



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑨

相続税の基本の9回目です。今回は、相続税の計算の中心と言っても過言ではない、土地の評価について解説します。土地の評価は、その評価方法により評価金額が変わるため相続税額に直結する非常に重要な計算です。

「土地の評価は簡単!？」

土地の評価は、相続税評価という評価方法で計算しますが、国税庁のタックスアンサーなどをみますと、路線価×補正率×面積というような簡潔な式で表現されております。土地がキレイな形（整形地）であれば、計算式に当てはめて簡単に計算ができることもあります。しかし、土地の形も色々あり、キレイでない形（不整形地）であったり、また土地の用途などにより、減額要素を考慮したりするケースもあるため、簡単に評価金額を算出できるとは言えないことが多いです。

「路線価方式と固定資産税評価による倍率方式」

評価方法は、路線価方式と倍率方式の2つがあります。路線価方式は、路線価が定められている土地に適用され、その土地の計上に応じた奥行価格補正率などの係数、面積を乗じて算出します。倍率方式は、路線価の定められていない土地に適用され、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出します。路線価は国税庁が定める土地の価格で例年7月に公表されます。固定資産税評価は、各市町村が固定資産税の算出のために定める価格で例年4月に公表されます。

「相続税評価額と固定資産税評価と公示価格」

土地の金額を考える上で、評価の指標が出てきますが、路線価での相続税評価、固定資産税の固定資産税評価、国土交通省が公示する標準地の価格の3つが代表的です。その金額の基準は路線価が時価の約8割、固定資産税評価が約7割くらいと言われています。ここに実際の取引価格である実勢価格も含めると土地評価は様々な基準や評価方法を持つことが分かりその用途に応じて使い分けが必要です。

不動産所有の場合の相続税を算出する上で土地の評価は、必ず必要な考え方です。相続税の増減にダイレクトに響く財産ですのでしっかりと評価の仕方を理解しておきたいですね。



No.4602 土地の評価（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.htm>

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：0120-337-301 担当：苅谷