

4種類の公的土地評価

Q：7月1日に国税庁が平成28年分の路線価を発表しましたが、他にも公示地価・基準地価・固定資産税評価等の公的土地評価が公表されます。これらの評価目的や相互関係等について教えて下さい。

A：公的土地評価で時価推定。

1. 岡山県内の地価は7年連続下落

標準宅地の路線価（対前年比）は、全国平均+0.2%（前年-0.4%）、岡山県-0.3%（前年-0.5%）となり、岡山県は連続して下落幅減少となりました。

一方で東京都+2.9%、大阪府+1.0%、愛知県+1.5%と大都市圏・地方中核都市の地価のみ上昇傾向にあり、地方圏との格差拡大傾向にあります。なお県内最高路線価は、岡山市で北区本町市役所筋111万円/㎡（前年+7.8%）、倉敷市で阿知1丁目29.5万円/㎡と大幅上昇ですが、その他の地域は下落傾向にあります。

全国平均地価は僅かに上昇しましたが、岡山県平均は下落し、岡山市・倉敷市の中心部の特定区域のみ大幅上昇です。土地取得の際は立地条件の慎重判断が必要です。

2. 4種類の公的土地評価制度の比較：

4種の公的土地評価	公示地価	基準地価	路線価(相続税)	固定資産税評価
評価の目的	一般土地取引指標 公共事業補償金算定 不動産鑑定評価	公示地価を補完。 (公示地価と異なる 地点)	相続税・贈与税の 課税。	固定資産税の課税。 不動産取得税・登録 免許税の課税。
公表者	国土省土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
評価時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年毎に1月1日
公表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬	3月1日
相互の関係	公的評価の基準100%	同左100%	約80%	約70%

1) 公示地価

公的土地評価の基準であり、全国都市計画区域の約3万地点を網羅しています。

2) 基準地価

都市計画区域に限らず全国の宅地・林地約2.5万地点の評価で、公示価格と同様の方法。

3) 相続税評価額

路線価と固定資産税倍率評価（固定資産税評価×一定倍率）から成り、路線価は市街地の全街路を網羅し、公示地価の約80%の評価水準です。

4) 固定資産税評価額

3年毎の1月1日に評価替えされ、全国40万地点以上の標準地鑑定評価から各個別宅地を評価し、公示地価の約70%の評価水準です。

3. 路線価・固定資産税評価から土地時価を推定する。

路線価の8分の10倍(約1.25倍)固定資産税評価の7分の10倍(約1.43倍)したものが、概ね土地の推定時価となります。実務でご活用下さい。

平成28年8月
税理士法人石井会計

