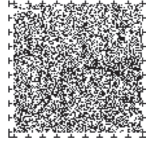


2.土地の課税について



(1) 評価のしくみ

固定資産評価基準により、地目別に定められた評価方法により評価します。
なお、宅地等は地価公示の7割を目途とした評価の均衡化・適正化を引き続き図ることになっています。

(2) 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

①特例措置の対象となる住宅用地の範囲

・住宅用地には、次の二つがあります。

*専用住宅(専ら人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地→その土地の全部(家屋の床面積の10倍まで)が特例の対象となります。

*併用住宅(一部を人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地→その土地の面積(家屋の床面積の10倍まで)に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が特例の対象となります。

・特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

〔居住部分の割合と住宅用地の率〕

	家 屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専 用 住 宅	全 部	100%
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	50%
		2分の1以上	100%
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	50%
		2分の1以上4分の3未満	75%
		4分の3以上	100%

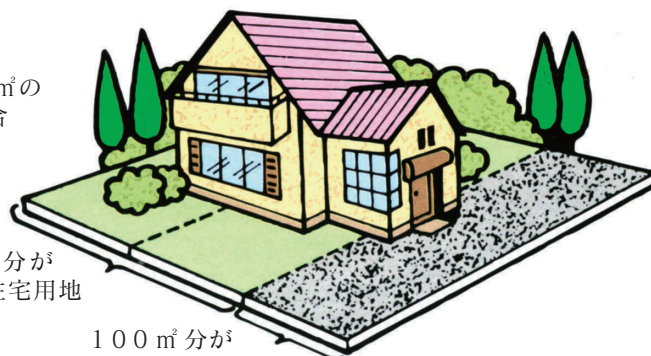
②小規模住宅用地

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)を小規模住宅用地といいます。小規模住宅用地の課税標準額については**価格の6分の1**とする特例措置があります。

③一般住宅用地

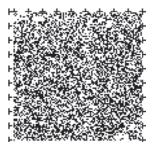
小規模住宅用地以外の住宅用地(200㎡を超える部分)を一般住宅用地といいます。一般住宅用地の課税標準額については**価格の3分の1**とする特例措置があります。

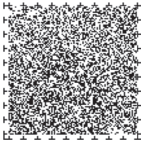
敷地面積の300㎡の
一戸建住宅の場合



200㎡分が
小規模住宅用地

100㎡分が
一般住宅用地





(3) 宅地の税負担の調整措置

平成9年度以降、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある税負担を均衡化させることを重視した、税負担の調整措置が講じられています。

令和6年度の宅地に係る税負担については、宅地のうち負担水準の高い土地はその税負担を抑制しつつ、負担水準の低い土地は均衡化が一層促進される措置がなされています。

負担水準とは、評価額に対する前年度課税標準額の割合のことをいいます。(下記参照)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{令和5年度課税標準額}^{(注)}}{\text{令和6年度評価額} \{ \times \text{住宅用地特例} (1/6 \text{ 又は } 1/3) \}} \times 100 (\%)$$

→ 負担水準はその土地の前年度課税標準額が今年度の評価額に対してどの程度まで達しているかを示すものといえます。

(注) 令和5年度の課税地目・地積等と令和6年度の課税地目・地積等が違う場合は、土地の新しい状況で計算しなおした課税標準額が入ります。

① 固定資産税の税負担が前年度より下がる場合

非住宅用地

負担水準が70%を超える土地の固定資産税の課税標準額は、負担水準を70%とした場合の課税標準額まで引き下げられます。

$$\begin{aligned} & \text{〔課税標準額の計算は次のようになります〕} \\ & \text{今年度の課税標準額} = \text{今年度の固定資産価格(評価額)} \times 0.7 \end{aligned}$$

住宅用地

負担水準が100%を超える土地の固定資産税の課税標準額は、負担水準を100%とした場合の課税標準額まで引き下げられます。

$$\begin{aligned} & \text{〔課税標準額の計算は次のようになります〕} \\ & \text{今年度の課税標準額} = \text{今年度の固定資産価格(評価額)} \times (1/6 \text{ 又は } 1/3) \\ & \qquad \qquad \qquad \text{(住宅用地特例)} \end{aligned}$$

② 固定資産税の税負担が前年度と据え置きになる場合

非住宅用地

負担水準が60%以上70%以下の土地は、前年度の課税標準額に据え置かれます。

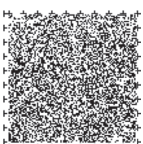
③ 固定資産税の税負担が前年度より上昇する場合

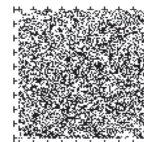
①、②以外の宅地については、固定資産税の課税標準額は『前年度の課税標準額 + 評価額の5%』となります。

非住宅用地

負担水準が60%未満の土地は、前年度の課税標準額に当該年度の評価額の5%を加えることになり、課税標準額が上昇します。

ただし、評価額の5%を加えた結果、課税標準額が評価額の60%を上回る場合は60%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額となります。





課税標準額の計算例

土地（非住宅用地） 200㎡

令和 5年度 課税標準額 6,000,000円

令和 6年度 評価額 12,000,000円

負担水準 = $\frac{6,000,000}{12,000,000} \times 100 = 50\%$ 負担水準が60%未満なので、

評価額の5%を加算すると、6,000,000円 + (12,000,000円 × 5%) = 6,600,000円

よって、令和6年度 課税標準額 6,600,000円

住宅用地

負担水準が100%以下の土地は、前年度の課税標準額に、当該年度の評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額の5%を加えることになり、課税標準額が上昇します。

ただし、評価額の5%を加えた結果、課税標準額が、評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額を上回る場合はその額とし、20%を下回る場合は20%相当額となります。

課税標準額の計算例

土地（住宅用地） 200㎡

令和 5年度 課税標準額 1,000,000円

令和 6年度 評価額 12,000,000円

負担水準 = $\frac{1,000,000}{12,000,000 \times \frac{1}{6}} \times 100 = 50\%$

(小規模住宅用地の特例率)

令和6年度評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額の5%を加算すると、

1,000,000円 + (12,000,000円 × 1/6 × 5%) = 1,100,000円

よって、令和6年度 課税標準額 1,100,000円

(4) 農地の負担水準と負担調整率

農地については、次の負担水準の区分に応じて、なだらかな負担調整措置が適用されます。ただし、市街化区域農地の課税標準額の上限は、評価額の3分の1となります。

〔負担水準と負担調整率〕

負担水準	負担調整率
90%以上	1.025
80%以上～90%未満	1.05
70%以上～80%未満	1.075
70%未満	1.10

