

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

土地の面積

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

A : 必ず実測が必要なわけではありません。

【解説】

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、台帳地積と実際地積が異なる場合については、実際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。

実務上の取扱いとしては、特に縄延びの多い山林等について、立木に関する実地調査の実施、航空写真による地積の測定、その地域における平均的な縄延び割合の適用等の方法によって実際地積を把握することとされていて、これらの方法によってもその把握ができないもので、台帳地積によることが他の土地との評価の均衡を著しく失うと認められるものについて実測を行うこととされているようです。宅地の場合は、ほとんど縄延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税評価額に直ちに倍率を乗じないで、その土地の実際地積に対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。

