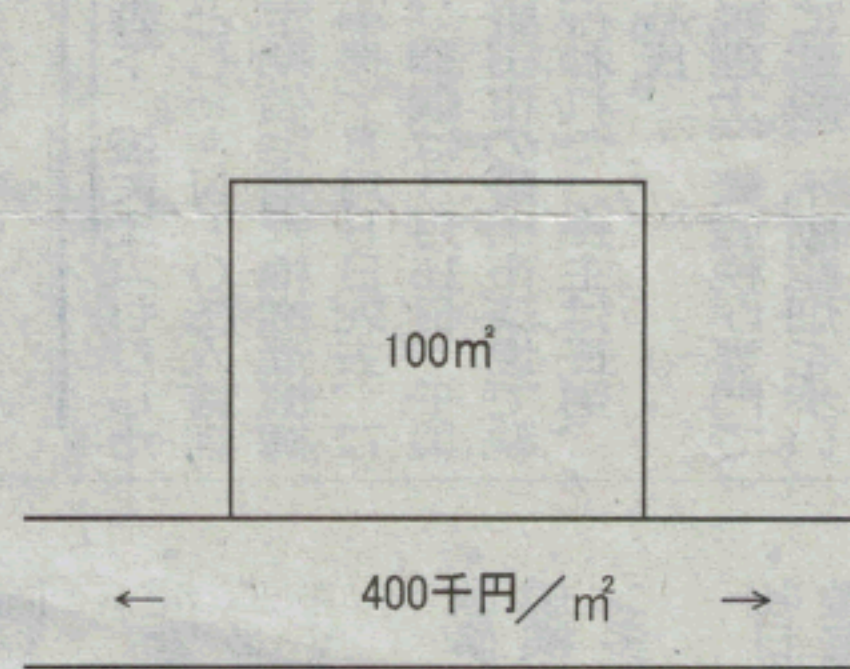


不動産会社とオーナーのための

『社長の税金』

ワンポイントアドバイス ⑳

落合会計事務所



相続が発生したとき、財産額の大きな部分を占めるのが土地である。土地の評価の仕方は、①路線価方式②倍率方式——の2つに大別される。

2つの評価方式のどちらかを選択できるわけではなく、土地ごとにどちら

ら評価方式を取るかは決まっている。「路線価方式」で評価する土地が多いが、郊外の一部の土地は「倍率方式」で評価する。

今回は「路線価方式」について説明しよう。路線価とは、国税庁から発表されるもので、道路に値段を付けたものである。土地の上に建物を建てるときは、道路に2m以上接している必要がある。

つまり、建物が建っている土地、またはこれから建物を建てる

【個人の税金編】 土地の評価方法 路線価方式による計算

また、いくつかの道路に囲まれている場合は、基本的に一番高い路線価を正面として評価する。同額となる場合は、原則として道路に接する距離の長い方を正面として評価する。

路線価は、1年に1度だけ発表され、昨年からの年の発表となった。その年の1月に亡くなっても、12月に亡くなっても、路線価は同じものを使う。09年の1月に亡くなった方の土地の評価をするには、7月の発表を待たなくてはならない。

(古井 洋平)

予定の土地は、ほとんど何らかの道路に接しており、道路に値段を付けておけば、大概の土地の評価ができるということになる。

例えば、路線価400千円/m²に接している土地が1000m²あれば、4000万円の評価額となる(図)。同じ1000m²の土地でも路線価が高い土地ほど評価額が高くなる。