

2019年基準地価の公表

2019年の基準地価が公表されました。基準地価とは都道府県が不動産鑑定士の評価を基にまとめた毎年7月1日時点の全国の土地価格で、国土交通省から毎年9月下旬に公表されます。土地の価値を測る指標となる価格には、ほかにも公示地価や路線価があります。

「基準地価」

基準地価の目的は、土地取引の高騰を規制する際の価格審査や地方公共団体等による買収価格を算定するための規準を明確にすることになります。

根拠は国土利用法施行令第9条で、都道府県知事は「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定」し、不動産鑑定士の鑑定評価を求めて7月1日における当該画地の基準地価を判定します。判定にあたっては、自由な取引において「通常成立すると認められる価格」となるようにする必要があります。

ちなみに当該施行令は昭和49年に施行されています。当時は列島改造論による不動産ブームにより地価が急激に高騰していた背景があります。

「公示地価」

公示地価は地価公示法が根拠で、「適正な地価の形成に寄与することを目的」としています。公示地価と基準地価は同じという印象が一般的ですが、それは目的からもうかがえるところです。

評価にあたっては、1月1日時点で二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を土地鑑定委員会が審査及び調整を行って正常な価格を判定します。「正常な価格」とは、土地について自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において「通常成立すると認められる価格」と定めています。

そのため基準地価と公示地価は同じ存在であるといえるわけです。

「路線価」

相続税の評価は路線価方式で行いますが、路線価は財産評価基本通達に「売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定」した価額とされています。一般的に路線価は公示地価の8割程度が目安となっているため、土地の相続税評価額は公示地価よりも安くなります。

なお平成4年路線価の評定以前は、路線価は公示地価の7割程度を目安としていましたが、適正な評価を目指して見直されました。また、路線価の評価時点も前年の7月1日からその年の1月1日時点に変更されています。

相続対策を見直すきっかけに

今回公表された基準地価によると、三大都市圏と中核都市部の一部の地価は上昇しているものの、それ以外の地方都市では県庁所在地であっても軒並み地価が下落しているようです。地方都市では改めて相続財産を評価しなおして、将来を見越した相続対策の再検討をする必要があるかもしれません。