

# 土地と家屋のここの税金

(固定資産税・都市計画税)

令和7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、資産の所在する市町村に納めていただく税金です。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の目的税で、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。なお、都市計画税は、市街化調整区域内の土地や家屋には課税されません。

### (1) 賦課期日と納税義務者

賦課期日は、毎年1月1日です。令和7年1月2日以後に土地や家屋を売却した場合や家屋を取り壊した場合でも、令和7年度分の税金は1月1日の所有者を納税義務者として課税されます。

### (2) 令和7年度の課税のしくみ

土地や家屋の税金は、価格(評価額)をもとに計算します。価格は、国が定めた「固定資産評価基準」などによって評価、決定するとともに、3年ごとの評価替えにより価格を見直しています。令和7年度は、令和6年度が評価替えの年であったため、原則として令和6年度の価格を据え置いています。

なお、土地については、地価の下落があった場合には、特例措置(時点修正)により価格の引下げを行っています。また、地方税法等に基づく負担調整措置として、負担水準(令和7年度の価格に対する前年度の課税標準額の割合)が高い土地については、その税負担を抑制しつつ、負担水準が低い土地については、均衡を図る措置を講じています(2頁(4)宅地などの税負担の調整措置を参照してください)。

一方、家屋については、令和6年度評価替えにおいて見直した価格が原則として3年間据え置きとなりますが、令和6年中に新築、増築された家屋については「固定資産評価基準」により新たに価格を決定しました。

### (3) 税率及び税額

税率は、固定資産税が100分の1.4、都市計画税が100分の0.25です(都市計画税の税率は令和8年度まで100分の0.3を100分の0.25に軽減する措置を講じています)。税額は、所有者ごとに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。

### (4) 免税点

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)。

### (5) 減免制度

固定資産税には、災害減免・公益減免などの減免制度があります。詳しくは、課税課資産税係へ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」などに基づいて、地目別に定められた評価方法により求めた価格をもとに課税標準額を算定し、それぞれの税率を乗じて求めます。なお、宅地などは、原則として道路に付けられた価格(「路線価」といいます)を基に、それぞれの土地の形状(間口、奥行きなど)、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

地目は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地をいい、固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず令和7年1月1日(賦課期日)の現況地目になります。

### (2) 地積

地積は、原則として登記簿に登録されている地積になります。

(3) 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は、税負担を軽減するために【表1】のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

(4) 宅地などの税負担の調整措置

平成6年度の評価替えにより、評価額の急上昇・税負担の急増が発生したことから、税負担の上昇を緩やかにするしくみとして「負担調整措置」が講じられました。負担調整措置とは、負担水準（課税年度の価格（評価額）に対する前年度の課税標準額の割合）が高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、低い土地はなだらかに税負担の上昇をさせるために課税標準額を徐々に是正していくものです。この負担調整措置によって、負担水準が低く、本来負担すべき課税標準額まで緩やかに引き上げられている土地は、税負担の上昇が生じています（地価が下落しても負担増となる場合があります）。

なお、宅地及び宅地に比準し評価する土地については、次の【表2】又は【表3】のとおり、負担水準により計算し、課税標準額を求めます。ただし、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ため、【表1】の特例措置適用後の価格（特例額）により負担水準を求めます。

【負担水準の計算方法】

$$\text{負担水準 (\%)} = \text{前年度課税標準額} \div \text{令和7年度価格 (又は特例額)} \times 100$$

【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）     | 価格の1/6 | 価格の1/3 |
| 一般住宅用地（住宅の床面積の10倍までで200㎡を超える部分） | 価格の1/3 | 価格の2/3 |
| 市街化区域農地                         | 価格の1/3 | 価格の2/3 |

【表2】商業地等の課税標準額

| 負担水準      | 令和7年度 負担調整措置                 |
|-----------|------------------------------|
| 70%超      | 令和7年度価格の70%                  |
| 60%～70%以下 | 前年度課税標準額を据え置く（据置特例措置が継続されます） |
| 20%～60%未満 | 前年度課税標準額に令和7年度価格の5%を加えた額     |
| 20%未満     | 令和7年度価格の20%                  |

【表3】住宅用地・市街化区域農地の課税標準額

| 負担水準       | 令和7年度 負担調整措置  |
|------------|---|
| 100%以上     | 特例額（本則課税標準額）  |
| 20%～100%未満 | 前年度課税標準額に特例額の5%を加えた額（特例額が上限）<br>負担水準が100%に到達するまで課税標準額が引き上げられます。 |
| 20%未満      | 特例額の20%相当額  |

(5) 税額の算出例

前記【表1】及び【表3】を用いて、令和7年度の固定資産税を次のとおり順を追って求めてみます。

◆ 小規模住宅用地の例

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 市街化区域内にある200㎡の宅地（居住用）             |             |
| 前年度課税標準額                          | 3,600,000円  |
| 令和6基準年度価格（令和5年1月1日調査基準日価格）        | 24,000,000円 |
| 令和5年1月1日～令和6年7月1日までの時点修正率（地価下落なし） | 1.000       |
| 令和7年度価格（24,000,000円×1.000）        | 24,000,000円 |

① 次の算式により、事例の土地の負担水準を求めます。

$$\text{負担水準 (\%)} = \text{前年度課税標準額} \div \text{特例額 (令和7年度価格} \times \text{小規模住宅用地特例率)} \times 100$$

$$3,600,000\text{円} \div (24,000,000\text{円} \times 1/6) \times 100 = 90\%$$

② 課税標準額

この土地の負担水準90%を【表3】にあてはめると、20%～100%未満に該当となり、次の算式により令和7年度の課税標準額を求めることになります。

$$\text{前年度課税標準額} + \text{特例額 (令和7年度価格} \times 1/6) \times 5\% = \text{令和7年度課税標準額}$$

$$3,600,000\text{円} + 24,000,000\text{円} \times 1/6 \times 5\% = 3,800,000\text{円}$$

③ 次に②で求めた課税標準額が特例額を上回るかを判定します。

|                            |
|----------------------------|
| 令和7年度価格×1/6＝特例額（本則課税標準額）   |
| 24,000,000円×1/6＝4,000,000円 |

②で求めた課税標準額3,800,000円が③で求めた「本則課税標準額」4,000,000円を上回らないため、②で求めた課税標準額により令和7年度の税額が計算されます。

④ 税額

|   |
|---|
| 令和7年度課税標準額×1.4%＝令和7年度固定資産税額                   |
| 3,800,000円（1,000円未満切捨）×1.4%＝53,200円（100円未満切捨） |

なお、小規模住宅用地の都市計画税及び非住宅用地、市街化区域農地などについては、課税標準額の特例措置などの違いにより計算方法が異なります。また、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額の特例措置の適用がなくなる場合があります。

### (6) 地目変更のあった土地の課税

令和6年1月2日から令和7年1月1日までの間に、山林から宅地、農地から宅地などに現況が変わった土地は、山林や農地を宅地評価に直してから、課税標準額を再計算して令和7年度の税額を求めています。

## 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、使用資材や床面積などを調査して求めた家屋の価格（課税標準額）に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）。

### (1) 新築住宅に対する固定資産税の減額措置

令和6年1月2日から令和7年1月1日までに新築された住宅で、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が減額されます。

※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。

#### 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㎡以上280㎡以下 |
| 併 用 住 宅    | 1/2以上   | 居住部分の床面積 | 50㎡以上280㎡以下 |
| 1戸建以外の貸家住宅 | 全 部     | 床面積      | 40㎡以上280㎡以下 |

#### ② 減額される期間と範囲

| 区 分                      | 期 間     | 範 囲              |
|--------------------------|---------|------------------|
| 一般住宅(木造・非木造)             | 新築後3年度分 | 120㎡を限度として税額の1/2 |
| 中高層耐火建築物（3階建以上の耐火・準耐火構造） | 新築後5年度分 | 120㎡を限度として税額の1/2 |

#### ③ 税額の算出例

市街化区域内に、木造100㎡（約30坪）の専用住宅を新築し、価格が1,000万円の場合

| 税 目   | 課税標準額       | 税 率      | 算 出 税 額  | 軽 減 税 額 | 納める税額   |
|-------|-------------|----------|----------|---------|---------|
| 固定資産税 | 10,000,000円 | 1.40/100 | 140,000円 | 70,000円 | 70,000円 |
| 都市計画税 | 10,000,000円 | 0.25/100 | 25,000円  | 0円      | 25,000円 |
| 計     | —           | —        | 165,000円 | 70,000円 | 95,000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には、算出税額を納めていただくことになります。

#### ④ 令和7年度から減額措置が適用されない住宅

令和3年中に一般の住宅（木造・非木造）を新築された方は、新築後3年度が経過しましたので令和7年度から通常の税額となります。また、平成31年（令和元年）中に3階建以上の耐火・準耐火構造の住宅を新築された方、あるいは新築マンションを購入された方は、新築後5年度が経過しましたので令和7年度から通常の税額となります。

## (2) 住宅の耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

昭和57年1月1日以前に建築された住宅で、一定の要件を満たす耐震改修を行った場合、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり120㎡相当分まで）の2分の1（改修後、長期優良住宅の認定を受けた場合は3分の2）を減額します。

## (3) 住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置

新築された日から10年以上経過した住宅で、一定の要件を満たすバリアフリー改修を行った場合、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり100㎡相当分まで）の3分の1を減額します。

## (4) 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置

平成26年4月1日以前に建築された住宅で、一定の要件を満たす省エネ改修を行った場合、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、当該住宅に係る固定資産税（1戸当たり120㎡相当分まで）の3分の1（改修後、長期優良住宅の認定を受けた場合は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マンションに対する固定資産税の減額措置

一定の要件を満たすマンションで、令和5年4月1日から令和9年3月31日までに、長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、修繕工事が完了した年の翌年度分に限り、家屋に係る固定資産税（1戸当たり100㎡相当分まで）の3分の1を減額します。

※(2)から(5)までの減額を受けるためには、必要な書類を添えて工事完了後3か月以内に申告していただく必要があります。

## 4 その他

御不明な点などがございましたら、課税課資産税係までお問い合わせください。

### \* 相続登記の申請が義務化されました。

令和6年4月から、不動産を相続した場合には3年以内の相続登記の申請が義務化されました。

また、相続登記がされるまでの間、所有者が亡くなってから3か月以内に羽村市に現所有者を申告していただく必要があります。

### \* 納税は自動で便利な、口座振替・クレジットカード定期納付を御利用ください。

納期ごとに自動的に納付ができる金融機関の「口座振替」、ゆうちょ銀行（郵便局）の「自動払込」、「クレジットカード定期納付」を御利用いただくと納め忘れがありません（クレジットカード定期納付は決済手数料がかかります）。



### \* 固定資産税・都市計画税は「地方税お支払サイト」からも納付できます。

「地方税お支払サイト」からクレジットカードやインターネットバンキングなどで納付ができます。ただし、クレジットカードでの納付は納付書の金額が1万円以下の場合37円、以降1万円ごとに75円（いずれも消費税抜）の手数料がかかります。



地方税お支払サイト

### \* 納付書の「eL-QR」（二次元コード）を使用して「eL-QR」に対応した金融機関やスマートフォンアプリでも納付できます。利用可能な金融機関、スマートフォンアプリは「地方税お支払サイト」で御確認ください。



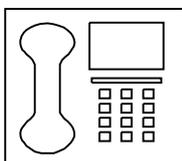
### \* コンビニエンスストア納付

納付書の裏面に記載のコンビニエンスストアで納付できます。ただし、納付書にバーコードがないもの、金額が30万円を超えるものはコンビニエンスストアで納付することはできません。



市公式サイト

### \* 詳しくは納税課までお問い合わせいただくか、市公式サイトを御覧ください。「市税等の納付方法について」



## 羽村市 課税課 資産税係

〒205-8601 東京都羽村市緑ヶ丘五丁目2番地1

電話 042-555-1111 内線152~154、156~158

ファクス 042-554-2921