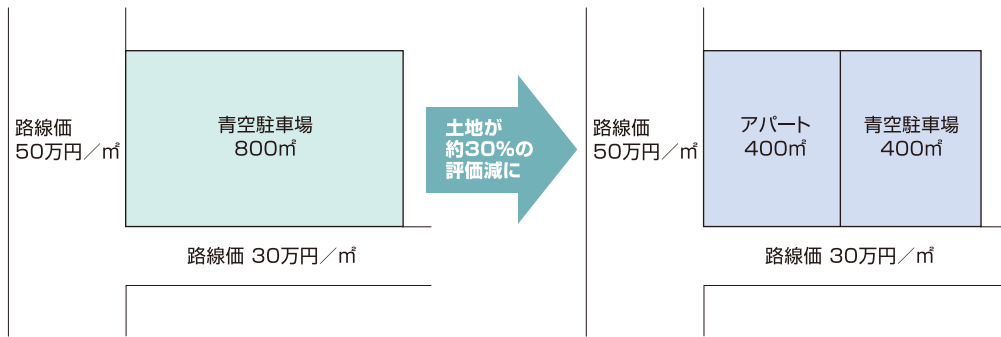


利用区分を変更することで土地の相続税評価額が約30%減に



相続税評価額は、

● $(50万円 + (30万円 \times 0.05)) \times 800\text{㎡} = 4億1,200万円$

相続税評価額は、

・アパートの土地：
 $(50万円 + (30万円 \times 0.05)) \times 400\text{㎡} \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 1億6,892万円$

・空き駐車場の土地：
 $30万円 \times 400\text{㎡} = 1億2,000万円$

● 合計：2億8,892万円（約30%の評価減）

【前提】

- ・奥行価格補正率は無視するものとする
- ・借地権割合は60%
- ・借家件割合は30%
- ・側方路線影響加算率は0.05

具体的な変更例としては、住宅の敷地の一部を月極め駐車場にしたり、自宅の敷地の一部に賃貸住宅を建てたり、賃貸住宅の敷地の一部にシャッター付きのガレージを作って入居者以外の人にも貸し出したり、などがあります。

2つ以上の道路に面している土地は、1つの道路にしか面していない土地よりも価値が高いため、みなされ、相続税評価額が増額されるのが一般的です。しかし利

用区分の変更によって相続税の評価額を下げられる可能性があります。利用区分とは、自宅用地・賃貸住宅用地・駐車場・畑などの実際の土地の利用状況の区別のことです。税法上は現況が変わることで利用区分が変更されたとみなされます。分筆や登記の必要はありません。

利用区分の変更とは

2つ以上の道路に面する土地であれば、利用区分を変更することで相続税評価額を下げられる可能性が。

用区分を2つに分けて、1つの道路に面した土地が2つあるとみなされれば、評価額の増額を抑えることができます。ところで路線価は、道路に面した土地の相続税の評価額を表します。路線価は公示地価の8割程度を目安に決められており、国税庁のホームページなどで閲覧することができます。土地の相続税評価額は基本的に「路線価×面積(㎡)」で求められます。

路線価の差による減額も

1つの道路に面した土地が2つあるとみなされた場合、2つの路線価がそれぞれの土地ごとに適用されますが、1つの路線価が他方よりも低い場合、路線価の低い方の道路に面する土地は、その低い方の路線価を利用できるため、評価額をさらに下げることが可能になります。上の図の数字はあくまで概算ですが、2つの道路に面する駐車場の



ネクストウィル・コンサルティング株式会社 / 西田公認会計士事務所 公認会計士・税理士 代表取締役社長

西田 誠さん

港区白金台4-7-8 ストーリア白金401

広大地評価を利用することで、すでに払った相続税が還付される可能性があります。完全成功報酬型なので、お気軽にご相談ください。相続税について簡単にわかる無料レポートを贈呈中です。



ネクストウィル・コンサルティング(株)
03-6408-1575
 (P15もあわせてご覧ください)

評価額を引き下げる

利用区分の変更