

平成20年以前に建てられた木造家屋の 固定資産税評価額の見直し

-対象者には11月8日(月)までに通知します-

このたび市が見直しを行った、平成20年以前に建てられた木造家屋の固定資産税額算出に係る評価額計算方法について、詳細をお知らせします。

■問い合わせ…資産税課資産調査室 ☎64-2111(内線3159・3160)



これまでの経緯

平成3年の三市町村合併時の申し合わせのとおり23年まで運用していた市の評価額計算方法(北上市ルール)が、総務省が示す評価額計算方法(総務省ルール)と一部不適合があったため、24年に不適合を是正し、21年以降建築分に総務省ルールを適用(下表※1)しました。

その結果、24年度以降、家屋の建築された時期によって、北上市ルールと総務省ルールが併存する状況となりました。

そして本年度の評価替えにおいて、総務省ルールの適用範囲を20年以前の建築分にも広げました(下表※2)。

■従前の課税年度ごとの評価額計算に係る適用ルール

		家屋が建築された時期	
		H20年以前	H21年以降
課税年度	H24～R2年度	北上市ルール	総務省ルール ※1
	R3年度～	総務省ルール ※2	総務省ルール

見直し再計算の内容

家屋評価額の計算方法

木造家屋の評価額は、総務省が示す固定資産評価基準に従って下記の計算式で求めます。今回見直しを行ったのは「(B)経年減点補正率」の取り扱いです。

(A) 1㎡当たり再建築費評点数 × (B) 経年減点補正率 × (C) 積雪寒冷地補正率 × (D) 1点単価 × (E) 床面積
評価額

経年減点補正率とは

経年減点補正率とは、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表したものです。

家屋の種類ごとに固定資産評価基準別表第9に基づき、1.0㎡当たりの再建築費評点数によって適用される区分が決まります。専用住宅の場合、下表に示すとおり①～④の4区分に分かれています。経年減点補正率は年数の経過により次第に低下し、評点数の高いものは低下までの期間が長く、評点数の低いものは期間が短くなります。補正率が最低の0.20に達するまでの期間は、例えば評点数が80,000点の場合は区分②が適用され20年、90,000点の場合は区分③で25年、130,000点の場合は区分④で35年となります。

■木造家屋経年減点補正率基準表(平成30年度)

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物
※固定資産評価基準別表第9から抜粋

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
①		②		③		④	
53,000点未満		53,000点以上 83,000点未満		83,000点以上 128,000点未満		128,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
~~~~~							
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
~~~~~							
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20



北上市ルールと総務省ルール

市は平成21年建築分以降、総務省ルールのとおり再建築費評点数別区分に従って評価額計算を行っています。しかし、20年建築分までは再建築費評点数の違いによらずに、一つの評点数区分（専用住宅の場合は別表第9の③）を一律に適用する北上市ルールによって計算していました。

このため、計算上24年度以降、評点数別区分適用の総務省ルールと一律適用の北上市ルールの二つのルールが併存している状況でしたが、本年度からはすべての家屋を総務省ルールにより計算しています。さらに、地方税法に基づき平成29年度までの4年度分について、さかのぼって見直し再計算を行いました。

下記の計算例では、平成30年度課税において評価額は555,878円、税額は8,338円下がっています。

平成15年に建築された専用住宅の平成30年度評価額

【計算の根拠となる各種要件】

- (A) 1㎡当たり再建築費評点数:80,000点
- (C)積雪寒冷地補正率:0.77
- (D)1点単価:0.94
- (E)床面積:120㎡

【見直し前(北上市ルール)の計算例】

経年減点補正率(B)は、区分③の経過年数15年により**0.43**
 $(A)80,000 \times (B)0.43 \times (C)0.77 \times (D)0.94 \times (E)120$
 =2,987,846円

【見直し後(総務省ルール)の計算例】

経年減点補正率(B)は、区分②の経過年数15年により**0.35**
 $(A)80,000 \times (B)0.35 \times (C)0.77 \times (D)0.94 \times (E)120$
 =2,431,968円

見直しの前後で、
 評価額は555,878円減額
 税額は8,338円減額(30年度の固定資産税率:1.5%)

既納分の税額の見直し

平成29年度～令和2年度課税分の見直し

さかのぼって見直し再計算を行った結果、減額となる対象者は6,581人(法人を含む)で税額は80,207,100円、増額は372人で5,676,100円となっています。

年度	減額		増額	
	対象者数(人)	税額(円)	対象者数(人)	税額(円)
H29	5,731	23,615,300	333	1,250,000
H30	5,574	19,786,600	345	1,534,600
R1	5,532	18,474,900	352	1,505,100
R2	5,468	18,330,300	347	1,386,400
合計	6,581	80,207,100	372	5,676,100

今回、総務省ルールを地方税法に基づき平成29年度課税分にさかのぼって適用し、29年度から令和2年度までの既納分を誤賦課として取り扱うこととしました。

総務省ルールで再計算した税額との差額は、徴収または還付します。対象者には11月8日(月)までに税額が変更された納税通知書などを送付します。また、対象者が死亡しているなど別途調査が必要となる場合は、11～12月の発送となる場合があります。なお、減額対象者に未納の市税がある場合、還付金は地方税法に基づき、未納分への充当が優先されます。

個人情報保護の観点から、個別の評価額などについて電話での問い合わせにはお答えすることができませんのでご了承ください。

平成24年度～28年度課税分の見直し

地方税法を適用できる期間を超える平成28年度以前の課税分の見直しについては、24年度課税分までさかのぼって見直しが必要があるものと判断しました。これは24年に電算システムの更新を行った際の技術的問題から、同年の是正内容に課題があったことが否定できないためです。

新たに制定する補填金要綱に基づき、再計算の結果、税額が減少する場合は補填金として支払うこととしています。対象者には令和4年10月を目途に通知する予定です。

平成23年度以前課税分の見直し

総務省ルール適用前の平成23年度以前の既納分については、誤賦課として取り扱うことの妥当性や、法適合性の確証が得られないこともあって、意見が分かれるところです。

市としては、課税・収納データが保存されている13年度から23年度までの11カ年分は、前述の補填金要綱により、北上市ルールと総務省ルールの差額を支払うことができるのではないかと判断の下、市議会にこの方針を提案しているところです。

今回の評価額計算方法の見直しに当たって、多くの皆さんに影響が及ぶことになり、ご迷惑をおかけしますことを深くおわび申し上げます。

固定資産税の課税業務に当たっては、適切な事務の執行に努めてまいります。皆さんには引き続き、税に対するご理解とご協力をお願い申し上げます。