

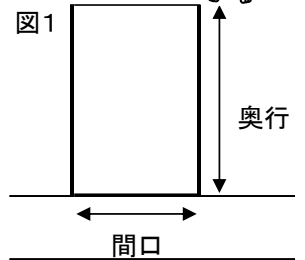
相続税の不動産評価 ～間口狭小・奥行長大～

令和元年 12 月作成

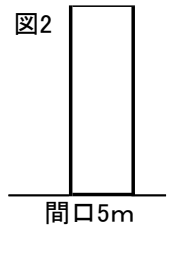


今回と次回は評価対象地の形状等が相続税の評価額にどのような影響を与えるかについてお話したいと思います。

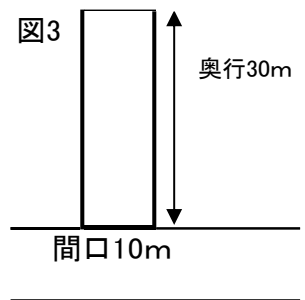
まず用語の説明をいたします。図1を見てください。図1の様に道路に接している部分を間口、道路からその土地の一番奥までの距離が奥行となります。



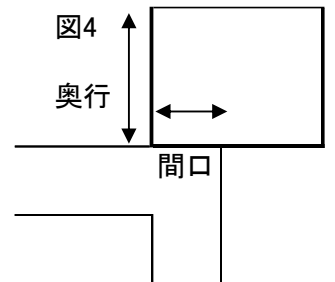
次に図2の様に、土地の形状が、間口が狭い土地についてです。間口が狭い土地と言うのは使い勝手がよくないことはイメージしやすいと思います。そのため、普通住宅地区では 8m未満で 0.90~0.97、普通商業・併用住宅地区では 6m未満で 0.90~0.97 等の割合（「間口狭小補正率」と言います）を前回コラムでの計算で求めた角地加算等をした後の価額（以下「角地等加算後価額」と言います）に乗じて、その価額を減額することができます（減額率 1~20%）。なお、減額の対象となる間口距離、適用される補正率は地区区分により異なります。



次に、図3の様に、普通住宅地の場合で、間口の広さは 8m以上であっても、間口距離に比べて奥行きが長い土地についても使い勝手が悪くなります。そのため普通住宅地区の場合、奥行距離÷間口距離が 2 以上となる場合には 0.90~0.98 の割合（「奥行長大補正率」と言います）が定められ、角地等加算後価額に乗じて、その価額を減額することができます（減額率 1~10%）。なお、減額の対象となる奥行距離÷間口距離、適用される補正率は地区区分により異なります。図4の様に行き止まり道路や曲がり角の奥にあるような土地の間口と奥行については図4の様に測ります。



また、間口が狭小で、かつ奥行きが長大な土地については、間口狭小補正率と奥行長大補正率が併用でき、その両方を乗じた割合（小数点以下二位未満切り捨て）を角地等加算後価額に乗じて、その価額を減額することができます（減額率 1~28%）。たとえば普通住宅地区で、間口が狭く奥行きが長い、所謂「うなぎの寝床」と呼ばれるような土地は歴史がある街にはかなり存在しています。このような土地は最大 19%の減額ができる可能性がありますので、適用漏れに注意しましょう。



上記のような長方形の土地以外で、間口が狭い土地、奥行きが長い土地としては、図5のような形状の土地の事を「旗竿地」とか「敷延（敷地延長部分を有する土地）」などと呼んだりします。このような土地も間口が狭い場合には間口狭小補正率、間口に比し奥行きが長い場合には奥行長大補正率の適用ができます。このように土地の形が「正方形」又は「長方形」ではないような土地の事を「不整形地」と呼び、不整形地については、「不整形地補正率」という補正率の適用ができます。この不整形地補正率は間口狭小補正率との併用はできますが、奥行長大補正率との併用はできません。なお、不整形地補正率に関しては次回のコラムでお話します。

