



～ 土地の評価いろいろ ～



税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生

令和5年分の土地の路線価は7月3日(月)に公開される予定になっております。
土地の価格には、路線価の他にもいくつかあり「一物四価(いちぶつよんか)」と言われております。

①公示地価・基準地価 ②固定資産税評価額 ③相続税評価額 ④実勢価格

1. 公示地価・基準地価

最も代表的なものと言われているのが、「公示地価」です。国土交通省が毎年発表するもので、その年の1月1日時点の土地の「標準価格」が3月に公示されます。この「公示地価」は、適正な取引価格を決定するための1つの重要な指標であり、売買するときの「相場」「目安」というイメージが近いかもしれません。「基準地価」は、都道府県が定める土地の評価額になります。毎年7月1日時点の地価が9月頃に公表されます。基準地価には、公示地価を補完する役割があります。公示地価と基準地価では公表日が違うため、9月以降は基準地価の方が最新の動向を反映しているといえます。また、基準地価は公示地価で算出する地域以外にも基準地があるため、公示地価が発表されていない地域などは基準地価を利用することになります。

2. 固定資産税評価額

「固定資産税評価額」は、市町村などの自治体が固定資産税を課税するために管轄内の不動産について評価をした金額です。この固定資産税評価額は、登録免許税や不動産取得税額の計算にも用いられます。また、市街化区域以外の路線価の設定されていない土地の相続税や贈与税の評価にも利用します。

3. 路線価

相続税・贈与税を計算するために、国税庁が定めているのが「路線価」です。路線価は、市街地の土地について、その年1月1日時点の評価で、毎年7月に公表されます。公示地価や基準地価は、ピンポイントの価格であるのに対して、路線価は道路(路線)ごとに金額が定められており、その道路(路線)に面した土地の評価額には、『路線価×面積』で算出します。

4. 実勢価格

「実勢価格」とは、実際に取引された金額を元に価格を算出する方法です。土地は同じものが二つと存在しないため単純に比較はできませんが、近隣周辺の土地について実際に取引された事例をいくつか合わせていくことでその土地の価格を算出します。公示価格などはあくまで参考価格です。この実勢価格に近づくように計算されたものですが、土地の面積、形状、接道状況などで価格は大きく異なってきます。また、収益物件であれば、賃貸収入から利回りを計算する「収益還元法」により実勢価格を算定します。ちなみに、不動産会社が算定する査定価格は、この実勢価格に即した「売却できそうな価格」です。不動産を売却される場合には、売主は査定価格を参考に、「売却価格」を決定して買主を探すことになります。

	公示地価	基準値標準価格	固定資産税評価額	相続税路線価
内容	一般の土地取引価格の指標	一般の土地取引価格の指標(公示地価の保管)	固定資産税、不動産取得税、登録免許税などの税金の基礎となる価格	相続税や贈与税の計算の基礎となる価格
基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	1月1日(3年に一度評価替え)	毎年1月1日
公表時期	3月下旬	9月下旬	3～4月	7月下旬
決定機関	国土交通省	都道府県	市町村	国税庁
評価の目安	100%	100%	70%	80%

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp