

☆ 知って得する情報(第 38 回)

: 財産の評価 土地・建物の評価はどうするの? . .

・ポイント

土地は、路線価のあるところは、毎年1月1日現在の更地1㎡当たりで示される路線価に基づいて評価し、路線価のないところは、固定資産税評価額に地域毎に定められた倍率を乗じて求めます。尚、建物は、固定資産税評価額で評価します。

: 土地の評価方法

・路線価のある土地

・路線価を基に一定の調整をします。

<路線価方式>

$$\text{路線価 (千円/㎡)} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{面積 (㎡)} = \text{評価額}$$

↓
(毎年改定・路線価図に記載)

・こんな土地は、特別の計算をします。

- ① 角地・準角地 ② 二方道路、三方道路、四方道路 ③ 不整形地
④ 無道路地、間口が狭小な宅地、奥行きが長大な宅地 ⑤ 私道

・路線価のない土地

<倍率方式>

$$\begin{array}{ccc} \text{固定資産税} & \times & \text{国税局長が地域} \\ \text{評価額} & & \text{毎に定める倍率} \end{array} = \text{評価額}$$

↓
3年に1回改定
(原則)

↓
毎年改定
(評価倍率表に記載)

* 宅地は、利用単位となっている区画ごとに評価します。ただし、贈与、遺産分割等による宅地の分割が親族間等で行われた場合で、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど、その分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の画地を1単位として評価します。

: 土地の評価方法

$$\begin{array}{ccc} \text{固定資産税} \\ \text{評価額} \end{array} \times 1.0 = \text{評価額}$$

↓
三年に1回改定 (原則)