

資 料

（固定資産税）

固定資産税及び都市計画税の概要

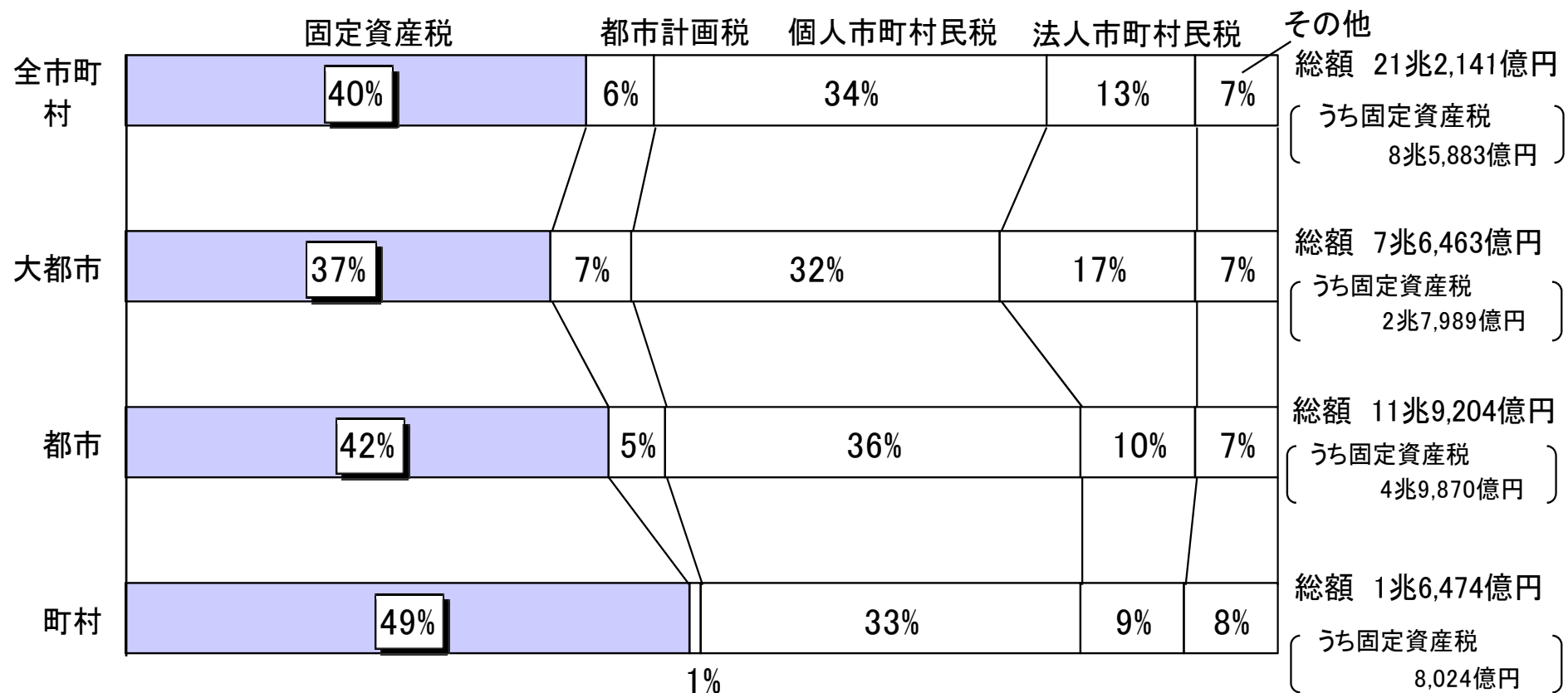
区 分	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税
課税主体	全市町村 (東京都23区の区域内は東京都が課税)	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数674団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,847万筆、家屋：5,945万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,130万筆、家屋：2,945万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,874 万人、家屋：3,835万人、 償却資産：388 万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：2,006 万人、家屋：2,401 万人)
課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え (次の評価替えは平成21年度)	同左
税 率	標準税率 1. 4 %	制限税率 0. 3 %
税 収	8兆5, 883億円 (平成19年度決算見込額)	1兆2, 015億円 (平成19年度決算見込額)

※1 都市計画税は、都市計画事業等に充当するための目的税。

※2 税収以外のデータは、平成19年度実績。

※3 固定資産税の制限税率（2. 1%）は、平成16年度改正により廃止。

市町村税収全体に占める固定資産税の割合

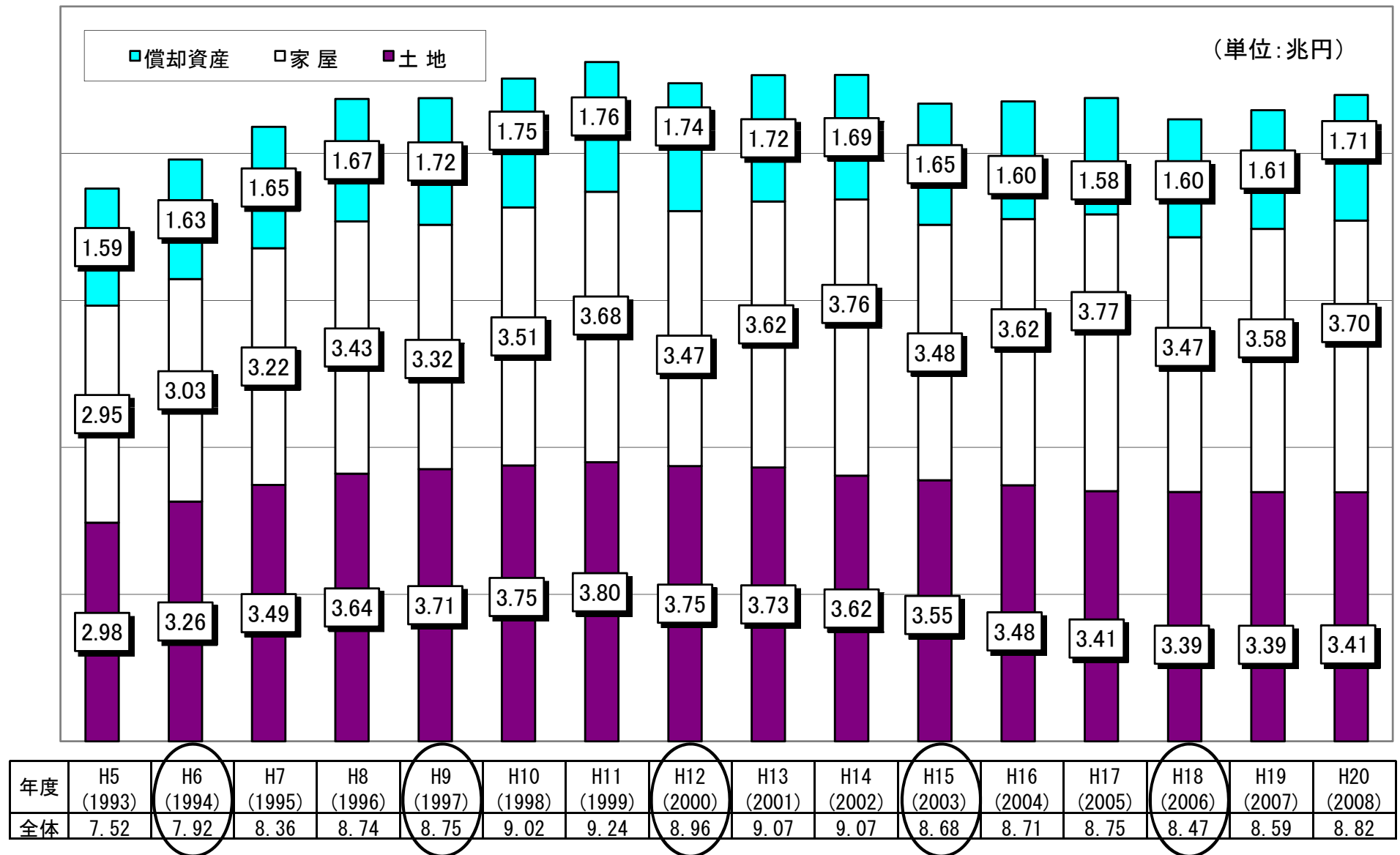


(注)1 平成19年度決算見込額。

2 大都市は、政令指定都市及び東京都23区(都が徴収する分を含む)に係る税である。

3 四捨五入により計が一致しない場合がある。

固定資産税収の動向

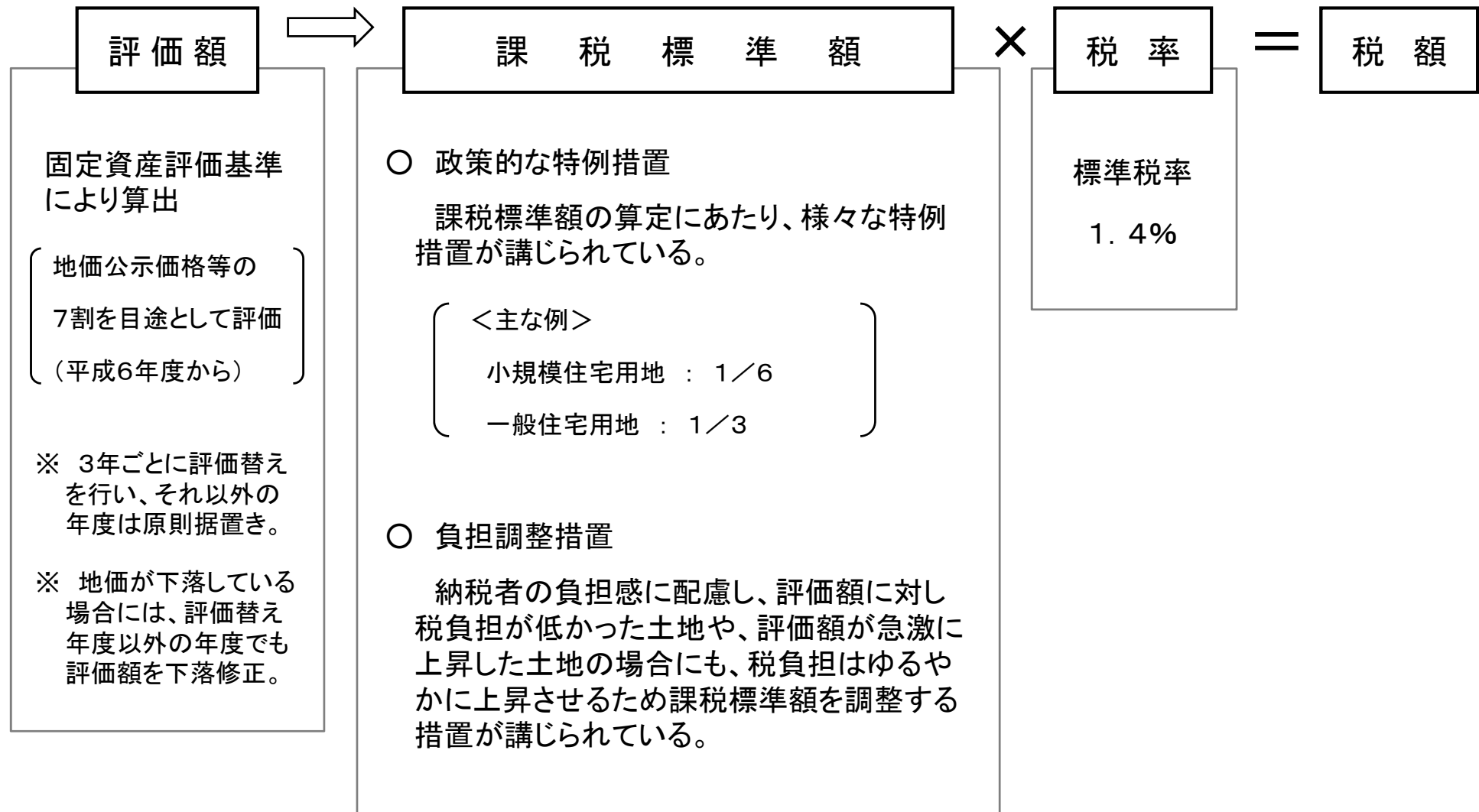


(注) 1 平成18年度までは決算額、平成19年度は決算見込額、平成20年度は平成21年度評価変動割合等調に基づき推計した額である。

2 丸がついた年度は、評価替え年度である。次回評価替えは平成21年度。

3 大規模償却資産に係る道府県分は含まれていない。

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



固定資産税の土地(宅地)評価と課税の経緯

〈平成5年度まで〉

— 評価 —

- ① 各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下していた
- ③ 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

〈平成6年度～平成8年度〉

— 評価 —

- ① 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から**7割評価**の実施(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
- 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)

※ 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 —

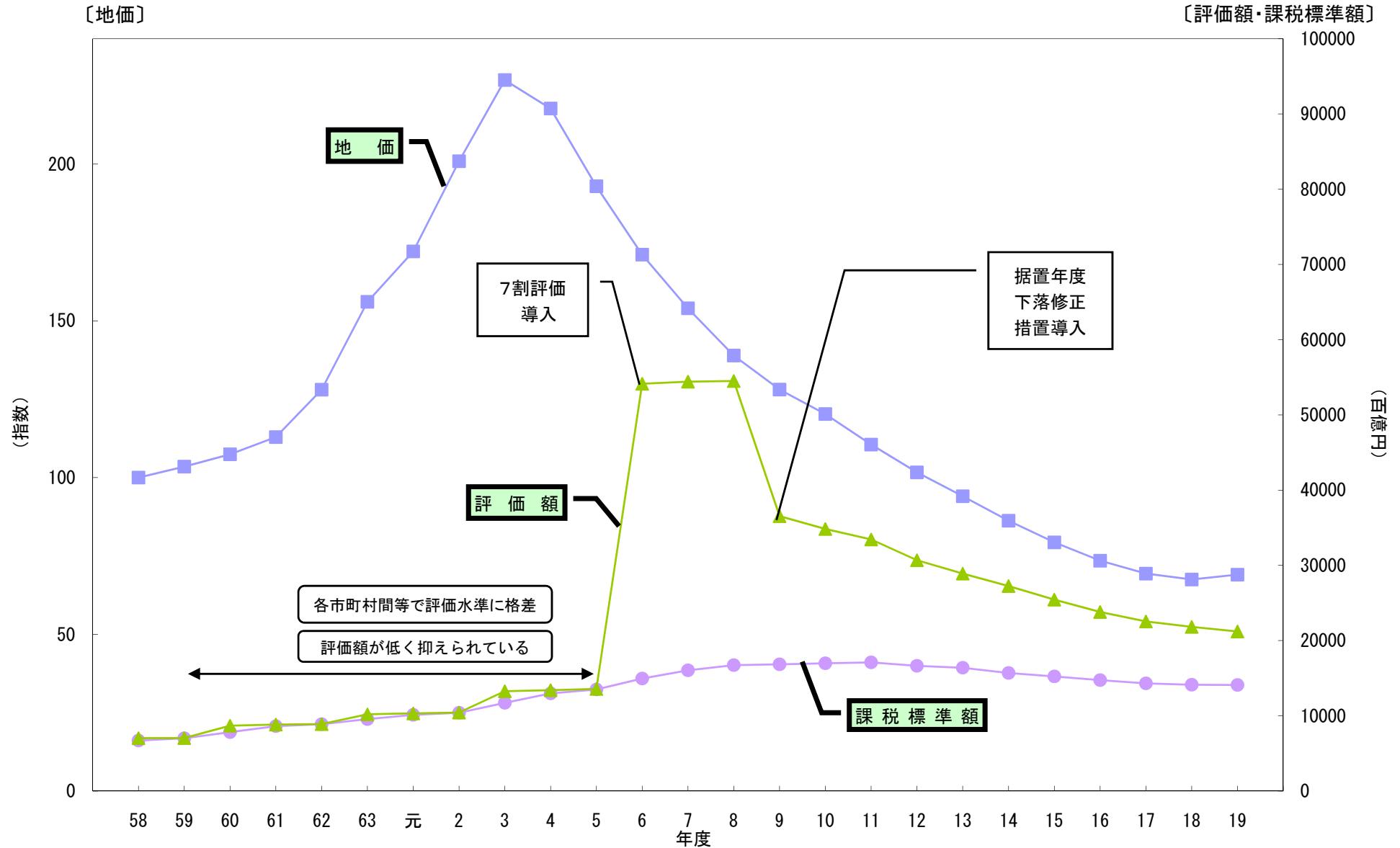
負担水準の一層の均衡化

- ① 負担水準の低い土地について、ゆるやかに課税標準額を上昇させる
- ② 負担水準が一定以上の土地について、課税標準額を引き下げ又は据え置く
- ③ 商業地等の課税標準額の上限

H9～H11	→	評価額の80%
H12、H13	→	〃 75%
H14～H20	→	〃 70%

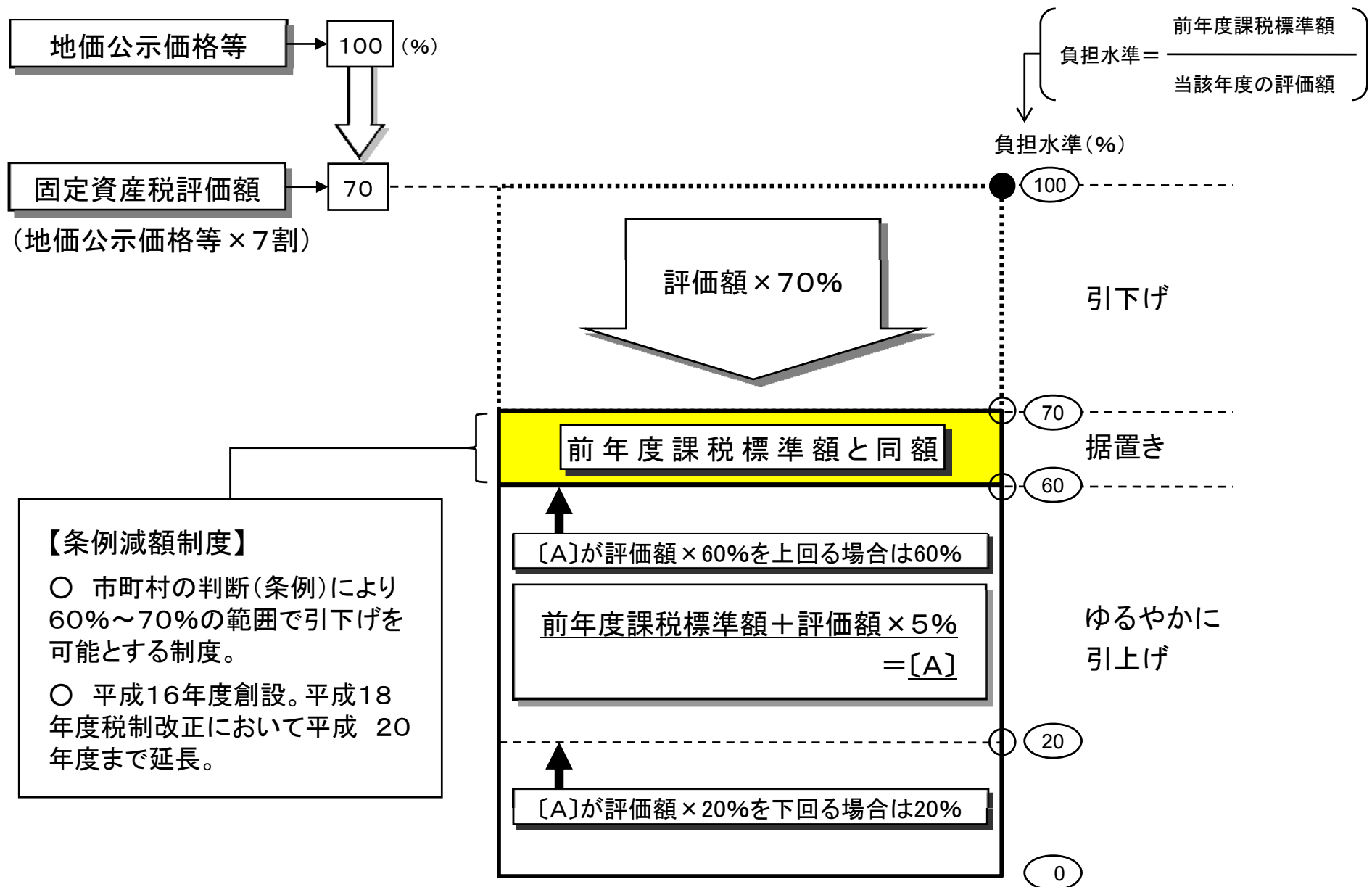
※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移(全国)

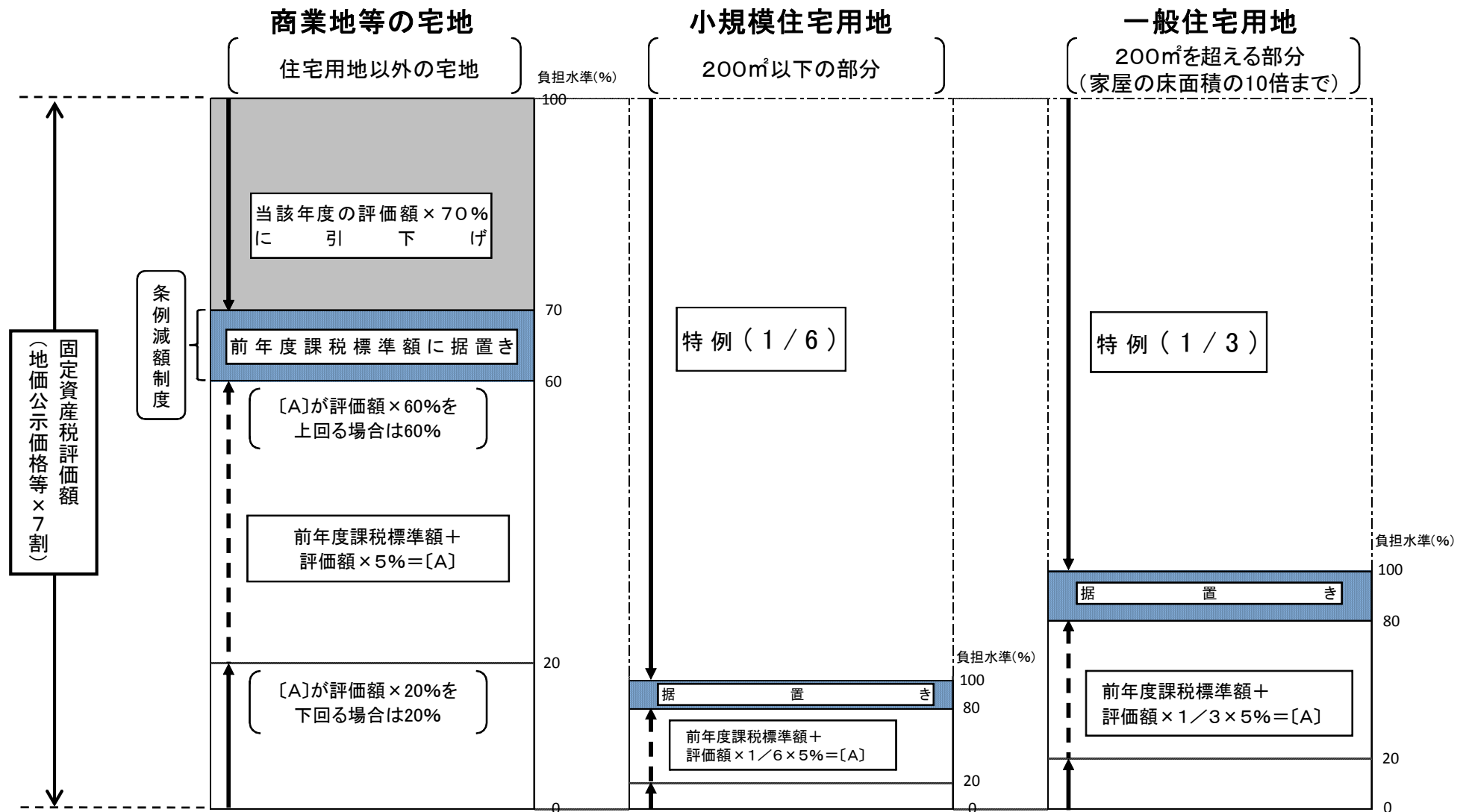


- (注) 1 地価は、地価公示価格(商業地)を指数で表したものである(昭和58年=100)
 2 評価額は、固定資産税評価額(商業地等)である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額(商業地等)である。

商業地等における負担調整措置のしくみ（平成18年度～平成20年度）

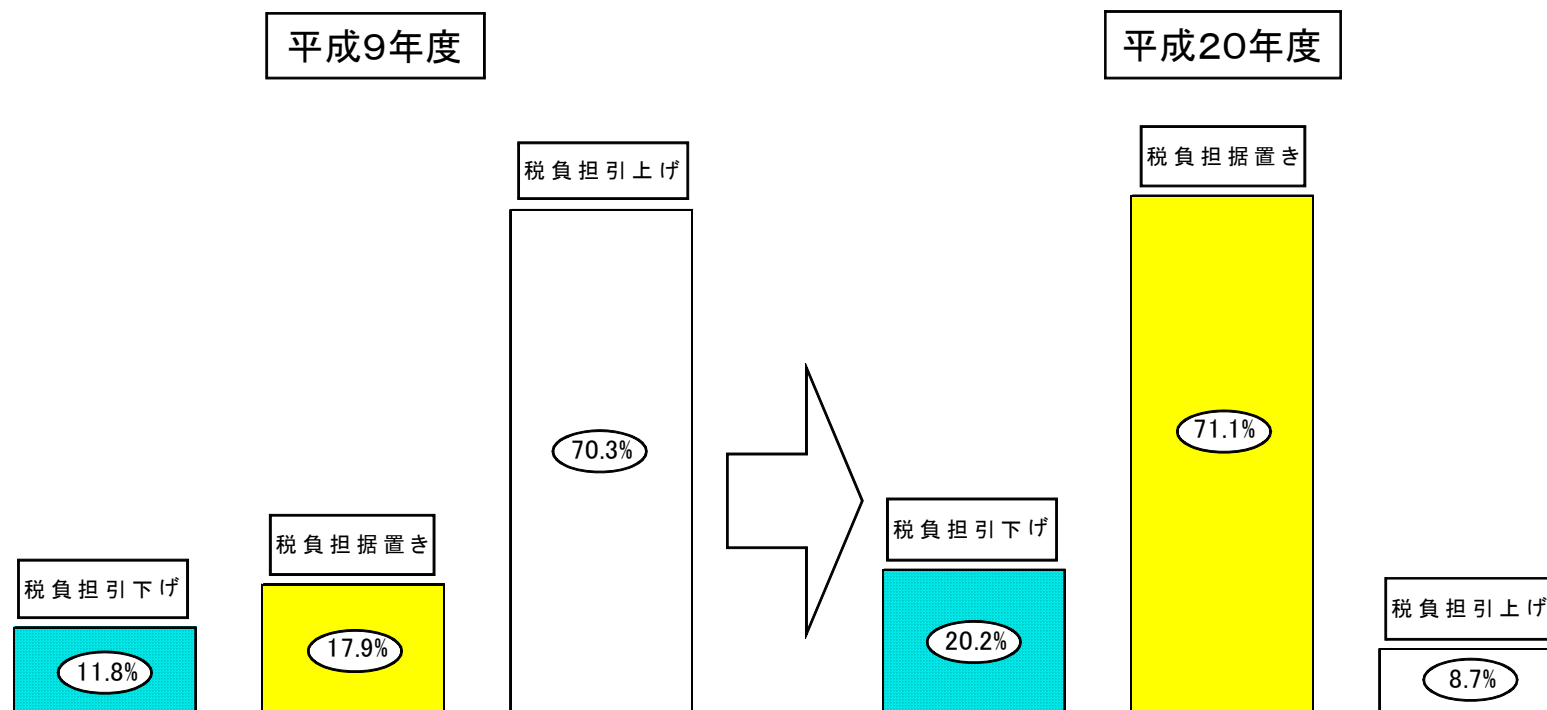


商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成18年度～平成20年度）



※ 評価額については、据置き年度である平成19、20年度でも、地価が下落している場合には下落修正することが可能

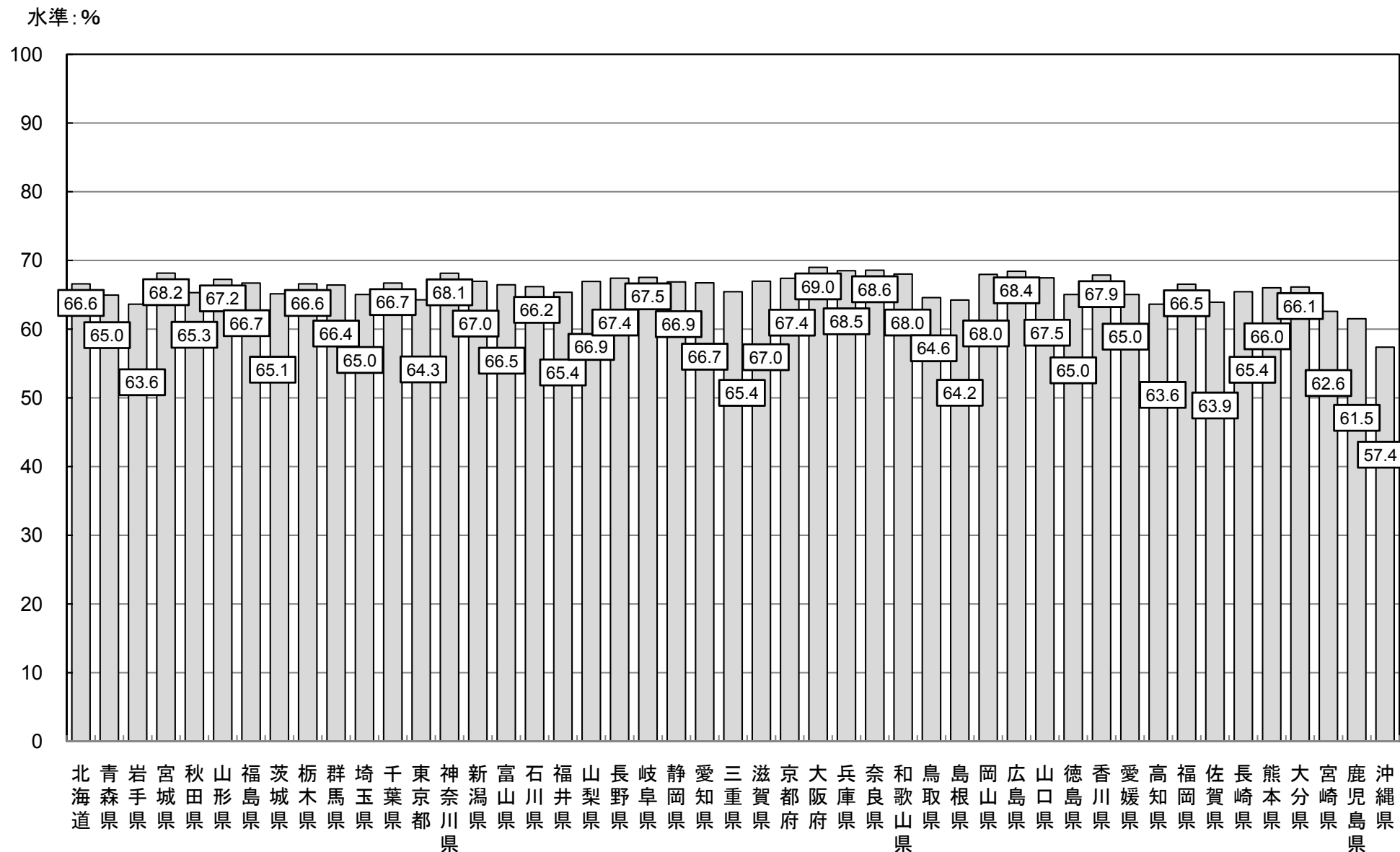
商業地等の税負担の変化（全国）



最近は、税負担引下げ又は据置きの土地がほとんど。

（注）割合は課税標準額ベースである。「概要調書」により算出。

商業地等における評価額に対する課税標準額の水準(平成20年度)



※ 「平成20年度課税標準額／平成20年度評価額」(概要調書)により算出。

※ オフィスビル用地など住宅用地以外の土地(商業地等)の例。

6. 資産課税

(3) 固定資産税

固定資産税は、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りも小さく市町村税としてふさわしい基幹税目であり、今後とも安定的な確保が重要である。

土地に係る固定資産税については、平成6年度のいわゆる7割評価の実施後、課税の公平の観点に立って、これまで負担水準の均衡化・適正化に取り組んできている。現在、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進んできているが、一部には依然として負担水準の低い土地が存在していることから、引き続きその均衡化・適正化を促進する必要がある。