

固定資産税・都市計画税 評価替えの年度です

固定資産の評価は3年ごとに評価替え(見直し)を行っています。平成30年度はこの評価替えの年に当たるため、評価の仕組みや評価替えについてお知らせします。

問い合わせ / 課税課家屋スタッフ ☎ (82)4139
土地スタッフ ☎ (82)4130

固定資産税

毎年1月1日(賦課期日)現在で、市内に土地、家屋、償却資産を所有する人に課税され、納めていただく税金です。固定資産を評価しその価格を基に課税標準額を算定します。
固定資産税額 = 課税標準額 × 税率 (1.4%) となります。

都市計画税

市街化区域内の土地と家屋に課税されます。課税標準額は固定資産税の評価に基づき算定されます。
都市計画税額 = 課税標準額 × 税率 (0.2%) となります。

家屋に対する評価替え

◎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よって再建築価格を基準とする方法によって求めることとされています。評価額は評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

評価額 = ①評点数 × ②評点一点当たりの価額

①評点数…①再建築費評点数に②経年や損耗状況などによる補正率を乗じて求めます。

①再建築費評点数

新・増築家屋…課税対象となった家屋と同一のものを、評価時点においてその場所に新築するとした場合に必要とされる建築費を点数化したもの。

在来分の家屋…前年度における再建築費評点数に今回基準年度と前回基準年度の工事原価相当費用に対する割合を基礎として国が定めた再建築費補正率を乗じたもの。

②経年や損耗状況などによる補正率

経過年数や立地(豪雪地など)、特に損耗が著しい状況など、価格の増減を考慮すべきものとして国が定める補正率。

③評点一点当たり価額…1円に物価水準や設計管理費などの建築費以外に必要な経費率を乗じて求めます。

◎平成30年度評価替え

平成30年度課税分から適用する新增築家屋に係る評点項目や評価方法などを改正するとともに、在来分の家屋の評価に係る経過年数、再建築費補正率などを改正し

ました。

なお、在来分の家屋については、算出された評価額が前年度の評価額を超える場合は、引き上げずに前年度の評価額に据え置くものとする措置が3年間延長されました。

◎よくある質問

Q 4年前に新築した家屋の固定資産税が急に高くなったのですが?

A 新築の住宅に対しては、一定の要件に当てはまる場合に、新築住宅に対する特例措置が3年間(対象により5年間から7年間)適用されます。平成26年1月2日から平成27年1月1日までに住宅を新築したものについては、平成27～29年度分について延床面積の120㎡までに相当する税額が2分の1に減額されていましたが、その特例適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻ったためです。

Q 築40年の非木造マンションの評価額が年々老朽化していくのに、下がらないのですが?

A 在来分の家屋の評価額は、評価替え時点における評価額を再算定して求めます。その際に工事原価の上昇分が経年などによる価格減少分を上回ると前年の評価額に据え置かれることとなります。

耐用年数の長い非木造家屋や耐用年数を超過しているような建物については、価格の減少分が小さくなるため、評価額が下がらない場合があります。

土地に対する評価替え

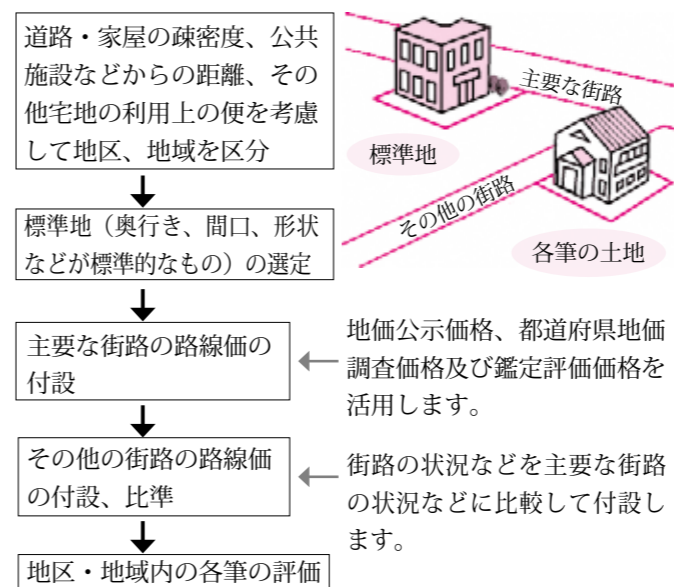
◎土地の評価方法

土地の評価は国が示す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評価します。

地目には、宅地、田、畑、山林、原野、雑種地などがあり、固定資産税を評価する上での地目は、その年の1月1日の現況の地目によります。

◆宅地の評価

下図のように、路線価を付設して評価する方法(市内の宅地の97%はこの方法)と、標準地の価格から対象となる宅地の状況に応じて比準して評価する方法があります。評価額は前回同様、地価公示価格の7割を見込みました。



◆田・畑・山林などの評価

標準地を選定し、その標準地の価格から比準して評価します。市街化区域内の農地については、状況の類似する宅地の価格に比準して評価します。

◎課税標準額について

課税標準額とは税額を決定するための基礎となる価格です。原則として評価額 = 課税標準額となりますが、宅地や宅地比準地(雑種地宅地並、市街化区域農地など)では税負担を軽減するため、特例措置や負担調整措置が適用されます。

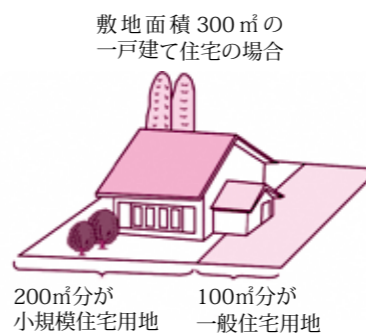
◆住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、小規模住宅用地と一般住宅用地とに分け、評価額に以下の住宅用地特例率を乗じた額が課税標準額となります。

・住宅用地特例率

・小規模住宅用地(住宅用地のうち200㎡までの部分)…6分の1

・一般住宅用地(住宅用地のうち200㎡を超える部分)…3分の1



◆宅地の税負担の調整措置

課税の公平性を重視して、地域や土地によりばらつきのある負担水準を均衡化させるため、税負担の調整措置が講じられています。

※この調整措置により、評価額が下がっても税額が上がる場合があります。

負担水準とは、個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すものです。

$$\text{負担水準} = \text{前年度課税標準額} \div \text{当該年度評価額} (\times \text{住宅用地特例率})$$

・住宅用地 負担水準の割合に応じて課税標準額は次のとおり計算されます。

① 100% 以上の場合…評価額 × 住宅用地特例率 (以下「本来の課税標準額」)

② 100% 未満の場合…前年度の課税標準額 + 本来の課税標準額 × 5%

(ただし、計算した課税標準額が本来の課税標準額を超える場合は、本来の課税標準額を課税標準額とします)

・住宅用地以外の宅地 負担水準の割合に応じて課税標準額は次のとおり計算されます。

① 70% を超える場合…当該年度の評価額の70%

② 60% 以上 70% 以下の場合…前年度の課税標準額と同額に据え置きます。

③ 60% 未満の場合…前年度の課税標準額 + 評価額 × 5%

(ただし、計算した額が評価額の60%を上回る場合は評価額の60%とします)

◆市街化区域農地

前年度課税標準額の当該年度評価額(×一般市街化農地特例率3分の1)に対する割合に応じて、一定の調整率を乗じた額が課税標準額となります。

◎平成30年度評価替え

①地価の動向

市内の地価は長く下落傾向が続いていましたが、現在では下げ止まり及び横ばいの傾向が強まっています。特に、市街化区域の一部には上昇の動きも見られるようになりました。また、周辺状況などに変化がある場所では、路線価の比準割合の変更がありました。

②ほ場整備完了農地の見直し

東富士演習場周辺農業施設設置助成事業(中畑地区)、県営経営体育成基盤整備事業(高根西部山之尻地区)が終了したので、農地の等級を見直しました。