

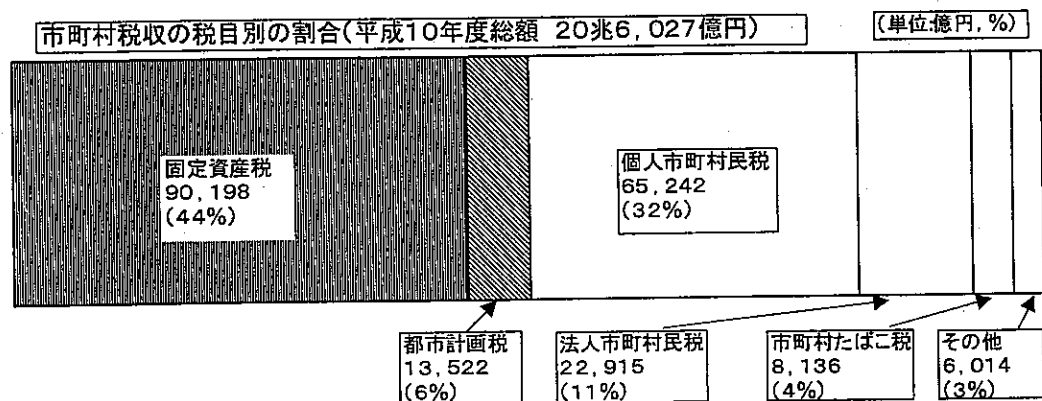
〔 平 12. 4. 7 〕
〔 基 小 15- 4 〕

固定資産税等関係資料

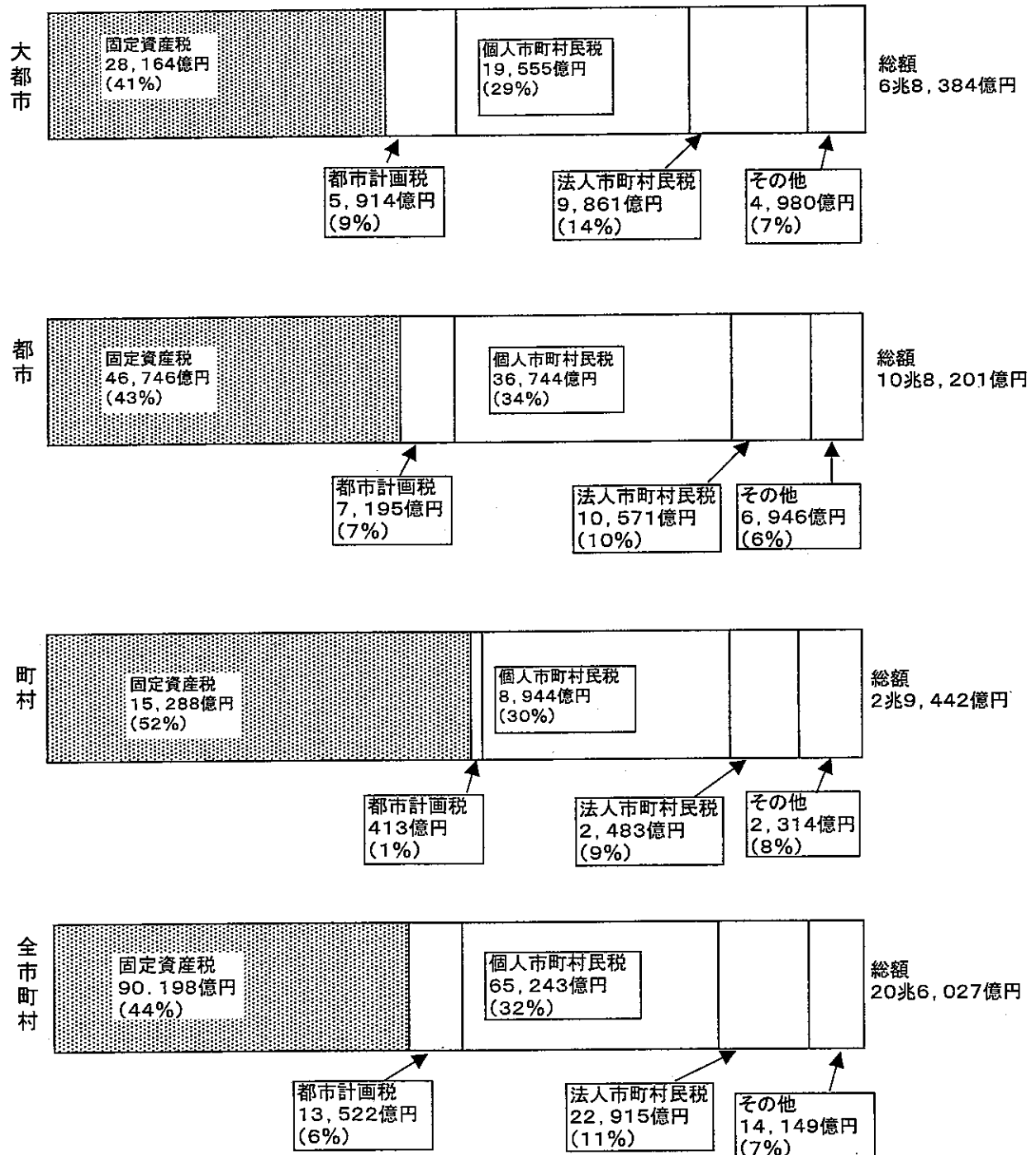
固定資産税及び都市計画税の概要

区分	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税 (都市計画事業に充当するための目的税)
課税主体	全市町村 (東京23区の区域内は東京都が課税)	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数789団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (参考) 土地 : 1億7,704万筆 家屋 : 5,970万棟	市街化区域内に所在する土地及び家屋 (参考) 土地 : 3,973万筆 家屋 : 2,979万棟
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (参考) 土地 : 3,678万人 家屋 : 3,491万人 償却資産 : 411万人	土地又は家屋の所有者 (参考) 土地 : 1,803万人 家屋 : 2,096万人
課税標準	価 格 (適正な時価) ※土地及び家屋は3年ごとに評価替え 小規模住宅用地 価格の1/6(平5以前 1/4) 一般住宅用地 価格の1/3(平5以前 1/2)	同 左 価格の1/3 (平5以前 特例なし) 価格の2/3 (平5以前 特例なし)
税率	標準税率 1. 4 % 制限税率 2. 1 %	制限税率 0. 3 % (0.3% : 380) (0.2%超0.3%未満 : 86) (0.2%以下 : 323)
市町村税入	平成10年度 土地 : 3兆7,543億円 決算額 家屋 : 3兆5,113億円 償却資産 : 1兆7,542億円 総 額 9兆0,198億円	平成10年度決算額 (土地 : 8,374億円) (家屋 : 5,148億円) 総額 1兆3,522億円

(注) 市町村税収入は平成10年度決算額、その他は平成11年度実績である。

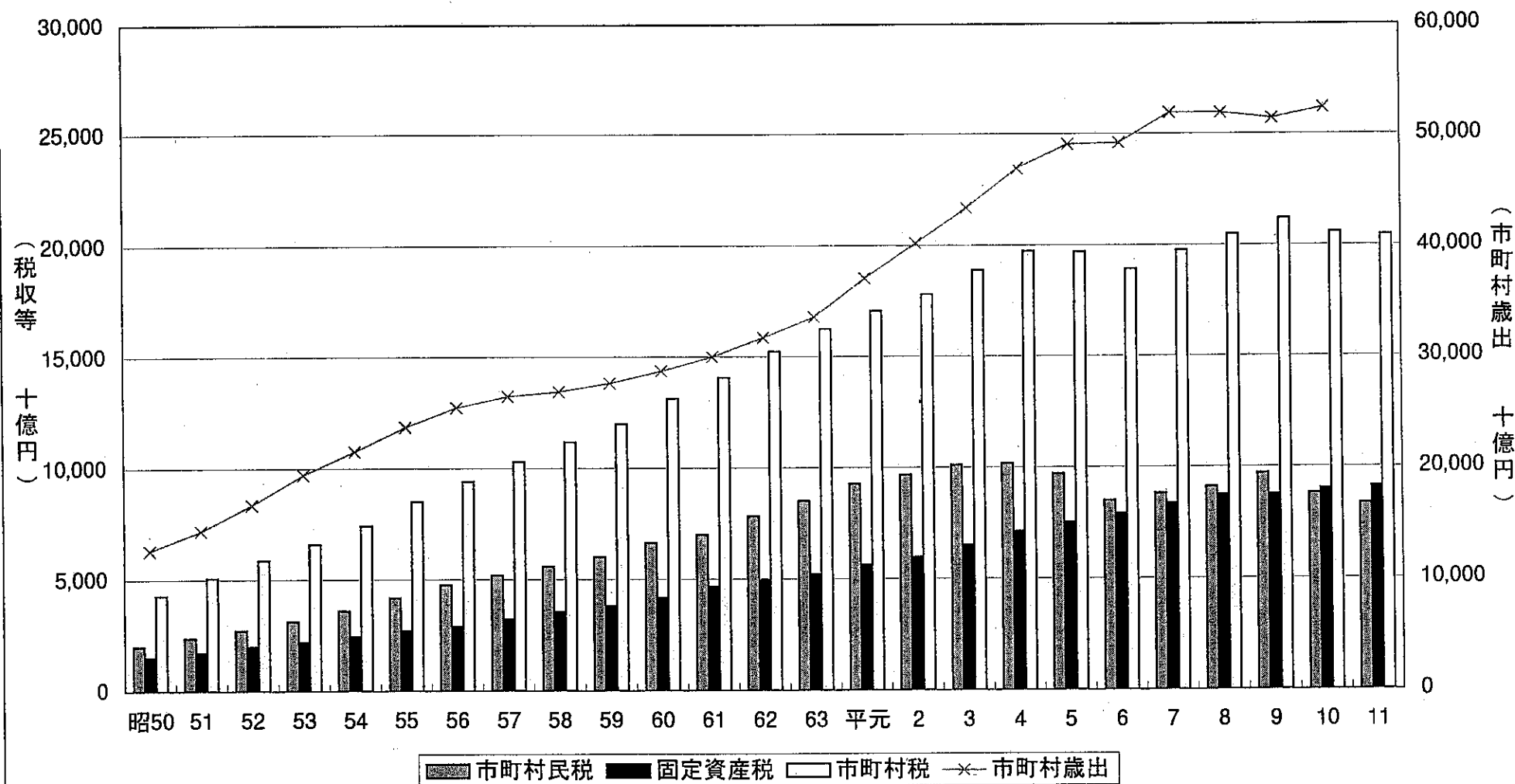


市町村税の構成割合(平成10年度決算)



(注) 大都市には東京都が都税として徴収する市町村税相当分及び特別区の税収を含む。

市町村税の税收等と市町村歳出の推移



(注)平成10年度まではすべて決算額、平成11年度の税收等は地方財政計画における当初見込額である。
固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

主要都市における固定資産税収の伸び率の推移(土地)

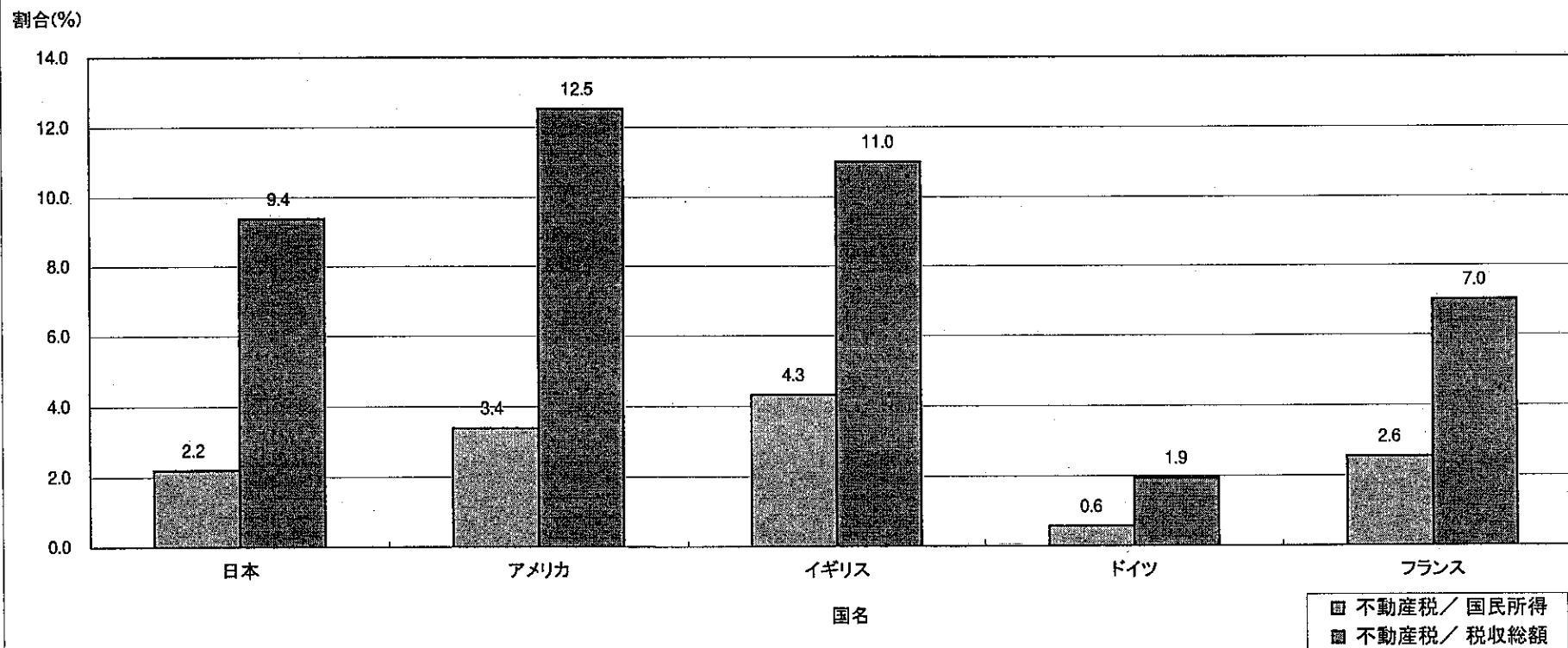
(単位: %)

変動率		H6→H7	H7→H8	H8→H9	H9→H10	H10→H11 (見込み)	H11→H12 (見込み)
都市名							
札幌市	札幌市	6.31	3.80	0.46	▲ 2.28	▲ 5.59	▲ 10.12
仙台市	仙台市	7.50	2.91	2.26	▲ 0.55	▲ 2.50	▲ 4.56
千葉市	千葉市	7.11	4.43	3.53	0.68	▲ 0.00	▲ 5.76
特別区	特別区	7.39	5.61	▲ 1.55	▲ 4.24	▲ 1.26	▲ 4.19
川崎市	川崎市	6.56	3.27	1.86	1.10	0.90	▲ 0.00
横浜市	横浜市	5.35	2.78	0.07	▲ 0.54	0.07	▲ 3.13
名古屋	名古屋	7.02	4.26	1.43	0.11	▲ 0.54	▲ 4.59
京都市	京都市	8.05	4.89	2.84	▲ 0.20	0.79	▲ 3.14
大阪市	大阪市	10.18	3.48	▲ 2.35	▲ 4.05	▲ 0.80	▲ 8.17
神戸市	神戸市	▲ 0.94	6.43	4.80	1.19	0.34	▲ 6.18
広島市	広島市	6.34	3.67	2.88	0.65	▲ 0.21	▲ 3.00
北九州市	北九州市	5.13	3.05	▲ 0.00	1.18	1.46	▲ 1.44
福岡市	福岡市	7.20	4.39	3.96	1.43	0.23	▲ 3.28

全国計						(地財計画)	(地財計画)
		6.94	4.41	1.71	1.33	1.29	▲ 1.02

(注) 全国計のH11、H12については、地方財政計画による見込額の変動率によっている。

国民所得及び税収総額に対する不動産税(財産税)の割合の国際比較(平成9年度)



(注) 1 不動産税(財産税)の種類

日 本……固定資産税(土地・家屋のみであり、償却資産は除く。)、都市計画税、特別土地保有税及び地価税

アメリカ……財産税(Property Tax)

イギリス……カウンスル・タックス(Council Tax)及び非居住用資産レイト

ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

フランス……既建築地税(Foncier bati)、未建築地税(Foncier non bati)及び住居税(Taxe d'habitation)

なお、諸外国においては一部、償却資産等が含まれる場合がある。

2 出典は、"OECD Revenue Statistics 1965-1998"、"OECD National Accounts"他による。

3 日本において償却資産を含めた場合の国民所得対比は2.6%、税収総額対比は11.3%である。

土 地 基 本 法 以 来 の 経 緯

年 月 日	機 関 等	題 名	内 容 (要 旨)
平成 元. 12. 22	法 律	土 地 基 本 法	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、 <u>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。</u>
2. 10. 29	土地政策 審議会	土地政策審議会 答申	<u>地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。</u>
2. 10. 30	政府税制調 査会	土地税制のあり 方についての基 本答申	…(略)…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…(中略)…地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。
2. 12. 19	政府税制調 査会	平成 3 年度の税 制改正に関する 答申	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、評価の均衡化・適正化を推進すべき
3. 1. 25	閣 議 決 定	総合土地政策 推進要綱	平成 6 年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、 <u>地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。</u>
3. 12. 19	政府税制調 査会	平成 4 年度の税 制改正に関する 答申	(平成 2 年12月19日の当調査会の指摘を受けて) 自治省においては、…(中略)… <u>平成 6 年度の評価替えにおいて、地価公示価格の 7 割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。この場合において、……(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。</u>

5. 3. 31	法 律	地方税法等の一部を改正する法律	7割評価を前提にして総合的な税負担の調整措置を法定 住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 ・小規模住宅用地：1/4→1/6 ・一般住宅用地：1/2→1/3 評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準の特例措置の創設 よりなだらかな負担調整措置の導入
8. 12. 18	政府税制調査会	平成9年度の税制改正に関する答申	当面、平成9年度以降の税負担については最近の地価の動向に配慮した措置を講ずるべきではないかとの意見があるとともに、市町村の基幹税目であり市町村財政に及ぼす影響が大きいとの意見があり、これらを踏まえて検討すべきである。
9. 2. 10	閣 議 決 定	新総合土地政策推進要綱	固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。 (中 略) 平成12年度以降の固定資産税の税負担については、<u>同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。</u>

固定資産税の土地評価と課税の経緯

<平成5年度まで>

評価

- ① 公的土地評価間、各市町村間、各土地間で評価水準に大きな格差
- ② 評価額は3年間据置

課税

評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に追いつく(評価額課税)負担調整措置

※ 地価上昇期には、評価額の3年据置制度は納税者にとって有利

<平成6年度～平成8年度>

評価

- ① 7割評価の実施 ← 公的土地評価の均衡化・適正化の要請
(土地基本法など)
- ② 評価額は3年間据置

課税

- ① 評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる負担調整率を適用
(例: 評価額が3倍 → 税額の伸びを3年間で15%に抑制)
- ② 住宅用地の税負担の緩和
 - ・ 小規模住宅用地の特例拡充 (1/4 → 1/6)
 - ・ 一般住宅用地の特例拡充 (1/2 → 1/3)

※ 平成4年度以降、地価が下落傾向となったため、評価額の3年据置制度は納税者にとって不利

※ 各土地間に評価水準の格差があったものを7割評価に統一したため、課税標準額と評価額が乖離(各土地間で乖離の程度がばらばら)

<平成9年度～>

評価

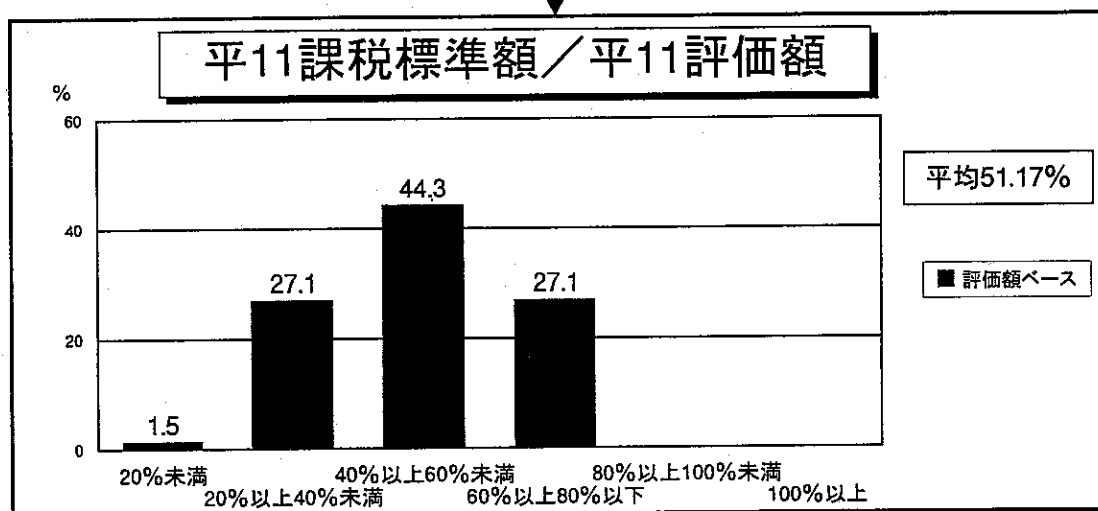
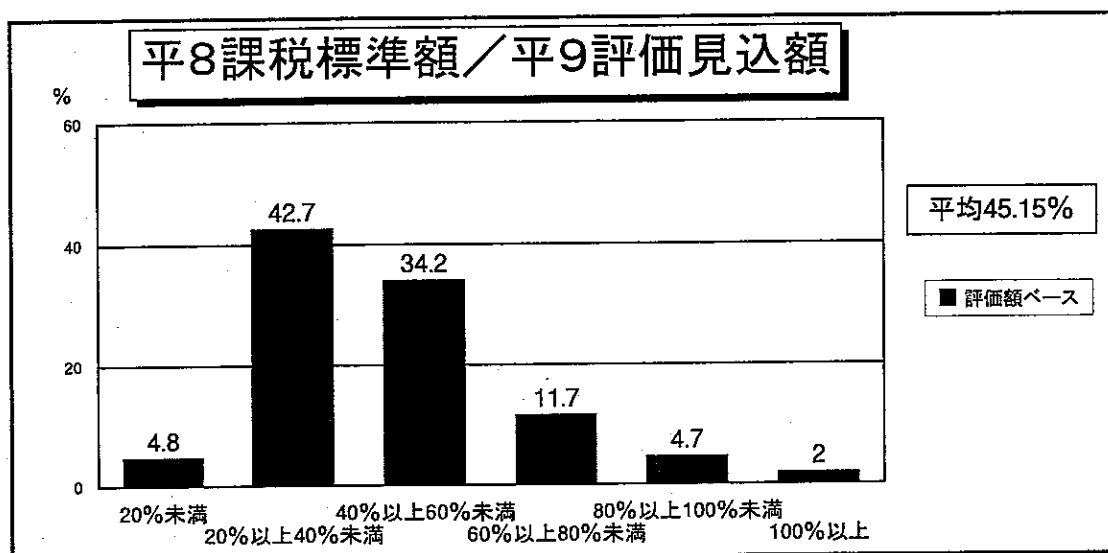
- ① 7割評価の実施
- ② 地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

課税

負担水準の均衡化措置 → 課税の公平の観点から、全国的に均衡のとれた評価額に対する課税標準額の乖離の度合(負担水準)を均衡化

※ 負担水準の高い土地は減税又は据え置きに

商業地等の全国の負担水準の割合の推移



平成 1 2 年度評価替えの状況（推計）

宅 地 の 変 動 率

大 都 市 計	9 3 . 3 % (▲ 6 . 7 %)
都 市 計	9 4 . 0 % (▲ 6 . 0 %)
町 村 計	9 6 . 9 % (▲ 3 . 1 %)
全 国 計	9 4 . 1 % (▲ 5 . 9 %)

※ 変動率は、（平 1 2 評価見込額の合計／平 1 1 評価額の合計）× 1 0 0 %
として算出した。

※ 大都市とは、東京都特別区及び政令指定都市（札幌市、仙台市、千葉市、
横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市
及び福岡市）を指す。

※ 都市とは、大都市以外の市を指す。

平成12年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動の概況(推計)

都 道 府 県	平成11年度評価額	平成12年度評価見込額	評価変動割合		市町村数	評 価 変 動	
	(百万円) (A)	(百万円) (B)	B/A-1	(%)		1.0以下の 団体数	1.0超の 団体数
北海道	18,362,033	17,188,289	▲	6.4	212	128	84
青森県	4,541,399	4,597,934		1.2	67	55	12
岩手県	4,794,182	4,833,147		0.8	59	32	27
宮城県	12,102,092	11,649,354	▲	3.7	71	24	47
秋田県	3,718,719	3,836,108		3.2	69	34	35
山形県	4,308,316	4,440,319		3.1	44	0	44
福島県	8,859,163	8,538,351	▲	3.6	90	74	16
茨城県	15,006,965	14,202,685	▲	5.4	85	80	5
栃木県	12,073,504	11,550,071	▲	4.3	49	42	7
群馬県	13,703,195	13,061,045	▲	4.7	70	59	11
埼玉県	53,904,464	49,339,742	▲	8.5	92	91	1
千葉県	45,525,685	40,709,625	▲	10.6	80	80	0
東京都	159,343,411	150,961,803	▲	5.3	41	40	1
神奈川県	84,099,326	77,668,658	▲	7.6	37	37	0
新潟県	11,996,976	11,800,963	▲	1.6	112	49	63
富山県	5,302,860	5,236,666	▲	1.2	35	17	18
石川県	7,421,818	7,116,552	▲	4.1	41	26	15
福井県	5,335,279	5,261,303	▲	1.4	35	11	24
山梨県	6,242,849	5,837,384	▲	6.5	64	62	2
長野県	12,453,881	11,590,325	▲	6.9	120	81	39
岐阜県	13,380,130	12,459,192	▲	6.9	99	81	18
静岡県	29,342,183	27,649,976	▲	5.8	74	67	7
愛知県	53,268,083	49,689,707	▲	6.7	88	87	1
三重県	9,740,609	9,406,726	▲	3.4	69	63	6
滋賀県	7,391,665	7,003,872	▲	5.2	50	48	2
京都府	22,085,984	20,354,461	▲	7.8	44	39	5
大阪府	79,079,944	72,553,476	▲	8.3	44	44	0
兵庫県	44,876,213	41,630,288	▲	7.2	88	60	28
奈良県	8,788,436	8,213,747	▲	6.5	47	45	2
和歌山県	6,301,738	5,907,381	▲	6.3	50	47	3
鳥取県	2,667,337	2,694,150		1.0	39	8	31
島根県	2,232,157	2,266,192		1.5	59	8	51
岡山県	10,869,170	10,565,057	▲	2.8	78	24	54
広島県	18,928,283	17,959,380	▲	5.1	86	47	39
山口県	7,028,634	7,042,768		0.2	56	18	38
徳島県	4,840,633	4,895,840		1.1	50	20	30
香川県	6,137,994	5,873,042	▲	4.3	43	36	7
愛媛県	8,261,220	8,003,680	▲	3.1	70	47	23
高知県	3,766,360	3,789,744		0.6	53	21	32
福岡県	27,185,766	26,314,744	▲	3.2	97	65	32
佐賀県	2,979,834	2,953,762	▲	0.9	49	24	25
長崎県	6,025,960	5,856,398	▲	2.8	79	42	37
熊本県	7,482,065	7,287,928	▲	2.6	94	49	45
大分県	4,704,577	4,597,402	▲	2.3	58	48	10
宮崎県	3,330,903	3,308,031	▲	0.7	44	25	19
鹿児島県	6,481,427	6,322,797	▲	2.4	96	80	16
沖縄県	6,289,697	6,043,876	▲	3.9	53	21	32
合 計	892,563,121	840,063,944	▲	5.9	3,230	2,186	1,044

1. 「評価変動割合」とは、平成12年度評価見込額を平成11年度評価額で除して得た数値であり、合計欄は平成12年度評価見込額合計を平成11年度評価額合計で除して得た数値である。
2. 東京都特別区は、市町村数に1団体として計上している。
3. 数値は精査中のものであり、異動する場合がある。

商業地等に係る負担水準の状況(平成12年度推計)

負担水準：%

100

90

80

70

60

50

40

30

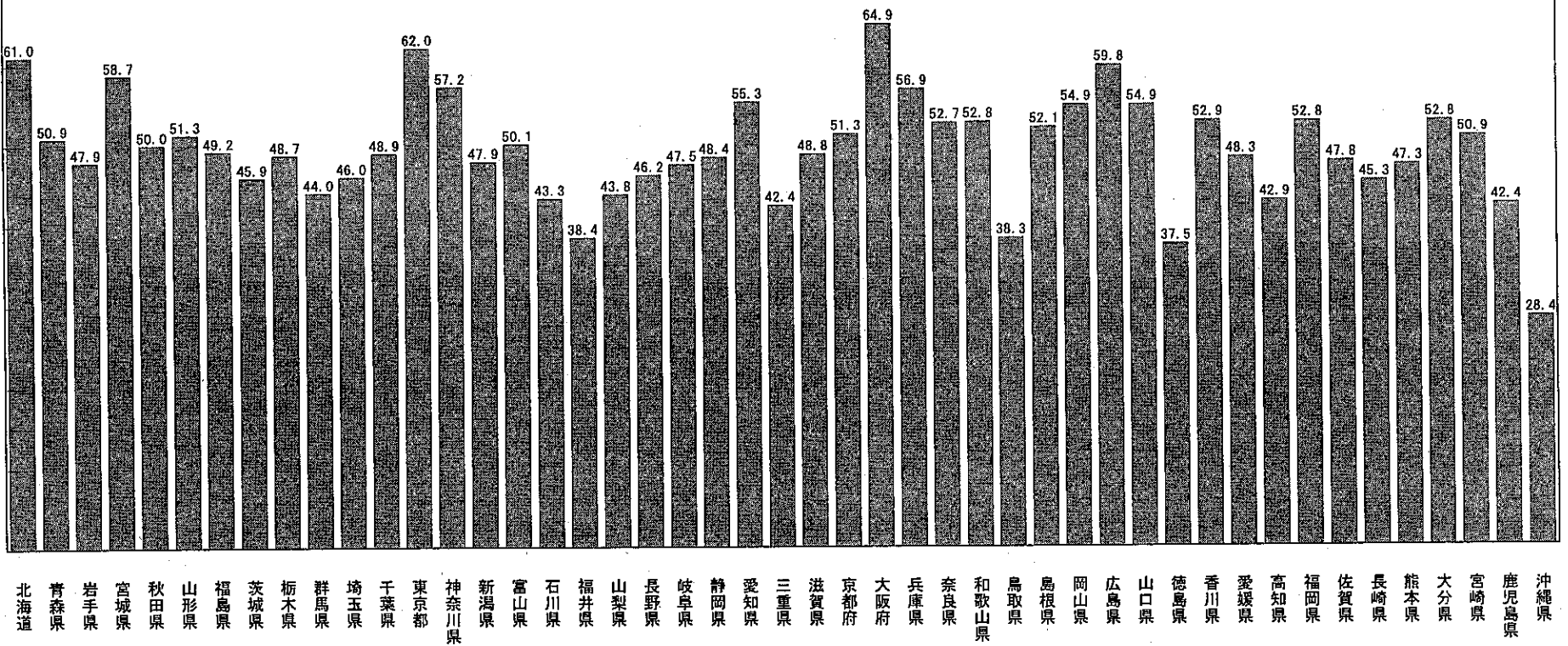
20

10

0

負担水準＝平11課税標準額／平12評価見込額
商業地等の宅地とは、住宅用地以外の宅地である。

(参考) 全国の商業地等の宅地の
負担水準 54.6%



平成12年度の税制改正に関する答申（抜粋）

（平成11年12月16日 税制調査会）

二 平成12年度税制改正

5 固定資産税

- (1) 固定資産税は、税源の普遍性に富み、市町村税として最もふさわしい基幹税目であり、その安定的確保が必要です。また、固定資産税に対する納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていく必要があります。

平成6年度の評価替えに際して導入された地価公示価格の7割を目途とする評価水準については、これによって全国的な評価の均衡が図られていることなどから、基本的にはこれを維持していくことが適当であると考えられます。

- (2) 固定資産税については、地価の下落が続いている中で税負担が上昇している場合があることを問題視する意見がありました。これについては、現在、地価の水準に比べて著しく低かった評価を適正化したことにより表面化した税負担のばらつきを是正している過程にあり、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合があることはやむを得ないので、当面は税負担の均衡化を進めていくことが重要であるとの意見がありました。

- (3) 平成12年度以降の固定資産税の税負担については、これまでの負担の均衡化・適正化の方向を基本に、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や厳しい市町村財政の状況等を十分踏まえ、適切に対応する必要があると考えます。

- (4) 固定資産税の税率に関して、地方分権の趣旨から、市町村が自らの判断で税率を決定していくことが重要であるとの意見と、現在進められている負担の均衡化がある程度図られた段階で本格的に議論すべき課題であるとの意見がありました。

また、税負担の調整措置をできるだけ簡素なものにすべきであるとの指摘や、固定資産税の土地の評価についてさらに透明性を高めるべきであるとの指摘などがありました。

固定資産税の平成12年度評価替えの改正のポイント

(基本的なスキーム)

固定資産税額＝課税標準額（①、②のいずれか低い額）×1.4%

①価格（住宅用地は×1/6又は1/3）

②前年度課税標準額×負担水準に応じた負担調整率

(1) 商業地等

- ① 平成9年度評価替えの際の抜本改正によって導入された「負担水準の均衡化」をさらに促進する。

○「負担水準」＝
$$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額（地価公示価格の7割相当額）}}$$

- 過去の経緯から各宅地ごとの負担水準にばらつきがあるのが現状。

→ 課税の公平の観点からは、同じ資産価値（評価額）に対して同じ税額であることが求められることから、負担水準の不均衡を是正することが必要。

- 市町村の税収動向を勘案しながら、負担水準の高い土地は税額を引き下げ又は据え置き、低い土地はなだらかに引き上げる仕組みとすることにより、各宅地間の負担水準のばらつきを均衡化する。

- ② 平成9年度以来、税負担の上限を評価額の80%としてきたところであるが、都市部の商業地等の税負担感に特に配慮して、次のように段階的に引き下げる。

平成12年度、13年度：75%

平成14年度：70%

- ③ 地価下落が著しい場合の税負担感に配慮し、過去3年間の地価の全国平均下落率（12%）以上の場合には、税額据置の範囲を負担水準45%以上（通常は60%以上）とする。

- ④ 据置年度（平成13年度、14年度）において地価下落が見られる場合には、地価下落を反映して評価額の修正を行う（下落修正措置）。

- ⑤ 評価替えに伴う市町村財政への影響にも配慮。

(2) 住宅用地

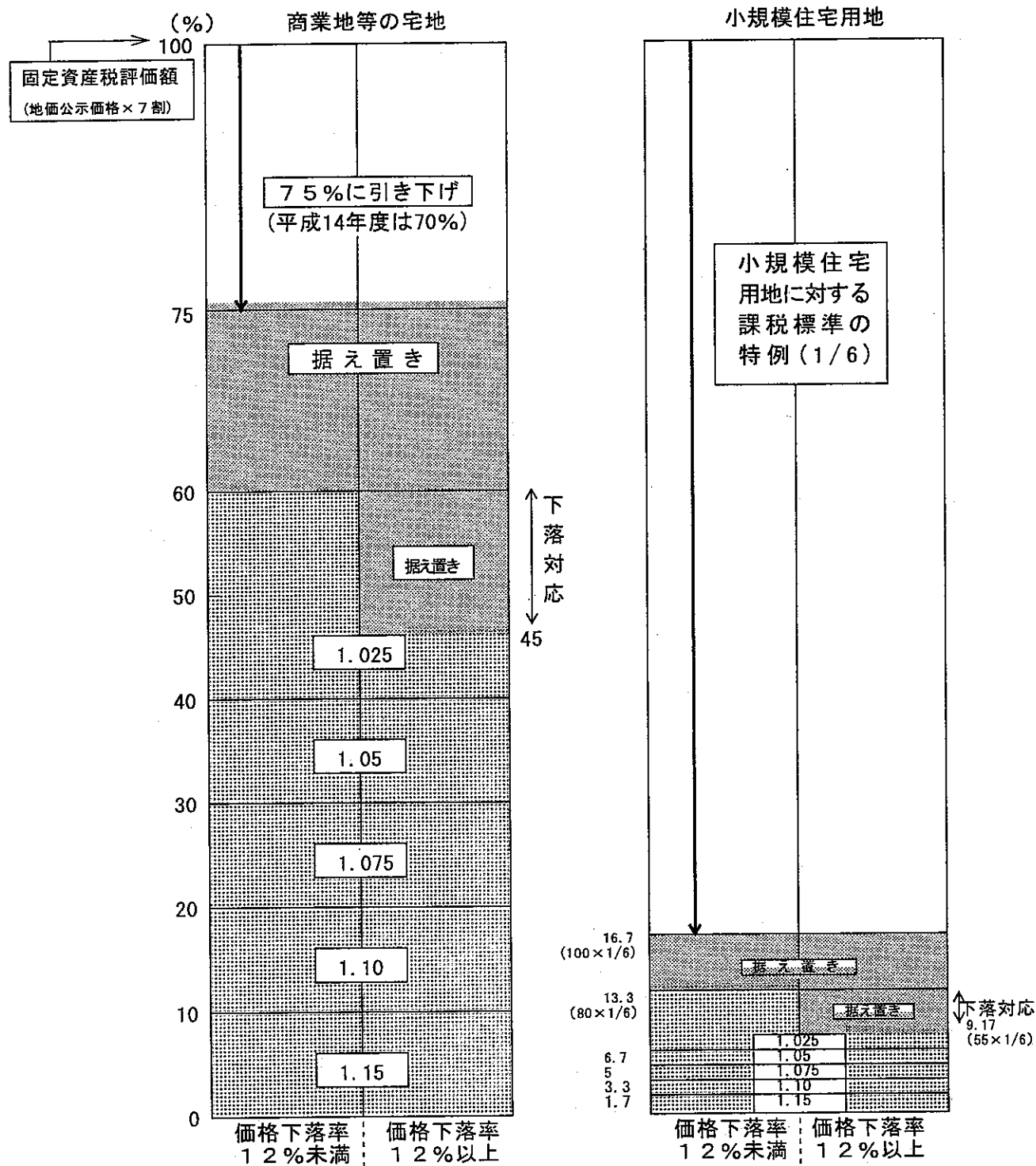
住宅用地については、負担水準に応じた現行と同様の負担調整措置を引き続き講ずる。

宅地に係る固定資産税の課税のしくみ（平成12年度～平成14年度）

（基本的なスキーム）

固定資産税額

$$= \text{課税標準額} (\text{前年度課税標準額} \times \text{負担水準に応じた負担調整率}) \times 1.4\%$$



○負担水準 = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (小規模住宅用地の場合は新評価額} \times 1/6)} \times 100 (\%)$

○価格下落率 = $\frac{\text{平成9年度評価額} - \text{新評価額}}{\text{平成9年度評価額}} \times 100 (\%)$

平成13年度又は平成14年度において、さらに地価に関する諸指標から下落傾向が見られる場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができる。

平成12年度以降のスキームのイメージ図（商業地等）

