

所有不動産の相続税評価額は 把握されていますか？

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



税理士法人トータル財務プラン

行政書士法人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

所有不動産の相続税評価額は把握されていますか？

1 はじめに

いよいよ平成 27 年 1 月 1 日より相続税法が改正され、今後発生する相続については増税となりました。今まで相続税に無関係と思われてた方も、相続税がかかるのかどうかを心配する声も聞かれるようになってきました。今回は相続税を計算する上で重要となる不動産の評価額がどのように計算されるのかを簡単に見ていきたいと思えます。是非このニュースを読んでからご自身の不動産の評価額をチェックしてみてください。

2 なぜ土地評価が重要なのか？

H25 年 12 月付の国税庁発表の資料によると、相続財産の金額の構成比を見てみると、相続財産のうち土地が約 46%、建物が約 5%で合わせると約 51%と相続財産のうち不動産の占める割合が高いことが分かります。このことから、土地の評価額が分からないと概算での相続税も計算することができないのです。

3 土地の評価方式は 2 パターン

土地の評価方法は路線価方式と倍率方式の 2 種類あります。

(1) 路線価方式

主に市街地的形態を形成する地域にある宅地に適用される方式です。

(2) 倍率方式

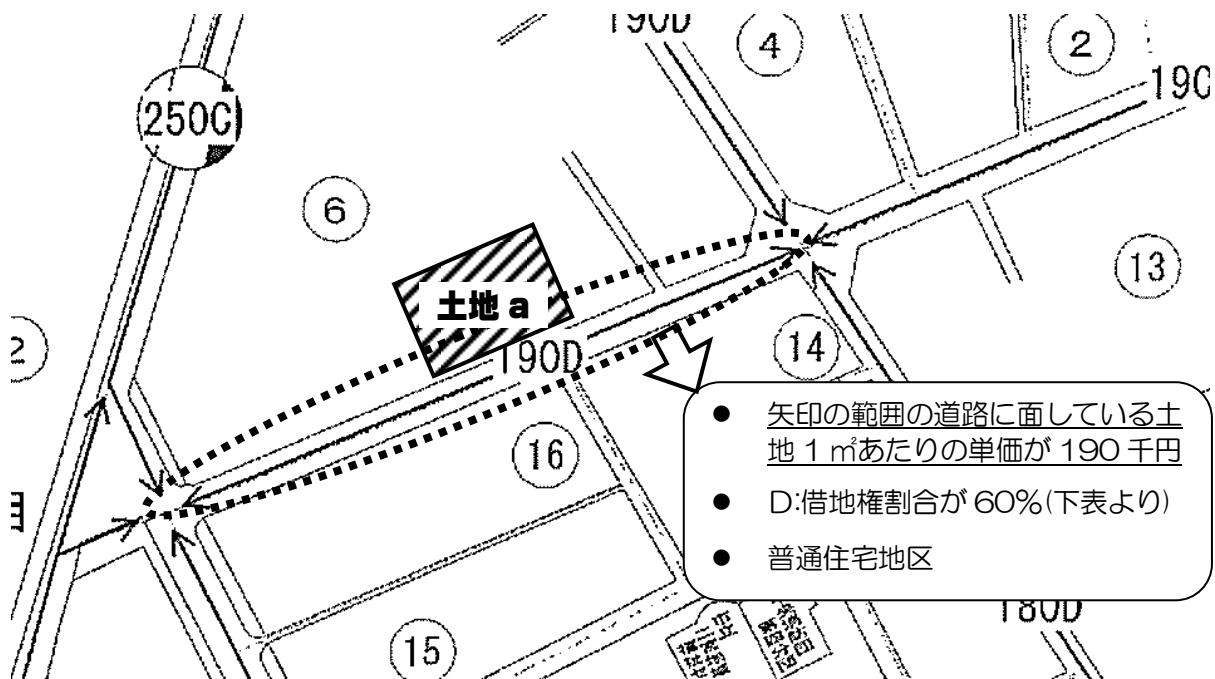
路線価方式を適用する宅地以外の宅地に適用される方式です。

評価額は土地の固定資産税評価額に地域ごとに定められた倍率を乗じて評価します。

※紙面の都合上、倍率方式の解説は省略させていただきます。

では具体的に (1) 路線価方式の評価方法を見ていきます。国税庁のホームページ (<http://www.rosenka.nta.go.jp/>) から下図のような「路線価図」を閲覧することができます。なお、現在公表されている最新の路線価は平成 26 年分です。

【 路線価図の例（拡大図） 】



【 路線価図の借地権割合の表示 】

記 号	A	B	C	D	E	F	G
借地権割合	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

上記参考図にある a 土地の評価額を計算してみましょう。

土地 a の場合、前面道路の路線価が 190,000 円ですので、仮に a 土地の地積が 300 ㎡とすれば、以下のような相続税評価額となります。

$$190,000 \text{ 円} \times 300 \text{ ㎡} = 57,000,000 \text{ 円}$$

この評価額は自用地（他人の権利が付いておらず土地の所有者が自由に利用できる土地＝自宅、青空駐車場など）の場合で、他の権利関係がある場合は次の**4**や**5**などの評価となります。

4 土地が貸家建付地の場合

貸家建付地とは、貸家の敷地の用に供されている宅地（賃貸マンションなど）を言い、貸家建付地の評価は次の算式で求められます。

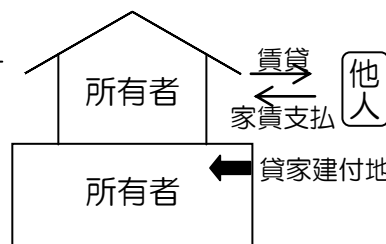
自用地としての価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合※)

$$\text{※賃貸割合} = \frac{\text{賃貸されている各独立部分の床面積の合計 (㎡)}}{\text{貸家の各独立部分の床面積の合計 (㎡)}}$$

つまり、満室であれば相続税評価額は低くなり、入居割合が低いと相続税評価額は高くなります。

土地 a が貸家建付地であった場合の評価額（満室として）

$$57,000,000 \text{ 円} \times (1 - 60\% \times 30\% (\text{借家権割合})) = 46,740,000 \text{ 円}$$



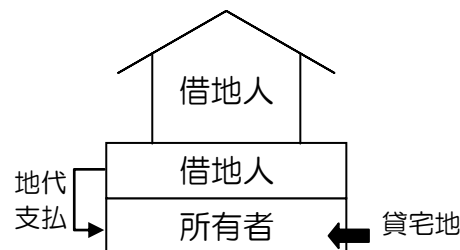
5 土地が貸宅地の場合

貸宅地とは、借地権などの宅地の上に存する権利の目的となっている宅地を言い、貸宅地の評価は次の算式で求められます。

自用地としての価額×(1-借地権割合)

土地 a が貸宅地であった場合の評価額

57,000,000 円×(1-60%) = 22,800,000 円



6 建物の相続税評価額

建物の評価は、固定資産税評価額を参考にして評価します。

② 自用家屋の場合・・・固定資産税評価額×1.0倍

② 貸家の場合・・・固定資産税評価額×1.0倍×(1-30%(借家権割合)×賃貸割合)

7 土地の評価額は評価する人によって異なる？

③～⑤までの土地の評価方法で、相続税評価額の概算を計算することはできますが、実際に相続申告をする場合は図面等の確認や現地調査などを行い、減額要因がないか詳しく調査しながら評価していきます。

減額される可能性がある事例の一例

- ・ 土地の形状が不整形
- ・ 道路からの高低差がある土地
- ・ 都市計画道路の予定がある土地
- ・ 4m以下の道路に面している土地
- ・ 土地の一部が崖となっている土地
- ・ 路線価の付された道路に面していない土地
- ・ 500㎡以上で標準的な宅地に比して広大な土地 など

土地の評価は実に様々な減額要因に注意しながら評価していくため、土地の評価に慣れていなければ減額要因を見落とす可能性があり、結果として評価する者によって評価額がバラバラということもよく見受けられます。

概算の相続税試算であれば問題ありませんが、実際の相続税申告時に評価減できるはずの土地について減額されていなければ、相続税を無駄に支払うことになってしまいます。

8 実際の申告では専門知識が必要

今回のニュースでは土地評価の基本的な部分のみに触れてきました。土地の概算評価はすぐにはできますが、実際の相続申告では「広大地評価」などの専門知識が必要不可欠となってきます。土地評価に強い税理士に依頼すれば広大地評価などで大幅に評価を減らせる可能性があり、ケースによっては納税額に数千万円の差がでる場合もありますので、相続申告は相続に強い税理士に依頼されることをお勧めします。