

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

【最終回】

地積規模の大きな宅地の評価 三大都市圏では500㎡以上の宅地に適用

大きな宅地の評価」が適用されることとなりました。つまり、これから相続が発生する人、現在相続が発生している申告義務がある人の相続税の計算では、原則として地積規模の大きな宅地の評価が適用されることとなります。

地積規模の大きな宅地は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏においては500㎡以上の面積の宅地、それ以外の地域においては1000㎡以上の面積の宅地がその対象となります。

つづれ地がなくても
新評価適用で評価額減

広大地評価が2017年の法改正により廃止され、18年1月1日以降に発生した相続については、より要件が明確な「地積規模の大きな宅地」の評価が適用されることとなります。

以前の広大地評価の要件の一つとして「その土地を開発しようとした場合、開発道路などを通す必要がある、潰れ地が生じる」というものがあります。その点

広い土地が「地積規模の大きな宅地の評価」として認められるには……

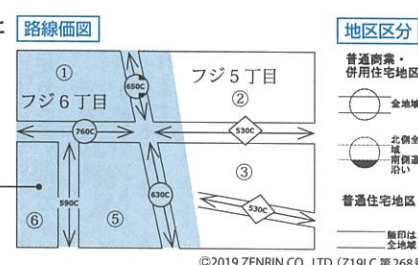
- 1 三大都市圏では500㎡以上の面積の宅地。それ以外では1,000㎡以上の面積の宅地
- 2 開発できない市街化調整区域の宅地や、指定容積率が400%（東京23区の場合は300%）以上の地域などにある宅地は除く

500㎡以上

道路



- 3 「普通商業・併用住宅地区」と「普通住宅地区」にある宅地



で、間口が広く奥行きが小さい土地（ようかん切りができる土地）や角地などは、開発道路を通さずとも周辺の一般的な大きさの土地と

同じ面積で区画分割ができるため、広大地評価が適用できないことがよくありました。一方、現在適用されている

る地積規模の大きな宅地の評価にはつづれ地に関する要件がありません。そのため、以前には広大地評価が適用できなかった土地も、地積規模の大きな宅地として評価できるようになり、その結果、評価額を下げることも可能になります。

Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生



地主
マモルさん



マモルの弟
ツグオ

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、創設後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。

父親から土地を40歳以上相続した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。

フジミヤ先生のセミナーをきっかけに自身の相続対策について相談している。妻と共に20年続けている社交ダンスは大会にも出場する実力。

