

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

9

2026

TOPICS

P2 資産安心コラム

その土地、適正な評価額ですか
不整形地・角地・私道の評価法

P3 暮らしとお金の教養講座

「今年の路線価」はいつ使う?
タイミングとスケジュール管理

P4 相続・贈与の基礎知識

路線価の基礎知識
地価公示価格・基準地価の違い

数字で見る相続

5年連続路線価上昇 前年比2.9%プラス

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の財産評価の基準となる路線価を公表しました。令和8年分の全国平均変動率は前年比2.9%のプラスとなり、5年連続の上昇を記録しました。

都道府県別平均では、前年より1県増となる36都道府県で上昇しました。上昇率の上位は東京都(9.4%)、沖縄県(6.6%)、大阪府(5.1%)の順でした。一方、下落は8県(前年比4県減)にとどまり、そのうち5県は前年から下落幅が縮小しています。

また、都道府県庁所在都市の最高路線価はすべての都市で上昇または横ばいとなり、1991年以来35年ぶりに下落都市が皆無となりました。

堅調なインバウンド需要や住宅需要、駅周辺の再開発などが、全国的な地価の押し上げ要因となったと分析されています。

その土地、適正な評価額ですか 不整形地・角地・私道の評価法

相続税における土地の評価は、単純に「路線価×面積」では決まりません。不整形地（形がいびつな土地）、複数の道路に接する角地、私道負担のある土地などは、評価額が大きく変わる場合があります。今回は、見落とししやすい3つのケースを解説します。

形状と接道状況で差がつく 不整形地・角地の評価基準

土地は、一般的にその形状によって利用価値が異なります。

正方形や長方形のように形がきれいに整っている整形地に対して、いびつな形状の土地を不整形地といいます。間口が狭く、奥に敷地が広がる形状をした「旗竿地」や、「三角形に近い土地」、「台形地」などがその代表です。

不整形地は、整形地と比べて利用価値が劣るため、相続税評価額が減額されます。

具体的には、国税庁が定める「不整形地補正率表」に基づく補正率（0.60～1.00）を乗じて評価額を算出します。地区区分と不整形割合に応じて、形がいびつなほど低い補正率が適用されるようになっています。

また、同じ面積や路線価でも、道路との接道状況で評価は変わります。特に注意が必要なのは角地です。角地とは、2本の道路が交差し、またはT字路のように接続している場所にあり、土地の正面と側面が道路に接している土地のことをいいます。角地は一般的に利便性が高いため、原則として「側方路線影響加算率」を乗じて評価額を加算します。

なお、1本の折れ曲がったL字型の道路の内側にある土地は、準角地として、適用される加算率が異なります。ただし、角地として加算するには、『角地としての効用』を有することが要件です。2本の道路に接していても、道路との間に著しい高低差があり、物理的にその道路から土地へ進入できないなど、実際の利用価値が高くないと判断される場合は、加算対象外となることがあります。

見落としやすい評価減 私道の評価と確認の視点

国や自治体が管理する公道に対し、個人などが所有し維持管理している道路を一般に私道といいます。敷地のほかに自分や近隣の人が道路として使用している土地を保有または共有している状態や、敷地の一部にこうした道路が含まれている状態を私道負担といいます。

この私道負担部分は、利用制限を受けるため評価額を減額することができます。具体的には、その先が行き止まりになっている道路など特定の人のみが使う私道の場合、評価額は隣接する宅地として評価した価額の30%で計算します。一方、公道から公道へ通り抜けできる道路のように不特定多数が通行する私道に該当すれば、公共性が高いため評価額は0円（非課税）となります。不特定多数の通行に使われているかどうかについては、道路の幅員などの明確な基準はなく、実際の利用状況に基づき実質的に判断されます。

私道の評価には、登記事項証明書・公図・測量図などの資料の確認と現地調査が不可欠です。所有形態（単有か共有か）に加え、建築基準法上の道路に該当するかどうか、該当しない場合の接道状況、セットバック（道路後退）の可否なども、土地の評価に影響します。

土地の形状や接道状況は、路線価図だけでは判断できません。いずれのケースも机上の計算だけで即断せず、資料と現況を照らし合わせることが重要です。

また、「相続税評価額」と、実際の「市場売却価格」は必ずしも一致しないということも念頭に置いておきましょう。

「今年の路線価」はいつ使う？ タイミングとスケジュール管理

相続税の計算に欠かせない「路線価」は、毎年7月初旬に国税庁から公表されます。最新版の発表前に相続が開始したときは、いつの路線価を使うべきなのでしょう。今回は、路線価の適用ルールと実務上の注意点について解説します。

基準は「相続開始日」の年分 年初の相続は「公表待ち」に

路線価は毎年改定されるため、土地の相続税評価額を算定する際に、どの年の路線価を適用するのが重要になります。

路線価は、毎年1月1日を評価時点とし、原則、その年の7月初旬に国税庁から公表されます。そして、公表された年の1月1日から12月31日までの間に、相続や遺贈、贈与によって土地を取得した場合の土地の評価額の算定に適用されます。

したがって、相続税を計算する際は、路線価の公表時期にかかわらず、原則として「課税時期（相続開始日）」の属する年分の路線価を使用しなければなりません。

たとえその年の路線価が公表される前に相続が開始したとしても、前年の路線価を流用することは認められず、7月に公表される最新の路線価を適用するのがルールです。

たとえば、2026年の春に亡くなった場合、前年分ではなく、2026年7月に公表される最新の路線価を使用します。

このため、1月～6月に相続が開始した場合、その年分の路線価が公表されるまでは、土地の評価額を確定させることができません。相続税の申告を早期に進めたくても、7月に路線価が公表されてから、最終的な計算をし、相続税の申告をすることになります。

このように、1月～6月に相続が開始した場合には、路線価が公表されるまで、相続税申告書は完成できないこととなります。

そのため、相続税の申告期限内にしばらく「路線価の公表待ち」の期間が生じる点に注意が必要です。

申告期限は「10カ月以内」 公表後の慌ただしさを防ぐ準備

相続税の申告期限は、原則として「自己のために相続の開始があったことを知った日の翌日から10カ月以内」と定められています。

なお、申告期限が土日や祝日、年末年始の閉庁日などに該当する場合は、その翌日が期限となります。

たとえば1月1日に相続が開始した場合、相続税の申告期限は原則として同年11月1日となります。

このケースでは、7月初旬にその年の路線価が公表されてから相続税の申告期限まで、わずか4カ月程度しか残されていません。公表後にすべての作業を開始していたら、相続税の申告スケジュールは極めてタイトになってしまいます。

そこで、単に路線価の公表を待つのではなく、事前準備を並行して進めることが重要です。

土地評価においては、現地調査による不整形地などの減額要素の把握、公図や測量図といった資料収集、権利関係の確認などを事前に済ませておくことができます。

また、預貯金や有価証券など土地以外の財産評価のほか、相続人の確定に必要な戸籍謄本などの収集、遺産分割協議の進行、小規模宅地等の特例要件の確認も進めておきましょう。

路線価は「課税時期の属する年分」を適用するため、特に1月～6月に相続が開始した場合は、相続税の申告期限を逆算したスケジュール管理が非常に重要になります。

円滑に申告を終えられるように、早めに専門家へ相談し、事前準備をしておくことをおすすめします。

路線価の基礎知識 地価公示価格・基準地価の違い

公的機関が公表している土地の価格には「地価公示価格」「基準地価」「路線価」など、目的に応じた複数の基準が存在します。相続や贈与の場面で税金を計算する際は、特に「路線価」の理解が重要です。今回は、それぞれの価格の役割と違いについて説明します。

路線価とは？ 税金計算の 基準となる土地の価格

路線価（相続税路線価）とは、主要な道路（路線）に面した標準的な宅地の1平方メートルあたりの価格を指します。相続や遺贈、贈与などによって土地を取得した場合、相続税や贈与税を計算する際の「財産評価額」を算定する基準として用いられます。

路線価は、毎年1月1日を評価時点とし、原則としてその年の7月初旬に国税庁から公表されます。そして、その年の1月1日から12月31日までの間に相続や遺贈、贈与によって土地を取得した場合の土地の評価額の算定に適用されます。

ただし、全国のすべての道路に路線価が設定されているわけではありません。路線価が設定されていない地域（倍率地域）については、市町村（東京23区は都）が算定した固定資産税評価額に国税庁が定める評価倍率を乗じて計算する倍率方式が採用されます。

地価公示価格・基準地価との違い 3つの指標を正しく見分ける

国や自治体が発表する主要な3つの土地の価格について、役割と違いを整理しておきましょう。

- ①地価公示価格：国土交通省が公表し、一般の土地取引の指標となる価格です。原則として都市計画区域内が対象となります。
- ②基準地価：都道府県が公表し、地価公示価格を補完します。都市計画区域以外も対象となります。
- ③路線価：先に紹介した通り、国税庁が公表し、相続税・贈与税の算定基準となります。土地の価格は日々変動するため、課税時期による不公平を防ぎ納税者の負担に配慮する観点から、時価（地価公示価格）の「8割程度」を目安に安全性を踏まえて設定されています。

路線価を用いて土地を評価する際は、土地の形状（間口が狭小、奥行長大、不整形など）に応じ、路線価を「補正」できるケースもあります。土地の適正な財産評価は将来の円滑な納税対策に直結するため、専門家への相談をおすすめします。