

固定資産税・都市計画税とは？

★固定資産税とは、どんな税金ですか？

固定資産（土地、家屋、償却資産）と市町村の行政サービスとの間にある受益関係に着目して、資産価値に応じて毎年納めていただく税金です。



★誰が納めるのですか？

毎年、1月1日現在に固定資産（土地、家屋、償却資産）を所有している方に納めていただきます。

★いつ納めるのですか？

原則として、年4回の納期ごとに納めていただきます。

納期は、第1期（5月）、第2期（7月）、第3期（9月）、第4期（12月）です。

★都市計画税とは、どんな税金ですか？

都市計画税は、公園、道路、下水道等の都市施設の建築・整備などの都市計画事業に充てるため、市街化区域内の土地と家屋を対象に、毎年1月1日現在に所有する方に、固定資産税とあわせて、納めていただく税金です。

★税額が決まる仕組みはどうなっていますか？

① 固定資産の評価を行って価格を決定し、その価格を基に法律で定める計算式を適用して、納めていただく税額の基礎となる課税標準額を算出するとともに、課税標準額を、納税義務者の氏名などと共に課税台帳に登録し、登録した旨を公示します。



② 課税標準額に税率を乗じて、納めていただく税額を計算します。
税額 = 課税標準額×税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）



③ 課税標準額や税額を記載した納税通知書を、納税者に送付します。
（送付日：基本5月1日）

★固定資産の価格は、国が示す基準で評価します

- ◎ 固定資産の評価は、国が示す「固定資産評価基準」によって行うこととされています。（固定資産評価基準は、総務大臣が告示します）
- ◎ これにより、評価した価格（評価額）は、毎年3月31日までに市町村長が決定します。

★令和8年度の価格（評価額）は・・・



- ◎ 固定資産（土地・家屋）の価格は、3年ごとに見直すこととされ、これを「評価替え」といいます。
 - ◎ 令和6年度に、評価替えが行われました。
 - ◎ 原則として、評価替えの年の翌年度及び翌々年度は、価格は据え置かれます。
 - ◎ 土地の評価替えは、令和5年1月1日時点での地価公示価格等の7割を目途として路線価を付設し、評価を行いましたが、令和5年1月1日以降にも地価の価格の下落がみられた土地については、地価動向を反映して価格の見直しを行っています。
- また、令和6年度の家屋の評価替えでは、令和4年7月現在の物価水準により算定した工事原価に相当する費用の変動を反映した補正率が国から示されましたので、それを適用して見直しを行いました。

★固定資産税がかかる家屋とは、どんなものですか？



固定資産税における家屋とは、「住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む）、倉庫その他の建物」をいいます。

そして、固定資産税がかかる家屋とは、一般的には、土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有する建物であり、居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるものをいうと解されています。

家屋の評価は、このように行います

新築家屋は完成時に評価を行います

① 新築家屋の調査

完成した建物について、屋根や外壁、各部屋の内装などに使われている資材や、電気・給排水などの設備の状況を調査します。



② 再建築価格の算出 ※1

調査した資材等について、国が示す「固定資産評価基準」に定める単価を適用して、再建築価格を算出します。

③ 評価額の算出

新築価格の評価額は、再建築価格に、1年分の時の経過による減価補正率（経年減点補正率※2）を乗じて算出します。

※新築家屋は、建築した年の翌年度から課税されます。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{1年分の経年減点補正率}$$



④ 市長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

【補足説明】

※1 固定資産税の家屋の評価は「再建築価格方式」という方法で行っています

固定資産税の家屋の評価は、固定資産評価基準において、再建築費（価格）を基準として評価する方法（再建築価格方式）を採用しています。具体的には、評価する家屋を今建築したらいくらになるのかという再建築価格に、新築時からの経過年数に応じた減価補正率（経年減点補正率）を乗じて評価額を求めます。

※2 経年減点補正率は「固定資産評価基準」で決められています

新築時からの経過年数に応じて減価補正する「経年減点補正率」は、固定資産評価基準において、家屋の構造・用途及び耐用年数ごとに定められていますが、すでに耐用年数を経過した家屋については、20%の残存価値があるとされており、一律0.2の経年減点補正率が適用されます。

新築以外の家屋は3年ごとに価格（評価額）の見直しを行います

① 再建築価格の算出

平成15年度家屋評価替えから、新築以外のすべての家屋については、国の示す「固定資産評価基準」に定められた再建築費評点補正率を適用して、新たに再建築価格を算出することとされています。

令和6年度の「固定資産評価基準」に定める再建築費評点補正率は、木造1.11、非木造1.07と示されましたので、これを適用して再建築費価格を算出しています。

※令和6年度の評価替えでの再建築費補正率は、令和4年7月現在の建築費の動向に関する各種の指標に基づき、算出されたものです。



② 見直し後の評価額算出

新たに求めた再建築価格に、新築時からの経過年数に応じた減価補正率（経年減点補正率）を乗じて見直し後の評価額を算出します。

$$\boxed{\text{見直し後の評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率}}$$



③ 見直し前の評価額との比較

「固定資産評価基準」に示された再建築費評点補正率及び経年減点補正率を適用して見直しを行った評価額を、見直し前の評価額と比較します。その結果、見直し後の評価額が見直し前の評価額を上回った場合には、見直し前の評価額に据え置くこととされています。

$$\boxed{\text{見直し後の評価額}} \leq \boxed{\text{見直し前の評価額}} \rightarrow \boxed{\text{見直し後の評価額に引下げ}}$$

$$\boxed{\text{見直し後の評価額}} > \boxed{\text{見直し前の評価額}} \rightarrow \boxed{\text{見直し前の評価額に据置}}$$



④ 市長の価格決定

算定に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

新築住宅の税金は一定期間減額されます

一定（下記参照）の要件を満たす新築住宅は、固定資産税が一定期間減額になります。

減額する税額（固定資産税のみ）

120㎡以下の場合	2分の1
120㎡を超え240㎡以下の場合※	120㎡相当分について2分の1 (120㎡を超える部分は減額されません)

※ 令和8年3月31日以前に新築された住宅の場合は、120㎡を超え280㎡以下の場合

減額する期間

一般住宅（下記以外の住宅）	新築後3年間
3階建以上の準耐火及び耐火構造住宅	新築後5年間

※ 準耐火構造とは、建築基準上の「準耐火住宅」をいい、住宅金融公庫法でいうところのいわゆる「省令準耐火構造」とは異なります。

新築住宅の減額をうけるためには一定の要件が必要です

居住部分が2分の1以上であること

☆ 専用住宅（全部が居住部分）および併用住宅（居住部分割合が2分の1以上）であること。

床面積が一定の範囲内であること

令和8年3月31日以前 に新築された住宅	50㎡以上280㎡以下 (一戸建以外の賃貸住宅は、40㎡以上280㎡以下)
令和8年4月1日以後 に新築された住宅	40㎡以上240㎡以下

※ マンションなどの区分所有家屋の床面積は、「専有部分の床面積+持分で按分した共用部分（廊下、階段室、エントランス部分等）の床面積」で判定します。

また、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

☆長期優良住宅に認定され申告をした場合は、減額期間がそれぞれ2年延長されます☆

耐震改修工事を行った住宅の税金は一定期間減額されます

昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち、令和13年3月31日までの間に一定の耐震改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年から次の期間、当該住宅にかかる120㎡相当部分の固定資産税の2分の1を減額します。（都市計画税の減額はありません）

※平成29年4月1日以降に長期優良住宅の認定を受けて改修工事を完了した家屋に係る固定資産税（床面積120㎡相当部分）の税額は3分の2が減額されます。

《減額期間》

平成25年1月から令和13年3月末までの改修	1年間
------------------------	-----

※通行障害既存耐震不適格建築物に該当する家屋の耐震改修について、減額期間は2年間です。

バリアフリー改修工事を行った住宅の税金は1年間減額されます

新築された日から10年以上経過した住宅のうち、令和13年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年度のみ、当該住宅にかかる100㎡相当部分の固定資産税の3分の1を減額します。（都市計画税の減額はありません）

省エネ改修工事を行った住宅の税金は1年間減額されます

平成26年4月1日以前から所在する住宅のうち、令和13年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年度のみ、当該住宅にかかる120㎡相当部分の固定資産税の3分の1を減額します。（都市計画税の減額はありません）

※平成29年4月1日以降に長期優良住宅の認定を受けて改修工事を完了した家屋に係る固定資産税（床面積120㎡相当部分）の税額は3分の2が減額されます。

いずれも工事完了後、3か月以内の申請が必要です。

上記の工事のうち、バリアフリー改修工事と省エネ改修工事については、同時に減額を受けることができます。（それ以外の組み合わせは不可）

なお、減額を受けるためには、各改修工事とも一定の要件を満たす必要があり、工事の完了時期により、要件が異なります。詳しくはお問い合わせ下さい。



Q. 評価額が全然下がらないのですが・・・

A. すでに課税されている家屋の価格（評価額）は、建築物価の動向などを考慮して、3年ごとに見直されますが、その見直した評価額が現在課税されている評価額よりも高くなった場合は、見直し前の評価額に据え置くことになっています。

したがって、建築物価が低かった時期に建築された古い家屋などでは、最近の建築物価等を考慮した新しい建築資材等の単価により価格の見直しを行うと、現在課税されている評価額を上回ることとなり、前年の評価額に据え置かれることによるものです。

例えば、平成元年に鉄筋コンクリートで建築され、事務所として利用されている建物の場合でみると・・・

(建築当初 再建築評点数: m²当たり50,000円・延床面積: 300m²・市街化区域)

基準年度	物価 上昇率	再建築 評点数 (m ² 当たり)	経過 年数	経年減点 補正率	設計管理費 等補正率 ※1	本則価格 ※2	課税台帳 登録価格 ※3	税額 (固定+都計税)
(平成2年)		50,000	1	0.9886	1.1	16,311,900	16,311,900	277,302
平成3年	1.09	54,500	2	0.9771	1.1	17,573,143	16,311,900	277,302
平成6年	1.14	62,130	5	0.9385	1.1	19,241,971	16,311,900	277,302
※ 特別補正率(100分の97)により3%の減額措置							15,822,543	268,983
平成9年	0.91	56,538	8	0.9015	1.1	16,819,772	15,822,543	268,983
平成12年	0.97	54,841	11	0.8646	1.1	15,647,123	15,647,100	266,000
平成15年	0.96	52,647	14	0.8277	1.1	14,380,053	14,380,000	244,460
平成18年	0.95	50,014	17	0.7908	1.1	13,051,853	13,051,800	221,880
平成21年	1.04	52,014	20	0.7538	1.1	12,938,689	12,938,600	219,956
平成24年	0.96	49,933	23	0.7169	1.1	11,812,999	11,812,900	200,819
平成27年	1.05	52,429	26	0.6800	1.1	11,765,067	11,765,000	200,005
平成30年	1.06	55,574	29	0.6431	1.1	11,794,080	11,765,000	200,005
令和3年	1.07	59,464	32	0.6062	1.1	11,895,535	11,765,000	200,005
令和6年	1.07	63,626	35	0.5692	1.1	11,951,252	11,765,000	200,005

※1 設計管理費等補正率・・・工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額を基礎として定められた率。(木造1.05、非木造1.1)

※2 本則価格・・・・・・・・・・評価する家屋と同様の家屋を新築した場合に必要なとされる建築費(再建築価格)を基礎に新築時からの経過年数に応じた減価率(経年減点補正率)を乗じて求めた価格。

※3 課税台帳登録価格・・・課税台帳に登録されている価格で、税額の基礎となるもの。この価格は、再建築価格に経年減点補正率を乗じて算出しますが、その算出額が評価替え前の価格を超えることとなる場合は、評価替え前の価格に据え置かれます。

建物が古くなっているにもかかわらず、物価の上昇により、平成27年から令和6年まで、課税台帳登録価格が同じになります。

Q. 古い家屋にも固定資産税はかかりますか？



- A. 固定資産税は、固定資産そのものの価格に着目した財産課税です。家屋の評価額は、建物自体の客観的価値によって決定するもので、具体的には「再建築価格」に「経年減点補正率」を乗じて求められます。
- この「経年減点補正率」は0.2が限度となっており、一定年数を経過した場合にはすべて0.2に据え置くこととされています。
- このため、年数が経った古い家屋でも、評価額は「再建築価格」の2割の価格に据え置かれ、固定資産税が課税されます。

Q. 税額が急に高くなったのですが・・・



- Q. 令和4年9月に住宅を新築しましたが、令和8年度分から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？
- A. 新築住宅に対しては、一定の要件にあたる場合、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分（3階建以上の準耐火及び耐火構造住宅については5年度分）に限り、固定資産税が2分の1に減額されます。（都市計画税の減額はありませぬ。）
- したがって、今回の場合、令和5～令和7年度分については、税額が2分の1に減額されていましたが、令和8年度分からは、減額適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻ったためです。
- なお、長期優良住宅に該当する場合は減額期間がそれぞれ2年間延長されます。

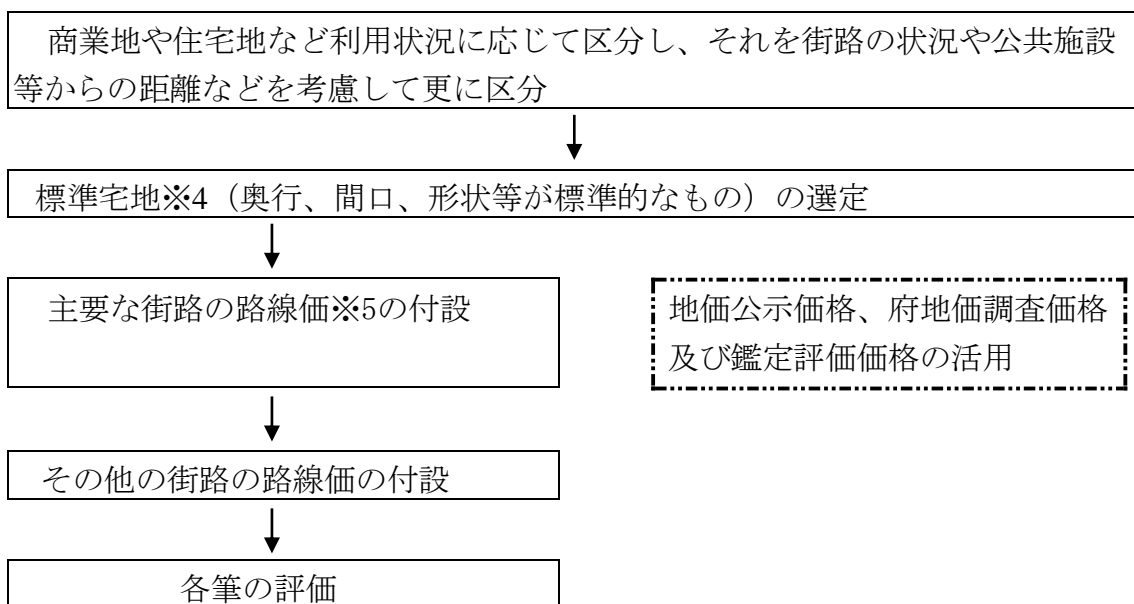
土地の評価は、このように行います

固定資産税の土地の評価は、地方税法の規定により、3年に1度、評価の見直しを行うこととされ、これを「評価替え」といいます。

具体的には、土地の利用状況に基づいて地目^{※3}別に、総務大臣が告示する「固定資産評価基準」によって全国的に統一された手順・方法で評価することとされています。



ア．宅地の評価方法



一画地の宅地ごとに評価額を算出します。一画地は、原則として、一筆の宅地ですが、利用状況によって、二筆以上の宅地を合わせたり、一筆の一部をもって画地とします。

【補足説明】

※3 地目とは

地目は、宅地、田及び畑（併せて農地といいます）、池沼、山林、原野及び雑種地等をいいます。

固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。

※4 標準宅地とは

標準宅地とは、市内の地域ごとに、その主要な街路に接した標準的な宅地をいいます。

※5 路線価とは

路線価とは、市街地などにおいて街路に付けられた価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格をいいます。

イ．農地、山林の評価方法

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価（その算定の基礎となる売買実例価格に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価格を控除した価格）に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や、宅地等への転用許可を受けた農地や市街地近郊の山林等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価格から造成費を控除した価格によって評価します。

ウ．原野、雑種地等の評価方法

売買実例価格や付近の土地の評価額に基づく等の方法により評価します。

エ．評価額の算出方法

固定資産税評価額は、おおむね次の算式で求められます。

$$\text{評価額(円)} = \text{路線価(円/㎡)} \times \text{画地計算法}^{(注1)} \text{による補正率} \times \text{地積(㎡)}^{(注2)} \times \text{下落修正率}$$

(注1) 画地計算法とは、固定資産評価基準に定められた宅地評価のための計算法で、路線価を基に個々の画地の形状等に応じた補正を行って評価額を求める方法をいいます。

(注2) 課税上の面積は、原則として登記簿に登録されている地積によります。

オ．宅地の税負担の調整措置

平成8年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置等が行われてきましたが、平成9年度の評価替えに伴い、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地について負担水準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なだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきている状況にあります。令和6年度から令和8年度までの負担調整措置については、令和3年度から令和5年度までの負担調整の仕組みを継続することとされています。

「負担水準」とは・・・個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準} = \text{前年度課税標準額} \div \text{今年度の評価額} (\times \text{住宅用地特例率})$$

カ．課税標準額の算定方法

【家屋】 評価額がそのまま課税標準額となります。

【土地】 負担水準を求め、そのパーセントに該当する負担調整措置を行います。

① 商業地等（固定資産税・都市計画税）

負担水準	負担調整措置
70%を超えるもの	当該年度の評価額の70%を課税標準額とする。
60%以上 70%以下のもの	前年度課税標準額を据え置く。
60%未満のもの	前年度課税標準額に、当該年度の評価額の5%を加えた額を課税標準額とする。 ただし、当該額が評価額の60%を上回る場合には60%相当額とし、評価額の20%を下回る場合には、20%相当額とする。

② -1 住宅用地（固定資産税）

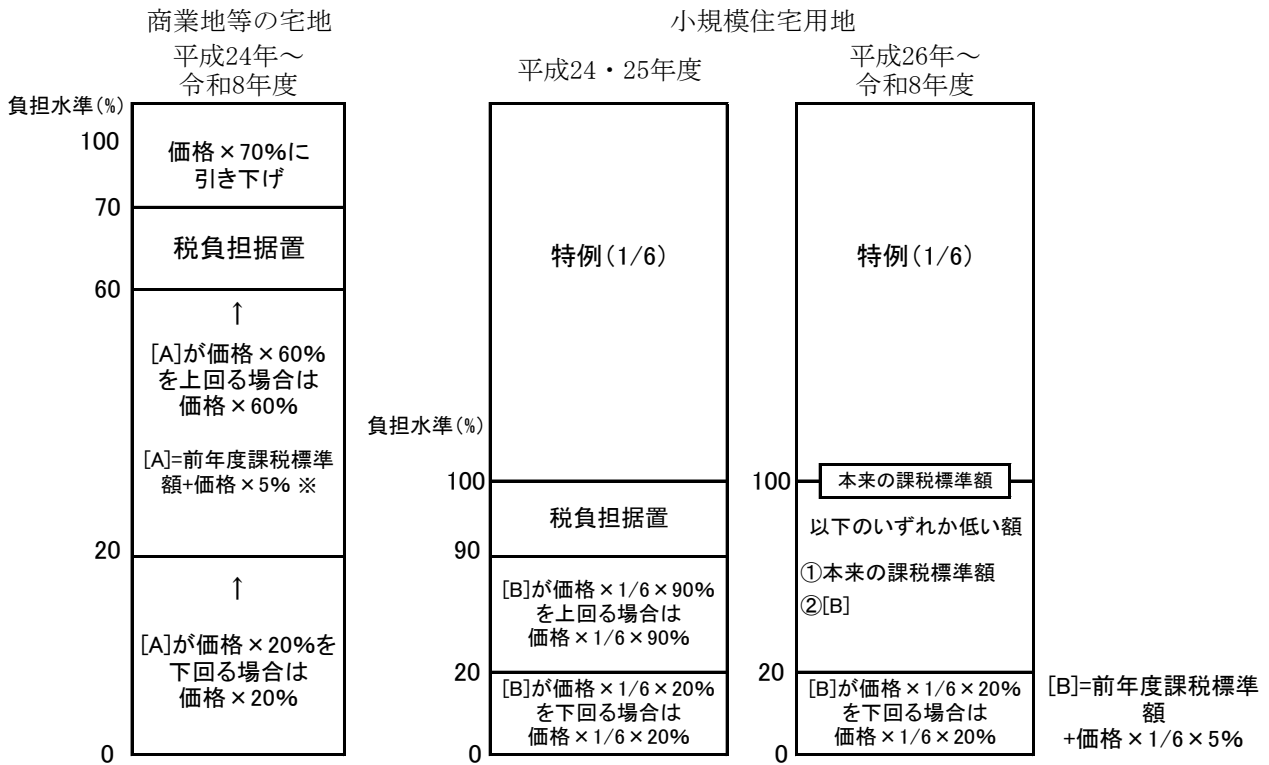
負担水準	負担調整措置
100%以上のもの	当該年度評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額
100%未満のもの	前年度課税標準額に、当該年度の評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額（本則課税標準額）の5%を加えた額を課税標準額とする。 ただし、当該額が本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額とし、本則課税標準額の20%を下回る場合には、20%相当額とする。

住宅用地特例率
 小規模住宅用地（200㎡以下）・・・6分の1
 一般住宅用地（200㎡超）・・・3分の1

② -2 住宅用地（都市計画税）

負担水準	負担調整措置
100%以上のもの	当該年度評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額
100%未満のもの	前年度課税標準額に、当該年度の評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額（本則課税標準額）の5%を加えた額を課税標準額とする。 ただし、当該額が本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額とし、本則課税標準額の20%を下回る場合には、20%相当額とする。

住宅用地特例率
 小規模住宅用地（200㎡以下）・・・3分の1
 一般住宅用地（200㎡超）・・・3分の2



③ 一般農地（固定資産税・都市計画税）

負担水準	負担調整措置
90%以上のもの	前年度課税標準額に1.025を乗じた額
80%以上 90%未満のもの	前年度課税標準額に1.050を乗じた額
70%以上 80%未満のもの	前年度課税標準額に1.075を乗じた額
70%未満のもの	前年度課税標準額に1.100を乗じた額

④ 特定市街化区域農地（固定資産税・都市計画税）

負担水準	負担調整措置
100%以上のもの	当該年度評価額に特定市街化区域農地特例率を乗じて得た額。
100%未満のもの	前年度課税標準額に、当該年度の評価額に特例率を乗じて得た額（本則課税標準額）の5%を加えた額を課税標準額とする。 ただし、当該額が本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額とし、本則課税標準額の20%を下回る場合には、20%相当額とする。

特定市街化区域農地特例率 固定資産税・・・3分の1
都市計画税・・・3分の2

住宅を取り壊して駐車場にした場合の固定資産税は？



Q. 昨年7月に一戸建住宅を取り壊して駐車場にしました。今年は昨年に比べて固定資産税が高くなりましたが、どうしてですか？

A. この場合、昨年度までは住宅用地として、課税標準の特例（軽減措置）が適用されていましたが、今年の1月1日（賦課期日）現在は、住宅を取り壊し、駐車場として利用されていたため、今年度は住宅用地の特例が受けられなくなったものです。
昨年に比べて固定資産税が高くなったのは、住宅を取り壊したことによる税額の減よりも、住宅用地の特例を受けられなくなったことによる税額の増の方が、大きかったことによるものです。

土地の評価額が上がっていないのに税額が上がっているのはなぜ？



Q. 土地の評価額は上がっていません。しかし、税額が上がっています。どうしてですか？

A. 土地の税額は、評価額（住宅用地の場合は「評価額×特例率」）が課税標準額となり、これに税率を乗じて算出します。しかし、土地については、税額の急激な上昇を抑える措置などにより、地域やそれぞれの土地によって評価額に対する税負担に格差が生じる場合があります。税負担の公平の観点から、この格差を是正するため、平成9年度以降、負担水準（当該年度の評価額に対する前年度の課税標準額の割合）の均衡化を重視することを基本的な考え方とした調整措置が講じられ、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地については、税負担を引き上げていく仕組みとなっています。
この負担調整措置により、土地の価格が下落しても税負担が据置き又は上昇となる場合があります。