固定資産税

固定資産税とは…

固定資産税は，毎年１月１日（賦課期日）に，土地，家屋，償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人が，その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

■固定資産税を納める人（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	土地登記簿または土地補充課税台帳の所有者として登記または登録されている人
家　　屋	建物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

※ 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，賦課期日現在で，土地，家屋を現に所有している人（相続人等）が納税義務者となります。

■税額の算定

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，決定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。**

土地と家屋の固定資産税評価額は，３年に一度評価替えが行われます。

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，市町村長がその価格を決定し，この価格を基に課税標準額を算定します。このようにして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ます。

《価格の据置措置》

土地・家屋の価格については，原則として３年ごとに新たな価格を算定するための評価替えが行われます。この評価替えの年を基準年度といい，基準年度に決定した価格は原則として３年間据え置かれます。

ただし，基準年度以降でも，新たに固定資産税が課税されることになった土地・家屋，または土地の地目変更・家屋の増築などで基準年度の価格によることが適当でないものは，新たに評価を行い，価格を決定します。

《課税標準額》

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。しかし，住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合は，課税標準額は価格よりも低く算定されます。

※　住宅用地の課税標準の特例については 15 ページを参照してください。

《免税点》

市町村の区域内に同一人が所有するすべての土地，家屋，償却資産の課税標準額の合計額がそれぞれ次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	家　　屋	償却資産
30 万円	20 万円	150 万円

課税のしくみ

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。

《地目》

地目は，宅地，田及び畑（併せて農地といいます。）鉱泉地，池沼，山林，牧場，原野並びに雑種地をいいます。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りなく，その年の１月１日（賦課期日）の現況の地目によります。

《地積》

地積は，原則として土地登記簿に登記されている地積によります。

《価格（評価額）》

価格は，固定資産評価基準に基づき，売買実例価額（注１）をもとに算定した正常売買価格（注２）を基礎として求めます。

（注１）売買実例価額とは，実際の取引価格です。

（注２）正常売買価格とは，当事者間の事情等（売り急ぎや買い急ぎ）や将来における期待価格など正常ではない要素を排除して，その資産自体の本来の価値を適正に反映した価格です。

■地目別の評価方法

《宅地の評価方法》

用途地区・状況類似地域の区分

道路の状況・家屋の疎密度・公共施設等からの距離，その他宅地の利用上の便を考慮して，地区，地域を区分します。

▼

主要な街路，標準宅地の選定

状況類似地域の中から，最も標準的な街路を選定し，その街路に接する宅地の中から間口，奥行き，形状等が標準的な一筆を標準宅地として選定します。

▼

主要な街路に路線価付設

地価公示価格や都道府県地価調査価格，鑑定評価価格を参考に，標準宅地の価格を決定し，その標準宅地に接する街路に路線価を付設します。

▼

その他の街路の路線価付設

主要な街路の路線価とその他の街路の状況等を比較して，その他の街路に路線価を付設します。

▼

各筆の評価

路線価をもとに，間口や奥行き形状等に考慮して，各筆の価格を算定します。

『例』評価額＝路線価×間口による補正率×奥行きによる補正率×形状等による補正率×地積

（各補正率は固定資産評価基準に定められています。）

平成６年度の評価替えから，宅地の評価額は，地価公示価格の７割を目途に均衡化・適正化を図っています。

《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額に宅地見込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，状況が類似する付近の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。

《牧場，原野，雑種地等の評価方法》

宅地，農地，山林の場合と同様に，売買実例価額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が全て公開されています。

また，平成 14 年度から標準宅地の所在についても公開されています。

路 線 価 と は

路線価とは，市街地などにおいて道路に付けられた価格のことであり，具体的には，道路に接する標準的な宅地の 1 ㎡当たりの価格をいいます。

宅地の評価額は，この路線価を基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。

標 準 宅 地 と は

標準宅地とは，市町村内の地域ごとに，その主要な道路に接した標準的な宅地をいいます。

この主要な道路の路線価は，この標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格を基にして求められ，その他の道路については，この主要な道路の路線価を基にして道路の幅員や公共施設からの距離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

住宅用地は，その税負担を特に軽減する必要から，その面積の広さによって，小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて特例措置が適用され，次のとおり計算された額が課税標準額となります。

区　　分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	評価額 × 1／6（特例率）	評価額 × 1／3（特例率）
その他の住宅用地	評価額 × 1／3（特例率）	評価額 × 2／3（特例率）

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）をいいます。

その他の住宅用地……小規模住宅用地以外の住宅用地をいいます。たとえば，300 ㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば，200 ㎡分が小規模住宅用地で，残りの 100 ㎡分がその他の住宅用地となります。

※　軽減される限度は家屋の床面積の 10 倍までです。店舗などを併用している併用住宅は，居住部分の床面積の 10 倍までです。

家屋に対する課税

■評価のしくみ

固定資産評価基準によって，再建築価格を基準に評価します。

● 新築家屋の評価

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。

● 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

評価額は，上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが，再建築価格は，建築物価の変動分を考慮します。なお仮に，評価額が前年度の価額を超える場合でも，決定価額は引き上げられることなく，通常，前年度の価額に据え置かれます。
（なお，増改築または損壊等がある家屋については，これらを考慮して再評価されます。）

■ 新築住宅に対する減額措置

1　新築住宅に対する減額措置

新築された住宅については，その住宅にかかる固定資産税額が新築後一定期間 **2 分の 1** に減額されます。（所得税の住宅借入金控除ではありません。）

● 適用対象は，次の要件を満たす住宅です。

○ **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 以上のものに限られます。）
○ 床面積要件…50 ㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては 40 ㎡）以上 280 ㎡以下であること。

● 減額される範囲

減額の対象となるのは，新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり，併用住宅における店舗部分，事務所部分などは減額対象となりません。なお，住居として用いられている部分の床面積が 120 ㎡までのものはその全額が減額対象に，120 ㎡を超えるものは 120 ㎡分に相当する部分が減額対象となります。

● 減額される期間

減額措置が適用される期間は，次のように決められています。

一般の住宅（下記以外の住宅）……**新築後 3 年度分**
（３階建て以上の中高層耐火住宅等は **5 年度分**）
長期優良住宅……**新築後 5 年度分**
（３階建て以上の中高層耐火住宅等は **7 年度分**）

※ 長期優良住宅の減額に関しては，「長期優良住宅認定通知書」の写しを役場に提出することが条件となります。また，上記の期間を過ぎると本来の税額が課税されます。

２　住宅の耐震改修に伴う固定資産税減額措置

次の要件にあてはまる耐震改修が行われた場合，固定資産税の減額措置が受けられます。（都市計画税は減額対象になりません。）

（１）減額措置適用要件

●昭和 57 年１月１日以前に建築された専用住宅・併用住宅・共同住宅であること。
●令和８年３月 31 日までに現行の耐震基準（昭和 56 年６月１日施行）に適合する耐震改修を行った住宅であること。
●耐震改修に要した費用の額が１戸あたり 50 万円を超えていること。
※　耐震改修に直接関係のない壁の張り替えなどに要した費用は含みません。
●床面積が 50 ㎡以上２８０㎡以下であること。（長期優良住宅の場合）

（２）減額される範囲

●改修工事が完了した年の翌年度１年分に限り，固定資産税額の２分の１が減額されます。
※長期優良住宅については３分の２
●1 戸当たり 120 ㎡相当分を限度とします。

（４）工事完了対象期間

令和８年３月 31 日までに完了した耐震改修工事

（５）減額を受けるための手続き

「住宅耐震改修に係る固定資産税減額申告書」に必要事項を記入して，次の書類を添付の上，耐震改修工事完了後３ヶ月以内に税務課まで提出してください。３ヶ月以上経過した後に申告書を提出される場合は，申告書の備考欄にその理由を記載してください。

※申告書は，税務課に備えてあるほか利根町ホームページからダウンロードができます。

【添付書類】
１　耐震基準に適合した改修工事であることを証明する書類（増改築等工事証明書等）
２　耐震改修工事の領収書（耐震改修工事費用が確認できるもの。）
３　長期優良住宅認定通知書の写し（認定長期優良住宅である場合）

３　住宅のバリアフリー改修工事に伴う固定資産税減額措置

次の要件にあてはまるバリアフリー改修工事が行われた場合，固定資産税の減額措置が受けられます。（都市計画税は減額対象になりません。）

（１）減額措置適用要件

●新築から 10 年以上経過した住宅であること。（賃貸住宅は除く）
●居住用部分が全体の２分の１以上であること。
●改修後の床面積が 50 ㎡以上２８０㎡以下であること。
●補助金等を除く自己負担が５０万円を超えていること。
●当該該当家屋がバリアフリー改修工事をした住宅にかかる固定資産税の減額を受けたことがないこと。

（２）次のいずれかに該当する方が，当該家屋に居住されていること。

●65 歳以上の方（改修工事が完了した翌年の１月１日現在）
●障害者手帳をお持ちの方
●要介護認定又は要支援認定を受けている方

（３）対象となるバリアフリー工事

廊下の拡幅，階段の勾配の緩和，浴室の改良，便所の改良，手すりの取り付け，床の段差の解消，戸の改良，床表面の滑り止め化

（４）減額される範囲

●改修工事が完了した翌年度１年間に限り，固定資産税額の３分の１が減額されます。

●1 戸あたり 100 ㎡相当分を限度とします。

●住宅耐震改修工事に伴う固定資産税の減額措置，新築住宅に伴う固定資産税の減額措置を受けている方は除かれます。

（５）工事完了対象期間

令和８年３月 31 日までに工事が完了したバリアフリー改修工事

（６）減額を受けるための手続き

「住宅のバリアフリー改修工事に伴う固定資産税減額申告書」に必要事項を記入して，次の書類を添付の上，改修工事完了後３ヶ月以内に税務課まで提出してください。３ヶ月以上経過した後に申告書を提出される場合は，申告書の備考欄にその理由を記載してください。

※申告書は，税務課に備えてあるほか利根町ホームページからダウンロードができます。

【添付書類】

１　納税義務者の住民票の写し（利根町に住民登録がある人は不要）

２　改修工事明細書（当該改修工事の内容及び費用の確認が出来るもの）

３　領収書（改修工事費用を支払ったことを確認することが出来るもの）

４　補助金等の内容を確認できる書類（補助金等を受けてる場合のみ）

５　その他　・障害者手帳をお持ちの方　⇒　障害者手帳等の写し

・要介護，要支援認定を受けている方　⇒　介護保険の被保険者証の写し

４　省エネ改修工事に伴う固定資産税の減額措置

次の要件等を満たす省エネ改修工事を行った場合，固定資産税の減額措置が受けられます。（都市計画税は減額対象になりません。）

（１）減額措置適用要件

●平成２６年４月１日以前に建築された住宅であること。（賃貸住宅は除く）

●併用住宅の場合は居住用部分が住宅全体の２分の１以上であること。

●改修後の床面積が 50 ㎡以上２８０㎡以下であること。

●現行の省エネ基準を満たす改修工事であること。

●以下のどちらかの金額要件を満たすこと

- 断熱改修に係る工事費が６０万円超えるもの。
- 断熱改修に係る工事費が 50 万円超であって，太陽光発電装置，高効率空調機，高効率給湯器，太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて 60 万円超えるもの。

（２）対象となる省エネ改修工事（外気などと接するものの工事）

●窓の断熱性を高める改修工事（二重サッシ化，複層ガラス化など）（必須）

●天井の断熱性を高める改修工事（任意）

●壁の断熱性を高める改修工事（任意）

●床の断熱性を高める改修工事（任意）

（３）減額される範囲

●断熱改修工事が完了した翌年度１年分に限り，固定資産税の３分の１が減額されます。
※長期優良住宅については３分の２

●１戸あたり 120 ㎡分を限度とします。

●住宅耐震改修工事に伴う固定資産税の減額措置を受けている方は除かれます。
ただし，バリアフリー改修工事による減額との同時適用は可能です。
認定長期優良住宅の場合は，耐震改修工事による減額及びバリアフリー改修工事による減額について，いずれも同時適用はできません。

（４）工事完了対象期間

令和８年３月 31 日までに完了した断熱改修工事

（５）減額を受けるための手続き

「熱損失防止改修等住宅に係る固定資産税減額申告書」に必要事項を記入して，次の書類を添付の上，改修工事完了後３ヶ月以内に税務課まで提出してください。３ヶ月以上経過した後に申告書を提出される場合は，申告書の備考欄にその理由を記載してください。

※申告書は，税務課に備えてあるほか利根町ホームページからダウンロードができます。

添付書類

１　増改築等工事証明書
建築士，指定確認検査機関，登録住宅性能評価機関，住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する省エネ改修工事に該当することの証明です。

２　納税義務者の住民票
利根町に住民登録がある方は必要ありません。

３　長期優良住宅認定通知書の写し（認定長期優良住宅である場合）

４　補助金の内容を確認できる書類（補助金を受けている場合）

こんなときは…

建物を取り壊したとき

建物を取り壊したときには，必ず税務課資産税係まで届け出てください。

届け出が無いと，既に無くなった建物にも課税されますので，忘れずに届け出をしてください。

土地・家屋の所有者が死亡したとき

土地・家屋の所有者の方が死亡したときは，相続人が納税義務を引き継ぎます。

所有者の登記名義変更は法務局での手続きとなりますが，その手続きがお済みでない場合は，相続人の中から代表者を決めていただき，『納税者変更届出書』を税務課資産税係へ提出いただきます。その届け出に基づき，代表者に納税通知書などを送付いたします。

建物を取り壊したときは，

届け出をお願いします。

固定資産税

償却資産に対する課税

■償 却 資 産 と は

会社や個人で工場や商店などを経営している人が，その事業のために用いることができる機械・器具・備品等をいいます。

■償却資産の申告

償却資産の所有者は，毎年１月１日現在所有している償却資産について，１月31日までに償却資産の所在地の市町村長に申告することになっています。

■申 告 が 必 要 な 資 産

工場や店舗などで使用している次のような事業用資産が申告の対象となります。

１．構築物（舗装路面，門塀，ネオン塔，給排水設備その他土地に定着する土木設備など）
２．機械及び装置（建設機械，印刷機械，太陽光発電設備など）
３．船舶
４．航空機
５．車両及び運搬具(自転車，フォークリフト，大型特殊自動車など)
６．工具，器具及び備品（医療機器，冷暖房機器，自動販売機，机，いす，ロッカー，パソコン，テレビ，看板，各種工具など）

■申告が必要のない資産

次の資産は申告の対象となりません。

１．耐用年数が１年未満の資産
２．取得価格が10万円未満の資産で，法人税法等の規定により一時に損金算入されたもの（少額償却資産）
３．取得価格が20万円未満の資産で，法人税法等の規定により３年以内に一括して均等償却するもの（一括償却資産）
４．自動車税及び軽自動車税の対象となるもの
※　２・３の場合でも，個別の資産ごとの耐用年数により，通常の減価償却を行っているものは，申告の対象となります。

■償却資産の評価

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）** ただし，算式により求めた額が（取得価額×5／100）よりも小さい場合は，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×5／100）により求めた額を価格とします。

Q 家屋の評価額が下がらないのは

家屋が年々古くなっていくのに，評価額が下がらないのはなぜですか。

A 固定資産税における家屋の評価額は，不動産の買入価格や建築工事費ではなく，総務大臣の定める固定資産評価基準によって算出しています。

家屋の評価替えは，「建築物価の変動（再建築費評点補正率）」と「家屋の建築後の経過年数に応じた減価（経年減点補正率）」を考慮して全国一律に３年に一度行います。

評価替えでは建築物価の変動を考慮するため，再建築費評点補正率の上昇割合によっては，計算上，今までより評価額が上がることも考えられます。

しかしながら，家屋は一般的に減耗資産であって，前年度の評価額を上回ることは望ましくないという考えから，計算上評価額が前年度を上回る場合であっても，前年度の評価額を据え置く措置をとっています。

経年減点補正率は，構造及び用途等の区分に応じて，下限（最終残価率）が 20/100 として設定されています。したがって，家屋が古くなったとしても，家屋の評価額がゼロになることはありません。

Q 固定資産税が急に高くなったのですが

わたしは，令和２年９月に住宅を新築しましたが，令和６年度分から固定資産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，一定の要件にあたるときは，新たに固定資産税が課税されることとなった年度から３年度分に限り，税額が２分の１（床面積 120 ㎡まで）に減額されます。

あなたの場合も，令和３年度・４年度・５年度分については税額が２分の１に減額されていましたが，減額適用期間が終了したことにより，令和５年度分より本来の税額になったためです。

ただし，所管行政庁の認定を受けた長期優良住宅については，新たに固定資産税が課税されることとなった年度から５年度分に限り，税額が２分の１に減額されます。

Q ２世帯住宅なのですが住宅用地の特例は

住宅戸数が２戸の，いわゆる２世帯住宅に住んでいます。敷地面積は 700 ㎡で家屋の床面積は 220 ㎡です。住宅用地の特例措置はどのようになりますか。

A 家屋が，専用住宅（もっぱら人の居住の用に供する家）であれば，その床面積の 10 倍（220 ㎡×10）までを限度として住宅用地とされるので，この場合は 700 ㎡全部が住宅用地となります。また，住宅用地の面積が 200 ㎡を超え，住居戸数が２戸ですので，400 ㎡分（200 ㎡×2）が小規模住宅用地となり課税標準額を６分の１に軽減し，残りの 300 ㎡分（700 ㎡分－400 ㎡）がその他の住宅用地として，課税標準額が３分の１に軽減されます

都市計画税

都市計画税とは…

都市計画税は，下水道，道路，公園などの都市施設の整備（都市計画事業）や土地区画整理事業などの費用にあてるために負担していただく税金です。（目的税）

■都市計画税を納める人（納税義務者）

毎年１月１日（賦課期日）現在において，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を所有している人が納税義務者となります。

■税額の算定

税　額	＝	課税標準額	×	税率（0.2%）

《課税標準額》

原則として固定資産課税台帳に登録された評価額です。

※　詳しくは 13 ページを参照してください。

① 土地については，固定資産税と同じように住宅用地の特例措置が適用されます。

※　詳しくは 15 ページを参照してください。

② 家屋については評価額＝課税標準額です。都市計画税の軽減や特例措置はありません。

《免　税　点》

固定資産税が免税点未満のものは，都市計画税もかかりません。

■納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただいております。