

令和2年分 路線価が公表されました！

7月1日に国税庁より、相続税や贈与税の評価額の算定基礎となる令和2年分の路線価が発表されました。今月は、その概要と路線価上昇が与える影響について、ご紹介していきます。

I 路線価とは？

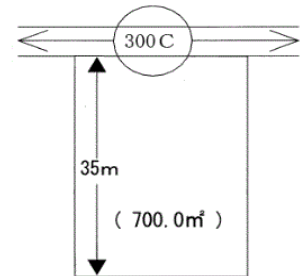
路線価とは、国税庁が全国の路線（道路）について、**その道路に接する土地の1㎡あたりの価額（千円単位）**を示したものです。例えば、右のような路線価図の場合、この道路に接する土地1㎡あたり、300千円であることを示しています。

実際に評価する際は、土地が縦長であるなど、各土地の状況を加味しますが、おおまかに右図の土地の場合、300千円×700㎡＝2億1,000万円となります。

相続税は、基礎控除を超える財産額に課税されます。基礎控除は以下の算式により計算した金額となります。

$$3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times \text{相続人の数}$$

国税庁HPより抜粋



配偶者と子供2人のご家族であれば、3,000万円+600万円×3人として、基礎控除は4,800万円となります。**基礎控除を超えると、相続税の申告が必要となり、一定の場合には10%～55%までの税率で相続税がかかり、原則として現金で納税**となります。一度、ご自宅や他の不動産の土地が、いくら位の評価額になるか確認されてはいかがでしょうか。**相続税は、事前の対策が重要です。ご不安な方は是非ご相談ください。**

II 路線価は5年連続で上昇傾向（令和2年分の路線価の概要）

令和2年分の路線価については、**今年の1月1日を基準日**として、国土交通省が発表する公示価格（概ね土地の時価評価）や売買実例、不動産鑑定士の鑑定評価などを基にして定められます。**概ね時価の80%相当**と言われており、**簡易的な時価を把握するうえでも路線価は参考**になります。

令和2年分の路線価については、全国32万地点の標準宅地は**前年比で1.6%の上昇**となり、5年連続の上昇傾向にあります。**上昇率トップは沖縄県の+10.5%、次いで東京都が+5.0%**となっています。

しかし、この路線価は1月1日時点の評価であり、新型コロナウイルス感染症の影響以前のもので、国税庁は、**今後地価の下落が見られた場合、路線価を一定の係数により、減額修正**することも検討しています。

III 中小企業経営に路線価は影響するか？

法人で土地を所有している場合、路線価の上昇は自社株式の評価に影響します。自社株式の評価は、後継者に株式を譲る事業承継、相続で株式を子供に引き継ぐ場合に、**贈与税や相続税の負担**にかかわってきます。中小企業の自社株式については、評価方法が2種類あり、それぞれ以下のように評価額を算定します。

- ①類似業種比準方式・・・法人の配当・利益・純資産を基に、上場企業の株価を参考にする方法
 - ②純資産価額方式・・・法人の資産負債を相続税評価額で評価し、資産から負債を控除した純資産を求める方法
- 上記の評価方法について、類似業種比準方式は概ね簿価の純資産で計算しますが、**純資産価額方式は法人が所有する土地を相続税評価額により評価**するため、路線価の上昇の影響が大きくなります。

下記表のとおり、**会社規模が小さいほど、路線価上昇の影響が大きくなる傾向**があります。

会社規模	評価方法(原則)	路線価の影響	
大会社	類似業種 or 純資産 いずれか低い方	小	
中 会 社	大	①類似業種90%+②純資産10%	↓
	中	①類似業種75%+②純資産25%	↓
	小	①類似業種60%+②純資産40%	↓
小会社	①類似業種50%+②純資産50%	大	

※会社規模については、取引高(売上高)、総資産・従業員数(70人以上は大会社)により決定されます。