

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

[ 第104回 ]

## 複数の道路が交わる角にある土地 現地調査で相続税減額の可能性も

「角地」といいます。また、「正面」と裏面で道路に接する土地は「二方路」、三つの道路に接する土地は「三方路」と呼ばれます。角地、二方路、三方路は、一方路に比べ通風や日照、出入りの便の良さなど居住の快適性が高いことから、不動産売買などでより高く取引される傾向にあります。相続税の土地評価においても、この角地のメリットを「側方路線影響加算」という形で評価額に反映します。

**接道数で決まる土地評価  
角地は高価値の判断**

一般に、一つの道路にのみ接する土地を「一方路」、正面と側方、二つの道路が交わる角に面する土地を

相続税土地評価では、その土地が接する道路の判定を見誤り、本来、一方路なのに角地として、角地なのに三方路として評価されたりするケースもあります。道路の影響を的確に判断することで土地の評価額が下がり、相続税を安くすることが可能です。

**判断基準は接道角度  
120度以下が一般的**

一口に角地といってもその角度は鋭角のもの、鈍角のもの、とさまざまですが、相続税評価上、何度から何度までのものを角地というかについて、実ははっきり

とした規定がありません。こうした場合に、実務上、判断基準としてよく用いられるのが「建ぺい率の角地緩和」の要件です。建ぺい率には緩和特例があり、自治体の指定した角地であれば、建ぺい率を10%割り増すことができます。

この角地緩和が受けられるかどうかを、土地が角地であるかどうかの判断基準として用いることがあるのです。角度要件の一つとして「それぞれの道路のなす角度が120度以下」を掲げる自治体が多数あります。



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6700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。



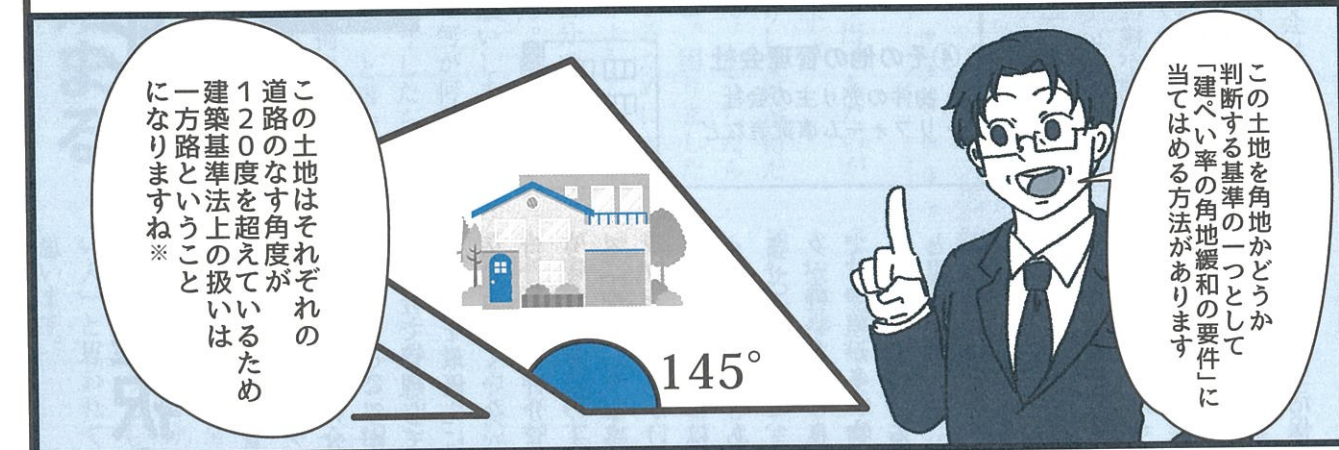
地主  
マモルさん

父親から土地を40方所以上相続した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。



マモルの弟  
ツグオ

フジミヤ先生のセミナーをきっかけに自身の相続対策について相談している。妻とともに20年続いている社交ダンスは大会にも出場する実力。



※具体的な要件は自治体によって異なります。