

家屋を取得された方へ

～ 固定資産税・都市計画税と家屋評価 ～

1 固定資産税・都市計画税とは？

固定資産税・都市計画税は、土地・家屋などの価値に着目し、その所有者に課税される市税です。

なお、都市計画税は、市街化区域内の土地・家屋に課税され、都市計画事業などの費用の一部にあてることを目的とした税金です。

2 固定資産税・都市計画税を納める人（納税義務者）は？

(1) 毎年、1月1日現在に土地や家屋を所有している人です。

したがって、1月2日以降に売買等で所有権の移転や家屋の取り壊しを行った場合でも、その年度は全額課税されることになります。

(2) 家屋を取り壊した場合（滅失）の届け出について

①登記家屋・・・物件所在地管轄の **法務局（千葉市内の物件は千葉地方法務局）** で滅失登記

滅失登記をする場合でも、手続きが遅れるときは、市税事務所資産税課へ家屋滅失届出書を提出してください。

②未登記家屋・・・**市税事務所資産税課** へ滅失届出

手続きに必要なものは、「家屋滅失届出書（用紙は市ホームページからダウンロードまたは市税事務所資産税課窓口にあります。）」、「建物取り壊し証明書または解体証明書」及び解体業者の「印鑑証明（写）」です。

3 家屋の評価方法は？

総務大臣が告示する『固定資産評価基準』に基づき、対象家屋の建築に要した資材、施工量、施工程度を調査し再建築価格（この建物と同一のものを現在その場所に建築した場合に要する建築費）を求め、建築後の経過年数によって生ずる損耗等による減価を考慮し、さらに評点1点当たりの価額を乗じて算出したものが評価額です。

したがって、評価額は実際の建築費用または取得費用により決定するものではありません。

4 固定資産税・都市計画税の税額の算出方法は？

原則として上記3で求めた評価額を課税標準額とし、税率を乗じて税額を算出します。

(計算式) 固定資産税の税額 = 課税標準額 × 税率1.4%
都市計画税の税額 = 課税標準額 × 税率0.3%

5 価格の決定と家屋価格等縦覧帳簿の縦覧について

前頁の方法により評価された家屋は3月31日までにその価格が決定され、固定資産課税台帳に登録されます。

この課税台帳に登録した価格により縦覧帳簿を作成し、毎年4月1日から4月30日まで（4月30日が土、日、休日の場合は翌平日まで）の間、家屋が所在する区を管轄する市税事務所及び市税出張所において縦覧帳簿を納税者の方々にお見せします。これを家屋価格等縦覧帳簿の縦覧といいます。

※縦覧等についての詳細は市政だよりにてお知らせします。

6 課税内容について

納税通知書に家屋の所在、種類構造、床面積、評価額、課税標準額、税額等を記載した課税明細を添付または別送しておりますので、ご自分の資産内容をご確認してください。

7 固定資産税の減額制度について

(1) 新築された認定長期優良住宅の減額

下記の要件を満たし、平成21年6月4日以降に新築された認定長期優良住宅（「長期優良住宅の普及に関する法律」に基づき、千葉市が一定の基準を満たすものとして計画の認定を行った住宅）は、新築した翌年の1月31日までに、所定の書式（用紙は市ホームページからダウンロードまたは市税事務所資産税課窓口にあります。）に必要書類を添えて申告することで、5年間（耐火、準耐火構造で3階建て以上の建物は7年間）固定資産税額が2分の1に減額されます。

なお、都市計画税は減額の対象とはなりません。

(2) 新築住宅の減額

下記の要件を満たした新築の住宅で、(1)の減額を受けていない住宅は、3年間（耐火、準耐火構造で3階建て以上の建物は5年間）固定資産税額が2分の1に減額されます。

なお、この場合の手続きは不要です。また、都市計画税は減額の対象とはなりません。

ア 居住部分の割合要件

居住部分の床面積割合が当該家屋の2分の1以上であること

イ 居住部分の床面積要件

○令和8年3月31日以前に新築した場合

対象となる住宅	居住部分の面積
専用住宅と併用住宅	50㎡以上 280㎡以下
賃貸共同住宅（アパート）	独立した1区画が、40㎡以上 280㎡以下

○令和8年4月1日以降に新築した場合

対象となる住宅	居住部分の面積
専用住宅と併用住宅	40㎡以上 240㎡以下
賃貸共同住宅（アパート）	独立した1区画が、40㎡以上 240㎡以下

※床面積については住戸単位で判定します。

上記(1)、(2)とも減額対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられる部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは、減額の対象となりません。

なお、住居として用いられる部分の床面積が120㎡までのものはその全部が減額対象に、120㎡を超えるものは120㎡に相当する部分が減額対象になります。

(例) 新築住宅の固定資産税・都市計画税額計算

固定資産税とは土地・家屋・償却資産を総称したものをいいますが、ここでは家屋のみを例として計算します。

所有家屋

・構造	・・・	木造2階建
・建築年	・・・	令和8年4月1日
・床面積	・・・	150㎡
・課税標準額	・・・	14,250,000円(1㎡当たり95,000円)

1) 減額要件

居住割合	居住部分の床面積が建物全体の1/2以上
床面積	居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下
減額割合	1/2
軽減期間	3年間
その他	120㎡を超えるものは、120㎡に相当する部分が減額対象

2) 減額措置の適用について

① 床面積要件

事例の家屋の床面積は150㎡であり、40㎡以上240㎡以下のため適用されます。

3) 減額される額

$$14,250,000円 \times 1.4\% \times 120/150㎡ \times 1/2 = \underline{79,800円}$$

4) 税額

① 固定資産税

$$14,250,000円 \times 1.4\% = \underline{199,500円} \text{ (減額前の税額)}$$

$$199,500円 - 79,800円 = \underline{119,700円} \text{ (減額後の税額)}$$

② 都市計画税

$$14,250,000円 \times 0.3\% = \underline{42,750円}$$

5) 年税額

$$\textcircled{1} \text{ 1～3年目} \quad 119,700円 + 42,750 = 162,450円$$

$$\textcircled{2} \text{ 4年目以降} \quad 199,500円 + 42,750 = 242,250円$$

(3) 住宅用地の特例

住宅用地については、その税負担を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。

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）を小規模住宅用地といいます。
- ・ 固定資産税の課税標準額は6分の1になります。

② その他の住宅用地

- ・ 小規模住宅用地以外の住宅用地をいいます。
- ・ 固定資産税の課税標準額は3分の1になります。

また、都市計画税が課税となる市街化区域内の住宅用地については、都市計画税の課税標準額が

小規模住宅用地	3分の1	} に減額になります。
その他の住宅用地	3分の2	

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。
(ただし、家屋の延床面積の10倍が上限です)

	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	4分の1以上2分の1未満	0. 5
		2分の1以上	1. 0
ハ	地上5階建以上の 耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0. 5
		2分の1以上4分の3未満	0. 7 5
		4分の3以上	1. 0

※併用住宅：住宅と店舗、事務所等の非住居部分が混在する家屋

8 市税の納付について

市税のご納付は、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する便利な「口座振替」をおすすめしています。 ※納税通知書に同封の専用申込みはがき等によりお申込みできます。

詳しくは、市ホームページ（下記）か、千葉市税務事務センター（電話番号（043）245-5109）までお問い合わせください。

千葉市口座振替ホームページ

千葉市 口座振替

で検索

<https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zeimu/nozei/kouzanogoannai.html>



9 その他の税

家屋を新築すると、登録免許税（国税）や不動産取得税（県税）が課税されますが、様々な減額制度や所得税（国税）の住宅借入金等特別控除を受けられる場合があります。

詳しくは下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

- ・登録免許税（国税）・・・ 土地や家屋の各種登記などをする方が納める税金です。

千葉地方法務局 (043) 302-1312

- ・不動産取得税（県税）・・・ 土地や家屋を取得した方が都道府県に1度だけ納める税金です。
→各県税事務所で管轄地域が決まっておりますので、県税事務所 HP からお調べください。

千葉県中央県税事務所 (043) 231-2321

千葉県千葉西県税事務所 (043) 279-7111

- ・所得税（国税）・・・・・・ 住宅借入金等特別控除等の申告。

千葉東税務署 (043) 225-6811

千葉西税務署 (043) 274-2111

千葉南税務署 (043) 261-5571

固定資産税・都市計画税についてのお問い合わせは 市税事務所資産税課へ

中央区・若葉区・緑区に家屋をお持ちの方

東部市税事務所 資産税課 家屋班

〒264-8582 若葉区桜木北2-1-1

若葉区役所内

TEL (043) 233-8145

花見川区・稲毛区・美浜区に家屋をお持ちの方

西部市税事務所 資産税課 家屋班

〒261-8582 美浜区真砂5-15-1

美浜区役所内

TEL (043) 270-3145