

4 固定資産税・都市計画税

(1) 固定資産税

固定資産税は、市内の土地・家屋・償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を毎年1月1日（賦課期日）に所有している方に課せられる税です。納税義務者は、登記簿に登記又は土地家屋補充課税台帳若しくは償却資産課税台帳に登録されている方です。ただし、賦課期日前に死亡している場合は、その土地・家屋を現に所有している方が納税義務者となります。

償却資産とは

会社や個人で工場や商店などを経営している方や、アパートや駐車場などを他者に貸し付けている方が、その事業のために所有する構築物・機械・器具・備品等の有形固定資産を償却資産といい、土地や家屋と同じように固定資産税が課されます。

ア 固定資産の価格の決め方

固定資産の価格は、適正な時価（全国的な公平を図るために総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって評価決定された価格）を固定資産課税台帳に登録します。

(ア) 評価替えと据置措置

土地と家屋については、3年ごとに評価替えを行い、価格を決定しています。評価替えを行った年度を基準年度とし、その翌年度（第2年度）・翌々年度（第3年度）は、基準年度の価格が据え置かれる措置が講じられていますが、地目の変換や家屋の増改築・損壊などがあつた場合や、地価の下落により価格の据え置きが適当でないと認められる場合は、第2・第3年度でも価格の修正を行います。今年度（令和7年度）は、第2年度に当たります。

(イ) 償却資産の申告制度

償却資産の所有者は、地方税法の規定により毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただく必要があります。この申告に基づいて毎年償却資産の評価及び価格の決定を行い、固定資産課税台帳に登録します。

(ウ) 縦覧と審査申出

○土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

土地価格等縦覧帳簿（所在地・地番・地目・地積・価格を記載）、家屋価格等縦覧帳簿（所在地・地番・家屋番号・種類・構造・建築年・床面積・価格を記載）により、土地又は家屋の納税者は市内の土地又は家屋の価格等をご覧いただけるようになっています。

なお、縦覧期間は4月1日から最初の納期限の日までです。（土曜日・日曜日・祝日を除く）

○固定資産評価審査委員会への審査申出

固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合は、固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示がされた日から納税通知書の交付を受けた日以後3か月以内に、固定資産評価審査委員会に文書で審査の申出をすることができます。

固定資産評価審査委員会

市税の納税義務のある市民等の中から、市議会の同意を得て、市長が選任した3人の委員で組織され、固定資産課税台帳に登録された価格についての、不服の申出を審査します。

イ 評価の方法

土地 … 売買実例価額などを基にした鑑定評価額を基礎として「固定資産評価基準」に基づき評価します。

$$\text{評価額} = \text{路線価} (\text{※1}) \times \text{補正率等} (\text{※2}) \times \text{地積}$$

(※1) 路線価 … 道路に付けられた価格のこと。その道路に接する標準的な宅地1㎡当たりの価格。

(※2) 補正率等 … 土地の状況（奥行や間口の長短や形状の不整など）に応じて、適用させる補正の割合を乗じるもの。また、土地の状況（接する路線）に応じて路線価に加算をするもの。

家屋 … 各家屋に応じて「固定資産評価基準」に基づいて評価します。

償却資産 … 「固定資産評価基準」に基づき資産の取得価額を基礎として取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価します。

ウ 課税標準額

課税標準額は税額を算出する基となるもので、原則として前述した固定資産の価格が課税標準額になりますが、住宅用地（「特定空家等」に認定され、勧告を受けた敷地を除く）及び市街化区域農地については特例措置が講じられ、課税標準額は評価額よりも小さくなります。

エ 税額計算の方法

課税標準額に税率を乗じて税額を計算します。

$$\left[\text{課税標準額} \times \text{税率 (1.4\%)} = \text{税額} \right]$$

オ 免税点

市内に所有しているそれぞれの固定資産の課税標準額の合計額が次に掲げる金額に満たない場合は、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

課税標準額が一定額未満のものについて課税が免除される制度です。

これは個人市民税などの税目で採用されている基礎控除とは異なり、一定額以上の場合には全体が課税の対象になります。

市税では、固定資産税・都市計画税・事業所税などに採用されています。

カ 土地に係る課税標準額の特例及び税負担の調整措置

土地については、税負担の均衡化を図るために負担調整措置がとられています。

(注) 固定資産税と都市計画税はあわせて課税されるので、都市計画税についてもここで説明します。

(ア) 住宅用地の税額の求め方

$$\underbrace{\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{当該年度の} \\ \text{評価額} \\ \hline \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅用地} \\ \text{特例率} \\ \text{(\text{※}3)} \\ \hline \end{array} \right]}_{\text{＜特例後課税標準額＞}} \times \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \\ \hline \end{array} \right] = \text{税額}$$

ただし、負担水準 (※4) が 100%に満たない場合は、次のとおりとなります。

$$\underbrace{\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{前年度の} \\ \text{課税標準額} \\ \hline \end{array} \right] + \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{特例後課税} \\ \text{標準額} \times 5\% \\ \hline \end{array} \right]}_A \times \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \\ \hline \end{array} \right] = \text{税額}$$

(注) Aが、特例後課税標準額を上回る場合には、特例後課税標準額を課税標準額とし、特例後課税標準額×20%を下回る場合には、特例後課税標準額×20%を課税標準額とします。

(※3) 住宅用地（特定空家等として認定され、勧告を受けた家屋の敷地の用に供されている土地を除く）に対する課税標準の特例

用地区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	評価額の6分の1	評価額の3分の1
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	評価額の3分の1	評価額の3分の2

(※4)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率}} \times 100(\%)$$

(イ) 非住宅用地等の税額の求め方

$$\underbrace{\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{当該年度} \\ \hline \text{の評価額} \\ \hline \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{|c|} \hline 70\% \\ \hline \text{(負担水準の上限)} \\ \hline \end{array} \right]}_{\text{＜課税標準額＞}} \times \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税 率} \\ \hline \text{固定資産税 1.4\%} \\ \hline \text{都市計画税 0.25\%} \\ \hline \end{array} \right] = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税 額} \\ \hline \end{array} \right]$$

ただし、負担水準（※5）の低い土地については、次のとおりとなります。

- ① 負担水準が60%以上70%以下の場合は、前年度課税標準額と同額に据え置きます。
- ② 負担水準が60%未満の場合は、次のとおりとなります。

$$\underbrace{\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{前年度の} \\ \hline \text{課税標準額} \\ \hline \end{array} \right] + \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{当該年度の} \\ \hline \text{評価額} \times 5\% \\ \hline \end{array} \right]}_{\text{A}} \times \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税 率} \\ \hline \text{固定資産税 1.4\%} \\ \hline \text{都市計画税 0.25\%} \\ \hline \end{array} \right] = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{税 額} \\ \hline \end{array} \right]$$

(注) Aが、当該年度の評価額×60%を上回る場合には、当該年度の評価額×60%を課税標準額とし、当該年度の評価額×20%を下回る場合には、当該年度の評価額×20%を課税標準額とします。

(※5)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

(ウ) 農地の税額の求め方

a. 一般農地(生産緑地を含む)の税額の求め方 (次の①②のいずれか低い方)

$$\begin{array}{l}
 \text{①} \quad \boxed{\text{前年度の課税標準額}} \times \boxed{\text{負担調整率}} \times \begin{array}{c} \text{税 率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \end{array} = \boxed{\text{税 額}} \\
 \text{②} \quad \boxed{\text{当該年度の評価額}} \times \begin{array}{c} \text{税 率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \end{array} = \boxed{\text{税 額}}
 \end{array}$$

負担調整率

負担水準 (※6)	負担調整率
100%を超える	(②の計算例により税額算出)
90%以上100%以下のもの	1.025
80%以上90%未満のもの	1.05
70%以上80%未満のもの	1.075
70%未満のもの	1.1

(※6)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

b. 特定市街化区域農地の税額の求め方

特定市街化区域農地については、住宅用地と同様に特例措置があり、固定資産税については課税標準額が評価額の3分の1、都市計画税については課税標準額が評価額の3分の2になります。

$$\underbrace{\boxed{\text{当該年度の評価額}} \times \begin{array}{c} \text{固定資産税} 1/3 \\ \text{都市計画税} 2/3 \end{array}}_{\text{〈特例後課税標準額〉}} \times \begin{array}{c} \text{税 率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \end{array} = \boxed{\text{税 額}}$$

ただし、負担水準(※7)が100%に満たない場合は、次のとおりです。

$$\underbrace{\left[\boxed{\text{前年度の課税標準額}} + \boxed{\text{特例後課税標準額} \times 5\%} \right]}_A \times \begin{array}{c} \text{税 率} \\ \text{固定資産税 1.4\%} \\ \text{都市計画税 0.25\%} \end{array} = \boxed{\text{税 額}}$$

(注) Aが、特例後課税標準額を上回る場合には、特例後課税標準額を課税標準額とし、特例後課税標準額×20%を下回る場合には、特例後課税標準額×20%を課税標準額とします。

(※7)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{特例率}} \times 100(\%)$$

(エ) 税負担の調整措置

[課税標準額の調整措置]	
負担水準の割合	今年度 課税標準額算出式
住宅用地と 市街化区域農地	1.0 を超える ⇒ 今年度の評価額 × 特例率
	0.2 以上 1.0 以下 ⇒ 前年度の課税標準額 + (今年度の評価額 × 特例率 × 5%) (※8)
	0.2 未満 ⇒ 今年度の評価額 × 特例率 × 20%
上の2つ以外	0.7 を超える ⇒ 今年度の評価額 × 70%
	0.6 以上 0.7 以下 ⇒ 前年度の課税標準額
	0.2 以上 0.6 未満 ⇒ 前年度の課税標準額 + (今年度の評価額 × 5%) (※9)
	0.2 未満 ⇒ 今年度の評価額 × 20%

(※8) 算出式の結果が「今年度の評価額×特例率」を超える場合は、「今年度の評価額×特例率」を課税標準額とします。

(※9) 算出式の結果が「今年度の評価額の60%」を超える場合は、「今年度の評価額の60%」を課税標準額とします。

キ 家屋に係る課税標準の特例及び減額措置

地方税法第 349 条の 3 及び同法附則第 15 条等に定める一定の要件を備えた家屋については、課税標準の特例措置等が適用され、税負担の軽減が図られます。主な特例措置は、次のとおりです。詳細は資産税課にお問い合わせください。

(ア) 新築された住宅及び中高層耐火住宅に対する固定資産税の減額措置

新築された住宅の居住部分の床面積が 50 m²以上（戸建以外の貸家住宅は 1 区画当たり 40 m²以上）280 m²以下のものについて、新たに課税される年度から 3 年度分（中高層耐火住宅にあっては 5 年度分）に限り、居住部分床面積の 120 m²相当分まで固定資産税額の 2 分の 1 に相当する額が減額されます。

なお、併用住宅で居住部分の床面積が全体面積の 2 分の 1 に満たない住宅の場合、減額措置の適用は受けられません。

(イ) 新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定基準に基づき、行政庁の認定を受けて平成 21 年 6 月 4 日から令和 8 年 3 月 31 日までに新築された住宅について、新たに課税される年度から 5 年度分（中高層耐火住宅にあっては 7 年度分）に限り、居住部分床面積の 120 m²相当分まで固定資産税額の 2 分の 1 に相当する額が減額されます。

なお、新築住宅に対する減額措置と同様に、居住部分の床面積が 50 m²以上（戸建以外の貸家住宅は 1 区画あたり 40 m²以上）280 m²以下のものであることと、新築した翌年の 1 月 31 日までに必要書類とあわせて申告をする必要があります。

(ウ) 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前に建築された住宅について、耐震改修工事(工事費用の自己負担額が 50 万円超のもの)を行った場合、工事が完了した日から 3 か月以内に必要書類とあわせて申告することにより、当該住宅の 120 ㎡相当分まで固定資産税額が次のとおり減額されます。

平成18年1月1日から平成21年12月31日までの間に耐震改修工事が完了した場合		3年間 1 / 2
平成22年1月1日から平成24年12月31日までの間に耐震改修工事が完了した場合		2年間 1 / 2
平成25年1月1日から令和8年3月31日までの間に耐震改修工事が完了した場合	耐震改修が完了する直前に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に掲げる「通行障害既存耐震不適格建築物」であった家屋	2年間 1 / 2
	上記に該当しない家屋	1年間 1 / 2
平成29年4月1日から令和8年3月31日までの間に耐震改修工事が完了し長期優良住宅の認定を受けた場合	耐震改修が完了する直前に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に掲げる「通行障害既存耐震不適格建築物」であった家屋	1年間 2 / 3 その翌年度 1 / 2
	上記に該当しない家屋	1年間 2 / 3

なお、その他の減額措置等の適用がされていると、該当にならない場合があります。

(エ) 住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置

新築された日から 10 年以上を経過した住宅で平成 28 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に、次の要件に該当するバリアフリー改修が行われた住宅について、工事が完了した日から 3 か月以内に必要書類とあわせて申告することにより、工事完了翌年度分に限り、当該住宅の 100 ㎡相当分まで固定資産税額の 3 分の 1 に相当する額が減額されます。

【要件】

- 床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下の住宅（併用住宅の場合は居住部分の床面積が全体面積の 2 分の 1 以上あるもの）
- 次のいずれかの方が居住する既存の住宅（賃貸住宅を除く）
 - ・ 65 歳以上の方
 - ・ 要介護認定又は要支援認定を受けている方
 - ・ 障がいのある方
- 次の工事で、補助金等を除く自己負担が 50 万円超のもの

- ・廊下の拡幅
- ・階段の勾配の緩和
- ・浴室の改良
- ・便所の改良
- ・手すりの取付け
- ・床の段差の解消
- ・出入り口の戸の改良
- ・床表面の滑り止め化

なお、その他の減額措置等の適用がされていると、該当にならない場合があります。

(オ) 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置

平成26年4月1日以前から所在する住宅で、令和4年4月1日から令和8年3月31日までの間に、一定の省エネ改修工事が行われた住宅について、工事が完了した日から3か月以内に必要書類とあわせて申告することにより、工事完了翌年度分に限り、当該住宅の120㎡相当分まで固定資産税額が次のとおり減額されます。

なお、その他の減額措置等の適用がされていると、該当にならない場合があります。

窓・床・天井・壁の断熱工事の場合	補助金を除いた自己負担額 60 万円超	1 年間 1 / 3 (※)
窓・床・天井・壁の断熱工事 ＋ 太陽光発電装置などの設置工事の場合	補助金を除いた自己負担額 60 万円超 (うち、窓・床・天井・壁の断熱工事が 50 万円超の場合)	1 年間 1 / 3 (※)

(※) 長期優良住宅の認定を受けた住宅の場合は、3分の2に相当する額が減額されます。

(カ) 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減額措置

建築後20年以上が経過し、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が完了した次のマンションについて、工事が完了した日から3か月以内に必要書類とあわせて申告することにより、工事完了翌年度分に限り、100㎡相当分まで固定資産税額の2分の1に相当する額が減額されます。

なお、その他の減額措置等の適用がされていると、該当にならない場合があります。

【管理計画認定マンション】

住宅の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数が10戸以上であること ・居住用専有部分（マンションの専有部分の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。）を有していること ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4により認定された管理計画認定マンションであること
工事の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化に資する大規模修繕工事（①～③の全ての工事）を過去に実施していること ・令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に、長寿命化に資する大規模修繕工事（①～③の全ての工事）を完了していること

	ること ① 外壁の修繕又は模様替（外壁塗装等工事） ② 直接外気に解放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分の修繕又は模様替（床防水工事） ③ 屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分の修繕又は模様替（屋根防水工事）
修繕積立金の要件	・令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を、管理計画の認定基準まで引き上げたもの

【助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション】

住宅の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数が10戸以上であること ・居住用専有部分（マンションの専有部分の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。）を有していること ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2第1項に基づきマンションの長期修繕計画について助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションであり、見直し等を行い一定の基準に適合することとなったもの
工事の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化に資する大規模修繕工事（①～③の全ての工事）を過去に実施していること ・令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に、長寿命化に資する大規模修繕工事（①～③の全ての工事）を完了していること ① 外壁の修繕又は模様替（外壁塗装等工事） ② 直接外気に解放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分の修繕又は模様替（床防水工事） ③ 屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分の修繕又は模様替（屋根防水工事）
長期修繕計画について	・助言又は指導を受けて、作成又は見直しを行い一定の基準（※）に適合することとなったもの

（※）国土交通省告示第293号に定める基準

ク 償却資産に係る課税標準の特例

地方税法第349条の3及び同法附則第15条等に定める一定の要件を備えた償却資産については、課税標準の特例が適用され、税負担の軽減が図られます。詳細は資産税課にお問い合わせください。

ケ 納税

前述した計算方法で計算された税額を4回の納期に分けて、都市計画税とあわせて納税していただきます。

(2) 都市計画税

都市計画税は、下水道、土地区画整理、公園及び街路事業に要する費用などに充てるために設けられた目的税です。

都市計画事業は、市街化区域で行われることとなっているため、原則、市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に課税されます。

都市計画税の算定に当たって基礎となる価格は、固定資産税の価格です。

ア 税額計算の方法

課税標準額に税率を乗じて税額を計算します。

$$\left[\text{課税標準額} \times \text{税率 (0.25\%)} = \text{税額} \right]$$

イ 土地に係る課税標準の特例措置等

固定資産税の場合と同様に、都市計画税についても次のとおり課税標準の特例措置等があります。

- ① 住宅用地・市街化区域農地に対する課税標準の特例措置
- ② なだらかな税負担とするための負担調整措置
- ③ 負担水準の高い土地についての税額の引き下げ又は据え置き措置

※税額の求め方については、(1) 固定資産税 カ「土地に係る課税標準額の特例及び税負担の調整措置」を参照してください。

ウ 納税

都市計画税は、固定資産税とあわせて納税していただきます。

ご質問にお答えします



税額が上がったのは・・・？

私の所有する土地（住宅用地）は、昨年と利用状況が変わっていないうえ、評価額にも増減はないのですが、税額は上がっています。なぜでしょうか。

税の公平性の観点から負担水準（今年度の課税標準額と前年度の課税標準額との割合）の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地は税負担を上昇させるという調整措置が講じられています。

このことから、評価額に大きな増減がなくても、税負担が低い土地については、負担水準が100%に達するまで税額は段階的に上昇します。



同じ宅地なのに税額が違うのは・・・？

私は、昨年4月に兄と土地（各々150㎡）を購入しました。兄は昨年10月に自宅を新築しましたが、私は今年の9月頃に新築予定です。ところが、納税通知書を見ると私の方がかなり高くなっています。なぜでしょうか。

現在、住宅用地（特に1戸当たり200㎡までの小規模住宅用地）については、課税標準額を固定資産税は評価額の6分の1、都市計画税は3分の1にする特例があります。

この特例が受けられるのは今年の1月1日現在に人の居住の用に供している敷地に限られます。つまり、お兄さんの土地は小規模住宅用地であり、あなたの土地は居住の用に供していないためこの特例の適用がなく、税額に差が生じたのです。



名義人が死亡した場合は・・・？

私の父は昨年10月に死亡しましたが、父名義の土地や家屋にかかる固定資産税はどうなりますか。相続人は3人です。

土地や家屋の登記簿上の所有者が死亡した場合、相続登記の手続きをしていただくのが最善ですが、固定資産税は賦課期日（1月1日）において現にその資産を所有している方に納めていただくこととなります。

したがって、相続登記がなされるまで相続人全員の共有資産ということとなり、連帯して納税していただくこととなります。

所有者が亡くなられた場合は、3人の中から納税に関する書類を受け取る代表者を決めていただき、「相続人代表者指定届兼固定資産現所有者申告書」を資産税課にご提出ください。

売買した土地・家屋の税金は・・・？



私は昨年 12 月中旬に建物とその敷地を売り、今年 1 月中旬に所有権移転登記を完了しました。ところが、今年度の固定資産税の納税通知書が送られてきました。所有権は買い主に移転しているのに、私には納税義務がないと思うのですが。

固定資産税は地方税法の規定により、1月1日（賦課期日）現在の登記簿に所有者として登記されている方が納税義務者になります。すでに売却済みの土地・家屋であっても、今年の1月1日現在の登記簿には売り主の名義で登記されていますので、今年度までは固定資産税の納税義務者になります。

なお、土地や家屋を売買した場合、その年度の固定資産税を誰が支払うかは私法上の問題ですから、売買当事者間で決められるのが一般的です。最近では税負担をめぐるトラブルを未然に防ぐため、契約の際に租税公課について誰がどのような割合で負担するかを契約書に明記していることが多いようです。



固定資産税が急に高くなったのは・・・？

私は令和3年9月に住宅を新築しましたが、令和7年度分から家屋の固定資産税が急に高くなっています。なぜでしょうか。

一定の要件に当たる新築の住宅に対しては3年間の固定資産税の減額制度が設けられており、新たに課税されることとなった年度から3年度分に限り、税額が2分の1に減額されます。

したがって、令和4年度、令和5年度及び令和6年度については、税額が2分の1に減額されていたのです。

なお、一定の要件に当たる中高層耐火建築物については、新たに課税されることとなった年度から5年度分に限り、税額が2分の1に減額されます。



いじきゅん♡