

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

宅地・建物の評価

Q : 相続や贈与の場合、もらった財産が現金でしたら、その金額が評価額になると思うのですが、宅地や建物の場合はどのように評価するのですか？

A : 宅地は、路線価のあるところは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評価します。建物は、固定資産税評価額で評価します。

【解説】

宅地については、路線価のあるところは路線価方式で評価します。つまり、その宅地の面する路線に付された路線価に、その宅地の奥行距離に応じた奥行価格補正やその他側方路線影響加算、二方路線影響加算等を行って算出した金額によって評価します。路線価とは、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線毎に、売買実例価額等を考慮して国税局長が評定した1月1日現在の1平方メートル当りの価額をいい、毎年改定されます。

また、路線価のないところは固定資産税評価額に国税局長が地域毎に定める倍率を乗じて算出した金額によって評価します。この倍率についても毎年改定されます。固定資産税評価額は、土地課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいい、原則3年に1回改定されます。

建物については、固定資産税評価額に1.0を乗じて計算した金額、つまり固定資産税評価額で評価します。

