

# 『固定資産の課税明細書について』

課税の内容をご確認いただくため、課税明細書を納税通知書に添付しています。固定資産が所在する区ごとに作成していますので、複数の区にそれぞれ土地や家屋をお持ちの方は該当区ごとの納税通知書に添付した課税明細書をご覧ください。

令和8年度 固定資産の課税明細書							お問い合わせはこの通知書番号で	
納税義務者名 堺市 太郎							通知書番号	1234-5678-9
区分	所在地 (家屋番号)	共用物件番号 (分離)	登記地目・種類	屋根	課税地積・課税延床面積 (㎡)	価格(評価額) (円)	備考	
			現況地目・構造	建築年	前年度固定資産税課税標準額 (円)	固定資産税課税標準額 (円)	軽減税額 (円)	
			住宅認定区分	階数	前年度都市計画税課税標準額 (円)	都市計画税課税標準額 (円)	相当税額 (円)	
① 土地	② 堺区南瓦町100番1	④ XXXXXXXXXX	⑤ 宅地		⑪ 100.00	⑭ 12,000,000		
			⑥ 宅地		⑫ 2,000,000	⑮ 2,000,000		
			⑦ 専用住宅	F	⑬ 4,000,000	⑯ 4,000,000	⑰ 40,000	
① 家屋	② 堺区南瓦町100番地1 ③ (100-1)		⑤ 居宅	⑧ 日本瓦	⑪ 100.00	⑭ 8,000,000	⑰ 新築減額該当	
			⑥ 木造	⑨ 令和7年		⑮ 8,000,000	⑱ 56,000	
				⑩ 2F		⑯ 8,000,000	⑲ 80,000	

(注) 固定資産税・都市計画税は、1月2日以降に売却したり、家屋を取り壊しても納税義務者や税額は変わりません。  
納税通知書の税額は、区内の全資産を合算し端数処理して算出していますので、この明細の相当税額の合計とは一致しません。  
大阪府 堺市

【課税明細書の見方】		
①	区分	土地・家屋の区分です。分譲マンションの敷地や共用の家屋は、共用土地・共用家屋と記載しています。
②	所在地	土地・家屋の所在地です。住居表示の住所とは異なることがあります。なお、一筆の土地や一棟の家屋でも、分離評価や建築年の相違などにより複数の行に記載していることがあります。
③	家屋番号	登記簿に記載されている家屋番号です。
④	共用物件番号	マンション等の共用部分を専有の部屋毎に区分するための整理番号です。(マンション等の共用土地、家屋に記載します。)
⑤	登記地目	登記簿に記載されている地目です。
	種類	家屋の種類です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
⑥	現況地目	実際の利用形態による地目です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
	構造	家屋の構造です。一部省略しているものもあります。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
⑦	住宅認定区分	専用住宅：住宅やマンション等の敷地として利用されている土地。 (固定資産税、都市計画税ともに住宅用地の特例措置が適用されます。)
		併用住宅・混在用地：一部を居住の用に供する家屋の敷地として利用されている土地。 (住宅部分について住宅用地の特例措置が適用されます。)
		非住宅：住宅用地以外の店舗・駐車場等の敷地として利用されている土地。 (住宅用地の特例措置の適用はありません。)
⑧	屋根	屋根の種類です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
⑨	建築年	家屋が建築された年です。建築年の古い家屋では記載していないことがあります。
⑩	階数	家屋の階数です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
⑪	課税地積・課税延床面積	課税対象となっている土地の地積又は家屋の延床面積です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。
⑫	前年度固定資産税課税標準額	令和7年度の固定資産税・都市計画税課税標準額です。ただし、令和7年中に地目の変換等用途変更があった土地は、
⑬	前年度都市計画税課税標準額	類似する土地に比準した額ですので、用途変更前の令和7年度課税標準額とは異なります。
⑭	価格(評価額)	賦課期日(令和8年1月1日)現在の価格(評価額)です。
⑮	固定資産税課税標準額	令和8年度の固定資産税・都市計画税の算定の基礎となる額です。
⑯	都市計画税課税標準額	市街化調整区域に所在する土地・家屋には都市計画税は課税されません。
⑰	備考	「翌年度新築減額終了」：翌年度から減額措置の対象でなくなります。
		「新築減額終了」：今年度から減額措置の対象でなくなり、本来の税額となっています。
		「免税点未滿」：固定資産税、都市計画税ともに課税されません。
⑱	軽減税額	法令などに基づいて軽減した税額です。
⑲	相当税額	土地・家屋別にそれぞれの固定資産税額と都市計画税額を算定し、合計したものです。 備考欄に「減免」・「軽減有」・「新築減額該当」などの記載があるものは軽減後の税額です。 (算定方法) 固定資産税額 = 固定資産税課税標準額 × 1.4 / 100 (税率) 都市計画税額 = 都市計画税課税標準額 × 0.3 / 100 (税率)

分譲マンションなどの共用土地・家屋について  
共用土地・家屋は全体の地積又は床面積、価格(評価額)及び課税標準額を記載しています。ただし、税額は持分に応じてあん分した持分相当額です。

## ★住宅を取り壊したのに税金が上がったのですが？

Q. 私の所有する土地は、昨年10月に古くなった住宅を取り壊したため、現在空き地になっています。

今年度から、家屋の税金がかからないため、税金が安くなると思っていたのですが、逆に高くなっています。なぜでしょうか？

A. 住宅用地の特例措置が適用されなくなったためです。

住宅が建っている土地については、「住宅用地に対する課税標準の特例」<sup>\*</sup>という課税上の特例措置が適用されるため、税額は安くなります。この特例が適用されるのは、固定資産税の課税の基準日である1月1日（賦課期日）現在、住宅用地として利用されている土地に限ります。

したがって、あなたの場合は、今年の賦課期日現在に住宅用地として利用されていないので、「住宅用地に対する課税標準の特例」の適用がなくなったことにより、税額が上がることになりました。

※「住宅用地に対する課税標準の特例」の説明は、同封のリーフレット「令和8年度固定資産税・都市計画税（土地・家屋）について」をご参照ください。

## ★家が古くなるのに税額は下がらないの？

Q. 私の住んでいる家屋は年々古くなっていますが、税額は下がりません。なぜでしょうか？

A. 家屋の評価は、3年ごとに全国一斉に見直しを行っています。（次回は令和9年度）

評価の見直し（評価替え）は、お住まいの家屋と同じ家屋を現在建築した場合にいくらかかるか（再建築価格）を求め、建築後の家屋の経過年数に応じた減価率（経年減点補正率）を乗じ、新たに評価額を算出します。

この「減価率」は20%を下限としているため、評価額は再建築価格の20%より下がることはありません。一方、前回の評価替えからの「建築物価の上昇」が「減価率」より高い場合には、新たに算出した評価額が前年度より上昇しますが、その場合は前年度の評価額に据え置かれます。このため、年数が経った古い家屋でも、評価額をもとに算出する固定資産税額が必ずしも下がるということにはなりません。

【家屋の評価方法】

$$\boxed{\text{どちらか低い方の評価額}} \begin{cases} \text{新たな評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率} \\ \text{以前の評価額} \end{cases}$$

（再建築するにはいくら必要か？）      （建築後の損耗の程度は？）

## ★所有していた土地・家屋を売った場合の固定資産税は？

Q. 私は、今年の3月に所有していた土地・家屋を売り払い、3月中に所有権移転登記も済ませました。この場合、1月から3月分までの固定資産税だけを納めればよいのでしょうか？

A. 固定資産税は売買などにより所有者が変わっても、課税の基準日である1月1日（賦課期日）現在に土地や家屋を所有されている方（登記名義人）に課税されます。

また、固定資産税には月割課税制度はありませんので、年税額全額を納めていただくことになります。

したがって、あなたの場合は、売買により今年3月に所有権は変わりましたが、賦課期日現在の所有者は、あなたであったため、今年度の土地・家屋の固定資産税については、年税額全額をあなたに納めていただくことになります。

一方で、その年度の固定資産税の負担については、売主と買主との間で契約等により、その取り扱いを決めていることが多いようです。

## ★土地・家屋の名義人が亡くなった場合の固定資産税は？

Q. 私の父は、昨年に亡くなりましたが、父名義の土地・家屋はどうすればよいのでしょうか？

A. 固定資産（土地・家屋）を所有している方が亡くなられた場合は、法務局で相続登記の手続きが必要となります。

相続登記についてのご相談は大阪法務局堺支局（Tel072-221-2756）までお問い合わせください。

相続登記が完了するまでの間は、亡くなられた方の法定相続人全員が「現所有者」となり、連帯して納税義務を負うことになります。「現所有者」は、堺市市税条例により、必要な事項を申告する義務が定められていますので、詳しくは、堺市市税事務所固定資産税課管理係（Tel072-231-9766 Fax072-251-5633）までお問い合わせください。

⚠ 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 ⚠

- ・相続登記は、亡くなった日から3年以内に申請してください。
- ・令和6年4月1日より前に亡くなっている場合は、令和9年3月31日が申請期限です。
- ・令和9年4月以降、申請期限を経過すると10万円以下の過料が科されることがあります。

## ★所有している土地の一部が道路になっていますが？

Q. 私の所有している土地の一部が道路として使用されています。道路部分の固定資産税はどうなるのですか？

A. 所有する土地の一部がセツバック<sup>\*1</sup>や隅切り<sup>\*2</sup>等により、一般人の通行について全く制約がなく、道路として広く不特定多数の人が利用できる状態にしている等、一定の条件に該当する場合は、「公共の用に供する道路」として、固定資産税・都市計画税が軽減される場合があります。詳しくは、資産の所在する区を担当する固定資産税課の各土地係（納税通知書2枚目裏面に記載）へご相談ください。

※1 セツバックとは

建築基準法により、建物の敷地に接する道路の幅員は原則として4メートル以上と定められているため、幅員が4メートル未満の道路に接する土地で建物を建築する場合に、その道路の中心から2メートルの幅を確保できるように敷地の境界線を後退させることです。

※2 隅切りとは

道路の交差点における見通しを確保し、車や人が安全に通行できるよう、道路の交差点である2方向の道路が交わる角地について、敷地の隅を直線や円弧に切除することです。