

相続財産はいくら 特に複雑な土地の評価

1 東京や名古屋では、相続財産全体のうち約半分は土地が占めています。比較的割合の低い大阪でも約3分の1は土地。相続財産一番の大物は土地です

2 そして、一番価格付けが難しいのが土地です。相続税の計算では、自宅の土地だから、配偶者が取得するからという理由で割り引かれたりします

3 ただし、そういった割引価格が適用されるのは相続税の計算だけです。相続財産分割という観点から考えると、土地の価格は別の方法が採られるかもしれません

相続財産に占める土地の割合

相続財産のなかで最も大きなウェイトを持っているのが土地です。地価の高い首都圏や保有している土地の面積の大きい名古屋圏などでは、平均すると、全体のうち半分は土地が占めています。大阪圏になるとこの割合は少し減って、約3分の1になります。

そのため、相続税では、土地の値段を決める方法が決まっています。相続税路線価または、固定資産税評価額に一定係数をかけて土地は評価されます。

評価額の引き下げ

土地の中でも、いくつかの条件に合致すれば相続税額が引き下げられる決まりがあります。これは、「小規模宅地等の特例」といわれるもので、自宅の敷地や、経営する工場の敷地などを相続した場合には、その評価を5割ないし8割引き下げるといえるものです。

この特例が適用されると、自宅の敷地の場合、330㎡まで評価額が引き下げられます。5000万円の評価の土地であれば、「相続税の計算では1000万円として評価してよいですよ」

ということになりますから、相続税を大きく引き下げる効果があるのです。

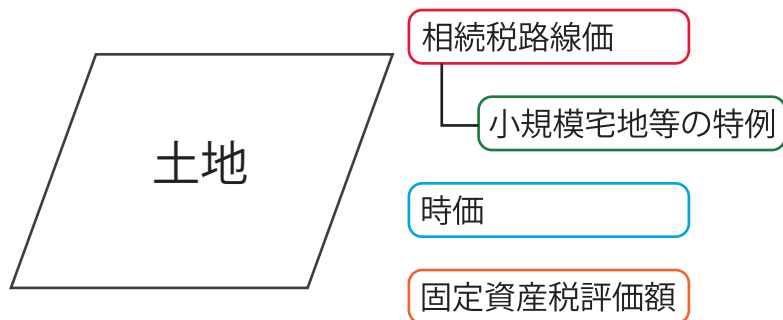


相続と相続税は別

ただし、評価の引き下げが決まっているのは相続税の計算上の話です。どのように相続財産を分割するのかという相続そのものにおいて、評価減が適用されるわけではありません。

相続税の計算と遺産分割という2つの異なった目的で、相続財産で大きな割合を占める土地の評価は同じではないのです。

土地の評価は難しい



ライフプランに関する相談はお気軽に

Barms
Corporation Co., Ltd.

発行元:バームスコーポレーション(有)
神奈川県川崎市宮前区土橋2-2-2-301
tel (044) 854-8480 fax (044) 856-7268
mail pinfo@barms.jp http://www.barms.jp