

固定資産税・都市計画税のしおり

R6.4

1 固定資産税とは

毎年1月1日（賦課期日）に、固定資産を所有している人が、資産の所在する市町村に納める税金

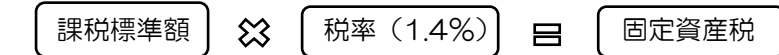


2 納税義務者

毎年1月1日に固定資産を所有する人

3 税額の算定方法

総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて固定資産を評価して、課税標準額を算定

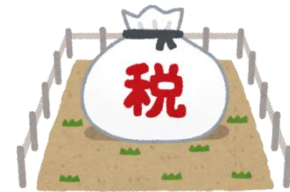


- ・免税点 課税標準額が、下記の金額未満のときは課税されません。
土地 30万円、家屋 20万円、償却資産 150万円
- ・納税通知書 毎年4月上旬に送付
- ・納期 4月・7月・12月・翌年2月

4 土地評価のしくみ

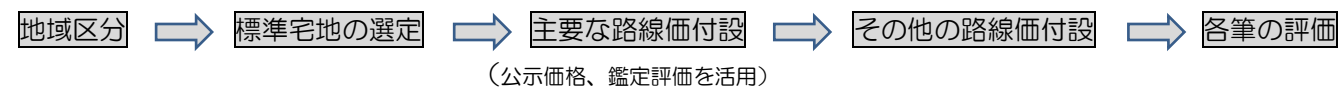
- 評価方法 … 地目別の評価（下記の（1）～（3）の方法）
- 評価地目 … 毎年1月1日の現況地目
- 評価替え … 3年に一度

※地価が下落しているときは、据置年度でも価格を修正

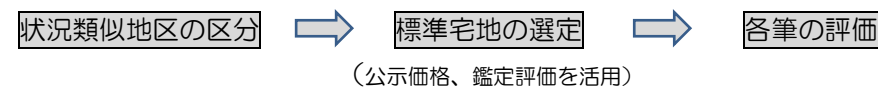


（1）宅地の評価方法

①市街地宅地評価法（路線価評価法）



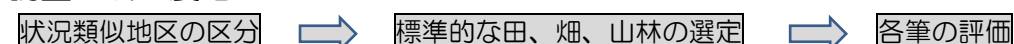
②その他の宅地評価法



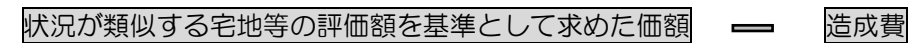
※①②とも、地価公示価格の7割を目途に均衡化・適正に評価します。また、税の公平性を図るため実際の利用状況（現況の地目・一体利用の範囲等）を確認し評価します。

（2）農地・山林の評価方法

①調整区域の農地



②市街化区域の農地・介在地（宅地等への転用許可を受けた農地）



（3）雑種地の評価方法



※土地の利用状況によって地目を細区分し評価

（4）住宅用地等の特例制度

①小規模住宅用地

200㎡以下（200㎡までの部分）の住宅用地

課税標準額が価格の1/6

②一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地

課税標準額が価格の1/3

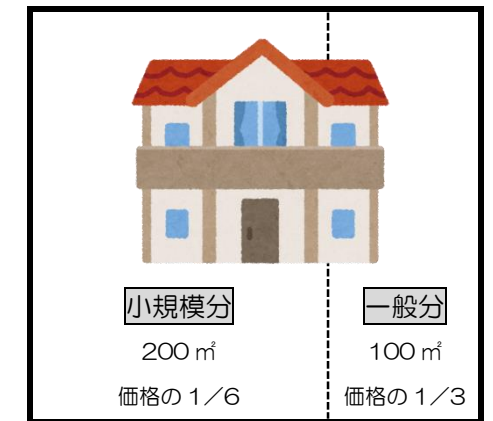
③市街化区域の農地

課税標準額が価格の1/3

※商業地等（非住宅）は特例の適用はありません。

特例制度のイメージ

（住宅用地が300㎡の例）



（5）税負担の調整措置

地域や土地によりばらつきのある負担水準を均衡化させるため、水準の高い土地は引き下げ又は据え置き、低い土地はなだらかに上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく調整措置です。

これにより、負担水準の低い土地においては、評価額が下がっていても税額が上昇するという状況が生じます。

5 家屋評価のしくみ

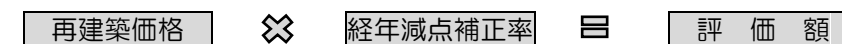
○家屋とは？

- ・外気遮断性… 屋根及び3方向以上の周壁を有し、外界から遮断され、独立して風雨をしのげるもの。
- ・土地定着性… コンクリート等の基礎により堅固に定着し、容易に移動できないもの。
- ・用途性… 目的とする用途（居住、作業、貯蔵等）に使用できる状態のもの。

※建物の面積に関わらず、小さな物置等でも対象

○評価方法 … 再建築価格を基礎に評価

（1）新築家屋の評価方法



・再建築価格とは？

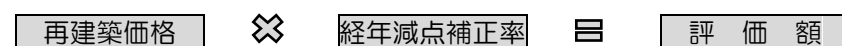
評価する家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するとした場合に必要とされる建築費

・経年減点補正率とは？

家屋の建築後の年数経過によって生じる損耗の状況による減価

（2）新築以外の家屋の評価方法

在来家屋については、基準年度（3年度ごと）に評価替え



基準年度の前年度の再建築価格 × 再建築費評価点補正率

・再建築費評価点補正率とは？

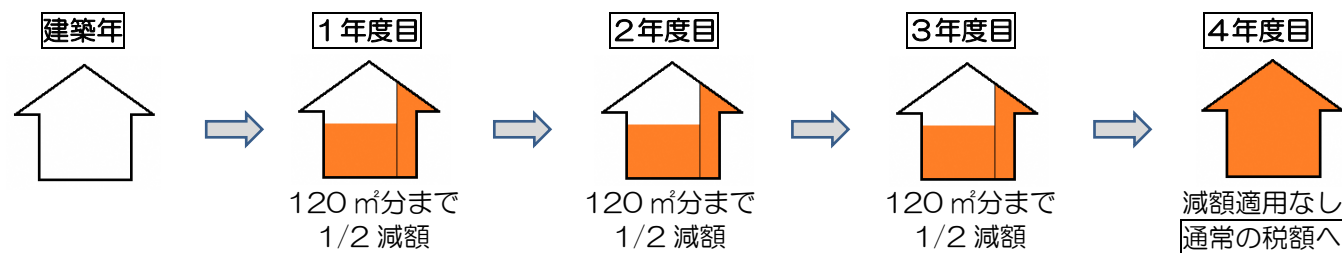
前回の評価替えからの3年間の建築物価の変動を反映した率



(3) 新築住宅の減額制度

適用対象・範囲	減額額	期間
<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅,併用住宅 (居住部分の割合が1/2以上のもの) 床面積が50㎡(共同住宅は40㎡)以上280㎡以下 居住用の部分だけが対象 (店舗、事務所部分などは対象外) 居住用床面積の120㎡分が対象 	減額対象に相当する 固定資産税額の 1/2が減額	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅…新築後3年度分 (3階建以上の中高層耐火住宅等は5年度分) 長期優良住宅…新築後5年度分 (3階建以上の中高層耐火住宅等は7年度分)

新築住宅減額制度のイメージ (一般住宅)



(4) その他の減額措置

耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修など

詳しいことは、古河市のホームページをご覧ください。

6 償却資産評価のしくみ

○評価方法 … 取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じて評価



(1) 償却資産の対象・種類・具体例

個人の事業者や法人が所有する「事業の用に供することができる」資産

(主に、法人税法及び所得税法の規程による減価償却資産(償却済資産を含む))

資産の種類		主な資産の具体例
1	構築物	門、塀、舗装、緑化施設、看板、広告塔などの土地に定着した外構設備など
	建物附属設備	受変電設備、動力配線設備、給排水・衛生設備、外灯、内装造作など
2	機械及び装置	各種製品製造加工機械・装置、太陽光発電設備など
3	船舶	釣船、漁船、ボート、遊覧船、水上運搬具など
4	航空機	飛行機、ヘリコプター、グライダーなど
5	車両及び運搬具	大型特殊自動車、構内運搬車、フォークリフト、貨車、客車など ※自動車税、軽自動車税の課税対象車は除く。
6	工具、器具及び備品	机、いす、ロッカー、パソコン、電話機、コピー機、エアコン、応接セット、テレビ、冷蔵庫、金庫、レジスター、陳列ケース、つい立、その他什器備品など

(2) 償却資産の申告

毎年1月1日現在、市内に償却資産を所有する法人及び個人 → 1月31日までに申告

※前年中に資産の増減がない場合や資産を所有していない場合も申告が必要

(3) 償却資産の評価方法

①前年中に取得した償却資産の評価方法

$$\text{取得価格} \times \frac{1 - \text{減価率}}{2} = \text{価格(評価額)}$$

②前年前に取得された償却資産の評価方法

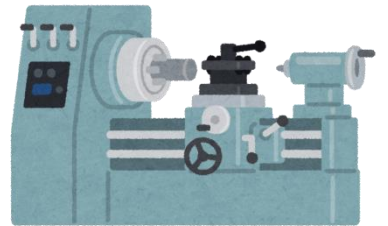
$$\text{前年度の価格} \times (1 - \text{減価率}) = \text{価格(評価額)} \dots (A)$$

※ただし、(A)の額が、取得価格の5%よりも小さい場合は、5%の額

(4) 償却資産の特例制度

生産性向上特別措置法に規程する先端設備等導入計画に基づき新規取得した一定の資産など

詳しいことは、古河市のホームページをご覧ください。



7 都市計画税のしくみ

住み良いまちづくりを目的として行う道路や公園の建設などの都市計画事業や土地区画整理事業の費用に充てるための目的税

(1) 対象資産

市街化区域内に所在する土地及び家屋

(2) 納税義務者

土地及び家屋の所有者

(3) 税額の算定方法

$$\text{課税標準額} \times \text{税率(0.27\%)} = \text{都市計画税}$$

(4) 課税標準額

①土地

住宅用地に係る課税標準の特例措置

- 小規模住宅用地 … 200㎡以下の住宅用地 → 価格の1/3
- 一般住宅用地 … 小規模住宅用地以外の住宅用地 → 価格の2/3
- 市街化区域農地 … 価格の2/3

②家屋

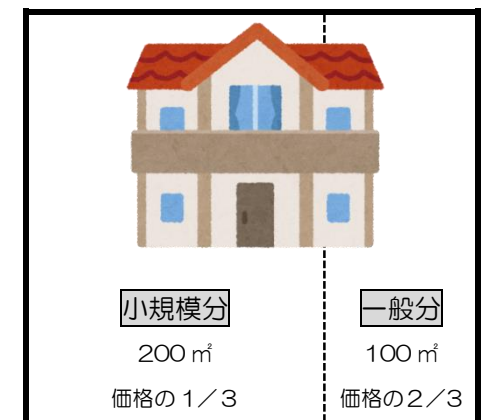
固定資産税の課税標準の価格

(5) 免税点

固定資産税が免税点未満のものは、都市計画税もかかりません。

特例制度のイメージ

(住宅用地が300㎡の例)



古河市役所 財政部 資産税課

〒306-8601 古河市長谷町38番18号 TEL0280-22-5111