

どれが正しいの？ 一物四価といわれる土地価格の謎

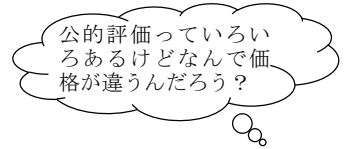
平成 26 年 8 月作成



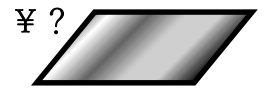
世の中にある様々な財産の中で、その価格が分かりにくく、しかも高価なものの一つが「土地」です。今回はこの「土地の価格」について、一物三価とも一物四価ともいわれる原因である、所謂「公的評価」の概要についてのお話です。

公表されている土地の公的な価格としては①地価公示価格（国土交通省）、②地価調査（都道府県）、③相続税路線価等（国税庁）、④固定資産税評価額（市区町村）があります。

① 「**地価公示**」は、主に都市計画区域内を調査対象として毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示するものです。**一般の土地取引や相続税評価・固定資産税評価の基準、公共用地の取得、企業保有資産の時価評価、金融機関の担保評価等に利用されています。**



② 「**都道府県地価調査**」（以下「基準地価格」といいます）は、都市計画区域内だけではなく都市計画区域外の土地も調査対象として都道府県知事が毎年7月1日時点における調査地点の正常価格を表示するものです。実質的に**公示価格を補完する役割**を担っています（以下公示価格と基準地価格を合わせて「公示価格等」といいます）。公示価格等は取引相場（所謂市場価格）の概ね9割程度で評価されています。不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合に規準すべき価格でもあります。



③ 「**相続税路線価等**」（路線価と倍率法という評価方法があります）は**相続税又は贈与税の課税価格を算定するために、安全性を考慮し、公示価格等の8割を目安に**、国税庁が毎年1月1日時点の価格を公表するもので、原則として1年間同じ評価額を利用します。

④ 「**固定資産税評価額**」は市区町村が**固定資産税を課税するために公示価格等の7割を目安に**、3年ごとに評価の見直しを行っています（ただし一定の調整措置があります）。

これらの価格はそれぞれの目的に応じて定められた価格ですが、おおむね**取引相場>公示価格・基準地価格>相続税路線価等>固定資産税評価額**という関係にあります。

公示価格等は、国土交通省のHP等で調べることができますが、**すべての土地の価格を調べることはできません**。個別の土地の価格を評価する場合には専門知識が必要となります。

相続税路線価等は国税庁のHPで公開され、かなりの地域の価格を知ることが可能ですが、路線価はその道路に面する土地の標準的な価格を表示するのみで「間口が狭い」「角地」等の個別の事情は「**調整率表**」という表を確認しながら納税者（税理士）が個別に評価する必要があります。また、その土地の**個性が強い（著しい不整形や面積の広い土地等）場合**、この調整率表ではその事情を反映しきれない場合もあり、その**土地の価格を適正に評価できない（評価した結果が時価を超える）こともあり得ます**。この場合鑑定評価により時価評価による申告が認められる場合もありますが、高度な専門的判断が必要になります。

固定資産税評価額も市区町村が定めた路線価等に基づき個別の調整を行って評価されていますが、**その個別の評価額は通常所有者にしか通知されません**（固定資産税の路線価等は現在公表されているので誰でも調べることができます）。

公的評価はそれぞれの目的に応じて評価・公表されているため、**一般の人が自分の目的に応じて土地の価格を知りたいという場合にはそのまま利用するのは難しい面**があります。