

平成30年度
匝瑳市固定資産評価審査委員会



SOSA

匝瑳市税務課

平成30年 8月23日(木)

固定資産税の概要

| 区分 | 固定資産税 |
|----------|---|
| 1. 課税客体 | 土地、家屋及び償却資産 (土地:132,890筆、家屋:31,386棟) |
| 2. 課税主体 | 市町村 |
| 3. 納税義務者 | 土地、家屋及び償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地:12,924人、家屋:14,331人、償却資産:614人) |
| 4. 課税標準 | 価格(適正な時価) ※土地及び家屋は3年ごとに評価替え (次の評価替えは平成33年度) |
| 5. 税率 | 1.4% |
| 6. 免税点 | 土地:30万円、家屋:20万円、償却資産:150万円 |
| 7. 賦課期日 | 当該年度の初日の属する年の1月1日 |
| 8. 税収 | 17億314万円(平成29年度決算額) |

固定資産税課税のしくみ

1 土地に対する課税

◆評価のしくみ

固定資産評価基準によって、売買実例価格を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた評価方法により評価します。

(1) 地目

地目は、宅地、田及び畑（併せて「農地」といいます。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地があります。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目に関わりなく、その年の1月1日（賦課期日）の現況地目によります。

(2) 地目別の評価方法

ア. 宅地（市街地宅地評価法の場合）の評価方法

状況の類似する地区ごとに路線を選定し、適正な時価（地価公示価格等の7割を目途）に比準して路線価等を算出し、各筆を評価します。

イ. 宅地（その他の宅地評価法の場合）の評価方法

状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その適正な時価（地価公示価格等の7割を目途）に比準して、各筆を評価します。

ウ. 農地、山林の評価方法

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価に比準して各筆を評価します。

エ. 牧場、原野、雑種地等の評価方法

売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

2 家屋に対する課税

◆評価のしくみ

家屋の評価は、固定資産評価基準によって再建築価格を基準とする方法によって求めることとされています。

評価額は評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

$$\text{評価額} = \text{評点数}^{(\ast 1)} \times \text{評点一点当たりの価額}^{(\ast 2)}$$

$$(\ast 1) \quad \text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{需給事情による減点補正率}$$

$$(\ast 2) \quad \text{評点一点当たりの価額} = 1 \text{円} \times \text{物価水準による補正率} \times \text{設計管理費等による補正率}$$

(木造0.95 非木造1.0) (木造1.05 非木造1.1)

3 償却資産に対する課税

◆評価のしくみ

固定資産評価基準によって、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少(減価)を考慮して評価します。

(1) 申告いただく方

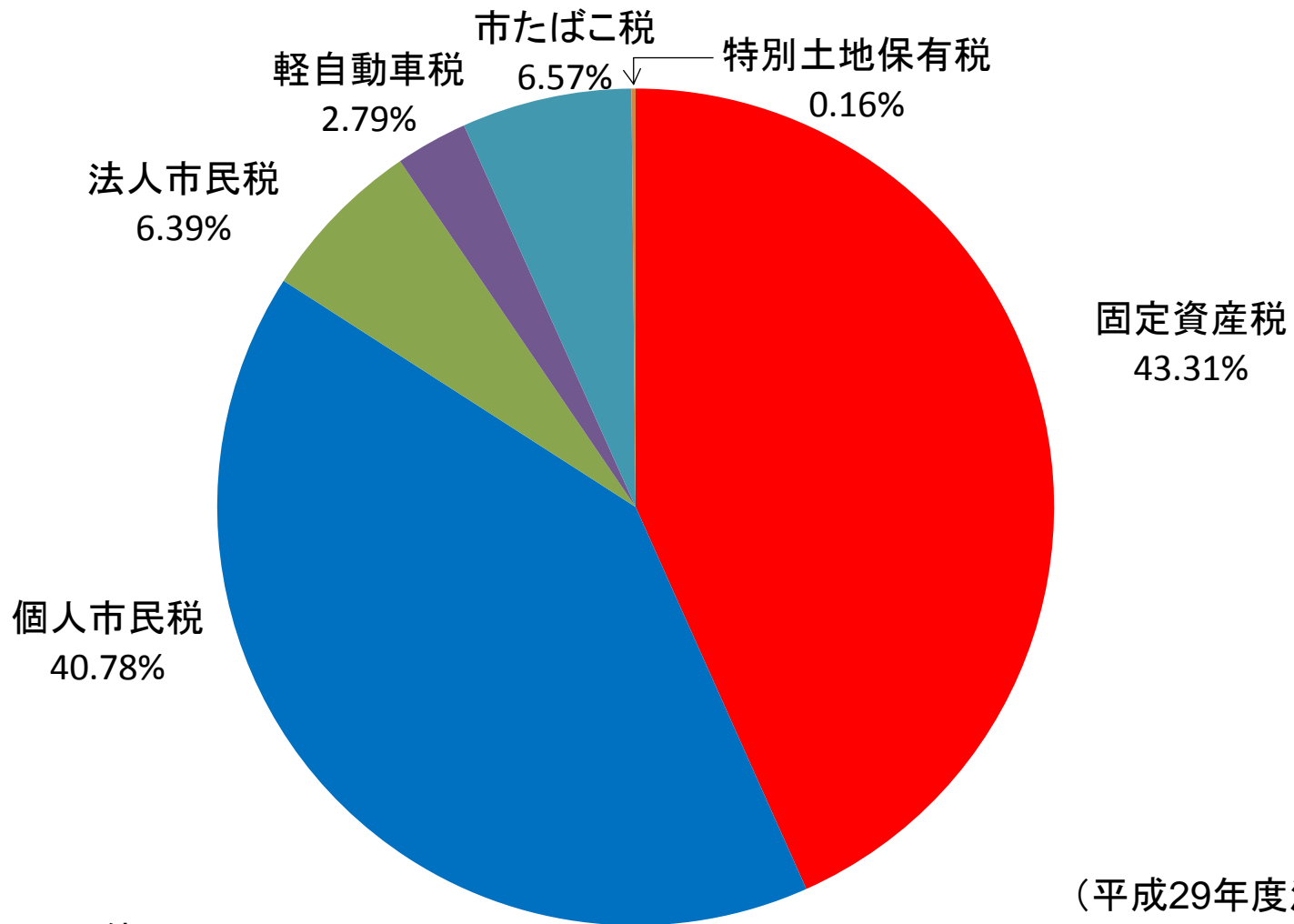
会社や個人で工場や商店などを経営していたり、駐車場やアパートを貸し付けていたりするなど、事業を行っている方で1月1日現在に以下の償却資産を所有している方です。

(2) 償却資産の対象となるもの

- ① 構築物(煙突、鉄塔、岸壁など)
- ② 機械及び装置(旋盤、ポンプなど)
- ③ 船舶
- ④ 航空機
- ⑤ 車両及び運搬具(貨車、客車、トロッコ、大型特殊自動車など)
- ⑥ 工具、器具、備品(測定工具、切削工具、机、いす、ロッカーなど)
- ⑦ 建物附属設備(家屋として課税されるものを除く。)

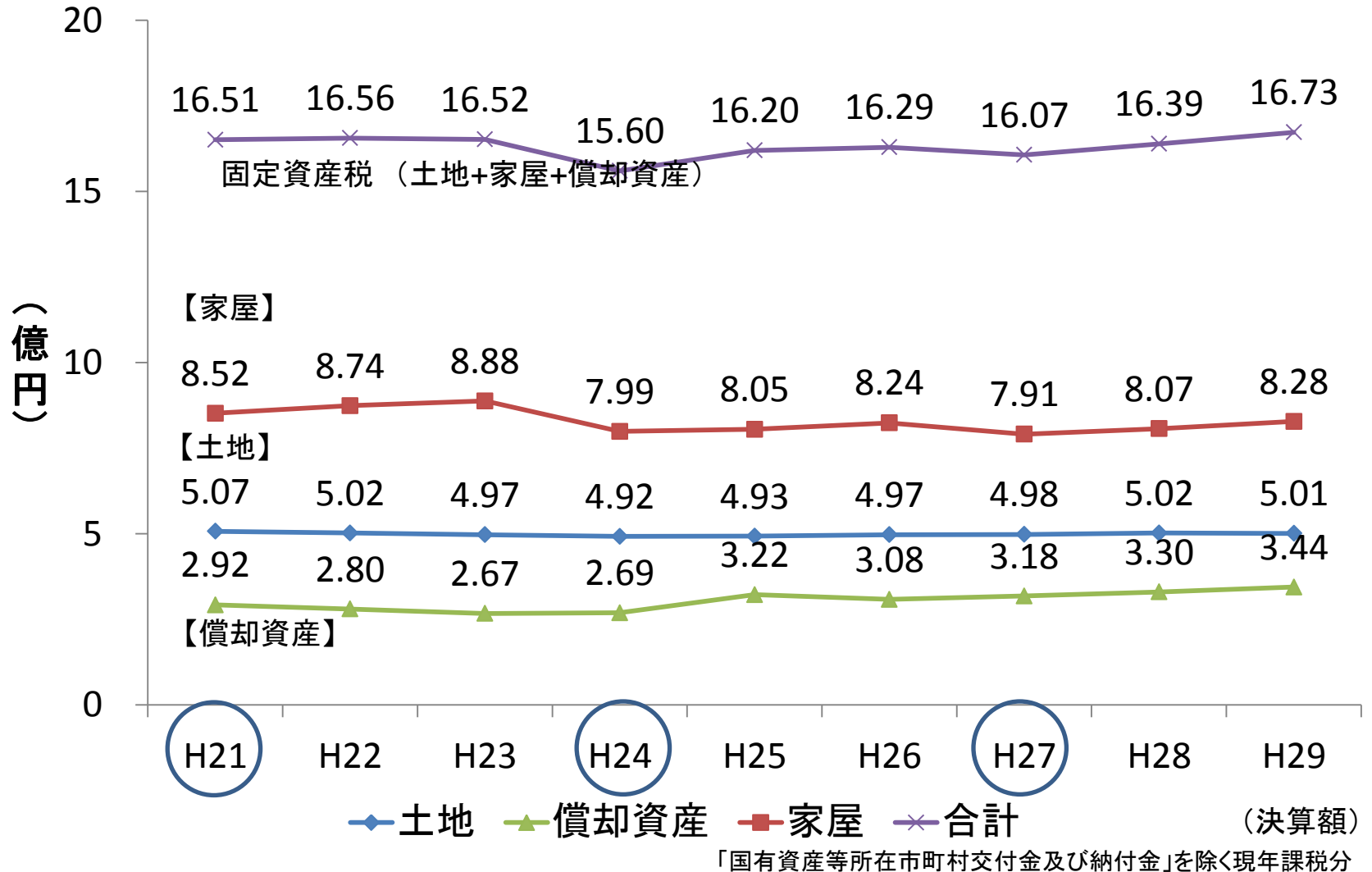
などの事業用資産です。

市税収入に占める固定資産税の割合

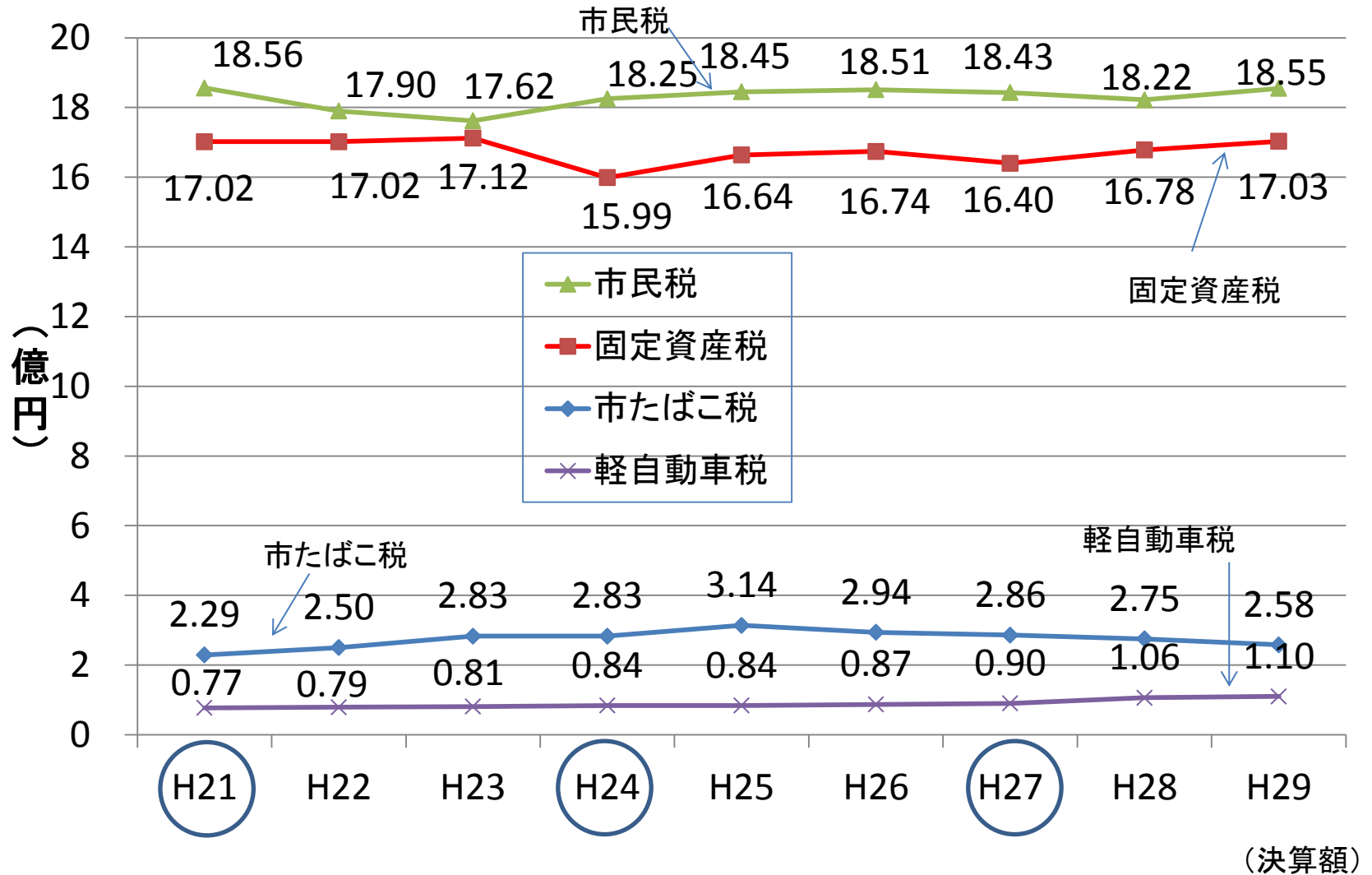


総額 39億3,232万9千円
(うち固定資産税額 17億314万2千円)

固定資産税収入の推移

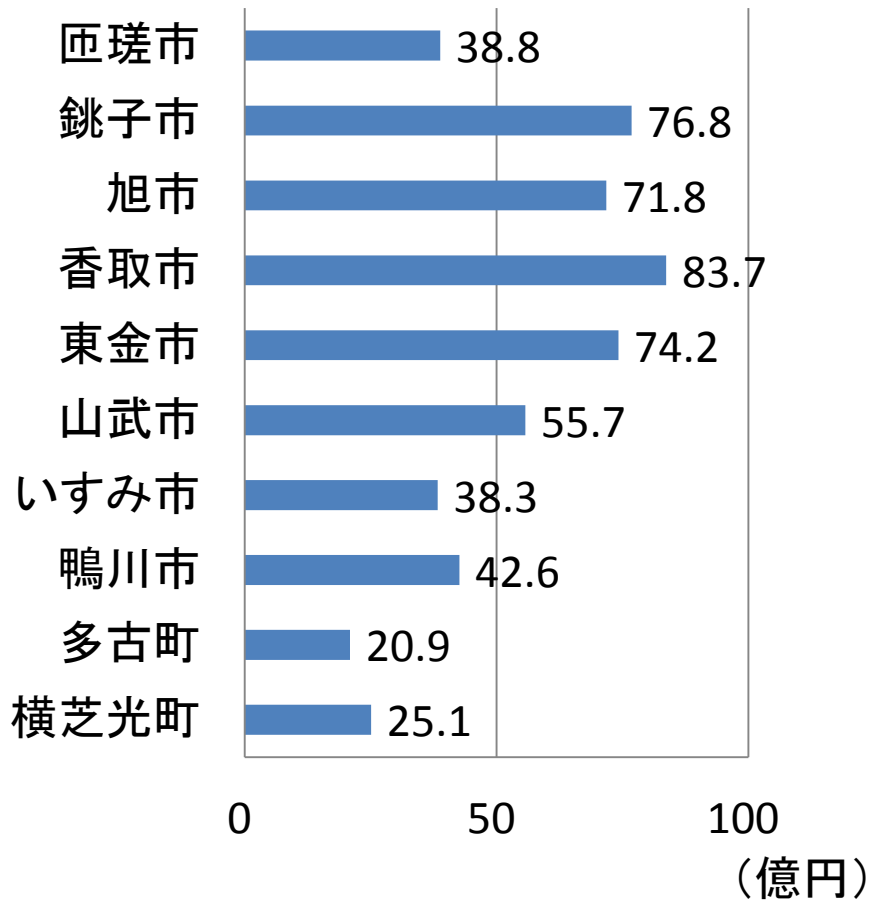


税目別の収入状況

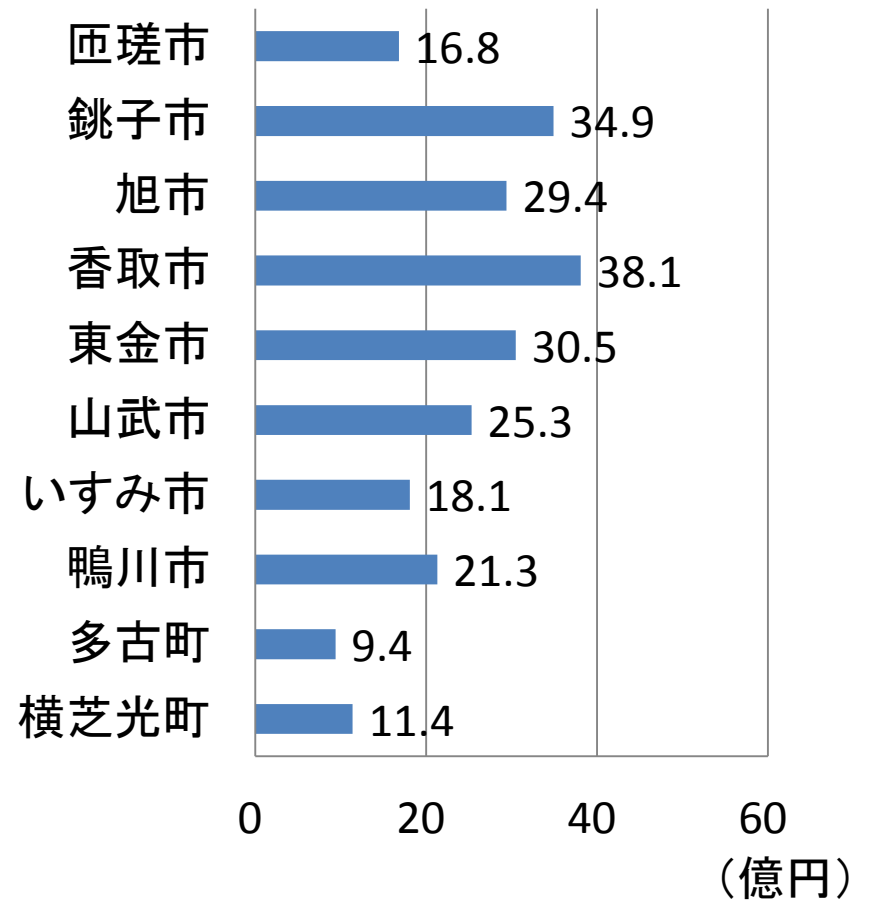


税収額の比較(平成28年度決算)

法定普通税計



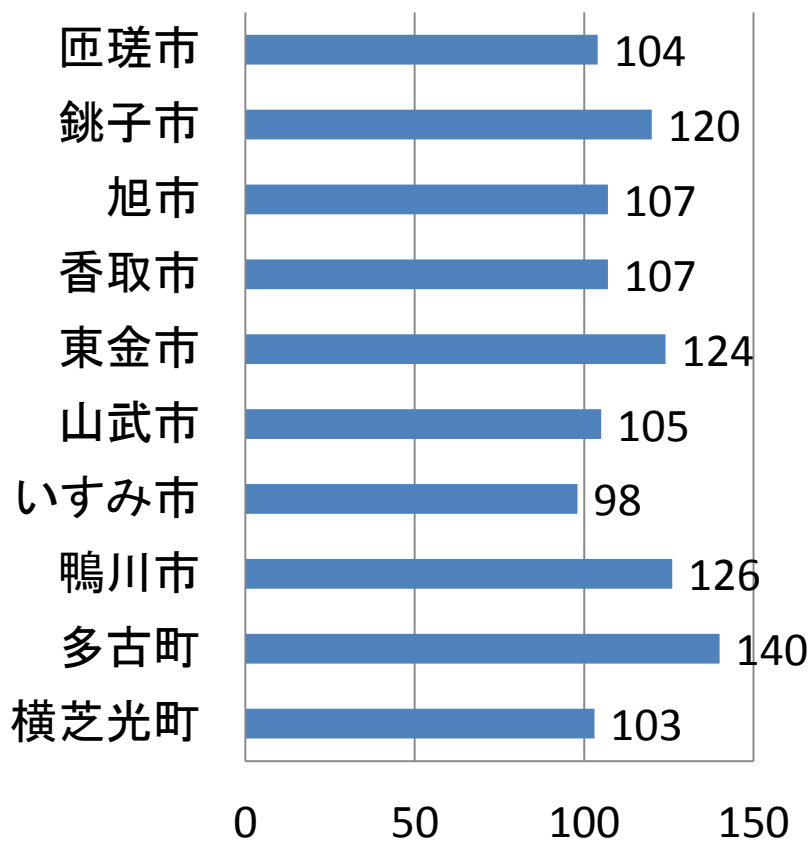
固定資産税



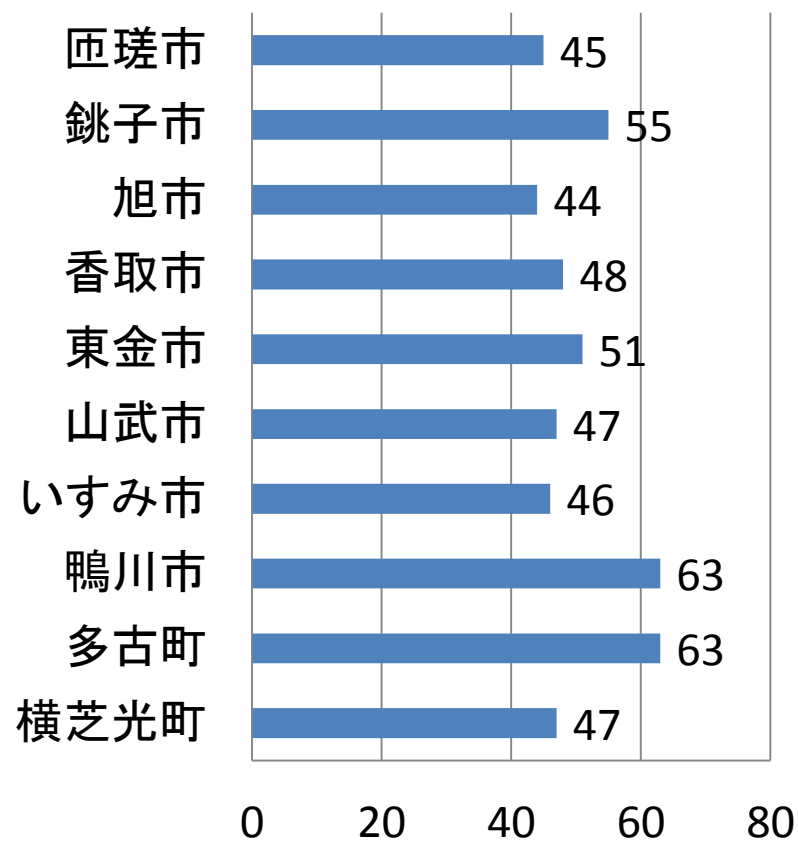
人口一人当たり税収額の比較(平成28年度決算)

(単位:千円)

法定普通税計

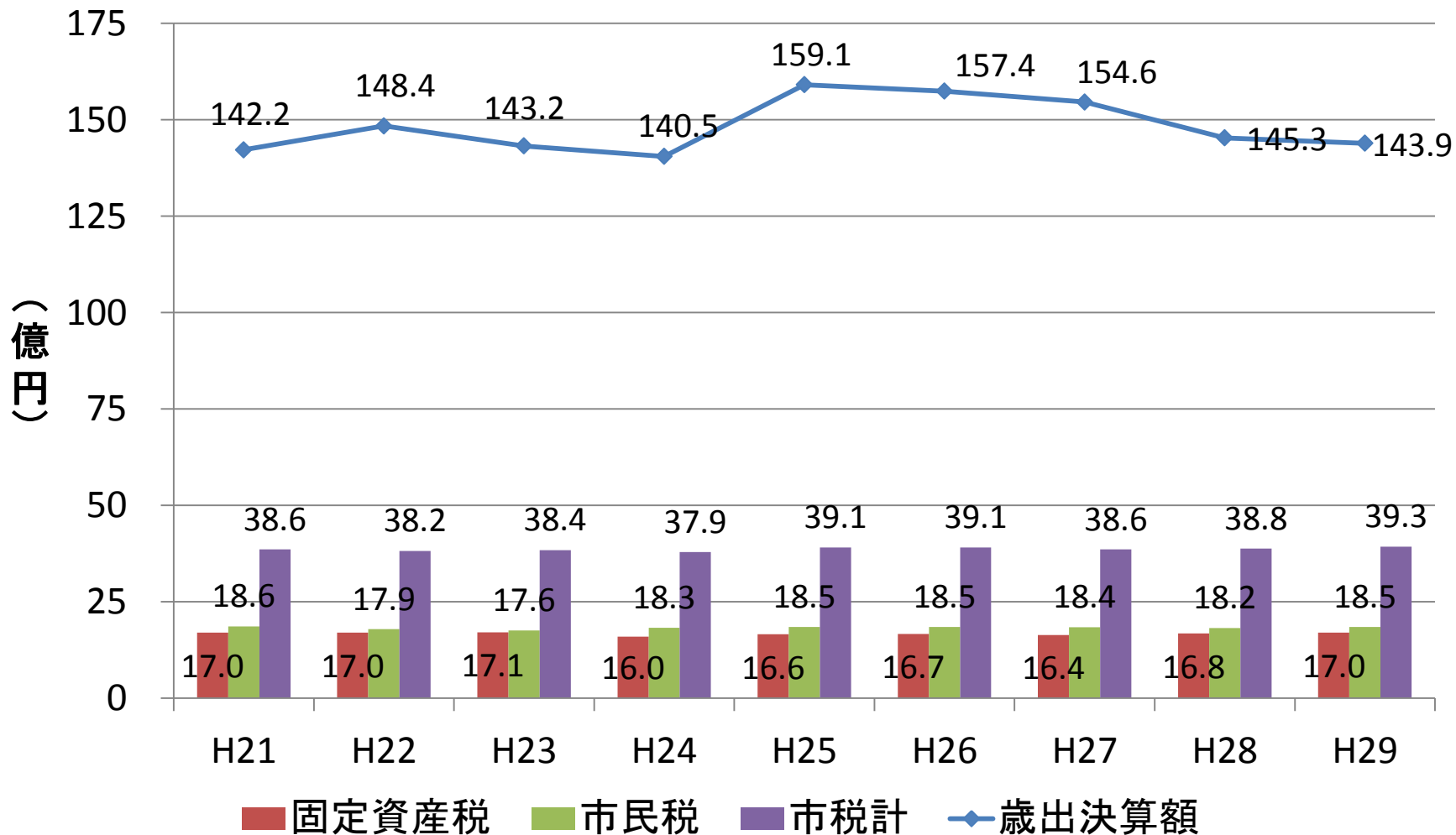


固定資産税

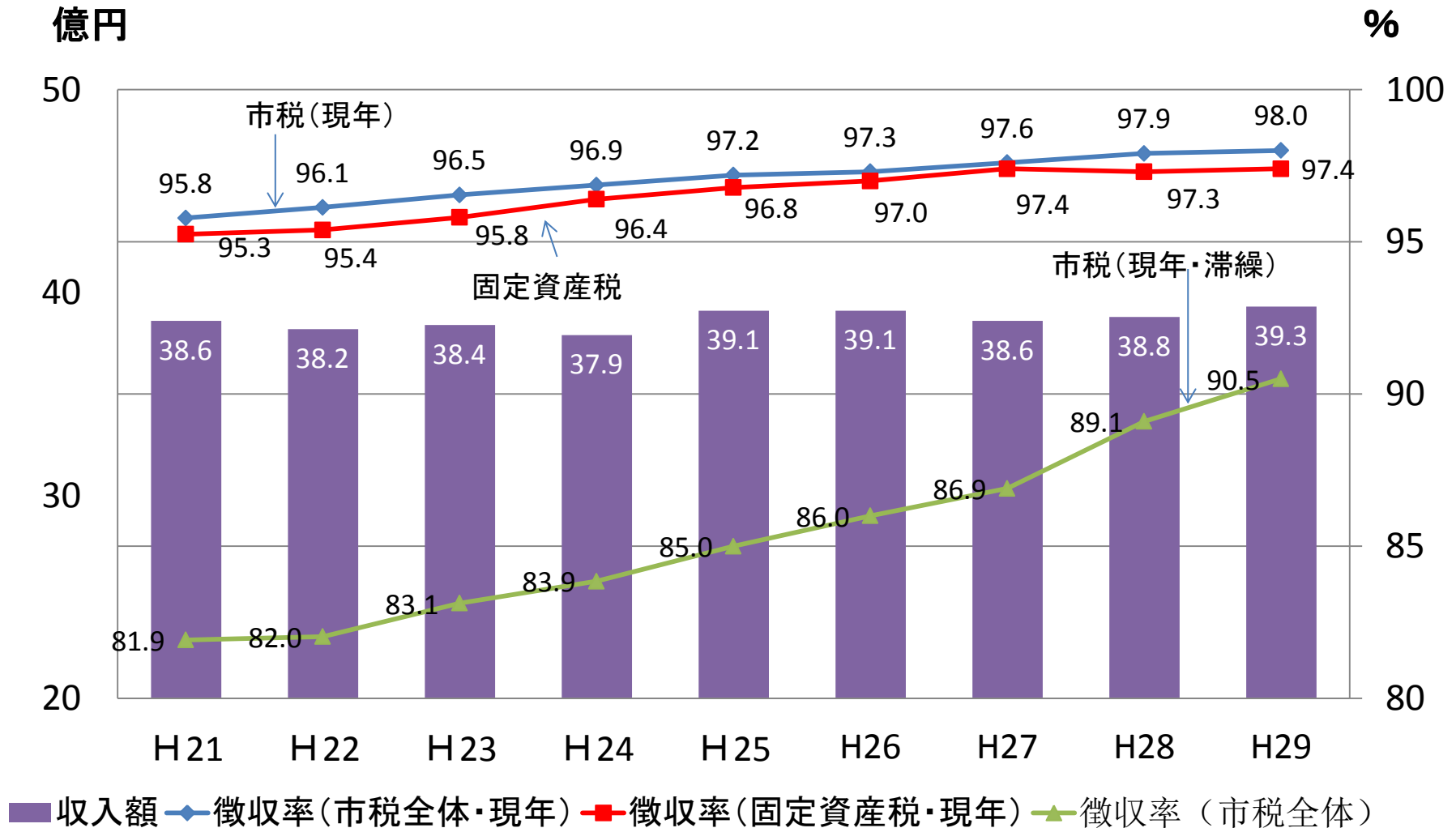


H28決算額/H29.3.31住民基本台帳人口

市税収入と歳出決算額の推移



市税収入額と徴収率の推移



固定資産の評価替えについて

土地と家屋に対する固定資産税評価額は適正な時価を求めるため3年ごとに評価額を見直す制度となっています。

- ・ 宅地は不動産鑑定士による鑑定評価を実施し、価格を算出後に土地の時価の動向を価格に反映させ、最終的な価格の決定を行いました。
- ・ 土地の負担調整措置は平成32年度まで継続することとされました。
- ・ 家屋は「経過年数に応じた減価率」、「建築資材の物価の変動割合」を反映させて価格の決定を行いました。
- ・ 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するものとした場合の建築費を算出するために必要とされる家屋再建築費評点基準表が改正されました。

平成30年度土地評価の状況

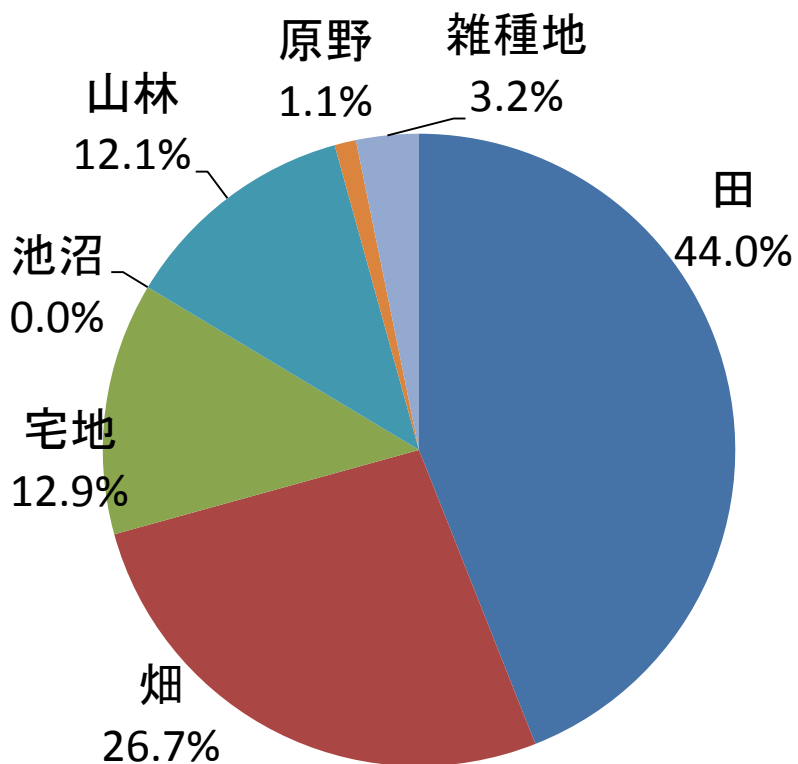
| 区 分 | 地積 | | 決定価格 | | 平均価格 (㎡/円) | |
|--------|-------------|------------|--------------|------------|---------------|-------|
| | 地 積 (千㎡) | 増減率 (%) | 決定価格 (千円) | 増減率 (%) | | |
| 田 | 34,518 | △0.09 | 3,522,973 | △0.09 | 102 | |
| 畑 | 20,980 | △0.21 | 1,247,934 | △0.22 | 59 | |
| 宅 地 | 小規模 | 2,825 | 0.39 | 23,996,918 | △0.51 | 8,496 |
| | 一般 | 5,181 | △0.07 | 32,726,765 | △0.79 | 6,316 |
| | 非住宅 | 2,100 | 0.09 | 19,301,325 | △0.92 | 9,193 |
| | 計 | 10,106 | 0.09 | 76,025,008 | △0.74 | 7,523 |
| 池沼 | 9 | 0.00 | 355 | 0.00 | 38 | |
| 山林 | 9,491 | △0.34 | 326,272 | △0.32 | 34 | |
| 原野 | 870 | 0.03 | 26,610 | 0.02 | 31 | |
| 雑種地 | 2,517 | 3.45 | 5,495,387 | 1.92 | 2,183 | |
| 合 計 | 78,491 | △0.01 | 86,644,539 | △0.54 | 1,104 | |

【H30概要調書第2表(総数)】

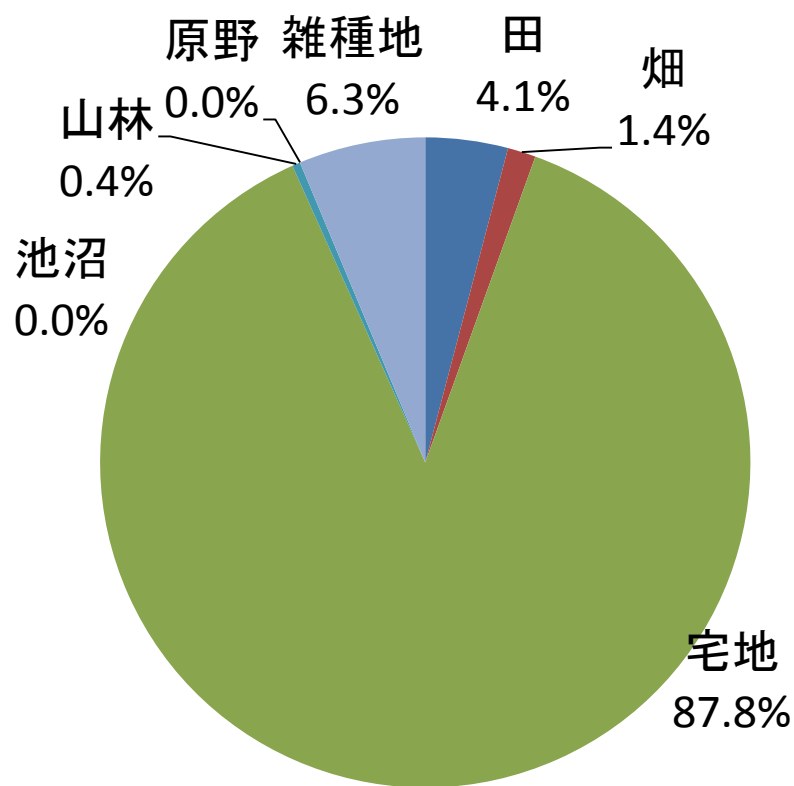
地目別評価割合

(%)

地積ベース



評価額ベース



平成30年度家屋評価の状況

| 区分 | 棟数 | | 決定価格 | |
|-----|--------|------------|------------|------------|
| | 棟数 | 増減率 (%) | 決定価格(千円) | 増減率 (%) |
| 木造 | 26,614 | △0.12 | 38,723,338 | △4.45 |
| 非木造 | 4,772 | △0.04 | 21,376,956 | △3.46 |
| 計 | 31,386 | △0.11 | 60,100,294 | △4.10 |

【 H30概要調書第22表(総数) 】

新築家屋について(木造)

| | 平成27年 | | 平成28年 | | 平成29年 | |
|-----------|-------|-----------|-------|----------|-------|----------|
| | 棟数 | 決定価格(千円) | 棟数 | 決定価格(千円) | 棟数 | 決定価格(千円) |
| 専用住宅 | 111 | 923,492 | 93 | 720,647 | 103 | 892,184 |
| 共同住宅 | 7 | 121,653 | 4 | 47,863 | 2 | 38,283 |
| 併用住宅 | 0 | 0 | 1 | 11,353 | 0 | 0 |
| 旅館・料亭・ホテル | 0 | 0 | 1 | 7,674 | 0 | 0 |
| 事務所・銀行・店舗 | 1 | 5,918 | 3 | 24,485 | 4 | 22,872 |
| 劇場・病院 | 1 | 12,617 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 工場・倉庫 | 3 | 14,169 | 2 | 3,554 | 0 | 0 |
| 附属家 | 4 | 4,993 | 10 | 21,515 | 5 | 15,508 |
| 計 | 127 | 1,082,842 | 114 | 837,091 | 114 | 968,847 |

【概要調書第31表】

新築家屋について(非木造)

| | 平成27年 | | 平成28年 | | 平成29年 | |
|------------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|
| | 棟数 | 決定価格(千円) | 棟数 | 決定価格(千円) | 棟数 | 決定価格(千円) |
| 事務所・店舗・百貨店 | 3 | 32,286 | 4 | 76,496 | 9 | 128,446 |
| 住宅・アパート | 10 | 100,064 | 7 | 105,486 | 2 | 19,108 |
| 病院・ホテル | 0 | 0 | 1 | 141,007 | 0 | 0 |
| 工場・倉庫・市場 | 6 | 100,509 | 12 | 101,590 | 7 | 336,751 |
| その他 | 6 | 8,877 | 4 | 1,731 | 5 | 8,167 |
| 計 | 25 | 241,736 | 28 | 426,310 | 23 | 492,472 |

【概要調書第32表】

平成30年度償却資産評価の状況

| 区 分 | 納税義務者数 | | 決定価格 | |
|-----|--------|------------|------------|------------|
| | 総 数 | 増減率 (%) | 決定価格(千円) | 増減率 (%) |
| 個 人 | 936 | △1.78 | 27,435,209 | 1.50 |
| 法 人 | 772 | 2.25 | | |
| 計 | 1,708 | △0.12 | | |

【 H30概要調書第69・70表】

当初調定額の比較

| 区分 | H30 | | H29 |
|----------|--------------------------|------------|------------|
| | 調定額 (前年対比) | 増減率 (%) | 調定額 |
| 土地 | 5億1,325万円 (196万円減) | △0.38 | 5億1,521万円 |
| 家屋 | 8億1,585万円 (3,451万円減) | △4.06 | 8億5,036万円 |
| 償却 資産 | 3億5,941万円 (777万円増) | 2.21 | 3億5,164万円 |
| 計 | 16億8,851万円 (2,871万円減) | △1.67 | 17億1,722万円 |