

# 家族で考えよう!

7月1日に国税庁から路線価が公表されました。路線価は、個人が所有する土地の評価に関係し、財産の相続や贈与などにかかる税額を計算するために用いられます。この機会に路線価から自分の土地の価格を把握して、相続税の目安や対策法を知り、相続が起こった時のために準備をしておきましょう。

監理/ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田幸弘氏

## 相続税の基本を知ろう

A

相続した人すべてに、取得した金額に応じて課税されます

Q4

相続税って、誰にどのくらいかかるの?



路線価 国税庁 検索 国税庁路線価図・評価倍率表ホームページ [www.rosenka.nta.go.jp](http://www.rosenka.nta.go.jp)

## 路線価を知ろう

A

道路に面する土地の1㎡当たりの価格です。国税庁のホームページで確認できます

Q1

路線価って何? どうやって調べるの?

「簡単に地価が上がった」「過疎の進む地方では地価の下落傾向が続く」といったニュースを時折目にします。今年の路線価にもさまざまな社会情勢が反映されました。路線価とは、道路に面した標準的な宅地の価格です。年に一度、3月に国土交通省が公示する地価(公示価格)や実勢(取引)に取引される時の金額(実勢価格)をもとに、国税庁が専門家の意見を聞きながら決めていくもので、一般的には公示価格の約8割、実勢価格の約7割といわれています。

相続税や贈与税を計算するときに、この路線価が基準になります。土地の評価額を算出するために使われるので、土地を所有している人は、今の土地にくらぶときの価格があやかも知るためにも、7月1日に公表される。

●数字を取り囲む記号は、ビル街、繁華街、普通住宅などを示し、その土地の分とその適用範囲を示します。

●ここに示された数字に、その土地の形状、間口、角地かどうかなどの条件を考慮して、評価額が計算されます。

●数字の右のアルファベットA~Gは「借地権割合」を示し、その土地の借地権の評価を計算するときに使います。

●数字を取り囲む記号は、ビル街、繁華街、普通住宅などを示し、その土地の分とその適用範囲を示します。

●ここに示された数字に、その土地の形状、間口、角地かどうかなどの条件を考慮して、評価額が計算されます。

※道路に面する土地の1㎡当たりの価格です。国税庁のホームページで確認できます

## 路線価方式



路線価 補正率 1㎡当たりの価額  
300,000円 × 0.98 = 294,000円

1㎡当たりの価額 面積 借地権割合  
294,000円 × 700㎡ = 205,800,000円

## 倍率方式

固定資産税評価額 × 倍率

路線価が定められていない地域の計算方法。固定資産税評価額1000万円の宅地で倍率が1.1の場合は1100万円の評価額になる。  
10,000,000円 × 1.1 = 11,000,000円

Q3

土地の評価額って、どうやって計算するの?

A

路線価方式と倍率方式があります



A

相続の際には不動産など全資産の価値を算出しなければならないからです

Q2

どうして公示価格以外に路線価を把握しておくの?

相続が発生すると、被相続人が保有する預貯金や不動産など、すべての資産を明らかにして、相続税の計算を行います。現金はそのままの評価ですが、土地の価値は相続の時期によって変化します。経済状況により、所有不動産の評価額が思わぬ値上がりをするところもあり、相続税額に大きく影響します。また、土地や建物は分割しづらいので、誰が何を相続するか、決めるのが困難になりがちです。価値を把握しておくことで、相続準備にも役立ちます。

A

生前に分け方を決めて、形にしておくといいてしょう

Q5

「争族」にならないために、どんな準備をしておけばいいの?

