

土地と家屋のここの税金

(固定資産税・都市計画税)

令和8年度

1 税金のあらまし

固定資産税及び都市計画税は、地方税法並びに羽村市税賦課徴収条例及び羽村市都市計画税条例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納めていただく税金です。なお、都市計画税は、市街化区域内の土地や家屋に課税されます。

(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8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、1月1日の所有者が納税義務者となります。

(2) 令和8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ます。令和8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きます。

土地は、負担調整措置として、負担水準（令和8年度の価格に対する前年度の課税標準額の割合）が高い土地は税負担を抑制しつつ、低い土地は均衡化を促進する措置を講じています。

家屋は、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7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・地積

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、令和8年1月1日（賦課期日）の現況地目になります。

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は、税負担を軽減するために課税標準の特例措置が適用されます。

【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）	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

(3) 宅地などの税負担の調整措置

平成9年度の評価替えにより、ばらつきのある負担水準を均衡化させるしくみとして「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上昇させることで、負担水準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、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【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】

$$\text{負担水準（\%）} = \text{前年度課税標準額} \div \text{令和8年度価格（又は特例額）} \times 100$$

【表2】商業地等の課税標準額

負担水準	負担調整措置
70%超	令和8年度価格の70%
60%～70%以下	前年度課税標準額を据え置く
20%～60%未満	前年度課税標準額に令和8年度価格の5%を加えた額
20%未満	令和8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	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）
20%未満	特例額の20%相当額

(4) 地目変更等があった土地の課税

令和7年1月2日から令和8年1月1日までの間に、現況が変わった土地は、現況に合わせて課税標準額を再計算して令和8年度の税額を求めます。また、農地については、耕作等が行われていない期間が続く場合、現況地目を雑種地等に変更します。

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」などに基つき、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があります（マンションなどは、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7年1月2日から令和8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。（都市計画税は、対象外です。）

※ 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7年度で減額措置が終了した下記の住宅は、令和8年度から通常の税額になります。

- ・ 令和4年新築の一般の住宅
- ・ 令和2年新築の3階建以上の耐火・準耐火構造の住宅、あるいはマンション

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

(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ください。

4 その他

(1) 延滞金

納期限までに税金が完納されないときは、その翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、税額に年14.6%(納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については、年7.3%)を乗じて計算した額を延滞金として徴収します。ただし、延滞金の割合等は、地方税法附則の規定により、延滞金の割合等の特例が適用される間は延滞金特例基準割合を適用した割合となります。

(2) 賦課処分(納税通知の内容)に不服がある場合

納税通知書に係る賦課決定の処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に羽村市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この通知書に係る賦課決定の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請求をすることができなくなります。また、この処分の取消しの訴えは、前記の審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に羽村市を被告として(訴訟において羽村市を代表する者は羽村市長となります。)提起することができます。なお、処分の取消しの訴えは、前記の審査請求に対する裁決を経た後でなければ提起することができませんが、①審査請求があった日の翌日から起算して3か月を経過しても裁決がないとき、②処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき、③その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるときのいずれかに該当するときは、裁決を経ないでも処分の取消しの訴えを提起することができます。

(3) 固定資産の価格（評価額）に不服がある場合

今年度、課税台帳に新たに登録又は修正された固定資産の価格（評価額）に不服があるときは、納税通知書を受けた日の翌日から起算して3か月以内に羽村市固定資産評価審査委員会に対して審査申出をすることができます。また、審査申出に係る決定（審査申出を受けた日から30日以内に審査の決定がないときは却下決定があったものとみなすことができます。）に不服がある場合は、その決定の取消しの訴えを、決定の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に、市を被告として（羽村市固定資産評価審査委員会が被告の代表者となります。）提起することができます。ただし、当該審査申出に係る決定の日の翌日から1年を経過するとその取消しの訴えを提起することはできません。

5 課税明細書の見方

(1) 土地

上段：登記地目
下段：現況（課税）地目

上段：登記地積
下段：現況（課税）地積

固定資産税の課税標準額
上段が今年度、下段は前年度

固定資産税相当税額＝
課税標準額×特例率

区分	土地又は家屋の所在地	登記地目又は種類・用途	登記地積又は床面積(㎡)	建築年	不動産番号	課税標準額(円)		本則課税標準額(円)	
						前年度課税標準額又は比準課税標準額(円)	軽減税額(円)	前年度課税標準額又は比準課税標準額(円)	軽減税額(円)
土地	緑ヶ丘○丁目○番地○	宅地	150.00		固定	1,234,567	0	1,234,567	0
土地	800/12000	宅地	150.00		都計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
備考					都計	0	0	0	0
					小規模住宅用地	150.00	0	1,234,567	0
					一般住宅用地	0.00	0	0	0
					上記以外の土地	0.00	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
					合計	2,345,678	17,283	2,345,678	17,283
					合計	0	0	0	0
</									