



いまさら聞けない?!

固定資産税の話

固定資産税とは

不動産の固定資産税とは、地方税(市町村税)で1月1日現在の不動産(土地・建物)の所有者(固定資産税課税台帳に登録されている人)に課税される税金です。

住宅用地に対する軽減措置

住宅用地は200㎡(平方メートル)以下の部分を「小規模住宅用地」といい課税標準額が6分の1に軽減されます。また、200㎡(平方メートル)を超える部分を「一般住宅用地」といい課税標準額が3分の1に軽減されます。ただし、その土地に建てられた建物の床面積の10倍が上限となります。

納税時期

納付の時期は自治体によって異なりますが、4月中旬～5月に納税通知書が発送されます。納税者は一括納税または年4回の分納のいずれかを選べます。

税額の計算方法

税額は「課税標準」に1.4%を掛けた額になります。課税標準とは固定資産税課税台帳に登録されている固定資産税評価額になります。

新築建物に対する軽減措置

新築の建物は120㎡までの部分に対して一般の住宅は3年間、中高層耐火住宅の物は5年間、固定資産税が2分の1になります。対象住宅は居住部分が建物全体の面積の2分の1以上有ること。また、床面積が住宅で50㎡以上の280㎡以下、賃貸住宅で40㎡以上280㎡以下が条件となります。



固定資産税

縦覧制度について

縦覧制度とは... 納税者が、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判断できるようにするため、**土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を納税者の縦覧に供する**制度です。

縦覧対象者 固定資産税を納める方(代理可)

土地価格等縦覧簿記載事項 所在地、地番、地目、地積、価格(評価額)

家屋価格等縦覧簿記載事項 所在地、地番、家屋番号、種類、構造、建築年次、床面積、価格(評価額)

手数料 無料

持ち物 身分証明書等(運転免許証、パスポート等)の本人確認ができるもの
※代理の場合は委任状が必要

縦覧期間 毎年4月1日～第1期納期限まで

縦覧場所 ■資産税課(元目分庁舎) ■北区税務グループ(北区役所内)
(浜松市の場合) ■天竜区税務グループ(天竜区役所内) ■東区、西区、南区、浜北区の区民生活課

ご注意ください

固定資産税は地方税ですので、お住まいの地域でこの制度があるか、各市町村へお問い合わせください。



国営共済の「小規模企業共済」は地主さんに使える節税商品！ 所得税・相続税もダブル非課税？！

■地主さんの死亡退職金

「小規模企業共済」という自営業者等のための、退職金積み立て共済制度があります。地主さん等自営業者について、共済金が勤務先の退職金と扱われ、退職金に適用される有利な税制を
使えるようになります。
地主さん（副業での賃貸業は対象外）が掛金を毎月積立て、引退時や死亡時にそれまで積立てた共済金を
受け取ります。税務上では退職金として扱われ、死亡時なら「死亡退職金の非課税枠」の対象になるのです。



■毎月7万円を相続税非課税化

この共済を年84万円（上限額の月7万円×12月）ずつ積立てると、84万円全額がその年の不動産所得の
必要経費になります。

つまり受取家賃84万円分が所得税等非課税になります。

課税所得900万円超なら所得税住民税の税率は43%です。84万円の43%相当となる年額36万円の税金が
減ります。

18年かけ受取家賃約1500万円分を所得税非課税で積立てて、その内約1500万円分は相続税非課税になる
という、ダブル非課税です。

■銀行預金で積み立てると…

月84万円分の家賃収入は18年で約1500万円になります。そこから所得税住民税43%645万円を払うと
預金に残るのは855万円。

それが相続財産です。この855万円の預金に相続税（40%）として342万円が課税です。

納税後で相続人に残る預金は513万円。



■この共済で積み立てると…

所得税住民税も相続税も全て非課税なので1500万円がそっくり残ります。なんと3倍です。
月7万円ずつの受取家賃が所得課税もされないまま、相続課税対象からも外れていくという
ダブル非課税の積み立てです。

しずおかFPサービス column ～地震保険～

近年の地震で地震保険に関する関心が高まっています。

地震保険は地震や噴火、津波、またはそれが原因で発生した火災で建物や家財に発生する損害を補償します。
地震保険には次の特徴があります。

- ① 単独では加入できず、火災保険とセットで加入する
- ② 官民共同で運営する保険のため補償内容や保険料は保険会社によって変わらない

火災保険に加入した人のうち、地震保険へ加入した人の割合は2010年から2014年で10ポイント
以上増えているといわれており、地震による被害について備える人が増えていると言えます。
また、地震保険については補償を特約で上乗せする商品も出てきています。2017年1月には
地震保険の改定も予定されており保険料が上がるのが予想されますので 保険の見直しを
検討されてはいかがでしょうか。



KONOIKE Co. 株式会社

KONOIKE は、お客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を
共創できる素晴らしい会社を目指します。

□ 本社	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-0661 (代)	FAX: (053) 452-1930
□ 本店営業部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 454-3723 (代)	FAX: (053) 454-9584
□ 静岡支店・特建部	〒422-8036	静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL: (054) 269-5102 (代)	FAX: (054) 269-5103
□ 掛川支店	〒437-0039	袋井市愛野東2丁目9-2	TEL: (0538) 45-0054 (代)	FAX: (0538) 43-7788
□ リニューアル部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-1311 (代)	FAX: (053) 455-1312