



固定資産の評価替えについて



固定資産の評価替えとは

評価替えとは、資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた価格に見直す作業のことをいいます。

固定資産税は、固定資産の価格、つまり「適正な時価」を課税標準として課税されます。このため、本来であれば、毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」をもとに課税を行うことにより納税者間における税負担の公平を

図ることになります。

しかし、膨大な量の土地や家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的に不可能であることや、課税事務の簡素化を図る必要があることなどから、土地と家屋については原則として3年間は評価額を据え置くこととされており、3年ごとに評価額の見直しを行っています。



平成30年度は固定資産の評価替え年度

平成29年度は評価替えの年度ではないため、土地および家屋の価格は、地目の変換、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27年度(前回の評価替え年度)を基準年度とした評価額に据え置かれています。(ただ

し、平成28・29年度に地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でない区域の土地の価格については、価格を修正しています。)

平成30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。



評価替えにおける評価の仕組み

土地

固定資産税の土地の評価は、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により行います。

地目は、固定資産評価基準では宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地の9種類に区分されており、固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の賦課期日(1月1日)の土地の現況により認定します。

宅地の価格は、市内を土地の利用状況の似た区域にグループ分けし、その区域内の標準的な宅地の鑑定評価価格を基礎とし、評価額を求めます。



家屋

固定資産税の在来分家屋(平成29年1月1日までに建築された家屋)の評価は、まず、平成27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とされる費用)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)による補正を行い、評価額を求めます。求められた額が平成27年度評価額を上回る場合は、平成27年度評価額を平成30年度評価額として据え置きます。

問い合わせ

資産税課

☎229-3131(土地担当)

☎229-3132(家屋担当)

FAX229-3331(共通)

久居分室

☎255-8826

FAX255-1998

