



第65回 路線価図の見方について



相続税が心配なので、自宅の評価額を調べようと思い国税庁 HP で路線価図を見たのですが、数字以外にいろいろと記号等がありよくわかりません。路線価図の見方を教えてください。

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)



今回は、路線価図の見方についてのご質問ですね。路線価等の調べ方については、去年の12月号のこのコーナーでご紹介しましたので、今回は路線価図の見方と評価額の簡単な計算例をご紹介します。

1. 路線価方式による評価額の計算方法

相続税等における財産評価額の計算は、次の計算式のように、路線価を基に土地の形状や奥行、法律上の利用制限など価額に与える影響を調整する「画地調整率」を適用して行います。

計算式

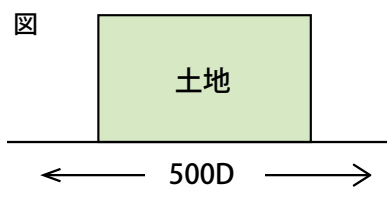
$$\text{路線価} \times \text{画地調整率} = \text{1 m}^2\text{当たりの評価額}$$

$$\text{1 m}^2\text{当たりの評価額} \times \text{地積} = \text{評価額}$$

2. 路線価

路線価図には、路線（道路）に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額（以下「路線価」といいます。）が千円単位で表示されています。

下図の土地は1㎡当り路線価が50万円であることを示しています。



3. 画地調整

画地調整は、次のとおり9種類あり、それぞれ評価する土地の所在する「地区区分」により調整率が異なります。

(1)奥行価格補正：

土地の接している路線からの奥行距離の長さによる影響を調整

(2)側方路線影響加算：

正面と側方に路線がある土地（角地又は準角地）の側方の路線が与える影響を調整

(3)二方路線影響加算：

正面と裏面に路線がある土地の裏面の路線が与える影響を調整

(4)不整形地補正：

整形地（それぞれの角が直角の四角形<矩形>の土地）でない土地の不整形の程度等による影響を調整

(5)規模格差補正：

土地の地積規模が大きいことによる影響を調整

(6)間口狭小補正：

土地の間口が狭小なことによる影響を調整

(7)奥行長大補正：

土地の間口の割に奥行が長すぎることによる影響を調整

(8)がけ地補正：

土地の一部ががけ地などで通常の用途に供することのできない部分があることによる影響を調整

(9)特別警戒区域補正：

土地の全部または一部が土砂災害特別警戒区域に指定されていることによる影響を調整

4. 地区区分

地区区分とは、土地の利用状況がおおむね同一と認められる地域ごとにビル街地区、高度商業地区、繁華街地区、普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区及び大工場地区の7種類に分かれており、国税局長が定めています。

路線価図では、表1のとおり路線価の周りの記号により表示されています。

5. 借地権割合

借地権割合とは、建物を建てるため地代を払って土地を借りた場合の借地人の権利の割合のことで、路線価図では、表2のとおり路線価の末尾にアルファベットで表示されています。

表2：借地権割合

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

表1：地区区分

地区	表示方法	地区	表示方法
ビル街地区		道路を中心として全地域	
高度商業地区		道路を中心として斜線のない側全地域	
繁華街地区		道路沿いのみの地域	
普通商業・併用住宅地区		道路を中心として黒塗り側の道路沿いと反対側全地域	
普通住宅地区		道路を中心として斜線側の道路沿いのみの地域	
中小工場地区			
大工場地区			

具体的な計算例 次のような宅地の評価額を計算すると次のようになります。

奥行距離 実測図等から奥行距離を測定します。

奥行価格補正率 地区区分及び奥行距離に応じた奥行価格補正率を奥行価格補正率表から求めます。

奥行価格補正率 = **0.97**

評価額の計算 路線価に奥行価格補正率を乗じて1㎡当りの評価額を計算し、さらに地積を乗じて評価額を計算します。

路線価：500,000円 × 奥行価格補正率：0.97 = 1㎡当りの評価額：485,000円

1㎡当りの評価額：485,000円 × 地積：405㎡ = 評価額：196,425,000円

奥行価格補正率表

地区区分	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 # 8 #	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 # 10 #	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 # 12 #	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 # 14 #	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 # 16 #	0.92	1.00				0.98	0.98
16 # 20 #	0.93					0.99	0.99
20 # 24 #	0.94					1.00	1.00
24 # 28 #	0.95				0.97		
28 # 32 #	0.96		0.98		0.95		
32 # 36 #	0.97		0.98	0.97	0.93		
36 # 40 #	0.98		0.94	0.95	0.92		
40 # 44 #	0.99		0.92	0.93	0.91		
44 # 48 #	1.00		0.90	0.91	0.90		
48 # 52 #		0.99	0.88	0.89	0.89		
52 # 56 #		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 # 60 #		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 # 64 #		0.96	0.85	0.86	0.86	0.80	

▶さらに詳しくお知りになりたい方は、国税庁HPをご覧になるか、武蔵野銀行の各支店の窓口・ぶぎん地域経済研究所までお問合せください。