

発行所

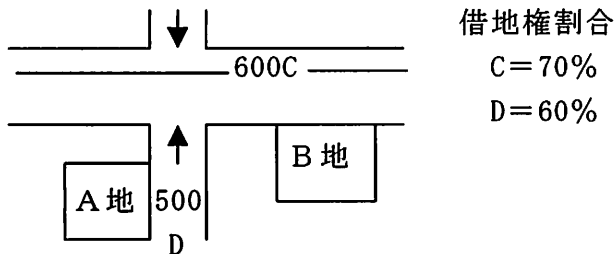
株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

逆転現象がある貸宅地

Q : 父が亡くなり、A貸宅地を相続しました。その貸宅地の評価をしたところ、すぐ近隣にある表通りで路線価の高いB地よりも高い評価額となりました。これはやむをえないのでしょうか。



A : A地の価額は、B地の1㎡当たりの価額にA地の地積を乗じて計算できます。

【解説】

ご質問の場合、通常の評価方法で評価すると、1㎡当たりの評価額は、A地が200,000円(500,000円×(1-0.6))で、B地は180,000円(600,000円×(1-0.7))となります。この2つの価額をみると、路線価の低いA地の方が、路線価の高いB地よりも貸宅地としての評価額が高くなってしまいます。こうした現象は、路線価格と借地権割合によって生じます。

このように、借地権割合を異にする地域が接続する地域にある貸宅地で、その貸宅地の正面路線価及び借地権割合を基として計算した1㎡当たりの貸宅地の価額が、その正面路線の接続する他の路線の路線価及び借地権割合を基として計算した1㎡当たりの貸宅地の価額を超えることとなる場合の貸宅地の価額は、その接続する他の路線価等により計算した1㎡当たりの貸宅地の価額を基として計算した価額によって評価することができます。

