



第一ハウジング株式会社

LIXIL



住宅用地の固定資産税額は今年も来年も5%増えそう

4月中旬に届いた固定資産税納付書はもうご覧になりましたか？住宅用地は増税です。住宅用地の固定資産税は今年増えます。来年も増えそうです。

【固定資産税の経過措置】

平成6年の固定資産税評価額は、土地への税負担を重くすることで土地バブルを潰す為に大幅に引き上げられました。その引き上げ幅は全国平均で **3.02倍**、東京23区平均は4.6倍。個別地点では何と10倍超。評価額は4倍にはできても税額を一気に4倍には出来ず、毎年15%等の引き上げで時間をかけ税額を倍以上にしようとします。

しかし地価暴落中での増税、土地時価はあつと言う間に評価額を下回り、大混乱です。紆余曲折を経て、本来の固定資産税の課税額の70%を当面の税額の天井額と定め、そこまでは税額を**毎年5%**ずつ引き上げる・・・との経過措置に至りました。

なお本来の課税額とは住宅用地「固定資産税評価額×1/6(住宅用地軽減)×税率1.4%」です。

また固定資産税評価額は3年間固定でしたが、2年目3年目に地価が下落すれば下落後地価を基準にすることにして、固定資産税は複雑怪奇な継ぎはぎ税制となり、評価額から税額を電卓計算するのが困難なブラックボックス税となりました。

【経過措置総仕上げで青天井へ】

それから20年。地価は変動しても、住宅用地の税額は少しずつ上がり続け、天井額と定めた本来の70%に到達します。そして天井は80%へ引き上げられ、平成24年の天井はついに90%に。

今年、平成26年にいよいよその天井90%を撤廃し、青天井の本来の課税額を射程にします。
この天井廃止での青天井化は、平成24年度税制改正で既に改正済みの全国一律の増税です。

【固定資産税はどうするか】

東京都内の何地点かを過去から調べますと地域差や個別差は大きいでしょうが、東京23区内の住宅用地では25年までの4年間は税額据置きが続いたか、4年間で数%程度上昇の住宅用地が多いように思われます。

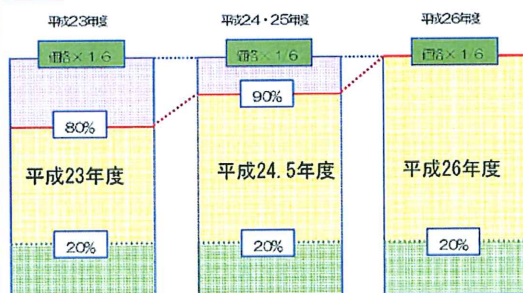
リーマン以降の地価下落で評価額が引き下げられました。その結果80%や90%の天井が自動的に下がり、前年税額がその天井に抵触してしまい、経過措置の税額5%増が見送られ、税額据置きの年が多かったのです。

税額が90%天井かその付近の土地が多いでしょう。26年は天井がなくなり、青天井です。24年25年にすでに90%天井にぶつかり、税額据置き中の土地は、26年は天井が消滅するために税額5%増になります。

来年27年は3年に1度の固定資産税評価額の評価替えの年です。地価上昇なら固定資産税表額は引き上げ、そのまま青天井に税額引上げ。評価額引上げ後の本来の課税額を目指し、毎年5%増が続く事になります。

バードレポート 2014年4月14日

972号引用



東京都主税局ホームページより

左図のように、平成25年度まで負担水準9割未満は90%相当額まで5%上昇、9割以上は据置だったものが、負担水準9割以上の土地の据置措置廃止され増税になるのです。増税は負担水準90%以上の土地にかぎりません。5%上昇後90%超となる負担水準約86%以上の土地がこの対象です。むしろこの水準が一番増税の影響を受けます。

第一ハウジング(株)では無料点検実施中！！

実際に、当社で固定資産税の見直しのお手伝いをさせていただいた地主さんは、見直した上で還付の請求をしたところ、20年分の間違いを修正してもらい約300万円もの金額を返還していただきました。

2014年公示地価が発表されました

国土交通省が3月18日に公表した2014年1月1日時点の公示地価は、住宅地、商業地ともに全国平均が6年連続で下落。下落幅はいずれも4年連続で縮小された。東京や神奈川などの6都県は住宅地が上昇に転じた。安倍政権の経済政策「アベノミクス」の効果などで不動産市場に資金が流入しており、全国的に地価の下げ止まり傾向が強まっている。

川崎市幸区 平成27年度固定資産税評価替えではUP間違いなし！！※

平均 **40万0444円/㎡**

(2013年[平成25年])

前年比 **+5.97%** **↑上昇**

(2012年→2013年)

坪単価 **13万3783円/坪**

土地代ランキング

39位／1887市町村(政令都市の区を含む)

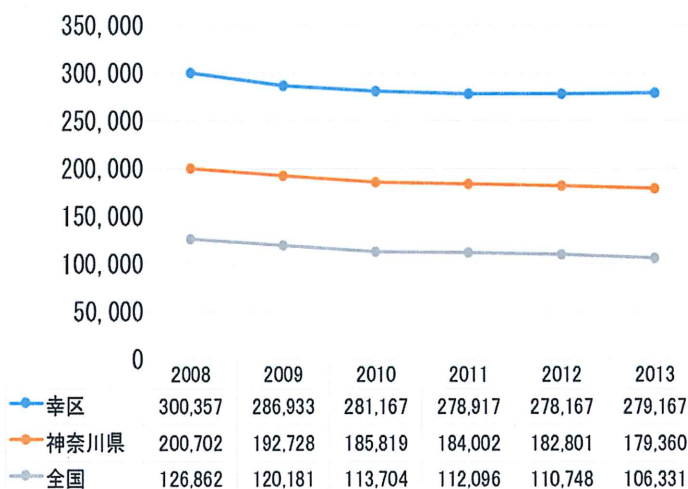
上昇ランキング

41位／1886市町村(政令都市の区を含む)

※地価公示、相続税路線価、固定資産税評価の相互関係

公示価格を100として、概ね相続税路線価を80、固定資産税評価額を70と均衡化が図られています。

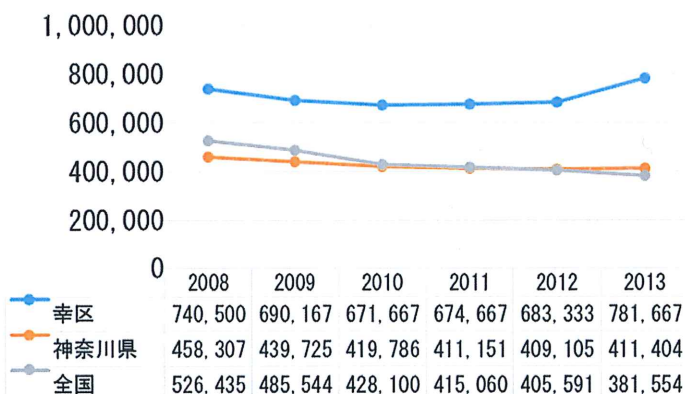
〔住宅地〕平均金額推移2013年



平成25年1月から1年間の県内の地価動向は、県全体の用途別平均変動率では、住宅地が0.6%(前年△0.3%)、工業地が0.9%(前年△0.2%)と、平成20年以来、6年ぶりに上昇に転じた。また、商業地については1.5%(前年0.2%)と前年に引き続き上昇し、上昇幅も拡大している。

住宅地の平均変動率については、前回工事では横浜市・川崎市のうち計17区で上昇したが、今回は、横浜市・川崎市・相模原市のすべての区のほか、藤沢市、大和市、海老名市など計34市区に上昇地域が拡大し、継続地点1,113地点のうち、600地点で上昇、247地点で横ばいとなった。

〔商業地〕平均金額推移2013年



商業地の平均変動率についても、前回工事では川崎市全区、横浜市の一部及び座間市の計21市区で上昇したが、今回は、横浜市・川崎市・相模原市のほぼ全ての区のほか、茅ヶ崎市、海老名市、綾瀬市など計33市区に上昇地域が拡大し、継続地点316地点のうち、200地点で上昇、62地点で横ばいとなった。

川崎市幸区大宮町14-5地点については上昇率全国2位(変動率11.5%)。企業のオフィスビルが開設したことにより昼間人口が大幅に増加したことに加え、周辺の大規模商業施設も好評で集客数が増加し商業地としての魅力が高まっていることによるものとみられる。

営業：畠山、支援：佐藤

お届けしたのは・・・



本店営業部
江川直樹

出身：大田区
趣味：ダンス・人間観察



新川崎鹿島田店
畠山 恵子

出身地：幸区
趣味：ドライブ、旅行
特技：人の髪をカットする
ひと言：川崎住んで後悔なし



営業支援
佐藤 愛

出身地：山形県鶴岡市
趣味：山登り、温泉めぐり。入社2年目になりました！学び続けることを忘れずに頑張ります。