

NEWS LETTER

2010年8月号 (No.145)

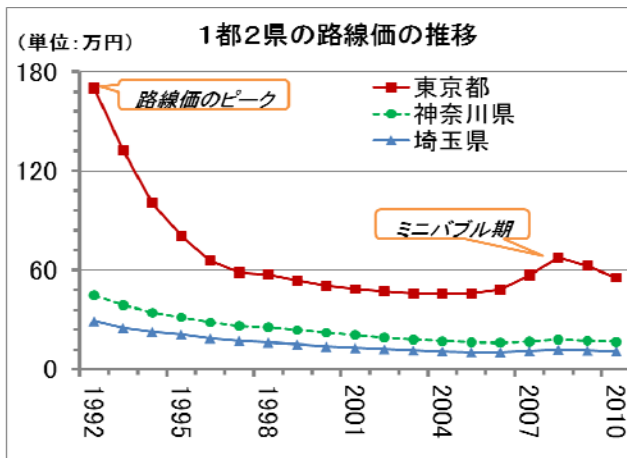
東京都世田谷区用賀2-14-11-4F
落合会計事務所
TEL(03)5716-6528 FAX(03)5716-6529

2010年分路線価2年連続下落！東京都は下落率日本一！！

●路線価全国平均、前年比▲8.0%！

7月1日、2010年分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、相続税・贈与税の評価の基準となる金額です。

全国の平均路線価は昨年に続き2年連続で下落、下落率は前年の▲5.5%から拡大して▲8.0%となりました。すべての都道府県で下落しましたが、東京都は全国1位の下落率(▲11.3%)となりました。



3大都市圏での下落率は、東京圏で▲9.7% (昨年▲6.5%)、大阪圏で▲8.3% (昨年▲3.4%)、名古屋圏で▲7.6% (昨年▲6.3%)といずれも拡大、都市部近郊での下落幅が大きい傾向がうかがえます。

●相続税額はどう変わる？

仮に2009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、2010年の相続財産及び相続税総額はどうか？

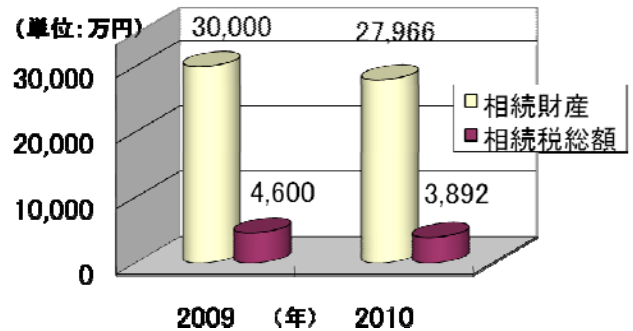
☆ 前提条件 ☆

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



2009年に4600万円だった相続税総額は、2010年には約3890万円と約710万円減少することになります。

●土地・オフィスビル、依然低調

2008年秋のリーマンショックでミニバブルが崩壊、計画が頓挫しファンドマネーが撤退した表参道周辺や南青山などでは、遊休地が駐車場となったまま今後の開発の先行きが見えない状況で、いまだ動きは低調です。

都心部のオフィスビルでは、空室率が5月末時点で8.94%と過去最高の水準となり、オフィス賃料も下落が続くなど、厳しい状況が続いています。

●マンションでは底入れの兆し

一方で、マンションには持ち直しの動きが見られ、首都圏でのマンション供給は5月時点で対前年比プラス7.1%。マンションの契約率は77.0%で好調の目安とされる70%を超えました。中古マンション価格も昨年夏以降、小幅ながら上昇傾向が続き、利便性が高い一部地域では活況を呈しはじめています。

一時期に比べ値ごろ感のあるマンション価格や低金利、住宅ローン控除制度の拡充や贈与税の住宅取得資金1,500万円非課税制度などの政策の後押しを受け、次第に好調さを取り戻しつつあるマンション市況。

消費税増税前に住宅を、とお考えの方は、
まずはご相談下さい。(澤 みち子)