

# 平成30年度は

## 固定資産税の評価替え

### を行います

固定資産税は、町税の約6割を占め、町民税と共に町の重要な財源になっている税金です。

土地及び家屋については、3年ごとに総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて価格を見直すことになっており、平成30年度は、基準年度として評価替えを行います。

今回は、固定資産の評価方法や税額計算の概要についてお知らせします。

### 固定資産税とは…

固定資産税は、毎年1月1日の賦課期日に土地又は家屋、償却資産を所有している人（具体的には、登記簿又は土地・家屋補充課税台帳、償却資産課税台帳に所有者として登録されている人）が納める税金です。

土地及び家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、第2年度及び第3年度は、基準年度の価格をそのまま据え置きます。ただし、第2年度又は第3年度において

%を乗じて求めたものが税額となります。また、町内において、同じ人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が、次の金額に満たない場合は、免税点となり、固定資産税は課されません。

土地	30万円
家屋	20万円
償却資産	150万円

固定資産税は、納税通知書によって町から納税者に税額等を通知し、条例で定めた年4回の納期に分けて納税していただくこととなります。

### 土地の評価は…

固定資産評価基準に基づき、地目ごとの定められた評価方法により評価します。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、賦課期日の現況により認定し、地積は原則として登記簿上の地積になります。

●**宅地（宅地比準の土地及び雑種地等）の評価方法**  
平成18年度より①市街地宅地評価法（路線価式評価法）と②その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）の2種類の評価方法を適用しています。

●**農地及び山林の評価方法**  
原則として、標準宅地比準方式の場合と同様に、標準的な農地及び山林等を選定し、その標準地の価格に比準して評価します。

①の路線価とは、市街地等において街路に付けられた価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価格をいい、不動産鑑定により求めます。

この路線価を基に、個々の宅地及び雑種地の状況（間口、奥行及び形状等）に応じて評価額を求めます。

路線価式評価法を採用する区域（路線価区域）は、奈良本、熱川、片瀬、白田及び稲取地区で、主に市街地的形態を形成する地域とします。

②は、路線価区域を除き、町内を「状況が概ね類似する地区」に区分し、これらの地区ごとに選定した標準宅地について不動産鑑定により標準価格を設定し、この価格に比準して個々の宅地及び雑種地を評価します。

なお、標準宅地の価格は、平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割を目途に均等化及び適正化を図っています。

●**農地及び山林の評価方法**  
原則として、標準宅地比準方式の場合と同様に、標準的な農地及び山林等を選定し、その標準地の価格に比準して評価します。

### 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要性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（200㎡までの住宅用地）の課税標準額は、価格の6分の1の額とする特例措置があり、一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地で家屋の床面積の10倍まで）の課税標準額は、価格の3分の1の額とする特例措置があります。

ただし、併用住宅の場合は、居住部分の割合によって特例率が変わります。

### 家屋の評価は…

家屋の評価替えは、固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基礎として評価します。

家屋ごとに再建築価格を求め、これに家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価（経年減点補正率）、評点1点当たりの価格（物価水準等による補正率等）を乗じて評価額を求めます。

ただし、新しい評価額が従前の評価額を上回る場合には、

従前の評価額に据え置きます。

### 新築住宅に対する減額措置

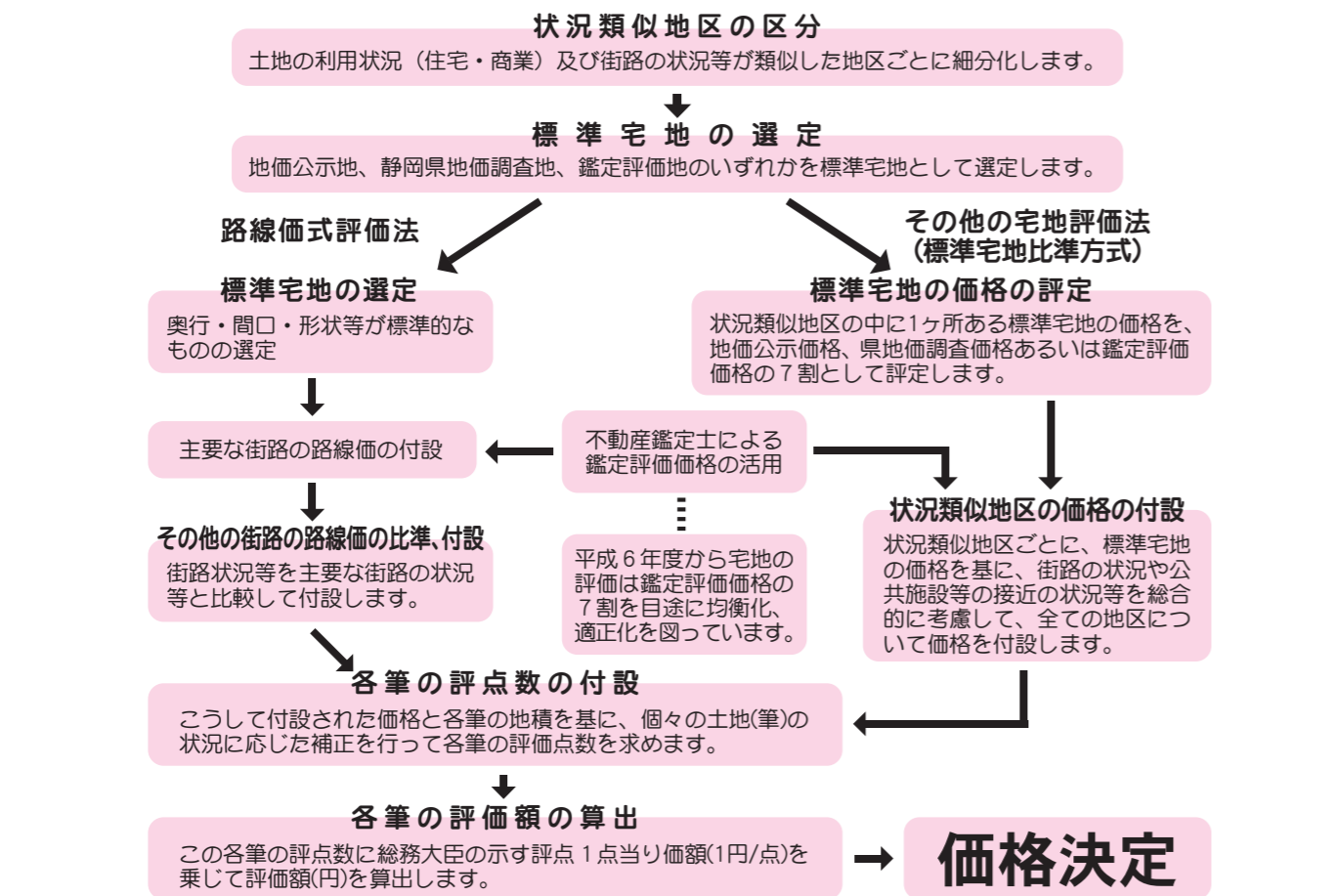
新築された住宅については、新築後一定期間（一般住宅3年度分、長期優良住宅5年度分）、固定資産税が減額されます。

### 償却資産とは…

固定資産税の課税対象となる償却資産とは、土地及び家屋以外の事業用の資産（ただし、電話加入権・漁業権・特許権・その他無形減価償却資産は除く）で、主に次のような資産をいいます。

- ① 事業用の構築物、機械、装置、船舶、工具、器具及び備品、建物附属設備
- ② 減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入されるもの
- ③ 取得価格が10万円未満であつても固定資産に計上している資産
- ④ 自動車税又は軽自動車税の課税客体以外の大型特殊自動車
- ⑤ 遊休又は未稼働の資産であつても、賦課期日現在、事業の用に供することができ状態にあるもの

## 宅地評価の流れ



**新築以外の家屋は評価替えごとに価格の見直しを行います**

再建築価格の算出

見直し後の評価額の算出

見直し後の評価額 = 再建築価格 × 新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率

見直し前の評価額との比較

見直し後の評価額 ≤ 見直し前の評価額 → 見直し後の評価額に引き下げ  
見直し後の評価額 > 見直し前の評価額 → 見直し前の評価額に据え置き

**新築家屋は完成時に評価を行います**

新築家屋の調査

再建築価格の算出

評価額の算出

評価額 = 再建築価格 × 1年分の経年減点補正率

問合せ先 税務課 課税係 ☎ 95-6201