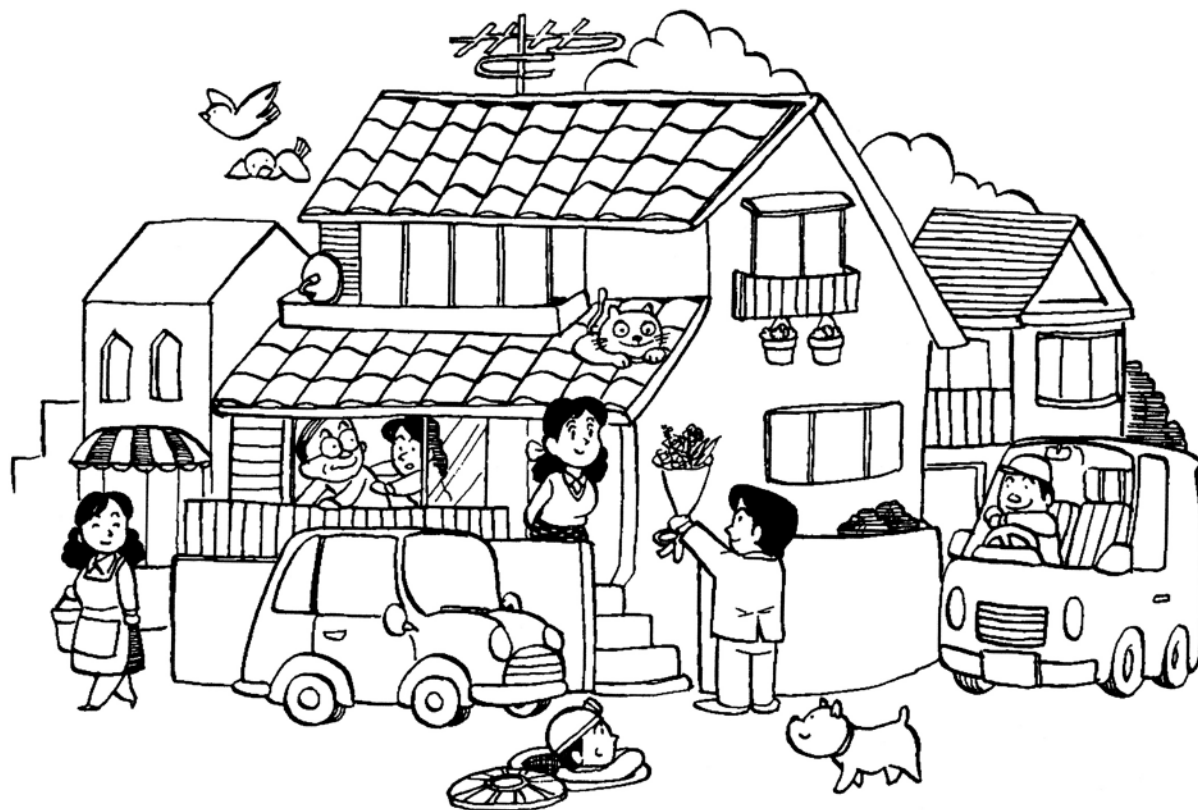


固定資産税パンフレット

～新たに家屋を取得された方へ～

令和6年5月

岡崎市財務部資産税課



| | |
|--------------------------------|----|
| I 固定資産税について..... | 1 |
| II 所得税の住宅借入金等特別控除について（国税）..... | 5 |
| III 不動産取得税について（県税）..... | 6 |
| 岡崎市資産税課 | |
| I 家屋の評価について..... | 7 |
| II 土地の評価について..... | 8 |
| III 償却資産の評価について..... | 11 |

I. 固定資産税について

固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在で市内に土地、家屋、償却資産（総称して固定資産といいます。）を所有している人に、その価値に応じて負担していただくものです。

●固定資産税を納める人とは

土地（田、畑、宅地、山林、原野、池沼、雑種地等）

家屋（住宅、店舗、工場、事務所、倉庫等）

償却資産（土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産：構築物、機械及び装置、車輛及び運搬具、工具・器具及び備品等）

を所有する人で固定資産課税台帳に所有者（納税義務者）として登録されている人です。

年の途中で、家屋を取り壊したり、土地、家屋及び償却資産の所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税全額が、1月1日現在の所有者に課税されます。

都市計画税とは

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。都市計画区域のうち、市街化区域内に所在する土地及び家屋が対象です。

●都市計画事業とは

「都市計画施設」の整備に関する事業及び市街地開発事業をいいます。

都市計画施設とは、次に掲げる施設です。

- 1 交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等）
- 2 公共空地（公園、緑地、広場、墓園等）
- 3 上下水道、電気・ガス供給施設、汚物処理場、ごみ焼却場
その他の供給施設又は処理施設等

評価額とは

国で定めた固定資産評価基準に基づいて評価した価格をいいます。土地及び家屋については3年ごとに基準年度が定められ、その年度に評価の見直しをすることで、評価替えが行われます（評価替え予定年度…令和9年度、令和12年度・・・）。
※地目変更や分合筆等をした土地、新・増築又は改築等をした家屋については、評価替え年度にかかわらず、そのつど評価の見直しをします。

課税標準額とは

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。

土地については、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や税負担の急増を緩和するための負担調整措置が適用される場合には、評価額よりも低く算定されます。

●税額の計算方法

$$\boxed{\text{土地、家屋、償却資産の固定資産税課税標準額}} \times \boxed{1.4\%} = \boxed{\text{固定資産税額}}$$

$$\boxed{\text{土地、家屋の都市計画税課税標準額}} \times \boxed{0.3\%} = \boxed{\text{都市計画税額}} \quad (\text{市街化区域のみ})$$

課税対象となる家屋の要件とは

原則以下の3点です。

- 1 定着性・・・基礎等で土地に定着している
- 2 外気分断性・・・屋根があり、三方向以上の周壁又はこれに類するものがある
- 3 用途性・・・居住・作業・貯蔵等、その目的とする用途として利用できる
サンルームやプレハブ物置、ガレージ等も課税対象となる場合があります。ご不明な点があればお問い合わせください。

次のような場合は課税されません

- 土地・・・同一の納税義務者の固定資産税課税標準額が 30万円未満のとき
- 家屋・・・同一の納税義務者の固定資産税課税標準額が 20万円未満のとき
- 償却資産・・・同一の納税義務者の固定資産税課税標準額が 150万円未満のとき

家屋の固定資産税の軽減措置について

固定資産税では、税負担を軽減するために次のような措置がとられています。

●新築住宅に対する固定資産税の減額

1 面積要件

- (1) 住宅で、床面積が50㎡以上（共同貸家住宅は1戸あたり40㎡以上）
280㎡以下の家屋
- (2) 併用住宅（居宅兼店舗等）で居住部分の床面積の割合が全体の2分の1以上
で、その部分の床面積が50㎡以上280㎡以下の家屋
※面積要件の床面積には、同一年に建築された住宅に附属する物置・車庫等
の面積も含まれます。

2 減額内容

120㎡相当（併用住宅については、居住部分の120㎡相当）までの家屋の
固定資産税額が2分の1に減額されます。

3 減額の期間

3年間（但し、建築基準法による耐火建築物・準耐火建築物で3階建以上の家
屋については5年間）

※長期優良住宅の認定を受け減額申告書を提出した場合は、軽減期間が2年間
延長されます。

長期優良住宅…『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』に基づく各性能
項目の基準を満たすように住宅の建築計画及び一定の維持
保全計画を策定して、所管行政庁の認定を受け、認定を受け
た計画に従って建築をし、維持保全を行う建物

納税通知書・課税明細・納付書の送付について

納税通知書・課税明細・納付書を毎年4月上旬（予定）に送付しますのでご確認ください。家屋を新築・増築された場合、翌年に送付されるこの通知が、評価額を確認できる最初の機会となります。固定資産税は、通常4月・7月・12月・翌年2月の4期に分けて、納付することとなります。

納付方法について

納付書の表面にeLマークがあれば、スマートフォンやパソコンからお支払いが可能です。

- ・納付書による納付…金融機関やコンビニエンスストアで納付できます。
- ・口座振替…市の指定金融機関の窓口での手続きとなります。
- ・インターネットバンキング…納付書を用意し、スマートフォンで「地方税お支払いサイト」にアクセスして手続きしてください
- ・クレジットカード…納付書を用意し、スマートフォンで「地方税お支払いサイト」にアクセスして手続きしてください。
※コンビニエンスストアでクレジットカードによる納付はできません。
※納付額に応じてシステム利用料が別途必要になります。
- ・スマホ決済アプリ…利用できるスマートフォン決済アプリについて、詳しくはホームページをご覧ください。

（納付方法についてのお問い合わせ…納税課 収入整理係 ☎0564-23-6123）

固定資産評価額（土地・家屋）の縦覧について

納税義務者が納付すべき当該年度の土地・家屋課税台帳に登録された価格と市内の他の土地・家屋の価格とを比較できる縦覧制度があります。縦覧期間は毎年、通常4月1日から第1期の納期限の日までです（土・日曜日及び祝日を除く。）。

縦覧のできる方は、固定資産税の納税者又は同居の親族、相続人、納税管理人の方です。これ以外の方は納税者の委任状又は代理権授与通知書が必要となります。

固定資産の価格に係る不服審査について

新たに決定された価格に不服がある場合は、固定資産の価格等の登録の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間、固定資産評価審査委員会（事務局は財務部市民税課内☎0564-23-6075）に審査の申し出をすることができます。

こんなときには

市外又は国外へ転出するとき

納税義務者の住所が岡崎市でない場合、「納税管理人」を定めて、「納税管理人申告書」の届出をしてください。

住民登録地以外の住所へ納税通知書を送付するとき

施設に入所した等により、住民登録地以外の住所に送付する必要がある場合、「納税通知書等送付先変更届」の届出をしてください。

固定資産の所有者が死亡したとき

令和6年4月1日より不動産の相続登記が義務化されました。法務省ホームページにてご確認または以下までお問い合わせください。

名古屋法務局岡崎支局 ☎ (0564) 52-6415 (代表)

※ 名古屋法務局岡崎支局では電話受付を自動音声により案内しております。

相続登記に関する一般的なご相談の場合は「ガイダンス1→2」を選択してください。

※ 所在地は裏表紙をご覧ください。

12月末までに相続登記が完了しない場合は、「固定資産税納税義務者申告書」により、納税義務者の変更の申告をしてください。(提出先：岡崎市資産税課)

※これらの申告書の様式は資産税課窓口又は岡崎市ホームページ (<https://www.city.okazaki.lg.jp>) の [暮らし>税金>固定資産税・都市計画税の手続き>申請書等様式提供サービス (固定資産税)] よりダウンロードできます。

Ⅱ. 所得税の住宅借入金等特別控除について (国税)

岡崎税務署

☎ (0564) 58-6511 (代表)

※ 税務署では電話受付を自動音声により案内しております。
国税に関する一般的なご相談の場合は「1」を選択してください。
(税務相談室職員がお答えします。)

※ 所在地は裏表紙をご覧ください。

住宅ローン等を利用してマイホームを新築、購入、増改築などをしたときには、一定の要件に当てはまれば、住宅借入金等特別控除を受けることができ、所得税が軽減されます(所得税の額から控除しきれなかった場合は、住民税が軽減されます。)。確定申告を行う必要がありますので、詳しいことについては税務署におたずねください。

国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで確定申告書を作成できます。

Ⅲ. 不動産取得税について（県税）

愛知県西三河県税事務所 不動産取得税グループ（1階）

☎（0564）27-2764

※ 所在地は裏表紙をご覧ください。

家屋を建築（新・増・改築）、土地や家屋の購入・贈与・交換などで不動産を取得した方が取得時に1回限り県に納めていただく税金です。その不動産の価格（※1）に対して4%の税率（※2）で課税されます。

※1 ただし、令和9年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合は、宅地評価土地の価格×1/2

※2 ただし、令和9年3月31日までに土地・住宅を取得した場合は3%

要件によって申告が必要な場合があります。要件や申告方法など詳しいことについては、西三河県税事務所におたずねください。

※申告時に提出する主なもの（詳細は愛知県のHPでご確認ください。）

- 不動産取得税申告書（不動産取得税減額等申請書）
- 登記（全部）事項証明書又は登記完了証（未登記の場合は建築検査済証の写し）等
- 土地の取得者と住宅の取得者が異なる場合は、住宅新築時の土地登記事項証明書
- 二世帯住宅、併用住宅又は共同住宅等の場合は図面等

岡崎市資産税課

I. 家屋の評価について

家屋1係 ☎ (0564) 23-6097

家屋2係 ☎ (0564) 23-6095

◎家屋に係る評価及び固定資産税・都市計画税の賦課に関すること。

●家屋評価のしくみ

固定資産税の課税対象となる家屋とは、土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有する建造物です。一般的には住宅、店舗、事務所、工場、倉庫、物置等の建物をいい、固定資産評価基準から算出する再建築価格を基準に評価します。

① 新築家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

再建築価格・・・評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいいます。

経年減点補正率・・・家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗状況による減価等をあらわしたものをいいます。

② 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

評価額は、新築家屋と同様の計算式により求めますが、再建築価格は建築物価の変動分を考慮します。

$$\text{在来分家屋の再建築価格} = \text{前基準年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合}$$

なお、仮に評価額が前年度の価格を超えることになっても、通常、評価額は前年度の価格に据え置かれます（据置措置といえます。）。

●家屋を取り壊したとき

家屋を取り壊したときは、登記済の家屋の場合は法務局で「滅失登記」の手続きをしてください。ただし、未登記の建物の場合や12月末日までに滅失登記が間に合わない場合は、床面積の大小にかかわらず以下のいずれかの方法で市役所までご連絡ください。

- ・市役所への電話連絡
- ・「家屋滅失届」の提出

※これらの申告書の様式は資産税課窓口又は岡崎市ホームページ (<https://www.city.okazaki.lg.jp>) の

[暮らし>税金>固定資産税・都市計画税の手続き>申請書等様式提供サービス(固定資産税)]よりダウンロードできます。

- ・【あいち電子申請・届出システム】による届け出
※右QRコードから届出できます。



II. 土地の評価について

土地1係 ☎ (0564) 23-6103

土地2係 ☎ (0564) 23-6102

◎土地に係る評価及び固定資産税・都市計画税の賦課に関すること。

●土地の評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、「地目別の評価方法（下図参照）」により評価します。

(1) 地目

地目は、宅地、田及び畑（併せて農地といいます。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。

(2) 地積

地積は、原則として登記簿に登録されている地積によります。

(3) 価格

価格は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます（宅地の評価は、地価公示価格等の7割を目途に設定されています。）。

「地目別の評価方法」

① 宅地の評価方法

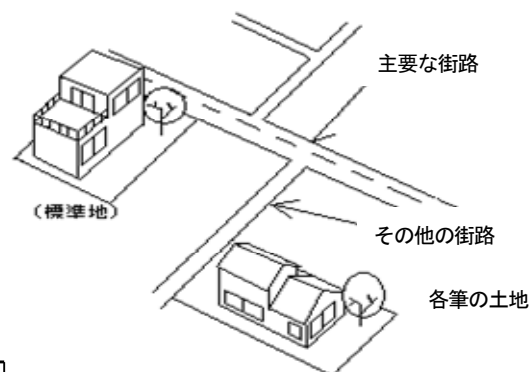
商業地や住宅地など利用状況に応じて区分し、それを街路の状況や公共施設等からの距離などを考慮して更に区分

標準地（奥行、間口、形状等が標準的なもの）の選定

主要な街路の路線価の付設

その他の街路の路線価の付設

地区・地域内の各筆の評価



主要な街路の状況等と比較衡量して付設します。

地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格の活用

一画地の宅地ごとに評価額を算出します。一画地は、原則として、一筆の宅地ですが、利用状況によって、二筆以上の宅地を合わせたり、一筆の一部分をもって一画地とします。

② 農地、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があれば、それに相当する価額を控除した価格）に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や農地の転用許可を受けた農地等については、状況が類似する付近の宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

③ 牧場、原野、雑種地等の評価方法

農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

(4) 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

○住宅用地には、次の二つがあります。

- ① 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地……その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）
- ② 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地……その土地の面積（家屋の床面積の10倍まで）に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

○住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認められる土地については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱うこととなります。

●小規模住宅用地

○200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。

○小規模住宅用地の課税標準額については、次の特例措置があります。

固定資産税…価格の6分の1の額とする
都市計画税…価格の3分の1の額とする

●一般住宅用地

○小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300㎡の住宅用地（一戸建て住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。

○一般住宅用地の課税標準額については、次の特例措置があります。

固定資産税…価格の3分の1の額とする
都市計画税…価格の3分の2の額とする

(5) 宅地の税負担の調整措置

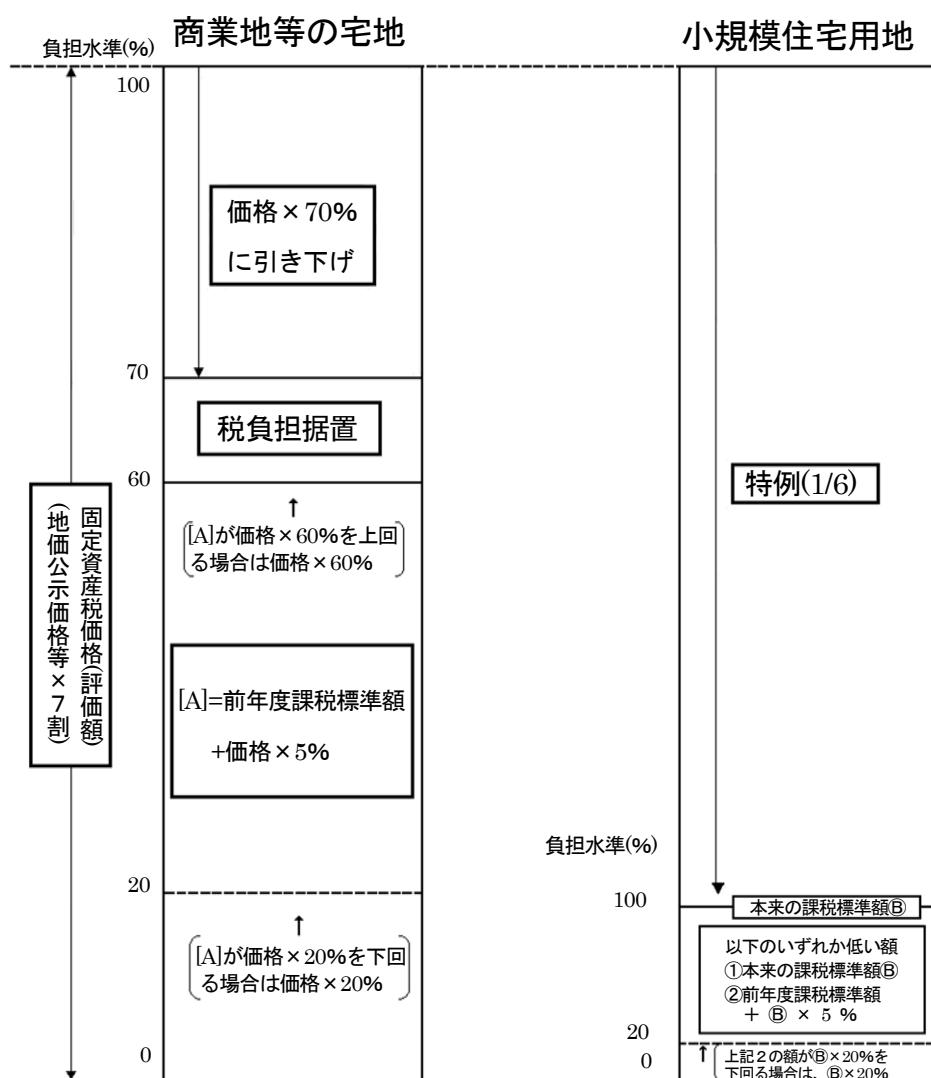
宅地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整の措置が講じられています。

令和6年度から令和8年度までの負担調整措置については、引き続き令和5年度の負担調整措置が継続されています。

「負担水準」とは…個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

次の算式によって求められます。

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



Ⅲ. 償却資産の評価について

償却資産係 ☎ (0564) 23-6094

◎償却資産に係る評価及び固定資産税に関すること。

●償却資産とは

会社や個人の方が事業を営むために所有している構築物、機械、工具、器具、備品等の資産を償却資産といい、土地・家屋と同じく固定資産税が課税されます。

具体的には土地・家屋以外の事業の用に供することができる有形の固定資産で、減価償却額又は減価償却費が所得税法又は法人税法の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入される性格のもの（所得税又は法人税が課されない者が所有するものを含む）をいいます。

●業種別の主な償却資産

| 業 種 | 課税対象となる主な償却資産の例示 |
|------------------------------|---|
| 共 通 | 応接セット、キャビネット、ロッカー、金庫、複写機、タイムレコーダー、自動販売機、ブラインド・カーテン等、LAN設備、ファクシミリ、事務机・椅子、レジスター、テレビ、看板、ネオンサイン、パソコン、駐車場設備等 |
| 喫 茶 ・ 飲 食 業 | テーブル・椅子、カウンター、室内装飾品、金庫、レジスター、テレビ、ジュークボックス、タオル蒸器、冷蔵庫、厨房用具、製麺機、混合機、看板、ネオンサイン、自動販売機、駐車場設備、カラオケ機器等 |
| 理 容 ・ 美 容 業 | 理容・美容いす、応接セット、消毒殺菌器、タオル蒸器、ドライヤー、洗面設備、テレビ、レジスター、サインポール、ネオンサイン、駐車場設備等 |
| 小 売 業 | ショーウインド、陳列ケース、レジスター、自動販売機、冷蔵ストッカー、ネオンサイン、看板、駐車場設備等 |
| 金 属 製 品 組 立 加 工 業 | 旋盤、ボール盤、定盤フライス盤、プレス、シャーリング、カッター、研磨機、グラインダー、モーター、溶接機、コンプレッサー、クレーン、検査工具、治具、取付工具、切削工具、駐車場設備、受・変電設備、動力配線等 |
| 不 動 産 賃 貸 業 (貸店舗・アパート経営等) | 自転車置場、駐車場設備、排水溝、フェンス、緑化施設、庭園、門扉、屋外給排水設備、下水道接続設備、看板、広告塔、屋外照明設備、受・変電設備、発電機設備、蓄電池設備等 |

●償却資産の申告

償却資産の所有者は、毎年1月末日（土・日・祝日を除く）までに償却資産申告書を提出してください。償却資産申告書が必要な方は担当までご連絡をお願いします。

固定資産課税台帳登録事項証明書等

☎ (0564) 23-6849

| 名 | 称 | 手 数 | 料 |
|---------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| 固定資産課税台帳 登録事項証明書 ※① | 土地・家屋証明 | 年度ごと、 納税義務者ごと 5件までごとに | 200 円 |
| | 評価証明 | | |
| | 公課（評価税額）証明 | | |
| | 償却資産証明 | 年度ごと、納税義務者ごと、1通 | 200 円 |
| 固定資産課税台帳 閲 覧 | 名寄帳 ※① | 年度ごと、納税義務者ごとに | 100 円 |
| | 課税台帳 ※② | | |
| | 家屋図面 ※② | 納税義務者ごとに | 100 円 |
| 固定資産（土地・家屋）評価額通知書 ※②③ | | | 無料 |
| 住宅用家屋証明 ※② | | 1 通 | 1,300 円 |
| 地籍図（公図）閲覧 ※④ | | 1 枚 | 100 円 |

《受付・発行場所》

※① 東庁舎 1階②番窓口・東庁舎 3階資産税課・各支所

（ただし償却資産証明は東庁舎 3階資産税課のみ）

※② 東庁舎 3階資産税課

※③ 法務局の登記官が押印した「固定資産（土地・建物）評価額通知書交付依頼書」が必要となります。

※④ 東庁舎 3階資産税課 ……………全地区

額田支所 ……………額田地区のみ

関係機関案内図

| 機関名 | 所在地 | 電話番号 |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 岡崎市役所(資産税課) | 岡崎市十王町二丁目9番地(東庁舎3階) | (0564)23-6097 (FAX)23-6096 |
| 岡崎支所 | 岡崎市羽根町字貴登野15番地(シビックセンター2階) | (0564)51-1578 |
| 大平支所 | 岡崎市大平町字皿田6番地 | (0564)22-0174 |
| 東部支所 | 岡崎市山綱町字天神2番地9 | (0564)48-2921 |
| 岩津支所 | 岡崎市西蔵前町字季平45番地1(北部地域交流センター・なごみん1階) | (0564)45-2511 |
| 矢作支所 | 岡崎市矢作町字尊所45番地1(西部地域交流センター・やはぎかん1階) | (0564)31-3201 |
| 六ツ美支所 | 岡崎市下青野町字天神64番地 | (0564)43-2500 |
| 額田支所 | 岡崎市樫山町字山ノ神21番地1 | (0564)82-3100 |
| 愛知県西三河県税事務所 | 岡崎市明大寺本町1丁目4番地(愛知県西三河総合庁舎1階) | (0564)27-2764 |
| 岡崎税務署 | 岡崎市羽根町字北乾地50番地1(岡崎合同庁舎1・2階) | (0564)58-6511 |
| 名古屋法務局岡崎支局 | 岡崎市羽根町字北乾地50番地1(岡崎合同庁舎3・4階) | (0564)52-6415 |

