

第1 宅地の調査

6 宅地全般に関する調査

相続税は、被相続人が所有していたすべての財産に課税されますが、相続財産のうち、半分近くを土地が占めることとなります。また、土地は他の財産と異なり、残高証明等で確認することもできず、その評価も納税者自らが行う必要があります、その金額も他の財産に比し高額になることから、申告に当たっては特に注意が必要な財産です。

不動産を把握するためには、固定資産税に係る名寄帳や法務局備付けの登記事項証明書等により確認することになります。これらを確認することにより、その所在や地積等を把握することができますが、登記事項証明書等に記載されている内容が、必ずしも現在の土地を正確に把握しているとは限りません。縄伸び等により地積が異なっていることもありますし、登記事項証明書上の地目は山林であっても、現況は宅地として利用されていることもあります。したがって、土地の評価に当たっては現地調査が重要になります。

また、前面道路が4m未満の場合にはセットバックを要する場合があります。評価しようとしている土地が二以上の容積率にまたがっている場合もあり、このような場合には現地で確認しただけでは把握できず、市役所等へ行って確認する必要があります。

土地の上に建物が建っている場合には、その建物が被相続人のものであれば問題はないのですが、第三者が所有している場合には、借地権等の存在を確認する必要があります。また、建物は被相続人が所有していても、その建物を賃貸している場合には貸家建付地として評価する必要があるため、賃貸借の範囲等を把握するために契約書等の確認をする必要もあります。

このように、土地の評価に際しては、様々な法律や権利関係を調査する必要があり、また、その項目や内容については、税法や会計以外の不動産に関する法律その他の知識が必要になり、このことがさらに相続税の申告を困難なものにしています。

調査・確認事項チェックリスト

	項 目	確認
1	相続物件の確認 (→ 1)	<input type="checkbox"/>
2	持分の確認 (→ 2)	<input type="checkbox"/>
3	土地の利用状況（自用・借地権・底地・貸家建付地等）の確認 (→ 3)	<input type="checkbox"/>
4	間口・奥行等形状の確認 (→ 4)	<input type="checkbox"/>
5	路線価の確認 (→ 5)	<input type="checkbox"/>
6	容積率の確認 (→ 6)	<input type="checkbox"/>
7	都市計画道路の予定の有無の確認 (→ 7)	<input type="checkbox"/>
8	セットバックの要否（前面道路幅員）の確認 (→ 8)	<input type="checkbox"/>
9	無道路地に該当するかの確認 (→ 9)	<input type="checkbox"/>
10	接道義務を満たしていない宅地に該当するかの確認 (→ 10)	<input type="checkbox"/>
11	がけ地を有するかの確認 (→ 11)	<input type="checkbox"/>
12	私道持分の確認 (→ 12)	<input type="checkbox"/>
13	評価対象地の高低差、周辺の騒音・嫌悪施設の確認 (→ 13)	<input type="checkbox"/>

ポイント

- 1** 相続税の計算をするに当たり、一番手間がかかるのが土地の評価です。その困難性は相続財産の把握の時点から生じます。特に多くの不動産を所有している場合で、居住地のみならず他の市区町村にも不動産を所有している場合には、相続人の方も把握しきれていないことがありますので、固定資産税の納税通知書等でよく確認することが重要です。
- 2** 不動産は個人が単独で所有している場合ばかりではありません。たとえば、夫婦や親子・兄弟等で共有の場合もあります。共有の不動産については一度その全体を評価し、その評価額に持分を乗じて相続財産の課税価格を算定することになります。たとえば、全体で1億円の土地について、被相続人の持分が2分の1であれば、相

続税の計算上、被相続人の財産の額は1億円×1/2=5千万円ということになります。持分は相続や贈与により部分的な移動を繰り返している場合もあり、登記事項証明書をじっくり確認しないと誤った持分で評価してしまうこともありますので、このような事実が認められる場合には、持分の確認を特に慎重に行う必要があります。

3 土地には様々な利用形態があります。更地のまま駐車場等に利用されることもあれば、建物の敷地とされていることもあります。また、田や畑等農地として利用されることもあります。これらの物理的利用状況については、登記事項証明書上の地目と異なっていることが多々あります。また、固定資産税の納税通知書に記載されている現況地目は比較的事態に即していると考えられますが、これも絶対に正しいとはいえません。したがって、土地の利用状況の確認に当たっては、現地調査を実施することが必要となります。

また、土地が建物の敷地として利用されている場合には、建物の利用状況によって土地の評価額も異なります。建物を第三者が所有している場合には借地権が存在していると考えられます。この場合、土地は「借地権の目的となっている土地（以下「底地」）」として評価する必要があります。また、建物は被相続人が所有している場合であっても、アパート等貸家として利用されている場合には、当該建物の敷地は「貸家建付地」として評価する必要があります。これらの場合には土地を物的に確認するのみではわかりません。したがって、借地や貸家に関する契約書の内容を確認する必要があります。契約の内容によっても評価額が変わってしまうこともありますので不明な点は相続人に確認し、曖昧なままにしないことが重要です。

利用状況は土地の評価単位の判断に際しても重要な項目となります。土地は一筆の土地を複数の利用単位で利用することもあれば、逆に複数の筆をまとめて一体として利用されていることもあります。評価単位の判断を誤れば、当然評価額も誤ってしまうこととなります。いずれにしても利用状況の確認が重要になってきます。

4 財産評価基本通達では各種の調整項目が設けられています。その多くが土地の形状に関するものです。そのため土地の形状・規模を極力正確に把握する必要があります。一般的には法務局に備え付けられている公図等を利用することが多いと思われれますが、公図は縮尺が500分の1から600分の1程度であり、1mmの誤差で実際には50cmも距離が異なってしまうこととなります。そのため、極力地積測量図を入手することが望ましいといえます。地積測量図は法務局に備え付けられていることも多いですが、法務局には存在しない場合もあります。また、法務局には存在しない場合でも、売買のときや分筆、隣地境界の確認等の場合に土地の所有者が実測を行って、その時の図面を所有している場合もありますので、確認してみるといい

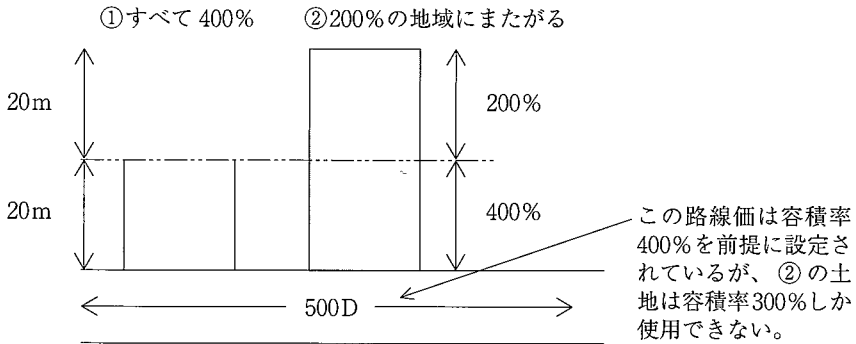
でしょう。

- 5** 評価対象地が特定された後は、路線価図を確認する必要があります。路線価図では路線価のほか、地区区分、借地権割合を正確に確認する必要があります。路線価はもちろんのこと、それ以外の情報についても各種調整率や、借地権・貸家建付地等の評価において影響を受けることになります。行き止まりの私道沿い等に存する土地については、路線価が設定されていない場合も多々あります。この場合は税務署に対して「特定路線価」の設定を申請することになります。しかし、通常当該申請に対する回答は2週間～1か月程度を要することから、特定路線価の申請の必要性がある場合には早めに当該申請を行う必要があります。特定路線価に関しては通常建築基準法上の道路に該当しない私道に関しては設定しないケースが多いと思われるので、この場合は後記**9**で説明する「無道路地」として評価することとなりますので、特定路線価の申請をする前に、当該申請私道等が建築基準法上の道路に該当するか否かについても調査しておくようにしましょう。

また、すべての土地に路線価が設定されているわけではなく、特に市街化調整区域内に存する土地に関しては「評価倍率表」において定められた倍率を、評価対象地の固定資産税評価額に乗じることにより、評価対象地の評価額を求める場合もあります。この場合は路線価図ではなく、「評価倍率表」を確認することになります。

- 6** 路線価は通常路線価が設定されている路線に面している土地の公法上の規制を考慮して設定されています。一般に戸建住宅程度の規模の土地を評価する場合には容積率の確認までは必要ありません。しかし、奥行きが20m超の土地については注意が必要です。特に前面道路が幹線道路や、路線価の地区区分が普通商業・併用住宅地区等であるような場合、「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」の評価が必要な場合があるからです（評基通20-5）。なぜ奥行きが20m超の土地が要注意かといいますと、日本の都市計画法上の用途地域や容積率が、「道路から20m（または30m）の範囲」という形で商業系の用途地域や背後の住宅地より高い容積率が定められていることが多いからです。当該事項は特に現地確認のみでは判明しない事項なので、意識して確認するようにしてください。

先に述べましたとおり、路線価は通常路線価の設定されている路線に面している土地の公法上の規制を考慮して設定されています。つまり、路線沿いの地域が容積率400%であれば、当該容積率を基に路線価が設定されているわけですが、当該路線沿いの土地の奥行きが40mあり、道路から20m超の部分の容積率が200%だとすると、当該土地について実際に利用できる容積率は300%に制限されることとなります。したがって、この路線価の基準とされている400%と、実際に使用できる容積率の300%の差異を減額調整する必要が出てくるわけです。



使用可能容積率 ①400% ②300%*

*間口が20mの場合、下記のように算定します。

$$\frac{(400\% \times 20\text{m} \times 20\text{m}) + (200\% \times 20\text{m} \times 20\text{m})}{(20\text{m} \times 20\text{m}) + (20\text{m} \times 20\text{m})} = 300\%$$

また、この20m超というのは一般的な目安で、絶対の基準ではありませんが、少なくとも奥行き20m超の場合には「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」の評価による減額計算ができる場合が多いので、必ず確認するようにしましょう。

7 前記**6**と同様に現地確認では判明しない内容です。都市計画道路の予定地とされているか否かについては都市計画において定められる事項であるため、市区町村役場の都市計画課等で確認することになります。

都市計画道路の予定地とされている土地については、通常2階建て以下の主要構造部が木造・鉄骨造等の建築物しか建築することができない等の制限を受けることとなります。このような制限は住宅地においてはそれほど大きな制限とはなりません。容積率の高い商業地等においては本来5階建てのビルが建つ土地に2階建ての建物しか建たない等、大きな制約を受けることとなります。また、評価対象地のすべてが都市計画道路予定地に含まれていることもあれば、一部分だけが含まれている場合もあります。当然、都市計画道路予定地の評価対象地に占める割合が大きいほど、評価対象地が受ける制約も大きいこととなります。

そこで、都市計画道路予定地内の土地に関しては地区区分、容積率、都市計画道路予定地の評価対象地に占める割合に応じて補正率が定められています。

したがって、評価対象地に都市計画道路予定地が含まれる場合には、都市計画道路予定地の敷地に占める割合を算定するために、評価対象地のどの部分が予定地とされており、その面積はどれくらいあるかを把握することと、当該評価対象地の容積率を把握することが必要になります。

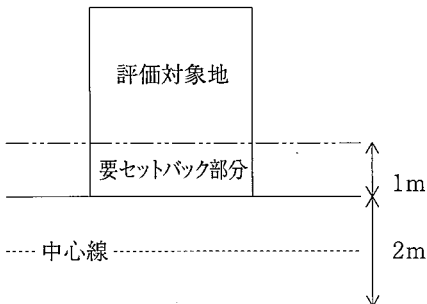
【補正率表】（評基通24-7）

地区区分 容積率 地積割合	ビル街地区、 高度商業地区			繁華街地区、 普通商業・ 併用住宅地区			普通住宅地区、 中小工場地区、 大工場地区	
	600%未満	600%以上 700%未満	700%以上	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上	200%未満	200%以上
30%未満	0.91	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.99	0.97
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.7	0.94	0.88	0.82	0.98	0.94
60%以上	0.7	0.6	0.5	0.9	0.8	0.7	0.97	0.9

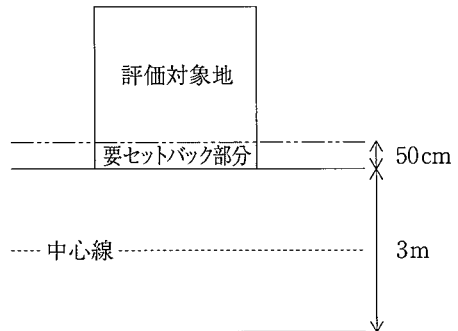
8 評価対象不動産の前面道路が4m未満である場合にはセットバックの必要性がある場合があります。具体的にはその前面道路が建築基準法42条2項の規定により指定を受けた道路（以下「2項道路」といいます。）であることを要します。この2項道路であるか否かは市区町村役場の建築指導課（市区町村によって名称が異なる場合があります。）において確認することができます。

また、具体的にセットバックを要する面積を把握するためには現況道路の幅員および道路中心線を把握する必要があります。すでに評価対象地がセットバック済みの場合にはたとえ現況の幅員が3mであってもセットバック不要なこともありますし、反対側の宅地がセットバック済みであれば、たとえ現況の幅員が3mであっても1mセットバックしなければならない場合もあります。

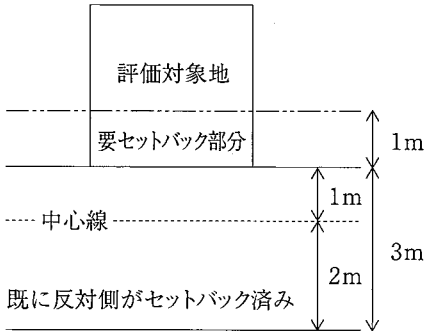
この中心線については、市区町村の道路管理課等で把握していることもあります。このような場合、周囲に新築された建築物があ



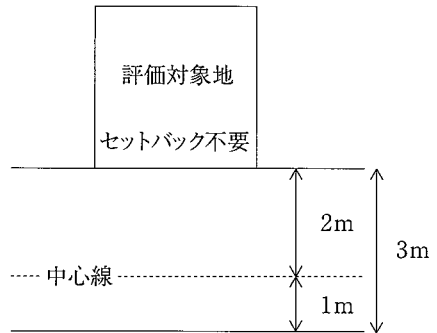
① 幅員が2mの場合、セットバックは1m



② 幅員が3mの場合、セットバックは50cm



③ 幅員は3mであるが、反対側の宅地がセットバック済みの場合はセットバックは1m

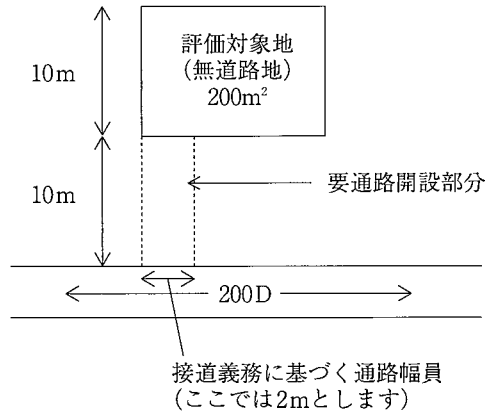


④ 幅員は3mであるが、評価対象地がセットバック済みの場合はセットバックは不要

れば、当該建築物の建築概要書等を確認することにより中心線を把握できる場合があります。そのような資料もない場合には、周囲の宅地の所有者等に確認するなどして、過去のセットバックの状況を推測しながら中心線を推定します。

なお、セットバック後に必要な幅員については4mではなく、5mや6mとされている地域もありますので、あわせて建築指導課等で確認するようにしましょう。

9 ここでいう無道路地とは評価対象地が建築基準法上の道路（建基42）に接していない場合の当該評価対象地をいいます。もちろん、評価対象地が他人の土地に周りをすべて囲まれてしまっており、道路に接していない土地は無道路地となりますが、仮に道路状の土地に接しており、通行には何ら支障がない場合でも、その道路状の土地が建築基準法上の道路でない場合には、その評価対象地は、そのままでは建物を建築することができない土地となり、無道路地として評価します。この、建築基準法上の道路であるか否かは公道・私道の別とはかかわりなく、仮にその道路状の土地が「市道」認定されていても建築基準法上の道路ではない場合もあります。この建築基準法上の道路に該当するか否かは前記**8**でも述べましたが、市区町村役場の建築指導課等において確認することができます。また、評価対象地が無道路地であることを確認した場合には、周辺にある道路が建築基準法上の道路に該当することを確認する必要もあります。これは無道路地の評価に当たっては、建築基準法その他の法令において規定されている建築物を建築するために必要な道路に接すべき接道義務を満たすための通路を開設する場合の通路開設費用相当額（評価対象地について不整形地の評価の定めまでによって評価した価格の100分の40を限度とする（評基通20-2））を控除して評価することになるからです。下図の例ですと、200Dの路線価の設定されている道路が建築基準法上の道路である必要があるからです。



上図の場合、評価対象地について不整形地の評価(評基通20)を行った後の価額(仮に25,000,000円とします。)から通路開設費用相当額(4,000,000円)を控除した価額により評価します。

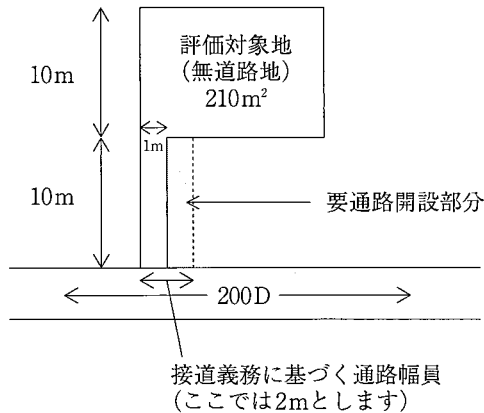
$$25,000,000円 \times (1 - 0.16^{**}) = 21,000,000円$$

$$** \quad 2m \times 10m \times 200,000円 = 4,000,000円$$

$$4,000,000円 \div 25,000,000円 = 0.16 < 0.4 \quad \therefore 0.16$$

なお、通路開設費用相当額を算定する際には奥行価格補正率等は考慮せず、路線価に直接要通路開設面積を乗じて求めます。

- 10** 接道義務を満たしていない宅地とは、宅地の一部は確かに建築基準法上の道路に接してはいるが、間口が建築基準法等に定める接道義務(建基43)に満たない場合の当該宅地をいいます。下図の例でいえば、確かに建築基準法上の道路には接していますが、その間口が1mしかないため、このままでは当該宅地には建物を建築することができないこととなります。この場合、評価対象不動産は物理的には建築基準



法上の道路に接していますが、建物の建築ができないという点を考慮して前記9で説明した無道路地の評価に準じて通路開設費用相当額を控除することにより評価することとしています。

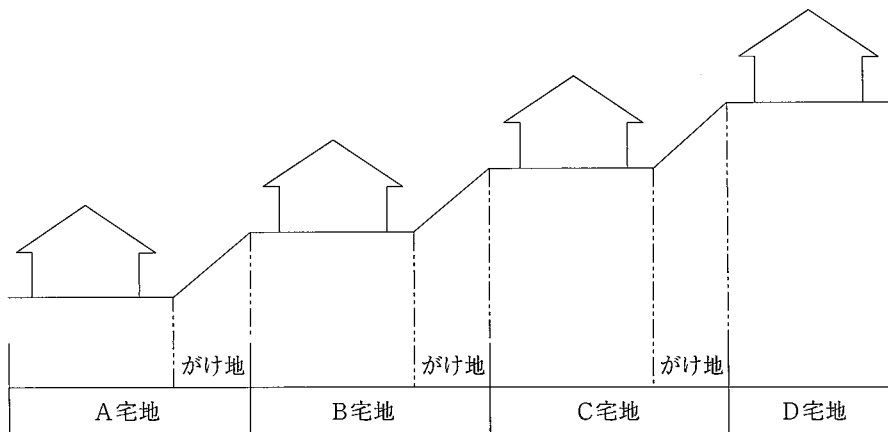
なお、前記9にも共通することですが、建築基準法上の接道義務は2mですが(建基43)、各市区町村の条例等でこれよりも厳しい基準が設けられていることも多いため、この接道義務の制限の内容については、必ず評価対象地の所在する市区町村等に確認することが必要です。

(例) 東京都建築安全条例の場合

道路までの距離	20m以下のもの	20mを超えるもの
通路幅	2 m	3 m

11 がけ地等を有する宅地等とは、平坦部分とがけ地等で通常の用途に供することができないと認められる部分が一体となっている宅地をいいます。典型的な例としては斜面をひな壇型に造成した宅地等や、道路面との高低差があり、その部分に土砂崩れ等防止のための擁壁が設けられている場合の当該宅地があります。

(例) ひな壇造成の場合のがけ地部分



がけ地等を有する宅地の評価は、その宅地のうちに存するがけ地等の部分が、がけ地等でないとした場合の価額に、その宅地の総地積に対するがけ地部分等の地積の割合に応じた補正率を乗じて計算した価格によって評価します(評基通20-4)。

【がけ地補正率表】（評基通付表8）

がけ地地積の総 地積に対する割合	がけ地の方位			
	南	東	西	北
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

上記表からもわかるとおり、がけ地等を有する宅地の評価に当たっては、総地積に対するがけ地部分の割合と、がけ地の方位が必要になりますので、現地調査に当たっては、がけ地部分の特定と、その方位をしっかりと確認しておく必要があります。特にがけ地部分の特定に当たっては、そのがけ地部分だけが分筆されていることは稀であると思いますので、平坦部分の筆界からの距離を測定しておく等、事後にがけ地部分の特定を行うための測定を忘れずに行うようにしましょう。

また、がけ地の方位が「東南」などである場合には、上記補正率を平均した補正率を適用することになります。

（例） がけ地が東南に存する場合で、がけ地割合15%の場合

$$(0.96(\text{南}) + 0.95(\text{東})) \div 2 \doteq \underline{0.95} \text{ (小数点第2位未満切捨)}$$

- 12** 相続財産の中に私道がある場合には、その私道が評価すべき私道か否かを判断する必要があります。私道は、当該私道を自用地として評価した場合の価格の100分の30に相当する金額で評価するものとされています。しかし、私道が不特定多数の通行の用に供されている場合には当該私道は評価しません（評基通24）。財産評価基本通達における私道は、私人が所有権等に基づいて維持管理するもので、専ら特定

の者の通行の用に供されている、いわゆる行き止まり道路をいうものと解されています。したがって、通り抜けの私道で、不特定多数の通行の用に供されているものは評価する必要はない（零で評価する）こととなります。一方で、形状は道路のようであっても、専ら自己の通行の用にのみ供されているもの（いわゆる路地上敷地等）は、その使用収益に制限がないため、私道としての評価はせず、通常の宅地として評価します。

なお、私道の評価に当たっては、その私道に特定路線価が設定された場合には、当該特定路線価をもとに評価してもかまわないこととされています。

(例) 特定路線価が設定された場合の私道の評価

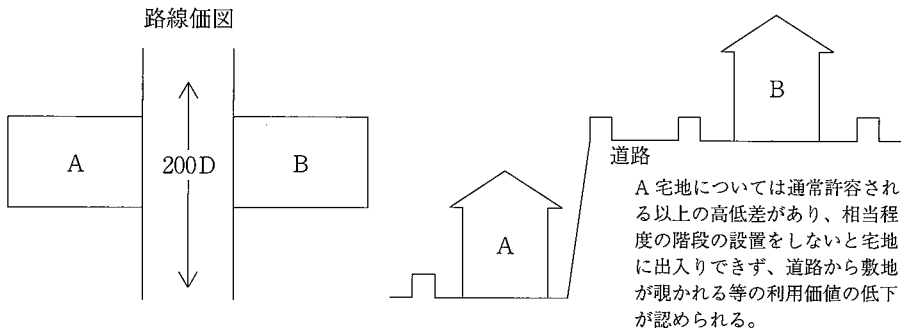
$$100,000\text{円(特定路線価)} \times 20\text{m}^2\text{(私道の地積)} \times 30\% = \underline{600,000\text{円}}$$

私道の所有形態については、私道の内部が多数の筆に分かれていて、その一部を所有している場合や、私道全体が一筆の土地で、私道沿いの宅地の所有者が共有で所有している場合などがあります。いずれの場合においても、その私道全体を評価して持分（筆が分かれている場合には私道全体の面積分の自己の所有面積）を乗じて相続財産である私道の評価額を求めることとなります。

13 評価対象地の現地調査を実施する際には、評価対象地の形状や利用状況を調査するのみならず、周囲にどのような施設が存在するかも同時に確認してする必要があります。通常高低差や周辺の振動・騒音、嫌悪施設等の環境要因については路線価の設定に際して考慮されています。しかし、下記の例に該当する場合には利用効率が著しく低下している宅地として、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価して差し支えないものとされています。

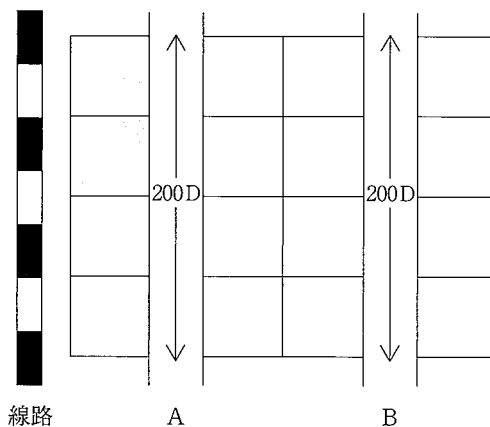
- ① 道路より高い位置にある宅地または低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比し著しく高低差のあるもの
- ② 地盤に甚だしい凸凹がある宅地
- ③ 振動の甚だしい宅地
- ④ ①から③に掲げる宅地以外の宅地で騒音、日照阻害（建築基準法56条の2に定める日影時間を超える時間の日照阻害があるもの）、臭気、忌み等によりその取引金額に影響を受けると認められるもの

たとえば、下図のように道路の片側は道路と等高であるが、もう一方は道路面から著しく高い（あるいは低い）場合などで、路線価上価格が区分されていなければ利用価値が著しく低下しているものと考えられるため、通常どおり評価した価額から当該価額の10%に相当する額を控除して評価することができます。



また、宅地が線路に面している場合には騒音・振動等の影響を受ける場合があります。下図1のような場合、線路沿いの宅地（網掛け部分）はAの路線価により評価することとなりますが、Aの路線価はBの路線価と同額であり、明らかに線路沿いであることによる騒音・振動等が考慮されているとはいえないため、上記の場合と同様に取り扱って差し支えないと考えられます。

1 騒音等が考慮されていないと考えられる例

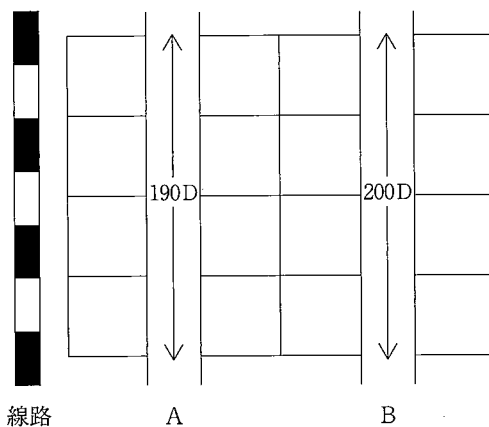


上記図のAとBの路線価は同額であるが、網掛け部分の宅地については線路に面しており、騒音・振動による影響が認められる。

ただし、線路沿いであれば必ずこのような取扱いができるとは限らず、たとえば、1日に数本しか電車が走らず、ほとんど振動や騒音が生じないような場合や、騒音対策が十分になされている場合などには当該取扱いはできないものと考えられます。また、特に騒音や振動に関する減価においては実際にその騒音等の影響が大きいと認められる範囲に限られるため、たとえば、敷地がかなり広い場合には、その全体に対して10%の減価ができるわけではなく、実際に騒音等の影響を受ける部分に限って10%の減価をすることになります。この場合、騒音等の影響により、著しい影響を受ける範囲が線路際から20mの範囲と判断されれば、宅地全体に当該減額をするのではなく、その著しい影響を受ける線路際から20mの範囲に限って減額を行うことになります。

下図2のような場合には路線価の設定上騒音・振動等の要因が考慮されていると考えられます。

2 騒音等が考慮されていると考えられる例



上記図のAとBの路線価に格差が設けられており、騒音・振動による影響を路線価に考慮していると認められる。

また、評価対象地の隣に墓地があるような場合、「忌み」等により、取引に際しては通常の宅地より敬遠されることが多いため、上記のような取扱いができる場合もあると考えられます。しかし、この場合でも、隣地が墓地であればすべてこのような取扱いができるわけではなく、たとえば、旧来からの寺町等で、市内各所にお寺や墓地が多く存在するような地域においては、そもそも近隣に墓地があるのが普通であり、そのことによって特に取引価格に影響を及ぼすことがないような場合にまで、当該取扱いによる減額はできないと考えられます。

収集資料等チェックリスト					
	必要資料等	調査・収集方法	備考	確認	相続人の収集
土地所在地等の確認					
1	固定資産税納税通知書または名寄帳 (→ 1)	相続人(名寄帳は管轄の市区町村役場の税務課)	名寄帳の請求については委任状、相続関係が分かる書類等が必要である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	登記事項証明書(登記簿謄本) (→ 2)	管轄の法務局。 インターネットで入手できる。	事前に調査する物件の地番・家屋番号等を把握しておく必要がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	住宅地図 (→ 3)	市販	図書館、インターネット等で閲覧・印刷可。	<input type="checkbox"/>	
4	ブルーマップ (→ 4)	管轄の法務局	法務局ではコピー不可。インターネットでは閲覧のみで印刷等は不可。国立国会図書館ではコピー可(住所地番から不動産登記簿上の所在地番を調べることができる。)	<input type="checkbox"/>	
5	航空写真	地図検索サイト等	対象地について、公図、住宅地図等とつき合わせる。	<input type="checkbox"/>	
6	現地の写真	現地調査時に撮影	撮影をした日時、方向、角度等を案内図にメモする。	<input type="checkbox"/>	
評価に必要な資料					
7	地積測量図(ない場合には公図) (→ 5)	相続人等が保有している場合もあるが、法務局に備え付けられている場合もある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8	路線価図等 (→ 6)	国税庁のホームページ	印刷・ダウンロードが可能。	<input type="checkbox"/>	
9	都市計画図 (→ 7)	各市区町村役場の都市計画課等。インターネットで確認できる場合もある。	用途地域・容積率・都市計画道路の予定の有無等を確認できる。	<input type="checkbox"/>	
10	道路台帳図面 (→ 8)	各市区町村役場の道路管理課等	容積率が制限されている場合がある。2項道路の場合、セットバックの要否や必要範囲が確認できることもある。	<input type="checkbox"/>	
11	道路種別図 (→ 9)	各市区町村役場の建築指導課等	建築基準法の道路に該当するかどうかを確認できる。	<input type="checkbox"/>	
12	現地の写真	現地調査時に撮影	撮影をした日時、方向、角度等を案内図にメモする。	<input type="checkbox"/>	
権利関係の確認のために必要な資料					
13	借地等に関する契約書 (→ 10)	相続人	契約が古い場合には書面が作成されていないこともある。定期借地権はほとんどの場合契約書の作成が義務付けられている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	貸家に関する契約書 (→ 11)	相続人	契約書がない場合には確定申告書・通帳の写し等、複数の賃料の確認できる書類で確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	土地の無償返還に関する届出書の提出の有無 (→ 12)	相続人	提出の有無がはっきりしない場合には税務署へ照会することにより確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ポイント

- 1 被相続人が所有していた不動産を把握するためには、固定資産税の納税通知書が最も適しているといえます。固定資産税の納税通知書には通常課税資産の明細が添付されているため、当該明細を見れば基本的に被相続人がその市区町村に所有している不動産がすべて把握できることとなります。また、固定資産税の納税通知書の優れている点は、すべての市区町村が課税のために所有者へ郵送しているため、被相続人の居住地以外の不動産についても比較的容易に把握できるということです。ただし、当該明細はその年の1月1日現在の登記情報に基づいて作成されるため、1月1日から相続開始までの間に売却等をし、または新たに取得した場合には、当該不動産に係る情報は当該通知書には反映されないこととなりますので、注意が必要です。

当該通知書が確認できない場合には市区町村の固定資産税課（東京23区の場合は都税事務所）において「名寄帳」を入手することにより確認することができます。しかし、この「名寄帳」は基本的に本人にしか交付してもらえないため、相続人が交付を受ける場合には事前に戸籍の謄本等を準備しておく必要があります。なお、市区町村によっては代理人が交付を受けることができる場合もありますので、交付に必要な手続については事前に担当課に確認しておく方がよいでしょう。また、評価対象地が倍率方式で評価すべき土地である場合には、固定資産税の評価額が必要になります。固定資産税の納税通知書には「評価額」のほかに「課税標準額」が記載されています。通常は課税標準額の方が評価額よりも低いのですが、相続税申告のための土地評価に稀に「課税標準額」を「評価額」と間違えてしまうことがありますので、特に注意が必要です。

- 2 登記事項証明書は、不動産の規模・用途・所有者等の権利関係を把握するために欠かせない書類です。登記事項証明書の入手に当たっては、事前に収集したい土地の地番・家屋番号を把握しておく必要があります。前記1で説明した固定資産税の納税通知書等にはこれらの情報が記載されておりますので、これを基に入手することが可能です。また、固定資産税の納税通知書には通常登記事項証明書記載事項も記載されていますので、場合によっては登記事項証明書の確認は必要ないこともあります。しかし、固定資産税の納税通知書には地目や地積は記載されていますが、不動産が共有で所有者が複数人いる場合には、通常その持分までは記載されていません。したがって、評価対象不動産が共有の場合には、必ず登記事項証明書で持分を確認する必要があります。

- 3 評価対象地の住居表示等が判明している場合には、住宅地図でその所在等を確認することができます。現地調査をする前に、住宅地図で、物件の所在・地図上の利用者等を確認しておく必要があります。当該作業を省略すると、現地にて確認した土地が評価対象不動産と異なったものである等、思わぬ確認誤りが生じる可能性があります。また、住宅地図の確認により周辺の騒音施設等の有無を推測することもできます。
- 4 評価対象不動産の地番しかわからず、住居表示が不明な場合には、まず、当該不動産の住居表示等を確認する必要があります。住居表示と地番は一致しているケースもありますが、特に都市部においては一致していないケースがほとんどです。この場合にはブルーマップで評価対象不動産の所在地を確認する必要があります。ブルーマップとは、登記所に備付けの「地図」あるいは「地図に準ずる図面」（いわゆる「公図」）をゼンリンの住宅地図の上に調写して作成した図面のことをいいます。ブルーマップは通常所轄の法務局に備え付けられているため、登記事項証明書等を入手する必要がある場合には、登記所で同時に確認してくるとよいでしょう。そのほか国立国会図書館には全国分（ブルーマップが発売されていない地域を除きます。）のブルーマップが所蔵されていますので、こちらで確認することもできます。また、現在ではインターネットでの閲覧（印刷等は不可）サービスも実施している会社があります。ただし、通常1件ごとの利用はできず、利用者登録と月額料金が必要です。件数が少なければ市区町村の固定資産税課の窓口で教えてもらえる場合もありますので確認してみるとよいでしょう。
- 5 土地の評価をする場合には、評価対象地の間口・奥行・形状等を把握する必要があります。一般的には土地の形状を把握するために公図を利用していることが多いと思います。公図は法務局に備え付けられている図面で、土地の形状を確認することができます。しかし、地積測量図がある場合には、地積測量図の方がより正確なので、当該図面で確認する方がより望ましいこととなります。地積測量図は法務局に備え付けてある場合もありますし、法務局には備え付けてなくても、所有者が保存している場合もありますので、確認してみることが必要です。

地積測量図（または公図）では、評価対象地の間口、奥行およびその形状を図面にて確認することができます。この公図や地積測量図を基に、評価対象不動産の現況が図面と一致しているかの確認を行う必要があります。地積測量図はおおむね正確な場合が多いので、間口や奥行が図面と異なっている場合には、隣地の越境使用や最悪の場合は確認している図面と確認している土地が別物件である可能性もあり

ますので、慎重に確認する必要があります。

また、確認のために公図を使用している場合、図面と現況が一致しない場合には「縄伸び(あるいは縄縮み)」の可能性を疑ってみる必要があります。財産評価基本通達においては「地積は課税時期における実際の面積による」(評基通8)こととされています。この「実際の面積」とは必ずしも課税時期において測量を要求するものではなく、登記事項証明書上の地積がおおむね実際の面積と一致していることが確認できれば登記事項証明書地積によって評価しても差し支えないものとされています。

ただし、特に山林や農地、宅地であってもこれらの地目から転用されたものについては、公図と現況が一致せず、縄伸び等が認められる場合も多々あります。もし、縄伸び等が想定される場合には極力測量を実施することが望ましいです。農地や山林については、地域の平均的な縄伸び率が判明している場合には、当該率を適用して求めた地積と現地調査で確認した内容とおおむね一致していると認められれば当該地積を採用することもできます。このほか、航空写真等を利用して地積が測定できる場合等もあると思います。

いずれにしろ、縄伸び等が想定される場合には登記事項証明書地積で申告することなく、測量等を実施して地積を確認することが必要になります。

- 6 路線価図等は相続税の申告のために土地の評価をするためには欠かせないものです。倍率方式で評価する土地については評価倍率表を確認する必要があります。これらのいずれもが、現在は国税庁のホームページ上で確認することができます。また、データとしての保存や印刷をすることができます。路線価図では路線価のほか、借地権割合も確認することができます。

路線価図の確認において、特に多い誤りは評価対象不動産の位置を勘違いして別の路線価を使用して評価してしまうということがあります。特に、路線価図の端の方に評価対象不動産がある場合には、画面で確認するだけでなく、必ず周辺の路線価図を印刷の上、切り張りして路線価を確認するようにしましょう。また、路線価の確認に当たっては路線価図のみで行うことなく、住宅地図等と照合しながら行うようにしましょう。

倍率表の確認に当たっては、評価対象不動産の所在がわかっているならば、通常は確認できますが、稀に都市計画法上の用途地域により範囲が指定されている場合や、農地の場合には農業振興地域の整備に関する法律により指定される「農用地区域」に含まれるか否か等の確認が必要な場合もあります。

評価対象地が宅地以外の地目である場合に使用する「造成費」等についても国税庁のホームページで確認できます。

- 7 都市計画図の確認は、相続税のための土地の評価ではあまり行うことがないと思います。しかし、都市計画図では都市計画法上の用途地域のほか、容積率や都市計画道路の予定の有無等も確認することができるため、必ず確認することをお勧めします。特に奥行きが20m以上ある土地を評価する場合には既述のとおり「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」の評価減を行うことができる可能性が高いので、容積率の確認は必ず実施するようにしましょう（評基通20-5）。容積率の確認のみであれば前記4で紹介したブルーマップでも確認することができますが、ブルーマップでは大まかにしか確認できないため、ブルーマップで「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」に該当しそうなことが確認できた場合には、必ず都市計画図で確認するようにし、場合によっては市区町村等の都市計画課で詳細を確認するようにしましょう。

また、都市計画道路の予定地に含まれているか否かについては、ブルーマップでは確認できないため、やはり都市計画図は必ず確認するようにしたいものです。なお、現在ではインターネットで都市計画図を確認できる市区町村も増えてきていますので、事前に調べてみることも有用かと思います。

- 8 道路図面は評価対象地が接面する道路の幅員等を確認することができます。通常は写しも請求できますが、費用は市区町村によって異なりますので、その都度窓口で確認してください。

前面道路の幅員が12m未満の土地については、評価対象地の容積率が制限されることがあります。具体的には、都市計画法上の用途地域が住居系の場合には前面道路の幅員×4/10と都市計画で定められた容積率のいずれか小さい方、住居系以外の場合には前面道路の幅員×6/10と都市計画で定められた容積率のいずれか小さい方が評価対象地の容積率となります（建基52）。このことは、前記7でも解説した「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」の評価減を行う際に影響することになりますので、「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」の計算を行う場合には道路幅員もあわせて確認することが必要になります。

また、後記9で確認していただく項目とも関連しますが、評価対象地の前面道路が「2項道路」に該当する場合にはセットバックの可否を把握する必要があります。市区町村によっては過去のセットバックの履歴がある程度把握しているケースもありますので、セットバックの必要性が疑われる場合にはあわせて窓口で確認してみ

るとよいでしょう。

- 9) ここでいう道路種別の確認とは、その道路が建築基準法上の何条・何項の規定による道路かを確認することです。したがって、公道か私道かの別を確認することではありません。道路種別の確認は市区町村役場の建築指導課等（名称は異なる場合があります。）で確認することができます。

道路種別の確認は、通常相続税申告のための評価では必要ありませんが、前面道路の幅員が4m未満である場合には注意が必要です。この場合、当該前面道路が「2項道路」であればセットバックの要否を確認する必要があります（建基42②）。

当該前面道路が建築基準法上の道路に該当していないことが判明した場合には「無道路地」として評価を行う必要が出てきます（評基通20-2）。また、セットバックの要否については、前面道路が「2項道路」の場合に適用される規定ですので、前面道路が「2項道路」でない場合には、たとえ4m未満であってもセットバックの減額はできませんので、注意が必要です。

- 10) 評価対象地上の建物の所有者が被相続人以外の者である場合には貸地に関する契約等の内容を確認する必要があります。貸地に関する契約書が存在する場合には必ず契約内容を確認するようにしましょう。現在は借地権の形態として、通常の借地権のほか定期借地権等が設定されている場合もあります。通常の借地権（およびその目的となっている土地）と定期借地権等（およびその目的となっている土地）とでは、評価の方法が異なりますので、借地権の態様の確認は必ず行いましょう。

また、貸地に関しては、当初契約した後に、賃料の変更や更新料の支払等がなされる場合もあり、その場合には正式な契約書ではなく「覚書」等の書面を作成するのみで処理されている場合も多いので、そのような「覚書」等の書面の存在についても必ず確認するようにしましょう。場合によっては、当初の契約書はなくても「覚書」等のみが保管されている場合もあります。

1 通常の借地権の場合の評価

借地権の価格は次の算式により求めます（評基通27）。

$$\text{評価対象地の自用地価額} \times \text{借地権割合} = \text{借地権の評価額}$$

底地の評価は次の算式により求めます。

$$\text{評価対象地の自用地価額} \times (1 - \text{借地権割合}) = \text{底地の評価額}$$

建物の所有者が被相続人でない場合には必ず借地権が存在するわけではありませ

ん。たとえば、建物の所有者が被相続人の親族であり、地代等の授受が行われていない場合、「使用貸借」となり「使用借権」の価格は零として取り扱われます。また、地代の支払があれば民法上賃借権は存在しますが、相続税の計算に当たっては、地代の支払はいくらでもよいというわけではなく、その地代が「土地の公租公課に相当する金額」以下であれば、地主は実際には経済的利益を享受していないと認められるため、この場合にも「使用貸借」と同様、借地権は存在しないものとして取り扱われます。ただし、土地の貸付けに当たって、地代の支払がなくても権利金その他の地代に代わるべき経済的利益の授受があるものはこれに該当しません。この「使用貸借」に関する取扱いは個人間の貸借関係の実態を踏まえて定められたものですので、契約当事者のいずれか一方が法人である場合には法人税の取扱いに準拠して取り扱うこととなります（後記¹²参照）。

また、上記とは逆に借地権の設定された土地について権利金の支払に代えて相当の地代を支払うなど特殊な場合の相続税および贈与税の取扱いが別途定められています（昭60・6・5課資2-58・直評9）。この「相当の地代」とは当該貸宅地の自用地としての価額に対しておおむね6%程度の地代をいうものとされています。「相当の地代」の支払がある場合の借地権の価額は零とするとともに、貸宅地の価格はその自用地としての評価額から当該自用地価額の20%（借地権の価額）に相当する価額を控除して評価することとされています（評基通25(1)）。なお、この場合に、借地人が被相続人の主宰する法人である場合には、当該法人の株式の評価に際しては、上記借地権の価額（20%相当額）を純資産価額に算入することとされています。

また、詳細は割愛しますが、相当の地代に満たない地代の授受がある場合にも別途評価方法が定められていますので、特に借地契約の当事者が同族関係人である場合には権利金の有無・賃料の水準等についてもあわせて確認するようにしましょう。

2 定期借地権等

借地借家法には通常の借地権（地上権、賃借権）のほか、定期借地権等として次のものが定められています（借地借家22~24）。

- ① 定期借地権（一般定期借地権）
- ② 事業用定期借地権等
- ③ 建物譲渡特約付借地権

これら定期借地権等に関しては、財産評価基本通達においても、通常の借地権とは異なった評価方法が定められています（評基通27-2）。また、各定期借地権等の特徴は以下のとおりとなります。

種 類	期 間	形 式	法定更新
定期借地権	50年以上	公正証書等書面	な し
事業用定期借地権等	10年以上 50年未満	公正証書	な し
建物譲渡特約付借地権	30年以上	規定なし	な し

定期借地権等の評価は、原則として課税時期において借地人に帰属する経済的利益および残存期間を基として評定した価額によって評価することとされていますが、課税上弊害がない場合には簡便法による算式によって評価することとされています。

(簡便法による算式)

$$\begin{array}{l}
 \text{課税時期に} \\
 \text{おける自用} \\
 \text{地価額}
 \end{array}
 \times
 \frac{\text{定期借地権等の設定時} \\
 \text{における借地人に帰属} \\
 \text{する経済的利益の総額}}{\text{定期借地権等の設定時} \\
 \text{におけるその宅地の通} \\
 \text{常の取引価額}}
 \times
 \frac{\text{課税時期における定期借地権等} \\
 \text{の残存期間年数に応ずる基準年} \\
 \text{利率による複利年金現価率}}{\text{定期借地権等の設定期間年数に} \\
 \text{応ずる基準年利率による複利年} \\
 \text{金現価率}}$$

上記算式中、「定期借地権等の設定時におけるその宅地の通常の取引価額」の算定に際しては、設定時における路線価に基づいて評価した自用地としての評価額を80%で割り戻して求めた額を採用することができますが、そのためには設定時における路線価を調べる必要があります。通常評価対象不動産の所在地を所轄する税務署においては過去10年分くらいの路線価図を保管していますが、それより古いものになると、税務署でも保管していません。この場合、国立国会図書館には過去の路線価図が所蔵されていますので、こちらで確認することができます。

また、上記算式中の「基準年利率による複利年金現価率」については国税庁のホームページに3か月分をまとめて個別通達として公表されていますので、当該通達により確認することとなります。なお、「定期借地権等の設定時における借地人に帰属する経済的利益の総額」の算定に際しては権利金や保証金の支払(受領)額、前払賃料の額等を用いて算定することになりますので、これらの金銭の授受の有無およびその額、当該金銭の性格等もしっかりと確認する必要があります。なお、「経済的利益の総額」についての算出方法についてはここでは省略します。

定期借地権等の目的となっている宅地の評価は定期借地権等の区分に応じて、その評価方法が異なります（平10・8・25課評2-8・課資1-13）。

種類	定期借地権の目的となっている宅地の評価方法
定期借地権 (一般定期借地権)	$\frac{\text{課税時期における自用土地価} - \text{課税時期における自用土地価} \times \left(1 - \frac{\text{底地割合}^{\ast 1}}{\text{合}}\right)}{\text{課税時期における自用土地価}} \times \frac{\text{課税時期におけるその一般的借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{一般的借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$
上記のうち借地権割合がA・Bの地域等	① 課税時期における自用土地価額 - 定期借地権等の評価額 ② 課税時期における自用土地価額 × 残存期間に応じた割合 ^{※2} 上記①と②のいずれか低い額
事業用定期借地権等	
建物譲渡特約付借地権	

※1 底地割合

借地権割合	C (70%)	D (60%)	E (50%)	F (40%)	G (30%)
底地割合	55%	60%	65%	70%	75%

※2 残存期間に応じた割合（評基通25(2)）

残存期間	割合
5年以下	100分の5
5年超10年以下	100分の10
10年超15年以下	100分の15
15年超	100分の20

11 被相続人がアパート等「貸家」を所有している場合には、建物賃貸借に関する契約書を確認する必要があります。「貸家」とは借地借家法の適用を受ける「借家権」の目的となっている家屋をいい、無償により貸し付けられている家屋はここでいう「貸家」に該当しません。貸家の敷地のことを「貸家建付地」といいますが、貸家建付地の評価は下記の算式により求めます（評基通26）。

$$\text{評価対象地の
自用地価額} \times \left(1 - \text{借地権
割合} \times \text{借家権
割合} \times \text{賃貸割合} \right) = \text{貸家建付地の
評価額}$$

上記算式中、借地権割合は路線価図において個別に確認します。借家権割合については国税庁のホームページ上の路線価図の確認画面のうち、「2. 土地関係以外」のところに掲載されていますが、現在では全国30%とされているようです（過去においては異なった割合が定められていた所もありますので、念のため確認した方がよいでしょう）。また、賃貸割合については下記の算式により求めることとされています（評基通26(2)）。

$$\frac{\text{課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積}}$$

この「各独立部分」とは、家屋の構成部分である隔壁・扉・階層等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口等を有するなどして、独立して賃貸その他の用に供することができるものをいいます（評基通26（注））。また、アパート等の一部に空室がある場合の一時的な空室部分が、「継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる」部分に該当するかどうかは、その部分が、次に掲げる事実関係から総合的に判断することとなります。

- ① 各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたものかどうか
- ② 賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか
- ③ 空室の期間、他の用途に供されていないかどうか
- ④ 空室の期間が課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど一時的な期間であったかどうか
- ⑤ 課税時期後の賃貸が一時的なものではないかどうか

12 借地契約のいずれか一方が法人（特に同族関係にある法人）である場合には、税務署へ「土地の無償返還に関する届出書」（以下「無償返還の届出書」といいます。）の提出がなされているか否かの確認を必ず行う必要があります。この無償返還の届出書は法人税の取扱い（法基通13-1-7）により提出するものです。当該書面は本来法人が土地を賃貸借等した場合の権利金等の認定課税を見合わせるために提出する書面ですが、この取扱いは、契約当事者の一方が個人である場合にも適用があることとされています。無償返還の届出書が提出されている場合には、借地権価額は零として評価され、前記**10**で解説した「相当の地代」の支払がある場合と同様の取扱いをすることとされています。

コラム

相続税の申告は、他の税金とは異なり会計等の知識をほとんど必要としない代わりに、不動産に関する法律等の知識が必要とされます。相続財産の評価は、通常財産評価基本通達に従って評価し、申告することがほとんどかと思われます。評価通達では、土地の評価に関しても、種々の調整項目を設けて評価することが定められていますが、その調整する項目については、納税者が自ら調査しなくては判明しないことばかりです。特に土地に関しては都市計画法や建築基準法等の不動産に関する様々な法律が関係してきます。そのため、調査すべき項目がわかっても、その内容をどのように調査すべきかがよくわからないこともあろうかと思ひます。そのようなときには、本書を片手に調査方法を確認していただけたらと思ひます。