教えて！固定資産税

松山市

（令和５年７月１日作成）

目　次

固定資産税

○　固定資産税はどんな税金？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 誰が納めるの？
- いつ納めるの？
- 税額はどうやって決めるの？
- 免税点ってなに？
- 土地・家屋を売ったのになぜ固定資産税がかかるの？
- 固定資産税はどのように使われているの？

○　評価替えとは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 評価額は3年間変わらないの？

○　縦覧・閲覧制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 縦覧または閲覧した土地・家屋の価格に疑問があるのですが？

土地

○　土地の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
○　住宅用地の特例措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
○　宅地の税額の計算方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 土地の固定資産税路線価はどのように知ることができるの？
- 住宅を取り壊して駐車場にしたところ、土地の固定資産税がとても高くなったのはなぜ？
- 私の土地は１つ以上の道に接する土地ですが、その場合、１つの路線だけに接する土地より評価額は高くなるの？
- 家が建つと、住宅用地の特例で土地の固定資産税が安くなると聞いていたのですが、いつから適用されるの？
- 住宅が建っている敷地の隣の土地を買い足した場合、買い足した土地も住宅用地の特例が適用されるの？
- セットバックした土地の固定資産税はどうなるの？

家屋

○　新築・増築家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 家屋の税金が急に高くなったのはなぜ？

○　既存家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
- 家屋が古くなるのに評価額が全然下がらないのはなぜ？
- 売買すればタダ同然で取引されるような建物なのに、固定資産税がかかるのはおかしいのでは？
- 家屋の用途をお店から住宅に変更したけど何か手続きはあるの？
- 家屋を壊したら？

・家屋を壊したのに、まだ税金がかかるのはどうして？
・家屋を壊したら、固定資産税が上がったのはなぜ？
・未登記家屋の名義変更はどうするの？

償却資産

○ 償却資産の申告＜～事業をされている方～＞・・・・・・・・・・・・・１３
○ 償却資産とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
○ 償却資産の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
○ 償却資産の評価額・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
・アパートを建てて、市の家屋担当者も調査に来たのに、
申告が必要なの？
・申告書は、どこにあるの？
・毎年、申告が必要なの？
・税務署に申告しました。市役所にも申告が必要なの？
・太陽光発電設備は償却資産に該当するの？
・上下水道の工事は償却資産に該当するの？
・廃業(解散・休業等含む)したときの、申告はどうしたらいいの？

減額措置など

○ 新築住宅に係る減額措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６
○ 認定長期優良住宅に係る減額措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
○ 住宅改修に係る減額措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
・住宅の耐震改修
・住宅のバリアフリー改修
・住宅の省エネ改修

宛名

○ 納税通知書の送付先について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１
・納税義務者が亡くなったのですが？
・住所変更したときはどうするの？
・納税管理人ってなに？
・共有名義の納税通知書の送付先はどうなるの？

その他

○ 納付方法のご案内・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３
○ お問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６

固定資産税はどんな税金？

○ 固定資産税はどんな税金？

固定資産税は、固定資産（土地・家屋・償却資産）の資産価値に応じて、その固定資産を所有している方に毎年納めていただく税金です。

Ｑ　誰が納めるの？

Ａ　毎年１月１日に固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している方に納めていただきます。

土地、家屋の所有者とは、法務局の登記簿に記載されている方をいいます。ただし、登記をされていない家屋については、松山市に申告し登録されている方を納税義務者とします。

また、**償却資産の所有者**は松山市に申告し登録されている方をいいます。

Ｑ　いつ納めるの？

Ａ　原則として、年４回の納期ごと（４月・７月・９月・１２月）に納めていただきます。なお、納期前納付も可能です。納め忘れのないようお気を付けください。

Ｑ　税額はどうやって決めるの？

Ａ　固定資産の評価を行い、評価額を決定します。

- 土地は、地目別に標準的な土地を選定し、売買実例価格を基礎として奥行、間口、形状、利用状況等を考慮して評価額を算出します。
- 家屋は、松山市の担当者が新築や増築をされた家屋にお伺いして実地調査を行い、固定資産評価基準に基づいて評価額を算出します。
- 事業用の資産である償却資産については、毎年１月１日現在の状況を１月３１日までに申告していただき、それに基づいて**評価額を算出**します。
- 固定資産の評価額から、納めていただく税金の基礎となる**課税標準額を算出**します。
- 課税標準額に税率（1.4%）を乗じて、納めていただく**税額を計算**します。
- 土地・家屋の評価額は３年に一度見直すこととされ、土地の利用状況の変更や家屋の増改築などがあった場合を除き、その価格を3年間据え置きます。

Q　免税点ってなに？

A　市内に同一の人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額の合計が次の金額（免税点）に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

○ 土　　地	→	３０万円
○ 家　　屋	→	２０万円
○ 償却資産	→	１５０万円

例）　土地１０万円　＋　家屋１０万円　＝　土地・家屋ともに免税
　　土地２０万円　＋　家屋２５万円　＝　土地（免税）、家屋（課税）
　　家屋１０万円　＋　家屋３０万円　＝　家屋合計４０万円（全て課税）
　　家屋３０万円　＋　償却１００万円＝　家屋（課税）、償却（免税）

Q　土地・家屋を売ったのになぜ固定資産税がかかるの？

A　土地・家屋に対する固定資産税は、毎年１月１日現在に所有者として登記されている方に課税しています。したがって、１月２日以降に所有権移転登記がなされたとしても、その年の固定資産税はすべて１月１日の所有者に課税することになります。

Q　固定資産税はどのように使われているの？

A　納めていただいた税金は、住みやすい街づくりのための道路や公園の整備、子供たちの健やかな成長のための教育費、お年寄りや障がいがある人を支える福祉事業、火災予防や災害対策など、市民の皆さんの生活に直結することに使われています。

評価替えとは

○ 評価替えとは

固定資産の土地と家屋の評価額は、国が定めた固定資産評価基準に基づいて**3年に１度**見直しを行います。これを固定資産の「評価替え」といいます。

令和３年度に評価替えを行い、決定された土地・家屋の評価は、原則として令和５年度まで据え置かれます。**次の評価替えは令和６年度**となります。

Q　評価額は3年間変わらないの？

A　土地の地目の変換や家屋の増改築などがあった場合には、新たに評価を行い、価格が決定されます。また、土地の価格については、地価の下落により価格の据え置きが適当でない場合には、価格の修正を行っています。

縦覧・閲覧制度について

○ 縦覧制度

固定資産税の**納税者**（本人、相続人代表者、相続人、納税管理人、住民票の同一世帯の親族、委任を受けた代理人）は、他の土地や家屋の評価額との比較を通じて、自己の土地や家屋の評価額が適正かどうかを確認するために、土地・家屋価格等縦覧帳簿を縦覧することができます。ただし、土地のみを所有の方は土地についてのみ、家屋のみを所有の方は家屋についてのみ縦覧が可能です。縦覧は無料で行っており、複写や撮影はできませんが転記することは可能です。

縦覧期間	４月１日から第１期の納期限まで （土日、祝祭日、振替休日を除く）

○ 閲覧制度

納税義務者が、自己の資産について固定資産課税台帳に記載された部分を確認できる制度です。松山市では、固定資産課税台帳の写し（証明印のないもの）を交付しています。閲覧は年間を通して資産税課で行っていますが、縦覧期間中の手数料は無料です。なお、通常期間は１種類１回につき300円の手数料が必要となります。

縦覧・閲覧をする場合は、本人確認書類（写真入りは１つ、写真なしは2つ）をご持参ください。代理人の場合は、委任状が必要となります。なお、法人の場合、代表者でも法人からの委任状が必要です。ただし、商業登記事項証明書や印鑑証明など代表者と確認できるものがあれば、委任状は不要です。

Q　縦覧または閲覧した土地・家屋の価格に疑問があるのですが？

A　固定資産税の内容については、お気軽に資産税課におたずねください。また、固定資産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日の翌日から３か月を経過する日までに、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。

土地の評価

○ 土地の評価

固定資産税における土地の評価は、地方税法の規定により、３年に１度、評価の見直しを行います。

具体的には、総務大臣が告示する「固定資産評価基準」に基づき地目別に定められた評価方法で評価計算をします。また、土地利用状況に基づいて評価することから、登記地目にかかわらず、**現況の地目によって評価**されます。

また、主に市街地的形態を形成している地域における宅地は「市街地宅地評価法」、主に市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地は「その他の宅地評価法」によって評価しています。

【市街地宅地評価法】

用途地区・状況類似地域の区分

宅地の利用状況を基に住宅・商業・工業等、用途地区の区分を行い、さらに道路などの状況が類似している地域ごとに細区分します。

↓

主要な道路及び標準宅地の選定

状況類似地域ごとに、その地区内にある主要な道路を選定し、その主要な道路に沿接する宅地から標準宅地を選定します。

↓

標準宅地の価格の評定と路線価の付設

地価公示価格、県地価調査価格、及び、不動産鑑定士により標準宅地の価格の評定を行い、その価格の７割を目途として標準宅地の１㎡当たり価格を主要な道路の路線価とします。その主要な道路の路線価を基に道路の状況等を考慮して、その他の道路について路線価を付設します。

↓

評価額の算出

付設された路線価に、個々の土地の奥行、間口、形状等に応じた補正を行って、当該土地の面積を乗じて評価額を算出します。

評価額＝路線価×補正率×面積

【その他の宅地評価法】

状況類似地域の区分

家屋の散在する地域、農家や漁家等の集落といった宅地の利用状況の別に、宅地の接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度の状況などが類似している地区ごとに区分します。

↓

標準宅地の選定

状況類似地域ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的とみられる宅地を標準宅地として選定します。

↓

標準宅地の価格の評定と評点の付設

地価公示価格、県地価調査価格、及び、不動産鑑定士により標準宅地の価格の評定を行い、その価格の７割を目途として標準宅地の１㎡当たり価格を求め、標準宅地の評点として付設します。

↓

評価額の算出

付設された標準宅地評点数を基礎とし、個々の土地の奥行、間口、形状等に応じた補正を行って、当該土地の面積を乗じて評価額を算出します。

評価額＝標準宅地評点数×補正率×面積

住宅用地の特例措置

○ 住宅用地の特例措置

住宅用地（人の居住のための家屋の敷地）については、その税負担を特に軽減する必要から、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されています。

土地区分	小規模住宅用地　※１ （200㎡までの部分）	一般住宅用地　※２ （200㎡を超える部分）
特例率	評価額×１／６	評価額×１／３

※１：１棟（戸）当たり２００㎡までの敷地　※２：家屋の床面積の１０倍までの敷地

宅地の税額の計算方法

①宅地の区分の判定

小規模住宅用地、一般住宅用地または非住宅用地のいずれかの区分に該当するのかを判定します。

②価格（本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合の算出

次の算式により、価格（本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合を求めます。

$$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{価格（本則課税標準額）}}$$

※住宅用地の本則課税標準額は、価格に特例率を乗じた額となります。

③課税標準額の算出（負担調整措置）

②で算出した割合を、下に掲げる表にあてはめ、負担調整措置を適用して当該年度の課税標準額を求めます。

④税額の算出

当該年度の税額＝課税標準額×税率1.4％

表（負担調整措置）

①宅地の区分	②価格（本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合	③課税標準額の算出（負担調整措置）
小規模住宅用地及び一般住宅用地	100％を超えるもの	本則課税標準額に引き下げ
	100％以下のもの	前年度課税標準額＋（本則課税標準額×5％） ※本則課税標準額を上回る場合は本則課税標準額、20％を下回る場合は20％相当額とする。
非住宅用地	70％を超えるもの	価格の70％まで引き下げ
	60％以上、70％以下のもの	前年度課税標準額に据え置き
	60％未満のもの	前年度課税標準額＋（価格×5％） ※価格の60％を上回る場合は60％相当額とし、20％を下回る場合は20％相当額とする。

Q　土地の固定資産税路線価はどのように知ることができるの？

A　松山市内の固定資産税路線価は、資産税課窓口にてどなたでも閲覧できます。
また、以下のサイトでも公開されています。
《e～よまちナビ》
https://www2.wagmap.jp/matsuyamacity/

Q　住宅を取り壊して駐車場にしたところ、土地の固定資産税がとても高くなったのはなぜ？

A　住宅用地には、固定資産税が軽減される特例が設けられています。昨年まで住宅の敷地として利用していたため、住宅用地の課税標準の特例が適用されていましたが、住宅を取り壊したことにより、この特例の適用を受けることができなくなったことによります。

Q　私の土地は１つ以上の道に接する土地ですが、その場合、１つの路線だけに接する土地より評価額は高くなるの？

A　市街地宅地評価法（路線価方式）を使って評価する地域の場合、「側方にも道路がある角地」や「平行する２つの道路に挟まれた土地」は、正面路線だけの土地に比べて利用できる間口が大きくなることによる出入りの利便性のほか、採光や風通しなどの点で宅地としての利用価値が高まるため、価格も一般的に高くなります。
また、この場合、路線価の高い路線を正面路線として評価することになります。

Q　家が建つと、住宅用地の特例で土地の固定資産税が安くなると聞いていたのですが、いつから適用されるの？

A　住宅用地の特例は、固定資産税が課税される年度の賦課期日（１月１日）において住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）について、その年度から適用となります。年度の途中に住宅が完成した場合、その翌年度から家屋の課税が始まると同時に土地の住宅用地の特例が適用されます。

Q　住宅が建っている敷地の隣の土地を買い足した場合、買い足した土地も住宅用地の特例が適用されるの？

A　敷地と買い足した隣の土地との間に段差がなく、また、ブロックなどで全面的に遮断されておらず人が行き来することができる状態であれば、一体利用とみて隣の土地にも住宅用地の特例を適用できる場合があります。
なお、月極駐車場として利用しているなど、利用状況に収益性がある場合、一体利用とならず住宅用地の特例は適用されません。
申請が必要ですので、詳しくは資産税課土地担当にお問い合わせ下さい。

Ｑ　セットバックした土地の固定資産税はどうなるの？

Ａ　敷地の一部をセットバックし、セットバック部分が下記の要件を満たす場合は、認定の翌年度分から非課税となる場合があります。

・セットバック部分が分筆され、公共の用に供されている道路であること。
・セットバック部分が分筆されていない場合は、敷地とセットバック部分の境に境界標などの客観的な隔たりがあり、公共の用に供されている道路であること。

セットバック部分の非課税の認定には、固定資産税非課税申告書等の提出が必要となります。

なお、セットバック部分が非課税になる一方で、敷地に接する道路幅員が広がる、敷地の地積が測量により増えるなど、敷地の評価額が上がり、全体でみると税額が増額するケースもあります。

詳しくは資産税課土地担当にお問い合わせ下さい。

道路が松山市道の場合、道路用地として寄附をしていただけるのであれば、分筆登記などに係る費用を負担する制度があります。要件がありますので、都市生活サービス課路政境界担当（０８９－９４８－6847）にお問い合わせ下さい。

新築・増築家屋の評価

○ 家屋とは

家屋は、一般に住宅、店舗、事務所、病院、工場、倉庫等の建物のことをいいます。なお、特殊な構造等のものは、個々の利用状況等を考慮して判断します。

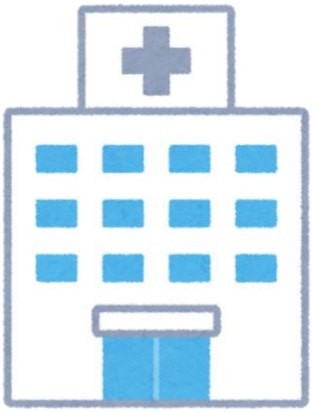
家屋は以下の要件に該当するとしています。

①屋根及び周壁又はこれらに類するものを有すること（外気分断性）

②土地に定着した建造物であること（土地定着性）

③その目的とする用途に供し得る状態にあること（用途性）

したがって、屋根のみの一般的なカーポート、コンクリートブロックの上に置いただけのプレハブ倉庫は、原則家屋に該当しません。ただし、事業に使用されている場合は、償却資産に該当しますので、償却資産の申告が必要です。



○ 新築・増築家屋の評価

家屋の評価は「再建築価格を基準として評価する方法」で行っています。

再建築価格とは、評価する家屋と同じ程度の家屋を建てた場合に必要な建築費のことをいいます。

再建築価格は実際の取引価格ではなく、国の定めた固定資産評価基準により、構造部・外壁・内壁・床・天井・屋根・設備等部分別に分けて点数を求めています。

家屋調査

郵送または訪問調査により、屋根や外壁、内壁などに使われている資材や電気・給排水などの設備を調査します。

再建築価格の算出

調査した資材や設備には、すべて国の示した単価が決まっています。
それらを合計することで、再建築価格を算出します。

評価額の算出

課税は建築した年の次の年からになりますので、１年古くなったものとして、再建築価格に**１年分の損耗を反映**させ評価額を算出します。

評価額 ＝ 再建築価格 × １年分の経年減点補正率 × 一点単価

※ 再建築価格･････評価の対象となる家屋と同一の家屋を評価時点でその場所に新築するものとした場合の建築費です。

※ 経年減点補正率･･･家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価をあらわしたものです。

※ 一点単価････････１円に物価水準による補正率（東京都を標準として地域格差を考慮したもの）と設計管理費などによる補正率をかけたものです。

税額の算出

原則として評価額が課税標準額になります。

税額 ＝ 課税標準額（評価額） × 税率 1.4%

※ 新築された居住用家屋で一定の要件を満たす場合は、一定の期間固定資産税が２分の１に減額されます。

Ｑ　家屋の税金が急に高くなったのはなぜ？

Ａ　一定の要件を満たす新築の住宅は、新たに固定資産税が課税される年度から３年度分（３階建以上の場合は５年度分）に限り、税額が２分の１に減額されます。（Ｐ１７参照　新築住宅に係る減額措置）

また、認定長期優良住宅は、新たに固定資産税が課税される年度から５年度分（３階建以上の場合は７年度分）に限り、税額が２分の１に減額されます。（Ｐ１８参照　認定長期優良住宅に係る減額措置）

これらの減額適用期間が終了しますと本来の税額になり、高くなります。

既存家屋の評価

○ 既存家屋の評価

評価額は３年間据え置かれ、３年に一度見直します。

既存家屋の場合も、評価は「再建築価格を基準として評価する方法」で行っています。新築・増築家屋の評価方法と同様ですが、実地調査は行わず、再建築価格に一定の補正率を乗じます。

再建築価格の算出

３年に一度、建築物価等の動向を考慮して国の定めた基準が改正されるので、その改正された基準を適用して、新たに**再建築価格**を算出します。

再建築価格 ＝ 前基準年度の再建築価格 × 再建築費評点補正率

評価額の算出

再建築価格に**経過年数による損耗を反映**させて、見直し後の評価額を算出します。

評価額 ＝ 再建築価格 × 経年減点補正率 × 一点単価

評価額の比較

見直し前の評価額と見直し後の評価額を比較し、低い方を今後３年間の評価額とします。

税額の算出

原則として評価額が課税標準額になります。

税額 ＝ 課税標準額（評価額） × 税率 1.4%

Ｑ　家屋が古くなるのに評価額が全然下がらないのはなぜ？

Ａ１　既存家屋の評価額は、前基準年度の再建築価格に建築物価の変動割合（再建築費評点補正率）及び家屋の経過年数に応じた損耗割合（経年減点補正率）をかけて求められます。

ただし、建築物価の変動割合が大幅に上昇し、損耗割合をかけても評価額が前年度の評価額より高くなった場合は据え置かれることになります。

一部の家屋では建築物価が上昇する中、評価額が継続して据え置かれてきたため、現在でもその据え置かれた評価額を下回っていないため、評価額が下がらないことがあります。

Ａ２　既存家屋の評価額は前述のとおり求められますが、一般的な木造住宅の場合、経過年数が25年で損耗割合が最低の２０％に到達するため、それ以降は評価額が下がらなくなります。

この20%は家屋が居住や使用するための機能を持っている限り、建築されてからの経過年数にかかわらず最低限度の価値は保持し続けるものと考えることが合理的であるため、その最低限度の価値としています。

Ｑ　売買すればタダ同然で取引されるような建物なのに、固定資産税がかかるのはおかしいのでは？

Ａ　実際にかかった建築費や取引価格は、個別の事情に伴う様々な要素が含まれていることが多く、その価格に基づけば、適正かつ均衡のとれた家屋評価ができなくなりますので、家屋の評価は再建築価格を基準として行う再建築費方式が採用されています。

この計算方式をはじめ、固定資産評価基準、物価上昇率や損耗率は、総務省によって全国一律に定められていますので、市の判断で変更はできません。

家屋の評価額は算出の方法や考え方が取引価格とは異なっていますので、その価格をもって簡単に比較できるものではないことをご理解ください。

Ｑ　家屋の用途をお店から住宅に変更したけど何か手続きはあるの？

Ａ　家屋の用途を変更した場合、家屋の用途に即した損耗割合の適用や、住宅用地の課税標準の特例の適用の対象となる場合がありますので、資産税課家屋担当までご連絡ください。

担当者が家屋にお伺いして利用状況を確認したうえで、その翌年度の課税から適用いたします。

Ｑ　家屋を壊したら？

Ａ　家屋を取り壊した場合には、資産税課家屋担当までご連絡ください。担当者が現地を確認し、取り壊した家屋の税金は、翌年度から課税されなくなります。

　登記している家屋を取り壊した場合は、法務局で滅失登記をしてください。滅失登記をしなければ登記上、家屋が残ったままとなってしまいます。

Ｑ　家屋を壊したのに、まだ税金がかかるのはどうして？

Ａ　固定資産税は、その年の１月１日現在の資産の現況により課税されます。年の途中に家屋を壊されても、その年の税金は全額課税されます。

Ｑ　家屋を壊したら、固定資産税が上がったのはなぜ？

Ａ　住宅を取り壊すと、家屋の固定資産税はなくなりますが、同時に住宅用地の特例もなくなり、土地の固定資産税が上がることになります。取り壊した住宅が古い場合は、土地の固定資産税の方が高い場合があります。

Ｑ　未登記家屋の名義変更はどうするの？

Ａ　固定資産税は法務局の登記をもとに課税されますが、登記されてない未登記家屋については、本人の申告によって所有者を確定しています。

　売買、相続などで未登記家屋の名義を変更される場合は、未登録家屋所有者変更届の提出が必要です。詳しくは資産税課宛名担当（089-948-631２）までお問い合わせください。

償却資産の申告〈　～事業をされている方～　〉

〇償却資産の申告

会社や個人で事業を行っていて償却資産を所有されている方は、地方税法３８３条の規定により、毎年１月１日現在松山市に所在している償却資産を、その年の１月３１日までに松山市に申告していただくことになっています。

償却資産とは

〇償却資産とは

固定資産税は土地や家屋のほか、償却資産についても課税されます。償却資産とは、会社や個人で事業を行っている方が土地や家屋以外で事業のために用いている構築物・機械・器具・備品等の資産で、税務会計上（法人税・所得税）において減価償却の対象となる資産のことをいいます。例えば、アパートを経営されている場合はアスファルト舗装等の外構工事や駐りん場等が該当します。

償却資産の種類

償却資産を「資産の種類ごと」に例示すると以下のとおりです。

資産の種類			具体例
1	構築物	構築物	門・塀、擁壁、看板等の広告設備、駐車場の舗装、緑化施設、ビニールハウス、外灯、その他土地に定着した設備等
		建物 建物付属設備	**テナントの方が賃借している家屋に取り付けた内装・造作・建築設備等**、プレハブ等の建物で、基礎がない又は基礎がブロック等の簡易な建物、受変電設備(キュービル)、屋外給排水設備等
2	機械及び装置		太陽光発電設備、各種製造設備等の機械及び装置、パワーショベル等の建設機械（ナンバープレート分類番号が「0，00～09，000～099」、「9，90～99，900～999」）、各種医療機器等
3	船舶		客船・貨物船・遊覧船・漁船・釣船、ボート等
4	航空機		飛行機、ヘリコプター、グライダー等
5	車両及び運搬具		フォークリフト等の大型特殊自動車（ナンバープレート分類番号が「0，00～09，000～099」、「9，90～99，900～999」）等
6	工具・器具及び備品		事務机椅子、応接セット、テレビ、ルームエアコン、冷蔵庫、厨房用品、コピー機、パソコン、ＬＡＮ配線、サーバー、電話機、陳列ケース、自動販売機、消毒殺菌器、洗濯機、金庫、レジスター、ごみ置場、防犯カメラ、看板等

償却資産の評価額

○償却資産の評価額の計算方法

償却資産の一品ごとの取得時期・取得価額・耐用年数をもとに、評価額(決定価格)を計算します。

初年度評価額（前年中に取得した資産）	当年度評価額（前年前に取得した資産）
取得価額×（1－$\frac{減価率}{2}$）	初年度評価額×（1－減価率$)^{n-1}$

※　n＝償却資産を取得した年から起算して本年度分の固定資産税の賦課期日までの経過年数
※　評価額の最低限度額は、取得価額の５％です。

耐用年数に応ずる減価率表（評価基準別表第 15）

耐用年数	減価償却率	耐用年数	減価償却率	耐用年数	減価償却率	耐用年数	減価償却率
2 年	0.684	7 年	0.280	12 年	0.175	17 年	0.127
3 年	0.536	8 年	0.250	13 年	0.162	18 年	0.120
4 年	0.438	9 年	0.226	14 年	0.152	19 年	0.114
5 年	0.369	10 年	0.206	15 年	0.142	20 年	0.109
6 年	0.319	11 年	0.189	16 年	0.134	25 年	0.088

※ 国税の税制改正による減価率（新定率法）は、償却資産には適用されません。

○税額の計算方法

課税標準額(1,000 円未満切り捨て)　×　税率(1.4%)　＝　税額(100 円未満切り捨て)

※　課税標準額とは、資産の評価額(決定価格)の合計のことで、課税標準の特例の適用を受ける場合は、適用後の額が課税標準額となります。

Q　アパートを建てて、市の家屋担当者も調査来たのに、申告が必要なの？

A　はい、事業用の資産は、申告が必要です。
家屋担当者は、建物の固定資産税の評価額を決めるために調査をさせていただいていますが、償却資産は建物以外の外構・植栽・看板、後付けエアコンなどに対する固定資産税になりますので、申告は必要です。

Q　申告書は、どこにあるの？

A　申告書は、本庁の本館２階の資産税課(電話 089-948-6309)にありますが、ご連絡いただければ送付いたします。
松山市役所のホームページ（http://www.city.matsuyama.ehime.jp/index.html）からダウンロードもできます。
ホーム ＞市政情報＞ 各課一覧 ＞ 理財部資産税課 ＞ 償却資産の申告

Q　毎年、申告が必要なの？

A　はい、申告は毎年必要です。
2 年目の申告からは、毎年 12 月に前年の償却資産内容が印刷された申告書が届きます。それに変更等を記入して、毎年 1 月 31 日までに資産税課償却資産担当にご提出ください（資産の増減や移動がない場合も申告は必要です）。

Q　税務署に申告しました。市役所にも申告が必要なの？

A　確定申告は国税の計算のためのもので、償却資産の申告は固定資産（地方税）の計算に必要なものです。毎年 1 月 1 日に市内に償却資産を所有している方は、市への申告が必要になります。

Q　太陽光発電設備は償却資産に該当するの？

A　事業に使用されている太陽光発電設備は償却資産に該当します。ただし、屋根一体型太陽光パネルは償却資産に該当しません。

Q　上下水道の工事は償却資産に該当するの？

A　建物の中の上下水道工事は家屋評価に含まれていますので償却資産に該当しませんが、建物より外の事業に使用されている上下水道工事は、償却資産に該当します。

Q　廃業(解散・休業等含む)したときの、申告はどうしたらいいの？

A　償却資産申告書に廃業等の理由を記入し、「全資産の減少」で申告書を提出してください。

新築住宅に係る減額措置

新築された居住用家屋で次の要件を満たす場合は、一定期間固定資産税が減額されます。

項　　目	居住割合等の要件
床面積	居住部分の床面積が５０㎡（一戸建以外の賃貸住宅にあっては４０㎡）以上２８０㎡以下
併用住宅の居住割合	居住部分の割合がその家屋の床面積の２分の１以上

※　居住部分の１２０㎡を限度とした減額対象床面積について、固定資産税の２分の１相当額が減額されます。

減額適用期間

建物の構造	減額適用期間
３階建以上の中高層耐火・準耐火建物	新たに課税される年度から５年度間
上記以外の一般住宅	新たに課税される年度から３年度間

認定長期優良住宅に係る減額措置

新築された認定長期優良住宅で次の要件を満たす場合は、一定期間固定資産税が減額されます。

項　　目	居住割合等の要件
床面積	居住部分の床面積が５０㎡（一戸建以外の賃貸住宅にあっては４０㎡）以上２８０㎡以下
併用住宅の居住割合	居住部分の割合がその家屋の床面積の２分の１以上

※　居住部分の１２０㎡を限度とした減額対象床面積について、固定資産税の２分の１相当額が減額されます。

減額適用期間

建物の構造	減額適用期間
３階建以上の中高層耐火・準耐火建物	新たに課税される年度から７年度間
上記以外の一般住宅	新たに課税される年度から５年度間

申告する時のご注意

この減額措置を受けるためには、申告が必要です。長期優良住宅の認定通知書の写しを添付して、家屋を新築した翌年の１月３１日までに申告書を提出してください。（資産税課職員が実施する新築家屋調査の際に申告書の記入及び提出をお願いしています。）

詳しくは資産税課家屋担当にお問い合わせください。

住宅改修に係る減額措置

○ 住宅改修に係る減額措置

住宅改修に係る減額措置には、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修があり、減額措置を受けるには、改修工事完了後3ヶ月以内に必要書類をそろえ申告する必要があります。

住宅の耐震改修

改修工事完了期限	令和６年３月３１日まで
減額率	２分の１（長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は３分の２）
対象 ①～③の全てに該当する住宅	① 昭和５７年１月１日以前に建築された住宅 ② 改修費用が５０万円を超えるもの ③ 建築士か、指定確認検査機関などが、現行の耐震基準に適合した工事であることを証明するもの
工事内容	現行の耐震基準を満たす工事
減額限度面積	１戸あたり１２０㎡まで（居住部分のみ）
減額期間	改修工事が完了した年の翌年度１年間 (※　建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する「通行障害既存耐震不適格建築物」であった場合は２年間)
提出に必要な書類	・住宅耐震改修に対する固定資産税の減額申告書 ・地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任法人が発行する耐震改修が行われたことを証する証明書 ・耐震改修に要した費用を証する領収書の写し ・耐震改修工事前後の建物平面図 ・長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、その認定通知書の写し

住宅のバリアフリー改修

改修工事完了期限	令和６年３月３１日まで
減額率	３分の１
対象 ①～④の全てに該当する住宅	① 新築された日から１０年以上経過した住宅（賃貸住宅は対象外）で、平成２８年４月１日から令和６年３月３１日までの間に、高齢者等居住住宅の改修工事を行った住宅 ② 改修費用から補助金などを引いた自己負担額が５０万円を超えるもの ③ 次のいずれかの方が居住する住宅 ア　６５歳以上の方

	イ　要介護認定又は要支援認定を受けている方 ウ　障がいのある方 ④ 改修工事後の住宅の床面積が５０㎡以上２８０㎡以下であること
工事内容	廊下の拡幅、階段の傾斜緩和、浴室・便所の改良、手すりの取り付け、床の段差解消・滑り止め、引き戸への取り替え
減額限度面積	１戸あたり１００㎡まで（居住部分のみ）
減額期間	改修工事が完了した年の翌年度１年間（適用は１回のみ）
提出に必要な書類	・高齢者等居住改修住宅に係る固定資産税の減額申告書 ・下記（a）～（c）のうちのいずれか1通 （a）　65歳以上の者が居住している場合⇒確認できる住民票の写し （b）　要介護認定、要支援認定を受けている場合⇒確認できる保険証の写し （c）　障がい者が居住している場合⇒各種手帳の写し ・工事内容、金額を示す工事明細書および写真 ・バリアフリー改修に要した費用を証する領収書の写し ・納税義務者の住民票の写し（申告書に納税義務者の個人番号を記載して提出している場合は、必要ありません。） ・補助金等の交付を受けている場合、その決定通知書の写し

住宅の省エネ改修

改修工事完了期限	令和６年３月３１日まで
減額率	３分の１（長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は３分の２）
対象 ①～④の全てに該当する住宅	① 平成２６年４月１日以前に建築された住宅（賃貸住宅は対象外）で、平成２０年４月１日から令和６年３月３１日までの間に、省エネ改修工事を行った住宅 ② 改修費用から補助金などを引いた自己負担額が６０万円を超えるもの ③ 建築士か、指定確認検査機関などが、それぞれの部位が現行の省エネ基準に適合した工事であることを証明するもの ④ 改修工事後の住宅の床面積が５０㎡以上２８０㎡以下であること
工事内容	窓の改修工事（必須工事）、床・天井・壁の断熱改修工事 （※それぞれの部位が現行の省エネ基準に新たに適合すること）
減額限度面積	１戸あたり１２０㎡まで（居住部分のみ）
減額期間	改修工事が完了した年の翌年度１年間（適用は１回のみ）
提出に必要な書類	・熱損失防止改修住宅に係る固定資産税の減額申告書 ・建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する省エネ基準に適合することを証する

	証明書 ・省エネ改修に要した費用を証する領収書の写し ・省エネ改修をおこなった建物の平面図 ・省エネ改修後の写真 ・納税義務者の住民票の写し（申告書に納税義務者の個人番号を記載して提出していただいている場合は、必要ありません。） ・長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、その認定通知書の写し

※ 住宅のバリアフリー改修と住宅の省エネ改修は、併用して受けることができます。

申告する時のご注意

以上の減額措置を受けるためには、申告が必要です。改修工事完了後３ヶ月以内に必要書類を添付のうえ、申告書を提出してください。なお、地方税法の改正により、減額措置の内容が変更される場合があります。

納税通知書の送付先について

Q　納税義務者が亡くなったのですが？

A　納税義務者が亡くなられたときは、相続人の方に納税義務が引き継がれます。正式な名義変更は、法務局等での手続きになりますが、相続登記が完了するまでの間、固定資産税の納税通知書等を受け取る相続人の代表者を決めていただき「固定資産現所有者申告書兼相続人代表者指定届出書」を資産税課宛名担当に提出してください。なお、この手続きにより相続の権利関係が確定するものではありません。

Q　住所変更したときはどうするの？

A　「松山市内間で転居した場合」「松山市から松山市外へ転出した場合」
→住所変更の手続きは必要ありません。
「松山市外間で転居した場合」「松山市外から松山市へ転入した場合」
→納税通知書をお手元にお持ちのうえ、資産税課までご連絡ください。
（法務局において、住所変更の手続きをされた場合は、手続きの必要はありません。）

Q　納税管理人ってなに？

A　市外に居住している場合は、固定資産税に関する手続きを代わりに行っていただく方を、納税管理人として定めることができますので、海外や市外へ転居される方は「納税管理人申告書」を資産税課宛名担当に提出してください。
なお、納税管理人を変更・廃止する場合も届出が必要です。

Q　共有名義の納税通知書の送付先はどうなるの？

A　共有名義の固定資産税は、地方税法第10条の2第1項の規定により、持分に関係なく共有者全員が連帯して全額を納付する義務（連帯納税義務）があり、それぞれの持分に応じて課税することはできないことになっています。そのため、納税通知書は、法務局で登記後、年末までに「共有資産代表者指定届」の提出があった場合は、翌年度からその代表者の方に、宛名を「代表者氏名　外○名様」として全額をお送りしています。
届出のない場合は、おおむね次の方を優先して決めさせていただいています。
① 権利異動前の単独所有者または共有代表者が引き続き共有する場合は、その代表者

② 権利異動前の単独所有者および共有代表者に相続人代表者の届出がなされている場合であって、その相続人代表者が新たにまたは引き続き共有する場合は、その相続人代表者
③ 松山市内に住所を有する方
④ 持分の多い方
⑤ 登記簿に記載されている順序が早い方

なお、代表者の変更を希望される場合は、「共有資産代表者変更届」（共有者全員の署名が必要です。）を資産税課宛名担当に提出してください。

納付方法のご案内

○ 口座振替のご案内

口座振替は、指定された預貯金口座から自動的に引き落として納税する便利な制度です。一度手続を行えば、以後の期別・年度も自動的に引き落とされます。納め忘れがなく、納期のたびに金融機関に行く必要がない便利な口座振替をご活用ください。
※ただし、口座振替日に残高不足等により引落としができなかった時は、再引落としはできませんので、市が送付する納付書でお支払いください。

固定資産税は、通知書番号ごとに口座振替の申し込みが必要です。共有名義と単独名義で課税されている場合は、両方とも口座振替の手続きが必要となります。また、納税義務者や共有者の変更があったときは、口座振替ができなくなります（口座振替をする場合は、再度申し込みが必要となります。）。

手続き方法につきましては、**納税課口座振替担当（089-948-6270）**にお問い合わせください。

口座振替を利用できる金融機関

銀行	伊予銀行、愛媛銀行、百十四銀行、香川銀行、阿波銀行、徳島大正銀行、四国銀行、高知銀行、みずほ銀行、広島銀行、山口銀行、ゆうちょ銀行（又は郵便局）
信用金庫	愛媛信用金庫、四国労働金庫
その他	松山市農業協同組合、えひめ中央農業協同組合、愛媛県信用漁業協同組合連合会

※　上記以外の金融機関では口座振替のご利用ができませんのでご注意ください

○ コンビニ納付のご案内

納付書は期別ごとに分かれていますので、納付書に記載されている納期限・コンビニ利用期限をよくお確かめのうえ、納付をしたい納付書だけをコンビニのレジに出しお支払いください。小切手や約束手形など現金以外での納付はできません。

コンビニエンスストアで利用できない納付書

（1）金額を訂正したもの
（2）1 件当たりの金額が 30 万円を超えているもの
（3）バーコードの印字がないもの
（4）汚したり、折り曲げたりしてバーコードの読取ができないもの
（5）納付期限を過ぎたもの

取扱いできるコンビニエンスストア

●MMK 設置店　●くらしハウス　●スリーエイト　●生活彩家　●セイコーマート　●セブンーイレブン　●タイエー　●デイリーヤマザキ　●ニューヤマザキデイリーストア　●ハセガワストア　●ハマナスクラブ　●ファミリーマート　●ポプラ　●ミニストップ　●ヤマザキスペシャルパートナーショップ　●ヤマザキデイリーストアー　●ローソン　●ローソンストア１００　（五十音順）

○スマートフォン決済アプリのご案内

納付書に印字しているバーコードをアプリで読み取ることにより納付することができます。

利用できるスマートフォン決済アプリ

●Pay B　●PayPay　●LINE Pay　●支払秘書　●J-Coin Pay　●d 払い　●au PAY

スマートフォン決済アプリで利用できない納付書

（1）金額を訂正したもの
（2）1 件当たりの金額が 30 万円を超えているもの
（3）バーコードの印字がないもの
（4）汚したり、折り曲げたりしてバーコードの読取ができないもの
（5）納付期限を過ぎたもの

ご利用時の注意点

・領収証書は発行されません。領収証書が必要な方は、金融機関、市役所（支所、サービスセンター）、コンビニエンスストアでお支払いください。
・スマートフォン決済した際の表示は「松山市（市税）」になります。
・納付後の取り消し・変更はできません。
・決済手数料は無料ですが、通信料は利用者負担です。

〇地方税共通納税システムのご案内

令和５年４月１日から、地方税共通納税システムからの納付もできるようになりました。el-QR（QR コード）等を読み込むことにより納付することができます。

ご利用方法

以下の３つの納付方法から選択が可能です。

① 地方税お支払サイトから納付

「地方税お支払サイト」（https://www.payment.eltax.lta.go.jp/）にアクセスし、el-QR（QR コード）等を読み込むことにより納付することができます。

地方税お支払サイトをご利用の場合、下記のお支払い方法により納付することができます。

・クレジットカード払い
・インターネットバンキング
・口座振替（ダイレクト方式）
・Pay-easy（ペイジー）

② el-QR（QR コード）に対応している金融機関で納付

el-QR（QR コード）に対応している金融機関の窓口で納付する方法です。

対応している金融機関は、eLTAX ホームページ（共通納税対応金融機関）（https://www.eltax.lta.go.jp/kyoutsuunouzei/kinyukikan/）をご参照ください。

※対応している金融機関は、追加や変更される場合がありますので、納付する際には必ず最新情報をご確認ください。

③ スマートフォン決済アプリによる納付

el-QR（QR コード）に対応しているスマートフォン決済アプリで納付する方法です。

対応しているスマートフォン決済アプリは、地方税お支払サイト（スマートフォン決済アプリ一覧）（https://www.payment.eltax.lta.go.jp/pbuser?id=payment_application）をご参照ください。

※対応しているアプリは、追加や変更される場合がありますので、納付する際には必ず最新情報をご確認ください。

地方税共通納税システムで利用できない納付書

（1）金額を訂正したもの
（2）el-QR（QR コード）の印字がないもの
（3）汚したり、折り曲げたりして el-QR（QR コード）の読取ができないもの
（4）納付期限を過ぎたもの

ご利用時の注意点

・領収証書は発行されません。領収証書が必要な方は、金融機関、市役所（支所、サービスセンター）、コンビニエンスストアでお支払いください。
・納付後の取り消し・変更はできません。
・クレジットカードで納付する場合は、納付額に応じてシステム利用料が別途必要となります。
・口座振替（ダイレクト方式）で納付する場合は、利用者 ID の取得と口座の事前登録が必要です。また、納付には都度手続きが必要です（継続引き落としの契約ではありません）。

不明な点につきましては、**納税課市税収納担当（０８９－９４８－６２７１）**にお問い合わせください。

お問い合わせ先

○ お問い合わせ先

課税に関するお問い合わせ

資産税課（本館2階）

土地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・土地担当　６番窓口
電話０８９－９４８－６３１３（直通）

家屋について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・家屋担当　７番窓口
電話０８９－９４８－６３１９（直通）

償却資産について・・・・・・・・・・・・・・・・償却資産担当　８番窓口
電話０８９－９４８－６３０９（直通）

納税に関するお問い合わせ

納税課（本館2階）

納付方法について・・・・・・・・・・・・・・・・市税収納担当　３番窓口
電話０８９－９４８－６２７０（直通）

納税のご相談について・・・・・・・・・・・・徴収担当　１番、２番窓口
電話０８９－９４８－６２７７（直通）

不動産取得税に関するお問い合わせ

愛媛県中予地方局課税課・・・・・・・・・・電話０８９－９４１－１１１１（代表）

住宅借入金等特別控除に関するお問い合わせ

松山税務署・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・電話０８９－９４１－９１２１（代表）

不動産登記等に関するお問い合わせ

松山地方法務局（松山本局）・・・・・・電話０８９－９３２－０８８８（代表）