

◆ 土地に対する課税

■ 評価のしくみ

土地は、総務大臣の定める「固定資産評価基準」に基づき、評価します。

地目	地目は、宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によります。
地積	原則として登記簿に登記されている地積によります。
価格 (評価額)	価格（評価額）は、「固定資産評価基準」に基づき、売買実例価額をもとに算定し、正常売買価格を基礎として求めます。

■ 宅地評価のしくみ

宅地の評価は、基準年度の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定価格から求めた価格の7割を目処とした価格を基礎として評価します。

1 用途地区の区分

土地の利用状況を基に住宅・商業・工業地区等の地区区分を行います。



2 状況類似地区の区分

用途地区をさらに街路の状況等が類似した地区ごとに細区分します。



3 標準宅地の選定

状況類似地区ごとに主要な街路を選定し、当該街路に沿接する宅地のうちから奥行・間口・形状等からみて標準的なものと認められる宅地を選定します。



4 主要な街路の路線価の付設

不動産鑑定価格等を活用して標準宅地の適正な時価を評定し、主要な街路に路線価を付設します。



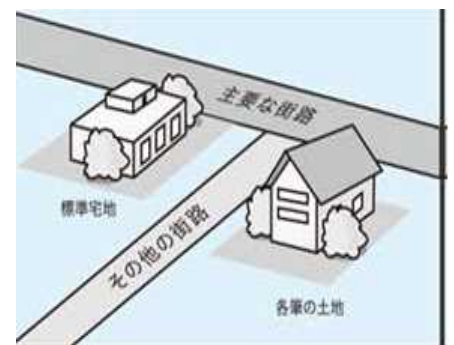
5 その他の街路への路線価の付設

主要な街路に比準して、その他の街路に路線価を付設します。



6 各筆の評価

路線価を基に、個々の土地の奥行・間口・形状等に応じた補正を行って各筆の評点額を算出します。



■ 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地（居住の用に供する家屋の敷地）は、課税標準の特例措置があります。

区 分		特例率
小規模住宅用地	住宅用地のうち1戸当たり200㎡以下の部分	価格の1/6
一般住宅用地	200㎡を超え、家屋延床面積の10倍まで	価格の1/3



■ 住宅用地の範囲

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。

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	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
	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	

平成28年度から、賦課期日において「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく除去等の勧告を受けた「特定空家等」の敷地の用に供する土地については、住宅用地特例の対象から除外されます。

■ 負担調整措置

宅地等の固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合でも、税負担の上昇を緩やかにするための措置が講じられています。

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

【負担水準】 個々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成しているかを示すものです。

【住宅用地】

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	評価額×住宅用地特例率（1/6 又は 1/3）	据置き又は引下げ
100%未満	前年度課税標準額 + （本則課税標準額×5%） ※ただし、上記計算式で算出した額が本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額	上昇

【商業地等の宅地（非住宅用地）】

負担水準	課税標準額	税額
70%超	評価額×70%	引下げ
60%以上 70%以下	前年度課税標準額に据置き	据置き
60%未満	前年度課税標準額 + （評価額×5%） ※ただし、上記計算式で算出した額が評価額の60%を上回る場合は60%相当額 評価額の20%を下回る場合は20%相当額	上昇

宅地の税負担の調整措置

