

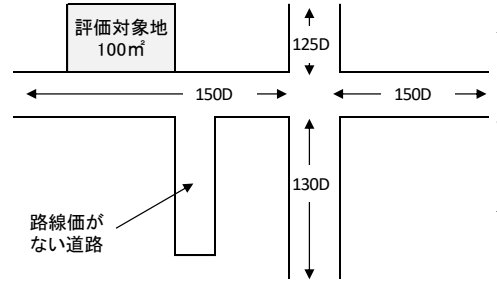
相続税の不動産評価 ～路線価方式による評価の基本～

令和元年 10 月作成



今回からは路線価方式による評価についてお話しします。まず、**路線価図**とは国税庁のホームページで公表されているものですが、主に下図のように**地図に表示**されています。矢印の上にかかれている数字が所謂**路線価**で、1㎡あたりの標準的な土地の価額が千円単位で借地権割合とともに記載されています。「150D」という表示の場合、1㎡あたり 150,000 円、借地権割合は D ということなので 60%ということになります。借地権割合については別のコラムでお話する予定です。

ただし、図のように**路線価が設定されていない道路**もあります。この場合、所轄の税務署に「**特定路線価設定**」の申請をします。ただし、この路線価の設定されていない道路が「**建築基準法上の道路**（コラム No. 031 参照）」に該当しない場合には「**無道路地**」としての評価方法が財産評価基本通達に定められているため、**特定路線価の申請をする必要はありません**。



つまり、路線価が設定されていない道路に接する土地の評価のためには、当該道路が建築基準法上の道路に該当するか否かを納税者（税理士）が調べる必要があります。

具体的な土地評価の方法としては、**先程の図の場合、評価すべき土地（以下「評価対象地」といいます）100㎡が路線価「150D」の道路に接していますので、150,000 円×100㎡＝15,000,000 円というように評価**することができます。これだけ見るとすごく簡単のように見えますが、残念ながら、このような標準的な土地ばかりではありません。

そのため、路線価での評価に当たっては様々な補正を行うこととなります。補正は次の要因ごとに様々なものがあります。

- (1) 評価対象地が接面する道路との関係
- (2) 評価対象地の規模・形状
- (3) 都市計画法・建築基準法との関係
- (4) 評価対象地上の建物等との関係

また、土地はその**土地がどういう地域にあるのか**というのも**重要な要因**になります。路線価図ではその地域を 7 種に区分しています。具体的には下記のようになっており、路線価図上ではそれぞれの下記ような記号により表示されています。

ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
				(無印)		

地区区分が異なると、各種補正の数値も異なります。その理由は、例えば次回お話しする「**角地加算**」を例にすると、住宅地でも角地の土地は日照通風に優れますが、駅前の商業地においては更に広告効果がありまた、入口を複数作ればより多くお客様の流動性を確保できる等、住宅地に比べ角地であることの優位性が高いのです。その他の補正項目についても**各種補正率はこの地区区分ごとに定められていることに注意が必要**です。