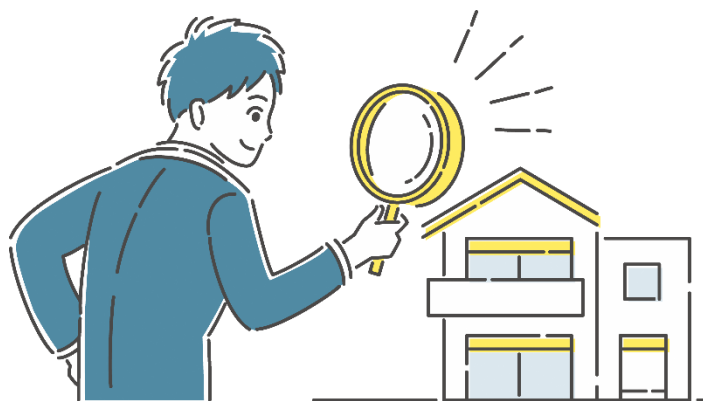


固定資産税

家

屋

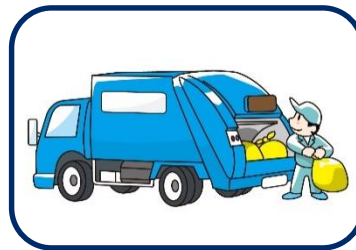
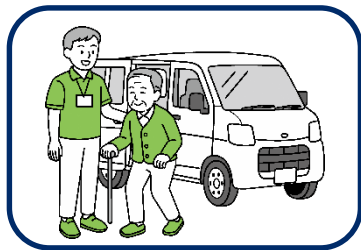
評価のしくみ



かしこ暮らしっく
長岡京

はじめに（固定資産税・都市計画税とは）

- 固定資産税は、市町村税の40%以上を占める、福祉や救急、ごみ収集をはじめとする市が行う事業全般に使われるものです。
- 都市計画税は、道路や公園、そのほかインフラ施設の整備に関する「都市計画事業」や「土地区画整備事業」に要する費用に充てられます。（市街化区域内に所在する土地、家屋が対象）
- それぞれ、毎年1月1日（賦課期日）時点の土地、家屋、償却資産（固定資産税のみ）の所有者に納めていただく税金です。

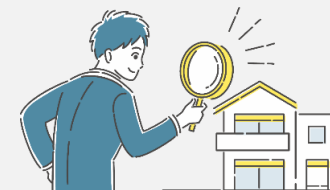


税額決定までの流れ

固定資産税は、次のような流れで税額が決定され、納税者へ通知されます。

1

固定資産を評価して、その価格（評価額）を決定します。
類似する家屋により比準して評価する場合があります。



2

課税標準額×税率により税額を算出します。原則、課税標準額＝評価額です。
【税率】固定資産税：1.4%、都市計画税：0.25%

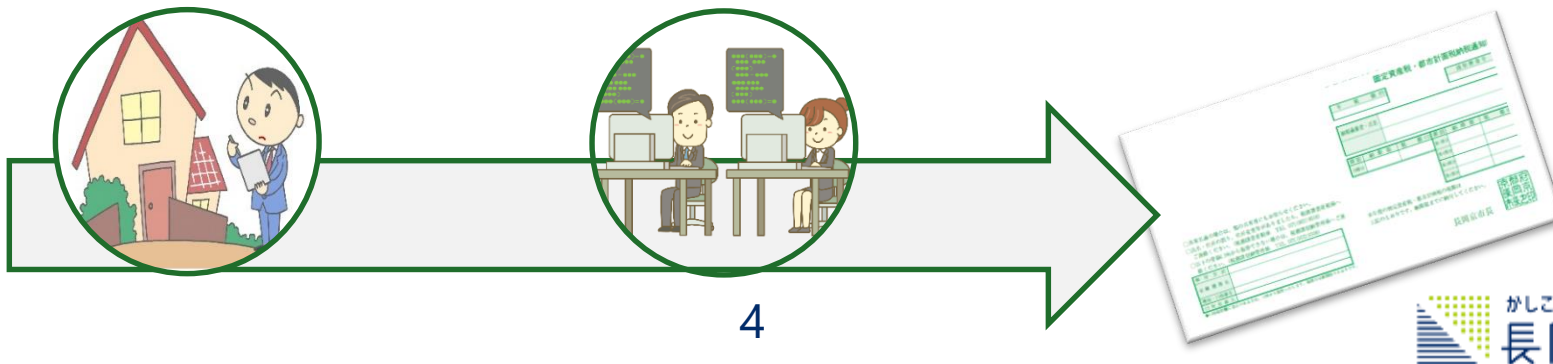
3

税額等を記載した納税通知書を送付します。
送付時期は例年5月中旬。住所以外への送付を希望の場合は要届出。



価格（評価額）の決定について

- 評価のしくみは後述しますが、価格の決定については調査結果に基づいて事務所にて評価計算を行います。（正確な評価額決定は年度末3月31日です）
- 平均的な家屋の1㎡あたり評価額は以下のとおりです。（調査結果により増減します）
木造家屋：110,000円/㎡、非木造（鉄骨、鉄筋コン等）：120,000円/㎡
- 概算値としてイメージいただくために、延床100㎡の木造家屋をモデルに計算します。
 $110,000\text{円/㎡} \times 100\text{㎡} = 11,000,000\text{円}$ ・・・評価額＝課税標準額
 $11,000,000\text{円} \times 1.4\% = 154,000\text{円}$ ・・・固定資産税額
（うち新築軽減154,000円×1/2 = 77,000円・・・新築軽減額（120㎡上限）
 $11,000,000\text{円} \times 0.25\% = 27,500\text{円}$ ・・・都市計画税額
 $154,000\text{円} - 77,000\text{円} + 27,500\text{円} = \mathbf{104,500\text{円}}$ ・・・**家屋の年税額（軽減後）**



家屋評価のしくみ（全国統一の基準）

- 家屋の評価は、総務大臣の定めた「固定資産評価基準(家屋)」に基づいて再建築価格を基準として行っています。
- 固定資産評価基準(家屋)は、家屋の構造・用途ごとに基準を定めており、また各部分の建築資材にそれぞれの標準評点数を定めています。



構造別標準評点数表		用途別標準評点数表	
構造	標準評点数	用途	標準評点数
木造	1.0	住宅	1.0
鉄骨	2.0	店舗	1.5
鉄骨鉄筋コンクリート	3.0	事務所	2.0
鉄筋コンクリート	4.0	工場	2.5
軽量鉄骨	1.5	倉庫	2.0
軽量鉄筋コンクリート	2.5	娯楽施設	1.5
コンクリート	3.5	学校	1.0
ブロック	1.0	病院	1.5
瓦葺	1.0	神社・仏閣	1.0
平葺	0.5	公園	0.5

家屋評価のしくみ（全国統一の基準）

- 図のように評価基準に定められた評点数を積み上げることで再建築価格を算出します。
- 再建築価格とは、評価の時点において、評価の対象となった家屋と同一のものをその場所に新築するとした場合に必要とされる建築費のことです。

（１）新增分家屋の評価のしくみ

評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するものとした場合に必要の建築費（再建築価格）を、屋根、外壁仕上、天井仕上等の部分別に評価して積み上げることで求める。

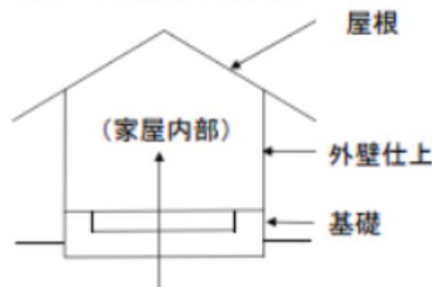


$$\text{再建築費評点数} = \text{標準評点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位}$$

上記により求めた再建築費評点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

$$\text{評価額} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減価補正率} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

<例>木造住宅の評価例



柱・壁体、内壁仕上、天井仕上、
床、建具、建築設備
(その他) 仮設工事、その他工事

部分別に評価して積み上げ

< 具体例：延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡ >

【屋根】瓦 中	15,690点×0.9×50㎡＝	706,050点
【外壁仕上】サイディング	7,530点×1.1×100㎡＝	828,300点
【内壁仕上】クロス貼	5,200点×1.0×100㎡＝	520,000点
【天井仕上】クロス天井	3,590点×1.0×100㎡＝	359,000点
【建築設備】便器 洋式	61,900点×1.0×1個	
システムキッチン	297,800点×1.2×1個	
		＝1,903,130点
【その他工事】雑工事	8,663,940点×4%×1.0	
階段	188,670点×1.0×1個	
		＝1,114,750点
→ 部分別の評点数の合計（一棟の再建築費評点数）		
9,778,690点		

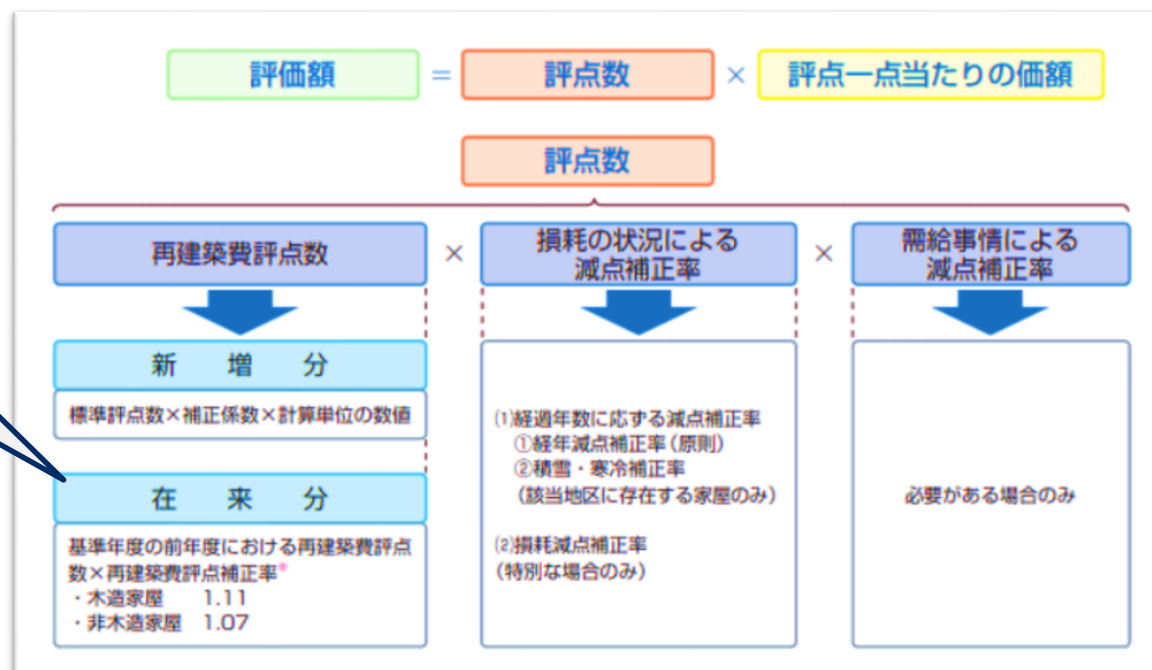
フローリングは
1㎡あたり4,310点
無垢材なら7,200点
施工面積を掛けて積み上
げます（R6基準）



家屋評価のしくみ（経年による価格変動）

- 3年に一度価格（評価額）の見直しがあります。
全国同じタイミング（令和においては3の倍数年）に行います。（全国約6千万棟）
- 見直しのタイミングでは、家屋の経年劣化を加味する「経年減点補正率」と、前年度の再建築費評点に近いの物価水準に改める「再建築費評点補正率」をかけることで新たな評価額を算出します。（現在の税制上、上がることはありません。）

経年による減価率以上の物価（再建築費評点補正率）上昇となれば、評価額は下がりにません。（据え置き）



評価後の流れ（納税通知と台帳閲覧）

- 来年度__5月中ごろ

納税通知書&納付書の送付

納付書では、金融機関やコンビニのほかPayPay等の
バーコード決済でお支払いできます。

口座振替をご希望の場合は、お取引の金融機関にて届出ください。



- 来年度__4月1日から

納税通知前に税額を知りたい、証明書や資料として
必要な場合、窓口や郵送にて交付申請できます。

所有者本人や同居の親族以外の方は、
所有者からの委任状が必要です。



新築住宅に対する軽減措置について

● 制度の概要

以下の要件を満たす新築住宅は新築後一定期間、固定資産税が2分の1に減額されます。

居住面積：50㎡～280㎡（賃貸住宅は1戸あたり40㎡～280㎡）

用途：居住の用に供する面積割合が50%を超えるもの

● 減額の範囲

居住の用に供している部分のみ（適用上限120㎡/戸）

※都市計画税には適用されません。

● 減額の期間

①一般住宅（②以外の住宅）・・・新築後3年度分

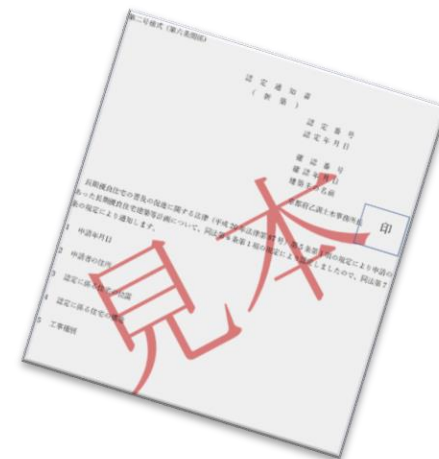
②3階建以上の中高層耐火住宅・・・新築後5年度分

● 認定長期優良住宅にかかる減額の延長適用

認定通知書（写）の提示とともに申告することで

2年度分延長して減額適用が受けられます。

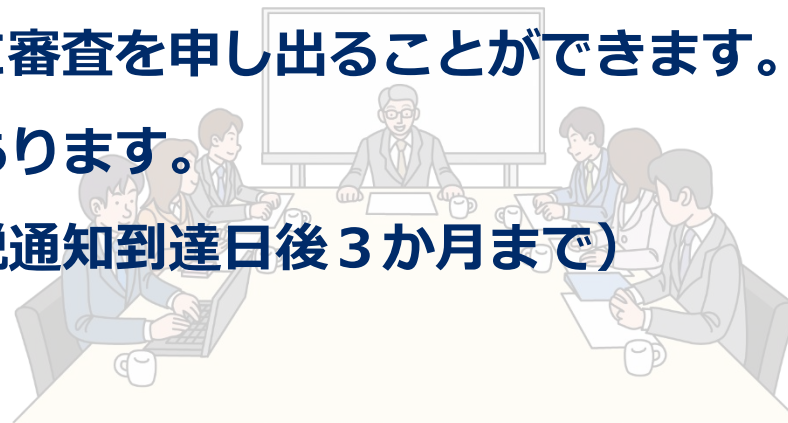
申告書の紙提出もしくは市公式LINEで申告できます。



ご不明点があったら

- 固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある納税者は、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができます。申し出期間には法律上定めがあります。

(課税年度初め4月1日～納税通知到達日後3か月まで)



- 固定資産税に関して、わからないことがありましたら、まずは税務課資産税係までお気軽にお問い合わせください。
(電話番号：075-955-9508)

