

平成21年度固定資産税より 追分地区における 宅地の評価方法が変わります

追分地区は、以前より全ての地域において「その他の宅地評価法」により宅地の評価を行ってきましたが、平成21年度から追分地区市街地(※)については、「市街地宅地評価法」により評価を行うこととなりました。

市街地以外の地域については、従来どおりの「その他の宅地評価法」となります。

土地の評価のしくみ (宅地)

安平町では、「市街地宅地評価法(路線価式評価法)」と「その他の宅地評価法(標準地比準方式)」の2つの評価法で宅地の評価を行います。

①市街地宅地評価法 (路線価式評価法)とは

市街地について、道路に面する1㎡当たりの価格である路線価を設定します。この路線価に基づいて各土地の利用状況等により価格を決定する評価法です。

【評価の流れ】

ア 普通商業地区・併用住宅地区・普通住宅地区などの用途ごとに区分します。

イ 道路幅、最寄りの駅への距離、公共施設等への接近性、バス停の有無、商業施設との距離、商業割合などの状況により地域を詳細に区分します。

ウ 主要な道路に面している標準的な宅地を選びます。

エ 不動産鑑定士による鑑定価格をもとに標準宅地に接する道路の価格を設定します。

オ その他の道路にも路線価を設定します。

カ 設定した路線価に、間口、奥行、形状、利用制限などの詳しい情報を加えて1㎡当たりの価格を計算します。

キ 右記力で求めた各土地の1㎡当たりの価格×土地の

面積が評価額となります。

①、②の評価法で大きく異なる点は、「その他の宅地評価法」では、標準宅地価格(単価)から評価額を求めます。

これに対し、「市街地宅地評価法」は、主要な道路に路線価を設定し、間口、奥行、形状、利用制限などの詳細情報を反映させて評価額を求めます。

市街地については、それぞれ

面積が評価額となります。

②その他の宅地評価法 (標準地比準方式)とは

主に農村地区について、宅地の接する道路の状況、家屋の疎密度その他総合的に、概ね利用状況に近い地区ごとに標準地を決め、1㎡当たりの価格を設定し、その価格に面積を乗じて価格を求める評価法です。

【評価の流れ】

ア からウまでは、市街地宅地評価法と同じです。

エ 不動産鑑定士による鑑定価格をもとに標準宅地の価格を算出します。

オ 右記エで求めた各土地の1㎡当たりの価格×土地の面積が評価額となります。

①、②の評価法で大きく異なる点は、「その他の宅地評価法」では、標準宅地価格(単価)から評価額を求めます。

これに対し、「市街地宅地評価法」は、主要な道路に路線価を設定し、間口、奥行、形状、利用制限などの詳細情報を反映させて評価額を求めます。

市街地については、それぞれ

面積が評価額となります。

①、②の評価法で大きく異なる点は、「その他の宅地評価法」では、標準宅地価格(単価)から評価額を求めます。

これに対し、「市街地宅地評価法」は、主要な道路に路線価を設定し、間口、奥行、形状、利用制限などの詳細情報を反映させて評価額を求めます。

れの土地が環境や利用状況等様々な状況が見受けられます。従来の「その他の宅地評価法」では、個々の土地の状況を評価額に反映しきれず、より現況に合った評価が求められないこと、早来地区との均衡を図ることも考慮し、「市街地宅地評価法」を用いることとしました。

問合せ 税務課資産税係

☎2513

