

令和3年度の評価替えから『固定資産（土地）の評価方法』を見直します

問 税務課資産税係 ☎ 52-5804

町内の一部地域において、これまでの評価方法である『その他の宅地評価法（標準地比準方式）』から近隣市町と同じく『市街地宅地評価法（路線価方式）』を導入します。

■『市街地宅地評価法』の導入の目的

固定資産は、地方税法により適正な時価で算出しなければならないとされ、この適正な時価を求めるために『固定資産評価基準』を総務大臣が定めています。

この評価基準では、「主として市街地的形態が形成された地域における宅地は『市街地宅地評価法』によって評価することが望ましい。」とされ、近隣市町でもすでに導入されています。

『市街地宅地評価法』と『その他の宅地評価法』の違いは？

○市街地宅地評価法（路線価方式）とは

住宅の密集度が比較的高い地域に適用する方法です。

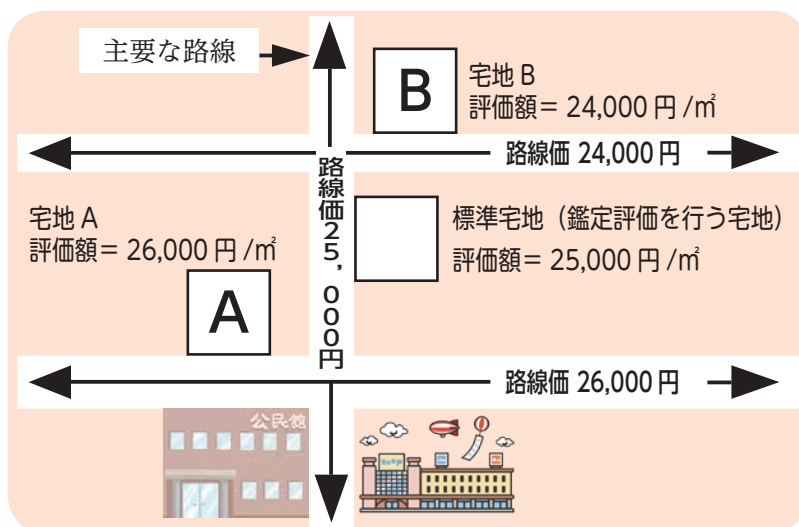
標準宅地の価格が 25,000 円/㎡と決まると、標準宅地の接する道路（主要な路線）の路線価は 25,000 円/㎡となります。

その価格をもとに、道路の幅員、駅や公共施設、商業施設からの距離など、街路の状況を考慮して他の道路の路線価が決められます。

例えば、宅地Aの接する道路は主要な路線に比べ、幅員が広く、公共施設や商業施設からも近いため、その価格は主要な路線より高くなります。宅地Bの接する道路は主要な路線に比べ、幅員が狭く、公共施設や商業施設から

も遠いため、その価格は主要な路線より低くなります。

実際の課税では、それぞれの宅地の個別の条件（奥行や間口など）による補正を考慮した価格となりますが、この例では標準宅地、宅地A、宅地Bとも同じ正方形の形状であると仮定しています。



○その他の宅地評価法（標準地比準方式）とは

市街地宅地評価法の適用地域以外の主に山間部や周辺地域に適用する方法です。

標準宅地の価格が 25,000 円/㎡と決まると、状況類似地区（※）内の宅地の価格は 25,000 円/㎡となります。

実際の課税では、それぞれの宅地の個別の条件（奥行や間口など）による補正を考慮した価格となりますが、この例では標準宅地、宅地A、宅地Bとも同じ正方形の形状であると仮定しています。

※状況類似地区とは

宅地の沿接する道路の状況、公共施設などの接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便などを総合的に考慮し、おおむねその状況が類似しており、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる区域のことです。

