

平成6年度の

# 固定資産税 評価替え と税負担

平成6年度から、固定資産税評価額（固定資産税、都市計画税を決めるため、土地や建物などの価格を評価したものの）が変わります。

評価額は、適正な評価で公平な課税になるよう3年ごとに見直しが行われ決まりますが、この評価替えによって土地や建物の固定資産税と都市計画税の税負担が変わります。

今回の見直しで決まった評価額は、平均すると平成3年度の5.2倍。しかし税金が一気に5.2倍になるわけではなく、負担調整措置により納税者の税負担が急にはふえないようにします。

評価替えによって、平成6年度、7年度、8年度と、毎年度税負担が変わってきますが、今回は、平成6年度の固定資産税と都市計画税がどのように変わるのか、計算例を使ってお知らせします。

## 試しに計算してみると

一つの例を挙げて、税の負担がどのように変わるかをお知らせします。



例

◎土地（家屋の敷地） 面積200平方メートル  
◇平成3年度の評価額 500万円  
◇平成6年度の評価額 2,500万円  
評価の上昇割合が3年前の5.0倍の場合

◎家屋 木造2階建て（専用住宅）  
床面積120平方メートル  
◇平成3年度の評価額 300万円  
以上の土地と家屋を所有している人の場合で計算してみます。

税率は

- 固定資産税の税率は **1.4%**
- 都市計画税の税率は **0.3%**

	固定資産税の計算例	都市計画税の計算例																																																																	
土地	<p>算式 5年度の課税標準額×負担調整率×税率=6年度の税額</p> <p>3年度の評価額×住宅用地の特例率×税率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●5年度分 <math>500万円 \times 1/4 \times 1.4\% = 1万7,500円</math> 125万円（課税標準額）</li> <li>●6年度分 <math>125万円 \times 1.1 \times 1.4\% = 1万9,200円</math></li> </ul> <p>この場合、評価の上昇割合が3年前の5.0倍ですので、下の表の住宅用地から、負担調整率は1.1になります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>評価の上昇割合</th> <th>負担調整率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">住宅用地</td> <td>3.6倍以下</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>3.6倍を超え、4.8倍以下</td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td>4.8倍を超え、6.75倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>6.75倍を超え、15倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>15倍を超える</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">非住宅用地</td> <td>2.4倍以下</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>2.4倍を超え、3.2倍以下</td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td>3.2倍を超え、4.5倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>4.5倍を超え、10倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>10倍を超え、18倍以下</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>18倍を超える</td> <td>1.25</td> </tr> </tbody> </table>	区分	評価の上昇割合	負担調整率	住宅用地	3.6倍以下	1.05	3.6倍を超え、4.8倍以下	1.075	4.8倍を超え、6.75倍以下	1.1	6.75倍を超え、15倍以下	1.15	15倍を超える	1.2	非住宅用地	2.4倍以下	1.05	2.4倍を超え、3.2倍以下	1.075	3.2倍を超え、4.5倍以下	1.1	4.5倍を超え、10倍以下	1.15	10倍を超え、18倍以下	1.2	18倍を超える	1.25	<p>算式 3年度の評価額×税率</p> <p>3年度の評価額×税率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●5年度分 <math>500万円 \times 0.3\% = 1万5,000円</math> 500万円（課税標準額）</li> <li>●6年度分 <math>500万円 \times 1.05 \times 0.3\% = 1万5,700円</math></li> </ul> <p>評価の上昇割合が3年前の5.0倍ですので、下の表の小規模住宅用地から、負担調整率は1.05になります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>評価の上昇割合</th> <th>負担調整率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">小規模住宅用地 (200平方メートル以下)</td> <td>7.2倍以下</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>7.2倍を超え、9.6倍以下</td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td>9.6倍を超え、13.5倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>13.5倍を超え、30倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>30倍を超える</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">一般住宅用地</td> <td>3.6倍以下</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>3.6倍を超え、4.8倍以下</td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td>4.8倍を超え、6.75倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>6.75倍を超え、15倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>15倍を超える</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">非住宅用地</td> <td>2.4倍以下</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>2.4倍を超え、3.2倍以下</td> <td>1.075</td> </tr> <tr> <td>3.2倍を超え、4.5倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>4.5倍を超え、10倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>10倍を超え、18倍以下</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>18倍を超える</td> <td>1.25</td> </tr> </tbody> </table>	区分	評価の上昇割合	負担調整率	小規模住宅用地 (200平方メートル以下)	7.2倍以下	1.05	7.2倍を超え、9.6倍以下	1.075	9.6倍を超え、13.5倍以下	1.1	13.5倍を超え、30倍以下	1.15	30倍を超える	1.2	一般住宅用地	3.6倍以下	1.05	3.6倍を超え、4.8倍以下	1.075	4.8倍を超え、6.75倍以下	1.1	6.75倍を超え、15倍以下	1.15	15倍を超える	1.2	非住宅用地	2.4倍以下	1.05	2.4倍を超え、3.2倍以下	1.075	3.2倍を超え、4.5倍以下	1.1	4.5倍を超え、10倍以下	1.15	10倍を超え、18倍以下	1.2	18倍を超える	1.25
	区分	評価の上昇割合	負担調整率																																																																
住宅用地	3.6倍以下	1.05																																																																	
	3.6倍を超え、4.8倍以下	1.075																																																																	
	4.8倍を超え、6.75倍以下	1.1																																																																	
	6.75倍を超え、15倍以下	1.15																																																																	
	15倍を超える	1.2																																																																	
非住宅用地	2.4倍以下	1.05																																																																	
	2.4倍を超え、3.2倍以下	1.075																																																																	
	3.2倍を超え、4.5倍以下	1.1																																																																	
	4.5倍を超え、10倍以下	1.15																																																																	
	10倍を超え、18倍以下	1.2																																																																	
18倍を超える	1.25																																																																		
区分	評価の上昇割合	負担調整率																																																																	
小規模住宅用地 (200平方メートル以下)	7.2倍以下	1.05																																																																	
	7.2倍を超え、9.6倍以下	1.075																																																																	
	9.6倍を超え、13.5倍以下	1.1																																																																	
	13.5倍を超え、30倍以下	1.15																																																																	
	30倍を超える	1.2																																																																	
一般住宅用地	3.6倍以下	1.05																																																																	
	3.6倍を超え、4.8倍以下	1.075																																																																	
	4.8倍を超え、6.75倍以下	1.1																																																																	
	6.75倍を超え、15倍以下	1.15																																																																	
	15倍を超える	1.2																																																																	
非住宅用地	2.4倍以下	1.05																																																																	
	2.4倍を超え、3.2倍以下	1.075																																																																	
	3.2倍を超え、4.5倍以下	1.1																																																																	
	4.5倍を超え、10倍以下	1.15																																																																	
	10倍を超え、18倍以下	1.2																																																																	
18倍を超える	1.25																																																																		
家屋	<p>算式 3年度の評価額×0.97×税率=6年度の税額</p> <p>3年度の評価額×税率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●5年度分 <math>300万円 \times 1.4\% = 4万2,000円</math></li> <li>●6年度分 <math>300万円 \times 0.97 \times 1.4\% = 4万700円</math></li> </ul> <p>家屋の場合、税負担を減らすため3年度の評価額から3%減価します。</p>	<p>算式 3年度の評価額×税率</p> <p>3年度の評価額×税率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●5年度分 <math>300万円 \times 0.3\% = 9,000円</math></li> <li>●6年度分 <math>300万円 \times 0.97 \times 0.3\% = 8,700円</math></li> </ul> <p>家屋の場合、税負担を減らすため3年度の評価額から3%減価します。</p>																																																																	

### この場合の平成5年度と6年度の税負担の比較

(単位：円)

年度	土地 固定資産税	土地 都市計画税	家屋 固定資産税	家屋 都市計画税	合計
5年	1万7,500	1万5,000	4万2,000	9,000	8万3,500
6年	1万9,200	1万5,700	4万700	8,700	8万4,300

固定資産税と都市計画税は、1月1日の所有者にかかります。平成5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4月1日～20日に資産税課へ。

●問い合わせ 資産税課（内線）  
土地2387～9 家屋2383～6