

(平 11.10.15)
(基 小 7 - 2)

固 定 資 産 税 等 関 係 資 料

目 次

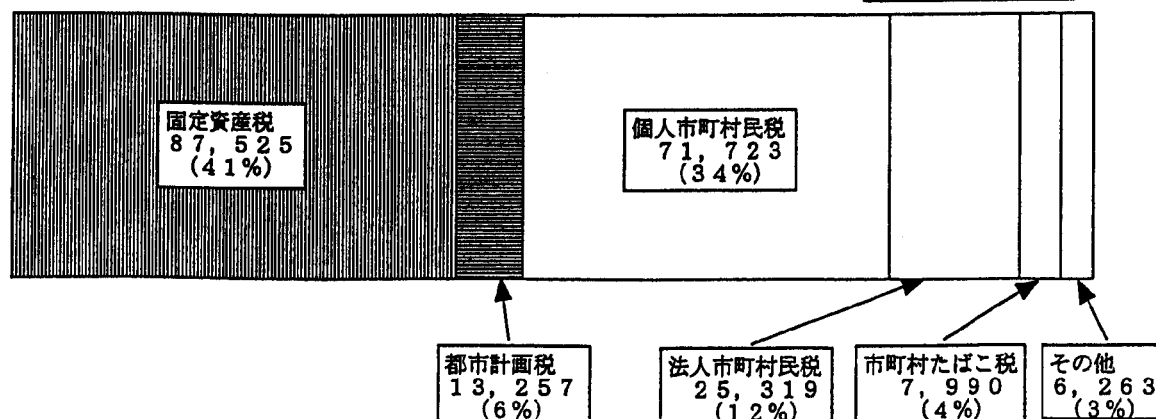
・ 固定資産税及び都市計画税の概要	1
・ 道府県税及び市町村税の税収の構成比（平成9年度決算額）	2
・ 固定資産税の国民所得及び租税総額等に対する割合の推移	3
・ 市町村税の税収の推移	4
・ 国民所得及び税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較	5
・ 土地基本法以来の経緯	7
・ 平成9年度固定資産税に係る税制改正の概要	8
・ 宅地に係る固定資産税の課税のしくみ（平成9年度～平成11年度）	10
・ 商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準の状況（平成10年度）	11
・ 平成10年度固定資産税（宅地）における負担水準の分布状況（商業地等）	12
・ 商業地等の全国の負担水準の推計	13
・ 土地の固定資産税額が引下げとなっている事例	14
・ 主要都市における固定資産税収の伸び率の推移（土地）	16
・ 平成12年度評価替えについて	17
・ 平成12年度評価替えに向けての答申等	18
・ 特別土地保有税の概要	19
・ 不動産取得税の概要	20
・ 宅地等土地に係る不動産取得税の軽減措置の概要	21
・ 不動産取得税の住宅・住宅用地特例	22

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790団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 土 地 : 1億7,688万筆 家 屋 : 5,950万棟 償却資産 : ※	市街化区域内に所在する土地及び家屋 土 地 : 3,962万筆 家 屋 : 3,019万棟
納税者	土地、家屋又は償却資産の所有者 土 地 : 3,658万人 家 屋 : 3,544万人 償却資産 : 409万人	土地又は家屋の所有者 土 地 : 1,720万人 家 屋 : 1,989万人
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% : 382 0.2%超0.3%未満 : 87 0.2%以下 : 321
市収町村税入	決算額 土地 : 3兆7,052億円 家 屋 : 3兆3,242億円 償却資産 : 1兆7,230億円 総 額 8兆7,525億円	決算額 (土地 : 8,382億円) (家 屋 : 4,875億円) 総額 1兆3,257億円

市町村税収の税目別の割合 (平成9年度総額2兆2,077億円)

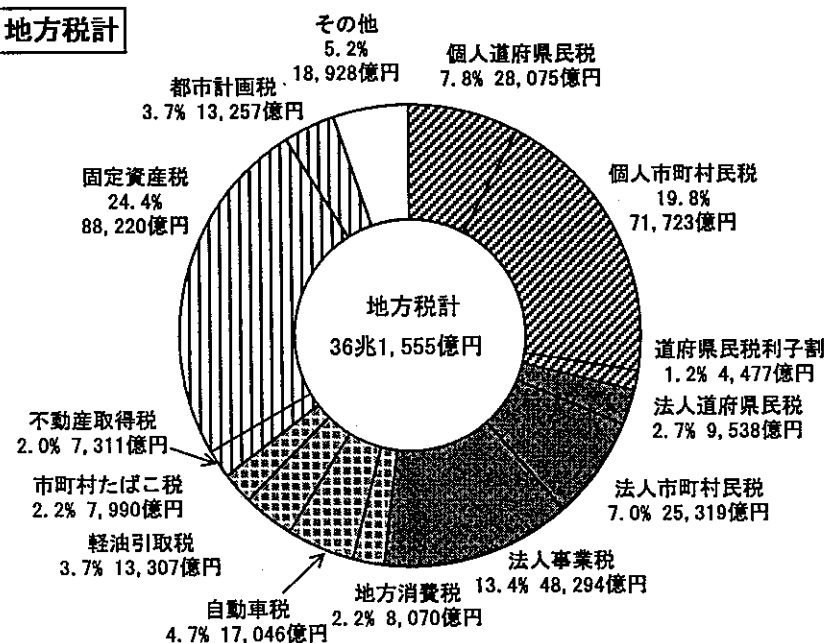
(単位: 億円, %)



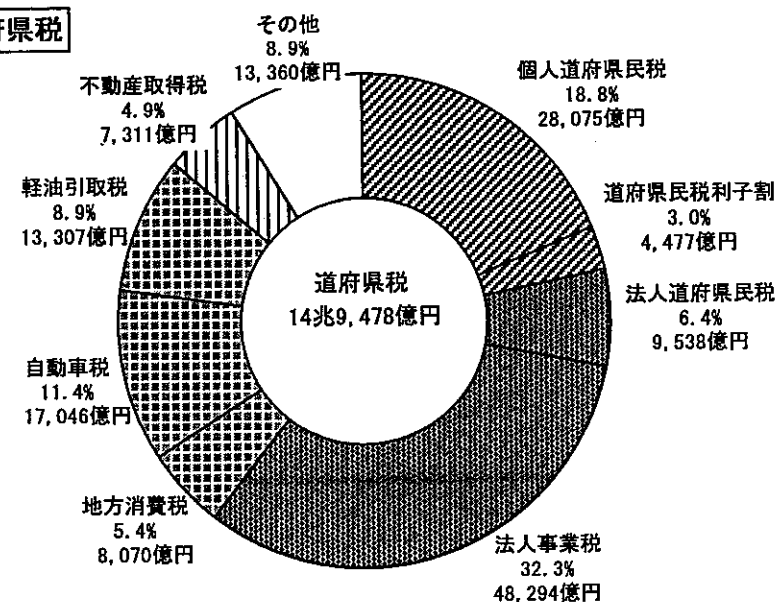
(注) 「市町村税収入」については平成9年度決算額、その他は平成10年度実績である。

道府県税及び市町村税の税収の構成比(平成9年度決算額)

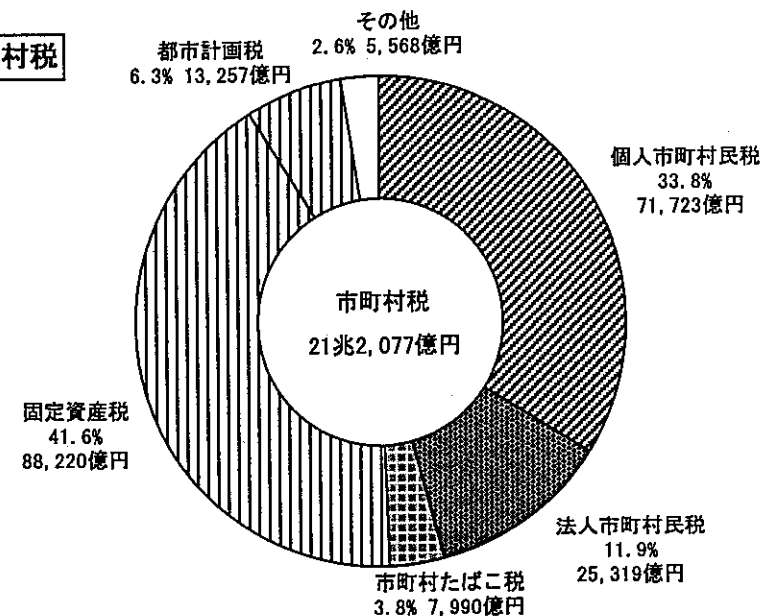
地方税計



道府県税



市町村税



(注) 東京都が特別区において都税として徴収した市町村税相当分は、道府県税収入から控除して市町村税収入とした。

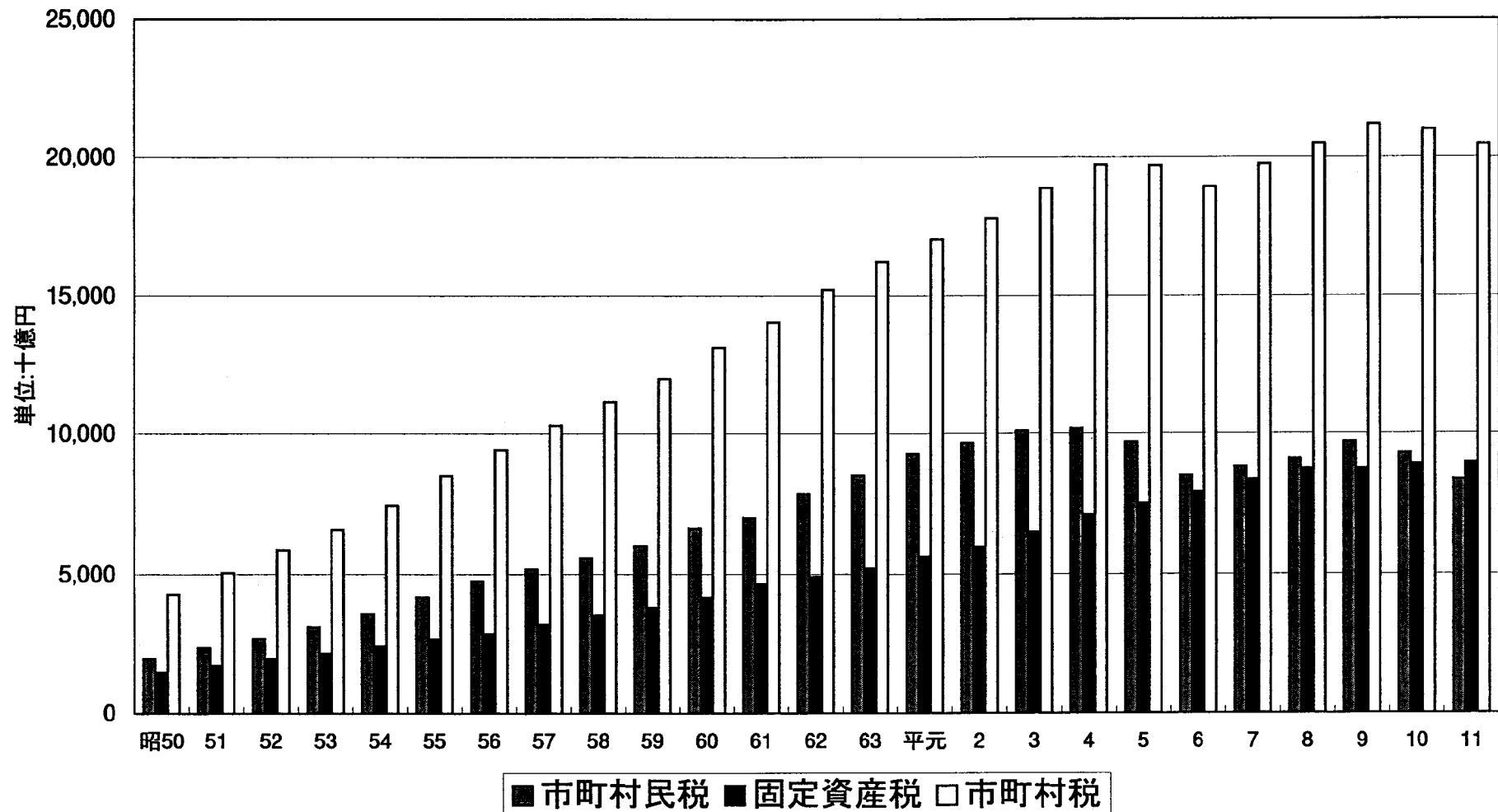
固定資産税の国民所得及び租税総額等に対する割合の推移

(単位：億円、%)

年 度	固 定 資 産 税				国民所得	租税総額	市町村税総額	A/B	A/C	A/D
	土 地	家 屋	償 却	A	B	C	D			
昭和 3 0	433	465	228	1,126	69,733	13,178	2,344	1.6	8.5	48.0
4 0	655	1,210	948	2,813	268,270	48,279	7,671	1.0	5.8	36.7
5 0	6,538	5,068	3,314	14,920	1,239,907	226,591	42,856	1.2	6.6	34.8
5 5	11,915	9,942	5,060	26,917	1,995,902	442,626	85,035	1.3	6.1	31.7
6 0	17,898	16,028	7,944	41,870	2,602,784	624,667	131,125	1.6	6.7	31.9
6 1	19,713	17,571	9,427	46,711	2,711,297	674,792	140,518	1.7	6.9	33.2
6 2	20,350	19,072	9,930	49,352	2,838,955	750,108	152,176	1.7	6.6	32.4
6 3	21,837	19,948	10,563	52,348	3,013,800	823,107	162,394	1.7	6.4	32.2
平成 元	23,209	21,708	11,636	56,553	3,221,436	889,312	170,410	1.8	6.4	33.2
2	23,710	23,503	12,683	59,896	3,457,391	962,302	178,040	1.7	6.2	33.6
3	26,028	25,293	13,927	65,248	3,630,542	982,837	188,892	1.8	6.6	34.5
4	28,640	27,388	15,348	71,376	3,690,881	919,647	197,353	1.9	7.8	36.2
5	29,767	29,529	15,999	75,295	3,724,644	907,055	197,134	2.0	8.3	38.2
6	32,628	30,288	16,396	79,312	3,737,720	865,398	189,311	2.1	9.2	41.9
7	34,892	32,218	16,617	83,727	3,807,146	886,380	197,660	2.2	9.4	42.4
8	36,430	34,330	16,732	87,492	3,909,925	903,198	205,022	2.2	9.7	42.7
9	37,052	33,242	17,314	87,608	3,903,767	917,562	212,077	2.2	9.5	41.3

- 1 数値は、決算額及び実績額である。
- 2 固定資産税は、大規模償却資産に係る道府県固定資産税を含み、交納付金を含まない。
- 3 国民所得は、「国民経済計算（新SNA）」によるものである。
- 4 租税総額の国税分には、特別会計及び日本専売公社納付金を含む。

市町村税の税収の推移



(注)平成9年度までは決算額、平成10年度以降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。

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

区分 年度	日 本					ア メ リ カ					イ ン グ リ ス				
	不動産税 (億円)	国民所得 (億円)	税収総額 (億円)	不動産税 国民所得	不動産税 税収総額	不動産税 (百万ドル)	国民所得 (億ドル)	税収総額 (百万ドル)	不動産税 国民所得	不動産税 税収総額	不動産税 (百万ポンド)	国民所得 (百万ポンド)	税収総額 (百万ポンド)	不動産税 国民所得	不動産税 税収総額
平成元年度	54,918	3,221,436	889,312	1.7	6.2	142,524	42,495	1,077,365	3.4	13.2	20,144	381,952	154,093	5.3	13.1
2	57,820	3,457,391	962,302	1.7	6.0	155,613	44,910	1,126,193	3.5	13.8	14,629	411,002	166,545	3.6	8.8
3	62,789	3,630,542	982,837	1.7	6.4	167,934	46,082	1,161,406	3.6	14.5	13,748	425,960	169,971	3.2	8.1
4	73,960	3,690,881	919,647	2.0	8.0	179,900	49,904	1,209,947	3.6	14.9	13,690	453,322	172,352	3.0	7.9
5	78,520	3,724,644	907,055	2.1	8.7	189,744	52,668	1,301,647	3.6	14.6	19,408	479,500	172,997	4.0	11.2
6	81,305	3,737,720	865,398	2.2	9.4	197,141	55,907	1,400,304	3.5	14.1	21,353	508,423	188,316	4.2	11.3
7	85,423	3,807,146	886,380	2.2	9.6	203,451	59,237	1,500,128	3.4	13.6	22,506	533,496	205,687	4.2	10.9
8	87,274	3,909,925	903,198	2.2	9.7	208,706	62,560	1,607,710	3.3	13.0	24,472	564,495	220,052	4.3	11.1

区分 年度	ド イ ツ					フ ラ ン ス				
	不動産税 (百万マルク)	国民所得 (億マルク)	税収総額 (百万マルク)	不動産税 国民所得	不動産税 税収総額	不動産税 (百万フラン)	国民所得 (億フラン)	税収総額 (百万フラン)	不動産税 国民所得	不動産税 税収総額
平成元年度	8,490	17,381	542,174	0.5	1.6	93,913	45,768	1,512,276	2.1	6.2
2	8,724	18,922	556,072	0.5	1.6	97,134	48,015	1,591,554	2.0	6.1
3	9,921	22,274	668,380	0.4	1.5	103,004	50,067	1,671,359	2.1	6.2
4	10,783	23,738	738,212	0.5	1.5	110,269	51,745	1,695,054	2.1	6.5
5	11,663	24,005	755,203	0.5	1.5	121,806	52,298	1,722,493	2.3	7.1
6	12,664	25,100	793,204	0.5	1.6	133,437	54,517	1,841,706	2.4	7.2
7	13,744	26,152	821,286	0.5	1.7	140,980	56,710	1,934,000	2.5	7.3
8	14,696	26,689	800,788	0.6	1.8	158,090	58,185	2,044,661	2.7	7.7

(注) 1 不動産税（財産税）の種類と出典

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
地価税

アメリカ……財産税(Property Tax)

〔資料：OECD Revenue Statistics (歳入統計) 米国の行番号4100〕

イギリス……平成元年度まではレイト(Rate)。平成2年度にコミュニティ・チャージ（いわゆる人頭税）が導入され、居住用資産レイトが廃止されたため、平成2年度～平成4年度は非居住用資産レイトのみ。
平成5年度にコミュニティ・チャージが廃止され、居住用資産に係るカウンシル・タックスが導入されたため、カウンシル・タックスを含む。

〔資料：OECD Revenue Statistics 英国の行番号4100 Recurrent Taxes on immovable property〕

ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

〔資料：OECD Revenue Statistics ドイツの行番号4100〕

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)

〔資料：OECD Revenue Statistics フランスの行番号1110のTaxe d'habitation と行番号4100の合計〕

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。

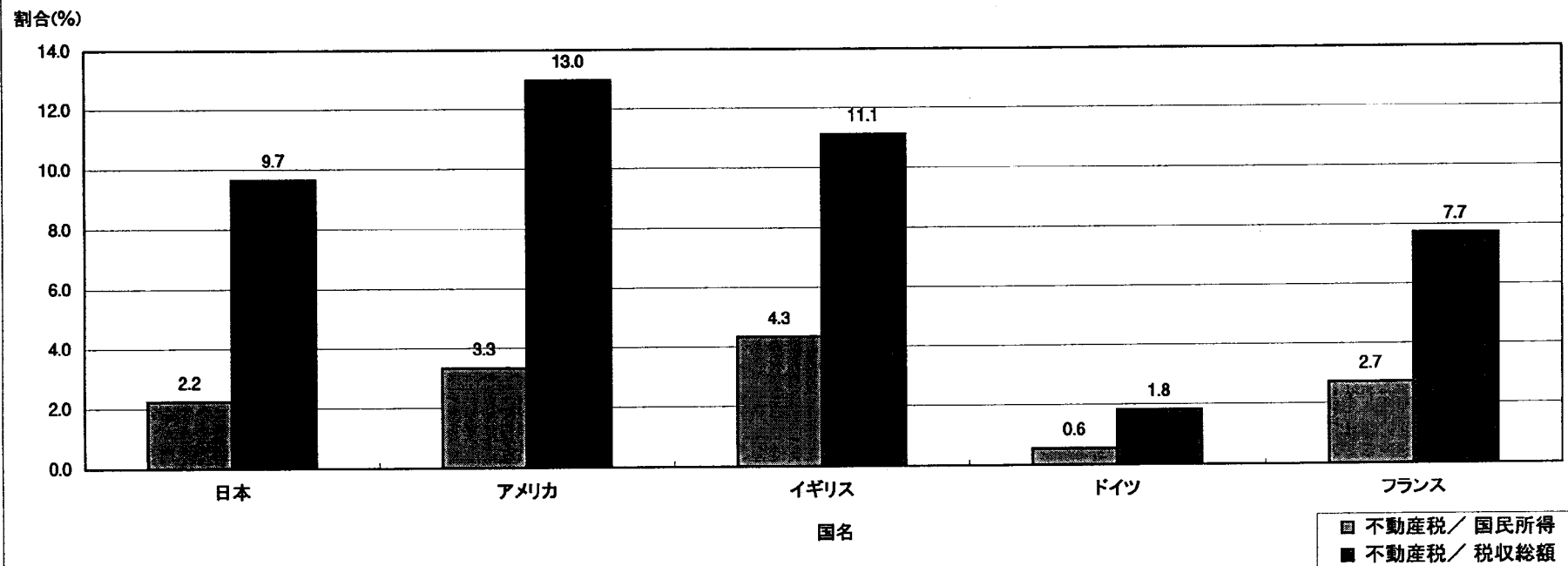
2 国民所得

アメリカは商務省資料、イギリスは「OECD National Accounts」及び「United Kingdom National Accounts」、ドイツは平成元年度～平成2年度については「OECD National Accounts 1960-90」、平成3年度以降は「Statistisches Jahrbuch 1997」、フランスは「Rapport sur les Comptes de la Nation」にそれぞれ基づく。

3 税収総額

OECD Revenue Statistics の各国のトータル税額から社会保険料〔行番号2000〕を差し引いて算出した額である。

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8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……カウンシル・タックス(Council Tax)及び非居住用資産レート

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 1965-1997"、"OECD National Accounts"他による。

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、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする。
2. 10. 29	土地政策審議会	土地政策審議会答申	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。
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、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。
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)…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。
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、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。

平成9年度固定資産税に係る税制改正の概要

一 宅地の評価替えの状況

- 1 宅地の評価変動割合は地域や土地によってばらつきがある。ちなみに、これを市町村別に集計してみると、1538団体が平均で上昇するとともに、1965団体が平均で下落している。もちろん、各市町村内でもばらつきがある。
- 2 これまで負担調整措置が講じられてきたことの影響で、総地積のうち96%程度は、まだ平成9年度評価替えによる評価額（新評価額）の方が平成8年度課税標準額を上回ることとなる。
- 3 負担水準（新評価額に対する平成8年度の課税標準額の割合）でみると、地域や土地によって相当のばらつきがあり、課税の公平の観点から問題が大きい。

二 宅地の税負担についての基本的考え方

平成9年度の評価替えに伴い、「負担水準の均衡化」をより重視することを基本的な考え方として、平成9年度から平成11年度までの間の宅地に係る税負担について、宅地のうち負担水準の高い土地についてはその税負担を抑制しつつ、負担水準の均衡化を図ることとする。併せて著しい地価の下落にも対応した措置を講ずることとする。

1 商業地等の宅地の税負担について

- (1) 負担水準が相当高くなる土地に係る税負担の引下げ措置
商業地等の宅地のうち負担水準が80%を超えることとなる土地については、負担水準を80%とした場合の税額まで引き下げることとする。
- (2) 負担水準がある程度高い土地に係る税負担の据置措置
商業地等の宅地のうち負担水準が60%以上80%以下の土地については、一律据置措置を講ずる。
- (3) 負担水準が低い土地に係る負担調整措置
負担水準が60%未満の土地については、負担水準に応じてなだらかな負担調整措置を講ずる。
- (4) 著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置
大都市部を中心とする大幅な地価の下落による納税者の負担増感に配慮し、(3)により税負担が上昇することとなる土地であっても、次の2つの要件のいずれをも満たすものについては、その税額を据え置くこととする。
 - ① その土地の負担水準が全国平均（45%）以上であること。
 - ② その土地の平成8年度の評価額に対する新評価額の下落率が全国平均（△25%）以上であること。

2 住宅用地の税負担について

住宅用地のうち1戸当たり200㎡までの小規模住宅用地については課税標準を評価額の1/6、200㎡を超える一般住宅用地については評価額の1/3としている。従って、それぞれ評価額の16.7%又は33.3%を上回って課税されることはない。

- (1) 住宅用地の中で負担水準がある程度高い土地に係る税負担の据置措置
住宅用地のうち、負担水準が本則課税の80%以上の土地については一律据置措置を講ずる。
- (2) 負担水準が低い土地に係る負担調整措置
負担水準が本則課税の80%未満となる土地については、負担水準に応じてなだらかな負担調整措置を講ずる。
- (3) 著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置
大都市部を中心とする大幅な地価の下落による納税者の負担増感に配慮し、(2)により税負担が上昇することとなる土地であっても、次の2つの要件のいずれをも満たすものについては、その税額を据え置くこととする。
 - ① その土地の負担水準が全国平均以上（小規模住宅用地にあっては本則課税の55%以上、一般住宅用地にあっては本則課税の50%以上）であること。
 - ② その土地の平成8年度の評価額に対する新評価額の下落率が全国平均（△25%）以上であること。

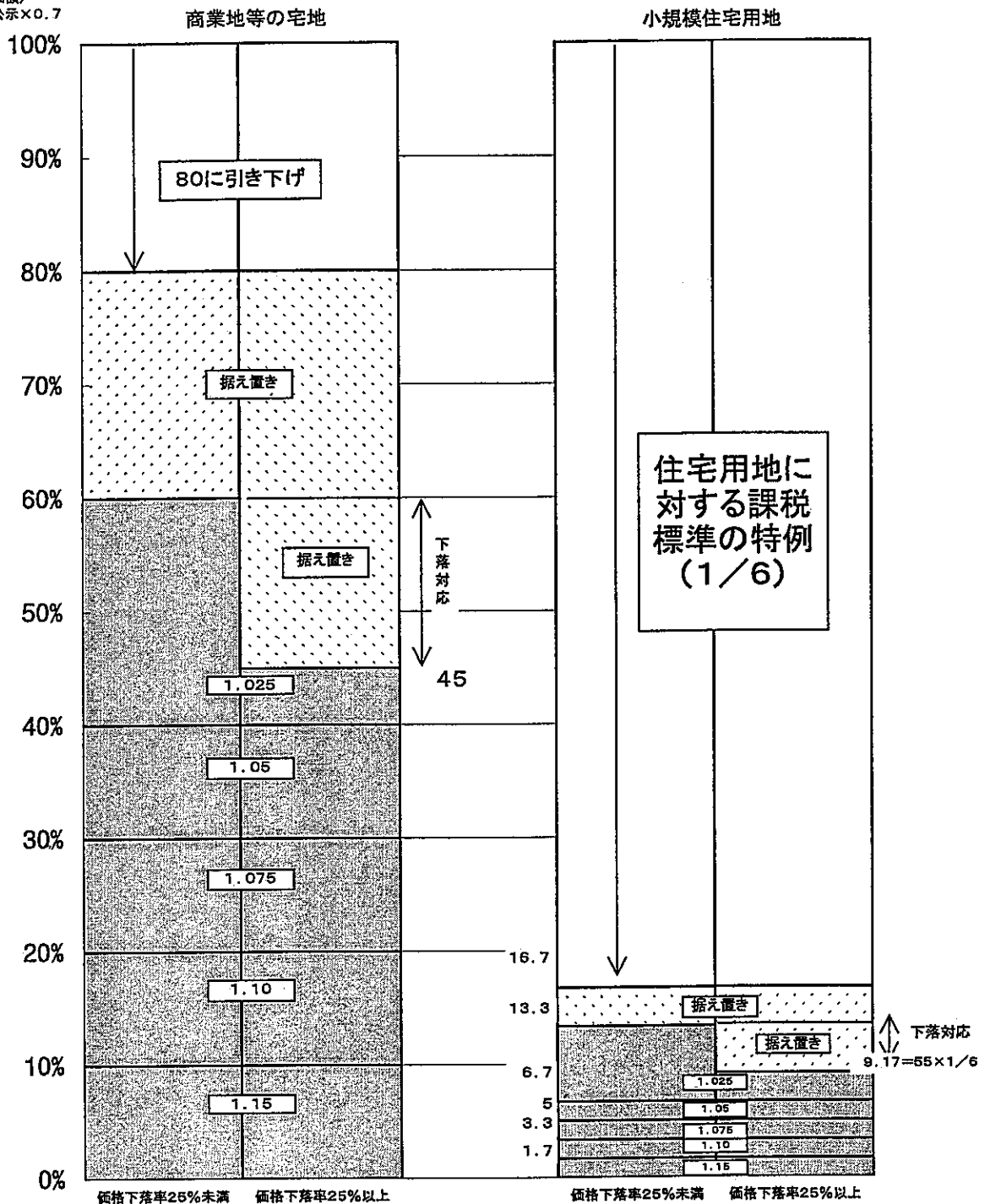
3 平成10年度及び平成11年度における価格の修正

固定資産税の評価額は、地方税法上基準年度（平成9年度が該当）の価格を3年間据え置くこととされているが、平成10年度及び平成11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、簡易な方法により価格に修正を加えることができる特例措置を講ずることとし、このために必要な地方税法の規定を改正する。

これにより価格を修正した場合には、固定資産税のみならず登録免許税及び不動産取得税の課税標準にも影響することとなる。

宅地に係る固定資産税の課税のしくみ(平成9年度～平成11年度)

(評価額)
地価公示×0.7



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

$$\text{○下落率} = \frac{\text{平成8年度評価額} - \text{新評価額}}{\text{平成8年度評価額}} \times 100(\%)$$

据置年度における下落修正
平成10年度又は平成11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みられる場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができる。

(注) 負担水準、下落率は、それぞれの年度における状況で判定する。