

## 01 課税明細書の見方 〈表の構成〉

課税明細書には表が掲載されており、その表の中に所有している物件（土地・家屋）の詳細が記載されています。1 枚の課税明細書に最大 8 件までの物件が記載可能ですが、物件が 8 件に満たない場合、残りの表内部は空白となります。また、表の最初には、各項目の名称を記載しています。名称の解説は次ページから行います。

区分	土地又は家屋の所在地		不動産番号	固定	課税標準額(円)		本則課税標準額(円)		
登記地目又は種類・用途			評価額(円)		前年度課税標準額又は比準課税標準額		軽減税額(円)		
現況地目又は構造					減免税額(円)		相当税額(円)		
家屋番号又は共用土地の持分割合				課税標準額(円)		本則課税標準額(円)			
備考			前年度課税標準額又は比準課税標準額		軽減税額(円)				
			減免税額(円)		相当税額(円)				
表の最初には各項目の名称を記載しています。			小規模住宅用地	地積	固定課税標準額(円)	固定負担水準	都計課税標準額(円)	都計負担水準	
			一般住宅用地						
			上記以外の土地						
備考									
表の 2 番目以降には所有物件を記載しています。									
備考									
色付けの範囲ごとに 1 件記載されます。									

# 02 各項目の解説 〈土地〉

市から届いた課税明細書をお手元にご用意の上でご覧ください。  
また、課税明細書の見方を解説する都合上、以下のような土地があると仮定します。

〈例〉

所在地	中央 3 丁目 930-1
登記地目	畑
現況地目	宅地
地積	200 m <sup>2</sup>
土地の用途	戸建住宅(戸数 1)
評価額	30,000,000 円

この土地を課税明細書に記載すると、次の表の 青太字部分 になります。  
この表をもとに各項目の解説を行います。

土地	中央 3 丁目 930-1				固定	5,000,000			5,000,000		
畑		200.00		30,000,000		5,000,000			0		
宅地		200.00				0			70,000		
					都計	10,000,000			10,000,000		
備考				10,000,000			0				
				0			26,000				
				小規模住宅用地	200.00	5,000,000	1.000	10,000,000	1.000		
				一般住宅用地	0.00						
				上記以外の土地	0.00						

# 03 各項目の解説 〈区分・所在地・地目・地積〉

①区分		②所在地							
土地	中央 3 丁目 930-1				固定	5,000,000		5,000,000	
畑	200.00		30,000,000	5,000,000		0			
宅地	200.00			0		70,000			
				10,000,000		10,000,000			
備考				都計	10,000,000		0		
					0		26,000		
上段：③登記地目 下段：④現況地目				宅用地	200.00	5,000,000	1.000	10,000,000	1.000
				一般住宅用地	0.00				
				上記以外の土地	0.00				

上段：⑤登記地積 下段：⑥現況地積	
----------------------	--

- ① 区 分 … 表に記載する資産の種類が「土地」か「家屋」かを表記しています。
- ② 所 在 地 … 所有資産の所在地を記載しています。「東大和市」は省略です。
- ③ 登記地目 … 登記上の地目を記載。 ※「④現況地目」と異なる場合があります。
- ④ 現況地目 … 実際の利用状況に応じた地目を記載。この「現況地目」に応じて課税の計算が行われます。
- ⑤ 登記地積 … 登記上の地積（土地の面積）を記載しています。
- ⑥ 現況地積 … 実際の地積（土地の面積）を記載しています。原則、登記地積と一致します。

# 04 各項目の解説 〈評価額〉

土地	中央 3 丁目 930-1				固定	5,000,000			5,000,000		
畑		280.00		30,000,000		5,000,000			0		
宅地		280.00				0			70,000		
					都計	10,000,000			10,000,000		
<div>備考</div> <div>⑦評価額</div>				10,000,000			0				
				0			26,000				
				小規模住宅用地	200.00	5,000,000	1.000	10,000,000	1.000		
				一般住宅用地	0.00						
				上記以外の土地	0.00						

⑦ 評 価 額 … 総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき評価を行った価格です。

この価格をもとに、課税標準額を計算します。

※評価額は、実際に売買する時の価格（市場価格）ではありません。

# 05 各項目の解説 〈住宅用地〉

土地	中央 3 丁目 930-1				固定	5,000,000			5,000,000		
畑		200.00		30,000,000		5,000,000			0		
宅地		200.00				0			70,000		
					都計	10,000,000			10,000,000		
備考 <div>⑧小規模住宅用地</div> <div>⑨一般住宅用地</div> <div>⑩上記以外の土地</div>				10,000,000			0				
				0			26,000				
				小規模住宅用地	200.00	5,000,000	1.000	10,000,000	1.000		
				一般住宅用地	0.00						
				上記以外の土地	0.00						

⑧小規模住宅用地

⑨一般住宅用地

⑩上記以外の土地

住宅用地とは … 住宅の敷地として利用されている土地をいいます。

- ⑧ 小規模住宅用地 … 200㎡以下の住宅用地を小規模住宅用地といいます。住宅用地が200㎡を超える場合は、戸数1戸あたり200㎡までの部分が小規模住宅用地となります。
- ⑨ 一般住宅用地 … 住宅の敷地のうち、小規模住宅用地200㎡を超える部分を一般住宅用地といいます。
- ⑩ 上記以外の土地 … 小規模、一般住宅用地に該当しない土地です。例えば、駐車場、店舗、工場、事務所、生産緑地、市街化区域畑、山林などが該当します。

# 06 住宅用地について補足

Q. 住宅用地として評価されると、税額はどうなりますか？

A. 課税標準の特例が適用され、更地などの非住宅用地と比較すると税額は低く算出されます。

Q. なぜ住宅用地には課税標準の特例が適用されるのでしょうか？

A. 住宅用地には、その税負担を軽減することを目的としているためです。

Q. 課税標準の特例は、どのようにして適用するのでしょうか？

A. 評価額に対して小規模、一般住宅用地の特例率を乗じることによって適用します。

税額から〇〇,〇〇〇円を差し引く…という方法ではありません。

Q. 小規模住宅用地と一般住宅用地の違いは何ですか？

A. 特例率（軽減される割合）が異なります。それぞれの特例率については次の表をご覧ください。

住宅用地等の土地	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (一戸当たり 200 ㎡まで)	本年度評価額 × 1/6(特例率)	本年度評価額 × 1/3(特例率)
一般住宅用地 (一戸当たり 200 ㎡を超える部分)	本年度評価額 × 1/3(特例率)	本年度評価額 × 2/3(特例率)

Q. 住宅用地の敷地が 2 0 0 ㎡を超えた場合、納税通知書にはどのように記載されますか？

A. 例えば 2 5 0 ㎡の土地であれば、2 0 0 ㎡までは小規模住宅用地、残りの 5 0 ㎡は一般住宅用地の欄に記載されます。

	地 積
小規模住宅用地	200.00
一般住宅用地	50.00

・住宅の敷地が複数の筆で形成されている場合は？

例えば、100 ㎡と 150 ㎡の 2 つの土地で住宅の敷地を形成している場合は、各筆に同じ割合で小規模住宅用地の特例を適用します。

〈  $200 \div 250 = 0.8$  〉となり、各筆の 80%が小規模、残り 20%が一般住宅となります。

# 07 各項目の解説 〈課税標準額と税額〉

土地	中央 3 丁目 930-1								
畑	200.00		30,000,000	固定	5,000,000			5,000,000	
					5,000,000			0	
宅地	200.00				0			70,000	
				都計	10,000,000			10,000,000	
備考					10,000,000			0	
								26,000	
			小規模住宅用地	200.00				00,000	1.000
			一般住宅用地	0.00					
			上記以外の土地	0.00					

- ⑪ 固定課税標準額 … 評価額に前頁で解説した特例率を乗じた価格です。
- ⑫ 固定資産税相当税額 … ⑪固定課税標準額に税率 1.4% を乗じた額です。
- ⑬ 都計課税標準額 … 評価額に前頁で解説した特例率を乗じた価格です。
- ⑭ 都市計画税相当税額 … ⑬都計課税標準額に税率 0.26% を乗じた額です。

・マンション等で敷地を区分所有している場合は？  
課税明細書には、敷地全体の評価額と課税標準額が記載されています。  
そのため、ご自身の税額を算出するためには税率を乗じた後、さらに持分を乗じる必要があります。

# 08 評価額から税額の算出方法

〈例〉の土地における評価額から税額までの算出方法は次のとおりです。なお、負担水準の計算は省略しております。

## 〈固定資産税〉

評価額：30,000,000 円

地 積：200 m<sup>2</sup>

土地の地積が 200 m<sup>2</sup>以下のため、全体が小規模住宅用地として認定されます。

そのため、住宅用地の特例に基づき、評価額に特例率 1/6 を乗じます。

$$30,000,000 \text{ 円} \times 1/6 = 5,000,000 \text{ 円}$$

5,000,000 円が固定資産税の課税標準額となります。

この課税標準額に税率 1.4% を乗じることで、固定資産税の税相当額を算出することができます。

$$5,000,000 \text{ 円} \times 0.014 = 70,000 \text{ 円}$$

以上の計算により、

固定資産税の税相当額は **70,000 円** となります。

## 〈都市計画税〉

評価額：30,000,000 円

地 積：200 m<sup>2</sup>

土地の地積が 200 m<sup>2</sup>以下のため、全体が小規模住宅用地として認定されます。

そのため、住宅用地の特例に基づき、評価額に特例率 1/3 を乗じます。

$$30,000,000 \text{ 円} \times 1/3 = 10,000,000 \text{ 円}$$

10,000,000 円が都市計画税の課税標準額となります。

この課税標準額に税率 0.26% を乗じることで、都市計画税の税相当額を算出することができます。

$$10,000,000 \text{ 円} \times 0.0026 = 26,000 \text{ 円}$$

以上の計算により、

都市計画税の税相当額は **26,000 円** となります。

納税通知書の見方（土地）については以上となります。