

税額にも多大な影響

知っておきたい土地評価 ①

税額の計算以外にも、土地評価について知っておくべき点は多い。そこで、土地評価のプロフェッショナルである不動産鑑定士の観点から、税理士が押さえておくべきポイントについて解説してもらう。

アドバイザー／河野 栄一

公的価格の内容を確認

1. 公的価格と時価

(1) 公的価格とは

現在わが国において、一般的に公的価格といわれているものとしては、「地価公示による公示価格」「地価調査による基準地価格」「相続税路線価」「固定資産税評価額」の4つがある。いずれもその査定に不動産鑑定士が関与しているものであるが、これらの価格はそれぞれにその内容・性格が異なるので、利用に際しては注意を要する。

(2) 公的価格を利用する場合

表の公的価格が本来の目的以外に実際にどのように利用されるかという点、①取引価格の参考②時点修正率の把握③鑑定評価における規準義務などが挙げられる。

①は、特に路線価や固定資産税評価額は、対象地が面するまたは対象地そのものの価格であるため、取引に際して気になるのはむしろ自然であろう。②は不動産に通じてくると、不動産は価格変動があることを理解するので、変動率把握の参考として活用するようになる。たとえば、類似している公示地の価格変動率を流用するなどである。③については、鑑定評価では、地価公示法による公示区域において土地の正常価格を求めるときは公示価格を規準としなければならないと定められている。

(3) 注意点

しかし、公的価格は、それぞれ本

来の目的のために公表されているものであるから、それ以外の目的で公的価格を利用する場合には特に次の事項には注意しなければならない。

①用途の類似性

対象地と公的価格の土地は類似の用途である必要がある。たとえば、対象地が商業地であるにもかかわらず、対象地に近いというだけの理由から、住宅地の公示価格を参考にしては行けないわけだ。商業地には商業地特有の、住宅地には住宅地特有の価格形成があるので、近さだけでは比較検討ができないというのが不動産評価論の原則である。

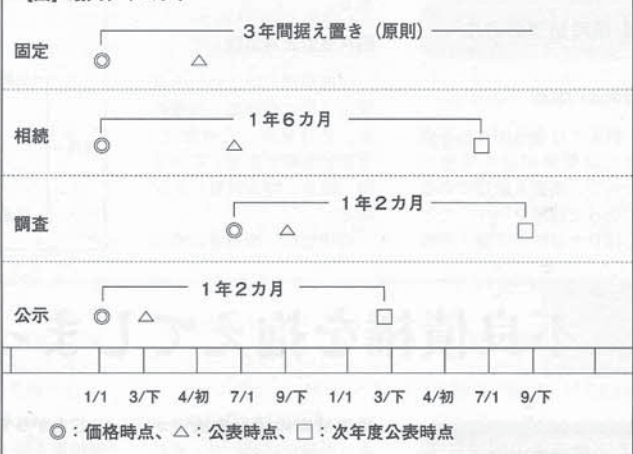
②土地の個別性(規模・形状等)

公的価格は、固定資産税評価額を除き、「標準的な土地の1平方メートル当たりの価格」である。しかし、対象地にはそのほとんどの場合において、規模や角地といった個別性がある。それゆえ、仮に対象地の隣に公示地があったとしても、公示価格をもって対象地の価格と見なすことはできない。極端な例ではあるが、隣同士の土地であっても、倍半分の価格差が生ずることもあるのである。また、固定資産税評価額は個別性を反映しているものの、あくまでも固定資産評価基準上の反映であって、すべての価格形成要因を反映できているわけではないということを知っておいてほしい。

③価格水準の相違

公的価格のうち、相続税路線価は公示価格の80%を、固定資産税評価額は公示価格の70%を目安として設定されていることを忘れてはい

【図】最大タイムラグ



タイムラグに要注意

けない。つまり、相続税路線価や固定資産税評価額そのものは、基本的には、本来の時価よりも低いのである。

④必ずしも時価と一致しない場合がある

公的価格というのは、実はその扱いが大変難しい。なぜなら、公示価格といえども現実的には必ずしも時価を反映していないという批判があることも事実だからである。それゆえ、相続税路線価を80%で割り戻せば時価ベースになる、または固定資産税評価額を70%で割り戻せば時価ベースになるという考え方もあるが、必ずしも正しくない。

⑤タイムラグがある

公的価格を利用するに際して注意しなければならないタイムラグには2つある。

ひとつは査定時点と公表時点のタイムラグである。これは、公的評価はその作業過程上、それぞれの価格時点の数カ月前に査定しているというのが事実で、それゆえ、少なからず将来予測を包含して査定しているのである。

もうひとつは価格時点と公表時点のタ

イムラグである。たとえば地価公示の価格時点は1月1日であるが、公表されるのは3月下旬であり、この間約2カ月半ある。しかし、公表された時点での印象が強いため、あたかも公表時点における価格のような印象を与えてしまうが、実際は過去の価格であることを理解しなければならない。

さらに、次の地価公示が公表されるのは翌年の3月下旬であるから、いまの地価公示の価格が約1年2カ月間そのまま宙ぶりになっているのである。不動産の価格は常に変動しているものであるから、この間の価格変動を意識しないと大変な間違いを犯すことになる。特に、相続税路線価ではこのタイムラグがさらに大きくなるので、相続税路線価を利用する土地評価においては、時価との関係上注意が必要である(図参照)。

(つづく)

【表】「公的価格」の比較

	地価公示	地価調査	相続税路線価	固定資産税評価額
公表主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市区町村
目的	適正な地価形成	国土法審査基準	課税基準	課税基礎
価格時点	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日
公表時点	3月下旬	9月下旬	7月初旬	4月初旬
価格水準	おおむね時価	おおむね時価	公示価格の80%	公示価格の70%
カバーエリア	都市計画区域	都道府県全域	市街化区域	市区町村全域

<プロフィール>

河野 栄一(こうの えいち)
不動産鑑定士、二級建築士、宅地建物取引主任者。働よつば鑑定(事務所は東京と埼玉。http://www.yotsuba-kantei.jp/)代表。「不動産鑑定士 鑑定理論の要点整理」(住宅新報社)など著書多数。

