

## 土地の価格

(担当：松下)

平成 25 年 3 月 21 日、国土交通省から公示地価(2013 年 1 月 1 日時点)が発表されました。全国平均(全用途)で前年比 1.8%下落し、5 年連続の前年割れとなりましたが、下落率は前年の 2.6%から縮小しており、底入れの兆しも見えてきました。

一般的に土地の価格には、上記の公示地価も含めて 4 つ(基準地価も含めると 5 つ)あるといわれています(一物四価/五価)。そこで今回は、土地の価格についてご説明致します。

### 1. 実勢価格(時価)

実勢価格とは、市場において実際に取引が成立した価格をいいます。取引がない場合には、周辺の取引価格から推定されます。

実際の取引に際しては、後述の公示地価や路線価を参考に、収益還元法による価格等も勘案して決定されます。

### 2. 公示地価

公示地価とは、地価公示法に基づいて、国土交通省が発表する価格をいいます。都市計画区域内の全国約 2 万 6000 地点を対象とし、毎年 1 月 1 日時点の価格が 3 月中旬頃に公表されます。

公共事業用地の取得価格算定の基準となるほか、一般の土地取引の指標ともなっています。

### 3. 基準地価

基準地価とは、国土利用計画法施行令に基づいて、各都道府県が発表する価格をいいます。都市計画区域外も含めた全国約 2 万 2000 地点を対象とし、毎年 7 月 1 日時点の価格が 9 月中旬頃に公表されます。

公示地価と同様に一般の土地取引の指標として利用されます。

### 4. 路線価

路線価とは、相続税法に基づいて、国税庁が発表する価格をいいます。都市部の市街地のほぼすべての路線(全国約 36 万地点)を対象とし、

毎年 1 月 1 日時点の価格が 7 月 1 日に公表されます。

相続税や贈与税の算出基準として用いられ、公示地価の約 80%を目安に決定されます。

実際に相続や贈与があった場合の土地の価格は、その土地の形状(不整形地は低評価)や接している路線数(複数路線に接している場合は高評価)、間口距離や奥行距離などを加味して算定されます。

## 5. 固定資産税評価額

固定資産税評価額とは、地方税法に基づいて、各市町村が発表する価格をいいます。土地 1 筆ごとを対象とし、基準年の前年の 1 月 1 日時点の価格が 4 月初旬頃に決定されます。基準年は 3 年ごとに見直されます(今回は、平成 27 年)。

固定資産税や不動産取得税、登録免許税の算出基準として用いられ、公示地価の 70%を目安に決定されます。

### <まとめ>

以上のように、実勢価格以外はすべて公的な機関が発表しています。これらの公的な土地の価格をまとめると次のようになります。

地価の種類	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価額
基準日	毎年 1 月 1 日	毎年 7 月 1 日	毎年 1 月 1 日	3 年毎 1 月 1 日
公表時期	3 月中旬	9 月中旬	7 月 1 日	4 月初旬
調査主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
目的	一般の土地取引の指標とするため	一般の土地取引の指標とするため	相続税等の算出基準とするため	固定資産税等の算出基準とするため
評価水準	100	100	80	70

### <おわりに>

次に公表される地価は、7 月 1 日の路線価です。路線価は国税庁の HP (<http://www.nta.go.jp/>) から閲覧できますので、この機会にご自宅や職場の地価を調べてみてはいかがでしょうか。