

ASKレポート

2017年1月23(月)

担当：MS事業部 太田

〒460-0002

名古屋市中区丸の内 3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル 1F

ASK 税理士法人

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

時価による相続税評価

はじめに

名古屋FP専門家ネットワークのスタディ・グループに参加しました。相続対策をする際には是非知っておきたい内容でしたので、ご紹介させていただきます。

土地の価格

土地にはいくつもの価格が存在しますが、相続の際には下記の価格を意識しなければなりません。

①公示地価・・・国土交通省が毎年一回公示する1月1日現在の標準地の価格。

②路線価・・・相続税等の算定基準になる土地価格。公示地価の8割程度が目安。

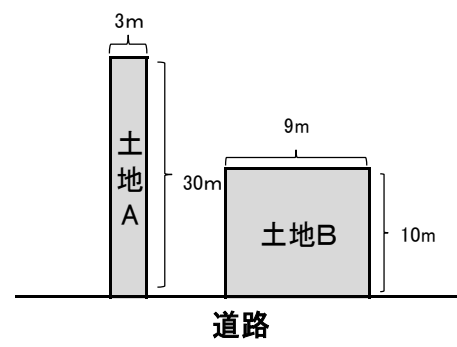
③時価・・・実際に売買される価格。公示価格よりも10%程度高いことが多い。

この中で相続税の計算をする際に使用する価格は路線価です。殆どの場合、路線価は時価よりも低いので、時価で評価しなければならない他の資産と比べると優遇されていると言えます。しかし、路線価は画一的な評価でしかありませんので、なかには路線価が時価よりも高くなってしまう場合もあります。このような場合は路線価ではなく時価で評価すれば相続税が安くなります。

時価<路線価の場合

具体的にどのような場合に路線価が時価よりも高くなるのでしょうか。例えば次のような土地を

考えてみましょう。



土地Aは間口が3mしかなく、奥行きが30mもある使い勝手の悪い土地です。このことは路線価を計算する際に多少の評価減にはなりますが、その額は微々たるものです。土地Aは面積が同じ土地Bの8割程度の路線価が付きますが、時価では半分以下の価値しかないでしょう。このような場合は時価で相続税を計算した方が得になります。

時価により相続税を計算すべき場合

時価により相続税を計算した方が得する土地は上記の他にも次のような物があります。

- ・建築基準法により建物の建設が出来ない（間口が2m未満、接している道路の幅が4m未満等）
- ・極端な不整形地
- ・別荘地で時価が著しく下落している
- ・私道

おわりに

このような土地の相続が発生した場合は、時価評価する事により相続税が大きく減額される可能性がありますので、是非ASKにご相談下さい。