

●商業地等の宅地における税額計算の一例

<現在の計算方法と計算例>

令和6年度～8年度

1. まず、負担水準を求め、その負担水準に応じて、計算区分(据え置き等)が決定します。

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

負担水準とは・・・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す。

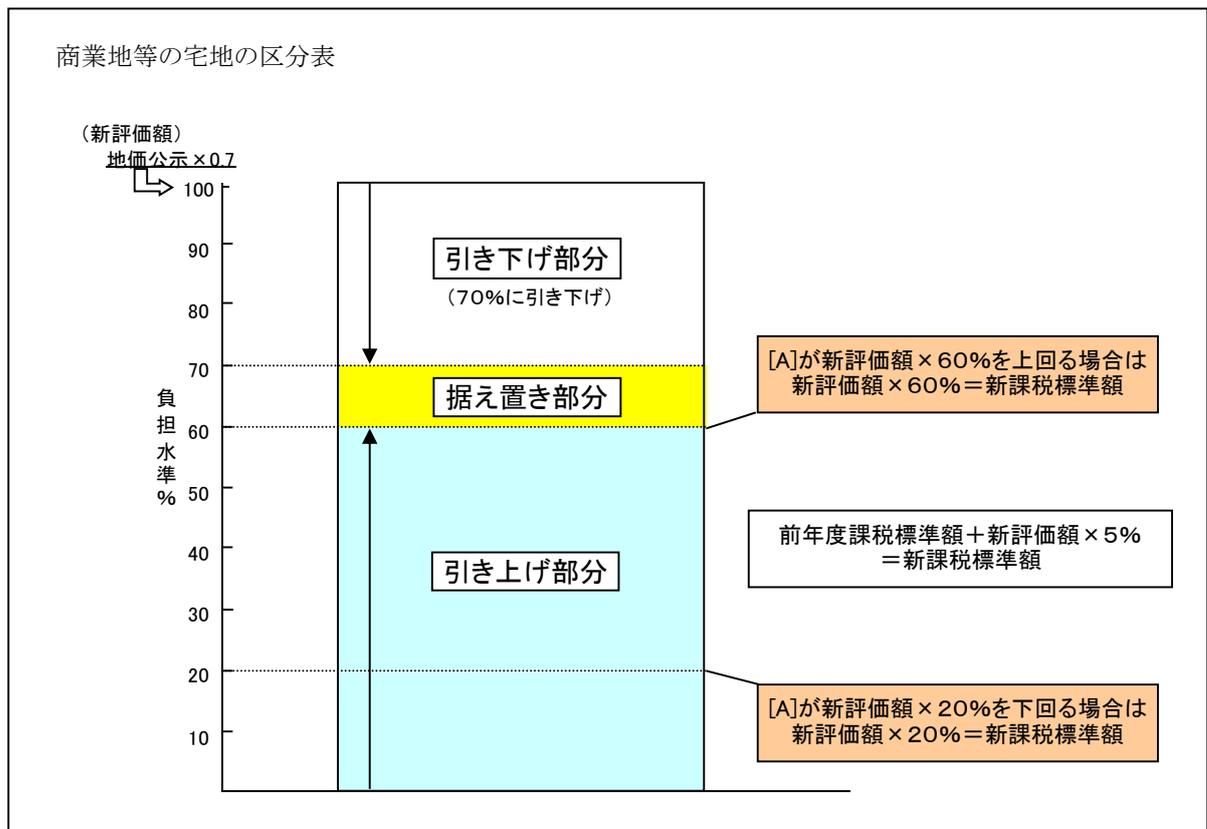
2. 負担水準が【20%以上60%未満】の場合、課税標準額が上昇することになります。

下記の計算式で算出した[A]の額が、新しい課税標準額となります。

$$\text{[A]} = \text{前年度課税標準額} + \text{新評価額} \times 5\%$$

※[A]が60%を上回る場合、または20%を下回る場合は除きます。

区分表の一例



<計算例> ※令和6年度

令和6年度 評価額 450 万円(課税標準額 200万円・税額 28,000円)の土地で、令和6年度 評価額が 400 万円になった。

① 負担水準の計算

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,000,000\text{円} \\ \hline \text{(令和5年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} \div \begin{array}{|c|} \hline 4,000,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度評価額)} \\ \hline \end{array} \times 100(\%) = \begin{array}{|c|} \hline 50.0\% \\ \hline \end{array}$$

② 課税標準額の計算

負担水準が60%未満であるため、令和5年度課税標準額に令和6年度評価額の5%を加えて課税標準額を算出する。(その額が評価額の55.0%となり、60%を下回るなので、課税標準額となる。)

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,000,000\text{円} \\ \hline \text{(令和5年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline 200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度評価額} \times 5\%) \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 2,200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度課税標準額)} \\ \hline \end{array}$$

③ 固定資産税額の計算

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 1.4/100 \\ \hline \text{(税率)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 30,800\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度税額)} \\ \hline \end{array}$$

<計算例> ※令和7年度

令和6年度 評価額 400 万円(課税標準額 220万円・税額 30,800円)の土地で、令和7年度 評価額が 400 万円のままだった。

① 負担水準の計算

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} \div \begin{array}{|c|} \hline 4,000,000\text{円} \\ \hline \text{(令和7年度評価額)} \\ \hline \end{array} \times 100(\%) = \begin{array}{|c|} \hline 55.0\% \\ \hline \end{array}$$

② 課税標準額の計算

負担水準が60%未満であるため、令和6年度課税標準額に令和7年度評価額の5%を加えて課税標準額を算出する。(その額が評価額の60.0%となるため、これが課税標準額となる。)

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和6年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline 200,000\text{円} \\ \hline \text{(令和7年度評価額} \times 5\%) \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 2,400,000\text{円} \\ \hline \text{(令和7年度課税標準額)} \\ \hline \end{array}$$

③ 固定資産税額の計算

$$\begin{array}{|c|} \hline 2,400,000\text{円} \\ \hline \text{(令和7年度課税標準額)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 1.4/100 \\ \hline \text{(税率)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 33,600\text{円} \\ \hline \text{(令和7年度税額)} \\ \hline \end{array}$$

<計算例①> ※令和8年度

令和7年度 評価額 400 万円(課税標準額 240万円・税額 33,600円)の土地で、令和8年度 評価額が 400 万円のままであった。

① 負担水準の計算

$$\frac{2,400,000\text{円 (令和7年度課税標準額)}}{4,000,000\text{円 (令和8年度評価額)}} \times 100(\%) = 60.0\%$$

② 課税標準額の計算

負担水準が60%に達したため、令和8年度課税標準額は令和8年度評価額の60%相当額となる。

$$4,000,000\text{円 (令和8年度評価額)} \times 60.0\% = 2,400,000\text{円 (令和8年度課税標準額)}$$

③ 固定資産税額の計算

$$2,400,000\text{円 (令和8年度課税標準額)} \times \frac{1.4}{100} (\text{税率}) = 33,600\text{円 (令和8年度税額)}$$

<計算例②>

令和7年度 評価額 400 万円(課税標準額 240万円・税額 33,600円)の土地で、令和8年度 評価額が 370 万円になった。

① 負担水準の計算

$$\frac{2,400,000\text{円 (令和7年度課税標準額)}}{3,700,000\text{円 (令和8年度評価額)}} \times 100(\%) = 64.8\%$$

② 課税標準額の計算

負担水準が60%を上回り、70%を下回るため、令和8年度課税標準額は前年度課税標準額に据え置かれる。

$$2,400,000\text{円 (令和7年度課税標準額)} \longrightarrow 2,400,000\text{円 (令和8年度課税標準額)}$$

負担水準60~70%=据え置き

③ 固定資産税額の計算

$$2,400,000\text{円 (令和8年度課税標準額)} \times \frac{1.4}{100} (\text{税率}) = 33,600\text{円 (令和8年度税額)}$$