

土地の課税について

1. 評価のしくみ

①地目の認定

固定資産税の評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、賦課期日現在の現況により認定します。地目には、宅地、田および畑（あわせて「農地」といいます）
鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地があり、固定資産評価基準の地目ごとに定められた評価方法によりそれぞれの土地を評価します。

②地積

地積は、原則として土地登記簿に登録されている地積によります。

③価格（評価額）

固定資産の価格は、地方税法上は適正な時価とされており、具体的には総務大臣が定めた「固定資産評価基準」にもとづき、価格を決定します。

○地目別の評価方法

ア. 宅地の評価方法

①市街地宅地評価法

道路・家屋の疎密度・公共施設などからの距離その他宅地の利用上の便を考慮して
地区、地域を区分

標準宅地（間口、奥行、形状等が標準的なもの）の選定

主要な街路の路線価の付設

その他の街路に対する路線価の比準、付設
（街路の状況等を主要な街路の状況等と比較衡量して付設）

地区・地域内の各筆の評価

地価公示価格、都道府県
地価調査価格および鑑定
評価価格の活用

②その他の宅地評価法

道路・家屋の疎密度・公共施設などからの距離その他宅地の利用上の便を考慮して地域を区分

標準宅地（奥行、間口、形状等が標準的なもの）の選定

標準宅地の適正な時価の付設

地価公示価格、都道府県地価調査価格および鑑定評価価格の活用

地区・地域内の各筆の評価

イ．農地（田および畑）、山林の評価方法

原則として、宅地の場合と同様に標準地を選定し、その標準地の価格（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した純農地、純山林としての価格）に比準して評価します。ただし、市街化区域農地や農地の転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費に相当する額を控除した価額によって評価します。

ウ．牧場、原野、雑種地等の評価方法

宅地、農地、山林の場合と同様に、売買実例価額や付近の土地の評価額にもとづく等の方法により評価します。

【参考】

○路線価等の公開

納税者の方々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、評価額の基礎となる路線価を固定資産税窓口にて公開しています。また、路線価にあわせて、標準宅地の所在についても公開しています。

<路線価とは>

路線価とは、市街地などにおいて道路に付けられた価格のことであり、具体的には、道路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格をいいます。宅地の評価額は、この路線価をもとにしてそれぞれの宅地の状況（間口、奥行、形状など）に応じて求めます。

<標準宅地とは>

標準宅地とは、区内の地域ごとに、その主要な道路に接した標準的な宅地をいいます。この主要な道路の路線価は、この標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格をもとにして求め、その他の道路については、この主要な道路の路線価をもとにして道路の幅員や公共施設の接近の状況等に応じて求めます。

2. 税額の計算方法について

● 住宅用地の場合

$$\boxed{\text{税 額}} = \boxed{\text{課税標準額 [価格} \times \text{住宅用地の特例率 (★参照)]}} \times \text{税率}$$

★住宅用地の特例措置について

○課税標準の特例率

住宅用地については、税負担の軽減のため、固定資産税・都市計画税における課税標準額の軽減措置があります。

※住宅用地：人の居住の用に供する家屋の敷地（家屋の床面積の10倍までが限度）

※小規模住宅用地：200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）

※一般住宅用地：小規模住宅用地以外の住宅用地

区 分	固定資産税の特例率	都市計画税の特例率
小規模住宅用地	価格の1/6	価格の1/3
一般住宅用地	価格の1/3	価格の2/3

〈住宅用地の範囲〉

軽減措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地面積に下表の住宅用地の率を乗じて求めます。

家 屋		居住部分の割合	住宅用地の率
専用住宅		全 部	1.0
併用住宅	5階建て以上の耐火建築物	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
	上記以外	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0

※居住部分の割合：家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合

※専用住宅：専ら人の居住の用に供する家屋（共同住宅・寄宿舎なども含む）

※併用住宅：その家屋の一部を人の居住の用に供する家屋

事例	解説
住居戸数が2戸の長屋建の家屋があります。その敷地面積は700㎡です。家屋の床面積は220㎡です。住宅用地の取り扱いはどのようなになりますか。	事例の家屋は、専用住宅であり、その床面積の10倍（220㎡×10）までを限界として住宅用地とされるので、この場合は700㎡全部が住宅用地となります。また、住宅用地の面積が200㎡を超え、住宅戸数が2戸ですので、400㎡分（200㎡×2）が小規模住宅用地となり、残りの300㎡分（700㎡－400㎡）が一般住宅用地となります。

ただし、今年度の評価額に住宅用地の特例率を乗じて得た額（＝本則課税標準額A）が以下の額を超える場合には、以下の額が今年度の課税標準額となります。

$$\text{前年度課税標準額} + A \times 5\%$$

（ただし、当該額がAの20%を下回る場合は20%相当額となります。）

●非住宅用地（商業地等）の場合

税 額	=	課税標準額 [価格 × 70%]	× 税率
-----	---	--------------------	------

ただし、今年度の価格（＝B）と比べて

ア）前年度課税標準額が、Bの60%以上70%以下の場合

→ 前年度課税標準額を今年度課税標準額として据え置きます。

イ）前年度課税標準額が、Bの60%未満の場合

→ 今年度課税標準額 = 前年度課税標準額 + B × 5% となります。

（ただし、当該額が、Bの60%を上回る場合は60%相当額、
Bの20%を下回る場合は20%相当額となります。）

ウ）前年度課税標準額が、Bの70%を超える場合

→ Bの70%が今年度課税標準額となります。

●特定市街化区域農地（生産緑地を除く）について

税 額	=	課税標準額 [価格 × 特定市街化区域農地の特例率（★参照）]	× 税率
-----	---	-----------------------------------	------

★特定市街化区域農地の特例措置について

○課税標準の特例率

特定市街化区域農地については、税負担の軽減のため、固定資産税・都市計画税における課税標準額の軽減措置があります。

※特定市街化区域農地：生産緑地地区に指定された農地を除く、市街化区域内に所在する農地

区 分	固定資産税の特例率	都市計画税の特例率
特定市街化区域農地	価格の1/3	価格の2/3

ただし、今年度の評価額に特定市街化区域農地の特例率を乗じて得た額（＝本則課税標準額C）が以下の額を超える場合には、以下の額が今年度の課税標準額となります。

$$\text{前年度課税標準額} + C \times 5\%$$

（ただし、当該額がCの20%を下回る場合は20%相当額となります。）