

平成31年度の固定資産税（土地）は次のようになります

1 固定資産税について

固定資産（土地・家屋）の評価額は3年に一度評価替えを行い、賦課期日（1月1日）現在の価格を固定資産税課税台帳に登録します。

第二年度及び第三年度は、新たな評価は行わず、基準年度の価格をそのまま据え置きます。（平成31年度は第二年度です。）

ただし、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行います。

$$\text{平成31年度固定資産税額} = \text{平成31年度課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。

しかし、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

2 宅地等の税負担を調整する措置について

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った負担水準（今年度の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、宅地については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。 ⇨ **宅地等に係る負担調整措置概要** を参照

◆地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは？◆

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いため、税負担の調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。課税標準額を徐々に上昇させているため、地価が下がっていたとしても本来の課税標準額に到達するまで税額もゆるやかに上昇し続けます。

3 宅地の税額の求め方

(1) 商業地等の宅地

- ① 固定資産税は、次のとおり算出されます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額(平成31年度の評価額} \times 70\%) \times \text{税率}(1.4\%)$$

- ② 平成31年度の評価額（以下「A」という。）の70%と比べて平成30年度の課税標準額が以下の場合については、平成31年度の課税標準額は次のとおりとなります。

(ア) 平成30年度課税標準額がAの60%以上70%以下の場合

→ 平成30年度課税標準額と同額に据え置きます。

(イ) 平成30年度課税標準額がAの60%未満の場合

→ 平成30年度課税標準額 + A × 5%

ただし、上記(イ)で計算した課税標準額が、

- ・ Aの60%を上回る場合には、Aの60%とします。
- ・ Aの20%を下回る場合には、Aの20%とします。

(ウ) 平成30年度課税標準額がAの70%を超える場合はAの70%

(2) 住宅用地

① 固定資産税は、次のとおり算出されます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

※平成31年度の価格に1/6又は1/3を乗じた額（以下「B」という。）

※200㎡以下の小規模住宅用地は1/6、200㎡を超える一般住宅用地は1/3。

② 平成30年度の課税標準額がB（本来の課税標準額）を下回る場合については、以下の額が平成31年度の課税標準額となります。

$$\text{■平成30年度の課税標準額} + B \times 5\%$$

ただし、上記により計算した課税標準額が、

- ・ Bを上回る場合には、Bとします。
- ・ Bの20%を下回る場合には、Bの20%とします。

4 農地（転用許可を受けた農地等を除く）の税額の求め方

① 固定資産税は、次のとおり算出されます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

② 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。

$$\begin{aligned} \text{平成31年度の課税標準額} \\ = \text{平成30年度の課税標準額} \times \text{負担調整率} \end{aligned}$$

※負担調整率は、右の表のとおり、
負担水準に応じて決まります。

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

●農地に対する課税の強化・軽減を平成29年度課税から実施しています。

(1) 農地中間管理機構の農地中間管理権取得に関する協議の勧告を受けた遊休農地については、通常の農地の評価額に乘じられる割合（0.55）を乗じないことで、課税が強化されます。

(2) 所有する全農地（自作地10アール未満を除く）に農地中間管理事業のための賃借権等（設定期間10年以上）を新たに設定した場合、固定資産税の課税標準額に、最初の3年間価格の1/2となる特例が適用されます。

※設定期間が15年以上の場合は、5年間適用。

5 都市計画税について

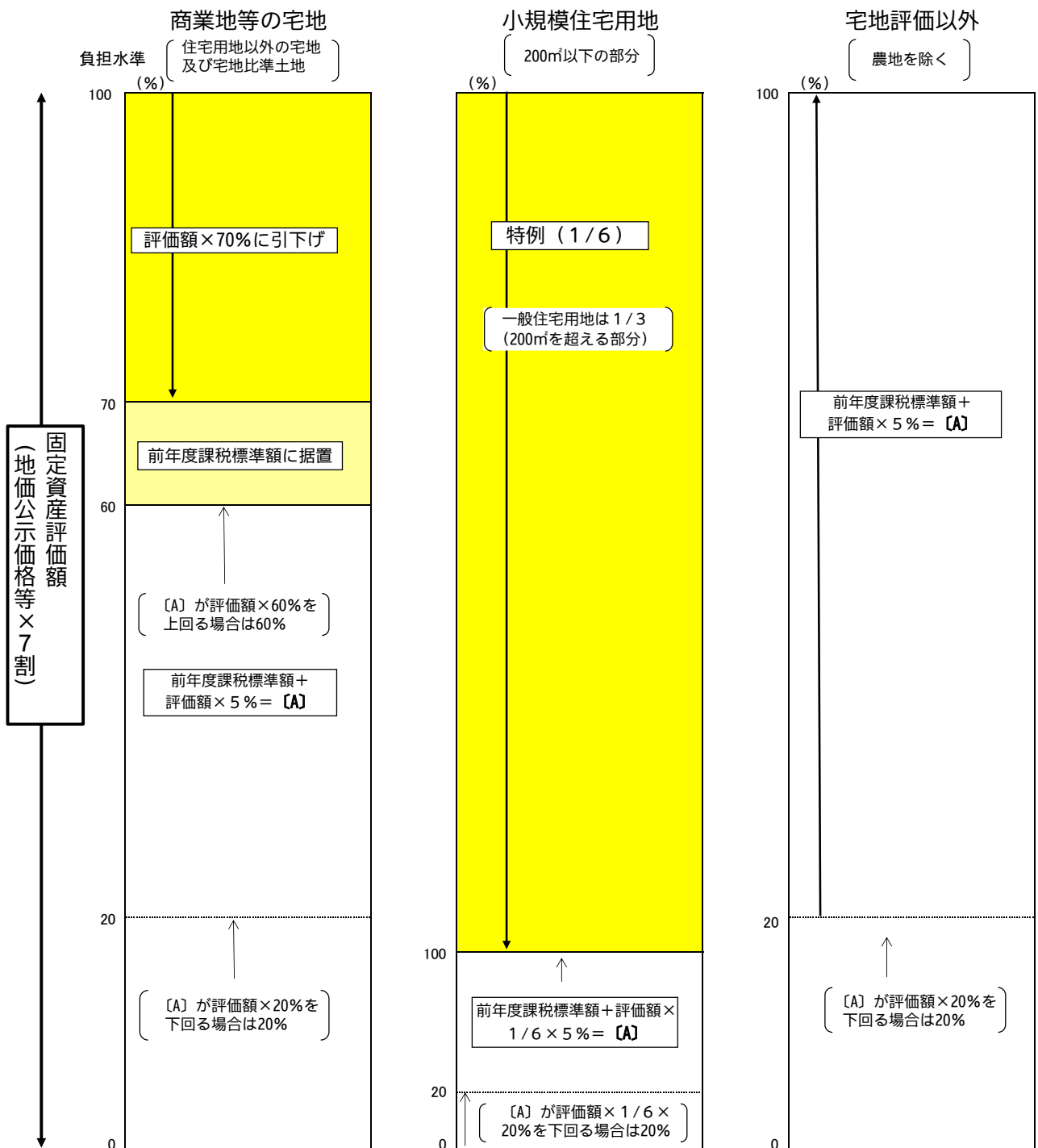
都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業の費用の一部を負担していただくための目的税で、市街化区域内の土地・家屋について、固定資産税の納期にあわせて納めていただきます。

税額の計算は次のとおりです。

$$\text{平成31年度都市計画税額} = \text{平成31年度課税標準額} \times \text{税率}(0.3\%)$$

※固定資産税と同様、負担水準に応じてなだらかな税負担の調整措置があります。

宅地等に係る負担調整措置概要



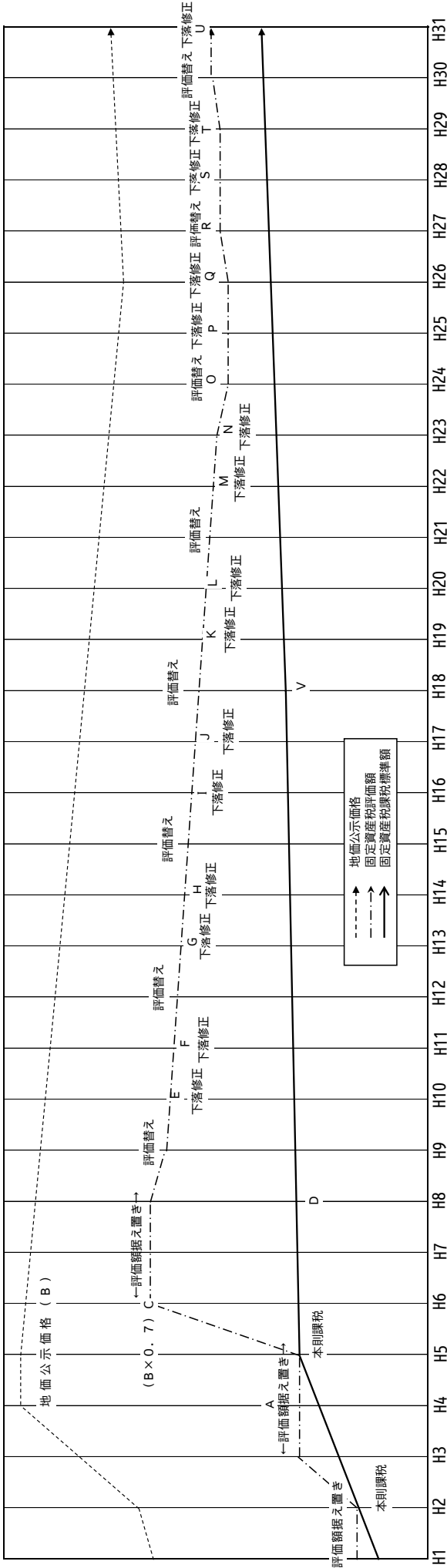
$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額}} \times 100$$

〔小規模住宅用地の場合は、評価額の1/6
一般住宅用地の場合は、評価額の1/3〕

◎ 不明な点については、資産税課（土地係）までお問合せください。
郡山市税務部資産税課
電話 024-924-2091

地価公示価格と固定資産税の評価額及び課税標準額の関係（概念図）

※この図は、負担水準が低い宅地を例にしています。



1 固定資産税は3年に一度評価替えがあり、評価替えの年を基準年度といいます。その後、地価下落、地目の変換、分合筆等がなければ、第二年度、第三年度は基準年度の評価額が据え置かれます。

2 平成5年度までは、評価替えの年（基準年度）の評価額が、原則として第三年度まで据え置かれ、この間に、税額の基礎となる課税標準額が段階的に上昇し、第三年度（平成5年度）の課税標準額と基準年度（平成3年度）の評価額が同額（本則課税）になる仕組みになっていました。（A）

3 それが平成6年度の評価替えからは、平成元年に成立した「土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱等の公的土地区画整理について相互の均衡と適正化を図る」という趣旨を踏まえ、固定資産評価における宅地等の価格は、地価公示価格（B）の7割程度を目途として評価することとされました。（C）

4 このことにより、平成6年度（基準年度）は平成3年度に比べ評価額が、2倍から3倍程度に引き上げられ、負担調整措置後の課税標準額は第三年度（平成8年度）でも基準年度の評価額に追いつかなくなりました。（D）

5 平成10年度、11年度、13年度、14年度、16年度、17年度、19年度、20年度、22年度、23年度、25年度、26年度、28年度、29年度及び平成31年度においても、地価下落の認められる土地については、評価額の修正を行っています。（E・F・G・H・I・J・K・L・M・N・P・Q・S・T・U）

6 課税標準額については、平成6年度以降も負担調整措置により、徐々に評価額に近づくよう、なだらかに上昇しています。

7 平成18年度から、課税標準額の負担水準が低い宅地等について、税負担の均衡化を一層促進する措置が講じられたため、評価額に近づく度合いが高まっています。（V）

8 平成24年度の評価替えでは、東日本大震災による原子力災害・放射能汚染が広範囲に及んでいる影響を反映させるため、国の通知に基づく震災残価率（90%）を適用して価格を修正していましたが（O）、平成27年度では震災残価率の適用が廃止され、かつ、市内の地価上昇も加味された結果、評価額が上昇しています。（R）