

# 過去に出題された FPへの質問事項

地積規模の大きな宅地の評価



2021年2月13日

PART2

?

ドラッグストアの店舗の建築後、Aさんの相続が開始した場合、甲土地の相続税評価額はどのようにになりますか？

相続発生時には、土地は貸家建付地、建物は貸家、保証金は債務になります。

甲土地は三大都市圏で地積が1,800㎡あり、地積規模の大きな宅地の評価が適用できます。

路線価や評価倍率方式を修正して価格補正され、土地の評価額を減額することができます。

2021年10月10日

PART2



交換後の土地が相続上有利になる理由として、  
どのようなことが考えられますか？

I 案、II 案ともに交換後の土地の面積が500m<sup>2</sup>以上になるので、地積規模の大きな宅地の評価が適用できるようになり、相続上有利になることが考えられます。

東京23区の場合は、指定容積率が300%未満の地域であることです。

2022年6月11日

PART2



X社からの申出について、あなたはAさんにどのようなアドバイスをしますか？  
X社の申出を受ける場合、Aさんにどのようなデメリットがありますか？

甲土地は、三大都市圏近郊のS市内にある、地積1,156㎡の土地なので、地積規模の大きな宅地の面積要件を満たしていますが、X社の申し出を受けた場合は、要件が満たせず、相続税負担が増加する可能性があります。



X社からの申出について、あなたはAさんにどのようなアドバイスをしますか？  
X社の申出を受ける場合、Aさんにどのようなデメリットがありますか？

地積規模の大きな宅地の評価の対象となる宅地は、路線価地域に所在するものについては、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するもの。

工業専用地域に指定されていないこと。

市街化調整区域に該当しないことです。



X社からの申出について、あなたはAさんにどのようなアドバイスをしますか？  
X社の申出を受ける場合、Aさんにどのようなデメリットがありますか？

ただし、市街化調整区域でも、宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域は該当します。

また、倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。