固定資産税(住宅用地)の求め方

固定資産税額は、次のとおり求めます。

固定資産税額＝課税標準額×税率(1.4%)

課税標準額とは…？

○小規模住宅用地(※)の本来の課税標準額は【価格×1/6】、一般住宅用地(200㎡を超える部分)の本来の課税標準額は【価格×1/3】となります。　※住宅一戸あたり 200 ㎡まで

○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。

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。

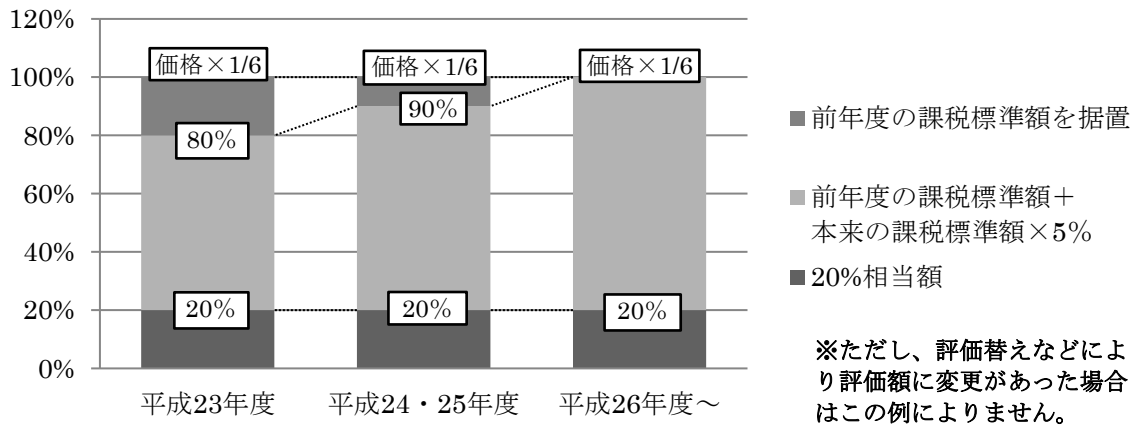
(平成 26 年度からの負担調整措置)

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	前年度の課税標準額＋(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。

(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	前年度の課税標準額と同額	据え置かれます
90%未満	前年度の課税標準額＋(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となり、固定資産税の計算方法が変わりました



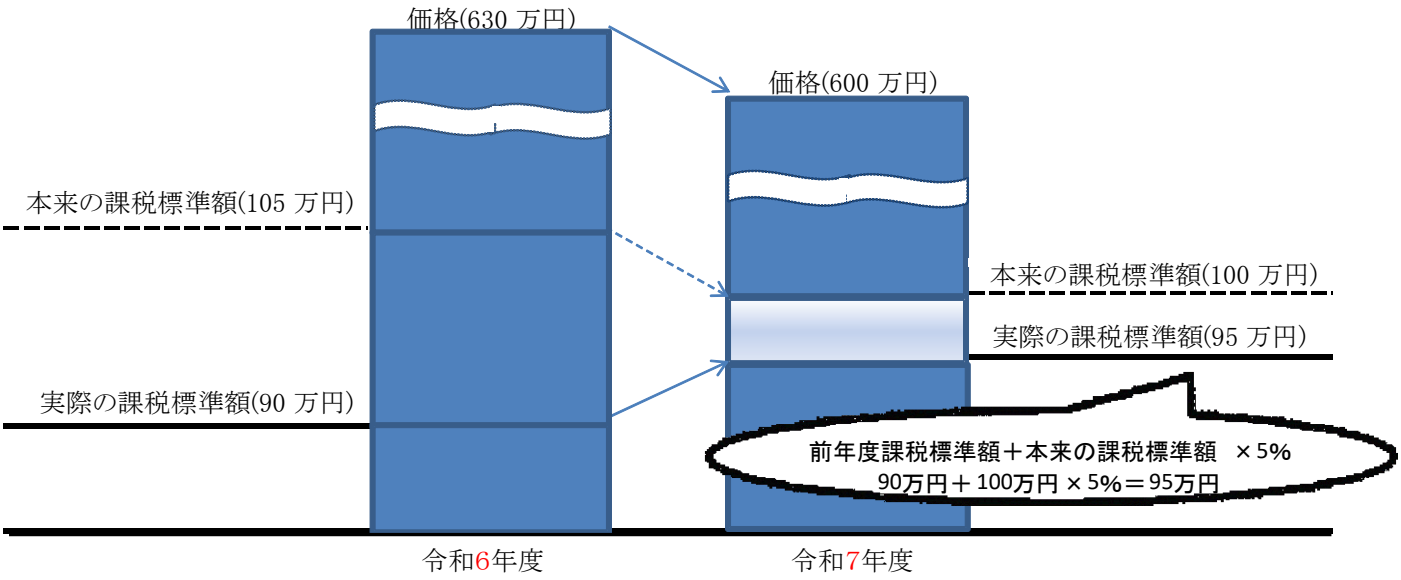
※ただし、評価替えなどにより評価額に変更があった場合はこの例によりません。

固定資産税(土地)の負担調整制度とは？

○土地(小規模住宅用地)の税額は、本来、価格の 1/6 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 1/6 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。



※ただし、前年度課税標準額＋本来の課税標準額×5%が本来の課税標準額を超えるまで、段階的に実際の課税標準額が上昇します。