

令和元年分の路線価公表・地価上昇による相続税への影響

1. 路線価4年連続上昇

国税庁は7月1日、令和元年分の路線価を記載した路線価図を同庁のホームページで公表しました。

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

全国の平均路線価は4年連続で上昇傾向にあり、その上昇率は前年対比で平成30年分の「+0.7%」を上回る「+1.3%」となりました。現在国税庁のホームページでは、平成25年分以降の路線価を確認することができます。

都道府県別の路線価では、19都道府県で前年より上昇しました。上昇率の上位を見ると、観光客数が増えている沖縄が8.3%と2年連続で全国トップ、2位は東京が4.9%、都市部の再開発が進む宮城が4.4%で3位と続いています。一方、路線価が前年より下落したのは27県で、内22県は下落幅が縮小しているものの、大都市圏や集客力のある観光地と、それ以外の地域との二極化の傾向が続いています。

2020年にオリンピック・パラリンピックの開催を控えた東京は、平均路線価が6年連続の上昇中で、訪日外国人の増加に加えて、再開発やホテルの建設が着々と進み、都心部で地価のバブル傾向が続いています。路線価の変動率を見ると、外国人観光客で賑わう浅草・雷門通りの上昇は前年対比で35%上昇と都内最高でした。大学キャンパスの進出が相次ぐ北千住駅前も大

【東京国税局各税務署管内における変動率順】

(1㎡当たり)

順位	署名	最高路線価の所在地	最高路線価		最高路線価の対前年変動率	
			令和元年分 (千円)	平成30年分 (千円)	令和元年分 (%)	平成30年分 (%)
1	浅草	台東区浅草1丁目	3,010	2,230	35.0	12.6
		雷門通り				
2	足立	足立区千住3丁目	3,410	2,840	20.1	14.5
		北千住駅西口駅前広場通り				
3	船橋	船橋市本町1丁目	1,820	1,520	19.7	9.4
		船橋駅前通り				
4	市川	市川市八幡2丁目	1,220	1,020	19.6	8.5
		本八幡駅前通り				
5	江東東	江東区亀戸5丁目	1,540	1,300	18.5	6.6
		亀戸駅北口ロータリー				
6	玉川	世田谷区玉川2丁目	3,040	2,570	18.3	13.2
		玉川通り				
7	本所	墨田区江東橋3丁目	2,110	1,790	17.9	7.8
		錦糸町駅南口ロータリー				
8	神奈川	横浜市神奈川区鶴屋町2丁目	2,180	1,850	17.8	14.9
		市道高島台107号線/鶴屋橋北側				
9	世田谷	世田谷区太子堂4丁目	2,110	1,840	14.7	12.2
		世田谷通り				
10	荒川	荒川区西日暮里2丁目	1,900	1,660	14.5	9.9
		日暮里駅東口広場通り				

(国税庁HPより抜粋)

きく上昇、複数の路線が乗り入れる利便性の高さから、マンションの建設も続いています。

2. 土地の相続税評価額への影響

相続税・贈与税の宅地の評価額は、固定資産税評価額に評価倍率を乗じて算出する地域を除き、基本的には一平方メートル当たりの土地の評価額である路線価に地積を乗じて算出します。つまり路線価の上昇がそのまま相続財産の総額、そして相続税の納税に影響してきます。

ここ数年は商業地だけでなく、立地の良い住宅地でも毎年数万円単位で路線価が上昇してきました。現状の路線価ベースで相続税額を試算してみると、何年か前に試算した時より納税額が驚くほど増えていたというケースをよく見かけます。これまで手持ちの金融資産で何とか納税ができそうと考えていた方は、今改めて現状把握をしていただきたいと思います。

3. 地価の上昇と小規模宅地の評価減の関係

小規模宅地の評価減の特例とは、相続人がその生活を維持するために欠くことのできない被相続人の自宅や事業用の土地を相続した場合に、土地の価額を一定の面積まで50%もしくは80%減額して評価することができる制度です。

例えば自宅の宅地の価額が1億円ですと、この制度の適用により価額の80%が減額されますので、相続税の課税対象となる宅地の評価額は2千万円になります。その効果は絶大である上に、現在のように路線価が高い時程、大きな効果を表します。小規模宅地の評価減の適用要件は事前に確認しておきたいところです。

4. 最後に

空家や空地、その他子供や孫が今後引き継いでいくことが難しい物件があり、いずれは売却をと考えているようでしたら、地価が高騰して市場が動いている時は売却の好機です。相続税の納期限は相続開始から10か月しかありません。相続発生後に、納税のために物件を売却しようとしても、相続人間で話を取りまとめ換金に至るには余りに時間が短く、何よりその時市場が動いていなければ売却の目途が立ちません。問題を先送りしてタイミングを逸してしまわないように、家族でよく話し合い準備しておきましょう。