

## 2 固定資産税

担当課  
資産税課 024-924-2091

固定資産税は、土地・家屋・償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）の価値に応じて負担していただく税金です。

### 固定資産税を納める人（納税義務者）

毎年1月1日（これを「賦課期日」といいます。）現在で、市内に固定資産を所有している次の人をいいます。

土地	登記簿または土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
家屋	登記簿または家屋補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている人

※所有者として登記または登録をされている人が、賦課期日前に死亡している場合等には、賦課期日現在でその土地・家屋を現に所有している人（相続人）が納税義務者となります。

### ひとつくちメモ

『償却資産』とは会社や個人で工場や商店等を営業している人が、その事業のために用いる構築物・機械・装置・工具・器具・備品等をいいます。

たとえば、①構築物（塀・舗装路面・緑化施設等） ②機械及び装置（旋盤・ポンプ・動力配線設備・大型特殊自動車等） ③船舶 ④航空機 ⑤車両及び運搬具（貨車・フォークリフト等） ⑥工具、器具及び備品（測定工具・パソコン・机・いす・ロッカー等）等の事業用資産です。

### 固定資産の価格

固定資産は、次のような手順で価格や税額を決定します。

固定資産を評価し、その価格を決定します。

決定した価格をもとに課税標準額を算定します。

課税標準額 × 税率 = 税額

### ● 固定資産の評価と価格の決定

固定資産の価格は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて固定資産評価員が固定資産を評価し、市長がその価格を適正な時価として決定します。

※土地・家屋・償却資産それぞれの評価の方法は、課税のしくみ（30～40ページ）で説明します。

## ● 価格の登録と据置措置

土地と家屋については、原則として基準年度(3年ごとにあり、令和6年度が基準年度となります。)に評価替えを行い、その決定価格を固定資産課税台帳に登録します。この決定価格は、土地の地目の変換や家屋の増築などの場合を除き原則として、3年間(令和8年度まで)据え置かれます。

ただし、土地は、令和7年度、8年度において、地価の著しい下落があり価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行うことになります。償却資産は、毎年評価してその価格を固定資産課税台帳に登録します。

## ● 課税標準額の決定

基準年度の価格(原則として、評価額が課税標準額となります。)が固定資産課税台帳に登録されます。

ただし、住宅用地の特例(31ページ参照)や土地の負担調整措置(32～36ページ参照)に該当する場合は、別の計算により課税標準額を求めます。

## 土地及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧

納税者の方が、他の土地や家屋の価格と比較することにより、自己の所有する土地や家屋の評価が適正かどうか判断できるようにするため、通常毎年4月1日から最初の納期限の日までの間、納税者の方に土地及び家屋価格等縦覧帳簿をお見せしています。

そして、この価格に不服がある場合には、郡山市固定資産評価審査委員会に対して、縦覧期間の初日から納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月以内に審査の申出をすることができます。審査の申出ができるのは、原則として評価替えの基準年度ですが、地目の変換や家屋の新增築などにより、評価が変わった場合や地価の下落に伴う土地の評価額が修正された場合には、その年度も申出することができます。

## 路線価等の公開(郡山市ウェブサイト「地理情報システム」)

納税者の方々に、土地の評価に対する理解と認識を深めていただくため、評価額の基礎となる路線価を全て公開しています。

また標準宅地の所在についても公開しています。

〈路線価とは〉

路線価とは、市街地などにおいて道路に付けられた価格のことであり、具体的には、道路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格をいいます。

宅地の評価額は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況(奥行、間口、形状など)に応じて求められます。

〈標準宅地とは〉

標準宅地とは、市町村内の地域ごとに、その主要な道路に接した標準的な宅地をいいます。

この主要な道路の路線価は、この標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格を基にして求められ、その他の道路については、この主要な道路の路線価を基にして道路の幅員や公共施設からの距離等に応じて求められます。

※路線価が付設されていない地域については、路線価に代えて標準的な宅地の1㎡当たり価格を公開しています。

## 税額の計算

### ● 計算方法

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率 (1.4/100)}$$

※課税資産の内訳(土地・家屋)として、課税明細書を納税通知書に添付しています。

### ● 免税点

市内で所有する土地・家屋・償却資産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

## 税金を納めるには

固定資産税は、税額が納税通知書によって市から納税義務者に通知され、全期前納または、年4回(5月、7月、9月、12月)に分けて納めていただきます。

### ひとくちメモ

固定資産税(土地・家屋)の納税義務者に対し、課税資産の内訳「課税明細書」を納税通知書に同封してお送りしていますのでご覧ください。

主な内容は、次のとおりです。

土地(所在・地番・課税地目・課税地積・評価額・今年度課税標準額・前年度課税標準額・税相当額・住宅用地の特例の有無)

家屋(所在・地番・家屋番号・建年・種類・構造・課税床面積・評価額・課税標準額・税相当額・新築住宅の軽減特例の有無)

※課税明細書に記載されている所在・地番は土地・建物の登記簿に基づき記載しています。住居表示の住所とは異なります。

# 課税のしくみ

## 土地に対する課税

### ● 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、地目別に定められた評価方法により評価します。

#### (1) 地目

地目は、田、畑(あわせて農地といいます)、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、登記簿上の地目にかかわらず、その年の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、原則として登記簿に登記されている地積によります。

#### (3) 価格(評価額)

価格(評価額)は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価額をもとに算定し正常売買価格を基礎として求めます。

### ■ 地目別の評価方法

#### ア 宅地の評価方法

道路・家屋の疎密度・公共施設等からの距離その他宅地の利用上の便を考慮して地区、地域を区分

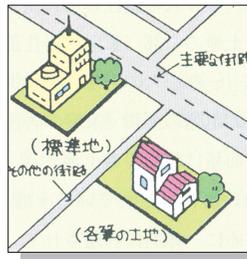
標準宅地(奥行、間口、形状等が標準的なもの)の選定

主要な街路の路線価の付設

その他の街路の路線価の付設、比準

地区・地域内の各筆の評価

土地の形状、街路の状況等を比較衡量します。



- ・ 地価公示価格
- ・ 都道府県地価調査価格
- ・ 鑑定評価価格の活用

#### イ 農地、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格(その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があれば、それに相当する価額を控除した純農地、純山林としての価額)に比準して評価します。

#### ウ 牧場、原野、雑種地等の評価方法

宅地、農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

## ● 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

- ・特例の対象となる住宅用地には、次の二つがあります。
  - ① 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
…その土地の全部（家屋の居住床面積の10倍まで）
  - ② 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地  
…その土地の面積（家屋の居住床面積の10倍まで）に下表の住宅用地の率を乗じて得た面積に相当する土地
- ・住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、またはその効用を果たすために一体的に利用されている土地をいいます。

なお、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり一定の要件を満たすと認められる土地は、建築中であっても、住宅の敷地となります。

### （1）住宅用地の範囲

特例措置の対象となる住宅用地の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	家 屋	居住部分の割合	住宅用地の率
ア	専用住宅	全 部	1.0
イ	ウ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ウ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

### （2）小規模住宅用地

・200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。

・小規模住宅用地の課税標準額は、価格の6分の1の額を上限とする特例措置があります。

### （3）一般住宅用地

・小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）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。

・一般住宅用地の課税標準額は、価格の3分の1の額を上限とする特例措置があります。

## ● 地価下落の著しい土地は評価額を修正

固定資産税の土地と家屋の評価額は、3年に一度評価替えが行われ、令和6年度に評価替えが行われました。評価替えの年の価格は原則として3年間据え置かれますが、地価下落が著しい土地については、令和7・8年度固定資産(土地)の価格の修正を行います。

## ● 宅地の税負担の調整措置

平成8年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置等が行われてきました。平成9年度の評価替え以降、課税の公平性の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準(今年度の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、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引下げまたは据置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって、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ました。

この令和6年度の宅地の税負担の調整措置を図示すると、33ページのようになります。

## ● 「負担水準とは」… 個々の土地の前年度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を示すものです。

次の算式によって求められます。

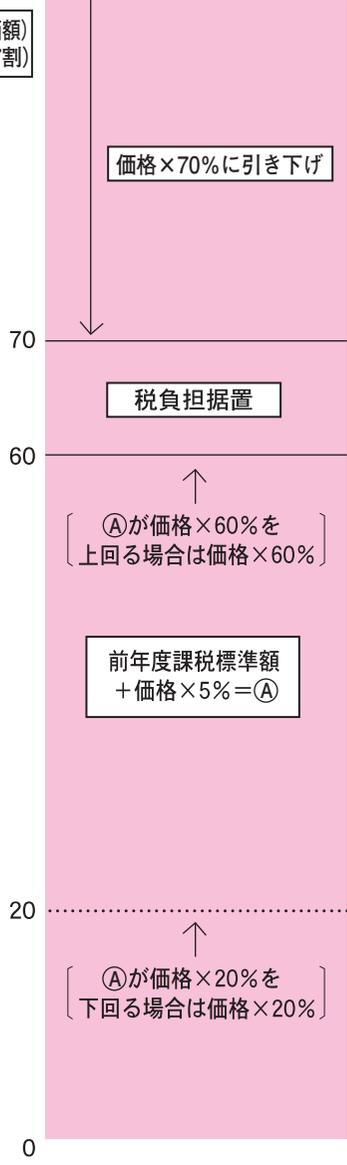
$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times \text{住宅用地特例率}(1/6 \text{または} 1/3)}$$

※小規模住宅用地、一般住宅用地については、新評価額に住宅用地の特例率(小規模住宅用地…1/6、一般住宅用地…1/3)を乗じます。

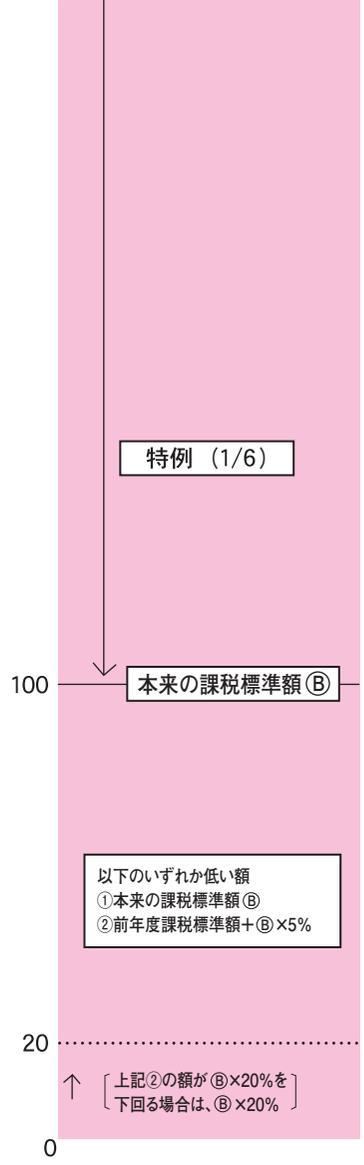
負担水準 (％)  
100

固定資産税価格（評価額）  
（地価公示価格等×7割）

商業地等の宅地



小規模住宅用地



① 固定資産税は、次のとおり求められます。

**商業地等の宅地**※  $\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$   
(価格  $\times$  70%)

※「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち評価がその土地と状況が類似している宅地の評価額に比準して決定される土地（「宅地比準土地」といいます。）のことをいいます。

**住宅用地**  $\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$   
(価格  $\times$  1/6 ※)

(※200㎡を超える部分の住宅用地は1/3となります。)

② ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

**商業地等の宅地**

今年度の価格(以下①とします。)と比べて

(ア)前年度課税標準額が①の60%以上70%以下の場合

→前年度課税標準額を据え置きます。

(イ)前年度課税標準額が①の60%未満の場合

→前年度課税標準額 + ①  $\times$  5%

(ただし、上記(イ)により計算した額が、①の60%を上回る場合は60%、20%を下回る場合は20%が今年度の課税標準額となります。)

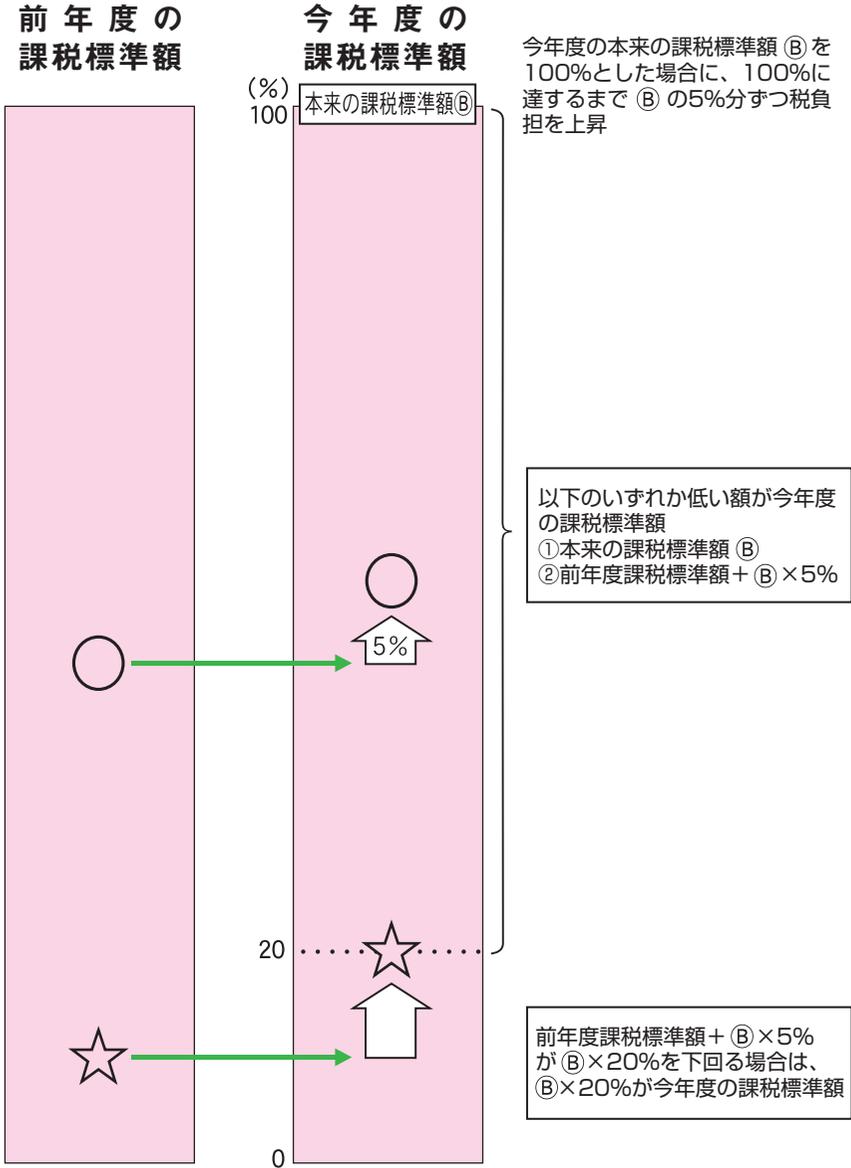
**住宅用地**

今年度の価格に1/6(200㎡を超える部分の住宅用地は1/3)を乗じた額(=本来の課税標準額以下②とします。)と比べて、前年度課税標準額が②未満の場合には、以下の額が今年度の課税標準額となります。

前年度課税標準額 + ②  $\times$  5%

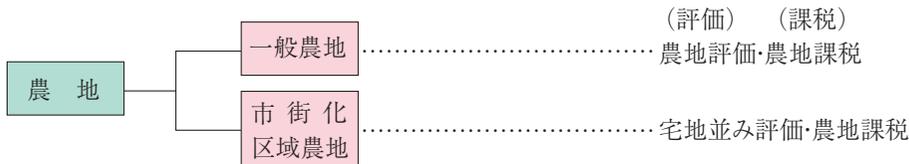
(ただし、上記により計算した額が、②を上回る場合は②が今年度の課税標準額となり、②の20%を下回る場合は20%が今年度の課税標準額となります。)

# 負担調整措置のイメージ (住宅用地の場合)



## ● 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(負担調整措置など)について、異なるしくみがとられています。



### (1) 一般農地

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたものです。

一般農地についても、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

負担水準	負担調整率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.05
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.10

### (2) 市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域内の農地で、生産緑地地区の指定を受けたものなどを除いたものです。

したがって、市街化区域内にある農地であっても、生産緑地地区の指定を受けた農地であれば、一般農地になります。

市街化区域農地は一般農地と評価の方法は異なりますが、課税については、原則として、評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額の上限となり、税負担の調整措置については一般農地と同様の負担調整措置(上記の表)が適用されます。

### (3) 宅地等介在農地

宅地等介在農地(転用許可を受けた農地等)は、外見上、農地であっても実質的には宅地として潜在的価値を有していると考えられることから、一般農地とは異なる評価を行います。

具体的には、宅地等の価額から土盛り整地等の造成費相当額を控除して評価し、税負担の調整措置については商業地等の宅地と同様の負担調整措置(P32参照)が適用されます。

## 家屋に対する課税

### ● 評価のしくみ

家屋の評価は、固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基礎に評価します。

〈イメージ図〉

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

**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ものとした場合に必要とされる建築費です。

家屋の評価替えは3年ごとに行います。評価額は、上記の計算式で算出しますがその算出額が評価替え前の価格を超えることとなる場合は、通常、評価額は評価替え前の価格に据え置かれます。

家屋の課税標準額は、評価額と同じです。この課税標準額は、次の評価替えまで据置かれます。つまり、3年間同額です。

### ● 新築住宅に対する軽減措置

一定の期間内に新築された一般住宅やマンションなどの住居用家屋のうち、次の要件を満たすものは、住宅部分（1戸当たり120㎡までの部分に限る。）の固定資産税額が2分の1に減額されます。減額される期間は、固定資産税が新たに課税されることとなった年度から3年間（3階建以上の中高層耐火住宅は5年間）です。

また、長期優良住宅の認定を受けた住宅は上記から更に2年間軽減が延長されます。

区 分	要 件
居住割合	専用住宅や居住部分の割合が2分の1以上の併用住宅であること
床面積	居住部分の床面積が50㎡（共同住宅の貸家にあっては40㎡）以上280㎡以下であること

### ● 耐震改修した住宅の固定資産税が減額されます。

令和8年3月31日までに、耐震改修工事を行った場合、耐震改修が完了した年度の翌年度分の家屋の固定資産税額（120㎡相当分まで）を2分の1減額します。また、改修工事により認定長期優良住宅となった場合は、前記の固定資産税額を3分の2減額します。

#### 【対象となる住宅】

昭和57年1月1日以前に建てられた住宅で現行の耐震基準に適合するよう改修工事（自己負担額50万円超）をした住宅

### 【申告の手続き】

「耐震基準適合住宅申告書」に次の書類を添付し、改修完了後3か月以内に資産税課に申告してください。

- ① 現行の耐震基準に適合した工事であることについて、建築士、指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関のいずれかが発行した増改築等工事証明書
- ② 改修に要した費用を証する領収書(自己負担額50万円超)
- ③ 改修工事により認定長期優良住宅となった場合は長期優良住宅認定通知書の写し

※なお、耐震改修による固定資産税の減額を受けた年度は、バリアフリー改修や省エネ改修による減額が受けられませんので、ご注意ください。

## ● 高齢者等居住改修(バリアフリー改修)した住宅の固定資産税が減額されます。

令和8年3月31日までに、以下の要件に該当する改修工事を行った場合、翌年度分の家屋の固定資産税額(100㎡相当分まで)を3分の1減額します。

### 【対象となる住宅】

新築された日から10年以上を経過した住宅(賃貸住宅は除く)で床面積が $50\text{m}^2$ 以上 $280\text{m}^2$ 以下であり、65歳以上または要介護(要支援)認定者か障がい者が居住する住宅(併用住宅の場合は、住宅部分が半分以上あること)

### 【対象となる改修工事】

廊下の拡張、階段の勾配の緩和、浴室・便所改良、手すりの設置など改修工事費が50万円超であること。(補助金等を除く)

### 【申告の手続き】

「高齢者等居住改修(バリアフリー)住宅申告書」に次の書類を添付し、改修完了後3か月以内に資産税課に申告してください。

- ① 改修に要した費用を証する明細書及び領収書
- ② 改修工事箇所の写真
- ③ 補助金等の交付決定が確認できる資料(補助金等の交付を受けた場合)
- ④ 住民票の写し(「65歳以上が居住」の要件で申請する場合、ただし、高齢者等居住改修住宅申告書に納税義務者の個人番号の記載がある場合は不要)
- ⑤ 障害者手帳の写し、または介護保険被保険者証の写し(「要介護認定者、障がい者が居住」の要件で申請する場合)

## ● 熱損失防止改修(省エネ改修)した住宅の固定資産税が減額されます。

令和8年3月31日までに、以下の要件に該当する改修工事を行った場合、翌年度分の家屋の固定資産税額(120㎡相当分まで)を3分の1減額します。また、改修工事により認定長期優良住宅となった場合は、前記の固定資産税額を3分の2減額します。

### 【対象となる住宅】

平成26年4月1日以前に建てられた床面積が $50\text{m}^2$ 以上 $280\text{m}^2$ 以下である住宅(賃貸住宅は除く。)で、現行の省エネ基準に新たに適合するよう一定の省エネ改修工事をした住宅(居住部分の割合が当該家屋の1/2以上あること。)

### 【対象となる改修工事】(①の工事は必須)

- ①窓の断熱改修工事      ②床の断熱改修工事
- ③天井の断熱改修工事    ④壁の断熱改修工事
- ⑤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設置工事

◆改修工事に要した費用の額が次のいずれかに当てはまること(補助金等を除く)。

- ①断熱改修に係る工事費が60万円超
- ②断熱改修に係る工事費が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設置に係る工事費と合わせて60万円超

### 【申告の手続き】

「熱損失防止改修(省エネ改修)住宅申告書」に次の書類を添付し、改修完了後3か月以内に資産税課に申告してください。

- ①現行の省エネ基準に適合した工事であることについて、建築士、指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関のいずれかが発行した増改築等工事証明書
- ②改修に要した費用を証する明細書及び領収書
- ③改修工事箇所の写真
- ④補助金等の交付決定が確認できる資料(補助金等の交付を受けた場合)
- ⑤改修工事により認定長期優良住宅となった場合は長期優良住宅認定通知書の写し
- ⑥住民票の写し(ただし、熱損失防止改修等住宅申告書に納税義務者の個人番号の記載がある場合は不要)

## ● 長寿命化のための大規模修繕(長寿命化工事)を行ったマンションの固定資産税が減額されます。

令和5年4月1日から令和9年3月31日までに、以下の要件に該当する工事を行った場合、翌年度の家屋1戸当たりの固定資産税額(共用部分も含めて100㎡相当分まで)を3分の1減額します。

### 【対象となるマンション】

減額申告時点かつ賦課期日(工事完了日の翌年の1月1日)時点で該当している必要があります。

- ・居住用専有部分(マンションの専有部分で、その床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。)があること。
- ・新築日から20年以上経過していること。
- ・総戸数が10戸以上であること。
- ・過去に長寿命化工事(外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事)を行っていること。
- ・次の①、②のいずれかに該当すること。
  - ①管理計画認定マンション(マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションをいう。)で、令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたもの。
  - ②市から助言・指導(マンション管理適正化法第5条の2第1項の規定に基づく助言または指導をいう。)を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、長期修繕計画の作成または見直し等を行い、長期修繕計画が国土交通省告示第293号(令和5年3月31日告示)で定める基準に適合することとなったもの。

- ・令和5年4月1日から令和9年3月31日までに、長寿命化工事(外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事)が完了していること。なお、これらの工事は、同一の工事請負契約の中で行われるなど、一体として扱われる工事である必要があります。また、当該工事の始期が令和5年3月31日以前であっても、上記の期間内に工事が完了していれば対象となります。

### 【申告の手続き】

区分所有家屋の納税義務者ごとに「特定マンションに係る区分所有に係る家屋に対する固定資産税の減額申告書」に次の書類を添付し、工事完了後3か月以内に資産税課に申告してください。

- ①建築士または住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する大規模の修繕等証明書(写し)
- ②建築士またはマンション管理士が発行する過去工事証明書(写し)
- ③マンションの総戸数が10戸以上であることを確認できる書類(登記事項証明書、設計図書等)
- ④管理計画認定マンションで要件を満たす場合は、認定通知書の写し及び建築士またはマンション管理士が発行する修繕積立金引上証明書(写し)
- ⑤市から助言・指導を受けて長期修繕計画の作成または見直し等を行い要件を満たす場合は、助言・指導内容実施等証明書

※なお、この工事による固定資産税の減額を受けた年度は、上記の耐震改修、バリアフリー改修や省エネ改修による減額が受けられませんので、ご注意ください。

## 償却資産に対する課税

償却資産の評価は、固定資産評価基準に基づき、取得価額を基礎として取得後の経過年数に応ずる価値の減少を考慮して、毎年評価します。

(評価額の計算方法)

### 1 前年中に取得された償却資産

$$\text{価 格 (評価額)} = \text{取得価額} \times \left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$$

### 2 前年前に取得された償却資産

$$\text{価 格 (評価額)} = \text{前年度の 価 格} \times (1 - \text{減価率})$$

※ただし、求めた額が取得価額の5%より小さい場合は、取得価額の5%の価額が評価額となります。

取得価額……他より購入した場合はその購入価格、また自己の建設・製造等の場合は、その建設・製造等に要した金額を言います。

減価率……原則として耐用年数表(財務省令)に掲げられている耐用年数に応じて減価率が定められています。

## ● 申 告

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の資産状況などを、1月31日までに市へ申告しなければなりません。

## 市税に関するQ&A

### 据え置きがあるのに毎年税額があがるのはなぜ？

**Q** 土地について、3年に一度評価替えが行われ、次の評価替えまでの間は価格が据え置かれると聞きましたが、毎年税額があがるのはなぜですか？

**A** 税額計算の基礎となる前年度の課税標準額が、新評価額よりも下回っている土地について、3年に一度の土地の評価替えによって算出された新評価額に基づき、直ちに課税すると税負担が増加することになりますので、これを緩和するため、前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置が適用されているからです。

### 所有権を移転した土地は誰に課税されますか？

**Q** 私は令和7年11月に自己所有地売買契約を締結し、令和8年2月には買主への所有権移転登記をすませました。令和8年度の固定資産税は誰に課税されますか？

**A** 令和8年1月1日(賦課期日)現在では、土地登記簿にあなたが所有者として登記されていますので、令和8年度の固定資産税はあなたに課税されます。



## 市税に関するQ&A

### 亡くなった人の名義や土地や家屋の税金はどうなりますか？

**Q** 私の父は、昨年9月に死亡しましたが、父名義の土地や家屋にかかる固定資産税はどうなりますか？  
相続人は母と私と妹です。

**A** 土地や家屋の登記簿上の所有者が死亡した場合、相続登記が未了の場合、固定資産税は、賦課期日(1月1日)においてその資産を現に所有している人に納めていただくことになります。  
したがってあなたの場合、相続登記がなされるまでは、相続人3人の共有財産ということになり、固定資産税は3人で連帯して納めていただくことになります。

**Q** 土地や家屋の所有者が亡くなった際には、手続きは必要ですか？

**A** 土地や家屋を所有している方が死亡し、それらの固定資産を現に所有することになられた方は、知り得た日から3か月以内に、「固定資産現所有者申告書」を提出いただくことになります。相続による所有権移転登記がされるまでの間は、この申告書に基づいて、固定資産税に関する納税通知書等を、申告いただいた方宛に送付いたします。

なお、郡山市内在住の方が亡くなられた場合には、このご家族の方に申告のご案内を送付しますので、必要事項を記入し、返送してください。

## 市税に関するQ&A

### 家屋が古くなっても税金が安くないのはなぜ？

**Q** 家屋は年々古くなっていくのに家屋の固定資産税が下がらないのはなぜですか？

**A** 家屋の評価は、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において、その場所に新築することとした場合に、必要とされる建築費（再建築価格）に家屋の建築後の経過によって生ずる損耗の状況による減価率（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。（37ページ参照）

したがって、評価替えの年度から次の評価替えの年度までの間の再建築価格の基礎となる建築費の上昇率が、経年減点補正率を上回る場合は評価額が上がることになります。反対に、建築費の上昇率が経年減点補正率を下回る場合は評価額が下がることとなります。

つまり、家屋は建築費の上昇が激しい場合には、見かけは古くなってもその価値（価格）が減少せず、かえって上昇することがあるわけです。

しかし、家屋にかかる固定資産税においては、評価替えによる評価額が評価替え前の価格を上回る場合には、現実の税負担を考慮して、原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。このようなことから古い家屋の固定資産税は必ずしも年々下がるということにはならないわけです。

### 4年前に新築した住宅の固定資産税が今年急に高くなったのはなぜ？

**Q** 私は令和4年9月に住宅を新築しましたが、令和8年度から固定資産税が急に高くなっています。なぜでしょうか？

**A** 新築の住宅に対しては、3年間の固定資産税の減額制度が設けられており、一定の要件にあたるときは、新たに課税されることとなった年度から3年間に限り、税額が2分の1に減額されます。

したがって、あなたの場合、令和5年度、令和6年度及び令和7年度については、税額が2分の1に減額されていたわけです。

なお、3階建以上の中高層耐火住宅で、一定の要件にあたるときは、新たに課税されることとなった年度から5年間に限り、税額が2分の1に減額されます。（37ページ参照）

また、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、上記から更に2年間軽減が延長されます。

### 共有名義の土地や家屋に係る固定資産税の納付書を持ち分で分けられますか？

**Q** 3人の共有で持っている私道の固定資産税について、持ち分毎に納付書を分けることはできますか？

**A** 共有でお持ちの土地や家屋に係る固定資産税は、連帯納付義務が課されるため、持ち分毎に納付書を分割することはできません。

# 市税に関する Q & A

## 震災等による固定資産税の特例

### 被災住宅用地とは

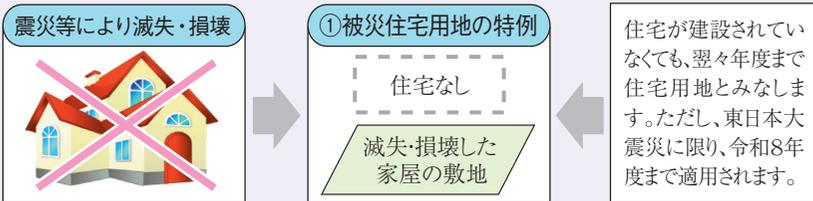
**Q** 震災等の災害により滅失・損壊した住宅の敷地(被災住宅用地)については何か特例措置はありますか？

**A** 住宅を滅失し、更地となっている当該敷地を住宅用地とみなし、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されます。

震災等の災害については、被災した年の翌年度及び翌々年度の2年間に限り特例が適用されます。ただし、東日本大震災については、令和8年度分まで特例が適用されます。

\*申告書等詳細については資産税課にお問い合わせいただくか、市ウェブサイトをご覧ください。

※貸駐車場等、別の用途に利用されていた場合は、特例は適用されません。



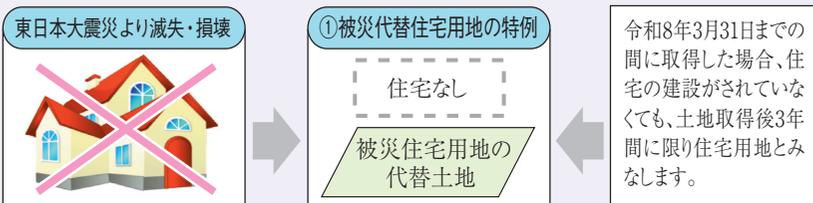
### 被災代替住宅用地とは(東日本大震災のみ)

**Q** 東日本大震災による被災住宅用地の所有者等が当該被災住宅用地の代替土地を取得した場合、何か特例措置はありますか？

**A** 当該被災住宅用地の代替用地を令和8年3月31日までの間に取得した場合、当該代替土地のうち、被災住宅用地相当分について、取得後3年間に限り当該土地を住宅用地とみなし、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されます。

\*申告書等詳細については資産税課にお問い合わせください。

※貸駐車場等、別の用途に利用されていた場合は、特例は適用されません。

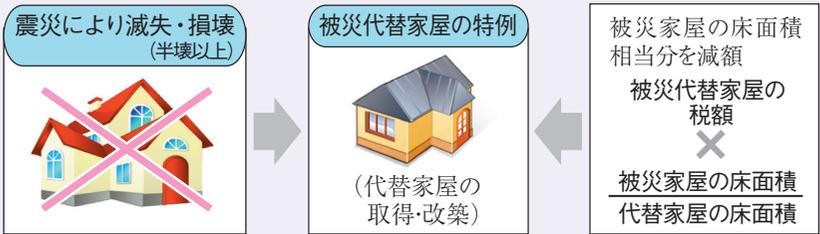


# 市税に関する Q & A

## 被災代替家屋とは

**Q** 東日本大震災、東日本台風及び令和3年・令和4年福島県沖地震により滅失・損壊(半壊以上)した家屋(被災家屋)の所有者等が当該被災家屋に代わる家屋(被災代替家屋)を取得、または改築した場合の固定資産税の減額はどのようにですか？

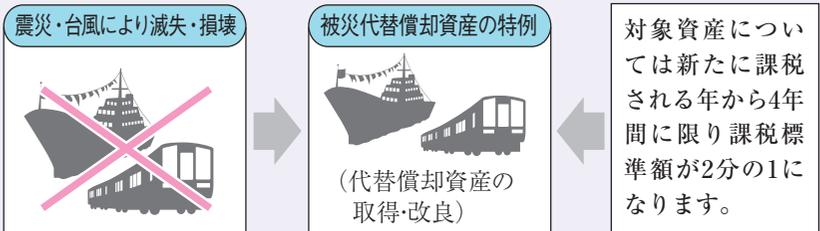
**A** 東日本大震災については、令和8年3月31日までの間に取得し、または改築した場合には、当該被災代替家屋に係る税額のうち、当該被災家屋の床面積相当分について、その取得または改築の翌年度から4年間に限り2分の1、その後2年間に限り3分の1が減額されます。また、東日本台風については令和6年3月31日までの間に、令和3年福島県沖地震については令和8年3月31日までの間に、令和4年福島県沖地震については令和9年3月31日までの間に、取得または改築した場合には、当該被災家屋に係る税額のうち、当該被災家屋の床面積相当分について、4年間に限り2分の1に減額されます。  
\*申告等詳細については資産税課にお問い合わせください。



## 被災代替償却資産とは

**Q** 東日本大震災、東日本台風及び令和3年・令和4年福島県沖地震により滅失・損壊した償却資産(被災償却資産)の所有者等が当該被災償却資産に代わる償却資産(被災代替償却資産)を取得または改良した場合の固定資産税の特例はどのようにですか？

**A** 東日本台風については令和6年3月31日までの間に、東日本大震災及び令和3年福島県沖地震については令和8年3月31日までの間に、令和4年福島県沖地震については令和9年3月31日までの間に、一定の被災地域内において取得または改良した場合には、その取得の翌年度から4年間に限りの固定資産税の課税標準額が2分の1に軽減されます。\*申告書等詳細については資産税課にお問い合わせください。



# 3 都市計画税

担当課  
資産税課 024-924-2091

都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業の費用の一部を負担していただくための目的税で、市街化区域内の土地、家屋について、固定資産税の納期にあわせて納めていただきます。

## 税額の計算及び納税義務者

$$\text{都市計画税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率 (0.3 / 100)}$$

課税標準額は、家屋については固定資産課税台帳に登録された価格です。土地については、固定資産税と同様、負担水準に応じてなだらかな税負担の調整措置があります。

**納税義務者** ……市街化区域内に所在する土地、家屋の所有者

## 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、課税標準の特例措置が講じられています。

住宅用地に対する課税標準額は次により算出します。

200㎡以下の住宅用地(小規模住宅用地といえます。)

評価額 × 1/3

200㎡を越える部分の住宅用地(一般住宅用地といえます。)

評価額 × 2/3

※用語については、P31を参照してください。

# 4 特別土地保有税

担当課  
資産税課 024-924-2091

一定面積以上の土地を保有している場合や取得した場合にかかる税です。なお、地方税法の改正により、特別土地保有税については、平成15年度以降当分の間、課税が停止され、新たな課税は行いません。