



東京の路線価 2.1%アップ、相続税改正で課税対象者大幅増！

●変動率の全国平均は▲0.4%

7月1日、2015年の路線価が発表されました。全国の変動率の平均下落幅(前年比、以下同)は▲0.4%と縮小(昨年は▲0.7%)、下げ止まりの傾向が現れています。

対前年変動率の平均値		
	2015年	2014年
全国平均	▲0.4	▲0.7
東京	2.1	1.8
神奈川	0.6	0.8
埼玉	0.1	0.1
千葉	0.3	0.1

都道府県別では、3大都市圏の東京都・大阪府(2年連続)、愛知県(3年連続)で上昇し、上昇した都道府県が8都道府県から10都道府県に増えました。

「路線価」とは？

相続税・贈与税計算上の評価の基準となる、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勘案して毎年7月に発表される。

東日本大震災の被災地では、宮城県が上昇率+2.5%と全国トップとなったほか、福島県も上昇率+2.3%と2年連続上昇しました。

東日本大震災の被災地では、宮城県が上昇率+2.5%と全国トップとなったほか、福島県も上昇率+2.3%と2年連続上昇しました。

●東京都内の動向は？

都内48税務署別の最高路線価は、47地点で上昇、1地点で横ばい。2020年の東京五輪・パラリンピックへの期待感、円安による外国人観光客の急増、堅調なオフィス需要、大型再開発計画の影響などがあるものと考えられます。

上昇率が10%を超えた箇所が4地点、5%を超えた箇所が20地点(昨年は14)。最高路線価の上昇率のトップは、中央区銀座5丁目の銀座中央通りで+14.2%、次いで港区北青山3丁目の+11.2%、新宿区新宿3丁目の+10.5%、港区新橋2丁目の+10.4%となっています。

●どう変わる？相続税額

2015年の相続税の税制改正で、これまで相続税とは無縁だった人たちにも相続税負担が発生する可能性が大きくなりました。

財務省によると、課税対象は、亡くなった人全体の4%台から6%台に増える見込みです。

東京都内では、相続税額の計算の基準となる路線価が上昇したこともあって、新たに相続税負担が発生するケース、税負担がアップするケースが頻出すると予想されます。

そこで、次の条件で相続財産・相続税総額を試算してみましょう。

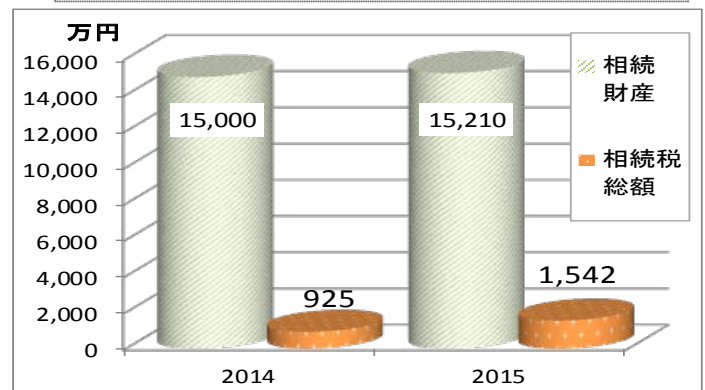
☆ 前提条件 ☆

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:40万円)

評価額:土地は東京都平均上昇率(2.1%)、他の財産は変動しないものとする。



相続財産が210万円増加し、基礎控除額が8000万円から4800万円へと3200万円減額されることによって、相続税額は925万円から1542万円へと1.6倍以上の増税となります。

ご心配な場合は、一度、相続税を試算してみたいかがでしょうか？国税庁のHP上でも「～申告要否の簡易判定シート(平成27年分用)」が準備され、簡便な判定ができるようになりました。

相続発生前の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)

「基礎控除額」とは？相続財産から控除される金額。
改正前: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)