課税明細書の見方

項目

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	登記地積又は床面積（㎡）	建築年	評価額（円）		前年度課税標準額又は比準課税標準額（円）	軽減税額（円）
現況地目又は構造	現況地積又は床面積（㎡）	現況階層			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	非課税地積又は床面積（㎡）	現況屋根		都計	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（円）	軽減税額（円）
					減免税額（円）	相当税額（円）

	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
小規模住宅用地					
一般住宅用地					
上記以外の土地					

土地

土地	吉祥寺東町　１丁目　100－1			固定	91,584,000	91,584,000
宅地	1,020.00		343,440,000		90,360,533	0
宅地	1,000.00				0	641,088
495／6174				都計	183,168,000	183,168,000
備考					180,721,066	0
					0	183,168

	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
小規模住宅用地	400.00	22,896,000	0.98	45,792,000	0.98
一般住宅用地	600.00	68,688,000	0.98	137,376,000	0.98
上記以外の土地	0.00				

地番（登記簿上の所在地）です

現況地積で課税します

マンションなど共用土地の場合の持分です

マンションなどの場合は全体の価格です

「住宅用地の特例」の適用がない地積です

負担調整措置による水準です

マンションなどの場合は持分割合による額です

※数字は証明のためのサンプルであり、実際のものとは異なります。

土地の相当税額の算出方法

① 評価額を求めます

固定資産税の課税のもととなる価格です。固定資産税路線価（※1）にもとづき、総務大臣が定めた固定資産評価基準によって土地の形状や利用状況に応じて算定します。

※１固定資産税路線価
道路などにつけられた１㎡あたりの価格のことで、全国地価マップでご覧いただけます。

② 負担水準（負担調整措置による水準）を求めます

評価替え（３年に１度の土地価格の見直し）により税額が急激に上昇することを抑えるために、「負担調整措置」が設けられています。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}^{(※2)}}{\text{今年度価格等}^{(※3)}}$$

※２　「前年度課税標準額又は比準課税標準額」です。
※３　「評価額」または「本則課税標準額」で、下表により算出します。

今年度価格等

区　　分		固定資産税特例率	都市計画税特例率
小規模住宅用地	住宅用地で住宅１戸につき 200㎡までの部分	１／６	１／３
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	１／３	２／３
市街化区域農地		１／３	２／３
商業地等		価格（評価額）と同額	

＊土地の課税標準額は、原則として固定資産の価格（評価額）ですが、住宅用地等の場合には、特例率を乗じた額が本則課税標準額です。

③ 課税標準額を求めます

住宅用地、負担水準の区分に応じた下表の負担調整措置により、今年度の課税標準額を算出します。

■小規模住宅用地、一般住宅用地等にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額	前年度比
住宅用地	1.00 以上	本則課税標準額（価格×１／６　等）	下がるまたは同じ
	1.00 未満	前年度課税標準額＋(本則課税標準額×0.05)＝A ・本則課税標準額が上限 ・Aが本則課税標準額×0.2を下回る場合には0.2相当額	上がる

■非住宅用地等にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額	前年度比
非住宅用地	0.70 超	価格等× 0.7	下がる
	0.70 以下 0.60 以上	前年度課税標準額に据置	同じ
	0.60 未満	前年度課税標準額＋(価格×0.05)＝A ・Aが価格×0.6を上回る場合には0.6相当額 ・Aが価格×0.2を下回る場合には0.2相当額	上がる

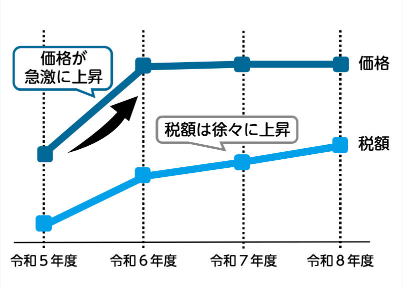
④ 相当税額を求めます

相当税額
＝課税標準額×税率
(**税率：固定資産税 1.4%、都市計画税 0.2%**)

納税通知書の課税標準額・税額は端数処理をしていますので、相当税額と一致しない場合があります。

また、分譲マンションなど共用土地の場合、敷地全体の税額を敷地権割合等によりあん分したものとなります。

負担調整措置のイメージ



家屋

家屋	吉祥寺東町　１丁目　100－1			固定	12,600,000	
居宅・専用住宅	125.00	令和７年	12,600,000			84,672
木造	125.00	２階建				91,728
100－1－1		瓦		都計	12,600,000	
新築住宅軽減（３年）、新築住宅特例適用床面積　120.00㎡						0
						25,200

小規模住宅用地					
一般住宅用地					
上記以外の土地					

登記簿上の所在地です

現況床面積で課税します

軽減税額です

軽減適用後税額です

家屋の相当税額の算出方法

① 課税標準額を求めます

固定資産課税台帳に登録されている価格がそのまま固定資産税・都市計画税の課税標準額となります（課税標準の特例が適用される場合は適用後の額となります）。

② 相当税額を求めます

納税通知書の課税標準額・税額は端数処理をしていますので、相当税額と一致しない場合があります。

相当税額＝課税標準額×税率
(**税率：固定資産税 1.4%、都市計画税 0.2%**)

＜新築住宅の固定資産税の減額について＞

一定の要件を満たす新築住宅は、新たに課税される年度から３年度分（又は５、７年度分）に限り、固定資産税が減額されています。

減額が適用されている場合、当該家屋の備考欄に減額の種類が記載されています。令和８年度は、令和４年築（３階建以上の中高層耐火住宅等については令和２年築、認定長期優良住宅については令和２年築、３階建以上の中高層耐火住宅等かつ認定長期優良住宅については平成30年築）のものが減額適用の終了した家屋となります。