

税務・財務情報

第2605号

土地の評価額等について

～ 評価額・土地診断について ～

税務・財務に関する情報をお届けいたします

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、
より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、情報を、どう使いこなすか？につつまして、
何らかのお役に立てればと願っております。

情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいのか！
お考えいただき、お分かりにくい点につつまして、弊社の担当者が
お伺いしたときに、ご一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、
少しでも貢献できればと願います。

友弘正人



株式会社トータル財務プラン
友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL:078-221-7711 / FAX:078-221-7717

<http://www.topp.ecnet.jp>

e-mail topp@hi-ho.ne.jp

土地の評価額等について

～ 評価額・土地診断について ～

1 最初に

相続で土地を引き継がれたり、会社で土地を長期間所有されているというようなケースがあるかと思いますが、その土地を売却する場合、最低でも固定資産税評価額や路線価で売却できると思われている方が多いかと思います。

弊社で相続申告業務や事業承継業務させて頂いた中で、相続後や事業承継後に所有の土地を売却されましたが、固定資産税評価額を大幅に下回る金額でしか売却ができなかったケースがありました。

そこで、今回は、**2**土地の（固定資産税）評価額の確認方法、**3**評価額より安い金額での売却となったケース、**4**売却が難しい土地の判断基準、**5**土地診断についてご説明します

2 土地に係る固定資産税評価額の確認方法

毎年4月・5月に固定資産税の納付書が各市区町村等の役所より送付されます。

その納付書または、別紙として届く評価額等の課税明細書（下記図参照）に固定資産税の評価額が表示されています。

下記図の場合には、固定資産税評価額は、**1** 3,500万円になります。

平成26年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書 ○表示例は裏面をご覧ください。

資産 区分 台帳 区分	土地又は家屋の所在地番			固定 資産 税	前年度課税標準額(円)		都市 計 画 税		摘要
	家屋番号	課税地積又は課税床面積(m ²)	価格(評価額)(円)		本年度 課税標準額(円)	本年度 軽減又はあん分後 課税標準額(円)	本年度 課税標準額(円)	本年度 軽減又はあん分後 課税標準額(円)	
土地	〇〇通1丁目×-△	1			20 000 000		20 000 000		
市街			100.00		20 000 000		20 000 000		非住宅用地
登記	宅地		35 000 000				*	*	340 000

役所は、土地の価値（評価額）として3,500万円はあることを前提として評価額を決定しています。

（例）上記の土地で、仮に路線価も同じ評価額で相続税率が40%の場合には、
 $3,500 \text{万円} \times 40\% = 1,320 \text{万円}$ の相続税を負担することとなります。

評価額以上で売却が出来ない場合には、固定資産税・都市計画税、相続税等を多く払っておられることとなります。

3 評価額より安い金額での売却となったケース

所有されている土地が、周りで取引されている平均的な面積や形でしたら、評価額以上での売却が行われることが多いと思います。しかし、土地が平均的な面積や形であっても固定資産税等の評価額より安い金額での売却となってしまうケースがあります。

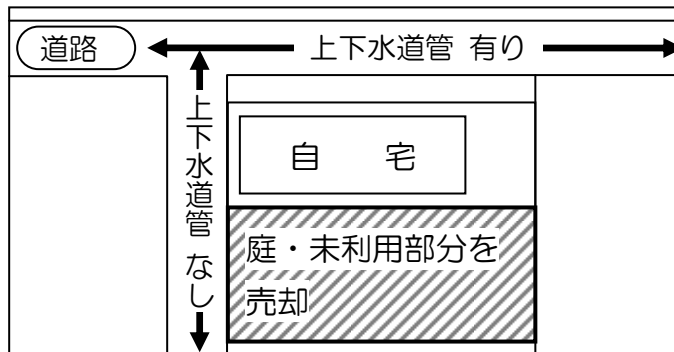
その固定資産税等の評価額より安い金額での売却となったケースを2つご紹介します。

I. インフラ（上下水道）が整備されていないケース

所有されている土地の一部や都市近郊の農地を売却される場合には、上下水道がその土地の前に敷設されていない場合があります。このような場合、上下水道の敷設費用等の負担を買主より求められます。売主が費用を負担して工事を行ったり、売却金額より工事費用分を減額されたりすることとなります。負担額も数百万円～1,000万円前後となることもありますので事前に確認が必要となります。

そのケースでは、上下水道の敷設費用等の負担により、評価額より 20%程度安く売却されることとなりました。

【図】



II. 各種法律の基準を満たしていないケース

近年、土地（売買・取引）についても各法律が適用されているためその基準・要件も満たしているか確認する必要があります。

その一つとして環境問題の影響で平成 15 年に「土壤汚染対策法」が施行されています。

ご所有の土地が土壤汚染している場合、土壤汚染の状況調査や有害物質の除去を土の入れ替えにより行う費用が発生します。また、売却した土地が土壤汚染した土地の場合には、後日、上記の費用の負担も発生することになります。金額も数千万円となる場合もありましたので事前の確認や注意が必要となります。

所有の土地または近くに化学・薬品製造等の工場があった場合や、クリーニング店（取次のみでなく、店舗にクリーニング工場のある店）・ガソリンスタンドがあった等の場合には、土壤汚染がある可能性がありますので、事前に調査されることをお勧めします。

また、地域によっては、地中に文化財等（貝塚・古墳等）が埋蔵されている地域もありますので、その場合にも上記と同じように調査費用等が発生します。該当する地区については、市区町村の教育委員会での地図の閲覧、市区町村のホームページでの掲載の確認をお勧めします。

4 売却が難しい土地等（税務署等の基準）

売却が難しい土地なのか、評価額前後では売却できない土地なのか、の判断基準の一つとして、国（税務署等）に物納できない土地（物納不適格財産）なのかどうか、があります。

概要（土地の項目の主要部分）は下表のようになります。

要約しますと、国（税務署等）が物納で取得した土地が、『すぐに問題無く売却でき、売却後も問題が発生しない土地』以外の土地が物納不適格財産となります。

(1)	担保が設定されていることその他これに準ずる事情がある土地等。	(6)	使用上または権利が共有となっている土地等
(2)	権利の帰属について争いがある土地等	(7)	敷金の返還に係る債務その他の債務を国が負担することとなる土地等
(3)	境界が明らかでない土地等	(8)	その管理または処分を行うために要する費用の額がその収納価額と比較して過大となると見込まれる土地等
(4)	隣接する土地等の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の使用ができないと見込まれる土地等	(9)	引き渡しに際して通常必要とされる行為がされていない土地等
(5)	他の土地に囲まれて公道に通じない土地で民法第 210 条の規定による通行権の内容が明確でないもの	—	—

5 土地診断について

所有の土地の状況（土地の形状や都市ガス・上下水道等の整備状況、法律の基準の具備）を事前に診断・確認されることにより、売却時の見込み額の目安がよりはっきりします。また、固定資産税評価額や相続税評価額が適正かの確認もできるようになります。診断等については、不動産業者や不動産鑑定士、税理士等に依頼して頂くこととなります。診断内容は、法律等の適用を含め項目が多岐にわたるため費用が発生しますが、上記③や④のケースに該当していないか等をまず確認されることをお勧めします。なお、相続発生前に上記③や④等の費用が発生（支払を）した場合には、相続財産の減額となります。しかし、相続発生後に、上下水道の未整備等が分った場合や費用を負担された場合には、相続税も減額とならない場合もありますし、相続人の方が費用を負担することとなってしまいます。

6 最後に

相続や事業承継で不動産を引き継がれた場合や長年所有されていて売却の予定がなかった土地については、上記③のケースや④に該当しないかの土地診断が必要かと思います。

相続等で、相続税の納税や急な事業資金の捻出のため土地を売却せざるを得ない場合に見込み額を下回ることとなると別途資金手当が必要となります。また、相続前であれば、早めに現状を確認された上で、相続（税）対策を行うことも可能かと思います。

今回説明しましたケース以外でも土地の売却額が減額されるケースもありますので、一度、不動産業者や不動産鑑定士、税理士等にご相談下さい。