

提示平均価額が評価額の算定に与える影響について

資料 2-2

1 総評価額(見込)の算定【市町村】

- ・市町村の評価は、評点という点数で評価を行う。(例えば、10万円の土地は1円あたり1点で10万点)
- ・各筆に付した評点数を合計し、1点あたり1円として総評価額(見込)を算定

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{宅地①} \\ \hline 100\text{m}^2 \\ \hline 100,000\text{点} \\ \hline \end{array}
 +
 \begin{array}{|c|} \hline \text{宅地②} \\ \hline 300\text{m}^2 \\ \hline 600,000\text{点} \\ \hline \end{array}
 +
 \begin{array}{|c|} \hline \text{宅地③} \\ \hline 1,000\text{m}^2 \\ \hline 500,000\text{点} \\ \hline \end{array}
 + \dots =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{宅地総地積} \\ \hline 1,000\text{千m}^2 \\ \hline [100\text{万m}^2] \\ \hline \text{宅地総評点数} \\ \hline 10,000,000\text{千点} \\ \hline \end{array}$$

「総評価額(見込)」= 10,000,000千円 [100億円] (10,000円/m²)

2 総評価見込額の検討・調整【県】

市町村から報告される総評価額(見込)を確認し、総評価見込額を検討・調整

総評価額(見込)が妥当であると判断した場合
 総評価見込額 = 10,000,000千円[100億円]

総評価額(見込)を5%減額すべきと判断した場合
 総評価見込額 = 9,500,000千円[95億円]

3 提示平均価額の決定【県】

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総地積}}$$

$$\text{提示平均価額} = \frac{10,000,000\text{千円}}{1,000\text{千m}^2} = 10,000\text{円/m}^2$$

$$\text{提示平均価額} = \frac{9,500,000\text{千円}}{1,000\text{千m}^2} = 9,500\text{円/m}^2$$

4 評点1点当たりの価額の決定【市町村】

$$\text{評点1点当たりの価額} = \frac{\text{提示平均価額} \times \text{総地積}}{\text{付設総評点数}}$$

$$\text{評点1点当たりの価額} = \frac{10,000\text{円} \times 1,000\text{千m}^2}{10,000,000\text{千点}} = 1\text{円/点}$$

$$\text{評点1点当たりの価額} = \frac{9,500\text{円} \times 1,000\text{千m}^2}{10,000,000\text{千点}} = 0.95\text{円/点}$$

5 各筆の評価額の決定【市町村】

$$\text{各筆の評価額} = \text{付設評点数} \times \text{評点1点当たりの価額}$$

10万点の土地の場合
 評価額 = 100,000点 × 1円/点 = 100,000円

10万点の土地の場合
 評価額 = 100,000点 × 0.95円/点 = 95,000円

○県が市町村の総評価額(見込)が妥当であると判断し『提示平均価額』を算定した場合には、すべての土地の評価額が市町村の評価どおりに決定される。

○県が市町村の総評価額(見込)を増減調整し『提示平均価額』を算定した場合には、県が増減調整した比率に応じて、すべての土地の評価額が市町村の評価より増減され、決定される。