

持有土地、住宅的人，每年都要缴纳固定资产税和都市计划税。课税的标准是依据对不动产的资产评估额确定的。此外，购入土地、住宅时被指定一次性缴纳的登录免許税、不动产取得税，以及在接受赠予或继承不动产後应纳的税金，也是以固定资产评估额为基础确定的。因此，固定资产评估额的准确与否，与纳税的关系很大。

固定资产评估额每3年一次根据当时的公示地价进行重新评估。大约10年前对固定资产所作的评估，被控制在政府发表的地价公示价格的25—35%之内。因此，与实际的固定资产时价相比，基本上是较低的评价额。但在1994年度重新作评估更新时，评估额被提到公示地价的70%程度，相对来说，得以与实际的时价比较接近。背景是由于“泡沫经济”的崩坏，政府的税收急剧减少，因此调整徵税的规定。

固定资产评估额每年2月末为止，由市区町村的主管部门作出决定并作登录。从2003年度起，不动产的持有者随时可以要求阅览自己所持的不动产的评价额。若对评价额有不满之处，可以在规定的期限内提出重新审查的要求。在这种情况下，由“不服审查机关”负责审查，重新作出评估。但若在规定的期限内不提出“不服”的请求，将按照评估额确定应纳的税金。

近几年来，大城市中心部以外地方的地价仍在年年下跌，不动产的评价额很可能有与时价（实际状态）不合的情况。因此，在各地，由审查机关重新评估的案例多有发生。而且，最高裁判所最近对某件涉及到不动产评价额的行政诉讼下达判决说：“自治体对不动产核定超於实际时价的评价额属于违法”。这也就是说，过高地评估不动产的评价额，就是一种变相的违法“增税”。

2003年度(4月1日起)是又一次对固定资产作出调整评估的一个年度。各市区町村都设有固定资产评价员负责这项工作，最後由担当大臣告示的评价基准来计算确定各固定资产的评价额。若对自己持有的固定资产的评价额存有疑问，在本年度中可以请求审核。