

同じ土地でも価格は5つ 違いを知っておこう

1. 実勢価格

～実際に取引された土地の価格～

実勢価格は、実際の取引価格であり、土地を売買する際の地価の目安になります。

土地の売却や購入を検討する際には、実勢価格だけでなく、以下に説明する公示地価や相場なども確認する必要があります。

2. 公示地価(公示価格)

～国が公表する土地の目安価格～

公示地価(公示価格)は、国土交通省が標準地として選定した土地(令和2年は2万5,943か所)の1月1日時点における1㎡当たりの更地の価格で、毎年3月に公表されます。

一般の土地取引の目安や、公共用地の取得価格算定の基準とされます。企業会計での資産の時価評価にも活用されます。

3. 基準地価

～都道府県が調査した土地の目安価格～

基準地価は、都道府県が選定した基準地(令和元年は2万1,540か所)の7月1日時点の1㎡当たりの更地の価

格を調査したもので、毎年9月下旬に公表されます。公示地価とともに、実勢価格に近似した地価として、土地価格の目安として利用されています。

4. 路線価

～国税庁が調査した土地価格～

国税庁が、毎年、1月1日時点における主要路線(道路)に面した宅地等の1㎡当たりの評価額で、毎年7月に公表されます。

その年に発生した相続や贈与における宅地等の評価については、その年の1月1日時点における路線価が適用されます。



調査地点は約32万9,000地点に上り、売買実例価格、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等をもとに国税局長が評定します。

5. 固定資産税評価額

～市区町村が不動産ごとに評価額を算出～

固定資産税算定の基準とするため、市区町村が、公示地価や不動産鑑定評価額の7割を目途として算定します。評価額は、3年に一度、評価替え(次回は令和3年)が行われます。

国や地方自治体が公表する土地価格の比較

事項	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価額
評価時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年1月1日
公表時期	毎年3月	毎年9月	毎年7月	毎年、納税通知書を送付
地価の水準	実勢価格に近似	実勢価格に近似	公示地価の8割	公示地価の7割
調べる方法	国土交通省 HP「地価公示・都道府県地価調査」 		国税庁 HP「路線価図・評価倍率表」 	◎納税通知書 ◎固定資産税評価証明書 ◎固定資産課税台帳の閲覧

出典 TKC 事務所通信

ベイヒルズ税理士法人では、相続税を始めとする資産税に関して、ご相談を承っております。経験・知識豊富な専任スタッフが、資産税に関するあらゆることに対応させていただきます。どうぞお気軽にお問い合わせください。

横浜駅前相続サポートセンター 0120-045-513