

●家屋の評価替えの仕組み

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す。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再建築費評点補正率

(建築物物価変動率)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。

平成21年度の再建築費評点補正率は、木造家屋が103%、非木造家屋が104%です。家屋の評価額が前年度を上回る場合は、前年度の評価額に据え置きます。

問い合わせ…資産税課家屋担当・TEL224-5684

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20年度課税標準額…2,800,000円

平成21年度評価額…24,000,000円

平成21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

平成20年度課税標準額

$$\frac{(2,800,000円)}{(4,000,000円)} \times 100 = \text{負担水準} (70\%)$$

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20年度課税標準額…2,800,000円

+

平成21年度特例後評価額…4,000,000円

×

5%

||

平成21年度課税標準額…3,000,000円

③平成21年度の税額算出

平成21年度課税標準額…3,000,000円

×

税率…1.4%

||

平成21年度固定資産税…42,000円

*平成21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、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。

家屋課税のモデルケース

平成19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20年度の固定資産税

建築時の1㎡当たりの再建築費評点数…91,000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20年度評価額…7,207,200円[Ⓐ]

軽減税額(Ⓐ×1.4%×50%)=50,450円[Ⓑ]

平成20年度の課税標準額=7,207,000円[Ⓒ]

平成20年度固定資産税額(Ⓒ×1.4%-Ⓑ)=50,400円^①

評価替えによる平成21年度固定資産税

建築時の1㎡当たりの再建築費評点数…91,000点

×

再建築費評点補正率…103%(建築物物価変動率)

×

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21年度評価額…6,959,400円[Ⓓ]

軽減税額(Ⓓ×1.4%×50%)=48,715円[Ⓔ]

平成21年度の課税標準額=6,959,000円[Ⓕ]

平成21年度固定資産税額(Ⓕ×1.4%-Ⓔ)=48,700円^②
前年に比べ、1,700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、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。

*市街化区域内の家屋については、都市計画税が課税されます。

固定資産税 平成21年度評価替え

固定資産税は、毎年1月1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納める税金で、それぞれの固定資産の価格を基に算定されます。土地と家屋については、原則として3年に1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21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。

●土地の評価替えの仕組み

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きます。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、福原・大東地区の一部）。

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、平成18年度の評価替えから導入されています。

なお、土地の価格は3年間据え置くことが原則ですが、同22年度・同23年度において引き続き地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは価格の修正（下落修正措置）を行います。

問い合わせ…資産税課土地担当

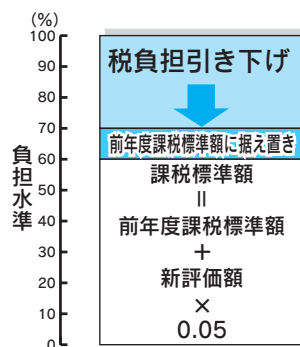
TEL224-5645

土地の負担水準と課税標準額について

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、税負担は緩やかに上昇
- *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%に満たないものは20%に引き上げられます。

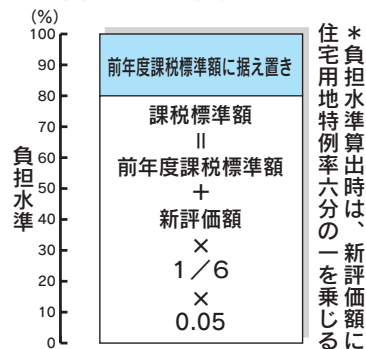
図A. 商業地などの宅地



図B. 住宅用地（小規模住宅用地・一般住宅用地）

- 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、税負担は緩やかに上昇
- *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%に満たないものは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

$$\text{負担水準} = \frac{\text{平成20年度課税標準額}}{\text{平成21年度評価額}} \times 100$$

図B. 一般住宅用地

