

⑤ 固定資産税

固定資産税は、土地・家屋・償却資産（これらを「固定資産」といいます。）の所有者がその固定資産の価格等を基に算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。

■ 納税義務者

毎年1月1日（賦課期日）に、市内に固定資産を所有している法人や個人。具体的には、次のとおりです。

土地	家屋	償却資産
登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者	登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者	償却資産課税台帳に所有者として登録されている者

■ 税額の算出方法

課税標準額×税率1.4%

税額を算出するには、まず土地・家屋・償却資産の評価額を求め、評価額から課税標準額を導き出して、それに税率を掛けて求めます。



■ 免税点

市内に所有するそれぞれの固定資産の課税標準額の合計額が、次の金額に満たない場合には固定資産税はかかりません。

土地	家屋	償却資産
30万円	20万円	150万円

● 評価額

固定資産の課税の基となるのが評価額です。

評価額は、一定の基準により適正な時価を求める方法により決定します。

また、評価額は、原則として3年ごと（償却資産は毎年度、所有者の申告に基づき評価し、その価格を決定します。）に全面的に改訂します（これを「評価替え」といい、この評価替えの年を「基準年度」といいます。）が、基準年度以外の年度であっても、①新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、②土地の地目の変更や家屋の増築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、その年度において資産の状況に応じて評価額を決定します。

なお、次の基準年度は令和9年度となります。

■ 評価の方法

● 土地の評価

固定資産の評価の基準・実施の方法等は、総務大臣が告示した固定資産評価基準により、売買実例価額を基準として評価します。

■ 地目別の評価方法

● 宅地の評価方法

商業地や住宅地など利用状況に応じて区分し、それを街路の状況や公共施設等からの距離などを考慮してさらに区分



標準地（奥行・間口・形状等が標準的なもの）の選定



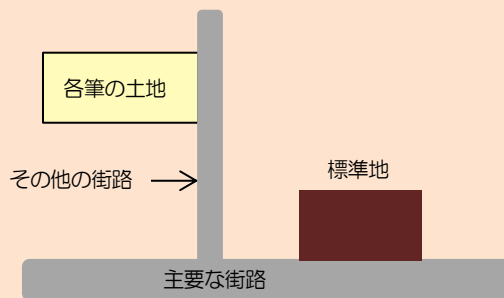
主要な街路の路線価の付設



その他の街路の路線価の付設、比準



地区・地域内の各筆の評価



地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格の活用

←
土地の形状、
街路の状況を
比較衡量します。

● 農地、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した純農地、純山林としての価格）に比準して評価します。ただし、市街化区域農地については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

● 牧場、原野、雑種地等の評価方法

農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

■ 家屋に対する課税

● 家屋の評価

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価します。

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

◆ 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もの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等をあらわしたものです。

古い家屋でも再建築価格が上昇すれば、新しい評価額が評価替えの前の評価額を超えることがあります。その場合、評価替え前の評価額に据え置かれます。

● 償却資産の評価

固定資産評価基準に基づき取得価格を基礎とし、耐用年数及び取得後の経過年数に応じた価値の減少（減価）を考慮して評価します。

・前年中に取得した資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{取得価格} \times \left(1 - \text{耐用年数に応ずる減価率} \times 1/2 \right)$$

・前年前に取得した資産

$$\text{価格（評価額）} = \text{前年度評価額} \times \left(1 - \text{耐用年数に応ずる減価率} \right)$$

※以降、毎年この方法により計算し、取得価格の5%まで減価します。

◆ 償却資産の対象となるもの

奈良市内で事業を営む法人や個人が、その事業のために所有する事業用資産で、その減価償却額または減価償却費が、法人税法又は所得税法上の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入されるものです。

その内容を例示しますと、

- ① 構築物（駐車場設備、舗装路面、庭園、門、塀、外構など）
- ② 機械及び装置（受変電設備、発電機設備、蓄電池設備、旋盤、ポンプなど）
- ③ 船舶
- ④ 航空機
- ⑤ 車両及び運搬具（貨車、客車、トラック、大型特殊自動車など）
- ⑥ 工具、器具、備品（測定器具、キャビネット、エアコン、パソコン、コピー機、レジスターなど）

などの事業用資産です。

◆ 償却資産の対象とならないもの

- ① 土地・建物
- ② 無形減価償却資産（特許権、営業権、漁業権、電話加入権、ソフトウェアなど）
- ③ 自動車税又は軽自動車税の課税対象となるもの（小型特殊自動車に該当するフォークリフトなどは、事業所のみで使用するものでも軽自動車税の対象となります。）
- ④ 繰延資産（開業費、開発費など）
- ⑤ 少額である資産、その他政令で定める資産（税務会計上、一時損金算入の対象をした資産又は一括償却の処理をした資産など）
- ⑥ 棚卸資産（商品、貯蔵品など）

償却資産の申告

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の資産の状況について資産が所在する市町村に申告しなければなりません。

●申告先 資産税課 償却資産係

●申告期限 1月31日（休日の場合は翌平日）

■ 課税標準額

家屋については原則として、固定資産課税台帳に登録された価格（評価額）が課税標準額となります。なお、土地については住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、負担調整措置が適用される場合には、その課税標準額は、価格よりも低く算定されます。

■ 課税標準の特例・軽減措置

● 土地についての特例

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例

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。

- 住宅用地には、次の二つがあります。

I 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地……その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）

II 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地……その土地の面積（家屋の床面積の10倍まで）に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

- 住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいいます。

したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の家屋に替わる新たな家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認める土地については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱います。

● 住宅用地の範囲

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上を有する耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

● 小規模住宅用地

- 200 ㎡以下の住宅用地（200 ㎡を超える場合は住宅一戸あたり 200 ㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。
- 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の6分の1の額とする特例が設けられています。

- 一般住宅用地
 - 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。
 - 一般住宅用地の課税標準額については、価格の3分の1の額とする特例が設けられています。

(2) 宅地等に対する税負担の調整措置

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（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き下げ又は据え置き、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。

これまで負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進展していますが、一部には依然としてばらつきが残っています。

こうした点を踏まえ、令和6年度から令和8年度までの負担調整措置については、令和5年度の負担調整措置が継続されることになりました。

この令和6年度から令和8年度までの宅地の税負担の調整措置を図示すると、次のようになります。

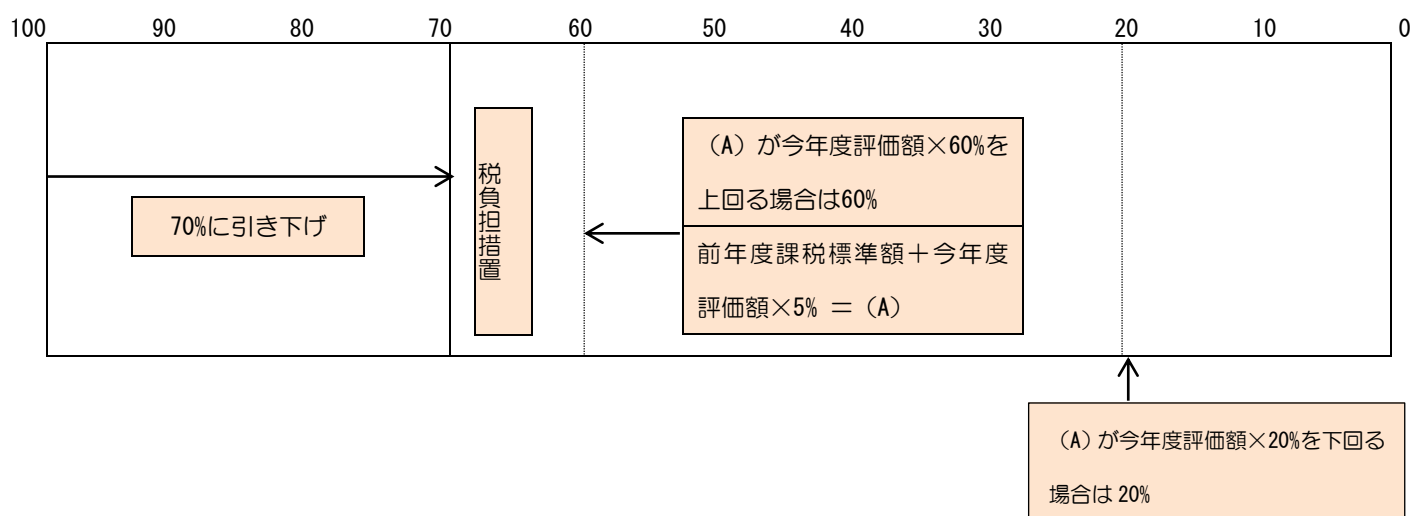
「負担水準」とは…

次の算式によって求められます。

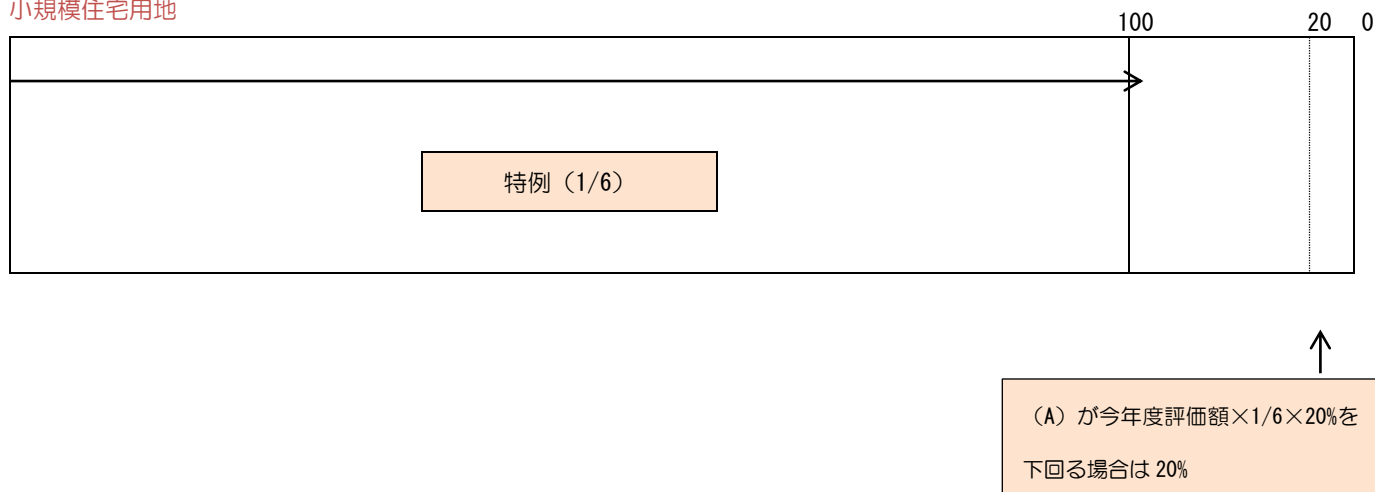
$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度評価額} \times (\text{住宅用地特例率 (1/3 または 1/6)})} \times 100$$

※小規模住宅用地、一般住宅用地については、評価額に住宅用地の特例率（小規模住宅用地…1/6、一般住宅用地…1/3）を乗じます。

商業地等の宅地



小規模住宅用地



①固定資産税額は次のとおり求められます。

商業地等の宅地※

課税標準額（評価額×70%） × 税率 = 税額

※「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち評価がその土地と状況が類似している宅地の評価額に比準して決定される土地（「宅地比準土地」といいます。）のことをいいます。

住宅用地

課税標準額（評価額×1/6※） × 税率 = 税額

※200㎡を超える住宅用地は1/3となります。

②ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

商業地等の宅地

今年度の評価額①と比べて

（ア）前年度課税標準額が①の60%以上70%以下の場合 → 前年度課税標準額を据え置きます。

（イ）前年度課税標準額が①の60%未満の場合 → 前年度課税標準額 + ① × 5%

（ただし、上記（イ）により計算した額が、①の60%を上回る場合は60%、20%を下回る場合は20%が今年度の課税標準額になります。）

住宅用地

今年度の評価額に1/6を掛けた額（＝本来の課税標準額②）と比べて

前年度課税標準額が②の100%未満の場合 → 前年度課税標準額 + ② × 5%

（ただし、上記により計算した額が、20%を下回る場合は②×20%が今年度の課税標準額になります。）

住宅用地の申告

住宅用地の認定を行うため、右のような場合には申告をしていた
 だくことになっています。

■住宅を新築、増築した場合

■家屋の用途を変更した場合

■住宅が滅失した場合

●申告先 資産税課

●申告期限 1月31日（土・日・祝日を除く翌日）

(3) 農地に対する課税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（負担調整措置など）について、異なる仕組みがとられています。
（評価についてはP22を参照してください。）



● 一般農地

一般農地は、市街化区域農地や農地の転用許可を受けたものなどを除いたものです。

● 一般農地に対する税の負担調整措置

一般農地の負担調整率は、次の算式によって求められた負担水準により判定されます。

負担水準 = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度評価額}}$	負担水準	負担調整率
	0.9～	1.025
	0.8～0.9	1.05
	0.7～0.8	1.075
	～0.7	1.10

● 市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域の農地で、生産緑地地区の指定を受けたものなどを除いたものです。

したがって、市街化区域内にある農地であっても、生産緑地地区の指定を受けた農地（指定30年経過後、特定生産緑地の指定を受けなかった農地を除く。）であれば、一般農地になります。なお、市街化区域農地の課税標準額は、評価額の3分の1とする特例が設けられています。

● 農地の税額の求め方

次の表の区分ごとに求めた額が、課税標準額となります。

区分	負担水準	固定資産税の課税標準額
市街化区域農地	100%以上のもの	①今年度評価額×1/3
	100%未満のもの	②前年度課税標準額+①×5% ただし、この額が①×20%を下回るときは、①×20%
一般農地 (市街化区域以外の 農地及び生産緑地地 区に指定された農地)	100%以上のもの	③今年度評価額
	90%以上～100%未満のもの	④ ③か前年度課税標準額×1.025のいずれか少ない額
	80%以上～90%未満のもの	⑤ ③か前年度課税標準額×1.05のいずれか少ない額
	70%以上～80%未満のもの	⑥ ③か前年度課税標準額×1.075のいずれか少ない額
	70%未満のもの	⑦ ③か前年度課税標準額×1.10のいずれか少ない額

● 家屋についての特例／新築住宅などに対する軽減措置

新築の一般住宅やマンションなどの居住用家屋で、床面積が次の要件に該当する家屋は、固定資産税が減額されます。

要件（住宅の床面積）	減額される税額の割合	新築後の減額期間
50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上120㎡以下	税額の1/2	（ア）2階建て以下の一般住宅は3年度間 （イ）3階建て以上（耐火構造）のマンションなどの住宅は5年度間
120㎡超280㎡以下	120㎡に相当する税額の1/2	

昭和57年1月1日以前に建てられた住宅を耐震改修された場合、一定の要件に該当すれば固定資産税が減額されます。

改修完了時期	減額期間	減額割合
令和8年3月31日まで	1年間	一戸当たり120㎡分を限度に固定資産税が1/2減額されます。

新築後、10年以上経過した住宅にバリアフリー改修工事をされた場合、一定の要件に該当すれば固定資産税が減額されます。

改修完了時期	減額期間	減額割合
令和8年3月31日まで	1年間	一戸当たり100㎡分を限度に固定資産税が1/3減額されます。

平成26年4月1日以前から所在する住宅（賃貸住宅を除く。）に省エネ改修工事をされた場合、一定の要件に該当すれば固定資産税が減額されます。

改修完了時期	減額期間	減額割合
令和8年3月31日まで	1年間	一戸当たり120㎡分を限度に固定資産税が1/3減額されます。

平成21年6月4日から令和8年3月31日までに建築された住宅で長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する長期優良住宅と証明された場合、一定の要件に該当すれば固定資産税が減額されます。

要件（住宅の床面積）	減額される税額の割合	新築後の減額期間
50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上120㎡以下	税額の1/2	（ア）2階建て以下の一般住宅は5年度間 （イ）3階建て以上（耐火構造）のマンションなどの住宅は7年度間
120㎡超280㎡以下	120㎡に相当する税額の1/2	

マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事を実施するなど、一定の要件に該当すれば固定資産税が減額されます。

大規模修繕工事完了時期	減額期間	減額割合
令和5年4月1日から 令和9年3月31日まで	1年間	一戸当たり居住用部分の床面積100㎡分を限度に固定資産税が1/3減額されます。

■ 縦覧制度と閲覧制度

(1) 土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧について

固定資産の評価の適正をみるために、土地を所有している納税者（納付すべき税額が課せられている者）は土地価格等縦覧帳簿（土地の表示及び価格を記載）を、家屋を所有している納税者（納付すべき税額が課せられている者）は家屋価格等縦覧帳簿（家屋の表示及び価格を記載）を、それぞれ縦覧できます。

期間 4月1日から4月30日まで（土・日・祝日を除く。）

手数料 無料

(2) 固定資産課税台帳の閲覧制度について

納税義務者は、自己の所有する固定資産について固定資産課税台帳（名寄台帳）を閲覧することができます。

また、土地や家屋について貸借権、地上権、そのほか使用または収益を目的とする権利（有償の場合に限ります。）を有する借地人・借家人等も、当該権利の設定された土地または家屋にかぎり課税台帳を閲覧することができます。

なお、借家人は、当該権利の目的である家屋のほか、その敷地である土地についても課税台帳を閲覧できます。

※権利関係を証するため、登記簿や契約書等、権利関係が明らかに分かる書面を必ず持参してください。

手数料 1回につき300円。ただし、縦覧期間（4月1日から4月30日まで）は無料です。

- ・代理人（同居の親族を除く。）が縦覧または閲覧される場合は、本人の委任状または同意書が必要です。
- ・縦覧や閲覧に際しては、運転免許証等の本人が確認できるものをご持参ください。

(3) 地籍図の複写について

どなたでも、奈良市内の地番の配置参考図（土地の法的境界や権利関係を示したものではありません。）の複写を申請することができます。

手数料 1枚につき10円

また、奈良市ホームページ（奈良市地図情報公開サイト）で公開しています。

■ 審査の申出

課税台帳に登録されている価格について不服がある場合は、奈良市固定資産評価審査委員会に、公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間に審査の申出をすることができます。

ただし、基準年度以外の年度においては、新たに固定資産税が課されることとなった土地・家屋、地目変更のあった土地、増築のあった家屋などで、新たに価格が登録又は修正されたもの、あるいは登録又は修正されるべきものの以外については、審査の申出をすることができません。

■ 納税の方法

市役所から送付された納税通知書により、年4回に分けて納めていただくことになります。

● 納期

4月、7月、11月、2月

※固定資産の所有者が住所を変更したときは、必ず届出をしてください。

⑥ 都市計画税

都市計画税は、総合的な町づくりを目的として行う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に設けられた目的税で、市街化区域内の土地・家屋に対してかかる税です。

■ 納税義務者

市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者です。

なお、固定資産税において免税点未満の所有者は、都市計画税も課税されません。

■ 課税標準額

固定資産税と同じ土地・家屋の評価額です。

なお、土地については固定資産税と同様に、住宅用地に対する課税標準の特例及び負担調整措置があり、特例の適用または調整後の額が課税標準額となります。

ただし、住宅用地に対する課税標準額の特例は、小規模住宅用地は価格の1/3、一般住宅用地は価格の2/3となります。

市街化区域農地や、負担調整措置について等、その他詳細については、資産税課に問い合わせてください。

■ 税額の算出方法

課税標準額 × 税率0.25%

■ 納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただくことになります。



Q&A

固定資産税はいつからいつまでの分か……？

Q 不動産を売却したので税金を精算したいのですが、固定資産税はいつからいつまでの税金ですか。

A 固定資産税は1月1日現在の所有者に、当該年度（4月1日から翌年の3月31日まで）分の税として、つまり年税として課税されるものです。

ですから、売主と買主の間で固定資産税を按分して負担する場合の計算の始期をいつにするかは、あくまでも当事者間の契約上のことであり、その扱いについて、契約上明確にしておくことが大事です。

家屋を建て替えたときの固定資産税は……？

Q 私は、住宅を建て替えるため、今年3月、今まで住んでいた住宅を取り壊しました。新しい住宅は8月に完成しますが、この場合、家屋の固定資産税はどうなるのでしょうか。

A 固定資産税は、賦課期日（その年の1月1日）現在の状況により課税されます。

したがって、あなたが今まで住んでいた住宅は今年の賦課期日に現存していましたので、たとえ年の途中で取り壊しても、今年度分の税は納めていただくことになります。

また、今年の8月に完成する新築住宅は、来年1月1日の現況により翌年度から課税されることになります。

同じ面積の土地なのに税額が違うのは……？

Q 昨年、私は、友人がすでに住宅を建築して住んでいる場所の隣に150㎡の土地を将来マイホームを建てるために購入しましたが、市役所から送付された納税通知書を見ると、友人と同じ面積の土地にもかかわらず、彼より土地の税金が高いのはどうしてでしょうか。

A 土地の固定資産税については、住宅用地の場合、その税を軽減する特例措置があります。この住宅用地とは、毎年1月1日現在居住用の家屋が建っている敷地のことをいい、その面積が200㎡までの土地は小規模住宅用地として課税標準額が6分の1に軽減されます。

したがって、あなたの税金が高かったのは、住宅が建っていないため、この特例の対象とならなかったことによるものです。

家の税金が下がらないのは……？

Q 家屋は毎年古くなるのに、評価額はどうして下がらないのですか。

A 古い家屋を評価替えで見直す場合、その家屋を評価替えの時点の新しい評価基準で再評価し、それに経年減点補正率を乗じて新しい評価額を求めます。

経年減点補正率だけを見れば、家屋の評価額は評価替えのたびに減少するはずですが、一方、評価基準は、建築資材費等の動向を反映して変動します。

したがって建築資材費が上昇しているときには、新しい評価額は当初の評価額よりあまり減少しなかったり、逆にそれを上回る場合も出てきます。新評価額が旧評価額を上回る場合には、旧評価額に据え置いていますので、評価額が変わらないというのはこのケースに該当するものです。