プラスワン通信

公示価格・路線価と実勢価格（H27年度）

平成27年3月18日に「2015年1月1日時点の全国公示地価」が国土交通省より発表されました。新聞上でよく見る「公示地価」「相続税路線価」「実勢価格」違いは为什么呢？そして約15年ぶりに日経平均(終値) 2万円になった日本経済は今後の土地の価格にどのように影響を与えていくのでしょうか？

公示価格とは？

- ◆ **公共事業用地や一般の土地取引等の取得価格の参考となっている公的な価格**です。
- ◆ 地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年一回公示する価格であり、「一般の土地取引価格の指標となる」「適正な地価の形成に寄与する」が目的とされています。売り手にも買い手にも偏らず、客観的な価値(更地価格)を2人以上の不動産鑑定士が別々に鑑定評価を行い、その結果を調整した上で価格を決定します。

相続税路線価とは？

- ◆ 相続、遺贈、贈与によって取得した財産に係る**相続税及び贈与税の算定基準となる価格**です。
- ◆ 相続税法に基づき、国税局が毎年7月1日に発表する価格であり、地価公示価格を基として算定した価格の80%程度が目安となっています。

実勢価格とは？

◆ 売り手と買い手の間で**需要と供給が釣り合う価格**をいい、相場価格と言われるものです。公示価格を参考にして、実際は売買の成約事例から、時点修正や土地の形状・道路幅員などを勘案して決まります。尚、親子間などで不動産を売買する場合は、安すぎたり高すぎたりすると『みなし贈与』として判断されてしまう可能性があるため、不動産の鑑定を鑑定士に依頼することをお勧めします。

東京都の商業地はオリンピック開催に伴う整備の期待・一時的な景気回復を背景に千代田区・中央区・港区の前年比 約6%以上の上昇を筆頭に全体では平均2.9%上昇しました。23区の住宅地は全ての区が上昇し、前年比1.9%の上昇となりました。土地の値上がりは都心に集中しているといっても過言ではありません。駅から徒歩10分圏内の安定した需要のある土地以外はオリンピック開催後、人口増加が望めず、高齢化が進んでくると地方都市を筆頭に不動産事情はより深刻になるかもしれません。(小泉)

株式会社プラスワン
〒101-0044
東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com