

# 週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社  
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可  
<http://www.shukan-jutaku.com/>



その評価の仕方を説明したい。まず家屋の評価については、市町村が定める固定資産税評価額をそのまま相続税申告の評価額に用いることが可能だ。この評価額は3年に1度見直されている。

次に市街地の土地について。その土地が接している前面道路に付けられている路線価を基に評価額を算出

「相続税申告時に不動産評価はどのように行うのか」と聞かれることがある。

相続税は、所得税などと同様に、相続人が自ら申告して国に納める税金である。税理士などに申告業務を依頼することもでき、本人のほか税理士も申告時の財産評価を行うことができる。

## 210 相続税申告時の不動産評価額

乗じて評価額を求めることができる。

ここで、公表されている地価には、路線価以外の国の地価公示(標準地)価格、都道府県の地価調査(基準地)価格がある。地価調査は地価公示を補充するもので、両者ともに市場の需給を反映し、価格動向の指標となるものである。

ここで、地価公示などは対象となる土地(ポイント)

### 絶対ではない路線価評価額 鑑定評価で個別事情を反映

急激に景気が悪くなった場合には、まず市場の需給を反映する公示地価などが下落し、これに連動するように路線価も下降することになる。

そして、時に路線価に基づく評価額が「時価(実勢価格)」を上回る逆転現象が過去にも現実を生じている(1991~93年など)。

できる。路線価は毎年7月1日に、1平方メートルの価額として公表されている。これに土地の形状に応じて、間口狭小補正率など8項目の画地調整率と地積を乗じて土地評価額を算出することができる。

これに対し、路線価の付されていない郊外などの土地は評価倍率が地域ごとに定められているため、固定資産税評価額にこの倍率を

の水準に設定されている。しかし、バブル崩壊時など急激に景気が悪くなった場合には、まず市場の需給を反映する公示地価などが下落し、これに連動するように路線価も下降することになる。

そして、時に路線価に基づく評価額が「時価(実勢価格)」を上回る逆転現象が過去にも現実を生じている(1991~93年など)。

そこで92(平成4)年4月には、「路線価等に基づく評価額での申告等」でなければ受けない、などということのないように」との事務連絡が国税庁から出されている。これは現在でも有効に機能しているものだとされているのだ。

このような逆転現象や路線価には織り込まれていない減価要因が認められる場合、建物について経年減価を上回る減価が生じているといった場合には、不動産鑑定士が適正な時価を鑑定評価書や意見書で立証することで、その鑑定評価額での申告が認められる。



CFネッツグループ 鑑定 倉鑑定 不動産鑑定士 林愛州