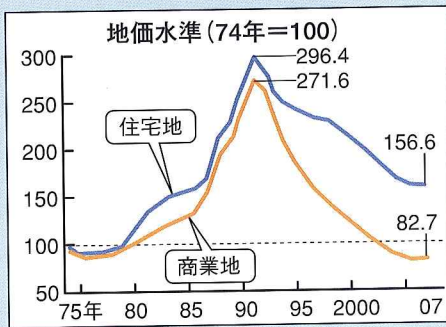


# 「今年路線価・公示地価にご注意！」

アスカ税理士法人 代表社員／税理士 小澤 信幸

## 公示地価伸び率

**公示地価とは...** 国土交通省が毎年3月下旬に公表する1月1日時点の全国の土地価格で、土地取引の目安とされます。又、相続税に使われる**路線価**(国税庁8月公表)は、公示地価の8割、同様に70%水準が**固定資産税評価額**とされています。



## 土地活用の方法は?

### ①不動産の価値(収益性)を高める

- ・事業用資産の買換え特例
- ・固定資産の交換
- ・等価交換(立体買換え)等々

### ②不動産の評価額を圧縮する

- ・貸家建付地、貸家評価、小規模宅地の特例の評価減
- ・精算課税贈与・不動産の法人化

## 上昇した、今年の公示地価

国土交通省が3月22日に発表した今年の1月1日時点の公示地価は、全国平均で前年対比が上昇し、1991年以来、特に16年ぶりにプラスに転じました。特徴としては、三大都市圏がけん引役の一方、地方圏ではまだ下落が続く「二極化現象」が顕著になりました。また、従来の地価形成が値上がり期待だったのに対し、今回の上昇は景気回復による需要増に加え、利用価値に着目した収益性が地価の基準に定着したことがポイントです。

## オーナー様はここに注意!

不動産価格の上昇は、資産形成面ではプラスですが、土地所有者には、今後金利上昇に伴う支払利息の増加や、必然的に固定資産税等の保有コストの上昇と同時に、不動産取得税・登記料等の取引コストが上昇していく事は、まず間違いないでしょう。又、将来の御子息への相続税の負担の増加というマイナス面があります。

従って、今後の不動産の有効活用は、資産価値を高めるべく資産の組み換え等を行いながら(いわゆる資産の組み換え等を行いながら)、いかにその評価額(相続税評価額等)を圧縮するかが、ポイントになると言えます。その為には、土地・住宅税制上の特例を上手に利用する事が、大変重要です。



## 小澤 信幸 税理士

旭化成ホームズでの講演会でもおなじみの小澤先生。相続、贈与税の申告から相続税対策や不動産活用を含め、賃貸経営に関する各種相談を幅広く手がけられています。

## 略歴

昭和59年3月 慶応義塾大学経済学部卒業  
 昭和62年3月 税理士登録  
 平成5年1月 東京・大森に事務所新設、東京税理士会に所属する。  
 平成14年7月 アスカ税理士法人設立。  
 旭化成ホームズ(株)集合住宅営業本部専任講師  
 大手金融機関・不動産会社の指定税理士を勤める他、  
 現在(財)山種美術財団(山種美術館)他約130社顧問

## セミナー

平成18年10月 「地価上昇が始まった!これからの資産運用と不動産活用」  
 平成19年2月 「賃貸住宅経営における土地・住宅税制改正活用法」他

## アスカ税理士法人

大田区大森北1-11-1 柳原大森ビル5階  
 TEL 03(5493)1292(代) FAX 03(5493)1293

<http://www.asuka-zeiri.com>