

財務 VOL.76

土地の価格について【一物四価】

毎年7月は路線価が発表される月です。土地を多く所有されている方にとっては、その動向が気になりますが、土地の価格については、その利用目的に応じて、異なる4つの価格が成立しています(「一物四価」)。既にご承知の内容もあろうかと思いますが、今号においては、この4つの価格について改めて、その特徴等を整理してお伝えさせていただきます。

1. 【公示地価】

【評価の目的】 地価公示法にもとづくもので、一般の土地の取引価格に対する指標となること、適正な地価の形成に寄与することを目的とします。

【公表者】 国土交通省の土地鑑定委員会

【評価時点】 毎年1月1日時点

【公表時期】 毎年3月中旬

【掲載HP】 国土交通省の「土地総合情報ライブラリー」

:各価格の中でも、毎年最も早い時期に公表される価格です。各地域で設定されている標準地の価格に限定されますが、知りたい土地に最も近い土地の価格の動向を参考にされると良いでしょう。

2. 【路線価(相続税路線価)】

【評価の目的】 相続税法に基づき、**相続税及び贈与税の計算の基礎**となる土地の評価を行うことを目的とします。

【公表者】 国税庁(全国12ヶ所の国税局)

【評価時点】 毎年1月1日時点

【公表時期】 毎年7月1日

【掲載HP】 国税庁HPの「路線価図・評価倍率表」(今年度分を含む過去7年分が掲載されています)

:敷地そのものについての価格である「公示地価」と違い、「路線価」は一定の距離をもった「路線(道路)」に対して決められた価格です。ご覧になったことがある方も多いかと思いますが、確認したい土地を住所から検索して、周辺の地図を選択、路線に1㎡あたりの価格が表示されていますので該当土地が面しているその価格に面積を掛ければ、簡単に土地の価格を算出することが可能です。国税庁HPにおいて是非ご自身で確認してみてください。

3. 【固定資産税評価額】

【評価の目的】 地方税法に基づき、**固定資産税・都市計画税・不動産取得税等の計算の基礎**となる土地の評価を行うことを目的とします。

【公表者】 各市町村

【評価時点】 3年に一度の基準年度の1月1日時点

(地価変動の大きい都市部では毎年“時点修正”あり)

【公表時期】 一般に公表はされず、毎年5月頃に各市町村より所有者に発送される「固定資産税課税明細書」に記載されています。また、所有者等に限り、各市町村

に対し、固定資産税評価額が記載された「固定資産税評価証明書」を請求することができます。

今年はちょうど3年に一度の基準年度に当たり、評価額が更新されていますので、是非とも昨年度以前の評価額と比較してみてください(市役所から送付される「納税通知書」には「固定資産税課税標準額」等、複数の数値が記載されていますが、その中の「評価額」がそれに該当します)。

4. 【時価(取引価格)】

ご存知の通り、売手と買手との間で売買が成立した価格が時価となります。当然のことながら、個別事情が加味されていますので公的な価格ではありませんが、**一応の参考**とはなり得ます。なお、**国土交通省HPの「不動産取引価格情報」**にて過去の取引価格を調べることが可能です。

※各価格の相関関係について

もともと評価の目的が異なっているため、従来はかなりの価格差がありましたが、土地評価の一元化の方針により、現在は一般的に下記のような関係になっています。

【公示地価】……………「時価」と同水準

【路線価】……………【公示地価】の80%程度

【固定資産税評価額】……【公示地価】の70%程度

これにより、ある特定の土地について、取引の参考までにおおよその「時価」を知りたいという場合には、【路線価】に基づいて算出した価格を0.8で割り戻す、あるいは、【固定資産税評価額】の数値を0.7で割り戻す、といった方法で計算することも有効です。

路線価の動向

最後に、今年度の路線価の傾向について簡単にご紹介させていただきますと…

平成27年の路線価は、**全国平均で0.4%の下落**となりました(10都府県で上昇、2県で横ばい、35道県で減少)。しかしながら、平成26年(0.7%の下落)と比べますと下げ止まりが見られること、また**県庁所在地の最高路線価は21都市で上昇**、14都市で横ばい、12都市で減少(関西圏では横ばいの和歌山市を除き上昇)となっていることから、**都市部においては上昇傾向**が顕著です。

《関西圏の増加率(カッコ内は前年の増加率)》

・大阪府	0.5%(0.3%)
・京都府	0.1%(△0.2%)
・兵庫県	△0.7%(△0.8%)
・滋賀県	0.0%(△0.1%)
・奈良県	△0.6%(△0.7%)
・和歌山県	△2.7%(△3.4%)