



第63回 贈与を受ける宅地の価額の調べ方



私は、自宅の新築を計画していることを知った父から「実家近くにある父名義の60坪ほどの宅地を贈与するのでそこに建ててはどうか。」と言われました。贈与税がいくらになるのか心配なのですが、宅地の価額はどのようにすればわかるのでしょうか。



今回は、贈与を受ける宅地の価額の調べ方についてのご質問ですね。

贈与により宅地を取得した場合の贈与税の計算は、その宅地の取得したときの時価を基に行うことになっています。

現金を贈与された場合であればその価額ははっきりしていますが、土地や建物の場合には、その価額がいくらなのか明確にはわかりませんし、把握することも容易ではありません。

1. 土地の時価とは

土地の時価の一つに、実際の売買において売主・買主間で合意した価格（実勢価格）がありますが、これも売主・買主のニーズやさまざまな事情によって取引価格は左右されます。

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)

また、国などの公的機関が公表している①公示価格、②基準価格、③固定資産税評価額、④財産評価額があります。(表1参照)

贈与税の計算を行う場合の土地の時価(時価)は、④財産評価額とされており、相続税の場合も同様です。

この財産評価額は、国税庁ホームページで毎年1月1日時点の時価として7月1日頃に公表されるもので、公示価格や基準地価などを基にこれらの価額の約80%水準とされています。

2. 財産評価額の調べ方

贈与を受けた宅地の財産評価額を算出する方法としては、評価する宅地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法(倍率方式)と評価する宅地が路線(道路)に面する標準的な宅地であるとした場合の1㎡あたりの価額(路線価)にその宅地の形状などによる価額の増減を加味して評価する方法(路線価方式)があります。

路線価は宅地としての価額ですから、宅地以外の場合は算出方法が異なります。

表1 土地の価格

Table with 6 columns: 実勢価格, ①公示地価(公示価格), ②基準地価, ③固定資産税評価額, ④財産評価額. Rows include details on pricing, assessment dates, and public release info.

(1) 評価方式の判定

評価する宅地を「倍率方式」、「路線価方式」のいずれの方式で評価するのかについては、地域により異なります。国税庁ホームページで毎年公表される「財産評価基準」により次のように確認できます。

へ. 倍率表

又は大字名	通用地域名	路線価	倍率	比準	比準	比準	比準
丁目	全域	---	---	---	---	---	---
丁目	新築化区域	---	---	---	---	---	---
	新築化調整区域	---	---	---	---	---	---
1	商業再開発内の商業地域	---	---	---	---	---	---
2	上記以外の地域	---	---	---	---	---	---
(1)	新築再開発された地域	50	1.1	---	---	---	---
(2)	市道20160号線沿	50	1.2	中	100伊	111	---
(3)	上記以外の地域	---	---	---	---	---	---
イ	620、621、659番地	50	1.2	伊	80伊	80	---
ロ	上記以外の地域	50	1.2	伊	80伊	70	---

イ. 国税庁ホームページ



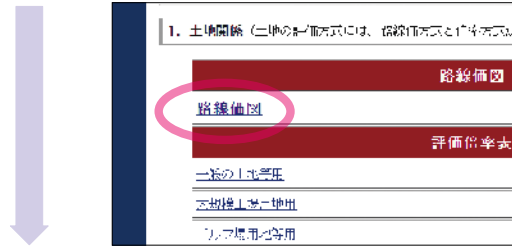
ロ. トップページ下部「関連サイト」欄の「路線価図・評価倍率表」をクリック



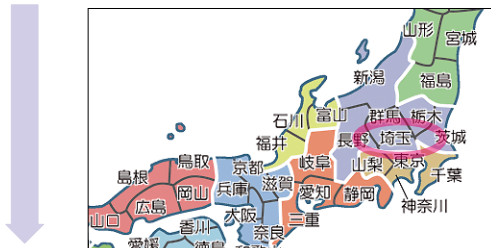
倍率表の宅地欄の赤枠部分の数字が記載されている地域は「倍率方式」で、「路線」と記載されている地域は「路線価方式」で評価します。

(2) 路線価の調べ方

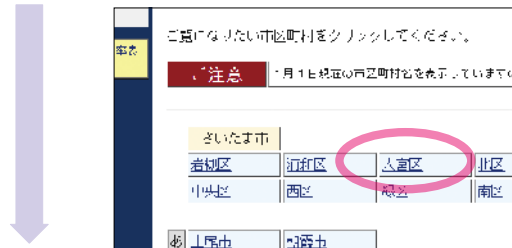
イ. 上記(1)の「路線価図」の欄をクリック



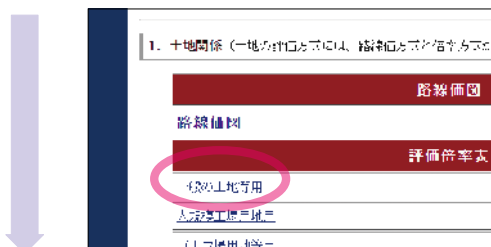
ハ. 日本地図の該当する都道府県をクリック



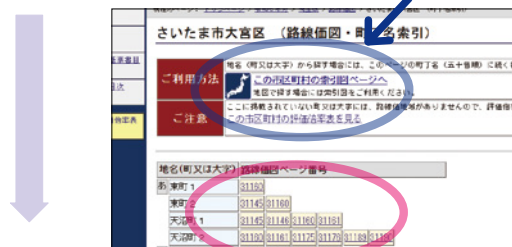
ロ. 該当する市町村名をクリック



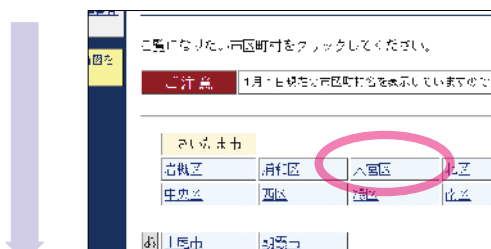
ニ. 財産評価基準目次「評価倍率表一般の土地等用」をクリック



ハ. 該当する町名をクリック、ご不明の場合は「索引図」をクリック



ホ. 該当する市町村名をクリック



二. 路線価図



▶さらに詳しくお知りになりたい方は、国税庁 HP をご覧になるか、武蔵野銀行の各支店の窓口・ぶぎん地域経済研究所までお問合せください。