

一般的な家屋の評価について

新築家屋の評価

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基礎に評価します。

具体的には、家屋実施調査により確認した家屋の屋根、外壁、基礎、天井、内壁、床、給排水設備、電気設備等を「固定資産評価基準」にあてはめて再建築価格を算定し、経年減点補正率を乗じることで評価額を算定しています。

※「固定資産評価基準」によって算定された固定資産の評価額は、実際に要した建築費用とは金額が異なります。

※固定資産税の「評価額」＝「売買価格」となりません。売買実例価格方式や取得価格方式は採用されていませんのでご注意ください。

その評価は3年ごとに見直されます。

固定資産税評価基準とは

評価手法の全国的統一を図り、各市町村に適正かつ均衡のとれた評価をさせるための地方税法に基づく総務大臣の告示です。

具体的には、土地、家屋、償却資産について、その価格の評価の基準、評価の実施方法、手続きを定めた基準です。

【新築家屋の計算式】

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

(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ものとした場合に必要とされる建築費です。

(経年減点補正率)

家屋建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわしたもので、種類・構造によって異なります。0.2が下限です。

新築家屋以外の家屋(在来分家屋)の評価

在来分家屋の評価額は、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、固定資産評価基準が定める再建築費評点補正率により、建築物価の変動分を考慮します。ただし、上記算式により算出された評価額が前年度の価額を超える場合には、決定価額は引き上げられることなく、原則として前年度の価額に据え置かれます。

3年に一度**評価替え**を行い、評価額が見直されます。

(なお、増改築又は損壊等の事情のある家屋については、これらによる価格を増減します。)

評価替えとは

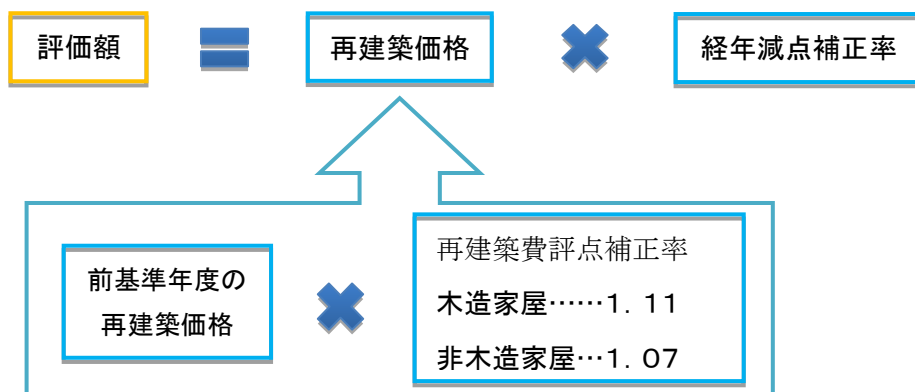
3年間の資産価値の変動に対応し、適正な均衡のとれた価格(評価額)に見直す制度です。

この3年ごとの評価替えを行う年度を「基準年度」といい、令和6年度が基準年度です。令和7年度と令和8年度は価格が据え置かれる年度です。次回の基準年度は、令和9年度になります。

【評価替えに影響を与える要因】

1. 建築物価の変動(上昇か↑ 下落か↓)
2. 経年による減価(何年経過しているか?)

【在来分家屋の計算式】



お問い合わせ先

藤枝市課税課 家屋・償却資産係

TEL:643-3279(直通)