

固定資産税の土地評価方法が変わります

平成27年度は、3年に一度土地・家屋の評価額の見直しを行う評価替えの年です。森町では、この評価替えに併せて一部地域に路線価を導入します。

固定資産税における宅地の評価は、「市街地宅地評価法（路線価方式）」と「その他の宅地評価法（標準地比準方式）」の2つの評価方法があります。

これまで森町では、全域において「その他の宅地評価法」により評価していましたが、平成27年度から町内の一部地域（都市計画区域内の用途地域及び一部地区）において「市街地宅地評価法」を導入します。

近年町内において、新東名高速道路の開通や土地区画整理事業などによる宅地開発、幹線道路の整備に伴い、市街地の形成が進んできたことから、従来の評価方式より市街地宅地評価法による評価の方がより適正であると判断されるため、今回、市街地宅地評価法に変更するものです。

★具体的な変更内容

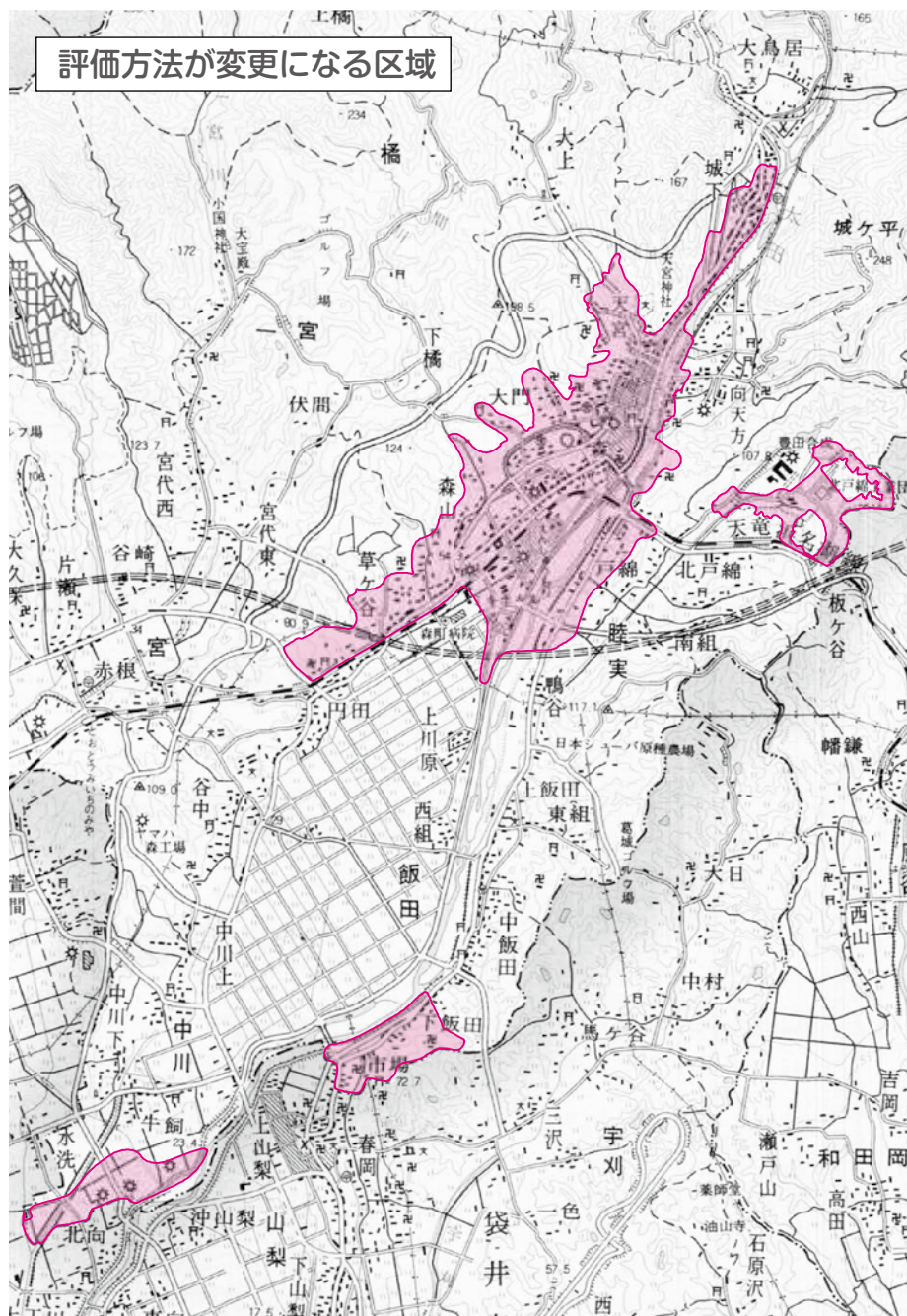
市街地宅地評価法は、各宅地の

個別要因を固定資産税に反映させることができます。例えば、道路の幅や舗装の有無、行き止まり、公共施設や商業施設への距離などの個別要因をきめ細かく反映することにより、市街地ではより適正

な課税をすることができます。

一方、農山村地域では宅地が点在しており、市街地と比較すると個別要因は少ないため、従来どおりの「その他の宅地評価法」によって評価します。

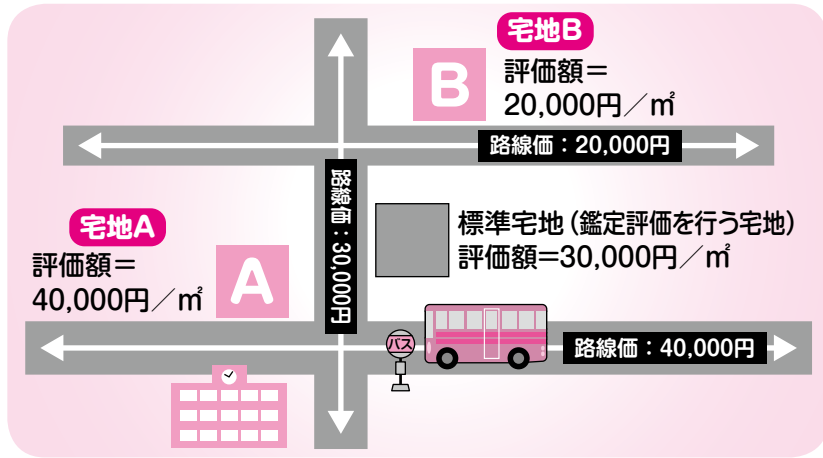
なお、どちらの評価方法においても、その地域における「標準的な宅地」の不動産鑑定評価が課税の基礎となることには変わりありません。



★市街地宅地評価法とその他の宅地評価法の違い

市街地宅地評価法（路線価方式）

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30,000円/m²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30,000円/m²となります。

その価格をもとに、道路の幅員、駅やバス停、公共施設や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。

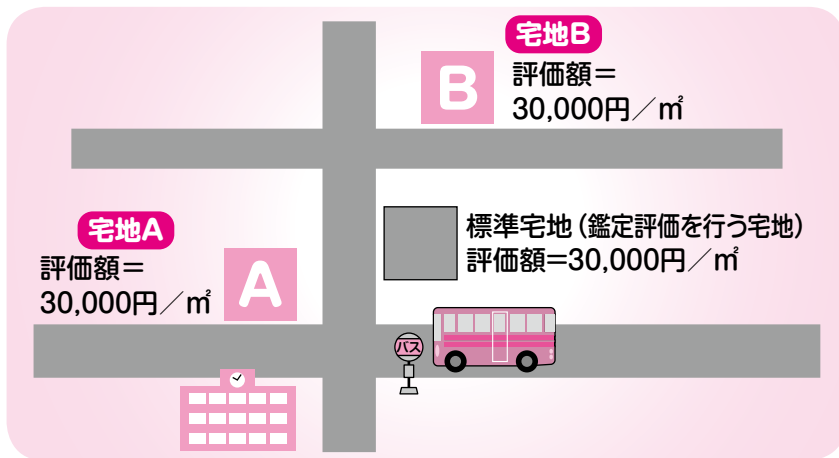
例えば、Aの接する道路は主要な路線に比べ、幅員

が広く、小学校やバス停からも近いいため、その価格は主要な路線より高くなり、Bの接する道路は、主要な路線に比べ、幅員が狭く、小学校やバス停からも遠いため、その価格は主要な路線より安くなります。

※実際の課税では、それぞれの宅地の形状（間口・奥行など）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、A、Bとも同じ正方形の形状であると仮定します。

その他の宅地評価法（標準地比準方式）

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30,000円/m²と決まると、道路の幅員や街路の状況に関係なく、同じ状況類似地区（注1）内のA、Bの価格は、標準宅地と同じ30,000円/m²となります。

※実際の課税では、それぞれの宅地の形状（間口・奥行など）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、A、Bとも

同じ正方形の形状であると仮定します。（注1）状況類似地区とは、道路の状況、公共施設との接近状況、家屋の疎密度、宅地の利用上の便などの状況がおおむね同じと認められる区域のことです。



★評価替えに伴い見直しを行いました。

- 航空写真などを利用し、現況と利用状況に重点を置いた課税地目の見直しを行いました。
- 宅地に存在する家屋の用途を照合し、住宅用地特例認定の見直しを行いました。

平成27年度の個々の評価額や税額などについては、5月中旬に発送される「平成27年度固定資産税・都市計画税納税通知書」の中に記載の課税明細書をご確認ください。

また、4月1日（水）から固定資産税の縦覧・閲覧ができますのでご利用ください。



問い合わせ先

役場税務課
固定資産税係

0851-9309