

固定資産税

固定資産税は、固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している人に、その固定資産の価格（評価額）に応じて負担していただくものです。

1. 課税の対象となる固定資産

土地……宅地・田・畑・山林・雑種地など

家屋……住宅・店舗・事務所・工場・倉庫など

償却資産……事業用の構築物・機械・器具・備品など

2. 固定資産税を納める人（納税義務者）

毎年1月1日（賦課期日）現在で、市内に固定資産を所有している人が納税義務者となります。所有している人とは、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

《所有者が死亡されている場合》

相続人が納税義務を受け継ぐことになります。

「現所有者申告書」の用紙をお送りしますので、資産税課窓口へ提出、または郵送により届出を行ってください。

佐賀県地方務局での相続登記の手続きもお早めをお願いします。

12月末までに相続登記の手続きが行われた場合、翌年度から新しい所有者の方が納税義務者となります。

未登記の家屋の場合は、資産税課に「家屋補充課税台帳名義人変更届」の提出をお願いします。

※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

3. 税額の計算

固定資産税の税率は1.4%です。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times \text{税率(1.4\%)}$$

4. 固定資産税の課税の流れ

- ① 固定資産を評価し、賦課期日現在の価格(評価額)を算定
- ↓
- ② 価格(評価額)をもとに、課税標準額や税額を計算
- ↓
- ③ 賦課期日(1月1日)現在の所有者を納税義務者として認定
- ↓
- ④ 3月31日までに価格(評価額)や税額を決定し、固定資産課税台帳に登録
- ↓
- ⑤ 登録後、課税台帳に納税義務者や価格(評価額)などを登録したことを公示
- ↓
- ⑥ 4月1日から第1期の納期限まで、土地または家屋の価格(評価額)の縦覧期間
- ↓
- ⑦ 5月上旬に課税明細書を添付した納税通知書を交付
- ↓
- ⑧ 価格(評価額)に対する審査申出・税額に対する審査請求期間

土地と家屋の価格の見直し(評価替え)

評価替えとは、固定資産評価の均衡化・適正化を目的として価格(評価額)の見直しをすることをいい、土地と家屋については原則として3年ごとに行います。

この評価替えをする年度を基準年度といい、1月1日(賦課期日)現在の価格を固定資産課税台帳に登録し、翌年度と翌々年度は基準年度の価格が据え置かれます。

ただし、土地の地目変更や家屋の新築・増築等があった場合には、基準年度以外でも価格を決定します。

次回の評価替えは令和9年度になります。

① 固定資産を評価し、賦課期日現在の価格(評価額)を算定

固定資産は総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき評価されます。

土 地	売買実例価格を基に算定した適正な時価（鑑定評価額）を基礎として、その土地の現況に応じて評価し価格を決定します。【⇒P55】
家 屋	再建築価格（その家屋と同一のものを現在建築するとした場合に必要とされる建築費用）をもとに評価し、経年減点補正率（経過年数に応じた減価を表したもの）などを乗じて価格を決定します。 【⇒P62】
償 却 資 産	取得価額をもとに、その耐用年数と取得してから経過年数に応じた減価を考慮して価格を決定します。【⇒P70】

路 線 価 の 公 開

納税者の方々に土地の価格（評価額）の計算を具体的にご理解いただくために、価格の基礎となる路線価を公開しています。

償却資産の申告制度

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の状況を、1月末日までに市に申告しなければなりません。これに基づいて毎年評価し、その価格を決定します。

② 価格(評価額)をもとに、課税標準額や税額を計算

課税標準額とは、税額計算のもとになる額のことをいい、原則として固定資産の価格（評価額）が課税標準額となります。

ただし、土地については『住宅用地に対する課税標準の特例措置』や『負担調整措置』が適用される場合、その課税標準額は価格（評価額）よりも低く算定されます。

【⇒P57、P58】

土 地	課 税 標 準 額＝固定資産評価額をもとに、特例措置や負担調整措置が適用された額 固定資産税額＝課税標準額×税率1.4%
家 屋	課 税 標 準 額＝固定資産評価額 固定資産税額＝課税標準額×税率1.4%
償 却 資 産	課 税 標 準 額＝取得価額×(1－減価率／2)…前年中に取得した資産の場合 前年度の評価額×(1－減価率)…前年前に取得した資産の場合 固定資産税額＝課税標準額×税率1.4%

③ 賦課期日(1月1日)現在の所有者を納税義務者として認定

毎年1月1日（賦課期日）現在で、土地・家屋の場合は登記簿（未登記の場合は補充課税台帳）に所有者として登記（登録）されている人、償却資産の場合は課税台帳に登録されている人が納税義務者となります。なお、それらの人が死亡されている場合は現に所有する者（相続人など）が納税義務者となります。

④ 3月31日までに価格(評価額)や税額を決定し、固定資産課税台帳に登録

固定資産課税台帳には、課税に必要な内容（所有者・固定資産の価格・税額など）を登録するようになっており、登録された内容に基づいて課税をします。

⑤ 登録後、課税台帳に納税義務者や価格(評価額)などを登録したことを公示

4月1日から新年度の固定資産課税台帳の閲覧や証明書の交付を受けることができます。

⑥ 4月1日から第1期の納期限まで、土地または家屋の価格(評価額)の縦覧期間

固定資産課税台帳の縦覧とは、毎年一定期間、自分の固定資産の価格と市内の他の類似の固定資産の価格とを比較し、価格が適正であるかを確認していただくものです。

※参考 固定資産課税台帳（兼名寄帳）の閲覧は、自己資産の価格の確認に加え税額などの確認となります。【⇒P54】

縦 覧 期 間	縦 覧 場 所
4月1日～第1期の納期限	本庁資産税課・支所市民サービスグループ

縦 覧 し よ う と す る 人	縦 覧	持 参 す る も の
納税者(固定資産税が課せられる納税義務者)	できる	◎本人確認書類 (マイナンバーカード・ 免許証・保険証・ 納税通知書など)
非課税や免税点未満の納税義務者	できない	
納税者と同居の親族	できる	◎委任を受けた人は委任状
納税者と別居の親族	できない	
納税管理人・相続人	できる	◎相続人(または委任を受け た人)は被相続人との関係 が分かるもの(戸籍など)
納税者・納税管理人・相続人から委任を受けた人	できる	
借地・借家人	できない	
賦課期日以降の新所有者	できない	
発送先人	できない	

⑦ 5月上旬に課税明細書を添付した納税通知書を交付

価格(評価額)、課税標準額、税額などの課税明細書を添付した納税通知書を交付します。

⑧ 価格(評価額)に対する審査申出・税額に対する審査請求期間

固定資産の『価格(評価額)』に対して不服がある場合は、第三者機関である固定資産評価審査委員会に対して審査申出を、固定資産の『課税標準額や税額』等について不服がある場合は佐賀市長に対して審査請求をすることができます。なお、審査申出、審査請求ができる期間は、いずれも納税通知書を受け取った日の翌日から3か月以内です。

5. 免税点

市内に同一人が所有する土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準額が、次の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。

土 地	家 屋	償 却 資 産
30万円	20万円(※)	150万円(※)

※令和9年度以降、家屋は30万円、償却資産は180万円に免税点が引き上げられます

6. 納税の方法

固定資産税は、納税通知書により市から納税義務者へ直接通知され、5月・7月・9月・11月の4回の納期に分けて納めていただきます。

7. 固定資産課税台帳の閲覧

固定資産課税台帳の閲覧とは、固定資産課税台帳に登録されている価格（評価額）や税額など自己の所有する固定資産の課税内容を確認することです。

納税通知書に添付されている課税明細書でも同様の内容を知ることができます。

閲 覧 期 間	閲 覧 場 所
4月1日～3月31日	本庁資産税課
4月1日～第1期の納期限	支所市民サービスグループ

※閲覧手数料は1通300円です(縦覧期間のみ無料)

閲 覧 し よ う と す る 人	閲 覧	持 参 す る も の
納税者(固定資産税が課せられる納税義務者)	できる	◎本人確認書類 (マイナンバーカード・免許証・保険証・納税通知書など) ◎委任を受けた人は委任状 ◎相続人(または委任を受けた人)は被相続人との関係が分かるもの(戸籍など) ◎借地・借家人は、その契約書など ◎新所有者は登記識別情報通知書など
非課税や免税点未満の納税義務者	できる	
納税義務者と同居の親族	できる	
納税義務者と別居の親族	できない	
納税管理人・相続人	できる	
納税義務者・納税管理人・相続人から委任を受けた人	できる	
借地・借家人(該当物件のみ)	できる	
賦課期日以降の新所有者(該当物件のみ)	できる	
発送先人	できる	

8. 土地に対する課税のしくみ

土地に対する固定資産税は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき評価決定された土地の価格（評価額）をもとに課税標準額が算定され、税額が計算されます。

1 価格（評価額）の算定

土地の価格（評価額）は、地目別に定められた評価方法によって決定した1㎡あたりの価格にその土地の地積（面積）をかけて求めます。

$$\text{価格（評価額）} = \text{1㎡あたりの価格} \times \text{地 積}$$

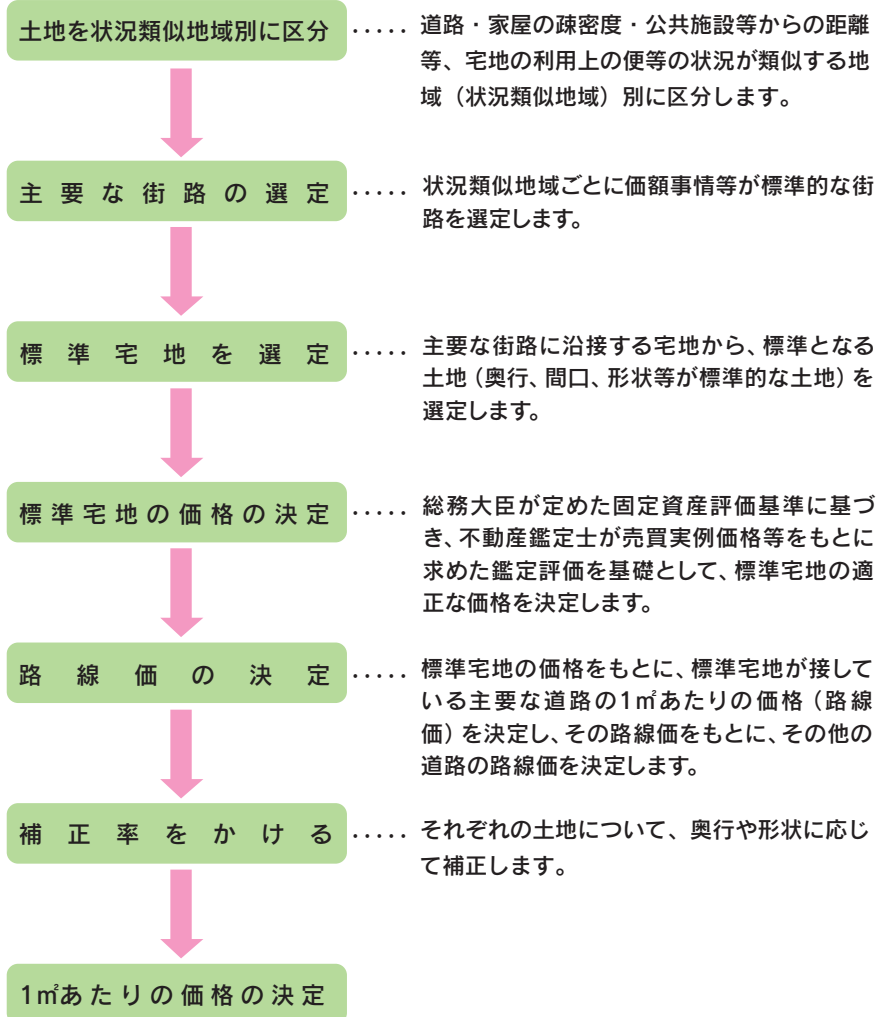
↑
地目別に定められた
評価方法により決定

地 目…… 地目とは土地の使用状況をいい、宅地、田・畑（あわせて「農地」といいます。）、山林、池沼、原野、雑種地などがあります。固定資産の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日現在の状況に基づきます。

地 積…… 地積とは、土地の面積をいい、原則としてその年の1月1日現在の登記簿に登記されている地積によります。

宅地の評価のしかた

宅地1㎡あたりの価格は、次のようにして決められます。



【注意】

上記の方法は、市街地宅地評価法の宅地等のもので、それ以外の宅地やその他の地目（農地・池沼・山林など）の土地は、別の方法で計算します。

2 課税標準額の算定

課税標準額は、税額計算のもとになる額のことをいい、原則として価格（評価額）が課税標準額となります。

しかし、土地については住宅用地に対する課税標準額の特例が適用される場合や税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

① 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減するため、課税標準の特例措置が設けられています。

●特例の対象となる住宅用地と面積

○特例の対象となる住宅用地は、次の2つです。

- ・専用住宅（もっぱら住まいとして使われている家屋）の敷地
- ・併用住宅（床面積の4分の1以上を住まいとして使われている家屋）の敷地

○特例の対象となる面積は、住宅の形態や居住部分の割合によって異なり、家屋の敷地面積に、下の表の住宅用地の率をかけて求めます。ただし、対象となる面積は、家屋の床面積の10倍が限度です。

住 宅 の 形 態	居住部分(床面積)の割合	住宅用地の率
専 用 住 宅	全 部	1.0
下 記 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
地上5階以上で耐火構造の 併 用 住 宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

●住宅用地の課税標準額の特例措置

住宅用地の特例措置は、面積に応じて次のようになります。

小規模住宅用地（住宅1戸あたり200㎡までの住宅用地）

$$\text{小規模住宅用地にかかる価格(評価額)} \times \frac{1}{6} = \text{課税標準額}$$

その他の住宅用地（住宅1戸あたり200㎡を超える部分の住宅用地ただし、家屋の床面積の10倍まで）

$$\text{その他の住宅用地にかかる価格(評価額)} \times \frac{1}{3} = \text{課税標準額}$$

② 税負担の調整措置

評価替えて価格（評価額）が上昇した場合、そのまま価格（評価額）を課税標準額として課税すると急激な負担増となりますので、これを緩和するため、次のように、前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置がとられています。

$$\text{今年度の課税標準額} = \text{前年度の課税標準額} + \text{負担調整額}$$

※農地の場合、前年度の課税標準額×負担調整率となります。

●負担調整措置

負担調整措置は、商業地等の宅地、住宅用地、農地等により異なり、それぞれの負担水準の区分に応じて求めます。

負担水準

負担水準とは、評価額に対する実際の税負担の割合をいいます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額}(\times \text{住宅用地特例率})}$$

商業地等の宅地

負担水準	負担調整措置
70%超	評価額の70%まで引き下げ
60%以上～70%以下	前年度の課税標準額に据置き
20%以上～60%未満	前年度課税標準額+評価額×5%=(A) (A)が評価額の60%を上回る場合は評価額の60%
20%未満	(A)が評価額の20%を下回る場合は評価額の20%

住宅用地

負担水準	負担調整措置
100%以上	評価額×1/6(又は1/3)
20%以上～100%未満	前年度課税標準額+評価額×1/6(又は1/3)×5%=(B) (B)が評価額×1/6(又は1/3)を上回る場合は 評価額×1/6(又は1/3)
20%未満	(B)が評価額×1/6(又は1/3)の20%を下回る場合は 評価額×1/6(又は1/3)の20%

農地

負 担 水 準	負担調整措置
90%以上	前年度課税標準額×1.025
80%以上 ～ 90%未満	前年度課税標準額×1.05
70%以上 ～ 80%未満	前年度課税標準額×1.075
70%未満	前年度課税標準額×1.10

市街化区域農地に対する課税

市街化区域農地は一般農地と評価の方法は異なりますが、課税については、原則として、評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となり、税負担の調整措置については農地と同様とされます。

宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目については、次の①又は②のうちいずれか低い額になります。

① 今年度の評価額×税率＝税額

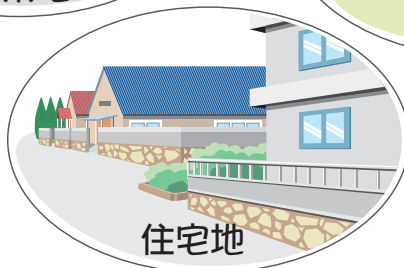
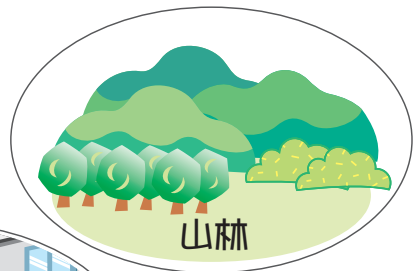
② (前年度課税標準額＋今年度の評価額×5%)×税率＝税額

※ただし、②により算定した額が今年度の評価額×20%×税率を下回る場合には、今年度の評価額×20%×税率となります

農業用施設の用に供する宅地の評価

平成12年度から市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設）の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価格に造成費相当額を加えた価格によって決定します。

ただし、住宅と一体利用している場合、既存宅地の場合及び近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でない場合を除きます。



令和8年度の固定資産税計算例

○住宅敷地の場合

- ・ 面 積……200㎡
- ・ 令和8年度の価格（評価額） …… 6,000,000円
- ・ 令和7年度の課税標準額 …… 900,000円

この土地は、全面積が小規模住宅用地に該当します。

1. 負担水準の算出

$$\begin{aligned}\text{負 担 水 準} &= \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率}} \\ &= \frac{900,000\text{円}}{6,000,000\text{円} \times \frac{1}{6}} = 90\%\end{aligned}$$

2. 負担調整措置

負担水準(90%)が100%未満のため

$$900,000\text{円} + 6,000,000\text{円} \times \frac{1}{6} \times 5\% = 950,000\text{円}$$

3. 固定資産税額

$$\begin{aligned}\text{固定資産税額} &= \text{課税標準額} \times \text{税率} \\ &= 950,000\text{円} \times 1.4\% = 13,300\text{円}\end{aligned}$$

住宅用地には
特例があるのね。



○店舗敷地の場合

- ・ 面積……250㎡
- ・ 令和8年度の価格（評価額） ……15,000,000円
- ・ 令和7年度の課税標準額 …… 7,500,000円

1. 負担水準の算出

$$\begin{aligned}\text{負担水準} &= \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額}} \\ &= \frac{7,500,000\text{円}}{15,000,000\text{円}} = 50\%\end{aligned}$$

2. 負担調整措置

負担水準(50%)が60%未満のため

$$7,500,000\text{円} + 15,000,000\text{円} \times 5\% = 8,250,000\text{円}$$

3. 固定資産税

$$\begin{aligned}\text{固定資産税} &= \text{課税標準額} \times \text{税率} \\ &= 8,250,000\text{円} \times 1.4\% = 115,500\text{円}\end{aligned}$$



住宅用地じゃないと
こんなに違うんだ…

9. 家屋に対する課税のしくみ

家屋に対する固定資産税は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて家屋の価格（評価額）を決定し、その評価額が課税標準額となり税額が計算されます。

1 価格（評価額）の算定

家屋の評価は、屋根・外壁・基礎・柱（壁体）・天井・内壁・床・建築設備などが対象となり、その評価額は再建築価格に経年減点補正率をかけて求めます。

$$\text{価格（評価額）} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

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ものとした場合に必要とされる建築費（資材費・労務費等）のことです。

経年減点補正率…… 家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

2 新築住宅に対する固定資産税の減額について

新築の一般住宅やマンション（共同住宅）などの居住用家屋で、下記の要件を満たす場合には固定資産税額が一定期間減額されます。

要 件	内 容
居住割合要件	居住部分の割合が家屋の2分の1以上であること
床 面 積 要 件	居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること。 ※令和8年3月31日以前に建築の住宅は50㎡以上（戸建て以外の賃貸住宅などは40㎡以上）280㎡以下。 ※住宅に附属した物置、車庫等も面積要件に含まれます。 ※分譲マンションなどの区分所有家屋の床面積については【専有部分床面積＋持分で按分した共用部分床面積】となります。

①減額される税額

専 用 住 宅	床面積が120㎡までの場合、税額の2分の1 床面積が120㎡を超える場合、120㎡に相当する税額の2分の1
併 用 住 宅	居住部分に対する税額を按分計算したのち、専用住宅と同様の取り扱いとなります。

②減額される期間

一般住宅（下記以外の住宅）	新築後3年度分
3階建て以上の中高層耐火住宅・準耐火住宅	新築後5年度分

③申告書の提出

新築した翌年の1月31日までに申告すること。

3 認定長期優良住宅(200年住宅)に対する固定資産税の減額制度について

新築された住宅のうち、一定の基準に適合する認定長期優良住宅について、市に申告することによって固定資産税が一定期間減額されます。

①要 件

- ア 令和13年3月31日までに新築されたもの
- イ 耐久性、安全性の住宅性能が一定の基準を満たすものとして、認定を受けて建設された住宅
- ウ 居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること
 ※令和8年3月31日以前の住宅は50㎡以上(戸建て以外の賃貸住宅などは40㎡以上)280㎡以下
- エ 居住部分の割合が家屋の2分の1以上であること

②減額される期間

一般住宅(下記以外の住宅)	新築後5年度分
3階建て以上の中高層耐火住宅・準耐火住宅	新築後7年度分

③減額される税額

専 用 住 宅	床面積が120㎡までの場合、税額の2分の1 床面積が120㎡を超える場合、120㎡に相当する税額の2分の1
併 用 住 宅	居住部分に対する税額を按分計算したのち、専用住宅と同様の取り扱いとなります。

④申告書の提出

認定を受けて新築された住宅であることを証明する書類を添付して、新築した翌年の1月31日までに申告すること。

4 住宅の耐震改修に対する固定資産税の減額制度について

建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合するため住宅を改修工事された場合、下記の要件を満たしており、工事完了日から3か月以内に申告すれば、固定資産税が一定期間減額されます。

①要 件

- ア 昭和57年1月1日以前に建築された住宅であること
- イ 令和13年3月31日までに改修工事を完了したもの
- ウ 現行の耐震基準に適合した工事であることの証明がされたものであること
- エ 耐震改修工事費が1戸あたり50万円を超えていること
- オ 店舗等併用家屋の場合、床面積の2分の1以上が居住用であること

②減額される年度

工事が完了した年の翌年度（1年度分のみ）

※改修直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第3項第2号に規定する「通行障害既存耐震不適格建築物」であった場合は、改修工事が完了した翌年度から2年度分。

③減額される税額

専 用 住 宅	床面積が120㎡までの場合、税額の2分の1 床面積が120㎡を超える場合、120㎡に相当する税額の2分の1
併 用 住 宅	居住部分に対する税額を按分計算したのち、専用住宅と同様の取り扱いとなります。

※平成29年4月1日以降に改修工事が行われ、認定長期優良住宅になった場合、減額される税額は3分の2になります。また、改修直前に「通行障害既存耐震不適格建築物」であった場合は、初年度は3分の2、2年度目は2分の1。

5 住宅以外の耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等に対する固定資産税の減額制度について

建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物について、一定の要件を満たすと固定資産税が減額されます。

減額を受けるには申告が必要ですので、くわしいことは資産税課にお問い合わせください。

6 住宅バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額制度について

高齢者、要介護・要支援認定者、障がい者がお住まいの住宅を、バリアフリー改修工事された場合、下記の要件を満たしており、工事完了日から3か月以内に申告すれば、翌年度の固定資産税額が3分の1減額されます。

①要 件

- ア 新築された日から10年以上経過した住宅（賃貸住宅を除く）であること
 - ※併用住宅の場合、居住部分の面積割合が2分の1以上であること
- イ 令和13年3月13日までに改修工事を完了したもの
- ウ 申告時点において次のいずれかの方が居住する（賃貸住宅を除く）住宅であること
 - A 改修工事完了年の翌年1月1日現在で65歳以上となる方
 - B 介護保険法第19条に定める要介護認定又は要支援認定を受けている方
 - C 障がい（地方税法施行令第7条に定める範囲）のある方
- エ 補助金等を控除した後の対象工事費が1戸あたり50万円を超えていること
- オ 改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であること
 - ※令和8年3月31日以前に改修の住宅は50㎡以上280㎡以下
 - ※耐震改修による減額との併用はできません。

②改修工事内容

- ア 廊下の拡幅
- イ 階段の勾配の緩和
- ウ 浴室の改良
- エ 便所の改良
- オ 手すりの取付け
- カ 床の段差の解消
- キ 引き戸への取替え
- ク 床表面の滑り止め化

③減額される年度

工事が完了した年の翌年度（1年度分のみ）

④減額される税額

専 用 住 宅	床面積が100㎡までの住宅は、税額の3分の1 床面積が100㎡を超える住宅は、100㎡に相当する税額の3分の1
併 用 住 宅	居住部分に対する税額を按分計算したのち、専用住宅と同様の取り扱いとなります。



7 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額制度について

既存住宅で新たに現行の省エネ基準に適合する改修工事をされた場合、下記の要件を満たしており、工事完了日から3か月以内に申告すれば、翌年度の固定資産税額が3分の1減額されます。

①要 件

- ア 平成26年4月1日以前に建築された住宅（賃貸住宅を除く）であること
 - ※併用住宅の場合、居住部分の面積割合が2分の1以上であること
 - イ 令和13年3月31日までに改修工事を完了したもの
 - ウ 省エネ改修工事であることが証明されたものであること
 - エ 改修後の住宅の床面積が40㎡以上、240㎡以下であること
 - ※令和8年3月31日以前に改修の住宅は50㎡以上280㎡以下
 - オ 補助金等を控除した後の対象工事費が次のいずれかに当てはまること
 - A 対象工事費が60万円を超えていること
 - B 対象工事費が50万円を超えていて、太陽熱利用冷温熱装置、潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ式電気給湯器、燃料電池コージェネレーションシステム、エアコンディショナーもしくは太陽光発電設備の設置に係る工事費と合わせて60万円を超えていること
- ※耐震改修による減額との併用はできません。

②改修工事内容 ※アからエまでの工事のうち、アの工事は必須です。

- ア 窓の断熱改修工事
- イ 床の断熱改修工事
- ウ 天井の断熱改修工事
- エ 壁の断熱改修工事

③減額される年度

工事が完了した年の翌年度（1年度分のみ）

④減額される税額

専 用 住 宅	床面積が120㎡までの場合、税額の3分の1 床面積が120㎡を超える場合、120㎡に相当する税額の3分の1
併 用 住 宅	居住部分に対する税額を按分計算したのち、専用住宅と同様の取り扱いとなります。

※平成29年4月1日以降に改修工事が行われ、認定長期優良住宅となった場合、減額される税額は3分の2になります。

8 サービス付き高齢者向け住宅に対する固定資産税の減額措置について

新築された住宅のうち、一定の基準に適合するサービス付き高齢者向け住宅について、下記の要件を満たしている場合、市に申告することによって固定資産税が一定期間減額されます。

① 要 件

- ア 主要構造部が耐火構造であること
建築基準法第2条第9号の3イまたはロに該当、または総務省令で定める建築物
- イ 当該借家住宅の建築に要する費用について、政府の補助で総務省令で定めるものまたはサービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用に係る地方公共団体の補助を受けていること
- ウ 当該借家住宅に係る高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第2項に規定するサービス付き高齢者向け住宅登録簿に記載された住宅の戸数が10戸以上であること
- エ 居室面積が1戸あたり30㎡以上160㎡以下であること
- オ 令和9年3月31日までに新築されたもの

② 減額される税額

居室面積1戸につき（上限120㎡まで）税額の3分の2を減額（わがまち特例）
※ サービス付き高齢者向け住宅以外の用途部分は減額対象外。

③ 減額される期間

新築後5年度分

④ 申告書の提出

新たに固定資産税が課される年度の初日の属する年の1月31日まで

9 マンションの長寿命化工事に伴う固定資産税の減額措置について

管理計画の認定等を受けたマンションについて、下記の要件を満たしている場合、工事の完了日から3か月以内に申告すれば、翌年度の固定資産税が3分の1減額されます。

① 要 件

- ア 築20年以上・総戸数10戸以上の区分所有マンション
 - ※ 複合用途の場合、事務所・店舗も1戸としてカウント
 - ※ 居住用床面積が全体の2分の1以上
 - ※ 減額対象は「居宅」部分のみ
- イ 令和9年3月31日までに、次の大規模修繕工事を一体的に完了し、過去にも同様の工事をすべて行っていること
 - ・屋根防水工事（屋上防水・勾配屋根防水等）
 - ・床防水工事（解放廊下・バルコニー等）
 - ・外壁塗装等工事（躯体コンクリート補修・外壁塗装等）
- ウ 管理計画認定マンション または 助言・指導を受けた管理組合であること
 - ・管理計画認定マンション：認定基準適合のため修繕積立金を引き上げを行った場合
 - ・助言・指導を受けた管理組合：長期修繕計画の作成・見直し等を行い、一定基準に適合する場合

② 減額される範囲

一戸当たりの床面積100㎡を限度に、固定資産税額の3分の1を減額
※床面積＝専有部分＋共有部分（共有廊下、エントランスなど）按分

③ 減額される年度

完了した年の翌年度（1年度分のみ）

④ 申告できる者

所有者（区分登記所有者）
※管理組合等の代表者が必要書類を提出することで、当該マンションの各所有者の申告をまとめて行うことができます。

⑤ 他の固定資産税減額措置との併用について

耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税減額措置との併用はできません。

10. 償却資産に対する課税のしくみ

償却資産に対する固定資産税は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて、価格（評価額）を決定し、その価格が課税標準額となり、税額が計算されます。

1 価格（評価額）の算定

償却資産の評価は、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少（減価）を考慮して行います。

①前年中に取得された償却資産の評価

$$\text{価格（評価額）} = \text{取得価額} \times \left(1 - \frac{\text{減価率}}{2}\right)$$

②前年前に取得された償却資産の評価

$$\text{価格（評価額）} = \text{前年度の価格} \times (1 - \text{減価率})$$

【注意】

ただし、②により求めた額が、取得価額の5%よりも小さい場合は、その資産が事業の用に使われている間は、取得価額の5%の額を価格とします。

固定資産税における償却資産の減価償却の方法は、旧定率法です。

取得価額……… 資産を取得したときの購入価格で、設置に伴う付帯工事費等を含みます。なお、所得税法および法人税法と異なり圧縮記帳の制度はありませんので、公的機関の補助金等で購入した資産については、補助金等も含んだ額が取得価額となります。

減価率……… 耐用年数表（財務省令）に掲げられている耐用年数に応じて減価率が定められています。（旧定率法）

2 償却資産の申告

償却資産については、地方税法第383条の規定により、市町村長への申告が義務付けられています。

①申告が必要な方

事業を行っている方で、佐賀市内に償却資産をお持ちの方。

②申告の時期

毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月末日までに申告していただきます。

③無申告または虚偽の申告をされた場合

正当な理由なくして申告されない場合は、地方税法第386条の規定により過料を科せられることがあるほか、同法第368条の規定により不足税額に加えて延滞金を徴収されることがありますので、期限までに必ず申告してください。

虚偽の申告をされますと、同法第385条の規定により罰金等を科せられることがあります。

なお、地方税法第354条の2の規定により国税資料の閲覧調査を行い、調査結果に基づき推計課税を行う場合があります。

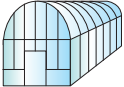
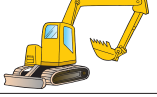
また、無申告者に対しても、前回申告と同様の償却資産があるとみなして課税を行いますので、提出期限までに申告をお願いします。

④申告書について

佐賀市において、義務者として既に登録されている方については、申告時期のおよそ1か月前にご自宅または法人の所在地に申告書、または申告案内はがきをお送りしております。なお、申告書が必要な方は、資産税課までご連絡ください。

3 償却資産の種類

固定資産税の課税対象となる償却資産は、事業用の資産で以下のようなものがあります。

	1 種	構 築 物	舗装路面、広告塔、外構、門扉、受変電設備、屋外給排水設備、緑化施設、簡易間仕切り、ビニールハウスなど
	2 種	機 械、装 置	工作機械、建設機械、印刷機械、農業用機械、漁業用機械、太陽光発電設備など
	3 種	船 舶	漁船、ボート、釣船、遊覧船など
	4 種	航 空 機	ヘリコプターなど
	5 種	車両、運搬具	大型特殊自動車（ブルドーザー、パワーショベル、フォークリフトなど）、トロックなど
	6 種	工具、器具、 備 品	パソコン、コピー機、テレビ、ルームエアコン、冷蔵庫、陳列ケース、防犯カメラ、レジスター、理美容機器、その他の什器備品など

なお、次のようなものは対象となりません。

- ① 無形減価償却資産（漁業権、特許権、電話加入権、ソフトウェアなど）
- ② 自動車税および軽自動車税の対象となるもの
- ③ 耐用年数1年未満または取得価額10万円未満の資産で損金算入したもの
- ④ 取得価額20万円未満の資産で、所得税法または法人税法上3年間で一括して均等償却するもの（一括償却資産）

4 実地調査へのご協力

地方税法第353条および第408条の規定に基づいて、実地調査や帳簿書類等の調査を行うことがありますのでご協力をお願いします。

また、実地調査に伴って追加申告をお願いすることもあります。その場合は、現年度だけでなく過年度にも遡及して課税することもあります。



YES NO

check

自分で試してみるチェックコーナー

固定資産税がかかる人、かからない人

次の設問に答えて、自分に固定資産税がかかるかどうかみてみましょう。
償却資産の固定資産税については、P50、P69をご覧ください。

令和8年1月1日(賦課期日)現在、
佐賀市内の固定資産の登記名義人
になっていますか？

いいえ

はい

いいえ

はい

令和8年度の固定資産税が
かかります。
※賦課期日(令和8年1月1日)
現在の登記名義人に課税され
ます。

令和8年度の固定資産税は
かかりません。
※令和8年1月2日以降に登記
名義人になった場合は、令和9年
度分から課税されます。

Question

& Answer

ご質問にお答えします。

Q

建物を新築や増築したときの届出は必要ですか？

A

不動産登記法により、新築や増築をした場合は法務局に建物の表題登記申請をしなければなりません。後日、法務局から佐賀市に連絡通知があり、固定資産の所有者として固定資産課税台帳に登録されます。

ただし、事情により新築・増築された年内に登録ができない場合は、佐賀市に「家屋補充課税台帳名義人届」を提出していただき、現実の所有者を認定し固定資産補充課税台帳に登録し課税させていただきます。資産税課へご連絡下さい。

Q

建物を全部取り壊したとき、又は一部取り壊したときの届出は必要ですか？

A

不動産登記法により、建物を壊した場合は法務局に建物の滅失登記申請をしなければなりません。後日、法務局から佐賀市に連絡通知があり、固定資産税は取り壊された年の翌年度から課せられなくなります。

ただし、未登記物件の場合は資産税課へご連絡下さい。

売買した土地・家屋の固定資産税は？



私は、令和7年11月に土地と家屋を売り、令和8年2月に所有権移転登記を済ませましたが、この土地と家屋の令和8年度の固定資産税はだれにかかりますか。



固定資産税は、その年の1月1日現在で登記簿に所有者として登記されている人に課税することになっています。【⇒P50】

あなたの場合、令和8年1月1日現在では所有権移転登記が済んでいませんので、この土地・家屋に対する令和8年度の固定資産税は、あなたにかかります。

.....



私は、令和8年6月に土地を購入しましたが、売主から固定資産税を月割で負担してほしいと言われました。私が負担する月数はどう計算したらよいでしょうか。



固定資産税は、1月1日現在の所有者に対してその年の税を負担していたくものであって、一定の期間所有していたことに対する税ではありません。

したがって、固定資産税の負担期間は、1月～12月とか、4月～翌年3月とかは特に定められてはいませんので、負担する月数は、売主と買主の話し合いで決めていただくことになります。

なお、最近ではトラブルを防ぐため、税負担をどうするかは売買契約書に記載されていることも多いようです。

土地の固定資産税が毎年上がるのは？



土地については、3年に一度評価替えが行われ、次の評価替えまでは価格が据え置かれると聞きましたが、毎年固定資産税が上がるのはどうしてでしょうか。



評価替えは3年に一度ですが、評価替えで価格（評価額）が上がった場合、評価額をもとに課税すると税負担が急激に増加してしまいます。

その急激な負担増を緩和するため、前年度の税負担を基礎として、段階的に本来の負担額に近づけていくという税負担の調整措置【⇒P58】が適用されている場合は、調整措置が終わるまで、毎年固定資産税が上がりません。

Question
& **A**nswer

ご質問にお答えします。

固定資産税が急に高くなったのは？

私は、令和4年9月に木造2階建て住宅を新築しましたが、令和8年度から家屋の固定資産税が急に高くなっています。どうしてでしょうか。



住宅の新築促進を図るため、新築の一般住宅やマンションなどの居住用家屋で一定の要件にあてはまる家屋について、居住部分120㎡までの税額が2分の1に減額されます。【⇒P62】

減額される期間は、あなたがお持ちの住宅では3年度分ですから、あなたの場合、令和5年度から令和7年度まで税額が2分の1に減額されていました。令和8年度からはその減額措置がなくなったので、正規の税額で課税することになり、結果的に税額が高くなることになったものです。

.....



私は、令和7年9月に住宅を取り壊して駐車場にしましたが、令和8年度の土地の固定資産税が急に高くなって驚いています。どうしてでしょうか。



住宅政策の一環として、住宅用地については、特にその税負担を軽減するために特例措置が設けられています。【⇒P57】

住宅用地とは1月1日現在で住宅の敷地として使用されている土地をいい、あなたの場合、令和7年に住宅を取り壊し、令和8年1月1日現在で駐車場になっているので住宅用地の特例措置が受けられず、令和8年度から税額が上がってしまったのです。



家屋は古くなっているのに固定資産税が下がらないのは？



私の住んでいる家屋は古くなっているのに、なぜ家屋の固定資産税は下がらないのですか。



家屋の価格（評価額）は、3年ごとの基準年度に見直され（評価替え）、つぎの方式により決定されます。

再建築価格 × 経年減点補正率 = 価格（評価額） 【⇒ P62】

家屋が古くなっても、固定資産税は下がらない場合もあります。それには下記の2つの場合が考えられます。

- ① 「建築費の上昇による増価が経過年数による減価を上回る場合」…評価替え前に適用されていた評価額を上回ることになりますが、その場合は前の評価額に据え置く措置が取られます。
- ② 「経過年数による減価措置が最下限である新築時の20%に達している場合」…それ以後は再建築価格の減少によってだけ評価額が下がるようになります。

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ものとした場合に必要とされる建築費のことです。

経年減点補正率… 家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

