

宅地の評価のしくみ

【市街地宅地評価法の場合】

主として市街地的形態を形成している地域では、次のように宅地を評価します。

用途地区・状況類似地域の区分

商業地や住宅地など利用状況に応じて区分し、街路の状況や公共施設等からの距離などを考慮して、さらに区分します。

標準宅地の選定

区分した地域ごとに、主要な街路に接している標準的な宅地(奥行、間口、形状等が標準的なもの)を選びます。

標準宅地の評価と路線価の付設

地価公示価格、県地価調査価格、鑑定評価価格の7割を目途として標準宅地の価格を評価し、その1平方メートル当たりの価格を主要な街路の路線価とします。

その他の街路の路線価の付設

主要な街路の路線価を基に、街路の状況や公共施設等の接近の状況等の相違を考慮して、すべての街路に路線価を付けます。

各筆の評価

接する街路の路線価と土地の面積を基に、個々の土地の形状等に応じた補正を行って、各筆を評価します。

【その他宅地評価法の場合】

主として市街地的形態を形成するに至らない地域では、状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その標準宅地の価格(地価公示価格等の7割を目途)に比準して、各筆を評価します。