

令和3年度 路線価の動向

令和3年7月1日に国税庁より令和3年版の路線価が公開されました。今号は、税理士法人スマッシュ経営森 久士氏に、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。

全国の概況

全国平均は、前年と比べて0.5%下落し、新型コロナウイルスの影響で観光地や繁華街などがマイナスに転じ、6年ぶりに前年を下回りました。

これまでは、海外からの旅行者の増加や都市部での都市再開発等により、路線価は上昇が続いていましたが、観光地でのインバウンドの縮小や度重なる緊急事態宣言や蔓延防止措置の発令による飲食店への営業時間の短縮要請等により、新型コロナウイルス感染症の影響が色濃く反映された路線価となりました。

1㎡あたりの路線価(単位:千円)

場 所	令和3年	令和2年	前年比
名古屋市中村区名駅1-1-4(名古屋駅交番)付近	12,320	12,480	-1.28%
名古屋市中村区名駅4-7-1(ミッドランドスクエア)付近	10,720	10,880	-1.47%
名古屋市中村区名駅3-28(大名古屋ビルヂング)付近	11,040	11,200	-1.43%
名古屋市中区栄3-5-1(栄交差点 三越側)付近	8,310	8,920	-6.84%
名古屋市熱田区金山町1-5-1(金山駅南口広場)付近	1,890	2,020	-6.44%

愛知県の概況

愛知県としては3年ぶり、平均1.1%の下落。名古屋国税局管内での上昇地点はゼロでした。リニア中央新幹線開業への期待から、全国でもいち早く地価が上昇していましたが、コロナ禍でオフィス需要が減少したことが大きな要因の一つです。

名古屋市の路線価上位地点は、中村区および中区に集中しています。中村区はオフィスビルや高層マンション、大型商業施設が多くビジネスの拠点として人気を集めています。しかしコロナ禍でオフィス需要が減少したことが大きな要因の一つと考えられます。

一方、中区は名古屋証券取引所など、経済の中心都市として、また、三越や松坂屋といった百貨店も数多く、商業の中心的な役割を担っていますが、6%を超える下落となっています。

毎年、路線価が発表されると、目当ての土地の相続税評価額を算出し、当該土地を子や孫に対して贈与する計画を立てられる方も少なくないと思います。令和3年の税制改正大綱によれば、

“わが国の贈与税は、相続税の累進回避を防止する観点から、高い税率が設定されており、生前贈与に対し抑制的に働いている面がある。一方で、現在の税率構造では、富裕層による財産の分割贈与を通じた負担回避を防止するには限界がある。”

“諸外国では、一定期間の贈与や相続を累積して課税すること等により、資産の移転のタイミング等にかかわらず、税負担が一定となり、同時に意図的な税負担の回避も防止されるような工夫が講じられている。”

“今後、こうした諸外国の制度を参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的にとらえて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化の防止等に留意しつつ、資産移転の時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を進める。”とあります。

現行法では相続時精算課税による贈与財産および、相続開始前3年以内の暦年贈与財産は相続財産に加算されることとなっていますが、近い将来、相続時精算課税の非課税枠2,500万円や暦年贈与の基礎控除額110万円が廃止され、すべての贈与財産を相続財産に加算して、相続税を計算することになるかもしれません。マイナンバーやネットワーク、IT技術はそうした資料集積、抽出を容易に実現することでしょう。

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にて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。

JA 賃貸のお部屋を選ぶと、

12ヶ月連続で **あいちの農畜産物が届く**

「秋の入居キャンペーン」

実施中!

令和3年9月と10月の2ヶ月間、JA賃貸ハートホームの入居率向上を目指したキャンペーンを開催しています。

JAをより身近に感じてもらうために「地元あいちの農畜産物(12ヶ月連続)」と「ふれあい商品券」を抽選でプレゼントします。オーナー様には、入居の需要期に合わせて確実に成約できるよう、あらためて入居対策の検討をお願いいたします。



くらしそだてる JA賃貸 住まいも安心、JA賃貸。

JA賃貸のお部屋を選ぶと
12ヶ月連続で **あいちの農畜産物が届く** 抽選で **5** 名様

JA賃貸がオススメするあいちの農畜産物セットを毎月お届けいたします。

さらに! 外れた方の中から抽選で
ふれあい商品券 **1,000円分** を **200名様にプレゼント!**

キャンペーン期間
2021 9/1(水) - 10/31(日)

物件写真をInstagramでチェック!

0120-363-370

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 名古屋市守山区	2LDK → 2LDK 料理をしながらでも子供に目が届き、子供の成長が肌で感じられる	7/30 ~ 9/27
② 稲沢市	3DK → 2LDK 多用途に使えるリビングのサービスルームや全室収納付が嬉しい	8/26 ~ 10/20
③ 春日井市	2LDK → 2SLDK テレワークにも対応できる書斎が現代のニーズにマッチ!	9/6 ~ 10/26



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。

ふるるちゃんの一ポイントデータBOX

例年の約2割減だった退去も徐々に増え、例年並みに近づいてきました。ここから本格的な勝負が始まりますよ。



(R3.9.1 現在)

	管理戸数 27,208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		3.1% (変化なし) →	3.1%	3.4%	4.3%
尾張		5.6% (0.2%悪化) ↓	6.3%	6.0%	6.7%
西三河		3.5% (0.2%悪化) ↓	4.1%	4.6%	3.5%
東三河		7.2% (0.1%改善) ↗	7.2%	7.2%	7.5%
合計		4.6% (0.2%悪化) ↓	5.0%	5.1%	5.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.7% (0.1%悪化) ↓	0.4%	2.4%	2.3%

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。

210925

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 0120-363-370



発行元

愛知県下JA・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) © 0566-96-0025

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▶ JA賃貸 ハートホーム 検索