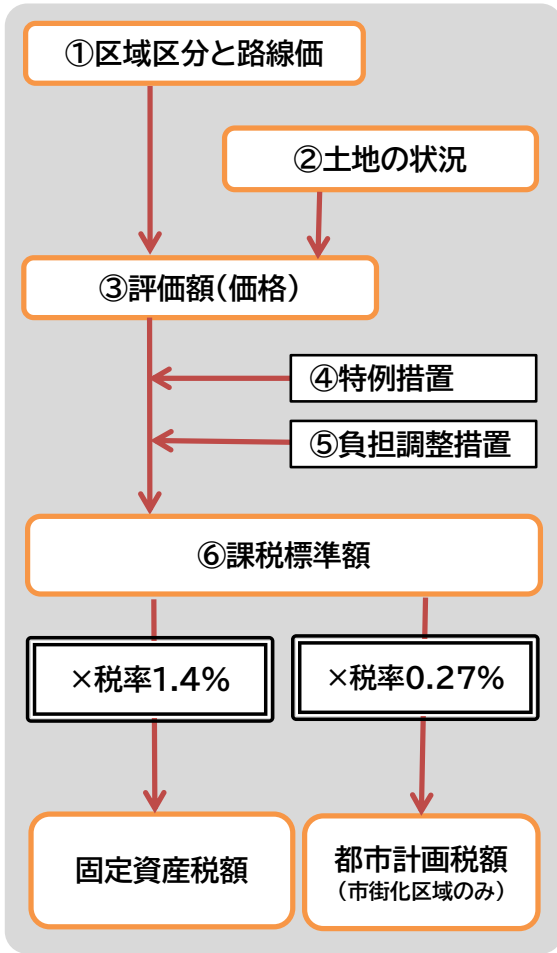


土地に対する課税までの流れ



① 区域区分と路線価

区域区分…住宅地や商業地などの地域の状況に応じて区分し、さらに街路の状況等から類似する地域(状況類似地域)に区分します。

路線価…状況類似地域のなかで、不動産鑑定に基づき決定した土地の価格を用いて地域内の道路ごとに設定した価格です。

② 土地の状況

地目…宅地、畑、山林など土地の利用及び現況により認定します。登記簿上の地目にかかわらず1月1日(賦課期日)の現況によります。

地積…土地の面積(原則として登記簿に登記されている地積)です。形状等…奥行、間口、形状などです。

③ 評価額(価格)

「固定資産評価基準」に基づき、路線価等と土地の状況から評価額(価格)を算出します。評価額(価格)は3年に1度評価替えによる見直しを行います。次の評価替えは、令和9年度(2027年度)です。

④ 特例措置

住宅用地と市街化区域農地は、税負担を軽減するための特例措置を適用します。(評価額(価格)×特例率)

※「特定空家等」または「管理不全空家等」に該当し、1月1日(賦課期日)までに市からの勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、住宅用地の特例の適用対象から除外されます。

要件	特例率	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住居1戸について200㎡以下の土地)	1/6	1/3
一般住宅用地 (上記200㎡を超えた分から住居の床面積の10倍までの土地)	1/3	2/3
市街化区域農地 (市街化区域内の農地で生産緑地地区の指定を受けたものを除く)	1/3	2/3

⑤ 負担調整措置

平成6年度の評価替えから、地価公示価格の7割程度で評価することになりました。

これに伴い、急激な税負担の増加を緩和する措置が設けられましたが、現在は課税の均衡化を図るため、割合(負担水準)に応じて、その年度の課税標準額が決まる仕組みになっています。

これを負担調整措置といい、具体的な算出方法は次のとおりです。

(1)今年度(令和8年度)の評価額(価格)に対し、前年度(令和7年度)の課税標準額がどの程度の水準にあるかを求めます。

$$\frac{\text{令和7年度の課税標準額}}{\text{令和8年度の評価額(価格)} \times \text{特例率}} \times 100 = \text{負担水準(\%)}$$



(2)負担水準の結果から今年度(令和8年度)の課税標準額を求めます。

	<負担水準>	<課税標準額>
住宅用地・市街化区域農地の場合	100%以上の場合	令和8年度の評価額(価格)×特例率
	100%未満の場合	令和7年度の課税標準額 + 令和8年度の評価額(価格)×特例率×5% (a) ※令和8年度の評価額(価格)×特例率を上回る場合は、令和8年度の評価額(価格)×特例率です。
非住宅用地・雑種地の場合	70%を超える場合	令和8年度の評価額(価格)×70%
	60%以上70%以下の場合	令和7年度の課税標準額
	60%未満の場合	令和7年度の課税標準額 + 令和8年度の評価額(価格)×5% (b)

※(a)が令和8年度の評価額(価格)×特例率の20%未満の場合は20%相当額が課税標準額です。

(b)が令和8年度の評価額(価格)の60%を超える場合は60%相当額、20%未満の場合は20%相当額が課税標準額です。

(a)・(b)については、評価額(価格)が昨年度より下がっていても、課税標準額は上がります。

⑥ 課税標準額

税額を計算するもとなる額です。課税標準額に税率をかけて税額を算出します。