

土地に対する課税

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。

●地 目

地目は、宅地、田および畑(あわせて農地といいます。)、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野およ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

地積は、原則として登記簿に登録されている地積によります。

●評価額

評価額は、宅地の場合、地価公示価格や不動産鑑定士が算定した鑑定評価価格を基礎とした標準宅地の適正な時価に基づき決定します。

宅地評価の仕組み(市街地宅地評価法の場合)

1 用途地区および状況類似地域の区分

商業地や住宅地など利用状況に応じて用途地区を区分し、それを街路の状況や、公共施設等からの距離などを考慮して状況が類似する地域に区分



2 標準宅地の選定

状況類似地域の中から奥行、間口、形状等が標準的な宅地を選定



3 主要な街路の路線価付設※1

標準宅地の面する街路に付設



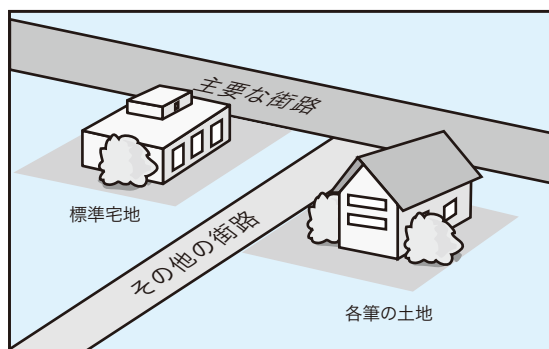
4 その他の街路の路線価付設

状況類似地域内の各街路は、主要な街路と比較して路線価を付設



5 各筆の土地の評価

各筆の土地の評価を、その土地が面する街路の路線価を基礎として、形状等に応じて補正を行う手続きにより決定



地価公示価格※2、鑑定評価価格を活用

●路線価図を公開しています。
[閲覧場所]各区役所課税課
市役所内情報プラザ
※インターネットでも閲覧できます。
(7月下旬頃更新予定)
「全国地価マップ」
URL <https://www.chikamap.jp/>

全国地価マップ

検索

地価下落地域に所在する土地は、
時点修正をおこなっています。

※1 路線価と呼ばれるものには、各市町村が算定する「固定資産税路線価」のほかに、相続税や贈与税の算出の基礎となる「相続税路線価」があります。「相続税路線価」は、各国税局(税務署)が算定します。

※2 地価公示価格は特殊な事情などが取り除かれた、自由な取引において通常成立すると考えられる1平方メートルあたりの価格を示しており、国土交通省の土地鑑定委員会が決定しています。

課税標準額の算出

【住宅用地に対する課税標準の特例措置】

住宅用地（現実に住宅の敷地に利用されている土地）は、課税標準の特例措置により固定資産税・都市計画税が軽減されます。（都市計画税についてはP50をご覧ください。）

●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、家屋の敷地の用に供されている土地の面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。（専用住宅の場合でも延床面積の10倍までが限度です。）

	家 屋 の 内 容	居 住 部 分 の 割 合※4	住宅用地の率
ア	専 用 住 宅 ※3	全 部	1.0
イ	ウ 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
ウ	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

※3 「専用住宅」とは、全て住宅として利用されている家屋をいい、「併用住宅」とは、その一部が住宅として利用されている家屋をいいます。たとえば、1階が店舗で2階が住宅となっている家屋などです。
※4 「居住部分の割合」は、家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合をいいます。

●住宅用地の区分および軽減割合

住宅用地は小規模住宅用地とその他の住宅用地に区分され、その区分に応じて税負担が異なります。

〈小規模住宅用地〉

住宅1戸につき200㎡までの部分をいいます。

課税標準額 = 評価額 × $\frac{1}{6}$ の額 ($\frac{5}{6}$ が減額されます。)

〈その他の住宅用地〉

住宅1戸につき200㎡を超える部分をいいます。

〔例〕 一戸建住宅の敷地が300㎡の場合、200㎡が小規模住宅用地で、残りの100㎡がその他の住宅用地となります。

課税標準額 = 評価額 × $\frac{1}{3}$ の額 ($\frac{2}{3}$ が減額されます。)

●住宅用地の申告

住宅用地に対する課税標準の特例の適用等にあたっては申告が必要です。

■住宅用地の申告をしなければならない場合

- 住宅を新築・増築した場合
- 住宅を建て替える場合
- 住宅を取り壊した、または家屋の用途を変更（事務所・店舗など↔住宅）した場合
- 住宅用地を所有し、または新たに所有することになった方で、まだ申告をされていない場合

申告期限 1月31日 申告先 所有する物件がある区役所の課税課

※申告期限が土曜日または休日の場合は、翌開庁日が申告期限となります。

【負担調整措置】

土地の課税標準額の算出にあたっては、急激な税負担の増加を避けるため、あるいは、税負担の公平を図る趣旨から従来より調整措置がとられており、令和8年度については次のように計算します。

1 宅地等

今年度の課税標準額を求めるには、今年度の評価額と前年度の課税標準額の割合（以下「負担の割合」といいます。）により、次の方法で計算します。

ただし、昨年中に地目変換、分合筆、地積更正及び用途変更（住宅用地↔住宅用地以外）等の事情があった土地については、別の方法により課税標準額の見直しを行います。

負担の割合（負担水準）について

負担の割合（負担水準）は次の方法で求めます。

負担の割合
(負担水準)

=

令和7年度の課税標準額
令和8年度の評価額（×住宅用地特例率※(1/6又は1/3)）

※小規模住宅用地、その他の住宅用地については、評価額に住宅用地特例率を乗じます。
$$\left(\begin{array}{l} \text{小規模住宅用地} \cdots \cdots 1/6 \\ \text{その他の住宅用地} \cdots \cdots 1/3 \end{array} \right)$$

① 商業地等（商業地等とは、店舗、事務所などの敷地や有料駐車場などをいいます。）

- ア 負担の割合が70％を超える商業地等については、令和8年度の評価額の70％を課税標準額とします。
- イ 負担の割合が60％以上70％以下の商業地等については、令和7年度の課税標準額を据え置きます。
- ウ 負担の割合が60％未満の商業地等については、令和7年度の課税標準額に令和8年度の評価額の5％を加えた額を令和8年度の課税標準額とします。

〈ウの場合〉

令和8年度の課税標準額

=

令和7年度の課税標準額

+

令和8年度の評価額 × 5%

上記により求めた額が、評価額の60％を上回る場合には60％とし、評価額の20％を下回る場合には20％とします。
※詳しくはP46をご覧ください。

② 住宅用地

- ア 負担の割合が100%以上の住宅用地については、令和8年度の評価額に住宅用地特例率($\frac{1}{6}$ 又は $\frac{1}{3}$)を乗じて得た額(以下「特例適用後の額」といいます。)を課税標準額とします。
- イ 負担の割合が100%未満の住宅用地については、令和7年度の課税標準額に、特例適用後の額の5%を加えた額を令和8年度の課税標準額とします。

〈イの場合〉

令和8年度の課税標準額

=

令和7年度の課税標準額

+

令和8年度の
評価額

×

住宅用地特例率
(1/6又は1/3)

×

5%

上記により求めた額が、特例適用後の額を上回る場合には特例適用後の額とし、特例適用後の額の20%を下回る場合には20%とします。

※詳しくはP46をご覧ください。

2 農地（一般農地および市街化区域農地）

令和8年度の課税標準額

=

令和7年度の課税標準額

×

負担調整率

〈負担調整率表〉

負担の割合（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

●市街化区域農地については課税標準の特例措置があります。

課税標準額 = 評価額 $\times \frac{1}{3}$ （上記計算式により求めた額と比べ、いずれか小さい額が課税標準額になります。）

※負担の割合（負担水準）（P44をご覧ください。）

3 その他（一般山林等）

令和8年度の課税標準額

=

令和7年度の課税標準額

+

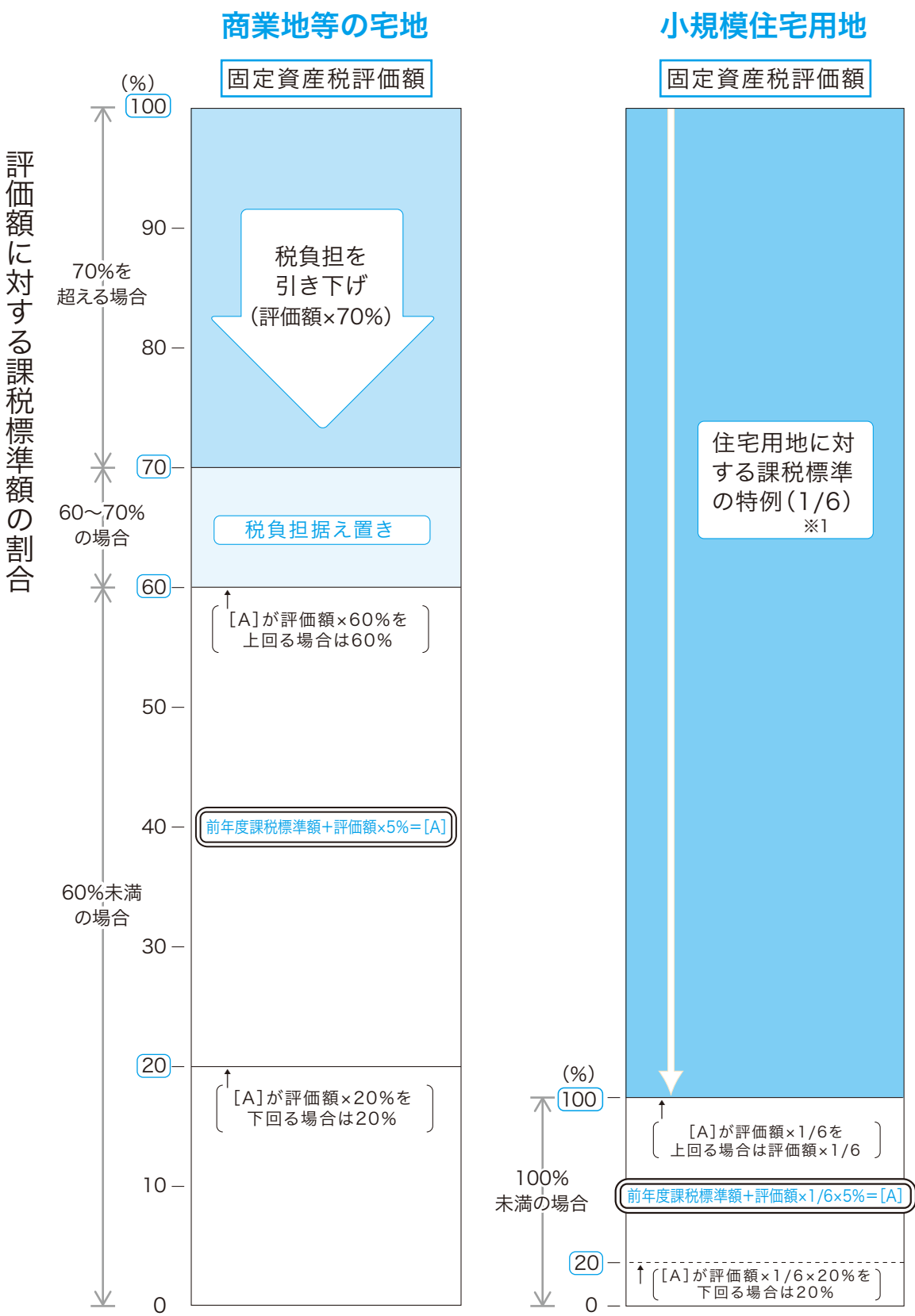
令和8年度の評価額

×

5%

上記により求めた額が、評価額を上回る場合には評価額と同じ額とし、評価額の20%を下回る場合には20%とします。

令和8年度の宅地の税負担の調整措置を図示すると、下の図のようになります。



※1 住宅用地の場合それぞれの特例率を上記の表に置き換えて求めます。

固定資産税は→小規模住宅用地1/6（上記）・その他の住宅用地1/3

都市計画税は→小規模住宅用地1/3

・その他の住宅用地2/3