

令和4年分の路線価と税務上の時価

令和4年7月1日に国税庁から、その年の相続税、贈与税の計算で使用する路線価が公表されました。

全国平均では0.5%の増加ですが関西圏の商業地は減少しています。それでも10年前に比べれば高い路線価ですが…

評価地	令和4年	令和3年	令和2年
阪急百貨店前（大阪）	18,960千円	19,760千円	21,600千円
戎橋（大阪）	14,160千円	15,840千円	21,520千円
京都河原町駅前	6,730千円	6,530千円	6,730千円
伏見稲荷大社（京都）	360千円	390千円	450千円
神戸三ノ宮センター街	2,830千円	3,000千円	3,290千円

ちなみに路線価以外にも公的機関が公表する土地の価額には、固定資産税評価額、公示地価、基準地価があります。

【固定資産税評価額】

固定資産税を計算するために評価した価額で、具体的な計算方法は固定資産評価基準によって計算されます。

固定資産評価基準には「土地」以外にも「家屋」「償却資産」について評価方法が定められています。

【公示地価】

国が公表する土地の価額で、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業用地の取得価格算定の規準となる価格となります。都市計画区域内の土地が対象となります。

【基準地価】

都道府県が公表する土地の価額で都市計画区域外の土地も対象となります。

【税務の視点】

相続税評価額と法人税法上の時価は異なる。

相続税や贈与税を計算するときの評価額は財産評価基準に基づき路線価等を使用することで計算できます。

しかし法人が不動産や株式を売買するときの評価額は「その時における価額」とされ所謂、**時価**となりますが、時価とは不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立すると認められる価額、すなわち客観的な交換価値をいうものと一般的に解されています。

ここで問題になるのが価額決定に影響力のある親族間や株主、役員との取引について取引価額と時価に差額あるときは役員賞与や寄附金等として税務上の調整項目となるため、取引価額が時価であることを検証する必要があります。

実務的な時価算定方法

法人税法でいう時価の算定にあたっては以下の方法がありますが、それぞれに一長一短があり評価方法の適用にあたっては検討が必要になります。

- ① 鑑定評価 不動産鑑定評価基準等に基づき不動産鑑定士の鑑定による方法
- ② 売買実例価額 類似する近隣の売買実例との比較する方法
- ③ 地価公示価額 類似する地価公示価格に補正等する方法
- ④ 相続税評価額 路線価等で算出した相続税評価額の80%で割り戻す方法
- ⑤ 固定資産税評価額 固定資産評価額の70%で割り戻す方法

国外財産の時価

原則として、売買実例価額、地価の公示制度に基づく価格及び鑑定評価額等を参酌して評価します。