

路線価特集

路線価発表で気になる評価額

いま始める相続対策

今年1月より相続税の課税強化がスタートした。相続税の非課税枠が縮小されることで、「全世帯の2割強の1200万世帯が課税対象になり、昨年比で倍増する」と予測する専門家もいる。昨日発表された路線価は、財産の1つである土地の評価額の算出に用いるが、その上昇は相続税額に大きく影響を与える。相続専門の税理士・清田幸弘氏にいま始めるべき相続対策について聞いた。



税理士・行政書士
清田 幸弘氏
(せいた ゆきひろ)

ランドマーク税理士法人代表社員。現在ランドマーク税理士法人グループとしては、8つの支店を運営。相続税申告件数1600件超、昨年の年間相続申告件数266件と、全国でもトップクラスの実績を持つ。さらに相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

POINT.1

不動産など資産の現状を把握する

今回の相続税改

正で一番のポイントとなるのが基礎控除額の減少です。

基礎控除額は、「500万円+1000万円×法定相続人の数」から「300万円+600万円

円×法定相続人の数」となり4割縮小しました。下の図のように、配偶者がいる場合は遺産総額6000万円から、配偶者がいない場合は同4000万円から相続税が発生することが分かります。いままでは相続税がかからなかった家庭でも課税されるケースが大幅に増えるのです。

引き継ぐ側に立つ子どもたちが思わぬ相続税の納税に困ってしまわないために、まず現状を知ることが大切です。資産を把握して相続税額を試算することから始めてください。預貯金などの現金は分かりやすいですが、不動産は評価額が毎年変わるため、試算は毎年行うことをお勧めします。

●相続税早見表(概算) 税制改正前後の比較 単位:千円(千円未満切り捨て)

法定相続人 / 配偶者がいる場合

遺産総額	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	0	0	0
6千万円	0	0	0	900	600	300
8千万円	500	0	0	2,350	1,750	1,375
1億円	1,750	1,000	500	3,850	3,150	2,625
2億円	12,500	9,500	8,125	16,700	13,500	12,175
5億円	69,000	58,500	52,750	76,050	65,550	59,625

法定相続人 / 配偶者がいない場合

遺産総額	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	400	0	0
6千万円	0	0	0	3,100	1,800	1,200
8千万円	2,500	1,000	0	6,800	4,700	3,300
1億円	6,000	3,500	2,000	12,200	7,700	6,300
2億円	39,000	25,000	18,000	48,600	33,400	24,600
5億円	173,000	138,000	117,000	190,000	152,100	129,800

※早見表の概算相続税額は、法定相続分どおりに財産を取得し、配偶者の税額軽減を最大限に利用した場合の税額。
※出典:ランドマーク税理士法人

●土地の評価方法

評価の例①

路線価方式

地目:宅地 地積:180㎡
間口:10m 奥行:18m 路線価:23.5万円

評価額 23.5万円 × 180㎡ = 4,230万円

評価の例②

倍率方式

地目:畑 地積:142㎡
固定資産税評価額:7,339円 倍率:116倍

評価額 7,339円 × 116倍 = 851,324円

※出典:ランドマーク税理士法人

POINT.2

路線価などから土地評価を試算する

土地の評価方法には、土地の面する道路の路線価を基準に評価する「路線価方式」と、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」の2種類があります。路線価や倍率は、毎年7月頃に国税庁が定めます。

「路線価方式」による土地評価は、その土地ががけや斜面があるなど道路に面している状況や形状などによって加減されます。基本となる計算式は、「路線価×形状や道路に面している状況による加減(補正值)×土地面積=土地評価額」です(左図参照)。

農村部などでは路線価が定められていない地域もあります。そのような地域では「倍率方式」によって土地を評価します。「倍率方式」は、市役所などで算定している固定資産税評価額に地域ごとに定められている倍率を乗じてその土地の評価額を決定します。計算式は、「固定資産税評価額×倍率=土地評価額」です。

相続税の評価では、登記簿謄本に記載される地目(宅地や畑などの土地の種類)にかかわらず、相続開始時点の土地の状況により判断されます。

