

令和元年度 路線価動向と税金 について考える

令和元年7月1日に路線価が発表されました。今号は、税理士法人スマッシュ経営 資産税統括部長 神谷千年氏に、路線価動向と地価の指標上昇に関わる相続税の留意点について解説していただきます。

相続税や贈与税の申告を行う際に、土地の評価額を算出するために利用する路線価が、今年も国税庁から発表されました。

全国の概況

路線価の全国平均は、前年比1.3%増で4年連続の上昇となりました。公示地価も上昇が続いていましたので、予想通りの結果と言えます。近年上昇著しいのが沖縄県ですが、移住による人口増加や中心市街地におけるホテル建設ラッシュ、米軍基地の跡地利用など、様々な要因が地価を押し上げているようです。

愛知の概況

名古屋は2027年のリニア中央新幹線開通に向けた再開発が地価の上昇を牽引しているようです。愛知県下の上昇率のトップ5は軒並み名古屋市内ですが、昨年ランクインした豊田市西町若宮線通りは7.4%アップに留まりました。

三大都市圏においては、住宅地に比べ商業地の伸びが大きく、企業景気を反映する結果となっているのかもしれませんが、都市部ではここ5年ほど上昇が続いていますが、以前よりささやかれている「オリンピック後」の景気と地価動向が注視されるところでしょう。

愛知県内自治体別1㎡あたりの最高路線価(過去6年分の比較)

前年より 上昇: ↑、横ばい: ←、下降: ↓

所在	R1価格		H30価格		H29価格		H28価格		H27価格		H26価格
名古屋市中村区名駅1丁目(名駅通り)	11,040	↑	10,000	↑	8,800	↑	8,400	↑	7,360	↑	6,600
名古屋市中区栄3丁目(大津通り)	8,080	↑	6,540	↑	5,770	↑	5,310	↑	4,810	↑	4,500
日進市赤池1丁目(赤池駅南)	155	↑	150	↑	135	↑	125	↑	120	↑	115
春日井市松新町1丁目(勝川駅前広場通り)	200	↑	190	↑	180	↑	170	↑	165	↑	160
一宮市栄3丁目(尾張一宮駅前通り)	235	↑	225	↑	215	↑	205	↑	195	↑	190
半田市広小路町(知多半田南末広線通り)	135	←	135	←	135	↗	140	←	140	←	140
刈谷市桜町1丁目(JR刈谷駅北)	200	↑	185	↑	180	↑	175	↑	170	↑	165
豊田市喜多町2丁目(豊田市駅前通り)	270	↑	255	↑	240	←	240	←	240	←	240
岡崎市明大寺本町4丁目(東岡崎駅前通り)	210	↑	205	←	205	←	205	←	205	←	205
豊橋市広小路1丁目(駅前通り)	410	↑	400	←	400	←	400	←	400	←	400

(単位: 千円)

地価の指標上昇に関わる 相続税の留意点

平成27年に相続税の基礎控除が見直され、申告件数が大幅に増加する中、路線価の上昇は不動産を主とする資産家の方々にとっては複雑なところでしょう。基礎控除の低減によって申告者数、納税額が増大したことはもちろんですが、同時に改正された「相続税の取得費加算」にも十分な注意が必要でしょう。

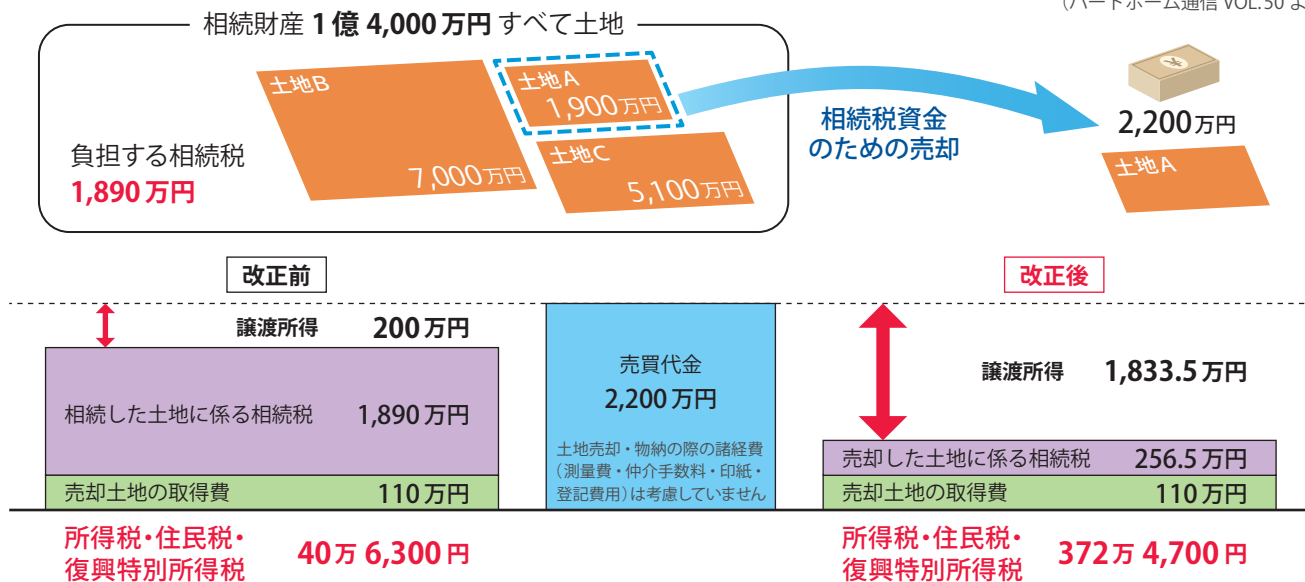
従来、相続税の納税のための土地の譲渡については、負担する相続税額のうち相続したすべての土地に係る相続税額までは譲渡所得の必要経費に算入することができましたが、平成27年の法改正により、譲渡した土地に係る相続税額しか認められないことになりました。これは平成5年以降続いた措置法の大きな改正で、不動産を主とする資産家にとっては大変大きな負担増となります。

大雑把に言い換えれば、「相続税相当額の土地を売却した場合、負担した相続税（のほとんど）が必要経費になるため、翌年の確定申告では（譲渡）所得税がかからなかったものが、法改正により、そういった土地売却にも所得税がかかるようになってしまった。」ということです。

相続後に土地を売却した場合の特典も縮小された現在、「相続後に息子が売るといことになる」と、10ヶ月という申告期限がある中で足元を見られかねない。」という懸念の声も聞かれます。路線価を含めた地価の指標が上昇している昨今、相続税を捻出するための土地売却のタイミングは「相続前」も視野に入れるべき時代になったということではないでしょうか。

相続税の取得費加算のイメージ

（ハートホーム通信 VOL.50 より抜粋）



相続税や固定資産税などの土地にかかる税金に関しては、定期的に状況を把握しておくことが重要です。JAで開催されている個別税務相談会などを活用して、ご所有の土地の評価と固定資産税、相続税の税額の変化をご確認ください。

ジェイ・リプラン（リノベーション）施工案内



所在地	間取り	工期
① 北区	4LDK ⇨ 2LDK	7/22 ～ 9/12
② 稲沢市	3LDK ⇨ 3LDK	7/30 ～ 9/25
③ 知立市	3LDK ⇨ 2LDK	8/8 ～ 9/28

内覧のご案内

内覧希望の方は、最寄りのJAまでお問い合わせ下さい



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

もうすぐ秋の繁忙期です。付加設備は入居が決まったらつけるのではなく、最初から付けておきましょう。



(R1.8.1 現在)

	管理戸数 27,187戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率					
名古屋市		4.3% (0.1%改善) ↗	4.6%	4.8%	5.7%
尾張		6.8% (0.2%悪化) ↘	8.1%	7.4%	8.5%
西三河		3.0% (0.1%悪化) ↘	4.1%	3.7%	5.0%
東三河		7.4% (0.2%改善) ↗	11.9%	8.3%	11.9%
合計		5.3% (0.1%悪化) ↘	6.7%	5.9%	7.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.8% (0.3%改善) ↗	1.4%	2.3%	2.5%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

190825

お問い合わせ

受付時間(月～金)
9:00～17:00



フリーダイヤル **0120-363-370**



ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・



農業と生活のかけはし

JA あいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ② 0566-96-0025