



令和7年4月1日

トピックス ～ 土地の時価とは ～

今号から「土地の評価」についてご案内します。詳しくは当事務所にお尋ねください。

【一物四価】

土地を評価する場合に大きく分けて、時価（実勢価格）、公示地価（公示価格）、相続税評価額（路線価）、固定資産税評価額の4つの価格があります。1つの土地に、4つの違った価格が存在するので、これを**一物四価**といいます。

ひとつの土地に対して4つの価格があるのは、地価を国や地方自治体、売主や買主などが、それぞれ違った視点や基準から評価しているためです。土地というものはひとつとして同じものはないので、価格を決めるのが困難なため、利用目的に応じて価格を使い分ける必要があります。

【それぞれの価格】

「**実勢価格**」：実際に土地の売買が成立した時の価格

「**公示価格**」：一般の土地取引価格の指標

「**相続税評価額（路線価）**」：「相続税」や「贈与税」の土地の基準となる価格

公示価格の80%の割合を目安に設定

「**固定資産税評価額**」：「固定資産税」「不動産取得税」「登録免許税」などの基準とする価格

公示価格の70%の割合を目安に設定

「実勢価格」、「公示価格」、「相続税路線価」、「固定資産税評価額」の評価

	実勢価格	公示価格	路線価	固定資産税評価額
基準	実際に土地売買が成立した価格	一般の土地取引価格	相続税、贈与税など	固定資産税、不動産取得税、登録免許税等
基準日	売買成立時	毎年1月1日	毎年1月1日	前年の1月1日 (3年に1度見直し)
公表時期	随時	3月中旬～下旬	7月初旬	4月
決定機関	国土交通省等が発表	国土交通省	国税庁	市町村
評価の目安	公示価格の110%前後か？	100%	公示価格の80%	公示価格の70%

【各価格の調べ方】

実勢価格：「不動産取引価格情報検索」（国土交通省）

公示価格：「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」（国土交通省）

相続税評価額（路線価）：「財産評価基準書路線価図・評価倍率表」（国税庁）

固定資産税評価額：市町村税務課、「全国地価マップ」（一般財団法人・資産評価システム研究センター）



いよいよ春本番を迎え、桜が見頃となっております。それにしても桜も大変でしょうね。天候が不順なため、急に暑くなったり、そうかと思うとぐっと冷え込んだりで、出番の見極めに困惑していることでしょう。

4月1日は小生にとって感慨の深い日でもあります。36年前のこの日に税理士として独立開業を果たしました。15年間の勤務税理士を経て独り立ちしましたが、当時の堀田所長先生のご理解ある配慮のお陰で恵まれた環境下でスタートすることが出来ました。良き顧問先に恵まれ、税理士としての本来業務に邁進する傍ら、税理士会の会務にも積極的に関わることになり、云ってみれば「二足の草鞋」を履いてどちらの分野においても充実した仕事をさせていただくことができました。こうして、いつの間にか、来年で税理士登録50周年を迎えることとなります。ここまで小生を支え、導いていただいた顧問先、諸先輩、研究者仲間、同僚・後輩、教え子等々、そして忘れてならないのが、不在が多かったにも拘わらず、顧問先との信頼関係を維持してくれた職員への感謝は途切れるものではありません。もちろん、縁の下の方たちとして陰・日向にかかわらず支えてくれた妻を始めとする家族の存在こそが小生が元気で現役のバリバリ！として今日まで頑張ってきた源であることは言うまでもありません。そして少し自慢めきますが、久方ぶりに再会した友人や初対面のお客様にお会いして年齢が話題になり、小生が昭和22年生まれであることが分かったと、異口同音に「え、そんなお年にはとても見えません」と、お誉め!の言葉をいただくことがしばしばです。若く見られるのは、誰も悪い気分ではありませんし、何とか、この体調を維持すべく健康管理に気を配ることになり、結果として好循環をもたらしております。健康や若さを保つ、特別の工夫をしているわけではありませんが、一般的に言われている、①バランスのとれた食事 ②規則正しい生活リズム ③適度な運動等に、いくつかのヒントがあります。分けても、後期高齢者に仲間入りしてからは、肉体面よりも、むしろ精神衛生面の方にこそ若さと健康の秘訣があると感じております。具体的には、①ストレスを上手に発散すること。日常生活の場面でストレスを受けるのは避けがたい以上、軽く受け流すか、気分転換のための行動をいち早く取り入れることでしょうか。②「ありがとう」の言葉を習慣化すること。むづかしい単語ではありませんし、この言葉を受けた相手方で嫌な反応をする人はいませんし、自分自身もなんとなく気分がよくなります。とはいえ、妻に言うのが慣れておらず、面はゆい気持ちもありますが、顧問先の女性社長からも、「奥さんは、その言葉を待っているし、すぐに反応が返ってきますよ。心の中で感謝しているのではダメ！口に出しなさい」と、ぴしゃりとアドバイスされました。耳が痛いとともに、今からでも遅くはない、と言い聞かせて徐々に習慣化できるよう努めたいと思います。介護を受ける立場になる前に実践できていることが何よりも肝要ですね。もう一つ、小生が心がけているのは、③「他人の悪口を言わない」こと、です。ある意味、「言霊」を信じております。おそらく、悪口を言っている時は本人自身もストレスを感じているでしょうし、自身も不愉快になっており、免疫力が低下して、精神的のみならず肉体的な方面でも負荷をかけて、健康度を低下させているのは間違いありません。もっとも、「他人の不幸は蜜の味」といった人間の嫌な側面・本質も否定できませんが、後味の悪さは否めません。考えてみますと、確かに小生は、あまり他人の悪口を言った記憶はありません。これからも、①と③を着実に実践し、②を習慣化する中で、若さと健康を保持し、『生涯現役』を目標にしたいと思います。



《和奏・遼真通信》

和奏は東京へ旅立ちをしました。いよいよ独りでの生活が始まります。明日の2日、入学式が行われます。母親である長女が入学式に参列するとのこと。できれば、小生がその役割を果たしたいのが山々ですが。ややもすると、親が子の入学式に参列するのは過保護、子離れできていない、と言ったように消極的に捉えられがちですが、そうではなくて、大切に育ててきた娘の成長ぶりを確認するための舞台であるように思われます。小生夫婦としても、できるだけ早い機会に独り立ちした孫娘の成長ぶりを実感したいと思うのと同時にキャンパスの雰囲気を味わいたいと期待しております。マンモス学校ではなく、小学校から大学までの一貫した学園街のようで、自主性を大事にした高校生活の延長線上で、いち早く親友が見つかり、伸び伸びとした大学生活になるのではと予想しております。もっとも、居心地が良すぎて東京暮らしが気に入ってしまい、4年後には名古屋に戻ってこないのではという一抹の不安が早くも過ぎっております。

一方、遼真は2年生に進級します。どんどん男っぽくなっていくのかな。それとも、まだまだ甘えん坊の雰囲気を失わないでのんびりとした中学校生活が続いていくのか、予測しかねております。男同士の会話ができるようになるのも遠い将来とは思いますが、何はともあれ、病氣せず、元気に中学校生活を謳歌してくれることを期待しております。

(令和7年4月1日 所長 橋本)