

## 評価替えとは?

固定資産税は、毎年1月1日現在、固定資産(土地・家屋・償却資産)を所有する人に、その資産価値に応じて納めていただく税金です。

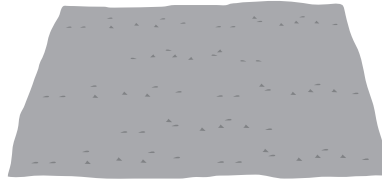
土地と家屋は3年ごとに資産価値を見直すことになっており、この制度を「評価替え」といいます。



## 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用途や利用状況などの確認を行い、評価額を算定します。

評価額は、宅地・田・畑・山林など、地目別に定められた方法で算定します。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。



### ● 宅地の評価方法

宅地の評価方法には次の2つの方法が定められています。

#### ① 路線価方式

主に市街地に適用する方法で、道路ごとに価格(路線価<sup>※</sup>)を付け、道路に面した土地の面積に路線価を乗じて評価額を算出する方法。

※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

#### ② 標準宅地比準方式

似通った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。

今回の評価替えでは、近年の宅地開発や幹線道路の整備状況を踏まえ、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・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  
米原・近江地域の市街化調整区域、  
山東・伊吹地域全域

## 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、市内全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かけ合わせて算出します。



## 縦覧 について

固定資産税の縦覧は、みなさんが所有する土地や家屋の評価額が、他と比較して適正なことを確認できる制度です。

縦覧にかかる手数料は無料です。

### ● 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30年1月1日現在、市内に土地や家屋を所有する固定資産税の納税者

### ● 縦覧期間

4月2日(月)～5月31日(木)  
8時30分～17時15分

### ● 縦覧場所

税務課・各庁舎窓口

### ● 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

# 平成30年度は3年に1度の



## 固定資産税は1月1日現在の所有者に課税されます！

固定資産税は、1月1日時点で物件を所有していた人が納税義務者となります。その後、所有権を移転した場合も、その年度の固定資産税は旧所有者に納税していただくこととなります。

所有者とは、1月1日時点の登記簿や市の固定資産課税台帳に所有者として記載されている人です。



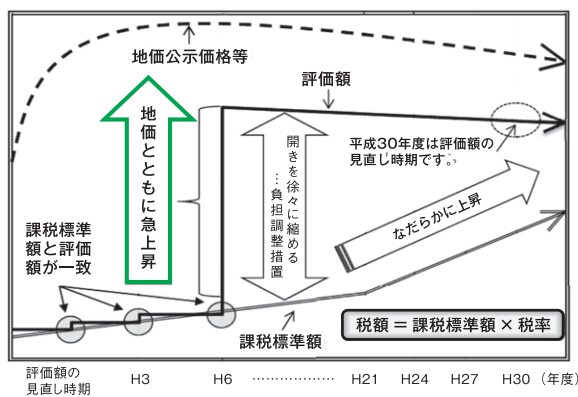
### 固定資産税ゼミナール

## 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額

平成6年度評価替えから、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。平成3年度と比較して評価額が大幅に上昇したことから、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っています。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措置をとっています。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、税金の額も上がるようになります。



#### 住宅の新築軽減の適用期間が終了した場合

要件を満たした住宅は新築から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税額が上がることがあります。

#### 家屋を取り壊してさら地にした場合

人が居住する住宅の敷地(住宅用地)には課税標準の特例措置が適用されており、税負担が軽減されています。

そのため、住宅を取り壊すと特例措置が廃止され、さら地としての評価となることから固定資産税が上がります。

#### 《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 1/6	評価額の 1/3
200㎡を超える住宅用地*	評価額の 1/3	評価額の 2/3
住宅の建っていない土地	特例なし	

※住宅の床面積の10倍まで

#### ●住宅以外の家屋は特例措置の対象とはなりません

住宅用地に対する特例措置は、住宅や併用住宅用地が対象です。店舗や倉庫、車庫等の建物用地は特例の対象とはなりません。