

山梨県固定資産評価審議会の概要

- 1 設置の根拠 地方税法第401条の2、山梨県附属機関の設置に関する条例
 - 2 設置の趣旨 固定資産評価の適正・均衡の確保
 - 3 組 織 委員11名（国及び市町村の職員並びに学識経験者）
 - 4 任 期 2年（平成25年9月1日～平成27年8月31日）
 - 5 勤務態様 非常勤
 - 6 会長選任 委員の互選
 - 7 事務局 山梨県総務部市町村課
 - 8 審議事項 固定資産の評価に関する事項で、知事が意見を求めたもの
 - ・固定資産評価基準の細目（提示平均価額、基準地価格）に関すること
 - ・固定資産の価格等の修正に関する知事の勧告に関すること
 - ・その他固定資産の評価に関する事項
 - 9 審議の状況
 - 平成22年度
 - 平成23年3月3日
 - 平成23年度固定資産（土地及び家屋）の提示平均価額について
 - 平成23年度
 - 平成23年12月16日
 - 平成24年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格について
 - 平成24年3月15日
 - 平成24年度固定資産（土地）の提示平均価額について
 - 平成24年度
 - 平成25年2月26日
 - 平成25年度固定資産（土地）の提示平均価額について
- 平成25年度
平成26年2月27日
平成26年度固定資産（土地）の提示平均価額について

土地評価替えの流れと固定資産評価審議会

基準地価格【3年に1度審議】

直近ではH23年12月に審議

基準地とは

土地評価の水準と市町村間の均衡を確保するための指標となるものであり、各市町村ごと、地目別に、それぞれ1箇所設けられている

宅地

他の宅地の評価の基準として使用される標準宅地のうち、各市町村において最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地（市街地宅地評価法）又は標準宅地の中で最高の価格となるもの（その他の宅地評価法）

田・畑

地勢・土性・水利等の状況からみて上級に属する標準地

山林

地勢・土層・林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属する標準地

市町村長

基準地価格の報告（価格調査基準日 H23.1.1）

報告

H23.5

都道府県間の均衡確保

総務大臣

指定市町村の基準地の適正な時価について検討・所要の調整
【地方財政審議会固定資産分科会】

通知

H23.10

県内市町村間の均衡確保

指定市町村との均衡に配慮

都道府県知事

指定市町村以外の市町村の基準地の適正な時価について検討・所要の調整
【固定資産評価審議会】 直近では23.12.16に

通知

H23.12

市町村長

調整された基準地価格を基準として、すべての筆の価格を決定

提示平均価額【毎年審議】

提示平均価額とは

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

算出方法

提示平均価額 = 総評価見込額 ÷ 総地積

市町村長

総評価見込額の算定額等の報告

報告

H26.1

都道府県間の均衡確保

総務大臣

指定市町村が算定した総評価見込額を検討・修正し、その総地積で除して提示平均価額を算定
【地方財政審議会固定資産分科会】

通知

H26.2

県内市町村間の均衡確保

指定市町村との均衡に配慮

都道府県知事

指定市町村以外の市町村が算定した総評価見込額を検討・修正し、その総地積で除して提示平均価額を算定
【固定資産評価審議会】 H26.2.27開催

通知

H26.3

市町村長

各筆の評価額の確定

固定資産課税台帳への登録

納税通知書・課税明細書の送付

今回の審議会

(参考)山梨県の指定市町村 宅地 - 甲府市 田 - 南アルプス市 畑 - 甲州市 山林 - 南部町

提示平均価額の意義について

1 評点式評価方法

土地（宅地、田、畑、山林）については、「評点式評価方法」により、資産の価値を「評点数」により表す方法が採用されている。

「評点」は、資産価値の格差を点数により格付けしたものである。

土地・・・売買実例価額を基に標準地に評点数を付ける。

各筆の評点は、標準地の評点数に比準して付ける。

2 評価額の算定方法

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

3 評点一点当たりの価額の算定方法

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{「提示平均価額」} \times \text{総面積}}{\text{総評点数}}$$

4 提示平均価額の算定方法

$$\text{「提示平均価額」} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総面積}}$$

土地については地目ごと

5 提示平均価額の意義

(1) 評点一点当たりの価額の算定の基礎

前述のとおり、固定資産評価基準上、固定資産の具体的な評価額を算出するため、評点一点当たりの価額の決定が不可欠であり、これは提示平均価額を基に決定される。

(2) 各市町村の評価水準の目安

提示平均価額は、単位面積当たりの価額を示すものであり、これにより各市町村の評価水準のひとつの目安となるものであり、市町村間の評価の均衡を確保する役割も果たしている。

また、据え置き年度においては、地目の異動に伴う土地の評価が適切に行われたか、評価替え年度においては、前年度実績との対比を見ることによって、評価替えが適切に行われたかの検証が可能となる。

6 提示平均価額の提示

(1) 市町村の区分

指定市町村 = 総務大臣

ア 宅地 各都道府県庁所在の市

イ 田、畑及び山林 各都道府県、地目別に一つの市町村

宅地：甲府市、田：南アルプス市、畑：甲州市、山林：南部町

その他の市町村 = 知事

指定市町村以外の市町村

(2) 提示内容

土地

宅地 1 m²当たりの価額 (円 / m²)

田、畑及び山林 千m²当たりの価額 (円 / 千m²)

(3) 提示の手続き

指定市町村・・・地方財政審議会を経て、総務大臣が提示

その他の市町村・・・県固定資産評価審議会を経て、知事が提示

据置年度における宅地価格の下落修正について

1 修正措置の概要

固定資産税(土地)の価格については、基準年度の価格を3年間据え置くとされているが(地方税法第349条)、据置年度となる平成25,26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、価格の修正を行うことができる(地方税法附則第17条の2)。

具体的な価格の修正方法は、総務大臣が定める修正基準によるものとされており、平成25,26年度は宅地について適用される。

課税上著しく均衡を失すると認める場合
基準年度以降にも地価が下落し、価格を据え置くこととすると、当該市町村内の地価が下落した土地としなかった土地との納税者の間に不公平が生ずることや、当該市町村内の納税者に著しい負担感を生じさせる恐れがある場合など。
個々の市町村の状況がこれに該当するか否かは、土地価格の状況や税負担の水準等により異なるため、市町村長がその判断を行うこととされている。

2 修正方法

(1) 地価下落の把握方法

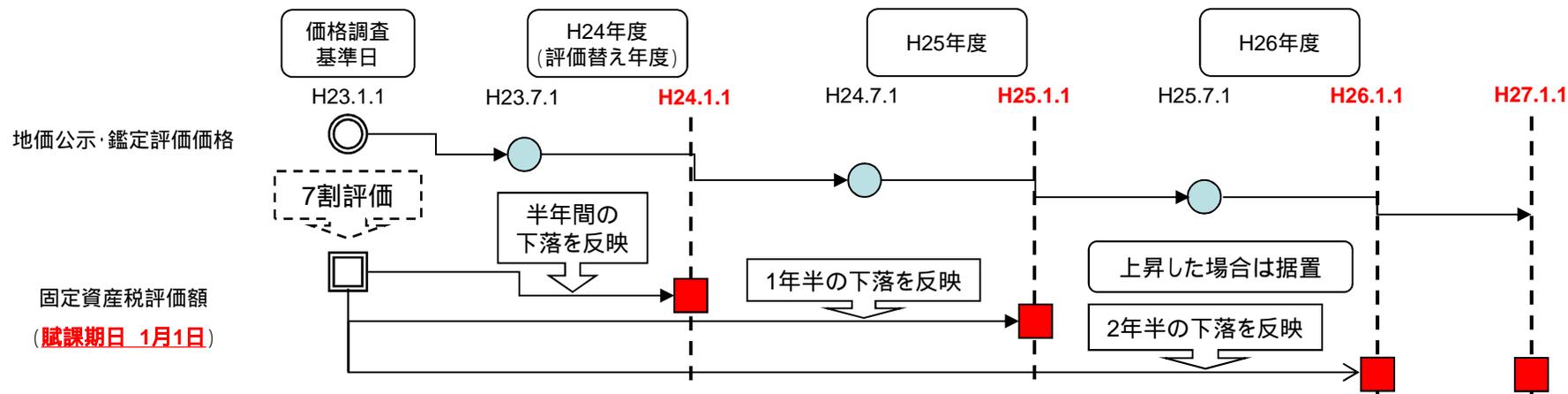
県地価調査(前年7月1日時点の価格)、及び鑑定評価を活用

(2) 適用単位

- ・市街地宅地評価法適用地域:用途地区別(住宅地区、商業地区、工業地区等)
- ・その他の宅地評価法適用地域:状況類似地区別(地価の下落状況等から、用途地区等をさらに細分化することができる。)

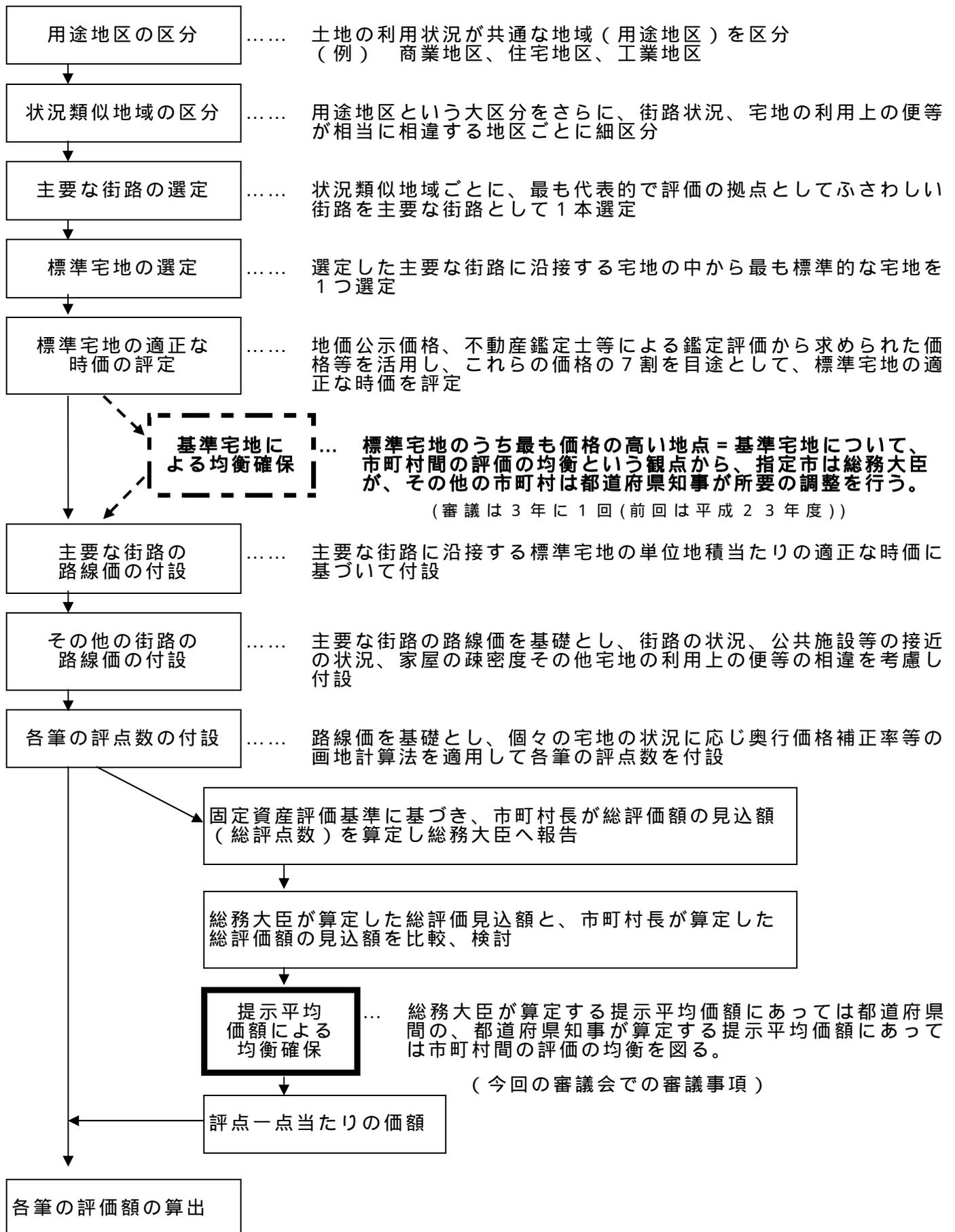
(3) 平成26年度における修正率

平成23年1月1日から平成25年7月1日までの地価下落を反映した修正率を、価格調査基準日の評価額に乗じる。



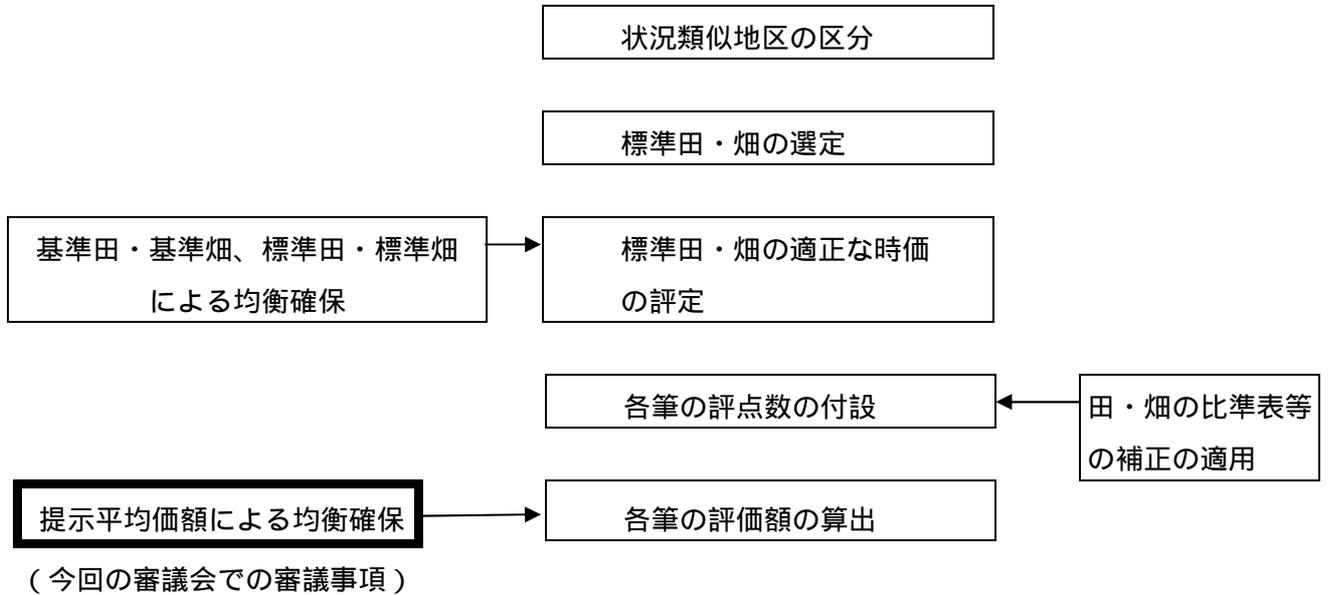
宅地の評価方法

[参考] 市街地宅地評価法



農地（田・畑）・山林の評価方法

一般農地（田・畑）の評価方法



一般山林の評価方法

