

土地・建物の財産評価の計算は？

Q 相続税を計算する場合、土地や建物の評価額はどのように計算するのでしょうか？

A 相続税を計算するときは、遺産の計算をする必要があります。これを財産評価といいます。

▶ 土地の計算方法は？

種類	内容	評価方法
自用地	土地所有者の居住用や事業用の宅地	路線価方式または倍率方式
貸宅地	他人に貸している宅地 (他人が建物を所有している)	自用地評価額 × (1.0 - 借地権割合 ※)
貸家建付地	土地所有者がアパート等を建てている土地	自用地評価額 × (1.0 - 借地権割合 × 借家権割合 ※)
私道	道路として使用している宅地	自用地評価額 × 30% (私道評価減) ※ 不特定多数の者の通行用は評価しない

※ 借地権割合は地域ごとに30%~90%で定められています、なお借家権割合は30%です。

▶ 自用地(宅地)の評価方法は？

市街地	路線価方式	⇒	路線価 × 宅地面積
郊外地	倍率方式	⇒	固定資産税評価額 × 倍率

路線価とは、道路に付けられた1㎡当たりの価額のことです。税務署で閲覧できます。また、自宅のパソコンから国税庁ホームページで、その年を含めて7年分を閲覧できます。なお、被相続人が居住の用に供していた宅地等のうち、一定の要件を満たしている330㎡までの部分については、80%の割合で評価減の特例があります。

▶ 土地の時価(売買の相場)との比較

種類	内容	時価(100万円)との比較
公示価格	国土交通省が毎年3月に発表する全国の主要箇所の地価(1月1日現在)の売買の目安	90万円~100万円
基準地価	都道府県が毎年9月に発表する地価(7月1日現在)の安定のための地価公示補完	90万円~100万円
相続税評価額	国税局長が毎年7月に発表する(1月1日現在)相続税・贈与税を算出するための評価額	72万円~80万円 (公示価格の8割)
固定資産税評価額	市町村長が毎年3月に発表する(1月1日現在・3年毎)固定資産税等を算出する評価額	63万円~70万円 (公示価格の7割)

※ 土地の大きさ、地形、場所等により異なりますが、目安として参考にしてください。

▶ 建物の評価方法は？

倍率方式で、固定資産税評価額を1.0倍します。すなわち、固定資産税評価額と相続税評価額は同じ金額です。なお、貸家、賃貸マンション等は借家権割合を控除します。

(ワンポイントアドバイス) 土地の相続税評価額が相続税の対象に！

※ 令和4年7月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。