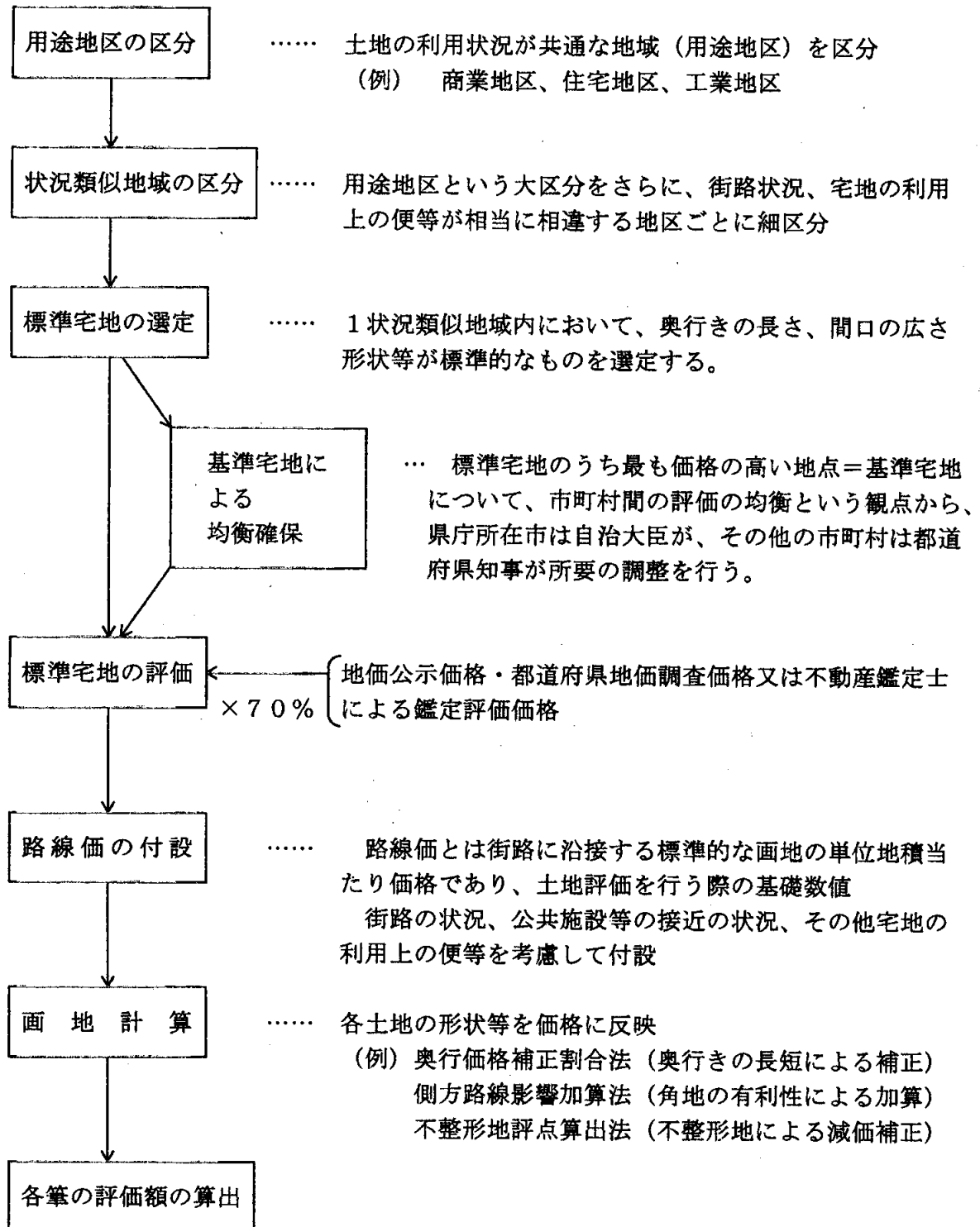


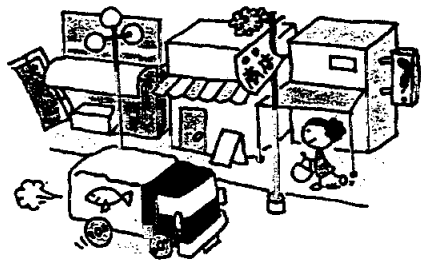
宅地の評価方法



宅地の評価方法（市街地）

①

用途により状況が類似する地域に区分します



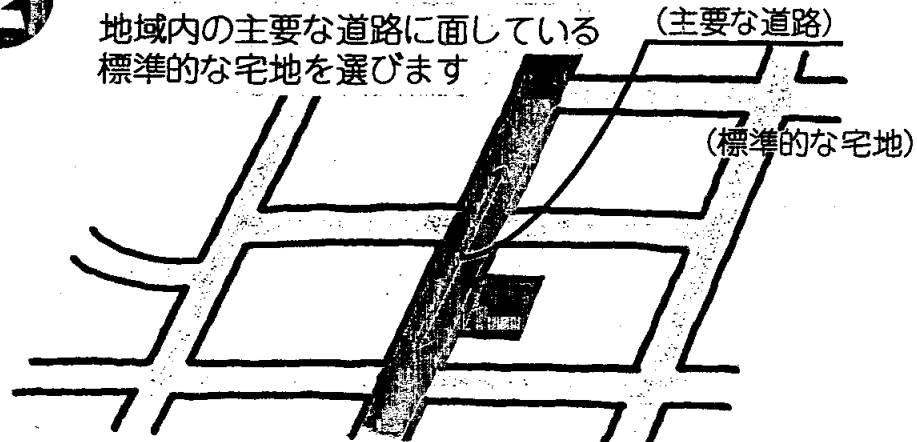
（商業地区）



（住宅地区）

②

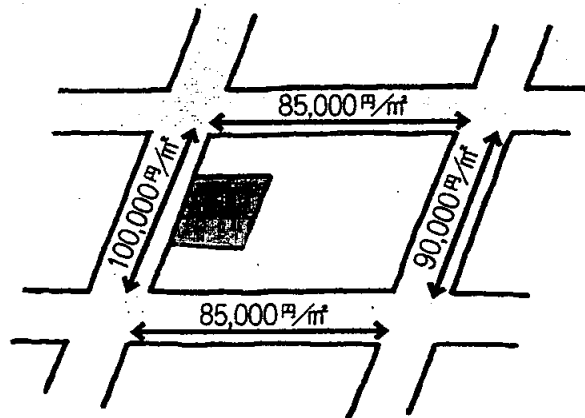
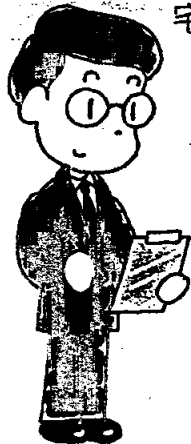
地域内の主要な道路に面している
標準的な宅地を選びます



●標準的な宅地は面積・形状が普通のもので利用の実態も用途地区の用途に供されているものから選定します。

③

不動産鑑定士による評価をもとに標準的な
宅地の価格（路線価）を決めます



④

路線価をもとに各宅地の
評価額を決めます。
ただし、形状等により
補正を行う場合もあります



●補正の必要な土地は間口が狭いもの、奥行きが短いもの・長いもの、形が不整なものなどについて評価基準に定めた補正係数により行います。

※路線価図を閲覧することにより所有地の価格が適正かどうか判断できます。

平成12年度固定資産（土地）評価替えについて

1 土地評価の均衡化・適正化

- (1) 平成12年度の評価においても、地価公示価格等の7割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を図ることとしている。
- (2) この場合、市町村は不動産鑑定士等による鑑定評価価格をも活用することとされており、既に市町村においては、平成11年1月1日を価格調査基準日として基準宅地を含む全標準宅地（全国で約44万地点）について鑑定評価等を行ったところである。

2 地価下落に対応した評価額の修正

平成12年度評価替えにおいても、最近の地価下落傾向に鑑み、価格調査基準日以降も地価が下落している地域においては、平成11年都道府県地価調査の結果等を活用して、平成11年7月1日までの変動率を反映させるよう評価額の修正を行うこととしたところである。

3 路線価等の公開

平成12年度評価替えにおいても、評価の適正確保と納税者の評価に対する理解の促進を図る観点から、引き続き全ての路線価等の公開を行うこととしている。

平成3年度	主要で代表的な標準宅地	約	4万地点
平成6年度	全ての標準宅地に係る路線価等	約	37万地点
平成9年度	市街地宅地評価法適用地域 … 全ての路線価 その他宅地評価法適用地域 … 全ての標準宅地の単位地積当たりの価格	}	約393万地点

宅地の指定市における基準宅地に係る路線価

都道府県名	指定市名	基準宅地の所在地	路線価				実効割合 (B/C)-1 (%)	実効割合 (B/D)-1 (%)	修正率 (B/A)-1 (%)
			平成12年度		平成11年度	平成9年度			
			平11.1.1基準 (A) (千円/㎡)	平11.7.1修正 (B) (千円/㎡)	平10.7.1修正 (C) (千円/㎡)	平8.7.1修正 (D) (千円/㎡)			
北海道	札幌市	中央区南1条西3丁目 (市道南1条線)	1,988	1,669	2,442	3,750	▲ 31.7	▲ 55.5	▲ 16.0
青森県	青森市	新町1丁目 (新町通り)	655	619	679	875	▲ 8.8	▲ 29.3	▲ 5.5
岩手県	盛岡市	大通2丁目 (大通り)	777	714	805	903	▲ 11.3	▲ 20.9	▲ 8.1
宮城県	仙台市	青葉区中央1丁目 (青葉通り)	2,100	1,995	2,249	3,343	▲ 11.3	▲ 40.3	▲ 5.0
秋田県	秋田市	中通2丁目 (秋田駅前通り)	770	731	792	977	▲ 7.7	▲ 25.2	▲ 5.1
山形県	山形市	香澄町1丁目 (山形駅前通り)	693	644	741	889	▲ 13.1	▲ 27.6	▲ 7.1
福島県	福島市	栄町 (福島駅前通り)	672	594	725	1,060	▲ 18.1	▲ 44.0	▲ 11.6
茨城県	水戸市	宮町1丁目 (水戸駅北口駅前広場)	1,140	1,060	1,231	1,438	▲ 13.9	▲ 26.3	▲ 7.0
栃木県	宇都宮市	馬場通り2丁目 (駅前大通り)	1,210	1,120	1,400	1,950	▲ 20.0	▲ 42.6	▲ 7.4
群馬県	前橋市	本町2丁目 (本町通り)	686	603	771	1,227	▲ 21.8	▲ 50.9	▲ 12.1
埼玉県	浦和市	高砂1丁目 (コルソビル前通り)	1,470	1,360	1,600	2,340	▲ 15.0	▲ 41.9	▲ 7.5
千葉県	千葉市	中央区富士見2丁目 (千葉駅前広場)	1,780	1,610	1,929	2,590	▲ 16.5	▲ 37.8	▲ 9.6
東京都	特別区	中央区銀座5丁目 (中央通り)	10,200	10,098	10,080	10,080	0.2	0.2	▲ 1.0
神奈川県	横浜市	西区南幸1丁目 (横浜駅西口バスターミナル前通り)	4,090	3,900	4,200	4,800	▲ 7.1	▲ 18.8	▲ 4.6
新潟県	新潟市	東大通1丁目 (新潟停車場線)	1,080	989	1,232	1,814	▲ 19.7	▲ 45.5	▲ 8.4
富山県	富山市	桜町1丁目 (駅前ターミナル横)	1,040	962	1,090	1,440	▲ 11.7	▲ 33.2	▲ 7.5
石川県	金沢市	香林坊1丁目 (国道157号香林坊)	1,470	1,294	1,926	2,775	▲ 32.8	▲ 53.4	▲ 12.0
福井県	福井市	中央1丁目 (福井駅前電車通り)	952	881	1,050	1,400	▲ 16.1	▲ 37.1	▲ 7.5
山梨県	甲府市	丸の内1丁目 (主要地方道甲府・数馬・直崎線)	1,001	973	1,027	1,450	▲ 5.3	▲ 32.9	▲ 2.8
長野県	長野市	大字南長野字石堂東沖 (長野駅前通り)	1,150	970	1,190	1,690	▲ 18.5	▲ 42.6	▲ 15.7
岐阜県	岐阜市	神田町9丁目 (長良橋通り)	966	875	1,063	1,528	▲ 17.7	▲ 42.7	▲ 9.4
静岡県	静岡市	紺屋町 (興隆屋通り)	1,694	1,568	1,898	2,450	▲ 17.4	▲ 36.0	▲ 7.4
愛知県	名古屋市中区栄3丁目 (広小路通り)	3,370	3,184	3,786	4,544	▲ 15.9	▲ 29.9	▲ 5.5	
三重県	津市	丸之内 (国道23号線)	434	408	476	539	▲ 14.3	▲ 24.3	▲ 6.0
滋賀県	大津市	春日町 (JR大津駅前通り)	378	357	433	586	▲ 17.6	▲ 39.1	▲ 5.6
京都府	京都市	下京区御旅町 (四条通り)	2,720	2,480	3,492	4,470	▲ 29.0	▲ 44.5	▲ 8.8
大阪府	大阪市	北区角田町 (御堂筋)	4,650	4,361	4,948	5,924	▲ 11.9	▲ 26.4	▲ 6.2
兵庫県	神戸市	中央区三宮町1丁目 (三宮センター街)	3,290	3,092	3,578	4,536	▲ 13.6	▲ 31.8	▲ 6.0
奈良県	奈良市	東向中町 (大宮通り)	882	799	923	1,063	▲ 13.4	▲ 24.8	▲ 9.4
和歌山県	和歌山市	友田町5丁目 (駅前通り)	625	602	726	874	▲ 17.1	▲ 31.1	▲ 3.7
鳥取県	鳥取市	永楽温泉町 (若狭街道)	553	539	591	616	▲ 8.8	▲ 12.5	▲ 2.5
島根県	松江市	朝日町 (県道松江停車場線)	551	537	567	637	▲ 5.3	▲ 15.7	▲ 2.5
岡山県	岡山市	本町6番 (市道南方柳町線)	1,680	1,540	1,840	2,700	▲ 16.3	▲ 43.0	▲ 8.3
広島県	広島市	中区基町 (電車通り)	2,555	2,351	2,765	3,906	▲ 15.0	▲ 39.8	▲ 8.0
山口県	山口市	米屋町 (米屋町商店街通り)	253	249	263	263	▲ 5.3	▲ 5.3	▲ 1.6
徳島県	徳島市	元町1丁目 (徳島停車場線)	1,099	1,063	1,169	1,470	▲ 9.1	▲ 27.7	▲ 3.3
香川県	高松市	番町1丁目 (中央通り)	1,050	997	1,206	1,909	▲ 17.3	▲ 47.8	▲ 5.0
愛媛県	松山市	大街道2丁目 (大街道2丁目大街道)	826	790	909	1,225	▲ 13.1	▲ 35.5	▲ 4.4
高知県	高知市	本町1丁目 (電車通り)	1,085	1,064	1,092	1,333	▲ 2.6	▲ 20.2	▲ 1.9
福岡県	福岡市	中央区天神2丁目 (渡辺通り)	3,150	3,008	3,262	4,266	▲ 7.8	▲ 29.5	▲ 4.5
佐賀県	佐賀市	中央本町 (中央大通り)	499	466	540	721	▲ 13.7	▲ 35.4	▲ 6.6
長崎県	長崎市	浜町 (浜市アーケード街)	1,974	1,820	2,240	2,881	▲ 18.8	▲ 36.8	▲ 7.8
熊本県	熊本市	手取本町 (下通りアーケード街)	2,205	2,085	2,260	3,047	▲ 7.7	▲ 31.6	▲ 5.4
大分県	大分市	府内町1丁目 (中央通り)	1,050	979	1,120	1,540	▲ 12.6	▲ 36.4	▲ 6.8
宮崎県	宮崎市	橋通西3丁目 (橋通り)	770	716	883	1,061	▲ 18.9	▲ 32.5	▲ 7.0
鹿児島県	鹿児島市	東千石町 (天文館電車通り)	1,295	1,225	1,370	1,817	▲ 10.6	▲ 32.6	▲ 5.4
沖縄県	那覇市	牧志2丁目 (国際通り)	924	854	1,024	1,421	▲ 16.6	▲ 39.9	▲ 7.6
単純平均							▲ 14.2	▲ 33.2	▲ 6.8

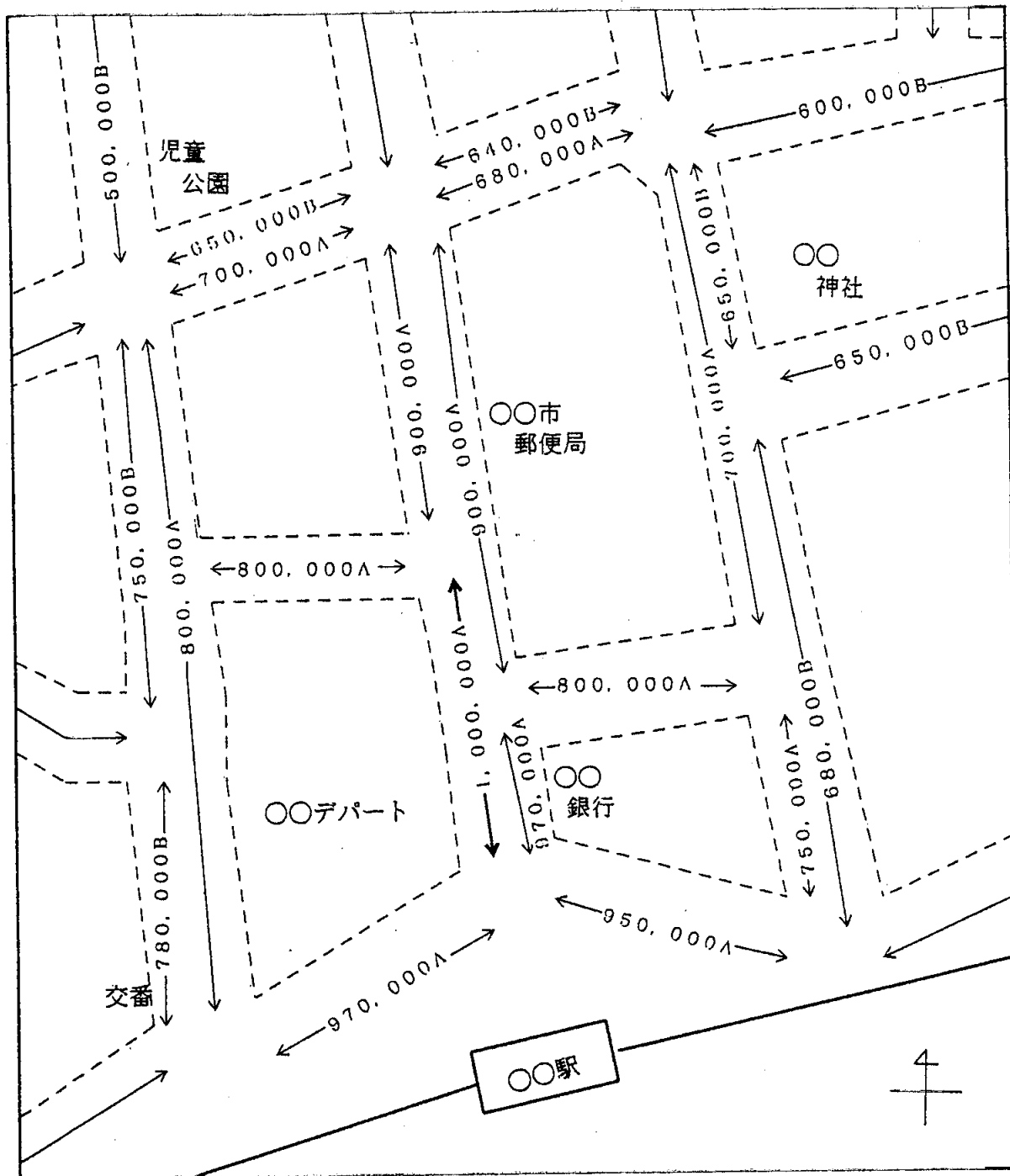
(参考)

市街地宅地評価法の図面のみによる公開例

地図番号□-□

〇〇市△△1丁目付近

(単位：円)



用途地区区分

- A：普通商業地区
- B：併用住宅地区
- C：普通住宅地区
- D：……

←→ 主要な街路

←→ その他の街路

1,000,000 A

↑
-路線価

↑
用途地区区分

地価公示価格の都道府県別変動率（3年間）

（単位：％）

都道府県名	住 宅 地				商 業 地			
	平成 9 年	平成 10 年	平成 11 年	H8からH11 の変動率	平成 9 年	平成 10 年	平成 11 年	H8からH11 の変動率
01. 北海道	△ 0.2	△ 0.5	△ 3.7	△ 4.4	△ 6.8	△ 5.0	△ 9.1	△ 19.5
02. 青 森	1.0	1.0	0.4	2.4	△ 4.2	△ 4.4	△ 7.1	△ 14.9
03. 岩 手	0.8	0.5	0.1	1.4	△ 1.5	△ 1.7	△ 2.7	△ 5.8
04. 宮 城	△ 1.0	△ 0.8	△ 2.0	△ 3.8	△ 8.0	△ 7.9	△ 8.9	△ 22.8
05. 秋 田	2.0	1.4	0.3	3.7	△ 1.4	△ 1.7	△ 2.2	△ 5.2
06. 山 形	2.2	1.9	0.4	4.6	△ 3.0	△ 2.4	△ 3.1	△ 8.3
07. 福 島	△ 0.3	△ 0.5	△ 1.5	△ 2.3	△ 5.1	△ 5.7	△ 8.5	△ 18.1
08. 茨 城	△ 3.6	△ 2.9	△ 4.5	△ 10.6	△ 7.7	△ 6.9	△ 9.0	△ 21.8
09. 栃 木	△ 1.2	△ 1.3	△ 2.6	△ 5.0	△ 4.4	△ 5.1	△ 7.4	△ 16.0
10. 群 馬	△ 1.6	△ 1.8	△ 3.1	△ 6.4	△ 6.8	△ 8.0	△ 9.2	△ 22.1
11. 埼 玉	△ 3.6	△ 3.8	△ 6.9	△ 13.7	△ 10.6	△ 9.5	△ 11.8	△ 28.6
12. 千 葉	△ 4.9	△ 4.8	△ 9.1	△ 17.7	△ 14.5	△ 12.6	△ 14.9	△ 36.4
13. 東 京	△ 3.4	△ 2.6	△ 6.1	△ 11.7	△ 13.7	△ 7.2	△ 8.8	△ 27.0
14. 神 奈 川	△ 2.0	△ 1.7	△ 4.8	△ 8.3	△ 12.0	△ 7.6	△ 9.4	△ 26.3
15. 新 潟	0.3	△ 0.1	△ 1.2	△ 1.0	△ 3.8	△ 4.2	△ 6.0	△ 13.4
16. 富 山	△ 0.2	△ 0.4	△ 1.1	△ 1.7	△ 5.2	△ 5.2	△ 6.1	△ 15.6
17. 石 川	△ 1.1	△ 1.7	△ 1.9	△ 4.6	△ 7.1	△ 7.5	△ 8.9	△ 21.7
18. 福 井	△ 0.5	△ 0.7	△ 1.7	△ 2.9	△ 5.7	△ 5.9	△ 6.4	△ 16.9
19. 山 梨	△ 4.6	△ 3.7	△ 3.7	△ 11.5	△ 9.3	△ 8.3	△ 8.0	△ 23.5
20. 長 野	0.2	△ 0.2	△ 2.4	△ 2.4	△ 2.8	△ 3.7	△ 7.9	△ 13.8
21. 岐 阜	△ 1.6	△ 2.1	△ 4.1	△ 7.6	△ 6.6	△ 7.0	△ 8.7	△ 20.7
22. 静 岡	△ 1.3	△ 1.6	△ 4.2	△ 7.0	△ 7.8	△ 6.9	△ 10.8	△ 23.4
23. 愛 知	△ 1.6	△ 0.7	△ 3.4	△ 5.6	△ 8.3	△ 5.8	△ 11.1	△ 23.2
24. 三 重	△ 1.1	△ 1.0	△ 1.4	△ 3.5	△ 5.0	△ 5.1	△ 6.3	△ 15.5
25. 滋 賀	△ 1.7	△ 1.4	△ 2.5	△ 5.5	△ 6.0	△ 6.7	△ 8.1	△ 19.4
26. 京 都	△ 2.5	△ 1.2	△ 4.4	△ 7.9	△ 7.9	△ 6.1	△ 10.2	△ 22.3
27. 大 阪	△ 2.4	△ 1.8	△ 6.2	△ 10.1	△ 11.6	△ 8.2	△ 10.2	△ 27.1
28. 兵 庫	△ 1.1	△ 0.8	△ 3.2	△ 5.0	△ 6.2	△ 4.6	△ 6.5	△ 16.3
29. 奈 良	△ 1.5	△ 1.3	△ 4.2	△ 6.9	△ 6.1	△ 3.2	△ 6.1	△ 14.6
30. 和 歌 山	△ 1.2	△ 1.7	△ 5.0	△ 7.7	△ 7.6	△ 6.5	△ 8.7	△ 21.1
31. 鳥 取	0.9	0.8	0.4	2.1	△ 2.0	△ 2.4	△ 3.5	△ 7.7
32. 島 根	0.6	0.7	0.3	1.6	△ 0.2	△ 0.3	△ 0.7	△ 1.2
33. 岡 山	△ 0.2	△ 0.6	△ 2.1	△ 2.9	△ 7.0	△ 6.1	△ 6.6	△ 18.4
34. 広 島	△ 1.6	△ 1.7	△ 2.0	△ 5.2	△ 7.1	△ 6.0	△ 6.0	△ 17.9
35. 山 口	0.8	0.6	0.0	1.4	△ 1.2	△ 0.9	△ 2.5	△ 4.5
36. 徳 島	1.1	0.9	0.2	2.2	△ 5.6	△ 3.1	△ 3.5	△ 11.7
37. 香 川	△ 0.9	△ 0.7	△ 2.1	△ 3.7	△ 7.2	△ 5.4	△ 6.2	△ 17.7
38. 愛 媛	0.1	△ 0.2	△ 1.4	△ 1.5	△ 4.6	△ 4.7	△ 6.6	△ 15.1
39. 高 知	0.7	0.4	△ 0.2	0.9	△ 2.3	△ 1.9	△ 2.0	△ 6.1
40. 福 岡	△ 0.5	△ 0.3	△ 0.8	△ 1.6	△ 7.2	△ 6.0	△ 5.9	△ 17.9
41. 佐 賀	0.7	0.1	△ 0.2	0.6	△ 2.3	△ 3.4	△ 3.8	△ 9.2
42. 長 崎	1.5	1.2	0.1	2.8	△ 2.9	△ 3.1	△ 6.1	△ 11.6
43. 熊 本	0.1	△ 0.3	△ 0.6	△ 0.8	△ 5.8	△ 5.6	△ 5.9	△ 16.3
44. 大 分	0.7	0.5	0.0	1.2	△ 2.4	△ 3.0	△ 4.4	△ 9.5
45. 宮 崎	1.6	1.2	0.5	3.3	△ 2.3	△ 2.6	△ 3.2	△ 7.9
46. 鹿 児 島	1.1	0.8	△ 0.2	1.7	△ 4.1	△ 3.6	△ 4.9	△ 12.1
47. 沖 縄	△ 0.2	△ 0.5	△ 1.1	△ 1.8	△ 6.1	△ 6.1	△ 7.7	△ 18.6
全 国	△ 1.6	△ 1.4	△ 3.8	△ 6.7	△ 7.8	△ 6.1	△ 8.1	△ 20.4
三大圏平均	△ 2.8	△ 2.2	△ 5.7	△ 10.4	△ 11.5	△ 7.5	△ 10.2	△ 26.5
地方平均	△ 0.4	△ 0.6	△ 1.9	△ 2.9	△ 5.4	△ 5.1	△ 6.8	△ 16.3

（注）

1. △印はマイナスを示す。

2. 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。

3. 三大圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

据置年度の下落修正措置の概要

据置年度（平成10年度又は平成11年度）

1. 趣旨（法附則第17条の2）

固定資産税の評価額は、従来、基準年度（平成9年度が該当）の価格を3年間据え置くこととされていたが、大都市圏を中心に地価下落が続いていることに鑑み、平成10年度又は平成11年度においても地価が下落している場合には、基準年度の価格に修正を加えることができることとする。

2. 具体的修正方法（自治大臣告示）

(1) 地域区分

用途地区等を単位として価格を修正するが、さらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化することができるものとする。

(2) 修正率

①平成10年度

平成8年1月1日から平成9年7月1日までの地価下落率を反映させることとする。

②平成11年度

平成8年1月1日から平成10年7月1日までの地価下落率を反映させることとする。

3. 地価下落の把握

- ・都道府県地価調査（7月1日）を活用する。
- ・鑑定評価の時点修正によって都道府県地価調査地点の不足を補う。

基本問題小委員会において出された意見（抜粋）

（注）本資料は、「基本問題小委員会において出された意見」として総会に提出した資料の中から、12年度税制改正に関する答申に向けた検討の便宜のため、一部抜粋したものです。

○ 固定資産税関係

- ・ 固定資産税の土地の評価や地価公示価格について透明性を高めるべきではないか。
- ・ 土地税制の一つのねらいであった保有課税を重くすることによって地価を抑制するという基本的な考え方は堅持していくべきではないか。
- ・ 企業の収益に含まれる固定資産税の比率が上がり続けており、一体どこまでいくのかということが関係者の懸念になっているのではないか。
- ・ 地価が下がる中で全体として固定資産税は増えているという状況ではあるが、固定資産税は市町村の安定的財源であり、その安定性を損なうべきではないし、均衡化・適正化も方向としては間違っていないので、このような前提の中で、どこまで工夫できるかという問題ではないか。
- ・ 住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、小規模住宅用地について価格の6分の1まで調整する必要はなく、特例の拡充前の4分の1に戻してよいのではないか。