

日本経済新聞

2018年6月10日 (日)

検索 [] 記事 株価

トップ 経済・政治 ビジネス マーケット テクノロジー 国際・アジア スポーツ 社会 地域 オピニオン 文化 マネー ライフ

朝刊・夕刊 日経会社情報 人事ウォッチ Myニュース

クローズアップ 広い土地相続評価 減額率を縮小 都内500平方メートルで20%に

2018/6/9付 [有料会員限定]

保存 共有 印刷 印刷 CO ME Twitter Facebook その他

東京都内の500平方メートルの土地をいずれ相続することになっています。最近、広い土地の相続税の評価のルールが変わったと聞いて気になっています。

三大都市圏で500平方メートル以上、それ以外で千平方メートル以上の土地は2017年まで、一定条件を満たすと「広大地」とみなされ、相続税の評価をかなり下げることができた。

面積	三大都市圏	500平方メートル以上
それ以外	1000平方メートル以上	
容積率	東京23区	300%以上を除く
それ以外	400%以上を除く	
地区	路線価図で「普通住宅」「普通商業・併用住宅」とされる地区	

面積	地積規模の大きな宅地 (2018年まで)	広大地 (2017年まで)
500平方メートル	20%	42.5%
1000	22	45
2000	25	50
3000	26	55

(注) 正方形の土地の場合

画像の拡大

広大地とは、マンション用地に適さないため土地全体を有効利用できず、新しく道路を通すなどして一戸建ての区画を造成しなければならない土地のこと。道路などの分は宅地分譲できないのでその分、評価を下げられる。

都内の500平方メートルの広大地の場合、路線価による評価からの減額率は42.5%。路線価を1平方メートル当たり20万円とすると、広大地でなければ1億円だが、広大地になると5750万円に下げられたわけだ。

かつては専門家に宅地開発の想定図を作成してもらい、道路などに充てなければならぬ面積を計算して申告していたが、実務上の負担が重かった。そこで04年に土地全体の面積に応じて一定の計算式で評価の減額率を決めるルールに改正された。

ところが、この減額率が大きかったため広大地をわざわざ買って相続後にすぐに売るなどの節税対策が増えていた。こうした節税策を封じるため、18年から新ルールで広い土地を評価することになった。それが「地積規模の大きな宅地」だ。やはり相続税の評価額を下げられるが、減額率を広大地に比べて縮小した。都内の500平方メートルの減額率は20%にとどまる。

さらに、地積規模の大きな宅地は国税庁の路線価図で「中小工場地区」とされるエリアでは評価減が認められない。17年まで広大地とみなされていた土地は新ルールで相続税が重くなるケースが多いようだ。税理士の岡野雄志氏は「奥行きのある2千平方メートルを超えるような土地、中小工場地区の広い土地はかなりの増税になった」と指摘する。

一方、広大地ではなかった土地が地積規模の大きな宅地と認められ、事実上の減税になるケースもある。「マンション用地に適すか否か」を、土地の容積率で機械的に判定するようになったからだ。東京23区で容積率300%以上、それ以外で400%以上でなければ、マンションが建っていても評価減が認められる。

また、新たなルールの下でも、節税対策を講じることはできる。例えば三大都市圏で450平方メートルを自宅、隣地の50平方メートルを貸し駐車場にしている場合、駐車場をやめて自宅と一体の土地にすると、500平方メートルの地積規模の大きな宅地になり、20%の評価減を受けられることになる。

日経平均(円) 6/8 大引	22,694.50	-128.76	-0.56%
NYダウ(ドル) 6/8 終値	25,316.53	+75.12	+0.29%
日経アジア300 6/8 終値	1,411.79	-18.92	-1.32%
ドル(円) 6/9 5:50	109.48-49	-0.41円高	-0.37%
ユーロ(円) 6/9 5:50	128.86-90	-1.11円高	-0.85%
長期金利(%) 6/8 17:19	0.040	-0.005	
NY原油(ドル) 6/8 16:59	65.56	-0.39	-0.59%

日経平均について (銘柄一覧)

Quick

日経がもっとおトクに。

日経W倶楽部

TICKET

美術展・イベントなど 会員限定 書籍・グッズなど
無料招待・割引 セミナー情報 プレゼント

日経からのお知らせ

キャリア採用 記者募集

会員向け新着情報【日経コンシェルジュ】

電子版とセットでお得な商品をご紹介します!

おすすめ情報

年収は、10年の総収入から逆算で

個室のお店 アイデア会議も効果あり

首・肩の痛みをとる「ゼロ筋トレ」

日大、財務省…危機に鈍感な組織の病巣

管理職に求められるスキルとは

ハワイで暮らす新しい家を探そう

翌朝、必ず礼を 翌朝までが接待

80歳以降の「上手な死に方」を考える

転職

レストラン

Gooday

BizGate

スキルアップ

海外不動産

レストラン

BizGate

[PR]

一覧はこちら

和食の華といえば…

フォーマルな歓迎迎会はこだわりの魚料理、座敷の個室で/大人のレストランガイド

竹中平蔵氏が語る 後編

働き方改革、Society5.0、仮想通貨など知っておくべき最新トレンドを詳しく解説/NEC

囲碁・次の一手に挑戦!

山田規三生九段の問題に挑戦しよう! インターネット囲碁対局「NIKKEI碁案室」

クローズアップをMyニュースでまとめ読み

+ フォローする

保存 共有 印刷 共有 CO ME ツイート f その他

働き方改革の秘訣とは？

働き方改革とイノベーション創発を加速させる「共創ワーク」/NECネットワークス エスアイ



< 電子版トップ

関連キーワード

- クローズアップ
- 岡野雄志
- 土地
- 減額率

PR 至れり尽くせり接待の名店で、もてなしの粋を味わう/大人のレストランガイド

類似している記事 (自動検索)

- 相続「家なき子」適用厳しく (2018/4/7付)
- 小規模宅地等の特例 適用されれば相続税ゼロ・大幅減 (2017/10/22 5:40)
- 小規模宅地等の特例って? (2017/10/18付)
- 最新の「路線価」発表される 相続にどう役立てるか (2017/7/14 5:40)
- 郊外の広い宅地、実質増税に 税制改正で18年から (2017/7/12 5:40)

PR 「ブルースクリーンでフリーズ」→会社の外で集中しませんか?—OFFICE PASS

PR 達成率1000%の成功事例登場! 起案サポート&掲載無料[未来ショッピング]日経

PR フリー佐々木大輔社長が起業を決意した瞬間とは / ブライトリング・ジャパン

PR マンションを知り尽くした大手7社が集結したマンションサイト【メジャー7】

PR 年収が高い企業はどこ? 年収ランキング公開中/日経キャリアNET

PR 「39℃でも休めない…」病院近く、自宅近くのオフィス探せませ—OFFICE PASS

PR 大手製造業も導入。企業の業務改革を可能にした進化型BPO/日本IBM

PR 購入型クラウドファンディングで特別なあの人にチケットを[未来ショッピング]

PR 金融マルウェアの防御は多層レイヤーアプローチで/日本IBM

[PR]トレンドウォッチ

一覧>



アクセスランキング

一覧>

- G7、貿易問題で対立 米は追加関税譲らず
- 列島、局所バブル? ディスコ復活・スキー場新設
- サッカーW杯、データの攻防 試合中の活用可能に
- 新幹線で男性刺され死亡、女性2人重傷 男を逮捕
- 仕事はリゾートで リラックスが人を呼ぶ (働き方探検隊)
- 「G7にロシア復帰を」 トランプ氏発言に欧州反発
- コンビニ出店3分の1に 3社純増数、5年前に比べ
- 米・G6 貿易で溝残す サミット、首脳宣言へ調整
- 中国、半島外交主導権渡さず G7の裏で国際会議
- (オフ) 熱い場はカプセルホテル

6/10 1:00 更新

日経BP社

日経トレンディネット 富士急ハイランド入園無料化の真相 2000万人狙う

日経 xTECH (クロスステック) 調査で分かった不満を取り除く、PCの賢い選び方



途なるコンシェルジュ「男の悩み 女の嘆き」 あなたの職場にある日大問題

小田嶋隆の「ア・ピース・オブ・警句」 成功者は成功ゆえに正しいか

NIKKEI STYLE

オリバラ 進化するサッカーボール ロシアW杯は「ICタグ」付き

出世ナビ ビジネス書・今週の平台 「日本の経営」はどこへ 『バブル』著者が新著で考察

ヘルスUP 有森裕子 走りの基本ドリルで美しいフォームを

グルメクラブ Food Selection