

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（都市計画税が課されている土地）（その3）

都市計画税は、都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用にあてるために目的税として課税され、課税の対象となる土地及び家屋は、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋とされています。税率は、課税標準額×0.3%とされています。

固定資産税の課税明細書を確認すると、固定資産税と都市計画税が課税されている場合があります。この場合、当該土地及び家屋は「市街化区域内」に所在するものであることが確認できます。

(例) 平成●●年度 固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書（都市計画税が課されているもの）
 ○○市

資産 棟数	資産の所在			住宅区分(土地) 家屋番号(家屋)	
	地目(土地) 種類(家屋)	当該年度価格(千円)	前年度分の固定資産税 課税標準額(千円)	当該年度固定資産税 課税標準額(千円)	固定資産税 相当税額(円)
	共用(土地) 構造(家屋)	地積(土地) 床面積(家屋)(㎡)	前年度分の都市計画税 課税標準額(千円)	当該年度都市計画税 課税標準額(千円)	都市計画税 相当税額(円)
土地	駅前1丁目○番○			小規模住宅・商業地等	
	宅地	27,941	8,664	8,380	117,320
		212.89	12,275	11,874	35,622
家屋	駅前1丁目○番○			11	
1	共同住宅	22,979		22,979	321,706
	鉄筋コ	851.61		22,979	68,937

都市計画と固定資産税・都市計画税の適用関係は右図のようになっています。

都市計画税が課されているのは、市街化区域と非線引き区域のうち条例等によって定める区域となっています。

区域区分		固定資産税	都市計画税
都市計画 区域	市街化区域	○	○
	市街化調整区域	○	×
	非線引き区域	○	条例等による
都市計画区域以外		○	×

1. 地積規模の大きな宅地の評価

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地をいいます。路線価地域に所在する場合に「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地は、路線価に、奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価します。

この対象となる宅地から、市街化調整区域に所在する宅地などは除かれています。

2. 市街化調整区域内にある農地の相続税評価額

市街化調整区域とは、市街化するのを抑制するべきとして定められた区域のことで、市街化調整区域内の土地は用途が制限されているため、原則として住宅などを建てることはできません。市街化調整区域に所在する農地の相続税評価額は、原則として倍率方式によって評価されます。

例えば、評価対象地は、杉山手2丁目27番地にある市街化調整区域内にある農地で確認します。東側の3丁目エリアには、住宅が建ち並び第一種低層住宅専用地域として指定されています。一方、西側の2丁目の評価対象地は、市街化調整区域に指定されていて、路線価66千円の路線に面しています。

しかし、路線価で評価するのは、宅地比準の農地・山林とされていて、市街化調整区域にある農地・山林は、たとえ、路線価が設定されている路線に面していても倍率方式によって評価することとされています。
 (文責：山本和義)

