

土地評価に関する用語一覧

【評価替え】

土地及び家屋の課税標準となる価格について、3年度ごとの基準年度に評価を行うこと。原則として、第2年度及び第3年度は基準年度の価格が据え置かれる。直近の評価替えは平成24年度を基準年度として行われており、次回の評価替えは27年度を基準年度として行われる。

【価格調査基準日】

評価替えの基準年度における基準地、標準地の適正な時価を求める場合の基準時点であり、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日
平成24基準年度においては平成23年1月1日、平成27基準年度においては平成26年1月1日となる。

【基準地】

次の基準宅地、基準田、基準畑、基準山林を総称したもの

(基準宅地)

「市街地宅地評価法」を適用している場合には、最高路線価を付設した街路に沿接する標準宅地、「その他の宅地評価法」を適用している場合には、単位地積当たりの価格が最高である標準宅地

標準宅地とは、状況類似地区ごとに主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が標準的なものと認められるもの

(基準田、基準畑)

市町村長が、標準田又は標準畑のうちから選定した、市町村において純農地としてみた場合において上級に属する一の標準田又は標準畑。

標準田又は標準畑とは、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから選定された一の田又は畑

(基準山林)

市町村長が、標準山林のうちから選定した、市町村において純山林としてみた場合において上級に属する一の標準山林

標準山林とは、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから選定された一の山林

【固定資産税の路線価】

市街地的な形態を形成する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な画地の1平方メートル当たりの価格。

地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格の7割を目途として評定されている。

【用途地区】

住宅の利用状況が類似している地区をいい、商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分される。

(例)

○商業地区

- ・高度商業地区(Ⅱ)・・・地方都市では都心地域、小都市では中心地域等容積率の高い地区で、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、若しくは事務所等が連たんする高度事務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区
- ・普通商業地区・・・都市計画法で定める商業地域又は、近隣商業地域内、あるいは（中略）幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区

○住宅地区

- ・普通住宅地区…（前略）主として居住用家屋が連続している地区
- ・併用住宅地区…（前略）戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区
- ・集団地区…主として農村その他これに準ずる市町村の地域において、学校、郵便局、商店、住宅等が混然として集団している地区
- ・村落地区…農漁家用宅地の点在する地区

○観光地区…温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

【状況類似地区】

宅地については、道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等が、農地については、土勢、水利等の状況が、山林の場合概ねその状況が類似している地区のことをいう。

【地価公示価格】

地価公示法の規定に基づき、国土交通省に設置された土地鑑定委員会が選定した標準地の正常な価格について、毎年1月1日を価格判定の基準日として、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会が必要な調整を行って公示するもの。→ 平成26年の標準地数…全国 23,380地点、県内 298地点

【都道府県地価調査】

国土利用計画法施行令の規定に基づき、都道府県知事が選定した基準地の標準価格について、毎年7月1日を価格判定の基準日として、1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、都道府県知事が必要な調整を行って判定するもの。→ 平成26年の基準地数（林地含む）…全国 21,740地点、県内 399地点

【鑑定評価価格】

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が「不動産鑑定評価基準」を拠りどころとして行った鑑定評価によって求められた価格

【賦課期日】

課税を行うための基準となる時点をいい、固定資産税の場合、毎年1月1日とされている。

【価格等縦覧帳簿】

納税者が所有する土地又は家屋の評価額と他の土地又は家屋の評価額を比較できるようにするため、市町村内の土地及び家屋の所在、地目（種類）、地積（床面積）、評価額について記載した帳簿を毎年3月31日までに作成し、4月1日から最初の納期限までの間縦覧できるとされているもの

【指定市町村】

都道府県ごとに宅地、田、畑及び山林の各地目別に、総務大臣が指定する一の市町村

土地のうち田、畑、山林にあっては当該都道府県において地形及び利用条件等が標準的な市町村、宅地及び家屋（木造・非木造）にあっては都道府県庁所在地市

【評価額】

総務大臣が告示している固定資産評価基準によって算定した固定資産の価格（適正な時価）

【課税標準】

税金を算出する上で基礎となる課税物件の金額等をいい、税率を乗じる対象の数値となる。固定資産税の場合、原則として固定資産の価格（適正な時価）が課税標準となる。

ただし、経済政策等の観点から評価額に一定の軽減率を乗じる場合や、土地については評価替えに伴う税負担緩和の観点から段階的な負担調整措置を適用するなどの特例措置が行われている。

【負担調整措置】

課税の公平性の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを目的に、負担水準の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることにより、負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みをいう。

【下落修正】

平成 28 年度と平成 29 年度においてさらに地価の下落傾向が見られる場合には、市町村長の判断により、簡易な方法で価格を修正することができる特例措置が講じられている。

（法附則 17 の 2） 要件①類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落していること。②市町村長が、当該土地の修正前の価格を固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認めること。