

Progress～進歩～

一期一会

4月号

2009年4月1日発行
三宅税理士事務所
南シーエムエス
倉敷市中島2370番地14
TEL 086-466-1255
FAX 086-466-1288
第23号
発行担当者: 田村和輝

～ちよっとスッキリ調べ隊～

先日、新聞に公示地価が掲載されました。毎年3月後半に国土交通省より公表されるのですが、今月号では、私も入社以来、複雑そうでスッキリ理解できていなかった土地の価格について調べてみました。

1つの土地には4つの評価額があります。これを「一物四価」と言うのですが、「一物四価」とは、同一の土地について、

- ①実勢価格
- ②公示地価
- ③路線価
- ④固定資産税評価額

上記①～④において全て異なった価格が付けられていることを指しています。

では、どの価格が正しいの？ と疑問に感じるのが当たり前ですよね。

答えは・・・「**全て正しい価格である。**」ということですよ。

ん？・・・これだと、益々分からなくなってしまいます。

では、4つの価格の定義を説明することを通じて、なぜ「**全て正しい価格である**」のかを、スッキリまとめてみたいと思います。

①**実勢価格**とは、市場において**現実に成立した価格**のことを言います。いわゆるマーケットにおいて成立した価格ですから、**マーケットプライス**のことです。正常な価格を含みますが、売り手・買手の思惑により**売り急ぎ・買い進み等の特殊事情において成立した異常値である価格**を含んだ価格概念です。なお、法律上、**実勢価格**と「時価」とは異なることに注意して下さい。

②**公示地価**とは、地価公示法に基づき発表される、その年1月1日の土地価格をいいます。その価格は、「**正常な価格**」です。「**正常な価格**」とは、土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格のことです。「市場において認められるべき価値（マーケットバリュー）に基づいて成立するであろうと認められる価格」という意味です。不動産価格の専門家である**不動産鑑定士の鑑定評価に基づき土地鑑定委員会が決定し、公共事業の用地取得等の算定の基準となります。**なお、法律上、「**正常な価格**」のことを「**時価**」といいます。

③**路線価**とは、相続税の算定の基礎となる**相続財産である土地価格を計算するために、国税局長が発表する財産評価通達で採用されている路線価方式において、計算の基になる価格のことです。**日本全国を一律の方式（路線価方式）で評価する制度のため、正常な価格との間に余裕を持たせる必要があります。そのため**公示地価の80%**を目標に決定されています。なお、**相続税は国税であり徴税者は税務署**です。

④**固定資産税評価額**とは、**固定資産税を徴税するために固定資産税の算定基礎となる土地価格を評価したものです。**その特徴は、**3年に一度評価することになっているため、評価しない年度が2年発生してしまいます。**したがって、**固定資産税評価額と正常な価格との間に余裕を持たせる必要があります。**そのため**公示地価の70%**を目標に決定されています。なお、**固定資産税は地方税であり徴税者は地方自治体**です。

「一物四価」のうち、**実勢価格以外**は、各々の目的を達成するために国、地方自治体等において定められた価格だったんですね。制度の特長により③と④の価格は「**公示地価の80～70%の水準に抑えられている**」という特質があるわけですね。今回も無事にちよっとだけスッキリ調べることができました。

| 名称 | 意義 | 根拠法令 | 備考 |
|----------|---|-------|-----------------------------|
| 実勢価格 | 市場において成立している現実の価格、マーケット・プライスのこと。 | | 売り手や買い手の事情により異常値が出る場合があります。 |
| 公示価格 | 不動産鑑定士等が標準地につき鑑定評価して、正常な価格を判定。公共事業の用地取得等の算定の基準。 | 地価公示法 | 一般的な土地売買の一つの指標となる(売買の目安)。 |
| 路線価 | 相続税や贈与税の算定の際の基準となる土地の評価額。 | 相続税法 | 公示価格の8割を目途。 |
| 固定資産税評価額 | 固定資産税や都市計画税、登録免許税の算定の際の基準となる評価額。 | 地方税法 | 公示価格の7割を目途。 |

4月の税務スケジュール

| 日 | 曜日 | |
|----|----|---|
| 10 | 金 | * 源泉所得税・特別徴収住民税(3月分)納付期限 |
| 30 | 木 | * 2月決算法人の確定申告・納付期限 * 8月決算法人の中間申告・納付期限 * 3月分の社会保険料納付期限 |

毎月恒例となっております。利益計画書作成セミナー:「**将軍の日**」先月は3月19日(木)に開催致しました。今月以降の予定をお知らせ致します。各回**4組様限定**ですので、お早めにご予約下さい！

将軍の日



4月 16日(木) [2・3・4月決算法人様]
5月 14日(木) [3・4・5月決算法人様]
6月 18日(木) [4・5・6月決算法人様]
対象月決算法人以外の方でも、お気軽にご連絡下さい！

「朝礼研修に参加して気付いたこと」

「花が見たくば吉野へござれ」。
“桜の花が見たければ、桜の本場の奈良県吉野地方へおいでなさい”
「何事も本場へ行って本物に触れることが大切だ」という意味だそうです。
なるほど！という事で、先日、朝礼研修に参加させて頂きました。
当事務所では、毎朝、仕事に入る前に朝礼を行っています。
返事・挨拶の実習、経営理念の唱和等を全員で行います。朝は非常に貴重な時間帯です。
一日の仕事に入るための事前チェック・手配・段取りなど、各人がやるべきことは沢山あると思います。
それでも、全員参加で朝礼を行い、姿勢・挨拶・返事の基本動作を確認する事で、モチベーションとチームワークを高めて毎日仕事に臨んでいるのだと思います。
研修では、他の企業の方とグループを作り、朝礼の実習を行いました。
自分たちが行っている朝礼とは、お辞儀の仕方や語尾等に、細かな違いはありましたが、自ら積極的に、相手を思いやる気持ちを表現するという事の大切さを再確認出来ました。
これからも、能動的に、また積極的な行動が取れる様に日々意識して生活したいと思います。 田

桜の名前の由来は、いくつかの説があるようです。中でも、動詞の「咲く」に接尾語「ら(「ぼくら」など複数を表す「ら」)がついたという説や、日本最古の歴史書「古事記」に出てくる『木花之開耶姫(コノハナノサクヤヒメ)』の「木花」が桜の花を意味していたことから「サクヤ」の音が「サクラ」になったという説が有名です。