

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成26年7月2日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 大北 裕子
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング 3号館3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成26年度路線価発表（近畿圏版）

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる平成26年分の路線価（今年1月1日現在）を公表しました。全国約34万地点の標準宅地の変動率は平均0.7%減となり、前年に引き続き6年連続で下落しました。しかし、下げ幅は前年よりも1.1ポイント縮小しています。下げ幅自体は縮小してきていることから、地価の底打ち傾向はさらに強まっています。各都道府県別に比較しますと、東京都と大阪府はリーマンショック前の平成20年以来の上昇となり、東京都は1.8%増、大阪府は0.3%増、愛知県については、前年に引き続き2年連続の上昇で、1.2%増となりました。このように三大都府県の路線価がいよいよ上昇局面になっています。一方、秋田県、鳥取県、青森県は約4～5%の下落をしており、都市と地方の二極化が顕著に表れています。

～標準宅地の対前年変動率の平均値（都道府県別）～

大阪国税局管内につきましては、近畿6府県の平均変動率は、0.4%減となり、大阪府以外の5府県については、変動率は下落しました。近畿圏内で唯一上昇した大阪府については、今年の3月に全面開業した「あべのハルカス」をはじめとする大阪市内の人気薄であった地域の再開発が牽引役になったと思われます。

昨年、都心部では数少ない下落地点となった大阪市中央区北浜3丁目の御堂筋沿道も、今年は4.6%増とV字回復となり、御堂筋周辺も復権の兆しが出てきています。この復権の兆しの源は、御堂筋の沿道のビルの高さ制限の緩和によるものと予想され、政策が土地値にも影響を与えています。

大阪国税局管内にある83税務署ごとの最高路線価を見ると、前年よりも上昇しているのは33地点（前年11地点）となり、過去10年の中で最多となり、ようやく土地値もデフレを脱却したのでしょうか。上昇率のベスト3は前年同様、1位は「あべのハルカス前」、2位は「グランフロント大阪付近」、3位は「JR天王寺駅前」となっています。

	平成26年分	平成25年分
全国	▲0.7	▲1.8
東京	1.8	▲0.3
大阪府	0.3	▲0.8
兵庫県	▲0.8	▲1.3
京都府	▲0.2	▲1.1
滋賀県	▲0.1	▲0.8
奈良県	▲0.7	▲1.2
和歌山県	▲3.4	▲4.4
愛知県	1.2	0.1
福岡県	▲0.6	▲1.6

大阪の都心部の他にも、マンション建設が進んでいる吹田や豊中の一部ベッドタウンについても路線価の上昇の傾向があります。しかし、同じベッドタウンでも人口の流出が進む地域では、路線価の伸びについては悩んでいるようです。やはり、都市と地方の二極化と同じように、同じ近畿圏でも利便性の高いところと低いところでの二極化が進み、今や面からポイントで、土地価格を考える局面になったのです。

この路線価は、相続税や贈与税の算定基準になります。近畿圏内の路線価が上昇している地域に土地を所有している方々につきましては、相続税や贈与税の負担が増大していることは確実でしょう。ご自身の所有財産の分析したことがある方もない方も、今年度の路線価の発表を機会に、現状のご自身の所有財産の把握をし、来年から増税となる相続税にどう対処すべきか考えてみてはいかがでしょうか。

