

よくある質問

【固定資産税全般に関すること】

Q 1 固定資産税・都市計画税とは何ですか？

固定資産税とは、土地・家屋・償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）の資産価値に応じて、毎年1月1日現在の所有者に対して課税されます。また、都市計画税※は、市街化区域内に所在する土地・家屋に対して課税され、道路、公園、下水道など都市計画事業や区画整理事業に使われる目的税です。

※本町における都市計画税の税率は、当分の間、0%となっております。

Q 2 固定資産の評価替えとは何ですか？

固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を課税標準として課税されるものです。したがって、毎年度評価（額）の見直しを行い、その結果を基に課税を行っていくことが理想的だと思いますが、膨大な数の土地、家屋に対して、毎年度評価を見直すことは、事実上不可能であり、課税事務の簡素化、徴税コストを最小限に抑える観点から、土地、家屋については、原則として3年ごとに価格を見直す制度がとられています。（令和6年度は評価替の年です。）

なお、土地の価格については、令和7年度、令和8年度において、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、簡易な方法により、価格を修正することとなっております。

Q 3 父が今年の2月に亡くなりましたが、父親名義の土地・家屋に対する固定資産税はどうなりますか？

今年度の固定資産税については、相続人が納税義務を引き継ぐこととなり、残りの税額を納めていただくことになります。固定資産の名義は、管轄の法務局で相続登記を行うことにより変更されます。相続登記を来年の1月1日までに済ませた場合、翌年度から新しい登記名義人に課税されます。しかし、何らかの事情で相続登記を行われない場合は、相続人が連帯して納税義務を負うことになりますので、「相続人代表者指定（変更）届」を提出していただき、翌年度の納税通知書の送付先を指定していただきます。なお、亡くなられた方が

未登記家屋を所有し、今後も引き続き登記をされない場合は、「家屋異動届」の提出をお願いします。

Q 4 電話で税額や評価額を教えてくださいませんか？

電話によるお問い合わせに対しては、本人確認が困難であるため、税額や評価額などの課税情報をお答えすることはできません。納税通知書に記載されている課税明細書をご覧ください。窓口で取得できる証明書にてご確認ください。

Q 5 縦覧と閲覧の違いは何ですか？

「縦覧」とは、自分の所有している土地・家屋と、他の人が所有している土地・家屋の評価額を比較し、評価額が公平・適正であるかどうかを確認していただく制度です。（毎年4月中のみ）

縦覧で確認できる事項は、下記のとおりです。

土地・・・現況・登記地目、現況・登記地積、評価額

家屋・・・家屋番号、種類・構造、床面積、建築年、評価額

「閲覧」とは、自分の所有している土地・家屋の評価額などを記載した固定資産税課税台帳を確認していただく制度です。（随時）

※縦覧、閲覧をする際には、本人確認書類（マイナンバーカード、運転免許証、健康保険証など）が必要になります。

Q 6 私は、縦覧帳簿を縦覧しましたが、自分の土地、家屋の価格に疑問があります。どうすればいいのでしょうか？

固定資産税の内容について、詳しくお知りになりたい場合は、お気軽に税務課の窓口にお尋ねください。また、固定資産税課税台帳に登録されている価格について、不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた翌日から起算して3か月を経過する日までの間、固定資産評価審査委員会（行政課内）に対し、審査の申出※を行うことができます。

※基準年度（評価替が行われた年度）以外の年度は、原則として、基準年度の価格が据え置かれるため、土地の地目変更や家屋の新增築等に伴って新たに固定資産税課税台帳へ登録された場合を除き、申出を行うことはできません。詳しくは、税務課までお問い合わせください。

Q 7 本年 1 月 2 日以降に土地と家屋を売却し、所有権移転を行いました、この場合、新所有者へ納税通知書を発送していただくことは可能ですか？

地方税法 359 条の規定により、固定資産税の賦課期日は 1 月 1 日とされています。固定資産税の納税義務者は、賦課期日における固定資産の所有者です。そのため、1 月 2 日以降に所有権が移転された場合であっても、その年度の税金は 1 月 1 日現在の所有者（登記簿に登録されている人など）に全額課税されるため、新所有者への納税通知書の発送は行いません。

Q 8 納税通知書を紛失してしまいました。納税通知書の再発行をしていただくことは可能ですか？

納税通知書は、納税義務者に「固定資産税額の確定」と「納付を請求」するものであり、納税通知書の送達を受けた方は、大口町長より賦課処分されたという法的効果が発生します。すでに納税義務者に対し、大口町長より納税通知書が送達されており、更に納税通知書を再発行しますと、納税義務者の方に 2 度賦課処分を行ったこととなります。よって、納税通知書の再発行は行いませんので、ご理解いただきますようお願いします。

なお、名寄帳をご請求いただければ、納税通知書や明細書の内容が記載されておりますので、ご利用ください。また、納付書の再発行については対応可能ですので、税務課までお問い合わせください。

Q 9 固定資産税・都市計画税の減免制度はありますか？

固定資産が災害により一定以上の被害を受けたときや固定資産をお持ちの方が生活保護法による生活扶助などを受けているときなどは、固定資産税・都市計画税の減免（税額の全部または一部を軽減させること）を受けることができる場合があります。

減免を受けるためには、要件※があります。また、必要に応じて現地を確認させていただく場合があります。詳しくは、税務課までお問い合わせください。

※申請者が減免申請をした日以前に既に納付された固定資産税・都市計画税又は納期が到来し、未納となっている固定資産税・都市計画課税に対する減免はできません。

【土地に関するQ & A】

Q 1 昨年10月1日に土地（宅地）を購入しました。住宅を新築する予定ですが、工事着工が年明けになる予定です。今年度の固定資産税はどうなりますか？

賦課期日（1月1日）時点で住宅が完成しておらず、住宅を建築中又は建築予定となっている土地については、住宅用地の特例が適用されません。

1月1日現在、住宅の敷地として利用されている土地は住宅用地として特例が適用され、税負担が軽減されます。したがって、住宅を建てる目的で取得した土地であっても、1月1日時点で住宅が完成しておらず、住宅を建築中又は建設予定となっている土地については、店舗、事務所等に利用されている土地と同様の税負担となります。

Q 2 前年中に住宅を取り壊しましたが、本年度から土地の税金が急に上がっております。どうしてですか？

土地の上に一定要件を満たす住宅が建っていると、「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され、固定資産税が軽減されます。しかし、住宅の滅失や住宅としての用途を変更すると、特例の適用対象から除外されることになるため、税額が高くなったものです。

Q 3 土地を購入しましたが、売買価格と比べ、固定資産税評価額が高いのはなぜですか？

固定資産税の土地の評価額は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて、売買実例価額から不正常な要因（売り急ぎ、買い急ぎ、投機的取引など）を除いた正常売買価額を求め、それを基礎として、地目別に定められた評価方法により評価を行うこととされています。そのため、個々に事情が異なる取引価格と単純に比較できるものではありません。

Q 4 地価が下落しているにもかかわらず、税額が上がるのはなぜですか？

土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇が緩やかなものとなるよう課税標準額を徐々に是正する「負担調整措置」が講じられております。

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べ、現在の課税標準額が低いことから、負担調整措置により、本来の課税標準額に向けた是正過程にあるもので、公平な課税を行う観点からやむを得ないものと考えております。

Q 5 住宅を建てた際に、建築基準法に基づき道路後退（セットバック）を行いました。道路後退部分については、一定の要件を満たせば非課税になることがあると聞きましたが本当でしょうか？

道路後退部分※が、固定資産税の賦課期日時点で下記の要件を満たせば非課税となる場合があります。詳しくは、税務課までお問い合わせください。

※・・建築基準法第 42 条第 2 項の規定による幅員 4 m 未満の道で道路中心線から水平距離 2 m の位置にある線で、道路の境界線とみなす線をいう。

【要件】

- ・ 客観的に道路として認定できる形態となっていること
- ・ 不特定多数の人の通行に供されていること
- ・ 利用上の制約を設けていないこと
- ・ 当該道路後退部分と敷地との境界が塀、縁石等で明確に区分されていること。

ただし、以下の例に該当する場合は、非課税要件を満たしません。

- ・ 建築物の敷地となっている場合
- ・ 植木や自動車、自転車等を置いている場合
- ・ 擁壁やフェンス等工作物がある場合
- ・ 道路後退部分に関係者以外通行禁止にする旨の表記がされている場合

【家屋に関する Q & A】

Q 1 家を新築したところ、町より「家屋調査の実施について(依頼)」という文書が届きました。家屋調査とは何ですか？

1 月 2 日から翌年の 1 月 1 日までに新增築された家屋は、翌年度から固定資産税が課税されます。その税額の算定の基となる評価額を算出するために、家屋調査が必要となります。

固定資産税における家屋の評価は、建物の取得（購入）価格とは異なり、評価対象の家屋と同一のものを評価の時点において新築する場合に必要とされる

「再建築費」を評価の基準としています。

建物の完成後、税務課から依頼文書をお送りし、図面調査もしくは現地調査のご協力をお願いしています。

また、新築ではありませんが、登記や巡回等により、現況と課税に相違があるものと認められる場合には、新築家屋と同様に、依頼文書を送付することがありますので本調査にご協力いただきますようお願いします。

Q 2 市販のプレハブ物置や車庫も課税の対象となりますか？

固定資産税の対象となる家屋は、不動産登記法にいう建物とその意義を同じくするものです。不動産登記法では「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した構造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう」こととされています。

具体的要件として、下記の3点があげられます。

- ①外気分断性・・・屋根があり、3方以上が外壁や建具で囲われていること
- ②土地定着性・・・基礎等で土地に定着されていること
- ③用途性・・・居住、作業、貯蔵等に利用できる状態にあること

以上のことから、市販のプレハブ物置等であっても、建物登記されているものや基礎等で固定されているもの(具体的には、鉄筋コンクリート基礎やコンクリートブロック基礎にて施工されたことにより、土地に定着して簡単に移動できないもの)は、家屋として固定資産税の対象となります。

単純にコンクリートブロック上に置かれた物置、カーポートなど屋根のみの車庫などは、土地の定着性や外気分断性に乏しいため、固定資産税の課税対象外となります。

Q 3 家屋について、知り合いの業者に依頼し、通常よりも安価で建てることができました。評価額についても同様に安価にしてもらうことは可能ですか？

固定資産税の算定に用いる評価額は、実際に支払った購入価格や建築費とは異なり、総務大臣が定めた固定資産評価基準によって求めた再建築費を基礎として算出するため、実際の取得価格から求めるものではありません。

Q 4 家屋を新築した際に、屋上にソーラーパネルを設置しました。ソーラーパネルも家屋として評価されるのでしょうか？

ソーラーパネルが屋根材として家屋と一体となっているものについては、家屋して評価対象となります。それ以外の要因で設置（専用の架台を屋根に取り付けその上にパネルを乗せたもの）されたものについては、家屋の評価対象には含まれません。ただし、10kW 以上の太陽光発電設備を設置し、余剰売電あるいは全量売電をする場合、個人であっても、償却資産として課税対象となる場合があります。

Q 5 住んでいる家屋の改修を行いました。税金の減額措置はありますか？

既存の家屋について、一定の要件を満たす改修工事（住宅耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修）を行った場合、固定資産税の減額が受けられます。

詳しくは税務課までお問い合わせください。

Q 6 私は、家屋を4年前に新築しましたが、今年になって急に税金が上がりました。なぜですか？

新築の住宅に対しては、一定の要件を満たせば、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分（認定長期優良住宅である場合は、5年度分）に限り、床面積120平方メートルまでの税額が2分の1に減額されます。税額が高くなったのは、減額適用期間が終了したことにより、本来の税額になったことによるものです。

Q 7 年度途中で今まで住んでいた家屋を取り壊しましたが、税金の還付はありますか？

賦課期日（1月1日）時点で当該家屋があれば、その年の4月1日から始まる年度分の税金として課税されます。したがって、年度途中で当該家屋を取り壊したとしても、税金の還付はありません。

※家屋を取り壊したら、税務課まで「取り壊し届」を提出してください。なお、法務局で滅失登記をされた場合は、税務課に届け出の必要はありません。

Q 8 家屋が年々古くなっていくのに、評価額が下がらないのはなぜですか？

家屋の評価額は、3年に1度評価替えを行います。本来なら毎年度評価替えを行って課税すれば、公平な税負担になりますが、毎年、すべての家屋の評価を見

直すことは非常に困難であるため、地方税法に基づき原則として3年ごとに評価額を見直す制度がとられています。その結果、評価替え年度も含め、3年間の評価額は、原則据え置きとなります。

家屋の評価額とは、評価の対象となった家屋と同一のものを評価替えの時点で新たに建てる場合に必要とされる再建築費に、建築後の年数経過による家屋の損耗を考慮した減価率(経年減点補正率)を乗じて算出されます。経年減点補正率は、年数の経過に伴って下がっていきますので、通常、評価額は下がっていますが、場合により前年度の評価額を上回ってしまうことがあります。

これは、再建築費の算出基礎の中に建築物価の変動率というものがあり、この建築物価の上昇分が経年減点補正率による減価分よりも大きくなった場合に、評価額が前年度の評価額を上回ってしまうことによるものです。このような場合には前年度の評価額に据え置かれる仕組みとなっています。そのため、据え置かれている評価額を新たに下回るまで評価額が下がることはありません。

また、経年減点補正率は20%より下がることはありません。新增築からある程度年数が経過している家屋であっても、建築物価が下がらない限り評価額が下がることはありません。

Q 9 家屋調査を拒否することは可能ですか？

家屋調査を実施する固定資産評価補助員(税務課職員)には、地方税法第353条の規定により質問検査権が与えられています。このため、家屋の所有者が正当な理由もなく拒否または調査を妨げる場合、地方税法第354条の規定により罰せられることがあります。

公正な評価を行うためにも、家屋調査のご協力をお願いします。

【償却資産に関するQ & A】

Q 1 賃貸アパートを所有しましたが、家屋とは別に、どのようなものが償却資産となりますか？

土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産で、例えば、工場や商店などを営んでいたり、駐車場やアパート経営などの事業をされている方が、その事業のために取得した構築物、機械、工具、器具、備品等の固定資産を償却資産といい、土地・家屋と同じように固定資産税が課税されます。

今回、事業用として建築したアパートについて、同時に、下記※のものを取得した場合、償却資産として家屋とは別に固定資産税が課税されます。償却資産を取得された方は、「償却資産申告書及び種類別明細書」を作成し、期限内に提出

していただきますようお願いします。

※償却資産となるもの

構築物・・・外構工事（駐車場舗装、自転車置場、フェンス、太陽光発電パネルなど）

建築物・・・屋外給水塔、受変電設備など

器具・備品・・・エアコン・冷蔵庫・テレビ（家具付きアパートの場合）

詳しくは、町ホームページをご覧ください。



Q 2 テント倉庫を設置しました。償却資産として申告してもいいのですか？

テント倉庫とは、軽量鉄骨の骨組みにシートを張ったもので、膜構造、1階建て、延べ床面積1,000m²以下であり、かつ屋根が切妻、片流れまたは、円弧いずれかの形状であるものを指します。土地への定着性、外気分断性、用途性すべての条件を満たせば、原則、家屋として課税されますが、取得年月によっては、償却資産として取り扱う場合もあります。テント倉庫を設置されましたら、税務課までご相談ください。

Q 3 事業用賃貸家屋を所有しておりますが、賃借人（テナント）が施工した設備は、どちらが償却資産として申告するのですか？

賃貸家屋の賃借人（テナント）が事業の用に供するために取り付けた特定附帯設備については、事業用賃貸家屋の所有者及び賃借人（テナント）双方からの申出の有無に関わらず、家屋と切り離し、当該取り付けた者（賃借人）が所有者であるものとして固定資産税（償却資産）が課税されます。

Q 4 中小企業等経営強化法に基づく先端整備等導入計画の認定を受けた中小企業者ですが、申告をすれば、固定資産税（償却資産）の特例措置を受けることは可能ですか？

中小事業者等の方が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画に基づき、新たに一定の要件を満たす機械装置等を取得した場合、当該機械装置等に係る課税標準の特例が受けられます。詳しくは、税務課までお問い合わせください。