

# 教えて！固定資産税



松山市

(平成30年4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 . . . . . 14
- 償却資産の評価額 . . . . . 15
  - ・アパートを建てて、市の家屋担当者も調査に来たのに、申告が必要ななの？
  - ・申告書は、どこにあるの？
  - ・毎年、申告が必要ななの？
  - ・税務署に申告しました。市役所にも申告が必要ななの？
  - ・上下水道の工事は償却資産に該当するの？
  - ・太陽光発電設備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 . . . . . 17
- 認定長期優良住宅に係る減額措置 . . . . . 18
- 住宅改修に係る減額措置 . . . . . 19
  - ・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 . . . . . 22
  - ・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

- 口座振替・コンビニ納付のご案内 . . . . . 24
- お問い合わせ先 . . . . . 25

## 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。また、口座振替・コンビニ納付もご利用いただけます。

### 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。

平成30年度に評価替えを行い、決定された土地・家屋の評価は、原則として平成32年度まで据え置かれます。次の評価替えは33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

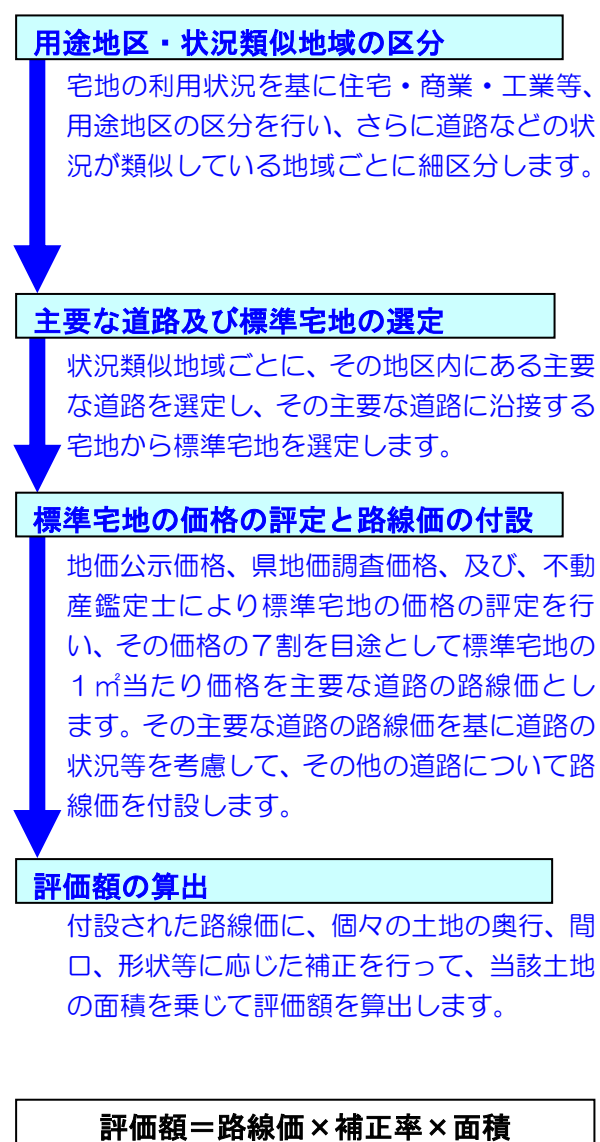
## ○ 土地の評価

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。

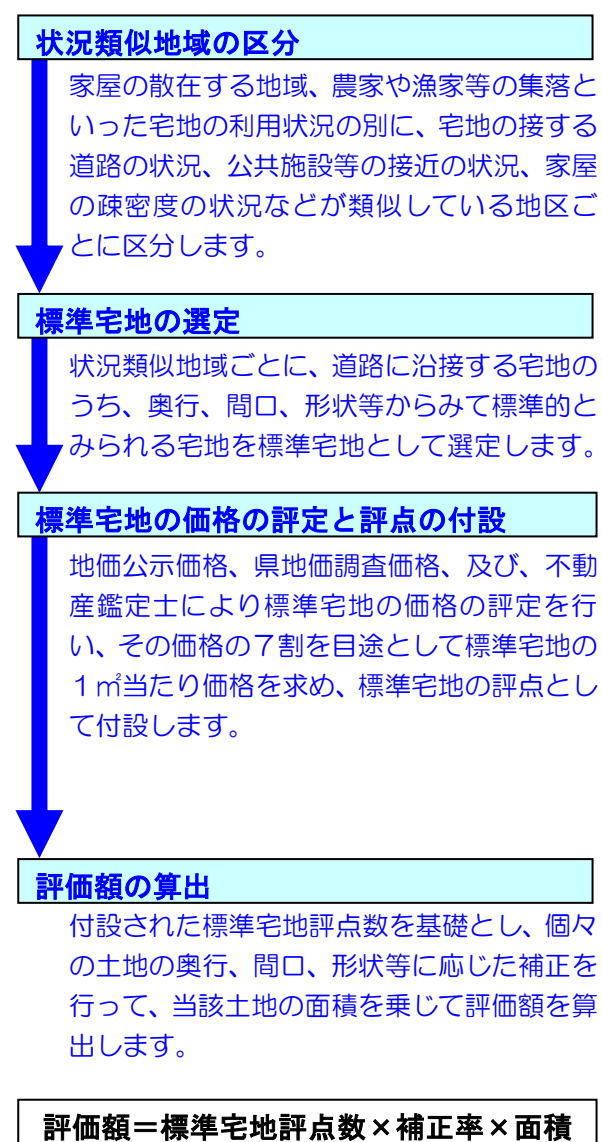
具体的には、総務大臣が告示する「固定資産評価基準」に基づき地目別に定められた評価方法で評価計算をします。また、土地利用状況に基づいて評価することから、登記地目にかかわらず、**現況の地目によって評価**されます。

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】



### 【その他の宅地評価法】



## 住宅用地の特例措置

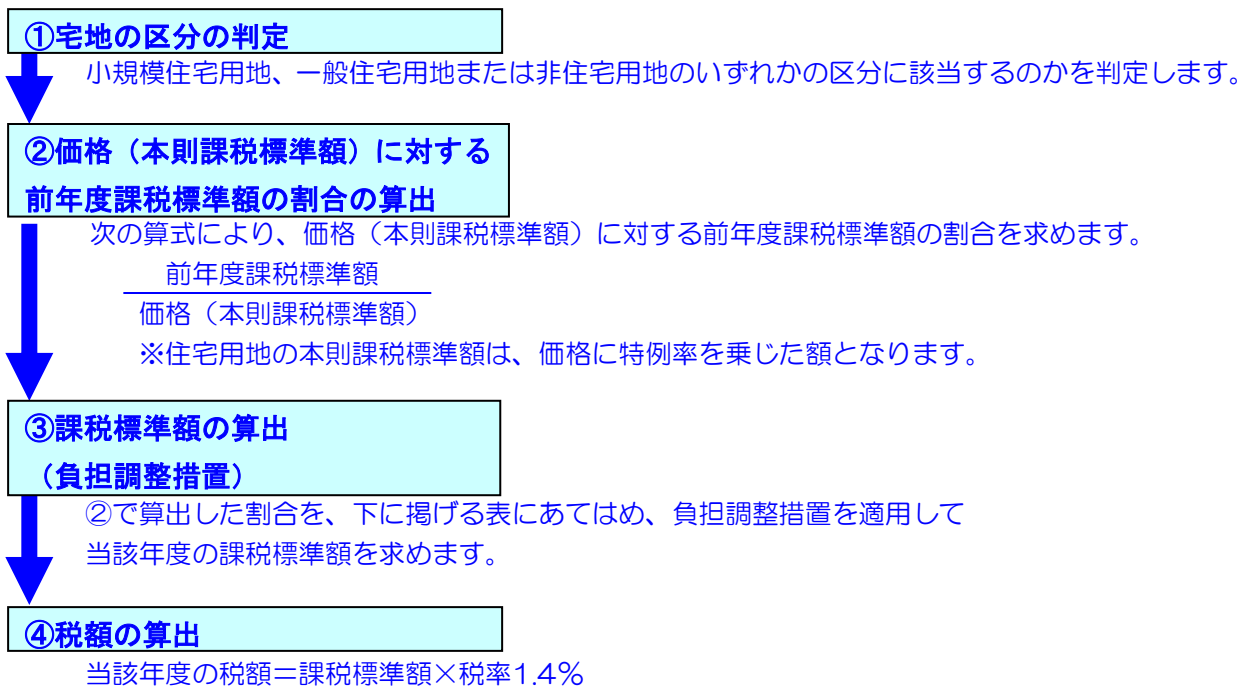
### ○ 住宅用地の特例措置

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



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》

<http://www2.wagamachi-guide.com/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初日の属する年の1月1日において住宅等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。

※例えば、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、全体で見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した負担する制度があります。要件がありますので、道路管理課寄附採納担当（089-948-6472）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。

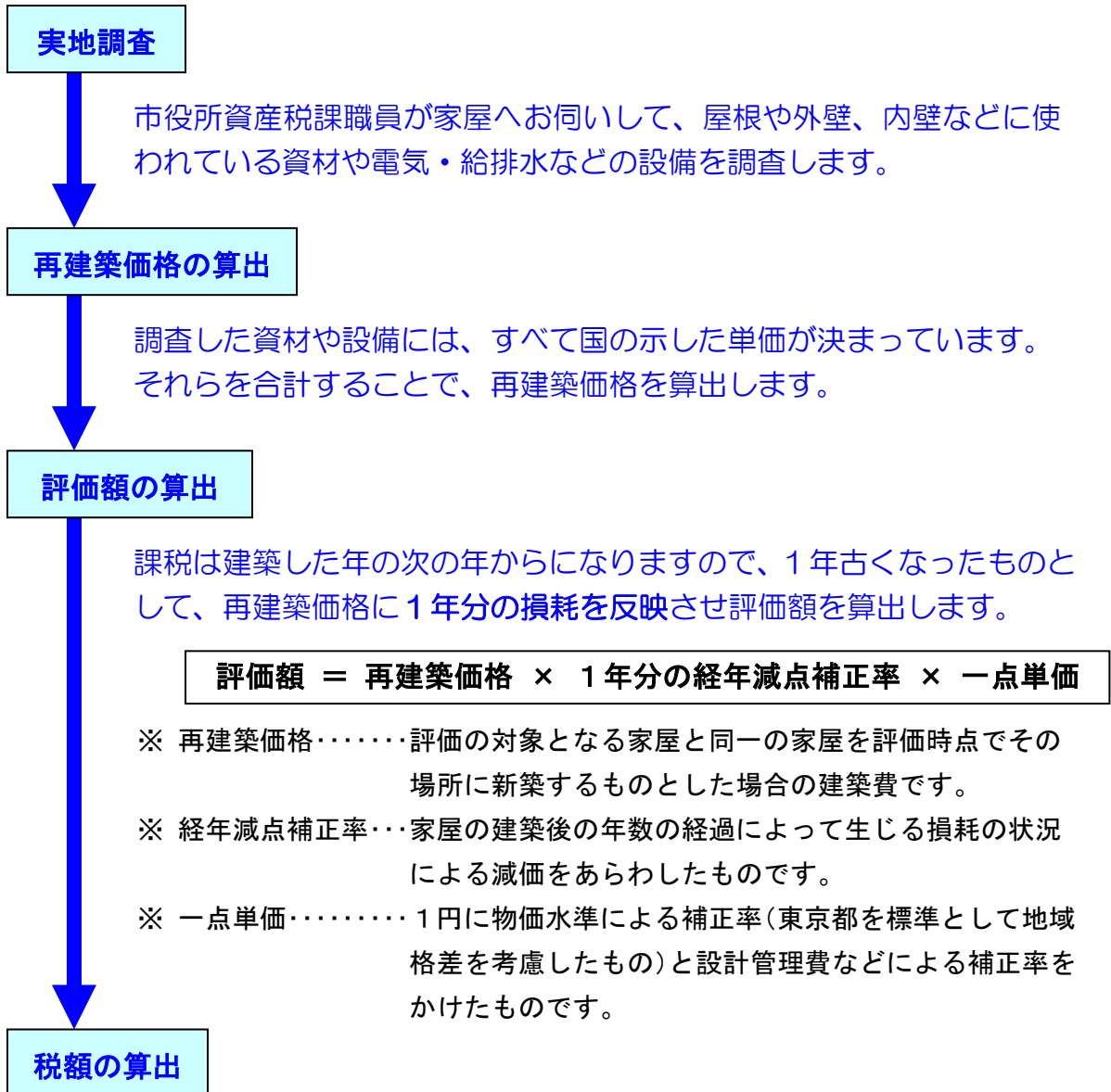


## ○ 新築・増築家屋の評価

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、屋根・基礎・外壁・柱・内壁・天井・床・設備等に分けて点数を求めています。



原則として評価額が課税標準額になります。

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

- ※ 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。（P 17 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。（P 18 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。

$$\text{再建築価格} = \text{前基準年度の再建築価格} \times \text{再建築費評点補正率}$$

#### 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。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率} \times \text{一点単価}$$

#### 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。

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

**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となります。

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、市の判断で勝手に決めたり変更したりできません。

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を受けられ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となります。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、登記されてい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。詳しくは資産税課台帳担当（089-948-6311）までお問い合わせください。

## 償却資産の申告 く ～事業をされている方～ 〉

### ○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日までに申告していただくことになっています。

**個人でも会社でも、下記のような事業等をされている方は  
固定資産税（償却資産）の申告が必要です。**



アパート・  
マンション経営



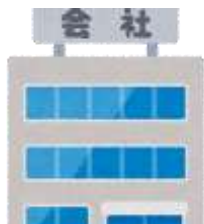
理容・美容室経営



病院経営



飲食業等経営



会社経営



太陽光発電設備  
(個人住宅用は除く)

なるほど！  
個人でアパート経営して  
いる場合も申告をしないと  
いけないんだな。



## 償却資産とは

### ○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

○構築物（建物付属設備含む）○機械及び装置○車両及び運搬具○工具器具及び備品

業種	申告対象となる主な償却資産の例示
共通	外構工事、太陽光発電設備、パソコン、エアコン、看板など
不動産貸付業	駐りん場設備、受変電設備(キュービクル)、ゴミ置場、郵便受けなど
料理飲食店業	テーブル、椅子、厨房設備、冷凍冷蔵庫、カラオケ機器など
小売業	陳列棚・陳列ケース、冷蔵庫、冷凍庫、自動販売機など
理容・美容業	理容・美容椅子、洗面設備、消毒殺菌機、サインポールなど

### ★アパート・マンションの償却資産の例★



### ★理容・美容室の償却資産の例★



## 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 × $\left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$	初年度評価額 × $(1 - \text{減価率})^{n-1}$

※ 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

$$\boxed{\text{課税標準額(1,000円未満切り捨て)}} \times \boxed{\text{税率(1.4\%)}} = \boxed{\text{税額(100円未満切り捨て)}}$$

※ 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？

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。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](#) > [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（変更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** はい、申告は必要です。

税務署への申告と、市役所への申告は違います。税務署へ申告された同様の内容の申告を、市役所にもお願いします。

**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すが、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せん。

**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、屋根一体型太陽光発電設備は償却資産に該当しません。

	個人住宅用	事業用
屋根据え置き型	該当しない	<b>該当する</b>
土地据え置き型	該当しない	<b>該当する</b>
屋根一体型	該当しない	該当しない

**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、固定資産税が2分の1に減額されます。

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

### 申告するときの注意

この減額措置を受けるためには、申告が必要です。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。



## 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、固定資産税が2分の1に減額されます。

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

### 申告するときの注意

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	平成32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
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅耐震改修に対する固定資産税の減額申告書</li> <li>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</li> <li>耐震改修に要した費用を証する領収書の写し</li> <li>耐震改修工事前後の建物平面図</li> <li>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</li> </ul>

#### 住宅のバリアフリー改修

改修工事完了期限	平成32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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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） (※平成28年3月31日までに改修工事を終えた住宅は、平成19年1月1日以前に建築された住宅であること)</li> <li>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</li> <li>③ 次のいずれかの方が居住する住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 65歳以上の方</li> <li>イ 要介護認定又は要支援認定を受けている方</li> </ul> </li> </ul>

	<p>ウ 障がいのある方</p> <p>④ 改修工事後の住宅の床面積が50㎡以上であること          (※平成28年3月31日までに改修工事を終えた住宅は、この要件を満たす必要はありません。)</p>
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
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等居住改修住宅に係る固定資産税の減額申告書</li> <li>・下記(a)～(c)のうちのいずれか1通</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(c) 障がい者が居住している場合⇒各種手帳の写し</li> <li>・工事内容、金額を示す工事明細書および写真</li> <li>・バリアフリー改修に要した費用を証する領収書の写し</li> <li>・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。)</li> </ul>

### 住宅の省エネ改修

改修工事完了期限	平成32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	<p>① 平成20年1月1日以前に建築された住宅(賃貸住宅は対象外)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>④ 改修工事後の住宅の床面積が50㎡以上であること          (※平成28年3月31日までに改修工事を終えた住宅は、この要件を満たす必要はありません。)</p>
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
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・熱損失防止改修住宅に係る固定資産税の減額申告書</li> <li>・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</li> </ul>

#### 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。

#### 申告するときの注意

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「相続人代表者兼死亡者名義の固定資産現所有者指定届出書」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「代表者外〇名様」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 松山市内に住所を有する方
- ③ 持分の多い方
- ④ 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・捺印が必要です。）を資産税課宛名担当に提出してください。

## 口座振替・コンビニ納付のご案内

### ○ 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、納付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、徳島銀行、四国銀行、高知銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、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、商工組合中央金庫（松山支店のみ）
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

平成26年4月1日以降に松山市が発行した納付書で納付できます。納付書は1枚1枚となっていますので、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) 金額を訂正した場合
- (2) 1件当たりの金額が30万円を超えている場合
- (3) バーコードの印字がない場合
- (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 ●コミュニティ・ストア ●サークルK ●サンクス ●スパ（北海道限定） ●スリーエイト ●生活彩家 ●セイコーマート ●セーブオン ●セブンイレブン ●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 ●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 ●ローソン ●ローソンストア100（五十音順）

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 7番窓口  
電話089-948-6313（直通）  
家屋について……………家屋担当 5番窓口  
電話089-948-6319（直通）  
償却資産について……………償却資産担当 6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）

口座振替・コンビニ納付について…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……………徴収総括担当 1番、2番窓口  
電話089-948-6275（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）