

令和7年度
(2025年度)

固定資産税 都市計画税のあらまし



岩 出 市

固定資産税・都市計画税について

固定資産税は、固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している方にその価格をもとに算定された税額を納めていただく税金です。

都市計画税は、都市計画事業の建設・整備に要する費用に充てるために設けられている税金で、都市計画区域内に土地・家屋を所有されている方にその価格をもとに算定され、固定資産税とあわせて課税されます。

1. 免税点

区分	土地	家屋	償却資産
課税標準額	30万円	20万円	150万円

市内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額の合計額が、上の表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。

なお、固定資産税について免税点未満のものは、都市計画税も課税されません。

ただし、マンション等、区分所有物件の場合は、この限りではありません。

2. 税率と税額の算定方法

〈税 率〉固定資産税 1.4% 都市計画税 0.2%

〈算定式〉税額 = 課税標準額 × 税率

課税標準額は、原則として、市町村長が決定した価格（評価額）となりますが、住宅用地の課税標準の特例措置が適用される場合や税負担の調整措置が適用される場合は、評価額よりも低く算定されます。

3. 評価替え

評価の見直しは、土地の利用形態の変更や家屋の新増築などを除き3年に1度の基準年度に行います（償却資産の価格は、毎年見直されます。）。直近では、令和6年度が基準年度にあたり、第2年度（令和7年度）、第3年度（令和8年度）は、原則、基準年度の価格（評価額）を据え置きます。

次の評価替えは、令和9年度です。

固定資産税・都市計画税を納付する人（納税義務者）

毎年1月1日（賦課期日）現在で、岩出市内に固定資産を所有している方に納付いただきます。この所有している方とは、

◎土地については、登記簿又は土地補充課税台帳

◎家屋については、登記簿又は家屋補充課税台帳

◎償却資産については、償却資産課税台帳に、それぞれ所有者として登記又は登録されている方をいいます。

なお、納税義務者が死亡された場合や市外又は海外へ転出等をされた場合は、税務課固定資産税係までご連絡ください。

土地への課税について

1.土地の評価

土地の価格(評価額)は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準(土地)」により求めます。

(宅地等)

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

(農地・山林等)

状況の類似する地区ごとに標準的な田、畑、山林を選定し、その標準地の価格に比準して評価します。

2.土地(宅地)の下落修正

令和7年度において地価の下落が認められる地点については、価格調査基準日(令和5年1月1日)から令和6年7月1日までの下落状況に応じ、土地の価格の修正を行っています。

3.特例措置

(1)住宅用地に対する課税標準の特例(土地)

住宅の敷地に使用されている土地は、次の表のとおり課税標準の特例が適用されます。ただし、特例対象面積は、住宅の総床面積の10倍を限度とします。

なお、併用住宅(家屋の一部を住宅としている家屋)の敷地については、家屋全体に占める居住部分の割合に応じて特例対象面積が変更となります。

課税標準額の算定方法			
住宅用地の種類	面積の要件	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	200㎡までの価格×1/6	200㎡までの価格×1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	200㎡を超える部分の価格×1/3	200㎡を超える部分の価格×2/3

(2) 宅地に対する負担水準による負担調整措置

地域や土地によって、ばらつきがある宅地の負担水準を均衡させることを目的とした税負担の調整措置が、住宅用地と商業地等(非住宅用地)に適用されます。

「負担水準」とは…

前年度の課税標準額が、今年度の評価額に対し、どの程度の割合であるかを示したものです。

☞ 一般住宅用地・小規模住宅用地の負担水準の求め方

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

☞ 商業用地(非住宅用地)の負担水準の求め方

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度評価額}}$$

上で求めた負担水準を次の表に当てはめて課税標準額を計算します。

【一般・小規模住宅用地】

負担水準	課税標準額
100%以上	今年度評価額×住宅用地特例率(1/6又は1/3) [A]
100%未満	前年度課税標準額 + [A]の5%
	ただし、計算結果が、 [A]の100%超の場合 → [A]の価格 [A]の20%未満の場合 → [A]の価格の20%

【商業地等(非住宅用地)】

負担水準	課税標準額
70%超	今年度評価額[B] × 70%
60%以上70%以下	前年度据え置き
60%未満	前年度課税標準額 + [B]の5%
	ただし、計算結果が、 [B]の60%超の場合 → [B]の価格の60% [B]の20%未満の場合 → [B]の価格の20%

〈税負担のモデル〉

＊令和7年度の税負担は、次のようになります。

宅地200㎡(小規模住宅用地を適用)

固定資産税の計算例(固定資産税の税率は1.4%)

・令和6年度評価額	$24,000\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 4,800,000\text{円}$
・令和6年度課税標準額	715,000円
・令和7年度評価額(令和6年度と比較して5%下落した場合)	$22,800\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 4,560,000\text{円}$

$$\begin{array}{lcl} \cdot \text{令和6年度分} & 715,000\text{円} \times 1.4\% = 10,000\text{円} \\ & \text{(令和6年度課税標準額)} & \text{(税率)} & \text{(税額)} \end{array}$$

$$\cdot \text{令和7年度分} \quad \text{負担水準(\%)} = \frac{715,000\text{円}}{4,560,000\text{円} \times 1/6} = 94\%$$

以上の結果から負担水準は94%となりますので、P.3の表に従い以下の計算をします。

①今年度評価額 × 住宅用地特例率

$$4,560,000\text{円} \times 1/6 = 760,000\text{円}$$

②前年度課税標準額に①の5%を加算

$$715,000\text{円} + (760,000\text{円} \times 5\%) = 753,000\text{円}$$

①に対する②の割合を求めます。

$$753,000\text{円} \div 760,000\text{円} = 99\%$$

以上の結果から令和7年度課税標準額は、令和6年度の課税標準額に、令和7年度評価額に住宅用地特例(1/6)を乗じて得た額の5%を加えた額(②)となります。(P.3の表を参照)

・令和7年度税額

$$753,000\text{円} \times 1.4\% = 10,500\text{円}$$

※令和6年度と比較して、500円の負担増をお願いすることになります。

宅地200㎡(商業地等の場合)

固定資産税の計算例(固定資産税の税率は1.4%)

- ・令和6年度評価額 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 13,600,000\text{円}$
- ・令和6年度課税標準額 $8,500,000\text{円}$
- ・令和7年度評価額(令和6年度と比較して5%下落した場合)
 $64,600\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 12,920,000\text{円}$

$$\begin{array}{lcl} \text{・令和6年度分} & 8,500,000\text{円} \times 1.4\% = 119,000\text{円} \\ & \text{(令和6年度課税標準額)} & \text{(税率)} & \text{(税額)} \end{array}$$

$$\text{・令和7年度分 負担水準(\%)} = \frac{8,500,000\text{円}}{12,920,000\text{円}} = 65\%$$

以上の結果から負担水準は65%となりますので、令和7年度課税標準額は、令和6年度の課税標準額を据え置いた額となります。(P.3の表を参照)

※この場合、令和6年度と税額は変わりません。

宅地200㎡(小規模住宅用地を適用)

都市計画税の計算例(都市計画税の税率は0.2%)

- ・令和6年度評価額 $24,000\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 4,800,000\text{円}$
- ・令和6年度課税標準額 $1,474,000\text{円}$
- ・令和7年度評価額(令和6年度と比較して5%下落した場合)
 $22,800\text{円}/\text{㎡} \times 200\text{㎡} = 4,560,000\text{円}$

$$\begin{array}{lcl} \text{・令和6年度分} & 1,474,000\text{円} \times 0.2\% = 2,900\text{円} \\ & \text{(令和6年度課税標準額)} & \text{(税率)} & \text{(税額)} \end{array}$$

$$\text{・令和7年度分 負担水準(\%)} = \frac{1,474,000\text{円}}{4,560,000\text{円} \times 1/3} = 96\%$$

以上の結果から負担水準は96%となりますので、P.3の表に従い以下の計算をします。

①今年度評価額 × 住宅用地特例率

$$4,560,000\text{円} \times 1/3 = 1,520,000\text{円}$$

②前年度課税標準額に①の5%を加算

$$1,474,000\text{円} + (1,520,000\text{円} \times 5\%) = 1,550,000\text{円}$$

①に対する②の割合を求めます。

$$1,550,000\text{円} \div 1,520,000\text{円} = 101\%$$

以上の結果から令和7年度課税標準額は、令和7年度評価額に住宅用地特例率(1/3)を乗じて求めた額(①)となります。(P.3の表を参照)

・ 令和7年度税額

$$1,520,000\text{円} \times 0.2\% = 3,000\text{円}$$

※令和6年度と比較して、100円の負担増をお願いすることになります。

家屋への課税について

1. 家屋の評価

家屋の価格(評価額)は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準(家屋)」により求めた再建築価格を基礎に算定します。

$\text{評価額(課税標準額)} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$
--

※再建築価格

評価の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。

※経年減点補正率

家屋の建築年数の経過によって生じる損耗の状況による減価をあらわしたものです。

なお、在来分家屋については、基準年度(3年ごと)に評価替えが行われます。ただし、算定された評価額が前年度の評価額を超える場合には、前年度の評価額に据え置かれます。

※家屋に対する固定資産税は、毎年1月1日現在の状況に基づいて課税されます。

次の場合は、税務課固定資産税係まで必ず連絡をお願いします。

(1) 家屋を取り壊した場合

(2) 家屋を新築、増築、改築した場合

2.改修工事を行った住宅に対する減額措置(家屋)

次の要件を満たす改修工事を行った住宅について、一定期間、固定資産税が減額されます。これらの適用を受けるためには、申告が必要です。

改修の種類	バリアフリー改修	耐震改修	熱損失防止(省エネ)改修
減税額	床面積100㎡相当分までの1/3の額	床面積120㎡相当分までの1/2の額 ※ただし、長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は2/3の額	床面積120㎡相当分までの1/3の額 ※ただし、長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は2/3の額
適用期間	1年間		
工事要件	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手すりの取付け ⑥床の段差解消 ⑦引き戸への取替え ⑧床表面の滑り止め 上記の工事費が50万円超(補助金等を除いた金額)	耐震基準に適合する工事 上記の工事費が50万円超	①窓の改修工事(必須) ②窓の改修工事と併せて行う床、天井、壁の断熱工事 ③改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合することとなったもの 上記の工事費が60万円超、又は上記の工事費が50万円超で太陽光発電装置等の設置に係る工事費と合わせて60万円超(補助金等を除いた金額)
家屋要件	床面積全体に占める居住部分の割合が1/2以上		
	○新築された日から10年以上経過した住宅 ○改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下 ○令和8年3月31日までに改修が完了 ○次のいずれかの方が居住する既存住宅(賃貸住宅を除く) ・65歳以上の方 ・要介護認定又は要支援認定を受けている方 ・障害のある方	○昭和57年1月1日以前から存在する住宅 ○令和8年3月31日までの間に現行の耐震基準に適合した耐震改修が完了	○平成26年4月1日以前から存在する住宅(賃貸住宅を除く) ○改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下 ○令和8年3月31日までの間に熱損失防止(省エネ)改修が完了
申告期限	工事完了後3か月以内		

3.新築住宅に対する減額措置(家屋)

新築住宅については、住宅の種類により新築した翌年度から一定期間、固定資産税が減額されます。これらの適用を受けるためには、申告が必要です。

住宅の種類	新 築(一般住宅)	認定長期優良住宅
減税額	床面積120㎡相当分までの1/2の額 ※ただし、居住部分に限る	
適用期間	3階建以上の耐火・準耐火構造の住宅	
	5年間	7年間
	上記以外の住宅	
	3年間	5年間
適用要件	○床面積全体に占める居住部分の割合が1/2以上 ○居住部分の床面積が50㎡(一戸建て以外の貸家の場合は40㎡)以上280㎡以下	
	○令和8年3月31日までに新築された住宅	○令和8年3月31日までに新築された住宅 ○長期優良住宅の認定を受けていること
申告期限	新築した翌年の1月31日まで	

【改修工事又は新築による減額措置の注意】

- いずれの減額措置も適用を受けられるのは、1戸につき1回です。
- いずれの減額措置も他の減額措置との併用はできません。ただし、バリアフリー改修と熱損失防止(省エネ)改修の減額は併用して適用できます。
- マンション等の区分所有家屋は、専用部分について改修工事を行う必要があります。
- いずれの減額措置も都市計画税には適用されません。

償却資産への課税について

会社や個人で事業を営んでいる方が、その事業のために用いることができる構築物・機械・器具・備品等を償却資産といい、土地・家屋と同様に固定資産税が課税されます。

1. 償却資産の申告について

償却資産をお持ちの方は、毎年1月1日現在における償却資産の所有状況を1月31日までに申告する必要があります。

申告にあたっては、資産の所在、種類、名称、数量、取得時期、取得価額、耐用年数等を申告書に記載し、提出いただきます。

※償却資産については、エルタックス(eLTAX)による電子申告ができます。

2. 償却資産の対象となるものの例

業 種	主な償却資産
事務系	事務机、椅子、応接セット、ルームエアコン、コピー機、パソコン、ファクシミリなど
飲食業	看板、食卓、椅子、カウンター、冷蔵庫、カラオケ、レジスターなど
小売業	陳列棚、看板、冷蔵庫、レジスターなど
病院・医院	医療機器、パソコン、ルームエアコン、空気清浄機など
不動産貸付業	舗装、門扉、外構工事、外灯など

3. 償却資産の対象とならないものの例

土地、建物、自動車(大型特殊自動車などを除く)等

4. 償却資産の評価額の算定方法(評価額＝課税標準額)

$$(1) \text{前年中に取得した資産} \\ \text{評価額} = \text{取得価額} \times \left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$$

$$(2) \text{前年前に取得した資産} \\ \text{評価額} = \text{前年度評価額} \times (1 - \text{減価率})$$

※評価額の最低限度額は取得価額の5%です。

5. 償却資産の税額の算定方法

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

よくあるご質問

Q. 土地・家屋を今年の2月に売却しましたが、私の名前で今年度の固定資産税の請求が来ました。なぜでしょうか？

A. 固定資産税は、1月1日時点の所有者に課税されますので、年の途中で所有者が変更となっても今年度の固定資産税は、全額あなたにお支払いいただくことになります。

Q. 納税通知書を物件ごとに分けて作ってもらえないのですか？

A. 納税通知書を分けて作ることはできません。地方税法の規定により、納税通知書には、同一納税義務者が所有する物件すべての課税標準額の合計額を記載することとなっており、その合計額によって免税点を判定する必要があるためです。

なお、これまで別々に課税されていた物件の所有者が、同一人であると判明した場合は、翌年度課税分から納税通知書をひとつにまとめることになります。

Q. 農地転用許可を受けた田畑の税額が上がりました。なぜですか？

A. 土地の評価は、現況のほかに、その利用目的や潜在的価値にも着目して判断されます。

農地転用許可を受けた田畑は、「宅地介在農地」といい、宅地としての潜在的価値を有していると考えられるため、耕作を続けている場合でも宅地に比準した評価となります。

Q. 地価下落によって、土地の評価額が下がっても税額が上がるのはどうしてでしょうか？

A. 本来、固定資産税は、評価額を課税標準額として算定します。しかし、平成6年度の評価替えて、それまで地域によってばらつきのあった評価額の算定方法を全国一律に地価公示価格等の7割程度にすることとなりました。

この変更により、地域によっては、それまでと比べて評価額が大幅に上昇する結果となったため、急激な税負担の増加を避けるために、従来の課税標準額を基礎として、毎年徐々に本来の課税に近づける負担調整措置が講じられています。その結果、地価が下落しても負担水準(P.3参照)の低い土地(本来の課税標準額より安く抑えられている土地)については、税額が少しずつ上昇することとなります。

なお、負担水準が高い土地については、税額を引き下げたり、据え置く措置が講じられています。

Q. 家屋を取り壊しましたが、今年度の固定資産税はどうなりますか？

A. 固定資産税は、1月1日現在の状況により課税されますので、1月1日時点で家屋が存在する場合は、取り壊した日付に関わらず年税額を納付いただく必要があります。

また、取り壊された家屋が「住宅」である場合、「住宅用地に対する課税標準の特例」(P.2参照)の適用がなくなること、翌年度から土地の税額が上がる場合があります。

Q. 私は令和3年5月に住宅を新築しましたが、令和7年度から税額が急に高くなりました。なぜでしょうか？

A. 新築の住宅について一定の要件に該当するときは、固定資産税の減額制度があり、新築された翌年から通常3年間に限り、固定資産税額(家屋)が2分の1に減額されます(P.8参照)。

あなたの場合は、令和4・5・6年度分について減額されており、令和7年度分からは、減額期間が終了したことにより税額が高くなった(本来の税額に戻った)のです。

Q. 家屋は年々古くなっていきますが、それに伴って税額は下がらないのでしょうか？

A. 家屋については、3年ごとに評価替えが行われます。評価の方法は「評価替えの時点で同じものを新築した場合、いくらかかるのか」(再建築価格)を求め、「建築後の年数による損耗率」(経年減点補正率)を乗じて評価額を算定します。したがって、前回の評価替え時点から、資材価格等が上昇している場合は、前年度の評価額を上回ることがあります。その場合は、前年度の評価額を据え置くこととなっているため、必ずしも築年数が古いからといって税額が下がるとは限りません。

なお、直近(令和6年度)の評価替えによる資材価格等の上昇率(再建築費評価補正率)は、木造1.11(前回1.04)、非木造1.07(前回1.07)となっています。

Q. 減価償却済みの資産でも償却資産の申告は必要ですか？

A. 減価償却済みであっても、事業の用に供することができる状態であれば、申告の必要があります。また、現在稼働していない資産(遊休資産)についても、すぐに稼働できる状態が維持されていれば申告の対象となります。