

平成27年度は3年に1度の 固定資産の評価替えを行います

固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋・償却資産（これらをまとめて「固定資産」といいます）を所有する人が、その資産のある市町に、その資産価値に応じて納めていただく税金です。

土地と家屋は3年ごとに評価を見直すことになっており、平成27年度はその評価替えの年にあたります。評価替えでは、土地の価格や利用状況の変化、また、家屋の経過年数といった資産価値の変動に応じて見直しを行います。



土地の評価替え

土地の評価替えは、現地調査や航空写真を活用して、土地がどのような用途で利用されているか、土地の利用状況の変化などの確認を行います。

そして、宅地・田・畑・山林など、地目別に定められた方法で評価額の算定を行います。このうち宅地の評価額は、地価公示価格や不動産鑑定士による鑑定評価額などの7割を目途に、個々の土地の形状などを反映させて算定します。

●宅地等の評価方法

宅地の評価方法には「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の2つの方法が定められています。市では、今回の評価替えに併せて、近年の宅地開発による住宅地等の増加や幹線道路の整備に伴い、市街地

的な形態を形成している地域には路線価方式による評価の方が望ましいことから地域ごとに次のように評価します。

■路線価方式で評価する地域

米原地域の市街化区域、
近江地域の市街化区域

■標準宅地比準方式で評価する地域

山東地域、伊吹地域、
米原地域の市街化調整区域、
近江地域の市街化調整区域

家屋の評価替え

家屋の評価替えでは、物価変動や経過年数を反映して、市内すべての家屋の評価額を見直します。

具体的には、対象の家屋を現在の物価水準で新築した場合に必要な建築費を求め、年数経過による家屋の価値の減少分を合わせて算出します。

宅地等の評価方法

◆路線価方式

主に、住宅の密集した地域（市街地）に適用する方法。道路ごとに価格（路線価）を付け、道路に面している土地の面積に路線価を乗じて評価額を算出します。

※路線価とは、宅地の評価額の基準となる価格で、道路に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格のことです。宅地の評価額は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状など）に応じて求めます。

◆標準宅地比準方式

ある程度、似通った地域（状況類似地域）ごとに区割りし、その中で標準的とされる宅地の価格を、その地域の評価額として算出する方法。



固定資産税の縦覧は、みなさんが所有している土地や家屋の評価額が、他の物件と比較して適正であることを確認できる制度です。

●縦覧できる内容

- ・土地価格等縦覧帳簿
- ・(所在、地番、地目、地積、価格)
- ・家屋価格等縦覧帳簿
- ・(所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格)

●縦覧できる人

平成27年1月1日現在、市内に土地・家屋を所有する固定資産税の納税者

●縦覧期間

4月1日(水)～6月1日(月)の執務時間内(8時30分～17時15分)

●縦覧場所

税務課・各庁舎自治振興課

●縦覧に必要なもの

- ・納税者の本人確認ができるもの
- ・(運転免許証や納税通知書など)
- ・代理人または納税者から委任を受けた人は委任状が必要
- ・縦覧にかかる手数料は無料

お問い合わせ

市民部 税務課(近江庁舎)

☎52115566

☎52187360

なるほど!

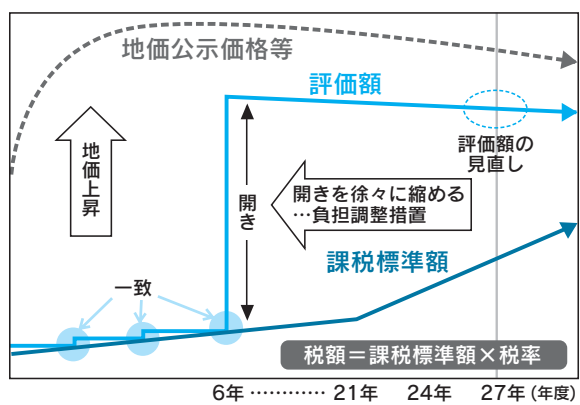
固定資産税ゼミナール

こんなときには固定資産税が上がることがあります

●負担調整措置による増

平成6年度の評価替えから、評価の均衡化・適正化を図るため、全国一律で宅地の評価水準を地価公示価格等の7割を目途に行うことになりました。これにより、平成3年度と比較して、評価額が3～4倍程度も上昇したことから、納税者の急激な税負担増を避けるために、毎年少しずつ課税標準額を引き上げる方法をとることになりました。これを「負担調整措置」といいます。

市でも、ほとんどの土地でこの負担調整措置を講じています。このため、課税標準額が評価額よりも低い土地については、評価額が下がっても課税標準額が上昇するため、税金の額も上がることとなります。



●住宅用家屋の新築軽減の適用期間が終了した場合

住宅用家屋は新築から3年間(長期優良住宅の場合は5年間)、税の減額措置が適用されています。この期間を過ぎると本来の税額に戻るため、支払額は高くなります。

●土地の利用状況が変わった場合

登記上の地目は農地(田・畑)のままでも、資材置き場や駐車場などに使用している場合は、宅地並み雑種地等とみなされることがあるため税額が上がります。

●家屋を取り壊して更地にした場合

固定資産税では、実際に人が居住する住宅の敷地の税負担は軽減されていて、住宅用地には下記の特例が適用されています。

このため、家屋を取り壊すと更地で課税され、本来の土地の税額に戻るため税額が上がります。

なお、以前から更地で利用状況が全く変わっていない場合でも、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されている土地については、今回の評価替えで見直しを行っているため、税額が上がることがあります。

住宅用地に対する課税標準の特例

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(200㎡まで)	評価額の6分の1の額	評価額の3分の1の額
200㎡を超える住宅用地(*注)	評価額の3分の1の額	評価額の3分の2の額
住宅の建っていない土地	特例なし	特例なし

*注 住宅の床面積の10倍まで