

令和6年度

鶴岡市 固定資産税・都市計画税の概要

この「鶴岡市 固定資産税・都市計画税の概要」では、納税者の皆様から固定資産税・都市計画税の制度をより深く理解していただくため、固定資産税と都市計画税の概要をご紹介します。(記載内容は令和6年1月1日現在で施行されている各種法令及び制度に基づきます。)

固定資産税・都市計画税の制度や本年度の課税内容について質問や疑問がある場合は、下記までご連絡下さい。

課税課資産税管理係 ☎0235-35-1178(直通)

課税課資産税評価係 ☎0235-35-1179(直通)

なお、関係各課への連絡先については、最終ページに掲載しております。

鶴岡市 LINE 公式アカウントでは、税に関するよくある質問などをまとめた「税に関する FAQ」を公開しています。
スマートフォン等で右の二次元コードを読み込んで、鶴岡市 LINE 公式アカウントを友だち登録のうえご利用ください。



目次 (項目をクリックもしくはタップすると移動します)

[固定資産税・都市計画税のあらまし](#)

[1. 固定資産税・都市計画税を納める人\(納税義務者\)について](#)

[2. 固定資産の評価方法について](#)

[2.1. 土地](#)

[2.1.1. 評価のしくみ](#)

[2.1.2. 住宅用地に対する課税標準の特例](#)

[2.1.3. 税負担の調整措置](#)

[2.2. 家屋](#)

[2.2.1. 評価のしくみ](#)

[2.2.2. 新築住宅に対する軽減措置](#)

[2.2.3. 既存の住宅の改修等に対する軽減措置](#)

[2.3. 償却資産](#)

[2.3.1. 評価のしくみ](#)

[2.3.2. 償却資産の申告](#)

[2.3.3. 申告の対象となる償却資産](#)

[3. 税額の算定方法について](#)

[4. 免税点について](#)

[5. 固定資産税の減免について](#)

[6. 税額の通知及び納期限について](#)

[7. 固定資産税に関する情報開示](#)

[8. 納税に関する相談について](#)

[Q&A](#)

[こんなときはご連絡ください](#)

[申請書や届出書等のダウンロード](#)

[令和6年4月1日より、相続登記が義務化されます。](#)

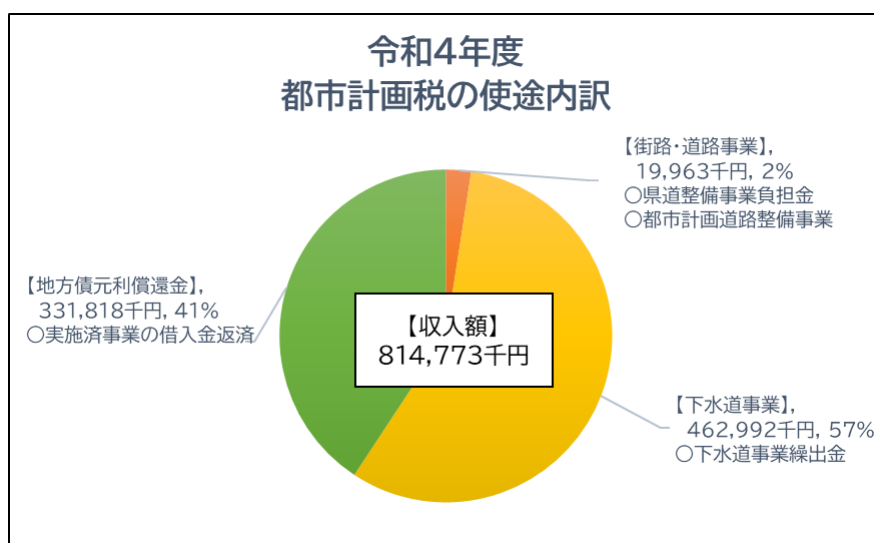
[お問合せ先](#)

固定資産税・都市計画税のあらまし

固定資産税は、税を賦課する基準日である毎年1月1日の「賦課期日」に土地、家屋、償却資産(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る税金です。

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるための目的税で、固定資産税とあわせて納付していただきます。課税対象は土地と家屋で、課税区域は市街地などの市税条例で定められた区域です。

| 令和4年度都市計画税の使途内訳 | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------------|---------|
| 使途区分 | 事業名 | 都市計画税充当額 (単位:千円) | 割合 |
| 街路・ 道路事業 | 山形県施行街路事業負担金 | 2,730 | 0.34% |
| | 都市計画道路山王町本町線 整備事業 | 17,233 | 2.12% |
| | 小計 | 19,963 | 2.45% |
| 下水道事業 | 下水道事業繰出金 【鶴岡・藤島・温海】 | 462,992 | 56.82% |
| | 小計 | 462,992 | 56.82% |
| 地方債元利償 還金 | 街路・道路整備事業 【鶴岡・藤島・温海】 | 310,701 | 38.13% |
| | 公園・緑地整備事業 【鶴岡・藤島】 | 15,534 | 1.91% |
| | 市街地再開発事業【鶴岡】 | 5,583 | 0.69% |
| | 小計 | 331,818 | 40.73% |
| 合計 | | 814,773 | 100.00% |



市の歳入に占める市税の割合は約20%（令和4年度決算額）であり、その内固定資産税・都市計画税は市税の約51%を占め、教育、福祉、救急・消防、ごみ収集等市民生活を支える行政サービスのための貴重な自主財源となっています。

1. 固定資産税・都市計画税を納める人（納税義務者）について

固定資産税・都市計画税の税を納める人（納税義務者）は、毎年1月1日（賦課期日）に固定資産を所有している人です。具体的には、以下のとおりです。

○土地及び家屋

原則として、固定資産の所有者として法務局に登記（登録）されている人です。ただし、所有者が賦課期日前に死亡している場合などは、賦課期日現在において固定資産を現に所有している人（相続人など）が納税義務者となります。

例えば、令和5年11月に死亡したA（相続人は配偶者B、子C、子D）の名義で所有権登記がされている土地が、令和6年1月1日（令和6年度課税の賦課期日）時点で相続登記等が行われておらず、Aの名義のままだった場合、令和6年度の納税義務者はB、C、D3名の共有となります。この場合、便宜上3名のいずれかを代表者として納税通知書をお送りし、納税していただくことになります。

○償却資産

原則として、償却資産の所有者として当市の償却資産台帳に登録されている人です。

償却資産につきましては、[2.3. 償却資産](#) をご確認ください。

2. 固定資産の評価方法について

固定資産の評価は、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づいて行われ、市長がその価格を決定し、これを基に課税標準額（税額を算出する基になる金額）を算定します。

固定資産税の「評価替え」とは

土地及び家屋の価格は3年ごとに見直ししており、これを「評価替え」といいます。本来であれば毎年度見直しを行うのが理想的ですが、事務の簡素化を図る必要もあることなどから、土地と家屋については原則として3年間価格を据置く制度がとられています。評価替えを行う年を「基準年度」といい、令和6年度はこの「基準年度」にあたります。

基準年度以外の年度でも、土地の地目の変更や家屋の新築・増改築等があった場合には、翌年度において資産の状況に応じた価格を決定するほか、地価の下落があり、価格を据置くことが適当でない宅地等については、価格を下落修正しています。

2.1. 土地

2.1.1. 評価のしくみ

土地の評価は、総務大臣の定める固定資産評価基準により、売買実例価額を基に算定した正常売買価格(特別な事情のない、通常取引において成立する価格)を基礎として、地目別に定められた評価方法により行っています。

固定資産税の評価上の地目は、宅地、田・畑(併せて農地といいます)、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9種類の土地をいい、登記簿上の地目にかかわらず、賦課期日の現況の地目により評価します。

令和6年度は評価替えを実施しておりますので、令和3年度までと比較して評価額が変動している場合があります。

2.1.2. 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地(※1)については、その税負担を軽減するため、その面積に応じて「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置を適用しています。

※1 土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパート等の敷地として利用される土地

[1]小規模住宅用地(住宅1戸につき200㎡までの部分)

課税標準額を価格の6分の1(都市計画税では3分の1)の額とします。

[2]一般住宅用地(住宅1戸につき200㎡を超える部分)

課税標準額を価格の3分の1(都市計画税では3分の2)の額とします。

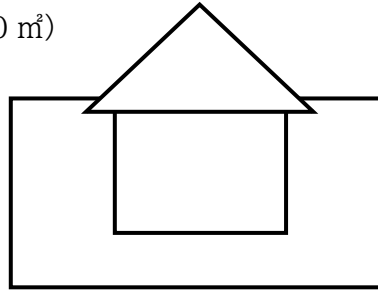
※住宅用地の範囲は、専用住宅(専ら居住の用に供する家屋)の敷地の場合は家屋の床面積の10倍までです。併用住宅(一部を人の居住の用に供する家屋)の敷地の場合は家屋の床面積の10倍に居住部分の面積割合に応じて一定の率を乗じて求めます

※管理が不適切なために除去等の勧告を受けた「特定空家等」「管理不全空家等」の敷地については、特例が適用されません。

(住宅用地の特例が適用される例)

例①

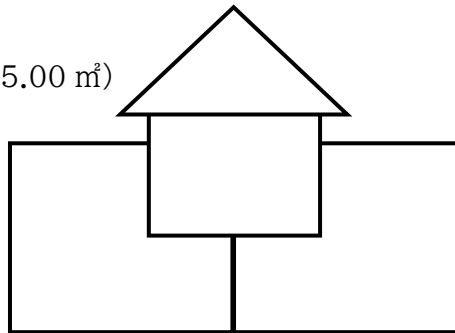
家屋 A(床面積 135.00 m²)



土地 B(250.00 m²)

例②

家屋 A(床面積 135.00 m²)



土地 B(125.00 m²)

土地 C(125.00 m²)

このような場合、土地 B や土地 C については

- ・200 m²までが小規模住宅用地として課税標準額が6分の1
- ・200 m²を超えた 50 m²は一般住宅用地として課税標準額が3分の1になります。

この状態から家屋 A を解体した、もしくは家屋 A が「特定空家等」「管理不全空家等」に指定された場合、住宅用地の特例が適用されなくなり、土地の課税標準額が特例適用前の価格に戻ることで、土地の課税額が高くなることになります。

⇒[Q&A](#)「家屋を解体すると固定資産税が6倍になると聞いたのですが？」をご参考ください。

2.1.3. 税負担の調整措置

原則として課税標準額は評価額と同じですが、地価上昇期における税負担の急激な上昇を抑制するとともに、地域や土地によりばらついていた「負担水準」の均衡化を図るため、平成9年度から税負担の調整措置が講じられています。

負担水準とは、個々の土地の前年度の課税標準額が今年度の評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額(特例適用後)}} \times 100$$

[1]住宅用地の負担調整措置

住宅用地の特例の対象となる居宅や集合住宅等の敷地として利用されている宅地に対する調整措置です。

| 負担水準 | 負担調整措置の内容 |
|--------|---|
| 100%以上 | 今年度の評価額(特例適用後) |
| 100%未満 | 前年度の課税標準額 + (今年度の評価額(特例適用後) × 5%) ※一部例外あり |

[2]商業地等(住宅用地以外の宅地)の負担調整措置

住宅用地の特例の対象とならない更地や店舗・事務所等の敷地として利用されている宅地については、課税標準額の上限を評価額の70%とし、この価格と一致するようゆるやかに上昇させています。

| 負担水準 | 負担調整措置の内容 |
|-------------|---------------------------------------|
| 70%超 | 今年度の評価額 × 70% |
| 60%以上 70%以下 | 前年度の課税標準額を据置 |
| 60%未満 | 前年度の課税標準額 + (今年度の評価額 × 5%) *一部例外あり |

[3]一般農地の負担調整措置

次の(A)と(B)の計算式により求めた額を比較し、低い方の額を課税標準額とします。

(A)今年度の課税標準額

(B)前年度の課税標準額×負担調整率

負担調整率は、下表の区分に応じた率となります。

| 負担水準 | 負担調整率 |
|-------------|-------|
| 90%以上 | 1.025 |
| 80%以上 90%未満 | 1.05 |
| 70%以上 80%未満 | 1.075 |
| 70%未満 | 1.10 |

市街化区域農地においては、原則として評価額に3分の1(都市計画税では3分の2)を乗じた額が課税標準額の上限となりますが、負担調整措置の扱いは一般農地と同じです。



2.2. 家屋

2.2.1. 評価のしくみ

家屋の評価も、総務大臣の定める固定資産評価基準により、「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)を基準に評価する方式で行っています。

なお、家屋の評価額は、そのまま固定資産税・都市計画税の課税標準額となります。

[1] 新築家屋の評価

令和5年1月2日から令和6年1月1日までの間に建築された家屋については、職員が現地調査を行い、再建築価格を求め、その家屋の建築後の経過年数に応じた減価(経年減点補正率)や積雪寒冷補正率などを考慮して、その家屋の評価額を算出します。

$$\text{評価額(課税標準額)} = \text{再建築価格} \times \text{補正率}$$

[2] 在来分家屋の評価

令和5年1月1日以前に建築された家屋の評価については、基準年度(3年ごと)に評価替えを行います。令和6年度は基準年度にあたり、評価替えを実施しておりますので、増築・解体等がない家屋についても令和3年度までと比較して評価額が変動している場合があります。

基準年度には、前回の評価替えから3年間の建築物価の変動を反映した補正(再建築費評点補正率)や経年減点補正などの変動要因を加えて、評価額を再計算します。

◎経年減点補正率の例(一般的な木造専用住宅の場合)

| 経過年数 | 補正率 | | 経過年数 | 補正率 |
|------|------|--|-------|------|
| 1年 | 0.80 | | 10年 | 0.54 |
| 2年 | 0.75 | | 15年 | 0.43 |
| 3年 | 0.70 | | 20年 | 0.31 |
| 5年 | 0.65 | | 25年以上 | 0.20 |

※家屋の構造や用途等により経年減点補正率は異なります。
一定年数以上になると補正率は0.20から下がりにません。

2.2.2. 新築住宅に対する減額措置

次の要件を満たす専用住宅、併用住宅、共同住宅については、新築後一定期間、固定資産税が減額されます。(都市計画税の減額はありません。)

なお、減額対象となるのは、新築された住宅用家屋のうち住居として用いられる居住部分で、併用住宅における店舗部分や事務所部分などは対象となりません。

[1] 一般の新築住宅に対する減額措置

【適用要件】

令和8年3月31日までに新築する専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上のもの)で、居住部分の床面積が50㎡(一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡)以上で280㎡以下であること。

※認定長期優良住宅においては、居住部分の床面積が75㎡(一戸建以外の貸家の場合は55㎡)以上で280㎡以下であること。

【減額内容】

居住部分の床面積が120㎡分に相当する部分の固定資産税が新築後3年度分(3階以上の中高層耐火住宅等は5年度分)2分の1に減額されます。

※認定長期優良住宅においては新築後5年度分(3階以上の中高層耐火住宅等は7年度分)2分の1に減額されます。

[2] サービス付き高齢者向け新築住宅に対する減額措置

【適用要件】

令和8年3月31日までに新築する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅であること。

【減額内容】

1戸あたり床面積120㎡分に相当する部分の固定資産税が新築後5年度分3分の1に減額されます。

(新築住宅に対する減額措置の例)

令和5年8月31日に、長期優良住宅の認定を受けた住宅を新築した場合、当該住宅が課税対象となる令和6年度分の課税から令和10年度までの5年度分、当該住宅の固定資産税が2分の1に減額されます。

⇒[Q&A](#)「固定資産税(家屋)が急に高くなったのですが?」もご参考ください。

2.2.3. 既存の住宅の改修等に対する減額措置

既存の専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上のもの)に次のような改修工事を行った場合にも、固定資産税が減額されます。(都市計画税の減額はありません。)

[1] 省エネ改修に伴う減額措置(※)

【適用要件】

平成26年4月1日以前から所在する住宅に、令和8年3月31日までに窓の改修・床の断熱改修など現行の省エネ基準に適合する一定の改修工事(国又は地方公共団体からの補助金等を控除した工事費が60万円超)を行い、改修後3か月以内に関係書類を添付して申告してください。(賃貸住宅は除きます。)

【減額内容】

居住部分の床面積(上限 120 m²)に相当する部分の固定資産税の3分の1が1年度分減額されます。

[2] バリアフリー改修に伴う減額措置

【適用要件】

新築された日から10年以上を経過した住宅に、令和8年3月31日までに廊下の拡幅・段差の解消など一定の改修工事(自己負担工事費50万円超)を行い、改修後3か月以内に工事明細書等の関係書類を添付して申告してください。(賃貸住宅は除きます。)

【減額内容】

居住部分の床面積(上限 100 m²)に相当する部分の固定資産税の3分の1が1年度分減額されます。

[3] 耐震改修に伴う減額措置(※)

【適用要件】

昭和57年1月1日以前から所在する住宅に、令和8年3月31日までに現行の耐震基準に適合した改修工事(工事費50万円超)を行い、改修後3か月以内に耐震基準に適合した旨の証明書等を添付して申告してください。

【減額内容】

居住部分の床面積(上限 120 m²)に相当する部分の固定資産税の2分の1が1年度分減額されます。

※耐震改修及び省エネ改修が行われた住宅が、「認定長期優良住宅」に該当する場合は、改修工事が完了した翌年度の固定資産税が3分の2相当減額されます。

※上記の改修に係る工事費が50万円を超える場合で、省エネや創エネに資する設備(太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器又は太陽熱利用システム)の設置工事費用と合わせた工事費が60万円超になる場合も、本減額措置の対象となります。



2.3. 償却資産

2.3.1. 評価のしくみ

償却資産とは、土地、家屋以外の事業用に使うことのできる資産(無形資産を除く)をいいます。

償却資産の評価も、総務大臣の定める固定資産評価基準により、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少(減価)を考慮して価格(評価額)を決定します。償却資産は、原則として価格(評価額)が課税標準額となります。

償却資産の減価償却の方法は原則として定率法で、減価率は耐用年数表(財務省令)に掲げられている耐用年数に応じて定められた率を用います。

◎前年中に取得した償却資産の場合

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

◎前年前に取得した償却資産の場合

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

※所得税申告における減価償却と異なり、価格は取得価額の100分の5以下には下がりません。

2.3.2. 償却資産の申告

償却資産を所有されている方は、毎年1月1日現在の所有状況を1月31日までに資産の所在する市町村に申告することになっています(資産の内容に異動がない方も、その旨の申告が必要です)。

例年申告をいただいている方等には、毎年12月下旬に申告関係書類を送付しています。初めて申告する方等で、申告書がお手元がない場合はご連絡ください。関係書類をお送りします。鶴岡市のホームページから申告書等をダウンロードすることもできます(21ページを参照)。

※所得税申告において減価償却が完了している資産でも、引き続き事業の用に供している場合は償却資産として申告が必要です。

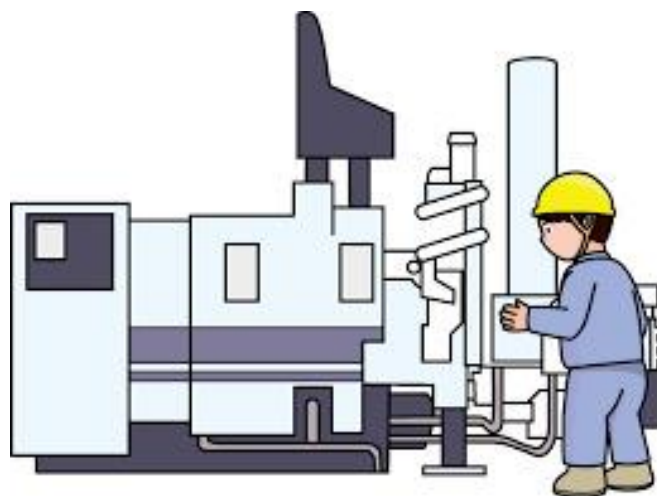
2.3.3. 申告の対象となる償却資産

会社や個人で事業を営んでいる人が、その事業のために用いることができる機械・器具・備品等で、参考までにその内容を下表に例示します。

| 資産の種類 | 対象資産(例) |
|-----------|--|
| 構築物 | 広告塔、煙突、門塙、井戸、舗装路面、園芸ハウス、消雪設備、庭園等 |
| 機械及び装置 | 各種製造設備等の機会及び装置、旋盤、ボイラー、印刷機、冷凍機、コンプレッサー、受変電設備、動力設備等、管理機 |
| 船舶 | 漁船、貨物船、ひき船等 |
| 航空機 | 飛行機、ヘリコプター等 |
| 車両及び運搬具 | 大型特殊自動車、トラック、動力運搬車等 |
| 工具、器具及び備品 | テレビ、クーラー、陳列ケース、金型、複写機、パソコン、医療機器、理・美容機器、パイプハウス等 |

◎ 申告の対象とならない資産

- ① 土地・家屋
- ② 現在及び将来とも使用不可なもの
- ③ 耐用年数が1年未満のもの
- ④ 取得価額が10万円未満の少額償却資産
- ⑤ 取得価額が20万円未満の一括償却資産
- ⑥ 自動車税や軽自動車税の対象となるもの



3. 税額の算定方法について

固定資産を評価して評価額を決定し、その評価額を基に算定した課税標準額(税額を算出する基になる金額)に税率を乗じて求めます。

固定資産税と都市計画税に分けて計算し、その合計額が年税額となります。なお計算の際は、課税標準額は1,000円未満を切り捨て、算出した年税額は100円未満を切り捨てます。

※償却資産には、都市計画税は課税されません。

| | |
|-------|--------------------|
| 固定資産税 | 固定資産税課税標準額×税率 1.4% |
| 都市計画税 | 都市計画税課税標準額×税率 0.3% |

(年税額計算の例)

納税義務者の所有する固定資産の課税標準額が、固定資産税・都市計画税いずれも5,506,900円の場合

※課税標準額は1,000円未満を切り捨て5,506,000円

・固定資産税の計算

$5,506,000 \text{円} \times 1.4\% = 77,084 \text{円} = 77,000 \text{円}$ (100円未満切り捨て)

・都市計画税の計算

$5,506,000 \text{円} \times 0.3\% = 16,518 \text{円} = 16,500 \text{円}$ (100円未満切り捨て)

年税額の合計は、77,000円+16,500円=93,500円

4. 免税点について

鶴岡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固定資産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・都市計画税は課税されません。

| 区分 | 免税点の基準となる課税標準額 |
|------|----------------|
| 土地 | 30万円 |
| 家屋 | 20万円 |
| 償却資産 | 150万円 |

所有するすべての資産が免税点未満となる場合は、税額が発生しないため、納税通知書等が発送されません。資産状況を確認したい場合は、お手数ですが市役所にて「固定資産課税台帳兼名寄帳」を取得ください。

5. 固定資産税の減免について

固定資産税は、土地や家屋などの資産を所有されているという事実に基づき、その資産価値に応じてご負担いただくこととされているため、納税義務者の方の所得など、個々の事情を税額に反映させることができない仕組みとなっています。

ただし、以下の要件を満たす固定資産については、固定資産税の減免を受けられる場合があります。

- ・災害による被害を受けた固定資産
- ・生活保護を受給されている方が所有する固定資産
- ・公民館施設等の公益のため直接専用する固定資産

減免を受けるためには申請が必要です。詳しい内容については、課税課資産税管理係へご相談ください。

6. 税額の通知及び納期限について

税額の算定の結果課税される方につきましては、毎年5月10日以降に納税通知書をお送りいたします。

鶴岡市では年税額を年度内で4回に分けて納めていただきますが、第2期以降の税額を1,000円単位とするため、1,000円未満の税額を第1期にまとめています。年税額が3,900円以下の場合は、4期に分けずに全額を第1期で納付していただきます。

令和6年度の固定資産税の納期限については、下表のとおりです。

| 納期 | 納期限 |
|-----|--------------|
| 第1期 | 令和6年5月31日(金) |
| 第2期 | 令和6年7月31日(水) |
| 第3期 | 令和7年1月 6日(月) |
| 第4期 | 令和7年2月28日(金) |

納付につき口座振替を申込されている方は、上記納期限日に口座から引き落としを行います。残高が不足し引き落としできなかった場合、再度の引き落としはできませんのでご注意ください。

7. 固定資産税に関する情報開示

納税者の皆様から固定資産税の課税について信頼を得るために情報の開示を行っています。

■ 路線価等の公開

固定資産税評価における路線価や市内に設定した標準宅地の所在について、市役所に備え付けた図面等により公開しています。

また、全国の路線価等の情報を地図上に標記した「全国地価マップ」がウェブサイトで公開されています。

■ 縦覧制度

納税者の方が、他の土地や家屋の価格との比較を通じて、自己の土地や家屋に関する評価が適正かどうかを判断できるようにするため、「土地価格等縦覧帳簿」と「家屋価格等縦覧帳簿」を作成しご覧いただいています。

縦覧は無料ですが、毎年4月1日から5月31日(第1期納期限)までの間※に限定されます。

■ 固定資産課税台帳の閲覧制度

納税義務者や関係者(借地・借家人など)の求めに応じて、関係する固定資産についての固定資産課税台帳の閲覧に応じています。なお、毎年4月1日から5月31日(第1期納期限)まで※の閲覧は無料です。

■ 課税明細書の送付制度

次の事項を記載した書類の送付が法令で定められており、鶴岡市では納税通知書と一緒に「課税資産の内訳」として送付しています。

土地:所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額

家屋:所在、家屋番号、種類、床面積、価格、課税標準額

■ 固定資産課税台帳記載事項の証明制度

納税義務者や関係者(借地・借家人など)の求めに応じて、関係する固定資産についての固定資産課税台帳の記載事項の証明書を発行しています。

※4月1日、5月31日が休日の場合は、翌平日。

8. 納税に関する相談について

災害、その他やむを得ない理由により、納期内での納付が困難な場合は、法律の基づく納付の猶予制度等があります。詳しい内容については、納税課納税係へご相談ください。

Q&A

①売却した土地、家屋に課税されているのですが？

固定資産税の賦課期日は1月1日ですので、売却した土地、家屋の所有権移転登記が賦課期日までに完了していない場合や、賦課期日後に売却した場合には前所有者に課税されます。なお、未登記の家屋を売却した場合は、「未登記家屋所有者変更届」と売買契約書等の写しを市役所に提出するようお願いいたします。

②住宅を解体すると固定資産税が6倍になると聞いたのですが？

土地は、住宅が建っていることで住宅用地の特例が適用され、税負担が軽減されます。住宅を解体したことで家屋分の税額は減少しますが、土地に対する特例が適用されなくなり、土地の税額が増える場合があります。([2.1.2.住宅用地に対する課税標準の特例](#) をご参照ください)

(例)

宅地 1 筆 250.00 m²(評価額 7,500,000 円 = 1 m²あたり価格 30,000 円)
専用住宅 1 棟(評価額 = 課税標準額 3,000,000 円)
を所有しており、住宅の解体を検討する場合

(1)現在の固定資産税額

宅地の課税標準額:200 m²まで 30,000 円×200 m²×1/6 = 1,000,000 円
200 m²超 30,000 円× 50 m²×1/3 = 500,000 円
住宅の課税標準額:3,000,000 円
宅地の税額:(1,000,000 円 + 500,000 円)×1.4% = 21,000 円
住宅の税額:3,000,000 円×1.4% = 42,000 円
税額合計:21,000 円 + 42,000 円 = 63,000 円

(2)住宅を解体した場合

宅地の課税標準額:7,500,000 円
(住宅用地の特例が適用されなくなり、評価額と同額になる)
税額:7,500,000 円×1.4% = 105,000 円(解体前比 + 42,000 円)

例の場合、住宅を解体することにより宅地の固定資産税額は約 5 倍となりますが、住宅分の税額が減少するため、全体としては約 1.65 倍の増額となります。(税額の計算については、[3.税額の算定方法について](#) をご参照ください)

建物を解体した際の税額の概算をお知りになりたい場合は、解体を予定している家屋や土地の場所がわかる納税通知書をご持参の上、課税課固定資産税担当窓口までご来庁ください。(個人情報保護の観点から、電話での回答は致しかねますのでご了承ください)

③固定資産税(家屋)が急に高くなったのですが？

住宅を新築した場合や一定の改修工事を行った場合に、固定資産税が一定期間減額されますが、この減額適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻り増額になる場合があります。(2.2.2.新築住宅に対する減額措置、2.2.3.既存の住宅の改修等に対する減額措置 をご参照ください。)

④昨年と比べて農地の税額が大幅に高くなったのですが？

農地から宅地への転用許可を受けた場合は、賦課期日の土地の現況が農地のままであっても宅地介在農地として評価しますので、一般的に税額が高くなります。すでに宅地造成が完了している場合は、宅地評価となります。

⑤納税通知書に記載されている土地や建物の番号と住所が違うのですが？

納税通知書に記載される土地や建物の番号は、法務局に登録されている地番や家屋番号となります。このため、これとは別に独自の住居番号を付与する「住居表示実施地区」では、納税通知書記載の地番等と住所が異なる場合があります。市役所もしくは法務局では、登記上の地番図である字切図(公図)を取得することができます(有料)。詳細を確認したい場合はご利用ください。

⑥納税通知書を紛失してしまいました。再発行はできますか？

納税通知書はその性質上、再発行することができません。納税通知書と同様の内容を記載した証明書として、「固定資産課税台帳兼名寄帳」(有料)を発行することができますので、ご利用ください。

⑦リース契約している償却資産の申告は？

平成20年4月1日以後に契約したリース資産については貸主の方に、割賦販売の資産については買主の方に、それぞれ申告・納付義務があります。リース資産をお持ちの方につきましては、償却資産申告の際、契約しているリース会社を申告してください。

⑧耐用年数を経過した償却資産の申告は？

耐用年数を経過した償却資産であっても、事業用として使用できる状態であれば申告が必要です。

⑨補助金を受けて共同で購入した償却資産の申告は？

共有の資産は、各自の持分によらず代表者の方から申告して頂きます。資産の正しい価格を登録するため取得価額は実際の取得価格となり、補助金分の控除はできません。

こんなときはご連絡ください

固定資産の利用状況や所有者などに変更があった場合には、ご連絡をお願いします。(連絡先は[お問合せ先](#) を参照)

変更の内容により申請書や届出書などの書類の提出をお願いすることがあります。必要書類は市役所からお送りしますが、鶴岡市のホームページからダウンロードもできます。詳しくは[申請書や届出書等のダウンロード](#) をご参照ください。

【土地・家屋】 → 資産税評価係へ連絡

①土地の利用状況を変更したとき

畑を駐車場にしたり、空き地に家屋を建てたりした場合など

②建物を新築(増築)したとき

評価額を算定するために家屋調査を行いますので、完成しましたら面積などにかかわらずご連絡ください。

③建物を解体したとき

後日、現地確認を行います。また、「家屋解体届出書」と解体日が確認できる解体費用の領収書等の写しの提出、登記している建物については、法務局で建物滅失登記をお願いします。

④建物の用途を変更したとき

廃業等で店舗を居宅に変更したり、居宅を店舗や事務所に変更したりするような場合。

⑤未登記の建物を譲り渡したとき

土地・建物の所有者を変更したときは、法務局で所有権移転登記をお願いします。建物が登記されていない場合は、市役所に「未登記家屋所有者変更届」と所有者の異動が確認できる書類(売買契約書、贈与契約書、遺産分割協議書等)の提出をお願いします。

【所有者(納税義務者)・共有者】 → 資産税管理係へ連絡

①所有者が亡くなったとき

所有者(被相続人)が亡くなると被相続人に関する権利義務が全て相続人の方に引き継がれ、これにより納税義務も引き継がれることとなります。相続人など新たに納税義務者となる方には「納税義務者変更申告書」の提出をお願いします。複数の方が相続して資産を共有する場合は、代表者を決めて提出してください。なお、相続による所有権移転登記手続きは、法務局となります。所有権移転登記手続きがお済みでない場合、納税通知書の宛名は新たな納税義務者のお名前に加え「亡〇〇〇(故人のお名前)相続人」と表記させていただきます。

②共有者の代表を変更したとき

固定資産を複数の方で共有する場合はどなたかを代表者に決めていただきますが、その後に代表者を変更するときは「共有代表者変更届」の提出をお願いします。

③所有者が単身赴任や長期海外出張するとき

所有者(納税義務者)が単身赴任や長期海外出張などで鶴岡市以外に居住することになり納税に支障がある場合には、鶴岡市内に住む家族などを納税管理人に定めて納税を行うことができます。「納税管理人申告書」の提出をお願いします。

④納税通知書の送付先や宛名を変更したいとき

施設入所している親に代わって息子さんが納税するような場合などで納税通知書の送付先や宛名を変更したいときはご連絡ください。「送付先・住所変更等届」の提出をお願いします。

⑤鶴岡市以外に居住する所有者に異動があったとき

鶴岡市に住民登録のない所有者(納税義務者)の方に住所変更や死亡などの異動があった場合はご連絡ください。「送付先・住所変更等届」や「納税義務者変更申告書」など異動の内容に応じて書類の提出をお願いします。

⑥相続を放棄したいとき

事情により相続放棄を希望する場合は、亡くなった所有者の最後の住所地の家庭裁判所にその旨の申述をする必要があります。家庭裁判所から「相続放棄申述受理通知書」が交付されたときはご連絡をお願いします。

■申請書や届出書等のダウンロード

鶴岡市ホームページ(<http://www.city.tsuruoka.lg.jp>)を開き、

税金 > 固定資産税

> 申請書及び届出書のダウンロード(固定資産税・都市計画税関連)

とお進みください。

■令和6年4月1日より、相続登記が義務化されます。

令和6年4月1日より改正不動産登記法が施行され、相続により不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内※に相続登記の申請をしなければならないこととされました。正当な理由がないにもかかわらず相続登記の申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

※遺産分割協議の成立により取得した場合は、協議が成立した日から3年以内。
また、令和6年4月1日以前に相続により不動産を取得した場合は、令和6年4月1日から3年以内。

相続登記を含む登記に関するご相談につきましては、各地の法務局へお問い合わせください。

相続登記等、登記に関するご相談窓口

山形地方法務局鶴岡支局

〒997-0047 山形県鶴岡市大塚町17番27号

電話 0235-22-1003 ナビダイヤル2

ホームページ

<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/index.html>

〔お問合せ先〕

ご不明な点がございましたら下記にお問合せください。

鶴岡市役所

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町 9 番 25 号

電話 0235-25-2111(代表)

ホームページ <http://www.city.tsuruoka.lg.jp>

●土地・家屋の課税について

課税課資産税評価係 0235-35-1179

●償却資産の課税、減免申請、納税義務者の変更などについて

課税課資産税管理係 0235-35-1178

●納税に関するご相談について

納税課納税係 0235-35-1182

●口座振替について

納税課収納管理係 0235-35-1183

●空き家の適正管理について

環境課 0235-35-1247

●空き家の有効活用について

都市計画課都市計画係 0235-35-1315

NPO 法人つるおかランド・バンク 0235-64-1567