

固定資産税〔土地・家屋〕（市町村税）

この税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）を所有している方に対して課税されるものです。

◆納める人

毎年1月1日現在、固定資産（土地、家屋及び償却資産）を所有している人で、固定資産台帳に登録されている人

◆納める額

固定資産の価格（課税標準額）×1.4%（標準税率）

※税率については、具体的には各市町村の条例で定められています。

◆固定資産価格等の縦覧と閲覧

固定資産の価格は、市町村の固定資産課税台帳に登録され、4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以降の日までの間、縦覧帳簿が納税者の縦覧に供されます。

縦覧帳簿とは、納税者が自分の固定資産と他の固定資産の評価額を比較できるものです。

また、納税義務者は固定資産課税台帳のうち、自分の固定資産について記載している部分を閲覧することができます。

※審査の申し出

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ときは、固定資産課税台帳に価格等が登録された旨の公示の日から納税通知書を受け取った日後60日までの間（ただし、課税台帳登録の公示の日以後に価格等を決定又は修正した通知を受けた場合は同通知を受けた日から60日以内）に文書により各市町村の固定資産評価審査委員会に対し、「審査の申出」をすることができます。ただし、評価替年度以外の年度の申出事項は土地の分合筆等または家屋の新築等により新たに決定された価格等に限りです。

審査の決定に不服がある場合には訴訟を提起することができます。

◆免税点

同一市町村内で同一人が所有する固定資産の価格の合計額が次の額である場合には、固定資産税は課税されません。

土地・・・30万円未満、家屋・・・20万円未満、償却資産・・・150万円未満

◆納付時期

市町村から送付される納税通知書により、各市町村の条例で定める納期限（通常4月、7月、12月、2月の4回）までに納めます。

◆住宅用地の特例

住宅用地については、税負担を軽減する必要から、課税標準の特例措置が設けられています。

特例措置を適用した額は、住宅用地の区分に応じて下表のとおり算出されます。

区 分		特例課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	価格×1/3

※「価格」とは、固定資産課税台帳に登録されている価格です。

住宅用地の認定のためには申告書の提出が必要です。

◆新築住宅の軽減

1. 新築住宅特例

新築された住宅が次の床面積の要件をみたす場合は、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・耐火建築物は5年度分）に限り120㎡までの居住部分に相当する固定資産税額（家屋分）の1/2が減額されます。

新築時期	床面積（併用住宅にあっては居住部分の床面積）要件
H13.1.2からH17.1.1までの新築分	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては35㎡）以上280㎡以下
H17.1.2以降の新築分	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下

※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＋持分で按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算出します。

2. 認定長期優良住宅に係る特例

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基準に基づき、行政庁の認定を受け、平成21年6月4日から平成24年3月31日までに新築された住宅について、新築から5年度分（中高層耐火建築物にあっては7年度分）に限り、固定資産税額の2分の1が減額されます。

【減額要件】

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基準（耐久性、耐震性、可変性、維持管理の容易性）に基づき、行政庁の認定を受けて新築された住宅であること。（床面積等の要件は、新築住宅特例と同じです。）

（注）1. 「新築住宅特例」との併用はできません。

2. 認定長期優良住宅については、不動産取得税（都道府県税）においても軽減措置があります。

※具体的な手続等については、対象家屋の所在市町村へお問い合わせください。

◆住宅改修工事に伴う軽減

1. 住宅耐震改修にともなう軽減

昭和57年1月1日以前から存在していた住宅について、平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間に、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の改修工事を施した場合、その完了時期に応じて、下記の期間、当該住宅に係る固定資産税額を2分の1減額します。

（1）減額期間

改修完了時期	減額期間
平成18年1月1日～平成21年12月31日	3年間
平成22年1月1日～平成24年12月31日	2年間
平成25年1月1日～平成27年12月31日	1年間

（2）減額要件

- ①居住部分の割合が当該家屋の2分の1以上あるもの（居住部分で、1戸あたり120㎡の床面積相当分までが減額対象）
- ②耐震改修に要した費用が1戸あたり30万円以上のもの
- ③必要書類（現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書等）を添付の上、原則として改修後3ヶ月以内に申告があったもの

2. 住宅バリアフリー改修にともなう軽減

高齢の方、障害のある方等が居住する平成19年1月1日以前から存在する住宅について、平成19年4月1日から平成25年3月31日までに一定のバリアフリー改修工事を30万円以上（補助金や介護保険からの給付を除いて）かけて行った場合に、改修工事完了の翌年度1年分に限り固定資産税が1/3減額されます。ただし、原則として改修後3ヶ月以内に申告をしていただく必要があります。

（1）減額される住宅の居住者要件

- ①65歳以上の方
- ②要介護認定または要支援認定を受けた方
- ③障害のある方

（2）減額される範囲

1戸あたり100㎡に相当する部分です。（耐震改修軽減及び新築軽減との併用はできません）

(3) 対象となる改修工事

- 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

3. 省エネ改修にともなう軽減

平成20年1月1日時点において存在していた住宅（賃貸住宅を除く）のうち、平成20年4月1日から平成25年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を行った住宅について、改修工事完了後の翌年度1年度に限り、固定資産税が1/3に減額されます。ただし、原則として改修後3ヶ月以内に申告をしていただく必要があります。

【減額要件】

(1) 次の①～④までの工事のうち、①を含む工事を行うこと。（外気等と接するものの工事に限る。）

- 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

※①～④までの改修工事により、それぞれの部位が現行の省エネ基準に新たに適合することになること

(2) 当該改修工事が平成20年1月1日に存する住宅（賃貸住宅を除く。）において行われること。

(3) 当該改修工事に要する費用が30万円以上であること。

※具体的な手続等については、対象家屋の所在市町村へお問い合わせください。

都市計画税（市町村税）

この税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるための目的税です。

◆納める人

固定資産税の課税対象のうち、原則として都市計画法で定める市街化区域内に所在する土地及び家屋を所有する人
※この所有者は、固定資産税における所有者と同じ人になります。

◆納める額

土地、家屋の価格（課税標準額）×0.3%（制限税率）

※税率については、具体的には各市町村の条例で定められています。

◆納付時期

市町村から送付される納税通知書により、固定資産税と併せて、各市町村の条例で定める納期限（通常4月、7月、12月、2月の4回）までに納めます。

◆住宅用地の特例

住宅用地については、税負担を軽減する必要から、課税標準の特例措置が設けられています。

特例措置を適用した額は、住宅用地の区分に応じて下表のとおり算出されます。

区 分		特例課税標準額
小 規 模 住 宅 用 地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/3
一 般 住 宅 用 地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	価格×2/3

※「価格」とは、固定資産課税台帳に登録されている価格です。

住宅用地の認定のためには申告書の提出が必要です。

詳細は土地の存在する市町村にお問い合わせください。