

固定資産税（土地）の負担調整制度

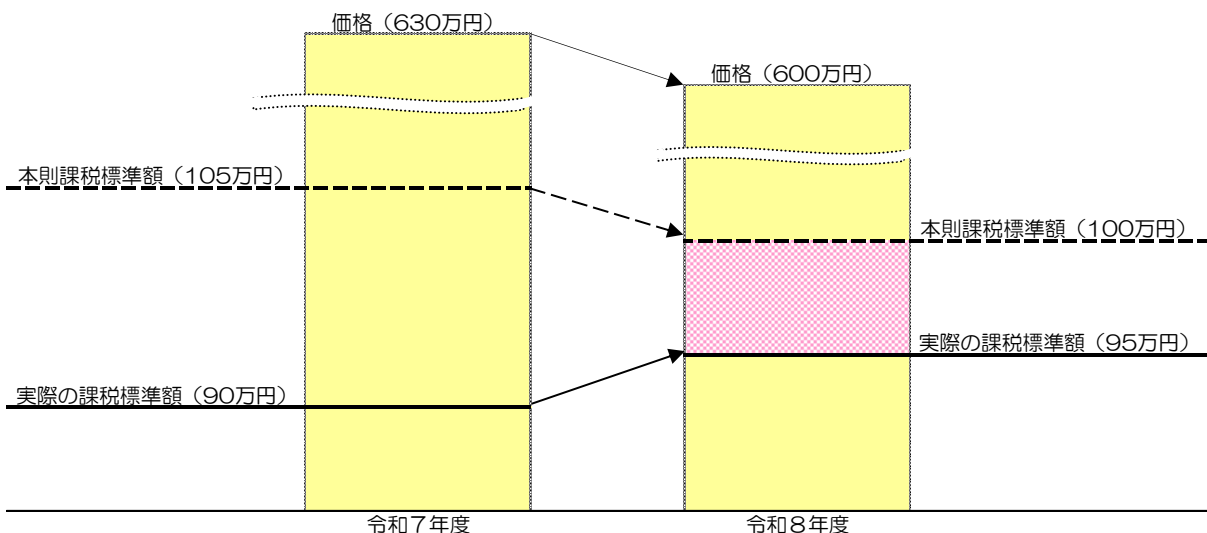
- 土地（小規模住宅用地）の税額は、本来、価格の6分の1に税率（1.4%）を乗じて、求めます。
- 現在、土地の価格に対する課税標準額の割合（負担水準）は、地域によってばらつきが生じているため、価格の6分の1を上限に課税標準額を均衡化させる措置が講じられています。（これを負担調整措置といいます。）
- 負担調整措置により、現在負担水準が低い土地は、徐々に課税標準額を上昇させます。上昇は、負担水準が100%に達するまで継続されます。
- これにより、負担水準が低い土地は、価格が下落しても、税負担が上昇する場合があります。



小規模住宅用地の課税標準額の変動例

地価の下落（※）により、価格が630万円から600万円に下方修正されたが、負担水準が100%未満であったため、実際の課税標準額は令和6年度よりも上昇した。

※ 令和8年度は、3年に1度の評価替えの年（基準年度）にあたらなため、原則として、基準年度（令和6年度）の価格が据え置かれます。ただし、令和7年7月1日時点において地価が下落している場合、その下落を反映した価格に修正されます。



■部分が、本則課税標準額との乖離になります。乖離がなくなる（実際の課税標準額が本則課税標準額になる）まで、段階的に実際の課税標準額が上昇します。



固定資産税額(土地)の求め方

小規模住宅用地

固定資産税額は、右のとおり求めます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

課税標準額とは？《固定資産評価額(価格)と課税標準額》

- 小規模住宅用地の本来の課税標準額は、【価格×1/6】となります。
(一般住宅用地は、【価格×1/3】)
 - 負担調整措置により、負担水準^(※)の低い土地は、税額が単年度で急激に上昇するのではなく、数年間でなだらかに上昇することになります。ただし、令和3年度に限り、前年度と比較して価格が上昇する場合に、前年度課税標準額が据え置かれました。
- (※) 負担水準・・・本来の課税標準額に対し、前年度の課税標準額がどの程度の割合であるかを示したもの【前年度の課税標準額÷本来の課税標準額×100】で求めます。

(平成26年度から令和8年度(令和3年度は除く。)の負担調整措置)

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	本来の課税標準額(=価格×1/6)	据え置かれる場合と下がる場合があります
100%未満	前年度課税標準額+(本来の課税標準額×5%) [*] ※本来の課税標準額が上限 ※本来の課税標準額×20%を下回る場合、20%相当額	上昇します

(令和3年度限りの負担調整措置)

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	本来の課税標準額(=価格×1/6)	据え置かれる場合と下がる場合があります
100%未満	前年度課税標準額と同額	据え置かれます

(平成24年度・平成25年度の負担調整措置)

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	本来の課税標準額(=価格×1/6)	据え置かれる場合と下がる場合があります
90%以上100%未満	前年度課税標準額と同額	据え置かれます
90%未満	前年度課税標準額+(本来の課税標準額×5%) [*] ※本来の課税標準額×90%を上回る場合、90%相当額 ※本来の課税標準額×20%を下回る場合、20%相当額	上昇します

<平成24年度から新しい負担調整措置になり、固定資産税の計算方法が変わりました>

負担調整措置のイメージは右図のとおりです。

部分の課税標準額は前年度のまま、据え置きます。

部分の課税標準額は、上昇します。ただし、計算結果が部分に当てはまる場合は...(点線)部分まで引上げ、-(太線)を超えた場合は、-(太線)とします。
(ただし、評価替え等により評価に変更があった場合はこの例によりません。)

