

税理士・田中誠のつぶやき(1)

エクラ通信をご覧いただき、誠にありがとうございます。税理士の田中誠です。主に不動産や自社株を保有する資産家向けコンサルティングを20年以上やっております。今月から新シリーズ、「税理士・田中誠のつぶやき」を始めます。日頃私が、お客さんのコンサルティングの中やセミナー講演などで、お話ししていることや、新しい発見、見逃しがちな事項をひとつずつ、事例を交えてつぶやいていきます。

まず最初は、不動産にかかる相続税のお話からです。皆さんは土地の価格が、日本では5種類あることをご存知ですか。①実勢価格（実際の売買価格）以外に、以下の4つの価格があります。

地価の種類	②公示価格	③基準地価	④路線価	⑤固定資産税評価
評価基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年毎の1月1日
公表時期	3月20日頃	9月20日頃	7月	4月初旬
調査主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
内容	土地取引の公的な指標	土地取引の公的な指標	相続税、贈与税などの評価に用いられる。	国の「固定資産評価基準」に基づき計算。
価格の目安	実勢価格の約90~100%程度	実勢価格の70~80%	公示価格の80%。路線価方式をとらない地域では、固定資産税評価額に一定倍率を乗じて計算。	公示価格の70%が目安。固定資産税、都市計画法、不動産取得税、登録免許税の算定に利用される。

このうち、相続税評価で採用されるのは、④路線価です。かつては実勢価格の90%前後といわれた公示価格のさらに80%の評価です。さらに土地の上の建物の評価も、固定資産税評価(取得価格の約50~70%)で計算されますから、これだけで、不動産の評価は相当ディスカウントされていることがわかります。

実際に路線価でどう評価するのか、見てみましょう。路線価図は国税庁のホームページから閲覧できます。うちの事務所のすぐ近くの恵比寿駅前の商業地の例です。

路線価が1,980Bとは、その道路に面している土地1㎡の評価が1,980千円で、借地権割合が80%ということです。奥行補正とか道路に何面接しているかの補正もありますが、それらが無ければ、路線価は

1,980千円×面積198㎡=392,040千円

一方公示価格は

2,400千円×面積198㎡=475,200千円

やはり、路線価は公示価格の8割強の評価になっています。

この土地を貸していたりすると、貸家建付地としてさらに評価減が受けられます。

貸家建付地評価額=自用地価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

B地区は借地権割合が80%、東京の借家権割合は30%ですので、 $(1-0.8 \times 0.3 \times 1.0) = 24\%$ も割引けます。金融資産にはこのような評価減はありませんから、借入金でアパートを建てて評価を下げる相続税対策が成り立つのですね。

その他にも小規模宅地評価減として一定規模(200㎡以下とか)だと5割減があります。自宅に至っては8割減とか優遇されているのです。でも、自宅の8割評価減の適用は、平成22年から、相続人の同居基準などがつきました。平成27年から予定されている、相続税の基礎控除下げと税率増と相まって、路線価の高い都市部の戸建て保有者は、殆ど相続税がかかることになりそうです。この辺りの増税のお話は次回の続きでします。ではまた。

