

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

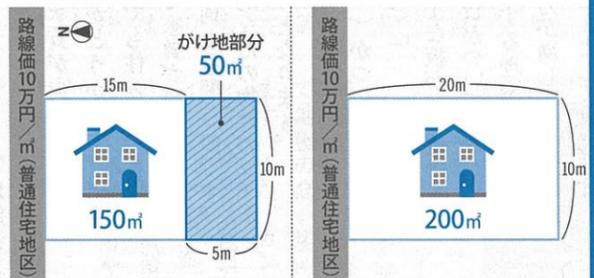
[ 第99回 ]

宅地内に利用できない「がけ」がある場合  
補正率を適用して相続税の減額が可能

ようなものがない同じ形状の土地と比べて、利用価値が劣ると考えられます。こういった土地は、「がけ地補正率」を適用し、がけが存在しない同じ形の土地の価額から、がけとなつている部分の面積や方位に応じた減額を行うことで、その土地の価額とします。

基本事例

同じ形状の土地の価額は?



土地の価額  
18,032,000円

土地の価額  
19,600,000円

がけ地が宅地内にあることを  
的確に考慮することで、  
相続税が安くなる!

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歳以上相続した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。

利用価値が劣ると  
判断される傾斜地

宅地の一部に傾斜(がけ)が存在していて、その部分を利用できない場合、その

がけ地部分の地積割合  
高いほど減額も大きい

がけ地補正率を使って評価額を調整する土地は、一つの区画に平坦な部分とがけ地の部分がある土地です。通常、土地の不動産価格は、

日当たりや通風の違いから、南東斜面は高く、北西斜面は低い傾向にあります。それと同じように、がけ地の方位による評価額の減少幅は、斜面の向きが南である場合が最も小さく、東、西、北の順番で大きくなります。

さらに、全体の地積のうち、がけ地部分の地積の占める割合が高いほど評価額の減少幅も大きくなります。がけ地部分の割合が高いほど、利便性が悪くなると考えられているためです。このように、がけ地が宅

地内にあることを的確に考慮することで、相続税を抑えることが可能です。なお、この計算方法で想定されるがけ地には、自然に存在する傾斜の他、郊外の宅地分譲などに見られる人工擁壁なども含まれます。

父さんから相続した  
田舎の家...  
誰も管理してないから  
心配だよ...

ちよつと  
裏の様子みてくる!



あなた  
大丈夫!?

ああ...  
柵が壊れてて  
覗いたら...



足を滑らせて  
危うく落ちる  
ところだった

この家は「がけ地」に  
建っているんですね!



先生!トランクに  
いたんですか!

宅地の中に傾斜している  
部分があつて何かしら  
手を加えないと普通に  
使えない場合は

平坦な土地より  
利用価値が低いので  
その面積や方位を  
考慮して評価額を  
減額します

がけ地補正率に加え  
不整形地に対する  
補正などを加えると

さらに減額できる  
可能性がありますよ  
土地評価の専門家  
にご相談ください

