

いちゃいばネットワーク通信

発行元

大城眞徳税理士事務所
〒901-2132 浦添市伊祖1-33-1-3F
TEL 098-876-8231 FAX 098-876-8304
http://www.masism.com
hp-shintoku@tkcnf.or.jp

使える鑑定評価

今回は、**不動産鑑定士の平良修先生**に「路線価」についてご解説いただきます。

『路線価』とは？

道路（路線）ごとに国税局長が決定した土地の単価＝1平方メートルあたりの価格のこと。

県内でも沖縄国税事務所が8月1日、2006年分の相続税、贈与税の算定基準となる路線価（1月1日現在）を公表しました。標準宅地の評価基準額の平均額は、1平方メートル当たり6万3千円で1993年以降**14年連続で下落**しています。インターネットでも閲覧（<http://www.rosenka.nta.go.jp>）できますので全国の土地の概ねの値段がわかります。

ここで概ねと書いたのは路線価はその年の1月1日現在の時価の80%程度の価格で発表時点より7カ月前の価格であり、価格の根拠となる資料はその前年のものだからです。

従って、**約一年近くのタイムラグ**があります。

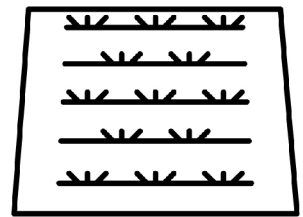
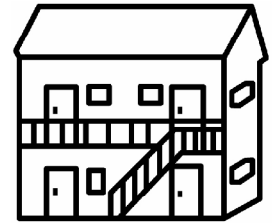
また、路線価はこの地域の標準的画地の価格を現しているにすぎません。

ある住宅地域の標準的面積が200㎡程度だとすると、所有不動産が1,000㎡以上の規模の大きい土地では路線価の価格と異なることがよくあります。間口・奥行・形状・行政的要因により、この価格は路線価より高くなることもあれば、逆に安くなることもあります。

特に**法人が持つ大きな土地や地主が所有する土地(底地)等はその評価により相続税や所得税等の税金を余計に支払うことになりかねません。**

税理士は、職務上財産評価基準書どおりしか査定を行うことができず（標準的な土地はこれで充分なのですが）、**特殊な画地**（広大地、山林原野等の市街地に存する崖地、無道路地、私道を含む土地等）は**不動産鑑定により評価することが有利になることが少なくありません。**

また、区画整理事業地内に存する土地も行政的要因により個別評価とされ、路線価が付設されていないことがあります。



鑑定評価は一般になじみが無く利用する人は限られますが、主に次のような場合に役立ちます。

- 税法上（役員・関連会社・親族間など）の売買の適否判断資料として…
- 相続（路線価評価の適否、遺産分割など）
- 資産価値の把握（減損会計、株価算定など）
- 不動産を交換する場合（それぞれの不動産の適正時価の把握）
- 不動産担保（事業資金を借りる場合、担保適格を判断する場合）

*** 路線価が正しい場合も多くありますので概算評価については、無料でおこないます。**

お気軽にお問合せ下さい。

* 連絡先 *

(社)日本不動産鑑定協会会員
(有)平良不動産鑑定事務所

取締役
不動産鑑定士 **平良修**

TEL 098-861-0255

E-Mail : osamu-t@sea.plala.or.jp