

月刊！ソウゾク通信

相続における土地の評価方法とは？ 購入時との違いについて解説

相続した土地の評価額は、相続税に大きく影響します。その際に用いられる『土地の価格』は、一般的に土地を売買するときの価格とは異なる基準で算出されることをご存じでしょうか。今回は、用途によって違う不動産の評価基準についてお伝えします。

土地の評価方法は大きく分けて4つ 目的によって使い分けられている

土地を相続した際、売買価格を念頭において『相続税はだいたいこれくらいだろう』と予想していたところ、税理士から、大きくかけ離れた税額を伝えられて驚いた、という経験をしたことがある人もいるかもしれません。

実は、土地には、大きく分けて『公示地価』『基準地価』『路線価』『実勢価格』と呼ばれる4つの価格があり、目的によって使い分けられています。

それぞれ説明すると、公示地価とは、国が公表している土地価格のことです。国土交通省が毎年3月に、その年1月1日時点における全国の標準地の土地価格を公表するもので、一般の土地取引や公共用地取得の際の指標になっています。

基準地価も似たようなものですが、こちらは国ではなく、都道府県による鑑定価格(7月1日時点の価格を毎年9月に発表)となっていて、公示地価では基本的に対象とされない都市計画区域外や林地等も対象になっている点が違います。

次に、実勢価格とは、実際に土地を売買する際に、売買当事者が合意した価格です。土地の特性や環境によっては、公示地価よりも高くなる可能性も、低くなる可能性もあります。

最後に路線価ですが、これは国税局が不動産鑑定士など専門家の意見を参考に算定し価格を定めて、国税庁ホームページで公開されています。公示地価の80%程度になることが多く、相続税や贈与税を算定する際の土地の評価に使われます。

相続財産に含まれる土地の値段 基本的には路線価で算出

相続財産に含まれる土地に関しては、先ほど述べたように、国税庁の路線価によって評価することになります。それなら、「路線価×土地の面積」を計算すれば、評価額がわかるだろうと思うかもしれませんが、大筋はそれでよいのですが、実際のところ、それだけではありません。

まず、土地の形状等による補正が入ります。これは、不整形地であれば用途が限られる可能性があるため評価額が下がることがあり、逆に、角地など利便性が高い環境にあると、利用価値が高くとされて評価額が上がることもあるのです。

たとえば、一般的な土地と比べて奥行きが長い・短いといった特徴があれば、『奥行価格補正』、道路に出入りする間口が小さければ、『間口狭小補正』が入ります。これらの知識がない人が、自分で計算して相続税を申告・納税してしまうと、あとから「土地の評価が高すぎる(低すぎる)」と税務署に指摘される可能性もあるのです。

購入した土地の相続税評価額は、購入した際の売買代金(現金)に比べて低くなる傾向があるため、土地所有は相続税対策になるといわれています。ただし、購入する前に、どれくらいの評価額になりそうかの確認は必要です。

