

# 令和6年度は固定資産税の

## 評価替えの年です



土地や家屋などに課税される固定資産税は、地価や物価変動などにより価格（評価額）が変動するため、3年に1度、評価替えを行います。今回は、その概要をお伝えします。

問 税務課資産税係 ☎ 02633⑤0639

### 土地や家屋の資産価値に依りて課税される「固定資産税」

市は、毎年1月1日に土地や家屋などの固定資産を所有している個人や法人などに対して、その資産価値に応じた「固定資産税」を課税しています。さらに、市街化区域内の土地や家屋には、道路や公園などの都市施設整備に使われる「都市計画税」も併せて課税しています。固定資産税と都市計画税を合わせると、市の税収の約50%を占め、行政サービスを行う上で重要な財源となっています。

### 土地や家屋などが課税対象

固定資産税の課税対象となる資産は、次のとおりです。

- 土地 宅地、田、畑、山林など
  - 家屋 居宅、店舗、工場、物置など
  - 償却資産 土地および家屋以外のできる構築物、機械、器具、備品など
- 固定資産の評価額は、地価や物価変動の影響を受けるため、3年に1度、市内すべての土地や家屋について、過去3年間の変動を考慮した評価の見直しを行っています。令和6年度は市街地など土地の評価額の上昇が見込まれています。4月上旬に評価替え後の評価額などを記載した納税通知書と課税資産明細書を発送しますので、詳細についてご確認ください。

### 固定資産の評価額は3年に1度見直し

## 固定資産の税額が決まるまでの流れ

- 1 評価替えで決定した評価額の基準を基に、毎年1月1日（賦課期日）現在の状況で固定資産を評価して評価額を決定します。さらに、特例などを適用して、税額の基礎となる課税標準額を算定します。

○例 ・既存家屋の経過年数による減価  
・売買による固定資産の名義変更 など

- 2 税額を計算します。

$$\text{税額} = \text{固定資産税課税標準額} \times (\text{税率}) 1.4\% + \text{都市計画税}^{\ast} \text{課税標準額} \times (\text{税率}) 0.2\%$$

※市街化区域内の土地や家屋所有者に課税されます。

- 3 税額などを記載した納税通知書と、固定資産の内訳や評価額を記載した課税資産明細書を、4月上旬に納税義務者の皆さんに発送します。

課税資産明細書は  
大切に保管を

課税資産明細書は、確定申告で事業所得などの経費のうち、租税公課を計算する時などに利用することができます。申告時期まで大切に保管してください。



## 評価替えの内容



### 土地

令和5年1月1日を価格調査基準日とした、不動産鑑定評価および地価公示価格から求められた価格の7割をめどに、評価額を算定します。さらに、令和5年7月1日までの半年間に地価が下落した場合、評価額に反映させます。

### 既存家屋

建築物価の変動割合（物価上昇率）や、建築後の経過年数による減価を考慮した率を乗じて、評価額を算定します。

※新築家屋の場合は、評価の対象となった家屋と同一のものを新築するとした場合に必要とされる建築費（再建築価格）に、1年分の減価を考慮した率を乗じて、評価額を算出しています。

# 固定資産税 よくある質問 Q & A

その他の詳細は、お問い合わせいただくか、市ホームページをご覧ください。



**Q** Aさんは、令和5年11月に自己所有地をBさんに売却し、令和6年2月に所有権移転登記を済ませました。令和6年度の固定資産税はAさんとBさんのどちらに課税されますか？

**A** Aさんに課税されます。土地や家屋については、毎年1月1日現在、登記簿に記載されている所有者に対して当該年度分の固定資産税を課税することになっています。

**Q** 私の家は、評価替え後も評価額が下がりませんでした。年数が経つに従って評価額が下がるのではないのですか？

**A** 家屋は、現在の建築物価を反映させる「再建築方式」という方法で評価替えを行うため、建築後の経過による減価率よりも物価の上昇が大きい場合などは、見直し前の評価額を上回ることがあります。この場合は、評価替え後の評価額を見直し前の評価額に据え置くこととされているため、評価額が下がらないことがあります。

**Q** 令和5年10月に住宅を壊し更地にしたところ、令和6年度分から土地の税額が急に高くなりました。なぜですか？

**A** 税額が高くなったのは、特例が外れたためです。土地の上に一定の要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され、税負担の軽減措置がとられます。しかし、住宅の滅失や建物（家屋）としての用途を住宅以外に変更すると本特例の適用対象外となります。

**Q** 令和2年5月に新築した住宅の税額が、令和6年度分から高くなりました。なぜですか？

**A** 税額が高くなったのは、減額措置が終了して本来の税額に戻ったためです。新築した住宅は、一定の要件を満たす場合、初めて固定資産税が課税された年度から3年度分に限り、税額が減額されます。  
※認定長期優良住宅に指定された場合は、減額期間は5年度分になります。



## 4月以降に窓口で固定資産の課税内容を確認できます

4月1日以降に、評価替え後の新しい評価額などが確認できる「縦覧帳簿の縦覧」と固定資産の「課税台帳の閲覧」ができます。

所在地番、家屋番号、種類、構造、床面積、評価額

※いずれも個人情報保護のため、所有者名は記載されていません。

■手数料 無料

### 課税台帳の閲覧

納税者本人や同居する家族などの他、土地・建物を借りている人も、使用または収益の対象となる部分の評価額などを閲覧することができます。

#### ■対象

納税義務者および代理人、借地人・借家人、処分の権利を有する人

■令和6年度分の台帳の閲覧開始日

4月1日(月) (土・日曜日、祝日、年末年始を除く)

#### ■閲覧できる内容

○固定資産課税台帳(名寄帳)

土地、家屋の面積、評価額、税相当額などの明細、償却資産の課税標準額など

※借地人・借家人などは賃貸借契約書、処分の権利を有する人は権利関係書を持参してください。

#### ■手数料

○4月1日(月)～30日(火) 無料

(市の証明印が必要な場合や令和5年度以前のものは有料)

○5月1日(水)以降 有料

### 縦覧帳簿の縦覧

固定資産税の納税者が、本人所有以外の土地、家屋の評価額を縦覧し、自分のものと比較することで、評価額が適正か確認できます。

#### ■対象

市内の土地や家屋を所有する納税者および代理人

■期間 4月1日(月)～30日(火)

(土・日曜日、祝日を除く)

#### ■確認できる内容

○土地価格縦覧帳簿

所在地番、課税地目、課税地積、評価額

○家屋価格縦覧帳簿