

平成15年分路線価・公表

平均路線価、11年連続下落

国税庁は8月1日、相続税や贈与税の評価基準となる2003年分(今年1月1日現在)の路線価を公表した。全国約41万地点の宅地部の平均路線価は12万1000円で、前年に比べ6・2%下がり、11年連続の下落となった。全都道府県の平均路線価が3年連続下がったうえ、東京や大阪などを除く32道府県で下落率が前年より拡大した。一方で、再開発が進む都心などは、前年よりさらに地価が上昇するなど、二極分化が際だつ結果になった。

路線価とは・・・

路線価とは、街路に沿接する標準宅地の適正な時価に基づいて付設された価格です。
(相続税や贈与税の課税価格計算の基礎となるものです。)

土地の評価について・・・

* 相続税や贈与税を計算するときに、相続や贈与などによって取得した土地がいくらになるか評価する必要があります。

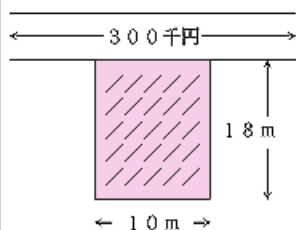
(1) 土地の評価方法

土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目(用途)ごとに評価します。
土地の評価方法には、**路線価方式**と**倍率方式**があります。

* 路線価方式

路線価方式は、道路ごとに1平方メートル当たりの路線価が千円単位で定められており、それに土地の面積を掛けると評価額を出すことができます。
この場合、土地の位置や形状などに応じて評価額を調整することになっています。

〈路線価を基とした評価額の計算例〉
(普通住宅地区)



〈計算例〉
(正面路線価) × (奥行価格補正) × (面積)
300千円 × 1.00 × 180平方メートル
= 54,000千円 (評価額)

* 借地権

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいいます。
借地権も相続税や贈与税の課税対象になります。

* 貸家建付地(借家権の目的となっている家屋の敷地の用

に供されている宅地)

「貸家建付地」とは、貸家の敷地の用に供されている宅地をいいます。この貸家建付地については、借家人の存在により宅地所有者の自由な使用収益に制限が加えられることに配慮して、自用地としての価格から借家人の有する権利の価格を控除した価格によって評価します。

路線価情報無料提供

平成15年度の路線価(財産評価基準)情報を無料にてご提供いたします。
必要となるご所有地(所在番地)をお教え下さい。資料を郵送いたします。

相続税評価額調査

ご所有不動産の相続税評価額を路線価方式により算出いたします。
毎年毎年、路線価が下がり相続税評価額が下がったものの、不動産を沢山ご所有の皆様にとっては、相続税は高額なものかと思われれます。おおよその相続税評価額を把握する事で事前の対策を検討することができます。お気軽にお問い合わせください。

調査費用 = 5万円(ご所有不動産の物件数や所有面積などにより料金は異なります。)

1 相続時精算課税制度

(1) 概要

生前贈与については、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができることとする。

(2) 適用対象者

本制度の適用対象となる贈与者は65歳以上の親、受贈者は20歳以上の子である推定相続人（代襲相続人を含む。）とする。

(3) 適用手続

本制度の選択を行おうとする受贈者(子)は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に所轄税務署長に対してその旨の届出を贈与税の申告書に添付することにより行うものとする。この選択は、受贈者である兄弟姉妹が各々、贈与者である父、母ごとに選択できるものとし、最初の贈与の際の届出により相続時まで本制度は継続して適用される。

(4) 適用対象財産等

贈与財産の種類、金額、贈与回数には、制限を設けない。

(5) 税額の計算

贈与税額の計算

本制度の選択をした受贈者(子)は、本制度に係る贈与者(親)からの贈与財産について贈与時に申告を行い、他の贈与財産と区分して、その贈与者からの贈与財産の価額の合計額を基に計算した「贈与税」を支払うものとする。その「贈与税」の額は、上記の贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる2,500万円（非課税枠）を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出する

相続税額の計算

本制度の選択をした受贈者(子)は、本制度に係る贈与者(親)からの相続時に、それまでの贈与財産と相続財産とを合算して現行と同様の課税方式（法定相続分による遺産取得課税方式）により計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」相当額を控除する。その際、相続税額から控除しきれない場合には、「贈与税」相当額の還付を受けることができる。なお、相続財産と合算する贈与財産の価額は贈与時の時価とする。

2 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例

(1) 相続時精算課税制度について、自己の居住の用に供する一定の家屋を取得する資金又は自己の居住の用に供する家屋の一定の増改築のための資金の贈与を受ける場合に限り、65歳未満の親からの贈与についても適用することとし、2,500万円の非課税枠に1,000万円を上乗せし、非課税枠を3,500万円とする。（この特例は、平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に贈与により取得した住宅取得資金等について適用する。）

3 (ポイント)

- ・相続時精算課税制度を選択すると、これを撤回することはできません。
- ・相続時精算課税制度を選択した贈与者からの贈与については、贈与税の申告をしてください。申告を忘れてしまうと、特別控除が受けられなくなります。
- ・相続時精算課税制度を選択していない者からの贈与については、従来よりの暦年課税により贈与税額を計算します。（年間110万円までの贈与については税金はかかりません。）
- ・相続時精算課税制度を選択すると贈与時には累積金額2,500万円までについて贈与時の贈与税額はゼロになりますが、相続発生後の相続税ではすべての贈与財産が贈与時の価額で合算されて相続税額が清算されることに留意してください。

土地対策（有効利用・節税・相続税対策など）は、税務、法律、建築、不動産などの専門分野別に検討しても、なかなか正しい方法はみつかりません。

土地の本当の価値を見極める為には、各専門の意見を整合・調和させる事がポイントです。

お気軽にお問い合わせ下さい。