

固定資産税等の税額の計算方法の詳細

固定資産税上の「評価額」から「課税標準額」を計算し、課税標準額から「税額」を計算します。

評価額

【土地】

総務大臣が定めた「固定資産評価基準」にもとづいて、下記の要領で算定されます。

1. 不動産鑑定価格や地価公示等の価格情報をもとに、地域と地目ごとに土地の1㎡あたりの価格(「路線価」または「標準地単価」)を算定します。
2. 1㎡あたりの価格に各土地の地積(㎡)を乗じたものが評価額となります。なお、宅地や宅地に準ずる雑種地については、個々の土地の形状等に応じて評価額の補正が行われます。

【家屋】

買入価格や建築工事費ではなく、総務大臣の定める「固定資産評価基準」にもとづいて、再建築価格を基準として、下記の要領で算定されます。

1. 評価の時点において、同一家屋を新築するものとした場合に必要とされる建築費を算定します(これを再建築価格と言います)。
2. 算定された再建築価格から、新築時からの年数の経過による減価を考慮し、評価額を算出します。
ただし、算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、引き上げることなく、前年度の評価額に据え置かれます。

※土地・家屋の評価額の算定は3年に一度の「基準年度」ごとに行われます。それ以外の年度については、原則的に評価額は前年度からの据え置きとなりますが、土地については必要に応じて下落修正が行われる場合があります。

【償却資産】

申告額(取得価格)に減価残存率を乗じた額が評価額となります。

■前年中に取得された償却資産

$$\text{価格(評価額)} = \text{取得価額} \times (1 - \text{減価率} / 2)$$

■前年前に取得された償却資産

$$\text{価格(評価額)} = \text{前年度の価格} \times (1 - \text{減価率}) \dots\dots (a)$$

ただし、(a)により求めた額が、(取得価額×5/100)よりも小さい場合は、(取得価額×5/100)により求めた額を価格とします。

課税標準額

【土地】

宅地は、次の3種類に分類されます。

- ・小規模住宅用地（住宅一戸あたり 200 m²までの部分）
→課税標準額は、評価額の 6 分の 1 の額です。
- ・一般住宅用地（住宅床面積の 10 倍までの部分から小規模住宅用地の面積を引いた部分）
→課税標準額は、評価額の 3 分の 1 の額です。
- ・非住宅用地（小規模住宅用地および一般住宅用地以外の宅地）
→課税標準額は、評価額の 7 割の額です。

宅地に準ずる雑種地の課税標準額は、評価額の 7 割の額です。

上記以外の土地の課税標準額は、評価額と同額になります。

※なお、算定された課税標準額が、前年度の実際の課税標準額を大きく上回る場合は、税額が急激に上がるのを防ぐため、「負担調整措置」が講じられます。

【家屋】【償却資産】

評価額が課税標準額となります。

税額

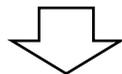
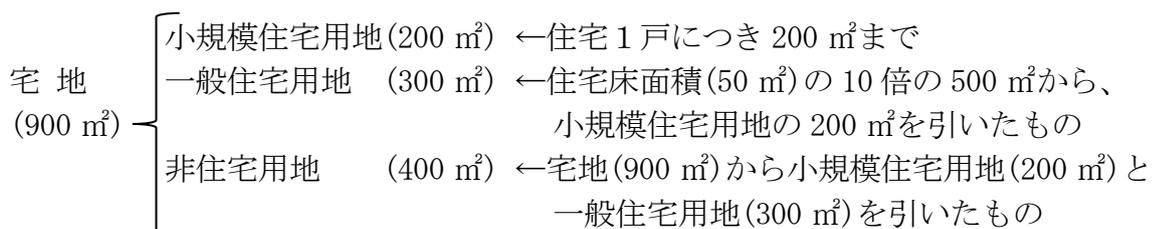
課税標準額に税率を乗じたものが税額となります。

※税率…固定資産税＝1.4%、都市計画税＝0.1%

※都市計画税は、都市計画区域内にある土地・家屋にかかる税です。

※税額の計算方法の例

【現況地目が宅地、現況地積が 900 m²、専用住宅(床面積 50 m²)が 1 戸ある土地の場合】



$$\text{評価額[円]} \div 900 \text{ m}^2 \times 200 \text{ m}^2 (\text{小規模住宅用地}) \times 1/6 = A [\text{円}]$$

$$\text{評価額[円]} \div 900 \text{ m}^2 \times 300 \text{ m}^2 (\text{一般住宅用地}) \times 1/3 = B [\text{円}]$$

$$\text{評価額[円]} \div 900 \text{ m}^2 \times 400 \text{ m}^2 (\text{非住宅用地}) \times 7/10 = C [\text{円}]$$

$$A + B + C = \text{課税標準額[円]}$$

$$\text{課税標準額[円]} \times \text{税率} = \text{税額[円]}$$