

令和5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5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	P 1 固定資産税・都市計画税とは
	P 3 土地に対する課税
	P 6 家屋に対する課税
	P 9 償却資産に対する課税
	P 11 固定資産税に関する情報開示
	P 12 Q & A
	P 13 こんなときはご連絡ください
	P 15 お問い合わせ先

作成：鶴岡市総務部課税課

## 固定資産税・都市計画税とは

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。

市の歳入に占める市税の割合は約19%（令和3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47%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. 納税義務者について

固定資産税・都市計画税の納税義務者（税を納める人）は、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。

### 2. 税額の求め方

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。

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%

### 3. 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	課税標準額
土 地	30万円
家 屋	20万円
償却資産	150万円

#### 4. 鶴岡市の納期は年4期です

年税額を年4期に分けて納めていただきますが、第2期以降の税額を千円単位とするため、千円未満の税額を第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。

納期	納期限
第1期	令和5年5月31日(水)
第2期	令和5年7月31日(月)
第3期	令和6年1月4日(木)
第4期	令和6年2月29日(木)

#### 5. 減免には申請が必要です

災害、生活困窮(生活保護適用)、公益使用等の一定の要件に該当する場合には、税の減免制度があります。

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. 納税に関する相談に応じます

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、納期限の延長制度等があります。詳しい内容については、納税課納税係へご相談ください。

#### 固定資産税の「評価替え」とは

固定資産の価格は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。令和3年度に評価替えを行っていることから、今年度は3年目にあたります(「評価替え」を実施した年を「基準年度」と言います)。

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。

# 土地に対する課税

## 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3年度に評価替えを実施し、今年度は3年目にあたりますので、地価の下落による価格修正及び地目変更等のない土地の評価額は前年と同様です。

## 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」の敷地については、特例が適用されません。



### 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。



## 家屋に対する課税

### 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」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4年1月2日から令和5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、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（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4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。今年度は評価替えから3年目にあたりますので、増築・解体等のない家屋の評価額は前年と同様です。

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. 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。

### 【適用要件】

令和6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。

## 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】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6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㎡）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] 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 6 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 m<sup>2</sup>）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。

## [3] 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 6 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 m<sup>2</sup>）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。

※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。



## 償却資産に対する課税

### 1. 評価のしくみ

償却資産とは、土地、家屋以外の有形の事業用資産のことをいいます。

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

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

#### ◎前年前に取得した償却資産の場合

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

※価格は取得価額の100分の5以下には下がりません。

### 2. 税額の求め方

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ので、それに税率を乗じて税額を求めます。なお、課税標準額の合計額が150万円未満の場合には、課税されません。

$$\text{償却資産の固定資産税額} = \text{課税標準額（価格）} \times \text{税率} 1.4\%$$

※償却資産には、都市計画税は課税されません。

### 3. 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。

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、申告書がお手元に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（14ページを参照）。

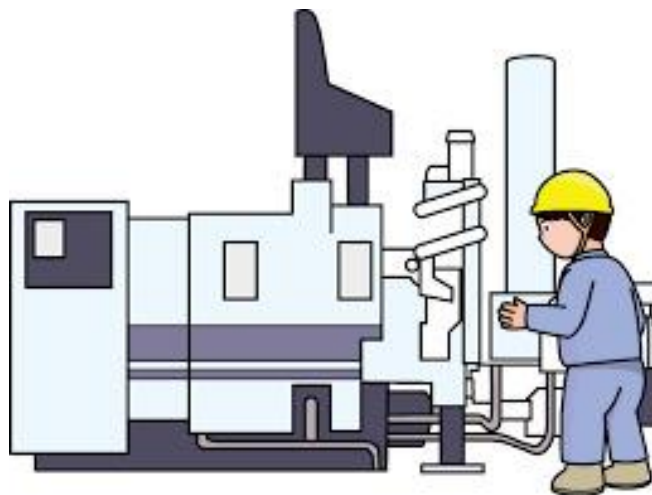
#### 4. 申告の対象となる資産

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、門塀、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、トロッキ、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



## 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。

## 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」を市役所に提出するようお願いします。

### ②住宅を解体したのに税額が高くなったのですが？

土地は、住宅が建っていることで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、土地に対する住宅用地の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。(3 ページをご参照ください。)

### 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。(6～8 ページをご参照ください。)

### 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税額が増えます。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。

### ⑥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。

### ⑦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、ご連絡をお願いいたします。（連絡先は 15 ページを参照）

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 14 ページをご参照ください。

### 【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**」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**」の提出をお願いします。

#### ⑥建物を解体した後の税額の概算を知りたいとき

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）

### 【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＞固定資産税について＞申請書及び届出書のダウンロード

とお進みください。

■法務局の「法定相続情報証明」制度をご利用下さい。

複数金融機関での故人口座の相続手続等に際し、戸籍謄本と除籍謄本の束の代わりとして、法務局で交付する「法定相続情報」が便利です。交付申出は無料です。

相続手続がいくつもある場合に、手続の同時進行が可能で、時間短縮につながります。

詳しい手続は、法務局ホームページでご確認ください。

## 〔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

---

### 法定相続証明一覧図の交付・相続登記のご相談

山形地方法務局鶴岡支局  
〒997-0047 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>

---