

司法書士がお答えします



Answer

司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

土地の価格

Question

7月に新聞で「路線価」が発表されました。半年ほど前には「公示価格」が発表されていますが、土地の価格としてはどれが正しいのでしょうか？

Answer

公的な土地の価格の主なものに、「質問の「路線価」と「公示価格」があります。同じ地域なのに価格が違ったりと、一般の方には分かりにくいところがあります。これは、価格を決定・公表する理由の違いからくるものです。まずは、それぞれの趣旨から説明します。

1 路線価とは

路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」(固定資産税評価額を決める際の基準となる価格)の2種類がありますが、一般的に路線価といえば「相続税路線価」のことをいいます(この稿で「路線価」というときは相続税路線価のことをいいます)。路線価は相続税法に基づき、国税

庁がその年の1月1日時点の価格を7月初旬に公表します。路線価は相続税及び贈与税の算定基準となる土地評価額で、課税する目的で決定する価格です。

路線価は、「路線(道)」に對して価格が決められます。路線に面する土地はすべて同じという考え方です。ただし、適宜、敷地の形状などに応じて個々に補正を行います。公示価格の8割程度が目安とされています。

2 公示価格とは

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回公示する価格です。その年の1月1日時点の価格を3月中旬に発表します。

公示価格は土地の取引価格に對して指標を示すほか、公共事業用地の取得価格算定のための規準とするなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としたものです。路線価のように、課税目的で評価するものではありません。したがって、国内全ての土地について公示されるのではなく、都市計画区域内の土地または省令で定められた区域の特定の土地(標準地)が対象となります。

売り主・買い主の個別の事情(例えば、安くても早く売りたい売り主の事情や、実家の近くなので高くても買いたい買い主の事情など)は考えず、更地として土地の効用が最高度に発揮できる使用方法を想定した上での評価が行われます。

3 実際の土地の価格は?

以上の通り、路線価は課税目的、公示価格は土地の適正価格の形成目的で決定・公表するものですので、どちらが「正しい」土地の価格ということはありません。また、このほか公的機関が決定・発表するものに「基準地価(都道府県基準地価)」(固定資産税評価額)などがありますが、それぞれ価格決定の趣旨が異なります。

実際に取り引きされる個別の土地の価格は、売り主・買い主、双方の事情に大きく左右されます。公的機関が発表する価格に加え、近隣の取引事例などさまざまな要因を基に最終的に売買の当事者間で決定されます。よく、「不動産取引はタイミング」といいますが、土地取引での価格に関してはこの言葉が一番「正しい」のかも知れません。