

資産税に関する基本と最近の話題

関根盛敏税理士事務所

税理士 関根盛敏

令和7年4月9日（水）

研修の目的

1. 相続税の申告に必要な建築基準法を理解する
2. 「道路」について理解する
3. 役所調査の重要性を再認識する

目次

1. 土地評価の大原則
2. 建築基準法上の「道路」
3. 間口距離と奥行距離
4. 建築基準法
5. 都市計画法
6. まとめ

最初に

- 会計事務所に就職すると、まず税法以外で頭に叩き込むものとして…
 - ① 会社法
 - ② 民法
 - ③ 印紙税法
- 相続税の申告を扱う場合は上記に追加して…
 - ④ 建築基準法
 - ⑤ 都市計画法
 - ⑥ 農地法など

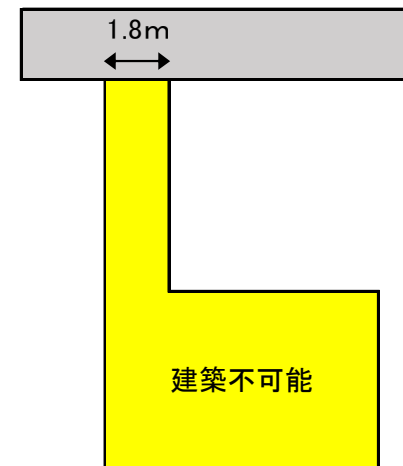
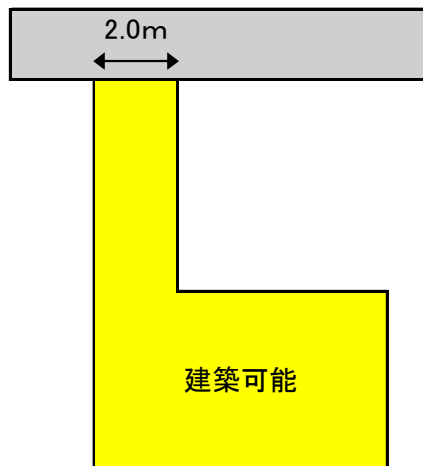
その他にも、1反=何坪？ など

土地評価の大原則

- 土地の価値 ⇒ 建物建築の可否で決まる
ex.市街化区域 or 市街化調整区域
- 建物建築の可否 ⇒ 前面道路の接道条件
- 土地の評価は「道路」の調査が必須

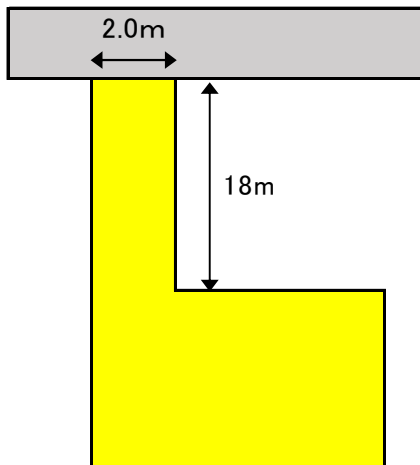
土地評価の大原則

- 都市計画区域内では下記1.2の要件を共に満たさないと建物を建築することができない
 1. 接面道路が建築基準法上の「道路」に該当
 2. 原則として敷地が前面道路に2m以上接している



間口距離と奥行距離

東京都		埼玉県	
路地状部分の長さ	幅員	路地状部分の長さ	幅員
20m以下	2m以上	10m未満	2m以上
		10m以上15m未満	2.5m以上
		15m以上20m未満	3m以上
20m超	3m以上	20m以上	4m以上



- 埼玉 ⇒ 無道路地
- 東京 ⇒ 無道路地ではない

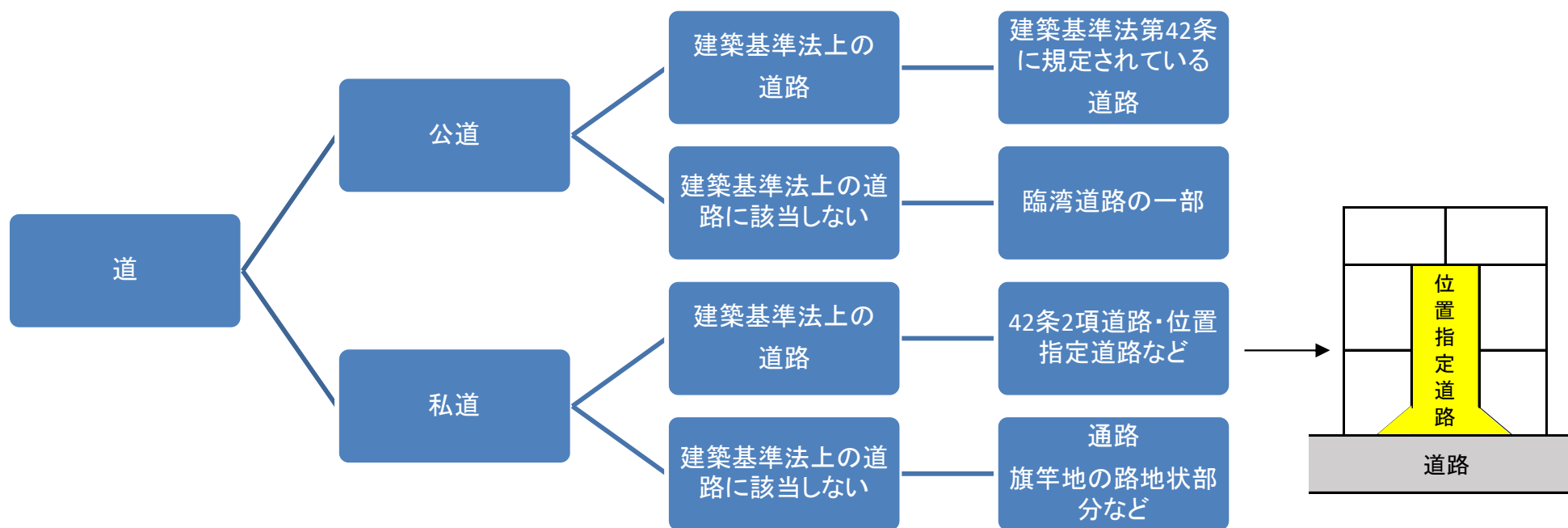
建築基準法

【建築基準法】

- 建築物の安全性の確保等を目的として、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めた法律
- 税理士業務に特に必要なものが以下の規定
 - ① 建築基準法上の道路
 - ② 一敷地一建築物の原則
 - ③ 日影規制

建築基準法上の「道路」

①



建築基準法上の「道路」 ②

- 42条1項 幅員4m以上
- 42条2項 幅員4m未満

条文	一般呼称	内容	備考
★ 42条1項1号	1号道路	道路法による道路	国道、都道府県道、市区町村道
42条1項2号	2号道路	都市計画法・土地区画整理法等による道路	都市計画事業、土地区画整理事業等により築造されるもの
42条1項3号	既存道路	建築基準法施行時に既にあった道路	幅員4m以上のもので現に一般の交通の用に供しているもの
42条1項4号	計画道路	都市計画法・土地区画整理法等で2年以内に事業が行われるものとして特定行政庁が指定したもの	
★ 42条1項5号	位置指定道路	特定行政庁が位置指定した4m以上の私道	宅地造成と並行して造られた私道(特定行政庁ごとに基準がある)
★ 42条2項	2項道路 (みなし道路)	建築基準法施行時に既に建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したもの	原則としてその中心線から2mの線を道路境界線とみなす。 片側ががけ地、水路等の場合は片側から4mが道路境界線。
42条3項	3項道路		
42条4項	4項道路		
42条5項	5項道路		
42条6項	6項道路		

建築基準法上の「道路」 ③

- 路線価を付設すべき「道路」とは？

⇒ 建築基準法上の「道路」とは規定されていない。
が、しかし…

建築基準法上の「道路」 ④

- 財産評価基本通達14 (路線価) 抜粋

前項の路線価は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定する。路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買事例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地の共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有する形又は正方形のものであること。

建築基準法上の「道路」 ⑤

- 財産評価基本通達7 土地評価の区分の（注）抜粋
（注）地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則
第68条及び第69条に準じて行う。
- 不動産登記事務取扱準則68条
三 宅地
建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

建築基準法上の「道路」 ⑥

- 路線価を敷設すべきではない「道路」に路線価が付されている場合がある
⇒ 無道路地として評価
(大幅な評価減)
- 無道路地の時価水準は相場の20～40%
 - ① 前面道路の路線価を採用する方法
 - ② 前面道路の路線価を採用し、
無道路地として買収費用を控除する方法
 - ③ 無道路地として評価する方法



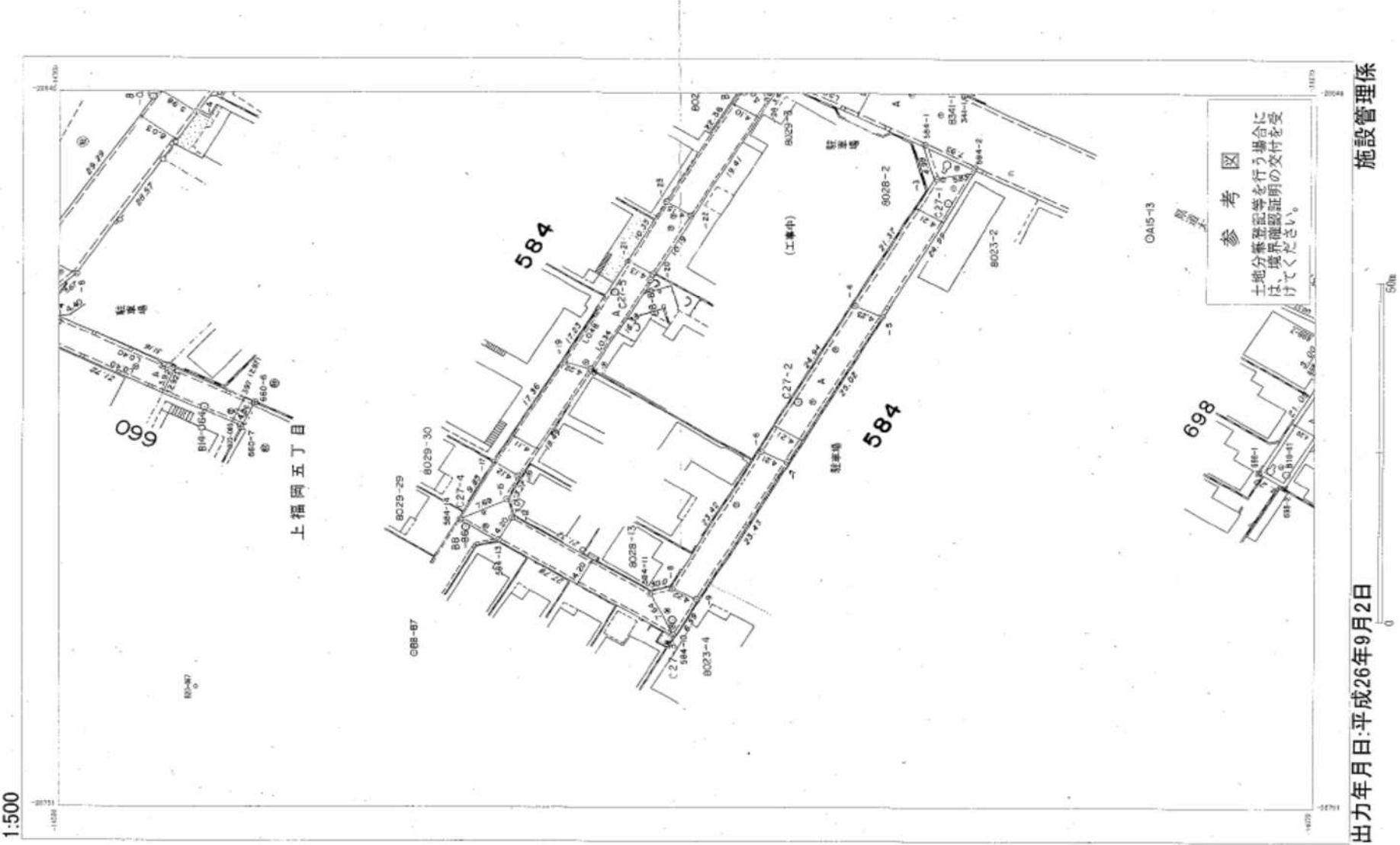
建築基準法上の「道路」 ⑦

- 道路はどこで調べればいいのか？
 - 公道 ⇒ 各役所（市役所、県土整備事務所等）
道路台帳を確認
 - 私道 ⇒ 市役所の建築指導課等
位置指定道路でないとき = 「通路」
→ 建築基準法上の道路ではない

建築基準法上の「道路」

⑧

- 道路台帳



建築基準法上の「道路」 ⑨

- 道路の種類や幅員と相続税法上の土地評価

道路	土地評価
42条2項道路	セットバック部分=30%評価
都市計画道路予定地 (42条1項4号道路)	地区区分・容積率・地積割合の別に応じた補正率による評価減
位置指定道路 (42条1項5号道路)	【通り抜け私道】 不特定多の者の通行の用 ⇒ ゼロ評価 【行止まり私道】 特定の者の通行の用 ⇒ 30%評価
接道義務を満たさない道路	無道路地評価

※位置指定道路自体の評価と位置指定道路に接している土地の評価を混同しないこと

道路の幅員

- U型側溝（ふたなし）の場合
- U型側溝（ふたあり）の場合
- L型側溝の場合

一敷地一建築物の原則

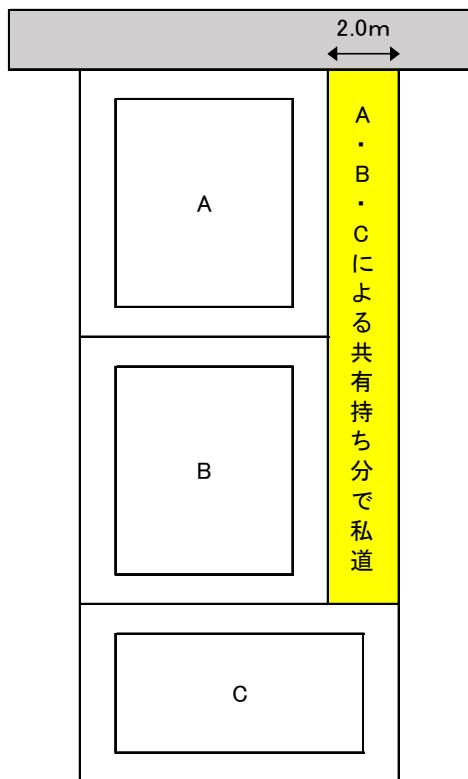
建築基準法施行令1条1項

「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。」

⇒ 一つの敷地には一つの建物しか建築できない！

- ・ 一筆の土地というわけではない
- ・ 知らないと評価単位を判定できない
- ・ 知らないと「無道路地」を見逃す可能性がある

—敷地—建築物の原則



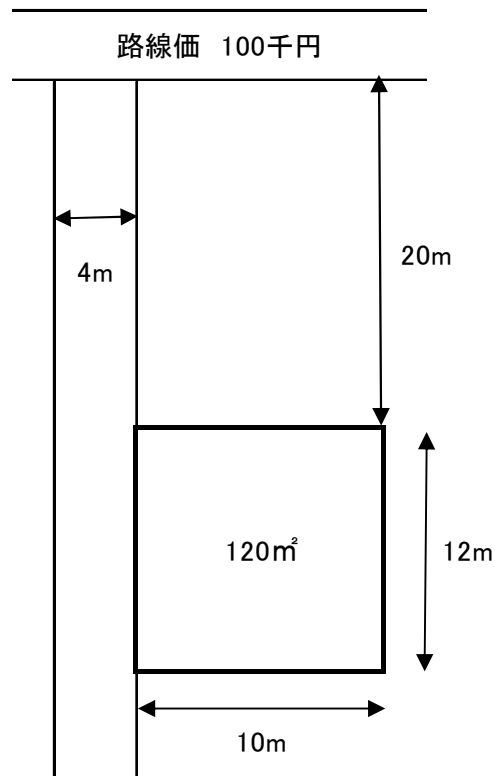
- ・ 私道が建築基準法上の道路ではない場合
- ・ Bが先に建て替えの建築確認するとCは…

セットバックの評価

- 原則、中心線から2m後退（中心振り分け）
 - 例外的に3mのところもある Ex) 春日部市等
 - セットバック部分は30%評価
 - セットバック済の場合は注意→ゼロ評価
 - 植木鉢、自転車置き場として利用
 - 駐車場の一部となっている
 - 自動販売機が置いてある
 - 中心振り分けとならない場合にも注意
 - 片側が河川や水路、がけ、段差
- 30%評価

路線価が付設されていない土地の評価

○普通住宅地区



(1) 特定路線価を設定 特定路線価95,000円

$$95,000円 \times 1.00 \times 120\text{m}^2 = 11,400千円$$

(2) 正面路線価を採用 : 特定路線価を設定しない

① 不整形地補正率を考慮しない

$$100千円 \times 0.96 \times 0.94 \times 120\text{m}^2 = 10,828,800円$$

奥行価格補正率 32m → 0.96

間口狭小補正率 4m → 0.94

② 不整形地補正率を考慮

$$100千円 \times 0.96 \times 0.79 \times 120\text{m}^2 = 9,100,800円$$

想定整形地 14m × 32m = 448²

かげ地割合 (448² ÷ 248²) × 100 ≒ 44.64% → 0.85

$$0.85 \times 0.94 \div 0.79$$

(3) 固定資産税の路線価を利用する → 全国地価マップ

<固定資産税の路線価>

・正面路線 : 89千円

・前面路線 : 76千円

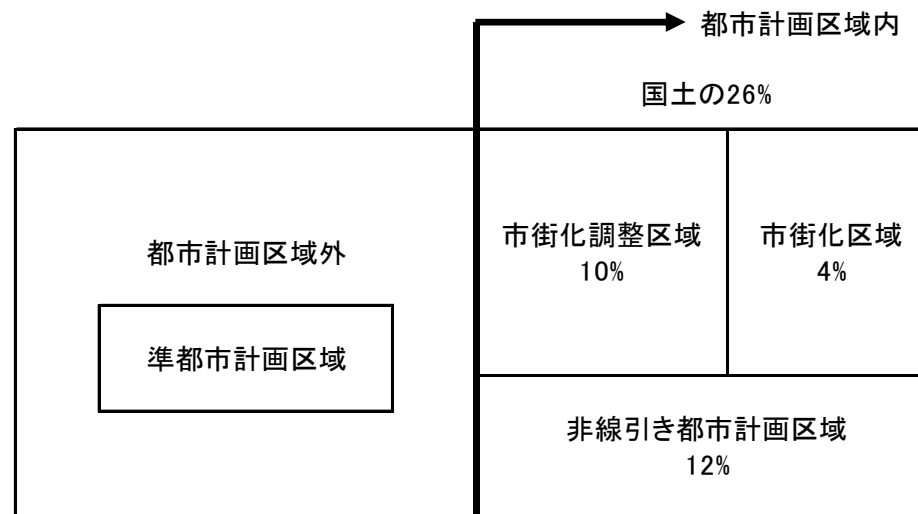
$$100千円 \times 76千円 / 89千円 = 85,393円 \rightarrow 85千円$$

$$85千円 \times 1.00 \times 120\text{m}^2 = 10,200,000円$$

都市計画法

【都市計画法】

「都市計画＝総合的な街づくりプラン」を作り、それによって都市環境の保全と機能の向上を図るために定められた法律



市街化区域	既に市街地になっている区域、または概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域
非線引き都市計画区域	市街化区域と市街化調整区域といった区域区分が定められていない区域

都市計画法

- 用途地域

市街化区域では必ず定める
基準容積率を算定するのに必要

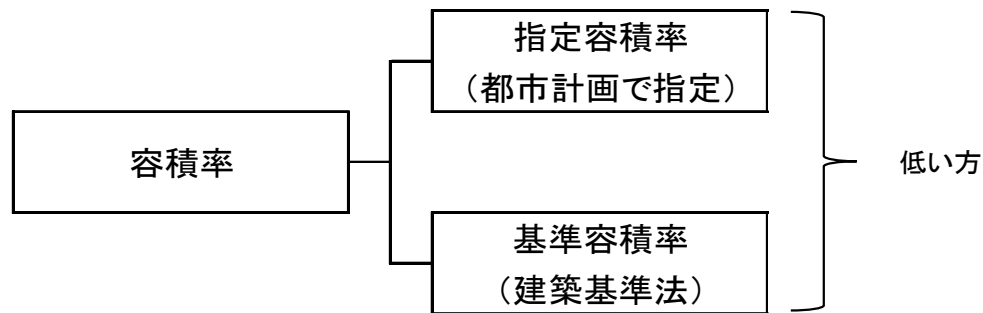
- 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合
建ぺい率 = 建築面積 / 敷地面積

- 容積率

敷地面積に対する延床面積
容積率 = 延床面積 / 敷地面積

容積率



用途地域	前面道路の幅員による容積率
住居系 第1種、第2種低層住居専用地域	前面道路の幅員(m) × 0.4
住居系 第1種、第2種中高層住居専用地域 第1種、第2種住居地域 準住居地域	前面道路の幅員(m) × 0.4 ※0.6の場合あり
上記以外	前面道路の幅員(m) × 0.6 ※0.8の場合あり

※ 用途地域が基準容積率に影響

容積率

例.

- 住居系

指定容積率200%、前面道路幅員4mの場合

- 住居系以外

指定容積率200%、前面道路幅員4mの場合

容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価

20-5

容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の価額は、15«奥行価格補正»から前項までの定めにより評価した価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。この場合において適用する「容積率が価額に及ぼす影響度」は、14-2«地区»に定める地区に応じて下表のとおりとする。

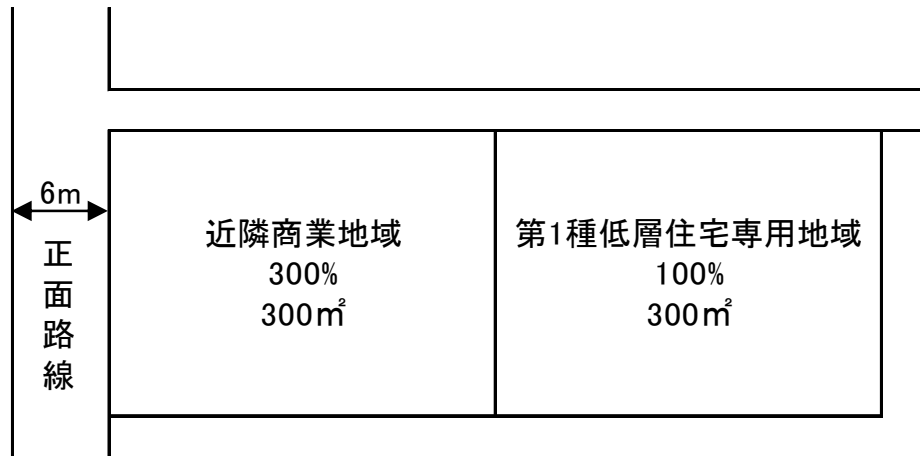
$$\left[1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \right] \times \text{容積率が価額に及ぼす影響度}$$

○ 容積率が価額に及ぼす影響度

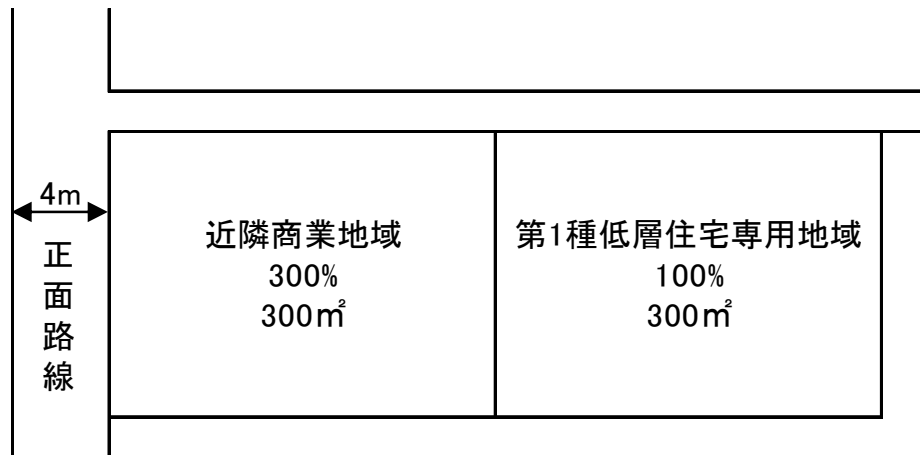
地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価

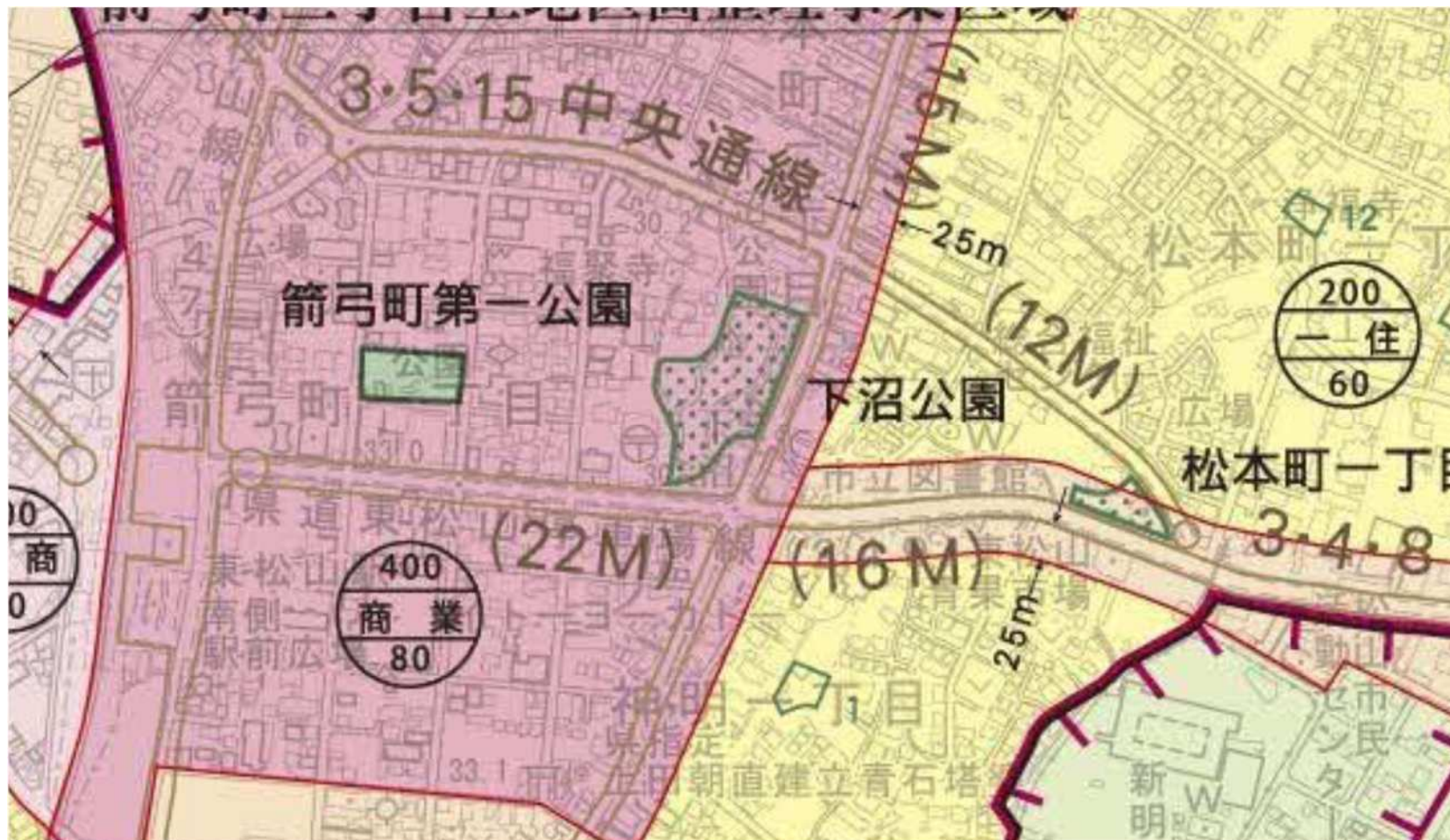
【前面道路が6mの場合】



【前面道路が4mの場合】



容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価



都市計画道路予定地

(1) 通達上の取扱い

24-7

都市計画道路予定地の区域内（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設のうち道路の予定地の区域内をいう。）となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないとした場合の価額に、次表の地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定める補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

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	0.70	0.94	0.88	0.82	0.98	0.94
60%以上	0.70	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.97	0.90

(注) 地積割合とは、その宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合をいう。

都市計画道路予定地

(2) 都市計画道路予定地とは

- ・ 都市計画法により将来道路予定地として買収される土地のこと
- ・ まったく道路のないところに新設される場合
- ・ 既存道路が拡幅される場合

(3) 建築制限

- ・ 都市計画法53条 → 建築物の建築は知事の許可が必要
- ・ 以下の許可基準を満たし、容易に移転、除去できるものは原則許可
＜許可基準＞
 - ・ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
 - ・ 主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- ・ 「建築制限の緩和」措置をとる市区町村あり Ex) 福岡市は階数3以下

都市計画道路予定地

(4) 都市計画事業の流れ

計画決定 ⇒ 事業認可 ⇒ 用地買収

(5) 評価方法

自用地の価額×都市計画道路予定地補正率

※都市計画道路予定地ではなく、自用地価額全体に乗じる

※倍率地域の場合、固定資産税評価額に都市計画道路予定地
であることが考慮されているか確認

(6) 「事業認可」されている場合

・原則、24-7で評価

・買収金額が明確になっている場合

⇒ 「自用地評価額△買収金額×80%」の検討も

都市計画道路予定地

例.

- 普通住宅地区
 - ・ 第一種中高層住居専用地域
 - ・ 指定容積率200%
 - ・ 前面道路4m
 - ・ 地積割合30%未満

- 中小工場地区
 - ・ 準工場地域
 - ・ 指定容積率200%
 - ・ 前面道路4m
 - ・ 地積割合30%未満

役所で入手すべき資料

- 道路台帳（公道私道、前面道路幅員の確認）
- 建築計画概要書（セットバック面積、評価単位を分ける際の敷地面積等の確認）
- 都市計画道路の計画線を示した図
- 道路位置指定申請図（接道義務の確認、広大地の戸建分譲事例）
- 開発登録簿（広大地の戸建分譲事例）
- 都市計画図（容積率が異なる場合、都市計画道路予定地の確認）
- 建築基準法上の道路種別を示した図（接道義務、私道の3割評価orゼロ評価の確認）
- 埋蔵文化財包蔵地マップ（周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するか確認）
- 急傾斜地法による急傾斜地崩壊危険区域（純山林評価の根拠資料）

まとめ

- 路線価が設定されているからといって、建築基準法上の道路とは限らない。
⇒路線価が設定されている道路に接している土地でも無道路地の場合がある。
- 役所で必ず①用途地域、②容積率、③都市計画道路予定地、④セットバック等を確認すること。

自社株評価のポイント 第5表について

- 営業権
- 営業権の評価明細書を添付する（参考1）
- 平均利益金額が5000万円以下の場合、営業権はゼロとなるが、明細に入力して添付することで計上漏れ防止
- 平均利益金額 直前期末以前3年間の所得金額の平均 or 直前期の所得金額 ∴低い方

- 建物
- 建物だけが計上されている場合は借地権を検討

- 構築物
- 相続税評価額と帳簿価額が同額の場合は相続税評価額の検討
- 相続税評価額 = (再建築価額△課税時期までの償却費) × 0.7
- 再建築価額 ≒ 取得価額
- 課税時期までの償却費の償却方法 → 定率法
- 平成28年4月以後取得の構築物は定額法に強制されているため帳簿価額を使用すると評価額が過大となる

- 機械装置等
- 即時償却により帳簿価額ゼロでも相続税評価額は通常の償却費を控除した価額で評価
- 特別償却の場合はゼロではないが30%減となっているので注意

- 減価償却資産全般
- 赤字につき繰越欠損金利用のため償却費を計上していない期がある場合、帳簿価額が過大となっているケース有

自社株評価のポイント 第5表について

- 経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済）
- 加入している、いないにかかわらず科目欄に「経営セーフティ共済返戻金」と記載

- 生命保険金
- 生命保険金請求権 被相続人の死亡により法人が受け取る予定の生命保険金を計上

- 保険積立金
- 上記に該当する部分を保険積立金から控除（相続税評価額と帳簿価額ともに該当部分はゼロ）
- それ以外は解約返戻金を確認して生命保険契約に関する権利を計上

- 未払退職金
- 上記を原資として被相続人に死亡退職金を支払った場合、未払退職金を負債に計上（相続税評価額＝帳簿価額）

- 保険差益に対する法人税等
- 上記による保険差益に対する法人税等を負債に計上
- $(\text{生命保険金請求権} \triangle \text{対応保険積立金} \triangle \text{未払退職金} \triangle \text{繰越欠損金}) \times 37\% = \text{保険差益に対する法人税等}$

- 贈与の評価では注意 → 保険事故未発生のため
- 保険積立金 相続税評価額＝生命保険契約に関する権利 帳簿価額＝保険積立金
- 事業承継税制での評価も基本的には贈与で対策のためこの対応となる可能性大

自社株評価のポイント 第5表について

- 未払配当金
- 仮決算する場合
- 課税時期において配当金交付の効力（株主総会の決議）が発生していれば計上（相続税評価額＝帳簿価額）
- 仮決算しない場合
- 配当金交付基準日（直前期末）翌日から課税時期までの間に配当金交付の効力（株主総会の決議）が発生していれば計上
- <直前期末3/31>～配当期待権～<株主総会の決議5/25>～未払配当金～<配当金の支払日6/30>
- 配当期待権の場合は第3表で株価修正（参考3）

- 未払固定資産税等
- 仮決算する場合（この場合に注意）
- 課税時期以前に賦課期日（1/1）のあった固定資産税のうち課税時期において未払となっている金額
- 直前期末9/30～賦課期日1/1～課税時期8/19
- 仮決算しない場合
- 直前期末における固定資産税のうち未払額（つまり決算計上していない固定資産税を計上）

- **ポイント**
- **取引相場のない株式の評価明細書を作成する際、最初に、第5表に上記項目を記載してしまう**
- **該当なければ0円で記載して確認したアピール（33条の2書面添付では…）（参考2）**

倍率評価の土地のポイント

基礎控除改正以降、問題となる可能性

- 家作とは？ こういう貸家↓



- この土地をどのように評価していますか？
- 倍率地域のため固定資産税評価額 $\times 1.1 \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$ で貸家建付地評価がほとんどでは？
- 評価単位は個別の建物ごとになるはず：取得者一緒、かつ、利用者一緒なら全体評価
- 何が問題か → ほとんどの評価で高めに申告していると思われます
- 今まで遺産総額が基礎控除以下で相続税の申告義務がなかったので問題は顕在化していなかった
- 今後、過大申告で還付専門税理士から刺される可能性
- 一建物一敷地の原則
- 建築計画概要書等を役所で取得して、評価単位を分けて申告する必要性が出てくる
- 倍率評価方式の複雑化が進行する可能性

倍率評価の土地のポイント

地積規模の大きな宅地の評価

- 倍率方式の土地について、地積規模の大きな宅地の要件を満たす場合
- 倍率方式 or 路線価方式（近傍宅地の固定資産税評価額を基に規模格差補正率適用）
- 上記の低い方で評価
- 三大都市圏に注意 → 熊谷市、飯能市

最近気になった税務の話題

- LUUPのポート設置で宅地から雑種地評価に → 税負担の増加を含めて賃料設定交渉を
- 相続があった場合のふるさと納税 → 被相続人は相続税の非課税、相続人はふるさと納税のダブル適用
- 令和7年の確定申告での基準期間に係る課税売上高の判定には要注意
→ インボイス登録により令和5年10月1日から課税事業者となっている場合、令和5年1月～12月の課税売上
で判定する必要あり（消費税申告書には10月1日～12月31日の課税売上しか記載されていないため）
- 相続開始年分の贈与があった場合 → 相続時精算課税制度選択届出書の提出がないと税賠対象？
- 退職金税制の改正について