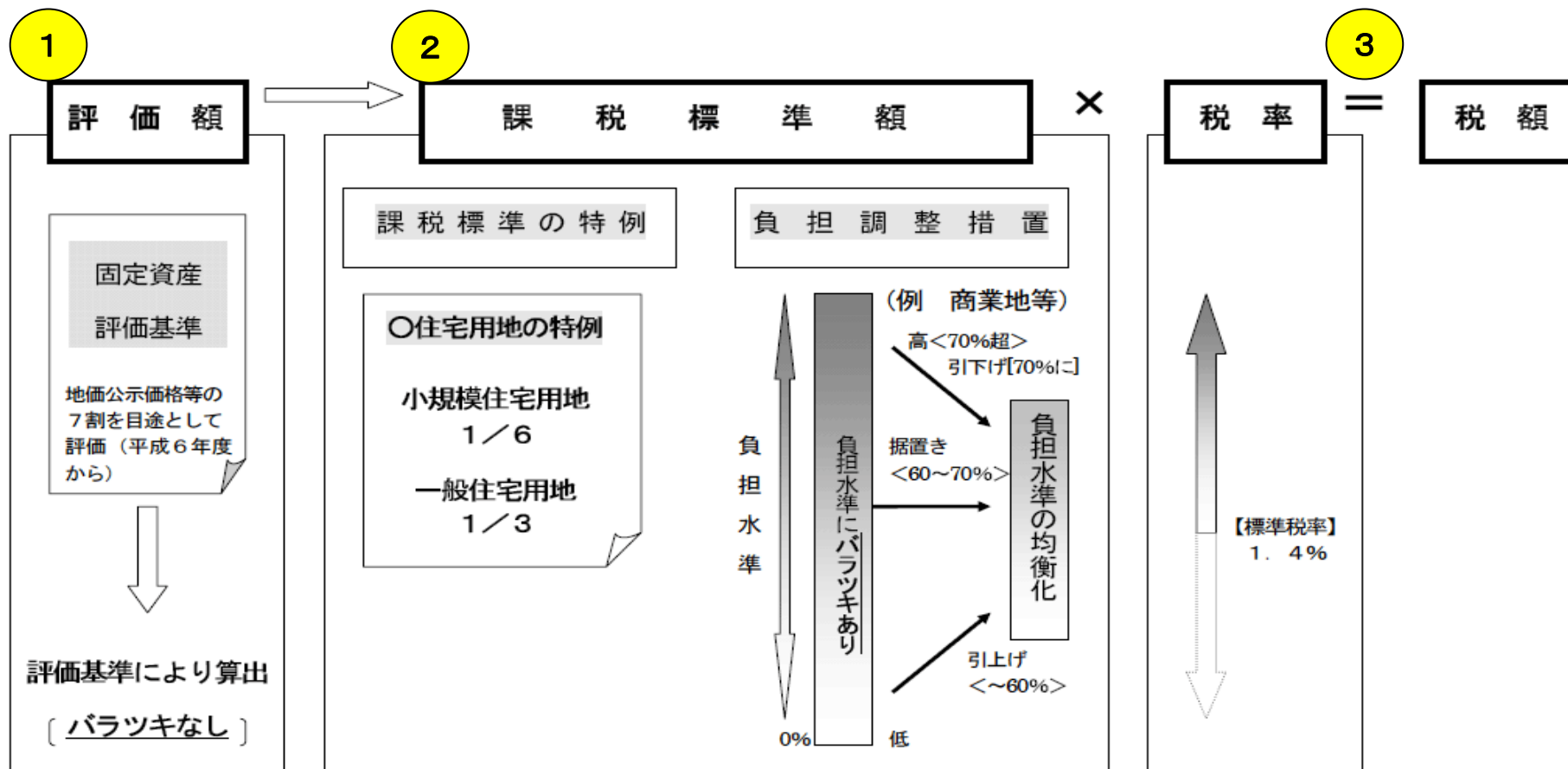


固定資産税における土地の評価から課税までのしくみ(宅地の場合)

参考 4

宅地の税額算定のイメージ



$$\left[\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} = \frac{\text{評価額に対して、前年度の課税標準額が}}{\text{どの程度の水準にあるかを示す指標}} \right]$$

1

評価額の算定

○評価替え年度に係る事項

項 目	内 容	
(1) 標準宅地の鑑定 評価価格の収集	<p>○市町村内の宅地を、道路の状況や公共施設等の距離などを考慮して区分(状況類似地区)</p> <p>○地区ごとに、道路に接する宅地のうち奥行、間口、形状等が標準的なもの(標準宅地)を選定</p> <p>○標準宅地が地価公示地と同一の場合は地価公示価格を収集し、同一でない場合には不動産鑑定士の鑑定評価を実施 (H27年度評価額算定の場合H26.1.1時点)</p>	<p>■ は標準宅地</p> <p>【標準宅地Aの鑑定評価価格】(仮定) 15,000,000円 (50,000円/㎡)</p>
(2) 標準宅地の評価 額の算定	<p>○鑑定評価価格の7割で算定</p> <p>◆『基準地価格』(標準宅地最高価格)が妥当であるか県が確認し決定</p>	<p>【標準宅地Aの評価額】</p> $50,000\text{円}/\text{㎡} \times 0.7 = 35,000\text{円}/\text{㎡}$ $35,000\text{円}/\text{㎡} \times 300\text{㎡} = 10,500,000\text{円}$
(3) 各宅地の評価額 の算定	<p>○標準宅地の平米当たり評価額を基準として各宅地の評価額を算出</p> <ul style="list-style-type: none"> 標準宅地と比較して形状が不整形であるなど利用価値が下がる宅地は減額の対象 複数の路線に接するなど利用価値の高い宅地は増額の対象 	<p>【宅地Bの評価額】(標準宅地と比べて奥行が長いため0.95の減額補正)</p> $35,000\text{円}/\text{㎡} \times 0.95 = 33,250\text{円}/\text{㎡}$ $33,250\text{円}/\text{㎡} \times 300\text{㎡} = 9,975,000\text{円}$

○毎年度に係る事項

(4) 地価の下落に伴う 修正措置	<p>○評価替えにおける評価基準日以降の地価下落を反映させるため、市町村長の判断により、評価基準日からの下落率に応じて評価額を修正することができる。</p> <p>H27年度評価額:H26.1.1~H26.7.1(半年)の下落率 H28年度評価額:H26.1.1~H27.7.1(1年半)の下落率 H29年度評価額:H26.1.1~H28.7.1(2年半)の下落率</p> <p>・下落率は県地価調査や鑑定評価により把握</p>	<p>【標準宅地Aの下落修正後評価額】(地価下落率3%の場合)</p> $10,500,000\text{円} \times 0.97 = 10,185,000\text{円} (33,950\text{円}/\text{㎡})$ <p>【宅地Bの下落修正後評価額】(同上)</p> $9,975,000\text{円} \times 0.97 = 9,675,000\text{円} (32,250\text{円}/\text{㎡})$
-------------------------	--	---

◆県は、各市町村の総評価額(見込)が妥当であるか確認の上『提示平均価額』を算定し、各市町村は『提示平均価額』を用いて各宅地の評価額を確定

2 課税標準額の算定

項 目	内 容	事 例
(1) 課税標準の特例	<p>○住宅用地の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模住宅用地(200㎡までの部分) 課税標準額を評価額の1/6とする ・一般住宅用地(200㎡超の部分) 課税標準額を評価額の1/3とする 	<p>【宅地B(住宅用地の場合)の課税標準額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模住宅用地 評価額 = $32,250\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 6,450,000\text{円}$ 課税標準額 = $6,450,000 \times 1/6 = 1,075,000\text{円}$ ・一般住宅用地 評価額 = $32,250\text{円}/\text{㎡} \times 100\text{㎡} = 3,225,000\text{円}$ 課税標準額 = $3,225,000 \times 1/3 = 1,075,000\text{円}$ ・合計 課税標準額 = $1,075,000\text{円} + 1,075,000\text{円} = 2,150,000\text{円}$
(2) 負担調整措置	<p>○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を均衡化させるため、負担水準が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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地等(住宅用地以外の全て)の場合 課税標準額の水準を評価額の<u>60～70%</u>の範囲に均衡化 ・住宅用地の場合 負担調整措置なし (課税標準額の水準を特例適用後の評価額に均衡化) 	<p>【標準宅地A(商業地等の場合)の課税標準額】</p> <p>$10,185,000\text{円} \times 60\% = 6,111,000\text{円}$ $10,185,000\text{円} \times 70\% = 7,129,500\text{円}$ 概ね 6,500,000円前後</p> <p>【宅地B(住宅用地の場合)の課税標準額】</p> <p>$2,150,000\text{円} \times 100\% = 2,150,000\text{円}$</p>

3 税額の算定

項 目	内 容	事 例
課税標準額 × 税率	○標準税率1.4%(条例により増減可)	<p>【標準宅地A(商業地等の場合)の税額】</p> <p>$6,500,000\text{円} \times 1.4\% = 91,000\text{円}$</p> <p>【宅地B(住宅用地の場合)の税額】</p> <p>$2,150,000\text{円} \times 1.4\% = 30,100\text{円}$</p>