

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 : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F ティナ森町6F

令和6年9月27日発行

担当：池田・松本

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

地積規模の大きな宅地の評価

1. 地積規模の大きな宅地の評価とは

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地のうち①市街化調整区域に所在する宅地②都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地③指定容積率が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④財産評価基本通達22-2に定める大規模工業用地のいずれにも該当しないものをいいます。地積規模の大きな宅地のうち、路線価地域に該当するものについては、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するもの及び倍率地域に所在するものが対象となります。

2. 地積規模の大きな宅地の評価方法

(1) 路線価地域に所在する場合は路線価に奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種各地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価します。

$$\text{規模格差補正率 (小数点以下第2位未満切捨て)} = \frac{(A) \times (B) + (C)}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

上記算式中の(B)及び(C)は、宅地の所在する地域に応じて、それぞれ次に掲げるとおりです。

① 三大都市圏に所在する宅地

地積	(B)	(C)
500㎡以上 1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上 3,000㎡未満	0.90	75
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上	0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積	(B)	(C)
1,000㎡以上 3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

三大都市圏の地積が500㎡の場合は20%の評価減、1,000㎡の場合は22%の評価減、2,000㎡の場合は25%の評価減、3,000㎡の場合は26%の評価減となります。

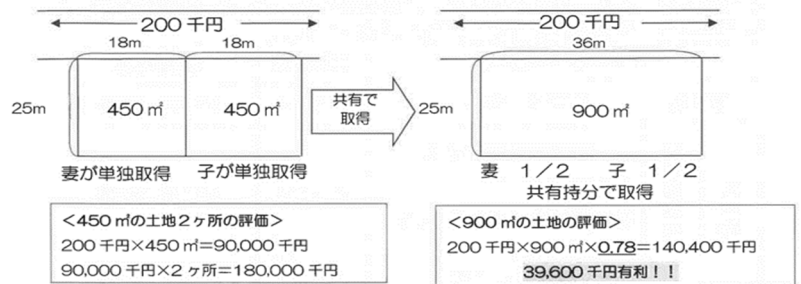
(2) 倍率地域に所在する場合は①固定資産税評価額に倍率を乗じた価額②標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額に(1)の評価により計算した価額のうちのいずれか低い価額により評価します。

3. 評価単位を大きくすることで面積要件を満たす

地積が500㎡以上の宅地であっても評価単位によっては面積要件を満たさない場合があります。例えば、三大都市圏に所在する宅地(900㎡)を、右図①のように相続により妻と子の2人が各450㎡単独取得する場合、評価単位が500㎡未満となるため要件を満たしませんが、宅地全体を1/2の共有持分で取得した場合は要件を満たすこととなり、地積規模の大きな宅地の評価が使えます。また、右図②のように土地の有効活用を行う場合において、相続税における宅地の評価上、貸家が数棟ある場合の敷地については、各棟の敷地ごとに土地を区分した上でそれぞれ別々の評価単位となるため、宅地の上に敷地面積が同一の2棟の建物を建てた場合、各棟の評価地積の450㎡となるため要件を満たしませんが、建物が1棟の場合は要件を満たすこととなり、地積規模の大きな宅地の評価減を適用することができます。この評価減を適用すると右図②の例で計算すると、相続税額が39,600千円有利になります。

土地の有効活用する場合はこれらのことを十分に考慮する必要があります。ご不明な点やご質問がございましたらお気軽に弊社までお問い合わせください。

①相続により土地を取得する場合⇒500㎡以上の土地を共有で取得 ※三大都市圏の場合



②土地の有効活用を行う場合⇒500㎡以上の敷地とする ※三大都市圏の場合

