

〔平 12. 11. 7〕
〔総 4 - 4〕

地 方 税 関 係 資 料

目 次

1 資産課税等関係

・ 固定資産税及び都市計画税の概要	1
・ 固定資産税の土地評価と課税の経緯	2
・ 商業地等に係る負担水準の状況	3
・ 固定資産税の平成12年度評価替えの改正のポイント	4
・ 宅地に係る固定資産税の課税のしくみ	5
・ 平成12年度増減収見込み	6
・ 主要都市における固定資産税収の伸び率の推移（土地）	7
・ 特別土地保有税の概要	8
・ 中期答申要約及び抜粋（固定資産税等）	9
・ 不動産取得税の概要	11
・ 不動産取得税の住宅・住宅用地特例	12
・ 事業所税の概要	13

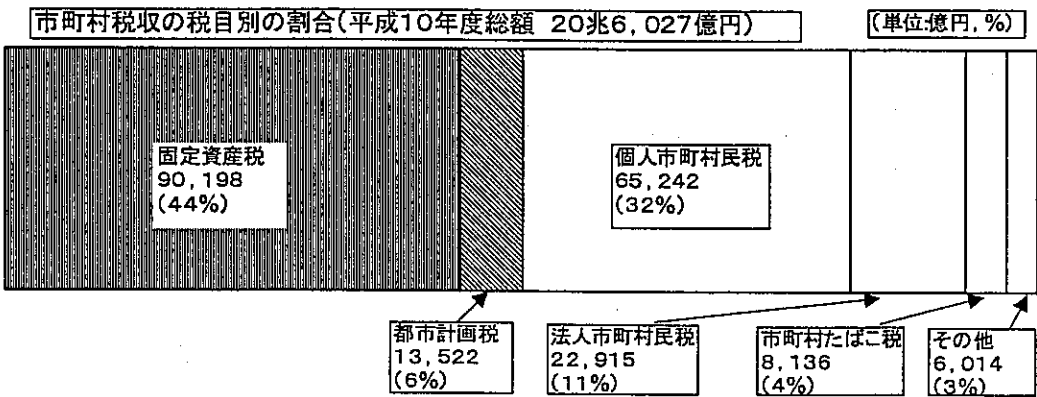
2 その他の諸課題

・ 地方公共団体の環境保全対策	14
・ 環境基本法（抄）	15
・ わが国の税制と環境との関わり	16
・ 地方税と環境の関わり	17
・ 中期答申抜粋（環境関係）	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 (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 2 3 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 , 1 9 8 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 , 5 2 2 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。



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

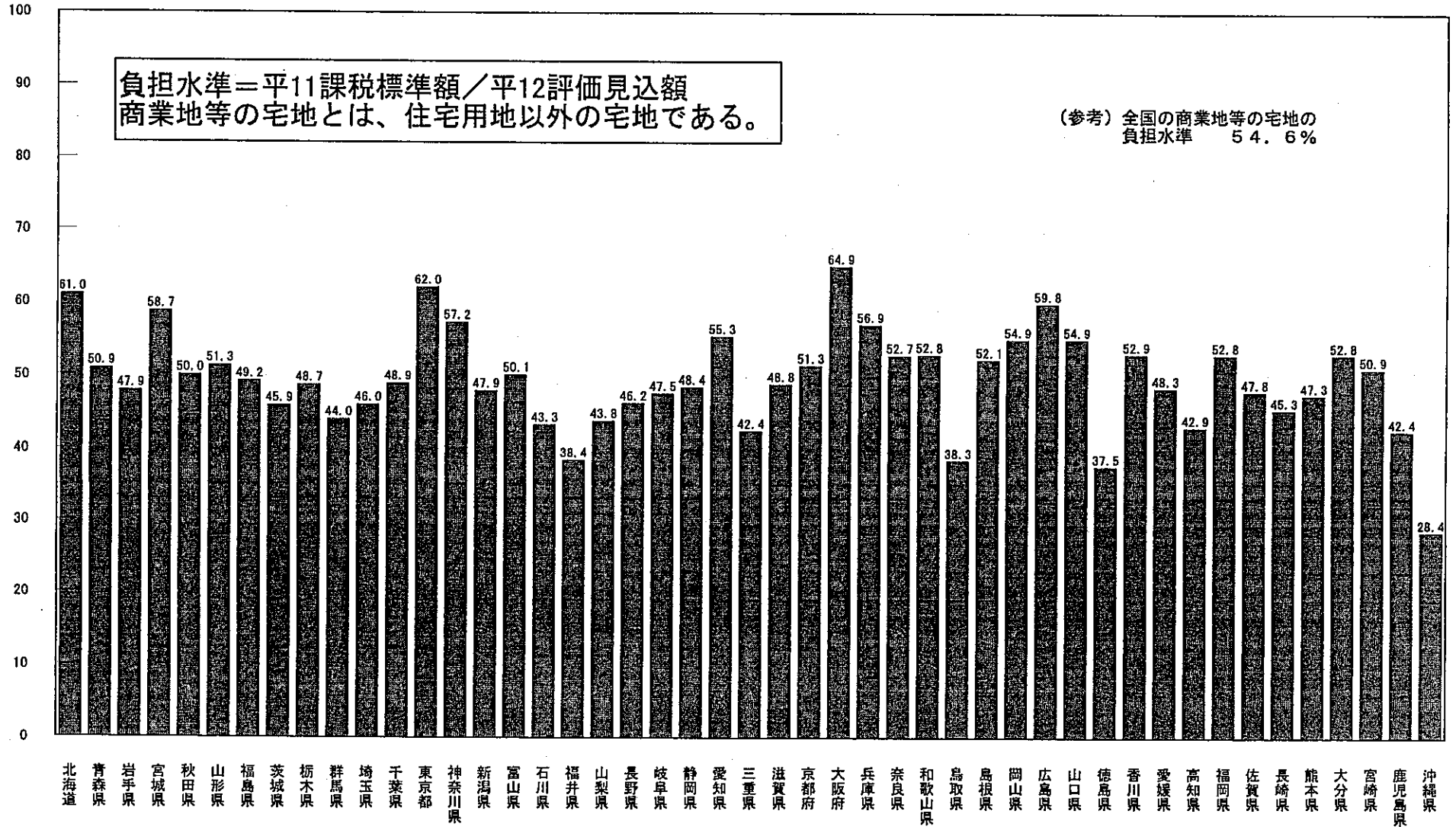
課税

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

商業地等に係る負担水準の状況(平成12年度推計)

負担水準：%



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

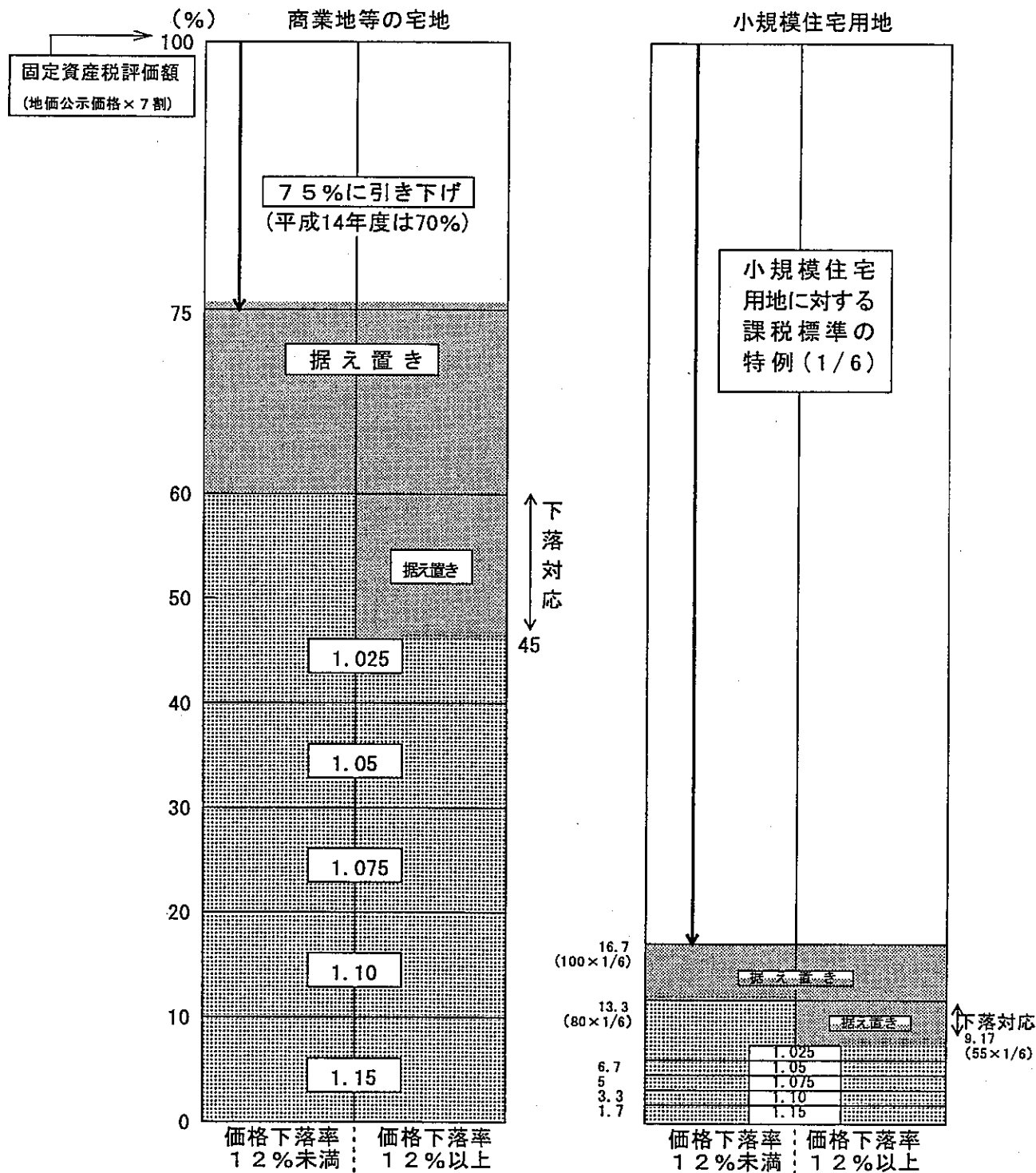
住宅用地については、負担水準に応じた現行と同様の負担調整措置を引き続き講ずる。

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

○価格下落率 = $\frac{\text{平成9年度評価額} - \text{新評価額}}{\text{平成9年度評価額}}$ × 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年度増減収見込み（試算）

（対平成11年度増減額）

（単位：億円）

	固 定 資 産 税			都市計画税	固定資産税 + 都市計画税
	土 地	家 屋	計		
大都市	▲ 500	▲ 400	▲ 900	▲ 270	▲1,170
都 市	20	▲ 900	▲ 880	▲ 190	▲1,070
町 村	60	▲ 400	▲ 340	▲ 10	▲ 350
全国計	▲ 420	▲1,700	▲2,120	▲ 470	▲2,590

上記のうち制度改正（負担調整措置の変更）に伴う増減額

固定資産税（土地） ▲ 320億円

都市計画税 ▲ 50億円

※ 数値は、精査の結果、異動する場合がある。

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: %)

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

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

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行う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10年度決算額 619億円
保有分：506億円 取得分：113億円

（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	619億円
5	1,472億円	11	608億円
6	1,245億円	12	547億円

（平11・平12は地財計画ベース）