

平成6年度に

固定資産税と

都市計画税の

評価額が見直しに

固定資産税は、土地・建物と償却資産（企業の生産機械など）にかかる税金です。また都市計画税は、市街化調整区域を除く市街化区域内の土地・建物にかかる税金です。

土地の税金の額は、三年ごとに行う評価額の見直しによって決まりますが、地方税法の一部が改正され、平成6年度の見直しはこれまでと違い、評価額が前回平成3年度の五・二倍（平均）になります。しかし税金が一挙に五・二倍ではなく、負担調整措置によりなだらかな上昇になるように調整されています。今回は、平成6年度の土地の評価の見直しによって、固定資産税と都市計画税がどう変わるのか、事例を上げてお知らせします。

土地評価額を

適正な価格に

土地の価格は、需要と供給のバランス、物価など複雑な要素が絡み合い決まります。公的な評価による価格は次の一三までありますが、その中の固定資産税の評価額が他の二種に比べ低くなっているため、適正な価格に近づけるために見直します。

一、土地取引などの目安となる

評価額（地価公示価格）

毎年三月上旬から四月ごろ、全国の土地の値段が新聞紙上ににぎわします。富士市にも

五十四カ所の基準点があり、

これらの価格を国土庁の土地

鑑定委員会が決めます。

二、相続税を決めるときに使う

評価額（相続税評価額）

固定資産税・都市計画税の計算の具体例

【土地を200平方メートル・敷地面積120平方メートルの家屋(昭和60年新築)を所有している人の計算例】

(土地)固定資産税		(土地)都市計画税							
年度	評価額	前年の課税標準額	課税標準額	税率	固定資産税額	課税標準額	税率	都市計画税額	
5	1,000万円×1/4				=250万円×1.4%=35,000円			=1,000万円×0.3%=30,000円	
6	5,000万円×1/6 = 833万円×3/4 = 625万円	250万円	250万円	2.5倍	250万円×1.1 = 275万円	275万円	1.4%	275万円×1.1 = 302.5万円	
	(前年の5倍) 表1			前年の課税標準額の2.5倍	表3			302.5万円×1.4%=42,300円	
7	5,000万円		275万円		302.5万円×1.1 = 332.7万円			332.7万円×1.4%=46,500円	
8	5,000万円		302.5万円	前年の課税標準額の3.3倍					
(土地)都市計画税		(家屋)固定資産税							
年度	評価額	前年の課税標準額	課税標準額	税率	固定資産税額	課税標準額	税率	都市計画税額	
5	1,000万円				=740万円×1.4%=103,600円			=740万円×0.3%=22,200円	
6	5,000万円×1/3 = 1,667万円	1,000万円	1,000万円	1.66倍	740万円×0.97(表8) = 717.8万円	1,000万円	1.05	1,000万円×1.05 = 1,050万円	
	表6			表7				1,050万円×0.3%=31,500円	
7	5,000万円		1,050万円	(前年の1.8倍以下)	717.8万円×1.4%=100,400円	1,050万円	1.05	1,050万円×1.05 = 1,102.5万円	
8	5,000万円		1,102.5万円			1,102.5万円	1.05	1,102.5万円×1.05 = 1,157.6万円	
								1,157.6万円×0.3%=34,700円	
(家屋)固定資産税		(家屋)都市計画税							
年度	評価額	課税標準額	税率	固定資産税額	年度	評価額	課税標準額	税率	都市計画税額
5	740万円	740万円	1.4%	103,600円	5	740万円	740万円	0.3%	22,200円
6~8	740万円	717.8万円	1.4%	100,400円	6~8	740万円	717.8万円	0.3%	21,500円



△地価公示価格の基準点(松本)

不動産鑑定士の鑑定評価額、精通者（土地の価格に詳しい人）の意見価格、都道府県の地価調査価格、売買実例をもとに価格を決め、その八〇％を目標に評価額を決めます。三、固定資産税・都市計画税を決めるための評価額（固定資産税評価額）

税金が一度に上がらぬよう調整

一、固定資産税

○土地

平成六年度の見直しで、固定資産税の評価額が平成三年度の五倍の場合でも、六分の一、四分の三、一・一などの係数を掛け、(表1~5)税の急激な上昇を抑えます。

○家屋

木造住宅の耐用年数を二十四年から二十年に短縮、既に建てられている家屋の評価額を三％減とするなど、(表8)平成五年度よりも税金が減ります。

二、都市計画税

住宅用地の固定資産税評価額に三分の一などの係数(表6)を掛けるとともに、表7も適用されます。また、家屋についても表8が適用されます。

法人・個人の

固定資産税

平成五年度の富士市の固定資産税と都市計画税は、約二百十億円で、一般会計歳入の約三〇％になります。

法人と個人の割合は次のようになっています。

○土地・家屋・償却資産

法人一六〇％

約百二十六億円

個人一四〇％

約八十四億円

会社などの法人が納める固定資産税の割合が多く、工業都市の特徴が現れています。

固定資産税と都市計画税は、

一月一日の所有者にかかります。現在評価額の見直しのため、調査などを進めています。平成五年度に比べ土地の評価が何倍になるか知りたい人は、課税台帳を縦覧できる来年四月一日から二十日に、市役所資産課へおいでください。

問い合わせ

資産税課(内線)

- 土地 2387~2389
○家屋 2383~2386

税金が一度に上がらぬよう調整するための表

Table with columns for Fixed Asset Tax and City Planning Tax, and rows for Residential Land and Non-Residential Land. It includes various adjustment rates and special provisions for different land types and building conditions.