

〔平 14.10.17〕
〔基礎小 21-3〕

固定資産税等説明資料

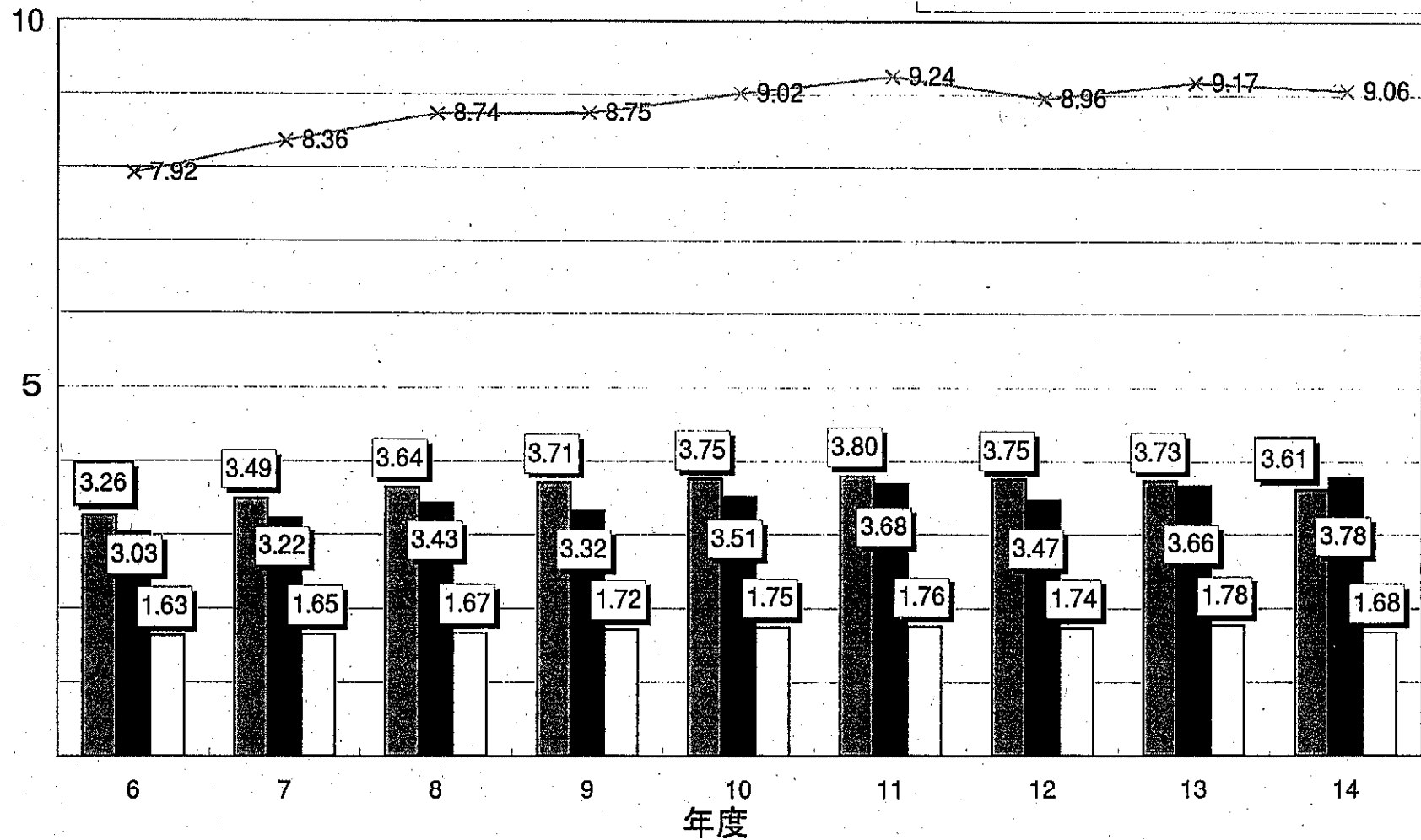
目 次

・ 固定資産税収の動向	1
・ 固定資産評価基準の沿革について	2
・ 土地評価のしくみ	3
・ 商業地等の宅地における固定資産税評価額の推移等（平成9年度～平成14年度）	4
・ 新築家屋の評価のしくみ	5
・ 家屋の評価替えの基本的なしくみ	6
・ 在来分家屋の評価替えによる評価変動割合	7
・ 家屋の評価額等の推移（モデル例）	8
・ 償却資産の評価のしくみ	9
・ 固定資産税の透明化に関するこれまでの取組み	10

固定資産税収の動向

兆円

■ 土地 ■ 家屋 □ 償却資産 × 合計



(注) 平成12年度までの税額は決算額、平成13年度及び平成14年度は地方財政計画の収入見込額である。

固定資産評価基準の沿革について

昭和25年 固定資産税創設

昭和36年 固定資産評価制度調査会答申

市町村間の評価の不均衡等を踏まえ、内閣総理大臣の諮問に応じ、以下について答申。

- ・各資産における評価方法の確立(土地:売買実例価額方式、家屋:再建築価額方式、償却資産:取得原価方式)
- ・固定資産評価審議会の設置(評価の適正均衡を確保するため、評価について学識経験者の意見をとり入れる等を目的)
- ・各市町村を通ずる評価方法の統一(固定資産評価基準による評価の義務化)

昭和37年 地方税法改正

- ・中央固定資産評価審議会の設置(第1次)
- ・固定資産評価基準による評価の義務化

(388条の2②)

自治大臣は、次の各号に掲げる事項については中央固定資産評価審議会の意見を聴かなければならない。

一、……固定資産評価基準に関すること。

(403条)

市町村長は、……固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

昭和38年 上記答申を踏まえ、中央固定資産評価審議会の議を経て、固定資産評価基準を改正

平成13年 中央固定資産評価審議会(第15次)→地方財政審議会固定資産評価分科会

省庁再編に伴う、各種審議会の見直しにより、中央固定資産評価審議会の機能を移管。

(388条②)

総務大臣は、……固定資産評価基準を定めようとするときは、地方財政審議会の意見を聴かなければならない。

土地評価のしくみ

売買実例価額方式 : 売買実例価額に基づいて評価額を求める方法
※宅地については、地価公示価格等の7割を目途

＜例＞宅地の評価方法(市街地宅地評価法)

宅地の用途・道路の状況・公共施設からの距離等を考慮して地区、地域を区分し、地域内の標準的な宅地（標準宅地）を選定



標準宅地の評価

7割



地価公示価格等の活用

※ 売買実例価額をもとに求められる



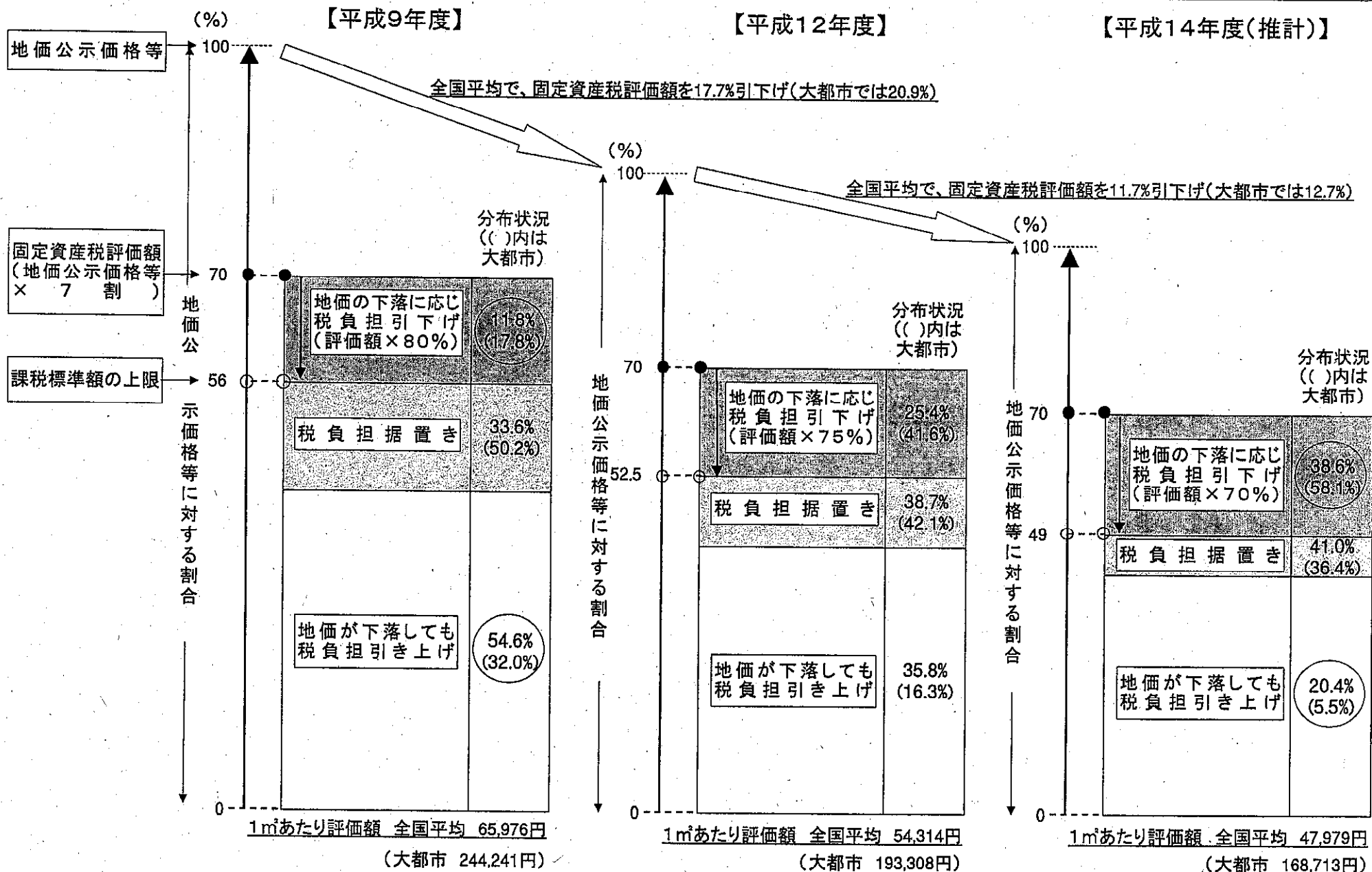
標準宅地が沿接する主要な街路の路線価の付設、その他の街路の路線価の付設



各宅地の評価

※ 地価下落が認められる場合、毎年度、価格を見直すことができる。

商業地等の宅地における固定資産税評価額の推移等（平成9年度～平成14年度）

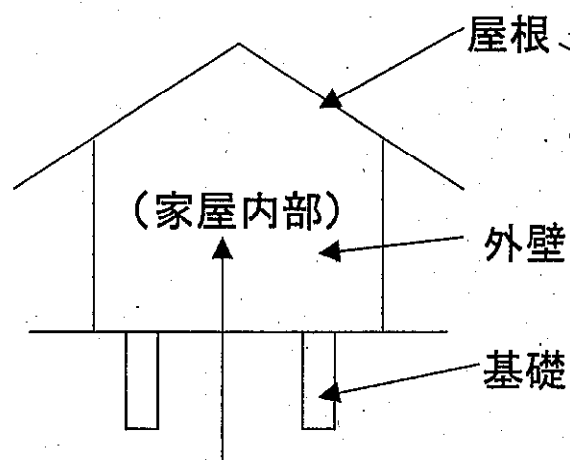


新築家屋の評価のしくみ

再建築価額方式 : 評価の対象となった家屋と同一のものを新築する場合に必要な建築費をもとに評価額を求める方法
(家屋を公平に評価するためにふさわしい方法)

再建築価額の算出 ⇒ 屋根、外壁、天井等の部分別の評価を積み上げ

<例>木造住宅



部分別に評価を実施

(具体例)

○瓦屋根の場合の評点数 (建床面積 1 m²あたり)

上 20,870

中 13,950

並 10,120

勾配等による補正あり

部分別の評価を積み上げ

柱・壁体、造作、内壁、天井、
床、建具、建築設備

(その他)仮設工事、その他工事

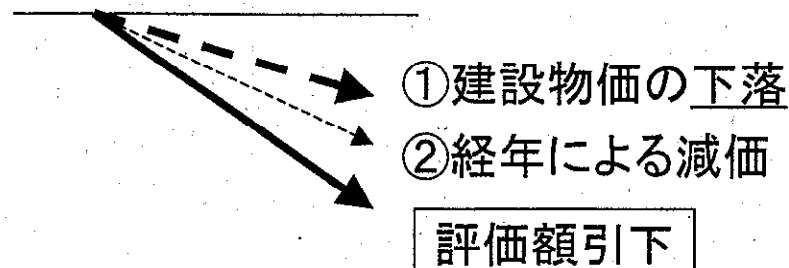
家屋の評価替えの基本的なしくみ

再建築価額方式：新築時に再建築価額方式により評価された家屋について、評価替え時点における建築費をもとに評価額を求める方法（膨大な家屋を一括公平に評価するためにふさわしい方法）

評価替えに影響を与える要因

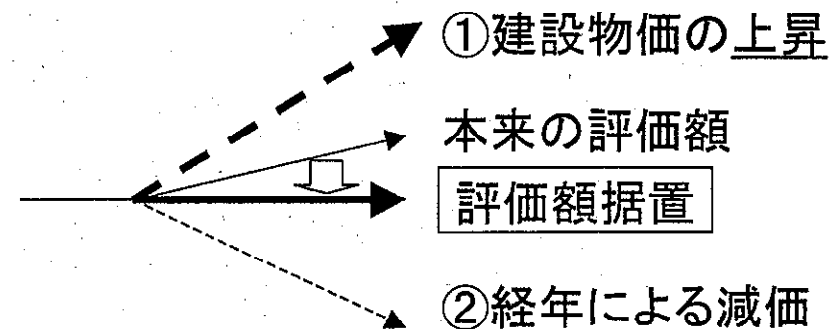
- ① 建設物価の変動（インフレかデフレか？）
- ② 経年による減価（何年経過しているか？）

＜現在＞



経年による減価に加え、建設物価も下落するので、評価額は引下げ。

（参考）＜物価上昇期＞



①＞②の場合は、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額据置き。

在来分家屋の評価替えによる評価変動割合

平成6年度以降の在来分家屋の評価替えによる評価変動割合は、以下のとおり。

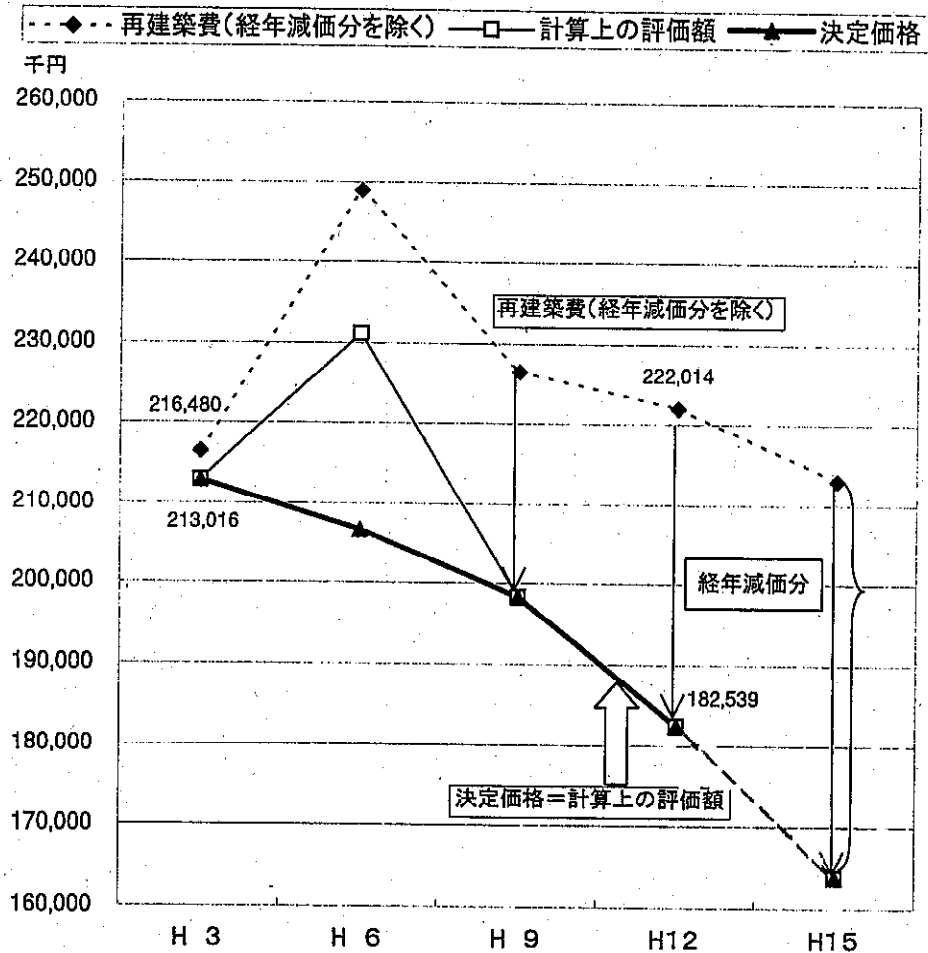
	木造	非木造	全体
平成6年度評価替え	▲4.5%	▲3.3%	▲3.4%
平成9年度評価替え	▲10.9%	▲6.6%	▲7.8%
平成12年度評価替え	▲13.9%	▲7.9%	▲9.7%

注：「評価変動割合」とは、評価替えによる単位面積あたりの評価額の変動率である。

※「固定資産の価格等の概要調書」より作成

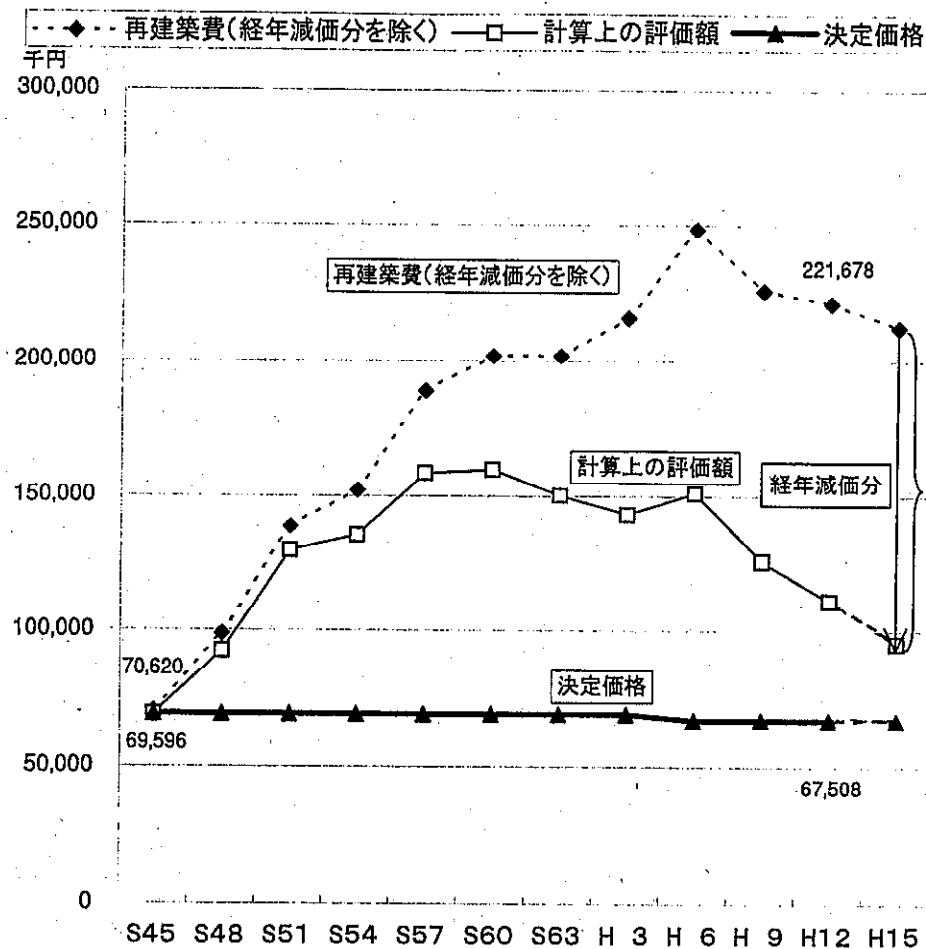
評価額が下がるモデル例

【建築時期】 平成2年 【用途】 事務所用建物
【所在地】 東京都 【構造】 非木造(鉄骨造)



評価額が下がらないモデル例

【建築時期】 昭和44年 【用途】 事務所用建物
【所在地】 東京都 【構造】 非木造(鉄骨造)



償却資産の評価のしくみ

取得原価方式 : 取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価(税務会計上の減価償却に対応)を考慮して評価。

※評価額の最低限度は取得価額の100分の5

評価額

=

取得価額

-

耐用年数に応じた控除額(減価額)

(1) 取得価額 償却資産を取得するために「通常支出すべき金額」

⇒ 法人税における取得価額に対応

(2) 控除額(減価額)

- ① 法定耐用年数(財務省令)に基づく減価率(定率法)により算出される額
- ② いわゆる増加償却(資産の使用時間が一般的な使用時間を著しく超えて使用された場合)や陳腐化償却(技術の進歩等により資産が著しく陳腐化した場合)に対応した控除額(減価額)の加算が認められる。

固定資産税の透明化に関するこれまでの取組み

固定資産税に対する納税者の信頼を確保し、また、市町村の評価・課税事務の一層の適正化を図る等の目的で、これまで次のような取組みを実施。

1. 固定資産税路線価等の公開（平成3年度から推進。14年度に法定化）

固定資産税評価における路線価等について、市町村に備え付ける図面により公開。順次、公開する路線価等の地点を増やしている。

平成3年度評価替え	約4万地点	平成6年度評価替え	約37万地点
平成9年度評価替え	約393万地点	平成12年度評価替え	約434万地点

2. 固定資産税評価額の納税者に対する開示（平成15年度から実施）

縦覧制度を改正し、個別の土地及び家屋の評価額などを記載した縦覧帳簿を、一定期間、市町村（特別区、政令市は区）内の納税者に対して開示。

（参考）平成14年度税制改正に関する答申（平成13年12月税制調査会）（抜すい）

二 平成14年度税制改正 5. 資産課税等 (3) 固定資産税

また、納税者の理解と信頼を確保するため、固定資産課税台帳縦覧制度の拡充等、情報開示を一層進めるべきである。