

固定資産税・都市計画税のあらまし(令和7年度版)

固定資産税は、飯田市内に固定資産(土地・家屋・償却資産)を所有している方を対象に、その資産の価格をもとに算出した額を納めていただく税金です。

都市計画税は、都市の健全な発展及び秩序ある整備を図るための土地利用の推進、並びに都市施設の整備及び市街地開発事業に要する費用に充てるために課税される目的税で、固定資産税と併せて納めていただく税金です。都市計画区域内用途地域に所在する全ての土地・家屋と用途地域外の宅地・宅地比準土地及びそこに所在する家屋が課税対象となります。

1 今年度の固定資産税・都市計画税を納める方は令和7年1月1日の所有者です

所有者とは、登記簿に登記又は課税台帳に登録されている方です。年の途中で売買などの所有権移転があっても、令和7年1月1日の所有者が令和7年度の納税義務者となります。

2 固定資産の価格は総務大臣が示す固定資産評価基準に基づき評価します

土地の評価は、毎年1月1日の土地の利用状況を調査し、田、畑、宅地、山林、雑種地等の地目に分類します。価格は、売買実例等を基本としています。宅地の価格は、地価公示価格の7割を目途としています。

家屋の評価は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築する場合の再建築価格を基礎とし、新築後の経過年数に応じた価格の減少等を考慮して価格を算出します。

償却資産の評価は、申告いただいた資産の取得価額を基礎とし、取得後の経過年数に応じた価値の減少(減価)を考慮して価格を算出します。

3 土地と家屋は3年に一度、評価替えにより価格の見直しを行います

前回は令和6年度が評価替えの年にあたり、次回は令和9年度となります。

ただし、評価替え年度以外であっても、地価の下落が認められる場合には、宅地及び宅地比準土地については価格の修正を行っています。

4 土地の課税標準額は評価額に負担調整等を反映して算出しています

土地の課税標準額は令和7年度課税標準額に負担調整措置を行った金額で、令和7年度の評価額に対する令和6年度の課税標準額の割合(負担水準)に応じて決められます。

$$\text{負担水準} = \text{前年度課税標準額} \div \text{今年度評価額} (\times \text{住宅用地特例率})$$

(例)大久保町5678-2の負担水準
 $1.015 = 1,062,641\text{円} \div (\text{小規模住宅用地 } 947,333\text{円} + \text{一般住宅用地 } 99,470\text{円})$

5 課税標準額に税率を乗じて税額を算出します

固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.2%です。

1年間の税額は、土地・家屋・償却資産の課税標準額の合計に税率を乗じて算出します。

なお、所有されている土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準額を合計した金額が、以下の免税点に満たない場合、その固定資産には課税されません。

	免 税 点		
	土 地	家 屋	償却資産
固定資産税	30万円	20万円	150万円
都市計画税	固定資産税において免税点未満となった場合		

6 住宅用地は税額が安くなる特例が適用されています

住宅用地の固定資産税課税標準額は、その住宅用途の割合に応じて、一戸につき200㎡以下を評価額の6分の1(都市計画税は3分の1)に、200㎡を超える部分を評価額の3分の1(都市計画税は3分の2)にする特例措置を行っています。6分の1となっている部分を「小規模住宅用地」、3分の1となっている部分を「一般住宅用地」といいます。

この住宅用地に対する課税標準額の特例は、家屋延床面積の10倍まで適用されます。

7 一定の要件を満たす新築住宅の税額は一定の期間減額されます

一定の要件とは、専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上)で、居住床面積が一戸につき50㎡(共同貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下であることです。

減額される期間は、以下のとおりです。

- (1) 一般の住宅……………新築後3年度(長期優良住宅は5年度)
 - (2) 3階建て以上の(準)耐火住宅……………新築後5年度(長期優良住宅は7年度)
- 一戸につき居住部分のうち、120㎡までの固定資産税額を2分の1に減額します。

8 共用土地税額

共用土地税額には、区分所有家屋の敷地に該当する土地全体の課税標準額を所有者の持分にて按分し、その課税標準額に税率を乗じて算出した税額を表示しています。実際に納めていただく年税額は、土地全体の税額を持分に応じて按分した金額が適用されています。

9 納税通知書を5月に発送します

今年度の納税通知書は、5月2日に発送します。なお、各納期限は次のとおりです。

第1期	令和7年6月2日	第2期	令和7年7月31日
第3期	令和7年12月26日	第4期	令和8年3月2日

口座振替の契約をされている方は、各納期限に指定金融機関からの振替となります。納税通知書に同封されている「課税明細書」により、ご自身の資産の情報が確認できます。

10 土地・家屋縦覧帳簿の縦覧について

毎年4月1日から第1期の納期限まで(土曜・日曜日・祝日を除く)は、納税者が所有する固定資産と市内にある他の固定資産との評価額を比較し、ご自身の固定資産に対する評価が適正かどうかを確認できる縦覧制度をご利用いただけます。マイナンバーカード等のご本人確認ができるものをお持ちのうえ、飯田市役所税務課窓口までご来庁ください。

11 お願い

土地・家屋の用途を変更された場合、家屋を新築・増築・取り壊した場合、登記されていない家屋の所有者を変更された場合は、税務課までご連絡ください。

【よくあるお問い合わせ】

Q 家屋の評価額が下がらないのはなぜですか？

A 見直し前の価格に据え置いたため、評価額が下がらないことがあります。

家屋は、3年ごとに経過年数に応じた減価、建築物価の変動などを考慮して価格を見直しています。しかし、建築物価が低かった時期に建てられた家屋は、建築物価の上昇等の理由から見直し前の価格よりも見直し後の価格が高くなる場合があります。このような場合は、見直し前の価格に据え置いたため、評価額が下がらないことになります。

【お問い合わせ先】飯田市税務課 資産税土地係・資産税家屋係
〒395-8501 長野県飯田市大久保町2534番地
窓口 A棟1階 A1窓口
電話 0265-22-4511

- 資産税土地係(内線)5171～5174・5179
- 資産税家屋係(内線)5175～5177・5189
- 償却資産担当(内線)5178



名寄帳の見方

令和7年度 名寄帳兼（補充）課税台帳（土地・家屋・償却資産）

1/1 ページ
令和7年1月1日現在

納税義務者	住所又は所在地	長野県飯田市大久保町2534番地	
	氏名又は名称	飯田 太郎	

共用土地税額は裏面8を参照

	合計課税標準額（円）	軽減・減免前税額（円）	共用土地税額（円）	軽減税額（円）	減免税額（円）	年税額（円）	固定及び都計の合計税額（円）
固定資産税	④ 9,469,000	132,566	0	58,928	0	73,600	⑧ 94,600
都市計画税	⑦ 10,516,000	21,000	0	0	0	21,000	

第1期（円）	25,600	第2期（円）	23,000	第3期（円）	23,000	第4期（円）	23,000	随1（円）	0	随2（円）	0
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	---	-------	---

	合計課税標準額（円）
土地	固定 ① 1,051,096
	都計 ⑤ 2,097,899
家屋	固定 ② 8,418,353
	都計 ⑥ 8,418,353
償却資産	固定 ③

区分 土地又は家屋の所在地			不動産番号	固定	課税標準額（円）	本則課税標準額（円）	前年度課税標準額又は比準課税標準額（円）				
登記地目又は種類・用途	登記地積又は床面積（㎡）	建築年	評価額（円）	固定	軽減税額（円）	減免税額（円）	相当税額（円）				
現況地目又は構造	現況地積又は床面積（㎡）	現況階層		都計	課税標準額（円）	本則課税標準額（円）	前年度課税標準額又は比準課税標準額（円）				
家屋番号又は共用土地の持分割合備考	非課税地積又は床面積（㎡）	現況屋根		都計	軽減税額（円）	減免税額（円）	相当税額（円）				
						小規模住宅用地	地積	固定課税標準額（円）	固定負担水準	都計課税標準額（円）	都計負担水準
						一般住宅用地					
						上記以外の土地					
土地	大久保町 1 2 3 4－1			4,293	固定	4,293	4,293			4,293	
畑	70.00	*****			固定	0	0			60	
畑	70.00	*****			都計	4,293	4,293			4,293	
		*****			都計	0	0			8	
物件番号 6387675、市街化区域					都市計画税が課税される物件は「市街化区域」、課税されない物件は「その他区域」と表示されます						
						小規模住宅用地		0		0	
						一般住宅用地		0		0	
						上記以外の土地	70.00	4,293	1.000	4,293	1.000
土地	大久保町 5 6 7 8－2			5,982,410	固定	1,046,803	1,046,803			1,062,641	
宅地	210.50	*****			固定	0	0			14,655	
宅地	210.50	*****			都計	2,093,606	2,093,606			2,125,283	
		*****			都計	0	0			4,187	
物件番号 6387683、戸数 1、市街化区域					納税義務者と登記名義人が異なる場合、登記名義人の氏名が表示されます						
						小規模住宅用地	200.00	947,333	1.015	1,894,666	1.015
						一般住宅用地	10.50	99,470	1.015	198,940	1.015
						上記以外の土地		0		0	
家屋	大久保町 5 6 7 8 番地 2			8,418,353	固定	8,418,353	***			*****	
専用住宅（一般住宅）・居宅	106.81	令和 5 年			固定	58,928	0			58,928	
木造	104.33	2 階建			都計	8,418,353	***			*****	
5 6 7 8 番 2		合金メッキ鋼板葺			都計	0	0			16,836	
物件番号 5122392、新築住宅 1／2、市街化区域、新築住宅特例適用最終年 令和 8 年、新築住宅特例適用床面積 104.33						小規模住宅用地	*****	*****	*****	*****	*****
						一般住宅用地	*****	*****	*****	*****	*****
						上記以外の土地	*****	*****	*****	*****	*****

負担水準は裏面4を参照

新築住宅の軽減税額は裏面7を参照

以下余白		固定	
		都計	

備考
合計筆数 2、土地合計評価額 5,986,703、合計棟数 1、家屋合計評価額 8,418,353、土地免税点以上、家屋免税点以上

相当税額とは、物件ごとの課税標準額に税率を乗じて算出したものです。
年税額では、土地・家屋・償却資産ごとに課税標準額を合計し、千円未満を切捨て税率を乗じます。
そのため、年税額は相当税額の合計と異なる場合があります。

～年税額の計算方法～

固定資産税 ① + ② + ③ = ④ (千円未満切捨)
④ × 0.014 (税率) = 73,600円 (百円未満切捨)
都市計画税 ⑤ + ⑥ = ⑦ (千円未満切捨)
⑦ × 0.002 (税率) = 21,000円 (百円未満切捨)
年 税 額 ⑧ = 固定資産税 73,600円 + 都市計画税 21,000円