

相続税の不動産評価 ～土地評価の重要性と評価方式～

令和元年 9月作成



今回からはよいよ相続税の計算における土地の評価についてです。なお、申告された相続財産のうち土地の占める割合は、平成 29 年は下記の表のようになっています。実に**相続財産中 37%が土地**なのです。また、過去においては**平成 17 年までは土地の割合が 50%を超えており、平成 6 年では実に 70%以上が土地**でした。バブル崩壊後、土地の価格が大幅に下落したとはいえ、**土地の評価が相続税の申告においていかに重要である**かがわかります。それでは、今回から数回にわたって土地の評価についてお話したいと思います。

平成29年分 相続財産の内訳(国税庁発表資料より)

単位:億円

土地	家屋	有価証券	現金・預貯金等	その他	合計
60,960	9,040	25,404	52,836	18,688	166,928
37%	5%	15%	32%	11%	100%

土地は、**原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価**します。ただし、**地目は登記されてもいますが、登記地目にかかわらず現況により判断**します。市街地でも登記地目が山林や畑のまま宅地として利用されているケースもあります。そして、土地の評価方法には、**路線価方式と倍率方式**があります。

(1) **路線価方式**とは、国税庁が定め公表している路線価が定められている地域の評価方法です。**路線価とは、道路に面する標準的な宅地の 1㎡当たりの価額のことで、千円単位で地図上に表示**されています。路線価方式における土地の価額は、**路線価を奥行価格補正率などのその土地の形状等に応じた各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算**します。各種補正には様々なものがあり、税金の知識のみでは対応できず、**高度な不動産に関する知識が必要**になります。この各種補正率についてのお話は次回以降にしていきます。

(2) **倍率方式**とは、**路線価が定められていない地域の評価方法**です。倍率方式における土地の価額は、その土地の**固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算**します。

路線価を定めた路線価図、倍率を定めた評価倍率表はいずれも国税庁のホームページで過去 7 年分を確認することができます。路線価は主に都市部等の市街化区域を中心に定められていますが、市街化区域以外の場所に定められていることもあります。倍率方式に評価する地域(以下「**倍率地域**」と言います)は主に市街化調整区域や都市計画区域外となります。市街化区域や市街化調整区域、都市計画区域外等が混在する地域では、まず倍率票を見ることにより、**その地域が倍率地域なのか路線価地域なのかがわかりますので、倍率表から確認するのがおすすめです**。

倍率が定められている地域は基本的に「**一般の土地等用**」「**大規模工場用地用**」「**ゴルフ場用地等用**」に分かれていますが、今回は一般の土地等用を中心に話します。**倍率表は宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼に区分**されています。それぞれの地目を判定し、定められた倍率を固定資産税評価額に乗じてその土地を評価します。なお、適用地域は場所によりかなり詳細に区分され、特に「**農業振興地域内の農用地区域**」などは、**現地を見ても住宅地図を見ても判断できません**ので、公図・住宅地図等を用意して、**市役所の農政課・農業委員会等で確認する必要があります**。