

土地の評価について

◎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

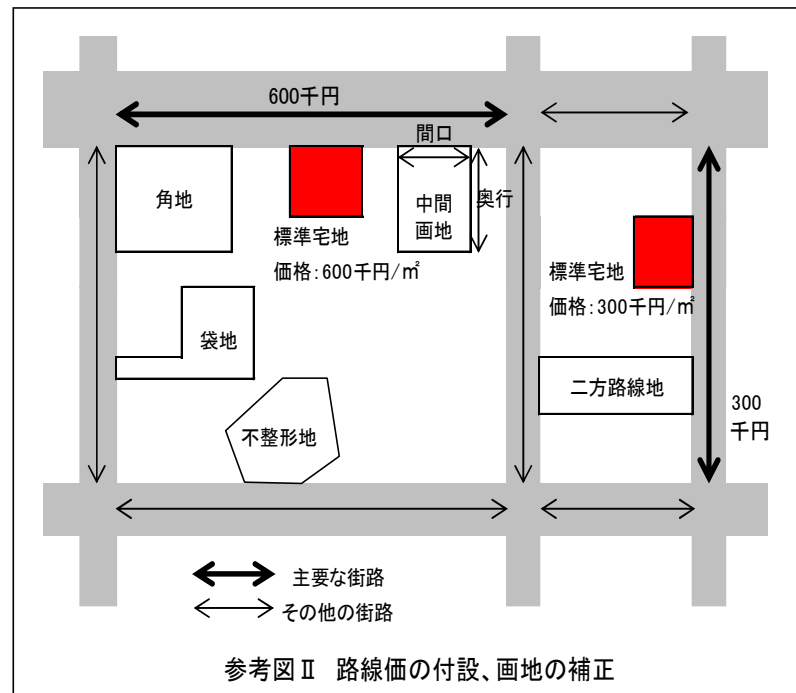
当該街路と主要な街路との価格形成要因の比較を通じて格差率を求め、これを主要な街路の路線価に乗じて算定します。

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。

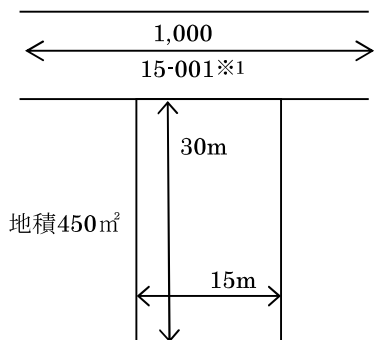
9 時点修正

平成26年1月1日から平成28年7月1日までの間に標準宅地の地価が下落したと認められる地域では、その下落状況を把握して決定した修正率を、上記8で求めた価格に乗じて修正した価格を平成29年度の価格とする措置が講じられています。



※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。

土地の評価について
 ≪評価額算出例≫



$$\begin{array}{rclcl} \text{路線価}^{\ast 2} & & \text{画地補正率}^{\ast 3} & & \text{単位地積当たり価額} \\ 1,000,000 & \times & 0.96 & = & 960,000 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{単位地積当たり価額} & & \text{地積} & & \text{評価額} \\ 960,000 & \times & 450.00 & = & 432,000,000 \end{array}$$

※1 検索番号です。最初の2けたは用途地区の番号を表します。

※2 路線価は路線価図では千円単位で表示されます。
 例) 1,000,000(円) → 1,000(千円)

※3 画地補正率は、各基準年度の画地補正率表により算出されます。

【参考】下落修正が行われる場合

$$\begin{array}{rclcl} \text{単位地積当たり価額} & & \text{修正率} & & \text{単位地積当たり価額} \\ \text{(修正率適用前)} & & & & \text{(修正率適用後)} \\ 960,000 & \times & 0.993 & = & 953,280 \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{単位地積当たり価額} & & \text{地積} & & \text{評価額} \\ \text{(修正率適用後)} & & & & \\ 953,280 & \times & 450.00 & = & 428,976,000 \end{array}$$