

(2) 土地

ア 評価のしくみ

固定資産評価基準によって、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、地目別に定められた評価方法により評価します。

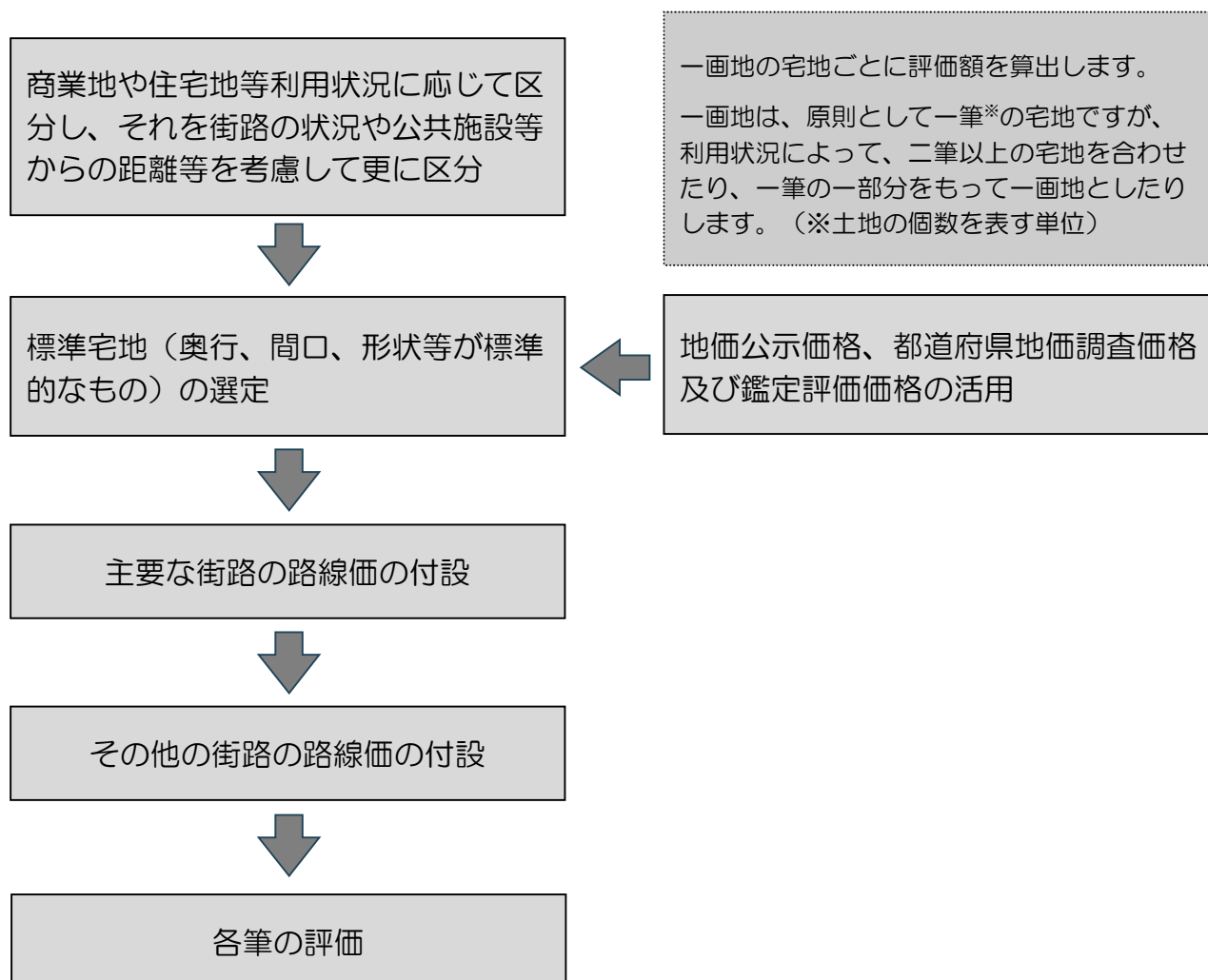
※売買実例価額及び正常売買価格については、不動産鑑定士が評定した価格を用います。

◆地目について

地目とは、宅地、田及び畑（併せて農地といいます）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野並びに雑種地をいいます。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日現在の現況の地目によります。

(ア) 地目別の評価方法かんかつ

●宅地（市街地宅地評価法の場合）の評価方法



◆標準宅地について

標準宅地とは、市内の地域ごとに、その主要な街路に接した標準的な宅地をいいます。

◆路線価について

路線価とは、市街地等において街路に付けられた価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格をいいます。

主要な街路の路線価は、標準宅地についての地価公示価格や鑑定評価価格等をもとにして求められ、その他の街路の路線価は、この主要な街路の路線価をもとにして幅員や公共施設からの距離等に応じて求められます。

宅地の価格（評価額）は、この路線価をもとにしてそれぞれの宅地の状況（奥行、間口、形状等）に応じて求められます。

※標準宅地の所在と路線価については、全国地価マップや国税庁ホームページで公開されています。

「その他の宅地評価法」による評価方法は以下のようになります。

状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その適正な時価（地価公示価格等の7割を目途）に比準して、各筆を評価します。

◆地価公示価格について

地価公示価格とは、地価公示法の定めるところにより、不動産鑑定士が鑑定評価した結果に基づき算出する標準地の単位面積当たりの正常な価格のことです。

この価格を公示することで、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、また、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金額を算定することができます。

●農地、山林の評価方法

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価（その算定の基礎となる売買実例価額に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した価格）に比準して各筆を評価します。

ただし、市街化区域農地や宅地等への転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費相当分を控除した価額によって評価します。

●牧場、原野、雑種地等の評価方法

売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく等の方法により評価します。

イ 宅地に対する課税

宅地は、住宅用地と非住宅用地に区分され、住宅用地はさらに、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分されます。また、非住宅用地とは、居住用家屋以外の建物の敷地、或いは市街化区域内における更地が該当します。

（ア）宅地の税額の求め方

●商業地等の宅地

「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地のことです。

商業地等の宅地の固定資産税額は、原則として次の計算式によって求められます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額（評価額} \times 70\% \text{）} \times \text{税率（1.4\%）}$$

●住宅用地

住宅用地とは、その土地上の住宅を維持し、また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。1月1日現在において住宅の建設が予定されている土地、または、住宅が建築中の土地は住宅用地として認定されません。

※住宅を建て替え中の土地についても、一定の要件※を満たすと認められる場合については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱うこととなります。

※ 一定の要件とは

- ①前年度の1月1日現在において、住宅用地であったこと。
- ②住宅の建設が、1月1日現在において着手されており、翌年度の1月1日現在までに住宅が完成すること。
- ③住宅の建て替えが、同一の敷地内で行われること。
- ④前年度及び当該年度の1月1日現在で土地・住宅の所有者が原則同じであること。

住宅用地の固定資産税額は、次の計算式によって求められます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額（評価額} \times \text{住宅用地特例率）} \times \text{税率（1.4\%）}$$

●住宅用地の課税標準額に対する特例（住宅用地特例率）

・小規模住宅用地

200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。

小規模住宅用地の課税標準額については、価格の1/6の額とする特例措置があります。

・一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。例えば、300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。

一般住宅用地の課税標準額については、価格の1/3の額とする特例措置があります。

・宅地の税負担の調整措置

平成9年度の評価替え以降、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講じられ、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引き下げまたは据え置き、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。

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が続いています。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組む必要があります。

このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みを継続することとされています。

※「負担水準」とは個々の土地の前年度課税標準額が今年度の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。次の計算式によって求められます。

$$\text{負担水準（％）} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率（1/3 または 1/6）}}$$

令和7年度の負担調整措置（住宅用地）

①負担水準が100%以上の場合は、課税標準額を本則の課税標準額とします。

②負担水準が100%未満の場合は、「前年度課税標準額 + 評価額 × 住宅用地特例率 × 5%」により算出した額を課税標準額とします。ただし、その額が本来の課税標準額の20%を下回る場合は、本来の課税標準額の20%を課税標準額とします。

ウ 農地に対する課税

農地は一般農地と市街化区域農地に区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置等）について、異なるしくみがとられています。

（ア）一般農地

一般農地は農地のうち、市街化区域農地や転用許可※を受けた農地等を除いたものです。

一般農地については、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

※転用許可とは、農地法の定めるところにより、農地を農地以外のものにする際に都道府県知事から下される許可のことです。

$$\text{令和7年度の課税標準額} = \text{令和6年度課税標準額} \times \text{負担調整率}$$

負担調整率は、次の表に掲げる負担水準の区分に応じて定められているものを適用します。

負担水準	負担調整率
0.9以上	1.025
0.8以上0.9未満	1.050
0.7以上0.8未満	1.075
0.7未満	1.100

（イ）市街化区域農地

市街化区域農地は市街化区域内の農地で一般農地と評価の方法は異なりますが、課税については、原則として評価額に1/3を乗じた額が課税標準額となり、税負担の調整措置については一般農地と同様（上の表）とされます。

エ 宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目の原則的な評価方法は、P.38のとおりです。

山林・その他の地目の固定資産税額は、次の①または②のうちいずれか低い額になります。

① 令和7年度の価格（＝本来の課税標準額）× 税率 ＝ 税額

②（令和6年度の課税標準額 ＋ 本来の課税標準額 × 5%）× 税率 ＝ 税額

※上記②により算定した額が本来の課税標準額 × 20% × 税率 を下回る場合には、本来の課税標準額 × 20% × 税率 となります。

ただし、宅地、農地等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、農地等との評価の均衡上、一般の山林の評価方法によって評価することが適切でないと認められるもの（介在山林）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求めます。

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、商業地等の宅地と同様の税負担の調整措置が適用されます。

オ 地目変更や利用状況に変化があった土地

地目変更や住宅を取り壊したことにより、住宅用地から住宅用地以外の宅地となった場合などは、税額が上昇する場合があります。