

固定資産税土地評価にかかる基準宅地の見直しについて

1. 目的

土地評価に用いている「基準宅地」について、周辺環境や土地利用の変化により、令和9年度評価替えに向けて見直しを行う。

2. 基準宅地とは？

『基準宅地』とは、固定資産税の土地評価を行う際に、地域ごとの標準的な土地として選ぶ「基準宅地」のうち、最高価格となるものをいう。

1つ1つの土地を個別に算定していくには多大な時間を要するため、形状、広さ、周辺環境などが「その地域の一般的な土地」としてふさわしい土地「基準宅地」を選び、これを基準として他の土地の評価額を算定している。

それらの最大価格となる基準宅地とは、その地域の「顔」であり、市の「代表地点」ともいえ、市町村間の宅地評価の均衡を図るものである。

3. 見直しが必要となった理由

- ・現行の基準宅地である恵み野駅前の大型スーパーの撤退。
- ・周辺環境(ラピダス千歳、北広島エスコンなど)の変化による JR 沿線の交通利便性の向上。
- ・相続税路線価の最高価格地点と一致していない。(税務署・周辺自治体との均衡)
- ・市委託鑑定士による基準宅地の鑑定価格(暫定)の最高価格地点と一致していない。

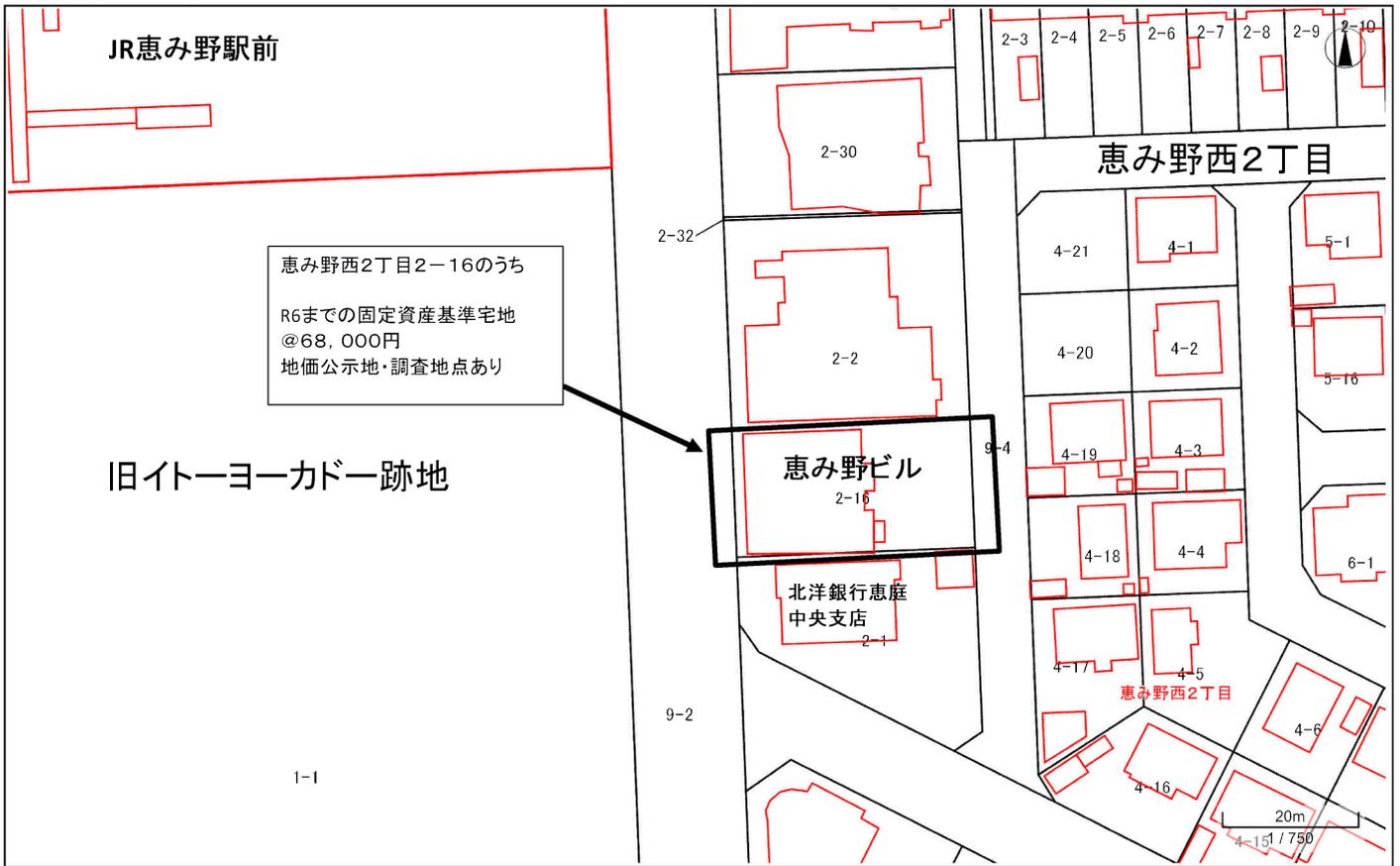
4. 変更案の概要(別紙「位置図」参照)

	現行の基準宅地	新たな基準宅地
所在地	恵み野西2丁目2-16 (恵み野ビル)	相生町2丁目606-1 (豊栄ビル)
地目/地積	宅地/665.00 m ²	宅地/929.77 m ²
鑑定価格(暫定)	68,000 円/m ²	75,800 円/m ²
地価公示・調査地	同一地点あり	同一地点なし
相続税路線価	52,000 円/m ²	57,000 円/m ² (最高価格)
選定理由	・地価公示地点の最高価格地点。(相生町には地点なし)	・相続税路線価の最高価格地点(恵み野西の地点と比較しても高い)
代表性	△(理由)大型スーパーの撤退	◎(理由)商業施設はないが、交通利便性高(快速が止まり札幌圏の通勤優位など)

5. 見直しによる影響・今後について

令和9年課税分から、基準宅地付近は評価額が高くなる。(税額は負担調整措置(前年の5%を超えない範囲となる)により、急激な上昇にはならない。)

従前の基準宅地



この図面は位置的なものを示すものであり、権利関係には使用できません。

新たな基準宅地(案)

