

土地や家屋の評価替え

評価の見直しで より適正な価額に



固定資産税は、毎年一月一日に固定資産（土地、家屋、償却資産）の所有者が資産のある市町村に納める税。税額はその評価額を基に算定され、市民税とともに環境衛生や福祉、教育などのさまざまな行政サービスを行うための重要な財源となります。

都市計画税は、市街化区域にある土地・家屋の所有者が固定資産税と併せて納める目的税です。土地画整理事業や道路・公園整備などの都市計画事業の費用に充てられます。

平成十五年度は、三年に一度行われる土地、家屋の評価替えの年（地方税法に定められた基準年度）です。

土地の評価 地価に対応し適正化

土地評価の均衡化・適正化

宅地は、平成九年度の評価替え以降、毎年、地価下落に対応した評価の見直しを行ってきました。今回の評価替えでは、固定資産評価基準の一部改正などを踏まえ、新しい道路の開通などに伴う土地環境の変化に対応した状況類似地区や路線などの見直しを実施。一層の適正な評価を目指しました。

宅地の評価は、地価公示価格の七割を目標にするため、地価公示地以外にも市内に標準宅地を選定し、不動産鑑定士の鑑定評価を行いました。また、今回の評価替え価格調査基準日は平成十四年一月一日ですが、地価

区分	負担水準	負担調整率
非住宅用地	70%を超える	評価額の70%まで引き下げ
	60%以上70%以下	1.00
	40%以上60%未満	1.025 / (特例) 1.00
	30%以上40%未満	1.05
	20%以上30%未満	1.075
	10%以上20%未満	1.10
	10%未満	1.15
住宅用地	100%を超える	本則課税
	80%以上100%以下	1.00
	40%以上80%未満	1.025 / (特例) 1.00
	30%以上40%未満	1.05
	20%以上30%未満	1.075
	10%以上20%未満	1.10
	10%未満	1.15
「特例」は、負担水準が小規模住宅用地55%、一般住宅用地50%、非住宅用地45%以上で、同時に下落率15%以上の場合があります。		

<p>〔負担水準の求め方〕</p> $\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{新評価額} \times \text{住宅用地特例率}} \times 100 (\%)$ <p>住宅用地特例率は、小規模住宅用地(200 まで)が1/6(都市計画税では1/3)、一般住宅用地(200 超)が1/3(都市計画税では2/3)</p>
<p>〔評価下落率の求め方〕</p> $(\text{平成12年度評価額} - \text{平成15年度評価額}) \div \text{平成12年度評価額} \times 100$
<p>〔税額の求め方〕</p> <p>平成15年度の土地の税額 = 平成14年度の課税標準額 × 負担調整率(表1) × 税率 平成15年度の家屋の税額 = 平成15年度の評価額 × 税率 *税率は固定資産税が1.4%、都市計画税が0.2%</p>

の下落をできる限り反映させるため、さらに半年間の下落修正を実施。その上で、固定資産評価基準に基づき、各土地の評価を行いました。