

公示価格と路線価の関係

国や自治体から発表される公的な土地価格だけでも「路線価」「公示地価」「基準地価(都道府県基準地価格)」「固定資産税評価額」などがあります。今回はこの3月23日に発表された「公示地価」と相続税評価の基礎となる「相続税路線価」の関係についてお話しします。

地価公示とは

地価公示は、国土交通省の土地鑑定委員会が地価公示法に基づいて、毎年1回、1月1日時点における標準地の1平米あたりの地価を公表するものです。毎年3月頃、官報に価格、所在地、地番、地積、形状、土地利用状況などが記載されます。この地価公示によって公表された公示地価は、適正な土地取引価格の指標となっています。国土交通省のホームページの「土地総合情報ライブラリ」 <http://tochi.mlit.go.jp/> で詳細が見られます。

基準地価とは

公示地価とよく似たものに基準地価があり、調査は昭和50年以降、毎年実施されています。価格の性質や目的、評価方法などは公示地価とほぼ同様に考えて差し支えなく、大きく異なるのは価格時点(基準日)が7月1日(公示地価は1月1日)である点です。こちらは毎年9月20日頃に公表されます。また、根拠となる法律が国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)(公示地価は「地価公示法」)であること、調査の主体が都道府県(公示地価は国)であることなどが公示地価と異なっています。

相続税路線価

一方、相続税路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地評価額で、前述の公示地価の8割程度が目安とされています。調査は相続税法に基づいて行なわれ、国税庁(国税局)がそれぞれの価格を決定します。

公示地価などが敷地そのものについての価格(単価)なのに対して、路線価は一定の距離をもった「路線」に対して価格が決められます。つまり、その路線に面する宅地の価格(単価)はすべて同じという考えかたで、個々の敷地における価格はその形状などに応じて補正をします。ただし、大都市部の幅の広い路線などでは、上り車線側と下り車線側、あるいは道路の途中から別々の異なる価格が付けられる場合もあります。都市部の市街地では、ほぼすべての路線(公道)に対して価格が付けられるため、その基礎となる調査地点(標準宅地)の数は約33万4千(2015年の場合)にのぼります。

前述の公示地価や基準地価における調査地点の10倍を上回る数のため、評価時点は毎年1月1日ですが、これが公表されるのは7月1日となっています。全国の路線価図(過去7年分)は国税庁のホームページで閲覧することができます。

路線価図には1平方メートルあたりの単価が千円単位で表示されていますので、たとえば図中に「200」とあればその単価が20万円ということになります。ただし都心部のように路線価が300千円超の地区は表示される金額が1万円きざみとなります。100千円以下ですと1,000円単位、30万円までですと5,000円単位で変動します。つまり300千円の路線価が、近隣地価が1.5%上がっても306千円にはならず300千円のままで、3.3%以上変動した場合に初めて310千円となるのです。

3月に発表される公示地価の変動率から、7月に発表される路線価の変動を推測することは可能ですが、このように1万円刻みの路線価地区は、地価の変動率がそのまま路線価の変動に対応しない場合もあります。