

今号では、先日発表された「公示地価」の情報と、先日の税制改正大綱解説号でも触れさせていただきました「教育資金非課税制度の改正」について追加解説させていただきます。

### 1. 平成31年「公示地価」の発表

平成31年3月19日に、国土交通省が、「公示地価」の発表を行いました。

#### ＜動向＞

全国平均は、住宅・商業・工業などの全用途平均が1.2%上昇と、4年連続で上昇し、上昇基調を強めています。

用途別でも、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇しました。

国土交通省はこれについて、住宅地は、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅ローン減税などの住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調だったためと分析しています。

また、商業地についても、景気回復、良好な資金調達環境の下、主要都市でのオフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりや、インフラ整備、再開発事業等の進展による利便性の向上や賑わいの創出などを背景に需要が拡大したとしています。

なかでも東京・大阪・名古屋の三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、特に商業地は5.1%(前年3.9%)と上げ幅を拡大しています。

地方圏でも、住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じ、商業地も2年連続で上昇し、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の地方四市では9.4%と、三大都市圏以上に高い伸び率となっています。

さらに地方四市を除くその他の地域でも商業地が平成5年から続いた下落から横ばいとなるなど、全国的に地価の回復傾向が広がっているようです。

	全用途平均		住宅地		商業地	
	31年	30年	31年	30年	31年	30年
全 国	1.2	0.7	0.6	0.3	2.8	1.9
三大都市圏	2.0	1.5	1.0	0.7	5.1	3.9
東京圏	2.2	1.7	1.3	1.0	4.7	3.7
大阪圏	1.6	1.1	0.3	0.1	6.4	4.7
名古屋圏	2.1	1.4	1.2	0.8	4.7	3.3
地方圏	0.4	0.0	0.2	▲0.1	1.0	0.5
地方四市	5.9	4.6	4.4	3.3	9.4	7.9
そ の 他	▲0.2	▲0.5	▲0.2	▲0.5	0.0	▲0.4

※▲はマイナス

(単位:%)

やはり、インバウンド需要が地価に与える影響は多いようで、平成31年の商業地の変動率上昇のトップ10は、大阪・京都の関西圏が7つを占めています(1位は北海道)。

ただし、公示地価の上昇は路線価や固定資産税評価額の上昇にもつながり、税負担の増加も考えなければなりませんから、手放しに喜んでばかりもいられません。

### 2. 教育資金非課税制度の改正

#### (1) 制度の概要

30歳未満の直系卑属の教育資金に充てるために、金融機関等を通じて一括した贈与(信託)を行った場合に1,500万円まで非課税となる制度です。

#### (2) 贈与者が死亡した場合の相続財産への加算

平成31年度税制改正大綱では、この教育資金非課税制度について、いくつかの改正が行われましたが、なかでも注目すべきは、「教育資金管理契約終了の日までに贈与者が死亡した場合」の取扱いでしょう。

従来、本制度では贈与者が死亡した場合、教育資金としての未使用の残額があった場合でも、相続財産として課税されることはありませんでした。

そのため、亡くなる直前に子や孫へ1,500万円ずつ贈与して相続財産を減らすというのが、納税者サイドから見た制度利用の一番のメリットだったのですが、この点につき、次の改正が加えられました。

信託等をした日から「教育資金管理契約終了の日までの間に贈与者が死亡した場合」において、当該贈与者からその死亡前3年以内に信託等により取得した信託受益権等については、その死亡の日における残額を、当該贈与者から相続又は遺贈により取得したものとみなして相続税を課税する(2019年4月1日以後に死亡した場合に適用)。

ただし、この改正には注釈があり、受贈者が23歳未満である場合や学校に在籍している場合、教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合は対象外となります。

本来教育を受けるべきタイミングで制度を利用している場合には従前のメリットが担保されるよう配慮がされているということです。これに合わせ、教育資金管理契約の終了年齢が、従来の30歳から、在学中であることを条件に40歳まで引き上げられている点も補足しておきます。

#### (3) 教育資金の範囲の制限

この他にも、教育資金の範囲の制限などが行われました。これまで500万円を限度に認められていた学校等以外への支払(学習塾や予備校、スポーツや趣味等習い事等)については、受贈者が23歳に達した日の翌日以後に支払われるものから除外されることとなったのです(2019年7月1日以後支払のものに適用)。

本来であれば社会人であると思われる年齢の人の習い事等の費用が教育資金か?と言われると、誰しものが違和感を覚えるではないでしょうか。

もともとは、高齢者の資金を活用して経済を活性化させる目的で導入された制度ですが、別途改正された受贈者の所得制限(孫等の年間所得が1,000万円を超える場合は非課税適用不可)も含めて、今回の改正は、教育資金という制度の趣旨に沿って行き過ぎと思われる部分にメスを入れた、真つ当な改正と言えるかもしれません。