

平成17年分の路線価 全国平均が13年連続で下落

「平成17年分路線価」が8月に全国の国税局・税務署で一斉に公表されました。平成17年分住宅地に係る標準地の全国平均は1㎡当たり112,000円で前年と比較して3.4%下がり、平成5年分以降13年連続の減少記録となりました。

なお、全国路線価図等は、国税庁のホームページ (<http://www.nta.go.jp>) にも掲載されており、インターネットで簡単に閲覧・印刷ができます。

(1) 二極化減少に歯止め

路線価は、相続税や贈与税の評価基準となるために、その動向は例年大変興味深いものとなっていますが、今回の特色として、従来からの「都市部は上昇、地方は下落」という二極化傾向に歯止めがかかったといえます。

全国平均は13年連続の下落ですが、下落率は

平成5年分以降最小となっています。圏別でも、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏のすべての下落率が縮小したことが注目されます。

一方で、最高路線価は今年も東京銀座の鳩居堂前で、前年比9.9%増の1㎡当たり1,512万円と上昇し、上昇率が最も高かったのは東京駅丸ビル前で18.2%の上昇となっています。

(2) 新潟県中越地震被災地は個別相談

今回の路線価には、04年10月の新潟県中越地震による損害もすでに加味されているようですが、被災の差も激しいことが予想され、評価方法などについて個別に相談を受け付けることを、関東信越国税局のホームページ等で呼びかけています。

また、相続税法22条の時価の原則に基づき、納税者が路線価を適用せずに独自に時価算定して申告あるいは更正の請求を行うことがあります。今ではケースも少ないかもしれませんが、路線価より相続開始時点の土地等の時価が明らかに下回るケースでは、路線価によらない申告等も検討の余地がありそうです。

ナマの税務相談室

Q 先生、今年の確定申告で買換の申告をしていただいて有難うございました。

A 三度目の買換だそうですね。

Q ハイッ！今度は父母の永年の住居であった場所ですので終の棲家のつもりです。

A 今度こそ、奥様にお約束の配偶者控除を適用して、家か土地を贈与されるお心算では？

Q ハイ、私甲野一郎の住居を妻甲野花子との共有にしたいと思います。土地ともです。

A 家屋の評価証明はとったのですか。路線価は確か㎡当り38万円でしたね。

Q ハイ、家屋の評価証明です。160㎡で2,200万円です。土地は180㎡ですので、6,840万円、土地家屋の計は9,040万円です。土地は分筆をするまでのことではないので、共有持分25%を贈与したいと思います。

贈与、奥様に 配偶者控除を

A 9,040万円に単純に25%を乗じますと2,260万円です。控除が2,000万円です。ここから贈与税の17年分の基礎控除

110万円を引いて課税価格は150万円です。贈与税は税率10%で15万円を納付するようになりますが。

Q 先生に、家屋だけの贈与、土地だけの贈与などご提案いただきましたが、夫婦の相談で土地家屋とも共有持分の贈与と致します。結婚25年になりますし、税金も20万円位は。

A 贈与税のほかに登記料、不動産取得税がかかることもご承知でしたね。

Q ハイ、年内に登記は実行します。取得税ともに100万円位は贈与税のほかに覚悟しています。亡くなった父母も共有でした。来年贈与税の申告の際は手続をお願いします。

A 判りました。なお、今後登記の内容のご連絡を。

ナマの税務相談室