

Agora 岐阜(アゴラ岐阜)は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

特集 「公正証書」の活用事例(遺言編)

認知症と家族の介護

3年程まえに父が庭木の手入れ時に脚立から転落、右大腿骨骨折から始まり、脳梗塞を発症、現在認知症(要介護3)と診断されました。家族にとっては、とりわけ配偶者(母)には、理解しがたい、理解できない出来事の連続です。何でもてきぱきとこなしてきた父の、関心、自発性の低下により日常生活での活動低下が著しくなりました。周囲がどのように接してよいのか認知症の基礎的な知識を介護する側(特に家族)すべてが知る必要があります。

一物件に四種の価格

一物四価、不動産(土地)には四つの価格が存在します。

時価(実勢価格) 公示価格 相続税路線価 固定資産税評価。

時価は、実際に取引された地価(実勢地価または取引地価)を言います。つまり、売り主と買い主の間で成約された地価です。

公示地価は地価公示法に基づいて、国土交通省が公表します。毎年1月1日時点の価格で、1970(昭和45)年以来、土地鑑定委員会によって正常な価格判定が行なわれ、3月下旬か4月初旬に「官報」に公示されます。この価格は「近隣地域の標準的な画地の価格」で、1平方メートル当たりの価格が記載されています。土地の「適正な地価水準」として土地取引に用いる公的な指標や、土地の相続税評価、固定資産税評価の算定基準にもなります。

相続税路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地評価額です。

固定資産税評価は固定資産税や登録免許税、不動産取得税などを算定する際に用

いるための土地評価額です。

公示価格、相続税路線価、固定資産税評価の関係は、相続税路線価が公示価格の概ね8割、固定資産税評価は7割が目安とされています。

時価については、たとえばどうしても手に入れない事情がある、営業上の必要からどうしても角地がほしい、数少ないマンション用地をどうしても買いたい、あるいは、借金返済のためどうしても早く売りたいといった、それぞれの事情により売り主と買主の間で成約された地価である為、隣地であっても価格が違っている場合があります。

以上の様に、土地にはそれぞれ価格があるので、査定には、対象地周辺の時価、公示価格、相続税路線価、固定資産税評価等四つの価格を参考に検討比較し、価格に反映し算定しています。



山ウド