

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

都市計画道路の予定地と判明 土地収用前に事業の方向性検討を

「計画道路」を通そう」ということで、自己所有地の一部もしくはすべてが、その開発対象地となる場合があります。

都市計画道路予定地の区域内にある土地は、いずれは道路用地として収用されることから、建物の建築に制限が加えられ、「2階建て以下で地階を有しないこと」「主要な構造が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造などで容易に移転・除去ができること」といった基準を満たす建物以外、原則として建築が許可されません。

また、都市計画は一般に長期にわたることが多く、計画決定から事業決定、収用されるまで相当の期間を要することから、この間、土地の利用に制限が生じることを考慮し、「その土地が属する地区区分」「その土地

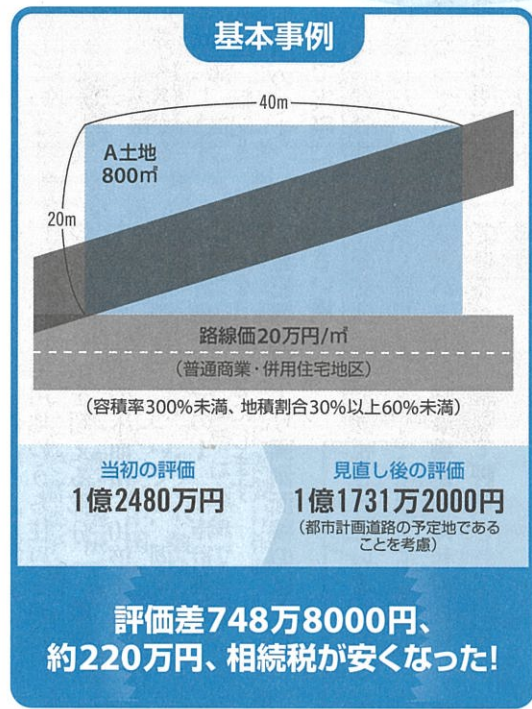
の容積率」「道路予定地となる土地の割合」を基に定められた補正率により、相続税土地評価でも減価を行うこととされています。

なお、相続開始時点で都市計画道路がすでに整備済みである場合には、建築制限が生じないため、評価減は行いません。また、この取り扱い、道路以外の都市

市計画施設(公園や河川など)でも同様です。

事業着手後は建築不可 補償料は支給される

事業の着手が決まると、対象地には新たに建物を建築することはできません。制限の少ない計画決定段階のうち、その後の住まいや事業の方向性についても



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。



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。妻と共に20年続けていた社交ダンスは大会にも出場する実力。