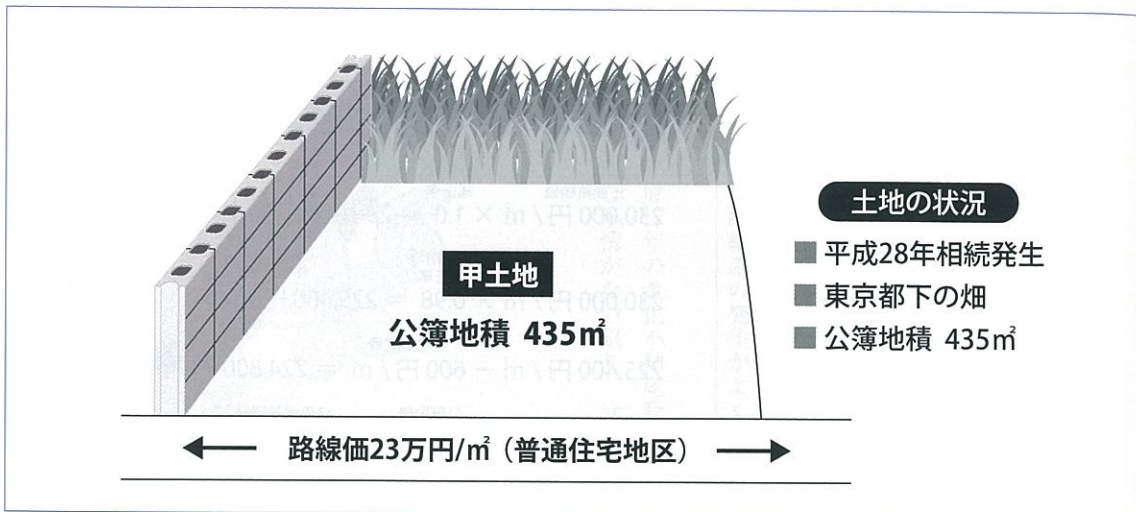


図1



小野寺不動産鑑定士の

相続税土地評価 大解剖!!

衝撃ビフォーアフター

第1回 評価対象地積

縄縮みを発見! 地積更正を行い約1,000万円の評価減

株式会社フジ総合鑑定 評価部 部長 小野寺恭孝



評価額に差が出やすい相続税の土地評価。相続一筋24年の専門事務所の不動産鑑定士が、これまで取り扱った事例のなから厳選して、相続税土地評価の実例を解説します。第1回は、評価の対象となる「地積」がテーマです。

宅地の評価方式には「路線価方式」と「倍率方式」があります。路線価方式では、評価対象地の正面路線価を基準として、これに各種の補正率を乗じ、最後に評価対象地の地積をかけて評価額を算出します。

一方、倍率方式では、評価対象地の固定資産税評価額に評価倍率を乗じて評価額を計算します。この計算のもととなる固定資産税評価額は、固定資産税の課税地積に基づいて算出されています。

したがって、いずれの方式であれ、適正な評価対象地積の把握が相続税評価では必要となります。

評価対象地積は「実際の地積」を採用する

実際に土地評価に携わってみると、登記簿上の地積と実際の地積が食い違っているのに気づくことがあります。その場合はどちらを採用すればよいのでしょうか。

地目が田・畑・山林・雑種地等の場合は特に注意

公簿上、評価の対象となる地積は、全部事項証明書等の表題部「地積」の項目に記載されています。これは、不動産登記法に定められるところの水平投影面積（土地や建物を真上から見た場合の面積）により、㎡を単位として表されています。

国土調査完了後の土地や土地区画整理地区内の土地、および近年に分筆や地積更正が行われた土地については測量後の地積が登記されますので、縄伸びや縄縮みは通常ありません。しかし、それ以外の土地は日本で登記制度が始まった明治時代に実施された測量を基礎としているため、測量自体の精度の低さの問題や、地租の負担軽減を目的として意図的に地積を小さく申告した経緯などから、特に地方の田・畑・山林等で縄伸び・縄縮みの傾向が顕著です。

相続税土地評価においても、公簿地積をそのまま採用するのではなく、縄伸びや縄縮みが発生していないかどうかのチェックが求められます。

《縄伸び・縄縮み》

縄伸びとは公簿上の地積よりも実際の

財産評価基本通達には、公簿地積と実際の地積が異なる場合、「実際の地積」により評価すべき旨が明示されています。よって、すでに測量がなされている場合は、測量図面に基づく地積を採用すればよいのです。

では、測量を行っていない土地についてはどうでしょうか。財産評価基本通達は「公簿地積と実際の地積が異なる場合には実際の地積による」としているだけで、全ての土地について実測を要求しているわけではありません。世の中には国土調査や区画整理による測量が実施されていない土地もたくさん存在しますし、売買や譲渡ではなく単に相続や贈与によって所有権が移転する場合には新たに測量することは少ないため、公簿地積がそのまま引き継がれてしまいがちです。

そのような測量を実施していない状況で相続税申告をする場合は、登記事項証明書（登記事項の全部または一部を証明した書面）等に記載されている公簿地積に基づいて土地を評価することとなります。ただし、注意しなければならぬのは、公簿地積は実際の地積と大きく異なる場合があるという点です。

今回紹介する東京都下の畑（図1）は、公簿地積に対して実際の地積が40㎡以上も小さかった（縄縮みしていた）実例です。そして、その地積の差は当然、評価額に影響してきます。

地積のほうが大きいことを指し、縄縮みとは公簿上の地積よりも実際の地積が小さいことを指します。例えば、登記事項証明書や固定資産税課税明細書等に地積300㎡と記載されていたとして、実際に測量してみると350㎡あった場合が縄伸び、250㎡しかない場合が縄縮みです。

縄伸び、縄縮みという言葉の由来は、かつて検地の際、農民が年貢の負担をなるべく軽くするために実際よりも長めに目盛りをうった縄を使い、地積を小さめに測量したこと等に由来しています。明治期の土地台帳作成のときも、測量技術が未熟だったことに加え、地租も地積を基準に定められたため、住民は税金の負担を軽くするために実際の地積よりも小さく申告することが多かったといわれています。

実測地積を採用して 約1000万円の評価減

土地評価では、現地調査を行い、住宅地図・地積測量図・公図等の確認資料と実際の不動産の位置・規模・形状・接道状況といった現実の

