

5分で読める

ちょっと役に立つ

『土地の相続評価額』

路線価方式の評価額

人に貸している土地の評価額など

平成24年5月



相続税の土地の評価の仕方

土地の評価

土地はいろいろな土地があります。

例えば、建物を建てられる土地＝宅地。

米野菜を栽培する土地＝田や畑。

馬や牛などを飼育する土地＝牧場

などがあります。

土地は使い道によっていろいろに分類されます。

このように分類された土地は相続税の評価でそれぞれいくらになるのでしょうか？

これら土地に値段をつけるには基準があります。

それが相続税の土地の評価の仕方になります。

「相続税評価額」といいます。

そこで、相続の際にはそれぞれの土地の使い道によって「相続税評価額」で土地の値段を決めることになります。

土地のなかのひとつ宅地を 「相続税評価額」で値段を決める方法は？

国税庁が値段を決めます。

国税庁は宅地を評価する方法を2つ決めています。

(1) 路線価方式

(2) 倍率方式

です。

路線価方式は市街地の宅地。倍率方式は郊外の宅地に使います。

路線価方式で土地の相続評価額を計算する手順は以下のとおりです。

①宅地の利用の仕方ごとに値段を決めます

宅地の利用の仕方とは：

宅地をどのように役に立てているかということです。

例えば、宅地の上に住宅を建てて役に立てているとか。

宅地を人に貸して役に立てているとか。

この利用の仕方が宅地の値段を決める計算規準になります。

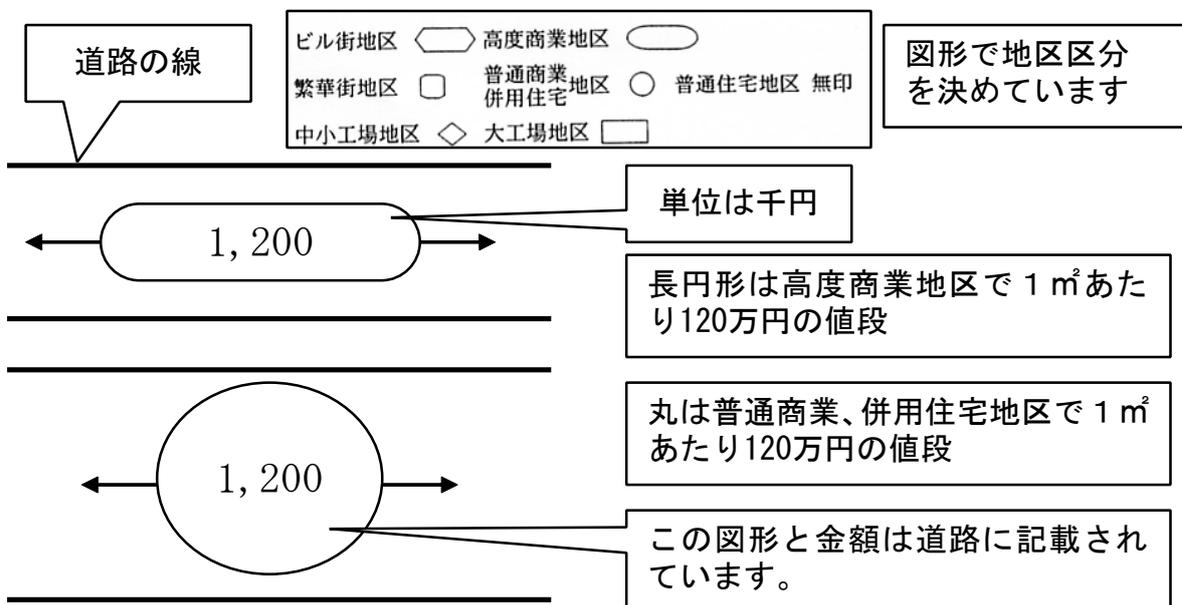
②地区区分を決める

地区区分とは：

宅地でもビルがたくさん建っている地区。

工場がたくさん建っている地区などがあります。

国税庁はこのように宅地をそれぞれ仕切って1㎡あたりの値段を決めています。下記のように値段は道路に記載されています。



覚えておこう

土地の値段を計算してみよう

①宅地の値段を計算する

宅地の値段を計算する式は、

道路に記載されている**値段×面積**です。ところが、

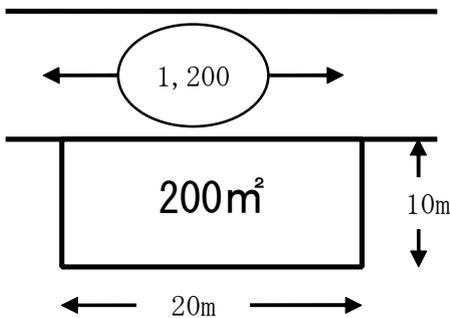
①宅地の形…道路に面している幅と奥行の長さの違いとか。

②宅地の位置…宅地が道路の角に位置しているとか。

形と位置の条件で宅地の値段を修正して計算します。

例えば、宅地の形で値段を修正して計算する事例。

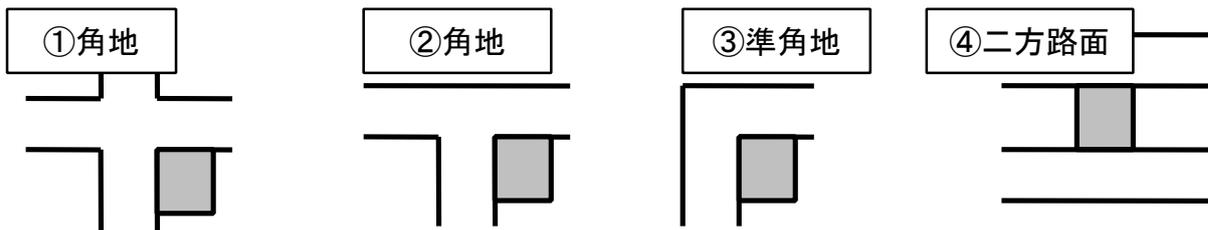
道路に面する幅と奥行の長さが異なる場合。



宅地の値段=1,200千円×200m²=240,000千円になるが道路に面している幅が奥行より長い場合は「奥行価格補正率表」で補正して値段を計算します。

例えば、宅地の位置で値段を修正して計算する事例。

宅地が道路にどのように面しているかの場合。



道路に面しているいろいろな宅地の位置によって値段を修正して計算します。

覚えておこう

貸してる土地の値段

宅地を人に貸している場合の宅地の値段の計算方法は？

いままでは相続された方(死亡した人)や贈与した人が100%所有し、使っている人の宅地の値段の計算方法を説明しました。

これからは、相続された方(死亡した人)が所有している宅地を人に貸している場合には、宅地の値段は相続された方が全部所有しているのと計算方法が違います。

以下、その算出の仕方を説明します。

人に貸している宅地の値段はいくらになるか？

人に貸している宅地は自分だけのものではありません。

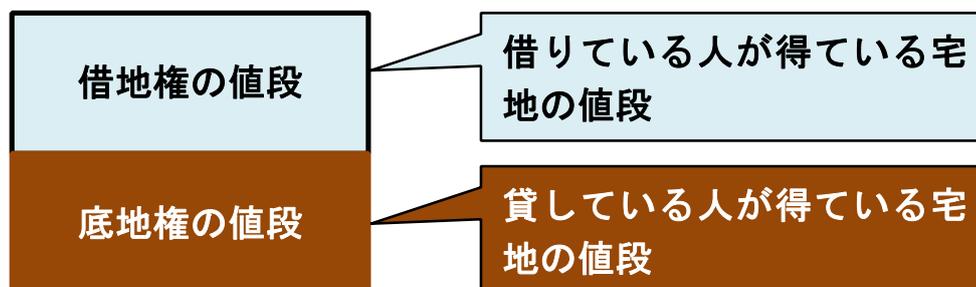
借りている人にも宅地の値段を得る権利があります。

その権利を借地権といいます。

一方、貸している人が得ている土地の値段の権利を底地権といいます。

そこで、人に宅地を貸している場合の値段は、貸している人が得られる底地の値段と借りている人が得られる借地権の値段に分かれます。

人に貸している宅地の値段

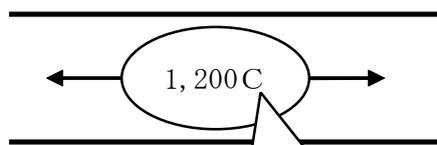


借地権の値段と底地権の値段の割合は、国税庁が決めています。これは税務署にある路線価(土地の値段が記載されてる)に載っている。

ます。借地権の割合は路線価の右にアルファベットで表示されています。そのアルファベットを路線価図の表組みで確認すると割合がわかります。

アルファベット記号	借地権割合	アルファベット記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%	H	20%

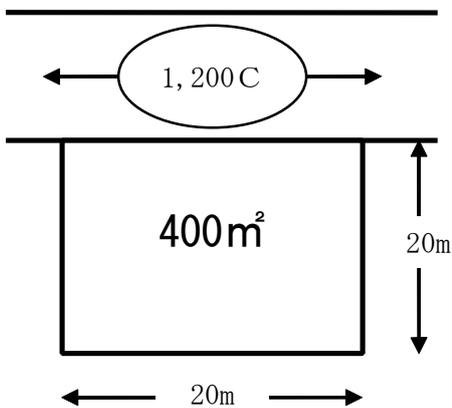
路線価図に載っている借地権の割合表。アルファベットで表示されています。



路線価図に載っている借地権の割合を表示するアルファベット

この道路に面している宅地の値段は 1 m^2 1,200千円。借地権割合は「C」の場合70%だから、借地権70%。底地権30%になる。

人に貸している宅地の値段



この宅地の値段を計算する。
 この宅地の値段 = $1,200\text{千円} \times 400\text{ m}^2 = 480,000\text{千円}$ になります。
 この宅地を人に貸している場合(借地権Cで70%なら)
 借りている人の借地権の値段
 = $480,000\text{千円} \times 70\% = 336,000\text{千円}$ になる。
 貸している人の底地の値段
 = $480,000\text{千円} \times (100\% - 70\%) = 144,000\text{千円}$ になる。

借地権の値段
336,000千円

底地権の値段
144,000千円

覚えて
おこう

貸家建付地の値段

人に宅地は貸していない。

しかし、その宅地の上に自分で建物を建てて、その建物を人に貸している場合には、

①建物を借りている人は宅地の一部の値段を権利として得ることができます。

②建物を貸している宅地の所有者は、建物を貸している人の分をマイナスした値段が宅地の値段になります。

このような宅地の形態を「貸家建付地」といいます。

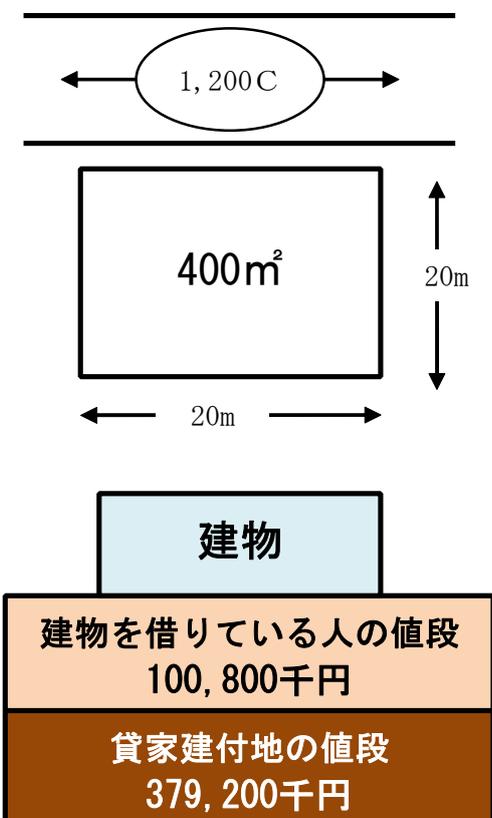
①建物を借りている人がその宅地の値段から得られる値段

その計算式は＝その宅地の値段×借地権割合×借家権割合

②その宅地を所有している人の宅地の値段＝貸家建付地の値段

その計算式は

＝宅地の値段－（その土地の値段×借地権割合×借家権割合）



左記の宅地の上にこの所有者が建物を建て、人に貸した場合に、宅地の所有者と建物を借りた借家人の宅地に対する値段はいくらになるでしょうか？

宅地の値段

＝1,200千円×400m²＝480,000千円

①建物を借りている人のその宅地の値段から得られる値段

＝その宅地の値段×借地権割合（Cで70%）×借家権割合（30%※）

＝480,000千円×70%×30%＝100,800千円

②その宅地を所有している人の宅地の値段

＝貸家建付地の値段

＝480,000千円－100,800千円＝379,200千円

※借家権割合は地域によって決まっています。

覚えて
おこう

その他の土地の値段と建物の値段

倍率方式の宅地の値段は

倍率方式の宅地の値段＝固定資産税評価額×倍率

固定資産税評価額 1,000万円 倍率4倍の場合

宅地の値段＝1,000万円×4＝4,000万円

固定資産税評価額は宅地のある市区町村役所で見られます。

倍率は宅地のある税務署で見られます。

建物の値段は

建物の固定資産税評価額が建物そのものの値段になります。

固定資産税評価額は宅地のある市区町村役所で見られます。

人に貸している建物(貸家)の値段は

貸家の値段＝固定資産税評価額－(固定資産税評価額×借家権割合)

例：Aさん所有の建物をBさんに貸している貸家の値段は固定資産税評価額100万円で、借家権割合30%

