

修正率表について

平成 30 基準年度の評価替えは、平成 29 年 1 月 1 日を価格調査基準日としていますが、固定資産評価基準第 1 章第 12 節二により、地価が下落している地域については、価格調査基準日から平成 29 年 7 月 1 日までの半年間の地価動向を把握のうえ修正率を求め、評価額の修正を行うことができるとされています。

1 評価額の修正方法

地価が下落していると認められる地域については、都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等を活用して把握した下落状況をもとに修正率を決定し、これを価格に適用させます。

なお、東京都特別区においては、地価が上昇基調にあることから、全地点について評価額の修正を行っていません。

2 修正率表の見方について

(例)

検索番号	修正率1
15-001	1.000

(1) 検索番号

「東京都特別区固定資産税路線価図（平成 30 基準年度）」の各路線に付設されている番号に対応しています。

(2) 修正率 1

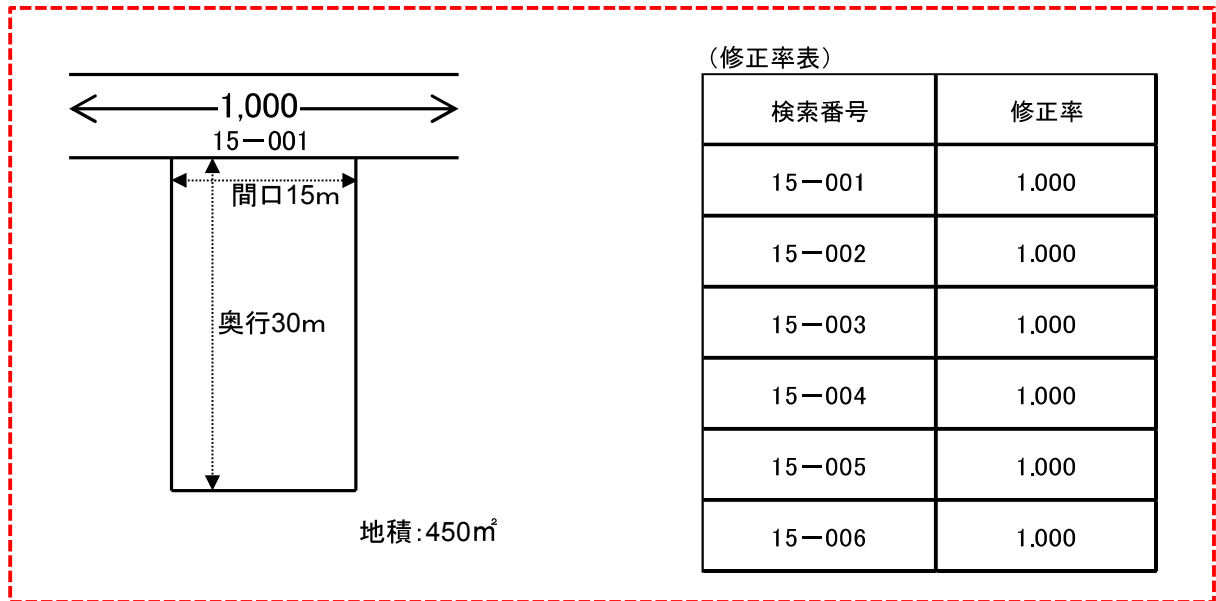
上記 1 のとおり、東京都特別区では評価額の修正を行っていないため、全地点について修正率 1 は 1.000 となります。

(参考)

平成 30 年度単価 = 修正率適用前単価 × 修正率 1

平成 30 年度価格 = 平成 30 年度単価 × 地積

宅地の評価額算出例



1 土地に沿接する路線価を確認(路線価図では路線価を千円単位で表示)

路線価図 1,000 → 1,000,000(円)

2 修正率表から、検索番号の修正率を確認

検索番号15-001 → 修正率1.000

**3 画地補正率表から、路線区分(検索番号の最初の2けた)を確認
(画地補正率については、路線価図の画地補正率表を参照してください。)**

検索番号15-001 → 15低層普通住宅地区 路線区分C

4 画地補正率表の付表1により、路線区分Cの奥行30mの補正率を求める。

奥行価格補正率 0.98

5 同様に付表4により、路線区分Cの間口15mの補正率を求める。

間口狭小補正率 1.00

6 同様に付表5により、奥行と間口の割合から路線区分Cの補正率を求める。

奥行長大補正率 0.98

7 4~6で求めた補正率を連乗し、小数点以下第3位を四捨五入する。

$0.98 \times 1.00 \times 0.98 = 0.9604 \approx 0.96$

8 路線価に画地補正率を乗じ、修正率適用前単価を求める。

$1,000,000 \times 0.96 = 960,000$

9 修正率適用前単価に当該年度修正率を乗じ、当該年度単価を算出する。

$960,000 \times 1.000 = 960,000$

10 当該年度単価に土地の地積を乗じ、評価額を算出する。

$960,000 \times 450.00\text{m}^2 = 432,000,000\text{円}$