

## 路線価 (全国平均) 14年ぶり上昇

相続税や贈与税の算定の基礎となる「平成18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。この路線価図等は、国税庁のホームページにも掲載されており、簡単にインターネットを利用して閲覧・印刷ができます。全国約41万地点の標準宅地の平均路線価は1㎡当たり114,000円で前年と比較して0.9%上回り、14年ぶりに上昇しました。

### (1) 三大都市圏、平均上げる

今回の特色として、地方圏はまだ下落が続いているものの景気が緩やかに回復するなかで三大都市圏がすべて上昇に転じたことにより、全国平均を引き上げた現象に集約されます。

東京圏が前年を3.5%上回り264,000円、大阪圏は0.7%高い149,000円、名古屋圏も2.1%上昇して98,000円という結果です。

バブル崩壊後初めて上昇に転じたこととなりますが、三大都市圏は、マンション需要が旺盛なことや、都市再開発で商業地の利便性が高まったこと等の要因があります。

最高路線価は21年連続の中央区銀座5丁目の銀座中央通りで、1㎡当たり1,872万円で、前年比23.8%という大幅増加となっています。

### (2) 今後の動向

7月に日本銀行がゼロ金利政策を解除して、金利が上昇し始める環境下で住宅購入や都市部の不動産取引には変化がはじめています。

住宅購入者サイドでは、金利の上昇や地価上昇を警戒して、駆け込み購入が出ています。

一方、不動産業者サイドでは、より高値での売却を図るため、物件を出し渋る傾向が出てきています。

さらに、路線価と売買価格との関係で、バブル期との違いがあるとしても、税務申告や対策等で留意すべき事項も発生する可能性もありますので、今後の地価動向には、充分注意を払う必要があります。

## ナマの税務相談室

**Q** 先生、ご存知のとおり、亡父が生前新築した家屋には来年の4月位でないと固定資産税評価額が付されていません。本年12月28日の亡父の相続税の申告期限までにどうすれば？

**A** ご心配は要りません。お父上が生前請負契約を交わしていると存じます。それに領収書と。

**Q** 先生、①見積請負契約書、②追加工事請負契約書、③確認申請書、④領収書5枚、など関係書類を持参しました。

**A** お父上は平成18年2月28日死亡されましたが、生前居宅を新築されお正月をこの新築家屋で過ごされたのですね。固定資産税の決定が遅れていますね。

**Q** 実は本年10月下旬担当者が約半日かけてこの新築家屋を検分にきました。その係員に11月30日が相続税の申告期限ですと伝え、

## 固定資産税 評価額のない家屋

それまでに決定通知書を間に合わせてと、頼みました。

**A** 係員は年内に通知書を届けることは無理かもしれないが、上司を通じて善処する……と。

**Q** この家屋はローンの関係で2月1日保存登記をしました。その際、司法書士に固定資産税の証明書はとれないからと、請負契約書その他を持参しました所、登記所の標準で登記料を計算する……といわれ、手続き済みです。

**A** 当局の通達では、類似する他の家屋の固定資産税評価額に準じて……或いは、再建築価額方式の70%で、門扉は別枠で、とあり、私は0.7方式で申告を、と考えております。固定資産税評価額が決まれば、その額を基にします。

**Q** 先生、再建築価額イコール建築価額ですね。私の場合。

**A** そういえますね。約1200万円が0.7相当額です。

## ナマの税務相談室