

NEWS LETTER

2009年8月号 (No.133)

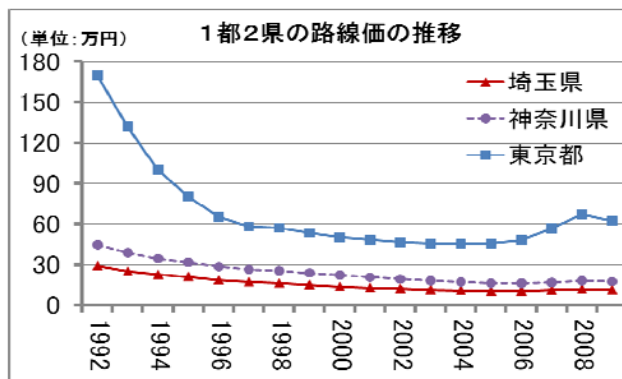
東京都世田谷区用賀2-14-11-4F
落合会計事務所
TEL(03)5716-6528 FAX(03)5716-6529

2009年路線価、4年ぶり5.5%下落!

●路線価、全国平均マイナス5.5%!

7月1日、相続税・贈与税の評価の基準となる2009年の路線価が発表されました。「路線価」とは、道路に面した1㎡あたりの土地の評価額のことです。

全国の平均路線価は、前年より5.5%のマイナスとなり、4年ぶりに下落に転じました。また、すべての都道府県で下落、東京都では5年ぶりにマイナスとなり、福岡県に次いで全国2位の下落率(マイナス7.4%)となりました。



ここ3年間は上昇した路線価ですが、昨年9月のリーマンブラザーズの破綻をきっかけにした金融市場の混乱から不動産市場の冷え込みが続いており、いわゆる「ミニバブル」は崩壊。昨 year 上昇率の高かった地点の多くが、今年の下落が大きいという傾向がうかがえます。

県庁所在地の路線価も、すべて下落または横ばいで、上昇した地点はありませんでした。

●停滞続く不動産市況

2007年には米国サブプライム問題が発生、さらに2008年のリーマンショック以降の深刻な金融危機の影響を受け、不動産業界は停滞し続けています。マンション分譲業者の倒産は08年には53件、07年(13件)から大幅に増加しました(帝国データバンクHP)。

売れ残りのマンションを別業者が買い取り、アウトレット価格で再販するケースもでてきています。中には周辺の相場より2割ほど割安で購入できるものもあるようです。

所得税の住宅ローン控除制度の拡充、贈与税の住宅取得資金の500万円非課税制度などの後押しを受け、住宅を買いやすい状況になっているといえるでしょう。

●物納申請件数、10年ぶり増加!

相続税の物納申請件数は近年減少傾向にありましたが、2008年度は698件と前年度より82.2%増加し、10年ぶりの増加となりました。税額では前年度の約2.4倍の564億円、6年ぶりの増加となりました(国税庁HP)。

物納は、延納をしても金銭で納付することが困難な場合に認められており、不動産市況の停滞で売却が困難な状況にあることが影響しているものと考えられます。

●相続税額はどう変化する?

仮に2008年に相続財産3億円を所有していた場合、路線価の下落により、2009年の相続財産及び相続税総額がどのくらい減るか試算してみると...

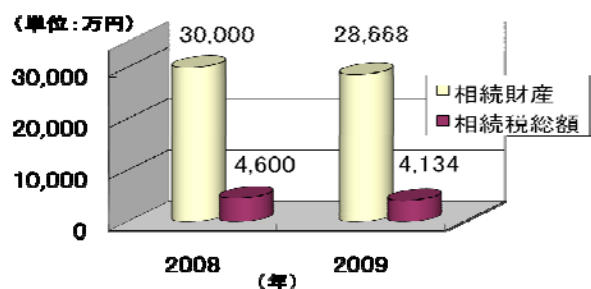
☆ 前提条件 ☆

法定相続人：妻と子供2人

相続財産：60%が土地(世田谷区)

評価額：土地は東京都平均下落率、
他は変動しないものとする

相続財産と相続税総額の比較



2008年に4600万円だった相続税総額は、2009年には約4130万円と約470万円減少することになります。(澤みち子)