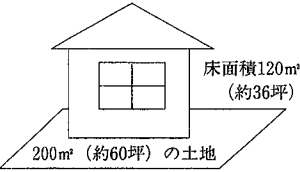


# 土地の評価は上がっても負担は急に増えません



## 新潟太郎さんの場合

昭和58年建築木造専用住宅



	土地	家屋
平成3年度の評価額	7,000,000円	4,440,000円
↑ 上昇割合4.0倍		
平成6年度の評価額	28,000,000円	4,306,800円
		在来分の家屋は3%減額 (前ページ調整措置家屋の③より)

太郎さんは土地の評価額が4倍になりました。税額計算式に負担調整率を簡便表で求めて土地の税額を計算してみます

$$\text{前年度の課税標準額} \times \text{負担調整率} \times \text{税率 (固定資産税1.4\% 都市計画税0.28\%)} = \text{その年度の税額}$$

固定資産税負担調整率簡便表 (表1)

区分	評価の上昇割合	負担調整率
住宅用地	3.8倍以下のもの	1.05
	3.8倍を超え、4.8倍以下のもの	1.075
	4.8倍を超え、6.75倍以下のもの	1.1
	6.75倍を超え、15倍以下のもの	1.15
15倍を超えるもの	1.2	
非住宅用地	2.4倍以下のもの	1.05
	2.4倍を超え、3.2倍以下のもの	1.075
	3.2倍を超え、4.5倍以下のもの	1.1
	4.5倍を超え、10倍以下のもの	1.15
	10倍を超え、18倍以下のもの	1.2
18倍を超えるもの	1.25	

都市計画税負担調整率簡便表 (表2)

区分	評価の上昇割合	負担調整率
小規模住宅用地	7.2倍以下のもの	1.05
	7.2倍を超え、9.6倍以下のもの	1.075
	9.6倍を超え、13.5倍以下のもの	1.1
	13.5倍を超え、30倍以下のもの	1.15
30倍を超えるもの	1.2	
一般住宅用地	3.8倍以下のもの	1.05
	3.8倍を超え、4.8倍以下のもの	1.075
	4.8倍を超え、6.75倍以下のもの	1.1
	6.75倍を超え、15倍以下のもの	1.15
	15倍を超えるもの	1.2
非住宅用地	2.4倍以下のもの	1.05
	2.4倍を超え、3.2倍以下のもの	1.075
	3.2倍を超え、4.5倍以下のもの	1.1
	4.5倍を超え、10倍以下のもの	1.15
	10倍を超え、18倍以下のもの	1.2
18倍を超えるもの	1.25	

簡便表は前ページの土地の調整措置②③を結合したものです。

上の式に太郎さんの例をあてはめると

	固定資産税額の計算	都市計画税額の計算
土地 (宅地)	評価の上昇割合が4倍なので、負担調整率は(表1)の住宅用地の評価額の上昇割合が3.8倍を超え、4.8倍以下」の欄の「1.075」が適用になります。 平成5年度分 $\frac{7,000,000\text{円}}{1,750,000\text{円}} \times 1.4 \times 1.075 = 24,500\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)	評価の上昇割合が4倍なので、負担調整率は(表2)の小規模住宅用地の評価額の上昇割合が「7.2倍以下」の欄の「1.05」が適用になります。 平成5年度分 $\frac{7,000,000\text{円}}{7,000,000\text{円}} \times 0.28 = 19,600\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)
	平成6年度分 $\frac{28,000,000\text{円}}{1,750,000\text{円}} \times 1.4 \times 1.075 = 26,300\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)	平成6年度分 $\frac{7,000,000\text{円}}{7,000,000\text{円}} \times 1.05 \times 0.28 = 20,500\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)
	平成7年度分 $\frac{1,881,250\text{円}}{1,750,000\text{円}} \times 1.075 \times 1.4 = 28,300\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)	平成7年度分 $\frac{7,350,000\text{円}}{7,000,000\text{円}} \times 1.05 \times 0.28 = 21,600\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)
	平成8年度分 $\frac{2,022,343\text{円}}{1,750,000\text{円}} \times 1.075 \times 1.4 = 30,400\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)	平成8年度分 $\frac{7,717,500\text{円}}{7,000,000\text{円}} \times 1.05 \times 0.28 = 22,600\text{円}$ (前年度の課税標準額) × (負担調整率) × (税率)

## 家屋の税額も計算してみます

太郎さんの場合、既に課税されている家屋なので平成5年度評価額(平成3年度から同額)を3%減額します。

\*計算式は課税標準額(評価額) × 税率 (固定資産税1.4% 都市計画税0.28%)

	固定資産税額の計算	都市計画税額の計算
家屋	平成5年度分 $4,440,000\text{円} \times 1.4\% = 62,100\text{円}$ (平成3年度評価額) × (税率)	平成5年度分 $4,440,000\text{円} \times 0.28\% = 12,400\text{円}$ (平成3年度評価額) × (税率)
	平成6~8年度分 $4,306,800\text{円} \times 1.4\% = 60,200\text{円}$ (平成6年度評価額) × (税率)	平成6~8年度分 $4,306,800\text{円} \times 0.28\% = 12,000\text{円}$ (平成6年度評価額) × (税率)

この計算は説明用の例で、計算方法は簡略化してあります。

結局、新潟太郎さんの税額は、平成6年度には0.3%、7年度には2.6%、8年度には2.5%の上昇になります

※ ( ) は、対前年度伸び率

区分	年度	年度			
		平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度
土地	固定資産税	24,500円	26,300円 ( 7.3%)	28,300円 ( 7.6%)	30,400円 ( 7.4%)
	都市計画税	19,600円	20,500円 ( 4.6%)	21,600円 ( 5.4%)	22,600円 ( 4.6%)
家屋	固定資産税	62,100円	60,200円 (-3.1%)	60,200円 ( 0%)	60,200円 ( 0%)
	都市計画税	12,400円	12,000円 (-3.2%)	12,000円 ( 0%)	12,000円 ( 0%)
合計		116,600円	119,000円 ( 0.3%)	122,100円 ( 2.6%)	125,200円 ( 2.5%)

