

# 松木飯塚 税務情報

NO. 44

## 平成27年路線価公表

上昇は地方中心部にも波及しているが…  
平成21年・22年取得土地等の特例譲渡スタート

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸  
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号  
TEL. 03(5413)6511(代) FAX. 03(5413)6512  
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

### ■ 相続税改正と路線価上昇で相続税は増税

平成27年相続税路線価が公表されました。

全国平均では▲0.4%の下落しましたが、上昇に転じる地点が増え、都道府県庁所在都市21都市で最高路線価が増加、さいたま・横浜・金沢・京都・岡山・福岡では上昇率が5%以上、東京・名古屋・広島・大阪では上昇率が10%超です。

路線価30年連続全国1位の東京銀座鳩居堂前銀座中央通りは2,696万円/㎡です。昭和バブル時の73%まで急上昇です(右グラフ)。

路線価上昇の犯人は、黒田低金利、円安による外国マネーの東京都心買い、オリンピック狙いと平成27年からの相続税増税。都心だけでなく、東京都下や近郊地域まで概ね5%前後、波及上昇しています。

特に平成27年以後は、相続税制改正とダブルパンチで、土地所有者の相続税負担が激増します。

### ■ 都心部増税地域は収入改善と納税資金準備を

平成27年税制改正では、小規模宅地の特定居住用8割減額特例対象地積が330㎡まで拡充されていますが、それ以外は増税です。都心部の路線価上昇地域では、自動的に相続税が増税。

納税資金を準備できるだけの収入改善と、相続人様に苦勞させないだけの財産改善が必要です。

### ■ 不動産取引の低調地域や地方の相続税納税は、物納も視野に

都心マンション価格が高騰し、公示価格や相続税路線価が上がっても、戸建てや更地土地の売買は低調です。土地そのものは収入を生まず、バリアフリーの難しい戸建住宅は、高齢世代や高水準設備に慣れた若年世代には好かれないからです。また、郊外では、価格が下がるだけでなく、そもそも取引がされない地域も多いにもかかわらず、それでも、全体地価動向に合わせて、相続税路線価は上がり、売っても路線価で売れない土地、そもそも買手がつかない土地でも、相続税はかかります。

**売却見込額－譲渡費用－譲渡税額＋その相続財産の相続税額<相続税評価額**となる相続財産が多い相続では、相続税を相続財産そのもので納付する「物納」が注目されそうです。

物納申請相続人ごとに、①生活資金以上の収入がなく、延納ができないこと、②売却による収入見込がないこと、③管理処分不適格財産でないことなどの要件は、厳しく査定されます。

土地測量、法令適格資産としての整備や賃貸借契約整備など、やはり財産改善が求められるのです。

### ■ 平成21年取得土地等の譲渡は、1千万円非課税に

デフレ脱却策として導入された平成21年22年取得土地等の譲渡益1,000万円特別控除制度。

譲渡年1月1日現在で5年超所有が条件だったため、平成21年購入土地・借地権等については、この平成27年1月1日以後の譲渡について、1,000万円まで非課税になります。また平成31年までに他の土地を譲渡した場合は、平成21年取得土地を先行買換資産として譲渡税を8割減額できます。

平成27年以後は、値上がり土地の時価実現期。よく市場を見極めて、的確に動きましょう。

