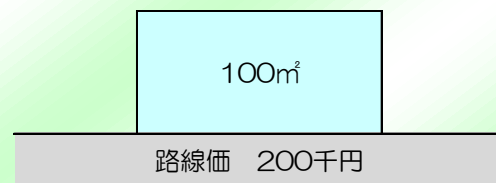


# 財産評価 ～土地①～

今回より、各財産の具体的な評価について見ていきます。まずは土地から。一般的に土地は、一物四価とも言われていますね。実勢価額、公示地価、固定資産税評価額そして路線価。同じ土地に4つの値段があるということです。どれも『時価』ですが、相続財産を評価する上で用いるのは路線価と固定資産税評価額となります。

## 1 路線価方式

路線価とは、文字通り道路に値段が付いているというイメージで、その年分の路線価は年に一度、7月に国税庁より発表されます。主に都市部で設定されていますが、この路線価は時価（取引価額）のだいたい8割程度に抑えられており、土地の評価額が高額になるのを防いでいます。



相続・贈与の際にはその年分の路線価を用いて相続税評価額を計算します。したがって、例えば1月1日に相続が発生した場合、前年度の路線価は参考になりますが、来たる7月の路線価の発表を待たなければ正確な評価額を算出することができません。

具体的な評価方法は、路線価に土地の面積をかけて評価額を計算します。例えば、上図における土地の評価額は  $200 \text{ 千円} \times 100 \text{ m}^2 = 20,000 \text{ 千円}$  といった感じです。これだけならとても簡単なのですが・・・実際はもう少し複雑となり、これは次回以降見ていくことにしましょう。

## 2 倍率方式

上記1のように全ての道路に路線価が設定されていればわかりやすいのですが、例えば山林の中のけもの道に路線価を設定して歩くほど国もヒマではありません（と思われる）。逆にエリアで見れば路線価が設定されている方が少ないと言えるでしょう。



そこで、路線価が設定されていない土地は、その土地の固定資産税評価額をベースに計算することになります。一定の公衆用道路などを除けばどの土地も固定資産税評価額が付されており、この固定資産税評価額にその土地の地目に応じた倍率を乗じることによって求めます。

(例) 固定資産税評価額 10,000 千円  $\times$  倍率 1.1 倍 = 評価額 11,000 千円

固定資産税評価額は時価（取引価額）の7割程度といわれています。この倍率評価で宅地を評価する場合、1.1倍を用いることが多いのですが、7割の1.1倍で時価の約77%となりますので、だいたい路線価方式で評価した評価額に近くなりますね。

## 3 個別方式

その土地が地方公共団体による土地整理区画事業の施行地域である場合があります。その場合は、路線価図を見ると『個別評価』と書いてあり、この地域は上記1でも2でも評価できません。運悪く『個別評価』に当たってしまった場合は、申請をして個別にその土地の評価方法を税務署に決定してもらいます（税務署の方も実際に足を運んで見に行きます）。これは、日々進んでいく開発状況により土地の評価額（評価方法）を決めたいとするもので、路線価方式や倍率方式でその年分の評価額を固定してしまうことが適当ではないためです。例えば、ほぼ区画整理が終わっているのであれば個別に路線価を設定され、また造成中であれば固定資産税評価額をベースとするものの、開発状況に応じて適用する倍率を変更（例えば、 $\times 1.1 \text{ 倍} \Rightarrow \times 1.3 \text{ 倍}$ ）することによって課税時期における評価額が適正に決定されます。

