

固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」という。）に土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」という。）の所有者がその固定資産の価格をもとに算定される税額をその固定資産の所在する市区町村に納める税金です。

1. 課税の対象となる資産

土地、家屋及び償却資産が固定資産税の対象になります。

2. 固定資産税を納める方（納税義務者）

固定資産税を納める方は、原則として賦課期日現在の固定資産の所有者です。

土地	登記簿や固定資産（補充）課税台帳に登録又は登録されている方
家屋	登記簿や固定資産（補充）課税台帳に登録又は登録されている方
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、家屋が登記されていない場合や、所有者として登記（登録）されている方が賦課期日前に死亡している場合には、賦課期日現在で、その土地、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。

なお、償却資産のうち、所有権移転外ファイナンス・リース取引によるものについては、原則として所有者であるリース会社が納税義務者となります。

3. 税額の計算方法

固定資産を評価し、その価格を基に課税標準額を算定します。

$$\boxed{\text{課税標準額}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{税 率} \\ 1.4\% \end{array}} = \boxed{\text{税 額}}$$

（1）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。

（2）免税点

市内に所有するそれぞれの固定資産課税標準額の合計額が次の金額に満たないときは、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

(3) 評価替え

土地と家屋については、原則として、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、賦課期日（1月1日）現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。第2年度と第3年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据え置きます。（令和3年度が基準年度です。）しかし、第2年度と第3年度において①新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋②土地の地目の変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに評価を行い、価格を決定します。

4. 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基づき、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、田、畑、宅地、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、1月1日（賦課期日）の現況地目によります。

②地積

地積は、原則として登記簿に登録されている地積によります。

③価格

価格は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価格をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます。宅地については地価公示価格、地価調査価格、不動産鑑定士による鑑定評価価格を活用し、これらの価格の7割を目途に均衡化、適正化を図っています。

(2) 住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要性から、その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。

①小規模住宅用地

200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）の課税標準額は、価格の6分の1の額に軽減されます。

②一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地の課税標準額は、価格の3分の1に軽減されます。

5. 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においてその場所に新築するものとした場合に必要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の状況による減価等を表したものです。

(2) 住宅に対する減額措置

① 新築住宅の固定資産税の減額

下表に該当する家屋は、居住部分の 120 m²までの固定資産税が新築後3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅は新築後5年度分）に限り2分の1に減額されます。また、下表に該当する家屋で認定長期優良住宅の固定資産税の減額手続きをされている場合は、居住部分の 120 m²までの固定資産税が新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅は新築後7年度分）に限り2分の1に減額されます。

種 類	専用住宅、共同住宅、併用住宅（居住部分の割合が2分の1以上のもの）
床面積	居住部分の面積が50 m ² 以上 280 m ² 以下（共同住宅は、1戸あたり40 m ² 以上 280 m ² 以下）のもの

① 住宅の耐震改修工事に伴う固定資産税の減額

平成18年1月に国土交通大臣が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」において、住宅の耐震化率を平成27年までに少なくとも9割にすることが目標として設定され、これを受け、昭和57年1月1日に存していた住宅で、現行の建築基準法に定める耐震基準に適合する耐震改修工事（工事費用が50万円を超えるもの）を令和6年3月31日までに行った場合、**申告書の提出**により、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税の2分の1（認定長期優良住宅の場合は3分の2）が減額（120 m²までを限度）されます。

② 住宅のバリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額

高齢者（65歳以上）、要介護（要支援）認定者、障がい者等が居住する住宅で新築された日から10年以上経過したもの（賃貸住宅を除く）について、一定のバリアフリー改修工事（改修後の住宅の床面積が50 m²以上 280 m²以下、補助金等を除く自己負担額が50万円を超えるもの）を令和6年3月31日までに行った場合、**申告書の提出**により、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税の3分の1が減額（100 m²までを限度）されます。

③ 住宅の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日に存する住宅について、省エネ基準に適合する改修工事（改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下、補助金等を除く自己負担額が60万円を超えるもので、窓の改修又は窓の改修と併せて行う床、天井及び壁の断熱改修工事が該当）を令和6年3月31日までに行った場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税の3分の1（認定長期優良住宅の場合は3分の2）が減額（120㎡までを限度）されます。

6. 償却資産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、取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価格の減少（減価）を考慮して評価します。

価格は、それぞれ一品ずつ計算し、評価額の合計額を課税標準として、100分の1.4の税率を乗じて税額を算出します。

償却資産の減価償却の方法は、原則として定率法を用い、取得価額は原則として国税の取扱い方法と同様とし、減価率は財務省令による耐用年数に応じた減価率を用います。

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日までに申告する必要があります。当該申告に基づき毎年評価し、その価格を決定します。

※賃借人（テナント）が施工した内装等について

賃貸ビルなどを借り受けて事業をされている方（テナント）が自らの費用で内装や電気・ガスその他の設備を施工されている場合、取得したそれらの資産については、テナントの方の償却資産として申告していただくことになります。

（2）償却資産の対象となるもの

会社や個人で工場や商店などを経営している方が、その事業のために用いることができる機械、器具、備品等をいいます。

【具体的な例】

①	構築物（外構工事、看板、舗装路面など）
②	機械及び装置（旋盤、ポンプ、太陽光発電設備など）
③	船舶、航空機
④	車両及び運搬機（貨車、客車、トロッコ、大型特殊自動車など）
⑤	工具、器具、備品（測定工具、医療機器、机、パソコン、ロッカーなど）

(3) 償却資産の対象とならないもの

【具体的な例】

①	土地、建物
②	無形減価償却資産
③	使用可能期間が1年未満の資産
④	取得価額が10万円未満の資産で法人税法等の規定により一時に損金算入されたもの
⑤	取得価額が20万円未満の資産で法人税法等の規定により3年間で一括して均等償却するもの
⑥	自動車税及び軽自動車税の対象となるもの

7. 納税の方法

固定資産税は市から送付する納税通知書によって年4回（4月、7月、12月、翌年の2月の末日）に分けて納税することになります。

※納期限が休日、祝日に当たる場合は、翌日以降の最初の平日が納期限となります。

8. 固定資産の価格等の縦覧・閲覧

(1) 土地・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ている価格等の事項は、固定資産税の基礎となるため、通常4月1日から最初の納期限の日までの間、固定資産課税台帳を基に作成される土地価格等縦覧帳簿（所在、地番、地目、地積、価格を記載）、家屋価格等縦覧帳簿（所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格を記載）により、土地や家屋の納税者の方にご覧いただいています。

(2) 固定資産課税台帳の閲覧

固定資産を所有している方は、通常4月1日から自己の固定資産課税台帳の登録事項をご確認いただくことができます。また、借地・借家人の方についても、その権利の目的物である土地又は家屋（借家人については、その敷地である土地も含む）の固定資産課税台帳をご覧いただくことができます。

9. 減免について

地震等により課税対象の固定資産が被害を受けた場合は、固定資産税の減免の対象となる場合があります。

(1) 減免の対象

【災害被害者に対する固定資産税の減免措置等の取扱基準】

区分	被害の状況	減免の割合
土地	被害面積が当該土地の面積の10分の8以上	全部
	被害面積が当該土地の面積の10分の6以上10分の8未満	10分の8
	被害面積が当該土地の面積の10分の4以上10分の6未満	10分の6
	被害面積が当該土地の面積の10分の2以上10分の4未満	10分の4
家屋	全壊、流失、埋没、火災等により家屋の原型をとどめないとき又は復旧不可能なとき	全部
	主要構造部が著しく損傷し、大修理を必要とする場合で、当該家屋の価格の10分の6以上の価値を減じたとき	10分の8
	屋根、内壁、外壁、建具等に損傷を受け、居住又は使用目的を著しく損じた場合で、当該家屋の価格の10分の4以上10分の6未満の価値を減じたとき	10分の6
	下壁、畳等に損傷を受け、居住又は使用目的を損じ、修理又は取替えを必要とする場合で、当該家屋の価格の10分の2以上10分の4未満の価値を減じたとき	10分の4
償却資産	全壊、流失、埋没、火災等により課税償却資産の原形をとどめないとき又は復旧不可能なとき	全部
	主要構造部が著しく損傷し、大修理を必要とする場合で、課税償却資産全体の価格の10分の6以上の価値を減じたとき	10分の8
	使用目的を著しく損じた場合で、課税償却資産全体の価格の10分の4以上10分の6未満の価値を減じたとき	10分の6
	使用目的を損じ、修理又は取替えを必要とする場合で、課税償却資産全体の価格の10分の2以上10分の4未満の価値を減じたとき	10分の4

※家屋の被害の査定については、実際の修理費ではありません。

(2) 固定資産税、都市計画税減免申請書の添付書類

- ①罹災証明（写しでも可）
- ②罹災状況の写真（修繕前で被災箇所が分かるもの、全体及び細部の写真）
- ③領収書（償却資産のみ、修繕後に領収書の写しを添付）

(3) 納付について

減免申請を行っても、減免の対象とならない場合や減免決定までに期間を要することがありますので、決定が出されるまでの間は通常どおり納付してください。

後日、減免決定がなされた際に、減額した納付書への差し替え等を行います。

固定資産税 Q & A

1. 年の途中で土地の売買があった場合は？

Q1 私は令和3年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和4年3月には買主への所有権移転登記を済ませました。令和4年度の固定資産税は誰に課税されますか？

A1 令和4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、土地については賦課期日（1月1日）現在、登記簿に所有者として登記されている方に対し、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。

2. 固定資産税（土地）が急に高くなったのですが？

Q2 私は、昨年（令和3年10月）に住宅を壊しましたが、土地については、今年（令和4年度）から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A2 土地の上に一定要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され減額されます（30ページ参照）。しかし、住宅の滅失やその住宅としての用途を変更すると、本特例の適用から外れることになるためです。

3. 固定資産税（家屋）が急に高くなったのですが？

Q3 私は、平成30年9月に住宅を新築しましたが、令和4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？

A3 新築の住宅に対しては、一定の要件があるときは、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅等については、一定の要件にあたる時は、新たに固定資産税が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。（31ページ参照）

あなたの場合は、令和元・2年度・3年度分については、税額が2分の1に減額されており、この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。