

土地の評価方法を統一します

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17年11月に町村合併して初めての本格的な評価替えです。

税負担の公平のため、旧町村ごとに異なっていた土地の評価について、統一した基準を定め、航空写真・地積図・公図等を活用し評価の統一を図ります。

町の重要政策として、今回の評価替えで何が統一されるのかを掲載します。

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、町村合併直後であったため、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す。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。

1 固定資産税とは

木曾町の平成20年度の一般会計当初予算額は92億4700万円です。

このうち町税は19億1721万円、町の収入全体の約20%を占める町独自の自主財源です。

町税のうち固定資産税は10億4175万円、町税の約54%を占め、住民税とともに福祉、教育、防災、道路整備、産業振興など町の基礎的な行政サービスを支える重要な役割を果たしています。

2 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行います。

本来であれば、毎年度、その資産の価値に依って評価替えを行い、「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、木曾町全域の約10万筆という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から、原則として3年間で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。

3 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になっていきます。

①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、この年の1月1日賦課期日の現況の地目によります。

②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。

③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。

4 評価の統一が必要な事項

合併前の木曾福島町・日義村・開田村・三岳村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す。

①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いました。

・そこで、木曾町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大きく見直される場合があります。

・詳しくは、「5 地目認定の統一」に掲載します。

②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の区分を行い評価しますが、今回の評価替えに伴い再区分を行います。

・再区分により一部の地区では価格水準が大きく見直される場合があります。

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

・そこで、木曾町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。

・補正の実施により一部の宅地では評価額が大きく見直される場合があります。

・詳しくは「6 宅地の評価方法の統一」に掲載します。

③雑種地の評価

・駐車場や資材置場などの雑種地は、各地域別々の評価方法となっていました。町内統一した評価とするため、評価方法を見直します。

・評価方法の統一により、宅地周辺の駐車場や資材置場などは、宅地に準じた評価になりますので、価格水準

が大きく上昇する場合があります。
詳しくは「7 雑種地の評価方法の統一」に掲載します。

土地の評価方法の統一 Q & A

Q1 評価はいつから変わりますか？

A1 平成21年度の税額に反映されます。5月上旬に納税通知書を発送する予定です。

Q2 評価がかわると固定資産税の税額はどのようになりますか？

A2 土地の所在や利用の状況あるいはこれまでの地目などによっても様々ではありません。税額が上がる場合も下がる場合もあります。



5 地目認定の統一

固定資産税の評価上の地目は、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)の現況の地目によることとなっております。

地目別の概要は下の表のとおりです。しかしながら、同じような利用状況にある土地であっても、地域によって異なった基準で認定されました。

地域により特に大きな違いがあった例では、次のようなケースがありました。

① 駐車場などとして利用されている土地で、登記簿の地目が宅地である場合などには宅地と認定している地域がありました。

② 宅地として開発された別荘地において建物が存在していない土地を宅地と認定している地域と雑種地と認定している地域がありました。

③ 農地法の規定により宅地等への転用許可を受けた農地の取扱いが地域により異なっていました。(このように、農地法の規定により転用許可を受けた農地を宅地介在農地といいます。)
宅地介在農地については、外見上は田・畑であっても、宅地としての潜在価値を有しているため、宅地に準じた評価が必要であり、通常の田・畑とはその資産価値が大きく異なります。

地域により地目の認定の基準が異なっていることは、税負担の公平の観点から問題があります。

そこで、町内全体を同一の基準により、どの地域であっても同じような利用状況にある土地は、同じ地目として認定し評価することとしました。

このため、今回の評価替えてこれまでの地目から見直された土地は、見直し後の新しい地目として評価します。

そこから税額の基礎となる課税標準額を算出しますので、実際の利用状況が昨年と同じ場合であっても、昨年度にくらべて税額が上昇する場合があります。

土地の評価方法の統一 Q & A

Q3 すべての駐車場が雑種地として評価されますか？

A3 宅地と一体的に利用されている場合は宅地として評価します。道路の向い側にある独立した駐車場や貸駐車場などは雑種地として評価します。

地目の種類とそれぞれの内容は次のとおりです。

地目の種類	
田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	建物の敷地及びその維持管理もしくは効用を果たすために必要な土地
鉱泉地	鉱泉(温泉を含む)の湧出口及びその維持に必要な土地
池沼	かんがい用水(農業用)でない水の貯留池
山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育(自生)する土地
雑種地	田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・原野のいずれにも該当しない土地

6 宅地の評価方法の統一

I 宅地とは

宅地とは、「建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地」のことをいいます。

このため、建物の敷地だけでなく、次のような土地も宅地として評価します。

- 建物に付随した庭
- 屋敷内の通路のような土地
- 屋敷内にある小規模な農地(いわゆる家庭菜園的なもの)
- 建物と一体的に利用されている車庫あるいは物置など

II 宅地の評価

宅地の評価は、商業地や住宅地などの利用状況に応じた「地域」の区分を行い評価します。

木曾町で採用する宅地の評価方法は固定資産評価基準に定められた「その他の宅地評価法」という方法であり、次のような順序で評価を行います。

- ① 宅地の利用状況に応じて用途地区を区分する。
- ② 区分された用途地区をさらに、道路の状況や、公共施設等への近さ、家屋の連たん状況などをみて、おおむねその状況が似ている地区(これを「状況類似地区」といいます。)に区分する。
- ③ 状況類似地区ごとに標準宅地を選定する。
- ④ 標準宅地について、不動産鑑定士の鑑定評価による価格を活用して価格を設定する。
- ⑤ 標準宅地の価格から、状況類似地区内の各筆の宅地の価格を設定する。

Ⅲ 状況類似地区の見直し

状況類似地区の区分は、これまで合併前の町村ごとに異なった基準により行われてきましたが、税の公平性の観点から木曾町として同一の基準で再区分を行います。

状況類似地区の見直しにより、これまで、中心的な道路沿線の宅地もその背後の宅地も同じ大きな状況類似であった地区が、道路沿線とその背後地の2つの状況類似地区に分かれた場合には、2つの地区の間に価格差が生じることとなります。

Ⅳ 補正の見直し

一体的な利用状況にもつぎ「画地」を認定し、この画地ごとに「間口」、「奥行」、「形状」などの個性に応じた補正を行い評価します。

画地は原則として一筆の宅地ごと認定して評価を行います。利用状況によっては二筆以上の土地を合わせた一筆の一部をもって一つの画地とすることもあります。

しかし、画地を認定するための基準が地域によって少しずつ異なっており、地域ごとにバラバラの基準では同じような利用状況であっても地域により異なった画地が認定されてしまいます。

そこで、税の公平性が保たれるよう、今回の評価替えより町内を同一の基準により認定し評価します。

また、画地ごとの間口や奥行・形状などによる補正方法についても、同じ長さの奥行であった場合でも地域により補正率が異なっていましたので、今回の評価替えより同一の基準により補正を行います。

このような評価方法の統一により、これまでと画地の認定が変更された土地については、評価額が大きく見直されます。また、次のような画地については、補正率の見直しにより、多くのケースでは各筆の価格は減少します。

- ① 奥行が極端に長い画地
- ② 間口が極端に狭い画地
- ③ 形状が矩形(正方形・長方形)ではなく、不整形な画地
- ④ 道路に接面していない画地

土地の評価方法の統一 Q & A

Q4 相当に大きな土地を所有してありますが、これを工場の敷地として利用しています。どのような補正がされますか？

A4 一体利用となる画地にもありますが、大きな土地であれば奥行が極端に長いケースが多いため、その奥行に応じた補正が入ることも一定の規模を超えるような場合には、その規模を勘案した補正が入ります。また、画地の形状が不整形である場合には、その形状に応じた補正が入ります。



7 雑種地の評価方法の統一

雑種地は、それぞれの地域ごとに異なった評価方法となっていました。町内統一した評価とするため、評価方法を見直します。

Ⅰ 雑種地とは

雑種地とは、田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・原野のいずれにも該当しない土地をいいます。

雑種地は大きく次の3つに分類されます。

- ① ゴルフ場等用地
ゴルフ場など広汎な土地を造成して各種の催し物的な事業などの用に供する土地
- ② 鉄軌道用地
鉄道の線路敷や駅舎など鉄道にかかるとの運送の用に供する土地
- ③ その他の雑種地
- ④ ①、②以外の雑種地

このうち、「その他の雑種地」には、駐車場や資材置場などの比較的宅地に近い利用状況にあるものから、不毛地や荒地のような山林や原野に近い状況にあるものまで多岐にわたります。

Ⅱ 雑種地の評価方法

その他の雑種地の評価は、その位置や利用状況に応じて、近くの似た用途の土地の価額に準じて求めます。(これを「比準する」といいます。)

しかし、それぞれの地域ごとに比準する土地の基準が異なり、また、状況に応じた補正の基準も異なっていました。

このため、税負担の公平を保つ必要があり、評価の方法を町内で統一することにしました。

Ⅲ 雑種地の比準

概ね次の基準により比準します。

- ① 宅地周辺にある場合や駐車場や資材置場・公園・私道など宅地に近い利用状況にある場合には、「宅地」に比準して価格を求めます。
- ② 農地や山林周辺にあり、これらに近い利用状況にある場合には、「農地」や「山林」に比準して価格を求めます。

Ⅳ 雑種地の補正

「宅地」に比準して評価する雑種地については、宅地と同じように、一体的な利用による画地を認定して宅地と同様の基準で「間口」「奥行」「形状」に応じて補正します。

また、画地の補正とは別に、利用の状況や宅地化するための造成工事に必要な費用などに応じた補正を行い評価します。

このような評価方法の統一により、宅地周辺の駐車場や資材置場などは、価格が大きく見直されますので、画地の状況により補正を行っても評価額が上昇する場合があります。

土地の評価方法の統一 Q & A

Q5 宅地周辺の地区で資材置場を所有しています。ここには、砂利山や鉄骨などが積んであり、宅地として利用するためには、これらを撤去する必要がありますがどのような補正がされますか？

A5 宅地として利用するために必要な造成工事とは、盛土や切土を行わないと宅地とならない場合です。道路との間に高低差があるケースや土地のうちに崖などの傾斜があるようなケースとなります。

このため、砂利山や鉄骨などの資材の撤去が必要なケースについては原則として造成工事とは認められません。

したがって、一体的な利用状況により認定された画地の個性・間口、奥行、形状による補正が主に適用されます。

8 宅地等の税負担の調整措置

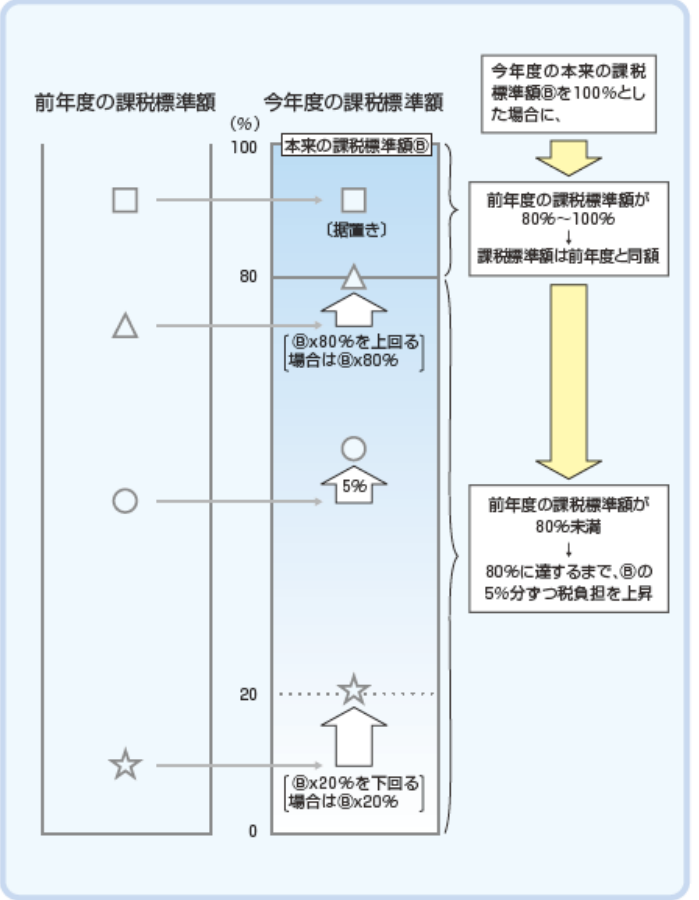
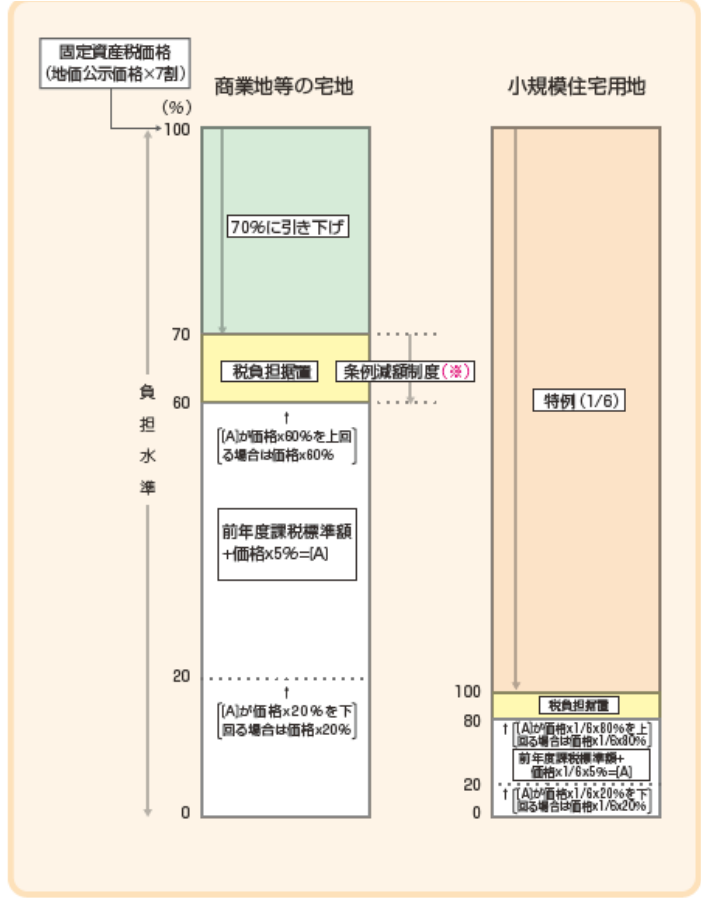
今回の評価の統一により、一部の地域の宅地等（一部の雑種地を含む）については、昨年度の評価額と比較して価格が上昇することがあります。

ただし、宅地等には地方税法の定めによる税負担の調整措置があり、価格が大きく上昇しても、課税標準額はなだらかに上昇します。

税額は課税標準額に税率（固定資産税 1.5%）をかけて算出しますので、課税標準額と同じようになだらかに上昇し、価格に対する前年度の課税標準額の割合が一定割合を超えると据え置きとなります。



宅地等の税負担の調整措置の概要は次とおりです。



土地の評価方法の統一 Q&A

Q6 木曾町では、近年地価の下落が続いていますが、今回の評価替えにより、土地の税額は下がりますか？

A6 今回の土地評価方法の統一で、地目が変更された場合や状況類似地区が変更された場合などは地価の下落に関係なく税額が上がる場合があります。

ただし、宅地等については税額が急増しないよう負担調整措置を講じます。

以上、4ページにわたり、固定資産税とは何か、平成21年度の評価替えで何が統一されるのかを特集として掲載しました。

今回の評価方法の統一は、合併後の木曾町として評価の均衡化、適正化、公平化を図ることを目的に、これまでの旧町村ごとの評価基準の一元化を図るものです。

統一を行うことにより一部の方では税額が上がる場合がありますが、みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

お問い合わせ
木曾町役場 税務課 資産税係
TEL (222) 4282 (直通)