

固定資産の評価替え（公的土地評価の比較）

区 分	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税庁 国税局長	総務省 市町村長
目 的	適正な時価の形成	土地取引の規制	相続税・贈与税課税	固定資産税課税
地 目 (土地の種類)	宅地、宅地見込地（山林等）	宅地、宅地見込地（山林等）	宅地、田、畑、山林、その他	宅地、田、畑、山林、その他
求めるべき価格	正常な価格（地価公示法第2条第1項）	標準価格（国土利用計画法施行令第9条第1項）	時価（相続税法第22条）	適正な時価（地方税法第341条第5号）
価 格 時 点 (調査時点)	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年の1月1日 (3年に1度評価替) ※地価動向により価額を修正することができる(毎年)。
宅地の評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、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。	基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定。	公示価格、売買実例価額、鑑定評価額、精通者意見価格等を基に時価（仲値）を評定し、これを基として路線価等を評定。	売買実例価額から求める正常売買価格を基として標準宅地の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算定。
標準宅地等の数	R2年 26,000地点	R1年 21,540地点	R1年 329,000地点	H30年度評価替時 430,310地点