

花見会計事務所だより No.46



朝晩が冷え込む時期になりました。北海道では紅葉し始めているところも出てきているようです。長野ももうすぐ色づいてくるのでしょうか。

今回ですが、つい最近基準地価が公表されました。それに伴いまして土地に関する価格について簡単に紹介させていただきます。

公示価格とは

公示地価とは国土交通省が、全国に定めた地点（標準地）を対象に、毎年 1 月 1 日時点の価格を公示するものです。

土地の取引価格は公示地価に拘束されませんが、1 つの重要な指標として存在します。

基準地価とは

国の公示地価と似ているものに都道府県の基準地価があります。

公示地価と公表の時期が違うため、公示地価を補完する形となり、時期によっては、公示地価より最近の動向を反映していると言われていました。

基準地価は都道府県価格調査と呼ばれ、どちらでも通用しますが、基準地価と呼ばれるのは、公示地価という標準地に該当する基準地を、都道府県が別途定めることに由来するとのことです。

主な役割

- 一般の土地の取引に対して指標を与えること
- 不動産鑑定規程の基準となること
- 公共事業用地の取得価格算定の基準となること
- 土地の相続評価および固定資産税評価についての基準となること
- 国土利用計画法による土地の価格審査の基準となること

路線価とは

土地の税額算出で使われる路線価という評価額が存在します。

土地の価値は立地に影響を受けます。また、道路の存在はその利便性に影響するため、道路に 1 m²あたりの価格を設定して、その道路に接する土地を評価するものです。

路線価には相続税路線価と固定資産税路線価があり、相続税は国税なので路線価は国税局（税務署）が、固定資産税は地方税なので路線価は市町村が決定します。

また、相続税路線価は毎年更新されますが、固定資産税路線価の変更は原則 3 年ごとです。

相続税路線価の決定には、売買実例、公示地価、不動産鑑定士の鑑定評価額等をベースとし、公示地価と同じ標準地なら基本的に公示地価と同一となります。

・ ・ 吉沢から一言 ・ ・

この頃の天気ですが台風などの影響もあり雨の日が多くなんとなく気持ちも晴れません。

早くスッキリとした秋晴れになるといいですね。

花見会計事務所
Tel: 026-248-7500
Fax: 026-248-7507
e-mail: info@hanami-kaikei.jp