

令和8年度 固定資産税・都市計画税のしおり

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。）の所有者がその資産のある市町村に納めていただく税金です。市の様々な行政サービスを行うための重要な財源となっています。

都市計画税とは

都市計画事業（道路、公園、下水道などの整備）や土地区画整理事業を行うため、市街化区域内の土地・家屋を対象に、目的税として固定資産税と併せて納めていただく税金です。

◆市街化調整区域内の土地・家屋については、都市計画税は課税されません。

納税義務者とは

毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）現在、土地・家屋・償却資産の所有者として課税台帳に登録されている人です。共有名義の資産については、共有者全員が連帯して納税義務を負います。

1月2日以降、売買などにより所有者に変更があっても納税義務者は変わりません。

◎1年分の税金を4回に分けて納めていただきます。納期限は納税通知書でご確認ください。

評価替えとは

課税の基礎となる評価を3年に一度見直します。今回は令和6年度でした。令和8年度の土地の評価については、原則として令和5年1月1日の地価公示価格等の7割で評価した令和6年度の価格（評価額）が据え置かれます。家屋についても、原則として、令和6年度の価格（評価額）が据え置かれます。

免税点制度とは

納税義務者ごとに集計した土地・家屋・償却資産それぞれの固定資産税の課税標準額（税率をかける前の額）が、次の金額に満たない場合は固定資産税・都市計画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

次のような場合はご連絡ください

① 納税義務者（共有者を含む）の住所・氏名を変更した場合

ただし、次に該当する場合、ご連絡は不要です。

- ・茅ヶ崎市に住民登録されている住所・氏名を変更した場合
- ・茅ヶ崎市から転出した場合
- ・名義人表示変更の登記をした場合

② 家屋を取り壊した場合や増築した場合、または用途の変更（例：店舗から居宅）をした場合

③ 未登記家屋の所有者に変更があった場合

④ 土地の利用状況に変更があった場合（例：自宅の一部を月極駐車場にした等）

⑤ 市長が定める所要の補正について

土地の評価について、個別の特別な状況により判断するため、所有者からの申請に基づき評価に補正を適用するものがあります。なお、適用要件を満たす場合は申請の翌年度より適用します。

問い合わせ先 ※お問い合わせの際はお手元に納税通知書をご用意ください。

〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号 茅ヶ崎市 資産税課

☎0467-81-7141(土地評価に関すること)・0467-81-7142(家屋評価に関すること)・0467-81-7140(償却資産・住所変更に関すること)

茅ヶ崎市ホームページ (<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>)



償却資産

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ることができる構築物・機械・器具・備品等を償却資産といい、土地や家屋と同じように固定資産税が課税されます。使用可能期間1年未満や取得価額10万円未満の資産は、原則として課税対象となりません。また、自動車、原動機付自転車のように自動車税、軽自動車税の課税対象となるものは、償却資産の範囲から除かれます。

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在に所有する償却資産を1月31日（土曜日・日曜日の場合は翌開庁日）までに申告しなければなりません。

◆償却資産の評価方法は

「固定資産評価基準」に基づき、取得価額を基準として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少（減価）を考慮して評価し、それを課税標準額とします。

◆償却資産の税額は

税相当額＝課税標準額×税率（固定資産税：1.4%）

※都市計画税は課税されません。



共有物件課税通知書について

共有でお持ちの課税物件の場合、代表者の方にお支払い用の納付書が入った（口座振替の場合は納付書は同封されません）「納税通知書」（紫色の窓枠の封筒）を、代表者以外の共有者の方に「共有物件課税通知書」（茶色の窓枠の封筒）をお送りしています。「共有物件課税通知書」は代表者以外の共有者の方に課税内容をお知らせするためのものです。（※納付方法については代表者の方へご確認ください）

よくあるご質問

Q 固定資産税が急に高くなりましたが、なぜですか？

- A **土地** 住宅の取り壊しによって課税標準額の特例が適用されなくなった場合が考えられます。
家屋 新築住宅に対する減額期間が過ぎたことにより、軽減税額がなくなった場合が考えられます。
詳しくは2ページの土地・家屋それぞれの内容をご覧ください。

Q 今年の2月に土地や家屋を売却または取り壊しをしましたが、固定資産税の納税通知書が送付されてきました。なぜでしょうか？

A 固定資産税は、毎年1月1日時点で土地や家屋を所有している方に課税されます。そのため、年の途中で売却または取り壊しをしても、納税通知書は1月1日時点の所有者に送付されます。

Q 納税通知書を紛失しました。再発行できますか？

A 再発行はできませんので、大切に保管してください。紛失の場合、課税内容は「名寄帳」を取得していただくと確認できます。名寄帳は有料となります。納付書の再発行は収納課にお問い合わせください。

Q 夫婦二人の共有名義の土地・家屋について、夫婦それぞれに「納税通知書」と「共有物件課税通知書」の2通が届きました。2通分の支払いをしなければならないのですか？

A 「納税通知書」がお支払いいただくためのもので、「共有物件課税通知書」が課税内容をお知らせするものです。共有でお持ちの課税物件の場合、納税義務者の代表者以外の方にも課税内容をお知らせしています。

●固定資産税の納税者が自己の土地及び家屋の価格（評価額）について、適正に評価されていることを確認していただく「縦覧制度」があります。令和8年度は4月1日から6月1日まで市役所資産税課で行っています。（土・日曜日、祝日を除く。）なお、縦覧される方は、運転免許証やマイナンバーカードなどの本人確認ができるものをご持参ください。



「令和8年度固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書」の見方

①区分	②土地又は(家屋)の所在地			③不動産番号	④課税標準額(円)	⑤本則課税標準額(円)	⑥前年度(比準)課税標準額(円)			
④登記地目又は種類・用途	⑤登記地積又は床面積(m ²)	⑥築年数	④評価額(円)	固定 都計	⑦軽減税額(円)	⑧減免税額(円)	⑨相当税額(円)			
⑦現況地目又は構造	⑧現況地積又は床面積(m ²)	⑨現況階層			⑩課税標準額(円)	⑪本則課税標準額(円)	⑫前年度(比準)課税標準額(円)			
⑩家屋番号又は共用土地の持分割合	⑪非課税地積又は床面積(m ²)	⑫現況屋根	⑬備考	固定 都計	⑬軽減税額(円)	⑭減免税額(円)	⑮相当税額(円)			
					⑯小規模住宅用地	⑰地積	⑱固定課税標準額(円)	⑲固定負担水準	⑳都計課税標準額(円)	㉑都計負担水準
					㉒一般住宅用地					
			㉓上記以外の土地							
①土地(家屋)	②茅ヶ崎市一丁目111-1			③	固定	⑬4,000,000	⑭4,000,000	⑮3,950,000		
④宅地(居宅)	⑤150.00(81.31)	⑥(平成9年)	④24,000,000	固定 都計	⑬0	⑭0	⑮56,000			
⑦宅地(木造)	⑧150.00(81.31)	⑨(7)			⑯8,000,000	⑰8,000,000	⑱8,000,000			
⑩(111-1)	⑪	⑫(陸屋根)							⑲24,000	
⑬備考 名義人・物件番号				⑯小規模住宅用地	⑰150	⑱4,000,000	⑲0.987	⑳8,000,000	㉑1,000	
				㉒一般住宅用地	0	0	0	0	0	
				㉓上記以外の土地	0	0	0	0	0	

用語の説明は納税通知書の裏面をご覧ください。

土地

価格(評価額)について

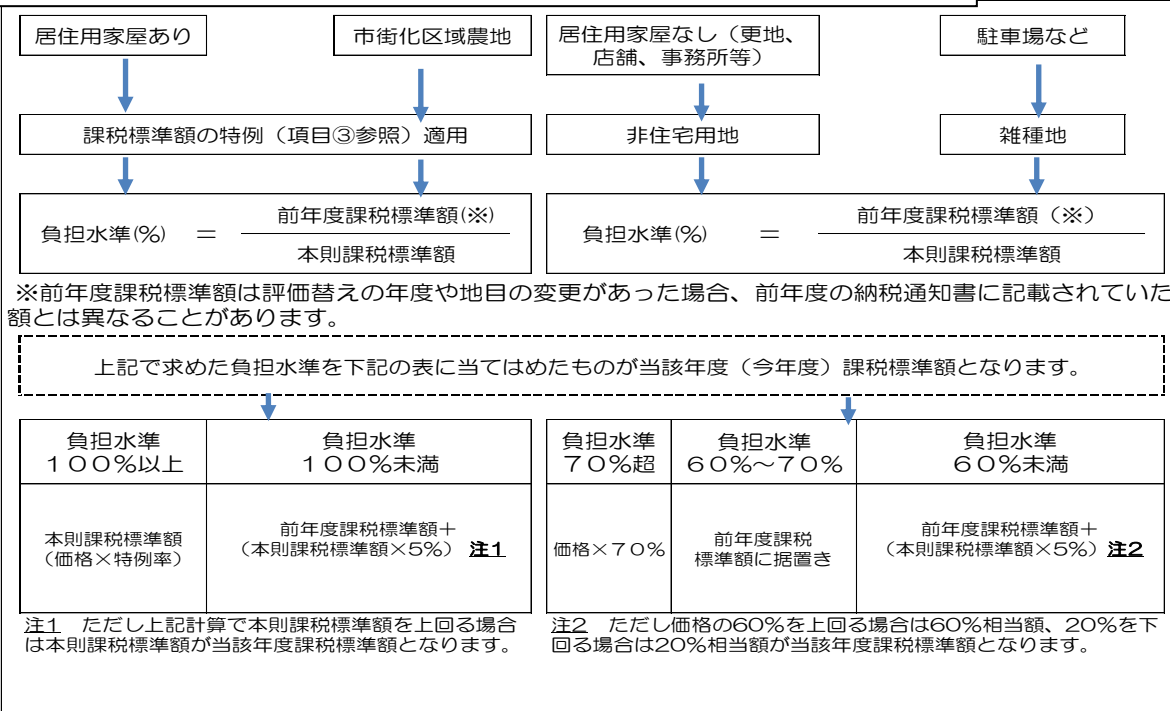
固定資産税の価格は3年ごとに見直すこと(評価替え)とされ、評価替え年度(令和6年度)の翌年度と翌々年度は、価格(評価額)が据え置かれます。ただし、分筆や合筆、地目変更など土地の区画形質が変化した土地、著しい地価の下落が認められた土地については価格(評価額)が見直されます。

※評価額の据え置き年度であっても、負担調整により本則課税標準額に税額が到達していない場合は、段階的に税額が上昇いたします。

住宅用地に対する課税標準の特例

居住用家屋の建っている住宅用地と市街化区域農地は、右表の【住宅用地に対する課税標準の特例】により税額が軽減されています。住宅用地については、面積によって小規模住宅用地、一般住宅用地の特例が適用されています(家屋の床面積の10倍まで)。さらに、住宅用地の種類により、特例が認められる限度が決まっています。

土地課税標準額の求め方(項目④の価格(評価額)から地目に応じて算出)



課税地目

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)の状況及び利用目的に重点を置き認定します。

【課税標準の特例】用途区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	家屋1戸につき200m ² までの住宅用地	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3
市街化区域農地	市街化区域にある田・畑		

※アパートやマンション等の場合「戸数×200m²以下の部分」が小規模住宅用地となります。

(例)300m²の土地に居住用家屋1戸
 住宅用地の種類:専用住宅の場合

200m²・・・小規模住宅用地
 100m²・・・一般住宅用地



住宅建替中の特例措置について

住宅用地の固定資産税と都市計画税は、上記特例により税額が軽減されています。建替や取り壊し等により、1月1日現在居住用家屋が建っていない場合は特例が適用されないため、税額が高くなります。ただし、既存家屋の建替などで要件を満たす場合は【住宅建替中の特例】が適用できる可能性がありますのでお申し出ください。※詳しくは土地評価担当までお問い合わせください。

家屋



価格(評価額)について

家屋は、固定資産税(補充)課税台帳に登録されている価格が原則、固定資産税・都市計画税の課税標準額になります。

軽減等税額について

以下に該当する場合は税額が減額されます。

新築住宅に対する減額(1戸あたり120m²まで)

新築の居住用家屋で、床面積が一定の要件を満たす住宅については、固定資産税が**2分の1**減額されます。※長期優良住宅の認定を受け、減額の手続きをした家屋については、減額期間が**2年度分**延長されます。

2階建までの住宅	新築後3年度分 (※長期優良住宅は5年度分)
3階建以上の中高層耐火住宅等(マンション等)	新築後5年度分 (※長期優良住宅は7年度分)

令和8年度に新築住宅に対する減額の対象から外れる家屋

- 令和4年建築の住宅で、2階建までのもの
- 令和2年建築の長期優良住宅で、2階建までのもの
- 令和2年建築の住宅で、3階建以上の中高層耐火住宅等
- 平成30年建築の長期優良住宅で、3階建以上の中高層耐火住宅等

耐震改修を行った住宅に対する減額(1戸あたり120m²まで)

昭和57年1月1日以前に建築された居住用家屋で一定の要件を満たす改修工事を行った場合は、**翌年1年度分**の固定資産税が**2分の1**減額されます。※工事を行った家屋が通行障害既存耐震不適格建築物である場合や、特定耐震基準適合住宅の場合は、減額の内容が異なります。

バリアフリー改修を行った住宅に対する減額(1戸あたり100m²まで)

新築された日から10年以上を経過した居住用家屋で一定の要件を満たすバリアフリー改修工事を行った場合は、**翌年1年度分**の固定資産税が**3分の1**減額されます。

熱損失防止(省エネ)改修を行った住宅に対する減額

(1戸あたり120m²まで)

平成26年4月1日以前に建築された居住用家屋で一定の要件を満たす省エネ改修工事を行った場合は、**翌年1年度分**の固定資産税が**3分の1**減額されます。※特定熱損失防止改修住宅の場合は、減額の内容が異なります。

◎減額の詳しい内容・要件等については、茅ヶ崎市ホームページをご覧ください。か、家屋評価担当へお問い合わせください。

税相当額の求め方

税相当額=当該年度課税標準額×税率(固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

ー軽減税額等

工事を完了後3ヶ月以内に申告が必要です