

経済動向を映す鏡 最近の地価公示

このほど国土交通省は平成23年地価公示による地価状況を取りまとめました。

□三つの公的価格

今回の地価公示のほか基準地価と路線価がありますので、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目的に区分してみます。

〔地価公示〕①国土交通省、②毎年1月1日を調査時点として3月下旬に発表、③約2万6千地点、④土地取引の指標となり標準値を選定して、正常な価格を判定し公示します。

〔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月下旬に発表、③約2万2千地点、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。

□留意点

路線価は、地価公示価格などの80%で評価されるといわれており、また、3年に1度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地価公示価格の70%を目安に算定基準の地価（実際は負担調整あり）を決めているとされています。ただ今回は、東日本大震災の発生に伴い地価公示の価格等を利用する際には、当該震災の前後で価格等が激変している標準値もあることを留意しなければなりません。これは路線価等にも関連する重要事項です。

□今回の傾向

20年秋のリーマン・ショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて3大都市圏（東京、大阪、名古屋）及び地方圏でそろって下落率が縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られました。しかし、この傾向も東日本大震災以前の動きですので、今後の動向はきめ細かく注視してゆく必要があるでしょう。

ナマの税務相談室

Q このたび、私が貸している店舗が、その会社の経営方針の変更により、原契約の解除を申し出て参りました。

A どのような理由だったんですか。

Q それほど詳細にわたる説明は受けてはいませんが、この時勢がら、一定面積以下の店舗は会社の経営方針で廃店することになりました。

A それは突然のことで大変だったですね。当然ながら相手の一方的な事情によるものでしょうから、補償金なり承諾料は頂けたのでしょうか？

Q 実は今日はその件でご相談に参りました。原契約には中途解約条項があり、お互いに不測の事態が生じたとき協議し合意した場合、一定の計算式に基づき違約金を支払うことになっています。その受領金額が1,650万円でした。

臨時課税が 臨時に発生！

この金額の税務申告の仕方についてご教示ください。

A 了解しました。今回のような通常業務以外の想定外の収入が臨時に

入金されたときは税務上の取扱いに何かあるぞという発想がポイントですね。

実は不動産業の場合はそのような事態を想定して一定の臨時所得があった場合に税の課税の均衡を図るための法律があります。貴殿の場合、毎月の家賃が42万円、補償金として受けた額は1,650万円。従って、既定の3年分を超える39ヶ月分以上の家賃補償が一時に入金されました。その場合、所得税法は累進課税方式の調整として平均課税方式を選択することによって税金が軽減されます。ちなみに、貴殿の今年の通常所得400万円、所得控除200万円とすれば1,650万円を加算したケースでの税金は約460万円。平均課税方式で計算すれば約208万円ですので、かなりの節税です。

ナマの税務相談室