

平成19年地価公示に 基づく地価動向

国土交通省では、3月に平成19年1月1日時点の公示地価を公表しました。新聞では「バブル崩壊以降16年ぶりに全国平均で地価が上昇」と報道されました。そこで、今回はその内容と税務に与える影響を見てみたいと思います。

1. 今回の公示地価の特徴

- ①全国全用途平均 0.4%上昇しました。ただし、前年は2.8%の下落でした。
- ②用途別の全国平均 住宅地が0.1%、商業地が2.3%の上昇でした。
- ③三大都市圏（東京、大阪、名古屋）の地価上昇が大幅でした。住宅地で2.8%、商業地で8.9%の上昇でした。

2. 地価上昇の要因

- ①マンション・オフィス需要の増大や不動産投資の拡大を背景に三大都市圏の中心都市を中

心に上昇しました。

- ②地方圏は、住宅地が2.7%の下落、商業地が2.8%の下落となり、全用途平均で15年連続の下落でした。
- ③その他では、新幹線開業期待によって函館市、観光振興により太宰府市などが一部上昇しています。
- ④中心都市と地方で二極化傾向が進んでいます。

3. 概括

今回の地価公示に基づく地価動向は、総じて見れば、三大都市圏や地方ブロック中心都市の一部に地価の上昇傾向が見られる一方、地方圏では引き続き下落傾向が見られますが、先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向の影響などに留意すべきです。

4. 税務に与える影響

相続税や贈与税に使われる路線価は、公示地価の80%が目安とされていますので、公示地価が上昇すれば、当然相続税等の税負担も増加することが予測されます。

8月の路線価の発表が待たれます。

ナマの税務相談室

Q △△先生、法人会の紹介でご相談に参りました。18年10月1日死亡した父Y太郎の相続税申告書の概算と分割協議書、ほか関係書類を、多分漏れなく持参した積もりです。ご指導ください。被相続人の妻つまり私の母、私長男一郎、次男二郎。

A △△税理士です。申告書と協議書を見せてください。ざっと目を通したのですが、「申告のしかた」に準じて、よく記載されているようですが、分割協議書が少し気になりました。

Q 寄与分のくだりですね。寄与分を除外し、と前書きしたのは、民法904条の2を見て、そのように…。

A 寄与分の寄与者は誰ですか。そして、その内容は…。

Q 寄与者は私一郎の妻花子です。故父太郎は死亡の一週間前デイサービスのRさん

寄与分と 相続税

を証人として、花子に、7年間の療養看護の謝礼に、郵貯250万円を。

A 亡き父上は感謝の気持ちで郵貯を花子さんに渡した。花子さんは誠心誠意尽くしていた。

Q 私も母も弟も花子のY家への貢献を高く買っていたのです。郵貯証書は三人とも協議中に見ました。

A 事情は分かりました。花子さんの寄与分については、一法として一郎さんの相続分に上乘せして、相続税の計算をしてみたいかたがでしょう。

Q 成程、そうですね。私もそうするのがよいと思います。

A とにかく、Y家の協議書はこれでよいと思います。以下申告書の詳細は事務所のA君に任せます。関係書類をお見せいただいで充分納得のいく申告書を、期限も近いですから。

[参考] 民法904条2 相法第2条

ナマの税務相談室