【固定資産税】

《宅地に対する課税》

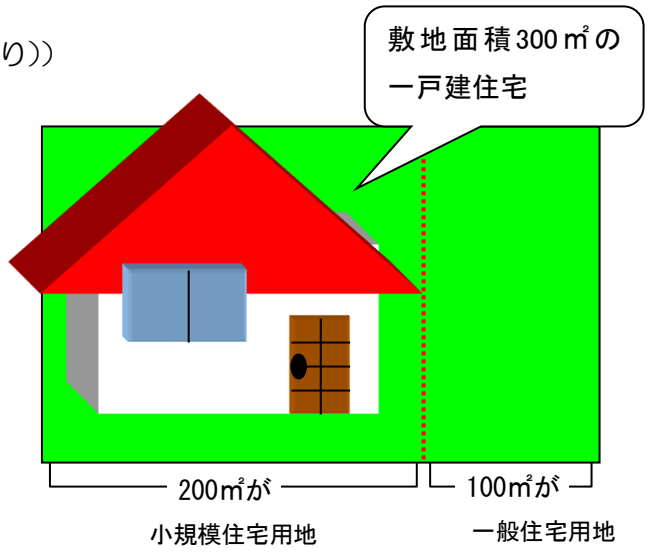
(1) 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地（1月1日現在で人の居住の用に供する住宅の敷地）については、次のように固定資産税の軽減措置がとられています。

① 小規模住宅用地
（200㎡以下の住宅用地（住宅1戸当たり））
課税標準額＝価格×1/6

② 一般住宅用地
（200㎡を超える部分の住宅用地）
課税標準額＝価格×1/3

例えば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200㎡部分が「小規模住宅用地」で、残りの100㎡部分が「一般住宅用地」となります。



◆「住宅用地」とは

住宅用地には、次の2つがあります。

① 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で、その土地の全部（家屋の床面積の10倍まで）

② 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で、その土地の面積（家屋の床面積の10倍まで）に併用住宅の割合に応じた一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

◆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。（家屋の床面積の10倍まで）

	家　　屋	居住部分の割合	住宅用地の率
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

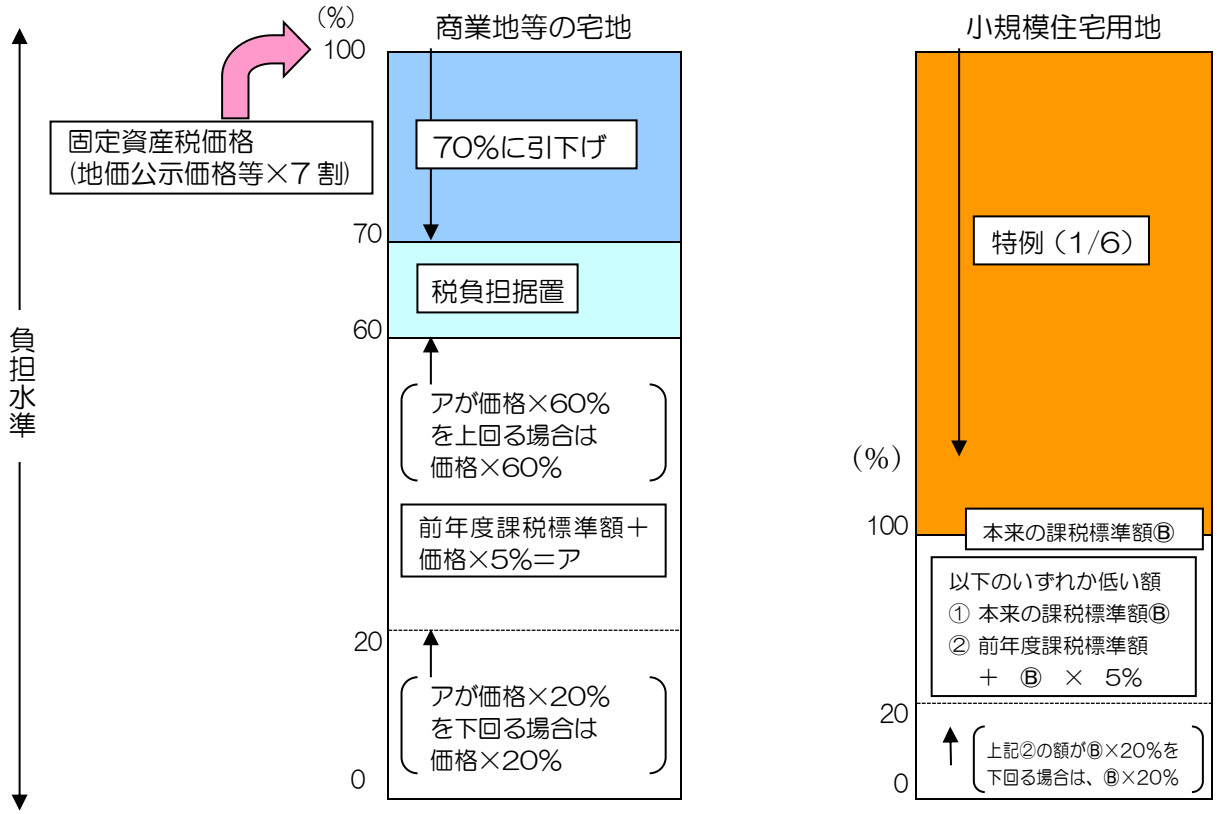
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

(2) 宅地の税負担の調整措置

平成8(1996)年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置などが行われてきましたが、平成9(1997)年度の評価替えに伴い、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（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ました。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。

現在の宅地の税負担の調整措置を図示すると、下図のようになります。

「負担水準」とは	
個々の宅地の前年度課税標準額が今年度評価額に対して、どの程度まで達しているかを示すものです。	負担水準＝ 前年度課税標準額 ／ 今年度の評価額（×住宅用地特例率（1/3又は1/6））



（3）宅地の税額の求め方

商業地等の宅地

① 固定資産税額は次のとおり求められます。

課税標準額（価格×70%）×税率＝税額

※ 「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち、評価がその土地と状況が類似している宅地の評価額に比準して決定される土地のことをいいます。

② ただし、今年度の価格の70%と比べて前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は、次のとおりとなっています。

今年度の評価額（＝A）と比べて
（ア）前年度課税標準額がAの60%以上70%以下の場合
→ 前年度課税標準額を据え置きます。
（イ）前年度課税標準額がAの60%未満の場合
→ 前年度課税標準額＋A×5%
（ただし、上記（イ）により計算した額が、Aの60%を上回る場合はAの60%、Aの20%を下回る場合は、Aの20%が今年度の課税標準額となります。）
（ウ）前年度課税標準額がAの70%を超える場合はAの70%

住宅用地

① 固定資産税額は次のとおり求められます。

課税標準額（評価額×1/6）×税率＝税額

※ 200㎡を超える住宅用地は1/3となります。

② ただし、今年度の評価額に1/6（又は1/3）を乗じた額と比べて前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は、次のとおりとなっています。

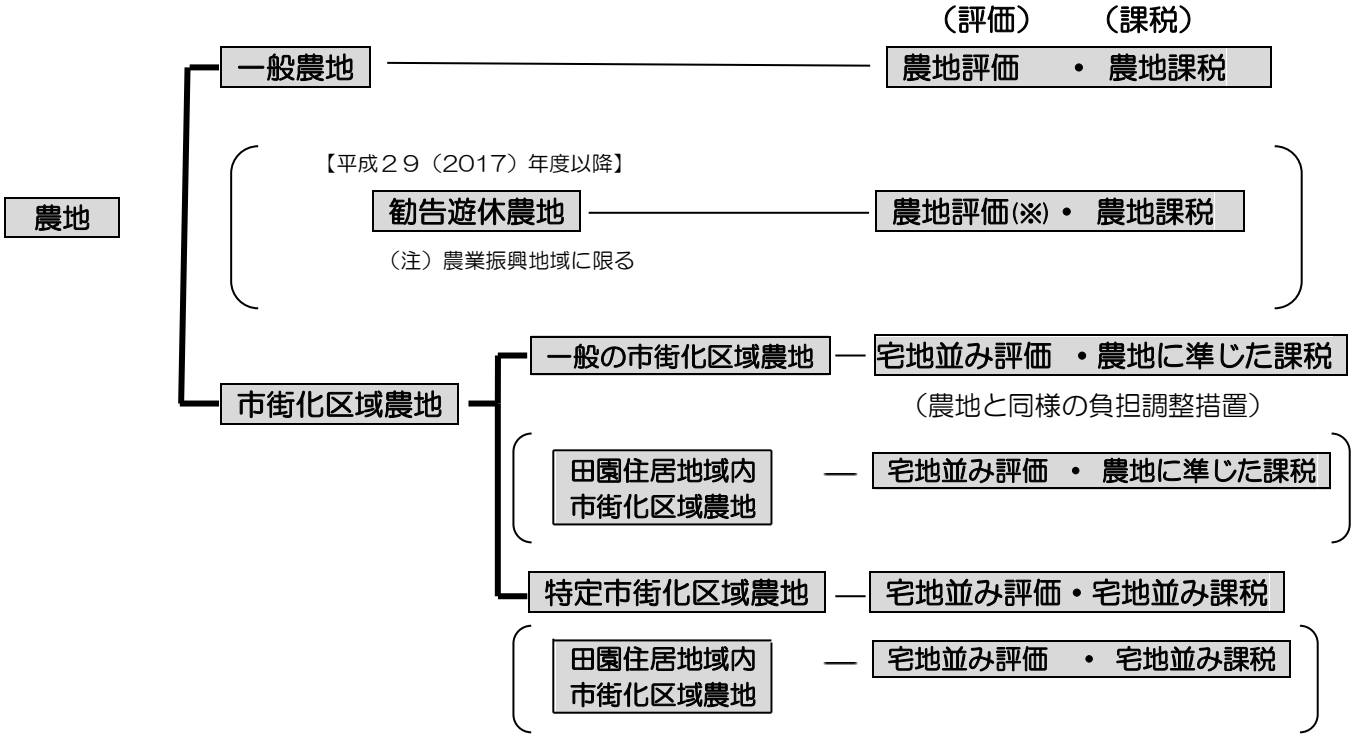
今年度の評価額に1/6（又は1/3）を乗じた額（＝本来の課税標準額B）と比べ
前年度課税標準額がBに満たない場合
→ 前年度課税標準額＋B×5%
（ただし、上記により計算した額が、Bの20%を下回る場合は、Bの20%が今年度の課税標準額となります。）

《農地に対する課税》

（1）農地の区分と課税の概要

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置など）について、異なる仕組みがとられています。

みよし市は平成22(2010)年1月4日に市制施行したため、平成23(2011)年度から市街化区域農地の課税は、一般の市街化区域農地から特定市街化区域農地に変わりました。



（※） 農地法第36条第1項の勧告があった遊休農地（勧告遊休農地）については、一般農地の評価額を限界収益修正率（0.55）で割り戻して評価。（平成29(2017)年度以降）

（2）一般農地について

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたものです。一般農地の固定資産税額は、次のように求められます。

① 評価額 × 税率 ＝ 税額
② 前年度課税標準額 × 負担調整率※ × 税率 ＝ 税額
この①②の算式で、税額の少ない方が固定資産税額となります。

※ 負担調整率は、一般農地と一般の市街化区域農地も宅地と同様に税負担の調整措置が導入されており、負担水準に応じて下図のように決まっています。

今年度の課税標準額 ＝ 前年度の課税標準額 × 負担調整率

負 担 水 準	負 担 調 整 率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.05
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.10

《宅地・農地以外に対する課税》

山林・その他の地目についての固定資産税額は次の算式①②いずれかの少ない額となります。

① 今年度の評価額 × 税率 ＝ 税額

③ （前年度の課税標準額 ＋ 今年度の評価額×5%） × 税率 ＝ 税額

ただし、宅地、農地などのうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地などとの評価の均衡上、一般の山林の評価によって評価することが適当でないと認められるもの（以下「介在山林」という。）については、当該山林の付近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を決めます。

この介在山林のうち宅地並み評価の土地及びその他の地目のうち宅地並み評価の土地については、商業地などの宅地と同様の税負担の調整措置が適用されます。