

土地の税額計算はこのように行います

土地の税額計算の基本的な考え方

土地の税額は、課税標準額に税率を乗じて求めます。

課税標準額は、実際の税額を計算するための基礎となる額です。土地の利用状況に応じて宅地を区分し、原則として、今年度の価格（評価額※住宅用地の場合は、特例率を乗じた本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合（負担水準といいます。）に応じて、その年の課税標準額が決まる仕組みになっています。

●価格（評価額）とは

宅地の価格は、地価公示価格の7割程度を目途に評価することとされ、この価格は3年ごとに見直す（評価替えといいます。）こととされています。最近の評価替えは令和6年度に行いました。

●本則課税標準額とは

本則課税標準額は、原則として価格となりますが、住宅用地の場合には、その規模に応じ、価格に特例率を乗じた額となります（市街化区域農地の場合は、10ページ参照。）。

本則課税標準額の算出方法

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	価格×1/6(特例率)	価格×1/3(特例率)
一般住宅用地	価格×1/3(特例率)	価格×2/3(特例率)
非住宅用地	価格	価格

宅地の税額計算の方法は・・・

①宅地の区分の判定

小規模住宅用地、一般住宅用地又は非住宅用地のいずれかの区分に該当するのかを判定します（9ページ参照）。

②負担水準の算出

次の算式により、価格（本則課税標準額）に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）を求めます。

$$\frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度価格（本則課税標準額）}}$$

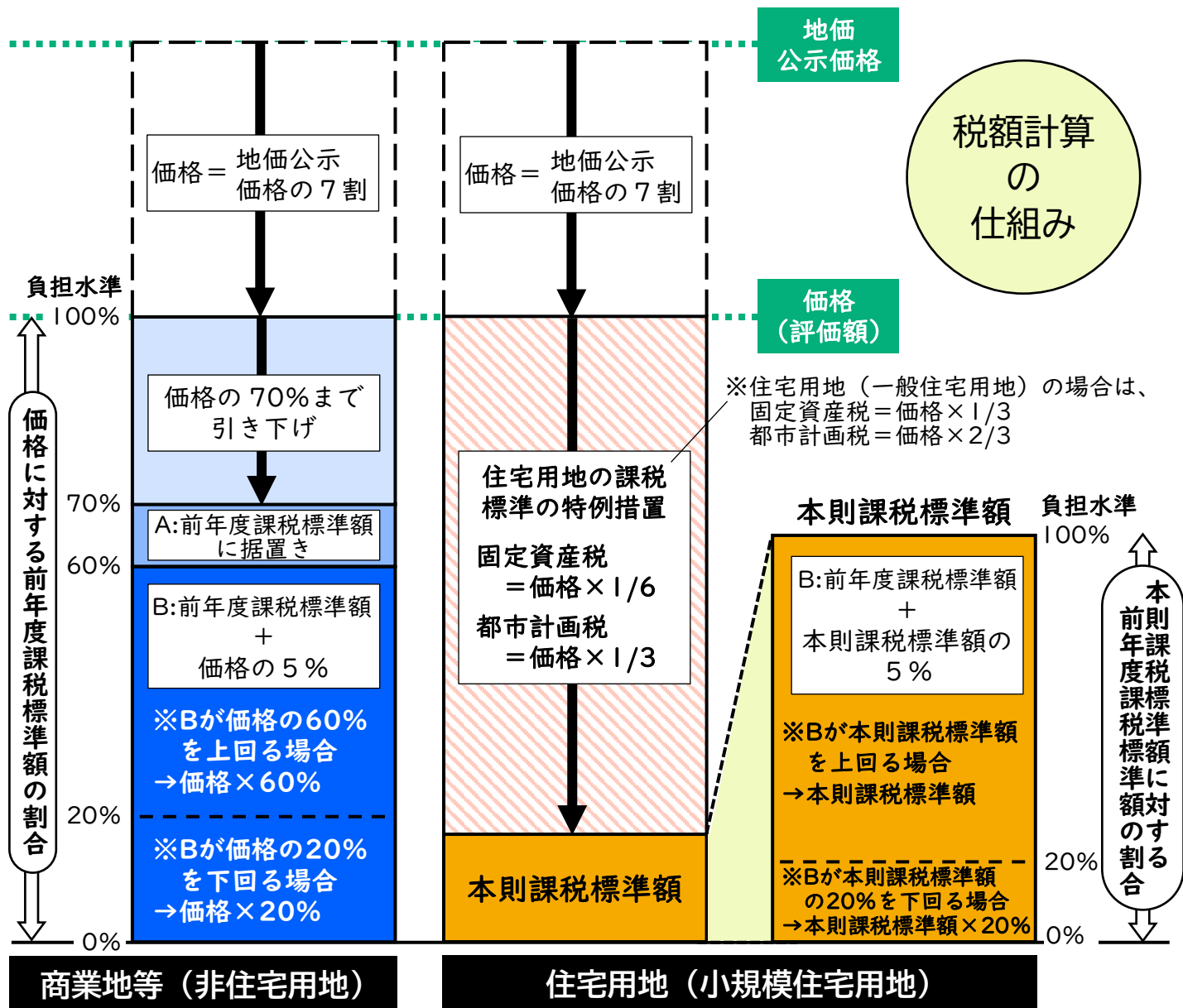
※住宅用地の本則課税標準額は、価格に特例率を乗じた額となります（9ページ参照）。

③課税標準額の算出 （負担調整措置）

上の②で算出した割合を、8ページに掲げる表にあてはめ、負担調整措置を適用して令和7年度の課税標準額を求めます。

④税額の算出

令和7年度の税額＝令和7年度課税標準額×税率
【固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%】



① 宅地の区分	② 価格（本則課税標準額）に対する 前年度課税標準額の割合（負担水準）	③ 課税標準額の算出（負担調整措置）
小規模 住宅用地 及び 一般 住宅用地 (※1)	100%以上のもの	本則課税標準額に引下げ
	100%未満のもの	前年度課税標準額 + (本則課税標準額 × 5%) ※ただし、本則課税標準額を上回る場合は 本則課税標準額とし、本則課税標準額の 20%を下回る場合は20%相当額とする。
非住宅用地	70%を超えるもの	価格の70%まで引下げ (※2)
	60%以上、70%以下のもの	前年度課税標準額に据置き
	60%未満のもの	前年度課税標準額 + (価格 × 5%) ※ただし、価格の60%を上回る場合は60% 相当額とし、20%を下回る場合は20%相当 額とする。

※1 小規模住宅用地・・・200㎡以下の部分、一般住宅用地・・・200㎡を超える部分

※2 ③負担調整措置の欄の「価格の70%まで引下げ」は、次の計算式で令和7年度の税額を求めます。

$$\text{令和7年度税額} = (\text{令和7年度価格} \times 0.7) \times \text{税率}$$