

# 教えて！土手内さん

2026年 4月号

## ～固定資産税の課税標準の特例措置～

4月に入り、令和8年度が始まりました。もう間もなくすると、各市町村(東京23区内の場合は都税事務所)から、令和8年度分の固定資産税の課税明細書が送られてくることと思います。

**この課税明細書は確定申告で必要となりますので、大切に保管しておいてください。**

固定資産税は、その年の1月1日に土地や建物を所有している方に課される税金です。そして所得税や法人税のように納税者が税額を確定させるのではなく、市町村が税額を確定して納税者がその決定に従って納める税金です。そのため多くの方は前年度と比較して税額が多い少ないに関心はあっても、それがどのように計算されたかについてはあまりご存じないのではないのでしょうか。

固定資産税は下記の算式によって算出されます。

$$\text{固定資産税の税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}$$

市町村の判断によって違う場合もありますが、多くの市町村の固定資産税の税率は標準税率の1.4%です。一方、課税標準額は評価額を基に算定されるのですが、土地の場合、評価額が同じであっても、その年の1月1日に住宅が建っているか否かによって大きく変わってきます。なぜならば、**住宅が建っている場合、課税標準額を算定する際に住宅用地の特例措置が適用になるからです。**

住宅用地の特例措置が適用されると、課税標準額は住宅1戸につき200㎡までの部分は6分の1に、200㎡を超える部分は3分の1(家屋の面積の10倍まで)となり、税負担が軽減されます。**この特例措置の適用を正しく受けるためには、土地や家屋の状況に変更が**

**あった場合、市町村へ申告する必要があります。**特に、それまで事務所で使っていた建物を住宅にした場合などはお気をつけください。また、住宅の建替えで建物を取り壊し、年をまたいで建築中の場合、一定の要件を満たせば住宅用地として取り扱われるので、市町村にご相談ください。



税理士法人  
土手内総合事務所