

固定資産（土地・家屋）課税明細書の見方

固定資産（土地・家屋）課税明細書は、あなたが賦課期日（本年の1月1日）現在所有し、固定資産税・都市計画税の課税対象となっている固定資産（土地・家屋）の状況について記載している大切な書類です。必ず内容をご確認ください。なお、課税地目が公衆用道路等の非課税の物件については記載していません。**記載内容を必ず確認**してください。

固定資産（土地・家屋）課税明細書

区分	所在地		地積・床面積		負担水準		固定資産税				都市計画税			
			小規模	小規模	小規模	小規模	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額
マーク	家屋番号	分割	評価額		小規模	小規模	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額
	市街化	建築年	地目・構造	住宅用地・種類	非住宅	非住宅	今年度課税標準額	参考税額	今年度課税標準額	参考税額	今年度課税標準額	参考税額	今年度課税標準額	参考税額
①	④			⑨			⑬		⑮		⑬		⑮	
②	⑤		⑦	⑩			⑭		⑯		⑭		⑯	
③	⑥		⑧	⑪					⑰					

- ① 区分は、土地または家屋の別を記載しています。
- ② マークには、マンションの敷地権などの場合Mと記載しています。
- ③ 市街化区域か市街化調整区域かを記載しています。
- ④ 土地・家屋の所在地を記載しています。住居表示とは異なります。
- ⑤ 不動産登記簿に記載されている家屋番号を記載しています。
- ⑥ 家屋の場合、建築年を記載しています。
- ⑦ 家屋の評価番号を記載しています。
- ⑧ 土地の場合は地目を、家屋の場合は構造を記載しています。
- ⑨ 土地は課税台帳上の地積（㎡）を、家屋は課税台帳上の床面積（㎡）を記載しています。
- ⑩ 本年度の土地または家屋の評価額を記載しています。
- ⑪ 土地の課税（現況）地目が宅地の場合、住宅用地か非住宅用地かを記載しています。家屋の場合は種類を記載しています。

課税地目が宅地で、住宅用地特例（※参照）を適用している土地は「小規模」「一般」に、適用していない土地や住宅以外の土地は「非住宅」に課税標準額を記載しています。**※住宅が建っている土地で「小規模」欄に課税標準額が記載されていない場合は、資産税課に確認してください。**

- ⑫ 負担水準を記載しています。

ア. 負担水準の意義

負担水準とは、その土地の固定資産税や都市計画税の課税標準額が評価額と比較してどの程度まで達しているかを示す割合です。負担水準の低い土地は税額が徐々に増加上昇していきます。

イ. 負担水準の求め方

<固定> $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本年度評価額} \times \text{住宅用地特例率}}$ となります。

<都計> $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本年度評価額} \times \text{住宅用地特例率}}$ となります。

- ⑬ 固定資産税・都市計画税の前年度課税標準額です。
- ⑭ 固定資産税・都市計画税の今年度課税標準額です。
- ⑮ 新築家屋の軽減や私道の減免等の税額を記載しています。
- ⑯ 固定資産税・都市計画税の参考税額です。それぞれの課税標準額に固定資産税は1.4%、都市計画税は0.3%の税率を乗じた値となります。
- ⑰ 共有の場合に代表者の持分を記載しています。

※ 住宅用地特例とは、住宅の用に供している土地で1戸あたり200㎡までが「小規模住宅用地」として課税標準額が評価額の6分の1に、都市計画税は評価額の3分の1になり、200㎡を超えた部分は「一般住宅用地」として課税標準額が評価額の3分の1に、都市計画税は評価額の3分の2になります。

なお、住宅用地の上限は家屋の床面積の10倍までが対象となります。

併用住宅の場合、居住部分の敷地面積割合によっては特例が適用されない場合もあります。

【前年度に比べて税額が増加する主なケース】

<土地>

ア. 課税地目が変わった場合

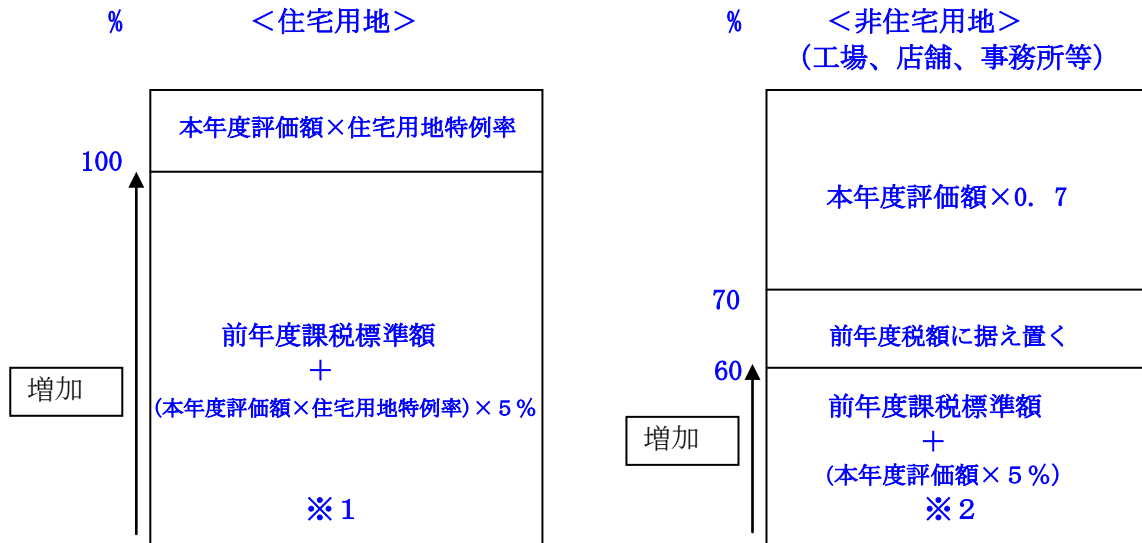
前年中に農地から雑種地（駐車場等）や宅地（住宅や店舗）へ変わると税額が増加します。

イ. 家屋（住宅や併用住宅）を滅失した場合

前年中に家屋（住宅や併用住宅）を滅失した場合、家屋の税額は無くなりますが、土地は、住宅用地特例の適用がなくなるため、市街化区域内の土地では、おおよそ3～4倍に増加します。なお、住宅や併用住宅を同一所有者・敷地・用途で建て替えるために家屋を滅失した場合、滅失した年に建築工事に着手し、その年または翌年に完成するものについては住宅用地の特例が継続して適用となります。

ウ. 負担水準の割合が住宅用地で100%未満、非住宅用地（店舗・工場等）で60%未満の土地は、住宅用地で100%以上、非住宅用地で60%以上になるまで税額が徐々に増加していきます。

負担水準表



※1の合計額が、A（本年度評価額×住宅用地特例率）を上回る場合は、Aが課税標準額

B（本年度評価額×住宅用地特例率×0.2）を下回る場合は、Bが課税標準額

※2の合計額が、C（本年度評価額×0.6）を上回る場合は、Cが課税標準額

D（本年度評価額×0.2）を下回る場合は、Dが課税標準額

※宅地以外の課税地目については、最終ページをご覧ください。

<家屋>

ア. 新築住宅に対する固定資産税の減額の適用外になった場合

①3階以上の中高層耐火住宅等については、5年間の新築住宅に対する減額期間が経過された方。

②上記①以外の住宅については、3年間の新築住宅に対する減額期間が経過された方。

イ. その他各種減額や課税標準の適用外になった場合。

【問い合わせ】 資産税課 （土地係） 電話 055-934-4737 （家屋係） 055-934-4738

【土地の固定資産税計算例】

小規模住宅用地の場合

本年度評価額	30,000,000 円	
前年度課税標準額	5,100,000 円の場合	4,000,000 円の場合
負担水準	$5,100,000 \div 5,000,000 \times 100 = 1.02(102\%)$ ※ (本年度評価額 30,000,000 × 住宅特例率 1/6)	$4,000,000 \div 5,000,000 = 0.8(80\%)$ ※ (本年度評価額 30,000,000 × 住宅特例率 1/6)
本年度課税標準額	負担水準が 100% 以上のため、本年度評価額 × 住宅特例率 1/6 が課税標準額となります。 → 5,000,000	(1) 本年度課税標準額を求めます。 負担水準が 100% 未満 (80%) のため、前年度課税標準額に (本年度評価額 × 住宅特例率) × 5% が加算されます。 前年度課税標準額 4,000,000 + (本年度評価額 30,000,000 × 1/6) × 5% = 4,250,000 (2) 本年度課税標準額が本年度評価額 × 住宅特例率の 100% を上回っていないか、20% を下回っていないか見比べます。 本年度評価額 (30,000,000 × 1/6) = 5,000,000 本年度評価額 (30,000,000 × 1/6) × 20% = 1,000,000 5,000,000 > 4,250,000 > 1,000,000 で 100% を上回らず 20% を下回っていないので本年度課税標準額は 4,250,000 になります。
参考税額	本年度課税標準額 5,000,000 × 税率 1.4% = 70,000	本年度課税標準額 4,250,000 × 税率 1.4% = 59,500

<固定資産税の計算方法> ※住宅用地のうち 200 m² 以下の場合に限ります。

【空欄に数字を記入して計算すると税額を求めることができます】

(1) 負担水準 (課税明細書⑫) を求めます。

A	前年度課税標準額 (課税明細書⑬)	(円)
B	本年度評価額 (課税明細書⑭)	(円)
C	負担水準 (課税明細書⑫)	$\frac{A \text{ の額 (円) }}{B \text{ の額 (円) } \times 1/6} \times 100 = (\%)$

(2) 本年度課税標準額 (課税明細書⑭) を求めます。

C の負担水準が 100% 以上の 場合	B の額 (円) × 1/6 = (D 円)	
C の負担水準が 100% 未満の 場合	ア	A の額 (円) + B の額 (円) × 1/6 × 5% = (円)
	イ	B の額 (円) × 1/6 = (円)
	ウ	B の額 (円) × 1/6 × 20% = (円)
ア～ウの金額を求めたら、アの金額をイ・ウの金額と比較します。 アの金額がイより多い場合はイの金額 (E 円) アの金額がイより少なくウより多い場合はアの金額 (F 円) アの金額がウより少ない場合はウの金額 (G 円)		

(3) 本年度の固定資産税 (参考税額) (課税明細書⑯) を求めます。

D～Gのいずれかの金額 (円) × 税率 1.4% = (円) 1 円未満切捨て

商業地等（住宅用地以外）の宅地の場合

本年度評価額	30,000,000 円		
前年度課税標準額	22,200,000 円の場合	19,500,000 円の場合	15,000,000 円の場合
負担水準	$22,200,000 \div 30,000,000 = 0.74$ (74%)	$19,500,000 \div 30,000,000 = 0.65$ (65%)	$15,000,000 \div 30,000,000 = 0.5$ (50%)
本年度課税標準額	負担水準が 70%以上のため、本年度評価額×0.7 が本年度課税標準額となります。 $30,000,000 \times 0.7 = 21,000,000$	負担水準が 60%以上 70%未満のため、前年度課税標準額が据え置きとなります。 →19,500,000	(1) 本年度課税標準額を求めます。 負担水準が 60%未満 (50%) のため前年度課税標準額に (本年度評価額) ×5%が加算されます。 $15,000,000 + (30,000,000 \times 5\%) = 16,500,000$ (2) 本年度課税標準額が本年度評価額×住宅特例率の 60%を上回っていないか、20%を下回っていないか見比べます。 本年度評価額 30,000,000 × 60% = 18,000,000 本年度評価額 30,000,000 × 20% = 6,000,000 $18,000,000 > 16,500,000 > 6,000,000$ で 60%を上回らず 20%を下回っていないので本年度課税標準額は 16,500,000 になります。
参考税額	本年度課税標準額 21,000,000 × 税率 1.4% = 294,000	本年度課税標準額 19,500,000 × 税率 1.4% = 273,000	本年度課税標準額 16,500,000 × 税率 1.4% = 231,000

<固定資産税の計算方法>

【空欄に数字を記入して計算すると税額を求めることができます】

(1) 負担水準（課税明細書⑫）を求めます。

A	前年度課税標準額 (課税明細書⑬)	(円)
B	本年度評価額 (課税明細書⑭)	(円)
C	負担水準 (課税明細書⑫)	$\frac{A \text{ の額 (円) }}{B \text{ の額 (円) }} \times 100 = (\%)$

(2) 本年度課税標準額（課税明細書⑭）を求めます。

Cの負担水準が 70%以上の 場合	Bの額 (円) × 70% = (D 円)
Cの負担水準が 60%以上 70%未満の場合	Aの額 (E 円)
Cの負担水準が 60%未満 の場合	ア Aの額 (円) + Bの額 (円) × 5% = (円)
	イ Bの額 (円) × 60% = (円)
	ウ Bの額 (円) × 20% = (円)
ア～ウの金額を求めたら、アの金額をイ・ウの金額と比較します。 アの金額がイより多い場合はイの金額 (F 円) アの金額がイより少なくウより多い場合はアの金額 (G 円) アの金額がウより少ない場合はウの金額 (H 円)	

(3) 本年度の固定資産税（参考税額）（課税明細書⑯）を求めます。

D～Hのいずれかの金額 (円) × 税率 1.4% = (円) 1円未満切捨て

併用住宅の場合

宅地 200 m²でその土地に2階建て家屋（居宅部分の床面積が 50 m²、店舗部分が 100 m²）の居宅兼店舗がある場合で、土地の本年度評価額が 30,000,000 円、前年度課税標準額が 11,500,000 円（うち、住宅用地分 1,750,000、非住宅用地分 9,750,000）の場合

(1) 住宅用地の割合を求めます。

$$\text{居住用床面積 } 50 \text{ m}^2 \div \text{家屋床面積 (居宅部分 } 50 \text{ m}^2 + \text{店舗部分 } 100 \text{ m}^2) = 0.3333 \text{ (33.3\%)}$$

併用家屋なので、居住部分の割合が 25%以上 50%未満のため、住宅用地の率は 50%となります。

住宅用地（小規模住宅用地）が 50%、残り 50%が非住宅用地となります。

(2) 本年評価額を住宅用地分と非住宅用地分に分けます。

$$\text{住宅用地分} = 30,000,000 \times 50\% \times \text{住宅特例率 } 1/6 = 2,500,000$$

$$\text{非住宅用地分} = 30,000,000 \times 50\% = 15,000,000$$

(3) 住宅用地分と非住宅用地分それぞれの負担水準を求めます。

$$\text{住宅用地分} = \text{前年度課税標準額 } 1,750,000 \div \text{本年度評価額 (} 15,000,000 \times 1/6) = 0.7 \text{ (70\%)}$$

$$\text{非住宅用地分} = \text{前年度課税標準額 } 9,750,000 \div \text{本年度評価額 } 15,000,000 = 0.65 \text{ (65\%)}$$

(4) 住宅用地分と非住宅用地分の本年度課税標準額をそれぞれ求めます。

住宅用地分 ①負担水準が 100%未満 (70%) のため前年度課税標準額に (本年度評価額 × 住宅特例率) × 5% を加算します。

$$\text{前年度課税標準額 } 1,750,000 + (\text{本年度評価額 } 15,000,000 \times 1/6) \times 5\% = 1,875,000$$

②本年度課税標準額が本年度評価額 × 住宅特例率の 90% を上回っていないか、20% を下回っていないか見比べます。

$$\text{本年度評価額 (} 15,000,000 \times 1/6) = 2,500,000$$

$$\text{本年度評価額 (} 15,000,000 \times 1/6) \times 20\% = 500,000$$

2,500,000 > 1,875,000 > 500,000 で 100% を上回らず 20% を下回っていないので本年度課税標準額は 1,875,000 になります。

非住宅用地分 負担水準が 60%以上 70%以下のため、前年度課税標準額は据え置き の 9,750,000 になります。

$$\text{住宅用地分} + \text{非住宅用地分} \text{ を合算します。 } 1,875,000 + 9,750,000 = 11,625,000$$

(5) 参考税額は、(4) で求めた本年度課税標準額 × 税率 1.4% = 162,750 となります

※ 併用住宅の場合、特例措置の対象となる住宅用地の面積は家屋の敷地面積に以下の住宅用地の率を乗じて求めます。

家屋（併用住宅）	居住部分割合	住宅用地の率
地上 5 階以上の耐火建築物である併用住宅	25%未満	0
	25%以上 50%未満	50%
	50%以上 75%未満	75%
	75%以上	100%
上記以外の併用住宅	25%未満	0
	25%以上 50%未満	50%
	50%以上	100%

<固定資産税の計算方法> ※住宅用地が200㎡以下の場合に限ります。

【空欄に数字を記入して計算すると税額を求めることができます】

(1) 居住部分の割合により住宅用地の率を求めます。

居住用床面積 (㎡) ÷ 延床面積 (㎡) × 100 = (A %)
Aを前頁の表に当てはめて住宅用地と非住宅用地の率を求めます。 住宅用地の率 (B %) 非住宅用地の率 = 100% - 住宅用地率 (B %) = (C %)

(2) 本年度評価額を住宅用地分と非住宅用地分に分けます。

住宅用地	本年度評価額 (円) × B (%) = (D)
非住宅用地	本年度評価額 (円) × C (%) = (E)

(3) 住宅用地と非住宅用地分それぞれの負担水準 (課税明細書⑫) を求めます。

住宅用地	前年度住宅用地課税標準額 (F 円) (課税明細書⑬) ÷ 本年度評価額 (D) × 1/6 × 100 = (G %)
非住宅用地	前年度非課税用地課税標準額 (H 円) (課税明細書⑬) ÷ 本年度評価額 (E) × 100 = (I %)

(4) 住宅用地と非住宅用地分のそれぞれの本年度課税標準額 (課税明細書⑭) を求めます。

① 住宅用地分

Gの負担水準が100%以上の場合	Dの額 (円) × 1/6 = (J 円)	
Gの負担水準が100%未満の場合	ア	Fの額 (円) + Dの額 (円) × 1/6 × 5% = (円)
	イ	Dの額 (円) × 1/6 = (円)
	ウ	Dの額 (円) × 1/6 × 20% = (円)
ア～ウの金額を求めたら、アの金額をイ・ウの金額と比較します。 アの金額がイより多い場合はイの金額 (K 円) アの金額がイより少なくウより多い場合はアの金額 (L 円) アの金額がウより少ない場合はウの金額 (M 円)		

② 非住宅用地分

Iの負担水準が70%以上の場合	Eの額 (円) × 70% = (N 円)	
Iの負担水準が60%以上70%未満の場合	Hの額 (円)	
Iの負担水準が60%未満の場合	ア	Hの額 (円) + Eの額 (円) × 5% = (円)
	イ	Eの額 (円) × 60% = (円)
	ウ	Eの額 (円) × 20% = (円)
ア～ウの金額を求めたら、アの金額をイ・ウの金額と比較します。 アの金額がイより多い場合はイの金額 (P 円) アの金額がイより少なくウより多い場合はアの金額 (Q 円) アの金額がウより少ない場合はウの金額 (R 円)		

③ 本年度課税標準額 (課税明細書⑰) の合計を求めます

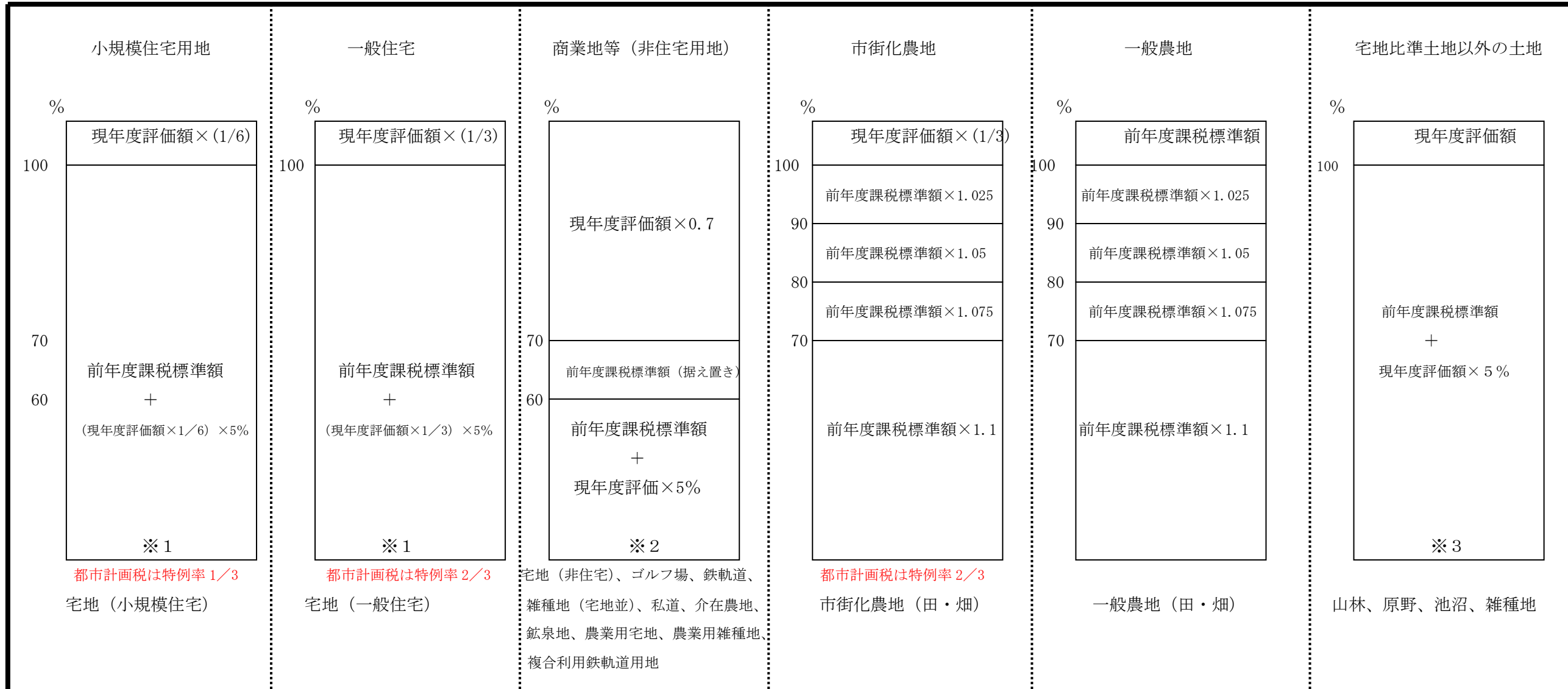
本年度課税標準額	① (K～Mのいずれか) + ② (P～Rのいずれか) = (S 円)
----------	---

(5) 本年度の固定資産税 (参考税額) (課税明細書⑱) を求めます。

Sの金額 (円) × 税率 1.4% = (円) 1円未満切捨て

【 負担水準一覧表 】

～ 根拠法令 ～ 地方税法 附則18条～25条



- ※1 100%未満の場合は、現年度評価額×住宅用地特例率よりも多い場合、現年度評価額×住宅用地特例率が本年度課税標準額となる。
現年度評価額×住宅用地特例率×0.2よりも少ない場合、現年度評価額×住宅用地特例率×0.2が本年度課税標準額となる。
- ※2 60%未満の場合は、現年度評価額×0.6よりも多い場合、現年度評価額×0.6が本年度課税標準額となる。
現年度評価額×0.2よりも少ない場合、現年度評価額×0.2が本年度課税標準額となる。
- ※3 現年度評価額を超えている場合は、現年度評価額が本年度課税標準額となる。
現年度評価額×0.2よりも少ない場合、現年度評価額×0.2が本年度課税標準額となる。