



2019 路線価 4 年連続上昇、全国平均 1.3% アップ!

●全国平均は前年比 1.3%

対前年変動率の平均値

	2019年	2018年
全国平均	1.3	0.7
東京	4.9	4.0
神奈川	0.9	0.6
埼玉	1.0	0.7
千葉	1.0	0.7

7月1日、2019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、1.3%（昨年は0.7%）で、4年連続で上昇。都道府県別では19都道府県で上昇（昨年は18）。

上昇率トップは沖縄県で8.3%、次いで東京都の4.9%（6年連続上昇）、上昇率も拡大（昨年は4.0%）しました。

「路線価」とは?

相続税・贈与税の計算上、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日に発表されます。

●銀座は3年連続で過去最高を更新

34年連続で路線価日本一となったのは、東京都中央区銀座5丁目の鳩居堂前の4560万円で、3年連続で過去最高を更新しました。

都内48税務署別の最高路線価は、46地点で上昇。前年比上昇率が10%超の地点が23となり、昨年の2倍を超えました（昨年は10地点）。

世田谷区でも、玉川2丁目の玉川通りが18.3%、太子堂4丁目世田谷通りが14.7%、北沢2丁目の下北沢駅南口通りが11.0%と、いずれも10%超の高い上昇率となっています。

●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。

基礎控除額:(相続財産から控除される金額)

例)法定相続人が3人の場合

改正前(2014):

5000万円+1000万円×3人=8000万円

改正後(2015以降):

3000万円+600万円×3人=4800万円

この改正で、それまで相続税とは無縁だった方々にも、新たに相続税がかかる事案が急増（改正前の約1.8倍※）しております。

※「平成27年分の相続税の申告状況について(国税庁)」より。亡くなられた方のうち、相続税の課税対象となった方が、2014年は4.4%→2015年は8.0%。

次の条件で2014年と2019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:2014年に1.2億円、

うち世田谷区内の土地が1億円

(2014年路線価:50万円/㎡×200㎡)

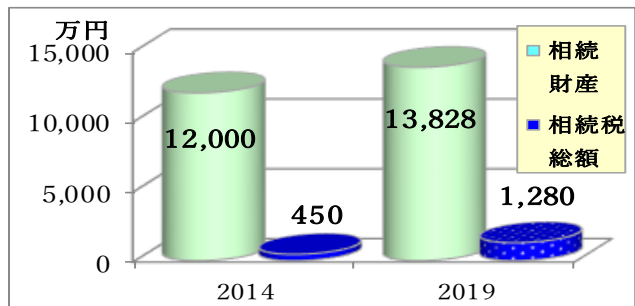
評価額:

土地は東京都の平均上昇率

(2015年:2.1%、2016年:2.9%、2017年:3.2%、2018年:4.0%、2019年:4.9%)

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



路線価の上昇により、相続財産は1.2億円→約1.4億円へと増加し、相続税額は（基礎控除額の減額の影響で）450万円→1280万円へと約2.8倍の増税となります。

「もしかしたら、我が家にも相続税がかかるの?」とご心配な場合は、相続税の試算をお考えになってはいかがでしょうか。

税負担を軽減するための相続発生前の対策や、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）