平成２４年度固定資産税の見直しについて

平成23年12月6日

国土交通副大臣　松原　仁

見直し案A（住宅用地特例）について

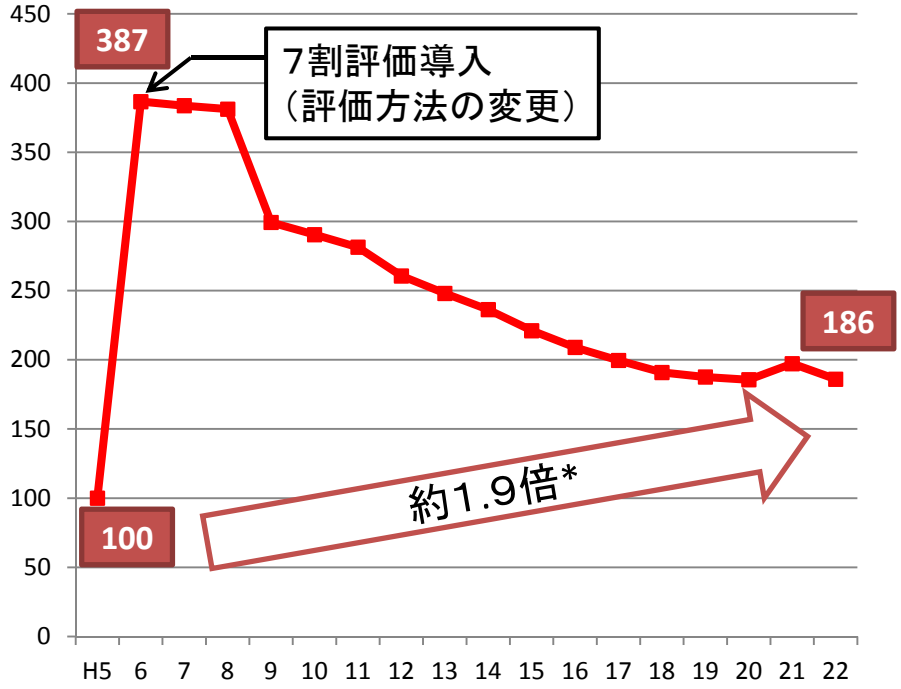
国土交通省

・平成6年度の7割評価導入により、住宅用地の評価額が全国平均で3.9倍と急上昇したため、その後の地価下落を経てもなお、平成22年度の評価額は、導入前の1.9倍となっている。特例率の引上げはこの水準までの税負担を求めることとなり問題である。

・近年、固定資産税負担が上昇する一方で、家計の所得が減少したため、税負担が所得に占める割合は、平成5年度から22年度にかけて約3割増加している。

・住宅用地の納税義務者の大多数は一般の居住者であり、2800万人に及ぶ。仮に特例割合を引き上げた場合には、1世帯当たり約50万円の税負担の増加につながり、消費の抑制や地価の下落を通じて経済全体に大きな悪影響を与える。このため、特例を見直すべきでない。

固定資産税評価額の推移（平成5年度以降）



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」
住宅用地1㎡あたりの評価額を、平成5年度を100として指数化。

* 平成6年度に措置した特例割合の引下げを考慮しても、1.2倍となる。

○家計における税負担（平成5～22年度）の状況

税負担　12%増
家計所得　16%減

→ 家計に占める割合　約3割増

○特例割合を引き上げた場合の経済への影響

税負担増　約50万円
（世帯あたり※）
納税者数　2,800万人

→ 経済への悪影響　約2．6兆円
・消費　2．0兆円減少
・生産波及効果　6,000億円減少

※　30年間居住した場合

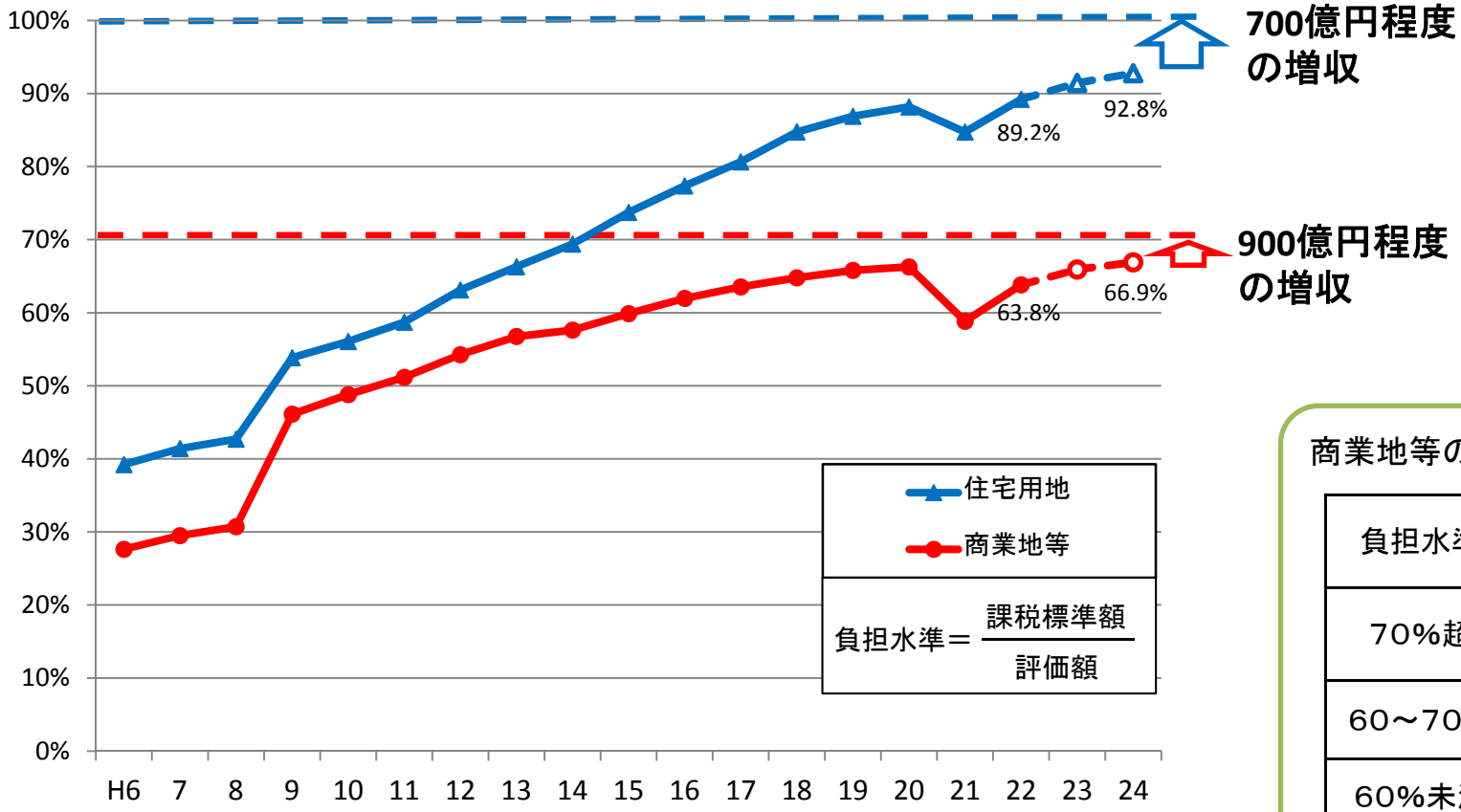
見直し案B（据置き特例）について

国土交通省

・現行の据置き特例を廃止した場合、平成24年度評価替え後における増収額は1,600億円程度（商業地等で900億円程度、住宅用地で700億円程度）に達すると見込まれ、現在の経済情勢の中での廃止は適当でない。

・また、商業地等においては、平成22年度時点で負担水準が60%に達しておらず、課税標準の引上げ対象となっている土地が約20%存在。このように負担調整の途上にある段階で、据置き特例を廃止するのは時期尚早。

住宅用地及び商業地等の負担水準の推移



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」

平成22年度の実績値をもとに「都道府県地価調査」等を用いて、平成23・24年度の評価額及び課税標準額を推計して試算。

商業地等の負担水準の分布（平成22年度）

負担水準	適用される措置	割合
70%超	70%まで引き下げ	33%
60～70%	据え置き	47%
60%未満	5%引き上げ	20%

見直し案C（新築住宅特例）について

国土交通省

新築住宅に係る減額措置を自己居住用に限定した場合の影響

・この措置は、創設時から、持家・貸家を問わず対象としてきており、賃貸住宅の供給にも大きく寄与。

・仮に、この特例から賃貸住宅を除外されると、
- 初期の事業費負担が大幅に増加（平均的な新築賃貸住宅で500万円以上）
- 新規に供給される賃貸住宅（※）の減少や質低下のおそれ（耐震化等の妨げ）

※ 賃貸住宅の新設着工戸数約40万戸（H18～22の平均）のうち、本措置の対象となる戸当たり面積40㎡以上の要件を満たす（約55%）のは約22万戸

・耐震性、面積等一定の質を有する住宅ストックの形成、国民の居住安定の確保のため、見直すべきではない。

賃貸住宅の減税措置を廃止した場合の影響

《モデルケース》
- ・戸数　20戸（戸当たり50㎡）
- ・戸当たり建設費：1200万円

事業費で当初5年間で556万円増加
（戸当たり 5.6万円/年の税負担が増加）

	減額措置がない場合の税額	本措置による減税額	戸当たり減税額（/年）
1年目	235万円	118万円	5.9万円
2年目	228万円	114万円	5.7万円
3年目	222万円	111万円	5.6万円
4年目	216万円	108万円	5.4万円
5年目	210万円	105万円	5.3万円
計	1,111万円	556万円	―
平均	222万円	111万円	5.6万円

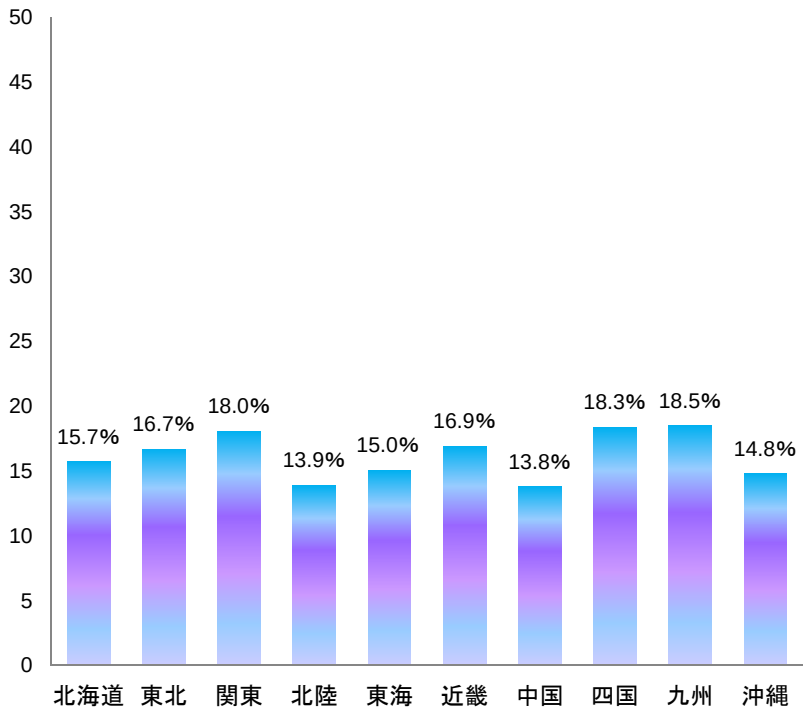
住宅政策上の全国的な課題

国土交通省

・この措置は、約60年にわたり適用され、どの地域でも国民は1／2減額をまさに「本則」として認識。
・住宅の確保、住生活の安定、住宅の耐震化等は、全国的に取り組むべき課題。国税、予算措置等を含め、全国的な政策として国を挙げて支援している中で、本減額措置のみを地方の裁量に委ねるという性格のものではない。居住する市町村によって税負担に格差が生じるのは国民にとって不都合。

○住居費負担は全地域でほぼ同一の高い水準

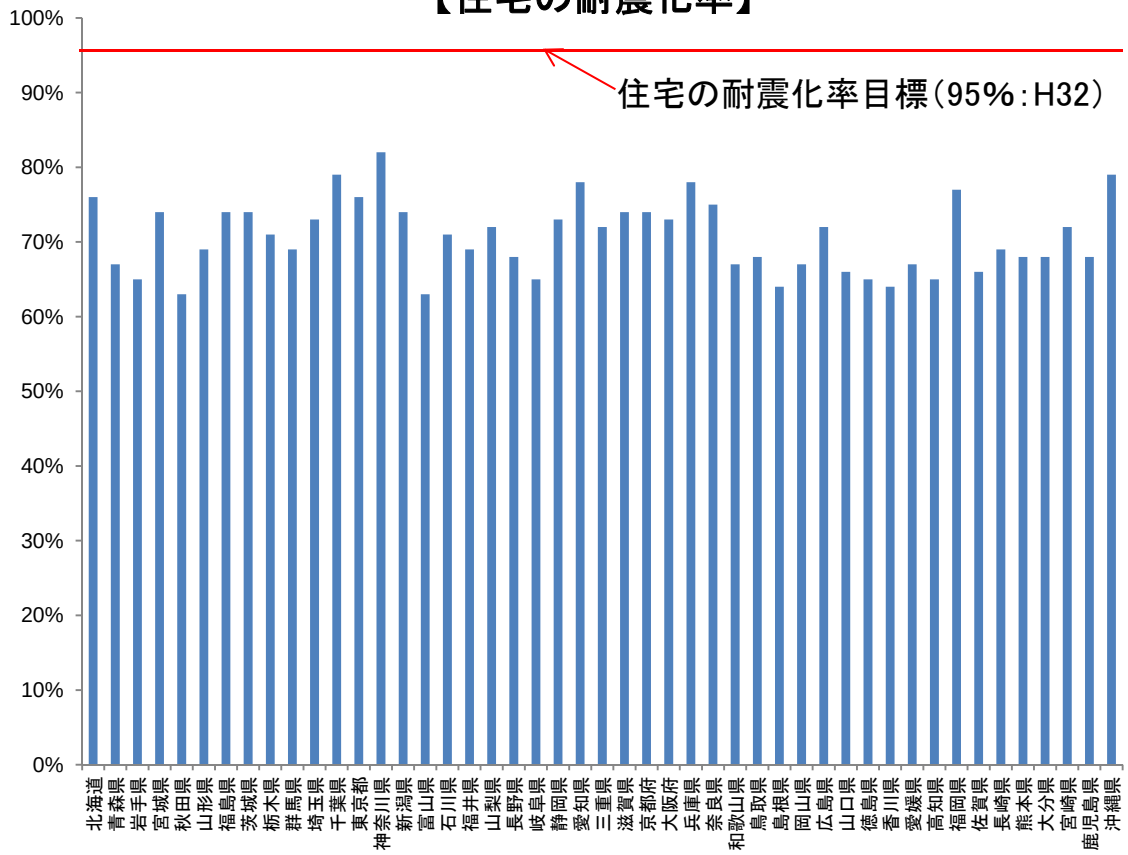
【圏域別　住宅ローン負担率】



（資料）2010年総務省家計調査より作成
（注）住宅ローン負担率＝土地家屋借金返済額／実収入
住宅ローン返済中の二人以上の勤労者世帯における、1ヶ月間の収入と支出より算出

○住宅の耐震化率は目標達成に向け全国的に底上げが必要

【住宅の耐震化率】



（資料）各都道府県の耐震改修促進計画より国土交通省作成

固定資産税における団体からの意見

国土交通省

○平成24年度税制改正に関する要望（平成23年11月９日　（社）日本経済団体連合会）

２．土地・都市・PFI・住宅税制
(2) 各種特例措置の延長・拡充等
住宅投資は内需の柱として、経済や雇用に対して極めて大きな波及効果を有する。また、わが国が持続的な成長を遂げるには、民間のノウハウや資金を活用し、土地や建物の有効利用、流動化を図りつつ、大都市・地域を活性化させることが不可欠である。かかる観点から、以下の税制措置を講じるべきである。
① 新築住宅に対する固定資産税の減額措置の維持・恒久化

○「平成24年度税制改正に関する意見」重点項目（平成23年11月９日　日本商工会議所）

３．空洞化を阻止し内需拡大に資する税制の拡充
○経済波及効果の大きい住宅関連の租税特別措置の延長・恒久化を図るべき。
・住宅取得および保有の負担軽減のため、新築住宅における固定資産税減免措置の恒久化、住宅用地に係る固定資産税の課税標準特例の維持を図るべき。

○「2012－2013年度　政策制度　要求と提言」（平成23年11月９日　日本労働組合総連合会）

Ⅱ．税制改革に関する要請項目
(2) 住宅関連の負担軽減措置として、下記の措置を講じる。
②新築住宅にかかる固定資産税の軽減期間を10年に延長する。