

今 回 の テ ー マ

# 親 族 間 で 土 地 を 売 買 す る と き の 価 格 に つ い て



ダイエパートナーズ株式会社及びダイエパートナーズ会計事務所の承諾なくして本資料を転載または配布することを禁じます。

また、本資料に関していかなる第三者に対しても一切の責任を負いません。

# 売買価格について

※ 公示地価・・・国土交通省が公表している土地の目安となる価値

No	種類	評価額の内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算する時の評価額 → 公示地価の70%程度
2	相続税評価額	
3	公示地価ベース	
4	不動産鑑定評価	
5	取引事例価額	

平成〇〇年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書

○表示例は裏面をご覧ください。

資産 区域の 区分	土地又は家屋の所在地番		課税地積又は課税床面積 (㎡)	前年度 課税標準額 (円)	前年度 課税標準額 (円)	摘 要
	家 屋 番 号	課税地積又は課税床面積 (㎡)		本年 課税標準額 (円)	本年 課税標準額 (円)	
台帳 区分	課税地目又は家屋の種類	家屋の構造	価格(評価額) (円)	本年 軽減又はあん分後 課税標準額 (円)	本年 軽減又はあん分後 課税標準額 (円)	物件相当税額 (円)
土地	〇〇通1丁目12-1			17757208	35514416	住宅用地
市街			1200.00	17502800	35005600	
登記	あん分課税対象土地		105016800	156860	313720	3137
土地	△△町1234-56			3418846	6837692	住宅用地
市街			245.10	3769503	7539008	
登記	宅地		35539500	*	*	75390
家屋	〇〇通1丁目12-1			*	*	新築住宅の軽減
市街	12-1-201		110.95	9560500	9560500	
登記	居宅	鉄筋コ造	9560500	4780200	*	95603
家屋	△△町1234-56			*	*	
市街	1234-56		120.56	3417800	3417800	
補充	居宅	木造	3417800	*	*	58102
== 以下 余 白 ==						

00001230 (通知書番号)

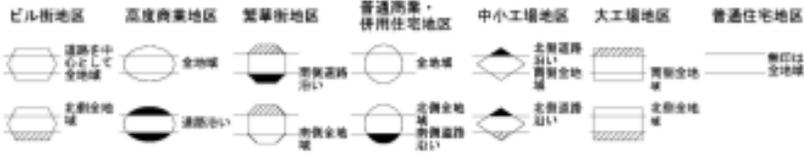
- この明細書は本年度の課税対象資産について作成しています。
- 「前年度課税標準額」欄は土地のみ表示しています。分筆、合筆、地目変更、用途変更(住宅用地⇄非住宅用地など)等がある場合は相当額を表示しています。
- 「軽減又はあん分後課税標準額」欄は軽減又はあん分課税対象資産のみ表示しています。

出典: 神戸市ホームページ ([https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3538/kazeimeisaimihon\\_1.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3538/kazeimeisaimihon_1.pdf))

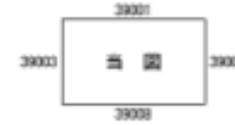
※ 公示地価・・・国土交通省が公表している土地の目安となる価値

No	種類	評価額の内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算する時の評価額 → 公示地価の70%程度
2	相続税評価額	相続税を計算する時の評価額 → 路線価 → 公示地価の80%程度
3	公示地価ベース	
4	不動産鑑定評価	
5	取引事例価額	

令和  
2  
39004

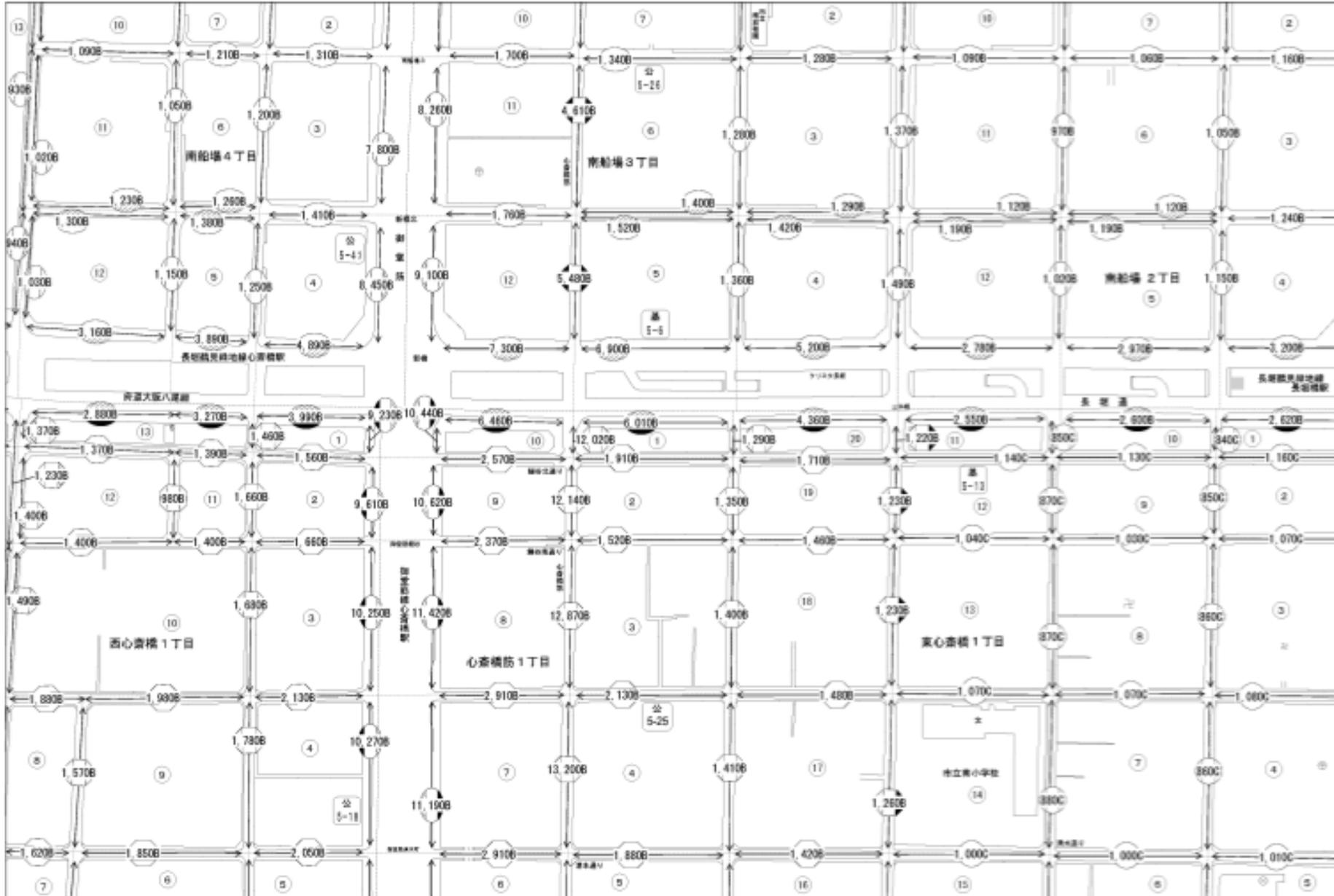


記号	地積割合	記号	地積割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

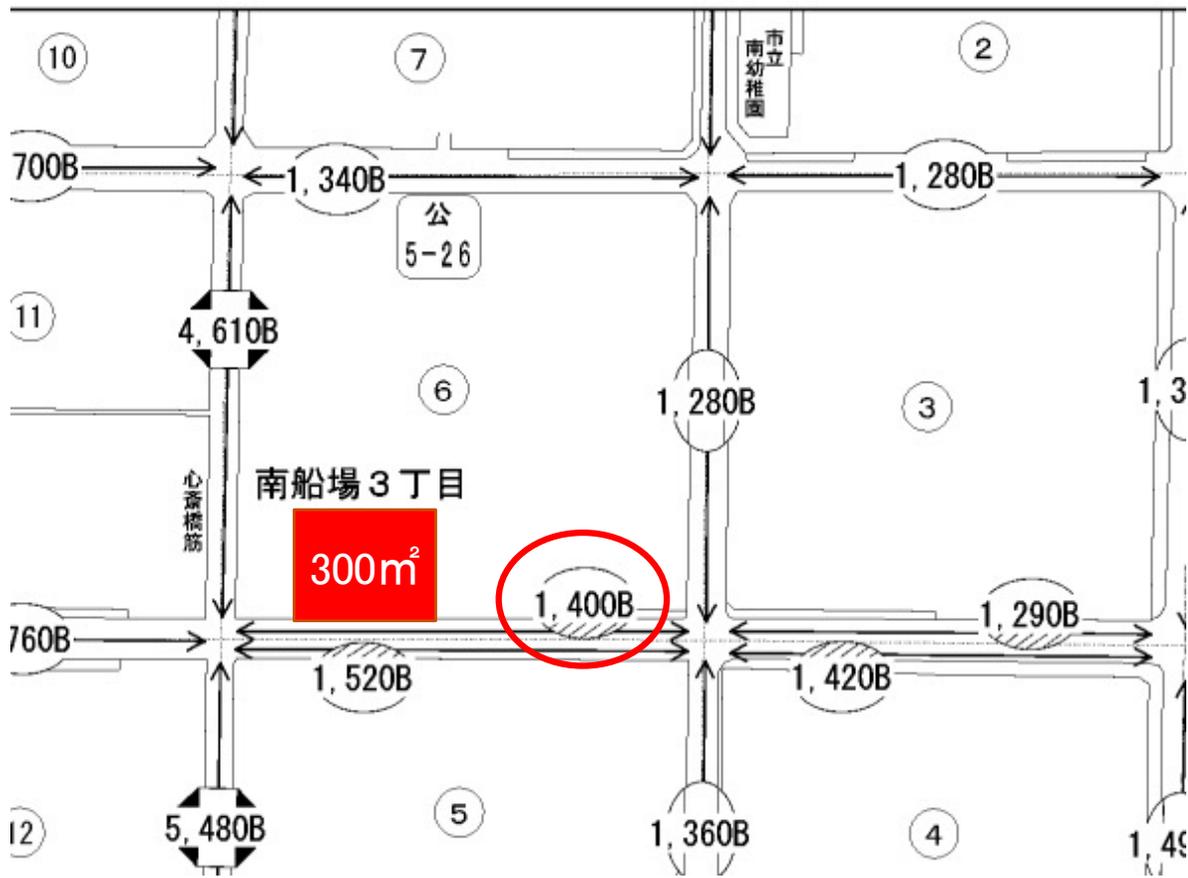


中央区  
(南署)

令和  
2  
39004



出典: 国税庁ホームページ ( [https://www.rosenka.nta.go.jp/main\\_r02/osaka/osaka/prices/html/39004f.htm](https://www.rosenka.nta.go.jp/main_r02/osaka/osaka/prices/html/39004f.htm) )



広さ = 300m<sup>2</sup>

1m<sup>2</sup>あたり1,400,000円

相続税評価額

= 300m<sup>2</sup> × 1,400,000円

= 420,000,000円

# 売買価格について

※ 公示地価・・・国土交通省が公表している土地の目安となる価値

No	種類	評価額の内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算する時の評価額 → 公示地価の70%程度
2	相続税評価額	相続税を計算する時の評価額 → 路線価 → 公示地価の80%程度
3	公示地価ベース	相続税評価額を公示地価水準に置き換えた評価額 → 相続税評価額 ÷ 80%
4	不動産鑑定評価	不動産鑑定士による鑑定評価額
5	取引事例価額	近隣の取引事例による評価額 → 国土交通省 不動産取引価格情報検索 → 不動産屋さんからの情報



2020年第1四半期～2020年第4四半期の大阪府大阪市港区の土地取引件数 445 件

取引件数の推移

検索条件: [種類] 土地 [地域] 大阪府 大阪市港区 [取引時期] 2020年第1四半期～2020年第4四半期

検索結果: 17 件中 1 件目 ～ 17 件目を表示中(1/1 ページ目)

不動産取引価格情報 土地

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					今後の利用目的
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価	形状	
1	大阪市港区 池島	住宅地	朝潮橋	10分	2,700万円	72万円	120m <sup>2</sup>	22万円	ほぼ正方形	住宅
2	大阪市港区 市岡	住宅地	弁天町	18分	1,700万円	95万円	60m <sup>2</sup>	29万円	長方形	事務所
3	大阪市港区 市岡元町	住宅地	弁天町	11分	2,000万円	100万円	65m <sup>2</sup>	30万円	長方形	倉庫
4	大阪市港区 市岡元町	住宅地	弁天町	5分	1,400万円	110万円	45m <sup>2</sup>	32万円	長方形	住宅
5	大阪市港区 港晴	住宅地	朝潮橋	10分	1,500万円	81万円	60m <sup>2</sup>	25万円	長方形	住宅
6	大阪市港区 港晴	住宅地	朝潮橋	8分	8,500万円	150万円	185m <sup>2</sup>	46万円	不整形	店舗
7	大阪市港区 弁天	住宅地	朝潮橋	10分	4,600万円	140万円	115m <sup>2</sup>	41万円	ほぼ整形	住宅
8	大阪市港区 弁天	住宅地	朝潮橋	10分	3,400万円	100万円	110m <sup>2</sup>	32万円	長方形	
9	大阪市港区 弁天	住宅地	弁天町	9分	9,000万円	150万円	190m <sup>2</sup>	47万円	長方形	住宅
10	大阪市港区 弁天	住宅地	弁天町	13分	2,400万円	120万円	65m <sup>2</sup>	37万円	長方形	住宅
11	大阪市港区 弁天	工業地	弁天町	10分	30,000万円	87万円	1,100m <sup>2</sup>	26万円	ほぼ長方形	工場
12	大阪市港区 南市岡	住宅地	弁天町	15分	1,800万円	46万円	125m <sup>2</sup>	14万円	ほぼ台形	住宅
13	大阪市港区 南市岡	住宅地	弁天町	13分	200万円	13万円	50m <sup>2</sup>	3.9万円	袋地等	その他
14	大阪市港区 南市岡	住宅地	弁天町	10分	2,900万円	100万円	95m <sup>2</sup>	30万円	ほぼ長方形	住宅
15	大阪市港区 八幡屋	住宅地	朝潮橋	9分	440万円	31万円	45m <sup>2</sup>	9.4万円	長方形	住宅
16	大阪市港区 八幡屋	住宅地	朝潮橋	12分	11,000万円	64万円	570m <sup>2</sup>	19万円	長方形	住宅
17	大阪市港区 夕凧	住宅地	朝潮橋	6分	4,400万円	130万円	115m <sup>2</sup>	38万円	長方形	その他

留意事項

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表するもので、  
 によって変化することはもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。  
 ※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、農地、林地は、これらを合計した取引件数です。

国土交通省

出典: 土地総合情報システムより、大阪府大阪市港区の検索結果の一部を加工

(<https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/PopTradeListServlet?TTC=29001&TKC=96&TTY=2&ARC=27107&LY=9999&SFL=0&FFL=0.0&PG=1>)

# 売買価格について

※ 公示地価・・・国土交通省が公表している土地の目安となる価値

No	種類	評価額の内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算する時の評価額 → 公示地価の70%程度
2	相続税評価額	相続税を計算する時の評価額 → 路線価 → 公示地価の80%程度
3	公示地価ベース	相続税評価額を公示地価水準に置き換えた評価額 → 相続税評価額 ÷ 80%
4	不動産鑑定評価	不動産鑑定士による鑑定評価額
5	取引事例価額	近隣の取引事例による評価額 → 国土交通省 不動産取引価格情報検索 → 不動産屋さんからの情報

## 私見

- 固定資産税評価額と相続税評価額は使わない
- 一番望ましいのは近隣の類似取引事例の価額
- 実務上は以下の評価額を採用することが多い
  - ① 不動産業者へヒアリングした金額
  - ② 相続税評価額を公示地価ベース置き換えた金額
  - ③ 売買価格について強い根拠書類を準備した場合は、  
不動産鑑定評価を検討する。

この間(レンジ)で  
価格を考える