

## ●課税の根拠等

### 1 納税義務者

固定資産税・都市計画税は、賦課期日（1月1日）現在において固定資産（補充）課税台帳に登録されている市内に所在する土地、家屋及び償却資産の所有者又は所有者とみなされる方に課税されます。都市計画税は、固定資産税と併せて土地及び家屋の所有者等に課税されます。（地方税法第342条、第343条、第359条、第702条及び第702条の6、三鷹市市税条例第37条、第47条、第149条、第150条、第152条）

### 2 課税に不服がある場合

この通知書に係る賦課決定の処分に不服がある場合は、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に三鷹市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この通知書に係る賦課決定の処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。

また、この処分の取消しの訴えは、前記の審査請求に対する裁判があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に三鷹市を被告として（訴訟において三鷹市を代表する者は三鷹市長となります。）提起することができます。

なお、処分の取り消しの訴えは、前記の審査請求に対する裁判を経た後でなければ提起することができませんが、①審査請求があった日の翌日から起算して3か月を経過しても裁判がないとき、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その他裁判を経ないことにつき正当な理由があるときのいずれかに該当するときは、裁判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。

### 3 税金を納期限までに納付されなかった場合

納期限までに税金が完納されないときは、その翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、税額に年14.6%の割合（ただし、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を延滞金として徴収します。

当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項に規定する平均貸付割合に年1%の割合を加算した割合（以下「延滞金特例基準割合」という。）が年7.3%の割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6%の割合についてはその年における延滞金特例基準割合に年7.3%の割合を加算した割合、年7.3%の割合については当該延滞金特例基準割合に年1%の割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3%の割合を超える場合には、年7.3%の割合）を乗じて計算した額を延滞金として徴収します。

延滞金の端数については以下のようにします。

①税額が2,000円未満の場合は、延滞金は計算しません。

②税額に1,000円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てて計算します。

③延滞金計算額が1,000円未満の場合は、延滞金は徴収しません。

④延滞金計算額の100円未満の端数は切り捨てます。

なお、延滞金の割合等については、法の定めるところにより変わる場合があります。

### 4 固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格（評価額）に不服がある場合

(1) 固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格（評価額）に不服があるときは、この納税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、三鷹市固定資産評価審査委員会に対して書面により審査の申出をすることができます。ただし、基準年度（評価替えの年度）以外の年度については、地目の変換、家屋の改築又は損壊等の事情により評価額が変わった場合等を除き、審査の申出をすることはできません。

(2) (1)の審査の申出に対する決定を経た場合に限り、当該審査の申出に対する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、三鷹市を被告として（訴訟において三鷹市を代表する者は三鷹市固定資産評価審査委員会となります。）、この決定の取消しの訴えを提起することができます。

### 5 納付が困難な特別な事情がある場合

災害等の特別な事情により固定資産税・都市計画税を納期限内に納付することが著しく困難な場合は、減免等の相談に応じています。

なお、これらの事情により減免を受けようとする場合は、納期限までに申請する必要があります。

### 6 納付の場所

納付書払いの場合は、納付書裏面をご覧ください。口座振替の場合は納税通知書に記載の口座から納期限日に引き落とされます。

## 《ご注意ください》

納期限を過ぎて納付した場合は、督促状や催告書が届く場合があります。また、催告を受けかつその督促状を発した日から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があります。

納付書でお支払いされる方のための領収書貼付欄です。保管の際にご利用ください。

※5年間大切に保管してください。

第1期  
領収証書

第2期  
領収証書

第3期  
領収証書

第4期  
領収証書

## 納税者のみなさまへ

日頃より市税につきましてご理解とご協力をいただきまして、ありがとうございます。

令和8年度の固定資産税・都市計画税の納税通知書と、固定資産課税明細書（土地・家屋）をお送りいたしましたので、内容をご確認ください。

なお、課税明細書の内容は名寄せと同じですので、令和8年分の所得税確定申告書作成の参考資料や、不動産の登録免許税の算定資料としてご利用いただけます。納税通知書・本紙と一緒に、紛失されないよう大切に保管してください。

### ●お知らせ 納税通知書等の書式が変わりました

「地方公共団体情報システムの標準化に関する法律」に基づき、令和7年10月から納税通知書と課税明細書を全国標準様式に変更しました。

- ① 納税通知書、課税明細書の用紙サイズがA3からA4に変わりました。それに伴いレイアウトも変更になっており、内容を漏らさず記載するために印字のサイズが一部小さくなっています。ご迷惑をおかけし申し訳ありませんが、ご理解いただきますようお願いいたします。
- ② 所有物件が9件以上の場合、2枚目以降の課税明細書は別送されます。郵便事情により課税明細書のみが入った封筒が先に届く場合がありますが、その際は納税通知書が届くまでしばらくお待ちください。
- ③ 納税通知書・課税明細書の右上に共有者用と印字された水色のものが届いた場合 物件の共有者の方に税額等を確認いただくためにお送りしたものです。（納付書は共有代表者の方へのみ送付しています。）

### ●固定資産税・都市計画税について

|         |   |
|---------|---|
| 固定資産税とは | 市内にある土地・家屋・償却資産について、その年の1月1日（「賦課期日」といいます。）に、所有している方が納める税金です。  |
| 都市計画税とは | 道路・公園・市街地再開発などの都市計画事業費等に充てるために、土地・家屋の所有者が納める税金で、固定資産税と併せて納めます。償却資産には課税されません。  |
| 税額の求め方は | 課税標準額に税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.225%）を乗じて求めます。土地・家屋の税額の算出方法は本紙の2～3ページをご覧ください。   |
| 評価額とは   | 固定資産税・都市計画税の課税のもととなる価格です。この価格は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって評価し決定され、土地・家屋は原則3年ごとに評価の見直し（「評価替え」といいます。）が行われます。前回の評価替えの年は令和6年度です。次回の評価替えは令和9年度です。 |

### ●令和8年度の評価額及び税額について（土地）

令和8年度の評価額は、前回の評価替えの令和6年度（基準年度）の価格に据え置かれますが、その際の評価額上昇の影響により、税額が上昇する可能性があります。

土地に係る固定資産税の税額は、評価額を基に課税標準額を算定し、課税標準額に税率を乗じて求めるため、評価額の上昇とともに税額も上昇します。そこで、税負担が急激に上昇することを避けるため、評価額上昇よりも課税標準額の上昇をゆるやかにする「負担調整措置」が平成9年度より講じられています。負担調整措置が、現在の負担水準と前年度課税標準額を用いて徐々に課税標準額を上昇させていくことで、本来の税額に近づけていく仕組みになっています。（計算の方法は2ページの「表2：負担調整措置」をご覧ください。）  
このため、令和8年度の税額が令和6・7年度よりも上昇する可能性があります。

### ●償却資産について

償却資産の評価額は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて、毎年の中申告による取得価額を基礎とし、取得時期及び耐用年数に応じた減価を考慮して求めます。合計した課税標準額が150万円に満たない場合は、免税点未満となり課税されません。

### お問い合わせは

#### 三鷹市役所 市民部資産税課

〒181-8555

東京都三鷹市野崎一丁目1番1号

本庁舎2階 市税総合窓口（24番）

代表電話番号 0422-45-1151

ホームページ <https://www.city.mitaka.lg.jp>



- 口座振替について 市民部納税課
- 審査の申出 三鷹市固定資産評価審査委員会
- 空き家の相談 都市再生部住宅政策課

お電話の際は**通知書番号**をお知らせください。

（納税通知書または課税明細書に記載の10桁の数字です）

- 土地係 直通0422-29-9198 または 内線2367
- 家屋係 直通0422-29-9199 または 内線2365
- 資産税係 直通0422-29-9197 または 内線2363
- 直通0422-29-9218 または 内線2417
- 直通0422-44-6600 または 内線2214
- 直通0422-29-9704 または 内線2812

## A 課税明細書の見方・税率等

### 1 課税明細書の見方

課税明細書は、太枠ごとに1物件（原則として、土地であれば登記の筆単位、家屋であれば建物の用途ごと）の評価額や相当税額等を表示しています。

右の見本中、**A**は各項目名を表しており、**B**は土地、**C**は家屋の見本です。

例①の矢印のとおり、**A**の項目名は各物件の表示に対応しています。

例② 土地の固定資産税の課税標準額は4,750,000円、都市計画税の課税標準額は9,500,000円、家屋の固定資産税及び都市計画税の課税標準額は9,716,000円。

|            |  |
|------------|--|
| 区分         | 土地又は家屋のどちらかを表示しています。   |
| 土地又は家屋の所在地 | 登記簿上の所在を表示しています。住居表示と一致するとは限りません。  |
| 現況地積又は床面積  | 区分が土地の場合は現況地積を、家屋の場合は現況床面積を表示しています。実際の課税計算で使用しているもので、登記の地積又は床面積とは異なる場合があります。 |

### 2 税率・免税点

税率は右の表のとおりです。土地、家屋それぞれについて合計した課税標準額が免税点未満の場合は課税されません。

|          |       |        |
|----------|-------|--------|
| 令和8年度の税率 | 固定資産税 | 1.4%   |
|          | 都市計画税 | 0.225% |
| 免税点      | 土地    | 30万円   |
|          | 家屋    | 20万円   |

### 3 課税計算時の端数処理について

課税明細書の相当税額は物件ごとの課税標準額に税率を乗じて算出していますが、実際の税額は、所有されている土地・家屋の課税標準額を合計し、1,000円未満切り捨てにしたものに、固定資産税・都市計画税それぞれの税率を乗じて100円未満を切り捨てます。そのため、納税通知書の年税額と相当税額の合計は一致しないことがあります。

|                                     |  |  |                  |                      |            |
|-------------------------------------|--|--|------------------|----------------------|------------|
| A                                   | 区分   | 土地又は家屋の所在地                               | 不動産番号            | 課税標準額(円)             | 本則課税標準額(円) |
|                                     | 登記地目又は種類・用途                                    | 登記地積又は床面積(m <sup>2</sup> )               | 建築年              | 前年度課税標準額又は比準課税標準額(円) | 軽減税額(円)    |
|                                     | 現況地目又は構造                                       | 現況地積又は床面積(m <sup>2</sup> )               | 現況階層             | 減免税額(円)              | 相当税額(円)    |
|                                     | 家屋番号又は共用土地の持分割合                                | 非課税地積又は床面積(m <sup>2</sup> )              | 現況屋根             | 課税標準額(円)             | 本則課税標準額(円) |
| B                                   | 備考   | 評価上の地目は、登記簿の地目にかかわらず、賦課期日(1月1日)の現況の地目です。 | 評価額(円)           | 前年度課税標準額又は比準課税標準額(円) | 軽減税額(円)    |
|                                     | 土地   | 〇〇-丁目 123-45                             | 小規模住宅用地          | 減免税額(円)              | 相当税額(円)    |
|                                     | 宅地   |  | 一般住宅用地           |                      |            |
|                                     | 宅地   |  | 上記以外の土地          |                      |            |
| C                                   | 登記氏名又は名称                                       | 〇〇 〇〇他1名                                 | 30,000,000       | 固定課税標準額(円)           | 固定負担水準     |
|                                     | マンション等区分所有建物の敷地の場合、持分割合が表示されます。(例:5714/182000) |  | 住宅用地の内訳を表示しています。 | 9,716,000            | 9,500,000  |
|                                     | 家屋   | 〇〇-丁目 123-45                             | 9,716,000        | 9,716,000            | 0          |
|                                     | 居室・住宅(居室)                                      | 97.30                                    | 令和6年             | 0                    | 68,012     |
| 木造                                  | 97.30  | 2階                                       |                  | 68,012               |            |
| 123-45                              |  | ルーフィング                                   |                  |                      |            |
| 登記氏名又は名称                            | 〇〇 〇〇他1名、長期、新築住宅特例適用床面積 97.30m <sup>2</sup>    |  |                  |                      |            |
| <軽減税額等の記載内容(例)>                     |  |  |                  |                      |            |
| ・新築:新築軽減適用中                         |  |  |                  |                      |            |
| ・長期:新築軽減適用中(認定長期優良住宅)               |  |  |                  |                      |            |
| ・改修:減額期間適用中→「イ」耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修等 |  |  |                  |                      |            |

## B 土地の相当税額算出方法

### 1 評価額について

宅地などの評価額は、固定資産税路線価\*1をもとにして、それぞれの土地の形状や利用状況に応じて求めています。

\*1 路線価とは  
道路等につけられた1㎡当たりの評価額をいいます。三鷹市内の固定資産税路線価は、市ホームページのわがまちマップにてご確認ください。



### 2 土地の相当税額の算出方法(①~③)

土地の税額については、評価額の上昇に伴う税負担の急増を緩和するため、負担調整措置\*2がとられています。

\*2 負担調整措置とは  
課税標準額を負担水準に応じて本来の税負担に近づけていく制度です。負担水準が高い土地は課税標準額を引き下げていき、負担水準が低い土地は課税標準額を引き上げます。

#### ①負担水準を求めます

負担水準とは、本年度評価に対する前年度課税標準額の割合のことです。以下の計算式で求めます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本則課税標準額}} \quad \text{本則課税標準額は、以下により算出します。}$$

$$\text{本則課税標準額} = \text{今年度の評価額} \times \text{特例率(表1)}$$

#### ②課税標準額を求めます

住宅用地・商業用地は、①で算出した負担水準の区分(表2)に応じて、今年度の課税標準額を求めます。

例) 負担水準 0.900の住宅用地 前年度課税標準額 4,500,000 + (本則課税標準額5,000,000 × 5%) = 4,750,000

#### ③相当税額を求めます

相当税額 = 課税標準額 × 税率 例) ②で求めた課税標準額4,750,000 × 固定資産税率1.4% = 66,500

軽減税額・減免税額がある場合は、それらを差し引いた額が相当税額になります。

■表1:特例率

| 住宅用地      | 小規模住宅用地*3 | 1/6 | 1/3 |
|-----------|-----------|-----|-----|
|           | 一般住宅用地*4  | 1/3 | 2/3 |
| 特定市街化区域農地 |           | 1/3 | 2/3 |

\*3 住宅1戸につき200㎡まで  
\*4 住宅1戸につき200㎡を超えて、家屋の床面積の10倍まで  
\*5 賦課期日(1月1日)に住宅が建っていない(完成していない)場合や、店舗・事務所・駐車場などの用地として使用している場合は、この適用はありません。

■表2:負担調整措置

| 負担水準区分                  | 当該年度の課税標準額の求め方   | 相当税額の変化           |
|-------------------------|--|-------------------|
| 住宅用地(小規模一般)または特定市街化区域農地 | 1.000 本則課税標準額…A (評価額×特例率)                                      | 据置きの場合と下がる場合があります |
|                         | 1.000未満 前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)…B                                | 上昇します             |
|                         | ただし、BがAを上回る場合はAが、BがAの20%を下回る場合はAの20%が課税標準額となります。               |                   |
| 商業地等(併住宅地を含む)           | 0.700超 評価額×70%   | 下がります             |
|                         | 0.600以上 0.700以下 前年度課税標準額に据置き                                   | 据置かれます            |
|                         | 0.600未満 前年度課税標準額+(本年度評価額×5%)…C                                 | 上昇します             |
|                         | ただし、Cが評価額の60%を上回る場合は60%相当額が、Cが評価額の20%を下回る場合は20%相当額が課税標準額となります。 |                   |

■区分所有建物の敷地の分割課税について  
分譲マンションなどの区分所有建物の敷地とされている土地(共用土地)は、課税明細書中で以下のように表示されています。  
評価額・課税標準額: 共用土地全体の価格を表示  
相当税額: 共用土地の持分割合に応じた税額を表示(一部例外の物件があります。)

## C 家屋の相当税額算出方法

### 1 評価額について

再建築価格 × 経年減点補正率 = 評価額

- 再建築価格…評価の対象となった家屋とまったく同一のものを評価時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。
  - 経年減点補正率…家屋建築後の年数経過によって生ずる損耗状況による減価などを表したものです。経年減点補正率は、いわゆる減価償却率と同一のものではありません。
- (注) 評価替えの時に、再建築価格の上昇が経年減点補正による減額を上回ると、評価額は据置きとなります。

### 2 家屋の相当税額の算出方法(①~②)

#### ①課税標準額を求めます

固定資産課税台帳に登録されている価格がそのまま固定資産税・都市計画税の課税標準額となります。(課税標準額の特例が適用される場合は適用後の額となります。)

#### ②相当税額を求めます

相当税額 = 課税標準額 × 税率  
軽減税額・減免税額がある場合は、それらを差し引いた額が相当税額になります。

■家屋の軽減税額等について(下記ア~ウの適用情報は、上の図中例②のように、備考欄に記載されています。)

ア 新築住宅の固定資産税の減額  
新築住宅については、新築後一定期間、家屋の固定資産税額が1/2に減額されます(都市計画税は減税されません)。減額の対象となるのは、表の床面積要件を満たした家屋のうち居住用の部分で、1世帯あたり床面積120㎡までが対象となります。

| 床面積                           | 減額期間                  | 今年度から減額適用がなくなる住宅                 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| ◆1戸当り:50㎡以上280㎡以下<br><貸家の場合>  | 下記以外の一般住宅             | 最初の3年間<br>(認定長期優良住宅は5年間)         |
|                               | 3階建以上の<br>中高層耐火・準耐火住宅 | 最初の5年間<br>(認定長期優良住宅は7年間)         |
| ◆1戸当り:40㎡(1戸建50㎡)以上<br>280㎡以下 |                       | 令和4年1月2日から令和5年1月1日までに<br>新築された住宅 |
|                               |                       | 令和2年1月2日から令和3年1月1日までに<br>新築された住宅 |

- 今年度から減額適用がなくなる住宅は本来の税額になるため、前年度に比べ税額が上昇します。
- 店舗などが含まれる併用住宅の場合は、住居部分が全体の1/2以上あることが要件となります。
- イ 既存住宅の改修工事に伴う固定資産税の減額  
既存住宅への法令で定める一定の改修工事やマンション大規模修繕工事を行った場合、申告により固定資産税が減額される場合があります。(減額の詳細についてはホームページをご覧ください。)
- ウ 減免税額(固定資産税・都市計画税)  
市独自の減免の適用がある場合、その合計額を記載しています。

