

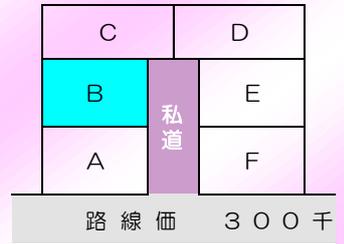
財産評価 ～土地⑨～

今回は土地そのものの形状ではなく、その土地と道路との位置関係がちょっと特殊な場合です。路線価のない私道に面している土地、道路に面していない土地の評価についてみていきましょう。

(8) 特定路線価

【図 19】では、土地 A・F は路線価のある道路に接しているのですんなり評価できますね。しかし、土地 B～E は道路には面していますが私道であり路線価がありません。例えば B 土地を評価する場合、どのように評価するのでしょうか？

このような場合は、特定路線価の設定の申出という制度が設けられています。これは、納税者が申請することによって、その土地を評価するためだけに税務署が付近の路線価を参考にしながら私道に特別に路線価を設定してくれるというものです。

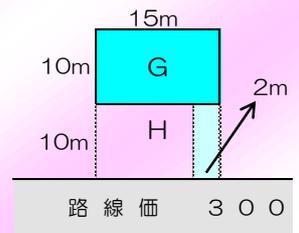


【図 19】

この特定路線価は、相続と贈与という課税関係が発生する場合にのみ回答がもらえます。単にちょっと知りたいから設定してよ、という興味本意には応じてくれません。また、この申請は申し出から1ヶ月くらいかかるので、申告が必要な方は早めに申請しましょう。

(9) 無道路地の評価（普通住宅地区にあるものとして）

【図 20】の土地 G は道路に面していません。また、【図 19】のように私道にも面していません。このような土地を無道路地と呼びますが、その上に建物を建築する又は建て替えることは建築基準法等により制限されています。仮に建て替え等をする場合には、いわゆる建築基準法上の道路に至るまで定められた最低部分（間口 2m など）の通路を開通しなければなりません。したがって、評価する上においてもその点を考慮します。



【図 20】

評価の手順は、次のようになります。

- ① 評価するのは土地 G なのですが、まず想定整形地（G+H）を計算します。
- ② 次にかげ地となる土地 H の部分を計算します。
- ③ ①から②を差し引きます。

これで終わってしまったら、土地 G が道路に接している場合と同じなので・・・

- ④ 通路間口の間口狭小・①の土地 H 部分をかげ地として不整形地（又は奥行長大）の補正を行います。
- ⑤ 通路として開通予定部分の金額を控除します（控除できる金額は、最高で土地の評価額の 40%）。

《具体的計算》

- ① $300 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行 20m)} \times 300 \text{ m}^2 = 90,000 \text{ 千円}$ （土地 G+H）
- ② $300 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行 10m)} \times 150 \text{ m}^2 = 45,000 \text{ 千円}$ （土地 H 部分）
- ③ ①-②=45,000 千円（土地 G の不整形・無道路を考慮する前の評価額）
- ④ $45,000 \text{ 千円} \times 0.71^* = 31,950 \text{ 千円}$
 $\ast 0.9 \text{ (間口)} \times 0.79 \text{ (不整形地)} = 0.71 < 0.90 \text{ (間口)} \times 0.90 \text{ (奥行長大)} = 0.81 \therefore 0.71$
 (不整形地は H をかげ地としたかげ地割合 50%、間口は通路部分の 2m、奥行長大は 20m/2m で判定)
- ⑤ $300 \text{ 千円} \times 20 \text{ m}^2 \text{ (通路に相当する面積)} = 6,000 \text{ 千円}$
 $6,000 \text{ 千円} / 31,950 \text{ 千円} = 0.18779 \leq 40\% \therefore 40\% \text{以下なので、} 6,000 \text{ 千円全額控除できます。}$
 よって、土地 G の評価額は $31,950 \text{ 千円} - 6,000 \text{ 千円} = 25,950 \text{ 千円}$ となります。

ワガメ『奥手路線かイケイケ路線か・・・お茶の間の評価が高いのはどちらかしら？』