

1 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などが行われてきましたが、平成 9 年度の評価替え以降、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または据え置き、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。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進展していますが、一部には依然とし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。

こうした点を踏まえ、税負担の調整措置については、引き続き負担の均衡化を進めることを基本方針としつつ、併せて合理性が低下した特例措置の見直しとして、住宅用地の据置特例が廃止されました。

今年度の宅地の税負担の調整措置を図示すると次ページのようになります。

「負担水準」とは … 個々の土地の前年度課税標準額が今年度評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

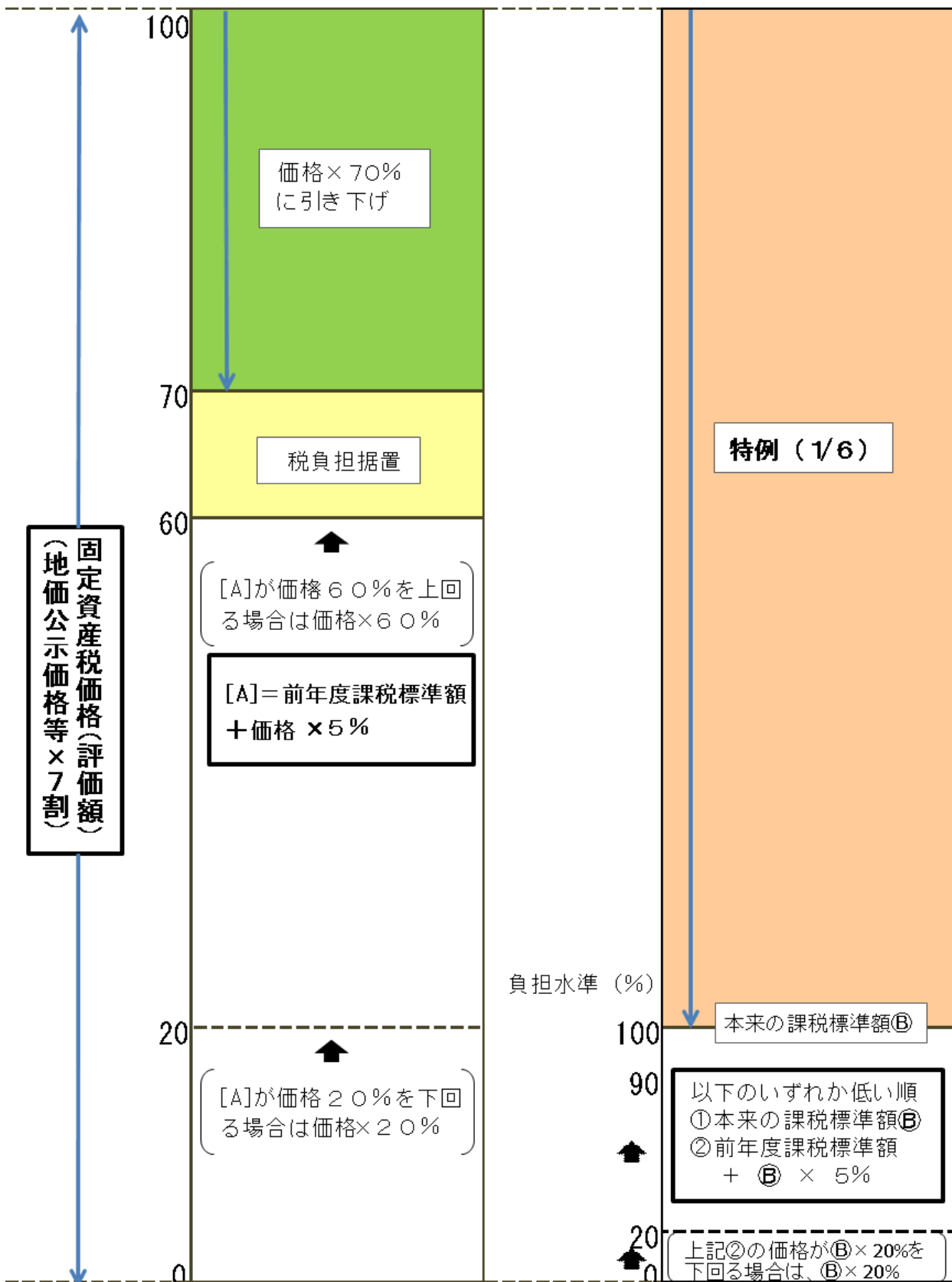
次の算式によって求められます。

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

商業地等の宅地

小規模住宅用地

負担水準 (%)



2 宅地の税額の求め方

■ 商業地等の宅地

①固定資産税額は、次のとおりに求められます。

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

(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、今年度の価格 A の70%と比べて前年度の課税標準額が以下の場合の土地については、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

(ア) 前年度課税標準額が A 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 A の60%未満の場合

⇒⇒⇒ 前年度課税標準額 + A × 5%

(ただし、上記(イ)により計算した額が、 A の60%を上回る場合は A の60%、 A の20%を下回る場合は A 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 A の70%を超える場合は A の70%

■ 住宅用地

①固定資産税額は、次のとおりに求められます。

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

(価格×1/6*)

(※200㎡を超える住宅用地は1/3となります。)

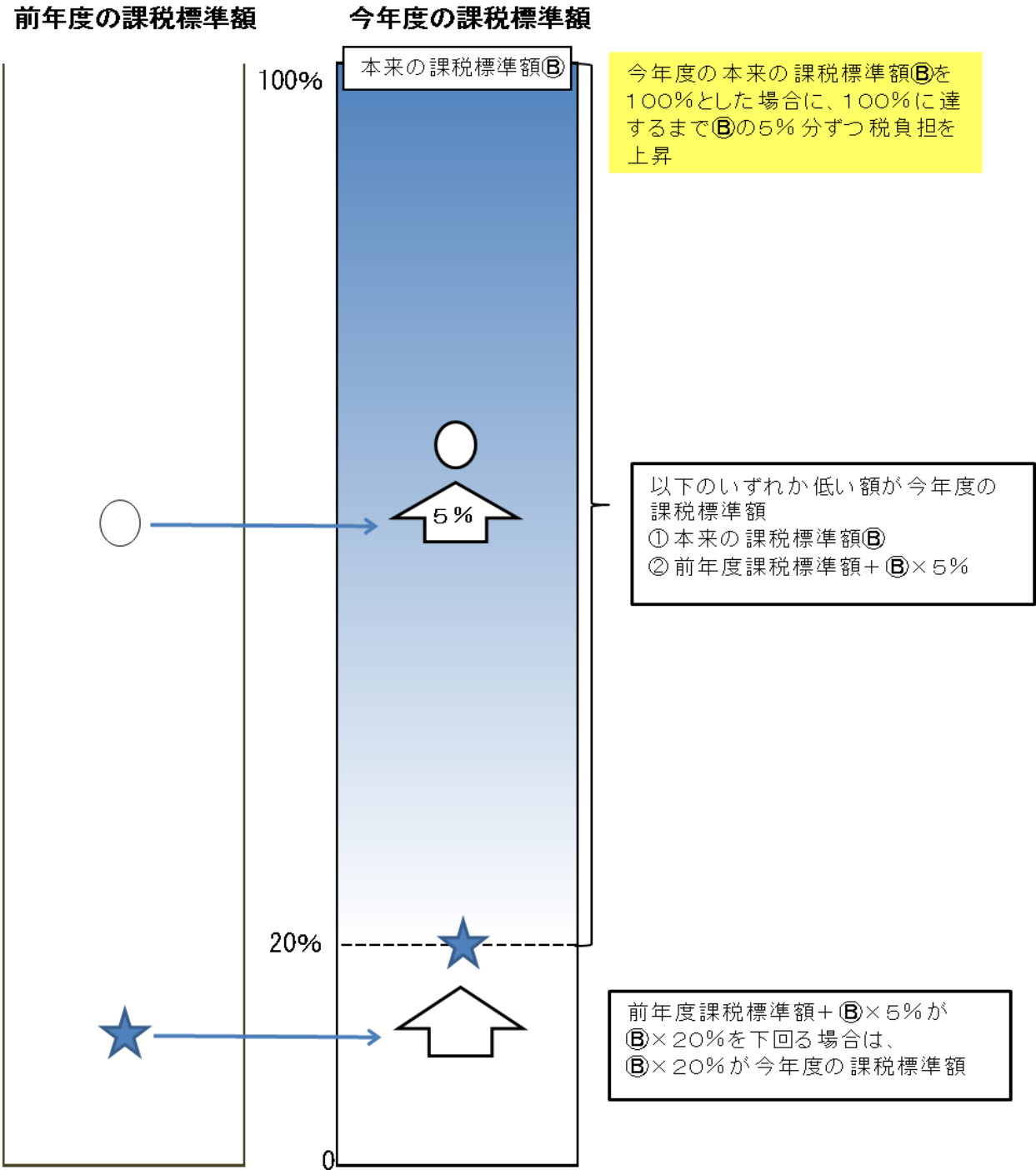
②ただし、本来の課税標準額 B が以下の額を超える場合には、今年度の課税標準額は次のとおりとなります。

$$\text{前年度課税標準額} + \text{B} \times 5\%$$

(ただし、上記により計算した額が、 B ×20%を下回る場合には、 B ×20%が今年度の課税標準額となります。)

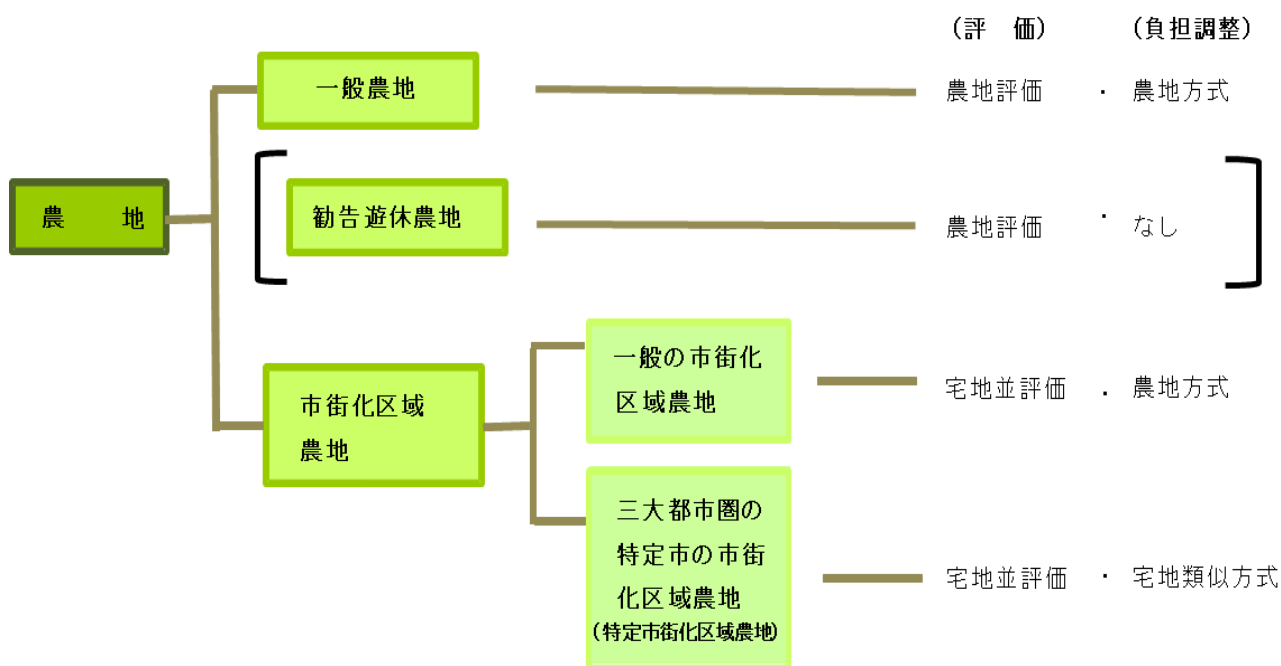
今年度の住宅用地の税額算定イメージを図示すると次ページのようになります。

住宅用地の税額算定イメージ



3 農地に対する課税

農地は次のように区分され、それぞれ評価および課税（税負担の調整措置など）について、異なる仕組みが採られています。



■ 一般農地

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたものです。

一般農地については、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

負担水準	負担調整率
90%以上 100%未満	1.025
80%以上 90%未満	1.05
70%以上 80%未満	1.075
70%未満	1.10

■ 一般の市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域内にある農地です。

一般の市街化区域農地は一般農地と評価の方法は異なりますが、課税については、原則として、評価額に3分の1（都市計画税は3分の2）を乗じた額が課税標準額となり、税負担の調整措置については一般農地と同様（上記の表）とされます。

4 宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目（以下にある宅地並み評価のものを除きます）については、次の①または②のいずれか少ない額になります。

① 今年度の価格（＝本来の課税標準額◎）× 税率 = 税額

② （前年度の課税標準額 + ◎ × 5%）× 税率 = 税額

（ただし、②により算定した額が◎×20%×税率を下回る場合には、◎×20%×税率となります。）

ただし、宅地、農地などのうちに介在する山林および市街化近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地などとの評価の均衡上、一般の山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められるもの（これを「介在山林」といいます）については、当該山林の付近の宅地、農地などの価額に比準してその価額を求めます。

この介在山林のうち宅地並み評価の土地およびその他の地目のうち宅地並みの評価の土地については、商業地等の宅地と同様の税負担の調整措置が適用されます。