

# 平成27年度は3年に一度の 固定資産税の評価替えの年です

土地・家屋の評価額を見直します

土地や家屋、償却資産(事業用の機械や備品)を総称して固定資産といいます。固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在で固定資産を所有している人(納税義務者)に納めていただく税金です。評価替えは、固定資産税の対象となる固定資産(土地と家屋)の価格を、地価や建築費の変動、現況の利用状況に応じて適正な価格に見直す制度です。

評価替えは  
3年ごとに実施します

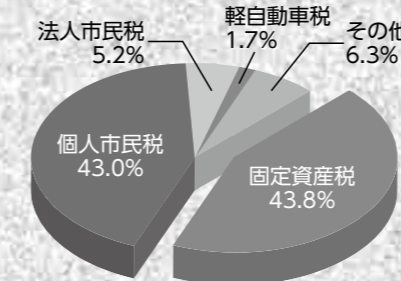
固定資産税は、資産価値に応じて課税するので、本来であれば毎年度評価して課税すべきものです。しかし、資産評価に費やす膨大な事務量を簡素化するため、土地と家屋については、全国一律に評価額を3年間据え置き、3年ごとに見直すことになっています。

なお、土地の価格については、地価が下落している場合で、価格を据え置くことが適当でない場合は、評価替えが行われる年でもなくても価格を修正する措置を取っています。

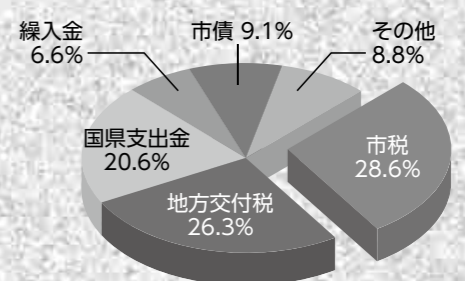
固定資産税は  
行政サービスを行うための  
大切な財源です

固定資産税は、下記のグラフに示す通り、市の税収全体の約4割を占めており、市民税とともに身近な行政サービスを行うための大切な財源となっています。

例えば、住宅ができれば、水道の整備やごみ・し尿の処理施設、学校などの教育施設、消防・防災などの生活安全対策などが必要となります。固定資産税などの税金は、これらの地域行政サービスの充実のために充てられます。



項目	予算額	構成比
固定資産税	2,498,162	43.8%
個人市民税	2,457,770	43.0%
法人市民税	297,517	5.2%
軽自動車税	96,552	1.7%
その他	358,805	6.3%
合計	5,708,806	100%



項目	予算額	構成比
市税	5,708,806	28.6%
地方交付税	5,258,000	26.3%
国県支出金	4,121,016	20.6%
繰入金	1,316,975	6.6%
市債	1,815,300	9.1%
その他	1,748,042	8.8%
合計	19,968,139	100%

Q1 なぜ、地価が下がるのに税額が上がりますのですか？

平成5年までの宅地の評価は、市町村ごとに地価公示価格などの1割から3割で評価していましたが、平成6年度に評価の均衡を図るため、評価水準を全国一律で「地価公示価格の7割をめぐとする評価替え」が行われました。しかし、評価額が急激に上昇したからといって、税の算定基礎となる課税標準額を同様に引き上げてしまうと、税負担も急激に上昇します。納税者負担の急激な上昇を抑えるため、課税標準額は、毎年段階的に上昇させる措置が取られています。そのため、評価額に対して課税標準額が低い水準にある場合は、ある一定水準まで課税標準額が毎年上昇します。したがって、地価が下がっても固定資産税が上がるといふ現象が生じるわけです。

Q2 なぜ、土地の登記地目と課税地目が違うことがあるのですか？

固定資産税の課税地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の賦課期日の現況の地目によります。例えば、登記上の地目が畑であっても、家屋として認定される倉庫がその土地に建っている場合は、課税地目は宅地(非住宅)になります。

Q3 なぜ、家屋は年々老朽化しているのに、評価額が下がらないことがあるのですか？

家屋の評価額は、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その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費に、家屋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などをあらかわした経年減点補正率を乗じて求めます。ただし、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、通常、前年度の評価額に据え置きます。

建築年次の古い家屋については、過去に建築費の上昇が続く中、評価額が据え置かれていたこともあって、建築後の年数の経過によって生じる損耗状況の減価を加味した評価額であつても、以前から据え置かれていた評価額を下回るまでにはいならず、評価額が下がらないことがあります。

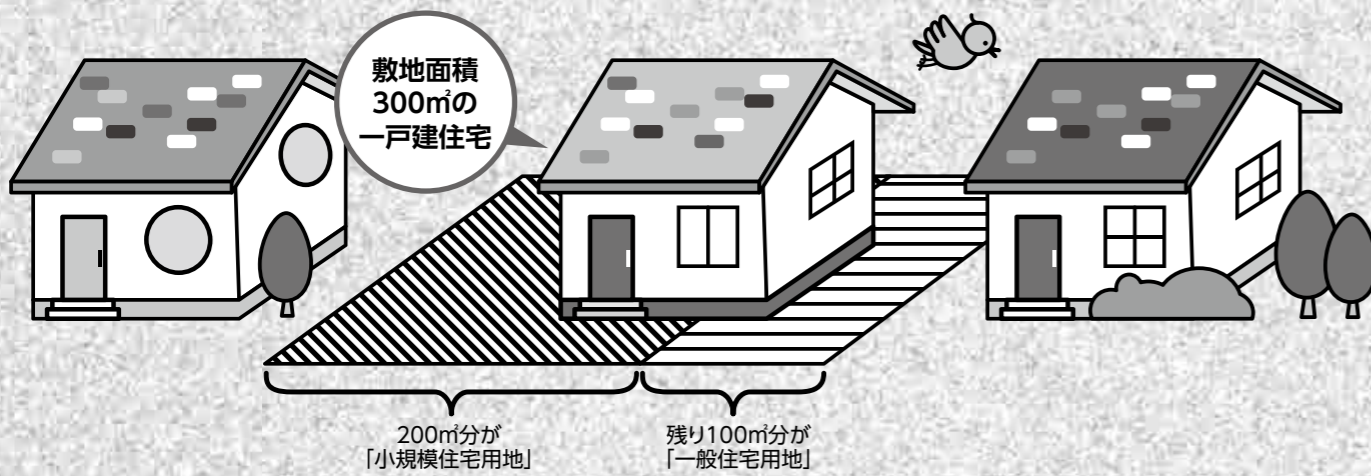
Q4 なぜ、家を壊したら、固定資産税が上がったのですか？

一定の要件を満たす住宅がある場合、「住宅用地の課税標準の特例」が適用されて土地の固定資産税が減額されます。

しかし、住宅を解体したり住宅の用途を変更したりすると、その特例の適用(減額措置)が外れるため、結果として固定資産税が上がることがあります。

住宅用地の課税標準の特例には次のものがあります。

- 住宅の建っている土地の面積によって、「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置が適用されます。
- 200㎡以下の住宅用地を「小規模住宅用地」といい、課税標準額が6分の1になります。
- 小規模住宅用地以外の住宅用地を「一般住宅用地」といい、課税標準額が3分の1になります。
- 住宅用地の適用範囲は、住宅敷地として使用されている土地で、最大でも住宅の床面積の10倍までです。



Q5 年の途中で売買があつた場合、固定資産税はどうなりますか？

賦課期日に固定資産を所有している人にその年の4月から始まる年度分が課税されます。よって、1月2日以降に所有権移転や家屋の取り壊しがあつても、その年度の納税義務者や税額は変わりません。

Q6 固定資産の評価額を見ることはできますか？

納税義務者の皆さんが、市内の全ての土地や家屋(非課税物件は除く)の評価額を確認できる縦覧制度があります。また、本人および借家人などは、関係する固定資産についての課税台帳を縦覧期間以降も閲覧できます。

縦覧期間 4月1日(水)～4月30日(木) 午前8時30分～午後5時(土・日曜日、祝日を除く)

場所 市税務課(福岡庁舎) 持参品 印鑑、本人確認ができるもの(代理人の場合は委任状、借家人などの場合は賃貸契約書など)

●納税通知書の発送について

平成27年度固定資産税納税通知書は、4月上旬発送予定です。納期限は、第1期4月30日・第2期7月31日・第3期12月28日・第4期平成28年2月29日です。

【問い合わせ】  
市税務課資産税係(福岡庁舎)

☎0940・43・8118

## 税額計算で用いる用語

- 課税標準額  
実際の税額を計算するための基礎数値
- 固定資産税額  
課税標準額×1.4%
- 負担水準  
平成26年度課税標準額が平成27年度の評価にどのくらい到達しているかの割合  
負担水準=  
平成26年度課税標準額÷平成27年度評価額(×住宅用地特例率)×100