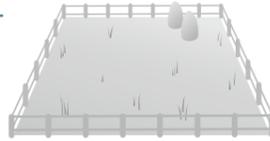


雑種地の評価方法の統一

雑種地……田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野のいずれにも当てはまらない土地のことです。



Step.1 現状の把握

雑種地は、駐車場や資材置き場などの比較的宅地に近い利用状況にあるものから、不毛地や荒地のような山林や原野に近い状況にあるものまで多岐にわたります。航空写真・地積図などを活用しながら現地を確認します。

Step.2 比準の決定

雑種地の評価は、その位置や利用状況に応じて、近隣にある似た用途の土地の価額を参考に求めます。これを比準するといいます。

これまで、それぞれの地域の状況を考慮して比準を行っていましたが、税負担の公平性を保つ観点から、評価方法を統一します。

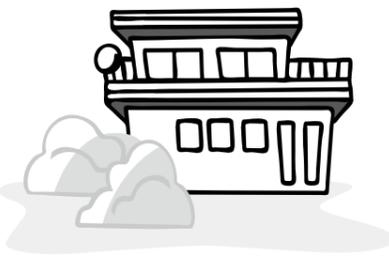
評価方法の統一により、宅地周辺の駐車場や資材置き場などは価格が見直されますので、税額が上がる場合があります。

地目の統一

同じような用途の土地でも、地域によって異なった基準で評価を行っていましたが、今回の評価替えで基準を定め、航空写真や現地写真をもとに現地調査を行い、土地の現況を確認して地目を統一します。

このため、地目の見直しにより、地目が変更した土地では、評価額を見直す場合があります。

家屋の評価替え



家屋の評価は再建築価格（住んでいる家を現在建てたとしたら、建築費はいくらになるか）で行います。

評価替えでは、

- ①建築物価の動向……建築材料費や労務費がどれだけ変化したか
- ②経年減点補正率……新築から何年経過したかを反映させ、評価額を決定しています。

評価額は増改築、取壊しなどが無い限り、平成30年度から32年度までの3年間は据え置かれます。

問い合わせ先 本庁 税務住民課 固定資産税係 ☎0968・86・5723
総合支所 住民課 税務住民係 ☎0968・34・3111 (内線754)

固定資産税の評価替えを行います

土地
家屋

評価替えとは？

評価替えとは、土地・家屋について3年ごとに価格を見直す制度のことです。前回の評価替えからの3年間における資産価格の変動に対応し、適正な均衡のとれた価格に見直す作業であるといえます。

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）に、土地・家屋・償却資産（事業用資産）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税です。

平成29年度予算では、町税が町の収入全体の約12.7%（8.1億円）にあたり、そのうち固定資産税は約53%（4.3億円）を占めています。

評価のしくみ

土地の評価は、「固定資産評価基準」によって評価することとなっています。

- ①地目 固定資産税の評価上の地目は、田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野・雑種地に分類されます。登記簿上の地目に関係なく、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。
- ②地積 地積は、原則として登記簿に記載されている地積により評価します。
- ③価格（評価額） 価格は、売買実例価格を基に算出した、正常売買価格を基礎として求めます。

土地の評価替え

Step.1 土地の評価

固定資産税を課税するための土地の価格（評価額）を決定します。町では、「その他宅地評価法（標準地比準方式）」での評価方法を採用し評価額を算定しています。

※その他宅地評価法（標準地比準方式）…宅地の沿接する道路の状況、家屋の過密度などを考慮し、おおむねその状況が類似している宅地の所在する地区ごとに状況類似地区を選定し、地区内の標準的な宅地に価格をつけ、その1㎡あたりの単価に各筆の地積を乗じて評価額を求める評価方法です。

Step.2 税負担の調整

急激に税額が上昇して、納税義務者に税負担が大きくなるように、前年の価格と比べて今年の土地の価格を決定します。ここで決定した価格が課税標準額となります。

Step.3 税額の計算

Step.1～2をもとに税額を計算します。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

※幹線道路沿いの整形地は評価が高くなるため税額も上がり、幅員の狭い道路沿いの土地や不整形地などは評価が低くなるため税額も下がる傾向にあります。