

## 令和 8 年度 固定資産税・都市計画税について

### (1) 固定資産税・都市計画税とは

固定資産税は、毎年 1 月 1 日時点で土地、家屋又は償却資産（固定資産）を所有している個人及び法人に対し、その資産価値（評価額）を基に計算された税額を、所在する市町村に納める税です。

都市計画税は、毎年 1 月 1 日時点で市街化区域内に土地又は家屋を所有する個人及び法人が、道路・公園・下水道整備などの都市計画事業の費用に充てるため、固定資産税とあわせて市町村に納める税です。

### (2) 評価額の決め方

課税の基礎となる価格（以下「評価額」という。）は、固定資産評価基準に基づき評価をして決定します。その評価額をもとに課税標準額を算定して、市に備えつける固定資産課税台帳に登録されます。

### (3) 税額の計算方法

#### ①固定資産税

固定資産税課税標準額×税率（1.4%）－軽減税額

#### ②都市計画税

都市計画税課税標準額×税率（0.3%）－軽減税額

### (4) 免税点

市内に同一人（共有の場合は共有形態毎）が所有するそれぞれの固定資産税課税標準額の合計額が、次の金額に満たない場合には、その資産には課税されません。

土地：30 万円

家屋：20万円

償却資産：150万円

## (5) 土地

### ●令和8年度の評価額について

令和8年度の土地の評価額は、令和6年1月1日の価格調査基準日から令和7年7月1日までの下落修正率を反映し評価しています。

### ●各種用語の説明について

**住宅用地** …………… 専ら居住の用に供する家屋の敷地

**小規模住宅用地** …… 住宅用地の内住居1戸について200㎡までの部分

**一般住宅用地** ……… 住宅用地の内住居1戸について200㎡を超える部分

**非住宅用地**…………… 住宅用地以外の土地

**農地**…………… 特定市街化区域内及び市街化調整区域内の田畑

**特定市街化区域農地**… 三大都市圏(大阪・東京・名古屋)の特定市の市街化区域内の農地

**市街化調整区域農地**… 市街化区域農地以外の農地

**生産緑地地区農地** …… 市街化区域農地のうち、生産緑地の指定を受けた農地

### ●固定資産税・都市計画税の負担調整措置について

負担水準 = 令和7年度 課税標準額 ÷ 令和8年度 評価額 (※)

(※) 住宅用地・特定市街化区域農地については、課税標準の特例適用後

○商業地等（住宅用地を除く宅地及び雑種地等非住宅用地）

①負担水準が70%を超える場合は、当該年度の評価額の70%を課税標準額とする。

②負担水準が60%以上70%以下の場合は、前年度課税標準額を据え置く。

③負担水準が 60%未満の場合は、前年度課税標準額に当該年度の評価額の 5 %を加えた額を課税標準額とする。

ただし、当該額が評価額の 60%を上回る場合には 60%の額とし、評価額の 20%を下回る場合には 20%の額とする。

#### ○住宅用地及び特定市街化区域農地

負担水準が 100%未満の場合は、前年度課税標準額に当該年度の評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額（以下「本則課税標準額」という。）の 5 %を加えた額を課税標準額とする。

ただし、当該額が本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額の額とし、本則課税標準額の 20%を下回る場合には 20%の額とする。（なお、住宅用地の据置特例は平成 25 年度までの経過措置が講じられたうえで、平成 26 年度から廃止されました。）

#### ○市街化調整区域及び生産緑地地区の農地

負担水準	負担調整措置
90%以上	前年度課税標準額×1.025
80%以上 90%未満	前年度課税標準額×1.050
70%以上 80%未満	前年度課税標準額×1.075
70%未満	前年度課税標準額×1.100

### ●課税標準額の特例について

#### （住宅用地・特定市街化区域農地に関する課税標準の特例措置）

	小規模住宅用地 (~200㎡)	一般住宅用地	特定市街化区域農地	適用例
固定資産税	1 / 6	1 / 3	1 / 3	1 戸の住宅の敷地が 300 ㎡の土地は 200 ㎡までが小規模住宅用地で、残り 100 ㎡が一般住宅用地
都市計画税	1 / 3	2 / 3	2 / 3	

## (6) 家屋

### ●新築住宅の固定資産税の減額措置について

新築された居住用家屋で一定の要件を満たすものについては、居住部分について 120 ㎡までの固定資産税の 2 分の 1 に相当する額を軽減します。

(減額される期間)

- ア) 一般の住宅 (イ以外の住宅) ……新築後 3 年度分 (認定長期優良住宅は 5 年度分)
- イ) 3 階建以上の中高層耐火住宅等……新築後 5 年度分 (認定長期優良住宅は 7 年度分)

### ●住宅改修に伴う固定資産税の減額措置について

下記の改修工事を行った住宅は、一定の要件を満たす場合、翌年度に限り、固定資産税が減額されます。

(対象となる改修工事)

耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修、マンションの大規模修繕工事

詳細については、以下のページにて紹介しています。

[住宅の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ \(熱損失防止\) 改修および新築住宅に対する固定資産税の減額措置について](#)

[長寿命化に資する大規模修繕工事が行われたマンションに係る固定資産税の減額制度について \(マンション長寿命化促進税制\)](#)

## (7) 償却資産

### ●評価額の求め方

- ア) 前年中に取得したもの

評価額 = 取得価額 × 前年中取得のものの減価残存率

イ) 前年前に取得したもの

評価額 = 前年度評価額 × 前年前取得のものの減価残存率

詳細については、以下のページにて紹介しています。

[R8 償却資産 申告の手引き](#)

## (8) 納付方法

固定資産税・都市計画税を含む市税の納付方法については、以下のページにて紹介しています。

[市税の納付方法【市・府民税・森林環境税（普通徴収）、固定資産税・軽自動車税】](#)

## (9) その他

### ● 課税明細書の様式変更に伴う補足事項について

地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化（税務システム等標準化）に伴い、課税明細書の様式が変更となりました。主な補足事項は次のとおりです。

- ・ 不動産番号は記載されません。
- ・ 非課税の土地でも非課税地積欄（「課税明細書の見方」の土地③）に「0. 00」と記載される場合があります。
- ・ 土地の「前年度課税標準額又は比準課税標準額」欄について、地目を変更した場合などは、前年度に通知した課税標準額と異なることがあります。また、今年度から新たに課税されることとなった土地の前年度課税標準額等については、その土地に類似する土地の前年度課税標準額に比準する額とします。
- ・ 登記されている家屋については、家屋番号欄（「課税明細書の見方」の家屋③）に家屋番号が記載されますが、登記床面積欄（「課税明細書の見方」の家屋④）に「0. 00」と記載される場合があります。

## ● 固定資産を共有で所有されている方について

共有物件の固定資産税・都市計画税は、共有者全員が連帯して納付する義務があります。

## ● 年の途中で固定資産を売買された場合について

固定資産税・都市計画税の賦課期日は1月1日です。売買等で令和8年1月2日以降に登記簿上の所有者が変わっても、令和8年度の納税義務者は変わりませんので、ご注意ください。

## ● 納税通知書の住所表示について

納税通知書は、住所変更（例えば、市町村合併に伴う住所変更など）を反映できない場合があります。本納税通知書の住所と現住所が異なる場合、お手数でございますが、ご連絡いただきますようお願いいたします。

## ● 減免について

不慮の災害等により、生活が困窮し、税金の納付が著しく困難になった場合には、減免を受けることができる場合もありますので、総務部課税課土地担当・家屋担当へお問い合わせください。

## ● 納税相談について

病気や災害、失業などやむを得ない理由で納付できない人のため、納税相談を行っております。理由により税金を免除する方法や分割納付、ある一定期間納税を猶予する方法などがありますので、総務部収納債権管理課へご相談ください。