

今回は「時価」について。

税務に携わる人間なら一度は頭を悩ます問題です。例えば、お客様から「今、この土地いくら？」「うちの会社売ったらいくらになる？」「うちの会社の株価は？」などと良く聞かれます。こういう時はなかなか即答できませんよね。何故かと言うと時価にも色々ある訳で……。

例えば土地なんかは良い例です。一般的に土地に関しては「1物4価」というものが存在します。1つの物（土地）に関して4つの価（時価）が存在するわけです。今回はその「1物4価」についてご説明しましょう。

公示価格

公示価格とは、地価公示法に基づいて国土交通省が公表するもので、それぞれの特殊な事情などが取り除かれた、自由な取引において通常成立すると考えられる1平方メートル当たりの価格を示しています。民間の土地取引の適正価格の目安となっており非常に重要な意味を持つ時価でもあります。

公示価格は日本住宅流通株式会社の「不動産まる見えマップ」で確認することが出来ます。非常に便利です。

相続税評価額（路線価）

評価の安全性の観点から公示価格の約8割ぐらゐを目安に算出されています。読んで字の如く相続税及び贈与税の計算の際に使われる時価です。ただ、現在は場所によって公示価格と路線価との乖離が大きくなっている場所もあり全部が全部公示価格の8割という訳ではありません。

路線価は国税庁のHPで確認できます。

固定資産税評価額

公示価格の約7割ぐらゐを目安に算出されています。固定資産税のほか、相続税、贈与税、不動産取得税等、様々な税額の算出に利用されている時価でもあります。

固定資産税評価額は市役所で申請し取り寄せます。

実勢価格

実際に取引された売買価格です。最も知りたい情報ですが基本的には当事者にしかわかりません。景気動向や需要状況が一番敏感に反映される価格でもあります。

このように時価といっても色々存在するわけで、どれも正しい時価を表しています。土地に関しては所得税、相続税、贈与税、固定資産税等、税目によって使う金額が異なりますので注意して下さい。