

固定資産税（市町村税）

土地・家屋や、事業に使う機械などの償却資産にかかります。

◆納める人

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。）の毎年1月1日現在の所有者に課税されます。

課税は、賦課期日現在の状況によりますので、年の途中で所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税は賦課期日現在の所有者が納めます。

「所有者」とは、原則として、土地については登記簿又は土地補充課税台帳に、家屋については登記簿又は家屋補充課税台帳に、償却資産については償却資産課税台帳に、それぞれ所有者として登記又は登録されている者をいいます。

◆納める額

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産の価格} \\ \text{(課税標準)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \frac{1.4}{100} \\ \text{(税率)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{税 額} \\ \hline \end{array}$$

◆固定資産の価格

市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（評価額といいます。）によります。国が定めた固定資産評価基準に基づき固定資産を評価し、市町村長がその価格を決定し、固定資産課税台帳に登録します。

固定資産のうち土地及び家屋の価格は、通常3年ごとに評価の見直し（評価替えといいます。）をします。この評価替えの年度を基準年度といいます。決定された価格は、原則として3年間据え置かれます。（令和6年度が基準年度であり、令和7年度、令和8年度は据え置き年度となります。）

ただし、土地については、据え置き年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合には、市町村長の判断により、簡易な方法で価格を修正することができる特例措置が講じられています。

また、新築や評価替えの後に増改築をした家屋、地目の変更、分・合筆などのあった土地については、新たに評価を行い、価格を決定します。

◆免 税 点

市町村の区域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が、次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

	令和8年度	令和9年度以後の年度分
土 地	30万円	30万円（据え置き）
家 屋	20万円	30万円
償 却 資 産	150万円	180万円

◆土地に係る税負担の調整措置

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的のために、次のような税負担の調整措置が講じられています。

- (1) 住宅用地（住宅の敷地で住宅の床面積の10倍までの土地をいいます。）に係る課税標準の特例
小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）…………… 6分の1
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）…………… 3分の1

(2) 令和6年度から令和8年度までの税負担の調整措置

宅 地

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、令和5年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲内にほぼ収斂する状況に至っています。

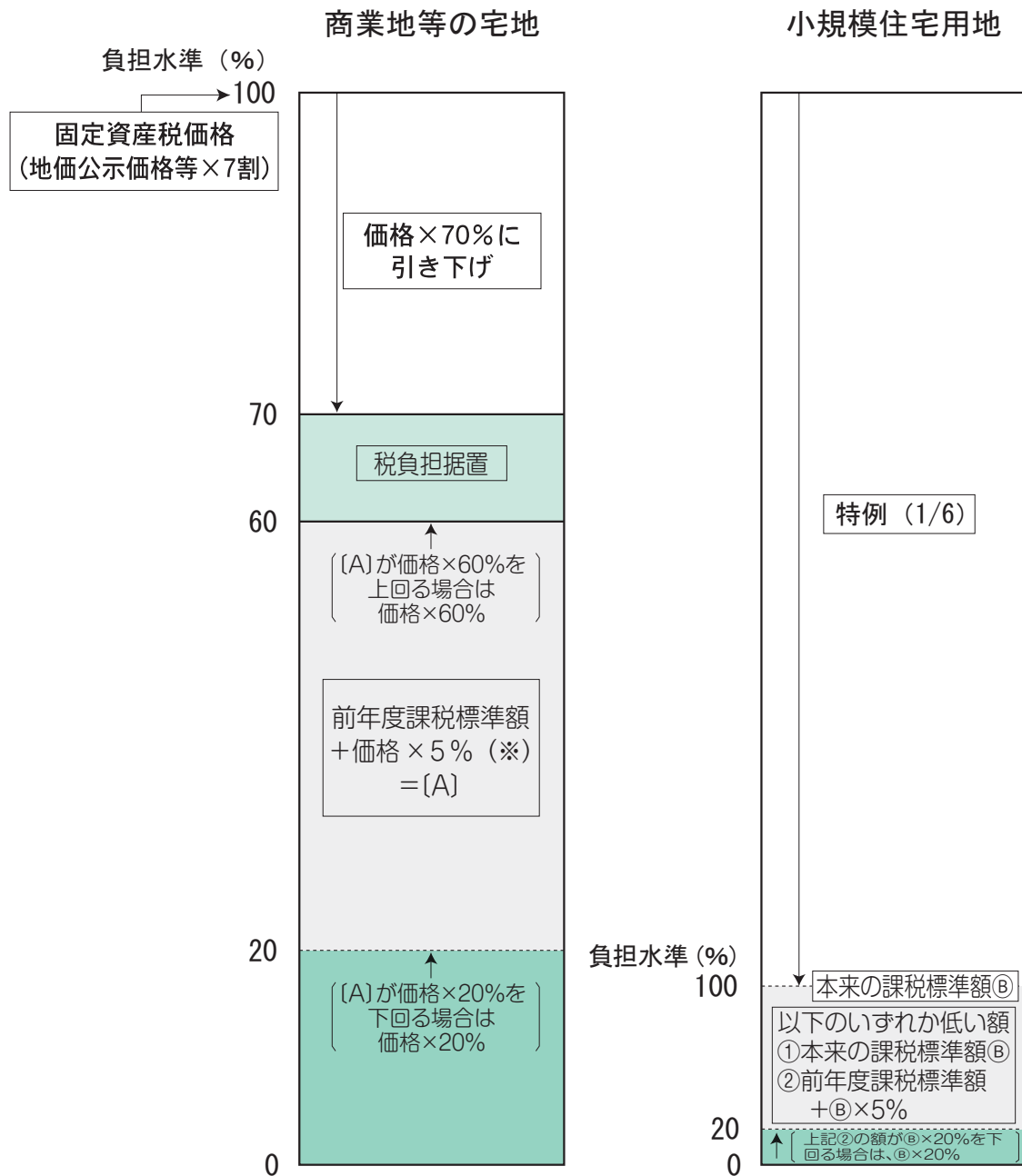
一方、商業地の地価の状況は、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状態が続いています。このような状況を踏まえつつ、令和6年度の土地についての「評価替え」に併せて、税負担の激変を緩和するための負担調整措置について様々な議論がなされた結果、納税者の予見可能性に配慮するとともに、固定資産税の安定的確保を図るため、令和6年度から令和8年度までの負担調整措置については、令和5年度と同様の負担調整措置の仕組みが継続されることになりました。

令和6年度から令和8年度における宅地の税負担の調整措置を図示すると、次頁のようになります。

「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の次の算式によって求められます。

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





宅地以外の土地

宅地と同様に税負担の調整措置が講じられていますが、評価の方法によって取扱いが異なります。

◆新築住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに新築された住宅については、新築後3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅は、5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する税額の2分の1が減額されます。（併用住宅については、居住部分の割合が2分の1以上のものに限られます。）

	現行制度	令和8年4月1日以降の新築
床面積要件	50㎡以上280㎡以下※ ¹	40㎡以上240㎡以下※ ²

※¹ 戸建以外の賃家住宅の場合は40㎡以上280㎡以下。

※² 特別区内の特定都市再生緊急整備地域については、原則50㎡以上240㎡以下。

	現行制度	令和11年4月1日以降の新築
立地要件	都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった一定の住宅は適用対象外	・災害レッドゾーン※¹における新築は原則として適用対象外 ※所有者、配偶者又は2親等以内の親族の居住する住宅の建替は適用対象。 ・市街化調整区域内の災害イエローゾーン※²における新築（建替を除く）は原則として適用対象外 ※都市計画法上開発許可が不要な一定の住宅については、建替以外の場合も適用対象。

※¹ 一定の災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域

※² 一定の土砂災害警戒区域及び浸水想定区域

（注）分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積＋持分であん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。

◆認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については、新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅は、7年度分）に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

「認定長期優良住宅」とは

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき耐久性、耐震性、省エネ等の住宅の性能や建築後の維持保全に関する認定基準を満たすもので、県知事（ただし徳島市の場合は市長）の認定を受けた住宅

◆耐震改修を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸あたりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施した住宅については、1年度分に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

※「通行障害既存耐震不適格建築物」に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額されます。

「通行障害既存耐震不適格建築物」とは

地震によって倒壊した場合に道路通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物で、都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路の区画にその敷地が接するもののうち、耐震基準を満たしていない建築物

◆耐震改修を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸あたりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施した住宅については、1年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

※「通行障害既存耐震不適格建築物」に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額され、翌年度分については税額の3分の2が、翌々年度分については税額の2分の1が減額されます。

◆耐震改修を行った大規模建築物等に対する減額措置

令和11年3月31日までに、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事を施した大規模建築物等については、2年度分に限り、当該大規模建築物等に係る税額の2分の1が減額（1年度分あたりの減額は改修費用の2.5%まで。）されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆バリアフリー改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに、一定のバリアフリー改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、50万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）が行われた住宅については、工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆省エネ改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに、一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）が行われた住宅については、工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆省エネ改修工事を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までに、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）が行われた住宅については、工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度に限り、当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産課税台帳に登録されている価格について不服がある場合は、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、納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間、固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出を行うことができます。（57ページ参照）

◆申告

固定資産税の納税義務がある償却資産の所有者は、毎年1月1日現在における当該償却資産について、償却資産課税台帳の登録及び価格の決定に必要な事項を1月31日までに当該償却資産所在の市町村に申告します。

◆納税

市町村から送られてくる納税通知書により、定められた期限までに納めます。

期限は、市町村の条例で定められていますが、通常は4月、7月、12月、翌年2月の4回です。

