

1. 土地をとりまく現状

4. 土地の評価について

土地の価格・評価額と言っても評価の仕方によってその価格は違ってきます。

ひとつは、実際に取引される価格 **実勢価格**、毎年1月1日時点の価格が発表される**路線価**と**公示価格**があり、更に3年に一度評価替えが行われる**固定資産税評価額**があります。土地には4つの価格があるということで「1物4価」と言われています。

実勢価格は前にも述べましたが、売買時の状況によって変動してきます。

路線価は国が定める価格で、市街化区域のほとんどの土地が対象になり、相続税の算出基準となるものです。路線価方式以外の宅地に適用する倍率方式もあります。現在路線価はインターネットでいつでも閲覧することが出来ますので、一度ご覧になって参考にしてください。

(国税庁のホームページ <http://www.nta.go.jp/> の「路線価図等閲覧」からどうぞ。)

路線価図の道路の上にある数字が1㎡当たりの価格になります。87Eでしたら87,000円/㎡になります。

路線価の無い地域、倍率方式の場合は市町村長役場の固定資産評価証明書に記載されている固定資産税評価額に、評価倍率(評価倍率表は最寄に税務署にあります)を乗じて評価額を算定します。借地権等の土地に係る他の権利がある場合には、さらに評価額を調整するようになります。

公示価格は一般の土地取引の客観的な目安になるもので、国土庁が毎年発表しています。実勢価格に一番近い価格になります。【国土交通省の「土地総合情報ライブラリー」<http://tochi.mlit.go.jp/> から検索してみてください。】

固定資産税評価額は市町村が3年毎に評価替えを行うもので、税率は全国一律ではありませんが、固定資産税の税率は1.4%、都市計画税は0.3%を超えない範囲で固定資産税評価額に掛けたものとなります。

固定資産税の情報開示が進められています。固定資産税の納め過ぎとかのトラブルを新聞紙上で目にすることがありますが、これからは自分の土地と他の土地の評価額の比較も出来るようになって来るようです。

なお、路線価、公示価格は図書館でも閲覧することが出来ます。

土地には4つの価値の見方がありますが、もうひとつとしてその土地だけのオリジナルの価値を創りだす方法もあります。自分の土地の環境を整えて資産価値を上げ、収益をアップさせ経済情勢に左右されない土地活用を目指したいものです。