

令和7年度

固定資産税のあらまし



南知多町 税務課 固定資産税・徴収グループ

目 次

固定資産税はどんな税金ですか……………	2
第1節 土地……………	5
第2節 家屋……………	11
第3節 償却資産……………	15
第4節 固定資産税についてのQ&A……………	17

固定資産税はどんな税金ですか

固定資産税とは・・・

① どんな税金ですか？

固定資産（土地、家屋、償却資産）と市町村の行政サービスとの間にある受益関係に着目して、資産価値に応じて毎年納めていただく税金です。

② 誰が納めるのですか？

毎年1月1日の固定資産（土地、家屋、償却資産）の所有者に納めていただきます。

（1月2日から12月31日の間に所有権移転等があっても納税義務者は変わりません。）

③ いつ納めるのですか？

原則として、年4回の納期ごとに納めていただきます。なお、口座振替もご利用いただけます。



税額が決まる仕組みはどうなっていますか・・・

- ① 固定資産の評価を行って価格を決定し、その価格を基に法律で定める計算式を適用して、納めていただく税額の基礎となる課税標準額を、納税義務者の氏名などとともに課税台帳に登録し、登録した旨を公示します。



- ② 課税標準額に税率を乗じて、納めていただく税額を計算します。

税額＝課税標準額×税率（1.4％）



- ③ 課税標準額や税額を記載した納税通知書を、納税者に送付します。

※ 免税点という制度があります

市町村の区域内の同一の人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が次の金額（免税点）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

固定資産の価格は国が示す基準で評価します

- 固定資産の評価は、国が示す「固定資産評価基準」によって行うこととされています（固定資産評価基準は、総務大臣が告示します）
- これにより、評価した価格（評価額）は、毎年3月31日までに市町村長が決定します。

令和7年度の評価価格は・・・

- 固定資産（土地・家屋）の価格は3年ごとに見直すこととされ、これを「評価替え」といいます。
- 原則として、評価替えの年の翌年度及び翌々年度は、価格は据え置かれます。
- 評価替えは令和6年度に行われました。評価替えに当たり町内の158ポイントの標準宅地を選定し、不動産鑑定士により標準価格を評定してもらいました。この価格は令和5年1月1日時点の地価公示価格等の7割を目途として路線価等を付設し、評価を行いましたが、令和5年1月1日以降にも地価の下落がみられましたので、令和6年7月1日までの地価動向を反映して価格の見直しを行いました。（評価替えの流れについては、5～6ページ参照。）
- 家屋の評価替えでは、令和4年7月前3年間の建築物価等の変動を反映した補正率が国により示されましたので、それを適用して見直しを行いました（詳しくは11ページ参照。）
- 次のような場合には例外的に価格の見直しを行います。
【土地】◇分筆、合筆、地目の変換などによって、土地の区画形質が変化した土地
【家屋】◇増改築又は、一部取り壊しのあった家屋



固定資産税には「縦覧」という制度があります

- 縦覧制度とは…
土地及び家屋について、納税者が自己の所有する資産の価格と町内にある他の資産の価格とを比較し、ご本人の資産に対する評価が適正かどうかを確認できる制度で、縦覧帳簿をご覧ください（無料です）。
- 期間は …
4月1日（火）から4月30日（水）まで（土・日・祝日を除く）
8時30分 ～ 17時15分
- どこで行うのか …
役場税務課の窓口で行います。
- 必要な書類は …
縦覧帳簿をご覧ください際には、納税者であることの確認をさせていただいております。納

税通知書又は運転免許証や健康保険証等身分証明書をお持ちください。

また、縦覧する方が代理人の場合は、委任状及び代理人ご自身の運転免許証や健康保険証等の身分証明書が必要です（法人の場合は、委任状に代表者印を押印してください。）。

※ 令和7年度の価格について不服があるときは、4月1日以降、納税通知書を受け取った日の翌日から起算して3月以内に、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。

○ 縦覧期間中にご自身の資産について価格等の確認をされたい場合は、縦覧制度とは別に、課税台帳の閲覧制度をご利用ください。同じく役場税務課で閲覧できます。閲覧の際はご本人であることの確認をさせていただきます（土・日・祝日を除く8時30分～17時15分、無料です。）。

各年度の価格と審査申出について

年度の区分 土地及び 家屋の区分	基準年度 (令和6年度)	第二年度 (令和7年度)	第三年度 (令和8年度)
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	その土地又は家屋の基準年度の価格	据置価格	据置価格
			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)
			土地の修正価格(※2)
		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)	据置価格
			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)
			土地の修正価格(※2)
		土地の修正価格(※2)	据置価格
			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)
			土地の修正価格(※2)
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		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	据置価格
			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)
			土地の修正価格(※2)
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			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 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町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、価格を据え置くことが適当でないと町長が認める場合。

 については第二年度、第三年度での、 については第三年度での、審査申出はできません。

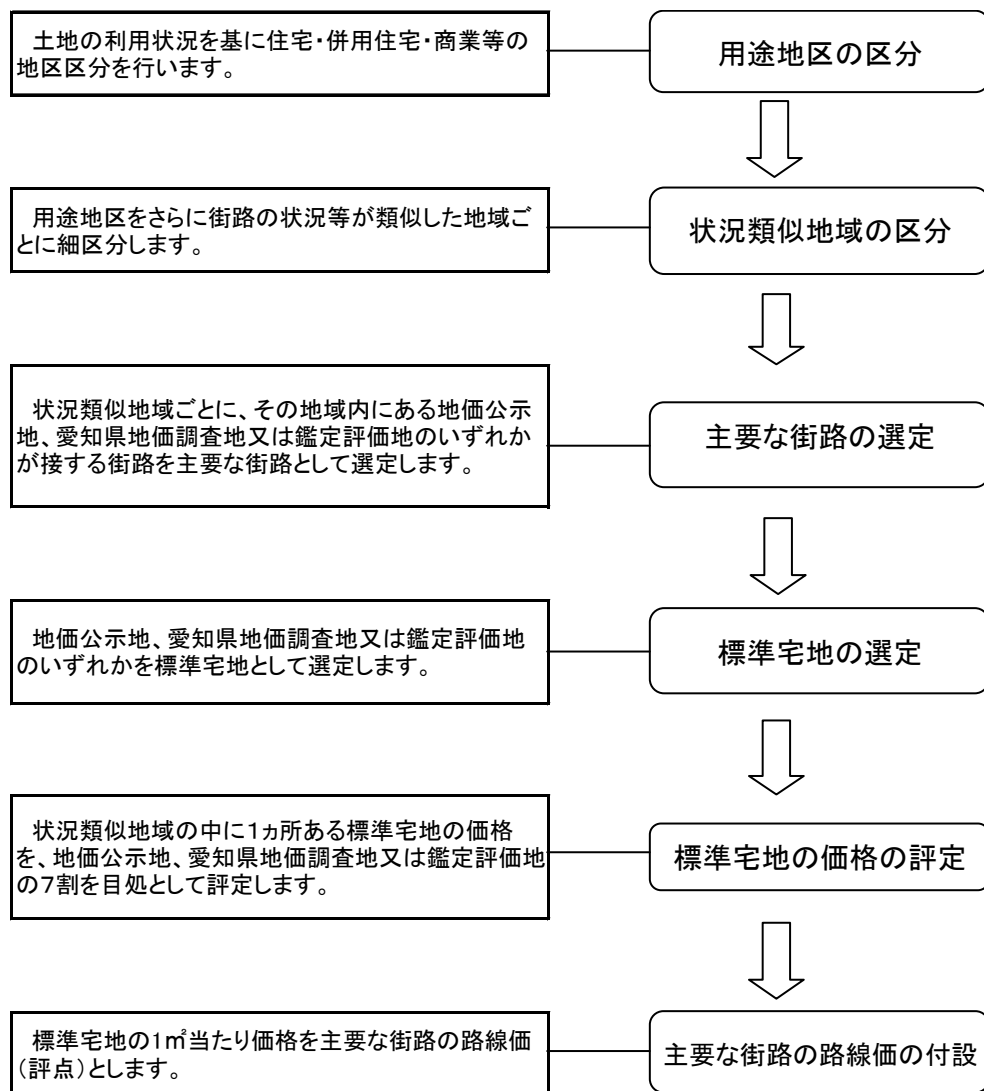
土地の評価はこのように行います

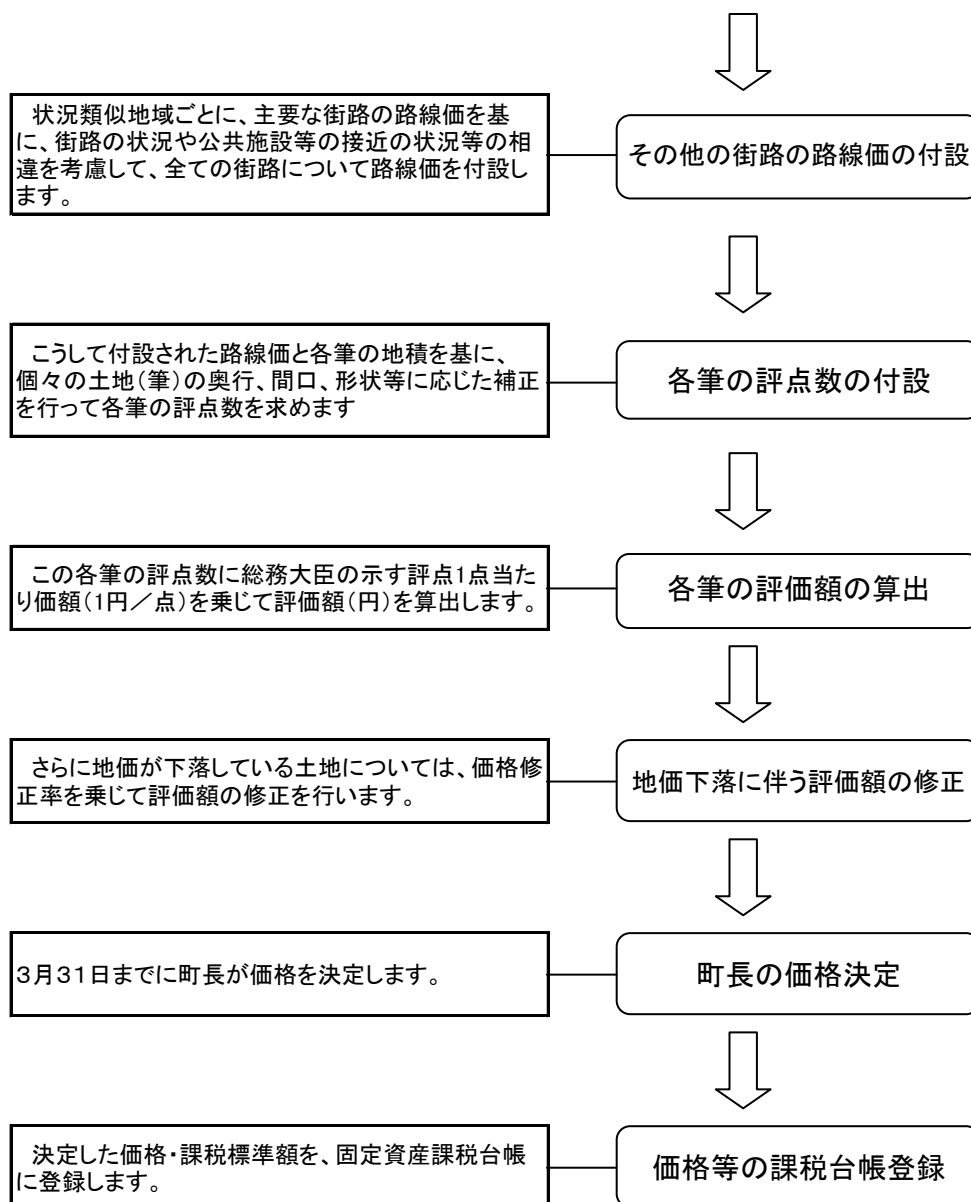
固定資産税の土地の評価は、地方税法の規定により、3年に1度、評価の見直しを行うこととされ、これを『評価替え』といいます。

具体的には、土地の利用状況に基づいて地目別に、総務大臣が告示する『固定資産評価基準』によって全国的に統一された手順・方法で評価することとされています。

ここで紹介するのは、宅地を評価する方法で、この方法を『市街地宅地評価法』といい、南知多町では、原則として市街化区域においてはこの方法で評価しています。なお、調整区域及び区域外においては、『その他の宅地評価法』で評価しています。

宅 地 評 価 替 え の 流 れ



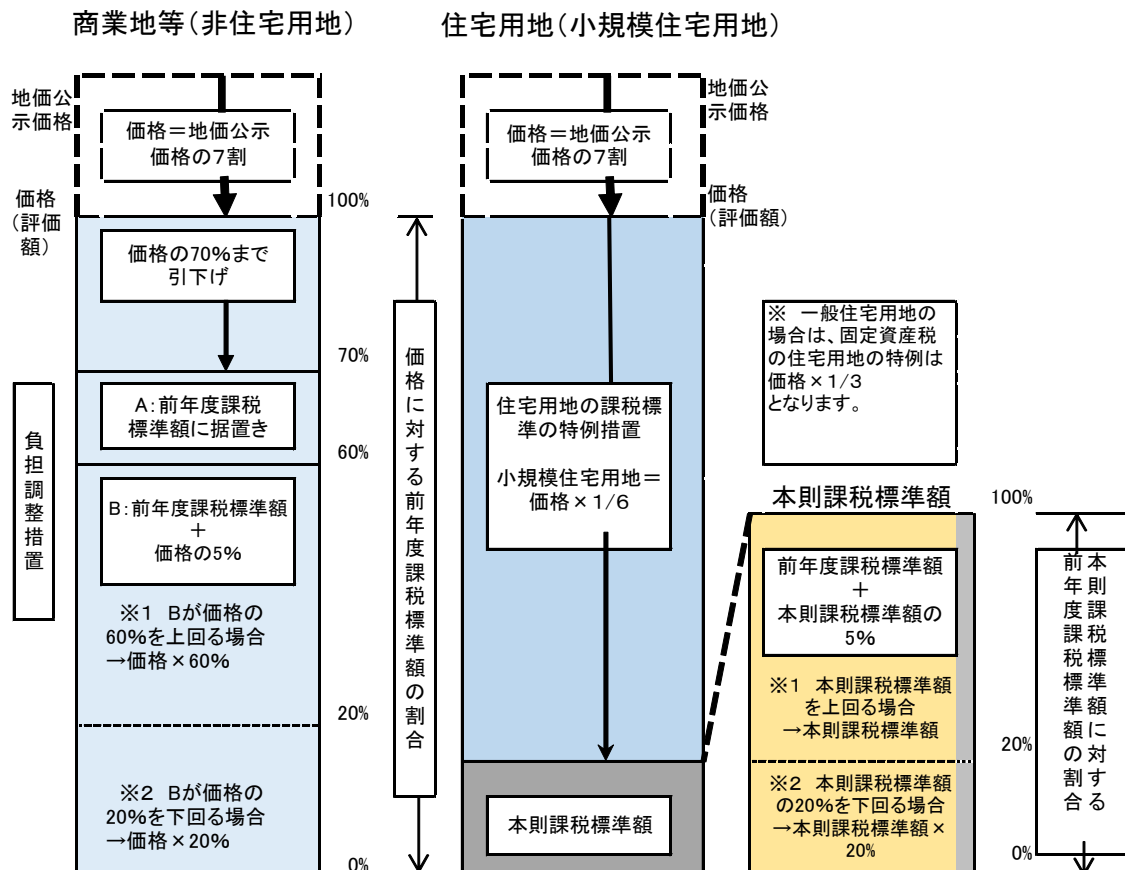


標準宅地とは…	標準宅地とは、状況類似地域内で土地の利用状況や形態が標準的な宅地として、地価公示地、愛知県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかから選定された宅地をいいます。また、標準宅地のうちもっとも価格の高い地点を「基準宅地」といい、内海小学校北側交差点付近となっています。この基準宅地の価格については、全国的な宅地評価の均衡を図るため、総務大臣が調整することとされており、市町村ではこの価格と均衡を図って評価を行うこととされています。
評点1点当たり価格とは…	総務大臣は、全国的な宅地評価の均衡を図るため、市町村が評価した標準宅地の価格から総評価の見込額を算出・検討することとされています。次に総務大臣はその総評価の見込額を課税総地積で除して平均価額を求めて各市町村に提示することとされています。この提示平均価額が、市町村が同様の方法により算出した平均価額と同額であれば、評点1点当たり価額は1円となります(通常は1円/点となります)。
評価額の算出方法は…	$\text{評価額(円)} = \text{路線価(円/㎡)} \times \text{画地計算法(注)による補正率} \times \text{地積(㎡)} \times \text{価格修正率}$ (注) 画地計算法とは、固定資産評価基準に定められた宅地評価のための計算法で、路線価を基に個々の画地の形状等に応じた補正を行って評価額を求める方法をいいます。

土地の税額計算はこのように行います

土地の税額計算の基本的考え方

宅地の区分別に、原則として、今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合に応じて、その年の課税標準額が決まる仕組みになっています。



宅地の税額計算で用いる用語は

● 価格（評価額）とは・・・

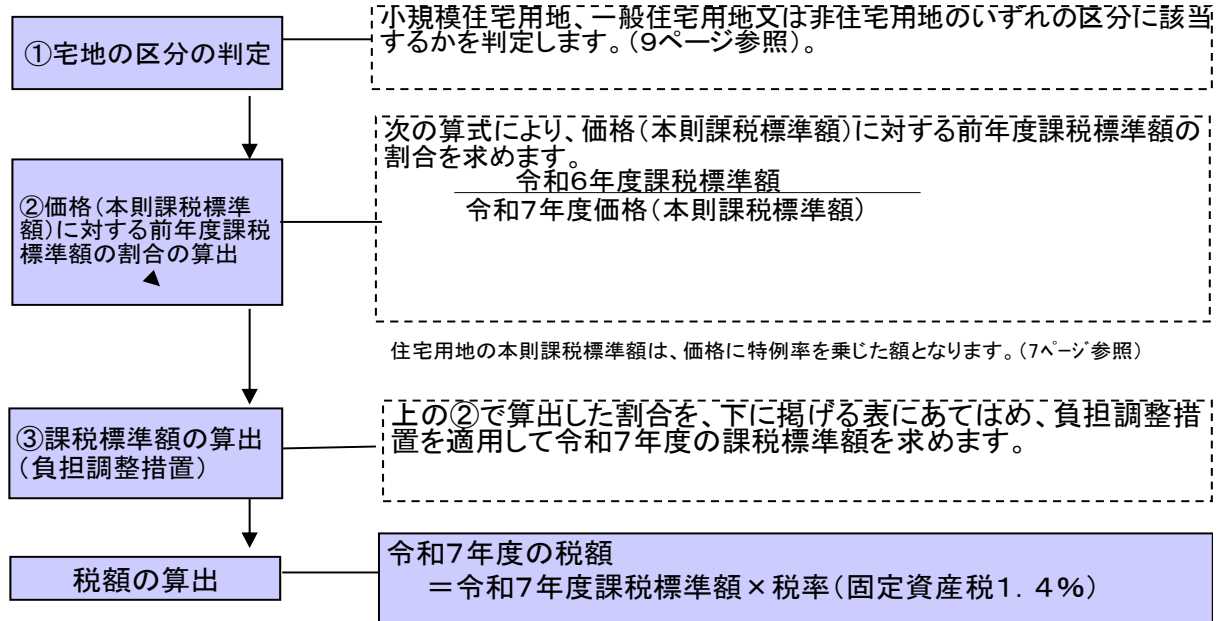
宅地の価格は、地価公示価格の7割程度を目処に評価することとされています。この価格は3年ごとに見直す（評価替えといいます。）こととされ、最近の評価替えは令和6年度に行われました。

● 本則課税標準額とは・・・

本則課税標準額は、原則として価格となりますが、住宅用地の場合には、その規模に応じ、価格に特例率を乗じた額となります。（右表参照）。また、市街化区域農地の場合には、価格に特例率（1/3）を乗じた額となります。

○具体的な本則課税標準額	
区 分	特 例 率
小規模住宅用地	価格×1/6
一般住宅用地	価格×1/3
非住宅用地	価格
注)・小規模住宅用地・・・	
200 m ² 以下の部分	
・一般住宅用地・・・	
200 m ² を超える部分	

宅地の税額の計算方法は…



※ 上記の丸数字は、下表の「負担調整措置」の丸数字に対応しています。

負担調整措置

① 宅地の区分	② 価格(本則課税標準額)に対する前年度課税標準額の割合	③ 課税標準額の算出(負担調整措置)
小規模住宅用地 及び 一般住宅用地	100%を超えるもの	本則課税標準額に引下げ
	100%以下のもの	前年度課税標準額＋ (本則課税標準額 × 5%) ※ ただし、上の計算式で求めた額が本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額とする。
非住宅用地	70%を超えるもの	価格の70%まで引下げ(注)
	60%以上、70%以下のもの	前年度課税標準額に据置き
	60%未満のもの	前年度課税標準額＋ (価格 × 5%) ※ ただし、上の計算式で求めた額が本則課税標準額の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。

(注) ③負担調整措置の欄の「価格の70%まで引下げ」は、次の計算式で令和7年度の税額を求めます。
令和7年度税額＝(令和7年度価格 × 0.7) × 税率

● 課税標準額とは…

課税標準額は、実際の税額を計算するための基礎となる額で、原則として、前年度(令和6年度)の課税標準額に負担調整措置を適用して求めます。

住宅の敷地は税金が安くなっています

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、次のような特例措置があり、税金が軽減されています。

特例の内容 それぞれの区分ごとに特例率を価格に乗じて、本則課税標準額を算出します。

区 分		土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
住宅用地	小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6（特例率）
	一般住宅用地	（家屋の床面積の10倍まで）	200㎡を超える部分	価格×1/3（特例率）
非住宅用地		店舗、工場等の住宅以外の敷地や空き地		価格＝本則課税標準額

○ アパート等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

○ 併用住宅※の場合は、建物の構造、階数、居住部分の割合によって、住宅用地となる面積が異なります。具体的には、敷地面積に概ね次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

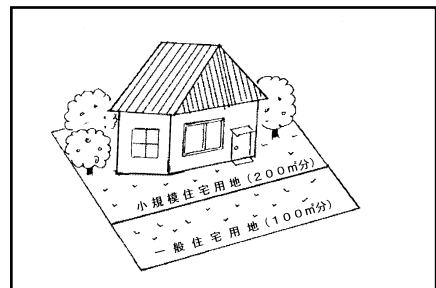
（住宅用地の率）

	家屋の用途・構造	居住部分の割合	住宅用地の率
ア	地上5階建以上の 耐火構造の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0
イ	ア以外の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0

※ 併用住宅とは、家屋の一部が人の居住の用に供する住宅のほか、店舗等に利用されている家屋（例：1階が店舗で2階以上が住宅）をいいます。

- 賦課期日（1月1日）において、新たに住宅の建築が予定されている土地や住宅が建築中の土地は、住宅用地には、該当しません。
- ただし、住宅の建て替えのために、家屋が建築中である土地については、一定の要件を満たすものと認められる場合には、住宅用地として取り扱われます。
- 別荘用地は住宅用地として除外されていますので、町内のリゾートマンションは住宅用地には、該当しません。
- 長年不使用の空き家についても、住宅としての必要な維持管理がなされず、空き家のまま放置され、使用の見込みのないような場合も、特例の適用はありません。

▼ 敷地面積 300㎡の一戸建住宅



○ 住宅を取り壊して駐車場にした場合の固定資産税は…

※住宅を取り壊して駐車場にした場合の固定資産税は…

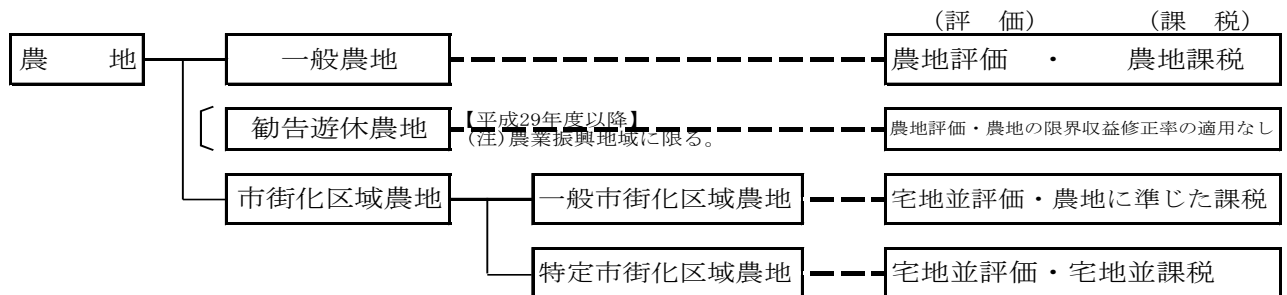
Q私は、昨年12月に一戸建住宅を取り壊して駐車場にしました。昨年に比べて固定資産税が高くなりましたが、どうしてですか？

A あなたの土地の場合、昨年度までは住宅用地として、課税標準の特例（軽減措置）が適用されていましたが、今年の1月1日（賦課期日）現在は、住宅を取り壊し、駐車場として利用されていたため、今年度は住宅用地の特例が受けられなくなったものです。

昨年に比べて固定資産税が高くなったのは、住宅を取り壊したことによる税額の減よりも、あなたの土地が住宅用地の特例を受けられなくなったことによる税額の増の方が、大きかったことによるものと思われます。

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、異なる仕組みが採られています。



1. 農地の分類

一般農地	市街化区域農地を除いた農地（調整区域及び両島にある農地） ※ただし、農地転用の許可を受けた農地は除かれます。
勧告遊休農地	農地法第36条第1項の勧告があった遊休農地
市街化区域農地	市街化区域内にある農地
	一般市街化区域農地 = 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地 （南知多町は、特定市街化区域以外です）
	特定市街化区域農地 = 三大都市圏の特定市にある市街化区域農地 （東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の政令指定都市 及び既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市）

2. 評価

農地評価	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
勧告遊休農地	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（平成29年度以降）
農地並み評価	当該市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格に比準する価格で評価 （類似宅地の価格を基準として求めた価格）－（宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費）

3. 税額の計算方法

一般農地	次の算式によって求められるA又はBのいずれか少ない額
A（本則税額）	＝ 価格 × 税率
B（調整税額）	＝ 前年度課税標準額 × 負担調整率 × 税率

負担水準	負担調整率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.050
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.100

一般市街化区域農地	次の算式によって求められるA又はBのいずれか少ない額
A（本則税額）	＝ 価格 × 1/3（特例率） × 税率
B（調整税額）	＝ 前年度課税標準額 × 負担調整率 × 税率
	※負担調整率は、一般農地と同じ

特定市街化区域農地	南知多町は、該当しないため、省略します。
-----------	----------------------

※ 負担水準とは・・・

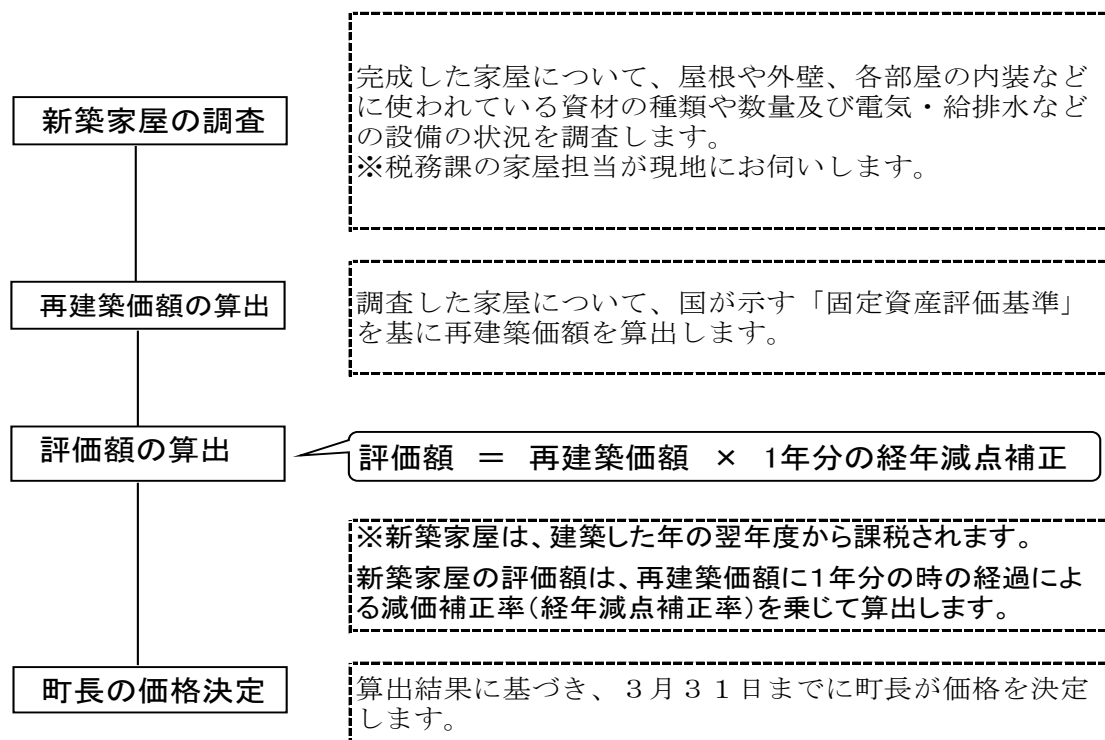
土地について、その土地の前年度の課税標準額が今年度の評価額に対してどの程度まで達しているか割合を表したものです。

家屋の評価はこのように行います

家屋の評価額を求める方法

固定資産税における家屋の評価は、国が示す「固定資産評価基準」によって再建築価額を基準とした方法で行うこととされています。これは、評価する家屋と同様の家屋を新築した場合に必要なとされる建築費（再建築価額）を基礎に新築時からの経過年数に応じた減価率（経年減点補正率）を乗じて価格を求める方法です。

新築家屋は完成時に評価を行います



再建築価額とは・・・	評価の対象に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ものとした場合に必要とされる建築費です。
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等をあらわしたものです。



新築以外の家屋は3年ごとに価格（評価額）の見直しを行います

再建築価額の算出

新築以外のすべての家屋については、「固定資産評価基準」に定められた再建築費評点補正率（建築物価の変動割合）を適用して、新たに再建築価額を算出します。

再建築価額＝前基準年度の再建築価額×再建築費評点補正率

（例）令和6年度の評価替えにおける木造家屋の場合

令和6年度再建築価額＝令和3年度再建築価額×1.11

※なお、今回の評価替えは令和9年度に行うため、増改築・減失などがない場合はR7・R8年度の評価額は前年度の価格に据え置かれます。

見直し後の評価額の算出

新たに求めた再建築価額に、新築時からの経過年数に応じた減価補正率（経年減点補正率）を乗じて見直し後の評価額を算出します。

見直し後の評価額＝

再建築価額

×

新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率

※「経年減点補正率」は、固定資産評価基準において、家屋の構造・用途及び耐用年数ごとにさだめられていますが、すでに耐用年数を経過した家屋については、20%の残存価値があるとされており、一律0.2の経年減点補正率が適用されます。

見直し後の評価額との比較

「固定資産評価基準」に示された再建築費評点補正率及び経年減点補正率を適用して見直しを行った評価額を、見直し前の評価額と比較します。その結果、見直し後の評価額が見直し前の評価額を上回った場合には、見直し前の評価額に据え置くこととされています。

見直し後の評価額

≤

見直し前の評価額

→

見直し後の評価額に引き下げ

見直し後の評価額

>

見直し前の評価額

→

見直し前の評価額に据置き

町長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに町長が価格を決定します。

●見直し後の家屋の価格（評価額）が下がらなかったのですが…

Q私の家は、評価替えをしても価格（評価額）が下がらなかったのですが、下がらない場合もあるのですか？

Aすでに課税されている家屋の価格（評価額）は、建築物価の動向などを考慮して、3年ごとに見直されますが、その見直した評価額が現在課税されているよりも高くなった場合は、見直し前の評価額に据え置くこととなっています。したがって、建築物価が低かった時期に建築された古い家屋などでは、最近の建築物価等を考慮した新しい建築資材等の単価により価格の見直しを行うと、現在課税されている評価額を上回ることとなり、前年の評価額に据え置かれることによるものです。

家屋の税額計算はこのように行います

税額計算の方法は…

家屋は、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。

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額（価格）} \times \text{税率（1.4\%）}$$



固定資産税の減額について

1 新築住宅に対するもの

次の要件を満たしている新築住宅については、新築の翌年度から一定期間、固定資産税が減額となります。減額期間が終了すると本来の税額となりますが、減額中の年度には納税通知書にその旨を表示してありますので、ご確認ください。なお、減額がなくなった年度には、課税明細書の特例欄に「軽減切れ」の表示がしてあります。

	新築住宅の減額	認定長期優良住宅の減額
減額要件	【居住部分の割合】 居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること。 【居住部分の床面積】 居住部分の床面積が50㎡（一戸建以外の賃貸住宅は40㎡）以上280㎡以下であること。（注1）	
減額内容	【120㎡以下の家屋の場合】 2分の1（居住部分に限る） 【120㎡を超え280㎡以下の家屋の場合】 120㎡相当分について2分の1（120㎡を超える部分は減額されません）	
減額期間	一般の住宅（下記以外の住宅）	
	新築後3年間	新築後5年間
	3階建以上の中高層耐火建築物（注2）の住宅	
	新築後5年間	新築後7年間
必要書類	固定資産税減額等申告書（家屋調査時にお渡しします。）	・固定資産税減額等申告書 ・ <u>認定を受けて新築された住宅</u> であることを証明する書類
適用対象	令和8年3月31日までに新築されたもの	<u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日（平成21年6月4日）</u> から令和8年3月31日までに、行政庁の認定を受けて新築されたもの

○上記の要件に当てはまる場合であっても、災害レッドゾーンの区域内で一定の住宅建築（※1）を行う者が、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設した一定の住宅（※2）は適用対象から除外されます。

※1 3戸以上の住宅建築（立地適正化計画の居住誘導区域外の区域）

※2 勧告に従わなかったことにより、その旨を公表された事業者が建築した住宅

（注1）マンションなどの区分所有家屋の床面積は、「専有部分の床面積＋持分割合に応じて各戸に割り振った共用部分（廊下・階段室等）の床面積」で判定します。また、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。

（注2）中高層耐火建築物とは、地方税法附則第15条の6第2項に規定する主要構造部を鉄筋コンクリート造等の

耐火構造とした建築物又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当する建築物のうち3階建て以上の住宅をいいます。おもにマンションが該当します。

● **住宅の固定資産税が急に高くなったのですが…**

Q 私は、令和2年11月に住宅を新築しましたが、令和6年度から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A 新築の住宅には減額措置（3階建以上の中高層耐火建築物は新築後5年間、その他の木造等の住宅は新築後3年間）があります。
あなたの場合は、令和3，4，5年度分について減額が適用されていましたが、令和6年度はこの減額期間が終了したため、本来の税額で課税されることになり、税額が高くなったものです。

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。

2 耐震改修工事を行った住宅に対するもの

昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち、令和8年3月31日までの間に一定の耐震改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年について、当該住宅にかかる120㎡相当分の固定資産税の2分の1を減額します。

3 バリアフリー改修工事を行った住宅に対するもの

新築された日から10年以上経過した住宅のうち、令和8年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年について、当該住宅にかかる100㎡相当分の固定資産税の3分の1を減額します。

4 省エネ改修工事を行った住宅に対するもの

平成26年4月1日以前から所在する住宅のうち、令和8年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を施し、かつ改修が完了した日から3か月以内に申告したものに限り、改修工事が完了した翌年について、当該住宅にかかる120㎡相当分の固定資産税の3分の1を減額します。

償却資産にも固定資産税がかかります

償却資産とはこのようなものです

土地や家屋をお持ちの方には固定資産税が課税されますが、会社や個人で工場や商店などを経営されている方や、駐車場やアパートなどを貸し付けている方が、その事業のために用いている構築物・機械・器具・備品等の固定資産を償却資産といい、土地・家屋と同じように固定資産税が課税されます。

ただし、鉱業権・漁業権・特許権などのような無形固定資産、自動車税の課税対象となっている自動車などは課税の対象となりません。

「事業のために用いている」とは、所有者がその償却資産を自己の営む事業のために使用する場合だけでなく、事業として他人に貸し付けている場合も含まれます。

償却資産の対象となるもの

- ① 構築物（駐車場舗装など）
- ② 機械及び装置（旋盤、工作機械、動力配線設備など）
- ③ 船舶（漁船、エンジンなど）
- ④ 航空機
- ⑤ 車両及び運搬具（大型特殊自動車など）
- ⑥ 工具、器具、備品（測定工具、机、いす、パソコンなど）

業種ごとの主な償却資産の具体例

業 種	主 な 償 却 資 産
事 務 系	タイムレコーダー、事務机、椅子、応接セット、エアコン、複写機、ロッカー、パソコン、ファクシミリ
喫 茶・飲 食 業	看板、厨房用品、食卓、椅子、レジスター、カトラリー、冷蔵庫、エアコンなど
小 売 業	冷蔵スツーカー、陳列ケース、レジスター、自動販売機、看板、エアコンなど
製 造 業	金型、工作機械、せんべい焼き器、乾燥機、エアコン、パソコン、複写機など
病 院・医 院	レントゲン機器、ファイバースコープ、消毒殺菌用機器、手術用機器、歯科診療ユニット、エアコンなど
漁 業	漁船、機関、無線、魚群探知機、ネットローラー、GPS、プロッタ、自動操舵、漁具、魚網など
農 業	ビニールハウス、暖房機、コンバイン、動力耕運機、バインダー、田植機など

償却資産の対象とはならないもの

- ① 土地・建物
- ② 自動車
- ③ 電話加入権など

※償却資産の耐用年数が変わりました。

平成 20 年度の税制改正で、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」が改正され、機械及び装置を中心に、資産区分の見直し、耐用年数の変更が行われました。

- ・ 改正後の耐用年数は、過去の申告いただいた償却資産も含めて、毎年 1 月 1 日において所有するすべての償却資産に適用されます。
- ・ 償却資産の評価は、原則として、前年度の評価額を基礎に、耐用年数に応じた減価を考慮して行うこととされていますので、平成 21 年度以降の評価額計算は、平成 20 年度の評価額に改正後の耐用年数に応じた減価を考慮して計算することになります。資産の取得時に遡って再計算するものではありません。

※ 改正された資産の例示

- 厨房設備…………… 9 年⇒ 8 年
- 自動車製造設備…………… 10 年⇒ 9 年
- デジタル印刷システム設備…………… 10 年⇒ 4 年
- クリーニング設備…………… 7 年⇒ 13 年 等

償却資産の評価・税額計算の方法は…

償却資産の価額（評価額）は、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じる価値の減少（減価）を考慮して求めます。

●前年中に取得した償却資産の評価

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{取得価額}} \times \boxed{\text{前年中取得の減価残存率}}$$

●前年前に取得した償却資産の評価

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{前年度評価額}} \times \boxed{\text{前年前取得の減価残存率}}$$

償却資産（固定資産税）の税額は、次のように求めます。

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

※ 税額は、100円未満を切り捨てます。
また、課税標準額は、合計の1,000円未満を切り捨てます。

◎ 償却資産をお持ちの方は申告が必要です

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 日までに申告することとされています。



固定資産税についての Q & A

● 年の途中で土地と家屋の売買があった場合は…

Q 私は、今年の２月に土地と家屋を売りましたが、固定資産税の納税通知書が送られてきました。どうしてでしょうか？

A 固定資産税は、その年の１月１日現在の登記簿に登録されている所有者に課税されます。つまり、１月１日現在の登記簿に所有者として登記されている人は、たとえ、年の途中で土地や家屋を売却しても、その年の税金は全額課税されます。

なお、このような場合は、実際の税金の支払い方法について、売主と買主との間で契約書等で取り決めることが多く行われています。

※ 未登記の家屋の所有者変更には申請が必要です。税務課固定資産税・徴収グループまでお問い合わせください。

● 固定資産税は、いつからいつまでの税金ですか。

Q 資産を売買するにあたり、買主と税額を按分したいのですが、いつからいつまでの期間で按分すればいいのですか。

A 固定資産税は、いつからいつまでという期間の規定はありません。

固定資産税は、毎年１月１日現在において固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対し、その年の４月から始まる会計年度分の税として課税する税金ですので、いつからいつまでというような期間に対して課税する税金ではありません。

不動産の売買契約の際、固定資産税の一部を買主が負担するという契約がなされる場合もあるようですが、これはその売買契約に基づくもので、固定資産税の課税とは全く関係なく、納税の義務は１月１日の所有者である売主にあります。したがって、売主と買主で固定資産税を按分して負担する場合、その按分方法は、お互いの話し合いで決めていただくこととなります。

なお、令和７年度の南知多町における固定資産税の納期は、次のとおりです。

第１期：令和７年４月３０日

第２期：令和７年７月３１日

第３期：令和７年９月３０日

第４期：令和７年１２月１日

● 共有資産を持分ごとに課税できないのでしょうか。

Q 固定資産を4人で共有していますが、持分ごとに応じて4人それぞれに課税できないのでしょうか。

A 共有資産を持分ごとに課税することはできません。

共有資産に係る固定資産税は、地方税法の規定により共有者全員が連帯して納付する連帯納税義務を負うこととなります。

連帯納税義務とは、持分に対してのみ義務を負うものではなく、共有者全員で全額の納税義務を負うものです。このため共有資産を持分ごとに別々に課税することはできないこととなっています。

なお、納税通知書が送付される代表者の変更を希望される場合は、税務課固定資産税・徴収グループに「共有物件の納税義務者（代表者）変更届出書」を提出してください。

● 土地を所有しているのに納税通知書が送られてきません。

Q 今まで納税通知書が自宅に送られてきていましたが、今年は納税通知書が送られてきませんでした。どうしてでしょうか。

A 市町村の区域内の同一の人が所有する固定資産のうち、土地に係る課税標準額の総額が30万円、家屋に係る課税標準額の総額が20万円、償却資産に係る課税標準額の総額が150万円に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

評価替えや地価の下落を反映した価格の見直し等により、今年から免税点以下となり課税されなくなったためと思われます。そのような場合、納税通知書は送付されません。

● 納税義務者が亡くなったときは、どうすればよいですか。

Q 父が今年2月に亡くなりました。納付や手続きはどうすればよいのでしょうか。

A 固定資産の所有者又は納税管理人が亡くなられた場合、今年度分の固定資産税は相続人がそのままお支払いください。法務局で相続登記の手続きが終了すれば、来年度から新所有者に課税されます。

ただし、相続登記を済ませるまでの間は、遺産を相続する関係者で固定資産税を納める人を指定して「相続人代表者指定届出書兼固定資産税納税義務者申告書」を提出してください。ただし、この届出は相続登記とは関係がありません。

● 市街化区域内の農地は、なぜ評価が高いのですか。

Q 私は市街化区域内に農地を所有していますが、調整区域の農地と比較すると評価がずいぶん高いのですが、どうしてですか。

A 市街化区域内の農地は、宅地並みの評価をすることになっています。これは、宅地としての潜在的価値を有していて、売買価格も宅地に準じた水準にあると考えられているからです。

農地の評価額は、宅地の評価額からその農地を宅地にするために必要な造成費相当額を減じて算出しています。

なお、市街化区域内の農地は、税額について特例措置により原則として3分の1に引き下げられています。

● 農地転用を受けた土地（畑）の税金が上がりました。どうしてですか。

Q 私は息子たちの家屋を建築するため、農地転用を受けましたが、諸事情により未だ家屋を建築することなく畑として耕作しています。固定資産税が上がりましたが、現況課税ではないのですか。

A 農地転用許可がなされた土地については、宅地等としての潜在的価値を有しており、売買価額も宅地等に準じた水準にあると考えられますので、売買等において制限があるその他の一般の農地との均衡上、農地としてではなく、宅地として課税する必要があります。

しかし、農地を一般の宅地にするには、さらに造成をして土地を整地し直す必要があります。そこで、宅地としての評価額から造成費相当額を控除して評価します。このような土地を宅地等介在農地と呼びます。

● 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 私の所有する家屋は、鉄骨鉄筋コンクリート造で昭和 49 年に建築しましたが、評価額はそのまま下がっていません。どうしてですか？

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ものとした場合に必要とされる建築費に、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、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。

家屋の建築費は、平成 5 年頃からそれまで続いていた上昇傾向が沈静化し、以後は建築資材価格等が下落傾向を示しています。このようなことから、比較的建築年次の新しい家屋については、評価替えごとにその価額が下落しています。一方、建築年次の古い家屋の一部については、過去に建築費の上昇が続く中、評価額が据え置かれていたこともあって、経年減点補正率を加味した評価額であっても、以前から据え置かれている価額を下回るまでにはいたらず、評価額が下がらないといったことがあります。

● 購入したマンションの評価額が、取得価格よりも高いが…

Q 最近、リゾートマンションを購入したが、取得価格よりも評価額の方が高いが、どうしてか？

A 固定資産税における家屋の評価は、契約の際の特殊事情に左右されやすい売買価格や建築価格ではなく、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づいて行うこととされています。（地方税法第 403 条第 1 項）

固定資産評価基準における評価の方法は、再建築費評価法によるものとされ、評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点でその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）を求めたうえで、当該家屋の新築後の経過年数、種類などに応じて減価率（経年減点補正率）を乗じて、評価額を求めることとされています。

あなたが購入されたリゾートマンションは、バブル時に開発を手がけたもので、不良債権をなくすため、原価割れで販売されていた状況にあったようです。

このようなリゾートマンションの販売価格は、不良債権処理や、それにより取得したマンションの早期販売を目的とした「特殊な価格」と認識しており、同一のマンションを再建築した場合に要する費用を国の定める固定資産評価基準により算定した評価額で求めた価格が「適正な価格」であると考えております。

● 競売物件の購入価格と固定資産税評価額の違い

Q 最近、競売物件（土地）を購入したが、固定資産税評価額との違いがあるのですが、どうしてですか？

A 固定資産税の課税標準となる固定資産の価格は、適正な時価とされ、いわゆる時価主義が採用されています。（地方税法第 341 条第 5 号）

適正な時価とは、土地の正常な条件における取引価格、すなわち正常価格であるとされています。土地でいう正常価格とは、現実の売買価額（実勢価格）そのものではなく、現実の売買実例価額に正常と認められない条件がある場合にはこれを修正して、資産自体の本来の価値を反映した正常売買価格をいうものとされています。

競売物件は瑕疵担保責任を購入者が負うこととなっており、当初から相応の減価をした価格となっているなど、正常価格とは大きく異なります。

固定資産の評価方法は、総務大臣が告示する固定資産評価基準において定められ、土地については売買実例価額を基準として評価する方法によるものとされています。

固定資産税の宅地の評価は、一括大量評価であり価格の均衡化・適正化を図るために地価公示価格の 7 割を目途にしています。

● 地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは…

Q 地価公示価格などはまだ下がっているのに、固定資産税が上がるのはどうしてですか？

A 地域や土地によって評価額に対する税負担に格差がある（例えば同じ評価額の土地があっても実際の税額が異なる）のは、税負担の公平の観点から問題があることから、平成 9 年度以降、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）の均衡化を重視することを基本的な考え方とした調整措置が講じられてきましたが、令和 7 年度（2025 年度）以降もこれを促進する措置が講じられています。

具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていくしくみとなっています。

したがって、地価の動向に関わりなくすべての土地の税額が上がっているわけではなく、税額が上がっているのは、地価が上昇している場合を除けば、負担水準が低い土地に限られています。

このように、現在は税負担の公平を図るために、そのばらつきを是正している過程にあることから、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合、つまり地価が下落していても税額が上がるという場合も生じているわけです。

● 固定資産の評価替えとは何ですか？

Q 納税通知書の金額が年度によって変わったりします。理由は評価替えと聞きましたが、どういうものですか。

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。本来であれば毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」をもとに課税を行うことが納税者間における税負担の公平に資することになりますが、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年間評価額を据え置く制度、すなわち、3年毎に評価額を見直す制度がとられています。この意味から、評価替えは、この間における資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた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、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、簡易な方法により、評価を修正できることとなっています。

● 購入したい固定資産の評価額を教えてもらえないのはどうして？

Q これから購入したい土地の評価額を調べるため、その土地の台帳記載事項証明書（評価証明書）を交付申請しましたが、「所有者の委任状がなければお出しできません。」と言われました。これはどういう理由ですか。

A 所有者のプライバシーを守るためです。

税務課では、固定資産税を課税するために所有者の財産状況を調べ台帳を作成します。したがって、この課税台帳の内容を第三者に知らせることは、所有者にとって不利益になります。そのため、法律で、所有者以外の人に、固定資産課税台帳を見せたり、台帳に基づいて証明書を交付することを、禁止しています。所有者と同居の親族の方や、所有者の委任状のある方は差しつかえありません。

また、平成15年度から、借地人・借家人は、借地・借家対象資産について、固定資産課税台帳の閲覧や証明書の交付申請ができるようになりました。借地人・借家人については、その賃借料等に固定資産税が転嫁されている場合もあり、その場合は固定資産税の実質的な負担者であるとも考えられることなどの理由により法律に位置付けされました。借地人・借家人が申請する場合は、権利関係・権利対象物件を示す賃貸借契約書等が必要となります。

● 土地・家屋の価格に疑問があるのですが、どうすればよいですか。

Q 私は、固定資産課税台帳を縦覧しましたが、自分の土地、家屋の価格等に疑問があります。どうすればよいでしょうか。

A 固定資産税の価格等について、わからない点がありましたら、お気軽に税務課固定資産税・徴収グループ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、納税通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月までの間に、南知多町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。

● 納税通知書の内容に疑問がある場合は、どうすればよいですか。

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疑問がある場合には、まず、お気軽に税務課固定資産税・徴収グループにおたずねください。また、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、納税通知書を受け取った日）の翌日から起算して3か月以内に、町長に対して文書により審査請求をすることができます。



◎ 土地・家屋を所有されている方へお願い

土地又は家屋を所有されている方で、家屋の新築、増改築、用途変更（住宅を店舗に変更する等）、取り壊しをされた方、又は土地の利用状況を変更された方は、お手数ですが、役場税務課固定資産税・徴収グループまでご連絡ください。

※ この固定資産税のあらまし等や課税内容についてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

〒470－3495（個別郵便番号：所在地記載不要）

愛知県知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18

南知多町役場 総務部税務課 固定資産税・徴収グループ

電話（0569）65－0711 内線（141・142）