

12243P-00 年度版

TAC 税理士講座

税理士受験シリーズ

43

固定資産税

理論マスター



令和9年度試験対策

法令等の改正・本試験の出題傾向に対応！

はじめに

本書は、国家試験の中でも難易度の高い税理士試験の受験生向けに、固定資産税の理論の中から、税理士試験の傾向を十分に分析したうえで、税理士試験合格に必要な論点について記述したものである。

本書の構成としては、基本的な条文を中心に令和8年度地方税法改正点を取り込み、また、制度の趣旨や概要を織りまぜながら、受験生に理解しやすく、かつ、覚えやすいように配慮して組み立ててある。

税理士試験における固定資産税の理論問題は、個別理論で出題される場合と応用理論で出題される場合とがある。したがって、税理士試験では個別理論の暗記なくしては合格はあり得ないが、本書をただ単に暗記するだけではなく、固定資産税の理論の体系及び個々の理論の相互関連をしっかりと理解したうえでの暗記が必要不可欠となる。

T A C 税理士講座

本書を使用する際の注意点

1 テーマについて

法体系の確認がしやすいように、各理論問題については、テーマごとに分けて収録し、各テーマをページの上部に表示してあります。

また、各理論問題は、各テーマに属する枝番号（1-1等）で表示してあります。

法令の体系的な学習（応用理論対策等）に役立ててください。

2 ランクについて

各理論問題について、その科目を学習する上での重要度（ランク）を、理論問題のタイトルの横に表示してあります。

理論学習をする際の指針としてください。

ランク A …… 学習をするにあたって非常に重要度の高い理論問題

ランク B …… 学習をするにあたって比較的重要度の高い理論問題

ランク C …… 学習をするにあたって比較的重要度の低い理論問題

3 重要度について

各理論問題の中の各項目について、その理論問題の中での重要度を、項目のタイトルの横に表示してあります。

理論学習をする際の指針としてください。

◎ …… その理論問題の中で非常に重要度の高い項目

○ …… その理論問題の中で比較的重要度の高い項目

△ …… その理論問題の中で比較的重要度の低い項目

4 カッコ書きについて

本文中のカッコ書きについては、本文との区別がしやすいように文字の大きさを小さくして収録してあります。

まずはカッコ書きを除いて文章を確認し、その後、カッコ書きを付け足す形で確認をすると学習しやすくなりますので、参考にしてください。

5 条文番号について

各理論問題の中の各項目について、参照して頂く条文番号を表示してありますが、条文番号については暗記（解答）する必要はありません。

本書の特長

1. 税理士試験の出題傾向を十分に分析したうえで、固定資産税受験に必要な個別理論26題を厳選収録してある。
2. それぞれの個別理論については、条文（地方税法）により、その内容を直接確認することができるように、条文番号を明示してある。なお「法」とは、地方税法の略であり、例えば『法348②一』は地方税法第348条第2項第一号をあらわしている。
3. その他関連事項等、学習上必要と思われる項目については、《参考》として掲げてある。
4. 税理士試験の過去の出題傾向が分析できるように、第66回以降の本試験について、その内容・形式・難易度について、詳しく分類・整理してある。
5. すべての本試験について、税理士試験の出題表現を知ることができるように年度順出題理論を収録してある。

本書の有効的利用法

本書は、税理士試験の固定資産税受験に必要な理論問題を収録しているが、その利用にあたっては、次の点に留意してもらいたい。

1. 本書は個別理論（本試験問題）に対する模範解答（解答例）として位置づけられるものであることを認識してもらいたい。
2. 本試験対策の第一段階として、まず本書に収録されている個別問題について、内容をしっかり理解するとともに、きちんと書くことができるように暗記してもらいたい。
3. 個別問題が理解できたら、第二段階（応用理論対策）として、個別理論相互間の関連等の理解を深めてもらいたい。その際、設問の設定の仕方、解答用紙の枚数により、解答範囲、解答内容が当然異なってくる点を認識するとともに、過去問題編を参考に学習してもらいたい。
4. 本書は、令和8年7月現在の施行法令により作成されている。令和9年度の本試験受験にあたっては、その後の法令の改正等（特に、令和9年度地方税法改正）に充分注意してもらいたい。

CONTENTS

目 次

●個別問題

テーマ1 課税要件

1-1	課税客体	2
1-2	課税団体	6
1-3	納税義務者	8
1-4	土地又は家屋の課税標準	12
1-5	償却資産の課税標準	18

テーマ2 租税債務の免除

2-1	非課税	22
2-2	免税点	24

テーマ3 賦課及び徴収

3-1	納 期	28
3-2	徴収の方法	30

テーマ4 申告・評価

4-1	申告制度	36
4-2	固定資産評価員	42
4-3	一般の固定資産の評価等	44
4-4	総務大臣指定資産の評価等	48
4-5	大規模の償却資産の評価等	50

テーマ5 情報開示

5-1	固定資産課税台帳	54
5-2	固定資産課税台帳等の閲覧と証明書の交付	58
5-3	価格等縦覧帳簿の縦覧	62

テーマ6 不服救済

6-1	固定資産評価審査委員会	66
6-2	審査の申出	68
6-3	価格等に対する審査請求	72
6-4	賦課に対する不服申立て	74

テーマ7 価格等の修正

7-1	価格等の修正	76
-----	--------	----

テーマ 8 その他の規定

8-1	区分所有家屋及びその敷地の特例	82
8-2	宅地等に対する課税	86
8-3	農地に対する評価と課税	90
8-4	刑 罰	94

●過去問題

1	出題傾向分析（第66回～第75回）	98
2	年度順出題理論（第1回～第75回）	99

テーマ1

課 税 要 件

1-1

課 税 客 体

〔ランクB〕

1. 概 要 (法341、342①)

重要度○

固定資産税の課税客体は、固定資産である。固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものである。

2. 意 義 (法341)

重要度◎

(1) 土 地

土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。

(2) 家 屋

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。

(3) 償却資産

償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうち、少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によりその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。

ただし、自動車税の課税客体である自動車並びに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

3. 範 囲 (343⑧⑩)

重要度○

(1) 土 地

① 公有水面の埋立地等

公有水面埋立法の規定により竣功認可前に使用する埋立地若しくは干拓地（以下「埋立地等」という。）又は国が埋立て若しくは干拓により造成する竣功の通知前の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に関して使用されているものを除く。）については、これらの埋立地等をもって土地とみなして、固定資産税を課することができる。

② 立木、菜草等

固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は、課税客体に含まれない。

(2) 家 屋

① 特定附帯設備

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けただけのものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けただけの者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該取り付けただけの者をもって所有者とみなし、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することができる。

② 簡易建築物

鶏舎、豚舎、堆肥舎等は構造、規模等の簡易なものが多く、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、これらについては原則として課税客体に含まれない。

(3) 償却資産

① 特定附帯設備

上記(2)①と同様。

② リース資産

リース資産にあつては、当該リース資産の所有者が当該リース資産を取得した際における取得価額が20万円未満のものは課税客体に含まれない。

③ 遊休・未稼働資産

固定資産税の課税客体である償却資産とは、事業の用に供することができるものであるとされているため、遊休・未稼働資産も課税客体に含まれる。

ただし、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

④ 償却済資産等

固定資産税の課税客体である償却資産とは、減価償却額又は減価償却費が、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りるものとされているため、すでに減価償却の終わった償却済資産や赤字決算のため減価償却を行っていない資産も課税客体に含まれる。

テーマ1 課税要件

⑤ 生 物

牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性質にかんがみ、課税客体に含まれない。

⑥ 簿外資産

簿外資産も事業の用に供し得るものについては、課税客体に含まれる。

⑦ 建設中仮勘定

建設中仮勘定において経理されているものであっても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、課税客体に含まれる。

4. 賦課期日との関係（法359）

重要度△

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産として現実に所在するものが課税客体となる。

＊ 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

(MEMO)

1-2 課 税 団 体

〔ランクA〕

1. 原 則（法342①）

重要度◎

固定資産税は固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。
したがって、原則として、固定資産の所在市町村が課税団体となる。

2. 都の特別区（法734①）

重要度○

東京都の特別区の存する区域については、都が固定資産税を課する。

3. 公有水面の埋立地等（法343⑧）

重要度△

公有水面埋立法の規定により竣功認可前に使用する埋立地若しくは干拓地（以下「埋立地等」という。）又は国が埋立て若しくは干拓により造成する竣功の通知前の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に關して使用されているものを除く。）のうち、土地とみなされ固定資産税が課税される埋立地等については、当該埋立地等が隣接する土地の所在する市町村をもって、当該埋立地等が所在する市町村とみなす。

したがって、埋立地等が隣接する土地の所在市町村が課税団体となる。

4. 移動性償却資産又は可動性償却資産（法342②）

重要度◎

償却資産のうち船舶、車両その他これらに類する物件については、下記5.の適用がある場合を除き、その主たる定けい場又は定置場所在の市町村を当該固定資産所在の市町村とし、船舶についてその主たる定けい場が不明である場合には、定けい場所在の市町村で船籍港があるものを主たる定けい場所在の市町村とみなす。

したがって、その主たる定けい場又は定置場所在の市町村が課税団体となる。

5. 総務大臣指定資産（法389①）

重要度◎

次に掲げる固定資産については、道府県知事又は総務大臣が評価を行った後、その固定資産が所在するものとされる市町村及びその価格等を決定し、当該市町村にその決定した価格等を配分することとされており、その価格等の配分を受けた市町村が課税団体となる。

- * (1) 総務省令で定める船舶、車両その他の移動性償却資産又は可動性償却資産で二以上の市町村にわたって使用されるもののうち総務大臣が指定するもの
- (2) 鉄道、軌道、発電、送電、配電若しくは電気通信の用に供する固定資産又は二以上の市町村にわたって所在する固定資産で、その全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもののうち総務大臣が指定するもの

6. 大規模の償却資産（法349の4①、740、734④）

重要度◎

大規模の償却資産については、市町村は、課税定額までを課税標準として固定資産税を課する。また、市町村の課税定額を超える部分の金額については、当該市町村を包括する道府県の普通税として固定資産税を課する。

したがって、大規模の償却資産については、その所在市町村が課税団体となるほか、それを包括する道府県も課税団体となる。

なお、大規模の償却資産に対する市町村の課税制限は、東京都の特別区及び地方自治法に規定する指定都市については適用されない。

- * 大規模の償却資産とは、一の納税義務者が所有する償却資産で、その価額の合計額が市町村の人口段階に応じて法定されている金額を超えるものをいう。

7. 賦課期日との関係（法359）

重要度△

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産が所在している市町村が課税団体となる。

- * 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

1-3 納 税 義 務 者

〔ランクA〕

1. 原 則（法343①～③）

重要度◎

(1) 内 容

固定資産税は、固定資産の所有者に課する。すなわち、固定資産税の納税義務者は所有者である。

(2) 所有者

① 土地又は家屋

(イ) 土地又は家屋の所有者は、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、区分所有者とする。）として登記又は登録がされている者をいう。

(ロ) 上記(イ)の場合において、所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録がされている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている国、都道府県、市町村等の固定資産税の非課税団体が同日前に所有者でなくなっているときは、賦課期日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいう。

② 償却資産

償却資産の所有者は、償却資産課税台帳に所有者として登録されている者をいう。

2. 質権者又は地上権者（法343①）

重要度◎

質権又は百年より長い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者が納税義務者となる。

3. みなす所有者（法343④～⑩）

重要度◎

(1) 所有者が不明の固定資産

① 市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由により不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

② 市町村は、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお固定資産の所有者の存在が不明である場合（上記①の場合を除く。）には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

③ 上記①、②の場合において、当該市町村は、当該登録をしようとするときは、あらかじめ、その旨を当該使用者に通知しなければならない。

(2) 国が買収し、又は収納した農地等

農地法の規定により農林水産大臣が管理する土地又は相続税法等の規定により国が収納した農地については、次に掲げる期間に応じ、それぞれに定める者を所有者とみなす。

① 買収し、又は収納した日から国が当該土地又は農地を他人に売り渡し、その所有権が売渡しの相手方に移転する日までの間

⇒ その使用者

② その日後当該売渡しの相手方が登記簿に所有者として登記される日までの間

⇒ その売渡しの相手方

(3) 土地区画整理事業等の施行に係る土地

土地区画整理法による土地区画整理事業又は土地改良法による土地改良事業の施行に係る土地については、仮換地等の指定があった場合、又は仮使用地がある場合には、次に掲げる期間に応じ、それぞれに定める者を所有者とみなすことができる。

① 当該仮換地等又は仮使用地について使用し、又は収益することができるようになった日から換地処分公告がある日又は換地計画の認可の公告がある日までの間

⇒ (イ) 仮換地等にあつては当該仮換地等に対応する従前の土地について登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている者

(ロ) 仮使用地にあつては土地区画整理法による土地区画整理事業の施行者以外の仮使用地の使用者

② 換地処分公告があつた日又は換地計画の認可の公告があつた日から換地又は保留地を取得した者が登記簿に当該換地又は保留地に係る所有者として登記される日までの間

⇒ 当該換地又は保留地を取得した者

テーマ１ 課税要件

(4) 公有水面の埋立地等

公有水面埋立法の規定により竣功認可前に使用する埋立地若しくは干拓地（以下「埋立地等」という。）又は国が埋立て若しくは干拓により造成する竣功の通知前の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に關して使用されているものを除く。）のうち、土地とみなされ固定資産税が課税される埋立地等については、次に掲げる場合に応じ、それぞれに定める者を所有者とみなす。

① 都道府県等以外の者が公有水面埋立法の規定により使用する埋立地等の場合

⇒ 当該埋立地等の使用者

② 都道府県等が公有水面埋立法の規定により使用し、又は国が埋立て若しくは干拓により造成する埋立地等の場合

⇒ 都道府県等又は国が当該埋立地等を都道府県等又は国以外の者に使用させている場合に限り、当該埋立地等の使用者

(5) 信託償却資産

信託会社が信託の引受けをした償却資産で、その信託行為の定めるところにしたがい当該信託会社が他の者にこれを譲渡することを条件として当該他の者に賃貸しているものについては、当該償却資産が当該他の者の事業の用に供するものであるときは、当該他の者をもって所有者とみなす。

(6) 特定附帯設備

家屋の附帯設備であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該取り付けた者をもって所有者とみなし、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することができる。

4. その他の特例（法10の2①、342③、352①、352の2①）

重要度○

(1) 共有物

共有物に対する固定資産税については、その共有者が連帯して納付する義務を負う。

税理士受験シリーズ

2027年度版 43 固定資産税 理論マスター

発行日 2026 年 8 月 22 日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (税理士講座)

発行者 齋藤智記

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話 (営業) 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://tacpub.jp>

© TAC 2026

管理コード 12243P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製(コピー)、転載、改ざん、公衆送信(ホームページなどに掲載すること(送信可能化)を含む)されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。