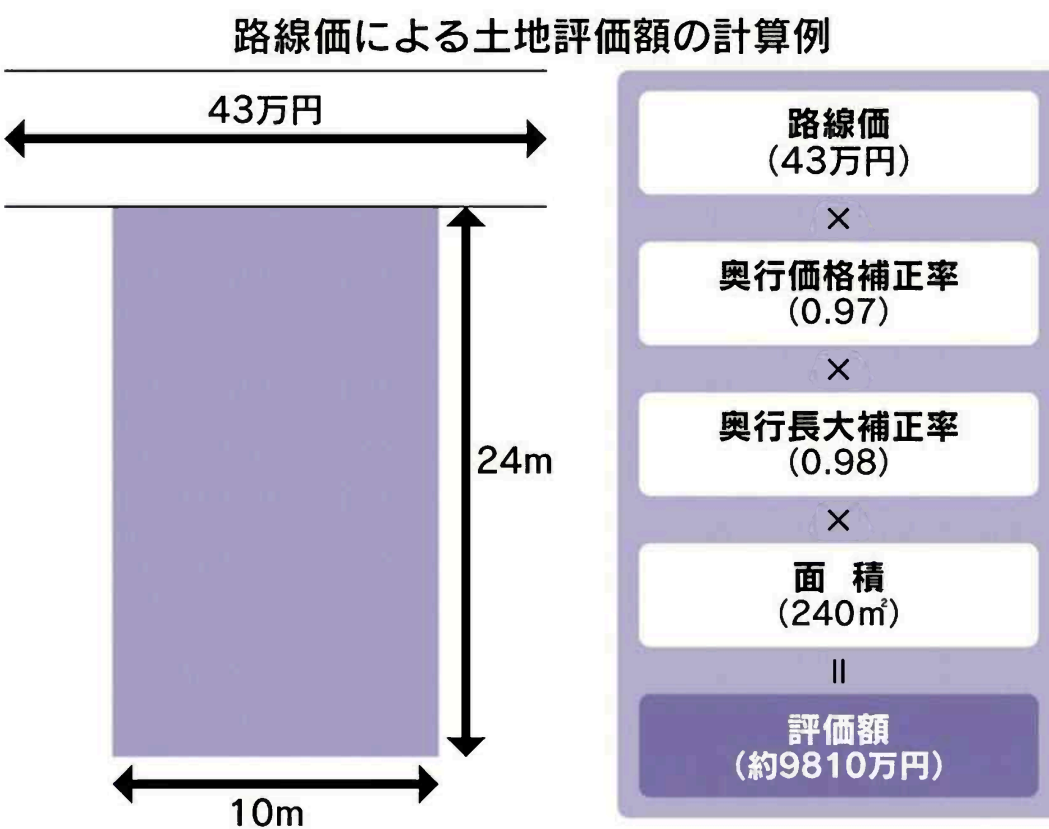
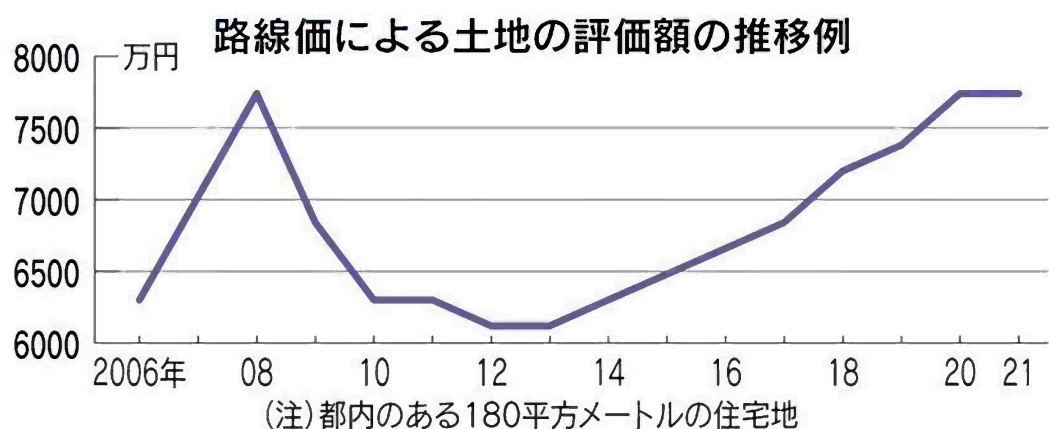


# 路線価を確認、相続円滑に

## 「時価」踏まえ節税や分割



### 路線価が役立つ主なケース

事例	目的や使い方
土地の相続税評価額の算出	相続税が課税されるかを早めに確認
相続時の土地の分割	路線価で評価し、紛争を回避
配偶者へのマイホームの贈与	贈与する土地の評価は路線価を使うのが一般的。贈与のタイミングを決める手掛かりにも
自宅の売買や買い替え	路線価を0.8で割ると時価の目安。価格交渉の手掛かりに

国税庁は1日、土地の相続税の算定基準となる路線価を発表した。今年、土地を相続したり、贈与されたりした場合は路線価が税額を計算する際の基準となる。納税の必要がない場合でも土地の分割や売買する際の価格の目安になるなど路線価の利用場面は多い。

路線価は1月1日時点の土地1平方メートルの標準価格のこと。国税庁が全国約30万地点の路線価(道路)に面する土地について、毎年7月に公表する。国土交通省が例年3月に公表する公示地価の8割が目安で、公示地価がない地域は不動産鑑定士などの意見をもとに決める。実際の取引価格や経済情勢などを反映して変動する。

2021年の全国平均の路線価は前年比0.5%減と、6年ぶりの下落となった。東京都や大阪府といった都市部を中心に上昇傾向が続いていたが、新型コロナウイルスの感染拡大による景気停滞の影響が大きかった。一方で下落は一時的で、当面、地価は底堅く推移するとの見方は根強い。

地価が上がれば保有する土地の価値は上昇する。自分が保有する

資産の価格が上がって悪い気分になる人は少ないだろうが、単純に喜べないこともある。例えば相続税を考えた場合だ。

都内に住む60代の男性会社員は家族への生前贈与を始めた。路線価を基に計算した自宅の評価額が上がり続け、自分が亡くなったときの相続税の負担が大きくなりそうなためた。12年に6120万円だった土地の評価額は20年に7740万円に上昇。生前贈与により負担を減らしたいという。

男性会社員の相続人は妻と子2人の3人で相続税の基礎控除(非課税枠)は「3000万円+法定相続人数×600万円」で4800万円。土地の評価額はそれを大きく上回る。配偶者や同居する子供らが相続すると評価額を80%減らせる「小規模宅地等の特例」を利用しても評価額は約1550万円。4000万円を超える預貯金と合わせると、相続税がかかるのは避けられない。

最大の資産が自宅という人は多いだろう。ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士は「あらかじめ財産の状況を把握しておけ

ば、相続税対策などを考えやすい」と助言する。

自宅の土地の評価額を知るのには難しい。一般的な住宅地なら土地が面する路線価に面積を掛ければ評価額が求められる。路線価は国税庁の「路線価図」で分かる。ウェブサイトで公開しており、地域を選ぶと地図上の道路に千円単位で路線価が記されている。

土地の形状などによっては「補正率」で評価額が調整される。間口が狭い、奥行きが長いといった場合は1より小さい値を掛けて評価を下げる。逆に自宅が正面と側方の2つの道路に面している角地は「1つの道路だけに面している土地より評価が高くなる」(藤曲武美税理士)。補正率の例は国税庁のサイトなどに掲載されている。正確な評価額を知りたいときは税理士や不動産鑑定士に依頼する。

実際の相続でも路線価は使われる。例えば相続人で預貯金と土地を分けるときに土地の評価額を巡り、家族間の意見が食い違うことがある。こうしたときに路線価を基に土地を評価すれば「紛争を未

然に食い止められることが多い」と阿保秋声税理士は話す。

路線価はあくまで基準の価格。遺留分を巡る紛争などで裁判所に解決を求める本格的な紛争になると裁判所は「路線価をそのまま使うことはなく、時価で判断する」(森・浜田松本法律事務所の大石篤史弁護士)。こうしたときには土地の時価は不動産鑑定士などに評価を依頼することになる。

土地の遺産分割で争いとなり、売却して現金を分けるようなケースも多い。相続税の納税や遺産分割のために土地を売却しようとする、周囲に情報が伝わり、買い手との交渉で不利になることがある。土地を売却する際の相場を知る上でも路線価は役に立つ。多くの地域では路線価を基に時価を推定できるためだ。

路線価は時価により近い公示地価に0.8を掛けるのが基本。つまり路線価を0.8で割ると時価の目安になる。路線価を手掛かりにした相場が分かっていたら「売り急いで後悔するのを避けやすい」と辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士は話す。ただし、都市部の土地取引が活発なところは取引価格が時価に反映されるため、価格の変動も比較的大きい。その結果「時価と路線価が大幅に異なる地点もある」(岡田俊明税理士)ので注意しよう。(後藤直久)