

令和 8 年度 (2026 年度) 固定資産税・都市計画税のあらまし

大東市課税課資産税グループ

1 固定資産税・都市計画税の概要

1 固定資産税・都市計画税とは

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。)を所有している人がその固定資産の所在する市町村に納めていただく税金です。

また、都市計画税は道路・公園・下水道等の都市施設の建設設備などの都市計画事業に充てるため、固定資産の課税対象のうち、都市計画法で定める市街化区域内に所在する土地または家屋の所有者に固定資産税と併せて納めていただく税金です。

2 固定資産の種類

土地	田、畑、宅地、山林、池沼、原野、雑種地など
家屋	住宅、事務所、店舗、工場、倉庫、物置など
償却資産	土地、家屋以外の事業の用に供することの出来る設備、機械器具など ※ただし、自動車税または軽自動車税の課税の対象となる車両は、対象外

3 納税義務者(固定資産税を納める人)

毎年 1 月 1 日(「賦課期日」といいます。)に、「固定資産」を所有している人が固定資産税を納めます。納税義務者は、原則として固定資産の所有者です。具体的には、次のとおりです。

土地	土地登記簿または土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
家屋	建物登記簿または家屋補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人
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人

賦課期日後に所有者の変更(売買等)や建物の滅失等があっても、当該年度分の固定資産税及び都市計画税は賦課期日の所有者に全額課税されます。

また、所有者として登記(登録)されている人が賦課期日前に死亡した場合などには、賦課期日現在で、その土地・家屋を現に所有している人(相続人等)が納税義務者となります。例えば、登記されている人が 12 月 30 日に死亡した場合、その財産は相続人の共有の財産になり、翌年は相続人全員が連帯納税義務者になります。

2 納めていただく額

固定資産税(都市計画税)の税額は、以下のとおり算定します。

- 1 固定資産を評価し、その評価額を決定し、その評価額をもとに課税標準額を算定します。
- 2 課税標準額から税額を算定します。

固定資産税	課税標準額(評価額をもとに算定) × 税率 1.4% = 税額
都市計画税	課税標準額(評価額をもとに算定) × 税率 0.3% = 税額

なお、償却資産及び市街化調整区域に所在する土地・家屋には都市計画税はかかりません。

- 3 固定資産税は、納税通知書によって市から納税者に税額などを通知し、次の表の納期(年4回)で納めていただくこととなります。ただし、納期限(納期の最終日)が土曜日・日曜日または祝日に当たる場合、その次の平日が納期限となります。

第1期	5月31日まで
第2期	7月31日まで
第3期	9月30日まで
第4期	12月25日まで

1 評価額について

固定資産の評価は、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づいて行なわれ、市長がその価格を決定することにより、固定資産課税台帳に登録されます。

2 評価替えについて

土地および家屋の価格は、3年に一度見直しが行なわれます(「評価替え」といいます)。「評価替え」を行う年度を「基準年度」といい、直近の基準年度は令和6年度です(次の基準年度は令和9年度)。

基準年度後の第二年度・第三年度(直近では令和7年度・8年度)において、土地・家屋の価格は原則据え置かれますが、土地の地目変更・分筆・合筆・利用形態の変更などがあった場合や、家屋の新築・増築などがあった場合は、新たに価格を決定します。

また、土地については、評価替えの年度以外においても、地価の下落が認められる地域については、特例措置として評価額を修正します。

3 課税標準額

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格(評価額)が課税標準額になります。

課税標準額

課税標準額 = 評価額

ただし土地の課税標準額は、住宅用地に対する特例措置の適用や宅地等の税負担の調整措置が適用されている場合、価格よりも低く算定されます。

※納税通知書の土地・家屋課税明細書の「備考」欄に「規則第15条の4第2項」の記載がある物件の税額については、納税通知書の②ページ、㊦「共用土地持分税額」欄をご覧ください。

4 免税点

同一の人が市内に所有する土地、家屋、償却資産ごとの課税標準額の合計額が、次の金額に満たない場合には、固定資産税は免除されます。固定資産税が免除される場合、都市計画税も免除となります。

土地	30 万円
家屋	20 万円
償却資産	150 万円

3 土地の評価

「固定資産評価基準」によって、地目別に定められた評価方法により評価します。なお、地目の認定はその年の1月1日現在の利用状況により、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。

1 宅地の評価

宅地の評価は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき、基準年度(令和6年度)の前年、令和5年の1月1日の地価公示価格、地価調査価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求めた価格の7割を目途とした価格を基礎として、宅地の評価方法(市街地宅地評価法)により算出します。

各筆の評価額

1m^2 当たり評点数(路線価×画地計算法による補正率)×地積

※評点一点当たりの価額(1円)を省略しています。

4 土地の減額措置

1 住宅用地に対する特例措置

居住用の家屋の敷地(住宅用地)については、その税負担を特に軽減する必要があることから、課税標準額の特例が設けられています。住宅用地の課税標準額は、評価額に特例率(住宅用地特例率)を乗じた額が上限となります。

住宅用地の区分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 住宅1戸あたり200㎡以下の部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地 住宅1戸あたり200㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

1 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)
- ・同一敷地内に住宅が複数戸ある場合、「200㎡×戸数」までが「小規模住宅用地」となります。

2 一般住宅用地

- ・住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分(200㎡を超える部分)

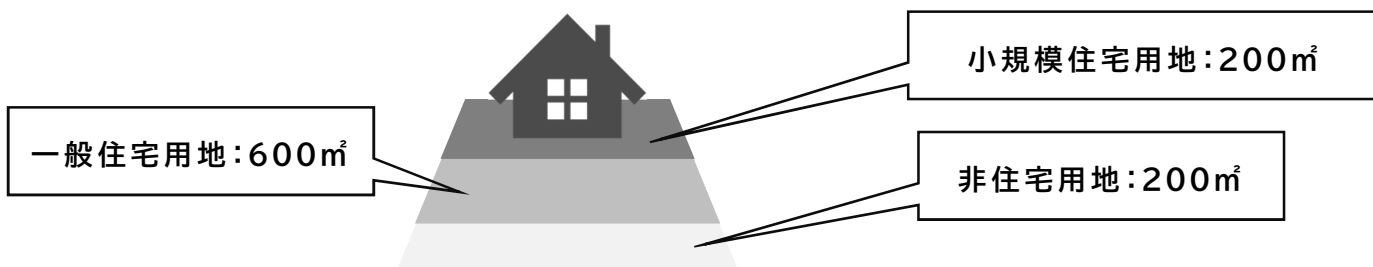
3 住宅用地の範囲

特例の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地面積(家屋の延床面積の10倍が限度となります)に下表の率を乗じて求めた面積となります。

区分	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
		1/2以上 3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0

※「専用住宅」とは、専ら居住の用に供する家屋をいい、「併用住宅」とは、その一部(1/4以上)が居住の用に供されている家屋をいいます。

4 土地が1000㎡で、住宅(床面積80㎡)の戸数が1戸の場合



2 非住宅用地の課税標準額

非住宅用地の課税標準額は、下表のとおりです。非住宅用地とは、住宅用地以外の宅地や雑種地(店舗・事務所の敷地、更地、駐車場等)です。

非住宅用地の課税標準額	評価額 × 70%
--------------------	------------------

※税負担の調整措置により、上表に当てはまらない場合があります。

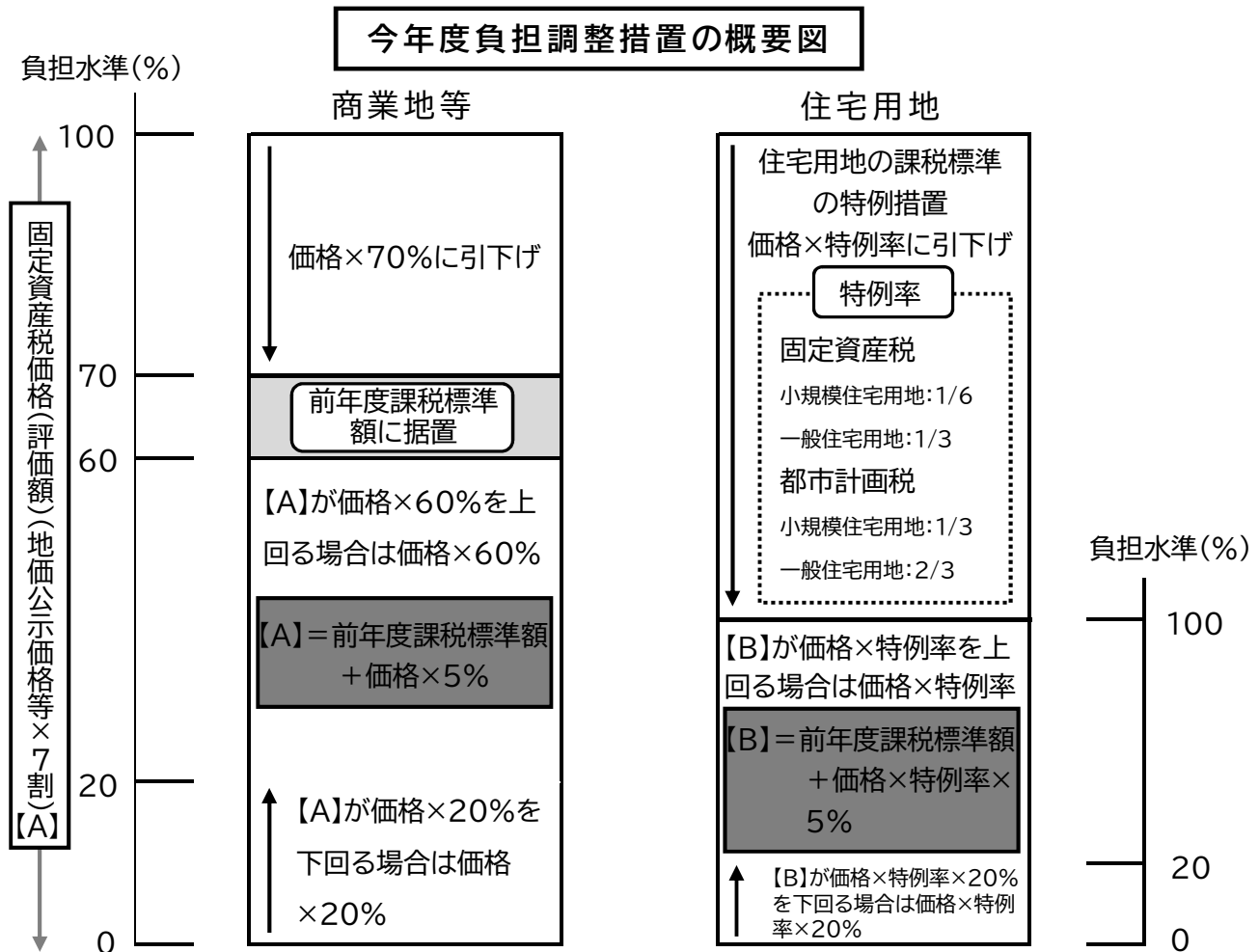
3 税負担の調整措置

評価額が急激に上昇した土地については、税負担の上昇が緩やかになるよう、課税標準額を徐々に上昇させる負担調整措置が講じられています(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を「負担水準」といいます)。

このため、例えば過去の評価替えにおいて評価額が急激に上昇した一方で、負担調整措置により、本来負担すべき税額まで段階的に引き上げている過程にある土地(負担水準が低い土地)については、評価額が前年度より下がっても、税額が据置きまたは上昇する場合があります。

負担水準(%)	$= \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の価格(×住宅用地の特例率※)}} \times 100$
----------------	---

※住宅用地の場合は、価格に【住宅用地の特例率】を乗じます。



5 家屋の評価

1 家屋とは

固定資産税の課税対象となる家屋とは、住宅、店舗、事務所、病院、工場、倉庫等の建物をいいます。これは、不動産登記法等にいう建物と同じです。

家屋と認定されるには、次の3つの要件をすべて満たす必要があります。

- 1 屋根及び周壁またはこれらに類するものを有すること(外気分断性)
- 2 土地に定着した建造物であること(土地への定着性)
- 3 その目的とする用途に供しうる状態にあること(用途性)

2 家屋の評価

家屋の評価は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき、再建築価格方式(**1** **2** にて説明します)により行います。

これによって算出した評価額は、実際に要した建築費用(請負金額・購入価格)とは異なります。また、建築費の何割というものでもありません。

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とした場合に必要とされる建築費です。

■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の状況による減価をあらわしたものです。

2 新築家屋以外の家屋(在来分家屋)の評価

$$\text{評価額} = \frac{\text{基準年度の前年度の再建築価格}}{\text{再建築価格}} \times \text{再建築費評点補正率} \times \text{経年減点補正率}$$

※ただし、上記計算式により算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、引き上げられることなく、前年度の評価額に据え置かれます。なお、増築等があった家屋についてはこの限りではありません。

■再建築費評点補正率とは

前回の評価替えからの3年間の建築物価の変動を反映した率です。

木造家屋:1.11 非木造家屋:1.07 (令和6年度の評価替えの数値です)

6 家屋の減額措置

1 新築住宅に対する減額措置

令和8年3月31日までの間に新築された住宅について、次の要件をすべて満たす場合は、新築後の一定期間、固定資産税が減額されます。なお、都市計画税は減額されません。

※新築住宅が長期優良住宅の場合

通常の住宅と比べて、使用期間が特に長い長期優良住宅として、着工までに大阪府の認定を受けた新築住宅に限り、下表のとおり減額期間が延長されます。また、認定長期優良住宅の減額を受けるには、新築された年の翌年の1月31日までに課税課資産税家屋グループへ申告してください。

1 減額要件

- ①居住部分の床面積が当該家屋の床面積の2分の1以上であること
- ②居住部分の床面積が一戸あたり 50 m²(一戸建以外の貸家住宅の場合は 40 m²)以上 280 m²以下であること

※居住部分の床面積は、分譲マンション等の区分所有家屋については、「専有部分の床面積+持分で按分した共用部分の床面積」で判定します。また、賃貸マンション等についても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

※減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち、住居として用いられている部分だけであり、併用住宅における店舗や事務所部分は対象外です。

2 減額割合・減額期間

住宅の階層等	居住部分の床面積	減額対象	減額割合	減額期間	長期優良住宅の減額期間
①一般の住宅 (②以外の住宅)	50(40)m ² ~ 120 m ²	居住部分全部	1/2	3年度分	5年度分 (要申告)
	120m ² ~280m ²	居住部分の内 120 m ² まで			
②3階建以上の耐火(準耐火)構造の住宅	50(40)m ² ~ 120 m ²	居住部分全部		5年度分	7年度分 (要申告)
	120m ² ~280m ²	居住部分の内 120 m ² まで			

※(40)m²はアパート等が対象です。

※耐火構造、準耐火構造とは、建築基準法の規定によるものです。

2 住宅の改修工事に対する減額措置

令和8年3月31日までの間に、以下の工事を実施した住宅について、一定の要件を満たす場合は、改修工事の翌年度分の固定資産税が減額されます。

なお、都市計画税は減額されません。また、以下の改修工事の完了日から3か月以内に課税課資産税家屋グループへ申告してください。(別途添付資料が必要となりますのでお問合せください。)

	耐震改修	バリアフリー改修	省エネ改修
対象家屋	S57.1.1 以前から所在する住宅	新築された日から 10 年以上を経過し、改修完了日の翌年1月1日現在の年齢が 65 歳以上の人・ 要介護認定 又は 要支援認定 を受けている人・ 障害のある人 のいずれかが居住する住宅	H26.4.1 以前から所在する住宅
床面積の要件	—	改修後の住宅の床面積が 50㎡ 以上 280㎡ 以下	改修後の住宅の床面積が 50㎡ 以上 280㎡ 以下
改修の内容	現行の耐震基準に適合する耐震改修	次のうちのいずれかの改修工事 ①廊下の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④床表面の滑り止め化 ⑤手すりの取り付け ⑥便所の改良 ⑦床の段差の解消 ⑧引戸への取替え	①窓の断熱改修工事または、 ①と併せて行う以下の工事 ②床の断熱改修工事 ③天井の断熱改修工事 ④壁の断熱改修工事
費用	1戸 当たり工事費が 50万円 超	1戸 当たり工事費が 50万円 超（補助金や給付がある時は控除した額）	1戸 当たり工事費が 60万円 超（補助金や給付がある時は控除した額）
改修期間	H18.1.1～R13.3.31	H28.4.1～R13.3.31	H28.4.1～R13.3.31
申告期間	耐震改修完了後 3 か月以内	改修工事完了後 3 か月以内	改修工事完了後 3 か月以内
軽減期間	改修完了日の 翌年度	改修完了日の 翌年度	改修完了日の 翌年度
軽減割合	当該家屋に係る固定資産税額の 1/2 (長期優良住宅の場合は 2/3)に相当する額を減額	当該家屋に係る固定資産税額の 1/3 に相当する額を減額	当該家屋に係る固定資産税額の 1/3 (長期優良住宅の場合は 2/3)に相当する額を減額
対象床面積	1戸 当たり 120㎡ 分まで	1戸 当たり 100㎡ 分まで	1戸 当たり 120㎡ 分まで

※耐震改修と他の改修の同時減額はできません。