

**（平成30年1月1日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート（1面）**

（はじめにお読みください。）

- このチェックシートは、財産評価基本通達20-2に定める「地積規模の大きな宅地」に該当するかを確認する際にご使用ください（宅地等の評価額を計算するに当たっては、「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」をご使用ください。）。
- 評価の対象となる宅地等が、**路線価地域にある場合はA表を、倍率地域にある場合はA表及びB表**をご使用ください。
- 「確認結果」欄の全てが「はい」の場合**にのみ、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して評価することになります。
- 「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して申告する場合、このチェックシートを「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」に添付してご提出ください。

宅地等の所在地番		地積	㎡
所有者	住所 (所在地)	評価方式	路線価・倍率 (A表で判定) (A表及びB表で判定)
	氏名 (法人名)		
被相続人	氏名	相続開始日 又は受贈日	

**【A表】**

項目	確認内容（適用要件）	確認結果
面積	○ 評価の対象となる宅地等（※2）は、次に掲げる面積を有していますか。 ① <b>三大都市圏</b> （注1）に所在する宅地については、 <b>500㎡以上</b> ② <b>上記以外の地域</b> に所在する宅地については、 <b>1,000㎡以上</b>	はい  いいえ
地区区分	○ 評価の対象となる宅地等は、路線価図上、次に掲げる地区のいずれかに所在しますか。 ① <b>普通住宅地区</b> ② <b>普通商業・併用住宅地区</b> * 評価の対象となる宅地等が倍率地域にある場合、普通住宅地区内に所在するものとしますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい  いいえ
都市計画 （※1）	○ 評価の対象となる宅地等は、市街化調整区域（注2） <b>以外</b> の地域に所在しますか。 * 評価の対象となる宅地等が都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為（注3）ができる区域にある場合、確認結果は「はい」を選択してください。	はい  いいえ
	○ 評価の対象となる宅地等は、都市計画の用途地域（注4）が「工業専用地域」（注5）に指定されている地域 <b>以外</b> の地域に所在しますか。 * 評価の対象となる宅地等が用途地域の定められていない地域にある場合、「工業専用地域」に指定されている地域以外の地域に所在するものとなりますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい  いいえ
容積率 （※1）	○ 評価の対象となる宅地等は、次に掲げる容積率（注6）の地域に所在しますか。 ① <b>東京都の特別区</b> （注7）に所在する宅地については、 <b>300%未満</b> ② <b>上記以外の地域</b> に所在する宅地については、 <b>400%未満</b>	はい  いいえ

**【B表】**

項目	確認内容（適用要件）	確認結果
大規模工場用地	○ 評価の対象となる宅地等は、「大規模工場用地」（注8）に <b>該当しない土地</b> ですか。 * 該当しない場合は「はい」を、該当する場合は「いいえ」を選択してください。	はい  いいえ

- ※1 都市計画の用途地域や容積率等については、評価の対象となる宅地等の所在する市（区）町村のホームページ又は窓口でご確認ください。
- 市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野についても、それらが宅地であるとした場合に上記の確認内容（適用要件）を満たせば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用があります（宅地への転用が見込めないと認められるものを除きます。）。
  - 注書については、2面を参照してください。

(平成30年1月1日以降用) 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート(2面)

(注) 1 三大都市圏とは、次に掲げる区域等をいいます(具体的な市町村は下記の(表)をご参照ください。)

- ① 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
  - ② 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
  - ③ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- 2 市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域をいいます。  
 3 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいいます。  
 4 用途地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいいます。  
 5 工業専用地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいいます。  
 6 容積率は、建築基準法第52条第1項の規定に基づく容積率(指定容積率)により判断します。  
 7 東京都の特別区とは、地方自治法第281条第1項に規定する特別区をいいます。  
 8 大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます。

(表) 三大都市圏(平成28年4月1日現在)

圏名	都府県名	都市名	
首都圏	東京都	全域	特別区、武蔵野市、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町
		一部	熊谷市、飯能市
	埼玉県	全域	さいたま市、川越市、川口市、行田市、所沢市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町
		一部	熊谷市、飯能市
	千葉県	全域	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
		一部	木更津市、成田市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市
	神奈川県	全域	横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、愛川町
		一部	相模原市
	茨城県	全域	龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町
		一部	常総市
近畿圏	京都府	全域	亀岡市、向日市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、精華町
		一部	京都市、宇治市、城陽市、長岡京市、南丹市、大山崎町
	大阪府	全域	大阪市、堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、守口市、富田林市、寝屋川市、松原市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、大阪狭山市、忠岡町、田尻町
		一部	岸和田市、池田市、高槻市、貝塚市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、河内長野市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、東大阪市、泉南市、四条畷市、交野市、阪南市、島本町、豊能町、能勢町、熊取町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県	全域	尼崎市、伊丹市
		一部	神戸市、西宮市、芦屋市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
	奈良県	全域	大和高田市、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、大淀町
		一部	奈良市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、高取町、明日香村、吉野町、下市町
中部圏	愛知県	全域	名古屋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町、飛島村
		一部	岡崎市、豊田市
	三重県	全域	四日市市、桑名市、木曾岬町、東員町、朝日町、川越町
		一部	いなべ市

(注) 「一部」の欄に表示されている市町村は、その行政区域の一部が区域指定されているものです。評価対象となる宅地等が指定された区域内に所在するか否かは、当該宅地等の所在する市町村又は府県の窓口でご確認ください。