

◇ セットバックを要する宅地の評価

Q : 私は、父から住宅の敷地の贈与を受ける予定です。その敷地には、家屋を建替える場合に道路用地として提供しなければならない部分が含まれています。このような土地について評価額が減額される特例はありますか。

A : 道路用地として提供しなければならない部分については、その価額の70%を減額して評価することとされています。

【解説】

建築基準法では、原則として道幅4メートル以上の道路に接していなければ、建物を建築することができないこととされていますが、すでに建物が建築されているような場合は、その建物を建替える際に、不足部分を道路用地として提供する旨が定められています。

このような宅地を「セット・バック用地」といい、相続税・贈与税を計算するための評価方法は、利用制限がないものとした場合の宅地の価額から、提供しなければならない部分の宅地の価額の70%相当額を控除した金額とされています。

例えば、宅地全体の敷地面積が100㎡、提供しなければならない部分の面積が10㎡、利用制限が無い場合の宅地全体の価額が1000万円の場合ですと $(1000万円 - 1000万円 \times 10㎡ / 100㎡ \times 70\% = 930万円)$ となります。

なお、この評価方法は、今年の改正により定められたものですので、平成14年1月1日以降の相続・贈与について適用されることとなります。

