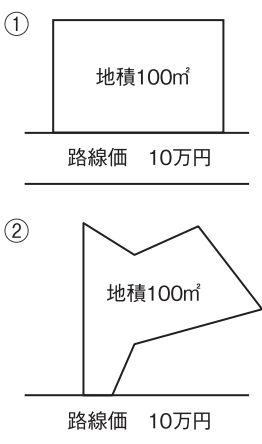


相続税の計算の基礎となる財産の評価方法 ④

今回は、路線価方式による土地の評価について、詳しく解説します。

路線価方式による土地評価は、原則として、その土地が接している道路に付されている路線価に地積を乗じて計算します。しかし、次の2つの土地の評価が同じでは、課税に不公平が生じます。



右記の2つの土地は、原則により評価額を計算すると、両方とも10万円×100㎡＝1000万円の評価になります。

路線価は国税庁が、①のような整形地の評価をする際の基準数値として定めたもので、②のような不整形地を評価する場合には、路線価をそのまま使用することは適していません。

①の整形地については、上記の計算で1000万円の評価額になりますが、②の不整形地については、①の整形地に比べて一般的にその利用価値が低くなります。そのため、不整形地については標準的な整形地としての価額である路線価を不整形の程度に応じて補正した上で評価す

ることが必要となります。

補正の割合は、場所や地域によって、厳密に財産評価基本通達により定められています。

また、②の土地については、間口が狭くなっているため、間口狭小補正が追加補正されて、更に評価額が下がります。

土地の評価については金額が大きくなる為、0.1の補正率を加味するだけで、何百万円から何千万円も評価が下がるということがあります。

土地の評価減となる補正については、この他にも細かい規定が、沢山あります。

現実には、完全な整形地で路線価に地積を乗じて計算するような土地は殆どなく、土地が少し曲がっていたり、崖地が少しあったりして、どんな土地にでも気を付けて見れば、何らかの補正が適用できることが多いということです。

以上の点から分かることは、同じ土地でも評価方法を詳しく知っていると、評価額が大きく変ることがあるということです。相続税の申告の際には納税額に大きく影響を及ぼします。税理士だからといってすべての人が財産評価に詳しいとは限りません。

相続税の申告の際には、是非、相続税の専門家に依頼してください。