

TMB ニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 30 年 5 月 14 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 笹川 大介
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

国税庁が「地積規模の大きな宅地の評価」に係る適用詳細を発表!

1. 「地積規模の大きな宅地の評価」についての「質疑応答事例」

平成 30 年 1 月より開始された「地積規模の大きな宅地の評価」について、国税庁からその適用範囲について「質疑応答事例」が発表されました。

●地積規模の大きな宅地の評価の概要

(1)適用要件 以下①・②の要件を共に満たす事

①地積要件

- i. 三大都市圏に所在する宅地…500 m²以上 ii. 三大都市圏以外…1,000 m²以上

②地区要件

「普通住宅地域」・「普通商業・併用住宅地域」に所在する宅地のみ。

但し、次の i ~ iii は対象外。

- i. 市街化調整区域に所在する宅地(但し、開発行為が可能な地域を除く)
 ii. 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地
 iii. 容積率が 400% (東京都の特別区においては 300%) 以上の地域に所在する宅地

(注) 市街地農地等の評価における「宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額」も同様に「地積規模の大きな宅地の評価」が適用される

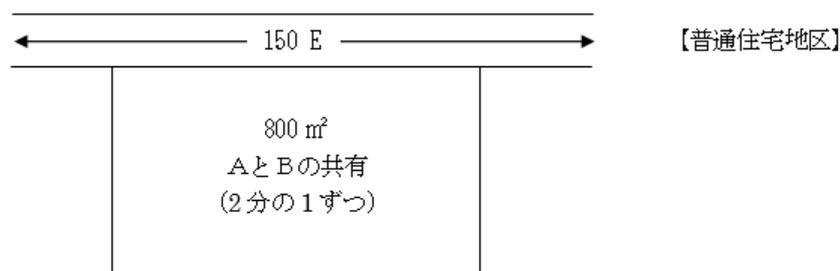
(2)土地の大きさによる補正率の比較

土地の面積	規模格差補正率
500 m ²	80.0%
1,000 m ²	78.0%
2,000 m ²	75.0%
3,000 m ²	74.0%
4,000 m ²	72.5%
5,000 m ²	71.6%

2. 取り扱い

(1)共有地の場合の地積規模の判定

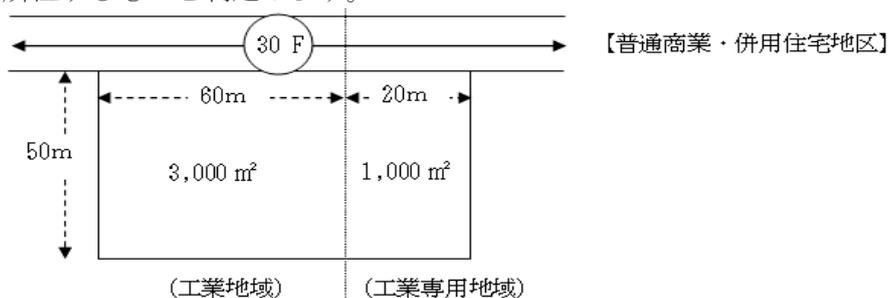
複数の者に共有されている宅地については、共有者の持分に応じて按分する前の共有地全体の地積により地積規模を判定します。



上図のようにAとB、2分の1ずつ共有されている場合は、持分に応じて按分した地積はそれぞれ 400 m²ずつとなりますが、持分に応じて按分する前の共有地全体の地積は 800 m²であることから、三大都市圏における 500 m²以上という地積規模の要件を満たす宅地に該当します。

(2) 工業専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合の用途地域の判定

評価対象となる宅地が2以上の用途地域にわたる場合には、その宅地の全部がその宅地の過半の属する用途地域に所在するものと判定します。

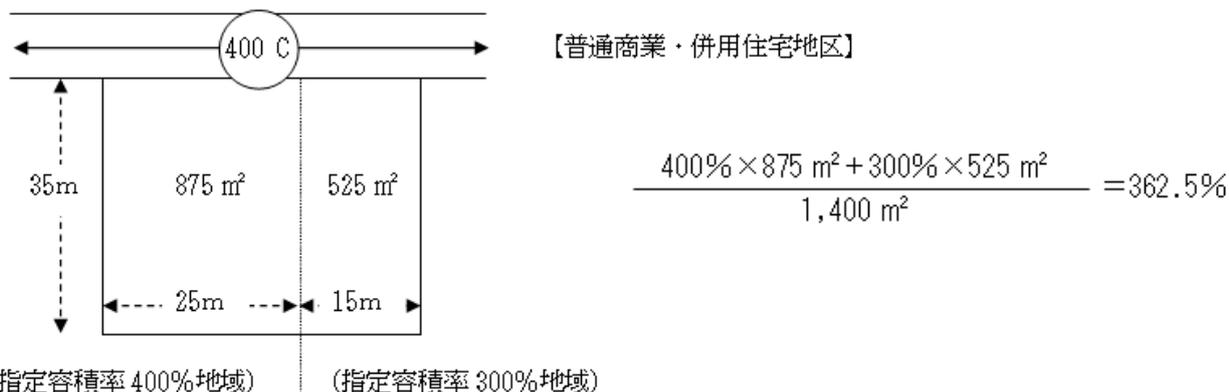


上図のような宅地については、工業地域に属する部分の宅地の面積（3,000 m²）が敷地の過半に属していることから、その宅地の全部が工業地域内に所在するものと判定します。

従って、上図の宅地は、その全部が「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となります。

(3) 指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合の容積率の判定

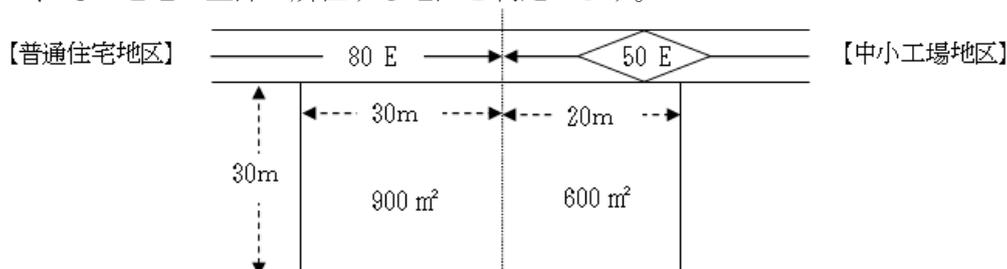
評価対象となる宅地が指定容積率（建築基準法第52条第1項）の異なる2以上の地域にわたる場合には、各地域の指定容積率に、その宅地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計により容積率を判定します。



上図のような宅地（地積1,400 m²、三大都市圏以外の地域に所在）の指定容積率は上記算式で算定されます。

(4) 正面路線が2以上の地区にわたる場合の地区の判定

評価対象となる宅地の接する正面路線が2以上の地区にわたる場合には、その宅地の過半の属する地区をもって、その宅地の全部が所在する地区と判定します。



上図のような宅地の場合、普通住宅地区に属する部分の地積（900 m²）が中小工場地区に属する部分の地積（600 m²）よりも大きいことから、その宅地の全部が普通住宅地区に属するものと判定します。従って、上図の宅地はその全部が「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となります。

3. まとめ

「地積規模の大きな宅地の評価」の開始により評価額が下がったり、逆に評価が上がったりと、その影響は様々です。この評価方法の開始により、土地所有者皆様の相続税が大きく変わっている可能性がございます。ぜひこの機会に相続税の試算をして頂き、将来に幸せを遺す相続を再検討されてはいかがでしょうか。弊社スタッフが豊富な経験と知識を活かし、適切かつ最良の相続をご一緒に考えさせて頂きたいと思っております。ぜひご相談下さい。