

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

路線価によらない実勢価額ベースの申告

Q：平成8年分の路線価が公表されましたが、路線価が時価を上回っているような場合には、路線価によらない方法で申告することもできると聞きました。どのような方法でしょうか。

A：簡易な計算方法により実勢価額を算定し、その実勢価額により申告を行う方法が認められています。

ただし、実勢価額ベースで2割超の下落がなければこの方法は認められません。

【解説】

実勢価額による申告については、その評価に妥当性があれば認められますが、不動産鑑定価格を添付したからといって全てが認められるわけではありません。

実勢価額申告の場合、その実勢価額が適正かどうかが問題となりますが、客観的にその実勢価額が適正と認められる方法の一つとして、時点修正方式と呼ばれるものがあります。

これは、路線価評価額を0.8で割り戻した数値に相続開始時点までの下落率を乗じて相続開始時の実勢価額を算定し、路線価と比較を図る方法です。

例えば、7年分路線価：100、7年分時価：125 ($100 \div 0.8$)、7年中年間下落率：30%、相続時：7年10月とした場合、相続時の下落率は25% ($30\% \div 12 \times 10$) と算出できます。そうすると、 $125 \times 25\% = 31.25$ が相続時で下落していたと推定されますので、 $125 - 31.25 = 93.75$ がその時点の時価となり、路線価100より低い数値が求められることとなります。

