

ご存知ですか「固定資産税」

市税収入は、平成15年度歳入予算総額の中で、49・8パーセントと最も大きな割合を占めています。市のいろいろな仕事を進めるうえで中心となる大切な財源であり、市民の皆さん一人ひとりに納めていただくことが、まちづくりの大きな推進力になります。

今回は、その市税の中で54・8パーセントと最も大きな割合を占める「固定資産税」の仕組みと、窓口等に寄せられたご質問とその回答についてお知らせします。

固定資産税の対象と納める方

毎年1月1日（賦課期日）に土地、家屋、償却資産を所有している方が、その価格を基に算定された税額を、土地などの所在市区町村に納めることになります。

価格と評価替え

土地・家屋については、課税標準となるべき価格について基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、基準年度の翌年（第2年度）と翌々年度（第3年度）は、地目の変換、家屋の増改築または損壊、その他これらに類する特別の事情があった場合を除き、原則として価格を据え置きます。

今年度はこの評価替えの年に当たりますので、総務大臣の定める固定資産評価基準に基づき、すべての土地・家屋について評価替えを行いました。

土地に対する課税

土地：土地登記簿または土地補充台帳に、所有者として登記または登録されている方
家屋：建物登記簿または家屋補充台帳に、所有者として登記または登録されている方
償却資産：償却資産課税台帳に、所有者として登録されている方

土地の評価は、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算定します。なお、宅地の評価は地価公示価格の7割を目途に均衡化・適正化を図っています。

標準宅地とは

市町村内の地域ごとに、その主要な道路に接した標準的な宅地をいいます。

主要な道路の路線価は、この標準宅地の地価公示価格や鑑定評価価格を基にして求められ、その他の道路については、この主要な道路の路線価を基にして道路の幅員や公共施設からの距離などに応じて求められます。

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
① 専用住宅	全部	1.0
② ③以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
③ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

① 小規模住宅用地
200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸当たり200平方メートルまで）を小規模住宅用地といえます。

② その他の住宅用地
小規模住宅用地以外の住宅用地については、価格の6分の1の額とする特例措置があります。

路線価等の公開

納税する方々に土地の評価に対する理解と認識を深めていただくために、評価額の基礎となる路線価をすべて公開しています。

また、平成14年度から標準宅地の所在についても公開しています。

路線価とは

市街地などにおいて道路に付けられた価格のことで、具体的には、道路に接する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格をいいます。

住宅用地の範囲

住宅用地には、次の二つがあります。

① 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地…その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）
 ② 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地…その土地の面積

住宅用地以外の家屋（在来分家屋）の評価

新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、建築物の変動分を考慮します。なお、仮に評価額が前年度の価格を超える場合でも、決定価額は引き上げられないことと、通常、前年度の価額に据え置かれます。

在来分家屋の再建築価格

なお、増改築または損壊等がある家屋については、これらを考慮して再評価します。

在来分家屋の再建築価格Ⅱ前基準年度の再建築価格×建築物価の変動割合

（家屋の床面積の10倍まで）に左上の表の率を乗じて得た面積に相当する土地

家屋に対する課税

家屋の評価は、固定資産評価基準によって、再建築価格を基準に算定します。

新築家屋の評価

次の式によって求めます。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

再建築価格

再建築価格：評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

経年減点補正率…家屋の建築後の年数経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

家屋調査にご協力を！

市では、家屋を新築や増改築した場合、固定資産税の評価額を算定するため、「家屋調査」を実施しています。ご協力をお願いいたします。

また、調査を行っていない家屋がある場合や家屋を取り壊した場合、ご連絡ください。

資産税課 ☎302

間の固定資産税額が2分の1に減額されます。

新築された住宅に係る平成15年度の減額措置の適用関係は、次のとおりです。

減額される住宅

① 専用住宅や併用住宅であること（なお、併用住宅については、居住部分の割合が2分の1以上のものに限られます。）

② 床面積要件：新築時期により、床面積要件の適用は左の表のとおりとなります。

新築時期	床面積（併用住宅にあっては居住部分の床面積）要件
H10.1.2からH12.1.1までの新築分	40㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては35㎡）以上240㎡以下
H12.1.2からH13.1.1までの新築分	40㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては35㎡）以上280㎡以下
H13.1.2以降の新築分	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては35㎡）以上280㎡以下

（注）分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、専用部分の床面積および持分で按分した共用部分の床面積の合計で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区分された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅用家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）であり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象と

なりません。なお、居住部分の床面積が120平方メートルまでのものはその全部が減額対象に、120平方メートルを超えるものは120平方メートル分が減額対象になります。

償却資産に対する課税

所有者の申告に基づき、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少（減価）を考慮して評価します。

前年中に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{取得価格} \times (1 - \text{減価率} \div 2)$$

前年前に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{前年度の価格} \times (1 - \text{減価率}) \dots (a)$$

ただし、(a)により求めた額が、「取得価額の5パーセント」よりも小さい場合は、「取得価額の5パーセント」を価格とします。

固定資産税における償却資産の減価償却の方法は、原則として定率法です。

取得価額

取得価額：原則として、国税の取り扱いと同様です。

減価率：原則として、耐用年数表（財務省令）に掲げられている耐用年数に応じて減価率が定められます。

固定資産税は、次のような手順で税額が決定され、納税者に通知されます。

- 1 固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格をもとに、課税標準額を算定します。
- 2 課税標準額×税率＝税額 となります。（土地+家屋+償却資産）
- 3 税額等を記載した納税通知書を納税者あてに通知します。

地目と地積

地目は、宅地、田および畑（農地）、池沼、山林、雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日の現況地目によります。