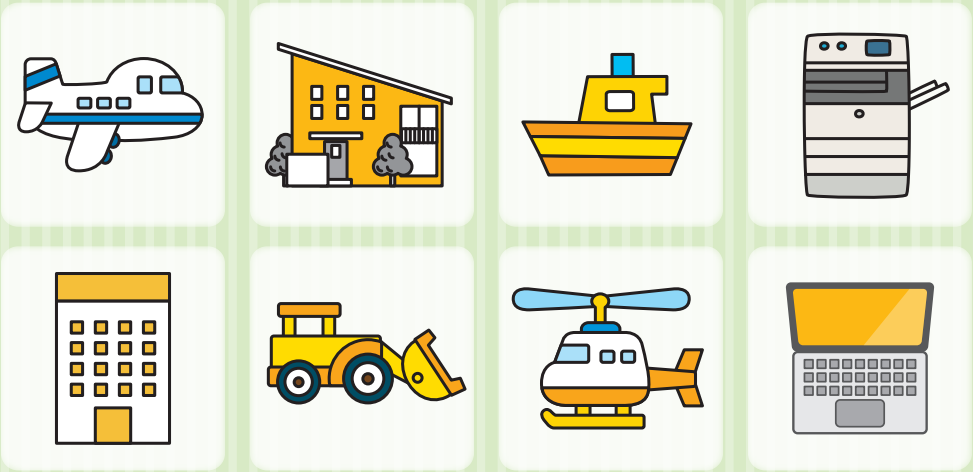
令和７年度

固定資産税のしおり



この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん 宝くじ

もくじ

固定資産税制度のあらまし

1　市町村の財政と固定資産税 …… 2

2　固定資産税とは …… 4

（1）固定資産税を納める者（納税義務者） …… 4

（2）税額算定のあらまし …… 5

Q＆A　固定資産の評価替えとは …… 7

Q＆A　年の中途で土地の売買があった場合は …… 10

Q＆A　家屋を取り壊した場合は …… 10

Q＆A　固定資産税（土地）が急に高くなったのですが …… 11

課税のしくみ

1　土地に対する課税 …… 12

（1）評価のしくみ …… 12

（2）住宅用地に対する課税標準の特例 …… 16

（3）宅地の税負担の調整措置 …… 18

（4）宅地の税額の求め方 …… 22

Q＆A　地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは …… 24

（5）農地に対する課税 …… 26

（6）宅地・農地以外の土地に対する課税 …… 29

2　家屋に対する課税 …… 30

（1）評価のしくみ …… 30

（2）区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ …… 31

（3）新築住宅に対する減額措置 …… 32

Q＆A　新築住宅の軽減例 …… 33

(4)その他の減額措置 …… 34
Q＆A　固定資産税(家屋) が急に高くなったのですが …… 35
Q＆A　家屋が年々老朽化していくのに評価額が下がらないのは …… 35
3　償却資産に対する課税 …… 36
(1) 申告いただく事業者(法人及び個人) …… 36
(2) 償却資産とは …… 36
(3) 償却資産の評価･税額の求め方 …… 37
Q＆A　各地にある工場･支社の償却資産の申告は …… 39
Q＆A　現在稼動していない償却資産の申告は …… 39
4　東日本大震災による被災住宅用地等の特例 …… 40
Q＆A　被災住宅用地は …… 40
Q＆A　被災代替住宅用地は …… 40
Q＆A　被災代替家屋は …… 41
Q＆A　被災代替償却資産は …… 41
固定資産の価格に係る不服審査について …… 42
Q＆A　固定資産の価格に疑問がある場合は …… 44
Q＆A　納税通知書の内容に疑問がある場合は …… 45
試しに計算してみると …… 46
Q＆A　分譲マンションに係る固定資産税の課税のしくみ …… 50
・　令和７年度の宅地の税額計算表 …… 52
固定資産税についての情報開示について …… 54
(参考)
・　都市計画税のあらまし …… 55
・　土地や建物などにかかる税金には、次のようなものがあります …… 56

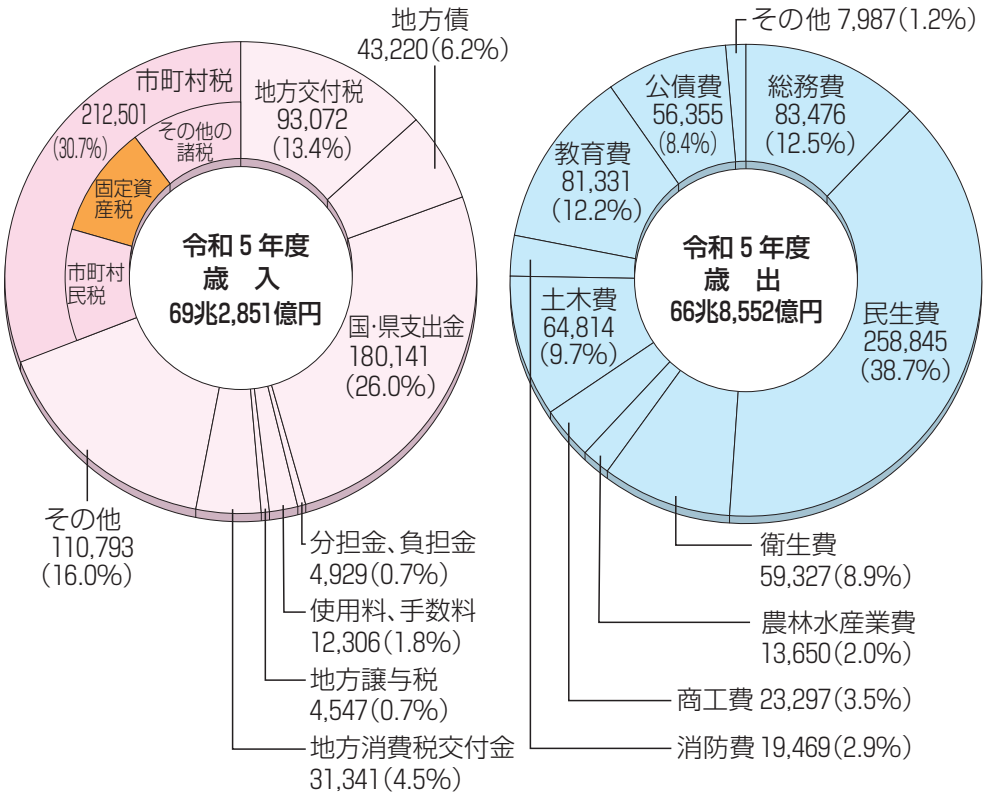
固定資産税制度のあらまし

1 市町村の財政と固定資産税

市町村が仕事を行うためのお金の収支を財政といい、収入を歳入、支出を歳出と呼びます。

歳入には、わたしたちが市町村に納める市町村税のほか、国や都道府県から市町村の行う仕事に対して出される国･県支出金、どの市町村も一定の水準の仕事ができるよう国税の一部が配分される地方交付税、借入金である地方債などがあります。

■ **歳入歳出の状況**(単位:億円)



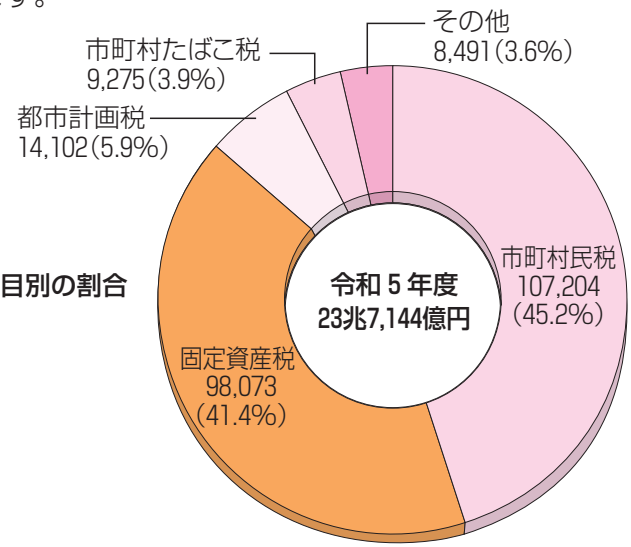
※ この表は、令和５年度の全国市町村決算総額です。

※ 東京都が徴収した市町村税相当分及び支出した金額は含まれていません。

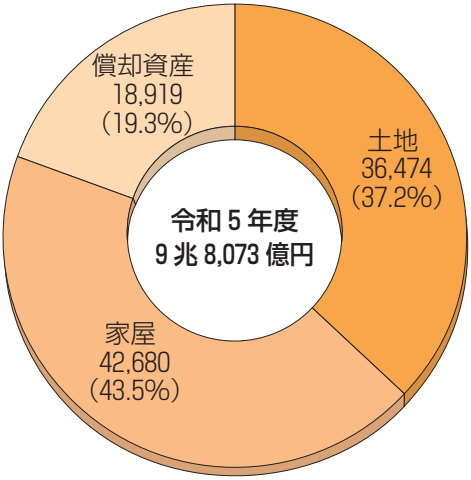
※ 端数処理の関係で、内訳と合計とが一致しない場合があります。

固定資産税は市町村税の約 40% を占め、市町村民税とともに、福祉、救急、ゴミ収集等基礎的な行政サービスを提供する市町村を支える基幹税目として、重要な役割を果たしています。

■ **市町村税収入の税目別の割合**
(単位:億円)



■ **固定資産税の収入状況**
(単位:億円)



※ 東京都が東京都特別区にかわって徴収した市町村税収入も含まれています。
※ 固定資産税には国有資産等所在市町村交付金は含まれていません。
※ 端数処理の関係で、内訳と合計とが一致しない場合があります。

2 固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）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。）を所有している者がその固定資産の価格を基に算定された税額をその固定資産の所在する市町村（東京都特別区の場合は東京都、以下同じ。）に納める税金です。

（1）固定資産税を納める者（納税義務者）

固定資産税を納める者は、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	登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者
家　　屋	登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者
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者

ただし、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等には、賦課期日現在で、その土地、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。なお、相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされています。

また、市町村が一定の調査を尽くしても固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合（所有者不明土地等）において、その固定資産に使用者がいるときは、当該使用者が納税義務者となることもあります。

償却資産のうち、リース会社に所有権があるもの（オペレーティング・リースや所有権移転外ファイナンス・リース取引）はリース会社が納税義務者となります。また、所有権移転ファイナンスリース取引は、原則借主が納税義務者となります。

（2）税額算定のあらまし

固定資産税は、次のような手順で税額が決定され、納税者に通知されます。

1 固定資産を評価して、その価格を決定し、その価格を基に、課税標準額を算定します。

※ くわしくは6ページをご覧ください。

2 **課税標準額 × 税率 ＝ 税額** となります。

※ くわしくは8ページをご覧ください。

3 税額等を記載した納税通知書を納税者に送付します。

※ くわしくは9ページをご覧ください。

1 固定資産を評価して、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	**固定資産税の土地と家屋の評価額は3年に一度見直し（評価替え）が行われます。** 土地と家屋については、原則として、基準年度（3 年ごと）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ます。第二年度及び第三年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据置きます（令和 7 年度は第二年度です。）。 ただし、第二年度又は第三年度において①新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、②土地の地目の変換、家屋の増改築などによって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、新たに価格を決定します。 **令和 7 年度、令和 8 年度の価格の修正** 土地の価格は、上記のように、基準年度の価格を3年間据置くことが原則ですが、令和 7 年度、令和 8 年度において地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないときは、価格の修正を行います。
償却資産の申告制度	償却資産の所有者には、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。
土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧	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、通常4月1日から最初の納期限の日までの間、固定資産課税台帳を基に作成される土地価格等縦覧帳簿（所在、地番、地目、地積、価格が記載）、家屋価格等縦覧帳簿（所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格が記載）により、土地又は家屋の納税者が当該市町村内の全ての土地又は家屋の価格を縦覧できるようになっています（市町村によって縦覧場所・縦覧期間が異なりますので、市町村の公報等でご確認ください。）。

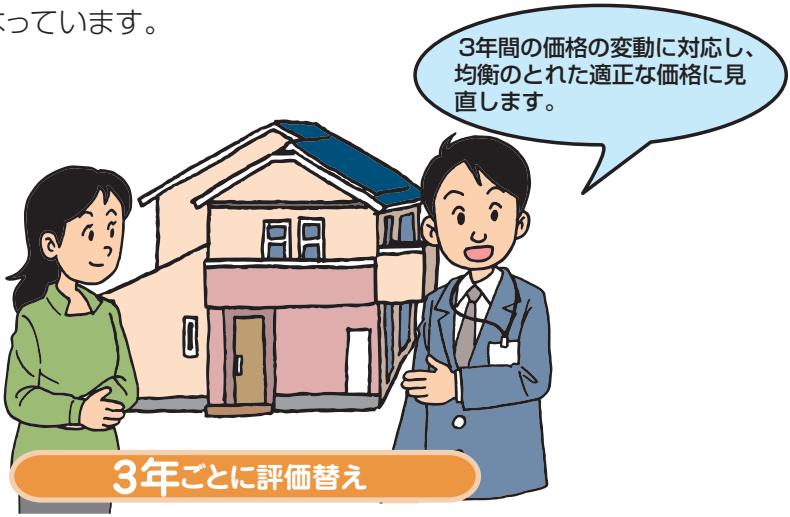
固定資産の評価替えとは

Q　固定資産の評価替えとは何ですか。

A　固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を課税標準として課税されるものです。したがって、毎年度評価（額）の見直しを行い、その結果を基に課税を行うことが理想的といえますが、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や、 課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から、土地と家屋については原則として3年間価格を据置く制度、換言すれば、3年ごとに価格を見直す制度がとられています（次の基準年度は、令和9年度です。）。

この意味から、評価替えは、この間における価格の変動に対応し、均衡のとれた適正な価格に見直す作業であるといえます。

なお、土地の価格については、令和7年度、令和8年度において地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないときは、簡易な方法により、価格を修正することとなっています。



2 課税標準額×税率＝税額となります。

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や、土地について税負担の調整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。

※　住宅用地に対する課税標準の特例については 16・17 ページを、土地の税負担の調整措置については 18～21 ページをご覧ください。

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の課税標準の合計額、すべての家屋の課税標準の合計額、すべての償却資産の課税標準の合計額が、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	30万円
家　屋	20万円
償却資産	150万円

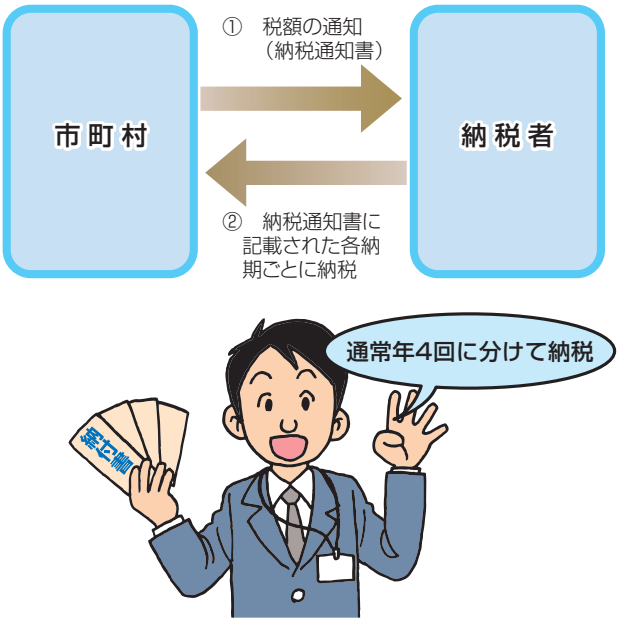
（※）　東京都特別区や政令指定都市にあっては、各特別区や行政区ごとに免税点を適用します。

税率

固定資産税の税率は、市町村の条例で定めることとされています。

市町村が税率を定める場合に、通常よるべきものとされている税率（**標準税率**）は、1.4%です。しかし、市町村で財政上その他の必要があるときは、標準税率とは異なる税率を定めることができます。

3 税額等を記載した納税通知書を納税者に送付します。

納税のしくみ	固定資産税は、納税通知書によって市町村から納税者に対し税額が通知され、市町村の条例で定められた納期（通常は年4回）に分けて納税することとなります。 
納税通知書	納税通知書には、課税標準額、税率、税額、納期、各納期における納付額、納付の場所のほか、納期限までに税金を納付しなかった場合の措置や納税通知書の内容に不服がある場合の救済の方法等が記載されています。

年の中途で土地の売買があった場合は

Q 私は、令和６年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和７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７年度の固定資産税は誰に課税されますか。

A 令和７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、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者に対し当該年度分の固定資産税を課税することになっているからです。

家屋を取り壊した場合は

Q 令和７年１月20日に取り壊した家屋についても、令和７年度の固定資産税の課税対象となっています。なぜでしょうか。

A 固定資産税は、毎年１月１日（賦課期日）現在に存在している固定資産を課税対象とし、その年の４月から始まる年度分について課税されます。

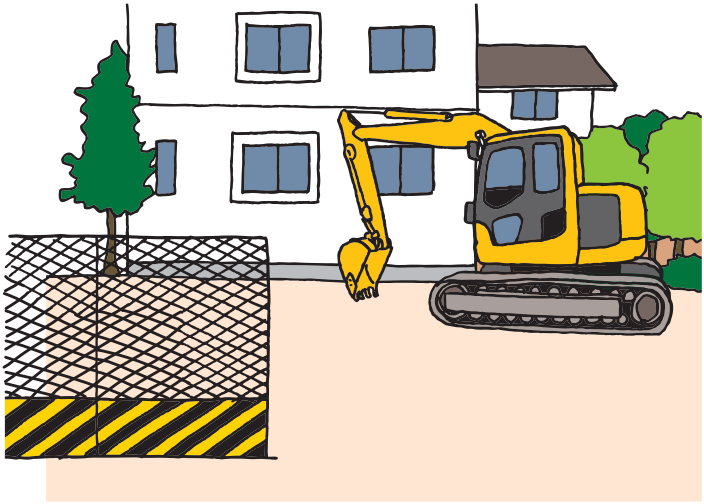
したがって、令和７年１月20日に取り壊された家屋も１月１日には存在していたことから、令和７年度の固定資産税の課税対象となります。

固定資産税（土地）が急に高くなったのですが

Q 私は、昨年（令和６年10月）に住宅を壊しましたが、土地については、今年（令和７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 土地の上に一定要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され税額が軽減されます。しかし、住宅の滅失やその住宅としての用途を変更すると、この特例の適用対象から外れることになるため、税額が高くなったものです。

（住宅用地に対する課税標準の特例については16・17ページをご覧ください。）



課税のしくみ

1 土地に対する課税

（1）評価のしくみ

固定資産評価基準によって、売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた評価方法により評価します。

■ 地　目

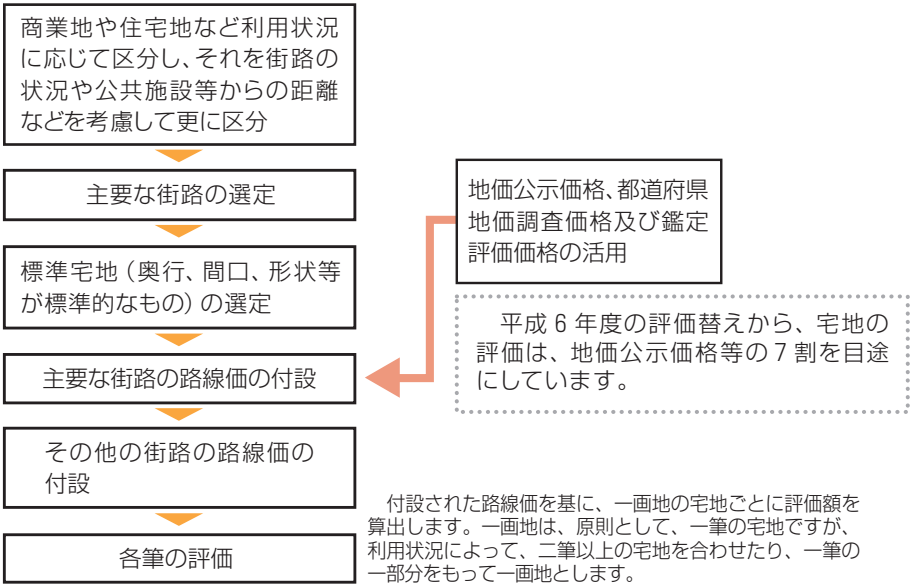
地目は、宅地、田及び畑（併せて「農地」といいます。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野並びに雑種地があります。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわりなく、その年の1月1日（賦課期日）の現況及び利用目的に重点を置き認定します。

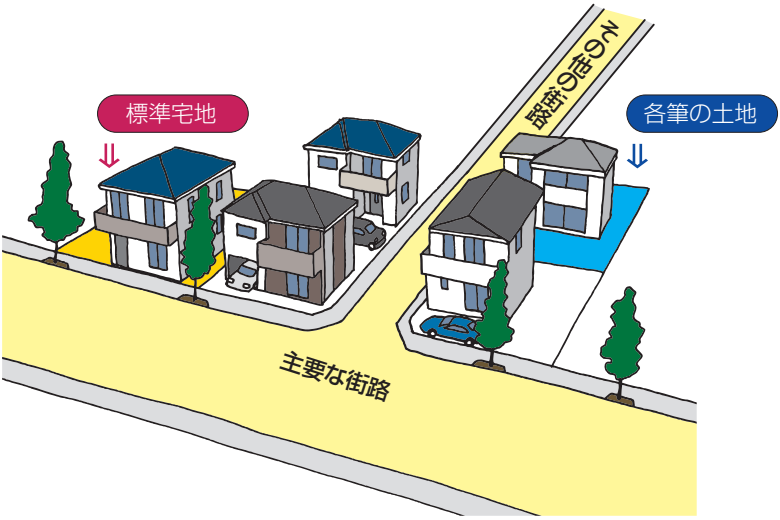
■ 地　積

課税上の地積（面積）は、原則として登記簿に登記されている地積によります。

■ 地目別の評価方法

ア　宅地（市街地宅地評価法の場合）の評価方法





＜標準宅地について＞

標準宅地とは、市町村内の状況の類似する地域ごとに、その主要な街路に接した標準的な宅地をいいます。

＜路線価について＞

路線価とは、その街路に接する標準的な宅地の1m²当たりの価格をいいます。

主要な街路の路線価は、標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格等を基にして求められ、その他の街路の路線価は、この主要な街路の路線価を基にして幅員や公共施設からの距離等に応じて求められます。

宅地の価格（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。

イ　宅地（その他の宅地評価法の場合）の評価方法

状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その適正な時価（地価公示価格等の７割を目途）に比準して、各筆を評価します。

ウ　農地、山林の評価方法

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価（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価格）に比準して各筆を評価します。

ただし、市街化区域農地や宅地等へ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。

エ　牧場、原野、雑種地等の評価方法

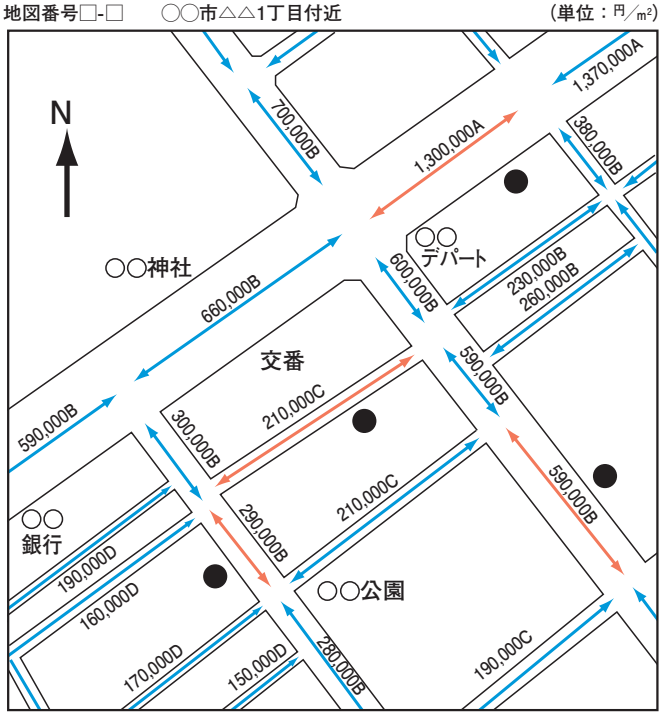
売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

■ 路線価等の公開

納税者の皆さん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公開されています。

また、標準宅地の所在についても公開されています。

＜路線価の公開例＞



● 標準宅地

主要な街路

その他の街路

1,000,000 A

↑ ↑

路線価（円／m²） 用途地区区分

用途地区区分

A：高度商業地区

B：普通商業地区

C：併用住宅地区

D：普通住宅地区

⋮

※ 路線価が付設されていない地域（その他の宅地評価法の場合）については、路線価に代えて標準的な宅地の１m²当たりの価格が公開されています。

資産評価システム研究センターでは、全国の路線価等の情報をインターネットで公開しています。
サイト名「全国地価マップ」https://www.chikamap.jp

（2）住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

■ 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ます。

○ 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の**6分の1の額**とする特例措置があります。

■ 一般住宅用地

○ 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。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㎡分が一般住宅用地となります。

○ 一般住宅用地の課税標準額については、価格の**3分の1の額**とする特例措置があります。

■ 住宅用地の範囲

○ 住宅用地には、次の二つがあります。

① **専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）**の敷地の用に供されている土地……その土地の全部（ただし家屋の床面積の10倍まで）

② **併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）**の敷地の用に供されている土地……その土地の面積（ただし家屋の床面積の10倍まで）に一定の率（17ページの表をご覧ください。）を乗じて得た面積に相当する土地

○ 住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の家屋に替わる家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認められる土地については、所有者の申告に基づき住宅用地として取り扱うこととなります。

また、住宅が災害により滅失した場合で他の建物、構築物の用に供されていない土地は、2年間（長期にわたる避難の指示等が行われた場合には避難等解除後3年間、被災市街地復興推進地域が定められた場合には4年間）に限り、住宅用地として取り扱われます。

○　特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地の用に供されている土地の面積に、次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	家　屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

管理不全の空家の除却・適正管理を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等・管理不全空家等の敷地の用に供する土地について、住宅用地特例の対象から除外することとされています。

事　例

住居戸数が2戸の長屋建の家屋があります。その敷地面積は700m²で、家屋の床面積は220m²です。住宅用地の取扱いはどのようになりますか。

解　説

事例の家屋は、専用住宅であり、その床面積の10倍（220m²×10）までを限度として住宅用地とされるので、この場合は、700m²全部が住宅用地となります。このうち、小規模住宅用地の特例措置が適用されるのは1戸に付き200m²となるため、400m²分（200m²×2戸）が小規模住宅用地となり、残りの300m²分（700m²－400m²）が一般住宅用地となります。

（3）宅地の税負担の調整措置

平成 9 年度の評価替え以降、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（今年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地については、負担水準の高い土地は税負担を引下げ又は据置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、令和 2 年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる 60%から 70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至りましたが、近年の地価上昇により、令和 5 年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっています。

令和 6 年度評価替えに反映される令和 2 年から令和 5 年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続しています。

このため、令和 6 年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組む必要があります。

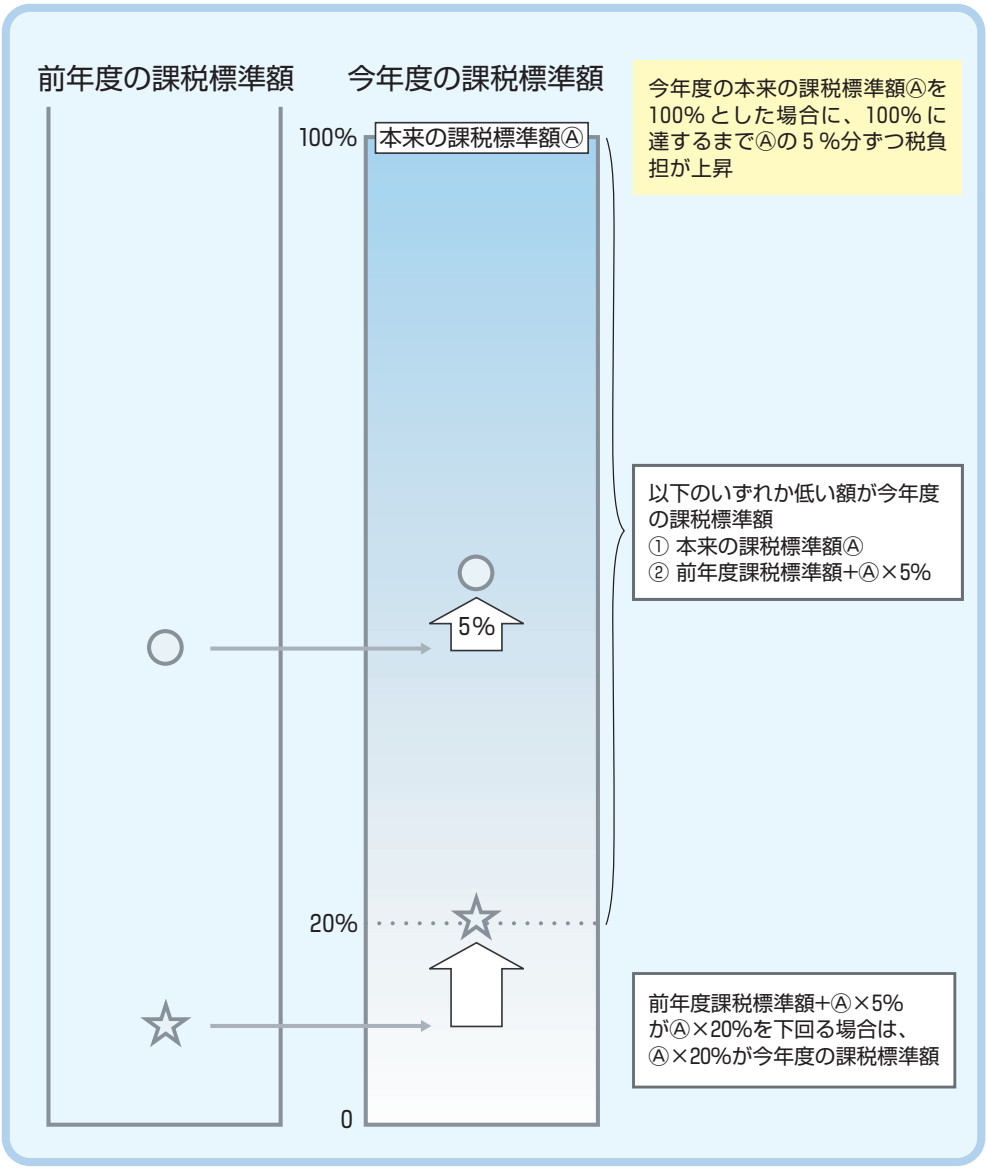
このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和 6 年度から令和 8 年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みを継続することとされています。

「負担水準」とは… 個々の土地の前年度課税標準額が今年度の評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額（× 住宅用地特例率（1/3 又は 1/6））}}$$

負担調整措置のイメージ
（住宅用地の場合）



固定資産税は、資産の価値に応じて課される財産税であることから、同じ評価額であれば、同じ税負担となることが原則です。こうした考え方に基づき、税負担の均衡化が段階的に図られる仕組みとして、負担調整措置が講じられています。

右ページは、評価替え後の評価額がいずれも1,000万円である2つの商業地の事例です。

商業地Aは、評価替え前の評価額が1,000万円、負担水準は60%、つまり課税標準額が1,000万円 ×60%＝600万円の土地です。税率を1.4%とすると、税額は8万4,000円となります。

この土地について、3年に一度の評価替えがあり、地価がそのままであったとします。この場合、評価額も負担水準も変わらず、「その年（評価替えの年）」「2年目」「3年目」ともに税額は8万4千円となります。

一方、商業地Bは、評価替え前の評価額が750万円、負担水準は60%、つまり課税標準額が750万円 ×60%＝450万円の土地です。

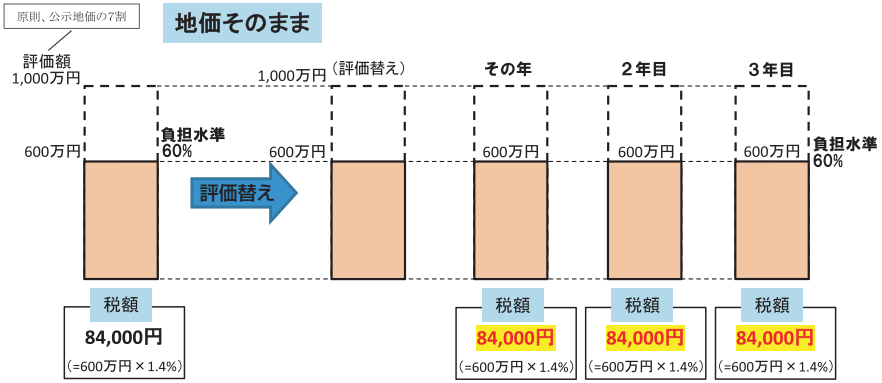
この土地が評価替えにより、地価が30%程度上昇し、評価額が1,000万円となったとします。この場合、評価額は、商業地Aと同一の1,000万円ですから、課税の公平性の観点からは、税額も商業地Aと同一になるべきところ、税負担の均衡化が段階的に図られる仕組みとして、負担調整措置が講じられています。

具体的には、課税標準額がいきなりAと同じ600万円になるのではなく、毎年の上昇分の上限が新評価額の5％とされており、商業地Bの場合、評価替えの後の課税標準額は、450万円から毎年50万円（1,000万円の5%）ずつ、段階的に上がっていく仕組みになっています。商業地Bの場合、評価替えの年は税額が7万円、2年目は7万7千円、3年目で8万4千円となり、ようやく3年目に、商業地Aと税負担が同一になります。

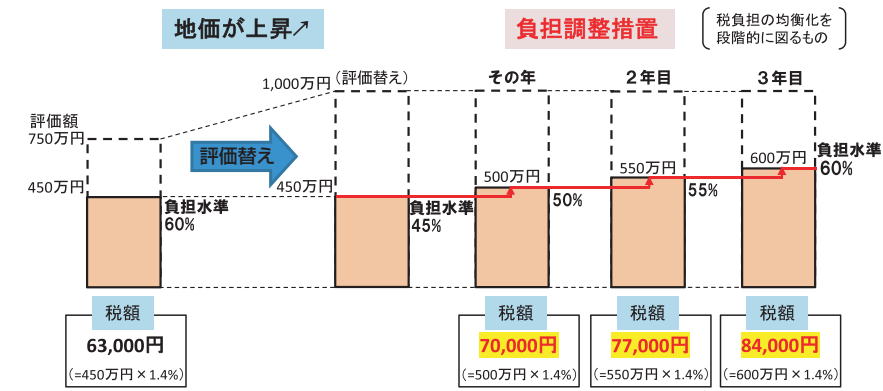
なお、商業地Bの地価の上昇割合がもっと高ければ、60%となるのは4年目以降になります。逆に、地価の上昇割合がもっと低ければ、3年よりも短い期間で負担水準が60%になります。

負担調整措置による負担水準の均衡化のイメージ
（商業地等の場合）

商業地Ａ



商業地Ｂ



※　商業地Ａ・Ｂとも評価替え前における負担水準が 60% と仮定して計算しています。
※　負担水準とは、評価額に対する税負担の割合をいいます。
※　商業地等の土地については、負担水準が 60%～70%に収まるようになっています。

（4）宅地の税額の求め方

■ 商業地等の宅地

① 固定資産税額は、次のとおり求められます。

課税標準額 × 税率 ＝ 税額

（価格×70%）

〔※「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地のことをいいます。〕

② ただし、令和 7 年度の価格（以下Ⓐとします。）と比べて令和 6 年度の課税標準額が以下の場合の土地については、令和 7 年度の課税標準額は次のとおりとなります。

（ア）令和 6 年度課税標準額がⒶの 70%を超える場合

→ Ⓐの 70%

（イ）令和 6 年度課税標準額がⒶの 60%以上 70%以下の場合

→ 令和 6 年度課税標準額と同額に据置きます。

（ウ）令和 6 年度課税標準額がⒶの 60%未満の場合

→ 令和 6 年度課税標準額 ＋ Ⓐ × 5 %

（ただし、上記（ウ）により計算した額が、Ⓐの 60%を上回る場合はⒶの 60%、Ⓐの 20%を下回る場合はⒶの 20%が令和 7 年度の課税標準額となります。）

■ 住宅用地

① 固定資産税額は、次のとおり求められます。

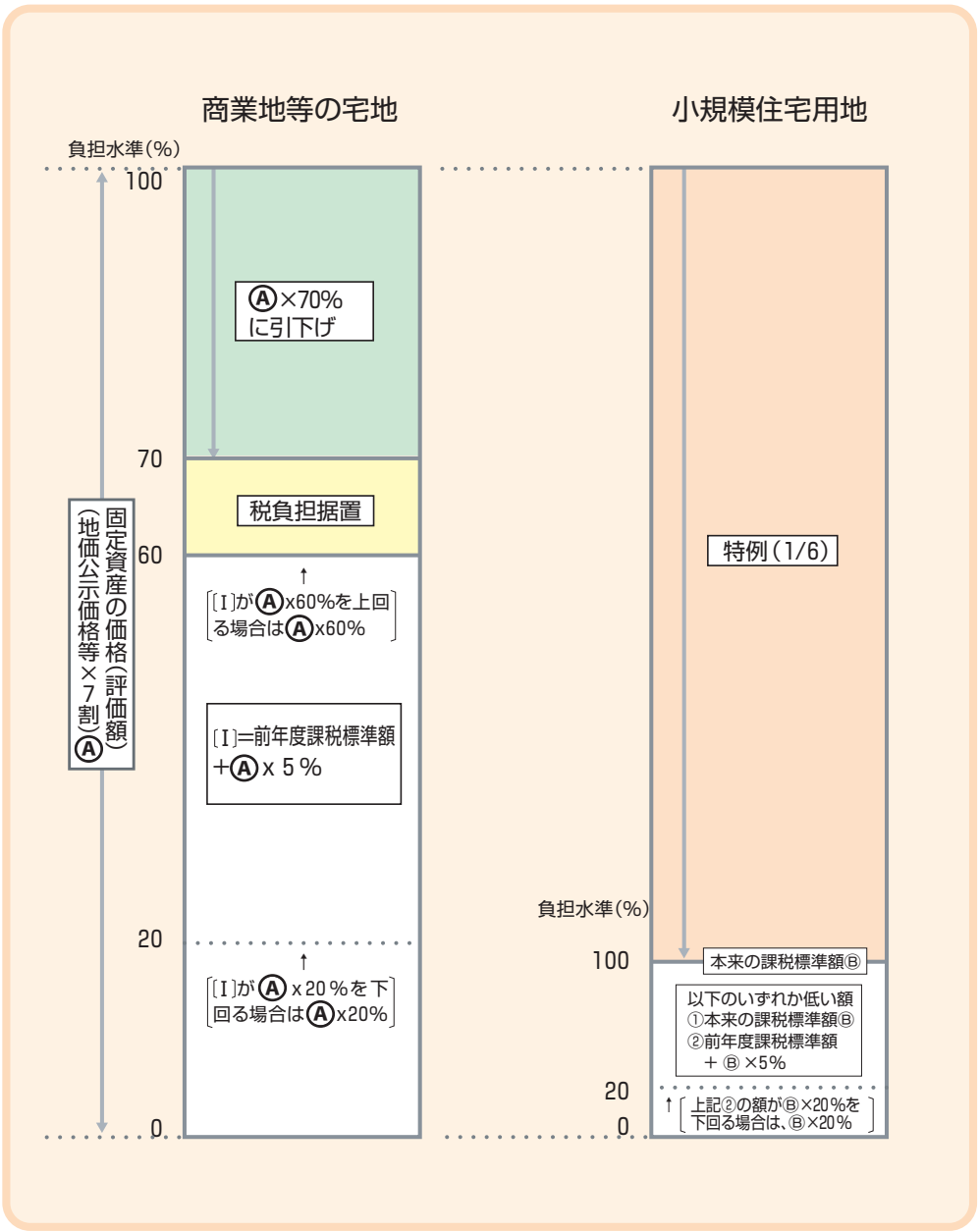
課税標準額 × 税率 ＝ 税額

※ 令和 7 年度の価格に 1/6 又は 1/3 を乗じた額（以下Ⓑとします。）
200 ㎡以下の小規模住宅用地は 1/6、200 ㎡を超える一般住宅用地は 1/3 となります。

② ただし、Ⓑ（本来の課税標準額）が以下の額を超える場合には、以下の額が令和 7 年度の課税標準額となります。

令和 6 年度の課税標準額 ＋ Ⓑ × 5%

（ただし、上記により計算した額が、Ⓑの 20%を下回る場合は、Ⓑの 20%が令和 7 年度の課税標準額となります。）

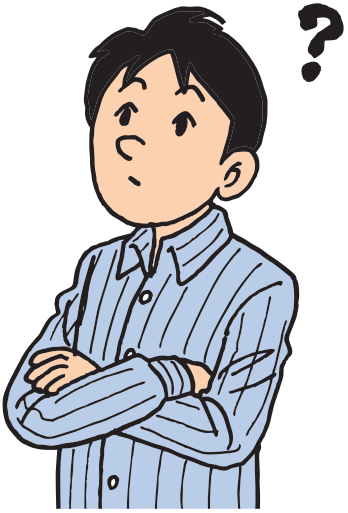

商業地等の宅地
小規模住宅用地
負担水準(%)
100
70
60
20
0
Ⓐ×70%
に引下げ
税負担据置
〔Ⅰ〕がⒶx60%を上回る場合はⒶx60%
〔Ⅰ〕=前年度課税標準額
+Ⓐx 5 %
〔Ⅰ〕がⒶx 20 %を下回る場合はⒶx20%
固定資産の価格(評価額)
(地価公示価格等×7割)Ⓐ
特例(1/6)
負担水準(%)
100
20
0
本来の課税標準額Ⓑ
以下のいずれか低い額
①本来の課税標準額Ⓑ
②前年度課税標準額
＋Ⓑ×5%
上記②の額がⒷ×20%を下回る場合は、Ⓑ×20%

地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは

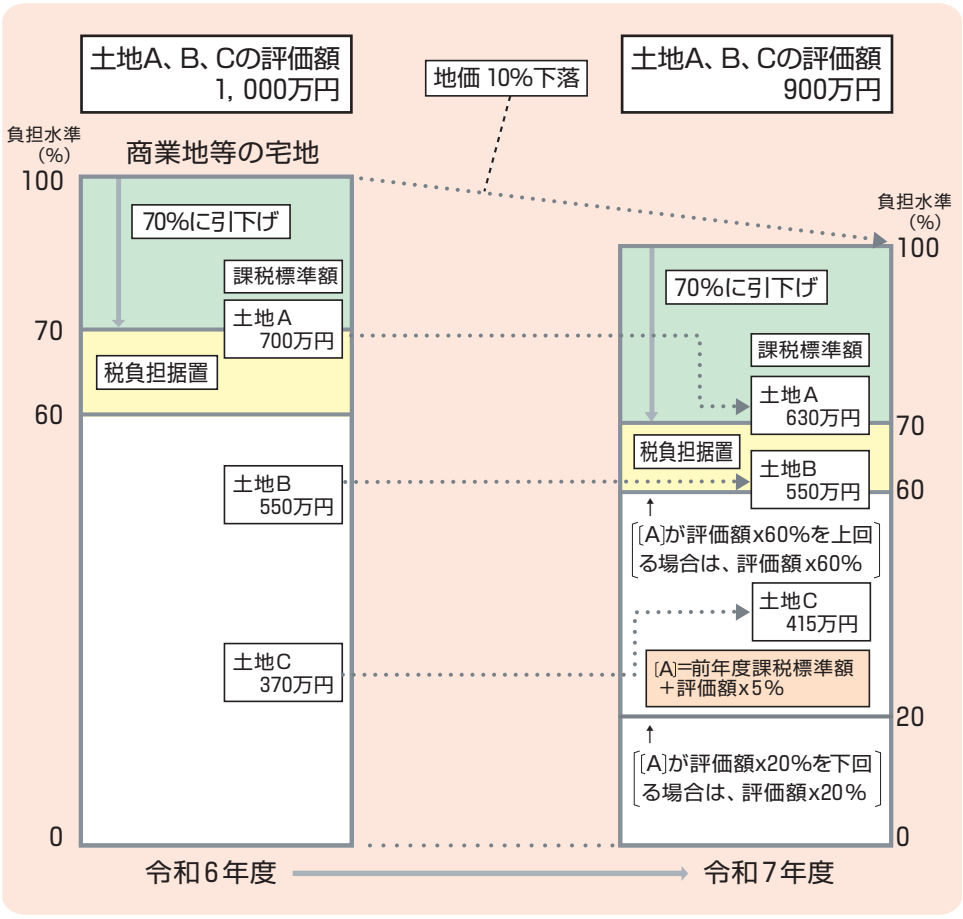
Q　地価が下落しているのに、税額が上がるのはおかしいのではないでしょうか。

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なものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置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。



商業地等の負担調整措置による税額の算定例

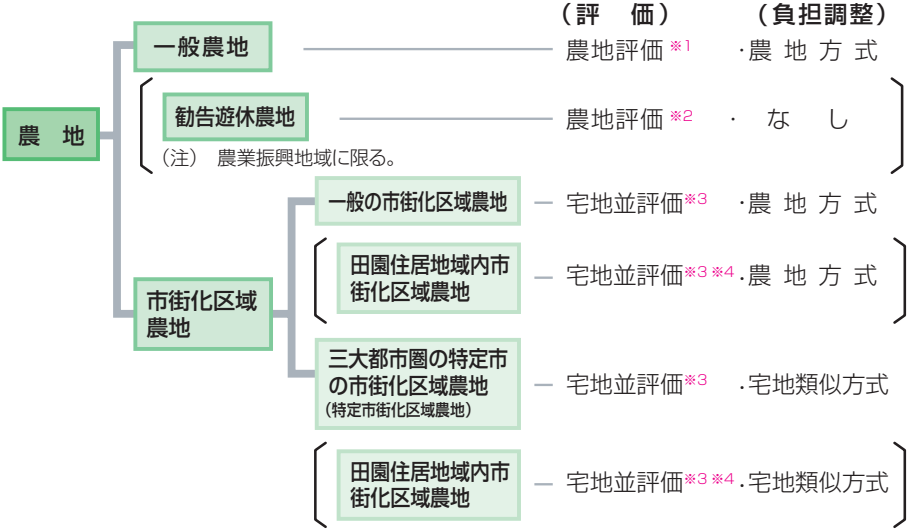


税　額（課税標準額×税率1.4%）

	（令和6年度）		（令和7年度）
土地A	9.8万円	→	8.8万円（▲1.0万円、▲ 10%）
土地B	7.7万円	→	7.7万円（± 0万円、　0%）
土地C	5.2万円	→	5.8万円（＋0.6万円、＋ 12%）

（5）農地に対する課税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置など）について、宅地等とは異なる仕組みが採られています（評価方法については、14ページをご覧ください。）。



※ 1　農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価。

※ 2　農地法第 36 条第1項の勧告があった遊休農地（勧告遊休農地）については、一般農地の評価額を限界収益修正率（0.55）で割り戻して評価。

※ 3　当該市街化区域農地と状況が類似する宅地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。

※ 4　田園住居地域内市街化区域農地については、300㎡を超える部分に係る価額が2分の1となるような補正率を乗じる。

■　一般農地

一般農地は農地のうち、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたものです。

一般農地については、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

令和 7 年度の課税標準額＝令和 6 年度課税標準額 × 負担調整率

負担水準	負担調整率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.05
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.10

■ 市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域内の農地で、生産緑地地区の指定を受けたものなどを除いたものです。

したがって、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等であれば、原則として一般農地と同様の評価・課税となります。

一般の市街化区域農地

一般の市街化区域農地は、一般農地と評価の方法が異なり、また、課税については、原則として、評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となりますが、税負担の調整措置については一般農地と同様（26ページをご覧ください。）とされます。

三大都市圏の特定市の市街化区域農地

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3分の1を乗じた額が課税標準額となります。

このほか、特定市街化区域農地の具体的な税額の求め方は、28ページのとおりです。

※ 「三大都市圏の特定市」とは、東京都特別区、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、近郊整備地帯などに所在する市をいいます。

■ 特定市街化区域農地の税額の求め方

① 固定資産税額は、次のとおり求められます。

課税標準額※ × 税率 ＝ 税額

※ 令和７年度の価格に 1/3 を乗じた額（以下Ⓒとします。）

② ただし、Ⓒ（本来の課税標準額）が以下の額を超える場合には、以下の額が令和７年度の課税標準額となります。

令和６年度の課税標準額 ＋ Ⓒ × 5%

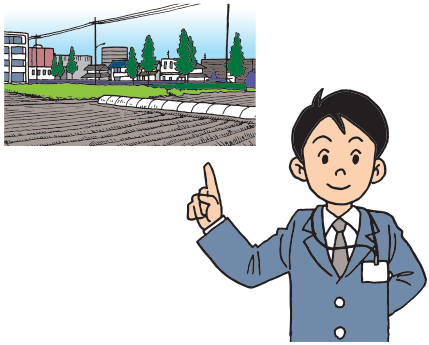
（ただし、上記により計算した額が、Ⓒの 20%を下回る場合は、Ⓒの 20%が令和７年度の課税標準額となります。）

また、新たに特定市街化区域農地となり、課税の適正化措置の対象となったものについては、次の式により算出した額が①又は②の額を下回る場合は、上記①に代わって以下の額が令和７年度の課税標準額となります。

①’ 課税標準額 × 税率 ＝ 税額

（Ⓒ×下記に掲げる率）

年度	初年度目	2年度目	3年度目	4年度目
率	0.2	0.4	0.6	0.8



（6）宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目の原則的な評価方法については、14 ページのとおりです。山林・その他の地目（以下にある宅地並評価のものを除きます。）については、次の①又は②のうち、いずれか低い額になります。

① 令和 7 年度の価格（＝本来の課税標準額Ⓓ） × 税率 ＝ 税額

② （令和 6 年度の課税標準額＋Ⓓ×5%） × 税率 ＝ 税額

（ただし、②により算定した額がⒹ×20%× 税率を下回る場合は、Ⓓ×20%× 税率となります。）

ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街化近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般の山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められるもの（これを「介在山林」といいます。）については、当該山林の付近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求めます。

この介在山林のうち宅地並評価の土地及びその他の地目のうち宅地並評価の土地については、商業地等の宅地と同様の税負担の調整措置が適用されます。

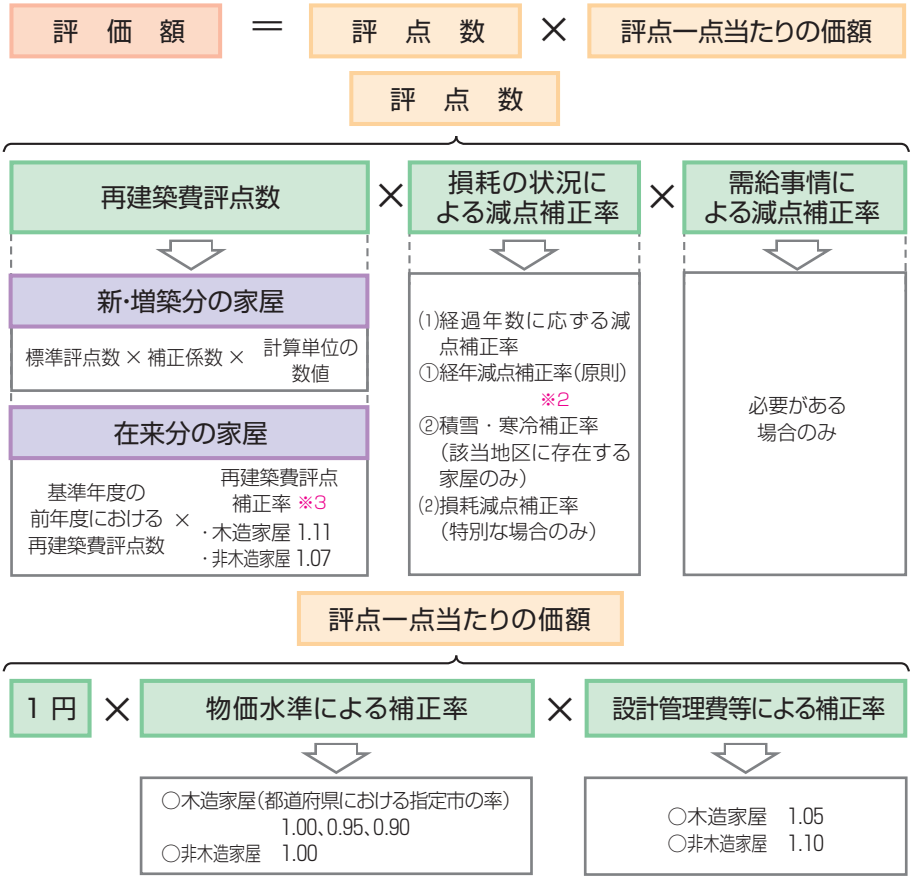
※ 商業地等の宅地に対する税負担の調整措置については 18・19 ページをご覧ください。

2 家屋に対する課税

（1）評価のしくみ

家屋の評価は、固定資産評価基準により再建築価格※1を基準とする方法によって求めることとされています。評価額は評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

在来分の家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えが行われますが、算出された評価額が前年度の評価額を超える場合は、引き上げられることなく前年度の評価額に据置かれます。なお、増改築、または損壊等がある家屋は、これらを考慮して再評価されます。



※1　再建築価格とは、評価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とした場合に必要とされる建築費です。また再建築費評点数の算出方法は、新築、増築家屋等の「新増分」家屋と既に評価が行われ固定資産課税台帳に価格等が登録されている「在来分」家屋とに区分されています。

※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あらわしたものです。

※3　数値は、令和6年度の評価替えの際に用いられるものです。

家屋は、原則として価格（評価額）が課税標準額になりますので、それに税率を乗じて税額を求めます。

課税標準額（価格） × 税率 ＝ 税額

（2）区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ

■ 区分所有に係る家屋に対する課税

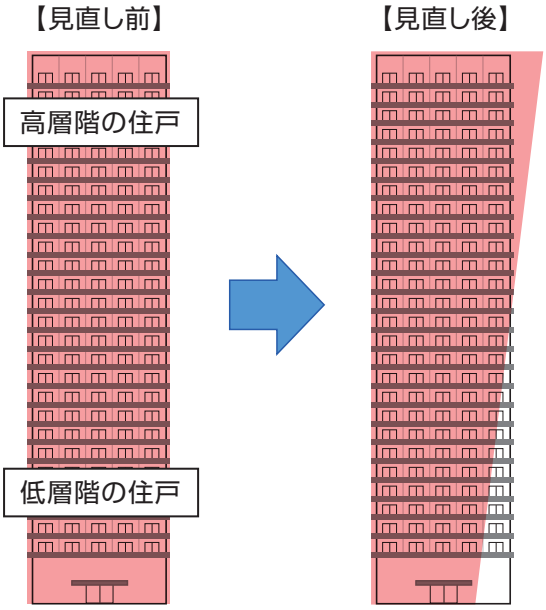
区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、区分所有に係る一棟の家屋を一括して評価した上で、当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を各区分所有者の専有部分の床面積割合によって按分して求めます。

■ 高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋に対する課税

平成 30 年度以降、高さが 60 メートルを超える区分所有に係る家屋（いわゆる「タワーマンション」）の居住部分に対して課する固定資産税については、各区分所有者の専有部分の床面積を、居住部分の所在する階層ごとの床面積当たりの取引価格の傾向を勘案して補正した上で、当該家屋の固定資産税額を各区分所有者の補正後の床面積の割合によって按分して求めます。

※ 平成 30 年度以降新たに課税されるタワーマンション（平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。）について適用されています。

〈階層による税負担の差異のイメージ〉



高層階の税額は増加し、低層階の税額は減少することになりますが、タワーマンション１棟全体の固定資産税総額は変わりません。

（3）新築住宅に対する減額措置

新築された住宅については、新築後一定期間、固定資産税額が減額されます。令和７年度の減額措置の適用関係は次のとおりです。

■　適用対象は、次の要件を満たす住宅です。

ア　専用住宅や併用住宅であること（なお、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。）。

※　専用住宅や併用住宅の内容については 16 ページをご覧ください。

イ　床面積要件 ……50m²（一戸建以外の貸家住宅にあっては 40m²）以上 280m² 以下

※　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＋持分で按分した共用部分の床面積」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

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部が減額対象に、120㎡を超えるものは120㎡分に相当する部分が減額対象になります。

■　減額される額

上記の減額対象に相当する固定資産税額の**2分の1**が減額されます。

■　減額される期間

一般住宅分……新築後3年度分
（3階建以上の中高層耐火住宅等は5年度分）

長期優良住宅分※ ……新築後5年度分
（3階建以上の中高層耐火住宅等は7年度分）

※　市町村への申告書の提出が要件

新築住宅の軽減例

Q　次のような併用住宅を新築しました。令和７年度分の家屋に係る固定資産税額はいくらになりますか。

・構造……木造2階建
・建築時期…令和６年７月
・床面積…160㎡
（居住部分100㎡、店舗部分60㎡）
・令和７年度価格12,000,000円
（1㎡当たり75,000円）

A

①　減額措置が受けられます。

○　居住部分割合要件：100 ÷160 ＝ 0.625で、$\frac{1}{2}$ 以上なので要件を満たします。
　なお、店舗部分の割合が2分の1を超えると、減額措置は受けられません。

○　床面積要件：50㎡ ≦ 100㎡（居住部分） ≦ 280㎡ なので要件を満たします。
（税率は 1.4%として計算します。）

②　減額される額

$$12{,}000{,}000円 \times \frac{1.4}{100} \times \frac{100}{160} \times \frac{1}{2} = 52{,}500円$$

③　令和7年度分の固定資産税額

168,000円（12,000,000円 × $\frac{1.4}{100}$）－52,500円＝115,500円

留意事項!

令和７年度課税分から、次の住宅は､減額対象となる期間が終了するので２分の１の減額がなくなります。

○　令和３年１月２日から令和４年１月１日までに新築された一般の住宅（３年間）
○　平成31年１月２日から令和２年１月１日までに新築された３階建以上の中高層耐火住宅等（５年間）

(4)その他の減額措置

住宅については、新築住宅の減額以外にも次のような固定資産税の減額制度があります。

- 耐震改修
- バリアフリー改修
- 省エネ改修
- 長期優良住宅改修

各減額制度に関する詳しい内容は、市町村の税務担当窓口でおたずねください。

※　いずれの減額制度も､減額となるのは固定資産税のみです（都市計画税の減額はありません。）。
※　土地についての減額はありません。
※　いずれの減額制度も､適用を受けられるのは１戸につき１回のみです。
※　また、他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修工事の減額と省エネ改修工事の減額は併用して適用を受けることができます。

固定資産税（家屋）が急に高くなったのですが

Q 私は、令和 3 年 9 月に一戸建住宅を新築しましたが、令和 7 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（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、税額が 2 分の 1 に減額されます。

あなたの場合は、令和 4・5・6 年度分については税額が 2 分の 1 に減額されており、この減額適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻ったためです。

（※ 新築住宅に対する減額措置については 32～34 ページをご覧ください。）

家屋が年々老朽化していくのに評価額が下がらないのは

Q 私のマンションは昭和 46 年に建築されたものですが、年々老朽化していくのに、評価額が下がらないのはおかしいのではないでしょうか。

A 家屋の評価額は、評価の対象となった家屋と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とした場合に必要とされる建築費すなわち再建築価格に、家屋の建築後の年数の経過によって通常生ずる損耗の状況による減価等をあらわした経年減点補正率を乗じて求められます。ただし、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、前年度の評価額に据置かれる仕組みとなっています。

建築年次の古い家屋の一部については、建築後の建築費の上昇が続く中、この仕組みによって評価額が据置かれてきていることもあって、経年減点補正率を加味した評価額であっても、以前から据置かれている評価額を下回るまでには至らず、評価額が下がらないといったことがあります。

（※ 家屋の評価の仕組みについては 30 ページをご覧ください。）

3 償却資産に対する課税

固定資産評価基準によって、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。

（1）申告いただく事業者（法人及び個人）

1月1日現在に、後述の償却資産を所有している事業者（会社や個人で工場や商店などを経営していたり、駐車場やアパートを貸し付けていたりするなど）は、毎年1月31日までに、償却資産が所在する市町村に固定資産税（償却資産）の申告をしなければなりません。

（2）償却資産とは

土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（機械・器具・備品等）で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入されるものをいいます。

申告の対象となる主な償却資産の例

① 構築物（広告塔、舗装路面、フェンスなど）
② 機械及び装置（旋盤、ポンプなど）
③ 船舶
④ 航空機
⑤ 車両及び運搬具（貨車、客車、トロッコ、大型特殊自動車など）
⑥ 工具、器具、備品（測定工具、切削工具、パソコンなど）
⑦ 建物附属設備（家屋として課税されるものを除く。）

申告の対象とならない主な資産の例

① 土地
② 建物（家屋として課税されるもの）
③ 無形減価償却資産
④ 使用可能期間1年未満の資産
⑤ 取得価額が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（いわゆる少額償却資産）
⑥ 取得価額が20万円未満の資産で法人税法等の規定により3年間で一括して均等償却するもの（いわゆる一括償却資産）
⑦ 自動車税及び軽自動車税の対象となるもの

※ ④～⑥の場合であっても、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や、⑤⑥の場合であっても、貸付け（主要な事業として行われるものを除く。）の用に供した資産については課税の対象となります。

（3）償却資産の評価･税額の求め方

■　前年中に取得された償却資産

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

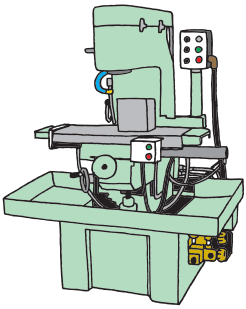
■　前年より前に取得された償却資産

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

ただし、(a)により求めた額が、(取得価額 × $\frac{5}{100}$)よりも小さい場合は、(取得価額 × $\frac{5}{100}$)により求めた額を価格とします。

償却資産は、原則として価格が課税標準額になりますので、それに税率を乗じて税額を求めます。

課税標準額（価格）　×　税率　＝　税額



固定資産税における償却資産の減価償却の方法は、原則として定率法です。

取得価額 …… 償却資産を取得するためにその取得時に通常支出すべき金額をいい、原則として国税（法人税・所得税）の取扱いと同様です。

減 価 率 …… 原則として耐用年数表（財務省令）に掲げられている耐用年数に応じて減価率が定められています。

◎ **償却資産に対する課税について、国税の取扱いと比較すると次のとおりです。**

項　　目	固定資産税(償却資産)の取扱い	国税(法人税・所得税)の取扱い
償却計算の期間	暦年（賦課期日制度）	事業年度
減価償却の方法	一般の資産は定率法 ※国税の「旧定率法」で使用する償却率と同じ率を、固定資産評価基準別表第15「耐用年数に応ずる減価率表」に規定	○建物並びに平成28年4月1日以後に取得をする建物附属設備及び構築物以外の一般の資産は、定率法・定額法の選択制 ○定率法を選択した場合 ・平成24年4月1日以降に取得された資産は「定率法（200％定率法）」を適用 ・平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得された資産は「定率法（250％定率法）」を適用 ・平成19年3月31日以前に取得された資産は「旧定率法」を適用
前年中の新規取得	半年償却（1/2）	月割償却
圧縮記帳の制度	制度無し	制度有り
特別償却、割増償却の制度（租税特別措置法）	制度無し	制度有り
増加償却の制度（所得税、法人税）	制度有り	制度有り
評価額の最低限度	取得価額の100分の5	備忘価額（1円）
改　　良　　費	区分評価	原則区分、一部合算も可

各地にある工場･支社の償却資産の申告は

Q 全国規模で展開している会社で、各地に工場、支社があります。どこの市町村に償却資産の申告をすればよいのでしょうか？

A 償却資産の申告は、当該償却資産が所在する市町村に行うことになっていますので、各工場、各支社が所在する市町村ごとに、別々に申告していただくことになります。

ただし、eLTAXを通じた電子申告であればその手間は不要です。

- 複数の市町村に資産が所在している場合でも、一括でそれぞれの市町村分の申告書を作成･送信することが可能です。
- また、インターネットを通じて、オフィスやご自宅から簡単に申告できますので、混み合う窓口に出かける必要が無く、郵送料金もかかりません。
- さらに、紙の申告書作成よりも手間がかかりません。PCdesk（無料）やeLTAXに対応した市販の税務･会計ソフトには、申告書への自動入力や自動計算などサポート機能が充実されています。

eLTAXの利用時間	**8：30～24：00**（土日祝日、年末年始12/29～1/3を除く。） ※毎月最終土曜日及び翌日の日曜日はご利用いただけます。 ※1月中旬から1月末日までの期間は24時間運用としています。（メンテナンス時間は除く。）
eLTAXホームページ	https://www.eltax.lta.go.jp/
よくあるご質問	疑問点がある場合は、eLTAXホームページの「よくあるご質問」をご覧ください。 https://eltax.custhelp.com/

申告書の提出は、是非、便利な電子申告をご利用ください！

現在稼動していない償却資産の申告は

Q 現在稼動していない償却資産も申告の必要があるのでしょうか？

A 稼動を休止している、いわゆる遊休資産であっても、その休止期間中に必要な維持管理や補修が行われており、いつでも稼動して事業の用に供することができるものについては、償却資産として申告の対象になります。

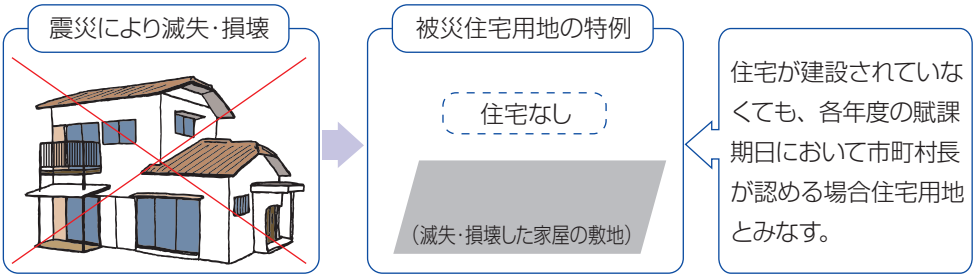
4 東日本大震災による被災住宅用地等の特例

被災住宅用地は

Q 東日本大震災により滅失・損壊した住宅の敷地（被災住宅用地）については、平成24年度からの特例はどうなりますか？

A 平成24年度分から令和8年度分まで当該敷地を住宅用地とみなし、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されます。

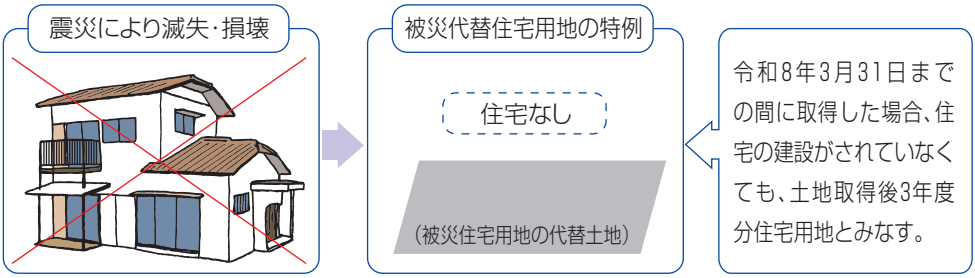
＊申告書等詳細については当該市町村におたずねください。



被災代替住宅用地は

Q 被災住宅用地の所有者等が当該被災住宅用地の代替土地を取得した場合、特例はどうなりますか？

A 当該被災住宅用地の代替土地を令和8年3月31日までの間に取得した場合、当該代替土地のうち、被災住宅用地相当分について、取得後3年度分、当該土地を住宅用地とみなし、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されます。＊申告書等詳細については当該市町村におたずねください。



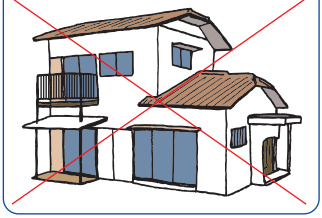
被災代替家屋は

Q 東日本大震災により滅失・損壊した家屋（被災家屋）の所有者等が当該被災家屋に代わる家屋（被災代替家屋）を取得、又は改築した場合の固定資産税の特例はどうなりますか？

A 令和８年３月31日までの間に取得し、又は改築した場合には、当該被災代替家屋に係る税額のうち、当該被災家屋の床面積相当分について、４年度分２分の１、その後２年度分３分の１が減額されます。

＊申告書等詳細については当該市町村におたずねください。

震災により滅失・損壊



被災代替家屋の特例

（代替家屋の取得・改築）

被災家屋の床面積相当分を減額

$$\text{被災代替家屋の税額} \times \frac{\text{被災家屋の床面積}}{\text{代替家屋の床面積}}$$

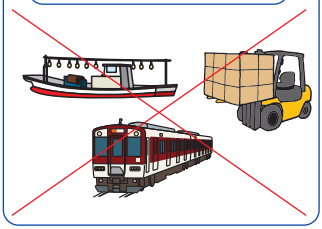
※被災家屋の床面積を上限

被災代替償却資産は

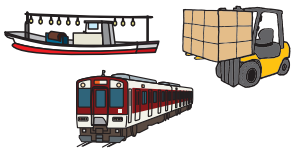
Q 東日本大震災により滅失・損壊した償却資産（被災償却資産）の所有者等が当該被災償却資産に代わる償却資産（被災代替償却資産）を取得、又は改良した場合の固定資産税の特例はどうなりますか？

A 令和８年３月31日までの間に、一定の被災地域内において取得又は改良した場合には、その後４年度分の課税標準について、価格の２分の１とする特例が適用されます。＊申告書等詳細については当該市町村におたずねください。

震災により滅失・損壊



被災代替償却資産の特例



（代替償却資産の取得・改良）

一定の被災地域（災害救助法が適用された市町村の区域）において取得又は改良した場合

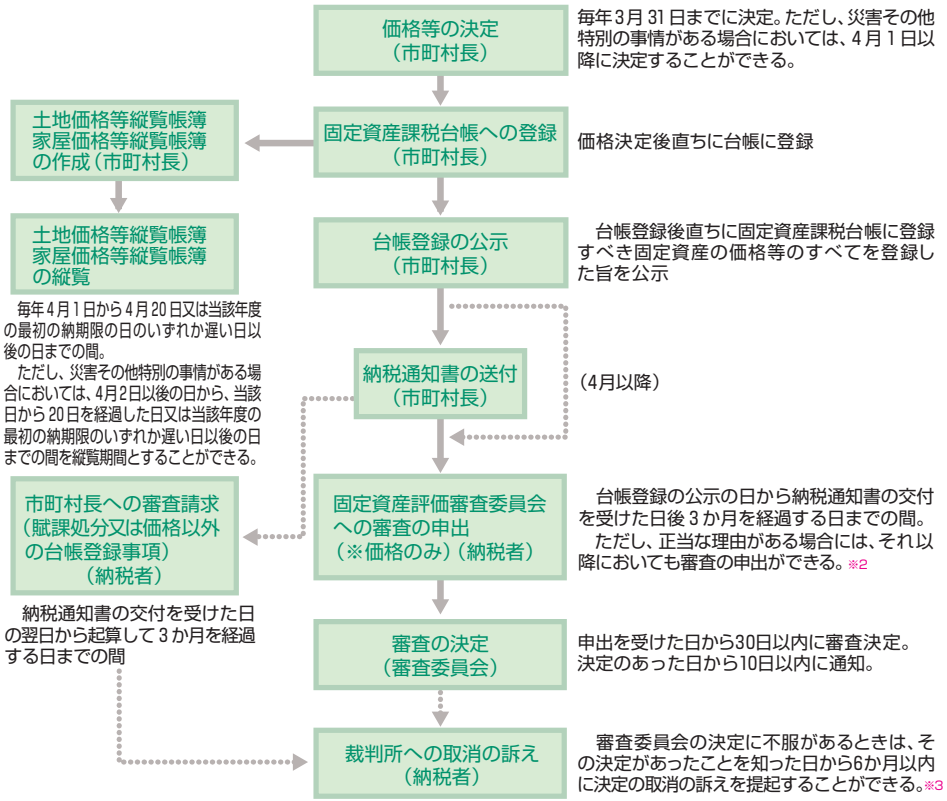
固定資産の価格に係る不服審査について

■ 制度の概要

固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある納税者は、市町村に設置されている固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができます。この審査の結果、固定資産課税台帳に登録された価格が固定資産評価基準に照らして不適当なものであることが認められると、固定資産課税台帳に登録された価格が修正され、税額が修正されることとなります（ただし、土地の場合は税負担の調整措置※1を講じているため、価格が修正されても税額に影響がない場合もあります。）。

※1　土地の税負担の調整措置については18･19ページをご覧ください。

【固定資産税の評価における審査申出制度等のフローチャート】



※2　地方税法第417条による修正通知の場合は、その通知を受けた日後3か月を経過する日までの間が、審査申出期間となります。

※3　審査の決定を行った固定資産評価審査委員会ではなく、当該審査委員会が所属する市町村が被告（代表：固定資産評価審査委員会）となります。

各年度ごとの価格と審査申出

<table>
<tr><th>年度の区分
土地及び家屋の区分</th><th>基準年度
（令和６年度）</th><th>第二年度
（令和７年度）</th><th>第三年度
（令和８年度）</th></tr>
<tr><td rowspan="7">基準年度（令和６年度）の賦課期日（令和６年１月１日）に所在する土地又は家屋</td><td rowspan="7">その土地又は家屋の基準年度の価格</td><td rowspan="3">据置価格</td><td>据置価格</td></tr>
<tr><td>その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1</td></tr>
<tr><td>土地の修正価格※2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1</td><td>据置価格</td></tr>
<tr><td>その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1</td></tr>
<tr><td>土地の修正価格※2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地の修正価格※2</td><td>据置価格</td></tr>
<tr><td>その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1</td></tr>
<tr><td>土地の修正価格※2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第二年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格</td><td>据置価格</td></tr>
<tr><td>その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1</td></tr>
<tr><td>土地の修正価格※2</td></tr>
<tr><td>第三年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋</td><td></td><td></td><td>その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格</td></tr>
</table>

■ ［　　］については第二年度、第三年度において、［　　］については第三年度において、審査申出できません。

※1　地目の変換、家屋の改築等によって基準年度の価格によることが適当でないと市町村長が認める場合など。

※2　土地について、第二年度、第三年度に地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないと市町村長が認める場合。なお、土地の価格の修正を受けていない納税者は、本来修正の適用を受けるべきものであることを申し出る場合には、審査の申出をすることができます。

固定資産の価格に疑問がある場合は

Q　私は、縦覧帳簿を縦覧しましたが自分の土地、家屋の価格に疑問があります。どうすればよいでしょうか。

A　固定資産税の内容について、お知りになりたい場合には、お気軽に市町村の税務担当の窓口におたずねください。

また、固定資産課税台帳に登録されている価格について不服がある場合には、納税通知書の交付を受けた日後３か月を経過する日までの間、固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出をすることができます。

なお、固定資産評価審査委員会に対する審査申出制度については、42・43ページをご覧ください。

納税通知書の内容に疑問がある場合は

Q　納税通知書を受け取りましたが、その内容について疑問があります。どうすればよいでしょうか。

A　納税通知書の内容に質問がある場合には、市町村の税務担当窓口におたずねください。

なお、納税通知書の内容について、不服がある場合は、その賦課決定があったことを知った日（通常、納税通知書の交付を受けた日）の翌日から起算して3か月を経過する日までの間に、市町村に対して審査請求をすることができます。

ただし、固定資産の価格について不服がある場合は、市町村長に対する不服の申立てではなく、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出となりますので注意してください。

（※　納税通知書の内容については9ページをご覧ください。）

試しに計算してみると

◇ **令和６年度以降の固定資産税の具体的な税負担は例えば次のようになります。**

税率は、固定資産税1.4%（標準税率）とします。課税標準額の端数処理（千円未満切り捨て）については、以下のページでは、計算の便宜上、土地･家屋ごとに行っていますが、実際には各納税者ごとのすべての固定資産（土地・家屋・償却資産）を合算した後の額によって行われます。

なお、どの段階で端数処理を行うかについては52･53ページの「税額計算表」を参考にしてください。

1　住宅用地の場合

（土地の税負担が、令和６年度及び令和７年度はなだらかに上昇、令和８年度は本則課税となる例）

○　土地（家屋の敷地:120m²）
　土地のすべてが小規模住宅用地の課税標準の特例（1/6）措置の適用を受けます。
　令和５年度の課税標準額……4,500,000円
　令和６年度の価格……33,000,000円
　令和７年度の価格……31,000,000円
　令和８年度の価格……29,000,000円

○　家屋（平成20年建築、木造2階建（専用住宅）、床面積100m²）
　令和５年度の価格……4,270,000円
　令和６年度の価格……4,033,000円

○　令和５年度から令和８年度までの税額

区　分	令和５年度	令和６年度	令和７年度	令和８年度
土　地　分	63,000円	66,850円 （なだらかに上昇）	70,462円 （なだらかに上昇）	67,662円 （本則課税）
家　屋　分	59,780円	56,462円	56,462円	56,462円
計	122,780円	123,312円	126,924円	124,124円
端数処理（100円未満切り捨て）	122,700円	123,300円	126,900円	124,100円

○　実際の税額は次のように計算されます。

①　土地分

- **令和５年度分：**4,500,000円 ×1.4%＝63,000円
- **令和６年度分：**

(1) 令和６年度の本来の課税標準額（価格 ×1/6）を算出します。
33,000,000円 × 1/6 ＝ 5,500,000円

(2) 令和５年度の課税標準額に (1) の額（令和６年度の本来の課税標準額）の 5% を加えた額を算出します。
4,500,000円 ＋ 5,500,000円 × 5% ＝ 4,775,000円

(3) (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (2) の額が令和６年度の課税標準額となります。

(4) 令和６年度の固定資産税
4,775,000円 × 1.4% ＝ 66,850円

- **令和７年度分：**

(1) 令和7年度の本来の課税標準額（価格×1/6）を算出します。
31,000,000円 × 1/6 ≒ 5,166,666円

(2) 令和６年度の課税標準額に (1) の額（令和７年度の本来の課税標準額）の 5%を加えた額を算出します。
4,775,000円 ＋ 5,166,666円 × 5% ≒ 5,033,333円

(3) (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (2) の額が令和７年度の課税標準額となります。
5,033,333円 → 5,033,000円 ※（千円未満切り捨て）

(4) 令和７年度の固定資産税
5,033,000円 × 1.4% ＝ 70,462円

- **令和８年度分：**

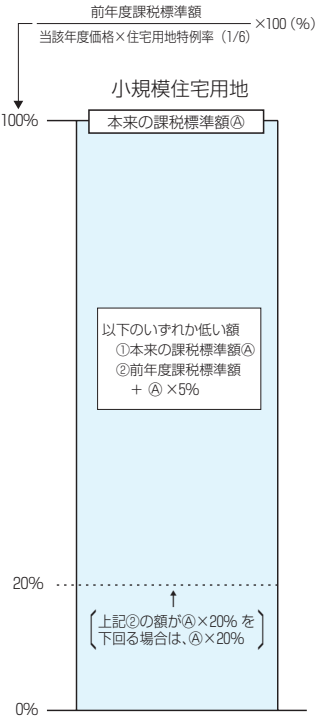
(1) 令和８年度の本来の課税標準額（価格 ×1/6）を算出します。
29,000,000円 × 1/6 ≒ 4,833,333円

(2) 令和７年度の課税標準額に (1) の額（令和８年度の本来の課税標準額）の 5%を加えた額を算出します。
5,033,000円 ＋ 4,833,333円 × 5% ≒ 5,274,666円

(3) (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (1) の額が令和８年度の課税標準額となります。
4,833,333 円 → 4,833,000 円 ※（千円未満切り捨て）

(4) 令和８年度の固定資産税
4,833,000円 × 1.4 % ＝ 67,662円

※　課税標準額の端数処理は、実際にはすべての固定資産を合算した後の額によって行われます。



②　家屋分

- **令和５年度分：**4,270,000円 ×1.4%＝59,780円
- **令和６～８年度分：**4,033,000 円×1.4%=56,462 円

2　商業地等の宅地の場合

（土地の税負担が令和６年度据置き→令和７・８年度引下げとなる例）

○　土地（家屋の敷地:160m²）
　令和５年度の課税標準額……　95,922,000円
　令和６年度の価格……138,000,000円
　令和７年度の価格……131,100,000円
　令和８年度の価格……124,545,000円

○　家屋（平成 20 年建築、鉄骨造２階建（店舗）、床面積 260m²）
　令和５年度の価格……　19,993,000円
　令和６年度の価格……　19,658,000円

○　令和5年度から令和8年度までの税額

区　分	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
土　地　分	1,342,908円	1,342,908円 （据置き）	1,284,780円 （引下げ）	1,220,534円 （引下げ）
家　屋　分	279,902円	275,212円	275,212円	275,212円
計	1,622,810円	1,618,120円	1,559,992円	1,495,746円
端数処理（100円未満切り捨て）	1,622,800円	1,618,100円	1,559,900円	1,495,700円

○　実際の税額は次のように計算されます。

①　**土地分**

・　**令和５年度分**：95,922,000円 ×1.4%＝1,342,908円

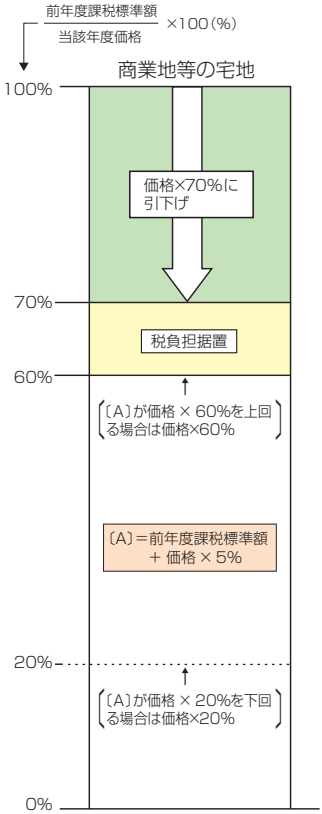
・　**令和６年度分**：

（1）令和６年度の価格は、138,000,000 円

（2）令和５年度の課税標準額を、令和６年度の価格と比較します。
　95,922,000円 / 138,000,000円 ≒ 69.5%

（3）（2）の割合が60%以上70%以下となるので、令和６年度の課税標準額は、令和５年度と同額になります。
　95,922,000円

（4）令和６年度の固定資産税
　95,922,000 × 1.4% ＝ 1,342,908円



・ 令和7年度分 ：

(1) 令和7年度の価格は、
131,100,000円

(2) 令和6年度の課税標準額を、令和7年度の価格と比較します。
95,922,000円 / 131,100,000円 ≒ 73.2%

(3) (2) の割合が70%を上回っているので、令和7年度の課税標準額は、価格の70%とします。
131,100,000円 × 70% =91,770,000円

(4) 令和7年度の固定資産税
91,770,000円 × 1.4% = 1,284,780円

・ 令和8年度分：

(1) 令和8年度の価格は、
124,545,000円

(2) 令和7年度の課税標準額を、令和8年度の価格と比較します。
91,770,000円 / 124,545,000円 ≒ 73.7%

(3) (2) の割合が70%を上回っているので、令和8年度の課税標準額は、価格の70%とします。
124,545,000円 × 70% =87,181,500円
→ 87,181,000円 ※(千円未満切り捨て)

(4) 令和8年度の固定資産税
87,181,000円 × 1.4% = 1,220,534円

※ 課税標準額の端数処理は、実際にはすべての固定資産を合算した後の額によって行われます。

② 家屋分

・ 令和5年度分 ： 19,993,000円 × 1.4% = 279,902円
・ 令和6～8年度分:19,658,000円 × 1.4% = 275,212円

分譲マンションに係る固定資産税の課税のしくみ

Q　Aは次のような分譲マンション（敷地の所有権付）の一区画を住居として所有していますが、この場合、Aが納付すべき令和７年度分の固定資産税はどのようになりますか。

〔家屋〕
- 構造…耐火構造５階建（建築時期：令和２年10月、専有部分の数20戸）
- 用途…全て居住用
- 床面積…1,500㎡〔専有部分…1200㎡、共用部分…300㎡〕
- 令和７年度価格　150,000,000円
- Aが所有する一区画の専有部分の床面積：60㎡

〔敷地〕
- 地積2,000㎡
- 令和６年度の課税標準額　36,000,000円
- 令和７年度価格　300,000,000円
- 令和７年度の課税標準額　38,500,000円

下記①、②のいずれか低い額が令和７年度の課税標準額となります。

①令和７年度の本来の課税標準額

300,000,000円　×　1/6　＝　50,000,000円

（1/6：小規模住宅用地の特例率）

②令和６年度の課税標準額に①×5%分を加えた額

36,000,000円＋(50,000,000×5%)＝38,500,000円

※なお、38,500,000円　＞　500,000,000円　×　20%＝10,000,000円

①＞②となっていますので、令和７年度の課税標準額は、②の額になります。

◎敷地に係るAの持分の割合1/20

A　分譲マンション等の区分所有家屋の敷地の用に供されている土地（共用土地）については、原則として各区分所有者は、敷地全体に係る固定資産税額を敷地に対する持分の割合に応じて按分した額を納付することになります（税率は 1.4%として計算します。）。

（詳しくは、市町村の税務担当の窓口でおたずねください。）

〔Aの固定資産税額〕

1　家屋に係る固定資産税額

○ 新築住宅の減額措置が受けられます。（※ 32～34ページをご覧ください。）

専用住宅

床面積要件：50㎡ ≦ （（専有部分）60㎡ ＋ 300㎡ × （共用部分の持分）$\frac{60\,m^2}{1200\,m^2}$）≦ 280㎡

（専有部分）60㎡ ＋ 300㎡ × $\frac{60\,m^2}{1200\,m^2}$ → 75㎡

〈減額される額〉

$150{,}000{,}000円 \times \frac{1.4}{100} \times \frac{60m^2}{1200m^2} \times \frac{1}{2} = 52{,}500円$

〈Aの家屋に係る固定資産税額〉

$\left(150{,}000{,}000円 \times \frac{1.4}{100} \times \frac{60m^2}{1200m^2}\right) - 52{,}500円 = 52{,}500円$ ……㋐

2　敷地に係る固定資産税額

（敷地全体の固定資産税額）38,500,000円 × $\frac{1.4}{100}$ ×（Aの持分割合）$\frac{1}{20}$ =（Aの固定資産税額）26,950円 ……㋑

3　A が納付すべき令和 7 年度の固定資産税額

㋐＋㋑ ＝ 79,450円　→　79,400円（百円未満切り捨て）

令和７年度の宅地の税額計算表

下の空欄に数字を記入して計算すると税額が求められます

商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）

１　価格等

令和６年度課税標準額	円	①
令和７年度価格	円	②
負担水準	①の額（　　円）／②の額（　　円）×100％=（　　％）	③

２　令和７年度課税標準額の計算（千円未満は切り捨て）

③が70％を超える場合	②の額（　　円）×70％=（　　,000円）	ア
③が60%以上70%以下の場合	①の額（　　,000円）	イ
③が60％未満の場合	①の額（　　円）+②の額（　　円）×5％=（　　,000円）	ウ
ウの額が②の60%を上回る場合	②の額（　　円）×60％=（　　,000円）	エ
ウの額が②の20%を下回る場合	②の額（　　円）×20％=（　　,000円）	オ

３　令和７年度の固定資産税額（100円未満は切り捨て）
ア～オのいずれかの額（　　,000円）×税率（　　％）＝＿＿＿＿＿＿円

（注）１　税率は市町村の条例で定められている税率によります。
２　課税標準額の算出は各土地ごとに行いますが、課税標準額及び税額の端数処理については、実際にはすべての固定資産（土地・家屋・償却資産）を合算した後の額によって行われます。

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）

1　価格等

令和6年度の課税標準額	円	①
令和7年度価格	円	②

2　令和7年度の課税標準額の計算（千円未満は切り捨て）

(ア)と(イ)のいずれか低い額	(ア) ②の額（　　円）×1/6 ＝（　　,000円） (イ) ①の額（　　円）＋ ②の額（　　円） ×1/6×5% ＝（　　,000円）	A
(イ)の額が②×1/6×20%を下回る場合	②の額（　　円）×1/6 × 20%＝（　　,000円）	B

3　令和7年度の固定資産税額（100円未満は切り捨て）

A、Bのいずれかの額（　　,000円）×税率（　　%）＝＿＿＿＿＿＿円

（注）1　税率は市町村の条例で定められている税率によります。
2　課税標準額の算出は各土地ごとに行いますが、課税標準額及び税額の端数処理については、実際にはすべての固定資産（土地・家屋・償却資産）を合算した後の額によって行われます。

固定資産税についての情報開示について

納税者の皆さんがこれまで以上に固定資産税を理解していただくことを目的として、縦覧制度をはじめ固定資産税についての情報開示の制度があります。

■ 路線価等の公開 （15ページをご覧ください。）

路線価及び標準宅地の所在が公開されています。

■ 縦覧制度 （6ページをご覧ください。）

土地価格等縦覧帳簿（所在、地番、地目、地積、価格が記載されます。）、家屋価格等縦覧帳簿（所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格が記載されます。）により、土地又は家屋の納税者の方が当該市町村内の全ての土地又は家屋の価格を縦覧できるようになっています。その期間も、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間となっています。

なお、市町村によって縦覧場所、縦覧期間が異なりますので、市町村の公報等でご確認ください。

■ 課税明細書の送付制度

次の事項を記載した課税明細書の送付が法定化されております。

①土地　所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額

②家屋　所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額

■ 固定資産課税台帳の閲覧制度

全ての市町村で、納税義務者やその他の借地･借家人などの求めに応じて、関係する固定資産についての固定資産課税台帳の閲覧ができるようになっています。

■ 固定資産課税台帳記載事項の証明制度

全ての市町村で、納税義務者やその他の借地･借家人などの求めに応じて、関係する固定資産についての固定資産課税台帳の記載事項の証明書の発行を受けることができるようになっています。

（参考）都市計画税のあらまし

都市計画税は、都市計画事業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。

■ 都市計画事業とは

「都市計画施設」の整備に関する事業及び市街地開発事業をいいます。
都市計画施設とは、次に掲げる施設です。

1　交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等）
2　公共空地（公園、緑地、広場、墓園等）
3　上下水道、電気・ガス供給施設、汚物処理場、ごみ焼却場
　その他の供給施設又は処理施設等

■ 課税対象となる資産

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。

※　このほか、下記の区域に所在する土地及び家屋についても、都市計画税が課税されることがあります。
（1）市街化調整区域のうち、特別の事情がある区域であって条例で定められた区域
（2）都市計画の区域区分が定められていない（線引きが行われていない）都市計画区域であって条例で定められた区域

■ 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

課税標準額×税率（税率は0.3%を上限として、市町村の条例で定めることとされています。）

■ 課税標準額

土　地

①　住宅用地に対する課税標準の特例措置が講じられています。
- 小規模住宅用地（200m^{2}以下の住宅用地）価格の3分の1
- 一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）価格の3分の2

②　固定資産税と同様の負担水準に応じたなだらかな税負担の調整措置を講じています。

家　屋

固定資産税の課税標準となるべき価格です。

■ 免税点

固定資産税について免税点未満のものは、都市計画税はかかりません。

■ 納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただくことになっています。

（参考）土地や建物などにかかる税金には、次のようなものがあります

国 ……国　　税
県 ……道府県税
市 ……市町村税

取得した時

- 県 不動産取得税（土地又は家屋を取得した場合）
- 国 相続税（土地や建物などを相続した場合）
- 国 贈与税（土地や建物などの贈与を受けた場合）
- 国 登録免許税（土地や建物を登記する時）
- 国 印紙税（土地や建物の売買契約書、請負契約書を作成した時）

持っている時

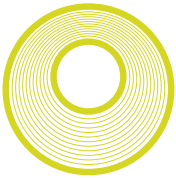
- 市 固定資産税（土地・家屋及び償却資産）
- 市 都市計画税（土地及び家屋）
- 市 事業所税（1,000m²を超える事業所床面積を使用（借りている時を含む。）して事業を行っている場合……東京都特別区、政令指定都市及び人口30万人以上の市等において課税）

貸した時

- 不動産所得に 国 所得税・市 県 住民税
- 権利金（譲渡所得・不動産所得）に 国 所得税・市 県 住民税

売った時

- 譲渡所得に 国 所得税・市 県 住民税
- 売買契約書に 国 印紙税



編集・発行

一般財団法人　資産評価システム研究センター

https://www.recpas.or.jp（ホームページ）
https://www.chikamap.jp（全国地価マップ）
〒105-0001　東京都港区虎ノ門三丁目4番10号
TEL.03（5404）7781　FAX.03（5404）2631

一輪車

宝くじ桜

子宮がん検診車

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。

救急普及啓発広報車

宝くじドリームジャンボ絵本

集会用テント

「健康手帳」(冊子)

ベンチ

リスザル展示施設

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。

あなたに夢を。街に元気を。 クーちゃん 宝くじ

一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。

一般財団法人 日本宝くじ協会
https://jla-takarakuji.or.jp/