

審議事項概要

～固定資産評価基準より～

① 固定資産（土地）の基準地価格について

【3年に1回（評価替えごと）審議 → 平成20年11月12日開催

※次回は平成23年度開催】

●基準地価格…市町村間の土地の評価の均衡を確保するための指標となるもので、市町村ごとに地目別に定められる。

・宅地 : 当該市町村における最高路線価（「市街地宅地評価法」適用市町村）又は当該市町村における標準的な宅地の1㎡当たりの価格で最高のも（「その他の宅地評価法」のみを適用している市町村）

・田
・畑
・山林 } 当該市町村における標準的な田（畑・山林）のうち、上級に属する一つの田（畑・山林）の千㎡当たりの価格

●基準地価格の調整方法

- ・指定市町村分 → 地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て総務大臣が調整
- ・指定市町村分以外 → 県固定資産評価審議会の審議を経て都道府県知事が調整

② 固定資産（土地・家屋）の提示平均価額について【毎年度審議】

●提示平均価額…市町村間の土地及び家屋の評価の均衡を確保するための指標となるもので、市町村ごとに地目別（構造別）に定められる。

$$\text{（土地）提示平均価額} = \text{総評価見込額} \div \text{総地積}$$

$$\text{（家屋）提示平均価額} = \text{総評価見込額} \div \text{総床面積}$$

●提示平均価額の調整方法

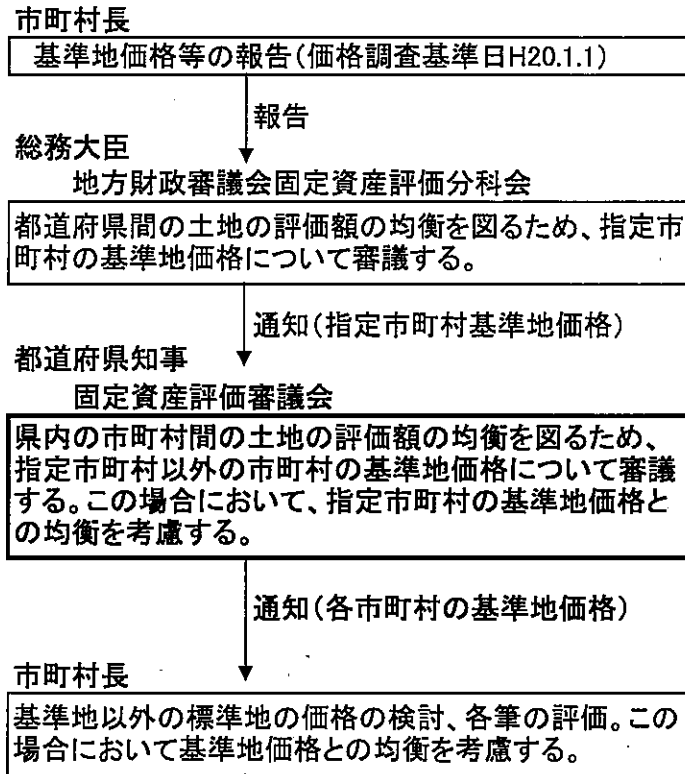
- ・指定市町村分 → 地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て総務大臣が調整
- ・指定市町村分以外 → 県固定資産評価審議会の審議を経て都道府県知事が調整

（参考）山梨県の指定市町村

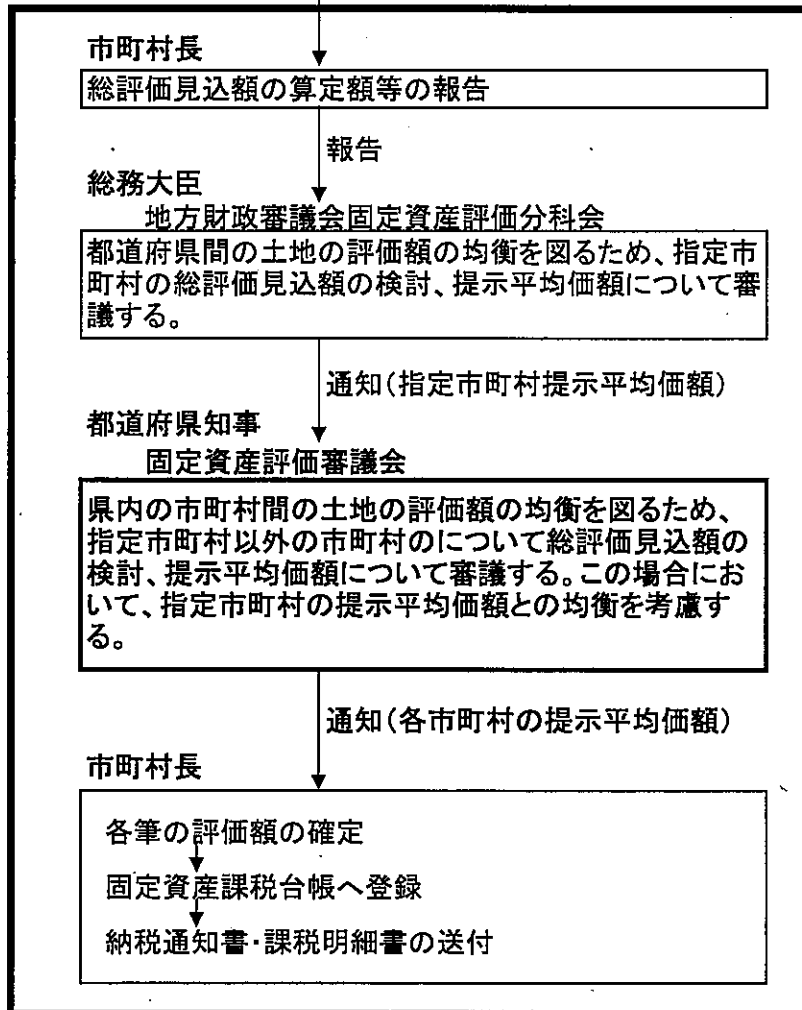
（土地）	宅地	…	甲府市	（家屋）	木造・非木造	…	甲府市
	田	…	南アルプス市				
	畑	…	甲州市				
	山林	…	南部町				

◎評価額確定までの流れ

評価替え時

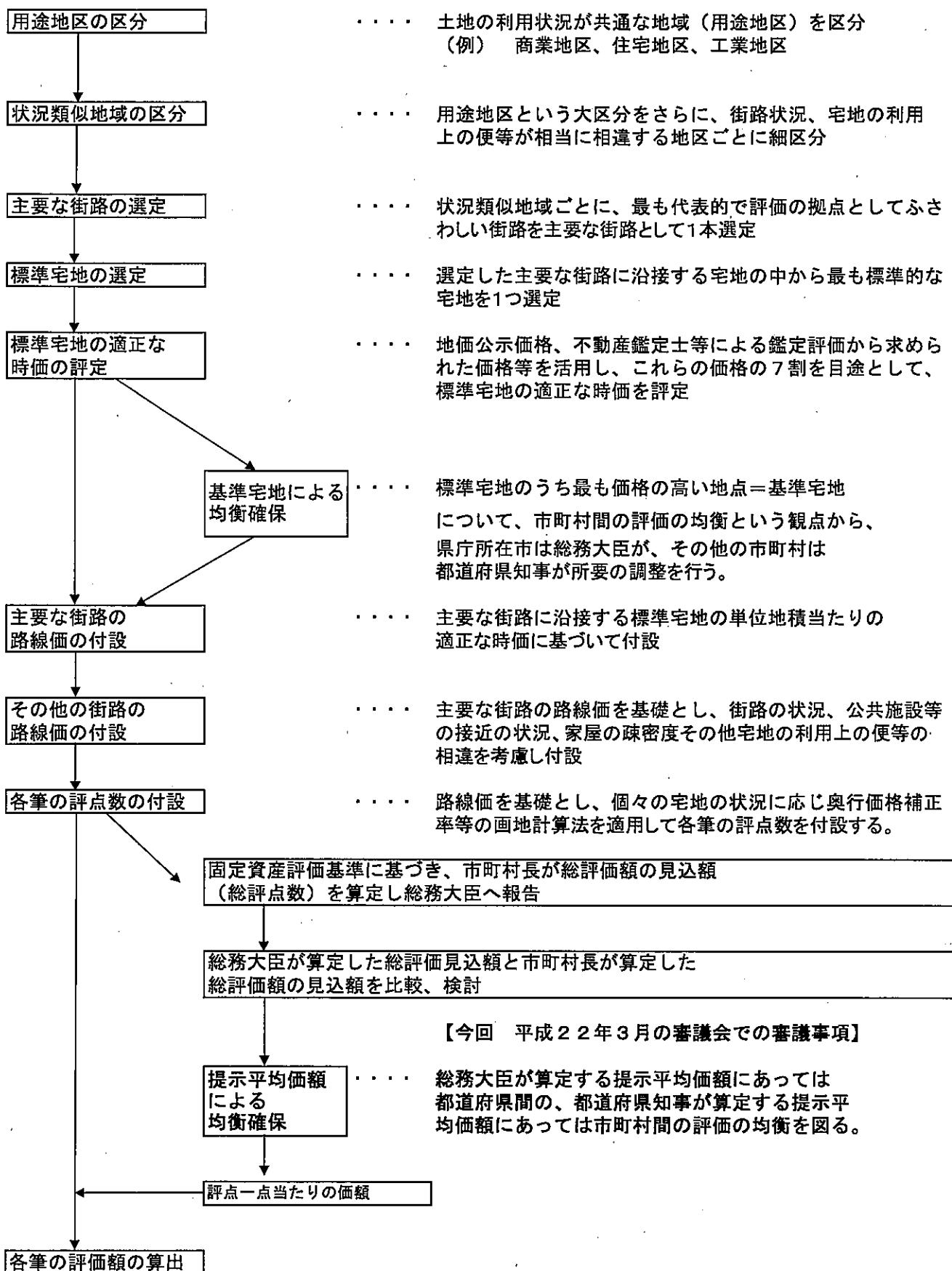


毎年度実施



宅地の評価方法

[参考] 市街地宅地評価法

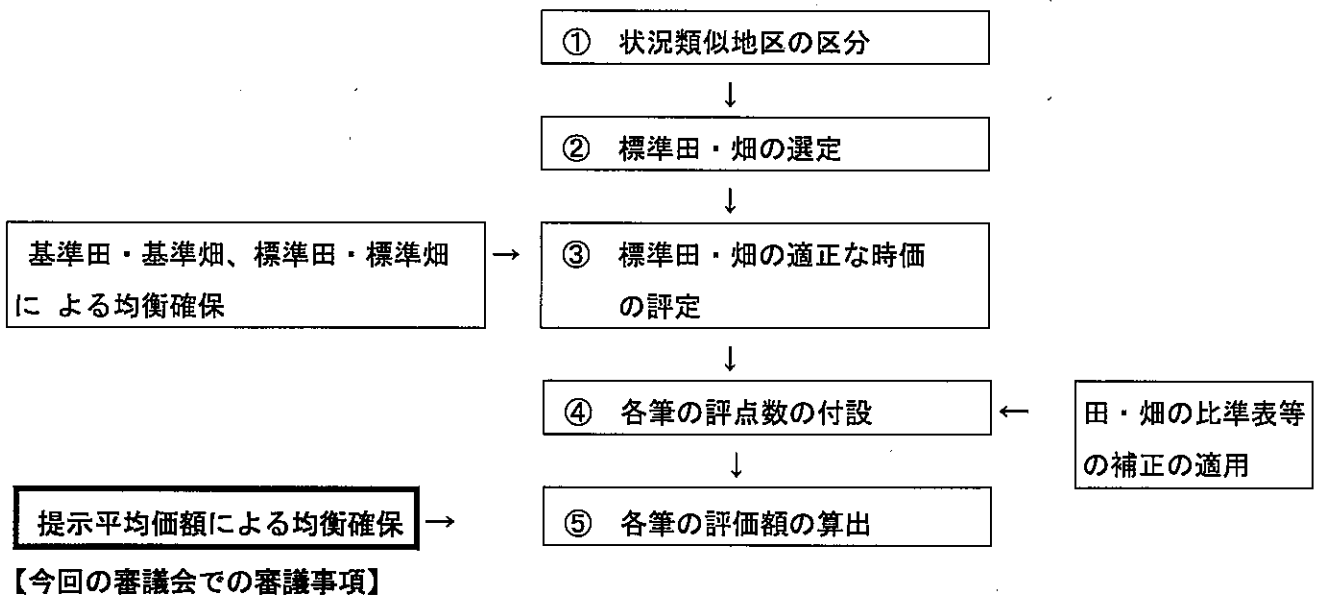


農地(田・畑)、山林の評価方法

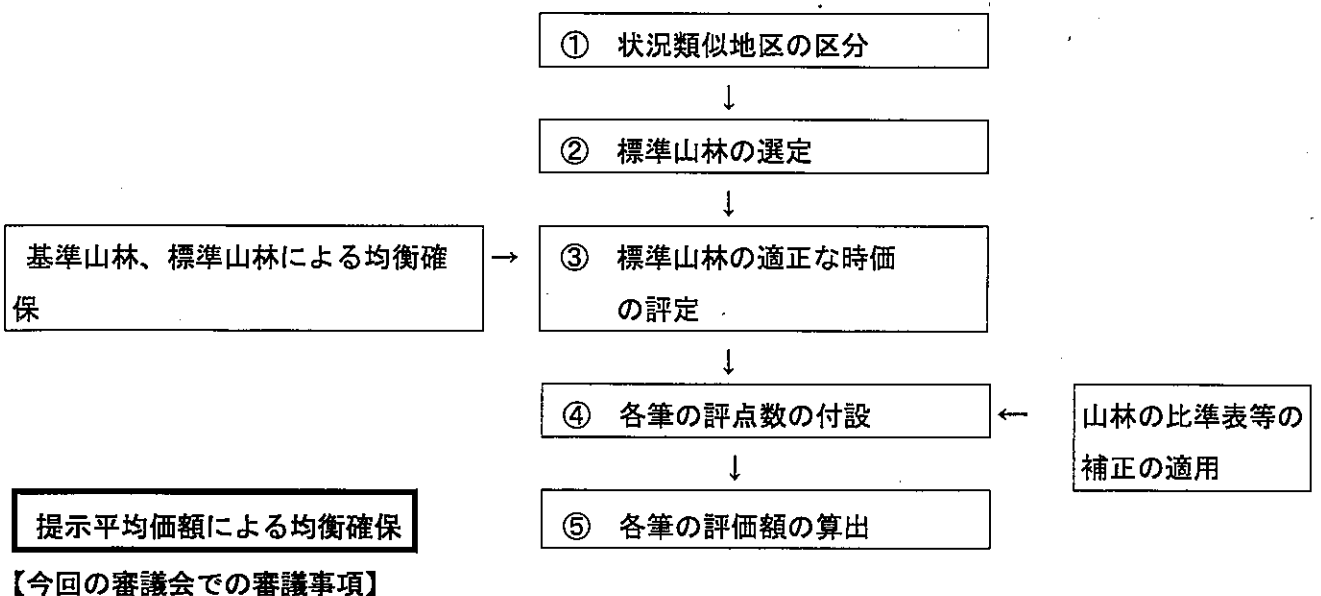
※農地(田・畑)、山林に係る地価動向等を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努める。

[参考]

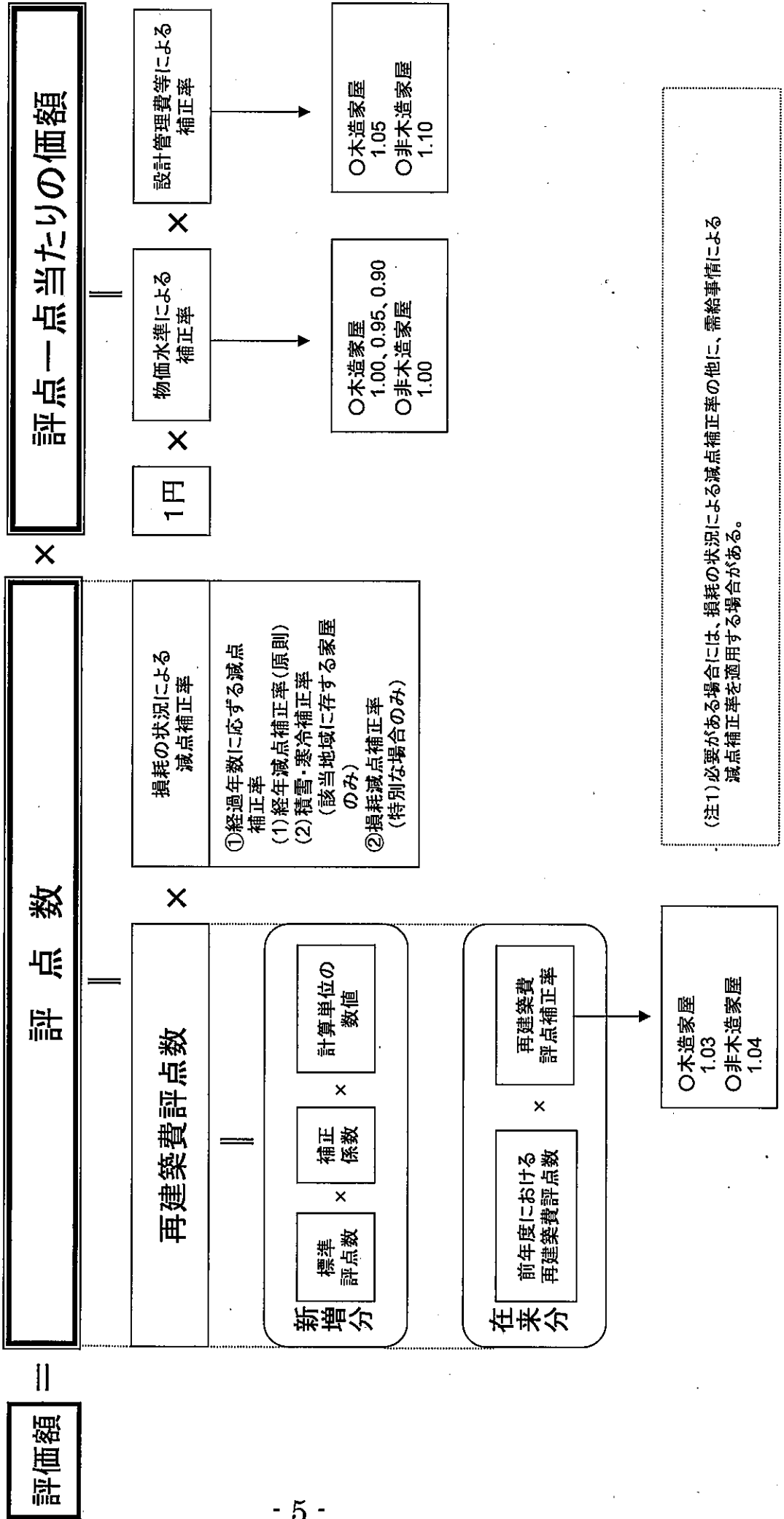
1 一般農地(田・畑)の評価方法



2 一般山林の評価方法



家屋の評価方法



平成22年度又は平成23年度における宅地の価格の修正について

固定資産税(土地)の価格については、基準年度の価格を3年間据え置くこととされているが(地方税法第349条)、据置年度である平成22年度又は平成23年度において地価が下落し、かつ、課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合は、価格の修正を行うものとする特例措置が講じられている(地方税法附則第17条の2)。

具体的な価格の修正方法については、総務大臣が定める修正基準(告示)によるものとされている。

具体的な価格の修正方法(修正基準)の概要

■ 下落状況の把握

都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価(価格調査基準日の鑑定評価価格を時点修正したもの)を活用して宅地の下落状況を把握する。この結果、価格が上昇又は横ばいであり、市町村内において地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わない。

■ 宅地の区分

市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区を単位として価格を修正することを基本とするが、宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化することができる。

■ 修正率の適用

(1)平成22年度

価格調査基準日から賦課期日の半年前まで(平成20年1月1日～平成21年7月1日)の地価下落率を反映させた修正率を決定し、価格調査基準日(平成20年1月1日)における各宅地の評価額にこれに乗じる。

ただし、平成21年度において価格調査基準日から半年間の地価下落を反

映させた宅地について、修正後の価格が、前年度の価格を上回る場合には、前年度価格とする。

(2)平成23年度

価格調査基準日から賦課期日の半年前まで(平成20年1月1日～平成22年7月1日)の地価下落率を反映させた修正率を決定し、価格調査基準日(平成20年1月1日)における各宅地の評価額にこれに乗じる。

ただし、平成21年度又は平成22年度において地価下落を反映させた宅地について、修正後の価格が、前年度の価格を上回る場合には、前年度価格とする。

■ 宅地比準土地等の修正

宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている市街化区域農地その他の土地の価格の修正は、比準元となる宅地の上記修正を行った後の価格に比準して評価額を求める方法による。

