

Actus Newsletter(資産税)

地積規模の大きな宅地の評価について



地積(面積)が大きな宅地等を相続や贈与により取得した場合、通常は、評価額は地積に応じて高くなります。しかし、地積が大きい宅地につき、一定の要件を満たしたときは、「地積規模の大きな宅地」として、通常の評価額よりも減額することが可能です。そこで今回は、「地積規模の大きな宅地の評価」について解説します。

■「地積規模の大きな宅地」の趣旨

評価対象地が財産評価基本通達上の「地積規模の大きな宅地」に該当した場合、その評価額が減額されます。この減額の趣旨は、戸建住宅用地として分割分譲する場合における以下の①～③による減価をその評価額に反映させることにあります。

①分割分譲により生ずる道路・公園等の公共公益的施設用地(潰れ地)の負担による減価
②分割分譲に伴う工事・設備費用等の負担による減価
③開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価

■「地積規模の大きな宅地」の該当要件

路線価地域における宅地等が次の要件の全てを満たす場合には、「地籍規模の大きな宅地」に該当します。倍率地域においては、「大規模工場用地」に該当せず、かつ、下記①③④⑤を満たすことが要件となります。

項目	該当要件
①評価対象地の面積	・三大都市圏に所在する宅地 500㎡以上 ・上記以外の地域に所在する宅地 1,000㎡以上
②地区区分	「普通住宅地区」又は「普通商業・併用住宅地区」に所在
③都市計画 A	「市街化調整区域(市街化を抑制する地域)」以外の区域に所在
④都市計画 B	用途区域が「工業専用地域」以外の地域に所在
⑤指定容積率	・東京都の特別区に所在する宅地 300%未満 ・上記以外の地域に所在する宅地 400%未満

【該当要件の判定における留意点】

- 面積要件は筆単位ではなく評価単位で判定
- 共有地は持分按分前の地積により判定
- 指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合は加重平均により判定

■「地積規模の大きな宅地」の評価方法

路線価地域の「地積規模の大きな宅地」の評価方法は、不整形等の補正後の評価額に**規模格差補正率**を乗じて一平米当たりの単価を調整します。

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率等} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積}$$

規模格差補正率は、**宅地等の所在する地域、地積及び地区区分**に応じた数値を基に計算されます。例えば、東京都港区の1,000㎡の宅地の場合は、規模格差補正率は0.78となり、通常の評価額に比べ22%の減額となります。**面積が大きくなるほど規模格差補正率は低くなり、減額割合が大きくなります。**

■「地積規模の大きな宅地」の評価の留意点

宅地等の評価額は面積が大きくなるにつれて高くなりますが、「地積規模の大きな宅地」に該当した場合には、評価額の減額効果が期待できません。面積がこの「地籍規模の大きな宅地」に該当するか否かの境目あたりの面積の場合は面積が大きくなっても評価が下がることがあり得ます。相続税の申告要否の判定に影響する場合もありますので、地積が大きな宅地等を取得したときは、「地籍規模の大きな宅地」に該当するか否か必ず確認する必要があります。その他留意点としては以下の点が挙げられますので合わせて確認してください。

● 他の減額特例・補正率と併用可能

要件を満たせば小規模宅地等の特例と併用可能であり、かつ、奥行価格補正率・不整形補正率等の補正率と併用可能です。

● マンションの敷地にも適用可能

マンションの敷地にも適用することができます。面積要件は評価単位で判定するため、分譲マンションのケースでは、所有している部分の地積ではなく、分譲マンション全体の地積で判定します。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得/ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！