

# 知って得する賃貸住宅経営

2007.8.1号

## 平成19年度 路線価公表!

夏の風物詩「高校野球」代表校49校が出揃うと時を同じくして、こちらもまた夏の風物詩(?)路線価が国税庁より公表されました。相続税・固定資産税・都市計画税などを算出するにあたり路線価が大きく影響する為、一喜一憂、中には対策を迫られる方もいらっしゃるのではないのでしょうか?

### ★路線価の推移を追う

今年の特徴は一言で言って「利便性の高い都市部の路線価が大きく上昇、これらが近隣地域へも波及」ということです。また、参議院選挙戦でも焦点となっていた「地方格差」という言葉が、路線価にも当てはまる結果となっています。

試みに東京都と神奈川県 の2県にある全市・区役所所在地について路線価推移を追ってみます。

		平成18年分	平成19年分
東京都	区部	+4.1%	+18.3%
	市部	下げ止まり (一部地域で下落あり・昭島市・福生市・西東京市・多摩市・稲城市)	+5.5%
神奈川県	横浜市	下げ止まり	+6.6%
	川崎市		+11.6%

平成18年には都心で上昇に転じた他は下げ止まりといったところでしたが、平成19年は上昇傾向が鮮明に現れています。特に都心部の上昇傾向は顕著で、その周辺部にまで波及していることがうかがわれます。

都市部から離れたそれ以外の市部では、ほぼ横ばい傾向が続いています。

### ★影響を考える

路線価の上昇は、相続税・贈与税における土地評価額の上昇、固定資産税・都市計画税の上昇に直結します。路線価が上昇して特に注意しなければならない人とはどういった人でしょうか。

①数年前の低い路線価を基にすでに相続対策を実行されている方

路線価が比較的高い時期に相続対策を実行された方と、逆に路線価が比較的低い時期に相続対策を実行

された方とでは、対策の成否がまったく異なります。相続税は路線価に左右される為、ある時点で試算しても毎年変動してしまいます。高い時期に対策された方は結果オーライといことも期待できますが、低い時期に対策実行された方はそうはいきません。思っていた効果が得られず、結局高い相続税に苦しめられるということも予想されます。場合によっては相続税の支払いに充てようと考えていた原資だけでは不足してしまうという状況に陥りかねません。もう一度対策の有効性を再検証される必要があると思われる。

②市街化区域内において生産緑地でない土地を所有されている農家の方

路線価上昇の影響が最も大きいのが、都市部近郊の農家の方です。特に生産緑地の指定を受けていない、いわゆる宅地並み課税の対象となっている農地をお持ちの方は注意が必要です。地方の路線価はまだまだ下落傾向にあります。しかも都市部に比べて広大な農地を有して規模的優位性をもって農業を営んでいます。農産物価格の下落などの厳しい環境の中ではありますが、少なくとも固定資産税が上昇することは考えられません。これに対し、都市部近郊農家の方は固定資産税の上昇により、農業経営がさらに厳しくなっていきます。また、都市部近郊農家の方は生産緑地を持っていないければ、相続税の納税猶予すら受けられません。

このよう都市部近郊農家の方にとって路線価上昇のもたらす影響は甚大なものといえます。路線価の上昇を踏まえた早めの対策が必要といえそうです。

松下電工株式会社 住建事業本部 住宅システム事業推進部

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社ELハウジングカンパニー

記載内容は平成19年8月現在のものです。

※無断転載を禁止します