

# 平成18年度は 固定資産税の 評価替えです



資産税課土地担当tel(866)2056  
家屋担当tel(866)2057

問い合わせ

固定資産税の評価替えは、税額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18年度の固定資産税納税通知書は、5月8日(月)にお送りする予定です。1期分の納期限は5月31日(水)です。

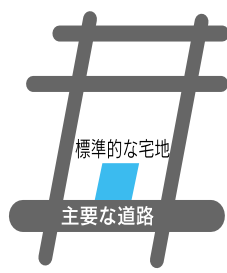
## 土地

### の固定資産税

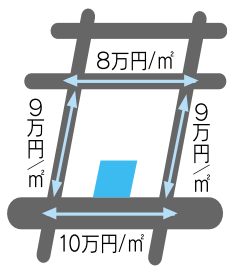
評価額の決めかた



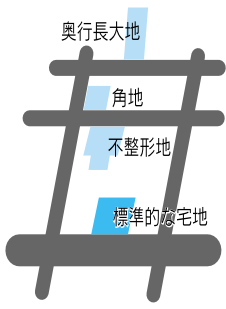
用途により、状況が類似する地域に区分します



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。

市内全域で地価が下落しているため、「商業地」「住宅地」ともに評価額も下がっていますが、新しい道路が開通したり、道路の拡幅など、路線に変化があった付近の土地については、前年度と比べると、評価額が上昇する場合があります。

### 課税内容は、土地全体の利用状況で判断

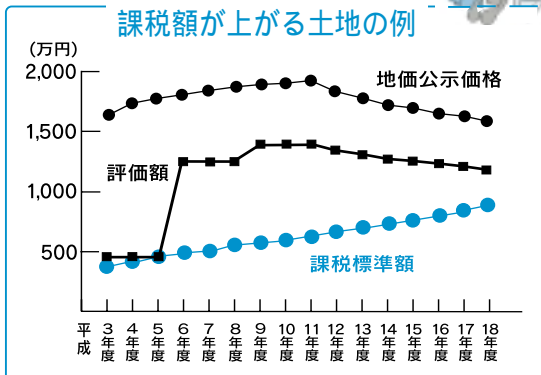
土地の課税は、全体的な利用状況をもとに課税します。そのため、部分的にわずかな差があっても、細かく分けずに評価を行い、課税します。土地の利用状況の変化によって課税内容が変わっている場合もありますので、納税通知書に記載されている課税明細書で確認してください。

### 地価が下がったのに 税額が上がる?

土地の固定資産税の額を定める元となる「課税標準額」は、過去からの評価額と関係します。

土地の評価額は、平成5年度以前

地価が下がっているのに  
課税額が上がる土地の例



は地価公示価格よりかなり低い額で、その水準も市町村によってばらつきがありました。そのため、平成6年度に全国一律に地価公示価格の7割をめどに評価替えを行いました。が、それによって、評価額が大幅に上昇しました。

本来は「評価額=課税標準額」ですが、その評価額をそのまま課税標準額とすると、急激に負担が増えることとなります。そのため、課税標準額を緩やかに引き上げて評価額に近づけていくように調整しています。

左のグラフのように、評価額に課税標準額が追いついていない土地は、地価と評価額が下がっても、課税標準額が上がる場合があります。

# 評価額から税額を決定

今年度から土地の課税計算が変わります

これまで土地の固定資産税の額は、前年度の課税標準額に、税の負担割合に応じた調整率をかけて出していました。しかし、同じ評価額の土地でも税額に差が出る期間が長く続くとおそれがありました。そのため、農地を除く土地の課税計算が見直され、税の負担割合が住宅用地で80%未満、非住宅用地で60%未満の場合の課税標準額の計算式が変わりました(下表参照)。

## 土地の税額を計算してみよう!



例1

新評価額が900万円、前年度課税標準額が100万円の小規模住宅用地の場合

前年度の課税標準額を新評価額×特例率で割って、負担割合を出します。  
 $100万円 \div (900万円 \times \text{小規模住宅の特例率} 1/6) = 66\%$  (負担割合)

負担割合が80%未満なので、右下表の計算式を使います。

$100万円 + (900万円 \times 1/6 (\text{特例率}) \times 5\%) = 107万5千円$ が、当年度の課税標準額になります。

固定資産税の額は...

課税標準額107万5千円 × 税率1.6%  
 = 17,200円です



例2

新評価額が1,200万円、前年度課税標準額が900万円の非住宅用地の場合

例1と同様に前年度の課税標準額を新評価額で割り、負担割合を出します。  
 $900万円 \div 1,200万円 = 75\%$  (負担割合)

負担割合が70%を超えたので、課税標準額は新評価額の70%になります。

$1,200万円 \times 70\% = 840万円$

固定資産税の額は...

課税標準額840万円 × 税率1.6%  
 = 134,400円です

### 土地の固定資産税は

#### 土地の固定資産税

= 課税標準額 × 税率1.6% ( )

河辺・雄和地域は平成20年度まで1.5%です

土地全体の評価額をもとに算定

土地全体の評価額 =  $1 \text{ m}^2$ あたりの評価額 × 面積  
 $1 \text{ m}^2$ あたりの評価額は、[路線価 × 形状による補正率]

ポイント

負担割合によって、課税標準額を調整

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

小規模住宅用地の場合は1/6、一般住宅用地の場合は1/3の特例率が適用されます

用地区分	負担割合	当年度の課税標準額
住宅用地	100%超	新評価額 × 特例率(1/6もしくは1/3)
	80%~100%	前年度課税標準額と同額
	80%未満	次の計算式で算出される額 前年度課税標準額 + (新評価額 × 特例率(1/6もしくは1/3) × 5%) ※ただし、「新評価額 × 特例率」の80%の額を上限、20%の額を下限とする。
非住宅用地	70%超	新評価額の70%の額
	60%~70%	前年度課税標準額と同額
	60%未満	次の計算式で算出される額 前年度課税標準額 + (新評価額 × 5%) ※ただし、新評価額の60%の額を上限、20%の額を下限とする。

### 家屋の固定資産税は

家屋の固定資産税 = 課税標準額 × 税率1.6% ( )

河辺・雄和地域は平成20年度まで1.5%です

家屋の評価額をもとに算定します

再建築価格 × 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とした場合に必要な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家屋の価値が下がることなどをあらわしたものです。

家屋の評価は、建築費の変動を反映

家屋の評価替えは、平成15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18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。

# 家屋

の固定資産税

