

家屋の評価替え



Step 1 再建築価格の計算

令和3年度の再建築価格は平成30年度の同価格に「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(a)**」とは、平成30年度と令和3年度の建築物価の変動を比べた指数で、令和3年度は、建築物価が平成30年度よりも増加していたため、**非木造家屋：107%、木造家屋：104%**となっています。

Step 2 経過年数の反映

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。これは「**経年減点補正率(b)**」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は使用価値があるため、最低の補正率(0.2)になった後は据え置かれます。最低の補正率になるまでの期間は、一般的な鉄筋コンクリートの住宅で約60年、木造住宅で約25年です。

家屋の評価は再建築価格(今、同じ建物を建てたとしたら、建築費はいくらになるか)で行います。評価替えでは、

- ① **建築物価の動向**(下表Step1)
建築材料費や労務費がどれだけ変化したか。
- ② **経年減点補正率**(下表Step2)
新築から何年経過したか。

を反映させ、評価額を見直します。評価額は、増改築、取り壊しなどが無い限り、令和3年度から令和5年度までの3年間は据え置かれます。

Step 1

$$\text{在来分家屋の再建築価格} = \text{平成30年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合(a)}$$

Step 2

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

Step 3

$$\text{家屋の税額} = \text{家屋の評価額} \times \text{税率(1.4\%)}$$

Step 3 税額の計算

Step1、2から算出された家屋の評価額が平成30年度の評価額を上回る場合には、原則として、平成30年度の評価額に据え置かれます。この評価額に税率(1.4%)を乗じて税額を計算します。

納税通知書は4月1日に発送

固定資産税は、1年分を4期に分けて納めていただきます。納期限は表のとおりです。取扱金融機関やコンビニエンスストア、市役所で納付できます。期限を過ぎますと、催促手数料や延滞料金がかかる場合がありますので、注意してください。市税の納付は、振込手数料が無料で、納め忘れのない口座振替が便利です。

令和3年度の納税通知書は4月1日に発送します。郵便事情によりお届けに時間がかかる場合がありますので、4月中旬頃までに届かない場合は、お手数ですが問い合わせください。



第1期	令和3年4月30日(金)
第2期	令和3年8月2日(月)
第3期	令和3年12月27日(月)
第4期	令和4年2月28日(月)

土地 家屋

固定資産税の税額を見直します



固定資産税は、土地や家屋、償却資産の評価額を基に算出しています。土地や家屋の評価額は3年ごとに見直す制度がとられており、これを「固定資産の評価替え」といいます。

令和3年度は3年に1度の

固定資産の 評価替え

問 税務課 ☎840-8128

令和3年度は評価額を見直す基準年度です。前回評価替えを行った平成30年度以降における土地・家屋の利用状況や地価・物価の変動などを基に、適正な評価額に見直しを行うため、税額が変更になる場合があります。

土地の評価替え



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、国土交通省や県が公表する「地価公示価格」や「地価調査価格」、市が委託した不動産鑑定士による鑑定価格などにより、市内全ての土地の評価額を見直し決定します。

Step 1

税負担の調整を行います。

住宅用地に対する特例(左図参照)適用や、**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**を決めます。地価上昇が見込まれる土地は、令和3年度に限り据え置きです。

Step 2

税額を決定します

課税標準額を基に税額を決定します。

Step 3

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率(1.4\%)}$$

住宅用地に対する課税標準額の特例

住宅用地には「課税標準額の特例」が適用され、固定資産税が減額されています(下表)。しかし、家屋を取り壊したり、店舗や事務所などに用途を変更したりすると、この特例が適用されなくなります。その結果、土地の税額が上がる場合があります。

区分	固定資産税
200㎡までの住宅用地	評価額の1/6の額
200㎡を超える住宅用地(家屋の床面積10倍まで)	評価額の1/3の額