

★第6回★

# 「土地の評価方法」

今回は、どのような財産に相続税がかかるのかを説明しました。今回からは、相続税の課税対象になる財産の評価方法について見ていきます。今回は、「土地」の評価方法について路線価方式と倍率方式を確認します。



**相** 続財産は、原則として相続発生時の「時価」により評価することになっています。

しかし、一口に時価といっても様々な時価の考え方があり、個々の財産の時価を公正かつ適正に評価することは困難です。そこで実務上の簡便化を図るため、主要な資産については国税庁が定める「財産評価基本通達」により評価方法が決められています。

財産評価基本通達の中で、土地の評価額については、その土地の所在によって「路線価方式」か「倍率方式」のいずれかの方法によって計算することになっています。

以下では、それぞれの計算方法について、解説していくことにしましょう。

路線価図をもとに土地の相続税評価額を算出

（路線価方式）

路線価方式は、主に市街地の宅地を評価する方法で、毎年8月に公示される「路線価図」をもとに

図表1 路線価の算式と主な加算・減算

項目	計算式
基本算式	正面路線価 × 奥行価格補正率 × 面積……①
路線価の加算	① + 側方路線価(裏面路線価) × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率……②
	① + 裏面路線価 × 奥行価格補正率 × 二方路線影響加算率……③
路線価の減算	間口が狭い宅地 ①～③の加算された路線価 × 間口狭小補正率
	奥行きが長い宅地 ①～③の加算された路線価 × 奥行長大補正率
	不整形な宅地 ①～③の加算された路線価 × 一定の減額割合
	無道路地 無道路地 + 道路接道地の評価 - 相当の減額
	広大地 正面路線価 × 広大地補正率(0.35が下限) × 面積
	崖地 ①～③の加算された路線価 × 崖地補正率 × 0.8

計算します(算式は図表1)。  
 路線価図(図表2)を見ると、  
 道路に価格が付してあります。こ  
 れは土地1㎡あたりの価格を千円  
 単位で表記したもので、「路線価」  
 といいます。路線価図は、全国の  
 税務署や国税庁で閲覧できます  
 し、国税庁のホームページからも  
 全国の路線価図を簡単に調べるこ  
 とができます。

この路線価に土地の面積を掛け

図表2 路線価図のサンプル



図表3 路線価図における地区区分

ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
				無印		

ると、その土地の評価額が算出で  
 きるわけですが、正確には路線と  
 の接し方、土地の間口、奥行き、

図表4 路線価図における適用範囲

路線の両側全地域	路線の両側道路沿い	路線の北側全地域	路線の南側全地域	路線の北側道路沿いと南側の全地域	路線の南側道路沿いと北側の全地域	路線の北側道路沿いの地域	路線の南側道路沿いの地域

ら奥に入っている土地、地形が悪  
 他方、間口の狭い土地や道路か  
 します。

図表5 路線価図における借地権割合

A	B	C	D	E	F	G
90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

地形等を加味して  
 評価します。2つ  
 以上の路線に面し  
 ている土地は、土  
 地の利用価値が高  
 いとされ、側方路  
 線影響加算等によ  
 り、評価額が上昇

図表6 対象地の評価方法

前提条件	面積1200㎡	奥行き40m
	奥行価格補正率0.97	二方路線影響加算率0.05
①	正面路線価の修正…51万円×0.97=49万4700円	
②	裏面路線価の修正…27万5000円×0.97×0.05 =1万3337円	
③	①+②=50万8037円(評価対象地の1㎡あたりの評価額)	
④	③×1200㎡=6億964万4400円(自用地評価額)	
※	仮に評価対象地が貸地であった場合…④×(1-70%) =1億8289万3320円	

く利用しにくい土地などは、奥  
 行価格補正率、不整形地補正率な  
 どにより評価が低くなります。  
 それでは、図表2と6を見なが  
 ら、路線価の見方を解説します。  
 今回の評価対象地は、四角の太  
 線で囲んであります。評価対象地  
 に面する道路の路線価は、1㎡あ  
 たり「510千円」となっていま  
 す。合わせて、地区区分は普通商  
 業・併用住宅地区(適用範囲は両

側道路沿い)であること、借地権割合は「C」(70%)であること  
を確認しておきます。

地区区分の違いによって奥行価格補正率等も変わってきますので、注意が必要です。

設例の場合は正面路線、裏面路線ともに奥行距離が40mとあるため、奥行価格補正を行いません。また裏面も道路に接していませんので、二方路線影響加算も行なう必要がありません。そうして加算・減算して修正された路線価に面積を掛けて評価額(自用地評価額)を求めます。

評価対象地が貸地の場合は、自用地評価額に「1-借地権割合」を乗じて評価額を求めます(図表6)。

### 固定資産税評価額に一定の倍率を乗じる

#### (倍率方式)

倍率方式は、路線価が定められていない農地や郊外の宅地を評価する方法で、「固定資産税評価額」に一定の倍率を乗じて相続税の評価額を計算します。この倍率は、税務署に備え付けてある「倍率表」

で地域ごとに定められています。また倍率表は、国税庁のホームページでも簡単に確認できます。

この倍率について少し解説を加えておきます。土地は一物四価といわれています。この四価とは以下の価格とされています。

- ①取引価格(市場価格)
- ②公示価格……3月下旬に公表。公的機関が収用等するときの基準
- ③相続税評価額(路線価)……8月下旬に公表。公示価格の約8割
- ④固定資産税評価額……各市区町村が個別の土地ごとに設定。公示価格の約7割

相続税評価額は公示価格の約8割、固定資産税評価額は公示価格の約7割ですから、固定資産税評価額から相続税評価額を算出しようとした場合、固定資産税評価額に $1.14(0.8 \div 0.7)$ を乗じれば相続税評価額になることが分かり、これを簡便法として利用することもできます。

このような固定資産税評価額と相続税評価額の関係から、倍率方式における固定資産税評価額に乘じる倍率は、 $1.1$ や $1.2$ が多くなっています。

今回の解説を踏まえて

## こんなアドバイスを行なおう

今回のお客様



### 土地の相続税評価額が分からないFさん

Fさん「母が亡くなり遺産相続の問題が発生しました。母の遺産のほとんどは、土地なのですが、その土地の価値がよく分かりません。ですから、相続税がかかるのかも分からないのです。ちなみに母には私を含めて相続人が2人いるので、基礎控除額は7000万円です」  
行職員「相続税を計算する際の土地の評価額は、相続が発生した時点での時価となります。F様は、お母様宛ての固定資産税課税通知書をお持ちではありませんか？」

Fさん「それなら手もとにあります」  
行職員「通知書には固定資産税評価額が記載されていると思います。その評価額の

およそ1.14倍が相続税を計算するときの評価額になるといえます」

Fさん「なるほど。たしか固定資産税評価額は1億2000万円ですから、相続税評価額は1億3680万円ですね。となると、相続税の申告が必要になりそうだ」  
行職員「これは、あくまで概算の計算ですから、必ず専門の方にご相談ください」

#### ★アドバイスのポイント★

相続財産の6割が土地といわれていますので、相続発生時には土地の評価額がいくらなのかをしっかりと確認することが重要です。基礎控除を超えるか超えないか判定する際には、正規の評価方法(路線価方式または倍率方式)で細かく計算すると時間がかかりますので、固定資産税評価額に1.14を乗じて相続税評価額を求める簡便法を使いましょう。