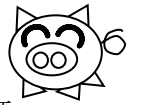


相続税の不動産評価 ～面積が広い土地～

令和2年4月作成



今回は評価する土地の面積が広い場合の評価についてです。「面積が広い土地」は財産評価基本通達（以下「評基通」と言います）で定義されており、その土地が存する地域によって異なります。具体的には、**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㎡以上の土地**です。また、この評価減を適用できるのは「**普通商業・併用住宅地区**」及び「**普通住宅地区**」の土地のみです。但し、次に該当する場合はこの評価減をすることができません。

- (1) 市街化調整区域（一部開発行為を行うことができる区域を除く）に所在する宅地
- (2) 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（通常普通住宅地域等にはなっていません）
- (3) **指定容積率が400%（東京23区においては300%）以上の地域**に所在する宅地（前面道路の幅員等に左右される基準容積率ではありません。コラムNo. 003参照）

※ 三大都市圏とは、①首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯、②近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域、③中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域の事を指し、国土交通省のHPで確認することができます。

これらの要件を満たした土地を評基通では「**地積規模の大きな宅地**」と呼び、その評価は以下の算式により求めた規模格差補正率を路線価に乗じて評価します。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{A}} \times 0.8 \quad (\text{小数点以下二位未満切り捨て})$$

上記算式中、Aは評価する土地の面積、B・CはAの面積に応じて以下の表により当てはめます。

三大都市圏に所在する宅地			三大都市圏以外の地域に所在する宅地		
地積	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区		地積	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
	B	C		B	C
500㎡以上1,000㎡未満	0.95	25	1,000㎡以上3,000㎡未満	0.9	100
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.9	75	3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	250
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	225	5,000㎡以上	0.8	500
5,000㎡以上	0.8	475			

この算式からわかる通り、「地積規模の大きな宅地」に該当すると、**最低でも20%という、大きな評価減ができます**。これは、500㎡（または1,000㎡）の土地は、一般の住宅用地としては大きすぎるため、購入する人が宅地分譲事業者等に限られることや、戸建て分譲する場合には道路や公園等を作らなければならない等、宅地として使えない部分が生じる場合があること、また取引総額が大きくなることから、㎡当たりの価額が安くなりがちであるため、このような減額を行うこととされています。

なお、この「**地積規模の大きな宅地**」の評価は、コラムNo. 091～No. 094までにお話した**各種減額調整も重ねて受けることができます**。

地積規模が大きな宅地の評価は、評価する土地が現に**マンション等の敷地として利用されている場合でも適用することができる点にも注意が必要です**。