近代セールス

9.1 金融業務の総合ナビゲート誌 2011

www.kindai-sales.co.jp

平成23年9月1日発行（毎月2回1日・15日発行） 昭和31年11月21日第3種郵便物認可 第56巻第17号通巻1137号

創刊55周年記念企画（前編）

地域振興・活性化に挑む！

地域金融機関の役割と取組事例

特集

いま求められる取引先の「実態把握」

震災後の環境を踏まえた経営状況把握のポイント

取材企画 レポート
リテール営業の最前線!!
第4回●きらやか銀行営業統括部

連載 **マンガ・近藤優のリテール相談日記**
第30回●安定運用への切替えを検討するお客様

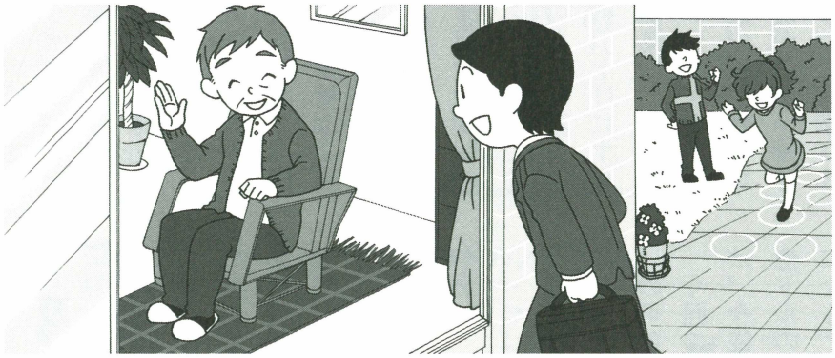
連載 **阪神大震災に学ぶ被災地経済復興への視点**
第4回●復興遅れの要因②

連載 **運用アドバイスのための日経新聞の読み方**
第144回●米債務法案 成立へ

おかげさまで55周年

徹底マスター！

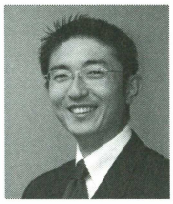
相続アドバイス上達への道



第10回

宅地の財産評価

●執筆●



黒川　明（税理士）

黒川税理士事務所代表。相続税に関するアドバイスを得意とするとともに、相続税がらみの関連業務・タックスプランニングを手がける。

今回は税務編

私の財産は主に土地であり、住宅地に500㎡、高度商業地区に800㎡の土地を持っています。仮に相続が発生した場合、この土地の評価方法はどうなりますか。宅地の財産評価の計算方法について教えてください。

相続税の計算においては、「取得した財産の価額が金額に換算するといくらになるのか」という、財産評価の計算をすることが一番の難題である。

相続により財産を取得する場合、無償で財産を取得するため、預貯金や上場株式など「時価」を把握しやすいものは別だが、不動産や未上場株式などの財産を「時価評価」することは非常に困難である。

そこで、それぞれの相続財産の種類に応じて具体的な評価方法が定められている。今回は、住宅地の土地（500㎡）と高度商業地区の土地（800㎡）について評価方法を算出してみよう。

「宅地」の評価方法は2通りある

「土地」は、地目別に評価方法が異なるが、登記簿上の地目によらず土地を取得したときの現況により判断することに注意してほしい。

土地の財産評価方法には、住居や事務所といった建物の敷地になる「宅地」について、「路線価方式（宅地の面積×路線価×奥行価格補正率×各種補正率）」と「倍率方式（固定資産税評価額×評価倍額）」の2通りの計算方法があり、税務署の路線価図（国税庁ホームページから閲覧可能）で確認する必要がある。

路線価図とは、相続財産となる宅地と接している道路に「路線価」（その道路に面している宅地1㎡あたりの価額をいう。土地の面積については、登記簿上の地積

と実測した地積が異なる場合には、実測した地積により評価する）が付されているものである。

財産評価では、「路線価」がある場合には路線価方式で評価され、「路線価」が付されていなければ、倍率方式により評価することとなるが、ほとんどの市街地は路線価方式となることが多い。

路線価方式は、「宅地の面積×路線価」で基本的な相続税評価額が算出されるが、これは一方のみの路線に面している正方形の宅地の場合だ。実際には、複雑な地形や、二方以上の路線に面する地形があるため、計算においては奥行価格補正率や各種補正率を使用することとなる。

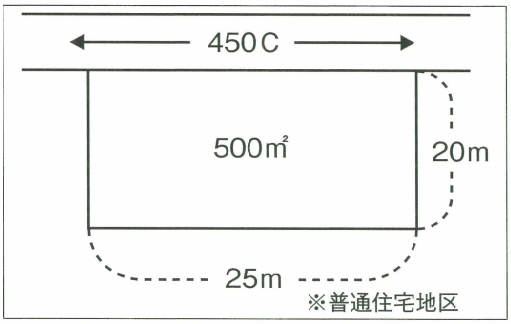
各種補正率はいくつかあり、間口が狭い宅地には「間口狭小補正率」、間口の奥行きが長い宅地には「奥行長大補正率」、不整形地には「不整形地補正率」などがあり、それぞれに適用させる。また、複数の路線に面している場合には、「路線価×奥行価格補正率」が一番高くなる路線価を基準に側方路線価を加味しながら計算する。

図表1のように、評価する宅地は1㎡あたり45万円の路線価が付されており、奥行距離は20mのケースを考えてみよう。

奥行価格補正率は、「奥行価格補正率表」（**図表2**）から普通住宅地区の該当する部分を調べると1・00となる。〈45万円×1・00×500㎡＝2億2500万円〉が宅地の評価額となる。

では、**図表3**のように二方が道

図表1　一つの道路に面している宅地



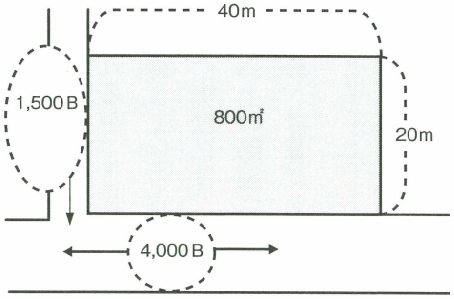
※路線価の単位は千円。上記の場合、路線価は45万円となり、またCは借地権割合を指す。

図表2　奥行価格補正率表

出典：国税庁ホームページ

地区区分／奥行距離（メートル）	ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上　6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6　〃　8　〃	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8　〃　10　〃	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10　〃　12　〃	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12　〃　14　〃	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14　〃　16　〃	0.92	1.00				0.98	0.98
16　〃　20　〃	0.93					0.99	0.99
20　〃　24　〃	0.94					1.00	1.00
24　〃　28　〃	0.95				0.99		
28　〃　32　〃	0.96		0.98		0.98		
32　〃　36　〃	0.97		0.96	0.98	0.96		
36　〃　40　〃	0.98		0.94	0.96	0.94		
40　〃　44　〃	0.99		0.92	0.94	0.92		
44　〃　48　〃	1.00		0.90	0.92	0.91		
48　〃　52　〃		0.99	0.88	0.90	0.90		
52　〃　56　〃		0.98	0.87	0.88	0.88		
56　〃　60　〃		0.97	0.86	0.87	0.87		
60　〃　64　〃		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64　〃　68　〃		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68　〃　72　〃		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72　〃　76　〃		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76　〃　80　〃		0.92	0.81	0.82			
80　〃　84　〃		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84　〃　88　〃		0.88		0.80			
88　〃　92　〃		0.86			0.81	0.90	
92　〃　96　〃	0.99	0.84					
96　〃　100　〃	0.97	0.82					
100　〃	0.95	0.80			0.80		

図表３　角地の場合（正面と側方に道路がある場合）



借地権割合：数字横のアルファベット

記　号	借地権割合(%)
A	90
B	80
C	70
D	60
E	50
F	40
G	30

路に面している、いわゆる角地のケースではどうだろうか。

角地は、一方だけが道路に面している宅地より利用価値が高いので、評価額も高くなる。この場合、「路線価×奥行価格補正率」の大きいほうの路線が正面路線となり、もう一方の路線が側方路線となる。「150万円×1・00＝150万円」と「400万円×1・00＝400万円」を比較し、大きいほうの400万円が正面路線価となる。

なお、路線価図の見方として、150万円と400万円が楕円で囲まれているので、この角地は高度商業地区になる。

次に、正面路線価に側方路線価の影響を加味する割合「側方路線影響加算率表」（**図表4**）から、高度商業地区の角地の場合は0・10となることを踏まえると、この宅地の1㎡あたりの価額は、〈（400万円×1・00）＋（150万円×1・00×0・10）〉＝415万円。〈415万円×800㎡＝33億2000万円〉が、宅地の評価額となる。

図表４　側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区	0.10	0.05
繁華街地区		
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区	0.03	0.02
中小工場地区		
大工場地区	0.02	0.01

賃貸マンションを建てると宅地の評価額が下がる

宅地は、使用目的に応じてその評価方法が大きく異なるが、宅地にアパートや賃貸マンションを建てている土地のことを「貸家建付地」という。貸家建付地にすることで宅地の評価額が下がるため、相続税の節税対策として賃貸マンション等を建てることが多い。

その計算式は〈貸家建付地の評価額＝自用地としての評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）〉となる。

借地権割合は、国税局長が決めている。賃貸割合は実際に賃貸されている部分のことで、次のように計算する。

〈賃貸割合(%)＝賃貸されている部屋数の合計÷その建物の全部屋数×100〉

例えば、賃貸マンション全10室のうち8室が賃貸されている場合の賃貸割合は80%になる。

自用地としての評価額が1億円、借地権割合が50%、借家権割合が30%、賃貸割合が80%の場合の貸家建付地の評価額は、〈1億円×（1－50%×30%×80%）＝8800万円〉となる。このように貸家建付地に使用されている宅地は評価額が下がるため、納付相続税の大幅な減額が可能だ。

また、「小規模宅地等の評価減の特例」が適用されれば、貸家建付地の敷地については、200㎡の面積まで50%引きの評価減を受けることができる。居住用宅地についても「小規模宅地等の評価減の特例」が適用されれば、240㎡の面積まで80%の評価減が受けられる。

以上のように、宅地は使用目的に応じて評価額が大きく変わることとなるので、相続税の節税効果には多大な影響があるといえる。お客様には、土地の有効活用について専門家による適切なアドバイスを求めるように勧めてほしい。●