

E i w a N e w s

土地の評価と平成 30 年分の路線価

平成 30 年 7 月
(No. 156)

今回は、相続税や贈与税の申告における土地の評価方法と、7月2日に公表された平成30年分の路線価についてご紹介いたします。

[1] 土地の評価方法

相続や贈与により土地を取得した場合、相続税や贈与税を計算するため、土地の評価を行う必要があります。土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

(1) 路線価方式

路線価方式は、路線価（その道路に面する標準的な宅地の 1 m²あたりの価額）が定められている地域の評価方法です。路線価方式における土地の評価は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率、側方路線影響加算率、二方路線影響加算率などの各種補正率で補正した後、その土地の面積を乗じて計算します。

奥行価格補正率

宅地の価額は、路線（道路）からの距離が長い部分は低くなり、短い部分は高くなります。また、路線から距離が短い部分しか有しない宅地の価額は標準的な宅地と比較し低くなります。このような宅地の価額形成要素を織り込んで宅地の評価を行います。

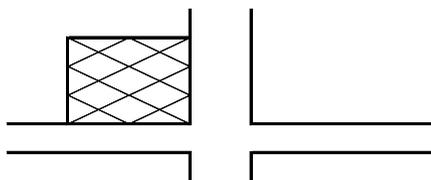
側方路線影響加算率

正面と側方に路線がある宅地（角地）の価額は、一方のみが路線に面している宅地よりも高くなります。これは利用可能な間口の大きさや出入口の利便性、採光、通風等の条件も良くなるためです。この角地であるプラス要素を評価に反映させます。

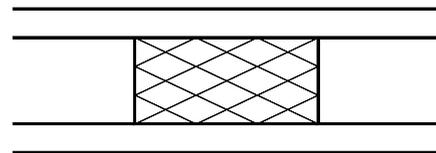
二方路線影響加算率

正面と裏面に路線がある宅地は、一方のみが路線に面する宅地に比べ、角地の場合と同様の観点から価額が高くなります。

側方路線影響加算率適用の土地



二方路線影響加算率適用の土地



(2) 倍率方式

倍率方式は、路線価が定められていない地域の評価方法です。倍率地域における土地の評価は、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算します。

[2] 平成 30 年分の路線価公表

路線価は、各国税局が算定する 1 平方メートル当たりの土地の評価額をいい、相続税や贈与税を計算する上で必要な指標です。

また、これは一般的に実際の取引価格の 8 割程度であると言われてています。

主な都市部の最高路線価は以下の通りです。

全国の最高路線価地点は、33 年連続で東京都中央区銀座 5 丁目銀座中央通り（鳩居堂前）で 1 平方メートル当たり 4,432 万円（前年比 400 万円増）でした。

横浜、名古屋、福岡、京都、札幌、神戸、さいたま、仙台、熊本、那覇、大分の 11 都市では前年比 10% 以上の上昇率となり、全国的にも都道府県庁所在都市の最高路線価は上昇又は横ばいがほとんどで、下落した都市は減少しました。

(1 m²当たり)

| 最高路線価の所在地 | 最高路線価 | | 対前年変動率 | |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | 平成 30 年分 | 平成 29 年分 | 平成 30 年分 | 平成 29 年分 |
| | 千円 | 千円 | % | % |
| 札幌(中央区北 5 条西 3 丁目 札幌停車場線通り) | 4,240 | 3,680 | 15.2 | 17.9 |
| 仙台(青葉区中央 1 丁目 青葉通り) | 2,540 | 2,260 | 12.4 | 14.1 |
| さいたま(大宮区桜木町 2 丁目 大宮駅西口駅前ロータリー) | 3,300 | 2,990 | 10.4 | 8.3 |
| 千葉(中央区富士見 2 丁目 千葉駅前大通り) | 950 | 910 | 4.4 | 1.1 |
| 東京(中央区銀座 5 丁目 銀座中央通り) | 44,320 | 40,320 | 9.9 | 26.0 |
| 横浜(西区南幸 1 丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り) | 10,240 | 9,040 | 13.3 | 15.7 |
| 名古屋(中村区名駅 1 丁目 名駅通り) | 10,000 | 8,800 | 13.6 | 4.8 |
| 京都(下京区四条通寺町東入 2 丁目御旅町 四条通) | 4,750 | 3,920 | 21.2 | 20.6 |
| 大阪(北区角田町 御堂筋) | 12,560 | 11,760 | 6.8 | 15.7 |
| 神戸(中央区三宮町 1 丁目 三宮センター街) | 3,920 | 3,200 | 22.5 | 14.3 |
| 広島(中区胡町 相生通り) | 2,800 | 2,560 | 9.4 | 11.3 |
| 福岡(中央区天神 2 丁目 渡辺通り) | 7,000 | 6,300 | 11.1 | 12.5 |
| 熊本(中央区手取本町 下通り) | 1,500 | 1,230 | 22.0 | 3.4 |

全国の路線価は、平成 24 年分から平成 30 年分につき、国税庁ホームページの『財産評価基準書 路線価図・評価倍率表』のページ(<http://www.rosenka.nta.go.jp/>)で、閲覧することができます。

また、平成 30 年分の路線価によるご自宅や会社の土地等の評価額については、弊事務所の担当者にお気軽にお問い合わせください。