

# 課税明細書の見方 (課税明細書は確定申告などの 租税公課(必要経費)の資料としてもご利用ください)

(注)課税明細書の記載内容をご理解いただくために、表示内容の補足や着色をしています。実際の課税明細書では、略字の場合、課税明細書の裏面にその詳細が記載されています。

①の欄は、栄町999番の敷地内の家屋が住宅とその付属家であるため、住宅用地となります。「住宅用地の課税標準額の特例」が適用されます。  
◆負担水準が「評価額×1/6」の90%のため今年度課税標準額が「評価額×1/6」の5%分、前年度課税標準額に上乗せされています。  
※詳細については裏面(図2)をご覧ください。

②の欄は、栄町1000番の敷地内の家屋が店舗であるため、非住宅用地となります。「非住宅用地の課税標準額」が適用されます。  
◆負担水準が「評価額×1/6」の50%のため今年度課税標準額が「評価額×1/6」の5%分前年度課税標準額に上乗せされています。  
※詳細については裏面(図1)をご覧ください。

③の欄は、令和4年建築の木造・専用住宅に対する課税内容を記載しています。「A-597-0999-000-0000」は課税台帳上の家屋番号を表しており

◆左端の記号は登記の有無を表し、「A」は登記されている建物を表します。  
◆2番目の部分は地名を表す番号です。「597」は栄町を意味します。  
◆「0999-000」の部分は建物の主たる所在地(この場合 999番地)を表します。

④の欄は、令和5年に増築された木造・専用住宅に対する課税内容を記載しています。  
◆「B」の記号は未登記の建物ですが、原則、登記された建物の増築または付属建物などを指します。  
※参考:「ホ」の記号も未登記の建物を目指します。

⑤の欄は、平成14年に建築された付属家(車庫)が、未登記のまま課税されていることを表します。

区分	所在地番	評価額(円)	課税地積(土地)/ 床面積(家屋)(㎡)	負担水準(土地)	特例等	課税標準額(円)	
						固定資産税	都市計画税
土地	課税地目(土地)/ 建築年・構造・用途(家屋)	前年度(令和7年度) 固定資産税課税標準額(円)	固定資産税 課税標準額(円)	固定資産税 相当額(円)	備考	固定資産税	都市計画税
	家屋番号(家屋)	前年度(令和7年度) 都市計画税課税標準額(円)	都市計画税 課税標準額(円)	都市計画税 相当額(円)		固定資産税	都市計画税
	登記名義人等氏名・名称	軽減名目	軽減税額	軽減税額		固定資産税	都市計画税
土地	栄町0999-000-0-0	12,000,000円	200.00㎡	小0.90	住宅用地		
	宅地	1,800,000円	1,900,000円	26,600円			
土地	栄町1000-000-0-0	9,000,000円	150.00㎡	非0.50			
	宅地	4,500,000円	4,950,000円	69,300円			
家屋	栄町0999-000-0-0-0	6,800,000円	100.00㎡		軽減終了		
	令4年:木造・専用住		6,800,000円	95,200円			
家屋	栄町0999-000-0-0-0	2,500,000円	45.00㎡		軽減終了		
	令5年:木造・専用住		2,500,000円	35,000円	増築		
家屋	栄町0999-000-0-0-0	500,000円	30.00㎡				
	平14年:木造・付属家		500,000円	7,000円			
家屋	栄町1000-000-0-0-0	7,000,000円	200.00㎡				
	平27年:木造:店舗		7,000,000円	98,000円			
家屋	栄町1000-000-0-0-0		7,000,000円	17,500円			
	佐賀 太郎						

固定資産税=固定資産税の課税標準額×1.4%  
都市計画税=都市計画税の課税標準額×0.25%  
詳細については裏面右上部をご覧ください。

○分譲マンションなどは、一棟の建物が2つ以上の住宅に区切られて別々の所有者が登記されており、これを「区分所有家屋」といいます。この「区分所有家屋」の課税対象となる床面積は、建物の共有部分を按分した面積が加算されていますので、登記面積とは異なります。また、その建物の敷地について「敷地権(所有権)」が定められた場合、土地(敷地)の税額は共有者各々の持分で按分した額を納めていただくようになります。  
※区分所有家屋の敷地については敷地の一筆ごとの地番、評価額及び課税標準額等を記載しています。評価額及び課税標準額等は一筆全体の額ですが、税相当額についてのみ、区分所有者ごとの当該土地分の按分額を記載しています。

③の欄の家屋の税額計算例  
■課税標準額×税率1.4%=固定資産税相当額  
=6,800,000円×1.4%=95,200円  
■課税標準額×税率0.25%=都市計画税相当額  
=6,800,000円×0.25%=17,000円  
※課税標準額=評価額

面積等の要件を満たした住宅は、一般住宅で新築後3年間、長期優良住宅や3階以上の中高層耐火住宅等で新築後5年間固定資産税の減額措置が適用されます(新築住宅軽減)。新築住宅に付随する増築や付属部分も母屋に伴い軽減されます。③④はこの減額措置が前年度で終了したことを意味しています。

注:実際の年税額は、算出の過程で端数処理を行いますので、「税相当額」の合計とは異なります。「税相当額」は物件ごとの税額の目安としてご覧ください。

### 住宅用地の税額計算(①の例)

□まず、負担水準を計算します。  
負担水準=前年度課税標準額÷(今年度評価額×1/6※)  
=1,800,000円÷(12,000,000円×1/6※)  
=0.90 200㎡以内の住宅用地特例率  
↑負担水準が0.90なので課税標準額はアップします

□今年度課税標準額  
=前年度課税標準額+(今年度評価額×1/6※×5%)  
=1,800,000円+(12,000,000円×1/6※×5%)  
=1,800,000円+100,000円

■固定資産税相当額=課税標準額×税率1.4%  
=1,900,000円×1.4%=26,600円

■都市計画税相当額=課税標準額×税率0.25%  
=3,800,000円×0.25%=9,500円  
※都市計画税の負担水準及び課税標準額では1/3となります。

### 土地と家屋のイメージ図

**住宅用地**

①999番  
地積:200㎡

③専用住宅  
新築

④専用住宅  
増築

⑤付属家  
(車庫)

課税明細書《①、③、④、⑤》

**非住宅用地**

②1000番  
地積:150㎡

⑥店舗

課税明細書《②、⑥》

### 非住宅用地の税額計算(②の例)

□まず、負担水準を計算します。  
負担水準=前年度課税標準額÷今年度評価額  
=4,500,000円÷9,000,000円  
=0.50  
↑負担水準が0.50なので課税標準額はアップします

□今年度課税標準額  
=前年度課税標準額+(今年度評価額×5%)  
=4,500,000円+(9,000,000円×5%)  
=4,500,000円+450,000円

■固定資産税相当額=課税標準額×税率1.4%  
=4,950,000円×1.4%=69,300円

■都市計画税相当額=課税標準額×税率0.25%  
=4,950,000円×0.25%=12,375円

## 固定資産税の納税通知書の内容をご確認ください

### 納税義務者

固定資産税の課税の基準日は毎年1月1日で、登記簿上の所有者(未登記物件は所有者)を納税義務者とします。

- ◆令和8年1月1日の所有者に年税額として今年度の納税通知書を送付しますので、年内に売買があっても納税通知書を分割することはありません。
- ◆所有者が死亡されている場合は、所有権移転登記(相続登記)を行ってください。死亡された年内の相続登記が困難な場合は、資産税課へ『現所有者申告書』のご提出をお願いします。この場合、相続権がある方全員が固定資産税の納税義務者となります。
- ◆佐賀市外に住所がある方が住所を変更された場合は、納税通知書が届かなくなる場合がありますので、すぐにご連絡ください。

### 建物(家屋)

建物の新築・増築や解体は、法務局での登記申請が義務付けられています。

- ◆建物を新築・増築されたら建物表題登記を行いましょ。また、資産税課へもぜひご連絡ください。固定資産税が課税されていない建物があった場合、地方税法に基づき最大5か年度分さかのぼって課税されることがあります。
- ◆建物を解体したことの登記(滅失登記)の申請をされると、法務局から市へ通知がありますので翌年度以降課税されることはありません。
- ◆建築年・構造・床面積により建物がすべて課税明細書に記載されているかご確認ください。



- ### 課税対象となる家屋の定義
- ①布基礎やべた基礎などのしっかりとした基礎である。
  - ②用途に応じて屋根と三方向以上の外壁があり、風雨をしのぐ空間がある。
  - ③目的とする用途(住宅、倉庫、事務所など)に使用できる。
- ※①~③を総合的に判断します。

問合せ先: 〒840-8501 佐賀市栄町1番1号  
佐賀市役所資産税課(市役所3階)

- 土地に関すること……電話:0952-40-7070(直通)
- 家屋に関すること……電話:0952-40-7071(直通)
- 償却資産に関すること……電話:0952-40-7073(直通)

FAX(共通):0952-25-5408  
※お問合せの際は、納税通知書の右上にある8桁の通知書番号をお知らせください。

# 宅地にかかる固定資産税の評価額と課税標準額の計算方法

**土地**  
 土地の固定資産税は、毎年1月1日時点の現況による地目(課税地目)で課税します。

- 令和8年度の土地の**評価額**は、**地価公示価格の70%**を目途に決定しました。また、税額のもととなる**課税標準額**も、**評価額**をもとに算定しました。
  - 非住宅用地**(店舗・事務所の敷地など)の**課税標準額**は、原則、**評価額の70%**で計算されます。
  - 住宅用地**の**課税標準額**は、特例措置(右枠外参照)により原則、**評価額の1/6**、または**1/3**(都市計画税では**評価額の1/3**、または**2/3**)で計算されます。
  - しかしながら、平成6年度の税制改正により土地の評価額の急激な上昇に伴い、税負担が急増しないように、**課税標準額の上昇を一定の割合に抑えながら毎年調整**しています。これを**負担調整措置**といいます。負担水準が低い土地は、本来の**課税標準額(下図1、2の※印参照)**に到達するまで、翌年度以降も負担調整措置を行い課税計算を行いますので、毎年**税額が上昇**する場合があります。
- ◎課税明細書に記載されている**負担水準**(=令和7年度の**課税標準額**÷令和8年度**評価額**)の値を見て、あなたが所有する土地の**課税標準額**が下の図のどの位置にあるのか確認すると、前年度と比較して**税額が上がったり、下がったりしている理由**がわかります。



◆土地の現況(利用状況)が変更された場合は法務局への登記申請が義務付けられています。  
 また、農地などに建物を建てられたり、駐車場に利用する場合は農地転用許可や開発許可が必要です。  
 ◆住宅が建っている土地には、**住宅用地に対する課税標準の特例**が適用され、小規模住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの住宅用地)は**課税標準額が1/6**(都市計画税では1/3)に、一般住宅用地(住宅1戸当たり200㎡を超える住宅用地)は**課税標準額が1/3**(都市計画税では2/3)に軽減されています。  
 ◆住宅を取壊されたとき、住宅を事務所や店舗等に改築されたとき、事務所や店舗等を住宅に改築されたときは、**課税内容が変更**されますので、**資産税課へご一報**ください。

**非住宅用地(商業地等)の課税標準額の計算例(本来の課税標準額の場合)**

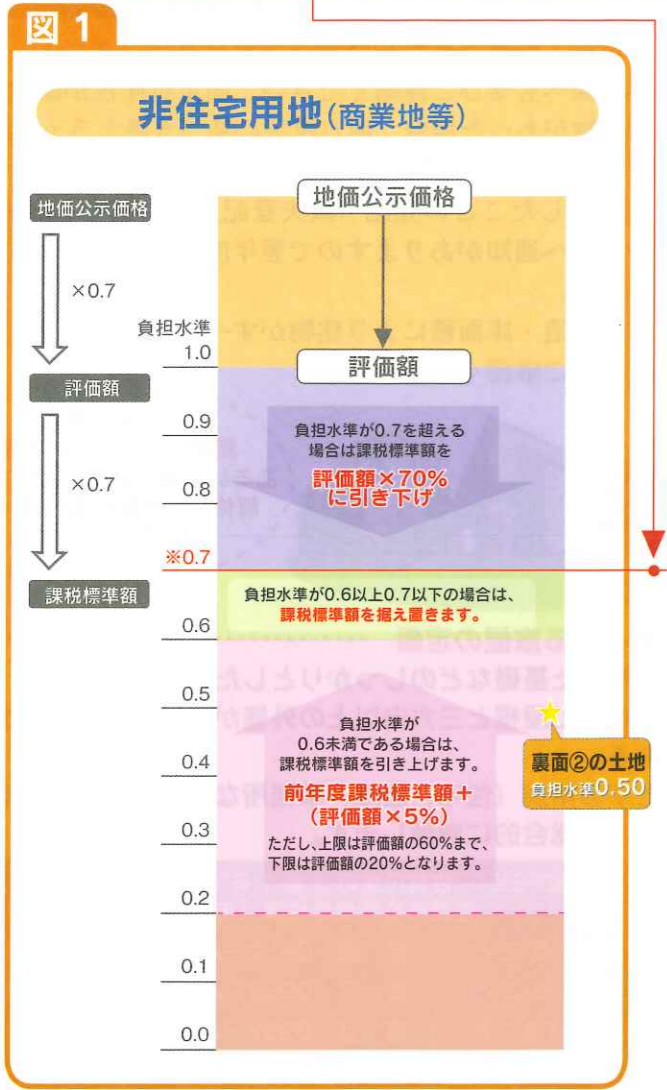
**課税標準額 = 評価額 × 70%**

- 地価公示価格100万円の非住宅の土地
- 評価額 = 100万円(地価公示価格) × 70% = 70万円
- 課税標準額 = 70万円(評価額) × 70% = 49万円

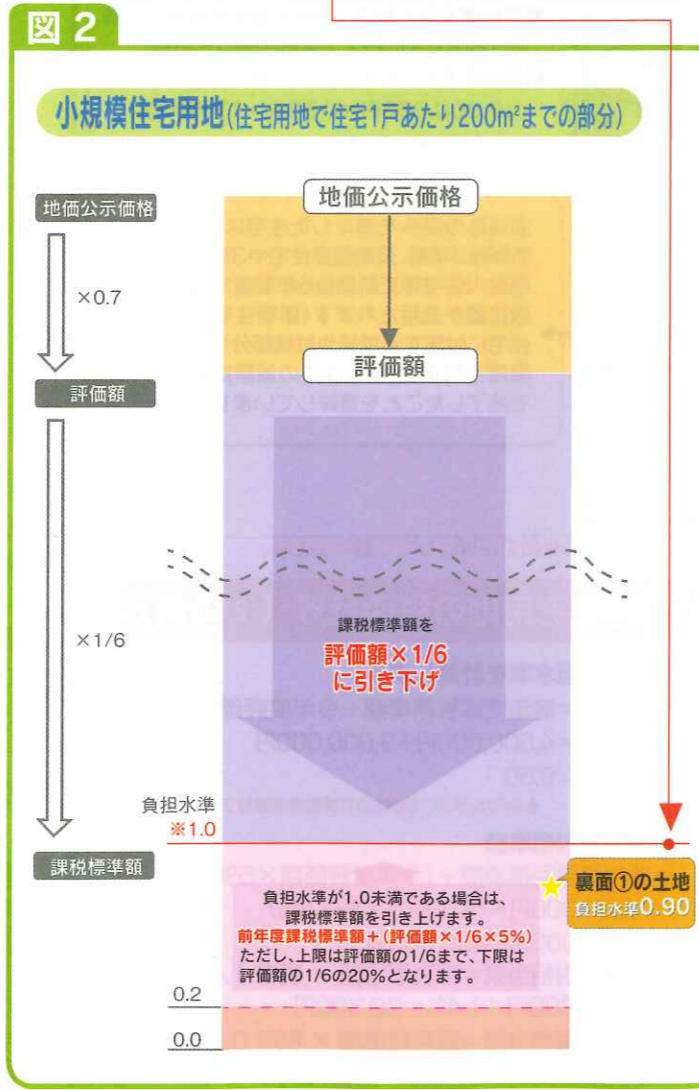
**住宅用地(200㎡)の課税標準額の計算例(本来の課税標準額の場合)**

**課税標準額 = 評価額 × 1/6**

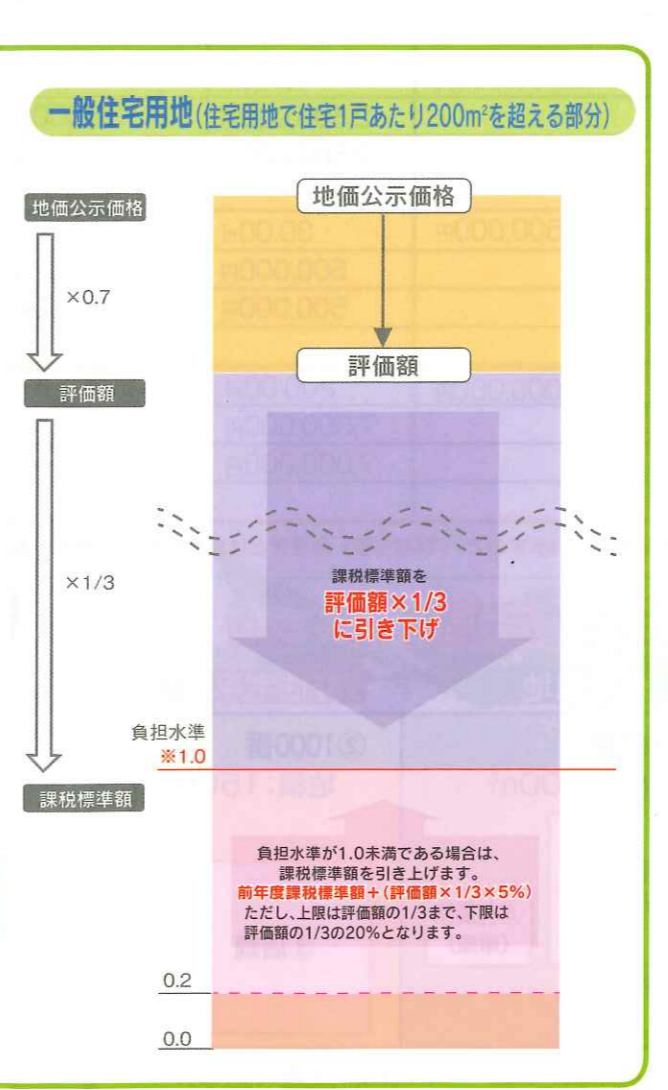
- 地価公示価格100万円の住宅の土地
- 評価額 = 100万円(地価公示価格) × 70% = 70万円
- 課税標準額 = 70万円(評価額) × 1/6 = 11.6万円(切捨)



非住宅用地の課税標準額は、毎年少しずつ固定資産評価額の70%に近づくように計算します。



小規模住宅用地の課税標準額は、毎年少しずつ固定資産評価額の1/6に近づくように計算します。



一般住宅用地の課税標準額は、毎年少しずつ固定資産評価額の1/3に近づくように計算します。

- 注意①** 小規模住宅用地の認定は、住宅1戸当たり200㎡となりますので、共同住宅4戸の場合は800㎡までが小規模住宅用地となります。
- 注意②** 300㎡の土地に住宅1戸建っている場合の住宅用地の課税計算では、小規模住宅用地200㎡の税額と、一般住宅用地100㎡の税額との合算額になります。
- 注意③** 住宅用地に建てられている住宅を解体すると、家屋の固定資産税額はその分下がりますが、土地の固定資産税は、同一所有者等が住宅を建て替えない限り特例措置の適用がなくなり、非住宅用地となりますので、**税額が上がる**ことになります。

