



路線価が公表されました

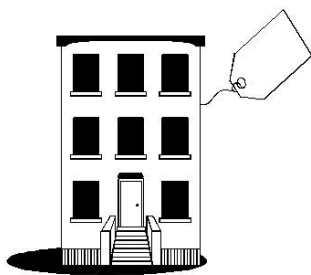
相続税や贈与税の土地等の評価額を算出する時の基準となる路線価が国税庁から7月1日に発表されました。

路線価は今年1月1日時点の評価額です。前年は新型コロナウイルスの影響で下落しましたが、今年は**全国平均が2年ぶりに上昇(0.5%)**に転じました。

全国での最高路線価は、「東京都中央区銀座5丁目」にある「鳩居堂」前の銀座中央通り1㎡当たり4,224万円(前年比▲1.1%)で、37年連続全国最高路線価となりました。

47都道府県のうち20都道府県で上昇、昨年の7道県から3倍近く増加しています。下落したのは27県で、昨年の39都府県から1/3近く減少しています。

最も上昇率が高かったのは北海道で前年比4.0%の上昇で7年連続のプラスでした。新型コロナウイルス感染症の影響による住宅需要の高まりや再開発などで札幌市やその周辺エリアなどを中心に上昇がみられています。



都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇したのは15都市となり、昨年の8都市から2倍近くになりました。一方下落したのは16都市で、昨年の22都市から減少し、横ばいも16都市となっています。

東京近郊の各都県の標準宅地の路線価の平均変動率は、

- 千葉県 = 0.8%
- 東京都 = 1.1%
- 神奈川県 = 0.6%
- 埼玉県 = 0.4%
- 茨城県 = ▲0.6%
- 栃木県 = ▲0.5%
- 群馬県 = ▲1.0%

となっており、東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県が上昇に転じています。

東京近郊の都県庁所在都市別で見ますと最高路線価が上昇した都市は、上昇率が5%以上は千葉のみで、上昇率が5%未満は宇都宮、さいたま、横浜でした。

コロナ禍により人の移動が制限され、訪日客が減少するなどが地価下落の大きな要因となっていました。感染が落ち着いてきたことに伴い国内経済を動かす方向にシフトしていることが路線価の上昇につながったとみられます。



(担当 芝事務所 樋口)

住宅取得等資金贈与の改正

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属から住宅を取得するための資金を贈与された場合には贈与税の特例措置があります。

住宅用の家屋の新築、取得または増改築等の取得対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、子や孫が受けた住宅贈与資金は、非課税限度額までの金額については贈与税が非課税となります。

今回以下の項目が見直され2年延長されました。

今回改正のあった点は①非課税限度額 ②経過年数基準 ③受贈者の年齢です。

① 非課税限度額

贈与を受けた者ごとに省エネ等住宅※1 の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となります。

※1「省エネ等住宅」とは、省エネ等基準（①断熱等性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上もしくは免震建築物であることまたは③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上であること）に適合する住宅用の家屋であることにつき、住宅性能証明書など一定の書類を贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいいます。

② 経過年数基準

建築後20年以内（RC造など耐火建築物の場合は25年以内）という経過年数基準を廃止して、昭和57年以降に建設された住宅又は耐震基準に適合していることが証明された住宅を対象とすることになりました。

③ 受贈者の年齢が改正前の20歳から18歳以上に変更となりました。

■住宅取得資金等の贈与を検討中の方へ

以下の手順で贈与をしてください。

① 子（又は孫）が住宅を取得することになった。

土地だけでなく必ず建物を取得します。

② 500万円までの贈与か、1,000万円まで可能

かどうかの判断をします。

省エネ等住宅に該当する場合は証明書が必要です。事前に購入予定物件が対象の住宅であるかを確認します。

③ 贈与を受ける方（子又は孫）の所得要件を確認する。

子供（又は孫）がその年の所得が2,000万円以下であることが見込まれる。

（新築等をした住宅用の家屋面積が40㎡以上50㎡未満である場合は所得1,000万円以下）

ことが条件です。

④ 親から子（又は祖父母から孫）へ住宅資金を贈与する。

贈与された金額は必ず住宅の取得金額に充ててください。

住宅ローン控除と併用の場合、住宅資金贈与を利用した金額の分は住宅の取得費から除かれて計算されます。



⑤ 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその物件に居住をしてください。

⑥ 住宅資金贈与申告書の子（又は孫）の所轄税務署へ提出します。

*注意点

- 贈与をしてから売買代金を精算して入居します。
- 完成引き渡し及び入居の時期を考えず、贈与した時期があまりに早いと翌年3月15日までに入居の要件が満たせない場合があります。

- 売買代金精算後の贈与は住宅取得資金贈与にはなりません。

必ず住宅資金贈与の非課税の申告を行ってください。贈与税の有無にかかわらず住宅資金贈与を受けたら贈与税の申告が必要です。

（担当 芝事務所 山本）