

土地の評価で相続税額が大きく変わる

平成 25 年度の税制改正により相続税は基礎控除の引き下げと税率構造の見直しが行われました。平成 27 年 1 月 1 日以後の相続から適用になりますが、この大增税に対抗するためには課税価格の算出の過程、すなわち相続する財産の評価が今まで以上に重要になってきます。建物や現預金、上場株式などに比べて、土地の評価には経験と極めて専門的な知識が必要とされます。

今月号では、これからますます重要になる「宅地の評価」について、皆さまにも基本的な事を知っていただけるよう簡潔にご紹介致します。

宅地の評価の原則

相続財産の評価額については、相続した時の「時価」によって評価することが原則とされています。しかし、一般的には客観的な「時価」を算定することは非常に難しいので、国税庁が定めている「財産評価基本通達」という通達に従って評価することになります。宅地の評価につきましてもこの通達に詳細な規定が設けられています。

評価の方式としては路線価方式と倍率方式がありますが、商業地や住宅地などはほぼ全域が路線価方式と定められていますので、今回は路線価方式についてご説明させていただきます。

評価の単位は公図などに記載されている「筆」ではなく、「利用単位」ごとに行います。簡単に言ってしまうと建物が建っている敷地ごと（例外的なケースもあります）に評価しますので、複数の筆で 1 単位の場合もありますし、1 筆が複数の利用単位に分かれる場合もあります。

路線価方式による宅地の評価

路線価とは、道路に付された 1 m²当たりの値段です。毎年 7 月の上旬に発表され、その道路に面した土地は、一律にその路線価に m²数を乗じた価格が基準になります。一方だけではなく、二方、三方、四方に道路が面していると、それぞれ正面の路線価に加算されることとなります。

この路線価はあくまでも標準的な土地の価格として定められています。奥行の長短や間口の狭さなど、評価する土地の特性によって評価減をして

いきます。更に、土地の形状は真四角ではない不整形な場合も多くあるため、ここでも評価減を試みます。測量図面があればよいのですが、ない場合は必要な個所を私達が測って図面を作成します。

セットバックを要しないか、無道路地にはならないか、付近の宅地に比して広大地とならないかなど様々な角度から検討し図面上の評価減をしていきますが、現地を実際に見ることも非常に大事です。付近の宅地と比べて著しい高低差はないか、

地盤が凸凹していないか、他に何か「時価」に不利な影響を与えるような状況はないかなど徹底的に調査をします。極端な場合は通達による評価ではなく、鑑定評価による申告も検討します。



利用の状況による評価額の違い

自宅の敷地か、貸地か、貸家の敷地か、親族などに無償で貸していたり未利用の土地なのかなどによっても評価額は大きく変わってきます。マンションや貸しビルなどの場合は、その入居率によっても評価額が変わる場合があります。

また、評価額を大きく引き下げることが出来る「小規模宅地の評価減」についても、その適用の可否について慎重に検討していきます。特に居住用の敷地の場合、誰が相続するのか、二世帯住宅なのか別棟に居住していたのか、また家屋の所有状況などによっても可否が分かります。

以上、宅地評価の過程について簡単にご紹介致しました。利用の単位、状況や分割の仕方などにより同じ宅地でも評価額が大きく変わってきますが、相続が発生した後ではどうすることも出来ません。

相続税試算などを通じて現状の評価額を知るとともに、評価減が出来るのであればその状況を整えておくことが今後ますます重要になります。

(文責：逗子事業部 大澤慎一)