

土地の相続税財産評価と 最近の不動産諸問題

令和5年8月3日
税理士・不動産鑑定士 樋沢 武司

第1部. 土地財産評価（基礎編）

1. 対象不動産の確認

① 物的確認

机上確認＝Google、住宅地図、ブルーマップ、
公図、地積測量図、
登記情報（全部事項証明）表題部、
ハザードマップ（土砂災害計画区域等）

現地実査＝対象土地の現況、境界確認、周囲の状況
⇒間口・奥行・地積など
接面道路との高低差、傾斜有無など
現況地目と登記地目の相違など
未登記家屋の発見
周囲を見渡す（上を見る）

② 権利の態様確認

机上確認＝登記情報権利部（甲区＝所有権）、
権利部（乙区＝所有権以外）、
各種賃貸借契約書、
不動産所得概要、
固定資産税課税明細

ヒアリング＝権利関係、占有関係

*登記情報が必ずしも正しいわけではない。
入会地など代表者が「共有」していることも。

3

③ 相続財産漏れに注意

相続人がその存在を知らなかった被相続人所有地が発見されることがある。固定資産税には免税点があり、市区町村（政令指定都市は区で判断）内に同一所有者がその所有する土地の課税標準額30万円未満、家屋は20万円未満であれば、課税明細も送付されない。

課税標準額は名寄単位で判定される。

共有の場合は、共有者単位で課税される。

以下のようなケースが多い。

- (1) 遠方に山林や原野などを所有していた場合
- (2) 単独所有土地とは別に共有地がある場合
- (3) 直系尊属所有地（いわゆる先祖伝来の土地）で、
名義変更未了の場合

4

2. 土地評価の基本

① 地目認定

土地の地目は登記地目に関わらず、課税時期の現況によって判定する。
具体的な地目の区分は不動産登記事務取扱手続準則に準じて判定する。

- 宅地＝ 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
- 田 ＝ 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- 畑 ＝ 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- 山林＝ 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- 原野＝ 耕作の方法によらないで雑草、かんぼく類の生育する土地
- 牧場＝ 家畜を放牧する土地
- 池沼＝ かんがい用水でない水の貯溜池
- 鉱泉地＝ 鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地
- 雑種地＝ 以上のいずれにも該当しない土地

実務的に最も地目の判断と評価が難しいのが雑種地。画地認定に関連して評価誤りを起こしやすい要注意地目といえる。

5

都市計画区域外(注)



注: 準都市計画区域を定めることができる。

6



② 評価の単位（原則）

土地の価額は、原則として地目の別に評価する。

(1) 宅地

宅地は、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地）を評価単位とする。「1画地の宅地」は、必ずしも1筆とは限らず、2筆以上の複数の筆からなる場合もあり、逆に1筆の宅地が2画地以上の宅地と判定されることもある。

(2) 田及び畑

田及び畑など農地は、1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）を評価単位とする。

(3) 山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地

それぞれ1筆を評価単位とする。

(4) 雑種地

雑種地は、利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地）を評価単位とする。

③ 例外1（一団利用）

（1）農地、山林、原野

農地は1枚の農地が評価単位であるが、市街地周辺農地、市街地農地及び生産緑地は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。市街地山林、市街地原野も同様。

市街化区域内にある一団の農地の内、市街地農地と生産緑地が隣接している場合は、それぞれ一団の農地として評価する。生産緑地は農地としての利用しか認められず、土地所有者の死亡により相続した者が農業等を営まない場合など一定の場合に市区町村の農業委員会に所定の手続きを経ることにより初めて生産緑地の指定が解除される。農地以外への用途転換に許可が必要であり、そのための時間が掛かるという点で、市街地農地とは異なった取扱いとしている。

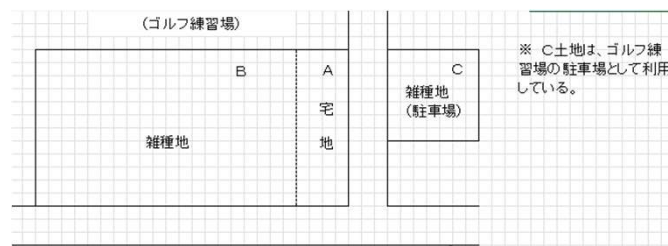
（2）雑種地

市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、宅地と状況が類似する雑種地が2以上の評価単位により一団となっており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の雑種地ごとに評価する。

9

③ 例外2（複数地目）

原則として地目の別に評価するが、2以上の地目からなる一団の土地が一体として利用されている場合には、その一団の土地はそのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価する。



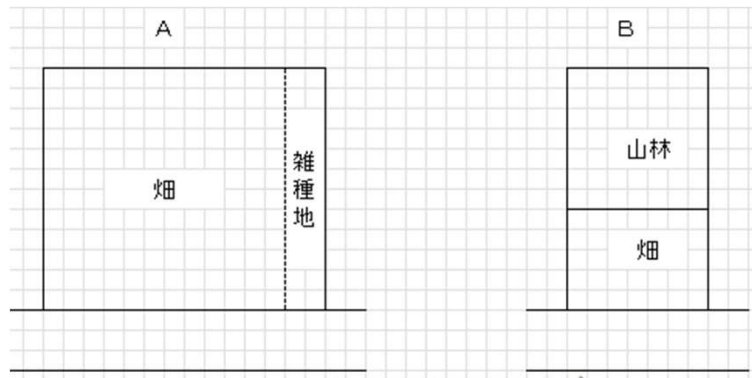
④ 1筆内に複数地目がある場合

登記簿地目が畑であるにも関わらず、現況が畑と雑種地に分かれ、それぞれ別途に評価しなければならない場合、畑部分と雑種地を概測し、それぞれの面積を求めることが必要。

10

⑤ 複数地目を一団の土地として評価する場合

市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域では、市街地農地（生産緑地を除く）、市街地山林、市街地原野または宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価する。



11

⑥ 宅地の利用区分

- (1) 自用地：土地所有者が自己使用している更地及び、
土地所有者と建物所有者が同一で建物所有者が自己使用している
場合の建物敷地（建物は居宅、店舗、工場等の用途を問わない）。
- (2) 貸宅地：土地所有者が土地を第三者に賃貸し、建物所有者に借地権
（借地借家法に基づく）が認められる場合の建物敷地。
- (3) 貸家建付地：土地所有者と建物所有者は同一人だが、建物を第三者に
賃貸している場合の建物敷地（この場合、借家人には借家権が
付着している）。

12

⑦ 固定資産税課税明細

地方税法第364条第3項の規定により、つぎのとおり課税明細書を交付します。

土 地									
物件の所在地		登記地目	現況地目		区分所有の持分割合			備考	
用地的種類	全体地積(m ²)	「用地的種類」別地積(m ²)	評価額(円)		固定資産税課税標準額(円)	都市計画税課税標準額(円)	固定資産税課税標準額(円)	都市計画税課税標準額(円)	固定資産税相当額(円)
			固定資産税前年度課税標準相当額(円)	都市計画税前年度課税標準相当額(円)					

- ・現況地目
- ・内訳課税されていないか？
- ・住宅用地（小規模・一般）⇒画地認定がどうなっているか？
- ・非課税扱いとなっている土地はないか？
⇒ただし、相続税評価で「非課税」とは限らない。
- ・市街化調整区域内は都市計画税非課税。

13

神池町2丁目		宅地	宅地						
			23018071		14047189	14047189			196660
宅地	249.34	249.34	14047189	14047189	14047189	14047189			35117
神池町2丁目		宅地	宅地						
			19910714		12150868	12150868			170112
宅地	215.68	215.68	12150868	12150868	12150868	12150868			30377
御立町3丁目		山林	宅地(住宅用地)						
			7149662		2203801		0		30853
小規模住宅用地	247.00	27.19	175416		175416				0
一般住宅用地		202.81	2024385		2024385				
御立町3丁目		山林	雑種地					非課税	
その他	20.00		0		0		0		0
御立町3丁目		宅地	宅地(住宅用地)						
			968618		298569		0		4179
小規模住宅用地	26.77	4.03	24302		24302				0
一般住宅用地		22.74	274267		274267				
御立町3丁目		宅地	宅地(住宅用地)						
			38152802		11760077		0		164641
小規模住宅用地	1054.44	158.78	957522		957522				0
一般住宅用地		895.66	10802555		10802555				
御立町3丁目		宅地	雑種地					非課税	
その他	3.36		0		0		0		0

14

3. 公的土地評価制度

A 地価公示

目的：標準的な土地についての正常な価格を国民に示し、
一般の土地取引の指標を与える。

実施機関：国土交通省土地鑑定委員会

価格時点：毎年1月1日時点（3月中旬公表）

地点数：全国26,000地点（令和3年公示）

B 都道府県地価調査

目的：ほぼ同上

実施機関：各都道府県

価格時点：毎年7月1日時点（9月中旬公表）

地点数：全国21,444地点（令和4年調査）

C 相続税評価（相続税路線価）

目的：相続税及び贈与税課税のための評価。

実施機関：国税庁・国税局長

価格時点：毎年1月1日時点（7月1日発表）

評価水準：地価公示の8割程度

地点数：40万地点（内、鑑定標準地約28,000）

D 固定資産税評価

目的：固定資産税課税のための評価。

実施機関：市町村（東京都23区内のみは東京都）

価格時点：基準年度の賦課期日の前年の1月1日、
3年に1度の評価替え（平成3年、6年、令和3年・）

評価水準：地価公示の7割程度

地点数：約40万地点（令和3年評価替え時）

4. 土地の評価方式

① 路線価方式

路線価方式とは、画地認定した宅地の面する路線に付された路線価を基とし、奥行価格補正等の各種補正率（画地調整率といいます）により計算した単価に、その宅地の地積を乗じて評価する方式。

路線価方式は、市街地的形態を形成する地域で適用されるとされ、市街化区域及び非線引き区域で用途地域の定めのある区域に路線価が敷設されていることが一般的である。

路線価方式で土地を評価するには、採用する正面路線価の判定や、対象画地の各画地調整率の把握等をせねばならず、一定の知識を習得する必要がある。

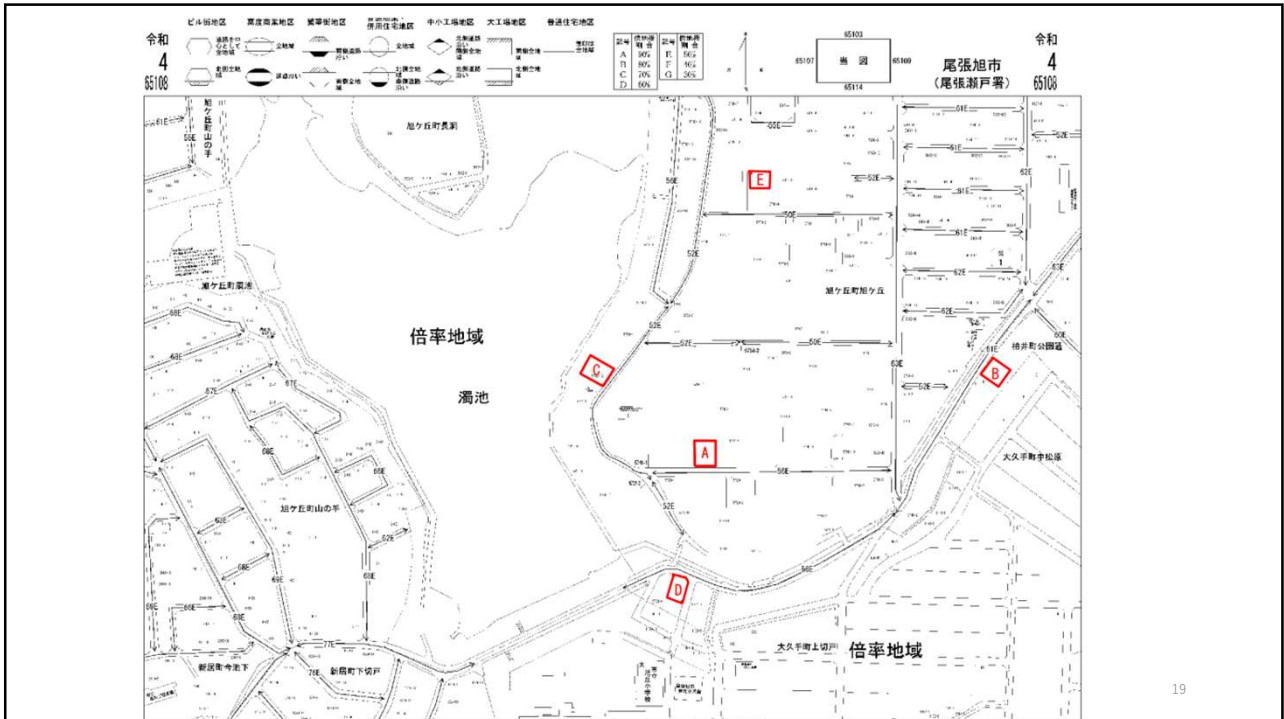
② 倍率方式

倍率方式とは、市町村長（東京都23区内は東京都知事）が決定した固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式。

こちらは対象土地の固定資産評価額に、原則として指定された倍率を乗ずるだけであるが、逆に固定資産税評価額が相続財産評価上、妥当か否かの判断をしなければならない場面もある。

③ 宅地比準方式

市街地農地や市街地周辺農地、市街地山林、市街地原野、一部の雑種地で採用され、宅地としての評価額から造成費等を控除し、一定の場合は補正率を乗じて求める方式。



都市計画税

総務省HPより抜粋

都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として課税します。都市計画税を課するか否か、あるいは、その税率水準をどの程度にするかについては、地域における都市計画事業等の実態に応じ、市町村の自主的判断(条例事項)に委ねられています。

1. 課税客体	原則として市街化区域内の土地及び家屋
2. 課税団体	都市計画区域を有する市町村
3. 納税義務者	土地又は家屋の所有者 ※賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる
4. 課税標準	価格(適正な時価)
5. 税率	制限税率0.3%
6. 免税点	土地:30万円、家屋:20万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日

○また、特定市で都市計画税非徴収市区町村は下記の通りである。

茨城県	つくばみらい市
埼玉県	吉川市
	蓮田市
千葉県	浦安市
	富津市
東京都	狛江市
	青梅市
神奈川県	茅ヶ崎市
	逗子市
	大和市
	海老名市
愛知県	弥富市
	愛西市
三重県	いなべ市
大阪府	柏原市
	阪南市
奈良県	香芝市
	宇陀市
	葛城市

国土交通省HP「都市計画税
徴収市町村属性把握」より

21

④ 評価倍率表の確認

まず確認すべきは評価倍率表。いきなり路線価図を見ると、間違っ
た評価をしてしまうことも。

評価対象土地の存する場所が市街化区域と調整区域の境目である場
合は要注意。市街化と調整の境目が道路であることは少なくない。
その場合、路線価図を見るとあたかも調整区域に存する土地であつ
ても路線価で評価しなければならないかのように錯覚することがあ
る。

対象土地が都市計画法上どのような地域に存し、評価倍率表で路線
価方式か倍率方式かどちらの評価方式を採用するかの確認が必要。

倍率表

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権 割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
	都区内全域	全域	% —	倍 路線	倍 比準	倍 比準	倍 比準	倍 比準	倍 —	倍 —

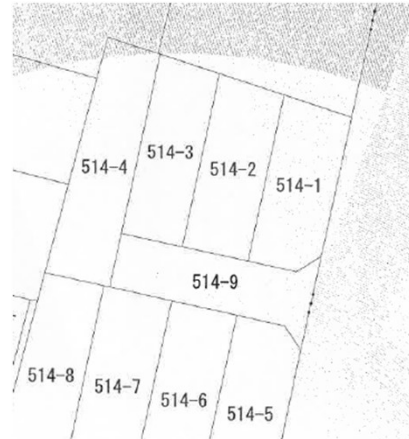
愛知県豊田市

B

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権 割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ	青木町	市街化区域 市街化調整区域 1 農業振興地域内の農用地区域 2 上記以外の地域	% — — 40	倍 路線 — 1.0	倍 市比準 純25 中35	倍 市比準 純40 中53	倍 市比準 — 中176	倍 市比準 — —	倍 — — —	倍 — — —
	曙町	土橋土地区画整理事業施行区域内 上記以外の地域	—	個別 路線	個 市比準	個 市比準	個 市比準	個 市比準	—	—

- 路線を付する道路：原則として市町村道等（認定道路）に敷設、
（昔は水路などに敷設されている例もあった）

- 開発道路（位置指定道路）
⇒ 特定路線価申請



- 路線価区分：原則は路節（交差点）

25

5. 路線価方式（概略）

① 路線価図の見方

- 価格表示

10万円未満：千円刻み

10万円以上30万円未満：5千円刻み

30万円以上：1万円刻み

- 借地権割合：A（90%）～G（30%）、
愛知県で最高はC地区。

- 地区区分の確認

26

・地区区分

高度商業地区Ⅰ（ビル街地区）：都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域でおおむね容積率700%以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区。

高度商業地区Ⅱ：大都市にあっては都心または副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率が600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、あるいは中高層の事務所が連たんする高度業務地区。

繁華街地区：都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、主として容積率の高い地区にあるが、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）と異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい規模の建物が連たんしている地区。

27

普通商業地区：都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区。

併用住宅地区：商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあって住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所（低層利用の建物が多い）が多い地区。

大工場地区：主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場に該当する。

28

中小工場地区：主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区。

普通住宅地区：主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区。

*参考

名古屋国税局管内にビル街地区はない。

併用住宅地区⇒普通住宅地区への転換

中小工場地区⇒普通住宅地区への転換

29

② 画地調整率

土地の価値は、その土地の間口や奥行、形状、街路接面態様（角地や二方路画地等）などによって同じ路線に面している場合であっても差異が生じる。

土地評価でもこのような土地の個性に応じて、路線価を補正することとされ、これらの補正率は評価通達の付表として一定の率が定められている。

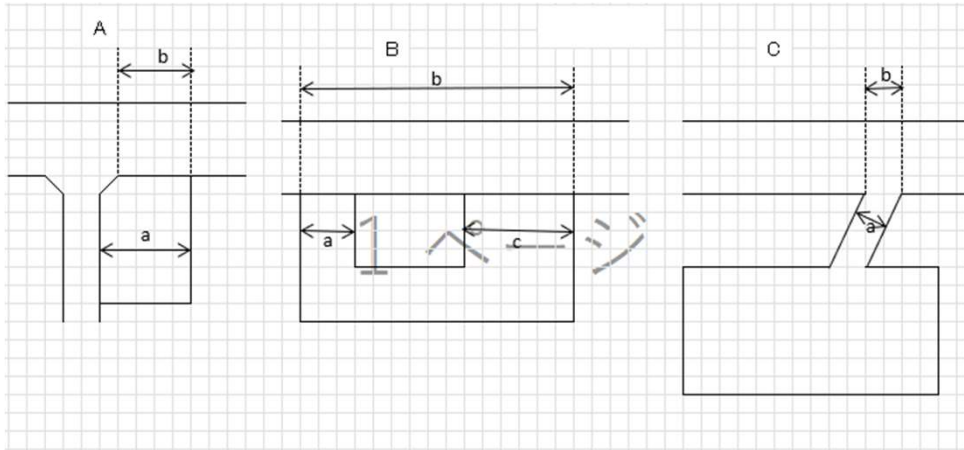
これを画地調整率といい、付表1：奥行価格補正率表、付表2：側方路線影響加算率表、付表3：二方路路線影響加算率表、付表4：地積区分表、付表5：不整形補正率表、付表6：間口狭小補正率表、付表7：奥行長大補正率表、付表8：がけ地補正率表、付表9：特別警戒区域補正率表がある。

これら画地調整を行うためには、まず評価対象地の間口、奥行、想定整形地を確定する必要がある。

30

③ 間口の決定その1

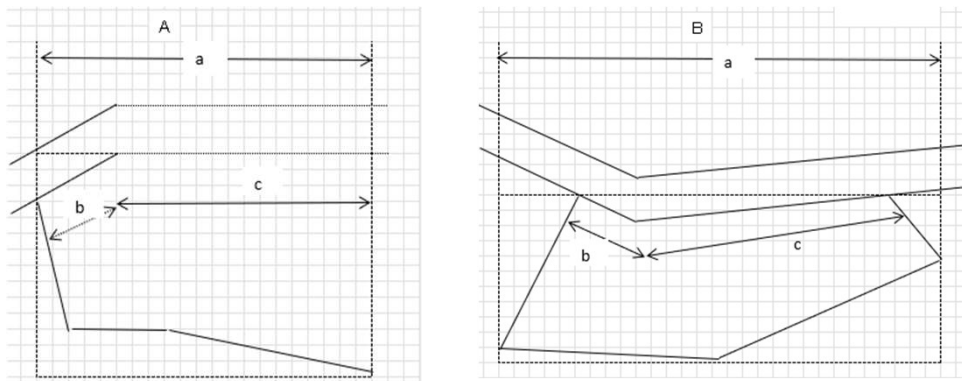
まず決定すべきは間口。整形地は道路に接面する部分の距離が間口となる。
Aの場合は a 、Bの場合は $a + c$ 。Cの場合は b でも a でも良い。



31

④ 間口の決定その2 (想定整形地の活用)

土地に接面する道路が屈曲している場合は、まず対象土地を取り囲む形で接面間口に沿って整形地を設定します。これを「想定整形地」という。Aの場合には a (<「 $b + c$ 」)が、Bの場合には「 $b + c$ 」 (< a)がそれぞれ間口距離となる。



32

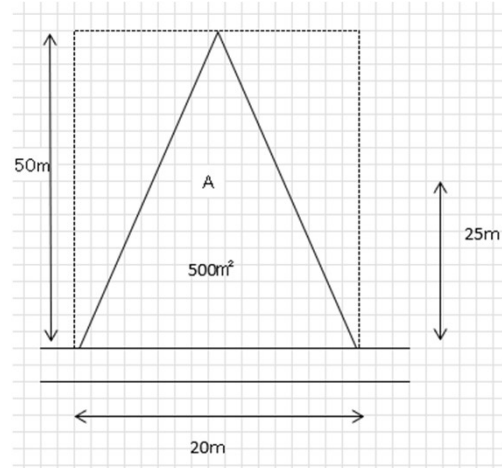
⑤ 奥行距離の決定

整形地では、正面路線に対して垂線を伸ばして奥行距離を計測。

不整形な土地に関しては、不整形地に設定した想定整形地の奥行距離を限度として、その土地の地積を決定間口距離で除して得られた距離（計算上の奥行）を採用する。

- (1) A（三角形地）は地積 500m^2 、
間口は 20m 、想定整形地の奥行は 50m 。

計算上の奥行 ($500\text{m}^2 \div 20\text{m} = 25\text{m}$)
 \leq 想定整形地の奥行 (50m)
 $\therefore 25\text{m}$



33

- (2) B（路地状部分を有する画地）：

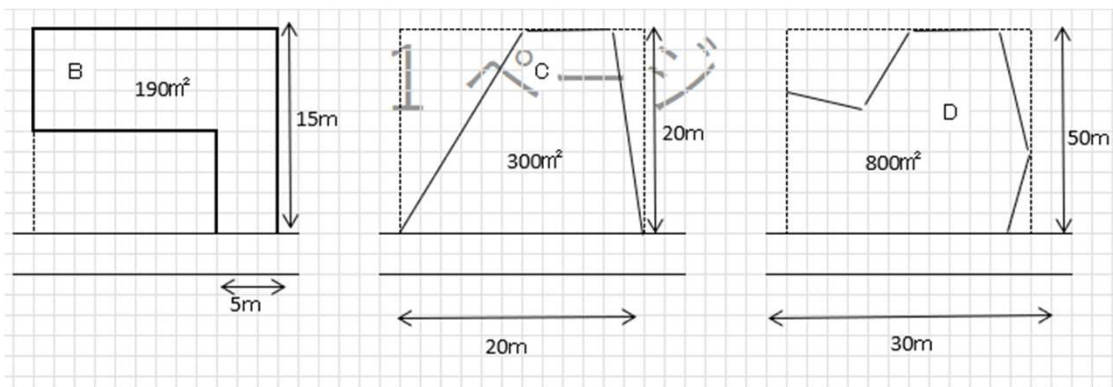
計算上の奥行 ($190\text{m}^2 \div 5\text{m} = 38\text{m}$) \geq 想定整形地の奥行 (15m) $\therefore 15\text{m}$

- (3) C（台形地）：

計算上の奥行 ($300\text{m}^2 \div 20\text{m} = 15\text{m}$) \leq 想定整形地の奥行 (20m) $\therefore 15\text{m}$

- (4) D（不整形地）：

計算上の奥行 ($800\text{m}^2 \div 30\text{m} = 26.7\text{m}$) \leq 想定整形地の奥行 (50m) $\therefore 26.7\text{m}$



⑥ 正面路線の判定

2つの異なる路線に面している宅地の場合：

甲路線=300千円（普商・併用）

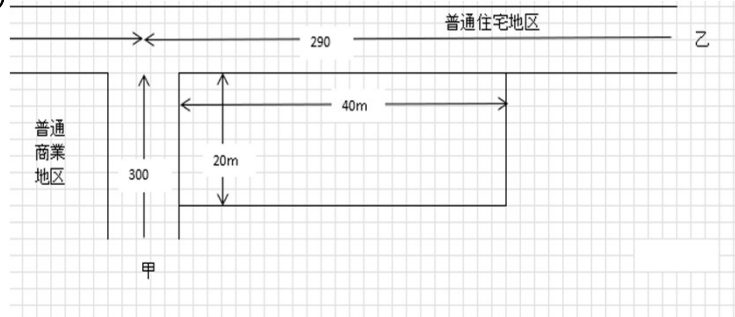
乙路線=290千円（普住）

甲路線から見た奥行は40m、

奥行価格補正率は0.94、

乙路線から見た奥行は20m、

奥行価格補正率1.00です。



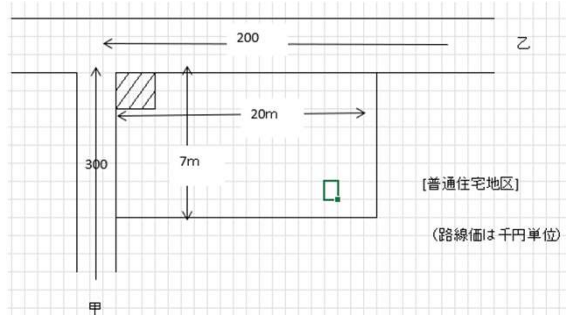
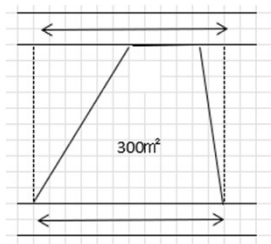
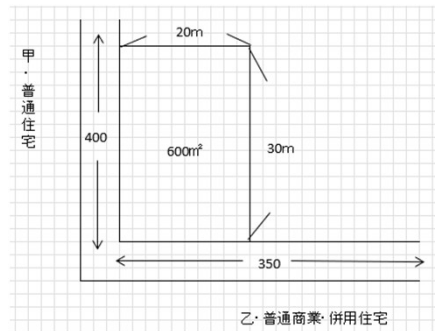
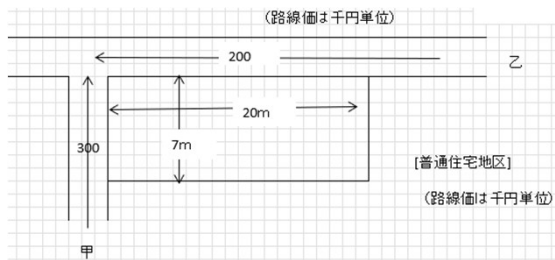
甲路線価計算価格：300千円 × 0.94 = 282千円

乙路線価計算価格：290千円 × 1.00 = 290千円

となり、乙路線価計算価格の方が高くなり、乙が正面路線と判定され、対象土地の画地計算はすべて普通住宅地区のものが適用される。

35

⑦ 側方路線影響加算・二方路線影響加算



36

6. 倍率地区

原則、固定資産税評価額に倍率を乗じるだけだが・・

固定資産税評価額はどのように求められているのか？

固定資産税評価では、宅地（及び宅地比準土地）は地方税法に定める固定資産評価基準によって評価され、以下の2つの評価方法に大別。

① 市街地宅地評価法（路線価式評価法）

市街地宅地評価法とは、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求めることによって路線額を算定するもの。

土地の評価単位は「画地」を以って行う。相続税等の土地評価でいうところの路線価方式とほぼ同じ仕組み。

② その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）

当該市町村内の宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の過密度その他宅地の利用状況がおおむね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて所定の「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法。

実際上は多くの市町村において従来からの大字や小字により地区区分がなされてきており（大字・字コード管理）、現実の土地利用状況・地価水準から勘案した場合、問題を有することもある。

尚、その他評価法では、「簡易な画地計算」をしている場合とまったくしていない場合があり、画地計算をしていない場合では、たとえその土地が角地であっても無道路地であっても、筆が宅地であればすべて同一の単価が設定される。

③ 相続税評価と固定資産税評価

相続税評価	固定資産税評価
路線価方式	市街地宅地評価法
倍率方式	
	その他評価法

④ 都市計画区域と倍率方式の関係

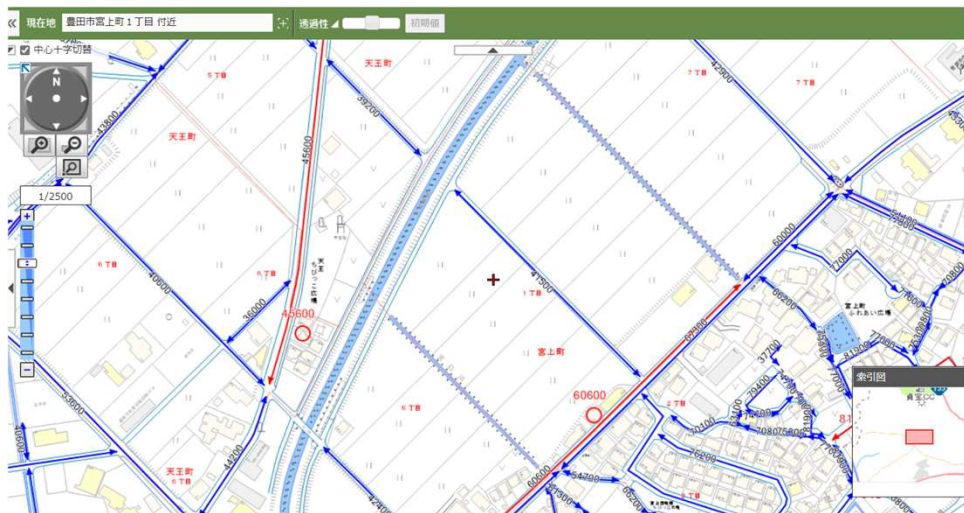
都市計画区域の種類		宅地評価（相続税）	
都市計画区域	市街化区域	路線価方式 （一部、倍率方式）	
	市街化調整区域	倍率方式	
	非線引き 区域	用途地域あり	路線価方式と倍率方式
		用途地域なし	倍率方式
都市計画区域外（注）		原則、倍率方式	

注：準都市計画区域を定めることができる。

全国地価マップより（令和2年相続路線価）



全国地価マップより（令和2年固定路線価）



⑤ 対象土地が無道路地である場合：
固定資産税評価額に倍率を乗じるだけでよいか？

⇒対象土地の固定資産税評価額がどのように算出されているかによって異なる。
固定資産税評価額に無道路地としての補正がされている場合は、
重ねての補正はしないこととされており、
対象土地の固定資産税評価額に倍率を乗じて土地評価額とする。
補正がされていない場合は、何らかの減価補正を施すべき。

*固定資産税評価額の決定プロセスを確認する必要がある。

*固定資産税評価情報の確認：

簡単な確認方法：

対象土地の属する地域が市街地宅地評価法適用地区であれば対象土地の前面道路に敷設されている固定資産税路線価をチェック、
その他評価法適用地区であれば、対象不動産と同一状況類似地区内の標準宅地の鑑定価格（地価公示の7割水準ベース）をチェックする。

次に対象土地の固定資産税評価額の1㎡当たり単価を確認。

この1㎡当たり単価が固定資産税路線価等と比較して割安であれば、無道路地としての評価がされている可能性が大。

ほとんど変わらない単価であれば無道路地補正はされていない可能性が大。

市役所等の税務課で評価事情をヒアリングすれば事実確認はかなり把握できる。
実際の相続税申告に際してはこれらの資料を持参して税務署等で事前協議することが望ましい。

第2部. 最近の不動産諸問題 (税理士が知っておくべき事項)

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法施行
2. 造成工事を要する土地の評価
3. マンション相続税評価の指針
4. 相続土地国庫帰属制度

45

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法

① 背景

危険な盛土等^{*}による被害が各地で発生しています!

※「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、土砂の仮置きをいいます。(詳しくは3ページをご確認ください。)

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、
大規模な土石流が発生したことにより、甚大な人的・物的被害が生じました。



R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害99棟



▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています!



崩壊された土砂の崩落により
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟



崩壊された土砂の崩落により
軽傷者1名、県道通行止め



46

② 施行

令和5年5月26日施行（従来の宅地造成等規制法を改正）。
これまでの宅地造成だけでなく、土地の用途を問わず（山林、農地等を含む）、危険な盛土等を全国一律基準で包括的に規制する。

都道府県知事等が盛土等により人家等に被害を及ぼし得る区域を規制区域として規制する。
規制区域内で行われる盛土等を知事等の許可対象にする。
罰則の強化。

イラスト・図表は国土交通省資料より抜粋。

47

規制区域のイメージ

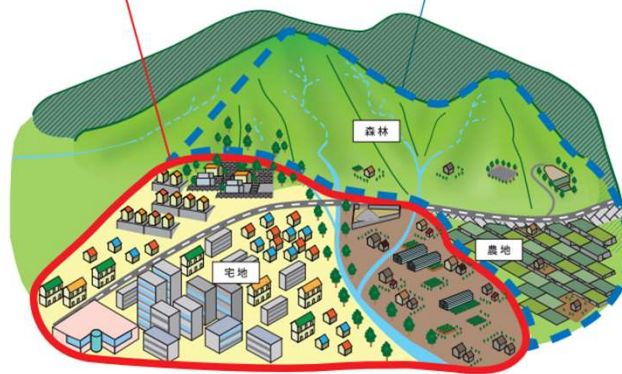
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定



48

規制対象行為と必要な手続き

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	-	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ2m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ2m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積500㎡超 (①~④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ5m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積3,000㎡超 (①~④を除く)	同左	許可対象 すべて
	土石の堆積	-	①堆積の高さ2m超 かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	-	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	許可対象 すべて
特定盛土等規制区域	土地の区画形質の変更(盛土・切土)	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ2m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ2m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積500㎡超 (①~④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ5m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積3,000㎡超 (①~④を除く)	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象 すべて
	土石の堆積	①堆積の高さ2m超かつ 面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	-	許可対象すべて	許可対象 すべて

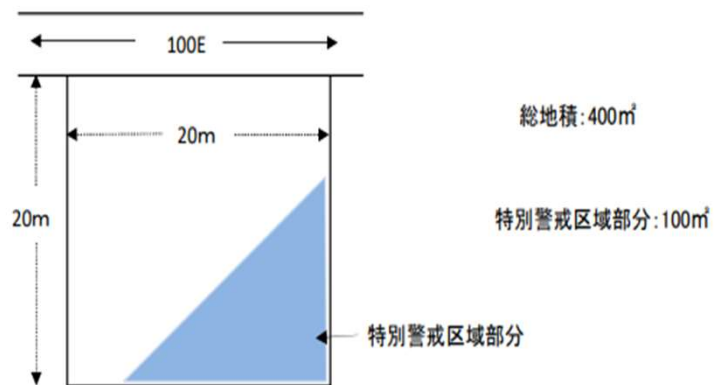
*各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

49

○特別警戒区域補正率表

特別警戒区域の地積 総地積	補正率
0.1以上	0.90
0.40以上	0.80
0.70以上	0.70

(普通住宅地区)



50



51

③ 計算例

レッドゾーンを有する宅地の価額については、その宅地のうちのレッドゾーン部分がないものとした場合の価額に、その宅地の総地積に対するレッドゾーンとなる部分の地積の割合に応じて、付表9「特別警戒区域補正率表」（新設）に定める補正率を乗じて計算した価額によって評価。

（計算例）

1. レッドゾーン割合の査定（総地積に対するレッドゾーン部分の割合）

$$100\text{m}^2 \div 400\text{m}^2 = 0.25$$

2. 評価額

路線価	奥行価格補正率	特別警戒区域補正率	地積
100千円	× 1.00（奥行20m）	× 0.90	× 400m ²
= 36,000,000円			

52

付表9

特別警戒区域補正率表（平30課評2－49外追加）

特別警戒区域の地積	補正率
総地積	
0.10以上	0.90
0.40 "	0.80
0.70 "	0.70

(注) かけ地補正率の適用がある場合においては、この表により求めた補正率にかけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とする。ただし、その最小値は0.50とする。

53

④ 土砂災害防止法

(1) 土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）（施行令 2条）
急傾斜地の崩壊、土石流及び地滑りは発生の高い一定の範囲内の区域。

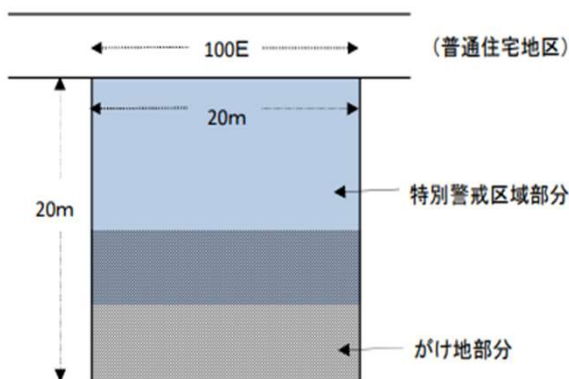
(2) 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）（施行令 3条）
上記の急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動等により住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある一定の区域。下記の規制あり
(私権の制限)。

- ・ 特定開発行為に対する許可制
- ・ 建築物の構造の規制
- ・ 建築物の移転等の勧告及び支援措置
- ・ 宅地建物取引における措置

54

⑤ がけ地がある場合

レッドゾーンは、地勢が傾斜する地域に指定される場合が多く、がけ地補正率の適用がある場合には、特別警戒区域補正率表により求めた補正率にがけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とする（ただし、その最小値は0.50）。



総地積: 400㎡
 がけ地(南方位)部分: 200㎡
 特別警戒区域部分: 300㎡

付表8

がけ地補正率表（平3課評2-4外・平11課評2-12外改正）

がけ地の方位	南	東	西	北
がけ地地積				
総地積				
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 #	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 #	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 #	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 #	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 #	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 #	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 #	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 #	0.70	0.65	0.60	0.53

(注) がけ地の方位については、次により判定する。

- 1 がけ地の方位は、斜面の向きによる。
- 2 2方位以上のがけ地がある場合は、次の算式により計算した割合をがけ地補正率とする。

$$\frac{\text{総地積に対するがけ地部分の全地積の割合に} A \times \text{がけ地の方位の} \text{がけ地補正率}}{\text{がけ地部分の全地積}} = \frac{\text{総地積に対するがけ地部分の全地積の割合に} B \times \text{がけ地の方位の} \text{がけ地補正率}}{\text{がけ地部分の全地積}} + \dots$$

- 3 この表に定められた方位に該当しない「東南斜面」などについては、がけ地の方位の東と南に对应的がけ地補正率を平均して求めることとして差し支えない。

(計算例)

1. レッドゾーン割合の査定 (総地積に対するレッドゾーン部分の割合)

$$300\text{m}^2 \div 400\text{m}^2 = 0.75$$

2. 総地積に対するがけ地部分の割合

$$200\text{m}^2 \div 400\text{m}^2 = 0.50$$

3. 特別警戒区域補正率

(特別警戒区域補正率表の補正率) (南方位のがけ地補正率) (本事案の特別警戒区域補正率)

$$0.70 \quad \times \quad 0.82 \quad = \quad 0.57 \text{ (小数点2位未満切捨)}$$

4. 評価額

路線価	奥行価格補正率	特別警戒区域補正率	地積
100千円	× 1.00 (奥行20m)	× 0.57	× 400m ²
= 22,800,000円			

57

2. 造成工事を要する土地の評価

① 宅地売買の状況

開発許可など手続きが煩雑、造成工事費用の上昇 (戸建販売価格に上乘せ)、 建築工事期間 (造成工事期間を含む) の長期化などにより、分譲業者は造成工事を要する土地の取得に難色を示す傾向が強い。

② 旧擁壁がある場合は？

老朽化した家屋が存する敷地などでは現行の擁壁が現在の基準を満たさず、建て替え時に、旧擁壁を撤去し、新擁壁を設置し直さなければならないことが多い。

盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法) による許可
都市計画法による開発許可
建築基準法による工作物の確認申請

58

③ 雑種地の場合：

現況利用が駐車場で、旧擁壁を抱えている場合は、宅地比準方式を採用し、宅地造成費控除が妥当か？（R 5 愛知県）

表 1 平坦地の宅地造成費

工 事 費 目		造 成 区 分	金 額
整 地 費	整 地 費	整地を必要とする面積 1 平方メートル当たり	700 円
	伐採・抜根費	伐採・抜根を必要とする面積 1 平方メートル当たり	1,000 円
	地盤改良費	地盤改良を必要とする面積 1 平方メートル当たり	1,600 円
土 盛 費		他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積 1 立方メートル当たり	7,300 円
土 止 費		土止めを必要とする場合の擁壁の面積 1 平方メートル当たり	74,400 円

59

④ 完成宅地の場合

(1) がけ地条例の準用

「東京都建築安全条例」

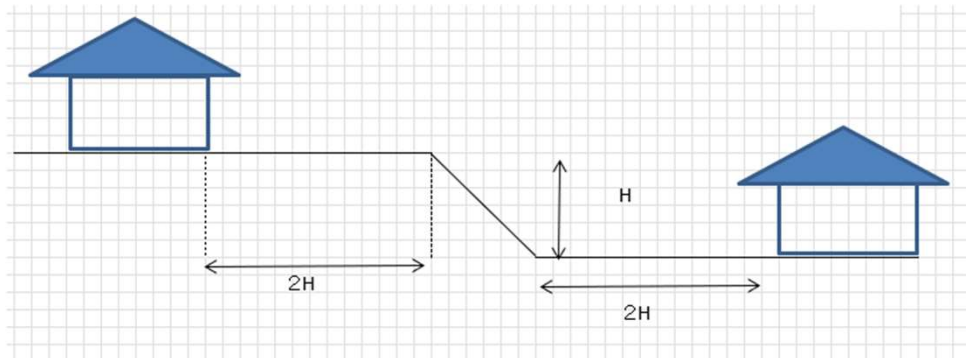
・第6条2項：

高さ2mを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ2mを超える擁壁を設けなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 斜面のこう配が30度以下のもの又は堅固な地盤を切って斜面とするもの若しくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合。
- 二 略
- 三 略

60



建物建築制限が掛かる範囲は、「土地利用の著しい制限がある」と判定し、当該部分に関して10%の評価減を施す。

旧擁壁及びその基礎部分をがけ地と判定し、がけ地補正を施す。」

⇒ 大きな減額補正にはならない。

61

3. マンション相続税評価の指針

① 6月30日国税庁報道資料より

○ 評価額が市場価格と乖離する主な要因

- 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある（建物の効用の反映が不十分）。
- マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に平米単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。

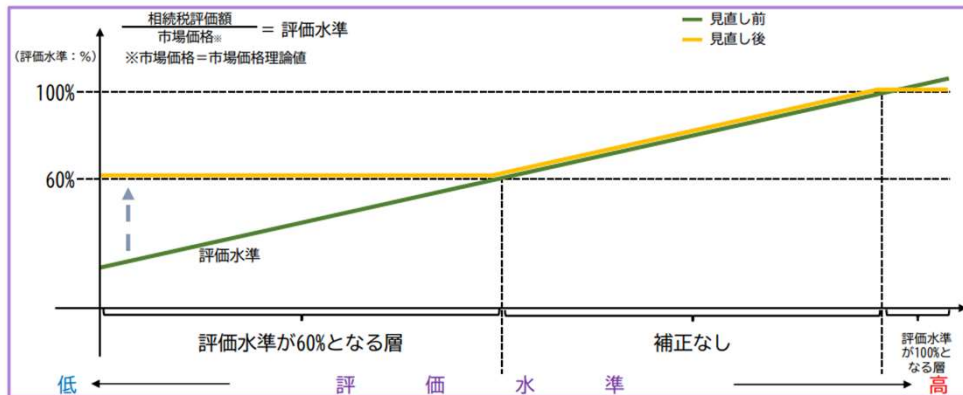


相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行う。

具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%（一戸建ての評価の現状を踏まえたもの）に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正する。

v2

評価方法の見直しのイメージ



概要

- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの（乖離率1.67倍を超えるもの）について、市場価格理論値の60%（乖離率1.67倍）になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%～100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

（注1） 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

（注2） 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。
また当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

相続税評価の見直し案（要旨）

1. 区分所有に係る財産の各部分（建物部分及び敷地利用権部分。ただし、構造上、居住の用途に供することができるものに限る。以下「マンション一室」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価することとする。

$$\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{ (定数)}$$

(= 重回帰式による理論的な市場価格)

- （注1） 「マンション一室」には、総階数2階以下の物件に係る各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件（いわゆる二世帯住宅等）に係る各部分は含まない。
- （注2） 評価乖離率が0.6分の1以下（約1.67以下）となるマンション一室は現行の相続税評価額×1.0とする。
- （注3） 評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は次による。
現行の相続税評価額×当該マンション一室の評価乖離率
- （注4） 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常の取引価額を上回ると認められる場合には、当該価額により評価する。
- （注5） 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

2. 上記の「評価乖離率」は、「①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220」により計算したものとする。

- ①：当該マンション一室に係る建物の築年数
- ②：当該マンション一室に係る建物の「総階数指数」として、「総階数÷3.3（1.0を超える場合は1.0）」
- ③：当該マンション一室の所在階
- ④：当該マンション一室の「敷地持分狭小度」として、「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値

【参考】上記の算式は、次の（1）の目的変数と（2）の説明変数に基づく重回帰式である。

- （1）目的変数 平成30年分のマンション一室の取引事例における取引価格÷当該マンション一室の相続税評価額
- （2）説明変数 2. に掲げる算式における①、②、③、④

3. 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。

また、当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。
加えて、マンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、当該評価方法に従って評価することが適当でない認められる場合は、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定する旨を明確化する（他の財産の評価における財産評価基本通達6項に基づくこれまでの実務上の取扱いを適用。）

所在	相続評価額	①	②	③	④	評価乖離率	新評価額	想定市場価格
大阪市	11,322,232	-0.561	0.1086	0.27	-0.4044	2.633207	17,888,265	30,000,000
都区部	9,764,883	-0.231	0.0797	0.036	-0.2742	2.830485	16,583,612	40,000,000
都区部	10,857,979	-0.528	0.1014	0.216	-0.1934	2.815970	18,345,447	40,000,000
尾張	14,858,547	-0.462	0.1376	0.324	-0.4874	2.732220	24,358,089	45,000,000
名古屋	16,829,429	-0.825	0.0217	0.054	-1.2572	1.213481	12,253,318	22,000,000
尾張	9,665,001	-0.627	0.0579	0.09	-0.6415	2.099456	12,174,747	16,000,000
尾張	10,952,390	-0.858	0.1086	0.054	-0.691	1.833623	12,049,531	20,000,000
名古屋	10,730,316	-0.726	0.0942	0.18	-0.2998	2.468394	15,891,992	24,000,000
名古屋	6,087,114	-1.287	0.0652	0.09	-0.4014	1.686803	6,160,659	6,000,000
名古屋	12,590,241	-0.924	0.0217	0.018	-0.8402	1.495561	11,297,681	18,000,000
尾張	8,128,300	-0.924	0.1014	0.072	-0.7327	1.736678	8,469,742	10,000,000
名古屋	10,264,313	-0.825	0.0217	0.036	-0.781	1.671690	10,295,248	17,000,000
名古屋	8,902,577	-0.957	0.0507	0.108	-0.5767	1.845038	9,855,355	18,000,000

65

③ 今後の影響は？

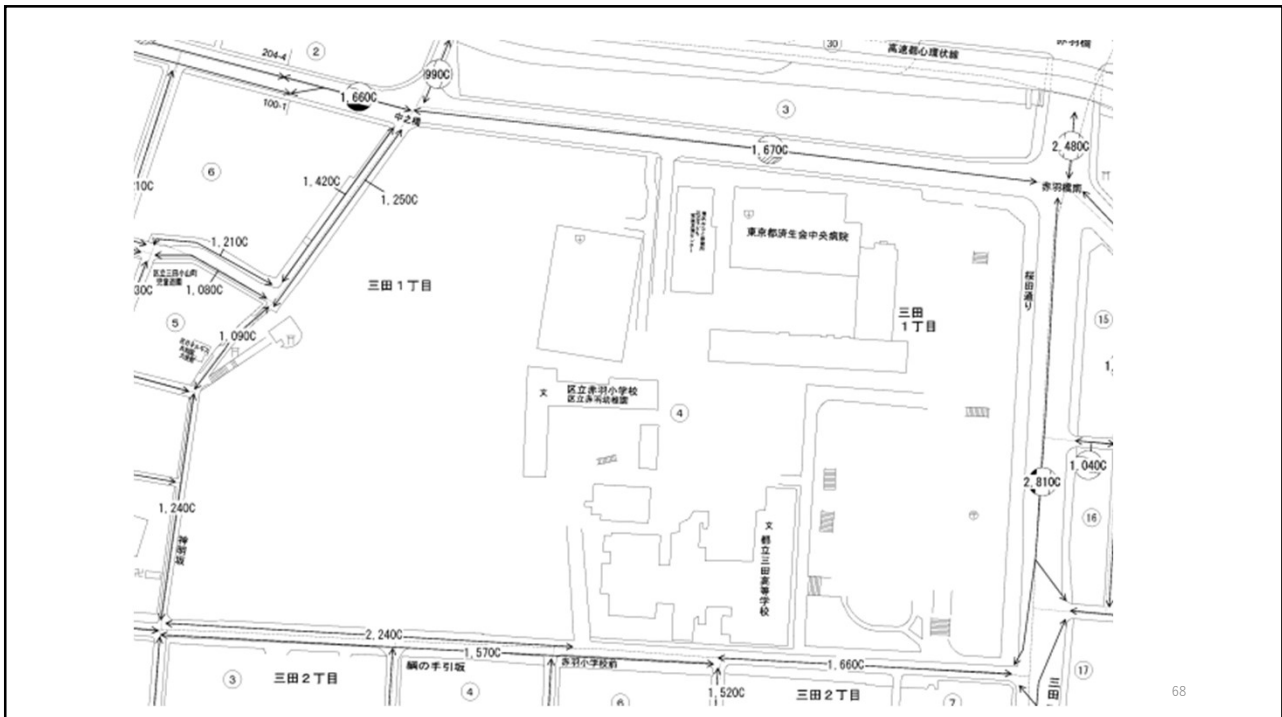
- ・タワマンなど高層階や敷地持分面積が小さい物件は、確実に相続税評価額が高くなるが…
 - 例) 33階建てマンションの33階所在、築1年、敷地狭小度 (0.2) の場合の評価乖離率は3.221となる。
 - ・評価方法が明確化され、安心してマンションを購入できることに。
 - ・新評価方式でも市場価格よりはかなり安いケースが少なくない。
 - ・マンションは、ブランドが重視され、中古マーケットが発達している。戸建と比較して、売却が容易 (換金化しやすい) 。
- ⇒ マンションを使った節税策は今後も増加する可能性大。
- ⇒ 収益物件を使った節税策は？ 令和4年4月19日最高裁判決 (6項通達) は賃貸マンション2物件を使った相続税対策に関するものであった。

66

④ マンション市場の現在

- ・不動産経済研究所が4月18日に発表した新築マンション価格は、東京都23区で前年同月比173.7%上昇（≒約2.7倍）、平均単価21,750万円（初の2億円超え）。
首都圏では同120.3%（≒約2.2倍）、同14,360万円（初の1億円超え）。
＝ 超高級マンション「三田ガーデンヒルズ」（全1002戸）が2月に販売開始したことが大きな要因。平均価格4億円台。
- ・投資用分譲マンション向け融資が拡大している（日本経済新聞7月4日付）。
- ・地方でも主要駅前にはマンション建築ラッシュ。

67



68

⑤ 三田ガーデンヒルズの相続税評価は？

(1) 通常評価

敷地面積25,246.57㎡、延床面積148,310.07㎡、全1002戸。

R=2,240千円/㎡、建物固評=300千円/㎡を採用。

戸当たり土地25.20㎡、建物148.01㎡。

土地56,400千円、建物44,400千円、総額100,800千円。

地積規模の大きな宅地評価規定等考慮外。

(2) 新評価

築3年、14階建ての3階所在を想定。

評価乖離率=3.073

新評価額=185,855千円

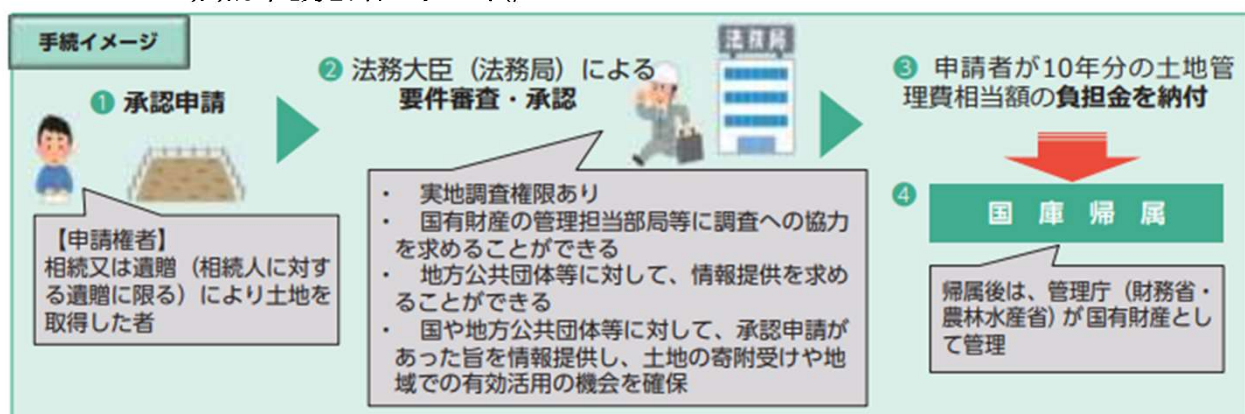
69

4. 相続土地国庫帰属制度

① 概要（法務省HP「制度の概要」より抜粋）

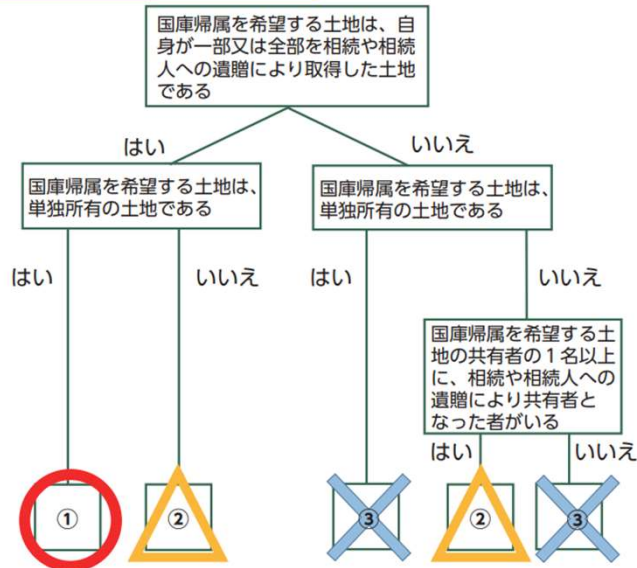
不要な土地をお金を出して国に引き取ってもらう時代が到来。

令和5年4月27日スタート。



本申請には、審査から帰属の決定（却下、不承認の判断を含む。）までに一定の期間（標準処理期間を設定しています。）を要します。

申請権限確認用フローチャート



71

◎ 却下要件（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法 2 Ⅲ、帰属政令 2）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため地の用に供されている土地）が含まれる土地
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（帰属法 4 Ⅰ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法 5 Ⅰ、帰属政令 4）。

- 1 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）
- 5 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地

○土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）

○鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）

○適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林

○国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

○国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（帰属法 5 Ⅰ）。

② コスト

- ・ 審査手数料は1筆ごとに14,000円。
- ・ 負担金

1 申請土地が「宅地」の場合

<原則>

20万円 (面積にかかわらず)

<例外>

宅地のうち、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の土地は、以下の面積区分に応じた算定となります。

面積区分	負担金額	例
50㎡以下	国庫帰属地の面積に4,070 (円/㎡) を乗じ、208,000円を加えた額	50㎡ →411,000円
50㎡超 100㎡以下	国庫帰属地の面積に2,720 (円/㎡) を乗じ、276,000円を加えた額	100㎡ →548,000円
100㎡超 200㎡以下	国庫帰属地の面積に2,450 (円/㎡) を乗じ、303,000円を加えた額	200㎡ →793,000円
200㎡超 400㎡以下	国庫帰属地の面積に2,250 (円/㎡) を乗じ、343,000円を加えた額	400㎡ →1,243,000円
400㎡超 800㎡以下	国庫帰属地の面積に2,110 (円/㎡) を乗じ、399,000円を加えた額	800㎡ →2,087,000円
800㎡超	国庫帰属地の面積に2,010 (円/㎡) を乗じ、479,000円を加えた額	1,000㎡ →2,489,000円

2 申請土地が「田・畑」の場合

<原則>

20万円 (面積にかかわらず)

<例外>

主に農用地として利用されている土地のうち、次のア～ウの農地は、以下の面積区分に応じた算定となります。

ア 都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の農地

イ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内の農地

ウ 土地改良事業等(※)の施行区域内の農地

※ 土地改良事業又はこれに準ずる事業であって、①～⑤のいずれかに該当する事業を国又は地方公共団体が直接行う事業、又は経費につき補助その他の助成を行う事業

- ① 農業用排水施設の新設又は変更
- ② 区画整理
- ③ 農地の造成 (昭和35年度以前の年度にその工事に着手した開墾建設工事を除く。)
- ④ 埋立て又は干拓
- ⑤ 客土、暗きよ排水その他の農地の改良又は保全のため必要な事業

面積区分	負担金額	例
250㎡以下	国庫帰属地の面積に1,210 (円/㎡) を乗じ、208,000円を加えた額	250㎡ →510,000円
250㎡超 500㎡以下	国庫帰属地の面積に850 (円/㎡) を乗じ、298,000円を加えた額	500㎡ →723,000円
500㎡超 1,000㎡以下	国庫帰属地の面積に810 (円/㎡) を乗じ、318,000円を加えた額	1,000㎡ →1,128,000円
1,000㎡超 2,000㎡以下	国庫帰属地の面積に740 (円/㎡) を乗じ、388,000円を加えた額	2,000㎡ →1,868,000円
2,000㎡超 4,000㎡以下	国庫帰属地の面積に650 (円/㎡) を乗じ、568,000円を加えた額	4,000㎡ →3,168,000円
4,000㎡超	国庫帰属地の面積に640 (円/㎡) を乗じ、608,000円を加えた額	5,000㎡ →3,808,000円

本日はお時間いただきありがとうございました。

〒461-0004
 名古屋市東区葵2-12-1
 ナカノビル6C
 株式会社エーエムエス
 (樋沢武司税理士事務所)
 税理士・不動産鑑定士 樋沢武司
 TEL052-930-4486