



# 小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1

代々木1丁目ビル 14階

TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

## 《会計・税務の知識》相続における土地の評価

### はじめに

7月1日に国税庁から平成26年分の路線価が公表されました。

全国平均の路線価は前年比0.7%下落しましたが、東京都では前年比1.8%上昇と都市部では景気の回復に伴って土地の価格も上昇傾向にあるようです。

一方で、相続税法の改正により、平成27年1月1日以降に生じた相続については基礎控除の額が「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」から、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」となり、従来の6割まで引き下げられることになりました。

都市部に土地をお持ちの方は、従来に比べ相続税が発生するケースが増えてくることが予想されます。そこで、今回は相続税上の土地の評価方法について触れてみたいと思います。

### 1. 土地の価格

土地の価格は一物四価といわれ、大きく次の4つに分類することができます。②～④の評価時点はいずれも1月1日となっています。

①時価(実勢価格)	市場において現実に成立した価格。
②公示地価	国土交通省が、 <b>適正な土地の取引価格の指標</b> として公表するもの。毎年3月下旬頃に公表される。
③相続税路線価	国税庁が <b>相続税や贈与税を算定する基準</b> として公表するもの。毎年7月初旬に公表される。
④固定資産税評価額	市町村(東京23区の場合は都)が <b>固定資産税等を賦課するための基準</b> として決定するもの。3年に1度評価替えが行われる。

相続税路線価は公示地価の80%、固定資産税評価額は公示地価の70%を目安に決定されています。

### 2. 相続税路線価による土地の評価

路線価とは、道路(路線)に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価格を道路に付したものをいいます。主に市街化区域内の道路に付されるものであり、路線価のない地域については固定資産税評価

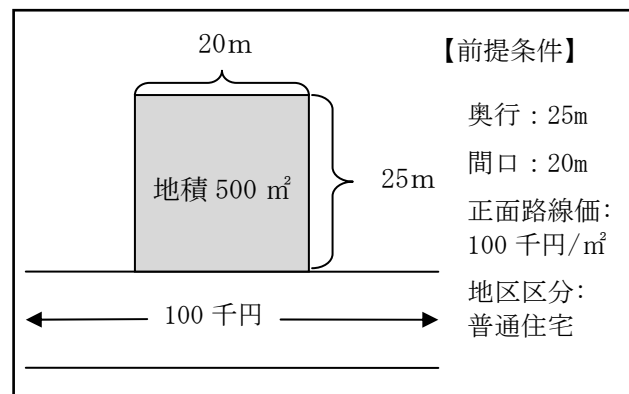
額を基に評価倍率を使用して計算することになります。

ちなみに、平成26年の路線価の全国最高価格は東京の銀座5丁目銀座中央通りで、1㎡あたり23,600千円となっています。

標準的な宅地を前提として、簡単な土地の評価額の計算例を記載します。

【路線価による土地評価額の計算例】

**評価額 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 地積**



普通住宅地区における奥行25mの場合の奥行補正率は1.00となります。したがって評価額は

$$100,000 \text{円} \times 1.00 \times 500 \text{m}^2 = 50,000,000 \text{円}$$

と計算されます。

実際の路線価による評価では、奥行の長さ以外にも、地目、間口の幅、土地の形状や面積、接している道路の数など様々な要因を加味する必要があります。また、個人所有の居住用の宅地や事業用の土地については、小規模宅地等の特例の適用を受けることにより、評価額を大幅に引き下げることができるケースもあります。

### 結び

相続財産が基礎控除額(平成27年1月1日以降は3,000万円+600万円×法定相続人)を超えている場合には相続税を申告しなければなりません。その判断にあたっては相続財産がいくらなのかを計算する必要があります。

路線価の評価額や相続についてご不明な点がございましたら、弊所までご相談ください。

(担当:長澤)