

不動産と固定資産税

<固定資産税について>

固定資産税は、毎年1月1日(「賦課期日」)現在の、土地、家屋、償却資産(「固定資産」)の所有者がその固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。固定資産税は、次のような手順で税額が決定されます。

①固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格をもとに、課税標準額を決定します。

固定資産税の土地と家屋の評価額は3年に一度評価替えが行われます。土地と家屋については、原則として、基準年度(3年ごと)に評価替えを行い、賦課期日(1月1日)現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。第二年度及び第三年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据え置きます。(平成18年度は基準年度です。)

しかし、第二年度又は第三年度において新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、土地の地目の変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに評価を行い、価格を決定します。土地の価格は、上記のように、基準年度の価格を3年間据え置くことが原則ですが、平成19年度、平成20年度において地価の下落があり、価格を据え置くことが適当ではないときは、価格の修正を行います。

② 課税標準額 × 税率 = 税額 となります。

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。しかし、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

市町村の区域内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

(土地 30万円 家屋 20万円 償却資産 150万円)

固定資産税の税率は、市町村の条例で定めることとされています。市町村が税率を定める場合に、通常よるべきものとされている税率は、1.4%(標準税率)です。しかし、市町村で財政上その他の必要があるときは、標準税率とは異なる税率を定めることができます。

<宅地の評価方法>

①道路・家屋の疎密度・公共施設等からの距離その他宅地の利用上の便を考慮して地区、地域を区分

②標準地(奥行・間口・形状等が標準的なもの)の選定

③主要な街路の路線価の付設(地価公示価格、都道府県地価調査及び鑑定評価価格の活用)

④その他の街路の路線価の比準、付設(街路の状況等を主要な街路の状況等と比較考量して付設しま

す)

⑤地区・地域内の各筆の評価（一画地の宅地ごとに評価額を算出します）

<土地に対する課税>

(1)評価のしくみ

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します。

平成 6 年度の評価替えから、宅地の評価は、地価公示価格の 7 割を目途に均衡化・適正化が図られています。

価格(評価額)は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます。評価額の基礎となる路線価、標準宅地の所在については公開されています。

・路線価とは

路線価とは、市街地などにおいて道路に付けられた価格のことであり、具体的には、道路に接する標準的な宅地の 1m² 当たりの価格をいいます。

宅地の評価額は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況(奥行、間口、形状など)に応じて求められます。

・標準宅地とは

標準宅地とは、市町村内の地域ごとに、その主要な道路に接した標準的な宅地をいいます。この主要な道路の路線価は、この標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格等を基にして求められ、その他の道路については、この主要な道路の路線価を基にして道路の幅員や公共施設からの距離等に応じて求められます。

(2)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、小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて特例措置が適用されます。200m² 以下の住宅用地(200m² を超える場合は住宅 1 戸あたり 200m² までの部分)を小規模住宅用地といい、小規模住宅用地の課税標準額については、価格の 6 分の 1 の額とする特例措置があります。

(3)宅地の税負担の調整措置

平成 8 年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置等が行われてきましたが、平成 9 年度の評価替えに伴い、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準(評価額に対する前年度課税標準額の割合)を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

平成 18 年度の評価替えの状況をみますと、ある程度、負担水準の均衡化が進展しつつありますが、依然

として地域や土地によってばらつきが残っている状況にあります。同じ評価額であれば同じ税負担となるのが本来の姿です。平成 18 年度から平成 20 年度までの税負担の調整措置については、負担水準が高い土地については、これまでの制度を継続する一方、負担水準が低い土地については、制度を簡素なものとしながら、負担水準の均衡化を促進する措置を講じることとしています。

「負担水準」とは個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

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

<家屋に対する課税>

評価のしくみ

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。

①新築家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

再建築価格 評価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その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

経年減点補正率 家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

平成 20 年 3 月 31 日までに新築された住宅については、新築後一定期間の固定資産税額が 2 分の 1 に減額されます。

②新築家屋以外の家屋(在来分家屋)の評価

評価額は、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、建築物価の変動分を考慮します。なお仮に、評価額が前年度の価額を超える場合でも、決定価格は引き上げられることなく、通常、前年度の価額に据え置かれます。

(なお、増改築又は損壊等がある家屋については、これらを考慮して再評価されます。)

$$\text{在来分家屋の再建築価格} = \text{前基準年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合}$$

<地価動向と固定資産税の関係に関する疑問点>

①固定資産の評価替えとは何ですか

固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時期」を課税標準として課税されるものです。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、換言すれば、3 年毎に評価額を見直す制度がとられているところです。

この意味から、評価替えは、この間における資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた価格

に見直す作業であるといえます。

なお、土地の価格については、平成 19 年度、平成 20 年度において地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、簡易な方法により、評価を修正できることとなっています。

②地価の下落によって土地の評価額が下がっているのに、税額が上がるのはおかしいのではないのでしょうか。

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が異なる)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額の割合)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が、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負担を引き下げたり、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、地価の動向に関わりなくすべ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とが一致しない場合、つまり地価が下落していても税額が上がるという場合も生じているわけです。

③負担水準のばらつきを是正するための税負担の調整措置が講じられているとのことですが、そもそもなぜ土地ごとの負担水準のばらつきが生じたのですか。

平成 6 年度に、評価の均衡を図るため、宅地の評価水準を全国一律に地価公示価格等の 7 割を目途とする評価替えが行われましたが、それまで評価水準が市町村ごとにばらばらでしたので、各宅地の評価額の上昇割合にもばらつきが生じることになりました。

一方、この評価替えによって税負担が急増しないようにするため、なだらかに課税標準額を上昇させる負担調整措置が講じられました。

この結果、評価額と課税標準額との間に大きな開きが生じるとともに、各宅地間の評価額の上昇の違いがそのまま課税標準額の上昇の違いとはならず、評価替えによる評価額の上昇が大きかった土地ほど負担水準(評価額に対する課税標準額の割合)が低いという状況が生じました。これがいわゆる「負担水準のばらつき」となったわけです。

さらに、平成 4 年以降、全国的に地価の下落が始まり、地価の下落が大きい土地、すなわち負担水準の分母となる評価額が大きく下がった土地ほど負担水準が高くなるという傾向が生じましたが、地価の下落幅は土地ごと、地域ごとに異なっていましたので、負担水準のばらつきが拡大する結果をもたらしました。

このように、現在の負担水準のばらつきは、平成 6 年度の評価替え以前の市町村ごとの評価水準のばらつきと、その後の地価下落の程度のばらつきに原因がありますが、課税の公平の観点からはこれをできるだけ早く解消する必要があり、そのための措置が平成 9 年度から講じられているところです。

④固定資産税の宅地の評価について、地価公示価格等をベースにしているのはなぜでしょうか。

平成 6 年度の評価替えから、宅地の評価については地価公示価格等の 7 割を目途に行うこととされました(いわゆる「7 割評価」)。

これは、

1、固定資産税評価において、市町村間、地域間にばらつきがあり、その均衡化・適正化を図ることが要請されたこと

2、平成元年に制定された土地基本法において公的土地評価相互の均衡と適正化を図ることとされ、平成3年に閣議決定された総合土地政策推進要綱において、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、固定資産税評価の均衡化・適正化を推進することとされたこと

当時、相続税評価は、地価公示価格の7割を目安として行われていたこと等を踏まえ、政府税制調査会等における様々な論議を経て、政府全体の方針として決定されたものです。

「7割評価」には、

1、公的土地評価の信頼性を確保するとともに、固定資産税の土地評価に対する理解を得ることができる

2、地価公示価格という全国統一の客観的な物差しを導入することによって、より合理的に評価を行うことが可能となり、全国的な評価の均衡を確保できる

3、過大な評価、不均衡な評価が行われていないかどうかを判断しやすくなるなどの意義があるものと考えられます

豆知識TOP

1.不動産鑑定士とは

2.不動産鑑定士になるためには

3.不動産鑑定士の仕事

Q 鑑定評価書を先日いただきましたが、この鑑定書はいつまでも有効ですか？

Q 鑑定評価の作業はどれくらいの期間がかかりますか？

Q 鑑定評価の費用はどれくらいかかるのでしょうか？

Q 不動産鑑定士による鑑定評価と不動産業者の査定価格とはどこが違いますか？

京都事務所 075-252-2367 京都府京都市中京区烏丸通竹屋町下ル少将井町 230-1 吉村ビル 3F 大阪事務所 06-6121-3014 大阪府大阪市中央区北浜 1-1-27

グランクリュ大阪北浜 509 号室 大津事務所 077-525-5260 滋賀県大津市京町 3-2-10 京町アークビル 4F