

楽しく学べる 仕事ができる!

平成21年8月15日発行 (毎月2回1日・15日発行)
第43巻 第16号 通巻755号
昭和42年5月6日第3種郵便物認可

8.15
2009

バンクビジネス

特別企画

読み手に伝わる
行内文書の上手な書き方

連載
業種別に見る
取引先チェックの勘どころ
都銀渉外担当が教える
預かり資産セールスのコツ

特集

個人ローンの
ニーズ発掘と
受付時の留意点



ワンランク上をいく 相続対策 アドバイス

第4回

落合会計事務所 古井洋平

土地と借地権についての 評価方法



▼落合会計事務所のホームページはこちら
URL <http://www.ochiaikaikai.com/>

前 回までに見てきたように、相続税の計算は、被相続人の「課税財産」を評価することから始まります。今回は、この課税財産のうち多くの割合を占める「土地」の評価について勉強しましょう。

その土地ごとに評価方式を選択できるというわけではなく、どちらの方式になるかは、土地によって決まっています。路線価方式で評価する土地が多いのですが、郊外の一部の土地は倍率方式で評価します。

今回は、路線価方式について説明しますが、倍率方式についても簡単に触れておきます。倍率方式

は、路線価の付いていない地域が該当し、その土地の「固定資産税評価額」に「評価倍率」を乗じて算定します。評価倍率は地域ごとに異なり、国税庁のホームページの「評価倍率表」で見ることがができます。

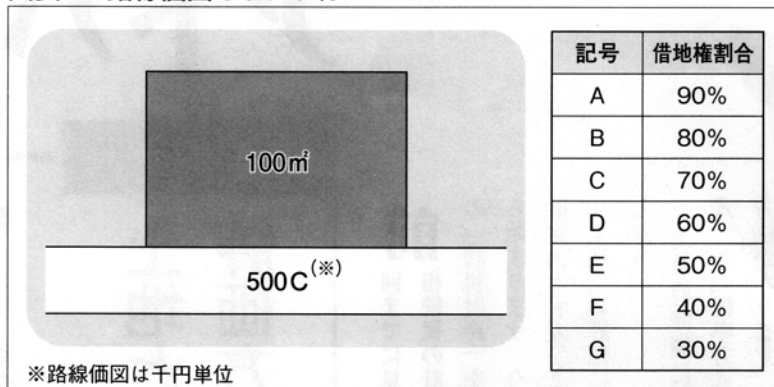
路線価は道路に接する土地 1㎡の評価額を表す

それでは、本題の路線価方式について説明します。

「路線価」とは、「道路に値段を付けたもの」で、毎年1月1日を評価時点として国税庁より当年分が7月1日に発表されます。国税庁のホームページで「路線価図」を見ることができですが、この図の道路1本1本に書かれた数字が、路線価で、その道路に接する土地1㎡あたりの評価額を意味します（路線価図は千円単位で表示）。

建物を建てる際には、その敷地が道路に2メートル以上接している必要があります。つまり、建物が建っている土地、または建物を建てる予定の土地は、ほとんど何らかの道路に接しているため、

図表1 路線価図のサンプル



線価が高い土地ほど評価額は高くなります。ちなみに、路線価が日本一高いことで有名な銀座の鳩居堂前は、全体的に下がったといわれる平成21年でも、1㎡あたり3120万円ですから驚きです。さて、ほとんどの土地は道路に接しているとお話ししましたが、1つの土地が1本の道路だけに接

※路線価図は千円単位

道路に値段を付けておけば、ほとんどの土地は評価ができるということなので

例えば、図表1の土地は、路線価500千円/㎡に接している土地100㎡なので、評価額は50000万円となります。

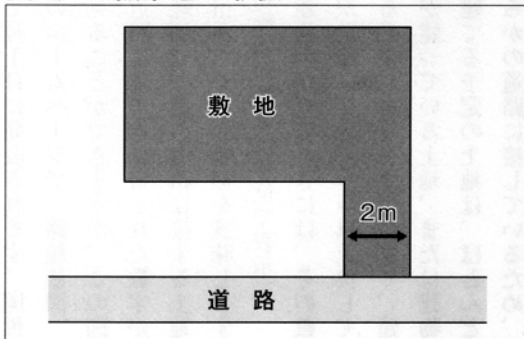
同じ面積の土地でも、路地でも、評価額が高くなるのは、形が長方形に近いほど評価額は高く、形がいびつになるほど評価額は低くなります。評価額が低くなる代表的な土地としては、図表2のような「旗竿地」があります。

複数の道路に囲まれている土地は、利便性の良さなどの理由から評価額が加算され、1本の道路だけに接している土地より高く評価されます。また、土地の形は多種多様で、同じ面積でも形が長方形に近いほど評価額は高く、形がいびつになるほど評価額は低くなります。評価額が低くなる代表的な土地としては、図表2のような「旗竿地」があります。

前述したように、建物を建てる土地は、道路に2メートル以上接するよう建築基準法で接道義務が定められていますが、旗竿地はその基準を最低限度満たした土地で

「利便性の良い土地ほど評価額が高くなる」
複数の道路に囲まれている土地は、利便性の良さなどの理由から評価額が加算され、1本の道路だけに接している土地より高く評価されます。また、土地の形は多種多様で、同じ面積でも形が長方形に近いほど評価額は高く、形がいびつになるほど評価額は低くなります。評価額が低くなる代表的な土地としては、図表2のような「旗竿地」があります。

図表2 旗竿地の形状



◀ お客様にはこんなアドバイスを!



線価より低くなります。

以上見てきたように、建物を建てるに当たり利便性の良い土地ほど、評価額が高くなります。

土地の価値が高いのはもちろん良いことですが、相続税の計算に際しては、なるべく評価額を低くしたいというのが一般的な考えでしょう。

評価額を下げるができる項目を忘れると損をしてしまいますので、土地の評価は専門家に相談し、なるべく有利な条件を見つけておくことが重要です。

また、冒頭で説明したとおり、路線価は1年に1度だけ7月に発表されます。つまり、被相続人がその年の1月に亡くなっても、12月に亡くなっても土地の評価には同じ路線価を使います。例えば、平成21年1月に亡くなったとすると、土地の評価をするためには、7月の発表を待たなくてはいいけないことに注意してください。

路線価図の記号で借地権割合を確認する

さて、ここまで土地の評価につ

いて見てきましたが、最後に「借地権」の評価についてお話しします。借地権とは、土地を他人から借りて建物を建てる場合、その土地を借りている人が持っている土地の権利のことです。

借地権が土地に対して、どのくらいの権利を占めているかを「借地権割合」といい、国税庁がその地域ごとに定めた路線価図の記号で確認することができます。

図表1の土地を例にとると、借地権割合を表す記号は「C」なので、借地権割合は70%です。よって、この土地の借地権の評価額は3500万円ということになります。

借りている土地であれば、価値は高くないだろうと誤解している人も多いので、しっかりアドバイスしましょう。

借地権も含め、土地の評価額が相続税額を大きく左右することはいうまでもありません。資産のほとんどを土地が占めるという人には、専門家に評価を依頼し、相続税の概算額を知っておくように勧めてください。