



上がる路線価。相続対策は大丈夫ですか？

4年連続、上昇続ける路線価

7月1日、国税庁から2019年分の路線価が発表されました。全国約32万地点の標準宅地は前年比で1.3%のプラスとなり全国19都道府県で4年連続で上昇しました。路線価トップは34年連続で東京都中央区銀座の文具店「鳩居堂」前。1平方メートル当たり4,560万円と前年の4,432万円を2.9%上回り過去最高を更新しました。

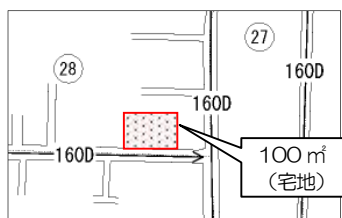
バブル崩壊後初の4年連続上昇、地方都市も例外ではなく外国人観光客の増加や再開発などが地価上昇に弾みをつけているようです。投資目的で十数年前二束三文で購入した郊外の土地の値が上がればつい嬉しくなってしまうのですが、いつの日かやってくる相続のことを考えると喜んでばかりもいられません。

路線価のきほん

路線価には『相続税路線価』と『固定資産税路線価』の2種類がありますが、一般的に路線価といえば『相続税路線価』のことを指します。国税局により調査決定された路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地の評価単価で、毎年3月に国土交通省から発表される公示地価の8割程度の価格水準となっています。

大概一つの道路に一つの路線価が付されますが、都市部の幅の広い路線などでは、上りと下り車線、あるいは道路の途中から違う価格が付けられることもあります。

路線価×面積(m²)がその土地の相続税評価額のベースとなります。160千円の路線価



のついた道路に面する土地を100m²所有していたら160千円×100m²=1,600万円という具合です。実際には、使いにくい形状の土地や、道路に面した部分(間口)の狭い土地などは補正を施しますが、基本的には同じ路線に面する宅地の単価はすべて同じです。都市部の市街地では、ほぼすべての路線に価格が付けられ、その基本となる調査地点(標準宅地)の数は公示地価や基準地価の10

倍を上回る数になります。このため、評価時点は毎年1月1日なのですが、路線価の公表は7月1日となっており、公表までに半年かかってしまうというわけです。仮に相続が1月に発生したとしても、土地の評価額が確定するのが7月以降になってしまいますので、相続税の申告書の確定もそれまで待たざるを得ません。

土地の利用と節税。

こんなに地価が上昇したら、一体相続税はどれだけ跳ね上がってしまうの?と心配になる方もいらっしゃるかも知れません。広い土地をお持ちの方なら路線価が5千円/m²上がるだけでも土地の評価額は大きく上昇することでしょう。

2020年に東京五輪・パラリンピックを控えて、東京の最高路線価は短期的にはまだ上がる可能性がありますし、郊外にも地価上昇が更に波及するかもしれません。

いつ相続が起こるか予測はできませんが、まず大事なことは現状把握を行うことです。路線価は国税庁のホームページから簡単に確認することが出来ますし、所有地の面積が分かれば自分に相続税がかかるかどうかおおまかに判定することが可能です。その上で相続税対策が必要となれば贈与や土地活用による対策を検討しましょう。例えば一定要件のもと、婚姻期間が20年以上の配偶者にご自宅の土地・建物を贈与した場合はその評価額が2,110万円までは贈与税はかかりません。また、土地は人に貸したり、アパートを建てたりといった利用方法によって土地の評価額を下げることもできます。そのほか広すぎて売却しにくい土地や接道状況がよくない土地、高低差があったり形が四角くないなど少しでもマイナス要素があればそれも評価額を下げられる可能性につながります。

路線価の発表は年に一度財産の棚卸しをするチャンスです。あの時対策を講じていればと後悔する前にまずは贈与税・相続税と向き合って様々な節税のヒントを探してみたいかがでしょうか。相続に関するご相談は、お気軽に朝日税理士法人までお寄せください。(文責:浅野晶子)