

# 税務相談室

## 宅地の評価方法

北海道医師会顧問税理士 留目 正

問い：相続税を計算するときの財産評価で、宅地については、路線価方式と倍率方式とがあることを知りました。具体的にはどのような方法で計算するのかそれぞれの内容をお知らせ下さい。

お答え：相続税や贈与税を計算する場合の財産の評価方法については、主として、昭和39年4月に国税庁長官から出された『相続税財産評価に関する基本通達』に定められています。同通達は、その後、数回の改正が行われており、一方、この間にいくつかの『個別通達』も出されています。今回は、それらのうち、お尋ねの、宅地の評価方法について述べてみます。

### 1. 評価方式（同通達—11）

宅地の評価の方式には、路線価方式と倍率方式との二つの方式があります。

路線価方式とは、道路に面する宅地の標準価格（路線価）を基として評価する方式をいい、倍率方式とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法をいいます。路線価方式は、どちらかという、宅地の面する道路によって地価の差が大きい市街地的形態を形成する地域の評価に適しており、また、倍率方式は、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価するので、比較的地価の差の小さい郊外宅地とか、農村宅地等の評価に適しているようです。

従って、宅地を評価する場合は、原則として、

①市街地形態を形成する地域にある宅地については、路線価方式を、②その他の地域にある宅地に

については、倍率方式を、ととなっております。

宅地の評価を路線価方式にするか、倍率方式によるかについての基本的な考え方は以上のとおりですが、実務上は、この二つの方式を任意に使いわけるとはならず、いずれによって評価するかは各国税局において、地域ごとに定めた方式に従って評価することになっております。北海道では、札幌国税局が、道内の各地域ごとにそれぞれの方式を定めて公開しておりますので、その公開された、それぞれの方式によって評価することになります。したがって、納税者が、評価方式を勝手に任意の方式を選択することは認められません。

### 2. 倍率方式（同通達—12 削除平3課評2-4）

### 3. 路線価方式（同通達—13）

路線価方式とは、その宅地の面する道路に付されている“路線価”を基として、その宅地の状況に応じてそれぞれ評価します。

### 4. 路線価（同通達—14）

路線価とは、宅地が面している道路ごとに設定された価格で、宅地1㎡の土地評価額ですが、主に、市街地にある宅地の相続税や贈与税の税額を算定する際の基準となり、一般の土地取引の指標等となる公示価格の80%と定められています。

もちろん、国税局長が路線ごとに評定するには不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者の意見価格等を基として評価します。そのため、土地評価額を算定する際には、個別の道路の路線価が必要となるうえ、最新の路線価を確認しなければならないので、これも、毎年8月に改訂される各税務署管内の『路線価図』を使用し、土地評価額の算定を行うこととなります。この場合、標準的な宅地であれば、路線価に宅地面積を乗じれば算定できますが、実際には、様々な宅地の形があり、それぞれに応じて調整を行う必要があります。

### 5. 特定路線価（同通達—14-3~20-5）

例えば、宅地の一方のみが路線に接する場合でも、宅地の奥行き距離に応じて『奥行価格補正率表』を用いて評価額を算定することになります。また、二つの道路に接している宅地（角地）の場合、それぞれの路線価に応じて、正面路線価と側方路線価を決め、例えば、『側方路線影響加算率表』で調整をすることになります。