



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP(ファイナンシャルプランナー)の方々に教えていただきます。

第2回 「不動産の価格の種類と取引相場の推定」



株式会社 ムーラン
代表取締役
ファイナンシャルプランナー
(CFP® 一級ファイナンシャルプランニング技能士)

村田 巖 Iwao Murata

<プロフィール>

1963年8月21日生まれ(51歳)
秋田県立大館鳳鳴高校、東京経済大学卒。
大手住宅メーカー、青森市内の不動産業者を
経て、2008年3月株式会社ムーラン開業。

<その他保有資格>

- ・不動産コンサルティングマスター
 - ・宅地建物取引主任者・管理業務主任者
 - ・福祉住環境コーディネーター2級 など
- ※二種証券外務員試験合格者

FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

先日、今年の公示価格が発表されました。土地の価格は、「一物四価」と言われ、ひとつの土地に対して①実勢価格、②公示価格、③路線価、④固定資産税評価額の4つの価格が付いています。(これに都道府県が発表する「地価調査価格」を加え「一物五価」と言われることもあります。)

この4種類の価格の持つ意味は、

- ①実勢価格…実際に取引されている価格ですが、基本的には売買当事者と、関係した人(不動産業者など)しかわかりません。
- ②公示価格…国土交通省が発表するもので土地取引の指標となる価格です。「指標」とは、「このくらいの価格で売買してね。」といった意味合いであって法的な拘束力はありません。
- ③路線価…国税庁が発表するもので、相続や贈与があったときに評価の基になるものです。公示価格の8割程度とされています。
- ④固定資産税評価額…市町村が固定資産税を課税する際の基となるものです。公示価格の7割程度とされています。

これらの価格ですが、②公示価格、③路線価、④固定資産税評価額の3つとも各年の1月1日時点の価格とされています。

公示価格は、各地域の標準的な“ポイント”で発表されますが、路線価は路線価図という地図の道路の上に書き込まれた数字で見ることができます。インターネットで誰でも無料で見ることができますし、いわゆる市街地であれば大抵は路線価が付されていますから、土地の売買をするときに前述の公示価格との割

合をあてはめれば、おおまかな取引相場を把握する手がかりとなります。

路線価図上の数字は1㎡あたり、千円単位で記載されています。例えば路線価図に「50G」とあれば1㎡あたり5万円で評価されていることとなりますが、これは公示価格の8割ですから、5万円を0.8で割った62,500円が“このくらいの価格で売買してね。”と国土交通省が言っている水準ということになります。

但し、路線価は方位が反映されていませんが、実際の取引では路線価が同じでも南道路のほうが少し高値で取引されがちですし、面積が一定以上大きくなると坪単価は下がる傾向がありますが、そうしたことも路線価だけではわかりません。

このように留意すべき点もありますが、これらの価格の意味合いを知り活用することで、土地の売買のときに、ある程度の適正な価格の推定をすることが可能になります。



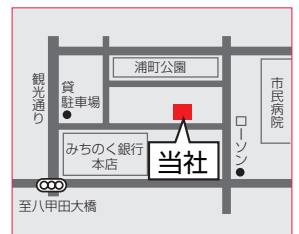
(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL: 017-718-2741 ■FAX: 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp



不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。