

営業社員のための『不動産税務通信』R5.6月号

**相続する予定の土地が広大なので評価が高くなりそう。
なにか評価減が出来ないだろうか？**

地積規模の大きな宅地の評価」と「小規模宅地等の特例」が使えるか検討してみましょう。



地積規模の大きな宅地？

地積が**1,000㎡**(三大都市圏なら**500㎡**)以上の宅地で一定の要件を満たすものは、宅地の地積や所在に応じて評価を減額させることができます。

- 一定の要件
下記のいずれにも該当しないこと
- ・市街化調整区域にある宅地
 - ・用途地域が工業専用地域に所在する宅地
 - ・指定容積率が400%以上の地域に所在する宅地 (東京23区の場合は300%)
 - ・財産評価基本通達に定める大規模工場用地



小規模宅地等？

被相続人が生前に宅地を自分の事業や住居用地として使用しており、相続人も相続後に同様に使用し続けるような場合に、宅地の評価を最大で2割にまで引き下げることができます。(上記の地積規模の大きな宅地の評価減と併用できます)

小規模宅地等の種類

- ・特定事業用宅地等(8割減) → 被相続人(※1)が自分の事業に使っていた宅地
- ・特定同族会社事業用宅地等(8割減) → 同族会社(※2)に使わせている土地
- ・特定居住用宅地等(8割減) → 被相続人(※1)の住居用地
- ・貸付事業用宅地等(5割減) → 被相続人(※1)が事業として貸し付けている土地

(※1)被相続人と生計を一にする親族を含む (※2)被相続人及びその親族が株式の過半数を所有する会社

相続時の宅地評価の原則は「地積×路線価」若しくは「固定資産税評価額×倍率」となっています。しかし、一口に宅地と言っても大きさや形状、用途は様々であり、評価額の計算も異なってきます。要件によっては評価額を8割近く下げられることもあるので、宅地の相続の際は評価方法を慎重に検討しましょう。

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 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00<)



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分)