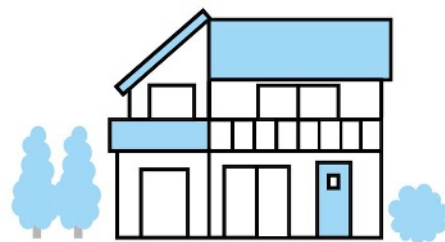


固定資産税

固定資産税は、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。)の所有者に対し、その固定資産の価格(適正な時価)に応じて課される税です。



■納税義務者

固定資産税の納税義務者は、毎年1月1日(賦課期日)現在の固定資産の所有者です。

具体的には、次に掲げる登記簿などに所有者として登記又は登録されている方です。

土地 …… 登記簿又は土地補充課税台帳

家屋 …… 登記簿又は家屋補充課税台帳

償却資産 …… 償却資産課税台帳

※ ただし、所有者として登記又は登録されている方が、賦課期日前に死亡している場合などには、賦課期日現在、その固定資産を現に所有している方(相続人など)が納税義務者となります。

■課税の対象となる資産

土地 …… 田、畑、宅地、山林、雑種地などの土地

家屋 …… 住宅、店舗、工場、倉庫、事務所などの建物

償却資産 …… 土地・家屋以外の事業の用に供する資産で、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品など

・パソコンを家庭用として使用している場合には課税の対象となりませんが、事業用として使用している場合は償却資産として課税の対象となります。

・自動車・原動機付自転車のように自動車税・軽自動車税の課税の対象となるものは、償却資産の範囲から除かれます。

■税額の算出

固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格をもとに課税標準額を算定

固定資産は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき評価し、適正な時価により価格を決定します。

土地・家屋については、原則として3年に一度の基準年度に評価替えを行い、第二年度及び第三年度は新たな評価は行わず、基準年度の価格を据え置き、その価格で決定します(令和8年度は第三年度にあたります。)

ただし、基準年度以外の年度において、土地の地目変換・分合筆、家屋の増改築などがあった場合は評価替えを行い、改めて価格を決定します。

また、地価が下落し、価格を据え置くことが適当でないと認められる地域の土地については、第二年度又は第三年度においても、基準年度の価格にその下落状況を反映させる修正を加えて、評価の適正化・均衡化を図ります。

償却資産については、毎年所有者の申告に基づき評価し、価格を決定します。

原則として価格が課税標準額となりますが、土地における負担調整措置や住宅用地などに対する課税標準の特例が適用される場合は、それらの適用後の額が課税標準額となります。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%) = \text{税額}$$

免税点 …… 同一区内に所有する固定資産の課税標準額の合計がそれぞれ次の額に満たない場合、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

※ 令和9年度分以降、家屋は30万円、償却資産は180万円に引き上げられます。

※ 土地・家屋の納税通知書には「課税明細書」を添付していますので、資産ごとの課税内容を確認することができます。

■土地に対する課税

●評価のしくみ

- ・土地は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として、その年の1月1日（賦課期日）現在の状況による地目（田、畑、宅地、山林、雑種地など）に応じて、地目別に定められた評価方法により評価します。
- ・地積は、原則として登記簿に登録されている地積によります。

●地目別の評価方法

【宅地の評価方法】

用途や街路の状況、宅地の利用上の便などからみて状況が類似する地域ごとに区分



主要な街路及び標準宅地（位置、形状などが標準的なもの）の選定



主要な街路の路線価の付設

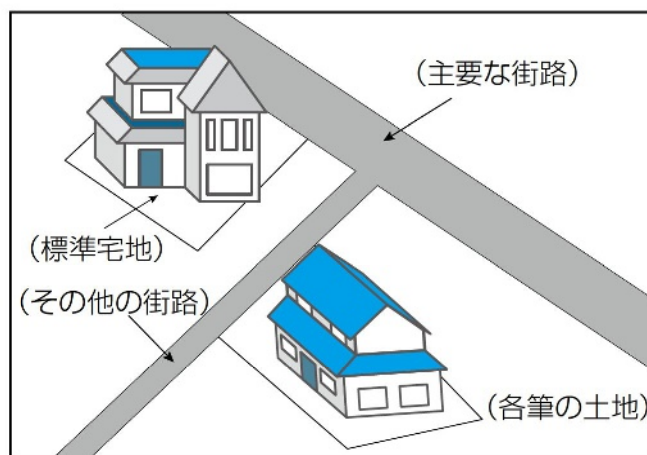


その他の街路の路線価の付設
(主要な街路との状況の違いを総合的に考慮して付設します。)



各筆の評価

(路線価を基礎として、画地の奥行、間口などの状況を考慮し、画地計算を行って評価します。)



地価公示価格、県地価調査価格及び鑑定評価価格の7割を目途とします。

【農地、山林の評価方法】

原則として、状況の類似する地区ごとに標準地を選定し、その標準地の価格に比準して評価します。ただし、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などについては、状況が類似する宅地の評価額を基準とし、造成費に相当する額を控除して評価します。

【雑種地等の評価方法】

土地の位置、利用状況などに応じて分類し、付近の土地の評価額に比準して評価します。

●固定資産税路線価等の公開

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を公開しています。また、標準宅地等の所在についても公開しています。

【公開場所】

市税事務所資産税課・市税分室資産税担当

また、川崎市ホームページ「ガイドマップかわさき」

(<https://kawasaki.geocloud.jp/webgis/?p=1>) でも公開しています。

【路線価】

路線価とは、街路に付設された価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価格をいいます。

【標準宅地】

標準宅地とは、市内の地域ごとに、その主要な街路に接した標準的な宅地をいいます。

この主要な街路の路線価は、標準宅地の地価公示価格、県地価調査価格及び鑑定評価価格をもとにして求め、その他の街路の路線価は、主要な街路の路線価をもとにして街路の幅員や駅からの距離などに応じて求めます。

●住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地(人の居住の用に供する家屋の敷地)は、課税標準の特例措置が設けられています。

区 分	特 例 率
小規模住宅用地（住宅用地のうち住宅1戸あたり200㎡以下の部分）	価格の1／6
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）	価格の1／3

【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、家屋の敷地面積に右の表の住宅用地の率を乗じて求めます(ただし、対象となる土地の面積が家屋の延床面積の10倍を超える場合は、10倍の面積に住宅用地の率を乗じて得た面積)。

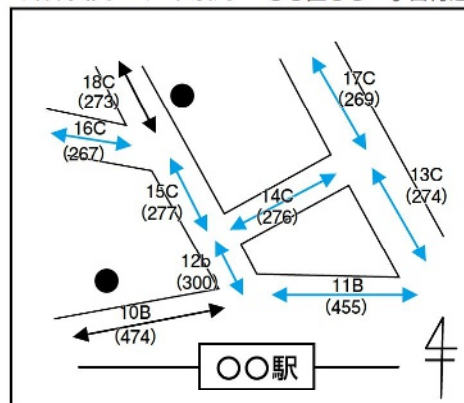
家 屋 ^{*1}		居住部分の割合 ^{*2}	住宅用地の率
専用住宅		全 部	1.0
併用住宅	4 階建て以下	1／4 以上 1／2 未満	0.5
		1／2 以上	1.0
	5 階建て以上	1／4 以上 1／2 未満	0.5
		1／2 以上 3／4 未満	0.75
		3／4 以上	1.0

*1 「専用住宅」とは、専ら人の居住の用に供する家屋をいい、共同住宅・寄宿舍なども含みます。

「併用住宅」とは、その一部を人の居住の用に供する家屋をいいます。

*2 「居住部分の割合」とは、家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合をいいます。

路線価の公開例 ○○区○○2丁目付近



用途地区区分
B 普通商業地区
b 併用住宅地区
C 普通住宅地区

● 標準宅地位置
→ 主要な街路
→ その他の街路
(数字)は路線価
(単位: 千円)

(例)
路線番号 → 10B
↑
路線価 (474)
↑
用途地区区分

●被災住宅用地に対する特例

住宅が災害により滅失・損壊した場合で、やむを得ない事情により住宅用地として使用できないものと認められる土地は、災害の発生後2年度分（避難指示期間が震災などの発生した年の翌年以降に及んだ場合は、避難指示解除後3年度分。被災市街地復興推進地域が定められた場合は、災害の発生後4年度分）を限度として住宅用地の特例が適用されます。

●住宅用地の申告について

次のような場合、土地を所有している方は、申告が必要です。

- ・住宅を新築し、その敷地が新たに住宅用地になった場合
- ・住宅を取り壊し、その敷地が住宅用地でなくなった場合
- ・事務所・店舗などを住宅に改築し、その敷地が住宅用地になった場合
- ・住宅を事務所・店舗などに改築し、その敷地が住宅用地でなくなった場合
- ・住宅の一部の用途を変更し、居住部分の割合が変わった場合
- ・1月1日現在、住宅を建替え中の場合

申告期限…申告が必要となる事由が生じた年の翌年の1月31日まで

申告先…土地の所在する区を担当する市税事務所資産税課土地係・市税分室資産税土地担当

●市街化区域農地に対する課税標準の特例

市街化区域農地（生産緑地地区の指定を受けたものなどを除く。）は、課税標準の特例措置（特例率：価格の3分の1）が設けられています。

●税負担の調整措置

土地の税負担については、負担水準の均衡化を重視することを基本とし、次のような調整措置がとられています（負担調整措置といいます。）。

$$\text{負担水準}^{*1} = \frac{\text{令和7年度の課税標準額}}{\text{令和8年度の価格}(\times \text{特例率})}$$

*1 「負担水準」とは、新価格に対する前年度課税標準額の割合のことです。

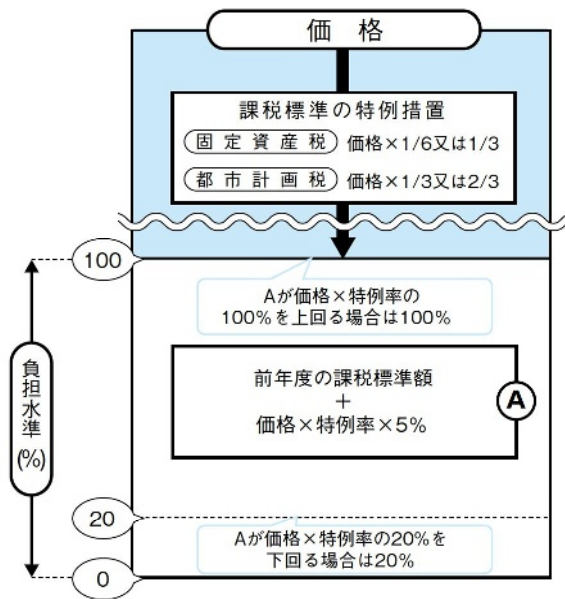
1. 住宅用地・市街化区域農地

負担水準	負担調整措置
100%以上	令和8年度価格×住宅用地(市街化区域農地)特例率まで課税標準額を引下げ
100%未満	令和7年度課税標準額 + 令和8年度価格×住宅用地(市街化区域農地)特例率×5% ただし、この額が令和8年度価格×住宅用地(市街化区域農地)特例率の100%を上回る場合は100%相当額、20%を下回る場合は20%相当額とする。

2. 商業地等(住宅用地・市街化区域農地以外の宅地評価土地)

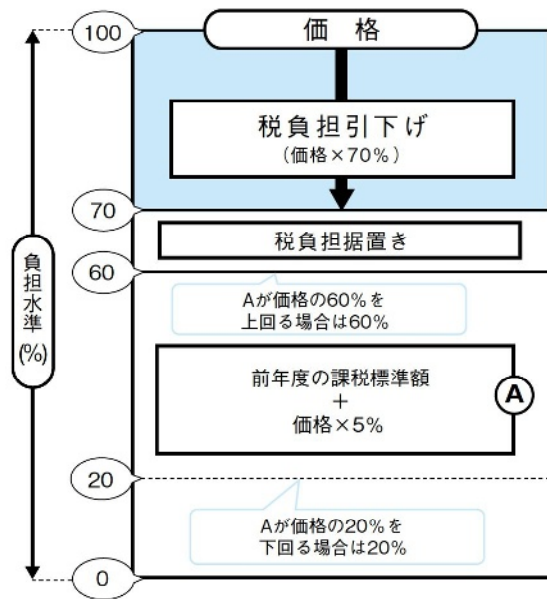
負担水準	負担調整措置
70%超	令和8年度価格×70%まで課税標準額を引下げ
60%以上 70%以下	令和7年度課税標準額に据置き
60%未満	令和7年度課税標準額 + 令和8年度価格×5% ただし、この額が令和8年度価格の60%を上回る場合は60%相当額、20%を下回る場合は20%相当額とする。

①住宅用地・市街化区域農地



②商業地等

(住宅用地・市街化区域農地以外の宅地評価土地)



■家屋に対する課税

総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、再建築価格を基準に評価します。

●新築家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格}^{*1} \times \text{経年減点補正率}^{*2} \times \text{設計管理費等による補正率}^{*3}$$

- *1 「再建築価格」とは、評価の対象となった家屋と構造、規模、形態等が同一であり、資材とその量がほぼ同様であるものを評価の時点で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。
- *2 「経年減点補正率」とは、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表したものです。
- *3 「設計管理費等による補正率」とは、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものです。

●新築家屋以外の家屋(既存の家屋)の評価

評価額は、3年に一度の基準年度ごとに新築家屋と同様に求めますが、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。

(なお、増改築や損壊などがある家屋は、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

新築された住宅が次の要件を満たす場合、居住部分に対する固定資産税の税額の2分の1が右の期間減額されます（認定低炭素住宅の減額期間も、右の期間になります。）。

ただし、居住部分が120㎡を超える場合は、120㎡に相当する税額の2分の1が減額されます。

【減額措置の要件】

1. 専用住宅、共同住宅及び併用住宅（居住部分の床面積の割合が2分の1以上のものに限られます。）であること（区分所有家屋は、専有部分ごとに判定します。）。
 2. 居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること（区分所有家屋は、あん分した共用部分の床面積を含めて判定します。）。
- ※ 令和8年3月31日までに新築された住宅においては、50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下となります。
- ※ 令和11年4月1日以降に災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域等）及び市街化調整区域内の災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域等）に新築された住宅は、原則として減額措置の対象外となります。

区 分	減額される期間
一般住宅 (下記以外の住宅)	新築後3年度分
3階建以上の準耐火・ 耐火構造の住宅	新築後5年度分

●認定長期優良住宅に対する減額措置

平成21年6月4日から令和13年3月31日までの間に上記「新築住宅に対する減額措置」の要件を満たす認定長期優良住宅を新築した場合、申告により、居住部分（120㎡相当分まで）に対する固定資産税の税額の2分の1が右の期間減額されます（上記「新築住宅に対する減額措置」より2年度分長く減額されます。）。

区 分	減額される期間
一般住宅 (下記以外の住宅)	新築後5年度分
3階建以上の準耐火・ 耐火構造の住宅	新築後7年度分

●耐震改修を行った住宅に対する減額措置

昭和57年1月1日以前に建てられた一定の住宅で、現行の耐震基準に適合する改修工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分（120㎡相当分まで）に対する固定資産税の税額の2分の1が右の期間減額されます。

- ※ 対象となる住宅のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物の改修に該当するものについては、減額される期間が2年度分となります。

耐震改修を行った年月日	減額される期間
平成25年1月1日から 令和13年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

●耐震改修を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

昭和57年1月1日以前に建てられた一定の住宅で、認定長期優良住宅の認定を受けて現行の耐震基準に適合する改修工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分（120㎡相当分まで）に対する固定資産税の税額の3分の2が右の期間減額されます。

- ※ 対象となる住宅のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物の改修に該当するものについては、減額される期間が2年度分（1年度目は3分の2、2年度目は2分の1の減額）となります。

耐震改修を行った年月日	減額される期間
平成29年4月1日から 令和13年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

●バリアフリー改修工事を行った住宅に対する減額措置

新築された日から10年以上を経過した一定の住宅で、法令で定められたバリアフリー改修工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分(100㎡相当分まで)に対する固定資産税の税額の3分の1が右の期間減額されます。

バリアフリー改修を行った年月日	減額される期間
平成28年4月1日から 令和13年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

●省エネ改修工事を行った住宅に対する減額措置

平成26年4月1日以前に建てられた一定の住宅で、法令で定められた省エネ改修工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分(120㎡相当分まで)に対する固定資産税の税額の3分の1が右の期間減額されます。

省エネ改修を行った年月日	減額される期間
令和4年4月1日から 令和13年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

●省エネ改修工事を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

平成26年4月1日以前に建てられた一定の住宅で、認定長期優良住宅の認定を受けて法令で定められた省エネ改修工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分(120㎡相当分まで)に対する固定資産税の税額の3分の2が右の期間減額されます。

省エネ改修を行った年月日	減額される期間
令和4年4月1日から 令和13年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

●大規模の修繕等が行われたマンションに対する減額措置

新築された日から20年以上を経過した総戸数10戸以上の区分所有マンションで、法令で定められた2回目以降の長寿命化工事を行うなど一定の要件を満たす場合、工事完了日から3か月以内の申告により、居住部分(100㎡相当分まで)に対する固定資産税の税額の2分の1が右の期間減額されます。

大規模の修繕を行った年月日	減額される期間
令和5年4月1日から 令和9年3月31日まで	工事完了年の翌年1月1日を賦課期日とする課税年度から1年度分

申告方法など、詳しくは家屋の所在する区を担当する市税事務所
資産税課家屋係・市税分室資産税家屋担当へお問い合わせください。

■償却資産に対する課税

償却資産の所有者は、毎年1月1日(賦課期日)の資産の状況などを申告してください。この申告を基に、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」により、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。

申告が必要な資産は、耐用年数が1年を超えて、取得価額(1個又は1組あたり)が10万円以上の資産です。

なお、申告にはインターネットを利用した「e L T A X (エルタックス)」のご利用が便利です(49ページ参照)。

【前年中に取得された償却資産】

$$\text{評価額} = \text{取得価額} \times \left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$$

【前年前に取得された償却資産】

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

減価率……耐用年数に応じた減価率が「固定資産評価基準」に定められています。

申告期限…毎年1月31日
(土・日・祝日にあたるときは翌開庁日)
申告先…かわさき市税事務所資産税課
償却資産担当

■土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

固定資産税の納税者の方は、固定資産の価格などを記載した土地価格等縦覧帳簿又は家屋価格等縦覧帳簿を無料でご覧になることができます(※料金はかかりません)。

これにより、所有している土地・家屋のほか、同一区内の土地・家屋の価格も確認することができます(ただし、土地のみを所有している方は家屋の帳簿を、家屋のみを所有している方は土地の帳簿をご覧になることができません。また、所有している土地・家屋が非課税又は免税点未満の場合は縦覧できません(「免税点」については29ページをご覧ください。))。

縦覧期間は毎年4月1日から第1期の納期限までの間です(土曜日、日曜日、祝日を除く)。

縦覧場所は、所有している土地・家屋が所在する区を担当する市税事務所及び市税分室です。

なお、縦覧に来られる際には、ご本人であることを確認できる書類(61ページの「証明書と閲覧」の項目の本人確認書類と同様)をお持ちください(代理人の場合は委任状も必要です)。

■納付の方法

固定資産税は、納税通知書により4月、7月、12月、翌年2月の通常年4回に分けられた税額を、それぞれの納期限までに納めていただきます。

【分譲マンションなどの区分所有家屋の敷地をお持ちの場合】

区分所有家屋の区分所有者の全員によって共有されている土地で、次に該当する場合は、各共有者の土地の持分の割合などに応じた税額を個々に納めていただきます。

1. 各区分所有者の専有部分の床面積の割合と土地の持分の割合が一致する場合
2. 上記「1」の割合は一致しないが、共有者の全員の合意により分割割合を定め、申出書を市長宛てに提出し認められた場合

都市計画税

都市計画税は、下水道、公園緑地、道路などの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に課税される目的税です。

令和8年度予算では、対象事業の事業費約599億円に対して、都市計画税収約299億円を充当しています。

■納税義務者

都市計画税の納税義務者は、毎年1月1日（賦課期日）現在、土地・家屋の所有者です。

■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・家屋です（償却資産は課税の対象にはなりません）。

■課税標準額

固定資産の価格が原則として都市計画税の課税標準額となります。

課税標準の特例などが適用される場合は、それらの適用後の額が課税標準額となります。
なお、固定資産税で適用された課税標準の特例などについては一部のものを除き適用されます。

■税額の算出

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

■免税点

固定資産税が免税点未満のものには課税されません。

■土地の特例措置

都市計画税でも、固定資産税と同様に次のような特例措置が適用されます。

●住宅用地・市街化区域農地に対する課税標準の特例

小規模住宅用地	価格の 1 / 3
一般住宅用地	価格の 2 / 3
市街化区域農地	価格の 2 / 3

※ 被災住宅用地に対する特例と税負担の調整措置については、固定資産税と同様です。

■納付の方法

都市計画税は、4月、7月、12月、翌年2月の通常年4回に分けられた税額を、それぞれの納期限までに固定資産税(土地・家屋)と併せて、同一の納税通知書により納めていただきます。

■「わがまち特例」による固定資産税及び都市計画税の特例措置について

平成24年度税制改正により、地方税の特例措置について、国が一律に定めていた内容を地方自治体が自主的に判断し、条例で決定できるようにする仕組み「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。

※ 川崎市における各特例の割合等の詳細については、川崎市ホームページ
(<https://www.city.kawasaki.jp/230/page/0000038964.html>) にて掲載しています。



特例措置対象資産		税目
1	家庭的保育事業実施施設	固定資産税(家屋・償却資産) 都市計画税(家屋)
2	居宅訪問型保育事業実施施設	固定資産税(家屋・償却資産) 都市計画税(家屋)
3	事業所内保育事業実施施設	固定資産税(家屋・償却資産) 都市計画税(家屋)
4	汚水又は廃液の処理施設	固定資産税(償却資産)
5	下水道除害施設	固定資産税(償却資産)
6	都市再生緊急整備地域の公共施設等 特定都市再生緊急整備地域の公共施設等	固定資産税(家屋・償却資産) 都市計画税(家屋)
7	再生可能エネルギー発電設備 (太陽光(ペロブスカイト)、風力、水力、地熱、バイオマス) ※資産ごとに規模(出力)等の要件があります。	固定資産税(償却資産)
8	浸水防止用設備	固定資産税(償却資産)
9	特定事業所内保育施設*	固定資産税(土地・家屋・償却資産) 都市計画税(土地・家屋)
10	市民緑地	固定資産税(土地) 都市計画税(土地)
11	浸水被害軽減地区	固定資産税(土地) 都市計画税(土地)
12	一体型滞在快適性等向上事業	固定資産税(土地・家屋・償却資産) 都市計画税(土地・家屋)
13	雨水貯留浸透施設	固定資産税(償却資産)
14	サービス付き高齢者向け賃貸住宅	固定資産税(家屋)
15	大規模の修繕等が行われたマンション	固定資産税(家屋)
16	改修特別特定建築物	固定資産税(家屋) 都市計画税(家屋)

* 9については事業所内保育事業と同じ業務を目的とする認可外保育施設のうち令和6年3月31日までに企業主導型保育事業の運営費に係る補助を受けて保育サービスを提供する施設です。

■中小事業者等が新規取得した生産性向上や賃上げ促進に資する機械装置等に係る償却資産の課税標準の特例措置

中小事業者等が「川崎市導入促進基本計画」に合致する「先端設備等導入計画」を策定し、本市の認定を受けて、同計画に従業員へ一定の賃上げ方針の表明を記載した場合、令和7年4月1日から令和9年3月31日までの間に取得した一定の機械装置等について、固定資産税の課税標準が次のとおりになります。

賃上げの表明	適用期間	特例割合
1.5%以上	3年間	1 / 2
3.0%以上	5年間	1 / 4

※ 令和5年度及び7年度税制改正により、根拠法令、特例の要件等が変更されています。税制改正前の制度については、川崎市ホームページ (<https://www.city.kawasaki.jp/230/page/0000175722.html>) をご確認ください。



固定資産税・都市計画税

☆固定資産の評価替えとは？

Q 固定資産の評価替えとは何ですか。

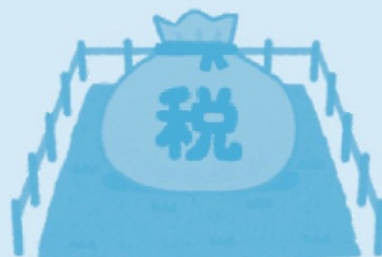
A 固定資産の評価替えとは、3年に一度の基準年度（令和6年度が基準年度）に土地・家屋の評価を見直すことをいいます。膨大な量の土地・家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的には事実上不可能であることなどから、3年ごとに評価を見直す制度がとられているところです。

原則として価格は3年間据え置かれますが、地価が下落し、価格を据え置くことが適当でないと認められる地域の土地については、令和7年度(第二年度)又は令和8年度(第三年度)においても、基準年度の価格にその下落状況を反映させる修正を加えて、評価の適正化・均衡化を図ります。

☆年の途中で土地・家屋の売買があった場合は？

Q わたしは、令和7年10月に売買契約を締結し、令和8年2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・都市計画税は誰に課税されますか。

A 地方税法の規定に基づき、土地・家屋については毎年1月1日（賦課期日）現在、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・都市計画税を課税します。したがって、令和8年度の固定資産税・都市計画税はあなたに課税されます。



☆住宅の税額が急に上がったのは？

Q 令和8年度固定資産税・都市計画税の納税通知書が届きましたが、家屋の固定資産税については昨年度に比べ約2倍の税額でした。計算違いではないでしょうか。

なお、家屋は令和4年11月に建築した木造住宅(2階建)で、広さは約90㎡です。

A あなたの家屋に対する固定資産税の税額は、新築住宅減額措置により令和5年度から3年間、2分の1とされていましたが、令和7年度をもってその適用期間が満了しましたので、今年度の税額となりました。

なお、納税通知書に添付している課税明細書には、減額適用期間が満了したことを記載していますのでご確認ください。



固定資産税・都市計画税

☆住宅及び住宅用地の税額の計算は？

Q わたしの所有している土地は189㎡で、専用住宅が1戸建っています。その場合の令和8年度の固定資産税・都市計画税の税額はいくらになるのか教えてください。

A あなたが所有している土地の場合は、小規模住宅用地（200㎡まで）に該当しますので、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されます。
次の評価があったとして税額を計算してみます。

[令和7年度の土地の課税標準額]	固定資産税	5,800,000 円
	都市計画税	13,800,000 円
[令和8年度の土地の価格]		41,400,000 円
[令和8年度の家屋の価格]		7,089,000 円

1. 土地の課税標準額

(1) 固定資産税の課税標準額を求めます。

①負担水準

負担水準＝5,800,000円÷(41,400,000円×1／6 [特例率])÷0.840 【…84.0%】

②負担水準が「1.000（100%）未満」であるため、令和7年度課税標準額に「令和8年度価格×特例率×5%」を加えます。

課税標準額＝5,800,000円＋345,000円＝6,145,000円

したがって、令和8年度の固定資産税の課税標準額は、6,145,000円となります。

(2) 都市計画税の課税標準額を求めます。

①負担水準

負担水準＝13,800,000円÷(41,400,000円×1／3 [特例率])÷1.000 【…100%】

負担水準が「1.000(100%)以上」であるため、令和8年度価格×特例率が課税標準額となります。

課税標準額＝41,400,000円×1／3＝13,800,000円

したがって、令和8年度の都市計画税の課税標準額は、13,800,000円となります。

2. 家屋の課税標準額

固定資産税・都市計画税ともに、価格が課税標準額となります。 7,089,000円

3. 固定資産税・都市計画税の税額

固定資産税 …… (6,145,000円＋7,089,000円)×1.4% [税率]＝185,276円
⇒185,200円(100円未満切捨て)

都市計画税 …… (13,800,000円＋7,089,000円)×0.3% [税率]＝62,667円
⇒62,600円(100円未満切捨て)

したがって、令和8年度の固定資産税・都市計画税の税額は、
185,200円＋62,600円＝247,800円 となります。