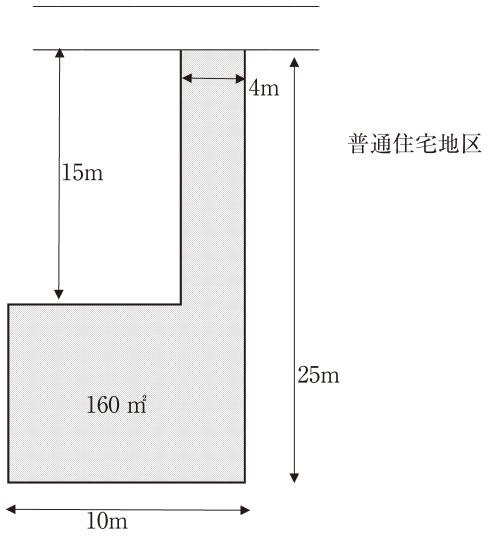
ケーススタディ

Q　次の宅地は不整形地補正率を適用して評価すべきでしょうか。



A　①不整形地補正率と②間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値を比較して、有利な方を選択します。

(1)　不整形地補正率

①　評価対象地の地積　160m²　⇒　地積区分はＡとなります。

（地積区分表により確認します。）

②　想定整形地の地積　250m²

③　かげ地割合

$$\text{かげ地割合} = \frac{\overset{\text{（想定整形地の地積）}}{250\text{m}^2} - \overset{\text{（評価対象地の地積）}}{160\text{m}^2}}{\underset{\text{（想定整形地の地積）}}{250\text{m}^2}} = 36\%$$

④　不整形地補正率表で求めた不整形地補正率

普通住宅地区で地積区分Ａ、かげ地割合36%　⇒　0.88

（不整形地補正率表により確認します。）

⑤　不整形地補正率

$$\underset{\text{（④の率）}}{0.88} \times \underset{\text{（間口距離4mの場合の間口狭小補正率）}}{0.94} = 0.82$$

（小数点以下2位未満切捨て）

(2)　間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値

①　間口距離4mの場合の間口狭小補正率　⇒　0.94

②　間口距離4m、奥行距離25mの場合の奥行長大補正率

$$\frac{25\text{m}}{4\text{m}} = 6.25 \Rightarrow 0.90$$

③　間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値

0.94 × 0.90 = 0.846

(3)　補正率の比較

不整形地補正率 0.82 ＜ 間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値 0.846

したがって、本ケースの場合には、不整形地補正率を適用します。

(4)　不整形地の評価額

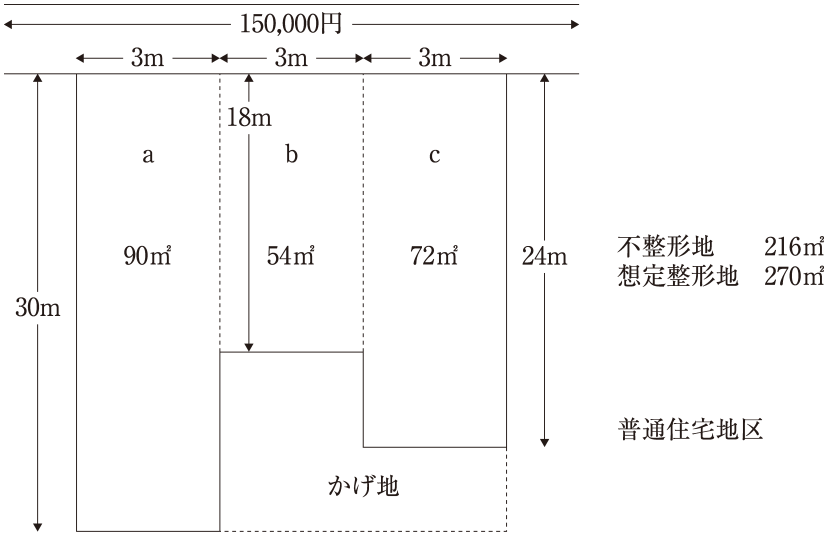
不整形地の評価額は、前記(2)により求めた奥行価格補正後の不整形地の価額に上記(3)で求めた不整形地補正率を乗じて求めます。

不整形地が、地積規模の大きな宅地に該当する場合には、更に本章第2 7 で説明する地積規模の大きな宅地としての評価をします。

ケーススタディ

【ケース1】

Q　次の不整形地はどのように評価しますか。



A　評価対象地を区分して求めた整形地を基として計算した価額の合計額に、不整形地補正率を乗じて評価します。

(1)　不整形地を整形地に区分して、各整形地ごとに奥行価格補正を行って求めた価額の合計額を求めます。

		（路線価）		（奥行距離30mの場合の奥行価格補正率）		（地積）		
①	a宅地	150,000円	×	0.95	×	90m²	=	12,825,000円

		（路線価）		（奥行距離18mの場合の奥行価格補正率）		（地積）		
②	b宅地	150,000円	×	1.00	×	54m²	=	8,100,000円

		（路線価）		（奥行距離24mの場合の奥行価格補正率）		（地積）		
③	c宅地	150,000円	×	0.97	×	72m²	=	10,476,000円

④　a宅地、b宅地及びc宅地の価額の合計額

12,825,000円 ＋ 8,100,000円 ＋ 10,476,000円 ＝ 31,401,000円

(2)　不整形地補正率を求めます。

①　評価対象地の地積　216m²　⇒　地積区分はAとなります。

（地積区分表により確認します。）

②　想定整形地の地積　270m²

③　かげ地割合

$$\text{かげ地割合} = \frac{\overset{\text{（想定整形地の地積）}}{270\text{m}^2} - \overset{\text{（評価対象地の地積）}}{216\text{m}^2}}{\underset{\text{（想定整形地の地積）}}{270\text{m}^2}} = 20\%$$

④　不整形地補正率

普通住宅地区で地積区分A、かげ地割合20%　⇒　0.94

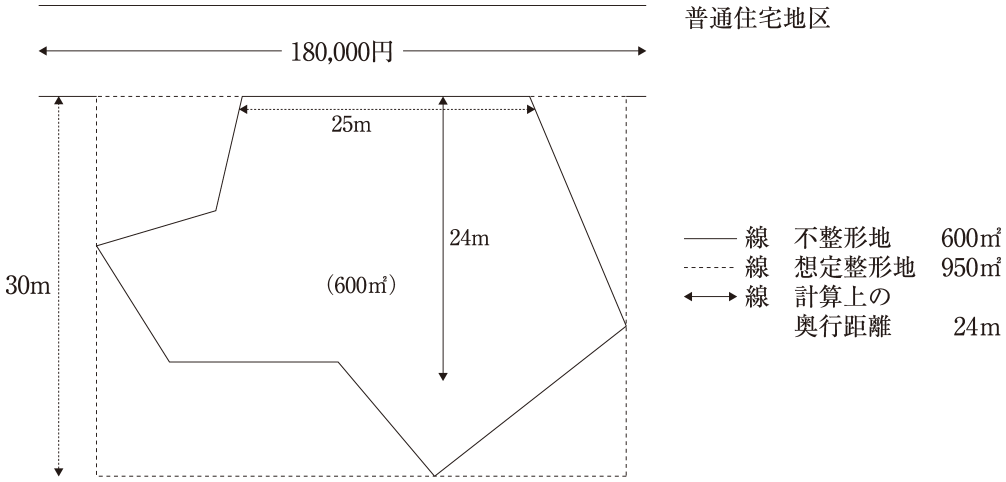
（不整形地補正率表により確認します。）

(3)　評価額を求めます。

		（不整形地補正率）		
31,401,000円	×	0.94	=	29,516,940円

【ケース2】

Q　次の不整形地はどのように評価しますか。



A　評価対象地の地積を間口距離で除して求めた計算上の奥行距離を基として算出した整形地としての価額に、不整形地補正率を乗じて評価します。

(1)　評価対象地の地積を間口距離で除して求めた計算上の奥行距離を基として整形地としての価額（評価対象地の奥行価格補正後の価額）を求めます。

①　評価対象地の計算上の奥行距離

（地積）　（間口距離）
600m²　÷　25m　＝　24m

（注）　計算上の奥行距離は、評価対象地の想定整形地の奥行距離を上限とします。本ケースの場合、想定整形地の奥行距離は30mですから、計算上の奥行距離は、上記算式で求めた24mとなります。

②　整形地としての価額

（路線価）　（奥行距離24mの場合の奥行価格補正率）　（1m²当たりの価額）
180,000円　×　1.00　＝　180,000円

(2)　不整形地補正率を求めます。

①　評価対象地の地積　600m²　⇒　地積区分はＢとなります。
（地積区分表により確認します。）

②　想定整形地の地積　950m²

③　かげ地割合

$$\text{かげ地割合} = \frac{\overset{\text{（想定整形地の地積）}}{950\text{m}^2} - \overset{\text{（評価対象地の地積）}}{600\text{m}^2}}{\underset{\text{（想定整形地の地積）}}{950\text{m}^2}} = 36.84\%$$

④　不整形地補正率

普通住宅地区で地積区分Ｂ、かげ地割合36.84％　⇒　0.91

（不整形地補正率表により確認します。）

(3)　評価額を求めます。

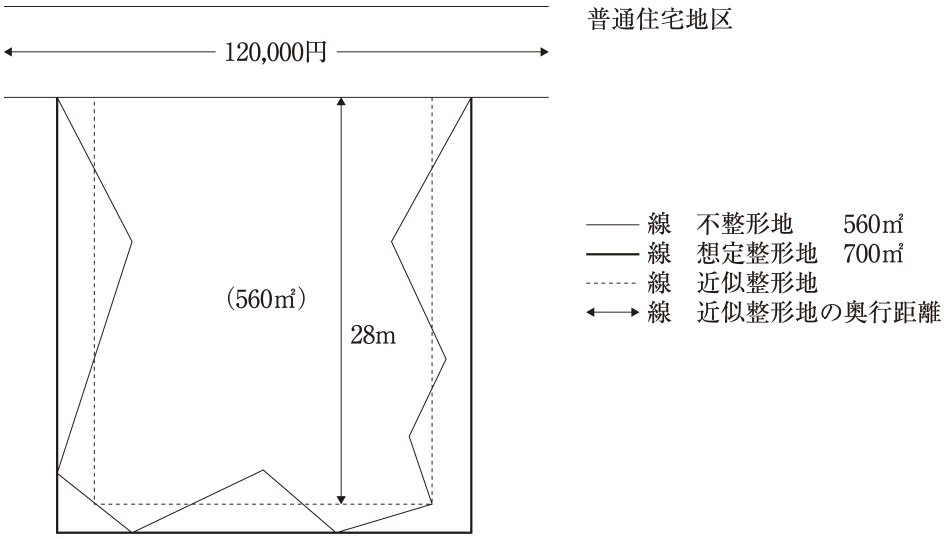
（1m²当たりの価額）　（地積）　（不整形地補正率）

180,000円　×　600m²　×　0.91　＝　98,280,000円

（注）「地積規模の大きな宅地」に該当する場合には、本章第2 7 の「地積規模の大きな宅地の評価」を行います。

【ケース3】

Q　次の不整形地はどのように評価しますか。



A　評価対象地に近似する整形地を求め、その近似整形地を基として求めた価額に不整形地補正率を乗じて評価します。

(1)　近似整形地の奥行価格補正後の1m²当たりの価額（評価対象地の奥行価格補

正後の1m²当たりの価額）

①　近似整形地を求めます。

近似整形地は、近似整形地からはみ出す不整形地の部分の地積と、近似整形地に含まれる不整形地以外の部分の地積がおおむね等しく、かつ、その合計地積ができる限り小さくなるように求めます。

なお、近似整形地の屈折角は90度とします。

②　整形地としての価額

（路線価）	（奥行距離28mの場合の奥行価格補正率）	（1m²当たりの価額）
120,000円 ×	0.95	= 114,000円

(2)　不整形地補正率を求めます。

①　評価対象地の地積　560m²　⇒　地積区分はＢとなります。

（地積区分表により確認します。）

②　想定整形地の地積　700m²

（注）　近似整形地と想定整形地の地積は一致しません。

③　かげ地割合

$$\text{かげ地割合} = \frac{\overset{\text{（想定整形地の地積）}}{700\text{m}^2} - \overset{\text{（評価対象地の地積）}}{560\text{m}^2}}{\underset{\text{（想定整形地の地積）}}{700\text{m}^2}} = 20\%$$

④　不整形地補正率

普通住宅地区で地積区分Ｂ、かげ地割合20%　⇒　0.97

（不整形地補正率表により確認します。）

(3)　評価額を求めます。

（1m²当たりの価額）	（地積）	（不整形地補正率）	
114,000円 ×	560m² ×	0.97	= 61,924,800円

（注）「地積規模の大きな宅地」に該当する場合には、本章第2 7 の「地積規模の大きな宅地の評価」を行います。

4　配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地の評価方法

配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地の価額は、その宅地の相続開始の時における当該配偶者居住権が設定されていないものとして評価したその宅地の価額から、上記3により求めた配偶者居住権に基づく居住用建物の敷地の利用に関する権利の価額を控除して求めます（相税23の2④）。

（参考）配偶者居住権が設定された建物の所有権の評価方法

建物の時価（財産評価基本通達により評価した価額）から、配偶者居住権の価額を控除して求めた金額により評価します（相税23の2②）。

ケーススタディ

【ケース1】残存耐用年数が存続年数を上回るケース

Q　次の場合の配偶者居住権等の価額はどのように評価しますか。

相続開始日　令和2年（2020年）6月1日
相続開始日における配偶者（妻）の年齢　70歳
相続開始日における配偶者の平均余命　20年
（第22回生命表（完全生命表）による。）
建物の構造　鉄筋コンクリート造
法定耐用年数　47年
法定耐用年数に1.5を乗じて計算した年数　71年
築後経過年数　10年
残存耐用年数　71年－10年＝61年
存続年数　20年
期間20年、年利率3％の複利現価率　0.554
建物の時価（相続税評価額）　5,000,000円
土地等の時価（相続税評価額）　30,000,000円

A　配偶者居住権等の価額は次のように評価します。

①　配偶者居住権及び配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額は次のように評価します。

㋐　配偶者居住権の評価額

$$5{,}000{,}000円 - 5{,}000{,}000円 \times \frac{60年 - 20年}{60年} \times 0.554 = 3{,}153{,}333円$$

㋑　配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の評価

30,000,000円 － 30,000,000円 × 0.554 ＝ 13,380,000円

②　「配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権」及び「居住建物の敷地の所有権」は次のように評価します。

㋐　配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権の評価

5,000,000円 － 3,153,333円 ＝ 1,846,667円

㋑　居住建物の敷地の所有権の評価

30,000,000円 － 13,380,000円 ＝ 16,620,000円

【ケース2】残存耐用年数が存続年数を下回るケース

Q　次の場合の配偶者居住権等の価額はどのように評価しますか。

相続開始日　令和2年（2020年）6月1日

相続開始日における配偶者（妻）の年齢　65歳

相続開始日における配偶者の平均余命　24年

（第22回生命表（完全生命表）による。）

建物の構造　木造

法定耐用年数　22年

法定耐用年数に1.5を乗じて計算した年数　33年

築後経過年数　20年

残存耐用年数　33年－20年＝13年

存続年数　24年

期間24年、年利率3％の複利現価率　0.492

建物の時価（相続税評価額）　2,000,000円

土地等の時価（相続税評価額）　20,000,000円

A　配偶者居住権等の価額は次のように評価します。

①　配偶者居住権及び配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額は次のように評価します。

㋐　配偶者居住権の評価額

2,000,000円 － 2,000,000円 × 0 × 0.492 ＝ 2,000,000円

（注）　残存耐用年数（13年）から存続年数（24年）を控除した年数が零以下となることから、算式の「（残存耐用年数－存続年数）／残存耐用年数」は、零となります。したがって、この場合には、配偶者居住権の価額は、建物の価額と等しくなります。

㋑　配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の評価額

20,000,000円 － 20,000,000円 × 0.492 ＝ 10,160,000円

②　「配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権」及び「居住建物の敷地の所有権」は次のように評価します。

㋐　配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権の評価額

2,000,000円 － 2,000,000円 ＝ 0円

㋑　居住建物の敷地の所有権の評価額

20,000,000円 － 10,160,000円 ＝ 9,840,000円

5　配偶者短期居住権等の評価

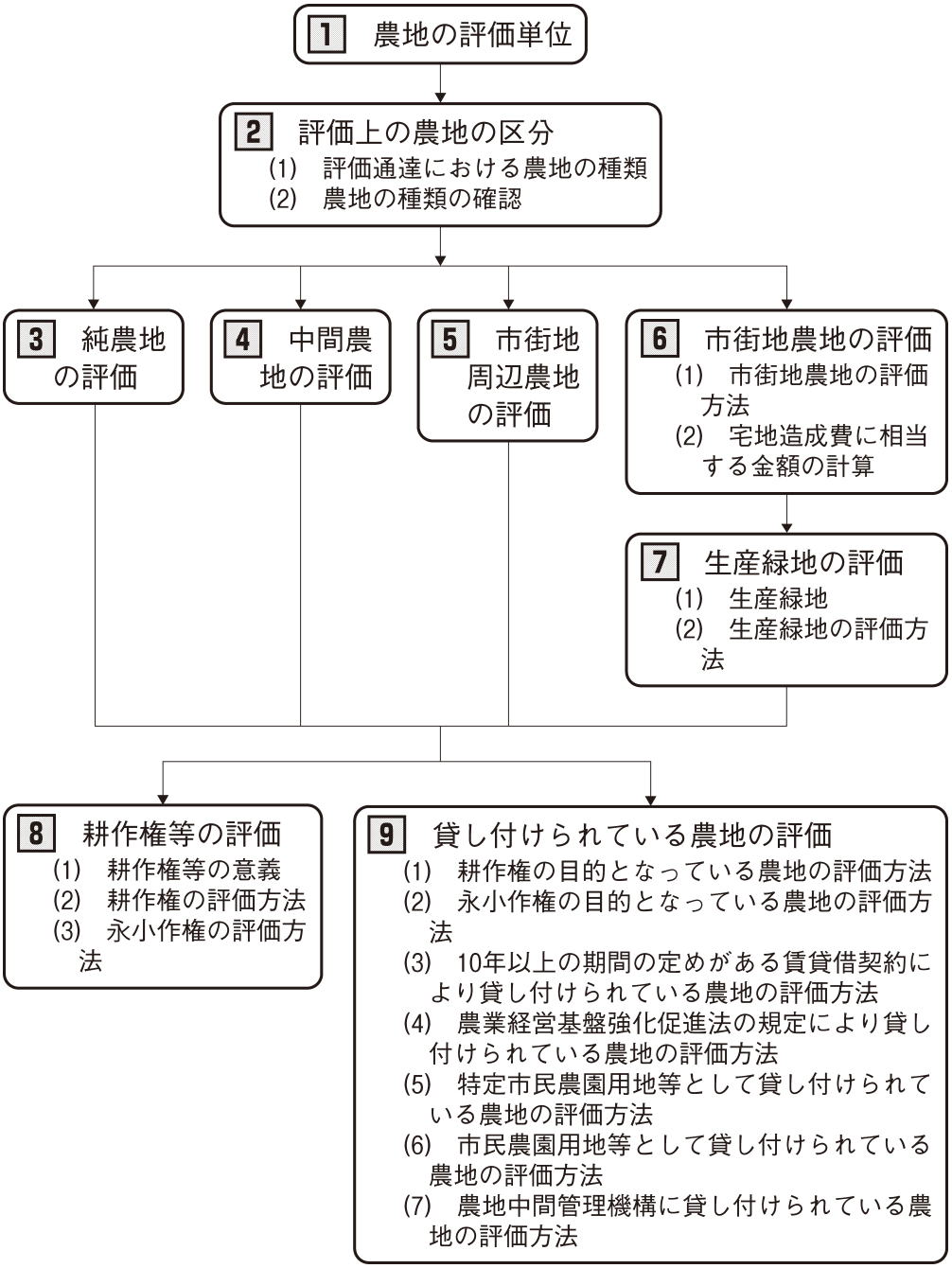
配偶者短期居住権は、遺産分割により配偶者の居住する建物の帰属が確定した日など一定の日をもって消滅するもので、その権利は強固なものであるとはいえません。

そのため配偶者短期居住権の価額、及び配偶者短期居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額は評価しないものと考えられます。

また、配偶者短期居住権が設定されている家屋の価額、及び配偶者短期居住権が設定された建物の敷地の所有権等の価額の評価上、配偶者短期居住権が設定されていることによる評価減は行わないものと考えられます。

第１　農地の評価

＜フローチャート～農地の評価＞



1　農地の評価単位

農地は、田及び畑の別に、1枚の農地を評価単位として評価します。この場合の1枚の農地とは、耕作の単位となっている1区画の農地をいいます（評基通7-2(2)）。

ただし、市街地周辺農地、市街地農地及び生産緑地については、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とします。この場合において、これらの農地が、贈与、遺産分割等により親族間等で分割が行われ、例えば、分割後の画地を宅地に転用しようとしたときに通常の用途に供することができないなど、その分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の農地を一の評価単位として評価をします（評基通7-2(2)ただし書）。

2　評価上の農地の区分

(1)　評価通達における農地の種類

評価通達においては、農地を次の4つの種類に区分して、それぞれの評価方法を定めています。

ア　純農地
イ　中間農地
ウ　市街地周辺農地
エ　市街地農地

(2)　農地の種類の確認

実務上は、評価対象地である農地の種類は、評価倍率表により確認します。

(1)　評価通達における農地の種類

評価通達においては、農地法、農業振興地域の整備に関する法律及び都市計画法による規制の観点から、農地を次の4つの種類に区分して、それぞれの評価方法を定めています。

ア　純農地

純農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいいます（評基通36）。ただし、エの市街地農地に該当する農地は除かれます（評基通36ただし書）。

①　農用地区域内にある農地

②　市街化調整区域内にある農地のうち、第1種農地又は甲種農地に該当するもの

③　上記①及び②に該当する農地以外の農地のうち、第1種農地に該当するもの。ただし、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第2種農地又は第3種農地に準ずる農地と認められるものを除きます。

イ　中間農地

中間農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいいます（評基通36-2）。ただし、エの市街地農地に該当する農地を除きます（評基通36-2ただし書）。

①　第2種農地に該当するもの

②　上記①に該当する農地以外の農地のうち、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第2種農地に準ずる農地と認められるもの

ウ　市街地周辺農地

市街地周辺農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいいます（評基通36-3）。ただし、エの市街地農地に該当する農地を除きます（評基通36-3ただし書）。

①　第3種農地に該当するもの

②　上記①に該当する農地以外の農地のうち、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第3種農地に準ずる農地と認められるもの

エ　市街地農地

市街地農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいいます（評基通36-4）。

①　農地法4条又は5条に規定する許可（以下「転用許可」といいます。）を受けた農地

②　市街化区域内にある農地

③　農地法等の一部を改正する法律（平21法57）附則2条5項の規定によりなお従前の例によるものとされる改正前の農地法7条1項4号の規定により、転用許可を要しない農地として、都道府県知事の指定を受けたもの

◆甲種農地、第1種農地、第2種農地及び第3種農地

純農地、中間農地及び市街地周辺農地の定義における甲種農地、第1種農地、第2種農地及び第3種農地とは、平成21年12月11日付21経営第4530号・21農振第1598号「『農

地法の運用について』の制定について」農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知において定められている概念です。

（参考）関係法令と農地の種類との関係

上記の農地の種類と①農地法、②農業振興地域の整備に関する法律、及び③都市計画法との関係は、基本的には、次のとおりとなります（評基通34）。

ア　農地法との関係

㋐　農用地区域内にある農地
㋑　甲種農地（農地法4条6項1号ロに掲げる農地のうち市街化調整区域内にある農地法施行令6条に規定する農地。以下同じ。）
㋒　第1種農地（農地法4条6項1号ロに掲げる農地のうち甲種農地以外の農地）
……純農地

㋓　第2種農地（農地法4条6項1号イ及びロに掲げる農地（同号ロ(1)に掲げる農地を含みます。）以外の農地）……中間農地

㋔　第3種農地（農地法4条6項1号ロ(1)に掲げる農地（農用地区域内にある農地を除きます。））……市街地周辺農地

㋕　農地法の規定による転用許可を受けた農地
㋖　農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律57号）附則2条5項の規定によりなお従前の例によるものとされる改正前の農地法7条1項4号の規定により転用許可を要しない農地として、都道府県知事の指定を受けたもの
……市街地農地

イ　農業振興地域の整備に関する法律との関係

㋐　農業振興地域内の農地のうち
　ⅰ　農用地区域内のもの……純農地
　ⅱ　農用地区域外のもの
㋑　農業振興地域外の農地
……アの分類によります。

ウ　都市計画法との関係

㋐　都市計画区域内の農地のうち
　ⅰ　市街化調整区域内の農地のうち
　　ⓘ　甲種農地
　　ⓘⓘ　第1種農地
　　……純農地
　　ⓘⓘⓘ　第2種農地……中間農地
　　ⓘⓥ　第3種農地……市街地周辺農地

ⅱ　市街化区域（都市計画法7条1項の市街化区域と定められた区域をいいます。以下同じ。）内の農地……市街地農地

ⅲ　市街化区域と市街化調整区域とが区分されていない区域内のもの

㋑　都市計画区域外の農地

……アの分類によります。

(2)　農地の種類の確認

評価通達においては、上記(1)のとおり農地を4つの種類に区分し、それぞれの種類ごとに評価方法を定めています（3～6参照。）が、上記の定義のみから評価対象地がどの種類の農地であるのかを判断することは容易ではありません。そこで、実務上は、評価対象地である農地がいずれの種類の農地であるかの判断は、評価倍率表により確認します。

（参考）評価倍率表

令和 1年分　　倍　率　表　　1頁

市区町村名：大月市　　大月税務署

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等 宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
お	大月１～３丁目	全域	－	路線	周比準	周比準	比準	比準		
	大月町大月	都市計画法上の用途地域	－	路線	周比準	周比準	比準	比準		
		上記以外の地域	40	1.2	純 5.7	純 6.4	純 5.0	純 5.0		
	大月町駒橋	全域	40	1.1		純 10	純 5.0	純 5.0		
	大月町花咲	農業振興地域内の農用地区域			純 6.9	純 8.9				
		一部	—	路線	周比準	周比準	比準	比準		
		上記以外の地域								
		1　国道２０号線沿い	50	1	中 15	中 17	純 4.7	純 4.7		
		2　上記以外の地域	5	1.1	純 8.8	純 12	純 4.7	純 4.7		
	大月町真木	農業振興地域内の農用地区域			純 5.9	純 8.3				

「純」は純農地、「中」は中間農地、「周」は市街地周辺農地を意味します。