

令和8年度

# 固定資産税・都市計画税（土地・家屋）のあらまし

名古屋市

固定資産税は、毎年1月1日の時点で土地・家屋・償却資産<sup>※1</sup>(固定資産といいます。)を所有している方に、それらの価値に応じて納めていただく税金です。この税金は、名古屋市が福祉、教育などの行政サービスや、公共施設の整備などの事業を行っていくための重要な財源となっています。

また、都市計画税は、都市計画法で定められた市街化区域<sup>※2</sup>内に所在する土地または家屋を所有している方に、固定資産税とあわせて納めていただく税金です。この税金は、道路、公園、下水道などを整備する都市計画事業や土地区画整理事業の費用に全額を充てています。

※1 償却資産については、「償却資産のあらまし」をご覧ください。

※2 市街化区域とは、既に市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

## 概 要

区 分	固定資産税（土地・家屋）	都市計画税
課 税 客 体 (税金の対象となるもの)	土地・家屋	市街化区域内に所在する土地・家屋
納 税 義 務 者 (税金を納める義務のある方)	1月1日現在の固定資産の所有者 (原則として、所有者として登記・登録されている方をいいます。) ※ 所有者の方がお亡くなりになった場合は、申告が必要です(14ページ参照)。	
課 税 標 準 額 (税金を計算する基礎となる金額)	固定資産の価格(評価額) (土地については、4ページ以降に記載のある方法で求めた額が、課税標準額となります。)	
税 率	1.4%	0.3%
税 額 の 計 算 方 法	課税標準額 × 税率	
免 税 点	同一区内で所有する固定資産の課税標準額の合計額が、次の額未満の場合は固定資産税はかかりません。 ・土地……………30万円 ・家屋……………20万円 (令和9年度からは30万円)	固定資産税について免税点未満の場合は、都市計画税もかかりません。
納 め る 方 法	納期月は、年4回(4月、7月、12月、翌年の2月)です。 各納期に納付書(銀行などでお支払いの際に必要な用紙)をお送りします。 金融機関・コンビニエンスストアなどの納付や口座振替のほか、クレジットカードやインターネットバンキング、スマートフォン決済アプリでも納めることができます。	

土地・家屋の納税通知書とあわせてお送りしている課税明細書によって、ご自分の所有する資産ごとの価格、課税標準額、税相当額などをご確認いただけます。

宅地の評価

固定資産税における土地の評価は、地方税法の規定により 3 年ごとの基準年度に見直しを行っています（令和 6 年度が、その評価の見直しの年でした。）。また、この評価は、国が定めた全国共通の評価のものさしである固定資産評価基準によって、土地の利用状況に基づき地目別に行います。

ここでは、市内の大部分を占める宅地の評価方法（市街地宅地評価法（路線価方式））について説明します。



（注）ここでいう路線価とは、固定資産税を算出するためのものであり、相続税の路線価とは異なります。

相続税の路線価については、税務署にお問い合わせください（16 ページ参照）。

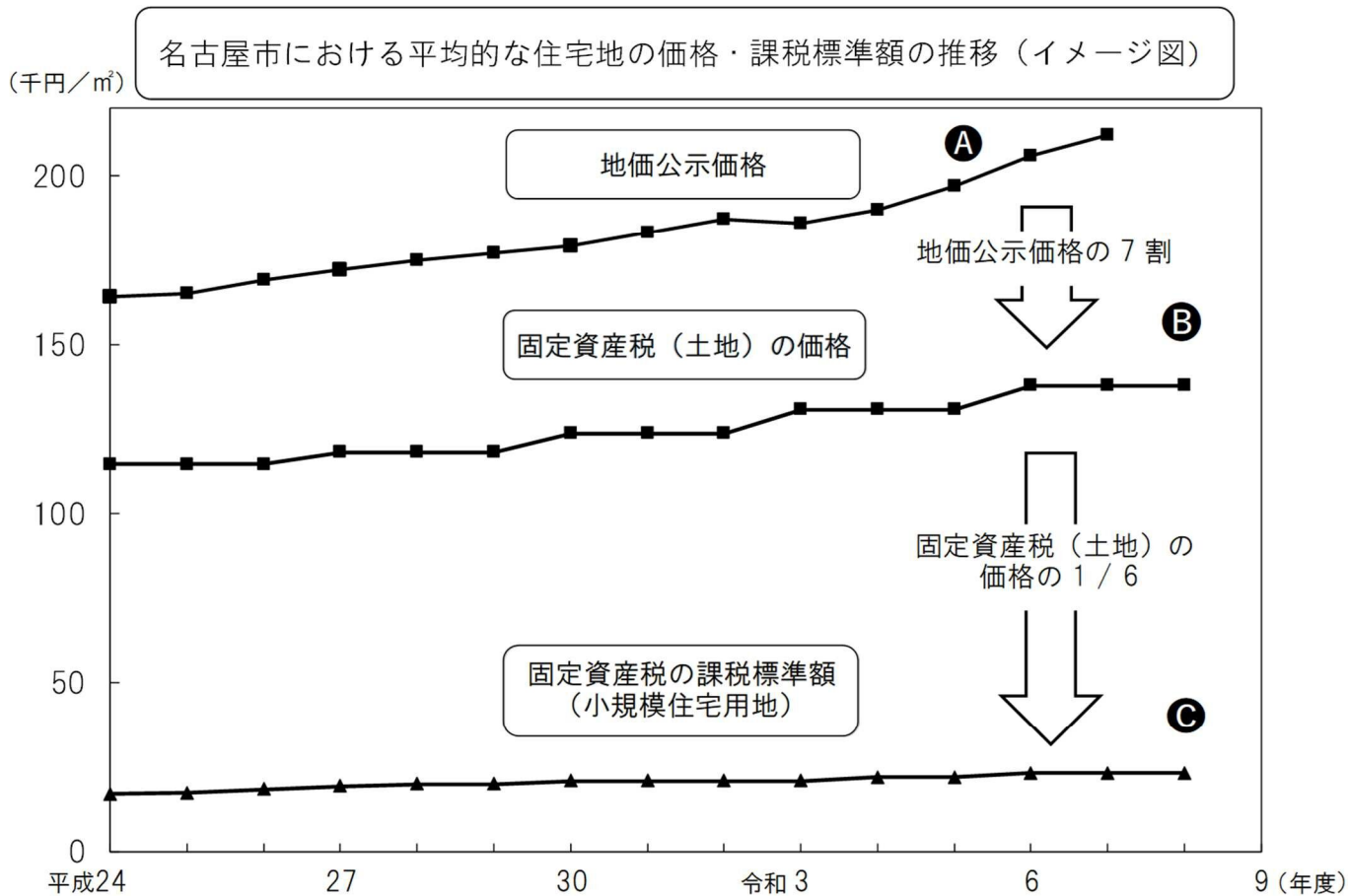
また、固定資産税の路線価図については市公式ウェブサイトで公開しています。

## 土地の価格と課税標準額

固定資産税における土地の価格は、市町村間での評価のばらつきをなくするため、平成6年度から全国すべての市町村で地価公示価格等の7割の水準に統一されています。

令和8年度の土地の価格は、令和5年1月1日の地価公示価格等の7割で評価し、地価が下落していると認められる地域については、令和7年7月1日までの2年半の地価下落に対応した価格の修正を行っています。

令和8年度の課税標準額は、固定資産税の土地の価格に対する前年度の課税標準額の割合（負担水準）に応じて変わります。計算方法の詳細については4ページをご覧ください。



※ 表示した年度は、基準年度です。

- A** = 令和5年1月1日地価公示価格（197千円/㎡）
- B** = 令和8年度固定資産税（土地）の価格（137千円/㎡）

  - ・ 地価公示価格の7割（197千円/㎡×0.7）
  - ・ 令和5年1月1日から令和7年7月1日までの2年半の地価下落を反映
- C** = 令和8年度固定資産税の課税標準額（小規模住宅用地）

  - ・ 【上限】固定資産税（土地）の価格の1/6

## 負担水準に応じた宅地の課税標準額の算出方法

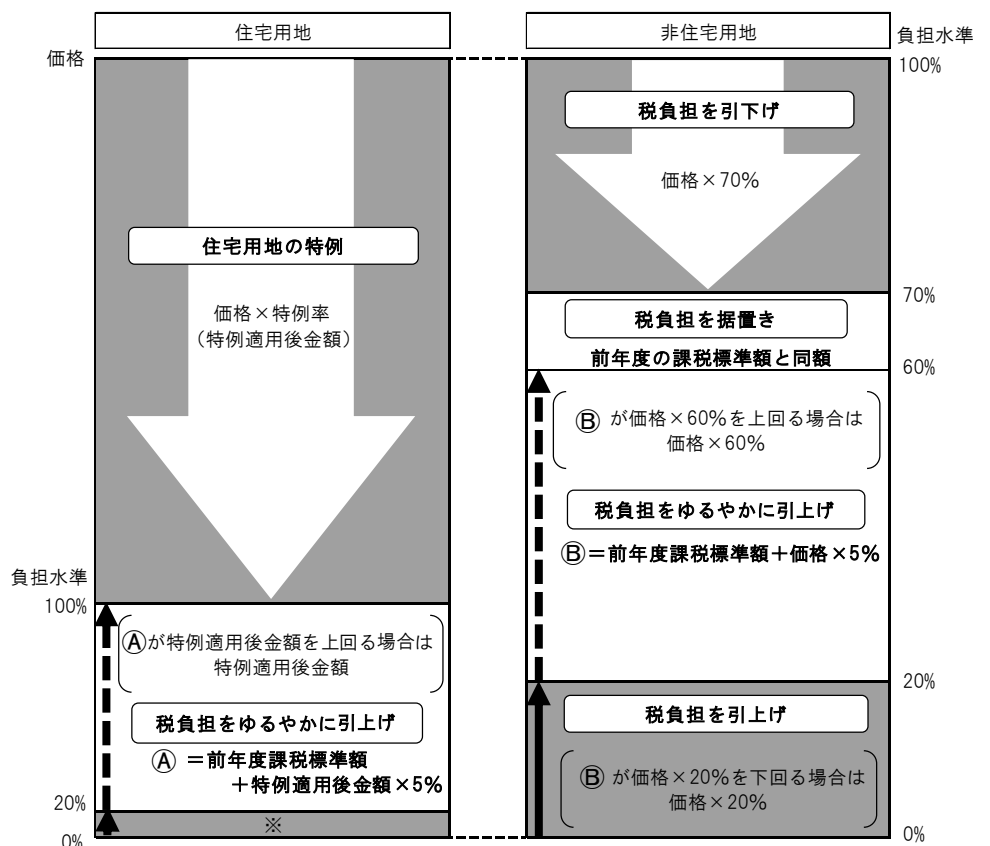
土地の固定資産税・都市計画税については、評価替えによる税負担の急増を抑えつつ負担の公平を図るという観点から、下表のとおり負担水準という指標を用いて課税標準額を算定するという負担調整措置がとられています。負担水準とは、今年度の価格（住宅用地の場合は、特例適用後金額[今年度の価格×住宅用地特例率]）に対する前年度の課税標準額（令和8年度の場合は令和7年度課税標準額）の割合のことです。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の価格(住宅用地の場合は、特例適用後金額)}} \times 100$$

非住宅用地	負担水準	令和8年度課税標準額
	70%超	今年度の価格×70%
	60%以上 70%以下	前年度の課税標準額と同額
	60%未満	前年度の課税標準額 + 今年度の価格×5% (この額が、今年度の価格の60%を上回る場合は、今年度の価格×60%) (今年度の価格の20%を下回る場合は、今年度の価格×20%)

住宅用地	負担水準	令和8年度課税標準額
	100%以上	特例適用後金額（今年度の価格×住宅用地特例率）
	100%未満	前年度の課税標準額 + 特例適用後金額×5% (この額が、特例適用後金額を上回る場合は、特例適用後金額) (特例適用後金額の20%を下回る場合は、特例適用後金額の20%)

負担調整措置による  
課税標準額の求め方  
(イメージ図)



※ (A) が特例適用後金額×20%を下回る場合は、  
特例適用後金額×20%

## 住宅用地の課税標準の特例

住宅用地<sup>※</sup>については、課税標準の特例が設けられており、住宅用地の課税標準額は、価格に下表の住宅用地特例率をかけた額を上限とします。

区 分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡以下の部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地（住宅用地のうち小規模住宅用地以外の部分）	1 / 3	2 / 3

※ 住宅用地とは、人の居住の用に供する家屋の敷地のことであり、住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている土地をいいます。したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地や住宅が建築中の土地は、原則として住宅用地とは認められません。

ただし、既存の住宅を取り壊して新たに住宅を建設する場合で、前年度の賦課期日（1月1日）における所有者と建替え後の所有者が同一であることなど、一定の要件を満たす土地については、所有者の申告に基づき、住宅用地として取り扱います。

### ● 併用住宅の住宅用地の面積

併用住宅（居住部分とそれ以外の用途の部分がある家屋のうち、居住部分が、その家屋の床面積の4分の1以上である家屋）については、その敷地面積（家屋の床面積の10倍が限度となります。）に下表の住宅用地率を乗じて求めた面積が、特例の対象となる住宅用地の面積となります。

家 屋		居住部分の割合	率
①	地上階数が5階建以上の耐火建築物である家屋	1 / 4 以上 1 / 2 未満	0.5
		1 / 2 以上 3 / 4 未満	0.75
		3 / 4 以上	1.0
②	① に掲げる家屋以外の家屋	1 / 4 以上 1 / 2 未満	0.5
		1 / 2 以上	1.0

**次のような場合には、1月20日（土曜日・日曜日・祝休日の場合は翌開庁日）までに、土地が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課土地担当へお知らせいただき、必要な手続（申告など）を行ってください（16ページ参照）。**

- 住宅を新築し、その敷地が新たに住宅用地になった場合
- 住宅を取り壊し、その敷地が住宅用地でなくなった場合
- 事務所・店舗・倉庫などを住宅に用途変更し、その敷地が住宅用地になった場合
- 住宅を事務所・店舗・倉庫などに用途変更し、その敷地が住宅用地でなくなった場合
- 住宅の一部の用途を変更し、居住部分の割合が変わった場合
- 1月1日現在、住宅を建替え中の場合

### ● 「勧告」がされた「特定空家等」・「管理不全空家等」の住宅用地の特例

空家等のうち、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて「勧告」がされた「特定空家等」または「管理不全空家等」の敷地については、住宅用地の課税標準の特例の対象から除外されます。

適切な管理がされずに周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼしている空家等は「特定空家等」として、そのまま放置されれば「特定空家等」になるおそれのある空家等は「管理不全空家等」として、「助言・指導」が行われ、改善が見られない場合は「勧告」がされます。なお、空地についても適切な管理をお願いします。

〈電話番号〉空家等対策に関するご相談 …052-972-3126(スポーツ市民局地域振興課空家等担当)

## 宅地以外の土地の評価および課税標準額の算出方法

### ● 農地

#### ○ 農地の課税上の区分

市街化区域農地	市街化区域（1 ページ参照）内に所在する農地（生産緑地地区に指定されている農地など一部を除きます。）をいいます。
一般農地	市街化調整区域（都市計画法で市街化を抑制している地域）内に所在する農地や、生産緑地法によって農地として保護し維持される農地などをいいます。

#### ○ 市街化区域農地の評価および課税標準額の算出方法

市街化区域農地については、付近の宅地の価格を基に計算した価額から造成費相当額（宅地に造成するためにかかる一定の費用）を差し引いて評価します。

市街化区域農地については、税負担の軽減措置があります。市街化区域農地の固定資産税・都市計画税の課税標準額は、4 ページの住宅用地と同様の方法により計算します。この場合、4 ページで「住宅用地特例率」とあるのは、右表の「農地の特例率」に読み替えて計算します。

区分	農地の特例率
固定資産税	1 / 3
都市計画税	2 / 3

（注）農地法の規定により農地以外への転用の届出がされた農地（「宅地等介在農地」といいます。）は、後述の「宅地比準土地」として取り扱われます。また、令和 4 年以降に生産緑地の除外などによって、新たに市街化区域農地となった土地については、課税標準額の求め方が異なります。詳しくは、その土地が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課土地担当へお問い合わせください。

#### ○ 一般農地の評価および課税標準額の算出方法

一般農地については、農地として利用することを前提とする価格（生産力を考慮した価格）を基準として、評価します。

一般農地の固定資産税・都市計画税の課税標準額は、次の①または②のうち、いずれか低い額となります。

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	1.1

① 今年度の価格

$$\text{※負担水準（％）} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の価格}} \times 100$$

② 前年度の課税標準額 × 右表で求めた負担調整率

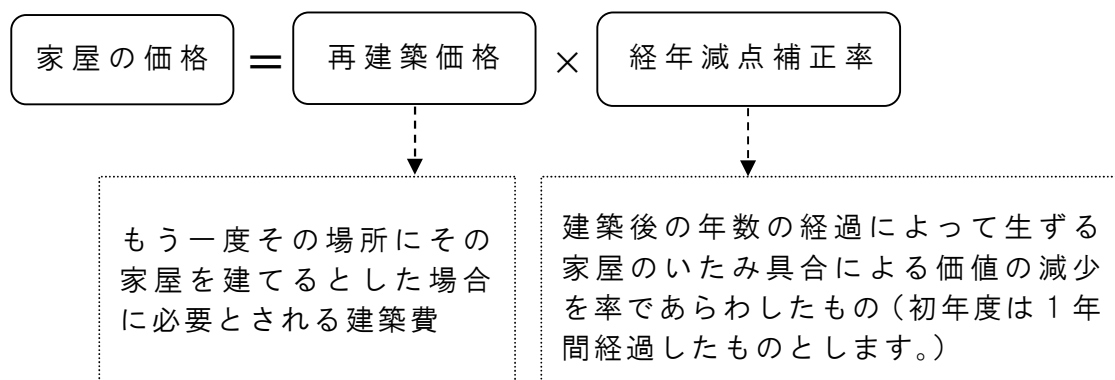
### ● 山林、原野、雑種地（宅地比準土地）

山林、原野、雑種地（駐車場、資材置場など）などの土地が宅地に介在（入り交じって所在）している場合において、その土地を宅地として利用するために造成が必要な場合は、付近の宅地の価格を基に計算した価額から、造成費相当額を差し引いて評価します。このように宅地を基準として価格を求める土地を「宅地比準土地」といい、評価のしくみは宅地と同じです。

宅地比準土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額は、4 ページの非住宅用地と同様の方法により計算します。

## 家屋の評価

固定資産税における家屋の価格は、屋根、外壁、内壁、天井、床、基礎、建具、設備などにつき、それぞれに使用されている材料の種類や数量を実地調査や各種の資料から把握し、国が定めた全国共通の評価のものさしである固定資産評価基準に基づいて算出します。そのため、家屋の価格は、実際の取得費や工事費とは異なります。



### ● すでに固定資産税が課税されている家屋の価格

固定資産税における家屋の評価は、地方税法の規定により3年ごとの基準年度に見直しを行っています（令和6年度が、その見直しの年でした。）。

すでに固定資産税が課税されている家屋の価格は、令和8年度についても据え置かれます。ただし、令和7年1月2日から令和8年1月1日までの間に増築、改築、一部取り壊しをした場合や、そのほか特別な事情がある場合には、新たに評価をしながらして価格を求めます。

## 家屋の価格と課税標準額

原則として、固定資産税における家屋の価格と課税標準額は同額です。

**次のような場合には、家屋が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課家屋担当へお知らせください（16ページ参照）。**

- 家屋の新築・増築・改築・用途変更（例：店舗→住宅）などをしたとき、取り壊しをしたときなど現況に変更が生じた場合
- 共同住宅等の建築設備をリース契約に変更した場合
- 事業を営むために、賃貸家屋のテナントの方が内壁、天井、床などの仕上げや建具、設備などを施工した場合（家屋の評価に含めず、償却資産としてテナントの方に固定資産税をお支払いいただくこととなります。）

新築住宅の減額・新築された認定長期優良住宅の減額

新築された住宅が、下表の「減額の要件」の欄に当てはまる場合は、「減額の内容」の欄のとおり、その住宅の固定資産税が減額されます（都市計画税は減額されません。）。

		新築住宅 <sup>※1</sup> の減額		新築された認定長期優良住宅 <sup>※2</sup> の減額	
減額の要件	居住割合	居住部分の床面積の割合が1棟全体の1/2以上 (区分所有家屋の場合は専有部分ごとに判定します。)			
	床面積 <sup>※3</sup>	居住部分の床面積が1戸当たり50㎡以上280㎡以下 <sup>※4</sup> (戸建て以外の貸家住宅については40㎡以上280㎡以下)			
減額の内容	減額の対象となる税額	居住部分の床面積(1戸当たり120㎡を限度とします。)に相当する額			
	減額する率	1/2			
	減額の期間	3階建以上の耐火・準耐火住宅 <sup>※5</sup> <b>新築後5年間</b>	左記以外の住宅 <b>新築後3年間</b>	3階建以上の耐火・準耐火住宅 <sup>※5</sup> <b>新築後7年間</b>	左記以外の住宅 <b>新築後5年間</b>
手続き	不要		新築された日から翌年の1月31日(土曜日・日曜日・祝休日の場合は翌開庁日)までの間に、長期優良住宅建築等計画等の認定通知書の写しなどを添えて、その住宅が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課家屋担当へ申告書を提出することが必要です。		

- ※1 都市再生特別措置法に基づいてされた勧告に従わず建築された一定の住宅については、新築住宅の減額の対象から除外されます。
- ※2 認定長期優良住宅とは、耐久性や耐震性などについて一定の基準を満たす住宅で、長期優良住宅建築等計画等について名古屋市の認定を受けたものをいいます。  
本市において長期優良住宅の認定を受けるためには、1戸当たりの床面積が戸建ての住宅については75㎡以上、共同住宅、長屋、その他の戸建て以外の住宅については40㎡以上であることが必要とされています。
- ※3 居住部分の床面積の判定については、次のとおりです。
  - (1) マンションやアパートなど複数の世帯が居住する家屋(共同住宅)の場合  
それぞれの世帯が居住する独立的に区画された部分ごとに判定します。共用部分(独立的に区画された部分の居住者が共同で使用する部分)がある場合は、共用部分の床面積をそれぞれの独立的に区画された部分の床面積の割合によりあん分し、それを独立的に区画された部分の床面積に加算して判定します。
  - (2) 二世帯住宅の場合  
原則として、それぞれの世帯の居住部分に、日常生活に必要な専用出入口、台所、トイレ、風呂があり、住宅の構造上および利用上それぞれが独立した住宅となっている場合に限り、それぞれの世帯の居住部分を1戸として判定します。
- ※4 ただし、令和8年4月1日以降に新築された住宅は40㎡以上240㎡以下となります。
- ※5 建築基準法に定める特定主要構造部を耐火構造または主要構造部を準耐火構造とした住宅をいいます。

## 耐震改修等が行われた住宅の減額

耐震改修、バリアフリー改修または省エネルギー改修が行われた住宅が、下表の「減額の要件」欄に当てはまる場合は、「減額の内容」の欄のとおり、その住宅の固定資産税が減額されま  
ず（都市計画税は減額されません。）。

		耐震改修が 行われた住宅の減額	バリアフリー改修が 行われた住宅の減額	省エネルギー改修が 行われた住宅の減額
減 額 の 要 件	対 象 住 宅	昭和 57 年 1 月 1 日以前 から所在する住宅	新築された日から 10 年 以上を経過した住宅（貸 家は除きます。）	平成 26 年 4 月 1 日以前 から所在する住宅（貸家 は除きます。）
	居 住 割 合	居住部分の床面積の割合が 1 棟全体の 1 / 2 以上 （区分所有家屋の場合は専有部分ごとに判定します。）		
	床 面 積	— ※ <sup>1</sup>	改修後の住宅の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下※ <sup>2</sup>	
	居 住 者	—	申告の時点で 65 歳以上 の方などが居住してい ること	—
	工 事 内 容	建築基準法に定める現 行の耐震基準に適合さ せる工事	バリアフリー化に資す る工事 例：通路・出入口の拡幅、 手すりの取付け	窓の断熱改修工事また はこれと併せて行う天 井・壁・床などの断熱改 修工事等
	工 事 費 用	1 戸当たり 50 万円を超 えていること	1 戸当たり 50 万円を超 えていること※ <sup>3</sup>	1 戸当たり 60 万円を超 えていること※ <sup>3</sup>
		リフォーム工事などに相当する金額は含みません。		
減 額 の 内 容	減額の対象 となる税額	居住部分の床面積に相当する額		
		1 戸当たり 120 m <sup>2</sup> を 限度とします。	1 戸当たり 100 m <sup>2</sup> を 限度とします。	1 戸当たり 120 m <sup>2</sup> を 限度とします。
	減額する率	1 / 2 ※ <sup>4</sup>	1 / 3	1 / 3 ※ <sup>4</sup>
	減額の期間	1 年 ※ <sup>5</sup>	1 年	
手 続 き	工事完了の日から 3 か月以内に、添付書類を添えて、その住宅が所在する区 を担当する市税事務所固定資産税課家屋担当へ申告書を提出することが必要 です。			

※ 1 長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、「改修後の住宅の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下（戸建て以外の貸家住宅については 40 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下）※<sup>2</sup>」となります。

※ 2 ただし、令和 8 年 4 月 1 日以降に改修された住宅は 40 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下となります。

※ 3 国等からの補助金等の金額は含みません。

※ 4 長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、「2 / 3」となります。

なお、長期優良住宅の認定を受けて改修され、かつ、下記※ 5 に該当する場合は、改修工事が完了した翌年度分に限り「2 / 3」となります。

※ 5 耐震改修が行われた住宅が、耐震診断が義務付けられた通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は、「2 年」となります。

# 固定資産税・都市計画税（土地および家屋）のモデル計算

## 事例 1 住宅用地の例

### ● 今年度（令和 8 年度）所有している固定資産の状況

区分	用途・構造	地積・床面積	建築年	価格	
土地	住宅用地	170.00 m <sup>2</sup>	—	7 年度 1,800 万円	8 年度 1,800 万円
家屋	専用住宅・木造	110.00 m <sup>2</sup>	平成 12 年	7 年度 362 万円	8 年度 362 万円

### ● 前年度（令和 7 年度）課税標準額および税額の状況

区分	固定資産税課税標準額	固定資産税額	都市計画税課税標準額	都市計画税額
土地	299 万円	41,800 円	598 万円	17,900 円
家屋	362 万円	50,600 円	362 万円	10,800 円

### ● 計算過程

土地			
固定資産税			
負担水準の算出	$\frac{7 \text{ 年度の課税標準額}}{8 \text{ 年度の価格} \times \text{住宅用地特例率}} \times 100$	$\frac{299 \text{ 万円}}{1,800 \text{ 万円} \times 1/6} \times 100 = 99\%$	
8 年度の課税標準額	7 年度の課税標準額 + 8 年度の特例適用後金額 × 5%	299 万円 + (1,800 万円 × 1/6) × 5% = 314 万円 → 300 万円 <sup>※1</sup>	
税額	8 年度の課税標準額 × 税率	300 万円 × 1.4% = 42,000 円	
都市計画税			
負担水準の算出	$\frac{7 \text{ 年度の課税標準額}}{8 \text{ 年度の価格} \times \text{住宅用地特例率}} \times 100$	$\frac{598 \text{ 万円}}{1,800 \text{ 万円} \times 1/3} \times 100 = 99\%$	
8 年度の課税標準額	7 年度の課税標準額 + 8 年度の特例適用後金額 × 5%	598 万円 + (1,800 万円 × 1/3) × 5% = 628 万円 → 600 万円 <sup>※2</sup>	
税額	8 年度の課税標準額 × 税率	600 万円 × 0.3% = 18,000 円	
家屋			
固定資産税			
8 年度の課税標準額	8 年度の価格	362 万円	
税額	8 年度の課税標準額 × 税率	362 万円 × 1.4% = 50,600 円	
都市計画税			
8 年度の課税標準額	8 年度の価格	362 万円	
税額	8 年度の課税標準額 × 税率	362 万円 × 0.3% = 10,800 円	

※1 負担水準が 99% となり、100% 未満ですので、8 年度の課税標準額は、「7 年度の課税標準額 + 8 年度の特例適用後金額 × 5%」の算式により求めます。ただし、この算式により計算した課税標準額が特例適用後金額を上回っていますので（8 年度の特例適用後金額（1,800 万円 × 1/6 = 300 万円） < 314 万円）、8 年度の課税標準額は 300 万円となります。

※2 負担水準が 99% となり、100% 未満ですので、8 年度の課税標準額は、「7 年度の課税標準額 + 8 年度の特例適用後金額 × 5%」の算式により求めます。ただし、この算式により計算した課税標準額が特例適用後金額を上回っていますので（8 年度の特例適用後金額（1,800 万円 × 1/3 = 600 万円） < 628 万円）、8 年度の課税標準額は 600 万円となります。

### ● 令和 7 年度税額と令和 8 年度税額の差引増減

区分		令和 7 年度税額	令和 8 年度税額	差引増減
土地	固定資産税	41,800 円	42,000 円	200 円
	都市計画税	17,900 円	18,000 円	100 円
家屋	固定資産税	50,600 円	50,600 円	0 円
	都市計画税	10,800 円	10,800 円	0 円
合計		121,100 円	121,400 円	300 円

## 事例 2 非住宅用地の例

### ● 今年度（令和 8 年度）所有している固定資産の状況

区分	用途・構造	地積・床面積	建築年	価格	
土地	非住宅用地	330.00 m <sup>2</sup>	—	7 年度 4,600 万円	→ 8 年度 4,600 万円
家屋	事務所・鉄筋 コンクリート造	400.00 m <sup>2</sup>	平成 7 年	7 年度 3,620 万円	→ 8 年度 3,620 万円

### ● 前年度（令和 7 年度）課税標準額および税額の状況

区分	固定資産税課税標準額	固定資産税額	都市計画税課税標準額	都市計画税額
土地	2,450 万円	343,000 円	2,450 万円	73,500 円
家屋	3,620 万円	506,800 円	3,620 万円	108,600 円

### ● 計算過程

土地			
固定資産税			
負担水準の算出	$\frac{7 \text{ 年度の課税標準額}}{8 \text{ 年度の価格}} \times 100$		$\frac{2,450 \text{ 万円}}{4,600 \text{ 万円}} \times 100 = 53\%$
8 年度の課税標準額	7 年度の課税標準額 + 8 年度の価格 × 5%		2,450 万円 + 4,600 万円 × 5% = 2,680 万円 → 2,680 万円 <sup>※3</sup>
税額	8 年度の課税標準額 × 税率		2,680 万円 × 1.4% = 375,200 円
都市計画税			
負担水準の算出	$\frac{7 \text{ 年度の課税標準額}}{8 \text{ 年度の価格}} \times 100$		$\frac{2,450 \text{ 万円}}{4,600 \text{ 万円}} \times 100 = 53\%$
8 年度の課税標準額	7 年度の課税標準額 + 8 年度の価格 × 5%		2,450 万円 + 4,600 万円 × 5% = 2,680 万円 → 2,680 万円 <sup>※4</sup>
税額	8 年度の課税標準額 × 税率		2,680 万円 × 0.3% = 80,400 円
家屋			
固定資産税			
8 年度の課税標準額	8 年度の価格		3,620 万円
税額	8 年度の課税標準額 × 税率		3,620 万円 × 1.4% = 506,800 円
都市計画税			
8 年度の課税標準額	8 年度の価格		3,620 万円
税額	8 年度の課税標準額 × 税率		3,620 万円 × 0.3% = 108,600 円

※3 負担水準が 53% となり、60% 未満ですので、8 年度の課税標準額は、「7 年度の課税標準額 + 8 年度の価格 × 5%」の算式により求めます。また、この算式により計算した課税標準額が「8 年度の価格 × 60%」を下回っていますので（8 年度の価格（4,600 万円 × 60% = 2,760 万円） > 2,680 万円）、8 年度の課税標準額は 2,680 万円となります。

※4 負担水準が 53% となり、60% 未満ですので、8 年度の課税標準額は、「7 年度の課税標準額 + 8 年度の価格 × 5%」の算式により求めます。また、この算式により計算した課税標準額が「8 年度の価格 × 60%」を下回っていますので（8 年度の価格（4,600 万円 × 60% = 2,760 万円） > 2,680 万円）、8 年度の課税標準額は 2,680 万円となります。

### ● 令和 7 年度税額と令和 8 年度税額の差引増減

区分		令和 7 年度税額	令和 8 年度税額	差引増減
土地	固定資産税	343,000 円	375,200 円	32,200 円
	都市計画税	73,500 円	80,400 円	6,900 円
家屋	固定資産税	506,800 円	506,800 円	0 円
	都市計画税	108,600 円	108,600 円	0 円
合計		1,031,900 円	1,071,000 円	39,100 円

## 納税通知書の記載例に基づく税額の算出方法

区 分	固定資産税	都市計画税
土地課税標準額	① 2,304,527 円	② 5,181,042 円
家屋課税標準額	③ 4,785,134 円	④ 4,785,134 円
税 額	⑤ 99,200 円	⑥ 29,800 円
軽 減 額	⑦	円
年 税 額	⑤+⑥-⑦ 129,000 円	

納税通知書の記載例

⑤ = (① + ③) × 1.4%

⑥ = (② + ④) × 0.3%

固定資産税額および都市計画税額は、課税標準額に税率を乗じることにより算出されます。

固定資産税額 = 固定資産税課税標準額(土地・家屋の合計)(円) × 税率(1.4%)

都市計画税額 = 都市計画税課税標準額(土地・家屋の合計)(円) × 税率(0.3%)

税額計算に際しては、固定資産税・都市計画税それぞれの課税標準額（土地・家屋の合計）の1,000円未満を切り捨てます。また、算出されたそれぞれの税額の100円未満を切り捨てます。納税通知書の記載例をもとに計算過程を示すと次のとおりです。

### 固定資産税額の算出

- ・土地の固定資産税課税標準額(上記記載例欄①)と家屋の固定資産税課税標準額(③)を合計する。  
2,304,527 + 4,785,134 = 7,089,661 円
- ・固定資産税課税標準額を合計した額について端数処理(1,000円未満切捨て)をする。  
7,089,661 円 → 7,089,000 円
- ・固定資産税の税率(1.4%)を乗じる。  
7,089,000 × 1.4% = 99,246 円
- ・税率を乗じた額について端数処理(100円未満切捨て)をする。  
99,246 円 → 99,200 円(⑤)

### 都市計画税額の算出

- ・土地の都市計画税課税標準額(②)と家屋の都市計画税課税標準額(④)を合計する。  
5,181,042 + 4,785,134 = 9,966,176 円
- ・都市計画税課税標準額を合計した額について端数処理(1,000円未満切捨て)をする。  
9,966,176 円 → 9,966,000 円
- ・都市計画税の税率(0.3%)を乗じる。  
9,966,000 × 0.3% = 29,898 円
- ・税率を乗じた額について端数処理(100円未満切捨て)をする。  
29,898 円 → 29,800 円(⑥)

### 年 税 額 の 算 出

99,200 円 + 29,800 円 = 129,000 円(⑤+⑥-⑦)

(注) 納税通知書に同封している課税明細書に記載されている土地 1 筆・家屋 1 棟ごとの「税相当額」の合計と上記の算出方法により求められる「年税額」は端数処理の方法が異なるため一致しません。

「税相当額」は土地 1 筆・家屋 1 棟ごとの概算の税額を参考のためにお示ししたものであり、土地 1 筆・家屋 1 棟ごとの課税標準額に税率を乗じて、1 円未満を切り捨てて求めた固定資産税相当額と都市計画税相当額の合計額です。

## 質問①

昨年度よりも税額が高くなったのですが、なぜでしょうか？

## 回答① 主に次の理由が考えられます。

## 【住宅用地の課税標準の特例】(5 ページ参照)

住宅を取り壊した場合には、住宅用地の課税標準の特例が適用されなくなるため土地の税額が上がります。

## 【利用状況の変更】

農地を整備して駐車場にした場合(地目の変更)や土地を分合筆して土地の利用状況を変更した場合は、土地の税額が上がる可能性があります。

## 【新築住宅・認定長期優良住宅の減額適用期間の終了】(8 ページ参照)

新築された住宅は、一定の要件に当てはまると、その住宅の固定資産税の税額が一定期間減額されます(都市計画税は減額されません。)。適用期間が終了すると、本来の税額に戻るため家屋の税額は上がります。

減額措置の適用期間が終了した家屋については、課税明細書の「⑨減額に関するお知らせ」欄において「前年度で減額の適用期間が終了しました。」と記載されていますので、ご確認ください。

ご不明な点がある場合は、土地・家屋が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課へお問い合わせください。

## 質問②

先日、土地・家屋を売買し、登記を済ませました。現在、私は所有者ではないのですが、なぜ4月に納税通知書が届いたのでしょうか？

## 回答②

固定資産税の納税義務者は、1月1日現在の登記簿に所有者として登記されている方となるためです。

## 【AさんとBさんの売買事例】

売主:A・・・旧所有者  
買主:B・・・新所有者



①令和7年12月1日に所有権移転登記を済ませた場合  
登記 R8.1.1

令和8年1月1日現在の登記簿上の所有者=Bさん  
したがって、令和8年度の納税義務者は、Bさん

②令和8年3月1日に所有権移転登記を済ませた場合  
R8.1.1 登記

令和8年1月1日現在の登記簿上の所有者=Aさん  
したがって、令和8年度の納税義務者は、Aさん

## 質問③

令和8年3月に家屋を取り壊したのですが、なぜ今年度も課税されるのでしょうか？

## 回答③

令和8年度の固定資産税の賦課期日は令和8年1月1日となりますので、令和8年1月1日に家屋が存在していれば、課税の対象となります。

例えば、令和8年3月1日に家屋の取り壊しをされた場合でも、令和8年度においては、固定資産税が課税されることとなります。

その他のご質問は右記二次元コードから市公式ウェブサイト①「固定資産税・都市計画税(土地・家屋)Q&A」および②「市税に関する説明動画」をご覧ください。

①



②



## 土地・家屋の所有者がお亡くなりになった場合の申告手続

土地・家屋の所有者がお亡くなりになった場合、相続登記されるまでの間その土地・家屋を現に所有している方（相続人の方などが該当します。以下「現所有者」といいます。）は、住所・氏名など必要な事項を申告していただく必要があります。

### ● 申告が必要な方

土地・家屋の現所有者

※ 現所有者とは、法定相続人（お亡くなりになった方の配偶者、子など）、遺産分割により土地・家屋を所有することとなった方などをいいます。

※ 法務局で**相続登記をされた場合は、申告の必要はありません。**

※ **相続放棄をされた方は、申告の必要はありません。**

### ● 申告方法

**固定資産現所有者申告書**に次の必要書類を添えて市税事務所固定資産税課に提出または電子申請してください。

#### <必要書類>

相続の状況によって次のいずれかの書類（いずれの書類も写しで差し支えありません。）

（１）法定相続の場合（遺産分割が完了していない場合）

現所有者が法定相続人であることを証する**戸籍・除籍の謄本もしくは抄本**または登記官が交付する**法定相続情報一覧図の写し**

（２）遺産分割が完了している場合

遺産分割の内容がわかる書類（遺言書、遺産分割協議書など）

※ 申告方法の詳細、申告書の様式のダウンロードについては、右記二次元コードから市公式ウェブサイト「現に所有している者の申告制度」をご覧ください。



### ● 申告期限

現所有者であることを知った日の翌日から３か月を経過した日

### ● 申告をされると

申告の内容を基に本市が調査を行い、新たに納税義務者となられる方を決定します。これ以後、納税通知書は新たに納税義務者となられた方（共有の場合は代表者の方）に送付します。

なお、登記所で相続登記をされると、その翌年の４月から始まる年度分以後の固定資産税・都市計画税は、登記簿上の所有者の方に課税されます。

## 法務局からのお知らせ ～不動産に関するルールが変わりました！～

### 相続登記の義務化（令和６年４月１日～）

- 不動産を相続したことを知った日から３年以内の相続登記が法律上の義務になりました。令和６年３月以前に相続した不動産も対象となります。

### 住所・名前の変更登記の義務化（令和８年４月１日～）

- 登記簿上の所有者の住所・名前を変更した日から２年以内の変更登記が法律上の義務になりました。令和８年３月以前の変更も対象となります。
- 事前に法務局に申出手続（検索用情報の申出）をしておけば、定期的に法務局で住所・名前の変更登記をするサービス「スマート変更登記」がご利用いただけます。

### 名古屋法務局の相談窓口（無料・事前予約制）

- 司法書士に相談できる「名古屋法務局・愛知県司法書士会無料登記相談所」を県内６か所で開設しています。



←詳しくはこちらをご覧ください。

## 減 免

固定資産が災害により一定以上の被害を受けたときや固定資産をお持ちの方が生活保護法による生活扶助などを受けたときなどは、固定資産税・都市計画税の減免（税額の全部または一部を軽減させること）を受けることができます。

減免を受けるためには、減免申請書を減免申請期限までに市税事務所固定資産税課へ提出する必要があります。

なお、減免申請期限は、原則として次の①または②のいずれか遅い日です。

①減免事由に該当することとなった日の翌日から起算して 30 日を経過する日

②減免事由に該当することとなった日以後最初に到来する納期限

減免を受けるための要件については、固定資産が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課へお問い合わせください。

## 縦覧帳簿の縦覧

縦覧は、固定資産税（土地または家屋）の納税者の方が、同一区内の他の固定資産（土地または家屋）の価格と比較してご自分の固定資産の価格が適正であるか確認するものです。土地の納税者の方は土地価格等縦覧帳簿を、家屋の納税者の方は家屋価格等縦覧帳簿をご覧になれます。

### ● 期間

令和 8 年 4 月 1 日から 4 月 30 日まで（土曜日・日曜日・祝休日を除く。）

### ● 場所

**各市税事務所** ※ 令和 7 年 4 月から、区役所・支所では縦覧できません。

### ● 必要書類

本人確認書類（納税通知書、課税明細書、運転免許証、マイナンバーカードなど）

※ 納税者以外の方が縦覧する場合は、納税者からの委任状もあわせて必要です。

## 不服の申立て

### 審査請求

納税通知書に記載された事項について不服がある場合には、納税通知書を受け取った日後 3 か月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。

なお、税額等の基礎となった固定資産の価格について不服がある場合は、審査請求をすることはできませんが、次のとおり審査の申出をすることができます。

### 審査の申出

固定資産課税台帳に登録された令和 8 年度の価格に不服のある方は、固定資産の価格等を登録した旨を公示した日（令和 8 年 4 月 1 日）から納税通知書を受け取った日後 3 か月以内に、名古屋市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。

ただし、令和 8 年度は、次の事情がある土地または家屋のみ、審査の申出をすることができます。

（土地）①地目の変換、分筆、合筆、利用状況の変更があった場合

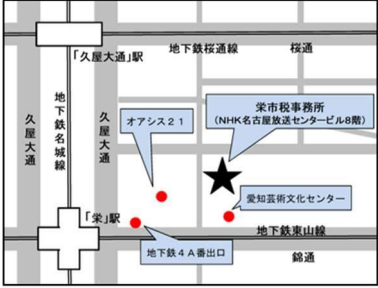


②地価下落に対応した価格の修正があった場合（地価下落に関することのみ対象）

③本来、地価下落に対応した価格の修正を受けるべき土地であることを申し出る場合

（家屋）新築、増改築などがあった場合

審査請求書および審査申出書は、なるべく固定資産が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課を経由して提出してください。

お問い合わせ先

<p>栄市税事務所</p> <p>&lt;担当区域&gt;</p> <p>千種・東・北・中・守山・名東区</p>	<p>本陣市税事務所</p> <p>&lt;担当区域&gt;</p> <p>西・中村・中川・港区</p>	<p>金山市税事務所</p> <p>&lt;担当区域&gt;</p> <p>昭和・瑞穂・熱田・南・緑・天白区</p>
<p>〒461-8626</p> <p>東区東桜一丁目13番3号 (NHK名古屋放送センタービル8階)</p> <p>&lt;電話番号&gt;</p> <p>土地担当 …959-3307(直)</p> <p>家屋担当 …959-3308(直)</p>  <p>地下鉄栄駅 4A番出口から400メートル</p>	<p>〒453-8626</p> <p>中村区松原町1丁目23番地の1 (中村区役所等複合庁舎4階)</p> <p>&lt;電話番号&gt;</p> <p>土地担当 …433-4026(直)</p> <p>家屋担当 …433-4027(直)</p>  <p>地下鉄本陣駅 1番出口から150メートル</p>	<p>〒460-8626</p> <p>中区正木三丁目5番33号 (名鉄正木第一ビル)</p> <p>&lt;電話番号&gt;</p> <p>土地担当 …324-9807(直)</p> <p>家屋担当 …324-9808(直)</p>  <p>地下鉄金山駅 5番出口から500メートル</p>
<p>市税収納事務センター</p>		<p>&lt;電話番号&gt;口座振替に関すること …957-6931(直)</p>

\*開庁時間：月曜日から金曜日(祝日・休日・年末年始を除く) 午前8時45分から午後5時15分まで

愛知県(不動産取得税)

名称	電話番号	管轄区域
名古屋東部県税事務所	953-7860(直)	千種・東・中・名東区
名古屋北部県税事務所	531-6306(直)	北・西・守山区
名古屋西部県税事務所	362-3216(直)	中村・中川・港区
名古屋南部県税事務所	682-8925(直)	昭和・瑞穂・熱田・南・緑・天白区

国[法務局](相続登記/土地・建物の登記に関する登録免許税)

名称	電話番号	管轄区域
名古屋法務局 (不動産登記部門)	952-8111(代) ガイダンス→2番→1番	千種・東・北・西・中村・中・昭和区
熱田出張所	671-5221(代)	瑞穂・熱田・中川・港・南・緑区
名東出張所	703-2322(代)	守山・名東・天白区

※ 登記に関する相談は、「名古屋法務局・愛知県司法書士会無料登記相談所」又は「手続案内」(無料・事前予約制)をご利用ください。ご利用方法を名古屋法務局ホームページでご確認の上、ご予約ください。<https://houmukyoku.moj.go.jp/nagoya/index.html>

【予約受付時間】平日(年末年始を除く)9:00~17:00

国[税務署](所得税/相続税/贈与税)

名称	電話番号	管轄区域
名古屋国税局	951-3511(代)	
千種税務署	721-4181(代)	千種・名東区
名古屋東税務署	931-2511(代)	東区
名古屋北税務署	911-2471(代)	北・守山区
名古屋西税務署	521-8251(代)	西区
名古屋中村税務署	451-1441(代)	中村区
名古屋中税務署	962-3131(代)	中区
昭和税務署	881-8171(代)	昭和・瑞穂・天白区
熱田税務署	881-1541(代)	熱田・南・緑区
中川税務署	321-1511(代)	中川・港区

国税に関する一般的な相談は、名古屋国税局「電話相談センター」をご利用ください。

【利用時間】月曜日から金曜日(祝日・休日・年末年始を除く)8:30~17:00

【利用方法】最寄りの税務署にお電話いただき、自動音声にしたがって「1」を選択してください。

※ 国税庁ホームページの「タックスアンサー」では、キーワードで身近な税金に関する情報が検索できますので、是非ご利用ください(携帯電話からもご利用できます。)

名古屋市公式ウェブサイト <https://www.city.nagoya.jp/>

トップページ > くらし・手続き > 税金 > 市税の種類としくみ > 固定資産税・都市計画税

このパンフレットは、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。

8.4 3,740