



# 昭和63年度は 固定資産の

# 評価替え

昭和六十三年度は三年に一度の固定資産の評価替えの年です。固定資産税は毎年一月一日現在で、土地・家屋・償却資産を所有している人に課税されます。この固定資産のうち、土地と家屋の評価を三年ごとに見直すのが評価替えです。評価替えは、資産価格の変動に対応して評価額を適正で均衡のとれた価格にするもので、正しく公平な課税に欠かせない制度です。

## 土地の評価

土地の評価は自治大臣の定めた土地基準に基づき国、県の指導により行っています。評価は売買実例価額を基準に、<sup>※1</sup>地価公示価格、<sup>※2</sup>地価調査価格、<sup>※3</sup>不動産鑑定価額等も参考としています。

宅地の評価は市街地的形態が形成されている地域と、そうでない地域では異なります。そこで市内を百二十八の状況の類似する地域に分類し、前に述べた売買実例価額等の変化に応じ、評価額の見直しを実施します。評価額は各区画ごと、各筆ごとに定められます。

- ※1 国土庁の土地鑑定委員会が地価公示法に基づき毎年一回公示する価格
- ※2 県が国土利用計画法に基づき基準地の標準価格を決定し、毎年発表する価格
- ※3 市が委託した不動産鑑定士が調査鑑定した価格

## 土地の税負担の

### 緩和措置

土地の評価替えの結果、税負担

が急にふえるのを緩和するために、税負担の調整措置がとられます。

昭和六十三年度の評価替えに伴い、六十三年度から六十五年度までの税負担は、宅地等の場合、毎年度の増税額がそれまでの最高三割を超えない範囲で調整されます。一般農地の場合には、最高二割を超えない範囲で調整されます。個々の土地に対して具体的に適用される負担調整率は、左の算式によって求められる上昇率に基づいて左の表により求められます。

$$\text{上昇率} = \frac{\text{昭和63年度 評価額}}{\text{昭和62年度 課税標準額}}$$

区分	上昇率	負担調整率
宅地等	1.15倍以下のもの	1.05
	1.15倍～1.3倍以下	1.1
	1.3倍～1.5倍以下	1.15
	1.5倍～1.7倍以下	1.2
	1.7倍～1.9倍以下	1.25
	1.9倍を超えるもの	1.3
農地	1.075倍以下のもの	1.025
	1.075倍～1.15倍以下	1.05
	1.15倍～1.3倍以下	1.1
	1.3倍～1.5倍以下	1.15
	1.5倍を超えるもの	1.2

## 住宅用地に対する

### 課税標準の特例

小規模住宅用地とその他の住宅用地については、税負担を特に軽減する必要から、課税標準の特例措置が設けられています。

皆さんのお持ちになっている宅地で住宅が建てられており、その土地の面積が二百平方メートル以下の場合は、評価額の四分の一が課税標準となります。それ以上の場合は住宅の十倍までの面積が評価額の二分の一の課税標準となる特例措置があります。

## 家屋の評価替え

新築分家屋の評価については、昭和六十三年度の評価基準が改正されました。その内容は家屋の構造、用途等により若干の違いがありますが、木造家屋で、おおむね一％の上昇となっています。

在来の家屋については、木造で一％の上昇率を乗じ、さらに経過年数による経年減点補正率を乗じて評価額を算出します。この評価額が、六十二年年度に対して減価となるものは減額し、増加となるものは据え置きとなります。非木造家屋は経年減点補正を乗じて、前記と同じく減価となるものについては減額となります。

## 固定資産課税台帳

### の縦覧

固定資産の所有者は土地、家屋、償却資産の課税台帳をご覧になれます。  
とき 四月一日～二十日  
(土の午後、日は除く)  
ところ 税務室資産税担当

## 新築住宅の軽減

次に該当する場合、百平方メートルに限り三年間、二分の一に固定資産税が減額されます。ただし、耐火建築住宅で三階以上のものは、五年間減額となります。

- ・居住用の専用住宅で一戸の延床面積が四十平方メートル以上二百平方メートル以下。
- ・共同住宅等は独立一区画が三十五平方メートル以上。
- ・併用住宅は居住部分の床面積が二分の一以上で四十平方メートル以上二百平方メートル以下。

## 償却資産

工場、商店などの事業を営んでいる人が所有する構築物、機械装置等、事業用資産については、毎年一月一日現在の資産の状況を申告していただきます。所有している資産の取得価格または前年度の価額をもとに評価を行います。

固定資産税に関する問い合わせ 税務室資産税担当内線三八〇～三八九