

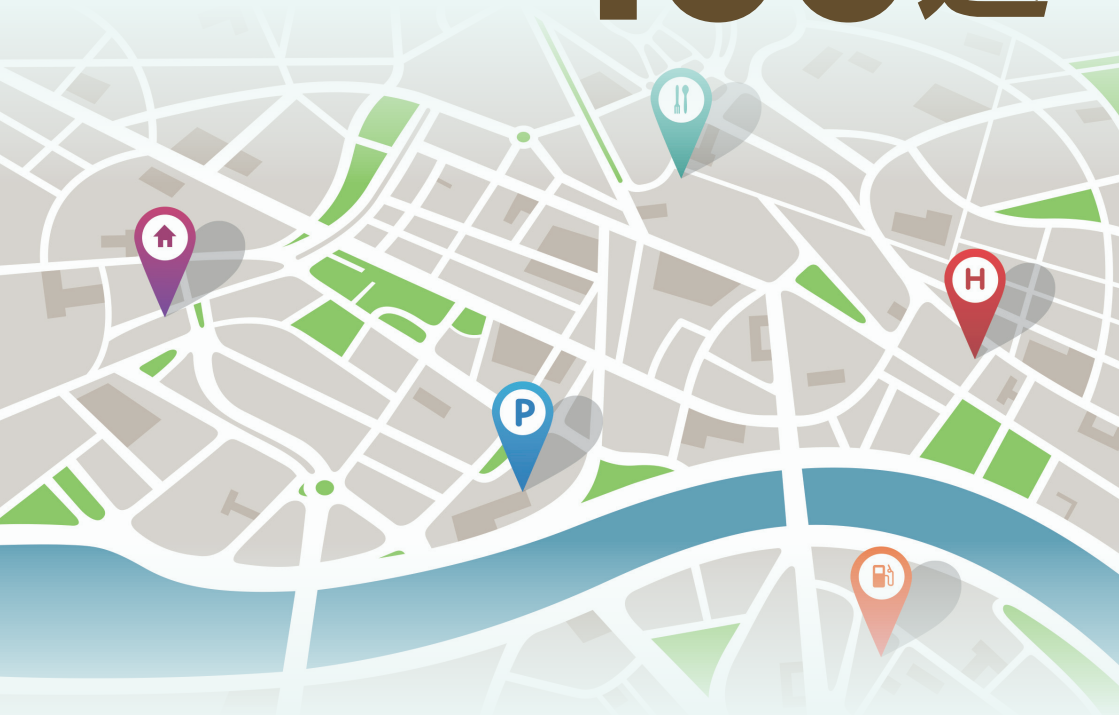
税理士を悩ませる

# 相続・贈与の 土地評価Q&A

不動産鑑定士

鎌倉靖二 [著]

# 100選



税理士を悩ませる

# 相続・贈与の 土地評価Q&A 100選

不動産鑑定士

鎌倉靖二 [著]



ぎょうせい



## はじめに

土地は個別性が強いいため、実務では市販の専門書やネット情報では解決できない悩ましい事例に多数出合います。したがってその都度判断し、自ら解決していかなければなりません。そして申告後もその判断が正しかったのか、税務調査で指摘されないだろうか、と常に不安がつきまといます。

このような相続実務の中で生じる疑問点に対し、評価の方向性のひとつを示したのがこの書籍です。

筆者のところには、税理士・会計士の先生方が実務で直面する「悩ましいこと」が「解決しなければならない課題」として毎日数多く寄せられます。私はその先生方からの「解決課題」つまり生の現場から生じる個別の具体的な質問を毎日千本ノックのように浴び、回答し続け解決のお手伝いをしています。

その回答は財産評価基本通達、国税庁HP 質疑応答事例はもちろん、過去の判例、国税不服審判所の裁決例、市販の専門書の解説等をベースにしており、そこに土地の時価の専門家・不動産鑑定士としての視点をプラスしたものになります。

土地の時価は1円単位で決まるものではありません。幅があります。

私たち評価に携わる者は時価を大幅に上回るような過大評価を防ぎつつ、市場相場の範囲内かつ適正な「落としどころ」に評価額を落ち着かせる必要があります。

時には「時価として正しいか」に時間をかけるよりも「いかに税務署に是認されるか」に軸足を置いてスピーディーに相場範囲内の評価額を算出することも求められます。

土地評価の考え方、捉え方は様々あって正解もひとつとは限りません。多様な現場実務の中においてこの書籍の回答が解決策・方向性のひとつとして参考になるのであれば幸いです。

令和4年7月

不動産鑑定士 鎌倉靖二

## Contents

### 1

### 税理士を悩ませる「評価単位、地目判定」

1～14

- |             |  |    |
|-------------|--|----|
| <b>1-1</b>  | 1,500㎡の土地の一部に床面積50㎡の平屋の倉庫が<br>建っている場合の評価単位 | 1  |
| <b>1-2</b>  | 自宅敷地に隣接する畑の評価単位                            | 3  |
| <b>1-3</b>  | 5棟のアパートの敷地の評価単位                            | 5  |
| <b>1-4</b>  | 2棟の建物と月極駐車場で利用されている貸宅地の評価単位                | 8  |
| <b>1-5</b>  | 評価単位確定のために実測した方がよいか                        | 10 |
| <b>1-6</b>  | 共同住宅と隣接する駐車場の評価単位                          | 12 |
| <b>1-7</b>  | 賃貸マンションの駐車場の一部をコインパーキングで<br>賃貸している場合の評価単位  | 14 |
| <b>1-8</b>  | アパート入居者専用駐車場の評価単位と貸家建付地評価の可否               | 16 |
| <b>1-9</b>  | 貸家とそれに隣接する駐車場の評価単位と<br>貸家建付地評価の可否①         | 18 |
| <b>1-10</b> | 貸家とそれに隣接する駐車場の評価単位と<br>貸家建付地評価の可否②         | 20 |
| <b>1-11</b> | 建物内に駐車場がある賃貸マンション敷地の評価①                    | 22 |
| <b>1-12</b> | 建物内に駐車場がある賃貸マンション敷地の評価②                    | 24 |
| <b>1-13</b> | タワー型駐車場は建物？構築物？                            | 26 |
| <b>1-14</b> | 純山林と純原野のどちらで評価すべきか                         | 28 |

## 2

## 税理士を悩ませる「宅地造成費」

15～25

- 2-1 アスファルト舗装された月極駐車場の宅地造成費控除は妥当か — 30
- 2-2 傾斜している駐車場の宅地造成費控除は妥当か — 32
- 2-3 道路面より高い土地の宅地造成費は計上可能か — 34
- 2-4 ガードレール撤去費用を控除できるか — 36
- 2-5 雑種地を畑比準で評価する場合の宅地造成費 — 37
- 2-6 宅地造成費を控除したらマイナスになる市街地農地 — 38
- 2-7 別荘地の宅地造成費 — 39
- 2-8 がけ地の上に作られた駐車場の評価 — 41
- 2-9 地盤改良費はどのような土地で計上可能か — 44
- 2-10 地盤改良工事後の地盤改良費は控除できるか — 46
- 2-11 倍率地域の駐車場の宅地造成費控除の可否 — 48

## 3

税理士を悩ませる  
「地積規模の大きな宅地の評価」

26～36

- 3-1 市街化調整区域内の雑種地のしんしゃく割合と地積規模の大きな宅地の評価 — 49
- 3-2 倍率地域にある地積規模の大きな宅地の評価 — 52
- 3-3 地積規模の大きな宅地の評価はできるか  
～市街化調整区域の大規模工場用地の場合～ — 54
- 3-4 地積規模の大きな宅地の評価はできるか  
～市街地農地の場合～ — 57
- 3-5 地積規模の大きな宅地の評価はできるか  
～共同ビルの敷地の場合～ — 59
- 3-6 地積規模の大きな宅地の評価はできるか  
～1,200㎡の別荘用地の場合～ — 61

<b>3-7</b>	地積規模の大きな宅地の評価はできるか ～市街化調整区域にある倉庫と高齢者介護施設の場合～	63
<b>3-8</b>	地積規模の大きな宅地の評価はできるか ～ガソリンスタンド敷地の場合～	65
<b>3-9</b>	三大都市圏に所在するか否かの調査方法	66
<b>3-10</b>	分譲マンション敷地の地積規模の大きな宅地の評価	67
<b>3-11</b>	容積率の定めのない地域の地積規模の大きな宅地の評価	69

## 4 税理士を悩ませる「私道」

37～44

<b>4-1</b>	私道に付された路線価は適正か	70
<b>4-2</b>	隅切り部分の評価	72
<b>4-3</b>	私道の上に高圧線が通過している場合の減価	74
<b>4-4</b>	私道評価のゼロか3割かの判断基準	76
<b>4-5</b>	自宅と貸家とアパートの私道の評価	78
<b>4-6</b>	特定の多数の者の通行の用に供されている私道の評価	80
<b>4-7</b>	公開空地がある高層マンション敷地は減価可能か	81
<b>4-8</b>	分有されている私道の評価	84

## 5 税理士を悩ませる 「利用価値が著しく低下している宅地」

45～50

<b>5-1</b>	高低差のある土地の利用価値が著しく低下している宅地として 評価減できるかどうかの判断基準	86
<b>5-2</b>	がけ地補正適用か利用価値低下10%減適用か	88
<b>5-3</b>	騒音データ取得のための騒音計	90
<b>5-4</b>	線路沿いの土地の騒音による減価	91
<b>5-5</b>	利用価値が著しく低下している宅地の20%減は可能か	93
<b>5-6</b>	変電所に隣接する土地の減価	94



## 6

税理士を悩ませる「固定資産税評価額、  
固定資産税路線価、近傍標準宅地」

51～59

- 6-1 固定資産税が山林で課税されている畑の評価 ————— 96
- 6-2 散在地区とは ————— 98
- 6-3 倍率方式での評価の基になる固定資産税評価額は  
どの年度のものを使えばよいか ————— 100
- 6-4 固定資産税評価額がゼロの土地の評価 ————— 102
- 6-5 倍率地域で宅地比準方式を採用する場合の単価 ————— 103
- 6-6 倍率地域の別荘地の評価 ————— 104
- 6-7 雑種地の固定資産税評価額に宅地の倍率を乗じ評価してもよいか — 106
- 6-8 河川区域にある固定資産税評価額がない土地 ————— 108
- 6-9 倍率地域で固定資産税の課税地目が畑、現況地目が原野の場合 — 110

## 7

## 税理士を悩ませる「無道路地」

60～63

- 7-1 無道路地の定義 ————— 111
- 7-2 倍率地域かつ市街化調整区域にある無道路地の評価 ————— 114
- 7-3 接道義務を満たさないが建築基準法第43条2項の許可は  
得られそうな土地の評価 ————— 117
- 7-4 位置指定道路に2m接する土地 ————— 118

**8****税理士を悩ませる「側方路線・裏面路線  
影響加算・正面路線の判定」**

64～69

- 8-1** 建築基準法上の道路ではない側方路線の影響加算はすべきか ——— 121
- 8-2** 側方路線が位置指定道路の場合の影響加算 ————— 123
- 8-3** 角地で側方路線に路線価が付されていない場合 ————— 125
- 8-4** 倍率地域の角地の評価 ————— 126
- 8-5** 正面路線の判定① ————— 127
- 8-6** 正面路線の判定② ————— 128

**9****税理士を悩ませる「山林の評価」**

70～71

- 9-1** マイナス評価になる高圧線下の市街地山林 ————— 130
- 9-2** 市街地山林を純山林評価する場合の単価の確認方法 ————— 132

**10****税理士を悩ませる「役所調査」**

72～75

- 10-1** しんしゃく割合判定のための役所調査 ————— 133
- 10-2** 市街化調整区域内の宅地の役所調査 ————— 135
- 10-3** 現地で幅4mの道路が役所では2項道路と言われた場合の対処法 — 138
- 10-4** 道路の役所調査時の留意点 ————— 140

**11****税理士を悩ませる「特定路線価」**

76～78

- 11-1** 特定路線価の設定を申請すべきかどうかの判断基準 ————— 143
- 11-2** 特定路線価が設定された私道自体の評価 ————— 145
- 11-3** 特定路線価は設定できないと税務署に回答された場合 ————— 147

## 12 税理士を悩ませる「権利の付着している土地」 79～83

- 12-1 高圧線の地役権が登記されていない場合の評価 ————— 150
- 12-2 下水道管設置のための区分地上権設定地 ————— 152
- 12-3 地上権と借地権はどう違うのか ————— 154
- 12-4 地上権に準ずる賃借権以外の賃借権の価額控除は可能か ————— 155
- 12-5 敷地権登記のない分譲マンションの敷地の評価 ————— 157

## 13 税理士を悩ませる「セットバック」 84～87

- 13-1 行き止まりの2項道路のセットバック ————— 159
- 13-2 分筆されたセットバック部分の評価 ————— 160
- 13-3 42条3項道路に接する土地の評価 ————— 161
- 13-4 路線価の付されていない2項道路のセットバック減価は可能か — 164

## 14 税理士を悩ませる「市街化調整区域内的の土地」 88

- 14-1 市街化調整区域内的の宅地はしんしゃくできるのか ————— 166

## 15 税理士を悩ませる「土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地」 89～90

- 15-1 土砂災害特別警戒区域内的の土地の評価 ————— 168
- 15-2 急傾斜地の減価 ————— 170

## 16 税理士を悩ませる「都市計画道路予定地」 91～92

16-1 都市計画道路予定地補正率の容積率 ————— 172

16-2 都市計画道路予定地の地積割合の算出 ————— 174

## 17 税理士を悩ませる「土地の時価」 93～94

17-1 畑の贈与時の時価 ————— 176

17-2 譲渡した狭小地の評価額 ————— 178

## 18 税理士を悩ませる「雑種地」 95～96

18-1 同族法人が山林を借りて造成して駐車場にしている場合の評価 — 179

18-2 都市計画区域外の雑種地の評価 ————— 181

## 19 税理士を悩ませる「間口、奥行、想定整形地」 97～99

19-1 坂道の途中にある駐車場の間口距離 ————— 182

19-2 2か所で道路に接する土地の間口距離 ————— 183

19-3 公図と現地の形がまったく異なる場合の想定整形地 ————— 185

## 20 税理士を悩ませる「周知の埋蔵文化財包蔵地、庭内神しの敷地」 100～101

20-1 周知の埋蔵文化財包蔵地の発掘調査費の見積 ————— 187

20-2 庭内神しの敷地の減価 ————— 189

**21****税理士を悩ませる「容積率の異なる  
2以上の地域にわたる宅地の評価」**

102～103

- 21-1** 容積率の異なる2以上の地域にわたる  
宅地の評価で減額できるか① ————— 191
- 21-2** 容積率の異なる2以上の地域にわたる  
宅地の評価で減額できるか② ————— 193

**22****税理士を悩ませる  
「土地区画整理事業施行中の宅地」**

104

- 22-1** 土地区画整理事業施行中の宅地の評価時の留意点 ————— 195

**23****税理士を悩ませる「建築基準法の規定」**

105～106

- 23-1** 建築協定は減価要因にならないのか ————— 197
- 23-2** 壁面線の指定は減価につながるか ————— 199

## 1-1

1,500㎡の土地の一部に床面積 50㎡の平屋の倉庫が  
建っている場合の評価単位

Q

約1,500㎡の土地の一部に床面積50㎡の平屋の倉庫が建っています。倉庫以外の部分は未利用の雑種地です。このような場合、評価単位を2つに分けた方がいいと思うのですが、評価単位ごとの面積内訳はどのように算出すればよろしいのでしょうか？宅地部分は50㎡、雑種地は1,450㎡でよろしいでしょうか？

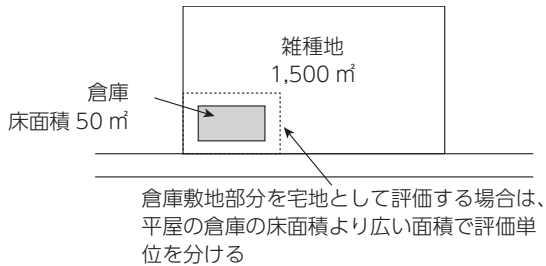
**A** 宅地部分の面積は建物の床面積ではなく、現実に宅地として利用している部分、つまりは建物周りのスペース（屋根の軒の出、通路、プロパンガス、エアコンの室外機など）も含めて宅地の面積とするのが一般的です。

物理的にブロック塀などで仕切られている範囲で判断しても結構です。建ぺい率で割り戻すというのもひとつのやり方です。（平屋の床面積 ÷ 建ぺい率）例えば建ぺい率50%の地域であれば、 $50\text{㎡} \div 0.5 = 100\text{㎡}$ が宅地、雑種地が1,400㎡ということになります。

また、評価対象地が市街化調整区域にある場合は、役所に行けばその倉庫を建築したときの開発許可を受けた開発区域の面積がわかるはずですので、宅地面積は開発許可を受けた開発区域の面積になります。

色々な考え方がありますが、今回の場合、宅地部分が平屋の床面積と

一致する50㎡というのをおすすめできません。現地の利用状況や役所で確認できる資料などから50㎡より広い面積を念頭に、総合的に判断してください。



Q

評価対象地は中間画地ですが、道路側に宅地、裏に畑があります。畑部分は道路に接していません。

このような場合、裏の畑はどのように評価すればよいのでしょうか？

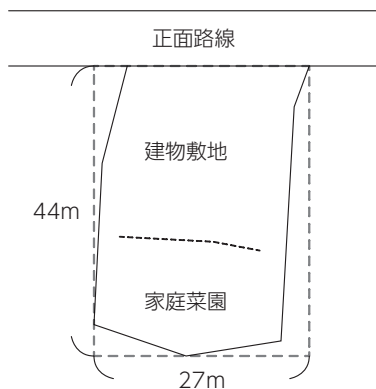
宅地と一体で評価するのでしょうか、それとも宅地と畑は別の評価単位になるのでしょうか？

**A** まず評価単位ですが、家庭菜園のような畑であれば庭の一部と捉えて全体を宅地として一体評価します。畑が農作物を出荷しているような場合や規模が大きい場合は、宅地と畑は別の評価単位となります。

そして別々の単位で評価する場合の畑の方の評価は、次図のように考えて評価します。



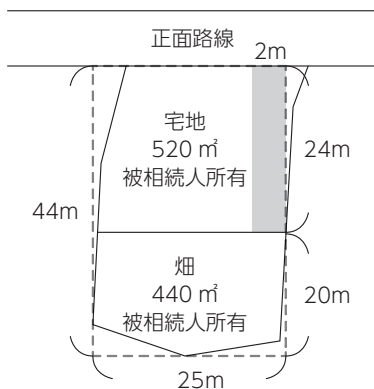
〈宅地と畑を一体評価する場合〉



〈宅地と畑を1つの評価単位で評価する場合〉

宅地 520㎡、畑（家庭菜園）440㎡を  
まとめて 960㎡の一画地として評価

〈宅地と畑を別々に評価する場合〉



〈宅地と畑を別評価単位とする場合の畑の評価〉

間口距離 2m

奥行距離 44m

想定整形地奥行距離 44m

想定整形地間口距離 25m

かげ地は  $25\text{m} \times 44\text{m} - 440\text{㎡} = 660\text{㎡}$

(かげ地は宅地の面積 520㎡ではない、  
 $25\text{m} \times 24\text{m} = 600\text{㎡}$ でもない)

※畑は正面路線に接していないので間口距離は想定で 2m(接道義務を満たす間口距離)とするが、道路に接する土地が被相続人所有なので無道路地の評価はしない(評価明細書の無道路地の欄は空欄ということ)。

Q

対象地に5棟のアパートが建っており、土地も建物も被相続人名義です。

住宅メーカーに家賃保証してもらって一括借り上げ契約を結んで賃貸しており、契約書も1本です。

このような場合、評価単位は原則通り、建物の敷地ごとに5単位なのか、それとも全体地を1つの評価単位とするのか、いずれでしょうか？

A 結論からいいますと、原則通り、建物敷地ごとに5評価単位となります。

評価単位を分ける際は、設計図面や役所で閲覧可能な建築計画概要書の中の配置図を参考にするとよいでしょう。これら資料がない場合は、接道義務を満たす最短の間口距離（2mという場合が多い）は確保して、無道路地にならないようにして評価単位を分けます。

また、ご相談の一括借り上げ契約は、

- ①一括借り上げ契約は棟ごとの契約を1通の契約書にまとめたもの
- ②各建物は増築でも附属建物でもなく、各々が独立した構造
- ③借り上げ会社の敷地利用権は各建物の敷地の範囲ごとに及んでいると解釈されることから、建物の敷地ごとに評価単位を分けることとなります。

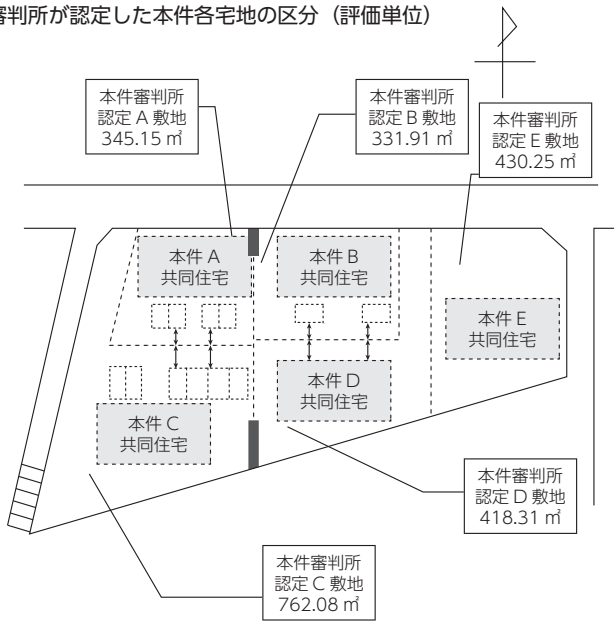
「一括借り上げ」という言葉のイメージから、5棟の建物の敷地をまとめて1つの評価単位と捉える方が多いのですが、これは、国税不服審判所でも争われており、評価単位は建物の敷地ごと、と結論がでています。以下の裁決要旨も参考に「複数棟のアパートは建物敷地ごとに評価単位を分ける」と理解してください。

請求人らは、①本件被相続人がA社（本件賃借会社）に対して同時期に共同住宅5棟（本件各共同住宅）を一括で賃貸する建物等一括賃貸借契約（本件契約）を締結していたこと、②本件契約において敷地の使用範囲が3筆の宅地（本件各宅地）の全体に及ぶ旨が定められていることからすると、本件賃借会社の敷地利用権は本件各宅地の全体に及んでいるので、本件各宅地をそれぞれ取得した者（2名）ごとに、2画地の宅地として評価すべきである旨主張する。しかしながら、一般に、建物の賃借人は、建物の賃貸借契約の性質上当然に、建物の使用目的の範囲内においてその敷地の利用権を有するものと解され、所有する宅地の上に貸家が複数ある場合、各貸家の敷地に、各貸家の使用目的の範囲内において利用権がそれぞれ生じ、その利用権に基づき各貸家の敷地がそれぞれ利用されることとなるところ、①本件契約は、その実態において、本件各共同住宅の棟ごとに締結された賃貸借契約を1通の契約書としたにすぎないと認められ、また、②本件各共同住宅は、構造上各棟がそれぞれ独立した建物であり、各棟が一体のものとして機能していた特段の事情があるとも認められないことからすると、本件各宅地の上に存する本件各共同住宅の賃借人である本件賃借会社の敷地利用権の及ぶ範囲は、本件各共同住宅（5棟）の敷地ごとに及んでいるものと認めるのが相当である。そうすると、本件各宅地は、財産評価基本通達7-2《評価単位》により、遺産分割後の所有者単位に基づき、本件各宅地をそれぞれ取得した者（2名）ごとに区分し、その上で、区分した各宅地に存する本件各共同住宅の敷地ごとに区分することとなるから、本件各土地の評価単位は、5画地とすることが相当である。（平26.4.25 東裁（諸）平25-111）

（出所：国税不服審判所裁決要旨検索システム）

下図は〈TAINSコードF0-3-401〉

当審判所が認定した本件各宅地の区分（評価単位）



注1：—— は、本件宅地の範囲を示す。

注2：□□□□ は、駐車場を示す。

注3：■■■■ は、ブロック塀を示す。

注4：⋯⋯⋯ は、当審判所が認定した本件各共同住宅の各敷地の境界を示す。

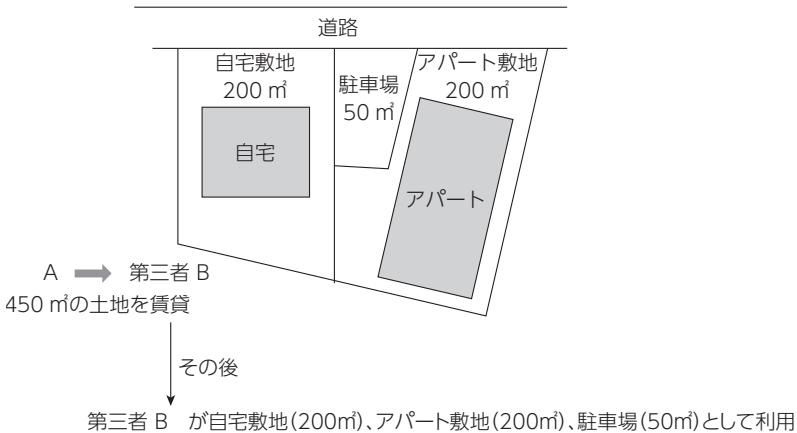
注5：↑↓ は、上の矢印間の距離と下の矢印間の距離とが同距離であることを示す。

注6：□□□□ は、階段を示す。

## 2棟の建物と月極駐車場で利用されている 貸宅地の評価単位

### Q

相続財産の中に第三者へ貸している1筆の土地450㎡があるのですが、借地している人が2棟の建物（自宅200㎡、アパート200㎡）を建て、空いているところ50㎡は月極駐車場にしています。土地の賃貸借契約書をみると妥当な賃料で450㎡を1人の人が借りている契約になっています。この場合の評価単位は、利用単位ごとに3単位ですか？それとも全体で1単位ですか？



**A** 結論からいいますと、この場合の評価単位は1となります。

450㎡の土地を1人に賃貸しているのであれば、450㎡を1単位とした貸宅地の評価になります。ただし、必ず土地の賃貸借契約書で契約期間や賃貸借の開始日、利用目的を確認してください。例えば一人の人に貸している土地であっても、契約書が3本あって、それぞれの画