



税理士 重光 善夫

## 土地に対する いろいろな評価について

Q

土地には固定資産税の評価額以外にもいろいろな評価があるそうですが、その種類と内容について教えてください。

A. 土地に対する評価方法については、①実勢価格、②公示価格、③基準地価、④相続税路線価等、⑤固定資産税評価額、⑥不動産鑑定評価額、という6種類もの評価があります。それぞれの評価の概要について説明させていただくと、以下のとおりとなります。

① 実勢価格

実際の取引によって成立した価格(=時価)のことです。

② 公示価格

国土交通省が地価公示法に基づき、全国に設けた各標準地の1月1日における1平方メートルあたりの価格を算定し発表されるもので、毎年3月下旬頃公開されます。

③ 基準地価

各都道府県知事が国土利用計画法に基づき、都道府県に設けた各基準地の7月1日における1平方メートルあたりの価格を算定し公表されているもので、毎年9月下旬頃公開されます。

④ 相続税路線価等

国税庁が各道路に接する土地の1月1日における1平方メートルあたりの価格を定め公開されているもので、相続や贈与された場合における課税される価格を算定するために毎年7月上旬に公開されます。なお、路線価方式でなく倍率方式を用いる地域では、固定資産税評価額を基に倍率を乗じて計算しますが、その倍率表についても同時期に公開されます。

なお、上記②の公示価格を基に計算した地価に対し、およそ8割程度とされています。

⑤ 固定資産税評価額

固定資産税・都市計画税等の税額を計算する際に用いられる基準となる価格のことであり、1月1日における個々の土地・不動産に対し各市町村が固定資産評価基準に基づき、個別に決定する評価額です。この評価額は原則として3年ごとに見直されます。

なお、上記②の公示価格を基に計算した地価に対し、およそ7割程度とされています。

⑥ 不動産鑑定評価額

不動産鑑定士の資格を持つ専門家が不動産鑑定評価基準に基づき、売買価格の決定、資産評価等のため評価する対象の不動産に対して算出する評価額のことです。

### 税理士 から一言

このようにいろいろな評価額がありますが、身近なものとしては固定資産税・都市計画税の課税に対する⑤の固定資産税評価額や、相続税や贈与税の申告の際に評価する④の路線価図や倍率表がありますね。

特に④については7月に公開されますので、6月までは国税庁のホームページでも前年の路線価図や倍率表までしか掲載されておりません。評価額を計算する際は、評価する年分を間違えないように注意しましょう。