

# 不動産の税金

## Q&A



難波 孝朗

税理士、社会保険労務士、  
行政書士、CFP®、  
宅地建物取引主任者

### 路線価発表！活用方法は？

**Q.** 相続税や贈与税の算定基準となる平成21年分の路線価が平成21年7月1日に公表されましたが、路線価はどのように推移したのでしょうか？また、路線価による宅地の評価や路線価の利用方法など具体的に教えてください。

#### A. 1. 路線価について

国税庁が主要な道路に面した土地1平方メートル当たりの平成21年1月1日時点の標準価額で、相続税や贈与税の算定基準となる路線価を公表しました。全国約37万地点の標準宅地の平均路線価は、1平方メートル当たり13万7千円と前年の路線価14万5千円を5.5%下回り、4年ぶりに下落しました。前年まで上昇してきた路線価はほとんどの地域で下落に転じました。圏域別では、三大都市圏すべてが4年ぶりに下落しました。東京圏が6.5%、大阪圏が3.4%、名古屋圏が6.3%の下落率となっております。大阪圏の標準宅地の平均路線価は16万9千円となりました。このことは、相続税や贈与税の負担が減少し、相続や贈与による土地の移転が比較的容易となります。但し、資産価値や担保力の低下の問題も生じております。

#### 2. 平成21年分の近畿の主な路線価

[ 単位 万円/㎡ ]

順位	地 点	平成21年・価格	平成20年・価格	変動率
1	大阪市北区角田町 御堂筋	904	960	△5.8%
2	大阪市中央区難波5丁目 南海難波駅前	668	736	△9.2%
3	大阪市中央区北浜3丁目 御堂筋	529	572	△7.5%
4	大阪市北区芝田1丁目 国道176号	442	472	△6.4%
5	京都市中京区河原町通四条寺町東入	291	310	△6.1%
6	京都市中京区河原町通四条上ル米屋町	290	306	△5.2%
7	神戸市中央区三宮町1丁目 三宮センター街	270	283	△4.6%
8	大阪市西区江戸堀1丁目 四ツ橋筋	171	184	△7.1%
9	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目 あべの筋	134	144	△6.9%
10	大阪市天王寺区悲田院町 谷町	123	133	△7.5%

#### 3. 路線価による宅地の評価

##### (1) 一般的な考え方

宅地の評価は、路線価方式と倍率方式によりますが、市街化区域にある宅地は、路線価方式により、宅地の利用単位となっている一区画ごとに評価します。

また、路線価方式による宅地の価額は、その宅地に接する道路に付された路線価を基として、その宅地の奥行距離に応じる奥行価格補正、側方路線影響加算、不整形地等の修正、などの各種の加算減算をして計算した価額により評価します。

## (2) 路線価方式による宅地の計算の具体例

普通商業・併用住宅地区		(正面路線価) (奥行10mに対する奥行価格補正率)	40万円	×	0.99	=	39.6万円
40万円		(側方路線価) (奥行20mに対する奥行価格補正率)	30万円	×	1.00	=	30万円
30万円		(側方路線影響加算率)	30万円	×	0.08	=	2.4万円
10m		(地積)			(評価額)		
20m							
(200㎡)							
		(39.6万円+2.4万円) × 200㎡ = 8400万円					

このように宅地の評価額は8400万円となり、相続税や贈与税の算定基準となります。

## 4. 路線価の利用方法

### (1) 相続、贈与

上記3のように相続税や贈与税の課税評価額を計算し、相続税額や贈与税額の算出に使います。相続税がかからない場合でも、遺産分割をする土地があると、相続人の間で問題にならないように、路線価を基にして土地を評価して、分割する目安に使う場合もあります。

### (2) 売買の目安

自宅の売買、買換えをする場合に、地価の目安に路線価を利用するケースがあります。対象土地の時価が、路線価よりも高い場合もあれば、低い場合もあるので、一概には言えませんが、路線価を0.8で割り戻すと公示価額になり、さらに0.9で割り戻すと時価に近くなるという意見もあります。一度検討してみる価値はあります。

### (3) 保有、活用について

現在、所有している土地について、どのくらいの価値があるのかを把握する場合に路線価を利用するケースがあります。また、所有する土地について、担保提供する場合、借入れの目安として、担保価値の計算をするケースも利用します。

## 5. 結 論

このように、路線価は、いろいろな場面で利用価値があります。路線価を上手に使って、資産管理を有効に行いましょう。路線価の下落傾向は、続いておりますが、相続税額の減少や、贈与税額の減少を図ることができます。この際、贈与税の配偶者控除を利用した、居住用財産の移転により、相続対策を行ったり、収益マンション購入により、現金から貸家建付地と貸家評価による資産の組替えを行ない、相続対策を図ってみられてはいかがでしょうか。路線価は、国税庁のホームページで今年を含めて3年分の路線価を公表しております。一度、御自宅の評価や、御所有の収益マンションやガレージなどの評価をして、現在の相続税評価額を計算し、今後の対策に御利用ください。