

(参考) 公的土地評価の比較

区分	地価公示	都道府県地価調査	相続税	固定資産税
根拠 規定	地価公示法 2 条 1 項 「土地鑑定委員会は…一定の基準日における当該標準宅地の単位当たりの正常な価格を判定し、これを公示する。」	国土利用計画法施行令 9 条 「都道府県知事は、…一定の基準日における当該画地の単位面積あたりの標準価格を判定するものとする。」	相続税法 22 条 「相続、遺贈、又は贈与により取得した財産の価格は、当該財産の取得の時における時価による。」 地価税法 23 条 「土地等の価格は、…課税時期における時価による。」	地方税法 341 条 5 号 「価格 適正な時価をいう。」 固定資産評価基準 1 章 12 節 「基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の 7 割を目途として評定するものとする。」
評価 機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目的 等	1 一般土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定価格算定の基準 3 公共用地の取得価格算定の基準 4 収用土地に対する補償金の算定のため	1 一般の土地取引の指標 2 国土利用計画法による土地取引規制の価格審査のため	相続税、贈与税及び地価税課税のため	1 固定資産税課税のため 2 不動産取得税課税のため
価格 時点 発表等	1 月 1 日 (毎年) 3 月中旬	7 月 1 日 (毎年) 9 月下旬	1 月 1 日 (毎年) 7 月 1 日	基準年度の前年の 1 月 1 日 基準年度の 4 月 1 日から縦覧
宅地 の評価 方法	標準値について 2 人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定し、公示。	都道府県知事が毎年 1 回、各都道府県の基準地について 1 人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から鑑定評価を求め、これを審査、調整し、正常価格を公表。	公示価格、精通者意見価格、売買実例価格等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基とし地価公示価格水準の 8 割を目途。 (平成 4 年から 7 割から 8 割に変更)	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定。 地価公示価格の 7 割を目途 (平成 6 年度評価替えから導入)