

固定資産の評価替え

平成26年10月1日発行
資産税課

土地担当 ☎229-3131

家屋担当 ☎229-3132

久居分室 ☎255-8826

平成27年度は固定資産の評価替え年度

固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を基に、課税標準額を算出して課税されます。このため、本来であれば毎年度評価替えを行い、適正な時価を基に課税することで、税負担の公平を図ることになります。しかし、膨大な量の土地や家屋の評価を毎年度見直すことが実務的に不可能であること、また課税事務の簡素化を図る必要があることなどから、土地と家屋は原則として3年ごとに評価額の見直しを行っています。

平成25年度・平成26年度は評価替えの年度ではないため、土地と家屋の価格は、地目の変換や家屋の増改築などの特別の事情がある場合を除いて、原則として平成24年度(前回の評価替え年度)を基準とした評価額に据え置かれています。ただし、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でない場合は、評価替え年度でなくても価格を修正しています。

平成27年度は評価替えの年度となるため、3年間の価格変動を反映させた評価額に見直します。

評価の仕組み

土地

土地の評価は、総務大臣が定める「固定資産(土地)評価基準」に基づき、地目別に定められた評価方法で行います。地目は9種類に区分されていて、固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目に関わらず、その年の1月1日(賦課期日)現在の土地の現況で認定します。

宅地の場合は、市内を土地の利用状況の似た区域にグループ分けし、区域内の標準的な宅地の鑑定評価などを基に評価額が決まります。

固定資産評価基準における地目

宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地



家屋

平成26年1月1日までに建築された家屋の評価は、まず平成24年度の再建築価格(同一の場所に同一家屋を新築する場合に必要な費用)に、3年間の物価変動を反映した再建築費評点

補正率(基準年度ごとに設定)と経年減点補正率(築年数による減価率)による補正が行われ、評価額が決まります。

$$\text{平成27年度評価額} = \text{平成24年度の再建築価格} \times \text{再建築費評点補正率} \times \text{経年減点補正率}$$

(同一の場所に同一家屋を新築する場合に必要な費用) × (3年間の物価変動を反映、基準年度ごとに設定) × (築年数による減価率)

評価替えでは建築物価の変動を考慮するため、計算上は家屋の評価額が上がることも考えられますが、家屋は一般的に消耗資産であり、前年度の評価額を上回ることは望ましくないことから、前年度の評価額を据え置く措置をとっています。従って、評価替え年度でも評価額が下がらないことがあります。

具体的には、平成27年度評価額が平成26年度評価額を上回る場合は平成26年度評価額に据え置きます。

また、新築家屋の評価は、評価の時点での再建築価格に経年減点補正率による補正が行われ、評価額が決まります。

