



共に羽ばたく未来に

税理士法人 *will* Tax News

2018年7月号 No.001

〒151-0051

東京都渋谷区千駄ヶ谷3-27-5大橋ビル4F

Tel 03-6432-9986 / Fax 03-6432-9987

HP <http://will-tax.com>

e-mail info@will-tax.com

今月のテーマ 路線価方式による土地の評価について

今月の2日に平成30年分の路線価が発表されました。路線価は国税庁のホームページ上で公開されていますので、誰でも簡単に入手できる情報です。市街地に戸建マイホームを所有する方の相続財産の評価では欠かすことができないものになります。今回は路線価とそれを用いた土地の簡単な評価方法についてご紹介します。

1. 路線価とは

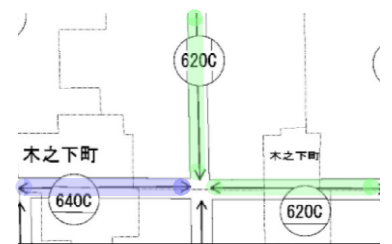
路線価とは一般的には、相続税や贈与税の計算で用いる相続税路線価を指します。主に市街地を走る道路(公道)に付けられた土地の価格で、その道路に面する土地の1㎡当たりの評価額が千円単位で定められたものです。その年の価格が毎年7月に公表され、地価公示価格の8割程度の価格になります。なお、路線価が付されたエリアは路線価地域と呼ばれ、路線価地域以外は倍率地域といえます。

2. 路線価図

路線価図は路線価が書き込まれた地図で、[国税庁ホームページ](#)において日本各地の路線価を調べることができます。図は路線価図を抜粋し加工を施したものです。

右の路線価図の中には○で囲まれた640Cと620Cという数字と、矢印があります。この○で囲まれた数字が路線価であり、この矢印が書いてある箇所が道路に該当します。矢印は1つの路線価が適用される範囲を表します。

図の路線価は○で囲まれています。他にも楕円・ひし形・六角形などで囲まれていたり、囲いがなく路線価のみ記載されていたりする場合もあります。これらは土地が所在する地区の種類を表したものであり、評価する際の判断要素の1つになります。また路線価の後ろにあるアルファベットは土地を第三者に貸している際の評価額を減少させるために使用する借地権割合の区分を表したものです。



3. 路線価方式による評価の具体例

路線価地域にある土地の相続税評価額を求める計算は、土地の面積(地積)に路線価を乗じて算出するのですが、立地条件によって路線価の判定に注意が必要となります。ここでは具体例として以下3つの土地の評価額を示します。

(1) 1つの路線にのみ接道

右図のA土地は路線価500千円の道路に面した地積100㎡の整形地である土地です。このA土地の相続税評価額は次の算式により計算されます。

$$100 \text{ m}^2 \times 500 \text{ 千円} = 5,000 \text{ 万円}$$

(2) 2つの路線に接道

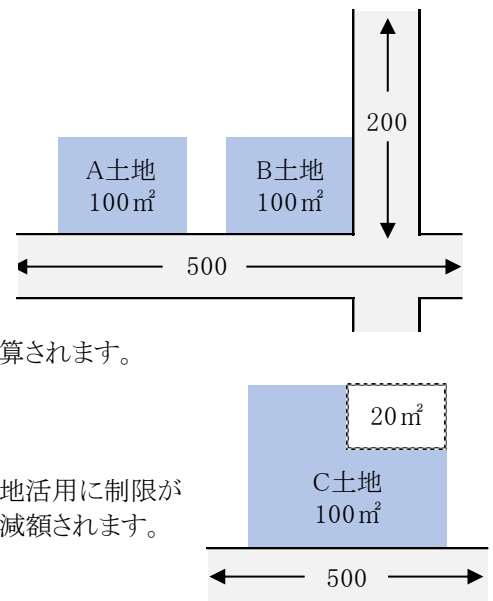
右図の整形地であるB土地の相続税評価額を算定する際には、この土地が角地である点に注意が必要となります。A土地と違い2つの道路に接しているB土地は利便性が高いと認識され、路線価に一定の加算率を乗じた金額が上乘せされます。これによりB土地の相続税評価額は次のように計算されます。

$$100 \text{ m}^2 \times (500 \text{ 千円} + 500 \text{ 千円} \times 0.03) = 5,150 \text{ 万円}$$

(3) 不整形地の評価

C土地が左図のような形状であった場合、隣地20㎡部分があるため土地活用に制限が生じるため、その点を考慮して相続税評価額も同じ広さの(1)の場合に比べ減額されます。

$$100 \text{ m}^2 \times (500 \text{ 千円} \times 0.96) = 4,800 \text{ 万円}$$



今回は路線価方式による相続税評価額の計算について、基本的な考え方をお伝えするため簡単な事例を取り上げました。実際に土地の相続税評価額を計算する場合、今回ご紹介した内容は勿論ですが、さらに多くの計算要素を考慮する必要があります。最終的な判断をするに当たっては必ず専門家である税理士などに相談することを強くお勧めします。