



## 掲載内容

### 第1章

#### 宅地

##### 第1 道路

- 1 接道義務
- 2 がけ地
- 3 容積率が異なる宅地
- 4 私道
- 5 セットバック
- 6 角切
- 7 特定路線価

##### 第2 面積・高さ

- 8 各資料の面積が異なるとき
- 9 評価単位
- 10 日影規制
- 11 容積率
- 12 路地状敷地
- 13 公開空地・歩道状空地

##### 第3 地域・地区

- 14 余剰容積率
- 15 都市計画予定道路
- 16 道路以外の都市施設
- 17 過小宅地
- 18 三大都市圏
- 19 用途地域と地区記号
- 20 特別用途地区、建築協定、地区計画等
- 21 土砂災害特別警戒区域内にある宅地

##### 第4 開発行為

- 22 土地区画整理事業
- 23 個別評価
- 24 埋蔵文化財包蔵地
- 25 文化財建造物のある土地
- 26 歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地他

##### 第5 権利関係

- 27 地積規模の大きな宅地
- 28 貸家建付地
- 29 一時使用目的の借地権
- 30 借地権
- 31 定期借地権等
- 32 使用貸借
- 33 区分地上権等
- 34 売買契約中の土地
- 35 負担付贈与
- 36 配偶者居住権

##### 第6 その他

- 37 区分所有建物及びその敷地
- 38 土壌汚染地
- 39 河川区域内の土地
- 40 騒音・振動
- 41 墓地
- 42 高圧線下地

### 第2章

#### 農地

##### 第1 農地

- 43 耕作の目的に供されている土地
- 44 農地の分類

##### 45 農業用施設用地的評価

- 46 農地の権利移動
- 47 農地の転用
- 48 耕作権
- 49 農地の鑑定評価

##### 第2 その他

- 50 生産緑地
- 51 市民農園
- 52 果樹

### 第3章

#### 山林等その他

##### 第1 山林

- 53 保安林
- 54 特定森林経営計画

##### 第2 地域・地区

- 55 特別緑地保全地区
- 56 市街化調整区域内の雑種地

### 第4章

#### 家屋

- 57 家屋の評価
- 58 建築基準法違反の家屋・建築物
- 59 家屋に含まれる附属設備と減価償却資産
- 60 建築中の家屋の評価

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

# 相続財産評価における不動産利用規制

## — 誤りやすいポイントと事例 —

**監修** 鶴野 和夫 (税理士・不動産鑑定士)

**著** 下崎 寛 (税理士・不動産鑑定士)

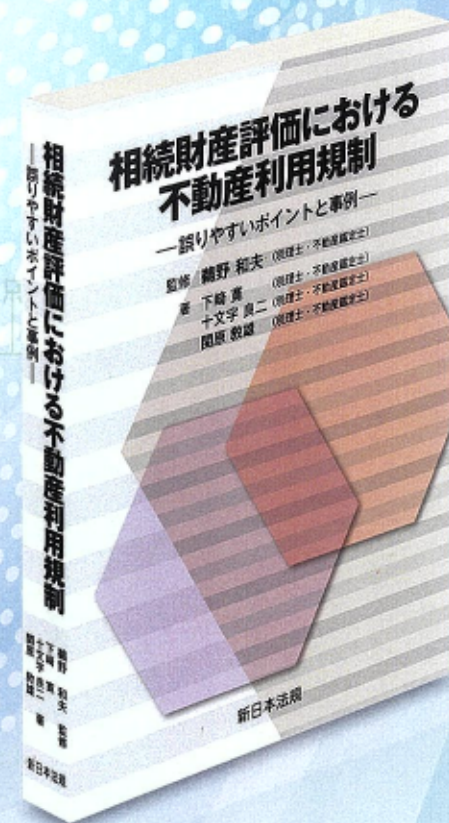
十文字良二 (税理士・不動産鑑定士)

関原 教雄 (税理士・不動産鑑定士)

◆地域要因や個別的要因を含んだ不動産を適切に評価するために、建築基準関係規定等についてもわかりやすく解説しています。

◆誤りやすい事例を図示し、相続財産評価の留意点をわかりやすく示しています。

◆税理士・不動産鑑定士の両資格を持つ専門家が、豊富な実務経験に基づき執筆しています。



A5判・総頁358頁  
定価5,060円 (本体4,600円) 送料460円

0120-089-339 受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



詳細はコチラ

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
定価 4,620円 (本体 4,200円)

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1  
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2022.10)51002401

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



内容見本  
〔A5判縮小〕

3 容積率が異なる宅地 ▶ 評基通20-7

誤りやすいポイント

- ◆容積率が異なる2以上の地域にわたる宅地を評価する場合に財産評価基本通達20-7を適用していない
- ◆容積率が異なる2以上の地域にわたる宅地の場合でも、財産評価基本通達20-7を適用できない場合がある

解説

1 容積率とは  
周辺は1~2階建ての戸建住宅として利用されているのに、自分の土地だけ10階建てのビルを建築しようとする、通常は都市計画法で2階までの建物に制限されます。  
容積率とは、都市計画区域内において定められている建物の敷地面積に対する延床面積の割合の最高限度のことをいいます(建基52)。  
少し分かりにくいかもしれませんが、評価対象地に建築可能な階層を計算する際に、容積率を確認する必要があります。  
必然的に、容積率が高ければ、建築可能な建物の階層が増えますので、一般的には利用価値が高くなるといえます。

36 配偶者居住権 ▶ 相法23の2

誤りやすいポイント

- ◆合意解除や放棄等の場合は贈与税の課税対象となる

解説

1 配偶者居住権  
(1) 配偶者居住権とは  
配偶者居住権とは、被相続人の配偶者が、相続開始時に被相続人の財産に属していた建物に居住していた場合に、当該居住建物を無償で使用及び収益をすることのできる権利をいいます(民1028)。  
配偶者居住権の制度趣旨は、遺産分割等において配偶者の安定的な住居を確保することにあります。例えば、被相続人とその配偶者が居住していた不動産が地価の高い地域にあって、この不動産を配偶者が取得してしまうと、それだけで法定相続分を超えてしまい、他の金融

9 評価単位 ▶ 評基通7-2

誤りやすいポイント

- ◆相続人が被相続人所有の宅地に使用貸借により居住している場合は、被相続人が居住していた宅地と相続人が居住していた宅地は一体で評価する
- ◆同一敷地内に貸家が2棟建築されている場合は個々に評価する

解説

1 評価単位の判定  
土地の評価に際しては、まず、土地の地目を判定し、地目ごとに評価単位を判定することになります。  
地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則68条及び69条に準じて行います(評基通7)。  
これは財産評価基本通達独自の考え方です。例えば、不動産鑑定評価では、地目にとらわれず、依頼者へのヒヤリングにより依頼目的に応じて評価単位を判定していきます。  
この判定に際しては、依頼者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から、その妥当性を不動産鑑定士が判断しなければならないこととされています。

< 誤りやすい事例 >

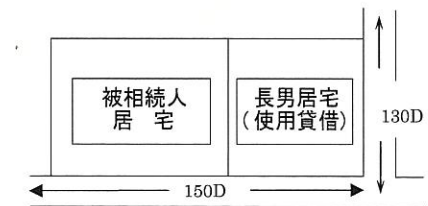
◆合意解除や放棄等の場合は贈与税の課税対象となる  
配偶者居住権は、配偶者と居住建物の所有者との間の合意若しくは配偶者居住権の放棄又は民法1032条4項(建物所有者による消滅の意思表示)の規定によって、消滅させることができます。  
なお、配偶者居住権の放棄を条件として、これにより利益を受ける建物所有者又は建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含みます。)の所有者(建物等所有者)から配偶者が金銭の支払を受ける合意が成立する場合には、配偶者は配偶者居住権を事実上換価することができるかとされています。  
これらの事由により配偶者居住権の存続期間の満了前に配偶者居住権が消滅することとなった場合において、建物等所有者が、その対価を支払わなかったとき、又は著しく低い価額の対価を支払ったときは、適正な対価の支払なしに、建物等所有者が当初予定されていた存続期間の満了を待たずに居住建物等の使用収益ができることとなり、配偶者から建物等所有者へ居住建物等を使用収益する権利が移転したもの

(6) 山林・原野・鉱泉地  
1筆の単位ごとに評価します(評基通7-2(3)(4)(6))。この場合の1筆は、地方税法に規定する土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された1筆とします。  
ただし、市街地山林や市街地原野は、1筆によらず、宅地同様に一団の土地ごとに評価します。

< 誤りやすい事例 >

◆相続人が被相続人所有の宅地に使用貸借により居住している場合は、被相続人が居住していた宅地と相続人が居住していた宅地は一体で評価する  
図9-5では、長男が被相続人所有の宅地に、使用貸借により、居宅を建築し居住しています。使用貸借とは、無償で目的物を借りることをいいます。したがって長男は被相続人に土地の賃借料を支払っていないこととなります。  
賃借借と異なり、その土地に他人の権利が設定されているわけではないので、被相続人居宅と長男居宅は一体で評価します。図9-5の場合は、長男居宅と被相続人居宅一体として130Dの側方影響加算率を適用することとなります。

図9-5



58 建築基準法違反の家屋・建築物 ▶ 評基通89

誤りやすいポイント

- ◆鑑定評価では、違反状態を是正するための費用を評価額から控除する

解説

1 既存不適格建築物  
(1) 既存不適格建築物とは  
既存不適格建築物とは、建築時点では、その当時の建築基準関係規