

相続ニュース

Vol.0146

2017年7月31日(月)

担当：MS事業部 中嶋

ASKコンサルティング株式会社

〒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

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

<http://www.ask-consult.co.jp/>

土地の評価

はじめに

国税庁が公表する相続財産の構成比があり、その中で、土地が約40%で大きな割合を占めています。では、土地の金額はどのように決めているのでしょうか。今回は、この相続時の土地の評価について見ていきます。

評価方法

土地の評価方法には、大きく路線価方式と倍率方式の2つの方法があります。

簡単に言うと路線価方式とは、その土地に隣接する道路に価額（路線価）がついており、その路線価に面積を乗じて算出する方式です。

一方、倍率方式とは、路線価が付されていない地域において固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出する方式です。

2つの方式どちらで算出するかは、その土地が所在する場所によって定められています。

どちらで評価するか

その土地を評価する際、路線価方式と倍率方式どちらで算出するかは、毎年夏頃国税庁から公表される路線価図・評価倍率表をもとに評価した土地の所在地と照らし合わせることで確認することができます。「路線価図・評価倍率表」は、

国税庁のホームページや税務署で閲覧することができます。ただし、土地の評価はあくまで時価評価ですので、その土地に特殊な事情等があり、路線方式または倍率方式による算出額が実際よりも過大だと考えられる場合には、不動産鑑定士による評価なども有効な時価となる場合があります。

評価単位

土地の評価は、地目別に行います。地目とは宅地や田、畑、山林など土地の用途による分類のことで、登記簿謄本に記載されていますが、現況の用途と地目が異なる場合には、現況によって判断し、2以上の地目からなる場合には、主たる地目からなるものとなります。

おわりに

自宅の土地などは状況の把握が容易ですが、遠方にある土地などは、訪れる機会も少なく、その場所を特定することも困難な場合があります。事前に固定資産税の評価明細等を使用し、所有している土地を確認し、現状を把握しておくとい良いでしょう。相続対策で正確な土地の評価を行う際には、ぜひASKへご相談ください。