

# 地価が下がっているといわれているのに、固定資産税が上がるのはなぜ？

## ～みなさんの固定資産税の疑問にお答えします～



**Q：**土地（宅地）の価値は年々下がってきているという話を聞きますが、私のところは毎年少しずつ固定資産税が上がっています。それはなぜですか？



**A：**それは、税負担がなだらかに上昇するように『負担調整措置（※①）』がとられているためです。

固定資産税の税額は「課税標準額」×「税率1.4%」で計算します。基本的には、土地の「固定資産評価額」（以下「評価額」という）と「課税標準額」は概ね同額（住宅用地の特例措置等を除く）となりますが、以前はその「評価額」を各市町村で算出していたため、適正な地価（地価公示価格等）に対する「評価額」の水準は、市町村ごとに大きなばらつきがありました。

しかし、これでは税の公平性の観点から問題があるため、平成6年度より、全国一律に「評価額」を地価公示価格等の7割を目途とする評価替え（「7割評価」といいます）が行われましたが、郡上市のようにそれまで「評価額」が地価公示価格等の7割よりも著しく低かった地域は、「評価額」が急上昇してしまいました。

このままでは、平成6年度の「課税標準額」も「評

価額」に合わせて急上昇し、納税者のみなさんの負担が大幅に増すことになってしまいます。そこで、「評価額」が大きく上がっても「課税標準額」を徐々に上昇させていくことで、税負担をなだらかに上昇させる仕組み『負担調整措置』がとられるようになりました。また、平成9年度の評価替え以降は、『負担水準（※②）』の均衡化を重視し、地域や土地によってばらつきのある負担水準の幅を狭めるため、負担水準が高い土地は「課税標準額」を引き下げたり据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は「課税標準額」をより緩やかに引き上げる負担調整措置が講じられています。土地の「評価額」は、3年ごとに価格を見直し（次の基準年度は平成30年度）、原則3年間は価格を据え置くこととされていますが、郡上市では地価が下落傾向にあることから、近年は毎年簡易な方法により、「評価額」を修正しています。

しかしながら、下の図のように「評価額」と「課税標準額」に開きがある場合は、どうしても税額が上がってしまうことになるのです。

現在、郡上市内の8割以上の宅地（住宅用地）は、すでに本来の「課税標準額」に達しているため、今後は地価の下落があった場合は「課税標準額」も下がることとなりますが、残りの宅地については、本来の「課税標準額」になるまでは「課税標準額」が徐々に上昇し、税額も少しずつ上がるようになります。ご理解をお願いします。

固定資産税に関して分からないことがあれば、総務部税務課資産税係（☎67-1837）までお気軽にお問い合わせください。

- （※①）負担調整措置…評価替えによって、税金が急激に増加することなどを緩和するため、毎年なだらかに税負担を上昇させるようにする措置
- （※②）負担水準…個々の土地の「課税標準額」が、「評価額」に対してどの程度まで達しているかを示すもので、「評価額」に対する前年度「課税標準額」の割合

【価格と固定資産評価額及び課税標準額の関係】※イメージ図

