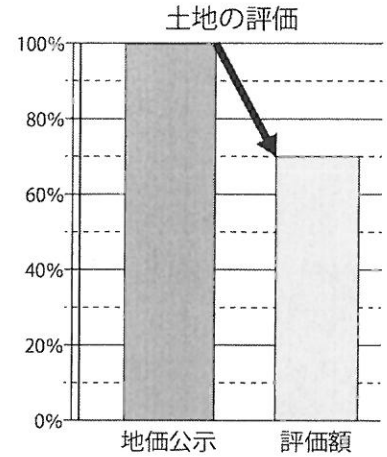


土地の評価額及び課税標準額について

- 土地の評価は、地価公示価格等の7割程度となります。
- 土地の課税標準額は、商業地等の非住宅用地、小規模住宅用地、一般住宅用地、宅地並み課税農地及び一般農地等の区分によって計算方法が分かれます。
- 前年中に、対象となる土地の形状・利用状況等が変更された場合又は周辺の状況が変更された場合は、以下の説明が当てはまらない場合があります。



(1) 共通事項

前年度の課税標準額…本年度の評価地目等と同じ条件で前年度分を算出した場合の額

- 本則の課税標準額……
- 商業地等の非住宅用地は、評価額
 - 住宅用地は、評価額に住宅用地の特例率（次ページの特例率表参照）を乗じた額
 - 特定市街化区域内農地は、評価額に特定市街化区域内農地の特例率（次ページの特例率表参照）を乗じた額

負担水準……………前年度の課税標準額を本則の課税標準額除した値

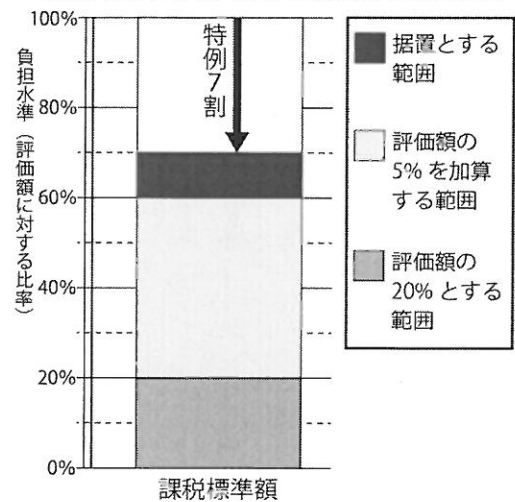
(2) 商業地等の宅地に対する課税標準額の計算

- ①前年度の課税標準額が、**本則の課税標準額の7割を超えるときは**、本則の課税標準額の7割が本年度の課税標準額となります。

【試算例】

① 前年度の課税標準額		750万円
② 本則の課税標準額		1,000万円
③ 負担水準	①÷②×100%	75%
④ 加算される額		0円
⑤ 本年度の課税標準額	②×0.7	700万円

商業地等の宅地に対する税負担の調整措置



- ②前年度の課税標準額が、**本則の課税標準額の6割以上7割以下の場合**は、前年度の課税標準額が本年度の課税標準額となります。

【試算例】

① 前年度の課税標準額		680万円
② 本則の課税標準額		1,000万円
③ 負担水準	①÷②×100%	68%
④ 加算される額		0円
⑤ 本年度の課税標準額	①	680万円

- ③前年度の課税標準額が、**本則の課税標準額に対する割合が6割未満の場合**は、前年度の課税標準額に本則の課税標準額の5%を加算した額が本年度の課税標準額となります。ただし、算出された本年度の課税標準額が本則の課税標準額の6割を超える場合は、本則の課税標準額の6割が本年度の課税標準額となります。

【試算例】

		算出後の額が6割を超えない場合	算出後の額が6割を超える場合
① 前年度の課税標準額		500万円	570万円
② 本則の課税標準額		1,000万円	1,000万円
③ 負担水準	①÷②×100%	50%	57%
④ 加算される額	②×5%	50万円	50万円
⑤ 本年度の課税標準額	①+④	550万円	620万円 → 600万円

(3) 住宅用地（小規模、一般）及び宅地並み課税農地（特定市街化区域内農地）の場合の課税標準額の計算

●住宅用地とは、居住の用に供されている土地の全部をいいます。ただし、家屋の延べ床面積の10倍面積を超える土地の面積を除きます。

○小規模住宅用地は、住宅1戸につき200㎡までの部分。

○一般住宅用地は、小規模住宅用地を除く残りの部分。

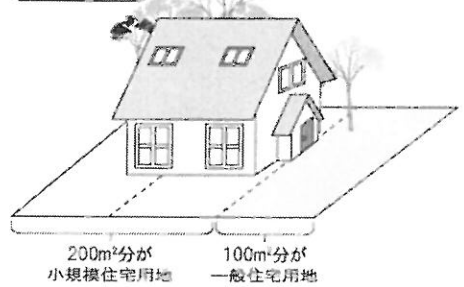
【住宅用地の面積の例】

300㎡の敷地		
戸数	小規模	一般
1戸	200㎡	100㎡
2戸	300㎡	0㎡

【住宅用地等の課税標準額特例率表】

区分	住宅用地		特定市街化区域内農地
	小規模	一般	
固定資産税	1/6	1/3	1/3
都市計画税	1/3	2/3	2/3

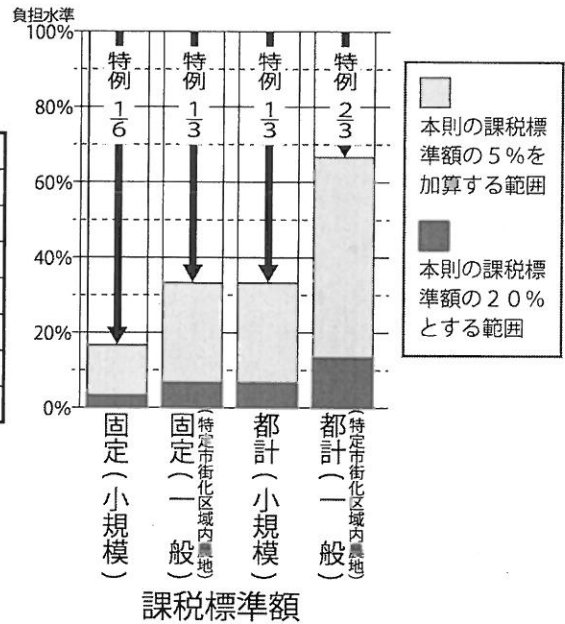
敷地面積300㎡
の1戸建住宅



①前年度の課税標準額が、**本則の課税標準額以上**の場合、
本則の課税標準額が本年度の課税標準額となります。

【対象の土地の面積が150㎡、住宅の戸数が1の場合の試算例】

全体が小規模住宅用地		固定資産税	都市計画税
① 本年度の評価額		1,710万円	1,710万円
② 住宅用地の特例率		1/6	1/3
③ 前年度の課税標準額		300万円	600万円
④ 本則の課税標準額	①×②	285万円	570万円
⑤ 負担水準	③÷④	105%	105%
⑥ 加算される額		0円	0円
⑦ 本年度の課税標準額	④	285万円	570万円



②前年度の課税標準額が、**本則の課税標準額未満**の場合、
前年度の課税標準額に本則の課税標準額の5%を加算した額が本年度の課税標準額となります。ただし、算出された本年度の課税標準額が、本則の課税標準額を超える場合は、本則の課税標準額が本年度の課税標準額となります。

【対象の土地の面積が150㎡、住宅の戸数が1の場合の試算例】

	算出後の額が本則を超えない場合		算出後の額が本則を超える場合	
	固定(小規模)	都計(小規模)	固定(小規模)	都計(小規模)
① 本年度の評価額	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
② 住宅用地の特例率	1/6	1/3	1/6	1/3
③ 前年度の課税標準額	460万円	920万円	485万円	970万円
④ 本則の課税標準額	①×②	1,000万円	500万円	1,000万円
⑤ 負担水準	③÷④	92%	97%	97%
⑥ 加算される額	④×5%	25万円	25万円	50万円
⑦ 本年度の課税標準額	③+⑥	485万円	510万円→500万円	1,020万円→1,000万円