

# 平成21年度 固定資産税について

## 3年に一度の評価替えを行っています!!

評価替えは、固定資産の価格を替えることです。

固定資産税は固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を課税標準として課税されるものですから、本来であれば毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」をもとに課税を行うことが、納税者間における税負担の公平に資することになります。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は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があること等から、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、換言すれば、3年ごとに評価額を見直す制度が採られています。

平成21年度は評価替えの年です。これに伴い、税額が変更になる場合がありますが、ご理解の上、納期内の納付をお願いします。

### 負担調整は何故必要か？

課税のもととなる金額が、評価額に追いついていないからです。

地域や土地によって評価額に対する税負担に格差がある（例えば同じ評価額の土地があっても実際の税額は異なる）のは税負担の公平の観点から問題があることから、平成9年度以降、負担水準（評価額に対する前年度課税標準の割合）の均衡化を重視することを基本的な考え方とした調整措置が講じられてきました。平成18年度以降もこれを促進する措置が講じられています。

具体的には、負担水準が高い土地は税額を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていくしくみとなっています。

したがって、地価の動向に関係なく全ての土地の税額が上がっているわけではなく、税額が上がっているのは地価が上昇している場合を除けば負担水準が低い土地に限られています。

このように、現在は税負担の公平を図るために、そのばらつきを是正している過程にあることから、税負担の動きと地価動向が一致しない場合、つまり地価が下落している場合も税額が上がるといっても生じているわけです。

ただし、急激な上昇を抑えるために評価額との価格差により、負担水準の割合を定めて緩やかに上昇する仕組みになっています。

注：負担調整は、評価替えに関わらず毎年行われます。

### ②家屋

評価額は次ページの計算式で算出しますが、その算出額が評価替え前の評価額を超える場合は、通常、評価額は評価替え前の評価額に据え置かれます。家屋の課税標準額は、評価額です。この課税標準額は、次の評価替えまで据え置かれます。つまり3年間同額です。

家屋の評価は、固定資産評価基準によって、再建築価格を基準に評価します。

### (新築分)

### 課税標準額の算定式

式1 課税標準額＝評価額

式2 課税標準額＝前年度課税標準額×負担調整率

※ 負担調整率とは、下記の負担水準から求めたもの

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評価額} (\times \text{住宅用地特例率} 1/3 \text{又は} 1/6)}$$

1、評価替えについて

①土地

評価額は、次の計算式で算出します。

新評価額Ⅱ

評価額単価（基準地価格）×地積

税算定の基礎になる課税標準額は、新評価額と前年度課税標準額を比較し、新評価額と前年度課税標準額単価が同じ場合は式1により算定、前年度課税標準額が新評価額を下回る場合は式2により算定します。

