

平成24年度 固定資産税 の見直し

固定資産の評価替えを実施します

今年、固定資産（土地・家屋）の評価額を3年に一度見直す評価替えの年です。今までの評価基準は、前回の評価替えの基準日（平成21年1月1日）が、合併期日（平成22年1月1日）より前であったため、旧市町のままでした。今回は、合併後はじめての評価替えにあたることから、市内全域が同じ尺度での評価となるよう基準を統一しました。

固定資産税・評価替えについての問合せは、税務課資産税グループ（☎65-6523）へ



土地の評価替え

土地の評価額は、市内で状況の似通った地域（「状況類似地域」といいます。）を分け、その中から標準的な土地を選定し鑑定を行い、これに比準して全ての土地の価格を求めることになっていきます。今回の評価替えでは、旧市町の境界にとらわれることなく、状況類似地域を見直しました。なお、価格調査基準日は、平成23年1月1日です。見直しの概要は次のとおりです。

▼一般農地（田、畑）
地形地物等の状況により、市内を28の状況類似地域に分け、標準田、標準畑の価格から比準し、評価額を算定しました。田については、圃場整備の有無も評価に反映しました。また、比準表の統一を図りました。

価格から造成費相当額を控除した価格が評価額となります。宅地の評価額の変動に伴い、市街化農地の評価額も変動します。なお、税額算定の基礎となる課税標準額について、固定資産税は評価額の3分の1、都市計画税は3分の2が上限となります。

地状況（奥行、間口、形状）に応じてその評価額を求めます。旧市町で異なっていた比準表を統一しました。なお、居住用の宅地に限り、課税標準額の特例があり、税額は安くなります。*宅地の評価替えにつきましては、価格調査基準日の地価公示価格相当額の7割を目途に評価額を算定することになっていきます。

▼宅地介在農地
農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によつて宅地等への転用にかかる許可を受けた田、畑等をいい、標準宅地の価格を基準として求めた価格から造成費相当額を控除した価格が評価額となります。宅地の評価額の変動に伴い、宅地介在農地の評価額も変動します。

▼雑種地
宅地の価格に比準して評価額を求めます。今回、旧市町で異なっていた比準割合を統一しました。市街化区域においては、宅地並み、宅地の7割、または3割の価格に、市街化調整区域・未線引き区域・都市計画区域外においては、宅地の7割、5割、または3割の価額が評価額となります。造成の程度や利用状況により異なります。

家屋の評価替え



今回の評価替えでは、平成22年7月現在の資材価格を建築費の再計算の基準とし、評価額の見直しを行いました。家屋の評価額は、評価対象の家屋と全く同じものを新築するとした場合にかかる建築費（再建築費）を計算し、その額に経過年数に応じて家屋が古くなった分の補正を乗じて求めています。なお、

再建築費につきましては、国から示される全国統一基準の補正率を使用し求めますが、今回の場合、木造では1%、非木造では4%の下落となっております。*前回評価替えでは、建築資材価格は上昇傾向にあったことから評価額が据え置かれ価格の下がらない家屋もありましたが、約3年半経った今回の評価替えでは、価格が下落傾向に転じたため、価格の下がる家屋が増加しています。なお、木造で25年、非木造で50年以上経過しているような家屋については、評価額は下がらない場合があります。

評価替えとは？

固定資産税は土地や家屋、償却資産の評価額から算出されます。土地と家屋については、その評価額を3年ごとに見直す制度がとられており、これを「評価替え」といいます。評価替えは3年間の資産価格の変動に対応し、適正な価格に見直すためのものです。

固定資産とは？

土地、家屋、償却資産（業務用の機械、備品など）を「固定資産」と呼び、それにかかる税金を「固定資産税」といいます。毎年1月1日に「固定資産」を所有する人に課税されるのが「固定資産税」です。

知っていますか？この制度

- 長期優良住宅の軽減措置
長期優良住宅に認定された新築家屋については、5年間（通常3年間）固定資産税の軽減措置が受けられます。*別途申請手続きが必要です。
- 住宅新築等促進助成金
平成23年4月1日から、平成25年12月31日までに、市内本業者で自宅を新築された人、新築住宅やマンションを購入された人は建築費用（最大30万円）の助成が受けられます。（市外からの転入者は、最大100万円）*別途申請手続きが必要です。詳しくは商工振興課（☎65-8766）まで。

「固定資産評価額の縦覧」と「路線価図・標準宅地図の公開」を行っています

▷固定資産評価額の縦覧

●縦覧期間 4月1日～5月31日(土日祝日を除く)の8時30分～17時15分

●縦覧場所 税務課資産税グループ 各支所福祉生活課

*土地と家屋の評価額については、5月中旬に送付する「課税明細書」でも確認いただけます。

▷路線価図・標準宅地図の公開

宅地評価の基礎となる路線と標準宅地の位置を示した図面およびその単価は、年間を通して閲覧できますので、税務課資産税窓口でお申し出ください。

