

## 固定資産税及び都市計画税の用途地区区分適用の誤りについて

### <補足説明資料>

#### 【注1】市街地宅地評価法

市街地的形態を形成する地域(主に都市計画法における市街化区域)における宅地の評価に適用されるものです。具体的には、街路ごとに当該街路に沿接する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格である路線価を付設し、個々の土地の立地条件の差による価格事情を的確に反映させるために、画地計算法を適用し評価するものです。

#### 【注2】画地計算法

それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が与える影響(補正率)を宅地の価格に反映させるものです。このため、各画地が標準画地において想定されるこれらの状況との比較において計量するものです。補正率の種類は「奥行価格補正率」「間口狭小補正率」「奥行長大補正率」などがあります。

#### 【注3】具体例

##### 例1)

土地の地積100㎡で居宅が存在し、路線価78,200円、評価額7,820,000円で、用途地区区分を「普通住宅」から「中小工場」へ変更する場合  
(奥行価格補正率のみ適用)

	用途地区区分	間口	奥行	補正率	固定資産税及び都市計画税
変更前	普通住宅	10m	10m	1.00	24,700 円
変更後	中小工場	10m	10m	0.96	23,700 円

用途地区区分の変更に伴い、奥行距離に対する補正率(後段表参照)が1.00から0.96へ変化するため、評価額が7,507,200円となり、固定資産税及び都市計画税の年税額に1,000円の差が生じ、この場合は還付となります。

##### 例2)

土地の地積144㎡で居宅が存在し、路線価78,200円、評価額11,260,800円で、用途地区区分を「普通住宅」から「併用住宅」へ変更する場合

	用途地区区分	間口	奥行	補正率	固定資産税及び都市計画税
変更前	普通住宅	12m	12m	1.00	35,600 円
変更後	併用住宅	12m	12m	1.00	35,600 円

用途地区区分の変更に伴い、奥行距離に対する補正率(後段表参照)は1.00から変化しないため評価額も変わらず、固定資産税及び都市計画税の年税額に変更はありません。

例3)

土地の地積144㎡で居宅が存在し、路線価78,200円、評価額10,922,976円で、用途地区区分を「中小工場」から「普通住宅」へ変更する場合

	用途地区区分	間口	奥行	補正率	固定資産税及び都市計画税
変更前	中小工場	12m	12m	0.97	34,500 円
変更後	普通住宅	12m	12m	1.00	35,600 円

用途地区区分の変更に伴い、奥行距離に対する補正率(後段表参照)は0.97から1.00へ変化するため、評価額が11,260,800円となり、固定資産税及び都市計画税の年税額に1,100円の差が生じ、この場合は追加課税となります。

表 奥行価格補正割合法 附表1:奥行価格補正率表(一部を抜粋)

用途地区区分 奥行距離	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区
10m 以上 12m未満	0.99	1.00	0.96
12m 以上 14m未満	1.00		0.97

以上