固定資産税の手引き　令和3年度 評価替え版

土地

家屋

償却

その他

読んでなっとく 見てなっとく
固定資産税のはなし

磐田市

もくじ

固定資産税とは …… 2～

- 固定資産税・都市計画税の概要
- 固定資産税の評価替えについて

土地の固定資産税 …… 4～

- 評価のしくみ
- 評価方法
- 課税の算出方法
- 住宅用地に対する課税標準の特例
- 実際に計算してみましょう

家屋の固定資産税 …… 14～

- 評価のしくみ
- 評価方法
- 新築住宅に対する軽減措置
- 改築工事を行った住宅に対する減額措置等

償却資産の固定資産税 …… 20～

- 評価のしくみ
- 評価方法
- 申告義務

その他 …… 22～

- 縦覧制度と閲覧制度
- 固定資産税等を納める人（納税義務者）はどうなるの？
- 共有名義物件の税金はどうなるの？
- 海外転出する場合はどうなるの？
- 固定資産の価格に係る不服審査について
- 賦課処分・価格以外の台帳登録事項に対する不服申立
- 証明書等交付・閲覧手数料一覧表
- 固定資産の変更における手続き
- 市民の皆様にお願い（空き家・耕作放棄地問題について）
- 固定資産税・都市計画税の納税通知書の見方
- 用語集

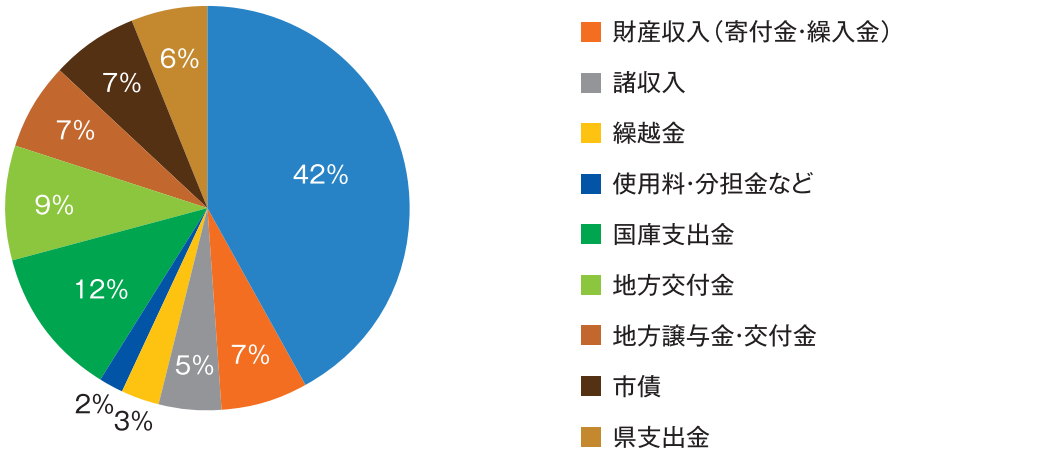
はじめに

固定資産税は、磐田市（以下「本市」という。）の税収のうち約５割を占めており、地方独自の財源として、非常に重要な役割を果たしています。だれもが安全に安心した生活を送ることができるまちづくりを目指し、福祉や教育などの行政サービスの充実や、公共施設の整備事業などに用いられています。

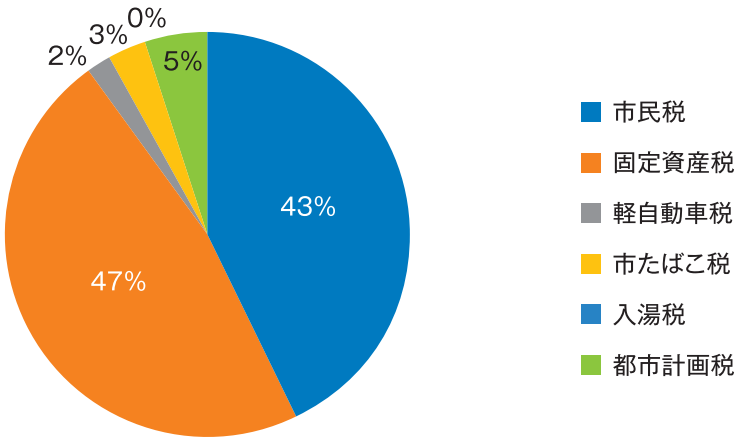
本市内に土地、家屋及び事業用の償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）をお持ちの方は、賦課期日（毎年１月１日）時点の現況に基づき算定された税額を、本市に納付していただくことになります。

この小冊子は、私たちの生活に大きく関わる税の１つである固定資産税について、その仕組みやあらましなどをまとめたものです。表題にもあるように、「読んでなっとく」「見てなっとく」していただくことで、固定資産税を身近に感じ、より一層税に対するご理解、ご協力をいただけたら幸いです。

令和元年度一般会計：歳入



令和元年度 磐田市税収内訳



（令和元年度　市政報告書より）

固定資産税とは

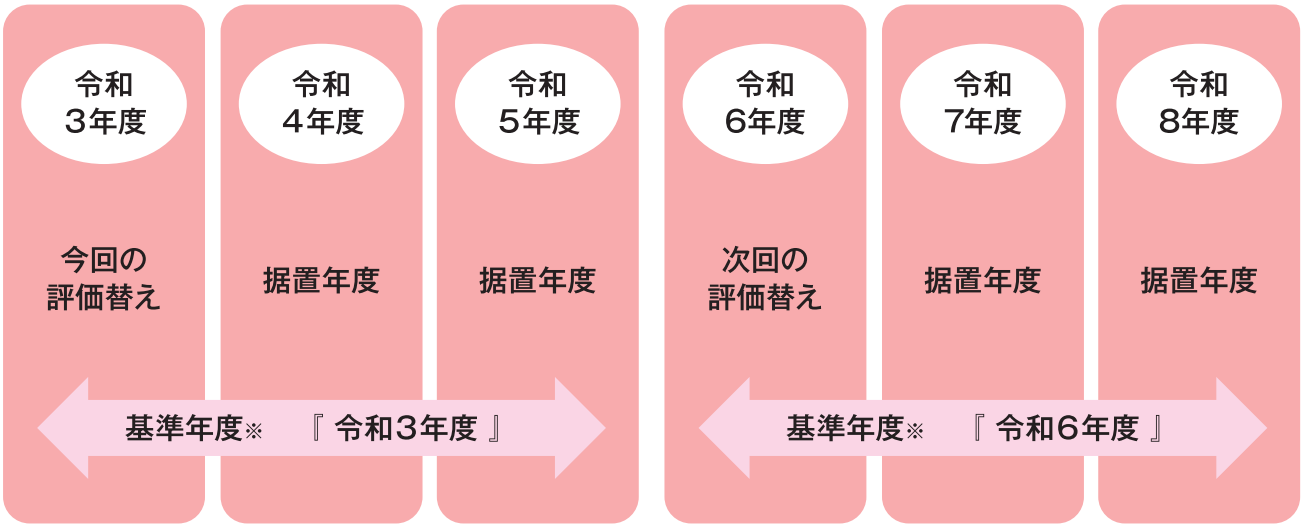
固定資産税・都市計画税の概要

区　分	固定資産税	都市計画税
課税対象	土地・家屋・償却資産	市街化区域内の土地・家屋 ※道路・公園・下水道等の建設や整備をする都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるため
納税義務者	賦課期日（毎年１月１日）現在の所有者（地方税法第 343 条、第 359 条）	
課税標準額	原則として固定資産課税台帳に登録されている価格（地方税法第 349 条） （土地については、税負担の急増を緩和するための負担調整措置がとられており、これが適用されている場合には、評価額よりも低く算定されます。８～９ページ参照）	
税　　率	1.4% （地方税法第 350 条及び市税条例第 69 条）	0.3% （地方税法第702条の４及び市税条例第141条）
税額の計算方法	税額　＝　課税標準額　×　税率	
免　税　点	磐田市内で同一の人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの固定資産税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及び都市計画税は課税されません（地方税法第 351 条）。 ・土地・・・30 万円　・家屋・・・20 万円　・償却資産・・・150 万円	
納税の方法	年度当初に、固定資産税・都市計画税の納税通知書を送付いたします。 ・納付書による納付・・・固定資産税・都市計画税の納税通知書に同封されている納付書裏面記載の納付場所・納付方法（磐田市役所本庁舎・各支所、金融機関等、コンビニエンスストア、スマートフォン決済）で納付してください。 ・口座振替による納付・・・事前に登録された口座より振替日（納期限と同日）に引き落とされます。口座登録につきましては、市内の金融機関又は郵便局の窓口にてお申込みください。 ※申込みに必要なもの：預貯金通帳、通帳届出印、納税通知書又は納付書（通知番号が分かるもの）、納税義務者の認印（納税義務者と口座名義人が違う場合のみ）	
納　期　限	・第１期・・・５月末日　・第２期・・・７月末日 ・第３期・・・12 月 25 日　・第４期・・・２月末日 （地方税法第 362 条及び市税条例第 76 条） ※納期限が土・日曜日、祝日の場合は、翌営業日が期限となります。	
納税の義務	憲法では、「国民は、法律の定めるところにより、納税の義務を負ふ」（憲法第 30 条）と納税の義務を定めています。国民としての三大義務の１つが納税です。税は本市が機能を果たし、本市を維持、発展させるために必要なものとなります。	

固定資産税の評価替えについて

固定資産の評価は、全国共通のものさしである「固定資産評価基準」に基づいて行い、毎年3月31日までに、市長が評価額を決定します（地方税法第403条、第410条第1項）。

毎年度評価替えを行い、その結果を基に課税を行うことが理想的とはいえますが、膨大な量の土地・家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的に不可能であること等の観点から、土地・家屋については、原則“3年に一度”評価を見直すこととなっています（地方税法第341条）。ただし、償却資産については、毎年度価格（評価額）の算出を行います。



※ 基準年度 … 評価替えが行われる年度

※　原則、基準年度の価格を3年間据え置くこととなっていますが、基準年度の翌年度、翌々年度において新たに固定資産税の課税対象となった土地や家屋、土地の地目の変換、家屋の増改築などにより基準年度の価格によることが適当でないときは、新たに評価を行い、価格を決定します。

また、土地の価格は、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。

市民の皆様にお願い

土地・家屋の実地調査について

本市では、固定資産の適正な評価及び公平な課税を確保するため、実地調査を実施しています。土地の分筆、合筆、利用状況の変更等があった場合や、建物の新増築、取り壊しがあった場合など、市職員が調査のために訪問することがありますので、実地調査にご理解とご協力をお願いいたします。

土地の固定資産税

評価のしくみ

土地（宅地等）の評価は、国で定められた固定資産評価基準により、地価公示価格等の７割を目安として評価の均衡化・適正化を図っています。

令和３年度評価替えでは、令和２年１月１日時点の地価公示価格等の７割を目安として見直しを行いました。

なお、令和２年１月１日から７月１日の間に地価が下落していると認められる土地には、評価額を下方修正しています（固定資産評価基準第１章第12節）。

≪（参考）宅地の公的土地評価の比較≫

区分	地価公示価格	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目的	適正な地価の形成	土地取引の規制	相続税、贈与税課税	固定資産税課税
求めるべき価格	正常な価格 （地価公示法第２条第1項）	標準価格 （国土利用計画法施行令第9条第1項）	時価 （相続税法第22条）	適正な時価 （地方税法第 341 条第5号）
価格調査時点	毎年1月1日 （3月公表）	毎年7月1日 （9月公表）	毎年1月1日 （7月公表）	基準年度の 前年1月1日
宅地の評価水準			地価公示価格水準の 8割目途	地価公示価格等の 7割を目途

≪ 地目 ≫

固定資産評価基準において、登記簿上の地目にかかわりなく、実地調査によって認定した現況の地目によるものとされています。

地目	認定の基準
田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地
鉱泉地	鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地
池沼	かんがい用水でない水の貯留池
山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
牧場	家畜を放牧する土地
原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

≪ 地積 ≫

原則として、登記簿に登記されている土地については、登記地積により、また、登記簿に登記されていない土地については、現況地積によって認定するものとされています。
ただし、下表のとおり、例外もあります。

区分	原則	例外	
		状況	認定
登記簿に登記されている土地	登記地積	登記地積 ＞ 現況地積	現況地積 ※土地地積現認届出書の提出が必要
		登記地積 ＜ 現況地積	登記地積によることが著しく不適当な場合のみ、現況地積
登記簿に登記されていない土地	現況地積		

評価方法

区分	評価方法
宅地（市街化区域）	市街地宅地評価法（下記に詳細あり）
宅地（市街化調整区域）	市街地宅地評価法及び市街地宅地評価法に準じた方法
市街化区域農地、雑種地等	宅地と同様の評価であるが、地目に応じた減価補正を適用する
一般農地、山林、原野 (原野並み雑種地含む)	標準地を選定し、その標準地の１㎡当たりの価格を用いる
農業用施設用地	付近の農地の価格　＋　造成費相当額 ※農業用施設が農家の敷地外にある場合に限る （敷地内にある場合は、宅地評価）

≪市街地宅地評価法≫

用途地区の区分

土地の利用状況を基に住宅・商業・工業地区等の地区区分を行います。

○「用途地区」…宅地等の主な用途（宅地等が主に何に使われているか）ごとに地区を区分します。

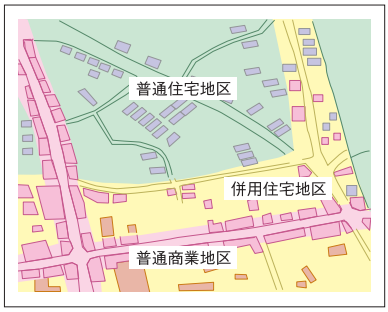
例:「普通住宅地区」…住宅が密集している地区
「普通商業地区」…商店が密集している地区

【普通住宅地区】

状況類似地区の区分

用途地区をさらに街路の状況等が類似した地域ごとに細区分します。

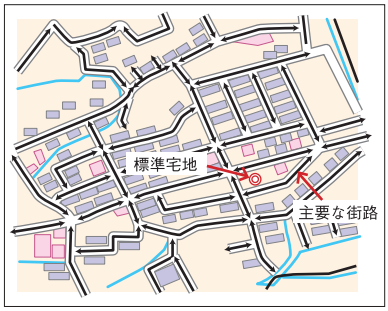
○「状況類似地区」…用途で区分した地域を、宅地利用上の便利さ（駅に近いか否か、商店に近いか否か等）や家屋の疎密度等でさらに細かく区分します。



【状況類似地区】

主要な街路 標準宅地の選定

状況類似地区ごとに、主要な街路及び標準宅地（規模や形状等が標準的なもの）を選定します。



【主要な街路等】

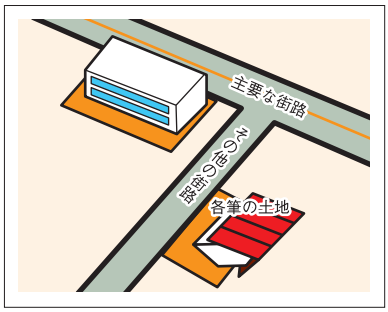
標準宅地の価格の算定

地価公示価格、県地価調査価格及び鑑定評価価格を基にして標準宅地の適正な時価を算定します。

↓

主要な街路の路線価付設

標準宅地1㎡当たりの価格を、主要な街路の路線価とします。



【主要な街路の路線】

↓

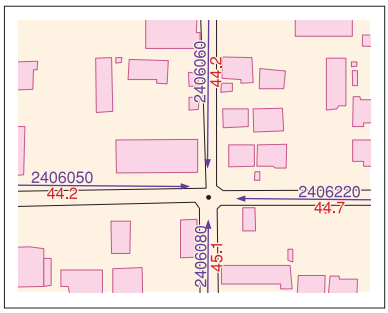
その他の街路の路線価付設

状況類似地区ごとに、街路の状況や公共施設等の接近状況の相違を考慮して、主要な街路の路線価を基に全ての街路について路線価を付設します。

↓

各土地（筆）の評価額の算出

路線価を基に、個々の土地の奥行、間口、形状等に応じた補正（固定資産評価基準）を行って土地の評価をします。



【路線価付設】

※全国の路線価等の情報は
インターネットで公開されています。
「全国地価マップ」で検索

↓

地価下落に伴う評価額の修正

地価が下落している土地については、時点修正率を乗じて評価額の下方修正を行います。

↓

価格決定

3月31日までに市長が価格を決定します。

↓

価格等の課税台帳登録

決定した価格・課税標準額を、固定資産課税台帳に登録します。

固定資産課税台帳に登録した旨を公示します。

課税標準額の算出方法

≪ 宅地等の算出方法 ≫

課税の公平及び制度の簡素化の観点から、負担水準が低い土地について均衡化を一層促進する措置がとられています（地方税法附則第18条）。

また、課税地目等の変更があった土地の前年度課税標準額の算出については、平均負担水準（本市全域の各地目における平均値）方式を採用しています。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度評価額（×住宅用地の特例率（1/6又は1/3））}}$$

①商業地等（非住宅用地:工場や店舗･空き家等が建っている土地及び宅地比準土地）

負担水準	課税標準額となる金額
70%を超える	当該年度の評価額の 70%の額
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額を据え置く
60%未満	前年度課税標準額＋当該年度の評価額の 5%　により算出した額 上限：当該年度の評価額の 60%の額 下限：当該年度の評価額の 20%の額

※実際の計算例としてP12の例1を参照ください。
※令和３年度に限り、負担水準が60%未満となる場合には、上記の計算は行わず、前年度の課税標準額を据え置くこととなっています。ただし、地目変換した土地等はこのとおりではありません。

②住宅用地（住宅が建っている土地）

負担水準	課税標準額となる金額
100%以上	当該年度の評価額×住宅用地の特例率（P10 参照）により算出した額（以下「本則課税標準額」という。）
100%未満	前年度課税標準額＋当該年度の評価額の 5%　により算出した額 上限：本則課税標準額 下限：当該年度の評価額の 20%の額

※実際の計算例としてP12の例2を参照ください。
※令和３年度に限り、負担水準が100%未満となる場合には、上記の計算は行わず、前年度の課税標準額を据え置くこととなっています。ただし、地目変換した土地等はこのとおりではありません。

③その他（一般山林等）

負担水準	課税標準額となる金額
100%以上	当該年度の評価額
100%未満	前年度課税標準額＋当該年度の評価額の 5%　により算出した額 上限：本則課税標準額 下限：当該年度の評価額の 20%の額

※令和３年度に限り、負担水準が100%未満となる場合には、上記の計算は行わず、前年度の課税標準額を据え置くこととなっています。ただし、地目変換した土地等はこのとおりではありません。

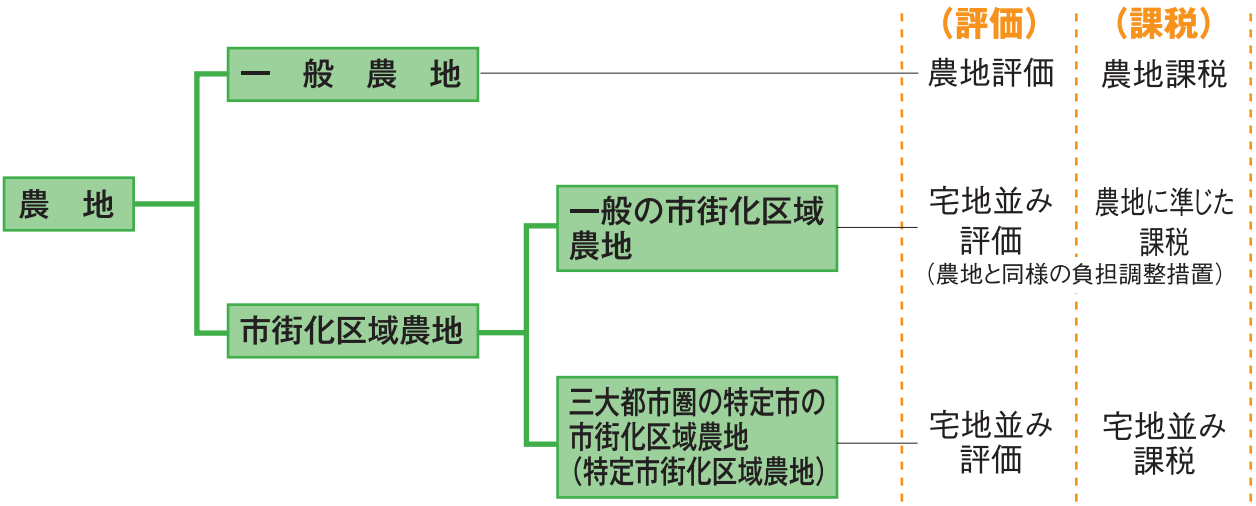
≪ 農地(一般農地及び一般市街化区域農地)の算出方法 ≫

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(地方税法附則第19条)。

【負担調整率表】

負担水準	負担調整率
70%未満	1.100
70%以上　80%未満	1.075
80%以上　90%未満	1.050
90%以上	1.025

なお、一般市街化区域農地については、固定資産税及び都市計画税の課税の特例があり、固定資産税では課税標準額の上限を評価額の1/3、都市計画税では2/3としています。



※当市には、該当する農地はありません。

※令和３年度に限り、負担水準が100%未満となる場合には、上記の計算は行わず、前年度の課税標準額を据え置くこととなっています。ただし、地目変換した土地等はこのとおりではありません。

住宅用地に対する課税標準の特例

賦課期日（1月1日）現在において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住宅用地)については、税負担を軽減する「住宅用地の特例」が適用されます（地方税法第349条の3の2）。家屋を取り壊すと、土地の税額が上昇するのは、この特例が受けられなくなることが理由です。

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
住宅用地	小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地（家屋の床面積の10倍まで）	200㎡以下の部分	評価額×1/6（特例率）	評価額×1/3（特例率）
	一般住宅用地		200㎡を超える部分	評価額×1/3（特例率）	評価額×2/3（特例率）
非住宅用地		店舗、工場等の住宅以外の敷地や更地		評価額（特例なし）	

- 家屋の床面積の 10 倍までの面積が住宅用地の特例の対象面積となります。
- アパート・マンション等の場合は、戸数× 200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
- 併用住宅※の場合は、建物の構造、階数、居住部分割合によって住宅用地となる面積が異なります。具体的には、敷地面積に下表の住宅用地の適用率を乗じて求めます。

※併用住宅…1階が店舗で、2階以上が住宅などといった家屋のことをいいます。

【住宅用地の適用率】

	家屋の用途・構造	居住部分の割合	住宅用地の適用率
ア	専用住宅	全　部	1.00
イ	地上5階以上の耐火構造建築物である併用住宅	1/4以上1/2未満 1/2以上3/4未満 3/4以上	0.50 0.75 1.00
ウ	イ以外の併用住宅	1/4以上1/2未満 1/2以上	0.50 1.00

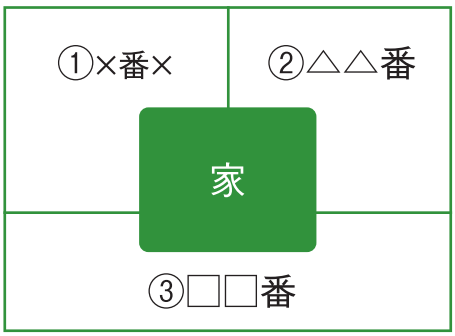
- 賦課期日（1月1日）において、新たに住宅の建築が予定されている土地や、住宅を建築中の土地は住宅用地に該当しません。ただし、住宅の建替のために家屋が建築中である土地については、一定の要件を満たすものと認められる場合には住宅用地として取り扱われます。

●一画地※が複数の土地からなる住宅用地の場合は、当該各土地の小規模住宅用地及び一般住宅用地の地積を求めるにあたり、当該各土地の地積を基に按分して求めます。

※画地とは…

土地の利用状況に着目した区分の単位です。画地の認定については、一筆一画地を原則としますが、土地の形状、利用状況等からみて一体をなしていると認められる場合には、二筆以上の土地をあわせて一画地と認定し、評価をします。

例）3筆一画地を認められる場合



≪計算例≫

①の土地にかかる小規模住宅用地の地積の求め方は、小規模住宅用地地積である200㎡に、3筆の総地積に対する①の土地の地積割合を乗じて算出されます。

小規模住宅用地地積		①の土地地積		一画地（3筆）の総地積		①の土地の小規模住宅用地
200.00㎡	×	100.00㎡	÷	270.00㎡	≒	74.07㎡

土地の所在地番	地積	小規模住宅用地地積	一般住宅用地地積
①磐田市国府台×番×	100.00㎡	74.07㎡	25.93㎡
②磐田市国府台△△番	90.00㎡	66.67㎡	23.33㎡
③磐田市国府台□□番	80.00㎡	59.26㎡	20.74㎡
合　　計	270.00㎡	200.00㎡	70.00㎡

実際に計算をしてみましょう

注
- あくまでも計算例ですので、個々の固定資産税（土地・家屋）によって異なります。
- 実際の税額計算では、土地及び家屋の課税標準額を合算した後、1,000円未満を切り捨てて税率を乗じ、算出された税額の100円未満を切り捨てし、算出します。そのため、下記計算結果とわずかに異なることがあります。

≪ 例1　非住宅用地 ≫

区分		土地：地積 200㎡（工場が建っている）
前年度	評価額	13,000,000 円
	課税標準額	7,299,000 円
当該年度	評価額	12,805,000 円
	課税標準額	7,683,000 円（下記のとおり算定）

①負担水準を算出

$$\frac{7{,}299{,}000\text{円}\ \boxed{\text{前年度課税標準額}}}{12{,}805{,}000\text{円}\ \boxed{\text{当該年度評価額}}} \fallingdotseq 57\%\ \boxed{\text{負担水準}}$$

②負担水準が60%未満の場合（P8①参照）

7,299,000円 ＋ 12,805,000円 × 5%　=7,939,250円
前年度課税標準額 ＋ 当該年度評価額 × 負担水準による加算率

③上限を算出

[上限]　12,805,000円 × 60% ＝ 7,683,000円
当該年度評価額 × 負担水準の上限率

④税額を算出

7,683,000円 × 1.4% ≒ 107,500円
当該年度課税標準額 × 税率　当該年度固定資産税額

※②が上限を上回るため、上限額（1,000円未満切捨て）が当該年度の課税標準額となる。

≪ 例2　小規模住宅用地 ≫

区分		土地：地積 200㎡（住宅が建っている）
前年度	評価額	6,900,000 円
	課税標準額	1,010,000 円
当該年度	評価額	6,600,000 円
	課税標準額	1,065,000 円（下記のとおり算定）

①負担水準を算出

$$\frac{1{,}010{,}000\text{円}\ \boxed{\text{前年度課税標準額}}}{6{,}600{,}000\text{円}\ \boxed{\text{当該年度評価額}} \times 1/6\ \boxed{\text{特例率}}} \fallingdotseq 91\%\ \boxed{\text{負担水準}}$$

②負担水準が100%未満の場合（P8②参照）

1,010,000円 ＋ 6,600,000円 × 1/6 × 5%　=1,065,000円
前年度課税標準額 ＋ 当該年度評価額 × 特例率 × 負担水準による加算率

③上限を算出（P8②参照）

6,600,000円 × 1/6 ＝ 1,100,000円
当該年度評価額 × 特例率　本則課税標準額

④税額を算出

1,065,000円 × 1.4% ≒ 14,900円（100円未満切捨て）
当該年度課税標準額 × 税率　当該年度固定資産税額

≪ 例3　小規模住宅用地+一般住宅用地 ≫

区分		土地：地積 400㎡（住宅が建っている）		
			うち小規模住宅用地	うち一般住宅用地
前年度	評価額	26,000,000 円	13,000,000 円	13,000,000 円
	課税標準額	5,187,000 円	1,729,000 円	3,458,000 円
当該年度	評価額	22,800,000 円	11,400,000 円	11,400,000 円
	課税標準額	5,472,000 円 （下記のとおり算定）	1,824,000 円 （下記のとおり算定）	3,648,000 円 （下記のとおり算定）

【1小規模住宅用地】

①負担水準を算出

$$\frac{1,729,000\text{円}\ \boxed{\text{前年度課税標準額}}}{11,400,000\text{円}\ \boxed{\text{当該年度評価額}} \times 1/6\ \boxed{\text{特例率}}} \fallingdotseq 91\%\ \boxed{\text{負担水準}}$$

②負担水準が100%未満の場合（P8②参照）

1,729,000円 ＋ 11,400,000円 × 1/6 × 5% ＝1,824,000円
前年度課税標準額 ＋ 当該年度評価額 × 特例率 × 負担水準による加算率

③上限を算出（P8②参照）

11,400,000円 × 1/6 ＝ 1,900,000円
当該年度評価額 × 特例率　本則課税標準額

【2一般住宅用地】

①負担水準を算出

$$\frac{3,458,000\text{円}\ \boxed{\text{前年度課税標準額}}}{11,400,000\text{円}\ \boxed{\text{当該年度評価額}} \times 1/3\ \boxed{\text{特例率}}} \fallingdotseq 91\%\ \boxed{\text{負担水準}}$$

②負担水準が100%未満の場合（P8②参照）

3,458,000円 ＋ 11,400,000円 × 1/3 × 5% ＝3,648,000円
前年度課税標準額 ＋ 当該年度評価額 × 特例率 × 負担水準による加算率

③上限を算出（P8②参照）

11,400,000円 × 1/3 ＝ 3,800,000円
当該年度評価額 × 特例率　本則課税標準額

④税額を算出

1 1,824,000円 ＋ 2 3,648,000円 × 1.4% ≒ 76,600円（100円未満切捨て）
小規模住宅用地 ＋ 一般住宅用地 × 税率 ≒ 当該年度固定資産税額
当該年度課税標準額（1,000円未満切捨て）

≪ 例4　都市計画税 ≫

区分		土地：地積 200㎡（住宅が建っている）
前年度	評価額	6,900,000 円
	課税標準額	2,002,000 円
当該年度	評価額	6,600,000 円
	課税標準額	2,112,000 円（下記のとおり算定）

①負担水準を算出

$$\frac{2,002,000\text{円}\ \boxed{\text{前年度課税標準額}}}{6,600,000\text{円}\ \boxed{\text{当該年度評価額}} \times 1/3\ \boxed{\text{特例率}}} \fallingdotseq 91\%\ \boxed{\text{負担水準}}$$

②負担水準が100%未満の場合（P8②参照）

2,002,000円 ＋ 6,600,000円 × 1/3 × 5% ＝ 2,112,000円
前年度課税標準額 ＋ 当該年度評価額 × 特例率 × 負担水準による加算率

③上限を算出（P8②参照）

6,600,000円 × 1/3 ＝ 2,200,000円
当該年度評価額 × 特例率　本則課税標準額

④税額を算出

2,112,000円 × 0.3% ≒ 6,300円（100円未満切捨て）
当該年度課税標準額 × 税率　当該年度都市計画税額

※例2が市街化区域の場合は、土地の税額は14,900円（固定資産税）+6,300円（都市計画税）

家屋の固定資産税

評価のしくみ

家屋の評価は、国で定められた固定資産評価基準によって、「再建築価格（※1）」を基準とし、家屋の損耗の状況などによる補正率を乗じて評価額を算出します。

また算出方法は、新築、増築家屋等の新増築家屋と、既に評価が行われ固定資産課税台帳に価格等が登録されている既存家屋とに区分されています。

※1：再建築価格とは、評価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。

評価方法

≪ 新築家屋の評価方法 ≫

新築家屋の調査

完成した建物について、屋根や外壁、各部屋の内装などに使われている資材や電気・給排水などの設備の状況を調査します。

なお、市税課の家屋担当者が事前に通知の上、調査に伺いますのでご協力をお願いします。

↓

再建築価格の算出

調査した資材等について、「固定資産評価基準」に基づいて算出します。

↓

評価額の算出

新築家屋の評価額は、再建築価格に1年分の時の経過による減価補正率（経年減点補正率）を乗じて算出します。

評価額 ＝ 再建築価格 × 1年経過時の経年減点補正率（※1） × 1点単価（※2）

↓

価格決定

算出結果に基づき、毎年3月31日までに市長が価格を決定します。

※1　経年減点補正率とは、「固定資産評価基準」において、新築時からの経過年数に応じて損耗の状況による減価を表したものです。また、家屋の構造・用途及び耐用年数ごとに定められていますが、既に耐用年数を経過した家屋については、20%の残存価格があるとされており、一律0.2の経年減点補正率が適用されています。

※2　1点単価とは、1円に物価水準による補正率（東京都を標準として地域格差を考慮したもの）と、設計監理費等による補正率を乗じたもの。

≪ 既存家屋の評価方法 ≫

新築以外の家屋は3年ごとに価格（評価額）の見直しを行います。

見直しの方法は、新築家屋と同様に再建築価格方式により算出しますが、建築物価の変動や年数の経過によって生じる損耗の状況による減価を考慮し見直しを行います。

建築物価が低かった時期に建てられた家屋は、その後の建築費の上昇を考慮した単価で見直しをするので評価額が下がらない場合があります。

しかしながら、家屋は一般的には減耗資産であることから、前年度の評価額を上回ることは望ましくないので、その場合は固定資産評価基準に定められている経過措置によって、前年度評価額に据え置くこととなっています。

再建築価格の算出

新築以外の全ての家屋は、「固定資産評価基準」に定められた再建築費評点補正率（建築物価の変動割合）を適用して、新たに再建築価格を算出することとされています。

令和3年度の、再建築費評点補正率は、木造1.04、非木造1.07と示されましたので、これを適用して再建築価格を算出しています。

見直し後の評価額の算出

新たに求めた再建築価格に、新築時からの経過年数に応じた減価補正率（経年減点補正率）を乗じて見直し後の評価額を算出します。

見直し後の評価額 ＝ 再建築価格 × 新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率 × 1点単価

見直し前の評価額との比較

見直し後の評価額 ＜ 見直し前の評価額 ➡ 見直し後の評価額に引き下げ

見直し後の評価額 ≧ 見直し前の評価額 ➡ 見直し前の評価額に据え置き

価格決定

算定結果に基づき、毎年3月31日までに市長が価格を決定します。

新築住宅に対する減額措置

新築住宅については、次の要件に該当すると、新築の翌年度から一定期間、固定資産税が減額されます。なお、都市計画税について減額はありません。

	新築住宅	新築された認定長期優良住宅（※1）
減額要件	〈居住部分の割合〉全体の床面積の1/2以上であること。 〈居住部分の床面積〉50㎡（一戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下であること。（※2）	
減額期間	一般の住宅（下記以外の住宅）	
	新築後3年間	新築後5年間
	3階建以上の中高層耐火住宅	
	新築後5年間	新築後7年間
申告方法（※3）	翌年の1月31日までに市税課に申告してください。	「認定通知書」の写しを添付して、翌年の1月31日までに市税課に申告してください。
減額内容	〈120㎡以下の家屋の場合〉1/2（居住部分に限る） 〈120㎡を超え280㎡以下の家屋の場合〉120㎡相当分について1/2（居住部分に限る） ※120㎡を超える部分については減額されません。	

※1　長期優良住宅の認定を受けて新築した住宅。
※2　マンションなどの区分所有家屋の床面積は、「専有部分の床面積＋持分割合に応じて各戸に割り振った共有部分（廊下・階段室等）の床面積」で判断します。
※3　通常は家屋調査時に申告していただきます。

≪ 新築住宅の減額を計算してみましょう ≫

①一般的な一戸建の新築住宅の場合

構　造：木造2階建て（専用住宅）
建築年：令和2年8月
延床面積：130㎡
令和3年度価格（課税標準額）:1,200万円
床面積要件の50㎡以上280㎡以下を満たしているので減額が受けられる。

本来の税額は　固定資産税：1,200万円×1.4%＝168,000円
都市計画税：1,200万円×0.3%＝36,000円
合　　計：168,000円＋36,000円＝204,000円

減額される額は　固定資産税：1,200万円×1.4%×（120㎡／130㎡）×1／2＝△77,538円

令和3年度の税額は　204,000円－77,538円＝126,400円
（100円未満切捨て）

②店舗と住宅を兼ねている場合

構　造：木造2階建て（店舗併用住宅）
建築年：令和2年11月
延床面積：160㎡（居住部分80㎡、店舗部分80㎡）
令和3年度価格（課税標準額）:1,100万円
居住部分の要件である床面積全体の1/2以上、床面積の要件である50㎡以上280㎡以下を満たしているので減額措置が受けられる。

本来の税額は　**固定資産税**：1,100万円×1.4%＝154,000円
都市計画税：1,100万円×0.3%＝33,000円
合　　計：154,000円＋33,000円＝187,000円

減額される額は　**固定資産税**：1,100万円×1.4%×（80㎡÷160㎡）×1/2＝38,500円

令和3年度の税額は　187,000円－38,500円＝148,500円

注
- 上記の税額はあくまでも計算例ですので、個々の固定資産（土地・家屋）によって異なります。
- 実際の税額計算では、土地及び家屋の課税標準額を合算した後、1,000円未満を切り捨てて税率を乗じ、算出された税額の100円未満を切り捨てし算出します。上記計算結果とわずかに異なることがあります。

改修工事を行った住宅に対する減額措置等

≪ 改修工事を行った住宅についての減額 ≫

住宅については、新築の減額以外にも次のような固定資産税の減額措置があります。これらの減額制度の適用を受けるためには改修完了後3か月以内に本市へ申告することが必要です。詳しい減額要件や申告の方法等については市税課までお問合わせください。

工事の種類	工事の内容	対象となる住宅	減額の内容
耐震改修	現行の耐震基準に適合する工事金額50万円以上の改修工事	昭和57年1月1日以前から所在し、居住部分が当該家屋の床面積に対して1/2以上の住宅	・固定資産税額を1年間1/2減額 ・耐震改修と併せて長期優良住宅の認定を受けた場合、1年目は2/3、2年目は1/2減額 （床面積120㎡を上限）
バリアフリー改修	補助金等を除く自己負担金が50万円以上で次に該当する工事 ①廊下の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差解消 ⑦引き戸への取替え ⑧床表面の滑り止め化	新築された日から10年以上経過し、改修後の居住部分が50㎡以上かつ当該家屋の床面積に対して1/2以上の住宅	固定資産税額を1年間1/3減額 （床面積100㎡を上限）
省エネ改修	工事金額50万円以上で次に該当する工事 ①窓の改修工事（必須） ②窓の改修工事とあわせて行う床、天井、壁の断熱工事 ③改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合することになったもの	平成20年1月1日以前から所在し、改修後の居住部分が50㎡以上かつ当該家屋の床面積に対して1/2以上の住宅	固定資産税額を1年間1/3減額 （床面積120㎡を上限）

・いずれの減額制度とも、減額となるのは固定資産税のみです（都市計画税の減額はありません）。
・土地の減額はありません。
・いずれの減額制度とも、適用を受けられるのは1戸につき1回のみです。
・いずれの減額制度とも、他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修と省エネ改修は併用して減額制度の適用を受けることができます。
・上記の改修工事と同時に住宅を増築した場合、「新築住宅に対する軽減措置」（P16）もあわせて適用されることがあります。
・上記の改修工事を行うと所得税の特別控除を受けられる場合があります。
詳しくは磐田税務署（0538-32-6111）へお問合せください。

≪ 家屋を新築した時や取り壊した場合 ≫

1月2日から翌年1月1日までに家屋を新築、又は増築されたときは、完成の翌年度から固定資産税の課税対象となります。

これらの税額の基となる評価額を算出するため、家屋調査を行いますのでご協力をお願いします。

年末までに家屋調査が済んでいない場合は、市税課へ連絡をお願いします。

また、家屋を取り壊されたときは、市税課へ「滅失家屋届出書」（登記されている家屋については、法務局への滅失登記）を提出してください。提出をされなかったり、遅れた場合には引き続き税金がかかることがありますので、忘れずに提出をお願いします。

ただし、年の途中に家屋を取り壊されても、1月1日現在の状態で課税されますので、その年度は税金を納めていただくことになります。

また、住宅が建てられている土地の場合、住宅用地の特例が適用されるため、他の用途の宅地と比べて固定資産税の課税標準額が減額されていますので、住宅を取り壊されて土地の使用目的が住宅以外の用途に変更された場合、土地の固定資産税が上がることがあります。

≪ 登記していない家屋（未登記家屋）の所有者を変更（売買・相続など）した場合 ≫

不動産登記法により、法務局で表題登記をしていただくことが原則ですが、未登記のまま所有者の変更をされた場合は、市税課へ「未登記家屋異動届出書」を提出してください。

事実を証明する書類として、売買契約書や遺産分割協議書などの写しを添付してください。提出をされた翌年度から納税義務者を変更いたします。

「未登記家屋異動届出書」の用紙の請求や必要な添付書類、手続きの方法について、詳しくは市税課までお問合せください。

≪ 火災などの災害により家屋に被害があった場合 ≫

火災や風水害、震災などで固定資産に被害を受けた場合、その被害の程度に応じて固定資産税・都市計画税を減免する制度が設けられています。市税課に申請をすると、災害発生の日以降の当該年度の納期分の税額が、その被災の程度に応じて減免されます。

また、災害によって家屋が滅失又は損壊した住宅用地（土地）については、2年度分に限り「住宅用地の特例措置（P10参照）」が引き続き適用される場合があります。

※被災の程度が軽微な場合には、減免の対象とならないこともあります。詳しくは市税課までお問合わせください。

≪ 屋根等に太陽光を設置した場合 ≫

家屋の屋根材として設置されたソーラーパネル一体型は、家屋としての課税対象となります。また、家屋の屋根の上に10kw以上の太陽光パネルを設置した場合は、固定資産（償却資産）の課税対象となります。詳細につきましては、償却資産の固定資産税（P20.21）をご覧ください

償却資産の固定資産税

評価のしくみ

土地や家屋以外に事業のために供する資産（償却資産）について、取得時期、取得価額及び耐用年数をもとに評価額を算出します。

≪ 償却資産の対象となるもの ≫

申告の対象となる資産とは、1月1日現在、事業の用に供することができる土地及び家屋以外の有形固定資産で、原則として、耐用年数が1年以上かつ1個又は1組の取得価格が10万円以上の事業用資産です。ただし、10万円未満の資産でも、所得税法又は法人税法の所得計算上、減価償却資産として固定資産勘定に計算した資産は、申告の対象となります。

※租税特別措置法において、中小企業者に該当する法人・個人事業者については、取得価額が30万円未満の減価償却資産を平成18年4月1日から令和4年3月31日までに取得した場合、損金に導入できる措置が講じられていますが、この特例は国税（法人税・所得税）に関する制度ですので、固定資産税（償却資産）では適用されません。したがって、このような資産も償却資産の対象となります。

業種	主な償却資産の例
全業種	門塀、防火壁、舗装路面、テレビ、冷蔵庫、エアコン、アンテナ、屋外消火栓、街路灯、太陽光発電施設　等
小売業	看板、ネオンサイン、レジスター、マネキン人形、模型、陳列ケース、冷暖房用機器、自動販売機　等
不動産貸付け業	舗装路面、門、堀、屋外消火栓、防火壁、アンテナ、緑化施設、自転車置場、冷暖房施設、屋外給排水衛生整備　等
理・美容業	理・美容椅子、応接セット、パーマ器、消毒殺菌設備、湯沸かし器、蒸し器　等
建設業	ブルドーザー等の自走作業機械、コンプレッサー、ポンプ、コンクリートカッター、大型特殊自動車、建設工業用設備　等
農業	ビニールハウス、ボイラー　等

Q 個人住宅に設置した太陽光発電設備は申告の対象になるの？

A 家屋の屋根等に10kw以上の太陽光パネルを設置して売電することは、余剰売電・全量売電を問わず売電事業に当たるため、太陽光発電設備は固定資産（償却資産）の課税対象となります。

償却資産となる設備は次に掲げるもののほか、資産を事業の用に供するために直接要した費用（工事費等）及び運賃、運送保険料、購入手数料なども資産の価格に含まれます。

- ソーラーパネル
- ソーラーパネルの架台（レール）
- 接続箱
- パワーコンディショナー
- 表示ユニット
- 電力量計

※家屋の屋根材としてソーラーパネルを使用している場合は、ソーラーパネル及びソーラーパネルのレールは家屋として評価するため、償却資産としての申告は不要です。

≪ 償却資産の対象とならないもの ≫

① 土地
② 建物
③ 無形減価償却資産※（ソフトウェア、営業権、特許権など）
④ 使用可能期間1年未満の資産
⑤ 取得価額が10万円未満の資産で法人税法等の規定により一時に損金算入されたもの（いわゆる少額償却資産）
⑥ 取得価額が20万円未満の資産で法人税法等の規定により3年間で一括して均等償却するもの（いわゆる一括償却資産）
⑦ 自動車税及び軽自動車税の対象となるもの
⑧ 絵画、骨董品等の美術品（減価しないもの、複製品は除く）

※無形減価償却資産とは、形のない資産であり、償却期間（耐用年数）を経過してしまえば、その権利も一緒に消滅してしまい残存価額は0円として償却限度額を計算することになります。

評価方法

≪ 前年中に取得した資産 ≫

評価額＝取得価格×［1－〈減価率×1/2〉］

※前年中の新規取得の資産は、半年償却となるため「×1/2」となります。

≪ 前年前に取得した資産 ≫

評価額＝前年度の評価額×（1－減価率）

※評価額は資産の取得年月、取得価格及び耐用年数を基本として算出します。

申告義務

個人や法人で事業を行っている方（工場や商店を経営されている方など）のうち、その事業に用いることができる土地や家屋以外の事業用資産（これを償却資産といいます）をお持ちの方は、地方税法第383条の規定により、毎年1月1日現在の事業用資産の所有状況を申告しなければならないとされています。

償却資産の詳細につきましては、「固定資産税（償却資産）申告の手引」が市税課にありますので、ご覧ください。

その他

縦覧制度と閲覧制度

〈縦覧制度〉

縦覧とは、土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿によって土地や家屋の価格を納税者の皆様に確認していただくための制度です。

縦覧対象者	土地価格等縦覧帳簿は、土地に対して課する固定資産税の納税者 家屋価格等縦覧帳簿は、家屋に対して課する固定資産税の納税者 ※課税標準額が免税点未満の方は不可
土地価格等縦覧帳簿の記載事項	所在、地目、地積、価格（評価額） ※お渡し不可
家屋価格等縦覧帳簿の記載事項	所在、家屋番号、種類、構造、階層、床面積、建築年次、価格（評価額） ※お渡し不可
手数料	無料
持ち物	所有者本人申請 所有者本人確認書類（運転免許証など） 代理申請 個人の場合　委任状、代理人の本人確認書類（運転免許証など） 法人の場合　委任状（代表者印を押印）、代理人の本人確認書類（運転免許証など）
縦覧期間等	毎年4月1日～第1期納期限（土・日曜日、祝日を除く） 8時30分～17時15分
縦覧場所	磐田市役所市税課（本庁舎1階）

〈閲覧制度〉

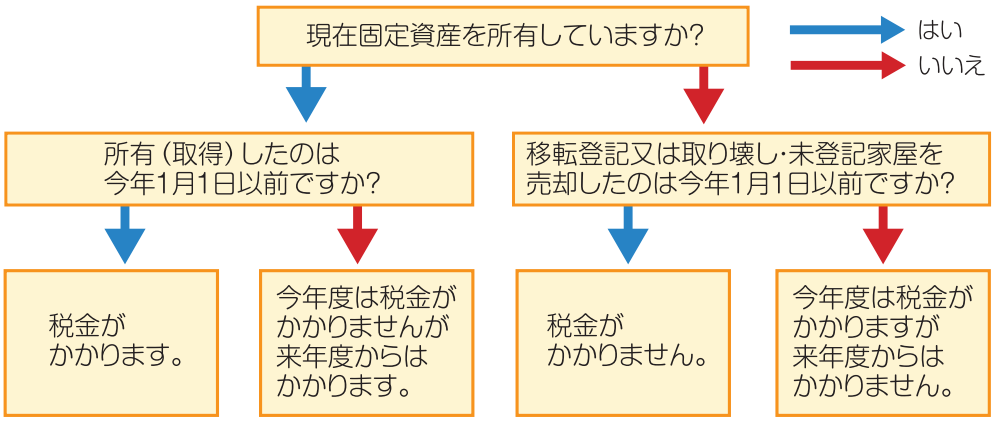
閲覧とは、通年、固定資産税の課税内容などを確認していただく制度です。

閲覧対象者	固定資産税の納税義務者 対価を支払っている借地人（当該権利の目的である土地に限る） 対価を支払っている借家人（当該権利の目的である家屋及びその敷地である土地に限る）
土地閲覧台帳の記載事項	所在、地番、地目、地積、価格（評価額）、固定資産税課税標準額
家屋閲覧台帳の記載事項	所在、地番、家屋番号、用途、構造、階層、床面積、建築年次、価格（評価額）、固定資産税課税標準額
手数料	固定資産の所有者の場合は、年度及び納税義務者ごと（土地・家屋別）に300円 借地・借家人等による申請の場合は、年度及び土地・家屋の納税義務者ごと（土地・家屋別）に300円
持ち物	所有者本人申請 所有者本人確認書類（運転免許証など） ※借地・借家人等の場合は、上記に加えて賃貸借契約書、対価を支払っていることがわかるもの ※所有権移転仮登記の権利者及び貸借権その他の使用又は収益を目的とする権利者は、上記に加えて登記簿 代理申請 個人の場合　委任状、代理人の本人確認書類（運転免許証など） 法人の場合　委任状（代表者印を押印）、代理人の本人確認書類（運転免許証など） ※借地・借家人等の代理人の場合は、上記に加えて賃貸借契約書、対価を支払っていることがわかるもの ※所有権移転仮登記の権利者及び貸借権その他の使用又は収益を目的とする権利者の代理人の場合は、上記に加えて登記簿
閲覧場所	磐田市役所市税課（本庁舎1階）及び各支所市民生活課（一部の閲覧を除く）

固定資産税等を納める人（納税義務者）はどうなるの？

令和2年11月に父所有の土地の売買契約を結んで、令和3年3月に買主への所有権移転登記を済ませました。
令和3年度の固定資産税は、誰が納めればよいでしょうか？

当該年度分の固定資産税は、地方税法第359条の規定により、賦課期日（1月1日）現在の登記上の所有者に課税されます。
つまり、令和3年度の固定資産税は、お父様に課税されます。
なお、このような場合は契約の際、税負担の割合について取り決めをしておくと良いでしょう。



共有名義物件の税金はどうなるの？

固定資産税の共有名義物件の税金の支払いを構成個人別に分けることができますか？

地方税法において連帯納税義務の規定があり、納税者が連帯して納付する義務を負うとされています。例えば、1万円の税金があったとして、この税金はAさんに対してもBさんに対しても1万円の納税義務が発生し、どちらかに1万円の税金を払ってもらうこととなります。よって、1つの税額を分けることはできませんので税金の支払いを構成個人別に分けることはできません（地方税法第10条）。

海外転出する場合はどうなるの？

海外へ転出する際どのような手続きが必要ですか？

海外へ転出される方に課税がある場合は、納税管理人の申告・納税通知書等の送付先の届出をしていただきます。市民税、固定資産税、軽自動車税、国民健康保険税について確認させていただきますので、お手数ですが市税課までお越しください。

固定資産の価格に係る不服審査について

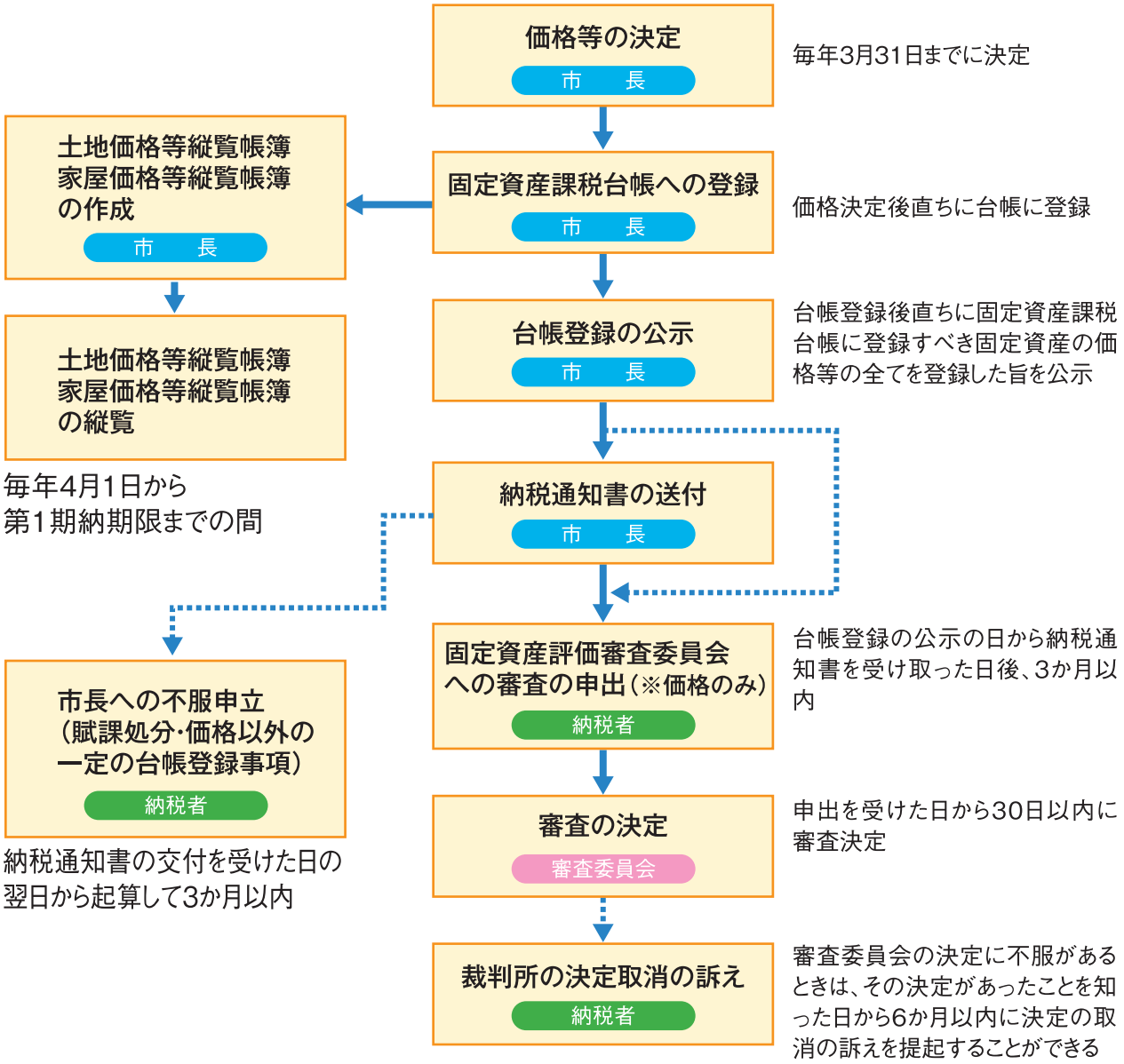
Q 固定資産税課税台帳を縦覧したが、固定資産の価格に係る不服審査はどうするの？

A 固定資産税の内容についてお知りになりたい場合には、市税課までお問合わせください。

また、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、納税通知書を受け取った日後3か月以内に、磐田市固定資産評価審査委員会（事務局:総務部総務課 電話:0538-37-4803）に不服の審査を申し出ることができます（地方税法第432条）。

なお、磐田市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、次のとおりです。

〈固定資産税の評価における審査申出制度等のフローチャート〉



〈各年度ごとの価格と審査申出の対象〉

□ については第2年度、第3年度での審査申出はできません。

□ については第3年度での審査申出はできません。

年度の区分 / 土地・家屋の区分	第1年度（令和3年度）	第2年度（令和4年度）	第3年度（令和5年度）
基準年度（令和3年度）の賦課期日（令和3年1月1日）に所在する土地又は家屋	その土地又は家屋の基準年度の価格	据置価格	据置価格
			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（※1）
			土地の修正価格（※2）
		その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（※1）	据置価格
			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（※1）
			土地の修正価格（※2）
		土地の修正価格（※2）	据置価格
			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（※1）
			土地の修正価格（※2）
第2年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋		その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格	据置価格
			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格（※1）
			土地の修正価格（※2）
第3年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格

※1　地目の変換、家屋の改築等によって基準年度の価格によることが適当でないと市長が認める場合等

※2　土地について、第2年度、第3年度に地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないと市長が認める場合

賦課処分・価格以外の台帳登録事項に対する不服申立

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（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、市長に対して不服の申立をすることができます。

ただし、固定資産の価格について不服がある場合は、磐田市固定資産評価審査委員会に対する審査の申出となります。

証明書等交付・閲覧手数料一覧表

種　類	内　容	請求できる方	手数料
土地・家屋評価通知書（法務局提出用）	評価証明と同様、不動産登録免許税の算定のために使用する通知書	① 所有者本人、納税義務者、相続人（戸籍謄本など相続関係のわかる書類が必要） ② ①の同一世帯の親族 ③ ①の委任状提出者 ④ 1月2日以降取得した所有者（取得したことがわかる書類）	無料
土地・家屋評価証明書	評価額及び、土地については所在・地目・地積、家屋については所在・家屋番号・用途・構造・床面積		納税義務者・年度・土地・家屋ごとに1通300円
土地・家屋公課証明書	評価額・課税標準額・税相当額及び、土地については所在・地目・地積、家屋については所在・家屋番号・用途・構造・床面積		
土地・家屋記載事項証明書	固定資産課税台帳の記載事項（評価額及び課税標準額、土地については所在・地目・地積、家屋については所在・家屋番号・用途・構造・床面積）	◇1 上記①～④該当者 ◇2 借地借家人 ◇3 ②の委任状提出者	
名寄帳兼課税台帳	納税義務者ごとの土地及び家屋の一覧。課税標準額や年税額が記載されている台帳	上記①～③	納税義務者・年度ごとに1通300円 ※縦覧期間中は現年度分のみ無料
償却資産課税台帳	納税義務者ごとの償却資産の一覧。課税標準額、償却資産ごとの明細が記載されている台帳		
★住宅用家屋証明書	不動産登録免許税法の特例を受けるために使用する、居住用の家屋であることの証明書	所有者またはその代理の者	家屋1棟につき1,300円
★無登録証明書	物件所有者として登録がない証明		1通300円
	指定する家屋物件の登録がないことを証明	どなたでも	
地番集成図	地番集成図の閲覧（写しを交付）		1枚300円A3用紙
★旧図	旧図の閲覧（写しを交付）		1枚300円A3用紙（白黒） 1枚350円A3用紙（カラー）
★路線価図等閲覧	固定資産税に関する標準宅地や路線価の場所や単価など		閲覧は無料 写しの交付は1枚10円 路線価等:A3用紙 間取図:A4用紙
★間取図閲覧	建築図面のひとつで上から見た図面。建物内のスペース配置を表している。	上記①～④	

★印は、本庁市税課のみの取扱となります。

≪ 証明書等を交付・閲覧請求する際に必要なもの ≫

○本人申請

・申請者（所有者、納税義務者、相続人）の本人確認書類（運転免許証など）

※申請者が相続人の場合は、相続関係のわかる書類および死亡したことがわかる書類（戸籍謄本など）

※申請者が借地・借家人等の場合は、賃貸借契約書または対価を支払っていることがわかるもの

※1月2日以降に土地・家屋を取得した方は、所有権の移転が確認できる書類（不動産登記簿など）

○代理申請

・代理人の本人確認書類（運転免許証など）と委任状

委任者が個人の場合は、本人からの委任状

委任者が法人の場合は、法人からの委任状（代表者印を押印）

※委任状には必ず、本人が自署してください。

※委任状には、必要な証明書の名称、年度、通数と使用目的を記入してください。

（磐田市以外の委任状書式を利用する場合は、委任内容を明確に記載してください）

※委任者が相続人の場合は、相続関係のわかる書類および死亡したことがわかる書類（戸籍謄本など）

※委任者が借地・借家人等の場合は、賃貸借契約書または対価を支払っていることがわかるもの

※1月2日以降に土地・家屋を取得した方が委任者である場合は、所有権の移転が確認できる書類（不動産登記簿など）

○郵便による請求

上記の申請・交付を郵便にて希望される場合は、次の書類を磐田市役所市税課まで郵送してください。

・申請書

・定額小為替（郵便局で手数料分購入）

・申請者の本人確認書類（運転免許証など）

・返信用封筒（申請者の住所・氏名を明記し郵便切手を貼付したもの）

・添付書類

申請者が代理人の場合は、委任状

申請者が相続人の場合は、相続関係のわかる書類および死亡したことがわかる書類（戸籍謄本など）

申請者が借地・借家人等の場合は、賃貸借契約書または対価を支払っていることがわかるもの

1月2日以降に土地・家屋を取得した申請者の場合は、所有権の移転が確認できる書類（不動産登記簿など）

※住宅用家屋証明書は、持ち物が異なりますので市税課までお問い合わせください。

注意　・各申請書書式は、ホームページからダウンロードできます。

・各申請書書式は、磐田市市税課および各支所窓口にも設置しています。

問合せ先	磐田市役所 市税課（諸税管理グループ）	電話 0538-37-3767
郵便の送付先	〒438-8650 静岡県磐田市国府台3番地1	磐田市役所 市税課
HPアドレス	http://www.city.iwata.shizuoka.jp/	

固定資産の変更における手続き

変更内容	手続き等	必要書類	連絡先
固定資産税・都市計画税の納税通知書の送付先を変更したい時	「納税通知書等にかかる送付先・住所変更届出書」を提出してください。	納税通知書等にかかる送付先・住所変更届出書	磐田市役所 企画部　市税課 土地グループ 電話 0538-37-4809
土地の利用形態を変更したとき	固定資産税は、登記地目ではなく現況の利用状況により課税されます。山林から雑種地のように土地利用に変更がありましたらご連絡ください。		
家屋を新築（増築）したとき	1月2日から翌年1月1日までに完成した家屋について翌年度から課税するために家屋調査を行います。面積等にかかわらず完成しましたらご連絡ください。		磐田市役所 企画部　市税課 家屋グループ 電話 0538-37-4809
家屋を登記するとき	法務局へ登記をしてください。	※法務局にお問合せください。	静岡地方法務局 磐田出張所 電話 0538-32-2618
登記した家屋を取り壊したとき	法務局へ滅失登記をしてください。 ※12月末までに登記できない場合は市税課へご連絡ください。		
未登記の家屋を取り壊したとき	翌年度から課税されなくなりますので、「滅失家屋届出書」の提出をお願いします。後日現地を確認させていただきます。	「滅失家屋届出書」	磐田市役所 企画部　市税課 家屋グループ 電話 0538-37-4809
土地・家屋の所有者に変更があったとき	法務局へ売買・相続等の登記をしてください。	※法務局にお問合せください。	静岡地方法務局 磐田出張所 電話 0538-32-2618
未登記の家屋の所有者に変更があったとき	「未登記家屋異動届出書」を提出してください。	「未登記家屋異動届出書」・売買契約書・遺産分割協議書等の写し	磐田市役所 企画部　市税課 家屋グループ 電話 0538-37-4809
土地・家屋の所有者が死亡したとき	①法務局へ相続登記の手続きをしてください。	※法務局にお問合せください。	静岡地方法務局 磐田出張所 電話 0538-32-2618
	②市税課へ「相続人代表者（変更）届出書兼現所有者（変更）申告書」を提出してください。	「相続人代表者（変更）届出書兼現所有者（変更）申告書」	磐田市役所 企画部　市税課 土地グループ 電話 0538-37-4809
	③死亡した方名義の口座からの引き落としは停止させていただき、納付書を送付いたします。		磐田市役所 企画部　収納課 収納管理グループ 電話 0538-37-4810

市民の皆様にお願い（空き家・耕作放棄地問題について）

〈空き家について〉

近年、管理が行き届いていない空き家が増加しています。このような空き家は、防災、衛生、景観等の生活環境に悪影響を及ぼすため、空き家を所有される方は、適切な管理※をお願いします。

なお、空き家についての問合せ先は、下記のとおりです。

※具体例（一部）
①室内の換気を行う
②屋根、壁材等が脱落、飛散する恐れがないか確認する
③室内に雨漏り等がないか確認する
④門、塀、擁壁等にひび割れや傾き等がないか確認する
⑤樹木が隣地や道路にはみ出ていないか確認する

空き家に関する問合せ先
磐田市役所　建築住宅課（営繕企画グループ）　電話0538-37-2706

〈耕作放棄地について〉

農地が適正に管理されていないと、ごみの投棄や病害虫の発生等、営農や近隣の住環境への悪影響が危惧されます。

農業委員会では、地域の貴重な資源である農地を有効に利用するため、農地法に基づき、耕作放棄地の所有者等に対し適正管理の指導や利用意向の確認を行っています。

耕作放棄地の再生には、多くの労力が必要になります。農地の利用方法にお困りの方は、お近くの農業委員や推進委員、農業委員会事務局まで、ご相談ください。

耕作放棄地に関する問合せ先
磐田市農業委員会事務局（磐田市役所農林水産課）電話 0538-37-4813

固定資産税・都市計画税の納税通知書の見方

年度当初に、固定資産税・都市計画税の納税通知書が届きますので、必ず記載内容をご確認ください。また、「納税通知書」に添付されている「課税明細書」は、固定資産税・都市計画税が課税される土地・家屋の所在・面積、課税標準額などを個々の資産ごとにお知らせする書類です。再発行はできませんので、大切に保管してください。

納税通知書のサンプル

438-8650
静岡県磐田市国府台
３番地１

磐田　太郎　様

令和３年度
固定資産税・都市計画税　納税通知書

固定資産税額及び都市計画税額を次のとおり決定しましたので通知します。
各納期の税額をそれぞれの納期限までに納めてください。

令和3年4月23日

磐田市長

（１）

期別	期割税額 (円)	納期限
第1期分	1 23,500	2 令和3年 5月31日
第2期分	20,000	令和3年 8月 2日
第3期分	20,000	令和3年12月27日
第4期分	20,000	令和4年 2月28日

〒438-8650
静岡県磐田市国府台３番地１
磐田市役所
市税課（課税内容に関すること）☎ 0538-37-4809
収納課（口座振替等に関すること）☎ 0538-37-4810
収納課（納税相談等に関すること）☎ 0538-37-4906
共通　FAX 0538-33-7715

1

納税者	
世帯番号	
通知番号	

下記に記載のある場合は、口座振替納税です。
※個人情報保護のため口座番号の一部が「＊」表示となっています。

金融機関			
口座種別／記号		口座番号／番号	
口座名義人			
納付区分			

※納付区分が「前納」の場合は、第1期から第4期までの合計額を第1期の納期限に口座振替します。

（２）

固定資産税・都市計画税　納税通知書

	土地の課税標準額 (円)	家屋の課税標準額 (円)	償却資産の課税標準額 (円)	① 課税標準額の合計 (円)
固定資産税	3 1,160,865	4 3,550,487	5 0	6 4,711,000
都市計画税	7 2,322,391	8 3,550,487		9 5,872,000

	② 算出税額 (円)	③ 軽減税額 (円)	④ 区分所有税額 (円)	⑤ 確定税額 (円)
固定資産税	①×1.4/100 10 65,954	11 0	12 0	②－③＋④ 13 65,900
都市計画税	①×0.3/100 14 17,616	15 0	16 0	②－③＋④ 17 17,600

⑥ 減免税額 (円)	⑦ 年税額 (円)
18 0	⑤－⑥ 19 83,500

※　各資産の課税標準額が免税点未満
（土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円）
の場合は課税されません。

2

その他

課税明細書のサンプル

固定資産税・都市計画税　課税明細書　　磐田市

納税者		納税管理人		枚のうち　枚目	
				世帯番号	
				通知番号	

資産区分	土地又は家屋の所在地番 地目（住宅区分）又は家屋種類・構造 備考	家屋番号 建築年次	地積又は床面積（㎡） 評価額（円）	前年度課税標準額（円） （上段：固定 下段：都計） 軽減税額（円）	課税標準額（円） （上段：固定 下段：都計） 差引税相当額（円）
土地	国府台３－１ 宅地（住宅用地）			21 1,098,152 2,196,965	22 1,160,865 2,322,391
			185.36 20 7,525,616	0	23 23,219
家屋	国府台３－１ 居宅　木造カラーベスト２階建	３－１ 平成10年	135.65 3,550,487	0	3,550,487 3,550,487 60,357

※　償却資産の明細は表示していません。

（1）期割税額と納期限

1　年税額を4期で割り、1,000円未満の端数を第1期に合算しています。

2　納期限が金融機関の休業日に当たる場合は、翌営業日が期限となります。

（2）固定資産税・都市計画税 納税通知書

3 7　土地の課税標準額

4 8　家屋の課税標準額

5　償却資産の課税標準額

6　3～5の合計額（固定資産税の課税標準額の合計。1,000円未満切捨て）

9　7と8の合計額（都市計画税の課税標準額の合計。1,000円未満切捨て）

10　6×1.4%

11　新築軽減や耐震改修の軽減等がある場合に記載されます。

12 16　マンションの場合に記載されます。（100円未満切り捨て）

13　10－11＋12（100円未満切捨て）

14　9×0.3%

15　都市計画税の軽減があった場合に記載されます。

17　14－15＋16（100円未満切捨て）

18　減免税額があった場合に記載されます。

19　13＋17－18（1年間で納める税額）

（3）固定資産税・都市計画税 課税明細書

20　物件の評価額が記載されます。

21　土地のみ前年度の課税標準額が記載されます。

22　今年度の課税標準額が記載されます。

23　物件の税額が記載されます。

なお、税相当額は固定資産税と都市計画税を足した数字です。

納税通知書の年税額は全ての物件の課税標準額を足して端数処理を行うため、差引税相当額を全て足しても納税通知書の年税額にはなりませんので、ご注意ください。

用語集

	用語（詳細ページ）	意味
1	賦課期日（P２）	固定資産税においては、毎年１月１日を指す。１年度分の納税義務者、課税対象となる固定資産などの課税要件を確定する日のこと。
2	課税客体	課税対象となる固定資産のこと。つまり、賦課期日（毎年1月1日）において所有している土地、家屋及び償却資産のことである。課税物件とも言われる。
3	納税者（P22）	納税義務者のうち、税金の納付をする者。（免税点未満や非課税等で納付額がない者は含まない。）
4	納税義務者（P２.P22.P23）	税金を納める義務のある人や法人を指す。固定資産税の場合、原則として賦課期日（毎年1月1日）において、固定資産を所有している人のこと。
5	評価額（P７.P14）	固定資産税などを計算するときの元になる額。土地や建物について、国が定めた固定資産評価基準に基づき、知事または市町村長が決定するもの。
6	課税標準額（P８）	固定資産税を課税する対象となる金額のこと。
7	本則課税標準額（P８）	原則、固定資産税の価格（＝評価額）。ただし、住宅用地に利用されている場合は、住宅用地特例率を乗じた額を指す。
8	評価替え（P３）	資産価格の変動に対応し、評価額を均衡のとれた適正な価格に見直すこと。
9	市街化区域（P６）	すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
10	市街化調整区域（P６）	市街化を抑制する地域のこと。原則として建物の建築等に規制がかかる。
11	用途地区（P６）	宅地等の主な用途（宅地等が主に何に使われているか）ごとに区切られた地区のこと。 例）「普通住宅地区」…住宅が比較的多く存在する地区 「普通商業地区」…商店等が比較的多く存在する地区
12	状況類似地区（P６）	用途で区分した地区を宅地利用上の便利さ（駅に近いか否か、商店に近いか否か等）や家屋の疎密度等でさらに区分した地区のこと。
13	標準宅地（P６）	地域ごとに設定した主要な街路に接し規模や形状などが標準的な宅地のこと。
14	路線価（P７）	路線（道路）に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価格のこと。路線価の定められている地域の土地等を評価する場合に用いる。
15	再建築価格（P14）	評価対象となった家屋と同等のものを、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のこと。
16	経年減点補正率（P14）	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あらわしたもの。
17	区分所有建物（P16）	マンションのように、構造上区分され、それぞれが独立して住居・店舗・事務所・倉庫等の用途に供することができる数個の部分から構成されている建物のこと。
18	新築住宅軽減（P16）	新築住宅で一定の要件に該当するときには、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年度に限り、税額が２分の１に減額される。 ※床面積120㎡相当分まで　※都市計画税は対象外
19	長期優良住宅（P16）	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられていると認定された住宅のこと。

〈参考〉

土地や家屋などの不動産を取得したときや譲渡したとき、また所有している場合には、次のような税金がかかります。不明な点がありましたら、お気軽にお問合せください。

市　税

固定資産税 ―― 所有しているとき

都市計画税 ―― 所有しているとき

固定資産税等のお問合せ

磐田市役所市税課　土地グループ・家屋グループ／電話 0538-37-4809

市 県 民 税 ―― 譲渡したとき

市県民税等のお問合せ

磐田市役所市税課　市民税グループ／電話 0538-37-4826

磐田市役所市税課　〒438-8650 静岡県磐田市国府台3番地1
HPアドレス http://www.city.iwata.shizuoka.jp/

県　税

不動産取得税 ―― 取得したとき

不動産取得税のお問合せ

静岡県磐田財務事務所 課税課／電話 0538-37-2222

〒438-0086 静岡県磐田市見付3599番地4

国　税

登録免許税 ―― 登記するとき

登録免許税のお問合せ

静岡地方法務局 磐田出張所／電話 0538-32-2618

〒438-0086 静岡県磐田市見付3599番地6

所　得　税 ―― 譲渡したとき
　　└ 住宅借入金等特別控除を受けるとき

贈　与　税 ―― 贈与を受けたとき

相　続　税 ―― 相続したとき

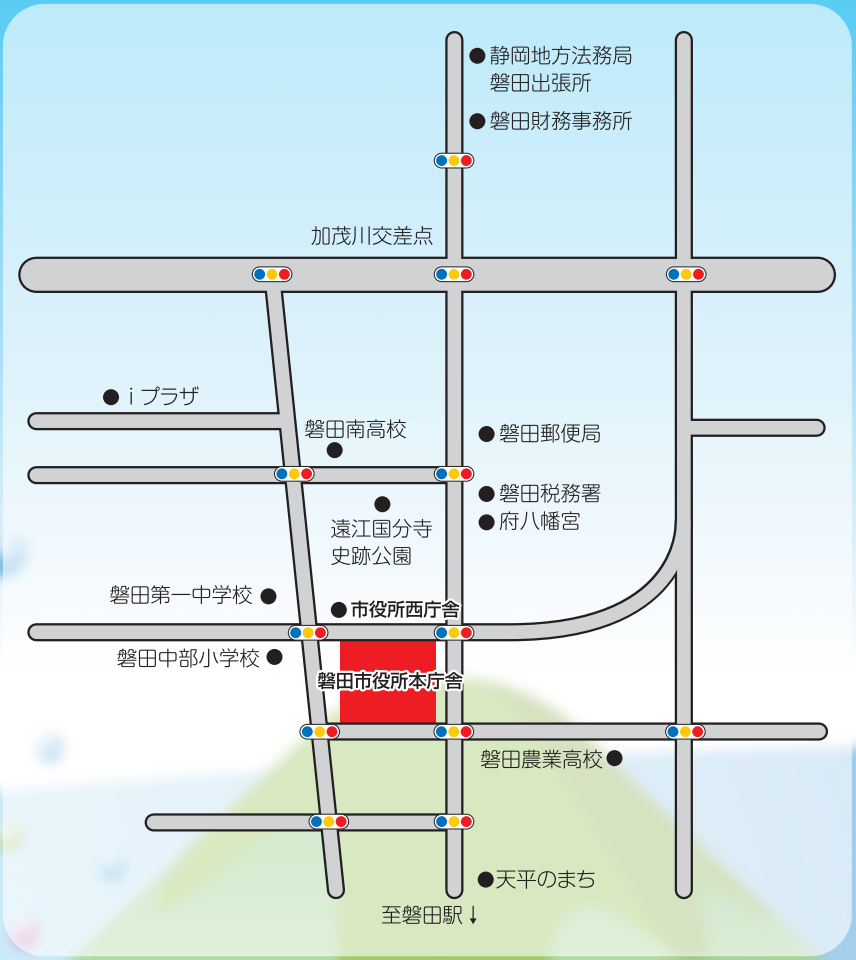
所得税・贈与税・相続税のお問合せ

磐田税務署　　電話 0538-32-6111

〒438-8711 静岡県磐田市中泉112番地4

磐田市企画部 市税課（市役所本庁舎1階）

〒438-8650　静岡県磐田市国府台3番地1
電話 0538-37-4809



令和3年6月 調製