

令和6年度 固定資産税・都市計画税のしおり

【固定資産税について】

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」）に、土地・家屋・償却資産を所有している人にかかる税金です。
都市計画税は、都市計画施設（道路、公園、広場、上下水道など）または土地区画整理事業に要する費用にあてるため、市街化区域内に所在する土地・家屋を所有している人にかかる税金です。

※ 当該年度分の固定資産税・都市計画税は、賦課期日後（1月2日以降）に所有者の変更（売買等）や家屋の滅失等があっても、1月1日時点の所有者に1年度分が課税されます。

《税額の算定》

① 固定資産を評価し、決定した価格をもとに課税標準額を算定します。

② **税 額 = 課税標準額×税率（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.2%）**

※ 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。

《免税点について》

守山市内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産は、それぞれの課税標準額の合計額が次の金額に満たない場合は課税されません。 **土地30万円 ・ 家屋20万円 ・ 償却資産150万円**

《守山市外にお住まいの人へ》

住所を変更された場合、納税義務者がお亡くなりになられた場合は、税務課資産税係までお知らせいただきますようお願いいたします。

【土地の評価および課税について】

《土地の評価方法》

土地の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準（土地）」に基づき、地目別に定められた評価方法により行います。なお、課税地目は、登記簿上の地目に関係なく、賦課期日の現況地目とし、地積は、原則として登記簿に登録されてある地積を適用しています。

※ 宅地の評価額は、地価公示価格の約7割を水準としています。

《土地の評価替え》

評価替えは、原則として3年ごとに行っております（令和6年度は評価替えの年度です）。

ただし、評価替え年度以外でも地価の下落や地目の変更等で、評価額を据え置くことが適当でないときは、修正を行います。

《土地の課税標準額》

原則として、評価額が課税標準額となります。ただし、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は、課税標準額が評価額より低く算定されます。

（住宅用地に対する課税標準の特例）

● 小規模住宅用地

住宅用地のうち200㎡以下の部分（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）をいいます。課税標準額は、評価額の6分の1（都市計画税は3分の1）の額とする特例措置が適用されます。

● 一般住宅用地

住宅用地のうち200㎡を超える部分をいいます。たとえば、300㎡の住宅用地（1戸建て住宅の敷地）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。課税標準額は、評価額の3分の1（都市計画税は3分の2）の額とする特例措置が適用されます。

※ 併用住宅の敷地の場合、種別や居住部分の割合に応じて、特例が適用されます。

《市街化区域農地の課税標準額》

一般の市街化区域農地は、一般農地（市街化調整区域に属する農地等）と評価方法が異なり、課税標準額は、原則として評価額の3分の1（都市計画税は3分の2）の額です。

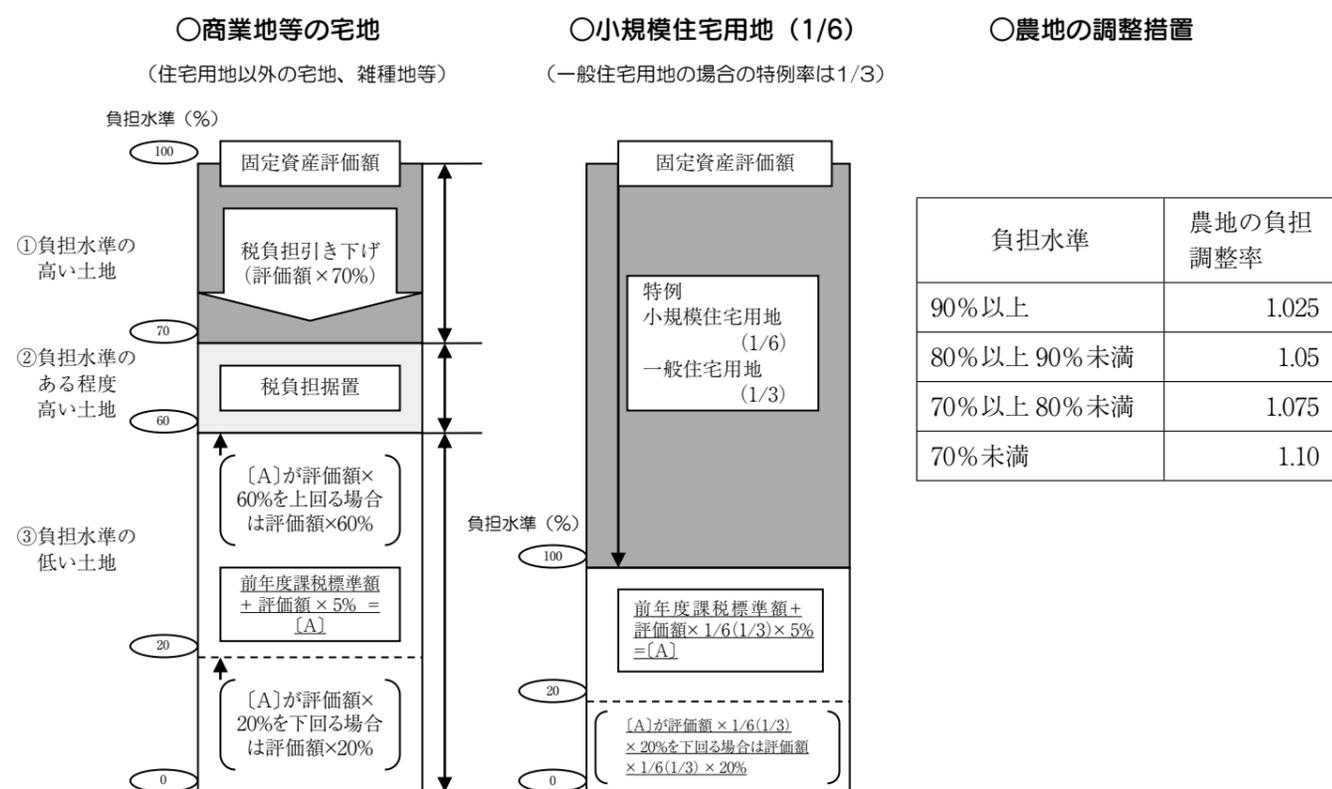
《負担調整措置》

土地の税額算定は、課税の公平の観点から、地域によりばらつきのある負担水準（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、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ています。

負担水準の算出方法は以下のとおりです。

※ 「負担水準」とは…個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} (\times \text{住宅用地特例率} (1/6 \text{ または } 1/3))} \times 100 (\%)$$



よくあるご質問

- Q 土地の税金が上がったのはなぜですか（昨年は上がっていませんでした）。**
A 今年度は評価替えであるため、地価が上昇している地域は税額が上昇します。評価替え以外の年度は地価が上昇しても、税額は据え置きとなります。
- Q 評価替え毎に家屋の税金が下がっていましたが、今回は下がっていませんでした。なぜですか。**
A 建築から一定の年数が経過した家屋は、経年による減価率が下限に達するため、税金が下がらなくなります。また、近年は資材が高騰しているため、その価格上昇率が経年減価率を上回っている場合、税金が据え置きになります。
- Q 土地と家屋を売却しましたが、今年度分の納税通知書が送られてきたのはなぜですか。**
A 土地と家屋の固定資産税は、毎年1月1日時点にて所有者として登記されている方に課税されます。昨年に売買契約・支払い等が完了していたとしても登記の名義が変更されていない場合、所有者として課税されます。
- Q 今年の3月に土地と家屋を売却し、登記変更も済ませました。固定資産税を月割りにできますか。**
A 固定資産税は年税であるため、月割りで課税することはできません。

【家屋の評価および課税について】

《家屋の評価方法》

家屋の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準（家屋）」に基づき、再建築価格を基準として評価します。家屋の評価額の求め方は次のとおりです。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格}_{*1} \times \text{経年減点補正率}_{*2}$$

*1 再建築価格 …… 評価の時点において、同一のものを新築する場合に必要なとされる建築価格です。

*2 経年減点補正率 …… 家屋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です。

《家屋の評価替え》

評価替えは、原則として3年ごとに行っております（令和6年度は評価替えの年度です）。

評価額については、再建築価格、経年減点補正率を評価替え年度の基準に変更し、家屋の再評価を行います。ただし、家屋の建築後の経過年数が一定以上で最終減価率に到達している場合、あるいは評価替えにより新たに求められた価格が評価替え前を上回った場合は、評価額を据え置きます。

《家屋の課税標準額》

原則として、評価額が課税標準額となります。

《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2分の1に減額されます。

適用要件は次のとおりです。なお、都市計画税についての減額適用はありません。

- 対象住宅 …… 専用住宅または併用住宅（居住割合が2分の1以上のものに限る）
 - ☆専用住宅 …… 専ら人の居住の用に供する家屋（玄関・台所・便所がある住宅）
 - ☆併用住宅 …… 一部を人の居住の用に供する家屋（玄関・台所・便所がある住宅）
- 対象住宅の床面積 …… 50㎡以上280㎡以下

分譲マンション等の区分所有建物については、各専有部分と持分にかかる共有部分を合わせた面積が上記のもの、また貸家住宅にあっては、一戸あたりの面積が40㎡以上280㎡以下のもの
- 減額される範囲 …… 居住部分の床面積で120㎡まで（超える場合は120㎡までの部分を減額）
- 減額される期間 …… 一般の住宅 ⇒ 新築後3年度分（長期優良住宅は5年度分）
3階建以上の中高層耐火住宅等 ⇒ 新築後5年度分（長期優良住宅は7年度分）

令和6年度課税分から、次の住宅は、期間の終了により2分の1の減額措置の適用がなくなります。

- 令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された一般の住宅
- 平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された長期優良住宅および3階建以上の中高層耐火住宅等

《その他の減額措置》

耐震、バリアフリー、省エネの改修を行った住宅については、固定資産税が減額されることがあります。

《家屋を取り壊した場合》

家屋を取り壊された場合は、「家屋取り壊し届出書」を税務課資産税係へご提出ください。

《未登記家屋の名義人を変更する場合》

未登記家屋の名義人を変更する場合は、「家屋補充台帳登録者の変更申請書」を税務課資産税係へご提出ください。

【相続登記の義務化について】

令和6年4月1日より、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行うことが義務化されました。

なお、正当な理由なく申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が課されることがあります。

詳しくは、法務局のホームページをご覧ください。

大津地方税務局 電話 077-522-4671



【償却資産の課税について】

償却資産は、土地および家屋以外の事業の用に供することができる構築物、機械、備品等に課税されます。

地方税法第383条により、毎年1月1日現在の資産の状況等を、その所有者から申告していただくことになっております。

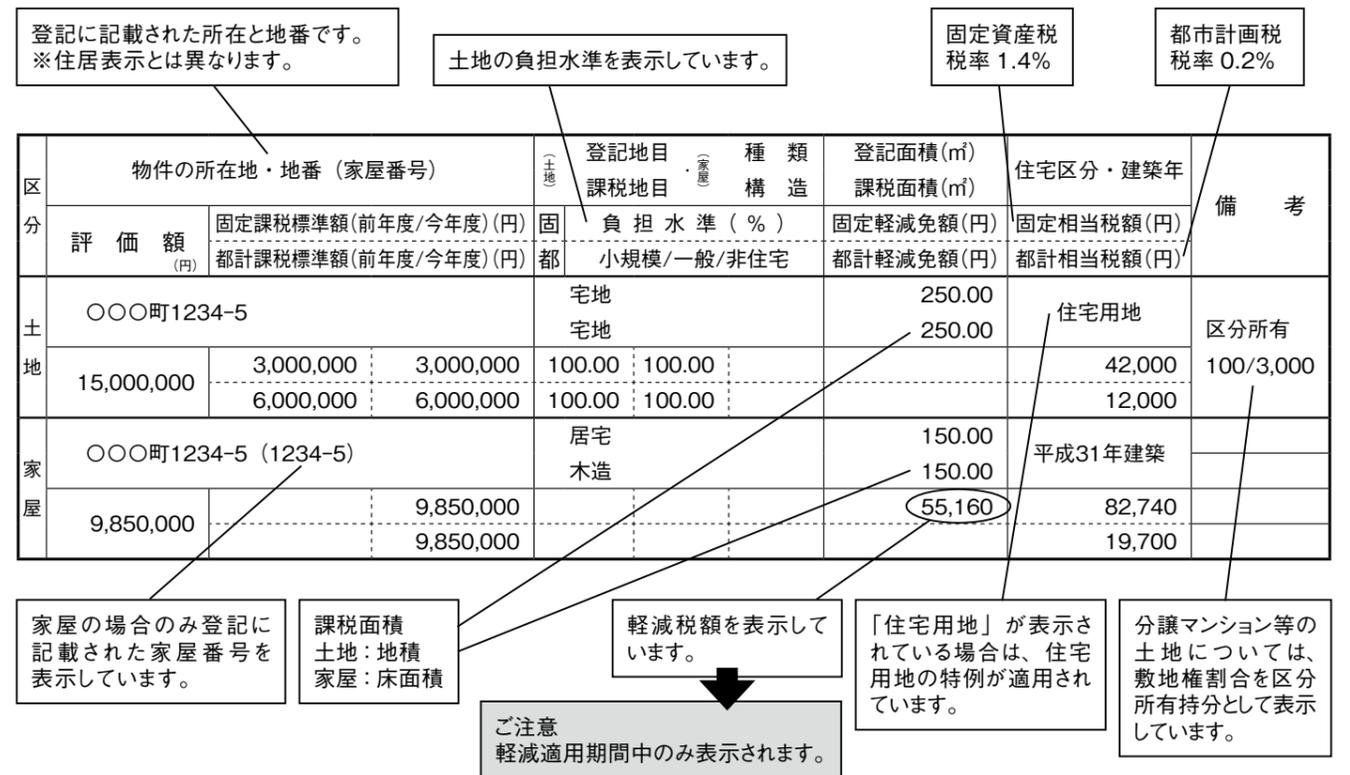
償却資産は、課税明細書に表示しておりません。全資産合計の課税標準額を納税通知書に記載しています。

全資産合計の課税標準額に税率（1.4%）を乗じた額が税額相当となります。

固定資産（土地・家屋）課税明細書の見方

（課税明細書には、本年1月1日現在、あなたが守山市内に所有されている土地・家屋の所在地、評価額等を表示しています。）

区分	物件の所在地・地番（家屋番号）		（土地） 課税地目	（家屋） 種類 構造	登記面積(㎡)		住宅区分・建築年		備考
	評価額 (円)	固定課税標準額(前年度/今年度)(円)			固定課税面積(㎡)	課税面積(㎡)	固定相当税額(円)	都計相当税額(円)	
土地	〇〇〇町1234-5	3,000,000	100.00	宅地	250.00	住宅用地	42,000	区分所有 100/3,000	
		6,000,000	100.00	宅地	250.00	住宅用地	12,000		
家屋	〇〇〇町1234-5 (1234-5)	9,850,000	9,850,000	居宅 木造	150.00	平成31年建築	82,740		
		9,850,000	9,850,000		55,160		19,700		



※ 分譲マンション等の区分所有について
 土地：課税面積（地積）、評価額、課税標準額に記載されている数値は、敷地全体の分です。
 家屋：各戸の専有部分の面積割合に応じた課税面積（床面積）、評価額、課税標準額を表示しています。

※ 年税額と相当税額の差額について
 年税額を算出する場合、地方税法にしたがって端数処理を行うため、相当税額と差額が生じることがあります。

※ 非課税物件は、表示していません。非課税物件の明細が必要な方は、証明書等をご請求ください。

お問合せ先 守山市役所 税務課 資産税係
 守山市吉身二丁目5番22号 電話 077-582-1115(課直通) FAX 077-583-9738