



2014年路線価、東京+1.8% (前年比)、首都圏3県もアッパァ!

●変動率の全国平均は▲0.7%

7月1日、2014年分の路線価が発表されました。

対前年変動率の平均値		
	2014年	2013年
全国平均	▲0.7	▲1.8
東京	1.8	▲0.3
神奈川	0.8	▲0.2
埼玉	0.1	▲1.3
千葉	0.1	▲1.1

た。全国の変動率の平均は6年連続で下落しましたが、下落幅は▲0.7%に縮小(前年は▲1.8%)。

首都圏の1都3県(左表のとおり)と大阪府では、6年ぶりに上昇に転じ、昨年

からプラスに転じた愛知県とあわせ3大都市圏でそろって上昇しました。

被災地では、震災後の住宅需要の高まりが地価を押し上げたとみられ、福島県では22年ぶりにプラスに転じ、宮城県は上昇率+2.4%(前年比、以下同)と全国トップでした。他の都道府県でも下落幅が縮小

または横ばいと、地価の底入れ感が強まっています。

都道府県庁所在都市の最高路線価は、上昇が7から18都市に増加、上昇率トップは、リニア中央新幹線駅などで駅前再開発が進む名古屋の+10.0%でした。

●東京都内の動向は?

都内48税務署別の最高路線価は、上昇地点が8地点から47地点に急増。上昇率が5%以上だった場所が1地点から14地点に増え、うち3地点が9.0%を越え、上昇傾向が際立ちました。

最高路線価の上昇率トップは、新宿区新宿3丁目の新宿通りの2地点で+9.8%、昨年3月のメトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転が始まった効果が表れたとみられます。中野駅北口駅前広場前は+7.6%と、ここ数年の駅前再開発での大型オフィスビルのオープン、大学の開校などの影響があったものと考えられます。

「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)。公示地価の8割を目安に売買価格などを参考にし、毎年7月に発表される。相続税・贈与税の計算の基準。

また、上昇率の高かった湾岸エリアでは、勝どき周辺で+12%超となった地点もありました。晴海・豊洲・有明ではマンション建設が相次ぎ、2020年開催が決定した東京オリンピックの影響の大きさがうかがえます。

●どう変わる? 相続税額?

2015年の相続税の税制改正により、基礎控除額が大幅に減額されるため、税負担が大幅アップしたり、新たに相続税負担が発生するケースが頻出すると予想されます。

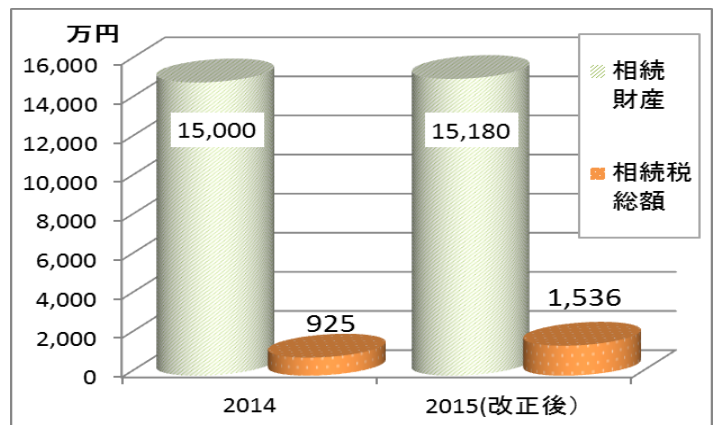
☆ 前提条件 ☆

法定相続人: 妻と子ども2人、計3人

相続財産: 1.5億円、うち土地計250㎡

(世田谷区内、路線価: 400,000円)

評価額: 土地は東京都平均上昇率(1.8%)、他の財産は変動しないものとする。



上記の例では、基礎控除額が8000万円から4800万円へと3200万円減額されるため、相続税額は約900万円から約1500万円へと1.6倍以上の増税となります。

「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)

この機会に一度相続税を試算し、将来の税負担について考えてみるのはいかがでしょうか? 相続税対策についても、ぜひ弊事務所までご相談下さい。(澤 みち子)