

令和7(2025)年度 固定資産税・都市計画税について

1. 固定資産税・都市計画税とは

固定資産税（税率1.4％）とは、毎年1月1日（賦課期日）に、土地・家屋・償却資産を所有している方が、固定資産の価格を基に算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

都市計画税（税率0.3％）とは、都市建設（公園・道路・下水道等）の建設設備等にかかる都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるための目的税です。市街化区域内の土地・家屋に対して課税され、固定資産税とともに納めていただくことになっていますが、市街化調整区域内の土地・家屋には課税されません。この場合は、課税明細書の備考欄に「調整区域」と記載しています。

● 固定資産税（納税通知書）についてよくあるご質問 ●

Q 年の途中で売買（または家屋の取り壊し）を行いました、固定資産税はどうなりますか。

A 地方税法の規定により、1月1日現在で存在する物件について、登記簿等に所有者として登記等されている方にその年の全額が課税されます。したがって、1月1日以降に売買や家屋を取り壊した場合でも、全額があなたに課税されます。なお、売買の場合、契約上で売主と買主の間で月割り按分によりそれぞれ固定資産税を負担しあう場合もあるようですが、月数計算の始期については、固定資産税は年税であるため特に定められておりません。

Q 昨年度に比べ固定資産税が急に高くなりました。なぜですか。

A 新築された住宅に関しては、課税開始年度から3年度分（3階以上の中高層耐火住宅等については5年度分）固定資産税が2分の1に減額されます。その期間が終了すると減額措置がなくなり、その分固定資産税が高くなります。なお、長期優良住宅の場合は5年度分（3階以上の中高層耐火住宅等については7年度分）となります。

Q 共有名義で所有している物件の固定資産税の納付書を、それぞれ分けて送ってほしいのですが。

A 納付書に関しては、代表者の方にのみ全額分を納税通知書に同封いたしますので、納付書を分けて送付することはできません。

Q 共有名義の代表者を変更したいのですが。

A 「共有代表者申告書」の提出が必要となりますので、詳しくは課税課までお問い合わせください。

Q 納税通知書に納付書が入っていませんが。

A 納付方法を口座振替に設定されている方と、共有名義の代表者以外の方については納付書を同封しておりません。

Q 住所（または事業所所在地）が変更になったのですが、どうすればよいですか。

A 「市税に係る書類の送付先設定・変更・解除申請書」の提出が必要です。ただし、変更理由により提出が不要場合がありますので、詳しくは課税課までお問い合わせください。

Q 昨年度より収入が減少したので、固定資産税は減額されますか。

A 固定資産税は所得に応じて課税されるものではなく、所有している固定資産そのものの資産価値に応じて課税される税金です。したがって、所有されている方の所得が固定資産税に反映されることはありません。ただし、所得のほか一定の要件を全て満たす方については、減免の対象となる場合がありますので、詳しくは「10. 減免措置について」をご覧ください。

Q 昨年度と比べて家屋の評価額が下がっていないのはなぜですか。

A 家屋の価格は通常経過年数に応じて減価しますが、評価替えが行われるのが3年に一度であり、「第二年度」と「第三年度」の価格は、「基準年度」の価格に据え置かれるためです。（評価替えの詳細については、「2. 令和7（2025）年度の土地及び家屋の価格」をご覧ください。）また、家屋の残存価格が20％まで達すると、それ以上減価することがなくなります。したがって、減価が終了した古い家屋については、価格が据え置かれたままとなります。

Q 納期限までに納付できそうにない場合、どうすればいいですか。

A お早めに収納課へご相談ください。（収納課 納付相談担当 TEL06-6902-5935）

10. 減免措置について

次の①～③の場合は、固定資産税及び都市計画税を減免できる場合があります。減免を受ける場合は、納期限までに申請が必要となりますので、詳細については課税課までお問い合わせください。既に納期限が過ぎている税額及び納付済の税額は減免の対象となりません。（減免は毎年手続きが必要）

減免措置の要件例

- 生活保護を受給している場合
- 災害により資産に損害を受けた場合
- 毎年1月1日（賦課期日）現在で65歳以上、特別障がい者、寡婦、ひとり親のいずれかで、次のすべての要件を満たしている場合
 - 所有者及び所有者と生計を一にする方全員が市民税均等割非課税限度額以下の所得
 - 自らの居住用以外の土地や家屋を所有していない
 - 家屋の課税延床面積が70㎡以下
 - 固定資産税及び都市計画税の合計年税額が5万円以下

11. 固定資産税・都市計画税明細書の見方

固定資産税・都市計画税明細書

税目	課税標準額			
	土 地 (円)	家 屋 (円)	償 却 資 産 (円)	合 計 (千円)
固定資産税	①	②	③	i=①+②+③ (千円未満切り捨て)
都市計画税	④	⑤		ii=④+⑤ (千円未満切り捨て)

税目	税額					
	算 出 税 額 (円)	軽 減 税 額 (円)	敷地権持分税額 (円)	確 定 税 額 (円)	徴収猶予税額 (円)	年税額 (円)
固定資産税	I=i×1.4% (一円未満切り捨て)	a	b	A=I-a+b	c	A+B-c-f (百円未満切り捨て)
都市計画税	II=ii×0.3% (一円未満切り捨て)	d	e	B=II-d+e	f	

12. 土地や家屋を相続した場合

納税義務者が亡くなり相続が発生した場合は、「固定資産税（・都市計画税）に係る土地及び家屋の相続人（現所有者）申告書」を課税課までご提出ください。（相続登記をした場合は除く。）

上記申告書は、固定資産税（・都市計画税）の納税義務者名義を変更するためのもので、土地及び家屋の所有権相続登記とは一切関係ありません。相続が発生した場合は、原則、相続登記の手続が必要となります。なお、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。

※相続登記の放置は、土地や建物の登記簿を確認しても所有者が誰なのかはつきりしないなど、空き家問題の要因の1つでもありますので、所有権の移転の登記を行いましょう。

■ 各種手続きの届出書等請求及びお問合せ先 ■

門真市総務部課税課資産税グループ

☎ 06-6902-1231（代表）

内線 2260～2264

06-6902-5918（直通）

門真市ホームページ

URL ➡ <https://www.city.kadoma.osaka.jp/>

2. 令和7(2025)年度の土地及び家屋の価格

令和7（2025）年度は、3年に一度の評価替えの年（基準年度）の翌年度となる「第二年度」にあたり、原則として、基準年度（令和6（2024）年度）の価格に据え置かれます。ただし、新たに課税対象となった土地及び家屋、土地の地目の変換、家屋の増改築等によって、基準年度の価格を据え置くことが適当でない場合は、新たに評価を行い、価格を決定しています。

また、土地については、価格調査基準である令和5年1月1日から令和6年7月1日までの間において地価が下落している場合は、その下落を反映した価格に修正しています。

なお、価格が据え置き又は修正された場合であっても、税負担調整措置等により税額が据え置き又は上昇となることがあります。

土地又は家屋の納税者の方は、他の土地又は家屋の評価額との比較を通じて、所有されている資産の評価額の適正さを確認するために、門真市内の土地又は家屋の評価額を記載した帳簿を縦覧することができます。令和7（2025）年度の縦覧期間は4月1日から6月2日までです。（土・日・祝日を除く。）

3. 分譲マンション等の区分所有物件について

分譲マンション等の区分所有家屋については、居宅や店舗等の専有部分と、廊下や階段、エレベーターホール等の共用部分とに分かれます。登記簿に記載される床面積は専有部分の床面積で、共用部分の床面積が含まれていません。固定資産税及び都市計画税の課税面積には、各専有面積で按分した共用部分の面積を専有部分の面積に加算しています。

区分所有家屋の敷地（土地）については、課税明細書の「敷地権持分」欄に持分を記載し、その持分割合に応じて按分した税額を固定資産税・都市計画税明細書の「敷地権持分税額」欄に記載しています。

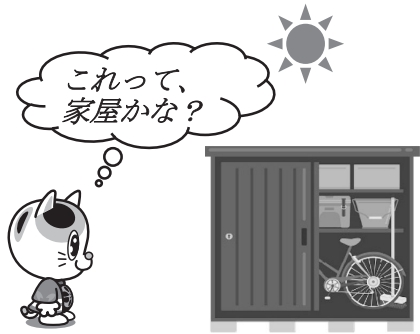
4. 未登記の家屋を所有している場合

家屋とは下記3要件を満たしたものです。

- ・雨風が凌げる屋根及び三方の周壁を有しているもの
- ・土地への定着性、永続性があるもの
- ・使用する用途に応じるもの

家屋を新築された際、法務局にて建物表題登記をされる場合は課税課への連絡は不要ですが、登記されない場合は課税対象家屋であるかの確認が必要となるため、課税課への連絡をお願いします。（居宅の他、倉庫や物置、車庫も同様です。）

現地調査や未登記家屋所有者申告書等の届出が必要な場合がありますので、詳細については課税課までお問い合わせください。



課税対象となっている未登記の家屋については、課税明細書の「家屋番号」欄に「＊」マークを記載しています。未登記家屋については、下記の事例のような家屋の増改築や所有者の変更等が生じた場合に、登記情報によって課税台帳の変更を行うことができません。課税台帳の変更を行うためには届出等をしていただく必要がありますので、下記の事例に該当する場合は、課税課までご連絡ください。

- ・家屋の増築又は用途変更を行った場合
⇒ご連絡をいただいた後、調査となります。住宅用地特例の適用関係等にも影響しますので、必ずご連絡ください。
- ❗️お願い・家屋を取り壊した場合
⇒「滅失届」の提出が必要です。届出がなければ、次年度以降も課税される可能性があります。
- ・売買や相続等によって家屋の所有者の変更を行った場合
⇒「未登記家屋の名義変更申告書」の提出が必要です。申告がなければ、次年度以降も旧所有者に課税される可能性があります。

5. 住宅に対するその他の減額措置

減額を受ける場合は、申告が必要です。なお、適用している家屋については、課税明細書の備考欄に「軽減有り」と記載しています。適用条件等の詳細は課税課までお問い合わせいただくか、門真市ホームページをご覧ください。

減額措置の例

- ・耐震基準適合住宅（耐震改修を行った住宅）
- ・耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等
- ・高齢者等居住改修住宅等（バリアフリー改修工事を行った住宅）
- ・熱損失防止改修住宅（省エネ改修工事を行った住宅）
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・大規模の修繕等が行われたマンション

6. 住宅用地に対する特例措置

住宅用地（居住用家屋の敷地）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おり、固定資産税及び都市計画税が軽減されています。この特例措置を正しく適用するため、居住用家屋にかかる住宅部分の床面積を変更した際や土地の利用状況を変更した際等には課税課までご連絡ください。

住宅用地	税目	特例率
小規模住宅用地 （※一画地につき住戸数×200㎡までの部分）	固定資産税	価格の6分の1
	都市計画税	価格の3分の1
一般住宅用地 （※一画地につき住戸数×200㎡を超える部分）	固定資産税	価格の3分の1
	都市計画税	価格の3分の2

※適切な管理が行われていない空き家の敷地に対しては、この特例措置の適用外となる可能性がありますので、空き家をお持ちの場合は適切に管理しましょう。

※除却補助をご利用した上で、賦課期日時点で更地の場合は、この特例が適用できない場合がありますので、ご注意ください。

7. 住宅を建設中または住宅建設予定地の土地について

毎年1月1日（賦課期日）現在、住宅を建設中又は建設予定地の土地は住宅用地にはなりません。ただし、既存の住宅に替えて住宅を新築するなど、一定の要件に該当する場合は住宅用地の特例措置が継続されます。

要件等の詳細については、課税課までお問い合わせいただくか、門真市ホームページをご覧ください。

8. 被災住宅用地に対する特例措置

火災、震災等により住宅が滅失又は損壊し、住宅用地として使用できないと認められた場合は、更地であっても住宅用地と同等の特例措置を適用しますので、「被災住宅用地認定申告書」を課税課までご提出ください。

この特例措置の適用は原則、2年間（被災年の翌年度及び翌々年度）のみです。その適用の間に住宅が再建されなかった場合は、適用終了後、非住宅用地での課税となり、税負担が上がります。

また、特例措置の適用中に、居住用以外の家屋や月極駐車場などの敷地として使用したり、売買等で所有権が変わった場合は、翌年度から非住宅用地での課税となり、税負担が上がります。

9. 私道負担している道路部分などの非課税申告

土地の一部又は全部を「公共の用に供する道路」として私道負担している場合、認定を受けるとその道路部分の固定資産税及び都市計画税が非課税となります。

※「公共の用に供する道路」とは道路形態を有し広く不特定多数の方に利用されている道路を言います。特定の方のための専用通路や通行の制限があるもの、障害物があるもの、他に有料で貸し付けているもの等は対象となりません。

※すでに認定され一部又は全部が非課税となっている土地については、課税明細書の備考欄に「一部非課税」又は「非課税」と記載されていますので、ご確認ください。

申告方法	印鑑（認印可）、身元確認書類、委任状（代理人による申告の場合）、「公共の用に供する道路」部分が明確に分かる図面をお持ちの上、課税課資産税グループまでお越しくください。申告（「土地の非課税申告書」をご提出ください。）に基づき、利用状況を確認の上、非課税の適否を判断します。
------	---

非課税となる道路のイメージ図

