

令和3年度固定資産税評価替について

住民税務課

1. 固定資産税の評価替えとは

- 固定資産税は「適正な時価」により課税されるもの。
- 本来であれば毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」を基に課税を行うことが納税者間における税負担の公平に資することになるが、膨大な量の土地、家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的に事実上不可能であること、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から、土地と家屋は3年毎に評価額を見直す制度がとられている。
- 総務大臣が定める固定資産評価基準の改定に基づく評価替え
- 次回評価替えは令和3年度。

2. 令和3年度評価替えに向けた取り組み

- 土地
 - ① 宅地状況類似地区の細分化
 - ② 一部地区への市街化宅地評価法（路線価）の導入検討
 - ③ 松川町固定資産（土地）評価事務取扱要領の整備
 - 家屋
 - ① 評価基準の改定
 - ② 再建築費補正率の改定
- } 固定資産評価基準に合わせて改定

3. 宅地状況類似地区の細分化

- 状況類似地区とは
 - ・ 宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分されたもの。
 - ・ 地区ごとに標準宅地を選定し、不動産鑑定士による不動産鑑定を行う。
 - ・ 基本的に同一状況類似地区内の単価は、鑑定価格を基礎とし、各土地固有の要因（形状・接道等）により決められた補正を行って求める。
- 細分化理由
 - ・ 他自治体と比較し、宅地状況類似地区数が少なく、1つの地区が広大であるため。

（表1：近隣及び県内の同規模自治体との宅地状況類似地区数）

松川町	高森町	阿南町	辰野町	箕輪町	飯島町	佐久穂町	山ノ内町	飯綱町
29	52	60	127	176	72	89	138	75

令和3年度評価替えの概要

土地

- ① 固定資産評価基準の変更に伴う評価の見直し
→ 土地評価の評価補正率の見直し、法規制を考慮した評価の導入
- ② 宅地状況類似地区の見直し
- ③ 町中心部への市街化宅地評価法（路線価）の導入

見直し前
の地区



見直し後
53地区

家屋

- ① 固定資産評価基準の変更に伴う評価の見直し
→ 新築家屋の評価項目・補正率・物価指数の見直し
- ② 築年数に応じた評価への見直し
→ 新築後の年数に応じて家屋の評価額を減価

宅地状況類似地区とは

- 概ね状況が類似している宅地の地域を区分したもの。
- 状況の類似する地区ごとに、不動産鑑定を行う地点（標準宅地）を設け、その「適正な時価（鑑定価格の7割を目途）」を基に地区内の土地を評価する。
- 基本的に同一状況類似地区内の評価は、標準価格を基礎とし、各土地固有の要因（形状・接道等）により決められた補正を行って求める。