

2013年、路線価はまた下がったものの… (5年連続下落)

●路線価変動率の平均、▲1.8%

7月1日、2013年分の路線価が発表されました。

全国の変動率の平均は5年連続で下落しましたが、下落幅は▲1.8%に縮小(前年は▲2.8%)。

宮城県と愛知県で上昇に転じ、他の45都道府県でも下落幅が縮小、地価の底打ち感が強まりました。

都道府県庁所在地の最高路線価

は7都市で上昇、うち上昇率トップは2014年度の北陸新幹線開業への期待感からか、金沢市の+6.3%(前年比、以下同)でした。

●首都圏・都内の動向は？

都内48税務署別では、上昇箇所が3カ所から8カ所に増加、下落箇所は41カ所から17カ所に大幅に減少、下げ止まり傾向が顕著に表れています。

上昇率のトップは、東京スカイツリー効果か、東京浅草の雷門通りで+9.0%でした。足立区の北千住駅西口駅前広場通りが+4.6%、2006年以降に4大学が進出し「学生の街」として人気が続いているようです。また、JR川崎駅東口前は2006年に開業した大型商業施設の集客力の影響か、+5.7%と上昇しました。

東日本大震災で人気低迷した東京湾岸エリアの高層マンションでも耐震性を売りにした物件は、消費税増税前にとの需要もあってか、震災前以上の活況となっているものもあります。

ただ、多摩地域は回復に出遅れ感があり、特に大手百貨店の撤退が相次いだ八王子では▲2.8%と下落率が都内最大でした。

「路線価」とは？

道路に面した1㎡あたりの土地の評価額(1月1日現在)。相続税・贈与税の計算の基準。公示地価の8割を目安に売買実例なども参考にして算出、毎年7月に発表される。

対前年変動率の平均値

	2013年	2012年
全国平均	▲1.8	▲2.8
東京	▲0.3	▲1.2
神奈川	▲0.2	▲1.1
埼玉	▲1.3	▲2.4
千葉	▲1.1	▲2.0

●相続税額はどうなる？

2015年の相続税の税制改正により、相続財産から控除される基礎控除額が大幅に減額されるため、路線価が下落しても、相続税負担額が増加、又は新たに発生する地域が続出すと予想されます。

☆前提条件☆

法定相続人:妻と子ども2人

相続財産:3億円、うち土地2筆計500㎡

(世田谷区、路線価:400,000円)

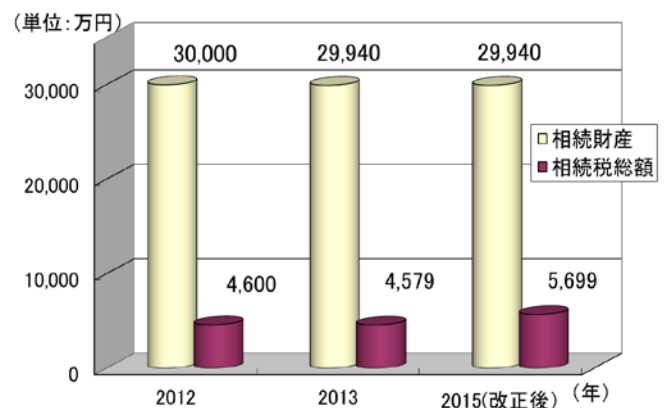
評価額:

土地は2012→2013年は東京都平均下落率(▲0.3%)。

2014年以降は横ばい(±0%)。

他の財産は変動しないものとする。

相続財産と相続税総額の比較



「基礎控除額」とは？

相続財産から控除される金額。

現状:5000万円+(1000万円×法定相続人の数)

改正後:3000万円+(600万円×法定相続人の数)

今後の路線価が「横ばい」という条件で計算していますが、それでも2015年には2013年より約1100万円もの増税となります。

これは、2015年の税制改正によって、基礎控除額が大幅に減額(上記例では8000万円→4800万円へ3200万円減額)されるためです。

この機会に一度相続税を試算してみたい、相続対策について考えてみたい、とお考えの方は、ぜひご相談下さい。(澤みち子)