企画・制作 朝日新聞社広告局 広告特集

知っておきたい! 不動産と税の関係 Let's Study!

路線価と相続対策

平成27年分の路線価が発表されました。路線価とは、相続税や贈与税の基準となるもの。この機会に所有不動産の大まかな価値を把握し、不動産を活用した相続対策を考えてみませんか。

毎年7月に国税庁が公表している「路線価」。路線価は、相続税を計算する時に土地の評価を算出するために使われる価格です。相続の際は、保有する預貯金や不動産など全資産の価値(評価額)を算出しなければなりません。

土地は時価(実勢価格)で計算するのが望ましいのですが、実務上、すべての土地の時価を計算するのは困難です。そこで毎年、国税庁が公示価格や実際の売買実例価格などをもとに、専門家の意見を聞きながら決めています。一般的に路線価は3月に発表される公示価格の約8割、実勢価格の約7割、といわれています。

経済情勢で変わる路線価

現金の場合、相続税法上は100万円は常に「100万円」、つまり評価額が時期によって変化することはありません。一方、土地は路線価で評価されます。路線価の決定にあたっては、売買の実勢価格も考慮されることから、経済状況によっては、不動産の評価も高くなる恐れがあります。所有する不動産の評価額が思わぬ値上がりをし、課税対象となっていた、とならないよう、都市部を中心に価格の変動には注意を払う必要があります。

まずは資産の把握から

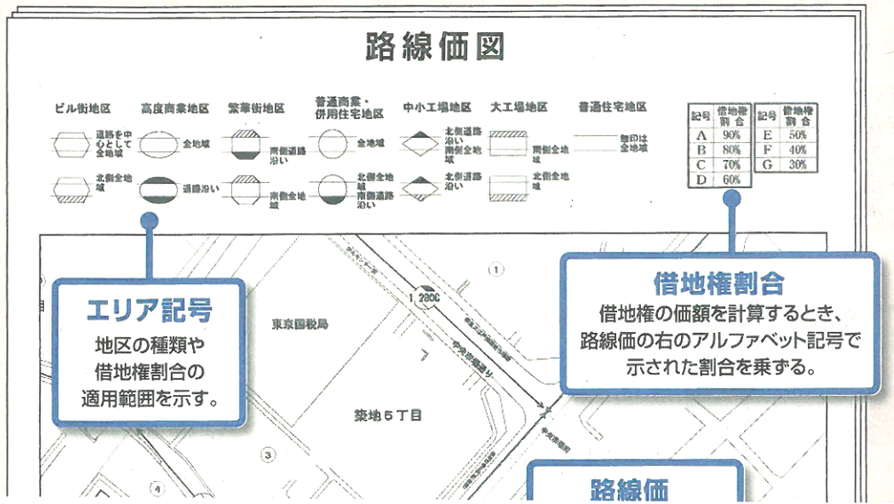
今年1月に相続税法が改正され、基礎控除額が大幅に縮小。所有資産が課税対象になるおそれのある人が増えています。いざ相続が発生したときに後悔しないためにも、土地や住宅など不動産を持っている人は一度、評価額を計算し、預貯金や有価証券など他の資産と合わせた保有資産の総額を把握しておく必要があります。

監修/ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田幸弘氏

"土地付きマイホーム"の持ち主は路線価のチェックを!

CHECK 1 路線価はどこでわかるの?

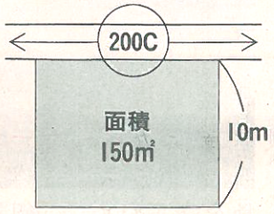
国税庁のホームページから路線価図を見ることができます!



CHECK 2 路線価を使った土地の値段はどうやって算出するの?

「路線価」に「補正率」と「面積」を掛けます!

路線価 × 補正率 × 面積



路線価は、その道路に面した宅地の1㎡あたりの価格を千円単位で表しています。たとえば「200C」と表示されていたら、1㎡あたり20万円。数字の後ろのアルファベットは借地権割合を示し、借地権の評価を計算するときに使います。

借地権のついていない土地の評価額を計算してみましょう。路線価が「200C」の場合(図参照)、150㎡の土地の評価額は20万円×150㎡=3000万円ということになります。これに補正率を乗じます。これは間口や奥行など、土地の形状等と地区区分によってあらかじめ定められています。たとえば、普通

もう一つの土地の評価法 倍率方式

土地の値段を算出する方法には、路線価をもとに計算する「路線価方式」のほかに「倍率方式」があります。対象は路線価が定められていない地域。倍率方式の場合、固定資産税評価額にその地域ごとに決められている一定の倍率を掛けて計算します。固定資産税評価額は、毎年送られてくる固定資産税明細書のほか、都税事務所や市区役所または町村役場で確認できます。倍率は毎年見直され、公開もされているので、国税庁のホームページなどで確認を。

固定資産税評価額 × 倍率

一つとして同じものはない土地

面している道路が違ったり、その地域の地目が違ったり、形状や面積が違ったり……。日本全国、一つとして同じ土地はありません。そんな土地の値段を公平に算出するため、様々なルールがあります。たとえば二つの道路に面した角地の場合、側方路線影響加算率で