

平成12年度固定資産税及び都市計画税に係る税制改正の概要

一 宅地の平成12年度評価替えの状況

- 1 平成12年度評価替えによる宅地の評価変動割合（平成12年度評価見込額の合計／平成11年度評価額の合計）は、全国平均で0.941（推計）であり、▲5.9%となっているが、この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、1,044団体が平均で上昇するが、2,186団体では平均で下落又は横ばい（評価変動割合1.0以下）、都道府県別に集計してみると、9団体が平均で上昇するが、38団体では平均で下落又は横ばいとなっている。
- 2 平成9年度税制改正により導入された「負担水準の均衡化」を重視した税負担の調整措置及び地価の下落により、ある程度、負担水準の均衡化が進展しつつあるが（商業地等の負担水準は全国平均で54.6%）、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いる状況にある。

二 宅地の税負担についての基本的考え方

平成12年度評価替えに伴い、宅地に係る固定資産税の抜本的な見直しをさらに推進し、課税の公平の観点から、負担水準のばらつきを解消するため、負担水準の高い宅地の税負担を抑制しつつ、負担水準の均衡化を促進する措置を平成9年度評価替えに引き続き実施する。

1 商業地等の宅地の税負担について

- (1) 負担水準が相当高い土地に係る税負担の引下げ措置
負担感の高い商業地等に特に配慮し、商業地等の宅地のうち負担水準が75%（平成14年度は70%）を超えることとなる土地については、負担水準を75%（平成14年度は70%）とした場合の税額まで引き下げる。
- (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75%（平成14年度は70%）以下の土地については、一律税額を据え置く措置を講ずる。

(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、負担水準に応じたなだらかな負担調整措置を講ずることとし、毎年度、負担水準に応じた負担調整率を前年度の課税標準額に乗じて各年度の税額を求める。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新 評 価 額}} \times 100 (\%)$$

負 担 水 準	負 担 調 整 率
75% (H14は70%) を超えるもの	75% (H14は70%) まで引下げ
60%以上75% (H14は70%) 以下のもの	1. 0 0
40%以上60%未満のもの	1. 0 2 5
30%以上40%未満のもの	1. 0 5
20%以上30%未満のもの	1. 0 7 5
10%以上20%未満のもの	1. 1 0
10%未満のもの	1. 1 5

(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

最近の継続した地価の下落傾向等に鑑み、都市部を中心とした大幅な地価の下落による納税者の負担感に配慮し、平成9年度から講じられている臨時的な税負担の据置措置を継続する。

具体的には、(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つの要件をいずれ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45%以上であること。
- ② その土地の新評価額を平成9年度の評価額で除して得た数値を1から減じて得た数値（価格下落率）が全国平均（0.12）以上であること。

$$\text{価格下落率} = 1 - \frac{\text{新 評 価 額}}{\text{平成9年度評価額}}$$

(参 考)

$$\text{全国平均} = 1 - \frac{\text{平成12年度平均価格 (総評価見込額/総地積)}}{\text{平成9年度平均価格 (総評価額/総地積)}}$$

2 住宅用地の税負担について

住宅用地については、平成9年度から平成11年度までと同様の負担水準に応じた負担調整措置を継続する。

<住宅用地に対する課税標準の特例措置>

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評価額の1/6を本則課税とし、200㎡を超える一般住宅用地については評価額の1/3を本則課税としている。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) 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税額を据え置く措置を講ずる。

※ 「本則課税の80%」とは、評価額に対し小規模住宅用地については $1/6 \times 0.8 \times 100 = 13.3\%$ を意味し、一般住宅用地については $1/3 \times 0.8 \times 100 = 26.7\%$ を意味する。

(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、負担水準に応じたならかな負担調整措置を講ずることとし、毎年度、負担水準に応じた負担調整率を前年度の課税標準額に乗じて各年度の税額を求める。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times \text{住宅用地特例率 (1/6又は1/3)}} \times 100 (\%)$$

負 担 水 準	負 担 調 整 率
100%以上のもの	本則課税となり引下げ
80%以上100%未満のもの	1. 0 0
40%以上80%未満のもの	1. 0 2 5
30%以上40%未満のもの	1. 0 5
20%以上30%未満のもの	1. 0 7 5
10%以上20%未満のもの	1. 1 0
10%未満のもの	1. 1 5

(参考) 上記の負担調整率表を新評価額に対する実質負担水準におきかえて示すと下表のとおりとなる。

	実質負担水準	負担調整率
小規模住宅用地 (6分の1の課税標準の特例)	16.7%～	本則課税となり16.7%まで引下げ
	13.3 ～ 16.7%	1.00
	6.7 ～ 13.3%	1.025
	5.0 ～ 6.7%	1.05
	3.3 ～ 5.0%	1.075
	1.7 ～ 3.3%	1.10
	～ 1.7%	1.15
一般住宅用地 (3分の1の課税標準の特例)	33.3%～	本則課税となり33.3%まで引下げ
	26.7 ～ 33.3%	1.00
	13.3 ～ 26.7%	1.025
	10.0 ～ 13.3%	1.05
	6.7 ～ 10.0%	1.075
	3.3 ～ 6.7%	1.10
	～ 3.3%	1.15

(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

最近の継続した地価の下落傾向等に鑑み、都市部を中心とした大幅な地価の下落による納税者の負担感に配慮し、平成9年度から講じられている臨時的な税負担の据置措置を継続する。

具体的には、(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つの要件をいずれ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 その土地の新評価額を平成9年度の評価額で除して得た数値を1から減じて得た数値(価格下落率)が全国平均(0.12)以上であること。

※ 小規模住宅用地については評価額の1/6を本則課税としていることから「本則課税の55%」とは評価額に対し $1/6 \times 0.55 \times 100 = 9\%$ を意味し、一般住宅用地については評価額の1/3を本則課税としていることから「本則課税の50%」とは評価額に対し $1/3 \times 0.5 \times 100 = 17\%$ を意味する。

(4) その他

宅地並み課税の対象となる特定市街化区域農地については、一般住宅用地と同様の取扱いとする。

3 平成13年度及び平成14年度における価格の修正

(1) 据置年度における価格の下落修正措置

固定資産税の評価額は、地方税法上基準年度（平成12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、価格を据え置くべき平成13年度及び平成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、平成9年度税制改正と同様に、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。

(2) 据置年度における特例措置を適用する場合の判定について

上記1及び2の適用は、平成12年度、13年度及び14年度の各年度における各土地の状況によりそれぞれ判定することとするが、この場合、上記3の適用を受ける土地にあっては、下落修正後の新しい評価額により判定することとする。

4 平成15年度以降の税負担のあり方についての考え方

平成15年度以降の税負担のあり方については、同年度の評価替えや負担水準の状況、市町村の財政事情等を踏まえ、負担の一層の均衡化を進める措置を講ずることを検討する。

三 その他

1 農地に係る固定資産税の負担について

農地に対する課税については、以下のとおり平成9年度から平成11年度までと同様の措置を継続することとする。

- (i) 平成12年度評価替えによる一般農地の評価変動割合は、全国平均で1.003とほぼ横ばいであり、大半の土地は評価額に基づく課税が継続される。

- (2) 農地のうち新評価額が平成11年度の課税標準額を2.5%を超えて上回る農地については、負担水準に応じたなだらかな負担調整措置を講ずる。この場合においても、これらの農地のうちほとんどのものが1.025の適用に留まるようにする。

負 担 水 準	負担調整率
90%以上のもの	1.025
80%以上90%未満のもの	1.05
70%以上80%未満のもの	1.075
70%未満のもの	1.10

※ 一般農地の実際の税額は、

- 前年度の課税標準額×負担調整率
- 当該年度の評価額

を比較して、いずれか低い方に税率を乗じて算出される。

例えば、平成11年度評価額課税の農地（構成比97.2%）で、平均的な評価変動1.003倍であったとすれば、平成12年度の税額は平成11年度の1.003倍となり、平成13年度、平成14年度は据え置きとなる。

2 都市計画税に係る税負担の調整措置について

都市計画税については、以下のとおり平成9年度から平成11年度までと同様の措置を継続することとするが、二における固定資産税の制度改正に伴い、所要の改正を行う。

- (1) 固定資産税において講ずることとする

- ① 商業地等の宅地のうち負担水準が相当高い土地に係る税負担の引下げ措置
- ② 商業地等の宅地のうち負担水準がある程度高い土地に係る税負担の据置措置
- ③ 住宅用地のうち負担水準がある程度高い土地に係る税負担の据置措置
- 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

については、引き続き、都市計画税においても市町村の判断により同様の措置を講ずることができるよう地方税法上必要な措置を講ずる。

- (2) また、激変緩和措置としての負担調整措置は従来と同様の措置を講ずることとする。

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

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
- <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等

最近の改正

- 恒久的な建物等の用に供する土地に係る徴収猶予・免除制度の創設
- 徴収猶予・免除制度における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

<税収額の推移>

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）

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29年創設
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 (H13.6.30迄) ・住宅用地		
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		
宅地等の特例	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 税 額 (宅地等) = 固定資産税評価額 (地価公示×70%) × 課税標準の特例 × 税率 ↓ H 6.1.1～ 6.12.31 1/2 H 7.1.1～ 7.12.31 2/3 H 8.1.1～ 8.12.31 1/2 H 9.1.1～11.12.31 1/2 (12年度改正) H12.1.1～14.12.31 1/2		
税 収	6,348億円（平成10年度決算額） （参考）収入決算額 平成元年度 6,309億円 平成2年度 5,962億円 平成3年度 6,044億円 平成4年度 6,695億円 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8年度 8,073億円 平成9年度 7,311億円 平成10年度 6,348億円 平成11年度 5,800億円程度 （数値類による見込） 平成12年度 5,831億円 （地財計画へ入）		

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
（中古の場合は当該住宅が新築された時点における控除額を控除）

○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

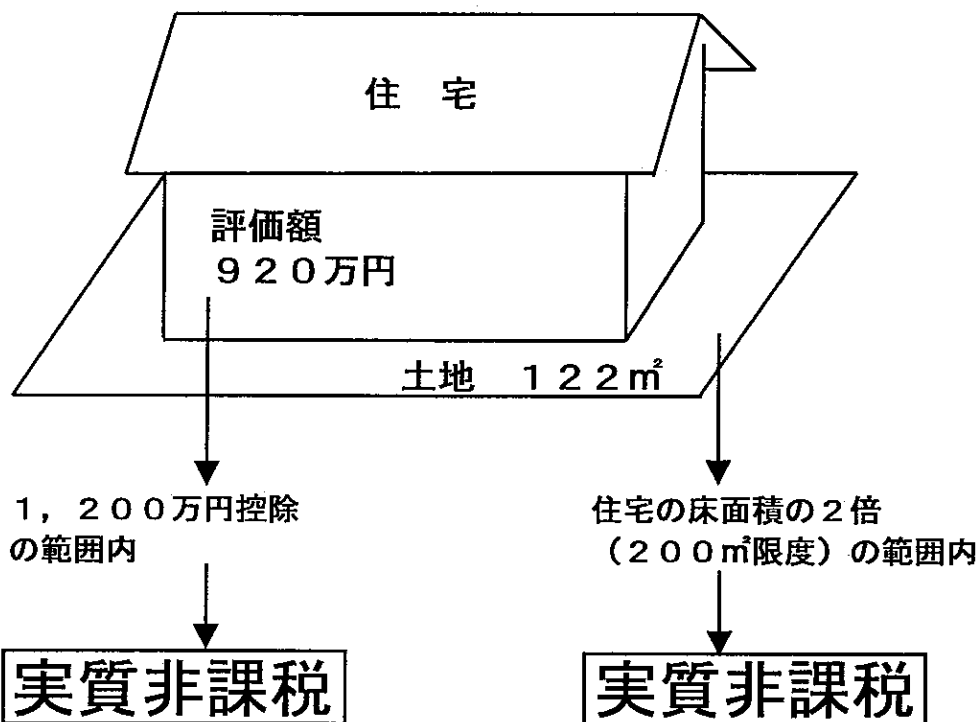
（東京都の平均的な一戸建住宅及びその用地の例）

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）



※ 上記住宅・住宅用地の特例措置が適用となる住宅の床面積の上限は240㎡である。

○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%(H13.6.30迄)
- ・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(H14.12.31迄)
税率4%→3%(H13.6.30迄)

※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。

過去の中期答申等における不動産取得税に関する記述（抄）

〈昭和51年 第一部会及び第二部会における審議経過の報告〉

- 「不動産取得税は、不動産の取得という事実に見出しで課税される流通税であり、都道府県の流通税として重要な地位を占めている。」

〈昭和52年 今後の税制のあり方についての答申〉

- 「不動産取得税については、その負担水準からみてなお引上げの余地があること及び住宅等については軽減措置が講じられていること等から、負担の増加を求める方向で検討すべきであるとの意見」

〈昭和55年 財政体質を改善するために税制上とるべき方策についての答申〉

- 「不動産取得税については、住宅及び住宅用土地について軽減措置が講じられていること等にかんがみ、今後、地方税負担の引上げが必要である場合には、その負担の増加を求める方向で検討すべきである。」

〈昭和55年 昭和56年度の税制改正に関する答申〉

- 「現下の厳しい地方財政の状況にかんがみ、税率を4%（現行3%）に引き上げることが適当である。
この場合、住宅政策に配慮することとし、新築住宅に係る控除額を引き上げるとともに住宅及び一定の住宅用土地の取得に係る税率を今後5年間に限り据え置くこととするほか、新築住宅に対する固定資産税の減額措置に係る面積要件の緩和等の措置を講ずることが適当である。」

〈昭和58年 今後の税制のあり方についての答申〉

- 「不動産取得税については、流通課税の拡充の見地から、今後負担の増加を求める方向で検討すべきである。」

〈昭和61年 税制の抜本的見直しについての答申〉

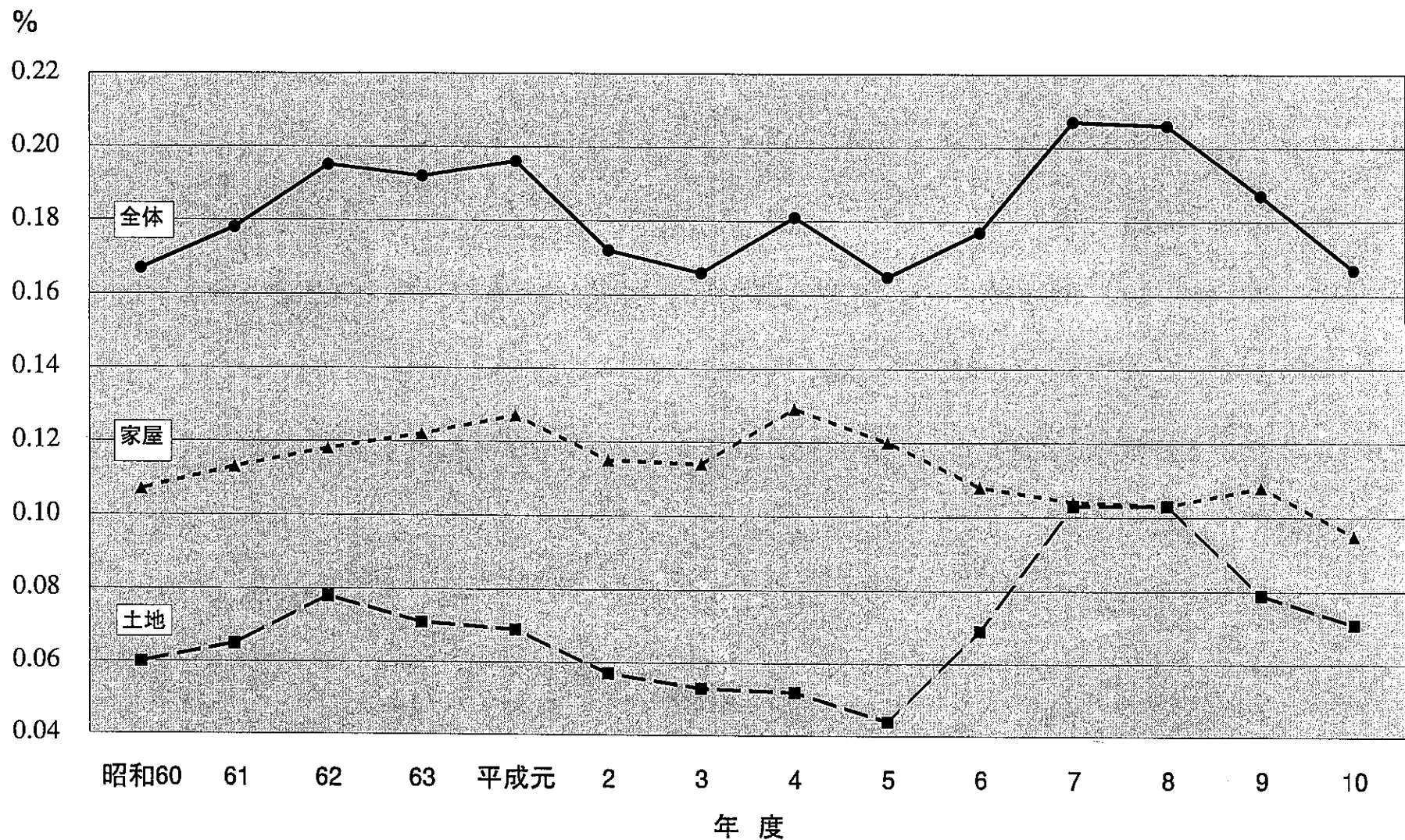
- 「印紙税、登録免許税、有価証券取引税、不動産取得税等の流通税については、財貨の移転等の背後にある担税力に着目して課税しており、基本的には財貨又はサービスの消費を課税対象とする税とは異なるものであるところから、新しいタイプの間接税を採用する場合にも、別途、存続すべきものと考えられる。」

〈平成10年 平成11年度の税制改正に関する答申〉

- 「不動産流動化の観点から、不動産関係の流通税の負担を軽減してはどうかとの指摘もありました。一方で、流通税は、簡素で所得課税等を補完する税として一定の評価をすべきであり、幅広く、軽度の負担を求めるものであることを考えると、不動産取引についてのみ軽々に負担軽減を行うことは適当ではないとの意見」

国民所得に対する不動産取得税収の割合

● 税収(全体)／国民所得 ■ 税収(土地)／国民所得 ▲ 税収(家屋)／国民所得



不動産取得税の沿革

○昭和29年 不動産取得税創設

(創設の理由)

- ・ 不動産の取得という比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める
- ・ 固定資産税の税率を引き下げる(1.6/100→1.4/100)ことによって不動産に対する将来にわたる税負担を軽減
- ・ 不動産取得税の課税に当たっての不動産評価を通じて市町村相互間の固定資産の評価の均衡化を図る

○昭和56年 不動産取得税の税率の引き上げ(3%→4% S56.7.1～)

- ・ 当時の厳しい地方財政の状況にかんがみ、負担を引き上げることとされた。
- ・ ただし、住宅及び住宅用地に係る税率については、3%とされた。

※ 当該特例については、平成13年6月30日まで延長されている。

不動産取得税収の推移

(単位:百万円、%)

年度	都道府県税計	不動産取得税計	都道府県税に占める割合
昭和30年度	147,059	5,216	3.55
昭和43年度	1,408,936	57,132	4.05
昭和55年度	7,390,272	282,137	3.82
昭和56年度	7,908,117	299,456	3.79
昭和63年度	13,877,520	569,362	4.10
平成10年度	15,319,452	634,762	4.14