

固定資産(土地・家屋)の評価替えを行います



固定資産税は、毎年1月1日現在で市内に土地・家屋・償却資産を所有している人に、その資産の価値に応じて課税され、納めていただく税金です。

土地と家屋の評価替えは、固定資産税の算出基礎となる評価額を適正で均衡のとれたものとし、税負担の公平を図ることを目的に3年ごとに行っており、平成30年度はその年に当たります。

◎資産税課 土地係 ☎ 055-934-4737 家屋係 ☎ 055-934-4738

■都市計画税

都市計画税は、市街化区域の土地と家屋に課税され、道路や公園、下水道などの建設や整備を安定的に推進するための財源に充てられます。

■税額の算出方法は

税額は、課税標準額に税率を掛けたものになります。

固定資産税 = 課税標準額 × 税率(1.4%) 都市計画税 = 課税標準額 × 税率(0.3%)

◆新築住宅用家屋は一定期間、固定資産税が減額になります！

< 1戸建ての住宅の場合 >

条件 延べ床面積が50㎡以上280㎡以下であること

内容 延べ床面積が120㎡以下の場合、固定資産税は1/2に減額、120㎡を超える場合、120㎡分に相当する固定資産税は1/2に減額

期間 一般の新築住宅 3年度分(3階建て以上で中高層耐火住宅等は5年度分)

認定長期優良住宅 5年度分(3階建て以上で中高層耐火住宅等は7年度分)



■不服を申し出るときは

固定資産課税台帳に登録された価格に不服がある時は、「沼津市固定資産評価審査委員会」に申し出ができます。

また、価格以外の納税通知書の記載事項に不服がある時は、沼津市長に対して審査請求をすることができます。申し出期間は、いずれも納税通知書を受け取った日の翌日から3カ月以内です。

■評価・課税内容を確認したい場合は

縦覧制度

下記の期間に自分が所有する土地・家屋の価格(評価額)と市内の他の土地・家屋の価格とを比較して、評価が適正かどうかを確認することができます。

とき 4月2日(月)～5月1日(火)、8時30分～17時15分(土・日曜日、祝・休日を除く)

ところ 市役所2階資産税課(戸田地区の固定資産は、戸田市民窓口事務所でも可)

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)

対象 ①固定資産税納税者とその同居する親族
②固定資産税納税者から委任を受けた人
持ち物 申請者本人であることを証明できるもの(運転免許証等)、委任状(上記②に該当する人。法人の場合は代表者印のある委任状)



※帳簿をご覧になる際は、職員が立ち合わせて頂きます。

閲覧制度(通年利用可)

自分が所有する固定資産や対価を支払っている土地・家屋などの固定資産税の課税内容を、市役所開庁時はいつでもご覧頂けます。

ところ 市役所2階資産税課

内容 所有する固定資産または借地・借家に係る固定資産課税台帳

対象 ①納税義務者及び同居の親族
②納税義務者から委任を受けた人
③借地・借家人等
持ち物 ①②は上記縦覧の持ち物と同じ
③は申請者本人であることを証明できるもの(運転免許証等)、賃貸借契約書等

※対象者等の詳細は、お問い合わせ下さい。

■土地の評価替え

土地の評価は、「固定資産評価基準」に基づき、宅地・田・畑・山林等の地目別に定められた方法で評価します。評価替えでは、各地目ごとに価格等の見直しを行います。

宅地は、地価公示価格及び不動産鑑定評価価格の7割を目途に評価額を決定し、負担水準に応じて課税標準額を算出します。

◆負担水準

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す。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額の割合}}{\text{現年評価額} \times \text{住宅用地の特例率}(1/3 \text{ または } 1/6)}$$

◆宅地の課税標準額

宅地の課税標準額は、評価額を基に算出します。

住宅用地については、税負担を軽減する観点から、以下のような特例措置が設けられています。

◆住宅用地に対する特例

住宅目的の土地は、税負担を軽減する観点から、「小規模住宅用地」と「その他の住宅用地」に分け、右表の住宅用地特例率による特例措置が適用されます。

※詳細は、お問い合わせ下さい。

住宅用地特例率	小規模住宅用地 (1戸当たり200㎡以下の住宅用地)	その他の住宅用地 (小規模住宅用地以外の住宅用地)
固定資産税	1/6	1/3
都市計画税	1/3	2/3

■家屋の評価替え

家屋の評価は、住宅・事務所・店舗・工場等の用途別に定められた方法で評価します。

$$\text{評価額(課税標準額)} = \text{再建築価格}(\ast 1) \times \text{経年減点補正率}(\ast 2) \\ \parallel \\ \text{基準年度の前年度の再建築価格} \times \text{再建築費評価補正率}(\ast 3)$$

※1…評価の対象となった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とした場合に必要とされる建築費です。

※2…家屋の建築後の年数経過によって生ずる^{そんもろ}損耗の状況による減価をあらわしたものです。

※3…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です。

上記により算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、引き上げられることなく、前年度の評価額に据え置かれます。