

経済動向を映す鏡 最近の公示地価

このほど、公示地価が公表されましたが、今回は、地価にスポットを当ててみましょう。

1 主な公的価格

今回の公示地価のほかにも、基準地価と路線価があります。各々を①実施機関、②調査時点と発表時期、③調査地点数、④目的に区分してみよう。

【公示地価】①国土交通省、②毎年1月1日を調査時点として3月下旬に公表、③約2万8千地点、④土地取引の指標となり公共用地の買収指標となります。

【基準地価】①都道府県、②毎年7月1日を調査時点として9月下旬に公表、③約2万4千地点、④土地取引の指標となり公共用地の買収指標となります。

【路線価】①国税庁、②毎年1月1日を調査時

点とし7月に公表、③約38万地点、④相続税と贈与税の算定基準となります。

2 留意点

路線価は、公示地価の8割が目安といわれており、また、3年に1回の評価替えが実施されている固定資産税評価額も総務省と自治体が公示地価の7割を目安に算定基準の地価を決めている（実際は負担調整あり）とされています。

3 今回の特色

住宅地と商業地の全国平均がともに3年ぶりの下落に転じました。また、全国約2万8千地点の調査のうち、上昇したのは過去最低の23地点のみでした。これらはすべて地方圏に限られています。

3大都市圏（東京、大阪、名古屋）は全国平均を上回る大幅な落ち込みとなっており、ブランド力が高いとされた中心部の商業地ほど、落ち込みが目立っています。これらの結果からみて、今後の全国主要都市部で3ヶ月ごとに行われている地価動向調査には充分注視する必要があります。

ナマの税務相談室

Q 先生、昨日H生命保険会社のS女史と先生の問答は将に「みなし贈与」と「実質所得者」の解説でしたね。

A Y女の取得した満期保険料は同人が対保険会社間の契約者、受取人であっても、父一郎が本来の受取人です。

Q 先生は、関係書類をみながらご意見をおっしゃっていましたね。

A S女史は、会社の見解は、保険契約の際Y女は成年者、父母が立会人であっても、保険金はY女に支払うと、母花子に回答した。

Q そこで、先生は同席していた母花子と共に反論を…。

A 私の判断は、実質契約者イコール負担者、受取人は父一郎であり、保険会社から事実上受け取ったのは父一郎氏であると。

Q 了解しました。一郎氏には一時所得がかかる。経費は。

保険料 負担者は誰？

A いい質問です。それは母花子が持参したY女の支払調書がキィとなって、払込保険料の証明ありということに。

Q 成程、収入金額が1,350万円、経費は750万円となるし、税もすくない。が、Y女に贈与税がかかると、先生は…。

A 理由は二つ。Y女は体調が悪い無所得者で、また、H生命はY女名義の預金通帳に1,350万円を振り込んだ。故にY女は父から保険金を受贈した。

Q そして、Y女の贈与税は一郎からY女の精算贈与税制の選択で事実上税負担なしと。

【計算】一時所得 = (1,350万円 - 750万円) - 50万円 × 2分の1 = 275万円

贈与税	Y女受贈額	1,350万円	精算贈与
		2,500万円	控除税額限度
		1,150万円	繰越額
		0円	本年分税負担

ナマの税務相談室