

平成21年度課税から

土地の評価が変わります

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10月に馬頭町と小川町が合併して初めての本格的な評価替えです。これまで旧町ごとの評価方法により算出していた土地の価格を、統一した評価方法により見直しをします。

固定資産税と評価

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。その税額は、固定資産の評価額を基に算出しますが、この評価を3年に一度見直します。

前回の評価替えでは、町村合併の直後であったため、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。同じ町内なのに、地域によって評価の方法に違いがあると、税額にも不公平が生じてしまい、税負担の公平性の観点から問題があります。また今回は、市町村合併した隣接市町との不公平が生じないようにバランスの調整も

3年ごとに評価替え

行います。

評価替えとは、固定資産税の価格の見直しのことを言います。本来であれば、毎年度、その資産の価値に応じて評価替えを行い、「適正な時価」をもとに課税を行うことが、納税者の税負担の公平を図ることになります。しかし、膨大な量の土地・家屋については、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年間評価額を据え置き、3年ごとに固定資産税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年度に評価替え

評価の基準

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ます。

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・牧場・原野・雑種地等をいいます。これは、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）の現況の地目により決めます。

地目の認定は、現況と利用状況に重点をおいて土地全体で認定します。

地積

地積は、原則として登記簿上の地積により評価します。

価格（評価額）

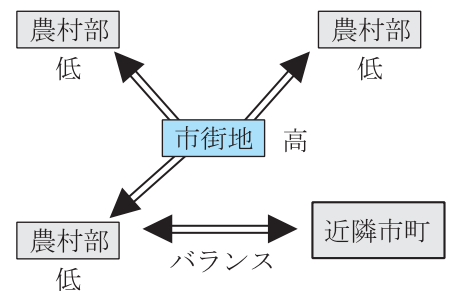
価格は、売買実例価格を基に算出した正常売買価格を基礎として求めます。

宅地の評価

宅地の評価には、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の二つの方法があります。

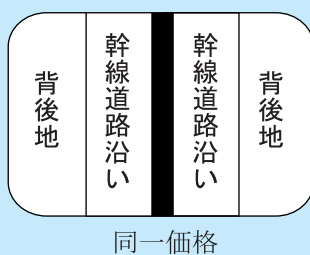
那珂川町が採用しているのは、「その他の宅地評価法」であり、これは「標準地比率方式」とも呼ばれ、「市街地宅地評価法」を適用する必要が認められない地域について適用する方法です。具体的には、宅地の利用状

基本的な価格の設定

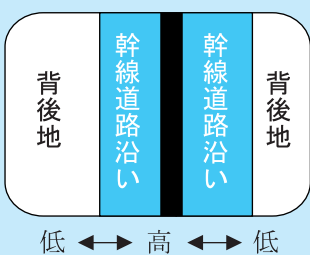


状況類似地区の変更

従来の評価（馬頭地区）



新しい評価（全町内）



況から、さらに道路の状況などの交通便利性、公共施設への距離、家屋の密集状況など、おおむねその状況が似ている「状況類似地区」という地区に区分します。

この地区ごとに「標準宅地」を設定し、不動産鑑定士による鑑定評価価格や地価公示価格の7割を目途に「適正な時価」を基準に価格を設定します。そして、標準宅地の価格から同じ状況類似地区内の各筆の宅地の価格を設定します。

状況類似地区を

見直す理由

状況類似地区の地区分けを町内同一基準で実施したこと。

これまででは、旧小川町においては、状況類似地区の区分を幹線道路沿いとその後地とに分けて設定していましたが、旧馬頭町においては、幹線道路沿いの宅地もその後地の宅地も同一の価格がつけられていました。町の合併により、同じ町内では統一した基準で評価しなければなりません。このため、状況類似地

区の見直しをおこない、馬頭地区は七二の状況類似地区から九八地区へ増やしました。

また、旧小川町の一〇二地区の価格についても町内で均衡を図りました。これにより、幹線道路沿いとその後地において、価格が大きく変わった地区があります。

町内および隣接町村との価格水準の見直しをしたこと。

町の合併により、旧両町の価格水準に開きみられた宅地の価格水準の見直しを行いました。

これまでは、旧町それぞれの中での価格水準を調整していましたが、合併により、統一した調整が必要となりました。たとえば、旧馬頭町は武茂村、馬頭町、大内村、大

山田村という四つの市街地を基準として価格水準を決定していましたが、町合併により

馬頭および小川市街地を基準として交通便利性、公共施設

への距離、家屋の密集状況などを考慮して価格水準の見直しをしました。

また、隣接市町村である那須烏山市(旧烏山町、南那須町)、さくら市(旧喜連川町)、

大田原市(旧大田原市、旧黒羽町、旧湯津上村)も市町村合併を行ったことから、これまで旧馬頭町、旧小川町がそれぞれに行ってきたバランスの調整について、那珂川町として統一した価格水準の調整を行います。このため、見直しを行った地区によっては、価格水準が大きく上昇する宅地もあります。

評価方法の統一による税額への影響

今回の評価の統一により、旧馬頭町においては、価格が上昇するところもあります。

特に農村部の宅地や幹線道路沿いの宅地については価格水準が大きく上昇する場合があります。

しかし、宅地には税負担の調整措置があり、価格が大きく上昇しても、課税標準額は毎年度新しい価格の5%しか上昇しないことになっていきますので、たとえ平成21年度の

評価額が大きく上昇しても、課税標準額はなだらかに上昇し、税額が急激に高くなるこ

とはありません。

評価替えの問い合わせは

税務課資産税係

0287・92・1120



土地・建物の所有者の方へ

こんな時は届出をお願いします

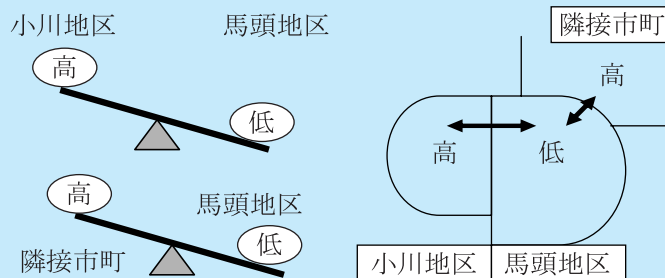
- ・土地の利用形態を変更した時
- ・土地を新築・増築した時
- ・建物を全部取り壊した時
- ・建物の一部を取り壊した時

例・農地を駐車場用地にした等

土地や建物の状態を変更した場合は、翌年度以降の固定資産税の算定額に影響しますので、役場税務課へ届出をお願いします。

町内と隣接市町とのバランス

合併による農村部宅地の評価の不均衡



新しい農村部宅地の評価

