

I. 2016年基準地価の動向

9月20日に2016年の基準地価が公表されました。三大都市圏と地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では住宅地・商業地ともに前年から地価が上昇しています。特に商業地は、外国人観光客の増加による店舗やホテル需要の高まりを受けて、上昇基調を強めています。

一方、その他の地方圏ではすべての用途で地価の下落が続いており、二極化が加速しています。これらの地域に土地を保有する企業では、決算における評価が問題となりえます。

II. 地価を利用した簡便的な土地評価

保有する販売用不動産の評価や事業用固定資産の減損判定に際して、不動産の価値を客観的に算出するには、まず不動産鑑定士に評価を依頼することが考えられます。しかし、決算のたびに鑑定評価を取得しては多くの時間とコストがかかりますし、地価が安定している期間や地域においては必ずしも鑑定評価を必要としないケースもあります。

そこで、公的機関が公表する地価を上手く利用して、時間とコストをかけず簡便的に土地を評価する方法を紹介します。

(1) 地価の種類と調べ方

公的機関が公表する地価には、国土交通省が所管する「公示価格」「基準地価格」や国税庁所管の「路線価」があります。

① 公示価格

一般の土地取引の指標として公表されるもので、活発な土地取引が見込まれる都市部のうち約2万5千地点を対象としています。公表時期が3月下旬であるため、3月決算会社にとっては、時期的に最適な指標といえます。

② 基準地価格

公示価格を補完する役割をもち、評価時点が公示価格からちょうど半年後の7月1日に設定されています。調査地点は1割弱が公示価格と共通、2割弱が都市部以外（林地含む）であり、公示価格との共通地点では半年ごとの地価動向を把握できるメリットがあります。

③ 路線価

相続税や贈与税の算定基礎となる指標であり、都市部の市街地ほぼ全域を網羅している点で利便性が高いですが、調査地点が多いため公表時期が遅いというデメリットもあります。3月決算会社は決算日から1年3ヶ月前の価格を利用することになるため、注意が必要です。

公示価格と基準地価格は、国土交通省の検索システムから簡単に調べることができます。ウェブサイトのトップページで都道府県・市区町村を選択すると下記画面が開くので、検索したい地価の種類や年を指定します。

対象	<input type="radio"/> 地価公示のみ <input type="radio"/> 都道府県地価調査のみ <input checked="" type="radio"/> 地価公示・都道府県地価調査の両方
調査年	平成28年 ~ 平成28年 <input checked="" type="checkbox"/> 最新調査年のみ
用途区分	※選択しない場合は、全ての区分が検索対象となります。 ※都道府県地価調査の林地を検索したい場合は、検索対象地域を都道府県単位にしてください。 →検索対象地価選択に戻る
地価	※選択しない場合は、全ての区分が検索対象となります。 千円/㎡ ~ 千円/㎡ (都道府県地価調査の林地の場合は、千円/10a)

例えば、東京都千代田区で上記条件を何ら指定せずに検索すると、公示価格・基準地価格合わせて90件の検索結果が表示されます。このうち公示価格「千代田-3」と基準地価格「千代田-1」は共通地点です。

【公的機関が公表する地価の種類と特徴】

種類	公示価格	基準地価格	路線価(相続税)
評価時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日
公表時期	毎年3月下旬頃	毎年9月下旬頃	毎年7月初旬
調査地点・範囲 (2016年)	都市計画区域を中心に25,270地点 (区域外20地点)	都市計画区域を中心に21,675地点 (区域外3,974地点)	都市部の市街地ほぼすべての公道 (調査地点は約33万地点)
ウェブサイト	標準地・基準地検索システム http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0		路線価図 http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm

(2) 採用する地価の選定

原則的には、評価対象地と地理的に近い公示価格等、あるいは前面道路の路線価を利用します。公示価格等であれば、検索結果画面の「地図で確認する」をクリックすると、同じく国土交通省が運営する「不動産取引価格情報検索」地図が表示されるので、位置関係を確認することができます。



ここで気を付けたいのは、住宅地と商業地など用途が異なる土地では地価変動にも差があるという点です。

例えば、「千代田-3」の公示価格（3,480 千円/m²）は前年比 10.5% 上昇しています。一方、直線距離で 200m ほどしか離れていない四ツ谷駅前の商業地「新宿 5-37」（4,380 千円/m²）は 3.1% しか上昇していません。「千代田-3」は都内有数の高級住宅地「番町」にあり、低金利やマンション開発による底堅い需要によって大きく地価が伸びているエリアのため、このような差が生じていると考えられます。

位置関係だけにとらわれず、評価対象地との類似性を総合的に考慮して採用地点を選定する必要があります。

(3) 価格の算定

上記で選定した地価を用いて土地価格を算定する方法は大きく 2 つあります。過去の評価方法や直近の地価変動等を考慮してより良い方法を選択してください。

① 地価変動率を用いる方法

直近の評価額（過去の鑑定評価額や取得価額）に地価の変動率を乗じて、土地価格を算定する方法です。例えば、前年決算における鑑定評価額が 1,000、直近 1 年間の地価変動率が +5% の場合、

$$\text{直近評価額 } 1,000 \times (1 + \text{変動率 } 5\%) = \text{土地価格 } 1,050$$

② 地価そのものを用いる方法

選定した地価に評価対象地の面積を乗じて、土地価格を直接的に算定する方法です。例えば、地価が 15/m²、面積が 100 m² の場合、

$$\text{地価 } 15/\text{m}^2 \times \text{面積 } 100 \text{ m}^2 = \text{土地価格 } 1,500$$

ただし、公示価格や基準地価格は標準的な土地に対する価格であり、路線価はその名のとおり路線に対して価格付けされているので、不動産の個別性を反映していません。上記②を採用する場合、選定した地価をそのまま利用して良いか、調整を加える必要がないか検討を要します。

基本的に、住宅地であれば駅や公共施設からの距離（利便性）、日当たりや騒音（住環境）などが地価へ影響を及ぼし、商業地であれば繁华性や視認性が重要な要素となります。実際に、四ツ谷駅から北西 200m ほどの裏道にある「新宿 5-7」の地価は 1,150 千円/m² であり、駅前の大通りに面した「新宿 5-37」のおよそ 4 分の 1 の価値しかありません。

また、路線価は公示価格のおよそ 8 割に設定されているため、利用に際しては公示価格の水準へ割り戻す必要があります。「千代田-3」の北側前面道路の路線価は 2,650 千円/m² あり、公示価格の 76% となっています。

III. 固定資産税評価額を利用する場合の留意点

これまで見てきた地価に対して、評価対象不動産の価値を直接的に表す指標に固定資産税評価額があります。これを利用すれば指標の選定や価格計算が不要であり、かつ建物の評価にも利用できるため、非常に便利と思われるかもしれませんが、ここでも以下の点に留意しなければなりません。

- 固定資産税等の徴収のベースとなる性質上、土地は公示価格、建物は建築コストに対して 6~7 割と、一般的な時価水準に比べて低めに設定されている
- 実際の税額は、評価額からさまざまな負担軽減措置が反映された「課税標準額」に基づいて計算されるため、誤ってこれを用いると不当に低い価格になってしまう
- 評価額は 3 年ごとに改定されるため、直前の改定（2015 年）から時間が経っている場合は地価変動や減価償却を加味しなければならない

これらの前提を理解したうえで上手に活用することで、効率的な不動産評価及び決算作業へ役立ててください。

ご質問等は下記までお願いいたします

メール : research@seiwa-audit.or.jp

ウェブサイト : http://www.seiwa-audit.or.jp/contact/