

Q&A 質問にお答えします。

Q.15 すでに売却した固定資産の納税義務は・・・？

私は、令和7年3月に家屋とその敷地を売却し、名義変更の登記を行いました。その時に令和7年度の固定資産税は、買い主が納めると約束しましたが、私あてに固定資産税納税通知書が送られてきました。なぜですか？

A 固定資産税は、原則としてその年の1月1日現在に不動産登記簿に登録されている所有者に課税されます。したがって、3月に名義変更の登記が行われても、あなたが令和7年度の納税義務者となるため、納税通知書をお送りしています。なお、買い主の方が納められる場合でも、あなたにお送りした納税通知書で納めていただくことになります。

Q.16 住宅を取り壊してコインパーキングにしたら、土地の固定資産税が上がったのですが・・・？

私は、令和6年7月に自宅を取り壊し、その土地を令和6年11月にコインパーキングとして利用し始めました。令和7年度固定資産税・都市計画税納税通知書を見ると、令和6年度に比べ土地の固定資産税および都市計画税が急に高くなっていました。どうしてでしょうか。

A 住宅のある土地については、住宅用地に対する課税標準の特例が適用され、固定資産税および都市計画税が軽減されます。あなたの場合、令和6年度は住宅用地に対する課税標準の特例が適用され、土地の固定資産税および都市計画税が軽減されていましたが、令和7年1月1日時点で住宅がなく、令和7年度はこの特例が適用されなくなったため、土地の税額が高くなったものです。(住宅用地に対する課税標準額の特例については、P43(固定資産税)、P50(都市計画税)をご覧ください。)



Q&A 質問にお答えします。

Q.17 土地の評価額は変わらないのに、どうして固定資産税は上がるのですか？

A 土地の評価額は、原則として3年ごとに評価の見直し(評価替え)を行い、その評価額は3年間据え置かれます。一方、税額については、評価額が上昇しても急激な税負担の増加を避けるため、負担調整措置が取られています。このため、評価額に対して税負担の割合が低い土地については、評価額が変わらなくても、税額はなだらかに上昇することとなります。

※宅地の評価額については、平成6年度から全国一律に地価公示価格の7割をめどに引き上げられました。平成5年度以降の評価額と課税標準額の推移をグラフにすると次のページのようになります。

Q.18 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・・・？

私のマンションは平成5年に建築されたものですが、年々老朽化していくのに、評価額が下がらないのはおかしいのではないのでしょうか？

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とした場合に必要とされる建築費すなわち再建築価格に、家屋の建築後の年数の経過によって通常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、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、前年度の評価額に据え置かれます。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きていることもあって、経年減点補正率を反映させた評価額であっても、以前から据え置かれている評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。(P47をご覧ください。)

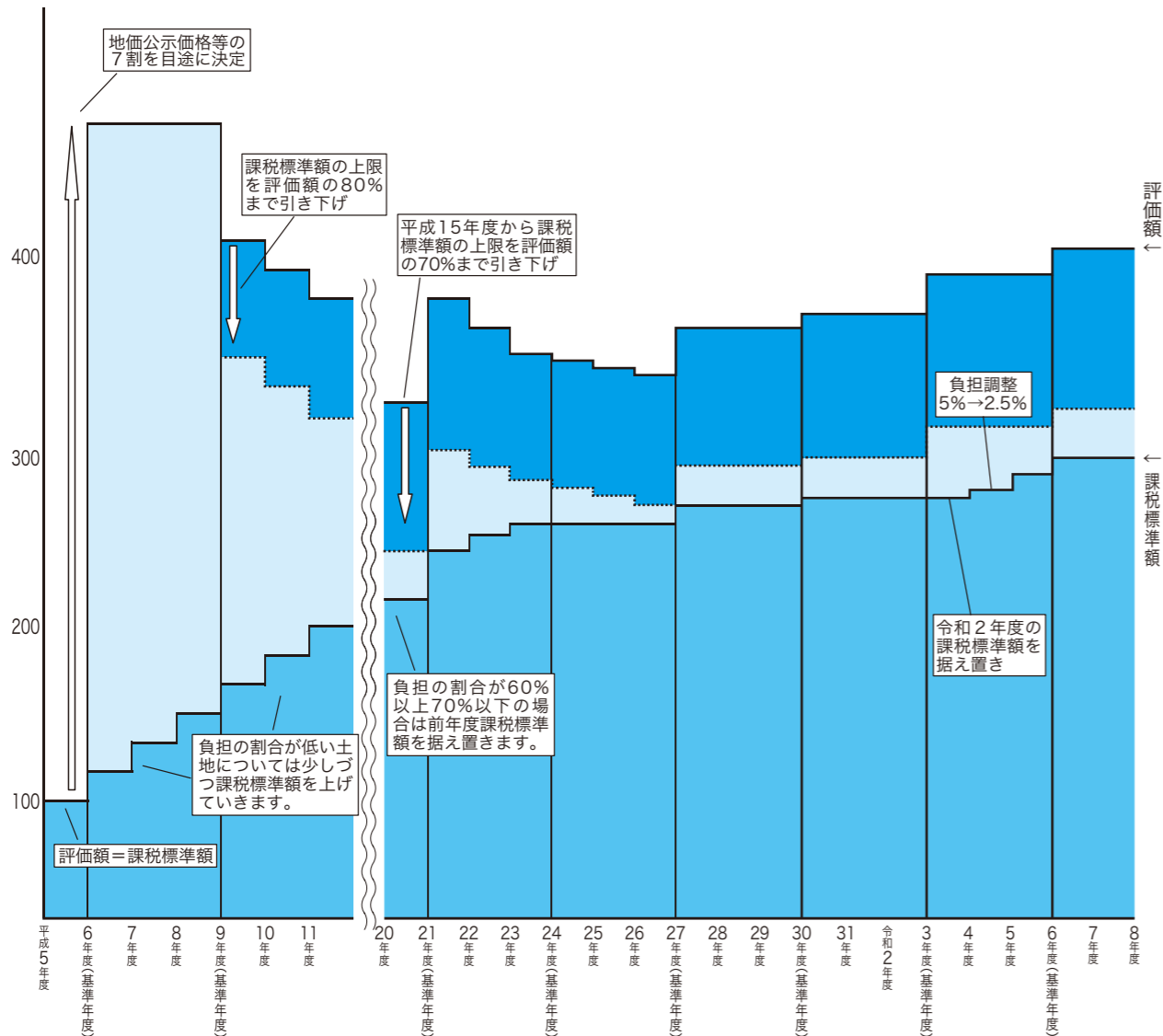


Q&A 質問にお答えします。

Q.19 宅地の評価額と課税標準額はどのように推移していますか？

A ●商業地等の例

※平成5年度の評価額を100とした場合のイメージ図
(平成6年度から地価公示価格等の7割を目途に評価額を決定しています。)



※住宅用地についても、評価額と課税標準額の推移は上記グラフの場合と同様なイメージですが、住宅用地に対する課税標準の特例措置がありますので、課税標準額はさらに低くなります。

Q&A 質問にお答えします。

Q.20 家屋の固定資産税が急に高くなったのですが・・・？

私は、令和3年7月に、自宅(2階建、140㎡)を新築しました。その後、増改築などしていないのに、令和7年度固定資産税・都市計画税納税通知書を見ると、令和6年度に比べ家屋の固定資産税が急に高くなりました。どうしてでしょうか？

A あなたの場合、令和7年度から新築住宅に対する減額措置の適用がなくなったため、令和6年度に比べ家屋の固定資産税が高くなっています。
2階建ての住宅ですから、令和4年度から令和6年度までの3年度間、140㎡のうち120㎡に相当する固定資産税額が2分の1に減額されていたものです。(P47をご覧ください。)

Q.21 償却資産申告書が送られてきたのですが・・・？

昨年、飲食店を開業しましたが、この度、償却資産申告書が送られてきました。私は何を申告したらよいのでしょうか？

A 償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の資産の状況などについて申告しなければなりません。
償却資産とは、個人や法人で商店や工場などを経営している方、または、駐車場やアパートなどを貸し付けている方等が、その事業のために用いることができる構築物・機械・工具・備品等のような固定資産をいい、土地・家屋と同じく固定資産税が課税されます。(営業権・特許権などの無形固定資産や自動車税・軽自動車税の対象となるものは償却資産の課税の対象とはなりません。)
したがって、飲食店の場合には、厨房用品、冷蔵庫、レジスター、テーブル、椅子、壁掛けエアコン、看板などの事業用資産を償却資産として申告していただく必要があります。
また、テナントとして入居している方が、取り付けた建築設備や内装工事なども申告の対象となります。



Q&A 質問にお答えします。

Q.22 固定資産税・都市計画税の税額計算方法は？

私は、200㎡の敷地に一戸建専用住宅（延床面積120㎡）を建てて住んでいます。令和7年度の固定資産税・都市計画税の税額はどのようになるのでしょうか？

A 仮にあなたが所有している土地・家屋の評価額等が次のとおりとします。

- 土地（敷地面積200㎡）
 - 令和7年度評価額 …………… 18,000,000円(90,000円/㎡)
 - 令和6年度固定資産税課税標準額…………… 2,400,000円
 - 令和6年度都市計画税課税標準額…………… 4,800,000円
- 家屋（平成29年建築、木造2階建、延床面積120㎡）
 - 令和7年度評価額…………… 5,340,000円(44,500円/㎡)
 - 令和6年度評価額…………… 5,340,000円(44,500円/㎡)

この場合、令和7年度の税額は以下ようになります。

▼ 固定資産税額

【土地】

$$\text{負担の割合(負担水準)} = \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度評価額} \times \text{住宅用地特例率}} = \frac{2,400,000}{18,000,000 \times 1/6} = 0.8$$

$$\text{令和7年度課税標準額} = \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = \frac{2,400,000}{18,000,000} \times 18,000,000 \times 5\% = 2,550,000$$

【家屋】

$$\text{令和7年度課税標準額} = \frac{\text{令和7年度評価額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = 5,340,000$$

【税額】

$$\text{税額} = \frac{\text{土地課税標準額} + \text{家屋課税標準額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = \frac{2,550,000 + 5,340,000}{18,000,000} \times 18,000,000 \times 1.4\% = 110,400$$

▼ 都市計画税

【土地】

$$\text{負担の割合(負担水準)} = \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度評価額} \times \text{住宅用地特例率}} = \frac{4,800,000}{18,000,000 \times 1/3} = 0.8$$

$$\text{令和7年度課税標準額} = \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = \frac{4,800,000}{18,000,000} \times 18,000,000 \times 5\% = 5,100,000$$

【家屋】

$$\text{令和7年度課税標準額} = \frac{\text{令和7年度評価額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = 5,340,000$$

【税額】

$$\text{税額} = \frac{\text{土地課税標準額} + \text{家屋課税標準額}}{\text{令和7年度評価額}} \times \text{令和7年度評価額} = \frac{5,100,000 + 5,340,000}{18,000,000} \times 18,000,000 \times 0.3\% = 31,300$$

年度 区分		令和6年度		令和7年度	
		固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税
課税標準額	土地	2,400,000円	4,800,000円	2,550,000円	5,100,000円
	家屋	5,340,000円	5,340,000円	5,340,000円	5,340,000円
	合計	7,740,000円	10,140,000円	7,890,000円	10,440,000円
税額 (100円未満は切捨て)		108,300円	30,400円	110,400円	31,300円

※土地・家屋の評価の見直し(評価替え)は3年に1度の基準年度に行います。