

令和7年度固定資産税について

〈固定資産税の算出方法〉

固定資産税とは

毎年1月1日に土地・家屋・償却資産(これらを「固定資産」といいます。)を所有している方に、その資産価値に応じて負担していただく税金です。

固定資産税税額の計算式

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

固定資産税の算出方法

土地	<p>原則、評価額が課税標準額になります。ただし、住宅用地特例や負担調整措置(※)に該当する場合は、決められた計算方法により課税標準額を算出します。</p> <p>※負担調整措置 土地に係る固定資産税の評価額が急激に上昇しても税負担が緩やかになるように課税標準額を徐々に是正する措置。地価が下落しても税負担が上昇する土地は、現在の課税標準額が本来の課税標準額よりも低いため、本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。 ○地目変更等により、前年度と土地の状況が異なるときは、税額が上昇する場合があります。</p>			<p>《固定資産の評価替え》 土地と家屋は、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。</p> <p>この価格は原則3年間据え置かれます。(土地の地目変更や家屋の増築などを除く) なお、土地の価格については、地価の下落があった場合、各年度において価格の修正を行います。</p>						
	宅地の課税標準額の算出	<table border="1"> <tr> <td>非住宅用地</td> <td>令和7年度評価額×70%</td> <td rowspan="2">それぞれの評価額と前年度の課税標準額の割合に応じて負担を調整します。</td> </tr> <tr> <td>住宅用地</td> <td>令和7年度評価額×特例率</td> </tr> </table>	非住宅用地		令和7年度評価額×70%	それぞれの評価額と前年度の課税標準額の割合に応じて負担を調整します。	住宅用地	令和7年度評価額×特例率		
	非住宅用地	令和7年度評価額×70%	それぞれの評価額と前年度の課税標準額の割合に応じて負担を調整します。							
	住宅用地	令和7年度評価額×特例率								
住宅用地の課税標準額の特例率	<p>●住宅用地の対象 家屋の床面積の10倍までにあたる面積。併用住宅はその面積に居住部分の割合により住宅用地の率を乗じて得た面積。</p> <table border="1"> <tr> <td>小規模</td> <td>住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡まで</td> <td>1/6</td> </tr> <tr> <td>一般</td> <td>住宅用地のうち小規模住宅用地以外</td> <td>1/3</td> </tr> </table>	小規模	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡まで	1/6	一般	住宅用地のうち小規模住宅用地以外	1/3	特例率		
小規模	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡まで	1/6								
一般	住宅用地のうち小規模住宅用地以外	1/3								
家屋	<p>原則、評価額が課税標準額になります。評価額は「固定資産評価基準」に基づき「再建築価格」をもとに算出します。</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>評価額 ※</p> </div> <div style="margin: 0 10px;">=</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>再建築価格 評価対象家屋と全く同じ家屋をその場所に新築するものとした場合の建築費</p> </div> <div style="margin: 0 10px;">×</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;"> <p>経年減点補正率 家屋の建築後の年数経過により生じる損耗の状況による減価率</p> </div> </div> <p>※物価の変動等により評価替え前の価格を超える場合は評価替え前の価格に据え置かれます。</p> <p>●新築住宅の減額措置 新築の住宅やマンション・アパートなど住居用家屋のうち、下表については住宅部分の固定資産税が2分の1に減額されます。(1戸あたり120㎡まで) 【減額措置の期間】固定資産税が新たに課される年度から3年間(中高層耐火住宅:5年間) 長期優良住宅:上記からさらに2年間</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住割合</td> <td>専用住宅や居住部分の割合が2分の1以上の併用住宅</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>居住部分の床面積が50㎡(1戸建て以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下</td> </tr> </tbody> </table>			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	床面積	居住部分の床面積が50㎡(1戸建て以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下	<p>令和6年度に評価替えを行ったため、令和7年度は価格が据え置き的一年になります。</p> <p>※償却資産は、申告に基づき毎年評価し、その価格を固定資産課税台帳に登録します。 計算方法は、該当する方に12月にお送りする「償却資産申告の手引き」をご覧ください。</p>
	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								
	床面積	居住部分の床面積が50㎡(1戸建て以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下								
償却資産	<p>毎年1月1日に償却資産(※)を所有する事業者(法人・個人)の方は申告が必要です。 該当する方で申告書が届いていない方には様式一式を送付しますので、税務会計課に必ずご連絡ください。 ※償却資産の対象:構築物、建物附属設備、機械、装置、船舶、車両、運搬具、工具、器具、備品など</p>									

〈実地調査等に係るご協力のお願い〉

●固定資産の評価・課税を適正に行うため、町職員が実地調査に伺う場合がありますので、ご協力をお願いします。

土地	分筆・合筆・利用状況の変更などがあった場合
家屋	新築・増築・改築・用途変更・滅失などがあった場合
償却資産	申告内容の確認などが必要な場合

●三春町外に居住され、三春町内に土地・家屋・償却資産を所有している方が、転居・死亡された場合は三春町役場税務会計課までお知らせ下さい。

※裏面もご覧ください。

固定資産税に関するQ&A

◆ 土地の固定資産税が毎年上がっているのはなぜ？

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、毎年税額が上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一挙に増加することになります。急激な税負担の増加を緩和するため、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。

◆ 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. 家屋の評価額は、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るしくみとなっています。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、このしくみにより評価額が据え置かれてきていることもあって、経年減点補正率を加味した評価額であっても、以前から据え置かれていた評価額を下回るまではいたらず、評価額が下がらないということがあります。

◆ 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3年5月に住宅を新築しましたが、令和7年度分から固定資産税が急に高くなりました。どうしてですか？

A. 新築の住宅に対しては、一定の要件を満たす場合には、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅等については5年度分）に限り、税額が2分の1に減額されます。あなたの場合は、令和4・5・6年度については税額が2分の1に減額されており、この減額適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻ったためです。なお、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、上記からさらに2年度分軽減が延長されます。

◆ 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6年11月に自己所有地売買契約を締結し、令和7年2月には買主への所有権移転登記を済ませました。令和7年度の固定資産税は誰に課税されますか？

A. 令和7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7年度の固定資産税はあなたに課税されます。

◆ 固定資産の所有者が亡くなった後の手続きは？

Q. 亡くなった父名義の土地や住宅があります。土地・家屋の所有者が亡くなった場合には手続きが必要ですか？

A. 土地や家屋を所有している方がお亡くなりになり、それらの固定資産を所有することとなった方（相続人代表者）は、亡くなった方（被相続人）の死亡日から3か月以内に「相続人代表者届出書」を税務会計課に提出してください。相続登記がされるまでの間は、この届出書に基づいて固定資産税に関する納税通知書等を、届出いただいた方に送付します。なお、三春町内在住の方が亡くなられた場合には、このご家族の方に届出のご案内を送付しますので、必要事項を記入のうえ返送してください。なお、相続登記の義務化により、土地家屋を相続で取得したことを知った日から3年以内に、法務局において相続登記の手続きが必要になります。

◆ 亡くなった人の名義や土地・家屋の税金はどうなりますか？

Q. 私の父は、昨年11月に亡くなりましたが、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、相続登記の手続きが必要になりますが、固定資産税は賦課期日（1月1日）においてその資産を所有している方に納めていただくこととなります。したがって、あなたの場合、相続登記がされるまでの間は、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となります。ただし、納税通知書等は「相続人代表者届出書」で相続人の代表者として届出があった方あてに送付します。

※お送りした納税通知書の内容をご確認いただき、以下に該当する場合は税務会計課までご連絡ください。

- ・知らない土地や家屋、昨年中に売却（登記まで）した土地や家屋、解体等により現存しない家屋がある。
- ・所有している土地、家屋が記載されていない。（課税標準額合計が土地30万円未満、家屋20万円未満の場合を除く）
- ・事業用だった家屋の用途を住宅の附属屋（物置）に変更している、または住宅の用途を事業用家屋に変更している。
- ・土地の地目の現況が変わっているので固定資産税の地目も変更したい。（地目変更の登記が必要な場合があります）

問合せ 〒963-7796 福島県田村郡三春町字大町 1-2
三春町役場 税務会計課
電話 0247-62-8127 FAX0247-62-5155
メール zeimu@town.miharu.fukushima.jp