

～土地の1物4価とは～

平成30年9月18日に基準地価が公表されました。全国平均が全用途で下落から上昇に転じており、地価の回復基調が続いていることが示されました。ちなみに、土地の評価の基準は基準地価だけではなく、いくつかの種類があります。今月のTAX NEWSでは、土地の評価基準となる価額についてお伝えします。

I 1物4価

土地の価額には実勢価格、地価公示価格、相続税評価額、固定資産税評価額、基準地標準価格の5つがあります。1つの土地に対して4つ又は5つの価額が存在することから、1物4価又は1物5価とも呼ばれます。これらの価額は、実勢価格を除き、国、地方公共団体がそれぞれの役割に応じて評定し、公表されることとなります。

① 実勢価格

市場で実際に売買されている価格、いわゆる「時価」です。

② 地価公示価格

一般の土地の取引に対して指標を与えること等を目的にして、毎年1月1日時点を基準に評価した価額です。国土交通省から毎年3月頃に公表されます。一般の土地の取引に対して指標を与えること以外に、不動産鑑定規程の規準となること、公共事業用地の取得価格算定の規準となること、相続税評価額や固定資産税評価額の基準となるという役割があります。

③ 相続税評価額(路線価)

相続税、贈与税の課税の際に用いられる価額で、毎年1月1日時点を基準に評価を行います。1年を通して適用され、公示価格の約80%の水準により評価されています。具体的には下記算式により評価が行われます。

【算式】

※

評価対象となる土地の地積 × 路線価 = 路線価を用いた宅地の評価

※ その道路に面している標準的な宅地の1平方メートル当たりの千円単位の価額をいいます。

④ 固定資産税評価額

固定資産税を賦課するための評価基準額で、毎年1月1日時点を基準に評価を行います。3年に1度見直しが行われ、一般的に公示価格の約70%の水準で評価されます。

⑤ 基準地標準価格

通称として「基準地価」と呼ばれるもので、毎年7月1日時点を基準に評価した金額です。各都道府県において調査が行われ、毎年9月頃に公表されます。上記②の公示地点がない地域をカバーしており、地価公示価格の補助的役割を有しています。これを上記①～④の4つに加えて、1物5価と呼ばれることもあります。

	所轄官庁	評価時点	公表時期	時価比
地価公示価格	国土交通省	1月1日	毎年3月頃	100
相続税評価額(路線価)	国税局	1月1日	毎年7月頃	80
固定資産税評価額	市区町村	1月1日	毎年4月頃	70
基準地標準価格	都道府県	7月1日	毎年9月頃	100

II 土地の評価の算出

上記でご紹介したとおり、路線価を用いて算出した宅地の評価金額は、地価公示価格の80%です。地価公示価格は、実際の売買取引価額の水準に近いことから、路線価を用いて算出した評価を80%で割り返すことで、売買取引価額の目安とすることも可能です。また、ご自社でお持ちの土地の評価額が、どのくらいの価値があるのかを知ることが、金融機関からの借り入れの際の担保価値を把握することにもつながります。

