

路線価の概要、見方、実際の事例

今年も7月1日に路線価が発表されました。
 路線価とはどういうものか、路線価の見方で注意すべきことなど、
 具体的に教えてください。



■路線価の概要

「路線価」は、相続税、贈与税の計算をするうえで、土地の評価の基準となるものです。

全国の道路に1㎡当たりの価格を付けたもので、国税庁より7月1日に発表されます。その路線価に接している土地は、その価格をもとに評価額を計算することになります。その年の相続税、贈与税における土地の計算は、1月1日でも、12月31日でも、その年の路線価で計算します。

路線価は、公示地価の80%程度の評価とされています。

■路線価の見方

実際の路線価の図については、図表1を参照してください。道路の付されている数字は千円単位の数字で、1㎡当たりの路線価をあらわします。

アルファベットは借地権割合をあらわし、Aは90%、Bは80%、Cは70%、以下10%ずつ割合が小さくなります。

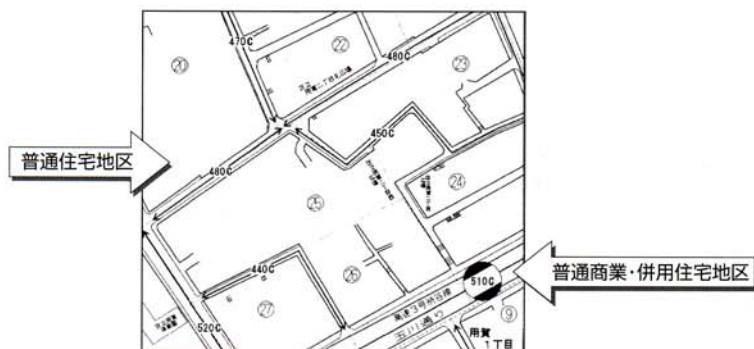
丸やひし形など路線価をかこむ記号は、「普通商業・併用住宅地区」「中小工業地区」などの地区をあらわし、何も記号が付いていない地区は「普通住宅地区」をあらわします。

地区ごとに、「奥行価格補正率」(図表2参照)、「側方路線影響加算率(角地の加算率)」(図表3参照)、「不整形地補正率」などの率が異なります。

■実際の事例

実際の路線価の計算事例は、図表4のとおりです。

図表1●実際の路線価の図



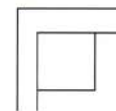
図表2●奥行価格補正率表(一部抜粋)

地区区分 奥行距離 (メートル)	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
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上 6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6〃 8〃	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8〃 10〃	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10〃 12〃	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12〃 14〃	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14〃 16〃	0.92	1.00				0.98	0.98
16〃 20〃	0.93					0.99	0.99
20〃 24〃	0.94					1.00	1.00

図表3●側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区	0.10	0.05
繁華街地区	0.10	0.05
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区	0.03	0.02
中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

(注)準角地とは、次図のように一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。



図表4●普通住宅地区の計算事例

$$\text{(正面路線価)} \quad \text{(奥行価格補正率)} \\ 500\text{千円}/\text{㎡} \times 1.00 = 500\text{千円}/\text{㎡} \text{(以下A)}$$

$$\text{(側方路線価)} \quad \text{(奥行価格補正率)} \quad \text{(側方路線影響加算率)} \\ A + (300\text{千円} \times 1.00 \times 0.03) = 509,000\text{円}/\text{㎡}$$

$$\text{(1㎡当たりの価額)} \quad \text{(地積)} \\ 509,000\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = \underline{1\text{億}180\text{万円}}$$

