

営業マンのための『不動産税務通信』12月号

税金のワンポイントアドバイス



「地積規模の大きな宅地の評価」の面積の判定について

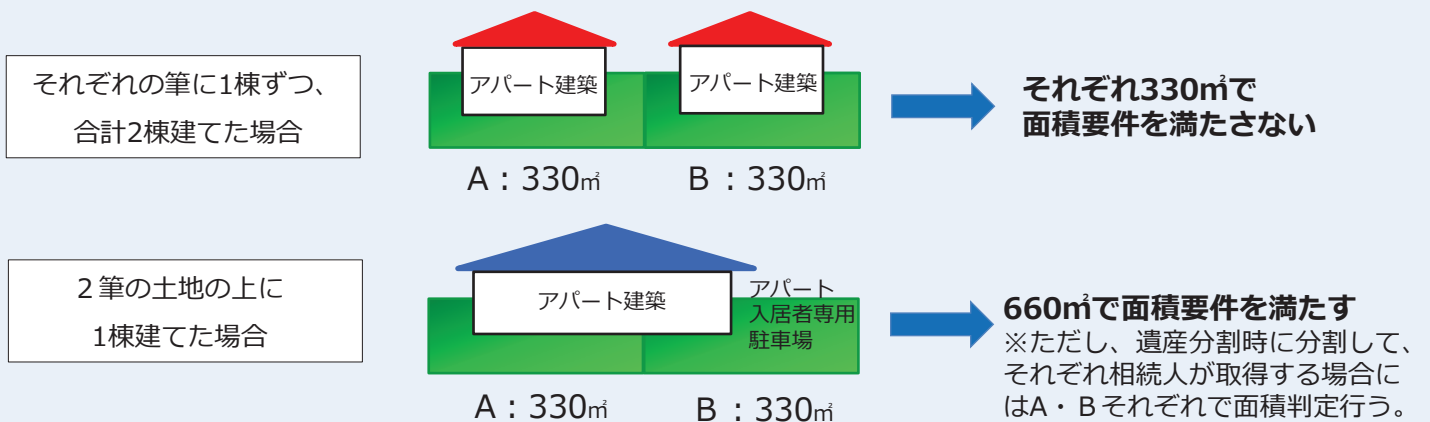
Q 父も高齢になり、将来の相続を考えて、空いている土地に建物の建築を考えています。土地面積は**2筆で660㎡**あるので、相続時には「**地積規模の大きな宅地**」の評価減も受けたいと思っていますが、建築計画にあたって何か注意することはありますか。

解説 「**地積規模の大きな宅地の評価**」とは?・・・**500㎡**（三大都市圏以外の地域は**1,000㎡**）以上の面積で、**普通住宅地区及び普通商業・併用住宅地区**※など一定の地域に所在する土地の**相続税評価額を減価**するものをいいます。（平成30年1月1日以降の相続に適用、次のものは対象外①市街化調整区域に所在②工業専用地域に所在③容積率400%（東京都の特別区は300%）以上に所在）

以前の「広大地の評価」に比べて、減価割合は**約1.5～2割程度**と低くなりましたが、適用を受けるための要件が明確化され、可否判定が容易になりました。ただし、判定の単位を間違えると受けられませんので、注意が必要です。※国税庁の公開している路線価図の地区区分

A 宅地など相続税評価は、筆ごと等ではなく、利用単位となっており、1画地ごとに評価します。この為、2筆の土地でも**一体的に利用**されているのであれば、2筆全体の面積で判定できますので、相続時に「**地積規模の大きな宅地**」の評価減を受けたい場合には、合計500㎡以上の土地を一体利用すること（1棟の建物を建築する等）が必要です。

尚、折角一体利用されていても、遺産分割時に土地を分割して相続する場合には、その分割後の土地で判定することになりますので、相続発生時には注意が必要です。



■ 電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月・木・金・火 09:00～20:00
水 09:30～17:30
土・日・祝 09:30～17:30

■ 面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分） 03-3344-3301
横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結） 045-440-6678
東京駅前相談所（八重洲通ビル5階：八重洲中央口より徒歩6分） 03-6870-3462