

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

相続税の払いすぎにつながる 上空に高圧線が通っている土地

土地に高圧線がかかっていると
どれくらい安くなるの?

路幅16万円/m (普通住宅地区)
高圧線のかかる敷地面積 90m²
敷地全体の面積 260m²

当初の評価
56,000,000円

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)

評価差
4,320,000円、
約130万円
相続税が
安くなった!

Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生
相続税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。



相続税土地評価の減価割合

家屋の建築がまったくできない場合	家屋の構造、用途等に制限を受ける場合
50%または、その土地に適用される借地権割合を比較しいずれか高い割合を控除	30%を控除

高圧線が上空にあると建築に制限がかかり減額されるんですよ

ふむふむ...この土地は地役権の登記がないですね。申告書にも減額が反映されていないようです。



高圧線下は30~50%の相続税評価額減

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

「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一般的です。この際、送電線にかかる土地部分を分筆し、そこに「地役権(自己の土地の便宜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があります。

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って、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%とこの土地に適用される借地権割合を比較し、

いづれが高い方の割合を、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ず。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、控除を忘れてしまふことがあるため、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。