

# 令和7年度 固定資産税のあらまし



## 目次

固定資産税・都市計画税はどのような税金ですか……………	1
●土地について	
土地の評価はこのように行います……………	5
土地の税額計算はこのように行います……………	7
住宅の敷地は税金が安くなっています……………	9
市街化区域農地には特例措置があります……………	10
土地の負担調整措置の仕組みは……………	13
横浜みどり税条例による軽減措置……………	14
●家屋について	
家屋の評価はこのように行います……………	15
家屋の税額計算はこのように行います……………	17
新築住宅の減額はどのように計算します……………	20
●償却資産について	
償却資産にも固定資産税がかかります……………	21
インターネット等を利用し、市税の納付ができます！……………	24
固定資産税に関する証明書について……………	25
ご質問にお答えします！……………	28
Q:火災などの災害にあった場合、固定資産税はどうなりますか？	
Q:私は、昨年8月に一戸建住宅を取り壊して駐車場にしました。 今年は昨年に比べて固定資産税が高くなりましたが、どうしてですか？	
Q:私は今年の2月に土地と家屋を売りましたが、 固定資産税の納税通知書が送られてきました。なぜですか？	
Q:私の土地は、一部が道路として使われていますが、 道路部分の固定資産税はどうなるのですか？	
Q:固定資産（土地・家屋）の所有者が亡くなった場合、 固定資産税・都市計画税に関する手続きはどうしたらいいですか？	
県税事務所・税務署・地方法務局（登記所）一覧……………	30
固定資産税・都市計画税のお問合せ先……………	31

# 固定資産税・都市計画税はどのような税金ですか

## 固定資産税とは…

固定資産税は、固定資産（土地・家屋・償却資産）と市町村の行政サービスとの間にある受益関係に着目し、その資産価値に応じて算出した税額を毎年納めていただく税金です。

横浜市においては、市税収入の約3割を占めており、貴重な財源となっています（令和7年度市税実収見込額合計9,459億円のうち、固定資産税収は3,073億円となっています。）。

## 都市計画税とは…

都市計画税は、都市計画施設の建設・整備など、都市計画事業の費用に充てるため、市街化区域内的の土地・家屋を所有する方に固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

横浜市においては、街路・公園整備事業や土地区画整理事業等の事業費約1,058億円に対し、都市計画税収約664億円を充当しています（令和7年度予算）。

## 誰が、いつ納めるのですか？

毎年1月1日（賦課期日）現在の固定資産の所有者の方に、1年分の税額を納めていただきます。年税額は原則として、年4回の納期ごと（第1期：4月、第2期：7月、第3期：12月、第4期：翌年2月）に納めていただきます。

## 税額はどのように決まるのですか？

1 固定資産の評価を行って価格を決定し、その価格を基に法律で定める計算式を適用して、税額の基礎となる課税標準額を算出します。

この価格や課税標準額を、納税義務者の氏名などとともに課税台帳に登録し、登録した旨を公示します。

2 課税標準額に税率を乗じて、納めていただく税額を計算します。  
税額 = 課税標準額 × 税率（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%）

3 課税標準額や税額を記載した納税通知書を、納税者に発送します。

### ●免税点という制度があります

市町村の区域内（政令指定都市である横浜市では区内）の同一の人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が右の金額（免税点）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

## 納税通知書が届きましたら課税明細書をご覧ください

課税明細書は、土地・家屋の納税通知書に添付されています。これは、固定資産税・都市計画税が課税されている土地・家屋の所在、面積、価格、課税標準額などを個々の資産ごとにお知らせする大切な書類です。ご自身の所有する資産についてご確認をお願いします。課税明細書の見方については、課税明細書の裏面をご覧ください。

なお、区内に所有する資産が多い場合は、課税明細書を別にお送りしています。

### ●相続登記のお願い（令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました）

土地・家屋の所有者が亡くなられた場合、土地・家屋の名義を変更するには、管轄する法務局（登記所）で相続登記（相続による所有権移転の登記）をする必要があります。

相続登記が完了すると、登記内容が区役所に通知され、手続きが完了した翌年の4月に土地・家屋課税台帳上の所有者が変更されます。

なお、相続登記については、[横浜地方法務局のウェブサイト](#)をご確認ください。



横浜 相続登記 検索

また、次の1月1日（賦課期日）までに相続登記ができない場合、土地・家屋を現に所有している方（相続人など）は、氏名・住所等必要な事項を資産の所在する区の区役所税務課へ申告していただく必要があります。

詳細は、[横浜市のウェブサイト](#)をご覧ください。



横浜 現所有者 検索

### ●土地・家屋に異動があったときはお知らせください

土地又は家屋を所有されている方で、家屋の新築、増改築、用途変更（住宅を店舗に変更する等）、取壊しをされた方、又は土地の利用状況の変更をされた方は、お手数ですが、納税通知書に同封されている「固定資産税に関する変更届出《お願い》」をご覧ください。

[横浜市電子申請・届出システム](#)等で届出をしてください。

横浜市 固定資産税 変更届 検索

※変更等がない方や、すでに登記の変更手続きをされた方は、届出の必要はありません。

※ご不明な点がございましたら、資産の所在する区の区役所税務課までお問い合わせください。



### ●横浜市の財政情報

右の二次元バーコード又はURLから

[横浜市ウェブサイト「財政状況（予算・決算）」](#)へアクセスできます。

※詳細につきましては財政局財政課までお問い合わせください。（電話 045-671-2231）



## 固定資産の価格は国が示す基準で算出します

固定資産税の評価は、総務大臣が告示する『固定資産評価基準』によって行います。これにより、算出した価格（評価額）は、毎年3月31日までに市町村長が決定します。

## 令和7年度の価格（評価額）は・・・

土地・家屋の価格は、3年ごとに見直すこととされ、これを「評価替え」といいます。原則として、評価替え年度の翌年度及び翌々年度は、価格は据え置かれます。最近の評価替えは、令和6年度に行いました。

土地	令和5年1月1日時点の地価公示価格の7割を目途として評価の見直しを行いました（5～6ページ参照）。
家屋	建物の変動割合による補正率が国により示され、これを適用して価格の見直しを行いました（16ページ参照）。

ただし、評価替え年度でなくても、次のような場合には例外的に価格の見直しを行います。

土地	<ul style="list-style-type: none"><li>・分筆、合筆、地目の変換などによって、土地の区画形質が変化した土地</li><li>・生産緑地に指定された農地又は市街化区域に編入された農地</li><li>・著しい地価の下落が認められた土地（宅地）</li></ul>
家屋	<ul style="list-style-type: none"><li>・増改築又は一部取壊しのあった家屋</li></ul> ※令和6年1月2日から令和7年1月1日までに新築された家屋については、令和7年度の価格が新規に登録されます。

※償却資産の価格は、毎年1月1日現在の状況を1月31日までに申告していただき、それに基づいて、毎年度算出します（21～23ページ参照）。

※土地については、価格が据え置かれた場合でも負担調整措置により税額が上がることがあります（13ページ参照）。

## 固定資産税（土地・家屋）には「縦覧」という制度があります

縦覧とは、縦覧帳簿をご覧いただくことにより、納税者が自己の所有する資産の価格と区内にある他の資産の価格とを比較し、ご本人の資産に対する評価が適正かどうかを確認できる制度です（無料）。

実施期間	4月1日（火）から4月30日（水） ※土・日・祝日は除く 8時45分から17時00分まで
場所	資産の所在する区の区役所税務課の窓口
縦覧できる方	固定資産税（土地・家屋）の納税者又はその代理人
必要書類	窓口に来られた方の官公署発行の顔写真付き本人確認書類 例：マイナンバーカード（個人番号カード）、運転免許証、 パスポートなど ※顔写真付きでない場合 →2種類必要です（納税通知書と健康保険証又は健康保険の 資格確認書など）。 ※代理人の場合 →委任状など代理人であることを確認するための書類が 必要です。 ※法人の場合 →「代表者印が押印された申請書」又は 「代表者印が押印された委任状」が必要です。

ご本人の資産について価格等の確認をされたい場合は、課税台帳の閲覧制度をご利用ください（無料）。土地・家屋は資産の所在する区の区役所税務課へ、償却資産は横浜市償却資産センターへお越しください（31ページ参照）。閲覧の際はご本人確認をさせていただきます（土・日・祝日を除く8時45分から17時00分まで）。

令和7年度の価格について不服があるときは、4月1日以降、納税通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。詳しくは、土地・家屋は資産の所在する区の区役所税務課に、償却資産は横浜市償却資産センターにお問い合わせください。

# 土地の評価はこのように行います

固定資産税における土地の評価は、地方税法の規定により、3年に1度、評価の見直しを行うこととされ、これを『評価替え』といいます。

具体的には、土地の利用状況に基づいて地目別に、総務大臣が告示する『固定資産評価基準』によって全国的に統一された手順・方法で評価することとされています。

横浜市では、原則として『市街地宅地評価法』（路線価方式）で評価しており、主な評価の流れは次のとおりです。



## 宅地評価替えの流れ

### 用途地区の区分

土地の利用状況を基に住宅・商業・工業地区等の地区区分を行います。

### 状況類似地域の区分

用途地区をさらに街路の状況等が類似した地域ごとに細区分します。

### 主要な街路の選定

状況類似地域ごとに、その地域内にある地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかが接する街路を主要な街路として選定します。

### 標準宅地の選定

地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかを標準宅地（※1）として選定します。

※1 標準宅地とは、状況類似地域内で土地の利用状況や形態が標準的な宅地として、地価公示地、神奈川県地価調査地又は鑑定評価地のいずれかから選定された宅地をいいます。また、標準宅地のうち、最も価格の高い地点を「基準宅地」といい、令和6年度評価替えでは、横浜駅西口駅ビル敷地となっています。この基準宅地の価格については、全国的な宅地評価の均衡を図るため、総務大臣が調整することとされており、市町村ではこの価格と均衡を図って評価を行うこととされています。

### 標準宅地の価格の評定

状況類似地域の中に1か所ある標準宅地の価格を、地価公示価格、神奈川県地価調査価格又は鑑定評価価格の7割を目途として評定します。

### 主要な街路の路線価の付設

標準宅地の1㎡当たりの価格を主要な街路の路線価（評点）とします。

## その他の街路の路線価の付設

状況類似地域ごとに、主要な街路の路線価を基に、街路の状況や公共施設等の接近の状況等の相違を考慮して、すべての街路について路線価を付設します。

横浜市ウェブサイト（[行政地図情報提供システム](#)）で市内全区の固定資産税路線価をご覧いただけます。

また、区役所税務課の窓口でも、区内の路線価をご覧いただけます。そのほか、市役所内の市民情報センターでもご覧いただけます。



横浜 固定 路線価

検索

## 各筆の評点数の付設

こうして付設された路線価と各筆の地積を基に、個々の土地（筆）の奥行、間口、形状等に応じた補正を行って各筆の評点数を求めます。

## 各筆の評価額の算出

この各筆の評点数に総務大臣の示す評点1点当たり価額（1円/点）（※2）を乗じて評価額（円）を算出（※3）します。

※2 総務大臣は、全国的な宅地評価の均衡を図るため、市町村が評価した標準宅地の価格から総評価の見込額を算出・検討することとされています。次に総務大臣はその総評価の見込額を課税総地積で除して平均価額を求めて各市町村に提示することとされています。この提示平均価額が、市町村が同様の方法により算出した平均価額と同額であれば、評点1点当たり価額は1円となります（通常は1円/点となります。）。

※3 固定資産税評価額は、おおむね次の算式で求められます。

$$\text{評価額（円）} = \text{路線価（円/㎡）} \times \begin{matrix} \text{画地計算法 ※} \\ \text{による補正率} \end{matrix} \times \text{地積（㎡）} \times \text{価格修正率}$$

※画地計算法とは、固定資産評価基準に定められた宅地評価のための計算法で、路線価を基に個々の画地の形状等に応じた補正を行って評価額を求める方法をいいます。

## 地価下落に伴う評価額の修正

さらに著しい地価の下落が認められた土地（宅地等）については、価格修正率を乗じて評価額の修正を行います。

令和6年度評価替えの価格調査基準日（令和5年1月1日）から令和6年7月1日までの間に地価下落が認められた地域については、それを反映して価格の修正を行いました。

## 市長の価格決定

3月31日までに市長が価格を決定します。

## 価格等の課税台帳登録

決定した価格・課税標準額を、固定資産課税台帳に登録し、その旨を公示します。

# 土地の税額計算はこのように行います

## 土地の税額計算の基本的な考え方

土地の税額は、課税標準額に税率を乗じて求めます。

課税標準額は、実際の税額を計算するための基礎となる額です。土地の利用状況に応じて宅地を区分し、原則として、**今年度の価格**（評価額※住宅用地の場合は、特例率を乗じた本則課税標準額）**に対する前年度課税標準額の割合**（負担水準といいます。）**に応じて、その年の課税標準額が決まる**仕組みになっています。

### ●価格（評価額）とは

宅地の価格は、地価公示価格の7割程度を目途に評価することとされ、この価格は3年ごとに見直す（評価替えといいます。）こととされています。最近の評価替えは令和6年度に行いました。

### ●本則課税標準額とは

本則課税標準額は、原則として価格となりますが、住宅用地の場合には、その規模に応じ、価格に特例率を乗じた額となります（市街化区域農地の場合は、10ページ参照。）。

本則課税標準額の算出方法

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	価格×1/6(特例率)	価格×1/3(特例率)
一般住宅用地	価格×1/3(特例率)	価格×2/3(特例率)
非住宅用地	価格	価格

## 宅地の税額計算の方法は・・・

### ①宅地の区分の判定

小規模住宅用地、一般住宅用地又は非住宅用地のいずれかの区分に該当するのかを判定します（9ページ参照）。

### ②負担水準の算出

次の算式により、価格（本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）を求めます。

$$\frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度価格（本則課税標準額）}}$$

※住宅用地の本則課税標準額は、価格に特例率を乗じた額となります（9ページ参照）。

### ③課税標準額の算出 （負担調整措置）

上の②で算出した割合を、8ページに掲げる表にあてはめ、負担調整措置を適用して令和7年度の課税標準額を求めます。

### ④税額の算出

令和7年度の税額＝令和7年度課税標準額×税率  
【固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%】



# 住宅の敷地は税金が安くなっています

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅、アパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次のような特例措置があり、税金が軽減されています。

※賦課期日（1月1日）において、新たに住宅の建築が予定されているか、又は建築中の土地は、住宅用地に該当しません。ただし、住宅の建替えのために、家屋が建築中である土地について、一定の要件を満たす場合には、住宅用地として取り扱われます。

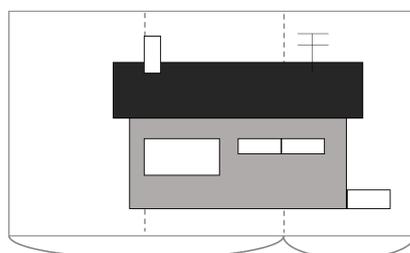
詳しくは、資産の所在する区の区役所税務課土地担当にお問い合わせください。

## 特例の内容

それぞれの区分ごとに価格に特例率を乗じて、本則課税標準額を算出します。

区分		土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額	
				固定資産税	都市計画税
住宅用地	小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地 (家屋の床面積の10倍まで)	200㎡以下の部分	(特例率) 価格 × 1/6	(特例率) 価格 × 1/3
	一般住宅用地		200㎡を超える部分	(特例率) 価格 × 1/3	(特例率) 価格 × 2/3
非住宅用地		店舗、工場等の住宅以外の敷地や空地		住宅用地の特例措置はありません (価格 = 本則課税標準額)	

例) 敷地面積  
300㎡の  
一戸建住宅



200㎡分が小規模住宅用地 100㎡分が一般住宅用地

※マンション、アパート等の敷地は、「戸数×200㎡以下の部分」が小規模住宅用地となります。

## 併用住宅における住宅用地の範囲

専用住宅（※1）については、その敷地のすべてが住宅用地となりますが、併用住宅（※2）の場合は敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	家屋の構造等	住居部分の割合	住宅用地の率
ア	地上5階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
イ	ア以外の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0

※1 専用住宅とは、専ら人の居住の用に供する家屋

※2 併用住宅とは、家屋の一部が人の居住の用に供する部分のほか、店舗等に利用されている家屋（例：1階が店舗で2階以上が住宅）

## 市街化区域農地には特例措置があります

農地は、課税上、次のように区分されます。

農地	{	市街化区域農地 …… 市街化区域内の農地で、生産緑地地区や特定生産緑地の指定を受けたものなどを除いた農地です（具体的な税額の求め方は、下の表のとおりとなります。）。
		一般農地 …… 主に、市街化調整区域内の農地、生産緑地地区や特定生産緑地の指定を受けた農地です（ただし、農地法に基づく転用の許可を受けた農地は除かれます。）。

### 市街化区域農地の特例措置は…

市街化区域内にある農地は、本来、宅地並みの価格を基に課税することとされていますが、住宅用地の税負担との関係や市街化に伴う税負担の増加を緩和するために、次表のような特例措置があり、税金が軽減されています。

具体的には、価格に特例率を乗じて本則課税標準額を算出します。

	本則課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
市街化区域農地	(特例率) 価格 × 1/3	(特例率) 価格 × 2/3

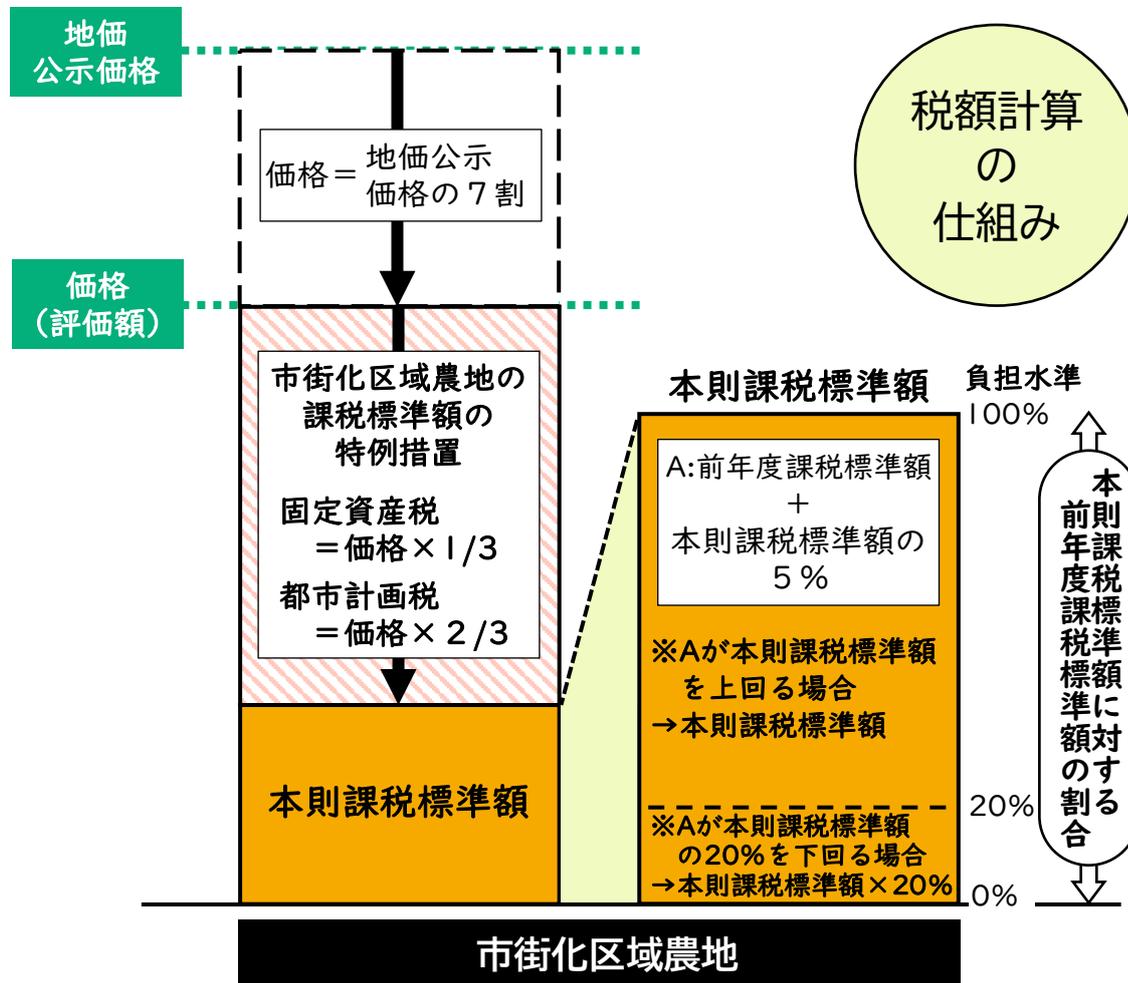
また、新たに市街化区域農地として課税することとなった土地については、価格に特例率を乗じたものに、それぞれ下に掲げる軽減率を乗じ、税額計算の基となる課税標準額を算出します。

市街化区域農地として課税することとなった年度	初年度	翌年度	翌々年度	初年度から起算して3年
軽減率	0.2	0.4	0.6	0.8

なお、農地法による転用の届出がされた農地については、この特例の適用はありません。

## 市街化区域農地の税額の求め方は・・・

一般住宅用地の場合と同様（8ページ参照）、原則として、今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合に応じて、その年の課税標準額が決まる仕組みになっています。



### 【令和7年度市街化区域農地の負担調整措置】

本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合※	課税標準額の算出（負担調整措置）
100%以上のもの	本則課税標準額に引下げ
100%未満のもの	A：前年度課税標準額 + （本則課税標準額 × 5%） ただし、上の計算式で求めた額が本則課税標準額を上回る場合は本則課税標準額とし、本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額とする。

※本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合

$$= \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度本則課税標準額}}$$

## ●固定資産税路線価と相続税路線価との関係について

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という土地基本法の趣旨等を踏まえ、相続税においては地価公示価格の8割程度を、固定資産税においては同じく7割程度をそれぞれ目途に評価を行っています。

ただし、相続税は税務署が、固定資産税は市町村がそれぞれの目的に応じ、それぞれの制度に基づいて路線価を算定しており、その価格時点や算出方法も異なることから、必ずしも8：7の関係が成立するものではありませんが、それぞれの評価の適正化を推進し、均衡を確保するために、税務署と市町村の相互協力と情報交換を行っています。

なお、公的な土地価格について代表的なものをまとめると、下表のようになります。

名称	地価公示価格	地価調査価格	相続税路線価	固定資産税価格 (評価額)
根拠	地価公示法 第2条第1項	国土利用計画法 施行令第9条 第1項	相続税法第22条	地方税法第341条 第5号
目的	一般の土地取引価格 の指標等	国土利用計画法に 基づく届出価格の 審査等	相続税及び贈与税 の課税のため	固定資産税の課税 のため
実施機関	国土交通省土地鑑定 委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長 (特別区は都知事)
対象地域	国土交通省令で 定める都市計画区域	全市町村	宅地が市街地的形 態を形成している 地域	非課税土地を除く 全筆
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	評価替え年度の 前年の1月1日 (価格調査基準日)
問合せ先	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課  横浜市都市整備局 企画課 又は 各区役所区政推進課 広報相談係	神奈川県政策局 土地水資源対策課  横浜市都市整備局 企画課	最寄りの税務署	資産の所在する区の 区役所税務課

# 土地の負担調整措置の仕組みは

## 宅地の負担調整措置

土地に対する固定資産税・都市計画税は、前年度課税標準額を基礎として、今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）に応じて税額が決まります。

評価替えによって土地の評価額が上がった場合、そのまま税額も上がると負担感が大きくなることから、毎年徐々に評価額に基づく税負担に近づけていく措置（負担調整措置）がとられています。税額が大きく変わる（上がる）事を防ぎながら、課税の不均衡を是正するために行われています。

※評価替え年度でなく、評価額が据え置かれた場合でも、負担調整措置により税額が上がることがあります。

また、非住宅用地については、負担水準（価格と課税標準額との乖離の程度）を均衡化するため、負担水準が60%以上70%以下の場合、課税標準額を前年度に据え置く措置が継続されています（住宅用地については、平成26年度から据置措置は廃止されました。）。

## 固定資産税・都市計画税の計算は

〔設例〕 令和6年8月に市内に住宅用地を購入しました。土地の面積は150㎡です。

土地の価格（評価額）などは、それぞれ右のとおりです。令和7年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

令和7年度価格	18,900,600 円
令和6年度固定資産税課税標準額	3,119,250 円
令和6年度都市計画税課税標準額	6,390,750 円

	内容	設例の場合	説明
	<b>令和7年度価格</b> ①	<b>18,900,600 円</b>	
固定資産税	本則課税標準額 ②	3,150,100 円	①×1/6（小規模住宅用地）
	前年度課税標準額 ③	<b>3,119,250 円</b>	
	負担水準 ④	99%	③÷②×100
	負担調整措置 ⑤	3,276,755 円	③+（②×5%）
	令和7年度課税標準額 ⑥	3,150,000 円	⑤は②を上回るため、⑥=②（1,000円未満切捨て）
	税額 ⑦	44,100 円	⑥×税率（1.4%）（100円未満切捨て）
都市計画税	本則課税標準額 ⑧	6,300,200 円	①×1/3（小規模住宅用地）
	前年度課税標準額 ⑨	<b>6,390,750 円</b>	
	負担水準 ⑩	101.4%	⑨÷⑧×100
	負担調整措置 ⑪	6,300,200 円	⑩は100%以上のため、⑧に引下げ
	令和7年度課税標準額 ⑫	6,300,000 円	⑪のとおり（1,000円未満切捨て）
	税額 ⑬	18,900 円	⑫×税率（0.3%）（100円未満切捨て）

# 横浜みどり税条例による軽減措置

次のような土地については、固定資産税・都市計画税の軽減措置があります。

	基準以上の緑化が行われている 建築物敷地	農家の住宅敷地内等にある 農業用施設用地
軽減対象土地	建築確認の敷地面積が500㎡以上あり、基準となる緑化率に加えて5%以上緑化され、緑化認定証の交付を受けた建築物の敷地で、緑化部分を10年間保全する契約を横浜市と締結したものの。	市街化調整区域内農地（農地転用許可済みの土地を除く）及び生産緑地を1,000㎡以上耕作している農家が、農業用施設を自らの農業用として10年間継続して使用する契約を横浜市と締結し、かつ当該施設の用地を特定農業用施設として横浜市が指定したものに限る。
軽減内容	基準を超えた緑化部分（上乗せ緑化部分）の割合に相当する税額の1/4が10年間減額されます。	一般の農業用施設用地の税額との差額相当分が10年間減額されます。

※令和10年12月31日までに契約締結等の手続が必要となります。

※契約締結日の属する年の、翌年の1月1日を賦課期日とする年度から10年度分が適用になります。

(お問合せ等)



相談・受付・契約について		軽減措置の適用等について
「緑化の保全契約」について	「農業用施設用地の指定」等について	
みどり環境局環境活動事業課 (電話 045-671-3447 FAX 045-550-4554)	みどり環境局農政推進課 (電話 045-671-2630 FAX 045-664-4425) みどり環境局北部農政事務所 (電話 045-948-2477 FAX 045-948-2488) みどり環境局南部農政事務所 (電話 045-866-8491 FAX 045-862-4351)	資産の所在する区の 区役所税務課土地担当

# 家屋の評価はこのように行います

## 家屋の価格(評価額)を求める方法

固定資産税における家屋の評価は、総務大臣が告示する『**固定資産評価基準**』によって再建築価額を基準とした方法で行うこととされています。これは、評価する家屋と同様の家屋を新築した場合に必要とされる建築費（再建築価額）を基礎に、新築時からの経過年数に応じた減価率（経年減点補正率※）を乗じて価格を求める方法です。

※経年減点補正率は、『固定資産評価基準』において、家屋の構造・用途及び耐用年数ごとに定められています。

耐用年数を経過した家屋については、20%の残存価格があるとされており、一律0.2の経年減点補正率が適用されます。

## 新築家屋は完成時に評価を行います

### 新築家屋の調査

完成した家屋について、屋根や外壁、各部屋の内装などに使われている資材の種類や数量及び電気・給排水などの設備の状況を調査します。



※区役所税務課の職員が家屋調査にお伺いします。

### 再建築価額の算出

調査した家屋について、総務大臣が告示する『**固定資産評価基準**』を基に再建築価額を算出します。

### 評価額の算出

新築家屋の評価額は、再建築価額に、1年分の時の経過による経年減点補正率を乗じて算出します。  
※新築家屋は、建築した年の翌年度から課税されます。

$$\text{評価額 (円)} = \text{再建築価額 (円)} \times \text{1年分の経年減点補正率}$$

### 市長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

## 新築以外の家屋は3年ごとに価格(評価額)の見直しを行います

### 再建築価額の算出

新築以外のすべての家屋については、『固定資産評価基準』に定められた再建築費評点補正率(建築物価の変動割合)を適用して、新たに再建築価額(※1)を算出します。

※1 再建築価額 = 基準年度の前年度の再建築価額 × 再建築費評点補正率

(例) 令和6年度評価替えにおける木造家屋の場合

令和6年度再建築価額 = 令和5年度再建築価額 × 1.11※

※令和6年度の「固定資産評価基準」に定める再建築費評点補正率は、木造 1.11、非木造 1.07 とされました。

### 見直し後の評価額の算出

新たに求めた再建築価額に、新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率を乗じて見直し後の評価額を算出します。

見直し後の評価額(円) = 再建築価額(円) ×  $\frac{\text{新築時からの経過年数に  
応じた経年減点補正率}}$

### 見直し前の評価額との比較

『固定資産評価基準』に示された再建築費評点補正率及び経年減点補正率を適用して見直しを行った評価額を、見直し前の評価額と比較します。その結果、見直し後の評価額が見直し前の評価額を上回った場合には、見直し前の評価額に据え置きます。

見直し後の評価額 > 見直し前の評価額 → 見直し前の評価額に据置き

### 市長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

### ●見直し後の家屋の価格(評価額)が下がらなかったのですが・・・

Q 私の家は、評価替えをしても価格(評価額)が下がらなかったのですが、下がらない場合もあるのですか？

A 既存家屋の価格(評価額)は、経年による資産価値の減少や建築物価の動向などを考慮して、3年ごとに見直されます。経年による資産価値の減少よりも建築物価の上昇幅が大きい場合、その見直した評価額が見直し前の評価額よりも高くなる場合があります。その場合、評価額は見直し前の評価額に据え置かれます。

# 家屋の税額計算はこのように行います

## 税額計算の方法は…

家屋は、原則として価格が課税標準額になりますので、それに税率を乗じて税額を求めます。

固定資産税額 = 課税標準額 (価格) × 税率 (1.4%)

都市計画税額 = 課税標準額 (価格) × 税率 (0.3%)



## 住宅に関する固定資産税の減額制度について

新築住宅や改修工事を行った住宅については固定資産税の減額制度があります。申告が必要となる場合がありますので、不明な点がございましたら、当該住宅の所在する区の区役所税務課家屋担当にお問い合わせください。

減額が終了すると本来の税額になります。減額適用期間中の年度、減額が適用される最終年度及び減額の適用がなくなった年度には、納税通知書にその旨を表示していますのでご確認ください。



詳しくは[横浜市ウェブサイト](#)をご覧ください。

横浜市 家屋 減額

検索

### 新築された住宅についての減額

次の要件を満たしている新築住宅については、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税が2分の1減額されます。また、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅等は併せて、家屋に係る都市計画税も2分の1減額されます（都市計画税の減額は、より高い省エネ住宅の普及促進を図るため、横浜市独自の制度として行っているもので、申告が必要です。）。

#### 【減額要件】

居住部分の割合	全体の床面積の1/2以上であること
居住部分の床面積	50㎡以上280㎡以下であること（※1） （一戸建以外の貸家住宅（アパート等）については1区画が40㎡以上280㎡以下）

※1 マンションなどの区分所有家屋の床面積は、専有部分の床面積に共用部分（廊下、エレベーターホール等）の床面積を各戸の専有部分床面積割合で按分した面積を加算した床面積で判定します。また、賃貸マンションなどについても独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

## 【減額内容】

120㎡以下の家屋の場合	1 / 2
120㎡を超え 280㎡以下の家屋の場合	120㎡相当分のみ 1 / 2 (120㎡を超える部分は減額されません)

## 【減額期間と申告】

	減額対象		減額期間		申告
	固定資産税	都市計画税	①3階以上の準耐火・耐火構造の住宅(※3)	②左記①以外の住宅	
I 認定長期優良住宅(※2)	○	○	7年	5年	要
II 認定低炭素住宅等(※2)	○	○	5年	3年	要
III I・II以外の住宅	○	×	5年	3年	不要

※2 都市計画税が減額になるのは令和8年3月31日までに建築された住宅です。

※3 準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいいます。

認定長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を作成し、所管行政庁である横浜市の認定を受けた住宅です。

認定低炭素住宅等とは、一定の省エネ基準に適合している住宅のことで、具体的には「認定低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅」又は「建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅」が該当します。

認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅等に該当し、減額の適用を受けようとする方は、新築した翌年の1月31日までに必要書類を添えて、区役所税務課家屋担当へ申告書を提出する必要があります。

### ●住宅の固定資産税が急に高くなったのですが・・・

Q 私は、令和3年9月に住宅を新築しましたが、令和7年度から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A 新築の住宅には減額措置(上記参照)があります。あなたの場合は、令和4年度、5年度及び6年度分について減額が適用されていましたが、令和7年度はこの減額期間が終了したため本来の税額で課税されることになり、税額が高くなったものです。

減額適用期間中の年度、減額が適用される最終年度及び減額の適用がなくなった年度には、納税通知書にその旨を表示していますのでご確認ください。

## 改修工事を行った住宅についての減額

工事の種類		耐震改修	バリアフリー改修	熱損失防止(省エネ)改修
対象	固定資産税	○	○	○
	都市計画税	○(※1)	×	○(※1)
適用面積		120㎡まで	100㎡まで	120㎡まで
減額率		2分の1	3分の1	3分の1
適用期間		工事完了の翌年度分 (※2)	工事完了の翌年度分	工事完了の翌年度分
貸家部分		○	×	×
工事内容		耐震基準に適合する工事	①廊下の拡幅 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	①窓の改修工事(必須) ②窓の改修工事と併せて行う床、天井、壁の断熱工事 ③太陽光発電装置等の設備の設置(一定の条件あり) ④改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合することとなったもの(必須)
住宅の要件		・居住部分の割合が全体の床面積の1/2以上		
		・昭和57年1月1日以前から所在する住宅	・新築から10年以上経過した住宅 ・一定の条件を満たした方が居住していること ・床面積が50㎡以上280㎡以下であること	・平成26年4月1日以前から所在する住宅 ・床面積が50㎡以上280㎡以下であること
申告書類		①申告書 ②住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書	①申告書 ②住民票の写し ③居住要件に応じた書類 ④工事の明細書等 ⑤補助金の決定通知書等	①申告書 ②住民票の写し ③増改築等工事証明書
申告期限		工事完了後3か月以内に区役所税務課家屋担当へ申告が必要です。		

※1 都市計画税が減額になるのは令和8年3月31日までに改修工事が行われた住宅です。

※2 当該住宅が「通行障害既存耐震不適格建築物」である場合は2年間

※土地に対する適用はありません。

※適用を受けられるのは1戸につき、1回のみです。

※他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修工事の減額と熱損失防止(省エネ)改修工事の減額は併用して適用を受けることができます。

※マンション等の区分所有家屋は、専有部分について改修工事を行う必要があります(「耐震改修」は除く。)

※工事金額については、一定の額を満たす要件があります。

※長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、減額率が拡充されます(「バリアフリー改修」は除く。)

# 新築住宅の減額はどのように計算します

## 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅等の場合は…

固定資産税及び都市計画税の減額措置が受けられます（17～18ページ参照）。  
 なお、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅等以外の一般の新築住宅には、都市計画税の減額措置はありません。

構造：木造2階建（専用住宅）  
 建築年次：令和6年7月  
 延床面積：140㎡  
 令和7年度価格：13,300,000円  
 （1㎡当たり95,000円）

専用住宅（全部が居住部分）  
 床面積要件 50㎡ ≤ 140㎡ ≤ 280㎡



### 本来の税額は…

	(価格)	(税率)		
固定資産税額	13,300,000円	$\times \frac{1.4}{100}$	=	186,200円
都市計画税額	13,300,000円	$\times \frac{0.3}{100}$	=	39,900円
合計税額	186,200円	+ 39,900円	=	<b>226,100円</b>

### 減額される額は…

	(価格)	(税率)	(減額部分)	(減額割合)	
固定資産税額	13,300,000円	$\times \frac{1.4}{100}$	$\times \frac{120\text{㎡}}{140\text{㎡}}$	$\times \frac{1}{2}$	= 79,800円
都市計画税額	13,300,000円	$\times \frac{0.3}{100}$	$\times \frac{120\text{㎡}}{140\text{㎡}}$	$\times \frac{1}{2}$	= 17,100円
合計減額税額	79,800円	+ 17,100円			= <b>96,900円</b>

### 令和7年度の税額は…

(本来の税額)	(減額税額)		
226,100円	— 96,900円	=	<b>129,200円</b>

※実際の税額計算は、区内にお持ちのすべての固定資産（土地・家屋）の課税標準額を合算し、1,000円未満を切り捨てた額に税率を乗じ、算出された税額の100円未満を切り捨てます。

# 償却資産にも固定資産税がかかります

## 償却資産とはこのようなものです

土地や家屋をお持ちの方には固定資産税が課税されますが、会社や個人で工場や商店などを経営されている方や、駐車場やアパートなどを貸し付けている方が、その事業のために用いている構築物・機械・器具・備品等の固定資産を償却資産といい、土地・家屋と同じように固定資産税が課税されます。

ただし、鉱業権・漁業権・特許権などの無形固定資産や自動車税・軽自動車税の課税対象となる自動車などは課税の対象となりません。

「事業のために用いている」とは、所有者がその償却資産を自己の営む事業のために使用する場合だけでなく、社員の福利厚生施設、事業として他人に貸し付けている場合も含まれます。

## 償却資産の対象となるもの

駐車場（舗装路面等）、看板、工作機械、大型特殊自動車、パソコン等

## 償却資産の対象とならないもの

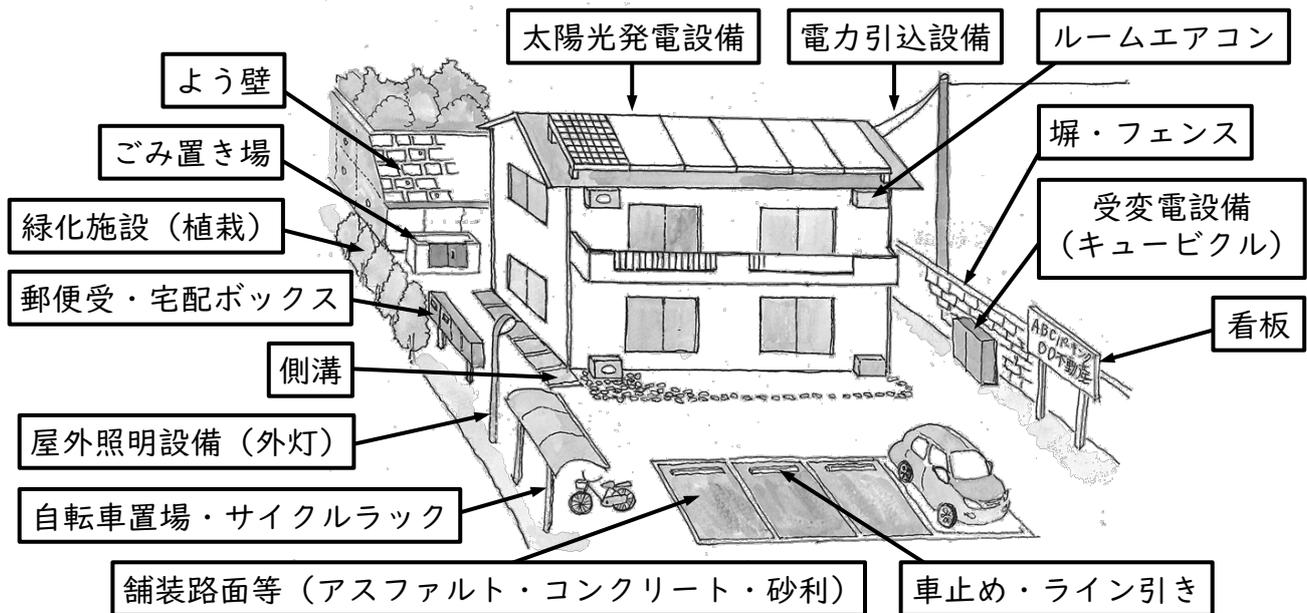
土地、家屋、自動車（大型特殊自動車を除く）、電話加入権等

## 償却資産の具体例をあげると・・・

主な償却資産について、いくつか業種別に例示すると次のとおりとなります。

業種	主な償却資産
共通	タイムレコーダー、事務机、事務椅子、応接セット、ルームエアコン、複写機、ロッカー、パソコン、ファクシミリ、レジスター、看板、舗装路面等
喫茶・飲食業	厨房用品、食卓、椅子、カラオケ、冷蔵庫等
小売業	冷蔵ストッカー、陳列ケース、自動販売機、冷蔵庫等
クリーニング業	洗濯機、脱水機、ドライ機、プレス、給排水設備等
医業 歯科医業	レントゲン機器、調剤機器、ファイバースコープ、消毒殺菌用機器、手術用機器、歯科診療ユニット等
不動産貸付業	門扉、塀、外灯、緑化施設、立体駐車場のターンテーブル及び機器部分、屋外給排水設備、太陽光発電設備等

## 償却資産として申告していただく資産の例



## 償却資産をお持ちの方は申告が必要です

償却資産をお持ちの方は、地方税法第383条の規定により、毎年1月1日現在における償却資産の所有状況を **1月31日までに申告**する義務があります。

償却資産の所在する区ごとに、その資産の所在地、種類、名称、数量、取得年月、取得価額、耐用年数など評価額の算出に必要な事項を申告書等に記載して提出することになります。

正当な理由がなく申告をされなかった場合には、地方税法第386条及び横浜市市税条例第58条の規定により、10万円以下の過料を科されることがあるほか、地方税法第368条の規定により、不足額に加えて延滞金を徴収する場合があります。

**※償却資産の詳細や具体的な申告方法は、横浜市のウェブサイトからダウンロードできる「申告の手引」をご覧ください。**

横浜 償却資産 申告の手引

検索



なお、申告書にはマイナンバー（個人番号）（12桁）又は法人番号（13桁）の記載が必要です（共有の場合は記載不要です。）。

マイナンバー（個人番号）を記載した申告書を提出いただく際、番号法に定める本人確認を実施します。

償却資産申告書の提出は便利な電子申告をご利用ください！



インターネットでカンタン申告！詳しくは eLTAX ホームページへ  
(<https://www.eltax.lta.go.jp/>)

エルタックス

検索



## 償却資産の評価額・税額計算の方法は…

償却資産の価格（評価額）は取得時期、取得価額及び耐用年数に応ずる減価残存率を基本にして計算します。

- 前年中に取得した償却資産の評価

$$\text{評価額} = \text{取得価額} \times \text{前年中取得の減価残存率}$$

- 前年前に取得した償却資産の評価

$$\text{評価額} = \text{前年度評価額} \times \text{前年前取得の減価残存率}$$

固定資産税（償却資産）の税額は、次のように計算します（100円未満切捨て）。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率 (1.4\%)}$$

※課税標準額は、資産の所在する区の評価額の合計です（1,000円未満切捨て）。

なお、課税標準額が免税点である150万円未満の場合は、課税されません。

## 償却資産の申告・お問合せは横浜市償却資産センター(財政局償却資産課)へ！

横浜市では、固定資産税（償却資産）にかかる課税事務を

「[横浜市償却資産センター\(財政局償却資産課\)](#)」で行っています。

各区役所には、償却資産の課税に関する窓口はありません。

### 「横浜市償却資産センター」

〒231-8343 横浜市中区山下町2番地 産業貿易センタービル5階

電話 045-671-4384 FAX 045-663-9347

横浜 償却資産センター

検索



### ●アパートで課税対象となる償却資産は…

Q 私は昨年アパートを新築しました。アパートの場合、土地や家屋のほかにも固定資産税がかかると聞きました。どのようなものが課税対象となるのですか？

A 固定資産税は、土地、家屋及び償却資産に対して課税することとされています。償却資産とは、工場の機械設備や店舗の器具・備品等のように土地や家屋以外で事業のために用いている資産で、所得税法や法人税法の所得の計算上、減価償却の対象となるものをいいますが、鉱業権・漁業権・特許権などの無形固定資産や自動車税・軽自動車税の課税対象となる自動車などは除かれます。

したがって、アパートの場合には、門扉、塀、駐車場の舗装路面、屋外給排水設備、外灯などが償却資産として課税の対象となります。（22ページのイラスト参照）

# インターネット等を利用し、市税の納付ができます！

固定資産税・都市計画税は様々な方法で納付することができます。

税目や納付書の種類によってご利用いただける納付方法が異なりますので、お手元に納付書をご用意のうえ、利用可能な納付手段をご確認ください。

納付方法	概要・注意事項
スマホ決済	決済対応アプリで納付書のバーコード又はeL-QRを読み取り、納付手続きを行います。 バーコード： <a href="#">横浜市ウェブサイト</a> から対応アプリをご確認ください。 eL-QR： <a href="#">「地方税お支払サイト」</a> から対応アプリをご確認ください。
クレジット納付	「 <a href="#">地方税お支払サイト</a> 」から納付手続きを行います。 ※税額に応じてシステム利用料がかかります。
ペイジー納付	金融機関のインターネットバンキングや「 <a href="#">地方税お支払サイト</a> 」からペイジーのメニューを選択し納付手続きを行います。
口座振替	「 <a href="#">横浜市Web口座振替受付サービス</a> 」からお申込みができます。 ※法人は対象外です。また、一部金融機関は対象外です。 その他、金融機関窓口及び郵送でもお申込みができます（相続や共有者の変更など所有者が変更された場合は、再度口座振替の手続きが必要です。）。

※金融機関及びコンビニエンスストア等の窓口でも納付ができます。

※最新の情報や納付方法の詳細は、[横浜市ウェブサイト](#)をご覧ください。



横浜市税 納付方法

検索



横浜市税お支払サイト

検索



エルタックス

検索

## ●市税の納付は **eLTAX** (エルタックス) による電子納付をご利用ください！

地方税共同機構が運営する「eLTAX」を利用し、窓口に出向かずに全ての地方公共団体へ一括で納付することができます！

### 【横浜市の対象税目】

地方税お支払サイト：固定資産税・都市計画税(土地・家屋)、固定資産税(償却資産)、個人市民税・県民税・森林環境税(普通徴収)、軽自動車税(種別割)

eLTAX対応ソフトウェア：個人市民税・県民税・森林環境税(特別徴収)、個人市民税・県民税(退職所得)、法人市民税、事業所税

### 【納付方法】

インターネットバンキング、クレジットカード、ダイレクト納付、ATM (※1)、スマホ決済 (※2)

※1 ATMは、ペイジー対応機種に限ります。

※2 スマホ決済は、地方税お支払サイト対応税目に限ります。

# 固定資産税に関する証明書について

固定資産税に関する主な証明として、次の証明書を交付しています。証明書の種類、取得できる人及びお持ちいただくものは次のとおりです。

なお、納税通知書に添付されている課税明細書や不動産登記等で資産の所在地番をご確認のうえ請求してください（納税通知書はできるだけお持ちになるようにお願いします。）。

## 主な証明書一覧

○：発行できます △：資産の所在する区の区役所でのみ発行できます ×：発行できません

名称	証明内容	主な用途	発行可能な場所			手数料
			区役所	償却資産センター	行政サービスセンター	
固定資産課税台帳登録事項証明書 <b>土地・家屋</b>	評価証明書	所有者・所在・価格・課税標準額等	○ (※1)	×	○ (※2)	<b>土地</b> 1筆につき 300円 <b>家屋</b> 台帳 1枚につき 300円
	公課証明書	評価証明書の記載事項及び資産単位の税相当額				
	価格証明書	所有者・所在・価格等				
	物件証明書	所有者・所在等				
償却資産課税台帳登録事項証明書	所有者・事業種目・価格等	税務申告など	○	○	×	台帳 1枚につき 300円
償却資産資産明細書記載事項証明書	資産の名称・取得価額・評価額等	税務申告など	○ (※3)	○	×	1枚につき 300円
固定資産税・都市計画税課税証明書 ( <b>土地・家屋</b> )	納税義務者名・課税標準額・課税額	税務申告など	△	×	×	1枚につき 300円
償却資産課税証明書			○ (※3)	○	×	1枚につき 300円
<b>土地・家屋</b> 総合名寄帳登録事項証明書	納税義務者が所有する固定資産（土地・家屋）のうち、非課税資産を除いた一覧	税務申告など	△	×	×	1枚につき 300円
住宅用家屋証明書 (建築後使用されたことのある住宅用家屋) (※4)	一定の要件を満たす既存の住宅用家屋であることの証明 (※5)	登録免許税の軽減税率の適用を受ける場合				1枚につき 1,300円

- ※1 過年度の証明書及び家屋の非課税証明書は、資産の所在する区の区役所税務課のみでの発行となります。
- ※2 行政サービスコーナーでは、納税義務者本人、納税義務者の同居親族（住民票上同一世帯）、相続人及び納税管理人の方からの請求に限りお取り扱いしています。また、請求される時間により、その場で発行できない場合もあります。  
行政サービスコーナーは過年度の証明書及び固定資産に関する非課税証明書は発行できません。
- ※3 年度によっては、区役所の税務証明発行窓口で発行できない場合もあります。詳しくは、横浜市償却資産センター（23ページ参照）にお問い合わせください。
- ※4 新築の場合は、よこはま建築情報センター（電話 045-671-4503）が窓口となります。
- ※5 詳しい要件については、資産の所在する区の区役所税務課の土地担当までお問い合わせください。

## 証明書を取得できる方及び必要な書類

取得できる方	必要な書類
所有者、所有者の同居親族（住民票上同一世帯）、納税管理人	官公署発行の顔写真付き本人確認書類（マイナンバーカード（個人番号カード）・運転免許証・パスポート）
代理人	官公署発行の顔写真付き本人確認書類・委任状
相続人	官公署発行の顔写真付き本人確認書類、相続関係を確認できる戸籍謄本、 上記に加えて、遺産分割協議書及び印鑑登録証明書などが必要になる場合があります。
法人	法人の代表者印を押印した申請書又は法人の代表者印が押印されている委任状、官公署発行の顔写真付き本人確認書類
借地人・借家人（注）	官公署発行の顔写真付き本人確認書類、借地借家関係を確認できる書類

- ※1月2日以降に所有者となった方は、上記の他に登記事項証明書や売買契約書をお持ちください。
- ※物件証明書はどなたでも取得することができます（未登記物件は除く。）。
- （注）借地人・借家人が取得できるものは、該当の固定資産課税台帳登録事項証明書となります。

●「被相続人居住用家屋等確認書」の交付

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、所有者には空家の適正な管理が求められています。

相続した空家及びその敷地をおおむね3年以内に譲渡した場合、税務署への申告により「**空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除**」が受けられる場合があります（一定の要件あり）。必要書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」の申請については、下記の横浜市ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/zeikoujo.html>

お問合せ先…建築局住宅政策課（電話 045-671-4121）



## 郵便やスマートフォンでも証明書の申請ができます！

### 郵便での申請

以下のものを同封のうえ、資産の所在する区の区役所税務課（償却資産については、横浜市償却資産センター）に申請してください。

#### ① 申請書

[横浜市のウェブサイト（電子申請・届出システム）](#)

からダウンロードできます。

横浜市 固定資産証明申請書

検索

また、便せん等任意の用紙に次の事項をご記入いただいたものも、申請書として使用できます。

申請者の住所、氏名、電話番号、証明書の種類、年度、部数、物件の所在、使用目的

#### ② 郵便局発行の定額小為替又は普通為替

ゆうちょ銀行・郵便局の貯金窓口で購入してください。「指定受取人」「おなまえ」の欄等は、何も記入しないでください。

定額小為替又は普通為替は、事務手続の都合上、残りの有効期間が3週間以上あるものをご送付ください（有効期間は、発行の日から6か月です。）。

#### ③ 切手を貼った返信用封筒

### スマートフォンでの申請

スマートフォンとマイナンバーカードを利用して、「評価証明書」と「公課証明書」を[横浜市のウェブサイト](#)（電子申請・届出システム）から申請することができます。申請いただいた証明書はご自宅へ郵送でお届けしますので、区役所等窓口への来庁が不要です。

また、郵送請求で必要となる定額小為替や返信用封筒のご用意は不要です。ぜひご利用ください。

横浜市 税証明 スマホ

検索

申請できる方	固定資産税等の納税義務者（代理人や第三者からの申請はできません。）、商業登記に基づく電子証明書（外部サイト）を所有する法人の方 ※法人の方はパソコンからのみの申請となります。
申請できる証明書	評価証明書、公課証明書 （価格証明書や物件証明書、その他の固定資産に関する証明書は対象外。）

#### ● 固定資産税に関する証明書について、

詳しくは[横浜市のウェブサイト](#)をご覧ください。

横浜市 固定資産証明書

検索

## ご質問にお答えします！

### Q 火災などの災害にあった場合、固定資産税はどうなりますか？

**A** 火災や風水害、震災などで固定資産に被害を受けた場合、その被害の程度に応じて固定資産税・都市計画税を減免する制度が設けられています。土地・家屋については資産の所在する区の区役所税務課に、償却資産については横浜市償却資産センター（23ページ参照）に減免申請されますと、災害発生の日以降の納期分の税額が、その被災の程度に応じて減免されます。

※被災の程度によっては、減免の対象とならないこともあります。

※災害によって家屋が滅失又は損壊した住宅用地（土地）については、2年度分に限り土地の特例措置（9ページ参照）が引き続き適用される場合があります。詳しくは、資産の所在する区の区役所税務課（31ページ参照）にお問い合わせください。

### Q 私は、昨年8月に一戸建住宅を取り壊して駐車場にしました。今年は昨年に比べて固定資産税が高くなりましたが、どうしてですか？

**A** あなたの土地の場合、昨年度までは住宅用地として、課税標準の特例（軽減措置：9ページ参照）が適用されていましたが、今年の1月1日（賦課期日）現在は住宅を取り壊し、駐車場として利用されていたため、今年度は住宅用地の特例が受けられなくなったものです。

昨年に比べて固定資産税が高くなったのは、住宅を取り壊したことによる税額の減少よりも、あなたの土地が住宅用地の特例を受けられなくなったことによる税額の増加の方が大きかったことによるものです。

### Q 私は今年の2月に土地と家屋を売りましたが、固定資産税の納税通知書が送られてきました。なぜですか？

**A** 固定資産税は、地方税法の規定により、原則として毎年1月1日（賦課期日）現在登記簿に所有者として登記されている方に課税されます。したがって、年の途中で土地や家屋を売却又は取壊ししても、その年の税金は全額課税されます。売却される場合の税金の負担方法については、売主と買主との間で契約書等によって取り決めることが多く行われています。

※所有者の変更があった場合は、速やかに所有権移転の登記をしてください。未登記家屋の場合は、資産の所在する区の区役所税務課家屋担当にお問い合わせください。

**Q** 私の土地は、一部が道路として使われていますが、道路部分の固定資産税はどうなるのですか？

**A** 道路であって、何らの制約を設けず、広く不特定多数の人に利用され、所有者が賃料を取得しないなど一定の条件に該当する土地については、所有者の申請により「公共の用に供する道路」として、当該道路部分について非課税の適用を受けることができます。

非課税の適用を受けようとする場合は、「公共用道路に関する申請書」に「当該道路部分の面積を特定できる資料」を添付して申請してください。

詳しくは、資産の所在する区の区役所税務課土地担当にお問い合わせください。

**Q** 固定資産（土地・家屋）の所有者が亡くなった場合、固定資産税・都市計画税に関する手続きはどうしたらいいですか？

**A** 法務局（登記所）へ相続登記（相続による所有権移転の登記）をしていただく必要があります。相続登記（※1）が完了すると、登記内容が資産の所在する区の区役所税務課へ通知され、手続きが完了した翌年から課税台帳上の所有者が変更されます。手続きの詳細につきましては、法務局にお問い合わせください。

3か月以内に不動産登記簿の名義変更ができない場合は、資産の所在する区の区役所税務課へ固定資産現所有者申告書を提出してください。（※2）

※1 令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。不動産を相続により取得したことを知った日から3年以内に相続等登記をする必要があります。正当な理由なく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

※2 この申告により、登記簿上の所有者が変更されることはありません。現所有者であると知った日から3か月以内に所有権移転が完了している場合は、この申告は不要です。手続きの詳細につきましては、資産の所在する区の区役所税務課へお問い合わせください。

●手続き等について、詳しくは[横浜市のウェブサイト](#)をご覧ください。

横浜市 固定資産の所有者が亡くなった場合



# ◎県税事務所・税務署・地方法務局（登記所）一覧

名称	電話番号 (市外局番 045)	所在地	管轄区域	最寄りの交通機関
----	--------------------	-----	------	----------

## ◆ 県税事務所 → 不動産取得税などに関すること

神奈川	321-5741	〒221-0824 神奈川区広台太田町3-8 (神奈川区総合庁舎4階)	鶴見区・神奈川区 港北区	JR 東急東横線 京急	東神奈川駅 反町駅 京急東神奈川駅
横浜	651-1471	〒231-8555 中区山下町75	西区・中区 保土ヶ谷区 旭区・瀬谷区	みなとみらい線 JR	日本大通り駅、 元町・中華街駅 石川町駅、関内駅
緑	973-1911	〒225-8513 青葉区市ケ尾町27-5	緑区・青葉区 都筑区	東急田園都市線	市が尾駅
戸塚	881-3911	〒244-0816 戸塚区上倉田町449	南区・港南区 磯子区・金沢区 戸塚区・栄区 泉区	JR・地下鉄	戸塚駅

## ◆ 税務署 → 相続税や所得税などに関すること

鶴見	521-7141	〒230-8550 鶴見区鶴見中央4-38-32	鶴見区	JR 京急	鶴見駅 京急鶴見駅
神奈川	544-0141	〒222-8550 港北区大豆戸町528-5	神奈川区・港北区	JR 東急東横線 地下鉄 相鉄・東急新横浜線	新横浜駅、菊名駅 菊名駅、大倉山駅 新横浜駅 新横浜駅
横浜中	651-1321	〒231-8550 中区新港1-6-1 (よこはま新港合同庁舎2階、3階)	西区・中区	みなとみらい線 JR・地下鉄	馬車道駅 桜木町駅、関内駅
横浜南	789-3731	〒236-8550 金沢区並木3-2-9	南区・港南区 磯子区・金沢区	シーサイドライン 京急	幸浦駅 能見台駅
保土ヶ谷	331-1281	〒240-8550 保土ヶ谷区帷子町2-64	保土ヶ谷区 旭区・瀬谷区	JR 相鉄	保土ヶ谷駅 天王町駅
戸塚	863-0011	〒244-8550 戸塚区吉田町2001	戸塚区・栄区 泉区	JR・地下鉄	戸塚駅
緑	972-7771	〒225-8550 青葉区市ケ尾町22-3	緑区・青葉区 都筑区	東急田園都市線	市が尾駅

## ◆ 横浜地方法務局（登記所） → 登記や登録免許税などに関すること

本局	641-7465	〒231-8411 中区北仲通5-57 (横浜第2合同庁舎)	西区・中区・南区	みなとみらい線 JR・地下鉄	馬車道駅 桜木町駅	
出張所	神奈川	431-5353	〒221-0061 神奈川区七島町117	鶴見区・神奈川区 保土ヶ谷区	京急	子安駅
	旭	365-1300	〒241-0835 旭区柏町113-2	旭区・瀬谷区	相鉄	南万騎が原駅
	金沢	782-4993	〒236-0021 金沢区泥亀2-7-1	磯子区・金沢区	京急 京急・シーサイドライン	金沢文庫駅 金沢八景駅
	青葉	973-2020	〒225-0014 青葉区荏田西1-9-12	緑区・青葉区	東急田園都市線	市が尾駅
	戸塚	871-3912	〒244-0003 戸塚区戸塚町2833	戸塚区・泉区	JR・地下鉄	戸塚駅より バス 法務局前
	港北	474-1280	〒222-0033 港北区新横浜3-24-6 (横浜港北地方合同庁舎)	港北区・都筑区	JR・地下鉄 相鉄・東急新横浜線	新横浜駅
	栄	895-3071	〒247-0007 栄区小菅ヶ谷1-6-2	港南区・栄区	JR	本郷台駅

## ◎住宅用家屋証明書（新築・未使用）申請窓口

申請窓口	電話番号	所在地	最寄りの交通機関	
よこはま建築情報センター	045-671-4503	〒231-0005 中区本町6丁目50番地の10 (市庁舎2階)	みなとみらい線 JR・地下鉄	馬車道駅 桜木町駅

◎固定資産税・都市計画税のお問合せ先 (注) 電話のかけ間違いが多発しています。番号をお確かめのうえおかけください。また、FAXの誤送信には十分ご注意ください。

◆土地・家屋・納税に関することは、資産の所在する区の区役所税務課にお問い合わせください。  
口座振替のお申込みは、財政局納税管理課口座振替担当（電話 045-671-3747）にお問い合わせください。

区役所	電話番号(市外局番045)			FAX番号(045)	所在地	最寄りの交通機関	徒歩(分)
	土地の課税に関すること	家屋の課税に関すること	納税の相談に関すること				
青葉	978-2248~51	978-2254~7	978-2275	978-2425	〒225-0024 青葉区市ケ尾町31-4	東急田園都市線 市が尾駅	8
旭	954-6047~9	954-6053~6	954-6071~8	954-0948	〒241-0022 旭区鶴ヶ峰1-4-12	相鉄 鶴ヶ峰駅	7
泉	800-2361~3	800-2365~7	800-2375	800-2509	〒245-0024 泉区和泉中央北5-1-1	相鉄 いずみ中央駅	5
磯子	750-2361	750-2365~8	750-2372	750-2536	〒235-0016 磯子区磯子3-5-1	JR 磯子駅	5
神奈川	411-7051~3	411-7054~6	411-7062	323-1383	〒221-0824 神奈川区広台太田町3-8	JR 東神奈川駅 東急東横線 反町駅 京急 京急東神奈川駅	7 7 9
金沢	788-7749~51	788-7754~7	788-7764	788-8602	〒236-0021 金沢区泥亀2-9-1	京急 金沢文庫駅 京急・シーサイドライン 金沢八景駅	11 13
港南	847-8360~1	847-8365~7	847-8371	841-1596	〒233-0003 港南区港南4-2-10	地下鉄 港南中央駅	2
港北	540-2275~8	540-2281~5	540-2291	540-2288	〒222-0032 港北区大豆戸町26-1	東急東横線 大倉山駅	7
栄	894-8361	894-8365	894-8375	893-9146	〒247-0005 栄区桂町303-19	JR 本郷台駅	10
瀬谷	367-5661~2	367-5665~6	367-5675	362-8349	〒246-0021 瀬谷区ニッ橋町190	相鉄 三ツ境駅	10
都筑	948-2265~8	948-2270~3	948-2285	948-2277	〒224-0032 都筑区茅ヶ崎中央32-1	地下鉄 センター南駅	6
鶴見	510-1725~7	510-1729~32	510-1738	510-1895	〒230-0051 鶴見区鶴見中央3-20-1	JR 鶴見駅 京急 京急鶴見駅	9 7
戸塚	866-8361~4	866-8368~72	866-8381	865-4592	〒244-0003 戸塚区戸塚町16-17	JR・地下鉄 戸塚駅	2
中	224-8201~3	224-8204~6	224-8225~37	224-8216	〒231-0021 中区日本大通35	JR・地下鉄 関内駅 みなとみらい線 日本大通り駅	7 4
西	320-8349~50	320-8354~5	320-8361	320-1713	〒220-0051 西区中央1-5-10	京急 戸部駅 相鉄 平沼橋駅	8 10
保土ヶ谷	334-6250~2	334-6254~6	334-6270	332-7489	〒240-0001 保土ヶ谷区川辺町2-9	相鉄 星川駅	2
緑	930-2268~9	930-2274~7	930-2283	930-2286	〒226-0013 緑区寺山町118	JR・地下鉄 中山駅	5
南	341-1161~2	341-1163~4	341-1169	341-1242	〒232-0024 南区浦舟町2-33	地下鉄 阪東橋駅 京急 黄金町駅	8 14

◆横浜市内の償却資産の課税に関すること

名称	電話番号	FAX番号	所在地	最寄りの交通機関	徒歩(分)
横浜市 償却資産センター	045-671-4384	045-663-9347	〒231-8343 中区山下町2番地 産業貿易センタービル5階	JR・地下鉄 関内駅 みなとみらい線 日本大通り駅	15 2



## 令和7年度固定資産税のあらまし

横浜市財政局主税部固定資産税課  
令和7年4月発行

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10  
電話 045-671-2258・2260 FAX 045-641-2775  
Eメール [za-koteishisanzei@city.yokohama.lg.jp](mailto:za-koteishisanzei@city.yokohama.lg.jp)