

### 固定資産税・都市計画税についてのお知らせ

- 減免制度について  
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あります。
- 東日本大震災により被害を受けられた方へ  
東日本大震災の被災住宅用地で、住宅用地として使用できないと市町村長が認める土地及び被災住宅用地に代わるものとして取得した土地又は被災家屋の代替家屋として取得した家屋については、申告により固定資産税・都市計画税が減額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へお問い合わせください。
- 横浜みどり税条例に基づく固定資産税・都市計画税の軽減措置について  
次に該当する土地は、固定資産税・都市計画税の軽減措置が受けられます。
  - ① 建築確認の敷地面積が500㎡以上で、基準となる緑化率に加えて5%以上緑化されている緑化認定証の交付を受けた建築物の敷地（緑化部分全体を10年間保全する契約<sup>\*1</sup>を横浜市と締結すること）  
<sup>\*1</sup>契約締結についてのお問合せ先…環境創造局みどりアップ推進課（TEL 045-671-3447）
  - ② 農家の住宅敷地内等にある農業用施設用地（所有農地等<sup>\*2</sup>1,000㎡以上を10年間適正に管理すること及び当該農業用施設を10年間継続使用する契約<sup>\*3</sup>を横浜市と締結し、当該施設の敷地として指定を受けたものに限る）  
<sup>\*2</sup>市街化調整区域内の農地（農地転用許可済みの土地を除く）と生産緑地に限る  
<sup>\*3</sup>契約締結についてのお問合せ先…環境創造局農政推進課（TEL 045-671-2631）



### ご質問にお答えします

- Q.1** 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.1** 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。※未登記家屋の所有者の変更は申請が必要です。資産の所在する区の区役所税務課家屋担当へお問い合わせください。
- Q.2** 昨年10月に土地を取得して新築工事を開始し、今年2月に住宅が完成しました。土地の課税はどうなりますか？
- A.2** 固定資産税及び都市計画税については、毎年1月1日（賦課期日）現在の土地の利用状況により課税しています。また、住宅の敷地として利用されている土地については、住宅用地の特例を適用し、税負担を軽減しています。賦課期日現在、住宅を建築中の土地や建築予定の土地につきましては、原則として住宅用地の特例が適用されません。ただし、住宅の建替えを計画されている土地については、一定の要件を満たせば住宅用地の特例が適用される場合がありますので、詳しくは、資産の所在する区の区役所税務課土地担当へお問い合わせください。
- Q.3** 住宅の税金が急に高くなったのですが、なぜですか？
- A.3** 家屋の固定資産税は、増築の場合などを除き、税額が高くなることはありませんが、新築住宅の減額措置（3ページ参照）が適用されている住宅では、減額期間が終了すると本来の税額に戻るために税額が高くなる場合があります。なお、この減額措置の適用中、適用される最終年度、その翌年度（非適用となった初年度）には、納税通知書の1ページにその旨を表示していますので、お確かめください。
- Q.4** 家屋が古くなっているのに評価額が下がらないのは、なぜですか？
- A.4** すでに課税されている家屋の価格（評価額）は、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が、その見直した評価額が現在課税されている評価額よりも高くなった場合には、見直し前の評価額に据え置くこととされています。たとえば、建築物価が低かった時期に建築された家屋などでは、その後の建築物価等を考慮した新しい建築資材等の単価により価格の見直しを行うと、経年による減価をしても、現在課税されている評価額を上回る場合があります。この場合、評価額は前年の評価額に据え置くため下がらないこととなります。

### 土地・家屋の所有者が亡くなられた場合

土地・家屋の名義変更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、登記内容が区役所へ通知され、手続きが完了した翌日より課税台帳上の所有者が変更されます。相続登記については横浜地方法務局のホームページをご確認ください。

### 「空家」所有者の方へ ※詳細は、横浜市のホームページをご覧ください。

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「所有者等の責務」として、空家の適切な管理に努めることが定められました。これを機会に、空家の管理状況を確認し、適切な状態の維持をお願いします。また、横浜市では不動産や法務、建築などの専門家団体と連携し、空家に関する相談窓口を開設していますので、ぜひご利用ください！
- ・相続した空家やその敷地を譲渡した場合、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）。必要書類のうち、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請窓口は、建築局企画課になります。

空家対策に関するお問合せ先…建築局企画課（TEL 045-671-3655）

横浜市 空家対策



固定資産税・都市計画税に関するお問合せ先…区役所税務課土地担当・家屋担当（納税通知書の1ページに記載）  
納付に関するお問合せ先…区役所税務課収納担当（各納付書に記載）

## 横浜市

平成29年4月



# 固定資産税・都市計画税を知っていただくために

### 固定資産税とは？

固定資産（土地・家屋など）の毎年1月1日（賦課期日）現在の所有者に、その固定資産の価値（価格）を基に算出した税額を納めていただく税金で、横浜市が行う行政サービスのための貴重な財源になっています。

### 都市計画税とは？

公園・道路・下水道等の都市計画施設の建設整備などの都市計画事業の費用に充てるため、市街化区域内の土地・家屋を対象として、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。

### 平成29年度の価格（評価額）とは？

固定資産（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、価格が据え置かれます。最近の評価替えは、平成27年度に行われ、次回の評価替えは平成30年度に行われます。

本年度（平成29年度）は、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、例外的に価格が見直されます。

【土地】・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

- ・生産緑地に指定された農地又は市街化区域内に編入された農地
- ・著しい地価の下落が認められた土地（宅地）

【家屋】・増改築又は一部取り壊しのあった家屋

※平成28年1月2日から平成29年1月1日までに新築された家屋については、平成29年度の価格が新規に登録されます。

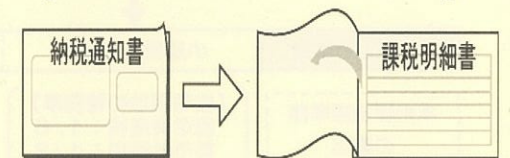


### 「課税明細書」をご確認ください！

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。ご本人所有の資産について記載内容の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には、課税明細書を別便でお送りしています。

納税通知書の2~3ページに添付されています。



### ●縦覧制度について

納税者の方が、ご本人所有の土地・家屋の価格が適正かどうかを、区内の他の資産の価格と比較して確認できる制度です（無料）。

実施期間：4月3日（月）～5月1日（月）※土・日・祝日を除く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

必要書類：官公署発行の顔写真付き本人確認書類

例 運転免許証、パスポート、マイナンバーカード（個人番号カード）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も必要です。

※法人の場合は、本人確認書類のほか、代表者印もしくは代表者からの委任状が必要です。

### 固定資産税の納付は、便利な口座振替で！

口座振替納税は、一度お申込みいただきますと、ご指定の金融機関の口座から、納期限の日に自動的に引き落としして納税する便利な制度です。ぜひ、ご利用ください！（共有者の変更など所有者が変更された場合は、再度、口座振替のお申込みが必要となります。）

＜お申込み方法＞

- ・市内金融機関窓口でのお申込み（通帳・通帳届出印・納税通知書を持参）
  - ・郵送でのお申込み（横浜市のホームページより口座振替依頼書をダウンロード）
  - ・通帳届出印の代わりにキャッシュカードを利用した区役所税務課窓口でのお申込み（一部の金融機関）
- キャッシュカードを利用したお申込みは、納期の月の10日までに手続きいただきますと、その月から口座振替することができます（土曜・休日にあたる場合は前日が申込期限となります。）。

お申込み方法の詳細は横浜市のホームページをご確認ください。

横浜市税 口座振替



口座振替のお申込みに関するお問合せ先…横浜市コールセンター（TEL 045-664-2525）  
（口座振替業務主管課：財政局納税管理課）



## 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（小規模住宅用地・一般住宅用地）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することとなっています（負担調整措置といえます）。

このため住宅用地では負担水準が100%未満、非住宅用地では60%未満の場合に税額が上がることとなり、土地の価格に変更がなくても税額が上がる場合があります（下記「2 負担水準の算出」及び「3 課税標準額の算出」を参照）。

### ● 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）。最近の評価替えは、平成27年度に行われ、今回の評価替えは平成30年度に行われます。

**本則課税標準額** … 原則、価格となります。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。（下記「1 宅地の区分の判定」を参照）

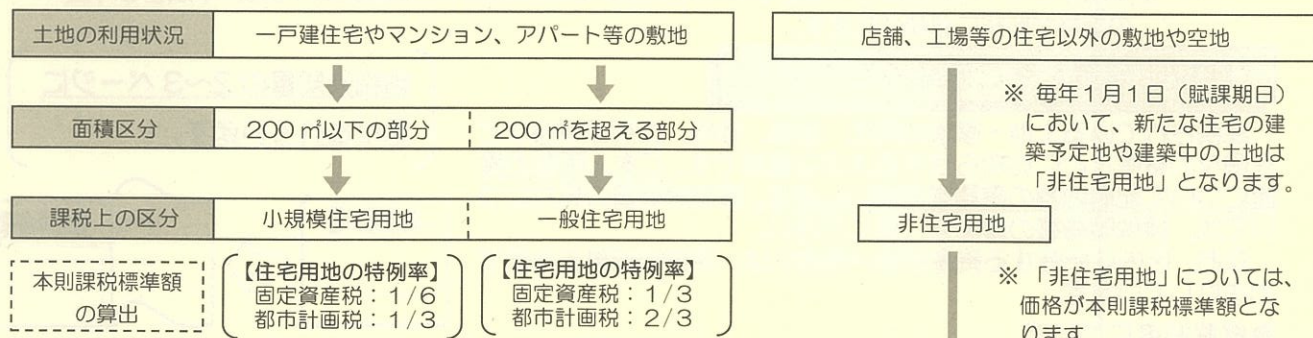
**負担水準** … 本年度の価格（本則課税標準額）に対し、前年度の課税標準額がどの程度まで達しているのか、割合を示したものです。【前年度の課税標準額 ÷ 本年度の価格（本則課税標準額）】（下記「2 負担水準の算出」を参照）

**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。この課税標準額に税率を乗じて税額を算出します。（下記「3 課税標準額の算出」を参照）

### ● 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

$$\text{平成29年度負担水準} = \frac{\text{平成28年度課税標準額}}{\text{平成29年度本則課税標準額}}$$

$$\text{平成29年度負担水準} = \frac{\text{平成28年度課税標準額}}{\text{平成29年度価格}}$$

#### 3 課税標準額の算出

※負担水準に応じて、負担調整措置（下表）を適用し、平成29年度課税標準額を算出します。

負担水準 100%以上  
… 平成29年度本則課税標準額に引下げ

負担水準 100%未満  
… 平成28年度課税標準額 + (平成29年度本則課税標準額×5%) 注1

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。

| 負担水準                          | 負担水準            | 負担水準             |
|-------------------------------|-----------------|------------------|
| 60%未満                         | 60~70%          | 70%超             |
| 平成28年度課税標準額 + (平成29年度価格×5%)注2 | 平成28年度課税標準額に据置き | 平成29年度価格の70%に引下げ |

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%となり、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

$$\text{平成29年度税額} = \text{平成29年度課税標準額} \times \text{税率} \left( \begin{array}{l} \text{固定資産税 } 1.4\% \\ \text{都市計画税 } 0.3\% \end{array} \right)$$

## 家屋の税額計算は次のように行います

### ● 価格（評価額）の求め方

新築家屋は、実地調査により屋根・内壁等に用い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あてはめて再建築価額を求め、さらに、経過年数に応じた減点補正率（経年減点補正率）を乗じて、価格を算出します。

新築以外の家屋の価格は、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（4ページ「ご質問にお答えします」Q4参照）。

### ● 税額の算出

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

$$\text{平成29年度税額} = \text{平成29年度価格（課税標準額）} \times \text{税率} \left( \begin{array}{l} \text{固定資産税 } 1.4\% \\ \text{都市計画税 } 0.3\% \end{array} \right)$$

### ● 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、認定長期優良住宅及び省エネルギー対策住宅は、あわせて都市計画税も同様に2分の1減額されます。（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    |
|-----------------|-------|-------|----------------|------|-------|
|                 | 固定資産税 | 都市計画税 | 3階建以上の準耐火構造等住宅 | 左記以外 |       |
| ① 認定長期優良住宅      | ○     | ○     | 7年             | 5年   | 要（注1） |
| ② 省エネルギー対策住宅    | ○     | ○     | 5年             | 3年   | 要（注2） |
| ③ 一般の新築住宅（①②以外） | ○     | ×     | 5年             | 3年   | 不要    |

注1：「認定通知書」の写しを添付して、新築した年の翌年の1月31日までに区役所税務課家屋担当へ申告。

注2：新築された住宅が、一定の省エネ基準に適合していることがわかる書類を添付して、新築した年の翌年の1月31日までに区役所税務課家屋担当へ申告。

#### ◆ 改修工事を行った住宅に関する減額制度（以下④⑤⑥は、改修工事完了年の翌年度分のみ適用）

##### ④ 耐震改修工事を行った住宅の減額

減額対象：昭和57年1月1日以前から所在し、一定の耐震改修を行った住宅  
減額内容：固定資産税・都市計画税を2分の1減額（120㎡分まで）

##### ⑤ バリアフリー改修工事を行った住宅の減額

減額対象：新築から10年以上経過し、一定のバリアフリー改修を行った住宅  
減額内容：固定資産税を3分の1減額（100㎡分まで）

##### ⑥ 省エネ改修工事を行った住宅の減額

減額対象：平成20年1月1日以前から所在し、一定の省エネ改修を行った住宅  
減額内容：固定資産税・都市計画税を3分の1減額（120㎡分まで）

※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の申告が必要です。

※⑤及び⑥は、工事完了後の住宅部分の床面積が50㎡以上ある必要があります。

※平成24年1月2日以降の新築分、改修分から都市計画税の減額対象が変更されています。

\* ①～⑥の減額が適用されている場合は、課税明細書の減額事由欄に減額コードが記載されています。課税明細書裏面の【課税明細書の見方】に主な減額コードが記載されていますので、ご覧ください。

\* 家屋の固定資産税は、増築の場合などを除き、税額が高くなることはありませんが、新築住宅等の減額措置が適用されている住宅では、減額期間が終了すると本来の税額に戻るために、税額が高くなる場合があります。この減額措置の適用中、適用される最終年度、その翌年度（非適用となった初年度）には、納税通知書の1ページにその旨の表示をしていますので、お確かめください。