



平成 27 年分路線価発表

平成 27 年分の路線価が発表されました。全国の標準宅地は前年比平均▲0.4%と 7 年連続で下落しましたが、下げ幅は前年より 0.3%縮小し下げ止まりの傾向が強まりました。首都圏では、東京都が 2.1%上昇、神奈川県が 0.6%上昇、千葉県が 0.3%上昇、埼玉県が 0.1%上昇と、いずれも 2 年連続で上昇しました。

上昇した都府県は前年の 8 から 10 に増え、大都市を中心に回復傾向が鮮明になりました。

都道府県庁所在地の最高路線価は 21 都市（前年は 18 都市）で上昇しており、上げ幅のトップは東京の 14.2%（銀座・鳩居堂前）。名古屋（11.5%）や金沢（9.3%）など 10 都市で上昇率が 5%を超えました。

今回の結果は、円安の影響で海外マネーの流入が進んでいるのが大きな要因となっており、オリンピックを控えた東京を中心に不動産価格が上昇し、これにけん引される形で地方でも下げ止まりや上昇に転じる状況となっているようです。

小規模宅地等の減額特例

突然起こった相続により相続税が発生し、その相続税の納税資金を作るために現在住んでいる自宅を売却せざるを得ない。または、現在使用している事業の敷地を売却せざるを得ないことも考えられます。

そのような住まいや事業を継続できない状態にならないように相続税の申告では、小規模宅地等の減額特例により相続により、取得した土地について相続財産評価の 80%（50%）を減額する特例措置があります。

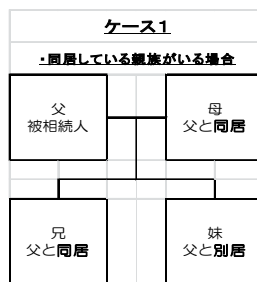
今回はこの特例のうち居住用で用いられる特例（特定居住用宅地等）を解説いたします。

■ 1 特定居住用宅地等の減額

小規模宅地等の特例を受けるには、土地の上に建物が建っていることが前提です。また、小規模宅地等の特例の減額を受けるのは建物ではなくて土地の評価が減額されます。330㎡までの面積について 80%減額できます。

土地を取得する人によりこの特例の適用ができたりできなかったりします。以下の 2 つのケースでご説明いたします。

◆ ケース 1



*父が住んでいた
不動産

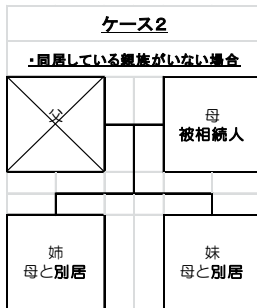
- ・父と同居していた母が取得 ⇒ ○
- ・父と同居していた母が取得し、申告期限までに売却 ⇒ ○
- ・父と同居していた兄が取得し、申告期限まで居住し、かつ、保有している場合 ⇒ ○
- ・父と同居していた兄が取得し、申告期限まで

- に売却した場合 ⇒ ×
- ・父と別居していた妹が取得 ⇒ ×

小規模宅地等の特例の適用は被相続人(父)の配偶者(母)が優先されます。

また、ケース1のように相続開始以前から同居していた親族(兄)について、相続後も住み続けているのであれば適用が受けられます。しかし、別居している親族(妹)が取得した場合はそもそも小規模宅地等の特例を受けることができません。

◆ケース2



- *父は既に他界
- *母が住んでいた不動産
- *姉も姉のご主人も持ち家がなく賃貸暮らし。
- *弟は独立して別の自分の住居を構えている。

- ・母と同居していない姉が取得し、申告期限まで保有している場合 ⇒ ○
- ・母と同居していない姉が取得し、申告期限までに売却した場合 ⇒ ×
- ・母と同居していない弟が取得し、申告期限まで保有している場合 ⇒ ×

姉夫婦については相続により自宅を持つことができますが、弟については既に自宅があるため小規模宅地等の特例を受けることはできません。

■2 小規模宅地等の減額を受ける場合の相続税への影響

小規模宅地等の減額を受けられると相続税の課税価格が減額されますから取得した相続人だけでなく、間接的に、取得しなかった他の相続人の相続税額まで減額されることとなります。適用を受けられる人と受けられない人がいるのであれば、受けられる人がその土地を相続された方が、相続税の総額が減少し各相続人の税負担は減少します。

また、小規模宅地の減額特例は相続税申告書を提出することによって適用できます。特例を適用して計算した相続税が0円となったからと言って相続税の申告をしなくてよい訳ではありません。

特例を適用しなければ相続税が発生します。相続税の申告をしなければなりませんのでご注意ください。

例：相続人は 母、子 の2人
 相続財産 土地評価額 5,000 万円
 建物評価額 0 円
 小規模宅地等の減額金額は
 $5,000 \text{ 万円} \times 80\% = 4,000 \text{ 万円}$

小規模宅地等の特例を適用した場合

- ①課税価格 $5,000 - 4,000 = 1,000$ 万円
 - ②基礎控除額 $3,000 + 600 \times 2 = 4,200$ 万円
 - ③課税される遺産総額 ①<②なので0円
 - ④相続税額 0円
- 相続税額は0円となります。

小規模宅地等の減額特例を適用しない場合

- 上記①課税価格が5,000万円
- ③課税される遺産総額
 $5,000 - 4,200 = 800$ 万円
 - ④相続税の総額の計算
 母 $800 \times 1/2 = 400$ 万円
 $400 \times 10\% = 40$ 万円
 子 上記と同じ計算で 40 万円
- 相続税の総額は80万円となります。
 (担当：山本 修)

職員退職のお知らせ

町田和美さんが、お母様の介護の為、やむを得ず6月30日をもって退職いたしました。

「お客様の皆様が益々ご発展されることを祈り、在職中のご支援を感謝申し上げます」との伝言がありました。

臨時休業のお知らせ

平成27年7月9日(木)は、外部で職員研修を行いますので、終日臨時休業いたします。依頼者の皆様には何かとご不便をおかけいたしますが、ご理解、ご協力のほどお願い申し上げます。