

# Evaluation of Land Value in Japanese Tax Administration



Office of International Cooperation

National Tax College/National Tax Agency JAPAN

This is not an ADB material. The views expressed in this document are the views of the author/s and/or their organizations and do not necessarily reflect the views or policies of the Asian Development Bank, or its Board of Governors, or the governments they represent. ADB does not guarantee the accuracy and/or completeness of the material's contents, and accepts no responsibility for any direct or indirect consequence of their use or reliance, whether wholly or partially. Please feel free to contact the authors directly should you have queries.

# Operation for Appraisal of Land Value

- ▶ Taxable Amounts of an asset for Inheritance Tax and Gift Tax  
= Objective Exchangeable Value of the Asset

(Inheritance Tax Law)

which is practically appraised based on

[Directive for Appraisal of Assets](#)

## Operation for Appraisal of Land Value (Cont.)

- Appraisal Methods provided in

### [Directive for Appraisal of Assets](#)

- “Rosen price” (Price of Road) Method

Each road is provided a price based on appraisal

Land value is decided by the price of road the land facing

- “Bairitsu” (multiplying ratio) Method (lands for no “Rosen price”)

Land value = the ratio x Appraised Price for Property Tax

- Appraised Price for Property Tax ... Appraised price used for calculation of  
Property Tax provided in Local Tax Laws
- Property Tax ... Local Tax which is imposed on possession of fixed assets

## Operation for Appraisal of Land Value (Cont.)

- ▶ “Rosen price” is decided with reference to opinions and appraisals by Experts and Appraisers, Examples of Actual Trades, “Koji price”, “Kijunchi price”
  - ▶ Experts and Appraisers ··· Selected by NTA from applicants on public recruitment, who ordinary qualify as “Real Estate Appraiser” (qualification certified by Japanese Government)
  - ▶ “Koji price” (official announcement price) ···  
Price on January 1, which is announced by Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) every year based on Land Price Notice Act
  - ▶ “Kijunchi price” (standard place price) ···  
Price on July 1, which is announced by Prefectural Governments every year based on National Land Use Planning Act



## Example of Land Value by each Appraisal

- ▶ Place : 6-1 Rokuban-cho Chiyoda-ku Tokyo (Address of previous slide)
- ▶ Rosen price : JPY2,650,000円 / ・  
(Applied for Inheritance (Gift) occurred during Jan. 2016~Dec. 2016)
- ▶ Koji price : JPY3,480,000円 / ・  
(Base date for survey : Jan. 1, 2016)
- ▶ Kijunchi price : JPY3,630,000円 / ・  
(Base date for survey : July 1, 2016)
- ▶ Appraised price for Property Tax : JPY2,010,000円 / ・  
(Day of Taxation : Jan. 1, 2015~ (Valid for 3years )

# “Rosen Price” on NTA WEBSITE

国税庁 NATIONAL TAX AGENCY  
法人番号7000012050002

本文へ | サイト内検索  検索 | 検索の仕方 | 文字拡大・読み上げ

English | ホームページの使い方 | サイトマップ | ご意見・ご要望 | メールマガジン

ホーム | 税について調べる | 申告・納税手続 | 活動報告・発表・統計 | 国税庁概要・採用 | 調達・その他の情報

▶ 新着情報  
▶ 訪問者別に調べる  
▶ 税目別に調べる

所得税 法人税  
源泉所得税 消費税  
譲渡所得 印紙税  
相続税 酒税  
贈与税

税務署を検索

郵便番号から税務署を検索  
(半角数字)  
 -   
検索

住所から税務署を検索  
都道府県を選択   
市区町村・町名を入力  
入力例:千代田区霞が関  
検索

平成29年分 確定申告に関する情報の総合窓口

## 確定申告特集

社会保障・税番号制度<マイナンバー>

公正取引委員会及び中小企業庁が実施する「消費税の転嫁拒否等に関する調査」における調査票の送付について

- ▶ 国税のクレジットカード納付(e-Taxからのアクセスが可能になりました)
- ▶ 【酒類業者・消費者の皆様へ】酒類の公正な取引・販売管理に関するルールの改正について
- ▶ 市販の会計ソフトによる経理処理等を行っている場合の国税関係帳簿書類の保存等について
- ▶ 共通報告基準(CRS)に基づく自動的情報交換に関する情報(「CRSコーナー」)

申告・納税手続

- ・ 税務手続の案内(税目別一覧)
- ・ 国税の納付手続
- ・ 納税証明書
- ・ 確定申告書等作成コーナー
- ・ e-Tax(国税電子申告・納税システム)

税について調べる

- ・ タックスアンサー(よくある税の質問)
- ・ 文書回答事例
- ・ 質疑応答事例
- ・ 税についての相談窓口
- ・ お酒に関する情報

路線価図

公売情報

動画で見る  
税の情報・税の仕事

税の学習コーナー

消費税法改正のお知らせ  
(社会保障と税の一体改革関係)

消費税軽減税率制度

国税庁の取組紹介

法人番号でわかる、つながる、ひろがる。  
国税庁法人番号公表サイト

国際戦略  
トータルプラン

相続税・贈与税特集

報道発表資料  
統計情報

申告・納税手続

- ▶ 税務手続の案内
- ▶ 事前照会に対する文書回答
- ▶ 所管法令(e-Gov)
- ▶ 認定NPO法人制度

調達・その他の情報

- ▶ 調達情報・公売情報
- ▶ 国際税務関係情報
- ▶ 情報公開・個人情報の保護
- ▶ 税理士関係情報
- ▶ お知らせ

Twitter YouTube

国税庁  
新着情報  
メールマガジン

Thank You!