

# 広大地の判定

フローチャート  
チェックリスト

税理士

志喜屋 仁 著

<凡例>

1、本章で使用する出典の略称は次の通りです。

**評基通** 財産評価基本通達

**平成16年情報** 平成16年6月29日付 資産評価企画官情報第2号

**平成17年情報** 平成17年6月17日付 資産評価企画官情報第1号

**質疑** 質疑応答事例

**裁決** 国税不服審判所裁決（参考文献「広大地評価の実務」参照）

**判決** 各裁判所判決（参考文献「広大地評価の実務」参照）

2、キーワードは網掛けし、各所で解説しています。

## はしがき

本書の目的は広大地の判定に関する体系的なツールを提供することにあります。

広大地に関しては通達、情報、質疑応答事例でその取扱いが定められており、広大地の判定に関する手続きはフローチャートで示されています。しかし、「大規模工場用地に該当するか」等、それぞれの判定項目において何をどのように検討して判断するのかについては十分な情報が示されているとはいえません。そのため、広大地に関する知識はあるものの、広大地の判定に苦慮することが起こり得ます。

本書では、それぞれの判定項目において何をどのように検討して判断するのかを裁決・判例に求めました。裁決・判例がどこに着眼し何を根拠に広大地の判定を行っているのか、その論点を整理しています。そして、手続きの流れをフローチャート化し、検討事項をチェックリストにまとめています。

本書は五章構成となっています。それぞれの内容は次の通りです。

第一章では、広大地のポイントを整理しました。広大地の取扱いに関する定めは通達、情報、質疑応答事例に分散しているため、そのまま正確に理解することは困難です。そこで、テーマごとに横断的に整理しています。

第二章では、それぞれの判定項目において何をどのように検討して判断するのかをまとめました。裁決・判例がどこに着眼し何を根拠に広大地の判定を行っているか、その論点を整理しています。

第三章では、広大地の判定に関する体系的なツールとして、フローチャートとチェックリストを掲載しています。フローチャートで手続きの流れを確認しながら、チェックリストで検討事項を選択し、判断することが可能となっています。

第四章では、通達、情報、質疑応答事例の原文を掲載しています。本書をご利用いただくためには広大地の取扱いに関する知識が必要です。知識が十分でない方は本章からお読みください。

第五章では、付録として、広大地評価に関連するチェックリストを掲載しています。

本書では、通達、情報、裁決、判例など、明確な根拠に基づく解釈だけを紹介するように努めています。そして可能な限り出典を明らかにすることで、読者が解釈の是非を検証できるようにしています。また、私見の部分はそれと分かるようにすることで読者の判断に評価を委ねています。

本書は、知識の習得よりも、実務的な対応に軸足が置かれています。付属CDにはPDFファイルが収録されており、必要なフローチャート・チェックリストを印刷していただくことで、本書を手にとったそ

の日から実務に役立てていただくことが可能となっています。

さらに、フローチャート・チェックリストの元となった Excel ファイルが付属CDに収録されています。土地の個性は千差万別ですので、本書だけで全ての広大地判定に対応することは不可能です。また、経験や研究などの違いにより、加除・修正を望まれる先生方もいらっしゃるでしょう。そういう場合に Excel ファイルをテンプレートとしてご利用いただくことが可能となっています。

実務における業務水準を維持するためには適切なツールが必要です。本書は、そのツールとしてそのままご利用いただけるだけでなく、各事務所オリジナルツールのたたき台としてご利用いただくことが可能となっています。

結びに、本書が広大地の判定に関わる税理士の諸先生方、あるいは所員の皆様のお役立つことができれば望外の喜びです。

平成28年2月

税理士 志喜屋 仁

## <目次>

第一章 広大地のポイント	7
I. 広大地とは	8
1、財産評価基本通達の規定	
2、その地域	
3、標準的な宅地の地積	
4、著しく地積が広大	
5、開発行為	
6、公共公益的施設用地の負担が必要	
7、大規模工場用地	
8、中高層の集合住宅等	
9、最有効使用	
II. 広大地の評価	9
1、路線価地域の広大地の評価	
2、倍率地域の広大地の評価	
3、留意事項	
III. 広大地に該当しない条件の例示	10
1、既に開発を了しているマンション・ビル等の敷地用地	
2、現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地	
3、原則として容積率300%以上の地域に所在する土地	
4、公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地	
IV. マンション適地の判定	10
1、基本的な考え方	
2、戸建住宅とマンションが混在している地域	
3、明らかにマンション等の敷地に適していると認められる土地	
V. 市街化調整区域内の土地に係る広大地の評価について	11
VI. その他のポイント	12
1、広大な市街地農地等、市街地山林及び市街地原野への適用について	
2、重複適用しない規定	
3、重複適用できる規定	
VII. 平成17年情報（参考）	13
1、広大地評価の面積基準のイメージ	
2、広大地評価フローチャート	
第二章 判定のポイント	15
I. 基礎的な判定のポイント	16
1、その地域	
2、その地域の宅地の「標準的使用」	

3、その地域の「標準的な宅地の地積」	
4、その地域、近隣地域、周辺地域の区別	
II. 「マンション適地か」に関する判定のポイント	19
1、評価対象地がマンション等の敷地でない場合の判定のポイント	
2、「開発規制等が厳しくなく」の判断基準	
3、評価対象地がマンション等の敷地用地の場合の判定のポイント	
4、相続開始後、評価対象地にマンションが建設されるリスク	
III. 「著しく地積が広大か」に関する判定のポイント	21
1、どの程度の地積であれば「著しく地積が広大」か	
2、標準的使用がいくつかある場合の標準的な宅地の地積	
IV. 「公共公益的施設用地の負担が必要か」に関する判定のポイント	22
1、必要性の判断基準	
2、相続開始後、評価対象地が路地状開発されるリスク	
第三章 フローチャート・チェックリスト	25
I. フローチャート・チェックリストの使い方	26
II. フローチャート	28
1、フローチャート一覧	
2、総合判定フローチャート	
3、大規模工場用地に該当するか	
4、マンション適地か、又は、既にマンション等の敷地用地として開発を了しているか	
5、その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か	
6、開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか	
7、現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地か	
8、市街化調整区域内の土地に係る広大地の判定	
III. チェックリスト	36
1、チェックリスト一覧	
2、総合判定チェックリスト	
3、大規模工場用地に該当するか	
4、「その地域」の判定	
5、その地域の宅地の「標準的使用」の判定	
6、マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）(1/3)	
7、マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）(2/3)	
8、マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）(3/3)	
9、マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地用地の場合）	
10、その地域における「標準的な宅地の地積」の判定	
11、その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か	
12、開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか (1/2)	
13、開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか (2/2)	

14、現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地か	
15、市街化調整区域内の土地に係る広大地の判定	
第四章 通達・情報・質疑応答事例	51
Ⅰ. 財産評価基本通達24-4（広大地の評価）	52
Ⅱ. 財産評価基本通達22-2（大規模工場用地）	53
Ⅲ. 平成16年6月29日付 資産評価企画官情報第2号（平成16年情報）	54
Ⅳ. 平成17年6月17日付 資産評価企画官情報第1号（平成17年情報）	60
Ⅴ. 質疑応答事例	68
1、広大地の評価における「その地域」の判断	
2、広大地の評価における「著しく地積が広大」であるかどうかの判断	
3、広大地の評価における公共公益的施設用地の負担の要否	
4、広大地の評価における「中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの」の判断	
5、広大地の評価における「中高層の集合住宅等」の範囲	
6、広大地の評価の判断事例	
7、市街化調整区域内における広大地の評価の可否	
8、広大地の評価の計算例（その1）	
9、広大地の評価の計算例（その2）	
10、都市計画道路予定地の区域内にある広大地の評価	
11、区分地上権に準ずる地役権の目的となっている広大地の評価	
第五章 付録チェックリスト	83
1、付録チェックリスト一覧	
2、見落としがちな広大地	
3、広大地評価と重複適用可能な減価要因	
4、広大地評価と重複適用できない規定	
5、添付書類	

## ＜付属CD収録データ＞

### I. PDF ファイル用フォルダ

#### 1、一括印刷用フォルダ

- ① 全フローチャート・全チェックリスト
- ② 全フローチャート
- ③ 全チェックリスト
- ④ 必須判定 全フローチャート・全チェックリスト

#### 2、フローチャート個別印刷用フォルダ

- ① 総合判定フローチャート
- ② 大規模工場用地に該当するか
- ③ マンション適地か、又は、既にマンション等の敷地用地として開発を了しているか

- ④ その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か
- ⑤ 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか
- ⑥ 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地か
- ⑦ 市街化調整区域内の土地に係る広大地の判定

### 3、チェックリスト個別印刷用フォルダ

- ① 総合判定チェックリスト
- ② 大規模工場用地に該当するか
- ③ 「その地域」の判定
- ④ その地域の宅地の「標準的使用」の判定
- ⑤ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）（1/3）
- ⑥ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）（2/3）
- ⑦ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）（3/3）
- ⑧ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地用地の場合）
- ⑨ その地域における「標準的な宅地の地積」の判定
- ⑩ その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か
- ⑪ 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか（1/2）
- ⑫ 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか（2/2）
- ⑬ 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地か
- ⑭ 市街化調整区域内の土地に係る広大地の判定

### 4、判定項目別フローチャート・チェックリスト一括印刷用フォルダ

- ① 総合判定
- ② 大規模工場用地に該当するか
- ③ 「その地域」「標準的使用」「標準的な宅地の地積」
- ④ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地でない場合）
- ⑤ マンション適地か（評価対象地がマンション等の敷地用地の場合）
- ⑥ その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か
- ⑦ 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか
- ⑧ 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地か
- ⑨ 市街化調整区域内の土地に係る広大地の判定

### 5、付録チェックリスト個別印刷用フォルダ

- ① 見落としがちな広大地
- ② 広大地評価と重複適用可能な減価要因
- ③ 広大地評価と重複適用できない規定
- ④ 添付書類

## II. Excel ファイル用フォルダ（97-2003、2013）

- 1、フローチャート
- 2、チェックリスト
- 3、付録チェックリスト



## あとがき

本書の目的は広大地の判定に関する体系的なツールを提供することにあります。この点では、一定の成果が残せたのではないかと考えています。

しかし、厳密に言えば本書だけで広大地判定に関する論点を網羅しているわけではありません。なぜなら、土地評価に関する基本的な論点が広大地固有の論点とは別に存在しているからです。

例えば、評価対象地の接する道路が建築基準法上の道路に該当するかという論点です。この論点は広大地の判定に影響を与えますが、本書では一言も触れていません。そこまで議論を広げると当初の目的を見失う恐れがあったため、そういう論点はあえて割愛しています。

今後、評価対象地の基本調査に関する書籍を執筆予定です。その書籍では、土地評価に関する基本的な論点を取り上げ、評価対象地の減価要因をいかに漏れなく効率的に調査するかをテーマに体系的なツールの提供を目指します。本書と合わせてご利用いただくことで、土地評価に関する実務的な対応をより一層強化していただけるのではないかと考えています。

## <参考文献>

- ▶ 渡邊正則著「平成 26 年版 通達・情報・裁決・判例等から見た 広大地評価の実務」  
一般財団法人大蔵財務協会
- ▶ 鎌倉靖二著「20 の厳選事例から判定スキルを身につける 広大地評価ケーススタディ」  
株式会社中央経済社

## 広大地の判定 フローチャート・チェックリスト

---

2016 年 2 月 初版発行

著 者 税理士 志喜屋 仁 (しきや ひとし)  
発行者 しきや会計&コンサルティング  
〒730-0012 広島県広島市中区上八丁堀 8-10  
TEL 082-555-9400  
FAX 082-555-9401  
Web <http://shikiya-kaikei.com>  
Mail [shikiya@shikiya-kaikei.com](mailto:shikiya@shikiya-kaikei.com)

---

本書及び付属CD収録データの著作権はしきや会計&コンサルティングに帰属します。本書及び付属CD収録データは法令に定めのある場合を除き、複製・複写することはできません。また、本書のスキャン、電子データ化等の無断複製は、著作権法上での例外を除き、禁じられています。代行業者等の第三者に依頼して本書のスキャン、電子データ化等を行うことは、私的使用の目的であっても認められておらず、著作権法に違反します。

ISBN978-4-9908854-0-3