



令和3年の路線価が公表されました！

◆路線価とは：主要な道路に面する標準的な宅地の1㎡あたりの価額を千円単位で表したものです。

調べ方：国税庁のHP内「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」において閲覧可能です。

公表日：令和3年の路線価は7月1日に公表されました。

令和3年度の実績：標準宅地の対前年変動率は全国平均で0.5%のマイナスに…
6年ぶりの下落となりました。

◆相続税評価額の計算方法は？

土地の評価額 = (1) 自用地評価額 × (2) 権利割合で計算します。

(1) 自用地評価額

①倍率方式(市街化調整区域などの郊外の土地に適用)

固定資産税評価額 × ※倍率 ※各市区町村の倍率表を参考

②路線価方式(市街化区域などの都市部の土地に適用)

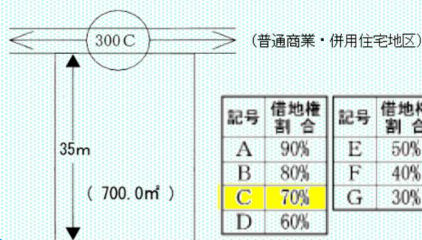
路線価(1㎡あたり) × 各種補正率 × 地積(㎡)

(2) 権利割合

- 土地を貸している場合(貸宅地) (1-借地権割合)
- 建物を貸している場合(貸家建付地) (1-借地権割合×借家権割合)

【計算例】

一路線に面する宅地



1：自用地の価額

(路線価) [奥行距離35mに応ずる奥行価格補正率] (1平方メートル当たりの価額)
 $300,000 \text{円} \times 0.97 = 291,000 \text{円}$
 (1平方メートル当たりの価額) (地積) (自用地の価額)
 $291,000 \text{円} \times 700 \text{平方メートル} = 203,700,000 \text{円}$

2：借地権の価額

(自用地の価額) (借地権割合) (借地権の価額)
 $203,700,000 \text{円} \times 70\% = 142,590,000 \text{円}$

借地権割合
…路線価図より確認
借家権割合
…全国一律で30%

◆新型コロナの影響による路線価の減額補正

R2～3年にかけて大阪市中央区では、新型コロナの影響を受けて土地の時価が大幅に下落するといった地域がいくつかみられました。

国税庁はこういった時価が下落した地域の適正な評価額を算出するために、R2年7～9月の間に相続や贈与が行われた土地の評価額について、減額補正を行うとしました(R3年1月)。

続けてR2年10～12月の間に相続や贈与が行われた土地の評価額についても減額補正を行うと公表しました(R3年4月)。

減額補正とは…

路線価×地価変動補正率(右の表参照)

上記の式にて求めることが出来ます。

(注意)公表前に申告した場合、「更正の請求」をすることができます。

※内容に関するお問合せ・ご相談はひょうご税理士法人までお願いします。(担当：大賀)

令和2年分 地価変動補正率表

音順	市区町村名： 大阪市中央区	南税務署			
		令和2年分路線価に乗ずる地価変動補正率			
町丁名	1月～3月	4月～6月	7月～9月	10月～12月	
し 心齋橋筋1丁目	—	—	—	0.98	
し 心齋橋筋2丁目	—	—	0.96	0.91	
せ 千日前1丁目	—	—	—	0.92	

【計算例】R2.10～12月にご相続があった場合の

心齋橋筋2丁目の土地等の相続評価額

補正前の路線価を1,000,000円とすると、

差額補正後の評価額 = $1,000,000 \times 0.91 = 910,000 \text{円}$

となります。