

第3章 固定資産税・都市計画税

固定資産税

◆ 固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日現在で、市内に土地・家屋・償却資産（総称して固定資産といいます）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算出される税額を納める税金です。

■ 固定資産税の種類

【土地】…田・畑・宅地・山林・雑種地など

【家屋】…居宅・店舗・事務所・工場・倉庫・物置など

【償却資産】…事業のために用いている構築物・機械・車両・器具など

■ 固定資産税を納める人

土地	登記簿又は土地（補充）課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
家屋	登記簿又は家屋（補充）課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている人

■ 税額の計算

固定資産税は、次のような手順で税額が決まります。

① 固定資産を評価し、その価格を決定

※ 詳細については、土地【P32】 家屋【P39】 償却資産【P42】をご覧ください。

② 決定した価格（評価額）をもとに課税標準額を算出

※ 課税標準額とは、税額計算のもとになる額のことをいい、原則として固定資産の価格が課税標準額となります。ただし、土地については負担調整措置などにより、価格と異なることがあります。

③ 税額の計算

課税標準額 × 税率（1.4%）＝ 税額

【免税点】

市内に同一人が所有する土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準額の合計が次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

土地	家屋	償却資産
30万円	20万円	150万円

【評価額の据置き措置】

土地・家屋の価格は、原則として基準年度（3 年ごと、令和3年度・令和6年度がこれにあたります）に評価替えを行い、基準年度の翌年度（第二年度）、翌々年度（第三年度）は、基準年度の評価額をそのまま用います。ただし、第二・第三年度において、地目の変換・分合筆・地価の下落、家屋の増改築などがある場合は、新たに評価を行い、価格を決定します。

■ 減免

災害により固定資産に被害を受けた場合や生活扶助を受けた場合などには、減免の制度があります。

■ 縦覧制度と閲覧制度

ア 縦覧制度

固定資産税の納税者が、土地や家屋の縦覧帳簿により、宇都宮市内の土地や家屋の価格等を縦覧できる制度です（償却資産は除きます）。

なお、縦覧期間は、例年、納税通知書発送日から第1期の納期限までです。

イ 固定資産課税台帳の閲覧制度

固定資産税の納税義務者が、固定資産課税台帳のうち、自己の資産について記載された部分を確認することができます。

また、借地・借家人は借地・借家対象物件について、固定資産課税台帳の閲覧ができます。

ただし、借地・借家人が閲覧するためには、権利関係・権利対象物件を示す賃貸借契約書等が必要になります。

なお、固定資産課税台帳を閲覧できる方は、その対象となる事項について証明書を請求することができます。詳しくは、下記の連絡先までお問い合わせください。

閲覧について	資産税課管理グループ	028-632-2243
証明について	税制課諸税証明グループ	028-632-2187

■ 固定資産の価格（評価額）に対する審査の申出

固定資産の価格に不服がある場合、納税通知書を受け取った日の翌日から3か月以内に、文書で固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。

※ 審査申出の詳細については、税制課税制グループ（☎028-632-2184）までお問い合わせください。

◆ 土地に対する課税

■ 評価のしくみ

土地は、総務大臣の定める「固定資産評価基準」に基づき、地目別に評価します。

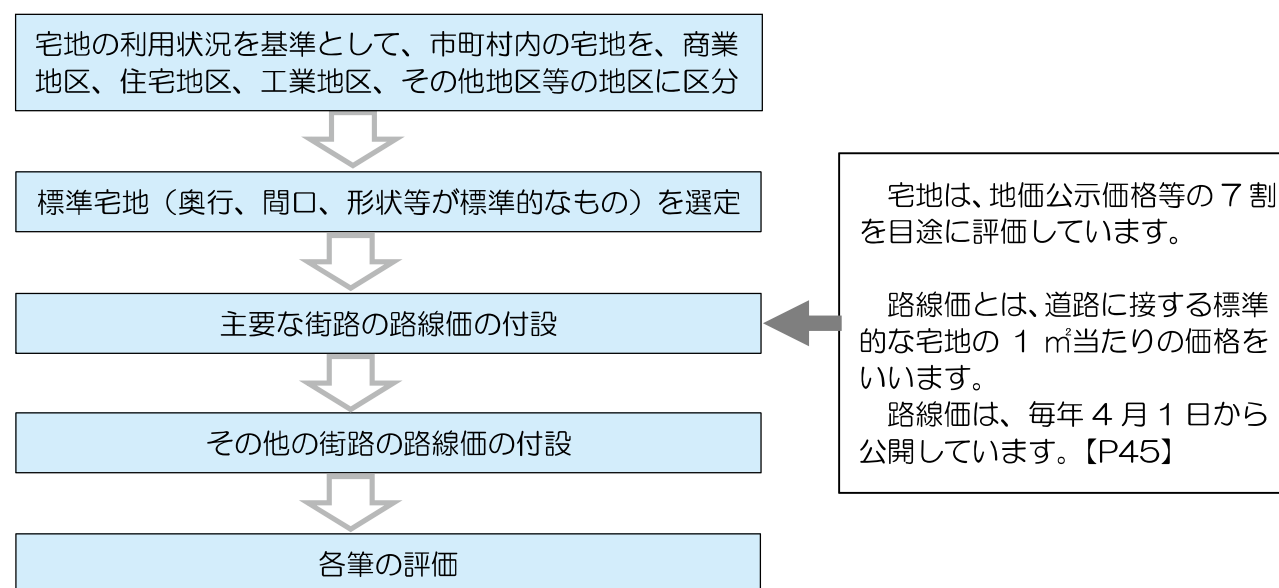
地 目	田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野及び雑種地をいいます。評価上の地目は登記簿上の地目にかかわらず、賦課期日（1月1日）の現況の地目によります。
地 積	原則として、登記簿に登録されている地積によります。
価 格	適正な時価をいい、固定資産評価基準に基づき、売買実例価額から求める正常売買価格を基礎として算出します。ただし、宅地の評価は、地価公示価格等の7割を目途に決められています。

■ 評価方法

ア 宅地の評価方法

宅地の評価は、各土地について画地計算法を適用して評価額を求める市街地宅地評価法（路線価方式）とその他の宅地評価法（標準地比準方式）により行っています。

● 市街地宅地評価法（路線価方式）の評価方法



● その他の宅地評価法（標準地比準方式）の評価方法

状況が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。

イ 農業用施設用地・生産緑地地区内の宅地の評価方法

農用地区域又は市街化調整区域内の農業用施設用地及び生産緑地地区内の宅地は、下記の方法により評価します。

ただし、市街化調整区域内は、近隣の宅地との均衡上、通常の宅地評価となるものもあります。

近隣の農地の価額を基準に求めた価額	+	宅地転用に通常必要と認められる造成費相当額	=	価額
-------------------	---	-----------------------	---	----

ウ 農地・山林（生産緑地地区内の農地・山林を含む）の評価方法

農地や山林についても標準地を設定し、その標準地の価額に比準して評価します。

ただし、市街化区域農地や農地法の転用許可をうけた農地等は、下記の方法により評価します。

状況が類似する宅地の評価額を基準として求めた価額	-	宅地転用に通常必要と認められる造成費相当額	=	価額
--------------------------	---	-----------------------	---	----

エ 雑種地等（生産緑地地区内の雑種地等を含む）の評価方法

土地の位置、利用状況などを考慮し、付近の土地の価額に比準して評価します。

POINT

- 個人所有の私道については、公共の用に供する道路に該当する場合を除き、原則として雑種地として課税されます。
- 公共の用に供する道路に該当しない場合であっても、所有者がなんら制限を設けず、複数人の利用に供されている道路は、その公共性を考慮して、一定の条件を満たしているものについては、申請により固定資産税が免除されますので、詳細につきましては、資産税課土地調査グループ（☎028-632-2248）までお問い合わせください。

■ 税負担の特例措置

固定資産税は課税標準額に税率を乗じて求めますが、その課税標準額は原則として固定資産税の評価額をそのまま用いることになっています。しかし、住宅用地に対する税負担を軽減するため、また、税の負担水準の均衡化を図るため、課税標準額を算出する際にいくつかの特例措置がとられ、実際には、評価額よりも低い課税標準額を基礎としています。

ア 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地とは、専用住宅又は併用住宅の敷地の用に供されている土地をいいます。

これらの住宅用地に対しては、税負担を特に軽減する必要から、課税標準額の特例措置が設けられています。

POINT

- 「建替中」の住宅で、賦課期日現在すでに新築工事を着工しているなど、一定の要件に該当するものは、住宅用地となります。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に認定され、空家等の管理について必要な措置を講ずるよう勧告を受けている場合は、課税標準の特例の適用対象から除外されます。

● 住宅用地の範囲

軽減（特例措置）の対象となる「住宅用地」の面積（家屋の床面積の10倍を限度とします）は、その家屋の敷地面積に下記の表の「住宅用地となる率」を乗じて求めます。

家屋の種類		居住部分の割合＝ $\frac{\text{居住の用に供する床面積}}{\text{当該家屋の床面積}}$	住宅用地となる率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
		1/2以上 3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0

【専用住宅】…専ら人の居住の用に供する家屋

【併用住宅】…一部を人の居住の用に供する家屋

● 小規模住宅用地

住宅用地では住宅一戸につき200㎡以下の土地を「小規模住宅用地」といいます。

● 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。たとえば、300㎡の土地に専用住宅が1戸建っていれば200㎡までが小規模住宅用地で、残りの100㎡が一般住宅用地となります。

● 住宅用地に対する課税標準の特例（軽減割合）

小規模住宅用地	価格の1/6
一般住宅用地	価格の1/3

イ 負担水準の均衡化を図るための調整措置

土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合でも税額の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に本来の額に近付けていく「負担調整措置」が講じられています。

具体的には、本来の税負担に対して実際の税負担がどの程度の水準に達しているかを示す「負担水準」を算出し、負担水準が高い土地は税負担を引き下げ又は据置き、負担水準が低い土地は税負担を徐々に引き上げていきます。

なお、負担水準は次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準（％）} = \frac{\text{令和5年度課税標準額}}{\text{令和6年度評価額（住宅用地については特例適用後）}} \times 100$$

この負担水準をもとに土地の使用状況によって、税の負担調整措置が以下のように定められています。

● 宅地等

1 住宅用地（専用住宅又は併用住宅の敷地の用に供されている土地）

① 負担水準が100%以上の場合

今年度の評価額に住宅用地特例率（1/6 又は 1/3）を乗じた額を課税標準額（本則課税標準額）とします。

② 負担水準が100%未満の場合

前年度の課税標準額に、本則課税標準額の5%を加えた額を課税標準額とします。

ただし、算出された課税標準額が、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%を下回る場合には20%の額とします。

2 商業地等の宅地（住宅用地・市街化区域農地以外の宅地比準土地）

① 負担水準が70%を超える場合

今年度の評価額の70%を課税標準額とします。

② 負担水準が60%以上70%以下の場合

前年度の課税標準額を据え置きます。

③ 負担水準が60%未満の場合

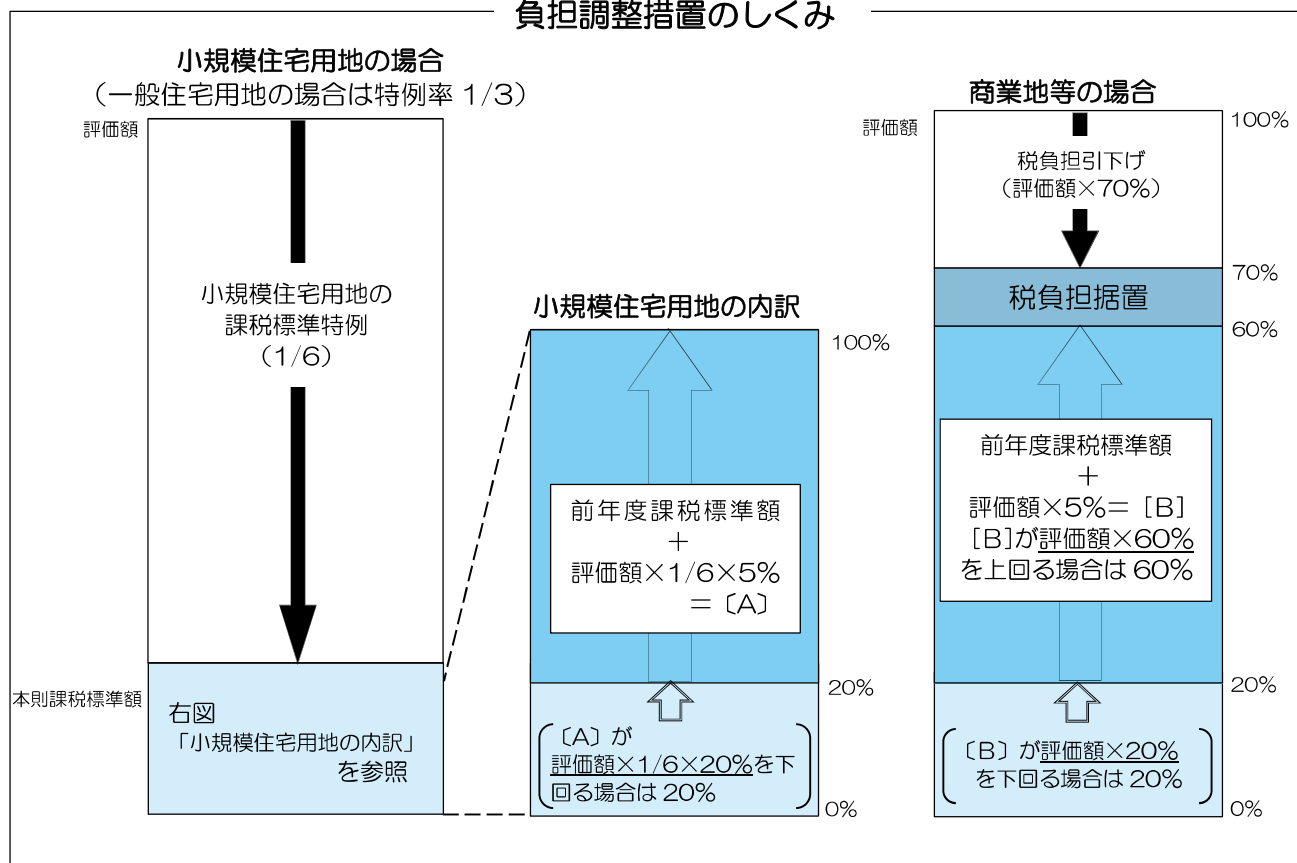
前年度の課税標準額に今年度の評価額の5%を加えた額を課税標準額とします。

ただし、その額が、評価額の60%を上回る場合には60%の額とし、評価額の20%を下回る場合には20%の額とします。

3 農業用施設用地

2の商業地等の宅地と同様の負担調整措置が講じられます。

負担調整措置のしくみ



● 農地

今年度の価格が前年度課税標準額よりも高い場合は、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おり、次の計算式で課税標準額を算出します。

今年度課税標準額 = 前年度課税標準額 × 負担調整率

【農地の負担調整率表】

負担水準	負担調整率
90%以上	1.025
80%以上 90%未満	1.05
70%以上 80%未満	1.075
70%未満	1.10

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{令和5年度課税標準額}}{\text{令和6年度評価額 (※)}} \times 100$$

※ 市街化区域農地（生産緑地地区内の農地を除く）については「令和6年度評価額 × 1/3」となります。

また、都市計画税は「令和6年度評価額 × 2/3」となります。

● 一般山林及びその他の地目（宅地比準土地を除く）

一般山林等についても、負担水準に応じた負担調整措置を講じています。

前年度課税標準額に、今年度の評価額の5%を加えた額を課税標準額とします。

ただし、その額が、評価額を上回る場合は評価額とし、評価額の20%を下回る場合は20%の額とします。

◆ 固定資産税額の求め方

● 宅地の税額の求め方

【例1】小規模住宅用地の場合

- ・ 前年度の課税標準額・・・1,800,000円
- ・ 本年度の評価額・・・12,000,000円

① 住宅用地に対する課税標準の特例

$$\frac{12,000,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の評価額)}} \times \frac{1}{6} = \underline{2,000,000 \text{ 円}} \text{ (A)}$$

(特例率) (本則課税標準額)

② 負担水準を求める

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{1,800,000 \text{ 円}}{2,000,000 \text{ 円}} \times 100 = 90\%$$

(A)と(B)のいずれか低い額が本年度の課税標準額となるため、本年度の課税標準額は(B)となります。

③ 負担調整措置を行う

負担水準が100%未満なので算定課税標準額は、

$$\frac{1,800,000 \text{ 円}}{\text{(前年度の課税標準額)}} + \left(\frac{2,000,000 \text{ 円}}{\text{(本則課税標準額)}} \times 5\% \right) = \underline{1,900,000 \text{ 円}} \text{ (B)}$$

(算定課税標準額)

④ 税額を求める

$$\text{本年度の固定資産税額} = \frac{1,900,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の課税標準額)}} \times 1.4\% = \underline{26,600 \text{ 円}}$$

【例2】商業地等の場合

- ・ 前年度の課税標準額・・・4,000,000円
- ・ 本年度の評価額・・・10,000,000円 (A)

① 負担水準を求める

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{4,000,000 \text{ 円}}{10,000,000 \text{ 円}} \times 100 = 40\%$$

本年度の課税標準額は(B)となります。
ただし、負担水準が60%未満の場合、算定課税標準額が(A)の60%を上回る場合は(A)の60%、(A)の20%を下回る場合は(A)の20%が本年度の課税標準額となります。

② 負担調整措置を行う

負担水準が60%未満なので算定課税標準額は、

$$\frac{4,000,000 \text{ 円}}{\text{(前年度の課税標準額)}} + \left(\frac{10,000,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の評価額)}} \times 5\% \right) = \underline{4,500,000 \text{ 円}} \text{ (B)}$$

(算定課税標準額)

③ 税額を求める

$$\text{本年度の固定資産税額} = \frac{4,500,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の課税標準額)}} \times 1.4\% = \underline{63,000 \text{ 円}}$$

● 農地の税額の求め方

【例1】一般農地の場合

- ・ 前年度の課税標準額・・・ 60,000 円
- ・ 本年度の評価額・・・ 60,000 円 (A)

① 負担水準を求める

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{60,000 \text{ 円}}{60,000 \text{ 円}} \times 100 = 100\%$$

② 負担調整措置を行う

負担水準が 90%以上なので算定課税標準額は、

$$\frac{60,000 \text{ 円}}{\text{(前年度の課税標準額)}} \times \frac{1.025}{\text{(負担調整率)}} = \frac{61,500 \text{ 円}}{\text{(算定課税標準額)}} \text{ (B)}$$

(A) と (B) のいずれか低い額が本年度の課税標準額となるため、本年度の課税標準額は (A) となります。

③ 税額を求める

$$\text{本年度の固定資産税額} = \frac{60,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の課税標準額)}} \times 1.4\% = \underline{840 \text{ 円}}$$

【例2】市街化区域農地の場合（生産緑地地区内の農地を除く）

- ・ 前年度の課税標準額・・・ 2,000,000 円
- ・ 本年度の評価額・・・ 11,400,000 円

① 市街化区域農地に対する課税標準の特例

$$\frac{11,400,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の評価額)}} \times \frac{1/3}{\text{(特例率)}} = \frac{3,800,000 \text{ 円}}{\text{(本則課税標準額)}} \text{ (A)}$$

② 負担水準を求める

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{2,000,000 \text{ 円}}{3,800,000 \text{ 円}} \times 100 \div 52\%$$

③ 負担調整措置を行う（一般農地と同様）

負担水準が 70%未満なので算定課税標準額は、

$$\frac{2,000,000 \text{ 円}}{\text{(前年度の課税標準額)}} \times \frac{1.10}{\text{(負担調整率)}} = \frac{2,200,000 \text{ 円}}{\text{(算定課税標準額)}} \text{ (B)}$$

(A) と (B) のいずれか低い額が本年度の課税標準額となるため、本年度の課税標準額は (B) となります。

④ 税額を求める

$$\text{本年度の固定資産税額} = \frac{2,200,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の課税標準額)}} \times 1.4\% = \underline{30,800 \text{ 円}}$$

● 一般山林及びその他の地目の税額の求め方（宅地比準土地を除く）

- ・ 前年度の課税標準額・・・ 36,000 円
- ・ 本年度の評価額・・・ 40,000 円 (A)

① 負担水準を求める

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{36,000 \text{ 円}}{40,000 \text{ 円}} \times 100 = 90\%$$

② 負担調整措置を行う

負担水準が 20%超なので算定課税標準額は、

$$\frac{36,000 \text{ 円}}{\text{(前年度の課税標準額)}} + \frac{(40,000 \text{ 円} \times 5\%)}{\text{(本則課税標準額)}} = \frac{38,000 \text{ 円}}{\text{(算定課税標準額)}} \text{ (B)}$$

(A) と (B) のいずれか低い額が本年度の課税標準額となるため、本年度の課税標準額は (B) となります。

③ 税額を求める

$$\text{本年度の固定資産税額} = \frac{38,000 \text{ 円}}{\text{(本年度の課税標準額)}} \times 1.4\% = \underline{532 \text{ 円}}$$