

宅地の税負担の調整措置

【税負担の調整措置とは】

平成6年度の評価替え以降、宅地の評価は、全国一律に地価公示価格等の7割を目途に評価することになりました。

これに伴う税負担の急上昇を抑えるほか、地域や土地によりばらつきのある負担水準(新年度評価額に対する前年度課税標準額の割合)を均衡化させるため、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仕組みが導入されました。

【「負担水準」とは】

個々の宅地の前年度課税標準額が今年度評価額に対して、どの程度の水準まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

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

【宅地等の課税標準額の求め方】

負担水準をもとに今年度課税標準額を求めます。

	負担水準	今年度課税標準額	対前年度
住宅用地	1.0を超える場合	今年度評価額 × 住宅用地特例率	引き下げ
	0.9以上1.0以下	前年度課税標準額と同額	据え置き
	0.9未満	前年度課税標準額 + 本則課税標準額 × 5% <算出した今年度課税標準額が、本則課税標準額の90%を上回る場合は「本則課税標準額 × 90%」、本則課税標準額の20%を下回る場合は「本則課税標準額 × 20%」が今年度課税標準額となります>	なだらかに上昇
商業地等	0.7を超える場合	今年度評価額の70%	引き下げ
	0.6以上0.7以下	前年度課税標準額と同額	据え置き
	0.6未満	前年度課税標準額 + 今年度評価額 × 5% <算出した今年度課税標準額が、今年度評価額の60%を上回る場合は「今年度評価額 × 60%」、今年度評価額の20%を下回る場合は、「今年度評価額 × 20%」が課税標準額となります>	なだらかに上昇

本則課税標準額 = 今年度評価額 × 住宅用地特例率

なお、平成26年度から住宅用地の据え置き区分がなくなり、下記の調整措置になります。
 (商業地等については、現行どおり変更はありません)

	負担水準	今年度課税標準額	対前年度
住宅用地	1.0を超える場合	今年度評価額 × 住宅用地特例率	引き下げ
	1.0未満	前年度課税標準額 + 本則課税標準額 × 5% < 算出した今年度課税標準額が、本則課税標準額を上回る場合は「本則課税標準額」、本則課税標準額の20%を下回る場合は、「本則課税標準額 × 20%」が課税標準額となります >	なだらかに上昇

本則課税標準額 = 今年度評価額 × 住宅用地特例率