

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ
(フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

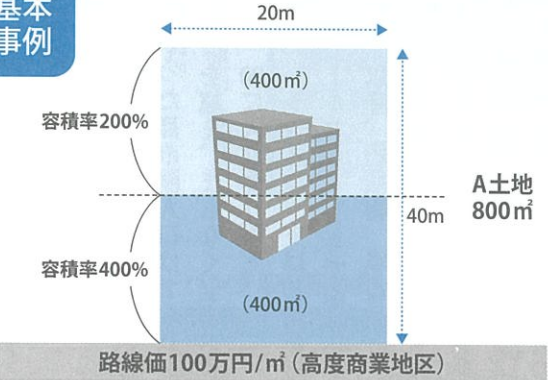
[第97回]

割合に応じて減価が可能な
「容積率またがり」の土地の評価

の^{よう}ことを容積率とい
います。この容積
率の大小が、土地価
格に影響を与えるの
です。

容積率は、都市計
画法が定める用途地
域ごとに上限があり、
原則、そこで定めら
れた容積率を超える
建物を、その用途地
域内にある土地に建
てることはできません。
例えば、容積率
が200%の地域で、
土地の面積が150

基本事例



100万円という路線価は、容積率400%を前提として
付された路線価。A土地の容積率は、
案分計算により300%となる。

当初の評価
800,000,000円

見直し後の評価

640,000,000円 (容積率200%の地域の影響を考慮)

評価差
160,000,000円
約4,800万円
相続税が
安くなった!

Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グ
ープの代表。相続税土地評価の
プロとして、創立28年間で6,700
件もの相続関連業務に携わって
きた経験を基に解説する。



地主
マモルさん

父親から土地を40力以上相
続した50代の男性。土地はたく
さん持っているが現金はあまり
なく、相続税を納めるのが大変
だった。



配偶者
マモルさんの妻

マモルとは結婚して30年。相続
手続きはマモルに任せきりだっ
たが、フジミヤ先生の相続塾で
土地の評価について興味を持ち
始める。

宅地は、その宅地の上
どの程度の規模の建築物が
建てられるかによって、そ
の価値が変わります。

「敷地面積に対する建物
の延べ床面積(建築物の各
階の床面積の合計)の割合」

「敷地面積に対する建物
の延べ床面積(建築物の各
階の床面積の合計)の割合」

「敷地面積に対する建物
の延べ床面積(建築物の各
階の床面積の合計)の割合」

「敷地面積に対する建物
の延べ床面積(建築物の各
階の床面積の合計)の割合」

マモルの父が生前
相続対策として建てた
駅近の賃貸マンション



山田さんに貸している
301号室、そろそろ
更新の時期だな



書類準備

そっか

あそこ敷地は
相続税も高くて
支払いに苦労したな...



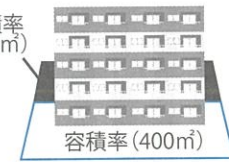
においますねえ

「容積率またがり」の
においがフンフンします



あつあれは!
名探偵フジミヤ!

ぴん!



このような場合
またがる割合に応じて
減価ができるんですよ

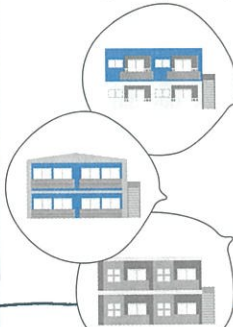


ご所有の
マンションは
二つの異なる
容積率の地域に
またがっています

知らなかった...!
あんなにたくさん
相続税を払ったのに



マモルが所有する
マンション・アパート



マンションでも減価に
なることがあるんだなあ
他のアパート・マンションも
心配になってきた...

容積率またがりが見落とし
やすい減価要素の一つです

気になる不動産を
お持ちの方はぜひ
一度ご相談ください!



ありがとう
名探偵フジミヤ!

容積率またがりか
ないか調査中