



まちづくりを支える 固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日現在における市内の土地・家屋・償却資産の所有者に課税される地方税です。この税は、市税全体の約50％を占め、市民サービスや公共事業などを行うための重要な財源です。

問合せ 資産税課 ☎33-4108 各支所地域振興課（鏡支所は市民環境課）

税額の計算方法

本市の固定資産税の税額は「課税標準額×税率（1・6％）」という式で求められます。この課税標準額は、固定資産の価格（評価額）と本来同じであるとされています。ただし、課税標準の特例措置や負担調整措置の適用があるときは、異なる場合があります。

また、土地と家屋については、田・畑を宅地や駐車場にしたり、家屋を増改築するなど使用状況に変更があった場合を除き、通常3年ごとに評価替えを行っています。

固定資産税の免税点

市内に同一の人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額の合計が次の金額に満たない場合は、固定資産税は課税されません。

土地	30万円
家屋	20万円
償却資産	150万円

〈土地〉

土地の評価方法

評価対象となる土地は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地です。

これらの土地の評価は、国が示す「固定資産評価基準」に基づき、地目別の評価方法で評価します。

固定資産税における評価上の地目は、土地登記簿上の地目に関わりなく、**その年の1月1日の現況の地目**によります。

宅地評価の基準

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、地価公示価格（国土交通省が1月1日現在の宅地の価格として発表）などの7割程度をめどとして決められています。

住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地には、①専用住宅の敷地に利用されている土地②併用住宅（店舗兼住宅など）の敷地に利用されている土地があります。

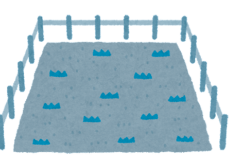
この住宅用地に対しては、家屋の床面積の10倍までを限度に、その税負担を特に軽減する必要がありますから課税標準の特例措置が設けられています。

〔小規模住宅用地〕

住宅用地のうち、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。

〈家屋〉

家屋の評価方法

家屋の評価は、国が示す「固定資産評価基準」に基づき行います。評価の対象となる家屋と同一のものを評価時点での場所に新築した場合に必要とされる建築費「再建築価格」を算出し、これを基準とします。この基準の価格を新築時から経過年数に応じた減価などを考慮し、家屋の評価額を求めます。家屋を増築した場合は、家屋内外部の仕上げ・設備・間取りなどの調査のために職員が訪問するので、協力をお願いします。その際、未調査家屋があった場合、あわせて調査します。



門や塀は家屋としては課税対象外

固定資産税の課税対象となる家屋は、一定の要件を備えたものになります。

門や塀、壁が無いカーポート、基礎が無くブロックの上に置いただけの物置などは要件を満たしていないため、家屋としては課税の対象にはなりません。ただし、事業に使用する場合は、償却資産の申告対象となります。

住宅を新築した場合の軽減措置

新築住宅については、新築後一定期間、固定資産税が減額されます。

〔対象となる住宅〕

- ①専用住宅、共同住宅、併用住宅（併用住宅の場合は、居住部分の割合が2分の1以上）
- ②居住部分の床面積が50㎡（二戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下

〔減額される範囲〕

居住部分の床面積120㎡まで

〔減額される額〕

減額範囲に相当する家屋にかかる固定資産税の2分の1

〔減額される期間〕

- ①一般住宅は新築後3年度分（3階建て以上の中高層耐火住宅は5年度分）
 - ②認定長期優良住宅は新築後5年度分（3階建て以上の中高層耐火住宅は7年度分）
- よって、この軽減期間を過ぎると本来の税額に戻りますので、家屋の固定資産税が上がります。

家屋を解体した場合

家屋を解体した場合は、資産税課までご連絡ください。

〈償却資産〉

償却資産とは

償却資産とは、会社や個人で建設業や飲食



業、農業などの事業を行っている人が、その事業のために使用することができる機械や器具、備品などをいいます。

〔例〕

- ・構築物（店舗内装、舗装路面、ビニールハウス、畦畔、暗渠排水など）
- ・機械や装置（各種加工製造用機械、太陽光発電設備、農業用機械など）
- ・船舶、車両や運搬具（自動車税や軽自動車税が課税されるものは除く）
- ・工具、器具、備品など

事業を始めた場合の償却資産の申告

償却資産は、毎年1月末日までに事業者自らが市町村に申告する必要があります。

新たに事業を始めた人などで、所有する資産が申告の対象となるかどうか不明な場合は、問い合わせください。

償却資産の実地調査

本市では課税の公正・公平性の確保を図るため、地方税法の規定に基づき、平成27年度から償却資産の実地調査を行っています。資料の提出や調査の立ち会いなどの協力をお願いします。

また、申告内容に疑義があった場合や申告がなかった場合などは、電話で尋ねたり、来庁をお願いすることがあります。

熊本地震に係る被災代替資産に対する固定資産税の特例

熊本地震により被災した家屋または償却資産に代わるものとして取得した資産に対する固定資産税について、次の特例措置が受けられます。

家屋

適用対象者

- ①被災家屋の所有者
- ②被災家屋の所有者の相続人
- ③代替家屋に被災家屋の所有者と同居する3親等内の親族など

被災家屋の要件

- 次の①、②の両方を満たすこと
- ①り災証明書の判定が「半壊」以上である住家または公費により解体された非住家の家屋
 - ②被災家屋の取り壊しまたは売却などの処分がされていること

代替家屋の要件

- ①被災家屋に代わるものとして取得した家屋（中古含む）
- ②被災家屋を改築したもの

※改築とは、被災した部分を取り壊し、再構築（増築）するものであり、修理は改築には当たりません。

取得期限

平成28年4月14日～令和3年3月31日に取得した家屋

適用対象範囲

被災家屋の床面積相当分の固定資産税の税額を、取得の翌年から4年度分を2分の1に減額します。

償却資産

特例措置の対象となる資産の要件などについては、市ホームページを確認ください。