



塚口本店：尼崎市南塚口町 2-6-27 /TEL06-6429-1301  
 塚口支店：尼崎市南塚口町 2-12-18 /TEL06-6940-6421  
 川西支店：川西市栄根 2-6-37 /TEL072-767-7770  
 西宮支店：西宮市甲風園 1-10-8 /TEL0798-78-7677  
 岡場支店：神戸市北区有野中町 2-17-2 /TEL078-982-4119



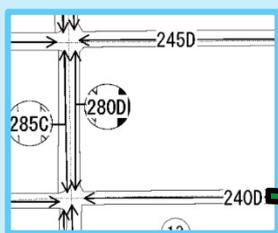
## 相続・贈与時の不動産評価について



相続・贈与時の不動産評価は【**路線価** × 各種補正率 × 地積 (㎡)】で算定します。(路線価地域に限ります。)

### 路線価とは

市街化区域など都市部の土地について、その宅地が接する道路ごとに定められた「標準的な宅地の1㎡あたりの価額を千円単位で示したもの」です。



国税庁 HP の「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」にてどなたでも閲覧可能です。(URL: <https://www.rosenka.nta.go.jp/>)

※毎年 7月1日 に路線価が公表されます。

計算例： **240D** の路線価道路に接する土地

① 所有している土地の面積が 300㎡ の自用地であった場合…

$$240,000 \text{円} \times 300 \text{㎡} = 72,000,000 \text{円}$$

(路線価) (面積) (自用地評価額)

② 所有している土地の面積が 300㎡ の貸家建付け地であった場合…

$$72,000,000 \times (1 - 60\% \times 30\%) = 59,040,000 \text{円}$$

(自用地評価額) (借地権割合) (借家権割合) (貸家建付け地評価額)

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

【借地権割合】

→路線価図より確認

※地域ごとに異なります

【借家権割合】

→全国一律 30%

### 令和7年度の路線価について

令和7年度における標準宅地の評価基準額は、全国平均 2.7% の上昇となりました。これは、前年の 2.3% 上昇を上回り、4 年連続での上昇です。

全国的にインバウンド需要を取り込んだ観光地や都心へのアクセスが便利な地域で上昇傾向が見られます。

関西2府4県では、奈良県を除く全ての府県で上昇が見られ、兵庫県では豊岡市城崎長湯島の最高路線価上昇率が 24.2% となり、全国で7番目に高い上昇率を記録しました。

都道府県	前年比
三重県	0.4%
滋賀県	0.5%
京都府	3.7%
大阪府	4.4%
兵庫県	2.0%
奈良県	-1.0%

路線価の上昇にともない、相続税額が増えることに対する不安の声が大きくなっています。相続税対策には数年単位で計画的に行うものもあり、早めの対策が重要となります。ひょうご税理士法人では、相続税試算および相続対策のご提案を行っておりますので、気になる方はお気軽にご相談くださいませ。



内容に関するお問い合わせ・ご相談はひょうご税理士法人までお願いします。(担当:船橋)