

当村の固定資産評価額の現状

◎固定資産税は、固定資産の価格を基に課税（税率 1.4%）されますが、その価格は原則として村長が決定します。（地方税法 410 条）

土地

土地の評価・・・総務大臣が定めた固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定します。ここでいう価格とは**適正な時価（正常な条件のもとに成立する取引価格）**のことをいいます。原村では適正な時価を求めるために不動産鑑定士の鑑定価格を参考にしています。

・評価額の計算方法

【宅地】 状況類似地区 27 地区 1 m²あたり 2,100 円～13,160 円

事例 払沢の宅地

9,100 円（R5 年度状況類似単価）×0.96（比準割合）×500 m²=4,368,000 円

【田】 状況類似地区 55 地区 1 m²あたり 62.70 円～88.10 円

事例 払沢の田

77.4 円（農地 m²単価）×1.00（比準割合）×1,000 m²=77,400 円

【畑】 状況類似地区 42 地区 1 m²あたり 29.30 円～43.20 円

【山林・原野】 状況類似地区 14 地区 1 m²あたり 18.40 円～39.40 円

【雑種地】

事例 1 **宅地比準** 払沢の雑種地

9,100 円（R5 年度状況類似単価）×0.96（比準割合）×0.70（雑種地補正割合）×500 m²=3,057,600 円

事例 2 **農地比準** 払沢の雑種地

{43.2 円（農地 m²単価）+290 円（造成費）}×1,000 m²=333,200 円

【農業用施設用地】

近隣の農地の単価に 1,700 円の造成費相当額を加えたものが、m²当たりの単価となります。

・令和 5 年度における筆数と地籍（非課税地籍も含む）

地目	筆数（筆）	地籍（m ² ）
田	4,191	6,899,614
畑	5,979	6,233,539
宅地	7,663	4,452,227
山林	3,494	2,727,490
原野	3,124	7,338,856
雑種地	12,533	7,370,684
その他	—	8,237,590
合計	42,904	43,260,000

原村地目別筆数及び地積

筆数 (筆)	H31	R2	R3	R4	R5
田	4,259	4,243	4,214	4,200	4,191
畑	6,055	5,985	6,005	5,987	5,979
宅地	7,436	7,495	7,544	7,595	7,663
山林	3,483	3,507	3,496	3,500	3,494
原野	3,143	3,143	3,141	3,128	3,124
雑種地	12,405	12,439	12,468	12,499	12,533
その他					
合計	36,781	36,812	36,868	36,909	36,984

地籍 (㎡)	H31	R2	R3	R4	R5
田	6,946,925	6,941,882	6,917,776	6,907,515	6,899,614
畑	6,278,862	6,238,236	6,250,578	6,240,707	6,233,539
宅地	4,295,757	4,328,615	4,358,555	4,400,505	4,452,227
山林	2,739,227	2,750,949	2,739,779	2,740,021	2,727,490
原野	7,786,353	7,778,137	7,765,879	7,355,794	7,338,856
雑種地	7,351,992	7,365,862	7,372,063	7,372,811	7,370,684
その他	7,860,884	7,856,319	7,855,370	8,242,647	8,237,590
合計	43,260,000	43,260,000	43,260,000	43,260,000	43,260,000

家屋

評価のしくみ・・・固定資産評価基準によって、再建築価格（評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するとした場合に必要とされる建築費です。）を基礎に評価します。

評価額の求め方

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} (\text{※1}) \times \text{経年減点補正率} (\text{※2})$$

家屋調査をもとに算出します。

家屋の建築後の年数経過によって生ずる損耗の状況による減価を表したものです。

※1 屋根、外壁、天井、各部屋の内装に使われている資材や設備の状況、間取りなどを調査し、評価の対象となった家屋を新築するために必要とされる建築費を算出します。

※2 建築後の年数の経過によって補正する割合です。建物の構造・種類によって補正率が異なり、残存価格として2割の価値を残すように設定されています。

評価額の推移

(事例)

平成 27 年新築 木造住宅 床面積 128.89 m² 再建築費 (当初) 9,064,986 円

	平成 28 年度評価額	5,887,164 円	
	平成 29 年度評価額	5,887,164 円	
評価替え	平成 30 年度評価額	5,408,831 円	(約 8 %減少)
	平成 31 年度評価額	5,408,831 円	
	令和 2 年度評価額	5,408,831 円	
評価替え	令和 3 年度評価額	4,901,946 円	(約 9 %減少)
	令和 4 年度評価額	4,901,946 円	
	令和 5 年度評価額	4,901,946 円	

令和 5 年度 家屋概要

木造・・・	総数 6,871 棟	床面積 641,877 m ²
木造以外・・・	総数 2,104 棟	床面積 247,068 m ²
非課税家屋・・・	99 棟	床面積 37,186 m ²

次に家屋について本村の評価基準についてご説明いたします。

評価のしくみですが、お配りいたしました資料 冊子の「固定資産税評価のあらまし」の 23 ページをご覧ください。固定資産評価基準に基づきまして、再建築価格（評価の対象となった家屋の同一のものを、評価の時点でその場所に新築するとした場合に必要とされる建築費）を算出し、評価額はこの再建築価格に減点補正率を乗じて算出いたします。

家屋の調査ですが、職員が家屋調査に伺い、家屋の屋根、外壁、各部屋の内装などに使われている資材や設備の状況、間取りなどを調査します。

この調査をもとに再建築価格を求め、経過年数に応じた経年減点補正率等を乗じて計算し評価額を求めます。

経年減点補正率は建物の構造や種類、規模によって異なりますが、木造家屋では 15 年～35 年（一般的な家屋は 25 年）、非木造のものはだいたい 20 年から 60 年で残存価格の 2 割になるように設定されています。

評価額の推移の参考事例として、平成 27 年築の一般的な規模の木造住宅をあげさせていただきますのでご覧ください。

以上です。