

# 令和8年度 固定資産税・都市計画税について

## 【固定資産税・都市計画税納税通知書に関する注意事項】

◆**税額が上がる主な理由**は……税額が上がる主な要因としては次のことがあります。

- 家屋の新築軽減措置の適用が終了した（一般住宅は令和4年建築、長期優良住宅・3階以上の中高層耐火住宅は令和2年建築）
- 土地の利用状況に変更があった
- 負担水準（評価額に対する課税標準額の割合）が一定水準に達していない（3ページ参照）
- 都市計画税が新たに課税された
- 償却資産の課税標準の特例措置の適用が終了した

◆**売却した土地や家屋について**……固定資産税・都市計画税を納める人は、1月1日現在の土地・家屋等の所有者です。

したがって、1月2日以降に売買等により所有者が変わっても、1月1日現在の所有者に納税義務があります。

◆**未登記家屋について**……法務局での登記がされていない家屋について、相続や売買などで所有者に異動が生じた場合には、資産税課まで届出が必要です。

◆**都市計画税について**……都市計画税は、下水道や公園、街路などの都市計画事業や土地区画整理事業を行う費用に充てるために土地と家屋に課税する目的税です。

◆**固定資産税と都市計画税の課税標準額の違いについて**……税額は課税標準額に税率を乗じて算出しますが、この課税標準額には住宅用地に対する軽減等の特例措置があり、その制度の違いにより固定資産税と都市計画税とで大きな違いが生じることがあります。（3ページ参照）

◆**都市計画税の新規課税区域について**……都市計画税は、市街化区域全域と市街化調整区域内の公共下水道処理区域の土地及び家屋が課税の対象となります。公共下水道処理区域の拡大に伴い、次の区域については令和8年度から新たに都市計画税が課税されます。  
[今鹿島、安食、北中島、稲岡の一部区域、及び令和7年中に個別に下水道が供用開始となった区域等]

◆**納税通知書の再発行について**……納税通知書の再発行はできないので、大切に保管してください。

なお、金融機関等で納付する際の納付書は、再発行できませんので納税課までお問い合わせください。

◆**住宅の固定資産税減額措置について**

### 1 新築住宅に対する固定資産税の減額措置

新築の専用住宅や併用住宅（居住部分の割合が1/2以上のもの）で、床面積等の要件を満たしているものは、固定資産税額（120㎡相当分まで）が1/2に減額されます。

【減額される期間】

- ①一般住宅 新築後3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅等は5年度分）
- ②認定長期優良住宅 新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅等は7年度分）

### 2 その他の減額措置

住宅については、新築住宅の減額措置以外にも次のような固定資産税の減額制度があります。（都市計画税の減額制度はありません。）

各減額制度に関する申告方法などの詳しい内容については、資産税課までお問い合わせください。

- ①耐震改修工事
- ②バリアフリー改修工事
- ③省エネ（熱損失防止）改修工事

なお、いずれの減額制度も適用が受けられるのは住宅一戸につき1回のみで、他の制度との併用はできません。

ただし、バリアフリー改修工事と省エネ改修工事の減額制度は、併用して適用を受けることができます。

◆**減免について**……固定資産が災害により損害を受けた場合や生活保護を受給するなど特別の事情がある場合は、納期限までに申請すると減免される場合があります。詳しくは資産税課までお問い合わせください。

### ●課税の根拠

固定資産税は、地方税法第342条、第343条、第359条及びつくば市税条例第60条の規定によって、1月1日現在につくば市内に所在する土地、家屋及び償却資産を対象としてその所有者に課し、都市計画税は、地方税法第702条及びつくば市税条例第141条の規定によって1月1日現在につくば市内のつくば市税条例第141条第1項に定める区域内に所在する土地及び家屋を対象としてその所有者に課するものです。

### ●税率

固定資産税の税率は100分の1.4、都市計画税の税率は100分の0.15です。（地方税法第350条、第702条の4、つくば市税条例第68条、第142条）

### ●価格に関する審査の申出

当該年度の固定資産課税台帳に登録された価格<sup>【注1】</sup>について不服がある場合には、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から、この納税通知書を受け取った日後3か月を経過する日までに本市固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対して文書で審査の申出をすることができます。

審査委員会の決定に不服のある場合には、その決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に市を被告として<sup>【注2】</sup>、その取消しの訴えを提起することができます<sup>【注3】</sup>。

この訴えは、前記の審査申出に対する決定を受けた後でなければ提起することはできないこととされていますが、審査委員会が審査申出を受けた日の翌日から起算して30日を経過しても決定がないときは、申出を却下する旨の決定があったものとみなし、その取消しの訴えを提起することができます。

【注1】 評価替えの年度を除き前年度の価格が据え置かれた場合を除く。

【注2】 訴訟において市を代表する者は審査委員会となります。

【注3】 決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、決定の日の翌日から起算して1年を経過すると決定の取消しの訴えを提起することができなくなります。

### ●価格以外の事項に関する審査請求

納税通知書の価格以外の記載事項について不服のある場合は、通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に市長に対して書面で審査請求をすることができます<sup>【注4】</sup>。

この処分の取消しを求める訴えは、前記の審査請求に係る判決の送達を

受けた日の翌日から起算して6か月以内に市を被告として<sup>【注5】</sup>、提起することができます<sup>【注6】</sup>。

なお、処分の取消しの訴えは、前記の審査請求に対する判決を受けた後でなければ提起することはできないこととされていますが、次のいずれかに該当するときは、判決を経ないでも処分の取消しの訴えを提起することができます。

- ①審査請求があった日の翌日から3か月を経過しても判決がないとき
- ②処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき
- ③その他判決を経ないことにつき正当な理由があるとき

【注4】 正当な理由があるときは、この限りではありません。なお、決定の日の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き審査請求をすることができません。

【注5】 訴訟において市を代表する者は市長となります。

【注6】 判決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由があるときを除き提起することができません。

### ●納期限までに税金を納付しなかった場合

納期限までに税金を完納しないために督促を受け、かつ、その督促状を発付した日から起算して10日を経過した日までにこの税金に係る徴収金を完納しない場合は、滞納処分を受けることになります。

### ●延滞金

納期限までにこの税金が完納されないときは、その翌日から税金完納の日までの期間の日数に応じ、税額<sup>【注7】</sup>に、**年14.6%**〔納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については、年7.3%〕の割合を乗じて計算した額の延滞金が加算されます。

ただし、各年の延滞金特例基準割合<sup>【注8】</sup>が年7.3%に満たない場合には、**年14.6%**の割合にあつては、延滞金特例基準割合に年7.3%を加算した割合となり、**年7.3%**の割合にあつては、延滞金特例基準割合に年1%を加算した割合<sup>【注9】</sup>となります。

【注7】 1,000円未満の端数があるとき、又はその全額が2,000円未満であるときは、その端数金額又は全額を切り捨てます。

【注8】 平均貸付割合（租税特別措置法第93条第2項に規定するもの）に年1%を加算した割合

【注9】 当該加算した割合が年7.3%を超える場合には、年7.3%の割合

## 令和8年度の変更点

- 納税通知書や課税明細書の様式が全国的に統一されたため、様式が変更されました。見方については2ページと3ページをご覧ください。
- 様式変更に伴い運用を見直し、課税明細書に免税点未満の物件も記載されるようになりました。

このような場合はお知らせください

### ○住所変更

電子申請・届出サービスでの連絡をお願いします。

いばらき電子申請  
届出サービス



住所変更に伴う納税通知書の  
送付先変更



### ○受取人変更（納税義務者が死亡したとき、共有代表者を変更するとき等）

電子申請・届出サービスではお手続きできません。

手続き方法については、こちらをご覧ください▶

納税義務者



### ○家屋の取壊し、家屋または土地の利用状況の変更、非課税・減免の要件に該当しなくなったとき、納税通知書記載氏名等の誤り等

ホームページのお問合せフォームからご連絡ください。メッセージ欄に納税通知書左下備考欄記載の氏名番号もご入力ください。

財務部資産税課への  
お問い合わせ



## 所有している空き家の相談を受付けています！

### 空家無料相談会に参加してみませんか

宅地建物取引士、司法書士、建築士、市職員が対応します。空家について考える入り口として、是非ご参加ください。

詳細は市ホームページをご覧ください。お問い合わせ先にご連絡ください。

詳細は市ホームページ▶



### 空家バンク制度に登録してみませんか

空家を売りたい・貸したい、買いたい、借りたい方の橋渡しを市が行う制度です。空家の売却賃貸を検討されている方は是非ご登録ください。

詳細は市ホームページをご覧ください。お問い合わせ先にご連絡ください。

詳細は市ホームページ▶



〈問合せ先〉 〒305-8555 つくば市研究学園一丁目1番地1 つくば市建設部住宅政策課 空き家対策係  
TEL：029-883-1111（代表） FAX：029-868-7642 E-mail：evm060@city.tsukuba.lg.jp

問合せ先 つくば市役所 電話 029-883-1111（代表）

課税内容に関すること…資産税課 納付に関すること…納税課

お問合せの際には、まず納税通知書左下備考欄記載の氏名番号をお知らせください。

## 納税通知書の見方

固定資産税課税標準額の合計額が、免税点（土地は30万円、家屋は20万円、償却資産は150万円）未満の場合は課税されません。

つくば市 令和●年度 固定資産税・都市計画税（土地・家屋・償却資産）納税通知書

納税通知書の送り先に変更があるかたは、1ページをご確認ください。

賦課年度	
通知書番号	

口座振替を登録しているかたは記載の口座から納付されます。（納付書払いのかたは記載なし）

金融機関名	
支店名	
口座種別	
口座番号	
口座名義人	
振替方法	

税額を算出するための基礎となる額です。原則として固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。

区分	固定資産税（円）	都市計画税（円）
課税標準額	A	K
土地	B	L
家屋	C	
償却資産		
合計	D	
税率	E	F
軽減・減免前税額	G	P
共用土地税額	H	Q
軽減税額	I	R
減免税額	J=F+G-H-I	S=O+P-Q-R
年税額	J+S	
合計年税額		

マンション等の区分所有に係る土地の税額を表示しています。

1年度分の年税額です。（固定資産税と都市計画税合算）

お問い合わせの際は、氏名番号をお伝えください。

備考	氏名番号 ○○○○○○○○
----	---------------

納期限と各期の納付額です。

期別	納期限	納付額（円）
第1期		
第2期		
第3期		
第4期		
随時期1		
随時期2		

軽減措置により減額されている固定資産税相当額を表示しています。

風水害や火災等の災害により被害を被った場合等、減額又は免除を受けた額を表示しています。

教示文に記載すべき事項の見出し・該当法令を記載しています。詳細は、1ページに記載しています。

## 課税明細書の見方

・非課税物件と償却資産については、課税明細書の記載はありません。  
・市ホームページに詳細な見方の説明を掲載しています。



市ホームページ▶

つくば市 令和●年度（賦課年度 令和●年度）  
固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書

住所の記載は省略しています。

納税義務者	住所又は所在地 氏名又は名称	所在地番のため、実際の住所とは異なる場合があります。	通知書番号	00000-00
①区分	②土地又は家屋の所在地	⑬評価額（円）	⑭課税標準額（円）	⑮本則課税標準額（円）
③登記地目又は種類・用途	⑥登記地積又は床面積（㎡）	⑯前年度課税標準額又は比準課税標準額（円）	⑰軽減税額（円）	⑱相当税額（円）
④現況地目又は構造	⑦現況地積又は床面積（㎡）	⑲課税標準額（円）	⑳本則課税標準額（円）	㉑相当税額（円）
⑤家屋番号又は共用土地の持分割合	⑧非課税地積又は床面積（㎡）	㉒前年度課税標準額又は比準課税標準額（円）	㉓軽減税額（円）	㉔相当税額（円）
⑩現況階層	⑪現況屋根	㉕減免税額（円）	㉖相当税額（円）	
⑫備考		㉗固定課税標準額（円）	㉘都計課税標準額（円）	㉙都計負担水準
	⑬評価額（円）	㉚地積	㉛固定負担水準	㉜都計負担水準
	小規模住宅用地			
	一般住宅用地			
	上記以外の土地			

評価の内容や適用されている軽減、特例等について表示されます。

評価額です。マンション等、区分所有の土地の場合は一筆（投分前）の評価額です。

固定資産税相当額と都市計画税相当額を合算した額が当該物件の税相当額です。

### 【令和8年度土地の税負担のしくみ】

#### 1 課税標準額の算出について

土地の税額計算のもととなる課税標準額の算出方法は、前年度課税標準額の当該年度評価額に占める割合（「負担水準」といいます。）に応じて異なります。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度評価額} \times (\text{住宅用地特例率} 1/6 \text{ 又は } 1/3) \times (\text{市街化区域内農地特例率} 1/3)}$$

#### 住宅用地特例率

小規模住宅用地 ……評価額×1/6（都市計画税は1/3）

一般住宅用地 ……評価額×1/3（都市計画税は2/3）

※住宅用地とは、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地をいいます。（ただし、家屋の床面積の10倍まで）

小規模住宅用地とは、200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分）をいいます。

例えば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200㎡が小規模住宅用地で、残り100㎡が一般住宅用地となります。

※宅地の評価は、地価公示価格の概ね7割を目途に均衡化・適正化を図り、固定資産評価基準に基づき正常売買価格を基礎として決定しています。

#### 2 負担水準に応じた課税標準額の算出方法（宅地）

宅地の区分	負担水準	当該年度課税標準額の算出方法
住宅用地	100%以上	当該年度評価額に住宅用地特例率を乗じた額
	100%未満	前年度課税標準額+当該年度評価額(住宅用地特例率を乗じます。)の5%の額と、当該年度評価額(住宅用地特例率を乗じます。)の少ない方の額 ※負担水準の極端に低い土地で、上記5%加算後の額が当該年度評価額の20%を下回る場合には、20%相当額
非住宅用地（商業地等）	70%超	当該年度評価額×70%
	60%～70%以下	前年度課税標準額と同額（据置）
	60%未満	前年度課税標準額+当該年度評価額の5%の額と、当該年度評価額×60%の額の少ない方の額 ※負担水準の極端に低い土地で、上記5%加算後の額が当該年度評価額の20%を下回る場合には、20%相当額

#### 3 負担水準に応じた課税標準額の算出方法（農地）

農地の区分	負担水準	当該年度課税標準額の算出方法	負担水準	負担調整率
一般農地	100%以上	当該年度評価額	90%～100%未満	1.025
	100%未満	前年度課税標準額×負担調整率（右表）	80%～90%未満	1.05
市街化区域農地	100%以上	当該年度評価額×1/3（都市計画税は2/3）	70%～80%未満	1.075
	100%未満	前年度課税標準額×負担調整率（右表）	70%未満	1.10

※負担水準が100%未満の場合、上記の方法により算出された課税標準額が当該年度の評価額（市街化区域農地の場合は当該年度評価額×1/3（都市計画税は2/3））を超える場合は、当該年度の評価額（市街化区域農地の場合は当該年度評価額×1/3（都市計画税は2/3））となります。

#### 4 宅地・農地以外の課税標準額の算出方法

土地の区分	当該年度課税標準額の算出方法
山林・その他（宅地並み評価のものを除く）	「当該年度の評価額」と「前年度の課税標準額+当該年度評価額の5%の額」のうち、いずれか少ない方の額 ※「前年度の課税標準額+当該年度評価額の5%の額」が当該年度評価額の20%の額を下回る場合には、20%相当額

※介在山林等、宅地並み評価の土地については、非住宅用地の宅地と同様の課税標準額の算出方法が適用されます。