

図表2 地積規模の大きな宅地の評価方法について

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率などの各種補正率} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積(平方メートル)}$$

上記算式は、形状(不整形・奥行など)を考慮した補正率【評価通達15(奥行価格補正)から20(不整形地の評価)まで】と、「規模格差補正率」(面積を考慮した補正率)とを使用しています。

※倍率地域においては、①その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した価額と②上記算式に準じて計算した価額のいずれか低い方で評価します。

ランドマーク税理士法人 定例セミナー
「知って安心! 相続の手続き」

相続の時には複雑でわかりづらい手続きをしなくてはなりません。書類の提出期限や必要書類について、わかりやすく解説いたします。



日時:4月23日(火)
セミナー 14:00~、個別相談 15:00~
会場:東京丸の内事務所(千代田区丸の内2-5-2 三菱ビル9階)

お問い合わせ先
ランドマーク税理士法人 TEL:0120-48-7271
<https://www.zeirisi.co.jp> ランドマーク税理士法人 検索

- ・東京丸の内事務所
- ・新宿駅前事務所
- ・池袋駅前事務所
- ・町田駅前事務所
- ・タワー事務所
- ・横浜線事務所
- ・川崎駅前事務所
- ・登戸駅前事務所
- ・湘南台駅前事務所
- ・朝霞台駅前事務所
- ・行政書士法人 中山事務所/行政書士法人 鶴居駅前事務所

地域の標準的な宅地と比べて規模が著しく広大な宅地——500平方メートル(三大都市圏以外1000平方メートル)以上、容積率400%(東京都特別区300%)未満——を相続するのであ

れば、「地積規模の大きな宅地」として、土地の評価額に減額割合が適用され、相続税負担を軽減できる可能性があります。改正後の評価額の計算方法では規模格差補正率

が加わっています(図表2)。広いけれど使いにくい土地を相続することになってしまった場合も、多額の課税に悩まされず不動産を相続し、事業継承などに活路を開くことができるかもしれません。まずは税理士など専門家にアドバイスを受けることをお勧めします。

ポイント

2.

形がいびつで広い宅地も減額対象

ポイント

1.

小規模宅地等は最大で8割引きに

まず注目したいのが「小規模宅地等の特例」。適用されれば土地評価額が50%から80%の減額となり、相続税額も大幅に下がります。この特例の対象となるのは、故人が住んでいた居住用の宅地、事業を営んでいた宅地、貸付用宅地の3種類です。

居住用宅地を例に取れば、故人の住宅をそのまま配偶者が相続したり、同居の子どもなどの親族が相続したりした場合、敷地面積330平方メートルまでの評価額が8割減になります(図表1)。一定条件を満たせば、二世帯住宅でも適用が認められます。また、別居についても配偶者や同居親族がいないうちに限り持ち家のない相続人が相続した場合、同様の優遇措置が受けられる可能性がありますが、昨年4月の税制改正で適用条件が厳格化されました。故人が賃貸経営をしていた貸付用の宅地についても、相続人が引き続き事業を行う場合は200平方メートルまで5割の減額が受けられます。

図表1 同居の子どもが居住用の土地を相続した場合

相続した土地が
路線価30万円、
敷地面積200平方メートルなら…

$$\begin{matrix} \text{路線価} \\ 30\text{万円} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{敷地面積} \\ 200\text{平方メートル} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{評価額} \\ 6000\text{万円} \end{matrix}$$

特例を適用すると

$$6000\text{万円} \times (1-0.8) = 1200\text{万円}$$

適用面積に調整が必要ですが、居住用と貸付用の特例を併用することも可能なので最も効果的な方法を取りたいですね。

相続税には土地の評価額が大きく関わりますが、その計算方法にはいくつかの特例が認められています。3月の公示価格発表を前に、小規模宅地等の特例や地積規模の大きな宅地の相続について税理士の清田幸弘氏に注目すべき点を聞きました。

相続対策のポイント

2019



税理士・行政書士
清田 幸弘氏(せいだ ゆきひろ)

ランドマーク税理士法人代表社員。現在ランドマーク税理士法人グループとしては、12の支店を運営。相続税申告件数累計3,500件超、昨年の年間相続税申告件数673件と、全国でもトップクラスの実績を持つ。さらに相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

広告

企画・制作=日本経済新聞社クロスメディア営業局

