

# 地価を 考える

## 路線価について

平成 26 年の路線価が去る 7 月 1 日に公表されました。路線価は公示価格や地価調査価格等とともに公的な地価の指標としてよく知られています。

公示価格は国土交通省が毎年 1 月 1 日時点の地価を、地価調査価格は都道府県が毎年 7 月 1 日時点の地価を公表するものです。公示価格と地価調査価格は、主に土地取引の指標として活用されることを目的としていますので、時価を公表しています。これに対して路線価は国税局が毎年 1 月 1 日時点の地価を公表するもので、相続税、贈与税の課税を目的としており、時価の 8 割となっています。また、これ以外には固定資産税の評価額(これも路線価として公表されています)があり、時価の 7 割となっています。地価には以上のように 4 つの指標があります。

これらの指標の中から、個々の土地の価格を調べるには公示価格と地価調査価格が近くにあればよいのですが、公表地点数が限られています(平成 26 年地価公示は全国で約 23000 地点)ので、市街地のほとんどに付設されている路線価により把握することが可能です。個々の土地について、路線価を調べて 0.8 で割り戻せば時価ということになります。

例えば路線価図で、ある土地の路線価が ← 200 D → というふうに表示されているとします。数字を囲む图形がなければ普通住宅地という意味で、D は借地権割合を示す記号で 60% ということです。200 の単位は m<sup>2</sup>当たり千円という表示で、200,000 円 / m<sup>2</sup> となります。これを 0.8 で割り戻すと 250,000 円 / m<sup>2</sup> となり、これに土地の面積を掛けければ総額が計算できます。

ただし、ここで注意すべきことは、路線価は標準的な土地の価格水準を示すもので、個々の土地の個別性(角地、不整形、間口狭小など)までは反映されていません。したがって、それらの個別的な要因の土地価格に及ぼす程度をそれぞれ判断する必要があります。

また、路線価は十万元以上の場合には、5 千円刻みで表示されます。したがってある地点の公示価格が平成 24 年に 200,000 円 / m<sup>2</sup>、平成 25 年に 201,000 円 / m<sup>2</sup>、平成 26 年に 202,000 円 / m<sup>2</sup> と上昇傾向を続けていても、路線価では 5 千円の幅の中ですから、200,000 円 / m<sup>2</sup> のままということになります。地価変動が大きい地域では路線価を調べることにより変動率を把握することも可能ですが、変動が小さい地域では難しいということになります。

以上述べたように、路線価は地価を知る上で便利な指標ですが、オールマイティなものではなく、他の指標(公示価格、地価調査価格など)や土地の個別性に由来する価値の増減についての知識も必要であるといえます。

だから、われわれ不動産鑑定士の存在理由があるともいえます……

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

