

財産評価基本通達による不動産の評価について

1. はじめに

平成 27 年 1 月 1 日以降の相続等から適用される相続税法の改正により、相続税を支払う人の数が増加し、今まで相続税を考えなくてよかった方も対象になると言われています。相続にあたっては通常被相続人（亡くなられた方）のすべての資産及び負債の額を確定し、それに応じて相続税額が決定されます。そこで、今回の豆知識では、相続における資産のうち不動産についてどのような評価により資産額が決定されるかについての基本的な内容をまとめます。

2. 財産評価基本通達による不動産評価の概要

相続税法では、申告納税方式がとられているため、不動産の価格（時価）については納税者が立証することになっています。この場合、立証の困難性、公平性、費用性等の観点から、国税庁が発官した財産評価基本通達に基づき相続税、贈与税の不動産評価を行うことになっています。

不動産といっても、土地（宅地、農地、山林等）、建物、その他不動産上の権利など様々なものがありますが、今回の豆知識では、宅地の評価を中心に、建物の評価についても記載します。

財産評価基本通達による宅地の評価は、「路線価方式」と「倍率方式」の2つの評価方式があります。これらの方式は選択できるものではなく、地域毎に評価方式が決まります。国税庁のホームページに掲載されている「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」の路線価図及び倍率表のサンプルを次頁に示します。

なお、路線価とは、道路（＝路線）ごとに国税局長が決定した土地の「単価」のことをいい、千円単位の表示になっています。

路線価図は道路毎に数字とアルファベットで土地の価格及び借地権割合が示されています。例えば、本路線価図の真ん中あたりの太線で囲った箇所の路線には **75F** と記載されています。この場合、当該路線沿いの標準的な宅地の単価は **75,000 円/m²**、借地権割合は **40%** ということを意味します。尚、路線価図に示されている土地の価格は国土交通省が毎年 1 月 1 日時点の土地価格を公表する「地価公示標準地価格」の概ね **0.8 倍** の価格になっています。次に、倍率表は左側に町名及び適用地域名が記載され、右側に借地権割合及び各地目別の固定資産税評価額に乗ずる倍率等が示されています。倍率表の宅地の欄に「路線」と記載されている地域では、道路に路線価が付されているため「路線価方式」による評価を行うこととなります。一方、倍率表の宅地の欄に 1.1 などの数値が記載されている地域は「倍率方式」による評価を行うこととなります。

3. 路線価方式による宅地の評価

路線価方式による宅地の評価は、基本的に次の手順で行います。

- ① 評価する宅地の前面道路の路線価を確認します。
(複数の道路と接する宅地は原則、最も価格が高い道路を前面道路とします。)
- ② ①の前面道路側を間口とした場合の奥行による価格の補正を行います。
地区区分毎の標準的な宅地と比べ、奥行が長くても短くても評価額は下がります。
- ③ 角地、二方路、三方路等の場合は、側方路線影響加算や二方路線影響加算等により、複数の道路に接することによる効用の増加を評価に反映します。
- ④ 間口が狭小な宅地(間口狭小)及び間口に対し奥行が長い宅地(奥行長大)の補正(減価)を行います。地区区分毎の標準的な宅地と比べ、間口が小さい場合、また間口に対する奥行の割合が大きい場合は、評価額が下がります。
- ⑤ 宅地の形状が不整形である場合(不整形地)の補正を行う。
宅地の形状が不整形な場合は、その程度に応じて評価額が下がります。
- ⑥ その他特殊な場合として、道路に接していない宅地の場合(無道路地)、がけ地等を有する宅地の場合、容積率が異なる2つ以上の地域にわたる宅地の場合、私道を含む宅地の場合などの補正を行う。

上記手順について、以下基本的な土地3ケースとやや特殊な土地3ケースの具体例を示します。

【基本的な3ケース】

ケース1：1路線に面する奥行が短い宅地の場合

ケース2：角地(2路線)に面する整形な宅地の場合

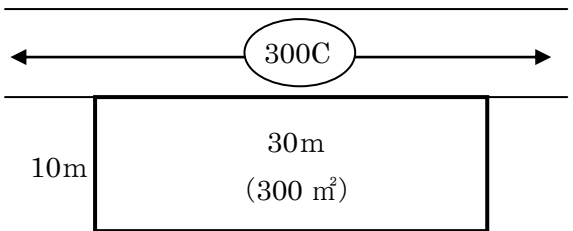
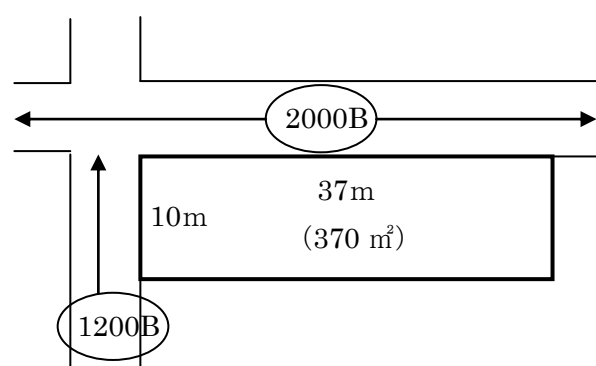
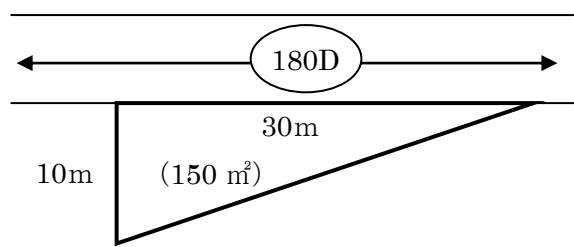
ケース3：1路線に面する不整形な宅地の場合

【やや特殊な3ケース】

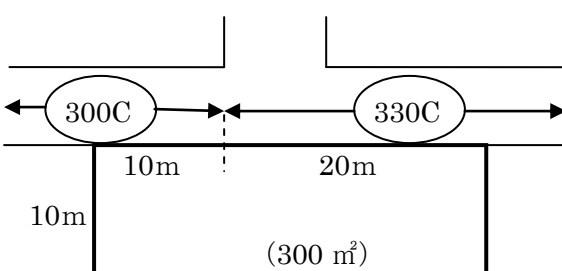
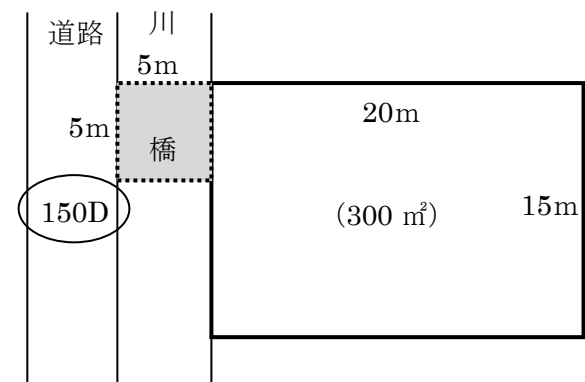
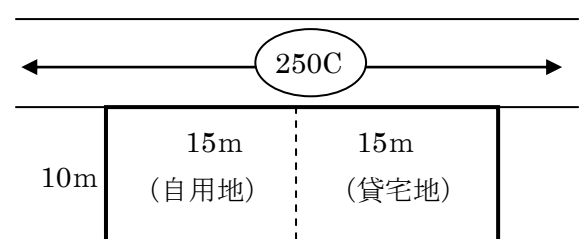
ケース4：正面路線価に2つの路線価がついている宅地の場合

ケース5：橋によってのみ道路に接している宅地の場合

ケース6：自用部分と借地部分が混在する宅地の場合

ケース 1	ケース 2	ケース 3
<p>普通商業・併用住宅地区</p> 	<p>高度商業地区</p> 	<p>普通住宅地区</p> 
<p>① 路線価 300,000 円/㎡</p> <p>② ・奥行価格補正率：奥行 10m で普通商業・併用住宅地区の場合 <u>0.99</u> $300,000 \text{ 円/㎡} \times 0.99 = 297,000 \text{ 円/㎡}$</p> <p>④ ・間口狭小補正率：間口 30m で普通商業・併用住宅地区の場合 1.00</p> <p>④ ・奥行長大補正率：奥行率は $10\text{m} \div 30\text{m} = 0.33$ であり、普通商業・併用住宅地区の場合 1.00</p> <p>$297,000 \text{ 円/㎡} \times \text{面積 } 300 \text{ ㎡} = \underline{\underline{89,100,000 \text{ 円}}}$</p>	<p>① 正面路線価：2,000,000 円/㎡</p> <p>① 側方路線価：1,200,000 円/㎡</p> <p>② ・正面路線の奥行価格補正率：奥行 10m で高度商業地区の場合 <u>0.98</u> $2,000,000 \text{ 円/㎡} \times 0.98 = 1,960,000 \text{ 円/㎡}$</p> <p>② ・側方路線の奥行価格補正率：奥行 37m で高度商業地区の場合 <u>1.00</u></p> <p>③ ・側方路線影響加算率：角地の高度商業地区の場合 <u>0.10</u> $1,960,000 \text{ 円/㎡} + 1,200,000 \text{ 円/㎡} \times 0.10 = 2,080,000 \text{ 円/㎡}$</p> <p>④ 正面路線に関する間口狭小・奥行長大補正率は 1.00</p> <p>$2,080,000 \text{ 円/㎡} \times \text{面積 } 370 \text{ ㎡} = \underline{\underline{769,600,000 \text{ 円}}}$</p>	<p>① 路線価：180,000 円/㎡</p> <p>② ・奥行価格補正率：奥行 <u>5m</u> で普通住宅地区の場合 <u>0.92</u> (不整形地の奥行 = $150 \text{ ㎡} \div 30\text{m} = 5\text{m} < 10\text{m}$) $180,000 \text{ 円/㎡} \times 0.92 = 165,600 \text{ 円/㎡}$</p> <p>④ ・間口狭小補正率：間口 30m で普通住宅地区の場合 1.00</p> <p>⑤ ・不整形地補正率 かげ地割合：想定整形地は四角形 ($30\text{m} \times 10\text{m} = 300 \text{ ㎡}$) になり、かげ地割合は $150 \text{ ㎡} \div 300 \text{ ㎡} = 50\%$ になる。 地積区分：面積が 150 ㎡ で普通住宅地区の場合 A 従って、不整形地補正率は、かげ地割合 50% 以上の普通住宅地区 A より <u>0.79</u> $165,600 \text{ 円/㎡} \times 0.79 = 130,824 \text{ 円/㎡}$</p> <p>$130,824 \text{ 円/㎡} \times 150 \text{ ㎡} = \underline{\underline{19,623,600 \text{ 円}}}$</p>

※上表内の補正率等の根拠については添付「財産評価基本通達 付表」を参照下さい。

ケース 4	ケース 5	ケース 6
<p>普通商業・併用住宅地区</p> 	<p>普通住宅地区</p> 	<p>普通商業・併用住宅地区 (1筆の宅地：間口 30m×10m=300 m²)</p> 
<p>①路線価：300,000 円/m²と 330,000 円/m² ※使用する路線価（間口距離により加重平均）： $(300,000 \text{ 円/m}^2 \times 10\text{m} + 330,000 \text{ 円/m}^2 \times 20\text{m}) \div (10\text{m} + 20\text{m}) = 320,000 \text{ 円/m}^2$ ②・奥行価格補正率：奥行 10m で普通商業・併用住宅地区の場合 <u>0.99</u> $320,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.99 = 316,800 \text{ 円/m}^2$ ④・間口狭小補正率：間口 30m で普通商業・併用住宅地区の場合 1.00 ④・奥行長大補正率：奥行率は $10\text{m} \div 30\text{m} = 0.33$ であり、普通商業・併用住宅地区の場合 1.00 $316,800 \text{ 円/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = \underline{\underline{95,040,000 \text{ 円}}}$</p>	<p>①正面路線価：150,000 円/m² ②・奥行価格補正率：奥行 25m で普通住宅地区の場合 <u>0.99</u> $150,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.99 = 148,500 \text{ 円/m}^2$ ④・間口狭小補正率：間口 5m で普通住宅地区の場合 <u>0.94</u> ④・奥行長大補正率：奥行距離÷間口距離 = $25\text{m} \div 5\text{m} = 5$ で普通住宅地区の場合 <u>0.92</u> ⑤・不整形地補正率： かげ地割合：$(15\text{m} \times 25\text{m} - 300 \text{ m}^2) \div (15\text{m} \times 25\text{m}) = 20\%$ 地積区分：面積が 300 m² で普通住宅地区の場合 A 補正率：普通住宅地区でかげ地割合 20%、地積区分 A の場合 <u>0.94</u> (1)補正率 0.94×間口狭小補正率 0.94≒0.88 (2)奥行長大補正率 0.92×間口狭小補正率 0.94≒0.86 (3) (1)>(2)より不整形補正率 <u>0.86</u> $148,500 \text{ 円/m}^2 \times 0.86 = 127,710 \text{ 円/m}^2$ $127,710 \text{ 円/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = \underline{\underline{38,313,000 \text{ 円}}}$</p>	<p>自用地部分(自)と貸宅地部分(貸)を分けて評価する。 ①路線価：250,000 円/m²、借地権割合：70% ②・奥行価格補正率：奥行 10m で普通商業・併用住宅地区の場合 <u>0.99</u> (自) $250,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.99 = 247,500 \text{ 円/m}^2$ ④・間口狭小補正率：間口 15m で普通商業・併用住宅地区の場合 1.00 ④・奥行長大補正率：奥行率は $10\text{m} \div 15\text{m} = 0.66$ であり、普通商業・併用住宅地区の場合 1.00 (自) $247,500 \text{ 円/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 37,125,000 \text{ 円}$ (貸) 自用地価格 37,125,000 円×(1 - 借地権割合 70%) = <u>11,137,500 円</u> 対象土地の価格 = 37,125,000 円 + 11,137,500 円 = <u>48,262,500 円</u></p>

※上表内の補正率等の根拠については添付「財産評価基本通達 付表」を参照下さい。

以上、路線価による宅地評価の具体例6ケースを紹介させて頂きましたが、宅地の条件により計算方法が異なりますので、条件が複雑な不動産の評価は専門家に相談されることをお勧めします。

4. 倍率方式による宅地の評価

倍率方式による宅地の評価は、前記の倍率表に記載されている「固定資産税評価額に乗ずる倍率」を用いて評価を行います。

この場合の宅地の評価は、文字通り評価する宅地の固定資産税評価額に倍率表から読み取った当該地域の倍率を乗じて、対象宅地の評価額を求めます。

5. 建物の評価

建物の評価は、原則1棟の家屋毎に評価を行います。評価の方法は、固定資産税評価額に財産評価基本通達の別表に示される倍率（1.0倍）を乗じて求めます。つまり原則、固定資産税評価額が相続税評価における建物価格になります。

6. マンション（区分所有建物及びその敷地）の評価

マンションの評価についても、戸建住宅等と同じく土地と建物を別々に評価します。

土地については、マンションの敷地全体の価格を路線価方式または倍率方式により求め、その敷地全体の価格に当該マンション所有者の共有持分の割合を乗じた金額を評価額とします。

建物（専有部分）については、戸建住宅と同様に固定資産税評価額に倍率（1.0倍）を乗じて求めた価格を評価額とします。

7. まとめ

今回の豆知識では、財産評価基本通達に基づく宅地及び建物の評価の基本的な内容をまとめました。土地及び建物などの不動産は非常に個別性が強いので、様々な条件により評価方法が異なります。本豆知識の内容からわかるように相続税の不動産評価において、路線価の付されている地域における宅地の評価は、財産評価基本通達に基づき比較的簡易に評価できるようになっているものの、個別の条件毎に評価する必要があるため、条件によっては簡単に求められないケースもあります。

また、財産評価基本通達は、課税の公平性、簡便性等の制約下における評価方式となっており、時には個別の不動産によっては適正な価格（時価）より高い評価がなされることも安い評価がなされることもあります。

従いまして、相続時の不動産評価については、財産評価基本通達に基づく評価が原則ですが、財産評価基本通達において困難な場合は、相続税法第22条による価額※の1つとして鑑定評価による時価が採用される場合があります。

不動産は非常に個別性が強い資産であることから相続税評価においても、不動産鑑定士による鑑定評価が活用できる場合がありますので、お気軽にご相談下さい。

※相続税法第 22 条による価額とは、「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る。」と定めたもので、時価の 1 つとして鑑定評価による価格が認められています。

<参考文献>

国税庁財産評価基本通達

<https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/01.htm>

国税庁タックスアンサー

<https://www.nta.go.jp/taxanswer/hyoka/zaisan3.htm>

路線価による土地評価の実務／公認会計士・税理士 小野山匠海、税理士 長井庸子共著

不動産鑑定評価から見た税務申告の落とし穴／不動産鑑定士 津村孝著

不動産の鑑定評価と税務評価／日税不動産鑑定士会編著

財産評価基本通達 付表

付表1

奥行価格補正率表(昭45直資3-13・平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地区区分 奥行距離 (メートル)	ビル街地 区	高度商業地 区	繁華街地 区	普通商業・併用住宅 地区	普通住宅地 区	中小工場地 区	大工場地 区
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98
16 " 20 "	0.93					0.99	0.99
20 " 24 "	0.94					1.00	1.00
24 " 28 "	0.95				0.99		
28 " 32 "	0.96		0.98		0.98		
32 " 36 "	0.97		0.96	0.98	0.96		
36 " 40 "	0.98		0.94	0.96	0.94		
40 " 44 "	0.99		0.92	0.94	0.92		
44 " 48 "	1.00		0.90	0.92	0.91		
48 " 52 "		0.99	0.88	0.90	0.90		
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82			
80 " 84 "		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 " 88 "		0.88		0.80			
88 " 92 "		0.86			0.81	0.90	
92 " 96 "	0.99	0.84					
96 " 100 "	0.97	0.82					
100 "	0.95	0.80			0.80		

付表2

側方路線影響加算率表(平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区	0.10	0.05
繁華街地区		
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区		
中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

付表3

二方路線影響加算率表(平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地区区分	加算率
ビル街地区	0.03
高度商業地区	
繁華街地区	0.07
普通商業・併用住宅地区	0.05
普通住宅地区	
中小工場地区	0.02
大工場地区	

付表4

地積区分表(平11課評2-12外追加・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地積区分	A	B	C
地区区分			
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

付表5

不整形地補正率表(平11課評2-12外追加・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地区区分 地積区分	高度商業地区、繁華街地区、普通商業・併用住宅地区、中小工場地区			普通住宅地区		
	A	B	C	A	B	C
かげ地割合						
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

(注)

- 1 不整形地の地区区分に応ずる地積区分は、付表4「地積区分表」による。
- 2 かげ地割合は次の算式により計算した割合による。

$$\text{「かげ地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{不整形地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

- 3 間口狭小補正率の適用がある場合においては、この表により求めた不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た数値を不整形地補正率とする。ただし、その最小値はこの表に定める不整形地補正率の最小値(0.60)とする。
また、奥行長大補正率の適用がある場合においては、選択により、不整形地補正率を適用せず、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値によって差し支えない。
- 4 大工場地区にある不整形地については、原則として不整形地補正を行わないが、地積がおおむね9,000平方メートル程度までのものについては、付表4「地積区分表」及びこの表に掲げる中小工場地区の区分により不整形地としての補正を行って差し支えない。

付表6

間口狭小補正率表(昭45直資3-13・平3課評2-4外・平18課評2-27外改正)

※本表は平成19年分以降用です。平成18年分以前用はこちら(PDFファイル/65KB)をご覧ください。

地区区分 間口距離 (メートル)	ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	-	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	-	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	-	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97					1.00	0.97
16 " 22 "	0.98						0.98
22 " 28 "	0.99						0.99
28 "	1.00						1.00

付表7

奥行長大補正率表(昭45直資3-13・平3課評2-4外改正)

地区区分 奥行距離 間口距離	ビル街地区	高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
2以上3未満	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00
3 " 4 "		0.99	0.96	0.99	
4 " 5 "		0.98	0.94	0.98	
5 " 6 "		0.96	0.92	0.96	
6 " 7 "		0.94	0.90	0.94	
7 " 8 "		0.92		0.92	
8 "		0.90	0.90		