

◆ 家屋に対する課税

■ 家屋とは

固定資産税の課税対象となる家屋は、土地に定着して建築され、屋根及び3面以上の周壁又はこれに類するものにより外気と分断された建物で、居宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫、車庫、物置などの用途をもつ建物をいいます。

■ 評価のしくみ

家屋の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われます。

屋根・外壁・基礎・天井・内壁・床・建築設備等が評価の対象になります。

価格（評価額）

=

再建築価格

×

経年減点補正率

- 再建築価格
評価の対象となる家屋と同一のものを、現在新築するとした場合に必要とされる建築費です。
- 経年減点補正率
家屋の建築後の年数の経過によって生じる減価率を表したものです。

■ 評価替え

評価額は、3年に一度の基準年度ごとに、再建築価格をもとに計算しなおします。

しかし、その額が評価替え前の価格を超えることになる場合は、評価替え前の価格に据え置かれます。また、その額が評価替え前の価格より低くなる場合は、低くなった価格が評価額となります。

■ 減額措置

ア 新築住宅に対する減額

新築住宅について下記要件を満たした場合は、床面積が120㎡までの分について、一定期間の固定資産税が1/2に減額されます。

● 要件

減額の対象になる家屋は、次の2つの要件をすべて満たすものです。

(1) 次のような居住用家屋であること

- 専用住宅…戸建住宅、区分所有に係る住宅
- 併用住宅…居住部分の床面積の割合が全体の1/2以上のものに限られます。
- 共同住宅…アパート、寄宿舍等

(2) 床面積

居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること。（共同住宅については、一戸当たりの床面積）

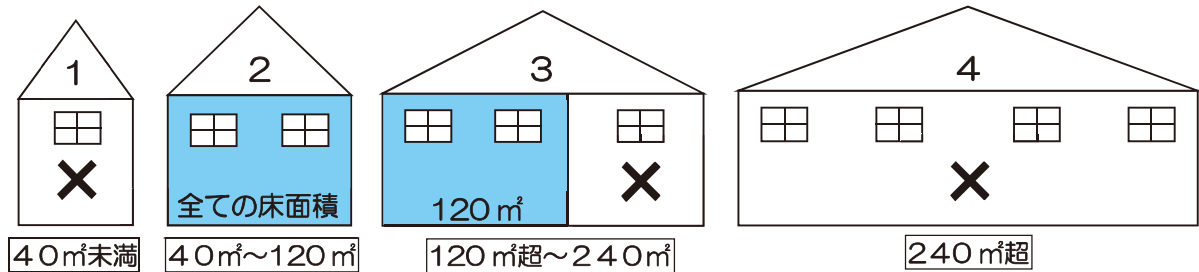
※ 令和8年3月31日までの新築については、50㎡以上280㎡以下。

（共同住宅については、一戸当たりの床面積が40㎡以上280㎡以下）

● 範囲

減額は、新築した住宅の居住部分のみが対象となり、併用住宅の店舗や事務所部分などは、減額の対象にはなりません。

なお、居住部分の床面積が 120 m²までのものはその全部が、120 m²を超えるものは 120 m²分に相当する部分が減額の対象になります。



- 1 …… 40 m²未満のため、減額の対象になりません。
- 2 …… 120 m²以下のため、全体が減額の対象になります。
- 3 …… 120 m²までは減額の対象となり、それを超える部分は対象になりません。
- 4 …… 240 m²を超えるため、減額の対象になりません。

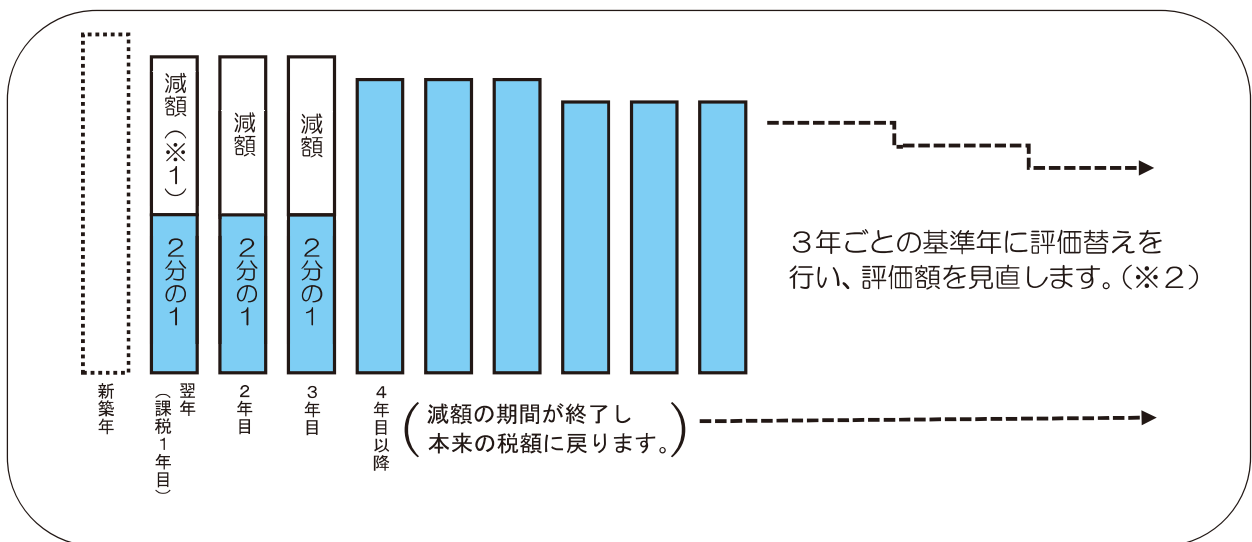
● 期間（※1）

- ・ 木造住宅及び2階建以下の非木造住宅…………… 3年間（長期優良住宅の場合は5年間）
- ・ 3階建以上の準耐火木造住宅及び非木造住宅… 5年間（長期優良住宅の場合は7年間）

※ 準耐火木造住宅とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいいます。

長期優良住宅とは、耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代に渡って暮らせる住宅で、配管等の維持管理や間取りの変更が容易にできるよう一定の措置が講じられた住宅をいいます。

【減額が適用される住宅の固定資産税額の推移】（イメージ）



※1 減額期間は住宅の構造によって異なります。

※2 物価の上昇等により、税額が据え置かれる場合があります。【P40「評価替え」】

イ 住宅耐震改修に伴う減額

昭和57年1月1日以前に新築された住宅に、令和13年3月31日までの間に、現行の耐震基準に適合させるための改修工事（工事費が50万円超のもの）を行い、改修工事完了後3か月以内に市に申告した場合、床面積が120㎡までの分について、工事完了年の翌年度分に限り（※1）、税額の2分の1（※2）が減額されます。

※1 「通行障害既存耐震不適格建築物」に該当する場合は2年間

※2 改修により、新たに長期優良住宅の認定を受けた場合は3分の2

ウ バリアフリー改修に伴う減額

新築された日から10年以上経過した住宅（賃貸住宅を除く）に、65歳以上の人、要介護・要支援の認定を受けている人、障がいのある人が居住し、令和13年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事（自己負担額が50万円超のもの）を行い、改修後の延床面積が40㎡以上240㎡以下かつ改修工事完了後3か月以内に市に申告した場合、床面積が100㎡までの分について、工事完了年の翌年度分に限り、税額の3分の1が減額されます。

〔併用できる減額：熱損失防止改修（省エネ改修）に伴う減額（長期優良改修の場合を除く）〕

エ 熱損失防止改修（省エネ改修）に伴う減額

平成26年4月1日以前に建てられた住宅（賃貸住宅を除く）で、令和13年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事（自己負担額が60万円超のもの（※1））を行い、改修後の延床面積が40㎡以上240㎡以下かつ改修工事完了後3か月以内に市に申告した場合、1戸当たり床面積が120㎡までの分について、工事完了年の翌年度分に限り、税額の3分の1（※2）が減額されます。

※1 断熱改修に係る工事費が60万円超又は断熱改修に係る工事費が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器若しくは太陽熱利用システムの装置に係る工事費と合わせて60万円超

※2 改修により、新たに長期優良住宅の認定を受けた場合は3分の2

〔併用できる減額：バリアフリー改修に伴う減額〕

◆ 償却資産に対する課税

市内に事業用の償却資産を所有している方は、毎年1月1日現在の所有状況を1月31日までに、市長に申告することが義務付けられています。

■ 償却資産とは

事業に使っている資産で、土地、家屋、自動車・軽自動車、少額資産（※1）以外で有形の減価償却資産（※2）のことです。

- ※1 少額資産…取得価額が10万円未満の資産のうち一時に損金算入したもの、取得価額が20万円未満の資産のうち3年間で一括償却したもの
ただし、令和4年4月1日以降に取得し、かつ貸付け（主要な業務として行われるものを除く）の用に供した資産を除く。
- ※2 減価償却資産…年月の経過により、その価値が減少する資産で、1年分の利益を計算するときに、必要な経費又は損金などとして計上する資産

【具体的には】

工場や商店・駐車場・アパートなどを経営している個人・法人等が、その事業のために用いている構築物・機械・器具・備品などのことです。

構築物	機械及び装置	船舶・航空機	車両及び運搬具	工具・器具及び備品
広告塔 駐車場舗装 屋外配管 など	製造設備 印刷機械 パワーショベル等の建設機械（ナンバープレートの分類番号が「0」「00～09 及び 000～099」）など	モーターボート グライダー ヘリコプター など	フォークリフト等の大型特殊自動車（ナンバープレートの分類番号が「9」「90～99 及び 900～999」） など	冷蔵庫 パソコン コピー機 など

また、テナントとして入居している方が、その事業のために取り付けた家屋の附帯設備（内装、床、天井の仕上、建具、照明設備、空調設備など）についても申告の対象になります。

■ 償却資産の申告

宇都宮市では、前年の12月に申告書をお送りしていますので、1月1日現在所有している償却資産について、その種類、名称、数量、取得年月、取得価額、耐用年数等を申告書に記載し、下記の宛先まで提出（郵送可能）してください。提出期限は、1月31日（土・日曜日、祝休日の場合は、その次の平日）です。

また、償却資産をお持ちでない方、廃業・転出により宇都宮市内の償却資産がなくなった方も、申告書の備考欄に必要事項を記入の上、提出してください。

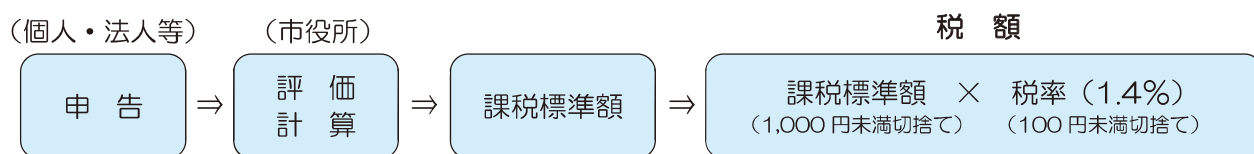
なお、償却資産の申告は、eLTAXを利用した電子申告が可能です。【P77】

【申告書の提出先】

〒320-8540（宇都宮市役所専用郵便番号）
栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号
資産税課 償却資産グループ

■ 税額の計算

償却資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われます。
 具体的には以下ようになります。



申告していただいた内容により課税標準額を算出し、税率（1.4%）をかけます。

【課税標準額の計算方法】

課税標準額は、一品ごとに次の方法で計算した「評価額」の合計額です。

区 分	評 価 額	
前 年 中 取 得	取得価額	× $1 - (\text{償却率} \times 1/2)$ ※1
2 年 目 以 降	前年度の評価額	× $1 - \text{償却率}$ ※1

※1 償却率…定率法（※2）によるそれぞれの耐用年数に応じて定められています。

※2 定率法…毎年一定の率により計算された額を減価償却していく方法です。

固定資産税（償却資産）の評価では旧定率法のものを用います。

国税（法人税等）で用いる定率法とは異なりますので、ご注意ください。

■ 納税について

申告していただき、その課税標準額が、150万円（免税点）以上になった方は、課税対象となりますので納税していただくことになります。

課税標準額が150万円未満の場合は、課税されません。

固定資産税の

Q & A

土地や建物にはどんな税金がかかるの？

Q 土地や建物にはどんな税金がかかりますか？

A 次のような税金がかかります。

	国税	県税	市税
取得したとき	相続税、贈与税、登録免許税、印紙税	不動産取得税	—
持っているとき	—	—	固定資産税・都市計画税、事業所税
貸したとき	所得税	県民税	市民税
売ったとき	所得税、印紙税	県民税	市民税

固定資産税・都市計画税の納税通知書を紛失してしまったらどうしたらいいの？

Q 固定資産税・都市計画税の納税通知書を紛失してしまったのですが、再発行できますか？

A 納税通知書を紛失されたときは、再発行いたしますので、資産税課管理グループ（☎028-632-2243）までご連絡ください。

住所変更による固定資産税納税通知書の送付先の変更手続きは必要なの？

Q 宇都宮市内に土地や建物を持っていて、住所が変わりました。固定資産税納税通知書の送付先について手続きは必要ですか？

A 手続きが必要な場合がありますので、下記のとおりご対応ください。

- 宇都宮市内から宇都宮市内（転居）の場合
⇒ 住民票の転居届の内容が反映されますので、別途手続きは必要ありません。
- 宇都宮市内から宇都宮市外（転出）の場合
⇒ 住民票の転居届の内容が反映されますので、別途手続きは必要ありません。
- 宇都宮市外から宇都宮市外の場合
⇒ 納税通知書の送付先を変更する手続きが必要ですので、資産税課管理グループ（☎028-632-2243）までご連絡をお願いいたします。
- 宇都宮市外から宇都宮市内（転入）の場合
⇒ 住民票の転入届の内容を反映し送付いたしますが、確認のため資産税課管理グループ（☎028-632-2243）までご連絡をお願いいたします。

固定資産税路線価の公開はどのように行っているの？

Q 固定資産税路線価の公開はどのように行っていますか？

A 市のホームページ「宇都宮まちかど情報マップ」内、「固定資産税路線価マップ」（毎年4月初旬更新）において公開しています。

【路線価マップ】

https://www.machi-info.jp/machikado/utsunomiya_city4/route_price/guide.html

また、一般財団法人資産評価システム研究センターのホームページ「全国地価マップ」（毎年8月頃更新）では、全国の固定資産税路線価のほか、相続税路線価、地価公示及び地価調査がご覧いただけます。

詳しくは、資産税課土地評価グループ（☎028-632-2249）までお問い合わせください。



年の途中で土地や家を売買した場合の固定資産税の支払はどうなるの？

Q 私は令和7年11月に自己所有の土地・家屋の売買契約を締結し、令和8年2月に所有権移転登記を行いました。令和8年度の固定資産税は誰に課税されますか？

A 令和8年度の固定資産税はあなたに課税されます。

土地や家屋の固定資産税は、地方税法の規定により毎年1月1日（賦課期日）現在、登記簿に所有者として登記されている方に対し、その年度分を課税することになっています。したがって、年の途中で土地や家屋を売買した場合であっても、あくまで賦課期日（1月1日）現在の登記簿上の所有者に、その年度分が課税されます。

また、土地や建物を売買しても、所有権移転の登記の手続きが完了していなければ旧所有者に課税されることになります。

家屋の固定資産税が急に高くなったのはなぜ？

Q 令和4年に新築した住宅の固定資産税が急に高くなったのはどうしてですか？

A 一定の要件を満たす新築住宅は、3年間の減額措置を受けることができます。【P40】

令和4年に新築された住宅の場合、令和5年度から令和7年度分までの税額が減額されていましたが、令和8年度分からは減額期間が終わり、本来の税額に戻るため、固定資産税が高くなります。

なお、その後は、3年に一度の基準年度ごとに評価額を見直していき、税額が下がることもあります。

小さな建物（物置など）を建築しましたが、税金はかかるの？

Q 新しく物置を建てましたが、税金はかかりますか？

A 10㎡未満の小さな建物の建築・増築についても、課税要件である「土地への定着性」「外気分断性」「用途性」を満たしている場合、課税の対象となります。

なお、ブロックを4隅に置き、その上に載せたような設置方法の場合（基礎無し）などは、土地への定着性がないと見なし、課税対象にならないことがあります。

家屋の新築等により市役所の職員が家を見に来ることはあるの？

Q 市役所から固定資産税の算定のために、新築した家屋を調査すると連絡がありましたが、そのようなことはありますか？

A 固定資産税の税額を算出するために、家屋調査を実施しています。調査は、建築関係資料による書面調査となりますので、家屋の間取り・各部屋の仕上げ材、建築設備など評価に必要な資料の提供をお願いします。

なお、資料に基づき資産税課の職員が建物外観等の現地確認（立ち会い不要）を行います。訪問する職員は、市職員証・徴税吏員証・固定資産評価補助員証といった身分証明書を所持しています。

家具や家電製品にも固定資産税（償却資産）がかかるの？

Q 家具や家電製品にも固定資産税（償却資産）がかかるのでしょうか？

A テレビや冷蔵庫は一般の生活用品として使用しても課税の対象にはなりません。事業用に使用すると償却資産となり、固定資産税が課税されます（家庭用と事業用を併用して使用する場合も償却資産となります）。

事業をされている会社や個人は、その資産の所有状況を市へ申告することになっています。該当する資産が無い場合や全てリース資産の場合も申告が必要です。

駐車場の経営をしていますが、償却資産の申告は必要なの？

Q 駐車場を経営していますが、償却資産の申告は必要ですか？

A 駐車場のアスファルト舗装、車止め、ネットフェンス、外灯、植栽などは償却資産の対象となりますので申告が必要です。

店舗等を借りて営業していますが、どのようなものが償却資産の申告の対象になるの？

Q 店舗等を借りて営業していますが、どのようなものが償却資産の申告対象ですか？

A 店舗等を借りている方が取り付けした内部造作、電気設備、厨房設備などについては、償却資産の対象となりますので、店舗等を借りている方の申告が必要です。

都市計画税

◆ 都市計画税とは

都市計画税は、都市計画事業（都市計画道路・公園など）又は、土地区画整理事業に要する費用に充てるために設けられた目的税です。

令和6年度は都市計画事業費約100億円のうち、およそ56%にあたる56億円を都市計画税でまかっています。

■ 都市計画税を納める人

都市計画区域のうち、市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者

市街化区域とは

下記の区域として指定された地域を言います。

- ・ 既に市街地を形成している区域
- ・ 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

■ 税負担・土地の特例措置

土地の特例措置については、固定資産税の場合と同様、都市計画税にも適用されます。【P35】
ただし、次の措置については、固定資産税の特例率とは異なります。

● 住宅用地及び市街化区域農地に対する課税標準の特例

- 小規模住宅用地（200㎡以下の住宅用地）・・・価格の1/3
- 一般住宅用地（200㎡を超える部分）・・・価格の2/3
- 市街化区域農地（生産緑地地区内の農地を除く）・・・価格の2/3

■ 税額の計算

$$\text{課税標準額} \times \text{税率 (0.3\%)}$$

※ 都市計画税率は、0.3%を上限として、条例で定めることとなっています。

■ 免税点

市内に同一人が所有する土地・家屋のそれぞれの固定資産税の課税標準額の合計が、土地30万円未満、家屋20万円未満の場合には、都市計画税は課税されません。