

令和3年度は 固定資産の「評価替え」の年です

土地と家屋の固定資産税・都市計画税は、3年ごとに評価額を見直す制度がとられており、これを「評価替え」と言います。

資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた価格に見直すことで、税負担の公平性を保っています。

問合せ先

税務課資産税グループ(☎84-5010)

■固定資産税・都市計画税とは

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)に固定資産(土地・家屋・償却資産)を所有している人が、その資産価値に応じて納める税です。

土地と家屋にかかる固定資産税は、「評価額」(国が定めた固定資産評価基準によって評価した価格)をもとに課税されます。

また、都市計画税とは、都市計画区域内に所在する土地と家屋の所有者に課税され、その区域で行われる都市計画事業に要する費用に充てるための目的税です。

亀山市では、固定資産税と都市計画税が市税全体の収入の約62%を占め、市のサービスや事業を支える貴重な財源になっています。



土地の評価

土地の価格は、令和3年度に新たに評価した価格を3年間据え置くことが原則ですが、評価替え以外の年度でも地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは価格の修正を行います。

① 評価額を決定します

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で行います。その中でも宅地の評価は、「市街地宅地評価法(路線価評価法)」と、「その他の宅地評価法」があり、今回の評価替えでは、特に「その他の宅地評価法」の地域のうち都市計画区域外について、より適正な評価となるよう評価額を見直します。

② 特例の適用などを行い、課税標準額を求めます

住宅用地に対する特例の調整等を行い、課税標準額を決定します。住宅用地に対する特例とは、住宅やアパートなどの人が住むための家屋の敷地(その家屋の床面積の10倍を超える部分は除く)は、その面積の広さによって、「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置が適用され、税額が軽減されるものです。

▷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1戸あたり200㎡までの部分)

課税標準額は、固定資産税が評価額の6分の1、都市計画税が3分の1の額

▷一般住宅用地・・・「小規模住宅用地」以外の住宅用地

課税標準額は、固定資産税が評価額の3分の1、都市計画税が3分の2の額

たとえば、300㎡の住宅用地(1戸建住宅の敷地)であれば、200㎡分が「小規模住宅用地」で、残りの100㎡分が「一般住宅用地」となります。

③ 税額を計算します

①、②から算出された課税標準額に税率を乗じて税額を計算します。

$$\text{土地の税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} \left(\begin{array}{l} \text{固定資産税 } 1.4\% \\ \text{都市計画税 } 0.3\% \end{array} \right)$$



家屋の評価

家屋の評価は、固定資産評価基準によって再建築価格(今、同じ建物を建てたら建築費はいくらになるか)を基準とする評価方法で行います。

評価替えでは、前回の評価替えから3年間分の建築物価の変動割合と経年減点補正率を反映して評価額を見直します。家屋の評価額は、増改築や取り壊しなどが無い限り、令和3年度から令和5年度の3年間は据え置かれます。

①再建築価格を決定します

令和3基準年度の再建築価格は、平成30基準年度のものに建築物価の変動割合を乗じて算出します。

建築物価の変動割合とは、平成30基準年度と令和3基準年度の建築物価の変動を比べた指数です。今回は、建築物価が平成30基準年度よりも上昇したため、木造家屋で104%、非木造家屋で107%となっています。

令和3基準年度の再建築価格 = 平成30基準年度の再建築価格 × 建築物価の変動割合

$$\text{令和3基準年度の再建築価格} = \text{平成30基準年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合}$$

3年間の資産評価の変動を価格に反映させます。



②家屋の経過年数を反映させます

家屋は古くなるため、新築からの経過年数を評価額に反映させます。経年減点補正率と呼ばれるもので、評価替えごとに数値は低くなります。ただし、家屋が存在する限りは使用価値があるため、最低の数値(0.20)となった後は据え置かれ、評価額は0円になりません。最低の数値になるまでの期間は、一般的な木造住宅で約25年、鉄骨造りの住宅で約40年です。

$$\text{家屋の評価額(課税標準額)} = \text{令和3基準年度の再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$



建物が古くなった分減点補正をします

③税額を計算します

①、②から算出された課税標準額に税率を乗じて税額を計算します。

※前年度の課税標準額を上回る場合は、引き上げられることなく前年度の課税標準額に据え置かれます。

$$\text{家屋の税額} = \text{家屋の評価額(課税標準額)} \times \text{税率(固定資産税 1.4% 都市計画税 0.3%)}$$

<縦覧帳簿の縦覧>

土地・家屋価格等縦覧帳簿により、自己が所有する土地や家屋の評価額と他の土地や家屋の評価額を比較し確認することができます。

縦覧期間 4月1日(木)~30日(金)
(土・日曜日、祝日を除く開庁時間内)

縦覧場所 税務課資産税グループ

対象者 市内にある土地または家屋にかかる固定資産税の納税義務者(土地の所有者は土地、家屋の所有者は家屋の縦覧に限る)

縦覧手数料 無料

※台帳の複写、写真撮影などは不可

縦覧に必要なもの 運転免許証など本人確認ができるもの

<課税台帳の閲覧>

固定資産課税台帳により、自己が所有する土地や家屋の所在地、評価額や税額などが閲覧できます。

閲覧期間 通年(土・日曜日、祝日を除く開庁時間内)

閲覧場所 税務課資産税グループ

対象者 納税義務者や借地・借家人など(申請人にかかわる固定資産に限る)

閲覧手数料 4月1日(木)~30日(金)は無料

※この期間以外の閲覧は1件につき300円

※複写する場合は1枚につき10円

閲覧に必要なもの 運転免許証など本人確認ができるもの

※借地・借家人の場合は、借地・借家に関する契約書など

<課税明細をご確認ください>

固定資産税・都市計画税の納税通知書は4月に発送を予定しています。納税通知書には課税明細書が添付されています。これは、納税者に課税内容を知っていただくとともに、課税誤りを防止するためのものですので必ずご確認ください。