

固 定 資 産 税

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在、固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している人が、その固定資産の価格に応じて納める税金です。

※償却資産とは、事業のために使うことができる機械や備品などです。

■ 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。具体的には次のとおりです。

土 地	登記簿または土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
家 屋	登記簿または家屋補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
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人

ただし、所有者として登記（登録）されている人が賦課期日前に死亡している場合には、賦課期日現在、その土地・家屋を現に所有している人（相続人など）が納税義務者となります。

■ 価格の決定方法

総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて評価を行い、市町村長が価格を決定することとされています。

土地と家屋は、原則として、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、1月1日現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。

基準年度以外は、新たな評価を行わず、基準年度の価格を据置きます。

ただし、基準年度以外で地目の変換や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はない場合は、新たに評価を行い、価格を決定します。

また、地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないと市町村長が認めた場合は、価格の修正を行います。

※2024年度（令和6年度）は基準年度です。

償却資産は、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日（市の休日の場合は、市の休日の翌日）までに申告していただき、これに基づいて毎年評価し、価格を決定します。

■ 税額の計算方法

固定資産税額 = 課税標準額 × 税率（1.4%）

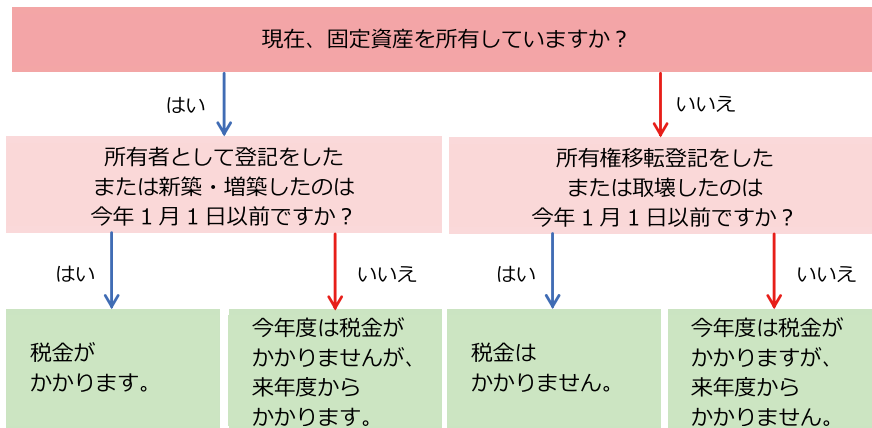
原則として、該当年度の固定資産の価格（評価額）が課税標準額です。

土地は、住宅用地に対する課税標準の特例や税負担の調整措置が適用される場合、課税標準額は評価額よりも低くなります。

家屋は、固定資産の価格（評価額）が課税標準額となります。

また、償却資産は、前年中に取得した資産の取得価額または前年度の評価額を基準にして算出しますが、課税の特例が適用される場合は、課税標準額が評価額よりも低くなります。

■ 固定資産税がかかる人・かからない人



※固定資産の所有者とは、登記簿に登録された人、課税台帳などに登録された人をいいます。

■ 免税点

福山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が、右表の金額に満たない場合は、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

■ 固定資産税に関する情報

固定資産税について、福山市ホームページにも掲載しております。検索エンジンから「福山市 固定資産税」で検索してください。

または右の QR コードを読み込んでください。



■ 固定資産税の縦覧・閲覧制度について

◆ 縦覧制度

自己の土地や家屋が適正に評価されているかを確認するため、福山市内の土地や家屋の評価額と比較できる制度です。

1 縦覧ができる人

納税者（納税者と同一世帯の親族、納税管理人など）

※土地の納税者は土地、家屋の納税者は家屋に限り縦覧できます。

※免税点未満の土地または家屋の所有者は縦覧できません。

2 縦覧期間

4月1日から4月30日まで（土・日・祝日の場合は翌開庁日）

縦覧場所	時 間
資産税課	午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで
西部市民センター	午前 9 時 30 分から午後 4 時 00 分まで
北部市民センター	
かなべ市民交流センター	

◆ 閲覧制度

固定資産課税台帳の内容を確認することができる制度です。

1 閲覧ができる人

(1) 納税義務者など（納税義務者と同一世帯の親族、納税管理人など）

(2) 借地人・借家人 ※契約書などの確認が必要です。

2 閲覧期間

4月1日から随時（土・日・祝日の場合は翌開庁日）

午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

（ただし、縦覧期間中に縦覧場所で閲覧する場合、時間は上記の表と同じです。）

3 手数料

1 回 300 円

（縦覧期間中は縦覧場所、沼隈支所および新市支所に限り無料。ただし、借地人・借家人は常に有料です。）

■ 納税の方法

固定資産税は、納税通知書によって福山市から納税者に対し税額が通知され、納期は4月・7月・9月・12月の4回です。納付書による納付の場合は、指定の金融機関およびコンビニエンスストアで納めることができます。

そのほか、キャッシュレス納付などの方法もあります（P.71～77 参照）。

土 地

■ 課税のしくみ

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で評価します。

地 目	地目とは、宅地、田および畑（併せて農地といいます。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地をいいます。 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、賦課期日時点の現況および利用目的によって定めます。
地 積	原則として、登記簿に登録されている地積によります。
価 格 (評価額)	売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます。

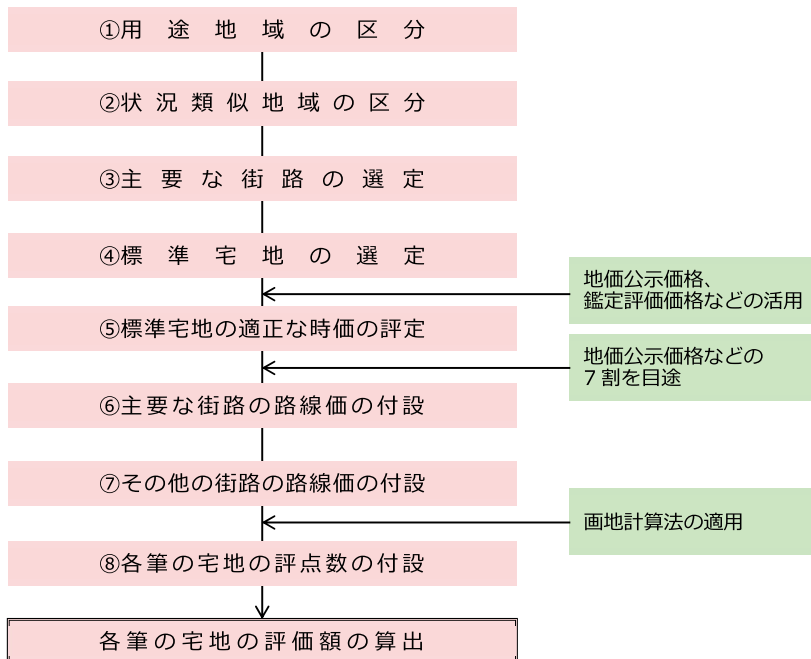
固定資産税等

◆ 地目別の評価方法

1 宅地の評価方法

評価方法には、「市街地宅地評価法（路線価方式）」と「その他の宅地評価法」の2通りの方法があります。

（1）市街地宅地評価法のしくみ（市街地的な形態を形成している地域）

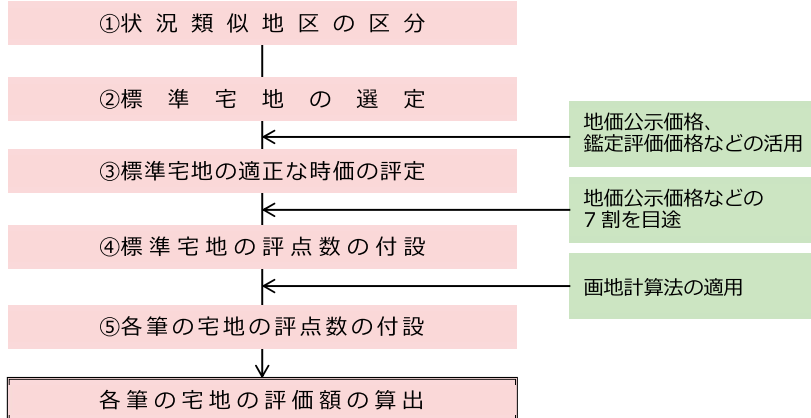


<路線価とは>

路線価とは、市街地などにおいて街路につけられた価格のことです。
 具体的には、街路に対する標準的な宅地の1㎡あたりの価格をいいます。
 宅地の評価額は、この路線価を基準にしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状など）に応じて求められます。

（２）その他の宅地評価法のしくみ

（家屋の連たん度が低く、市街地的形態に至らない地域）



1994年度（平成6年度）の評価替えから、宅地の評価は、地価公示価格などの7割を目途に均衡化・適正化を図っています。

2 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、その標準地の価格に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や宅地などへの転用許可を受けた農地などについては付近の宅地などの評価額を基準として求めた価額から造成費に相当する額を控除した価額によって評価します。

3 牧場・原野・雑種地などの評価方法

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基づく方法などにより評価します。

■ 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地（居住用家屋のある土地）については、その税負担を軽減することを目的として、課税標準の特例措置が設けられています。

課税標準額 = 評価額 × 特例率

区 分	特 例 率	
小規模住宅用地 (1戸につき200㎡以下の部分)	固定資産税	6分の1
	都市計画税	3分の1
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	固定資産税	3分の1
	都市計画税	3分の2

住宅用地には次の2つがあります。

＜専用住宅＞

専ら人の居住の用に供する 家屋の敷地に供されている土地	その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）
--------------------------------	-----------------------

＜併用住宅＞

一部を人の居住の用に供する 家屋の敷地に供されている土地	その土地の面積（家屋の床面積の10倍まで） に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地
---------------------------------	---

※住宅の敷地に供されている土地とは、その住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地の土地で、賦課期日現在において当該住宅の存するものまたは既存の住宅に代えてこれらの住宅が建設中であるものをいいます。

◆ 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
1	専用住宅	全部	1.0
2	地上5階以上の 耐火建築物である 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
3	2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

◆住宅用地申告書の提出について

住宅用地の所有者は、新たに住宅用地の特例を受けようとする場合や、住宅用地から住宅用地以外の用途へ変更するなど、その利用状況に変更が生じた場合は、1月31日までに「住宅用地申告書」を市長に提出することとされています。申告書の提出が必要な場合とは、次のとおりです。

1 家屋を新築または滅失する場合

(資産税課担当者が現地調査により確認した場合は、省略することができます。)

2 家屋の用途を変更する場合 (店舗を住宅へ改築した場合など)

3 土地の利用を変更する場合 (空き地を住宅用地として利用する場合など)

4 住宅を建替える場合 (※建替特例用の申告書の提出が必要となります。)

※建替特例は、対象の土地が次の(1)～(5)に示す要件を全て満たす場合に限り適用の対象となります。

- (1) 当該年度の前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。
- (2) 住宅の建設が当該年度の賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- (3) 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること(建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部〔その割合が概ね5割以上〕となる場合を含む)。
- (4) 当該年度の前年度の賦課期日の当該土地の所有者が、建替え後においても同一であること(建替え後の所有者が建替え前の所有者の直系親族である場合、または、その所有形態が対象者の持分を含む共有となる場合を含む)。
- (5) 当該年度の前年度の賦課期日における既存住宅の所有者と建替え住宅の所有者が同一であること(建替え住宅の所有者が既存住宅の所有者の直系親族である場合、または、その所有形態が対象者の持分を含む共有となる場合を含む)。

■ 宅地の税負担の調整措置

1997 年度（平成 9 年度）の評価替え以降、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（今年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）の均衡を図るため税負担の調整措置が講じられ、負担水準の高い土地は税負担を引下げまたは据置き、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を是正する措置が導入されました。これまで取り組んできた結果、一定の成果はありましたが、依然として水準にばらつきがあるため、2024 年度（令和 6 年度）においても調整措置は継続されています。

「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です。負担水準は、次の算式によって求めます。

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

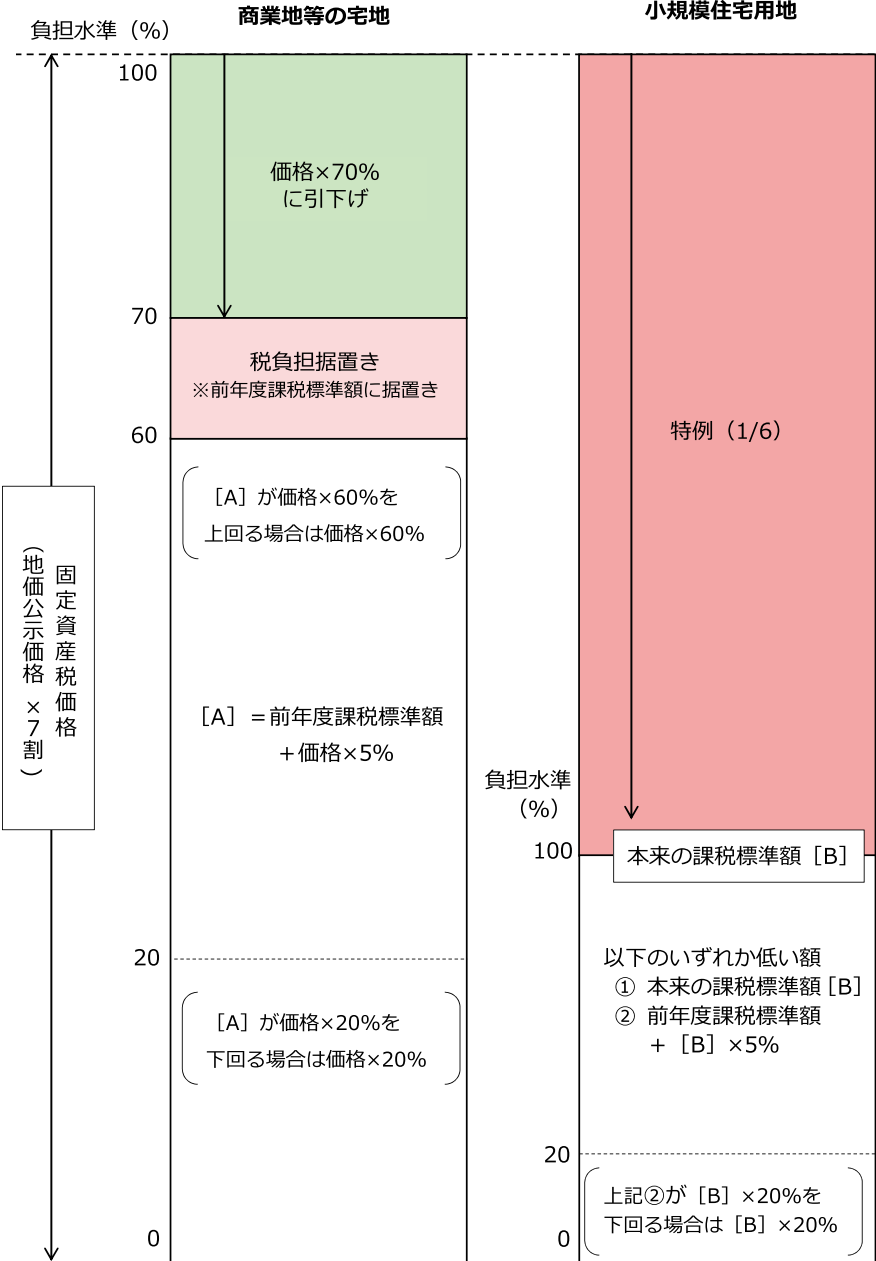
※小規模住宅用地、一般住宅用地については、特例率を乗じます。

住宅用地特例率については、P.42 をご覧ください。



第 23 回「税に関する絵はがきコンクール」

福山市長賞受賞作品



◆「商業地等の宅地」の課税標準額

負担水準	課 税 標 準 額
0.7 超	当該年度の評価額×0.7
0.7 以下 0.6 以上	前年度の課税標準額
0.6 未満 0.2 以上	「前年度課税標準額＋当該年度の評価額×0.05」 または「当該年度の評価額×0.6」の少ない方
0.2 未満	「前年度課税標準額＋当該年度の評価額×0.05」 または「当該年度の評価額×0.2」の多い方

※「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や宅地の価額に比準して評価される土地（宅地比準土地）のことをいいます。

◆「住宅用地」の課税標準額

負担水準	課 税 標 準 額
1.0 超	当該年度の評価額×住宅用地特例率
1.0 以下 0.2 以上	「前年度課税標準額＋当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.05」 または「当該年度の評価額×住宅用地特例率」の少ない方
0.2 未満	「前年度課税標準額＋当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.05」 または「当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.2」の多い方

■ 農地に対する課税

◆一般農地（市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除く）

前年度の課税標準額に、負担水準の区分に応じた一定の調整率を乗じる税負担の調整措置が講じられています。

課税標準額 = 前年度の課税標準額 × 負担調整率

負担水準	負担調整率
0.9 以上	1.025
0.8 以上 0.9 未満	1.05
0.7 以上 0.8 未満	1.075
0.7 未満	1.1

◆市街化区域農地

評価は、宅地に準じた方法で行います。課税については原則として、評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となります。

また、税負担の調整措置は一般農地と同様の措置がとられています。

■ 土地に関する情報

土地に関する情報は福山市ホームページにも掲載しております。P.38のQRコードを読み込み、「土地について」をご覧ください。

家 屋

■ 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、「再建築価格」を基礎に評価します。

評価額 = 再建築価格 × 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をあらわしたものです。

※基準年度において評価替えした価額が、評価替え前の価額を超える場合、評価替え前の価額に据置かれます。

■ 家屋に対する減額措置

◆ 新築住宅に対する減額措置

2026 年（令和 8 年）3 月 31 日までに新築された住宅については、新築後一定期間の固定資産税が減額されます。

※土砂災害特別警戒区域などに建築された一定の住宅を除く。

（「長期優良住宅に対する減額措置」との重複適用はありません。）

1 減額される住宅

次の要件を満たす住宅です。

- (1) 専用住宅や併用住宅であること。
（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。）
- (2) 住宅（賃貸住宅を含む。）の床面積が 50 ㎡（一戸建以外の賃貸住宅は 40 ㎡）以上 280 ㎡以下であること。

2 減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された家屋のうち住居として利用されている部分だけであり、併用住宅の店舗部分・事務所部分などは減額の対象とはなりません。

なお、減額の対象となる床面積は 120 ㎡までです。

したがって、120 ㎡を超える延床面積の場合、120 ㎡に相当する部分が減額対象になります。

3 減額される額

減額対象に相当する固定資産税の **2 分の 1** が減額されます。

4 減額される期間

1	一般の住宅（2 以外の住宅）	新築後 3 年度分
2	3 階建以上の中高層耐火建築物の住宅	新築後 5 年度分

◆住宅耐震改修に伴う減額措置

1982 年（昭和 57 年）1 月 1 日以前から所在する住宅のうち、2026 年（令和 8 年）3 月 31 日までに改修を行った住宅は、改修後 3 カ月以内に申告することにより改修後一定期間の固定資産税が減額されます。

（家屋改修などに伴う他の固定資産税の減額措置との重複適用はありません。）

1 減額される住宅

次の要件を満たす住宅です。

- （1）専用住宅（賃貸住宅を含む。）や併用住宅であること。
（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。）
- （2）現行の耐震基準に適合する耐震改修であること。
- （3）耐震改修に係る費用が 1 戸当たり 50 万円超であること。

2 減額される範囲

居住部分の床面積の 120 ㎡に相当する部分が減額の対象となります。

3 減額される額

減額対象に相当する固定資産税の **2 分の 1** が減額されます。なお、長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は、3 分の 2 が減額されます。

4 減額される期間

耐震改修工事の完了時期	減額される期間
2026 年（令和 8 年）3 月 31 日完了分まで	完了の翌年度分 ※ 2027 年度（令和 9 年度）分まで

※「通行障害既存耐震不適格建築物」の改修は 2 年度分 ▷ 2028 年度（令和 10 年度）分まで

5 申告方法

改修工事完了後 3 カ月以内に、「耐震基準適合住宅申告書」に次のいずれかの証明書および当該耐震改修に要した費用がわかる書類を添付して申告してください。

1	増改築等工事証明書
2	住宅耐震改修証明書

◆住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

新築された日から 10 年以上経過した住宅のうち、2026 年（令和 8 年）3 月 31 日までの間に、一定のバリアフリー改修が行われた住宅は、改修後 3 カ月以内に申告することにより固定資産税が減額されます。

（省エネ住宅改修に伴う減額措置のみ重複適用可能です。）

1 減額される住宅

次の要件を満たす住宅です。

- (1) 専用住宅（賃貸住宅を含む。）や併用住宅であること。
（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。）
- (2) 次のいずれかの者が居住する既存の住宅であること。
 - ① 65 歳以上の者
 - ② 要介護認定または要支援認定を受けている者
 - ③ 障がい者
- (3) 次の工事で、補助金を除く自己負担金が 50 万円超であること。

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 床の段差の解消
⑦ 引き戸への取替え	⑧ 床表面の滑り止め化	
- (4) 改修後の住宅の床面積が 50 m²以上 280 m²以下であること。

2 減額される範囲

居住部分の床面積の 100 m²に相当する部分が減額の対象となります。

3 減額される額

減額対象に相当する固定資産税の **3 分の 1** が減額されます。

4 減額される期間

改修工事完了の翌年度分の固定資産税

5 申告方法

改修工事完了後 3 カ月以内に、「高齢者等居住改修住宅申告書」に次の書類を添付して申告してください。

- (1) 改修工事にかかる明細書
- (2) 改修工事箇所の写真
- (3) 領収書の写し
- (4) 納税義務者の住民票の写し（申告書に個人番号を記入すれば省略可。）
- (5) 次の該当区分に応じた書類
 - ① 65 歳以上の者…住民票の写し
（65 歳以上の者が納税義務者の場合、申告書に個人番号を記入すれば省略可。）
 - ② 要介護認定者、要支援認定者…介護保険の被保険者証の写し
 - ③ 障がい者…身体障がい者手帳の写し

◆省エネ住宅改修に伴う減額措置

2014 年（平成 26 年）4 月 1 日に現存する住宅のうち、2026 年（令和 8 年）3 月 31 日までの間に、一定の省エネ改修が行われた住宅は、改修後 3 カ月以内に申告することにより固定資産税が減額されます。

（住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置のみ重複適用可能です。）

1 減額される住宅

次の要件を満たす住宅です。

- (1) 専用住宅（賃貸住宅を含む。）や併用住宅であること。
（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。）
- (2) 次の①～④の工事のうち①を含む工事を行うこと。
 - ① 窓の改修工事
 - ② 床の断熱改修工事
 - ③ 天井の断熱改修工事
 - ④ 壁の断熱改修工事
- (3) 現行の省エネ基準に適合する住宅であること。
- (4) 補助金を除く省エネ改修の費用が一戸当たり 60 万円超、または省エネ改修費用が 50 万円超であって、太陽光発電装置などの設置に係る費用と合わせて 60 万円超であること。
- (5) 改修後の住宅の床面積が 50 m²以上 280 m²以下であること。

2 減額される範囲

居住部分の床面積の 120 m²に相当する部分が減額の対象となります。

3 減額される額

減額対象に相当する固定資産税の **3 分の 1** が減額されます。なお、長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は、3 分の 2 が減額されます。

4 減額される期間

改修工事完了の翌年度分の固定資産税

5 申告方法

改修工事完了後 3 カ月以内に、申告書に増改築等工事証明書、住民票（申告書に個人番号を記入する場合は省略可。）を添付して申告してください。

◆長期優良住宅に対する減額措置

2026 年（令和 8 年）3 月 31 日までに新築された長期優良住宅は、申告することにより固定資産税が減額されます。

※土砂災害特別警戒区域などに建築された一定の住宅を除く。

（「新築住宅に対する減額措置」との重複適用はありません。）

1 減額される住宅

次の要件を満たす住宅です。

- (1) 専用住宅（賃貸住宅を含む。）や併用住宅であること。
（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。）
- (2) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅であること。
- (3) 住宅（賃貸住宅を含む。）の床面積が 50 ㎡（一戸建以外の賃貸住宅は 40 ㎡）以上 280 ㎡以下で居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること。

2 減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された家屋のうち住居として利用されている部分だけであり、併用住宅の店舗部分、事務所部分などは減額の対象となりません。

なお、減額の対象となる床面積は 120 ㎡までです。したがって、120 ㎡を超える延床面積の場合、120 ㎡に相当する部分が減額対象になります。

3 減額される額

減額対象に相当する固定資産税の **2 分の 1** が減額されます。

4 減額される期間

1	一般の住宅（2 以外の住宅）	新築後 5 年度分
2	3 階建以上の中高層耐火建築物の住宅	新築後 7 年度分

5 申告方法

新築された日から新たに固定資産税が課せられる年度の初日の属する年の 1 月 31 日までの間に次の書類を添付して申告してください。

- (1) 長期優良住宅減額申告書
- (2) 長期優良住宅の認定を受けて新築された住宅であることを証する書類

■家屋に関する情報

家屋に関する情報は福山市ホームページにも掲載しております。P.38 の QR コードを読み込み、「家屋について」をご覧ください。

償却資産

■ 償却資産とは

償却資産とは、事業のために使うことができる機械や備品などのことです。

■ 償却資産の対象について

＜償却資産の対象となるもの＞

種類 番号	資産種類	対象となる資産
1	構築物	舗装路面、広告塔、フェンス など
	建物附属設備	家屋として課税されるものを除くもの（プレハブや賃貸ビルなどの家屋に附加された内装と付帯設備） など
2	機械及び装置	旋盤、製造加工機械、太陽光発電設備 など
3	船舶	ボート、漁船 など
4	航空機	飛行機、ヘリコプター など
5	車両及び運搬具	大型特殊自動車 など
6	工具・器具及び備品	机、椅子、厨房用品、パソコン など

固定資産税等

＜償却資産の対象とならないもの＞

- ①土地
- ②建物
- ③牛、馬、果樹、その他の生物（法人税法施行令第 13 条第 9 号に該当するもの）
- ④無形減価償却資産（特許権、ソフトウェア など）
- ⑤繰延資産
- ⑥自動車税、軽自動車税の対象となる車両
- ⑦1998 年（平成 10 年）4 月 1 日以後開始の事業年度に取得した償却資産で、
 - ・耐用年数が 1 年未満または取得価額が 10 万円未満の償却資産について、税務会計上固定資産として計上していないもの
 - ・取得価額が 20 万円未満の償却資産を、税務会計上 3 年間で一括償却しているもの

■ 申告について

賦課期日（毎年 1 月 1 日）に、償却資産を所有している事業者（法人や個人で工場や商店などを経営していたり、駐車場やアパートを貸付けていたりするなど）は、毎年 1 月 31 日までに、償却資産が所在する市町村に固定資産税（償却資産）の申告をしなければなりません。

■ 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、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。

前年中に取得された 償却資産	価格（評価額）＝ 取得価額 × (1 - 減価率 / 2)
前年前に取得された 償却資産	価格（評価額）＝ 前年度の価格 × (1 - 減価率) …(a)

ただし、(a)で求めた額が取得価額の 5%よりも小さい場合は、取得価額の 5%が価格（評価額）となります（取得価額の 5%が評価額の下限です）。

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…償却資産を取得するためにその取得時に通常支出すべき金額をいい、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。

福山市内に所在する償却資産の価格（評価額）の合計である、課税標準額に税率を乗じて税額を求めます。

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

■ 償却資産に関する情報

償却資産に関する情報は福山市ホームページにも掲載しております。P.38の QR コードを読み込み、「償却資産について」をご覧ください。

固定資産税 Q & A

地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは

- Q.** 地価の下落によって土地の評価額が下がっているのに、税額が上がりました。どうしてですか。
- A.** あなたの所有している土地は、負担水準（前年度の課税標準額の今年度の評価額に対する割合）が低いため、税負担の調整措置が講じられているからです。この調整措置は、税負担の公平の観点から導入されたものであり、地域や土地間の水準のばらつきを解消させるため、1997 年度（平成 9 年度）以降、継続して取り組まれています。具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引下げたり、据置いたりする一方、負担水準が低い土地はなだらかに引上げていくしくみとなっています。

したがって、地価の動向に関わりなく全ての土地の税額が上がっているわけではなく、税額が上がっているのは、地価が上昇している場合を除けば、負担水準が低い土地に限られています。

家屋の税額が年々下がらないのは

- Q.** 私の住んでいる家屋は、年々古くなっていきますが、なぜ家屋の税額は下がらないのですか。
- A.** 家屋の評価額は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価替えの時点において、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に、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をあらわした経年減点補正率を乗じて求められます。

ただし、評価替えで求めたその価額が前年度の価額を超える場合は、前年度の価額に据置かれます。

このようなことから、家屋の固定資産税額は、必ずしも年々下がるわけではありません。

AかBかのいずれか低い方の評価額で決定します。

$$\begin{aligned} & \text{【再建築価格】} \times \text{【経年減点補正率】} = \text{【評価替え時点の評価額】} \cdots A \\ & \text{【前年度の評価額】} \cdots B \end{aligned}$$

※家屋の評価のしくみについては P.47 をご覧ください。

住宅を取壊したのに固定資産税が上がったのは

Q. 私は、昨年 8 月に古い住宅を取壊し、月極駐車場として利用していますが、昨年度に比べ、その土地に対する固定資産税が上がりました。なぜでしょうか。

A. 住宅の建っている土地には、P.42 の表のとおり住宅用地に対する課税標準の特例が設けられています。これは、住宅政策の一環として、その税額を低くおさえることを目的としています。

この住宅用地の特例は、毎年 1 月 1 日現在において、土地を住宅の敷地として利用しているものに限り適用されます。

あなたの場合は、昨年中に住宅を取壊されたことにより、この特例の適用が受けられなくなったため、税額が上がっています。

※土地の利用状況を変更された場合は、資産税課(P.102 参照)までご連絡ください。

家屋の税額が急に上がったのは

Q. 私は、4 年前に住宅を新築しましたが、今年度から家屋の税額が急に上がっています。なぜでしょうか。

A. 新築の住宅に対しては、住宅建築の促進を図るため、固定資産税を減額する制度があります。一定の要件を満たせば、新たに課税されることとなった年度から 3 年度分に限って、床面積の 120 m²までの固定資産税が、「2 分の 1」に減額されます。

したがって、あなたの場合は、これまでの 3 年度分、家屋に対する固定資産税が減額されていましたが、今年度から本来の税額を納めていただくことになったわけです。

詳しくは P.47「新築住宅に対する減額措置」をご覧ください。

土地や建物にかかる税金

Q. 土地や建物には、どのような税金がかかりますか。

A. 次のような税金がかかります。

取得したとき	国税	相続税・贈与税・登録免許税・印紙税
	県税	不動産取得税
持っているとき	市税	固定資産税・都市計画税
貸したとき	国税	所得税
	県税	県民税
	市税	市民税
売ったとき	国税	所得税・印紙税
	県税	県民税
	市税	市民税

所有者が死亡した場合の固定資産税は

Q. 私の父は、今年の6月に死亡しましたが、父名義の固定資産税は、どのようになるのでしょうか。

A. 固定資産税の納税義務者が死亡した場合は、法務局で所有権移転登記（相続登記）の手続きをしていただくことになります。この相続登記を今年中に済ませたときは、来年度からその登記名義人が納税義務者に変更されます。

しかし、来年の1月1日（賦課期日）現在においても、この相続登記を済ませていないときは、相続人としてその資産を現に所有している人（現所有者）が納税義務者になります。

この場合、現所有者であることを知った日の翌日から3カ月以内に「固定資産の現所有者申告書」を資産税課に提出してください。

※この手続きは、相続登記や相続税の課税とは関係ありません。

なお、今年度分の固定資産税については、相続人がその納税義務を引継ぎ、残りの税額を納めていただくことになります。

年の途中で土地などを売買したときは

- Q.** 私は、昨年 12 月に自己所有の土地および家屋の売却を行い、今年 2 月に所有権移転登記を済ませました。この場合、今年の固定資産税は、誰が納めることになるのでしょうか。
- A.** 今年の固定資産税はあなたに課税されます。固定資産税は、毎年 1 月 1 日現在の固定資産の所有者（登記簿に登記された人）に課税されることになっています。

したがって、年の途中で売買により所有しなくなった場合でも、その年の 1 月 1 日現在の所有者であるあなたが、その年度の固定資産税を納める義務があります。

なお、不動産の売買契約が行われる際に、固定資産税の一部を買主が負担するという契約がなされる場合もあるようですが、これはあくまでその売買契約に基づくもので、固定資産税の課税（納税義務）とはまったく関係がありません。

分譲マンションにかかる固定資産税は

- Q.** 私は、昨年分譲マンション（敷地の所有権付）を購入しましたが、私の固定資産税はどのように課税されるのでしょうか。
- A.** 土地については、一定の要件を満たしている場合、そのマンションの敷地全体の税額を算出し、その敷地に対する持分の割合（敷地権割合）によってあん分した額が、あなたの税額です。

家屋については、マンション各戸の専有部分と共用部分（廊下、階段など）を合わせた建物全体で評価額を決定します。

その評価額を各戸の面積の割合によってあん分した価格をもとに算出した税額が、あなたの固定資産税額となります。

※【各戸の面積】…【専有部分の床面積】＋【共用あん分した床面積】



都 市 計 画 税

都市計画税は、道路・下水道・公園の整備などの都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用にあてるための目的税です。都市計画法による都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地・家屋を所有している人に対してかかる税金です。

■ 納税義務者

毎年 1 月 1 日（賦課期日）現在、市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者です。

■ 税額の計算方法

都市計画税額 = 課税標準額 × 税率（0.3%）

◎課税標準額…固定資産税と同じく土地・家屋の評価額に基づいて算定します。

■ 免税点

固定資産税について免税点未満のものは、都市計画税はかかりません。

■ 納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただくことになっています。



第 23 回「税に関する絵はがきコンクール」
福山市議会議長賞受賞作品