

令和8年度 土地・家屋にかかる 固定資産税および都市計画税の 算定方法などについて

固定資産税および都市計画税は、毎年1月1日現在の所有者に対して課税され、その税額は、市長が決定した土地・家屋の価格（評価額）をもとに算定した課税標準額に税率（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%）を乗じて求めます。

土地・家屋の価格は、3年に一度の基準年度に評価替えを行います。令和8年度は第3年度（据置年度）にあたりますので、土地・家屋の価格は、地目の変換、家屋の増築、改築などの特別の事情がある場合を除いて、原則として令和6年度（基準年度）の価格を据え置きます。

なお、土地については、価格が据え置かれている場合や価格が下落した場合であっても、税負担の調整措置（詳しくはP4～5をご参照ください。）により、税額は上昇する場合があります。

令和8年4月

市税のことは市税事務所へ

開庁時間 9:00～17:30（月～木） 9:00～19:00（金）
土・日・祝休日および年末年始（12月29日～1月3日）を除く
船場法人市税事務所の開庁時間は9:00～17:30（月～金）

土地・家屋のある区	担当市税事務所	所在地	電話番号	
北区・西淀川区 淀川区・東淀川区	梅田市税事務所	〒530-8216 北区梅田1-2-2-700 大阪駅前第2ビル 7階	06-4797-	固定資産税の お問い合わせ (土地)グループ(2957) (家屋)グループ(2958) 納付（口座振替以外） のお問い合わせ 納税担当(2949) 市税証明の発行の お問い合わせ 管理担当(2948)
都島区・旭区 城東区・鶴見区	京橋市税事務所	〒534-8502 都島区片町2-2-48 JR京橋駅NKビル 4階 (固定資産税(土地・家屋)グループ10階)	06-4801-	
福島区・此花区 西区・港区・大正区	弁天町市税事務所	〒552-8505 港区弁天1-2-2-100 大阪ベイトワー イースト1階 (固定資産税(土地・家屋)グループ 大阪ベイトワー ウェスト3階)	06-4395-	
中央区・天王寺区 浪速区・東成区 生野区	なんば市税事務所	〒556-8670 浪速区湊町1-4-1 大阪シティエアターミナルビル(OCAT) 5階 (固定資産税(土地・家屋)グループ4階)	06-4397-	
阿倍野区・住之江区 住吉区・東住吉区 平野区・西成区	あべの市税事務所	〒545-8533 阿倍野区旭町1-2-7-702 あべのメディックス7階 (固定資産税(土地・家屋)グループ12階)	06-4396-	

《口座振替・自動払込に関するお問い合わせ先》

担当区	担当市税事務所	所在地	電話番号
市内全域	船場法人市税事務所	〒541-8551 中央区船場中央1-4-3-203 船場センタービル3号館2階北側	収納管理グループ 06-4705-2931

実地調査にご協力をお願いします

固定資産税の評価・課税を適正に行うために、市税事務所の職員が実地調査にお伺いすることがありますので、その際はご協力をよろしくお願いいたします。

- 土地……………分筆・合筆、利用状況の変更があった場合など
- 家屋……………新築・増築・改築・用途変更があった場合など
- 償却資産……………申告内容の確認が必要な場合など

① 土地の税額の求め方

宅地の評価の流れ

宅地の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって行います。

令和8年度の宅地の価格は、地目の変換などの特別の事情がない限り、令和6年度（基準年度）の価格を据え置いています。

ただし、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、令和7年7月1日時点の地価調査価格などの地価動向を参考に価格の下落修正を行っています。

① 用途地区の区分

すべての宅地について、利用状況の類似する地域ごとに、次に定める用途地区に区分します。

用 途 地 区			
商 業 地 区		住 宅 地 区	工 業 地 区
高度商業地区Ⅰ	繁華街地区	普通住宅地区	大工場地区
高度商業地区Ⅱ	普通商業地区	併用住宅地区	中小工場地区

② 状況類似地域の区分

用途地区をさらに、街路の状況、公共施設などの接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便などからみて相当に相違する地域に区分します（「状況類似地域」といいます。）。

③ 主要な街路の選定

状況類似地域ごとに、価格事情および街路の状況などが標準的なものを主要な街路として選びます。

④ 標準宅地の選定

主要な街路に沿接する宅地（一画地）のうち、奥行、間口、形状などの状況がその地域において標準的なものと認められるものを標準宅地として選びます。

【標準宅地の所在は大阪市ホームページなどで公開しています。】

⑤ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、基準年度である令和6年度において、令和5年1月1日時点の地価公示価格および不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として求めます。

⑥ 主要な街路の路線価の付設

⑤で求められた標準宅地の適正な時価（1㎡あたりの価格）を主要な街路の路線価とします。

⑦ その他の街路の路線価の付設

その他の街路の路線価は、主要な街路の路線価を基礎として、街路の幅員、駅や公共施設への距離、周辺の土地の利用状況、家屋の疎密度、都市計画の用途地域や容積率などを総合的に考慮して求めます。

【固定資産税路線価図は大阪市ホームページ（マップナビおおさか）などで公開しています。】

⑧ それぞれの宅地の評価額の算定

それぞれの宅地の評価額は、⑥および⑦で付設した路線価をその宅地（一画地）の奥行、間口、形状、街路との関係（角地などの場合は加算があります。）などによって補正し、地積を乗じて求めます。

【次ページの「宅地の評価額の算定」をご覧ください。】

⑨ 地価下落を反映した価格（評価額）の修正

令和8年度の宅地の評価額の修正は、令和5年1月1日から令和7年7月1日までの地価の下落を反映し、状況類似地域を単位として行っています。

令和5年1月1日以降、地価の下落が認められる場合は次の算式で求めます。

【令和8年度の価格＝令和5年1月1日時点の路線価にもとづいて求めた評価額×令和8年度修正率※】

※令和5年1月1日から令和7年7月1日までの地価下落の修正率

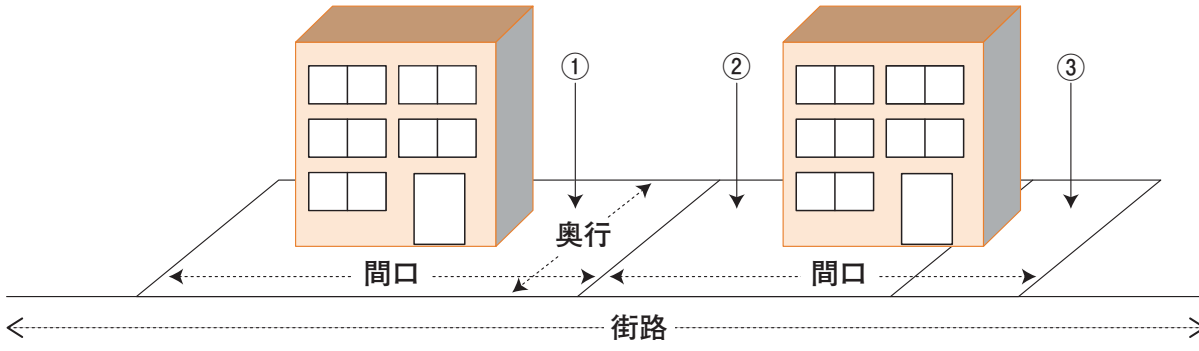
宅地の評価額の算定

宅地の評価額は画地を単位として求めます。

具体的には、画地ごとにその画地の沿接する街路の路線価を基礎として、それぞれの画地の奥行、間口、形状、街路との関係（角地などの場合は加算があります。）などによって補正し、各筆の地積を乗じて求めます。

画地の認定について、一画地は、原則として土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとします。ただし、一筆の宅地または隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況などからみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、またはこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とします。

（例）次のような場合の画地の認定は、①については一筆の宅地で一画地、②および③については二筆の宅地が家屋の敷地として一体の利用状況にあることから、二筆の宅地で一画地となります。



宅地の税額の求め方

宅地について価格（評価額）から税額を求めるまでの流れは、次のとおりです。

$$\text{令和8年度の価格（評価額）} = \left(\text{令和5年1月1日時点の路線価} \right) \times \text{令和8年度修正率 [令和5年1月1日から令和7年7月1日までの地価下落の修正率]}$$

令和8年度の課税標準額

税額算出の基礎となる課税標準額は、原則としてその土地の価格とされていますが、さらに、次の【住宅用地の課税標準の特例措置】や【負担水準】に応じた【税負担の調整措置】などを適用して求めています。

【住宅用地の課税標準の特例措置】

P3～4参照

住宅用地は特例措置により課税標準額が引き下げられます。

【負担水準】

負担水準とは、それぞれの宅地の前年度の課税標準額が当年度の価格に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

$$\text{【負担水準】} = \frac{\text{令和7年度の課税標準額}}{\text{令和8年度の価格（×住宅用地の特例率※）}} \times 100 (\%)$$

※住宅用地の場合は価格に住宅用地の特例率を乗じます。（P3参照）

【税負担の調整措置】

P4～5参照

宅地にかかる固定資産税および都市計画税については、適正・公平な課税を一層推進するため負担水準の均衡化に努めています。

$$\text{令和8年度の税額} = \text{令和8年度の課税標準額} \times \text{税率【固定資産税1.4\%、都市計画税0.3\%】}$$

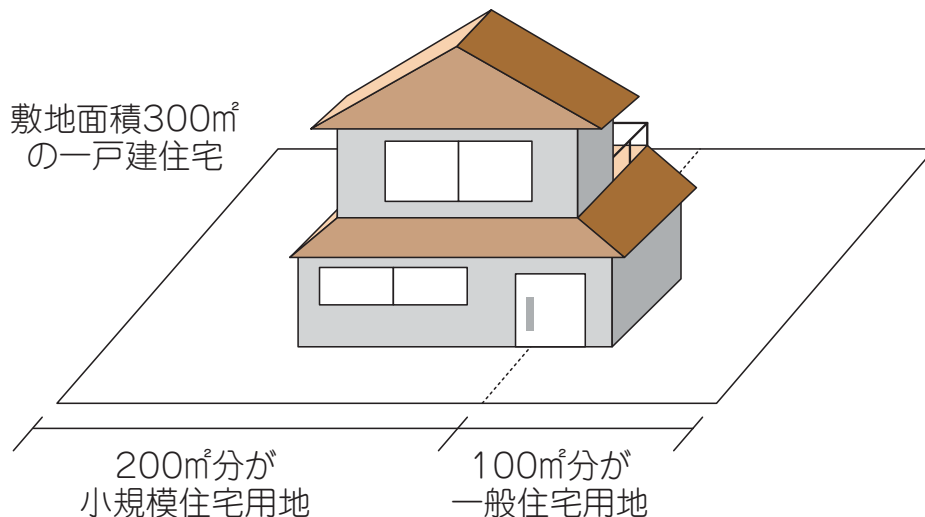
住宅用地の課税標準の特例措置

住宅の敷地になっている住宅用地の税負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分に応じた特例率を価格に乗じて課税標準額を求めています。

- 小規模住宅用地
 - ・ 住宅1戸あたり200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は200㎡までの部分）
 - ・ 固定資産税の課税標準額は、価格の6分の1（都市計画税は3分の1）の額となります。
- 一般住宅用地
 - ・ 小規模住宅用地以外の住宅用地（住宅1戸あたり200㎡を超える部分）
 - ・ 固定資産税の課税標準額は、価格の3分の1（都市計画税は3分の2）の額となります。

【住宅用地の特例率】住宅1戸ごとに認定します

住宅用地の区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	1 / 3	2 / 3



たとえば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。

特例措置が適用される住宅用地の面積

$$\text{住宅用地の面積} = \text{家屋の敷地面積} \times \text{住宅用地の率}$$

住宅には、その全部をお住まいとして利用されている専用住宅と、店舗付きの住宅などその一部をお住まいとして利用されている併用住宅があります。

専用住宅の場合は、その敷地すべてが住宅用地になります（ただし、家屋の延べ床面積の10倍まで）。

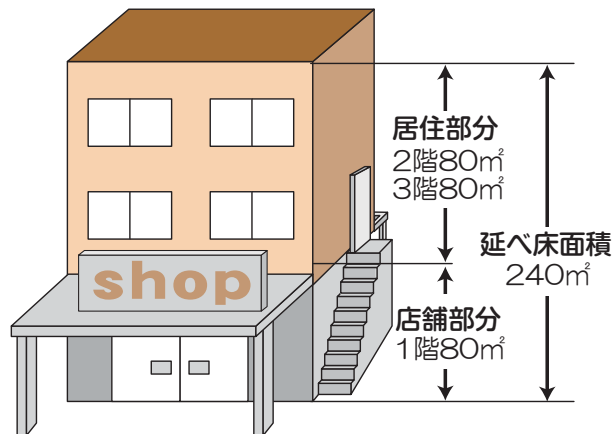
併用住宅の場合は、その敷地（ただし、家屋の延べ床面積の10倍まで）に住宅用地の率を乗じて得た面積が住宅用地となります。

住宅用地の率は、家屋の延べ床面積に占める居住部分の床面積の割合（「居住割合」といいます。）によって、次ページのとおり住宅用地の率が定められています。

【居住割合】 居住割合 = 居住部分の床面積 / 延べ床面積

【住宅用地の率】

家屋		居住割合	住宅用地の率
専用住宅		全部	1.0
併用住宅	地上4階建て以下	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
	地上5階建て以上	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0	



たとえば、地上3階建ての建物で、延べ床面積240㎡（1階部分が店舗で80㎡、2・3階部分が住宅で160㎡）の場合（併用住宅）、居住割合が2分の1以上であることから、その敷地の住宅用地の率は1.0となり、すべてが住宅用地となります。

（注）居住割合が4分の1未満である併用住宅の敷地は、家屋の階数に関わらず商業地等（非住宅用地）となります。

●特定空家等について

市長が特定空家等（※1）または管理不全空家等（※2）として、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）に基づく勧告を行った場合は、これにかかる敷地について住宅用地の課税標準の特例の対象から除外されることとなります。

（※1）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等（「空家法」第2条第2項）

（※2）適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（「空家法」第13条第1項）

税負担の調整措置

宅地にかかる固定資産税および都市計画税については、課税の公平の観点から負担の均衡化を進めることや、評価替えによる価格の上昇に伴う課税標準額の急激な上昇を抑制することを目的に、税負担の調整措置が講じられています。

「負担水準」とは、それぞれの宅地の前年度の税額の算出の基礎となる課税標準額が当年度の価格に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{令和7年度の課税標準額}}{\text{令和8年度の価格（×住宅用地の特例率※）}} \times 100 (\%)$$

※住宅用地の場合は価格に住宅用地の特例率を乗じます。（P3参照）

固定資産税および都市計画税の税負担の調整措置については、次のとおりです。（次ページの、負担調整措置の概要図をご参照ください。）

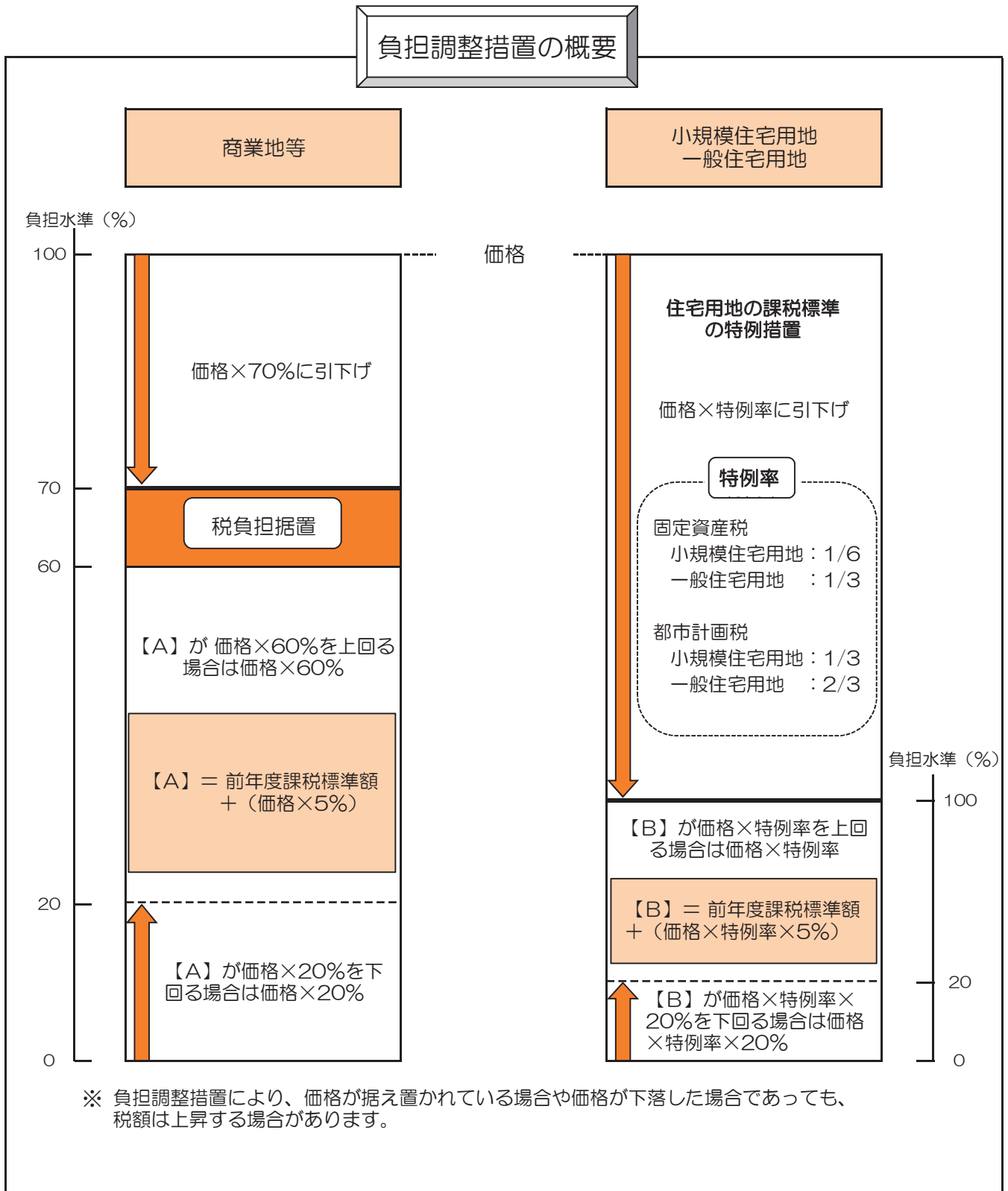
●商業地等（店舗、事務所、工場など住宅以外の家屋の敷地および空地）

- ① 負担水準が70%を超える商業地等については、当年度の価格の70%が課税標準額となります。
- ② 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、前年度課税標準額が据え置かれます。
- ③ 負担水準が60%未満の商業地等については、前年度課税標準額に当年度の価格の5%を加えた額が課税標準額となります。
ただし、その額が、価格の60%を上回る場合には60%相当額となり、価格の20%を下回る場合には20%相当額となります。

● 住宅用地（小規模住宅用地および一般住宅用地）

- ① 負担水準が100%以上の住宅用地については、当年度の価格に住宅用地の特例率を乗じた額が課税標準額となります。
- ② 負担水準が100%未満の住宅用地については、前年度課税標準額に当年度の価格に住宅用地の特例率を乗じて得た額の5%を加えた額が課税標準額となります。

ただし、その額が、当年度の価格に住宅用地の特例率を乗じて得た額を上回る場合には当年度の価格に住宅用地の特例率を乗じた額となり、当年度の価格に住宅用地の特例率を乗じて得た額の20%を下回る場合には20%相当額となります。



令和8年度の宅地の税額計算例

● 商業地等（住宅用地以外の宅地）

空欄に数字を記入して相当税額を計算することができます。

		例 1		例 2		例 3		相当税額の計算	
令和8年度価格 ①	24,000,000円		24,000,000円		24,000,000円		円		
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	
令和7年度課税標準額 ②	18,000,000円	同左	15,600,000円	同左	12,000,000円	同左	円	同左	
負担水準 【(②÷①)×100】 ④	【75%】	【同左】	【65%】	【同左】	【50%】	【同左】	【 %】	【同左】	
令和8年度課税標準額 ⑤	16,800,000円 【①×70%】	同左	15,600,000円 【②据置き】	同左	13,200,000円 【②+①×5%】	同左	円	同左	
令和8年度相当税額 ⑥	内訳	⑤×1.4% 235,200円	⑤×0.3% 50,400円	⑤×1.4% 218,400円	⑤×0.3% 46,800円	⑤×1.4% 184,800円	⑤×0.3% 39,600円	⑤×1.4% 円	⑤×0.3% 円
	合計	285,600円		265,200円		224,400円		円	

● 小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）

		例 1		例 2		例 3		相当税額の計算	
令和8年度価格 ①	24,000,000円		24,000,000円		24,000,000円		円		
	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	固定資産税	都市計画税	
令和7年度課税標準額 ②	4,200,000円	8,500,000円	3,900,000円	7,700,000円	3,700,000円	7,400,000円	円	円	
令和8年度住宅用地の特例適用後の額 ③	①×1/6 4,000,000円	①×1/3 8,000,000円	①×1/6 4,000,000円	①×1/3 8,000,000円	①×1/6 4,000,000円	①×1/3 8,000,000円	円	円	
負担水準 【(②÷③)×100】 ④	【105%】	【106%】	【97%】	【96%】	【92%】	【92%】	【 %】	【 %】	
令和8年度課税標準額 ⑤	4,000,000円 【③の額】	8,000,000円 【③の額】	4,000,000円 【③の額】	8,000,000円 【③の額】	3,900,000円 【②+③×5%】	7,800,000円 【②+③×5%】	円	円	
令和8年度相当税額 ⑥	内訳	⑤×1.4% 56,000円	⑤×0.3% 24,000円	⑤×1.4% 56,000円	⑤×0.3% 24,000円	⑤×1.4% 54,600円	⑤×0.3% 23,400円	⑤×1.4% 円	⑤×0.3% 円
	合計	80,000円		80,000円		78,000円		円	

(注) ①については、千円未満を切り捨てます。②、③、⑤および⑥については、円未満を切り捨てます。

農地の税額の求め方

農地は、次のように区分され、それぞれ評価および課税について異なる仕組みが採られています。

● 市街化区域農地

状況が類似する宅地（類似宅地）の価格を基準として評価を行い、一般住宅用地と同様の方法により課税標準額を求め、税額を算定しています。

● 市街化区域農地以外の農地（生産緑地地区内農地）

標準的な農地の適正な時価を算定し、その農地の価格を基準として評価を行い、負担水準に応じて次のとおり課税標準額を求め、税額を算定しています。

負担水準	課税標準額の求め方
90%以上	前年度課税標準額 × 1.025(価格が限度)
80%以上90%未満	前年度課税標準額 × 1.05
70%以上80%未満	前年度課税標準額 × 1.075
70%未満	前年度課税標準額 × 1.1

② 家屋の税額の求め方

家屋の価格の求め方

家屋の価格は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって求めます。

価格（評価額）＝ 再建築費評点数 × 経年減点補正率等 × 評点1点当たりの価額

- 再建築費評点数 … 評価の時点において、評価の対象となった家屋と同一のものをその場所に新築するものとした場合に必要とされる工事費などに相当するもの
- 経年減点補正率等 … 家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況に応じて減価補正を行うための補正率など
- 評点1点当たりの価額 … 木造家屋1.05円、非木造家屋1.10円、簡易附属家1.00円

令和8年度の家屋の価格（評価額）は、増築・改築などの特別の事情がある場合を除いて、令和6年度（基準年度）の価格を据え置いています。

ただし、令和7年1月2日以降に新築・増築・改築などされた家屋の価格（評価額）については、「固定資産評価基準」に基づき、その家屋に使用されている資材、施工量等から再建築費評点数を算出して求めています。

家屋の税額の求め方

令和8年度の
税 額 = 令和8年度の
課税標準額 × 税率【固定資産税1.4%、都市計画税0.3%】

家屋の固定資産税・都市計画税の税額を算出する基礎となる課税標準額は、原則としてその家屋の価格です。

新築住宅(認定長期優良住宅を含む)にかかる固定資産税の減額措置

新築された住宅用の家屋について、次の要件を満たす場合は、住宅部分（120㎡までの部分に限る。）にかかる固定資産税の2分の1の額が減額されます。

● 減額の対象となる新築家屋の要件

- ・ 住宅部分の床面積…50㎡以上280㎡以下（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上280㎡以下）
- (注) 令和8年4月1日以後に新築された住宅の場合は、住宅部分の床面積が40㎡以上240㎡以下である家屋が減額の対象となります。
- (注) 共同住宅などで、屋内にある廊下、階段、エレベーターホールなどの共用部分がある場合は、この部分の床面積を各戸の床面積の割合に応じて按分し、按分後の各戸あたりの床面積で上記床面積要件を判定します。
- (注) 店舗付きの住宅などのように住宅部分と住宅以外の部分とがある場合は、住宅部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上となるものに限られます。

● 減額される期間

認定長期優良住宅以外の住宅の場合

- ・ 3階建て以上の耐火住宅・準耐火住宅（中高層耐火住宅）……………新築後5年間
- ・ 上記以外の住宅（一般の住宅）……………新築後3年間

認定長期優良住宅の場合

- ・ 3階建て以上の耐火住宅・準耐火住宅（中高層耐火住宅）……………新築後7年間
- ・ 上記以外の住宅（一般の住宅）……………新築後5年間

なお、新築された認定長期優良住宅にかかる減額措置を受ける場合は、長期優良住宅の認定にかかる「認定通知書」などの写しを申告書に添付し、新築された翌年の1月31日まで（1月1日に新築された場合は当年の1月31日まで）に申告してください。

住宅のリフォーム(改修)等を行った場合の固定資産税の減額措置

住宅について、一定の要件を満たすリフォーム（改修）等を行った場合には、次のとおり家屋にかかる固定資産税の一定の割合が減額されます。減額措置を受ける場合は、改修の完了した日から3か月以内に申告が必要です。詳しくは大阪市ホームページをご覧ください。家屋のある区を担当する市税事務所固定資産税（家屋）グループへお問い合わせください。

内容	減額適用要件	固定資産税が 減額される割合	減額の適用年度
住宅の耐震改修を行った場合	<ol style="list-style-type: none"> 1 昭和57年1月1日以前に建築された住宅であること。 2 建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の要件を満たす改修を実施した住宅(120㎡までの部分に限る。)であること。 	1/2 ^{※1}	改修の翌年度 ^{※2※3}
住宅のバリアフリー改修を行った場合	<ol style="list-style-type: none"> 1 新築された日から10年以上経過している、お年寄りや車いすを使用される方などがお住まいの住宅(賃貸住宅を除く。)であること。 2 一定の要件を満たすバリアフリー改修を実施した住宅(100㎡までの部分に限る。)であること。 	1/3	改修の翌年度 ^{※2}

次のページに続きます。

内容	減額適用要件	固定資産税が 減額される割合	減額の適用年度
住宅の省エネ改修を行った場合	1 平成26年4月1日以前に建築された住宅(賃貸住宅を除く。)であること。 2 窓または窓と併せて行う外壁等の熱の損失を防止する一定の要件を満たす省エネ改修を実施した住宅(120㎡までの部分に限る。)であること。	1/3 ^{※1}	改修の翌年度 ^{※2}
区分所有マンションの大規模修繕等を行った場合	1 新築された日から20年以上経過している管理計画認定マンションまたは市長が助言もしくは指導を行ったマンションであること。 2 建物の外壁について行う修繕または模様替を含む大規模な修繕工事が行われた一定の要件を満たすマンション(1戸あたり100㎡までの部分に限る。)であること。	1/3	改修の翌年度 ^{※2}

申告書等は、家屋のある区を担当する市税事務所固定資産税(家屋)グループへ提出してください。

※1 改修を行ったことにより認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、2/3

※2 改修が1月2日から3月31日までに完了した場合は、改修の翌々年度

※3 改修が完了する直前に、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は、改修の翌年度^{※2}から2年度分

固定資産税の減額措置が適用切れとなる家屋

住宅にかかる固定資産税の減額措置が適用されていた家屋のうち、次表に該当する家屋については、令和7年度をもって適用期間が満了しましたので、令和8年度からは減額措置の適用はなくなります。

減額の対象となっていた家屋の区分		減額の適用年度
新築住宅の場合	令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された3階建て以上の耐火住宅・準耐火住宅	令和3年度～令和7年度
	令和4年1月2日から令和5年1月1日までに新築された一般の住宅	令和5年度～令和7年度
	平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された3階建て以上の耐火住宅・準耐火住宅のうち、長期優良住宅の認定を受けた住宅	平成31年度～令和7年度
	令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された一般の住宅のうち、長期優良住宅の認定を受けた住宅	令和3年度～令和7年度
	令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築されたサービス付き高齢者向け住宅	令和3年度～令和7年度
住宅の改修等を行った場合	昭和57年1月1日以前に建築された住宅(共同住宅を含む。)で、令和6年1月2日から令和7年1月1日までに耐震改修が完了した住宅	令和7年度
	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。)で、令和6年1月2日から令和7年1月1日までにバリアフリー改修が完了した住宅	
	平成26年4月1日以前に建築された住宅(賃貸住宅を除く。)で、令和6年1月2日から令和7年1月1日までに省エネ改修が完了した住宅	
	新築された日から20年以上経過した、管理計画認定マンションまたは市長が助言もしくは指導を行ったマンションで、令和6年1月2日から令和7年1月1日までに大規模の修繕等(長寿命化工事)が完了した住宅	

③ その他

● 不服申立てについて

○ 納税者は、納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産の価格に不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月以内に大阪市固定資産評価審査委員会（以下「委員会」といいます。）に審査の申出ができます。

ただし、令和8年度は基準年度（3年に1度の評価替えの年度）ではないため、地目の変換、家屋の新築、増築、改築又は損壊等があった場合などに限られます。

また、上記審査の申出に係る委員会の決定に不服があるときは、当該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、大阪市を被告として（委員会が大阪市の代表者となります。）決定の取消しの訴えを提起できます。なお、委員会が審査の申出を受けた日の翌日から起算して30日以内に決定をしないときは、当該審査の申出を却下する旨の決定があったものとみなして、その取消しの訴えを提起できます。

※ 審査申出書はなるべく土地・家屋のある区を担当する市税事務所の管理担当を経由して提出してください。

○ 処分について不服（上記の固定資産の価格に対する不服を除きます。）がある場合は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、大阪市長に対して審査請求をすることができます。

処分の取消しの訴えは、上記の審査請求に対する判決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、大阪市長を被告として（大阪市長が大阪市の代表者となります。）提起することができます。なお、処分の取消しの訴えは、この判決を経た後でなければ提起することができないこととされていますが、①審査請求があった日の翌日から起算して3か月を経過しても判決がないとき、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その他判決を経ないことにつき正当な理由があるときは、判決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。

※ 審査請求書は土地・家屋のある区を担当する市税事務所又は財政局税務部管理課に提出してください。

● 住宅用地・私道の申告等について

○ 住宅を新築・増築された場合、家屋の用途を変更された場合や住宅を取り壊された場合などには、住宅用地の特例の認定または取消しを行います。該当する場合は、申告書を提出してください。

○ 私道のうち、公共用道路など一定の要件にあてはまる場合は、非課税などの認定を行いますので、申告書を提出してください。なお、申告の際には、私道部分の地積を特定できる資料（土地使用図など）を添付してください。申告はオンラインによる手続きが可能です。

○ 一筆の土地が形状・利用状況などにより2以上の部分に明確に区分できる場合には、その状況に応じてそれぞれを分割して評価したうえで課税を行う場合があります。該当する土地をお持ちの方は土地分割評価届出書を提出してください。

※ 申告書・届出書は土地・家屋のある区を担当する市税事務所の固定資産税（土地）グループに提出してください。

● 住所を変更された場合について

○ 大阪市内にお住まいの方が転居等により住所を変更された場合は、納税通知書の送付先を変更する届出書の提出をお願いします。納税通知書の送付先変更はオンラインによる手続きが可能です。

○ 海外に転出された方は、納税管理人を定めて申告書の提出をお願いします。納税管理人の申告はeLTAX（エルタックス）による手続きが可能です。

大阪市 納税通知書 送付先変更

大阪市 納税管理人 申告

検索

● 固定資産税路線価図および固定資産地籍図の公開について

納税者の方に土地の評価に対する理解と認識を深めていただくために、インターネットなどで固定資産税路線価図および固定資産地籍図を公開しています。詳しくは大阪市ホームページ（マップナビおおさか）をご覧ください。市税事務所固定資産税（土地）グループにお問い合わせください。

大阪市 固定資産税 路線価図

大阪市 固定資産 地籍図

検索

● 地代・家賃について

地代や家賃については、固定資産税・都市計画税の負担の状況のみによって変わるものではなく、借地・借家の状況、賃貸借関係の経緯などを考慮して貸主の方と借主の方との話し合いで決められるものです。

貸主・借主の両方で合意できない場合など、地代や家賃に関する問題でお困りの方は、市役所および区役所などで、弁護士等による無料法律相談を行っていますので、ご利用ください。

大阪市 法律相談

検索

● 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業特定認定施設（いわゆる特区民泊施設）について

地方税法上、住宅用地に対しては固定資産税および都市計画税の課税標準の特例措置が、新築住宅に対しては固定資産税の減額措置が設けられていますが、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業特定認定施設（いわゆる特区民泊施設）」については、これらの軽減措置にいう「住宅」には該当しないため、特例等が適用されません。

ただし、一部を人の居住の用に供する家屋については、床面積に占める居住部分の割合により特例が適用される場合があります。

● 減免について

災害による被害にあわれたり、特別な事情により納税が困難な場合などには、申請にもとづき固定資産税・都市計画税が減額または免除される制度があります。主なものは次のとおりです。

- 災害（火災や震災、風水害、落雷など）により所有している土地または家屋に被害を受けた場合
【申請期限：災害のやんだ日の翌日から起算して30日を経過する日】
 - 生活保護法の規定による生活扶助を受けている方が所有し、かつ、自ら使用する家屋およびその敷地（それぞれ70㎡を超えない部分に限ります。）【申請期限：最初の納期限（★）】
 - 次に掲げるア～オの要件をすべて満たす家屋およびその敷地【申請期限：6月30日（★）】
 - ア 所有者が65歳以上の方、特別障がい者、寡婦またはひとり親の方であること（1月1日現在）
 - イ 所有者および生計を一にする方全員の前年中の所得が住民税均等割非課税限度額以下であること
 - ウ 所有者居住用の延べ床面積が70㎡以下の家屋およびその敷地であること
 - エ 所有者が当該家屋およびその敷地以外の固定資産を所有していないこと（1月1日現在）
 - オ 固定資産税および都市計画税の年税額の合計が5万円以下であること
- （★）申請期限前9日目以後に、新たに該当することとなった場合の申請期限については、該当することとなった日の翌日から起算して10日を経過する日となります。

※ 減免申請書は土地・家屋のある区を担当する市税事務所固定資産税（土地・家屋）グループへ提出してください。

● 所有者が死亡された場合

土地または家屋の所有者として登記されている個人が、賦課期日（毎年1月1日）前に死亡された場合で相続登記が完了するまでの間は、相続人に固定資産税および都市計画税を納めていただくこととなります。該当する場合は、申告書の提出をお願いします。現所有者に関する申告はオンラインによる手続きが可能です。詳しくは、大阪市ホームページをご覧ください。

大阪市 現所有者

● 相続登記の申請義務化

令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。相続により不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をする必要があります。詳細は大阪法務局ホームページをご覧ください。

市税の納付について

《安全・確実・便利な口座振替・自動払込をご利用ください！》

Webによるお申込み※ パソコン・スマートフォン・タブレット端末からインターネットを利用して、いつでもお申込みができます。

市税事務所でのお申込み※ キャッシュカード（磁気ストライプ付きに限る）があれば、押印不要で窓口でのお申込みができます。

※対応金融機関に限られています。また、法人口座での利用はできません。

申込書によるお申込み 預貯金口座のある大阪市公金収納取扱金融機関へ、通帳届出印をご持参いただくとお申込みができます。

大阪市税 口座振替

《スマートフォン等から大阪市税を納付できます！》

- ・クレジットカードによる納付（地方税お支払サイト※からお手続きください）
- ・スマートフォン決済アプリ（各種Pay等）による納付

◆年末年始やシステムメンテナンス時はご利用いただけません。

詳しくは、地方税お支払サイト※をご確認ください。

※地方税お支払サイトは令和8年9月にeLお支払サイトに名称変更予定です。

納付方法は変更になる場合があります。

最新の情報は大阪市ホームページをご確認ください。

大阪市税 納付方法

● 納付方法に関するお問い合わせ先

船場法人市税事務所 収納管理グループ 電話 06-4705-2931

償却資産に関するお知らせ

固定資産税（償却資産）に係る業務は、船場法人市税事務所で行っています。


【償却資産に関するお問い合わせ先】
船場法人市税事務所
固定資産税（償却資産）グループ
〒541-8551
中央区船場中央1-4-3-203
船場センタービル3号館2階北側
電話番号：06-4705-2941

納期限のお知らせ

令和8年度固定資産税・都市計画税の納期限については、次のとおりです。

第1期	令和8年4月30日
第2期	令和8年7月31日
第3期	令和8年12月25日
第4期	令和9年3月1日

詳しくは、市税事務所固定資産税（土地・家屋）グループへお問い合わせください。

リサイクル適性 
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。