



2012年分路線価4年連続下落、都市圏では底打ち感

●路線価変動率の平均、▲2.8%

7月2日、2012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。相続税・贈与税の計算の基準となる。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。

全国の変動率の平均は4年連続で下落しましたが、下落率は▲2.8%に縮小しました(前年は▲3.1%)。

すべての都道府県で下落しましたが、23都道府県で下落幅が縮小。都市圏では下落に底打ち

対前年変動率の平均値

	2012年	2011年
全国平均	▲2.8	▲3.1
東京	▲1.2	▲2.0
神奈川	▲1.1	▲1.4
埼玉	▲2.4	▲2.5
千葉*	▲2.0	▲1.9

*千葉県は2011年の調整率(後述)対象地域

の兆しが見られます。都道府県庁所在地別の最高路線価は札幌・名古屋で上昇、大阪・京都・福岡などの8都市で横ばいでした。

全国最高路線価は27年連続で銀座鳩居堂前の銀座中央通りの1㎡あたり2,152万円(▲2.2%)でした。

●東日本大震災の被災地は?

昨年は、東日本大震災後の下落幅を反映させて税負担を軽くする「調整率」が10県(青森・岩手・宮城・福島・茨城・栃木・千葉各県の全域、埼玉・新潟・長野各県の一部)で設定されましたが、今年は調整率を設けず通常の方法で時価が算出され、被災地では初めて震災後の実勢が反映されました。その結果、多くの箇所「調整率」を用いて評価した昨年と比べて上昇しました。

福島県では、原発事故の警戒区域と計画的避難区域で前年同様今年も地価を「ゼロ」とできる一方で、旧緊急時避難準備区域には路線価が設定され、課税対象となりました。

●東京都内の動向は?

東京都内の標準宅地の路線価は▲1.2%下落、下落率は昨年より0.8ポイント縮小し、4年ぶりに上昇地点が現れました。48税務署管内の最高路線価の比較可能な47地点のうち、3地点で上昇しました。

最も上昇率が高かったのは、足立区の北千住駅西口駅前広場通りの+3.6%で、東口に東京電機大などの4大学がここ数年相次いで進出した影響と見られています。次いで、墨田区の曳舟川通りで、東京スカイツリー開業の効果を受け+2.1%、北区の赤羽駅東口広場通りでは+0.6%上昇しました。

●相続税額はどうなる?

☆ 前提条件 ☆

法定相続人: 妻と子供2人

相続財産: 3億円、土地が60%(世田谷区)

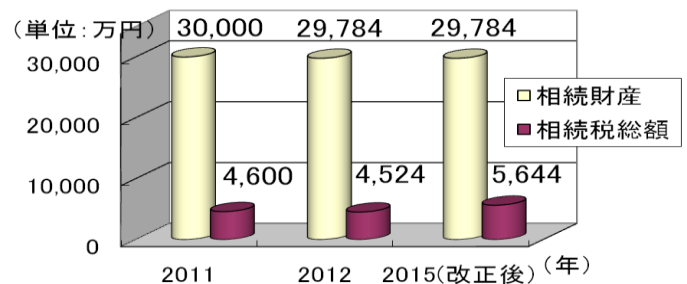
評価額:

土地は2011→2012年は東京都平均下落率(▲1.2%)

2013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



2012年は、路線価の下落により相続税額は2011年より約80万円減少しますが、今後は路線価は横ばい又は上昇すると予想されます。仮に横ばいであっても、昨年来検討中の相続税改正が予定通り実施されれば、2015年には2012年より1120万円の増税となります。また、これまで基礎控除額内で課税されなかった人が新たに課税対象となりますので、引き続き路線価と相続税改正の動きを注視する必要があります。(澤 みち子)