

特集 固定資産税評価の知識その1

地主さんのためのブログ

不動産の知識を幅広く知ることは、地主さんにとって大変重要です。土地を保有していると、多くの場面に遭遇をします。不動産の活用については多くの業者(建設・不動産・設計)が提案をしていくことと思います。耳を傾け提案が正しいものなのかを判断するために、基本的な知識を習得するために「ブログ」を書いています。是非、Agora 通信・AgoraReportと共に活用下さい。判断がつかず迷ったらご相談下さい。

固定資産評価

固定資産税を課税するための土地の価格は総務大臣が告示した「**固定資産評価基準**」によって評価されています。日本では従来土地の価格には四つのものがあるといわれてきました。

時価:実際に取引される価格、**地価公示**:国土庁が1月1日現在で決める価格、**路線価**:国税庁が定める相続税の評価、**固定資産評価額**の四つです。(現在は五つ:**都道府県地価調査**)一つの物に四つの価格あるから「一物四価」・「一物五価」といわれています。それぞれの価格に算定の根拠や目的があり、複雑なものとなっています。まさに役所の縦割りを絵に描いたようです。しかし、このような状態では、公的土地評価に対する国民の信頼が損なわれ、公的土地評価に対する国民の信頼を確保するためには公的土地評価を一元化しなければならないというわけで、評価が統一されました。

地価公示価格の8割水準を 路線価格

地価公示価格の7割水準を 固定資産評価額

固定資産税評価は平成6年度の引き上げによって、**全国平均で3倍**の引き上げになりました。

公的土地の一元化は、増税をもたらしました。従来、固定資産税評価額は地価公示価格の2割から3割程度でした。平成6年度に評価額が一気に引き上げられ、**それともなって固定資産税が毎年上がっていく結果となりました。**

負担調整措置という方法で毎年少しずつ固定資産税をあげていくことが行われた。そのため納税者の意識も変化し、評価に対して不満が出るようになり、役所も説明対応を余儀なくされました。このため、役所は納税者に対して、**資産税課税台帳縦覧制度**なるものを導入しました。以前からは自分の土地建物固定資産台帳を確認できる制度はありました。この制度に欠陥がありました。

自分の土地建物の評価しか見ることが出来ませんでしたので、お隣の土地の評価と比べることが出来ませんでした。2003年度から他人の土地の評価も見ることが出来るようになりました。その地域の土地を有していれば地域の土地閲覧帳簿をみることもできます。代理にでも見ることが出来ます。

是非活用してください!