

# 都市計画税

都市計画区域は、都市を計画的に開発していく上で市街化を促進する『市街化区域』と、農業用地保全や緑地保全を重点とし市街化を抑制する『市街化調整区域』に分類されます。

都市計画税は、公園・緑地の整備、下水道・水路の整備、公共施設などの施設整備や、土地区画整理や開発許可による住宅地・商業地などの面的整備の費用に使われている目的税です。

## 1. 都市計画税を納める人（納税義務者）

毎年1月1日（賦課期日）現在で、都市計画区域内の**市街化区域内**に固定資産（土地・家屋）を所有している人が納税義務者になります。

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

## 2. 税額の計算

都市計画税の税率は0.25%です。

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(0.25\%)$$

区 分		固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
家 屋		価格(評価額)	価格(評価額)
土 地	小規模住宅用地	価格(評価額)の6分の1	価格(評価額)の3分の1
	一般住宅用地	価格(評価額)の3分の1	価格(評価額)の3分の2
	市街化区域の農地	価格(評価額)の3分の1	価格(評価額)の3分の2
	非住宅用地	価格(評価額)の10分の7	価格(評価額)の10分の7

※ 上記の土地の課税標準額は、実際の税額計算では税負担の調整措置【⇒P57】が講じられますのでこの額より低く算定される場合があります。また、新築住宅に対する軽減措置はありません。

### ● 免税点

固定資産税の課税標準額が免税点未満の場合は、都市計画税も課税されません。【⇒P53】

## 3. 納税の方法

都市計画税は、固定資産税とあわせて納めていただくようになっています。

# 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、P49、P66をご覧ください。

令和7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7年度の固定資産税が  
かかります。  
※賦課期日(令和7年1月1日)  
現在の登記名義人に課税され  
ます。

令和7年度の固定資産税は  
かかりません。  
※令和7年1月2日以降に登記  
名義人になった場合は、令和8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記ができない場合は、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6年11月に土地と家屋を売り、令和7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7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。【⇒P49】  
あなたの場合、令和7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7年度の固定資産税は、あなたにかかります。



私は、令和7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のでしょうか。



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だくものであって、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【⇒P57】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。

**Q**  
&  
**A**  
**Question**  
&  
**Answer**

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3年9月に木造2階建て住宅を新築しましたが、令和7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。【⇒P61】

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4年度から令和6年度まで税額が2分の1に減額されていました。令和7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6年9月に住宅を取り壊して駐車場にしましたが、令和7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。【⇒P56】

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6年に住宅を取り壊し、令和7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7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。  
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。

### 再建築価格 × 経年減点補正率 = 価格（評価額）

- 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ようになりますが、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。

