

不 動 産 の 所 有 に

不動産の所有に対しては、一般的には固定資産税が課税されますが、都市計画税が課税されることもあります。

固定資産税（市町村税）

土地、家屋、償却資産の1月1日（賦課期日といいます。）現在の所有者に課税されます。

課税は、1月1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1月1日現在の所有者が納めます。

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

■税額の計算方法

$$\boxed{\text{課税標準(資産の価格)}} \times \boxed{\frac{1.4}{100} \text{ (税率)}} = \boxed{\text{税 額}}$$

1. 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登録価格（評価額といいます。）によります。この価格は、国で定めた固定資産評価基準によって決定し、固定資産課税台帳に登録されます。

資産のうち土地及び家屋の価格は、通常、3年ごとに評価替えをします。この評価替えの年を基準年度といいます。この決定された価格は、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、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地価に関する諸指標から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に修正を加えることができる特別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、その翌年から新しい価格を決定します。

2. 免 税 点

資産の価格が次の金額に満たない場合には、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

■課税標準の特例

1. 家屋の場合

原則どおり、固定資産課税台帳に登録されている価格が課税標準となります。

2. 土地の場合

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

- (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）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

負担水準^(注1)に応じて、次の措置を講じた課税標準額とすることにより、負担水準の均衡化を図ることにしています。

イ 商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）

① 負担水準が70%を超える土地……「価格×70%」に引き下げ

② 負担水準が60%以上70%以下の土地……課税標準額の据え置き

③ 負担水準が60%未満の土地……「前年度課税標準額＋価格×5%」に引き上げ

ただし、上記③により計算した額が、価格の60%を上回る場合は、価格の60%、価格の20%を下回る場合は、価格の20%が課税標準額となります。

ロ 住宅用地

① 負担水準が100%未満の土地……「前年度課税標準額＋本来の課税標準額^(注2)×5%」に引き上げ

ただし、上記①により計算した額が、本来の課税標準額を上回る場合は、本来の課税標準額が、本来の課税標準額の20%を下回る場合は、本来の課税標準額の20%が課税標準額となります。

(注1)

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

(注2) 住宅用地における本来の課税標準額とは、住宅用地の価格に上記(1)による課税標準の特例である6分の1又は3分の1を乗じた額となります。
※宅地以外の土地についても同様の税負担の調整措置が講じられています
が、評価方法によって取扱いが異なります。

3. 土地の課税標準額の算出方法

(1) 宅地等

区 分		負担水準の求め方	課 税 標 準 額
宅 地 等	住 宅 用 地	小規模 （住宅一戸 当たり200㎡ までの部分）	負担水準が ・100%超→次の式により計算 今年度の価格×1/6又は1/3 ・100%未満→次の式により計算 前年度課税標準額＋今年度の価格 ×1/6又は1/3×5％＝（A） ただし、 （A）が価格×1/6又は1/3を上回る場合 → 価格×1/6又は1/3 （A）が価格×1/6又は1/3×20％を下回る場合 → 価格×1/6又は1/3×20％
		一般 （200㎡を超 える部分）	前年度課税標準額 評価額×1/3
	商業地等の宅地	前年度課税標準額 評 価 額	負担水準が ・70%超→今年度の価格の70%に引き下げ ・60%以上70%以下のもの→据置 前年度課税標準額 ・60%未満→次の式により計算 前年度課税標準額＋今年度の価格×5％＝（A） ただし、 （A）が価格×60％を上回る場合 → 価格×60％ （A）が価格×20％を下回る場合 → 価格×20％
そ の 他	前年度課税標準額 評 価 額	前年度課税標準額＋今年度の価格×5％＝（A） ただし、 （A）が価格を上回る場合 → 価格 （A）が価格×20％を下回る場合 → 価格×20％	

(2) 農 地

負担水準の求め方	課税標準額	負 担 調 整 率
前年度課税標準額 $\frac{\text{評価額}}{\text{前年度課税標準額}}$	前年度課税標準額 $\times$ 負担調整率 (但し、当該年度の 価格を限度とする)	負担水準が 90%以上 → 1.025 80%以上90%未満 → 1.05 70%以上80%未満 → 1.075 70%未満 → 1.1

■区分所有に係る分割課税

共有物件に対する固定資産税は、共有者が連帯して納税の義務を負うこととされていますが、マンションなどの区分所有家屋及びその敷地とされている共有土地の場合は、分割課税の扱いとなります。

1. 区分所有家屋の分割課税

区分所有に係る家屋の場合は、全体の税額を一定の基準によって各区分所有者ごとにあん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

2. 区分所有家屋の敷地とされている土地の分割課税

区分所有に係る家屋の敷地とされている共有の土地で、次の2つの条件に該当する場合は、全体の税額を各区分所有者ごとの土地の持分割合等であん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

- (1) 区分所有家屋の所有者全員で共有されている土地であること。
- (2) 区分所有者ごとに、土地の持分割合が区分所有家屋の専有部分の床面積割合と一致すること。

ただし、上記(2)の条件が満たされない場合でも、(1)に該当するときは、区分所有者全員の合意によって税額のあん分方法を定めた「あん分申出書」を市町村長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の扱いが受けられます。

■新築住宅の軽減

令和13年3月31日までに新築された住宅で、次の要件に該当するものは、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では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が軽減されます。

1. 床面積の要件

(a)一戸建て住宅の床面積	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下 ※令和8年4月1日以降の新築から40㎡以上240㎡以下（一戸建以外の貸家住宅は、40㎡以上280㎡以下）
(b)住宅に店舗などが含まれている併用住宅	居住部分の床面積が全体の1/2以上であり、居住部分が(a)の床面積であること。
(c)アパートなどの共同住宅	独立的に区画された居住部分ごとの面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。
(d)マンションなどの区分所有の住宅	専有部分のうち居住部分が、その専有部分の1/2以上であること。 専有部分のうち居住部分の面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。

2. 立地要件

	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 戸建以外の貸家住宅の場合は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
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

■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では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。

「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日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 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日までの間に、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戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌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。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 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日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事を施し、その事実が証明され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。

市町村への申告については、上記「耐震改修を行った住宅に対する減額措置」と同様です。

「大規模建築物等」とは

- ①不特定多数の者が利用する大規模な建築物等（病院、旅館等）
- ②地方公共団体が耐震改修促進計画で指定した避難路に敷地が接する建築物
- ③都道府県が耐震改修促進計画で指定した防災拠点となる建築物が該当します。

■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日までの間に、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。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置を受けるためには、バリアフリー改修を行った住宅に、65歳以上の者、要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は障がい者等が居住していることが必要です。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■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日までの間に、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。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■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日までの間に、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。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産税の価格に係る審査申出については、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。

■申 告

住宅用地の取得、面積の変更、住宅用地の用途変更等が生じた場合には、市町村の条例で定められたところにより、住宅用地の申告が必要です。