

# 固定資産税・都市計画税

## ◎固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在において、土地または家屋もしくは事業用の償却資産を所有している方にかかる税です。事業の用に供する償却資産を所有している方は、地方税法第383条の規定により毎年1月1日の所有状況を1月31日までに申告していただくことになっています。

## ◎都市計画税

都市計画税は、道路、下水道、公園の整備などの都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用にあてるための目的税です。毎年1月1日現在において都市計画法による都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋を所有している方にかかる税で、固定資産税とあわせて納めていただきます。

## ◎納税義務者

1月1日現在で、市内に土地・家屋・償却資産を所有している方で、具体的には次のとおりです。

土地	登記簿又は土地補充課税台帳（登記簿に登記されていない土地を登録した台帳）に、所有者として登記または登録されている方
家屋	登記簿又は家屋補充課税台帳（登記簿に登記されていない家屋を登録した台帳）に、所有者として登記または登録されている方
償却資産	会社や個人で事業の用に供する資産（土地及び家屋以外）を所有している方

## ◎価格

土地・家屋については、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて評価され、市長がその価格を決定し、固定資産課税台帳に登録します。土地・家屋の価格は、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、地目の変換、家屋の新築や増改築等があった場合を除き、3年間据え置きます。ただし、土地については、基準年度以外の年度でも地価の下落が著しい地域で、価格を下落修正することがあります。

また、償却資産については、資産の取得価格を基礎として、定率法による耐用年数に応じた価値の減少（減価）を考慮して評価します。

## ◎路線価

宅地の価格(評価額)は路線価を基にして、それぞれの宅地の状況(間口、奥行、接道状況など)に応じて求められます。路線価とは、市街地等において道路に付けられた価格のことであり、具体的には道路に接する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格をいいます。

市内の路線価は、本庁3階固定資産税課の窓口で公開しています。

また、資産評価システム研究センターでは、路線価の情報をインターネットで配信しています。

サイト名「全国地価マップ」 (<http://www.chikamap.jp>)

## ◎課税標準額

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。しかし、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

## ◎免税点

固定資産税の課税標準額の合計が次の金額に満たない場合は、固定資産税及び都市計画税がかかりません。

土 地	30 万円
家 屋	20 万円
償却資産	150 万円

## ◎住宅用地に対する課税標準の特例

### ○特例の内容

住宅用地（1月1日現在居住の用に供する住宅の敷地）は、税負担を軽減するため、面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

課税標準額は、価格(評価額)に次表の特例率を乗じて求めます。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸あたり200m <sup>2</sup> までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地 (住宅1戸あたり200m <sup>2</sup> を超える部分)	1/3	2/3

### ○住宅用地の範囲

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。(家屋の床面積の10倍までが限度です。)

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
□	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

## ◎宅地の税負担の調整措置

宅地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

## ◎税額の算出方法

固定資産税・都市計画税の税額は、各々の課税標準額に次の税率を乗じて得た金額になります。

固定資産税	1.4/100 (0.014)
都市計画税	0.3/100 (0.003)

### ○ 宅 地 等

住 宅 用 地	課税標準額 × 税率 = 税額 (価格×1/6※)
---------	------------------------------

(※200m<sup>2</sup>を超える住宅用地と市街化区域農地は1/3となります。)

ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

今年度の価格に住宅用地の特例率を掛けた額（＝本来の課税標準額Ⓐ）と比べて、前年度課税標準額がⒶの100%未満の場合

$$\rightarrow \text{前年度課税標準額} + \text{Ⓐ} \times 5\%$$

(ただし、上記により計算した額が、本来の課税標準額の100%を上回る場合は100%、20%を下回る場合は20%が今年度の課税標準額となります。)

商業地等の宅地	※ 課税標準額 × 税率 = 税額 (価格×70%)
---------	-------------------------------

※「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち評価がその土地と状況が類似している宅地の評価額に比準して決定される土地（「宅地比準土地」といいます。）のことをいいます。

ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

今年度の価格Ⓑと比べて

(ア) 前年度課税標準額がⒷの60%以上70%以下の場合  
→前年度課税標準額に据え置きます。

(イ) 前年度課税標準額がⒷの60%未満の場合  
→前年度課税標準額 + Ⓑ × 5%

(ただし、上記(イ)により計算した額が、Ⓑの60%を上回る場合はⒷの60%、20%を下回る場合はⒷの20%が今年度の課税標準額となります。)

## ○市街化区域内の農地

平成4年度以降、保全する農地として生産緑地地区に指定された農地を除き、すべての市街化区域農地が宅地並み課税となりました。  
(税額の算出方法については、32ページをご覧ください。)

## ○一般農地

課税標準額		負担調整率	
固定資産税	都市計画税		
①当該年度の価格 ②前年度課税標準額×負担調整率 上記①・②のうちいずれか低い額		前年度課税標準額 負担水準(%) = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額}} \times 100$	
負担水準(%)	負担調整率		
90以上	1.025		
80以上	1.05		
70以上	1.075		
70未満	1.10		

## ◎土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

固定資産税の納税者が自己の所有する土地や家屋の評価額が適正かどうかを確認するため、縦覧帳簿に記載されている他の資産と比較できる制度です。

縦覧期間	4月1日から第1期納期限の日まで
縦覧できる方	市内に固定資産（土地・家屋）を所有する納税者
縦覧できる内容	土地の納税者は土地価格等縦覧帳簿を、家屋の納税者は家屋価格等縦覧帳簿を縦覧できます。 土地価格等縦覧帳簿 (所在、地番、地目、地積、価格) 家屋価格等縦覧帳簿 (所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積、価格)
必要なもの	納税者本人であることを証明できるもの（納税通知書等）

## ◎新築住宅に対する軽減措置

新築住宅が次の表の各要件に当てはまる場合は、新築後一定期間家屋に対する固定資産税が軽減されます。

都市計画税には、この軽減措置はありません。

対象	一般住宅	3階建以上の 中高層耐火住宅等
要件	<ul style="list-style-type: none"><li>○居住部分の割合が1/2以上であること</li><li>○居住部分の床面積が50m<sup>2</sup>（一戸建以外の貸家住宅については40m<sup>2</sup>）以上280m<sup>2</sup>以下であること</li><li>○分譲マンション等の区分所有の住宅については、専有部分のうち居住部分の床面積+共用部分の按分床面積が50m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>以下であること</li></ul>	
軽減の内容	1戸あたりの居住部分の床面積120m <sup>2</sup> 相当分までを限度として、当該家屋の固定資産税額が1/2に軽減されます。	
軽減期間	3年間	5年間

## ◎認定長期優良住宅に対する軽減措置

新築住宅のうち「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づき認定され、次の表の各要件に当てはまる場合は、新築後一定期間家屋に対する固定資産税が軽減されます。

都市計画税には、この軽減措置はありません。

対象	一般住宅	3階建以上の 中高層耐火住宅等
要件	<ul style="list-style-type: none"><li>○居住部分の割合が1/2以上であること</li><li>○居住部分の床面積が50m<sup>2</sup>（一戸建以外の貸家住宅については40m<sup>2</sup>）以上280m<sup>2</sup>以下であること</li><li>○分譲マンション等の区分所有の住宅については、専有部分のうち居住部分の床面積+共用部分の按分床面積が50m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>以下であること</li><li>○平成21年6月4日から令和6年3月31日までに新築された住宅</li><li>○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づき認定された住宅</li></ul>	
軽減の内容	1戸あたりの居住部分の床面積120m <sup>2</sup> 相当分までを限度として、当該家屋の固定資産税額が1/2に軽減されます。	
軽減期間	5年間	7年間
申告の方法	新築した年の翌年の1月31日までに下記の書類を固定資産税課へ提出してください <ul style="list-style-type: none"><li>○認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額申告書</li><li>○長期優良住宅の認定通知書の写し</li></ul>	

## ◎住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額

昭和57年1月1日以前から所在する住宅を、現行の耐震基準に適合させるための工事を行い、証明書を取得した場合、申告により固定資産税が減額されます。

※制度の活用については証明書等の要件がありますので耐震改修工事を行う前に必ず、下記担当窓口までご相談ください。

### ○家屋の要件

- ・昭和57年1月1日以前から存在する住宅

### ○改修工事の要件

- ・令和6年3月31日までに行った改修工事
- ・改修工事が現行の耐震基準に適合すること
- ・改修工事に要した費用が50万円を超えること

### ○減額の期間

- ・改修工事が完了した年の翌年度の1年度分

### ○減額の内容

- ・当該家屋の固定資産税額の1/2が減額されます(ただし耐震改修工事を行ったことにより認定長期優良住宅に該当することとなつた場合は、当該家屋の固定資産税額の2/3が減額されます)
- ・1戸当たり120m<sup>2</sup>相当分までが減額対象となります
- ・都市計画税は減額の対象とはなりません

### ○申告の方法

改修工事完了後3ヶ月以内に下記の書類を固定資産税課へ提出してください

- ・耐震改修工事に係る固定資産税の減額申告書
- ・現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書  
(建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関等が発行)

- ・工事明細書及び工事費用の領収書の写し

### ○お問い合わせ先

- ・固定資産税の減額に関すること

固定資産税課 TEL06-4309-3141～3144

- ・住宅の耐震改修工事に関すること 建築安全課 TEL06-4309-3245

## ◎バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額

高齢の方、障害のある方等が居住する、新築された日から10年以上を経過した住宅(貸家住宅を除く)について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、申告により固定資産税が減額されます。

### ○家屋の要件

- ・新築された日から10年以上を経過した住宅(貸家住宅を除く)
- ・申告時に下記のいずれかの方がお住まいになっている住宅
  - (1)65歳以上の方(工事完了年の翌年の1月1日現在の年齢)
  - (2)要介護認定または要支援認定を受けている方
  - (3)障害者の方

### ○改修工事の要件

- ・令和6年3月31日までに行った改修工事
- ・次のいずれかの改修工事であること
  - (1)廊下の拡幅 (5)手すりの取付け
  - (2)階段の勾配の緩和 (6)床の段差の解消
  - (3)浴室の改良 (7)引き戸への取替え
  - (4)トイレの改良 (8)床表面の滑り止め化
- ・改修工事に要した費用が50万円を超えること（国または地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く）
- ・改修後の住宅の床面積が50m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>以下であること

### ○減額の期間

- ・改修工事が完了した年の翌年度の1年度分

### ○減額の内容

- ・当該家屋の固定資産税額の1/3が減額されます
- ・1戸あたり100m<sup>2</sup>相当分までが減額対象になります
- ・都市計画税は減額の対象とはなりません

### ○申告の方法

改修工事完了後3ヶ月以内に下記の書類を固定資産税課へ提出してください

- ・住宅のバリアフリー改修に係る固定資産税の減額申告書
- ・居住者要件を満たすことを示す書類
- ・改修工事前後の写真、工事明細書及び工事費用の領収書の写し

## ◎熱損失防止改修工事(省エネ改修工事)に伴う固定資産税の減額

平成26年4月1日以前から存在する住宅(貸家住宅を除く)について、一定の省エネ改修工事を行い、証明書を取得した場合、申告により固定資産税が減額されます。

### ○家屋の要件

- ・平成26年4月1日以前から存在する住宅(貸家住宅を除く)

### ○改修工事の要件

- ・令和6年3月31日までに行った改修工事

- ・次の改修工事のうち、(1)を含むもの

#### (1)窓の改修工事(必須)

#### (2)床・天井・壁の断熱改修工事

- ・改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合すること

- ・断熱改修工事に要した費用が60万円を超えること(国または地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く)

又は、断熱改修工事に係る費用が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器もしくは太陽熱利用システムの設置工事に係る費用を合わせて60万円を超えること

- ・改修後の住宅の床面積が50m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>以下であること

### ○減額の期間

- ・改修工事が完了した年の翌年度の1年度分

### ○減額の内容

- ・当該家屋の固定資産税額の1/3が減額されます(省エネ改修工事を行ったことにより認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、当該家屋の固定資産税額の2/3が減額されます)

- ・1戸当たり120m<sup>2</sup>相当分までが減額対象になります

- ・都市計画税は減額の対象とはなりません

### ○申告の方法

改修工事完了後3ヶ月以内に下記の書類を固定資産税課へ提出してください。

- ・省エネ改修に係る固定資産税の減額申告書

- ・熱損失防止改修工事証明書

(建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関等が発行)

- ・工事明細書及び工事費用の領収書の写し

## Q & A

Q : 私は、令和4年11月に自己所有の土地及び家屋の売買契約を締結し、令和5年3月に買主への所有権移転登記を済ませました。この場合、令和5年度の固定資産税は誰に課税されますか？

A : 令和5年度の固定資産税はあなたに課税されます。地方税法の規定により、賦課期日（毎年1月1日）現在の登記簿に所有者として登記されている方に、当該年度分の固定資産税を課税することになっているからです。

なお、土地や家屋を売買した場合、実際の税金の負担方法は売主と買主の間で取り決められるのが実情です。契約の時点でその内容をお互いに確認しあい、後でトラブルのおきないようにしましょう。

## Q & A

Q : 私は、令和元年10月に住宅を新築しましたが、令和5年度分の税金から急に高くなりました。なぜでしょうか？

A : 新築の住宅には、一定期間固定資産税が軽減される制度が設けられています。

要件は、次ページの建築時期に新築された住宅で、居住部分の床面積が $50\text{m}^2$ （一戸建以外の貸家住宅については $40\text{m}^2$ ）以上 $280\text{m}^2$ 以下のものです。

なお、居住部分の床面積が $120\text{m}^2$ を超える住宅については、 $120\text{m}^2$ の部分に限り軽減されます。

対象	階層	軽減税額	軽減期間	軽減切れ
新築住宅		固定資産税額 (家屋) の1/2 の額	3年間	平成31年 (令和元年) 建築分
新築中高層耐火 準耐火住宅	3階建以上	固定資産税額 (家屋) の1/2 の額	5年間	平成 29年 建築分

以上の制度により、あなたの場合には令和2年度・令和3年度・令和4年度については税額が軽減されていましたが、令和5年度については軽減期間切れにより、税額が高くなつたということです。  
(※34ページをご覧ください。)

## Q & A

**Q：** 私の住んでいる家屋は年々古くなるのに、家屋の固定資産税はなぜ安くならないのでしょうか？

**A：** 家屋の評価額の計算方法は、評価時点でその家屋と同じものを新築するとした場合の建築費（再建築価格）を求め、これに実際に評価する建物の減価率（経年減点補正率等）を乗じて、評価額を求めます。

したがって、評価替えの年度から次の評価替えの年度までの間の建築費の上昇率が経年減点補正率等を上回る場合は、評価額が上がることになり、反対に、建築費の上昇率が経年減点補正率等を下回る場合は、評価額が下がることになります。

このように、家屋は建築費の上昇率が激しい場合には、見かけは古くとってもその価値（価格）は減少せず、かえって上昇することがあるわけです。しかし、固定資産税においては、評価替えによる評価額が、評価替え前の価格を上回る場合には原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。

以上のようななしくみになっていることから、古い家屋の固定資産税は、必ずしも年々下がるということにならないわけです。

## Q & A

Q： 地価が下落しているのに、土地の税額が上がるのはおかしいのではないでしょか？

A： 土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いため、負担調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。したがって、課税の公平の観点からやむを得ないものと考えられます。〔なお、令和4年度、令和5年度については、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、据置年度でも価格を修正することとされており、地価の下落が適切に反映されることとなっています。〕

## Q & A

Q： 固定資産税の課税対象となるものには、土地や家屋のほかに償却資産があると聞きましたが、具体的には、どのようなものでしょうか？

A： 会社または個人で、工場や商店などを経営しておられる方、駐車場や住宅または店舗等を貸し付けている方などが、その事業のために用いることができる機械・器具・備品等の有形固定資産を償却資産といいます。

その内容を例示しますと、①構築物 ②機械及び装置 ③車両及び運搬具 ④工具・器具及び備品などの事業用資産です。

このような事業用資産をお持ちの方は、毎年1月1日現在の資産所有状況を1月31日までに、その資産の所在する市町村に申告していただくことになっています。

なお、償却資産の課税標準額の合計が150万円未満である場合には固定資産税は課税されません。

