

## 飯島賢二の『恐縮ですが・・・一言コラム』

第 226 回 「1 物 5 価」と基準地価～大きすぎる行政の無駄づかい

2007.11.4

国土交通省が基準地価（都道府県地価調査）を公表した。基準地価とは、毎年 7 月 1 日時点の地価を都道府県が調査したもの。公表された基準地価によると、全国平均で商業地が前年比 1.0% の上昇、住宅地が 0.7% の下落となっている。商業地での上昇は 16 年ぶりのこと。一方、住宅地は 16 年連続の下落ということになったが、その下落率は確実に縮小してきている。（以下、IKG ホームページ「飯島賢二税理士事務所」サイト参照）

地域別に見ると東京、大阪、名古屋の 3 大都市圏で商業地（10.4%）と住宅地（4.0%）がともに 2 年連続で上昇しているほか、地方の中核都市でも商業地の上昇が顕著となっており、特に札幌、仙台、福岡の商業地では上昇率が二桁を記録している。また、未だ地価の下落が続いている地域も多いが、その大半では下落率が縮小傾向にあるようである。

ところで、日本の土地の価格は同じ土地に 5 つの価格があるという不思議な制度（行政）が存在している。モノの値段は実際の取引価格しかないはずだが、地価には、「1 物 5 価」といって、その目的に応じて、5 つの値段が存在するのである。

実際の売買価格、つまり市場価格である「**実勢価格**」の他に、国土交通省が 1 月 1 日の地価を公表する「**公示地価**」、財務省が相続税などの算定基準として使う「**路線価**」。資産税（相続税と贈与税）の場合は「財産評価基本通達により評価した金額（以下『**相続税・贈与税評価額**』）」が課税標準となる。土地の評価額は、地域によって計算方法が違っており、市街地では、宅地に面した道路（＝**路線**）ごとに設定された 1 平米当たりの価格（**路線価**）に面積を掛けて、補正をしたうえで割り出す「**路線価方式**」。道路網のあまり整備されていない郊外や農村では、固定資産税評価額に一定の倍率を掛けて割り出す「**倍率方式**」をとっている。一般的な宅地では、土地の「**相続税・贈与税評価額**」＝「**路線価**」と言われることが多いようだ。建物は地域にかかわらず「**倍率方式**」だが、倍率が 1.0 倍のため、建物の「**相続税・贈与税評価額**」＝「**固定資産税評価額**」といっても構わないだろう。

さらに、各市町村が決める「**固定資産税評価額**」、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税の課税標準になる。すべての土地と建物それぞれに評価額が定められていて、市町村の課税台帳に載っている。

それ以外に、不動産鑑定士が個別に鑑定することによる「**鑑定評価額**」がある。

以上のように、土地の価格は「1 物 5 価」の制度があるわけだが、19 日に国土交通省が発表した「**基準地価**」はそのいずれでもなく、「公示地価」を 7 月 1 日時点で都道府県が公示地価と異なる基準値について地価を公表するものである。正確には、地価は「1 物 6 価」となるが、「**基準地価**」は補完的な地価表示に過ぎないといっていいたいだろう。

さて、それぞれの価格の相関関係である。固定資産税評価額と路線価は現在、国土交通省が毎年春に公示する「**地価公示価格**」と連動する形で評価されるようになっている。公示価格を 100 とすると、路線価は 80、固定資産税評価額は 70 を目安に定められていること、覚えておいて損はないだろう。

「1 物 5 価」、問題は、同じような場所に対して、国土交通省と財務省が別々に地価を算定し、都道府県が同じことを行い、各市町村も多額の税金を使って地価を算定していることである。実は、国と都道府県、あるいは、都道府県と各市町村が同じ制度を重複して行っている行政サービスは、合計すると全自治体予算の 20% 近くになるという調査がある。重複部分の排除だけでも、消費税の引き上げを見送ることが出来る金額になるはずである。何とも大きすぎる行政の無駄を、我々は、決して許してはいけないと思うのだが...