【資料2】

固 定 資 産 税

（平成24年度評価替えに伴う制度見直し等）

平 成 ２ ３ 年 １ １ 月 ８ 日

総　　務　　省

H24固定資産税・都市計画税の税収見込み額と減収額への対応の考え方

H23税収見込み
（地方財政計画額）
10.12兆円

償却資産分
1.59兆円

家屋分
4.44兆円

土地分
4.09兆円

H24税収
見込み
9.64兆円

償却資産分
1.58兆円

家屋分
4.05兆円

土地分
4.01兆円

H24減収見込み
▲0.48兆円程度
（約5%減）

過去最大の減収額の見込み

過去最大の減収額
H14→H15：0.45兆円

9.64兆円は、税収のピーク（H11）以後、最低の水準

＜減収額への対応の考え方＞

○　減収額の補てんについては、固定資産税の特例を見直すなど地方税自身も可能な限り税収確保の努力をすることが適切ではないか。

○　バブル期の地価高騰に対応して導入された特例等合理性が低下した特例を見直す必要があるのではないか。

※H24税収見込みは10月時点の見込み額であり、今後変更がありうる。

H24改正における固定資産税・都市計画税の検討項目

【課題A】

住宅用地特例について

（住宅用地の課税標準額を評価額の1/6等<注>に引き下げる措置）

（注）住宅用地のうち200㎡までの部分は評価額の1/6、200㎡を超える部分は評価額の1/3

【課題B】

据置特例について

（住宅用地・商業地等に係る課税標準額の是正措置<注>を途中で停止する措置）

（注）本来の課税標準額よりも課税標準額が低い土地について、毎年度、課税標準額を緩やかに是正し、本来の課税標準額に近づける措置<負担調整措置>

【課題C】

新築住宅特例<一般分・長期優良分>について

（新築住宅に係る税額を、一定期間、1/2減額する措置）

<注>都市計画税は適用無し。

※下落修正特例等負担調整措置に関するその他の特例については、A～Cの検討結果を踏まえて検討。

合理性が低下したと考えられる固定資産税・都市計画税の特例の見直し（案）その１

A　住宅用地特例について（住宅用地の課税標準額を評価額の1/6等に引き下げる措置）

【見直しの考え方】

住宅用地特例の特例割合を、原則として、平成6年度以前の状況に戻すこととしてはどうか。

（その上で、地域の実情に対応できるよう、条例で現行の特例割合まで引下げることを可能としてはどうか。）

住宅用地特例の特例割合	現行	見直し案
小規模分〈～200㎡〉	1/6	1/4
一般分〈200㎡超の部分〉	1/3	1/2

都市計画税も見直し。
特例割合は固定資産税の特例割合×2。

※一般住宅用地特例と同様の措置が適用されている市街化区域農地についても同様に見直し。

B　据置特例について（住宅用地・商業地等に係る課税標準額の是正措置を途中で停止する措置）

【見直しの考え方】 据置特例は廃止してはどうか。

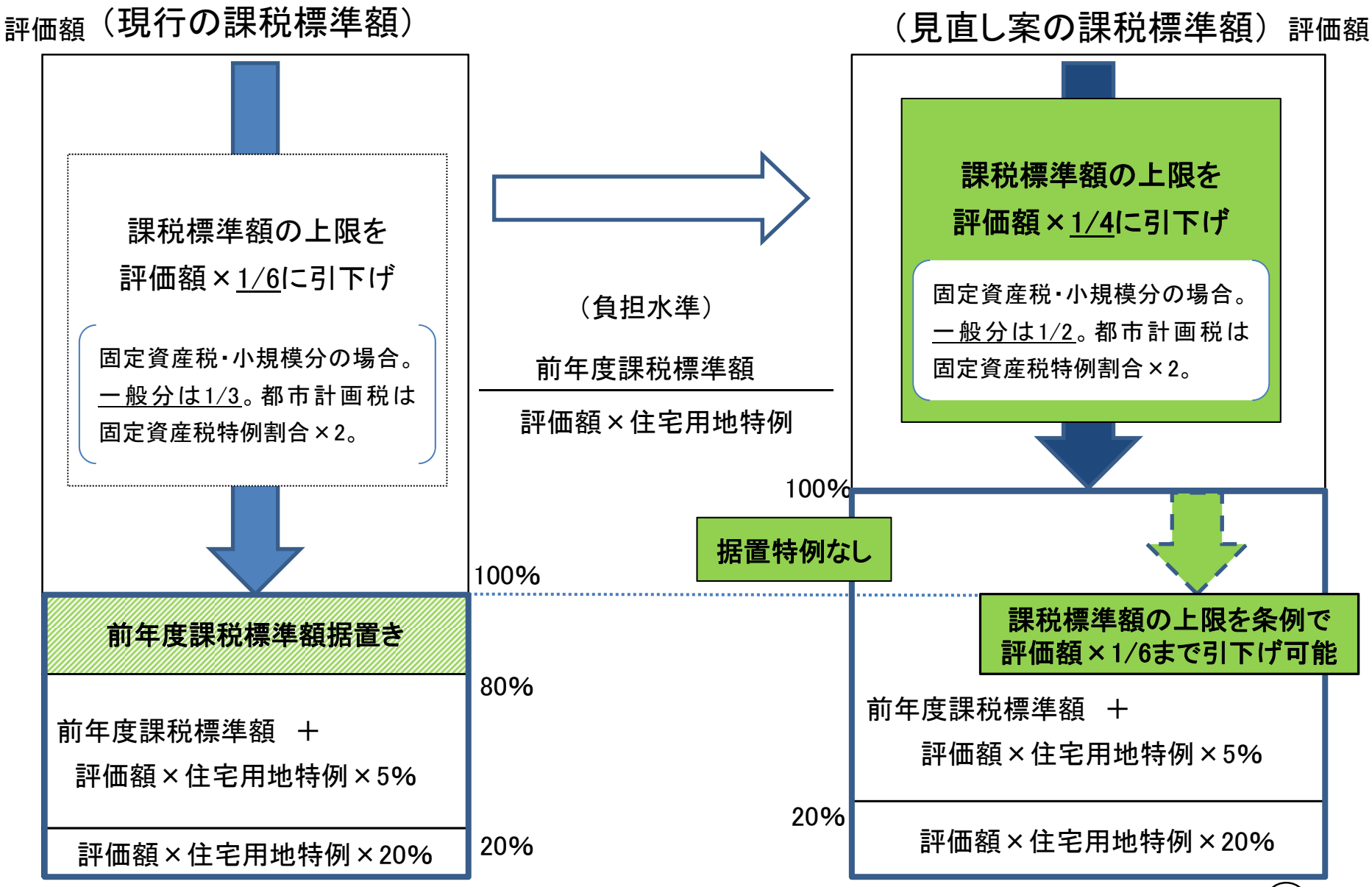
※都市計画税も同様の仕組みあり。固定資産税において見直しが行われた場合は、同様に見直し。
※一般住宅用地と同じ課税の仕組みとなっている特定市街化区域農地についても同様に見直し。

【留意点】負担調整措置を適用するため、A・Bの見直しを行っても、税負担が急増することはない。

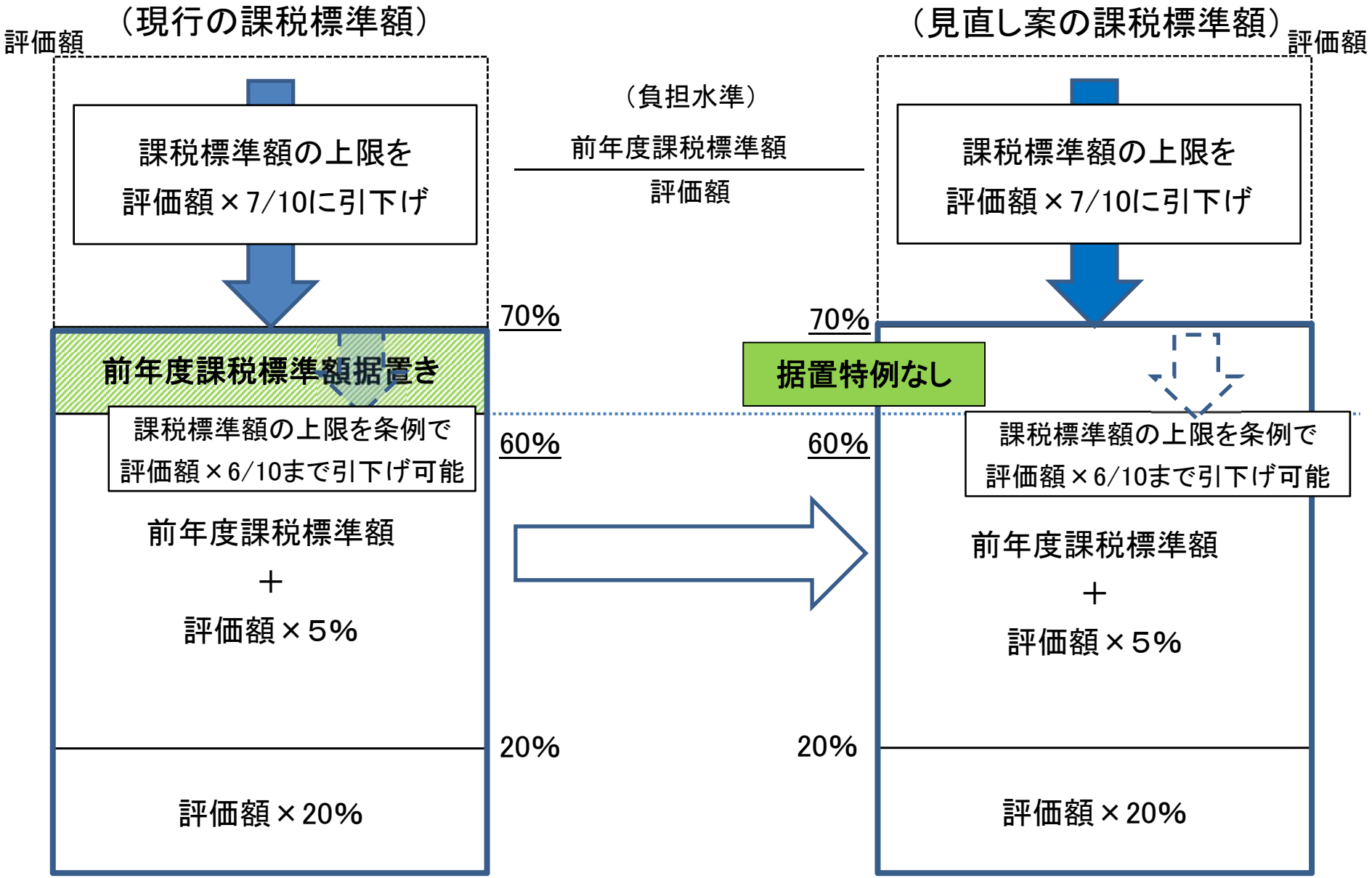
→ 各年度の税負担増は、本来の税額（本来の課税標準額×税率）の5%が限度。

※本来の税額は住宅用地の場合。課税標準額が本来の課税標準額の20%以下の土地については、本来の課税標準額×20%まで課税標準額を引き上げ。

見直し案を実施した場合の住宅用地課税



見直し案を実施した場合の商業地等課税



合理性が低下したと考えられる固定資産税・都市計画税の特例の見直し（案）その２

C　新築住宅特例〈一般分・長期優良分〉について（新築住宅に係る税額を、一定期間、1/2減額する措置）

（見直しの考え方）

所得税・住民税の住宅ローン控除等と同様に特例対象を自己居住用の新築住宅に限定してはどうか。

住宅をめぐる状況が地域によって様々であることから、「わがまち特例方式」を導入してはどうか。

※新築住宅特例は、都市計画税には適用無し。

【特例対象の限定イメージ】（初年度：－　　平年度：0.03兆円程度）

	新築住宅特例の対象　※（　）内は新築住宅に占める割合〈推計値〉	
現行	自己居住用住宅（約80%）	賃貸用の住宅・マンション　等（約20%）
見直し案	自己居住用住宅（約80%）	対象外

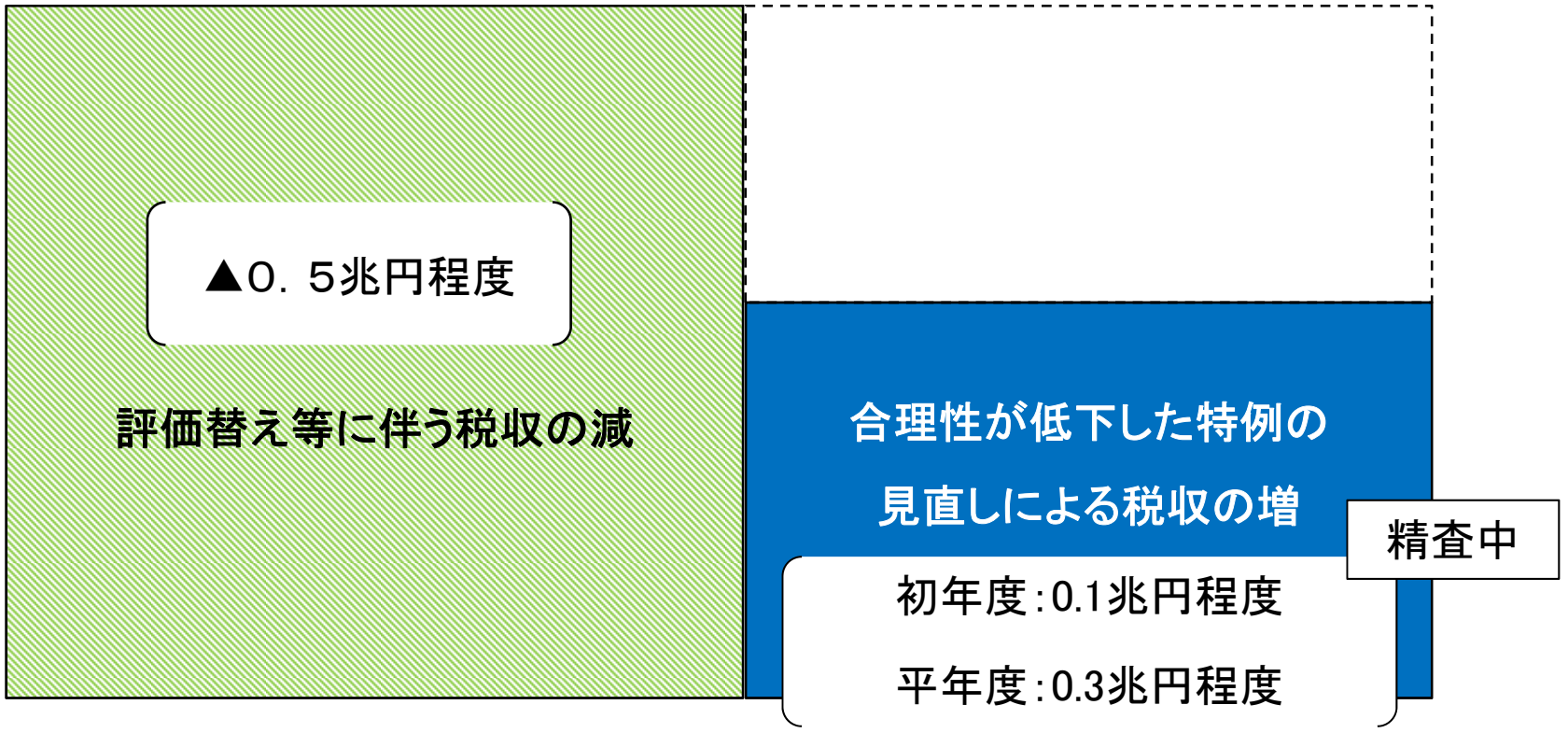
※（　）内は住宅着工統計に基づく推計値（床面積ベース）。自己居住用住宅は持家・分譲住宅の合計、賃貸用の住宅・マンション等は貸家・給与住宅の合計とした。

【わがまち特例の導入イメージ】

一般住宅の場合	
特例割合	１／２減額
特例期間	３年

⇒ 特例期間・特例割合を条例委任（上限・下限あり）

A～Cの見直し案を実施した場合の固定資産税・都市計画税の税収への影響（見込み）



住宅用地特例・据置特例見直し　<平年度>0.25兆円程度
新築住宅用地特例の見直し　　<平年度>0.03兆円程度

今回の課税見直しは、<u>評価替え等による税収減の一部圧縮</u>を目指すもの

※住宅用地特例・据置特例については、次期負担調整措置の適用期間（H24～H26）中の最大増収額、新築住宅特例については、実際の平年度ベースの増収額を用いて、平年度ベースの増収額を算定。推計に用いる統計数値が最新のものでないため、今後変更がありうる。

（参考）不動産取得税の特例について

H24不動産取得税の税収見込額

H8税収（ピーク時）約8,100億円 → **約6割減** → H23税収見込（地方財政計画額）約3,300億円 → **△300億円（約10%減）** → H24税収見込 約3,000億円

※H24税収見込みは10月時点の見込み額であり、今後変更がありうる。

合理性が低下したと考えられる不動産取得税の特例

【課題】 土地の課税標準の特例について

宅地評価土地（住宅地、商業地等）の取得に係る課税標準を１／２に引き下げる措置
［平成23年度末で期限切れ］

→ バブル期の地価高騰に対応して平成６年度に導入された特例であり、合理性が低下しているのではないか。

【見直しの考え方】

課税標準を本来の水準に是正するため、経過措置を講じつつ、特例を廃止することとしてはどうか。

＜宅地評価土地（住宅用地・商業地等）の税額の算定方法＞

税額 ＝ 本来の課税標準（固定資産税評価額） × １／２（課税標準の特例） × ３%（税率の特例※ ）

※土地及び住宅の取得に係る税率は、平成１５年度以降３%（本則４%）に軽減されている。