

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98回]

道幅4m未満の道路に接する土地
セットバックを考慮して相続税額減

未満の道もたくさんあるため、次の三つの条件を満たす場合は、「建築基準法上の道路とみなす」措置が取られます。
① 道幅が4m未満であること
② 建築基準法が適用されたときに、既に建築物が立ち並んでいたこと
③ 自治体の指定を受けていること

このような道路は、建築基準法の条文の番号をとって「四十二条二項道路」(以下、「二項道路」と呼ばれます)。

路線価の高い地域は適切な評価が重要

二項道路に面する宅地は、「その道路の中心線から水平距離2m」もしくは「そ

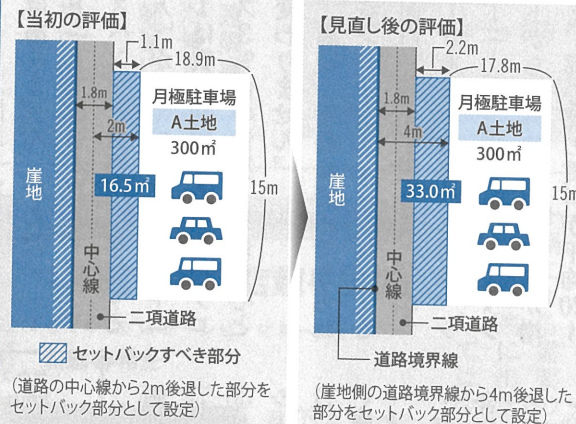
の道路の片側が、崖地、川、線路などの場合は、その崖地などの道路境界線から水平距離4m」後退した線を道路との境界線としなければなりません。これを「セットバック」といいます。セットバックすべき部分には、新たに建物や門、塀といっ

た建築物を建てることのできず、将来、建物建て替えるときには、道路として提供しなければなりません。セットバックが必要な土地は、土地利用に制限が生じることから、相続税土地評価では、セットバックすべき部分について、そのセ

ットバックがないものとして評価した価額から、70%相当額を控除して評価します。路線価の高い地域は、セットバックすべき部分の評価を適切に行うことで評価額が下がる場合があるので、注意が必要です。

基本事例

路線価16万円/㎡(普通住宅地区)



当初の評価
46,152,000円

見直し後の評価
44,304,000円

評価差
1,848,000円、
約60万円
相続税が
安くなった!

Profile



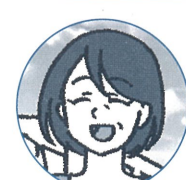
不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後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。



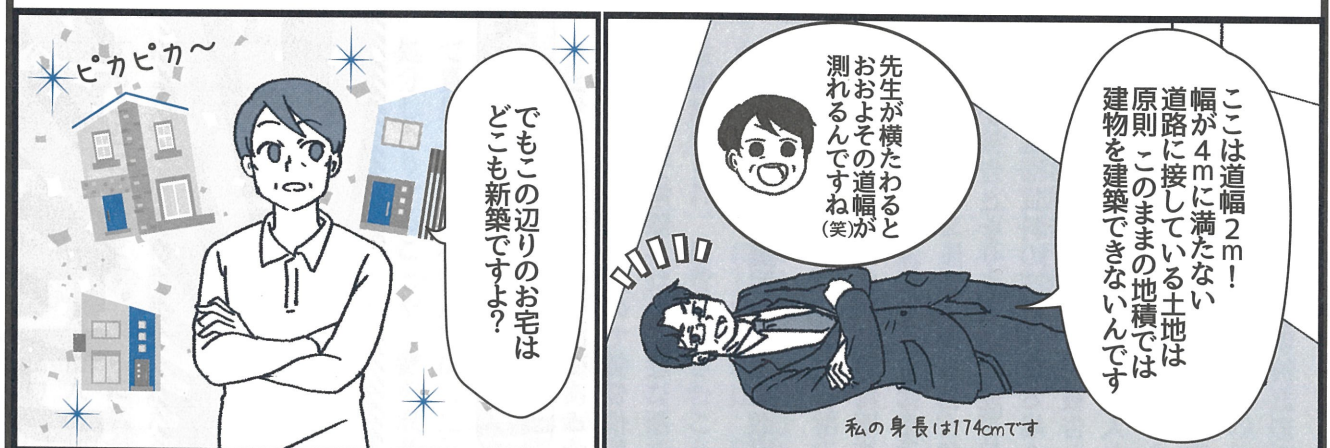
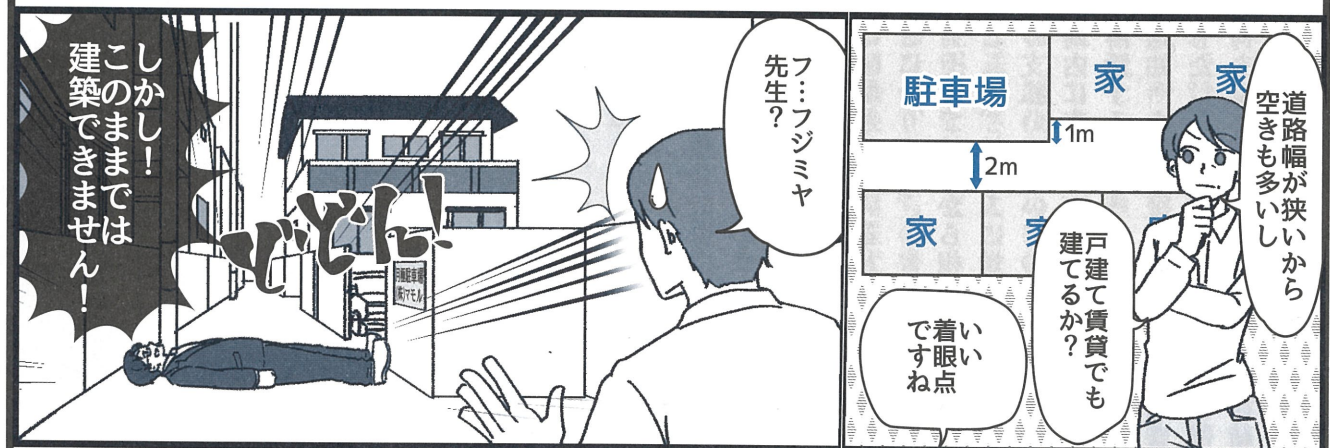
地主
マモルさん

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。



※道路に横たわる行為は危険ですのでおやめください。実際の測定には巻き尺などの計測器を使用しております。