

土地の負担調整措置の仕組みは

宅地の負担調整措置

土地に対する固定資産税・都市計画税は、前年度課税標準額を基礎として、今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）に応じて税額が決まります。

評価替えによって土地の評価額が上がった場合、そのまま税額も上がると負担感が大きくなることから、毎年徐々に評価額に基づく税負担に近づけていく措置（負担調整措置）がとられています。税額が大きく変わる（上がる）事を防ぎながら、課税の不均衡を是正するために行われています。

※評価替え年度でなく、評価額が据え置かれた場合でも、負担調整措置により税額が上がることがあります。

また、非住宅用地については、負担水準（価格と課税標準額との乖離の程度）を均衡化するため、負担水準が60%以上70%以下の場合、課税標準額を前年度に据え置く措置が継続されています（住宅用地については、平成26年度から据置措置は廃止されました。）。

固定資産税・都市計画税の計算は

〔設例〕 令和7年8月に市内に住宅用地を購入しました。土地の面積は150㎡です。

土地の価格（評価額）などは、それぞれ右のとおりです。令和8年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

令和8年度価格	18,900,600 円
令和7年度固定資産税課税標準額	3,119,250 円
令和7年度都市計画税課税標準額	6,390,750 円

	内容	設例の場合	説明
	令和8年度価格 ①	18,900,600 円	
固定資産税	本則課税標準額 ②	3,150,100 円	①×1/6（小規模住宅用地）
	前年度課税標準額 ③	3,119,250 円	
	負担水準 ④	99%	③÷②×100
	負担調整措置 ⑤	3,276,755 円	③+（②×5%）
	令和8年度課税標準額 ⑥	3,150,000 円	⑤は②を上回るため、⑥=②（1,000円未満切捨て）
	税額 ⑦	44,100 円	⑥×税率（1.4%）（100円未満切捨て）
都市計画税	本則課税標準額 ⑧	6,300,200 円	①×1/3（小規模住宅用地）
	前年度課税標準額 ⑨	6,390,750 円	
	負担水準 ⑩	101.4%	⑨÷⑧×100
	負担調整措置 ⑪	6,300,200 円	⑩は100%以上のため、⑧に引下げ
	令和8年度課税標準額 ⑫	6,300,000 円	⑪のとおり（1,000円未満切捨て）
	税額 ⑬	18,900 円	⑫×税率（0.3%）（100円未満切捨て）