

土地と家屋のこしの税金

(固定資産税・都市計画税)

1. 税金のあらまし

固定資産税・都市計画税は、地方税法の規定により土地や家屋の所有者に、その資産の価値に応じて課税される税金です。このうち都市計画税は、都市計画法等に基づいて行う都市計画事業等に要する費用に充てるための目的税で、固定資産税とあわせて課税されます。

なお、都市計画税は、市街化調整区域内の土地や家屋には課税されません。

(1) 賦課期日と納税義務者

毎年1月1日(賦課期日)の所有者に課税されます。このため、1月2日以降に土地や家屋を売却したり、家屋を取りこわした場合でも、1月1日現在の所有者を納税義務者として課税されます。

(2) 令和6年度の課税のしくみ

土地や家屋の税金は、評価額をもとに計算されます。評価額は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって評価し、市長が決定します。また、3年ごとに評価の見直しが行われます。これを評価替えといい、令和6年度はこの評価替えの年に当たりますので、今年度の税金は、見直し後の新評価額がもとになり計算されます。

この評価額から課税標準額を算定し、税率をかけて税額を計算します。土地の課税標準額は、評価額に「住宅用地及び市街化区域農地に対する課税標準の特例措置(2頁の表1)」や、「商業地等・住宅用地等の負担調整措置(2頁の表2・表3)」を適用し算定します。また、負担水準(令和6年度の評価額に対する前年度の課税標準額の割合)の高い土地については、その税負担を抑制し、負担水準が低い土地については、税負担を促進し、負担水準の均衡化を図る措置が講じられています。

家屋の評価については、評価額がそのまま課税標準額となります。なお、令和5年1月1日以前に建築された家屋は、前回の評価替え(令和3年度)以降の建築物価の変動等を反映させるため、「固定資産評価基準」の見直しが行われたことにより新評価額となります。また、令和5年中に新築・増築された家屋は、「固定資産評価基準」により新たに評価額を決定しています。

都市計画税の課税のしくみについても、原則として固定資産税と同様の取扱いとなります。

(3) 税率

税率は、固定資産税が課税標準額の100分の1.4、都市計画税が100分の0.27です。

※ 令和6年度より、都市計画税の税率が100分の0.27へ変更となりました。

(4) 税額

税額は所有者ごとに土地と家屋の課税標準額を合計し、1,000円未満の端数を切り捨て、これに税率を乗じて、100円未満の端数を切り捨てて算出します。

(5) 免税点

所有者ごとに合計した課税標準額が土地は30万円、家屋は20万円に満たない場合は、課税されません。

(免税点未満の判定は、土地・家屋について別々に行います。なお、償却資産は、課税標準額が150万円に満たない場合は課税されません。)

2. 土地の税金

土地に対して課税される固定資産税及び都市計画税は、「固定資産評価基準」などに基づいて、地目別に定められた評価方法により求められた評価額をもとに課税標準額を算定し、それぞれの税率を乗じて求めます。

なお、宅地等は、原則として道路に付設した価格(「路線価」といいます。)をもとにして、それぞれの土地の形状(間口、奥行きなど)、道路との関係や地積などを考慮して評価額を求めます。

(1) 地目

地目とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地をいいます。

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らず、今年の1月1日(賦課期日)の現況の地目によります。

(2) 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。

(3) 住宅用地及び市街化区域農地に対する課税標準の特例措置

住宅用地及び市街化区域農地については、税負担を軽減するために課税標準の特例措置が設けられています。

(表1) 課税標準の特例措置(住宅用地等特例率)

区 分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡まで)	評価額の1/6	評価額の1/3
一般住宅用地(住宅の床面積の10倍までで200㎡を超える部分)	評価額の1/3	評価額の2/3
市街化区域農地	評価額の1/3	評価額の2/3

(4) 宅地などの税負担の調整措置

土地の税金は、負担水準に応じた負担調整措置により課税標準額を求め、この課税標準額に税率を乗じて税額を求めます。なお、(表1)の課税標準の特例措置に該当する住宅用地等は、特例措置適用後の額により負担水準を求めることになります。

(表2) 商業地(住宅用地等以外の宅地)等の負担調整措置

区 分	負 担 水 準	課 税 標 準 額
商業地等	70%超	令和6年度の評価額の70%
	60%以上70%以下	前年度の課税標準額を据え置く
	60%未満	前年度の課税標準額+令和6年度の評価額×5%・・・[A] ただし、Aが令和6年度の評価額の60%を上回る場合は60%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額とする。
(負担水準の求め方)		負担水準 = $\frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{令和6年度評価額}} \times 100\%$

(表3) 住宅用地(小規模住宅用地、一般住宅用地)等の負担調整措置

区 分	負 担 水 準	課 税 標 準 額
住宅用地等	100%以上	令和6年度の評価額に(表1)の特例措置を適用した額(本則課税標準額)
	100%未満	前年度の課税標準額+令和6年度の評価額×住宅用地等特例率×5%・・・[B] ただし、Bが令和6年度の評価額に(表1)の特例措置を適用した額を上回る場合は評価額に特例措置を適用した額(本則課税標準額)とし、20%を下回る場合は20%相当額とする。 (住宅用地等特例率は(表1)の特例措置の率 1/6・1/3・2/3です。)
(負担水準の求め方)		負担水準 = $\frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{令和6年度評価額} \times \text{住宅用地等特例率}(1/6 \cdot 1/3 \cdot 2/3)} \times 100\%$

※ 市街化区域農地についても住宅用地等の負担調整措置と同様です。

(5) 税額の算出例

前記の課税標準の特例措置(表1)及び住宅用地等の負担調整措置(表3)を用いて、固定資産税がどのようにして求められるか次のとおり計算してみます。

【小規模住宅用地の例】市街化区域内の200㎡の住宅用地

前年度の課税標準額	2,600,000円	令和6年度評価額	19,200,000円
-----------	------------	----------	-------------

① 次の算式により、事例の土地の負担水準(%)を求めます。

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{令和6年度評価額} \times \text{小規模住宅用地の特例率}(1/6)} \times 100$$

$$\Rightarrow \{ 2,600,000 \text{円} \div (19,200,000 \text{円} \times 1/6) \} \times 100 = 81.25 \Rightarrow 81(\%)$$

② 負担調整措置

①の計算により、この土地の負担水準は81%となります。よって(表3)により100%未満に該当し、次の③の計算により課税標準額を求めます。

③ 課税標準額の計算

$$\begin{aligned} & (\text{ア}) \text{ 前年度の課税標準額} + \text{令和6年度評価額} \times \text{小規模住宅用地の特例率}(1/6) \times 5\% \\ & = 2,600,000 \text{円} + 19,200,000 \text{円} \times 1/6 \times 5\% = 2,760,000 \text{円} \end{aligned}$$

(イ) 次に(ア)で求めた課税標準額が「令和6年度評価額×1/6」の額を上回るかを判定します。

$$\begin{aligned} & \text{令和6年度評価額} \times 1/6 \text{ (本則課税標準額)} \\ & = 19,200,000 \text{円} \times 1/6 = 3,200,000 \text{円} \end{aligned}$$

以上の計算により、事例の土地は(ア)で求めた額が(イ)で求めた額を上回らないため、(ア)で求めた額の2,760,000円が令和6年度の課税標準額となります。

④ 固定資産税相当額

$$\begin{aligned} \text{令和6年度課税標準額} \times \text{税率} &= \text{令和6年度固定資産税相当額} \\ 2,760,000 \text{円} \times 1.4/100 &= 38,640 \text{円} \end{aligned}$$

※ なお、一般住宅用地、商業地（住宅用地以外の宅地）等、市街化区域農地及び都市計画法等については、計算方法が異なりますので、課税課土地係までお問い合わせください。

(6) 地目変更等のあった土地の課税

令和5年1月2日から令和6年1月1日の間に、山林や農地から宅地などに現況が変わったなど、その状況等（地目、区画、形質、特例措置等）に変更があった土地の前年度の課税標準額は、比準課税標準額（前年度も本年度と同じ状況であったとした場合の課税標準額）となります。この比準課税標準額により負担水準を求めて、令和6年度の税額を算出しています。

3. 家屋の税金

家屋に対して課税される固定資産税及び都市計画税は、「固定資産評価基準」に基づき、使用資材等を調査して求めた家屋の評価額（課税標準額）にそれぞれの税率を乗じて税額を求めます。

また、課税対象床面積は、現況床面積によりますので、登記床面積と異なる場合もあります。

なお、マンション等については、共用部分の床面積が加算されます。

(1) 新築住宅に対する固定資産税の減額（軽減）措置

次の床面積要件を満たす住宅については、新築後一定期間固定資産税が減額されます。

※ 都市計画税については、新築住宅の減額（軽減）措置は適用されません。

床面積要件

住宅の種類	床面積	
一戸建ての専用住宅	50㎡以上 280㎡以下	
一戸建ての併用住宅	居住部分が全体の1/2以上で居住部分の床面積が 50㎡以上 280㎡以下	
共同賃貸住宅	区画された居住部分の床面積と共用で使用する部分を区画された居住部分の床面積で按分した床面積の合計	40㎡以上 280㎡以下
分譲マンション	専有部分の床面積と持ち分で按分した共用部分の床面積の合計	50㎡以上 280㎡以下

減額される期間と範囲

区分	期間	範囲
一般の住宅（木造・非木造）	新築後3年度分	120㎡を限度として税額の1/2
中高層耐火建築物（地上3階建以上の耐火・準耐火構造住宅）	新築後5年度分	120㎡を限度として税額の1/2

※ 令和5年度で減額措置の期間が終了した住宅については、今年度から通常の課税となります。

※ 認定長期優良住宅は、減額される期間が上記表の期間から2年間延長されます。

税額の算出例

【市街化区域内に木造120㎡の専用住宅を新築し、評価額（課税標準額）が11,000千円の場合】

税目	課税標準額	税率	算出税額	減額分	納める税額
固定資産税	11,000,000円	1.4/100	154,000円	77,000円	77,000円
都市計画税	11,000,000円	0.27/100	29,700円	—	29,700円
計	—	—	183,700円	77,000円	106,700円

前記の家屋は、新築住宅に対する固定資産税の減額（軽減）措置の要件に該当するため、3年度分の固定資産税が減額されますが、減額要件に該当しない場合には、算出税額の183,700円を納めていただくことになります。

(2) 既存住宅を耐震改修した場合の減額措置

対象となる家屋	昭和57年1月1日以前に建てられ、令和8年3月31日までに建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合するよう一定の耐震改修工事を行った住宅
要件	改修工事に要した費用が1戸当たり50万円超であること
減額される額	対象となる住宅1戸当たり120㎡の床面積まで固定資産税を1/2減額（長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は2/3減額）
減額の期間	耐震改修工事が完了した年の翌年度分（要安全確認計画記載建築物に該当する住宅については翌々年度分も1/2減額）
手続き	改修工事完了後3か月以内に、建築士・指定確認検査機関等が発行する耐震基準適合証明書及び改修工事費の確認できる書類を添付し、申告してください。

(3) 既存住宅をバリアフリー改修した場合の減額措置

対象となる家屋	新築された日から10年以上を経過した住宅で、令和8年3月31日までに一定のバリアフリー改修工事を行ったもの（賃貸住宅は除く。）
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・次のいずれかの方が居住する住宅であること <ul style="list-style-type: none"> ①65歳以上の方 ②要介護認定又は要支援認定を受けている方 ③障害のある方 ・次のいずれかの工事で、補助金等を除く自己負担額が50万円超であること <ul style="list-style-type: none"> ①廊下の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手摺の取付け ⑥床の段差の解消 ⑦引戸への取替え ⑧床表面の滑り止め化 ・改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること
減額される額	対象となる住宅1戸当たり100㎡の床面積まで固定資産税を1/3減額
減額の期間	バリアフリー改修工事が完了した年の翌年度分
手続き	改修工事完了後3か月以内に、工事内容及び改修工事費が確認できる書類を添付し、申告してください。

(4) 既存住宅を省エネ改修した場合の減額措置

対象となる家屋	平成26年4月1日以前に建てられ、令和8年3月31日までに一定の省エネ基準に適合する改修工事を行った住宅（賃貸住宅は除く。）
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・窓の断熱改修工事【必須】及び窓の断熱改修工事と一緒に床・天井・壁の断熱改修工事 ・補助金を除く自己負担額が60万円超であるか、補助金を除く自己負担額が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あわせると60万円超となること ・改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること
減額される額	対象となる住宅1戸当たり120㎡の床面積まで固定資産税を1/3減額（長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は2/3減額）
減額の期間	省エネ改修工事が完了した年の翌年度分
手続き	改修工事完了後3か月以内に、建築士・指定確認検査機関等が発行する増改築等工事証明書及び改修工事費が確認できる書類を添付し、申告してください。

4. お願い

固定資産が公益のために使用されているときや災害により損害を受けたときは税額が減額される場合がございますので、下記までご相談ください。

納税通知書の住所、氏名等に誤りがありましたら、ご容赦をいただき、お手数ですが下記へご連絡くださいますようお願いいたします。

転勤等で海外に転出される方は、納税管理人を定めて申告していただく必要があります。申告の詳細については下記までご連絡ください。

前年度以前から口座振替をご利用されている方の中で、令和5年中に所有権移転登記をされた方は、再度、口座振替依頼のお手続きが必要となる場合があります。納税通知書の表紙右上に記載される口座情報をご確認ください。

お問合せ先 **武蔵村山市 市民部 課税課**

電話番号042(565)1111(代表)

家屋係(内線)126・127

土地係(内線)128・129

<お知らせ>令和6年4月1日から、不動産を相続した場合の登記申請が義務化されました。

詳細はホームページをご覧ください。司法書士の「相続登記相談センター」

(0120-13-7832)にお問い合わせください。

問合せ先 東京法務局電話案内室 (03-5318-0261)



(東京法務局ホームページ)