

# 固定資産税(土地)について

## 土地の評価方法

固定資産税の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、地目別に定められた評価方法により評価します。

- (1) 地目: 宅地、田、畑(併せて農地といいます) 山林、原野、雑種地等。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(どのように利用されているか)によります。
- (2) 地籍: 原則として登記簿に登記されている地籍によります。
- (3) 価格(評価額): 固定資産評価基準に基づき評価します。宅地については、地価公示価格の7割を目途としています。

## 住宅用地に対する課税標準の特例

- (1) 住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて課税標準の特例措置が適用されます。

住宅用地	面積区分	課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地 (200㎡をこえる場合は、住宅1戸あたり200㎡までの部分)	価格の6分の1の額
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 ex) 300㎡の住宅用地(1戸建の敷地) 200㎡が小規模住宅用地、残り100㎡が一般住宅用地	価格の3分の1の額

- (2) 住宅用地の範囲・・・住宅用地には次の二つがあります。

ア 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(ただし家屋の床面積の10倍まで)

イ 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(ただし家屋の床面積の10倍まで)に一定の率(下記参照)を乗じて得た面積に相当する土地

区分	家屋	居住部分の割合	区分
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
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	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することとされています。

## 宅地の税負担の調整措置

平成9年度の評価替え以降、課税の公平の観点から、地域や土地にばらつきのある負担水準（今年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）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、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引き下げ、又は据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、負担水準の均衡化は進展しつつありますが、依然としてばらつきが残っています。こうした点を踏まえ、税負担の調整措置については、これまでの制度を継続し、引き続き負担水準の均衡化を促進することとしています。

※負担水準・・・個々の住宅等の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

負担水準の求め方

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

住宅用地の課税標準額

区分	負担水準	課税標準額
住宅用地	100%以上	今年度評価額×住宅用地特例(1/6 又は 1/3)
	100%未満 20%以上	前年度課税標準額+(今年度評価額×住宅用地特例×5%)・・・(B) ※ただし、(B)の額が「今年度評価額×住宅用地特例」を上回る場合は、「今年度評価額×住宅用地特例」
	20%未満	(B)の額が「今年度評価額×住宅用地特例×20%」を下回る場合は、「今年度評価額×住宅用地特例×20%」