

令和7年度

# 税のあらまし

固 定 資 産 税  
都 市 計 画 税



岡山市財政局税務部 課税管理課  
各区市税事務所

この「税のあらまし」は、令和7年1月1日現在の制度(令和7年度税制改正の大綱の内容を反映)を基に作成しています。  
法律の改正により、制度の内容が変更になることがあります。

# 目 次

固定資産税	
固定資産税とは	2
税率	2
納税義務者	2
対象となる資産	4
税額算定のあらまし	4
固定資産の価格	5
課税標準額と免税点	5
土地・家屋の評価のしくみ	6
土地・家屋の評価替え	7
令和6年度評価替え	7
住宅用地に対する課税標準の特例	8
住宅用地変更申告書の提出のお願い	9
土地に対する税負担の調整措置	9
負担調整措置の計算例	12
新築住宅に対する減額措置	16
認定長期優良住宅に対する減額措置	18
住宅耐震改修に伴う減額措置	19
住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置	20
住宅の省エネ改修に伴う減額措置	21
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減額措置	22
区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ	23
償却資産とは	24
納める月(納期)	26
口座振替	26
縦覧と審査の申出	27
都市計画税	
都市計画税とは	29
税率	29
納税義務者	29
課税標準額	29
ご質問にお答えします	30
固定資産税・都市計画税に関するお問い合わせ先	35

# 固定資産税

## 固定資産税とは

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）の所有者に、その固定資産の価格をもとに算定された税額を納めていただく税金です。

## 税率

固定資産税の税率は、**1.4%**です。

## 納税義務者

固定資産税を納める人は、原則として、毎年1月1日（賦課期日）現在において、市内に土地・家屋・償却資産を所有している人です。

土地	登記簿または土地補充課税台帳に、所有者として登記または登録されている人
家屋	登記簿または家屋補充課税台帳に、所有者として登記または登録されている人
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

※ 所有者として登記（登録）されている人が賦課期日前に死亡している場合には、賦課期日現在、その土地や家屋を現に所有している人（相続人等）が納税義務者となります。このような場合には、現所有者に関する申告をしていただく必要があります。

## ◎ 共有名義の場合

土地または家屋を複数人で共有している場合は、共有者全員に納税義務（連帯納税義務といいます）があることとなりますが、課税台帳の登録は「〇〇〇外X名」（〇〇〇が代表者の名前、X+1名が共有者の合計数）となり、納税通知書などは、代表者に送付させていただきます。

その場合、おおむね次の方法（優先順位）で代表者を決めさせていただいていきます。

- ① 岡山市内に居住している
- ② 該当の土地または家屋の持分が多い
- ③ 登記順序が早い

ただし、例外もありますので、詳しくはお問い合わせください。

代表者の変更を希望される場合は、“共有代表者変更届”を提出してください。

## ◎ 納税管理人を置く場合

岡山市に納税義務があり、市外に居住していて納税に不便がある場合は、“納税管理人申告書”を提出し、納税管理人を定めてください。

## ◎ 納税義務者が死亡された場合

土地・家屋の所有者が死亡された場合は、法務局で所有権移転登記（相続登記）の手続きを行ってください。※令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されています。3ヶ月以内に登記の手続きが完了しない場合は、土地・家屋の所在する市税事務所へ“現所有者に関する申告書”を提出してください。

※「現所有者」とは、法定相続人（亡くなった方の配偶者、子など）や遺産分割・遺言などにより土地・家屋を所有することになった方です。

遺産分割がお済でない場合は、法定相続人全員が現所有者となります。

<未登記の家屋がある場合>

未登記の家屋（登記されていない家屋）であっても課税されます。家屋本体の表題登記と所有者の登記をすることをおすすめしますが、3ヶ月以内に登記をされない場合は、家屋が所在する市税事務所へご相談下さい。

<口座振替を利用していた場合>

亡くなった納税義務者が口座振替を利用されていた場合は、口座振替ができなくなりますので、新たに口座振替の手続きをしてください（口座振替については、収納課口座振替担当（P35参照）にお問い合わせください）。

## 対象となる資産

土地	田・畑・宅地・池沼・山林・原野など
家屋	住宅・店舗・事務所・工場・倉庫・その他の建物
償却資産	<p>会社や個人で工場や商店などを経営している人が、その事業のために用いることができる構築物・機械・備品などを償却資産といいます。</p> <p>具体的には、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① 構築物（塀、屋外給排水工事、舗装路面、二層式駐車場、建築設備のうちで家屋の評価に含まれないものなど）</li><li>② 太陽光発電設備（10kw 未満の家庭用を除きます）、機械および装置（工作機械、製造加工機械、建設機械など）</li><li>③ 船舶（モーターボート、ヨット、貨物船、客船など）</li><li>④ 航空機</li><li>⑤ 車両および運搬具（自動車税・軽自動車税の課税対象となるものを除きます）</li><li>⑥ 工具、器具および備品（ドリル、ロッカー、陳列ケースなど）</li></ul>

## 税額算定のあらまし

固定資産税は、次のような手順で税額が決定されます。

固定資産を評価し、その価格を決定  
次に、この価格をもとに課税標準額を算定



課税標準額×税率（1.4%）＝税額



税額などを記載した納税通知書を納税者の皆様に送付

## 固定資産の価格

固定資産の価格は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて決定します。

土地	状況の類似する地区内から標準的な土地を選定し、地価公示価格や不動産鑑定士による土地鑑定評価額などを参考にして、適正な時価を決定します。これをもとに、各街路ならびに状況類似地区内の各土地の価格を決定します。
家屋	材料・仕上げ・大きさが全く同じ家屋を、評価の時点において新築するとした場合に、費用がいくら必要かを算定します。この額から、建築後の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て、価格を決定します。
償却資産	取得価額をもとに、取得後の経過年数に応じた価格の減少（減価償却）を考慮して、価格を決定します。

このようにして決定された価格は、固定資産課税台帳に登録されます。

## 課税標準額と免税点

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格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の特例（P8 参照）や土地に対する税負担の調整措置（P9 参照）が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

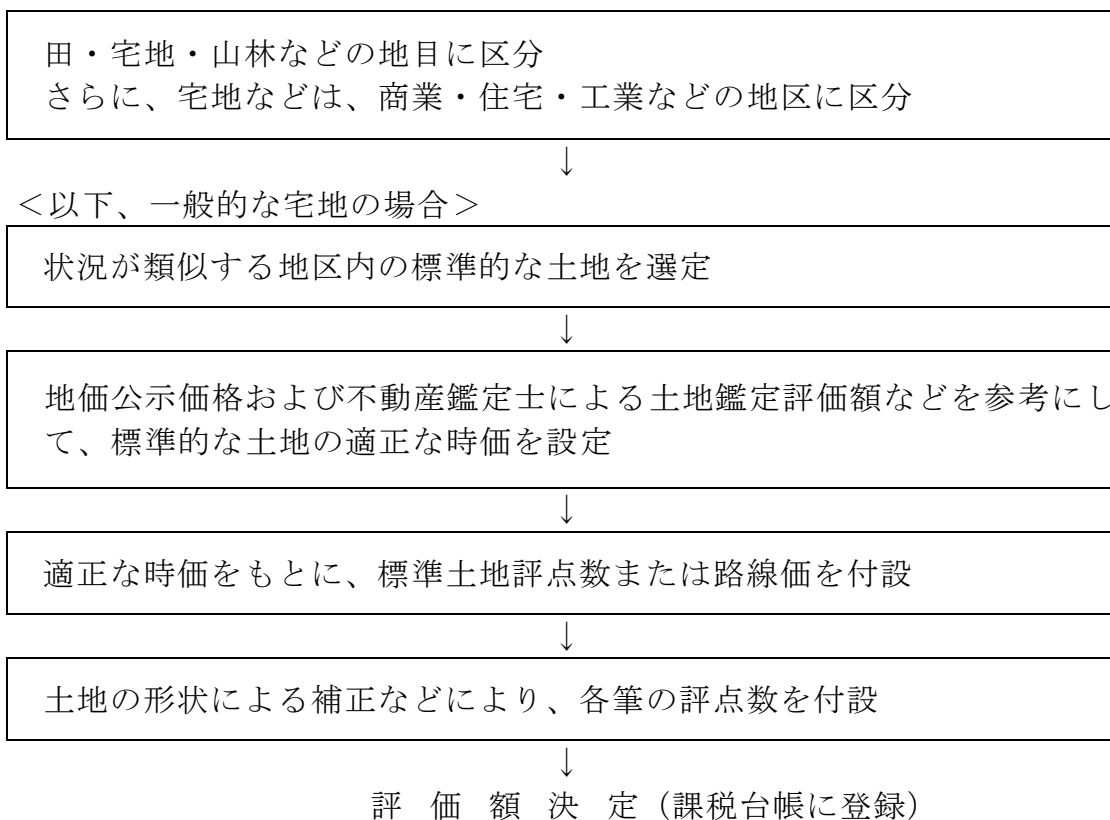
岡山市各区内に所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準額の合計額が、下表の金額に満たない場合は、その区分の固定資産税は課税されません。合計は、それぞれの所在区ごとに計算します。

区分	土地	家屋	償却資産
合計金額	30 万円	20 万円	150 万円

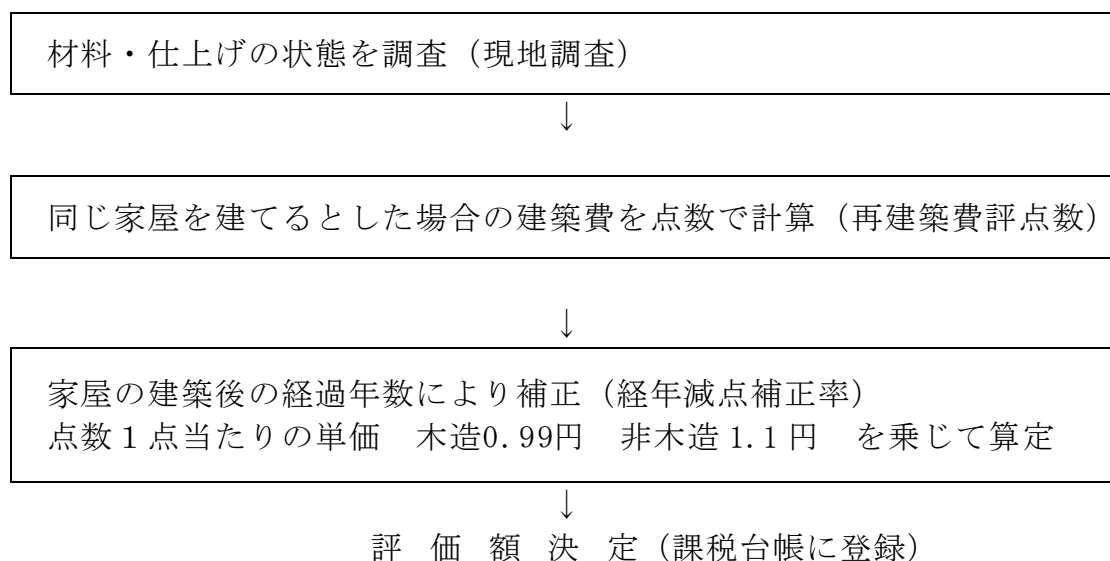
## 土地・家屋の評価のしくみ

固定資産税額は、土地や家屋の価格を基礎にして計算されますが、この価格は次のように決められます。

### 土 地



### 家 屋





## 土地・家屋の評価替え

土地・家屋の価格については、原則として**3年ごと**に新たな価格を算定するための評価替えが行われます。この評価替えの年を**基準年度**といい、この年度に決定した価格は、原則として3年間据え置かれます(令和6年度が基準年度にあたります)。

しかし、基準年度以降でも、新たに固定資産税が課税されることになった土地・家屋、または土地の地目変更・家屋の増築などで基準年度の価格によることが適当でない場合は、新たに評価を行い、価格を決定します。

また、土地については、令和7年度及び令和8年度において、地価に関する諸指標からさらに下落傾向が見られる場合は、簡易な方法により価格に修正を加える特例措置をとります。

## 令和6年度評価替え

令和6年度の評価替えは、土地については土地基本法第16条\*の趣旨等を踏まえて、宅地等について、地価公示価格の7割程度を目標に、評価の均衡化・適正化を図っています。

また、家屋については家屋全体の評価の均衡・公平という趣旨から、最近の建築物価の変動と工法の変化等を評価に反映させるように見直ししています。

<令和6年度評価替えの要点>

- ① 土地については、負担調整措置(評価額が急激に上昇した場合でも税負担の上昇をゆるやかなものにする措置)を引き続き実施しています。(P9~11参照)
- ② 家屋については、固定資産評価基準の改正により標準評点数や木造家屋経年減点補正率基準表(延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分)を改正しています。

また、在来分家屋の全棟について、評価替えを行っています。

\* 土地基本法第16条

『国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。』

## 住宅用地に対する課税標準の特例

居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担の軽減を図るため課税標準の特例措置が設けられています。

(1) 住宅用地とは、次の住宅の敷地をいいます。

専用住宅の場合……もっぱら居住用とされている住宅の敷地

併用住宅の場合……1階が店舗で2階が住居となっている家屋などを併用住宅といい、居住部分の割合が4分の1以上である家屋の敷地に下表の率を乗じた後の面積に、この特例を適用します。

\* 専用住宅・併用住宅ともに、敷地面積が家屋の床面積の10倍を超える時は、10倍の面積までがこの特例の適用される住宅用地となります。

家 屋	居 住 部 分 の 割 合	率
専 用 住 宅	全 部	1.0
地上4階以下の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
地上5階以上の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

(2) 課税標準額が、次のように軽減されます。

**小規模住宅用地**の場合……住宅用地のうち、200㎡以下の部分を小規模住宅用地といい、課税標準額は評価額の6分の1になります。

\* 同じ敷地のうえに2戸以上の住宅がある場合には、1戸につき200㎡までの部分に適用します。

**一般住宅用地**の場合……小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といい、課税標準額は評価額の3分の1になります。

## 住宅用地変更申告書の提出のお願い

住宅用地に対する課税標準の特例措置の適正な運用のため、次の場合は、住宅用地変更申告書の提出をお願いします。

- ① 非住宅用地を住宅用地に変更したとき  
（例）住宅の新築  
店舗・事務所・倉庫などの非住宅を住宅に変更
- ② 住宅用地を非住宅用地に変更したとき  
（例）住宅の取り壊し  
住宅を店舗・事務所・倉庫などの非住宅に変更
- ③ 専用住宅を併用住宅に変更、または併用住宅を専用住宅に変更したとき
- ④ 併用住宅で、居住部分とそれ以外の部分の床面積に変更があったとき  
（例）居住部分または店舗部分などの増築や取り壊し
- ⑤ 住宅用地の面積を変更したとき  
（例）住宅用地の買い増し
- ⑥ 住宅用地の住宅戸数に変更があったとき

## 土地に対する税負担の調整措置

土地に対する固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合でも税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

具体的には、以下のとおりです。

### (1) 宅 地

#### ① 商業地等の宅地

ア 税負担の引き下げ措置があるもの

商業地等の宅地のうち、負担水準が 70% を超える土地については、負担水準を 70% とした場合の税額まで引き下げます。

イ 税負担の据置措置があるもの

商業地等の宅地のうち、負担水準が 60% 以上 70% 以下の土地については、一律に据置措置をとります。

## ウ アおよびイ以外の土地に対する負担調整措置

商業地等の宅地のうち、負担水準が60%未満の土地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

- a 原則として、前年度課税標準額に令和7年度評価額の5%を加えた額を課税標準額として、税額を算出します。
- b aの額が評価額の60%を上回る場合は、60%相当額を課税標準額とします。
- c aの額が評価額の20%を下回る場合は、20%相当額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (令和7年度分の課税標準となるべき価格)}} \times 100 (\%)$$

### ② 住宅用地

住宅用地のうち、負担水準が100%未満になる土地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

- a 原則として、前年度課税標準額に、令和7年度の評価額に住宅用地特例率(1/6または1/3)を乗じて得た額の5%を加えた額を課税標準額として、税額を算出します。
- b aの額が評価額に住宅用地特例率を乗じて得た本来の課税標準額を上回る場合には、本来の課税標準額とします。
- c aの額が評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額の20%を下回る場合には、20%相当額を課税標準額とします。

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

### (2) 農 地

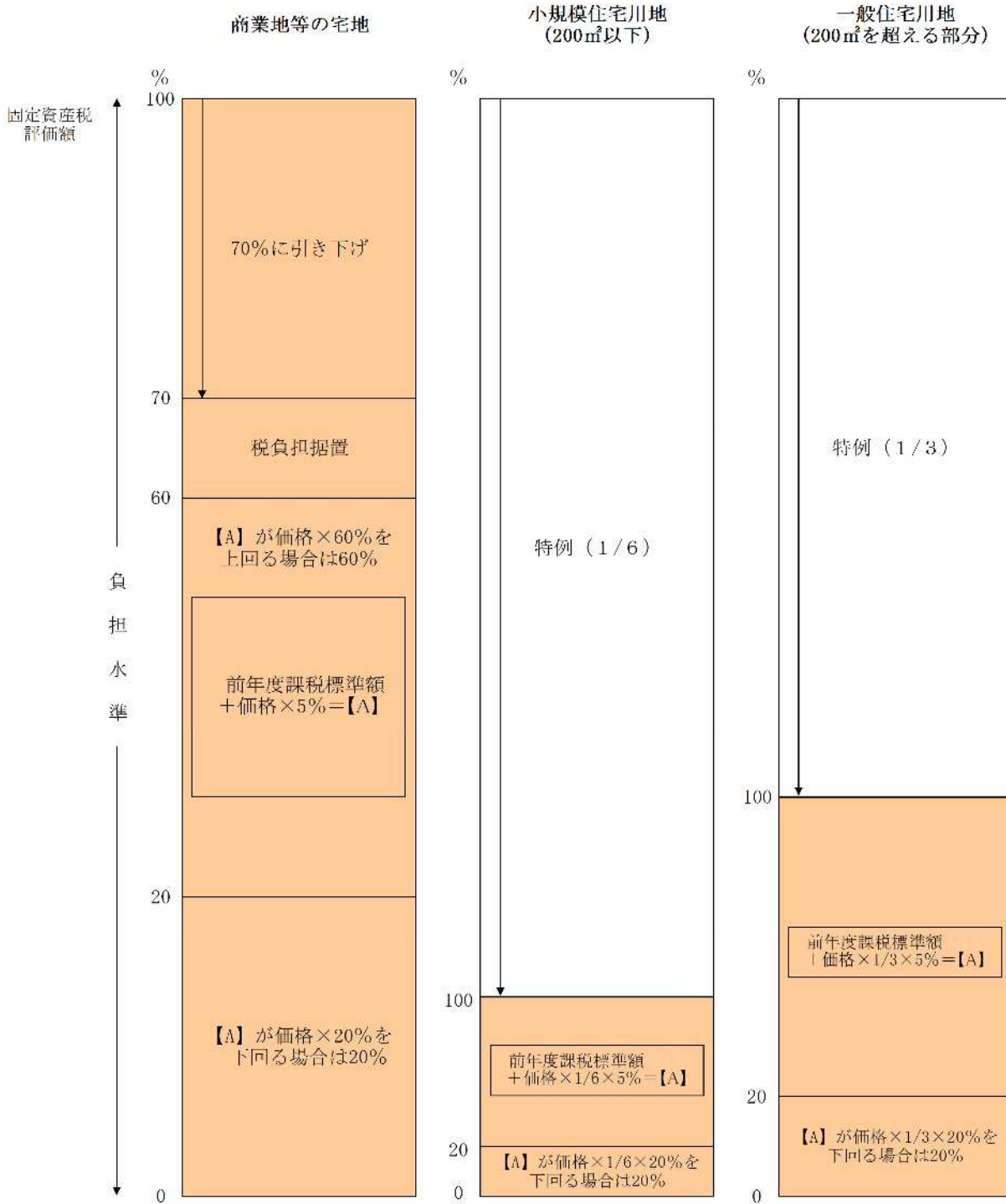
農地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

なお、市街化区域内の農地については、原則として、評価額に特例率3分の1を乗じた額が課税標準額となります。

負 担 水 準	負 担 調 整 率
90%以上	1.025
80%以上～90%未満	1.05
70%以上～80%未満	1.075
70%未満	1.10

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (} \times \text{市街化農地特例率 (1/3))}} \times 100 (\%)$$

# 〈土地（宅地）の負担調整措置〉



# 負担調整措置の計算例

## I 商業地等(住宅用地の特例を受けない宅地、宅地比準土地)の場合

- ◎ 令和6年度の課税標準額 4,000,000 円の土地  
※地目変更・用途変更・特例適用なしとします。

### ① 令和7年度の評価額が 10,000,000 円であった場合の固定資産税額の計算

$$\begin{aligned} \cdot \text{負担水準は} & \frac{\text{前年度(令和6年度)課税標準額}}{\text{新評価額(令和7年度分の課税標準となるべき価格)}} = \frac{4,000,000}{10,000,000} \\ & = 0.40 \quad (40.0\%) \end{aligned}$$

負担水準が 60%未満なので、令和7年度の課税標準額は、  
4,000,000 円 + 10,000,000 円 × 5% = 4,500,000 円  
となります。この額は評価額の 60%相当額  
10,000,000 円 × 0.60 = 6,000,000 円  
を下回るため、令和7年度の固定資産税額は、  
4,500,000 円 × 1.4% = 63,000 円になります。

### ② 同じく、令和7年度の評価額が 6,500,000 円であった場合の固定資産税額の計算

$$\cdot \text{負担水準は} \frac{4,000,000}{6,500,000} \div 0.615 \quad (61.5\%)$$

負担水準が 60%以上 70%以下なので、令和7年度の課税標準額は令和6年度の 4,000,000 円が据え置きになり、  
令和7年度の固定資産税額は、  
4,000,000 円 × 1.4% = 56,000 円になります。

### ③ 同じく、令和7年度の評価額が 4,500,000 円であった場合の固定資産税額の計算

$$\cdot \text{負担水準は} \frac{4,000,000}{4,500,000} \div 0.888 \quad (88.8\%)$$

負担水準が 70%を超えるので、令和7年度の課税標準額は負担水準 0.70 まで引き下げとなり、  
令和7年度の固定資産税額は、  
4,500,000 円 × 0.70 × 1.4% = 44,100 円になります。

④ さらに、令和7年度の評価額が6,800,000円であった場合の固定資産税額の計算

・負担水準は  $\frac{4,000,000}{6,800,000} \div 0.588$  (58.8%)

負担水準が60%未満なので、令和7年度の課税標準額は、  
4,000,000円+6,800,000円×5%=4,340,000円  
となりますが、この額は評価額の60%相当額  
6,800,000円×0.60=4,080,000円  
を上回るため、令和7年度の固定資産税額は、  
4,080,000円×1.4%=57,120円  
端数を処理して、57,100円になります。

## II 住宅用地の場合

◎ 面積 250 m<sup>2</sup> 住宅戸数 1 戸

令和 6 年度の課税標準額 1,050,000 円（うち小規模住宅用地部分課税標準額 700,000 円、一般住宅用地部分課税標準額 350,000 円）の住宅用地

※地目変更・用途変更なし・特例は住宅用地のみとします。

- ① 令和 7 年度の評価額が 11,250,000 円であった場合（うち小規模住宅用地部分評価額 9,000,000 円、一般住宅用地部分評価額 2,250,000 円）の固定資産税額の計算

### 〈小規模住宅用地部分〉

・負担水準は、新評価額に住宅用地特例率を乗じて計算することになるので、

$$\frac{\text{前年度（令和 6 年度）課税標準額}}{\text{新評価額（令和 7 年度評価額）} \times \text{住宅用地特例率（1/6）}} = \frac{700,000}{1,500,000}$$

≒0.466（46.6%）

負担水準が 100%未満なので、令和 7 年度の課税標準額は、

$$700,000 \text{ 円} + 9,000,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 5\% = 775,000 \text{ 円}$$

となります。この額は本来の課税標準額（新評価額×1/6）

$$9,000,000 \text{ 円} \times 1/6 = 1,500,000 \text{ 円}$$

を下回るため、令和 7 年度の小規模住宅用地部分の固定資産税額は、

$$775,000 \text{ 円} \times 1.4\% = \underline{10,850 \text{ 円}}$$
になります。

### 〈一般住宅用地部分〉

・負担水準は、新評価額に住宅用地特例率を乗じて計算することになるので、

$$\frac{\text{前年度（令和 6 年度）課税標準額}}{\text{新評価額（令和 7 年度評価額）} \times \text{住宅用地特例率（1/3）}} = \frac{350,000}{750,000}$$

≒0.466（46.6%）

負担水準が 100%未満なので、令和 7 年度の課税標準額は、

$$350,000 \text{ 円} + 2,250,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 5\% = 387,500 \text{ 円}$$

となります。この額は本来の課税標準額（新評価額×1/3）

$$2,250,000 \text{ 円} \times 1/3 = 750,000 \text{ 円}$$

を下回るため、令和 7 年度の一般住宅用地部分の固定資産税額は、

$$387,500 \text{ 円} \times 1.4\% = 5,425 \text{ 円}$$
になります。

したがって令和 7 年度の固定資産税額は、

$$10,850 \text{ 円} + 5,425 \text{ 円} = 16,275 \text{ 円}$$

端数を処理して、16,200 円になります。



- ② 同じく、令和7年度の評価額が5,400,000円であった場合（うち小規模住宅用地部分評価額4,320,000円、一般住宅用地部分評価額1,080,000円）の固定資産税額の計算

〈小規模住宅用地部分〉

・負担水準は  $\frac{700,000}{4,320,000 \times 1/6} \div 0.972 (97.2\%)$

負担水準が100%未満なので、令和7年度の課税標準額は、  
700,000円 + 4,320,000円 × 1/6 × 5% = 736,000円  
となりますが、この額は本来の課税標準額（新評価額 × 1/6）  
4,320,000円 × 1/6 = 720,000円  
を上回るため、令和7年度の小規模住宅用地部分の固定資産税額は、  
720,000円 × 1.4% = 10,080円になります。

〈一般住宅用地部分〉

・負担水準は  $\frac{350,000}{1,080,000 \times 1/3} \div 0.972 (97.2\%)$

負担水準が100%未満なので、令和7年度の課税標準額は、  
350,000円 + 1,080,000円 × 1/3 × 5% = 368,000円  
となりますが、この額は本来の課税標準額（新評価額 × 1/3）  
1,080,000円 × 1/3 = 360,000円  
を上回るため、令和7年度の一般住宅用地部分の固定資産税額は、  
360,000円 × 1.4% = 5,040円になります。

したがって令和7年度の固定資産税額は、  
10,080円 + 5,040円 = 15,120円  
端数を処理して、15,100円になります。

## 新築住宅に対する減額措置

新築された住宅について一定の要件を満たしている場合、その住宅にかかる固定資産税額が以下のとおり減額されます。

用途	要件		減額内容		減額率
	居住割合	床面積	対象		
専用住宅		一戸当たり 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下	一戸当たり 120 m <sup>2</sup> 以下の家屋	全 部	1/2
			一戸当たり 120 m <sup>2</sup> を超える家屋	一戸当たり 120 m <sup>2</sup> に相当する額	
併用住宅	居住部分の 割合が一棟 全体の 1/2 以上	一戸当たり 居住部分が 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下	一戸当たり居住部 分が 120 m <sup>2</sup> 以下の 家屋	居住部分に相当 する額	1/2
			一戸当たり居住部 分が 120 m <sup>2</sup> を超え る家屋	一戸当たり居住部 分の 120 m <sup>2</sup> に相当 する額	

上記の要件に該当する新築家屋は、固定資産税が3年間減額されます（耐火・準耐火構造で3階建以上の住宅は、5年間）。

ただし、貸家として使われる共同住宅の床面積要件は、一戸当たり 40 m<sup>2</sup>以上で、上限は戸建住宅と同じになります。

## (新築住宅に対する減額措置の具体例)

次のような家屋の場合、固定資産税がどのようになるか計算してみましょう。

- ・ 建築時期 . . . . . 令和 6 年 8 月 8 日
- ・ 構 造 . . . . . 木造瓦葺二階建
- ・ 床 面 積 . . . . . 125 m<sup>2</sup>
- ・ 用 途 . . . . . 専用住宅
- ・ 令和 7 年度課税標準額 . . . . . 11, 250, 000 円

この家屋は、減額措置のためのすべての要件を満たしていますから、減額措置が適用されます。

- ① 令和 7 年度の本来の固定資産税額

$$11, 250, 000 \text{ 円} \times 1. 4\% = 157, 500 \text{ 円}$$

- ② 減額される額

$$11, 250, 000 \text{ 円} \times \frac{120 \text{ m}^2}{125 \text{ m}^2} \times 1. 4\% \times \frac{1}{2} = 75, 600 \text{ 円}$$

- ③ 減額後の令和 7 年度の固定資産税額

$$157, 500 \text{ 円} - 75, 600 \text{ 円} = 81, 900 \text{ 円}$$

\* なお、この減額措置は 3 年間受けられます。

## 認定長期優良住宅に対する減額措置

新築住宅のうち「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定された住宅で、所定の要件を満たしている場合は、申告により当該家屋に係る固定資産税が減額されます。

※ 都市計画税（P29）は減額措置の対象となりません。

### ○ 適用要件

- 1 専用住宅や併用住宅であること  
※ 併用住宅については、居住部分の割合が2分の1以上のものに限りま  
す。
- 2 床面積が50㎡（一戸建て以外の共同住宅は、1戸当たり40㎡）以上280㎡以  
下の家屋
- 3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行の日（平成21年6月4日）  
から令和8年3月31日の間に新築された住宅であること
- 4 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づき、耐久性・安全  
性等の住宅性能が一定基準を満たすものとして、所管行政庁の認定を受けて  
新築された住宅であること

### ○ 減額期間

5年間（耐火・準耐火構造で3階建以上の住宅は、7年間）

### ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり120㎡まで1/2に減額

### ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、新築の翌年1月31日までに申告  
してください。

# 住宅耐震改修に伴う減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前から存在している住宅について、平成 18 年 1 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に一定の耐震改修を行った場合、その住宅にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。

※ 減額が適用されるのは、1 戸につき 1 回限りです。

※ バリアフリー改修（P20）、省エネ改修（P21）と重複して減額措置を受けることはできません。

## ○ 適用要件

- 1 現行の建築基準法に基づく耐震基準を満たす耐震改修であること
- 2 耐震改修に要した費用の額が 1 戸当たり 50 万円超であること

## ○ 減額期間

改修工事が完了した翌年度分（1 年度分のみ）

- ・ 令和 7 年に改修 → 令和 8 年度分を減額

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）

1 戸当たり 120 m<sup>2</sup>まで 1/2 に減額

（長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は 1/3 に減額）

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後 3 か月以内に申告してください。

# 住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

新築された日から10年以上を経過した住宅（賃貸住宅を除きます）にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

- ※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。
- ※ 減額が適用されるのは、1戸につき1回限りです。
- ※ 耐震改修（P19）と重複して減額措置を受けることはできません。
- ※ 省エネ改修工事を同時に行った場合、省エネ改修（P21）による減額措置と重複して適用されます。
- ※ マンション等の区分所有建物のバリアフリー改修についても、適用対象となります。

## ○ 適用要件

- 1 次のいずれかにあてはまる人が当該家屋に居住していること
  - (1) 65歳以上の人
  - (2) 要介護認定または要支援認定を受けている人
  - (3) 障害のある人
- 2 対象となる工事
  - (1) 廊下の拡張
  - (2) 階段の勾配の緩和
  - (3) 浴室の改良
  - (4) 便所の改良
  - (5) 手すりの取付け
  - (6) 床の段差の解消
  - (7) 引き戸への取替え
  - (8) 床表面の滑り止め化
- 3 改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること
- 4 バリアフリー改修工事に要した費用（国又は地方公共団体からの補助金等を除く自己負担額）が50万円超であること

## ○ 減額期間

- 改修工事が完了した翌年度分（1年度分のみ）  
・令和7年に改修 → 令和8年度分を減額

## ○ 減額範囲

- 要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり100㎡まで2/3に減額

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後3か月以内に申告してください。

# 住宅の省エネ改修に伴う減額措置

平成 26 年 4 月 1 日以前から存在している住宅（賃貸住宅を除きます）について、平成 26 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に一定の省エネ改修工事を行った場合、その住宅にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

- ※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。
- ※ 減額が適用されるのは、1 戸につき 1 回限りです。
- ※ 耐震改修（P19）と重複して減額措置を受けることはできません。
- ※ バリアフリー改修工事を同時に行った場合、バリアフリー改修（P20）による減額措置と重複して適用されます。
- ※ マンション等の区分所有建物の省エネ改修についても、適用対象となります。

## ○ 適用要件

### 1 対象となる工事

次の(1)～(4)の部分の断熱改修工事（複数も可）のうち、(1)を含む工事を行っていることが要件となります。外気等と接するものの工事に限ります。

- (1) 窓
- (2) 床
- (3) 天井
- (4) 壁

2 改修後の住宅の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下であること。

3 省エネ改修工事に要した費用（国又は地方公共団体からの補助金等を除く自己負担額）が 60 万円超であること。

## ○ 減額期間

改修工事が完了した翌年度分（1 年度分のみ）

- ・令和 7 年に改修 → 令和 8 年度分を減額

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）

一戸当たり 120 m<sup>2</sup>まで 2/3 に減額

（長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は 1/3 に減額）

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後 3 か月以内に申告してください。

# 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンション に対する減額措置

分譲マンションについて、令和5年4月1日から令和9年3月31日の間に、長寿命化のための大規模修繕工事が完了した場合、以下のとおり減額されます。

※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。

※ 他の軽減措置とは併用できません。

## ○ 対象となる分譲マンション

- 1 管理計画認定マンション（以下「認定マンション」）
- 2 助言または指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（以下「助言指導マンション」）

## ○ 適用要件

マンションの区分によって要件が異なります。

### 共通

- ・ 専有部分の1/2以上が居住用であること
- ・ 賦課期日時点で、築20年以上が経過していること
- ・ 総戸数が10戸以上であること
- ・ 過去に長寿命化工事を行っていること

### 認定マンション

- ・ 令和3年9月1日以降に修繕積立金額を引き上げている、または引き上げ予定であること
  - ・ マンションの管理計画認定を取得済み、または取得予定であること
- ※ 賦課期日時点かつ減額措置申告時に取得している必要があります。

### 助言指導マンション

- ・ 長期修繕計画に係る助言または指導を受けていること
- ・ 長期修繕計画が一定基準に適合することとなったこと

## ○ 対象となる工事

長寿命化工事・・・外壁塗装等工事＋床防水工事＋屋根防水工事

## ○ 減額期間

修繕工事が完了した翌年度分（令和7年に完了 → 令和8年度分を減額）

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり100㎡まで2/3に減額

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、工事完了後3か月以内に申告してください。



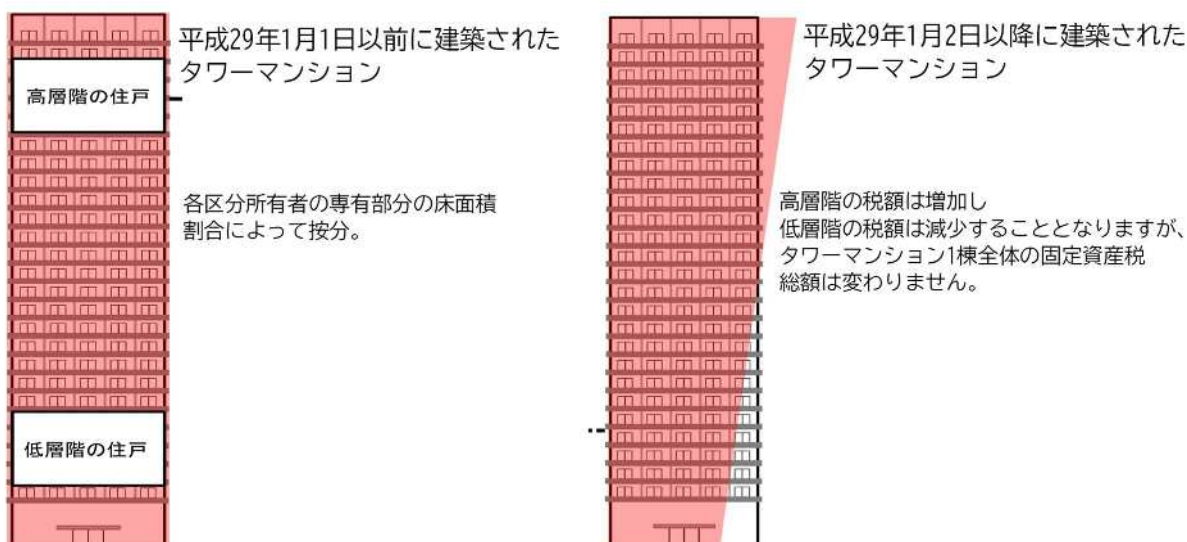
# 区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ

## ○ 区分所有に係る家屋に対する課税

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、区分所有に係る一棟の家屋を一括して評価の上で、各区分所有者の専有部分の床面積割合によって按分して当該税額を求めます。

## ○ 高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋に対する課税

平成29年1月2日以降に建築された、新たに課税される高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋（いわゆる「タワーマンション」）の居住部分に対して課する固定資産税については、各区分所有者の専有部分の床面積を、居住部分の所在する階層ごとの床面積当たりの取引価格の傾向を勘案して補正した上で、当該家屋の固定資産税額を各区分所有者の補正後の床面積の割合によって按分して求めます。



## 償却資産とは

会社や個人で工場や商店などを経営している人が、その事業のために用いることのできる資産（構築物、機械、備品など）をいいます。償却資産を所有している人は、市町村へ申告する義務があります。

どのようなものが償却資産に該当するかについては、P4をご参照ください。

ただし、次の資産については、固定資産税は課されません。

- ・耐用年数1年未満
- ・取得価額10万円未満（注1）
- ・取得価額10万円以上20万円未満（注2）

（注1） 取得に要した経費の全部が法人税法または所得税法の規定による所得の計算上、一時に損金または必要な経費に算入されたもの

（注2） 法人税法または所得税法上、事業年度ごとに一括して3年間で償却を行うもの

- ・自動車税
  - ・軽自動車税
- の課税対象となる資産

個人でアパートや貸家の経営をしている人が、緑化施設や駐車部分のアスファルト舗装等をした場合、その費用も償却資産として申告の対象となります。

リース資産については、原則としてリース会社が申告の義務を負いますので、借主の申告は不要です（譲渡条件付のものを除きます）。

なお、事業を行っているが、申告する資産が全くない場合は、申告書の備考欄に「該当資産なし」と記載して、申告してください。

### 償却資産の申告制度

償却資産を所有している人は、毎年1月1日現在における資産の状況などを、1月31日までに資産が所在する区ごとに申告していただくことになっています。

## 〈償却資産の評価〉

取得価額を基準とし、取得後の経過年数に応ずる価値の減少（減価償却）を考慮して評価します。

### ① 前年中取得のもの

$$\begin{array}{c} \text{〔注1〕} \\ \text{取得価額} \end{array} \times \left( 1 - \frac{\begin{array}{c} \text{〔注2〕} \\ \text{減価率} \end{array}}{2} \right) = \text{評価額}$$

### ② 前年前取得のもの

$$\text{前年度の評価額} \times (1 - \text{減価率}) = \text{評価額}$$

#### 〔注1〕 取得価額とは

事業の用に供する資産を購入したとき、その購入価格を指します。機械などで、据付費がかかった場合はそれに要した費用（付帯費）を含みます。

#### 〔注2〕 減価率とは

資産の価値が時の経過によって減少する率で、法人税の「旧定率法」に準じます。

## 納める月（納期）

岡山市では、原則として毎年4月・7月・9月・12月の4回です。令和7年度は、4月30日（水）、7月31日（木）、9月30日（火）、12月25日（木）が納期限になります。

\* 都市計画税（P29）についても同様です。

## 口座振替

固定資産税・都市計画税は便利な口座振替により納めることができます。金融機関や市役所へ納税に行く手間が省けるうえ、現金等を持ち歩く必要がなく安全です。

口座振替は、スマートフォンやパソコンを利用して、インターネットからお手続きできます。納税通知書と預貯金通帳をご用意のうえ、岡山市ホームページからお申し込みください。

【URL】 <https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000041180.html>

金融機関でお申し込みの場合は、納税通知書と預貯金通帳、金融機関届出印をご持参のうえ、口座振替ができる金融機関の店舗窓口（岡山市内の支店等）にお越しください。岡山市外の支店等にお越しの場合は、事前に収納課口座振替担当（P35参照）までご連絡ください。「口座振替納付依頼書」をお送りします。

\* 口座振替を利用されている方で、口座名義人が死亡された時や持分・名義など登記に変更があった時、または、『現所有者に関する申告書』を提出された時など、口座振替の手続きが新たに必要場合がありますので、ご注意ください。

口座振替についてのお問い合わせは、  
収納課口座振替担当（P35参照）へお願いします。

## 縦覧と審査の申出

毎年4月1日から、4月20日または当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿または家屋価格等縦覧帳簿を縦覧できます。〔令和7年度については、4月1日（火）～4月30日（水）〕

縦覧とは、自己資産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、自己の資産と他の資産との価格（評価額）を比較できる制度です。

土地または家屋について、評価額に不服のある場合は、評価替えの年（基準年度）に、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。

なお、据え置き年度である第2・3年度において、評価額に対する審査の申出をすることはできません（令和7年度は第2年度にあたります）。

ただし、土地の地目変更・家屋の新築や増築などがあった場合及び地価の下落修正に関することについては、第2・3年度においても審査の申出ができます。

審査の申出ができる期間は、縦覧期間の初日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間です。

審査の申出の詳細については、税制課（P35参照）にお問い合わせください。

### お知らせ

- \* 縦覧制度については、毎年、市広報紙「市民のひろば おかやま」や市ホームページなどでお知らせしています。
- \* 岡山市では、納税通知書に課税明細書（評価額・面積・税額などを記載）を添付していますので、ご確認ください。

## 〈縦覧の概要〉

### 場 所

各区市税事務所、各支所及び各地域センター（富山・福浜地域センターを除きます）

- \* 各支所では支所管内の物件のみ、各地域センターでは旧支所管内の物件のみ縦覧できます。

### 日 時

4月1日（火）～4月30日（水）の午前8時30分～午後5時15分

- \* 土曜日・日曜日・祝日を除きます。

### 縦覧できる人

- ・ 土地価格等縦覧帳簿  
同一区内に所在する土地の固定資産税の納税者、同一世帯の家族、代理人など
- ・ 家屋価格等縦覧帳簿  
同一区内に所在する家屋の固定資産税の納税者、同一世帯の家族、代理人など

### 縦覧に必要なもの

- ・ 窓口に来られる方の本人確認ができるもの  
（マイナンバーカード、運転免許証など）
- ・ 代理人の場合は、委任状
- ・ 納税者が死亡されている場合は、相続関係が確認できる書類（戸籍謄本など）

上記は一般的な例ですが、場合によっては他の書類の提出が必要になることもあります。くわしくはお問い合わせください。

# 都市計画税

## 都市計画税とは

都市計画事業に要する費用の一部を負担していただくための**目的税**です。主な用途は、土地区画整理事業、街路整備事業、下水道整備事業、公園緑地事業などです。

## 税率

都市計画税の税率は、**0.3%**です。

## 納税義務者

毎年1月1日現在において、都市計画区域のうち、市街化区域内に所在する土地・家屋を所有する人です。

## 課税標準額

都市計画税の課税標準額は、固定資産税の評価額に基づいて決定されます。  
なお、土地に対する都市計画税の課税標準額についても、次のように調整措置がとられています。

- ① 住宅用地に対する課税標準の特例措置  
(小規模住宅用地は評価額の1/3、一般住宅用地は2/3に減額)
- ② 農地に対する課税標準の特例措置  
(市街化区域内の農地は評価額の2/3に減額)
- ③ 固定資産税と同様に、なだらかな負担調整措置

\* 新築住宅にかかる減額措置の適用はありません。

# ご質問にお答えします

## 年の途中で土地の売買があった場合は？

Q わたしは、令和6年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和7年3月に買主への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、登記簿に、令和7年1月1日（賦課期日）現在、所有者として登記されている人に対して課税されることになっていますので、令和7年度分はあなたに課税されます。

## 月賦（日割）あん分する場合の始期は？

Q 令和7年度の固定資産税を売主と買主の間であん分して負担したいのですが、始期は1月1日と4月1日のどちらになるのでしょうか。

A 売主と買主の間の税負担のあん分方法については、固定資産税は年税であるため特に定められていません。1月1日から計算するか、4月1日から計算するかは、両方で話し合ってください。

## 自分の土地・家屋に対して課税されている内容を知るには？

Q 閲覧に行かなければ、自分の土地・家屋に対して課税されている内容を知ることができませんか。

A ご本人の土地・家屋に対して課税されている内容は、4月に納税通知書に添付して送付する課税明細書により、確認することができます。

課税明細書には、課税対象となる土地・家屋の「評価額」や「課税標準額」のほか、「土地・家屋それぞれの税相当額」などを記載しています。



## 家屋の固定資産税が下がらないのは？

Q 家屋は年々古くなっていくのに、家屋の固定資産税が下がらないのは、なぜですか。

A 次のいずれかが主な理由となります。

①評価替え年度では、「評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点において、その場所に新築することとした場合に必要とされる建築費（再建築価格）」に、「家屋の建築後の年月の経過によって生じる損耗の状況による減価率（経年減点補正率）」を乗じて評価額を定めることとされています。

つまり、家屋は、建築費の上昇が激しい場合には、見かけは古くなってもその価値（価格）が減少せず、かえって上昇することがあるわけです。

しかし、固定資産税においては、評価替えによる評価額が評価替え前の価格を上回る場合には、現実の税負担を考慮して原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。

②経年減点補正率は20%が下限となっているため、20%に到達した場合は評価替え年度でも税額が下がることがないためです。

このようなことから、古い家屋の固定資産税は、必ずしも評価替え年度ごとに下がることにはならないのです。

## 年の途中で家屋を取り壊した場合は？

Q 令和7年2月2日に家屋を取り壊し、同年9月に新築の完成予定ですが、令和7年度の固定資産税は、どうなるのでしょうか。

A 令和7年度の賦課期日は令和7年1月1日ですから、令和7年度の固定資産税は取り壊した家屋に課税されます。新築された家屋については、翌年度から課税されることになります。

なお、取り壊した家屋で登記されている家屋については、登記所（法務局）に**滅失登記**をしてください。未登記家屋の場合は、各区市税事務所に**家屋滅失届**を提出してください。

また、新築された家屋については、登記所（法務局）に**表示登記**をしてください。

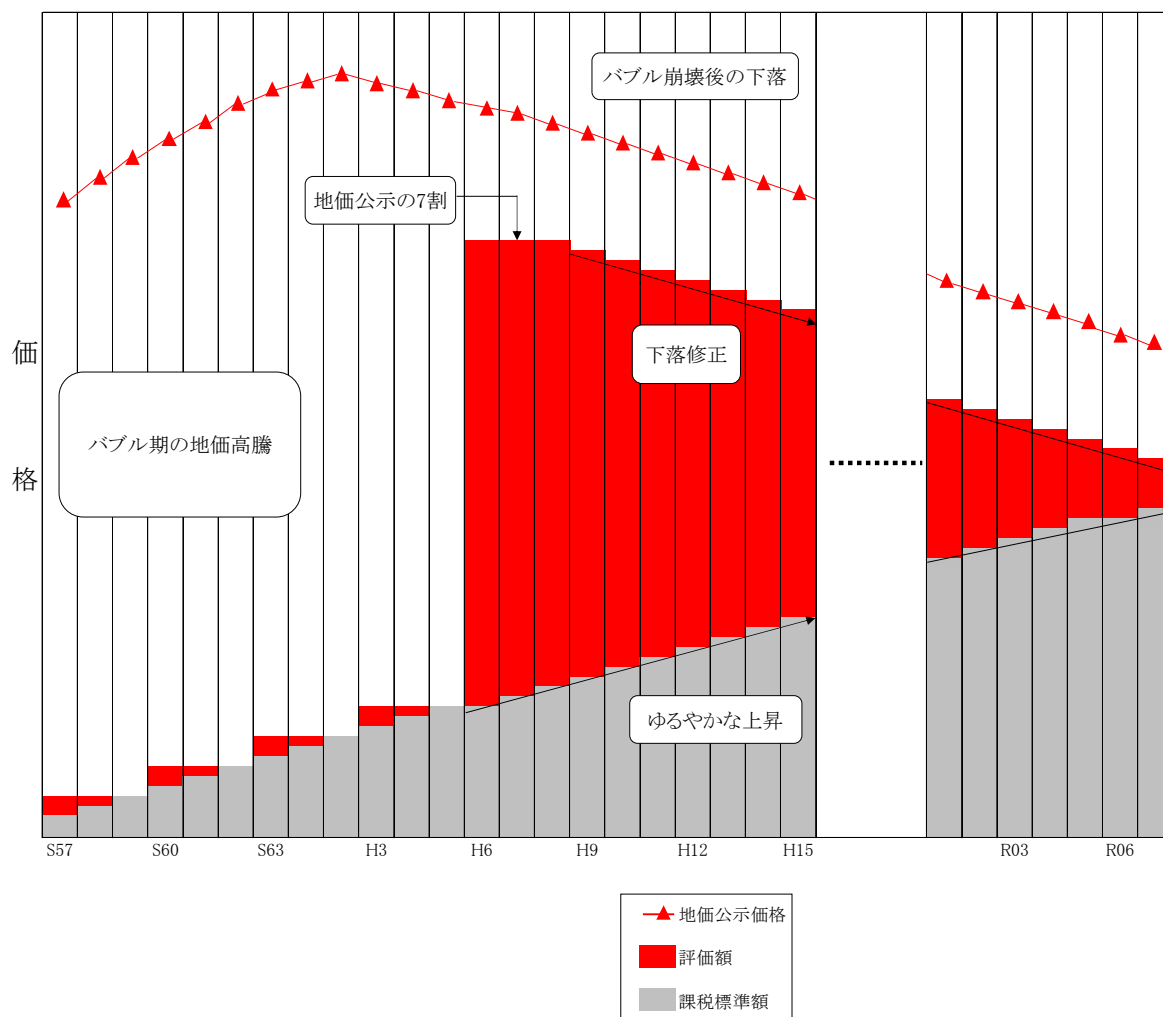
## 土地の評価額が下がっても、税額が上がる場合があるのは？

Q 地価が下がり、土地の評価額も下がっているのに、税額が上がる場合があるのはどうしてですか。

A 評価額を地価公示価格の7割程度水準に設定するという国の方針があり、長期的に下のグラフのように課税標準額を段階的に引き上げ、評価額に近づけていく仕組みになっているためです。

負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）が高い土地には、引き下げや据え置き措置もありますが、負担水準が低い土地は、評価額が下がった土地でもなだらかに税負担が上がることになります。

地価公示価格・評価額・課税標準額の関係（イメージ）



## 私道の固定資産税は？

Q 私道（公衆用道路）にも、固定資産税は課されるのでしょうか。

A 公衆用道路であっても個人の資産ですから、原則として課税されます。ただし、私道であっても、所有者がなんら制限を設けず不特定多数の人の利用に供されている場合は、その公共性を考慮して一定の条件を満たしているものについては、申請により固定資産税が免除されます。

## 共有の土地・家屋の固定資産税は？

Q 土地と家屋の名義が共有になっているのですが、固定資産税は共有者それぞれに持分に応じて分割課税されるのでしょうか。

A 土地・家屋が共有名義になっている場合には、連帯納税義務が生じますので、共有者それぞれの方に分割して課税することはできません。

## 課税標準額が異なるのは？

Q 土地の固定資産税の課税標準額と都市計画税の課税標準額が異なっているのですが、なぜでしょうか。

A 住宅用地の場合、課税標準の特例措置が適用されますが、固定資産税と都市計画税では、その特例率が異なっています。このようなことから、固定資産税と都市計画税で課税標準額が異なってくる場合があります。

## 所有者の住所を知りたいが？

Q 登記簿で、ある土地の所有者の住所を調査しましたが、その住所から転居されたく、どこにお住まいになっているのか分かりません。その土地の固定資産税の納税通知書の送り先を教えてくださいませんか。

A 固定資産税の課税台帳は課税のために作成されており、個人のプライバシー保護のため、課税以外のことには使用できませんので、納税通知書の送り先をお答えすることはできません。

## 割賦販売契約で購入した償却資産の申告は？

**Q** 当社は、割賦販売契約（所有権は、販売代金の完済まで売主に留保）により、建設機械を購入しました。当社が申告する必要がありますか。

**A** いわゆる「所有権留保付割賦販売」の資産については、原則として、買主が申告してください。

\* リース資産については、原則としてリース会社に申告の義務がありますが、リース資産のうち、リース期間終了後に借主に無償譲渡されることになっている資産など、実質的に所有権留保付割賦販売とみなされるものについては、借主が申告してください。

# 固定資産税・都市計画税に関するお問い合わせ先

## 土地・家屋の評価・課税について

土地・家屋が所在する各区市税事務所へお問い合わせください。

北区	〒700-8544 岡山市北区大供一丁目2番3号（分庁舎 1 階）
市税事務所	資産税土地係 TEL(086)803-1178 資産税家屋第 1・2 係 TEL(086)803-1179・1180
中区	〒703-8544 岡山市中区浜三丁目7番15号
市税事務所	資産税土地係 TEL(086)901-1610 資産税家屋係 TEL(086)901-1611
東区	〒704-8555 岡山市東区西大寺南一丁目2番4号
市税事務所	資産税土地係 TEL(086)944-5012 資産税家屋係 TEL(086)944-5014
南区	〒702-8544 岡山市南区浦安南町495番地5
市税事務所	資産税土地係 TEL(086)902-3512 資産税家屋係 TEL(086)902-3513

## 償却資産について

課税管理課 償却資産係 TEL(086)803-1181  
(分庁舎 3 階)

## 納付に関する相談について

収納課 滞納整理第 1～4 係 TEL(086)803-1186  
(分庁舎 2 階)

## 口座振替について

収納課 口座振替担当 TEL(086)803-1185  
(分庁舎 2 階)

## 審査の申出について

税制課 TEL(086)803-1166  
(分庁舎 3 階)