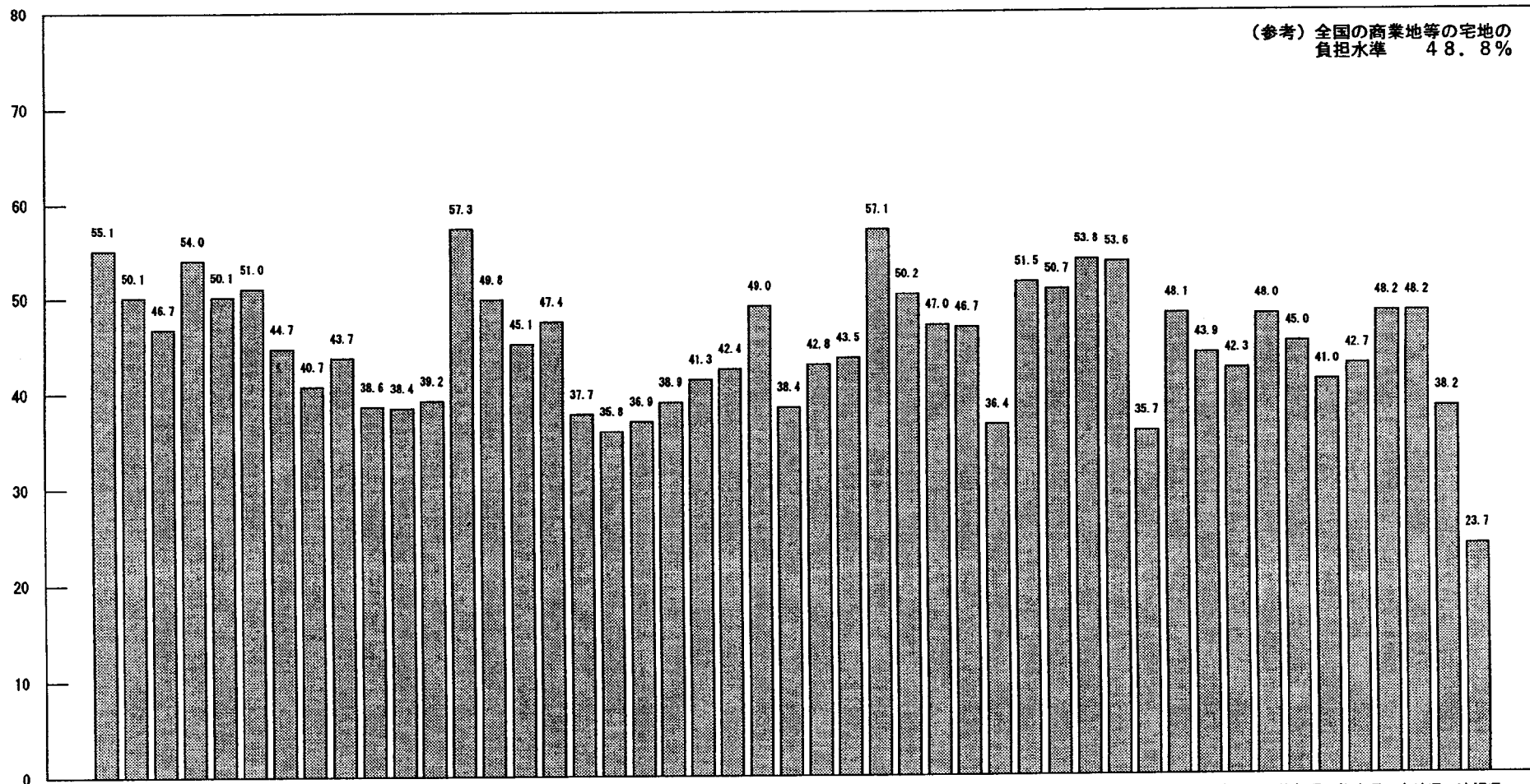


負担水準：％

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）

（参考）全国の商業地等の宅地の
負担水準 48.8％



北海道 岩手県 秋田県 福島県 栃木県 埼玉県 東京都 新潟県 石川県 山梨県 岐阜県 愛知県 滋賀県 大坂府 奈良県 鳥取県 岡山県 山口県 香川県 高知県 佐賀県 熊本県 宮崎県 沖縄県
青森県 宮城県 山形県 茨城県 群馬県 千葉県 神奈川県 富山県 福井県 長野県 静岡県 三重県 京都府 兵庫県 和歌山 島根県 広島県 徳島県 愛媛県 福岡県 長崎県 大分県 鹿児島

○負担水準＝平10課税標準額／平10評価額

○商業地等の宅地とは、住宅用地以外の宅地である。

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）

（単位：団体数）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%以下	合 計
団体名									
北海道		3	11	49	60	46	31	12	212
青森県				1	7	20	17	22	67
岩手県			1	5	18	16	15	4	59
宮城県				10	21	24	14	2	71
秋田県				2	6	17	19	25	69
山形県					5	9	15	15	44
福島県				7	26	33	16	8	90
茨城県			8	31	28	14	3	1	85
栃木県			1	19	16	10	3		49
群馬県			27	25	15	3			70
埼玉県			5	60	22	4		1	92
千葉県			23	41	13	3			80
東京都	3	1		17	16	2	2		41
神奈川県			3	14	18	1	1		37
新潟県				12	39	35	13	13	112
富山県				2	20	6	7		35
石川県			1	11	12	10	6	1	41
福井県		2	8	12	13				35
山梨県			19	22	18	3		2	64
長野県			4	33	38	30	6	9	120
岐阜県			20	31	35	6	5	2	99
静岡県			2	28	29	12	3		74
愛知県			2	21	51	11	2	1	88
三重県		1	22	34	11	1			69
滋賀県			3	24	21	2			50
京都府			5	17	13	6	2	1	44
大阪府				2	24	14	3	1	44
兵庫県			4	32	38	15	2		91
奈良県				5	18	19	5		47
和歌山県			1	17	21	9	1		49
鳥取県			3	11	13	10	2		39
島根県				3	10	20	16	10	59
岡山県			3	26	25	15	7	2	78
広島県		1	2	21	24	18	15	5	86
山口県			7	10	22	9	3	5	56
徳島県		2	26	17	5				50
香川県			1	10	25	4	3		43
愛媛県		1	10	26	18	11	3	1	70
高知県			1	16	23	10	2	1	53
福岡県			1	39	36	18	3		97
佐賀県				8	21	17	3		49
長崎県			9	37	25	3	3	2	79
熊本県			2	12	20	18	27	15	94
大分県			1	1	7	20	17	12	58
宮崎県				4	9	13	12	6	44
鹿児島県			3	13	34	28	15	3	96
沖縄県	1	21	21	9			1		53
合 計	4	32	260	847	989	595	323	182	3232
割 合	0.1%	1.0%	8.1%	26.2%	30.6%	18.4%	10.0%	5.6%	100.0%

（注）1 各市町村の負担水準 = 平成10年度課税標準額の総額 / 平成10年度総評価額

課税標準額の総額及び総評価額は法定免税点以上のものである。

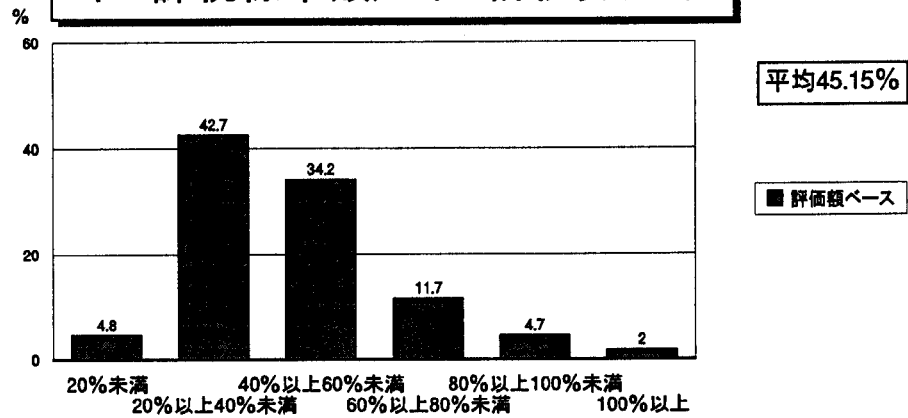
2 東京都特別区は1団体として集計している。

3 和歌山県北山村は、商業地等が全て免税点未満であるため、合計には含めていない。

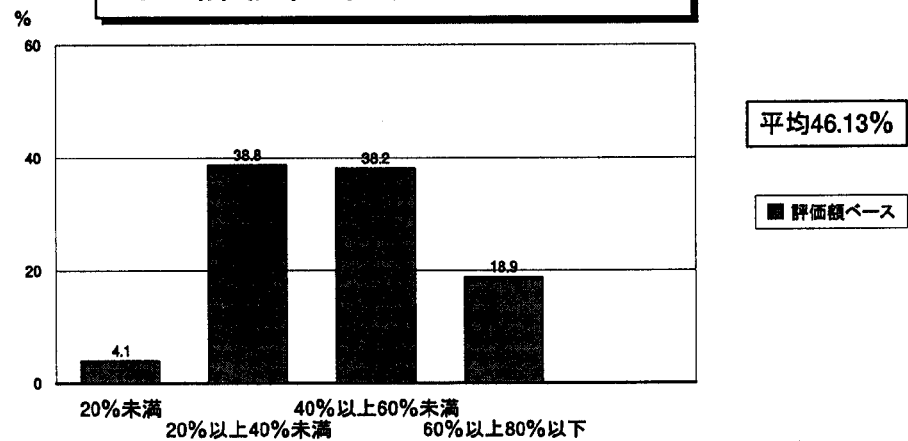
4 負担水準10%未満の4団体は、東京都利島村、東京都御蔵島村、東京都青ヶ島村、沖縄県与那国町である。

商業地等の全国の負担水準の推計

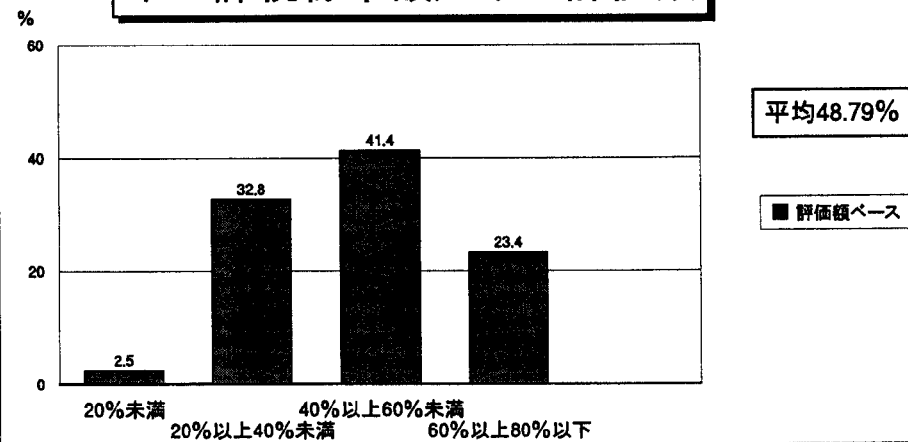
平8課税標準額／平9評価見込額



平9課税標準額／平9評価額



平10課税標準額／平10評価額

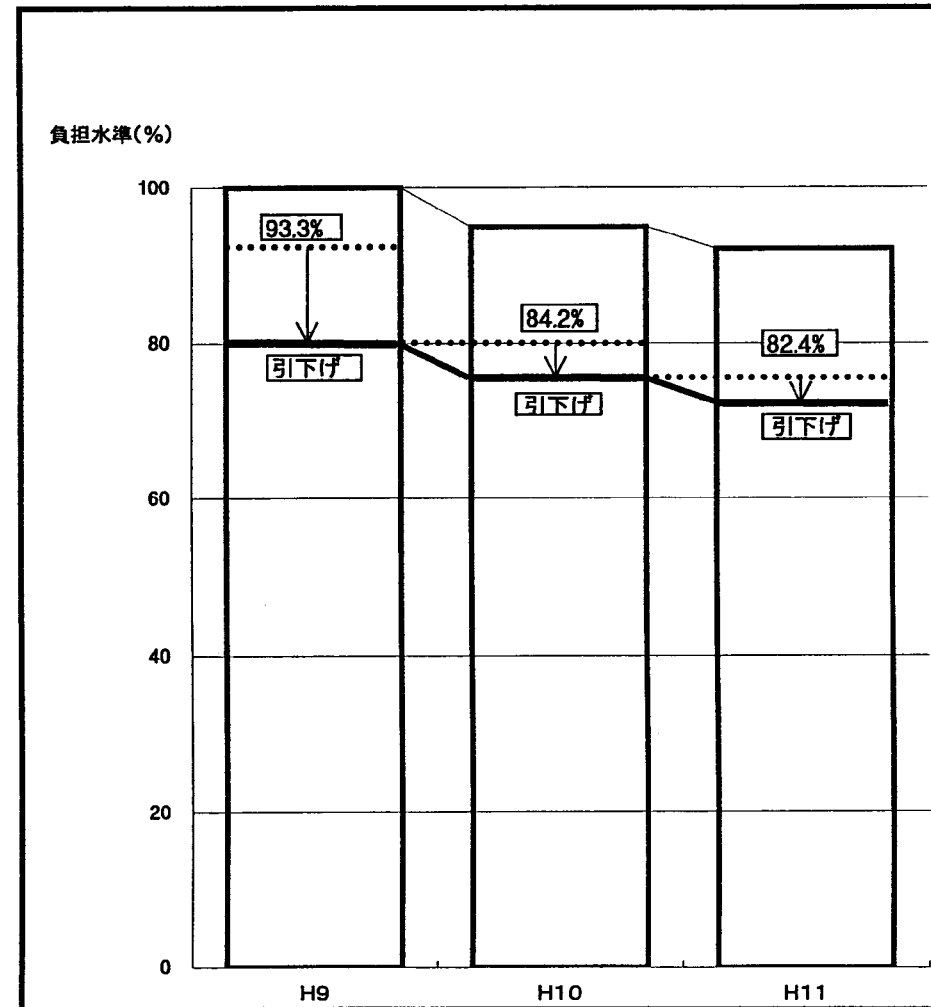


土地の固定資産税額が引下げとなっている事例

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
東京都中央区銀座4丁目の事例【商業地等】

	評 価 額	課税標準額	税 額
平成5年度	345百万円	345百万円	4,836千円
平成6年度	1,602百万円	397百万円	5,558千円
平成7年度	1,602百万円	427百万円	5,978千円
平成8年度	1,602百万円	448百万円	6,272千円
平成9年度	480百万円	384百万円	5,376千円
平成10年度	456百万円	365百万円	5,110千円
平成11年度	442百万円	354百万円	4,956千円

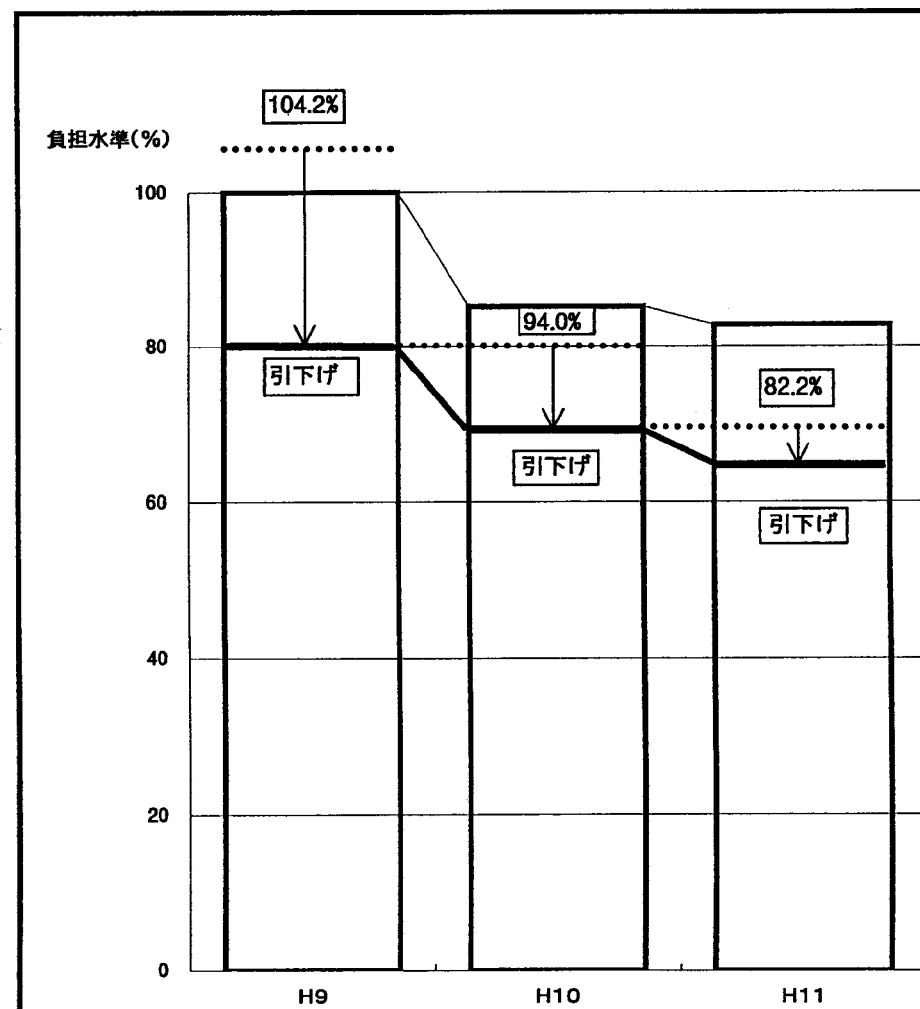
東京都特別区の場合、平成10年度では、商業地等の納税義務者の約7.2%が引下げ又は据置となっている（引下げ1.5%、据置5.7%）。



○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
大阪府大阪市中心区日本橋2丁目の事例【商業地等】

	評 価 額	課税標準額	税 額
平成5年度	61百万円	61百万円	854千円
平成6年度	191百万円	66百万円	924千円
平成7年度	191百万円	69百万円	963千円
平成8年度	191百万円	71百万円	988千円
平成9年度	68百万円	54百万円	758千円
平成10年度	58百万円	46百万円	645千円
平成11年度	56百万円	45百万円	627千円

大阪府大阪市の場合、平成10年度では、商業地等の納税義務者の約7.8%が引下げ又は据置となっている（引下げ1.3%、据置6.5%）。



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: %)

都市名	変動率	H6→H7	H7→H8	H8→H9	H9→H10	H10→H11
札幌市		6.31	3.80	0.46	▲ 2.73	▲ 5.85
仙台市		7.50	2.91	2.26	▲ 0.55	▲ 1.98
千葉市		7.11	4.43	3.53	0.68	▲ 0.28
特別区		7.39	5.61	▲ 1.55	▲ 1.74	▲ 0.36
川崎市		6.56	3.27	1.86	1.10	1.06
横浜市		5.35	2.78	0.07	0.00	▲ 0.20
名古屋		7.02	4.26	1.43	0.11	▲ 0.43
京都市		8.05	4.89	2.84	3.55	1.26
大阪市		10.18	3.48	▲ 2.35	▲ 4.11	▲ 0.76
神戸市		▲ 0.94	6.43	4.80	1.19	1.45
広島市		6.34	3.67	2.88	0.75	▲ 0.22
北九州市		5.13	3.05	0.00	1.18	1.08
福岡市		7.20	4.39	3.96	1.43	▲ 0.06

全国計		6.94	4.41	1.71	2.02	1.29
-----	--	------	------	------	------	------

(注) 数値は、H9までは決算額、H10は決算見込み、H11は見込み(全国計のH10及びH11は地方財政計画による額)を基にしたものであり、現年課税分及び滞納繰越分の計である。
 なお、決算見込み(H10)及び見込み(H11)については、精査の結果異動する場合がある。

平成12年度評価替えについて

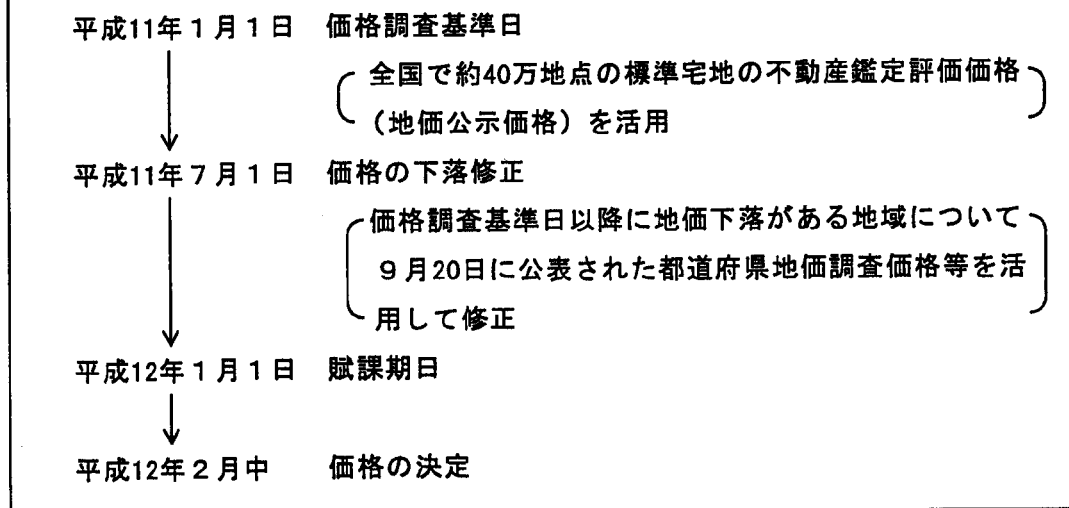
1 土地に係る税負担の調整措置については、平成9年度税制改正において、全国的にばらつきのある負担水準の均衡化・適正化に向けての是正措置を講じたが、平成12年度評価替えに伴う税負担の調整措置については、税調答申等に示された方針に従って以下の諸点を勘案のうえ、引き続き「負担水準の均衡化・適正化」の観点から、年末に向けて、今後、鋭意具体案の検討を行う。

- ① 負担水準の状況（負担水準のばらつきの均衡化の状況）
- ② 評価替えの動向（地価下落の動向）
- ③ 市町村財政の状況

2 土地の評価替えの当面のスケジュールは、

- ① 最近の地価下落傾向を評価替えに極力反映させるよう、平成11年7月1日までの地価の下落を価格に反映させることとしており、

（参考）評価替え作業の流れ



- ② この結果が全市町村で概ね確定し、平成12年度評価替えによる評価額の見込みが判明するのは11月下旬

となっており、これを受けて、年末に向けて税負担の調整措置の具体案の検討を行い、税制調査会等での議論を経て、地方税法の改正作業に入る。

【平成12年度評価替えに向けての答申等】

新総合土地政策推進要綱（抜粋） —地価抑制から土地の有効利用への転換—

（平成9年2月10日閣議決定）

第4 土地の有効利用促進のための土地税制等

1. 土地税制

（2）保有課税

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11年度の税制改正に関する答申（抜粋）

（平成10年12月16日 税制調査会）

二 平成11年度税制改正の諸課題

3 住宅・土地税制

- （4） なお、固定資産税については、平成9年度より、負担水準の均衡化を図るための措置が講じられています。平成12年度以降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上、更に負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとされており、今後、平成12年度の評価替えに向けて、具体的な措置の検討を進める必要があります。

特別土地保有税の概要

- ＜課税主体＞ 市町村 ※東京23区の区域内は東京都が課税
- ＜課税客体＞ 土地の所有（保有分）又は取得（取得分）
（ただし、土地の取得後10年を経過したものは課税対象外）
- ＜納税義務者＞ 土地の所有者又は取得者
- ＜課税標準＞ 取得価額
- ＜税率＞ 保有分：1.4%（ただし、固定資産税相当額を控除）
取得分：3.0%（ただし、不動産取得税相当額を控除）
- ＜免税点＞ ①特別区及び指定都市の区 : 2,000㎡
②都市計画区域を有する市町村 : 5,000㎡
③その他の市町村 : 10,000㎡
- ＜非課税制度＞ 住宅、工場等の立地促進、中小企業対策等の用地

＜恒久的な建物等の用に供する土地に係る納税義務の免除制度＞

＜徴収猶予・納税義務免除制度＞

非課税土地として使用しようとする場合、宅地供給に資する土地の譲渡等をし
ようとする場合及び恒久的な建物等の用に供する土地として使用しようとする場
合

※ 徴収猶予制度の拡充（平成11年度改正）

- ・ 自己使用要件の廃止
- ・ 住宅・宅地供給に資する土地の譲渡に係る徴収猶予・免除制度の創設
- ・ 恒久的な建物等の用に供する土地に係る徴収猶予期間の延長措置の創設

＜税収額＞ 平成9年度決算額 941億円
保有分：789億円 取得分：152億円 遊休土地分：0.2億円

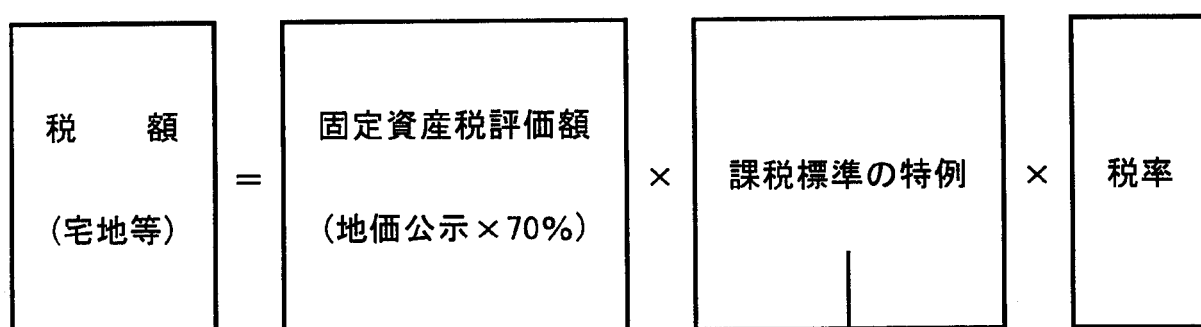
（参考）平成元年度	962億円	平成7年度	1,208億円
2	1,184億円	8	1,050億円
3	1,344億円	9	941億円
4	1,635億円	10	710億円
5	1,472億円	11	608億円
6	1,245億円	（平10,平11は地財計画ベース）	

不動産取得税の概要

課税主体	都道府県	課税客体	不動産の取得																												
納税義務者	不動産の取得者	沿革	昭和15年法定税化 (昭和29年に現行制度へ再整備)																												
課税標準	価格(固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価額)																														
税率等	標準税率 4% ・住宅 3%に軽減 (H10.7.1~13.6.30) ・住宅用地 税額の1/4相当額を減額(")																														
住宅・住宅用地の特例	住宅 ・課税標準の特例措置 新築住宅→1,200万円を控除 中古住宅→住宅の新築時期により最高1,200万円まで控除 住宅用地 ・税額の減額措置(新築・中古とも) 150万円又は床面積の2倍の面積(200㎡限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額を減額 ※住宅・住宅用地に係る特例措置の拡充(平成11年度改正) ・中古住宅に対する特例措置の築後年数要件の拡充 ・新築・中古住宅に対する特例措置の価格要件の撤廃 ・新築住宅用地に対する特例措置の期間要件の延長 等																														
税収	6,348億円(平成10年度決算見込額) (参考) 収入決算額 <table border="1"> <tr> <td>平成元年度</td><td>6,309億円</td> <td>平成8年度</td><td>8,073億円</td> </tr> <tr> <td>平成2年度</td><td>5,962億円</td> <td>平成9年度</td><td>7,311億円</td> </tr> <tr> <td>平成3年度</td><td>6,044億円</td> <td>平成10年度</td><td>6,348億円</td> </tr> <tr> <td>平成4年度</td><td>6,695億円</td> <td>平成11年度(見込)</td><td>6,053億円</td> </tr> <tr> <td>平成5年度</td><td>6,140億円</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>平成6年度</td><td>6,611億円</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>平成7年度</td><td>7,876億円</td> <td></td><td></td> </tr> </table> (地財ヘ-ス)			平成元年度	6,309億円	平成8年度	8,073億円	平成2年度	5,962億円	平成9年度	7,311億円	平成3年度	6,044億円	平成10年度	6,348億円	平成4年度	6,695億円	平成11年度(見込)	6,053億円	平成5年度	6,140億円			平成6年度	6,611億円			平成7年度	7,876億円		
平成元年度	6,309億円	平成8年度	8,073億円																												
平成2年度	5,962億円	平成9年度	7,311億円																												
平成3年度	6,044億円	平成10年度	6,348億円																												
平成4年度	6,695億円	平成11年度(見込)	6,053億円																												
平成5年度	6,140億円																														
平成6年度	6,611億円																														
平成7年度	7,876億円																														

宅地等土地に係る不動産取得税の軽減措置の概要

宅地等土地の取得に係る課税標準としての価格を、評価額の $1/2$ に圧縮
(H9. 1. 1～11. 12. 31)



課税標準の特例の経緯

H6. 1. 1～ 6. 12. 31 $1/2$

H7. 1. 1～ 7. 12. 31 $2/3$

H8. 1. 1～ 8. 12. 31 $1/2$

H9. 1. 1～11. 12. 31 $1/2$

不動産取得税の住宅・住宅用地特例

○住宅は、新築の場合、評価額から1,200万円（取得価格2,000万円程度）を控除
（中古の場合も同様の措置）

○住宅用地は、新築・中古とも、住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）相当額を減額

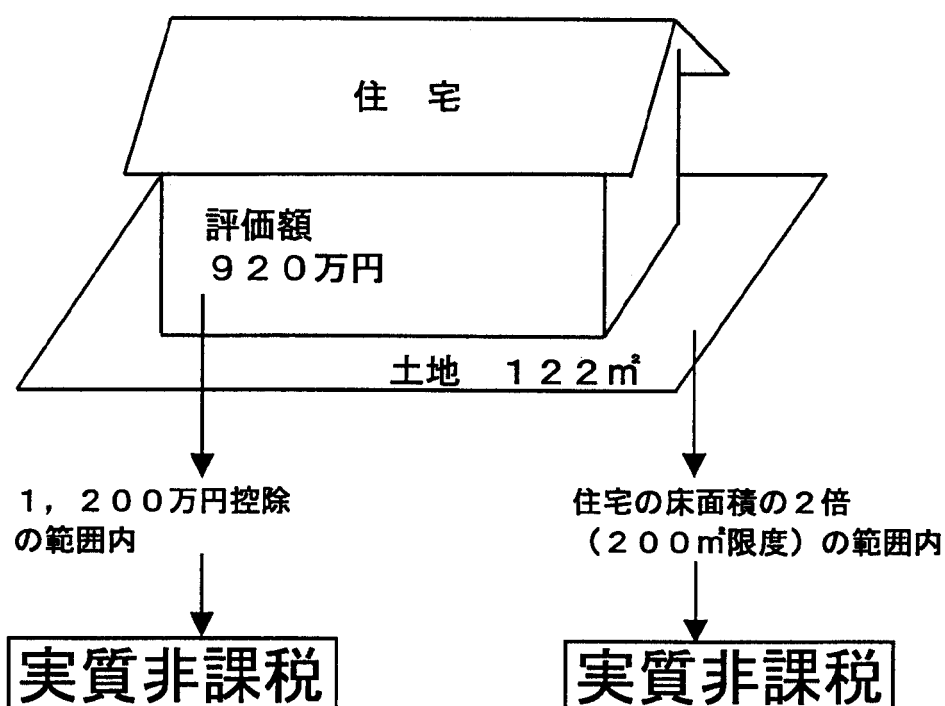
（東京都の平均的な一戸建住宅及びその用地の例）

住宅（木造）

・床面積： 105㎡
・評価額： 920万円
（取得価格1,630万円程度）

土地

・面積： 122㎡
・評価額： 3,320万円
（取得価格4,740万円程度）



○また、仮に課税される部分があっても、次の特例が適用される。

- ・住宅：控除額を上回る部分について、税率4%→3%
- ・住宅用地：床面積の2倍（200㎡限度）を上回る部分について、評価額を1/2に圧縮。更に税額の1/4を減額。

※東京都の例は、平成10年建築統計年報（建設省建設経済局）、平成5年住宅統計調査（総務庁統計局）、平成10年度固定資産の価格等の概要調書（自治省税務局）による平均値で作成。