

首都圏 路線価下落でも

相続税 対象者ほぼ倍増

2015 年税制改正、郊外も続出

首都圏で相続税の課税対象者が 2015 年の税制改正でほぼ倍増になる見通しだ。同年 1 月から相続税の基礎控除額が引き下げられるためだ。不動産に相続税がかかるケースは高級住宅地が目立ったが、法改正後は首都圏郊外も多くの地域が対象となる。相続税への関心が幅広い層で高まっている。国税庁は 1 日、相続税などの算定基準となる 13 年分の路線価（1 月 1 日現在）をホームページで公開した。ターミナル駅前や人気住宅地では個別に上昇した地点もあるが、都県別の路線価の平均変動率はいずれも下落が続いた。

しかし、自宅近くの路線価が下落していても、15 年以降は相続税負担額が増えたり、従来は相続税が課されなかったのに相続税が新たに発生したりする地域が続出する。相続税の基礎控除額が 4 割ほど引き下げられるためだ。

「30～50 年に一度の大改革。戸建て住宅や土地の所有者は厳しい対応を迫られる」と話すのは税理士法人レガシィ（東京・千代田）の天野隆・代表社員税理士だ。

15 年の税制改正以降に、東京都内で相続税を納める必要がある被相続人（死亡者）の数は現在の約 9400 人（10 年の実績）から約 1 万 9700 人に増えると予測する。これは都内の年間の死亡者数（約 10 万人）の約 2 割に相当する。天野氏は「相続税が多くの人にとって身近な問題になる」と指摘する。

同法人の試算を基に、1 都 3 県の地域別（最寄り駅別）で見ると、税制改正前は相続税がかかっていなかったが改正後に課税対象になるケースが増えそうな地域は、東京都内は町田、国分寺、大泉学園、東久留米、竹ノ塚、新小岩など。埼玉県は川口、大宮、所沢など。神奈川県は溝の口、青葉台、洋光台、戸塚など。千葉県は新浦安、市川、柏、我孫子など（表中の前提条件を参照）。

改正前から相続税がかかり、改正後に増税になるケースが増えそうな人気住宅地では「数百万円から 1 千万円近くの増税になる可能性がある」（同法人）。また、麻布や広尾などの都心の高級住宅地では「数千万円程度の相続金融資産では相続税を払えなくなる厳しい地域となる」（同法人）。

「相続税など考えてこなかった人が課税されるのだから、顧客は大騒ぎだ」と話すのは税理士法人エクラコンサルティング（東京・渋谷）の三井皓市代表社員税理士。「高度経済成長期に親が都内に家を建てた人から問い合わせが多く、数百万円規模で相続税が発生する可能性が高い」という。

▼相続税の課税強化 相続税は遺産から非課税枠の基礎控除額を除いた資産にかかる。2015 年 1 月からの税制改正で、基礎控除額は現在の「5 千万円＋法定相続人 1 人当たり 1 千万円」から「3 千万円＋同 600 万円」に引き下げられる。

配偶者と子ども 2 人の法定相続人 3 人の場合、改正前は遺産が 8000 万円以上ないと基礎控除額を上回らず課税されないが、改正後は遺産が 4800 万円以上で相続税が発生する。

2015年に増える相続税

- 税理士法人レガシィの試算
- ①遺産は土地約158平方メートルの戸建て住宅と、約2100万円の金融資産と想定
  - ②母親死後、子ども2人が相続人（いずれも自宅を保有）

相続課税の区分 路線価(1平方メートル)	代表的な最寄り駅の例
相続税が増税になるケースが増えそうな地域 30万円以上	【東京】大森、蒲田、中目黒、田園調布、二子玉川、祖師ヶ谷大蔵、成城学園前、吉祥寺、石神井公園、北千住、赤羽、綾瀬 【神奈川】鷺沼、たまプラーザ
改正前は相続税がかかっていなかったが、改正後に課税対象になるケースが増えそうな地域 12.3万～29.9万円	【東京】町田、国分寺、大泉学園、東久留米、竹ノ塚、新小岩 【神奈川】溝の口、青葉台、中央林間、洋光台、戸塚、大船、逗子 【埼玉】川口、大宮、所沢、小手指 【千葉】新浦安、市川、幕張本郷、柏、我孫子、津田沼、千葉
改正後も、相続税の支払いは不要となるケースが多い地域 12.2万円以下	【東京】高尾 【神奈川】伊勢原、久里浜、田浦 【埼玉】飯能、入間市、坂戸、上尾、大和田、蓮田 【千葉】四街道、佐倉、五井