



固定資産の評価替え



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取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。



令和3年度は固定資産の評価替え年度

令和2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30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、令和元年度・

令和2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)

令和3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(令和2年1月1日までに建築された家屋)の評価は、まず、平成30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30年度評価額を上回る場合は、平成30年度評価額を令和3年度評価額として据え置きます。

なお、建築年次の古い家屋の一部については、過去に建築費の上昇が続く中、評価額が据え置かれていたこともあり、経年減点補正率を加味した評価額であっても、以前から据え置かれている評価額を下回らず、評価額が下がらないといったことがあります。

