

# 土地評価・市街地宅地評価法〔路線価付設〕への支援

## 目的

土地の評価替えは土地基本法の趣旨等を踏まえ、公的土地評価の相互の均衡化・適正化を図るため、全国一律に地価公示価格の7割程度を目途に行われています。固定資産税の路線価はこれまで非公開とされていましたが、納税者の評価に対する理解と認識を深め信頼確保のため、全ての路線価の公開が実施されることになりました。

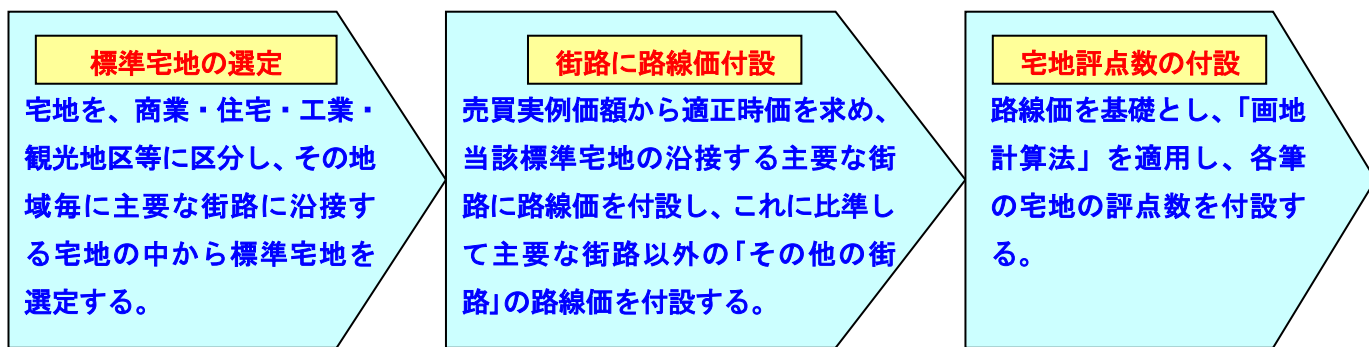
総務省自治税務局より以下の通達及び法の改正がされています。

- 平成3年度より主要な標準地に係る路線価を公開
- 平成6年度より全標準地に係る路線価を公開
- 平成9年度より全路線価の公開、地価下落地域においては地価変動率により評価額を修正
- 平成12年度より固定資産評価審査委員会の制度が大きく改正
- 平成15年度より縦覧制度の見直しと固定資産税の情報開示制度
- 平成18年度より負担水準が低い宅地の抜本的改正
- 平成21年度より住宅用地について新たな条例減額制度を創設
- 平成24年度より不動産鑑定評価基準を改正

市街地的な形態の地域について、今後の評価替えに向けて土地地番図、家屋現況図及び各種評価データを整備し、土地評価の基本となる路線価付設業務関連について支援させていただく事を目的とするものです。

## 内容

標準仕様書に準じ整備したデジタル地番図・家屋現況図や写真地図データ等を活用した、土地評価業務における市街地宅地評価法【路線価】は次の手順で行います。



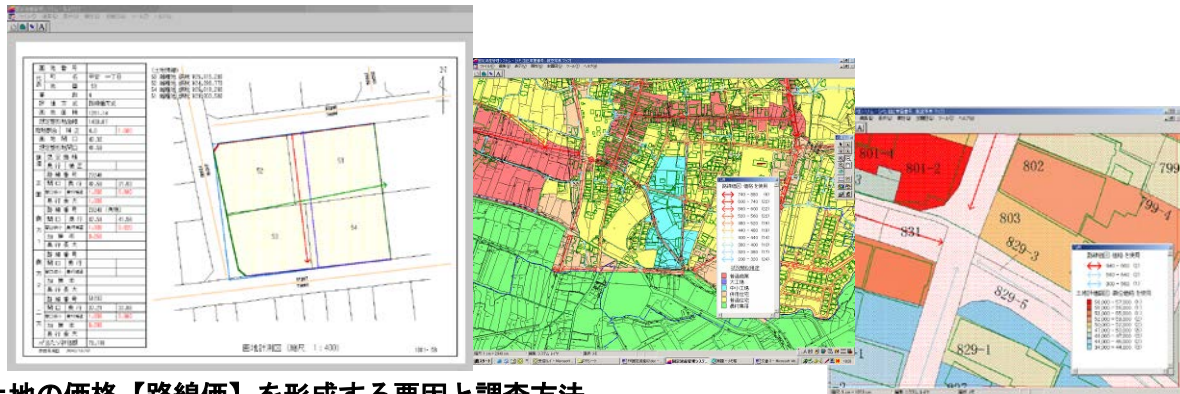
## 技術ポイント

### (1) 地理情報システム(GIS)による解析処理

道路や鉄道、河川などの地図の基本となる情報に、土地の筆界線や画地枠、用途地区・状況類似地域の区分線、路線価の矢線、家屋外形線及びオルソ写真などをシステム管理し、さまざまな解析処理を行います。

### (2) 自動計測処理

すべての画地について想定整形地を設定し、間口・奥行距離及び陰地割合などを自動で計測します。

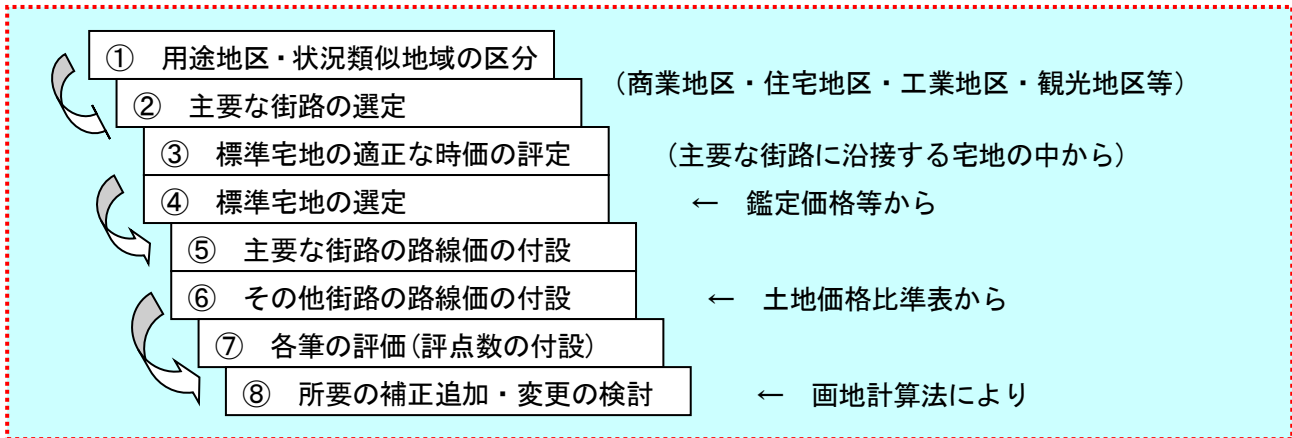


**(3) 土地の価格【路線価】を形成する要因と調査方法**

要因	調査方法
街路	① 道路幅員、舗装、歩道等は実地調査 ② 道路の種別は、道路関係部局作成の資料等から調査 ③ 道路系統・連続性は地形図から判定 ④ 道路幅員、道路の種別が道路台帳等で把握できるものは活用
接近交通	① 最寄り駅・商業地域中心・最寄りバス停・商店街までの距離等は、図面(デジタル地番図等)から自動計測
環境	① 店舗の専門化の状態・高度利用・繁華性等は実地調査 ② 下水道・都市ガス等は、関係部署や供給会社等が作成した図面から調査
行政的	① 用途地域・建ぺい率は、都市計画関係部署が作成した図面等から調査 ② 基準容積率は、道路幅員と指定容積率から算定

**事業の流れ〔当社の実施範囲〕**

本件における当社の作業範囲は、下図の点線範囲内（水色部）となります。



土地の評価額・課税価格の計算

**当社実績**

現在、中部地方の自治体を中心に 34 市町村で実績があり、内 14 市町村に固定資産管理システムを導入し、公有財産管理システム・法定外管理システムなど、20 セット以上が稼働中。