第５章　固定資産税・都市計画税

１　固定資産税とは？

詳しくはこちらへ

固定資産税は、毎年１月１日（賦課期日）現在に市内に所在する固定資産の所有者に対し、各資産の価値に応じて課税する普通税です。

課税の対象となる資産

土　　地―宅地、田及び畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地

家　　屋―住家、店舗、工場、倉庫、その他の建物

償却資産―土地及び家屋以外の資産で、法人や個人が事業のために用いている構築物、機械、備品などの有形の減価償却資産

納める人（納税義務者）

固定資産税を納めていただく人は、原則として固定資産の所有者です。

① **土地・家屋**

不動産登記簿（土地・家屋）又は土地・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。ただし、その人が１月１日（賦課期日）前に死亡している場合などには、賦課期日現在の土地又は家屋を現に所有している人。

② **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。

固定資産の価格（評価額）

土地・家屋の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて行われ、市長がその価格を決定します。決定後は固定資産課税台帳に登録します。

償却資産については、基本的に所有者からの申告内容に基づいて毎年評価をし、その価格を固定資産課税台帳に登録します。

税額の計算方法

課税標準額×税率（1.4%）

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。税額は課税標準額に税率を乗じて決定します。ただし、土地については、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などが適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

免税点

同一人が市内に所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額の合計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

税額などの通知

4 月に市役所が送付する固定資産税・都市計画税の納税通知書により納税者に対し税額などが通知されます。納期は年 4 回に分かれています。また、納税通知書と併せて、土地・家屋の課税内容の詳細がわかる課税明細書も同封しています。

納付方法については P45 を参照してください。

価格に不服がある場合

固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合には、納税通知書を受けた日の翌日から起算して 3 か月以内に文書をもって固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出をすることができます。

2　土地に対する課税

詳しくはこちらへ

評価のしくみ

総務大臣が定めた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をします。

① 地目

その利用状況に基づいて地目別（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地）に評価します。固定資産税の地目は、登記簿上の地目にかかわりなく、その年の１月１日の現況地目によります。

② 地積

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）

状況が類似する地域ごとに、その主要な街路に接した標準的な宅地を選定し、地価公示価格及び不動産鑑定士の鑑定により求められた鑑定評価価格を活用し、これらの価格の７割を目途として求められた適正な時価を基礎として、それぞれの土地の状況により、固定資産評価基準等に定められた所要の補正等を行い価格を求めます。

④ 土地の評価替え

地価公示価格や相続税評価額などは毎年見直されますが、固定資産税の土地の評価は、対象が膨大な量であることや、徴税コストを最小限に抑える必要性があることなどから、３年に一度見直しをすることになっています。（地価が下落している場合に価格の下落修正ができる特別措置があります。）

⑤ 路線価等の公開

平成９年度（1997 年度）の評価替えから、納税者の皆様に土地の評価についてご理解いただくために、評価額の基礎となる路線価などを資産税課にて公開しています。

※インターネットにおいても「全国地価マップ」で見ることができます。

一般財団法人資産評価システム研究センター｜全国地価マップ

（https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216）

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、税負担の軽減を図るために課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地は、適用する面積の広さによって「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けられます。

【住宅用地の範囲と特例の内容】

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地の用に供されている土地の面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。ただし、その面積は、家屋の床面積の 10 倍までが限度です。これを超える部分の土地については、住宅用地の特例は適用されません。

	家　　屋	居住部分の割合	住宅用地の率
(イ)	専用住宅	全部	1.0
(ロ)	(ハ) 以外の併用住宅	1/4 以上 1/2 未満	0.5
		1/2 以上	1.0
(ハ)	地上 5 階建以上の耐火建築物である併用住宅	1/4 以上 1/2 未満	0.5
		1/2 以上 3/4 未満	0.75
		3/4 以上	1.0

※「専用住宅」とは、もっぱら人の居住の用に供する家屋をいいます。

※「併用住宅」とは一棟の建物について居住部分の他、店舗・事務所などが併設されている家屋をいいます。

区　分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額	
			固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	一戸建住宅やアパート等の敷地	200 ㎡以下の部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一　般住宅用地		200 ㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

※共同住宅の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地になります。

土地の一部を公衆用道路として使用されている方へ

土地の一部が道路として使用されている場合、道路部分は非課税になる場合があります。次の要件に該当する道路は非課税となります。

①公道から公道へ通り抜けができる。

②袋地（行止まり）道路で２棟以上の家屋が沿接し使用している場合

ただし、①・②であっても次の場合は非課税に該当しません。

・車止め、ポールなどを設置している場合

・道路の一部を駐車場や駐輪場として使用している場合

・特定の関係者以外の通行を禁止している場合

・私道部分が明確に区分できない場合

・敷地、団地内通路

非課税の適用を受ける場合は「公衆用道路認定申請書」に「測量図」・「求積図」などを添付し、申請してください。現地調査を行い、利用状況を確認のうえ道路部分の非課税認定を行います。

申請書は市のホームページからもダウンロードできます。

船橋市｜公衆用道路認定申請

(https://www.city.funabashi.lg.jp/kurashi/zei/003/03/p000836.html)

3　家屋に対する課税

詳しくはこちらへ

評価のしくみ

現地調査や資料借用にご協力いただき、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて評価をします。

① 新築家屋の評価

評価額＝再建築価格×経年減点補正率（「評価額＝課税標準額」が原則となります。）

評価対象家屋と同一のものを評価時点に再建築すると仮定した場合に必要になる建築費（再建築価格）に、年数経過による減点補正率（経年減点補正率）を乗じて評価額を算出します。

② 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

家屋の評価額は3年毎の基準年度に見直しを行います。

（直近の基準年度は令和6年度（2024年度）、次回は令和9年度（2027年度））

建築物価の変動を反映した補正率（再建築費評点補正率）と、経年減点補正率の変動を考慮して評価額を再計算します。再計算後の評価額が再計算前の評価額を上回る場合は、再計算前の評価額に据え置かれます。

住宅に対する減額措置

●新築住宅に対する減額措置

新築された住宅が一定の条件を満たす場合には、新築後3年度分（地上3階以上の中高層耐火住宅などは5年度分）に限り、居住用部分（120㎡までの部分）にかかる固定資産税額の1／2を減額します。（都市計画税への適用はありません。）

＜代表的な要件＞

① 床面積が50㎡（一戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下であること（マンションの廊下などの共有部分の面積は按分して各戸の専有面積に加算します。）

② 居住用部分が占める割合が1／2以上であること

●認定長期優良住宅の減額措置

一般の新築住宅の減額より期間が長く、新築後5年度分（地上3階建以上の中高層耐火住宅などは7年度分）の固定資産税（120㎡までの部分）の1／2を減額します。（都市計画税への適用はありません。）

●住宅の耐震改修に伴う減額措置

昭和57年（1982年）1月1日以前から所在する住宅のうち、平成25年（2013年）1月1日から令和8年（2026年）3月31日までの間に、工事費50万円超の耐震改修を行った場合、改修住宅に係る翌年度分の固定資産税（120㎡分までを限度）の1／2を減額します。（都市計画税への適用はありません。）

●住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

新築された日から10年以上経過した住宅で、平成28年（2016年）4月1日から令和8年（2026年）3月31日までの間に、要件を満たすバリアフリー改修を行った場合、改修住宅に係る翌年度分の固定資産税（100㎡分までを限度）の1／3を減額します。（都市計画税への適用はありません。）

●住宅の省エネ改修に伴う減額措置

平成26年（2014年）4月1日以前に建築（賃貸住宅を除く）された住宅で、令和4年（2022年）4月1日から令和8年（2026年）3月31日までの間に、要件を満たす省エネ改修工事を行った場合、改修住宅に係る翌年度分の固定資産税（120㎡分までを限度）の1／3を減額します。（都市計画税への適用はありません。）

4　償却資産に対する課税

詳しくはこちらへ

償却資産とは？

「償却資産」とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入される固定資産のことです。

具体的には、会社や個人で商店や工場などを経営されている方や、駐車場やアパートなどを貸し付けている方が、その事業のために用いることができる構築物・機械・器具・備品などです。

償却資産の申告

償却資産には土地・家屋のような登記制度がなく、納税義務者や所有されている資産の把握が困難なため、毎年１月１日（賦課期日）現在に所有している資産について、所有者から１月 31 日までに申告していただくことになっています。

税務調査

船橋市では、申告内容の照合・確認を行うため、固定資産台帳など関係書類の提供依頼や訪問による質問や現物確認など税務調査を進めております。適正な課税に向けた各種調査にご理解ご協力をお願いいたします。

評価額について

固定資産評価基準に基づき、個々の資産の取得価額を基礎として、その耐用年数と取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価します。

５　都市計画税とは？

詳しくはこちらへ

都市計画税は、都市計画事業（下水道・道路などを整備する事業）又は土地区画整理事業に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

課税の対象となる資産

都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋です。

納める人（納税義務者）

当該土地又は家屋の所有者です。

税額の計算方法

課税標準額×税率（0.3%）

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。税額は課税標準額に税率を乗じて決定します。ただし、土地については、固定資産税と同様に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などが適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

免税点

固定資産税が免税点未満の場合は、都市計画税も課税されません。

税額などの通知

固定資産税と併せて通知されます。

納付方法については P45 を参照してください。

６　固定資産税・都市計画税Ｑ＆Ａ

家屋の固定資産税が急に高くなったのはなぜですか？

Ｑ　私は、令和３年（2021 年）９月に木造２階建 100 ㎡の住宅を新築しましたが、令和７年度（2025 年度）分から税額が高くなっています。なぜでしょうか。

Ａ　木造 2 階建住宅を新築した場合は、固定資産税の減額措置が設けられており、その住宅が一定の要件に当てはまるときは、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年度分に限り、120 ㎡を限度として税額が 1／2 に減額されます。あなたの場合は、令和４年・令和５年・令和６年度（2022 年、2023 年、2024 年度）分については税額が減額されていましたが、令和７年度（2025 年度）より減額措置の適用がなくなったためです。

なお、新築された地上３階建以上の中高層耐火住宅などについても一定の要件に当てはまるときは、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から５年度分に限り、税額が 1／2 に減額されます。

固定資産税と一緒に納めていただく都市計画税についてはこのような減額措置はありません。

年の途中で土地・家屋の売買があった場合も納税の義務はありますか？

Ｑ　私は、令和６年（2024 年）12 月に土地・家屋を売り、令和７年（2025 年）２月に所有権移転登記を済ませたが、４月初旬に市役所から固定資産税・都市計画税の納税通知書が私あてに送られてきました。昨年、人手に渡っている土地・家屋なので、私には納税の義務はないのでは？

Ａ　地方税法の規定により、賦課期日（毎年１月１日）現在、登記簿に所有者として登記されている人に当該年度分の固定資産税・都市計画税を課税することになっています。

従いましてご質問の場合は、令和７年（2025 年）１月１日現在で登記簿には、あなたの名義で登記されていますので、すでに売却済の土地・家屋であっても、令和７年

度（2025 年度）分の固定資産税・都市計画税はあなたに課税されます。

なお、賦課期日後に、売買による所有権移転登記が行われた場合には、税額の一部を買主で負担することが行われている場合もあるようですが、その負担については、売買の契約をされるときに売主と買主との話し合いによって決められたものであり、納税義務は１月１日の所有者に生じます。

隣接する同じ面積の土地なのに税額が違うのはなぜですか？

Q　昨年、将来住宅を建てるため 100 ㎡の土地を購入しましたが、市から送付された納税通知書を見ると、住宅が建っている同じ面積の隣の土地より税額が高いのはなぜですか？

A　土地の固定資産税については、住宅用地の特例措置があります。この住宅用地とは、その年の１月１日現在居住用の家屋が建っている土地をいい、その面積が 200 ㎡までの土地は小規模住宅用地として課税標準額が評価額の 1／6 に、都市計画税は評価額の 1／3 になります。あなたの税額が高かったのは、住宅が建っていないため、この特例の対象とならなかったことによるものです。

償却資産の申告書が届きました、申告をする必要はありますか？

Q　市内でアパートを経営しており、毎年税務署に確定申告しています。また土地・家屋の固定資産税は毎年納めています。それなのに市へ償却資産の申告をしなければならないのですか？

A　アパート経営などの事業をされている方は確定申告とは別に、お持ちの事業用資産の所有状況について、市へ申告が必要となります。また、償却資産は外構工事や屋外給排水などの設備が課税対象となるため、土地・家屋とは別に課税となります。具体的な申告対象資産については、お手持ちの工事見積書、固定資産台帳や確定申告の減価償却費計算欄をご覧になりながら、市のホームページなどに掲載されています償却資産の例でご確認ください。