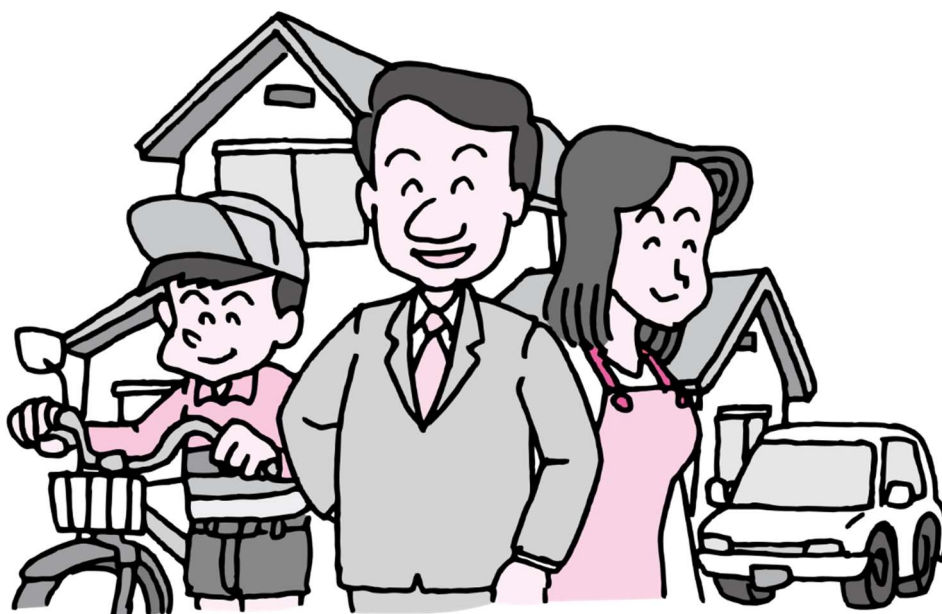


## 固定資産税・都市計画税

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在で市内に土地・家屋・償却資産を所有している人にこれらの固定資産の価格に応じてかかる税金です。

また、都市計画税は、総合的な街づくりを目的として行う都市計画事業や、土地区画整理事業に要する費用の一部を負担していただくために設けられた目的税で、毎年1月1日現在で市内の市街化区域内に土地・家屋を所有している人にかかる税金で固定資産税とあわせて納めていただきます。



### Q&A 家屋の固定資産税の額が下がらないのは？

Q 家屋は年々古くなっていくのに家屋の固定資産税の額が下がらないのはなぜでしょうか。

A 家屋の評価は、評価の対象となった家屋と全く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こととした場合に必要とされる建築費（これを再建築価格といいます。）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率（これを経年減点補正率といいます。）等に乗じて評価額を求めることとされています。したがって、評価替えの年度から次の評価替えの年度までの間の再建築価格の基礎となる建築費の変動率が経年減点補正率という減価率を上回る場合は評価額が上がることになり、反対に、下回る場合は、評価額が下がることになります。

つまり、家屋は、建築費の上昇が激しい場合には、見かけは古くなくてもその価値（価格）が減少せず、かえって上昇することがあります。

しかし、固定資産税においては、評価替えによる評価額が評価替え前の価

格を上回る場合には、現実の税負担を考慮して原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。

そのため、古い家屋の固定資産税は必ず年々下がるということにはなりません。

## Q&A 年度途中で土地の売買をした場合は？

Q わたしは、令和7年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和8年3月には買主への所有権移転登記を済ませました。令和8年度の固定資産税は誰に課税されますか。

A 令和8年度の固定資産税は、あなたに課税されます。地方税法の規定により土地については、賦課期日（毎年1月1日）現在、土地登記簿に所有者として登記されている人に対し当該年度分の固定資産税を課税することと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する場合の月数計算の始期（例えば、1月1日又は、4月1日等）について固定資産税は、年税であるため特に定められているものではありません。（家屋の売買があった場合も同様の取り扱いとなります。）



## Q&A 土地の価格が下落しているのに税額が上昇するのはなぜ？

Q 土地の価格が下落しているのに税額が上昇するのはなぜでしょうか。

A 地域や土地によって評価額に対する税負担に格差があるのは、税負担の公平の観点から問題があることから、平成9年度以降、負担水準（評価額に対する課税標準額の割合）の均衡化を重視することを基本的な考え方とした調整措置が講じられてきましたが、平成18年度以降もこれを一層促進する措置が講じられています。

具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き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すべ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。

このように、現在は税負担の公平を図るために、そのばらつきを是正している過程にあることから、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合、つまり地価が下落していながら税額が上がるという場合も生じているところです。

## Q&A 急に固定資産税が高くなったのですが？

Q わたしは、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 新築住宅に対して3年間の固定資産税の減額制度が設けられており、一定の要件にあたる時は、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年度分にかぎり、延床面積の120㎡相当分の税額が2分の1に減額されます。したがって、あなたの場合は、令和5～7年度分については税額が2分の1に減額されていたわけです。

なお、3階建以上の中高層耐火建築物については、一定の要件にあたる時は、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年度分にかぎり、税額が2分の1に減額されます。

### 固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産の価格（評価額）に関して不服を有する納税者は、縦覧期間の初日から納税通知書の交付を受けた日後3か月まで、固定資産評価審査委員会に不服の審査を申し出ることができます。