

土地

の固定資産税

評価額の決めかた



用途により、状況が類似する地域に区分します

地域内の主要な道路に面している標準的な宅地を選びます

不動産鑑定士による評価をもとに、標準的な宅地1あたりの価格「路線価」を決めます

路線価をもとに各宅地の評価額を決めます。ただし、形状などにより補正を行う場合もあります

土地の固定資産税は

$$\text{土地の固定資産税} = \text{課税標準額} \times \text{税率} 1.6\%$$

土地全体の評価額をもとに算定

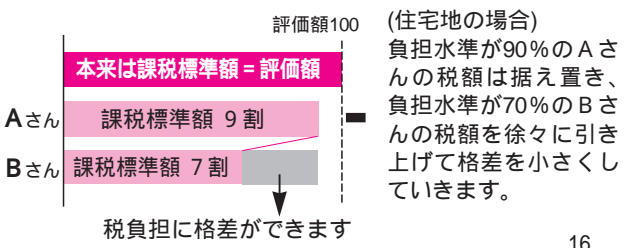
1 あたりの評価額は、
[路線価×形状による補正率]で計算

負担水準によって税額を調整

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額}}$$

負担水準	税額
住宅地 80%以上	据え置きまたは引き下げ
住宅地 80%未満	緩やかに引き上げ
商業地 70%以上	引き下げ
商業地 60%以上70%未満	据え置き
商業地 60%未満	緩やかに引き上げ

* 本来は課税標準額=評価額ですが、地域や土地によって、評価額と課税標準額の差が大きい所と小さい所があります。この差から生まれる税負担の格差を負担水準を使って調整します(左ページ本文参照)。



平成15年度は 固定資産税の評価替えです

問い合わせ 資産税課 ☎(866)2056 ☎(866)2057

固定資産税は、今年1月1日現在で所有している土地や家屋、償却資産(工場の設備、会社の備品など)に課税される税金です。
平成15年度は、土地と家屋の評価替えを行います。評価替えは、固定資産税の算定基礎となる土地と家屋の評価額を3年ごとに見直す作業です。
新しい評価額で税額を計算した平成15年度の固定資産税納税通知書は、5月9日にお送りする予定です。第一期分の納期限は6月2日です。

新しい縦覧・閲覧制度で 資産の内容をチェック!

地方税法の改正により、4月1日から縦覧・閲覧制度が変わります。

縦覧

新たな縦覧制度では自分で所有する土地・家屋の価格と、ほかの土地・家屋の価格とを比較することができます。ご自分の資産の評価額が適正かどうかをご確認ください。

縦覧できるもの	縦覧できるかた
納税者 納税者と同居の親族 納税管理人 納税者の代理人委任状が必要です)	納税者 納税者と同居の親族 納税管理人 納税者の代理人委任状が必要です)
土地価格等縦覧帳簿：所在、地番、地目、地積、評価額 家屋価格等縦覧帳簿：所在、家屋番号、種類、構造、床面積、建築年、評価額	土地価格等縦覧帳簿：所在、地番、地目、地積、評価額 家屋価格等縦覧帳簿：所在、家屋番号、種類、構造、床面積、建築年、評価額
4月1日(火)から6月2日(月)までの平日、午前8時30分～午後5時15分	市役所1階 資産税課
*土崎・新屋支所での縦覧は行いません	市役所1階 資産税課
納税通知書、運転免許証など本人であることを証明できるもの 法人の場合は、代表者印を押した申請用紙または委任状	納税通知書、運転免許証など本人であることを証明できるもの 法人の場合は、代表者印を押した申請用紙または委任状

閲覧

納税義務者のほか、新たに借地人・借家人なども、使用している固定資産に限り閲覧できるようになります。

閲覧できるかた	閲覧できるもの
1 納税義務者 の親族 納税管理人 納税義務者の代理人 (委任状が必要です)	1 固定資産の処分をする権利を有するかた
2 土地について賃借権 そのほかの権利を有し、賃借料などの対価を支払っているかた	2 当該権利のある土地部分を開覧できます
3 家屋について賃借権 そのほかの権利を有し、賃借料などの対価を支払っているかた	3 当該権利のある家屋部分およびその敷地の土地部分を開覧できます
4 固定資産の処分をする権利を有するかた	4 当該権利のある土地・家屋を開覧できます

持参するもの	場所	期間	閲覧できるもの
納税通知書、運転免許証など本人であることを証明できるもの 閲覧できるかたの2、4のかたは、権利を証明できるもの(賃貸借契約書など) 法人の場合は、代表者印を押した申請用紙または委任状	市役所1階 資産税課 *土崎・新屋支所でも納税義務者は、固定資産課税台帳の写しの交付を受けることができます。ただし、記載事項についての説明を求めるかたは、資産税課へおいでください。	4月1日(火)から平日 午前8時30分～午後5時15分	固定資産課税台帳 ：所有者、所在、地番、地目、地積、家屋番号、種類、構造、床面積、建築年、評価額、課税標準額など

家屋

の固定資産税

家屋の評価替えは、平成12年度の評価替え以降、3年間の建築費の変動を反映した新しい基準で算定します。ただし、平成15年度の新しい評価額が、評価替え前の価格を上回った場合は、評価替え前の価格に据え置きます。



土地の評価を見直す

土地の評価替えは、地価の変動などを考慮に入れながら、上の図のような流れで行います。土地の評価額は、道路に接する標準的な土地1㎡あたりの価格である「路線価」をもとに計算します。
評価替えは3年ごとに行われますが、地価の下落などにより評価額を3年間据え置くことが適当でない土地については、毎年評価額を修正しています。

秋田市の地価の動向

前回の評価替えを行った平成12年度と比べると、「商業地」は依然と

評価額が上がったのに 税額が上がる?

固定資産税の税額は、「課税標準額×税率」で求めますが、負担水準(新しい評価額に対する前年度課税標準額の割合)によって、調整されています(右参照)。負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりします。一方、負担水準が低い土地は、緩やかに税負担を引き上げていく仕組みになっています。そのため、評価額が上がっても、前年度の課税標準額との差によって

格差をなくすために 税負担を調整

このような負担調整は、税額の急増を避けながら、地域やそれぞれの土地によりばらつきがある税負担を一定の水準に均衡化し、公平な課税を行うために設けられたものです。

課税の対象となるのは 現状の地目です

土地の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、現状の土地の使用われ方によって決めています。昨年は、市街化区域を対象に、路線の状況を見直す調査も行いました。課税内容が変わっている場合がありますので、納税通知書の課税明細書で確認してください。

家屋の固定資産税は

$$\text{家屋の固定資産税} = \text{課税標準額} \times \text{税率} 1.6\%$$

家屋の **評価額** をもとに算定します

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

再建築価格とは...評価の対象となった家屋とまったく同じものを評価の時点において新築するものとした場合に必要とされる建築費です。
経年減点補正率とは...建築後の年数経過によって生じる損耗による家屋の減価などをあらわしたものです。