

土地の評価はこのように行います

固定資産税における土地の評価は、地方税法の規定により、3年に1度、評価の見直しを行うこととされ、これを『評価替え』といいます。

具体的には、土地の利用状況に基づいて地目別に、総務大臣が告示する『固定資産評価基準』によって全国的に統一された手順・方法で評価することとされています。

横浜市では、原則として『市街地宅地評価法』（路線価方式）で評価しており、主な評価の流れは次のとおりです。



宅地評価替えの流れ

用途地区の区分

----- 土地の利用状況を基に住宅・商業・工業地区等の地区区分を行います。

状況類似地域の区分

----- 用途地区をさらに街路の状況等が類似した地域ごとに細区分します。

主要な街路の選定

----- 状況類似地域ごとに、その地域内にある地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかが接する街路を主要な街路として選定します。

標準宅地の選定

----- 地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかを標準宅地（※1）として選定します。

※1 標準宅地とは、状況類似地域内で土地の利用状況や形態が標準的な宅地として、地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかから選定された宅地をいいます。また、標準宅地のうち、最も価格の高い地点を「基準宅地」といい、令和6年度評価替えでは、横浜駅西口駅ビル敷地となっています。この基準宅地の価格については、全国的な宅地評価の均衡を図るため、総務大臣が調整することとされており、市町村ではこの価格と均衡を図って評価を行うこととされています。

標準宅地の価格の評定

----- 状況類似地域の中に1か所ある標準宅地の価格を、地価公示価格、神奈川県地価調査価格又は鑑定評価価格の7割を目途として評定します。

主要な街路の路線価の付設

----- 標準宅地の1㎡当たりの価格を主要な街路の路線価（評点）とします。

その他の街路の路線価の付設

状況類似地域ごとに、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、すべての街路について路線価を付設します。

横浜市ウェブサイト（[行政地図情報提供システム](#)）で市内全区の固定資産税路線価をご覧いただけます。

また、区役所税務課の窓口でも、区内の路線価をご覧いただけます。そのほか、市役所内の市民情報センターでもご覧いただけます。



横浜 固定 路線価

検索

各筆の評点数の付設

こうして付設された路線価と各筆の地積を基に、個々の土地（筆）の奥行、間口、形状等に応じた補正を行って各筆の評点数を求めます。

各筆の評価額の算出

この各筆の評点数に総務大臣の示す評点1点当たり価額（1円/点）（※2）を乗じて評価額（円）を算出（※3）します。

※2 総務大臣は、全国的な宅地評価の均衡を図るため、市町村が評価した標準宅地の価格から総評価の見込額を算出・検討することとされています。次に総務大臣はその総評価の見込額を課税総地積で除して平均価額を求めて各市町村に提示することとされています。この提示平均価額が、市町村が同様の方法により算出した平均価額と同額であれば、評点1点当たり価額は1円となります（通常は1円/点となります。）。

※3 固定資産税評価額は、おおむね次の算式で求められます。

$$\text{評価額（円）} = \text{路線価（円/㎡）} \times \begin{matrix} \text{画地計算法 ※} \\ \text{による補正率} \end{matrix} \times \text{地積（㎡）} \times \text{価格修正率}$$

※画地計算法とは、固定資産評価基準に定められた宅地評価のための計算法で、路線価を基に個々の画地の形状等に応じた補正を行って評価額を求める方法をいいます。

地価下落に伴う評価額の修正

さらに著しい地価の下落が認められた土地（宅地等）については、価格修正率を乗じて評価額の修正を行います。

令和6年度評価替えの価格調査基準日（令和5年1月1日）から令和7年7月1日までの間に地価下落が認められた地域については、それを反映して価格の修正を行いました。

市長の価格決定

3月31日までに市長が価格を決定します。

価格等の課税台帳登録

決定した価格・課税標準額を、固定資産課税台帳に登録し、その旨を公示します。