

Q 宅地の評価は何を基準に決めているの？

A 宅地の価格は、評価の均衡化・適正化を図る目的で、平成6年度の評価替えから、国土交通省が毎年1月1日現在の宅地の価格として発表している地価公示価格などの7割程度を目途として決めています。

Q 住宅用地に対して、課税標準の特例措置がありますか？

A 住宅用地とは、「人の居住を主として用いられている専用住宅の敷地」や、「その一部を人の居住として用いられている併用住宅の敷地」のことをいいます。

この住宅用地に対しては、家屋の床面積の10倍までを限度に、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています（図1参照）。

【小規模住宅用地】

200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅一戸当たり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といい、課税標準額は評価額の6分の1となります。

【一般住宅用地】

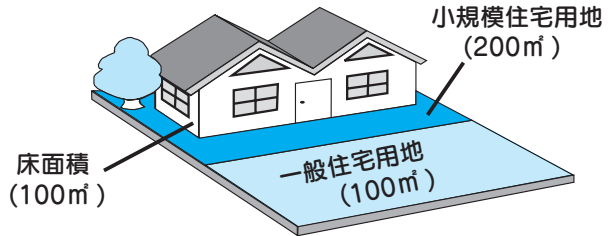
小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といい、課税標準額は評価額の3分の1となります。

なお、併用住宅の敷地として使用されている土地については、居住部分の割合によって、住宅用地の適用される面積が異なります。

【図1】専用住宅の敷地の例

敷地面積が300㎡、家屋の床面積が100㎡の住宅用地の取り扱いについて

床面積の10倍までを限度に住宅用地とされるので、この場合300㎡全てが住宅用地となります。また、住宅用地の200㎡が小規模住宅用地となり、残り100㎡が一般住宅用地となります。



Q 今年の2月に土地と家屋を売却しましたが、固定資産税の納税通知書が送られてきたのはなぜ？

A 土地と家屋の固定資産税は、その年の1月1日現在の所有者に課税されます。したがって、年の途中で売却しても、その年の税金は1月1日現在の所有者に課税されることとなります。

なお、このような場合、税金の支払方法などは売主と買主との間で、事前にお話し合いをされておくか、売買契約書などによって取り交わされておくことが多いようです。

Q 宅地の税負担の調整措置ってなに？

A 平成9年度の評価替えから、公平な課税の観点に立ち、負担水準の高い土地は税負担を引き下げまたは据え置き、負担水準の低い土地は、なだらかに税負担を上昇させていく制度が導入されました。具体的には次のとおりです（表1参照）。※住宅用地以外の土地の税負担についても同様の措置がとられています。

Q 昨年の8月に住宅を壊したが、今年土地の固定資産税が上がったのはなぜ？

A 住宅を壊した場合、住宅用地に対する課税標準額の特例措置の軽減が



なくなり、翌年から土地の固定資産税が上がります。また、併用住宅の増改築などで居住部分の面積に変更がある場合も、翌年の土地の固定資産税が増減する場合があります。詳しくは、建物の取り壊しや増改築などを行う前にお問い合わせください。



【表1】税負担の調整措置の概要

小規模（一般）住宅用地の場合	
負担水準（※1）	平成23年度の税負担
100%を超える土地	100%まで引き下げ
80%以上 100%未満の土地	据え置き
20%以上 80%未満の土地	22年度課税標準額+（本則課税標準額）【※2】×5%を上乘せ
20%未満の土地	20%まで引き上げ

※1 負担水準…前年度課税標準額が今年度評価額に対して、どの程度まで達しているかを示す割合

$$\text{負担水準} = \frac{\text{平成22年度課税標準額}}{\text{平成23年度評価額}} \times 100$$

※2 本則課税標準額…平成23年度評価額×1/3または1/6

《地籍調査後の固定資産税について》

合併協議の結果に基づき、地籍調査後の課税は、毎年1月1日現在登記完了分について、登記された新地積で課税されます。

問合せ 資産税課 ☎3341108

Eメール shisanzei@city.yatsushiro.jp

各支所市民福祉課（鏡支所は市民環境課）