

路線価上昇は福岡のみ — 平成 23 年分路線価 —

相続税や贈与税の算定の基礎となる「平成23年分路線価」が7月1日に全国の国税局・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。

路線価は、自由な土地取引が行われた場合に通常成立すると認められる価格の80%で評価されていると言われています。評価は1月1日時点のもので、23年分の路線価は23年1月1日から同年12月31日までの間に相続・贈与により土地等を取得した場合に適用されることとなります。

(1) 昨年に上昇1ヶ所、横ばい3ヶ所、下落43ヶ所

今回の特色として、都道府県庁所在都市の最

高路線価を下落率別でみると、下落した43都市のうち、下落率が5%未満は16都市（前年は12都市）、5%以上10%未満は24都市（同22都市）、10%以上20%未満は3都市（同9都市）、20%以上はゼロ（同2都市）でした。

10%以上の大幅な下落は減りましたが、多くの都市で1桁の下落が続いています。最高路線価は26年連続の中央区銀座中央通りで1㎡あたり2,200万円です。

(2) 今後の動向（調整率）

東日本大震災の震災特例法により、震災前（23年3月10日以前）に相続等によって取得した土地等の権利で、震災で相当な被害を受けた地域として財務大臣が指定する地域内にあるもの（特定土地等の評価について）は、特例が適用されます。

この調整率は、10月ないし11月に、別途、ホームページで公開される予定です。

なお、震災後（3月11日以後）23年中に相続等で取得した特定土地等の価額についても、同様の扱いがありますので留意してください。

ナマの税務相談室

Q このたび、姉が亡くなりました。姉には配偶者も子供もなく相続人は私たち兄弟5人です。今日はその相続についてご相談に伺いました。

A それはご愁傷様です。それでは伺いますが、どのような遺産がありますか？また相続人間で話が進展していたらお話し下さい。

Q 実は、姉が万一何かあったら、お世話になっている弁護士の先生に相談しなさいと、生前、私に伝言がありました。そこで、先日弁護士の先生を訪ねましたところ遺言書を見せられました。そして、その遺志に基づいて分割の協議も進んでいます。

A それは順調でよいですね。

Q 質問の要旨は相続税の申告期限とマンションを特定の3人の兄弟で相続することを遺言書で指定されていることです。独身の姉

家なき子には、 まだ救いが！

とたまたま兄弟間の消息が途絶え、マンションの管理人に連絡し、警察の立会いで死去を確認いたしました。その場合の、税法の取り扱い

等ご教示下さい。

A たまにそんな事例を経験いたしますが、その場合は推定死亡月日を基準として、相続人が死亡を知った日の翌日から10ヶ月以内が申告期限です。また、3人がマンションを共同相続なさるようですが、相続される本人または配偶者に持ち家がありますか？

Q 私以外の相続人は持ち家がありますが、私は賃貸住宅に住んでいます。

A そうですか。実は、昨年税法が改正されました。改正以前は3人とも適用されていた特定居住用宅地の評価減が、相続人またはその配偶者が居住用宅地を自己所有している者には、例の80%の評価減が適用されなくなりました。

ナマの税務相談室