

・固定資産税とは

日野市内に1月1日（「賦課期日」といいます。）現在、固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している方に、その資産価値に応じて納めていただく税金です。

・都市計画税とは

市街化区域内に土地・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。公園、道路、下水道などの都市計画事業に要する費用に充てられる目的税です。

・納税義務者（納めていただく方）は

令和7年1月1日現在の固定資産の所有者です。1月2日以降に家屋を取り壊した場合でも課税されます。また、同日以降、土地や家屋を売却し、所有者の変更があった場合でも、納税義務者は変更されません。

・固定資産税の価格（評価額）とは

総務大臣が定めた「固定資産評価基準」により評価し、価格を決定します。土地・家屋の価格は原則3年に一度、評価替えによる見直しが行われます。次の評価替えは令和9年度です。

・税額の計算方法は

税額＝課税標準額×税率 で計算します。 →詳しくは、2～3ページをご覧ください。

よくあるお問い合わせ

Q. 税額が上がった

A. 次のことが考えられます。

- ・土地や家屋を新たに取得（新築を含む）した。 →詳しくは2ページの④をご覧ください。
- ・家屋を取り壊したことで住宅用地の特例措置が適用されなくなった。 →詳しくは2ページの⑤をご覧ください。
- ・土地の負担調整措置の制度に基づく負担水準が低いため。 →詳しくは3ページの④をご覧ください。
- ・新築住宅の減額措置が終了した。

Q. 地価が下がっても税額が下がらない

A. 土地の負担調整措置の制度によるものと考えられます。 →詳しくは2ページの⑤をご覧ください。

Q. 既に死亡している人宛に届いた

A. 相続人の方に納めていただくことになります。本年中に相続登記をしていただきますと、来年度からは新たな所有者に納税通知書をお送りします。相続登記については、法務局でお手続きください。

Q. 売却済みの資産の納税通知書が届いた

A. 売買の時期にかかわらず、令和7年1月1日現在の所有者に課税します。
令和6年中に売却したのに納税通知書が届いた場合は、資産税課までご連絡ください。

Q. 昨年度まで口座振替の納税通知書が届いていたのに、今年度は納付書払いの納税通知書が届いた

A. 相続等により、納税義務者、共有の名義人及び持分の変更登記をした場合は、改めて口座振替の申込みが必要です。

土地・家屋価格等の縦覧

ご自分の土地・家屋の価格が適正かどうかを、他の土地・家屋と比較し確認できる制度です。

- 実施期間 令和7年4月1日（火）から6月2日（月）まで（土・日・祝日を除く）
- 受付 日野市役所1階 資産税課 午前8時30分から午後5時まで
- 必要なもの 本人確認ができるもの（運転免許証、マイナンバーカード、パスポートなど）
 - ※顔写真が無いもの（保険証など）は2点提示。
 - ※相続人は相続関係のわかるもの（戸籍謄本など）、代理人は委任状が必要です。
 - ※法人は、申請書に法人実印（代表者印）の押印か、法人実印のある委任状が必要です。

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。

令和6年4月1日から、相続等により不動産の取得を知ってから3年以内に登記の申請をすることが法律で義務付けられました。

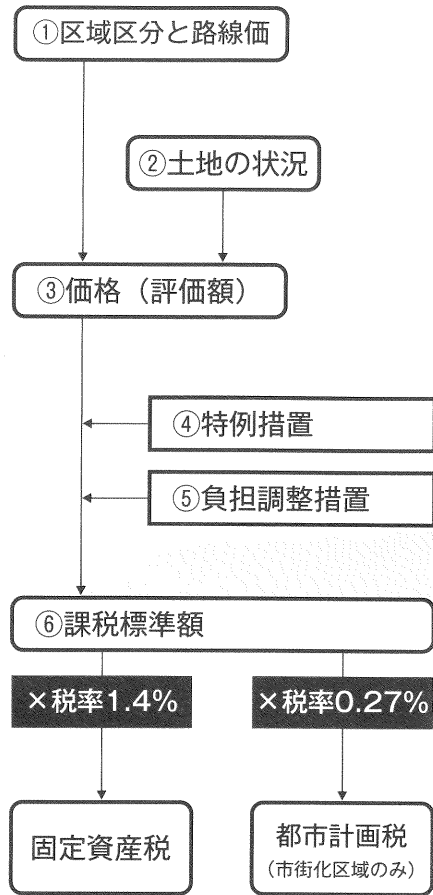
正当な理由なく申請しない場合には10万円以下の過料が科される可能性があります。

制度に関する詳細は、「法務局 相続登記義務化」で検索していただくか、東京法務局電話案内室（TEL：03-5318-0261）へお問い合わせください。

個別の事案に対するご相談は、司法書士会の相続登記相談センター（TEL：0120-13-7832）にお問い合わせください。

土地の評価と税額について

土地に対する課税までの流れ



①区域区分と路線価

区域区分…住宅地や商業地などの地域の状況に応じて区分し、さらに街路の状況等から類似する地域（状況類似地区）に区分します。

路線価…状況類似地域の中で、不動産鑑定に基づき決定した土地の価格を用いて地域内の道路ごとに設定した価格です。

②土地の状況

地目…宅地、畑、山林など土地の利用及び現況により認定します。登記簿上の地目にかかわらず賦課期日（1月1日）の現況によります。

地積…土地の面積（原則として登記簿に登記されている地積）です。

形状等…間口、奥行、形状などです。

③価格（評価額）

「固定資産評価基準」に基づき、路線価等と土地の状況から価格（評価額）を算出します。価格（評価額）は3年に1度評価替えによる見直しを行います。次の評価替えは令和9年度です。

④特例措置

住宅用地と市街化区域農地は、税負担を軽減するための特例措置が適用されます。（価格×特例率）

要 件	特例率	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 ・住宅1戸について200㎡以下の土地	1/6	1/3
一般住宅用地 ・上記200㎡を超えた分から住居の床面積の10倍までの土地	1/3	2/3
市街化区域農地 ・市街化区域内の農地で生産緑地地区の指定を受けたものを除く。	1/3	2/3

⑤負担調整措置

平成6年度の評価替えから、地価公示価格の7割程度で評価することになりました。

これに伴い、急激な税負担の増加を緩和する措置が設けられましたが、現在は課税の均衡化を図るため、割合（負担水準）に応じて、その年度の課税標準額が決まる仕組みになっています。

これを負担調整措置といい、具体的な算出方法は以下のとおりです。

（1）今年度の価格に対し、前年度の課税標準額がどの程度の水準にあるかを求めます。

$$\frac{\text{令和6年度の課税標準額}}{\text{令和7年度の価格} \times \text{特例率}} \times 100 = \text{負担水準}(\%)$$

（2）負担水準の結果から今年度の課税標準額を求めます。

	<負担水準>	<課税標準>
住宅用地・市街化区域農地の場合	100%以上の場合	令和7年度の価格×特例率…(a)
	100%未満の場合	令和6年度の課税標準額+令和7年度の価格×特例率×5%…(b) ※(b)が(a)を上回る場合は(a)です。
非住宅用地・雑種地の場合	70%を超える場合	令和7年度の価格×70%
	60%以上70%以下の場合	令和6年度の課税標準額
	60%未満の場合	令和6年度の課税標準額+令和7年度の価格×5%…(c)

※(b)が令和7年度の価格×特例率の20%未満の場合は20%相当額が課税標準額です。

(c) 令和7年度の価格の60%を超える場合は60%相当額、20%未満の場合は20%相当額が課税標準額です。

⑥課税標準額

税額を計算する基になる額です。課税標準額に税率をかけて税額を算出します。

宅地の計算例（固定資産税）

住宅用地 180㎡ 令和7年度の価格 24,000,000円 令和6年度の課税標準額 3,700,000 円の場合
 (1) 負担水準を求めます。

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{令和6年度の課税標準額}}{\text{令和7年度の価格} \times \text{特例率}} \times 100 \Rightarrow \frac{3,700,000\text{円}}{24,000,000\text{円} \times 1/6} \times 100 = 92.5\%$$

(200㎡までは小規模住宅用地なので特例率1/6)

(2) 課税標準額を求めます。

(1) で算出した負担水準92.5%は、2ページ⑤負担調整措置 (2) の「100%未満の場合」に該当するため、課税標準額では次のようになります。

$$\begin{aligned} \text{令和6年度の課税標準額} + (\text{令和7年度の価格} \times \text{特例率} \times 5\%) &= \text{令和7年度の課税標準額} \\ 3,700,000\text{円} + (24,000,000\text{円} \times 1/6 \times 5\%) &= 3,900,000\text{円} \end{aligned}$$

(3) 固定資産税相当額を求めます。

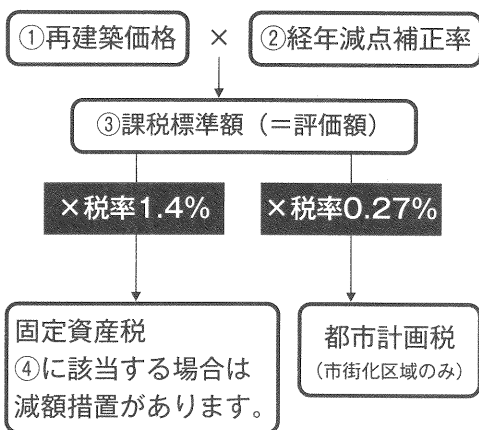
$$\begin{aligned} \text{令和7年度の課税標準額} \times \text{税率} &= \text{固定資産税相当額} \\ 3,900,000\text{円} \times 1.4\% &= 54,600\text{円} \end{aligned}$$

※令和7年度納税通知書の課税明細書（土地）に前年度課税標準額を記載しています。ただし、令和6年中に現況地目・地積の変更、分合筆などがあった場合には、昨年度の納税通知書（課税明細書）に記載された課税標準額と異なる場合があります。

家屋の評価と税額について

家屋の評価額は「固定資産評価基準」に基づき再建築価格を求め、経年減点補正率を反映して算出し、この評価額が課税標準額となります。課税標準額は、増築や取壊しなどが無い限り、3年に1度の評価替えまで据え置きます。次の評価替えは令和9年度です。

家屋に対する課税までの流れ



①再建築価格

評価の対象となった家屋と同一のものを、その場所に新築する場合に、必要とされる建築費です。評価替えのたびに、建築資材等の物価を反映して見直します。なお、令和6年度の評価替えでは、3年前と比較すると建築資材等の価格が上昇しました。（木造で1.11倍、非木造で1.07倍）

②経年減点補正率

家屋の経年劣化による減価などを表したものです。この補正率は最低限度が0.2とされているため、どんなに古い家屋であっても評価額が0円になることはありません。

③課税標準額

税額を計算するもとになる額です。課税標準額（評価額）に税率をかけて税額を算出します。

④減額措置（いずれも都市計画税は減額されません。）

(1) 新築住宅に対する減額措置

次の要件に該当するときは、居住面積120㎡までを対象に固定資産税額の2分の1を減額します。減額期間が終了すると、本来の税額に戻るため、税額が上がります。

要 件	期 間	令和6年度で減額措置が終了した住宅
		下記の期間に新築された住宅
① 専用住宅 (床面積が50㎡以上280㎡以下)	① 一般の住宅（下記②以外）は、 新築後3年間	令和 3年1月2日から 令和 4年1月1日まで
② 併用住宅 (居住部分の床面積が全面積の2分の1以上で、 居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下)	※ 長期優良住宅に該当する場合は、 新築後5年間	平成31年1月2日から 令和 2年1月1日まで
③ 共同住宅などの貸家住宅 (1世帯の居住部分の床面積が40㎡以上280㎡以下で、1世帯につき120㎡までが対象)	② 鉄筋コンクリート造・鉄骨造などの 耐火または準耐火構造の建物で3階 建以上のものは、新築後5年間	平成31年1月2日から 令和 2年1月1日まで
	※ 長期優良住宅に該当する場合は、 新築後7年間	平成29年1月2日から 平成30年1月1日まで

※長期優良住宅の認定を受けて、新築時に申告済みの方が対象です。

(2) 住宅の改修に対する減額措置

次の改修を行い、既に申請済みの方には減額措置を適用しています。（工事後3ヶ月以内の申請が必要です。）

・バリアフリー改修 ・熱損失防止（省エネ）改修 ・耐震改修

償却資産の評価と税額について

固定資産税上の償却資産とは、土地及び家屋以外の有形の事業用資産で、その減価償却額または減価償却費が、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入されるもののうち、その取得価額が少額であるものや政令で定められたもの以外をいいます。地方税法第383条の規定により、償却資産の所有者は毎年1月1日（賦課期日）現在に所有している償却資産について、その年の1月31日までに資産所在地の市町村長に申告しなければなりません。

償却資産については課税明細を同封しておりません。資産の内容については申告書同封の資産一覧をご覧ください、名寄帳をご請求ください。

償却資産に対する課税までの流れ

①評価額

②課税標準額

×税率 1.4%

固定資産税

①評価額

申告をもとに、資産1品ごとに耐用年数に応じた減価残存率（1－減価率）を乗じ、賦課期日（1月1日）現在の評価額を算出します。算出した評価額が取得価額の5%を下回った年度以降は、取得価額の5%が評価額となります。

【前年中に取得した資産】評価額＝取得価額×（1－減価率×1/2）

【前年前に取得した資産】評価額＝前年度の評価額×（1－減価率）

②課税標準額

全資産の評価額の合計が課税標準額となります。ただし、課税標準の特例が適用される資産がある場合には適用後の額が課税標準額となります。

課税標準額が150万円未満の場合には固定資産税（償却資産）は課税されません。

次のような場合はご連絡ください。

事 例	手 続 き	連 絡 先
日野市外にお住まいの方が引っ越しされる場合	同封の変更届をご提出ください。	資産税課
海外にお住まいになる場合	納税管理人の届出が必要です。	042-514-8252
所有者がお亡くなりになり、年内に相続登記の手続きが完了しない場合	現所有者の届出が必要です。	042-514-8257
共有物件の代表者を変更したい場合	共有代表者変更の届出が必要です。	
土地の一部を道路として使用し、不特定多数の公衆用道路と同様の性質を持つ未分筆の私道で測量図などにより該当部分の面積が特定できる場合	届出により翌年度から該当部分が非課税になる場合があります。	資産税課 土地係 042-514-8252
家屋の使用状況が変わった（事務所→住宅など）場合	税額に変更がある場合がありますので、ご連絡ください。	
令和6年中に家屋の新築、増築、取壊しがあった場合で、納税通知書の税額等に変更が見られない場合		資産税課 家屋担当 042-514-8257
令和7年中に家屋の新築、増築、取壊しをする場合で、その登記を年内にされない場合		
一定以上の金額をかけて家屋の改修（耐震改修、バリアフリー改修、熱損失防止（省エネ）改修）をし、工事完了から3ヶ月以内の場合	申告により翌年度の税額が減額される場合があります。	
未登記家屋の所有者を変更した場合	所有者変更の届出が必要です。	
口座振替の申込・変更・解約をしたい場合	口座振替依頼書の提出が必要です。	納税課 管理係 042-514-8259

問 合 せ 先	土地について	資産税課 土地係	042-514-8252
	家屋・償却資産について	資産税課 家屋償却資産係	042-514-8257
	送付先・縦覧について	資産税課	042-514-8252・8257
	口座振替について	納 税 課 管理係	042-514-8259
	納付の相談	納 税 課 納税係	042-514-8271・8957
	資産税課メールアドレス	sisanzei@city.hino.lg.jp	

税に関する詳しい内容は、日野市ホームページ <https://www.city.hino.lg.jp/kurashi/zei/index.html> をご覧ください。

※個人情報保護のため、個々の税額・評価額等に関する電話によるお問い合わせには回答できません。予めご了承ください。