

固定資産税

Q

固定資産税とはどのような税金ですか。

A

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在に土地・家屋・償却資産を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定し、決定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

固定資産税は、次のような手順で税額が決定されますが、越谷市内に同一人が所有する土地・家屋・償却資産の課税標準額のそれぞれの合計額が、土地にあっては300,000円、家屋にあっては200,000円、償却資産にあっては1,500,000円に満たない場合は、固定資産税は課税されないこととなっています。

都市計画税
固定資産税

税額決定までの手順

固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格をもとに課税標準額を算定する。（※1）



「課税標準額 × 税率（1.4/100）」により、税額を算定する。（※2）



税額等を記載した納税通知書を納税者あてに送付する。



（※1） 固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行い、決定された価格や課税標準額は、固定資産課税台帳に登録され、所有者本人であれば1年を通して閲覧でご確認いただくことができます。

（※2） 越谷市は、標準税率の100分の1.4を採用しており、全国のほとんどの自治体が標準税率です。



固定資産税の評価替えとはどのようなものですか。



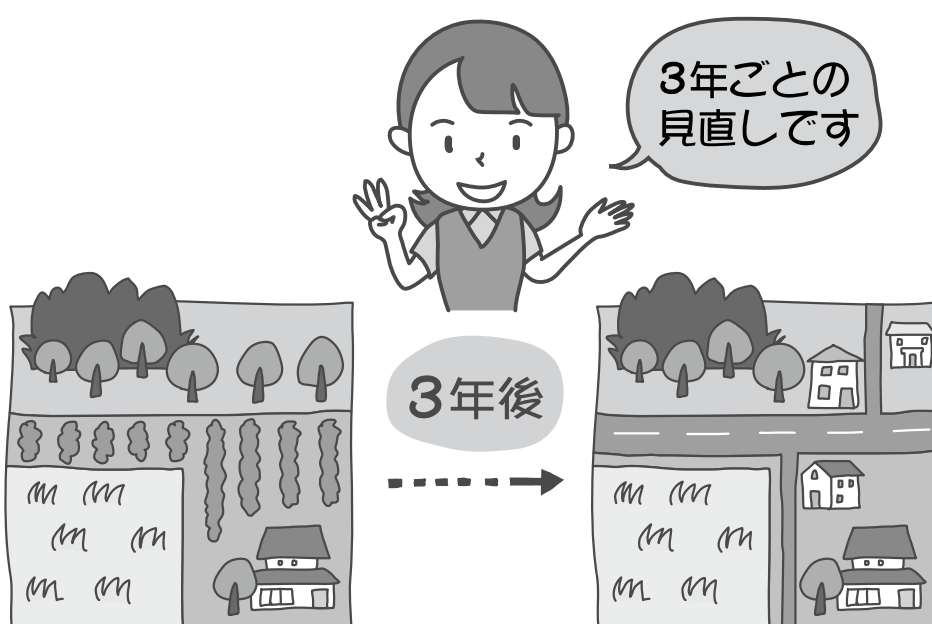
固定資産税は、総務大臣の定めた固定資産評価基準に基づき固定資産の価格（適正な時価）を求めて課税されますが、この価格は社会状況等により年々変化するものです。このため、税負担の公平性を保つために評価の見直しを行います。毎年これを行うことは実務上困難であること等の理由により、3年ごとに見直しを行います。これを「評価替え」といい、令和6年度に、評価替えを行いました。

令和6年度の評価替えでは、土地については「公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるよう努める」という土地基本法の趣旨を踏まえ、引き続き地価公示価格等の7割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を図っています。

また、家屋については前回の評価替えから3年間の建築物価の変動と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、評価に反映させることを基本としています。

※ 令和7年度、令和8年度の価格の修正

土地の価格は原則として基準年度の価格を3年間据え置きますが、令和7年度、令和8年度において地価の下落があり価格を据え置くことが適正でないとき、価格の修正をすることとされています。





宅地の税負担の調整措置とはどのようなものですか。



平成8年度までの宅地の税負担は、評価額の上昇に応じて毎年なだらかに税額が上昇する負担調整措置が行われてきましたが、平成9年度からは、宅地について大幅な見直しが行われ、負担水準（評価額に対する前年度の課税標準額の割合）の均衡化を図ることを重視した課税の仕組みが導入されています。

令和6年度から令和8年度までの税負担のしくみ

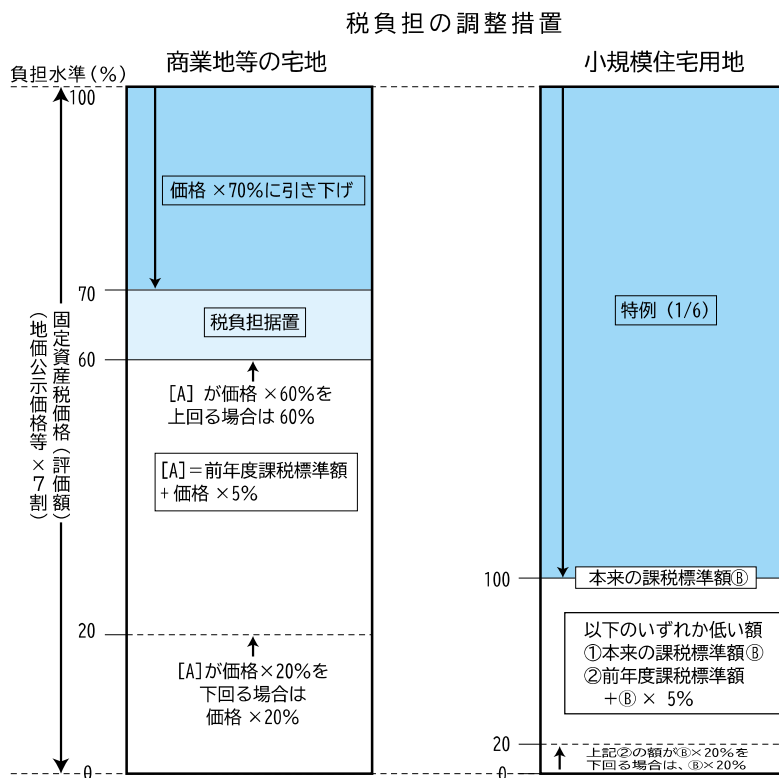
- ①負担水準が高い土地は、税負担が下がるかあるいは据え置きになります。
- ②負担水準がある程度高い土地は、税負担が据え置きになります。
- ③負担水準が低い土地は、なだらかに税負担が上がります。

宅地の税負担の調整措置

※ 令和6年度の課税標準額が令和7年度の評価額のどの水準（負担水準）にあるかに応じて、令和7年度の課税標準額が決まるしくみ

「負担水準」とは…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

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





土地の税負担の調整措置について教えてください。



令和6年度から令和8年度までの税負担については、均衡化を図る趣旨から、「負担水準」に応じた税負担の調整措置を導入しています。

①税負担が下がる場合

- ・商業地等（非住宅用地）の宅地で負担水準が70％を超える土地
固定資産税課税標準額は、負担水準を70％とした場合の課税標準額まで引き下げます。

②税負担が据え置きになる場合

- ・商業地等（非住宅用地）の宅地
負担水準が60％以上70％以下の土地は、前年度の課税標準額に据え置きます。

③税負担がなだらかに上昇する場合

①、②以外の宅地についての課税標準額は次のとおりとなります。

- ・商業地等（非住宅用地）の宅地
前年度課税標準額に令和7年度評価額の5％を加算した額
※ この額が評価額の60％を超えた場合は60％まで引き下げし、20％に満たない場合は20％まで引き上げます。
- ・住宅用地
前年度課税標準額に、本則課税標準額の5％を加算した額
※ この額が本則課税標準額の100％を超えた場合は100％まで引き下げし、20％に満たない場合は20％まで引き上げます。

※ 本則課税標準額とは、令和7年度評価額に住宅用地の特例率を乗じたものをいい、小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）は6分の1、一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）は3分の1をそれぞれ令和7年度評価額に乘じた額です。

商業地等（非住宅用地）の宅地	
負担水準	今年度の課税標準額
70％超	評価額 × 0.7
60％以上 70％以下	前年度課税標準額を据え置き
55％以上 60％未満	評価額 × 0.6
15％以上 55％未満	前年度課税標準額 + 評価額の 5％
15％未満	評価額 × 0.2

住 宅 用 地	
負担水準	今年度の課税標準額
95％超	本則課税標準額
15％以上 95％未満	前年度課税標準額 + 本則課税標準額の 5％
15％未満	本則課税標準額 × 0.2％



土地の価格が下落しているのに、税額が上昇するのはどうしてですか。

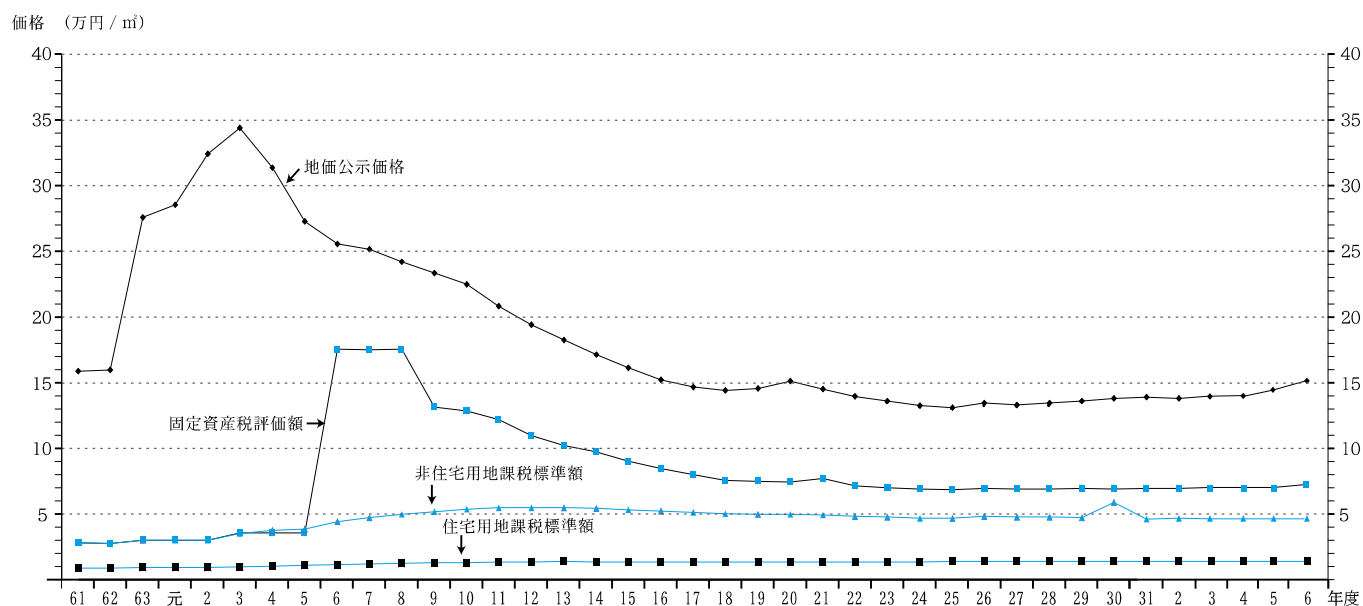


評価替えなどによって、評価額が下がっている土地について、税額が上がるのはおかしいと疑問がでてくるのは当然と考えられます。

土地の税負担については、評価額が著しく上昇した場合でも税の負担が一度に増加するのを緩和するため、評価額の上昇割合に応じた負担調整措置が講じられてきました。これは、評価額に対して前年度の課税標準額がどれだけの割合にあるのかを表す負担水準によって、この割合に応じた調整率を用いて新年度の課税標準額を算出する方法によるものです。

この負担調整という措置によって、負担水準の均衡化が図られつつありますが、一部の土地については依然として評価額と課税標準額との間に格差があるため、前年度に比べて土地の評価額が下がったとしても、課税標準額の水準が低い場合は負担調整によって税負担が上昇することになります。

土地評価額と課税標準額の推移





住宅用地に対する課税標準の特例措置とは何ですか。



住宅用地には、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地とは、居住の用に供されている住宅の敷地をいい、賦課期日（１月１日）において、新たに住宅を建設する予定の土地あるいは住宅が建設中である土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の住宅に代えて新しい住宅が建築中であり、一定の要件を満たすと認める土地については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱います。

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、家屋の敷地面積に下記の表の住宅用地の率を乗じて求めます。その範囲は家屋の床面積の１０倍までです。

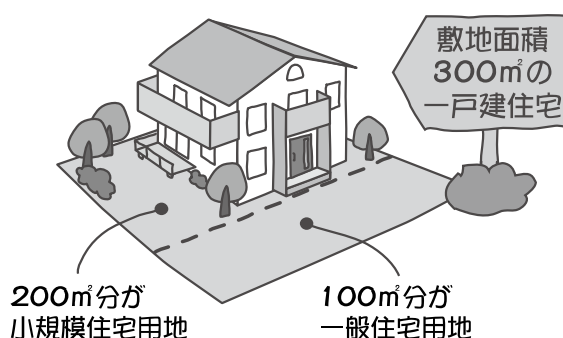
	家 屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	１．０
ロ	ハ以外の併用住宅	４分の１以上２分の１未満 ２分の１以上	０．５ １．０
ハ	地上５階以上の耐火建築物である併用住宅	４分の１以上２分の１未満 ２分の１以上４分の３未満 ４分の３以上	０．５ ０．７５ １．０

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）を小規模住宅用地といいます。
- 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の６分の１の額とする特例措置があります。

一般住宅用地

- 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、３００㎡の住宅用地（一戸建て住宅の敷地）であれば、２００㎡分が小規模住宅用地で、残りの１００㎡分が一般住宅用地となります。
- 一般住宅用地の課税標準額については、価格の３分の１の額とする特例措置があります。



東日本大震災に係る固定資産税の軽減措置

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、滅失または損壊した家屋の所有者、被災住宅用地の所有者等が、被災家屋や被災住宅用地に代わるものと市長が認める家屋、土地を平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に取得した場合に、所有者等の申告により固定資産税及び都市計画税の軽減措置を受けることができます。

○被災代替住宅用地の特例

東日本大震災により滅失または損壊した被災住宅用地の所有者等が、被災住宅用地に代わるものと市長が認める土地を令和8年3月31日までの間に取得した場合には、被災代替土地のうち、被災住宅用地に相当する分について、取得後3年度分は代替土地を住宅用地とみなし、固定資産税及び都市計画税を軽減する措置があります。

○被災代替家屋の特例

東日本大震災により滅失または損壊した家屋の所有者等が、被災家屋に代わるものと市長が認める家屋を令和8年3月31日までの間に取得し、または改築した場合には、被災代替家屋に係る固定資産税及び都市計画税額のうち、被災家屋の床面積相当分について、取得後または改築後4年度分は2分の1、その後の2年度分は3分の1を減額する措置があります。

※ 東日本大震災における原子力発電所の事故による居住困難区域内住宅の所有者等の特例措置については、上記と異なりますので、くわしくはお問い合わせください。



令和6年11月に自己所有の土地・家屋の売買契約を締結し、令和7年2月に買主への所有権移転登記を済ませました。令和7年度の固定資産税は誰に課税されますか。



令和7年度の固定資産税は、売主であるあなたに課税されることになります。それは、固定資産税は毎年1月1日（賦課期日）現在の登記簿または固定資産（補充）課税台帳上の所有者に対して課税することになっているからです。

なお、売主と買主の間で固定資産税を月割按分して負担しようとする場合の月数計算の始期については、固定資産税は年税であるため特に定められておりませんので、売買契約の時に双方で話し合われることをお勧めします。

Q

土地・家屋の名義人（所有者）である父親が亡くなったのですが、どのような手続きが必要ですか。

A

法務局で相続登記が済んでいない場合には、その土地・家屋を現に所有する者から住所・氏名等の必要事項を申告していただく必要があります。

※ 現に所有する者（現所有者）とは法定相続人（亡くなった人の配偶者や子など）や遺産分割により土地・家屋の所有者となった人をいいます。

申告をされると、納税通知書は申告いただいた現所有者（相続人）の代表者に送付します。ただし、固定資産税の賦課期日（1月1日）までに登記名義が変更された場合、翌年度の納税通知書は登記名義人に送付します。

なお、この手続きは固定資産税だけに關するものであり、相続登記や相続税等については別の手続きが必要となります。

Q

分譲マンションを購入しましたが、固定資産税はどのようにして課税されますか。

A

はじめに土地ですが、各区分所有者の共有とされている土地の固定資産税は、一定の要件を満たしていることを条件として敷地全体に係る税額を持分の割合によって按分した額が各々の所有者に課税されます。

次に家屋は、まず専有部分を含む一棟の家屋の固定資産税額を算定し、各区分所有者の専有床面積に応じて按分した額が課税されます。また、別棟のゴミ庫等がある場合は、別棟の固定資産税額を算定し、同様に各区分所有者の専有床面積に応じて按分した額が課税されます。



Q

家屋の評価額はどのようにして決まるのですか。

A

家屋の評価とは総務大臣の定めた固定資産評価基準によって「適正な時価」を求めることです。

具体的には、家屋調査を実施し、屋根・柱・壁・基礎等に使用されている材料の質、量や施工の程度等を評価基準に照らし合わせて評価額を算出します。

この場合、門や塀など家屋と一体となっていないものについては評価の対象とはならず、また、建築された家屋の請負価格や家屋の購入価格などは固定資産の評価額を計算するにあたっての参考とはなりません。

Q

家屋は年々古くなるのに税額が下がらないのはなぜですか。

A

家屋については、均衡のとれた適正な価格に見直すため3年に1度の評価替えで評価額の見直しを行っており、評価替えを行わない年度は、原則として評価額は据え置かれます。

評価替えでは、家屋の経年による減価を反映すると共に、3年間の建築物価の変動を反映しており、家屋の経年による減価が、建築物価の変動の影響を上回れば、評価額は下がります。しかし、建築物価の上昇が、経年による減価を上回る場合には、評価額が上がることになりますが、このような場合は原則として評価額は据え置かれます。

このように、家屋が年々古くなるというだけで固定資産税が必ずしも下がることにはならないのです。

