

MONEY FOR PRESIDENT

高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー
高橋 学



57歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

相続と路線価

宅地評価の算出基準となる重要指標

こんにちは、高橋学です。今回のテーマは「相続と路線価」。宅地の相続で必ず覚えておきたい「路線価」について、最新動向を交えて解説します。

地価の上昇傾向を背景に、自宅等、宅地の相続税評価額の上昇や、それによる相続税への影響を心配する方が増えています。相続税負担は、土地の評価額によって大きく変わる可能性があります。「円滑な相続」実現のためには、保有する宅地の相続税評価額を定期的に調べるのが重要です。

宅地の相続税評価額の算出基準となるのが、今回ご紹介する「路線価」です。毎年夏、国税庁から公表される路線価は、路線（道路）に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額のこと。相続における宅地の相続税評価額は、大まかに言うと、路線価に宅地面積を掛けて求める仕組みとなっています（路線価方式。厳密には宅地の形状等に応じた調整率で補正されます）。なお、路線価が定められていない地域の宅地の価額は、原則として、その宅地の固定資産税評価額に一定の倍率を掛けて求めます（倍率方式）。

図表1は、今年7月に発表された路線価において、都道府

県別の平均上昇率を高い順に並べたランキングです。第1位は東京都の8.1%。以下、沖縄県の6.3%、福岡県の6.0%と続きますが、9位に佐賀県3.3%、10位に熊本県2.8%、12位に北海道2.4%が入るなど、上昇傾向は大都市圏に限らないことが見て取れます。ちなみに、東京の最高路線価は「中央区銀座5丁目銀座中央通り」の4,808万円。前年比8.7%の上昇でした。

路線価の確認は国税庁HPで

路線価はもちろん、ご自身で確認できます。図表2を使って、具体的な相続税評価額の求め方を見てみましょう。先にご説明した通り、相続税評価額は路線価に宅地面積を掛けて求めるのが原則ですから、この例の評価額は「路線価60万円×調整率（奥行価格補正率）1.00×宅地面積120㎡＝7,200万円」となる計算です。少し補足が必要なのが「調整率」かもしれません。これも前述しましたが、調整率は宅地の形状等に応じた補正率のことで、奥行距離に問題があるため減額補正を行う「奥行価格補正率」があります。また、複数の路線に接している場合は、増額補正を行います。「路線価」や「調整率」の具体的な数値は、国税庁のホームページに公開されています。

M

■ 図表1 2025年分路線価の上昇率ランキング

順位	都道府県	上昇率	順位	都道府県	上昇率
1	東京都	8.1%	9	佐賀県	3.3%
2	沖縄県	6.3%	10	愛知県	2.8%
3	福岡県	6.0%	10	熊本県	2.8%
4	宮城県	4.4%	12	北海道	2.4%
4	神奈川県	4.4%	13	広島県	2.3%
4	大阪府	4.4%	14	埼玉県	2.1%
7	千葉県	4.3%	15	兵庫県	2.0%
8	京都府	3.7%		全国平均	2.7%

■ 図表2 路線価による宅地の相続税評価額の計算例

