



2017路線価2年連続上昇、全国平均0.4%アップ!

●全国平均は前年比0.4%

7月3日、2017年分の路線価が発表されました。対前年変動率の全国平均は、+0.4%（昨年は0.2%）、2年連続で上昇しました。

また、都道府県別では13都道府県が増加（昨年は14）。上昇率は、地下鉄開業などに伴い都市部の開発が進む宮城県が3.7%でトップ、次いで東京都と沖縄県が3.2%でした。

対前年変動率の平均値		
	2017年	2016年
全国平均	0.4	0.2
東京	3.2	2.9
神奈川	0.4	0.5
埼玉	0.3	0.2
千葉	0.5	0.4

「路線価」とは?

相続税・贈与税の計算上の評価の基準となる、主要な道路に面した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1日（2017年は7月3日）に発表されます。

●銀座はバブル期超え

路線価日本一となったのは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前で、4032万円。過去最高だったバブル直後（1992年）の3650万円を超えました。

都内48税務署別の最高路線価は、横ばいの2地点を除く46地点で上昇、前年比の上昇率は10%超の地点が11（昨年は7）、そのうち20%超の地点が2カ所もありました。

都内で最も上昇率が高かったのは、中央区銀座5丁目銀座中央通りの26.0%で、「GINZASIX」に代表される周辺の再開発ラッシュ・訪日観光客を見込んだホテル進出などの影響とされます。

●相続税、我が家は大丈夫?

2015年の相続税の税制改正で、相続税の基礎控除額が大幅に減額されました。

この改正により、それまで相続税とは無縁だった方にも、新たに相続税がかかる事案が増えています。

次の条件で2014年と2017年の相続財産・相続税総額を試算してみると...

☆前提条件☆

法定相続人:妻と子ども2人、計3人

相続財産:1.2億円、うち土地1億円

(世田谷区内、路線価:50万円/㎡×200㎡)

評価額:土地は東京都平均上昇率

(2015年:2.1%、2016年:2.9%、2017年:3.2%)

他の財産は変動がないものとし、

小規模宅地の特例は適用しないものとする

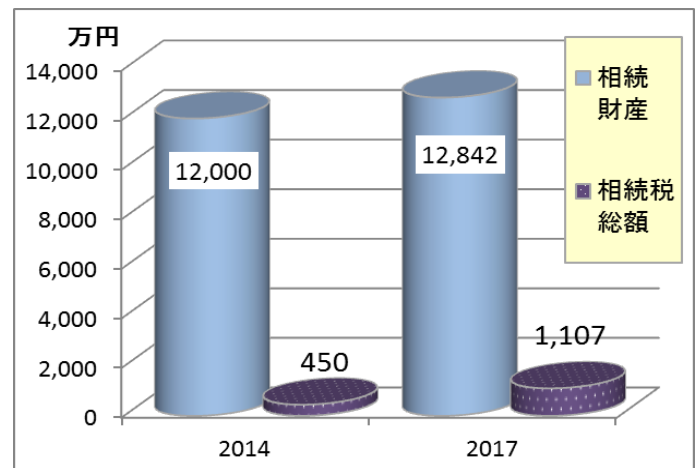
基礎控除額:改正前(2014):5000万円+1000万円×3人
=8000万円

改正後(2017):3000万円+600万円×3人
=4800万円

「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)



相続財産は路線価の上昇により増加し、基礎控除額は改正で減少したため、相続税額は、450万円→1107万円へ、約2.5倍の増税となります。

「我が家は相続税、大丈夫?いくらかかるの?」とご心配な場合は、一度、相続税の試算をお考えになってはいかがでしょうか。

相続発生前の対策や、税負担を軽減するための各種特例の適用相談も承っております。お気軽に弊社事務所までご相談下さい。(澤 みち子)