

宅地の評価方法

◎固定資産税・都市計画税上の土地の価格は、国の定める「固定資産評価基準」に基づいて決定されます。

1 用途地区の区分
宅地の利用状況等を基準とし、住宅・商業・工業等の地区に区分します。

2 状況類似地区の区分
区分した用途地区ごとに、街路の状況、交通機関等の接近状況、家屋の疎密度等を基準にさらに小さいグループに区分します。

3 主要な街路の選定
状況類似地区ごとに、価格事情及び街路の状況等が標準的な街路を選定します。

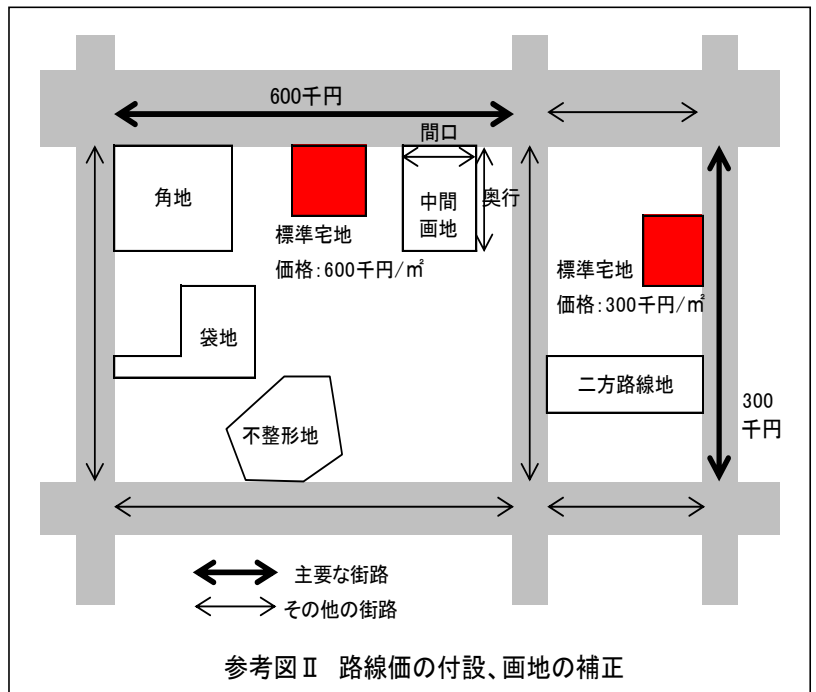
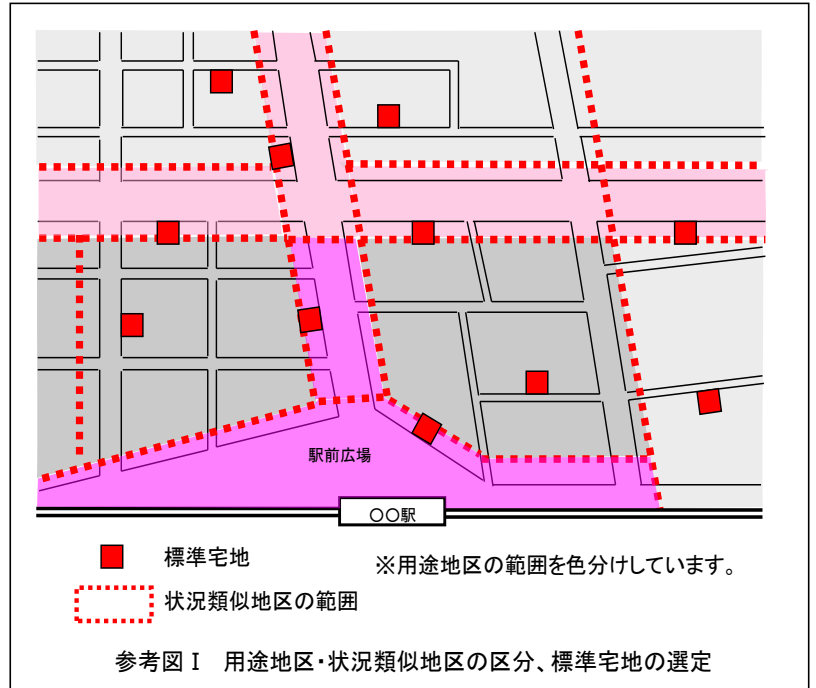
4 標準宅地の選定
主要な街路に沿接する宅地から、地積、形状等が標準的なものと認められる宅地を選定します。

5 標準宅地の適正な時価の評定
地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等の7割を目途として評定します。

6 主要な街路への路線価の付設
標準宅地の単位地積(1㎡)当たりの適正な時価に基づいて付設します。

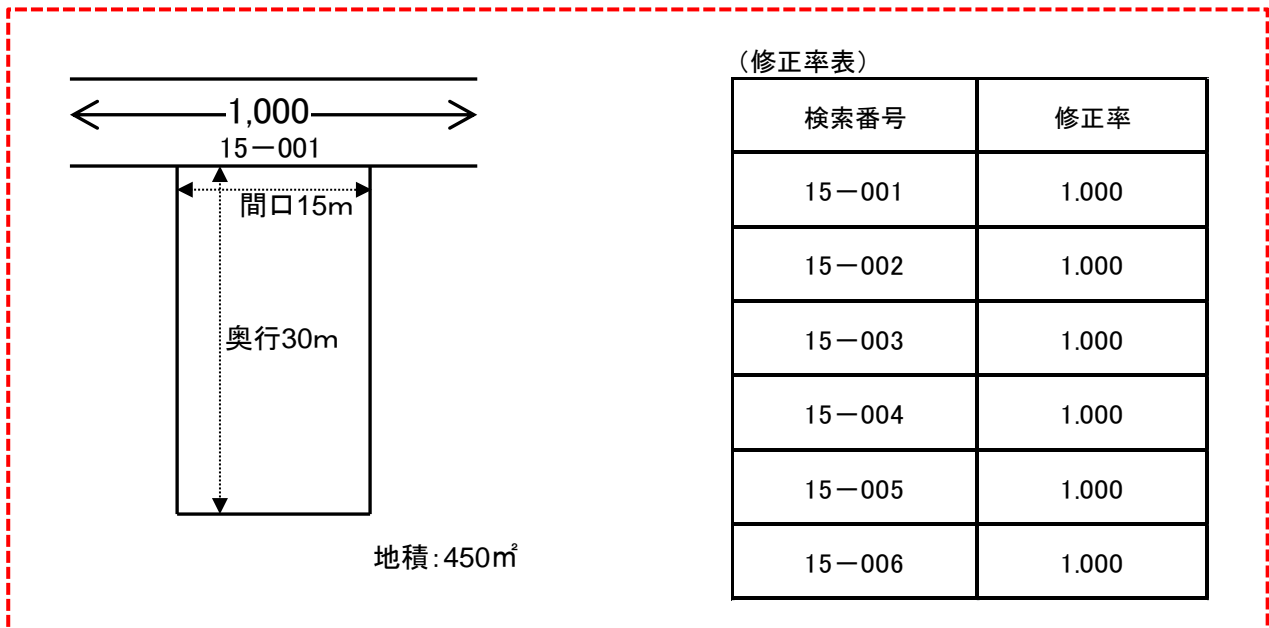
7 その他の街路への路線価の付設
当該街路と主要な街路との価格形成要因の比較を通じて格差率を求め、これを主要な街路の路線価に乗じて算定します。

8 画地の補正・価格の算定
画地の奥行、形状等から画地補正率を求め、土地の価格を算出します。



※上記は宅地の評価方法の概要を示したものです。宅地以外の土地(農地、山林等)の評価方法及び所有されている土地の評価内容の詳細等については、職員にお問い合わせください。

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。

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