

★土地の相続税評価に影響を与える法令について

土地の相続税評価額を計算する際、その土地に法令等による用途の制限がある場合は、制限がない場合と比較して、評価額を減額し相続税額を少なくできる場合があります。法令等の中でも都市計画法や建築基準法は、土地の利用や市街地の開発、建築物の建設に関するルールを定める法律のため、土地の相続税評価に与える影響が少なくありません。

今回は土地の評価額に与える影響という観点から、都市計画法と建築基準法の概要と、関連する相続税評価の具体例をそれぞれピックアップしてご案内します。（塚越康仁）

◎法令と相続税評価の具体例

①都市計画法

都市計画法は、日本の国土を大別して都市計画区域とそれ以外に分類しており、さらに都市計画区域は優先的に市街化を促進すべき市街化区域と、市街化を抑制すべき市街化調整区域、及び区域区分されていない都市計画区域（非線引き区域）に分類しています。都市計画区域の内区域区分されているのは約52%となっており、半数弱は区域区分されていません。

市街化区域と非線引き区域の一部は用途地域が定められており、建物の用途や建ぺい率、容積率が規制されています。



<相続税評価の具体例>「地積規模の大きな宅地」の評価について

三大都市圏においては500㎡（それ以外の地域においては1,000㎡）以上の地積の宅地は、通常の評価額に規模格差補正率を乗じることで、その評価額が減額されます。

ただし次のいずれかに該当する宅地は、「地積規模の大きな宅地」から除かれます。

- (1) 市街化調整区域（都市計画法第34条第10号または第11号の規定に基づき宅地分譲に係る同法第4条第12項に規定する開発行為を行うことができる区域を除きます。）に所在する宅地
- (2) 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- (3) 指定容積率が400パーセント（東京都の特別区においては300パーセント）以上の地域に存在する宅地
- (4) 財産評価基本通達22-2に定める大規模工場用地

②建築基準法

建築基準法は、建築物の敷地や用途に関する基準を規定しています。特に建築基準法第42条では建築物の敷地が接道すべき道路について規定しており、原則として建築物の敷地は幅員4メートル以上の道路に接している必要があります（接道義務）。

<相続税評価の具体例>「セットバックを要する宅地」の評価について

建築基準法の施行前から存在する建物が接している道路は、幅員4メートル未満である場合があります。この場合建物を継続して使用することは認められていますが、将来再建築する場合は道路の中心線から2mの位置まで後退（セットバック）する必要があります。

評価対象地がセットバックを要する宅地である場合、その分土地の利用が制限されるため、セットバック部分の評価額に一定割合を乗じて、通常の評価額から減額して評価することとなります。

◎まとめ

建物の建築時には適法に建築された建築物であっても、その後の法改正や都市計画の変更により、現行の法令等に適合しなくなることも多いため、土地の相続税評価を行う際は管轄の自治体などで法令等の適合状況等を確認することが必須となります。

今回ご案内した土地の相続税評価の方法はほんの一例ですので、より正確に土地の相続税評価を行う際は専門家にご相談してみたいかがでしょうか。