



国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2010年分の路線価(1月1日現在)を発表しました。全国約38万地点の標準宅地の平均額は前年より1万1千円安い1平方メートル当たり12万6千円で、2年連続の下落。下落率は8.0%で前年の5.5%から拡大し、大都市の落ち込みが特に目立ちました。不動産の価格は公的評価に加えて実勢価格(時価)などがあるため、一物四価などと言われます。今回は、これらの土地の公的評価について整理します。

主な不動産の価格

不動産の価格は一物四価、一物五価格、一物多価などと言われ、主に以下のように複数の価格を持っています。

- ①実勢価格
- ②地価公示
- ③相続税評価額(相続税路線価)
- ④固定資産税評価額(固定資産税路線価)
- ⑤都道府県地価調査

このように、不動産には様々な価格があります。

お持ちの不動産が、「売買のとき」、「贈与をするとき」、「相続で受け取るとき」など、いくらになるのか？また、現在の価値がいったいいくらなのか？を考えたことがありますか？

下記を参考に、現在の不動産の価値を考えてみましょう。

①実勢価格

実際に取引売買された不動産(土地又は土地建物一体)の価格です。また、実際の取引は買い進みや売り惜しみ等、様々な事情により成り立つ場合が多く、**様々な権利が付着**している場合があります。そのため、実勢価格は、高い価格の売買もあれば低い売買の取引もある「生」の情報であり、不動産取引等の際の判断材料となる価格です。

しかし、我が国の土地を含む不動産市場は、情報の量や質において、透明性の低い市場であるとの指摘があり、そのことが取引の活性化の阻害要件になっているのではないかと考えられています。

【実勢価格の調べ方】

土地総合情報システム(国土交通省)

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html>

【注意事項】

不動産の売買情報に記載の価格は**売主の言い値(希望価格)**のため、実勢価格とは言いません。ただし、実際の取引時の価格の目安となります。

②地価公示

地価公示は、地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づいて、土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

また、公示価格は、これらの役割に加え、公的土地評価の均衡化・適正化の観点から、相続税評価や固定資産税評価の目安として活用されているとともに、土地の再評価に関する法律、国有財産、企業会計の販売用不動産の時価評価の基準としても活用されています。

■実施機関:国土交通省土地鑑定委員会

■価格時点:毎年1月1日時点(3月公示)

【地価公示の調べ方】

個別の公示価格→標準地・基準地検索システム(国土交通省)

<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>

地価公示に基づく地価動向(記者発表資料)

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2010/index.html>

③相続税評価額(相続税路線価)

相続税や贈与税を計算するときに、相続や贈与などによって取得した土地がいくらになるかを評価する際の価格です。路線価方式は、路線価が定められている地域の土地の評価方法です。**路線価とは、路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額**のことです。

路線価方式における土地の価額は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算します。

■実施機関:国税庁・国税局長

■価格時点:毎年1月1日時点(7月1日発表)

■評価水準:**地価公示の8割程度**

【路線価の調べ方】

路線価図等の閲覧コーナー(財産評価基準書)(国税庁)

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

【注意事項】

路線価が定められていない地域の土地等を評価する場合は、「**評価倍率**」により計算します。

④固定資産税評価額(固定資産税路線価)

固定資産税や不動産取得税などは、「固定資産税評価額」を基に計算します。市町村が定めるもので、3年に一度見直しがあります。一定期間を設けて土地の所有者等が固定資産税台帳を縦覧することができます。縦覧の期間や条件等は各市町村の「広報」で知らされます。

■実施機関:総務省・市町村長

■価格時点:1月1日時点

■評価水準:**地価公示の7割程度**

【固定資産税評価額の調べ方】

全国地価マップ(資産評価システムセンター)

<http://www.chikamap.jp/>

⑤都道府県地価調査

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が、毎年1回、標準的な土地(基準地)を選定し、当該基準地について1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その価格(標準価格)を判定し、周知措置を講ずべきものとされています。

■実施機関:都道府県知事

■価格時点:毎年7月1日時点(9月公表)

【都道府県地価調査の調べ方】

個別の公示価格→標準地・基準地検索システム(国土交通省)

<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>

※2010年8月10日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。

本資料に記載した内容に関して、いかなる損害が生じた場合でも弊社は一切責任を負いません。