

固定資産税（土地・家屋）の

評価替えを行います

〈照会先〉 税務課 土地係 ☎ 23 7 7 3 1

家屋係 ☎ 23 8 7 8 3

平成18年度は3年に一度の評価替えの年度になります。この評価替えに伴い、土地の負担調整措置の内容が大きく変わります。これは税負担の不公平を是正し、制度の簡素化を図るものです。

土地について

固定資産評価基準に基づき、地目別に定められた評価方法により評価します。

◆**地目** 宅地、田および畑（併せて農地といいますが）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。

◆**地積** 原則として土地登記簿に登記されている地積により求めます。

◆**価格（評価額）** 固定資産評価基準に基づき、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます。

◎ 今回の土地の評価替えに関する主な改正点は次のとおりです。

① 宅地の商業地等については、評価額の70%が課税標準額

（評価額と実際の税負担の計算に用いる額）として法定上限を維持するとともに、税負担の水準が60%〜70%のところは、前年度課税標準額を据え置き、60%未満については、前年度課税標準額に評価額の5%を加えます。ただし、その結果、60%を上回る場合は評価額の60%相当額とし、20%を下回る場合は評価額の20%相当額となります。（①について下記の内容を参照）

② 住宅用地については、税負担の水準が80%以上の場合には前年度課税標準額を据え置きます。また、80%未満の場合には前年度課税標準額に評価額×住宅用地特例率6分の1または3分の1の額（本則課税標準額の5%を加えます。ただし、その結果、本則課税標準額の80%を上回る場合は80%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額となります。）

③ 農地および山林の評価方法は、原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素などがあればそれに相当する価額を控除した純農地、純山林としての価格）に比準して評価します。ただし、転用許可を受けた農地などについては、状況が類似する宅地などの評価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価します。

④ その他（鉱泉地、原野など）の評価方法は、宅地、農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づくなどの方法により評価します。

家屋について

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価します。

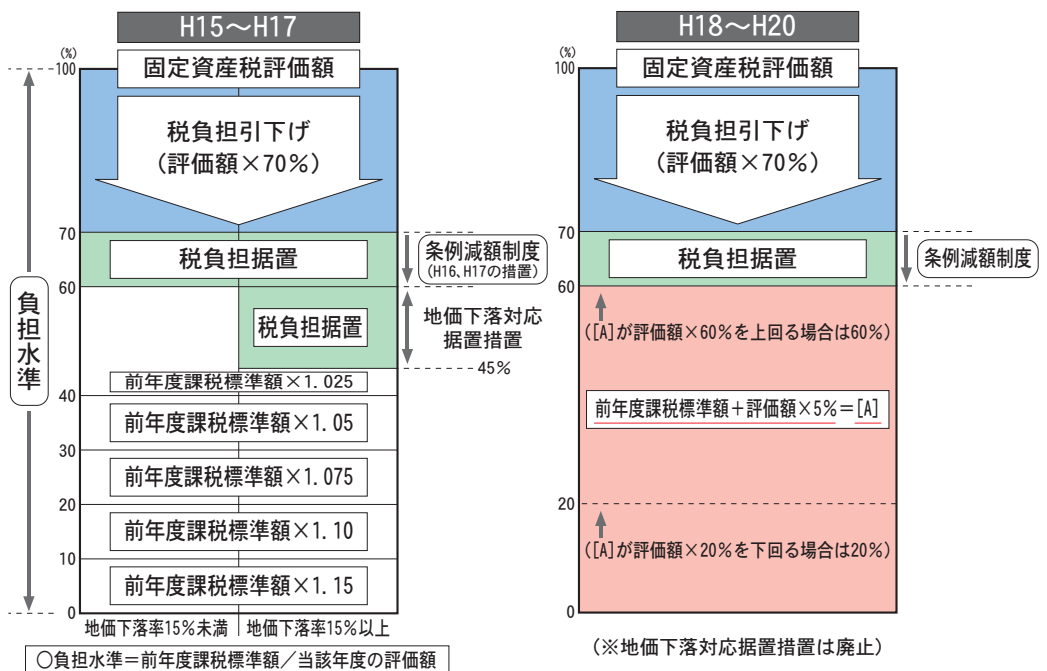
◆ 新築家屋の評価

評価額Ⅱ 再建築価格×
経年減点補正率等

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に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家屋の建

負担調整措置の改正について【商業地等】



築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価などを表したものです。

◆ 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

新築家屋の評価と同様に求め

ますが、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。（なお、増改築または損壊などがある家屋については、これらを考慮して再評価されます。）