

地積規模の大きな宅地

税制改正による相続税の免税点引下げにより、相続税がかかる世帯が増加したことは記憶に新しいニュースです。相続財産のうち、大きな割合を占めるのが『土地』です。土地の評価額については通常『路線価×地積』で算出されますが、その土地の形状や付近の状況に応じて減額をすることができることをご存知でしょうか。中でも『地積規模の大きな宅地』に該当した場合は、大幅な減額計算が認められています。

今回は相続税のお話として、この『地積規模の大きな宅地』を取り上げます。

1. 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積においては1,000㎡以上の地積の宅地をいいます。なお、路線価地域においては普通商業・住宅併用地区又は普通住宅地区に限定されます。

その他、指定容積率400%（東京都特別区では300%）以上の地域に所在していないことなど、一定要件があります。詳しくは、次ページのフローチャートを併せてご確認ください。

2. なぜ地積規模が大きいと減額評価されるのか

地積が大きい土地であれば価値が大きくて当然と考えがちですが、そう単純ではありません。

例えば、広い土地を業者に売却すると考えた場合に、売却先の1つとして考えられるのはマンション業者です。マンションを建てるのであれば、土地を余すことなく使用できますので、広い土地は価値が高くなります。

しかし、マンションを建てるには法律上制限がある土地もあり、その場合は戸建て住宅用に土地を分譲せざるを得ない場合もあります。その場合、戸建て分譲住宅では、住宅を分譲する関係上、通り道として住宅道路が必要となり、その分だけ低い金額での売却になってしまいます。この点を考慮して、土地の評価上も減額がされるのです。

3. 評価額の計算方法

$$\text{路線価}(\times 1) \times \text{規模格差補正率}(\times 2) \times \text{地積} = \text{評価額}$$

(※1)各種補正率考慮後

(※2)下記算式を参照

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積(A)}} \times 0.8$$

(1)三大都市圏に所在する宅地

地積	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
	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	
	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

4. 計算例

所在：〇〇市（三大都市圏）
路線価：500,000円
地区区分：普通住宅地区
地積：600㎡

【計算例】

$$500,000\text{円} \quad (\text{路線価}) \quad \times \quad 0.79 \quad (\times) \quad = \quad 395,000\text{円}$$

(規模格差補正率)

$$395,000\text{円} \quad (1\text{㎡あたりの価額}) \quad \times \quad 600\text{㎡} \quad (\text{地積}) \quad = \quad 237,000,000\text{円}$$

※ 規模格差補正率

$$\frac{600\text{㎡} \times 0.95 + 25}{600\text{㎡}} \times 0.8 = 0.79$$



上記の計算例では、地積規模の大きな宅地の減額の適用を行わない場合は300,000千円となります。適用を行うことで63,000千円の評価の減額となります。このように、要件は細かいですが、大きな減額が期待できます。

【適用対象の判定のためのフローチャート】

