

# 4 固定資産税・都市計画税

## 1 固定資産税

固定資産税は、土地・家屋(住宅、店舗、工場、事務所等)・償却資産(事業のために用いている構築物・機械等)を対象として、毎年1月1日(賦課期日)現在に所有する方に、その価格に応じて納めていただく税金です。

### ●主な内容

|         |                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 納税義務者   | 原則：毎年1月1日(賦課期日)現在の所有者で具体的には次のとおりです。<br>◆土地・家屋：登記簿又は土地(補充)課税台帳若しくは家屋(補充)課税台帳に所有者として登記又は登録されている方<br>◆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方                                                         |
| 課税対象    | 土地・家屋・償却資産(会社や個人が事業のために用いている構築物、機械、工具、器具、備品等の固定資産)<br>〈主な償却資産の例〉駐車場の舗装路面、駐車装置(ターンテーブル、機械部分)、屋外給排水設備、緑化施設、受変電設備、外灯、フォークリフト等の大型特殊自動車、応接セット、ロッカー、金庫、パソコン、看板、ネオンサイン、レジスター、ルームエアコン、冷蔵庫、厨房設備等 |
| 課税標準額   | 固定資産税を計算するための基礎となる価格です。                                                                                                                                                                 |
| 税率      | 1.4%                                                                                                                                                                                    |
| 税額の計算方法 | 税額＝課税標準額×税率(1.4%) 課税標準額の求め方については、29～31 ページ参照                                                                                                                                            |
| 免税点     | 同一区内で同一の人が所有する固定資産に係る固定資産税の課税標準額の合計が、次に掲げる額未満の場合には、固定資産税が課税されません。<br>土地：30 万円、家屋：20 万円、償却資産：150 万円                                                                                      |
| 納期      | 第1期：4月 第2期：7月 第3期：12月 第4期：翌年2月                                                                                                                                                          |

## 2 都市計画税

都市計画税は、街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てるため、都市計画法による市街化区域(令和7年2月現在で横浜市の市域の約77%)内に所在する土地及び家屋を対象として、毎年1月1日(賦課期日)現在に所有する方に、土地及び家屋の価格に応じて、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

◆税額の計算方法 税額＝課税標準額×税率(0.3%)  
(課税標準額の求め方については、29～31 ページ参照)

### ●都市計画税の収入と使いみちは…

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)。

## 3 令和7年度の価格について

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、最近では令和6年度に行いました。評価替え年度の翌年度及び翌々年度は、原則として価格が据え置かれます。

本年度(令和7年度)は、評価替え年度の翌年度であるため、原則として価格が据え置かれます。ただし、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                                                                                                                                                    | 家屋                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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> | <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> <p>※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。</p> |

※ 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。

税額の計算については30ページ及び31ページをご確認ください。

※ 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、毎年度算出しています。

## 4 縦覧制度について

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日から第1期納期限まで(土・日・祝日は除く)

【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、運転免許証、パスポートなど

※ 顔写真付きでない場合は、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)。

※ 代理人の場合は、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。

※ 法人の場合は、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)。資産の所在する区の区役所税務課の窓口(償却資産については償却資産センター)までお越しください。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)。

## 5 土地についての特例

### (1) 住宅用地の課税標準の特例

固定資産税・都市計画税の課税標準は、地方税法の規定により原則として価格を課税標準額としますが、住宅用地については、価格に特例率を乗じた額を課税標準額としています(本則課税標準額といいます。)

●宅地の区分と課税標準の特例(※ アパート、マンション等の敷地は、「戸数×200 m<sup>2</sup>以下の部分」が小規模住宅用地となります。)

| 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、アパート等の敷地       | 200 m <sup>2</sup> 以下の部分  | (特例率)<br>価格×1/6             | (特例率)<br>価格×1/3 |
|       | 一般住宅用地  | (家屋の床面積の10倍まで)    | 200 m <sup>2</sup> を超える部分 | (特例率)<br>価格×1/3             | (特例率)<br>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 |                           | 住宅用地の特例適用なし<br>(価格＝本則課税標準額) |                 |

この住宅用地の課税標準の特例は、200 m<sup>2</sup>以下の部分の小規模住宅用地と、200 m<sup>2</sup>を超える部分の一般住宅用地とに区分されて適用されます。

### (2) 市街化区域農地の課税標準の特例

市街化区域にある農地は、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のような特例があり、税負担が軽減されています。具体的には、価格に次の特例率を乗じて本則課税標準額を求めます。

●固定資産税：本則課税標準額＝価格×1/3

●都市計画税：本則課税標準額＝価格×2/3

※ 農地は課税上、市街化区域農地と一般農地に区分されます。

- ・ 市街化区域農地は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農地を除いた農地です。
- ・ 一般農地は、主に市街化調整区域や生産緑地地区内の農地です(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。)

## 6 土地（宅地）の税額計算は次のように行います

土地(宅地)の利用状況により、住宅用地と非住宅用地に区分して税額計算を行います。

税額は、原則として本年度の価格(住宅用地の場合は、特例率を乗じた本則課税標準額)を課税標準額とし、これに税率を乗じて算出します。

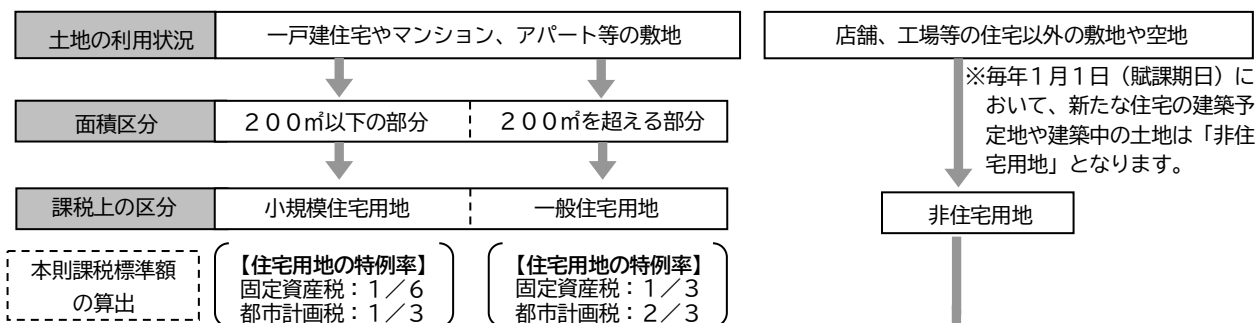
ただし、前年度の課税標準額が本年度の価格(本則課税標準額)に達していない場合には、負担水準に応じて前年度の課税標準額を増額(又は据置き)し、これを本年度の課税標準額とします。これを負担調整措置といい、土地の評価額が上昇した場合等に税負担の上昇を緩和するため、課税標準額を毎年徐々に価格(本則課税標準額)に近づける措置です。これにより、価格が据え置かれた場合でも税額が上がる場合があります。

### (1) 用語の説明

|         |                                                                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 価格（評価額） | 宅地の価格は、「固定資産評価基準」に基づき、地価公示価格等の7割を目途として評定します。この価格は、3年ごとに見直すこととされています（評価替え）。次の評価替えは、令和9年度に行います。 |
| 本則課税標準額 | 住宅用地の場合には、価格に特例率を乗じた額が本則課税標準額となります（以下「①宅地の区分の判定」を参照）。                                         |
| 負担水準    | 本年度の価格（本則課税標準額）に対し、前年度の課税標準額がどの程度まで達しているのか、割合を示したものです（以下「②負担水準の算出」を参照）。                       |
| 課税標準額   | 実際の税額計算の基礎となる額で、負担水準に応じて求めます（以下「③課税標準額の算出」を参照）。この課税標準額に税率を乗じて税額を算出します。                        |

### (2) 宅地の税額の計算方法

① 宅地の区分の判定 ※マンションやアパート等の場合は、「戸数×200㎡以下の部分」が小規模住宅用地となります。



② 負担水準の算出

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

$$\text{令和7年度負担水準} = \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度価格}}$$

③ 課税標準額の算出 ※負担水準に応じて、令和7年度課税標準額を算出します。

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| 負担水準100%以上<br>… 令和7年度本則課税標準額に引下げ                                |
| 負担水準100%未満<br>… 令和6年度課税標準額 +<br>(令和7年度本則課税標準額×5%) <sup>注1</sup> |

| 負担水準<br>60%未満                           | 負担水準<br>60～70% | 負担水準<br>70%超    |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|
| 令和6年度課税標準額 + (令和7年度価格×5%) <sup>注2</sup> | 令和6年度課税標準額に据置き | 令和7年度価格の70%に引下げ |

注1：この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なり、20%を下回る場合は本則課税標準額の20%相当額となります。

注2：この算式で求めた額が価格の60%を上回る場合は価格の60%相当額、20%を下回る場合は価格の20%相当額となります。

④ 税額の算出

$$\text{令和7年度税額} = \text{令和7年度課税標準額（価格とは異なります。）} \times \text{税率} \left[ \begin{array}{l} \text{固定資産税 } 1.4\% \\ \text{都市計画税 } 0.3\% \end{array} \right]$$

## 7 家屋の税額計算は次のように行います

### (1) 価格（評価額）の求め方

新築家屋は、実地調査により屋根・内壁等家屋に使われた資材や設備を把握し、「固定資産評価基準」に定められた単価を当てはめて、経過年数に応じた減点補正率を適用し、価格を算出します。

既存家屋の価格は、建築物価の動向等を考慮して3年ごとに見直し(評価替え)を行います。見直した価格が前年度の価格よりも高くなった場合は、前年度の価格に据え置かれます。

### (2) 税額の算出

原則として価格が課税標準額になります。課税標準額に税率を乗じて税額を算出します。

$$\text{令和7年度税額} = \text{令和7年度価格（課税標準額）} \times \text{税率} \left( \begin{array}{l} \text{固定資産税 } 1.4\% \\ \text{都市計画税 } 0.3\% \end{array} \right)$$

### (3) 減額制度

#### ● 新築された住宅に関する減額制度

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、①認定長期優良住宅及び②認定低炭素住宅等は、あわせて都市計画税も同様に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。)

《要件》 ・ 居住部分の割合…全体の床面積の1/2以上

・ 居住部分の床面積…50㎡（一戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下

《内容》 ・ 2分の1を減額（120㎡分まで）

| 区 分             | 減額対象       |            | 減額期間               |      | 申 告 |
|-----------------|------------|------------|--------------------|------|-----|
|                 | 固 定<br>資産税 | 都 市<br>計画税 | 3階建以上の<br>準耐火構造等住宅 | 左記以外 |     |
| ① 認定長期優良住宅      | ○          | ○          | 7年                 | 5年   | 要   |
| ② 認定低炭素住宅等      | ○          | ○          | 5年                 | 3年   | 要   |
| ③ 一般の新築住宅（①②以外） | ○          | ×          | 5年                 | 3年   | 不要  |

※ 都市計画税に対する減額は、令和8年3月31日までに建築された住宅が対象です。

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。

#### ● 改修工事を行った住宅に関する減額制度

| 改修工事区分   | 減額する割合     |            | 減額面積の上限            | 貸家<br>部分 | 減額<br>期間  | 対象となる建物               |
|----------|------------|------------|--------------------|----------|-----------|-----------------------|
|          | 固 定<br>資産税 | 都 市<br>計画税 |                    |          |           |                       |
| ④ 耐震     | 1/2        | 1/2        | 120 m <sup>2</sup> | ○        | 翌年度<br>のみ | 昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在 |
| ⑤ バリアフリー | 1/3        | ×          | 100 m <sup>2</sup> | ×        |           | 新築から 10 年以上経過した家屋     |
| ⑥ 省エネ    | 1/3        | 1/3        | 120 m <sup>2</sup> | ×        |           | 平成 26 年 4 月 1 日以前から所在 |

※ ④～⑥は、工事完了から3か月以内に区役所税務課家屋担当へ申告が必要です。

※ ⑤⑥は、工事完了後の住宅部分の床面積が50㎡以上280㎡以下である必要があります。

※ 都市計画税に対する減額は、令和8年3月31日までに工事が完了した家屋が対象です。

家屋の減額について、詳しくは横浜市のウェブページをご覧ください。

横浜 家屋 減額

検 索





## 8 償却資産の評価について

地方税法第 383 条により、償却資産の所有者は毎年 1 月 1 日(賦課期日)現在における償却資産の所有状況を 1 月 31 日までに申告することとなっています。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。

- ① 前年中に取得した償却資産の評価  
 $\text{評価額} = \text{取得価額} \times \text{前年中取得のものの減価残存率}$

② 前年前に取得した償却資産の評価  
 $\text{評価額} = \text{前年度評価額} \times \text{前年前取得のものの減価残存率}$

☆償却資産申告書及び種類別明細書は横浜市のウェブページからダウンロードできます。

横浜 償却資産申告書等



検索

☆償却資産のすべての課税事務は「横浜市償却資産センター」(49 ページ参照)で行っています。

☆償却資産の申告は eLTAX を活用し、インターネットでもできます。

eLTAX



検索

## 9 固定資産税・都市計画税についてのお知らせ

### (1) 土地・家屋の所有者が亡くなられた場合

- 相続登記(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)  
相続(遺言を含む。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から 3 年以内に、管轄する法務局(登記所)で相続登記の申請をすることが義務付けられました。正当な理由がなく申請を行わなかったときは、10 万円以下の過料の適用対象となるとされています。詳細は、横浜地方法務局のウェブページをご覧ください。

横浜 相続登記



検索

- 現所有者申告

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、横浜市のウェブページをご覧ください。

横浜 現所有者申告制度



検索

### (2) 土地・家屋の固定資産税に関する変更届出について

次に該当する方は、納税通知書に同封の「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。

- ・ 納税通知書に記載のお届け先のご住所やお名前に変更や修正のある方
  - ・ 納税通知書に記載された土地の利用状況を変更した(又はその予定がある)方
  - ・ 家屋の新築・増改築・取壊しを行った(又はその予定がある)方
- ※ 登記の変更手続きをされた方は届出をしていただく必要はありません。

横浜 固定資産税 変更届出



検索

### (3) 減免制度について

火災、震災、風水害等の災害により、土地・家屋に一定の損害を受けた場合は、税負担を軽減する制度が横浜市市税条例で定められています。詳細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。

## 10 審査の申出について

納税者は、固定資産の「価格」に不服があるときは、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨を公示した日(令和 7 年 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(公示した日以後に価格決定又は修正があった場合は決定又は修正の通知を受けた日から 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。

固定資産評価審査委員会は、市民、市税の納税義務者又は学識経験者の中から議会の同意を得て市長が選任した委員で組織され、固定資産課税台帳に登録された価格についての不服を審査します。

## 11 よくあるご質問

### 家屋の価格が下がらないのは…

**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しょうか。

**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。

### 年の途中で土地と住宅を売った場合の固定資産税は…

**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。どうしてでしょうか。

**A** 固定資産税は、原則として、その年の1月1日（賦課期日）現在の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してもその年の税金は全額課税されます。このような場合、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。なお、年の途中で家屋を取り壊した場合も、同様にその年の税金は全額課税されます。

### 住宅を取り壊して駐車場にした場合の固定資産税は…

**Q** 昨年8月に私の所有する土地（160㎡）に建っていた古い一戸建ての住宅を取り壊し、昨年12月に駐車場にしたところ、今年は昨年度に比べて固定資産税が高くなりましたが、どうしてでしょうか。

**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：29 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の方が大きかったことによるものと思われます。

また、駐車場を事業用として使用している場合には、アスファルト舗装等の構築物が償却資産（28 ページ参照）として固定資産税の課税対象となります。

### 土地の一部が道路として使われている場合の固定資産税は…

**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しょうか。

**A** 何らの制約を設けず、広く不特定多数の人に利用され、所有者が賃料を徴収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。