

■ ■ 宅地の評価と課税標準額の算出方法 ■ ■

1. 土地の評価額

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た正常売買価格を基礎として求めます。宅地の評価は、地価公示価格の7割を目途に評価しています。なお、土地の評価額は原則として基準年度の評価額を3年間据え置きますが、地価の下落があり、評価額を据え置くことが適当でないときは、評価額の修正を行っています。(下落修正といいます。)

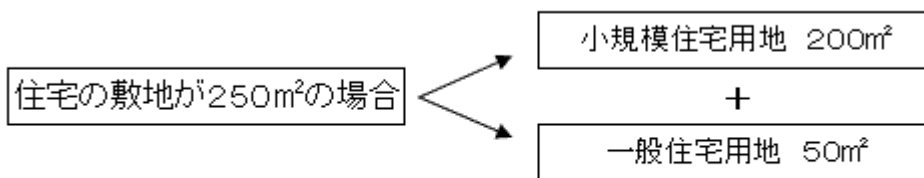
2. 土地の課税標準額

原則として、評価額が課税標準額となります。しかし、住宅用地のように特例措置が適用される場合や、税負担の調整措置が適用される場合には、実際の課税標準額は価格よりも低く算定されます。

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、その税負担を軽減する課税標準の特例措置が設けられています。

区 分	固定資産税
小規模住宅用地 (1戸につき200㎡までの部分)	評価額の6分の1
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	評価額の3分の1



200㎡を超える住宅用地の場合、小規模住宅用地、一般住宅用地それぞれの課税標準額を算出します。

ただし、住宅用地の特例が適用されるのは、家屋の床面積の10倍が限度です。

(2) 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）
- ・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

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分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
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

住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建築が予定されている土地あるいは住宅が建築中の土地は住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり、下記要件を全て満たす土地については、住宅用地として取扱うことになります。

- ①当該土地が、当該年度の前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。
- ②当該土地において、住宅の建築が当該年度の賦課期日において着手されており、かつ翌年度の賦課期日までに完成するものであること。
- ③住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- ④当該年度の前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。
- ⑤当該年度の前年度の賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度の賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。

(3) 宅地の税負担の調整措置

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負担水準を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が、平成9年度の評価替えから講じられています。

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相当程度進展してきている状況にあります。

負担水準・・・評価額に対する前年度課税標準額の割合をいいます。

●課税標準額の算出方法

今年度の課税標準額は、下表のとおり算出します。

商業地等の宅地（非住宅用地）	住宅用地
原則：課税標準額＝評価額×70%	原則：課税標準額＝評価額×特例率

ただし、前年度の課税標準額が上記の原則の課税標準額に満たない場合は、下記の負担水準に応じた負担調整を行い、今年度課税標準額を算出します。

商業地等の宅地（非住宅用地）		住宅用地	
負担水準＝前年度課税標準額／評価額×100%		負担水準＝前年度課税標準額／評価額×特例率×100%	
負担水準	今年度課税標準額	負担水準	今年度課税標準額
70%未満 60%以上	前年度課税標準額 据置き	100%以上のもの	本則課税標準額に引き下げ
60%未満	前年度課税標準額 ＋評価額の5%＝ A	100%以下のもの	前年度課税標準額 ＋本則課税標準額 の5%＝B
Aが評価額の60%を上回る場合は評価額×60%とする。 Aが評価額の20%を下回る場合は評価額×20%とする。		Bが本則課税標準額の20%を下回る場合は本則課税標準額×20%とする。	

(注) 本則課税標準額とは、評価額に住宅用地の特例を適用した後の額をいいます。