

税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室⑭〕

土地の評価 について

Q 土地を相続した際の相続税や固定資産税を計算する場合の地価について教えてください。

A (相続税・贈与税に係る土地評価額)

財産の評価に関して、相続税法では、「時価」を基本原則としています。しかし、相続税および贈与税の課税対象となる財産は多種多様であり、これらの時価を的確に把握するのは容易ではないことから、国税庁では、財産の評価について財産評価基本通達を定め、また、毎年、基準となる土地の価額(路線価)などの評価基準を定めて、全国統一的な取扱いをしています。

それは、国税庁が毎年7月に公表する路線価図及び評価倍率表からなる「財産評価基準書」に記載されています。価格の基準時点はその年の1月1日です。

相続や贈与により土地を取得した場合は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価して相続税や贈与税を算出します。

土地の評価の方法には、路線価方式と倍率方式があります。

イ 路線価方式

路線価とは、路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡当りの価格(千円単位)であり、この路線価を土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率を用いて修正した後、その土地の面積を乗じて計算します。

例えば、計算例のように、路線価図に「300C」と記載された路線に面した間口20m、奥行き35mの土地は、奥行価格補正率0.98を用いて2億580万円と計算されます。

ロ 倍率方式

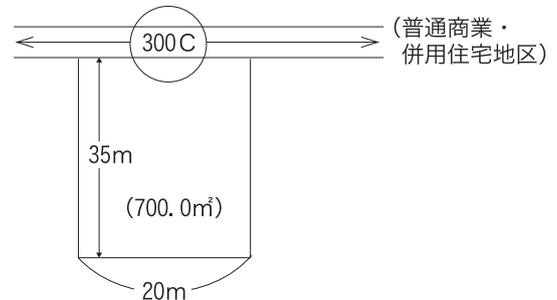
倍率方式とは、路線価図に定められていない地域の評価方法で、その土地の固定資産税評価額に評価倍率表に示された一定の倍率を乗じて計算します。

* 借地権(定期借地権等を除く)の評価

借地権の価額は、自用地(他人の権利の目的となっていない場合の土地で、いわゆる更地をいいます。)と

しての価額に借地権割合を乗じて計算します。この借地権割合は、借地事情が似ている地域ごとに定められており、路線価図にあつては各路線価の右隣にA~Gの記号で示され、評価倍率表では、その町(丁目)又は大字の地域ごとに掲載されています。(計算例)

計算例



① 自用地の価額

$$\begin{array}{l} \text{(路線価)} \\ 300,000\text{円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{〔奥行距離35mに応ずる〕} \\ \text{奥行価格補正率} \\ 0.98 \end{array} = \begin{array}{l} \text{(1㎡当たりの価額)} \\ 294,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{(1㎡当たりの価額)} \\ 294,000\text{円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ 700\text{㎡} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(自用地の価額)} \\ 205,800,000\text{円} \end{array}$$

② 借地権の価額

$$\begin{array}{l} \text{(自用地の価額)} \\ 205,800,000\text{円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(借地権割合)} \\ 70\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{(借地権の価額)} \\ 144,060,000\text{円} \end{array}$$

③ 300Cの「C」は、借地権割合70%を表しています。

(固定資産税に係る土地評価額)

市町村が課す固定資産税算出の基となる評価額(固定資産税評価額)は、個々の土地の形状などを考慮して、各市町村が1月1日現在の額を決定し、土地課税台帳に登録します。

この評価額は、3年に一度見直されますが、地価変動の大きい都市部では毎年修正されます。

(参考)

上記のほか、一般的なものとして国土交通省が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格として3月に発表する「公示価格」があります。この公示価格は、一般の土地取引に対して指標を与える、不動産鑑定の基準となる等の役割を果たしています。

3つを比較すると、路線価は公示価格の概ね80%、固定資産税評価額は公示価格の概ね70%相当となっています。

* 「路線価図」、「評価倍率表」並びにそれぞれの見方は、国税庁ホームページで閲覧できます。

(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)

(税制委員会：赤羽総一郎、青木稔、藤澤利幸グループ稿)

(監修：関東信越税理士会 松本支部)