

掲載内容

序説 評価単位の確定方法

- 1 評価単位の確定基準
- 2 取得者別
- 3 権利別
- 4 地目別

第1章 形状等の外的要因による評価減

第1節 正面路線価の選定

- 〔1〕奥行距離が一定ではない土地の場合
- 〔2〕正面路線が逆転する場合（2番目に路線価が高い接道路線が正面路線となる場合）
- 〔3〕路線価が一番高い路線が接道義務を満たしていない場合

第2節 接道状況による評価減

- 〔4〕前面道路に路線価がない土地の場合（特定路線価）
- 〔5〕土地の一部が側方路線に接している土地の場合
- 〔6〕無道路地又は接道義務を満たしていない土地の場合
- 〔7〕セットバック部分がある土地の場合

第3節 地形・地積による評価減

- 〔8〕不整形地としての評価を行わない場合
- 〔9〕複数路線に接する不整形地の場合（採用する路線価による評価比較）
- 〔10〕分割による土地を取得する場合（不合理分割とならない場合）
- 〔11〕隣接地を所有する相続人が土地を取得した場合（不合理分割となる場合）
- 〔12〕地積規模の大きな宅地の場合
- 〔13〕被相続人が単独及び親族との共有で所有している土地の場合

第4節 私道等による評価減

- 〔14〕私道がある宅地の場合

- 〔15〕隅切りがある宅地の場合
- 〔16〕歩道状空地の用に供されている場合

第5節 容積率等による評価減

- 〔17〕容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の場合
- 〔18〕容積率の移転がある宅地の場合

第6節 その他の要因による評価減

- 〔19〕農業用施設がある敷地の場合
- 〔20〕土地区画整理事業施行中の宅地の場合
- 〔21〕土壌汚染がある土地の場合
- 〔22〕高圧線下地にある宅地の場合
- 〔23〕利用価値が著しく低下している宅地の場合

第2章 権利関係等による評価減

第1節 借地権関係による評価減

- 〔24〕借地権設定時に権利金の授受があったが地代が低額である貸宅地の場合
- 〔25〕借地権設定時に権利金の授受があったが不明な貸宅地の場合
- 〔26〕権利金の授受がなく相当の地代を受け取っている貸宅地の場合（一の契約で建物及び構築物の所有を目的としている場合）
- 〔27〕子が借地権を有する土地の底地を親が購入した場合

第2節 定期借地権関係による評価減

- 〔28〕（一般）定期借地契約が締結されている宅地の場合（課税上弊害がない場合の地主の取扱い）
- 〔29〕定期借地契約が締結されている宅地の場合（課税上弊害がある場合の地主の取扱い）

第3節 貸家建付地関係による評価減

- 〔30〕貸家建付地の場合
- 〔31〕がけ地のある賃貸用アパートの敷地の場合
- 〔32〕家屋と土地の持分割合が異なる貸家建付地の場合

第4節 同族会社への貸付けがある場合の評価減

- 〔33〕個人から同族会社へ相当の地代に満たない地代で土地の貸付けがあった場合（無償返還届出あり）
- 〔34〕個人から同族会社へ相当の地代に満たない地代で土地の貸付けがあった場合（無償返還届出なし）
- 〔35〕個人から同族会社へ相当の地代で土地の貸付けがあったが、地価が上昇したため相続開始時では相当の地代に満たない地代となった場合（自然発生借地権）
- 〔36〕同族会社に貸し付けている宅地と雑種地が一体利用されている場合（無償返還届出あり）
- 〔37〕無償返還届出がされた土地の場合（2棟の建物の敷地である場合）
- 〔38〕無償返還届出がされた土地の場合（入居者専用駐車場がある場合）
- 〔39〕無償返還届出がされた土地の場合（入居者専用でない駐車場がある場合）

第5節 ビル用地関係による評価減

- 〔40〕各階の利用状況が異なるビル用地と隣接駐車場がある場合
- 〔41〕一部空室があるビル用地の場合
- 〔42〕各階の利用状況が異なるビル用地の場合

第6節 配偶者居住権関係による評価減

- 〔43〕配偶者居住権の設定された土地の場合
- 〔44〕配偶者居住権の設定された土地の場合（建物の一部が賃貸の用に供されている場合）
- 〔45〕配偶者居住権の設定された土地の場合（同一敷地内に2棟の建物がある場合）

内容の一部変更することがありますので、ご了承ください。

ケース別

土地評価 減価要因の着眼点

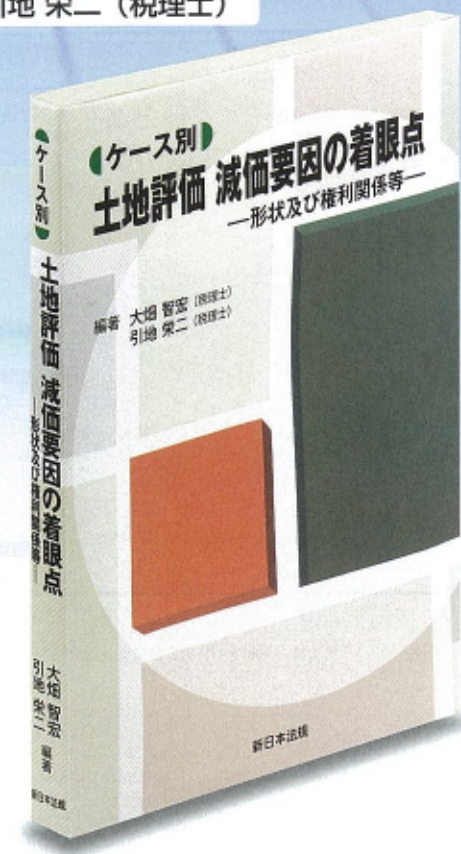
—形状及び権利関係等—

編著 大畑 智宏（税理士）・引地 栄二（税理士）

◆土地評価に精通した税理士が、豊富な経験に基づき、判断に迷うケースを設定しています。

◆減価要因を把握するためのポイントを掲げ、確認方法や留意事項を分かりやすく解説しています。

◆適宜、不動産鑑定士が流通時価と相続税評価額の比較という視点からコメントを付しています。



B5判・総頁292頁
定価4,290円(本体3,900円)
送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も 新日本法規WEBサイトで 発売!!
〈電子版〉 定価 3,960円(本体3,600円)



《編著者》
大畑 智宏 (税理士)、引地 栄二 (税理士)
《執筆者》
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)、
樋渡 俊江 (税理士)、
小川 智達 (不動産鑑定士)

内容見本

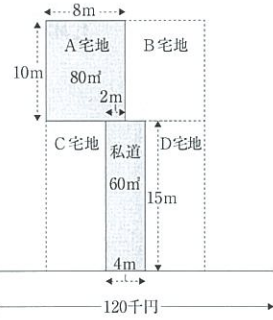
(B5判縮小)

第2節 接道状況による評価減

〔4〕 前面道路に路線価がない土地の場合 (特定路線価)

Case

A宅地(80㎡)は、路線価地域にありますが、前面の私道には路線価がありません。私道は位置指定道路(建築基準法42条2項に規定する道路)であり、近隣の者との共有となっており、近隣宅地の私道として使用されています。この宅地の所有者に相続が開始し、A宅地を評価する場合、評価の基準となる正面路線価をどのように考え、共有の私道部分をどのように評価するかを検討します。

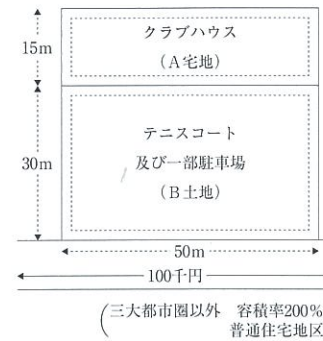


A宅地～D宅地の所有者が私道(建築基準法42条2項に規定する道路)の各4分の1を有している。

〔36〕 同族会社に貸し付けている宅地と雑種地が一体利用されている場合 (無償返還届出あり)

Case

被相続人の有していたA宅地(750㎡)及びB土地(1,500㎡)は、一体として同族会社が所有するクラブハウス(建物)の敷地並びにテニスコート及び駐車場(構築物)の敷地となっています。これらの建物及び構築物はテニスクラブ会員専用として使用されています。土地賃貸借契約は、被相続人と同族会社間においてA宅地(契約期間20年)とB土地(契約期間3年自動更新)のそれぞれについて契約(地代はいずれも固定資産税の3倍程度)が締結されています。また、契約ごとに土地の無償返還に関する届出書(以下「無償返還届出書」といいます。)が、同族会社の納税地の所轄税務署長に提出されています。なお、A宅地及びB土地はいずれも同一の相続人が取得しています。この場合に、A宅地及びB土地をどのように評価をするか検討します。



チェック事項

- 1 A宅地とB土地は一体として評価することができるか
- 2 A宅地とB土地は地積規模の大きな宅地として評価することができるか

は一体として利用されている一団の土地に該当するものとし、上記のとおり、当該各土地を一団の土地として評価することとなります。

【結果】

以下の事項が確認できたため、A宅地とB土地は1つの評価単位で評価する。
・A宅地とB土地は、1名の相続人が取得している。
・複数の地目の土地が同一の者(同族会社)に貸し付けられ、テニスクラブ会員専用施設として一体利用されている。

2 A宅地とB土地は地積規模の大きな宅地として評価することができるか
地積規模の大きな宅地に当たるとかは、評価単位ごとに判定することになります。本ケースの場合は、A宅地とB土地を一体で、三大都市圏以外の基準である1,000㎡以上かどうか確認します。地積以外の要件についても、確認を行います(〔12〕参照)。

【結果】

以下の事項が確認できたため、A宅地とB土地は、一体評価の上で、地積規模の大きな宅地として評価することができる。
・路線価地域に所在している。
・普通住宅地区である。
・A宅地とB土地の地積の合計(2,250㎡)が三大都市圏以外の基準である1,000㎡以上を有している。
・市街化調整区域・工業専用地域に所在していない。

額に相当する額を、B土地については賃借権の価額に相当する額を、それぞれ控除します。

控除する借地権に相当する価額は、20%(〔33〕参照)となり、賃借権の価額に相当する額は、賃借権の性質に応じ規定されていますが、賃借権の登記されていないもの等については、残存期間に応じ、2.5/100～10/100の割合を控除することとなります(〔39〕参照)。

【結果】

以下の事項が確認できたため、A宅地とB土地を1つの評価単位として評価(〔1〕参照)し、算出した評価額を各土地にあん分し、A宅地については借地権の価額に相当する額である20%を、B土地については賃借権の価額に相当する額である2.5%(残存期間5年以下(〔39〕参照))を、それぞれ控除して相続税評価額を算定する。

- ・A宅地とB土地について、いずれも無償返還条項の入った土地賃貸借契約を締結している。
- ・A宅地とB土地について、いずれも無償返還届出書が納税地の所轄税務署長に提出されている。
- ・A宅地は建物の敷地となっている。
- ・B土地は構築物の敷地となっている。
- ・B土地の構築物は、賃借権の登記がされていない。
- ・借地権等設定の対価として権利金や一時金の支払がない。
- ・テニスコート及びアスファルト舗装であるため堅固な構築物の所有を目的としていない。
- ・残存期間が5年以下である(自動更新後の残存期間で判定)。

減額調整

財産評価基本通達20(不整形地の評価)、20-2(地積規模の大きな宅地の評価)、86

整を行うことができた。

【計算例】

(1) A宅地

$$\text{① } 300,000\text{円 (正面路線価)} \times 0.93 \text{ (奥行価格補正率: } 40\text{m)} \times (1,080\text{㎡} + 920\text{㎡}) = 558,000,000\text{円}$$

$$\text{② } 300,000\text{円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正率: } 20\text{m)} \times 920\text{㎡} = 276,000,000\text{円}$$

$$\text{③ } \text{①} - \text{②} = 282,000,000\text{円}$$

$$\text{③} \times 0.87 \text{ (注)} \text{ (不整形地補正率)} = 245,340,000\text{円}$$

$$\text{(注)⑦ } 0.95 \text{ (不整形地補正率 (地積区分C、かけ地割合45\%以上))} \times 0.97 \text{ (間口狭小補正率 (間口} 4\text{m))} = 0.92$$

$$\text{④ } 0.90 \text{ (奥行長大補正率 (} 40\text{m}/4\text{m (奥行/間口)))} \times 0.97 \text{ (間口狭小補正率)} = 0.87 \text{ (小数点2位未満切捨て)}$$

$$\text{⑦ } \text{⑦} > \text{④} \therefore 0.87$$

$$245,340,000\text{円} \times 0.77 \text{ (注)} \text{ (規模格差補正率)} = 188,911,800\text{円}$$

(注) 規模格差補正率の計算(小数点2位未満切捨て)

$$\frac{1,080\text{㎡} \times 0.90 + 75}{1,080\text{㎡}} \times 0.8 = 0.77$$

(2) 配偶者居住権に基づく敷地の利用に関する権利

$$188,911,800\text{円 (土地等の時価)} - 188,911,800\text{円} \times 0.554 \text{ (注)} \text{ (存続年数に応じた民法の法定利率(3\%)による複利現価率)} = 84,254,663\text{円 (円未満四捨五入)}$$

(注) 完全生命表(〔43〕参照)に掲げる平均余命 70歳女性 19.85年→20年(6月以上切上げ、6月未満切捨て)

$$20\text{年} \rightarrow 0.554 \text{ (年3\%複利現価表)}$$

(3) 敷地の所有権

$$188,911,800\text{円 (土地等の時価)} - 84,254,663\text{円 (敷地の利用に関する権利の価額)} = 104,657,137\text{円}$$

不動産鑑定士の視点

配偶者居住権の設定された建物及びその敷地は、第三者への売却は極めて困難になりま

	チェック項目	確認方法
1	路線価が付されているか	路線価図で前面道路の路線価を確認
	A宅地が1つの評価単位(1画地)であるか	A宅地が単独で1つの敷地として利用されているかを、地図情報・公図・現地調査で確認
	建築が可能な道路に接しているか 特定路線価の申出を検討したか	前面は建築可能道路であるかを確認 前面道路が建築基準法上の道路であることを確認したら、所轄税務署へ特定路線価の申出を行う 相続税及び贈与税の申告に必要な場合に限り、申出が可能
2	A宅地の正面路線はどの部分か	特定路線価の敷設された部分を図面により正確に確認
	建築に必要な接道距離があるか	地域の建築条件(安全条例を含む。)を確認し、必要な接道距離が前面道路にあるかを確認
3	A宅地が長方形又は正方形以外の地形をしているか	地積測量図(ない場合は公図)を用いて確認
	かけ地割合が10%以上となるか	地積測量図から、かけ地割合を計算