

NEWS LETTER

2008年8月号 (No.122)

東京都世田谷区用賀2-14-11-4F

落合会計事務所

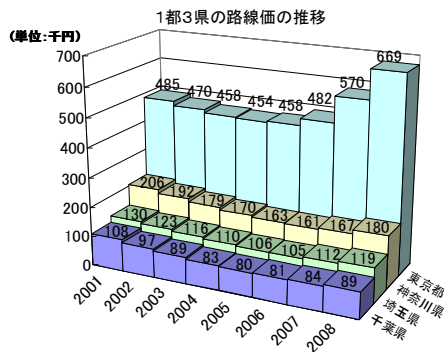
TEL(03)5716-6528 FAX(03)5716-6529

2008年路線価、全国平均3年連続上昇!

●路線価、3年連続で上昇!

相続税・贈与税の評価の基準となる2008年の路線価が7月1日に発表されました。「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す。

全国平均10.0%アップとなり、3年連続で路線価が上昇、上昇率も昨年より1.4ポイント上昇しました。都市圏で始まった地価上昇傾向が、周辺都市に波及したものと思われます。



しかし、昨年、30~40%と高い上昇率を示した東京都心部(表参道など)では、伸び率が縮小し、「ミニバブル」は沈静化したとの見方が一般的です。

●実勢価格はどうなっている…?

昨秋以降、景気の足踏み、原油価格の高騰、サブプライムローン問題などの影響を受け、不動産業界では、各種の指標が悪化しています。

たとえば、大型オフィスビルの空室率の上昇、マンション契約率の低下、新築住宅の着工件数の前年割れ、新築マンション販売戸数の減少などです。

路線価は1月1日を基準としているため、ここ数ヶ月の地価動向は反映されておらず、実勢価格との開きが感じられる結果となっています。

一方で、都心の超一等地については、契約率が採算目安を上回る勢い的高级マンションもあり、今後の地価の見通しは、その土地ごとの個別の状況により判断する必要があるでしょう。

●地域ごとの格差は鮮明に…

上昇率の全国トップは、駅前再開発が進む仙台市青葉通りの39.8%、同様に静岡市、さいたま市、熊本市などでも伸び率のアップが目立っています。

東京国税局管内では、豊島区東池袋1丁目グリーン大通りが、33.3%の上昇率でトップとなりました。新宿3丁目新宿通りの伸びも目立ち、地下鉄副都心線の開業の影響が感じられます。また、2012年に新電波塔「スカイツリー」が完成する押上地区周辺でも上昇率が拡大しました。

逆に、前年から下落が続く地方都市の多くでは下落幅が拡大し、地域ごとの格差も鮮明となっています。

●相続税額はどうなる?

仮に2007年に相続財産3億円を所有していた場合、2008年の相続財産及び相続税総額を試算してみると…

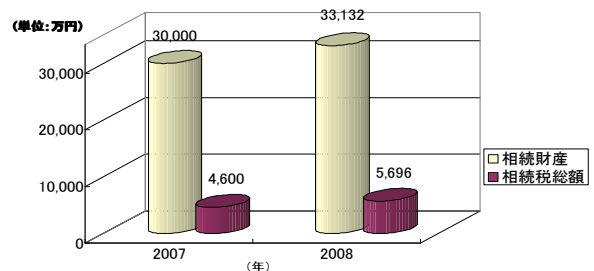
☆ 前提条件 ☆

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：土地は東京都平均上昇率、
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



2007年に4600万円だった相続税総額は、2008年には約5700万円に増えることとなります。(澤みち子)