|  |
| --- |
| 土地の評価 |

|  |
| --- |
| **平成28年10月17日**  **倉重税務会計事務所**  **三浦　伸子** |

* この内容は、相続土地の評価を限定して評価方法及び計算式等の記述を行っております。

目次

1.土地等の評価1

2.土地の評価上の区分1

（1）原則(地目別評価)1

　　（2）特例(利用単位別評価)1

3.地形・形質等による評価減2

　　（1）奥行距離の長い帯状の宅地2

　　（2）道路に接する距離の短い宅地2

　　（3）奥行距離が短い帯状の宅地3

　　（4）路線価が高い方の影響度が著しく低い宅地3

　　（5）不正形地4

4.利用制限等による評価減5

　　（1）私道5

　　（2）貸家建付地内の私道6

　　（3）セットバックを必要とする宅地6

5.他人の権利が存する場合の評価減7

　　（1）貸家建付地7

　　（2）貸宅地の一部が駐車場になっている場合8

　　（3）相当の地代を収受している宅地8

　　（4）地上権の設定されている土地9

　　（5）使用貸借により貸し付けられている宅地10

　　（6）抵当権の設定されている土地10

6.土壌汚染による評価減10

　　（1）土壌汚染のある土地10

7.農地や山林などの評価減11

　　（1）市街化区域内の農地11

　　（2）面積の広大な農地12

出典13

1. 土地等の評価

相続による財産の移転に関する時価評価について、相法22(評価の原則)には「相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。」とされている。

また、評基通1(2)(時価の意義)には「財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期(相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第二条((定義))第四号に規定する課税時期をいう。以下同じ。)において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」と規定されている。

1. 土地の評価上の区分
   1. 原則(地目別評価)

土地の価額は、原則として地目の別に評価する。この方法を地目別評価方法という(評基通7)。



* 1. 特例(利用単位別評価)

一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一段の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとしてその一団の土地ごとに評価する。



1. 地形・形質等による評価減
   1. 奥行距離の長い帯状の宅地  
      【ケース】
      1. 道路に接する距離が短い　　　　　　　　　　　　　宅地としては利用価値が低い
      2. 奥行の長い帯状の宅地の土地

【評価減の内容】

1. 奥行価格補正率の適用

その宅地の正面路線価に財産評価基本通達付表1に定められた奥行価格補正率を乗じて求めた1㎡当たりの価額に地積を乗じて計算。

1. 間口狭小補正率、奥行長大補正率の適用

その宅地に接する道路に付された路線価に、財産評価基本通達付表6及び7に定められた間口狭小補正率及び奥行長大補正率を乗じて求めた1㎡当たりの価額に地積を乗じて計算。

* 1. 道路に接する距離の短い宅地

【ケース】

路線価の付された道路に接する部分の距離が短い宅地



【評価減の内容】

1. 間口狭小補正率及び奥行長大補正率の適用

図のような宅地については、その宅地の接する道路に付された路線価に、財産評価基本通達1に定められた奥行価格補正利を乗じた価額に、同通達付表6及び7に定められた間口狭小補正率及び奥行長大補正率を乗じて求めた1㎡当たりの価額に地積を乗じて計算。

* 1. 奥行距離が短い帯状の宅地

【ケース】

奥行距離が短く帯状の宅地



【評価減の内容】

1. 奥行価格補正率の適用

図のような宅地は、標準的な宅地に比べ、利用上の制約があることから奥行価格補正率を適用し、減額された価額で評価することとなる。

* 1. 路線価が高いほうの影響度が著しく低い宅地

【ケース】

2つの路線に接しているが路線価の高い方から影響を受ける度合いが著しく低い



【評価減の内容】

1. 影響度の高いほうの路線を正面路線価として評価する。

原則として、2以上の路線に面している場合、路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額が最も高くなる路線を正面路線価とする。  
しかし、上の図のように帯状の部分を有する宅地については、それぞれについて奥行価格補正率等の調整を行って評価し、その合計額により評価することが合理的とされる。

* 1. 不正形地

【ケース】

標準的な宅地に比べ、形が非常に悪く全体を有効活用することが出来ない

【不正形地の評価】

財産評価基本通達に定める奥行価格補正、側方路線影響加算、二方路線影響加算等を行って求めた価額に、評価対象の不正形地の程度、位置、地積の大小に応じて定められている不正形地補正率を乗じて計算した価額により評価する。

1. 財産評価基本通達付表4「地積区分表」により、その不正形地の所在する地区区分欄の該当する面積の地積区分を確認
2. 次に、かげ地割合を計算  
   

「想定正形地」とは、評価対象不正形地の画地全域を囲む短形又は正方形の土地をいう。

1. 次に、財産評価基本通達付表5「不正形地補正率表」により、評価対象の不正形地の所在する地区区分の該当する地積区分欄とかげ地割合から評価対象の不正形地に適用される不正形地補正率を確認
2. 奥行価格補正等を適用したのちの価額に、③で確認した不正形地補正率を乗じて、当該不正形の1㎡当たりの評価額を算出。
   1. 間口狭小補正率の適用がある場合、不正形地補正率に間口狭小補正率を連乗して求めた割合を不正形地補正率とする。
   2. 奥行長大補正率の適用がある場合、不正形地補正率の適用に代えて、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて求めた割合によることが出来る。
3. 利用制限等による評価減  
   私道については、所有権を有していたとしても、特定又は不特定の者の通行の用に供されている以上、それを直ちに廃止して他の用途に転用することは困難である。したがって、財産評価基本通達では私道の評価について定めが設けられており、私道から他の用途への転用の可能性は、その私道の実際の利用状況により異なることから、利用上の制約の差異に応じて異なった評価方法が定められている。
   1. 私道

【ケース】

宅地開発により一団の住宅地内に道路が開設され、各住宅の所有者がこの道路部分の所有権を共有で有している。この住宅地内に居住する者の日常の生活用道路として使われている。

【評価減の内容】

特定の者の通行の用に供される私道は、70％の減額評価をする。

1. 私道の評価

路線価方式により路線価の各種の補正率を適用して算定した価額または倍率方式により固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出した価額の100分の30に相当する価額により評価する。

1. 私道とは

私人がその所有権に基づき維持管理するもので特定の者の通行の用に供される道路をいう。

1. 不特定多数の者が通行する私道

不特定多数の者の通行の用に供される場合、所有権者としてその土地を使用収益することが事実上不可能である。よって、相続税及び贈与税の課税上、その価額は評価しないこととされている。

例えば・・・

* 1. その私道が公道から公道に通り抜けが出来る場合
  2. 行き止まりの私道であってもその私道を通行して集会所や地域センター及び公園などの公共施設や商店街等へ出入りしている場合
  3. 私道の一部に公共バスの転回場や停留所が設けてある場合　等
  4. 貸家建付地内の私道

【ケース】

私道の奥に貸家があり、その私道は、貸家の入居者の通行の用に供される。



【評価減の内容】

私道として評価し、その後、貸家建付地としての評価をする。

1. 特定の者の通行の用に供されている私道の評価は、4-(1)‐①を参照。
2. 当該私道が、貸家と一体となって効用をなしていると認められるのであれば、その私道について、自用地価額の100分の30に相当する価額を算出し、さらに、貸宅地又は貸家建付地としての評価方法を適用することが相当であると考えられる。  
   　＜注意＞  
   土地や建物の賃貸借契約の内容や、実際の利用状況、貸地や貸家の位置関係等により、様々なケースが考えられるので、評価方法を一概に定めるのは難しい。
   1. セットバックを必要とする宅地

【ケース】

セットバックを必要とする宅地とは、都市計画区域内に所在する宅地で、建築基準法42条2項の道路に面する宅地は、その道路の中心線から両側に2ｍずつ後退した線が道路との境界線とみなされる。将来、セットバックが生じた際は、道路として

提供しなければならないこととされている。

【評価減の内容】

セットバックを要する部分は、70％の減額を行う。

セットバックを必要とする宅地は、セットバックの必要が無いものとした場合の価額から、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。



1. 他人の権利が存する場合の評価減

評価対象地が貸し付けられ又は評価対象地上の建物等が貸し付けられている場合には、その土地の借主又は建物の借主がその土地に対して有する権利の価額を控除してその土地の評価を行う。

* 1. 貸家建付地

【ケース】

鉄筋コンクリート造3階建ての建物で、1階は店舗として第三者に貸し付け、2階3階は、居住の用に供していた。



【評価減の内容】

店舗の敷地部分について、貸家建付地としての評価減が出来る。

1. 貸家の敷地の価額は、その宅地が貸家建付地でないものとした場合の価額から、借家人の敷地に対して有する権利に相当する価額を控除した価額によって評価する。計算式は、次の通り。  
   
2. 建物の一部が貸家である場合

1棟の建物のうち、一部のみが貸し付けられている場合、賃貸割合を乗ずることによって、貸し付け部分についてのみ、減額を行うこととされている。計算式は次の通り。



* 1. 貸宅地の一部が駐車場となっている場合

【ケース】

店舗建物の所有を目的として賃貸借契約が締結されているが、その一部が来客用の駐車場になっている。



【評価減の内容】

全体を貸宅地として評価することができる。

1. 借地権の及ぶ範囲

借地権の及ぶ範囲は、必ずしも建物が建てられている部分の土地に限定されるものではない。このケースの場合、借地上の店舗の顧客用の駐車スペースは、その建物の効用を果たすために必要なものであり、一体として利用することによってはじめて借地人がその土地を借り受けた目的を達成しうると認められることから、駐車スペースも借地権が及ぶものと考えられる。

* 1. 相当の地代を収受している宅地

【ケース】

権利金の収受の代えて相当の地代を支払う条件で敷地を貸し付けており、相続開始時においても相当の地代が収受されていた。

【評価減の内容】

借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地としての価額から借地権の価額を控除した金額によって評価することとされている。

借地権の価額は、自用地価額×借地権割合＝借地権の価額によって計算された額を評価額とする。

このケースは、権利金その他一時金の収受は行われておらず、代わりに相当の地代を支払っている場合の借地権等の評価方法を明記する。

なお、この場合における「相当の地代」とは、

自用地価額の過去3年間の平均額×おおむね年6%により求める。

1. 相当の地代の収受が行われている場合

その土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額で評価する。

1. 相当の地代に満たない地代を収受している場合

その土地の自用地としての価額から、次の算式により求めた借地権の価額を控除した金額によって評価する。ただし、その土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額を超える場合には、100分の80に相当する金額によって評価する。



* 1. 地上権の設定されている土地

【ケース】

被相続人の遺産である土地は、A社に対して、太陽光発電設備の設置を目的とする期間15年地上権が設定されていた。相続開始日における残存期間は12であった。

【評価減の内容】

自用地としての価額から、相続税法23条の規定により評価したその地上権の価額を控除した金額によって評価する。相続税法23条では、地上権の残存期間に応じて割合を定めている。



* 1. 使用貸借により貸し付けられている宅地

【ケース】

子が父の所有している自宅敷地の一角を借りて工房を建てた。その際、権利金相当額の支払いはしていないが、固定資産税相当額の地代を支払うこととした。

【評価減の内容】

自用地として評価する。

1. その土地の貸借が使用貸借契約に基づくものである場合には、その使用貸借契約に係る土地使用権の価額はゼロとし、自用地として評価する。
2. 使用貸借契約と認定される場合

このケースの場合、土地所有者である父に対して権利金等の一時金は支払っておらず、固定資産税相当額すなわち維持管理費程度の地代の授受しか行われていないため、この土地の貸借は、使用貸借契約により行われたものと認定される。したがって、父の相続開始に当たっては、自用地として評価する。

* 1. 抵当権の設定されている土地

【ケース】

亡くなった父の自宅敷地は、債権額3,000万円の抵当権が設定されていた、

【評価減の内容】

原則として、評価減はしない。

例外として、相続財産である土地等に第三者のために抵当権が設定されている場合において、課税時期において債務者が弁済不能の状態にあるため、抵当権が実行されることが確実であると認められ、かつ、当該債務者に求償しても弁済を受ける見込みがない場合については、債務者の弁済不能と認められる部分の金額を抵当権が設定されている土地等の価額から控除して評価することが出来るものと考える。

1. 土壌汚染による評価減

評価対象地に物理的な瑕疵がある場合、その瑕疵を排除するために要する費用を控除して評価することが合理的と考えられる。

* 1. 土壌汚染のある土地

【ケース】

かつて化学薬品工場の敷地で合った土地で、土壌汚染があることが判明した。しかし、当時の所有者であった法人及び関係者は不明である。

【評価減の内容】

浄化・改善費用の80%相当額等を控除する。

1. 次の評価方法を土壌汚染地の基本的な評価方法とすることが可能である。  
   
   1. 浄化・改善費用・・・土壌汚染の除去、遮水工封じ込め等の措置を実施するための費用をいう。
   2. 使用収益制限による減価・・・遮水工封じ込め等の措置を実施した場合に、その措置の機能を維持するために利用制限に伴い生じる減価。
   3. 心理的要因による減価・・・土壌汚染の存在する土地であること又は過去に土壌汚染が存在した土地であることに起因する心理的な嫌悪感から生じる減価要因。
2. 農地や山林などの評価減

市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林の価額は、その土地が宅地であるとした場合の価額から造成費相当額を控除するなどして評価する。

* 1. 市街化区域内の農地

【ケース】

市街化区域内に所在する農地ではあるが、農地法の一定の制約がある。

【評価減の内容】

農地法の制約に伴う評価減はない。

1. 農地の分類
   1. 市街地農地とは
      1. 農地法4条又は5条に規定する許可(転用許可)を受けた農地
      2. 市街化区域内にある農地
      3. 農地法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
   2. 市街地周辺農地とは
      1. 第3種農地
      2. 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のいずれかに該当し、かつ、市街地農地に該当しないもの

なお、国税庁が公表する評価基準書の評価倍率表では、純農地「純」、中間農地「中」、市街地周辺農地「周比準」、市街地農地「市比準」又は「比準」と表示されている。

1. 農地の評価
   1. 純農地と中間農地

その農地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価。

* 1. 市街地農地と市街地周辺農地

その農地が宅地であるとした場合の価額から、宅地に転用する場合の造成費相当額を控除した価額で評価。

* 1. 面積の広大な農地

【ケース】

評価対象地は、市街化区域内に所在する面積2,500㎡の広大な農地である。

【評価減の内容】

広大な宅地の評価に準じた評価を行う。

1. 広大地評価にあたり留意すべき事項
   1. 評価対象のうちの面積がその地域における標準的な宅地の面積に比して著しく広大であること
   2. 開発行為を行おうとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められること
   3. 大規模工場用地に該当するものではないこと
   4. その土地について経済的に最も合理的であると認められるものではないこと(いわゆるマンション適地に該当するものではない)との要件を満たすこと

# 出典

1. 梶野研二，(H27年11月27日)，ケース別相続土地の評価減，名古屋市，愛知県，日本：新日本法規出版㈱
2. 岩下忠吾. (2015年9月10日). [4訂版]詳細相続税　資料収集・財産評価・申告書作成の実務. 千代田区, 東京都, 日本: 日本法令.
3. https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/01.htm
4. http://kurashige.ec-net.jp/