

「線引き見直し」の固定資産税・都市計画税への影響について

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、土地・家屋に対して、新たに都市計画税が課税されます。また、土地は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、市街化区域に所在する土地・家屋を対象として、固定資産税と併せて納めていただく税金です。街路・公園整備事業等の都市計画施設の建設・整備などの費用に充てられます。

2 税額の計算方法(土地(宅地)の原則)

税額(円) = 課税標準額※(価格) × 税率(固定資産税:1.4%、都市計画税:0.3%)

価格(円) = 路線価(円/㎡) × 土地の形状等に応じた補正 × 地積(㎡)

土地・家屋の価格は3年ごとに見直します(「評価替え」といいます。令和6年度は評価替えの年に当たります。)。評価を見直す年度の翌年度と翌々年度は、原則として価格を据え置きます。土地は、評価替えで評価の基礎となる固定資産税路線価等を見直します。

※「課税標準額」とは税額計算の基礎となる額で、原則として価格となります(本来の課税標準額)。住宅用地(200㎡まで)は、特例率(固定資産税1/6、都市計画税1/3)を乗じて軽減した額が本来の課税標準額となります。

3 市街化区域に編入されると

(1) 都市計画税が課税されます

市街化区域に編入された年の翌年度から(令和7年中に市街化区域に編入された場合は、令和8年度から)、土地・家屋に対して、新たに都市計画税が課税されます(税率は0.3%で、固定資産税(税率1.4%)と併せて課税されます。)

(2) 土地の評価を見直します

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り、資産価値が上昇します。このため、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、地域の状況や地価動向によって変わってきますが、過去の線引き見直しでは、3割程度の上昇が見られました。

市街化区域に編入された場合の路線価の水準は、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、横浜市のウェブサイト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

検索

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。令和7年中に市街化区域に編入された場合は、 <u>令和9年度から</u> 評価が見直されます。
農地	生産緑地の指定を受けない農地は、市街化区域に編入された年の翌年度から、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)。令和7年中に市街化区域に編入された場合は、 <u>令和8年度から</u> 評価が見直されます。 ※生産緑地に指定された農地は、編入前と同じ評価方法になります。 ※生産緑地地区の追加指定の流れ(横浜市ウェブサイト)は、こちらの二次元コードからアクセスできます。



※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。

(3) 土地の価格が上昇しても、税額が急に上昇することは、ありません

土地の価格が上昇した場合でも、税額は急に上がりず、緩やかに上昇します。税額計算に使う「課税標準額」(前2参照)について、「本来の課税標準額」ではなく、「前年度の課税標準額」に「本来の課税標準額」の5%を加えた額に抑える負担調整措置により、税額は緩やかに上昇する仕組みになっています。

4 令和7年中に市街化区域に編入された場合のモデルによる試算

令和9年度評価替えで路線価が3割上昇すると想定した場合の、地積200㎡の土地の税負担の変化を試算すると次のとおりです。

※現行制度に基づき、標準的な数値を用いた試算です。実際の税負担は、地域の状況や今後の地価動向、個別の土地の状況によって異なります。

【想定】編入前：路線価 = 85,000円/㎡（編入候補地域の平均的な路線価）
編入後：路線価 = 110,000円/㎡（3割上昇する想定）

(1) 宅地

評価替えにより評価方法は変わりませんが、路線価が見直されます。

ア 住宅用地（特例(固定資産税1/6、都市計画税1/3)が適用されます）

都市計画区域	調整区域	市街化区域				市街化区域 本来
		令和7	令和8	令和9	令和10	
年度	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	本来
固定資産税	4.0万円	4.0万円	4.2万円	4.5万円	4.7万円	5.1万円
都市計画税	—	1.7万円	1.8万円	1.9万円	2.0万円	2.2万円
合計	4.0万円	5.7万円	6.0万円	6.4万円	6.7万円	7.3万円

市街化区域への編入により令和8年度から、都市計画税が課税されます。

評価替え年度(令和9年度)から急に本来の税額(計7.3万円)に上がるのではなく、緩やかに複数年かけて上昇していきます。

イ 非住宅用地(事務所・店舗等の敷地)

年度	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	本来
固定資産税	15.5万円	15.5万円	17.0万円	18.5万円	18.5万円	18.5万円
都市計画税	—	3.3万円	3.6万円	4.0万円	4.0万円	4.0万円
合計	15.5万円	18.8万円	20.6万円	22.5万円	22.5万円	22.5万円

(2) 雑種地(資材置き場、駐車場など)

市街化調整区域の雑種地は、建築が制限されるため、原則として70%の減価補正が適用されますが、市街化区域編入後の評価替えで、この補正がなくなります。

年度	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	本来
固定資産税	2.6万円	2.6万円	5.5万円	6.9万円	8.3万円	16.6万円
都市計画税	—	0.6万円	1.2万円	1.5万円	1.8万円	3.6万円
合計	2.6万円	3.2万円	6.7万円	8.4万円	10.1万円	20.2万円

(3) 農地(生産緑地の指定を受けない場合)

市街化区域に編入された翌年度から、宅地並みの評価となります。市街化区域農地には特例(固定資産税1/3、都市計画税2/3)の適用があり、また、編入後4年間は軽減の適用があります(初年度:0.2、2年目:0.4、3年目:0.6、4年目:0.8)。

【想定】編入前：一般農地 75円/㎡ → 編入後：宅地並み評価 路線価=110,000円/㎡

年度	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	本来
固定資産税	200円	1.4万円	3.7万円	5.5万円	7.4万円	9.2万円
都市計画税	—	0.6万円	1.6万円	2.4万円	3.2万円	4.0万円
合計	200円	2.0万円	5.3万円	7.9万円	10.6万円	13.2万円

○固定資産税・都市計画税のお問合せ先：区役所税務課(土地担当)【市外局番】045

青葉区	旭区	泉区	磯子区	神奈川区	金沢区
978-2248	954-6047	800-2361	750-2361	411-7053	788-7749
港南区	港北区	栄区	瀬谷区	都筑区	鶴見区
847-8360	540-2275	894-8361	367-5661	948-2265	510-1727
戸塚区	中区	西区	保土ヶ谷区	緑区	南区
866-8361	224-8201	320-8349	334-6250	930-2268	341-1161

※個別の土地の税額について、現時点で試算することはできません。

※相続税は国税ですので、管轄の税務署にお問合せください。

※複数の方で所有されている物件の場合、当該資料は代表者の方あてに送付しておりますので、共有者の方にもお伝えいただくようお願いいたします。

○横浜市ウェブサイト「固定資産税(土地・家屋)・都市計画税」もご覧ください。→

