

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

# 不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

## 市況レポート

### 【全国主要都市の地価動向】

国交省が平成30年第1四半期(1/1～4/1)の『地価LOOKレポート』を発売しました。

正式には『主要都市の高度利用地地価動向報告』と言い、「主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地区等に地区について、四半期ごとに地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする」目的で行われており、三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区である全国100地区に絞って調査が行われています。

地価公示の26,000地点、都道府県地価調査の21,644地点に比べると極端に少ないのですが、土地動向を先行するオピニオンリーダー的場所に絞って調査されており、将来の地価動向を予測するうえで役に立ちます。

とくに、各調査地区について不動産鑑定士の詳細な分析・将来予測のコメントが載っているのが特徴です。

今回の調査レポートによると「上昇」が91地区(前回89)、横ばいが9地区(前回11)、下落が0地区(前回0)。特に、大坂圏で調査開始以来初めて全地区で上昇、名古屋圏は20期連続で全地区上昇、地方圏でも9割が上昇するなど、地価の上昇が全国に波及していることがうかがえます。

## お役立ち知識

### 【財産評価基本通達第1章6項という「伝家の宝刀」】

(釈迦に説法ではありますが…)財産評価基本通達では、通達に従って相続税評価したことが「著しく不相当」と認められる場合、国税庁長官の指示を受けて別途評価することを定めている項目を適用することを認めています。これが適用された例が「国税不服審判所平成29年5月23日判決」です。

被相続人が平成21年に金融機関から融資を受け数億円の賃貸不動産を購入。相続人は遺産分割協議終了半年後の平成25年4月に相続をして相続税の申告(取引価格の約30%弱)をし、取得価格と同程度の金額で不動産を売却しました。

これに対し税務署は伝家の宝刀を抜き、「貸宅地、貸家の評価減を否認」して鑑定価格と同様の金額で更正したことから、納税者側と国税不服審判所で争いになりました。

結果は「実質的な租税負担の公平を著しく害し、著しく不公平なもの。」として国税不服審判所は税務署側の主張を認めました。

節税策を実行するために金融機関から融資を受け、収益用不動産を購入し相続後に売却するという方法は広く使われている手法ですが、相続直前の購入、相続後すぐの売却というのが租税回避行為とみなされたと思われます。ただ、個人的にはルールに則った方法を否定されるのはちょっとどうかな、と思います。「泣く子と地頭には勝てぬ」とい言い過ぎでしょうか？

## NEWS

### 【建築基準法の一部改正】

国交省は6月27日に建築基準法の一部改正を発表しました。

- ①建築物・市街地の安全性の確保
  - ②既存建築ストックの活用
  - ③木造建築を巡る多様なニーズの対応
- が改正の目的です。

- 具体的には、
- ①については「防火・準防火地域において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和する」
  - ②については、「戸建住宅(200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等にする場合の制限の緩和」や用途変更時の建築確認申請の緩和(不要の規模上限を100㎡→200㎡)」
  - ③については「耐火建物とすべき木造建築物の見直し(高さ16m超、階数4以上への緩和)などです。

国交省では特定行政庁、検査機関などの職員や設計事務所の設計者などを対象に、7月23日から全国主要都市4か所で説明会を開く予定です。

## EMPの税理士・公認会計士サポート業務

**売却査定(机上査定)を承ります。(無料)**  
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます  
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

**ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)**

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		