

# ● 固定資産税 ●

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在で、「固定資産」を市内に所有されているかたに、その固定資産の価格に応じて負担していただく税金です。

## 納める人(納税義務者)

固定資産税を納めていただくかたは次のとおり、「固定資産」の所有者です。

土地・家屋：不動産登記簿に所有者として登記されているかた、又は市の固定資産課税台帳に所有者として登録されているかた

償却資産：市の償却資産課税台帳に所有者として登録されているかた

### (ア) 現所有者の申告制度

令和2年度税制改正により現所有者の申告が義務化されました。（地方税法第384条の3）

固定資産（土地・建物）の登記簿上の所有者が亡くなり、相続登記等が完了していない場合、その固定資産は現所有者（相続人全員）の共有財産となり、相続人全員が連帯して納税義務を負うこととなります。（地方税法第343条第2項）

登記上の所有者が亡くなった場合は、3か月以内に現所有者（相続人等）の氏名・住所等必要な事項を記載した申告書を市に提出していただく必要があります。

### (イ) 使用者を所有者とみなす制度

令和2年度税制改正により使用者を所有者とみなす制度が拡大しました。

調査を尽くしてもなお固定資産の所有者の存在が1人も明らかにならない場合（固定資産の所有者の所在が震災等の事由により不明である場合を除く。）は、固定資産の使用者を所有者とみなして、固定資産税・都市計画税を課すこととなります。（地方税法第343条第5項）

この場合、あらかじめ使用者のかたには、固定資産税・都市計画税を課税する旨の通知をいたします。

## 対象となる資産

土地、家屋及び償却資産が固定資産税の課税対象となります。

## 税額の算定方法

固定資産税は、次のような手順で税額が決定されます。

①固定資産を評価して価格を決定し、その価格をもとに課税標準額を算定します。



②課税標準額×税率（1.4%）＝税額 となります。



③税額等を記載した納税通知書を納税義務者あてに通知します。（課税資産の内訳を記載してあります。）

### ①固定資産を評価し、その価格等を決定します。

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われ、市長がその価格を決定し、この価格をもとに課税標準額を算定します。

このように決定された価格や課税標準額は、市の固定資産課税台帳に登録され、これに基づき税額が算定されます。

#### （ア）価格の据置措置

土地と家屋については、3年ごとの基準年度（次回の基準年度は令和9年度です。）に評価替えを行い、賦課期日（1月1日）現在の価格を固定資産課税台帳に登録し、基準年度の価格をそのまま次の基準年度まで据え置きます。

ただし、基準年度以外において、①新たに固定資産税の課税対象となった土地や家屋 ②土地の地目の変換、家屋の増築等によって基準年度の価格によることが適当でない土地または家屋については、新たに評価を行い、価格を決定します。

なお、土地の価格については、地価の下落により、価格を据え置くことが適当でない場合等に、簡易な方法により、価格を修正できることとなっています。

#### （イ）償却資産の申告制度

償却資産の所有者のかたは、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただきます。これに基づき毎年評価し、その価格を決定します。

### ②課税標準額×税率（1.4%）＝税額となります。

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。なお住宅用地の課税標準の特例措置（33ページ参照）や土地についての負担調整措置（34ページ参照）が適用される場合には、その課税標準額は価格よりも低く算定されます。

## 免税点

市内に同一のかたが所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が右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。

土 地	30 万円
家 屋	20 万円
償 却 資 産	150 万円

③税額等を記載した納税通知書を納税義務者あてに通知します。

固定資産税は、原則として4月に納税義務者のかたにお送りする納税通知書により、4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納めていただきます。

※ 納税通知書の中に、それぞれの土地・家屋の課税明細が記載してあります。

(ただし、課税物件数が20件を超える場合には、別送となります。)

## ■土地に対する課税

### 評価のしくみ

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により評価します。

#### ①地目

地目とは、土地の使用状況をいい、田・畑（併せて農地といいます）、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地があります。

固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらずその年の1月1日の状況によります。

#### ②地積

地積とは、土地の面積をいい、原則として、土地登記簿に記載されている地積によります。

#### ③価格（評価額）

価格は、固定資産評価基準に基づき、地価公示価格及び正常売買価格（売買実例価格をもとに算定）等から、単位地積当たりの適正な時価を求め、その価格を基礎として算定します。

## 地目別の評価方法

### ア 宅地の評価方法

道路・家屋からなる街並み、鉄道駅（バスターミナル）・公共施設等からの距離等を考慮して、地区、地域を区分



標準宅地（奥行き、間口、形状等が標準的なもの）の選定



主要な街路の路線価の付設（地価公示価格、千葉県地価調査価格及び鑑定評価価格の活用）



その他の街路の路線価の付設、比準（土地の形状、街路の状況等を比較衡量します。）

平成6年度の評価替えから、宅地の評価は地価公示価格の7割を目途に評価の均衡化、適正化を図っています。

令和6年度の評価替えにおいても、引き続き評価の均衡化・適正化を推進しています。

### イ 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（その算定の基礎となる売買実例価格に宅地見込み地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した純農地・純山林としての価格）に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や農地の転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

### ウ 原野・雑種地等の評価方法

宅地・農地・山林の場合と同様に、売買実例価格や付近の土地の評価額に基づく等の方法により評価します。

#### 路線価等の公開

納税者の方々に土地の評価に対する理解と認識を深めていただくために、評価額の基礎となる路線価等が資産税課窓口やインターネットで公開されています。路線価とは市街地等において道路に付けられた価格のことであり、道路に接する標準的な宅地の1平方メートルあたりの価格をいいます。路線価が付設されていない地域については、路線価に代えて標準的な宅地の1平方メートルあたりの価格が公開されています。

宅地の評価額は、路線価等を基にしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状等）に応じて求められます。

## 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、特に税負担を軽減するために課税標準の特例措置が設けられています。

### ①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。ただし、その面積は、家屋の床面積の10倍までが限度です。

家 屋	居 住 部 分 の 割 合	住 宅 用 地 の 率
専用住宅	全部	1.0
下記に掲げる家屋以外の併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
	1/2以上 3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0

専用住宅：もっぱら人の居住の用に供されている家屋をいいます。

併用住宅：店舗、事務所等と居住部分が併設されている家屋をいいます。

### ②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、課税標準額を価格の1/6とする特例措置です。

$$\text{課税標準額} = \text{価格} \times 1/6 \text{ (住宅用地特例率)}$$

### ③一般住宅用地

小規模住宅用地（200㎡）を超える部分の住宅用地を一般住宅用地といい、課税標準額を価格の1/3とする特例措置です。

$$\text{課税標準額} = \text{価格} \times 1/3 \text{ (住宅用地特例率)}$$

## 宅地の負担調整措置

宅地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税の負担がなだらかなものになるよう、課税標準額を徐々に上昇させる負担調整措置が講じられています。

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、引き続き現行の仕組みが継続されます。

「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、次の算式によって求めます。

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

### ①税負担が下がる場合

#### ●商業地等の宅地

負担水準が0.7を超える土地の課税標準額は、負担水準を0.7とした場合の課税標準額まで引き下げます。

課税標準額の計算は次のようになります。

$$\text{課税標準額} = \text{評価額} \times 0.7$$

#### ●住宅用地

負担水準が1.0を超える土地の固定資産税の課税標準額は、負担水準を1.0とした場合の課税標準額になります。

### ②税負担がなだらかに上昇する場合

#### ●商業地等の宅地

負担水準が0.6未満の土地は、次の算式によって求めます。

$$\text{前年度課税標準額} + \text{評価額} \times 5\%$$

(ただし、上記により計算した額が評価額の60%を上回る場合は価格×60%、20%を下回る場合は価格×20%)

#### ●住宅用地

負担水準が1.0未満の土地は、次の算式によって求めます。

$$\text{前年度課税標準額} + \text{評価額} \times \text{住宅用地特例率} \times 5\%$$

(ただし、上記により計算した額が「評価額×住宅用地特例率」の100%を上回る場合は100%、20%を下回る場合は「評価額×住宅用地特例率」の20%)

### ③税負担が据え置きになる場合

#### ●商業地等の宅地

負担水準が0.6以上0.7以下の土地は、前年度の課税標準額に据え置きます。

## 農地に対する課税

### ①一般農地

一般農地は、市街化区域農地や農地転用許可を受けた農地等を除いたものです。

### ②市街化区域農地

市街化区域農地は市街化区域内にある農地で「一般の市街化区域農地」と「三大都市圏の特定市の市街化区域農地」に区分されています。

「三大都市圏の特定市」とは、東京都の特別区、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）にある政令指定都市及び既成市街地、近郊整備地帯等に所在する市をいい、佐倉市もこれにあたります。

三大都市圏の特定市にある市街化区域農地（特定市街化区域農地）は、原則として評価額に 1/3 を乗じた額が課税標準額となり、一般住宅用地同様の税負担の調整措置が導入されています。

市街化区域内にある農地であっても、生産緑地地区の指定を受けた農地であれば、一般農地になります。

## ■家屋に対する課税

屋根及び周壁を有し、土地に定着した建造物であり、建物登記簿に登録されるべき家屋は、登記の有無にかかわらず固定資産税の課税対象となります。

（建造物の使用目的等によっては周壁がなくても課税対象となる場合があります。）

家屋を新築または増築したときは、翌年から課税されます。

## 評価のしくみ

家屋ごとに、その家屋と同じものを再建築するものとした場合の費用を評価基準に基づいて求め（これを再建築価格といいます。）、これに建築後の経過年数に応じて定められた減価率（経年減点補正率といいます。）を乗じます。（新築家屋の場合であっても、経過年数を 1 年として経年減点補正率を求めます。）さらに、物価水準や設計管理費を考慮した評点 1 点当たりの価額を乗じて評価額を算出します。

新築でない家屋（在来分家屋といいます。）の場合、基準年度（評価替えの年）間の物価上昇等も考慮して評価します。

このため家屋の評価額は実際の建築費用や取得価格とは一致しません。

また在来分家屋については、上記の方法で求められた評価額が評価替え前の価格を超える場合には、原則として評価替え前の価格に据え置かれます。

### ア 新築家屋

$$\text{再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点 1 点当たりの価額} = \text{価格（評価額）}$$

### イ 新築以外の家屋（基準年度ごとに評価）

$$\text{再建築費評点数（前年度の再建築費評点数} \times \text{再建築費評点補正率）} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点 1 点当たりの価額} = \text{価格（評価額）}$$

※価格（評価額）が前年度の価格を超える場合は据え置きとなり、前年度の価格が評価額となります。

## 新築住宅の減額措置

住宅を新築したときは、新築後一定期間の間、当該家屋分の固定資産税額が1/2に減額されます。

※都市計画税には減額措置は適用されません。

### ●適用要件（以下の条件を全て満たしている場合に限りです）

①専用住宅や併用住宅（居住部分が1/2以上）の建物であること。

居宅・アパート・店舗併用住宅等

※居住部分が上記に満たない建物は減額の対象となりません。

②居住部分の床面積が50m<sup>2</sup>（一戸建以外の貸家住宅は一戸につき40m<sup>2</sup>）以上280m<sup>2</sup>以下の建物であること。

※分譲マンション等、区分所有家屋の床面積については「専有部分の床面積+持分である分した共用部分の床面積」で判定されます。

### ●減額される範囲

居住部分の120m<sup>2</sup>までが対象となります。

※120m<sup>2</sup>を超える部分及び居住用以外の店舗・事務所部分等は対象となりません。

### ●減額される期間

一般の住宅	翌年度から3年度分	※申請書及び市建築指導課が発行する「長期優良住宅認定通知書の写し」が必要となります。
3階建て以上の中高層耐火住宅等	翌年度から5年度分	
一般の長期優良住宅	翌年度から5年度分	
3階建て以上の中高層耐火住宅等の長期優良住宅	翌年度から7年度分	

## 償却資産に対する課税

土地・家屋以外の事業のために用いている構築物、機械、器具、備品等の固定資産を「償却資産」といいます。

具体的には、①構築物（アスファルト舗装路面、街路灯等）、②機械及び装置（動力配線設備、太陽光発電設備等）、③船舶、④航空機、⑤車両及び運搬具（貨車、客車、大型特殊自動車等）、⑥工具、器具及び備品（測定工具、切削工具、エアコン、パソコン等）等の事業用資産が該当します。ただし、車両のうち自動車税・軽自動車税の対象となるものは除きます。

償却資産は、個々の資産の取得価格をもとに、その耐用年数と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。

①前年中に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{取得価額} \times (1 - \text{減価率} / 2)$$

②前年前に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{前年度の価格} \times (1 - \text{減価率})$$

※ここで求めた額が取得価額の 5%よりも小さい場合、その償却資産が本来の用に供されている限りは、取得価額の 5%の額を価格とします。

※減価率：耐用年数に応じて減価率が定められています。

償却資産の所有者には、毎年 1 月 1 日(賦課期日)現在の償却資産の所有状況を申告していただいています。その申告に基づき償却資産を評価し、価格を決定します。

【申告期限】 1 月 31 日 (休日、祝日の場合は翌開庁日) 【申告先】 資産税課 Tel.043-484-6252

## ■ 「わがまち特例」による固定資産税の特例措置

平成 24 年度税制改正により、固定資産税等の特例措置に関して、一部の資産に関しては市町村の判断により特例率を決定できる仕組み「地域決定型地方税制特例措置 (通称:わがまち特例)」が導入されました。

これを受け、佐倉市では、条例により以下のとおり課税標準の特例率を定めました。「わがまち特例」対象資産は、固定資産税等が軽減されます。

詳細につきましては、佐倉市ホームページをご覧ください。



【佐倉市ホームページ】 <https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/shisanzeika/242/17436.html>

特例対象資産 (例)

特例対象資産	特例率	適用期間	取得時期等
家庭的保育事業	1/2	-	-
居宅訪問型保育事業	1/2	-	-
事業所内保育事業	1/2	-	-
サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅	2/3	5 年間	平成 27 年 4 月 1 日から 令和 9 年 3 月 31 日
雨水貯留浸透施設	1/3	-	令和 3 年 7 月 15 日から 令和 9 年 3 月 31 日

## ■ 固定資産の価格等の縦覧

固定資産課税台帳に登録されている価格等の事項は、固定資産税の課税の基礎となるため、毎年 4 月 1 日から最初の納期限の日までの間 (土、日、祝日を除く)、固定資産課税台帳をもとに作成された土地価格等縦覧簿及び家屋価格等縦覧簿により、土地又は家屋の納税者のかたに佐倉市内のすべての土地又は家屋の価格をご覧いただいています。縦覧期間については毎年「こうほう佐倉」と「佐倉市ホームページ」でお知らせしています。なお、土地のみを所有されているかたは土地価格等縦覧簿のみ、家屋のみを所有されているかたは家屋価格等縦覧簿のみの縦覧しかできません。

縦覧は、納税者のかたがご自身の固定資産の評価が適正かを確認できる制度です

場 所 資産税課 (市役所 1 号館 2 階)

縦覧できるかた ・ 固定資産税の納税者 ・ 代理人 (縦覧についての委任状が必要です。)

# Q&A

○固定資産税が急に高くなったのですが・・・

**Q** 私は令和4年9月に住宅を新築しましたが、令和8年度分から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか。

**A** 新築の住宅に対しては、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分に限り固定資産税減額制度が設けられており、一定の要件（38ページ参照）にあたる時は、家屋分の税額（居住用部分の120㎡まで）が1/2に減額されます。

あなたの場合は、令和5年度・令和6年度・令和7年度分については減額制度の対象でしたが、この適用期間が終了したことにより、令和8年度以降の分については本来の税額を納付していただく形になります。

なお、軽減を受けられる期間は、3階建て以上の耐火住宅は新たに固定資産税が課税されることになった年度から5年度分、長期優良住宅の認定を受けている場合は5年度分又は7年度分となります（38ページ参照）。

○地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは・・・

**Q** 地価が下落しているのに、税額が上がるのはおかしいのではないのでしょうか。

**A** 土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置（34ページ参照）が講じられています。

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いため、負担調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。

したがって、課税の公平の観点からやむを得ないものと考えられます。

# ● 都市計画税 ●

都市計画税は、都市計画事業（道路、公園、下水道等の整備）又は土地区画整理事業に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

## 課税の対象となる資産

都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋です。

## 納税義務者

当該土地又は家屋の所有者です。

## 税額の計算方法

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} (0.3\%) = \text{税額}$$

## 課税標準額

固定資産税と同じく土地・家屋の価格です。

### ●土地

①平成6年度から住宅用地にかかる課税標準の特例措置を導入しています。

- ・小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）の価格の1/3が課税標準額となります。
- ・一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）の価格の2/3が課税標準額となります。

②固定資産税と同様の税負担の調整措置を講じています。（34ページ参照）

### ●家屋

固定資産税の課税標準額と同一の価格です。

## 免税点

固定資産税について免税点未満のものは、都市計画税も課税されません。（31ページ参照）

## 納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただくこととなっています。