

# 一物四価!? 土地の評価や税金の計算に必要な4つの価格とは？

～時価・地価公示価格（基準地価）・路線価・固定資産税評価額の違い～

上原会計事務所

松本市島立 1095 番地 1

デザインセンタービル 2F

Tel : 0263-88-2514

Fax : 0263-88-2516

3月23日国土交通省より令和4年の地価が公示されました。

土地の評価額や税金の計算は3つの公的価格と実際に取引される時価を基にして金額を計算されています。

公的価格を大きく分けると

・土地の評価に関する指標

① 地価公示価格（基準地価）

・税金の評価基準

② 相続税路線価

③ 固定資産税評価額

があります。

下図は各公的価格と時価についてまとめた図となっております。

## ① 地価公示価格（基準地価）



地価公示価格とは国土交通省が2.6万地点を対象に毎年1月1日時点の地価を主に税評価・取引価格に対して基準・指標を与える為に3月下旬に公示されています⇒この地価公示価格と実際の土地の取引等を基にして土地の評価・実勢価格等が決定されています。

※また地価公示価格とは別に各都道府県が7月1日時点の価格を9月下旬に公表している基準地価があり、地価公示価格に補完して利用する事もあります。

## ② 相続税路線価



路線価とは国税局が全国の民有地を対象に毎年1月1日時点の路線価を、通常複雑な土地の評価を相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る為に地価公示価格に基づいて約80%で評価し7月上旬に公表しています。⇒ほぼ全国の市街地を網羅している為、地価を調べるのに便利な価格だといえます。



## ③ 固定資産税評価額

固定資産税評価額とは土地・家屋・償却資産等を対象に各市町村が固定資産税や不動産取得税等の価格を決定する為に固定資産評価基準（土地区分に関しては実勢価格等や地価公示価格の約70%）に基づいて3年に1度評価し納税義務者へ通達されています。

いかがでしょうか。土地に関する税金はほぼ地価公示価格や実勢価格に基づいていることが分かります。

地価公示価格は国土交通省のホームページで検索できます⇒



	決定者	目的	概要	基準日	対象
時価（実勢価格）	売買の当事者	取引に使用するため	実際の取引価格	随時	売買物
地価公示価格	国土交通省	主に一般の土地取引や公共用地取得の指標とするため。	地価公示法に基づき全国2.6万地点を対象に土地の価格を公示したもの	1/1	主に都市計画区域内
（基準地価）	都道府県	土地取引の基準とするため地価公示価格の補完的に利用する事も出来る。	全国約2万地点を対象にした土地の標準価格	7/1	都市計画区域外も含む
路線価	国税局	相続税、贈与税などの算出の為に使われる。	相続税等に係る評価額を算定するため道路に付けられた価額	1/1	全国の民有地
固定資産税評価額	各市町村	固定資産税、都市計画税、登録免許税、不動産取得税の算出に使われる。	固定資産税等の税金を計算するための評価額	1/1	土地や家屋等の固定資産

※基準地価を地価公示価格の補完とみると一物五価とも言われる。