

土地の評価と相続税評価額

はじめに

前回のワンポイント情報では、「平成17年分路線価」について記載させていただきました。

しかし、土地の評価については、「一物四価」と言われるように、一つの土地に対し 固定資産税評価額、相続税評価額、公示価格、時価と4つの価格があります。つまり、単純に「土地の評価額」と言ってもこれらのうちどれを取るかによって全く異なってくるのです。

今回のワンポイント情報では、土地の評価と相続税評価額の関係についてご説明させていただきます。

1 土地の評価額の関係

固定資産税評価額

固定資産税評価額は、国が定めた「固定資産評価基準」に基づいて市町村が決定する評価額であり、一般的に公示価格の70%とされています。

相続税評価額

相続税評価額は、相続税や贈与税を計算する場合に使用される評価額です。既報の路線価を基に計算され、一般的に公示価格の80%とされています。

公示価格

国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日における全国の標準地の正常な価格を調査し、公示した価格であり、一般の土地の取引価格の指標、不動産鑑定士等の鑑定評価の基準、公共事業用地の取得価額算定の基準とされます。また、相続税評価額や固定資産税評価額の目安としても利用されます。

固定資産税評価額 : 相続税評価額 : 公示価格 = 70 : 80 : 100

このように、固定資産税評価額・相続税評価額・公示価格はおよそ70:80:100の比になっているという関係があります。そのため、固定資産税評価額(毎年4月に送付される固定資産税納税通知書に記載されています。)が容易に把握できることから、相続税評価額を概算で算定する場合に、次の算式が便宜的に使用されることもあるようです。

$$\text{固定資産税評価額} \div 0.7 \times 0.8 = \text{相続税評価額 (あくまでも一般的な目安です)}$$

*注 この計算は概算であり、土地の形状や権利関係により評価額が大きく異なる場合があります。

2 時価(購入価額)の現状

土地を購入する際の時価(購入価額)の目安として、一般的に路線価に1.2~1.25倍を乗じて計算した価格と考える場合が多いようです。しかし、実際の取引では土地の個別性が重視され、路線価を大幅に上回ったり逆に路線価を下回って取引されることがあり、土地の二極化が明確になってきています。

これは、土地の価格決定において、収益還元法(不動産の運用によって得られると期待される収益を基に価額を算定する方法)の考え方が主流になってきているからです。従って、例えば容積率(敷地面積に対する延べ床面積の割合)が300%以上ある商業及び近隣商業地域の土地については、収益還元法の観点から購入価額を考えないと、実際の購入は難しいようです。

なお、去る9月20日に発表された基準地価において、名駅周辺の土地は軒並み上昇しており、名古屋ビルヂング・第三堀内ビルの二地点では上昇率が30%を超えています。実際の取引においても、路線価の3~10倍の価額で成立している事例もあります。