

1つとして同じ土地はない 土地の個別性が土地の価値を変える

「路線価×面積」の考えで出てくる数字は、あくまでもベースとなる金額だ。この金額から補正を適用して評価を下げていくことが可能。

賃貸物件が有効な理由 貸家建付地補正の考え方

「こちらの土地は、1億円ほどの相続税がかかる試算です。賃貸住宅を建ててはいかががでし



ようか。地主であれば、こうした提案を受けた経験があるだろう。更地のままにしておく、「路線価×面積」100%の評価となる。そのため、相続税額も大きくなるが、賃貸住宅を建てることで「貸家建付地」となり、相続税の評価額が下がるというスキームだ。

貸家建付地の計算方法は、
自用地坪価×「一」（借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

賃貸物件を建てるのが相続税対策になる理由

更地のままでは…

土地の評価額は1億円

貸家建付地にすると…

借地権割合と借家権割合が加味されることで土地の評価額は8200万円に下がる

で算出される。借地権割合は、土地に対する借主の権利部分を指し、アルファベットで表示されている。路線価図で確認することができ、Aの90%からGの30%の7段階に分かれている。

一般的に利用価値の高い土地ほど借地権割合も高い。借地権割合が地域によって異なるのに対し、借家権割合は全国一律で30%と定められている。

そして、賃貸割合は満室であれば100%、空室がある場合は、賃貸物件の床面積合計と、実際に貸している部屋の床面積合計との割合で計算される。更地のままであれば、1億円のところ、借地権割合が60%で満室経営の賃貸物件を建てることでできたら、

$$1\text{億円} \times (1 - 0.6 \times 0.3 \times 1) = 8200\text{万円}$$

と1800万円の評価減になる。これが、賃貸住宅を建てれば相続税対策になると提案され

る大きな理由だ。

土地は千差万別 評価額に影響する個別性

だが、そもそも路線価×面積で計算できるほど土地の評価は単純ではない。「なぜなら、土地の評価額に影響を与える要素が多岐にわたるからです」と話すのは、フジ総合グループ（東京都新宿区）の藤宮浩代表だ。

- ① 土地の個別性
- ② 不動産関係諸法令
- ③ 権利関係

の三つの要因が複雑に絡み合うという。本特集では、特に①土地の個



フジ総合グループ（フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定）
藤宮浩代表（53）

別性に焦点を当てる。前述したとおり、自用地坪価の計算で用いられる路線価は、そのエリアの「標準的な大きさ」や「形状」の土地を想定して設定している。そのため、土地の面積や形状によって補正計算をする必要がある。補正には、不整形地・間口狭小・奥行長大・がけ地・セットバック・無道路地・地積規模の大きな宅地などがあり、ほかにも相続税評価額が減額になる要件が存在する。

め、自分の持つ土地にいずれかの補正が適用できるのではないかと調べてみることは重要だ。「地主の場合、複数の土地を持っていることがほとんどでしょう。それであれば、何かしらの減額が可能だと考えられます。確かな相続税評価ができれば、不必要にたくさん賃貸物件を建てたり、生命保険に入ったりせずとも税金対策ができるでしょう」と藤宮代表は話す。20ページからは、それぞれの補正について、藤宮代表からの事例を用いながら詳しく解説していく。

土地評価に影響する要因とは？

Q. この3つの土地はそれぞれ
路線価×平米数で評価できるか？



路線価 10万円/㎡

A. できない。路線価は道路に面する「標準的な宅地」1㎡あたりの価格のこと。そのため土地の形状や状況によって減額される可能性がある。



創業以来、蓄積してきた
豊富な修繕実績とノウハウで
あらゆるマンション修繕を
サポートいたします！

外壁修繕 内装 給排水設備等

お見積り
ご相談ください！

お問い合わせ

TEL: (0120)
48-4116

[受付時間] 9:00~17:00 (平日)



お問い合わせフォーム

東京本社

〒108-0075
東京都港区港南1-2-70
品川シーズンテラス 18F

詳しくはコチラ▶



カシワバラ 大規模修繕

KEYWORD

旗ざお地

間口の狭い敷地が路地状に延び、その先に袋地がある土地のこと。日当たりや風通しが悪く、一般的に活用しにくいと考えられる。

旗ざお地と呼ばれる間口が狭い土地、あるいはうなぎの寝床のように細長い土地に対しての補正が、間口狭小・奥行長大補正だ。
 間口狭小補正とは、間口距離に応じて評価額を減額する補正のこと。路線価に間口狭小補正率を乗じて減額補正が行われる。間口が狭ければ狭いほど、補正率が低くなる。
 奥行長大補正とは、間口距離に対して奥行距離が長い土地に

公図だけではわからない旗ざお地の存在

適用する補正で、奥行距離を間口距離で割った数値に依り、奥行長大補正率を適用する。これらの補正率を適用できる土地の場合、「不整形地補正率×間口狭小補正率」と「間口狭小補正率×奥行長大補正率」のいずれか低い方の補正率を採用することになる。
 参考例2は土地と道路の間に水路が通っていることで間口狭小と奥行長大の二つの補正が適用されたテナントの例だ。公図では整形地と判断され、貸家建付地補正の0.85のみ適用とされていた。
 だが、現地で土地を見てみると、水路が通っていることがわかった。実際には、水路に渡した橋の部分からしか敷地内に入ることができず、旗ざお地のような評価になったわけだ。
 当初は、

参考例
その②

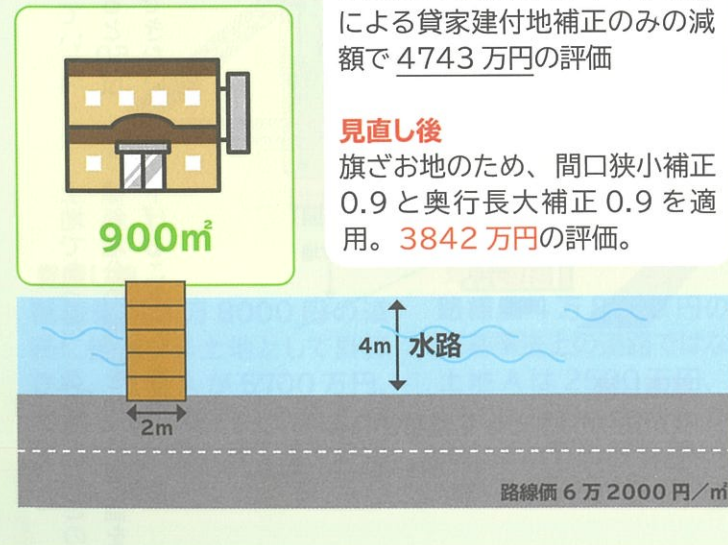
間口狭小・奥行長大補正

6万2000円×900㎡×0.85=4743万円
 の土地評価だったが、二つの補正が加わったことで
 6万2000円×900㎡×0.9×0.9×0.85
 ≒約3842万

に評価を下げることもできた。
 路線価図や公図だけで机上の計算をしているだけでは、なかなか正しい土地評価は難しい。現地調査が重要な例だといえる。

参考例2

現地調査で見つかった水路がきっかけで旗ざお地の評価



見直し前
 900㎡の整形地にテナント賃貸による貸家建付地補正のみの減額で4743万円の評価

見直し後
 旗ざお地のため、間口狭小補正0.9と奥行長大補正0.9を適用。3842万円の評価。

KEYWORD

かけ地割合の適用

不整形地評価に用いられるかけ地割合だが、補正ができるのは10%以上の割合になったときのみ。

その名が表すとおり、正方形や長方形に整えられていない土地を「不整形地」と呼ぶ。三角形や、隣地境界線がギザギザとしている土地がわかりやすい例だ。分譲住宅地と違って、代々受け継がれてきた土地の場合、こうした不整形地が多くある。
 不整形地には「不整形地補正」をかけることができる。不整形地の場合は建物を建てる際に制約があり、利用に制限が生じるためだ。また、土地の形に合わせて建物を施工すればそれだけ建築コストがかさむ可能性も高い。こういった、整形地

古くからの土地に該当することが多い

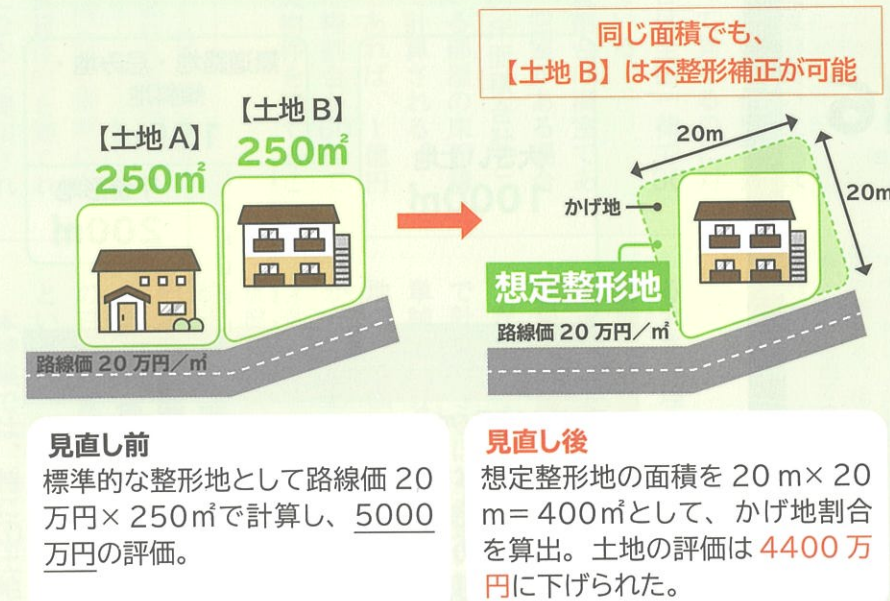
に比べて利用価値が劣っているという判断が、補正により評価を下げることに繋がる。
 一見してわかりやすい不整形地のほか、台形や平行四辺形の土地など、整形地に見えても、不整形地補正がかかる土地がある。不整形地補正率は0.60～1.00で適用される。0.60は、つまり40%も評価額が低くなるということだ。
 不整形地補正率は地区区分、地積区分、そしてかけ地割合によって出される。地区区分には、普通住宅地区や繁華街地区など七つあり、路線価図で確認できる。地積区分はA、B、Cに分かれ、詳細は国税庁のウェブサイトに掲載されている。
 なお、かけ地割合は、不整形地を囲む四角形（想定整形地）を描いたとき、想定整形地から実際の不整形地を引いた部分

参考例
その①

不整形地補正

参考例1

台形の土地でも不整形地として600万円の評価減



見直し前
 標準的な整形地として路線価20万円×250㎡で計算し、5000万円の評価。

見直し後
 想定整形地の面積を20m×20m=400㎡として、かけ地割合を算出。土地の評価は4400万円に下げられた。

（かけ地）の割合のこと。比較的形状のきれいな不整形地はかけ地割合が低い。反対に、大きくゆがんだ形の土地はかけ地割合

は高くなる。かけ地割合が高い土地は不整形地補正率が低くなり、より多く評価を下げられるということだ。

KEYWORD

建築基準法の道路

幅4m以上の公道が「道路」として認められる。ただし、建築基準法施行前から使われている道を「みなし道路」とする場合も。

道路に面していない土地だけではなく、建築基準法上の道路でない、いわゆる法定外道路に面している土地を「無道路地」と呼ぶ。

建築基準法にのっとれば「都市計画区域」と「準都市計画区域」内では、規定の広さの間口で道路に接していない場合は、原則として建物を建てることできない。路線価とは、本来、「標準的な宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線」ごとに設定

され、その路線に接する敷地に、建物を建てられることを前提として定められている。そのため、建物を建てることのできる周辺の道路の路線価と、十分な価格差がつけられているかどうかを検証する必要がある。

参考例4では、土地A、土地B、土地Cは隣接した土地であり、それぞれ、4万8000円の路線価の付いた幅の狭い道路に面していた。この路線価を基に、それぞれの土地の評価を行ったところ、土地Aが約5700万円、土地Bが約1億円、土地Cが約3700万円という評価となった。

だが、この4万8000円の路線価がついた幅の狭い道路が「建築基準法上の道路」ではないことが現地調査で判明。土地A・Cが接道義務を果たしていない無道路地として評価され

参考例
その④

無道路地

道に沿っていても法定外道路の可能性あり

参考例4

路線価がついていても「道路」と見なされない



見直し前

路線価が4万8000円の道路に接道する土地として計算され、土地Aが5700万円、土地Bが1億円、土地Cが3700万円の合計1億9400万円の評価。

見直し後

路線価4万8000円の道路は建築基準法上の道路ではないと判断。土地Aは2500万円、土地Bが7500万円、土地Cが1900万円とそれぞれ評価額が下がった。合計で7500万円の評価減。

た。無道路地の場合、最も接近する建築基準法上の道路を正面路線として、間口2m以上の通路開設を想定することで、評価

を行う。その結果、土地Aは約2500万円、土地Bが約7500万円、土地Cが約1900万円という評価額になった。

KEYWORD

地目

不動産登記法で定められている23種類の土地の用途のこと。山林、原野、田、畑、雑種地は宅地に変更して住宅の建築が可能。

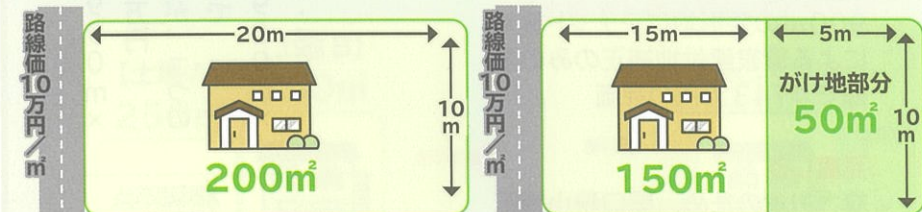
土地の一部に傾斜があり、その部分が利用できないと判断される場合には「**がけ地補正率**」を適用することができる。がけ地補正は、同じ形で斜面が存在しない土地の評価額から、斜面になっていない部分の面積や方位に応じた減額を行う。自然に存在する傾斜だけでなく、宅地分譲などに見られる人工擁壁にも、この補正を適用することができる。

がけ地補正率を適用することができる土地には以下の条件がある。

- ① 地目が宅地である
 - ② 路線価地域に存在している
 - ③ 平坦な部分とがけ地の部分が一つの区画にある
- がけ地補正率は、がけ地部分の割合が高いほど評価額の減少幅が大きくなる。これは、がけ地部分は宅地として活用できる部分ではないため、利用価値が低くなると考えるからだ。
- また、がけ地の割合だけでなく、がけ地の方位も補正率に影響を及ぼす。通常の不動産価格が日当たりや風通しがいい南東斜面は高く、北西斜面は低い傾向にあるように、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るのだ。
- 参考例3を見てみよう。路線価図上では、この土地は200

参考例3

建物が建てられないがけ地は減額になる



見直し前

200㎡の整形地として1960万円の評価。



見直し後

50㎡ががけ地として減額されるため、1800万円の評価。

㎡の整形地と考えられていた。だが、実際の土地を見ると50㎡分は傾斜地で、活用ができない

土地であった。この場合、この傾斜地分の補正をかけて評価を下げるができる。

参考例
その③

がけ地補正

割合だけでなく方位も補正に影響

KEYWORD

路線価地域

路線価が定められている地域。対する倍率地域は、倍率方式で土地の評価を行う地域。

- ① 三大都市圏（首都圏、東海、関西）では500㎡以上、それ以外の地域では1000㎡以上の面積を有していること
- ② 路線価地域に所在する場合、普通住宅地区または普通商業・併用住宅地区に所在すること
- ③ 大規模工場用地に該当しないこと
- ④ 市街化調整区域以外の地域に

要件が明確になったことで検討の余地あり

2018年1月1日以降に発生した相続については、「地積規模の大きな宅地の評価」が適用される。この評価が適用されるための要件は、以下の六つだ。

- ① 三大都市圏（首都圏、東海、関西）では500㎡以上、それ以外の地域では1000㎡以上の面積を有していること
 - ② 路線価地域に所在する場合、普通住宅地区または普通商業・併用住宅地区に所在すること
 - ③ 大規模工場用地に該当しないこと
 - ④ 市街化調整区域以外の地域に所在すること
 - ⑤ 都市計画法上の用途地域が「工業専用地域」以外の場所に所在すること
 - ⑥ 指定容積率が400%（東京都の特別区では300%）未満の地域に所在すること
- 17年に廃止になった「広大地評価」に比べ、要件が明確になったことで、適用できる土地も広がった。国税庁のホームページには「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシートが公開されている。すべて「はい」に該当すれば適用されるため、わかりやすい。
- 参考例6は自宅兼事務所、賃貸物件、駐車場を所有する例だ。当初は、自宅兼事務所のある土地A、そして賃貸物件と駐車場の土地Bの二つに分けて相続税の申告を考えていた。ところが、実際は駐車場は賃貸物件

参考例 6

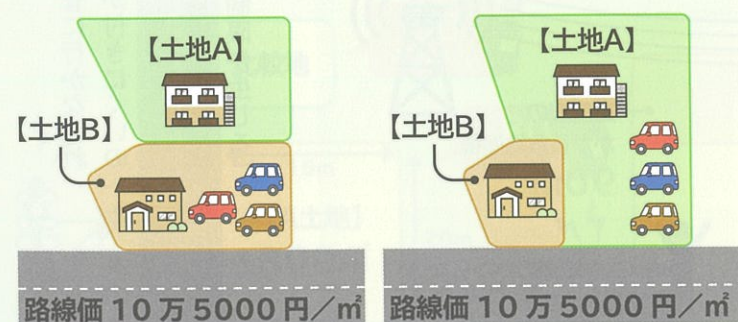
地積規模の大きな宅地の評価

の同居者が利用するものではなく、自家用車および社用車の駐車場であった。そのため、実態に基づき、土地Aと駐車場部分は一体化した土地として申告することができ、土地が500㎡以上となったため、地積規模

の大きな宅地として評価されることになった。一見、それほど大きな土地に見えずとも、利用状況を見直すことで地積規模の大きな宅地の要件に当てはまることもあるのだ。

参考例 6

実際の土地の使い方を知ることによって評価を下げる



見直し前

公図上は、駐車場部分が土地Bに含まれていたため、一体化して合計5200万円の評価。

見直し後

現況の使用に基づき、駐車場は土地Aと一体化して計算。地積規模の大きな宅地としての評価が適用され、合計4300万円の評価。

KEYWORD

間口距離

土地が正面路線に接する部分の長さのこと。複数の道路に間口がある場合は、最も距離が長いものを採用する。

将来的な建て替えを前提として減額可能

セットバックとは、物件を建てる際に、土地と道路の境界線を後退させることだ。建築基準法では、原則、道路幅が4m未満の道路は、道路中心線から2mずつを道路とみなすとされている。

そのため、すでに存在している建物を将来的に建て替える際には、セットバックを行って、該当部分を道路として提供することになる。

セットバックを行った部分に関しては、公道扱いになるため、

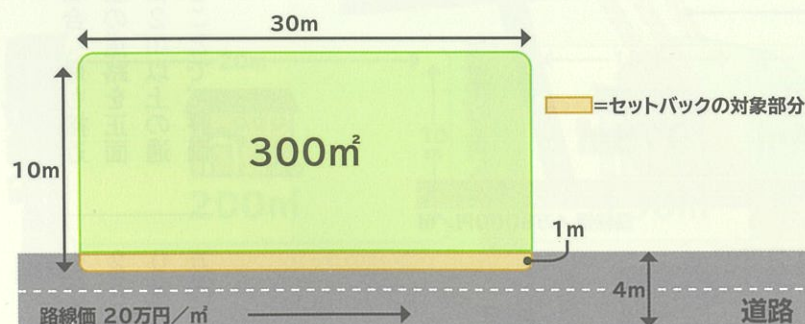
- 所有者が門や外構をつくることはできない。そのため、土地の利用制限が生じることから、相続税の土地評価上はセットバック補正を行い、該当部分について、セットバックがないものとして評価した価格から、70%相当額を減額して評価する。
- 後退距離×間口距離÷セットバック対象面積
- 相続税土地評価額×（セットバック対象面積÷評価対象地の総面積）×0.7＝セットバック控除額
- なお、セットバック補正が必要となるのは、
- ① 道幅が4m未満である
 - ② 将来、建物を建て替える際はセットバック部分が生じることが認められる
- の土地だ。この場合は、第十二条二項道路（二項道路）と呼ばれている。

参考例 5

セットバック補正

参考例 5

現状建物がある場合もセットバック部分を減額



見直し前

路線価20万円×300㎡で6000万円の評価。

見直し後

1m×30m＝30㎡部分が将来的なセットバック部分。30㎡分を減額し、路線価20万円×（300㎡-30㎡×0.7）の5580万円の評価。

二項道路に面する土地は、「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、がけ地、川、線路などの場合は、そのがけ地などの道路境界

界線から水平距離4m」後退した線を道路との境界線と定めることになる。そのため、セットバックが必要になるのだ。

KEYWORD

騒音の判断基準

40デシベルのイメージはコオロギの鳴き声、50デシベルはクーラーの室外機の音程度で会話に支障はない。

① 著しく高低差があり、それらが路線価に加味されていない
 ② 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
 ③ 震動の甚だしい宅地
 ④ 騒音、日照障害、臭気、忌みなどにより、その取引金額に影響を受けると認められるものであるとされる。

路線の沿線であれば10%減の可能性

所有する土地が、ある理由で近隣のほかの宅地にくらべてその利用価値が著しく低下している場合、10%の評価減が適用される可能性がある。

国税庁のウェブサイトによるその条件は、

参考例 ⑧

利用価値が著しく低い土地

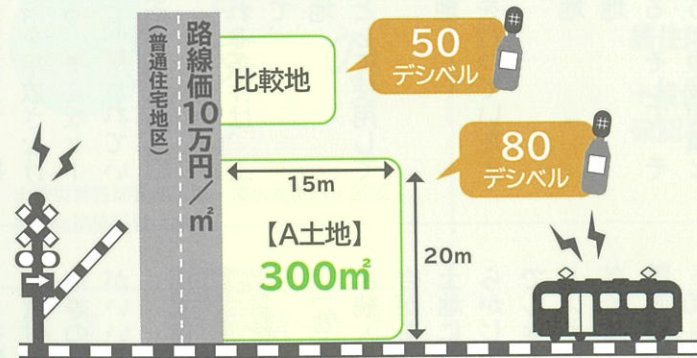
また④については、適用の可能性がある土地にもさまざまある。例えば、墓地がそれだ。「お墓が窓から見えるから嫌だ」といった心理的嫌悪感が家賃下落につながるなど、利用価値が劣っていると判断される。

変わったところでは、隣地に反社会的勢力の事務所が入った建物があったことで10%の評価減が適用された例があるという。その事例では、工事の作業音や振動などを理由に、新築の工事に対して嫌がらせを受けたことなどが評価減につながった。

一方で、騒音や振動に関しては主観的要素が絡むため、裁判事例や環境省による騒音についての判断基準を参考に判断されることがある。例えば「主として住居の用に供される地域」では昼間は55デシベル以下とされ

参考例 8

土地の利用価値が下がる要因がある場合は10%の評価減



見直し前
 路線価 10万円につき整形地 300㎡として、3000万円の評価。

見直し後
 近隣にある宅地にくらべ線路に近い。電車の騒音が取引価格にも影響するという判断から10%の評価減が適用され、2700万円の評価に。

ている。たとえば線路に隣接した宅地であっても、1時間に1〜2本程度しか電車が通過しないといった場合には適用されない場合があるため、注意が必要だ。なお、ほこらやお稲荷様などが敷地内にある場合は「庭内神」と呼ばれ、非課税財産とさ

れる。10年に庭内神しに関する非課税規定が見直されるきっかけとなった確定判決が出たことにより、鳥居や参道がある土地も原則非課税となった。だが、相続税対策のために新たに建てられた庭内神しは非課税とはならないので注意。

KEYWORD

地役権

自己の土地の便益のために他人の土地を利用する権利。便益を供する側の土地を承役地と呼ぶ。

使用電圧にもよるが、送電線から一定の距離（離隔距離）以内に建物を建てることはできない。家屋の構造や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%といった具合に、その土地に適用される借地権割合と比較し、いずれか高い方の割合を、その土地の相続税評価額から控除することができる。

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」を結ぶ。このときに、送電線にかかる土地部分を分筆し、そこに「地役権」を設定する場合と、契約のみ取り交わす場合がある。地役権の登記がされていれば、土地の登記情報を確認すればいいのだが、線下補償契約のみで地役権の登記がされていない

建物の建築に制限があるため評価が下がる

高圧線の下に位置している土地を「高圧線下地」と呼ぶ。電磁波によって健康被害があるのではないかと疑念を持たれることや、景観上の観点から、一般的に高圧線のある土地は価格が安い。

では、土地評価としてどう考えられるかというと、高圧線下地としての減額が適用される。高圧線下地では、安全の確保のため、建物の高さなどが加えられる。そのため、土地利用に制限が生じるという点で、相続税における土地評価でも減価が行

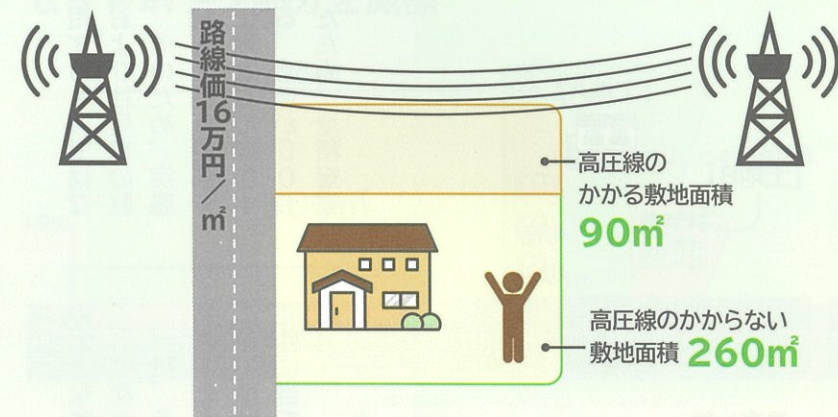
われる。

参考例 ⑦

高圧線のある土地

参考例 7

建築制限のある高圧線のかかる部分を減額



見直し前
 路線価 16万円 × 350㎡で5600万円の評価。

見直し後
 高圧線がかかる90㎡は、家屋の構造用途等に制限を受けるため30%の評価減。16万円 × 90㎡ × 0.7 + 16万円 × 260㎡で5168万円の評価に。

い場合、現地調査に行かなければ減額要素に気が付きにくいので注意が必要だ。なお、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ている。そのため、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することができない。