

◎土地の課税のしくみ

評価のしくみ

土地の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき、地目ごとの評価方法により行います。

宅地等については、基準年度の前年1月1日現在の地価公示価格・鑑定評価価格を基に、その7割を目途に付設した路線価を基礎とし、画地計算法を適用して評価する「市街地宅地評価法」により評価しています。なお、地価が下落している地域は、評価年度の前年7月1日時点までの下落率を乗じて評価額を減額修正しています。

【市街地宅地評価法による標準宅地等の場合】

評価額

=

路線価 × 補正率 × 地積

路線価＝地価公示価格等の7割

補正率は、間口、奥行きなど土地の形状によって異なります。

宅地等の課税標準額の求め方

土地については、平成9年度から税負担の均衡化を図ることを目的として負担調整措置が講じられていますが、平成18年度の税制改正により、納税者に分かりやすい簡素な制度に見直しされ、課税の公平の観点から税負担の均衡化を一層促進する措置が講じられています。

具体的には、宅地等の課税標準額は、商業地等・住宅用地の区分ごとに、次の方法で計算します。

ただし、昨年中に地目や用途（住宅用地⇔住宅用地以外）を変更した土地については、別の方法により計算します。

商業地等の場合

※商業地等とは、住宅用地を除く宅地等をいいます。

課税標準額の原則は、『今年度の評価額×70%』ですが、前年度の課税標準額が今年度の評価額の70%を下回るときは以下のとおり負担の調整を行います。

①前年度の課税標準額が、今年度の評価額の60%～70%の場合

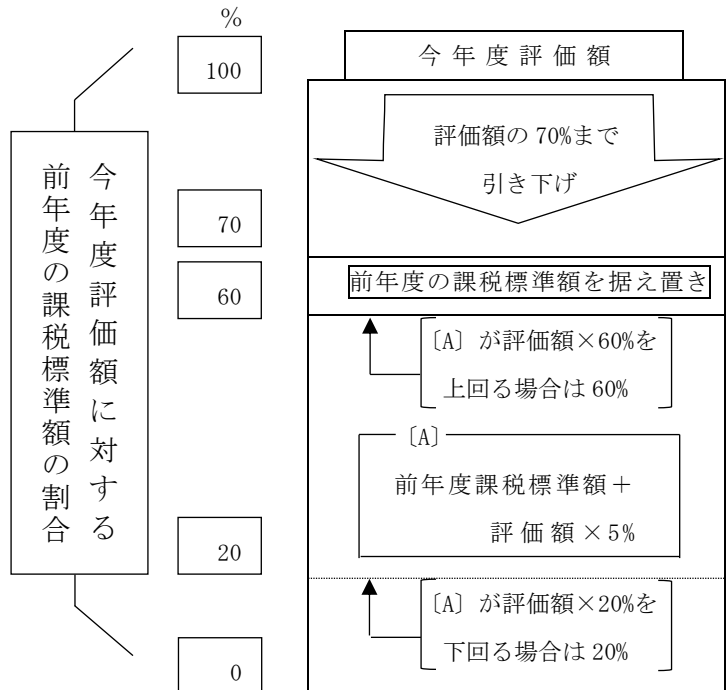
前年度の課税標準額を据え置きます。

②前年度の課税標準額が、今年度の評価額の60%未満の場合

前年度の課税標準額に今年度の評価額の5%を加算します。

ただし、上記により計算した額が、

- ・今年度の評価額の60%を上回る場合は、評価額の60%とします。
- ・今年度の評価額の20%を下回る場合は、評価額の20%とします。



住宅用地の場合 ※住宅用地とは、住宅の敷地に利用されている土地をいいます。

【住宅用地に対する課税標準の特例】

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に区分して、評価額に特例率を乗じた額を課税標準額の上限とする特例が適用されています。住宅用地として認められるのは、家屋の床面積の10倍を限度としますが、併用住宅の場合は居住部分の割合に応じて住宅用地の面積が変わります。

区分	特 例 率
小規模住宅用地	固定資産税 6分の1
住宅1戸あたり200㎡までの部分	都市計画税 3分の1
一般住宅用地	固定資産税 3分の1
土地の面積が200㎡を超える場合 で、小規模住宅用地以外の部分	都市計画税 3分の2

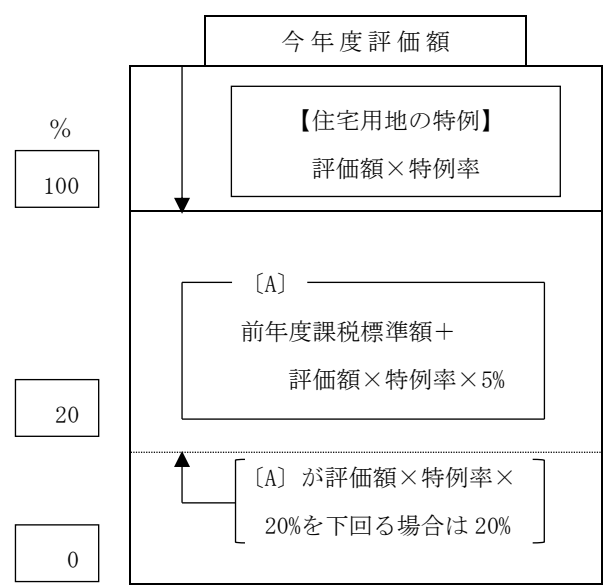
昨年中に住宅の取り壊しを行った土地で、今年度からこの特例措置が適用されなくなった場合は、税負担が増えることになります。

住宅用地の課税標準額は、前述の特例措置により『今年度評価額×特例率』（以下、「特例適用後の額」といいます。）となりますが、前年度の課税標準額が特例適用後の額を下回るときは以下のとおり負担の調整を行います。

前年度の課税標準額が、特例適用後の額を下回る場合

前年度の課税標準額に特例適用後の額の5%を加算します。

ただし、上記により計算した額が、特例適用後の額の20%を下回る場合は、特例適用後の額の20%とします。



◎家屋の課税のしくみ

評価のしくみ

評価額は、総務大臣の定める固定資産評価基準に基づき算定しています。

具体的には、再建築価格を求め、これに経過年数に応じた経年減点補正率を乗じ、設計管理費等を考慮した評点一点あたりの価額を乗じて評価額を求めます。

【新築家屋の評価】

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点一点あたりの価額}$$

再建築価格とは、評点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同じ場所に新築する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、家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価などをあらわしたものです。

【家屋の評価替え】

家屋の評価替えは、再建築費評点補正率（建築物価の変動）と経年減点補正率を考慮して、全国一律に3年に一度行います。

新築住宅の減額措置

新築住宅（H17.1.2以降の新築分）については、原則として住宅1戸につき居住部分の床面積120㎡までを限度として、その部分の固定資産税の2分の1に相当する額が減額されます。減額の期間は新築後3年間、長期優良住宅は5年間（3階建以上の中高層耐火住宅は新築後5年間、長期優良住宅は7年間）です。

減額が適用される住宅の面積の要件

上限面積	280㎡
(共同住宅)	(同上)

下限面積	50㎡
(共同住宅)	(40㎡)

※長期優良住宅として新築後5年間（3階建以上の中高層耐火住宅は7年間）の減額を受けるためには、長期優良住宅の認定を受けている必要があります。

※都市計画税には、この減額措置がありません。

◎償却資産の課税のしくみ

事業用の資産のうち、土地・家屋以外の有形のものを償却資産といい、固定資産税の課税対象です。毎年1月1日における所有者が1月31日までに、市長に申告いただくこととなっています。（地方税法383条）その申告に基づき、評価額および税額が算定されます。