

『相続税の軽減のポイントは土地の評価にある』

相続税の申告に当たっては、全財産に占める割合の大きい土地等の評価に特段の注意を払う必要があります。

財産評価基本通達によれば宅地の評価は、原則として市街地的形態を形成する地域にある宅地については「路線価方式」によって行うこととしています。「路線価方式」とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、一定の定めにより計算した金額によって評価する方式をいいます。

「路線価」は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいいます。）ごとに設定され、「標準的な間口距離及び奥行距離」を有する長方形又は正方形の宅地等について、売買実例価額、公示価格、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに設定した1平方メートル当たりの価額をいいます。

「標準的な間口距離及び奥行距離」を有するものとは、奥行価格補正率及び間口狭小補正率がいずれも1.00であり、かつ、奥行長大補正率の適用を要しないものが該当します。

《設例》

普通住宅地区にある宅地の場合、路線価の補正を必要としないものは、長方形又は正方形のもので、以下の条件のすべてを満たすものとなります。

①奥行価格補正率・間口狭小補正率による補正を必要としないもの

奥行距離：10m以上24m未満 間口距離：8m以上

②奥行長大補正率による補正を必要としないもの

奥行距離／間口距離：2未満

地形：長方形 奥行距離：10m ≤ 18m < 24m

間口距離：8m ≤ 10m 奥行距離／間口距離：1.8 < 2

∴路線価の補正なしで、250千円/㎡となります。

路線価 ← 250 →

← 10m →

↑

18m

↓

しかし、設例のような土地はむしろ少なく地形が変形していたり、道路面と大きな段差があったり、崖地になっていたりして、路線価を補正することなくそのまま適用することが適当でない土地が大半といえます。相続発生後は遺産に占める割合の大きい土地等の相続税評価額を、その土地等の評価上の減額要素を正しく把握して可能な限り低く評価できるよう工夫することが大切です。

路線価もインターネットで閲覧できます。

<http://www.nta.go.jp/category/rosenka/rosenka.htm>