

# 税の損益分岐点(10)

## ～相続税における 土地の評価～

税理士 中根 武

今回は相続税における土地の評価の基本的な考え方を学んでみたいと思います。土地の評価で思い浮かぶことは、新聞折込の不動産売買のチラシや街中の不動産屋さんの外壁に掲示されている不動産情報などではないでしょうか。また普通

の人でも、大雑把な地域の土地の相場を知っている人も多いと思います。

しかし、実際の取引価額と相続税における評価額は少し違うのです。相続税における土地の評価は、暦年ごとに国税庁から発表されている路線価図の当該土地に接する道路に付けられた路線価によって行います。国税庁のホームページで閲覧出来ますので、どなたでも簡単に路線価を知ることが出来ます。

路線価図には、道路ごとに路線価(1㎡あたりの土地の値段)が記載されています。路線価はその年の1月1日現在の公示地価の80%とされているので、おおよそ実際の取引価額の80%と捉えられています。所有されている土地の路線価を調べて、土地の面積と掛け合わせると相続税の概算評価額が計算出来ます。

### ① 自用地の評価

例えば日本地主家主協会のあるビルの前の道路の路線価は、平成23年分の新宿署22040ページを見ると1㎡当たり1,500,000円になっています。仮に自分で使う土地を100㎡所有していたとすると

$$1,500,000円 \times 100㎡ = 150,000,000円$$

土地の相続税評価額は、150,000,000円になります

### ② 借地権の評価

この土地に借地権が設定されていた場合には、その借地権を当該路線価に係る借地権割合(借地権割合は80%になります。)で評価すると

$$1,500,000円 \times 80\% \times 100㎡ = 120,000,000円$$

この土地の借地権の相続税評価額は、120,000,000円になります。

### ③ 貸宅地の評価

逆に借地権を設定されている土地すなわち貸宅地(底地)は、

$$150,000,000円 \times (1 - 80\%) = 30,000,000円$$

この貸宅地の相続税評価額は、30,000,000円になります。

### ④ 貸家建付地の評価

この土地が賃貸住宅の敷地だった場合には、貸家建付地として評価します。借家権割合は30%になりますので

$$150,000,000円 \times (1 - 80\% \times 30\%) = 114,000,000円$$

この貸家建付地の相続税評価額は、114,000,000円になります。

### ⑤ 私道の評価

自分の所有する土地の一部が道路として使われているものを私道といいます。私道の評価は、通り抜けが出来ない数軒の人たちのみの利用に供するものは、自用地として評価した価額の30%の金額で評価します。私道でも公道から公道へ通り抜ける道など不特定多数の人が利用するものは、評価をゼロにします。なお外観上は道路であっても自分だけが利用する土地は私道ではなく、自用地として評価します。

・通り抜けのできない私道の評価

$$150,000,000円 \times 30\% = 45,000,000円$$

注:ここで使われている事例の土地100㎡すべてが私道だと仮定しています。

### ⑥ 使用貸借に係る土地の評価

建物又は構築物を所有するために使用貸借(無償による貸借で、権利を発生させないもの。主に親子親族間で行われている。)で土地の借受けが行われた場合には、その土地の使用貸借に係る使用権の価額はゼロになります。なぜならば使用貸借の場合には、借地権のような強い法的保護を受けられないことと当事者間の人間関係を重視しているからです。同様に使用貸借に係る土地等の評価は、減額評価をせずに自用地の評価になります。

ここまで基本的な土地の評価について見てきました。注意しなければいけないことは、路線価が示している価額はあくまでも、その路線価の付けられた道路における標準的な土地の広さで、正方形や長方形のように普通に使える土地を前提にしています。従って、大きすぎたり、小さすぎたり、形が悪い場合などの土地は、いろいろな方法により減額されます。従って標準的な土地でない場合には、簡便な計算では正確な価額がわからないのです。しかし簡便な方法でも、土地の評価を自分で行っておくことはとても大事です。最終的に専門家に相談するにしても、まったく知識がなければ、有効に専門家を活用することが出来ないのです。基本的なことをしっかりと押さえて、かしこく土地と付き合いただけであればと思います。

以上