

令和3年の路線価発表

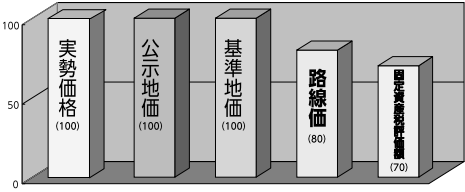
令和3年度の相続税・贈与税の土地等の評価額の算定基準となる「令和3年度路線価」が7月1日に公表されました。新聞等で目を通された方も多いかと思いますが、改めて路線価とはどういったものなのか説明いたします。

1. 路線価とは

路線価とはその年の1月1日時点での価格として発表される公示地価を基準に、その80%の水準を目安として、路線に付される価格です。今年度の路線価の調査地点は約32万6,000か所と、国土交通省が公表する公示地価の対象地点(約2万6,000か所)よりはるかに多いです。路線価は、公示地価と異なり直接税額に影響を与えることになるため、より慎重に安全性を考慮して実勢価格よりも低めに設定されています。

公的な土地価格の概要表

価格の種類	公示地価	基準地価	相続税評価額(路線価)	固定資産税評価額
評価基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年1月1日
発表日	毎年3月下旬	毎年9月中旬	毎年7月1日	毎年4月下旬
実施機関	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
根拠法	地価公示法	国土利用計画法	相続税法	地方税法
価格水準	100	100	80	70



2. 全国平均は6年ぶりにダウン

国税庁は令和3年7月1日に「令和3年分路線価」を公表しました。

全国には30万地点以上の標準地が設定されており、その評価基準額の地価変動率は、全国平均で対前年比マイナス0.5%、前年プラス1.6%と6年ぶりに下落しました。

国土交通省が本年3月24日に公表した令和3年公示地価でも、全国平均で6年ぶりに下落しており、新型コロナウイルスによる影響が顕著に表れたといえるでしょう。

令和3年分 全国の都道府県別・最高路線価ベストテン

(単位：千円)

順位	都道府県	最高路線価の所在地	最高路線価		変動率 (%)
			本年分	前年分	
1	東京都	中央区銀座5丁目(銀座中央通り)	42,720	45,920	▲7.0
2	大阪	大阪市北区角田町(御堂筋)	19,760	21,600	▲8.5
3	神奈川	横浜市区南区南幸1丁目(横浜駅西口バスターミナル通り)	16,080	15,600	3.1
4	愛知	名古屋市中村区名駅1丁目(名駅通り)	12,320	12,480	▲1.3
5	福岡	福岡市中央区天神2丁目(渡辺通り)	8,800	8,800	0.0
6	京都	京都市下京区四条通東入2丁目(御旅町四条通)	6,530	6,730	▲3.0
7	北海道	札幌市中央区北5条西3丁目(札幌停車場線通り)	5,880	5,720	2.8
8	兵庫	神戸市中央区三宮町1丁目(三宮センター街)	5,200	5,760	▲9.7
9	埼玉	さいたま市大宮区桜木町2丁目(大宮駅西口駅前ロータリー)	4,260	4,260	0.0
10	宮城	仙台市青葉区中央1丁目(青葉通り)	3,300	3,180	3.8

3. 新型コロナウイルスの影響による路線価補正

国税庁は昨年7～9月、10～12月と二度にわたり路線価の補正を発表しました。1年間の地価変動率(下落率)が20%を超える場合、数值的には実勢価格が路線価を下回ることとなるため、補正率の適用を決定したようです。

本年も地価の状況はマイナス基調にあると認められるため、状況によっては昨年同様、補正率の発表となるかもしれません。

例えば、大阪市中心区心齋橋筋2丁目などの場合、令和2年～令和3年の地価変動率が▲26.4%となっており、補正率を使用しないと実勢価格が路線価を上回るという逆転現象がおきることとなります。

補正率の発表がなかった地域でも、令和2年分と令和3年分路線価に20%以上の乖離がある場合には、更正の請求が認められる可能性もあります。