

固定資産税のあらまし

固定資産税は毎年1月1日現在で、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人に対して課税されます。また、税額は、その固定資産の評価額をもとに算定されます。土地と家屋については、原則として、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、第二年度及び第三年度は、評価額を据え置きます。

ただし、第二年度及び第三年度において新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、地価の下落状況により時点修正が必要になった土地、土地の地目の変換、家屋の増築等によって基準年度の価格によることが適当でない土地、家屋については、新たに評価を行い、価格を決定します。

① 課税標準額

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格（評価額）が課税標準額となります。なお、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について負担調整措置が適用される場合などには、その課税標準額は価格（評価額）よりも低く算定されます。

② 免税点

橋本市内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。
 （土地→30万円未満 家屋→20万円未満 償却資産→150万円未満）

③ 税率

固定資産税の税率は、100分の1.4（1.4%）です。

④ 住宅用地に対する課税標準額の特例

住宅用地（人の居住の用に供する家屋の敷地）については、税負担の軽減を図るための特例措置が設けられています。

* 小規模住宅用地・・・200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）。課税標準額は、価格の6分の1の額となります。

* 一般住宅用地・・・小規模住宅用地以外の住宅用地。たとえば300㎡の住宅用地（一戸建て住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。課税標準額は、評価額の3分の1の額となります。

⑤ 宅地に係る税負担の調整措置

平成9年度から、負担水準の均衡化を促進する措置として、宅地に係る税負担については、それぞれの負担水準に応じた調整措置を講ずることになっています。負担水準とは、個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、負担水準の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、低い土地は税負担を引き上げていく仕組みとなっています。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率} \left(\frac{1}{3} \text{又は} \frac{1}{6} \right)}$$

⑥ 家屋評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価します。

$$\text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率} = \text{評価額} \text{ (課税標準額)}$$

* 再建築価格・・・評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点（3年に一度の基準年度）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です。（物価水準の上昇、人件費等の高騰などにより、前回基準年度より高くなる場合があります。）

* 経年減点補正率・・・家屋の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をあらわしたものです。（家屋の構造、種類によって異なります。）

※前記により評価額（課税標準額）を求めることとなりますが、その額が評価替え前の価格を超えることとなる場合は、通常、評価額（課税標準額）は評価替え前の価格に据え置かれます。ただし、評価替え前の価格に据え置くことが固定資産税の課税上、著しく均衡を失うと認められる場合や極めて不相当と認められる場合には、評価替え前の価格を著しく超えない範囲内で、各個の家屋相互間の価格との均衡を考慮して評価額を求めることができることとされています。（不均衡是正）

都市計画税のあらまし

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

① 課税の対象となる資産

都市計画法による都市計画区域内に所在する土地及び家屋です。

② 納税義務者

当該土地又は家屋の所有者です。

③ 税額の計算方法

課税標準額×税率100分の0.2（0.2%）

④ 課税標準額

(1) 土地については、固定資産税と同様、住宅用地に対する特例措置が設けられています。（ただし、率は異なります。）

・小規模住宅用地・・・評価額の3分の1

・一般住宅用地・・・評価額の3分の2

(2) 宅地等については、固定資産税と同様に税負担の調整措置を講じています。

(3) 家屋については、固定資産税の課税標準額と同じです。

⑤ 免税点 固定資産税について免税点未満のものは、都市計画税も免税となります。

分譲マンション敷地に係る課税のしくみ

分譲マンション等の区分所有家屋の敷地の用に供されている土地（共有土地といえます。）で、各区分所有者（分譲マンション等の購入者）に共有されている土地に係る固定資産税は、各区分所有者が連帯して納税義務を負うこととされていますが、一定の要件を満たしている共有土地については、昭和59年度分以後の固定資産税から、この連帯納税義務が課されないこととなっています。この場合、原則として、各区分所有者は、敷地全体に係る固定資産税額を敷地に対する持分の割合に応じて按分した額を納付することとなります。（「令和3年度 固定資産税納税通知書」 「税額」欄の（ウ）共有分税額にその税額が記載されています。）

※ 共有土地以外に所有されている土地との混同を避けるため、「固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書」に「区分所有」と備考に記載しております。

固定資産（土地・家屋）「課税明細書」の見方

区分マーク	区分マーク 土地・家屋の区分		所在地 土地・家屋の所在地		地積・床面積 土地は、課税台帳の地積（㎡） 家屋は、課税台帳の床面積（㎡）		負担水準 税負担の調整措置のための数値		軽減等税額 新築住宅等の軽減税額		前年度課税標準額・今年度課税標準額 税額計算の基礎となる前年度の数値、今年度の数値		
	家屋番号	市街化 建築年	分 割 棟	地 目 ・ 構 造	評 価 額	負 担 水 準		固 定 資 産 税		都 市 計 画 税		前 年 度 課 税 標 準 額	前 年 度 課 税 標 準 額
						小規模 一 般	小規模 一 般	非住宅	非住宅	前 年 度 課 税 標 準 額	今 年 度 課 税 標 準 額		
	備 考				参 考 税 額		参 考 税 額		参 考 税 額		参 考 税 額		

家屋番号 登記簿に記載されている家屋番号	地目・構造 土地は課税地目、家屋は構造	評価額 土地・家屋の評価額	参考税額 固定資産税・都市計画税の参考税額
建築年 家屋の建築年	住宅用地・用途 土地の課税地目が宅地の場合、住宅用地又は非住宅用地 家屋の場合、用途		