

優和の“相続”かわら版

相続税の基本はやはり土地

～土地資料の収集・現地確認を慎重に～

昨年、国税庁が公表した「平成30年分相続税の申告実績の概要」を見ると、平成30年中に亡くなられた136万人のうち、相続税の申告をした方は11万人と8%強に止まっています。又、被相続人1人当たりの相続税の課税価額は約1億4千万円、相続税額は約1800万円となっています。相続財産の種類別構成比は、土地35.1%、現金預金等が32.3%、有価証券16.0%、その他16.6%で、土地の割合は年々減少していますが、やはり相続財産の中で最も大きな位置を占めています。

そこで、今日は土地の相続税の評価について見ていくことにします。

イ. 相続により取得した土地の評価は、被相続人が亡くなった日の時価であって申告時の時価ではありません。相続税の申告にあたって、固定資産納税通知書を参考にすることが多いですが、通知書の時価は1月1日現在の時価ですので注意しましょう。

ロ. 土地の評価方法には、「路線価方式」と「倍率方式（固定資産税評価額×倍率）」がありますが、倍率方式の固定資産税評価額については注意が肝要です。

固定資産税の課税に必要で市町村が管理している固定資産課税台帳（名寄帳(なよせちょう)）は、明治時代に始まったものですので、測量技術の未熟さ等から地積が実際の面積と違っていることも珍しくありません。

実測面積>公簿面積の場合を「縄延び」	といいます。「縄延び」や「縄縮み」の場合は、
実測面積<公簿面積の場合を「縄縮み」	相続税の申告上問題が生じます。

登記簿の地積や固定資産台帳の地積を修正するため、国土調査法に基づく「地籍調査」が昭和26年から行われていますが、実施出来た割合は令和元年現在で全国の対象面積287966km²の内148486km²で約52%に止まっています。

路線価方式の「路線価×面積」の場合のみならず、「倍率方式」においても「地籍調査」が行われていない市町村の場合は「土地の実測を行う」ことを心懸けましょう。