



◎土地の評価方式が変わります

市内の宅地の評価は、市街地的地域に適用する「市街地宅地評価法(路線価方式)」と、それに至らない地域に適用する「その他の宅地評価法(標準地比準方式)」の2つの方式を使用しています。これまで山陽地域では、一部の地域を除いて標準地比準方式で評価していましたが、評価替えの年である令和3年度から、大部分の地域において路線価方式を用いて評価します。

◎目的

- 幹線道路の整備に伴い市街地の形成が進み、従来の標準地比準方式より、路線価方式のほうがより適正な評価であると判断されるため
- 旧市町間の評価のばらつきをなくし、評価の均衡化、適正化、公平化を図るため

◎変更する地域

大字厚狭、大字鴨庄、大字郡、大字山川、大字山野井、大字埴生、大字津布田

※一部の地域は除きます。

◎路線価方式で評価額は変わるの？

路線価方式では、道路の条件(幅員、公共施設等への距離)ごとに価格を設定し、道路に接する土地条件(間口、奥行、形状)を数値化して補正するため、より細かく評価されます。そのため、評価額が変わる場合があります。

※路線価方式と標準地比準方式のいずれの評価方式も、その地域における標準的な宅地の不動産鑑定評価が課税の基礎になることに変わりはありません。

◎建物の滅失・増築の際はお知らせください

建物を滅失・増築されたときは、現地調査をして次年度から課税・減税をする必要があります。正しい税額算定のため、市へのご連絡と調査のご協力をお願いします。

なお、実際の床面積と課税床面積が異なる場合、調査が終了するまで売買や譲渡等の手続きが中断することもありますのでご注意ください。

◎税額はどのようにして決まるの？

固定資産の評価は、国が示す「固定資産評価基準」に基づいて行い、価格(評価額)を決定します。原則としてこの評価額が「課税標準額」となります。
※住宅用地等の特例措置が適用されると、評価額より低く算定されます。

「課税標準額」に税率を乗じて税額を算出します。

税額 = 課税標準額 × 税率

※本市では固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.3%です。

◎免税点制度

土地、家屋、償却資産の種類ごとに、それぞれの課税標準額(合計)が次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

土地：30万円 家屋：20万円 償却資産：150万