

改正前

固定資産税・都市計画税は、次のようにして課税されます。

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

固定資産税率 = 1.4%
 都市計画税率 = 0.25% (市街化区域内の土地・家屋について課税されます。)

◎ 負担水準について

これは、新年度評価額をもとに算出される課税標準額の上限額に対して前年度課税標準額がどの水準になるかを示しています。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新年度評価額}(\times \text{課税標準の特例率}\%) \times 100}$$

※ 課税標準の特例措置について

住宅用地と特定市街化区域農地には、課税標準の特例措置が設けられており、特に税負担が軽減されています。特例率※は以下の表のとおりです。

区 分	特 例 率 ※	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(1戸につき200㎡までの住宅用地)	1/6	1/3
一般住宅用地(1戸につき200㎡を超える住宅用地)	1/3	2/3
特定市街化区域農地	1/3	2/3

● 住宅用地、非住宅用地、宅地並み評価土地及び特定市街化区域農地の場合
 次の課税標準額の算出方法によって、新年度課税標準額が算出されます。

住宅用地(小規模住宅用地及び一般住宅用地)、特定市街化区域農地

- ①: 前年度課税標準額
- ②: 本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
- ③: 本則課税標準額×0.2
- ④: ①+本則課税標準額×5%

区分	新年度課税標準額
①が②以上	本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
④が②以上	本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
④が③以上②未満	前年度課税標準額+本則課税標準額×5%
④が③未満	本則課税標準額×0.2

改正後(赤字は変更のあった部分です)

固定資産税・都市計画税は、次のようにして課税されます。

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

固定資産税率 = 1.4%
 都市計画税率 = 0.25% (市街化区域内の土地・家屋について課税されます。)

◎ 負担水準について

これは、新年度評価額をもとに算出される課税標準額の上限額に対して前年度課税標準額がどの水準になるかを示しています。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新年度評価額}(\times \text{課税標準の特例率}\%) \times 100}$$

※ 課税標準の特例措置について

住宅用地と特定市街化区域農地には、課税標準の特例措置が設けられており、特に税負担が軽減されています。特例率※は以下の表のとおりです。

区 分	特 例 率 ※	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(1戸につき200㎡までの住宅用地)	1/6	1/3
一般住宅用地(1戸につき200㎡を超える住宅用地)	1/3	2/3
特定市街化区域農地	1/3	2/3

● 住宅用地、非住宅用地、宅地並み評価土地及び特定市街化区域農地の場合
 次の課税標準額の算出方法によって、新年度課税標準額が算出されます。

住宅用地(小規模住宅用地及び一般住宅用地)、特定市街化区域農地

- ①: 前年度課税標準額
- ②: 本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
- ③: 本則課税標準額×0.2
- ④: ①+本則課税標準額×5%

区分	新年度課税標準額
①が②以上	本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
④が②以上	本則課税標準額(新年度評価額×課税標準の特例率※)
④が③以上②未満	前年度課税標準額+本則課税標準額×5%
④が③未満	本則課税標準額×0.2

改正前

商業地等(非住宅用地、宅地並み評価土地)

- ①:前年度課税標準額
 ②:課税標準額の法定上限(新年度評価額×0.7)
 ③:新年度評価額×0.6
 ④:新年度評価額×0.2
 ⑤:①+新年度評価額×5%

区分	新年度課税標準額
①が②以上	課税標準額の法定上限(新年度評価額×0.7)
①が③以上②未満	前年度課税標準額(据置)
⑤が③以上	新年度評価額×0.6
⑤が④以上③未満	前年度課税標準額+新年度評価額×5%
⑤が④未満	新年度評価額×0.2

- 一般農地の場合(市街化区域外に存する農地及び生産緑地)
 左の算式によって求められた負担水準から、負担調整率表に基づいて負担調整率が決まります。それにより、次の算式によって新年度課税標準額が計算されます。

$$\text{新年度課税標準額} = \text{前年度課税標準額} \times \text{負担調整率}$$

負担調整率表
農地(一般農地)

負担水準	負担調整率
100%以上	1.00
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

- その他の場合
 次の算式によって新年度課税標準額が算出されます。
 雑種地、一般山林等
 ①:新年度評価額
 ②:前年度課税標準額+新年度評価額×5%
 ③:新年度評価額×0.2

区分	新年度課税標準額
②が①以上	新年度評価額
②が③以上①未満	前年度課税標準額+新年度評価額×5%
②が③未満	新年度評価額×0.2

改正後(赤字は変更のあった部分です)

商業地等(非住宅用地、宅地並み評価土地)

- ①:前年度課税標準額
 ②:課税標準額の法定上限(新年度評価額×0.7)
 ③:新年度評価額×0.6
 ④:新年度評価額×0.2
 ⑤:①+新年度評価額×**2.5%**

区分	新年度課税標準額
①が②以上	課税標準額の法定上限(新年度評価額×0.7)
①が③以上②未満	前年度課税標準額(据置)
⑤が③以上	新年度評価額×0.6
⑤が④以上③未満	前年度課税標準額+新年度評価額× 2.5%
⑤が④未満	新年度評価額×0.2

- 一般農地の場合(市街化区域外に存する農地及び生産緑地)
 左の算式によって求められた負担水準から、負担調整率表に基づいて負担調整率が決まります。それにより、次の算式によって新年度課税標準額が計算されます。

$$\text{新年度課税標準額} = \text{前年度課税標準額} \times \text{負担調整率}$$

負担調整率表
農地(一般農地)

負担水準	負担調整率
100%以上	1.00
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

- その他の場合
 次の算式によって新年度課税標準額が算出されます。
 雑種地、一般山林等
 ①:新年度評価額
 ②:前年度課税標準額+新年度評価額×5%
 ③:新年度評価額×0.2

区分	新年度課税標準額
②が①以上	新年度評価額
②が③以上①未満	前年度課税標準額+新年度評価額×5%
②が③未満	新年度評価額×0.2