

令和5年度 固定資産税・都市計画税のしおり

豊中市 固定資産税課

日頃は税務行政にご協力いただきありがとうございます。令和5年度固定資産税・都市計画税納税通知書をお届けします。内容をご確認のうえ、各納期限までに納付書裏面に記載の場所・方法等で納付していただきますようお願いいたします。

お問い合わせ先

※窓口にお越しいただく際には、同封の納税通知書をご持参ください。

課税根拠など固定資産税・都市計画税の内容について

固定資産税課 第一庁舎2階

TEL.06(6858)2150【直通】

納税相談について
債権管理課

TEL.06(6858)2161

納付方法について
税務管理課

TEL.06(6858)2170

市に関する総合的なお問い合わせ

総合コールセンター TEL.06(6858)5050

561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号
豊中 未来 様

06

お問い合わせ番号 01234-5678
通知書番号 0001234567

令和5年度 分を賦課決定
しましたので通知します。
令和5年5月1日
(2023年)

大阪府 豊中市長 公印

見本

公印は、黒色の電子印です



お問い合わせの際は、通知書のこちらの番号をお申し出ください。

相談は本庁で!

ご注意ください。

庄内・新千里出張所には税務担当職員がおりません。窓口でのご相談は本庁のみ受付いたします。



捨てないで!

納税通知書・課税明細書は、あなたの資産の情報が記載された大切な文書です。お問い合わせや手続きに利用できますので、大切に保管してください。

こんなときは

お手続きください!

豊中市のホームページに、制度の詳細、届出様式、連絡先を掲載しています。



住宅を建て替える場合

納税通知書の送り先を変更する場合

土地・家屋の使い方を
変えた場合(用途変更)

土地に道路部分がある場合

令和6年
4月1日
から

相続登記申請が義務化されます!



今のうちに、相続した土地・建物の相続登記をしましょう!

詳しくは、右上の二次元コードで検索するか、大阪法務局池田出張所(電話072-751-3342)までお問い合わせください。



土地に係る固定資産税等の負担調整措置についてのお知らせ

令和3年度に評価替えが行われた際、地価が上昇している土地が多くみられました。地価が上昇した場合、急激に税額が増えないように徐々に課税標準額を上昇させる負担調整措置があります。

令和3年度については、課税標準額を据え置く特例措置がありましたが、令和4年度に廃止されました。そのため、令和5年度も評価替えの年ではありませんが税額が増えることがあります。



1 固定資産税・都市計画税が課税される人(納税義務者)

令和5年1月1日現在(賦課期日)に固定資産(土地、家屋、償却資産)を所有している人です。

固定資産税 = 土地 + 家屋 + 償却資産

都市計画税 = 土地 + 家屋

※都市計画税

道路・公園・水道などを整備する都市計画事業のための目的税で、市街化区域内の土地・家屋を所有している人に課税されます。

2 税額算定の流れ

① 評価額を決める

総務大臣が定めた評価基準に基づいて評価し、市長がその評価額を決定し、評価額を基に課税標準額を算定します。

土地・家屋の価格 (=評価額)	令和3年度が評価替えの年で、今年度(令和5年度)は第三年度にあたります。	
	土地	令和2年1月1日現在の地価公示価格及び鑑定評価等から求めた価格の7割を目途に、地目別に定められた評価方法により決定します。
	家屋	現在と同じ家屋を新たに建築した場合に必要な資材、労務費など(再建築価格)をもとにして、建築後の経過年数を考慮して決定します。
償却資産の申告制度	償却資産の所有者には、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただき、これに基づき、毎年評価し、その価格を決定します。	

② 課税標準額 × 税率 = 税額

課税標準額	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 課税標準額 = 評価額 </div>			ただし、土地について、「 3 土地の税負担の軽減」に記載された調整措置が適用される場合、課税標準額は評価額よりも低くなります。詳しくは「 3 土地の税負担の軽減」をご覧ください。						
免税点	<table border="1"> <tr> <th>土地</th> <th>家屋</th> <th>償却資産</th> </tr> <tr> <td>30万円</td> <td>20万円</td> <td>150万円</td> </tr> </table>	土地	家屋	償却資産	30万円	20万円	150万円	豊中市内に同一人が所有する固定資産の課税標準額を、土地、家屋、償却資産別に合計した額が、それぞれ左記の金額未満の場合は、固定資産税・都市計画税は課税されません。		
土地	家屋	償却資産								
30万円	20万円	150万円								

3 土地の税負担の軽減

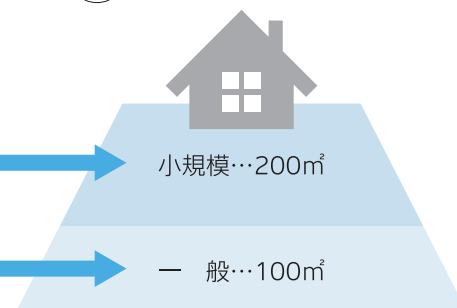


① 住宅用地に対する課税標準の特例措置

土地の面積に応じて、下表の特例措置が適用されます。

住宅用地の区分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 住宅1戸あたり200㎡以下の部分	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地 住宅1戸あたり200㎡を超える部分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

例 土地が300㎡で、住宅の戸数が1戸の場合



※床面積の10倍を超える部分には住宅用地の特例は適用されません。
 ※併用住宅(居住部分と店舗部分が合わさり一つの建物になっているもの)の住宅用地の面積は、居住部分の割合に応じた率を掛けて求めます。
 詳しくはホームページをご覧ください。

② 特定市街化区域農地に対する課税標準の特例措置

特定市街化区域農地の課税標準額は、下表の特例措置が適用されます。

区 分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
特定市街化区域農地	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3



③ 非住宅用地の課税標準額

評価額 × 70%

非住宅用地とは
住宅用地以外の宅地や雑種地。例) 店舗・事務所の敷地、更地、駐車場。

④ 負担調整措置

土地に係る固定資産税については、地価の上昇などにより評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかになるよう、課税標準額を徐々に引き上げる負担調整措置が取られています。詳しくは、ホームページをご覧ください。

4 家屋の税負担の軽減



対 象	主 な 要 件	軽減される税額等	適 用 要 件		
			一般住宅 (右記以外)	3階建て以上の 耐火・準耐火の 住宅	
新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住部分の面積の割合が1/2以上 ● 居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下 (一戸建て以外の貸家住宅は40㎡以上280㎡以下) 	申告不要	3年間	5年間	
長期優良住宅	上記要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ● 認定を受けた長期優良住宅 	新築された翌年1月31日までに申告	固定資産税の 1/2 を減額 (床面積 120㎡まで)	5年間	7年間
耐震改修住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 昭和57年1月1日以前に建築の住宅 (居住面積が1/2以上) ● 自己負担額50万円を超える耐震改修工事 ● その他所定の要件を満たすこと 	工事完了後3か月以内に申告	固定資産税の 1/3 を減額 (床面積 100㎡まで)	1年間	
バリアフリー改修住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築から10年以上を経過した貸家以外の住宅 (居住面積が1/2以上、居住面積が50㎡以上280㎡以下) ● 65歳以上の方等が居住 ● 自己負担額50万円を超えるバリアフリー改修工事 ● その他所定の要件を満たすこと 				
省エネ改修住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年4月1日以前に建築の貸家以外の住宅 (居住面積が1/2以上、居住面積が50㎡以上280㎡以下) ● 自己負担額60万円を超える省エネ改修工事 ● その他所定の要件を満たすこと 				

5 固定資産税 Q & A

Q1

土地や家屋の
売買があった場合は？

売却



私は、令和5年2月に自分の土地家屋を売り、買主への所有権移転登記を済ませました。令和5年度の固定資産税は誰に課税されますか？

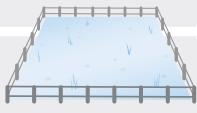
A1

毎年1月1日現在、所有者として登記されている人に課税します。

令和5年度の固定資産税は、あなたに課税されます。地方税法では、毎年1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている人に対し、その年の4月1日から始まる年度分の固定資産税を課税することになっています。

Q2

土地の税額が
急に高くなったのですが…。



私は、令和4年9月に住宅を壊し、現在は空き地です。令和5年度分の土地の税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A2

住宅を取り壊すと、
特例措置の適用外になります。

土地の上に一定の要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例措置」が適用され税負担が軽減されます。しかし、住宅を取り壊すとこの特例措置の適用が外れるため、土地の税額が上昇する場合があります。

Q3

住宅の税額が
急に高くなったのですが…。

私は、令和元年10月に戸建ての住宅を新築したのですが、令和5年度分の住宅の税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A3

税額が2分の1になる減額期間の3年が
終了し、本来の税額になります。

一定要件を満たす新築住宅に対しては、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分(長期優良住宅は5年度分)に限り、税額が2分の1に軽減されます。しかし、この減額期間が終了したので、この住宅の本来の税額となったためです。

6 納税通知書・課税明細書の見方



簡単な見方をまとめました。詳しくは、納税通知書・課税明細書の裏面又はホームページをご覧ください。

令和 5年度 固定資産税・都市計画税

納税通知書

令和 5年度 課税

①課税標準額	固定資産税 (円)		都市計画税 (円)	
	土地	家屋	土地	家屋
	1,234,567	2,345,678	2,345,678	2,469,134
	2,469,134	3,456,789		
	7,160,000	4,814,000		
②算出税額	100,240	14,442		
③軽減税額	8,642	0		
④減免税額	4,321	926		
⑤算出税額(単有分)	87,200	13,500		
⑥共有分割税額	20,725	8,087		
⑦算出税額(共有分割税額含)	107,925	21,587		
⑧人的・強制減免税額	0	0		
⑨差引税額	107,900	21,500		
⑩年税額		129,400		
⑪既課税額		0		
⑫差引年税額		129,400		

⑬期 別	納 期 限	期別納付額 (円)
全期	令和 5年 5月 31日	129,400
第1期	令和 5年 5月 31日	33,400
第2期	令和 5年 7月 31日	32,000
第3期	令和 5年 10月 2日	32,000
第4期	令和 5年 12月 28日	32,000

税額の計算方法

(固定資産税、都市計画税)

①課税標準額 合計		
土地	家屋	償却資産



税 率	
固定資産税 1.4%	都市計画税 0.3%



③④軽減、減免税額
新築住宅の軽減措置等



⑥共有分割税額
分譲マンション敷地の敷地権割合分の税額等



⑨固定資産税	⑨都市計画税
⑩年税額	

⑩年税額

固定資産税、都市計画税の総額です。

⑬期別、納期限、期別納付額

納付書(又は口座振替)で納める税額と、納期限です。口座振替をご利用中の場合は、納税通知書に記載の金融機関の口座から振替となります(納付書は同封されません)。

納付書での納付について

当初納税通知書には、下記2種類の納付書が同封されます。両方使用されますと、納めすぎになります。どちらか一方で納めていただき、もう一方は破棄してください。

- 全期前納用…年税額を一括で納めるもの。納付書左下に「全」マークあり。
- 期別用…年税額を1~4期の期別ごとに納めるもの。

令和 5年度

固定資産税・都市計画税課税明細書

連番	①資産区分	②所在地番 ③分番番号 ④区分番号	⑤家屋番号		⑬評価額		⑭評価額		⑮評価額	
			⑥登記地目/構造	⑨地積/床面積	⑬固定資産税課税標準額	⑭固定前年比準課税標準額	⑮固定資産税相当税額	⑯都市計画税課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額	⑱都市計画税相当税額
1	土地	中桜塚3丁目 1-1 00	宅地	123.45	1,234,567	1,234,567	17,284			
			宅地		2,345,678	2,345,678	7,037			
			小規模住宅							
2	土地	中桜塚3丁目 1-1 01	宅地	12.34	0	0	0			
			公衆用道路		0	0	0			
			非課税							
3	土分	中桜塚3丁目 1-2 00 9001	宅地	12.34	740,736	123,456	1,728			
			宅地		234,567	234,567	704			
			小規模住宅							
4	土区	中桜塚3丁目 1-3 00 1001	宅地	123.45	12,345,678	1,234,567	17,284			
			宅地		2,345,678	2,345,678	7,037			
			小規模住宅							
5	家屋	中桜塚3丁目 1-1	木造記		1,234,567		8,642			
			木造	123.45	1,234,567		8,641			
			居宅	令和 3年	1,234,567		3,704			
			瓦葺	2 0						
6	家屋	中桜塚3丁目 1-3 1001	1-3-101		1,234,567		0			
			鉄筋コン造	123.45	1,234,567		17,284			
			居宅	平成 31年	1,234,567		3,704			
7	家分	中桜塚3丁目 1-2 9001 以下余白	1-2-201		124,456		0			
			鉄筋コン造	12.34	123,456		1,728			
			車庫	平成 元年	123,456		370			
			スレート	2 0						

A 評価額

物件ごとの評価額です。登記申請の際に参考となります。(登録免許税の算定)

B 固定資産税相当税額 都市計画税相当税額

物件ごとの税額です。確定申告の際に参考となります。(事業資産の必要経費として申告する場合)

C 土区 (分譲マンション敷地部分)

地積、評価額、課税標準額、税額等は敷地権割合で按分されています。

D 軽減終了

新築軽減等が終了し、今年度から軽減が適用されていないことを表します。

❗ ご注意ください!

右記の住宅は新築住宅軽減が終了します。

- 平成31年1月2日~令和2年1月1日までに建てられた住宅(長期優良住宅を除く)
- 平成29年1月2日~平成30年1月1日までに建てられた3階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅(長期優良住宅を除く)
- 平成29年1月2日~平成30年1月1日までに建てられた長期優良住宅
- 平成27年1月2日~平成28年1月1日までに建てられた3階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅かつ長期優良住宅