

令和6年度は固定資産税の評価替え

令和6年度は固定資産税の評価替えの年です。今回の評価替えの動向や、税額の計算方法などについてご紹介します。

固定資産税・都市計画税とは

固定資産税とは、毎年1月1日現在の土地・家屋・償却資産(これらを「固定資産」といいます)の所有者が、それらの所在する市町村に、その資産価値(評価額)に応じて納める税金です。

都市計画税は、市街化区域内に所在する土地・家屋を所有しているかたに対して固定資産税と併せて課される税金です。

大和市では、固定資産税が市税収入の約4割を占め、市民税とともに市の重要な財源となっています。

評価替えとは

固定資産税の算定の基となる土地・家屋の評価額に対し、地価・物価の変動や地域形態の変化を踏まえて、3年に一度見直し(評価替え)をすることです。今年度はこの評価替えの年です。

固定資産の評価と税額の算定

固定資産の税額は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、決定した評価額から課税標準額を求め、これに税額を乗じて計算します。

ただし、土地については、評価額をそのまま課税標準額とすると税負担が大きくなることから、これを緩和するための各種調整措置を行ってから、課税標準額を決めています。

固定資産税の税額は、この課税標準額に税率を乗じて求めます。

評価額の動向

土地については、前回評価替え時点で、新型コロナウイルス感染症の影響により、地価は下落していましたが、その後、転じて上昇が続き、土地の評価額も多くの地域で上昇傾向にあります。

在来家屋については、経過年数に応じた損耗と建築資材などに対する物価水準を考慮して決定されますが、近年、建築資材価格などが上昇傾向にあるため、評価額は下がりにくい傾向となっています。ただし、見直し後の評価額が前年度を上回る場合は、前年度の評価額に据え置かれます。

税額の算出

①土地(宅地)の固定資産税(都市計画税)

課税標準額は、前年度の課税標準額や当該年度の評価額を基に、負担調整措置区分表の課税標準額の求め方で決まります。都市計画税も税率以外は同じ求め方となります。

また、宅地のうち住宅用地には特例があり、その課税標準額は下記の住宅特例率を乗じて求めます。

●住宅特例率(住宅用地に対する課税標準額の特例)

住宅用地区分		住宅特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の敷地	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分の敷地	1/3	2/3

●負担調整措置区分表

住宅用地	負担水準 ^{※1}	課税標準額の求め方
	1.0以上	当該年度の評価額×住宅特例率
1.0未満	前年度課税標準額+(当該年度の評価額×住宅特例率)×5% ※課税標準額が、(当該年度の評価額×住宅特例率)を上回る場合は(当該年度の評価額×住宅特例率)の相当額。(当該年度の評価額×住宅特例率)の20%を下回る場合には20%相当額。	

※1 負担水準=前年度課税標準額÷(当該年度評価額×住宅特例率)。

以上から、土地(宅地)の税額は、次の算式で求めます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率(固定資産税1.4\%, 都市計画税0.2\%)}$$

②家屋の固定資産税(都市計画税)

家屋の場合は、基本的に課税標準額=評価額となり、次の算式になります。

$$\text{税額} = \text{課税標準額(評価額)} \times \text{税率(固定資産税1.4\%, 都市計画税0.2\%)}$$



土地の税額の算出例

例 土地(家屋の敷地面積:150平方メートル、住宅用地)

令和6年度評価額	1,650万円
令和5年度固定資産税課税標準額	255万円
(令和5年度税額 3万5,700円)	
令和5年度都市計画税課税標準額	560万円
(令和5年度税額 1万1,200円)	

1.固定資産税

まず、令和6年度評価額に対する令和5年度課税標準額の割合(負担水準)を求めます。

住宅用地で家屋の敷地面積が200平方メートル以下なので、小規模住宅用地区分となり、住宅特例率は1/6を用います。

負担水準
= 令和5年度課税標準額 ÷ (令和6年度評価額 × 1/6)
= 2,550,000円 ÷ (16,500,000円 × 1/6) = 0.927
0.927は「1.0未満」なので、令和6年度課税標準額は、次のとおり算出します。

令和6年度課税標準額
= 令和5年度課税標準額 + (令和6年度評価額 × 1/6) × 5%
= 2,550,000円 + (16,500,000円 × 1/6) × 5%
= 2,687,500円…【A】

令和6年度課税標準額上限
= (令和6年度評価額 × 1/6) = 2,750,000円…【上限】

令和6年度課税標準額下限
= (令和6年度評価額 × 1/6) × 20%
= (16,500,000円 × 1/6) × 20% = 550,000円…【下限】

【A】の額が【下限】の額以上で【上限】の額以下となるので、

【A】の額(2,687,500円)が令和6年度課税標準額となります。したがって、令和6年度の税額は、次のとおりになります。

$$\text{令和6年度課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

$$2,687,500円 \times 1.4\% = 37,600円(100円未満切り捨て)$$

2.都市計画税

まず、令和6年度評価額に対する令和5年度課税標準額の割合(負担水準)を求めます。

住宅用地が200平方メートル以下なので、小規模住宅用地区分となり、住宅特例率は1/3を用います。

負担水準
= 令和5年度課税標準額 ÷ (令和6年度評価額 × 1/3)
= 5,600,000円 ÷ (16,500,000円 × 1/3) = 1.018
1.018は「1.0以上」となるので、令和6年度課税標準額は、次のとおり算出します。

令和6年度評価額 × 1/3 = 令和6年度課税標準額
16,500,000円 × 1/3 = 5,500,000円

したがって、令和6年度の税額は、次のとおりになります。

$$\text{令和6年度課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

$$5,500,000円 \times 0.2\% = 11,000円$$

家屋の税額の算出例

例 家屋(平成25年建築、木造2階建専用住宅、床面積100平方メートル)

令和6年度評価額	600万円
----------	-------

1.固定資産税

家屋の場合は、課税標準額=評価額なので、令和6年度の税額は次のとおりになります。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

$$6,000,000円 \times 1.4\% = 84,000円$$

2.都市計画税

家屋の場合は、課税標準額=評価額なので、令和6年度の税額は次のとおりになります。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

$$6,000,000円 \times 0.2\% = 12,000円$$

※土地・家屋を同時に所有している場合は、それぞれの課税標準額を合計した後に各税率を乗じます。

以上のほか、新築住宅についての減額措置など、他の制度に関しては、5月に送付予定の納税通知書などに同封する「固定資産税・都市計画税のしおり」をごらんください。

土地価格等及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧について

土地・家屋の納税者は、自分の資産の価格(評価額)をほかの土地や家屋と比較できるよう、土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿をそれぞれ閲覧することができます。

と き ▶ 4月1日(月)～5月31日(金)(土・日曜日、祝日を除く)

午前8時30分～午後5時(正午～午後1時を除く)

ところ ▶ 市役所資産税課

持ち物 ▶ マイナンバーカードなど公的機関が発行する顔写真付きの本人確認書類(代理人の場合は委任状)。