

資産活用のヒントをお届けします

資産活用通信

発行 **ベイヒルズ 税理士法人**



〒221-0052 横浜市神奈川区栄町 1-1
KDX横浜ビル 6階

2018年6月
第228号

TEL : 045-450-6701

FAX : 045-450-6706

HP : <http://www.bayhills.co.jp>

土地・家屋の固定資産税はこう決まる！

土地・家屋の固定資産税の評価額はどのように決まるのか？

住宅用地は税負担が軽減される

(1) 評価額は、3年ごとに見直される

固定資産税の対象となる土地、家屋は次のようなものです。

土地	田、畑、宅地、塩田、牧場、鉱泉地、池沼、山林、原野その他の土地
家屋	住家、店舗、工場、倉庫その他の建物

土地、家屋の評価額は、3年ごとに見直し（評価替え）が行われます。言い換えると、原則として3年間は、固定資産税の税額は変わりません。

土地は、公示価格や都道府県地価調査価格、不動産鑑定士による評価を参考に、これらの7割程度を基礎として、土地の現況（使用状況）に即して、評価額が決まります。

(2) 家屋が古くなっても固定資産税の税額が変わらないのはなぜ？

家屋は、「同じ家屋を再度新築した場合にかかる費用（再建築価格）」に「築年数に応じた損耗を考慮した減価率（経年減点補正率）」を乗じて評価するため、家屋が古くなっても、建築費の上昇が、減価率を上回ると、評価額が上がることとなります。

ただし、評価替えによる評価額が、評価前の評価額を上回る場合には、税負担を考慮して、評価前の評価額が据え置かれるため、固定資産税の税額が変わらないのです。

(3) 市町村が家屋の現況を調査する

固定資産税の課税の公平を期すため、地方税法に基づき市町村が現況調査を行っています。

調査は、航空写真や現地調査等により、現況と固定資産課税台帳との照合を行います。家屋の現況調査では、敷地周辺からの確認のほか、所有者の許可のもと、敷地内への立ち入りなどが行われます。

(1) 固定資産税の税額は？

固定資産税の税額は、固定資産税評価額をもとに算出された「課税標準額」に税率を乗じた額になります。所有する土地、家屋が都市計画法による市街化区域内に所在する場合は、併せて都市計画税が課税されます。

固定資産税	課税標準額×1.4%（標準税率）
都市計画税	課税標準額×最高0.3%

※実際に適用される税率は市町村によって異なります。

課税標準額は、基本的に固定資産税評価額と同一額ですが、課税標準の特例措置などが適用される場合には評価額よりも低くなります。

(2) 住宅用地に対する固定資産税の特例

土地に対する固定資産税のうち、住宅やアパート等の敷地として利用されている「住宅用地」については、税負担を軽減する目的から、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」に分けて課税標準額を減額する特例が設けられています。（図表）

なお、住宅用地には、「専用住宅用地」（家屋のすべてが住居用）と「併用住宅用地」（家屋の一部が住居用）の二つがあり、「専用住居用地」の場合は、家屋の床面積の10倍まで、「併用住宅用地」の場合は、家屋の面積の10倍に一定の率を乗じた面積までが特例措置の適用範囲になります。



図表 住宅用地に対する課税標準の特例

固定資産価格（評価額）に特例率を乗じて課税標準額を算出します。

出典：TKC 事務所通信

区分		課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200㎡以下の部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200㎡を超える部分	価格×1/3	価格×2/3

ベイヒルズ税理士法人では、相続税を始めとする資産税に関して、ご相談を承っております。経験・知識豊富な専任スタッフが、資産税に関するあらゆることに対応させていただきます。どうぞお気軽にお問い合わせください。

資産税課専用 0120-045-513