

平成27年度の土地評価替えの方針

資料 2

1 土地評価の適正化・均衡化の推進

宅地の評価については、公的土地評価の均衡化・適正化を図る観点から、固定資産評価基準に基づき、平成6年度評価替えより地価公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等の7割を目途として評価額を評定している。
平成27年度評価替えにおいても、「7割評価」を実施し、評価の均衡化・適正化を引き続き推進する。
また、宅地以外の土地（田、畑、山林）についても、地価動向等を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努める。

宅地

7割評価・・・地価公示価格、鑑定評価価格等の7割を目安に評価

活用

H26 地価公示価格

（標準宅地と同一地点にある場合：3地点）

H25 県地価調査価格

（標準宅地と同一地点にある場合：10地点。H26.1.1時点修正）

H26 鑑定評価価格

（左記以外の標準宅地：65地点）

（長野市の標準宅地は地価公示及び県地価調査の地点と同じ。）

田・畑・山林

土地の地価動向等を勘案し評価

収集・分析

地価公示価格・県地価調査価格・
売買実例価額・精通者価格 など

2 市町村間の評価の均衡確保

鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに際し、地価公示価格及び県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、今年1月、県下4地区で「評価替え価格検討会議」を開催し、市町村間の広域的な情報交換等必要な調整を行った。

3 地価下落地域における宅地の価格の修正

地価の下落基調が続いていることから、平成26年1月1日（価格調査基準日）から7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映させる措置が講じられている。

県地価調査価格等 ⇒ ● 100%
固定資産評価額 ⇒ ★ 70%

