

相続の税務 Q&A

ランドマーク税理士法人監修

▶5◀

土地の評価 どう行うのか

Q 相続税を計算する場合、土地の評価はどのように行うのでしょうか。

「路線価方式」と「倍率方式」

A その土地の面している道路に付されている路線価を基準として評価する「路線価方式」と、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」の2種類があります。

【解説】 土地は評価する際、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分けられます。

相続税の評価のときは、登記簿謄本に記載されている地目（土地の種類）に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目が判断されます。評価は地番ひとつずつではなく、利用状況に応じて一区画ごとに行います。

路線価や倍率は毎年7月頃に各国税局が定めます。

◆「路線価方式」とは
「路線価方式」というのは、その

土地の面している道路に付された標準価格（路線価）を基準に評価する方法です。

これにその土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、土地の価格に影響を与える条件を考慮して、最終的な評価額を算出します。

この方法による評価は、その土地の形状や状況（がけや傾斜がある、道路に面していないなど）によってだいぶ評価額が変わってきます。

◆「倍率方式」とは

「倍率方式」は固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する方法です。

市区町村役場で評価証明書を取り、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を固定資産税評価額にかければ求められます。

固定資産税評価額は土地の形状や状態などを考慮して定められているため、路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。

土地の評価に必要な書類は、①土地の登記事項証明書②公図③住宅地図④固定資産税評価証明書⑤路線価図または倍率表などです。

上記の書類は、①から③は所轄の法務局で、④はその土地を管轄する市区町村役場で、⑤は最寄りの税務署でそれぞれ入手または閲覧することができます。

◇次回は10月23日付