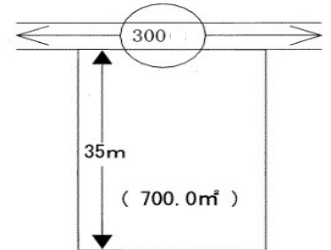


令和3年分 路線価が公表されました！

今年も7月1日に国税庁より、路線価が公表されました。コロナ禍の影響を受け、土地の評価額がどうなっているか気にされている方も多いのではないのでしょうか。路線価以外にも土地の評価額の目安となる指標をご紹介します。個人や法人が所有する土地の時価の目安としてご覧ください。

I 路線価とは？

路線価とは、国税庁が全国の路線(道路)について、その道路に接する土地の1㎡あたりの価額(千円単位)を示したものです。例えば、右のような路線価図では、300の部分(千円)が道路を示しており、この道路に接する土地は1㎡あたり300千円であるという意味になります。右の土地の場合、300千円×700㎡=2億1,000万円が相続税評価額(概ね時価の80%相当)となります。



国税庁HPより抜粋

II 公的な地価調査まとめ

	路線価	公示地価	基準地価	固定資産税評価額
調査主体	国税庁	国土交通省	都道府県	市町村
調査地点数	約32万地点	約2万6,000地点	約2万2,000地点	約40万地点
評価時点	毎年1月1日	毎年1月1日	毎年7月1日	3年ごと1月1日
用途	相続・贈与税の課税	取引価格の目安	取引価格の目安	固定資産税の課税など
評価水準	概ね時価の80%	概ね時価	概ね時価	概ね時価の70%
確認方法	国税庁HP	国土交通省HP	都道府県HPなど	納税通知書など
その他	地価上昇時に税負担が重くならないよう80%に制限	金融機関の担保評価にも利用される	公示地価と異なり、都市計画区域外も基準地となる	保有しているだけで課税される為、路線価よりもさらに低い

地価の指標として公的機関が公表しているものは路線価以外にも上記のようなものがあります。個人や法人が所有する土地の時価を知りたい場合、公示地価の対象となっている標準地が近ければ良いのですが、標準地が近くに無い場合、評価地点数の多い路線価が参考になります。一度、国税庁のHPで確認してみたいかどうか。

III 令和3年分都道府県庁所在地の最高路線価(国税庁HPより抜粋)

国税局	都市名	所在地	最高路線価		対前年変動率	
			令和3年分	令和2年分	令和3年分	令和2年分
東京	東京	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	42,720千円	45,920千円	▲7.0%	+0.7%
	千葉	中央区富士見2丁目 千葉駅前大通り	1,180千円	1,140千円	+3.5%	+9.6%
	横浜	西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り	16,080千円	15,600千円	+3.1%	+34.5%
関東信越	さいたま	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	4,260千円	4,260千円	0.0%	+15.1%
	水戸	宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	225千円	225千円	0.0%	▲2.2%
	宇都宮	宮みらい 宇都宮駅東口駅前ロータリー	300千円	290千円	+3.4%	+13.7%
	前橋	本町2丁目 本町通り	130千円	130千円	0.0%	0.0%
	新潟	中央区東大通1丁目 新潟駅前通り	440千円	450千円	▲2.2%	+2.3%

令和3年分路線価は、全国平均で前年対比▲0.5%の下落となりました。6年ぶりの下落となります。東京都に限って言えば、前年対比▲1.1%の下落、こちらも8年ぶりの下落となります。いずれもコロナ禍によるインバウンドの消失により、観光地や繁華街の下落が大きくなっています。

IV 地価下落が中小企業に与える影響とは？

法人が土地を所有している場合、地価が下落したとしても基本的に影響はありません。法人のB/Sに計上されている土地は取得時の価額のため、時価が下落すると含み損となったり、自社の株式の評価額に影響する場合があります。土地を関連会社に売却する、株式の評価額を求める際には、ぜひご相談ください。