

線引きの見直しに係る固定資産税・都市計画税について

線引きの見直しにより市街化調整区域から市街化区域に編入されると、固定資産(土地・家屋)に対し新たに都市計画税が課税されます。また、土地については市街化区域に所在する土地として評価が見直されます。

1 固定資産税・都市計画税とは

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在の固定資産の所有者の方に、資産価値に応じて算出した税額を毎年納めていただく税金で、横浜市が行う様々な行政サービスの貴重な財源となっています。

都市計画税は、街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業等の費用に充てるため、市街化区域に所在する固定資産を対象として、固定資産税と併せて納めていただく税金です。

2 税額の計算方法(土地(宅地)の原則)

$$\text{税額} = \text{価格(課税標準額)} \times \text{税率(固定資産税: 1.4\%, 都市計画税: 0.3\%)}$$

$$\text{価格(円)} = \text{路線価(円/m}^2\text{)} \times \text{土地の形状等に応じた補正} \times \text{地積(m}^2\text{)}$$

土地・家屋の価格は、3年ごとに見直すこととされ、これを「評価替え」といいます。原則として、評価替え年度の翌年度及び翌々年度は、価格は据え置かれます。最近の評価替えは平成27年度に行われ、次回の評価替えは平成30年度に行われます。土地については、評価替えにおいて評価の基礎となる固定資産税路線価を見直します。路線価算定の時点(価格調査基準日)は、評価替え前年の1月1日とされています。平成30年度評価替えでは平成29年1月1日が価格調査基準日となります。

3 市街化区域に編入されると

(1) 都市計画税の課税

市街化区域に編入された年の翌年度(編入後に迎える賦課期日に係る年度)から、全ての土地・家屋に対して、新たに都市計画税が課税されます。平成29年度末(平成30年3月末)に市街化区域に編入された場合は、平成31年度分から新たに課税されます。

(2) 土地の評価の見直し

宅地など (農地以外)	評価替えの価格調査基準日(評価替えの前年1月1日)時点で市街化区域に編入されていれば、その評価替えにおいて市街化区域の土地として評価が見直されます。平成29年度末に市街化区域に編入された場合は、平成32年1月1日を価格調査基準日とする(見込)平成33年度評価替えにおいて評価が見直されます。
農地	市街化区域へ編入された年の翌年度から、生産緑地の指定を受けない農地は、特定市街化区域農地として、宅地として利用する場合の価格を基準に評価が見直されます(宅地並み評価)。平成29年度末に市街化区域に編入された場合は、平成31年度から評価が見直されます。 ※生産緑地に指定された農地は、編入に伴う評価の見直しはありません。

※家屋については、市街化区域編入に伴う評価の見直しはありません。

【市街化区域の土地としての評価替え】

市街化調整区域では土地の利用制限(建築規制)がありますが、市街化区域では、こうした利用制限がなくなることから、市街化区域への編入は、路線価が上昇する要因となります。路線価がどの程度上昇するかは、その地域の状況により異なり、評価時点の地価動向にもよりますが、過去の線引きの見直しでは2割程度の上昇が見られました。市街化区域へ編入された後の路線価の水準については、編入される市街化調整区域の周辺の市街化区域の路線価を参考とすることができます。

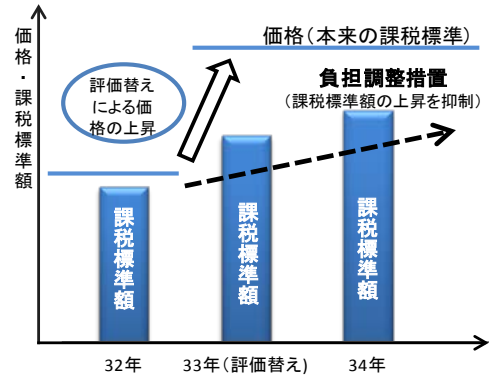
固定資産税路線価
路線価は、横浜市のホームページで確認
することができます。

よこはまの固定資産税路線価

(3) 税額は少しずつ上昇します

土地の評価額が上昇した場合でも税負担が急増しないよう、負担調整措置により税額はゆるやかに上昇する仕組みになっています。

- 住宅用地の負担調整措置：本来の課税標準額(200㎡までの小規模住宅用地の場合は価格の1/6)に達するまで、原則、前年度課税標準額に本来の課税標準額の5%を加えた額を課税標準額とします。
- 非住宅用地の負担調整措置：本来の課税標準額(価格の60%~70%)に達するまで、原則、前年度課税標準額に本来の課税標準額の5%を加えた額を課税標準額とします。



(4) 土地の税負担の変化（平成29年度末に市街化区域に編入された場合のモデルによる試算）

今回編入される区域の平均的な路線価(88千円)と過去の線引きの見直しでの路線価の変動から、平成33年度評価替えで2割程度の価格上昇を想定した場合の税負担の試算です（現行の制度に基づき標準的な数値を用いたモデルとしての試算であり、実際の税負担は、地域の状況や地価動向、個別の土地の状況によって異なります）。

モデルの路線価： 編入前(市街化調整区域)路線価：88千円 ⇒ 編入後(市街化区域)路線価：106千円

ア 宅地【地積：200㎡の場合】

≪住宅用地≫

区域区分	市街化調整区域	市街化区域編入後							本来の税額	
		*路線価は市街化調整区域		*市街化区域として評価替え						
課税年度	~H30	H31	H32	H33	H34	H35		増減	変動率	
固定資産税	41,000円	41,000円	41,000円	43,500円	46,000円	48,400円	49,400円	8,400円	約1.20倍	
都市計画税	-	17,500円	17,500円	18,600円	19,700円	20,700円	21,100円	21,100円	皆増	
合計	41,000円	58,500円	58,500円	62,100円	65,700円	69,100円	70,500円	29,500円	約1.72倍	

*住宅用地の特例：価格に特例率を乗じて課税標準額を算出（200㎡以下の場合：固定資産税1/6、都市計画税1/3）

≪非住宅用地≫

区域区分	市街化調整区域	市街化区域編入後							本来の税額	
		*路線価は市街化調整区域		*市街化区域として評価替え						
課税年度	~H30	H31	H32	H33	H34	H35		増減	変動率	
固定資産税	160,100円	160,100円	160,100円	175,000円	178,000円	178,000円	178,000円	17,900円	約1.11倍	
都市計画税	-	34,300円	34,300円	37,500円	38,100円	38,100円	38,100円	38,100円	皆増	
合計	160,100円	194,400円	194,400円	212,500円	216,100円	216,100円	216,100円	56,000円	約1.35倍	

イ 農地(特定市街化区域農地)【地積：400㎡の場合、一般農地(編入前の農地)単価：75円/㎡】

市街化区域に編入された年の翌年度から、宅地並みの評価となります。

区域区分	市街化調整区域	市街化区域編入後(特定市街化区域農地に評価替え)							本来の税額	
		*路線価は市街化調整区域		*市街化区域として評価替え						
課税年度	~H30	H31	H32	H33	H34	H35		増減	変動率	
固定資産税	400円	29,100円	58,200円	92,700円	130,800円	172,400円	179,200円	178,800円	約4.48倍	
都市計画税	-	12,400円	24,900円	39,700円	56,000円	73,900円	76,800円	76,800円	皆増	
合計	400円	41,500円	83,100円	132,400円	186,800円	246,300円	256,000円	255,600円	約6.40倍	

*特定市街化区域農地の特例：価格に特例率、軽減率を適用して課税標準額を算出

(特例率：固定資産税1/3、都市計画税2/3) (軽減率：初年度0.2、2年目0.4、3年目0.6、4年目0.8)

ウ 雑種地【地積：300㎡の場合】

市街化調整区域内の雑種地は、建物の建築が制限されることから原則として70%の減価補正が適用されていますが、市街化区域編入後の評価替えでこの補正の適用がなくなることによっても価格が上昇します。

区域区分	市街化調整区域	市街化区域編入後							本来の税額	
		*路線価は市街化調整区域		*市街化区域として評価替え						
課税年度	~H30	H31	H32	H33	H34	H35		増減	変動率	
固定資産税	44,700円	44,700円	44,700円	80,600円	100,800円	120,900円	241,900円	197,200円	約5.41倍	
都市計画税	-	9,500円	9,500円	17,200円	21,600円	25,900円	51,800円	51,800円	皆増	
合計	44,700円	54,200円	54,200円	97,800円	122,400円	146,800円	293,700円	249,000円	約6.57倍	

○固定資産税・都市計画税については、資産の所在する区役所税務課(土地担当)へお問合せください。

鶴見区	510-1725	港南区	847-8360	港北区	540-2275	栄区	894-8361
神奈川区	411-7051	保土ヶ谷区	334-6250	緑区	930-2268	泉区	800-2361
西区	320-8349	旭区	954-6047	青葉区	978-2248	瀬谷区	367-5661
中区	224-8201	磯子区	750-2361	都筑区	948-2265		
南区	341-1161	金沢区	788-7749	戸塚区	866-8361		

※相続税については、国税になりますので管轄の税務署にお問合せください。

○横浜市HPもご覧ください。URL：<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/citytax/shizei/kotei.html>