

固定資産税の土地評価替えについて

土地の評価方法が統一されます

平成21年度は、3年ごとに行われる固定資産税の評価替えの年にあたります。

今回の評価替えは、平成17年2月の町村合併後、初めての本格的な評価替えとなります。

当市においても、評価の均衡、税負担の公平を図るため、旧町村ごとに異なっていた土地の評価を航空写真・地積図・公図・現地写真等を活用しながら評価の統一を行っていきます。

1 固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在で、土地・家屋・償却資産(事業用資産)を所有している方に課税される市税です。

市税は、市の収入全体の約11%にあたり、そのうち固定資産税は約48%(平成20年度予算)を占めています。

3 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」によって、地目別に定められた評価方法により評価することとなっています。

①地目 固定資産税の評価上の地目は、田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・原野・雑種地をいいます。これは、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。

地目の認定は、現況と利用目的に重点をおいて土地全体で認定します。

②地積 地積は、原則として登記簿に記載されている地積により評価します。

③価格(評価額) 価格は、売買実例価格をもとに算出した、正常売買価格を基礎として求めます。

2 評価替えとは

固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を課税標準額として課税されるものです。

本来であれば毎年度評価替えを行い、その結果をもとに課税を行うことが理想的といえますが、膨大な量の土地、家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的に事実上不可能であることや、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から、土地と家屋については、原則として3年間評価額を据え置く制度、つまり3年毎に評価額を見直す制度がとられています。

この3年に一度の評価替えを行う年度を「基準年度」といい、平成21年度がその基準年度にあたり、評価替えが行われます。

4 評価の統一が必要な事項

平成18年度の評価替えは合併直後であったため、旧町村の評価替えの内容で実施されました。そのため、平成21年度の評価替えで、新市の固定資産評価事務の均衡を図り、課税の原則である「公平性」を確保します。

①地目の認定

同じように利用している土地であっても地域によって異なった基準で地目認定がなされており、統一した基準を定めて、改めて地目を認定することとしました。地目認定の見直しにより、これまでの認定が変更された土地では、評価額が大きく見直される場合があります。

②雑種地の評価

駐車場や資材置場などの雑種地は、各地域別々の評価方法となっていました。統一した評価とするため、評価方法を見直します。

評価方法の統一により、宅地周辺の駐車場や資材置場などは、宅地に準じた評価になりますので、価格水準が大きく上昇する場合があります。

5 地目認定の統一

固定資産税の評価上の地目は、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)の現況の地目によることとなっています。

しかしながら、同じような利用状況にある土地であっても、地域によって異なった基準で認定されており、同じ利用状況にある土地は、同じ地目として認定し評価すること

としました。

このため、今回の評価替えでこれまでの地目から見直された土地は、見直し後の新しい地目として評価し、そこから税額の基礎となる課税標準額を算出しますので、実際の利用状況が昨年と同じ場合であっても、昨年度に比べて税額が上昇する場合があります。

6 雑種地の評価方法の統一

雑種地は、それぞれの地域ごとに異なった評価方法となっているため統一した評価とし、評価方法を見直します。

◆ 雑 種 地 と は ◆

雑種地とは、田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・原野のいずれにも該当しない土地をいいます。雑種地は大きく次の3つに分類されます。

- ①ゴルフ場等用地／ゴルフ場など広汎な土地を造成して各種の催し物的な事業などの用に供する土地
- ②鉄軌道用地／鉄道の線路敷や駅舎など鉄道にかかる運送の用に供する土地

③その他の雑種地／①、②以外の雑種地

このうち、「その他の雑種地」には、駐車場や資材置場などの比較的宅地に近い利用状況にあるものから、不毛地や荒れ地のような山林や原野に近い状況にあるものまで多岐にわたります。

◆ 雑 種 地 の 評 価 方 法 ◆

その他の雑種地の評価は、その位置や利用状況に応じて、近くの似た用途の土地の価額に準じて求めます。(これを「比準する」といいます。)

しかし、それぞれの地域ごとに比準する土地の基準が

異なり、また、状況に応じた補正の基準も異なっていました。このため、税負担の公平を保つ必要があり、評価の方法を統一することとしました。

◆ 雑 種 地 の 比 準 ◆

概ね次の基準により比準します。

- ①宅地周辺にある場合や駐車場や資材置場・菜園・私道など宅地に近い利用状況にある場合には、「宅地」に比準して価格を求める「宅地比準雑種地」となります。

- ②農地や山林周辺にあり、これらに近い利用状況にある場合には、「農地」や「山林」に比準して価格を求める「農地比準雑種地」となります。

◆ 雑 種 地 の 補 正 ◆

「宅地」に比準して評価する雑種地については、宅地と同じように、一体的な利用による画地を認定して宅地と同様の基準で「間口」「奥行」「形状」に応じて補正します。

また、画地の補正とは別に、利用の状況や宅地化するための造成工事に必要な費用などに応じた補正を行い評

価します。

このような評価方法の統一により、宅地周辺の駐車場や資材置場などは、価格が大きく見直されますので、画地の状況により補正を行っても評価額が上昇する場合があります。

今回の評価方法の統一は、合併後のつがる市として評価の均衡化、適正化、公平化を図ることを目的に、これまでの旧町村ごとの評価基準の一元化を図るものです。統一を行うことで、一部の方については税額が増える場合もありますが、みなさまのご理解とご協力をお願いします。