

令和7年度版

市税のしおり

～固定資産税について～



資産税課

目 次

固定資産税	1
土地	3
家屋	9
償却資産	13
都市計画税	14
特別土地保有税	14
Q & A	15
不服申立て	20
市税に関する証明と閲覧	21
市税等に関するお問い合わせ	22

Q & A 目次

Q1.	固定資産の評価替えとは？	15
Q2.	土地はどのようにして 評価されるの？	15
Q3.	宅地の評価に地価公示価格等を 活用している理由は？	15
Q4.	住宅建て替え中の 土地について、税額はどうなるの？	16
Q5.	住宅を取り壊したら 固定資産税が上がったのは？	16
Q6.	安く建てた家なのに なぜ評価額が高いの？	16
Q7.	家屋の評価額が 年々下がらないのですが？	17
Q8.	家屋の税額が急に上がったのは？	17
Q9.	分譲マンションの固定資産税は？	17
Q10.	家具や家電製品にも 固定資産税がかかるの？	17
Q11.	年の途中で土地・家屋の売買が あった場合の納税義務者は？	18
Q12.	納税義務者が死亡したときは？	18
Q13.	固定資産課税台帳の縦覧・閲覧とは？	18
Q14.	固定資産の価格に疑問がある場合は？	19
Q15.	納税通知書の内容に 疑問がある場合は？	19
Q16.	土地や建物には どんな税金がかかるの？	19

固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）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。

■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、1月1日現在に、枚方市内に土地、家屋、償却資産を所有している人で、具体的には次のとおりです。

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

したがって、売買などで実際の所有者が変わっても、登記簿などの名義変更手続きが1月1日現在完了していなければ、そのまま旧所有者が納税義務者になります。

ただし、所有者として登記（登録）されている人が1月1日以前に死亡している場合等には、1月1日現在で、その土地、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。

※P. 18 参考Q & A Q11.「年の途中で土地・家屋の売買があった場合の納税義務者は？」
Q12.「納税義務者が死亡したときは？」

■税額算定のあらまし

固定資産税は、次のような手順で税額が決定され、納税者に通知されます。

①	固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格を基に課税標準額を算定します。
②	課税標準額 × 税率 = 税額 となります。
③	税額等を記載した納税通知書を納税者あてに送付します。

詳しくは次ページを参照してください。

①固定資産を評価し、その価格等を決定します。

固定資産税の土地と家屋の評価額は3年に一度評価替えが行われます。

土地・家屋は3年に一度の基準年度に総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき評価替えが行われ価格が決定されます。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。

価格の据置措置	<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、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え置きます。（令和7年度は第二年度です。）しかし、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、新たに評価を行い、価格を決定します。</p> <p>令和7年度、令和8年度の価格の修正</p> <p>土地の価格は、上記のように基準年度の価格を3年間据え置くことが原則ですが、令和7年度、令和8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はないときは、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ます。これに基づき、毎年評価し、その価格を決定します。
土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧	固定資産課税台帳に登録されている価格等の事項は、固定資産税の課税の基礎となるため、通常4月1日から最初の納期限の日までの間、固定資産課税台帳を基に作成される土地価格等縦覧帳簿（所在、地番、現況地目、地積、価格が記載されています。）、家屋価格等縦覧帳簿（所在、家屋番号、種類、構造、床面積、建築年、価格が記載されています。）の縦覧により、土地又は家屋の納税者の方等に枚方市内の土地又は家屋の価格をご覧いただけます。 ※P. 18 参考Q & A Q13. 「固定資産課税台帳の縦覧・閲覧とは？」

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。しかし、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について税負担の調整措置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。 ※ 住宅用地に対する課税標準の特例についてはP. 4を、宅地の税負担の調整措置についてはP. 5を参照してください。
免税点	市内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額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。
税率	固定資産税の税率は、市町村の条例で定めることとされています。 枚方市は1.4%（標準税率）です。

③税額等を記載した納税通知書を納税者あてに送付します。

納税の仕組み	固定資産税は、市から送付する納税通知書によって通知し、通常年4回（5月、7月、9月、11月）に分けて納めていただくことになります。
納税通知書	納税通知書には、課税標準額、税率、税額、納期、各納期における納付額、納付の場所のほか、納期限までに税金を納付しなかった場合の措置や、納税通知書の内容に不服がある場合の申出の方法などが記載されています。 また、共有で所有されている固定資産（土地・家屋）については、その税額などを記載した課税通知書を共有者全員に通知しています。
減免	生活のため公私の扶助を受けている人が所有し、使用する固定資産、災害などにより被害を受けた固定資産、その他法令に定める事由がある場合には、申請に基づき固定資産税・都市計画税の一部または全部が免除されます。詳しくは、資産税課までお問合せください。

土 地

■評価の仕組み

固定資産評価基準によって、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評価方法で評価することとされています。

●地積

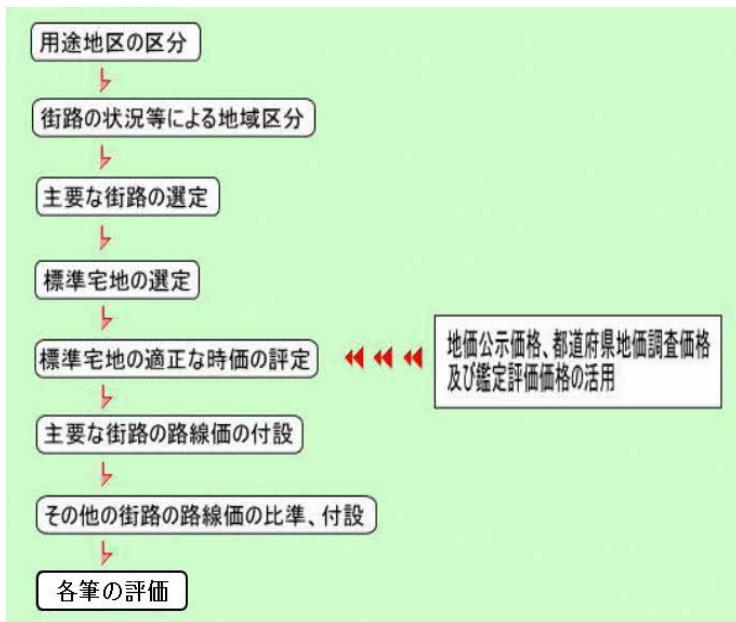
地積の認定は、原則として登記簿に登記されている地積によります。

●地目

評価基準では、土地を田、畠、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地の9種類に分類しています。地目の認定については、登記簿上の地目にかかわりなく、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。

■地目別の評価方法

宅地の評価方法



平成6年度の評価替えから、宅地の評価は、地価公示価格の7割を目途に均衡化・適正化を図っています。

・標準宅地について

標準宅地とは、市町村内の状況の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いいます。

・路線価について

路線価とは、市街地などにおいて街路に付けられた価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1m²当たりの価格をいいます。

主要な街路の路線価は、この標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格を基にして求められ、その他の街路については、この主要な街路の路線価を基にして道路の幅員や公共施設からの距離等に応じて求められます。

宅地の価額（評価額）は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状など）に応じて求められます。

農地、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に状況が類似する地区ごとに標準地を選定し、その標準地の適正な時価に比準して評価します。ただし、市街化区域農地や農地の転用許可を受けた農地等については、状況が類似する付近の宅地等の価額を基準として求めた価額から造成費に相当する額を控除した価額によって評価します。



牧場、原野、雑種地等の評価方法

宅地、農地、山林の場合と同様に、牧場等の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価格を求める方法や、付近の土地の価額に比準してその価格を求める方法により評価します。

■住宅用地に対する課税標準の特例

土地のうち住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、その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て次のような特例措置が適用されます。

ただし、平成28年度から、1月1日現在において「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく除去等の勧告を受けた「特定空家等」の敷地の用に供する土地については、住宅用地特例の対象から除外することとされています。

●小規模住宅用地

- ・200m²以下の住宅用地（200m²を超える場合は住宅1戸あたり200m²までの部分）を小規模住宅用地といいます。
- ・小規模住宅用地の課税標準額については、価格の6分の1の額とする特例措置があります。

●一般住宅用地

- ・小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。例えば、400m²の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200m²分が小規模住宅用地で、残りの200m²分が一般住宅用地となります。
- ・一般住宅用地の課税標準額については、価格の3分の1の額とする特例措置があります。

●住宅用地の範囲

- ・住宅用地には、次の二つがあります。
 - (1) 専用住宅（専ら人の居住の用に供されている家屋）の敷地の用に供されている土地
 - ・・・その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）
 - (2) 併用住宅（一部を人の居住の用に供されている家屋）の敷地の用に供されている土地
 - ・・・その土地の面積（家屋の床面積の10倍まで）に一定の率（下表）を乗じて得た面積に相当する土地

家屋		居住部分の割合	率
イ	口に掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ロ	地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、1月1日現在において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認められる土地については、所有者の申請に基づき住宅用地の特例の対象として取り扱うこととなります。

また、住宅が災害により滅失した場合についても一定の要件を満たすと認められる土地は、2年間に限り、住宅用地の特例の対象として取り扱われます。

■宅地の税負担の調整措置

平成9年度の評価替え以降、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（今年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引下げ又は据え置き、負担水準の低い土地は、なだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

●負担水準とは

個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

負担水準 = 前年度課税標準額 ÷ 今年度の評価額（×住宅用地特例率（1／6又は1／3※））

※ 小規模住宅用地及び一般住宅用地については、評価額に住宅用地の特例率（小規模住宅用地…1／6、一般住宅用地…1／3）を乗じます。

（地価公示価格×7割）
固定資産税価格（評価額）

商業地等の宅地		小規模住宅用地	
100%	70%に引下げ		
70%	税負担据置		特例(1／6)
60%	[前年度課税標準額 + 価格 × 5% (A)]が価格 × 60% を上回る場合は60%		
20%	(A)が価格 × 20% を下回る場合は価格 × 20%	100%	本来の課税標準額[B] 以下のいずれか低い額 ①本来の課税標準額[B] ②前年度課税標準額 + [B] × 5%
0%		20%	上記②の額が[B] × 20% を下回る場合は[B] × 20%

■宅地の税額の求め方

●商業地等の宅地 ※1

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(価格 × 0.7)

※1 「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち評価がその土地と状況が類似している宅地の価格に比準して決定される土地（「宅地比準土地」といいます。）のことをいいます。

ただし、今年度の価格（A）の70%と比べて前年度の課税標準額が以下の場合の土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

(ア) 前年度課税標準額が（A）の60%以上70%以下の場合

→前年度課税標準額を据え置きます。

(イ) 前年度課税標準額が今年度の価格の60%未満の場合

→前年度課税標準額 + (A) × 5%

(ただし、上記（イ）により計算した額が、（A）の60%を上回る場合は（A）の60%、（A）の20%を下回る場合は（A）の20%が今年度の課税標準額となります。)

(ウ) 前年度課税標準額が（A）の70%を超える場合は（A）の70%

●住宅用地

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(価格 × 1/6 又は 1/3 ※2)

※2 200m²以下の小規模住宅用地は1/6、200m²を超える一般住宅用地は1/3となります。

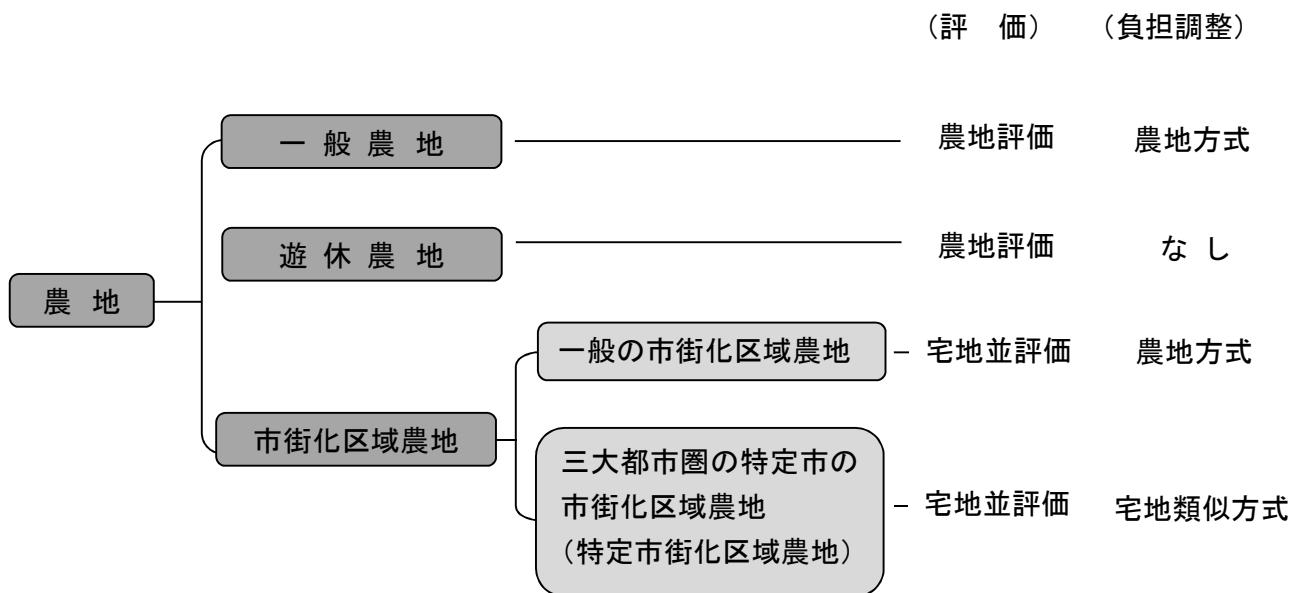
ただし、今年度の価格に1/6又は1/3を乗じた額（B）が以下の額を超える場合には、以下の額が今年度の課税標準額となります。

→前年度課税標準額 + (B) × 5%

(ただし、上記により計算した額が、(B) × 20%を下回る場合には、(B) × 20%が今年度の課税標準額となります。)

■農地に対する課税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置など）について、宅地等とは異なる仕組みが採られています。



●一般農地

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたもので、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

負担水準	負担調整率
0.9 ~	1.025
0.8 ~ 0.9	1.05
0.7 ~ 0.8	1.075
~ 0.7	1.10

●市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域内の農地で、生産緑地地区の指定を受けたものなどを除いたものです。

したがって、市街化区域内にある農地であっても、生産緑地地区の指定を受けた農地であれば、一般農地と同様の評価課税となります。



・一般の市街化区域農地

一般的の市街化区域農地は一般農地と評価の方法は異なり、評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となります。ただし、税負担の調整措置については一般農地と同様となります。

・三大都市圏の特定市の市街化区域農地

三大都市圏の特定市※にある市街化区域農地（特定市街化区域農地）は、原則として評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となります。特定市街化区域農地の具体的な税額の求め方は、下表のとおりとなります。

※ 「三大都市圏の特定市」とは、東京都の特別区、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）にある政令指定都市及び既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市をいい、枚方市もこれに該当します。

特定市街化区域農地の税額の求め方

① 課税標準額 × 税率 = 税額
(価格 × 1/3 (C))

② ただし、(C)が以下の額を超える場合には、以下の額が今年度の課税標準額となります。
→前年度課税標準額 + (C) × 5%
(ただし、上記により計算した額が、(C) × 20%を下回る場合には、(C) × 20%が今年度の課税標準額となります。)

また、新たに特定市街化区域農地となり、課税の適正化措置の対象となったものについては、③の式により算出した額が上記①、②の額を下回る場合は、以下の額が今年度の課税標準額となります。

③ 課税標準額 × 税率 = 税額
(価格 × 1/3 × 次の表に掲げる率)

年度	初年度	2年度目	3年度目	4年度目
率	0.2	0.4	0.6	0.8

■宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目（以下にある宅地並み評価のものを除きます。）については、次の①又は②のうちいずれか少ない額になります。

① 今年度の価格（本来の課税標準額（D）） × 税率 = 税額
② (前年度の課税標準額 + (D) × 5%) × 税率 = 税額

ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般の山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められるもの（これを「介在山林」といいます。）については、当該山林の付近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求めます。

この介在山林のうち宅地並み評価の土地及びその他の地目のうち宅地並み評価の土地については、商業地等の宅地と同様の税負担の調整措置が適用されます。



家 屋

■評価の仕組み

家屋の評価は、固定資産評価基準により、再建築価格を基準とする方法で評価することとされています。

●新築家屋の評価

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

再建築価格 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です。

経年減点補正率 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表したものです。

●新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

在来分家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えが行われます。

（令和7年度は第二年度です。）

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{基準年度の前年度の再建築価格}} \times \boxed{\text{再建築費評点補正率}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

※ 上記計算式により算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、引き上げられることなく、前年度の評価額に据え置かれます。なお、増築等があった家屋についてはこの限りではありません。

※ 再建築費評点補正率とは、前回の評価替えから3年間の建築物価の変動を反映した率です。

令和6年度の評価替えにおける再建築費評点補正率は、木造家屋は1.11、非木造家屋は1.07です。

■住宅に対する主な固定資産税の減額措置

住宅に対する固定資産税については、法令に基づき次のような減額措置を受けることができます。

（1）新築住宅に対する減額措置

新築された住宅については、新築後一定期間の固定資産税額が減額されます。

●適用対象

居住部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上であり、かつ、以下の床面積要件に該当する新築住宅

床面積要件（併用住宅にあっては居住部分の床面積）	
一戸建、区分所有に係る一般住宅	50m ² 以上280m ² 以下
賃家住宅	40m ² 以上280m ² 以下

●減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。なお、住居として用いられている部分の床面積が120m²を超えるものは120m²分

に相当する部分が減額対象になります。

●減額される額

前記の減額対象について固定資産税額の2分の1に相当する額が減額されます。

●減額される期間

- ・一般の住宅 … 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）
- ・認定長期優良住宅 … 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。ただし、新築した翌年の1月31日までに市への申告が必要です。）

●留意事項

令和7年度課税分から、次の住宅は、減額対象となる期間が終了するので2分の1の減額がなくなります。

- ・令和3年1月2日から令和4年1月1日までに新築された一般の住宅（3年間）
- ・平成31年1月2日から令和2年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火住宅等（5年間）

●その他

- ・併用住宅とは、家屋の一部が居住の用に供されている家屋のことをいいます。例えば1階が店舗で2階が住居となっているような家屋です。
- ・分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専有面積の床面積+持分である分した共有部分の床面積」で判定します。なお賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。
- ・車庫などの住宅と別棟の附属建物も、それが住宅に附属し、住宅と一体となってその効用を果たしている場合は、住宅に含まれます。

（2）住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

昭和57年1月1日以前から所在する住宅で、耐震基準適合住宅への改修工事を施した場合、その翌年度のみ対象家屋の固定資産税額が減額されます。

●減額される範囲

1戸当たり120m²相当分までが減額対象になります。

●減額される額

上記の減額対象について固定資産税額の2分の1に相当する額が減額されます。

※ 平成29年4月1日以降に耐震改修工事を行ったことにより、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には、対象家屋の固定資産税額の3分の2に相当する額が減額されます。

●その他

- ・改修工事完了後3か月以内に市への申告が必要です。
- ・耐震改修工事が令和2年1月1日から令和8年3月31日までに完了すること。
- ・耐震改修工事に要する費用が1戸当たり50万円超であること。

(3) 住宅の熱損失防止(省エネ)改修に伴う減額措置

平成26年4月1日以前から所在する住宅（賃貸住宅を除く。また、工事の完了日が令和4年3月31日までの場合は、平成20年1月1日以前から所在する住宅。）で、一定の熱損失防止(省エネ)改修工事を施した場合、その翌年度のみ対象家屋の固定資産税額が減額されます。

●改修工事の内容

現行の省エネ基準に新たに適合するように以下の（ア）の断熱改修工事または（ア）と併せて（イ）の工事を行うことが必要です。

（ア）①窓 ②床 ③天井・屋根 ④壁

上記のうち、①または①を含む改修工事であって、改修を行う各部分がいずれも現行の省エネ基準以上の省エネ性能となること。

（イ）（ア）の工事に併せて、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器もしくは太陽熱利用システムの設置工事も行うもの。

●減額される範囲

1戸当たり120m²相当分までが減額対象になります。

●減額される額

上記の減額対象について固定資産税額の3分の1に相当する額が減額されます。

※ 热損失防止(省エネ)改修工事を行ったことにより、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には、対象家屋の固定資産税額の3分の2に相当する額が減額されます。

●その他

・改修工事完了後3か月以内に市への申告が必要です。

・省エネ改修工事が令和2年4月1日から令和8年3月31日までに完了すること。

・省エネ改修工事に要する費用が次のいずれかに当てはまること。（国または地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く）

① 断熱改修工事に係る工事費が60万円を超えるもの

② 断熱改修工事に係る工事費が50万円を超えるものであって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器もしくは太陽熱利用システムの設置工事費と併せて60万円を超えるもの

※ 工事の完了日が令和4年3月31日までの場合は、断熱改修工事に要する費用が50万円を超えること。

・改修後の住宅の床面積が50m²以上280m²以下であること。

(4) 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年以上を経過した住宅（賃貸住宅を除く。）で、65歳以上の方、介護保険の要支援又は要介護認定を受けている方、障害者の方のいずれかの方が居住する住宅について、一定のバリアフリー改修工事を施した場合、その翌年度のみ、対象家屋の固定資産税額が減額されます。

●減額される範囲

1戸当たり100m²相当分までが減額対象になります。

●減額される額

上記の減額対象について固定資産税額の3分の1に相当する額が減額されます。

●その他

- ・改修工事終了後3か月以内に市への申告が必要です。
 - ・バリアフリー改修工事が令和2年4月1日から令和8年3月31日までに完了すること。
 - ・バリアフリー改修工事に要する費用が国や地方公共団体からの補助金や介護保険の給付を除いて、1戸当たり50万円超であること。
 - ・改修後の住宅の床面積が50m²以上280m²以下であること。
- ※ 上記の減額措置については、いずれも減額となるのは固定資産税のみで、都市計画税の減額はありません。
- ※ 他の減額制度との併用ができない場合があります。
- ※ 制度に関する詳しい内容については、担当窓口へお問合せください。

償却資産

償却資産とは、会社や個人で事業をされている方が、土地・家屋以外でその事業の用に供することができる有形固定資産のことをいい、固定資産税の課税対象となります。

このような事業用資産をお持ちの方は、その資産の所在する市町村に、毎年1月1日（賦課期日）現在の資産所有状況（資産の種類、取得価額、取得時期、耐用年数など）を申告することになっています。

■評価の仕組み

固定資産評価基準に基づき、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少（減価）を考慮して評価します。

■計算方法

資産の取得年月、取得価額、耐用年数を基に評価額を決定し、課税標準額を算出します。

1. 前年中に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{取得価額} \times \left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$$

2. 前年より前に取得された償却資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{前年度の価格（評価額）} \times (1 - \text{減価率}) \quad \text{--- (A)}$$

※ただし、(A)により求めた額が $(\text{取得価額} \times \frac{5}{100})$ よりも小さい場合は、

$(\text{取得価額} \times \frac{5}{100})$ により求めた額が価格となります。

償却資産の例

1	構築物(建物附属設備含む)	門、塀、広告塔、野立看板、可動間仕切り、内装工事、屋外消火栓、屋外給排水設備、受変電・自家発電設備、庭園(庭園を構成する庭石、立木)、舗装道路、舗装路面等
2	機械及び装置	食料品加工、印刷、木材、化学製品、その他の製造・加工設備、クリーニング設備、ガソリンスタンド設備、土木建設機械(ブルドーザー、パワーショベル、その他の自走式作業機械等)、洗車業用設備、その他各種産業用機械及び装置等
3	船舶	漁船、貨物船、客船など
4	航空機	飛行機、ヘリコプターなど
5	車両及び運搬具	大型特殊自動車(ロードローラー、ショベルローラー、フォークリフト等)等 *自動車税・軽自動車税の対象となるものを除きます。
6	工具・器具及び備品	看板、測定・切削工具、応接セット、机、金庫、その他事務機器、エアコン、テレビ、レジスター、ショーケース、冷蔵庫、自動販売機、理美容機器、医療用機器、通信・光学機器、コピー機、コンピューター、パチンコ器、パチスロ器、食器・厨房用品等

※ 少額資産と各種選択による取扱の相違点・注意点

- 耐用年数が1年未満の資産、取得価額が10万円未満の資産は原則申告不要です。
- 取得価額が20万円未満の資産で一括償却（3年均等償却）を選択した資産は申告不要です。
- 取得価額が30万円未満の資産で「中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例」を選択した資産は申告対象となります。

都市計画税

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるために、目的税として課税されるものです。

■都市計画事業とは

「都市計画施設」の整備に関する事業及び市街地開発事業をいいます。

都市計画施設とは、次に掲げる施設です。

- 1 交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等）
- 2 公共空地（公園、緑地、広場、墓園等）
- 3 上下水道、電気・ガス供給施設、汚物処理場、ごみ焼却場、
その他の供給施設又は処理施設等

■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、家屋です。

■納税義務者

毎年1月1日（賦課期日）現在で、市街化区域内に所在する土地、家屋を所有している人です。

■税額の計算方法

課税標準額×税率（0.3%）=税額

■課税標準額

土地

- ① 住宅用地に係る課税標準の特例措置が講じられています。
 - ・小規模住宅用地（200m²以下の住宅用地）価格の1/3
 - ・一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）価格の2/3
- ② 固定資産税と同様の負担水準に応じてなだらかな税負担の調整措置を講じています。

家屋

固定資産税の課税標準となるべき価格です。

■免税点

固定資産税について免税点未満のものは、課税されません。

■納税の方法

固定資産税と併せて納めていただくことになっています。

特別土地保有税

平成15年度分以降、新たな課税は停止されています。

詳細は資産税課までお問合せください。

Q & A

固定資産の評価替えとは？

Q 1. 固定資産の評価替えとは、何でしょうか。また、その時期はいつでしょうか？

A 1. 評価替えとは、固定資産の価格（評価額）の見直しのことをいいます。

本来であれば、毎年度その資産の価値に応じて評価替えを行い、「適正な時価」を基に課税を行うことが、納税者間の税負担の公平を図ることになります。

しかし、膨大な量の土地・家屋について、その評価を毎年度見直すことは、実務的に不可能であることなどから、原則として3年間評価額を据え置く制度、言い換えれば、3年ごとに固定資産の価格を見直す制度がとられています。

令和6年度（2024年度）は基準年度のため、評価替えの年になります。次回の評価替えは、令和9年度に行われます。ただし、令和7年度及び令和8年度の土地の価格については、それぞれの年度において地価の下落があり、価格をそのまま据え置くことが適切でないときは、その価格について修正が行われることになっています。

土地はどのようにして評価されるの？

Q 2. 土地を購入したのですが、どのようにして土地は評価されるのですか。

A 2. 土地の評価は、地目別に定められた評価方法により評価します。その価格は、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求めます。

なお、平成6年度の評価替えから、宅地の評価については地価公示価格等の7割を目途に評価の均衡化・適正化を図っています。

地価公示価格… 国土交通省の土地鑑定委員会が地価公示法に基づいて、標準地を選定し、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公表するものです。

宅地の評価に地価公示価格等を活用している理由は？

Q 3. 固定資産税の宅地の評価について、地価公示価格等をベースにしているのはなぜでしょうか。

A 3. 平成6年度の評価替えから、宅地の評価については地価公示価格等の7割を目途に行うこととされました（いわゆる「7割評価」）。これは、

- ① 固定資産税評価において、市町村間、地域間にはばらつきがあり、その均衡化・適正化を図ることが要請されたこと。
- ② 平成元年に制定された土地基本法において公的土地区画整理事業の均衡と適正化を図ることとされ、平成3年に閣議決定された総合土地政策推進要綱において、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、固定資産税評価の均衡化・適正化を推進することとされたこと。
- ③ 当時、相続税評価は、地価公示価格の7割を目安として行われていたことなどを踏まえ、政府税制調査会等における議論を経て、政府全体の方針として決定されたものです。

「7割評価」には、

- 公的土地区画整理事業の信頼性を確保するとともに、固定資産税の土地評価に対する理解を得ることができる
- 地価公示価格という全国統一の客観的な物差しを導入することによって、より合理的に評価を行うことが可能となり、全国的な評価の均衡を確保できる
- 過大な評価、不均衡な評価が行われていないかどうかを判断しやすくなるなどの意義があるものと考えられます。

住宅建て替え中の土地について、税額はどうなるの？

Q 4. 私は令和6年（2024年）11月に家を取り壊し、令和7年（2025年）に新しく家を建て替えました。土地については昨年、課税標準の特例措置を受けておりましたが、今年はどうになるのでしょうか。

A 4. 令和7年（2025年）1月1日現在、居住用家屋を建て替え中の敷地について、次の要件を満たす場合は継続して住宅用地として認定されます。

- ① 令和6年（2024年）に住宅用地であったこと
- ② 令和7年（2025年）1月1日現在、住宅を建て替え中で令和8（2026年）年1月1日までに完成すること
- ③ 建て替え前と同一の敷地であること
- ④ 土地・住宅の所有者が、令和6年（2024年）から令和8年（2026年）まで原則として同一であること

＜留意事項＞

- 土地・家屋の所有者について → 個人・法人の別は問わない。
- 住宅の種類について → 住宅の種類が変わっても差し支えない。（例）居宅→共同住宅
- ③の同一の敷地とは → 建て替え前の敷地の一部が建て替え後の敷地の一部となる場合も含む。

住宅を取り壊したら固定資産税が上がったのは？

Q 5. 私は、昨年8月に古い住宅を取り壊し、駐車場として利用していますが、昨年度に比べ、その土地に対する固定資産税が高くなりました。なぜでしょうか。

A 5. 土地のうち住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、その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て特例措置が適用されます。

住宅用地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、1月1日現在において新たに住宅の建設が予定されている土地や住宅が取り壊された土地は、住宅の敷地とはされません。あなたの場合は、昨年中に住宅を取り壊したことにより、この特例の適用が受けられなくなつたため昨年度と比べ、税額が高くなっています。

安く建てた家なのになぜ評価額が高いの？

Q 6. 私は昨年、建設業を営んでいる友人に依頼して、かなり安くマイホームを建てることができました。しかし、市で決定された評価額は、実際に支払った金額よりも高いものとなっていますが、なぜでしょう。

A 6. 固定資産税における家屋の評価では、個人的な取得事情にかかわらず、「同じ家屋を建てた場合にその評価額が同じになるように」という基本的な考え方があります。

そのため、総務大臣が定めた全国統一の「固定資産評価基準」によって評価額を求めるものとされています。具体的には、屋根・柱・壁・床・基礎・設備などに使われている材料に応じて評価額を求めます。

このように、家屋の評価額は、家屋の建築に必要な資材費や労務費などの建築費用のすべてを固定資産評価基準に基づいて求めることになりますので、実際に支払った金額との関連はありません。

●家屋の評価額の算定方法

$$\cdot \text{再建築価格} (\text{※1}) \times \text{経年減点補正率} (\text{※2}) = \text{評価額}$$



※1 再建築価格… 評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時ににおいて、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です。

※2 経年減点補正率… 家屋の建築後の年数の経過によって通常生ずる減価などを基礎として定められています。

家屋の評価額が年々下がらないのですが？

Q 7. 私の住んでいる家屋は年々老朽化していきますが、なぜ家屋の評価額は下がらないのですか。

A 7. 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表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るって、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。

家屋の税額が急に上がったのは？

Q 8. 4年前に新築した木造住宅の固定資産税が急に上がったのはなぜですか。

A 8. 新築の住宅に対しては、一定の要件に該当するときは、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分（3階建て以上の中高層耐火住宅等は5年度分）に限り、固定資産税額を減額する特例があります。あなたの場合は新築住宅に対する減額措置が終わり、本来の固定資産税額が課税されることになったものです。

なお、認定長期優良住宅の場合、減額される期間は新築後5年度分（3階建て以上の中高層耐火住宅等は7年度分）となります。

新築住宅に対する軽減措置



- 専用住宅又は併用住宅（居住部分の割合が2分の1以上のものに限られます）であること。
- 居住部分の床面積要件が50m²以上280m²以下（一戸建て以外の賃貸住宅にあっては40m²以上280m²以下）であること。
- 減額される範囲 新築された居住用部分の床面積が120m²までのものはその全部が減額対象に、120m²を超えるものは、120m²分に相当する部分が減額対象となります。

分譲マンションの固定資産税は？

Q 9. 私は昨年分譲マンションを購入しましたが、登記簿上の床面積と課税の床面積とに開きがあるのは、なぜでしょうか。

A 9. マンションなどの区分所有家屋の登記簿上の床面積は専有床面積ですので、廊下・階段・エレベーター室・ポンプ室などが含まれていません。しかし課税床面積は、専有床面積と共有部分を各戸の専有床面積の割合で分担した床面積とを合計した面積になるので、登記簿上の床面積と異なることがあります。

家具や家電製品にも固定資産税がかかるの？

Q 10. 家具や家電製品にも固定資産税がかかるのでしょうか。

A 10. テレビや冷蔵庫は一般の生活用品として使用しても課税の対象にはなりませんが、事業用に使用すると償却資産となり、固定資産税が課税されます（家庭用と事業用を併用して使用する場合も償却資産となります）。

事業をされている会社や個人は、その資産の所有状況を市町村へ申告することになっています。該当する資産がない場合や、すべてリース資産の場合も申告が必要です。

年の途中で土地・家屋の売買があった場合の納税義務者は？

Q 1 1. 今年 11 月に自己所有の土地及び家屋の売買契約を行い、来年 3 月に買主への所有権移転登記を済ませた場合、来年度の固定資産税は、誰に課税されますか。また、課税期間は、いつからいつまでですか。

A 1 1. 来年度の固定資産税は、あなたに課税されます。

固定資産税は、地方税法の規定により、賦課期日（毎年 1 月 1 日）現在の登記簿に所有者として登記されている人に課税することになっているからです。

また、固定資産税は、賦課期日と同じ年の 4 月 1 日から始まる会計年度分の税として課税するものですから、いつからいつまでの期間について課税するといったものではありません。

なお、土地や家屋を売買した場合、その年度の固定資産税を誰が支払うかは私法上の問題ですので、売主と買主との間で取り決められるのが実状です。最近では、税負担をめぐるトラブルを防ぐため、契約の際に、誰が、どのような割合で負担するか、契約書に明記されていることもあります。

納税義務者が死亡したときは？

Q 1 2. 私の父は今年の 6 月に死亡しましたが、父名義の固定資産税はどのようになるのでしょうか。

A 1 2. 固定資産税の納税義務者が死亡した場合は、通常、法務局（登記所）で所有権移転登記（相続登記）の手続きをしていただくことになります。この相続登記を今年中に済ませたときは、来年度から、その登記名義人に課税されます。

また、何らかの事情により、来年の 1 月 1 日を過ぎてもこの相続登記を済ませていないときは、1 月 1 日現在、その資産を現に所有している人に課税されます。この場合、相続人の中から、固定資産税に関する書類などを受け取る代表者を決めて、資産税課まで届け出てください。ただし、この手続きは、相続登記や相続税の課税とは何ら関係ありません。

なお、今年度分の固定資産税については、相続をする人がその納税義務を引き継ぐことになり、その残りの税額を納めていただくことになります。

固定資産課税台帳の縦覧・閲覧とは？

Q 1 3. 固定資産税の縦覧・閲覧とは、どのようなものでしょうか。

A 1 3. 縦覧制度は、4 月 1 日から最初の納期限の日までの間（土日祝は除く。）、枚方市に所在する他の資産と比較することにより、自分の資産が適正に評価されているか判断するため、平成 15 年度より創設された制度です。縦覧のできる人は納税者と住民基本台帳（住民票）上の同一世帯で生計を一にする親族（三親等以内）及び納税管理人、相続人、又は委任状持参の代理人に限られますが、土地の納税者は土地について、家屋の納税者は家屋についてのみ縦覧できます。

閲覧制度は、固定資産課税台帳のうち自己の資産について記載された部分をいつでも有料で閲覧できる制度です。ただし、縦覧期間中に限り、閲覧手数料は無料で固定資産名寄帳をお渡します。閲覧できる人は、納税義務者と同一世帯で生計を一にする親族及び納税管理人、相続人、借地人、借家人又は委任状持参の代理人です。

なお、5 月初旬に納税通知書と併せて、土地・家屋の課税明細書を送りますので、こちらでも確認できます。

固定資産の価格に疑問がある場合は？

Q 1 4. 私は、固定資産課税台帳を縦覧しましたが自分の土地、家屋の価格に疑問があります。どうすればよいでしょうか。

A 1 4. 固定資産税の内容についてお知りになりたい場合には、お気軽に資産税課にお問合せください。

また、固定資産課税台帳に登録されている価格について不服がある場合には、納税通知書の交付を受けた日後3か月以内に、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。

なお、固定資産評価審査委員会に対する審査申出制度については、P. 20をご覧ください。

納税通知書の内容に疑問がある場合は？

Q 1 5. 納税通知書を受け取ましたが、その内容について疑問があります。どうすればよいでしょうか。

A 1 5. 納税通知書の内容に質問がある場合には、資産税課にお問合せください。

なお、納税通知書の内容について不服がある場合は、その賦課決定があったことを知った日（通常、納税通知書の交付を受けた日）の翌日から起算して3か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

ただし、固定資産の価格についての不服がある場合は、市長に対する審査請求ではなく、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出（納税通知書の交付を受けた日後3か月以内）となります。

土地や建物にはどんな税金がかかるの？

Q 1 6. 土地や建物にはどんな税金がかかりますか。

A 1 6. 次のような税金がかかります。

	国税	府税	市税
取得したとき	相続税・贈与税・登録免許税・印紙税	不動産取得税	
持っているとき			固定資産税・都市計画税・事業所税
貸したとき	所得税	府民税	市民税
売ったとき	所得税・印紙税	府民税	市民税

不服申立て

■審査請求について

市税の課税の決定、督促、滞納処分などの市税の処分について不服がある場合は、市長に対し、文書により審査請求をすることができます。

●審査請求ができる期間

- 市税の課税の決定
納税通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内
- 督促
督促状を受け取った日の翌日から起算して3か月以内、又は差押えの決定の通知を受け取った日の翌日から起算して30日以内のいずれか早い日
- 差押え
差押えのあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内、又はその公売期日等のいずれか早い日

■固定資産の価格に対する審査申出について

固定資産税・都市計画税の税額算定のもととなる評価額について不服がある場合は、枚方市固定資産評価審査委員会に対し、文書により審査の申出をすることができます。

●枚方市固定資産評価審査委員会とは

枚方市民、市税の納税義務者又は固定資産の評価に関する学識経験者の中から、市議会の同意を得て市長が選任した3名の委員で構成する行政委員会で、審査の申出を中立、公平な立場から市が決定した評価額が適正かどうか審査を行うものです。

●審査申出ができる事項

土地と家屋については、基準年度（評価替えの年度）以外は、主に次の事情がある場合に限られます。

- 土地
 - ・ 地目の変換や区画形質の変更
 - ・ 地価下落による評価額の修正
- 家屋
 - ・ 新築や増改築などの異動

●審査申出ができる期間

固定資産の価格が固定資産課税台帳に登録された旨の告示があった日から、納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月以内

なお、処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると、審査の申出又は審査請求をすることができなくなります。

■市税に関する証明と閲覧

枚方市では、各種の税証明書を発行しています。

使用目的に応じて各税証明書を取扱窓口で請求してください。

●お取扱い時間

月～金曜日 午前9時～午後5時30分

	税証明書の区分	主な使用目的	手数料	窓口
市民税関係	課税（所得）証明書※1	児童手当等の申請、府・市営住宅の入居及び継続、奨学金申請、金融機関の融資	1件 300円	市役所本館1階証明発行コーナー
	法人所在地証明書	自動車の登録、社会保険加入		
納税関係	納税証明書	金融機関の融資	1件 300円	津田支所 香里ヶ丘支所 北部支所
	滞納無証明書	下水道融資等		
	軽自動車税納税証明書	継続検査	無料	
資産税関係	固定資産評価証明書	登記、相続税・贈与税算定、資金の借入、訴訟物の価額算定	最初の1物件 300円 物件が増すごとに1物件 150円加算	(固定資産名寄帳は、縦覧期間中にかぎり、資産税課でも発行可)
	固定資産公課（課税）証明書	売買時の税額精算、競売手続き		
	所有証明書	土地・家屋等の所有者確認		
	固定資産名寄帳	税額の物件別内訳の確認	1納税義務者 300円 ただし縦覧期間中は無料	
	住宅用家屋証明書※2	登録免許税軽減申請用	1件 1,300円	
	土地閲覧台帳、家屋閲覧台帳、分筆図及び地籍図の閲覧	土地・家屋の記載事項確認	1種類 300円	
	固定資産課税台帳の閲覧	評価額等の確認	最初の1物件 300円 物件が増すごとに1物件 150円加算 ただし、縦覧期間中は無料	

※1 課税（所得）証明書については、多目的利用サービス設定をした住基カード又は利用者証明電子証明書が搭載されたマイナンバーカードを利用すれば、コンビニエンスストア等で取得できる証明書コンビニ交付サービスを実施しています（1件200円）。利用できるコンビニ等は、セブン・イレブン、ローソン、ファミリーマート、ミニストップ、平和堂、約60事業者です。利用できる時間は午前6時30分から午後11時までです。詳しくは市民課までお問合せください。

※2 住宅用家屋証明書の発行については、窓口や郵送による届出に加え、電子申請サービス「L o G o フォーム」による電子申請が可能です。

■市税等に関するお問合せ

■枚方市役所

区分	名 称	電 話	F A X
本庁	市税の窓口	市民税課 (法人市民・事業所・市たばこ税)	072-841-1314
		(軽自動車税)	072-841-1352
		(個人市民税)	072-841-1353
		資産税課	072-841-1361
		納税課 (管理)	072-841-1379
		(徴税)	072-841-1380
	市税の証明	市民課 (証明発行コーナー)	072-841-1306
支所	市税の証明	津田支所	072-858-1502
		香里ヶ丘支所	072-854-0401
		北部支所	072-851-0330
			072-858-8364
			072-852-3032
			072-855-2044

■国税・府税の窓口

区分	名 称	住 所	電 話	F A X
国税	大阪国税局	大阪市中央区大手前 1-5-63	06-6941-5331	—
	枚方税務署	枚方市大垣内町 2-9-9	072-844-9521	—
府税	大阪府税務局	大阪市住之江区南港北 1-14-16	06-6210-9124	06-6210-9933
	北河内府税事務所	枚方市岡東町 19-1 ステーション ヒル枚方 オフィス B 9階	072-844-1331	072-846-3988

■その他関係機関の窓口

区分	名 称	電 話
区分	住所	F A X
軽三輪・軽四輪自動車の手続き	軽自動車検査協会 大阪主管事務所 高槻支所 高槻市大塚町 4-20-1	050-3816-1841 072-676-9131
軽二輪(250cc 以下)・ 二輪の小型自動車(250cc 超)の手続き	国土交通省 近畿運輸局 大阪運輸支局 寝屋川市高宮栄町 12-1	050-5540-2058 072-825-0499
不動産・法人の登記	法務省 大阪法務局 枚方出張所 枚方市大垣内町 2-4-6	072-841-2524 —



■編集と発行 枚方市 市民生活部 資産税課

〒573-8666

枚方市大垣内町2丁目1番20号 TEL 072-841-1361(直通)
FAX 072-841-3039

