

# 土地と家屋のここの税金

(固定資産税・都市計画税)

令和6年度

## 1 税金のあらまし

固定資産税及び都市計画税は、地方税法に基づいて土地や家屋の所有者にその資産の価値に応じて課税され、その資産の所在する市町村に納める税金です。このうち都市計画税は、都市計画法などに基づいて行う都市計画事業などに要する費用に充てるために課税することができる目的税で、福生市税賦課徴収条例第57条の2第4項により固定資産税とあわせて賦課徴収することとされています。

### (1) 賦課期日と納税義務者について

賦課期日は毎年1月1日です。このため、今年の1月2日以降に土地や家屋を売却したり、家屋を取り壊した場合でも、税金は1月1日時点の所有者を納税義務者として課税します。

### (2) 令和6年度の課税のしくみについて

土地や家屋の税金は、価格（評価額）をもとに計算します。課税のもとになる価格は、国が定めた「固定資産評価基準」などによって評価、決定し、原則として3年ごとの評価替えにより価格を見直しています。令和6年度は評価替えの年にあたりますので、今年の税金は新価格がもとになり計算されます。

土地については、価格を課税標準額とし、税率を乗じて税額を算出しますが、住宅用地及び市街化区域農地の課税標準額については、特例措置や負担調整措置により価格が課税標準額とはなりません。

家屋については、在来分家屋（令和5年1月1日以前建築分）の価格を令和6年度基準による価格に見直し、令和5年1月2日以降に新築、増築された家屋については新たに価格を決定しました。

### (3) 税率について

固定資産税の税率は福生市税賦課徴収条例に定められた100分の1.4（1.4%）です。

都市計画税の税率は福生市都市計画税条例本則では100分の0.3（0.3%）とされていますが、附則で令和6年度から令和8年度までの3年間は100分の0.24（0.24%）と定めています。

### (4) 税額について

税額の計算は、原則として価格（評価額）を課税標準額とし税率を乗じて算出します。

税額は所有者ごとに土地と家屋の課税標準額を合計し、1,000円未満の端数を切り捨て、これに税率を乗じて、100円未満の端数を切り捨てて算出します。

### (5) 免税点について

所有者ごとに合計した課税標準額が土地30万円、家屋20万円に満たない場合は、課税されません。免税点未満の判定は、土地、家屋について別々に行います。

### (6) 減免制度について

固定資産税及び都市計画税には、災害減免や公益減免などの減免制度があります。詳しくは、お問い合わせください。

## 2 土地の税金

土地に対して課税される固定資産税及び都市計画税は、「固定資産評価基準」などに基づき、地目別に定められた評価方法により求めた価格（評価額）をもとに課税標準額を算定し、それぞれの税率を乗じて税額を求めます。

なお、市街化区域内の宅地などは、路線価（道路に付けられた価格）をもとにして、それぞれの土地の形状（間口、奥行など）、道路との関係や地積などを考慮して価格を求めます。

(1) 地目・地積

地目は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地に区分されます。固定資産税の評価上の地目は、必ずしも登記簿上の地目と同じではなく今年(令和6年)の1月1日(賦課期日)時点の現況の地目になります。地積は、原則として登記簿に登記されている地積になります。

(2) 宅地などに対する課税標準の特例措置

住宅用地及び市街化区域農地については、その税負担を軽減するために課税標準の特例措置が設けられています。

【表1】課税標準の特例措置

区 分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸あたり200㎡までの住宅用地)	評価額の6分の1	評価額の3分の1
一般住宅用地 (住宅の床面積の10倍までで小規模住宅用地を除いた部分)	評価額の3分の1	評価額の3分の2
市街化区域農地	評価額の3分の1	評価額の3分の2

(3) 宅地などの税負担の調整措置

土地の税金は、負担水準の割合による税負担の調整措置【表2】によって、税負担を抑制あるいは調整を図っています。なお、住宅用地については、課税標準の特例措置が設けられていることから【表1】の特例措置適用後の評価額により負担水準を求めることになります。

○ 負担水準(%) =  $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{令和6年度評価額(特例措置適用後)}} \times 100$

○ 税 額 = 令和6年度課税標準額 × 税率

【表2】負担調整措置

小規模住宅用地・一般住宅用地・市街化区域農地		商業地等 (宅地並み課税される土地で左記以外の土地)	
負担水準	課税標準額	負担水準	課税標準額
100%以上	本則課税標準額 ※当該年度評価額に住宅用地特例率を乗じた額	70%超	当該年度評価額×70%
100%未満	前年度課税標準額+本則課税標準額×5%・・・(A) ※ただし、本則課税標準額を上限とし、(A)が本則課税標準額の20%を下回る場合は、20%相当額とする。	60%以上70%以下	前年度の課税標準額を据置く
		60%未満	前年度課税標準額+当該年度評価額×5%・・・(B) ※ただし、(B)が当該年度評価額の60%を上回る場合は60%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額とする。

(4) 税額の算出例

前記の調整措置【表1】及び【表2】を用いて、実際に固定資産税がどのようにして求められるか次の事例により計算してみます。課税明細書をご覧ください。

★小規模住宅用地の例 (市街化区域内の200㎡の住宅用地) 令和6年度評価額 30,000,000円(㊦)

(事例の課税明細書)

価格(円) (評価額)	税目	課税標準額(円)	年税相当額(円)	負担調整措置		負担水準(%)		課税標準額の特例(円)		前年度課税標準額(円)	
				小規模	一般・その他	小規模	一般・その他	小規模	一般・農地	小規模	一般・その他
㊦ 30,000,000	固定	㊥ 4,950,000	㊧ 69,300	5%加算		㊨ 94		5,000,000		㊩ 4,700,000	
	都計	10,000,000	24,000	本則		100		10,000,000		10,000,000	

① 次の算式により、本事例の土地の負担水準を求めます。

$\frac{\text{前年度課税標準額(㊩)}}{\text{令和6年度評価額(㊦)} \times \text{住宅用地特例率}(1/6)}$	×100	= 負担水準(%) (㊪)
$\{4,700,000 \div (30,000,000 \times 1/6)\}$	×100	= 94%

② 負担調整措置

①の計算により、この土地の負担水準は 94%です。【表 2】の「100%未満」の区分に該当し、令和 6 年度課税標準額は次の計算式により求められます。

③ 課税標準額

前年度課税標準額 (㊸) + 令和 6 年度評価額 (㊹) × 1 / 6 × 5 %	= 令和 6 年度課税標準額 (㊺)
4,700,000 円 + (30,000,000 円 × 1 / 6 × 5 %)	= 4,950,000 円

④ 税 額

令和 6 年度課税標準額 (㊺) × 税率 1.4 %	= 令和 6 年度固定資産税額 (㊻)
4,950,000 円 × 1.4 %	= 69,300 円

※ 小規模住宅用地の都市計画税、住宅用地以外の宅地などの固定資産税及び都市計画税については、別の計算方法になります。

※ 住宅を取り壊した場合などで、住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用がなくなる場合があります。

### 3 家屋の税金

家屋に対して課税される固定資産税及び都市計画税は、国が定めた「固定資産評価基準」などに基づき使用資材、床面積などを調査して求めた家屋の価格（評価額）を課税標準額として算定し、税率を乗じて税額を求めます。

また、課税対象床面積は現況床面積によりますので、登記床面積と異なる場合もあります（マンションなどについては、共用部分などの床面積が加算されます。）。

令和 6 年度は評価替えの年にあたるため、在来家屋の価格は、前回の評価替え基準年度の価格に建築物価の変動割合を乗じて再建築価格を求め、経過年数に応じた減価を反映させるための経年減点補正率を乗じて決定します。なお、経年減点補正率は評価替えごとに少しずつ下がっていきませんが、20%が下限となっています。

○ 税 額 = 令和 6 年度課税標準額 × 税率

※ 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。

#### (1) 新築住宅に対する固定資産税の減額措置

次の要件を満たす住宅については、新築後一定期間固定資産税を減額します。

【表 1】床面積要件

区 分	居住部分の割合	床 面 積
専用住宅	全 部	床面積 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下
併用住宅	2分の1以上	居住部分の床面積 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下
一戸建以外の貸家住宅	全 部	床面積 40 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下

※ マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積+持分で按分した共用部分の床面積」で判定します。なお、共同住宅なども区分所有家屋に準じて判定します。

【表 2】減額する期間と範囲

区 分	期 間	範 囲
一般住宅（木造・非木造）	新築後 3 年度分	120 m <sup>2</sup> を限度として税額の 2 分の 1
中高層耐火建築物である住宅 （3 階建以上の耐火・準耐火構造）	新築後 5 年度分	120 m <sup>2</sup> を限度として税額の 2 分の 1

※ 都市計画税については、減額措置の適用はありません。

※ 長期優良住宅の認定を受けた住宅については、減額される期間が 2 年度分延長されます。

※ 令和 5 年度で減額措置が終了した住宅については、令和 6 年度から通常の税額となります。

### 【表3】税額の算出例

市街化区域内に、木造 100 m<sup>2</sup>の専用住宅を新築し評価額が 1,000 万円の場合

税目	課税標準額	税率	算出税額	減税額	納税額
固定資産税	10,000,000 円	1.4/100	140,000 円	70,000 円	70,000 円
都市計画税	10,000,000 円	0.24/100	24,000 円	0 円	24,000 円
計	———	———	164,000 円	70,000 円	94,000 円

※ 上記の家屋は新築住宅の減額要件に該当するため、3年度分固定資産税が減額されますが、減額要件に該当しない場合は、算出税額を納めていただくことになります。

#### (2) 既存住宅の耐震改修工事を行った場合の減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前に建築した住宅のうち、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の改修工事（1戸当たり工事費 50 万円超のものに限る。）を行った場合に、工事が完了した年の翌年度分限り、当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり 120 m<sup>2</sup>相当分まで）の 2 分の 1（長期優良住宅の場合は 3 分の 2）を減額します。

#### (3) 既存住宅のバリアフリー改修工事を行った場合の減額措置

新築された日から 10 年以上を経過した住宅のうち高齢者、障がい者等が居住するもの（賃貸住宅を除く。）で、一定のバリアフリー改修工事（補助金などを除く自己負担額が 50 万円超のもの、改修後の住宅の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下のもの）を行った場合に、工事が完了した年の翌年度分限り当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり 100 m<sup>2</sup>相当分まで）の 3 分の 1 を減額します。

#### (4) 既存住宅の省エネ改修工事を行った場合の減額措置

平成 26 年 4 月 1 日以前に建築した住宅（賃貸住宅を除く。）のうち、一定の省エネ改修工事（窓の改修工事が必須で補助金などを除く自己負担額が 60 万円超のもの、改修後の住宅の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下のもの）を行った場合に、工事が完了した年の翌年度分限り当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり 120 m<sup>2</sup>相当分まで）の 3 分の 1（長期優良住宅の場合は 3 分の 2）を減額します。

#### (5) 長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合の減額措置

一定の要件を満たすマンション（当該マンションの管理組合等にご確認ください。）が、大規模修繕工事（外壁塗装等工事、床防水工事、屋根防水工事）を行った場合に、工事が完了した年の翌年度分限り当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり 100 m<sup>2</sup>相当分まで）の 3 分の 1 を減額します。

※ (3)(4)のみ併用適用が可能ですが、(4)の工事に伴い長期優良住宅となった場合の併用はできません。

※ (2)～(5)の減額を受けるためには、工事内容等を確認できる書類を添えて、改修後 3 か月以内に申告していただく必要があります。工事内容や申告方法、添付書類等の詳細は、市ホームページ内の各種減額制度についてをご覧ください。

※ 税制改正により減額要件等が改正される場合があります。

各種減額制度



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキョウネ」

## 4 その他

### 令和 6 年 4 月 1 日より相続登記の申請が義務化されました

相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に相続登記を、早期に遺産分割を成立させることが困難である相続人は、遺産分割が成立した日から 3 年以内に相続人申告登記の申請が必要です。

※ 令和 6 年 4 月 1 日以前に相続した不動産は、令和 9 年 3 月 31 日までに申請が必要です。

東京法務局

#### 【東京法務局西多摩支局】

福生市内の土地・家屋の相続登記等の申請が行えます。  
電話番号：042-551-0360 福生市南田園三丁目 61 番地 3  
制度等の詳細は、東京法務局ホームページをご覧ください。



#### 【東京司法書士会】

無料法律相談《事前予約制》（三多摩総合相談センター[立川]）  
電話番号：042-548-3933（平日（祝日を除く）午前 10 時～午後 4 時）

住所、氏名や土地・家屋の用途等に変更がございました場合には、お手数ですが下記へご連絡ください。また、固定資産税及び都市計画税に関してご不明な点などがございましたら下記へお問い合わせください。

【問合せ】 福生市役所 市民部 課税課 資産税係 電話番号 042-551-1614（直通）