

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

土地の価格の種類と特徴

Q 毎年7月1日に国税庁が路線価を公表していますが、土地の公的価格にはこのほかにも複数あるとのこと。それぞれの地価はどのような特徴があり、こういったケースで使い分けられるのでしょうか？

解説

土地の公的価格と呼ばれるものには、国税庁が発表する**路線価**以外に、**公示地価**、**基準地価**、**固定資産税評価額**などがあります。

1. 土地の価格の種類と特徴

地価の種類	決定機関	決定時期	評価時点	地価の目安	用途
公示地価	国土交通省	毎年3月	1月1日 時点	100%	路線価と固定資産税評価額、公共事業用地の取得価額の基準、一般の土地取引の指標となる
基準地価	都道府県	9月	7月1日 時点	100%	調査主体は都道府県、評価対象区域は公示地価の対象外の区域が多い
路線価	国税庁	毎年7月	その年	公示地価の80%	相続税や贈与税の税額計算の基準となる
固定資産税評価額	各自治体	3年に1度	3年間	公示地価の70%	固定資産税や都市計画税、登録免許税、不動産取得税などを決めるものになる
実勢地価	取引業者	取引時	取引時		実際の取引が成立する価格

2. 各地価の調べ方

公示地価・・・[国土交通省のWeb Siteの「標準地・基準地検索システム」](#)

基準地価・・・[国土交通省のWeb Siteの「標準地・基準地検索システム」](#)

路線価・・・[国税庁のWeb Siteの「路線価」](#)

固定資産課税台帳・・・各市区町村（東京都ならば都税事務所）の**4月から6月の時期**

※固定資産課税台帳は原則、その固定資産の納税者もしくはその者から委任を受けている人のみ縦覧できます。

要するに…

土地の公的価格は公示価格、路線価など「一物四価」といわれており、これに実際の取引価格を加えると、「一物五価」になってしまいます。それぞれの場面でどの地価を適用すればいいのか、「一物五価」への理解を深めて、正しく活用したいものです。