

〔平 13. 11. 27〕
〔総 1 9 - 8〕

地方資産課税等説明資料

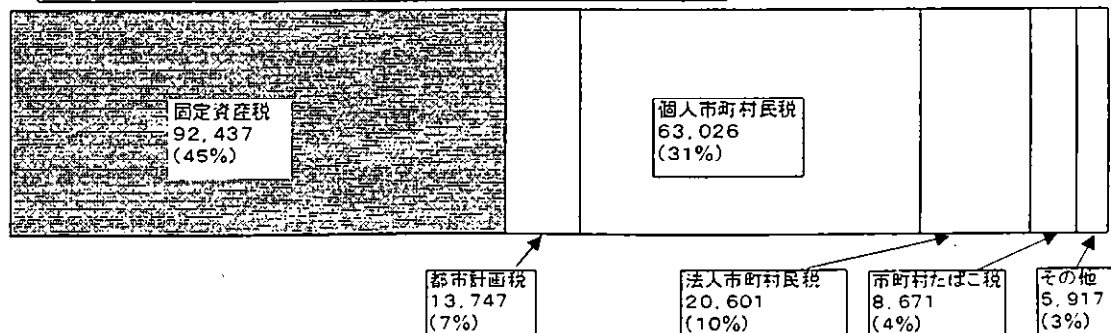
固定資産税の概要

課税主体	全市町村 (東京23区の区域内は東京都が課税)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (参考) 土地 : 1億7,736万筆 家屋 : 5,981万棟
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (参考) 土地 : 3,708万人 家屋 : 3,541万人 償却資産 : 409万人
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)
税率	標準税率 1. 4% 制限税率 2. 1%
市町村税入	平成11年度 決算額 土地 : 3兆7,986億円 家屋 : 3兆6,808億円 償却資産 : 1兆7,643億円 総額 9兆2,437億円

(注) 市町村税収入は平成11年度決算額、その他は平成12年度実績である。

市町村税収の税目別の割合(平成11年度総額 20兆4,399億円)

(単位:億円、%)



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

{	商業地等の課税標準額の上限：H9～H11 → 評価額の80%	}
	H12、H13 → " 75%	
	H14 → " 70%	

※ 負担水準の高い土地は減税又は据え置きに

宅地に係る固定資産税の平成12年度から平成14年度の税負担の調整措置等の概要

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したところである。

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。

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

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. 0 0
	6.7 ～ 13.3%	1. 0 2 5
	5.0 ～ 6.7%	1. 0 5
	3.3 ～ 5.0%	1. 0 7 5
	1.7 ～ 3.3%	1. 1 0
	～ 1.7%	1. 1 5
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. 0 0
	13.3 ～ 26.7%	1. 0 2 5
	10.0 ～ 13.3%	1. 0 5
	6.7 ～ 10.0%	1. 0 7 5
	3.3 ～ 6.7%	1. 1 0
	～ 3.3%	1. 1 5

(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。

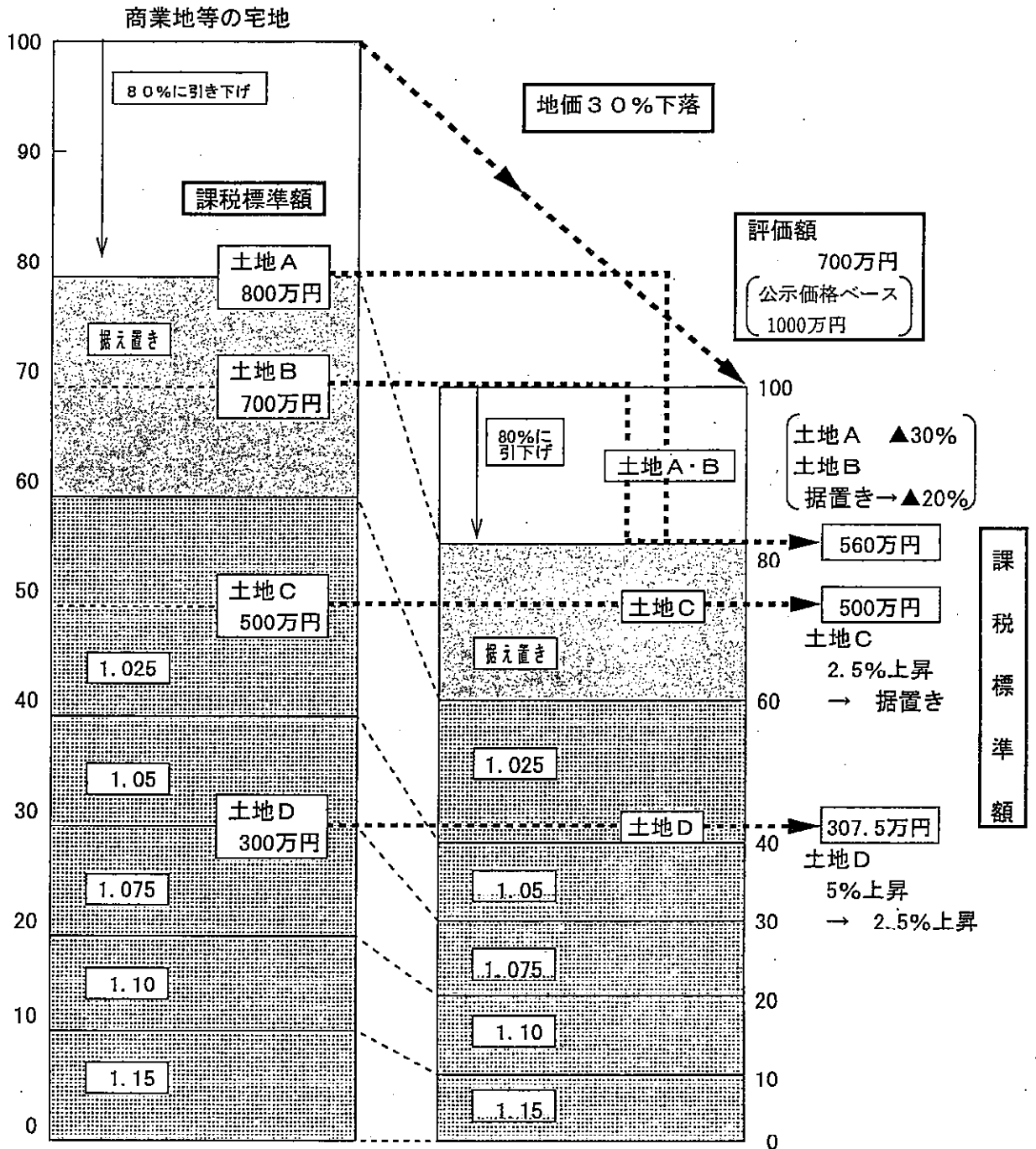
4 平成15年度以降の税負担のあり方についての考え方

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。

地価が下がれば税額も下がる仕組み

(平成9～11年度のスキーム＝基本的には平成12年度以降も同様)

評価額
1000万円
(公示価格ベース)
1429万円



税額 (税率 1.4%)

土地A	11.2万円	→	7.8万円	(▲ 3.4万円、▲ 30%)
土地B	9.8万円	→	7.8万円	(▲ 2.0万円、▲ 20%)
土地C	7.0万円	→	7.0万円	(± 0万円)
土地D	4.2万円	→	4.3万円	(+ 0.1万円、+ 2.5%)
合計	32.2万円	→	26.9万円	(▲ 5.3万円、▲ 16.5%)

現行スキームは負担水準の均衡化を進める仕組み

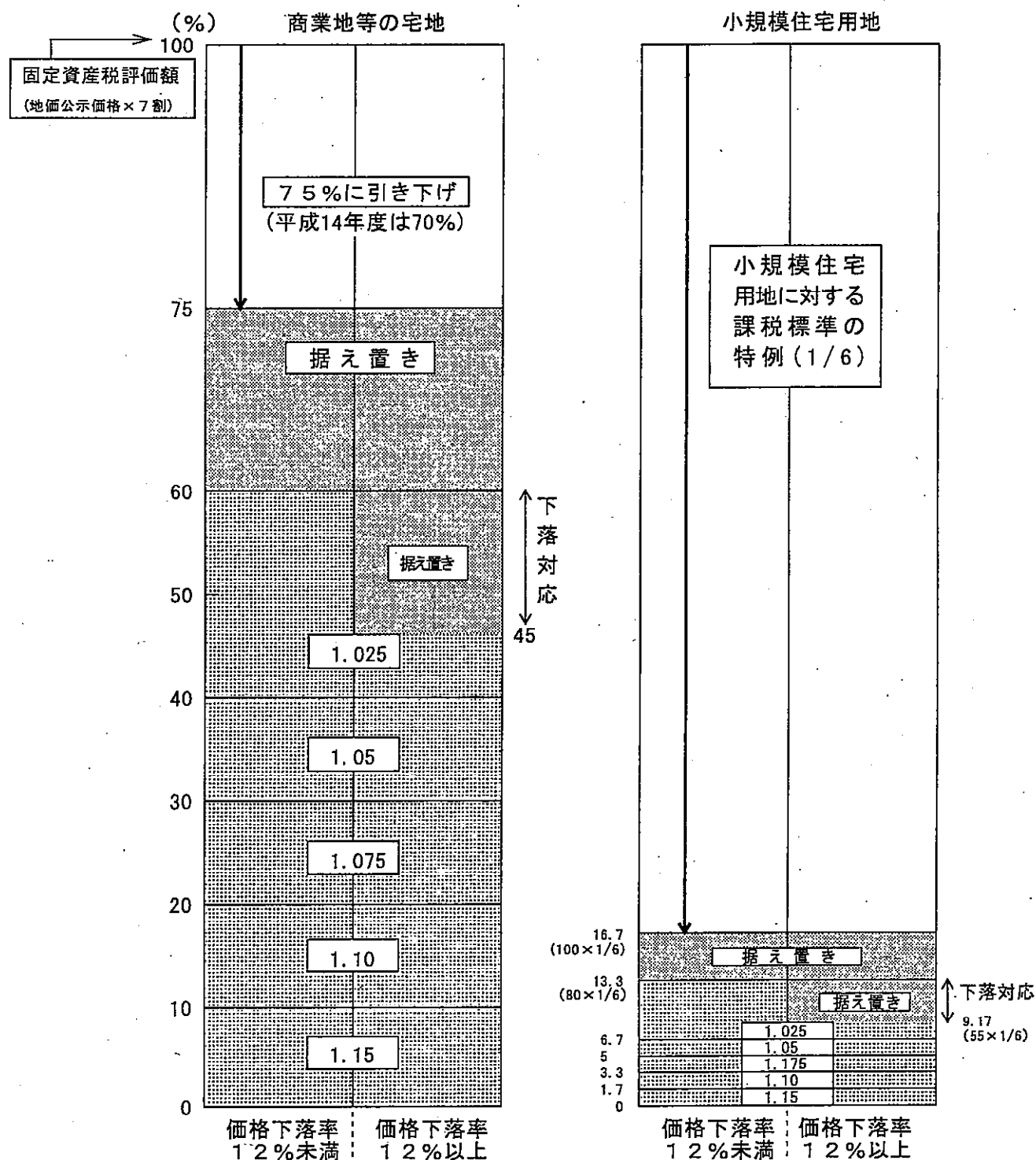
土地Aの課税標準額
土地Dの課税標準額 = 2.67倍 → 1.82倍

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

$$= \text{課税標準額} (\text{前年度課税標準額} \times \text{負担水準に応じた負担調整率}) \times 1.4\%$$

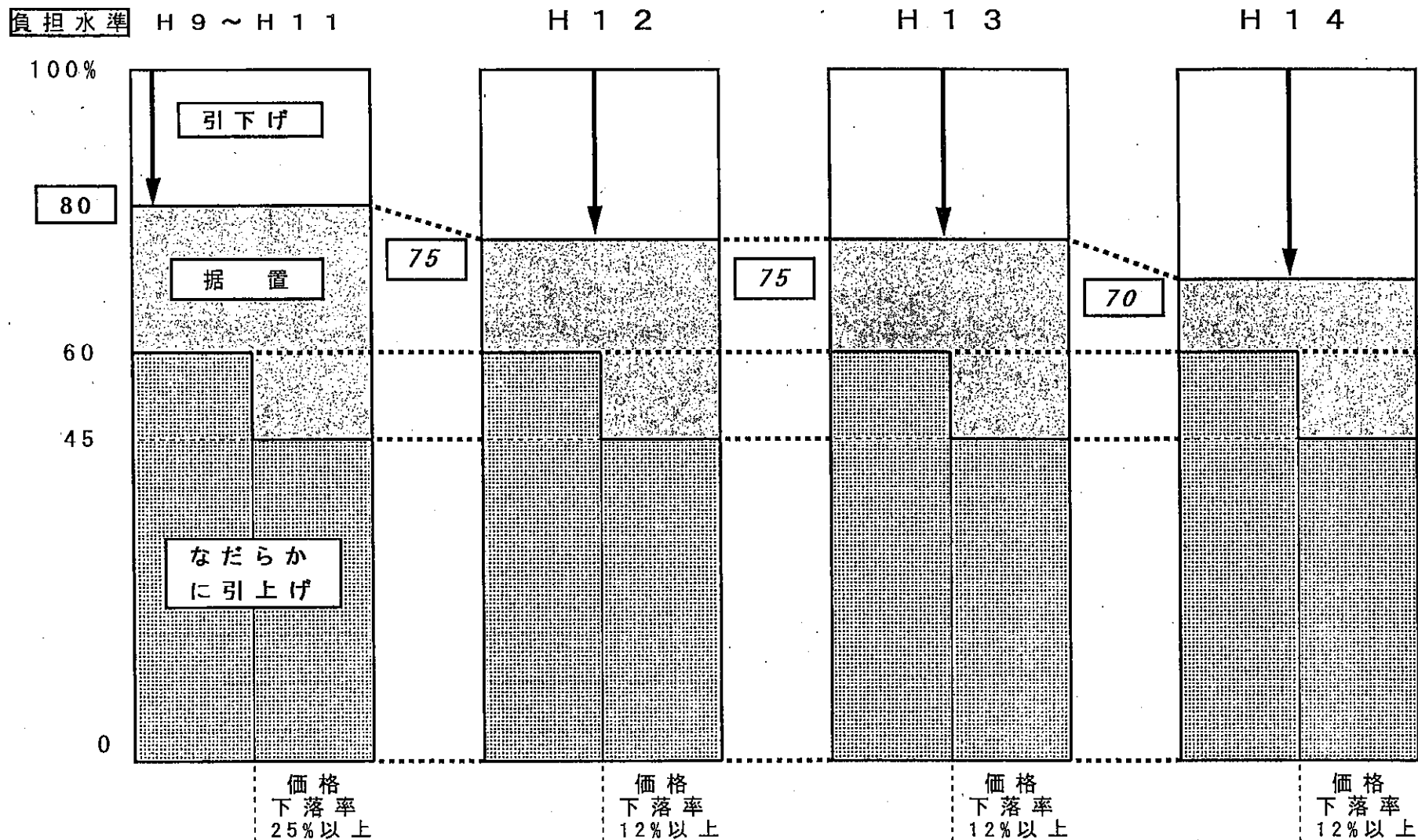


$$\text{○負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (小規模住宅用地の場合は新評価額} \times 1/6)} \times 100 (\%)$$

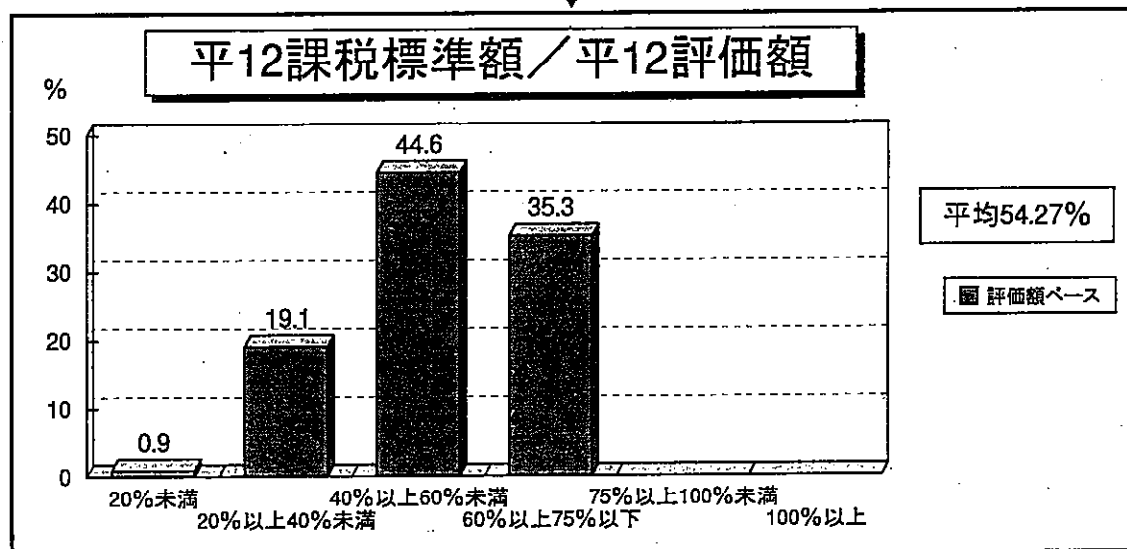
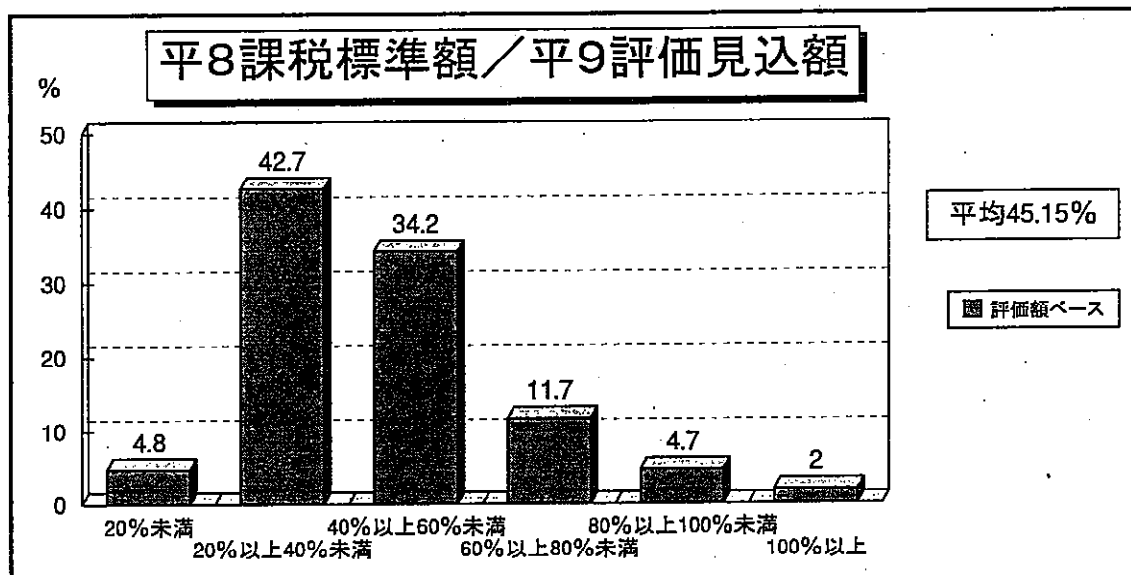
$$\text{○価格下落率} = \frac{\text{平成9年度評価額} - \text{新評価額}}{\text{平成9年度評価額}} \times 100 (\%)$$

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年度以降のスキームのイメージ図（商業地等）

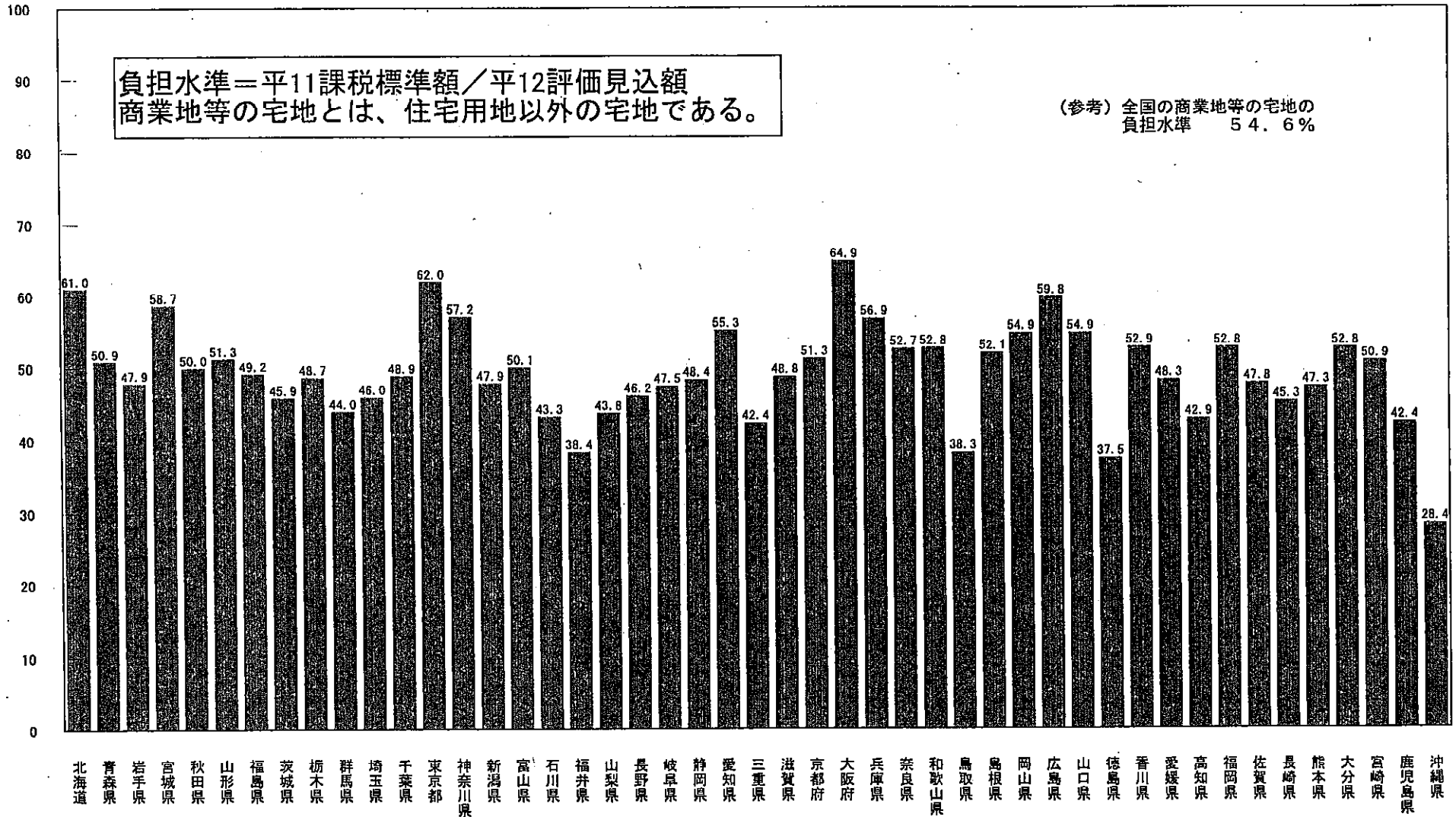


商業地等の全国の負担水準の割合の推移



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：%



固定資産税における情報開示についての 主な制度改正検討事項

○ 固定資産課税台帳の縦覧制度の拡充

現行

- ・ 縦覧範囲＝自己の資産に関する部分に限定

「他の土地や家屋の
評価額と比較したい」
との要請

検討案

- ・ 縦覧範囲＝市町村内の全ての土地、家屋
- ・ 「縦覧帳簿」を新たに整備

土地：所在、地番、地目、地積、評価額

家屋：所在、種類、構造、床面積、建築年、評価額 を記載

○ 固定資産課税台帳の閲覧制度、評価額等の証明制度の創設

現行

- ・ 地方税法上に明文の規定はない
- ・ 閲覧、証明の範囲＝当該資産の納税義務者本人に限定
(一部、第三者に評価額を証明しても差し支えないというものもあり)

・ 守秘義務にも係わることなので法令
に明記する必要があるのではないか
・ 借地人・借家人は固定資産税の実質
的負担者であり、「当該資産の税額
について承知したい」との要請

検討案

- ・ 法令上位置付ける
- ・ 借地人・借家人に対する税額証明制度の創設

○ 地方税の主な非課税等特別措置による減収額(9,770億円)の内訳(平成13年度ベース)

(単位：億円)

個人住民税 (40.5%) 3,960				法人住民税 (8.0%) 780	事業税 (18.2%) 1,780	固定資産税 (33.3%) 3,250
生命保険料 ・損害保険 料控除 (10.2%) 1,000	老人マル優等 (20.6%) 2,010 (郵貯集中満期分除き380億円)		その他 (5.4%) 530	(8.0%) 780	(18.2%) 1,780	(33.3%) 3,250

青色申告特別控除
(4.3%)
420

(注) 1 公共・公益法人等に係る不動産取得税及び固定資産税の非課税措置による減収額は含まれていない。

2 住宅・住宅用地に係る不動産取得税及び固定資産税の特例措置による減収額は含まれていない。

(備考) 上記のほか、緊急経済対策(13年4月)により創設された長期保有株式に係る少額譲渡益非課税制度による減収額▲約10億円がある。

地方税の非課税等特別措置による減収額の税目別分類（平成13年度）

（単位：億円）

区 分	減 収 額
一 道 府 県 税	
1 道 府 県 民 税	
(1) 生命保険料控除	300
(2) 損害保険料控除	20
(3) 同居の特別障害者又は老親等に係る 扶養控除等の特例	70
(4) 所得税の租税特別措置による影響 （老人マル優2,010億円を含む）	2,220
(5) 法人税の租税特別措置による影響	220
計	2,830
2 事 業 税	
(1) 社会保険診療報酬の所得計算の特例	820
(2) 法人税及び所得税の租税特別措置によ る影響	960
計	1,780
道 府 県 税 計	4,610
二 市 町 村 税	
1 市 町 村 民 税	
(1) 生命保険料控除	640
(2) 損害保険料控除	40
(3) 同居の特別障害者又は老親等に係る 扶養控除等の特例	160
(4) 所得税の租税特別措置による影響	510
(5) 法人税の租税特別措置による影響	560
計	1,910
2 固 定 資 産 税	
(1) 非 課 税	
(7) 大都市地域内の鉄道等のトンネル	40
(イ) 保 安 林	30
(ウ) 農業協同組合等の事務所及び倉庫、 健康保険組合等の病院及び診療所	10
(エ) そ の 他	50
小 計	130
(2) 課税標準の特例	
(7) 電 気	510
(イ) 船 舶	120
(ウ) 鉄 軌 道	370
(エ) そ の 他	540
小 計	1,540
(3) 税額の軽減	
(7) 新 築 住 宅	770
(イ) 新築中高層耐火建築住宅	810
小 計	1,580
計	3,250
市 町 村 税 計	5,160
地 方 税 計	9,770

主な非課税等特別措置の概要（固定資産税関係）

（１）非課税

（単位：億円）

	項 目	特 例 措 置 の 内 容	創 設	減 収 額
ア	大都市地域内の鉄道等のトンネル	次のトンネルに対しては、固定資産税を非課税とする。 i 帝都高速度交通営団が直接地下高速度交通事業の用に供するトンネル ii 鉄道事業者又は軌道経営者が、大都市地域（三大都市圏の政令市及び周辺市の市街化区域等）において鉄道事業又は軌道経営の用に供するトンネル	i は 昭29 ii は 昭37	4 0
イ	保安林	保安林に係る土地に対しては、固定資産税を非課税とする。	昭25	3 0
ウ	農業協同組合等の事務所及び倉庫、健康保険組合等の病院及び診療所	i 農業協同組合、漁業協同組合、森林組合、消費生活協同組合等が所有し、かつ使用する事務所及び倉庫に対しては、固定資産税を非課税とする。 ii 健康保険組合、国民健康保険組合、国家公務員共済組合連合会等が所有し、かつ経営する病院及び診療所に対しては、固定資産税を非課税とする。 ＜減収額は、農業協同組合の事務所、健康保険組合連合会及び国家公務員共済組合連合会の病院について試算している。＞	i は 昭27 ii は 昭29	1 0
エ	踏切道及び踏切保安装置	公共の危害防止のために設置された鉄道事業又は軌道経営の用に供する踏切道及び踏切保安装置に対しては、固定資産税を非課税とする。	昭37	2 5
	看護婦等医療関係者の養成所	民法法人、公的医療機関（日本赤十字社等）、一定の医療法人が設置する看護婦、准看護婦、歯科衛生士等医療関係者の養成所の用に供する固定資産に対しては、固定資産税を非課税とする。	昭39	5

注１：非課税対象の固定資産については、固定資産の評価を行っていないことから、正確な減収額は不明であるが、上記の減収額は、一定の仮定に基づいて試算したもの。

注２：固定資産税の非課税措置の対象としては、他に公共・公益法人等が一定の用途に供する固定資産、社会福祉法人等が設置する社会福祉施設の用に供する固定資産などがある。

(2) 課税標準の特例

(単位：億円)

	項 目	特 例 措 置 の 内 容	創 設	減 収 額
ア 電 気	一般電気事業者が 新增設する変電所 及び送電施設	一般電気事業者が新增設する変電所及び送電施設に対する固定資産税の課税標準額を次のとおりとする。 変 電 所 新增設後最初の5年度分 1/2 その後5年度分 3/4 送電施設 新增設後最初の5年度分 1/3 その後5年度分 2/3	昭27	4 4 0
	沖縄電力株式会社が電気供給業の用に供する償却資産	沖縄電力株式会社が電気事業の用に供する償却資産で事務所及び宿舍の用に供するもの以外のものに対する固定資産税の課税標準額を2/3とする。(H13年度まで) うち変 電 所 最初の5年度分 1/3 その後5年度分 1/2 その後 2/3 送電施設 最初の5年度分 2/9 その後5年度分 4/9 その後 2/3	昭57	1 0
イ 船 舶	内航船舶	内航船舶(専ら遊覧の用に供するものを除く。)に対する固定資産税の課税標準額を1/2とする。	昭57	6 0
	外航船舶	外航船舶に対する固定資産税の課税標準額について、外国貿易船は1/10と、外航船舶は1/6と、準外航船舶は1/4とする。	昭29	2 0
ウ 鉄 軌 道	鉄軌道の新規営業 路線の建設等に係 る線路設備等	鉄道事業者、軌道経営者、鉄建公団又は本四公団が新たに敷設した鉄軌道に係る線路設備、電路設備等に対する固定資産税の課税標準額を次のとおりとする。 最初の5年度分 1/3 その後5年度分 2/3 うち立体交差化施設に係る橋りょう、高架橋等の電路設備 最初の5年度分 1/6 その後 1/3	昭29	7 0
	J R三島会社が所有する事業用資産 (三島特例)	J R三島会社(J R北海道、J R四国及びJ R九州)が所有する本来事業用の固定資産に対する固定資産税の課税標準額を1/2とする。(H13年度まで)	昭61	6 0

課税標準の特例

(単位：億円)

	項 目	特 例 措 置 の 内 容	創 設	減 収 額
	J R 三島会社等の 国鉄からの承継資 産（承継特例）	J R 三島会社（J R 北海道、J R 四国及びJ R 九州）及び貨物会社が所有する国 鉄から承継した固定資産に対する固定資産税の課税標準額を1／2とする（三島 特例との連乗あり）。（H13年度まで）	昭61	3 0
エ そ の 他	ガス事業用の償却 資産	一般ガス事業者又は簡易ガス事業者が新設したガスの製造及び供給の用に供する 償却資産に対する固定資産税の課税標準額を次のとおりとする。 最初の5年度分 1／3 その後5年度分 2／3	昭36	9 0
	国際路線に就航す る航空機	国際路線に就航する航空機に対する固定資産税の課税標準額について、国際路線 専用機は1／10と、国際路線準専用機は2／15と、国際路線就航機は1／5 とする。	昭29	7 0
	信用金庫等の事務 所及び倉庫	信用金庫、信用協同組合、労働金庫が所有し、かつ使用する事務所及び倉庫に対 する固定資産税の課税標準額を1／2とする。	平 6	5 0
	外貿埠頭公社が特 定用途港湾施設の 用に供する固定資 産	外貿埠頭公社が取得した岸壁、荷さばき施設等の特定用途港湾施設の用に供する 一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準額を、次のとおりとする。（H13 年度まで） 最初の10年度分 1／3 その後 1／2	昭56	2 0
	日本放送協会の事 業用資産	日本放送協会が事業の用に供する固定資産に対する固定資産税の課税標準額を1 ／2とする。	昭31	2 0
	熱供給事業用の償 却資産	熱供給事業者が新設した熱交換設備等の熱供給事業用償却資産に対する固定資産 税の課税標準額を次のとおりとする。 最初の5年度分 1／3 その後5年度分 2／3	昭47	1 0

注：固定資産税の課税標準の特例措置の対象としては、他に、電気通信設備、公共・公益法人等が一定の用途に供する固定資産などがある。

(3) 税額の軽減

(単位：億円)

	項 目	特 例 措 置 の 内 容	創 設	減 収 額
ア	新築住宅（イを除く。）	新築住宅に対する固定資産税は、最初の3年度分、税額の1/2を減額する。 ○新築住宅の要件 ・専用住宅や併用住宅であること。（併用住宅は、居住部分の割合が1/2以上のものに限る。） ・床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅にあっては35㎡）以上280㎡以下（区分所有家屋については、独立した区画ごとに判定） ※平成13年1月2日以降の新築分。それより前の新築分は要件が異なる。 ・平成14年3月31日までに新築されたものであること。 ○減額される範囲 ・新築された住宅用の家屋のうち、住居として用いられる部分のみ。 ・住居として用いられる部分の床面積が120㎡を超えるものについては、120㎡に相当する部分。	昭39	770
イ	新築中高層耐火建築物住宅	新築中高層耐火建築物（主要構造部を耐火構造又は準耐火構造にした地上階数3以上の建築物）である住宅に対する固定資産税は、最初の5年度分、税額の1/2を減額する。 ○新築住宅の要件・減額される範囲 アと同じ。	昭39	810

注：固定資産税の税額の軽減の対象としては、他に特定優良賃貸住宅である新築貸家住宅などがある。

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、住宅用地については3%に軽減）		
住宅・住宅用地の特例	課税標準及び税額の特例により、都市部の平均的な住宅及び住宅用地については実質的に非課税。 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		
住宅用地・商業地等の特例	・ 住宅用地、商業地等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 = 固定資産税評価額 (地価公示×70%) × 1/2 × 税率 (H14.12.31まで)		
主 な 軽減措置	- SPC、投資法人等が不動産を取得した場合の軽減措置 - 認定再開発事業計画、民都法の認定計画等に基づき土地を取得した場合の軽減措置 (参考) 都市基盤整備公団、土地開発公社等に係る非課税 市街地再開発事業による代替不動産の取得に係る実質非課税		
税 収	5,796億円（平成11年度決算額） 5,574億円（平成13年度地方財政計画ベース）		

主な不動産取得税の特例

特例内容

【住宅対策関連】

○ 住宅用家屋の取得に係る特例

- ・ 税率を3%（本則4%）に軽減
- ・ 課税標準から最大1,200万円を控除
- ・ 税額から150万円又は床面積の2倍（200㎡限度）に相当する価格に税率を乗じて得た額を減額
- ・ 税額から税額の1/4に相当する額を減額
- ・ 課税標準を1/2に圧縮

○ 住宅用土地の取得に係る特例

○ 宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例

【都市開発関連】

○ 民間都市開発推進機構が土地取得譲渡業務の用に供する土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の2/3を控除

○ 沿道整備権利移転等促進計画に基づく土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

○ 認定再開発事業計画に基づく土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

○ 民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づき貸付を受けた事業の用に供する不動産に係る特例

- ・ 非課税

【不動産証券化関連】

○ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する不動産又は投資法人等が投資信託約款等に基づき取得する不動産に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の2/3を控除

○ 不動産特定共同事業者が取得する不動産に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

【産業再生関連】

○ 産業活力再生特別措置法の認定事業再構築計画に基づき取得する不動産に係る税額の減額特例

- ・ 税額から税額の1/6に相当する額を減額

○ 会社更生法等に基づき取得する不動産に係る特例

- ・ 形式的所有権の移転として非課税

土地に係る不動産取得税の負担調整措置の概要

不動産取得税額	=	固定資産評価額	×	課税標準の特例	×	税率
		地価公示価格 × 70%		1 / 2 (H14.12.31まで)		住宅用地 3% その他の土地 4%

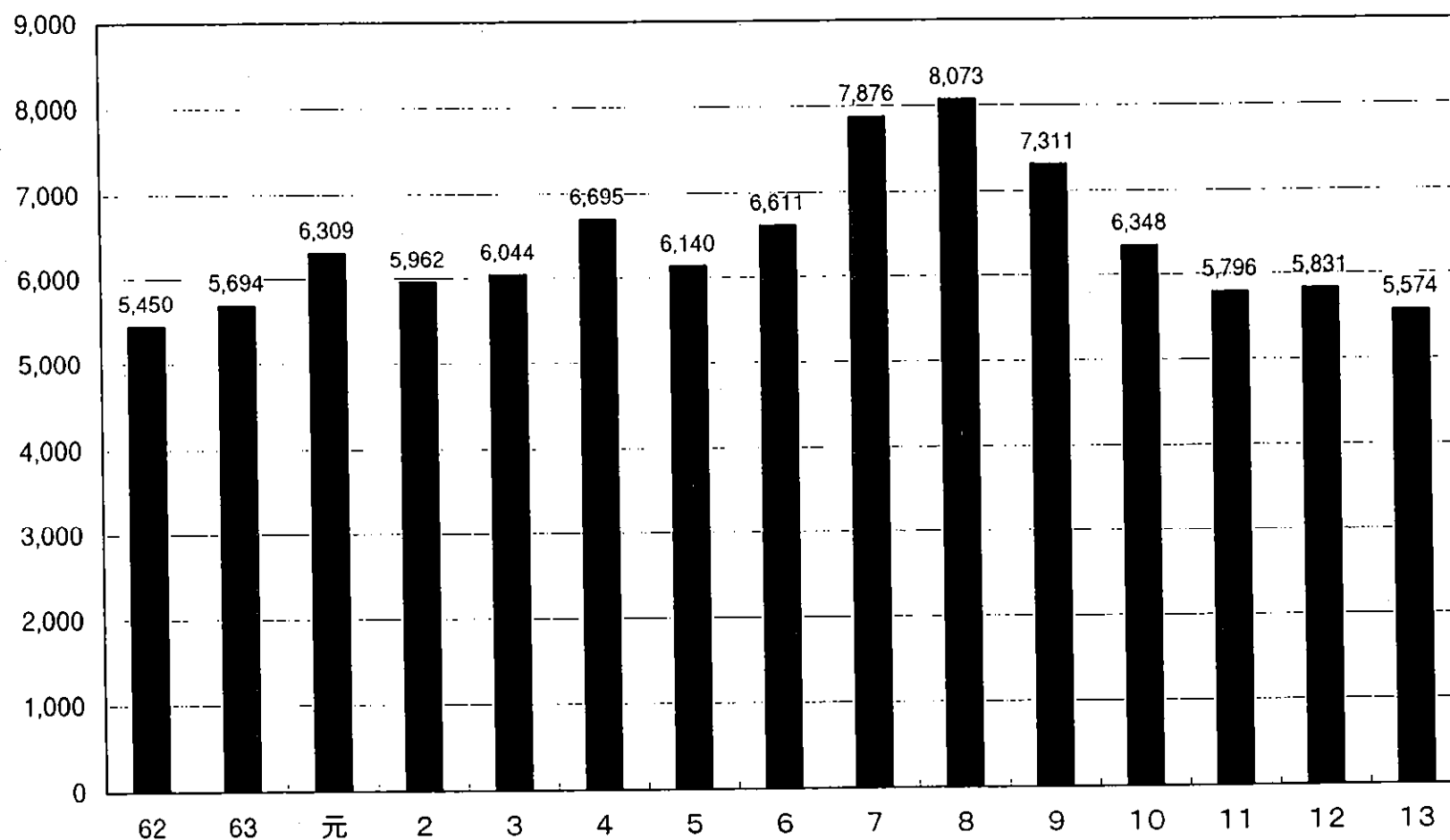
* 住宅用地については、税額から住宅床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する税額を控除する特例により、都市部の平均的な住宅用地は実質的に非課税となっている。

不動産取得税の負担割合（＝不動産取得税額／土地の時価）

（固定資産評価額）	（課税標準の特例）	（税率）	
70%	× 1 / 2	3%	= 1.05% （住宅用地）
		4%	= 1.40% （その他の土地）

上記特例により都市部の平均的な住宅用地は実質的に非課税

不動産取得税収の推移



* 平成11年までは決算額、平成12、13年は地財計画における収入見込額である。

わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－（抄）
＜不動産取得税関係＞

平成12年7月14日
税制調査会

四 資産課税等

8. 不動産取得税

(1) 不動産取得税の意義と沿革

① 不動産取得税の意義

不動産取得税は、不動産の取得の背後にある担税力に着目して課される税です。

② 不動産取得税の沿革

現行の不動産取得税は、固定資産税の税率を引き下げることによりその不動産に対する将来にわたる固定資産税の負担の緩和を図るとともに、不動産を取得する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観点から、昭和29年度税制改正により道府県税として創設されました。

(2) 不動産取得税の仕組み

不動産取得税の課税客体は、不動産（土地及び家屋）の取得とされています。また、納税義務者は不動産の取得者、課税標準は不動産の価格（原則として固定資産税評価額）とされており、当該不動産所在の都道府県において課されます。なお、不動産取得税は、財貨又はサービスの消費を課税対象とする消費税・地方消費税とは性格が異なるものです。

(3) 不動産取得税の現状と課題

① 現状

平成10年度決算額においては、不動産取得税による収入は、都道府県税収入15兆3,195億円のうち6,348億円（4.1%）を占め、都道府県の貴重な財源となっています。しかし、最近では平成8年度に税収が8,073億円となってからは次第に減少し、現在では5,831億円（平成12年度地方財政計画）とバブル期以前の昭和63年度（5,694億円）並の水準になっています。

② 課題

□ 不動産取得税は外形的で分かりやすい税であり、所得課税等を補完する税として一定の税収をあげていること、不動産の取得、保有、譲渡の各段階で課税して全体として適正な税負担を求めることは、担税力を的確に捕捉し負担の公平を確保する観点からも適当であると考えられること、さらに長く都道府県財政を支える主要税目となっていること等を考えると、不動産取得税は引き続き重要な役割を果たしていくべきものと考えられます。

住宅・住宅用地に係る不動産取得税の主な軽減措置の概要

特 例	対 象 住 宅 ・ 住 宅 用 地	特 例 内 容
・ 住宅用家屋の取得に係る特例	・ 全ての住宅	・ 税率を3%（本則4%）に軽減
	・ 床面積が50㎡（戸建て以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上240㎡以下の住宅 ・ 中古住宅の場合は、築後25年以内（木造は20年以内）のもの	・ 課税標準から最大1,200万円を控除
・ 住宅用土地の取得に係る特例	・ 土地取得前後一定期間内に取得した床面積が50㎡（戸建て以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上240㎡以下の住宅の用に供する当該土地 ・ 中古住宅の場合は、築後25年以内（木造は20年以内）のもの	・ 税額から150万円又は床面積の2倍（200㎡限度）に相当する価格に税率を乗じて得た額を減額
	・ 土地取得前後一定期間内に取得した住宅の用に供する当該土地	・ 税額から税額の1/4に相当する額を減額
・ 宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例	・ 宅地評価土地	・ 課税標準を1/2に圧縮

特別土地保有税の概要

<土地投機の抑制及び土地供給の促進を目的として、昭和48年度に創設された市町村税>

特別土地保有税の課税

■課税客体	●保有分：土地の所有 (取得後10年間課税)	●取得分：土地の取得
■納税義務者	●保有分：土地の所有者	●取得分：土地の取得者
■税率	●保有分：1.4%	●取得分：3.0%
■免税点	○指定都市の区の区域及び特別区の区域	2,000㎡
	○都市計画区域を有する市町村の区域	5,000㎡
	○その他の市町村の区域	10,000㎡

■税 額

●保有分

土地の取得価額	×	税率	－	固定資産税相当額	=	税額
毎年1月1日において 所有する土地の取得 価額の合計額	×	1.4%	－	これらの土地の固定 資産税の課税標準と なるべき価格の合計額	×	1.4% = 税額

●取得分

土地の取得価額	×	税率	－	不動産取得税相当額	=	税額
毎年1月1日又は7月1 日前1年以内に取得 した土地（既に申告 納付すべきであった ものを除く。）の取 得価額の合計額	×	3.0%	－	これらの土地に係る不動 産取得税の課税標準とな るべき価格の合計額	×	4.0% = 税額

■収入の状況（単位：億円）

年 度	総 額	保有分	取得分
平成10年度	618.6	505.4	113.2
平成11年度	475.2	396.3	78.9
平成12年度	424.7	352.4	72.3

■徴収猶予中の土地（H13.8.31現在） 猶予税額 約5,300億円

特別土地保有税の変遷

土地投機の抑制及び土地供給の促進を
目的として昭和48年度に創設

< 主な改正 >

< バブルに係る対応 >

昭和53年度改正

○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の創設【免除土地】

→利用に供されてない土地に対する課税

昭和63年度改正

○ミニ保有税（S57創設）の免税点引下げ

平成3年度改正

○三大都市圏の特定市における免税点の時限
的な引下げ（一律1,000㎡）
○市街化区域内の土地で保有期間が10年を超
える土地も課税対象とする措置

平成6年度改正

○ミニ保有税の廃止

平成10年度改正

○三大都市圏の特定市における免税点の時限
的な引下げの廃止
○市街化区域内の土地で保有期間が10年を超
える土地も課税対象とする措置の廃止

○地価下落に対応した課税標準額（取得価額）
の簡易な修正制度の創設

平成10年度改正

○免除土地に係る徴収猶予・免除制度の創設

→最終的に利用に供されない土地に対する課税

平成11年度改正

○他人に譲渡する土地に係る徴収猶予・
免除制度の創設【他人譲渡】

平成13年度改正

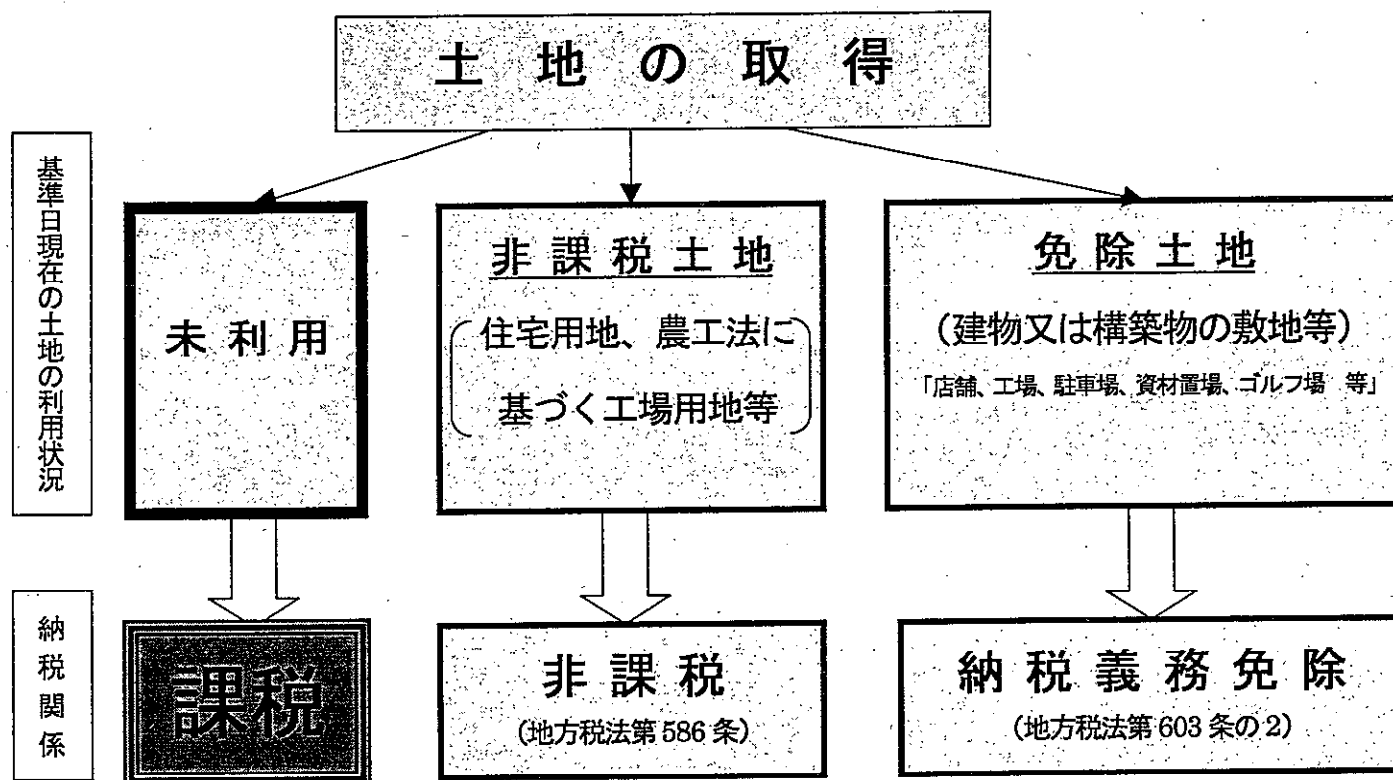
○事業計画を変更する土地に係る徴収猶予・
免除制度の創設【計画変更】

バブル期に課税強化した部分
廃止

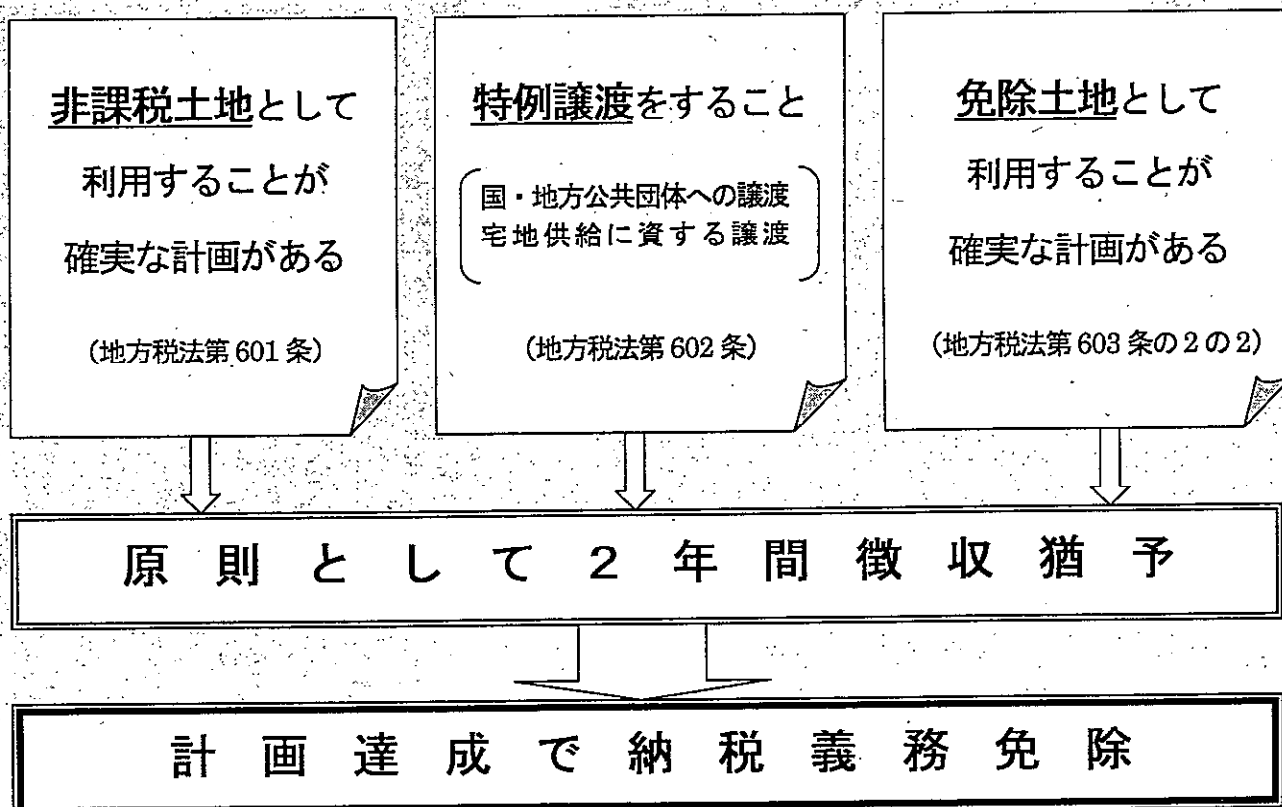
特別土地保有税＝未利用地の有効利用を促進する税制

特別土地保有税は有効利用促進税制

(最終的に有効利用される予定があれば課税されないしくみ)



< 徴収猶予制度 > (最終的に土地を利用する予定がある場合)



事業所税の概要

(1) 意義

事業所税は、人口30万以上の都市等が都市環境の整備及び改善に関する事業に要する費用に充てるため、人口・企業が集中し、都市環境の整備を必要とするこれらの都市の行政サービスとその所在する事業所等との受益関係に着目して、事業所等に対して課する目的税である。

(2) 課税団体 69団体（平成13年5月1日現在）

- ① 東京都（特別区の存する区域に限る。）
- ② 地方自治法第252条の19第1項の指定都市（12市）
- ③ ②以外の市で、首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域を有する市（9市）
- ④ ②及び③以外の市で、人口30万以上の市（※）で政令で指定するもの（47市）

※昭和51年度に課税団体の人口基準の引き下げ（50万→30万）

(3) 納税義務者等

区 分		納税義務者	課税標準	免税点	備 考
事業に係る事業所税	資産割	事業所等において事業を行う者	事業所床面積	1,000 平方メートル	毎年度課税
	従業者割		従業者給与総額	従業者 100人	
新增設に係る事業所税		事業所用家屋の建築主	新增設事業所床面積	2,000 平方メートル	新增設時課税

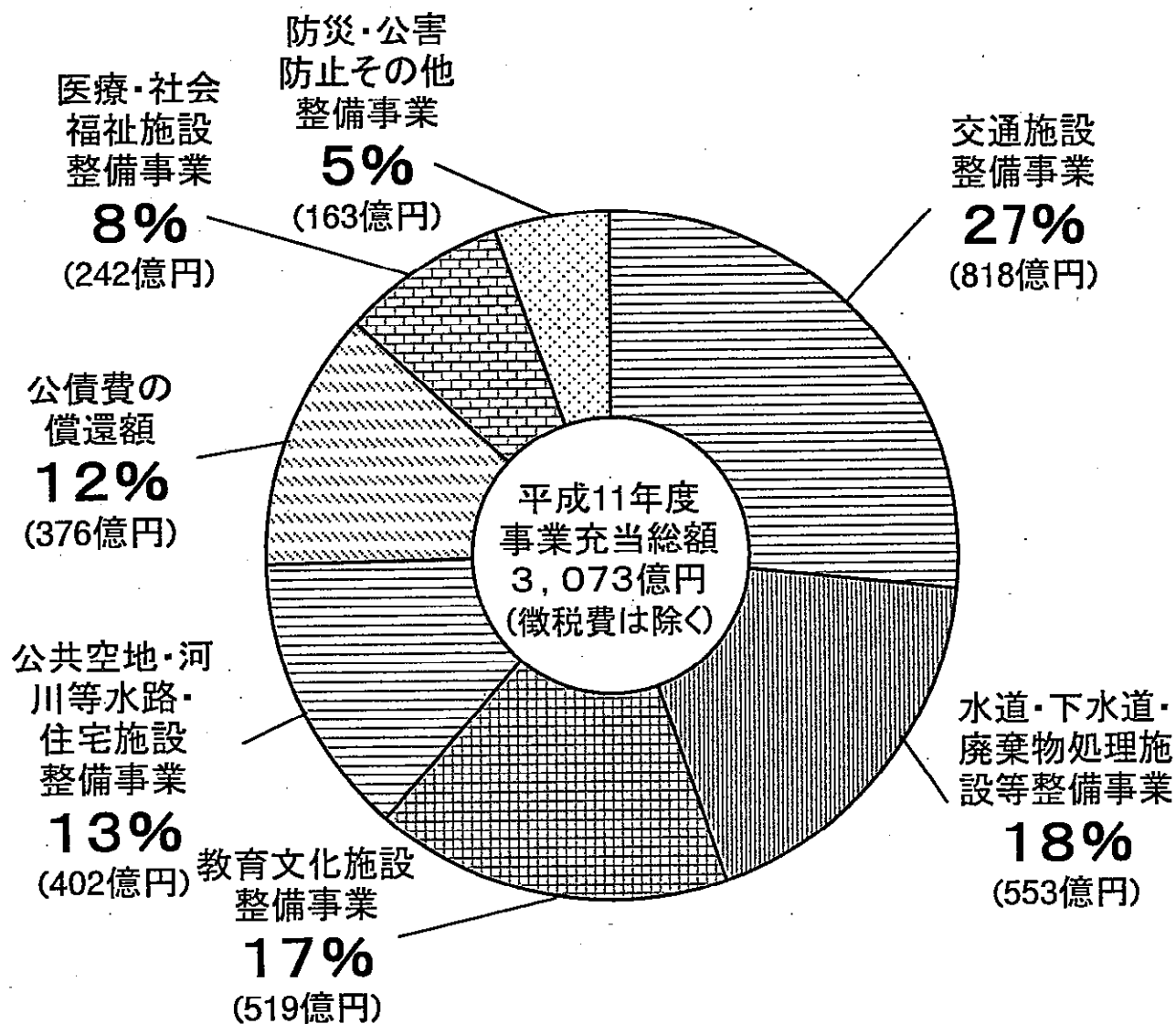
(4) 税率の推移

区 分		昭和50年度から 昭和54年度まで	昭和55年度から 昭和60年度まで	昭和61年度から	税 収 (平成11年度決算額)
事業に係る 事業所税	資産割	1平方メートルにつき 300円	同 左 500円	同 左 600円	2,064億円 (64.6)
	従業者割	給与総額の 100分の0.25	同 左 100分の0.25	同 左 100分の0.25	829億円 (26.0)
新增設に係る事業所税		1平方メートルにつき 5,000円	同 左 6,000円	同 左 6,000円	301億円 (9.4)
合 計					3,194億円

(5) 事業所税の使途内訳（使途は、以下の費用に限られている。）

- ・ 道路、都市高速鉄道、駐車場等交通施設整備事業（818億円、27％）
- ・ 水道・下水道・廃棄物処理施設等整備事業（553億円、18％）
- ・ 学校、図書館等教育文化施設整備事業（519億円、17％）
- ・ 公共空地・河川等水路・住宅施設整備事業（402億円、13％）
- ・ 公債費の償還（376億円、12％）
- ・ 病院、保育所、その他の医療・社会福祉施設整備事業（242億円、8％）
- ・ 防災・公害防止その他整備事業（163億円、5％）

事業所税の使途状況(平成11年度)



※「平成11年度事業所税の使途状況等に関する調査」(総務省市町村税課)より