



提案と解決。相続コーディネーター

夢相続

相続コーディネーター実務士が教える

相続後にできる 節税策のポイント【評価・申告編】





目次

P. 2 ~ 3	はじめに 相続税は亡くなってからでも節税できる
P. 4 ~ 6	① 現地調査によって節税のポイントを探し出す
P. 7 ~ 10	② 複数利用の土地は利用単位ごと、取得者ごとに評価
P. 11 ~ 13	③ 道路が狭い土地や道路がない土地は評価が下がる
P. 14 ~ 16	④ がけ地・隣地との高低差がある土地は評価が下がる
P. 17 ~ 19	⑤ 特殊な事情がある土地は評価が下がる
P. 20 ~ 22	⑥ 道路計画がある土地・区画整理中の土地は減額できる
P. 23 ~ 26	⑦ 小規模宅地等の特例を適用すると節税できる
P. 27 ~ 30	⑧ 広大地評価が使える土地は積極的に評価減をねらう
P. 31 ~ 33	⑨ 鑑定評価で市場価値に見合った評価額を出す
P. 34 ~ 37	⑩ 申告期限までに売却して「時価申告」する
P. 38	本資料のまとめ
P. 39	会社概要

はじめに

相続税は
亡くなってからでも節税できる





相続税は亡くなってからでも節税できる

「相続になったら、もう節税はできない」
——そう思い込んでいる方が多いのではないのでしょうか。

確かに、生前に対策をしておくことが望ましいのは間違いありません。
しかし、相続発生後もまだまだチャンスは残されているのです。

本資料では、評価・申告のタイミングでできる10の節税策をご紹介します。

- ① 現地調査によって節税のポイントを探し出す
- ② 複数利用の土地は利用単位ごと、取得者ごとに評価
- ③ 道路が狭い土地や道路がない土地は評価が下がる
- ④ がけ地・隣地との高低差がある土地は評価が下がる
- ⑤ 特殊な事情がある土地は評価が下がる
- ⑥ 道路計画がある土地・区画整理中の土地は減額できる
- ⑦ 小規模宅地等の特例を適用すると節税できる
- ⑧ 広大地評価が使える土地は積極的に評価減をねらう
- ⑨ 鑑定評価で市場価値に見合った評価額を出す
- ⑩ 申告期限までに売却して「時価申告」する



以上の節税策をご活用いただき、負担のない相続を実現していただければ幸いです。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。

評価・申告のときにできる節税策①

現地調査によって
節税のポイントを探し出す



マイナス要因を考慮して路線価を算出

土地の評価方法には「路線価方式」と「倍率方式」の2種類があります。
市街地にある土地は「路線価方式」で評価し、それ以外は「倍率方式」で評価します。

路線価とは、**路線（道路）に面する最も利用効率が高い土地の1㎡当たりの時価**を表しており、
国税庁が毎年公表しています。

路線価方式で評価するには土地に面している道路の路線価を確認し、
次に登記簿や固定資産評価証明書で確認した土地の面積を掛けて計算します。

路線価に面積を掛けて評価額を出す場合、たとえ同じ「路線価」のついている道路に面しているとしても、その形状等にはそれぞれ違いがあります。評価する土地には何らかの **マイナス要因**を含んでいることもあり、必ずしも「路線価×面積」が適正な評価額とはならない場合があります。

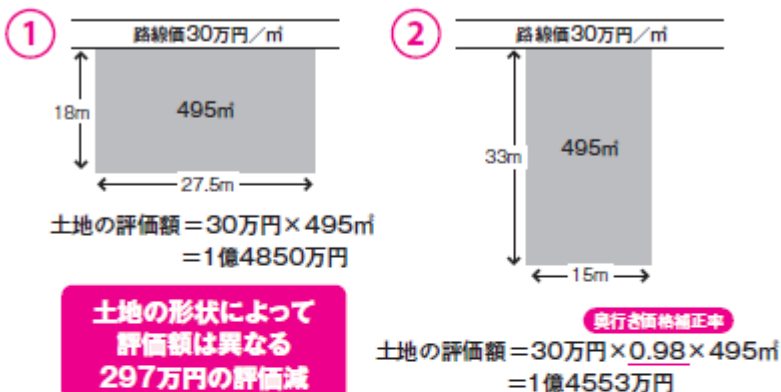
こうした状況を正確に判断するために、**土地の現地調査をし、マイナス要因を把握**します。
これを土地の評価額に反映させることで評価減につながります。

土地の評価額が減ると課税評価額も減ることになりますので、節税が可能となるのです。



本項のポイント

土地の評価から節税のポイントを探る



土地のマイナス要因のチェック項目

- ✓ 登記簿と現地の違い、利用状況はどうなっているか
- ✓ 縮小みや縮延び（登記面積より増減）はないか、公園との違いはないか
- ✓ 開口と奥行きの確認、地形の確認、不整形地はないか
- ✓ 道幅が4m以下ならセットバックが必要、道路は公道か、私道か
- ✓ 道路に接していない（無道路地）状況はないか
- ✓ がけ地はないか、周辺地と極端に高低差はないか
- ✓ 土壌汚染や埋設物の可能性はないか
- ✓ 埋蔵文化財包蔵地に該当していないか
- ✓ 高圧線下となっていないか
- ✓ マンション建設用地に該当しない広大地ではないか
- ✓ 高地、ゴミ処理施設、騒音、悪臭施設はないか

KEYWORD

現地調査（げんちちょうさ）

相続時点の土地をはじめとする不動産の評価額を正しく算出するために現地に実際に赴き調べる。登記簿や公図、住宅地図、路線価図などを事前に準備しておく、現地調査をスムーズに行うことができる。

評価・申告のときにできる節税策②

複数利用の土地は
利用単位ごと、取得者ごとに評価



土地を評価するときの考え方

相続税においては、土地は区分ごとのまとまりで評価をします。

その区分を「評価単位」といい、地目が同じ場合は地目ごとに評価をし、地目が別の場合は、利用の単位ごとに評価をします。

そのため、必ず現地調査をし、登記簿の地目と現地に違いはないか、利用状況はどうなっているかを確認した上で評価するようにします。

地目には、宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地などがあり、それぞれ別に評価をします。地目ごとの評価は、相続開始時の現況で判断するため、登記簿上の地目のとおりでないこともあります。

土地は筆ごとに登記されていますが、1筆の土地であっても、複数の用途があればそれぞれ別に評価します。また、筆が分かれていても一団となり、同じ用途に利用されていればまとめて評価をします。

1筆の土地に複数の利用があれば、利用単位ごとに評価をします。

まず被相続人の利用を確認し、次に相続または遺贈により取得した人の利用で取得者ごとに評価をします。

土地の文筆方法によって納税額が変化

取得者ごとに評価する場合に、取得した土地が通常に利用することができないといった著しく不合理な分筆と考えられる場合は、どう評価するのでしょうか。

著しく不合理な分割の例には、次のようなものがあります。

- ① 現在だけでなく将来も有効な土地利用が図れないと考えられる場合。
- ② 無道路地、带状地になる場合。
- ③ その地域の標準的な宅地に比べ著しく狭い場合。

この場合は、取得者が異なったとしても分筆前の被相続人の利用の単位で評価します。

以下の事実を踏まえると、土地の分筆方法によって納税額に変化が生まれることがわかります。

- ・ 土地は利用者ごと、取得者ごとに評価される。
- ・ 土地の形状によって評価を減額することができる。

ですから、節税を検討するにあたっては、
誰がどの土地をどういう形状で相続すると評価減になるかを比較することがポイントです。

本項のポイント

土地の評価単位を知っておく

土地は地目ごとに評価する



利用の単位ごとに評価する

利用者＝父（被相続人）



利用者が一体でも
利用単位、取得者が異なるため
別々に評価

著しく不合理な分割は分割前の利用の単位で評価する



KEYWORD

地目（ちもく）

不動産登記法によって定められた、主な用途による土地の区分のこと。田、畑、宅地、塩田、山林、牧場など23種類に区分されている。登記簿上の地目と、実際の利用状況が同じとは限らない。

評価・申告のときにできる節税策③

道路が狭い土地や道路がない土地は
評価が下がる





道路の狭い土地はセットバック部分を減額する

都市計画法や土地区画整理法の事業によって建設された道路は、所定の構造や仕様を備えているため、建築基準法上の道路となります。

また、都市計画区域に指定されたときに存在していた道路や、政令で定める基準に適合する道路位置指定を受けた私道も該当します。いずれも**道幅4m以上**が条件です。

建築基準法上の道路のうち道幅4m未満の道路については、一般的に、道路の中心線から2mの後退線を道路と敷地との境界とみなします。

こうした場合、**道路境界線を後退させることを「セットバック（路面後退）」**といい、建物を新築や増改築する場合は、そのセットバックをしなければなりません。

現状では宅地として使用していても、**セットバック部分は将来的な道路予定地として建築対象面積から除外されるため**、通常の30%評価とします。

さらに、道路と接していない土地は、「**無道路地**」となります。無道路地は、通路を確保するために、新たに土地を購入する必要が生じます。公道に2m以上接していないと建築ができないため、その部分を減額します。

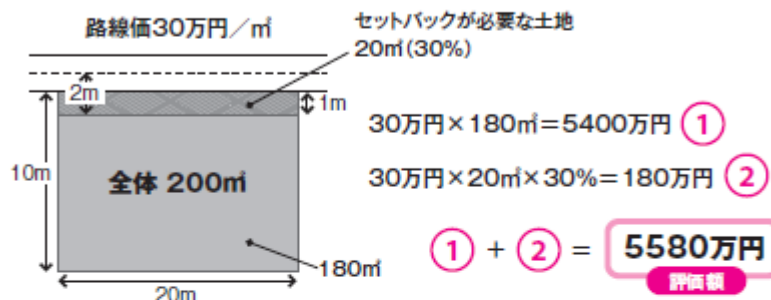


本項のポイント

道路が狭い土地、無道路地の評価

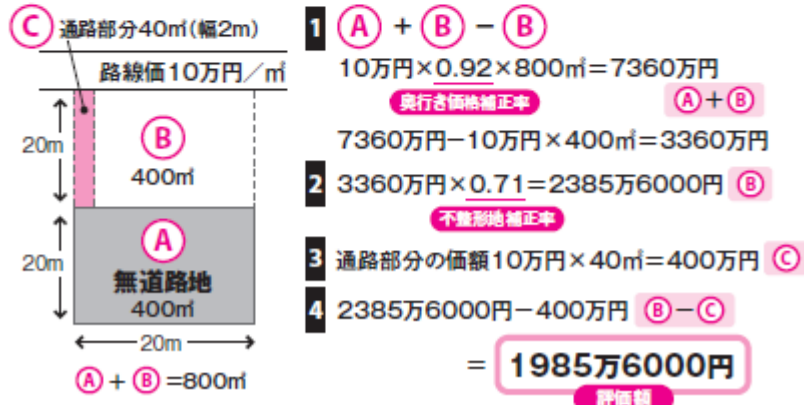
セットバックが必要な土地の評価

元の土地の評価額
 $30\text{万円} \times 200\text{㎡} = 6000\text{万円}$



無道路地の評価

道路に面している場合の評価額
 $10\text{万円} \times 400\text{㎡} = 4000\text{万円}$



KEYWORD

道路境界線（どうろきょうかいせん）

道路と、それに接する土地との境界線のこと。建築基準法では、道路の幅員は4m（特定の地域では6m）と定められており、基準に満たない場合は、道路境界線を後退させなければならない。

評価・申告のときにできる節税策④

がけ地・隣地との高低差がある土地は評価が下がる





がけ地は「がけ地補正率」を掛けて評価

土地が平坦でなく、一部が斜面になっている土地を「がけ地」といい、**平らな土地よりも評価を下げるのが可能**です。

がけ地は、平坦な土地に比べて利用価値が低くなりますので、その割合を評価して減額するようにします。

その土地が路線価地域にある場合には、がけ地により通常に使用できない部分の面積を算出し、土地全体の面積に対するがけ地の占める割合を求めます。

そして、それを基にした「**がけ地補正率**」を掛けて評価額を出します。補正される分が減額となります。

山林や畑の場合には、平坦な土地の評価から造成費を控除することにより評価します。なお、造成費は財産評価基準書により、決められています。

また、土地自体は平坦でも、**道路から高低差があったり、付近の他の土地と比べて著しく低くなっているような土地**は、利用価値の低下している部分について10%の減額をするなど、評価減をします。高低差のある土地は階段やスロープを造ることや土留め工事に費用がかかるため、その分を減額するようになっているのです。



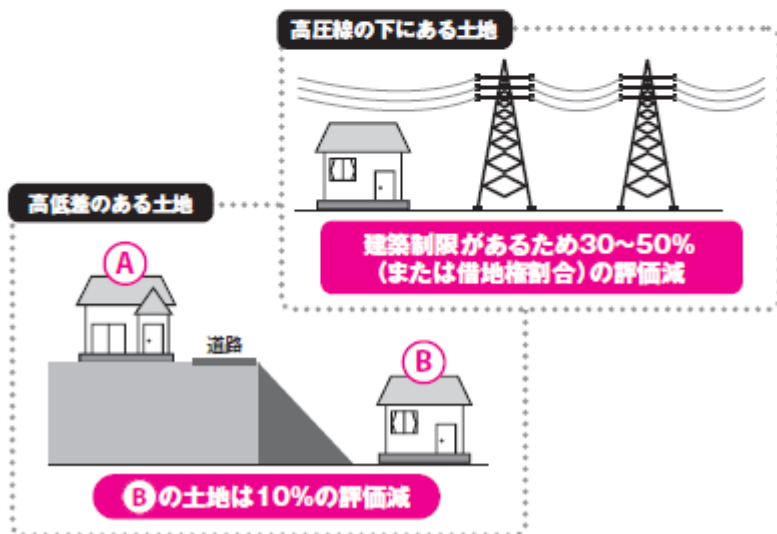
本項のポイント

がけ地等の評価法



路線価 30万円 × がけ地補正率 0.93 × 300m² = 評価額 8370万円

630万円の
評価減



KEYWORD

借地権割合 (しゃくちけんわりあい)

土地を借りて自宅を建てて登記する場合、「借地権」が発生する。相続が発生した場合に、財産を評価するために国税局が時価に対する借地権割合を設定している。一般に東京の商業地では80~90%、住宅地では60~70%とされている。

評価・申告のときにできる節税策⑤

特殊な事情がある土地は
評価が下がる





特殊な事情がある場合の評価

土壌汚染のある土地は、各地方公共団体の条例で汚染拡散防止措置が求められており、その費用を負担する必要があります。そのため、土地の評価額が下がります。

その他の個別事情として、
墓地、ゴミ焼却施設、騒音、悪臭施設などが近隣にある場合、
土地の路線価評価では現実的な評価を反映していないこともあります。

また、高速道路に接する土地、電車の線路や踏切に隣接する土地は、騒音の問題があります。

これらの点があれば、1つの要因につき各10%を減額できるようになっています。
ただし、2点で20%が上限とされています。





本項のポイント

特殊な事情のある土地の例

土壌汚染のある土地



評価額＝
汚染がない場合の評価額
－浄化費用
－使用収益制限減価
－心理的要因の減価

文化財が埋まっている土地



評価額＝
通常の評価額
－発掘調査費用の80%

墓地が近隣にある土地

10%の評価減



ゴミ焼却施設が近隣にある土地

10%の評価減



高速道路に接する土地

10%の評価減



電車の線路や踏切に隣接する土地

10%の評価減



KEYWORD

埋蔵文化財（まいぞうぶんかざい）

土地に埋蔵されている文化財のこと。一般的には遺跡と呼ばれている場所となる。埋蔵文化財の存在が知られている土地は全国で約46万カ所あるとされ、毎年約9000件の発掘調査が行われている。

評価・申告のときにできる節税策⑥

道路計画がある土地・
区画整理中の土地は減額できる





都市計画道路予定地のある土地や 区画整理中の土地の減額

都市計画道路予定地のある土地は、告示されてから都市計画が事業認可されるまで、都市計画法の規定によって、2階建て以下の簡易建物しか建築できなくなります。つまり、**土地の利用価値が低下してしまうため、評価減の対象となります。**

都市計画道路の有無については、市区町村の都市計画課にある都市計画図で確認します。

土地区画整理事業の施行地区内の土地であり、仮換地が指定されている場合には、その土地は、**仮換地の価額に相当する価額で評価**します。

ただし、その仮換地の造成工事が完了するまでの期間が1年を超えると見込まれる場合、土地の価額はその仮換地の造成工事が完了したものとして、路線価方式または倍率方式によって評価した価額の100分の95に相当する価額で評価します。

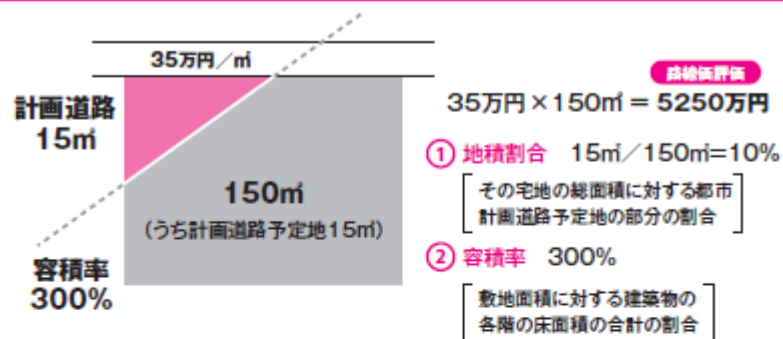
なお、仮換地が指定されている場合であっても、次の事項に該当するときには、従来の宅地の価額で評価します。

- ① 仮換地について使用または収益を開始する日を別に定めるとされているため、仮換地の使用または収益を開始することができないこと。
- ② 仮換地の造成工事が行われていないこと。



本項のポイント

都市計画道路予定地の評価



下の表に照らし合わせると

下の表に照らし合わせると

補正率		繁華街、普通商業・併用住宅地区		
地区区分				
容積率 地積割合	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上	
30%未満	0.97	0.94	0.91	
30%以上60%未満	0.94	0.88	0.82	
60%以上	0.90	0.80	0.70	

評価額

5250万円 × 0.94 =

4935万円

補正率

300万円
以上も
安くなる

KEYWORD

仮換地（かりかんち）

公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために行う土地区画整理事業において、換地処分の前に、地権者用に割り当てられる仮の換地のこと。

土地区画整理事業

（とちくかくせいりじぎょう）

道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図ること。地権者から少しずつ土地を提供してもらい、公共用地に充てたり、売却して事業資金とすることもある。

評価・申告のときにできる節税策⑦

小規模宅地等の特例を
適用すると節税できる





居住用、事業用の土地には減額の特典がある

被相続人が事業や居住のために使っていた土地は、相続人にとって生活基盤財産であり、納税のために簡単に手放すことができない事情があります。

そこで、相続した土地のうち、居住用は330㎡まで、事業用は400㎡までに対し、一定の割合で土地の評価額を減額できる制度があります。

この特例を「**小規模宅地等の特例**」といいます。

この特例の対象区分は、「特定事業用宅地等」「特定居住用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」および「貸付事業用宅地等」のいずれかに該当する宅地等となっています。

①80%の減額適用

特定事業用地に該当する場合は、**親の事業を子が引き継ぐこと**等が要件となり、居住用の土地は**相続後も継続して相続人が居住**することなどが要件となる。

②50%の減額適用

賃貸事業用の土地は200㎡までが限度で、**相続後も継続して貸付事業を行うこと**が要件となる。





小規模宅地等の特例を節税に生かす

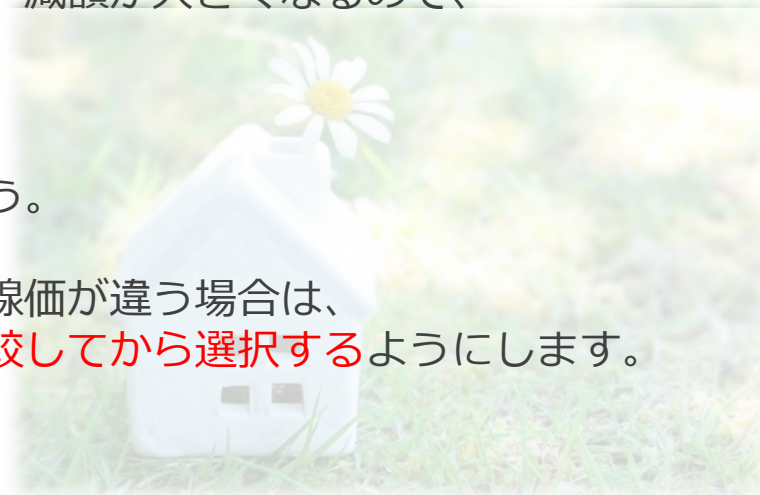
80%の減額を受けることができる居住用の土地330㎡と事業用の土地400㎡については、従来であれば、合わせて400㎡までとされていました。

しかし2015年1月1日より、条件が緩和され、併用して減額を受けることができるようになりました。よって合わせて730㎡まで80%減額できるため、**同居して家業を継ぐ相続人のメリットが大きくなった**といえます。

遺産分割によって節税する方法の1つに、この「小規模宅地等の特例」をうまく利用することが挙げられます。居住や事業を継続する人が相続することで適用でき、減額が大きくなるので、相続税を減らすことにもつながります。

居住や事業を継続する人が複数いる場合は、**誰から優先して特例を適用させるかを検討**しましょう。

なお、居住用の土地と事業用の土地が別にある場合、路線価が違う場合は、**どちらに適用したほうが節税額が大きくなるかを比較してから選択する**ようにします。





本項のポイント

小規模宅地等の特例の適用要件

要件 1 建物の敷地である

建物や構築物などの敷地に充てられた土地で、農地や牧草地以外。

要件 2 居住用または事業用である

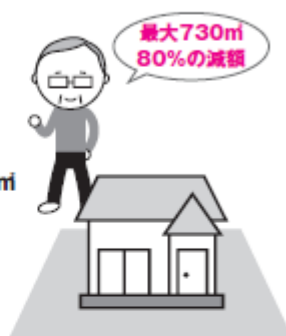
被相続人らの居住用または事業用に用いられたもの。特定同族会社の事業に用いられていたもの。

要件 3 居住用330㎡・事業用400㎡・貸付用200㎡

相続または遺贈により取得した土地のうち、居住用地であれば330㎡まで、事業用地であれば400㎡まで80%減。両方であれば、居住用地330㎡+事業用地400㎡の合計730㎡まで80%減額となる。貸付用は200㎡まで50%減。

要件 4 申告期限までに遺産分割を確定

相続税の申告期限までに相続人間で遺産分割が確定していること。



660㎡・1億円の土地を1/2ずつ相続

母⇒同居 330㎡
子⇒同居 330㎡

母＝配偶者の税額軽減で無税

子＝330㎡を80%減

[5000万円－5000万円]
×80%＝1000万円
※4000万円の評価減

二次相続で残りの330㎡を相続
(同じ評価と想定)

[5000万円－5000万円]
×80%＝1000万円
※4000万円の評価減

一次、二次合わせて8000万円の評価減となる

KEYWORD

小規模宅地（しょうきぼたくち）

被相続人の事業または居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の面積までを指す。居住用は330㎡、事業用は400㎡まで、貸付用は200㎡まで、一定の割合で減額できる「小規模宅地等の特例」を使うことで、納税額を減らすことができる。

評価・申告のときにできる節税策⑧

広大地評価が使える土地は
積極的に評価減をねらう





一定以上の広さを持つ土地は評価が下がる

広大地とは、その地域の標準的な土地に比べて著しく広大な土地のことです。

広大地に該当する土地の評価は、**通常の路線価に広大地補正率を掛けて算出**します。
広大地補正率の求め方は以下のとおりです。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - (0.05 \times \text{広大地の面積} \div 1000\text{m}^2)$$

なお、一般に広大地の面積は、
大都市圏で500m²以上、地方圏で1000m²以上、調整区域で3000m²以上とされています。

ただし、面積が基準を超えている場合であっても、
すべての土地を広大地として評価できるわけではなく、広大地に該当しない土地もあります。

たとえば、次のような土地は広大地に該当しないと判断されます。

- ① すでに開発を終えたマンションやビルなどの敷地（マンション適地）。
- ② 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地（大規模店舗など）。
- ③ 原則として容積率300%以上の地域に含まれる土地。
- ④ 公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地（三方道路の土地など）。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。



周辺地域の土地の利用状況で判断される

その土地が広大地に該当するかどうかは、
周辺地域の標準的使用の状況によって判断します。

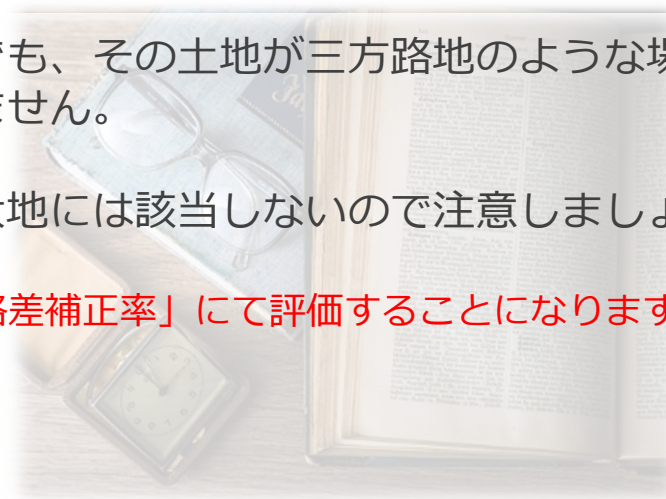
一戸建て住宅とマンションが混在している地域（主に容積率200%の地域）にあつては、その土地が一戸建て住宅用の広大地といえるのか、あるいはマンション適地として広大地には該当しないのかを判断することが困難な場合もあります。

通常は、明らかにマンション用地に適していると認められる土地を除き、一戸建て住宅用地として広大地の評価を適用しても差し支えないとされています。

周辺が一戸建て住宅用地で広大地に該当する場合でも、その土地が三方路地のような場合は、区画割りをする際に開発道路を入れる必要がありません。

この土地を単に分筆するだけという場合には、広大地には該当しないので注意しましょう。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。



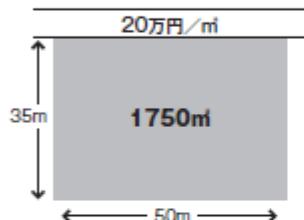


本項のポイント

広大地の評価例

広大地の評価額

$$= \text{路線価} \times (0.6 - (0.05 \times \text{広大地の面積} \div 1000\text{m}^2))$$



A

路線価方式による評価

$$20\text{万円} \times 0.96 \times 1750\text{m}^2$$

奥行き価格補正率

$$= 3\text{億}3600\text{万円}$$

B

広大地の評価

$$\begin{aligned} \text{広大地補正率} &= 0.6 - (0.05 \times 1750\text{m}^2 \div 1000\text{m}^2) \\ &= 0.5125 \end{aligned}$$

$$20\text{万円} \times 0.5125 \times 1750\text{m}^2 = 1\text{億}7937\text{万}5000\text{円}$$

A

- B

$$= 1\text{億}5662\text{万}5000\text{円}$$

減額

KEYWORD

容積率（ようせきりつ）

敷地面積に対する建築延べ面積のこと。用途地域と都市計画の指定によって容積率の上限が定められている。

容積率が高ければ高いほど、大きく高い建物を建築することができる。住宅地は容積率が低く、ビルなどが多い商業地は容積率が高くなっている。

奥行き価格補正率

（おくゆきかかくほせいりつ）

宅地の奥行き距離に応じて定める補正率のこと。奥行きが極端に長い場合、あるいは短い場合は、宅地として利用しにくくなるため、奥行き価格補正率も大きくなる。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。

評価・申告のときにできる節税策⑨

鑑定評価で市場価値に見合った
評価額を出す





不動産の鑑定評価を時価とすることができる

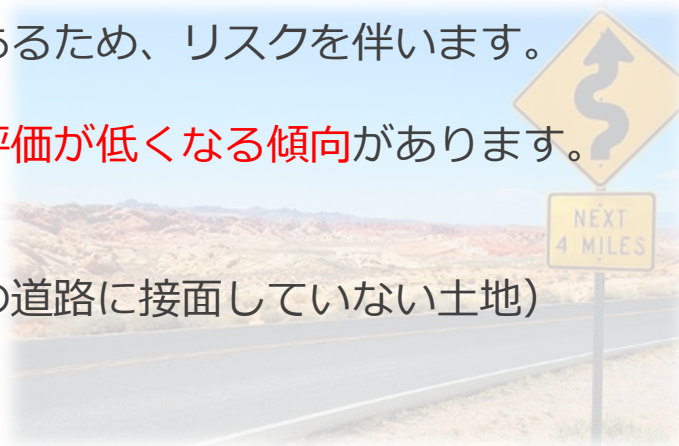
不動産の鑑定評価とは、
不動産鑑定士が不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することです。

相続時の土地は、路線価方式や倍率方式で評価されます。
しかし、この評価は国税当局が時価を求めやすいように定めた財産評価基本通達に基づくものにすぎず、個々の土地の実情を反映したものではありません。
そのため、評価額も現状とかけ離れたものになることがあります。

そこで通常の評価ではなく不動産鑑定士による鑑定評価を行い、
その結果を相続税評価額として申告しても受け付けてもらうことが可能です。
ただし、必ず認められるとは限らず、
税務署の判断により鑑定評価が否認されることもあるため、リスクを伴います。

鑑定評価によって、以下のような特殊な不動産の評価が低くなる傾向があります。

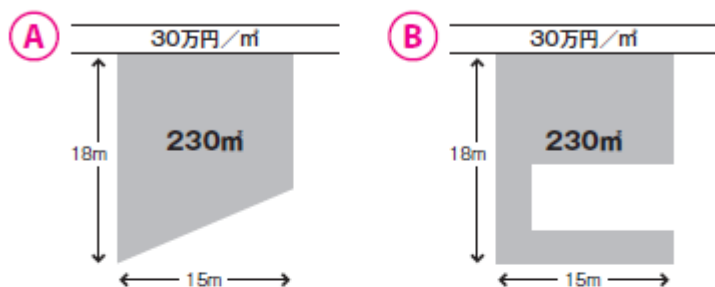
- ①がけ地等の傾斜の強い土地
- ②道路付きが悪く利用困難な土地（建築基準法上の道路に接面していない土地）
- ③土地汚染等の阻害要因がある土地 ……など





本項のポイント

鑑定評価を検討したほうがよい土地



①も②も通常評価では同じ評価額となるが、土地の実情を反映すると評価が異なる

不動産の価格の三面性

1 費用性

その不動産をつくる
ときにどのくらい
費用がかかるか

2 市場性

その不動産が現在
どのくらいで取引さ
れているか

3 収益性

その不動産が生み
出す収益はどのく
らいか

KEYWORD

雑種地（ざっしゅち）

不動産登記規則に定められた23種類の地目（田、畑、宅地、塩田、鉱泉地など）に該当しない土地のこと。一般的に資材置き場や駐車場などを指す。

評価・申告のときにできる節税策⑩

申告期限までに売却して
「時価申告」する





路線価と売買価格の差が評価減となる

相続では、財産の価額は被相続人が亡くなった日の時価によると定められています。したがって、それぞれの財産は「時価」を計算し、相続財産の評価とします。

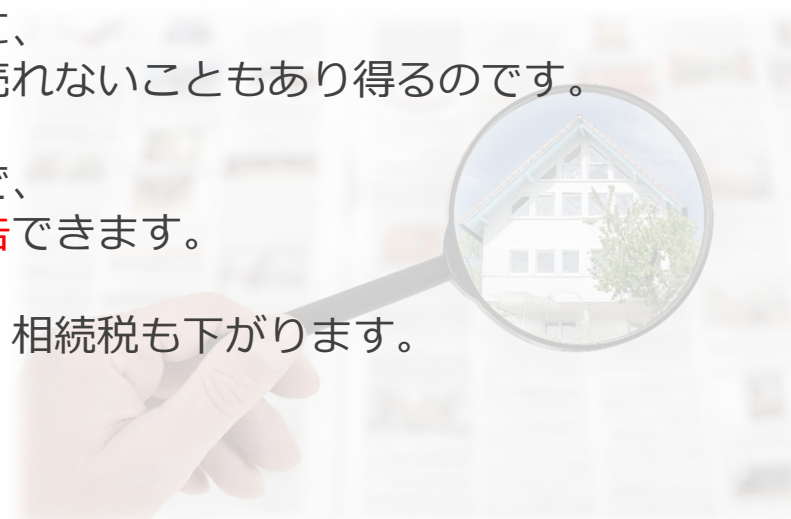
しかし、不動産の場合は、個々に特殊な事情やさまざまな形状があります。

「路線価×面積」や補正率などで評価した金額で売買されるかという、そうとも言い切れません。

たとえば、相続税の申告までに土地を売却した場合に、路線価評価や不動産鑑定評価よりも低い価格でしか売れないこともあり得るのです。

そうした場合は、土地の売買契約書を添付することで、**売買価格が「時価」となり、相続税評価額として申告**できます。

結果的に、路線価と売買価格の差額が評価減となり、相続税も下がります。





申告後の売却でも相続税が還付される

貸地も相続税の対象となるため、相続のタイミングで売却してしまう方法もあります。

この場合、借地人が買い受け人の第一候補となりますが、まとまった土地代を用意することが難しく、購入できないこともあります。

その際は価格を下げたり、第三者に売却するなどで、
相続税評価額以上に売れない場合であっても、申告期限までに売却すれば節税になります。
また、別荘地など、以前に比べて人気の落ちた不動産も、
申告期限までに売却することで、時価申告ができ、節税につながります。

相続税の申告期限内に売却しなかった場合でも、
申告後に売却した際に路線価評価を下回っているときは、
更正の請求をすることで相続税の還付を受けることができます。

原則は、申告期限より5年以内が更正の請求の期限となっていますが、
売却する場合は早めに決断するようにしましょう。





本項のポイント

時価申告のメリット

売買価格を時価として申告することもできる



売買価額が適正かどうかを
見極めるポイント

POINT 1

売却の経緯が適切かを確認する

POINT 2

類似した他の売買
実例と比較する

POINT 3

不動産鑑定士等
の専門家への意見
聴取を行う

KEYWORD

時価（じか）

相続財産の価額は、時価によるものとされている。時価とは相続発生時に、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に成立すると認められる価額をいう。



本資料のまとめ

- ✓ 同じ路線価の土地でも、形状などによって評価が異なるため、節税の可能性がある。
- ✓ 土地は地目ごと、あるいは利用の単位ごとに評価する。
- ✓ 1筆の土地でも、取得者が別の場合は別々に評価する。
- ✓ 誰がどの土地を取得すると最も節税効果が高いかを検討する。
- ✓ 道路が接していない土地、道幅が4 m未満の道路に面した土地は減額評価される。
- ✓ がけ地、道路から高低差がある土地は減額評価される。
- ✓ 土壌汚染のある土地や、墓地、悪臭施設が近隣にある土地などは土地の評価が下がる。
- ✓ 都市計画道路予定地を含む土地、区画整理中の土地は評価減の対象となる。
- ✓ 居住用、事業用の土地には減税の特典がある。
- ✓ 著しく広大な土地は評価が下がる。
- ✓ 不動産鑑定士による鑑定評価の結果を相続税評価額として申告することができる。
- ✓ 不動産は路線価評価よりも低い価格でしか売れない場合、売買価格は時価とできる。



会社概要

社名	株式会社夢相続
所在地	〒103-0028 東京都中央区八重洲1-8-17 新槇町ビル5階 TEL : 0120-333-834 / FAX : 03-5255-8388
設立	平成13年12月20日
資本金	7,000万円
事業内容	相続コーディネート業 資産に関する提案業 不動産コンサルタント業 不動産投資顧問業 土地有効利用に関する企画・調査・立案業 不動産の売買・賃貸・仲介 不動産の管理業 損害保険・生命保険の代理店業
役員	名誉会長 松井俊夫 代表取締役 曾根恵子 専務取締役 水口日慈
社員数	14名
取引銀行	みずほ銀行、三井住友銀行