

# 令和3年度は固定資産税の

## 評価替えを行います

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、評価替えを行っています。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人に対して、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事業用資産で、事業に用いることができる構築物、機械、器具、備品など

### 固定資産の評価額は3年に1度見直し

固定資産の評価額は3年に1度、市内すべての土地や家屋などについて過去3年間の変動を考慮した評価の見直しを行っています。納税通知書と課税資産明細書は、4月上旬に発送予定です。令和3年度は市街地などで評価額の上昇が見込まれますので、納税通知書などに記載されている内容をご確認ください。

## 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、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移動 など

- 2 税額を計算します。

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

※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、固定資産税相当額や内訳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。



## 固定資産税評価額の基準



### ■土地

令和2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2年7月1日までの半年間に地価が下落した場合、評価額に反映して修正します。

### ■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て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。

# 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。

▶こちらから  
ご覧いただけます



**Q** 新型コロナウイルス感染症の影響に伴い固定資産税は軽減されますか？

**A** 土地について令和3年度の課税標準額が令和2年度と比べて増額になる場合、令和3年度限りの措置として令和2年度の課税標準額に据え置かれます。(地目変更など、評価が変更された土地は除きます)

**Q** 令和2年10月に住宅を壊したところ、令和3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** 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から外れるため、税額が高くなります。

**Q** Aさんは、令和2年11月に自己所有地をBさんに売却し、令和3年2月に所有権移転登記を済ませました。令和3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** 3年前に新築した住宅の税額が、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、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年になります。



## 固定資産税の課税内容を 確認しませんか

確認しませんか

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」を行います。

所在、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。

**時間** 午前8時半～午後5時15分  
**場所** 市役所1階税務課資産税係  
(5番窓口)

**手数料** 無料

### 持ち物

○写真付きの本人確認ができるもの(運転免許証、マイナンバーカードなど)

○委任状(納税義務者から委任を受けている場合)

○法人の場合は、社印または代表者印および委任状

### 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、自分のものと比較し評価額が適正か確認できます。

### 対象

土地や家屋に対する固定資産税の納税者および代理人

**期間** 4月1日(木)～30日(金)  
(土・日曜日および祝日を除く)

### 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

納税者本人や同居する家族などのほか、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課税標準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3年度分の台帳の閲覧開始日**  
4月1日(木)から  
(土・日曜日、祝日および年末年始を除く)

### 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(木)～30日(金) 無料  
(市の証明印が必要な場合は有料)

○5月6日(木)以降 有料