



ご質問：相続時における宅地の評価額の計算方法（路線価方式）

内容 宅地の相続税評価額は、どうやって計算するのか教えてください

解説 相続税法では、財産は時価で評価することになってはいますが、財産によっては、便宜的に「相続税評価基本通達」によって、定型的な評価の方法を定めています。

土地に関しては、国の調査による土地価格の基準「公示価格」の80%の価格に比準した路線価方式、または倍率方式で計算が行われます。路線価方式は主に「市街地」、倍率方式は主に「郊外地」を評価する方法です。

路線価は、税務署に備え付けられている路線価図で確認できますが、国税庁のホームページでも閲覧することができます。(後述)

路線価による評価では、路線価に宅地の面積を乗じて計算しますが、宅地の形状等に応じて各種補正率を用います。ここでは概要を掲載しますが、実際の計算については、税理士等の専門家にお尋ねください。

※ 計算の考え方 $\text{相続税評価額} = \text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{面積}$
表示されている路線価を、立地状況等によって評価増、もしくは評価減します。借地権（定期借地権等を除く。）は、自用地の価額に借地権の割合を乗じて計算する。

◀ 路線価の補正 ▶

項目		計算式
評価 (増)	① 1つの路線に面する	正面路線価×奥行価格補正率
	② 2つの路線に面する	①+側方路線価(裏面路線価)×奥行補正率×側方路線影響加算率(二方路線影響加算率)
	③ 3つの路線に面する	②+側方路線価(裏面路線価)×奥行補正率×側方路線影響加算率(二方路線影響加算率)
	④ 4つの路線に面する	③+側方路線価(裏面路線価)×奥行補正率×側方路線影響加算率(二方路線影響加算率)
評価 (減)	間口の狭い宅地	①~④の該当地×間口狭小補正率
	奥行が長すぎる宅地	①~④の該当地×奥行長大補正率
	不整形な宅地	①~④の該当地×減額割合(最高40%)
	無道路地	([無道路地+道路接道地]の評価-道路接道地の評価)×減額割合(最高40%)
	崖地	①~④の該当地×崖地補正率

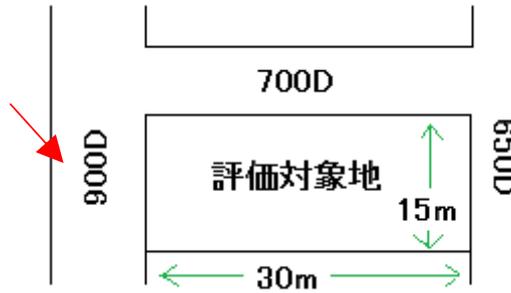
※各種補正率の詳細は、国税庁のホームページに掲載されています。



(参考 1)

< 事例 >

路線価
900千円
借地権割合 (D)
60%



記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%

数字と右端 1 文字のアルファベットの文字列で構成されています。数字が路線価、千円単位で表示されています。アルファベットは借地権割合を示しています。借地権を設定しなければこの割合は無視して構いません。

◎計算式

上記を例にした場合、3つの路線に面していますので、前述「路線価の補正」の③を使って計算します。なお、評価対象地は「普通住宅地区」、借地権設定はないものとして計算しています。

$$\begin{aligned} \textcircled{1} &= 900 \text{ 千円 (正面路線価)} \times \text{奥行価格補正率} \\ \textcircled{2} &= \textcircled{1} + 700 \text{ 千円 (側方路線価)} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \\ \textcircled{3} &= \textcircled{2} + 650 \text{ 千円 (側方路線価)} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率} \\ \text{宅地の相続税評価額} &= \textcircled{3} \times \text{面積} \end{aligned}$$

↓ 数値を当てはめると

$$\begin{aligned} \textcircled{1} &= 900 \text{ 千円} \times 0.98 = 882 \text{ 千円} \\ \textcircled{2} &= 882 \text{ 千円} + 700 \text{ 千円} \times 1.00 \times 0.03 = 903 \text{ 千円} \\ \textcircled{3} &= 903 \text{ 千円} + 650 \text{ 千円} \times 0.98 \times 0.02 = 915.74 \text{ 千円} \approx 915 \text{ 千円} \\ \text{宅地の相続税評価額} &= 411,750 \text{ 千円} = 915 \text{ 千円} \times (30\text{m} \times 15\text{m}) \end{aligned}$$

※実際の計算に際しましては、税理士等の専門家の指示に従ってください。

(参考 2)

国税庁がホームページで公開している「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」

URL <http://www.rosenka.nta.go.jp/>



以上

本資料は当社の顧問税理士が監修しています。なお、本資料は情報の提供を目的としたもので、投資勧誘を目的として作成したものではありません。記載内容については万全を期しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、また、法律や制度の改正等により、記載内容に変更が生じる場合があります。実際の課税の取扱や証券税制の詳細につきましては、お近くの税務署もしくは税理士等にご確認ください。(EK101625)

【監修：当社顧問税理士 青柳昇司】



当社の概要

【商号等】極東証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第65号
【加入協会】日本証券業協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会