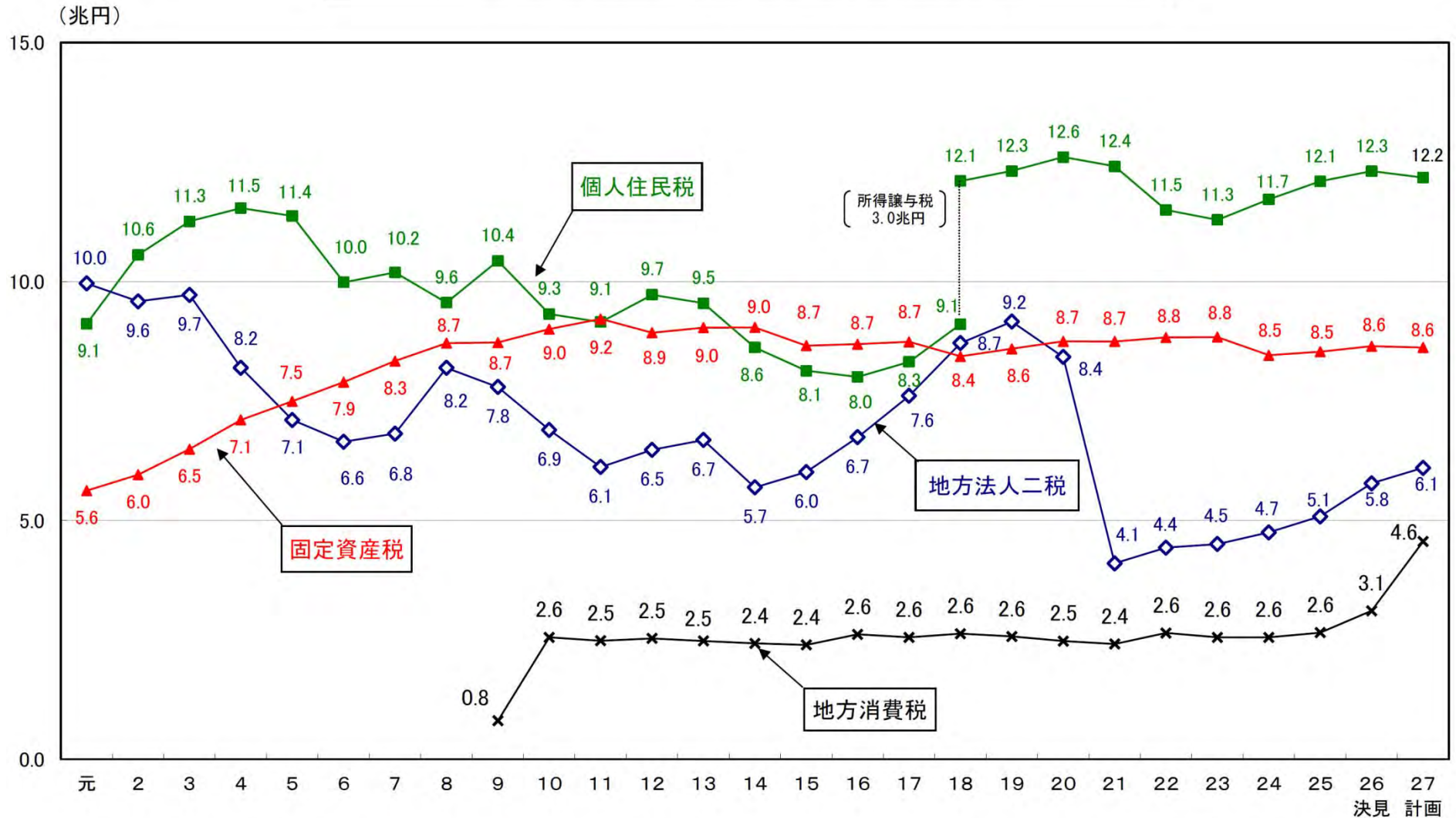


主要税目(地方税)の税収(決算額・地方財政計画ベース)の推移

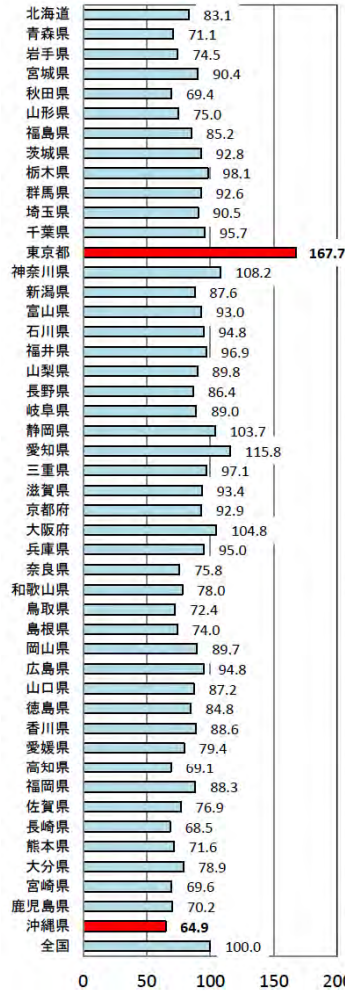


(注) 1 表中における計数は、超過課税及び法定外税等を含まない。
 2 平成25年度までは決算額、26年度は決算見込額 (H27.7現在)、27年度は地方財政計画額である。

人口一人当たりの税収額の指数(平成25年度決算額)

地方税計

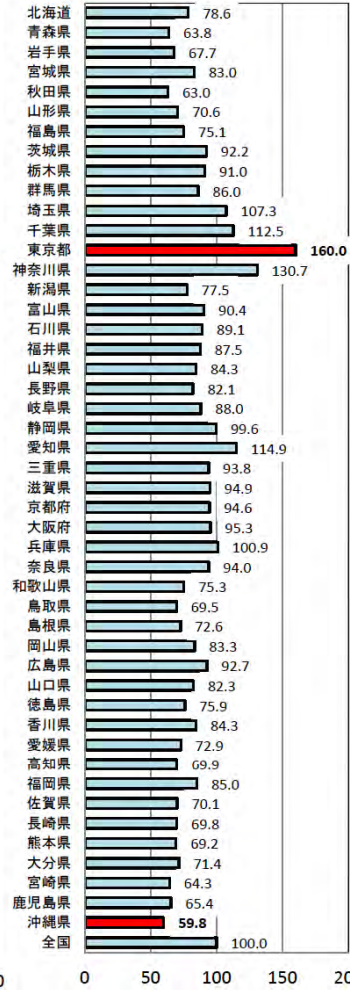
最大/最小: 2. 6倍



34. 7兆円

個人住民税

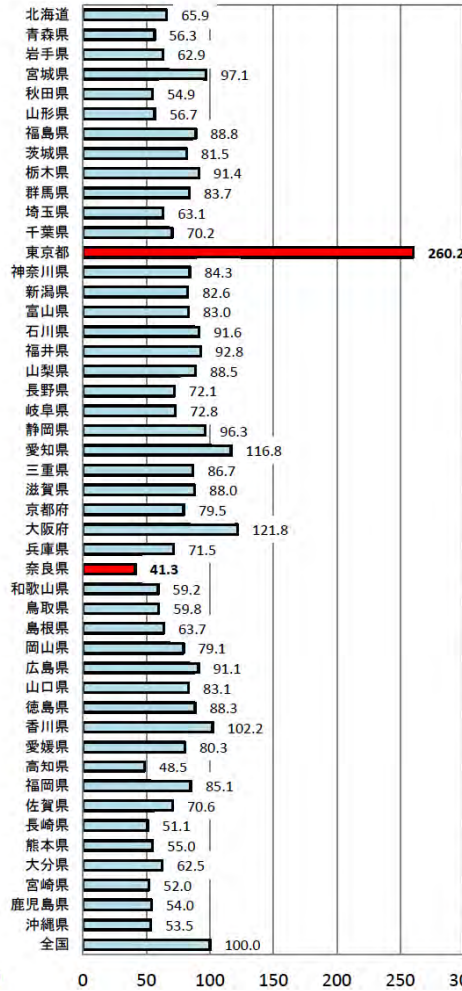
最大/最小: 2. 7倍



11. 6兆円

地方法人二税

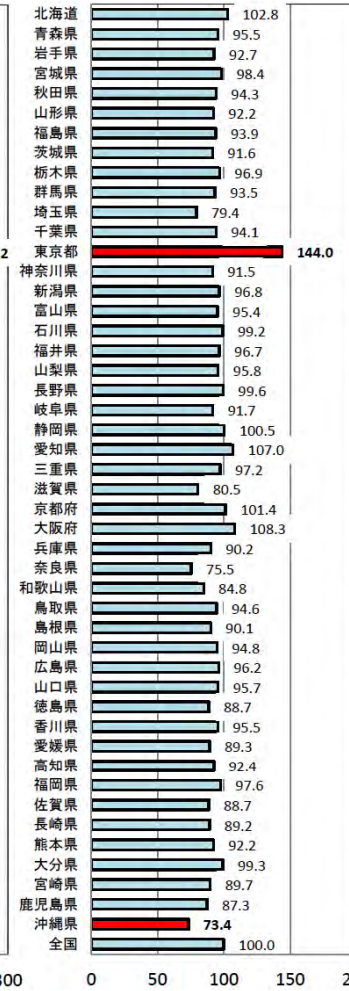
最大/最小: 6. 3倍



5. 1兆円

地方消費税(清算後)

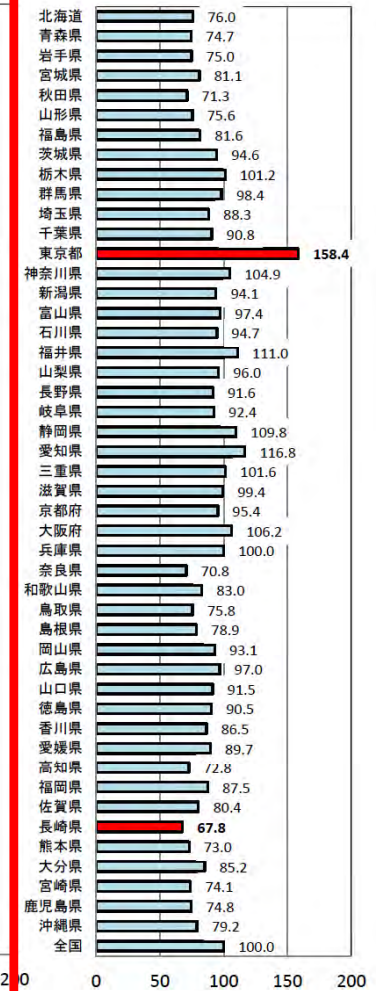
最大/最小: 2. 0倍



2. 6兆円

固定資産税

最大/最小: 2. 3倍



8. 6兆円

※上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。

固定資産税の性格①

わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－（抄）（平成12年7月 税制調査会）

第一 基本的考え方

四 税制の検討の視点

4. 地方分権と地方税財源の充実確保

(4) 地方税財源の充実確保方策の方向

地方税の基幹税目の中では、個人住民税や固定資産税は、安定的で税収の変動が少なく、どの地方公共団体にも税源が広く存在し、その偏在が少ないという性格を持っており、また、地方消費税は、清算を行うことにより、同様の特徴を有しています。個人住民税は地域住民が地域社会の費用の負担分任の原則の下に負担する税であり、受益と負担の明確化という観点や自治意識の涵養という点からその充実が望ましいと考えられます。地方消費税については、福祉・教育など幅広い行政需要を賄う税として重要な役割を果たしており、今後その役割がますます重要なものになっていくと考えられます。

また、市町村の基幹税目である固定資産税についても、引き続きその安定的な確保に努める必要があります。

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(1) 固定資産税の意義と沿革

① 固定資産税の意義

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産という3種類の固定資産を課税客体とし、その所有者を納税義務者として、当該固定資産の所在する市町村（特別区については東京都）が、当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税する財産税です。

土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、これらの資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためです。ただし、このことは、固定資産税の税額が具体的な市町村の行政サービスの量に応じて定まることを意味するものではなく、資産価値を表す価格に対して比例税率で課税することとされています。

また、固定資産税は、資産価値に応じて課税される物税とされており、資産の所有者の所得などの人的要素は考慮されない建前となっています。

固定資産税の性格②

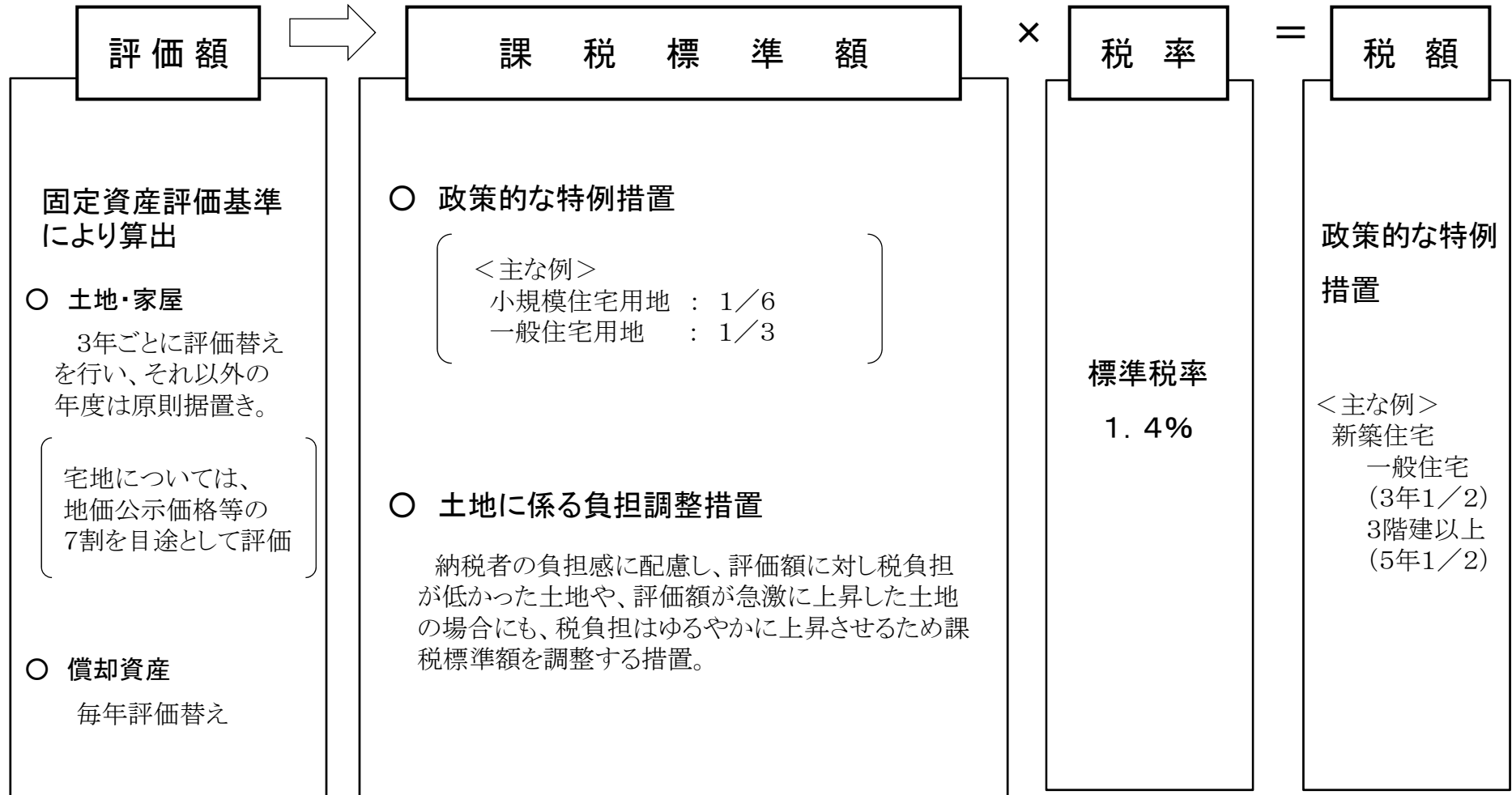
地租・家屋税等が、土地・家屋等の賃貸価額を課税標準として課される収益税であったのに対し、固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課されることになっているから、それは固定資産の所有の事実に着目して課される財産税の性質を有するといえよう。

(「租税法」金子 宏 著)(抜粋)

固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、… (中略)…土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であつて、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

(最高裁判所判決(平成15年6月26日)(抜粋))

固定資産税の仕組み



土地・家屋・償却資産の評価の仕組み

1. 固定資産評価基準(地方税法第403条第1項)

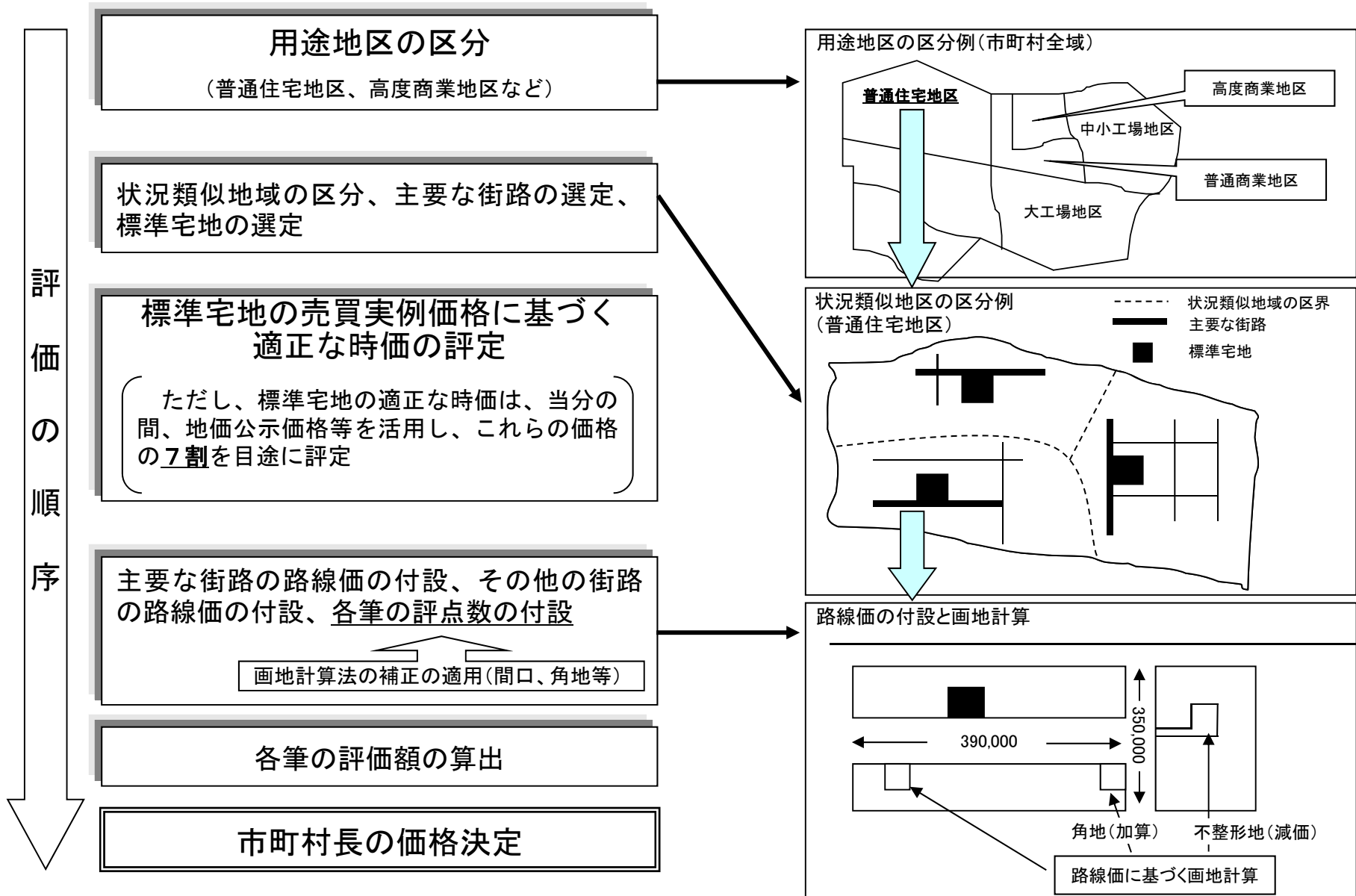
○ 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

※ 固定資産評価基準 = 地方税法第388条第1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの(総務大臣が定め、告示)

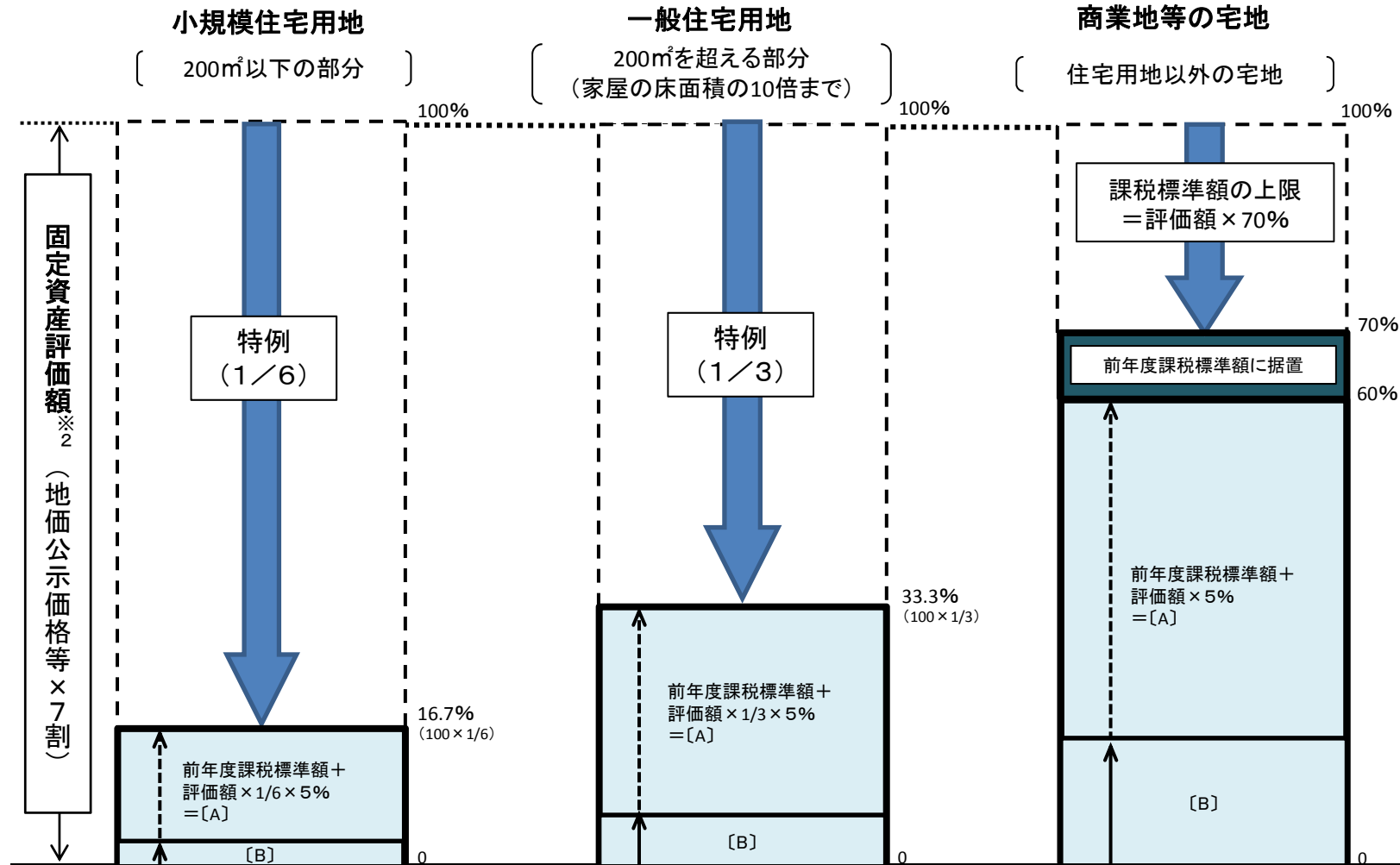
2. 固定資産評価基準による資産別評価方法

区 分	評 価 方 法 等
1. 土 地	宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定 ・宅地については、地価公示価格等の7割を目途に評価(平成6年度評価替から導入)
2. 家 屋	再建築価格及び経年減点補正率等に応じて、評価額を算定 ・再建築価格 = 評価対象家屋と同一の家屋を、評価時点においてその場所に新築する場合に必要とされる建築費 ・経年減点補正率 = 家屋の建築後の年数の経過に応じて生じる減価を基礎として定めた率
3. 償却資産	取得価額及び取得後の経過年数等に応じて、評価額を算定 ・評価額 = 取得価額 - 取得後の経過年数等に応じた減価分 ・評価額の最低限度 = 取得価額 × 5%

土地（宅地）の評価のイメージ



宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)



※1 住宅用地の課税標準額は、評価額 × 住宅用地特例率と[A]のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額 × 70%と[A]のいずれか低い方。ただし、[A]が評価額 × 60%を超える場合は評価額 × 60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
 なお、[A]が評価額(又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%を下回る場合は、評価額(又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%に引上げ(=[B])。

※2 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

固定資産税の住宅用地特例（地方税法第349条の3の2）

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1/3

- (経緯) ○ 昭和48年度 住宅用地特例創設 (特例率1/2)
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設 (特例率1/4)
- 平成6年度 住宅用地特例拡充
- 小規模住宅用地 : 特例率1/4→1/6

一般住宅用地 : 特例率1/2→1/3

新築住宅に係る固定資産税の減額特例(地方税法附則第15条の6)

平成28年3月31日までの間に新築された住宅について

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
① 一般の住宅 (②以外)	3年度分	1/2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは120㎡相当分まで)
② 3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

- ※ 床面積要件 居住部分の床面積が一戸あたり50㎡(戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡)以上280㎡以下
- ※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

固定資産税の税率採用状況

- 固定資産税については、標準税率（1.4%）を採用。
（平成16年度に課税自主権を尊重する観点から制限税率（2.1%）を撤廃。）
- 標準税率によらず、超過課税を実施している地方団体あり。

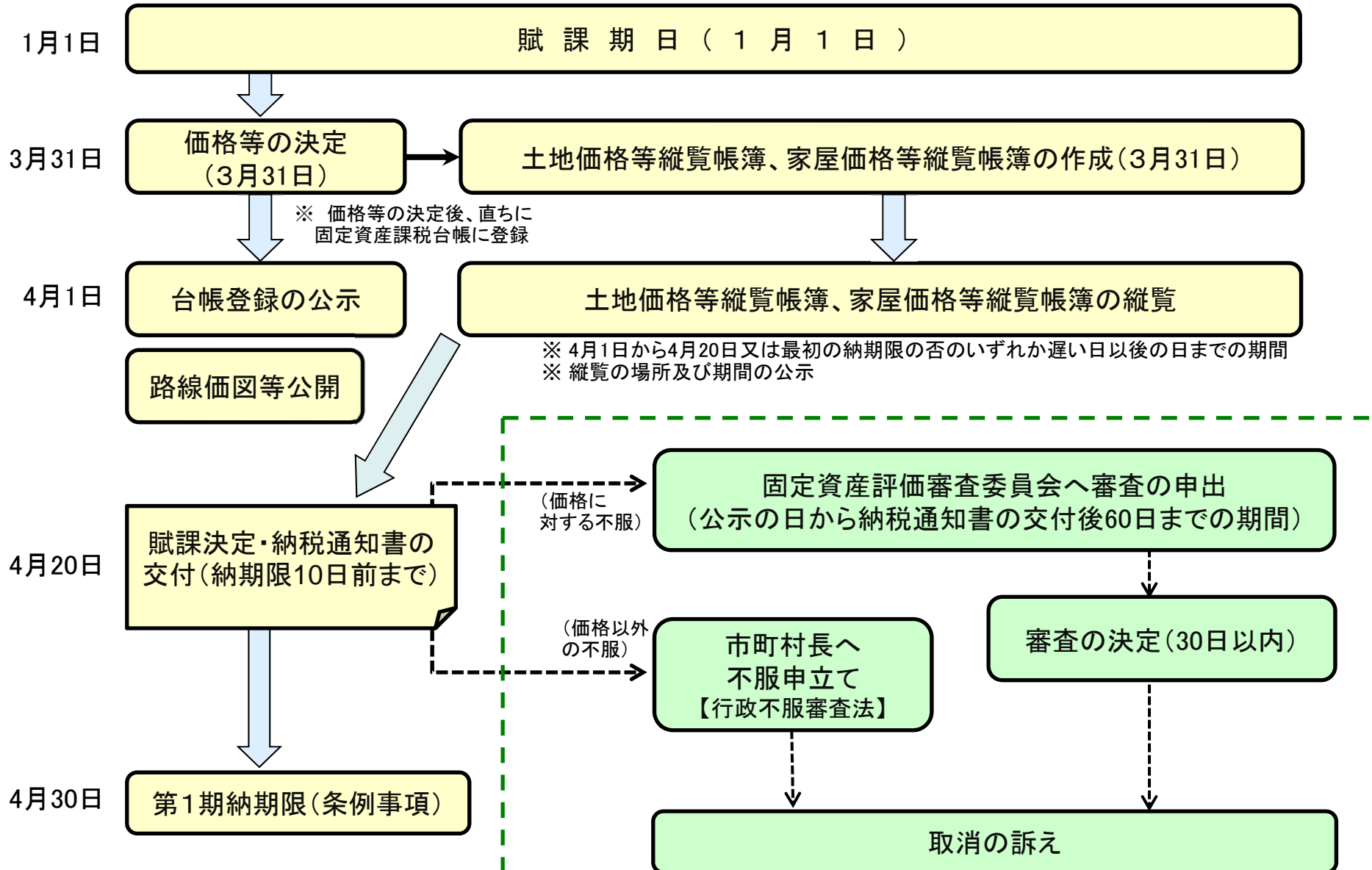
（平成27年4月1日現在）

標準税率に対する 倍	標準税率	1.1倍以下			1.1倍超 1.2倍以下					1.2倍超 1.3倍以下		超過税率 採用団体 計 B	合 計 C	A/C (%)	B/C (%)	
		%														
税率区分	%															
市町村区分	1.40 A	1.45	1.48	1.50	1.55	1.58	1.60	1.62	1.65	1.70	1.75					
人口50万以上の市	29												29	100.0		
人口5万以上 50万未満の市	461	3	1	18			14					36	497	92.8	7.2	
人口5万未満の市	214	7		27	5		8			2	1	50	264	81.1	18.9	
町 村	862	1		20	4	1	26	1	2	12		67	929	92.8	7.2	
合 計	1,566	11	1	65	9	1	48	1	2	14	1	153	1,719	91.1	8.9	

（注）東京都特別区は、「人口50万以上の市」として区分し、23区をもって1団体として計上している。

固定資産税の賦課徴収の流れ

[価格決定、台帳登録を3月31日に、台帳登録の公示を4月1日に行う場合で、最初の納期限が4月30日に設定されている場合]



2. 固定資産税の沿革

固定資産税の沿革①

昭和25年度

固定資産税の創設：市町村税（地租、家屋税及び電柱税等の償却資産にかかる諸税は廃止）

【課税標準】 固定資産（土地、家屋、償却資産）の価格

【標準税率（制限税率）】 1.6%（3%）

昭和29年度

- 標準税率を1.4%に、制限税率を2.5%に引下げ。
（ただし、昭和29年度は経過措置として標準税率は1.5%とされた。）

● 税制調査会答申（S28.11）（抜粋）

固定資産の評価については、固定資産の価格の一応の安定をまって、なるべく早い機会に、毎年の評価を一定期間（3年又は5年程度）ごとの評価に改めることとし、課税事務の簡素化を図ること。

昭和30年度

（評価）

- 土地及び家屋について3年ごとの評価替えの仕組みを創設。

昭和34年度

- 制限税率を2.1%に引下げ。

固定資産税の沿革②

● 固定資産評価制度調査会答申（S36.3）（抜粋）

固定資産の評価の適正均衡を確保するためには、全市町村を通じ、その評価は、統一された同一の評価方法によって行われるべきであり、固定資産の評価方法は、自治大臣が定め、市町村長が行う固定資産の価格の決定は、これによって行わなければならないものとするに改めるべきである。

昭和37年度

昭和39年度
から適用

（評価）

- 自治大臣が定める固定資産評価基準によって固定資産の価額を決定。

昭和39年度評価額の昭和38年度評価額に対する上昇率
（土地：4.4倍、家屋：1.07倍、償却資産：1.05倍）

昭和39年度

（宅地に係る暫定的な措置）

- 昭和39年度から41年度までの暫定的な措置として、昭和38年度の課税標準額の1.2倍を上限として税額を算定。

（家屋に係る特例措置）

- 住宅建設の促進に資するため、新築される住宅に係る特例措置を法定。
（制度創設は、通達により昭和27年7月）

固定資産税の沿革③

● 今後におけるわが国の社会、経済の進展に即応する基本的な租税制度のあり方についての答申 (S39.12) (抜粋)

土地、家屋及び償却資産の間で収益力に差があるものとして、その差に応じて税率を異にする等固定資産税負担に差等を設けるようにすることが望ましいという考え方がある。しかしながら、土地、家屋及び償却資産の間で、その収益力に差があるかどうかは議論の存するところであるのみならず、現実の各資産の使用の実態は、ほとんどの場合一体的に利用されているから、3資産の収益力をそれぞれ分別して、その間に差があるかどうかを判定することは困難である。したがって、3資産の間において税率に差等を設けることは適当ではないと認めた。

(中略)

固定資産税負担の均衡を確保するための調整措置をどうするかについて、… (中略) …税率の引下げのみによって調整する方法によるときは、その引下げの程度にもよるが、一般には家屋及び償却資産の負担は減少し、宅地の負担は著しく増大することとなる。のみならず、市町村によって3資産の固定資産税収入に占める比重が異なるため、市町村ごとの税収入に著しい変動が生ずる結果となる。これらの諸事情を勘案して税率の引下げのみによって調整する方法は適当ではないと認めた。

したがって、税負担の調整の方法としては、… (中略) …土地について課税標準の特例を設けて調整する方法… (中略) …について今後検討することが適当であると認めた。

固定資産税の沿革④

● 昭和41年度の税制改正に関する答申（S40.12）（抜粋）

昭和39年度に行われた土地の新評価に伴う固定資産税負担については、暫定措置が講じられているが、その結果、土地特に宅地の税負担に著しい不均衡が生じているので、このような実情にかんがみ、昭和41年度から、この暫定措置にかえて、土地に対する固定資産税負担の均衡化を漸進的に確保するための激変緩和措置を講ずる。

昭和41年度

（宅地に係る負担調整措置）

- 前年度の課税標準額に、価格の上昇率の区分に応じて定められた負担調整率(※)を乗じて得た額を限度。

(※) 負担調整率（昭和41～44年度）

上昇率 (当該年度価格／ 昭和38年度課税標準額)	負担調整率
3倍未満	1.1
3倍以上8倍未満	1.2
8倍以上	1.3

(※) 負担調整率（昭和45～47年度）

上昇率 (当該年度価格／ 昭和38年度課税標準額)	負担調整率
3倍未満	1.1
3倍以上8倍未満	1.2
8倍以上2.5倍未満	1.3
2.5倍以上	1.4

固定資産税の沿革⑤

● 長期税制のあり方についての答申（S46.8）（抜粋）

土地にかかる固定資産税については、負担調整措置によって生じている土地相互間の税負担の不均衡を是正し、また、土地の保有課税の適正化を図るべきであるという要請に応えるため、評価額に基づいて課税する方向で検討すべきである。この場合において納税者の税負担が過重になったり、あるいは急激に増加することがないようにする必要が認められるので、昭和48年度における評価替えの結果を見きわめた上で、土地利用政策、住宅政策等との関連をも総合的に考慮しつつ税負担の軽減、激変緩和について配意すべきである。

昭和48年度

（負担調整措置）

- 評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に到達するよう実施。

（特例措置）

- 住宅用地について、課税標準額を価格の2分の1の額とする特例措置の創設。

（住宅用地の場合）

- ① 当該年度の価格×1/2
- ② 前年度の課税標準額×負担調整率

のいずれか少ない額。

ただし、②の額が当該年度の価格×15%に満たない場合は、当該年度の価格×15%の額とする。（課税標準額の最低限度を決定）

固定資産税の沿革⑥

● 昭和49年度の税制改正に関する答申（S48.12）（抜粋）

昭和48年度の税制改正により土地相互間の税負担の不均衡をできるだけ縮小する趣旨から評価額に対する課税標準額の最低限度を定めることとしたため、大都市周辺等に所在する土地で評価額が著しく上昇したものについては、税負担がかなり上昇する状況となった。これらの事情にかんがみ、住民の日常生活に最小限必要と認められる小規模の住宅用地の税負担をさらに軽減する（以下略）。

昭和49年度

（特例措置）

- 小規模（200㎡以下）の住宅用地について、課税標準額を価格の4分の1の額とする特例措置の創設。

固定資産税の沿革⑦

◎ 土地基本法（平成元年法律84号）の成立

（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

● 平成3年度の税制改正に関する答申（H2.12）（抜粋）

近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

固定資産税の沿革⑧

● 平成4年度の税制改正に関する答申（H3.12）（抜粋）

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、…（中略）…税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

平成4年度

（評価）

平成6年度
から適用

○ 宅地の評価水準について、地価公示価格等の7割程度を目途とすることを決定。

● 平成5年度の税制改正に関する答申（H4.12）（抜粋）

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、当調査会が「平成4年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

（中略）

税率の見直しによっては減収になる市町村もあるなど、影響するところが大きすぎるため、今回の評価替えに伴う税負担の調整のために税率を見直すことは適当ではない。

固定資産税の沿革⑨

平成5年度

平成6年度
から適用

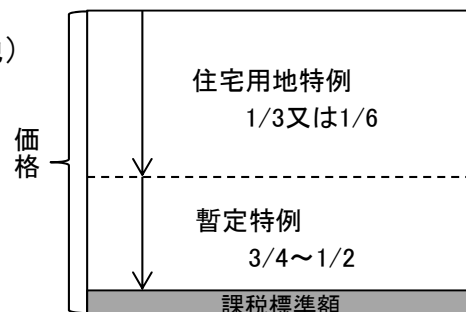
(特例措置)

- 住宅用地に係る特例措置の拡充。
 - ・ 小規模住宅用地 : 価格の4分の1 → 6分の1
 - ・ 一般住宅用地 : 価格の2分の1 → 3分の1

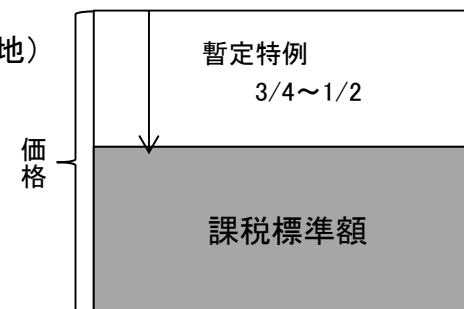
(暫定特例)

- 価格の上昇率に応じた特例率（4分の3～2分の1）を乗じる暫定的（H6年度～8年度）な特例措置の導入。

(住宅用地)



(非住宅用地)



(宅地に係る負担調整措置)

- よりなだらかな負担調整措置(※1)の導入。

上昇率 (当該年度価格(※2)／平成5年度課税標準額)	負担調整率
1.8倍以下	1.05
1.8倍超 2.4倍以下	1.075
2.4倍超 3倍以下	1.1
3倍超 5倍以下	1.15
5倍超 (9倍以下)	1.2
(9倍超) (※3)	(1.25)

※1 前年度課税標準額×負担調整率
(調整期間12年程度)

※2 当該年度の価格は、住宅用地特例、暫定特例を乗じたもの

※3 ()は非住宅用地の場合のみ