

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

台帳の地積と実際の地積

Q: 土地の評価では、地積が重要になると思いますが、必ず実測をしなければならないのでしょうか。

また、倍率方式により評価する土地で、台帳の地積と実際の地積が異なる場合は、どのように計算するのでしょうか。

A: 土地の地積は課税時期における実際の面積によります。これは、台帳地積と実際の地積が異なる場合については、実際の地積によって評価するという基本的な考え方を打ち出したもので、必ずしも、すべての土地について実測を要求しているものではありません。

問題は、いわゆる「縄伸び」のある土地です。これは、台帳の地積より実際の地積の方が大きい場合で、とくに山林などではよくみられます。このような場合には、その地域における平均的な縄伸び割合などで地積を把握しますが、それでも実際の地積と大きく異なるときは実測が必要です。

宅地の場合は、ほとんど縄伸びがありませんから、特別な場合以外は、台帳上の地積でよいでしょう。

なお、相続税の納税の際に土地を物納する場合は、必ず実測することが求められます。

また、台帳地積と実際の地積が異なる土地を倍率方式で評価する場合には、その土地の固定資産評価額に直ちに倍率を乗じないで、その土地の実際の地積に対応する固定資産税評価額を仮に求め、その額に倍率を乗じて評価額を計算することになります。



KIMITO.