

1 固定資産税・都市計画税とは

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）に、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。）を所有している人がその固定資産の価格を基に算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。

都市計画税は、道路・公園・下水道などを整備する都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に用いられる目的税で、市街化区域内の土地・家屋を所有している人が市町村に納める税金です。

2 固定資産税を納める人（納税義務者）

固定資産税を納める人は、原則として下表の固定資産の所有者です。

土地	登記簿又は土地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
家屋	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
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（登録）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、その土地又は家屋を現に所有している人（相続人等）が納税義務者となります。

3 税額算定の流れ

(1) 固定資産を評価し、その価格等を決定します。

固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市長がその価格（＝固定資産税評価額）を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。

このようにして決定された価格や課税標準額は、固定資産課税台帳に登録されます。

固定資産の価格（＝評価額）	固定資産税の土地と家屋の価格（評価額）は3年に1度評価替えが行われます。				
	<table border="1"> <tr> <td>土地</td> <td>売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた方法により評価します。</td> </tr> <tr> <td>家屋</td> <td>再建築価格に経年減点補正率等乗じた額が価格となります。ただし、算出された価格が前年度の価格を超える場合は、前年度の価格に据置きかれます。 ※再建築価格とは、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のことをいいます。 ※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をあらわしたものです。</td> </tr> </table>	土地	売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた方法により評価します。	家屋	再建築価格に経年減点補正率等乗じた額が価格となります。ただし、算出された価格が前年度の価格を超える場合は、前年度の価格に据置きかれます。 ※再建築価格とは、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のことをいいます。 ※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をあらわしたものです。
	土地	売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた方法により評価します。			
家屋	再建築価格に経年減点補正率等乗じた額が価格となります。ただし、算出された価格が前年度の価格を超える場合は、前年度の価格に据置きかれます。 ※再建築価格とは、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のことをいいます。 ※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をあらわしたものです。				
<p>評価替えについて</p> <p>土地と家屋については、原則として、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、賦課期日（1月1日）現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。第二年度及び第三年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据置き置きます（令和8年度は第三年度にあたります。）。</p> <p>ただし、第二年度又は第三年度において、①新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、②土地の地目の変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに価格を決定します。</p> <p>また、土地の価格について、第二年度及び第三年度において地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行います。</p>					

償却資産の申告制度	償却資産の所有者には、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただき、これに基づき、毎年評価し、その価格を決定します。
-----------	---

(2) 課税標準額 × 税率 = 税額 となります。

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。ただし、土地について、住宅用地に対する課税標準の特例措置や、税負担の調整措置が適用される場合、課税標準額は価格よりも低くなります（詳細は 4 土地の税負担の軽減措置 をご参照ください。）。		
免税点	明石市内に同一人が所有する全ての土地の課税標準の合計額、全ての家屋の課税標準の合計額、全ての償却資産の課税標準の合計額が、それぞれ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	家屋	償却資産
	30万円	20万円	150万円
税率	固定資産税の税率…1.4%		都市計画税の税率…0.3%

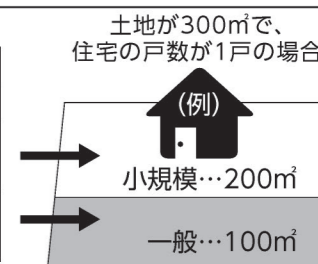
4 土地の税負担の軽減措置

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地の場合、その税負担を軽減することを目的として、面積の広さにより、下表の特例措置が適用されます。

住宅用地の特例の適用状況については、固定資産税・都市計画税納税通知書の課税明細書で確認することができます。

住宅用地の区分	住宅用地に対する課税標準の特例措置	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 住宅1戸あたり200㎡以下の部分	価格の1/6の額とする	価格の1/3の額とする
一般住宅用地 住宅1戸あたり200㎡を超える部分	価格の1/3の額とする	価格の2/3の額とする



※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又は住宅を建設中の土地は住宅用地の特例の対象外となります（ただし、住宅の建て替えで一定の要件を満たす場合は特例が継続されます。）。

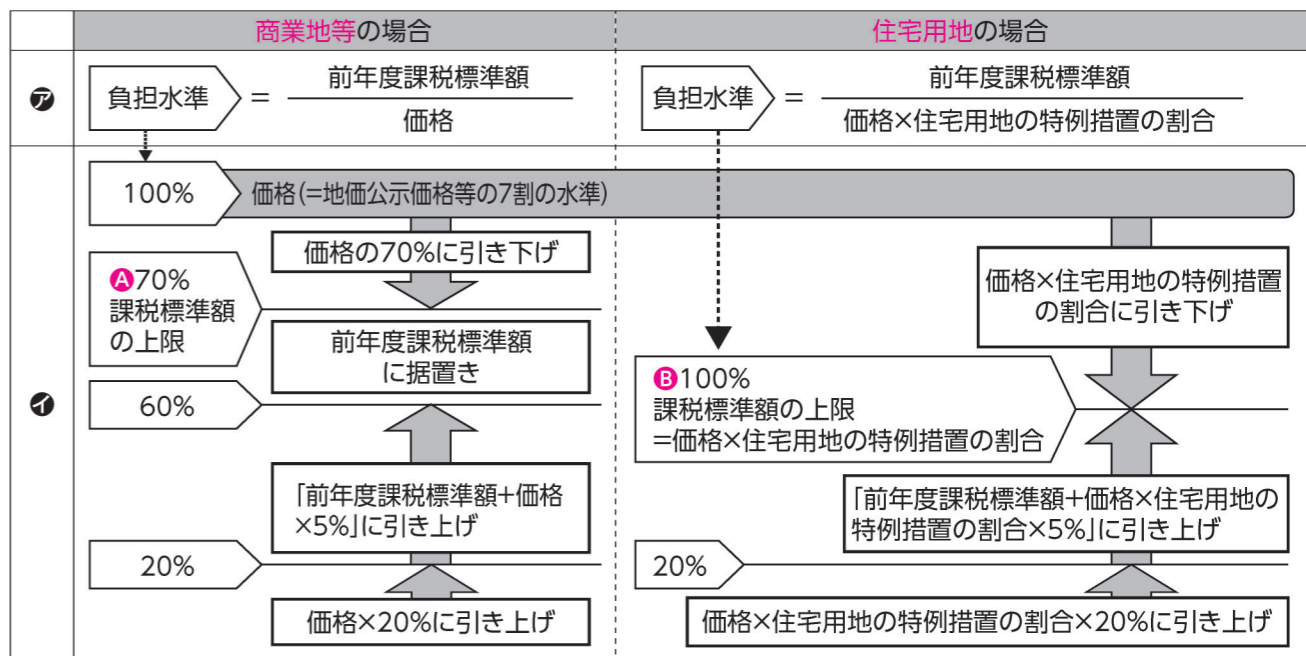
※床面積の10倍を超える部分に住宅用地の特例は適用されません。

(2) 宅地等の課税標準額の負担調整措置

①原則、商業地等の場合は『価格の70%（下表A）』を、住宅用地の場合は『価格 × 住宅用地に対する課税標準の特例措置の割合（下表B）』を課税標準額とします。

②①に関わらず、前年度課税標準額が上の①の額を下回る場合、下表⑦の負担水準の割合に応じて、下表⑧の課税標準額を算定します（商業地等と住宅用地で算定方法が異なります。）。

※商業地等…「住宅用地以外の宅地」、「宅地に比準して評価を行っている農地以外の土地」、「農地転用許可を受けた田畑」
※地目や住宅用地の認定内容に変更があった場合などは、課税標準額を再計算することがあります。



(3) 農地（農地転用許可を受けた田畑を除く）の課税標準額の負担調整措置

①原則、一般農地は価格が課税標準額となり、市街化区域農地は価格の1/3（都市計画税は価格の2/3）が課税標準額となります。

②①に関わらず、前年度課税標準額が上の①の額を下回る場合、前年度課税標準額に対して負担水準（下表⑨）から求められる負担調整率（下表⑩）を乗じた額が課税標準額となります。

農地の区分	負担水準…⑨	負担水準…⑨	負担調整率…⑩
一般農地	前年度課税標準額 / 価格	0.9以上1.0未満のもの	1.025
市街化区域農地	前年度課税標準額 / (価格 × 1/3 (都市計画税は価格 × 2/3))	0.8以上0.9未満のもの	1.05
		0.7以上0.8未満のもの	1.075
		0.7未満のもの	1.10

『よくある質問と回答』を裏面に掲載していますので、ご確認ください。*

※明石市ホームページでは更に多くのQ&Aをご確認いただけます。

お問い合わせ先
明石市
資産税課

明石市 市税Q&A/固定資産税・都市計画税Q&A

土地については …… TEL 078-918-5015
家屋については …… TEL 078-918-5077
償却資産については …… TEL 078-918-5238



詳しくはこちら

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号(西庁舎2階) FAX 078-918-5104

5 家屋の税負担の軽減措置

この減額措置の適用状況については、固定資産税・都市計画税納税通知書の課税明細書で確認できます。



(1) 新築住宅に対する減額措置

新築された住宅が下枠⑦の適用要件を満たす場合、下枠⑧の適用期間において固定資産税の2分の1が減額されます。

※床面積が120㎡までの場合は、その全部が減額対象となり、120㎡を超える場合は、120㎡に相当する部分が減額対象となります。
※都市計画税は減額されません。

⑦適用要件(AとBの両方の要件を満たしている必要があります。)

A:専用住宅又は併用住宅(居宅部分の割合が2分の1以上のものに限られます。)であること。
B:床面積が50㎡(一戸建以外の賃貸住宅については、40㎡)以上280㎡以下であること。

⑧適用期間

※**ご注意ください!** 適用期間が終了すると、固定資産税が前年度より上がります(本来の税額に戻るためです。)

一般住宅……………新築後3年度分(3階建以上の中高層耐火住宅等は5年度分)
長期優良住宅……………新築後5年度分(3階建以上の中高層耐火住宅等は7年度分)
※長期優良住宅とは、申告により『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』に基づく認定を受けた新築住宅のことをいいます。

(2) 改修工事に伴う住宅に対する減額措置

一定の要件を満たす右下の表の改修工事を行った住宅については、**申告により翌年度の固定資産税が減額されます。**

※この減額措置における注意点

- ①適用条件の詳細は明石市ホームページをご覧ください。
- ②都市計画税は減額されません。
- ③土地についての減額はありませぬ。
- ④改修工完了の日から3か月以内に申告してください。
- ⑤いずれの減額制度も、適用を受けられるのは1戸につき1回のみです。
- ⑥他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修工事の減額と省エネ改修工事の減額は併用して適用を受けることができます。

減額対象となる改修工事
耐震改修工事
バリアフリー改修工事
省エネ改修工事
マンション大規模修繕工事

6 区分所有家屋の取扱い



- ①分譲マンション等の区分所有家屋の税額は、一棟の家屋を一括して評価したうえで、それぞれの専有部分の床面積の割合によって按分して求めます。
- ②区分所有の場合、共用部分(階段・エントランス等)は各区分所有者の専有部分の床面積割合によって按分し、登記面積に加算されるため、課税面積が登記面積よりも大きくなります。
- ③**固定資産税・都市計画税納税通知書の課税明細書には「1階建」と記載されます。**これは、実際のお住まいの階ではなく、不動産登記で表現されている「1階建(室内に階段のない構造)」であるということを示しています。

7 償却資産の申告



(1) 申告いただく方

土地や家屋のほかに、事業の用に供されている償却資産についても課税の対象となります。事業者は、毎年1月31日までに、1月1日現在の償却資産の所有状況について、所在する市町村に申告していただく必要があります。

※**ご注意ください!** 申告もれ等の場合は、遡及して課税されます(過料または罰金が科されることがあります。)

(2) 償却資産の対象となるもの

- ①構築物(広告塔・舗装路面・フェンスなど)
- ②機械及び装置(各種産業用機械装置・モーター・ポンプなど)
- ③船舶
- ④航空機
- ⑤車両及び運搬具(貨車・大型特殊自動車など)
※自動車税(種別割)や軽自動車税(種別割)の対象となるものを除きます。
- ⑥工具・器具及び備品(パソコン・医療機器・厨房機器・冷蔵庫・陳列ケースなど)

(3) 償却資産の評価

取得価額を基礎とし、取得年月・耐用年数に応ずる減価率に基づいて評価します(取得価額の5%が下限となります。)

区分	評価
前年中に取得した資産	取得価額×(1-耐用年数に応ずる減価率×1/2)
前年より前に取得した資産	前年度の評価額×(1-耐用年数に応ずる減価率)

空き家所有者のみならず!! ~建築安全課(☎078-918-5046)からのご案内~

台風等により空き家の瓦や外壁等が飛散や落下するなど、周囲に危害を及ぼすおそれがあります。また、庭の立木や雑草が繁茂すると、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。建物の補修や除草など、適切な維持管理を行っていただくようお願いします。



詳しくはこちら

8 よくある質問と回答



1 複数の土地・家屋を所有しています。物件ごとに分けて課税することはできますか?

地方税法第364条の規定により、同一の納税義務者が同一市内に所有する資産については、土地・家屋ごとに合計して課税することとされています。
このため、**物件ごとに分けて課税することはできません。**
なお、固定資産税・都市計画税納税通知書の課税明細書には、物件ごとの評価額や固定資産税相当額などを記載しています。

2 土地・家屋が共有名義になっています。固定資産税は持ち分に応じて課税されますか?

共有の固定資産に係る固定資産税は、地方税法第10条の2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っています。
したがって、持ち分に応じて**共有構成員別に課税することはできません。**

3 共有の固定資産の代表者や故人の固定資産の相続人代表者を変更することはできますか?

代表者を変更するための届出が必要となります。
※明石市ホームページから様式(共有代表者の指定(変更)届出書・相続人代表者指定(変更)届出書)をダウンロードすることができます。

4 土地の評価額が下がった(または、変わらない)のに、税額が上がったのは何故ですか?

固定資産税の土地・家屋の評価額は、3年に1度評価替えが行われます。
評価替えを行う年度(以下、「基準年度」といいます。)では、土地の利用状況に変化がなくても、全ての土地の評価額が見直されます。
また、評価額に対する前年度課税標準額の割合(以下、「負担水準」といいます。)が高い土地は、税額を引き下げたり据え置く一方で、負担水準が低い土地は、税額を引き上げる仕組みとなっています。
したがって、土地の評価額が見直しにより下がった場合(または、変わらない場合)でも、負担水準が低いときは、税額が上昇するケースがあります。
※近年の基準年度…令和3年度、令和6年度、令和9年度
※基準年度以外の年度でも、地価が下がっているときは土地の評価額を下落修正します。

5 住所や氏名を変更した場合又は納税義務者が死亡した場合は、固定資産税の届出が必要ですか?

ご住所が明石市外の場合は、必ずご連絡ください。
なお、納税義務者が死亡した場合は、相続人代表者(相続登記をされるまでの間、法定相続人の中から被相続人の固定資産税に関する書類の送り先となる方)の届出が必要となります。

6 登記簿の内容を変更したいのですが、どこに問い合わせれば良いですか?

神戸地方方法務局明石支局がお問い合わせ先となります。

7 未登記の家屋の所有権移転や取り壊しについて、市へ届出が必要ですか?

新築・滅失・所有者の変更・利用用途の変更などの異動があった場合は、届出する必要があります。
※明石市ホームページから電子申請又は様式(家屋に関する届出書)をダウンロードすることができます。

8 家屋が年々古くなっているのに、税額が下がらないのはなぜですか?

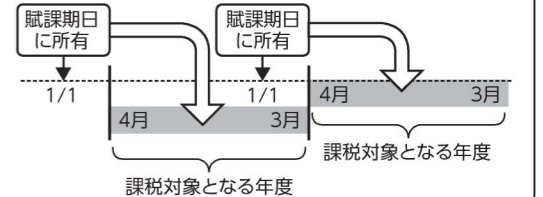
次のいずれかが主な理由となります。
①3年に1度の評価替えを行う年度では、年数の経過による減価率と建築物価の動向を考慮して、評価額を再計算します。
その際、減価率の下落幅よりも建築物価の上昇幅が大きいときは、再計算の結果が評価替え前の価格を上回ることであり、その場合は、実際の税負担を考慮し、価格を据え置くこととされているためです。
②経年減点補正率は、20%が下限となっているので、20%に到達した場合は、基準年度でも税額が下がることがないためです。

9 私道を所有しています。非課税の扱いになりませんか?

私道は原則として課税対象となります。
ただし、次の①~④の全ての条件に該当する場合は、申請により該当部分を翌年度から非課税としています。
①通行制限を全く設けず、不特定多数の通行の用に供されていること。
②私道の両端が直接又は他の私道(非課税の条件を満たすものに限り)を介して公道(国道・県道・市道)に通じていること。
③私道が行き止まりの場合、公道に接していない家屋が4戸以上あること。
④私道の幅員が概ね4m以上あること。
※明石市ホームページから様式(公衆用道路認定申請書)をダウンロードすることができます。

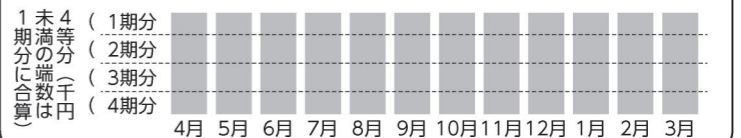
10 売却した後の固定資産税は、誰が納めることとなるのですか?

固定資産税は、地方税法の規定により、毎年1月1日(賦課期日)現在の登記簿(未登記の家屋の場合は家屋補充課税台帳)に所有者として登記(登録)されている人を納税義務者として、その年の4月から始まる年度分の固定資産税の全額を課税する仕組みとなっています。
このため、1月2日以降に所有者となった人はその翌年度分の固定資産税から納税義務者となります。
なお、**売主と買主の間での固定資産税の精算については、当事者間で決めていただくこと**であり、これにより納税義務者が年度途中で変わることはありません。



11 各納期の固定資産税は、何月から何月までの分ですか?

固定資産税は、地方税法及び明石市市税条例の規定に基づき、その年の4月から始まる年度分の全体の税額を5月、7月、12月、翌年2月の4回に等分して納付する仕組みです。
それぞれの期が何月から何月までの分として定められているわけではありません。



12 家屋を取り壊した場合は固定資産税が減額されますか?逆に、新築や増築をした場合は増額されますか?

固定資産税は年度単位で課税する仕組みのため、**家屋を取り壊した場合でも、その年度は減額されません。**逆に、新築や増築をした場合でも、その年度は増額されません。
なお、取り壊した家屋が住宅の場合、土地については住宅用地に対する課税標準の特例が適用されなくなるため、翌年度から税額が上がることがあります。