

# 財産評価 ～土地⑫～

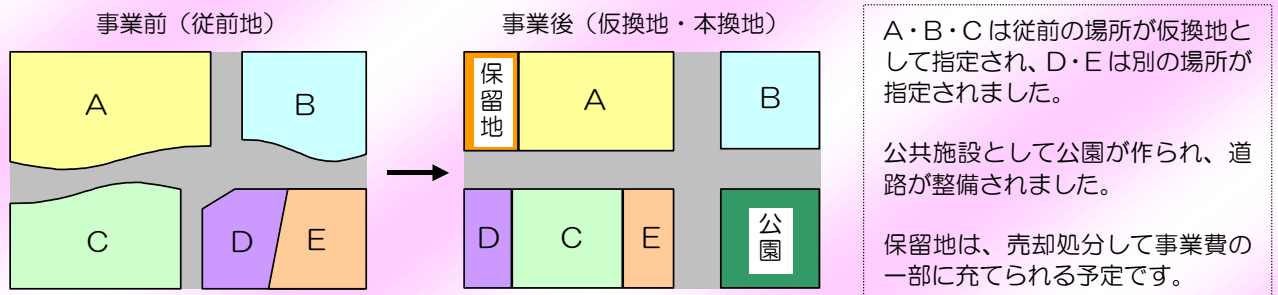
今回は、土地区画整理事業施工中の宅地の評価他について見ていきます。

## (14) 土地区画整理事業施工中の宅地の評価

土地区画整理事業とは、公共施設の整備や改善・土地の区画整理をして、その土地の利用の増進を図る事業です。所有地は地型の良い土地になり、かつ道路等も整備されるので使いやすくなります。ただ、一般的には従前の地積よりも狭くなります（減歩）。これは、事業の原資や公共施設の敷地にあてられたりするためです。多少狭くなっても利便性の向上から価値自体は減らないとされています（清算金の授受が行われることもあります）。

土地区画整理事業の流れは、仮換地の指定⇒造成工事⇒本換地の決定・精算金の確定と進みます。仮換地といっても車検時の代車や家の建替えの際の仮住まいというイメージではなく、ほとんどそのまま本換地となります。

### ① 土地区画整理事業のイメージ



### ② 土地区画整理事業施工中の宅地の評価

評価方法をまとめると下図になります。細かい部分はさておき、従前地で評価するのか仮換地で評価するのが重要となります。

①	仮換地指定前	従前地で評価	
		原則	仮換地で評価
②	仮換地指定後	完成まで1年超の見込み	仮換地で評価した金額×95%
		造成工事未着手	従前地で評価

## (15) 造成中の宅地の評価

農地や山林を宅地に造成している最中に相続が発生したらどうしましょう。この場合は、造成前の地目（農地や山林）で評価をした金額に造成にかかる費用現価の80%を加算した金額が評価額になります。

## (16) 都市計画道路の予定地の評価

評価する土地が、都市計画道路の予定地にかかっている場合があります。都市計画道路の予定地に入ると、建物の建築に際して高さ制限を受けることとなります。定められた本来の容積率いっぱいの恩恵を受けられないということです。一方で、路線価はそんなことはお構いなしに設定されているので、評価の際には補正が必要となります。

具体的には①地区区分②容積率③評価対象地の中に占める都市計画道路の予定地の割合に応じて、補正率が定められています（国税庁 HP で確認できます）。また、その土地が都市計画道路の予定地かどうかは現地を見ただけでは全くわかりませんので、市区町村に出向いて確認する必要があります。

カツオ『あそこの土地区画整理事業は10年以上かかるんだって！ その頃には父さんもお墓に仮換地・・・』  
波兵衛『ぱっかもん！！ こう見えても、わしはまだ54歳だ！！』