

土地や家屋の 評価はどう決まる？

自分の土地や家屋の評価がどのように決められているか知っていますか？
令和3年度は3年に一度の「評価替え」の年。固定資産税の基となる土地や家屋の評価を見直す年です。

固定資産税は、福祉や教育、まちづくりなど暮らしを支える大切な財源となっています。その固定資産税は土地や家屋、償却資産の評価額から算出しています。土地と家屋の評価額は、3年ごとに見直すこととなり、これを「評価替え」といいます。前回の評価替えは、平成30年度に行いましたが、今回はそれ以降の3年間の資産価値の変動に対応し、適正な価格に見直すために行われます。

税務課(千代田庁舎)

固定資産税とは？

土地や家屋、償却資産を「固定資産」といい、毎年1月1日に所有している方に課税される税金が「固定資産税」です。

評価替えとは？

土地の価格は常に変わります。家屋は古くなれば価格が下がります。土地や家屋の評価に見合った税額を決めるため、評価額の見直しを行うことを「評価替え」といいます。評価替えは3年に一度行われ、令和3年度はその基準年度となります。



固定資産税の納期は？

固定資産税は、1年分を4回に分けて納めていただきます。納期は下記のとおりです。指定金融機関やコンビニエンスストア、市役所、スマートフォンアプリなどで納めることができます。また、口座振替により納めることもできます。

- 第1期=4月30日 ●第2期=8月2日 ●第3期=9月30日
- 第4期=11月30日



土地の評価替え

① 土地の評価をします

固定資産税を課税するための土地の価格を「評価額」といいます。評価は、市内の状況が類似する地区ごとに標準的な土地を不動産鑑定士が鑑定し、その価格の7割を目途に行い、評価額を決定します。

② 特例の運用や調整措置を行い、課税標準額を決定します

同じ評価額であれば、同じ税負担となるのが基本ですが、住宅用地に対する特例や負担水準(評価額に対する前年度課税標準額の割合)の調整措置を行い、課税標準額を決定します。

③ 税額を計算します

①②から算出された課税標準額に税率を乗じて税額を決定します。
土地の税額=土地の課税標準額×税率 1.4%

家屋の評価替え

家屋の評価額は、再建築価格(今、同じ建物を建てる場合に、必要とされる建築費)を基準に算出します。今回は、平成30年度の評価替えからの3年間分の建築物価の動向を反映して、評価額を見直します。家屋の評価額は、増改築や取り壊しが無い場合に限り、令和3年度から5年度までの3年間は据え置かれます。

1 再建築価格を決めます

令和3年度の再建築価格は、平成30年度の価格に「再建築費評点補正率※」を乗じて算出します。
※新旧基準年度の建築物価の変動割合により定められた補正率です。
今回は、木造家屋が104%、非木造家屋で107%となります。

$$\text{在来分家屋の再建築価格} = \text{平成30年度の再建築価格} \times \text{再建築費評点補正率}$$

2 家屋の経過年数を反映させます

家屋は建築年数に応じて、その経過年数を評価額に反映させます。これは、経年減点補正率と呼ばれるもので、評価替えのたびに数値は低くなります。ただし、家屋が存在する限り、家屋の使用価値があるため、最低数値が0.20となった後は、据え置きとなります。
④計算の結果、令和3年度の評価額が令和2年度の評価額を上回る場合は、令和2年度の評価額に据え置かれます。

$$\text{家屋の評価額} = \text{在来分家屋の再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

3 税額を計算します

①②から算出された課税標準額(評価額)に税率を乗じて税額を計算します。

$$\text{家屋の税額} = \text{家屋の課税標準額} \times \text{税率 1.4\%}$$

固定資産税 Q & A 固定資産税について、よくある質問とその回答をまとめてみました。

Q. 住宅の固定資産税が急に高くなったのはどうして？
A. 一般住宅は、新築住宅に対する固定資産税の軽減適用期間が終了したことにより、本来の税額となったため、税額が高くなったものです。

Q. 住宅を取り壊したら、固定資産税(土地)が高くなったのはどうして？
A. 住宅の敷地に利用されている土地は、住宅用地に対する課税標準の特例(軽減措置)が適用されていますが、住宅が取り壊されたため、特例の適用から外れることになり、税額が高くなったものです。

Q. 家屋が古くなったのに評価額が下がらないのはどうして？
A. 家屋の評価額は原則として3年ごとの評価替えにより、下がるか据え置かれるかのどちらかですが、一定の年数を超えるとその評価額より下がることはありません。この基準となる年数は、家屋の構造や用途により異なります。

▶そのほか、固定資産税に関する疑問や質問などは、税務課(千代田庁舎)へお問い合わせください。
▶固定資産の価格について不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた日以後3カ月を経過する日までに固定資産評価審査委員会に対して、審査の申し出ができます。