

# 相続税の不動産評価 ～容積率による影響～

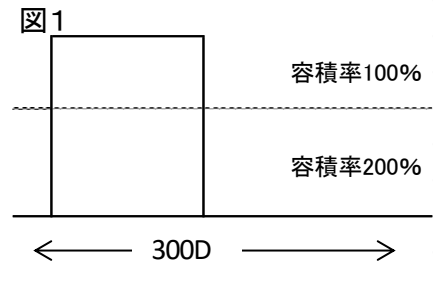
令和2年2月作成



前回までの調整は評価する土地の間口や奥行き、形状等が分かれば計算できるものでした。しかし、**土地の価格を決める要因には、目に見えるものだけではなく、都市計画法や建築基準法により、不動産の利用が制限されることによる要因も多々あります。**例えば、コラム No. 3 で紹介した容積率やNo. 32 で紹介したセットバックによるものなどがあります。

今回はその中で容積率が土地の価格に与える影響を、財産評価基本通達ではどのように扱っているのかについてのお話をしたいと思います。

容積率は都市計画法によって定められており、評価する土地が存する市役所等で調べることができます。また、最近ではインターネットで公開している市区町村等も多くなりました。基本的に容積率が相続税評価において影響を与えるのは、土地が広い場合に、図1のように**評価すべき土地が面している道路側**



**の容積率のほうが、奥側のほうの容積率より高い地域にまたがっている場合です。このような土地の場合、その土地の容積率は、それぞれの容積率に対応する面積により、加重平均した割合に制限されてしまうのです。**

$$1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \times \text{容積率が価格に及ぼす影響度}$$

国税庁が定める路線価は、基本的にその道路が接する土地の容積率を基準にしています。図1のような土地は容積率が200%の土地の価格が路線価なのですが、実際には容積率160%程度しか利用できないため、土地の評価にあたって減額する必要があります。具体的には右上のような算式で減額する割合を求めます（小数点以下第3位未満を四捨五入）。なお、容積率が価格に及ぼす影響度は路線価の地区区分毎に右表のように定められています。

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	0.5
普通住宅地区	0.1

また、この時に利用する容積率は、コラム No. 3 で解説した「**基準容積率（前面道路の幅員による制限を考慮した容積率）**」を使いますので、都市計画図等で容積率を調べる他に、**評価対象地が接面する道路の幅員を調べなければなりません。**

なお、この制限は、図2のように路線価が設定された道路が面する土地の容積率が奥側の容積率より少なくなる場合に算式を適用すると、評価額が高くなってしまいますが、そのような調整をする必要はありません。図3の場合、土地は容積率の異なる2以上の地域にまたがっていますが、どちらの地域も同じ路線価が付されていることから、調整計算も行いません。

