

固定資産税の評価替え

土地の価格は変動し、家屋は年数が経過すれば価値が下がります。その動きを3年ごとに見直す制度を「評価替え」といいます。令和6年度は、評価額を見直す基準年度です。

土地の評価替え

Step 1

土地の評価

固定資産税を課税するための土地の価格を「評価額」といいます。評価額は、地目別に定められた評価方法により算出します。宅地の場合、市内284地点の代表的な土地の不動産鑑定を行い、その調査価格の7割を目途に評価額を決めます。

Step 2

課税標準額の計算

地域や土地によって、ばらつきのある「負担水準」(評価額に対する前年度課税標準額の割合)の均衡化を促進する調整措置や住宅用地特例などの軽減措置を行い、課税標準額を決めます。

Step 3

税額の計算

Step 1とStep 2により課税標準額が決まり、税額を計算します。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率 (1.4\%)}$$

家屋の評価替え

Step 1

再建築価格の計算

再建築価格とは、評価対象の家屋と同一のものを現在再び新築するとした場合に必要とされる建築費のことです。令和6年度の再建築価格は、令和3年度の価格に「建築物価の変動割合」を乗じて計算します。

在来分家屋の
再建築価格

=

令和3年基準年度の
再建築価格

×

建築物価の変動割合
(木造1.11 非木造1.07)

Step 2

補正率の反映

補正率には、「経過年数に応じる減点補正率」および「積雪・寒冷補正率」があり、最低の数値(0.2)になった後は据え置かれます。計算の結果、令和6年度の評価額が令和3年度の評価額を上回る場合は、令和3年度の評価額を据え置きます。

家屋の評価額

=

在来分家屋の
再建築価格

×

補正率

×

評点一点当たりの価格
(木造0.99 非木造1.1)

Step 3

税額の計算

Step 1とStep 2により課税標準額が決まり、税額を計算します。

家屋の税額

=

家屋の評価額
(課税標準額)

×

税率 (1.4%)

令和6年度 固定資産の縦覧・閲覧

◆土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

縦覧できる方

市に固定資産税(土地・家屋)を納めている方

縦覧できる内容

- ・ 土地…所在地番、地目、地積、価格
- ・ 家屋…所在地番、種類、構造、床面積、価格

縦覧期間 4月1日(月)～7月1日(月)
(土・日、祝日を除く)

縦覧場所 市民課、能生・青海事務所

縦覧料金 無料

◆固定資産課税台帳(名寄帳)の閲覧

閲覧できる方

- ・ 固定資産税の納税義務者および納税管理人
- ・ 資産の借地人および借家人(賃貸借関係を証明する書類をお持ちください。)

閲覧開始日 4月1日(月)

閲覧場所 市民課、能生・青海事務所、地区公民館(糸魚川・能生・青海地区公民館を除く。)

閲覧料金 7月1日(月)まで無料

7月2日(火)から350円

※写しの交付は、1面につき10円

問合先 市民課 固定資産税係 ☎552-1511