

タ イ ト ル	<b>固定資産税及び都市計画税の土地評価における奥行長大補正の適用誤りについて</b>
---------	---

い つ 実施日時・工期	平成31年1月31日（木）
ど こ で 会場・開催地等	和光市 総務部 課税課
だ れ が 主催者・関係者	固定資産税及び都市計画税の納税義務者
な に を 事業内容など	<p>土地を評価するに当たり、固定資産評価基準における画地計算法に基づき、間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地については、それぞれ「間口狭小補正率表」又は「奥行長大補正率表」によって求めた補正率によってその評点数を補正することとしていますが、市では、これまでの評価において、奥行と間口が不均衡な土地として、奥行が長大な画地については、奥行長大補正における適用の解釈を誤っていたことが判明しました。</p> <p>(1) 対象件数 1, 158件</p> <p>(2) 対象年度 平成22年度から平成30年度まで</p>
な ぜ 目的・理由	<p>市民から奥行長大補正の適用について指摘があり判明したものです。市では、これまで土地評価に当たっては、固定資産評価基準における画地計算法に基づき、形状の悪い土地である不整形地については、不整形地補正率を、間口が狭小な宅地については、間口狭小補正率をそれぞれに適用し、土</p>

	<p>地を評価していました。</p> <p>しかしながら、奥行と間口が不均衡な土地として、奥行が長大な画地については、すでに、奥行距離に応ずる補正として奥行価格補正率を適用していることから、奥行長大補正を適用することは、近傍の宅地の価格との均衡を図る観点から、二次的な補正になると判断し、固定資産評価基準に定める「画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用する。」ことを根拠に、すべての画地において奥行長大補正率を適用せず、土地の評価を行っていました。</p> <p>本件を受けて、これまでの判断を改めて検証した結果、対象となるすべての画地について、奥行長大補正を適用しなかったことは誤りであることから、奥行長大補正の適用誤りについては、補正率を適用し、土地の評価を是正するものです。</p> <p>この度は、市民の皆様にご迷惑をおかけすることになりましたことに、深くお詫び申し上げます。</p>
どうした 経緯・経過	<p>奥行長大補正の適用誤りの是正については、現在、平成31年度の課税の適正化に向けたデータ修正作業を進めています。是正対象者への説明及び過納金の還付手続については、平成31年4月以降、法令等に従って、速やかに進めていきます。また、本件を受けて、適正な土地評価を行うべく、職員への土地評価における法令等解釈の周知徹底を図っていきます。</p>

金 額	還付金額 (1) 固定資産税 9, 8 1 0, 0 7 6 円 (本税) (2) 都市計画税 2, 5 9 8, 6 7 7 円 (本税)
そ の 他	奥行長大補正に関する資料 (別紙)
問い合わせ先 担 当 課	課 名 和光市 総務部 課税課 氏 名 鈴 木 均 電 話 0 4 8 - 4 6 4 - 1 1 1 1 (内線 2 2 6 3)

## 奥行長大補正に関する資料

### 1 奥行長大補正

間口のわりに奥行が長い、いわゆる「うなぎの寝床」のような宅地（不整形地及び無道路地を除く）の価額について、奥行価格補正後の価額に「奥行長大補正率」を乗じて算出します。間口距離に対する奥行距離の長さの比率が高くなると利用価値が下がるため、その割合が高くなるほど評価額が低くなるという考え方です。

### 2 法令等の根拠

#### (1) 地方税法

（固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務）

第403条 市町村長は、第389条又は第743条の規定によって道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

#### (2) 固定資産評価基準に記載されている「奥行が長大な画地等の評点算出法」

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）によって求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

### 3 固定資産評価基準における画地計算法

路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地に及ぼす影響を標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものです。

この場合において、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について所要の補正をして、これを適用することができます。

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって敷設します。

#### (1) 奥行価格補正割合法

#### (2) 側方路線影響加算法

#### (3) 二方路線影響加算法

#### (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

ア 不整形地

イ 無道路地

ウ 間口が狭小な宅地又は奥行が長大な宅地（不整形地及び無道路地を除く）

4 固定資産評価基準における画地計算法の付表の種類

- (1) 附表 1 奥行価格補正率表
- (2) 附表 2 側方路線影響加算率表
- (3) 附表 3 二方路線影響加算率表
- (4) 附表 4 不整形地補正率表
- (5) 附表 5 間口狭小補正率表
- (6) 附表 6 奥行長大補正率表
- (7) 附表 7 がけ地補正率表
- (8) 附表 9 通路開設補正率表

5 「奥行長大補正率表」(附表 6)

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
		繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	家内工業地区		
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満			0.98		
3以上 4未満		0.99	0.96		
4以上 5未満		0.98	0.94		
5以上 6未満		0.96	0.92		
6以上 7未満		0.94	0.90		
7以上 8未満		0.92			
8以上		0.90	0.90		

例：普通住宅地区において、間口 8 m・奥行 20 m の土地の場合

$$\text{奥行 (20 m)} \div \text{間口 (8 m)} = 2.5$$

奥行長大補正率表により、補正率は 0.98 となります。