

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ (フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第94回]

実際の面積のほうが
登記簿よりも大きい土地

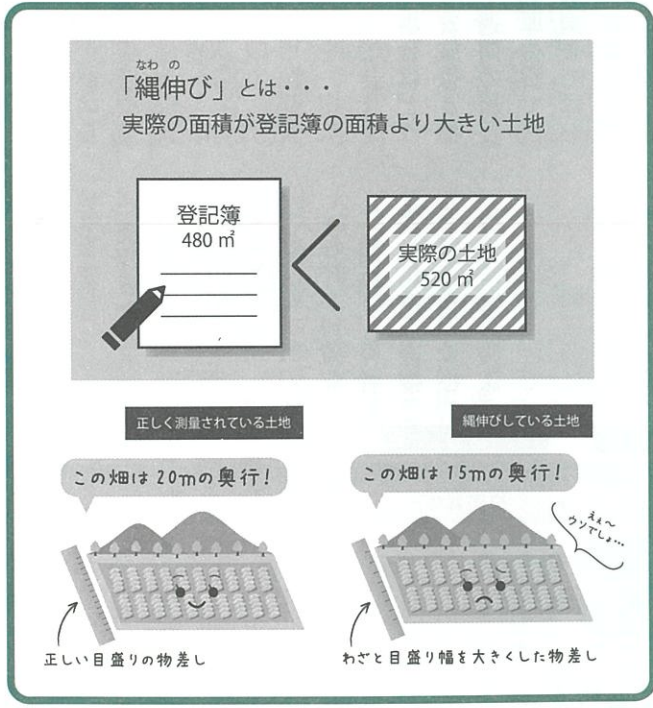
は土地の大きさによって変わ
り、土地の測量は個人で
行って申告する形が採られ
ました。当時の測量技術は
未熟で、かつ税金を低く抑
えるために実際よりも地積
を少なく見積もって申告す
る例が続出し、その情報が
今日の登記情報に引き継が
れたため、登記簿上の地積
と実際の地積が異なる事態
が生じたといわれています。

地積規模の大きな宅地の
評価を適用できることも

「地積規模の大きな宅地」
の評価とは、広い土地に適用
できる評価方法で、平成 30
年1月1日以降に発生した
相続について適用されます
(平成29年12月31日以前の相
続については「広大地評価」
が適用される)。東京・大阪・
名古屋の三大都市圏におい

ては500㎡以上、それ以外
の地域では1000㎡以上の
面積の宅地が原則、対象です。
いわゆる「縄伸び」している
土地では、今回の例のように、
例えば登記簿上では480㎡
でも、改めて測量してみると
520㎡ということがありま

す。この場合は測量成果を
採用し、「地積規模の大きな
宅地の評価」を適用できる
場合があります。土地の評
価を行う際には「縄伸び」の
可能性も考慮し、現況測量
を行うなどして、正確な地
積の把握に努めましょう。



Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生
相続を専門とするフジ総合
グループの代表。相続税土地
評価のプロとして、創立27
年間で5,800件もの相続関連
業務に携わってきた経験を
もとに解説する。



地主
マモルさん
父親から土地を40力以上
相続した50代の男性。土地
はたくさん持っているが現金
はあまりなく、相続税を納め
るのが大変だった。



配偶者
マモルの妻
マモルとは結婚して30年。
相続手続きはマモルに任せ
きりだったが、フジミヤ先生
の相続塾で土地の評価につ
いて興味を持ち始める。

登記簿では480㎡なんだけど...

所在	〇〇区〇〇町一丁目	
地番	地目	地積 (㎡)
10番1	宅地	480

実際に測ってもらったら
520㎡もあって...

前回とは
違う土地ね

亡くなった父さんの土地を
測量してもらったら
今度は登記簿の面積より
大きくなってしまったんだ

え? そんなことが
あるの?

マモルの妻

わっ! どちら様?
フジミヤ先生!!

面積が大きくなると
その分相続税が
高くなるんだよ

それは
「縄伸び」
と呼ばれる
現象ですね!

修正申告しなさいよ

「地積規模の大きな宅地」の
評価を適用するための
主な要件は3つ

- ① 地積が500㎡以上であること
※三大都市圏以外では1000㎡以上
- ② 「普通住宅地区」または
「普通商業・併用住宅地区」
に所在すること
- ③ 指定容積率が400%未満の
地域であること
※東京23区は300%未満

縄伸びは面積が増えるので
通常土地の評価額は上がりますが
「地積規模の大きな宅地」に
該当すれば評価額が
下がるかもしれませんよ!

もし「地積規模の大きな宅地」に
該当しなくても土地評価を
細かく見直すことで相続税が
戻ってくる可能性があるの
で諦めないでください

この土地を調べたところ
全ての要件を満たしています
「縄伸び」で面積が
増えたことで相続税が
戻ってくるかもしれません

相続税の申告は
正しい土地評価に基づいて
行いましょうね

おみ!!