

2020年11月25日(水)
 愛知県総務局総務部市町村課税政グループ
 担当 伊藤・矢野
 内線 2232、2239
 ダイヤルイン 052-954-6068

2021年度固定資産(土地)の評価替えについて

－ 県内市町村の基準宅地に係る路線価等 －

愛知県固定資産評価審議会から11月20日(金)に答申のあった2021年度の愛知県内各市町村の基準宅地にかかる路線価等(路線価又は1㎡当たりの評価額が最も高い宅地。以下同じ。)については、別紙のとおりです。

市町村の基準宅地に係る路線価等の概要

- 県内54市町村の2021年度の基準宅地の価格(2020年1月1日時点)について、前回(2018年度)と比較すると、名古屋市始め33団体が上昇し、碧南市始め10団体が据置、半田市始め11団体で下落となっています。

(前回(2018年度):名古屋市始め25団体が上昇、豊橋市始め17団体が据置、半田市始め12団体で下落)

(注) 基準宅地=標準宅地のうち、路線価又は1㎡当たりの評価額が最も高い宅地
 標準宅地=市町村内の宅地を、状況が類似すると認められる地域に区分し、その地域ごとに当該地域において標準的であるとして選定された宅地
 路線価=街路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格

- 県内の基準宅地に係る路線価等の2018年度から2021年度までの変動率(3年間の単純平均)は、3.2%となっています。

基準宅地にかかる路線価等が上昇した33団体の平均変動率は7.3%である一方、下落した11団体の平均変動率は▲6.4%となっており、県内市町村の基準宅地に係る路線価等は依然として二極化の傾向が続いています。

[前回の平均変動率(2015年度~2018年度):上昇:9.5% 下落:▲5.6%]

上昇率の大きい上位3団体			下落率の大きい上位3団体		
市町村名	路線価(円/㎡)	変動率	市町村名	路線価(円/㎡)	変動率
名古屋市	11,700,000	32.7%	東栄町	14,000	▲17.4%
豊田市	273,000	30.4%	南知多町	27,700	▲12.6%
日進市	147,000	20.0%	美浜町	37,300	▲11.6%

※ 変動率は、基準宅地における上昇又は下落を示すもので、その変動率が市町村内全体の地価の変動を示すものではありません。

[変動要因]

- ・ 上昇率の大きい団体における上昇の主な理由は、駅付近の開発、駅ビルの開業、土地区画整理事業の施行による集客力や利便性の向上等による土地の需要の高まりによるもの。

- ・下落率の大きい団体における下落の主な理由は、人口の減少及び高齢化の進行や沿岸部における土地の需要の減少によるもの。

※ 総務大臣指定市（名古屋市）の基準宅地に係る路線価について

各都道府県の県庁所在市（総務大臣指定市）の基準宅地に係る路線価については、総務省において地方財政審議会固定資産評価分科会への報告を経て、公表されています。

（参考）

1 固定資産の「評価替え」とは

- 固定資産税は、市町村における税収の40.6%（2019年度決算ベース）を占める基幹的税目であり、その課税対象は土地、家屋、償却資産の3種類となっています。
- このうち、土地及び家屋については、原則として評価を3年間据え置くこととされ、従って3年に1度、資産を評価し直すこととされています。これを「評価替え」と呼び、前回の評価替えは2018年度に実施され、次回は2021年度に行われます。

2 評価替えの仕組み

- 固定資産の価格（評価額）は、地方税法上「適正な時価」（第341条）とされており、具体的な評価は「固定資産評価基準」（昭和38年自治省告示第158号）に基づいて、各市町村が行います。
- 宅地については、1994年度評価替え以降、地価公示価格及び不動産鑑定評価から求められた価格等の7割を目途として土地評価の均衡化・適正化を図ることとされており、各市町村は、基準宅地を含む全ての標準宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価を実施し、評価しています。
- 2021年度の土地の評価替えに当たっては、評価替えの前年の1月1日である2020年1月1日を価格調査基準日として、鑑定評価を始めとする作業が行われています。

3 「下落修正措置」について

- 宅地に限定した特例措置として、2021年度評価替えの価格調査基準日（2020年1月1日）から2020年7月1日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置（下落修正措置）が講じられます。（1997年度以降、この下落修正措置がとられており、2020年度についても、11月6日（金）に総務省で、評価基準が改正された。）。