

## 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地価が発表されます。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カ所のみ上昇、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)        | 固定資産税評価額              |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 一般土地取引指標<br>公共事業補償金算定<br>不動産鑑定評価 | 公示地価を補完。<br>(公示地価と異なる<br>地点) | 相続税・贈与税の<br>課税。 | 固定資産<br>不動産取得<br>免許税の |
| 国土交通省土地鑑定委員会                     | 都道府県知事                       | 国税局長            | 市町村                   |
| 毎年1月1日                           | 毎年7月1日                       | 毎年1月1日          | 3年毎                   |
| 3月下旬                             | 9月下旬                         | 7月初旬            | 3月                    |
| 公的評価の基準100%                      | 同左100%                       | 約80%            | 約70%                  |

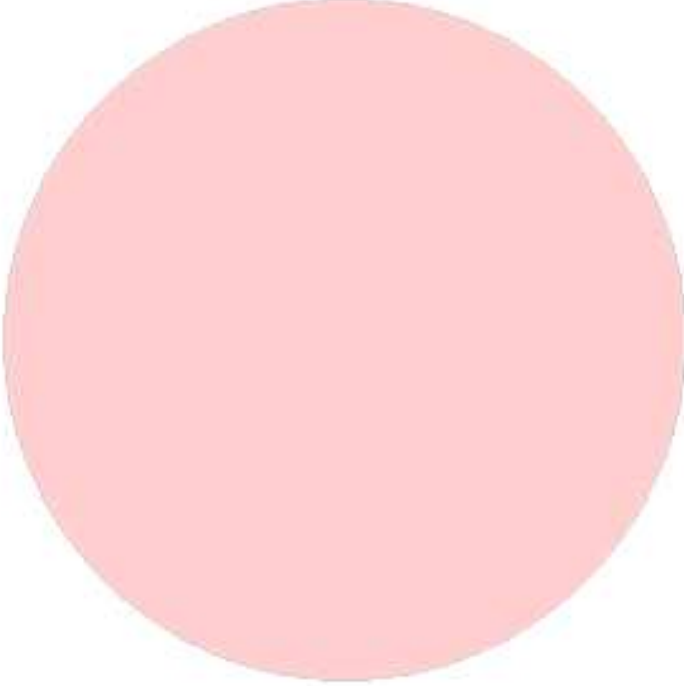
### 2. 4種類の公的土地評価制度の比較：

- 1) 公示地価：公的地価の基準であり、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。

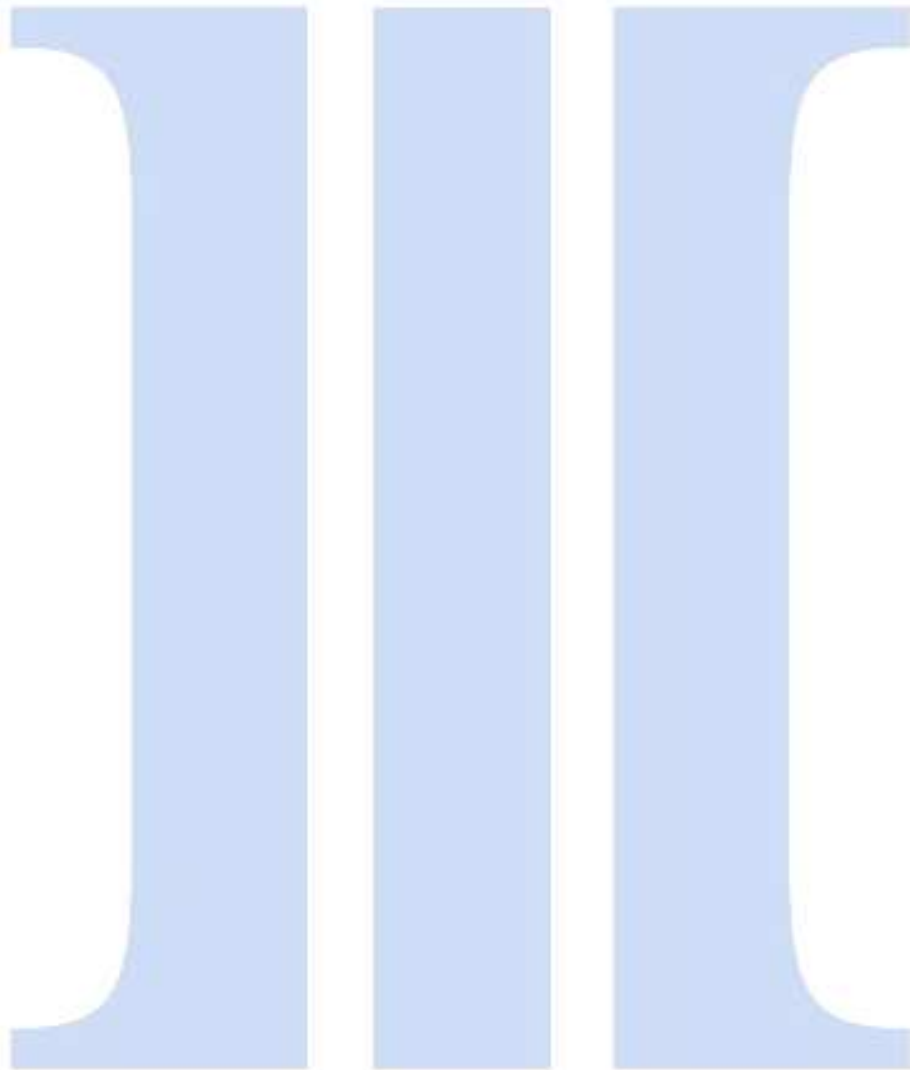
### 3. 路線価・固定資産税評価から時価を推定する方法。

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。

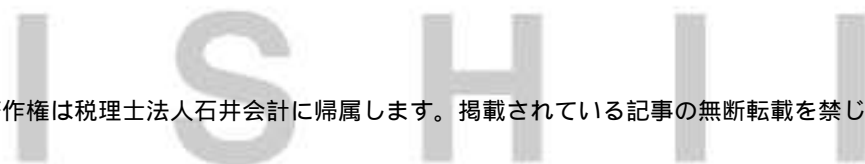
平成20年8月1日  
税理士法人石井会計



代表社員 石井栄一  
(公認会計士・税理士)



ISHII



ISHII

本ウェブサイトの著作権は税理士法人石井会計に帰属します。掲載されている記事の無断転載を禁じます。