

固定資産税（土地・家屋）の評価のしくみ

平成24年度は3年に一度の評価替えの年度にあたります。

土地

固定資産評価基準に基づき、地目別に定められた評価方法により評価します。

▼地目 宅地、田および畑（併せて農地といえます）、鉱泉地、池沼山林、牧場、原野および雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目に関わりなく、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。

▼地積 原則として土地登記簿に登記されている地積によります。

▼価格（評価額） 固定資産評価基準に基づき、売買実例価額を基準に算定した正常売買価格を基礎として求めます。

地目別の評価方法

◆宅地の評価

主に市街地的形態を形成する地域の宅地については「市街地宅地評価法」によって、その他の地域における宅地については「その他宅地評

価法」によって評価額を定めています。

【市街地宅地評価法】

路線価方式ともいわれ、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の価格を表す路線価を定め、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求める方法です。

【その他の宅地評価法】

宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度など宅地の利用状況がおおむね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数を求める方法です。

◆農地・山林の評価

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素などがあればそれに相当する価額を控除した純農地、純山林としての価格）に比準して評価します。

なお、一般農地については、現行の負担調整措置を継続します。

ただし、転用許可を受けた農地などについては、状況が類似する宅地などの評価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価します。

◆その他（雑種地）の評価

宅地、農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づくなどの方法により評価します。

家屋

固定資産評価基準に基づき、次の算出方法により評価します。

◆新築家屋の評価

評価額 = 再建築価格 ×

経年減点補正率など

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

経年減点補正率とは家屋の建築後の年数の経過によって傷んだ状況による減価など表したものです。

◆新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

新築家屋の評価と同様に評価額を求めますが、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。

※増築または損壊などがある家屋については、これらを考慮して再評価します。

平成24年度固定資産税・都市計画税の納期変更

税制改正に伴い、例年の第1期納期限の4月30日を5月31日（木）とします。納税通知書は課税明細書を同封して、5月7日（月）に発送する予定です。

◆照会先

税務課土地係 ☎ 7731

家屋係 ☎ 8783

FAX 2308