

正（下落修正措置）を行います。

税負担の仕組み

土地の固定資産税は、課税標準額に税率（1.4%）を乗じて算出します。評価額課税となっていない土地については、今年度からその新評価額に対する前年度課税標準額の割合に応じた新たな調整措置が適用されます。

問い合わせ…資産税課土地係・TEL内線2365

家屋の評価

基準となる建築資材などは値下がりした物が多く、これに減価率を乗じて評価します。したがって、大半の家屋は評価が下がります。

評価替えの仕組み

家屋の評価額は、固定資産評価基準により、再建築価格に対して経年減点補正率を乗じて算出します。

再建築価格は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価替えの時点において、その場所に新築する場

合に必要なとされる建築費のことで、一般にいわゆる家屋の取得価格、建築坪単価などとは異なり、再建築費評点基準表によって求められる家屋を、新築したときの再建築費評点数に物価の変動率を乗じて算出します。

経年減点補正率は、家屋の建築後の年数経過によって生じる損耗による減価などを表したものです。

問い合わせ…資産税課家屋係・TEL内線2368

土地課税のモデルケース

200㎡の小規模住宅用地（1筆）の場合

平成17年度課税標準額…2,800,000円

平成18年度評価額…24,000,000円

平成18年度特例後評価額…4,000,000円

*小規模住宅用地の特例を適用（評価額に1/6を乗じる）

●上記の場合の固定資産税の求め方

①負担水準の算出

$$\frac{\text{平成17年度課税標準額 (2,800,000円)}}{\text{平成18年度特例後評価額 (4,000,000円)}} \times 100 = \text{負担水準 (70\%)}$$

②負担水準に応じた調整措置の適用

負担水準が70%なので小規模住宅用地80%未満の調整措置が適用されます（図B参照）。

平成17年度課税標準額…2,800,000円

+

平成18年度特例後評価額…4,000,000円

×

5%

||

平成18年度課税標準額…3,000,000円

③平成18年度の税額算出

平成18年度課税標準額…3,000,000円

×

税率…1.4%

||

平成18年度固定資産税…42,000円

*平成18年度の評価額が前年度に比べ、下落もしくは据え置きとなっても負担水準が80%未満の土地については、税負担が緩やかに上昇します。

*実際の税額算出では、名寄せの合計課税標準額の1,000円未満を切り捨てた後に税率を乗じた額の100円未満を切り捨てて算出しています。

*市街化区域内の土地については、都市計画税が課税されます（税率=0.2%）

家屋課税のモデルケース

平成16年建築の木造専用住宅の場合

（床面積100㎡、新築後3年間の軽減措置適用）

平成17年度の固定資産税（同15年度基準）

建築時の1㎡当たりの再建築費評点数…83,000点

×

減価率…80%

（経年減点補正率、構造・種類によって異なります）

×

再建築費評点数1点当たりの価格…0.99円

×

床面積…100㎡

||

平成17年度評価額…6,573,600円④

軽減税額（A×1.4%×50%）=46,015円⑤

平成17年度の課税標準額=6,573,000円⑥

平成17年度固定資産税額（⑥×1.4%-⑤）=46,000円①

評価替えによる平成18年度固定資産税

建築時の1㎡当たりの再建築費評点数…83,000点

×

再建築費評点補正率…98%（建築物価変動率）

×

減価率…75%

×

再建築費評点数1点当たりの価格…0.99円

×

床面積…100㎡

||

平成18年度評価額…6,039,400円⑦

軽減税額（⑦×1.4%×50%）=42,275円⑧

平成18年度の課税標準額=6,039,400円⑨

平成18年度固定資産税額（⑨×1.4%-⑧）=42,200円②

前年に比べ、3,800円（①-②）の減少。

*評価額算出までにある、計算途中の1円未満の額は切り捨てます。

*実際の税額算出では、課税標準額は1,000円未満を切り捨てた額、固定資産税額は100円未満を切り捨てた額になります。

*市街化区域内の家屋については、都市計画税が課税されます（税率=0.2%）。

固定資産税 平成18年度評価替え

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）に土地・家屋・償却資産（総称して固定資産）を所有している方が、それぞれの評価額を基に算定された税額を納める税金です。土地と家屋については、原則として3年に一度の基準年度ごとに評価の見直し（評価替え）を行っています。平成18年度は、この基準年度に当たります。

*詳しくは、資産税課（本庁舎2階）・出張所で配布している「固定資産税のしおり」をご覧ください。

土地の評価替えについて

土地の評価替えについては、地価公示価格や不動産鑑定士の鑑定評価などにに基づき、評価額を決定しています。また、市内全域でバランスの取れたきめ細かい評価ができるよう

に、基準年度ごとに「その他の宅地評価法（標準地比準方式）」から「市街地宅地評価法（路線価方式）」への移行を進めています（今年度は、芳野・古谷・南古谷・山田地区の一部）。市内の宅地価格の傾向として

は、全体的に下落は続いているものの、市内中心部では下げ止まりとなる地域も現れています。

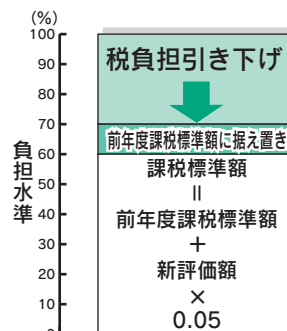
一方、税負担については、依然として地域や土地によって評価額と課税標準額との格差が残っています。本来の姿といえる評価額課税（評価額＝課税標準額）となっていないことから、負担水準（新評価に対する前年の課税標準額の割合）の不均衡を是正し、課税の公平性をいっそう促進するため、固定資産税の計算方法の簡素化も含めた新たな調整措置が導入されます。

なお、土地の評価額は3年間据え置くことが原則ですが、平成19年度、同20年度において引き続き地価の下落があり、評価額を据え置くことが適当でないときは評価額の修

図A. 商業地などの土地（住宅用地以外の宅地など）

- ①負担水準の割合が70%以上…課税標準額を評価額の70%に引き下げ
 - ②負担水準の割合が60%以上70%未満…前年度の課税標準額に据え置き
 - ③負担水準の割合が60%未満…調整措置（前年度課税標準額に新評価額の5%を加算したものが今年度の課税標準額）により、税負担はなだらかに上昇
- *ただし、③で計算した結果の課税標準額が新評価額の60%を超える場合は60%に据え置かれます。また、新評価額の20%に満たない場合は、20%に引き上げられます。

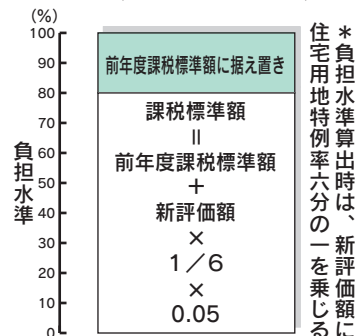
図A（商業地などの宅地）



図B. 住宅用地

- ①負担水準の割合が100%以上…課税標準額を100%（住宅用地の特例適用後の評価額）まで引き下げ
 - ②負担水準の割合が80%以上100%未満…前年度の課税標準額に据え置き
 - ③負担水準の割合が80%未満…調整措置（前年度課税標準額に住宅用地特例を適用した新評価額の5%を加算したものが今年度の課税標準額）により、税負担はなだらかに上昇
- *ただし、③で計算した結果の課税標準額が新評価額（住宅用地の特例適用後）の80%を超える場合は、80%に据え置かれます。また、新評価額（住宅用地の特例適用後）の20%に満たない場合は、20%に引き上げられます。

図B（小規模住宅用地）



*住宅用地の特例は、住宅1戸につき200㎡までは、小規模住宅用地の特例として1/6を、200㎡を超える分については、一般住宅用地の特例として1/3を評価額に乗じて課税計算を行う特例です。

*市街化区域農地も同様の計算（市街化区域農地の特例は1/3）となります。

*都市計画税についても、固定資産税と同様の調整措置が行われます。

*負担水準の計算方法

$$\text{負担水準} = \frac{\text{平成17年度課税標準額}}{\text{平成18年度評価額}} \times 100$$

図B（一般住宅用地）

