

固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）に、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）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。

1 課税の対象となる固定資産

区 分	種 類
土 地	田、畑、宅地、山林、原野、雑種地など
家 屋	住宅、店舗、工場、事務所、倉庫など
償却資産	事業の用に使うことのできる構築物、機械、備品など

2 納税義務者

固定資産税を納める人は、原則として固定資産の所有者です。

固定資産の所有者とは

土地	登記簿に所有者として登記されている方 (未登記の土地の場合は土地補充課税台帳に所有者として登録されている方)
家屋	登記簿に所有者として登記されている方 (未登記の家屋の場合は家屋補充課税台帳に所有者として登録されている方)
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている方

※土地又は家屋の所有者として登記又は登録されている方が、賦課期日前に死亡している場合等には、賦課期日において、その土地又は家屋を現に所有している方（相続人等）が納税義務者となります。

3 税額の算出方法

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

課税標準額となるのは、国の固定資産評価基準にもとづいて、3年に一度の基準年度において（償却資産は毎年）固定資産を評価し、決定した価格をもとに、各種の軽減を経た後の額です。

したがって、基準年度の翌年度及び翌々年度は、土地の地目変換、地価の下落に伴う下方修正措置、家屋の増改築等があった場合を除き、基準年度の価格がそのまま据え置かれます。なお、同一市内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額の合計額が次の金額に満たない場合には、課税されません。

土 地・・・ 30万円
家 屋・・・ 20万円
償却資産・・・ 150万円

4 償却資産の申告制度

償却資産の所有者は、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きます。

これにもとづき毎年評価し、その価格を決定します。

5 納税の方法

納税通知書により、次の納期（年4回）で納めていただきます。

第1期……4月 第2期……7月 第3期……12月 第4期……翌年2月

6 土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

固定資産課税台帳に登録された内容を記載した土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿を無料でご覧頂くことができます。

この縦覧によって自分の固定資産の価格と他の固定資産の価格を比較することができます。

・(縦覧期間) … 毎年4月1日から当該年度の最初の納期限の日まで(土・日曜、祝日を除く)

・(縦覧できる方) … 固定資産税の納税者本人、同居の親族、納税管理人など

① 土地価格等縦覧帳簿

② 家屋価格等縦覧帳簿

・(縦覧帳簿の記載事項)

① 土地価格等縦覧帳簿…所在、地番、地目、地積、価格

② 家屋価格等縦覧帳簿…所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

なお、価格に不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に対し、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から納税通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内までの間に審査申し出ることができます。

しかし、基準年度の翌年度及び翌々年度においては、地目の変換、家屋の増改築等の事情があった場合を除き、審査の申し出をすることはできません。

固定資産評価審査委員会(豆知識)

市民の中から、市議会の同意を得て市長が選任した審査委員で組織され、固定資産課税台帳に登録された価格についての不服を審査します。

7 固定資産課税台帳の閲覧

納税義務者が固定資産課税台帳のうち自己の資産について記載された部分を通年確認できます。

また、借地人・借家人等も固定資産の課税内容を閲覧できます。

閲 覧 対 象 者	閲覧対象固定資産
1. 固定資産の納税義務者	当該納税義務に係る固定資産
2. 借地人 土地について貸借権その他の使用又は収益を目的とする権利を有する者(対価を支払っている者)	当該権利の目的である土地
3. 借家人 家屋について貸借権その他の使用又は収益を目的とする権利を有する者(対価を支払っている者)	当該権利の目的である家屋及びその敷地である土地
4. 固定資産の処分をする権利を有する一定の者(総務省令で定める者)、賦課期日後に取得した所有者、破産管財人等	当該権利の目的である固定資産

8 土地に対する課税のしくみ

(1) 評価のしくみ

固定資産評価基準にもとづき、地目別に定められた評価方法により評価します。

① 地 目

地目は、宅地、田及び畑（併せて農地といいます。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日の現況の地目によります。

② 地 積

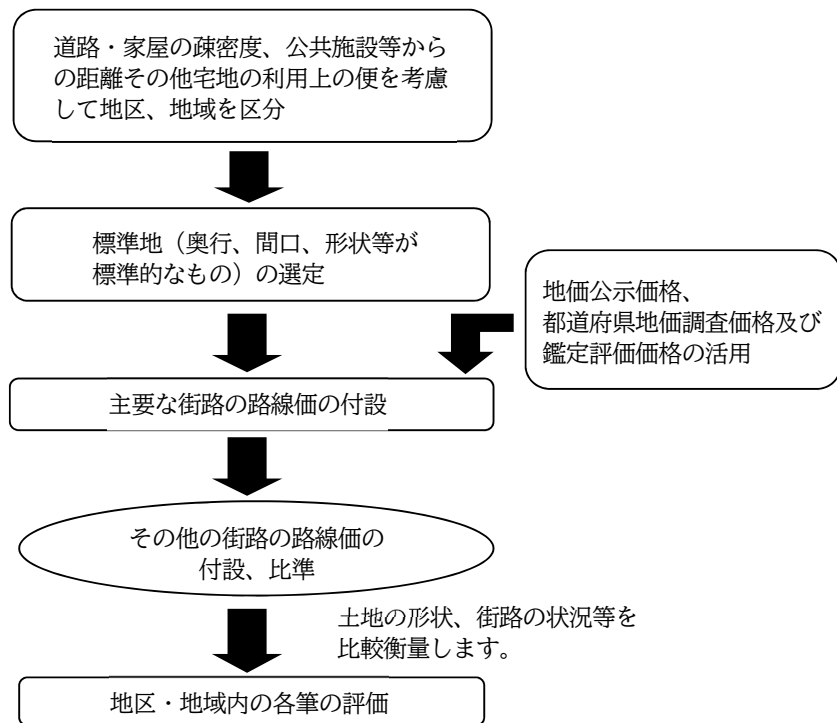
地積（面積）は、原則として土地登記簿に登録されている地積によります。

③ 価 格（評価額）

価格は、固定資産評価基準にもとづき、売買実例価額をもとに算定した適正な時価を基礎として求めます。

＝＝ 地目別の評価方法 ＝＝

ア. 宅地の評価方法



イ. 農地、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額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額を控除した純農地、純山林としての価格）に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や農地の転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

農地法第36条第1項の勧告があった遊休農地（勧告遊休農地）については、一般農地の評価額を限界収益率（0.55）で割り戻して評価します。

ウ. 牧場、原野、雑種地等の評価方法

宅地、農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額にもとづく等の方法により評価します。

(2) 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

① 特例の対象となる住宅用地

ア. 専用住宅（専ら住まいに使われている家屋）の敷地として利用されている土地

……その土地の全部

イ. 併用住宅（一部を住まいに使われている家屋）の敷地として利用されている土地

……その土地の面積に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

(ア) 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	居住部分の割合	住宅用地の率
専 用 住 宅	全 部	1.0
下 記 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
地上 5 階以上の耐火構造 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

(イ) 特例措置

① 住宅用地のうち一戸当たり200㎡までの部分

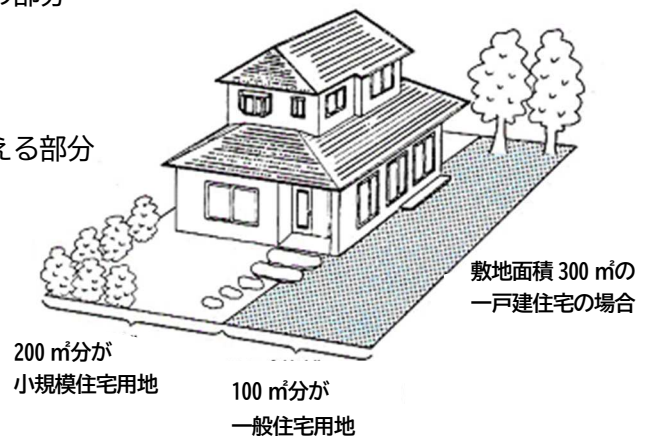
(小規模住宅用地)

価格の6分の1を課税標準額とします。

② 住宅用地のうち一戸当たり200㎡を超える部分

(一般住宅用地)

価格の3分の1を課税標準額とします。



(3) 被災住宅用地の特例

東日本大震災により滅失・損壊した住宅の敷地（被災住宅用地）については、当該敷地を住宅用地とみなし、令和8年度分までの間、上記住宅用地に対する課税標準の特例を適用します。

(4) 被災代替住宅用地の特例

被災住宅用地の所有者等が当該被災住宅用地に代わる土地（被災代替土地）を令和8年3月31日までの間に取得した場合は、当該被災代替土地のうち被災住宅用地に相当する分について、取得後3年度は、当該敷地を住宅用地とみなし、上記住宅用地に対する課税標準の特例を適用します。

(5) 負担調整措置

平成9年度以降、課税の公平の観点から、地域や土地によるばらつきのある負担水準（当年度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ています。

負担調整措置は、宅地等（農地以外の土地）と農地とは異なり、またそれぞれの負担水準に応じて定められています。宅地等の区分には、「住宅用地」及び「商業地等の宅地」があります。

個々の土地に対して具体的に適用される負担調整措置は、次の算式によって求められる負担水準にもとづいて、次の表により求めます。

◎ 土地の区分

住宅用地	人の居住の用に供する家屋の用地
・小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅一戸当たり 200 ㎡までの敷地
・一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地
商業地等の宅地等	農地を除く住宅用地以外の土地
農地	田及び畑

◎ 住宅用地に係る課税標準の特例措置

小規模住宅用地	価格の6分の1
一般住宅用地	価格の3分の1

◎ 負担水準及び課税標準額並びに負担調整措置

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{令和5年度課税標準額}}{\text{令和6年度評価額 (×住宅用地特例率(1/3 又は 1/6))}} \times 100 (\%)$$

区 分		負担水準	令和6年度課税標準額
住宅用地	小規模住宅用地 (200 ㎡以下の部分)		<u>下記①・②のいずれか低い額</u> ① 令和6年度評価額×1/6 ② 令和5年度課税標準額＋（令和6年度評価額×1/6×5%） ※ただし、②の額が令和6年度評価額の20%を下回る場合は20%相当額とします。
	一般住宅用地 (200 ㎡を超える部分)		<u>下記①・②のいずれか低い額</u> ① 令和6年度評価額×1/3 ② 令和5年度課税標準額＋（令和6年度評価額×1/3×5%） ※ただし、②の額が令和6年度評価額の20%を下回る場合は20%相当額とします。
商業地等の宅地 (非住宅用地等)		70%超	令和6年度評価額×70%（引き下げ）
		60%以上 70%以下	令和5年度課税標準額と同額（据え置き）
		60%未満	令和5年度課税標準額＋（令和6年度評価額×5%） ※ただし、この額が令和6年度評価額の60%を超える場合は60%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額とします。

区 分	負担水準	令和6年度課税標準額
農 地	100%以上	令和6年度評価額
	90%以上 100%未満	令和5年度課税標準額×1.025
	80%以上 90%未満	令和5年度課税標準額×1.05
	70%以上 80%未満	令和5年度課税標準額×1.075
	70%未満	令和5年度課税標準額×1.10

9 家屋に対する課税のしくみ

(1) 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価します。

家屋の評価

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

- ・再建築価格……評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点で再度建築する場合に必要なとされる建築費です。
- ・経年減点補正率……家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗（劣化等）の状況による減価等の割合です。

以上によって求めることになりますが、その額が評価替前の価額を超える場合には、原則として、評価額は評価替前の価額に据え置かれます。

(2) 新築住宅に対する減額措置

●一般住宅（「認定長期優良住宅」以外の住宅）

令和8年3月31日までに新築された住宅で一定の要件を満たしているものについては、固定資産税額の2分の1が減額されます。

① 適用対象は、次のア～イの要件を満たす住宅です。

ア 専用住宅、併用住宅（居住部分が2分の1以上）であること。

イ 床面積要件……50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下

※分譲マンションなどの区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積+持分で按分した共用部分の床面積」で判定します。なお、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。

② 減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。なお、住居として用いられている部分の床面積が120㎡までのものはその部分が減額対象に、120㎡を超えるものは120㎡分に相当する部分が減額対象になります。

③ 減額される期間

ア 一般の住宅（イ以外の住宅）……新築後3年度分

イ 3階建以上の中高層耐火建築物……新築後5年度分

④ 減額措置を受けるための申告

この減額措置の適用を受けるためには、住宅の完成後、翌年1月31日までに申告してください。

●認定長期優良住宅

長期にわたって良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅に対する固定資産税の減額措置です。長期優良住宅の認定を受け、令和8年3月31日までに新築された住宅（認定長期優良住宅という）で一定の要件を満たしているものについては、固定資産税額の2分の1が減額されます。

① 適用対象は、次のア～ウの要件を満たす住宅です。

ア 専用住宅、併用住宅(居住部分が2分の1以上)であること。

イ 床面積要件……50㎡(一戸建以外の貸家住宅にあつては40㎡)以上280㎡以下

※分譲マンションなどの区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積+持分で按分した共用部分の床面積」で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立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。

ウ 住宅建築着工前に、「長期優良住宅建築等計画書」の認定申請を行い、認定後に着工した住宅であること。

② 減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分(居住部分)だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。なお、住居として用いられる部分の床面積が120㎡までのものはその部分が減額対象に、120㎡を超えるものは120㎡分に相当する部分が減額対象になります。

③ 減額される期間

ア 一般の住宅(イ以外の住宅)……新築後5年度分

イ 3階建以上の中高層耐火建築物……新築後7年度分

④ 減額措置を受けるための申告

この減額措置の適用を受けるためには、住宅の完成後、翌年1月31日までに、認定長期優良住宅であることを証する書類(認定通知書の写し)を添付して申告してください。

(3) 被災代替家屋の特例

対象となる災害等により被災した家屋（被災家屋）の所有者等がそれに代わる家屋（被災代替家屋）を取得し又は、改築した場合、被災代替家屋に係る税額のうち被災家屋の床面積相当分について、固定資産税・都市計画税を減額しますので、翌年の1月31日まで申告してください。

なお、対象となる災害は、東日本大震災、令和元年台風19号（※）、令和3年福島県沖を震源とする地震、令和4年福島県沖を震源とする地震によるものです。

申告書	被災家屋の要件	代替家屋の取得・改築期間	減額内容
東日本大震災における原子力発電所の事故による警戒区域設定指示区域内家屋に係る代替家屋の固定資産税・都市計画税の特例適用申告書	居住困難区域又は警戒区域に所在した家屋	区域の指定が解除されてから3か月を経過する日（解除日後に家屋を新築した場合は1年）まで	代替家屋取得・改築の翌年から4年度分1/2、その後2年度分が1/3
東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋の代替家屋特例に係る固定資産税・都市計画税の特例適用申告書	災害により滅失・損壊した家屋（罹災証明書における判定が半壊以上）	令和8年3月31日まで	
被災代替家屋特例申告書		災害発生した日から被災年の翌年の3月31日から起算して4年を経過する日まで	取得・改築の翌年から4年度分が1/2

※台風19号による被災代替措置は令和6年3月31日までに取得したもので終了となります。

(4) その他の減額措置

◆住宅の耐震改修工事に伴う固定資産税の減額について

<対象住宅>

昭和57年1月1日以前から存在している住宅(賃貸住宅を除く)

※長期優良住宅の減額適用を受けようとする場合は、床面積が280㎡以下であること。

<対象工事>

建築基準法に適合した50万円超の耐震改修工事

<減額される期間と税額>

耐震改修工事を行った時期により次の期間減額されます。

耐震改修工事の時期	減額期間	減額率
H18.1.1~H21.12.31	3年間	改修工事を行った住宅の 固定資産税額の1/2を減額 ※長期優良住宅の認定を受けて改修工事を行っ た住宅の場合は固定資産税額の2/3を減額
H22.1.1~H24.12.31	2年間	
H25.1.1~R6.3.31	1年間	

<減額対象面積>

1戸あたり120㎡相当分まで

<申告方法>

改修工事完了後3か月以内に次の書類を添付して申告してください。

- ①申告書 ②納税義務者の住民票 ③政令で定める基準に適合する耐震改修工事が行われたことを証する書類 ④改修工事の費用を証明する書類 ⑤工事写真(施工前・施工後)
⑥改修後の建物平面図 ⑦認定長期優良住宅であることを証する書類(認定長期優良住宅の場合)

◆住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額について

<対象住宅>

新築された日から10年以上経過した住宅〔床面積が50㎡以上280㎡以下であること〕
(賃貸住宅、「新築住宅の減額」又は「耐震改修の減額」を受けている住宅は対象となりません)

<次のいずれかの方が居住していること>

- ①65歳以上の方
②介護保険において要介護認定、要支援認定を受けている方
③障がい者の方

<対象改修期間>

平成28年4月1日~令和8年3月31日

<対象工事>

国または地方公共団体からの補助金、介護保険からの支給等を除く自己負担が50万円超のバリアフリー改修工事

- ①廊下の拡幅 ②階段の勾配緩和 ③浴室の改良 ④トイレの改良 ⑤手すりの取付け
⑥床の段差解消 ⑦引き戸への取替え ⑧床の滑り止め化

<減額される年度と額>

改修工事が完了した年の翌年度に限り、対象住宅の固定資産税額の3分の1が減額されます。
(都市計画税は対象となりません。)

<減額対象面積>

1戸あたり100㎡相当分まで

<他の減額措置との併用>

省エネ改修を同時に行った場合には、それぞれ3分の1を減額し、合わせて3分の2が減額されます。

※新築住宅減額、耐震改修減額及び長期優良住宅の認定を受けた省エネ改修減額を受けている住宅は対象外となります。

<申告方法>

改修後3か月以内に次の書類を添付して申告してください。

- ①申告書 ②納税義務者の住民票 ③住民票（居住者が65歳以上の場合）、介護保険被保険者証（要介護・要支援認定者の場合）、障害者手帳等（障がい者の場合）④工事明細書
⑤工事写真（施工前・施工後）⑥領収書 ⑦バリアフリー改修工事が行われたことを証する書類
※④⑤⑥を添付する場合は⑦は不要、⑦を添付する場合は④⑤⑥は不要

◆住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額について

<対象住宅>

平成26年4月1日に存在している住宅〔床面積が50㎡以上280㎡以下であること〕
(賃貸住宅、「新築住宅の減額」又は「耐震改修の減額」を受けている住宅は対象となりません)

<対象改修期間>

令和4年4月1日～令和8年3月31日

<対象工事>

国または地方公共団体からの補助金等の額を除く、現行の省エネ基準に適合した60万円
超え(※)の改修工事

※断熱改修に係る工事費が60万円超え、又は断熱改修に係る工事費が50万円超えであって、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にかかる工事費と合わせて60万円を超える改修工事

- ① 窓の改修工事（二重サッシ化・複層ガラス化など）…必須工事
② ①の改修工事と併せて行う床、天井又は壁の断熱改修工事

<減額対象床面積>

1戸あたり120㎡相当分まで

<減額される税額>

改修工事が完了した年の翌年度に限り、対象住宅の固定資産税額の3分の1が減額されます。
※長期優良住宅の認定を受けて改修を行った場合は固定資産税額の3分の2を減額します。
(都市計画税は対象となりません。)

<他の減額措置との併用>

バリアフリー改修を同時に行った場合には、それぞれ税額の3分の1を減額し、合わせて3分の2が減額されます。(長期優良住宅の認定を受けた省エネ改修減額を受ける場合は、バリアフリー改修減額との併用はできません。)

※新築住宅減額及び耐震改修減額を受けている住宅は対象外となります。

<申告方法>

改修後3か月以内に次の書類を添付して申告してください。

- ①申告書 ②住民票 ③省エネ改修工事が行われたことを証する書類(増改築等工事証明書)
- ④省エネ改修に要した費用を証明する書類(領収書等)
- ⑤省エネ改修に要した費用の内訳書(④により確認できる場合は不要)
- ⑥工事写真(施工前・施工後) ⑦改修後の建物平面図
- ⑧認定長期優良住宅であることを証する書類(認定長期優良住宅の場合)

10 償却資産に対する課税のしくみ

(1) 固定資産評価基準にもとづき、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少(減価)を考慮して評価します。

①前年中に取得された償却資産

$$\boxed{\text{価格(評価額)}} = \boxed{\text{取得価額}} \times \left(1 - \text{減価率}/2 \right)$$

②前年より前に取得された償却資産

$$\boxed{\text{価格(評価額)}} = \boxed{\text{前年度の価格}} \times \left(1 - \text{減価率} \right) \cdots \cdots A$$

(注) ただしAにより求めた額が、取得価格の5%よりも小さい場合は、取得価額の5%の額を価格とします。

固定資産税における償却資産の減価償却の方法は、原則として定率法です。

取得価額……原則として国税の取扱いと同様です。

減 価 率……原則として耐用年数表(財務省令)に掲げられている耐用年数に応じて減価率が定められています。

一口メモ

業種別の主な償却資産は…

事 務 所	応接セット、キャビネット、ロッカー、パソコン、事務機器、金庫、複写機、エアコン、看板、広告設備など
アパート・ 駐車場賃貸	受変電・自家発電設備、屋外の給排水・ガス配管、フェンス・門・塀、アスファルト舗装、駐車用機械設備など
小売・飲食店	レジスター、カラオケ、冷蔵庫、厨房用品、テレビ、エアコン、看板、自動販売機、テナント内装など
理容・美容店	理美容イス、洗面設備、タオル蒸器、テレビなど
病 院	X線装置などの医療用機器、ベッド、手術台など

(2) 東日本大震災に係る代替償却資産の特例

● 被災代替償却資産の特例

東日本大震災により滅失・損壊した償却資産の所有者等が当該償却資産に代わる償却資産を令和8年3月31日までの間に、取得し、又は改良した場合には、当該代替償却資産に係る固定資産税の課税標準額を最初の4年度分は2分の1の額とします。

● 居住困難区域（警戒区域）内代替償却資産の特例

居住困難区域（警戒区域）の指定があった日において、当該居住困難区域（警戒区域）内に所在した償却資産の所有者等が、当該区域の指定を解除した日から3か月を経過する日までの間に当該居住困難区域内償却資産に代わる償却資産を取得した場合には、当該代替償却資産に係る固定資産税の課税標準額を最初の4年度分は2分の1の額とします。

(3) 令和元年台風19号に係る代替償却資産の特例

令和元年台風19号により滅失・損壊した償却資産の所有者等が当該償却資産に代わる償却資産を令和6年3月31日までの間に、取得し、又は改良した場合には、当該代替償却資産に係る固定資産税の課税標準を最初の4年度分は2分の1の額とします。

(4) 令和3年福島県沖地震に係る代替償却資産の特例

令和3年福島県沖地震により滅失・損壊した償却資産の所有者が当該償却資産に代わる償却資産を令和8年3月31日までの間に取得し、又は改良した場合には、当該代替償却資産に係る固定資産税の課税標準を最初の4年度分は2分の1の額とします。

(5) 令和4年福島県沖地震に係る代替償却資産の特例

令和4年福島県沖地震により滅失・損壊した償却資産の所有者が当該償却資産に代わる償却資産を令和9年3月31日までの間に取得し、又は改良した場合には、当該代替償却資産に係る固定資産税の課税標準を最初の4年度分は2分の1の額とします。