

①：マンションが建つ敷地全体の面積。

②：敷地全体の土地の価格。路線価に基づいて算出されます。

③：課税のベースとなる価格。小規模住宅用地(200㎡以下の住宅やアパートなどの敷地)の場合は税負担の軽減が図られており、固定資産税では②の1/6、都市計画税では1/3になります。

④：③は敷地全体でしたが、こちらは所有する住戸における土地の持分に換算した額。自分が払う固定資産税の基になる額です。

⑥：④と同様に換算された、都市計画税の基になる額。

⑧：小規模住宅用地に適用される軽減額。

平成24年度固定資産税・都市計画税課税明細書

本年度課税された、1月1日現在あなたが所有している固定資産(土地・家屋)の明細をお知らせします。

土地の所在												摘要
登記地目	登記地積 [㎡]	価格 ^円	固定前年度課税標準等 ^円	都市前年度課税標準等 ^円	小規模地積 [㎡]	負担水準(%)	固定小規模課税標準 ^円	都市小規模課税標準 ^円	小規模軽減額(都) ^円			
現況地目	現況地積 [㎡]	固定本則課税標準額 ^円	固定課税標準額 ^円	都市課税標準額 ^円	一般住宅地積 [㎡]		固定一般住宅課税標準 ^円	都市一般住宅課税標準 ^円	減額税額(固・都) ^円			
非課税地目	非課税地積 [㎡]	都市本則課税標準額 ^円	固定資産税(相当)額 ^円	都市計画税(相当)額 ^円	非住宅地積 [㎡]		住宅課税標準 ^円	都	⑤：④の額に税率1.4%を掛けて算出した固定資産税額。ただし、家屋に対しても軽減措置があり、このケースでは新築後3年度(3階建て以上の耐火・準耐火建築物は5年度)分が1/2に減額されています。ここでの表記は減額後の額です。			
宅地	472.72	152,004,060							2,722	共用土地 9901414-04		
宅地	472.72	25,334,010	877,036	1,814,437						都市計画税軽減 小規模住宅用地		
		50,668,020	12,278	2,721								
⑤：④に税率1.4%掛けて算出した税額。あとで端数処理するため「相当」になっています。												
</												

↑ 毎年6月頃、「固定資産税・都市計画税 納税通知書」と一緒に送られてくる課税明細書。上段が土地で、下段が家屋(建物)。

例えば、固定資産税評価額3500万円とすると、7割で割り戻せば、5000万円

「価格」もしくは「評価額」という欄があり、ここに記載されている金額がズバリ「固定資産税評価額」になるのです。

先にも述べた「固定資産税評価額」です。マンションオーナーとして投資リテラシーを高めるには、投資物件の資産価値をトレーディングにつかんでおくことが大切です。

こうした判断の基準となるのが、投資物件の現在の資産価値です。資産価値の現状把握のために、毎年手元に届く「固定資産税の納税通知書」だけでなく、同封されている「平成○○年度固定資産税・都市計画税 課税明細書」は要マークです。この明細書に「価格」もしくは「評価額」という欄があり、ここに記載されている金額がズバリ「固定資産税評価額」になるのです。

次に着目してほしいのが、先にも述べた「固定資産税評価額」です。マンションオーナーとして投資リテラシーを高めるには、投資物件の資産価値をトレーディングにつかんでおくことが大切です。

こうした判断の基準となるのが、投資物件の現在の資産価値です。資産価値の現状把握のために、毎年手元に届く「固定資産税の納税通知書」だけでなく、同封されている「平成○○年度固定資産税・都市計画税 課税明細書」は要マークです。この明細書に「価格」もしくは「評価額」という欄があり、ここに記載されている金額がズバリ「固定資産税評価額」になるのです。

投資用マンションの場合、不労収入源として継続して保有することが基本路線です。ただライフスタイルの変化などで当初の方針が変更になり、投資物件を転売することもあります。ワンルームマンションの特徴として一戸建てファミリー向けマンションと比べ、流動性・換金性が高いことが挙げられます。

今、「激動」「混沌」「先行き不透明」答への見えない時代」などと称され、時代の大きな変わり目にあるといわれます。このような情勢の中で投資リスクを最小にするには、複数のシナリオを持ち、リスク分散しておくことでしょう。

投資用マンションの場合、不労収入源として継続して保有することが基本路線です。ただライフスタイルの変化などで当初の方針が変更になり、投資物件を転売することもあります。ワンルームマンションの特徴として一戸建てファミリー向けマンションと比べ、流動性・換金性が高いことが挙げられます。

投資用マンションの場合、不労収入源として継続して保有することが基本路線です。ただライフスタイルの変化などで当初の方針が変更になり、投資物件を転売することもあります。ワンルームマンションの特徴として一戸建てファミリー向けマンションと比べ、流動性・換金性が高いことが挙げられます。

固定資産税の「納税通知」は毎年6月前後に都税事務所や市区町村から送られてきます。その税額計算の基となるのが「固定資産税評価額」で、3年ごとに評価替えが行われます。つまり、評価額は原則

例えば、年収1500万円の人の場合、所得税33%と住民税10%の計43%の税率になります。投資用マンションの固定資産税評価額が15万円とすれば、6万4500円は国が負担してくれているのと同じです。よって、実質的なキャ

投資用マンションを所有した場合にかかる税金として、忘れてならないのが「固定資産税」です。これは維持費として毎年かかるコストでオーナーにとっては頭の痛いところですが、この機会に「固定資産税」の洞察を通じて、マンション投資リテラシーの向上につなげるためのポイントについて解説したいと思います。

例えば、年収1500万円の人の場合、所得税33%と住民税10%の計43%の税率になります。投資用マンションの固定資産税評価額が15万円とすれば、6万4500円は国が負担してくれているのと同じです。よって、実質的なキャ

毎年6月頃、固定資産税・都市計画税の納税通知書が届きます。これまでは、特に注意深く読むこともなく納付していましたが、同封されている課税明細書などにも目を通した方がよいのではありませんか。その見方なども教えてください。

3年間据え置きになります。ただし、平成6年度の固定資産税評価額大幅引き上げに伴って導入された経過措置「負担調整措置」のため、土地の価格が下がっても税額が据え置きあるいは上昇する場合があります。この点は注意が必要です。

「固定資産税・都市計画税課税明細書」の見方を教える

TOSHIN SYNAPSE

特集

駅と街

都心は南に広がり、品川が注目株に！
生き残るのは、
新陳代謝のできる駅

SYNAPSE通信
役立つニュース&トピックス
教えて！トーシン
「固定資産税・
都市計画税
課税明細書」の
見方を教えて