

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95回

相続税の払いすぎにつながる 上空に高圧線が通つて いる土地

高圧線下は30~50%
相続税評価額減

高圧電線の下に位置して
いる土地を「高圧線下地」と言
います。高圧線下地では、
電力会社と土地の所有者が、
送電線架設保持に関する

高圧線下地では、安
全の確保のため、線下
の建物には高さなど一
定の建築制限が加えられま
す。土地利用に制限が生じ
るという点で、相続税土地
評価でも減額が行われ、「家
屋の構造用途等に制限を受
ける場合」は30%、「家屋の
建築がまったくできない場
合」は50%とその土地に適用
される借地権割合を比較し、

「線下補償契約」を結び、
電力会社に土地の部分
利用を認めることができます。
この際、送電線にかかる土地部
分を分筆し、そこに「地役
権(自己の土地の便益
のために他人の土地を
利用する権利)」を設定
する場合と、契約のみ
取り交わし、地役権が
設定されない場合とが
あります。

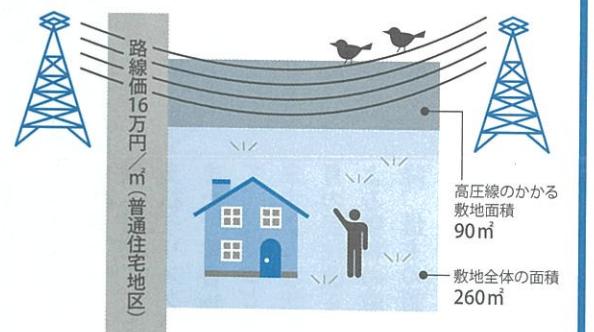
いづれか高い方の割合を、そ
の土地の価額から控除する
ことができます。

地役権の登記がないと
見落とされるケースも
高圧線下地は、地役権の
登記がされていれば、土地の
登記情報を確認することで

減額要素に容易に気づくこ
とができます。しかし、線下
補償契約のみで地役権の登
記がされていない場合、現
地調査を怠ると、高圧線下
地であることを見落として
しまい、控除を忘れてしま
うことがあるため、この点
特に注意が必要です。

また、この減額は、高圧線
により「建物建築に制限が
生じる」点を考慮して定め
られたものであり、建物の建
築を前提としない農地や山
林といった土地については、
適用がないものとされてい
ます。

土地に高圧線がかかっていると どれくらい安くなるの?



評価差
4,320,000円、
約130万円
相続税が
安くなった!
見直し後の評価
51,680,000円
(家屋の構造、用途等に制限を受ける場合に該当)

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
グループの代表。相続税土地
評価のプロとして、創立27
年間で5,800件もの相続関連
業務に携わってきた経験を
もとに解説する。



地主
マモルさん
父親から土地を40力所以上
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。

