

6 固定資産税・都市計画税

固定資産税…不動産を保有している者が払う市町村税です
都市計画税…市街化区域内に不動産を保有している者が払う市町村税です

(1) 税率

固定資産税(地法350)

標準税率	1.4%
------	------

都市計画税(地法702の3)

制限税率	0.3%
------	------

注)固定資産税の税率は1.4%としています(標準税率)。地方税法によって各市町村は条例でこれと異なる税率を定めることができるため、全国一律とは限りません。

注)制限税率とは、市町村が条例で課することができる最高税率です。

(2) 固定資産税の特例

	区 分	軽減の内容
土 地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地法349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/6を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の 床面積の10倍までの住宅用地)(地法349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする
建 物	新築住宅(地附15の6) (a)一定の要件を満たす中高層耐火建築住宅 (b)一定の要件を満たす(a)以外の住宅	5年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで) 3年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで)

注)特定空屋等(放置することが不適切な状態にある空屋等)に係る土地はこの特例の対象になりません。

(3) 都市計画税の特例

	区 分	軽減の内容
土 地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地法702の3)	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の 床面積の10倍までの住宅用地)(地法702の3)	課税標準となるべき価格の2/3を課税標準とする

6. 固定資産税・都市計画税

(4) 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置

固定資産税評価額をそのまま課税標準とすると、評価替えに伴ない急激な税負担増が考えられるため、「負担水準」に応じた負担調整措置がとられます。以下の負担調整措置は、令和6年度から令和8年度の宅地等にかかる固定資産税に適用されます。

① 住宅用地

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率(注)}} \times 100(\%)$$

(注) 住宅用地の課税標準の特例により、1/6または1/3

負担水準	課税標準額
100%以上	当該年度の評価額
100%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 住宅特例率 × 5% (1/6または1/3) (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた[(a)+(b)]が(b)の計算式で求めた額の20%を下回る場合は20%相当額とし、100%を上回る場合は負担調整を行いません。

② 商業地等(住宅用地以外の宅地)

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

負担水準	課税標準額
70%超	当該年度の評価額 × 70%
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額(据え置き)
60%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 5% (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた課税標準額[(a)+(b)]が(b)の計算式で求めた額の60%を上回る場合は60%相当額、20%を下回る場合は20%相当額となります。

6. 固定資産税・都市計画税

(5) 令和7年度または令和8年度における土地価格の特例

固定資産税評価額は、基準年度から3年間据え置くことを原則としていますが、令和7年度または令和8年度においても地価の下落傾向がみられる場合は、土地についての価格を簡易な方法で修正することができます。

(6) 商業地等に係る税負担の減額措置

商業地等の固定資産税は、負担調整措置により負担水準70%とした場合を上限としていますが、地方公共団体の条例により負担水準60～70%の範囲内により算定される税額まで減額できる措置を講ずることができます。

(7) 宅地に係る都市計画税の税負担の調整措置

宅地に係る都市計画税については、固定資産税と同様の負担調整措置がありますが、市町村の判断で据置き等の措置を講ずることもできます。

(8) タワーマンションの専有床面積の補正

区分所有に係る建物の専有部分は、1棟の建物全体に係る税額を専有部分の床面積の割合によって按分するのが原則ですが、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物^(注)(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)については、階層別専有床面積補正率(住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率)により補正します(都市計画税も同様)。

(注) 居住用超高層建築物: 高さが60mを超える建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているもの(いわゆるタワーマンション)をいいます。