

## 第80号

# SOS ニュース

## 土地の評価

土地の価格を調べる場合、売却予定不動産であれば、実際に市場に売却物件として提示し、ある期間の売却活動により、どの様な買主がどの程度の価格で購入してくれるか判明しますが、通常では売却を予定する場合は少なく、価格の把握には土地評価が必要になります。

土地の評価は対象不動産の存する地域の標準的な画地の単価に対象不動産の個別性を乗じて求めます。

「地域の標準的な画地の単価×対象不動産の個別性×地積＝対象不動産の価格」

現在、公表されている土地価格には主なものとして地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価、固定資産税路線価があります。

地価公示価格は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格（補償金）算定の規準となる価格であり、影響力のある価格である。地価調査価格は公示価格を補うものとして位置づけられている。

地価公示価格・国土交通省が毎年1月1日現在の価格を3月下旬頃公示

例 文京住-14 文京区小石川2-9 東側8.2m区道 後楽園駅270m  
平成27年 m<sup>2</sup>当たり798千円（個別的要因 方位 +2を考慮している）  
平成28年 m<sup>2</sup>当たり822千円（同上）

都道府県地価調査価格・毎年7月1日現在の価格を9月下旬頃発表

例 文京（都）-7 所在地は同上 平成27年 m<sup>2</sup>当たり810千円（同上）  
国土交通省 土地総合情報ライブラリーで閲覧可能

土地が概ね標準的な場合には周辺の地価公示地等があればこの価格から概ねの価格水準の把握が可能です。

相続税路線価は相続税・贈与税を算定する際の基準となる路線価であり、国税庁が1月1日現在の価格を7月初旬に公表。路線価方式とは、宅地が面する道路に設定された標準的な価格を基準とする。概ね公示価格の8割程度

例 文京区小石川2-9（同上） 平成27年 m<sup>2</sup>当たり640千円

640千円×個別補正率×地積＝評価価格

国税庁 財産評価基準書 路線価図で閲覧可能

奥行補正、側方加算、二方路加算、不整形地補正、間口狭小等の補正は所在地の地区区分により異なりますので、専門家と相談してください。

相続税の改正により基礎控除の減額や相続税率の一部引上げから、個人の財産額の把握の為、土地評価への関心の高まりが見られます。

固定資産税の路線価とは、街路に沿接する標準的な土地の単位単価（1m<sup>2</sup>）当たりの単価を表示したもので、平成24年・平成27年基準年度等3年毎に評価し、価格の

下落が予想される場合には時点修正を行う。平成 27 年基準年度においては価格調査基準年度日である平成 26 年 1 月 1 日時点の適正な価格を評定した路線価を表示し、路線価に各土地の形状等に応じた補正率（画地補正率）を乗じて単位地積当たり価格を求め、これに地積を乗じることで評価額を算出。概ね公示価格の 7 割程度

例 文京区小石川 2-9 (同上) 平成 26 年  $\text{m}^2$  当たり 534 千円  
 $534 \text{ 千円} \times 27 \text{ 年度修正率 (1.000)} \times \text{画地補正率} \times \text{地積} = \text{評価価格}$   
尚、修正率は地価上昇時には考慮しない

都税事務所、市役所等の資産税課

都 23 区の場合 東京都主税局 不動産と税金 路線価公開から閲覧可能  
前項の相続税評価と同様に路線区分で画地補正率があります。

都心部では近年は地価が上昇しており、固定資産税・都市計画税の増額が予想されます。

尚、国土交通省は不動産取引価格情報（売買物件個別性は不明）で地域の町名の範囲での取引価格及び取引時期の情報、地価 LOOK では高度利用地の四半期毎の不動産市場動向（変動の方向性）が閲覧できます。

不動産部会 不動産鑑定士 大山 光男