

固定資産税 計算テキスト1

は じ め に

1946年（昭和21年）11月3日に公布され、翌年5月3日（憲法記念日）に施行された日本国憲法には、国民の義務として【納税の義務】が、そして財政に関して【租税法律主義】が規定されています。文章を眺めてみると法律によって定められた租税を納める義務が規定され、この租税収入によって国や都道府県、市区町村という地方団体が運営されることになりますので、租税は我々の生活の根幹をなす一つの重要な要素になっているといえます。

この租税に関する様々な税務（税金を賦課したり徴収したりする行政事務）に関して、徴収サイド及び納税サイド両面からの要請により生まれたのが税理士制度であり、これを定めた税理士法の第一条には【税理士の使命】として、以下の規定がなされています。

みなさんが目指す『税理士』とは、非常に高いレベルの知識と良識（倫理観）が必要とされ、その責任も非常に重いものとなります。しかし裏を返せば、やり甲斐のある職業といえます。日本の経済状況に関しては様々な見方や考え方があると思いますが、税理士が多く関与する中小企業は全企業の99%を超えており、これらの健全な成長が日本経済の発展に不可欠であることは疑う余地がないと私達は考えています。

私達 資格の大原 税理士講座教職員一同は、みなさんが目指している税理士という職業の重要性を忘れることなく、税理士試験合格を目指すみなさんを全力でサポートして参りますので、みなさんも『必ず合格する！』という初心を忘れることなく、税理士試験合格を目指して今日からの一日一日を大切に過ごしてください。

日本国憲法（抜粋）

第三章 国民の権利及び義務

第三十条 【納税の義務】

国民は、法律の定めるところにより、納税の義務を負ふ。

第七章 財政

第八十四条 【租税法律主義】

あらたに租税を課し、又は現行の租税を変更する場合には、法律又は法律の定める条件によることを必要とする。

税理士法（抜粋）

第一章 総則

第一条 【税理士の使命】

税理士は、税務に関する専門家として、独立した公正な立場において、申告納税制度の理念にそつて、納税義務者の信頼にこたえ、租税に関する法令に規定された納税義務の適正な実現を図ることを使命とする。

資格の大原

税理士講座教職員一同

目次

ガイダンス

- ☐ 受講にあたって…………… VII
- ☐ 各教材を使用した学習方法…………… X

第1章 固定資産税の概要

- ① 固定資産税の概要…………… 2
- ② 税額計算の基本…………… 10

第2章 家屋の計算

- ① 家屋の計算の概要…………… 16
- ② 新築住宅に対する減額（法附則15の6①）…………… 22
- ③ 中高層耐火建築物に対する減額（法附則15の6②）…………… 30
- ④ 共用部分の取扱い…………… 34
- ⑤ 別荘の意義…………… 38

第3章 宅地の計算

- ① 宅地の計算の概要…………… 42
- ② 非住宅用地の税額計算…………… 48
- ③ 住宅用地の税額計算…………… 62
- ④ 宅地の区分が2以上に分かれる場合…………… 74
- ⑤ 宅地の区分…………… 78
- ⑥ 地目の変換等の取扱い…………… 94
- ⑦ 用途変更宅地等（法附則18の3）…………… 110

第4章 区分所有家屋の計算

- ① 区分所有家屋の概要…………… 130
- ② 区分所有家屋の税額計算…………… 132
- ③ 区分所有家屋に係る新築住宅の減額…………… 142
- ④ 区分所有家屋に係る補正の概要…………… 164
- ⑤ 天井の高さに差違がある場合…………… 166
- ⑥ 附帯設備の程度に差違がある場合…………… 178
- ⑦ 仕上部分の程度に差違がある場合…………… 186

第5章 特定共用土地の計算

① 区分所有家屋の敷地（共用土地）の概要	194
② 特定共用土地の税額計算（原則）	196
③ 特定共用土地の税額計算（補正・一号、二号ロ、三号）	204
④ 特定共用土地の税額計算（補正・二号イ）	220
⑤ 併用専有部分に係る敷地の取扱い	234

第6章 宅地の計算 その2

① 類似用途変更宅地等（法附則18の3③）	244
-----------------------	-----

第7章 計算パターンの省略

① 計算パターンの省略の概要	252
② 省略方法	252

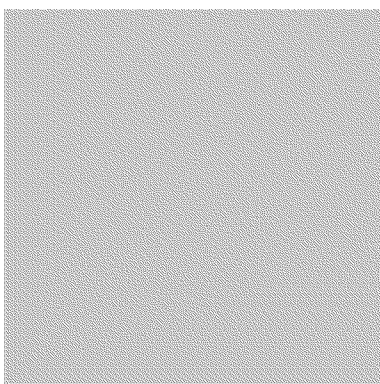
Q&A

① 適正な時価とは？	258
② 条例とは？	259
③ 計算の答案作成方法は？	260
④ 住宅用地と非住宅用地とでは、価格水準が違うの？	261
⑤ 問題文で与えられた資料のまとめ方は？	261
⑥ 分筆？比準課税標準額？	262
⑦ 電卓の叩き方は？	263

※ 本書は令和8年4月1日現在の施行法令又は令和9年4月1日に施行が決定している法令に基づいて作成しておりますが、一部法令については令和8年4月1日現在の施行法令が令和9年以降においても適用されることを前提として作成しております。



ガイドンス

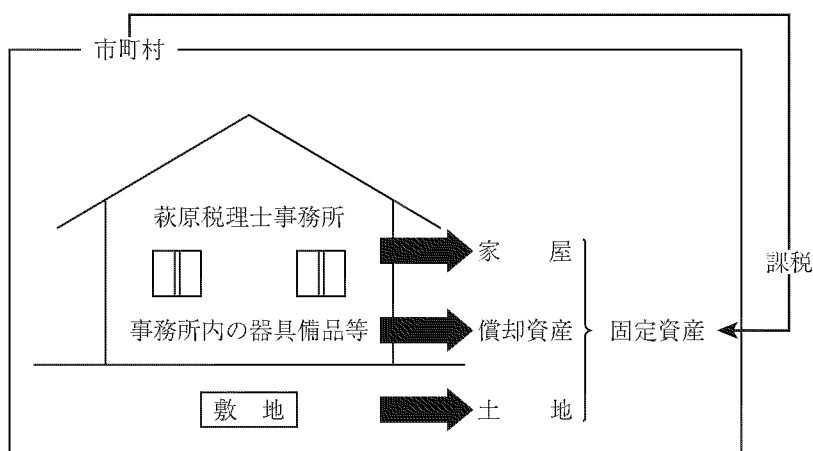


受講にあたって

① 科目紹介

固定資産税は、田・畑・宅地といった「土地」、住家・店舗・工場・事務所といった「家屋」、機械装置・器具備品・船舶といった「償却資産」に対し、これらの資産が所在する市町村において課する税金で、各市町村の大きな財源となっています。

また、資産の保有に対して経常的に課税されることから、資産管理等において特に注目を浴びている税金でもあります。



税理士試験では、固定資産税額を算出する問題（計算問題）と、固定資産税に関連する法律を解答する問題（理論問題）が出題されます。

② 計算の学習方法

計算問題では、固定資産税額を算出させる総合問題が出題され、計算過程を明示しながら罫線のみの答案用紙に解答することとなります。

計算は難易度が低いいため、比較的取り組みやすく、早い段階で合格レベルに達することができますが、多くの受験生が高得点をマークする傾向にあり、決して油断できません。

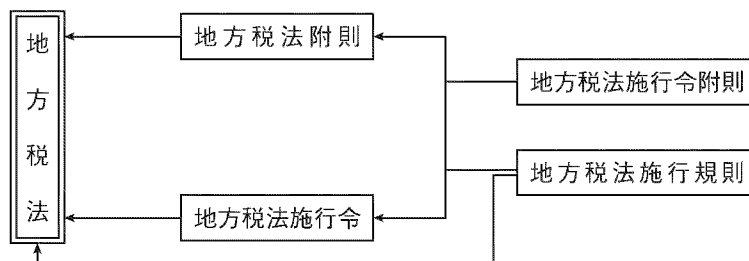
したがって、計算については、基本的な問題を迅速に、かつ、正確に解答する力が要求されることとなります。学習方法としては、まず問題集で個別問題の演習を重ね、ある程度学習が進んだのであれば、総合問題の演習を行い、そして確認テスト、模擬試験で総仕上げを行うことにより実力を養成します。日々の積み重ねが大切ですから、毎日少しずつ、学習を継続するよう心掛けて下さい。

また、固定資産税の場合、罫線のみの答案用紙に解答するため、計算タイトル及び計算過程を必ず書くようにして下さい。

③ 税法条文の基礎知識

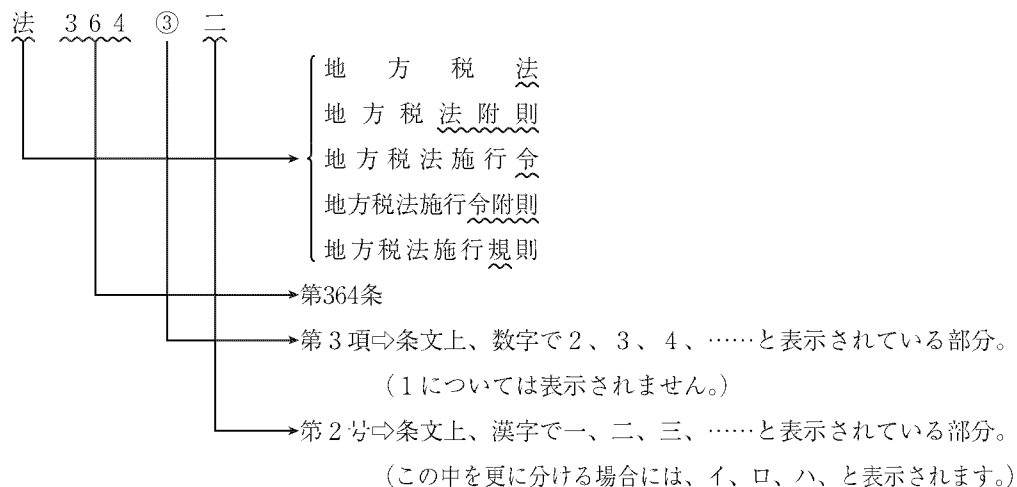
(1) 条文構成

地方税法の体系は以下のようになっており、「地方税法」を中心として各々が重要な役割を果たしています。



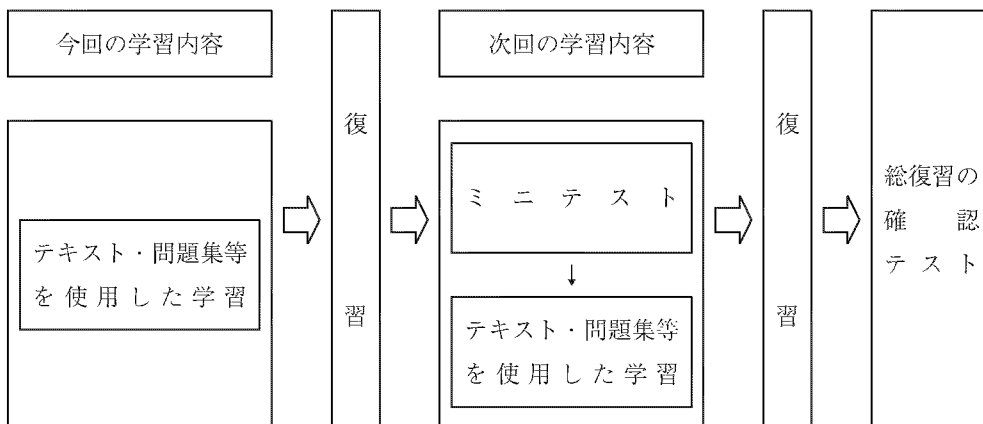
このうち講義で主に使用するのは「地方税法」「地方税法附則」「地方税法施行令附則」です。

(2) 条文の表示



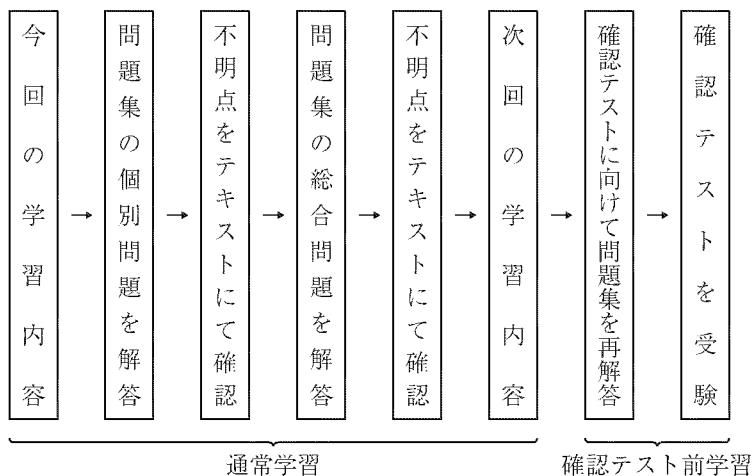
各教材を使用した学習方法

テキスト、問題集を以下のように有効に使用して下さい。



【固定資産税：復習のスケジュール】

下記の例示を参考に、各自の生活に合わせた学習のスケジュールを設定して下さい。



第1章

固定資産税の概要

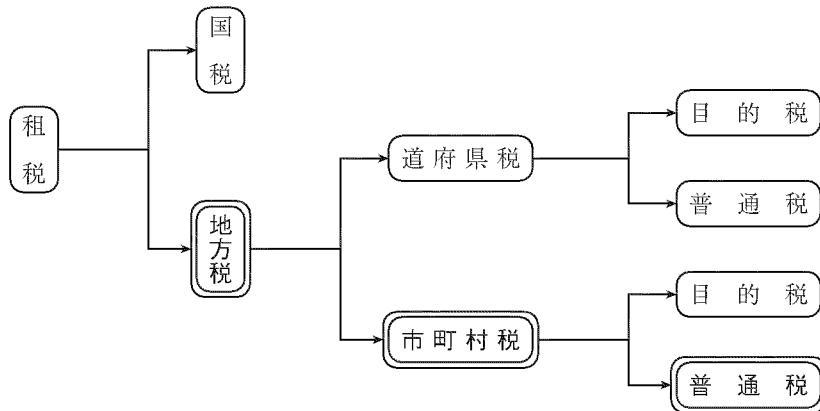
1 固定資産税の概要

① 固定資産税の位置づけ

租税には、法人税・所得税などに代表される国税と、住民税・事業税・固定資産税などに代表される地方税がある。

このうち地方税は、課税する者が道府県であるのか市町村であるのかによって、道府県税と市町村税とに分類され、さらに、その税収入の使途に制限があるのかないのかによって、目的税と普通税とに分類される。

固定資産税は、市町村が課する「市町村税」であり、かつ、その税収入の使途に制限のない「普通税」として位置づけられる。

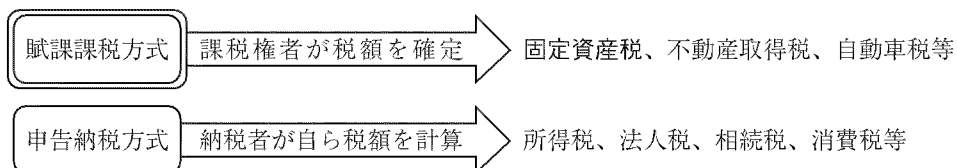


② 租税債権の確定方法

租税債権の確定方法の代表的なものとして、賦課課税方式と申告納税方式とがある。

賦課課税方式とは、納付すべき税額を課税する者（課税権者）が確定する方法のことをいい、申告納税方式とは、納税者の申告によって納付すべき税額が確定する方法のことをいう。

固定資産税では前者の賦課課税方式が採用されている。



③ 固定資産税の課税要件

課税要件とは、課税するために必要となる要件のことをいうが、固定資産税の主な課税要件としては、課税客体、課税団体、納税義務者、課税標準等がある。

(1) 課税客体（法342）

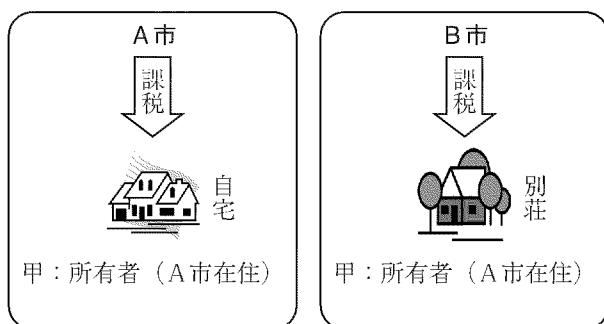
課税客体とは、課税の対象となる物件等をいうものであるが、固定資産税の課税客体は「固定資産」である。

一概に「固定資産」といってもその範囲は非常に広いものであるが、固定資産税の課税客体となる「固定資産」は、土地、家屋及び事業用の償却資産とされている。

(2) 課税団体（法342）

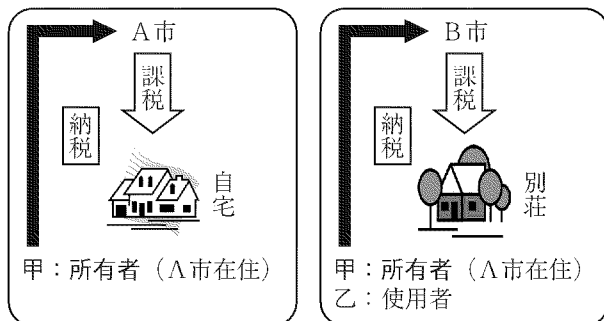
課税団体とは、課税する権限を有する地方団体をいうものであるが、固定資産税の課税団体は「固定資産が所在する市町村」である。

これは、「固定資産を使用するにあたりその所在市町村から様々な行政サービスを受けており、その受益の度合に応じて固定資産税を負担すべきである。」という「応益負担的」な考え方に基づくものである。



(3) 納税義務者（法343）

納税義務者とは、地方税法の規定により地方税の納税義務があると定められた者をいうものであるが、固定資産税は、所有者課税主義の考え方がとられており、その納税義務者は「固定資産の所有者」である。



(4) 課税標準（法341五、法349、法349の2）

課税標準とは、課税物件の数量的表現をいうものであるが、固定資産税の課税標準は「固定資産の価格」である。

用語

○固定資産税の課税標準となるべき価格は、実際に取り引きの際に使われる売買価額ではなく、適正な時価として市町村長が固定資産評価基準によって決定するものである。（Q & A Ⅰ参照）

(5) 税率（法350）

税率とは、課税標準に対する税負担の割合のことをいう。つまり、税額は課税標準に税率を乗じて算出することとなる。

固定資産税の税率は、本来その市町村の財政状態や住民の意見をふまえ、その市町村の意思によって定められるべきものであるが、全く基準を設けないとすると、全国を通じて租税負担の均衡が崩れてしまいかねない。そこで、固定資産税では、通常よるべき税率（標準税率）を定めることによって、租税負担の均衡を保っている。

用語

○標準税率…100分の1.4

(6) 免税点（法351）

租税負担の均衡という見地からすれば、固定資産税はすべての固定資産に対して課税すべきであるが、零細な課税客体にまですべて課税することとなると、徴税の事務が煩雑となるばかりか、徴税費も増加し、徴税の効率はかえって悪化することとなる。そこで免税点を設け、それに満たないような零細な課税客体には課税を行わないこととし徴税の合理化を図っている。

具体的には、一の所有者の所有する土地、家屋又は償却資産の課税標準となるべき額が土地又は家屋にあっては30万円、償却資産にあっては180万円に満たない場合には原則として固定資産税を課することができないこととなっている。

まとめ

課税客体	固定資産（土地、家屋、償却資産）
課税団体	固定資産所在の市町村
納税義務者	固定資産の所有者
課税標準	固定資産の価格（適正な時価）
税率	標準税率…100分の1.4
免税点	土地…30万円 家屋…30万円 償却資産…180万円

MEMO

④ 賦課期日（法359）

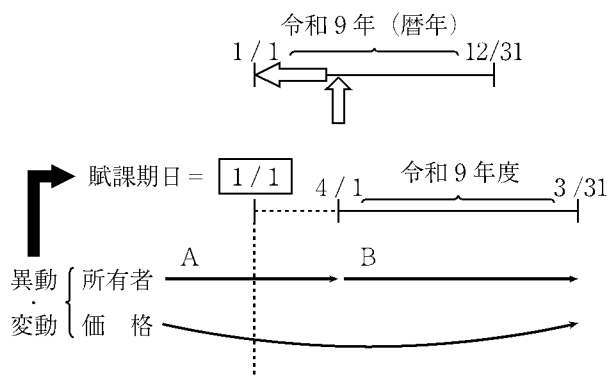
固定資産税は、市町村の会計年度（その年の4月1日～翌年3月31日）単位で課税することとされている。つまり、市町村の一会計年度に一度だけ課税される税金である。

一方、固定資産税の課税客体である固定資産の状況（土地の使用状況、家屋の状態等）や納税義務者である固定資産の所有者等は、永久に変化しないというものではなく、市町村の一会計年度中にその状況が変わることも当然予想される。したがって、固定資産の現況に応じた課税を厳密に行おうとするならば、毎日その固定資産について調査を行う必要があるが、膨大な数に上る課税客体の一つ一つについて毎日調査することは物理的に無理があり、また事務手続が増加する分、徴税効率も悪化することとなる。

そこで、地方税法では課税要件を確定する日として賦課期日を定め、この賦課期日における現況により課税を行うこととしている。特に固定資産税では賦課期日を「当該年度の初日の属する年の1月1日」と定めている。

具体的には、令和9年度分の固定資産税については令和9年1月1日が賦課期日となり、この日の現況によって課税要件を確定し、令和9年度分の課税を行うこととなる。

図 解



具体例

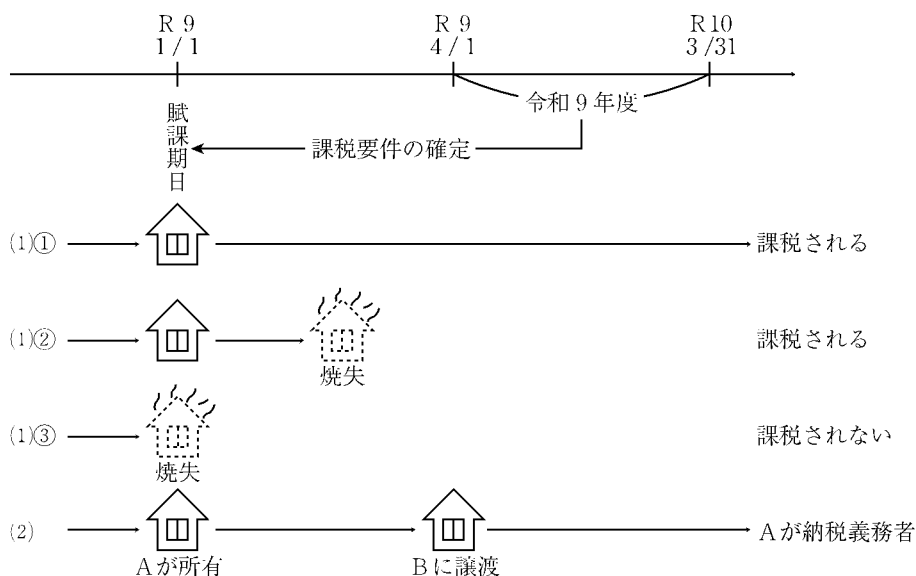
(1) 下記に掲げる家屋に対して令和9年度分の固定資産税が課されるか否かを判定しなさい。

- ① 令和8年11月9日に建築された家屋
- ② 令和8年11月9日に建築された家屋が令和9年1月2日に火災により全焼した場合
- ③ 令和8年11月9日に建築された家屋が令和8年12月31日に火災により全焼した場合

(2) 以前からAが所有していた家屋を、令和9年3月31日にBに譲渡した場合における令和9年度分の固定資産税に係る納税義務者を判定しなさい。

- (1)① ⇒課税される
- ② ⇒課税される
- ③ ⇒課税されない
- (2) ⇒A

図解



参 考

(1) 賦課期日を1月1日としている理由

○例えば、令和9年度分の固定資産税を令和9年4月（令和9年度の最初）から徴収するためには、当然それまでに課税客体、納税義務者、課税標準等をあらかじめ確定しておかなければならない。そこで、その手続に要する期間をおよそ3か月と想定し、4月から3か月さかのぼった時点を賦課期日としている。

○固定資産税は賦課期日の現況によって課することとなるが、賦課期日において土地の造成、家屋の増改築、所有者の異動等があった場合には、その正確な把握が困難となる場合が考えられる。そこでそれらの異動が最も少ないと考えられる1月1日（元日）を賦課期日として定めたのである。

(2) 台帳課税主義

○固定資産税は「台帳課税主義」を採用しており、賦課期日における現況により確定された課税要件が固定資産課税台帳に登録され、この登録された事項に基づき課税が行われる。

なお、固定資産課税台帳とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳、償却資産課税台帳の5種類の台帳を総称するものである。

⑤ 固定資産税の納期（法362）

地方税を納付すべき期間を「納期」というが、固定資産税の納期は、原則として、4月、7月、12月及び2月中において、当該市町村の条例により定めることとされている。

（「条例」については、Q & A②参照）

このように納期を4期に分けているのは、一年度分の税額を一度に納税者から徴収することが納税者にとって負担が大きいことを考慮し、より円滑な徴収を期するためである。

また、4月、7月、12月及び2月中とされているのは、他の税金の納期との重複をできるだけ避けるためである。しかし、災害や法改正等があったことにより、市町村が行う税額計算が滞ってしまう場合等も考えられるため、このような場合には別の納期を定めることも認められている。

⑥ 固定資産税の徴収方法（法364）

市町村が確定した固定資産税は、普通徴収の方法により徴収される。普通徴収とは、徴税吏員（通常は市町村長）が納税通知書を納税者に交付することによって地方税を徴収することをいう。つまり、固定資産税は、市町村が確定した固定資産税額を納税通知書に記載し、これを納税者（固定資産の所有者）に交付することによって徴収していくこととなる。

令和 X1 年度 固定資産税 都市計画税 納税通知書			納税通知書発付年月日 令和 X1 年 4 月 8 日		M 市 市長印		
下記の税額を納付して下さい。						M市市長	
課 税 地 区 別 合 計 税 額 率	固定資産税	円	都市計画税	円	〒〇〇〇-△△△△ M市×××2丁目 大 原 太 郎 殿		
	3306250		13225000				
	2980000		2980000				
	6286000		16205000				
	88000		48600				
	1.4 100		0.3 100				
納税通知書番号		合計税額	期別	第1期分	第2期分	第3期分	第4期分
41204066		円 ¥136600	期別	令和X1年4月30日	令和X1年7月31日	令和X1年12月27日	令和X2年2月28日
		円 ¥34600		円 ¥34000	円 ¥34000	円 ¥34000	円 ¥34000
納税				報 奨 金	円	口座振替金 機械図番号	
納 付 場 所	納 期 内 （令和X1年4月30日 までに納める場合）	M市指定金融機関及びその 派出所、M市指定代埋金融 機関及びその派出所、M市 公金収納取扱店、M市内各 郵便局	報 奨 金		第1 期 分	延 滞 金	円
	令和X1年6月30日 までに納める場合	M 市 内 各 郵 便 局 を 除 く 上 記 各 所	上記の報奨金額は地方税法第 365条の規定により算定した ものです。		合計金額	円	
	令和X1年7月1日 以後に納める場合	M 市 内 M 市 指 定 金 融 機 関 派 出 所			延滞日数	自	日間
					領収証書 第1期分税額 (延滞金がある場 合は合計金額)を 受け取りました。		

2 税額計算の基本

① 算 式

固定資産税額は、次の算式によって算出される。

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

用 語

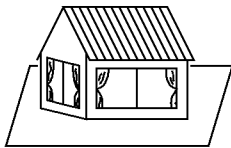
- 「課税標準額」とは、税額算出のために税率を乗すべき額をいう。
- 「課税標準額」は、個々の固定資産の課税標準（＝価格）を基礎として、市町村ごと、所有者ごとに求める。

② 計算方法

具体例

令和9年1月1日現在における甲氏所有の固定資産

A市（標準税率を採用）



家屋
12,345,000円
土地（宅地）
9,876,554円



土地（田）
80,000円



償却資産（田植機）
1,000,000円

(1) 課税標準額

① 免税点の判定 (法351本文)

固定資産の種類	免 税 点 の 額	
土 地	300,000円	以上で課税
家 屋	300,000円	
償 却 資 産	1,800,000円	

5

○資産の種類（土地、家屋、償却資産）ごとに価格を合計し、資産の種類ごとに免税点の判定を行う。

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{土 地} \quad 9,876,554\text{円} + 80,000\text{円} = 9,956,554\text{円} \geq 300,000\text{円} \\ \text{家 屋} \quad 12,345,000\text{円} \geq 300,000\text{円} \\ \text{償却資産} \quad 1,000,000\text{円} < 1,800,000\text{円} \end{array} \right.$$

10

② 土地、家屋、償却資産の価格を合計 (免税点に満たないものは合計しない。)

$$9,956,554\text{円} + 12,345,000\text{円} = 22,301,554\text{円}$$

③ ②に千円未満の端数があるときは切捨 (法20の4の2①)

$$22,301,554\text{円} \rightarrow 22,301,000\text{円}$$

15

(2) 固定資産税額

① 課税標準額 × 税率 = 固定資産税額

$$22,301,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 312,214\text{円}$$

② ①に百円未満の端数があるときは切捨 (法20の4の2③)

$$312,214\text{円} \rightarrow 312,200\text{円}$$

20

注意点

○固定資産税の標準税率は $\frac{1.4}{100}$ である。

○甲氏がA市以外の市町村内に他の固定資産を所有している場合には、それぞれの市町村ごとに課税標準額、固定資産税額を求める。

25

30

35

計 算 パ タ ー ン

—令和○年度分—

(単位：円)

<固定資産税額>

(1) 課税標準額

① + = $\geq 300,000$

② $\geq 300,000$

③ $\geq 1,800,000$

④ ① + ② + ③ =

$\therefore$,000 (千円未満切捨)

(2) 税 額

(1) $\times$ 税率 =

答 00 (百円未満切捨)

注 意 点

- 資産の種類ごとに価格を合計したあと、免税点の判定を忘れないこと。
- **計算パターン** (1) (課税標準額)について、①土地、②家屋、③償却資産の順で計算式を組んでいるが、実際にはどの順で組んでも構わない(順不同)。
- 千円未満切捨、百円未満切捨の表示を忘れないこと。
- 税率は、問題文から読みとること。
- 計算の答案作成方法については、Q & A ③を参照して下さい。

範 例

甲市内に次に掲げる固定資産を所有する乙に対して課される令和9年度分の固定資産税額を、計算過程を明示して算出なさい。

計算にあたり使用する税率は標準税率とし、免税点の判定は地方税法第351条本文の規定によるものとする。

A 土地の課税標準	8,880,000円
B 土地の課税標準	120,000円
家屋の課税標準	3,485,500円
償却資産の課税標準	1,250,000円

—令和9年度分—

(単位：円)

<固定資産税額>

(1) 課税標準額

$$\textcircled{1} \quad 8,880,000 + 120,000 = 9,000,000 \geq 300,000$$

$$\textcircled{2} \quad 3,485,500 \geq 300,000$$

$$\textcircled{3} \quad 1,250,000 < 1,800,000$$

$$\textcircled{4} \quad \textcircled{1} + \textcircled{2} = 12,485,500$$

免税点未満のため
課税標準額に含めない

$$\therefore 12,485,000 \text{ (千円未満切捨)}$$

(2) 税 額

$$(1) \times \frac{1.4}{100} = 174,790$$

$$\underline{\text{答} \quad 174,700 \text{ (百円未満切捨)}}$$

用 語

○地方税法第351条本文の規定による免税点は、土地又は家屋にあっては300,000円、償却資産にあっては1,800,000円となる。

MEMO