

令和6年度 固定資産税のあらまし

1 固定資産税・都市計画税とは

- 固定資産税は、各年の1月1日に固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している方に、その資産の価格に応じて納めていただく税金です。また、固定資産税は、市税収入の約4割を占め、市民税とともに快適で住みよいまちづくりのための重要な財源となっています。
- 都市計画税は、道路や公園などの都市基盤の整備に要する費用に充てるための目的税として、市街化区域内にある土地や家屋を所有している方に、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

2 税額はどのようにして決まります

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。

評価額の決定

- 土地と家屋については、適正で公平な課税を行うために、国で定める「固定資産評価基準」に基づいて、基準年度（3年ごと）にその価格の見直しを行っています。これを「評価替え」といいます。令和6年度は基準年度にあたります。基準年度後の2年間は原則として価格を据え置きますが、新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、土地の地目に変更があったもの、家屋の改築があったものなど、基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに評価を行い、価格を決定することとしています。償却資産については、所有者からの申告に基づいて毎年評価しています。
- 土地（宅地）の評価額については、令和5年1月1日（基準年度の価格調査基準日）時点の地価公示価格の7割を目途に価格を決定していますが、以降に地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でない土地の評価額については、令和5年7月1日までの下落状況をもとに価格を修正しています。

課税標準額の算定

- 土地
原則として固定資産税の評価額が課税標準額となりますが、住宅用地のように軽減を受ける土地や、税負担の調整を行っている土地があるため、土地の課税標準額は評価額よりも低く算定される場合があります。（詳しくは、次のページの計算方法をご覧ください。）
- 家屋
評価額を課税標準額としています。

② 課税標準額×税率＝税額 となります。

固定資産税率……1.4% 都市計税率……0.3%

③ 税額等を記載した納税通知書を納税者あてに送付します。

- 免税点未満や非課税の固定資産
免税点未満※や非課税の固定資産は、納税通知書に同封している課税資産明細書に記載しておりません。それらについては、固定資産課税台帳（名寄帳）の閲覧で確認できます。
※ 免税点未満とは、それぞれの課税標準額の合計が、土地で30万円未満、家屋で20万円未満、償却資産で150万円未満のことをいいます。免税点未満の場合、固定資産税は課税されません。
- 共有名義の場合
固定資産を複数の方で共有されている場合は、共有者全員が納税義務者（連帯納税義務者といえます。）になりますので、共有代表者以外の方にも課税内容を確認していただくために、納税通知書を送付しています。
なお、振替口座のご案内や納付書は共有代表者の方に送付しています。

③償却資産の税額の計算方法

取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少（定率法による減価償却）を考慮して評価します。償却資産は、原則として評価額が課税標準額になります。課税標準額の特例が適用される場合は、該当資産の評価額に特例率を乗じたものが課税標準額となります。

$$\text{令和6年度の税額 (百円未満切捨)} = \text{令和6年度の課税標準額の合計 (千円未満切捨)} \times \text{税率 (固定資産税率1.4\%)}$$

償却資産の申告について

個人、法人を問わず事業の用に供することができる償却資産（構築物、機械・装置、車両（自動車税・軽自動車税の対象となるものを除く）、工具・備品など）を所有されている方は、地方税法第383条の規定により、毎年1月1日現在の状況を1月31日までに申告していただくことになっています。

3 固定資産税 Q & A

Q1 所有していた不動産を売却しましたが誰が納税義務者になりますか？

A 地方税法の規定により、土地と家屋の固定資産税は、賦課期日（毎年1月1日）現在、登記簿等に所有者として登記されている方に課税されます。このため、年の途中で売買がなされても納税義務者は変更されません。なお、売買契約等で固定資産税を日割り精算で行う商習慣がありますが、地方税法上の規定に基づくものではなく、あくまで当事者間の合意に基づいて行われるものです。

Q2 昨年、建設業を営んでいる知人に依頼して、かなり安くマイホームを建てることができました。しかし、市で決定された評価額は、実際に支払った金額と比べて高いものとなっています。なぜでしょう？

A 固定資産税における家屋の評価では、個人的な取得事情にかかわらず、「同じ家屋を建てた場合にその評価額が同じになるように」という基本的な考え方があります。そのため、総務大臣が定めた全国一律の「固定資産評価基準」によって評価額を求めるものとされています。具体的には、屋根・柱・壁・床・基礎などに使われている材料の種類や程度に応じて評価額を求めます。このように、家屋の評価額は、家屋の建築に必要な資材費や労務費などの建築費用のすべてを固定資産評価基準に基づいて求めることとなりますので、実際にかかった建築費や購入金額などとの関連はありません。

Q3 令和2年9月に一戸建住宅を新築しましたが、令和6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、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（3階建以上の中高層耐火住宅等については、5年度分）に限り、1戸当たり120㎡分まで税額が2分の1に減額されます。令和6年度に税額が高くなったのは、令和3・4・5年度分については税額が2分の1に減額されていたところ、この減額適用期間が終了し、本来の税額に戻ったことによるものです。

4 お問い合わせ

固定資産税・都市計画税の税額の計算方法などについてのお問い合わせ先は、次のとおりです。



担 当 課	資産の種類	電 話 番 号
富山市財務部資産税課 (市役所東館2階)	土 地	076-443-2034
	家 屋	076-443-2035 076-443-2036
	償却資産	076-443-2037

①土地の課税標準額の計算方法

土地に対する軽減や負担調整措置

【住宅用地に対する軽減】

専用住宅（建物全部が居住用のもの）や、併用住宅（建物の4分の1以上が居住用のもの）の敷地については、敷地面積の大きさに応じた軽減率を乗じて、税負担を低く抑えています。

住宅用地の軽減率

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸の場合200㎡までの部分)	評価額の 1/6	評価額の 1/3
その他住宅用地 (住宅1戸の場合200㎡を超える部分)	評価額の 1/3	評価額の 2/3

【課税標準額の上限】

- (ア) 住宅用地（専用住宅や4分の1以上が居住用である併用住宅の敷地）…………… 評価額に上記の軽減率を乗じた額
 (イ) 非住宅用地（建物が建っていない宅地や住宅以外の建物が建っている宅地）… 評価額の70%
 (ウ) 市街化区域農地の固定資産税（都市計画税）…………… 評価額の1/3（評価額の2/3）
 (エ) 上記以外…………… 評価額

【税負担の調整】

地域単位や個々の土地ごとに生じている税負担の格差（同じ評価額の土地でも、税額が異なる状況）をなくすことで公平に税を負担していただくために、平成9年度以降、負担の水準を均衡化させるための調整を行っています。

具体的には、評価額（または課税標準額の上限）に対する前年度の課税標準額の割合を計算し、前年度課税標準額が①評価額または課税標準額の上限を超える場合はその額まで引き下げ、②一定の割合以上の水準にある場合は昨年度の額を据え置き（商業地等（非住宅用地等）のみ）、③低い水準にある土地については、前年度の課税標準額に今年度の評価額の5%を加えることにより不均衡な負担の割合を調整します。

【計算の方法】（固定資産税の場合）

前年度の課税標準額が今年度の評価額の何%となっているか負担の割合（負担水準）を計算します。

(ア) 住宅用地の場合、小規模住宅用地分と、その他住宅用地分を別々に計算します。

小規模住宅用地の場合は、
 $\frac{\text{令和5年度の「小規模住宅用地分の課税標準額」}}{\text{令和6年度の「小規模住宅用地分の評価額」}} \times 100 = \text{A}\%$

その他住宅用地の場合は、
 $\frac{\text{令和5年度の「その他住宅用地分の課税標準額」}}{\text{令和6年度の「その他住宅用地分の評価額」}} \times 1/3 \times 100 = \text{A}\%$

(イ) 商業地等（非住宅用地等）の場合は、
 $\frac{\text{令和5年度の課税標準額}}{\text{令和6年度の評価額}} \times 100 = \text{非住宅用地}\text{B}\%、\text{一般農地}\text{C}\%$



(ウ) 市街化区域農地の場合は、
 $\frac{\text{令和5年度の課税標準額}}{\text{令和6年度の評価額}} \times 1/3 \times 100 = \text{C}\%$

負担の割合に応じて、下表のとおり課税標準額が決まります。（納税通知書に添付してある「課税資産明細書」には、この計算結果を表示しています。）

《住宅用地の場合》

負担の割合A	今年の課税標準額
100%を超える住宅用地	(令和6年度の評価額×軽減率)の額まで引き下げ
100%以下の住宅用地	令和5年度の課税標準額+令和6年度の評価額×軽減率×5%(計算の結果、100%を上回る場合は100%の額とし、20%を下回る場合は20%の額とします。)

《商業地等(非住宅用地等)の場合》

負担の割合B	今年の課税標準額
70%を超える非住宅用地	(令和6年度の評価額×70%)の額まで引き下げ
60%~70%の非住宅用地	令和5年度の課税標準額に据え置き
60%未満の非住宅用地	令和5年度の課税標準額+令和6年度の評価額×5%(計算の結果、60%を上回る場合は60%の額とし、20%を下回る場合は20%の額とします。)

《市街化区域農地、一般農地の場合》

負担の割合C	今年の課税標準額
100%を超える農地	(令和6年度の評価額×軽減率)の額まで引き下げ
90%~100%	令和5年度の課税標準額×1.025
80%~90%	令和5年度の課税標準額×1.05
70%~80%	令和5年度の課税標準額×1.075
70%未満	令和5年度の課税標準額×1.10

②家屋の課税標準額の計算方法

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

(課税標準額)

同一の家屋を、評価の時点において新築する場合に必要な建築費

経過年数や積層による減点補正率など

新築の住宅に対する減額措置

令和8年3月31日までに新築された住宅については、次の要件を満たすとき一定期間の固定資産税が2分の1減額されます。

- 床面積要件… 住宅部分の床面積が50㎡以上（一戸建以外の賃貸住宅にあっては40㎡以上）280㎡以下（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。）
※ 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+持分が按分した共有部分の床面積」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判定します。
- 減額される範囲… 新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられる部分（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（1戸当たり120㎡分までが限度です。）。
- 減額される期間… ① 一般住宅（②以外の住宅）…新築後3年度分
 ② 3階建以上の中高層耐火住宅等…新築後5年度分

新築の認定長期優良住宅に対する減額措置

令和8年3月31日までに新築された、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する「認定長期優良住宅」について、新築から5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅については7年度分）固定資産税が2分の1減額されます（1戸当たり120㎡分までが限度です。）。床面積要件、減額される範囲については、新築の住宅に対する減額措置と同じです。

住宅の耐震改修に伴う減額措置

昭和57年1月1日以前から存していた一定の住宅について、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるための改修工事（工事費が50万円超のもの）を行った場合において、固定資産税が一定期間、2分の1（長期優良住宅に該当する場合は3分の2）減額されます。

- 減額される範囲… 1戸当たり120㎡までを限度に減額されます。
- 減額される期間… 平成25年1月1日から令和8年3月31日までの改修…工事完了の翌年度分
※ 「通行障害既存耐震不適格建築物」を改正耐震改修促進法の施行の日（平成25年11月25日）から令和8年3月31日までに改修した場合は、翌年度から2年度分
- 減額を受けるための手続き
… 現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書を添付し、工事完了後、3箇月以内に申告してください。
- ※ 証明書の発行主体… 富山市建築指導課、建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

高齢者等が居住している住宅（新築後10年以上を経過しているもの）に対して、平成28年4月1日から令和8年3月31日までに、一定のバリアフリー改修（工事費の自己負担額が50万円超。改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下）が行われた場合、翌年度の固定資産税が3分の1減額されます（1戸当たり100㎡分までが限度です。）。

住宅の省エネ改修に伴う減額措置

平成26年4月1日以前から存していた一定の住宅（改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下）について、令和4年4月1日から令和8年3月31日までに、窓の断熱改修工事を含む省エネ改修（断熱改修に係る工事費の自己負担額が60万円超、又は断熱改修に係る工事費が50万円超であって、太陽光発電装置等の工事費と合わせて60万円超）を行った場合において、翌年度の固定資産税が3分の1（長期優良住宅に該当する場合は3分の2）減額されます（1戸当たり120㎡分までが限度です。）。
(注) 他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修と省エネ改修を同時に行った場合は、それぞれ減額されます。また、減額措置の適用は1戸当たり1回限りです。

新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に対する減額措置

平成31年4月1日から令和7年3月31日までに新築されたサービス付き高齢者向け賃貸住宅については、次の要件を満たすとき5年度分の固定資産税が3分の2減額されます。

- 床面積要件… 1戸当たり30㎡以上160㎡以下（共用部分を含む。)
- 戸数… 10戸以上
- 構造… 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること等

※ 各減額措置に関する要件、手続き等詳細については、事前にお問い合わせください。