

# 路線価・公示価格・基準地価・固定資産税評価額について

## 【路線価】

路線価とは国税庁が毎年1月1日時点の土地を評価し、同年7月に発表するもので、財産評価基準書と言われます。相続、遺贈、又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用するもので、公示地価の8割を基準に決定します。単位は「千円/㎡」で表示されます。単位の右側につくA~Gの記号は借地権割合を示します。路線価は一定の距離をもった道路（路線）に対して単価を表示するため敷地の個別要因を反映させていません。

## 【公示価格】

地価公示法に基づき、一般の人が土地取引や資産評価を行うに当たって、土地の適正な価格を判断する目安とされており、自由な取引により通常成立すると考えられる1㎡当たりの価格を示しています。また建物が建っているとその築年数や用途や建築費の違い等様々な要因が出てくるため、土地本来の価格を示す更地として評価を行います。価格は毎年1月1日時点としており、同年3月下旬に国土交通省が発表します。公示価格は敷地そのものについての単価を表示します。公示価格は都市計画区域内を主な対象としています。

## 【基準地価】

国土利用計画法施行令に基づき、行われる地価の評価で、調査の主体が都道府県であること、基準日が7月1日時点で発表が9月下旬である事以外は、公示価格とほぼ同様と言えます。また、基準地価は都市計画区域外の住宅地、商業地、工業地、宅地ではない林地なども評価しています。公示価格と重複している箇所では半年毎の地価動向を把握する際にも利用されます。

## 【固定資産税評価額】

固定資産税、都市計画税、不動産取得税などを算定する場合に用いるもので、市区町村等の固定資産課税台帳、補充課税台帳などに記載された価格を言います。固定資産税評価額を証明する目的で発行される書面が一般的に言われる「評価証明書」です。固定資産税評価額は公示価格の7割を基準に決定します。余談ですが建物の固定資産税評価額は市区町村等の評価担当者が決められた評価方法により算出します。一概には言えませんが通常の新築建物の場合は建築費の60%～65%程度が評価額となります。