

平 18. 5. 23
総 4 5 - 3
基 礎 小 5 4 - 3

資 料

(固定資産税)

目 次

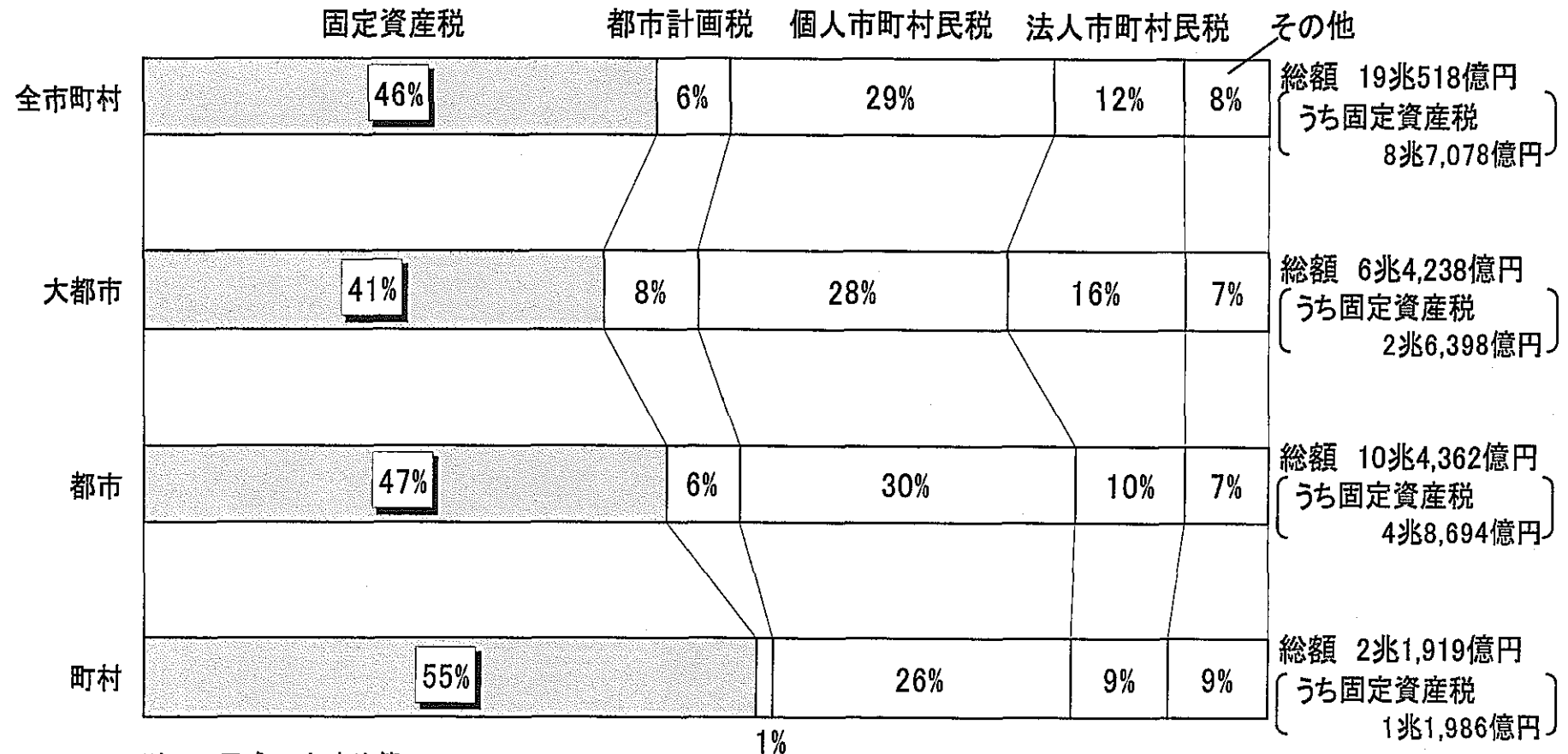
・ 固定資産税及び都市計画税の概要	1
・ 市町村税収全体に占める固定資産税の割合	2
・ 固定資産税収の動向	3
・ 固定資産税(宅地)の税額算定の流れ(イメージ)	4
・ 商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移(全国)	5
・ 固定資産税の土地(宅地)評価と課税の経緯	6
・ 固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等)(平成18年度～平成20年度)	7
・ 土地に係る負担調整措置の改正【商業地等の場合】	8
・ 土地に係る負担調整措置の改正【住宅用地の場合】	9
・ 商業地等の税負担の変化(平成9年度～平成18年度)	10
・ 固定資産税の住宅用地特例について	11
・ 家屋の評価のしくみ	12
・ 新築住宅に対する固定資産税の減額措置	13
・ 固定資産税(償却資産)の概要	14
・ 固定資産税における情報開示の推進	15
・ 国民所得に対する税収総額及び不動産税の割合の国際比較	16

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
課税主体	全市町村 (東京都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726団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,806万筆、家屋：5,925万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,081万筆、家屋：2,923万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,856 万人、家屋：3,762 万人、 償却資産：400 万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：1,961 万人、家屋：2,327 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 (平成18年度に評価替えを実施)	同左
税 率	標準税率 1. 4 %	制限税率 0. 3 %
税 収	8 兆 7, 0 7 8 億円 (平成16年度決算)	1 兆 2, 3 6 1 億円 (平成16年度決算)

- (注) 1 都市計画税は、都市計画事業に充当するための目的税。
 2 税収以外のデータは、平成17年度実績。
 3 固定資産税の制限税率(2. 1%)は、平成16年度改正により廃止。

市町村税収全体に占める固定資産税の割合

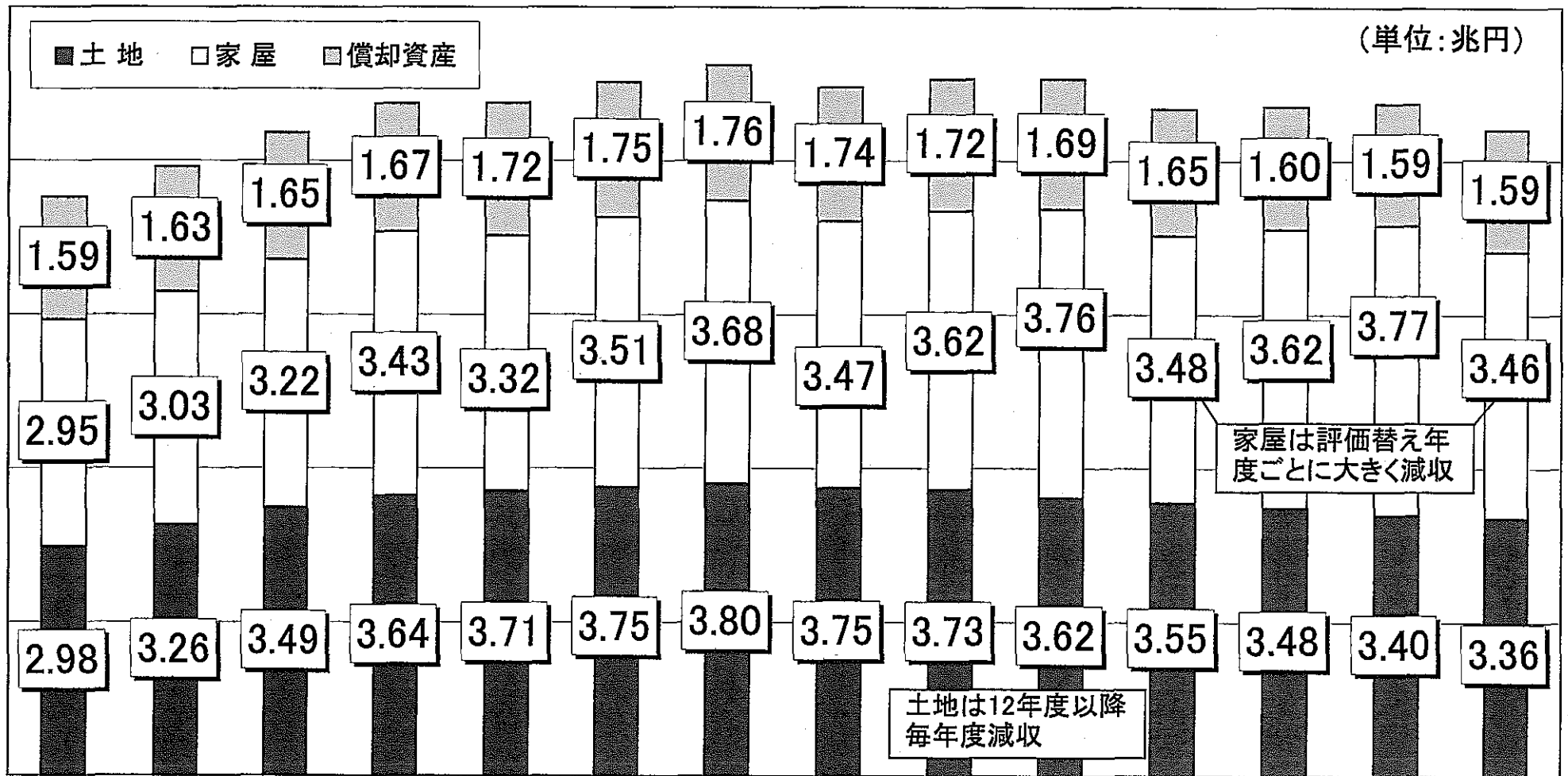


(注) 1 平成16年度決算。

2 大都市は、政令指定都市(静岡市及び堺市を除く13市)及び東京都23区(都が徴収する分を含む)に係る税である。

3 四捨五入により計が一致しない場合がある。

固定資産税収の動向

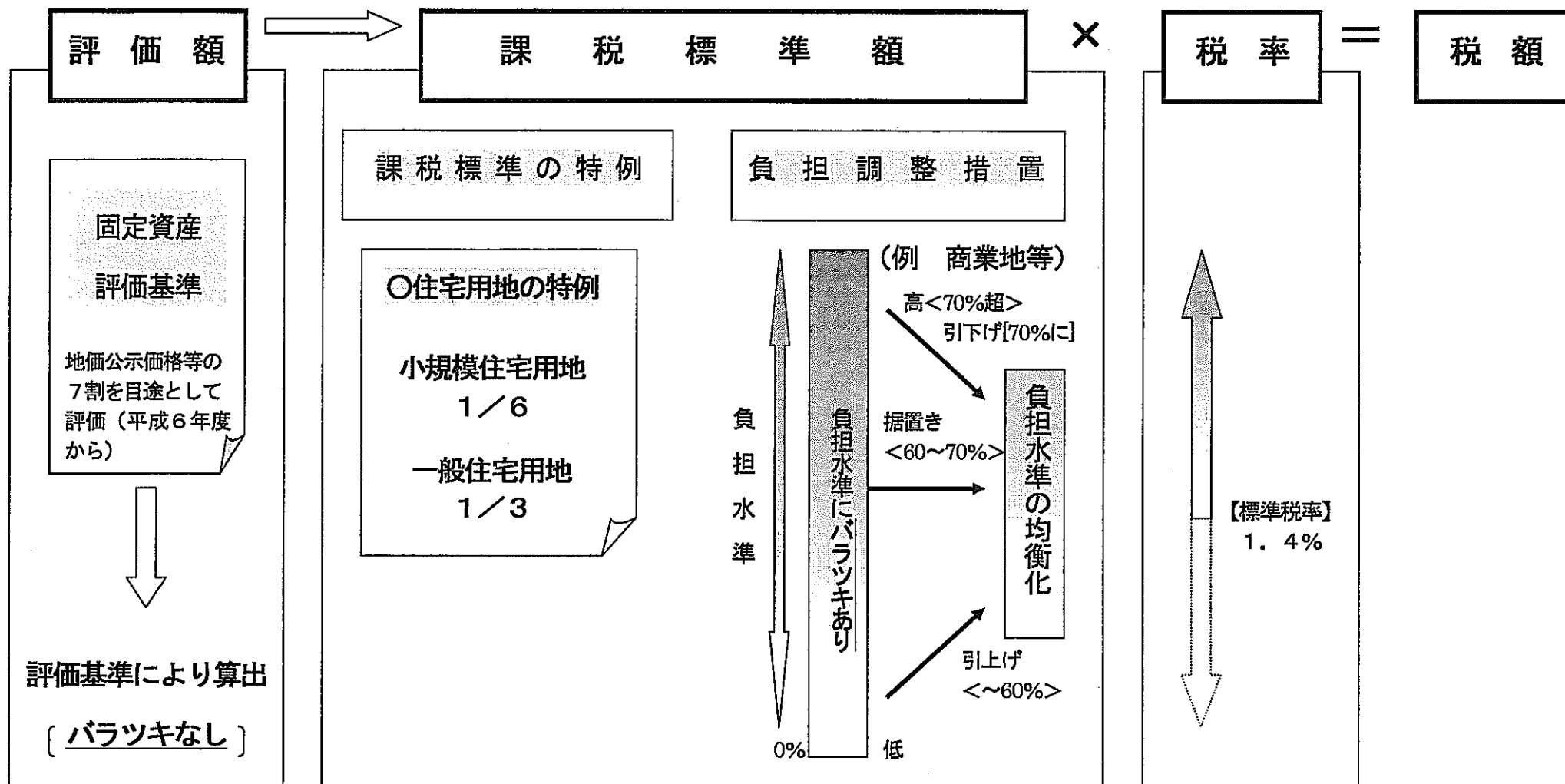


年度	H5 (1993)	H6 (1994)	H7 (1995)	H8 (1996)	H9 (1997)	H10 (1998)	H11 (1999)	H12 (2000)	H13 (2001)	H14 (2002)	H15 (2003)	H16 (2004)	H17 (2005)	H18 (2006)
全体	7.52	7.92	8.36	8.74	8.75	9.02	9.24	8.96	9.07	9.07	8.68	8.71	8.75	8.41

(注) 1 平成16年度までは決算額、平成17年度及び平成18年度は収入見込額である。

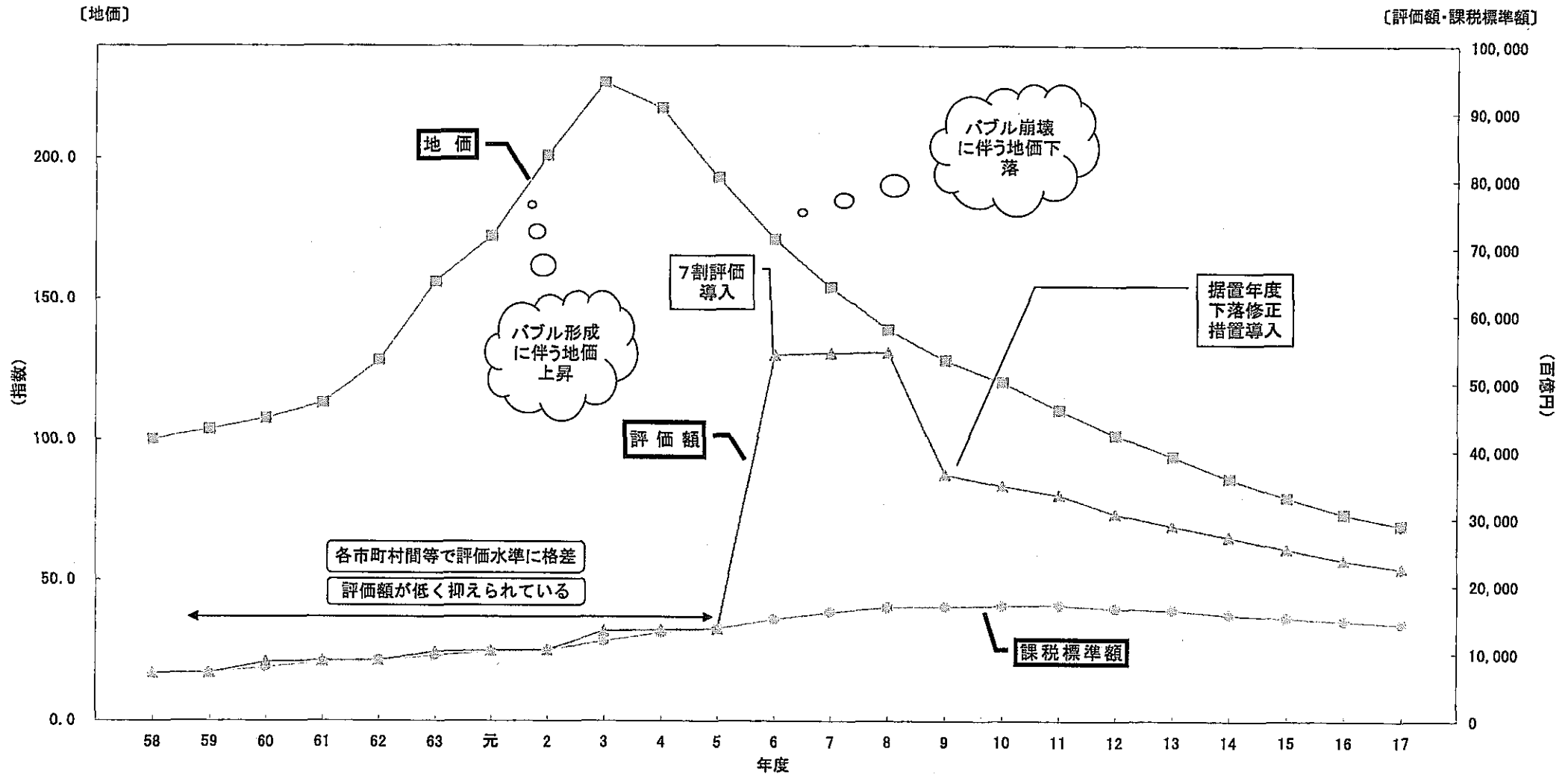
2 丸がついた年度は、評価替え年度である。

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



$$\left[\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} = \text{評価額に対して、前年度の課税標準額がどの程度の水準にあるかを示す指標} \right]$$

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移(全国)



- (注) 1 地価は、地価公示価格(商業地)を指数で表したものである(昭和58年=100)
 2 評価額は、固定資産税評価額(商業地等)である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額(商業地等)である。

固定資産税の土地(宅地)評価と課税の経緯

<平成5年度まで>

評 価

- ① 各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下していた
- ③ 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

<平成6年度～平成8年度>

評 価

- ① 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から7割評価の実施(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)

※ 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を均衡化

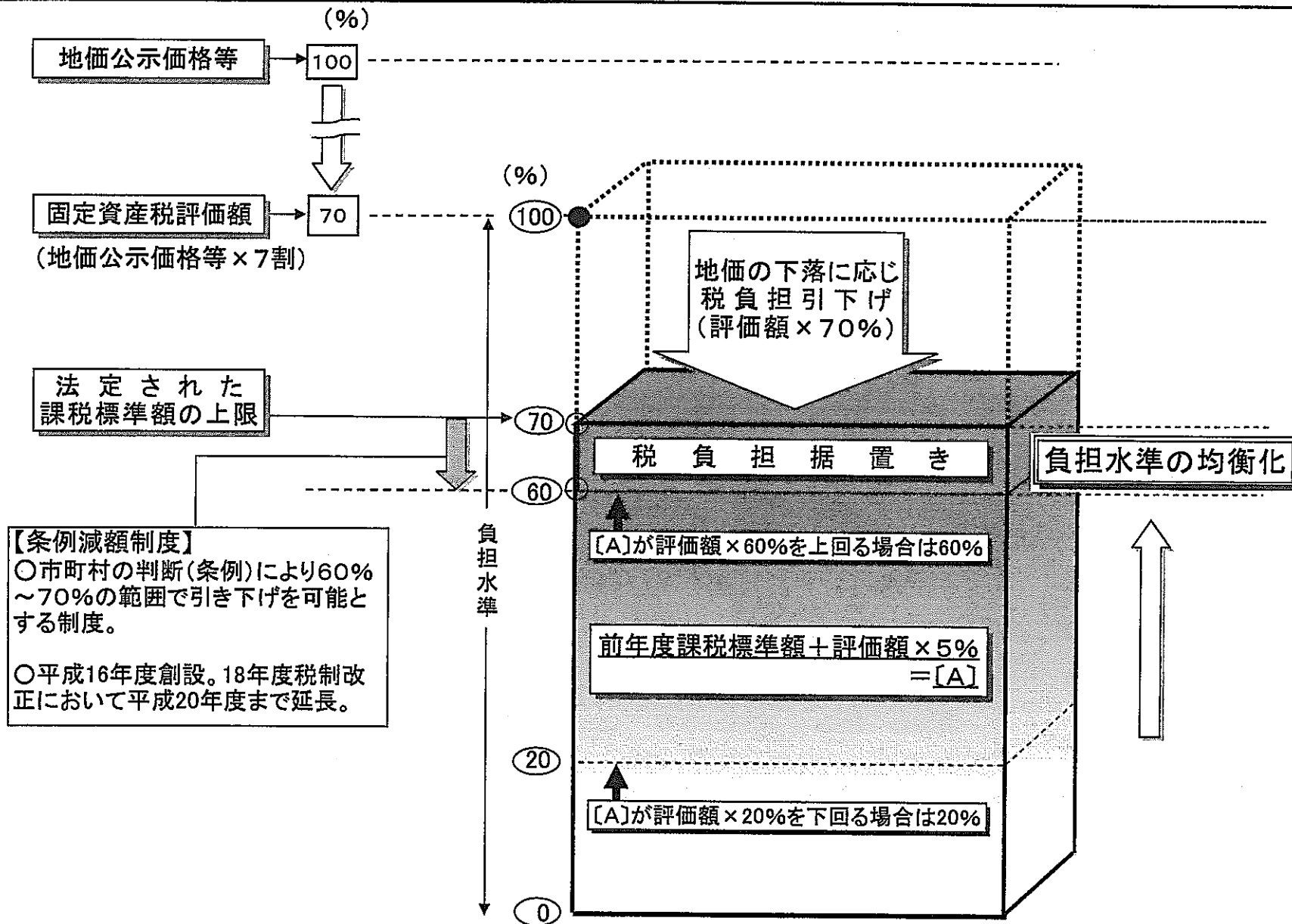
商業地等の課税標準額の上限

H 9～H11	→ 評価額の80%
H12、H13	→ " 75%
H14～H20	→ " 70%

※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

※ 地価下落の影響により、大都市では約9割の納税者が引下げ又は据置きに

固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等) (平成18年度～平成20年度)



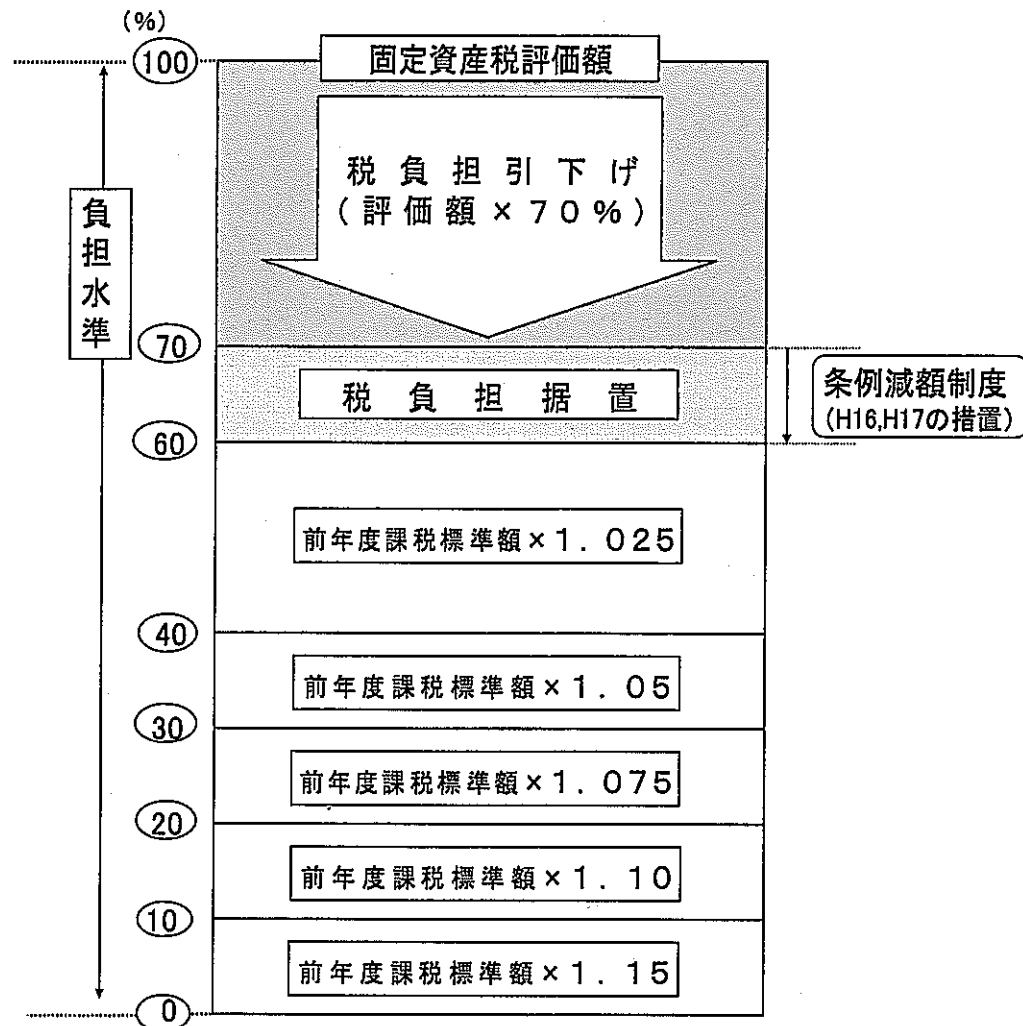
(注) 1 商業地等の宅地は、住宅用地以外の宅地である。

2 負担水準 = 前年度課税標準額 / 当該年度の評価額

土地に係る負担調整措置の改正【商業地等の場合】

H15～H17

旧



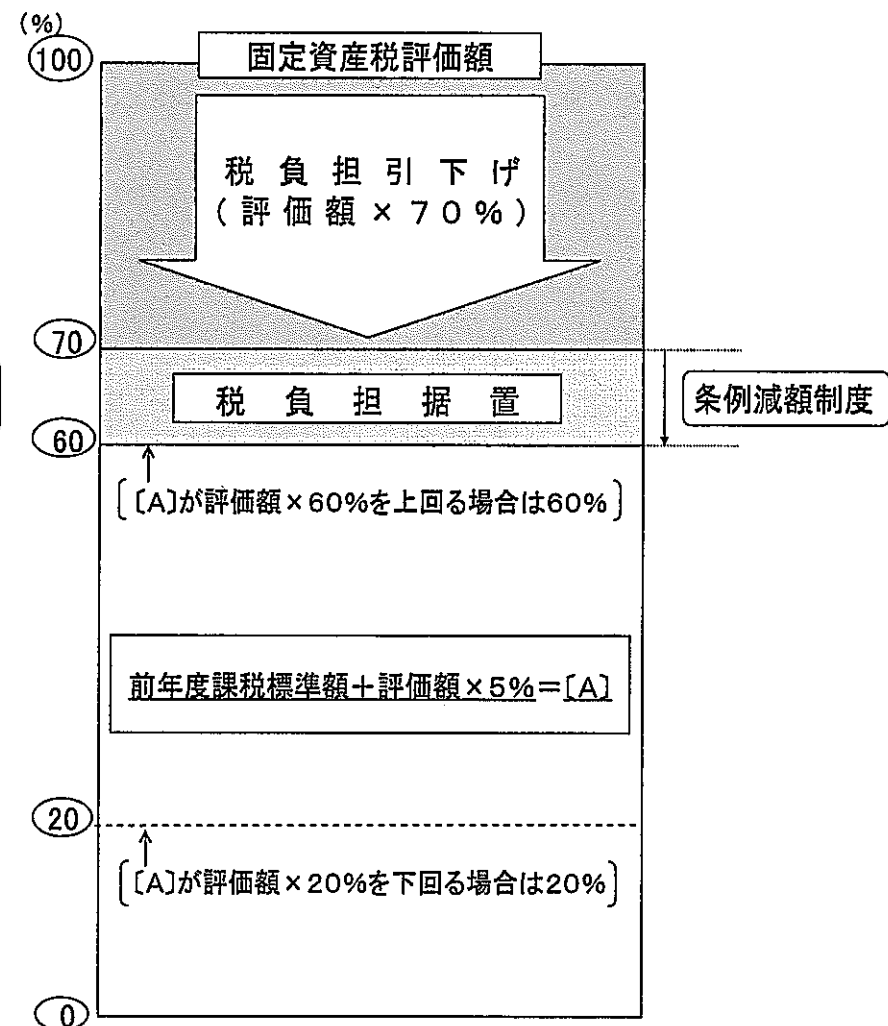
負担水準

$$= \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}}$$

※ 別途、著しい地価下落に対応した
臨時的な税負担の据置措置がある。

H18～H20

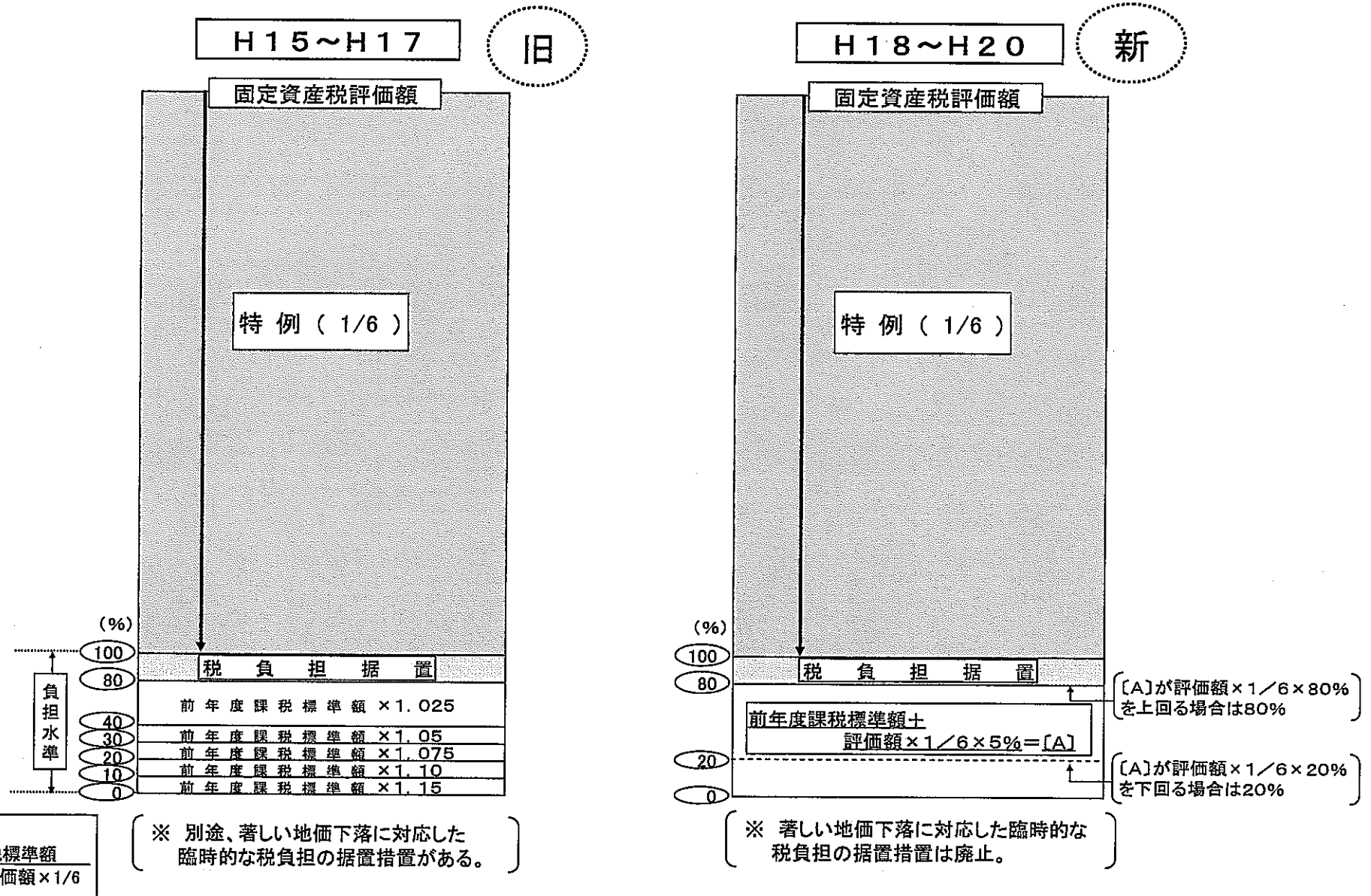
新



※ 著しい地価下落に対応した臨時的な
税負担の据置措置は廃止。

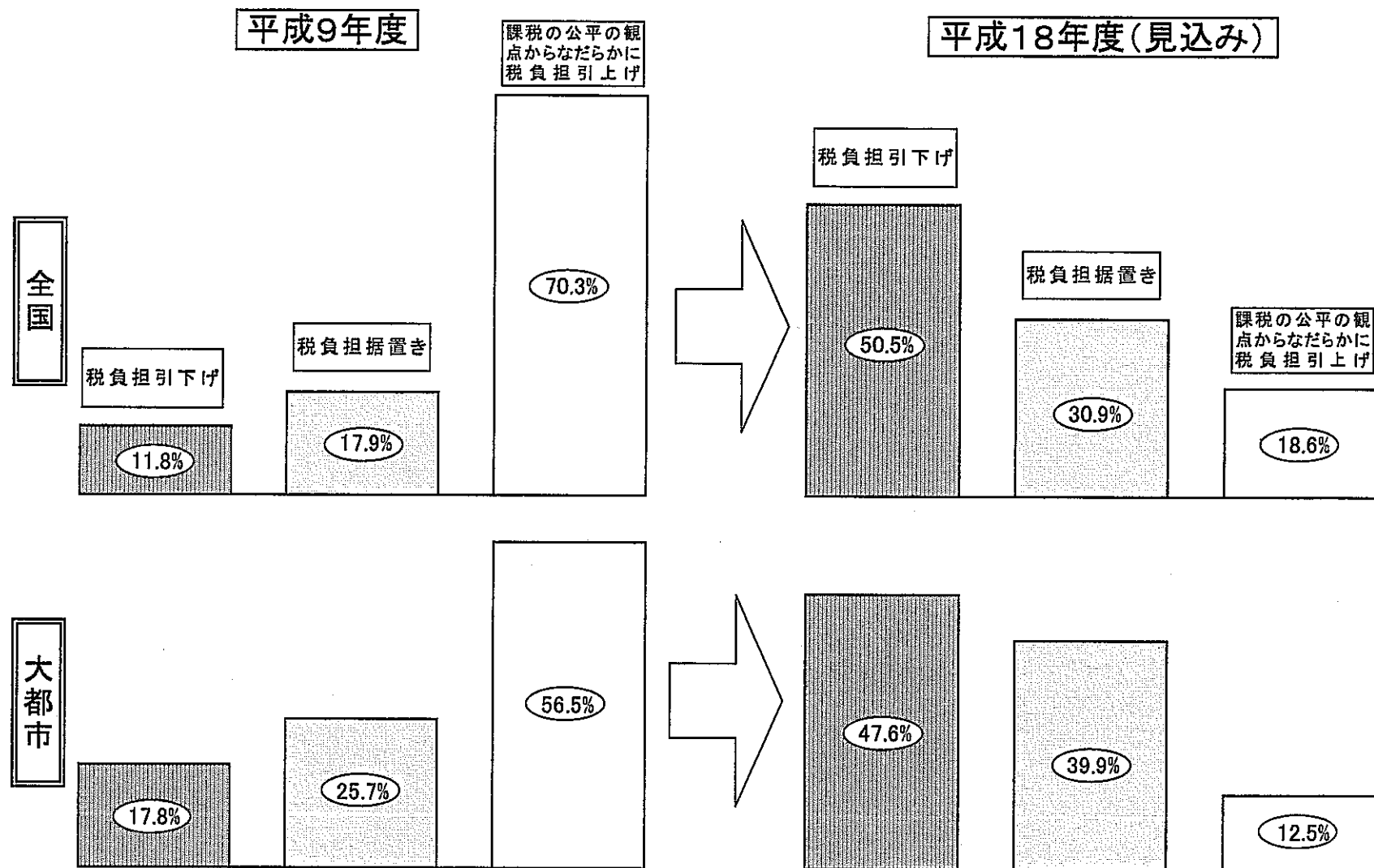
土地に係る負担調整措置の改正【住宅用地の場合】

《小規模住宅用地の場合》（一般住宅用地の場合は特例率1/3）



※ 小規模住宅用地は200㎡以下の土地であり、一般住宅用地は200㎡超から住宅の床面積の10倍までの土地である。

商業地等の税負担の変化（平成9年度～平成18年度）



最近、税負担が引き下げられている土地が増加。

(注) 割合は課税標準額ベースである。

固定資産税の住宅用地特例について

1. 概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税 標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1／6
一般住宅用地		200㎡を超える部分（家屋の床面積の10倍まで）	価格×1／3

2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、住宅用地特例の適用がある。

【例】敷地面積200㎡、家屋の床面積100㎡〔うち、店舗部分50㎡、住宅部分50㎡〕の場合
 ⇒ 住宅部分の割合が1/2 ⇒ 敷地全体に小規模住宅用地特例（1/6に軽減）の適用あり

3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率1/2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充

小規模住宅用地：特例率1/4→1/6
 一般住宅用地：特例率1/2→1/3

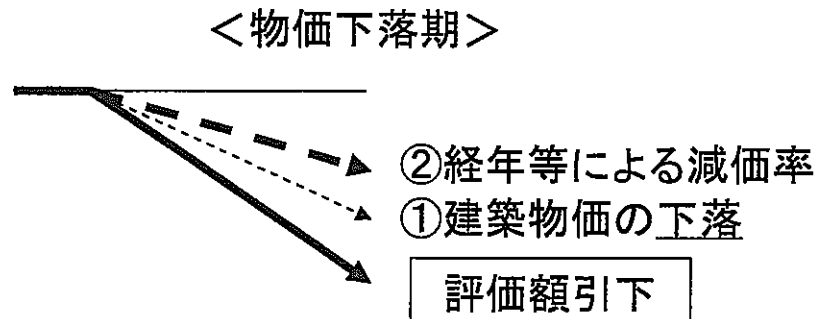
家屋の評価のしくみ

評価の対象となった家屋と同一のものを新築する場合に必要な建築費(再建築価格)をもとに、経年等による減価を行い評価額を求める方法～「再建築価格方式」

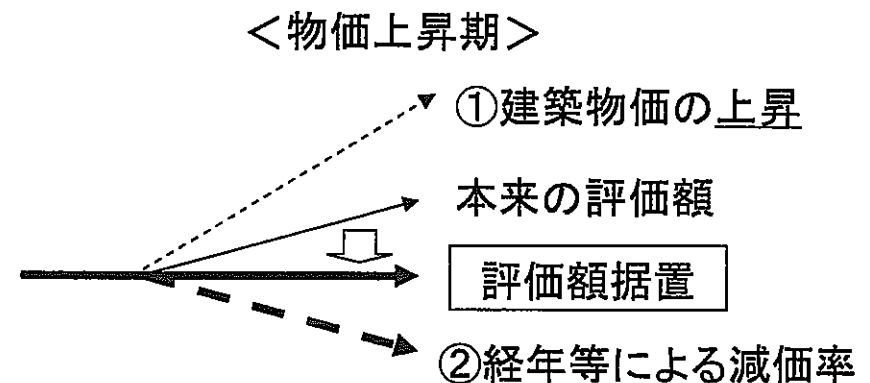
○新增築家屋の評価：屋根、外壁、天井等の部分別の評価を積み上げ

○評価替え：評価替え前の再建築価格に、①評価基準に反映された3年間の建築物価の変動及び②経年等による減価を反映(ただし、評価替え前の評価額が上限)

〔 新增築家屋との評価の公平性を確保するため、既存のすべての家屋について建築物価の変動を反映させるもの。〕



〔 経年による減価に加え、建築物価も下落するので、評価額は引下げ。〕



〔 ①>②の場合は、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額据置き。〕

新築住宅に対する固定資産税の減額措置

新築住宅に対する固定資産税の減額措置は、住宅不足を背景に、住宅建設の促進を図るため、昭和 39 年に期限つきの特例措置として導入されたもの。その後、繰り返し特例期限を延長。^(※)

【減額内容】

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	3 年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120 m ² が限度（120 m ² を超えるものは 120 m ² 相当分まで）
②3 階建以上で耐火構造の住宅	5 年度分		

- （注） 1 対象住宅・・・平成 20 年 3 月 31 日までに新築された住宅
 2 併用住宅の場合でも、居住部分の割合が 1 / 2 以上であれば適用される。

【減収額（平成 17 年度見込み）】

1, 6 0 9 億円

（※）

- 制度創設以来長期間にわたる特例となっており、当時に比べ住宅事情は大きく変化。
- 減額期間経過後は税額が上昇するため、納税者からの苦情が多い。

→ 特例の目的や政策効果の検証が必要。

固定資産税(償却資産)の概要

課税客体	家屋以外の事業用の償却資産(ただし、無形償却資産及び自動車税又は軽自動車税の課税客体を除く。) ※ 事業の用に供することができないものは課税客体とはならない。
申告制度	償却資産については、土地及び家屋のような登記制度がないことから、課税客体を捕捉するために、所有者に申告義務が課せられている。
免税点	償却資産の課税標準となるべき額が150万円未満の場合は課することができない。 (ただし、同一市町村内に償却資産を複数所有する場合は、その合計額に免税点を適用。)
評価額の算定方法	○評価額＝取得価額－(取得価額×耐用年数に応じた減価率) ○評価額の最低限度＝取得価額×5%

○ 固定資産税収全体に占める償却資産の割合

市町村の規模	固定資産税収全体に占める 償却資産の割合
全市町村	18.4%
大都市	14.9%
都市	18.4%
町村	26.0%

町村にとっては、固定資産
税収の1/4を占める

(注)1 平成16年度決算
2 大都市は、政令指定都市(静岡市
及び堺市を除く13市)及び東京都23区

固定資産税における情報開示の推進

1 固定資産課税台帳の縦覧制度の拡充

改正前

縦覧範囲＝台帳の自己の資産に関する部分に限定

「他の資産の評価額
と比較し適正さを判
断したい」との要請

改正後(15年度～)

他の土地・家屋(同一市町村内)も縦覧可能
(評価額等を記載した「縦覧帳簿」を新たに整備)

2 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

改正前

- ・ 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

守秘義務の対象とな
る場合もあり法令に
明記する必要がある
のではないか

借地人・借家人等は固
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

改正後(15年度～)

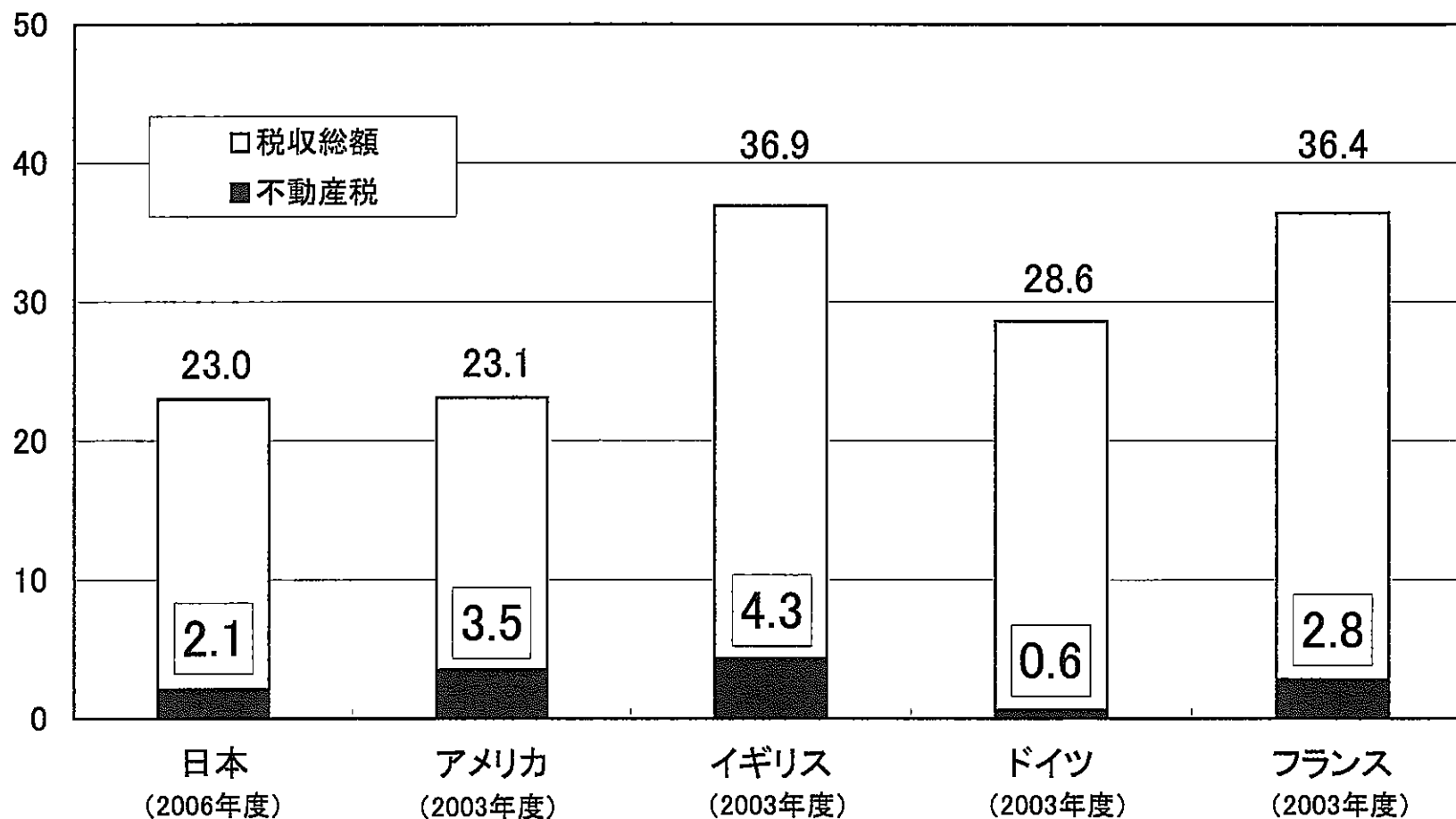
法令上位置付ける
(借地人・借家人等に対する開示も可能となる)

3 固定資産税路線価等の公開(平成3年から推進。14年度に法定化)

- ・ 固定資産税評価における路線価等について、市町村に備え付ける図面により公開。
- ・ 平成16年5月から、全国の固定資産税評価の路線価等を地図上に標記した「全国地価マップ」をウェブサイト(<http://www.chikamap.jp>)で公開。

国民所得に対する税收総額及び不動産税の割合の国際比較

割合(%)



(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

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イト

ドイツ…… 不動産税(Grundsteuer)

フランス…… 既建築地税(Contributions foncières bati)、未建築地税(Imposition foncier non bati)及び住居税(Taxe d'habitation)等
 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 日本は、平成18年度(2006年度)収入見込額ベース、諸外国は、"OECD Revenue Statistics 1965-2004"、
 "OECD National Accounts"他による。