

土地

資産区分	土地又は家屋の所在地		建築年次	家屋番号又は街区番号	前年度課税標準額(円)	課税標準額(円)
	地目(住宅区分)又は家屋の種類・構造		地積又は床面積(m <sup>2</sup> )	価格(評価額)(円)	(上段:固定 下段:都計)	(上段:固定 下段:都計)
	固定負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	都計負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	備考		軽減税額(円)	差引税相当額(円)
土地	我孫子〇〇〇番地				<b>【2】 1,667,482</b>	<b>【6】 1,755,271</b>
	宅地(住宅用地)		180.08	<b>【1】 10,534,680</b>	<b>【3】 3,575,791</b>	<b>【7】 3,511,560</b>
	<b>【4】 0.949/0.000/0.000/0.000</b>	<b>【5】 1.018/0.000/0.000/0.000</b>			0	<b>【8】 35,107</b>

マンションについては、全体の価格となります。

☆ 住宅用地の税相当額の求め方

- 本則課税標準額を求めます。  
**【1】の価格**に下表の住宅用地の特例率を乗じた価格です。  
 10,534,680×1/6=1,755,780・・・固定本則課税標準額・・・A  
 10,534,680×1/3=3,511,560・・・都計本則課税標準額・・・B
- | 区       | 分                | 固定資産税       | 都市計画税  |
|---------|------------------|-------------|--------|
| 小規模住宅用地 | 住宅1戸につき200㎡以下    | 価格×1/6      | 価格×1/3 |
| 一般住宅用地  | 200㎡超え(床面積10倍まで) | 価格×1/3      | 価格×2/3 |
| 非住宅用地   | 店舗、工場等の住宅以外土地    | ※価格=本則課税標準額 |        |
- ※住宅用地の特例措置について  
 「住宅用地」は、その税負担を軽減する必要から、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されますが、賦課期日(1月1日)現在、住宅を建築中または建築予定の土地は「非住宅用地」に区分され、特例措置が適用されません。なお、年度途中で完成してもその年度に対する適用はありません。
- 負担水準を求めます。  
 負担水準は、土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示しています。

- 今年度の課税標準額を求めます。  
 負担水準を次の表に当てはめ今年度の課税標準額を決定します。

宅地区分	負担水準	負担調整措置	税負担目安(対前年)
住宅用地	1.00以上	本則課税標準額	↓・→
	1.00未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%) ※本則課税標準額を上回る場合は本則課税標準額 ※本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額	↑
非住宅用地	0.7超	価格の70%	↓
	0.6から0.7以下	前年度課税標準額に据置	→
	0.6未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%) ※価格の60%を上回る時は、60%相当額とし 20%を下回る時は、20%相当額	↑

- 税額を求めます。  
 固定資産税 1,755,271×1.4%=24,573 (1円未満切り捨て)  
 都市計画税 3,511,560×0.3%=10,534  
**合計額 35,107...【8】の税相当額となります。**

◎負担調整措置とは  
 土地に係る固定資産税・都市計画税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかになるよう課税標準額を徐々に是正する仕組みとなっています。



・固定負担水準 1,667,482・・・【2】前年度固定課税標準額  
**【4】 0.949** =  $\frac{1,667,482}{1,755,780}$ ・・・A 令和6年度価格(本則課税標準額)

・都計負担水準 3,575,791・・・【3】前年度都計課税標準額  
**【5】 1.018** =  $\frac{3,575,791}{3,511,560}$ ・・・B 令和6年度価格(本則課税標準額)

- 固定負担水準が、【4】0.949なので、1.00未満の計算式に当てはめ今年度の課税標準額を計算します。  
 前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)  
**1,667,482+(1,755,780×5%)=1,755,271・・・【6】**

- 都計負担水準が、【5】1.018なので、本則課税標準額が今年度の課税標準額となります。1で求めた、Bの課税標準額となります。  
**10,534,680×1/3=3,511,560・・・【7】**

家屋

資産区分	土地又は家屋の所在地		建築年次	家屋番号又は街区番号	前年度課税標準額(円)	課税標準額(円)
	地目(住宅区分)又は家屋の種類・構造		地積又は床面積(m <sup>2</sup> )	価格(評価額)(円)	(上段:固定 下段:都計)	(上段:固定 下段:都計)
	固定負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	都計負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	備考		軽減税額(円)	差引税相当額(円)
家屋	我孫子〇〇〇番地		平成5年	〇〇〇-〇〇-〇〇		<b>3,818,000</b>
	専用住宅(一般住宅用)木造スレート葺2階建		120.25	<b>【1】 3,818,000</b>		<b>【2】 3,818,000</b>
			新增区分:新築		0	<b>【3】 64,906</b>

☆ 家屋評価のしくみ

- 家屋の評価は、地方税法の規定に基づき定めた固定資産評価基準によって「再建築価格方式」により評価額を決定します。
- 【1】 価格 = 再建築価格 × 経年減点補正率**
- 再建築価格・・・評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において再度建築した場合に必要とされる建築費のことです。
  - 経年減点補正率・・・建築後の年数経過によって生ずる損耗の状況による減価を表したものです。家屋の構造・用途により減価の程度は異なります。

☆ 家屋の税相当額の求め方

- 家屋の場合、価格が固定資産税、都市計画税の課税標準額となります。
- 【1】の価格が、【2】の固定及び都計の課税標準額となります。**
- 【3】税相当額 = 【2】課税標準額 × 税率(固定1.4%、都計0.3%)**  
 固定資産税 3,818,000×1.4%=53,452  
 都市計画税 3,818,000×0.3%=11,454  
**合計額 64,906・・・【3】の税相当額となります。**

1 新築住宅に対する減額措置

居住部分の120㎡分に相当する固定資産税額が2分の1減額されます。

居住部分の面積	構造	適用期間	
		一般住宅	認定長期優良住宅
50㎡(共同住宅は40㎡)以上280㎡以下	① ②以外の建物	3年間	5年間
	② 3階建て以上の耐火・準耐火構造の建物	5年間	7年間

※家屋の購入から3年間・5年間・7年間ではありません。

2 住宅耐震改修に伴う軽減措置

昭和57年1月1日以前に建てられた住宅に対し、平成18年1月1日以降に耐震改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。

3 住宅バリアフリー改修に伴う軽減措置

新築されてから10年以上を経過した住宅に対し、バリアフリー改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。

4 住宅省エネ改修に伴う軽減措置

平成20年1月1日以前に建てられた住宅に対し、平成20年4月1日以降に省エネ改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。  
 ※2、3、4の詳細については我孫子市HPをご覧ください。

◎令和6年度から次の家屋は新築住宅の軽減措置が終了します。

- 令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された一般住宅
  - 平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火住宅等
  - 平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された認定長期優良住宅のうち3階建て以上の中高層耐火住宅以外のもの
- ※新築軽減が適用中の場合は、課税明細書の備考欄にその旨が記載されます。