

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和2年11月12日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 坂上 怜
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

土地の相続税評価

先日、国税庁から令和2年1月から6月までの間に相続等により取得した土地等の路線価や倍率について補正を行わないと発表がありました。地価について全国平均は用途により0.4%~1.4%の下落は見られるものの、路線価等が時価を上回るほどの大幅な地価下落の状況の確認ができなかったとの判断です。なお、令和2年7月から12月までの間に係る補正については今後の動向を踏まえて検討されます。令和2年分の相続や贈与について、新型コロナウイルスの影響による路線価等の補正が一つの焦点になっていましたが、今回は相続や贈与があった場合の土地の評価方法についてご説明いたします。

1. 路線価方式

土地の評価方法には路線価方式と倍率方式があります。路線価・倍率のいずれも国税庁から毎年7月1日に発表されます。路線価とは道路に面する宅地1平方メートルあたりの評価額を言い、路線価に土地の形状に応じた補正率を乗じて1㎡当たりの評価額を算定し、1㎡当たりの評価額にその土地の評価面積を乗じて土地の評価額を算定します。これを路線価方式と言います。倍率方式とは、宅地、畑、山林などのその土地の利用区分に応じた倍率を固定資産税評価額に乗じることで土地の評価額を算定する方法を言います。市街地などは路線価方式、市街地外で土地の有効活用が予定されていない地域は倍率方式による評価が主となっています。

2. 土地の評価面積とは？

相続税の評価に用いる面積は、課税時期（相続開始日、贈与日）における実際の土地の面積によることとされています。そのため、登記簿上の面積や固定資産税の課税明細書に記載されている面積が実際の面積と異なる場合には、実際の面積を測定する必要があります。合筆や土地の購入をする際には一般的には測量を行い測量図を作成します。建物を建築する際には実測図や現況平面図などが作成されます。将来の売却には当然のこと、相続や贈与が発生した時のことを考え、土地の測量図や実測図などの面積を確定できる書面を取得された場合は大事に保管されることをオススメします。

3. 土地の評価は取得者・利用単位ごと

土地の評価をする場合、その土地をどのように利用しているのか、また、誰が取得するのかに応じて評価の単位が変わります。どのように利用しているのかについてはまずは地目により判定します。宅地・雑種地については利用単位ごと、農地については耕作の単位となっている1区画の農地ごと等により評価することとされています。この地目についても土地の面積と同じく、登記簿上の地目ではなく、課税時期における現況の地目により判定することとなっています。登記簿上は田となっても、その土地に建物が建築されている場合には宅地として評価することとなります。固定資産税の課税明細書に記載されている課税地目が参考になります。

宅地・雑種地については利用単位ごとですので、例えば2筆の土地をまとめて駐車場として利用している場合、その2筆の土地で1つの利用単位（駐車場）として評価します。しかし、利用単位は1つであったとしても、その2筆の土地を誰が取得するのかにより、取得する個人ごとに評価単位が変わるのです。

だれか1人（甲）がその2筆の土地をまとめて取得したときは1つの評価単位（駐車場）として全体で評価します。しかし、2筆の土地を1人1筆として2人（甲、乙）でわけて取得したときは、それぞれ1筆ごとに甲、乙の評価単位（駐車場）で評価することとなります。逆に、1筆の土地（宅地）の中で2つ以上の利用単位となっている場合には、1筆の土地であってもその利用単位ごとに面積を区分し評価をします。たとえば、1筆の土地の上に建物を2棟建築しそれぞれを貸付けている場合には、貸家1棟の敷地部分につき1つの利用単位となるため、1筆の土地を2つの利用区分にわけてそれぞれ評価をすることになります。この場合には、土地の取得は1筆ごとに行われるため、2つの利用区分について別々の人が取得するためには分筆をする必要があります。なお、2棟の貸家を一括で不動産管理会社等に貸付けている場合であっても、貸家1棟の敷地部分ごとに評価をします。

また、甲が建物を2棟建築し、1棟を自己の居住用、もう1棟を子の自宅として使用貸借させている場合には、2棟の敷地であっても自用地として1つの評価単位になるため注意が必要です。

相続や贈与の際、全財産のうち土地の占める割合は非常に大きいものになります。土地の評価を知ることで今後の対策のお役に立つことができれば幸いです。令和2年7月以後の相続や贈与について路線価等を補正する可能性がないわけではありませんので、今後の動向にご注意ください。