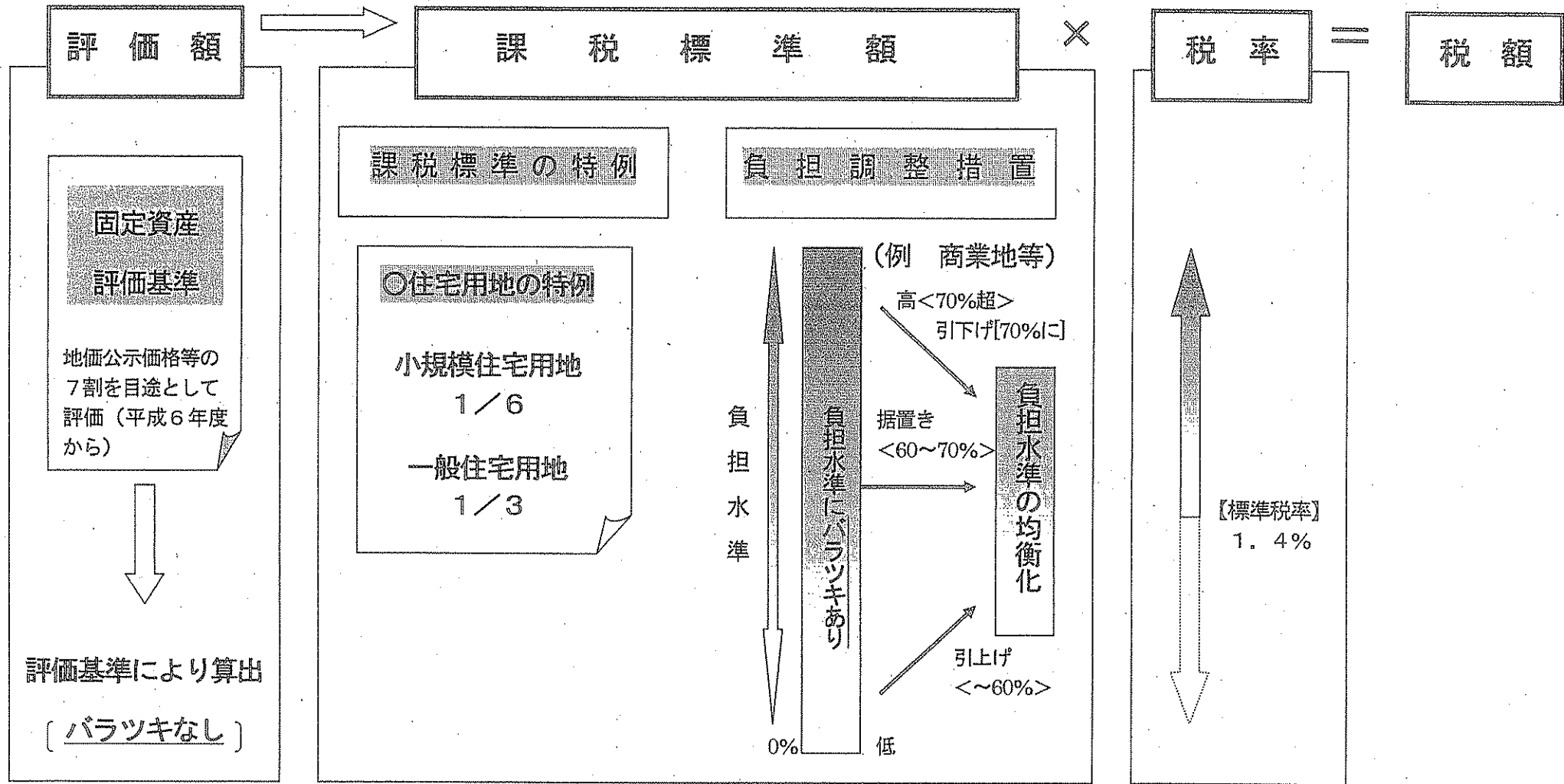
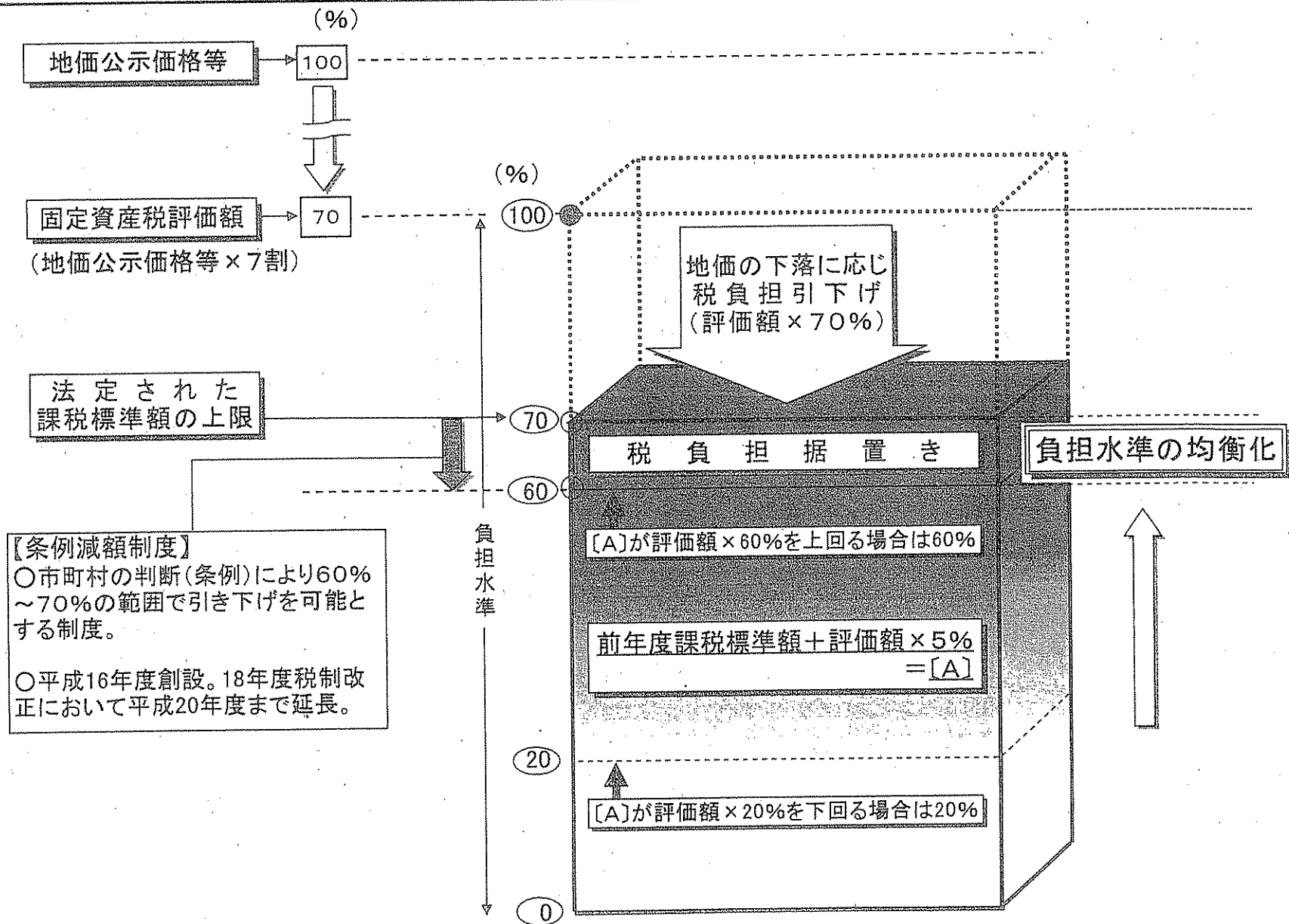


固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



$$\left[ \text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} = \text{評価額に対して、前年度の課税標準額がどの程度の水準にあるかを示す指標} \right]$$

# 固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等) (平成18年度～平成20年度)



(注) 1 商業地等の宅地は、住宅用地以外の宅地である。

2 負担水準 = 前年度課税標準額 / 当該年度の評価額

### 宅地の税負担の調整措置

平成8年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置等が行われてきましたが、平成9年度の評価替えに伴い、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

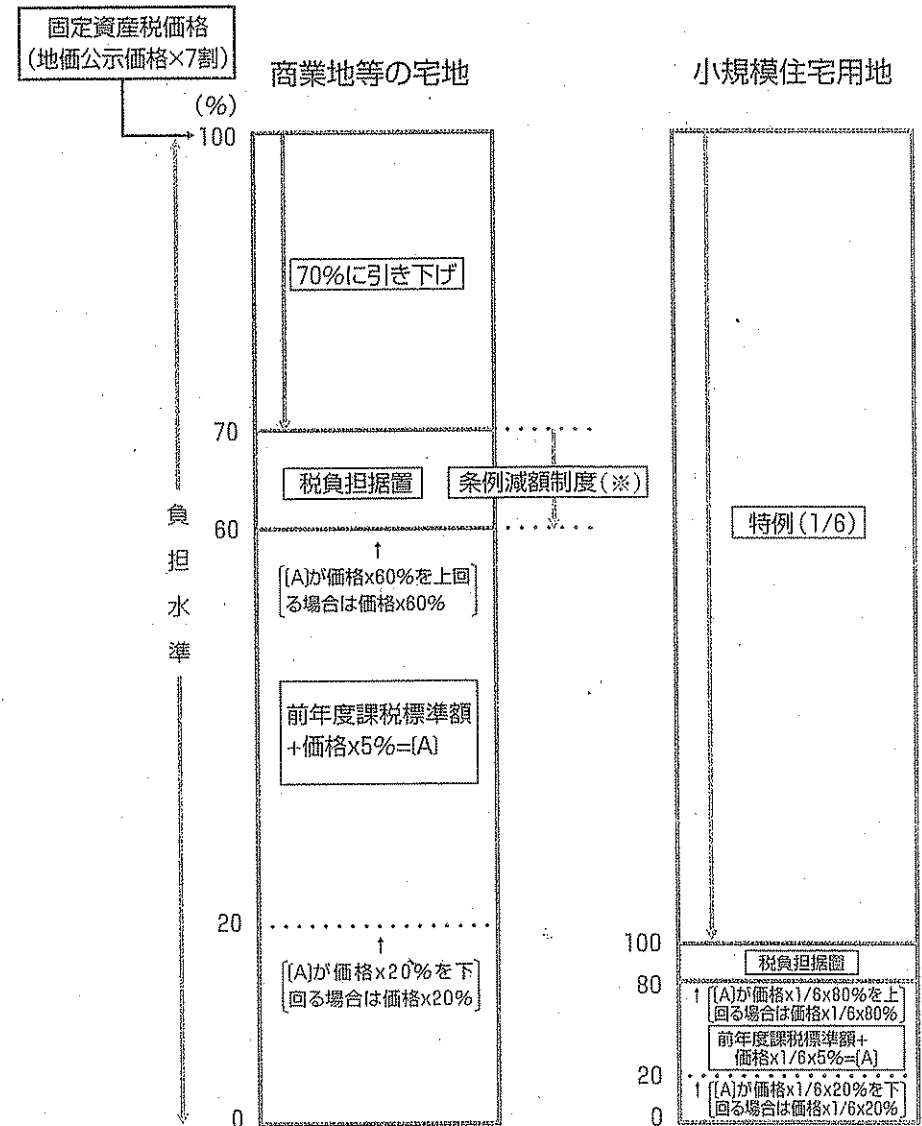
平成18年度の評価替えの状況をみますと、ある程度、負担水準の均衡化が進展しつつありますが、依然として地域や土地によってばらつきが残っている状況にあります。同じ評価額であれば同じ税負担となるのが本来の姿です。平成18年度から平成20年度までの税負担の調整措置については、負担水準が高い土地については、これまでの制度を継続する一方、負担水準が低い土地については、制度を簡素なものとしながら、負担水準の均衡化を促進する措置を講じることとしています。

この平成18年度から平成20年度までの宅地の税負担の調整措置を図示すると、右図（17ページ）のようになります。

「負担水準」とは…個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times (\text{住宅用地特例率} (1/3 \text{ 又は } 1/6))}$$



## 住宅用地のイメージ

### 宅地の税額の求め方

#### 商業地等の宅地

①固定資産税額は、次のとおり求められます。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(価格×70%)

※ 「商業地等の宅地」とは、住宅用地以外の宅地や農地以外の土地のうち評価がその土地と状況が類似している宅地の評価額に比準して決定される土地(「宅地比準土地」といいます。)のことをいいます。

②ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

今年度の価格①と比べて

(ア) 前年度課税標準額が①の60%以上70%以下の場合

→ 前年度課税標準額と同額に据え置きます。

(イ) 前年度課税標準額が①の60%未満の場合

→ 前年度課税標準額 + ① × 5%

(ただし、上記(イ)により計算した額が、①の60%を上回る場合は①の60%、①の20%を下回る場合は①の20%が今年度の課税標準額となります。)

(ウ) 前年度課税標準額が①の70%を超える場合は①の70%

#### 住宅用地

①固定資産税額は、次のとおり求められます。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(価格×1/6※)

(※ 200m<sup>2</sup>を超える住宅用地は1/3となります。)

②ただし、前年度の課税標準額が低い土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。(19ページ参照)

今年度の価格に1/6又は1/3を掛けた額(=本来の課税標準額②)と比べて

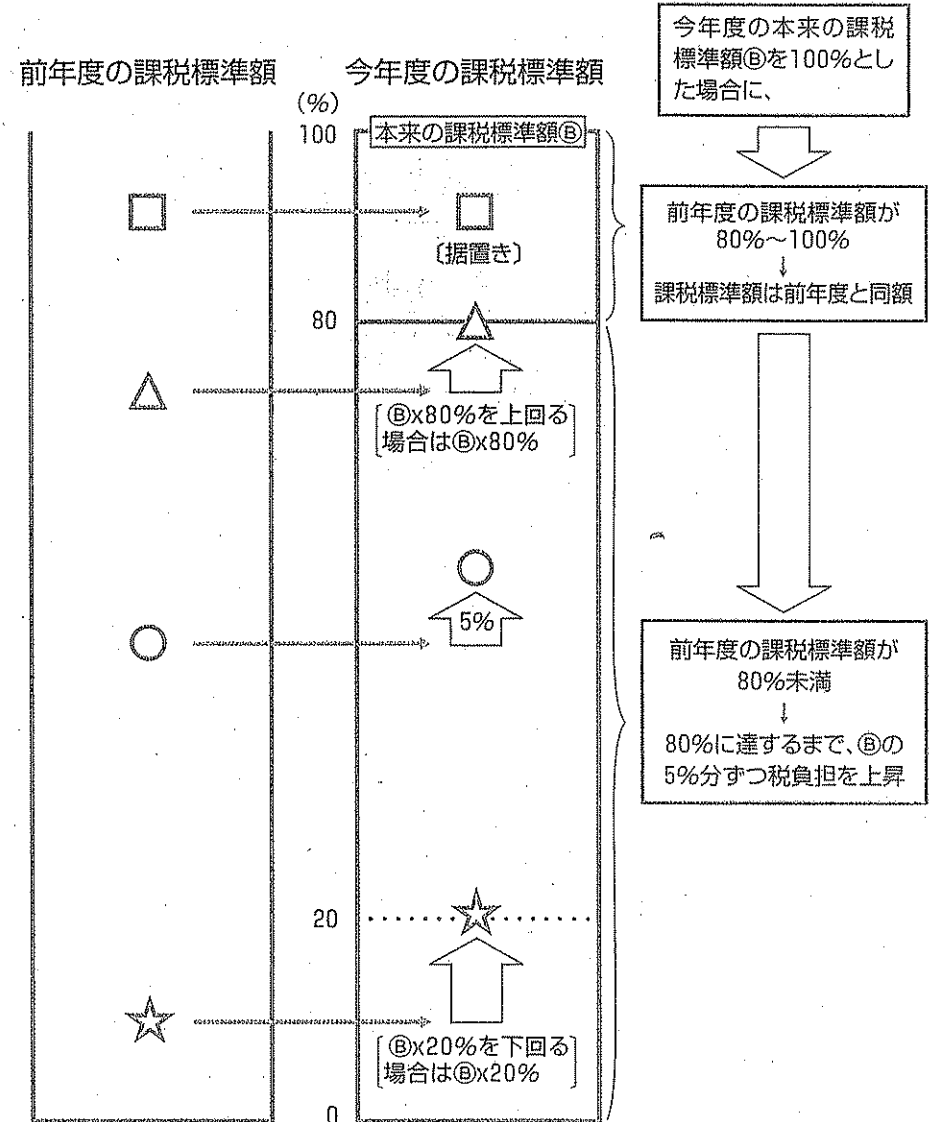
(ア) 前年度課税標準額が②の80%以上100%未満の場合

→ 前年度課税標準額と同額に据え置きます。

(イ) 前年度課税標準額が②の80%未満の場合

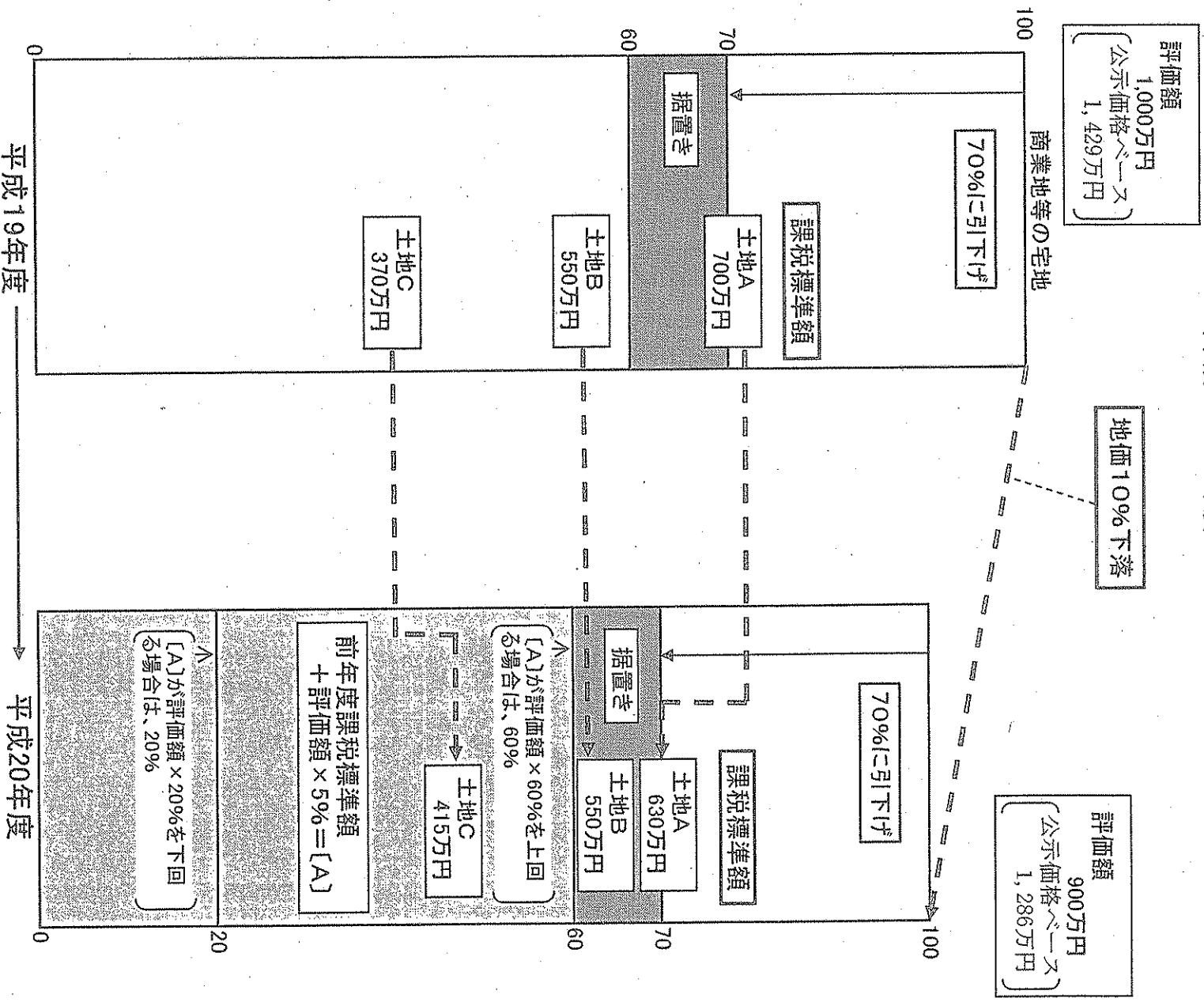
→ 前年度課税標準額 + ② × 5%

(ただし、上記(イ)により計算した額が、②の80%を上回る場合は②の80%、②の20%を下回る場合は②の20%が今年度の課税標準額となります。)



# 負担水準の高い土地は評価額下落で税額が下がる仕組み

(平成18～20年度のスキーム)



税額(税率1.4%)

土地	平成19年度	平成20年度	変動
土地A	9.8万円	8.8万円	(▲ 1.0万円、▲ 10%)
土地B	7.7万円	7.7万円	(± 0万円、0%)
土地C	5.2万円	5.8万円	(+ 0.6万円、+ 11%)

◎地価の下落に比例し、課税標準額及び税額が前年度より下がる場合

(例) A市 基準宅地(商業地)

	固定資産評価額	課税標準額
平成20年度	80,000,000円	56,000,000円
評価額下落率	15.0%下落	
平成21年度	68,000,000円	

※平成21年度課税標準額は下のとおりの負担調整措置により算出する

負担水準 = 56,000,000円(H20課税標準額) / 68,000,000円(H21評価額) = 0.82 (82%)

負担水準が70%を超えるのでH21課税標準額は負担水準を70%とした場合の課税標準額まで引き下げる。

よって、68,000,000円 × 0.7 = 47,600,000円となる。

◎地価は下落しているが、課税標準額及び税額が前年度よりもなだらかに上昇する場合

(例) B町 基準宅地(商業地)

	固定資産評価額	課税標準額
平成20年度	9,000,000円	3,500,000円
評価額下落率	5.0%下落	
平成21年度	8,550,000円	

※平成21年度課税標準額は下のとおりの負担調整措置により算出する

負担水準 = 3,500,000円(H20課税標準額) / 8,550,000円(H21評価額) = 0.41 (41%)

負担水準が0.6未満であるので

前年度課税標準額 + 今年度評価額 × 5%

3,500,000円(前年度課税標準額) + 8,550,000円 × 5% = 3,927,000円[a]

[a]が今年度評価額 × 60%を上回らないので

8,550,000円(今年度評価額) × 60% = 5,130,000円[b] [a] < [b]

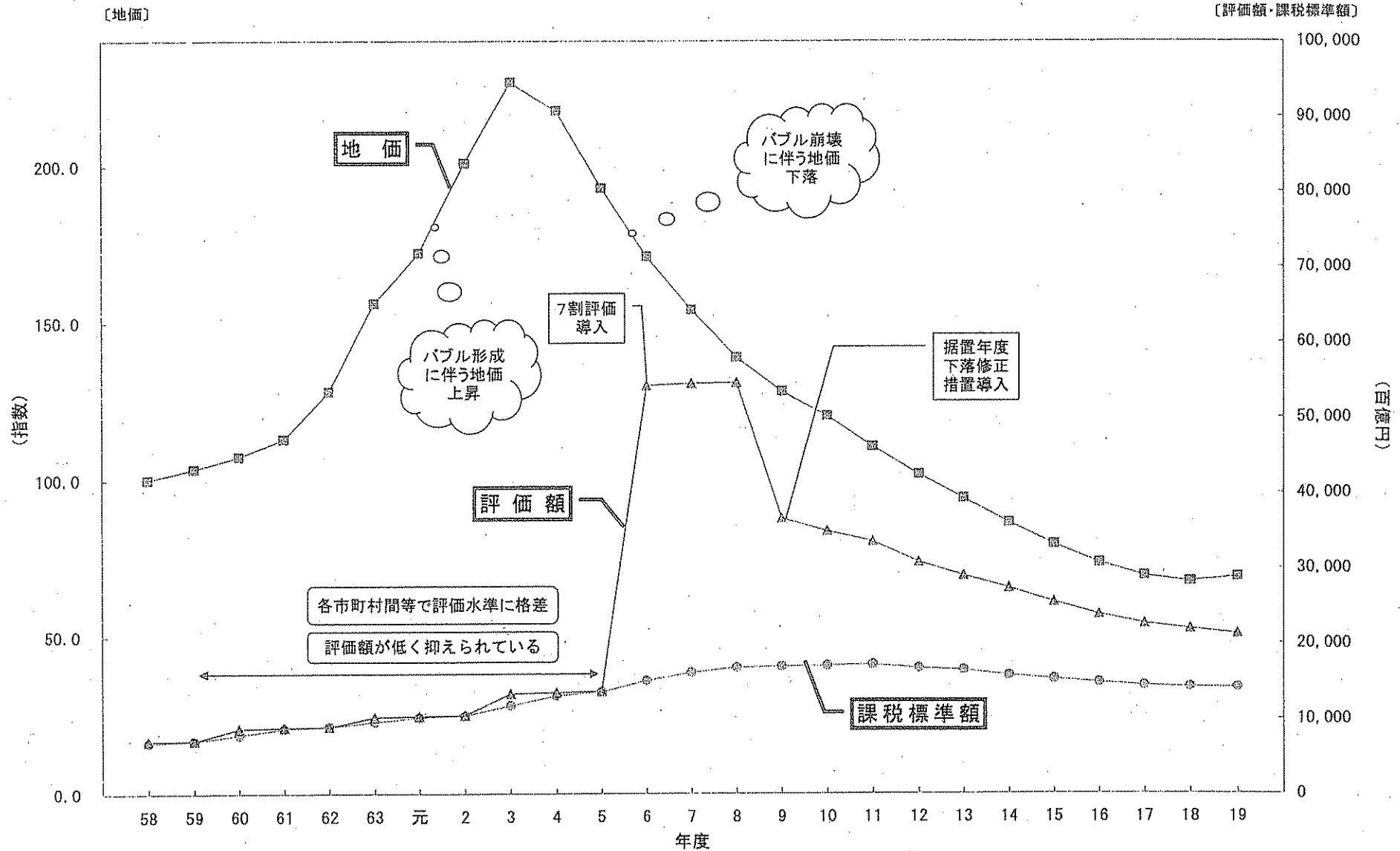
負担水準の低い土地は、なだらかに課税標準額が上昇する。

よって、平成21年度課税標準額は3,927,000円となる。

団別宅地に係る負担水準（H20課税標準額/H21評価見込額）

区	分	小規模住宅用地				一般住宅用地				商業地等 (非住宅用地)				宅地計					
		市町村名																	
都	市	甲府市	101.2%	99.5%	71.3%	80.0%													
		富士吉田市	96.6%	95.2%	71.6%	79.6%													
		都留市	88.3%	83.4%	66.6%	72.9%													
		山梨市	89.3%	86.5%	68.3%	78.6%													
		大月市	89.7%	88.5%	69.9%	76.8%													
		韮崎市	77.7%	73.3%	62.8%	66.6%													
		南アゾブス市	81.8%	79.9%	66.1%	71.5%													
		北杜市	79.3%	77.1%	64.8%	69.4%													
		甲斐市	87.4%	86.7%	68.0%	75.6%													
		笛吹市	91.7%	89.5%	70.0%	77.5%													
		上野原市	92.5%	89.7%	68.9%	78.6%													
		甲州市	87.5%	84.3%	65.5%	75.7%													
		中央市	86.3%	85.5%	68.4%	73.3%													
		町	村	市川三郷町	90.9%	89.2%	67.8%	76.2%											
				増穂町	92.7%	92.2%	70.7%	84.7%											
				飯沢町	78.0%	78.2%	61.9%	71.7%											
				早川町	94.4%	90.5%	58.1%	72.8%											
				身延町	84.5%	83.4%	65.9%	74.0%											
				南部町	78.5%	77.1%	58.1%	66.2%											
				昭和町	87.0%	86.3%	68.9%	72.8%											
道志村	90.1%			89.3%	65.8%	81.9%													
西桂町	83.3%			83.3%	64.4%	70.8%													
忍野村	96.5%			95.6%	71.1%	77.0%													
山中湖村	99.1%			104.4%	70.0%	78.4%													
鳴沢村	100.4%			100.2%	70.1%	72.5%													
富士河口湖町	89.0%			89.9%	69.3%	74.4%													
小菅村	82.8%			82.9%	63.7%	73.9%													
丹波山村	77.2%	76.9%	62.7%	76.1%															
県平均			88.3%	87.1%	66.8%	75.0%													

# 商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



(注) 1 地価は、地価公示価格(商業地)を指数で表したものである(昭和58年=100)  
 2 評価額は、固定資産税評価額(商業地等)である。  
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額(商業地等)である。



# 固定資産税の土地(宅地)評価と課税の経緯

〈平成5年度まで〉

**評価**

- ① 各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下していた
- ③ 評価額は3年間据置

**課税**

評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に追いつく(評価額課税)負担調整措置



〈平成6年度～平成8年度〉

**評価**

- ① 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から7割評価の実施(土地基本法など)
- ② 評価額は3年間据置

**課税**

- ① 評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる負担調整率を適用(例:評価額が3倍 → 税額の伸びを3年間で15%に抑制)
- ② 住宅用地の税負担の緩和
  - ・小規模住宅用地の特例拡充 (1/4 → 1/6)
  - ・一般住宅用地の特例拡充 (1/2 → 1/3)



〈平成9年度～〉

**評価**

- ① 7割評価の実施
- ② 地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

**課税**

負担水準の均衡化措置 → 課税の公平の観点から、全国的に均衡のとれた評価額に対する課税標準額の乖離の度合(負担水準)を均衡化

商業地等の課税標準額の上限

H9～H11	→	評価額の80%
H12, H13	→	75%
H14～H20	→	70%

※ 各土地間に評価水準の格差があったものを7割評価に統一したため、課税標準額と評価額が乖離(各土地間で乖離の程度がばらばら)

※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

※ 地価下落の影響により、大都市では約9割の納税者が引下げ又は据置きに