

4種類の公的土地評価額について教えてください

Q：7月1日に国税庁が平成20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額が発表されます。これらの評価目的・相互関係等について教えてください？

A：公的土地評価から時価を推定！

1. 岡山県の地価は2年連続横ばい：標準宅地の路線価

対前年比は、全国平均が+10%（前年+8.6%）、中国地方±0%（前年-1.5%）、岡山県±0%（前年±0%）と岡山県は2年連続横ばいです。一方、東京圏+14.7%、大阪圏+7.4%、名古屋圏+10.9%に対し、他の地方圏は±0%と3大都市圏との格差は拡大傾向です。なお県内最高路線価は、岡山市内2ヵ所のみ上昇、倉敷市等横ばい、他は下落です。地方の平均路線価は未だ10年前よりも低水準です。

	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	国交省土地鑑定委員会	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%

2. 4種類の公的土地評価制度の比較：

- 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) 基準地価格：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（固定資産税評価に一定倍率を乗じた評価）から成り、路線価は市街地のあらゆる街路を網羅し、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時価を推定する方法。

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、おおむね公的時価となりますのでご参考にして下さい。

平成20年8月
税理士法人石井会計
代表社員 石井栄一
(公認会計士・税理士)