

令和7年10月11日

相続税申告時における地価

(造成手法による時価評価)

相続アドバイザー 第1期

大八木 信義

1, 相続税申告時の地価とは

・相続税法 第22条 この章で特別の定めのあるものを除くほか、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。

・財産基本通達 時価とは、課税時期において、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う。

・路線価方式

評価額＝路線価×面積×補正率評価額

・倍率方式

2, 時価をめぐる背景

・土地相場の変化と公的な価格

平成バブル前からバブル崩壊

バブルで地価高騰 → 路線価も追従

バブル崩壊で暴落した地価 → 路線価は高止まり

路線価では売れない土地 → 開発手法による時価での申告

3. 広大地、地積規模の大きな宅地の評価

・広大地 平成6年から平成29年

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行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宅地をいいます。ただし、大規模工場用地に該当する宅地および中高層の集合住宅等の敷地用地に適している宅地は除かれます。

広大地の価額＝広大地の面する路線の路線価×広大地補正率×地積

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2}$$

平成 6 年（開発計画図面要） 平成 16 年（開発計画図不要）

減額率 500 m²→42.5% 5,000 m²→65%

- ・地積規模の大きな宅地の評価 平成 30 年から

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては 500 平方メートル以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては 1,000 平方メートル以上の地積の宅地をいいます。

対象となる宅地は、路線価地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地のうち、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区に所在するものとなります。また、倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。

$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \frac{\text{不整形地補正率などの各種画地補正率}}{\text{}} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積(m}^2\text{)}$
--

4. 開発手法による時価評価

- ・基本通達 6 項 通達評価が著しく不適当となる場合には、不動産鑑定評価等による時価評価も認める。

現実には地積規模の大きな宅地の規模格差補正まで

- ・通達評価と鑑定評価の差

路線価 300,000 円/m² 総面積 2,000 m² 規模格差補正率 0.9

造成で換価できない部分（道路等） 20%

通達評価（路線価×面積×規模格差補正）＝300,000×2,000×0.9＝540,000,000 円

鑑定評価＝（路線価×売れる面積×補正）＝300,000×1,600×0.9＝432,000,000 円

5. 開発手法の実務

- ・土地の妥当性判断
- ・造成計画の作成 測量 → 土地家屋調査士に依頼
区画割等の作成 → 素案は作成、行政に確認

開発計画図等の作成 → 土地家屋調査士又は 1 級建築士に依頼
造成工事費に積算 → 建設会社に依頼
不動産鑑定評価 → 不動産鑑定士に依頼

6. 評価額の妥当性説明書 (ChatGPT)

①評価対象地の概要

所在地 〇〇市 〇〇丁目
地番 〇〇〇〇番
地目 宅地
地積 2,000 m²
用途地域 第 1 種低層住居専用地域
接道状況 〇側 幅員 〇m 市道 (〇〇号線) に接道
路線価 300,000 円/m² (令和 7 年路線価図による)

②通達評価による算定

相続税評価通達に基づき、当該土地を路線価方式により評価した場合の計算は次のとおり

評価額 300,000 × 2,000 × 規模格差補正率 0.9 = 540,000,000 円

③実際の利用制限・造成計画について

本土地は開発行為を行う場合、〇〇市開発指導要綱および都市計画法第 29 条の規定に基づき、以下の提供義務が課されることが確認されています。

道路提供面積 約 400 m² (全体の 20%)

公園・緑地提供面積 約 50 m²

提供部分は開発完了後、市に帰属し、換価できない公共用地となる予定。

④ 添付資料

開発許可写し

市開発課との協議記録 (提供義務部分を明示)

造成計画図・平面図

不動産鑑定評価書