

## ウェブコラム⑦ 一物四価の法則！？

経済学の基本的なルールに「一物一価」の法則がある。もし市場が完全であり情報の不完全性がなければ、同じ財・サービスには同じ価格がつけられるというものである。しかし土地の価格である地価については同一の土地について4つの価格がつけられているという不思議な現象が起きている。

第1の価格は、土地の市場での取引価格であり、通常は時価と呼ばれているものである。これはその土地の本来の価値を市場での評価を通じて表したものであるといえる。

第2の価格は「公示地価」である。これは政府（国土交通省）が地価の動向を明らかにするために、毎年1月1日時点の全国の主要な地点での土地の価格を公示しているものである。

第3の価格は固定資産税の評価額である。本文中で述べたように、固定資産税は資産からのインカム・ゲインやキャピタル・ゲインでなく、土地の評価額に対して課される。このためには、その土地の課税上の評価額を定めなくてはならない。この場合、時価や公示地価ではすべての時点の地価のデータが揃っているわけではない。そこで課税の実務に用いるため、すべての土地・家屋についての評価額を定める必要がある。固定資産税上の評価額は時価の6割程度といわれ、実勢価格より低くなっている。

第4の価格は「路線価」と呼ばれる価格である。路線価は、相続税対象となった土地資産に対する税額を決定するために使用される土地の評価額である。「土地」の価格に対して地価ではなく「路線」価と呼ばれるのは、その土地が面している道路を基準に価格が示されているためである。路線価は公示地価の8割といわれており、時価よりも低くなっている。

このように同じ1つの土地という財に、4つの価格づけがなされている。