

地価の下落で評価額が下がっているのに税額が下がらないのはなぜ？

固定資産税は、『税額＝課税標準額×税率』で求められますが、この課税標準額は、本来、固定資産の価格(評価額)とされています。

土地の評価額は、平成5年以前には、かなり低い金額でしたが、平成6年度の評価替えより全国的に地価公示や相続税等の公的土地区画評価との均衡を図るために、「地価公示価格等の7割」を目途に評価することとなり、評価額が急激に上昇しました。

これに伴い、課税標準額も同様に上昇させてしまうと、税額も急激に増加してしまい、納税者にとって急激な負担増となってしまいます。それを避けるため、平成5年度の課税標準額をもとに、段階的に課税標準額を上昇させ、徐々に本来の課税標準額へ近づけていく『負担調整措置』がとられています。

これにより、以下の図に示す負担水準の区分に応じ、固定資産税が課税されるため、負担水準が低い土地は、土地の価格が下落しても、税負担が上昇したり据え置かれたりする場合があります。

※「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達しているかを示したもので、次の算式によって求められます。

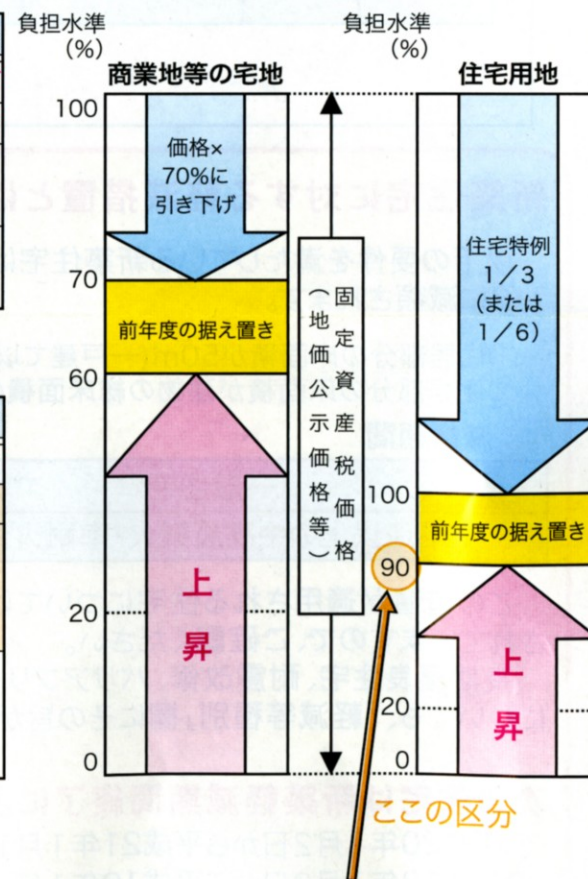
$$\text{負担水準} = \frac{\text{平成23年度課税標準額}}{\text{平成24年度評価額}(\times \text{住宅用地特例率}(1/3 \text{ または } 1/6))}$$

商業地等の宅地

負担水準の区分	今年度の課税標準額の算出	前年度との比較
70%超	当該年度の評価額×0.7	引き下げ
60%以上70%以下	前年度の課税標準額	据え置き
20%以上60%未満	「前年度課税標準額+当該年度の評価額×0.05」または「当該年度の評価額×0.6」の少ない方	上昇
20%未満	「前年度課税標準額+当該年度の評価額×0.05」または「当該年度の評価額×0.2」の多い方	上昇

住宅用地

負担水準の区分	今年度の課税標準額の算出	前年度との比較
100%超	当該年度の評価額×住宅用地特例率	引き下げ
90%以上100%以下	前年度の課税標準額	据え置き
20%以上90%未満	「前年度課税標準額+当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.05」または「当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.9」の少ない方	上昇
20%未満	「前年度課税標準額+当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.05」または「当該年度の評価額×住宅用地特例率×0.2」の多い方	上昇



※税制改正により、平成24年度から住宅用地の負担水準の区分に変更がありました。(旧:80%→新:90%)

住宅用地の特例措置とは？

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住居として利用している土地)を「住宅用地」といい、「住宅用地」であれば、住宅用地以外の店舗・工場等に利用されている土地や、住宅が建っていない土地と比べ、固定資産税が1/3～1/6に軽減されます。

住宅用地の特例が適用されていれば、課税明細書の「住宅特例」欄に「住宅用地」と記載されています。

※事業(商売等)をしている建物であっても、居住部分の割合によっては住宅用地の特例措置が適用される場合があります。その場合、申告書を提出していただく必要があります。

面積区分	固定資産税	都市計画税
200㎡以下の部分	評価額×1/6	評価額×1/3
200㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3



※面積＝住宅床面積の10倍が限度

※この特例は土地の上に住宅が存在していることが前提のため、基本的に住宅を解体された場合には、特例の適用がなくなり、土地の税額が上がることになります。

●課税の内容(納税通知書)に関すること●

《担当地区:山口北部地域》

山口総合支所内 資産税課

家屋担当

083-934-2736

土地担当

083-934-2737

《担当地区:山口南部地域、小郡地域、秋穂地域、阿知須地域》

小郡総合支所内 資産税課

家屋土地第一担当

083-973-2415

《担当地区:阿東地域、徳地地域》

阿東総合支所内 資産税課

家屋土地第二担当

083-956-0798

●税の納付(納付書・口座)に関すること●

山口総合支所内 収納課

管理担当

083-934-2739

お問い合わせ内容、資産の所在地によって、担当部署が異なります。担当部署をご確認ください。

