

発行所

株式会社FPシミュレーション 編集発行人:税理士 三輪 厚二

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678 Fax :06-6209-8145

④ 縄伸びした土地

Q : 相続財産の中に、倍率方式で評価する土地がありますが、固定資産課税台帳の地積と実際の地積が異なっています。このような場合はどのように評価するのでしょうか。

A : 実際の地積に対応する仮の固定資産税評価額に倍率を乗じて評価します。

【解説】

土地の評価を行う場合の土地の地積は、課税時期における実際の面積によるものとされていますが、固定資産税評価額は、縄伸び等のために実際の地積が土地登記簿上の地積と異なる場合であっても、すべて土地登記簿上の地積を基に算定することになっています。

したがって、そのような場合にも単純にその土地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算したのでは、適正な評価額を算定することができません。

このため、実際の地積と土地登記簿上の地積が異なる土地を倍率方式で評価する場合には、次の算式によって、その実際の地積に対応する仮の固定資産税評価額を求め、その額に倍率を乗じて相続税評価額を計算することになります。

その土地の固定 $\frac{\text{実際の地積}}{\text{土地課税台帳の地積}}$ 資産税評価額 × ちなみに、山林などでよくみられる縄伸びのある土地は、その地域における平均的な縄伸び割合などで地積を把握します。

