

# 平成21年度は 固定資産税の評価替えの年

〔市〕 市税課課資産税係 30-61338番、FAX 22-1398番

固定資産税は、毎年1月1日現在に、土地・家屋・償却資産を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて、市町村長がその価格を決定していますが、土地と家屋については、3年ごとに評価の見直し（評価替え）を行うように定められており、平成21年度は、この評価替えの年にあたるため、彦根市においても次のとおり評価の見直しを実施しています。

## 土地の評価替え

土地の価格は、宅地・田・畑・山林などの地目別に定められた評価方法で算定します。

このうち宅地については、これまでと同様、地価公示価格や不動産鑑定評価価格の7割程度を目安に、適正な価格になるよう算定しています。具体的には次のように算定します。

まず、土地の利用状況の似た区

域ごとに「状況類似区域」という区域を設定し、そのなかの標準的な土地を「標準宅地」として選びます。この「標準宅地」の価格の7割が、その状況類似区域内の土地の評価額の基準になります。

「評価替え」では、前回の評価替えからの状況の変化などを評価額に反映させるため、「状況類似区域」の区域の割り方、標準宅地の選び方から見直します。

## 評価の見直し方針

彦根市における地価動向の状況は、平成3年ごろから続いていた下落傾向から、平成18年から同19年にかけて一部の地域で上昇に転じましたが、平成20年以降、この上昇傾向にも陰りが見られる状況です。

地価の上昇を評価額に反映させるのは、3年に一度の評価替え年度のみと定められています。そのため、前年度の評価額には、前回評価替え（平成18年度）の価格調査基準日（平成17年1月1日）以降の地価上昇が反映されていません。

しかし、評価替え年度である今年度の評価額は、価格調査基準日（平成20年1月1日、平成20年7月1日）まで地価下落が認められる場合は平成20年7月1日時点の地価公示価格などをもとに算定します。地価が上昇した地域などでは、前年度と比較すると評価額が上昇し、税負担も増加する場合があります。

なお、宅地の価格は、宅地が接する「街路の状況」および「土地の形状」に応じて算定しますが、評価替えではそれらについても見直しを行っています。

「街路の状況」とは、道路の幅員や舗装の有無、駅までの距離などのことです。この「街路の状況」について、前回の評価替えからの3年間の異動を現地調査や航空写真などにより把握し、現況に即し

た内容に、見直しました。

また、「土地の形状」とは、その土地の間口距離や奥行距離、いびつさなどのことです。このうち間口距離や奥行距離の長短による補正率を固定資産評価基準の改正により改めました。

そのほかにも次のとおり見直しをしました。

▼航空写真などを用いて土地利用状況を把握し、現況に即した評価内容に改めました。

▼市街化区域内農地にかかる税負担の軽減を図るため、評価方法を改めました。

## 土地の税額の計算は？

固定資産税の税額は、評価額ではなく課税標準額に税率（1.4%）を掛けて計算します。

平成6年度の評価替えで、土地の評価方法が現在の方法に改められ、多くの土地で評価額が大幅に上がったにもかかわらず、税負担の水準が前年並みにとどまったため、評価額と課税標準額の差が大きく開きました。その差は、土地によって大きく開いたところ、さほどでもないところと、ばらつきが生じました。

このばらつきを解消するため、平成9年度から、前年度課税標準額の当年度評価額に対する割合（これを「負担水準」といいます）が高い土地は税負担を引き下げ、か

## 家屋の評価替え

家屋の価格は、固定資産評価基準に基づいた再建築費を基準として評価する方法を採用しています。再建築費は、評価の対象となった家屋と同一の家屋をその時点において、その場所に再度新築した場合に必要とされる建築費のことです。この再建築費に、新築時からの経過年数に応じた減点補正などを行うことにより、評価額を求めています。

3年に一度の評価替えの年には、3年間の建築物価の変動をもとに、再建築費を算出し直し、建築後の年数の経過による減価割合を合わせ合わせて再計算します。平成21年度の再建築費は、評価替え年の2年前（今回は平成19年）の1月現在の工事原価を基礎として積算替えしています。下の表のとおり、過去3年間の工事原価が上昇していると認められたため、前回の評価替え（平成18年度）で算定した再建築費よりも上昇しています。

なお、平成19年1月以降の建築物価の変動は、次回の評価替え（平成24年度）に反映されます。

今回の評価替えでは再建築費が上昇したため、建築年次が比較的新しい家屋でも前回の評価替えの際よりも評価額の下がり幅が少なくなっている傾向にあります。なお、再建築費の上昇割合が年数経過による減価割合を上回り、評価替えの再計算の

## 家屋の評価替えの計算

$$\text{（これまでの再建築費} \times \text{変動率）} \times \text{年数経過による減価率} = \text{平成21年度評価額}$$

評価替え年度 (工事原価の時点)	変動率		
	木造	非木造	
平成21年度 (平成19年1月)	1.03 ↑	1.04 ↑	今回の変動率
平成18年度 (平成16年1月)	0.98	0.95	過去の変動率
平成15年度 (平成13年1月)	0.96	0.96	

構造、用途によって定められた減価率で20%まで減価する

※平成21年度の変動率は、総務省が平成16年1月と平成19年1月の工事原価を比較して定めた率です。

結果が前年度の評価額より上昇することがありますが、この場合は前年度の評価額に据え置きます。建築年次の古い家屋は、過去に建築物価の高騰が続く中で評価額を据え置いたため、評価替えの再計算の結果が以前から据え置かれていた評価額を下回るまでにはいならず、評価額が下がらない傾向にあります。

## 固定資産税（土地）の税額計算

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

負担水準	今年度の課税標準額
70%超	今年度評価額×70%
60%～70%	前年度課税標準額に据え置き
60%未満	前年度課税標準額+今年度評価額×5% (ただし、その額が今年度評価額の60%を超えるときは課税標準額は評価額の60%相当額、20%未満のときは20%相当額)
80%以上	前年度課税標準額に据え置き
80%未満	前年度課税標準額+今年度本則課税標準額×5% (ただしその額が今年度本則課税標準額の80%を超えるときは課税標準額は本則課税標準額の80%相当額、20%未満のときは20%相当額)
90%以上	前年度課税標準額×102.5%
80～90%	前年度課税標準額×105%
70～80%	前年度課税標準額×107.5%
70%未満	前年度課税標準額×110%

### 表中の用語の計算式

- ▶ **負担水準** =  $\frac{\text{前年度評価額}}{\text{課税標準額}} \times \frac{\text{（今年度評価額）}}{\text{住宅用地のときは本則課税標準額}}$
- ▶ **本則課税標準額** = 評価額 × 住宅用地特例率
- ▶ **住宅用地特例率** =
  - ・小規模住宅用地  
(=住宅用地のうち、200㎡までの部分)  
固定資産税：1/6 都市計画税：1/3
  - ・一般住宅用地  
(=住宅用地のうち、200㎡を超える部分)  
固定資産税：1/3 都市計画税：2/3

### ※市街化区域内農地には特例措置があります

- ▶ 評価額 × 特例率②
- ▶ 特例率 = 固定資産税 1/3 都市計画税 2/3

上の表中①と②で出された額のうち、低い方が課税標準額になります

据え置き、負担水準が低い土地はなだらかに税負担を引き上げる負担調整措置を講じて、負担水準の均衡化を図ってきました。

しかし、依然として負担水準のばらつきは残っているため、このばらつきを解消し、課税をより公平なものにするため、今後も税負担の均衡化を図っていきます。

左の表で課税標準額の計算方法を示しました。この負担調整措置により、評価額が下がっている場合でも、負担水準の低い土地については、税負担が増加する場合があります。

