

〔平 16. 10. 22〕
〔基礎小 24—3〕

地方稅關係資料

（固定資產稅關係等）

目 次

○固定資産税及び都市計画税の概要	1
○市町村税収全体に占める固定資産税の割合	2
○固定資産税収の動向	3
○市町村税の税収等と市町村歳出の推移	4
○国民所得に対する税収総額及び不動産税（財産税）の割合の国際比較（平成13年度）	5
○固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	6
○固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	7
○商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）	8
○現行の固定資産税の住宅用地特例について	9
○固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ（商業地等）	10
○商業地等に係る固定資産税の条例減額制度	11
○商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）	12
○負担水準の分布の変化（平成9年度～平成15年度）	13
○大都市における固定資産税収（土地）の増減率	14
○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16年度）	15
○負担水準の均衡化について	16
○固定資産税における情報開示の推進	17
○平成14年度の税制改正に関する答申（抄）、あるべき税制の構築に向けた基本方針（抄）	18

固定資産税及び都市計画税の概要

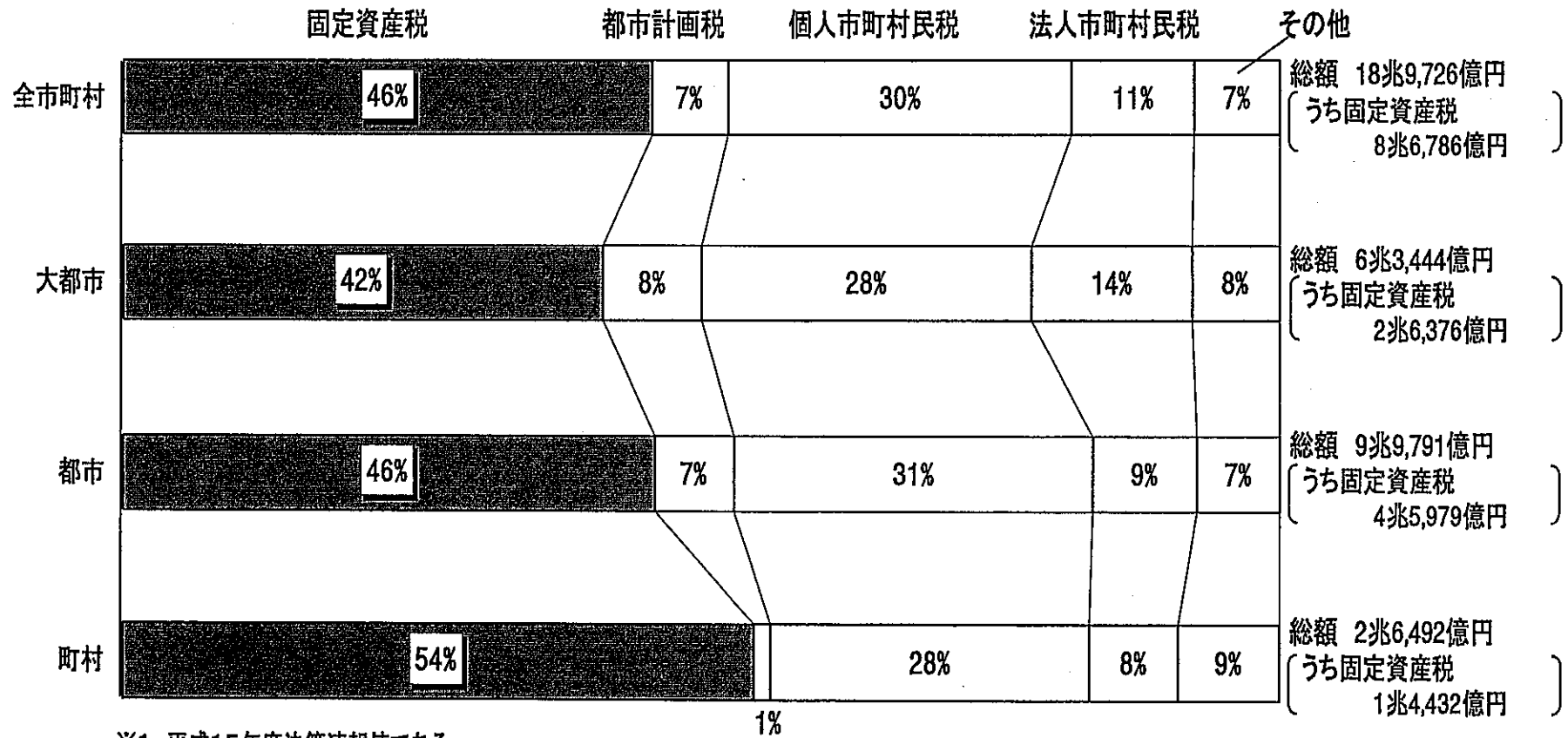
区 分	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税
課税主体	全市町村 (東京23区の区域内は東京都が課税)	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数767団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,791万筆、家屋：6,041万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,074万筆、家屋：3,060万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,798 万人、家屋：3,674 万人、 償却資産：403 万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：1,911 万人、家屋：2,261 万人)
課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え (次の評価替えは平成18年度)	同左
税 率	標準税率 1. 4 %	制限税率 0. 3 %
税 収	8 兆 6, 7 8 6 億円 (平成15年度決算速報値)	1 兆 2, 3 9 2 億円 (平成15年度決算速報値)

※1 都市計画税は、都市計画事業に充当するための目的税。

※2 都市計画税課税市町村数は平成16年度実績、それ以外のデータは平成15年度実績。

※3 制限税率（2. 1 %）は、平成16年度改正により廃止。

市町村税收全体に占める固定資産税の割合



※1 平成15年度決算速報値である。

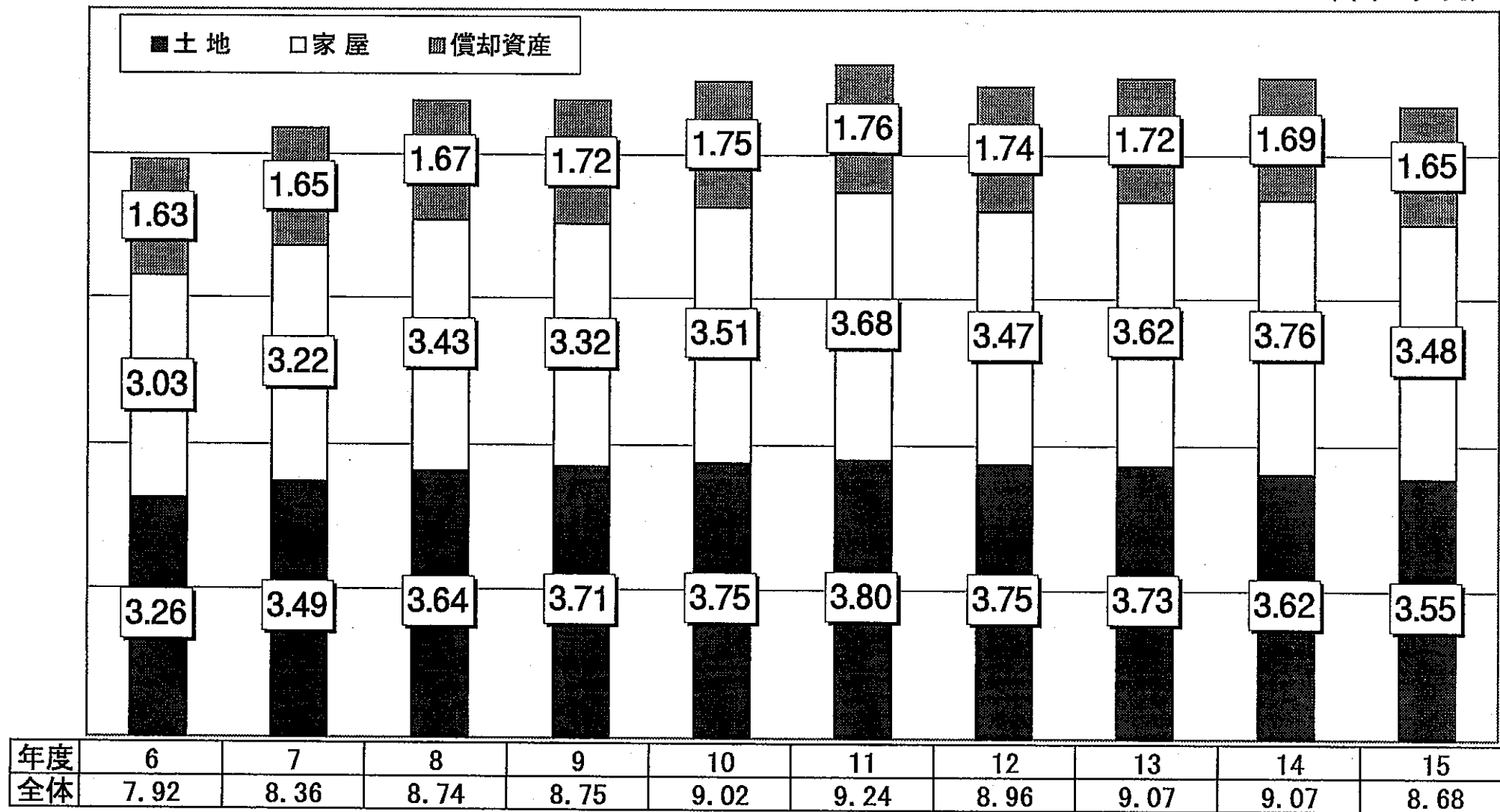
※2 大都市とは、政令指定都市(13市)及び東京都特別区をいう。

※3 大都市には政令指定都市分と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收を含む。

※4 四捨五入により計が一致しない場合がある。

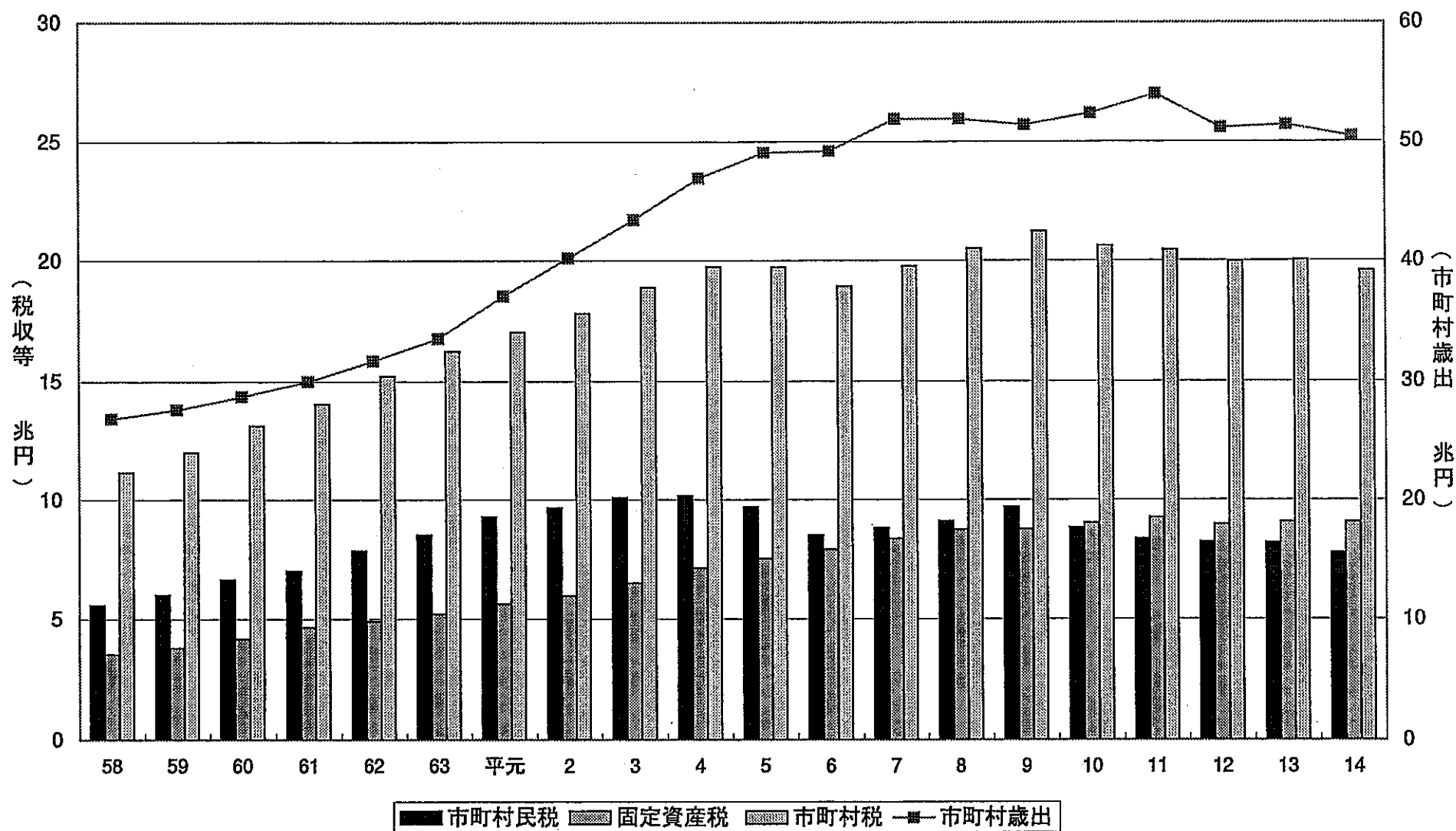
固定資産税収の動向

(単位:兆円)



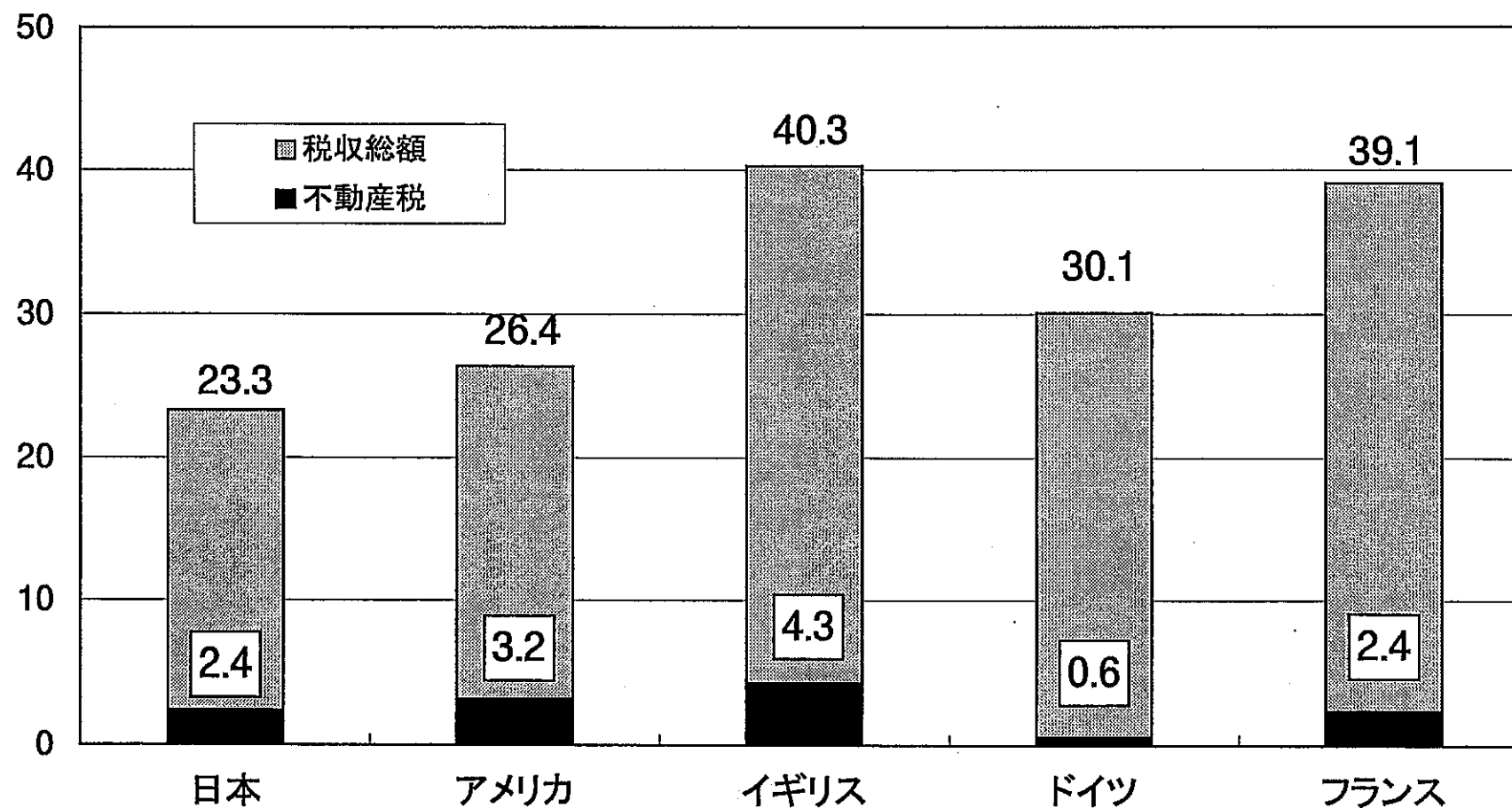
(注)平成14年度までの税額は決算額、平成15年度は決算速報値である。

市町村税の税收等と市町村歳出の推移



(注)すべて決算額である。

割合(%) 国民所得に対する税收総額及び不動産税(財産税)の割合の国際比較(平成13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。)、都市計画税及び特別土地保有税

アメリカ……財産税(Property Tax)

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

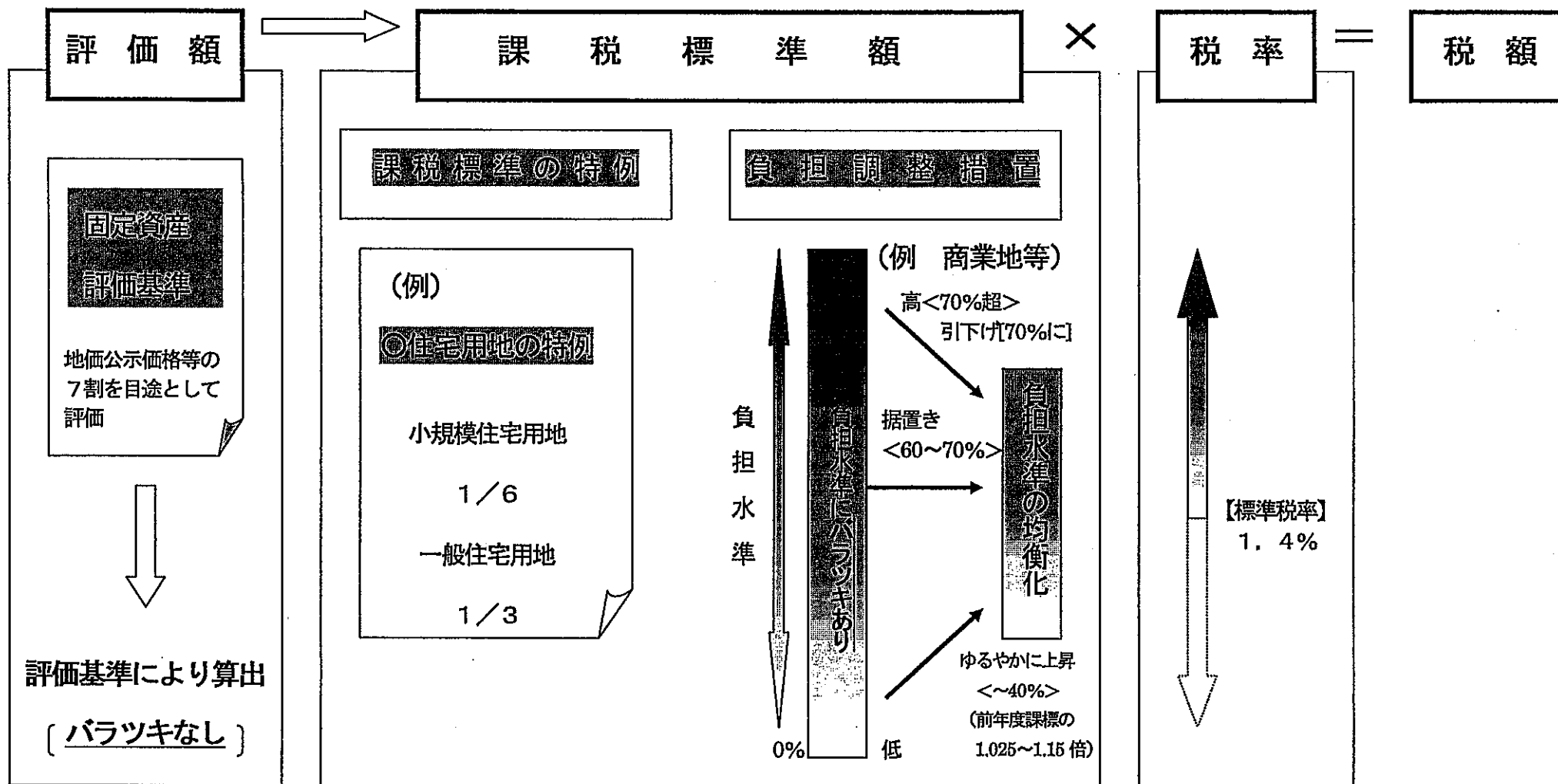
ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

フランス……既建築地税(Contributions foncieres bati)、未建築地税(Imposition foncier non bati)及び住居税(Taxe d'habitation)等

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 1965-2002"、"OECD National Accounts"他による。

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



（※ 制限税率（2.1%）は、平成16年度改正により廃止。）

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（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）

※ 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

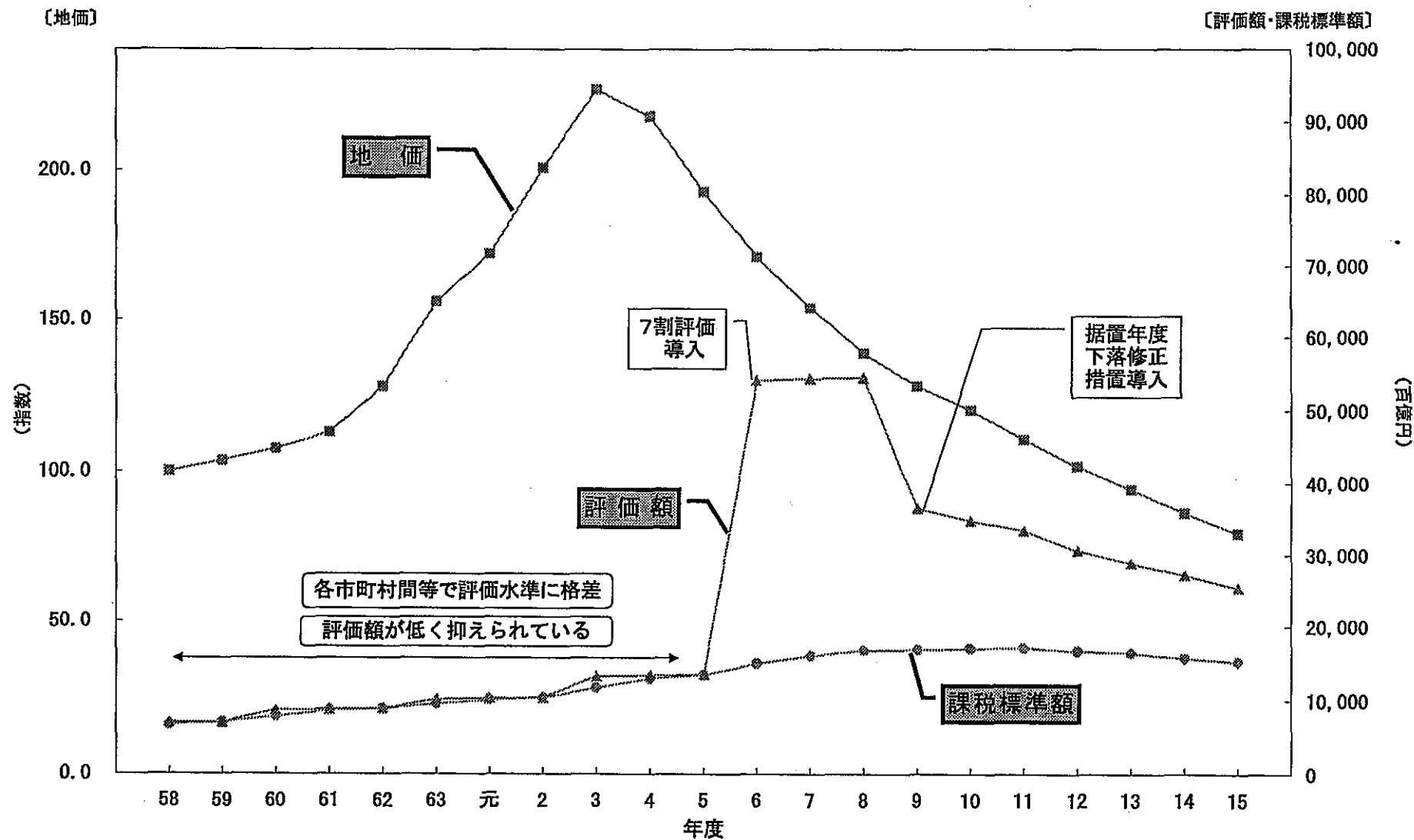
商業地等の課税標準額の上限

H9～H11	→ 評価額の80%
H12、H13	→ " 75%
H14～H17	→ " 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

※ 地価下落の影響により、大都市では約9割の納税者が引下げ又は据置きに

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。

現行の固定資産税の住宅用地特例について

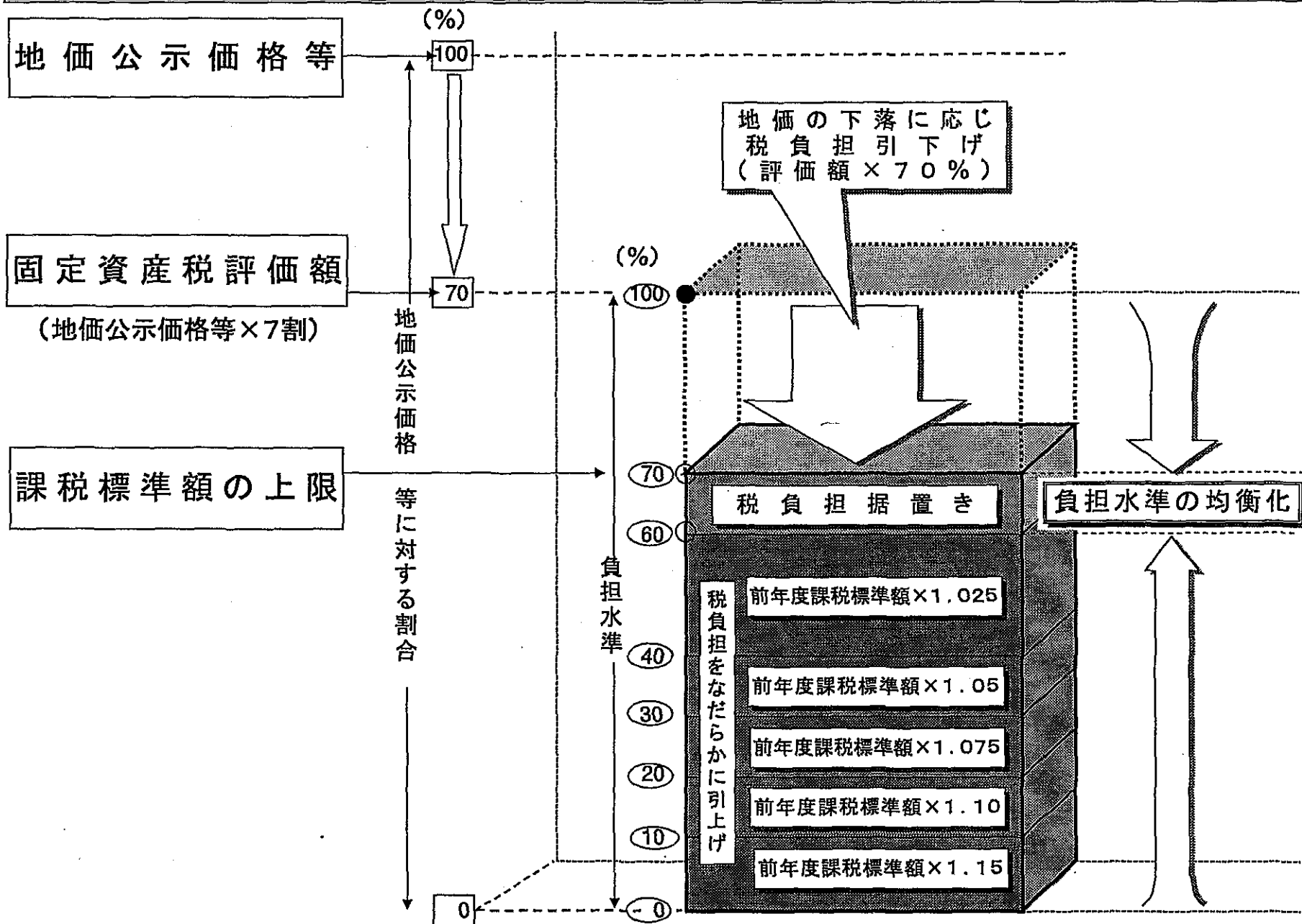
1. 特例措置の概要

区 分		土地の利用状況と面積区分		本則課税 標準額
住宅 用地	小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6 (都計税は1/3)
	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 (都計税は2/3)
非住宅用地		住宅以外の敷地等		価格

2. これまでの経緯

年度	改正内容
昭和48年度	○固定資産税の住宅用地特例創設（特例率1/2）
昭和49年度	○固定資産税の小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）
平成6年度	○固定資産税の住宅用地特例拡充（特例率1/4→1/6、1/2→1/3） ○都市計画税の住宅用地特例創設（特例率：小規模1/3、一般2/3）

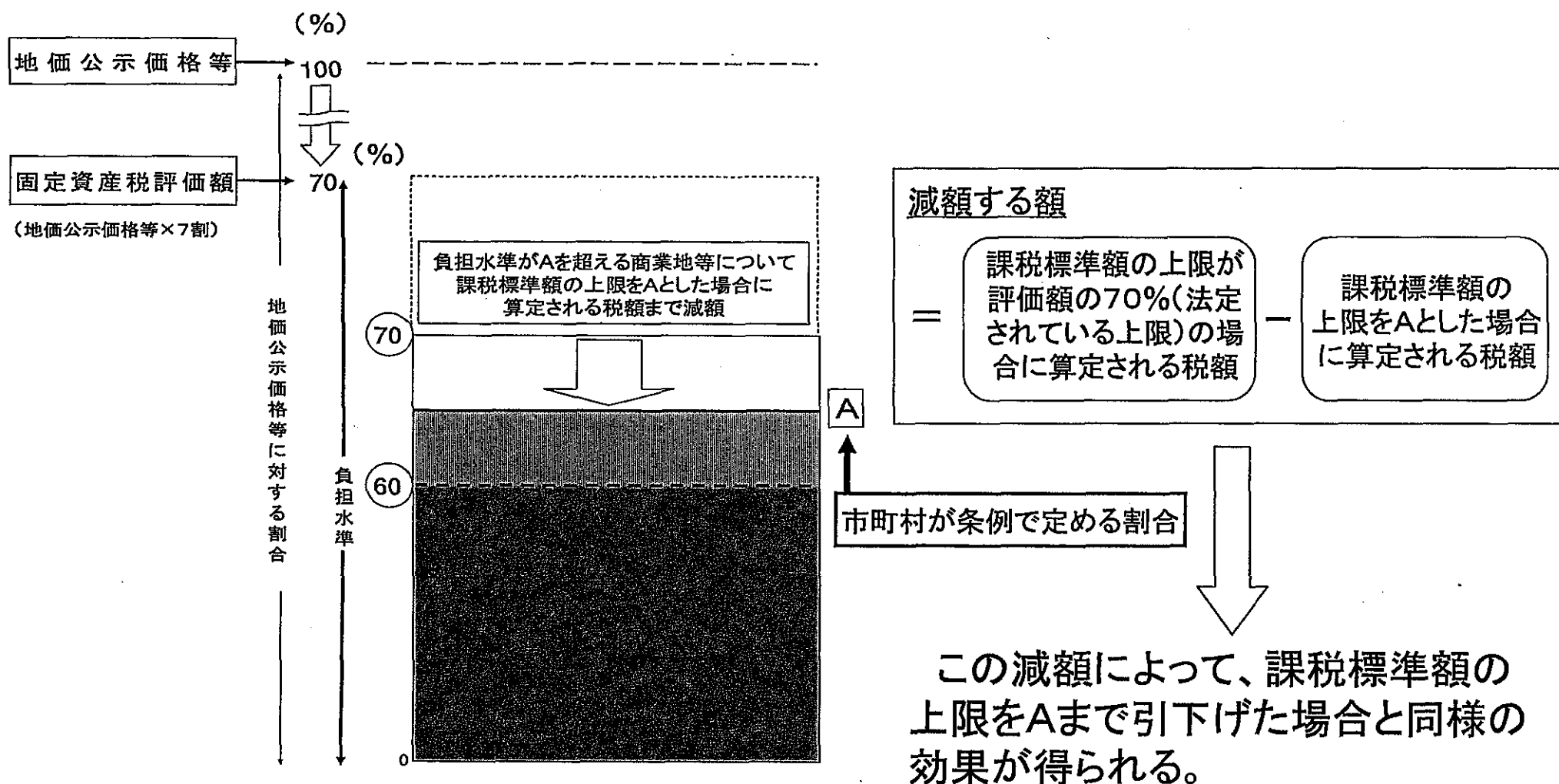
固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等)



※別途、著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置がある。

商業地等に係る固定資産税の条例減額制度

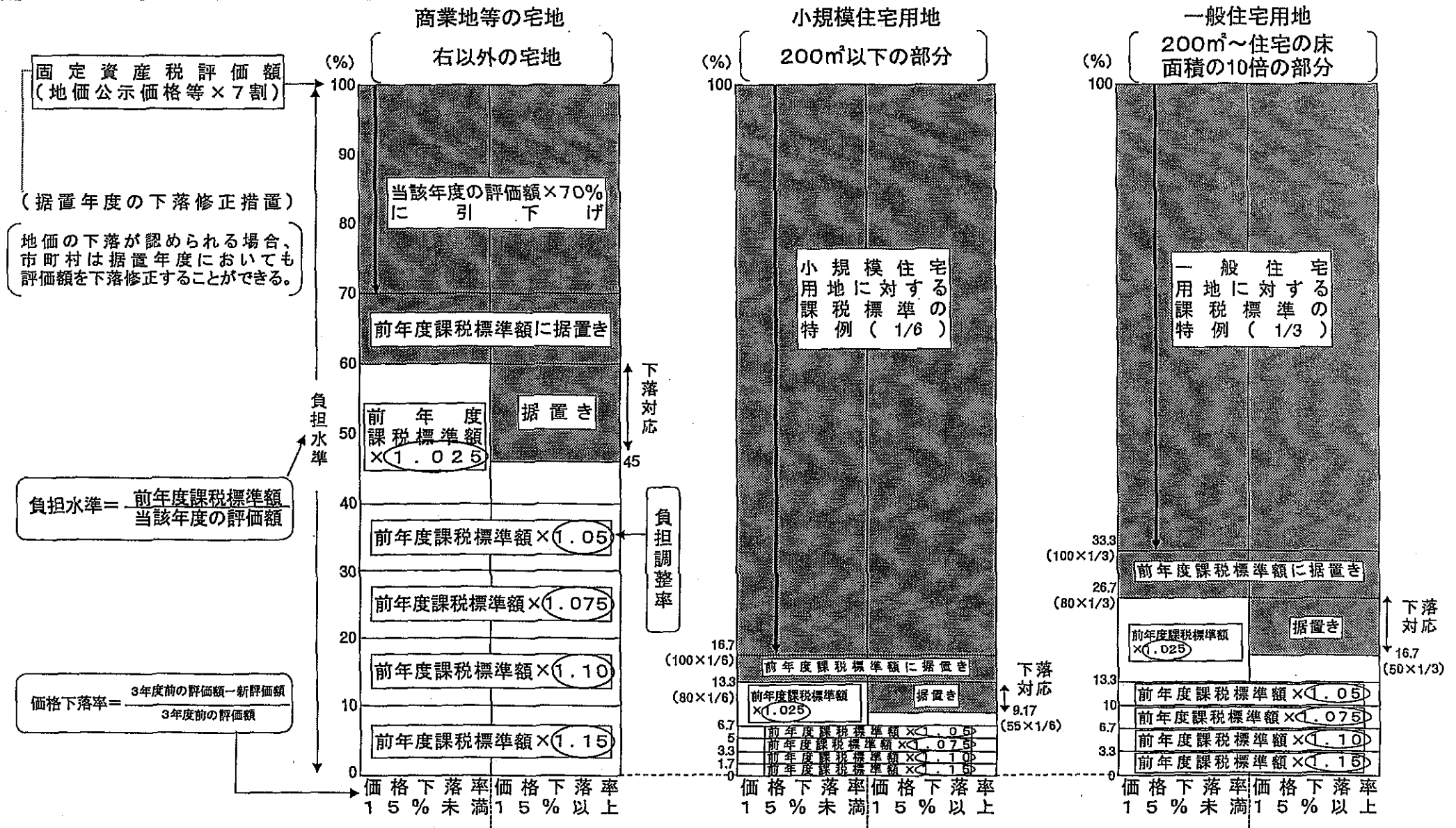
- ◎ 負担水準の高い商業地等について、市町村が条例を定めた場合には、税額が減額される仕組み（平成16年度及び平成17年度の措置）



※ 負担水準＝前年度課税標準額／当該年度の評価額

商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）

前年度課税標準額が当該年度の評価額のどの水準(負担水準)にあるかに応じて、当該年度の課税標準額が決まるしくみ

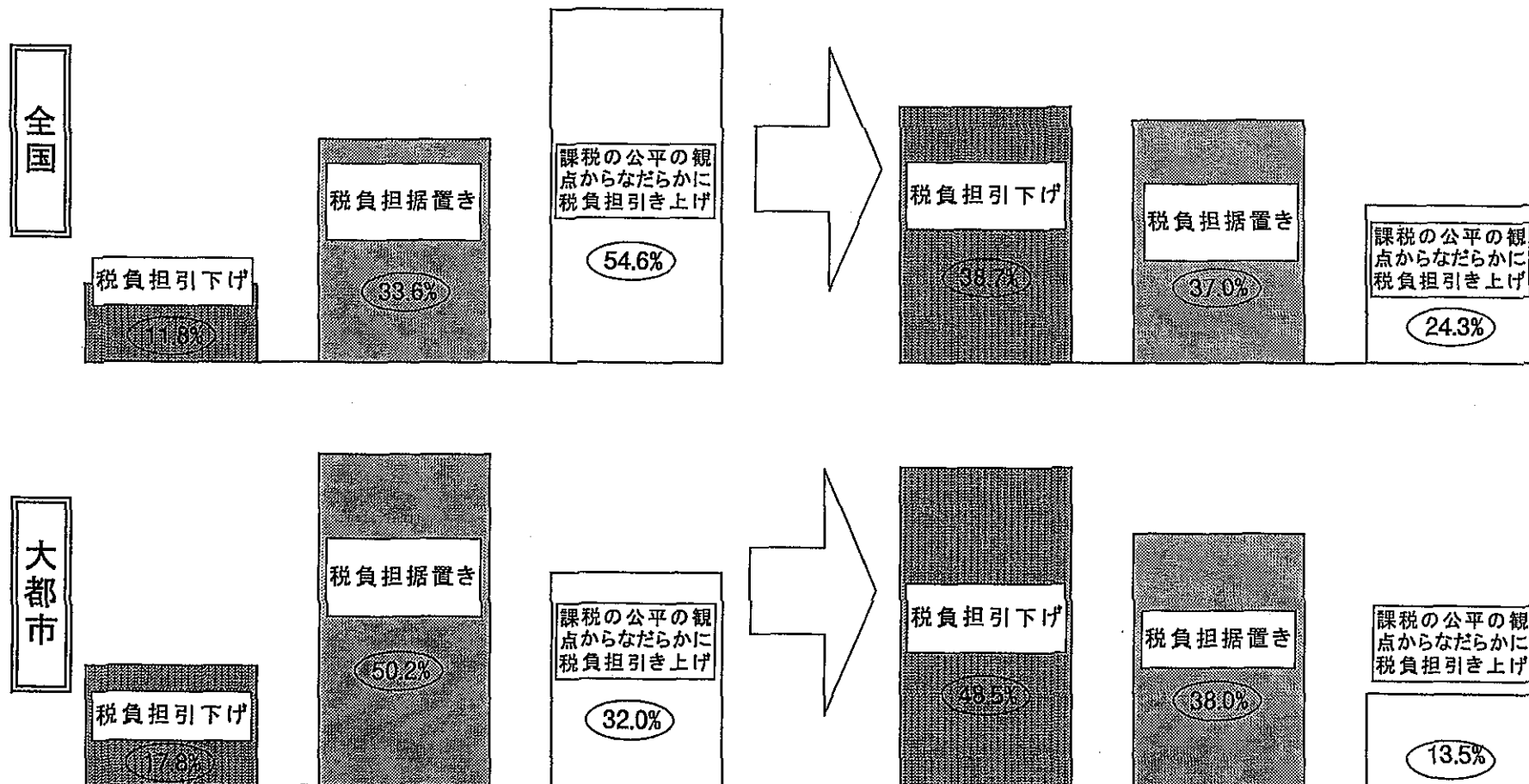


負担水準の分布の変化（平成9年度～15年度）

平成9年度

平成15年度

現行の負担調整スキームがスタート



税負担を引下げている土地の割合は増加する一方、引上げている土地の割合は大きく減少。

※1 オフィスビル用地など住宅用地以外の宅地(商業地等)の例
 ※2 本表の大都市には、さいたま市は含まれていない。

大都市における固定資産税収(土地)の増減率

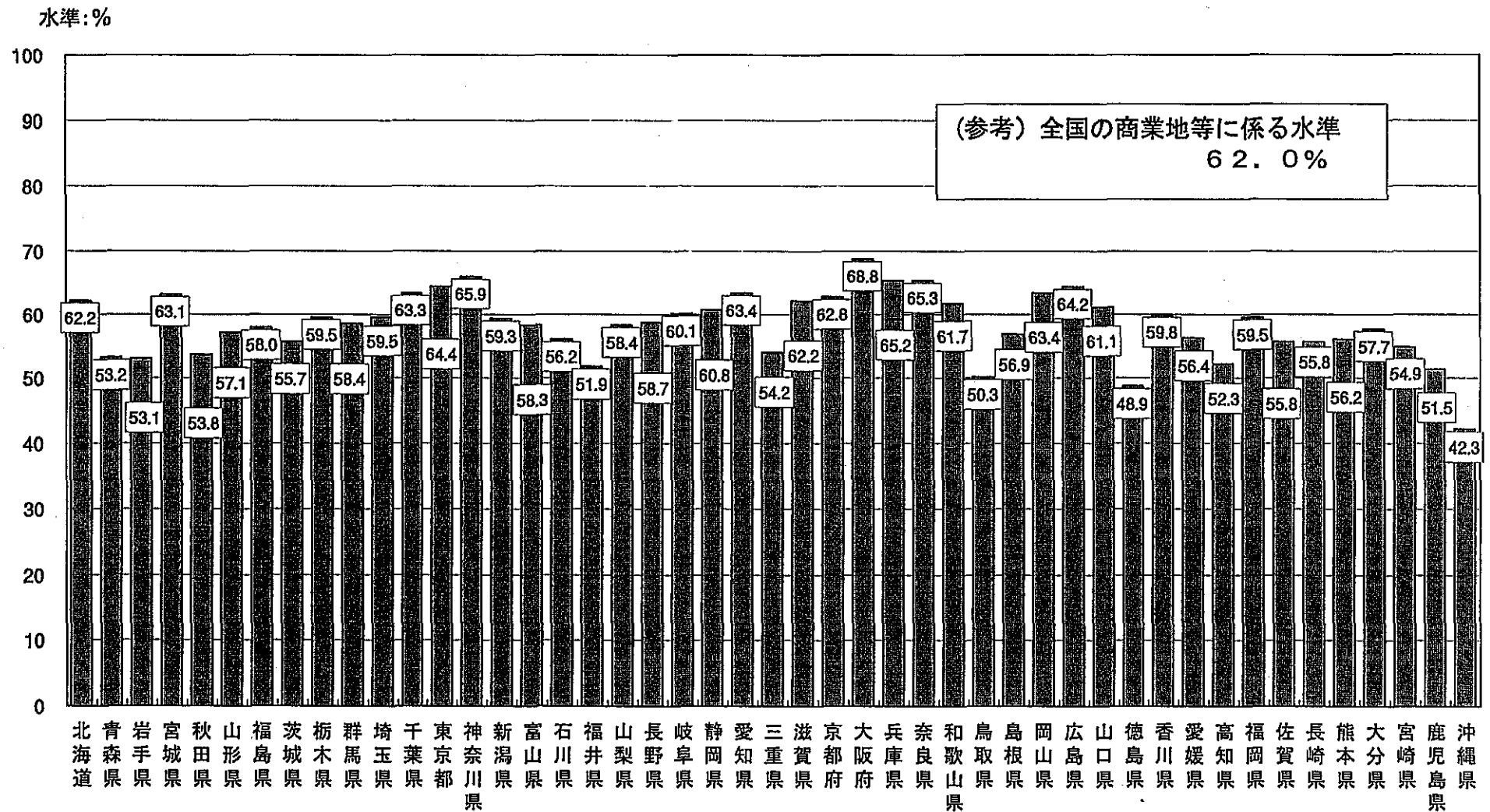
土地分の税収は、地価下落の影響等により、全国では5年連続、大都市では8年連続減収で推移

(単位: %)

年 分類・都市名	H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13	H13→H14	H14→H15 (決算速報値)	H15→H16 (見込)	税収の最高年度 からの増減率
全 国 計	1.7	1.3	1.2	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 2.6	▲ 8.9
大 都 市 計	▲ 0.2	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 4.6	▲ 2.9	▲ 6.4	▲ 2.9	▲ 3.7	▲ 21.6
札幌市	0.5	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 9.7	▲ 2.5	▲ 4.7	▲ 3.1	▲ 3.5	▲ 27.8
仙台市	2.3	▲ 0.6	▲ 2.5	▲ 6.6	▲ 4.0	▲ 7.9	▲ 5.8	▲ 6.7	▲ 29.6
千葉市	3.5	0.7	▲ 0.0	▲ 3.4	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 4.6	▲ 5.5	▲ 19.7
特別区	▲ 1.6	▲ 4.2	▲ 1.0	▲ 4.6	▲ 1.6	▲ 7.6	▲ 1.6	▲ 2.7	▲ 22.5
川崎市	1.7	1.1	1.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 4.1	▲ 3.8	▲ 3.8	▲ 13.2
横浜市	0.1	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 3.3	▲ 2.4	▲ 4.5	▲ 3.7	▲ 4.5	▲ 17.6
名古屋市	1.4	0.1	0.0	▲ 4.8	▲ 1.6	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 3.4	▲ 15.0
京都市	2.6	▲ 0.2	0.6	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 3.4	▲ 1.4	▲ 4.0	▲ 13.0
大阪市	▲ 2.4	▲ 4.1	▲ 1.6	▲ 8.3	▲ 9.6	▲ 10.4	▲ 5.4	▲ 4.6	▲ 38.2
神戸市	4.8	1.2	▲ 0.7	▲ 2.9	▲ 3.8	▲ 6.9	▲ 6.7	▲ 7.5	▲ 25.5
広島市	2.9	0.7	▲ 0.2	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 4.7	▲ 4.2	▲ 6.5	▲ 17.5
北九州市	▲ 0.0	1.2	0.9	▲ 1.4	▲ 0.3	▲ 1.7	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 8.7
福岡市	2.7	1.4	0.5	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 3.3	▲ 0.5	▲ 2.4	▲ 10.0

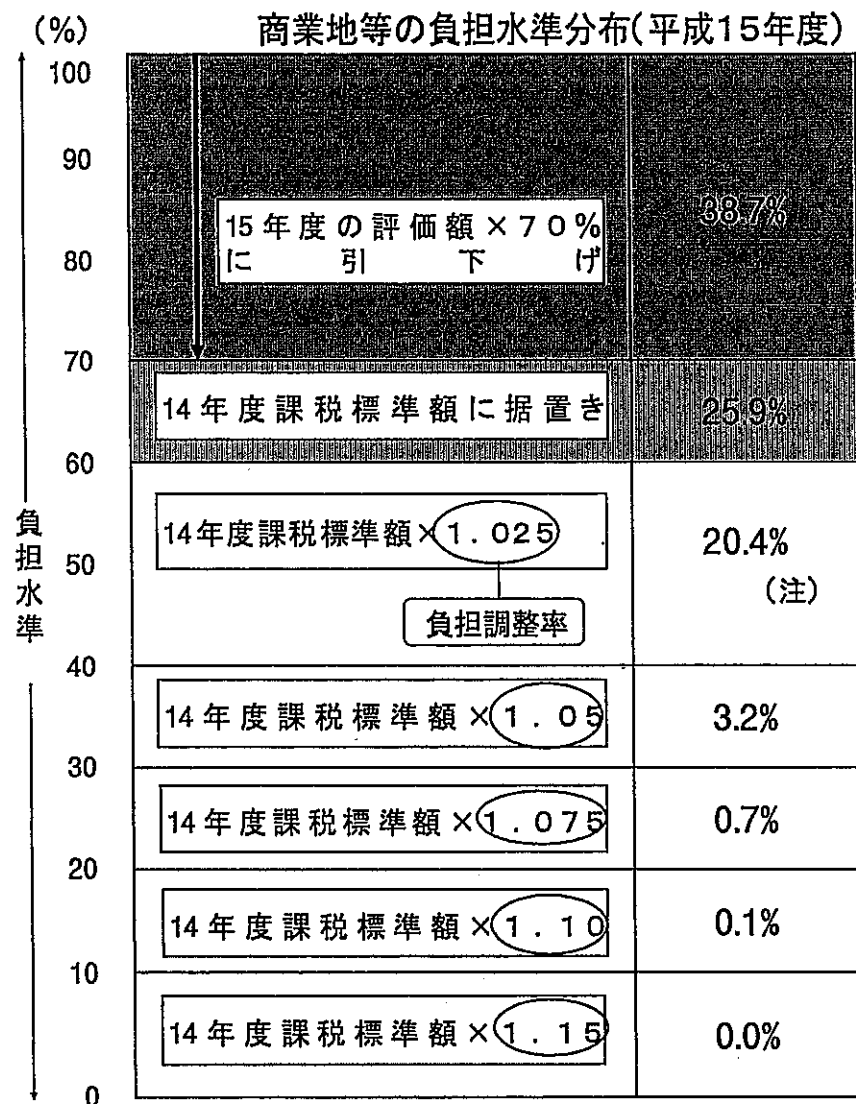
- (注)1 平成14年度までは決算額、平成15年度は決算速報値である。
2 平成16年度については見込みである。(精査の結果、数値が異動する場合がある。)
3 さいたま市は除いてある。

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16年度)



※ 「平成16年度課税標準額(見込み)/平成16年度評価額(見込み)」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。

負担水準の均衡化について



(注)別途、著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置がある。(11.1%が対象)

現行の負担調整措置の課題

- 同じ評価額の土地であれば同じ税負担という課税の公平の観点から、負担水準の均衡化が必要。
- 現状では、均衡化の実現までに今後とも長期間を要する。

負担水準の均衡化の一層の促進が必要。

固定資産税における情報開示の推進

固定資産税に対する納税者の信頼を確保し、また、市町村の評価・課税事務の一層の適正化を図る等の目的で、次のような制度により情報開示を推進。

○ 縦覧制度

個別の土地及び家屋の評価額などを記載した縦覧帳簿を、一定期間、市町村(特別区、政令市は区)内の納税者に対して開示。

○ 固定資産課税台帳の閲覧制度

納税義務者その他の者(借地借家人等)の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を開示。

○ 固定資産課税台帳記載事項の証明制度

納税義務者その他の者(借地借家人等)から請求があったときは、固定資産課税台帳に記載された事項のうち、これらの者に関する固定資産に関する一定の事項を証明。

○ 課税明細書の送付

固定資産税を徴収しようとする場合、課税内容を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付。

○ 固定資産税路線価等の公開

固定資産税評価における路線価等について、市町村に備え付ける図面により公開。

平成14年度の税制改正に関する答申（抄）

〔平成13年12月
税制調査会〕

二 平成14年度税制改正

5. 資産課税等

(3) 固定資産税

固定資産税については、引き続き地価公示価格の7割を目途とした全国的な評価の均衡を図ることが適当である。平成15年度以降の税負担については、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえ、負担の均衡化・適正化を更に一層促進する措置を採る必要がある。

また、納税者の理解と信頼を確保するため、固定資産課税台帳縦覧制度の拡充等、情報開示を一層進めるべきである。

あるべき税制の構築に向けた基本方針（抄）

〔平成14年6月
税制調査会〕

四 資産課税等

2. 固定資産税

(1) 固定資産税の現状と課題

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、今後も本税の安定的な確保が重要である。

(2) 今後の改革の方向性

地価公示価格の7割を目途とした評価水準については、全国的な評価の均衡化、適正化の観点からこれを維持することが適当である。

負担水準の均衡化については平成9年度以降ある程度進展しつつあるが、依然として地域や土地によって相当のばらつきが残っており、今後、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえ、負担の均衡化・適正化を更に一層促進する措置を採る必要がある。