

平成21年度は、3年に1度の 固定資産税の評価替えの年です ～今回の評価替えで土地の評価方法を統一します～

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在で土地、家屋、償却資産を所有している方が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を納める税金です。

平成21年度は、3年に1度の固定資産税の評価替えの年です。前回(平成18年度)の評価替えでは、市町合併の直後ということもあり、土地の評価方法を統一することが出来なかったことから、今回の評価替えでは、土地の評価方法を統一します。

図 資産税課(内線247・254・339)・各総合支所市民生活課

○**評価替えとは**
評価替えとは、3年ごとに固定資産の評価額を見直すことです。
本来であれば、毎年固定資産の価格に応じて評価替えを行い「適正な時価」をもとに課税されるのですが、市全域で、土地は約35万筆、家屋は約12万棟という膨大な量を毎年見直すことは実務上不可能です。そのため、土地と家屋については原則として3年間評価額を据え置く制度があり、言い換えれば3年ごとに固定資産の価格を見直す制度がとられています。
この制度に基づき、平成21年度に評価替えが行われます。

○**土地の評価方法の統一**
旧市と旧6町では、土地の評価の手法、データの管理方法が異なることから、総合的な土地の評価の見直しを行い、平成21年度評価替えに合わせて、土地の評価方法の均衡化・公平化を図るため、土地評価の統一を行います。

市街地宅地評価法とは

① 用途により状況が類似する地域ごとに区分します。

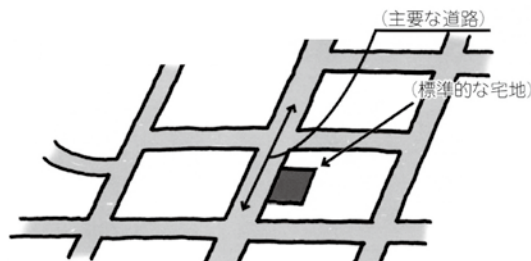


(商業地区)



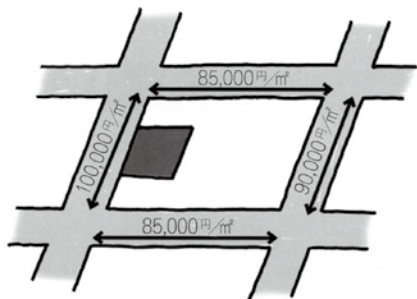
(住宅地区)

② 地域内の主要な街路に面している標準的な宅地を選びます。

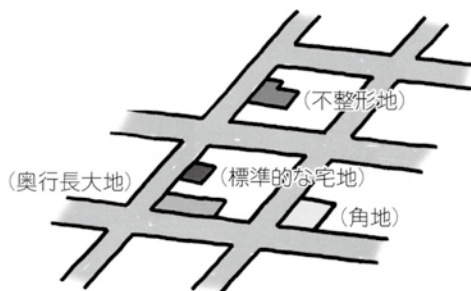


標準的な宅地は面積、形状が普通のもので、利用の実績も用途地区の用途に供されているものから選定します。

③ 不動産鑑定士による評価をもとに標準的な宅地の価格(路線価)を決めます。



④ 路線価をもとに各宅地の評価額を決めます。ただし、その宅地の形状などにより、価格の補正を行います。



補正の必要な土地は、間口が狭い、奥行が短い・長い、形が不整なものなどについて評価基準に定めた補正率などにより行います。

※路線価図を閲覧することによりその宅地の価格が適正かどうか判断できます。

○土地の評価方法を変更するもの

◆宅地、市街化区域農地（宅地など）

これまでの宅地などの評価は、旧市は「市街地宅地評価法」（通称「路線価方式」）を採用しています。路線価を付設し各宅地を評価し、画地計算法の各種補正（奥行、間口狭小、不整形など）および高低差、高圧線下などの補正を適用しています。

旧6町は「その他の宅地評価方法」（通称「標準宅地比準方式」）を採用し、標準的な宅地の価格をもとに、地域ごとに同一単価で各宅地を評価しています。

今回の評価替えに合わせて、宅地などの評価方法を「市街地宅地評価法」に統一します。（2ページ図参照）

◆宅地

旧市は、評価方法の統一による影響はありません。ただし、旧市でも地目変更などにより変わる場合があります。

旧6町は評価統一により評価方法が変わり、画地計算法が適用され、各種補正が適用になることから、ほとんどの土地の評価額は一般的に下がります。ただし、条件の良い角地や裏道路のある宅地は、前年度より土地の価格が上昇する場合があります。

税負担については、旧6町の宅地などは、負担水準が高いことから課税標準額も下がり税額も下がります。ただし、一部の負担水準の低い土地は、評価額が下がっても税額が上昇する場合があります。

◆雑種地

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場および原野以外の土地（駐車場や資材置場、荒地など）をいい、雑種地の評価方法は、付近の土地の価格に比準して算出することとなっています。田、畑、山林に比準している雑種地の評価については変更ありません。

しかし、宅地比準の雑種地については、旧市と旧6町でも比準割合が異なっていたことから、この比準割合を統一し、雑種地の評価方法を統一します。

◆雑種地

旧市は、比準割合の変更がないことから影響はありません。ただし、宅地比準の雑種地は比準先の価格が下落していることから税額は下がります。

旧6町の宅地比準の雑種地は、比準もとの宅地の価格が評価統一により一般的に下がっていますので税額も下がります。ただし、一部では、比準割合の特に低い田・畑に比準していた雑種地で、本来宅地を比準して評価しなければならぬ駐車場や資材置場などの雑種地は評価額が上がります。

この場合の税負担は、急激に税額を上昇させないために税負担の調整措置が講じられます。

固定資産税 Q&A

Q1. 宅地の評価方法が変わると税額にどのような影響がありますか？

A1. 旧市は評価統一による影響はありませんが、旧6町では評価方法の統一によって各種補正が適用になりますので、一般的には評価額が下がります。このため負担水準の高い土地は課税標準額も下がり税額も下がることとなります。

Q2. すべての駐車場が雑種地として評価されますか？

A2. 宅地と一体的に利用されている駐車場は「宅地」として評価します。道路向かいにある独立した駐車場や貸駐車場などは「雑種地」として評価します。

Q3. 地価が下がっているので土地の税金は下がりますか？

A3. 地価の下落に伴い評価額が下がると、負担水準の高い土地は税負担が下がったり据え置かれますが、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させるようになっています。負担水準の低い土地は地価の下落に関係なく税額が上昇する状態が数年続きます。

Q4. 年の途中で土地の売買があった場合、固定資産税は誰に課税されますか？

平成20年12月に、私（A）名義の土地を買主（Bさん）と売買契約を締結し、平成21年2月に所有権移転登記を済ませました。平成21年度の固定資産税は誰に課税されますか？

A4. 平成21年度の固定資産税は、Aさんに課税されます。地方税法の規定により、賦課期日（毎年1月1日）現在の土地登記簿に所有者として登記されている方が納税義務者になります。そのため、Aさんに対し、当該年度分の固定資産税を課税することになっています。

※1 「負担水準」・・・個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すものです。負担水準の高い土地は税負担を引き下げまたは据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させるようになっています。

※2 「負担調整措置」・・・毎年度の土地の固定資産税の税負担を調整する措置のことです。平成6年に、地価公示価格などとかけ離れて低く設定されていた評価額を適正な額に見直すことが全国一律に行われました。その結果、評価額が高く、課税標準額が低い状況が生まれました。本来、課税標準額＝評価額であるべきですが、一度に課税標準額を評価額まで上げることは急激な税負担を課することとなり、これを避けるため、「開き」を徐々に縮める仕組みが取られました。