

「評価」とは何か？

相続税の申告をするとき、その財産の価格を決めることを「評価」と言います。その評価の原則は、被相続人が亡くなった日の時価ということになっています。

ただ、現金なら1万円札は誰が計算しても1万円で納得がいきますが、土地や建物、中小企業の株式、書画骨董品、牧場で飼育している牛や豚などの時価ということになると、万人が同じ価値を見出すのが難しいので、「財産評価基本通達」において一定の評価の仕方をルールに定めています。



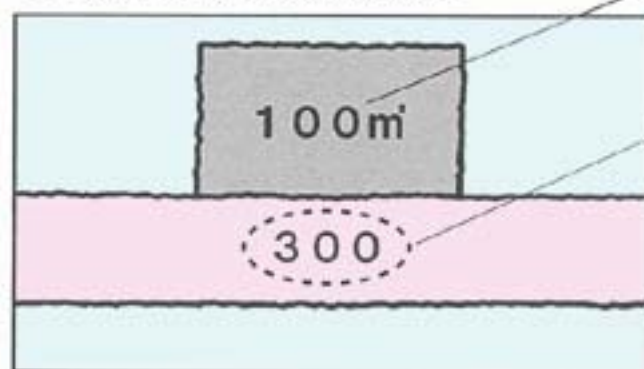
1. 土地の評価

土地はとりわけ評価の難しい財産です。通常の売買価格である「時価」のほかに、国や地方自治体が発表する「公示地価」「路線価」「固定資産税評価額」の3つの価格があり、合わせて「一物四価」といわれています。一つとして同じ条件のものがないうえに、受給バランスや利用目的などで価格が大きく変動し、一物一価になりにくい性質をもっているためです。

こうしたことから、「評価基本通達」は、原則として2つの評価方式を採っています。

- (1) **路線価方式**……道路に付けた値段に面積を掛ける方法で、主に都市部の土地の評価に使われます。
- (2) **倍率方式**……固定資産税の評価額に一定の倍率を掛ける方法で、郊外や農業地域などの土地が対象になります。

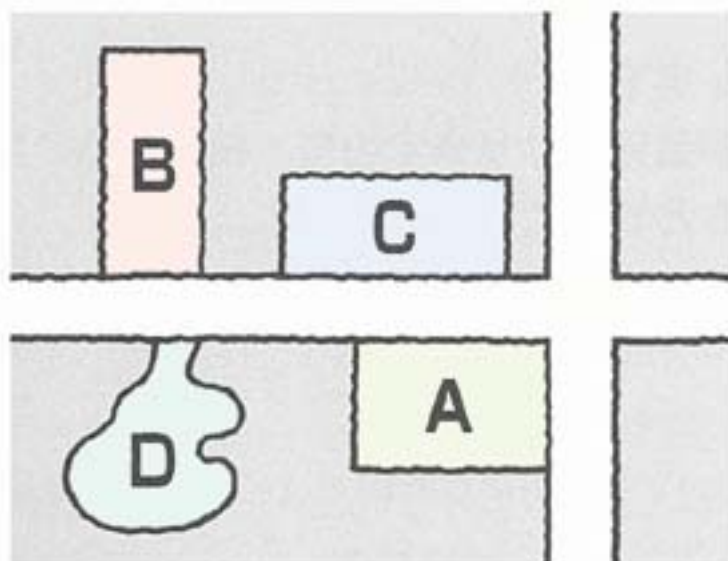
<路線価方式による計算例>



$$300 \text{ (千円)} \times 100 \text{ m}^2 \\ \parallel \\ 30,000,000 \text{ 円}$$

※個々の土地の間口の広さや奥行の長さ、高低差など、形状を考慮していろいろな補正が行われます。

クイズ



同じ面積で同じ路線に面した土地があります。評価の高い順に並べてみてください。



答え

- A……二方路線の角地として一番高い。
- C……間口が広く使いやすいので、Aの次に高い。
- B……「間口狭小」「奥行長大」なので使い勝手が悪い（いわゆるウナギの寝床の形です）。
- D……完全な不整形地として一番低い評価になる。



これは、素人じゃあ
わからんなあ...



だから、
まかせて...



自分だけで悩まずに、専門家に相談しましょう。