

# 税務相談室

## 相続財産の評価

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

### 質問

1. 財産を相続したり、贈与を受けた場合の相続税や贈与税の申告に当たっては、その財産の時価に見積って、それぞれの財産の価額を計算するそうですが、相続税法上の時価について説明してください。
2. 宅地は、どのような方法で評価しますか。
3. 私は、自分の土地を他人に貸しています。この場合には、どのような評価になるのでしょうか。

### 回答

1. 相続税法上の時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価額をいう。

相続や贈与などにより財産を取得した場合には、相続税や贈与税の課税関係が生じますが、この場合において取得した財産の価額をどのように見積るかについては、相続税法では、「特別の定めのあるものを除く外、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける時価による」と規定しています。ここでいう「特別の定めのあるもの」とは、地上権および永小作権、定期金に関する権利など極めて小範囲の財産に限定されていて（これらについては、具体的に評価方法が定められています）、その他の財産は、「時価」によって評価するということが規定されています。

そこで、この規定をうけて国税庁では、「財産評価基本通達」により、時価の意義を明らかにするとともに、各財産の評価の方法を具体的に定めています。すなわち、時価とは、課税時期（相続、遺贈もしくは贈与により財産を取得した日または地価税法に規定する課税時期をいいます）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われるとした場合に、通常成立すると認められる価額をいうと定義しています。

2. 路線価方式または倍率方式で評価する。

宅地の評価方法には、路線価方式と倍率方式の2通りがあります。

- (1) 路線価方式とは、宅地の面する道路ごとに付された1㎡当たりの価額（これを「路線価」と

いいます）を基にして、

イ 宅地の奥行距離に応ずる奥行価格補正  
ロ 正面と側方に道路のある場合の側方路線影響加算

ハ 正面と裏面に道路がある場合の二方路線影響加算

ニ 三方または四方が道路に囲まれている場合の三方路線影響加算または四方路線影響加算

ホ そのほか、不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等、かけ地等などの斟酌

などの画地修正を行って評価する方法で、面する道路の異なるごとに地価事情が異なるような市街地などにある宅地の評価に適している評価方式です。

(2) 倍率方式とは、市（区）町村が宅地に付している固定資産税評価額に所定の倍率を乗じて評価する方法で、比較的地価の開差が小さい農村などにある宅地の評価に適している評価方式です。

(3) 路線価方式と倍率方式の概要は以上のとおりですが、どの地域を路線価方式で評価し、または倍率方式で評価するか、また、評価しようとする土地の路線価はいくらか、または評価倍率は何倍であるかなどについては、税務署に備え付けてある路線価図や評価倍率表に記載されていますので、税務署でお尋ねください。

3. 自用地としての価額から、借地権の価額を控除した金額によって評価する。

(1) 借地権または地上権の目的となっている宅地他人に賃貸している土地のことを「借地権又は地上権の目的となっている宅地」といいます。この価額は自用地としての価額から、借地権の価額または地上権の価額を控除した金額によって評価します。

借地権の価額は、自用地価額にその宅地の存する地域について定められた借地権割合を乗じた金額によって評価することになります。

借地権の価額＝自用地の価額×借地権割合  
貸宅地の価額＝自用地の価額－借地権の価額  
＝自用地の価額×（1－借地権割合）

なお、借地権の取引慣行がない地域においては、借地権の価額は評価しませんが、貸宅地の価額は上記の計算によらず、自用地の価額の80%で評価します（現に、他人の家屋が建っていることによる借地借家法の制限があるとの考えによります）。

たとえば、自用地価額1億円、借地権割合60%とすると、

借地権の価額＝1億円×60%＝6,000万円

貸宅地の価額＝1億円×（1－0.6）＝4,000万円となります。

- (2) 使用貸借している宅地

使用貸借とは、当事者の一方が無償または土地の固定資産税相当額以下の少額の地代で貸している場合等のことをいいます。

使用貸借に係る使用権の価額はゼロとして取り扱いますので、あなたが所有の土地は、たとえ他人の建物が存在しても、借地権の価額を控除せず自用地価額で評価します。