

固定資産税（家屋）のあらまし

固定資産税（家屋）は、毎年1月1日現在の家屋の所有者が、その家屋の評価額に基づいた税額を、家屋が所在する市町村に納める税金です。

1 固定資産税を納める人(納税義務者)

その年度の固定資産税（家屋）を納める人（納税義務者）は、その年の**1月1日現在**に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人です。

2 家屋評価のしくみ

市は、家屋の価格を適正な時価で算出するため、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、家屋調査で確認した内容（家屋の構造及び屋根・基礎・外壁・柱・天井・内壁・床・建具・建築設備などの各部分の使用材料や施工量）を、再建築価格（評価の時点で同一の家屋を新築するとした場合に必要な建築費）により評価し、家屋の評価額を決定します。

また、家屋の評価額は3年ごとに評価替えを行います。評価替えでは、その時点での家屋の評価額に経年補正率等乗じ、減額又は据え置きとします。次の評価替えは、令和9年度です。

※ 新增築家屋の内装や建築設備を所有者以外の方（テナント等）が取り付けた場合、申出を受けた上で、該当部分を事業用の償却資産として家屋と分離して課税することがあります。

3 税率

固定資産税の税率は**1.4%**です。また、市街化区域の家屋については、合わせて都市計画税が課税され、都市計画税の税率は**0.2%**です。

4 新築住宅に対する特例

次の条件を満たす新築家屋の**固定資産税額の2分の1**が減額されます。（都市計画税は対象外）

- ・一棟で居住部分の割合が、2分の1以上であること
- ・居住部分の延床面積が40㎡以上240㎡以下であること

①減額の範囲

新築家屋の居住部分（併用住宅の店舗部分、事務所部分は適用外）のうち、**延床面積120㎡分**に当たる固定資産税の税額

②減額の期間

- 一般住宅 …新築後3年度分（長期優良住宅 5年度分）
- 3階建て以上の耐火住宅・準耐火住宅 …新築後5年度分（長期優良住宅 7年度分）

※ 「長期優良住宅」とは、一定の要件を満たす住宅について着工前に申請し、市から認定を受けた住宅をいいます。（着工前に認定通知書が交付されますので、お持ちの方はお知らせください。）

【参考】固定資産税（土地）の特例（住宅用地に対する課税標準の特例）

住宅の敷地の用に供されている住宅用地（家屋の延床面積の10倍まで）には、固定資産税（土地）の課税標準の特例があります。

- ・小規模住宅用地（一戸につき地積200㎡まで） 課税標準額＝評価額×1/6
- ・一般住宅用地（小規模住宅用地以外） 課税標準額＝評価額×1/3

※都市計画税（土地）にも同様の特例があり、率は小規模住宅用地1/3、一般住宅用地2/3です。

5 税額の計算例(新築)

固定資産税… 課税標準額 (評価額) × 1.4% = 年税額

都市計画税… 課税標準額 (評価額) × 0.2% = 年税額

【例】延床面積 130 m²、課税標準額 1,300 万円の一般住宅の場合

(1) 固定資産税 1,300 万円 × 1.4% = 182,000 円

※ 新築特例 182,000 円 × 120 m²/130 m² × 1/2 = 84,000 円

R9~R11 年度 182,000 円 - 84,000 円 = **98,000 円** (100 円未満切捨て)

(2) 都市計画税 1,300 万円 × 0.2% = 26,000 円

6 台帳の閲覧・縦覧制度について

市では、納税義務者に固定資産の評価額等を確認していただけるよう、固定資産課税台帳兼名寄帳や家屋価格等縦覧帳簿を備え、毎年4月に納税義務者がこれらの台帳を無料で閲覧・縦覧できる期間を設けています。(固定資産課税台帳兼名寄帳は、1枚20円で複写します。)

また、固定資産課税台帳兼名寄帳は、閲覧期間終了後も1件300円で閲覧できます。(1枚20円で複写します。)

なお、毎年4月に土地・家屋・償却資産分を合算してお送りする「固定資産税・都市計画税納税通知書」にも課税明細書を付け、所有されている土地・家屋の所在・家屋番号・種類・構造・床面積・評価額・課税標準額・参考税額等をお示ししています。

※ 所有物件多数の場合は、課税明細書を納税通知書とは別便でお送りすることがあります。

7 納付の方法

市から納税通知書とともにお送りする納付書で、年4期に分けて納めていただきます。

(第1期に全期分を納めていただくことも可能です。)

納付期限： 第1期(4月末) 第2期(7月末) 第3期(12月26日頃) 第4期(翌年2月末)
(令和9年度の納付期限については、令和9年4月にお送りする納税通知書をご確認ください。)

納付には便利な口座振替のご利用をおすすめします。

8 その他(お願い)

家屋の用途を変更したとき(事務所→住居、住居→店舗など)や家屋を壊したときは、土地・家屋の評価や住宅特例が変更となる場合がありますので、下記問い合わせ先までご一報ください。

問い合わせ先

家屋の評価や税額などに関すること	資産税課 家屋係	TEL 083-231-1473 (直通)
土地の評価や税額などに関すること	資産税課 土地係	TEL 083-231-1462 (直通)
納税通知書の送付先などに関すること	資産税課 償却資産係	TEL 083-231-1918 (直通)
口座振替や納付に関すること	納税課	TEL 083-231-1170 (直通)