

会計人の新たな付加価値創造

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正  
——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方  
——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価 < 財産評価」となるか？  
——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則  
——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例  
——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証  
——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

No.149 (JUN.2021)-155 (DEC.2021) 掲載

『Monthly Report』は、MJS税経システム研究所が制作するユーザー向け月刊誌です。毎号、税務・商事法・会計・経営などの最新トレンドと実務ノウハウをタイムリーにお届けしています。この冊子は、本誌の記事を抜粋し、1テーマをコンパクトにまとめた特別版です。ぜひお役立てください。



# Monthly Report

No.149 (JUN.2021) - No.155 (DEC.2021)

## Contents

### 連載

会計人の新たな付加価値創造

## 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

.....

経営システム研究会 客員研究員 高橋 隆明  
不動産鑑定士、税理士、博士(経済学)・博士(経営学)

- 2 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性 (No.149 (2021.6) 掲載)
- 8 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正  
——財産評価の考え方 (No.150 (2021.7) 掲載)
- 14 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方  
——財産評価との違い (No.151 (2021.8) 掲載)
- 20 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか？  
——否認されないための留意点 (No.152 (2021.9) 掲載)
- 28 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則  
——財産評価の基本原則 (No.153 (2021.10) 掲載)
- 34 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例  
——財産評価の特例 (No.154 (2021.11) 掲載)
- 40 第7回 事例による検証  
——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う (No.155 (2021.12) 掲載)

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
1  
回

## 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの士業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

## 1 時価の概念

### (1) 時価の概念

相続税における財産の評価は、相続税法22条で「相続により取得した財産の価額は、その財産の取得の時（相続開始時）における時価により評価する」と規定されています。ではこの時価とは何でしょうか。

時価の評価を画一的にかつ迅速に行うために財産評価基本通達が制定されているのであり、財産評価基本通達の総論1(2)では「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」と明示されています。すなわち相続税法上は時価により評価すると規定しながらも、財産評価基本通達の定めによって計算す

.....  
【執筆者】(株)千代田キャピタルマネージメント代表取締役。敬愛大学経済学部客員教授。高崎経済大学地域政策学部非常勤講師。不動産鑑定士・税理士。博士(経済学)・博士(経営学)・修士(不動産学)。日本交渉学会理事、日本税務会計学会会員。日本不動産鑑定士連合会認定指導鑑定士。実務上の専門領域は組織再編による事業再生で、理論面の研究領域はミクロ理論経済学、行動経済学、事業再生、地域企業会計。

(注1) 本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究リポートに加筆修正しました。

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

ると断言されているのです。いわば命令に近い規定になっているのです。

この時価の概念は鑑定評価における「正常価格」の概念とはほぼ同様です。時価評価は「財産評価基本通達に従って計算した価額が、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」と乖離する場合に問題になるのです。

(2) 実際の差

毎年1月1日現在の標準的な土地の価格として、国土交通省が地価公示価格を公表します。これを100とすると、相続税の路線価は80～90、固定資産税評価額は70～80を目安に設定されています。「普通の土地」であるならば、時価は地価公示価格に近い水準になっています。

地価公示価格	100
相続税路線評価額	80～90
固定資産税評価額	70～80

ごく普通の土地の場合であれば、財産評価基本通達に従って計算した評価額は、地価公示価格の80%程度になっているので、そのまま相続税の申告をしても納税者には有利であるということになります。これはあくまで「普通の土地」の場合であり、「普通でない土地」や「普通でない建物が存在する場合」等には、「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」が、財産評価基本通達で求めた「時価」を下回ることがあるのです。このような

場合に、不動産鑑定評価により求めた鑑定額が財産評価基本通達により求めた評価額より低いのであれば、納税額を抑えられるという意味で、不動産鑑定がクローズアップされることとなります。

2 財産評価基本通達による評価

時価が問題になるのは相続の場合だけではありません、たとえば事業再編を行う場合に、同族企業内で不動産を移転する場合の評価も問題になります。端的には、低廉譲渡ではないのかという疑いを払拭する必要があることが少なくありません。

(1) 財産評価基本通達は税理士の守備範囲

財産評価基本通達の考え方の特徴として、土地と建物を別々に評価する点をあげることができません。不動産は土地と建物から構成されているところ、これを別々に評価するために土地の評価額の如何が時価の評価に大きな影響を与えます。財産評価基本通達による評価が常に「正しい時価」を示すとは限りませんが、相続税においては「財産評価基本通達の定めによって計算する」と定めがある以上、この計算は税理士の本来業務として位置づけられます。

(2) 評価の考え方

土地と建物を別々にとらえて評価し、合算することで不動産の評価を行います。

## ① 土地

財産評価基本通達による土地の評価には、「路線価方式」と「倍率方式」の2つの評価方式があります（通達11）。路線価が定められている地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価しなければなりません。

### i) 路線価方式

財産評価基本通達の13によると、「路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、15（奥行価格補正）から20－7（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めにより計算した金額によって評価する方式をいう」とされています。<sup>(注2)</sup>

路線価方式は市街地の土地の評価に使うもので、その土地が接する道路の標準的な価格から奥行や間口、地形などの要因を補正して評価額を算出する方式です。評価の過程において次のような補正が行われます。

- ・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。
- ・角地、二方路、三方路等の場合は効用の増加を評価に反映します。
- ・間口狭小、奥行長大の場合は減価を行います。
- ・宅地の形状が不整形である場合（不整形地）の補正を行います。
- ・無道路地、がけ地等の補正を行います。

### ii) 倍率方式

倍率方式は固定資産税評価額に評価倍率を乗じて宅地の価格を評価する方式です。主に郊外や農村などの宅地や山林、農地等々を評価する場合に用いられます。

財産評価基本通達の21によると「倍率方式とは、固定資産税評価額（地方税法第381条（固定資産課税台帳の登録事項）の規定により土地課税

台帳若しくは土地補充課税台帳（同条第8項の規定により土地補充課税台帳とみなされているものを含む。）に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。）に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう。」とされています。

## ② 建物の評価

自用の建物の場合、その建物は固定資産税評価額を加算します。貸家の場合、固定資産税評価額から借家権の額を控除して求めます。借家権の額は、借家権割合を乗じて求めることになります。

## 3

### 不動産鑑定評価基準による鑑定評価

#### (1) 不動産鑑定評価基準は不動産鑑定士の守備範囲

不動産鑑定評価において価格の概念は正常価格、限定価格、特殊価格、特定価格に大別されます。このうち正常価格は「市場性を有する不動産について現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で成立するであろう市場価値を表示する適正な価格」と定義されており、この概念がいわゆる市場価格であり、時価の概念であるということになります。不動産鑑定評価基準に基づいた鑑定評価は不動産鑑定士の守備範囲となります。

#### (2) 鑑定の考え方<sup>(注3)</sup>

##### ① 一体評価と個別評価

更地とは「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地」のことです。実際には土地の上に建物が存在していても、当該建物が存在しないことを想定して鑑定評価を行うこともあります。一方、この更地評価に

(注2) すべての市街地の道路に路線価が付されているわけではありません。路線価が付されていない道に面している土地の評価にあたっては所轄の税務署に特定路線価の申出をすることになります。

(注3) 不動産鑑定評価の考え方については、拙著『せつかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょうー収益確保と相続対策のための土地活用ー』（ブイツーソリューション、2021）の第VI章で詳述しました。



対して、地上に存在する建物も含めて、土地・建物を一体の不動産としてとらえる評価を複合不動産の評価といいます。

複合不動産にみられるように、土地と建物が一体となって機能する以上、これらを一体として評価すべきであって、両者を切り離して個別に評価したのでは不動産の価値を正しく判断できないのです。

一体評価と個別評価に乖離が生じる原因としては、建物との適合の状態を指摘することができません。たとえば建物が最も有効の使用状態でない場合には、更地の価格から建物の取壊費用を控除する形で時価を評価することで一体価格を求めることになります。この点、個別評価では建物の取壊費用を減価するという考え方は成り立ちません。

## ② 鑑定評価の三手法

不動産の価格を求めるにあたっては価格の三面性を考慮することが求められます。すなわち、費用性、市場性、収益性です。費用性とはどれほどの費用がかかったか（原価法）、市場性とはどれほどの値段で市場で取引されるか（取引事例比較法）、収益性とはどれほどの収益が得られるか（収益還元法）という視点であり、不動産鑑定評価ではこれら3つの視点から鑑定評価の三手法が定められています。

### i) 原価法による積算価格

土地については、近隣地域の地域要因を備えた標準画地の標準価格を、取引事例比較法を採用して求めた価格を標準としつつ、標準地の公示価格を規準<sup>(注4)</sup>とした価格等との均衡を十分に考慮し査定した後、標準画地と形状・地積等の個別的要因について比較して価格を求めます。建物については、対象建物と類似の建物の建築費を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価を査定し、次に、建物の現況及び地域的特性の推移・動向を判断した後、評価対象建物の築後の経過年数を勘案して建物の積算価格を求めます。

価格が減少する要因としては、土地の比準を行う際に個別分析要因を低く判定したり、建物の再調達価格を求める場合の建築費や経年変化の減価を低く判定したりすることが考えられます。このような判断の差異が結果として積算価格を減少させることになります。

### ii) 取引事例比較法による比準価格

取引事例について事情補正及び時点修正を行った上で各事例と対象不動産との価格形成要因の比較を行い、さらに対象不動産を標準画地と比較して比準価格を求めた後、想定した標準画地と対象不動産の形状・地積等の個別的要因について比較して対象不動産の比準価格を求めます。具体的には、標準画地の比準価格に、対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の比準価格を試算します。

いずれの取引事例も対象不動産と代替・競争関係にあり、規範性が高いものを採用します。

時点修正率は、採用した地価公示地の変動率のみならず、一般住宅地の変動率も参考に地価動向を分析して査定します。比準価格は、現実の市場において発生した取引事例に基礎を置くもので、市場の実態を反映し実証的な価格となります。

価格が減少する要因としては、土地の比準を行う際に個別分析要因を低く判定することが考えられます。事例の選定時点で特別な事情（売り急ぎ）があるようなものを選択しても、適正な事情補正を行うことができるのであれば価格の減少に直結することはありません。

### iii) 収益還元法による収益価格

対象建物の経済的残存耐用年数に対応する当該建物及びその敷地の純収益の現価の総和（「純収益の有期還元額」と呼びます）を求め、経済的残存耐用年数満了後に対象建物を取り壊した場合の更地価格の現価を加えて収益価格を試算しています。

価格が減少する要因としては、土地の収益と費用を把握する時点で、どの数値を採用するかとい

.....  
(注4) 対象となる土地の更地としての価格を求めるに際して、類似する利用価値を有すると認められる標準地と比較を行ない、標準地の公示価格と対象となる土地の価格との間に均衡を保たせることを、鑑定評価にあたって『公示価格を規準とする』と表現します。

う点があります。実績地が明らかな異常値（不動産を有効活用しようとしていない場合など）である場合は、そのまま採用することはできません。異常値をそのまま採用してしまった場合には不当鑑定になりかねませんので適切に補正することになります。還元利回りの判断は収益価格に直結します。明らかな異常値で還元することはできませんが、還元利回りの多寡は収益価格の増減に直結することになります。収益還元法は理論的な価格であるだけに、純収益の把握や還元利回りの設定の段階での判断の差異が結果として収益価格を減少させることとなります。

## 4 鑑定の有効性

財産評価基本通達は時価の算定方法の指針であり、常に拘束されなければならないものではありません。

### (1) 鑑定評価書が認容される可能性

不動産鑑定評価の扱いについては、「評価通達による評価は一般的に合理性を有すると解される」ところ、評価通達等を適用して評価することが「著しく不相当と認められる特別の事情が存する場合、すなわち、評価通達により算定される土地の評価額が客観的交換価値を上回る場合には他の合理的な評価方法により時価を求めるべき」との考え方が基本になっています（平成18年3月15日裁判）。

判例も「相続税法22条の時価は、不特定多数の者の間において通常成立すべき客観的な交換価値を意味するから、通達評価額がこの意味における時価を上回らない場合には、適法であることはいうまでもないが、他の証拠によって上記時価を上回ると判断された場合には、これを採用した課税処分は違法となるというべきである。（平成16年8月30日、名古屋地裁）」と、この考え方を是認しています。

### (2) 鑑定評価書が否認される可能性

鑑定評価書による申告を認めないとの採決もみ

られます。「評価通達により算定される土地の評価額が客観的交換価値を上回っているといえるためには、これを下回る不動産鑑定評価が存在し、その鑑定評価が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは足りず、同一の土地について他の不動産鑑定評価があればそれとの比較において、また、周辺における公示価格や都道府県地価調査による基準値の標準価値の状況、近隣における取引事例等の諸事情に照らして、評価通達等により算定された土地の評価額が客観的交換価値を上回ることが明らかであると認められることを要するものと解されている」としています。判例も、相続税の評価額に関する訴訟において、「不動産鑑定士による鑑定評価書による評価額ではなく、財産評価基本通達による評価額を採用する（平成30年3月13日、東京地裁）」とした例もあります。

否認される例としては「正常価格以外の価格を求めている場合」「時点修正の誤り」「個別補正の誤り」「還元利回りの誤り」「鑑定評価手法が適正に適用されていない」等が考えられます。この点については第4回で詳述します。



## 参考文献

- 鑑定評価基準委員会（2015）『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表』、住宅新報社
- 高橋隆明（2017）、『事業再生読本』、ファーストプレス
- 与良秀雄、渡邊正則（2019）『判例・裁決例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規
- 武田秀和（2019）『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会
- 鎌倉靖二（2019）『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局
- 名和道紀、長井庸子（2020）『路線価による土地評価の実務』、清文社
- 高橋隆明（2021）、『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、（近刊）
- 高橋隆明（2021）、『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業（会社）を守る相続術』、（近刊）



● MEMO ●

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
2  
回

財産評価基本通達における不整形地の補正 — 財産評価の考え方

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの士業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

## 1 路線価方式にあたっての補正

財産評価基本通達には様々な補正の方法が規定されています。今回は、代表的な補正要因である不整形地（通達20）を取り上げ、その考え方と計算方法を明らかにします。

財産評価基本通達に規定されている代表的な補正要因は下表の通りです。数字は基本通達の番号で、左側は減価要因となり、右側は増加要因となります。まずは、本稿で取り上げる減価補正要因を適切に理解し適用することが、相続税を最適化するために必要です。

減価補正	増加補正
15 奥行価格補正	16 側方路線影響加算
20 不整形地の評価	17 二方路線影響加算
20-2 地積規模の大きな宅地の評価	18 三方又は四方路線影響加算
20-3 無道路地の評価	
20-4 間口が狭小な宅地等の評価	
20-5 がけ地等を有する宅地の評価	
20-6 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価	
20-7 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価	
24-6 セットバックを必要とする宅地の評価	
24-7 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価	

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 —— 財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 —— 財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? —— 否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 —— 財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 —— 財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 —— 不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

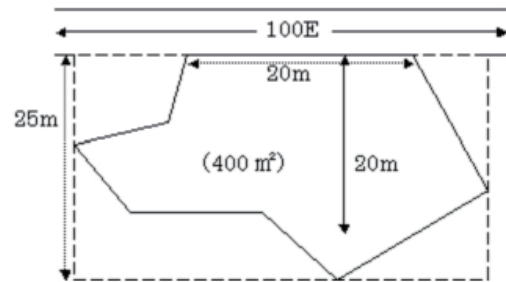
## 2 補正の実際

ここでは減価要因となる補正のうち、不整形地(通達20)を取り上げ、その計算方法を概説します(国税庁のHPから図を引用して説明します)。

本稿の目的は財産評価と不動産鑑定を比較考量することであり、財産評価基本通達の逐条解説ではありませんので、詳しい解説は専門の解説書に譲ります。ミロク情報サービスの評価システムを利用することで容易かつ正確な計算ができますので、必要以上に時間をかけて財産評価基本通達の評価方法を研究する必要はないとも考えられます。正確な計算はミロク情報サービスの評価システムに任せれば良いのであり、その計算結果と、不動産鑑定評価による鑑定額に差が生じる原因を分析して、不動産鑑定評価を行うべきかどうかを判断すべきです。<sup>(注1)</sup>

### (1) 計算上の奥行距離…通達 20

不整形地の地積を間口距離で除して算出した計算上の奥行距離を基として求めた整形地としての価額に、不整形地補正率を乗じて評価します。



奥行価格補正率  $25\text{m} = 0.97$   
 $20\text{m} = 1.00$

計算上の奥行距離  
 $400\text{m}^2 \div 20\text{m} = 20\text{m} < 25\text{m} \therefore 20\text{m}$

#### 不整形地補正

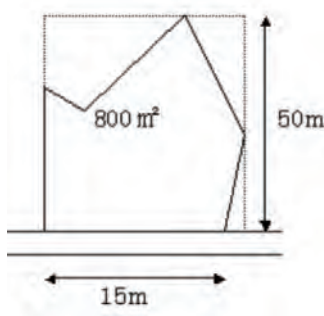
①かげ地割合  $(700\text{m}^2 - 400\text{m}^2) \div 700\text{m}^2 = 0.4286$   
 ②不整形地補正率 地区区分 普通住宅地域  
 地積区分 A  
 かげ地割合 0.4286  
 補正率 0.85

路線価  $100\text{千円} \times 1.00 = 100\text{千円}$   
 評価額  $100\text{千円} \times 400\text{m}^2 \times 0.85 = 34,000\text{千円}$

- ・平成30年分以降用の補正率表の①奥行価格補正率表から0.97～1.00を求めます。
- ・不整形地の地積400m<sup>2</sup>を間口距離20mで除して計算上の奥行距離を20mと求めます。
- ・計算上の奥行距離20mと想定整形地の奥行距離25mを比べて短い20mの補正率1.00を採用します。

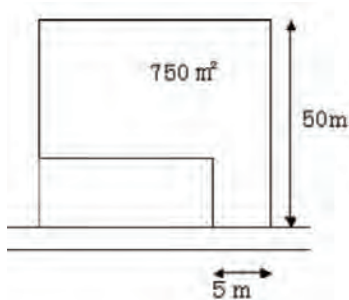
(注1) ミロク情報サービスのシステムとしては、「ACELINK NX-Pro」で財産評価に対応しており、正確かつ簡単に求められるようになっています。

- ・かげ地割合 = (想定整形地の地積 - 不整形地の地積) ÷ 想定整形地の地積  
であるため、かげ地割合を0.4286と求めます。
- ・補正率表の⑤不整形地補正率表から補正率を0.85と求めます。
- ・土地価格の合計値に、不整形地補正率0.85を乗じて評価額を34,000千円と求めます。



このような土地について計算上の奥行距離を考察します。不整形地の地積は800㎡で、間口距離は15mなので、 $800\text{㎡} \div 15\text{m} = 53.33\text{m}$ となります。50m < 53.33mなので奥行補正は50mを基準とします。

仮に不整形地の地積が700㎡だと、 $700\text{㎡} \div 15\text{m} = 46.66\text{m}$ となります。46.66m < 50mなので奥行補正は46.66mを基準とすることになります。



このような、いわゆる旗竿地の奥行は次のように求めます。

基本的な考え方として、不整形地にかかる想定整形地の奥行距離を限度として、その不整形地の面積をその間口距離で除して得た数値とします。

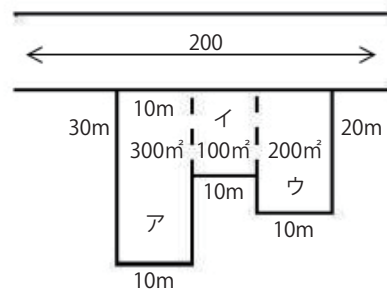
- ・まず、基礎となる道路からの垂線を引いて想定整形地を作成し、奥行距離を測ります。この旗竿地の想定整形地の奥行距離は50mとなります。
- ・実際の間口距離5mと想定整形地の間口距離

15mを比べ、短い方の実際の間口距離を使い、旗竿地の地積750㎡ ÷ 間口距離5mで奥行距離を150mと求めます。このとき、想定整形地の奥行距離50m < 地積 ÷ 間口距離 150mとなるため、短い方である想定整形地の奥行距離の50mがこの土地の奥行距離となります。

## (2) 不整形地の評価

### ① 不整形地区分評価法……通達 20(1)

不整形地を区分して求めた整形地を基として計算した価額の合計額に不整形地補正率を乗じて評価します。



奥行価格補正率  
30m = 0.95  
20m = 1.00  
10m = 1.00

不整形地 ア+イ+ウ = 600㎡  
想定整形地  $30 \times (10+10+10) = 900\text{㎡}$   
路線価

ア  $200\text{千円} \times 0.95 \times 300\text{㎡} = 57,000\text{千円}$   
イ  $200\text{千円} \times 1.00 \times 100\text{㎡} = 20,000\text{千円}$   
ウ  $200\text{千円} \times 1.00 \times 200\text{㎡} = 40,000\text{千円}$   
合計 117,000千円

不整形地補正  
かげ地割合  $(900\text{㎡} - 600\text{㎡}) \div 900\text{㎡} = 0.333$   
不整形地補正率  
地区区分 普通住宅地区  
地積区分 C  
かげ地割合 0.333  
補正率 0.96

評価額  $117,000\text{千円} \times 0.96 = 112,320\text{千円}$

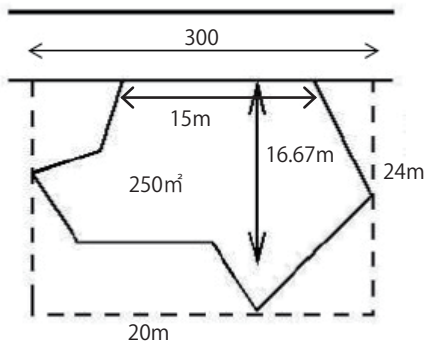
- ・平成30年分以降用の補正率表の①奥行価格補正率表から0.95～1.00を求めます。
- ・正面路線価に補正率と地積を乗じてアイウの各土地の路線価を求めます。
- ・整形地の地積との面積比でかげ地割合0.333を求めます。
- ・補正率表の⑤不整形地補正率表から補正率を

0.96と求めます。

- ・アイウの土地価格の合計値に、不整形地補正率0.96を乗じて評価額を112,320千円と求めます。

② 平均奥行距離法……通達 20(2)

不整形地の地積を間口距離で除して算出した計算上の奥行距離を基にして求めた整形地としての価額に、不整形地補正率を乗じて評価します。



奥行価格補正率 24m = 0.97  
 17m = 1.00  
 16m = 1.00  
 $24m > 250m^2 \div 15m = 16.67m \therefore 16.67m = 1.00$

不整形地補正

- ① かけ地割合  $(480m^2 - 250m^2) \div 480m^2 = 0.479$
- ② 不整形地補正率 地区区分 普通住宅地域  
 地積区分 A  
 かけ地割合 0.479  
 補正率 0.82

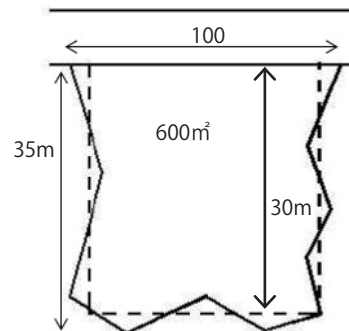
評価額  $300千円 \times 1.00 \times 0.82 \times 250m^2 = 61,500千円$

- ・平成30年分以降用の補正率表の①奥行価格補正率表から0.97～1.00を求めます。
- ・地積を間口の距離で除して想定上の奥行を求め、実際の奥行を比較して短い方の奥行の奥行補正率を採用します。
- ・想定整形地の地積との面積比でかけ地割合0.48を求めます。
- ・補正率表の⑤不整形地補正率表から補正率を0.82と求めます。
- ・正面路線価に奥行補正率1.00と不整形地補正率0.82と地積250m<sup>2</sup>を乗じて評価額を61,500千円と求めます。

③ 近似整形地法……通達 20(3)

不整形地について近似整形地を求め、その近似

整形地を基として評価する方法です。近似整形地とは、はみ出す不整形地の部分の地積と近似整形地に含まれる不整形地以外の部分の地積がおおむね等しく、かつ、その合計地積ができるだけ小さくなるように求めます。



奥行価格補正率 30m = 0.95  
 35m = 0.93

不整形地 600m<sup>2</sup>  
 近似不整形地 750m<sup>2</sup>  
 近似整形地の奥行距離 30m  
 実際の奥行距離 35m

奥行補正率

実際の奥行35m > 近似整形地の奥行30m  $\therefore 30m = 0.95$

不整形地補正

- ① かけ地割合  $(750m^2 - 600m^2) \div 750m^2 = 0.2$
- ② 不整形地補正率 地区区分 普通住宅地域  
 地積区分 C  
 かけ地割合 0.2  
 補正率 0.98

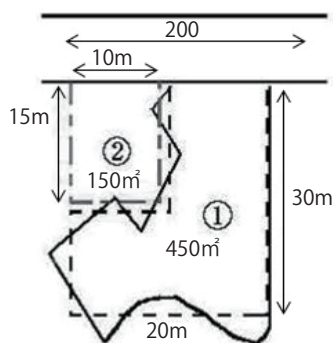
評価額  $100千円 \times 0.95 \times 0.98 \times 600m^2 = 55,860千円$

- ・平成30年分以降用の補正率表の①奥行価格補正率表から0.95～0.93を求めます。
- ・近似整形地の奥行距離を30mと求めます。
- ・近似整形地の奥行と実際の奥行を比較して短い方の奥行の奥行補正率0.95を採用します。
- ・整形地の地積との面積比でかけ地割合0.2を求めます。
- ・補正率表の⑤不整形地補正率表から補正率を0.98と求めます。
- ・正面路線価に奥行補正率0.95と不整形地補正率0.98と地積600m<sup>2</sup>を乗じて評価額を55,860千円と求めます。



#### ④ 近似整形地控除法……通達 20(4)

不整形地について近似整形地を求め、隣接する整形地と合わせた全体の整形地の価額を計算してから、隣接する整形地の価額を差し引いた価額を基にして計算した価額に、不整形地補正率を乗じて評価する方法です。



奥行価格補正率 30m = 0.95

①不整形地 450㎡  
 ②隣接整形地 150㎡  
 近似整形地 450㎡  
 想定整形地 700㎡  
 近似整形地奥行距離 30m

奥行補正率

近似整形地の奥行15m 15m = 1.00

全体の評価額 200千円×0.95×600㎡ = 114,000千円

隣接地の評価額 200千円×1.00×150㎡ = 30,000千円

近似整形地の評価額 114,000千円 - 30,000千円 = 84,000千円

84,000千円 ÷ 450㎡ = 186,666円

不整形地補正率

①かけ地割合 (700㎡ - 450㎡) ÷ 700㎡ = 0.3571

②不整形地補正率 地区区分 普通住宅地域

地積区分 A

かけ地割合 0.3571

補正率 0.88

評価額 186,666円 × 0.88 × 450㎡ = 73,919,736円

- ・平成30年分以降用の補正率表の①奥行価格補正率表から0.95を求めます。
- ・近似整形地の奥行距離を30mと求めます。
- ・近似整形地の奥行と実際の奥行を比較して短い方の奥行の奥行補正率0.95を採用します。
- ・①と②を併せた全体600㎡の評価額を114,000千円と求めます。

- ・①の部分150㎡の評価額を30,000千円と求めます。
- ・近似整形地の単価を186,666円と求めます。
- ・想定整形地の地積700㎡と①の面積比でかけ地割合0.3571を求めます。
- ・補正率表の⑤不整形地補正率表から補正率を0.88と求めます。
- ・近似整形地価格186,666円に不整形地補正率0.88と地積450㎡を乗じて評価額を73,919,736円と求めます。

本稿では、相続税算定における土地の評価の代表的な補正要因である不整形地の評価の考え方を取り上げました。次回は不動産鑑定評価の考え方を取り上げます。両方を知り、比較考量することで、クライアントの最適な相続税額の算定につなげていきましょう。



#### 参考文献

- 鑑定評価基準委員会 (2015) 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社
- 地価調査研究会 (2016) 『土地価格比率表の手引き』、住宅新報社
- 地価調査研究会 (2016) 『土地価格比率表』、住宅新報社
- 高橋隆明 (2017) 『事業再生読本』、ファーストプレス
- 与良秀雄、渡邊正則 (2019) 『判例・裁決例にみる 評基通に よらない財産評価』、新日本法規出版
- 武田秀和 (2019) 『土地評価実務ガイド [改訂版]』、税務経 理協会
- 鎌倉靖二 (2018) 『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、 税務研究会出版局
- 名和道紀、長井庸子 (2020) 『路線価による土地評価の実務』、 清文社
- 高橋隆明 (2021) 『せっかく土地を持っているなら…収益用 建物を建てましょう』、ブイツーソリューション
- 高橋隆明 (2021) 『余命3年となる前にやっておくべき…不 動産と事業(会社)を守る相続術』、ブイツーソリューション
- 奥行価格補正率表(平成30年以降用)、不整形地補正率表(平 成19年以降用) 国税庁
- [https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka\\_new/02/07.htm](https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka_new/02/07.htm)

● MEMO ●

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
3  
回

第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ― 財産評価との違い

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの士業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

今回は、「更地」と「建物及びその敷地」を取り上げ、実際の不動産鑑定評価の手順に従って、不動産鑑定評価書の記載内容を明らかにします。手順の各段階において、鑑定額に影響を与えるような判断が行われる個所（＝判断次第で金額が変わる箇所）については、本文中に下線を引くことで明示しておきます。

## 1 更地の鑑定評価

更地の鑑定評価にあたっては、取引事例比較法

による比準価格及び収益還元法（土地残余法）による収益価格を求めて、調整のうえ、対象不動産の鑑定評価額を決定することになります。対象不動産が既成市街地内に存する場合は再調達原価の把握が困難であるため、原価法は適用しないことも少なくありません。

### （1）取引事例比較法

標準画地の比準価格に対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の比準価格を試算します。具体的には次の手順により求めます。

（注1）本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究リポートに加筆修正しました。

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い**
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

① 標準画地の比準価格

まず、標準画地（間口や奥行のバランスが良好な中間画地）を想定し、取引事例比較法を適用して当該標準画地の比準価格を査定します。この場合、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における適切な取引事例を選択し、事情補正及び時点修正を行い、さらに、各事例と対象土地との価格形成要因の比較を行い、対象不動産の標準画地としての比準価格を求めます。求めた比準価格を比較考量して標準画地の比準価格を査定します。

② 個別的要因格差率の査定

次に対象不動産について、想定した標準画地と

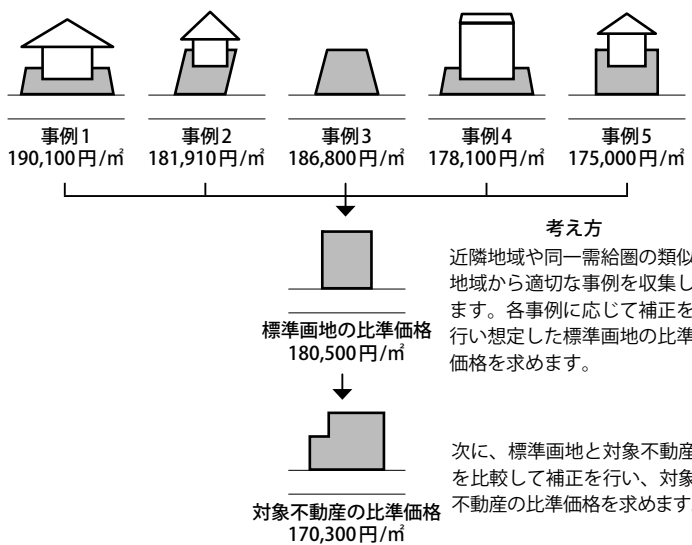
形状・地積等の個別的要因について比較する形で個別的要因を判断し格差率を判定します。

③ 比準価格の査定

最後に、前掲①で査定した標準画地の比準価格に、前掲②で判定した対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の比準価格を試算します。

このように、対象不動産と取引事例を直接比較するのではなく、一度、標準画地の価格を査定し、その価格を基に対象不動産の格差を勘案して比準価格を求めることとなります<sup>(注2)</sup>。

(参考) 取引事例比較法(土地)の例



取引事例から直接的に対象不動産の価格を求めるのではなく、一度、標準的画地の価格を求め、その標準的画地と対象不動産を比較することになります。

接道の路線価を面積数に乗じて評価するというような財産評価基本通達の方法とは全く異なる考え方であることに留意してください。

(注2) 評価の過程において価格を「査定」し、鑑定評価の手法によって求めた価格を「試算」します。最後に各試算価格を比較考量して最終の価格を「鑑定」します。

## (2) 収益還元法

対象不動産について最有効使用の賃貸用建物の建設を想定し、土地残余法を適用して求めます。

土地残余法とは「対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法」と定義されます。

具体的には総収益から総費用を差し引いて土地・建物に帰属する純収益を求め、このうち建物に帰属する純収益を控除して、最終的に求めた土地に帰属する純収益について土地の還元利回りで還元して収益価格を求めることになります。

そこで、まず最初に想定される総収益を求めます。次に諸費用を控除します。諸費用の例としては修繕費（総収益の5%程度）、維持管理費（賃料の3%程度）、固定資産税・都市計画税、損害保険料（建物の0.1%程度）、空室等損失額（総収益の10%程度）等を挙げることができます（かっこ内の数値は参考値です）。経費率は年間賃料の20～30%程度となるのが一般的です。この範囲を超える場合には、検証することが必要です。当然ながら、築年数の古い物件ほど修繕費等の経費が高くなる傾向があります。総収益から総経費を控除して求めた額が純収益となります。

建物に帰属する純収益とは建物を建設した時点の初期投資額に見合う利回り（割引率）と、経済的耐用年数の間に初期投資額を回収する利率を加味して求めます。実務的には、建物の躯体、仕上げ、設備部分の耐用年数に対応する年賦償還率を採用します。

純利益を還元利回りで除した値が収益価格です。還元利回りは標準的な投資家が要求する利回り及び金利水準、対象不動産の立地条件及び規模、地域において一般的に見いだされる類似の不動産の取引利回り、不動産投資家へのヒアリング調査等を勘案して査定します。

## (3) 公示価格を規準とした価格

標準地の公示価格を規準とし、標準画地の規準価格を求めます。求めた規準価格に対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の規準価格を査定します。

## (4) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

各試算価格には開差が生じることが一般的です。そこで各鑑定評価方式及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について、客観的・批判的に再吟味することにより調整することになります。

比準価格は、現実の市場において発生した取引事例に基礎を置くもので、市場の実態を反映し、実証的といえます。収益価格は、収益的に優れた利用方法を検討して求めたものであり、論理的といえます。

対象不動産に係る典型的な需要者層を勘案して、重視すべき試算価格を判断します。たとえば比準価格を重視するのであれば、比準価格と比較して一般的に低位に導出される傾向がある収益価格をどの程度勘案するべきかを判断して最終的に鑑定価格を決定します。

## 2 建物及びその敷地の鑑定評価

自用の建物及びその敷地の評価にあたっては、原価法による積算価格と、収益還元法による収益価格を求め、二試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定します。土地と建物の適応の状態が対象不動産と類似している土地・建物一体としての取引事例の収集は困難なため、複合不動産としての取引事例比較法を適用しないことも少なくありません<sup>(注3)</sup>。

.....  
(注3) 一般的な不動産鑑定評価においては複合不動産としての取引事例比較法を適用しないこともありますが、取引事例比較法を適用しないことを理由に鑑定評価書を否認した裁判例もあります。



## (1) 原価法

### ① 土地

i) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の地域要因を備えた標準的画地の標準価格を、取引事例比較法を採用して求めた土地の価格を標準とし、標準地の公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定します。この段階で、「取引事例比較法(土地)を採用して求めた価格」「標準地の公示価格を規準とした価格」「標準画地の比準価格」の求め方は前掲の更地の場合と同じです。

ii) 評価対象不動産の土地価格

続いて、対象不動産の「個別格差率の査定」を行い、標準価格に個別格差率を乗じて対象不動産の土地価格を査定します。

### ② 建物

評価対象建物と類似の建物の建築費を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価を査定し、次に、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断して建物の積算価格を査定します。

i) 再調達価格

再調達価格は類似の建物の建築費を参考にして求めます。

ii) 減価額

躯体と設備のそれぞれについて経年による減価率を適用して減価します。この際、外見を観察することで必要に応じて観察減価の増減を行います。

iii) 積算価格(建物)

再調達価格から減価額を控除して建物の積算価格を算出します。

### ③ 積算価格

土地価格と建物価格を合計し、さらに一体としての市場性を勘案した増減を行って積算価格を査定します。

## (2) 収益還元法——直接法

現況は自用の建物及びその敷地ですが、対象不動産を賃貸借に供することを想定し、想定賃料に基づく総収益を求め、これから賃貸借を継続するのに要する総費用を控除して、建物及びその敷地の純収益を査定します。「純収益の算出」「総合還元利回りの査定」等の具体的方法は前掲の更地の場合と同様となります。

## (3) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

各試算価格には開差が生じることが一般的です。そこで各鑑定評価方式及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について、客観的・批判的に再吟味することにより調整することになります。

さらに最終的にどの価格を重視するかを判断します。たとえば土地の種別に応じて試算価格の差を見ることもあります。住宅地であれば収益性よりも快適性が求められることから収益価格より比準価格が重視されるでしょうし、商業地であれば快適性より収益性が求められるので収益価格が重視されることになるでしょう。

## 3

### 不動産鑑定評価を利用する際の留意点

確実なデータとして確認されているわけではありませんが、相続税の申告にあたって不動産鑑定評価が容認される可能性は低いといわれています。一方で、不服審判に移行した場合、裁決や判決においては否認される可能性が高くなるようです。

その差として考えられる原因の一つとして、金額の多寡と乖離の程度を挙げることができるでしょう。一般に正常価格を100とした場合、相続税評価額は90%~80%、固定資産税評価額は80%~70%と言われています。その可否は別として、実際には固定資産税評価額程度であれば否認される可能性は低く、これを大きく超えるような評価はたとえ正しい鑑定理論に従ったものであるとしても、否認される可能性が高まるようです。現に判例は「不動産鑑定評価が存在し、その

鑑定評価が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは足りない」としています(平成30年3月13日、東京地裁)。

我々、会計人としては不動産鑑定士との協働により、説得力のある不動産鑑定評価書を利用することで否認される可能性を少しでも軽減しておくべきではないでしょうか。

## 4 不動産鑑定評価を採用すべき場面

確たる基準や調査データが存在するわけではありませんが、財産評価基本通達を正しく適用して求めた価格と不動産鑑定評価額との乖離が大きいと否認リスクが高くなるようです。10%程度の乖離であればともかく、大きな乖離が認められる場合には否認リスクが高まるようです。単に不動産鑑定評価書を用意すれば良いというものではなく、会計事務所と不動産鑑定士が正しい形で協働することが求められます。

### (1) 不動産鑑定士と財産評価基本通達

全ての不動産鑑定士が財産評価基本通達を理解しているわけではありません。「存在は知っているが具体的な方法を熟知していない」というのが実際のところでしょう。そもそも財産評価基本通達による評価と不動産鑑定評価基準による鑑定では考え方が根本的に異なることについては、本稿の第1回で明らかにした通りです。不動産鑑定士にとって財産評価基本通達は、通常の不動産鑑定評価を行う限りにおいて不要なものなのです。

それでは不動産鑑定士にとって税務はどの程度の関連性があるのでしょうか。かかる観点から不動産鑑定士と税理士のダブルライセンスの実態を調べてみましたが、国交省も国税庁も、税理士連合会も鑑定士協会連合会もデータは公開していません。国交省のHPで不動産鑑定業者の別業務を公表しており、ここで別業務として税理士・会計士を掲げている数を確認できます。このように調べた結果、不動産鑑定士として登録している人数は約8,200人、鑑定業者として登録している数は約3,400となっており、その3,400の業者の中で税

理士・会計士を別業務に掲げている数は約100となっています。データの正確性は別にしても、税務に関わる業務に精通している不動産鑑定士が少ないことだけは確かだといえるでしょう。

### (2) 協働の仕方

このような状況の中、会計人としてはどのような形で不動産鑑定士との協働を進めるべきなのでしょうか。

まずは会計人として財産評価基本通達によって認められる減価補正を正しく行い、これにより求めた評価額を不動産鑑定士に提示することで更なる減価が期待できるか否かを見極めることが有効です。「財産評価基本通達ではどのような理由で減価補正を適用するのか」「評価額はいくらになるのか」を不動産鑑定士に説明することで、不動産鑑定士は状況を理解しやすくなりますし、鑑定評価額と比較すべき評価額を把握できることになります。

このとき、単に低い価格を求めるのではなく否認されるリスクを軽減することに配慮しなければなりません。そのために本稿で指摘したような否認例を不動産鑑定士に示し、否認されない不動産鑑定書を目指すことが求められます。かかる観点からは、たとえ鑑定理論として正論であり正しいものであっても、極端に低い価格となるような鑑定評価額を採用することは慎重にならざるを得ないのです。

会計人として財産評価基本通達に基づいた評価を主導的に算出し、本稿の内容とともに不動産鑑定士に情報を提示することで会計人と不動産鑑定士の協働を目指してみたいかがでしょうか。このとき、いたずらに評価額を下げることに拘ると否認リスクを高めてしまいます。会計人と不動産鑑定士の協働により、否認されない評価額を模索することが求められているのです。

評価額が下がることにより期待できる節税額と、前掲の鑑定報酬額を比較し、節税額>鑑定報酬額となるのであれば不動産鑑定評価を実施することを検討すべきでしょう。



参考文献

- 鶴野和夫他（2020）『税務評価と鑑定評価』、日本法令  
 鑑定評価基準委員会（2015）『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社  
 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社  
 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表』、住宅新報社  
 高橋隆明（2017）『事業再生読本』、ファーストプレス  
 与良秀雄、渡邊正則（2019）『判例・裁判例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規出版  
 武田秀和（2019）『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会  
 鎌倉靖二（2018）『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局  
 名和道紀、長井庸子（2020）『路線価による土地評価の実務』、清文社  
 高橋隆明（2021）『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、ブイツーソリューション  
 高橋隆明（2021）『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業（会社）を守る相続術』、ブイツーソリューション

MJS 税経システム研究所 研究員 高橋隆明氏の本



**土地を持っていないなら…  
中古一戸建てがお得です**  
ゼロから始める資産形成

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 土地を持っていない人を対象に、ゼロから無理なく不動産による資産形成を実現するための本。具体的には、中古一戸建てを取得した後、貸家として運用し、将来は自用の建物として転用する方法を詳述しました。収益還元法、定期借家契約等の関連知識の他、他の類型との違いについても明らかにしました。



**せっかく土地を持っているなら…  
収益用建物を建てましょう**  
収益確保と相続対策のための土地活用

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 土地を持っている人を対象に、収益確保と相続対策のための土地活用を実現するための本。具体的には、経営計画の作成にあたっての留意点を収益、費用、キャッシュフローに分けて詳述するとともに、相続対策として土地と建物の評価額を少なく評価することで相続税を抑える方法を明らかにしました。



**余命3年となる前に…  
不動産と事業（会社）を守る相続術**  
相続人に負担をかけない相続対策

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 元気なうちに相続対策を済ませておきたい人を対象に、収益獲得と相続税の節税の一石二鳥を実現することで不動産を守り、不採算事業を切り離すことで事業（会社）を守ります。余命3年となる前にやっておくべき相続対策を明らかにしました。

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
4  
回

どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか？——否認されないための留意点

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの土業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

財産評価基本通達に準拠して求めた評価額をそのまま利用するのではなく、鑑定額との比較を行うことは大切です。今回は、どのような場合に鑑定額<評価額となるのかを検証するとともに、不動産鑑定評価を実施するにあたっての留意点を考察します。さらに、否認されない不動産鑑定評価書のあり方についても考察を加えます。

## 1 評価額と鑑定額の乖離

財産評価基本通達に基づく評価は全国共通の基準であり、一定の補正率をあてはめれば画一的に評価ができるという構成になっています。一方、不動産鑑定評価では各地方自治体の条例までも勘案して、地域別の土地・建物の個別性が反映される形で鑑定を行います。また、財産評価基本通達では補正率が数値で細かく規定されていることから、これに従って評価を行えば誤計算がない限り誰が評価しても同じ結果となるのに対し、不動

（注1）本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究リポートに加筆修正しました。

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点**
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

産鑑定評価基準では数値が細かく規定されておらず、さらに評価人の判断が入ることで乖離が生じる可能性が高くなっています。両者には制度的な違いがあるのです<sup>(注2)</sup>。

(1) 差が生じる原因

差が生じる原因について、不動産のとらえ方と、補正率の位置づけを整理してみます。

① 不動産のとらえ方

財産評価基本通達では土地と建物を別々に評価して、その合算値で不動産を把握します。一方、不動産鑑定評価では、土地と建物を一体としてとらえ、その効用がどのように発揮されているかを勘案します。換言すれば、土地と不動産の適応の状態が悪い場合には、土地と不動産を個別にとらえる場合に比べ、一体のものとしてとらえる場合の方が価額が低くなるということが出来ます。

② 補正率の位置づけ

財産評価基本通達では全国一律の補正表により、画一的に価格を評価します。一方、不動産鑑定評価では、価格の三面性(費用性、市場性、収益性)を考慮し、個々の不動産の特性に応じた鑑定を行います。財産評価基本通達に従った評価は判断の余地が狭く、鑑定評価は判断の余地が広いということが出来ます。両者には差が生じるので

あり、鑑定の減価率が評価の減価率を上回る場合には、鑑定額<評価額となるのです。

(2) 差が生じる場面

ここでは、財産評価基本通達に従って評価を行った場合と、不動産鑑定評価による鑑定を行った場合とで、具体的にどのような差が生じ得るのかについて、いくつかの例を挙げて整理してみます。

① 不整形地(通達20)

- ・財産評価基本通達  
……蔭地割合等により一律に減価します。
- ・不動産鑑定評価基準  
……不整形の程度・面積・用途等を考慮して個別に減価します。

一般に不整形地は活用できない部分が多くなります。宅地は建物と一体になってこそ効用が最大限に発揮できますので、活用できない土地は収益性が劣ることになります。

財産評価基本通達では「不整形地区分評価法…通達20(1)」「平均奥行距離法…通達20(2)」「近似整形地法…通達20(3)」「近似整形地控除法…通達20(4)」の方法で、蔭地割合に応じて一律に減価を行います。土地価格比準表には不整形地格差率が定められており一定の基準となっていますが、全国一律の減価が強制されるものではありません。

.....  
(注2) 相続税評価と不動産鑑定評価の乖離については、拙著『収益用建物を建てましょう』の第VI章で詳述してあります。



不動産鑑定評価の考え方としては、更地の場合には最有効使用の建物を建築することを想定して収益還元法を適用しますので、どの程度の規模の建物を建築できるのかを個別に判断することとなります。活用できない土地部分は大きな減価要因になってしまいます。この点、財産評価基本通達では単に土地の形状に着目して蔭地割合に応じて計算をするだけで、建物を勘案しないところに大きな違いが認められます。

## ② 地積規模の大きな宅地（通達 20-2）

- ・財産評価基本通達  
……最大20%の減価となります。
- ・不動産鑑定評価基準  
……個別に判断して減価します。

平成30年1月1日まで採用されていた「広大地評価」は地積に路線価の価額と広大地補正率をかけるというものでしたが、この補正率には土地の形状が考慮されていないという問題点が指摘されていました。現在の「地積規模の大きな宅地」に関わる減価は、各種補正率と規模格差補正率を累乗する形で計算することになりました。規模格差補正率が適用される条件は下表の通りとなっています。

要件	地積規模の大きな宅地
地積	三大都市圏 500㎡ その他 1,000㎡以上
地区区分	普通住宅地区 普通商業・併用住宅地区のみ
容積率	400%以上の土地は適用されない (東京都 23区は 300%)

面積基準を満たしてはいるものの地積規模の大きな宅地の規模格差補正率の適用ができない土地もあります。たとえば「市街化調整区域に所在する宅地」「指定容積率が基準を超える地域」「大規模工場用地」等です。この他にも、造成費がかさむなどの理由で、時価が低くなる場合が考えられます。このような場合には財産評価基本通達による評価と比べて、不動産鑑定評価の方が価額が低くなる傾向があります。

## ③ 無道路地その他接道要件を満たさない宅地（通達 20-3）

- ・財産評価基本通達  
……最大で40%を減価します。
- ・不動産鑑定評価基準  
……個別分析により収益性を考慮して個別に減価します。

宅地については建物が建つか否かが大きな違いとなります。建物を建てるためには接道要件を満たさなければなりません。この点、建築基準法の第43条で、建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないとされています。さらに、建築基準法の道路とは原則として幅員4m以上のものであることが必要です。

従って、接道要件を満たさない場合とは「建築基準法の道路には接するものの、その幅が2m未満の場合」と「道路に面してはいるが、その道路が建築基準法の道路に該当しない場合」の二つが考えられます。

土地と建物が一体となってこそ不動産の効用を最大限に発揮できるのであり、無道路地のように接道要件を満たさない宅地は建物を建築できないため、効用を最大限に発揮できないことになり大きな減価要因となってしまいます。財産評価基本通達では道路開設費用等を考慮して最大40%の減価を行います。道路を開設する十分な余地があればともかく、これを満たさない場合には建物の建築ができないために大幅な減価となります。現に減価率40%では足りないとの判決（平成29年6月25日大阪地裁）もあります。

## ④ 間口の狭い宅地（通達 20-4）

- ・財産評価基本通達  
……間口狭小補正率・奥行長大補正率にあてはめて減価します。
- ・不動産鑑定評価基準  
……建築制限にかかる場合には、減価が大きくなります。

不動産は土地と建物が一体となってこそ効用を最大限に発揮できることは既述の通りです。この点、宅地は2m以上道路に接していれば建物の建築は可能ですが、2m以上接していれば自由に建

築できるわけではありません。隣地境界線から一定の距離を確保することで採光が期待される場所、単に間口が狭いだけでなく狭小の土地で両側の隣地と密接しているような場合には、建築基準法が求める十分な採光がとれないため、建築基準法に定める居室を確保できなくなることもあります。このような場合、不動産鑑定における個別分析において大きな減価を行うことになります。

#### ⑤ がけ地・傾斜地（通達 20-5）

- ・財産評価基本通達  
……最大47%の減価となります。
- ・不動産鑑定評価基準  
……造成費などを考慮して個別に判断して減価します。

財産評価基本通達では、面積割合や斜面の方位によって最大47%の減価を行います。

不動産鑑定評価においては土地利用の制限の程度を個別に判定します。たとえば盛土や切土が必要な場合にはその費用を考慮します。急傾斜地や造成規制区域の場合には擁壁を造成しなければならず、費用は膨大になりますので大きな減価要因になります。不動産鑑定評価にあたっては、実際に必要になる金額を勘案することで時価を算出するのであって、減価率を適用して一律に減価するという方法はとりません。

#### ⑥ 都市計画道路がかかる土地（通達 24-7）

- ・財産評価基本通達  
……最大50%の減価となります。
- ・不動産鑑定評価基準  
……都市計画道路の割合・位置等により個別に判断して減価します。

財産評価基本通達では、地区区分や容積率によって最大50%の減価を行います。

都市計画道路が計画決定されると、その部分に建築できる建物は原則として地下室の無い二階以下の堅固ではない建物（木造・鉄骨造・ブロック造）に限られます。容積率が大きい土地であっても十分な効用を発揮できるような建物を建設できないことになり、大きな減価となります。不動産鑑定評価においてはこのような事情を勘案し、都

市計画道路の割合・位置等により個別的に減価することになります。たとえば、仮に都市計画道路がないとした場合に可能な建物を想定して求めた価格と、都市計画道路予定地であることを考慮した建物を想定して求めた価格の差が実際の減価であると考えられることもできます。このような考え方は、一律の減価率を適用する方法とは馴染まないことになります。

#### ⑦ その他

国税庁のホームページには下のような記載があります。

「次のようにその利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%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ことができます。

- 1、道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの
- 2、地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- 3、震動の甚だしい宅地
- 4、1から3までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害（建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとします。）、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの」

このように、利用価値が著しく低下していると認められる場合には10%の減価が認められていることが分かります。この10%の減価は他の補正率と重複して適用することは認められますが、利用価値の著しい低下が路線価に反映され、路線価そのものが低額になっている場合にはさらに10%の減額を適用することは認められません。

利用価値の低下を理由に10%の減価が認められるのであれば、10%の減価で十分であるかを検討し、不十分であるならば不動産鑑定により時価を求めることも有効な手段となります。不動産鑑

定によって10%あるいはそれ以上の減価を客観化するというわけです。

## 2 鑑定評価が否認される可能性

財産評価基本通達を適用して評価することが著しく不適当と認められる特別な事情がある場合に、他の合理的な評価方法により時価を求めることが容認されています。現に「評価通達に定める評価方法を確立的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであり、評価通達によらないことが相当と認められる特別な事情があると認められることから、他の合理的な時価の評価方法である不動産鑑定評価に基づいて評価することが相当である」との判決例もあります(平成29年5月23日判決)。

ただし、「公正妥当な鑑定理論に従った鑑定評価が存在する」というのみでは足りず、同一の土地について「他の不動産鑑定評価があればそれとの比較」において、また、周辺における「公示価格や都道府県地価調査による基準地の標準価格」の状況、「近隣における取引事例」等の諸事情に照らして、評価通達等により算定された土地の評価額が客観的交換価値を上回ることが明らかであると認められることを要すると指摘されています(平成18年3月15日判決)。

### (1) 鑑定評価の大前提

不動産鑑定評価が否認される例を考えてみます。

そもそも鑑定評価は鑑定人の判断が入る余地が広いので、否認しようと思えば何とでも理由を付けられるという面は否定できません。いわば判断の違いを理由に鑑定評価を否定することは簡単なのです。

もっとも、鑑定評価を行う上での大前提が誤っていたのでは否認される可能性が一層高くなってしまいます。たとえば、鑑定評価にあたって「想定上の条件」を設定したり、「正常価格以外の価格」を求めたり、「価格時点を違える」ことは恣意的な鑑定評価として否認されてもしかたないと

いえるでしょう。

### (2) 収集した取引事例

取引事例については微妙な面があります。「売り急ぎの事例」ばかりを集めて比準したのであれば恣意性が認められますが、適正に事情補正していれば売り急ぎの事例であっても問題ないということもできるはずです。適正に補正しているにもかかわらず、収集した事例を理由に否認されたのではどうしようもありません。

### (3) 鑑定評価手法の適用

さらには鑑定評価の手法そのものを否定する例もあります。収益還元方式を適用するにあたって、標準化された適正な「純収益」を適正な「還元利率」で還元するのですが、「純収益」を過去の実績及び将来の予測等に基づいて標準化することは極めて困難が伴い、また、「資本還元率」を客観的、理論的に算定する方法も見出し難い状況にあるとした例もあります(平成15年9月2日判決)。これでは収益還元法という評価手法自体を否定することになってしまいます。このような判決理由は不動産鑑定士としての視点からみれば全く理解できない論理です。

また、鑑定評価手法の取捨選択を理由に否認した例もあります。自用の建物及びその敷地の鑑定にあたって、取引事例比較法を省略する場合も少なくありません。その理由は土地と建物が類似した複合不動産としての取引事例が入手できないからです。現に本稿の第3回において、「自用の建物及びその敷地」の鑑定評価を取り上げました。その際も、土地の評価において原価法を適用する場面では取引事例比較法を適用しましたが、土地と建物一体としての取引事例比較法は省略しました。しかし判決の中には、「複合不動産は土地と建物を分離して取引する場合は少なく、むしろ複合不動産として取引される場合が多いこと、積算価格を算定する上での土地の比準価格算定の際には複合不動産の取引事例から比準価格を算定していること」等を理由として、比準価格を算定していないことに合理的な理由は認められないとした例もあります(平成16年12月3日判決)。ここ

まで否認されてしまったのでは通常の不動産鑑定では対応できなくなってしまう。

#### (4) 補正率の適用

補正率についてはさらに見解の相違が目立ちます。そもそも、不動産鑑定にあたっては財産評価基本通達に準拠することはありません。これに近い基準として土地価格比準表が存在します。

この土地価格比準表とは国土利用計画法の損失補償にあたって、地価公示標準地等からの統一的、合理的な比準方法の確立を目指して制定されたものですが、この土地価格比準表についても多くの裁決例があります。たとえば「確かに標準地より劣るものの土地価格比準表に照らしても最大格差率は0.96とあり、幅員の格差率を0.85にまで減価する理由は認められない」とした裁決もあります(平成16年12月3日裁決)。換言すれば、土地価格比準表の0.96については一目置いていることになります。

また、不動産鑑定評価書の個別補正で条件を「普通」としておきながら格差率を0.90とする理由はないと指摘した裁決例もあります。確かに、普通と判定した一方で0.90の減価を行うことは根拠が曖昧ですが、この考え方によれば格差率の根拠まで問われていることになります。裁量の余地がある以上、否認する立場からは、いくらでも否認できることになってしまいます。格差率に根拠が求められていることを考えれば、一つの基準である土地価格比準表は無視できないといえるでしょう。

#### (5) 注意すべき点

ここまで検証した通り、不動産鑑定評価は鑑定人の裁量の余地が大きいため、これを否認しようと思えばどのようにでも理由付けをすることができます。できるだけ争いにならないような鑑定評価を行うことが求められます。鑑定評価を行う各段階において判断に差が生じる箇所について、特に慎重な判断が求められます。具体的には本稿の第3回で実際の鑑定評価書の解説を行っていますが、その際に慎重な判断をすべき箇所に下線を付しておきました。鑑定評価を実施する場合には特

に留意が必要です。

## 3 否認リスクを避ける

鑑定評価を行う段階で既述のような対策を行うことが不可避ですが、それでもまだ否認される可能性がゼロになるわけではありません。

#### (1) 価格の目安

確実なデータはありませんが、相続税の申告において鑑定評価書が利用される例は少なくありません。争いになるようなケースでは否認率が高まるようですが、そうでない場合には否認率は低いようです。その差はすなわち、申告額の多寡あるいは乖離の多寡にあるといえそうです。

そもそも相続税路線価は時価の80%程度、固定資産税路線価は70%の水準とされています。このような状況において、対象不動産をさらに減価するのであれば、合理的な理由が求められるのは当然です。確かに、過大な造成費用が必要になったり、撤去すべき建造物があったりする場合にはそのための費用が必要になりますので時価との乖離が大きくなります。乖離の程度が大きいだけに、争いになる可能性も高まります。それでは「争いにならない程度の乖離」とはどの程度なのでしょう。この点についても確固たるデータはありませんが、筆者が調査した範囲では、財産評価基本通達で評価した額と鑑定評価額の鑑定額の差が10%程度であれば争いに持ち込まれる可能性は低いようです。

#### (2) 更正の請求

高い評価額で相続税の申告をしてしまうと相続税を払い過ぎることになります。相続日の翌日から10ヶ月以内に申告書を提出し納税した後、5年以内であれば更正の請求によって相続税の還付ができるとされています。とりあえず財産評価基本通達による評価に基づいて申告納付した後、鑑定評価を行って金額を算出して更正請求により還付を受けるという方法も考えられます。

現に相続事案を専門に扱って更正請求によって

還付を受けるというビジネスモデルも存在します。大切なクライアントが更正請求を理由に狙われているのかもしれませんが。会計人としては最低限のレベルとして財産評価基本通達に従った正しい評価を行うことが求められるのであり、必要に応じて不動産鑑定評価によって相続税の過大納付を回避することが求められます。



## 参考文献

- 鶴野和夫他（2020年）『税務評価と鑑定評価』、日本法令鑑定評価基準委員会（2015）『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社  
 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社  
 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表』、住宅新報社  
 高橋隆明（2017）『事業再生読本』、ファーストプレス  
 与良秀雄、渡邊正則（2019）『判例・裁決例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規  
 武田秀和（2019）『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会  
 鎌倉靖二（2019）『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局  
 名和道紀、長井庸子（2020）『路線価による土地評価の実務』、清文社  
 高橋隆明（2021）『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、ブイツーソリューション  
 高橋隆明（2021）『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業（会社）を守る相続術』、ブイツーソリューション

### MJS 税経システム研究所 研究員 高橋隆明氏の本



#### 土地を持っていないなら… 中古一戸建てがお得です ゼロから始める資産形成

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 土地を持っていない人を対象に、ゼロから無理なく不動産による資産形成を実現するための本。具体的には、中古一戸建てを取得した後、貸家として運用し、将来は自用の建物として転用する方法を詳述しました。収益還元法、定期借家契約等の関連知識の他、他の類型との違いについても明らかにしました。



#### せっかく土地を持っているなら… 収益用建物を建てましょう 収益確保と相続対策のための土地活用

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 土地を持っている人を対象に、収益確保と相続対策のための土地活用を実現するための本。具体的には、経営計画の作成にあたっての留意点を収益、費用、キャッシュフローに分けて詳述するとともに、相続対策として土地と建物の評価額を少なく評価することで相続税を抑える方法を明らかにしました。



#### 余命3年となる前に… 不動産と事業（会社）を守る相続術 相続人に負担をかけない相続対策

（令和3年6月30日、ブイツーソリューション）  
 元気なうちに相続対策を済ませておきたい人を対象に、収益獲得と相続税の節税の一石二鳥を実現することで不動産を守り、不採算事業を切り離すことで事業（会社）を守ります。余命3年となる前にやっておくべき相続対策を明らかにしました。



● MEMO ●

# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
5  
回

建物が存在する土地の評価方法の原則 — 財産評価の基本原則

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの土業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

これまでは土地の評価について説明してきました。今回は、土地の上に建物を建築する場合を想定し、その建物を誰がどのように利用するかによって、評価にどのような違いが生じるかについて、原則的な評価方法を明らかにします。今回は原則を明らかにし、次回は小規模宅地等の特定を明らかにします。

## 1 不動産を自用するか 賃貸するかによる違い

手付かずの更地は自用の土地です。まずはここからスタートします。

### ① 自用の場合

……後掲の「原則①：自用地と自用の建物」

自用の土地の場合、相続税においては財産評価基本通達によって評価を行います。この評価方法の概要については前回までに明らかにした通り、おおよそ時価の80%程度に抑えられています。

（注1）本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究リポートに加筆修正しました。

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則**
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

このスタート時点で財産評価基本通達により評価した額を不動産鑑定によって10%程度の引き下げを狙うことも可能です。

自用の建物については固定資産税評価額で課税されますが、これについても建築価格の50%から70%に抑えられています。

土地にしても建物にしても、スタートの時点で時価より低く評価されていることとなります。

② 賃貸の場合

……後掲の「原則②：貸家建付地と貸家」

収益用の建物を建築することで、土地は自用の土地ではなく貸家建付地となります。この場合、借地権や借家権が発生しますので、土地の課税評価額を18%~21%程度、引き下げることが可能になります。

建物についても借家権が発生しますので30%の減少が認められることとなります。

## 2 土地所有者と建物所有者の関係

土地が自用なのか賃貸なのかという区別に加え、土地の所有者と建物の所有者の関係を整理すると、建物を①土地所有者本人(被相続人)が所有する、②親族(相続人等)が所有する、③将来の相続人が株主である法人で所有する、の3通りが考えられます。それぞれの場合において、一定の要件に該当すると小規模宅地等の特例が適用されることとなります。

最終頁に一覧表を掲げておきます。この表に照らし合わせながら、どの制度が適用されるのかを間違えないようにしてください。

① 自用の場合

自用の場合には居住するのか、貸家に使用するのかに分かれます。さらに建物を誰が所有するかによっても分けられます。

i：建物を被相続人本人が所有していた場合で、居住用であれば小規模宅地等の特例のうち、特定居住用宅地等が適用される可能性があります。

……後掲の「小規模宅地等の特例①：特定居住用宅地等と建物」

貸付事業用以外の事業用であれば特定事業用宅地等が適用される可能性があります。

……後掲の「小規模宅地等の特例③：特定事業用宅地等と建物」

ii：親族が建物を所有する場合でも、前掲 i：と同様になります。

iii：法人が建物を所有する場合は特定同族会社事業用宅地等の特例が適用される可能性があります。

……後掲の「小規模宅地等の特例④：特定同族会社事業用宅地等と建物」

② 賃貸の場合

賃貸の場合には建物を誰が所有しても貸付事業用宅地等の特例が適用される可能性があります。

……後掲の「小規模宅地等の特例②：貸付事業用宅地等と建物」

### 3 原則①：自用地と自用の建物の評価

#### ① 自用地の評価

自用地とは土地所有者が自由に利用できる土地のことです。更地、駐車場、自宅の敷地等のことです。その評価方法は大きく分けて路線価方式と倍率方式があります。土地の単価に面積を乗じて評価しますが、土地の間口や奥行き、形状、道路への接道の状態等々に応じて減額することもあります。

前回までに詳しく説明しましたが、地価公示価格に比べて相続税評価額も固定資産税評価額も低く抑えられています。

不動産鑑定と税法の評価は考え方が異なりますので、鑑定額と評価額には乖離が生じます。相続税の評価額を少しでも低く抑えるために不動産鑑定評価を行うことも有効です。但し、いかに正しい鑑定評価であっても、税法の評価額と20%や30%もの差があると税務当局に認めてもらうのは難しいかもしれません。なぜならば相続税法においては財産評価基本通達に従うものとされ、行政命令の形で規定されているからです。それでも、相続税評価は地価公示の80%~90%の水準であるのに対して、固定資産税評価は70%~80%の水準です。よって固定資産税の評価レベルは相続税より10%程度低くなっていますので、10%程度の引き下げであれば認容される可能性が高いといえるでしょう。自用地の価格はスタートとなる基本の価格です。スタートの時点で10%の減を実現できれば影響は多大なものになります。

#### ② 自用の建物の評価

建物については固定資産税評価額によるところ、既に建築価格の50%から70%で評価されています。既に大幅に減価されているため、時価を下回っている場合が一般的です。

### 4 原則②：貸家建付地と貸家の評価

貸家建付地とは、土地所有者が建物を他者に賃貸していた土地のことをいいます。建物がなければ貸家建付地にはなりませんし、人に賃料を取らずに貸していた場合も貸家建付地にはなりません。建物を他人が持っているような場合も貸家建付地にはなりません。

貸家建付地の評価額は、自用地としての評価額から借地権割合と借家権割合を乗じた割合を控除した金額となります。

#### ① 貸家建付地の評価

相続税路線価×土地面積×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

- i：借地権割合は相続税路線価図に30%から90%で記載されており一般的には60%から70%で設定されています。商業地のように需要の多い所は借地権割合が高い傾向にあります。借地権割合は路線価と同様に国税庁が毎年設定を行って公表しています。
- ii：借家権割合は全国一律で30%とされています。
- iii：賃貸割合は床面積を基準とした入居率で空き室が多い場合には賃貸割合が下がるため評価額が高くなります(満室の場合には賃貸割合が上がるため評価額が低くなります)。
- iv：連乗計算ですので、60%×30%であれば18%、70%であれば21%の減額となります。

#### ② 貸家の評価

建物は相続税評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)として計算します。借家権は30%なので、建物の評価額を3億円とすると次のようになります。

$$3\text{億円} \times (1 - 30\% \times 100\%) = 2\text{億}1,000\text{万円}$$

たとえば、1億円の相続税評価額の土地で借地権割合が70%であれば次のようになります。

土地：1億円×(1-70%×30%×100%)  
 = 7,900万円  
 建物：3億円×(1-30%×100%)  
 = 2億1,000万円

このように、時価評価として土地1億円+建物3億円=4億円の例であっても、貸家建付地となれば評価は2億8,900万円となるのです。

## 5 小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、被相続人が住んでいた土地や事業をしていた土地について、一定の要件を満たす場合には相続発生時に生じる相続税の

課税評価額を減額するという特例です。

被相続人が住んでいたり事業をしていた土地は、相続人にとっても非常に重要な財産となります。この大切な財産に相続税をかけてしまうと相続人の生活に与える影響が大きくなるので、評価を減じるという制度です。大前提として、相続人たる親族や生計一親族の事業又は居住の用に供されていた宅地等であり、宅地等が建物又は構築物の敷地であることが必要です。

そのため、単なる更地の上で駐車場を営んでいたのでは構築物の敷地になっていないので認められないこととなります。仮にアスファルトで舗装されていればアスファルト舗装という構築物の敷地なので認められるということとなります。

### 建物所有者別の評価方法

貸家		自用の建物	
【原則の場合】		【原則の場合】	
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地 = 貸家建付地として評価【原則②】</li> <li>建物 = 貸家として評価</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地 = 自用地として評価【原則①】</li> <li>建物 = 自用の建物として評価</li> </ul>	
【小規模宅地等の特例の場合】		【小規模宅地等の特例の場合】	
建物所有者は次の誰ですか		建物所有者は次の誰ですか	
土地所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地 貸付事業用宅地として評価 (200㎡・50%)【特例②】</li> <li>建物 貸家として評価</li> <li>収益 本人のまま移転しない</li> </ul>	土地所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地 特定居住用宅地として評価 (330㎡・80%)【特例①】</li> <li>建物 自用の建物として評価</li> </ul> </li> <li>事業用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地 特定事業用宅地として評価 (400㎡・80%)【特例③】</li> <li>建物 自用の建物として評価</li> </ul> </li> </ul>
相続人	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地 貸付事業用宅地として評価</li> <li>建物 法人所有であり相続財産ではない</li> <li>収益 将来の相続人に移転する</li> </ul>	相続人	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地 特定居住用宅地として評価</li> <li>建物 相続財産ではない</li> </ul> </li> <li>事業用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地 特定事業用宅地として評価</li> <li>建物 相続財産ではない</li> </ul> </li> </ul>
法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地 貸付事業用宅地として評価</li> <li>建物 法人所有であり相続財産ではない</li> <li>収益 法人に移転する</li> </ul>	法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住用</li> <li>事業用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地 特定同族会社事業用宅地として評価 (400㎡・80%)【特例④】</li> <li>建物 相続財産ではない</li> </ul> </li> </ul>



## 参考文献

- 鑑定評価基準委員会（2015）『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表』、住宅新報社
- 高橋隆明（2017）『事業再生読本』、ファーストプレス
- 与良秀雄、渡邊正則（2019）『判例・裁決例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規
- 武田秀和（2019）『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会
- 鎌倉靖二（2019）『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局
- 名和道紀、長井庸子（2020）『路線価による土地評価の実務』、清文社
- 高橋隆明（2021）『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、ブイツーソリューション
- 高橋隆明（2021）『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業（会社）を守る相続術』、ブイツーソリューション

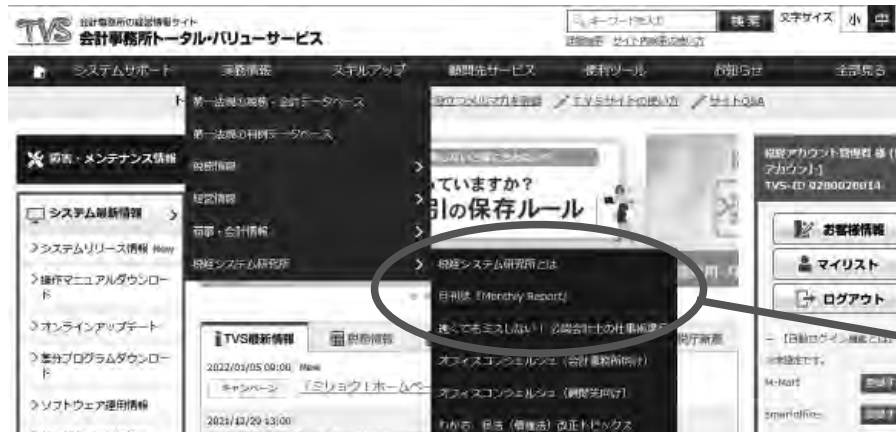
## MJS Monthly Report の記事が PDF でもお読みいただけます！

読者アンケートやお問い合わせにて「バックナンバーを読みたい」「PDFで閲覧したい」という声を多数お寄せいただきました。皆さまの貴重なご意見をありがとうございました。  
MJS マンスリーレポートの記事が、PDFで閲覧・ダウンロードいただけるようになりました。  
今後ぜひ『MJS Monthly Report』をご愛読・ご活用ください。

### ●過去1年分のバックナンバーが読める

- ① TVS サイト・GOODWILLPLUS サイトのトップページにアクセス・ログインする。  
TVS サイト <https://tvs.mjs.co.jp> GOODWILLPLUS サイト <https://goodwill.mjs.co.jp>
- ② 「実務情報」>「税経システム研究所」>「月刊誌『Monthly Report』」をクリックする。
- ③ 読みたい号のPDFをダウンロードする。

TVS サイトトップページ。GOODWILLPLUS サイトも同様です。



二次元コードからも  
アクセスできます。



TVS



GOODWILLPLUS

まずはここを  
クリック！

### ●注目記事をまとめた特別版小冊子が読める

- ① MJS コーポレートサイトのトップページにアクセスする。  
<https://www.mjs.co.jp/>
- ② ページ上部の「会社案内」>「税経システム研究所」をクリックする。
- ③ 「活動内容」>「サンプルコンテンツ」をクリックする。
- ④ 読みたい冊子のPDFをダウンロードする。

MJS コーポレートサイトトップページ



二次元コードからも  
アクセスできます。



MJS コーポレート  
サイト

まずはここを  
クリック！



# 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
6  
回

過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 —— 財産評価の特例

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの士業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

土地所有者の死亡により相続人が過度の税負担になることを救済するために、一定規模までの不動産については相続税を抑える配慮がなされています。これが小規模宅地等の特例です。建物を誰がどのように利用するかによって適用される特例が異なりますので注意が必要です。

小規模宅地等の特例は租税特別措置法により以下の4つに大別されています。<sup>(注2)</sup>

## (1) 小規模宅地等の特例①：

### 特定居住用宅地等と建物の評価 (租税特別措置法 69 の 4 ③二)

特定居住用宅地等の特例とは土地の所有者が死亡し、土地に居住用の自宅が建っている場合に、その土地を配偶者や親族が相続した場合に相続税の課税評価額が引き下げられるという制度です。

#### ① 要件

特定居住用宅地等をどのような立場の相続人が自宅を相続するかによって異なります。

.....  
(注1) 本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究リポートに加筆修正しました。

(注2) 小規模宅地等の特例については、拙著『収益用建物を建てましょう』のVII章で詳述しました。

連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例**
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

i : 配偶者

配偶者は無条件でこの特例を受けることができます。自宅に住んでいなくても、自宅を申告期限前に売却しても適用を受けられます。

ii : 同居していた親族

被相続人と同居していた親族の場合は、自宅を相続税の申告期限まで所有し続け、かつ、住み続けることが条件になります。配偶者のように売却することはできません。

iii : 同居していない親族 (家なき子特例との呼び名があります)

配偶者も同居の親族もない場合に限り、実家を出て同居していない親族でも適用が受けられますが、この場合は以下の要件を全て満たすことが必要です。

- ・過去3年以内に、自分や自分の配偶者、3親等以内の親族、特別の関係にある法人のいずれかが所有する家に住んだことがないこと。
- ・相続時に住んでいた家を過去に所有していたことがないこと。
- ・相続税の申告期限まで引き続き所有していること。

② 特例の内容

特定居住用宅地等の限度面積と減額割合は以下のとおりです。端的に言えば、100坪までであれば80%引きになるということです。

限度面積 330㎡、減額割合 80%

③ 建物の評価

自用の建物として評価されます。

(2) 小規模宅地等の特例②:

貸付事業用宅地等と建物の評価

(租税特別措置法 69 の 4 ③四)

貸付事業とは、不動産貸付業、駐車場業等の行為で相当の対価を得て継続的に行う事業をいいます。但し、土地は建物又は構築物等の敷地である必要があります。

土地所有者が貸付事業を行っていた土地は貸付事業用宅地等となります。要件を満たした場合に貸家建付地の評価が50%になるので有利な制度です。貸付事業用宅地等として減額を受ける場合は、二つが考えられます。ひとつは被相続人が土地と建物を所有して貸付事業を営んでいて、その宅地を親族が相続した場合です。もうひとつは被相続人が土地を所有していて、その土地に同一生計の親族が貸付事業を営んでおり、その宅地を同一生計親族が相続した場合です。ともに貸付事業等宅地等の適用を受けることが可能となります。

① 要件

被相続人等 (生計一親族も含まれます) が貸付事業をしていた場合に適用されます。次の要件が必要になります。

- i : 事業継続要件として、被相続人の貸付事業を申告期限までに引き継ぎ、かつ、貸付事業を

申告期限まで継続すること。

- ii：保有継続要件として、その宅地等を申告期限まで保有すること。

## ② 例外

貸付事業用宅地等が適用になるためには相当の対価で貸付をしていることが必要です。親族に賃貸している物件についても貸家建付地の評価は可能となっています。但し、親族から相当の賃料を受けとっている必要があり、親族に低額の地代で貸していた場合は小規模宅地等の特例が適用できない可能性があります。

なお、平成30年度に租税回避行為を防止する目的で改正があり、亡くなる前3年以内に貸し付けた土地については、貸付事業用宅地等に該当しなくなりました。相続が発生することを見込んで、相続人が死亡する直前に賃貸マンション等を購入することで相続税を減額させることを防止しようというものです。3年以内に相続が発生した場合には適用されませんので、長期的な視野に立った計画が必要になります。

## ③ 特例の内容

貸付事業用宅地等の限度面積と減額割合は次のとおりです。

限度面積200㎡、減額割合50%

貸家建付地としての評価により既に評価減の恩恵を被っていますので、減額割合は50%に抑えられています。

なお、居住用敷地と事業用敷地は併用し730㎡までの利用が可能ですが、貸付用宅地は居住用宅地や事業用宅地と単純に併用することができません。

## ④ 建物の評価

貸家として評価されます。

## (3) 小規模宅地等の特例④：

### 特定事業用宅地等と建物の評価

#### (租税特別措置法 69 の 4 ③一)

特定事業用宅地等とは、土地所有者やその親族が事業をしていた土地について一定の要件を満た

した場合に評価額の減額が認められる制度です。

特定事業用宅地等により減額を認める趣旨は、相続により承継した事業を保護するとともに、同一生計の親子が生前に事業承継した場合の事業の保護を実現するところにあります。相続でも生前の事業承継であっても、同じように事業を保護するという趣旨ですので、相続人でなくても、被相続人と生計を一にする親族が営む事業であれば減額を認めています。但し、この場合の事業には貸付事業は除かれます。

事業が承継される形としては、被相続人が建物を所有して事業を営んでいる場合の他、親族名義の建物を事業用に使っている場合も認められます。この場合に賃料を受け取っていると貸家になるため特定事業用宅地等にはあたりません。

## ① 要件

被相続人等(生計一親族も含みます)が事業(貸付事業は除かれます)をしていた場合に適用されます。次の要件が必要になります。

- i：事業継続要件として、被相続人の事業を申告期限までに引き継ぎ、かつ、事業を申告期限まで継続すること。
- ii：保有継続要件として、その宅地等を申告期限まで保有すること。

## ② 例外

なお、相続開始前3年以内に新たに事業用に供された宅地等は特定事業用宅地等から除かれることは貸付事業用宅地等と同様です。

## ③ 特例の内容

特定事業用宅地等の限度面積と減額割合は次のとおりです。

限度面積400㎡、減額割合80%

## ④ 建物の評価

自用の建物として評価されます。

(4) 小規模宅地等の特例④：

限度面積400㎡、減額割合80%

特定同族会社事業用宅地等と建物の評価

(租税特別措置法 69 の 4 ③三)

土地が個人名義で、建物が法人名義の場合は特定事業用宅地等ではなく、この場合は特定同族会社事業用宅地に該当します。

① 要件

一定の法人の事業（貸付事業は除かれます）をしていた場合に適用されます。一定の法人とは、被相続人や被相続人の親族により支配されている（50%超所有）法人であり、適用の要件は次のとおりです。

- i：賃貸借要件として、その法人に対して相当な対価でその宅地又は建物を賃貸していること。
- ii：法人役員要件として、その宅地等を取得した親族が申告期限においてその法人の役員であること（この同族会社が事業を行っていた宅地等を取得した親族が、相続税の申告期限においてその法人の役員であり、かつ、その宅地を所有していること）。
- iii：保有継続要件として、その宅地等を申告期限まで保有すること。

② 特例の内容

特定同族会社事業用宅地等の限度面積と減額割合は次のとおりです。

③ 建物の評価

自用の建物として評価されます。

(5) 面積割合で計算する

特定事業用宅地等の適用ができる土地と、特定居住用宅地等の適用ができる土地の両方がある場合にはダブルで適用できることとされています。この場合最大で730㎡まで80%減額が可能になります。但し、貸付事業用地等と併用する場合には面積は200㎡に換算して計算します。

① 貸付事業用地を含まない場合

特定事業用宅地等（400㎡まで）+ 特定居住用宅地等（330㎡まで）

② 貸付事業用地を含む場合

この場合は下のような調整計算が必要になります。

$$\begin{aligned} & \text{特定事業用宅地等 (400㎡まで)} \times 200/400 \\ & + \text{特定居住用宅地等 (330㎡まで)} \times 200/330 \\ & + \text{貸付事業用宅地等 (200㎡まで)} \leq 200㎡ \end{aligned}$$

特定事業用宅地等と特定居住用宅地等は共に80%の減額ですが、貸付事業用宅地等だけは50%と少なくなっています。そこで特定事業用宅地等と特定居住用宅地等を優先的に適用し、200㎡の枠が残る場合に貸付事業用宅地等にアてることが得策ということになります。

MJS 税経システム研究所 客員研究員 高橋隆明氏の本



土地を持っていないなら...  
中古一戸建てがお得です  
ゼロから始める資産形成  
(令和3年6月30日、ブイツーソリューション)



せっかく土地を持っているなら...  
収益用建物を建てましょう  
収益確保と相続対策のための土地活用  
(令和3年6月30日、ブイツーソリューション)



余命3年となる前に...  
不動産と事業(会社)を守る相続術  
相続人に負担をかけない相続対策  
(令和3年6月30日、ブイツーソリューション)

### 評価減のまとめ

	態様	土地建物	計算方法	評価減
原則	自用(原則①)	土地	相続税路線価で評価	-
		建物	固定資産税評価	-
	賃貸(原則②)	土地	相続税路線価×土地面積 ×(1-借地権割合×借家権割合 ×賃貸割合)	△18%～△21%
		建物	相続税評価額 ×(1-借家権割合×賃貸割合)	△30%
小規模宅地等の特例	特定居住用宅地(特例①)	土地	面積要件:330㎡	△80%
		建物	自用の建物(原則①)	-
	貸付事業用宅地(特例②)	土地	面積要件:200㎡	△50%
		建物	貸家(原則②)	△30%
	特定事業用宅地(特例③)	土地	面積要件:400㎡	△80%
		建物	自用の建物(原則①)	-
	特定同族会社事業用宅地(特例④)	土地	面積要件:400㎡	△80%
		建物	自用の建物(原則①)	-



### 参考文献

- 鑑定評価基準委員会(2015)『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社
- 地価調査研究会(2016)『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社
- 地価調査研究会(2016)『土地価格比準表』、住宅新報社
- 高橋隆明(2017)『事業再生読本』、ファーストプレス
- 与良秀雄、渡邊正則(2019)『判例・裁決例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規
- 武田秀和(2019)『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会
- 鎌倉靖二(2019)『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局
- 名和道紀、長井庸子(2020)『路線価による土地評価の実務』、清文社
- 高橋隆明(2021)『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、ブイツーソリューション
- 高橋隆明(2021)『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業(会社)を守る相続術』、ブイツーソリューション

● MEMO ●

## 相続税の最適化の可能性を広げる 「不動産鑑定評価」の活用

第  
7  
回

事例による検証 —— 不動産鑑定評価・財産評価との特例を適切に使う

MJS税経システム研究所／経営システム研究会 客員研究員  
不動産鑑定士、税理士、博士（経済学）・博士（経営学）

高橋 隆明

相続案件において、相続税額が最適化されておらず納付しすぎている事例が少なくないようです。その理由としては、不動産の評価に関わる財産評価基本通達の減価要因を適切に適用せず過大評価になっている事例があるからです。財産評価基本通達に従うだけでなく、不動産鑑定評価を利用することで評価額が低くなる可能性があるにもかかわらず、あまり活用されていないようです。

大切なクライアントの相続税額を最適化するためにも、財産評価基本通達を正しく理解することは当然のことであり、さらには不動産鑑定評価による鑑定額との違いを理解しておくことも大切です。かかる観点から、本連載では、財産評価基本通達による評価と、不動産鑑定評価基準による鑑定について考察します。<sup>(注1)</sup>

相続税における不動産の評価は財産評価基本通達に準拠しています。財産評価基本通達に基づき不動産の評価額を求める業務は税理士の守備範囲です。一方、不動産鑑定評価基準による不動産の鑑定額を求める業務は不動産鑑定士の守備範囲です。評価額と鑑定額に差が生じる原因として、不動産の価値についての考え方の違いを指摘することができます。それぞれの土業が強みを活かせるような協働のあり方を明らかにします。

今回は、広い土地に鉄筋コンクリートの収益用建物を建てる場合と、さほど広くない土地に木造アパートを建てる場合の2つを想定し、数値による検証を行います。収支計算と相続税の計算を試みますが、適用する税率は原則に基づいた概算値となっています。現実にはそれぞれのケースで控除額等が異なります。ここでは計算過程を明らかにするため、概算値を基に説明を加えます。

### 1 鉄筋コンクリート造(土地4億円、建物6億円)の例

ここでは鉄筋コンクリート造の大型計画の例を検証します。

面積は500㎡、容積率は500%、建ぺい率は80%の土地を想定します。土地の単価は個々の土地の所在地によって大きく変わりますが、1㎡の時価を80万円、500㎡の土地価格を4億円と想定します。

特に何らの相続対策をせず、更地のままの状態ですと、相続が発生すると、相続税はどのようになるで

(注1) 本稿は2020年2月18日から2021年4月6日まで、TVSサイト、GOODWILLPLUSサイトで8回に渡って連載した経営研究レポートに加筆修正しました。



連載目次

- 第1回 財産評価・不動産鑑定評価の概要と不動産鑑定評価の有用性
- 第2回 財産評価基本通達における不整形地の補正 ——財産評価の考え方
- 第3回 不動産鑑定評価の鑑定手順と考え方 ——財産評価との違い
- 第4回 どんなときに「鑑定評価<財産評価」となるか? ——否認されないための留意点
- 第5回 建物が存在する土地の評価方法の原則 ——財産評価の基本原則
- 第6回 過度の税負担を避ける小規模宅地の特例 ——財産評価の特例
- 第7回 事例による検証 ——不動産鑑定評価・財産評価とその特例を適切に使う

しょうか。相続税が課税される場合の課税評価額は時価の約9割で算出されており、ここでは4億円の90%で3億6,000万円となります。この3億6,000万円に税率50%を適用した後、4,200万円の控除を行い、課税額は1億3,800万円となります。このような多額の相続税を軽減するため、収益用建物を建築することが有効な対策になります。

一般社団法人建設物価調査会の調査によると、全国のマンションの建築面積と延床面積は、建築面積については400㎡から499㎡のマンションが多く、延床面積は2,000㎡から2,999㎡が多くなっているようです。構造別、地域別によって格差がありますが、ここでは建築面積は400㎡、延床面積は2,000㎡の鉄筋コンクリート造りのマンションを想定することにします。

建築費については国交省の建築着工統計調査によって構造別・地域別の建築費を公表しています。2019年の建築物総括表から鉄筋コンクリー

ト造の全国平均値としての建築費である坪95万円を参考にして坪単価100万円、建築費総額6億円の建物を想定することにします。

- ・土地：500㎡、時価4億円
- ・建物：建築面積400㎡、延床面積2,000㎡、建築費6億円

① 収益計画

共用部分を除いた住居部分の割合を70%と仮定すると2,000㎡×70%=1,400㎡が賃貸部分となります。賃料を月額3,000円/㎡と仮定すれば、年間の賃料収入は3,000円×1,400㎡×12ヶ月=5,040万円となります。

この場合、土地と建物の10億円に対する表面利回りは5,040万円/10億円=5.04%となります。投資額である建物だけ6億円に対する表面利回りは5,040万円/6億円=8.4%となります。

図表1 鉄筋コンクリート造(土地4億円、建物6億円)の例

科目	金額	備考
収益	50,400,000円	資産の価額に対する収益の比率は土地建物(10億円)を基準にすれば5.04%となり、建物だけ(6億円)を基準にすれば8.4%となります。
費用	15,120,000円	総収益30%と仮定します。
支払利息	6,000,000円	利率1%での年間概算値。
減価償却費	11,500,000円	鉄筋コンクリート造で法定耐用年数を47年とします。 (6億円×0.9)÷47年≒11,500,000円
税引前利益	17,780,000円	50,400,000円-15,120,000円-6,000,000円-11,500,000円=17,780,000円
税金	5,100,000円	実効税率を23.2%(800万円以下)、33.58%(800万円超) 8,000,000円×23.2%+9,780,000円×33.58%≒5,100,000円
税引後利益	12,680,000円	17,780,000円-5,100,000円=12,680,000円
手許現金	24,180,000円	計算上の費用である非支出の減価償却費を加算します。 12,680,000円+11,500,000円=24,180,000円

図表1の収益計画は建物を法人が所有することを想定しています。一定の地代を土地所有者に支払いますので、経費率は30%を見込んでいます。

融資を受けるにあたって、土地と建物を担保とし、諸費用を自己負担として建築費用の全額6億円の融資を受けることを計画してみます。

6億円を仮に40年返済で借り入れた場合、年間の元金返済額は約1,226万円となり、30年返済では約1,723万円になります。この返済は税金を支払った後の最終の手許現金から支払います。図表1では税金を支払った後の手許資金は約2,418万円になります。

40年返済として約1,226万円の元金返済をしたとしても約1,192万円が残ることになりますので返済は可能と判断することができます。30年返済として約1,723万円の元金返済をしても約695万円が残ることになりますので返済は可能であると判断することができます。

但し、ここでは初年度を基準に説明しました。時の経過とともに賃料は下落し、空室率は上昇し、経費も上昇します。これに伴って利益は変化しますので、初年度の数値による計画だけではなく長期計画が必要です。

## ② 相続税評価額

相続税における評価額を検証します。

土地の時価は4億円、建物建築額は6億円ですが、建物を法人に貸与していますので貸家建付地として評価することになります。

土地の相続税評価額は時価の90%である3億6,000万円と評価しましたが、これは自用地としての評価です。貸家建付地はここから次の様に減額します。

自用地価格 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

ここで借地権割合を70%、賃貸割合を100%と仮定すると、借家権割合は30%ですので、割引率は次のように21%となります。

$$3億6,000万円 \times (1 - 70\% \times 30\% \times 100\%) \\ = 2億8,440万円$$

建物は法人が所有していますので土地所有者に相続が発生しても無関係であり、土地の評価だけが問題になります。

土地は貸付事業に利用されていますので小規模宅地等の特例のうち、貸付事業用宅地等の特例の適用を受けることができます。この特例は200㎡まで50%の減額となります。

土地は500㎡ありますが、そのうちの200㎡について50%の減額になりますので、貸家建付地を基準として次のようになります。

$$2億8,440万円 \times 200㎡ / 500㎡ \times 50\% \\ + 2億8,440万円 \times 300㎡ / 500㎡ \times 100\% \\ = 2億2,752万円$$

ところで土地を居住用の建物の敷地として利用していた場合はどうなるでしょうか。この場合は自用地の評価の後、小規模宅地等の特例のうち、特定居住用宅地等の特例の適用を受けることができます。この特例は330㎡まで80%の減額となります。

土地は500㎡あり、そのうちの330㎡について80%の減額になります。自用地を基準として次のようになります。

$$3億6,000万円 \times 330㎡ / 500㎡ \times 20\% \\ + 3億6,000万円 \times 170㎡ / 500㎡ \times 100\% \\ = 1億6,992万円$$

このようにみてくると、居住用建物として利用していると相続税評価額は1億6,992万円、貸家建付地として利用していると2億2,752万円となります。

ここで相続額を検証します。課税対象額の1億6,992万円に税率40%を適用した後、1,700万円の控除を行い、居住用建物の税額を5,096万円と求めます。同様に、2億2,752万円に税率45%を適用した後、2,700万円の控除を行い、貸家建付地の税額を7,538万円と求めます。

両者の税額の差は2,442万円となり、貸家建付地の方が税金を約2,442万円多く支払うことになります。

しかし一方で、貸家にする事で毎年約2,418万円以上の利益を得ることができますので、初年度だけで納税資金の差額の大半を確保することができます。4年も経営すれば利益総額は9,672万円となりますので、納税資金の全額である7,538万円を確保することができます。

もっとも、借入金返済のための負担がありますので、全額を納税資金に回すことは現実的ではありません。貸付事業用宅地等の特例が適用される要件として3年以内に相続が発生しないことが条件ですが、納税資金確保の観点からも、相続発生5年前、10年前から計画的に準備しておくことが求められます。

もし、収益用建物を建築しないで居住用宅地としていた場合、突然の相続発生時に課せられる5,096万円にもなる相続税をどのように工面するのでしょうか。おそらくは途方に暮れてしまうのではないのでしょうか。

ましてや何も対策をせずに更地のまま放置しておこうものなら、冒頭で明らかにした通り、土地の相続税評価額である3億6,000万円に対して1億3,800万円もの相続税が課せられてしまいます。これでは、せっかく故人が残してくれた土地を、相続税を支払うために手放すことになってしまいかねません。

このような事態に陥らないようにするためには、できるだけ早くから準備することで収益を法人に移転しておくことが求められます。早めに対策を講じることで、事実上の生前贈与が実現しますし、移転する利益も多くなります。その中から将来の相続税を確保しておけば良いのです。相続対策を始める時期は、早ければ早い程、効果が高くなるということができるでしょう。

## 2 木造アパート(土地2千万円、建物2千万円)の例

木造の小型計画の例を検証します。  
面積は120㎡、容積率は200%、建ぺい率は80%

の土地を想定します。土地の単価は1㎡の時価を16万円、120㎡の土地価格を2,000万円と想定します。

特に何らの相続対策をせず、更地のままの状態ですら相続が発生すると、相続税はどのようになるでしょうか。相続税が課税される場合の課税評価額は時価の約9割で算出されており、ここでは2,000万円の90%で1,800万円となります。この1,800万円に税率15%を適用した後、50万円の控除を行い、課税額は220万円となります。このような多額の相続税を軽減するため、収益用建物を建築することが有効な対策になります。

ここでは建築面積は90㎡、延床面積は180㎡の軽量鉄骨造りのアパートを想定することにします。

建築費については坪単価を60万円とし、建築費総額2,000万円の建物を想定することにします。

- ・土地：120㎡、時価2,000万円
- ・建物：建築面積90㎡、延床面積180㎡、建築費2,000万円

### ① 収益計画

共用部分を除いた住居部分の割合を70%と仮定すると180㎡×70%≒126㎡が賃貸部分となります。賃料を月額2,000円/㎡と仮定すれば、年間の賃料収入は2,000円×126㎡×12ヶ月=288万円となります。

この場合、土地と建物の4,000万円に対する表面利回りは288万円/4,000万円=7.2%となります。投資額である建物だけの2,000万円に対する表面利回りは288万円/2,000万円=14.4%となります。

図表2 木造アパート（土地2千万円、建物2千万円）の例

科目	金額	備考
収益	2,880,000円	資産の価額に対する収益の比率は、土地建物（4,000万円）を基準にすれば7.2%となり、建物だけ（2,000万円）を基準にすれば14.4%となります。
費用	860,000円	総収益30%と仮定します。
支払利息	200,000円	利率1%での年間概算値。
減価償却費	900,000円	木造で法定耐用年数を20年とします。 (2,000万円×0.9)÷20年=900,000円
税引前利益	920,000円	2,880,000円-860,000円-200,000円-900,000円=920,000円
税金	210,000円	実効税率を23.2%（800万円以下）とします。 920,000円×23.2%≒210,000円
税引後利益	710,000円	920,000円-210,000円=710,000円
手許現金	1,610,000円	計算上の費用である非支出の減価償却費を加算します。 710,000円+900,000円=1,610,000円

図表2の収益計画は建物を法人が所有することを想定しています。一定の地代を土地所有者に支払いますので、経費率は少し高めの30%を見込んでいます。

融資を受けるにあたって、土地と建物を担保とし、諸費用を自己負担として建築費用の全額2,000万円の融資を受けることを計画してみます。

2,000万円を仮に20年返済で借り入れた場合、年間の元金返済額は約90万円になります。この返済は税金を支払った後の最終の手許現金から支払います。図表2では税金を支払った後の手許資金は約161万円になりますので、ここから90万円を返済したとしても71万円が残ることになりますので返済は可能と判断することができます。

## ② 相続税評価額

相続税における評価額を検証します。

土地の時価は2,000万円、建物建築額は2,000万円ですが、建物を法人に貸与していますので貸家建付地として評価することになります。

土地の相続税評価額は時価の90%と仮定し、1,800万円となります。これは自用地としての評価です。貸家建付地はここから次の様に減額します。

$$\text{自用価格} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

ここで借地権割合を70%、賃貸割合を100%と仮定すると、借家権割合は30%ですので、割引

率は次のように21%となります。

$$1,800 \text{万円} \times (1 - 70\% \times 30\% \times 100\%) = 1,422 \text{万円}$$

建物は法人が所有していますので土地所有者に相続が発生しても無関係であり、土地の評価だけが問題になります。

土地は貸付事業に利用されていますので小規模宅地等の特例のうち、貸付事業用宅地等の特例の適用を受けることができます。この特例は200㎡まで50%の減額となります。

土地は120㎡ありますが、200㎡以下なので50%の減額になります。よって貸家建付地を基準として次のようになります。

$$1,422 \text{万円} \times 50\% = 711 \text{万円}$$

ところで土地を居住用の建物の敷地として利用していた場合はどうなるでしょうか。この場合は自用地の評価の後、小規模宅地等の特例のうち、特定居住用宅地等の特例の適用を受けることができます。この特例は330㎡まで80%の減額となります。

土地は120㎡ありますが、330㎡以下なので80%の減額になります。よって自用地を基準として次のようになります。

$$1,800 \text{万円} \times 20\% = 360 \text{万円}$$



このようにみえてくると、居住用建物として利用していると相続税評価額は360万円で、貸家建付地として利用していると711万円となります。

ここで相続税の税率表にあてはめて税額を検証します。

課税対象額の360万円に税率10%を適用し、居住用建物の税額を36万円と求めます。同様に、711万円に税率10%を適用し、貸家建付地の税額を71万円と求めます。

両者の税額の差は35万円となり、貸家建付地の方が税金を約35万円多く支払うことになります。

しかし一方で、貸家にすることで毎年161万円の利益を得ることができますので、初年度だけで納税資金の全額71万円を確保することができるようになります。

ましてや何も対策をせずに更地のまま放置しておこうものなら、冒頭で明らかにした通り、土地の相続税評価額である1,800万円に対して220万円もの相続税が課せられてしまいます。これでは、せっかく故人が残してくれた土地を、相続税を支払うために手放すことになってしまいかねません。

このような事態に陥らないようにするためには、できるだけ早くから準備することで収益を法人に移転しておくことが求められます。早めに対策を講じることで、事実上の生前贈与が実現しますし、移転する利益も多くなります。その中から将来の相続税を確保しておけば良いのです。相続対策を始める時期は、早ければ早い程、効果が高くなるということができるでしょう。

### 3 留意点

引用した数値は、考え方を数値に基づいて説明することで読者の皆様の理解を深めるために例示したものです。計画を作成するにあたって、標準的な指標として手本にするためのものではありません。

各計画とも単年度の数値しか示していません。時の経過とともに建物は劣化しますので、空室率も高まるでしょうし、これに伴って賃料収入も減

少することが予想されます。これらの長期的な観点からの検証は行っていませんので、読者の事情に合わせて計画を作成するようにお願いします。

あくまでも数値を基に説明を加えることで理解を深めるために数値を例示したにすぎませんので、本稿で例示した数値に近づけたり、参考にしたたりする必要はありません。読者の皆様におかれましては、本稿で例示した数値を、皆様自身の計画値に置き換えることで、皆様自身の計画値の検証を試みてください。皆様の計画値を見直すための一助になれば幸いです。なお、拙著『収益用建物を建てましょう』では、様々なケースでのシミュレーションを行っております。DCF法についても詳述してありますので参考にしてください。



### 参考文献

- 鑑定評価基準委員会（2015）『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表の手引き』、住宅新報社
- 地価調査研究会（2016）『土地価格比準表』、住宅新報社
- 高橋隆明（2017）『事業再生読本』、ファーストプレス
- 与良秀雄、渡邊正則（2019）『判例・裁決例にみる 評基通によらない財産評価』、新日本法規
- 武田秀和（2019）『土地評価実務ガイド〔改訂版〕』、税務経理協会
- 鎌倉靖二（2019）『相続税・贈与税 土地評価実務テキスト』、税務研究会出版局
- 名和道紀、長井庸子（2020）『路線価による土地評価の実務』、清文社
- 高橋隆明（2021）『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう』、ブイツーソリューション
- 高橋隆明（2021）『余命3年となる前にやっておくべき…不動産と事業（会社）を守る相続術』、ブイツーソリューション

● MEMO ●

● MEMO ●



● MEMO ●

[ 執筆者紹介 ]

**高 橋 隆 明**

(たかはし たかあき)

MJS 税経システム研究所 客員研究員。

税理士、不動産鑑定士、博士(経済学)、博士(経営学)。

専門は事業再生。研究領域はミクロ理論経済学、行動経済学。

早稲田大学法学部卒業。損害保険会社の国際業務部門で活躍した後、融資部に転じ審査課長、業務課長として融資実行審査、不良債権回収の責任者の職を歴任。同社を退職後、事業再生コンサルタントとして活躍。大学の経済学部の非常勤講師を経て05年からは客員教授として実務経験を活かした指導を行うかたわら、税務・不動産鑑定業務も行う。『事業再生読本』、『せっかく土地を持っているなら…収益用建物を建てましょう 収益確保と相続対策のための土地活用』、ほか著書多数。

執筆者について詳しく知りたい方は MJS 税経システム研究所のページをご覧ください。

<https://www.mjs.co.jp/outline/zeikei/concept/>

## Monthly Report 特別版

会計人の新たな付加価値創造 相続税の最適化の可能性を広げる「不動産鑑定評価」の活用 | 全7本

(No.149-No.155より抜粋)

編 集：MJS税経システム研究所

〒163-0648 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル48F

TEL：03(5326)0383

本誌の内容に関するお問い合わせは、お問い合わせフォームまでお願いいたします。

[https://www.mjs.co.jp/form/zeikei\\_info](https://www.mjs.co.jp/form/zeikei_info)

本誌掲載記事の無断転載・複写を禁じます。



株式会社ミロク情報サービス

編集 MJS税経システム研究所