

固定資産税

概 要

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）に土地・家屋・償却資産（固定資産）を所有されている方にその資産価値に応じて納めていただく税金です。税額は固定資産の価格（評価額）を基に算定します。

土地…田、畑、宅地、池沼、山林、原野、その他の土地

家屋…住宅、店舗、工場、倉庫、その他の建物

償却資産…土地・家屋以外の「事業用の資産」で法人税又は所得税で減価償却の対象となる資産。

（例）

事業で使用するパソコン・機械、構築物、テナントが取り付けした内装やルームエアコンなどの附帯設備、車両・運搬具、工具・器具など。ただし、自動車税（種別割）、軽自動車税（種別割）の課税対象となる自動車、軽自動車等は除く。

土地・家屋

1 納税義務者

固定資産税の納税義務者は、原則としてその固定資産の所有者です。具体的には、登記簿又は土地補充課税台帳もしく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人をいいます。

2 税額の計算方法

固定資産を総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて固定資産の評価額を決定し、この評価額を基に課税標準額を算出します。税額については、課税標準額に税率を乗じて算出します。



$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

価格（評価額）

価格は3年ごとに評価替え（価格の見直し）を行っており、この評価替え年度を基準年度といいます。

令和6年度がこの基準年度に当たり、全ての土地・家屋について新しい価格を決定しました。この価格は、次回の令和9年度の基準年度まで据え置きます。

ただし、土地については令和7年度及び令和8年度において地価下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、価格の見直しを行います。

また、地目の変換、分合筆等のあった土地及び新築や増改築等をした家屋等については、翌年度に新しい価格を決定します。

評価の方法

土地

地目別に定められた評価方法により評価します。

地目	登記簿上の地目に関わらず、その年の1月1日の利用状況により認定します。
地積	原則として登記簿に登記されている地積により認定します。
評価額	固定資産評価基準に基づき、現実の売買実例価額に含まれる様々な 不正常要素 （売買実例価格を基に売り急ぎ、買い急ぎなど）を除いて 算定した正常売買価格を基準として求めます。 なお、宅地については、地価公示価格等の7割を目途として求めます。

家屋

再建築価格^(※1)を基準に評価します。

新築家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}^{(\ast 2)}$$

※1 再建築価格…評価する家屋と同一のものを評価の時点において新築した場合に必要なとされる建築費。

※2 経年減点補正率…家屋の建築後の年数の経過によって通常生じる損耗による減価を基に定められたもの。

新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

<基準年度のみ、次の式で計算します。>

$$\text{価格} = \text{新基準の再建築価格}^{(\ast 3)} \times \text{経年減点補正率}$$

ただし、その価格が令和5年度の価格を超える場合は、令和5年度の価格に据え置きます。なお、在来分家屋のうち、増改築又は損壊等がある家屋については、評価を見直し、新たな価格を決定します。

※3 新基準の再建築価格…基準年度前年の再建築価格×再建築費評点補正率^(※4)

※4 再建築費評点補正率…前回の評価替えから3年間の建築物価の変動を反映させるために定められたもの。

課税標準額

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。

なお、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用されている場合や土地について負担調整措置等が適用される場合には、その課税標準額はそれらの措置が適用された後の額となり、登録された価格よりも低く算定されます。

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地とは、1月1日現在に住宅の敷地となっている土地をいいます。したがって、1月1日現在に住宅を建築中の土地、貸駐車場、店舗用の駐車場、資材置場等、住宅の敷地として使用されていないものについては、原則として住宅用地にはなりません。

なお、この特例措置を新たに受けられる場合や、適用を受けられなくなった場合には申告をしていただく必要がありますので、市税事務所固定資産税担当に申告書を提出してください。

★空き家は適正に管理しましょう★

住宅用地に対する課税標準の特例は、次の場合等は適用されません。

- 居住のための管理等がされておらず、今後、人の居住の用に供される見込みがない空き家の敷地
- 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告の対象となった特定空家等・管理不全空家等の敷地

住宅用地の範囲

特例の対象となる住宅用地の面積は、家屋の延べ床面積の10倍を限度として、右表のとおり家屋の区分ごとの居住部分の割合に応じて定められた住宅用地の率を乗じて求められます。

※「専用住宅」とは、専ら人の居住の用に供されている家屋をいい、「併用住宅」とは、その一部が居住の用に供されている家屋をいいます。

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
ア	専用住宅※	全部	1.0
イ	ウ以外の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0
ウ	地上5階建以上の耐火建築物である併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0

小規模住宅用地と一般住宅用地

課税標準額の算定に当たり、土地の価格に下表に示す特例率を乗じます。

住宅用地	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地 200㎡までの住宅用地 ^(※1)	価格×1/6（特例率）	価格×1/3（特例率）
一般住宅用地 200㎡を超える部分の住宅用地 ^(※2)	価格×1/3（特例率）	価格×2/3（特例率）

※ 1 住宅1戸当たり200㎡までの部分

※ 2 小規模住宅用地を含めて、家屋の延べ床面積の10倍を限度

土地の課税標準額の求め方（負担調整措置）

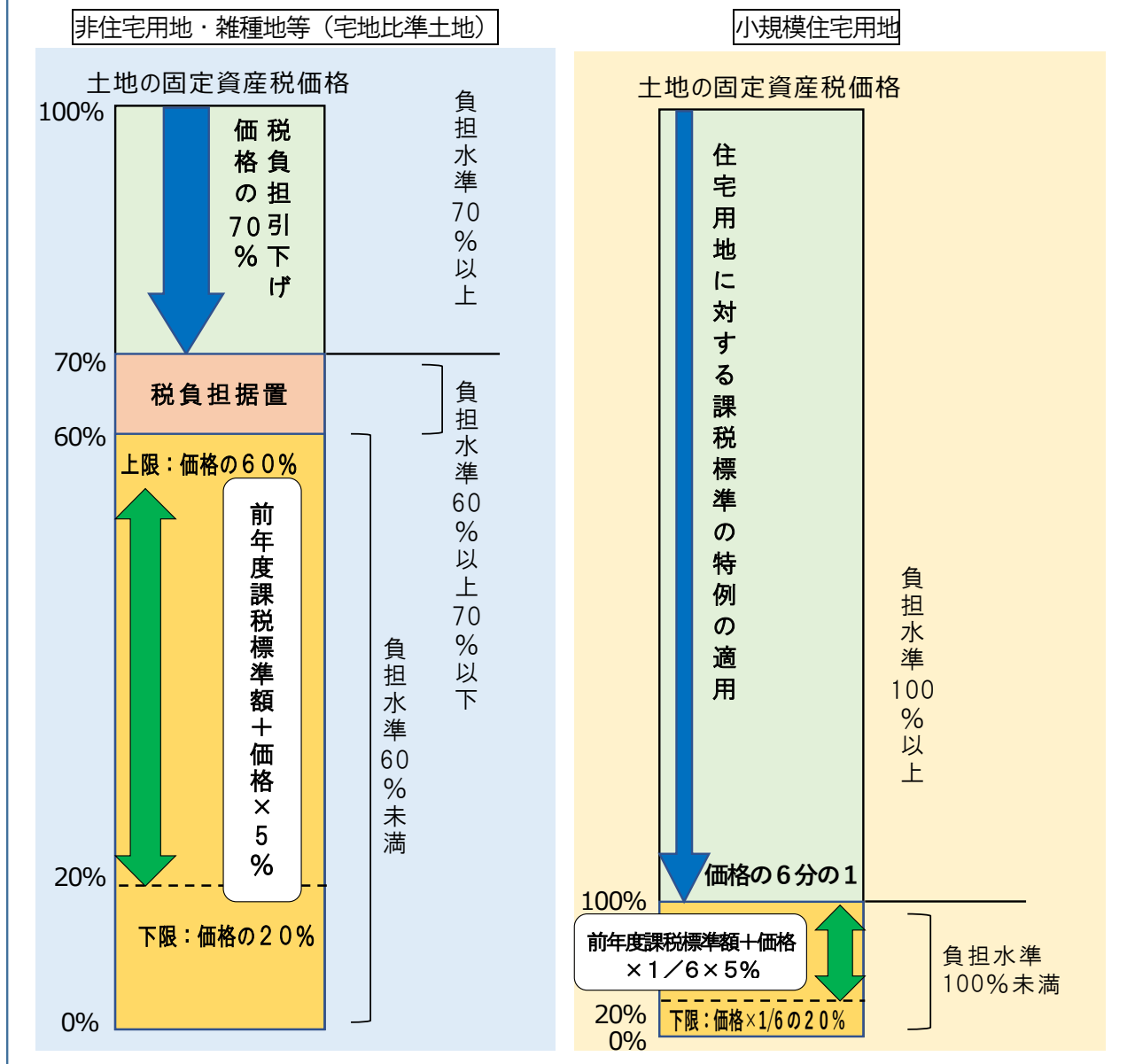
通常は、課税標準額が、価格（評価額）に対して一定の割合になるよう、税負担を調整する措置が講じられています。

$$\frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度評価額} \times \text{住宅用地の特例率}} = \text{負担水準}$$

区分	土地の負担調整措置	
	負担水準	当該年度の課税標準額
住宅用地	100%以上	今年度評価額 × 住宅用地特例率（※） ※住宅用地特例率については、上記「小規模住宅用地と一般住宅用地」を参照
	100%未満	前年度課税標準額 + 今年度評価額 × 住宅用地特例率 × 5% なお、上記計算の結果、①②に該当する場合は、記載した額を課税標準額とします。 ①今年度評価額 × 住宅用地特例率を上回る場合： 今年度評価額 × 住宅用地特例率 ②今年度評価額 × 住宅用地特例率 × 20%を下回る場合： 今年度評価額 × 住宅用地特例率 × 20%
非住宅用地、 宅地比準雑種地 (商業地等)	70%超	今年度評価額 × 70%
	70%以下 60%以上	前年度課税標準額と同額
	60%未満	前年度課税標準額 + 今年度評価額 × 5% なお、上記計算の結果、①②に該当する場合は、記載した額を課税標準額とします。 ①今年度評価額 × 60%を上回る場合：今年度評価額 × 60% ②今年度評価額 × 20%を下回る場合：今年度評価額 × 20%

区 分	土 地 の 負 担 調 整 措 置					
	負担水準	当 該 年 度 の 課 税 標 準 額				
その他の雑種地等	100%以上	今年度評価額				
	100%未満	前年度課税標準額+今年度評価額×5% なお、上記計算の結果、①②に該当する場合は、記載した額を課税標準額とします。 ①今年度評価額を上回る場合：今年度評価額 ②今年度評価額×20%を下回る場合：今年度評価額×20%				
市街化区域農地	100%以上	今年度評価額×特例率（※） ※特例率については、「住宅用地に対する課税標準の特例」の「小規模住宅用地と一般住宅用地」の表における一般住宅用地の率と同じ				
	100%未満	前年度課税標準額+今年度評価額×特例率×5% なお、上記計算の結果、①②に該当する場合は、記載した額を課税標準額とします。 ①今年度評価額×特例率を上回る場合： 今年度評価額×特例率 ②今年度評価額×特例率×20%を下回る場合： 今年度評価額×特例率×20%				
	令和5年度以降、新たに宅地並み課税の対象となった市街化区域農地については、その年度に応じて下表の軽減率が適用されます。					
	宅地並みの課税の対象となった最初の年度		R5	R6	R7	R8
	軽減率		0.8	0.6	0.4	0.2
その他の農地	90%以上	前年度課税標準額×1.025 なお、計算結果が今年度評価額を上回る場合は、今年度評価額を課税標準額とします。				
	90%未満 80%以上	前年度課税標準額×1.05				
	80%未満 70%以上	前年度課税標準額×1.075				
	70%未満	前年度課税標準額×1.1				

宅地に係る固定資産税の課税のしくみ



3 税 率

固定資産税の税率は、1.4%です。

4 免 税 点

同一区内で所有するそれぞれの固定資産の課税標準額の合計額が、次に掲げる額未満の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

5 納 税

納税通知書によって納税者（税額を計算した結果、納税額の発生する方）に税額をお知らせします。納期は、4月、7月、12月、翌年2月の4回に分かれており、各納期までにお納めいただくこととなっています。

6 軽 減 措 置

家屋に係る固定資産税の主な軽減措置は、次のとおりです。各種軽減措置の要件を全て満たす場合は、固定資産税が一定期間軽減されます。ただし、**軽減措置の適用を受ける場合は、申告をしていただく必要があります**ので、市税事務所固定資産税担当に申告書と必要書類を提出してください。

新築の家屋に係る軽減措置

軽減措置 の種類	内 容	
新築住宅 に対する 固定資産税 の減額	要件	①令和13年3月31日までに新築された住宅であること ②居住部分の割合が当該住宅の1/2以上であること ③居住部分の床面積が次のとおりであること※ ¹ ア 令和8年3月31日までに新築されたもの 50㎡以上280㎡以下（共同貸家住宅は1住戸当たり 40㎡以上280㎡以下）であること イ 令和8年4月1日以降に新築されたもの 40㎡以上240㎡以下であること
	減額範囲	固定資産税の1/2を減額（床面積120㎡まで）
	適用期間	新たに課税される年度から3年度分※ ²
	申告期限	新築された翌年の1月31日まで
長期優良住宅 に対する 固定資産税 の減額	要件	①令和13年3月31日までに新築された長期優良住宅であること※ ³ ②居住部分の割合が当該住宅の1/2以上であること ③居住部分の床面積が次のとおりであること※ ¹ ア 令和8年3月31日までに新築されたもの 50㎡以上280㎡以下（共同貸家住宅は1住戸当たり 40㎡以上280㎡以下）であること イ 令和8年4月1日以降に新築されたもの 40㎡以上240㎡以下であること
	減額範囲	固定資産税の1/2を減額（床面積120㎡まで）
	適用期間	新たに課税される年度から5年度分※ ²
	申告期限	新築された翌年の1月31日まで
サービス付き 高齢者向け 貸家住宅 に対する 固定資産税 の減額	要件	①令和9年3月31日までに新築されたサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた貸家住宅（入居者との契約形態が「賃貸借方式」であるものに限る）であること ②居住部分割合、床面積、構造、費用及び住戸数について一定の要件を満たしていること
	減額範囲	固定資産税の2/3を減額（床面積120㎡まで）
	適用期間	新たに課税される年度から5年度分
	申告期限	新築した年の翌年の1月31日まで
必要書類	・ サービス付き高齢者向け住宅事業登録通知書 ・ スマートウェルネス住宅等推進事業のうちサービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業に係る補助を受けていることを証する書類 ・ 入居者との契約形態が「賃貸借方式」であることが確認できる書類（賃貸借契約書等）	

既存の家屋に係る軽減措置

軽減措置の種類	内 容	
住宅の耐震改修 に対する 固定資産税 の減額	要件	①昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅であること ②令和 13 年 3 月 31 日までに、現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事が完了していること ③自己負担額が 1 住戸当たり 50 万円を超えること
	減額範囲	固定資産税の 1/2(改修により認定長期優良住宅に該当することになったものについては 2/3) を減額 (床面積 120 ㎡まで)
	適用期間 申告期限	改修工事完了年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする 1 年度分 改修工事完了後 3 箇月以内
	必要書類	・ 現行の耐震基準に適合する改修工事を行ったことを証する証明書 ・ 改修工事に係る工事費用及び支払いが確認できる書類 ・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく認定通知書の写し(改修により認定長期優良住宅に該当することになった場合のみ) 等
住宅の バリアフリー 改修 に対する 固定資産税 の減額	要件	①新築された日から 10 年以上経過した住宅で、改修後の床面積が次のとおりであること (貸家住宅を除く) ア 令和 8 年 3 月 31 日までに改修工事が行われたもの 50 ㎡以上 280 ㎡以下であること イ 令和 8 年 4 月 1 日以降に改修工事が行われたもの 40 ㎡以上 240 ㎡以下であること ②65 歳以上の方、介護保険法の要介護又は要支援認定を受けている方若しくは障害者の方が居住していること ③令和 13 年 3 月 31 日までに一定のバリアフリー改修工事が完了していること ④補助金等を除く自己負担額が 1 住戸あたり 50 万円を超えること
	減額範囲	固定資産税の 1/3 を減額 (床面積 100 ㎡まで)
	適用期間 申告期限	改修工事完了年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする 1 年度分 改修工事完了後 3 箇月以内
	必要書類	・ 工事明細書、写真等の工事内容がわかる書類 ・ 改修工事に係る工事費用及び支払いが確認できる書類 等
	要件	①平成 26 年 4 月 1 日以前から所在している住宅で、改修後の床面積が次のとおりであること (貸家住宅を除く) ア 令和 8 年 3 月 31 日までに改修工事が行われたもの 50 ㎡以上 280 ㎡以下であること イ 令和 8 年 4 月 1 日以降に改修工事が行われたもの 40 ㎡以上 240 ㎡以下であること ②令和 13 年 3 月 31 日までに現行の省エネ基準に新たに適合させる一定の省エネ改修工事が完了していること ③補助金等を除く自己負担額が 1 住戸あたり 60 万円を超えること
住宅の 省エネ改修 に対する 固定資産税 の減額	減額範囲	固定資産税の 1/3(改修により認定長期優良住宅に該当することになったものについては 2/3) を減額 (床面積 120 ㎡まで)
	適用期間 申告期限	改修工事完了年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする 1 年度分 改修工事完了後 3 箇月以内
	必要書類	・ 現行の省エネ基準に新たに適合する改修工事を行ったことを証する証明書 ・ 改修工事に係る工事費用及び支払いが確認できる書類 ・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく認定通知書の写し (改修により認定長期優良住宅に該当することになった場合のみ) 等

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固定資産税の減額	要件	マンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づく管理計画の認定マンションで以下の条件を満たすこと ①築20年以上が経過し、かつ、総戸数が10戸以上 ②令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に、長寿命化に資する大規模修繕工事が完了していること ③②とは別途、長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること ④長寿命化に資する大規模修繕工事を適切に実施するために必要な修繕積立金が確保されていること
	減額範囲	固定資産税の1/2を減額（床面積100㎡まで）
	適用期間	修繕工事完了年の翌年の1月1日を賦課期日とする1年度分
	申告期限	修繕工事完了後3箇月以内
必要書類	・管理計画の認定通知書又は助言・指導内容実施等証明書等 ・過去工事証明書 ・大規模の修繕等証明書 ・総戸数を確認できる書類 等	

いずれの軽減措置についても、改修工事の程度により、家屋評価を見直す場合があります。また、軽減を適用したものの、改修による評価の見直しで前年度の固定資産税額を上回る場合があります。

- ※1 二世帯住宅については、それぞれの部分が、構造上独立した住宅として認められる場合限り、独立した部分ごとに適用要件を判定します。また、共同貸家住宅や分譲マンション等の1住戸当たりの床面積は、次のとおり判定します。
「専有部分の床面積」+「専有部分の床面積割合で案分した共用部分(階段、廊下等)の床面積」
- ※2 3階建て以上で、耐火建築物又は建築基準法上の準耐火建築物の住宅の場合は、新築後5年度分（長期優良住宅の場合は、7年度分）が減額適用期間となります。
- ※3 長期優良住宅とは、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」に認定された住宅を指します。

7 減 免

下記の要件に該当する場合には、市税を減免する制度があります。
減免の適用には、その税の納期限までに減免申請書の提出が必要です。

主な要件	お問い合わせ先
①生活扶助を受けている場合	市税事務所 固定資産税担当
②災害を受けた場合	
③国、都道府県等の買収により、使用収益することができなくなった場合	
④土地区画整理事業により減歩された土地の場合	

8 縦 覧 制 度

縦覧とは、納税者の方が、自己の資産と他の資産の価格の比較を通じて自己の資産が適正に課税されていることを確認できるよう、自己の資産と同一区内にあるすべての土地又は家屋の価格等が記載されている縦覧帳簿をご覧いただける制度です。

期間…毎年4月1日から第1期納期限の日（4月末）までの間（土曜日、日曜日、祝日を除く）

場所…市税事務所固定資産税担当の窓口及び各区役所・支所内の臨時窓口（当該区役所・支所管内に所在する資産のみ縦覧可）

9 審査の申出

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（※）には、固定資産評価審査委員会に文書により「審査の申出」をすることができます。

また、オンラインによる申請も可能です。（詳細は、京都市のホームページ（「固定資産評価審査申出制度のあらまし（令和8年度）」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/koteishisan/page/0000311920.html>）をご覧ください。）

※価格以外の事項（例：住宅用地に対する課税標準の特例）について不服がある場合は、市長に対して不服申立て（審査請求）をすることができます（60ページ参照）。

審査機関	対象事項	申出可能な期間
京都市固定資産評価審査委員会	価格に関する事	価格公示日（通常4月1日）から納税通知書の交付を受けた日後3箇月以内

なお、審査の申出に係る審査委員会の決定について不服がある場合には、当該決定の取消しの訴えを提起することができます。

訴えの相手方（被告）	対象事項	提起可能な期間
京都市（審査委員会が代表者）	審査委員会の決定	審査決定書の送達を受けた日の翌日から起算して6箇月以内（※）

※審査委員会が審査の申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしないときは、当該申出を却下する旨の決定があったものとみなして、訴えを提起することができます。

10 固定資産税路線価の公開

市内の固定資産税路線価

閲覧方法

- ①市役所情報公開コーナー及び市税事務所固定資産税担当の窓口
- ②京都市のホームページ「京都市固定資産税路線価図」

リンク：<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000099012.html>

京都市固定資産税路線価図

検索

全国の固定資産税路線価

閲覧方法

一般財団法人資産評価システム研究センターのホームページ「全国地価マップ」

リンク：<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>

全国地価マップ

検索