

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・家屋の所有者が亡くなられた場合、不動産登記簿の名義変更をご検討下さい。3ヶ月以内に法務局で不動産登記簿の名義変更ができない場合には、土地・家屋が所在する市税事務所へ“現所有者に関する申告書”をご提出下さい。

亡くなられてから時間が経つにつれて、相続人の方が増え相続関係が複雑になり、相続がまとまりにくくなる場合があるため、お早めの相続登記をおすすめします。

※「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">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）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）③ 船舶（モーターボート、ヨット、貨物船、客船など）④ 航空機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）⑥ 工具、器具および備品（ドリル、ロッカー、陳列ケースなど）

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。

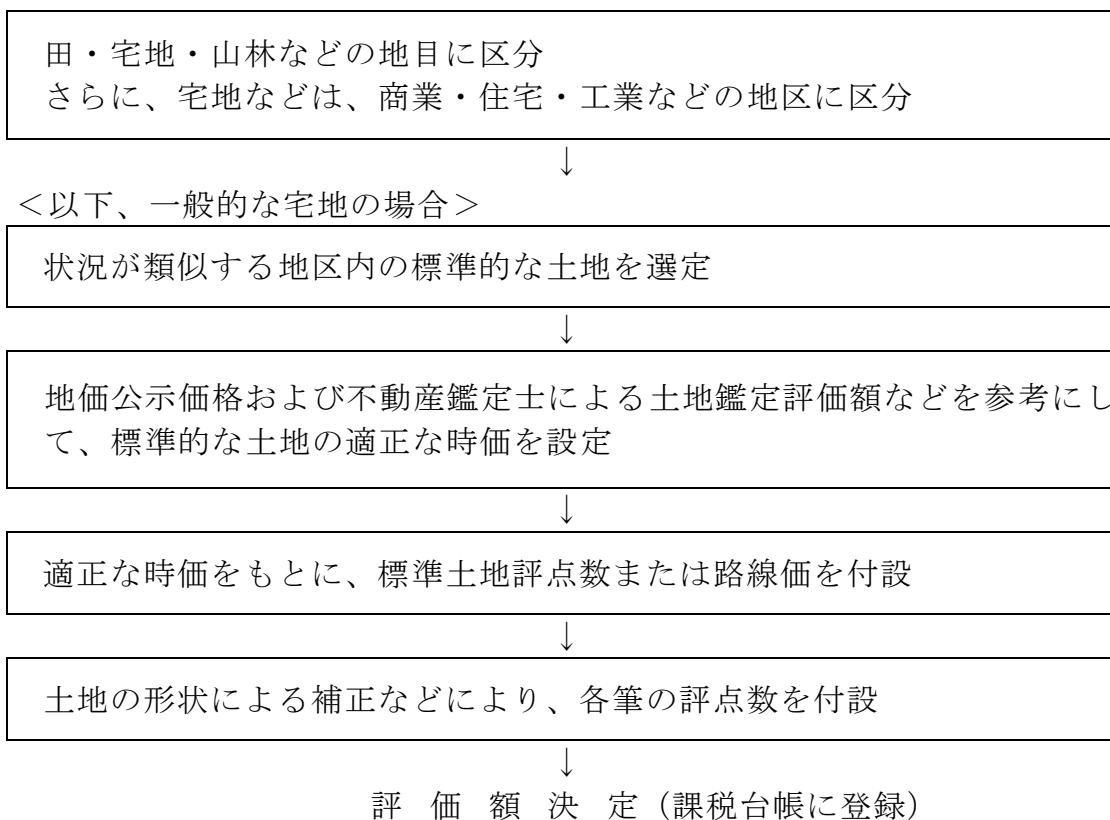
岡山市各区内に所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準額の合計額が、下表の金額に満たない場合は、その区分の固定資産税は課税されません。合計は、それぞれの所在区ごとに計算します。

区分	土地	家屋	償却資産
合計金額	30 万円	20 万円	150 万円

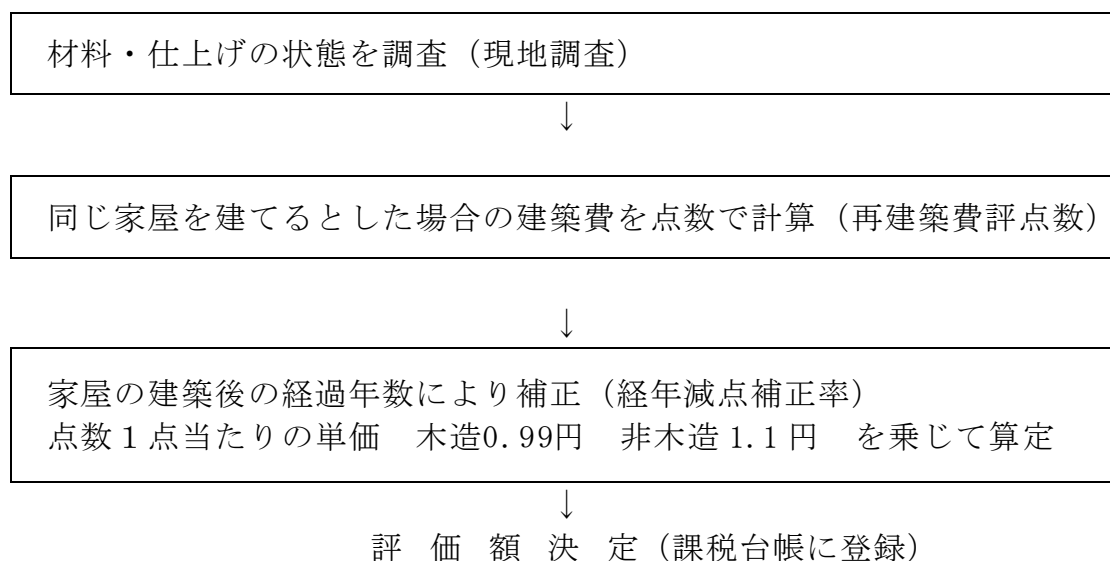
土地・家屋の評価のしくみ

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。』