

教えて！土地の価格と住まい

住所と数字がスラリと並んだ一覧表。地価公示って書いてあるけど、これは何？— 普段は見慣れない紙面を不思議に思う方もいらっしゃるかもしれません。この地価公示の目的や役割、そして相続対策につながるポイントについて紐解いていきましょう。

監修／公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

知りたい！
地価公示って
そもそも何？



地価公示とは、「地価公示法」に基づいて、国土交通省の土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点における土地の価格をその年の3月に公表するものです。

目的は「適正な地価の形成に寄与すること」

です。例えば、私たちが不動産を売買する場合、取引相手は通常、知識と情報量が豊富なプロの不動産業者。素人の私たちには「本当に妥当な値段で不動産を売買できるのか」という不安があります。そこで、この知識と情報の偏りを埋め合わせるために、全国の標準地の正常な価格（客観的な土地の価値）を国が発表し、土地取引の目安として



いるわけです。このほかにも公示された地価は、公共事業用地の取得価格算定や国土利用計画法による土地の価格審査の規

準、相続税・固定資産税の算出基準としても活用されています。

聞きたい！
土地の値段は
どう決まる？



公示対象の標準地を評価

するのは、国土交通省から依頼を受けた不動産鑑定士の仕事です。まず、2人以上の不動産鑑定士が評価員として、それぞれ別々に標準地とその周辺の土地の取引事例や収益の見通しなどを調査・分析し、標準地の鑑定評価を行います。その結果を他の評価員と協議調整した上で、更地としての1平方メートルあたりの価格を算出します。こうして得られた地価や土地取引にまつわる情報を不動産鑑定士協会連合会が取りまとめ、国土交通省土地鑑定委員会に報告し、最終的な公示価格が決定されます。2014年1月1日時点の標準地は2万3363地点、調査に参加した不動産鑑定士は2593人に及びます。

どうして？
基準地価や
路線価との
違いは？



地価公示のほかに、土地の

価格を表すものとして基準地価と路線価があります。基準地価は「都道府県基準地標準価格」が正式名称。毎年7月1日時点の土地の標準価格を各都道府県が公表します。地価公示の半年後の評価であり、地価の変動を速報し、補完する役割を担っているといえます。

一方、路線価は課税のための評価基準。相続税路線価と固定資産税路線価の二つがあり、前者は国税庁・国税局長が、後者は総務省・市町村長が実施機関です。相続税路線価は公示価格の8割程度、固定資産税路線価は公示価格の7割程度を用途としています。

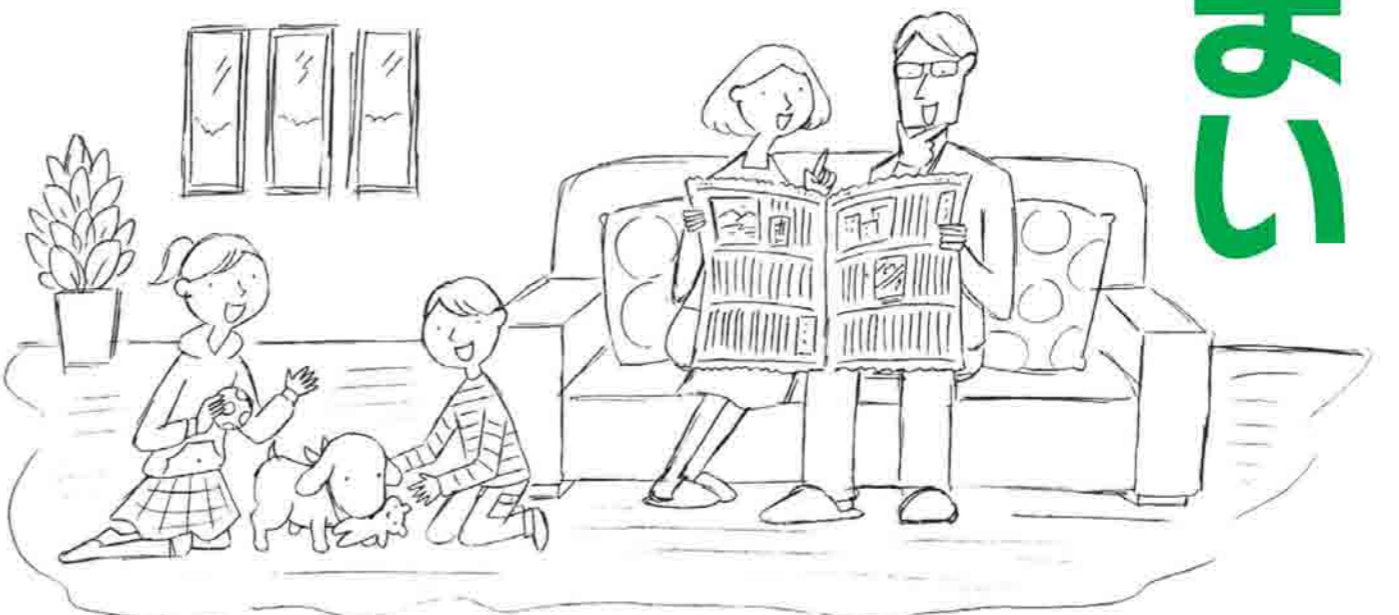
つまり、地価公示は土地の価値を評価する最上位の基準。土地取引をはじめ、企業会計などの社会・経済活動が拠りどころとする「制度インフラ」ともいえるでしょう。

どうなる？
公示価格の変動が
暮らしに与える
影響は？



公示価格の変動は、私たち

の暮らしに大きく関係しています。例えば、固定資産税や、相続財産のうち不動産の評価額は、地価公示が基準になって算出されます。公示価格が上昇すれば、税負担も増す可能性があるため、何らかの対策が必要になるかもしれ



れません。また企業経営者が土地を担保に運転資金の借入れをしているケースでは、金融機関からの信用力に影響を及ぼすこともあり得ます。自分には関係ない数字と思わずに、「自分が住んでいる近くの土地はいくらだろう？」というところから、関心を持つてみてはいかがでしょうか。

これからの住まいの選択肢

迫る相続増税、その内容と対策

税

制改正によって、相続税の課税が強化されることになりました。例えば、2015年1月1日以降、相続税額を算定する際に、遺産総額から差し引かれる基礎控除が40%も削減されます。また、最高税率も50%から55%に引き上げられます。課税される相続税がどれくらい増えるかは「表」の通りです。現在は遺産総額が4000万円〜6000万円でも相続税はかかりませんが、改正後は課税される場合もあります。いざというときに困らないよう把握し、対策を行うことが大切です。

相

相続対策の方法として、不動産を活用することがあげられま

一

世帯住宅の要件については、今年から緩和されました。従来は外階段で行き来する独立型二世帯住宅のように、親子の居住スペースが完全に仕切られて、生計も別になっていると居とみなされませんでした。しかし、現

相

相続対策は主に「評価減対策、分割対策、納税対策」の三つに集約されます。対策を考えるのが難しい、面倒だという場合は、気軽に相談できる専門家を頼るとよいでしょう。



【表】相続税額早見表(概算)

● 現行 単位:千円(千円未満切捨)

遺産総額	法定相続人					
	配偶者がいる場合			配偶者がいない場合		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
2千万円	0	0	0	0	0	0
4千万円	0	0	0	0	0	0
6千万円	0	0	0	0	0	0
8千万円	500	0	0	2,500	1,000	0
1億円	1,750	1,000	500	6,000	3,500	2,000

● 2015年1月1日以降 単位:千円(千円未満切捨)

遺産総額	法定相続人					
	配偶者がいる場合			配偶者がいない場合		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
2千万円	0	0	0	0	0	0
4千万円	0	0	0	400	0	0
6千万円	900	600	300	3,100	1,800	1,200
8千万円	2,350	1,750	1,375	6,800	4,700	3,300
1億円	3,850	3,150	2,625	12,200	7,700	6,300

※早見表の概算相続税額は、法定相続分どおりに財産を取得し、配偶者の税額軽減を最大限に利用した場合の税額です。

監修／ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田幸弘氏