

参 考 資 料
(固 定 資 産 税)

固定資産税等の概要及び税収動向等

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658団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,903万筆、家屋：5,894万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,150万筆、家屋：3,015万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,942万人、家屋：3,938万人、 償却資産：402万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：2,043万人、家屋：2,516万人)
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 (次の評価替えは平成24年度)	同左
税 率	標準税率 1. 4 %	制限税率 0. 3 %
税 収	8 兆 8, 6 3 6 億円	1 兆 2, 5 5 5 億円

※1 都市計画税は、都市計画事業等に充当するための目的税。

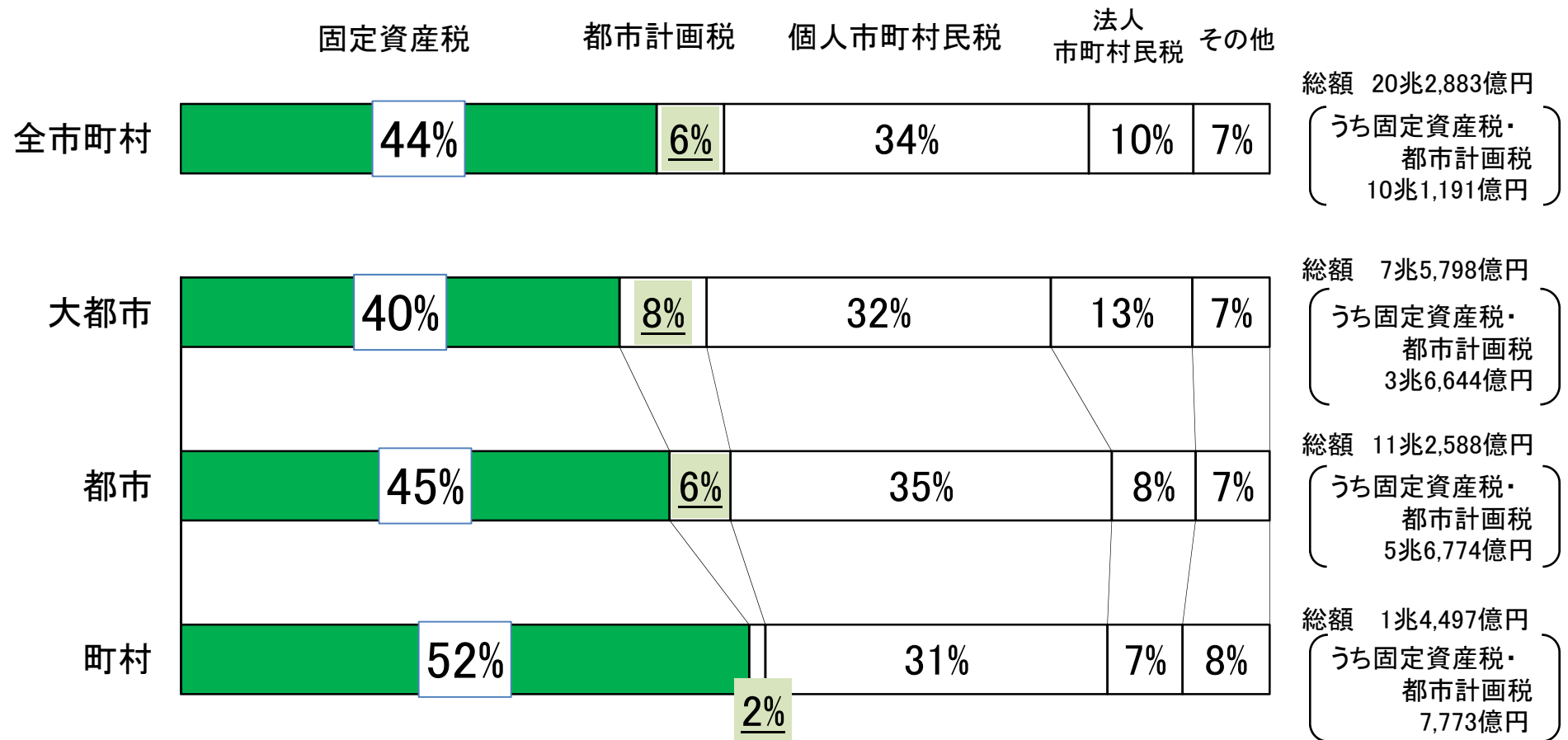
※2 税収以外のデータは、平成22年度実績である。なお、都市計画税の課税市町村数は、平成22年4月1日現在である。

※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。

※4 税収は平成22年度決算見込額。

市町村税収全体に占める固定資産税・都市計画税の割合（H22年度決算見込額）

- ・ 市町村の税収の半分は固定資産税・都市計画税。
- ・ 小規模団体ほど固定資産税・都市計画税の占める割合が高い。

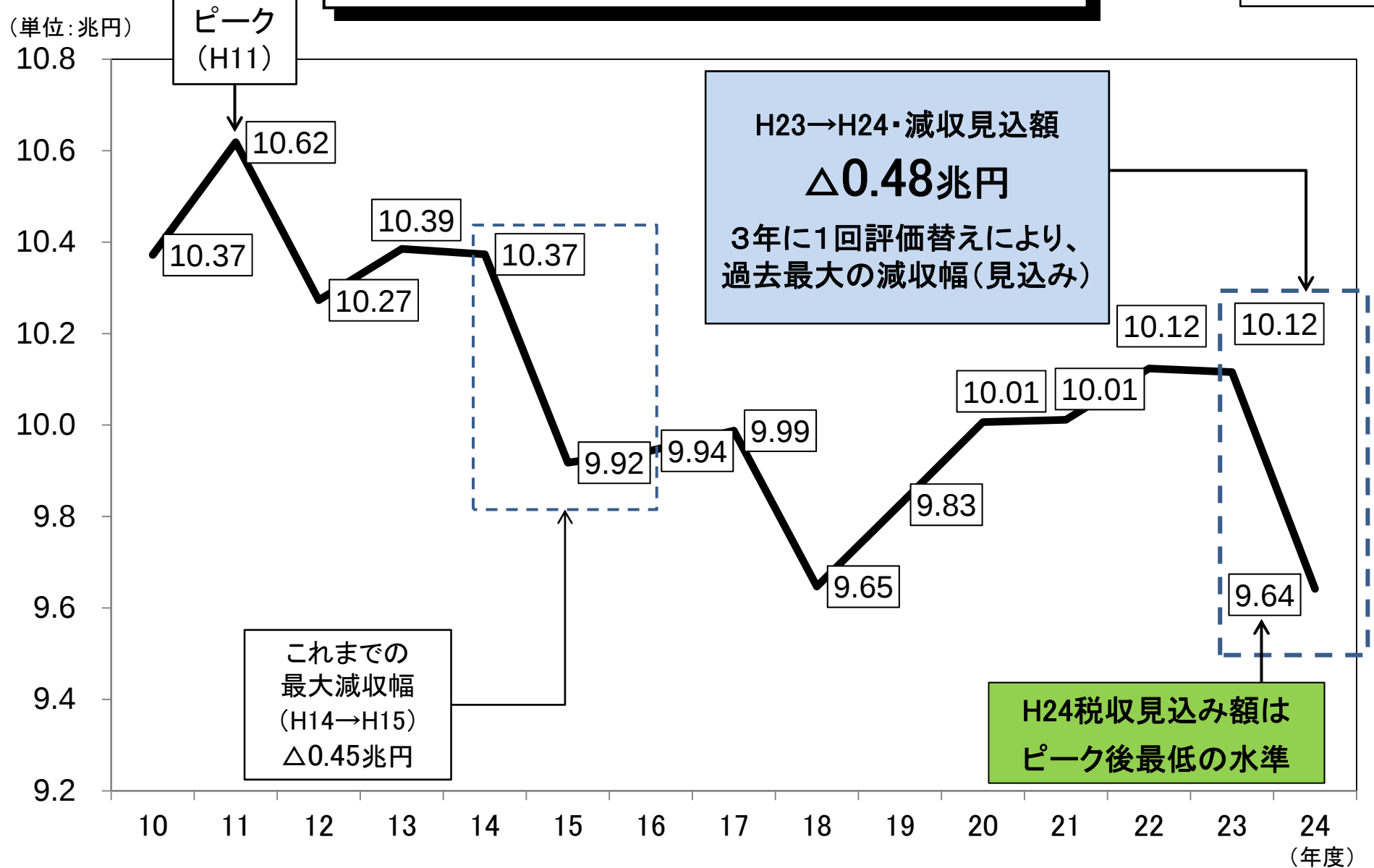


(注) 1 大都市は、政令指定都市及び東京都23区(都が徴収する分を含む)。都市はその他の市。

2 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・都市計画税収の動向

未定稿



- (注) 1 平成21年度までは決算額、平成22年度は決算見込額、平成23年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。
 2 平成24年度は10月時点の収入見込額であり、今後変動がありうる。
 3 大規模償却資産に係る道府県分は含まれていない。

課題A 住宅用地特例について

平成23年度税制改正大綱(抄)

第2章 各主要課題の平成23年度での取組み

3. 資産課税 (3)固定資産税

固定資産税は、課税客体である固定資産がどの市町村にも広く存在しており、税源の偏りも小さく、地域主権改革の観点からも市町村税としてふさわしい基幹税目です。市町村が住民に身近な行政サービスを提供する上で、今後とも税収の安定的な確保が不可欠です。

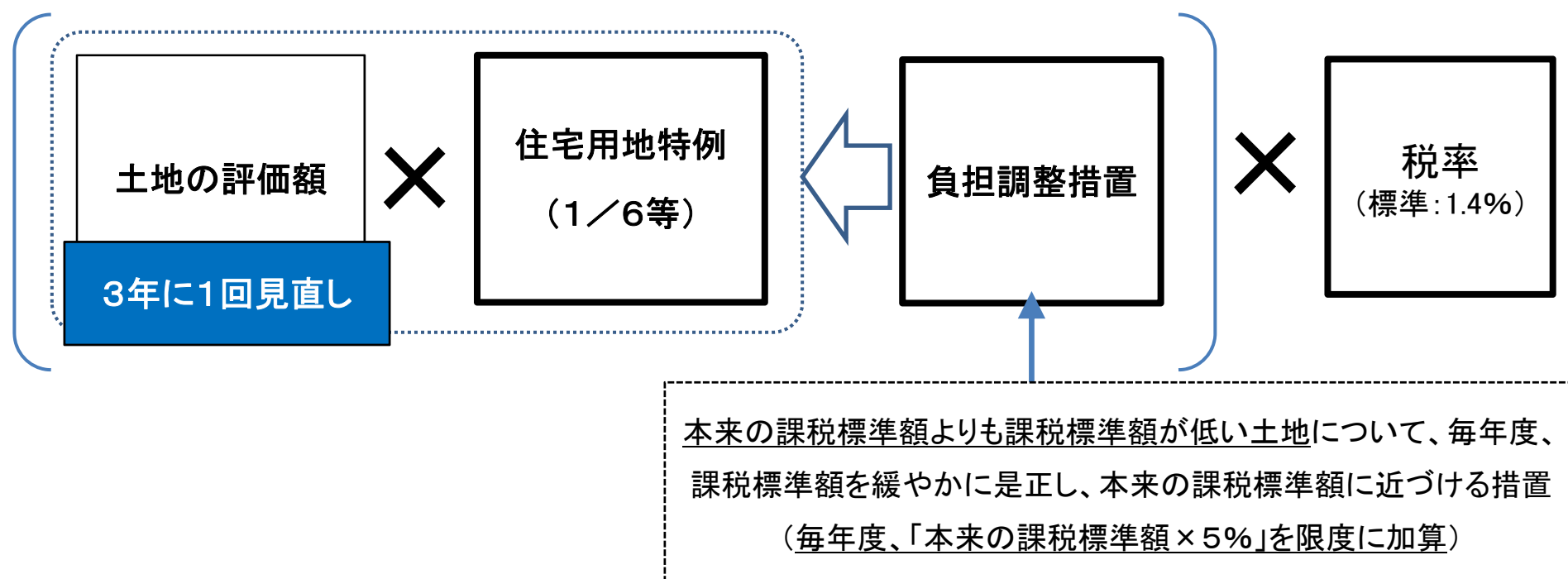
このため、政策税制措置については、適用実態や有効性等を検証し、厳格に見直します。

また、平成24年度の評価替えに向けて、負担調整措置のあり方及び固定資産の適正な評価について検討を進めます。

評価替えに伴う固定資産税の制度見直しについて

3年に1回の土地・家屋の価格見直し(評価替え)に伴う税収・税負担の変動等を勘案し、負担調整措置等の固定資産税に関する主要な措置について幅広く見直しを検討することが必要。

【土地に係る固定資産税の基本的な計算方法イメージ(住宅用地の場合)】



※1 土地の評価額は、地価が下落している場合は、市町村長の判断で毎年度、評価額の引き下げが可能。

※2 都市計画税の計算方法も同じ仕組み。 ※3 その他、特定の政策目的に関する課税標準の特例や税額の特例の適用がある。

※4 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。

現行の住宅用地課税の概要

課税標準額

住宅用地の「本来の課税標準額」(課税標準の上限額)

$$= \text{評価額} \times \text{住宅用地特例}$$

住宅用地特例

小規模分: 1/6
(~200㎡)

一般分: 1/3
(200㎡超の部分)

※特例割合は固定資産税の場合。

都市計画税の特例割合は固定資産税の特例割合 × 2。

住宅用地特例は
課税標準の上限額を定めるもの

H21年度の
課税標準額

H22年度の
課税標準額

H23年度の
課税標準額

【負担調整措置】

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

毎年度、「本来の課税標準額 × 5%」を限度に加算

※ただし、据置特例あり(後述)

年度

※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。

※市街化区域農地についても、一般住宅用地特例と同様の措置が適用。

住宅用地特例の課題

■ 住宅用地特例については、以下のような課題がある。

○ H6年度に住宅用地特例を1/4→1/6に拡充（小規模住宅用地・固定資産税の場合）。

○ この拡充は、H6年度当時、住宅用地評価額が極めて高い水準にあったことに対応したもの。



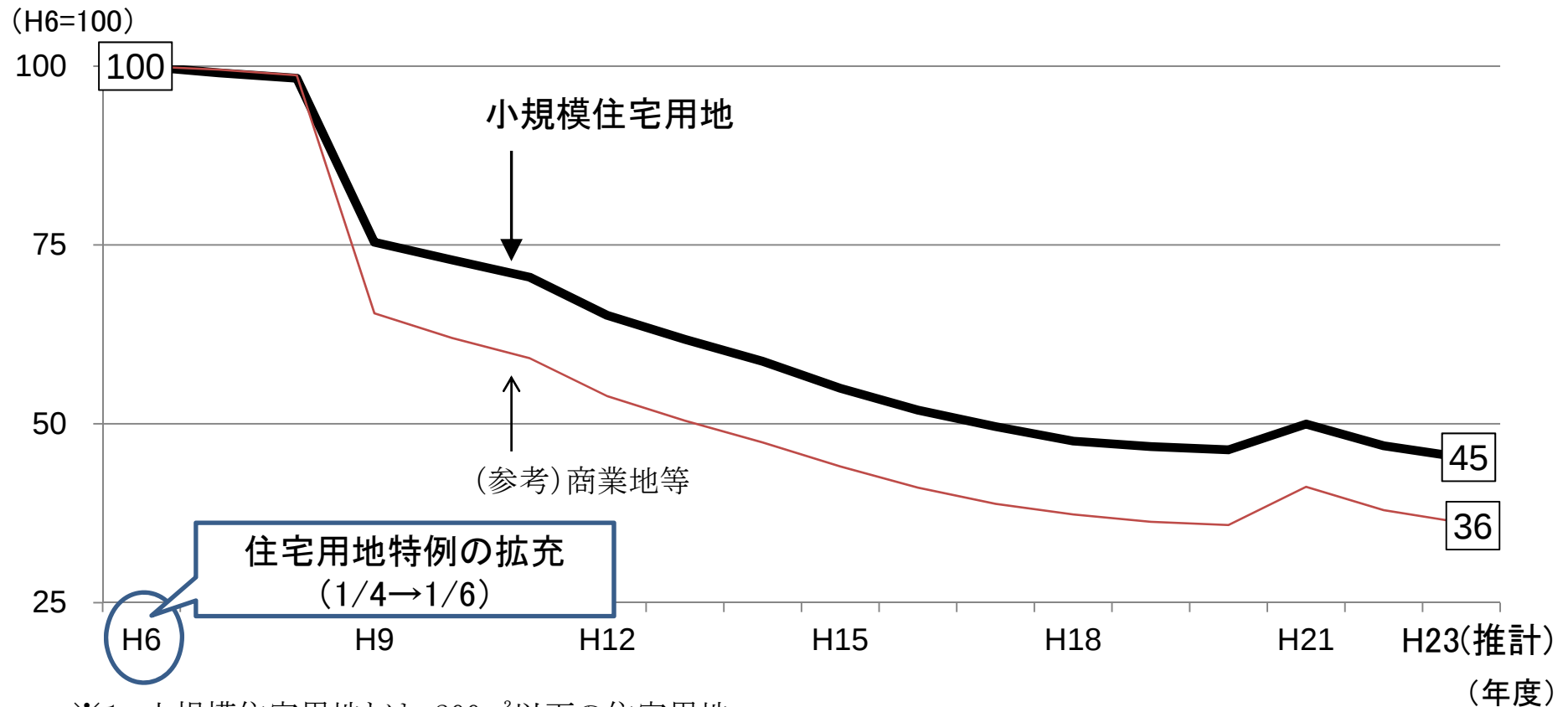
H23年度の住宅用地評価額は、H6年度対比、50%以上減少したにもかかわらず、

住宅用地特例はH6年度の水準に据置き。

固定資産評価額の状況

小規模住宅用地のH23(推計)の評価額は、H6から▲55%。

【1㎡あたりの評価額(全国ベース)】

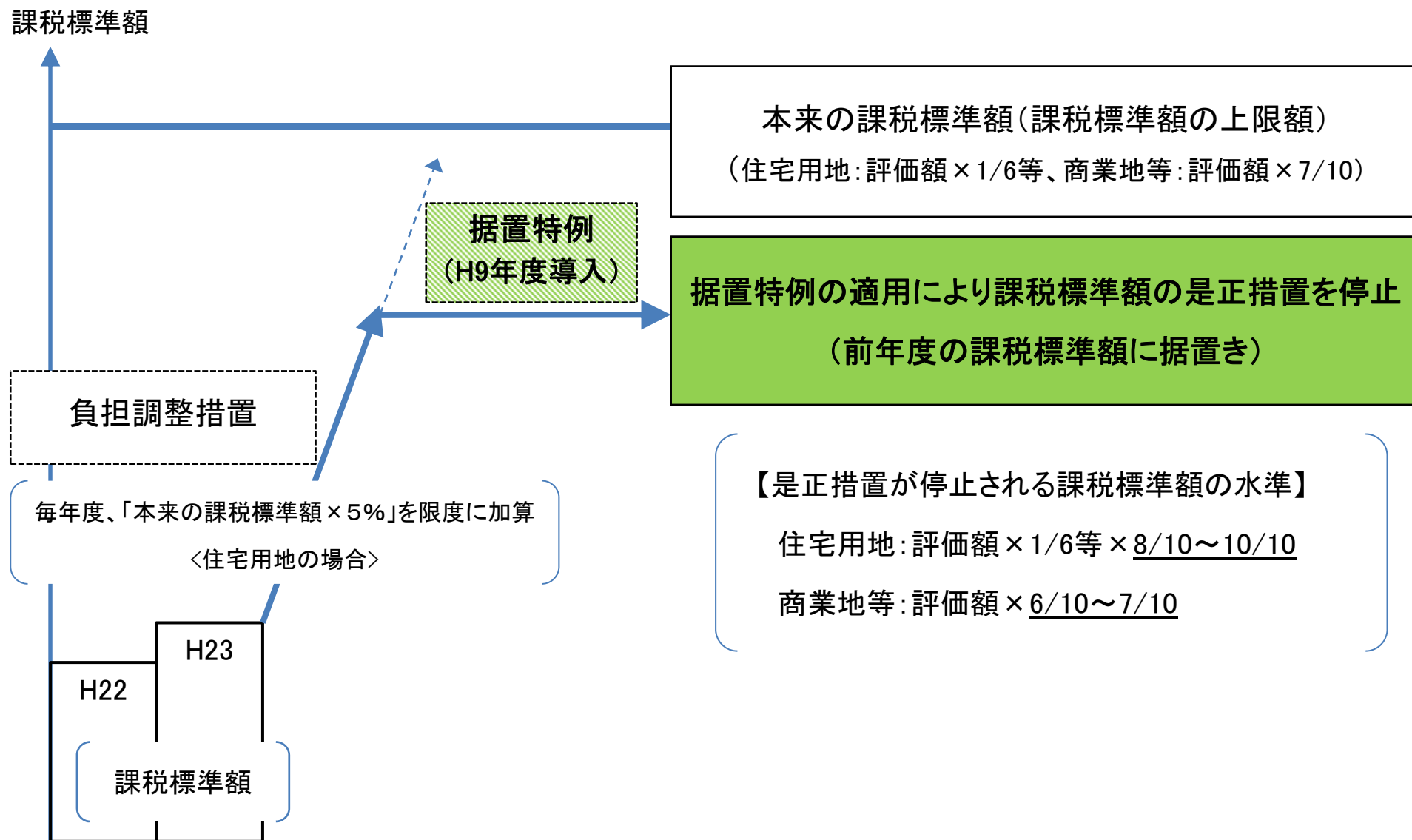


※1 小規模住宅用地とは、200㎡以下の住宅用地。

※2 「固定資産の価格等の概要調書」により作成。

課題B 据置特例について

現行の住宅用地課税・商業地等課税における課税標準額の据置特例の概要



※ 例えば、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 $\times$ 20%まで課税標準額を引き上げ。

※ 特定市街化区域農地は一般住宅用地と同じ課税の仕組みとなっている。

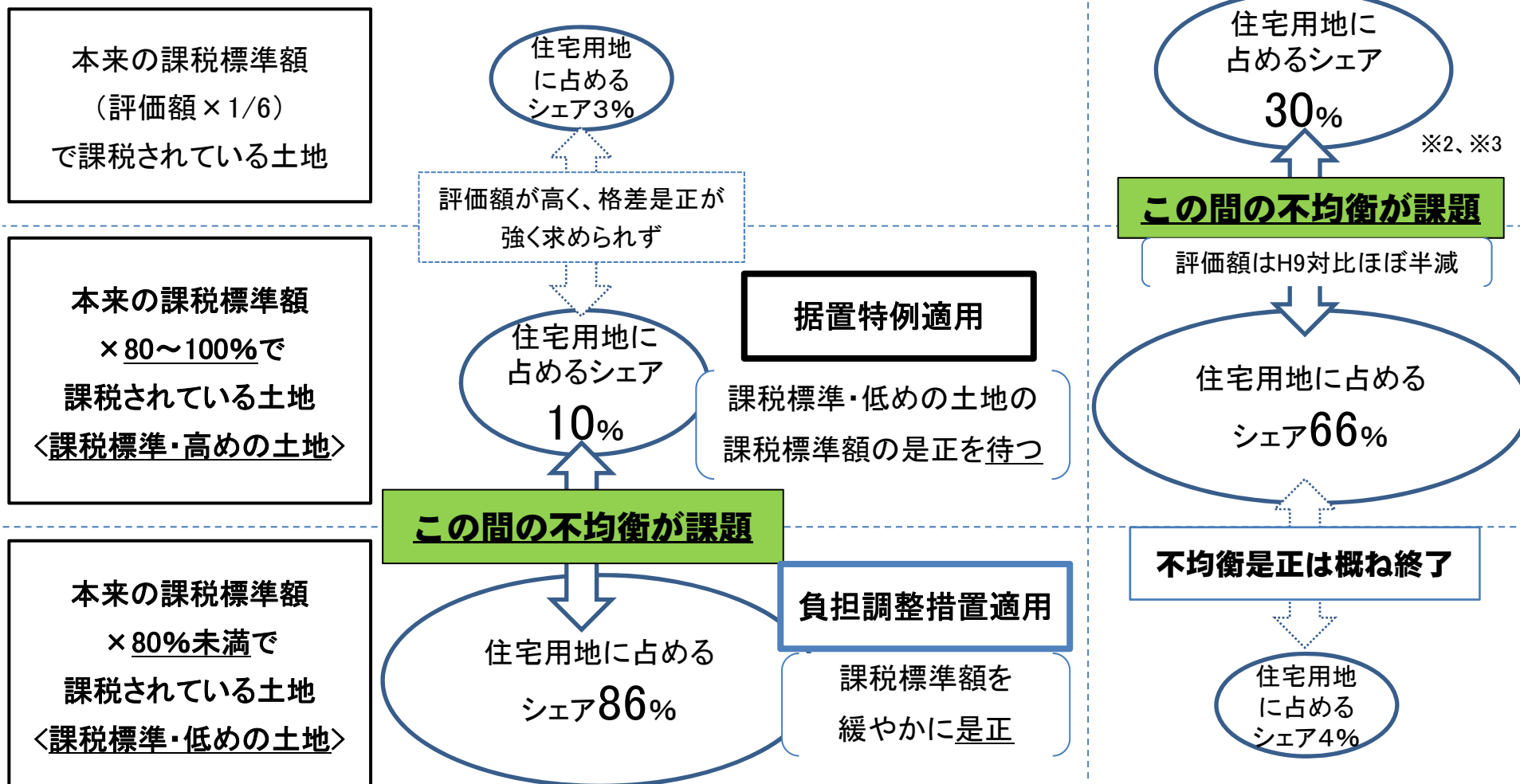
据置特例の課題

【土地の分類】

(課税標準額に不均衡あり<注>)

【平成9年度】

【平成23年度】



(注) H6以前の評価額・課税標準額は地域間でばらつき。評価額はH6に全国统一。税負担の急増を避けるため課税標準額のばらつきは緩やかに是正。

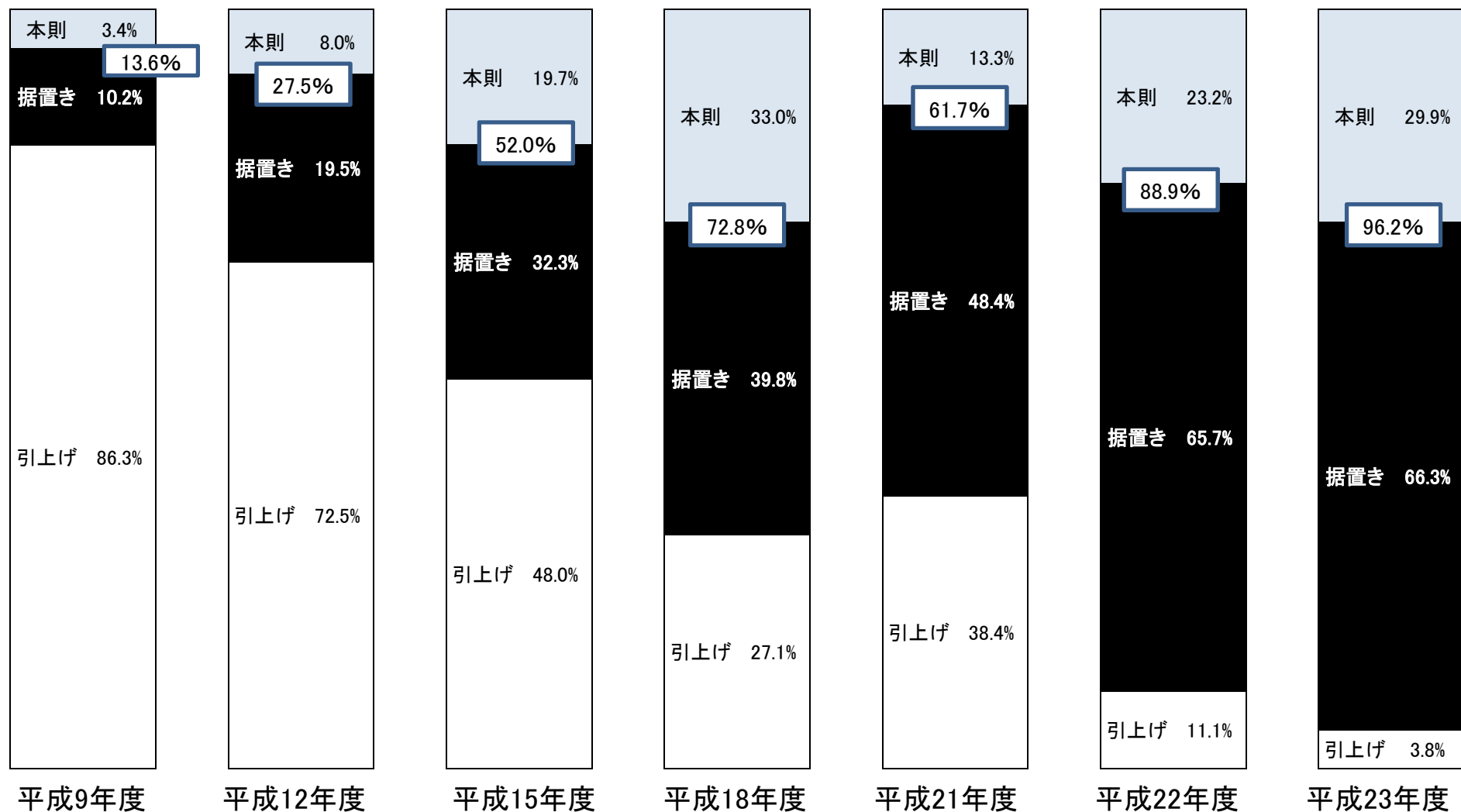
※1 端数処理の関係で合計が100%とならない場合がある。 ※2 本来の課税標準額×90%に止まっている土地もあり、据置特例適用土地間の不均衡も課題。

※3 評価額の下落により、本来の課税標準額が低下し、「課税標準・高めの土地」→「本来の課税標準額で課税されている土地」となるケースもある。

※4 数値は小規模住宅用地の場合。

【小規模住宅用地】課税標準額の据置特例の適用状況等(課税標準額ベース)

据置特例適用土地は増加傾向にあり、近年では小規模住宅用地の約70%を占めている。



※1 本則＝本来の課税標準額による課税、据置き＝負担水準80%以上100%未満、引上げ＝負担水準80%未満。

※2 商業地等についても同様の傾向。 ※3 H9年度は概要調書、H12年度以降は評価変動割合等調。

は本則＋据置き ③-14

据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な実例

据置特例が適用されていない土地

(例) 据置特例導入前から本来の課税標準額による
課税が実現している土地

<具体例Ⅰ>

亀有駅(足立区)付近の住宅用地(124㎡)

H23評価額: 1,905万円

H23課税標準額 = 317.5万円

※ $1,905\text{万円} \times 1/6$

H23税額 = 44,400円

据置特例が適用されている土地

<具体例Ⅱ>

地下鉄赤塚駅(練馬区)付近の住宅用地(100㎡)

H23評価額: 1,907万円

H23課税標準額 = 254.2万円

※ $1,907\text{万円} \times 1/6 \times 80\%$

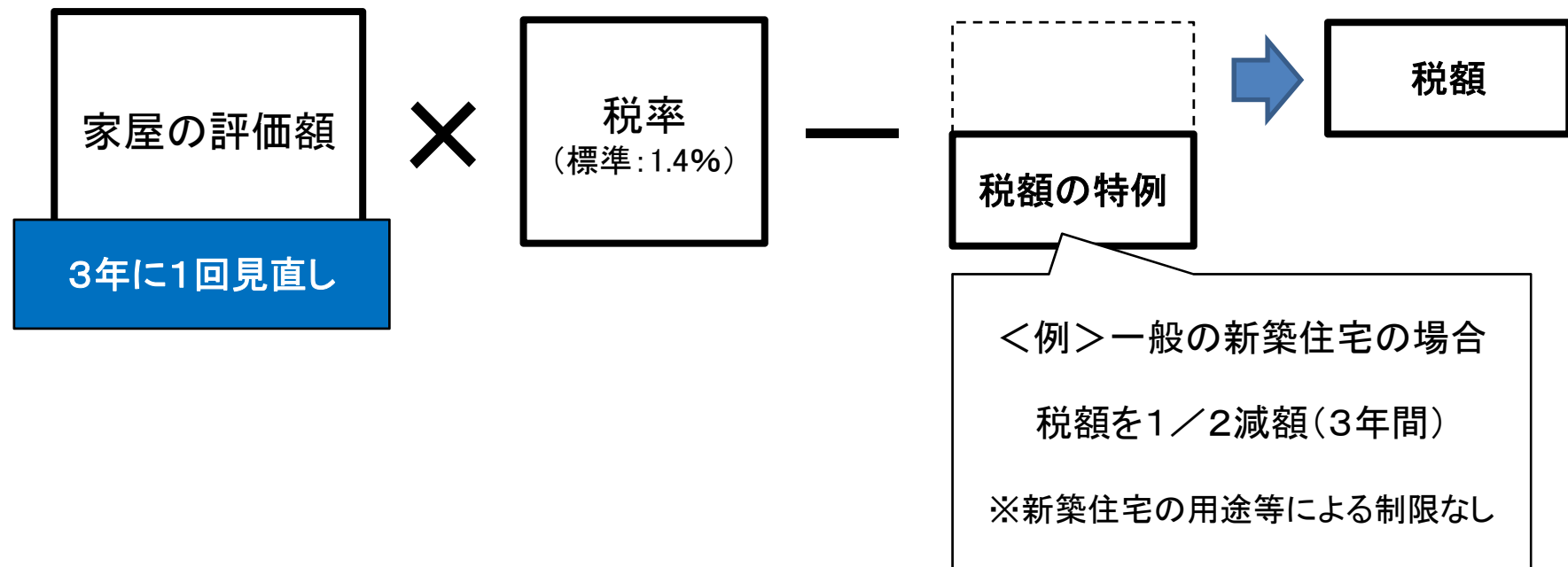
H23税額 = 35,500円

評価額は同程度だが、税額では約1万円の差が発生。近年、据置特例適用土地が増加。

※ 関係地方団体からの聞き取りに基づき作成。

課題C 新築住宅特例について

家屋に係る固定資産税の基本的な計算方法イメージ



※1 都市計画税の計算方法も同じ仕組み。

※2 その他、特定の政策目的に関する課税標準の特例の適用がある。

現行の新築住宅特例(一般住宅分・長期優良住宅分)の概要

【新築住宅特例】 平成24年3月31日までの間に新築された住宅について適用

住宅の種別	特例期間	特例割合	対象床面積
①一般の住宅(②以外)	3年度分 (5年度分)	1/2 減額	居住部分に係る床面積で、120㎡ が限度(120㎡を超えるものは120 ㎡相当分まで)
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分 (7年度分)		

※ 特例期間 ()書きは長期優良住宅の場合

※ 床面積要件 居住部分の床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡)以上280㎡以下

※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※ 都市計画税には適用無し。

(参考)

	制度創設年度	H22減収額	H22適用件数
一般住宅分	昭和39年度 ※通達による制度創設はS28年度	1,398億円	327.1万件
長期優良住宅分	平成22年度	8億円	1.4万件

※ H22減収額・H22適用件数は、平成22年度固定資産の価格等の概要調書より

新築住宅特例の課題

■ 新築住宅特例については、以下のような課題がある。

○ 住宅が不足していた時代に創設された特例であるため、賃貸用の住宅・マンションなど
あらゆる新築住宅(いわゆる節税用・投資用マンション等も含む)が特例の適用対象。



所得税・住民税の住宅ローン特別控除は、自己居住用の住宅に適用対象を限定。

第3章 平成23年度税制改正

9. 検討事項〔地方税〕

(4) 新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅をめぐる状況が地域によって様々であることを踏まえつつ、優良な住宅ストック重視の観点から、平成24年度税制改正までに真摯に議論し、結論を得ます。

「自己居住用住宅」が特例適用要件となっている新築住宅の取得に関する特例

(所得税) ・ 住宅ローン特別控除

(贈与税) ・ 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

・ 住宅取得等資金に係る非課税

(登録免許税) ・ 新築住宅の保存登記に係る軽減税率

(個人住民税) ・ 住宅ローン特別控除

等

〈参考〉既存住宅に係る特例のうち自己居住用住宅が特例適用要件(※)となっているもの

(所得税) 耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

(固定資産税) バリアフリー改修特例

省エネ改修特例

等

※固定資産税の二つの特例は「貸家住宅を除く」という要件。

住宅に関する地域の状況

- ① 県内総生産に占める住宅投資の割合 → 都道府県間で約**2**倍の格差
(住宅投資／県内総生産) …… <最大> 千葉県:4.1 <最低> 長崎県:2.3
- ② 最低居住面積水準以下の世帯数の割合 → 都道府県間で約**7**倍の格差
(最低居住面積水準以下世帯数／総世帯数) …… <最大> 東京都:14.7 <最低> 秋田県:2.2
- ③ 誘導居住面積水準以下の世帯数の割合 → 都道府県間で約**3**倍の格差
(誘導居住面積水準以下世帯数／総世帯数) …… <最大> 東京都:56.7 <最低> 富山県:22.5
- ④ 昭和55年以前に建てられた持家で耐震診断も耐震改修工事も行われていないものの割合
→ 都道府県間で約**2**倍の格差
(耐震改修等未実施のS55年以前建築の持家数／S55以前建築の持家数)
…… <最大> 島根県:51.2 <最低> 神奈川県:25.0
- ⑤ 新築住宅に占める長期優良住宅の割合 → 都道府県間で約**45**倍の格差
(H22年度長期優良住宅認定戸数／H22年度新設住宅着工戸数)
…… <最大> 岐阜県:49.6 <最低> 沖縄県:1.1

※①: 県民経済計算(H18～H20平均・内閣府)、②～④: H20住宅・土地統計調査(総務省)、⑤住宅着工統計・国交省発表資料。

※「最低居住面積水準」: 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積。4人世帯(全員10歳以上)で50㎡。

※「誘導居住面積水準」: 多様なライフスタイルに対応できるように必要と考えられる住宅面積。一般地域(都心等以外)・4人世帯(全員10歳以上)で125㎡。

※昭和56年6月着工分以降は震度6強～7程度の地震でも倒壊を免れることができる強度を要求する新耐震基準が適用。