

相続ドック NEWS RELEASE

2020年7月号

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

発表！2020年路線価、コロナ禍でどうなる相続税

全国平均5年連続の上昇でも？
反映されてない実勢価格！
国税庁、減額修正の検討も！

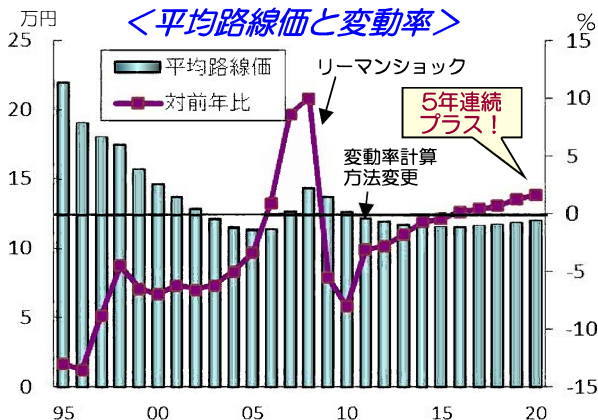


2020年分の路線価(1月1日現在)が発表されました。全国平均は5年連続上昇で、大都市圏の上昇基調が地方へも波及していますが、新型コロナウイルスの影響は加味されていません。

今年の路線価は？

●相続・贈与税の算定基準

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2020年分の路線価を発表しました。全国約



*11年分から平均路線価の発表はないため、11年分以降の平均路線価は変動率から理論値を試算。

32万地点の標準宅地は前年を1.6%上回り、5年連続で上昇。訪日外国人客の増加や都市部の再開発が地価上昇をけん引し、都市部で上昇が続いたほか、地方への波及も見られました。

●沖縄県が3年連続トップ!



都道府県別では沖縄が上昇率10.5%で3年連続のトップ。東京5.0%、宮城4.8%、福岡4.8%と続き、21都道府県で上昇。26県は下落し、秋田、福井、和歌山の下げ幅が最大に。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞

上昇率上位			下落率下位		
1	沖縄	10.5 (8.3)	1	秋田	▲1.1(▲1.2)
2	東京	5.0 (4.9)	1	福井	▲1.1(▲1.4)
3	宮城	4.8 (4.4)	1	和歌山	▲1.1(▲1.3)
3	福岡	4.8 (3.6)	2	愛媛	▲0.9(▲1.2)
4	北海道	3.7 (2.3)	3	三重	▲0.8(▲1.1)
5	京都	3.1 (3.1)	4	岐阜	▲0.6(▲0.7)

単位は% ()は前年 ▲は下落

●路線価全国1位は35年連続で!

路線価の最高額は東京・銀座の鳩居堂前で1平方メートル当たり4,592万円。35年連続で全国1位ですが、周辺の再開発が一巡したこともあり、上昇率は0.7%にとどまっています。

上昇率のトップは6年連続スキーリゾート地の北海道ニセコ地区の50.0%でした。

＜都道府県庁所在都市の最高路線価＞ 1㎡当たり

順位	所在地	価格(前年)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り(鳩居堂前)	4,592万円 (+0.7%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	2,160万円 (+35.0%)
3(3)	横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	1,560万円 (+34.5%)
4(4)	名古屋市中区名駅1丁目名駅通り	1,248万円 (+13.0%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	880万円 (+11.8%)
6(6)	京都市下京区四條通寺町東入2丁目御旅町四條通	673万円 (+18.1%)
7(7)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮ウチー街	576万円 (+17.6%)
8(8)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	572万円 (+17.2%)

●都道府県庁所在都市8割で上昇!

最高路線価が前年より上昇した都道府県庁所在都市は、5都市増えて38都市。上昇率トップは那覇市の40.8%で、大阪市35.0%、横浜市34.5%と続いています。横ばいは5都市減って8都市。下落したのは▲2.2%の水戸市のみ。

新型コロナで地価は?

●今年路線価はコロナ前!



路線価とは?

国税庁が毎年7月に公表し、その年の相続税や贈与税の算定基礎となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)で、1992年度以降は公示地価の8割程度となるよう評定されている。

<1物4価と言われる土地評価>

	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価額
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引の指標(公示地価を補てん)	相続税・贈与税の計算基礎価格	固定資産税等の計算基準
調査地点	約2万6,000	約2万1,500	約32万9,000	各資産ごと
決定機関	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日3年ごと
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬	3~4月(縦覧)
評価目安	100%	100%	80%	70%

●コロナの影響反映されておらず

3月下旬に発表された公示地価と同様に、1月1日時点の評価額であり、公示地価が前年11月頃までの取引事例を基にしていることを考えると、今後、コロナによる経済活動低迷で大きく下落する地域も出てくると思われます。

●上昇けん引役をコロナが直撃!

5年連続の路線価上昇をけん引していた訪日客の増加と都市部の再開発需要を新型コロナウイルス感染拡大が直撃しています。訪日客が激減し、オフィス需要にも陰りが。

<上昇トップはインバウンド効果>

都道府県別平均上昇率トップは沖縄県10.5%、続いて東京都5.0%。都道府県庁所在都市の上昇率トップは大阪市北区御堂筋の35.0%、続いて横浜市横浜駅西口34.5%。上昇率トップは北海道ニセコ地区の50.0%と、いずれも訪日客が多く集まる有名観光地や再開発が続く都市部の上昇が目立つ。



評価時点は1月1日ですが、その後、環境は一変しました。3月に入るとWHOがパンデミックを宣言。各国・地域で移動制限が広がり、国内外の人の流れが細り、地価を押し上げてきた観光やビジネスなどの需要が蒸発!

●1月1日は絶好調の最中?

<東京・浅草> 観光客急減・空き店舗増加

世界各地からの観光客で賑わってきた東京・浅草・雷門周辺の路線価は近年急速に上昇し、1㎡あたり403万円。昨年比33.9%上昇で5年前の約2.5倍。しかし、コロナ禍で観光客は激減。現金を手に入れたいと売りに出される物件も増えたが、なかなか買い手が見つからない。

地元不動産業者によれば、「浅草エリアはインバウンドによる宿泊需要を見越したホテル用地への資金投入が相次ぎ、好景気も相まって土地の価格を押し上げていた」とか。

●大阪・キタとミナミで明暗が!

<大阪> 黒門市場、人出は9割減少!

近畿で前年比最高の変動率44.6%となった心斎橋エリアを抱える「ミナミ」は訪日客急減で先行きが見通せない状況。大阪の台所とされる黒門市場でも昨年と比べ人出は9割減で、訪日客向けの店は閉店に追い込まれている。

一方、JR大阪駅があり交通の利便性が高いキタはオフィス需要が高く、新型コロナの影響は限定的とも。訪日客増加で地価上昇したミナミはその分、影響も大きく、長期化すれば南北差が拡大する可能性があるとか。

●5年で10倍になったニセコは?

<北海道・ニセコ> 観光も商談もストップ

北海道倶知安町山田「道道ニセコ高原比羅夫線通り」の路線価は前年比50%アップの72万円。2015年は6万4千円で、わずか5年間で10倍以上に。中国やオーストラリアなどの投資マネーが流入し、ホテル建設が相次ぐが、2月以降、インバウンドは急減し、海外から観光にも商談にも来られない状況が続く。

●3年連続全国トップの沖縄は?

<沖縄・那覇> 観光客95%減少で!

沖縄は平均上昇率10.5%アップと6年連続で上昇し、都道府県別では3年連続全国トップに。昨年までの堅調な県経済を背景に、モノレール延伸や今年3月の那覇空港第2滑走路の供給開始など、不動産投資に明るい材料があったことが上昇の要因。今年に入り、コロナ感染拡大で県経済は大きな打撃を受けており、5月の観光客数は前年同月比95%減に。

相続税への影響は?



●コロナショックが相続にも?

路線価はその年に亡くなった方の相続税の計算に適用されます。今年の相続は新型コロナ

ナによる地価下落が反映されていないだけでなく、インバウンド効果で地価上昇が続き、東京五輪への期待感で上昇していた時期の価格をもとに算出され、実勢価格に基づかない過大な相続税を課せられるおそれが！？

●納税資金の工面に影響が！



路線価上昇で税負担が増していますが、新型コロナウイルスの影響で不動産取引は停滞しており、土地を売って納税資金を確保しようと計画している人に影響が出始めています。



<路線価と時価の差が直撃！>

路線価の上昇で相続税が高額になっているが、納税のために売却を考えた時には価格は下落。売ろうにも売れず、売り急ぐとさらに買いたたかれる。高水準で課税、売却時は低水準ではダブルパンチ。実際に年末に提示された価格が4月には半値近くに下落の例も。

不動産取引や地価回復が見込めない場合、一定要件を満たせば、物納（高い評価額の土地で現物納付）という選択肢もあります。

●コロナ以降、不動産取引急減！

<5月は前年同月比87%減>

みずほ信託系の都市未来総合研究所によると、コロナ禍で上場企業などによる不動産売買額（公表ベース）は今年4月以降急減。5月は約500億円と前年同月比で87%減だった。専門家は「不動産売買は様子見となる傾向にあり、地価の下落圧力が強まる」と指摘。

●申告延長や納税猶予の特例も！

相続税は10ヵ月以内に申告・納税が必要ですが、国税庁は以下の措置を講じています。

- 相続税の申告期限の個別延長：相続人が新型コロナウイルスの影響で申告が困難な場合など
- 相続税の納税猶予（特例猶予）：収入が2割以上減少した場合など（1年・無担保・延滞税なし）
*現行の猶予制度もあります（1年・要担保・延滞税あり）

●直近の「地価LOOK」によると！

国土交通省が四半期ごとに実施の主要都市の地価動向報告「地価LOOKレポート」によると、すでに主要都市の地価下落の兆しが。

<6年ぶりに下落地区が出現！>

6月に発表された2020年第1四半期（1月1日から4月1日）の動向報告によると、全国主要100地区の地価は横浜市や福岡市などの4地区が下落に転じた。下落が1地区でも出るのは6年ぶり。前回19年10月から20年1月の調査で3地区だった「横ばい」も23地区に増加。

新型コロナウイルスの影響で需要者の様子見から取引の停滞が見られ、地価の上昇が鈍化。地価動向

の変化が大きい地区では特にホテル、店舗需要に感染症の影響が大きいと報告しています。

●コロナの影響は9月の基準地価に

この国土交通省の直近の「地価LOOKレポート」の調査にしても4月1日時点で、緊急事態宣言が全国に広がった4月中旬以降の経済の一段の下振れは織り込んでいません。コロナの影響を見るには次回の「地価LOOKレポート」（4月～7月動向、9月中旬発表）及び、基準地価（7月1日時点、9月下旬発表）を待つことになりそう。

●路線価が時価を上回る時は？

土地評価は相続税法22条で被相続人が死亡した時点の「時価」とされますが、実際には「財産評価基本通達」により路線価で評価します。路線価評価が時価を上回った場合につき、国税庁は1992年3月に以下の事務連絡を出し、路線価によらない評価を認めています。バブル崩壊で地価下落が顕著になったことが背景に。



相続税評価について（国税庁事務連絡）

1. 路線価等に基づく評価額が、課税時期の時価を上回ることについて、申告や更正の請求の相談があった場合、路線価評価の申告等でなければ受付ないなどという事のないように留意する。
2. 路線価を下回る価額で申告や更正の請求があった場合には、相続税法上の「時価」として適切であるか否かについて適正な判断を行うこと。

●過去には震災や風水害時にも！

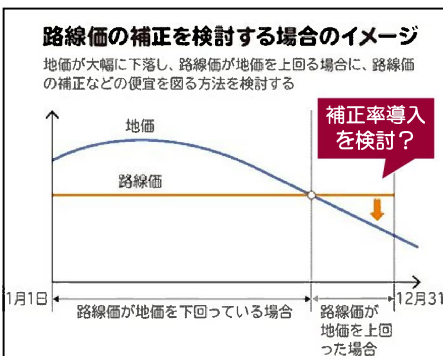
東日本大震災が発生した2011年の路線価も震災の影響は反映されておらず、3月11日以降に申告期限が到来する相続税の土地評価は路線価に調整率を乗ずる措置が取られました。

昨年、東日本を襲った台風19号で被害を受けた一定の土地を相続した場合、最大40%減の調整率が定められました。



●国税庁、路線価の減額を検討！？

地価が路線価を下回る場合、不動産鑑定士の鑑定評価をもとに申告することは有効ですが、鑑定には費用がかかります。このため国税庁は「基準地価」（9月発表）が新型コロナウイルスの影響で大



幅に下落した場合、その地域の路線価を減額修正できる措置を検討しています。自社株贈与にも影響があるので要注目。