



# 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になります。

## 平成27年度から税率が1.5%から1.6%に変わります

固定資産税の税率は、平成17年の市町村合併による決定事項です。協定では『固定資産税率は1.6%とする。ただし、平成17年度から19年度までは1.4%とし、平成20年度から21年度までは1.5%とする。なお、社会情勢によっては、1.5%から1.6%に引き上げる時期が前後することもあり得る』とされています。

### ◆ これまで1.5%だったのは？

合併協定に基づき平成20年度には税率を1.5%に引き上げましたが、その後起こったリーマンショックなどの影響で景気が冷え込んだため、協定のなお書きにより昨年度まで1.5%に据え置きました。

### ◆ なぜ平成27年度からなの？

本市の財政状況は、他の地方都市と同様に、超高齢化社会の進行に伴う社会保障経費の増大が著しい状況です。市民サービスを維持していくために、財源の

### ◆ 増えた固定資産税を何に使うの？

高齢化社会に伴い増大している医療・介護などの社会保障経費への対応の他、子育て支援策の拡充、企業誘致やフードバレー構想の推進など定住促進を図るためのまちづくりなどへの財源になります。

## 税額の計算方法

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考えられています。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。

なお、土地と家屋の固定資産の価格を見直す評価替えは通常3年ごとに行っており、本年度が評価替えの年となっています。

## 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」に基づき行われます。

評価の対象となる家屋と同一のものを、評価時点でそ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。

## 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、壁の無いカーポート、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、給水、排水、電気などの設備やバルコニー、玄関ポーチなどは家屋に含めて評価することとされています。

## 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㎡(二戸建以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下の貸家住宅は40㎡)

### 【減額される範囲】

居住部分の床面積が120㎡までのものはその全部、120㎡を超えるものは120㎡相当部分までが減額範囲となります。

### 【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が減額されます。

### 【減額される期間】

- ①一般住宅は新築後3年度分(3階建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階建以上の中高層耐火住宅は7年度分)

※認定長期優良住宅は、行政庁の認定を受けて新築された住宅であることを証明する書類(認定通知書の写し)が必要ですよ。

### 【その他】

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。

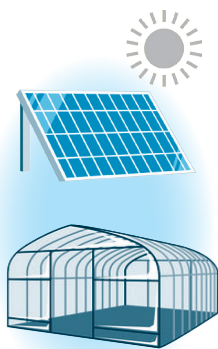


## 償却資産とは

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、その機械や器具、備品などをいいます。

### 【例】

- ・構築物（店舗内装、舗装路面、ビニールハウスなど）
- ・機械や装置（各種加工製造用機械、受変電設備、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



## 事業を始めたが償却資産の申告は必要？

償却資産は、毎年1月末日までに事業者自身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、お問い合わせください。



## 土地の評価方法

評価の対象となる土地は、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」により、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割程度を目途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。

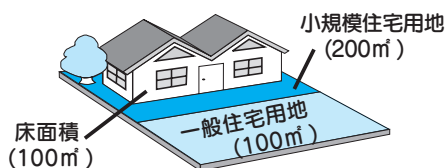
この住宅用地に対しては、家屋の床面積の10倍までを限度に、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置

が設けられています（図1参照）。

【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。



### 【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。

## 昨年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？

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。

建物の取り壊しや増改築などをお考えの際は、事前にお問い合わせください。

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

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になります。

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、事前に話し合いをしておくか、売買契約書などで取り交わしておくことが多いようです。

## 地籍調査後の固定資産税

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日現在の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 ☎ 334108  
各支所地域振興課  
(鏡支所は市民環境課)