

②固定資産税

固定資産税は、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）を所有している人に、その固定資産の価格に応じて負担していただく市税です。

・固定資産の種類

土 地	田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地
家 屋	住宅、店舗、事務所、工場、倉庫、車庫、物置等
償 却 資 産	事業用の構築物、機械装置、船舶、車両運搬具、工具・器具・備品

◆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、毎年1月1日（賦課期日）現在、いわき市に固定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	・土地登記簿に所有者として登記されている人 ・土地補充課税台帳に所有者として登録されている人
家 屋	・建物登記簿に所有者として登記されている人 ・家屋補充課税台帳に所有者として登録されている人
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

◆税額の計算

固定資産税額は、次のような手順で税額を決定します。

固定資産を評価し、その価格（評価額）を決定します。



評価額をもとに課税標準額を算定します。



課税標準額×税率（1.4/100）＝税額となります。

(1) 固定資産の評価・課税標準額の決定

固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市長がその価格を決定し、この価格（評価額）をもとに課税標準額を算定します。

このようにして決定された評価額や課税標準額は、固定資産課税台帳に登録されます。

■土地・家屋

原則として、基準年度(3年ごと)に評価替えを行い、賦課期日(1月1日)現在の評価額を固定資産課税台帳に登録し、第2年度および第3年度は、新たな評価を行わず、基準年度の評価額を据え置きます。(令和7年度は、第2年度になります。)

※第2年度または第3年度において新たに評価を行う場合

- ・新たに固定資産税の課税対象となった土地・家屋
- ・土地の地目の変更、家屋の増改築などによって基準年度の評価額による事が適当でない土地・家屋
- ・地価の下落により、評価額を据え置くことが適当でない土地

●評価の方法

土	地	正常売買価格を基礎として、土地の現況に即して評価します。
家	屋	再建築価格(評価の対象となった家屋と同一のものを建築した場合に、必要とされる建築費)にその家屋の建築後の経過年数によって生じる損耗減価等を考慮して評価します。

●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。

税負担の公平性の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みを継続することとされています。

◎地目変更等により、前年度と土地の状況が異なるときは、税額が上昇する場合があります。

◎土地の状況は、登記または現況調査により決定しています。

「負担水準」とは…

「個々の宅地の前年度課税標準額が今年度の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。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額} (\times \text{住宅用地特例率})}$$

※住宅用地特例率…小規模住宅用地、一般住宅用地については、今年度の評価額に次の特例率を乗じます。

- ・小規模住宅用地…………… 1 / 6
- ・一般住宅用地…………… 1 / 3

(小規模住宅用地とは、住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までをいい、小規模住宅用地以外を一般住宅用地といいます。)

宅地の税額は、次の方法により算出します。

●商業地等

- ① 固定資産税額は、次のとおり求められます。

課税標準額（令和7年度の評価額×70％）× 税率＝税額

- ② ただし、令和7年度の評価額（以下〔A〕とします。）と比べて令和6年度の課税標準額が以下の場合の土地については、令和7年度の課税標準額は次のとおりとなります。

（ア）令和6年度課税標準額が〔A〕の70％を超える場合

→ 〔A〕の70％

（イ）令和6年度課税標準額が〔A〕の60％以上70％以下の場合

→ 令和6年度課税標準額と同額に据え置きます。

（ウ）令和6年度課税標準額が〔A〕の60％未満の場合

→ 令和6年度課税標準額 + 〔A〕×5％

（ただし、上記（ウ）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％が令和7年度の課税標準額となります。）

●住宅用地

住宅の床面積の10倍までにあたる面積が対象となります。

- ① 固定資産税額は、次のとおり求められます。

課税標準額×税率＝税額

※令和7年度の評価額に1/6又は1/3を乗じた額（以下〔B〕とします。）

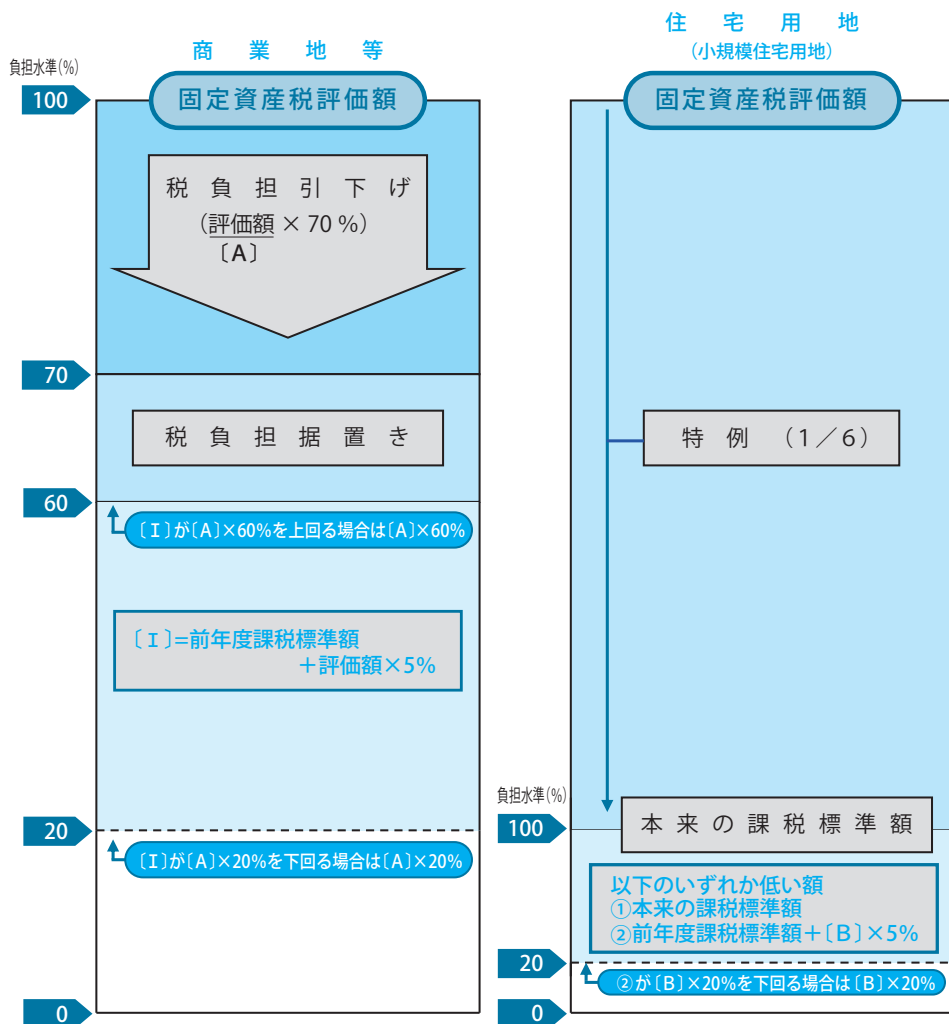
住戸1戸につき200㎡以下の小規模住宅用地は1/6、住戸1戸につき200㎡を超える一般住宅用地は1/3となります。

- ② ただし、〔B〕が以下の額を超える場合には、以下の額が令和7年度の課税標準額となります。

令和6年度の課税標準額 + 〔B〕×5％

（ただし、上記により計算した額が、〔B〕の20％を下回る場合は、〔B〕の20％が令和7年度の課税標準額となります。）

宅地の税負担の調整措置



■償却資産（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。この申告に基づき、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）を考慮し毎年評価します。

(2) 縦覧制度

縦覧制度は、納税者が、他の土地や家屋の評価額との比較を通じて、自己の土地や家屋の評価が適正であるかどうかを判断できるようにするための制度です。

具体的には次のとおりです。

区 分	内 容
縦 覧 で き る 者	・ 納税者（法人及び共有者を含む） ・ 納税者の代理人 ・ 納税管理人等
縦 覧 に 供 す る 帳 簿	・ 土地価格等縦覧帳簿 ・ 家屋価格等縦覧帳簿
縦 覧 場 所	本庁舎 2 階 資産税課、各支所内 税務担当窓口
縦 覧 期 間	4 月 1 日から第 1 期納期限まで（土・日曜日、祝日を除く）
縦 覧 手 数 料	無 料
価格についての不服がある場合の固定資産評価審査委員会への審査申出の期間	納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して 3 箇月以内

◆土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿

固定資産税の課税対象となっている土地・家屋について、所在地番順に次の項目を記載し、一覧表示した帳簿です。なお、縦覧の主旨である土地・家屋の評価額の比較という観点から、所有者に関する情報は一切掲載しておりません。

区 分	内 容
土地価格等縦覧帳簿	所在及び地番、登記地目、現況地目、評価数、課税地積、評価額、都市計画区分、標準地番号
家屋価格等縦覧帳簿	所在及び地番、家屋番号、種類、構造、課税床面積、評価額、記録番号、経年減点補正率

(3) 免税点

同一の人が、市内に所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準額について右の額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

土 地	30万円
家 屋	20万円
償 却 資 産	150万円

◆納税の方法

毎年4月に、納税義務者に納税通知書を送付します。この納税通知書に記載された税額を、年4回の納期限までに納付します。

◆申告・届け出

次のような申告または届け出があります。（一部抜粋）

納税通知書等送付先変更届		・転出等により、住所が変更になるとき												
家屋異動届		・家屋を取り壊したとき（取り壊した建物の登記は抹消されません） ・所有者を変更したとき（登記されていない家屋のみ） ・所在地を変更したとき（登記されていない家屋のみ）												
住宅用地の申告書		・住宅を建てたとき ・住宅を取り壊したとき ・土地の用途を住宅用地以外に変更したとき												
新築住宅に係る固定資産税減額申告書		・新築住宅を建てたとき（事務所、店舗などの非居住用の家屋は除く）												
現所有者申告書		・納税義務者が亡くなり、納税義務を承継する相続人を決めるとき												
東日本大震災・令和元年東日本台風等・令和5年台風第13号に係る特例措置		東日本大震災、令和元年東日本台風等及び令和5年台風第13号に係る特例により、次のような資産を所有または取得された方は、固定資産税・都市計画税の軽減措置が適用されます。												
①	被災住宅用地 (東日本大震災) (令和5年台風第13号)	・被災により、滅失・損壊した住宅の敷地を所有している方 東日本大震災 住宅が無くても被災後令和8年度分まで住宅用地とみなす 令和5年台風第13号 住宅が無くても被災後令和7年度分まで住宅用地とみなす												
②	被災代替家屋・ 代替償却資産 (東日本大震災) (令和元年東日本台風等) (令和5年台風第13号)	・被災により、被災資産に代わる家屋・償却資産を取得された方 家屋：被災家屋の床面積相当分に代わる新たな家屋の固定資産税・都市計画税を減額 償却資産：被災資産に代わるものとして取得・改良した償却資産の固定資産税を減額 <table><tr><td>東日本大震災</td><td>家 屋</td><td>新たな家屋を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額、その後2年度分を3分の1減額</td></tr><tr><td></td><td>償却資産</td><td>新たな償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額</td></tr><tr><td>東日本台風等</td><td>新たな家屋・償却資産</td><td>新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和元年10月12日から令和6年3月31日</td></tr><tr><td>令和5年 台風第13号</td><td>新たな家屋・償却資産</td><td>新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和5年9月8日から令和10年3月31日</td></tr></table>	東日本大震災	家 屋	新たな家屋を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額、その後2年度分を3分の1減額		償却資産	新たな償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額	東日本台風等	新たな家屋・償却資産	新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和元年10月12日から令和6年3月31日	令和5年 台風第13号	新たな家屋・償却資産	新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和5年9月8日から令和10年3月31日
東日本大震災	家 屋	新たな家屋を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額、その後2年度分を3分の1減額												
	償却資産	新たな償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額												
東日本台風等	新たな家屋・償却資産	新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和元年10月12日から令和6年3月31日												
令和5年 台風第13号	新たな家屋・償却資産	新たな家屋・償却資産を取得した翌年度から4年度分を2分の1減額 ※取得期間：令和5年9月8日から令和10年3月31日												
③	被災代替住宅用地 (東日本大震災)	・東日本大震災により、被災資産に代わる土地を取得された方 東日本大震災 住宅が無くても取得後3年度分を住宅用地とみなす												
④	原子力災害区域地域内資産 の代替資産 (東日本大震災)	避難指示区域再編後の帰還困難区域・居住制限区域の資産に代わる住宅用地・家屋・償却資産を取得された方 (区域の詳細については、区域内の市役所・町村役場に問い合わせください。)												

上記の申告書等は、いわき市のホームページ(<https://www.city.iwaki.lg.jp/>)よりダウンロードするか、いわき市役所資産税課(家屋異動届については、各税務事務所にも配置)で直接お受け取りください。

※上記の申告・届出以外にも様々なケースがありますので、直接お問い合わせください。

電話 資産税課 土地係 0246 (22) 7430、7431
家屋係 0246 (22) 7432、7433
償却資産係 0246 (22) 7434

◆特例措置

■新築住宅に対する固定資産税の減額措置

新築した住宅で次の条件に該当するものは、新築後3年度分（長期優良住宅は5年度分）、1戸当たり居住部分120㎡以下の部分の固定資産税が2分の1に減額されます。

構 造	減 額 期 間 ※		床 面 積 要 件
	新築住宅	長期優良住宅	
① 一般の住宅(②以外)	3年度分 (R7～R9年度)	5年度分 (R7～R11年度)	・専用住宅：50㎡以上280㎡以下 ・一戸建以外の共同住宅：一区画当たりの床面積40㎡以上280㎡以下 ・併用住宅：居住部分の割合が2分の1以上で、床面積50㎡以上280㎡以下
② 3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分 (R7～R11年度)	7年度分 (R7～R13年度)	

※()内の減額期間は、令和6年中に新築された住宅に対するものです。

■住宅用地に対する課税標準の特例措置

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課税標準の特例措置が設けられています。居住用家屋（住宅）の敷地となっている土地（住宅用地）については、次のとおり計算された額が課税標準額となります。

○住宅1戸につき

・面積が200㎡以下の部分 (小規模住宅用地)の課税標準額	評価額の1／6
・面積が200㎡を超える部分 (一般住宅用地)の課税標準額	評価額の1／3

※住宅用地として認められる面積は、住宅の床面積の10倍が限度です。

固定資産税の計算例

Eさんの土地及び家屋の場合

■土地（住宅の敷地）

面積 200㎡ 令和7年度の評価額 9,000,000円
令和6年度の課税標準額 1,400,000円

■家屋

構造 木造二階建（専用住宅）
建築時期 令和6年8月（建替え）
延べ床面積 150㎡
令和7年度の評価額 12,000,000円

課税標準額は実際にはすべての固定資産（土地・家屋・償却資産）を合算した後の額を端数処理（千円未満切り捨て）しますが、便宜上、省略しています。

土地

土地については、住宅の敷地すべてが小規模住宅用地の課税標準の特例（1/6）措置の適用を受けます。

- 令和7年度の本来の課税標準額（評価額×1/6）を算出します。
 $9,000,000 \text{ 円} \times 1/6 = 1,500,000 \text{ 円}$ （ア）
- 令和6年度の課税標準額に令和7年度の本来の課税標準額の5%を加えた額を算出します。
 $1,400,000 \text{ 円} + 1,500,000 \text{ 円} \times 5\% = 1,475,000 \text{ 円}$ （イ）
- （ア）の額と（イ）の額を比較し、低い方の（イ）の額が令和7年度の課税標準額となります。
- 土地分の固定資産税
 $1,475,000 \text{ 円} \times 1.4\% = \mathbf{20,650 \text{ 円}} \text{（A）}$

家屋

家屋については、新築住宅に対する減額措置が令和7年度～令和9年度まで適用されます。

- 床面積要件：50㎡ ≤ 事例の家屋150㎡ ≤ 280㎡
減額される額は
 $12,000,000 \text{ 円} \times 1.4 / 100 \times 120 \text{ ㎡} / 150 \text{ ㎡} \text{（減額部分）} \times 1/2 \text{（減額割合）}$
 $= 67,200 \text{ 円}$
- 家屋分の固定資産税
 $12,000,000 \text{ 円} \text{（課税標準額）} \times 1.4 / 100 \text{（税率）} - 67,200 \text{ 円} \text{（減額分）}$
 $= \mathbf{100,800 \text{ 円}} \text{（B）}$

◎ Eさんの固定資産税

$\text{（A）} + \text{（B）} = 121,450 \text{ 円} \Rightarrow 100 \text{ 円 未満を切り捨て } \underline{\underline{121,400 \text{ 円}}}$

家を新築した場合の固定資産税は？

Q

私は、令和6年5月にマイホームを新築しました。知人から「新築の時から数年間は、固定資産税が減額される」と聞きましたが、その内容を教えてください。

A

新築された住宅の床面積が、50㎡以上280㎡以下のものについては、新たに課税される年度(あなたの場合は、令和7年度からです)から3年度分(長期優良住宅は5年度分)に限り、床面積のうち120㎡分の固定資産税の2分の1が減額されます。ただし、床面積が120㎡を超える部分は減額の対象となりません。

同じ宅地でも税額は違うの？

Q

私と友人は、隣あわせで令和6年6月にそれぞれ宅地(両方とも180㎡)を購入し、友人は令和6年10月に家を新築し、私は令和7年に建てる予定です。友人の土地の税額より私の方が数倍も高くなっていますが、どうして同じ土地なのに差があるのでしょうか。

A

一戸当たり200㎡までの小規模住宅用地については、課税標準額は評価額の6分の1とする特例があります。この特例が受けられるのは賦課期日(1月1日)に住宅が建っている敷地に限ります。つまり、ご友人の土地はこの特例を受けられ、あなたの土地はまだ空地のため特例が受けられず税額に差が生じているのです。

住宅用地に対する課税標準の特例

区 分		固定資産税	都市計画税
200㎡以下の住宅用地		評価額×1／6	評価額×1／3
200㎡より大きい住宅用地	200㎡分	評価額×1／6	評価額×1／3
	200㎡分を超える	評価額×1／3	評価額×2／3
住宅の建っていない宅地		特例なし	特例なし

固定資産税が急に高くなったのですが？

Q

私は、令和3年10月に住宅を新築しましたが、令和7年度分から固定資産税が急に高くなっていますがなぜでしょうか。

A

この質問についての説明は33ページの「家を新築した場合の固定資産税は？」と同じになります。つまり、あなたの場合は、減額期間が3年度分であるため、令和4、5、6年度分の税額は、減額措置を受けていたのですが、減額される期間が過ぎたため令和7年度からは本来の税額で課税されることになったのです。

※減額期間については、31ページをご覧ください。

売買した土地・家屋の固定資産税は？

Q

私は、土地と家屋を売りました。令和6年12月に売買契約をし令和7年2月には、所有権移転登記を済ませました。令和7年度の固定資産税は、誰に課税されますか。

A

令和7年度の固定資産税は、売主であるあなたに課税されます。

固定資産税は1月1日現在所有者として登記されている人に対して、その年度分を課税されることになっています。

したがって、年の途中で土地や建物を売買した場合でも、所有している期間に応じて月割課税されることはありません。

なお、売主と買主の間で固定資産税の負担割合を売買契約上定めていたとしても、税法上の納税義務者に変更はなく、売主と買主の間の問題として処理されるべきものです。

土地・家屋に関する税金Ⅰ ～取得した場合～

国 税	消 費 税	家屋を購入した場合（土地にはかかりません）
	登 録 免 許 税	土地・家屋の所有権移転登記、家屋の所有権保存登記をした場合
	相 続 税	土地・家屋などを相続した場合
	贈 与 税	土地・家屋などの贈与を受けた場合
	印 紙 税	土地・家屋の売買や家屋の建築請負などで契約書を作成した場合
県税	不動産取得税	土地・家屋などの取得をした場合

家屋の評価が年々下がらないのはなぜ？

Q

私は、20年前に住宅を新築しました。その後の評価替えて評価額は下がると思うのですが、どうでしょうか？

A

家屋の評価額は、評価の時点において、評価の対象となった家屋と同一のものを同一の場所に新築した場合に必要とされる建築費(再建築価格)に、家屋の建築後の経過による損耗を考慮した減価率(経年減点補正率)を乗じて評価額を求めます。(評価額の見直しは3年ごとです。)

したがって、建築費の上昇率が減価率を下回る場合は評価額が下がりますが、逆に上回る場合は評価額が上がるのです。

しかし、評価額が上がる場合は税負担が重くならないよう、評価額を評価替え前の価格に据え置く措置をとっています。このようなことから、固定資産税は、建築以降年々下がるとは限らないのです。

土地・家屋に関する税金Ⅱ ～保有している場合～

市 税	固 定 資 産 税	1月1日現在、土地・家屋を所有している場合
	都 市 計 画 税	1月1日現在、市街化区域内に土地・家屋を所有している場合
	事 業 所 税	合計1,000㎡を超える事業所床面積を事業の用に供している場合