

基準地価格【3年に1度審議】

基準地とは

土地評価の水準と市町村間の均衡を確保するための指標となるものであり、各市町村ごと、地目別に、それぞれ1箇所設けられている。

宅地

他の宅地の評価の基準として使用される標準宅地のうち、各市町村において最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地（市街地宅地評価法）又は標準宅地の中で最高の価格となるもの（その他の宅地評価法）

田・畑

地勢・土性・水利等の状況からみて上級に属する標準地

山林

地勢・土層・林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属する標準地

市町村長

基準地価格の報告（価格調査基準日 R5.1.1）

報告

R5.5

都道府県間の均衡確保

指定市町村の基準地の適正な時価について検討・所要の調整
【地方財政審議会固定資産評価分科会】

総務大臣

通知

R5.9

県内市町村間の均衡確保

指定市町村との均衡に配慮

都道府県知事

指定市町村以外の市町村の基準地の適正な時価について検討・所要の調整

【固定資産評価審議会】※R5年12月4日開催

通知

R5.12

市町村長

調整された基準地価格を基準として、すべての筆の価格を決定

提示平均価額【3年に1度審議】

提示平均価額とは

市町村間の土地の評価の均衡を確保するための指標となるもので、市町村ごとに地目別に定められる。

算出方法

提示平均価額＝総評価見込額÷総地積

今回審議会

市町村長

総評価見込額の算定額等の報告

報告

R6.1

都道府県間の均衡確保

指定市町村が算定した総評価見込額を検討・修正し、その総地積で除して提示平均価額を算定

総務大臣

通知

R6.2

県内市町村間の均衡確保

指定市町村との均衡に配慮

都道府県知事

指定市町村以外の市町村が算定した総評価見込額を検討・修正し、その総地積で除して提示平均価額を算定

【固定資産評価審議会】

通知

R6.3

市町村長

各筆の評価額の確定
↓
固定資産課税台帳への登録
↓
納税通知書・課税明細書の送付

（参考）山梨県の指定市町村 宅地－甲府市 田－南アルプス市 畑－甲州市 山林－南部町

提示平均価額の意義について

1 評点式評価方法

土地（宅地、田、畑、山林）については、「評点式評価方法」により、資産の価値を「評点数」により表す方法が採用されている。

「評点」は、資産価値の格差を点数により格付けしたものである。

土地・・・売買実例価額を基に標準地に評点数を付ける。

各筆の評点は、標準地の評点数に比準して付ける。

2 評価額の算定方法

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

3 評点一点当たりの価額の算定方法

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{「提示平均価額」} \times \text{総面積}}{\text{総評点数}}$$

4 提示平均価額の算定方法

$$\text{「提示平均価額」} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総面積}}$$

※土地については地目ごと

5 提示平均価額の意義

(1) 評点一点当たりの価額の算定の基礎

前述のとおり、固定資産評価基準上、固定資産の具体的な評価額を算出するため、評点一点当たりの価額の決定が不可欠であり、これは提示平均価額を基に決定される。

(2) 各市町村の評価水準の目安

提示平均価額は、単位面積当たりの価額を示すものであり、これにより各市町村の評価水準のひとつの目安となるものであり、市町村間の評価の均衡を確保する役割も果たしている。

6 提示平均価額の提示

(1) 市町村の区分

① 指定市町村 = 総務大臣

- ア 宅地 各都道府県庁所在の市
- イ 田、畑及び山林 各都道府県、地目別に一つの市町村
- ※ 宅地：甲府市、田：南アルプス市、畑：甲州市、山林：南部町

② その他の市町村 = 知事 指定市町村以外の市町村

(2) 提示内容

土地

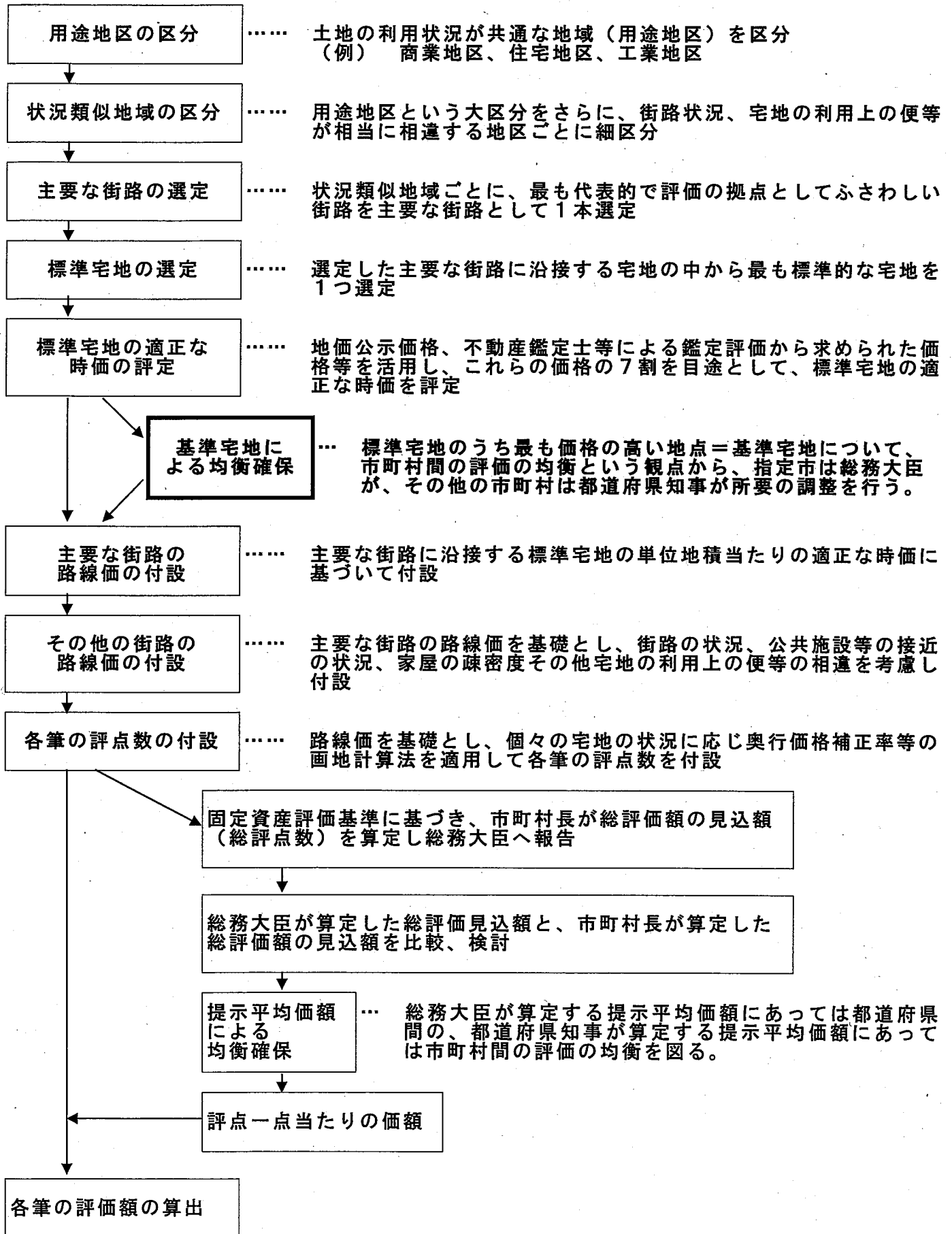
- 宅地 1 m²当たりの価額 (円/m²)
- 田、畑及び山林 千m²当たりの価額 (円/千m²)

(3) 提示の手続き

- 指定市町村・・・地方財政審議会を経て、総務大臣が提示
- その他の市町村・・・県固定資産評価審議会を経て、知事が提示

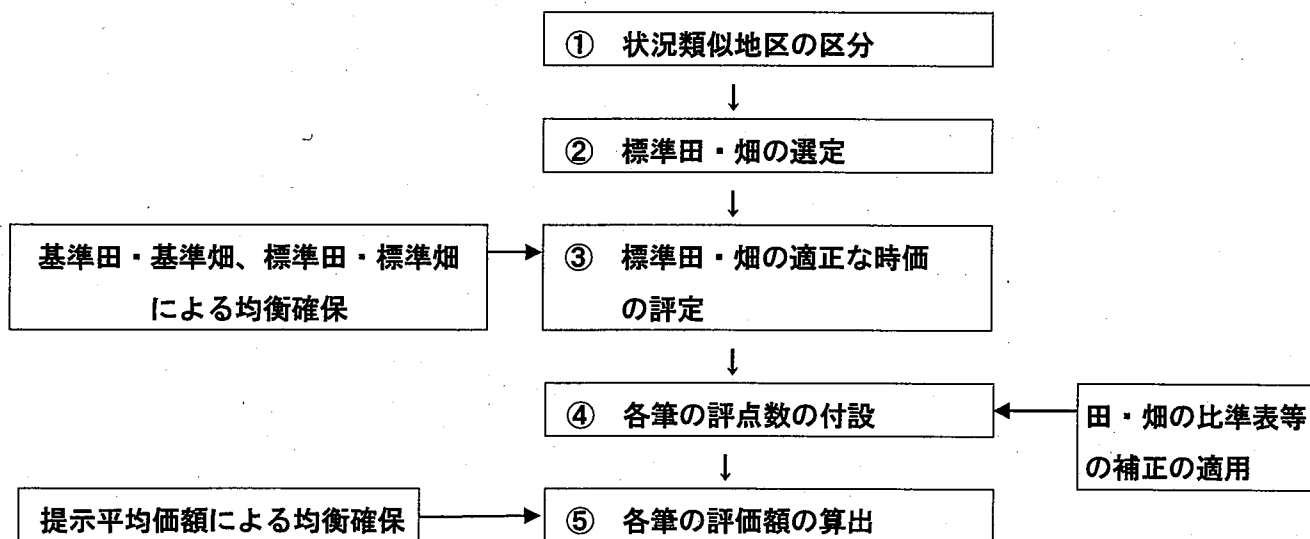
宅地の評価方法

[参考] 市街地宅地評価法



農地（田・畑）・山林の評価方法

一般農地（田・畑）の評価方法



一般山林の評価方法

