

固定資産税の土地評価替えについて

市町村合併により土地の評価方法を統一しました

平成21年度は、3年に一度の固定資産税の評価替えの年です。

今回の評価替えは、平成18年1月10日に南河内町、石橋町及び国分寺町が合併した後、初めての本格的な評価替えです。

税負担の公平のため、これまで、3町で異なっていた土地の評価を統一しました。市の重要政策として、今回の評価替えで何が統一されるのかをお知らせします。

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在で、土地・家屋・償却資産を所有している人が納める税金です。

税額は、固定資産の評価額をもとに算出しますが、この評価を3年に一度見直します。

前回の評価替えでは、市町村合併直前であつたため、統一できなかった土地の評価方法を、今回の評価替えで統一しました。地域によって評価の方法に違いがあると、税額にも格差が生じてしまい、税負担の公平の観点から問題があります。

評価替えとは

評価替えとは、固定資産の価格の見直しのことをいいます。

本来であれば、毎年度、その資産の価値に応じて評価替えを行い、「適正な時価」をもとに課税を行うことが、納税者間の税負担の公平を図ることになります。しかし、膨大な量の土地について、その評価を毎年度見直すことは、実務的に不可能であることなどから、原則として3年間評価額を据え置く制度、つまり、3年ごとに固定資産の価格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年に評価替えが行われます。

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。

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。

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。

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。

評価を統一した事項(主なもの)

合併前の南河内町・石橋町・国分寺町のこれまでの評価方法を整理し、次の事項を中心に、評価の統一を行いました。

また、旧3町境や隣接市町境付近では、評価の均衡を図るため価格の見直しを行いました。

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きました。そこで、下野市として統一的な基準を定めて、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見直されている場合があります。

宅地の評価

宅地は商業地や住宅地などの利用状況に応じた地区(用途地区)や、これらをさらに細かく、街路等の状況に応じた地域(状況類似地域)に区分した上で評価しますが、

合併により旧来からの町界が消滅したこと等に伴い、今回評価替えにおいてこれらの区分を見直しました。

また、これに関連し、個別の宅地を評価するための固定資産税路線価(道路に接する土地の㎡当りの単価)の見直しも同時に行いました。

この結果、一部の地区では、路線価の価格が見直されました。

また、宅地は一体的な利用状況にもとづき「間口」、「奥行」、「形状」などそれぞれの宅地の個性を勘案した補正を行って評価しますが、今までは地域によって異なった基準で補正がなされてきました。

そこで、下野市として統一的な基準を定めて、補正を行うこととしました。これら以外にも、高圧線の下にある一部の宅地の評価についてもその補正方法を統一しました。

統一的な補正の実施により一部の宅地では評価額が見直されました。

雑種地の評価

市街化調整区域内にある駐車場や資材置場などの雑種地は、旧町ごとに別々の評価方法となっていました。市内を公平で統一された評価とするため、評価方法を見直しました。

評価方法の統一により、市街化調整区域内にある宅地周辺の駐車場や資材置場などは、評価額が見直された土地もあります。

山林の評価

市街化区域内にある山林も、旧町の各地域で別々の評価方法となっていました。評価方法を統一した結果、これらの土地についても評価額が見直されました。