

令和3年版

相続の現場から見た！

特殊な土地の 財産評価

佐藤 健一
戸島 潤吏 【共著】

法令出版

令和3年版 はしがき

相続実務に携わってから四半世紀が経ちます。「10年ひと昔」という言われ方がありますからその2倍以上です。その間、人と土地、社会と土地の在り方が変わりました。変化を実感することとしては、自然災害に対する意識の高まり、民法大改正、物流倉庫の盛隆、建築費・人件費の高騰、地価の二極化、旧分譲地のオールドタウン化、法定相続分への権利意識等です。「数年前を再確認することで今の特徴を知ることができる」改訂版原稿を書く上での気づきとなりました。

すべての社会的変化が直ちに相続税申告のための土地評価に反映される訳ではありません。その中で前版からの改正項目としては第一に「広大地」から「規模格差補正」が挙げられます。必然的に相続税額への影響も大きい大規模画地について、迅速評価・簡便評価・画一評価の制約がある中で、どちらの計算方式が優れているかを論じることは到底できませんが、この改正から得られた教訓は「相続税対策の賞味期限」です。税制・通達改正は勿論、時の経過とともに社会的変化が土地の在り方を変えれば、人気・不人気や土地相場に影響します。相続税試算は日常化した業務となっていますが、お客様にも“現時点の”を理解してもらい、今後の傾向・予想を一緒に考えるように努めています。

相続と土地という観点からは「法定相続分による承継」「親の想いと子の希望とのギャップ」「不動産の事業承継」を感じる機会が増えました。「法定相続分による承継」は、特に都市部では標準化しつつありますし、同様に感じている専門家の方も多いのではないのでしょうか。

「親の想いと子の希望とのギャップ」は、“土地を承継させたい親”“不動産よりも金銭の子”です。ひと昔前からあまり変わらない「〇〇坪を子たちに遺したい」といった親の想いに対し、子は不動産と等価な別財産を希望したりします。揉めている訳ではなく方向性にギャップがあり、中立者としてはお客様が決めたゴールまでの実行方法としての「困りごと」には積極的にサポートできますが、ゴールの定まらない「悩みごと」への解決者

にはなり難いものです。「悩みごと」解決のキッカケになればと、最近では「夫婦会議・親子会議・兄弟姉妹会議・家族会議をしましょう」とお話しすることが増えました。

「事業承継」が我々業界の重要テーマとなりましたが、不動産賃貸業に関する事業承継について、親子での“実務”の承継は充分とは言い難いものがあります。遺産分割では取り合った子から数年後に「金銭にしておけばよかった……」といった嘆きを耳にします。

社会的変化があるといえども不動産は、人の生活基盤から切り離すことのできない重要な財産であることには変わりありません。不動産の一般的特性並びにお客様が関わる不動産の個別的特性を確認のうえ、お客様に喜んでいただけるよう準備しておきたいと考えています。

令和3年版の発刊となり、僭越ながら土地評価の“記録紙”の要素もあるかなと思っています。同時に、底のない土地評価を再認識したところではありますが、本書をお読みの方々の一助となれば幸いです。

令和3年10月

佐藤 健一

改訂にあたって（改訂版はしがき）

本書の初版の出版から2年半が経ちました。その間、私は税理士法人に所属することとなり、より多くの、より大きな、より複雑な相続案件に関わるようになりました。以前から相続や不動産評価を中心として仕事をしていたのですが、環境とともに仕事の質と量も変わりました。その中で感じていることが2つあります。

まず1つは、土地の評価には色々な見方があることを再認識できたことです。税務、法務、実勢など目的に応じた違いもあります。ただそれだけではなく、相続税計算のための財産評価基本通達をベースとした土地評価にも色々な見方があります。所属する税理士法人は資産税専門の部署があり、そこには土地評価について練達堪能な専門家が何人もいます。個性のある土地について、意見を伺うと聞いた人数分の見方がでてくることがあります。見方は正誤でもなく、もちろん善悪でもありませんので議論は尽きませんが、申告に当たってはまずは1つに決めざるを得ません。申告して否認されなかった見方が唯一無二の正解でもないのでしょうか。

もう1つは、相続した土地についての実勢価格、言い換えれば本当の価格を思考する機会が増えました。それは地主相続の納税計画の一環として、または争族や換価分割、代償分割で要求される適正時価把握のためです。これらの場面では“路線価”や“相続税評価額”で実勢価格をアプローチしては適切なアドバイスをすることはできないと考えています。最適敷地規模、利回り、取壊最有效、リノベーション等々、相続税評価では馴染みがありませんが、不動産市場では当たり前の検討事項です。不動産の見方や売り方で売却金額を大きくすることは、節税効果と同じくらい、時にはそれ以上に手許残りの財産に影響を与えます。「売却金額をあと坪10万円あげるにはどうしたらよいか……」相続税申告に携わりながら、こんなことを考える日常です。

事務所の若いスタッフが実際の土地評価に当たり悪戦苦闘しています。

おそらく1日でも早く土地評価ができるようになりたいと思っていること
でしょう。私も同じような思いで書籍を読みあさっていた頃がありました。
しかし、今では土地評価は経験すればするほど悩むことも多くなるという
のが正直なところ。それでも相続税申告に当たっては、より多くの見
方を挙げたなかで、1つに決定することが重要だと考えています。知って
いたけれど選択しなかったことと、知らなかったことでは長い時間を経た
とき大きな違いがでてくるでしょう。

本書をお読みいただくことによって、ある土地についての見方の参考に
なれば幸いです。

平成 28 年 1 月

佐藤 健一

(初版) はじめに

セットバックも知らないまま相続税の試験に合格し、時価の求め方が分
かかったと勘違いしていた駆け出しの頃。先輩から土地の評価は体で覚えろ
と教わった税理士事務所スタッフ時代。不動産鑑定士の先生と仕事をする
機会に恵まれ、収益還元法という評価手法にカルチャーショックのような
衝撃を受けた税理士登録の初期。今思い返せば「恥ずかしさ」と「怖さ」
の二言につきます。

それから、十数年、相続税評価のみならず、公示価格をはじめとする公
的評価、民間依頼の鑑定評価等それなりに多くの不動産評価に関わってき
ましたが、いまだに新たな気づきが絶えません。それは法律のことであつ
たり、慣習のことであつたり、考え方や見方のことであつたりと様々です。
相続とは、その最たる場面であるかもしれません。「こうこう、こういう
理由であそこの土地は高いよ・・・」という相続人らの主張に、なるほ
ど一理あると思ってしまうこともしばしば、個人的には土地評価の奥の深
さや面白さを感じる瞬間でもあります。

遺産分割の場面において、仲のよい相続人の間では「お前はあそこ、俺
はここ・・・」で遺産分割がまとまります。財産評価は相続税を計算する
ためだけに必要となります。しかし、均分相続を望む相続人の間ではこう
はいきません。不動産に値を付けることで、不動産同士の比較や他の相続
財産との比較が可能となります。ある不動産に価格を付けるときに、その
価格で得をする人と損をする人が必然的に生じます。時価相当額よりも低
い価格であればよいという通達の「評価の安全性」という前提は、そこには
ありえません。

税務否認と過大評価に神経を使うことの多かった税理士にとって、最近
の相続ではこれだけでは不十分、財産評価基本通達の枠を超えた、正しい
時価としてのアプローチが必要であると強く感じています。依頼相続人ら
は遺産分割及び財産評価の最前線に立つ税理士に説明を求めますでしょう
し、少なくとも財産評価基本通達の考え方並びに相続税評価は時価評価で

はないことを説明する責任はあるのではないかと思います。

本書は、大きく2部構成となっています。第1章及び第2章は、相続の場面に資する不動産評価について不動産鑑定評価基準等を踏まえ、いくつかの事例を挙げながら書き記しました。特に、遺産分割に携わる税理士の所長先生方を意識しております。相続人らの間に立ったときに、財産評価基本通達の領域ではない時価評価に柔軟な対応をしていただくことで、弁護士ではない税理士としての公平さや中立性が保てるものと思っております。

第3章以降は、実際の現地調査や土地評価明細書を書き上げる税理士事務所のスタッフの方々を意識しております。財産評価基本通達による土地評価を前提とし、通達の適正な運用の基礎となるその他各種法令を整理し、さらに現地や役所調査の参考となる実際の資料や写真を数多く掲載して、「通達評価の基本は理解したけれど、実際にどうするの？」という疑問に答えるよう努めました。その際、土地評価をひとつのテーマを絡めて構成しております。

内容的にはまだまだ必要充分とはいえませんが、本書をお読みいただくことで、相続のまっただ中にある方々、それをサポートする税理士先生等の専門家の方々のお役に立てることができれば幸いです。

平成25年7月

佐藤 健一

目次

令和3年版 はしがき

改訂にあたって(改訂版はしがき)

(初版)はじめに

第1章 相続と土地評価

I	1物4価	3
	1. 実勢価格	3
	2. 地価公示価格	3
	3. 基準地価格(都道府県地価調査)	4
	4. 相続税評価額(相続税路線価)	5
	5. 固定資産税評価額	5
	6. 公的価格のバランス	5
II	具体的事例と不動産評価	8
	1. 不動産の調査	8
	2. 相続財産の評価時点	11
	3. 古家が建つ土地	13
	4. 古アパートと築浅アパート	14
	5. 使用貸借地	15
	6. 相続人所有地に隣接する相続土地	17
	7. 無道路地	18

第2章 不動産鑑定評価基準に見る土地評価

I	土地の特徴	23
II	不動産の価格及び価格形成要因	24
	1. 不動産の価格とは	24

2. 不動産の価格を形成する要因	25
3. 最有効使用の原則	29
III 土地の種類と利用区分	31
IV 価格を求める前提としての基本的事項	33
1. 鑑定評価の基本的事項	33
2. 対象不動産の確定	33
3. 価格時点の確定	34
4. 価格又は賃料の種類	34
5. 財産評価基本通達との関連	36
V 鑑定評価の方式	38
1. 鑑定評価の三方式	38
2. 原価法(原価方式)	38
3. 取引事例比較法(比較方式)	39
4. 収益還元法(収益方式)	40
5. 開発法	40
6. 試算価格の調整	41
7. 相続税評価との関連	42
VI 庭内神し・道祖神の非課税	44
1. 庭内神しと相続税法の非課税財産	44
2. 庭内神しの敷地等	45
3. 非課税財産としての判断	45
○ 不動産鑑定評価基準にみる土地評価—具体例—	46
具体例1: 高低差のある宅地	46
1. 評価のポイント	46
2. 具体的評価例	47
具体例2: 鉄道走行音(騒音)のある宅地	49
1. 評価のポイント	49
2. 具体的評価例	50
具体例3: 付近に墓地のある宅地	52

1. 評価のポイント	52
2. 具体的評価例	53

第3章 道路と土地評価

I 建築基準法と道路	57
II 建築基準法上の道路	57
1. 42条に規定する道路	57
2. 「2項道路」と「位置指定道路」	59
3. 公道と私道	61
III 道路の幅員	64
1. 道路の範囲	64
2. 前面道路幅員に基因する行政上の制限	66
IV 接道義務	71
1. 接道義務の具体例	71
2. 特殊建築物に係る条例による制限の付加	73
V その他の道・通路	74
1. 里道(赤道・赤線)	74
2. 水路(青線)	75
3. 畦畔・のり地	77
4. その他の通路等	78
VI 相続税路線価	80
1. 路線価	80
2. 路線価が付設される道路	80
3. 特定路線価	82
○ 道路と土地評価—具体例—	86
具体例1: セットバックを要する宅地	86
1. 評価のポイント	86
2. セットバックの確認資料	87

3. セットバック地積	87
4. 具体的評価例	90
具体例2：私道の用に供されている宅地	92
1. 評価のポイント	92
2. 私道の確認資料	95
3. 具体的評価例	96
具体例3：都市計画道路予定地	101
1. 評価のポイント	101
2. 私道の確認資料	102
3. 具体的評価例	104
具体例4：接道部分が相続人所有地	107
1. 評価のポイント	107
2. 間口距離	107
3. 不整形地	108
4. 具体的評価例	109
具体例5：無道路地	111
1. 評価のポイント	111
2. 無道路地の定義及び無道路地の形態	112
3. 無道路地の確認資料	115
4. 路地状敷地に係る条例による制限の付加	116
5. 具体的評価例	117
具体例6：道路との間に水路が介在する宅地	119
1. 評価のポイント	119
2. 宅地、水路及び道路との位置関係及び形態	122
3. 水路に関する確認資料	124
4. 具体的評価例	126
具体例7：赤道が介在する宅地	127
1. 評価のポイント	127
2. 赤道等に関する確認資料	129
3. 具体的評価例	131

第4章 農地と土地評価

I 農地評価の流れ	137
II 農地の定義	138
1. 農地法	138
2. 耕作の目的に供される土地	138
3. 田・畑の定義	139
III 農地に係る関連法規	140
1. 農地法	140
2. 農地転用許可基準	141
3. 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	142
4. 生産緑地法	142
IV 農地の相続税評価上の区分	146
1. 純農地	146
2. 中間農地	146
3. 市街地周辺農地	147
4. 市街地農地	147
V 農地評価のための確認作業	148
1. 固定資産税名寄帳・評価証明書での確認	148
2. 評価倍率表での確認	149
3. 現地での確認	151
4. 農業委員会での確認	152
5. 生産緑地の確認	162
VI 農地の評価方法	165
1. 評価単位（評基通7-2）	165
2. 評価地積	167
3. 純農地及び中間農地の評価方法	167
4. 市街地農地の評価方法	167
5. 市街地周辺農地の評価方法	168
6. 造成費	169

7. 生産緑地の評価	173
8. 耕作権等が設定されている場合	174
○ 農地と土地評価—具体例—	176
具体例1：登記地目「山林」、現況地目「畑」である場合	176
1. 評価のポイント	176
2. 農用地の確認	177
3. 近傍畑の固定資産税評価額	177
4. 具体的評価例	178
具体例2：市街地農地と造成費の控除	179
1. 評価のポイント	179
2. 造成費の計算	179
3. 具体的評価例	181
具体例3：倍率地域に存する生産緑地	183
1. 評価のポイント	183
2. 近傍宅地の固定資産税評価額	184
3. 具体的評価例	184

第5章 山林と土地評価

I 山林評価の流れ	189
II 山林の定義	190
1. 山林と立木	190
2. 森林法	190
3. 財産評価基本通達における山林の定義	190
III 山林の相続税評価上の区分	192
1. 純山林	192
2. 中間山林	192
3. 市街地山林	192
IV 山林評価のための確認作業	193

1. 評価倍率表での確認	193
2. 現地での確認	194
3. 市町村役場等での確認	196
4. 傾斜の程度の確認	199
5. 土砂災害警戒区域の確認	201
V 山林の評価方法	203
1. 評価単位（評基通7-2）	203
2. 評価地積	203
3. 純山林及び中間山林の評価方法	204
4. 市街地山林の評価方法	204
5. 宅地への転用が見込めない市街地山林（評基通49なお書き）	205
6. 保安林等伐採制限に対する控除	209
7. 特別緑地保全地区内にある山林等	216
○ 山林と土地評価—具体例—	220
具体例1：市街地山林と造成費の控除	220
1. 評価のポイント	220
2. 造成費の計算	220
3. 具体的評価例	222
具体例2：がけ地部分を有する宅地	224
1. 評価のポイント	224
2. がけ地補正率	224
3. 宅地造成費との重複適用	225
4. 具体的評価例	227
具体例3：傾斜のある市街地山林	228
1. 評価のポイント	228
2. 傾斜度の計算	228
3. 造成費の計算	229
4. 具体的評価例	230
具体例4：経済合理性から判断して宅地への転用が見込めない場合	232

1. 評価のポイント	232
2. 宅地造成費と評価方法	232
3. 具体的評価例	234
具体例5：形状から判断して宅地への転用が見込めない場合	235
1. 評価のポイント	235
2. 評価方法	235
3. 具体的評価例	237
第6章 市街化調整区域内宅地と土地評価	
I 都市計画法	241
1. 都市計画区域	241
2. 市街化区域と市街化調整区域	242
3. 用途地域	244
4. 建築基準法上の単体規定と集団規定	247
II 倍率評価における留意事項	249
1. 一般的評価方法	249
2. 留意点	249
III 近傍宅地価格等の求め方	254
1. 近傍宅地価格から評価する場合	254
2. 近傍宅地価格の算定の流れ	255
3. 近傍宅地価格等の確認	257
IV 農業用施設用地	261
1. 農業用施設用地の定義	261
2. 農業用施設用地の確認	262
3. 評価の考え方	263
4. 固定資産税評価	264
5. 評価方法	265
○ 市街化調整区域内宅地と土地評価—具体例—	268

具体例1：1筆の宅地に複数の利用が存する場合	268
1. 評価のポイント	268
2. 正面路線価	269
3. 具体的評価例	270
具体例2：1利用単位が複数筆から構成されている場合	273
1. 評価のポイント	273
2. 正面路線価	273
3. 具体的評価例	274
具体例3：複数の倍率地域に重ねて該当している場合	275
1. 評価のポイント	275
2. 評価倍率	275
3. 採用する倍率の判定	277
4. 具体的評価例	277
具体例4：農業用施設用地	278
1. 評価のポイント	278
2. 農用地等の確認	279
3. 近傍畑の固定資産税評価額	279
4. 造成費相当額	280
5. 具体的評価例	280
第7章 市街化調整区域内雑種地と土地評価	
I 雑種地評価の流れ	283
II 雑種地の定義	284
III 開発行為に係る都市計画法及び条例	286
1. 開発行為	286
2. 開発許可制度	286
3. 市街化調整区域でも開発許可を受けられる開発行為等	288
4. 自治体の条例等	290
IV 市街化調整区域内の雑種地の評価方法	292

1. 評価単位	292
2. 評価方法	293
V 雑種地評価のための確認作業	298
1. 確認作業の流れ	298
2. 固定資産税名寄帳・評価証明書による参考確認	299
3. 都市計画法各号運用の確認	300
4. 留意事項	304
○ 市街化調整区域内雑種地と土地評価—具体例—	306
具体例1：農地等比準により評価する場合	306
1. 評価のポイント	307
2. 近傍畑の固定資産税評価額	307
3. 造成費相当額の加算	307
4. 具体的評価例	307
具体例2：斟酌割合50%により評価する場合	308
1. 評価のポイント	308
2. 開発許可の確認	309
3. 近傍宅地の固定資産税評価額	309
4. 具体的評価例	310
具体例3：斟酌割合30%により評価する場合	311
1. 評価のポイント	311
2. 開発許可の確認	311
3. 近傍宅地の固定資産税評価額	312
4. 具体的評価例	312
具体例4：斟酌割合0%により評価する場合	314
1. 評価のポイント	314
2. 開発許可の確認	314
3. 近傍宅地の固定資産税評価額	315
4. 具体的評価例	315

第8章 地積規模の大きな宅地と土地評価

I 地積の大小と価格	319
II 広大な宅地に対する相続税評価の変遷	321
1. 昭和55年～平成3年	321
2. 平成4年～平成5年	322
3. 平成6年～平成15年	322
4. 平成16年～平成29年	322
5. 具体例にみる評価額の変遷	323
III 地積規模の大きな宅地	324
1. 通達改正の趣旨	324
2. 通達	324
3. 対象となる地区区分	326
4. 三大都市圏	326
5. 市街化調整区域に所在する宅地の適用除外	328
6. 工業専用地域に所在する宅地の適用除外	329
7. 容積率400%以上の地域に所在する宅地の適用除外	329
8. 市街地農地等への適用	330
IV 評価の流れ	331
1. 路線価地域に所在する場合	331
2. 倍率地域に所在する場合	331
3. 規模格差補正率の計算方法	332
○ 地積規模の大きな宅地と土地評価—具体例—	334
具体例1：マンションの1室・容積率の異なる2以上の地域に 渡る場合	334
1. 評価のポイント	334
2. 判定	335
3. 具体的評価例	335
具体例2：倍率地域に存する宅地	336

1. 評価のポイント	336
2. 個別評価申出書の提出	336
3. 規模格差補正率適用の可否	339
4. 具体的評価例	341

第9章 地下埋設物と土地評価

I 地下埋設物と土地価格形成	345
1. 土壤汚染	345
2. 埋蔵文化財	346
3. その他	346
II 土壤汚染	347
1. 土壤汚染対策法	347
2. 土壤汚染に係る条例等	350
3. 土壤汚染の調査	351
4. 専門機関への依頼	356
5. 土壤汚染地の評価	358
III 埋蔵文化財	360
1. 文化財保護法	360
2. 教育委員会の情報公開、指導等	361
3. 費用負担者及び発掘費用	362
4. 埋蔵文化財の調査	364
5. 埋蔵文化財包蔵地の評価	367
○ 地下埋設物と土地評価—具体例—	368
具体例：産業廃棄物が発見された場合	368
1. 評価のポイント	368
2. 除去費用の控除	368
3. 具体的評価例	369

第10章 借地権と土地評価

I 借地権評価の流れ	373
II 財産評価基本通達上の借地権の分類	374
III 借地権の定義	375
1. 借地借家法	375
2. 各税法上の借地権	386
IV 借地権と金銭の授受	388
1. 借地権の設定に伴う金銭授受	388
2. 税務との対応	394
V 借地権の及ぶ範囲	399
1. 採用すべき権利割合の観点	399
2. 評価単位の観点	400
VI 借地権割合	401
VII 借地権又は貸宅地の評価	403
1. 借地権	403
2. 貸宅地	403
○ 借地権と土地評価—具体例—	404
具体例1：借地権割合の異なる2路線に接面する借地権	404
1. 評価のポイント	405
2. 具体的評価例	405
具体例2：借地権割合の違いにより路線価と貸宅地の評価が逆転する場合	406
1. 評価のポイント	407
2. 具体的評価例	407
具体例3：被相続人が借地している底地を相続人が買い取っていた場合	408
1. 借地権者の地位に変更がない旨の申出書	408
2. 評価のポイント	410

3. 具体的評価例	411
具体例4：トレーラーハウスが設置されている土地	412
1. 評価のポイント	412
2. 不動産登記法の確認	412
3. 建築基準法の確認	413
4. 結論	414

第11章 土地に関する権利と土地評価

I 財産評価基本通達に規定する土地の上に存する権利	419
II 借地借家法の適用を受けない土地賃貸借	421
1. 民法上の賃借権	421
2. 一時使用のための借地権	422
III 雑種地に賃借権が付着する場合の土地評価	425
1. 相続税評価の流れ	425
2. 地上権に準ずる権利	425
3. 雑種地に係る賃借権価額（賃借人側）	426
4. 賃借権の目的となっている雑種地の価額（賃貸人・土地所有者側）	427
5. 残存期間	429
IV 区分地上権に準ずる地役権	430
1. 意義	430
2. 高圧線下地の確認作業	431
3. 区分地上権に準ずる地役権の相続税評価（地役権者）	438
4. 区分地上権に準ずる地役権が設定されている土地の評価（土地所有者側）	439
5. 純農地等に地役権が設定されている場合	439
○ 土地に関する権利と土地評価—具体例—	442
具体例1：賃借人が駐車場利用している雑種地	442

1. 評価のポイント	443
2. 具体的評価例	444
具体例2：中古車販売店に賃借している土地	445
1. 評価のポイント	446
2. 具体的評価例	446
具体例3：山林をゴルフ場事業者が造成した場合	447
1. 評価のポイント	448
2. 山林等の近傍土地の固定資産税評価額	448
3. 具体的評価例	448
具体例4：高圧線下地の土地	450
1. 評価のポイント	450
2. 高圧線下地の確認作業	450
3. 具体的評価例	451
資料	
用語解説	454
面積の単位	470
長さの単位	470
索引	472

凡 例

継承法	→ 中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律
建基法	→ 建築基準法
借地借家法	→ 借地借家法
所法	→ 所得税法
森林法	→ 森林法
生緑法	→ 生産緑地法
相法	→ 相続税法
宅建業法	→ 宅地建物取引業法
地価税法	→ 地価税法
地公法	→ 地価公示法
地方税法	→ 地方税法
都計法	→ 都市計画法
土災法	→ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
土対法	→ 土壌汚染対策法
都緑法	→ 都市緑地法
農委法	→ 農業委員会等に関する法律
農振法	→ 農業振興地域の整備に関する法律
農地法	→ 農地法
文保法	→ 文化財保護法
民	→ 民法
建基令	→ 建築基準法施行令
国利令	→ 国土利用計画法施行令
所令	→ 所得税法施行令
地価税法施行令	→ 地価税法施行令
都計令	→ 都市計画法施行令
法令	→ 法人税法施行令
生緑規則	→ 生産緑地法施行規則
鑑定評価基準	→ 不動産鑑定評価基準
固定評価基準	→ 固定資産評価基準
不登準則	→ 不動産登記事務取扱手続準則
使貸通	→ 使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて
相地通	→ 相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて
評基通	→ 財産評価基本通達
法基通	→ 法人税法基本通達

第①章

相続と土地評価

土地は、相続財産の中でも価値的に重要なウエイトを占めています。さらには、被相続人や家族の思い入れ等が入り込むナーバスな資産でもあります。

相続税の計算に当たっては、被相続人が関わる土地について遺産分割に必要と否とに関わらず、値段を付けるという作業が必然的に生じることとなります。その結果、税理士が納税者等への説明を求められる場面も多くなっています。財産評価基本通達の運用の難解さもさることながら、利害が対立する遺産分割においては、実勢価格、評価時期、小規模宅地の効果、さらには相続人の思い入れ価格等が錯綜します。財産評価基本通達、民法、不動産取引慣行が異なっているなかで、申告期限に向けて合意を形成していかざるを得ません。

不動産鑑定には、鑑定によって求める価格はその不動産が本来持っている価値を示す「あるべき価格」なのか、現場の市場を反映した「ある価格」なのかという伝統的な議論があります。相続税評価と遺産分割のための評価には、このような「あるべき価格」と「ある価格」のような関係を感じます。

現行の不動産鑑定評価基準では、この点について、鑑定評価によって求める価格は「ある価格」であるとの決着を見えています。同様に、利害が対立する遺産分割においては、正しく「ある価格」への指向が必要な場合があると思われます。

税の専門家にとっては、財産評価基本通達を適正に運用し、かつ、説明できることはもちろん、同時に財産評価基本通達にも限界があることを知ることで柔軟な対応ができると思われます。

この章では、染み込んだ財産評価基本通達による評価の先入観から離れて、相続の場面における土地評価を考察してみることとします。

I 1物4価

1つの商品には1つの価格しか成立しない（1物1価）ということが経済の原則ですが、土地の場合は、「1物4価」又は「1物5価」ともいわれ、同じ土地についてその利用目的の違いから複数の異なる価格が付されます。

1. 実勢価格

実勢価格とは、実際市場において売り手と買い手の希望が一致して成立した価格、いわゆる「時価」のことです。

ただし、売り手又は買い手の情報不足や思惑により売り急ぎ、買い進み等の特殊事情を含んでいることがあります。

2. 地価公示価格

地価公示価格とは、国土交通省が地価公示法に基づき、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的として、毎年1月1日時点の地価として公表する価格をいいます。

土地は、取引する人によっていろいろな事情や動機があることが多く、取引価格もこのような事情や動機に左右されがちですが、公示価格はそれぞれの特異な事情等を取り除いた、自由な取引において通常成立すると考えられる1㎡当たりの価格を示しています（地公法2②）。

公示価格は、定められた公示地点について、不動産鑑定士が現地を調査し、最新の取引事例やその土地からの収益の見通し等を分析して評価を行い、さらに地点間や地域間のバランス等を検討し、国土交通省の土地鑑定委員会が決定します（地公法2①）。

公示価格は、相続税路線価や固定資産税評価額を定める際の指標ともなっており、公的評価の中心的な役割を担っています。

公示価格

標準地番号	立川-12
所在及び地番	東京都立川市羽衣町3丁目34番6外
住居表示	羽衣町3-6-5
調査基準日	令和3年1月1日
価格(円/m ²)	275,000(円/m ²)
地積(m ²)	115(m ²)
形状(開口:奥行き)	(1.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
前面道路の状況	北西 5.0m 市道
その他の接面道路	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	西国立、500m
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種低層住居専用地域
森林法、公園法、自然環境等	
建ぺい率(%),容積率(%)	40(%) 80(%)
都市計画区域区分	市街化区域

地価公示地の所在や価格等は、国土交通省のHPにて確認できます。令和3年度は、全国で約26,000地点についての価格が公表されています。

3. 基準地価格（都道府県地価調査）

基準地価格とは、地価公示と概ね同様の方法により、都道府県が毎年7月1日時点の地価として公表する価格をいいます。公示地点のない地域をカバーするため、より広い地域に存する土地も対象となっています（国利令9）。

4. 相続税評価額（相続税路線価）

相続税評価額とは、相続税や贈与税の計算の基礎となる評価額をいいます。

路線価とは、概ね市街地にある土地を評価するために、国税庁が毎年1月1日時点の価格を公表するもので、各道路につき1㎡当たりの価格として表示されます（評基通14）。

5. 固定資産税評価額

固定資産税評価額とは、固定資産税の計算の基礎となる評価額で、全国各市町村の固定資産税課税台帳に登録されている1月1日時点の土地、建物等の評価額をいい、3年ごとに見直されます。

また、相続税及び贈与税（評基通1(2)）、都市計画税、不動産取得税や登録免許税を計算する際の評価額としても利用されています。

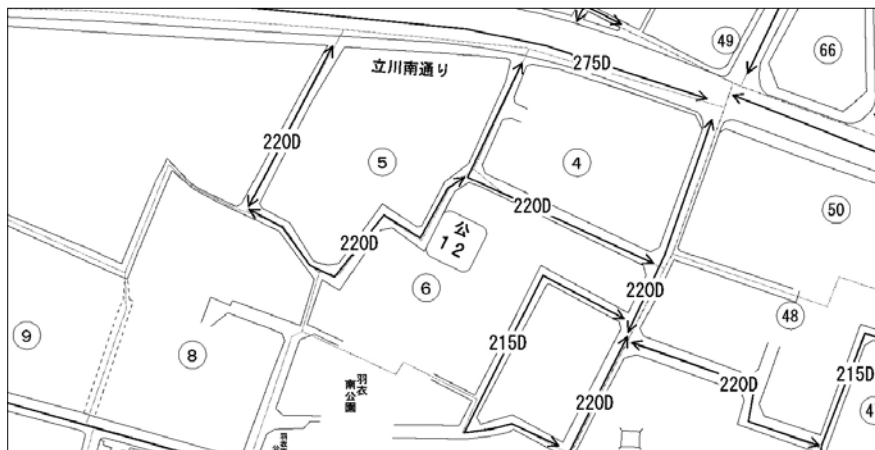
6. 公的価格のバランス

土地についての基本理念を定めた土地基本法では、その第17条で「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」とされています。

具体的には、公示価格又は基準地価格の水準に対し、相続税路線価は80%水準、固定資産税評価額は70%水準になるように、各公的価格のバランスが図られています。

	公示価格	基準地価格	相続税路線価	固定資産税 評価額
評価主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
評価基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの 1月1日
公表日	3月下旬	9月中旬	7月1日	4月頃
公示価格水準	-	-	80%	70%
目的	適正な地価の 形成に寄与す るため	適正な地価の 形成に寄与す るため	相続税や贈与 税の計算の基 礎	固定資産税等 の計算の基礎

路線価図



4ページの公示価格に対応する路線価図です。公示地立川-12の価格275,000円の80%水準として、220,000円の路線価が付されています。

公的価格と相続税評価額との関係

