

NEWS LETTER

2011年8月号 (No.156)

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
http://www.ochiaikaikei.com/

2011年分路線価 3年連続下落！下落幅は縮小傾向

●路線価変動率の平均、▲3.1%！

7月1日、2011年分の路線価（1月1日現在）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、相続税・贈与税の計算の基準となります。

全国の変動率の平均は3年連続で下落しましたが、下落幅は前年の▲4.4%から縮小して▲3.1%となりました。

すべての都道府県で下落しましたが、31都道府県で下落幅が縮小。都道府県庁所在地では43都市が下落したものの、福岡市は1.1%の上昇、上昇した都市があるのは3年ぶりのことです。

対前年変動率の平均値		
	2011年	2010年
全国平均	▲3.1	▲4.4
東京	▲2.0	▲7.0
神奈川	▲1.4	▲3.6
埼玉	▲2.5	▲5.0
千葉*	▲1.9	▲4.3

*千葉県は調整率(後述)の対象地域
(今年から、路線価の平均額の公表が廃止され、変動率の算出方法が変更されました)

●東日本大震災の影響は？

この路線価は1月1日での評価のため、3月11日の東日本大震災後の実情が反映されていません。

被災地については、被災状況の調査結果をもとに地価下落を反映させる「調整率」が今年10～11月に発表される予定です（対象地域は青森・岩手・宮城・福島・茨城・栃木・千葉県の全域、新潟・長野県の一部）。

調整率が導入されるのは阪神大震災以来2度目となり、当時は最大で25%の引き下げでしたが、今回は津波によって街そのものが壊滅的な被害を受けた地域も多く、調整率がさらに引き下げられる可能性もあります。

調整率が出れば、震災後の地価について国が示す初めての基準となるため、来年以降の公示地価や固定資産評価額などへ影響するものと予想されます。

●東京都内の動向は？

東京都内の路線価の平均変動率は▲2.0%、48税務署管内の最高路線価は、44地点は下落し4地点は横ばい（昨年はずべて下落）で、下げ止まりの傾向がうかがえます。

下落率が最大だったのは東京駅八重洲口付近の▲10.1%で、大規模再開発により人気スポットに生まれ変わった、隣接する丸の内・日本橋エリアとの差が浮かび上がりました。

震災後は、湾岸エリアでの不動産取引が低迷、価格の落ち込みが懸念される一方、内陸部の武蔵野台地エリアへの注目が集まり始めています。

●相続税額はどう変わる？

仮に2010年に相続財産3億円を所有していた場合、路線価の下落と相続税の税制改正により、2011年の相続財産及び相続税総額はどう変わるのでしょうか？

☆ 前提条件 ☆

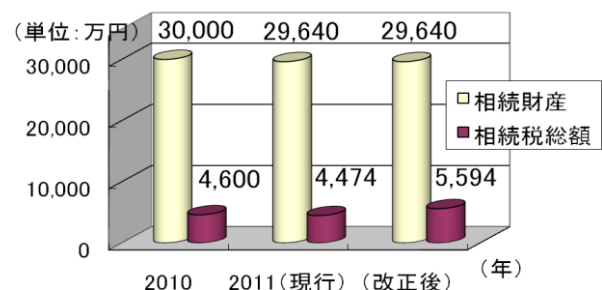
法定相続人：妻と子供2人

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



2010年に4600万円だった相続税総額は、2011年には約4480万円と約120万円減少しますが、仮に税制改正が成立した場合には、基礎控除の減額のため、約5600万円と約1000万円増加することになります。（澤 みち子）