

固定資産税

OUTLINE

- 土地、家屋、償却資産（これらを固定資産という）に毎年かけられる市町村税。
- 毎年1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に所有者として登録されている人にかかる。
- 土地・家屋の固定資産税評価額は、3年に1度評価替えされる（令和3年度は評価替えの年度）。
- 一定の住宅用地と新築家屋等には課税標準の特例、軽減措置等が設けられている。
- 納税は、毎年、市町村長から送付される納税通知書に従い、年4回に分けて行う。
（納期は、原則として、4月、7月、12月、2月で自治体や年度によって異なることがある）

税率

課税標準額×1.4%（標準税率）



●税率は自治体により異なることがある。

課税標準

- 固定資産税の税額を算出する基準は、原則として、その資産の固定資産税評価額。この評価額は3年ごとに（償却資産は毎年）見直される。ただし、土地の地目の変更や家屋の新築又は増改築その他一定の事由が生じた場合は、その年度において評価額を見直す。また、一定の住宅用地については、課税標準の特例や負担調整措置が設けられ、評価額がそのまま課税標準額にならない場合がある。

固定資産税の免税点

- 同一の市町村内に所有する固定資産の課税標準額の合計が右の場合、固定資産税はかからない。

〔土地……………30万円未満
家屋……………20万円未満
償却資産………150万円未満〕

納税義務者

- 毎年1月1日現在で、固定資産を所有している人が納税義務者となる。ここで所有しているというのは、土地登記簿、家屋登記簿、償却資産課税台帳等に所有者として登録されている人をいう。
- 売買等によって実際の所有者が変わっていても、登記簿等の名義変更手続が1月1日現在において済んでいない場合、前の所有者が納税義務者となる。

情報公開制度

土地・家屋の評価額等の決定と公示

- 土地・家屋の評価額等は、毎年3月31日（決定期限）までに決定され、公示される。

固定資産課税台帳の閲覧及び土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

- 納税義務者、借地人・借家人等、固定資産の管理処分権を有する一定の者は、新年度の価格等の公示日以降であれば、いつでも固定資産課税台帳記載事項の閲覧と証明書の交付を受けることができる。
- 土地又は家屋の固定資産税の納税者は、自己の所有する土地・家屋の評価額を、その土地・家屋の所在する市町村内の他の土地・家屋の評価額と比較することができるよう、それぞれ次に掲げる事項を記載した土地ごと家屋ごとに作成された土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を縦覧することができる。

縦覧できる人	縦覧できる帳簿名	帳簿に記載されている事項
土地に対する固定資産税の納税者	土地価格等縦覧帳簿	所在、地番、地目、地積、価格
家屋に対する固定資産税の納税者	家屋価格等縦覧帳簿	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格



●土地又は家屋に対する固定資産税の納税者であっても、他の市町村の縦覧帳簿を見ることはできない。

- **縦覧期間** 毎年、4月1日から、①4月20日又は②その年度の最初の納期限の日のうち、いずれか遅い日以後の日までの間、縦覧帳簿を見ることができる。

審査の申出と審査請求

- **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、価格等の公示日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間に、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。

ただし、評価替えを行う年度以外の年度については、地目の変換、家屋の改築又は損壊など特別の事情がある場合に限られる。

- **審査請求** 固定資産課税台帳に登録された価格以外の事項について不服（納税義務者の認定や課税標準の特例の適用等）がある場合は、納税通知書の交付を受けた日（処分があったことを知った日）から3か月までの間に、市町村長に対して審査請求を行うことができる。

宅地等についての特例

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例

次のように算出した額を課税標準とする。

200㎡までの小規模住宅用地の部分……	評価額 × 1/6
200㎡を超える一般住宅用地の部分……	評価額 × 1/3



特例に該当する土地とは？

- 住宅用地とは、現に人の居住する家屋の敷地のことであり、建築予定の土地は該当しない。なお、家屋の床面積の10倍の面積を限度とする。
- 併用住宅の場合、敷地全体の面積のうち、住宅に係る居住部分の割合に応じて下記の率を乗じた面積が住宅用地の特例の対象となる。

家屋	居住部分の割合	率
地上階数5以上を有する 耐火建築物である家屋	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
上記以外	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0

- アパートなどの場合、200㎡に部屋数を乗じた面積が小規模住宅用地の限度面積とされる。
- 空家等対策の促進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に該当する土地については、この特例の適用対象外となる。

(2) 宅地に係る固定資産税の負担調整措置

① 令和3年度から令和5年度までの商業地等の宅地の負担調整措置

商業地等の宅地のうち、負担水準の区分が70%を超えるものは、その年度の評価額の70%相当額を課税標準として計算した額、60%以上70%以下のものは一律前年度の税額を据え置き、60%未満のものは、原則、前年度の課税標準額にその年度の評価額の5%を加えた額を課税標準額とする。

負担水準の区分	課税標準額
① 70%を超える場合	その年度の評価額 × 70%
② 60%以上70%以下の場合	前年度の課税標準額（据置き）
③ 60%未満の場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">前年度の課税標準額 + その年度の評価額 × 5%</div> ただし、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「上記の額 > 60%」 の場合は、60%を上限 ・ 「上記の額 < 20%」 の場合は、20%を下限

$$\text{商業地等の負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100\%$$

* 都市部の税負担を考慮し、自治体が条例により、課税標準の上限を評価額の60%から70%の範囲内で減額できることとなっている。

② 令和3年度から令和5年度までの住宅用地の負担調整措置

負担水準の区分		課税標準額
(イ)	100%以上の場合	本則課税標準額 (その年度の評価額 × 1/6 (又は 1/3))
(ロ)	100%未満の場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> $\text{課税標準額} = \text{前年度の課税標準額} + \left[\text{その年度の評価額} \times \frac{1}{6} \text{ (又は } \frac{1}{3}) \right] \times 5\%$ </div> <p>ただし、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「課税標準額 > 本則課税標準額 × 100%」 の場合 → 本則課税標準額 × 100% を上限 ・ 「課税標準額 < 本則課税標準額 × 20%」 の場合 → 本則課税標準額 × 20% を下限

③ その他の調整措置

(イ) 固定資産税の評価額は、地方税法上、基準年度（令和3年度が該当）の価格を3年間据え置くことになっているが、令和4年度及び令和5年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合は、価格に修正を加える特例措置が設けられている。

(ロ) 令和3年度から令和5年度までの商業地等及び住宅用地に係る固定資産税について、令和3年度から令和5年度までの税額が、前年度税額に条例で定められている1.1以上（令和3年は1.0以上）の割合を乗じて得た額を超える場合には、その超える額を減額することができる措置が設けられている。

(ハ) 令和3年度限りの措置として、次の措置が講じられる。

- ・ 宅地等（商業地等は負担水準が60%未満の土地に限り、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地に限られる。）及び農地（負担水準が100%未満の土地に限る。）については、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とされる。
- ・ 令和2年度において条例減額制度の適用を受けた土地について、所要の措置が講じられる。

新築住宅等についての特例

新築住宅に対する税額の軽減

● 次表の条件を満たす新築家屋については、家屋に係る税額が軽減される。

軽減額	● 120㎡以下の部分に対応する税額 × 2分の1
軽減期間	● 3年間（構造及び階数に対する要件なし） ● 5年間（耐火構造・準耐火構造等で地上3階以上のもの）
条件	● 家屋の総床面積の2分の1以上が居住用であること ● 居住用部分の床面積が50㎡以上280㎡以下であること （賃貸住宅の場合は、各室が40㎡以上280㎡以下）

* 令和4年3月31日までに新築されたものに適用される。



● 平成21年6月4日から令和4年3月31日までの間に一定の基準に適合する認定長期優良住宅を新築した場合は、軽減期間が一般住宅よりも拡充される。

- ・ 中高層耐火建築物以外：3年間 → 5年間
- ・ 中高層耐火建築物：5年間 → 7年間

ただし、認定長期優良住宅を新築した年の翌年1月31日までに一定の書類を添付して申告を行う必要がある。

特定市街化区域農地に新築した中高層耐火建築物である貸家住宅の税額の軽減

平成4年1月1日から平成30年3月31日までの間に、特定市街化区域農地の所有者等が、その農地の転用の届出後に、基盤整備を伴ってその土地の上に地上階数3以上の耐火構造又は準耐火構造である貸家住宅で、次に掲げるものを新築し、貸家の用に供している場合は、貸家部分の固定資産税額のうち、1戸（各独立部分）当たり床面積100㎡までの部分の税額が、次のように減額される。

●平成24年4月1日～平成27年3月31日に新築し、貸家の用に供した場合

建物の構造	減額期間	減額割合
地上階数3以上のもの	当初3年間	3分の2を減額
	その後2年間	2分の1を減額

●平成27年4月1日～平成30年3月31日に新築し、貸家の用に供した場合

建物の構造	減額期間	減額割合
地上階数3以上のもの	当初2年間	3分の2を減額
	その後3年間	2分の1を減額

* 地上階数2以下の場合は、新築住宅に対する税額の軽減が適用される。

【貸家住宅の要件】

- ①総床面積の50%以上が住居として貸家の用に供されていること
- ②床面積が60㎡以上200㎡以下（共同住宅等は、各独立部分ごとに50㎡以上200㎡以下）であること

新築貸家住宅の敷地の用に供する旧特定市街化区域農地の税額の軽減

平成12年1月1日から平成30年3月31日までの間に、特定市街化区域農地の所有者等が、その農地の転用の届出後に、一定の貸家住宅〔床面積が60㎡（戸建以外は50㎡）以上200㎡以下であり、かつ、居住用部分の割合が2分の1以上であるもの〕を新築し、貸家の用に供している場合（その敷地について良好な居住環境の整備のための公共施設の整備が行われたものであることにつき市長の認定を受けた場合に限る）には、新築の日の区分に応じ、その敷地にかかる当初3年度分の固定資産税額が、次のように減額される。

●平成27年4月1日から令和2年3月31日までの新築分 1/2分の1を減額

サービス付き高齢者向け賃貸住宅の税額の軽減

平成23年10月20日から令和5年3月31日までに新築された一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅（床面積30㎡以上180㎡以下及び住戸数10戸以上、令和3年3月31日までは210㎡以下、平成29年3月31日までは280㎡以下及び住戸数5戸以上）については、新築後5年度間に限り、その住宅（120㎡までの部分に限る）の固定資産税額が次のように減額される。

- ① 平成23年10月20日から平成27年3月31日までの新築分 3分の2を減額
- ② 平成27年4月1日から令和5年3月31日までの新築分 市町村が定める割合を減額

住宅耐震改修に伴う税額の軽減

平成18年1月1日から令和4年3月31日までの間に、住宅（昭和57年1月1日以前から存していた家屋）について一定の耐震改修工事（一戸当たりの工事費が50万円超のもの）を施した場合には、その工事完了時期に応じて、改修工事完了年の翌年度分の固定資産税額から、最大3年間にわたり、固定資産税額の2分の1が減額される。

工事完了期間	減額期間	減額割合
平成21年12月31日まで	3年度分	2分の1を減額
平成24年12月31日まで	2年度分	
令和4年3月31日まで	1年度分（*1）	

*1 通行障害既存耐震不適格建築物に該当するものについては、2年度分にわたり、減額が可能。

*2 減額の対象は、一戸当たり120㎡相当までに限られる。

*3 長期優良住宅の認定を受けて改修された場合には、工事完了翌年度分に限り3分の2を減額。



●耐震基準適合住宅の耐震改修工事が完了した日から3か月以内に申告書の提出が必要。

バリアフリー改修工事に伴う税額の軽減

平成19年4月1日から令和4年3月31日までの間に、新築された日から10年以上経過した住宅のうち、一定の者が居住するもの（賃貸住宅を除く）について、バリアフリー改修工事を行い、その改修工事に要した費用から補助金等をもって充てる部分を除いた費用が50万円超の場合、その家屋の翌年度分の固定資産税を改修工事が完了した年の翌年度分に限り、3分の1減額される。



- 「一定の者」とは、①65歳以上の者、②要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者をいう。
- 減額の対象は、一戸当たり100㎡相当分までに限られる。
- バリアフリー改修工事が完了した日から3か月以内に申告書の提出が必要。

省エネ改修を行った住宅の税額の軽減

平成20年4月1日から令和4年3月31日までの間に、平成20年1月1日に存する住宅（賃貸住宅を除く）について省エネ改修工事を行った場合、翌年分の固定資産税(120㎡までを限度)の3分の1が減額される。

●対象となる省エネ改修工事

以下の要件を満たす工事で、工事に要した費用が50万円を超えるもの（平成28年4月1日以降は補助金等を除く。）

- | | | | | |
|--|--|--------|---------|--------|
| ① 居室の全ての窓の改修工事
又は
② 居室の全ての窓の改修工事 + | <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">床の断熱工事</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">天井の断熱工事</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">壁の断熱工事</td> </tr> </table> | 床の断熱工事 | 天井の断熱工事 | 壁の断熱工事 |
| 床の断熱工事 | | | | |
| 天井の断熱工事 | | | | |
| 壁の断熱工事 | | | | |

- 改修部分の省エネ性能が平成28年基準以上になるもの
- 改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下になるもの



- 改修工事完了後、3か月以内に一定の書類を添付した申告書の提出が必要。
- この税額の軽減の適用を受けるには、上記申告書に登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関又は建築士事務所に所属する建築士の発行する証明書の添付が必要。
- 他の税額の軽減規定（33～34ページ）との併用はできないが、「バリアフリー改修の税額の軽減」規定（35ページ）との併用は可。
- 長期優良住宅の認定を受けて改修された場合には工事完了翌年度分に限り3分の2が減額される。

タワーマンションに係る固定資産税の課税方法

高さが60m超のタワーマンションの固定資産税については、不動産取得税（11ページ）と同様に、全体に係る固定資産税を「階層別占有床面積補正率」により補正する方法により課税される。（平成30年度から新たに課税されることになるタワーマンションについて適用される。ただし、平成29年4月1日前に売買契約が締結されたものを除く。）

なお、上記にかかわらず、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出（階層別専有床面積補正率を用いないこととする申出を含む。）があった場合には、当該申し出た割合により当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を按分することができる。

所有者不明土地等に係る固定資産税の課税

過疎化と高齢化に伴い増加する所有者不明土地等について、次の(1)又は(2)に該当する者を所有者とみなして、令和3年度以後の年度分について固定資産税が課税される。

(1) 現に所有している者（相続人等）に対する課税

所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡している場合は、土地又は家屋を現に所有している者に対して、当該市町村の条例で定めるところにより、現所有者の住所及び氏名その他固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができる。

(2) 使用者を所有者とみなして課税

市町村が、政令で定める方法により調査を尽くしても固定資産の所有者の存在が不明である場合には、事前に使用者に対し通知したうえで、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その使用者に固定資産税が課税される。

都市計画税

OUTLINE

- 都市計画事業や土地区画整理事業にかかる費用の一部に充当するため、市町村が課す地方税。
- 市街化区域内的の土地・家屋が課税対象。
- 税額を算出するには、固定資産税評価額を基準とする。
- 固定資産税と一緒に納税通知書が送付され、固定資産税と併せて納付する。



- 固定資産税が免税点未満の場合、都市計画税も課税されない。

税率

課税標準額×0.3%（制限税率）



- 0.3%を上限として、各市町村が条例で税率を決めるため、自治体により異なる場合がある。

課税標準

- 固定資産税評価額が課税標準額となる。
- 土地については固定資産税と同じく『負担調整措置』があり、調整後の額が課税標準額となる。
- 建物について、固定資産税と同様の軽減措置をとっている自治体もある。

宅地等についての特例

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例：住宅用地については、次の額を課税標準とする。

- 200㎡までの小規模住宅用地の部分……評価額×1/3
- 200㎡を超える一般住宅用地の部分……評価額×2/3

(2) 土地に係る都市計画税の負担調整措置：固定資産税と同じ。