

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 **鵜野 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)

新日本法規

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。

容積率は、各地方自治体が都市計画の目的に合わせて地域ごとに定めています。例えば、商業地域であれば、容積率は高め（200%~）に設定されており、一方で、住宅地域では低めに設定されています（50%~）。一般に住宅地域より商業地域の方が、土地の高度利用を求められるからです。

なお、この容積率は、路線価を作成する際にも考慮されています。

次に、容積率には、指定容積率と基準容積率という考え方があります。「地積規模の大きな宅地の評価」においては、この両者の違いによって適用可否が決まる場合がありますので、注意が必要です。

2 指定容積率

まず、「指定容積率」についてです。建築基準法では「指定容積率」という用語は出てきません（「容積率」なら出てきます。）。

容積率は、各地方自治体が都市計画に基づいて各地域に容積率を指定することになっているため「指定容積率」といわれているようです。

なお、この「指定容積率」と次の「基準容積率」という言い方は、国土交通省が毎年1月1日現在の土地価格を公開する地価公示の鑑定評価書にも記載されています。したがって、国土交通省が公認する表現方法といえます。

この指定容積率は、かつては都市計画図を入手（多くの場合有償）して確認しなければなりませんでしたが、最近では地方自治体によってはホームページで確認することができます。

3 基準容積率

一方、「基準容積率」というものもあります。これも建築基準法に規定されている用語ではありません。

基準容積率は、前面道路の幅員が12m未満の場合にのみ適用され、住居系の用途地域では道路幅員に4/10あるいは6/10、その他の用途地域では道路幅員に4/10、6/10、8/10を乗じた値と指定容積率のいずれか低い方を、評価対象地の基準容積率とします（建基52②）。具体的には、次の例のとおりです。

例) 住居系の用途地域、幅員4m、指定容積率200%

$$4\text{m} \times 4/10 = 16/10$$

16/10つまり基準容積率は160%です。指定容積率は200%ですが、基準容積率が160%ですので、評価対象地に建物を建築する際の基準となる容積率は160%までになります。

4 用途地域

ここで、上記3に出てきた「用途地域」について説明しておきます。

建築基準関係規定を理解する上で、用途地域の理解は欠かせません。特に、本項目の「容積率が異なる2以上の地域にわたる宅地の評価」においては重要です。一つの評価単位の宅地が、複数の用途地域にまたがって存する場合に、それぞれの用途地域の容積率も異なるケースが多く、評価対象地に建築可能な建築物のサイズに影響を与え、これがすなわち土地の価値に影響を与えることとなります。

用途地域とは、都市計画法で都市計画区域に定めなければならないとされている地域のことです。

用途地域は、本書では度々登場しますので把握しておいてください。

用途地域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域の13地域に分かれます（都計8①一）。

例えば、評価対象地が第一種住居地域と商業地域にまたがって存する場合、住居系の用途地域と商業系の用途地域では、立体利用に対する価値観が異なってきますから、両地域を境に容積率が異なる場合が生じます。

このような場合には、「容積率が異なる2以上の地域にわたる宅地」として評価額を算定する必要があります。

5 容積率が価額に及ぼす影響度

二つ以上の容積率がある地域の自用地評価額は、通常の自用地評価額に（1 - 減額割合）を掛けたものになります（評基通20-7）。

減額割合は、以下の算式で算出できます。

自用地評価額 = 通常の自用地評価額 × (1 - 減額割合)

$$\text{減額割合} = \left(1 - \frac{\text{容積率の異なる各部分ごとに容積率とその地積を乗じた数値の合計}}{\text{正面路線価に接する部分の容積率} \times \text{全体地積}} \right) \times \text{影響度}(\ast)$$

(注) 小数点3位未満四捨五入

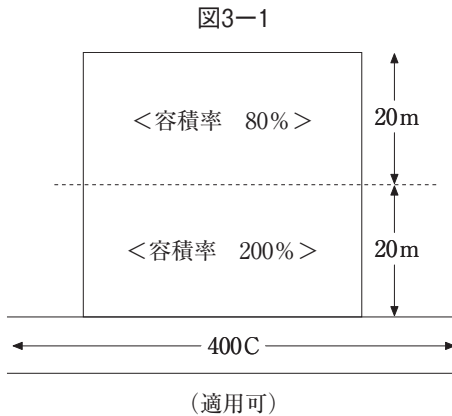
※ 容積率が価額に及ぼす影響度

地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

< 誤りやすい事例 >

◆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

一般に、評価対象地が幹線道路沿いにおいて、商業施設が集積している地域に存している場合には、都市計画の確認を怠らないことが必要です。実務上、財産評価基本通達20-7を適用していない場合が散見されます。図3-1のケースでは、財産評価基本通達20-7を適用することができます。



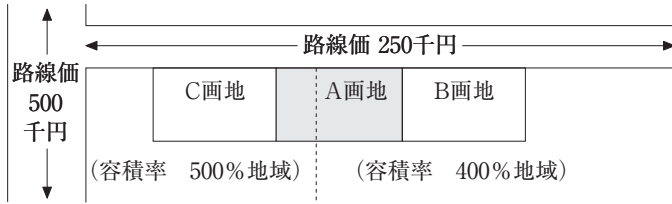
◆容積率が異なる2以上の地域にわたる宅地の場合でも、財産評価基本通達20-7を適用できない場合がある

図3-1は適用できますが、図3-2の場合には適用できないため注意が必要です。

なお、正面路線に接する部分の容積率が他の部分の容積率よりも低い宅地のように、この算式により計算した割合が負数となる時は適用しません。

例えば、図3-1で正面路線価400Cに接している容積率が80%であり200%と逆になっている場合(図3-3の場合)には、容積率が評価額に及ぼす影響度の算式で減額割合を算定するとマイナス(負)の値になってしまうため、本規定は適用できないこととなりますので注意が必要です。

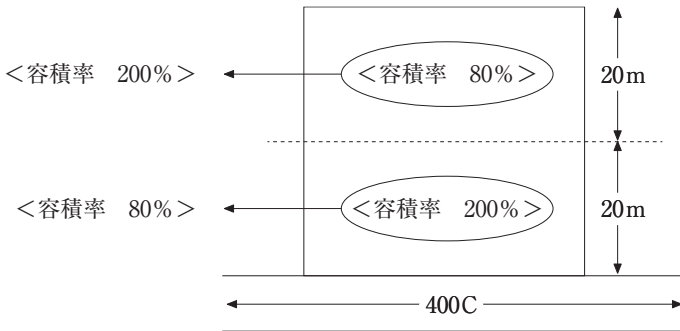
図3-2



(適用不可)

(出典：国税庁質疑応答事例「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価(2)」)

図3-3



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。

2 基本的な考え方

評価対象地が宅地の場合に、贈与や遺産分割等による宅地の分割が

親族間等で行われると、評価単位は、原則として分割後の画地を前提に判定します（評基通7-2）。

(1) 原則

地目の別に評価するため、例えば宅地と畑、宅地と駐車場（雑種地）が隣接しているようなケースでは、各々別個に評価します。

図9-1



図9-1のように住宅と畑が隣接している場合には原則として個々に評価することになります。ただし、畑の定義が今一つ曖昧で、「農耕地で用水を利用しないで耕作する土地」（不動産登記事務取扱手続準則68）とされているのみです。特に農地法等で規制されている畑とは限りません。仮に家庭菜園程度のものであれば、畑として単独評価してよいか判断が分かれるところです。

なお、家庭菜園は、農地等についての相続税等の納税猶予及び免除の特例を適用する際の「農地」に含まれませんので注意が必要です（措通70の4-1(1)）。

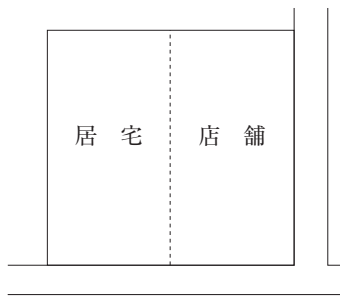
(2) 宅地

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）を評価単位とします（評基通7-2(1)）。通常は建物ごとの利用単位を判定します。

ただし、評価単位は必ずしもこの利用単位とは一致せず、例えば図9-2のように、被相続人の居住用宅地と事業用宅地が隣接している場

合は、これを一体で評価します。いずれも他人による利用制限がかけられていませんし、居宅部分と店舗部分の面積配分をどのようにするかは、被相続人の自由ということになります。したがって、側方影響加算率は、店舗部分のみならず、居宅も含めた敷地全体に乗じることになります。

図9-2



(3) 貸家建付地

図9-2の店舗部分が、貸家として第三者に賃貸されている場合（図9-3）には、居宅部分と貸家部分とで、土地の上に存する権利が異なるため個々に評価します。

図9-3



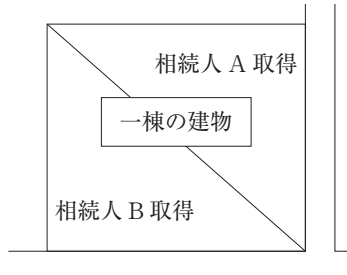
個別に評価する際に、居宅部分と貸家部分は1筆の土地にあって、外観上、両者の境界が不明確な場合があります。建築計画概要書や測量図等により境界線が把握できることもありますので、これらの資料

で確認をする必要があります。

(4) 不合理分割

贈与、遺産分割等による宅地の分割が親族間等で行われた場合において、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど、その分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の画地を1画地の宅地として判定します（評基通7-2(1)注）。

図9-4



具体的には、図9-4のように、正方形の土地を斜めに分割し三角形の宅地として相続する場合です。

相続人AとBが協議により、三角形の宅地として分割することそのものは有効ですが、財産評価に際しては、不合理分割として個々に評価することは認められません。

(5) 農地

田及び畑は、1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）を評価単位とします（評基通7-2(2)）。

なお、1枚の農地とは、通常、農業の耕作単位として1反のことをいいます。1反は約991.73m²ですので、おおむね1,000m²単位で評価することになります。

ただし、市街地農地は、1筆によらず、宅地同様に一団の土地ごとに評価します。

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、他の金融財産を相続できない場合が生じます。これでは、相続開始後の配偶者が金融資産を相続できず、安定的な生活を送る上で支障が生じる場合があり、これに対応するために配偶者居住権が平成30年の民法改正で創設されました。

(2) 民法上の主な規定（民1028～1041）

ア 配偶者居住権の成立と取得

被相続人の法律上の婚姻関係にある配偶者であって、内縁関係では成立しません。

配偶者居住権は、遺産分割協議、遺贈、家庭裁判所の審判等により取得することになります。遺言により配偶者居住権を取得する場合、

特定財産承継遺言(※)では、原則として取得することができません。しかし、遺言書の記載内容から、「遺贈」と解釈できる場合には「遺贈」として取得することができます(「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(配偶者居住権関係)」(令2・3・30民二324))。

配偶者居住権の設定対象となる建物は、被相続人所有かあるいは、被相続人の配偶者の共有建物でなければならず、例えば、被相続人とその子の共有建物では、配偶者居住権は成立しないこととなります(民1028)。

※ 遺産分割の方法を指定して、遺産に属する特定の財産を共同相続人の1人又は数人に承継させる旨の遺言で、いわゆる「～に相続させる」という遺言をいいます(民1014②)。

イ 配偶者居住権の存続期間と対抗要件

配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間となりますが、遺産分割で終身とは別の期間を定めることもできます(民1030)。

配偶者居住権は、登記を備えないと第三者に対抗することができません。また、建物所有者は、配偶者居住権の設定登記を備えさせる義務を負うこととされています(民1031)。

ウ 配偶者居住権の及ぶ範囲

配偶者が居住建物の一部しか使用していなかった場合であっても、配偶者居住権の効力は居住建物全部に及びます(民1028①)。ここで、配偶者居住権の設定対象建物が戸建住宅であればその敷地も配偶者居住権の及ぶ敷地利用権の範囲と考えられますが、配偶者居住権の設定対象である建物の敷地内に他の建物がある場合や、倉庫や車庫等が存する場合、配偶者居住権の及ぶ敷地利用権の範囲が問題となります。

民法では「居住していた建物の全部」に配偶者居住権が及ぶと定めるのみで、その敷地利用権については特に定めがありません。したが

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定に適合した建築物であったのに、建築後に建築関係規定が改正や廃止されたこと等により、現行の規定に適合しない状態にある建築物のことをいいます。

既存不適格建築物は、法令上の用語ではありませんが、国土交通省のホームページでは、建築基準法3条2項に規定される建築物に対して既存不適格建築物として説明しています。参考までに、建築基準法3条2項を確認すると、次のように定められています。

この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

(2) 既存不適格建築物の具体例

ア 耐震基準

既存不適格建築物には、様々な状態が考えられます。例えば、建築基準法に基づく現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に導入されました。昭和56年5月31日以前に建築された建築物でも、現在の耐震基準を考慮して建築されているものもありますが、基本的には、これ以前に建築された建築物は既存不適格建築物となります。

イ 有害物質

シックハウス症候群（※）対策のため、ホルムアルデヒドに関する建材、換気設備の規制、クロルピリホスの使用禁止といった化学物質の建材規制が平成15年7月1日に施行されています。この改正前に建築された建築物で、規制対象となる化学物質が、規制以上に使用されている場合には、既存不適格建築物となります（建基28の2・37ほか・平14法85改正附則1）。

石綿による健康被害を防止するため、吹付けアスベストとアスベスト含有吹付けロックウール（含有率が0.1%を超えるもの）は、平成18年10月1日以降に、新たに建築する建築物への使用が禁止になりました。また、平成18年9月30日以前に建築された建築物においても、増改築等を行う場合は除去等（一定規模以下の場合は封じ込め又は囲い込みを許容）が必要となります（建基28の2・37ほか・平18法5改正附則1）。

※ 住宅の高気密化などが進むに従って、建材等から発生する化学物質などによる室内空気汚染等と、それによる健康影響が指摘され、「シックハウス症候群」と呼ばれています。その症状は、目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気、頭痛、湿疹など人によってさまざまです（出典：厚生労働省ホームページ）。

ウ 都市計画の変更

このほか、都市計画の見直しにより、用途地域の区域変更が、容積率や建ぺい率の変更、各種斜線制限や高さ制限の変更等により、現存



新日本法規