

平成 2 9 年度東京都税制調査会
第 3 回 小委員会

[資産課税に関する資料]

平成 2 9 年 8 月 2 4 日

「1 資産課税」 目次

資料名	頁
固定資産税・都市計画税の概要	1
全国市町村税収と都税収に占める固定資産税と都市計画税の割合（平成27年度決算額）	2
固定資産税収の推移（全国）	3
固定資産税収の推移（東京都）	4
人口一人当たりの固定資産税の税収額の指数（平成27年度決算額）	5
人口一人当たりの固定資産税（土地）の用途別税収額の指数（推計）	6
固定資産税の税率採用状況（税率別の団体数） 都市計画税の税率採用状況（税率別の団体数）	7
平成27年度税制改正大綱（固定資産税関係部分抜粋）	8
固定資産税の課税に係る東京都・全国知事会・全国市長会の意見	9
地価公示価格の推移（住宅地）	10
地価公示価格の推移（商業地）	11
固定資産税における課税の仕組み（平成27年度～平成29年度）	12
土地に係る負担調整措置の経緯について	13
課税標準額負担調整措置等の推移（住宅用地・商業地等）	14
小規模住宅用地における評価額に対する課税標準額の割合の推移	15

「1 資産課税」 目次

資料名	頁
商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移	16
小規模住宅用地に係る負担水準の状況（平成9年度・平成28年度）	17
商業地等に係る負担水準の状況（平成9年度・平成28年度）	18
地価動向と商業地等に係る負担水準（据置ゾーン内）の関係	19
据置特例により同じ評価額でも税額が異なる不公平な事例	20
商業地等の負担水準引下げ条例減額及び税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額（概要）	21
据置特例が適用される土地の固定資産税の影響額試算	22
住宅用地に対する課税標準の特例措置	23
住宅用地特例を縮小・廃止した場合の増収額試算（全国・平成27年度ベース）	24
住宅用地特例が適用される土地の固定資産税及び都市計画税の影響額試算（東京都特別区）	25
新築住宅に対する固定資産税の減額（一般住宅分・長期優良住宅分）	26
住宅（家屋）に係る特例措置のイメージ	27
新築住宅着工戸数の推移	28
空き家の現状	29
「住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）」における考え方	30

「1 資産課税」 目次

資料名	頁
固定資産税（償却資産）の概要	31
固定資産税収（償却資産）の内訳（平成27年度決算ベース）	32
固定資産税（償却資産）の賦課期日の見直しに関する日本税理士連合会の意見	33
償却資産の範囲	34
税務会計と固定資産税における償却資産の取扱いの相違点	35
賦課課税方式と申告納税方式	36
償却資産の申告から課税までの流れ（東京都）	37
決算期別の普通法人数（平成27年4月1日～平成28年3月31日）	38

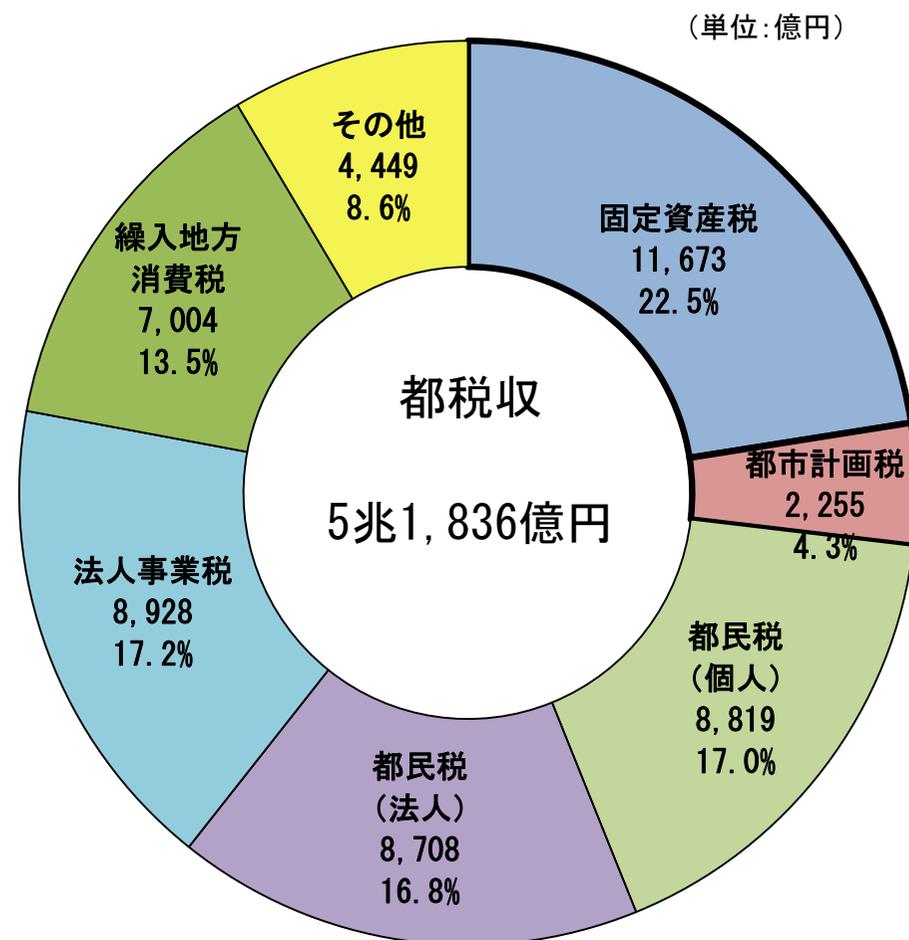
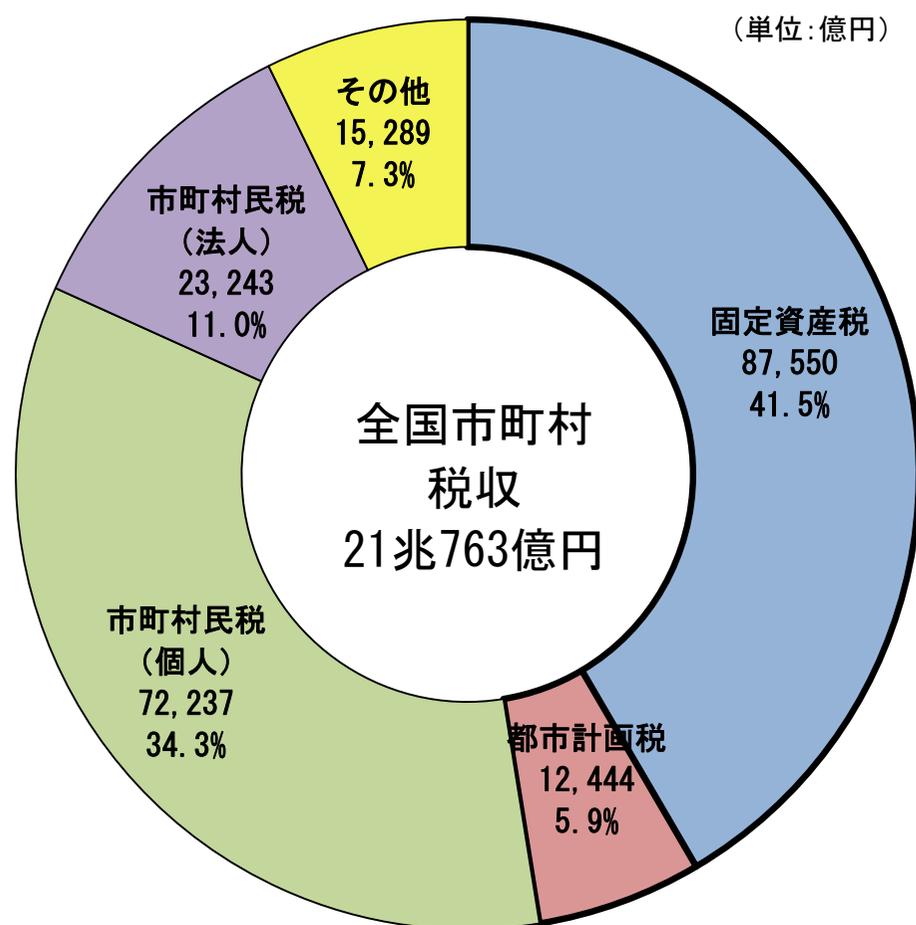
固定資産税・都市計画税の概要

	固定資産税		都市計画税	
課税団体	全市町村 (23区の区域内は都が課税)		都市計画区域を有する市町村 (23区の区域内は都が課税)	
課税団体数	1,719(H28.4.1現在)		648(H28.4.1現在)	
課税客体	土地、家屋及び償却資産		原則として市街化区域内の土地及び家屋	
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者		土地又は家屋の所有者 賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる	
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 土地は、地価が下落している場合は 毎年、評価額を修正。		同左	
住宅用地の特例	小規模住宅用地 価格の6分の1 (住宅1戸あたり200㎡まで) 一般住宅用地 価格の3分の1		小規模住宅用地 価格の3分の1 (住宅1戸あたり200㎡まで) 一般住宅用地 価格の3分の2	
税率	標準税率 1.4%		制限税率 0.3%	
税収 (H27決算)	全国 8兆7,550億円	東京都 1兆1,673億円	全国 1兆2,444億円	東京都 2,255億円
用途	普通税		目的税 〔都市計画事業又は土地区画整理事業に 充当するための任意の目的税〕	

注1 「地方税の概要」(総務省)、「平成27年度市町村税徴収実績調」(総務省)、「平成27年度版東京都税務統計年報」(東京都主税局)、「平成28年度版要説固定資産税」(固定資産税務研究会)等により作成。

2 固定資産税の税収には交付金を含む。

全国市町村税収と都税収に占める固定資産税と都市計画税の割合(平成27年度決算額)



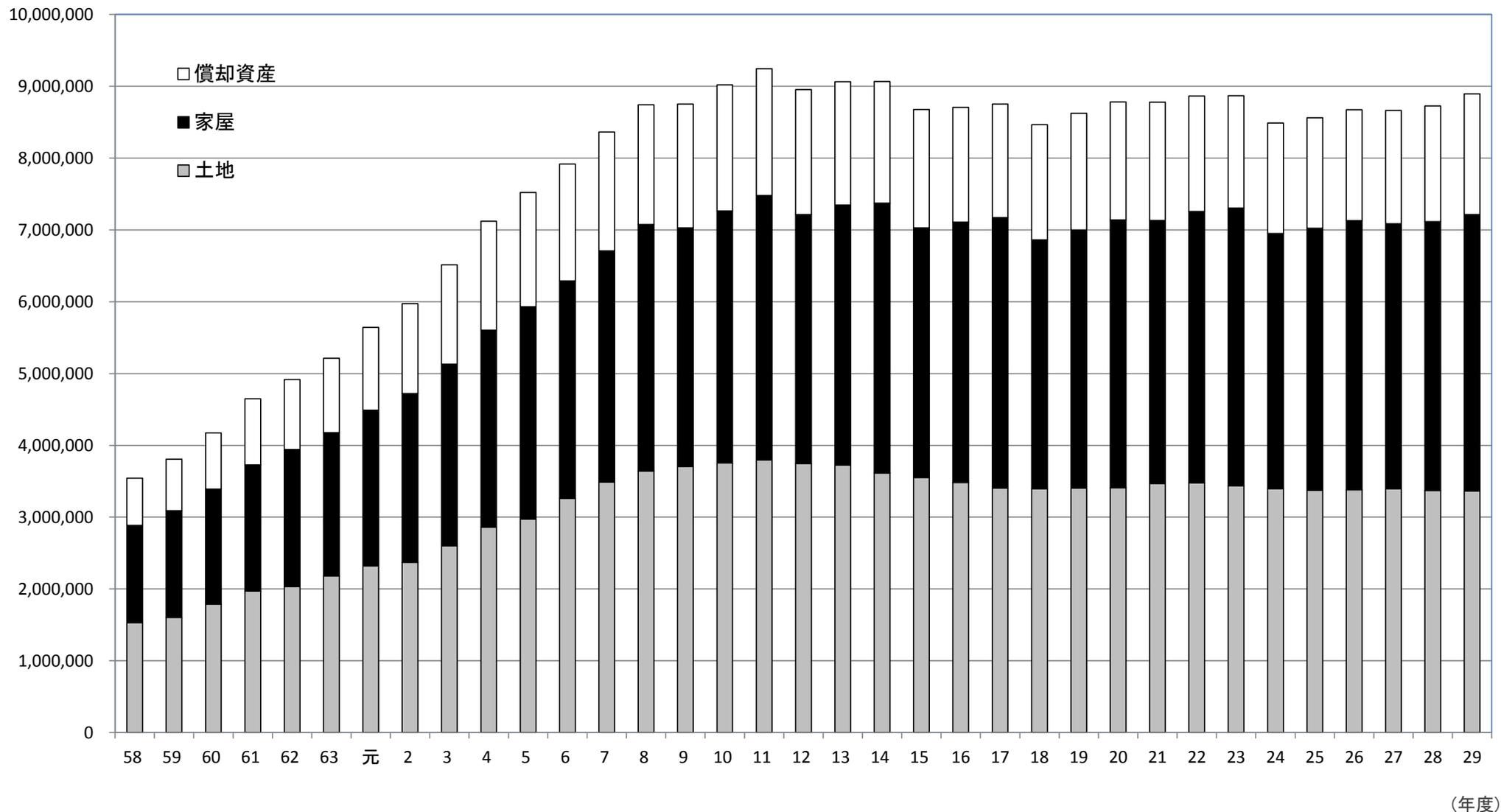
注1 「平成27年度市町村税徴収実績調」(総務省)及び「平成27年度版東京都税務統計年報」(東京都主税局)より作成。

注2 全国市町村税収の「その他」は、軽自動車税、市町村たばこ税、鉱産税、特別土地保有税、法定外普通税、目的税(都市計画税を除く)、旧法による税である。

注3 都税収の「その他」は、都民税(利子割)、個人事業税、不動産取得税、都たばこ税、ゴルフ場利用税、自動車取得税、軽油引取税、自動車税、鉱区税、特別土地保有税、狩猟税、事業所税、宿泊税、旧法による税である。

固定資産税収の推移(全国)

(単位:百万円)

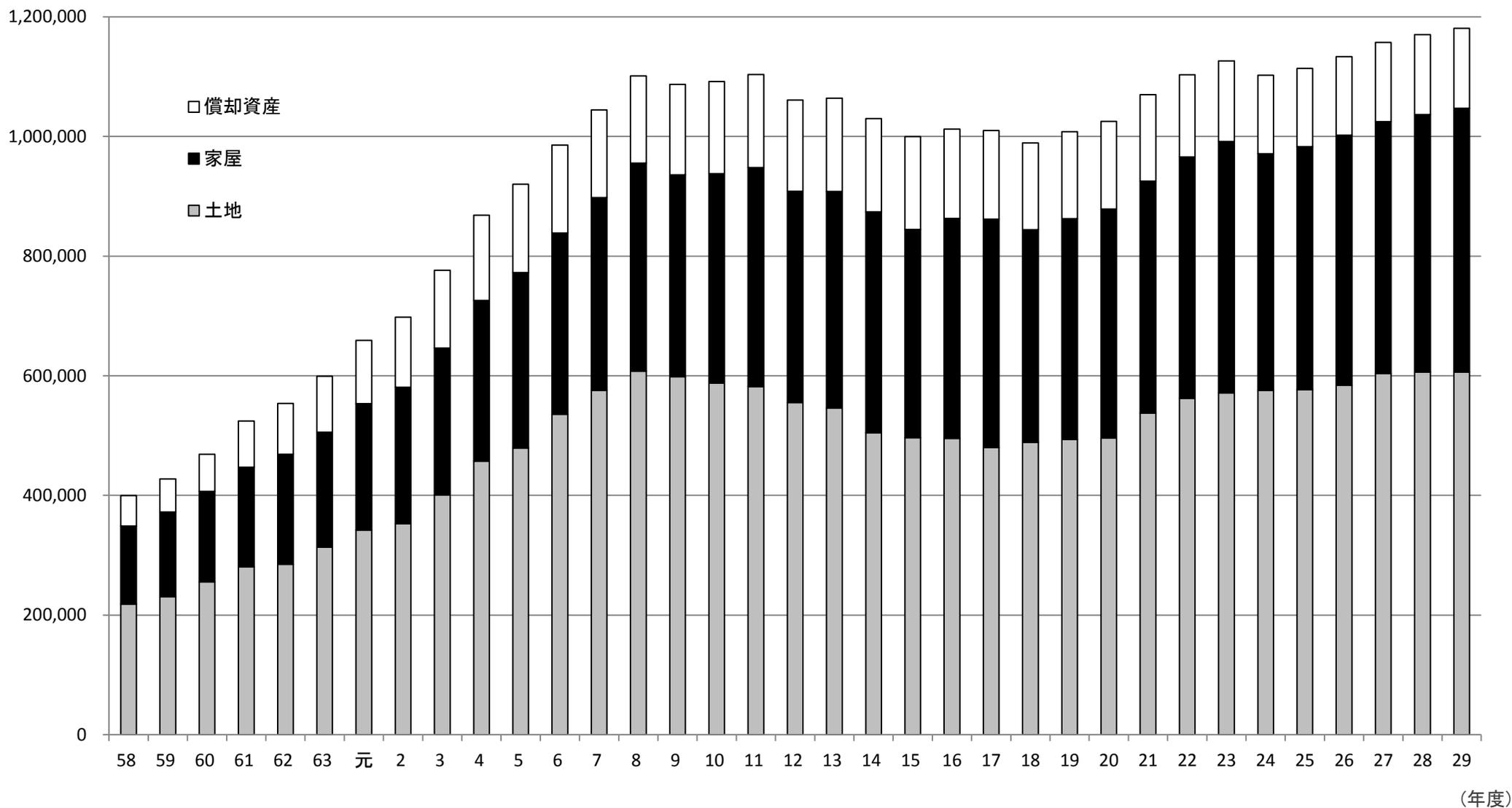


注1 計数については、平成27年度までは普通会計決算額、平成28年度以降は地方財政計画額である。

2 固定資産税の税収には、道府県固定資産税と交付金を除く。

固定資産税収の推移(東京都)

(単位:百万円)

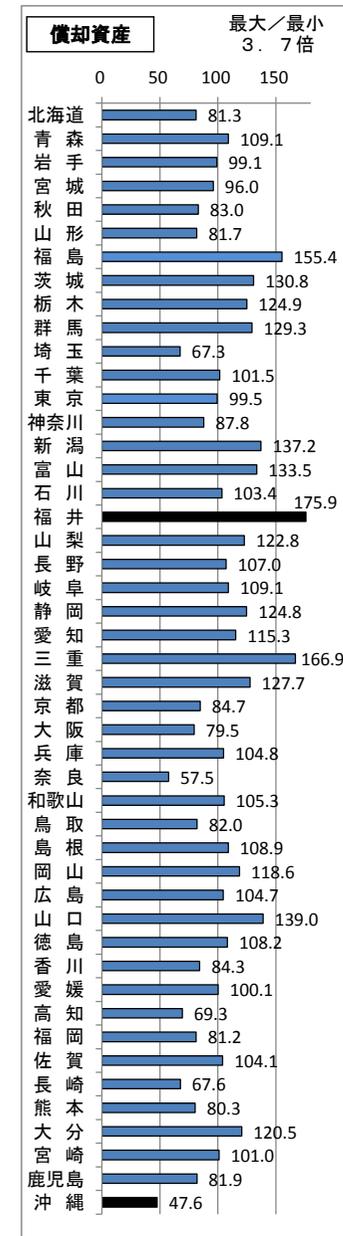
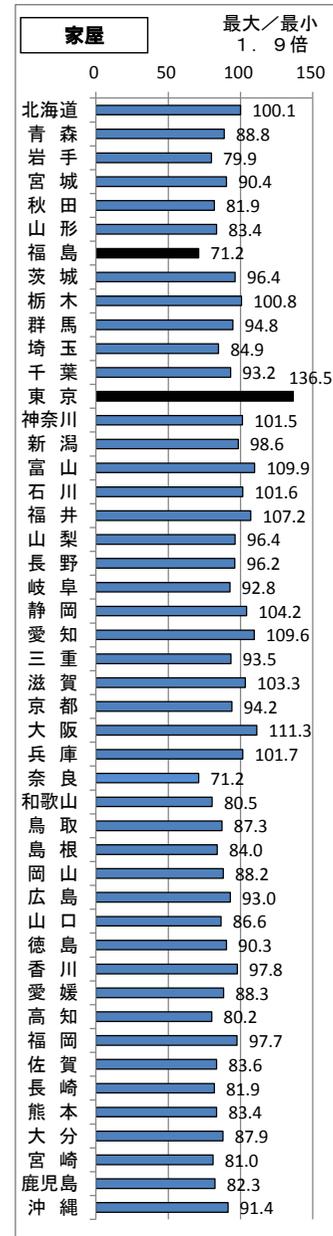
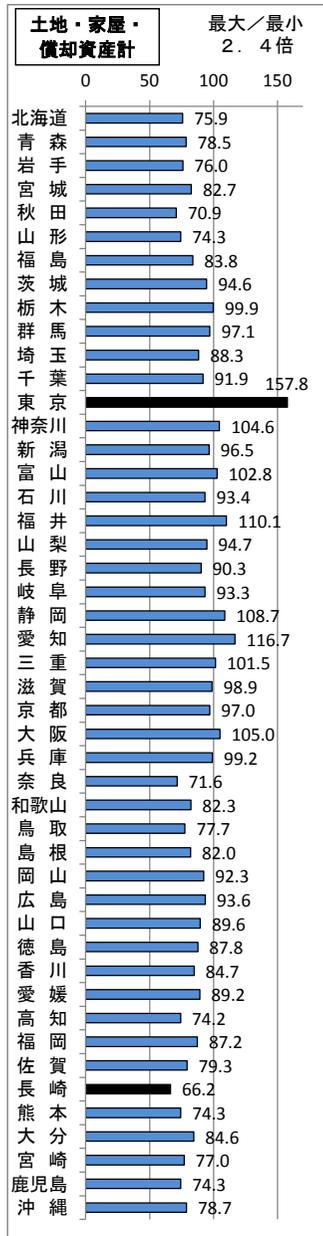


注1 計数は、平成27年度までは決算額、平成28年度は補正予算、平成29年度は当初予算ベースである。

2 固定資産税の税収には、交付金を除く。

人口一人当たりの固定資産税の収額の指数（平成27年度決算額）

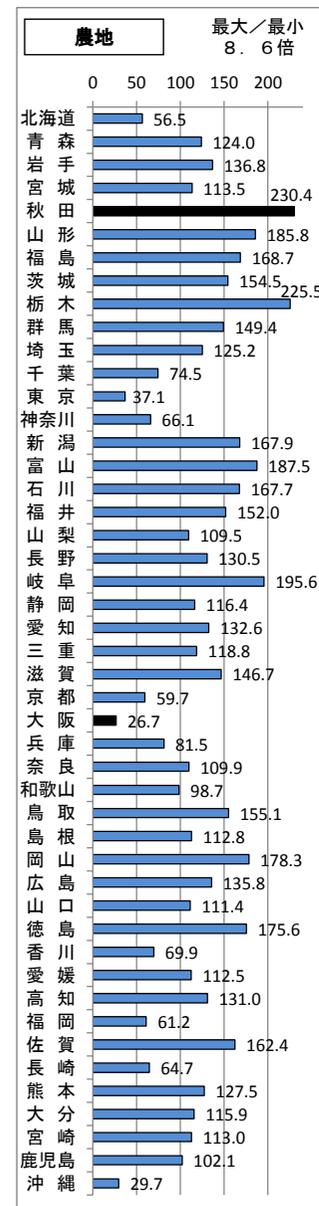
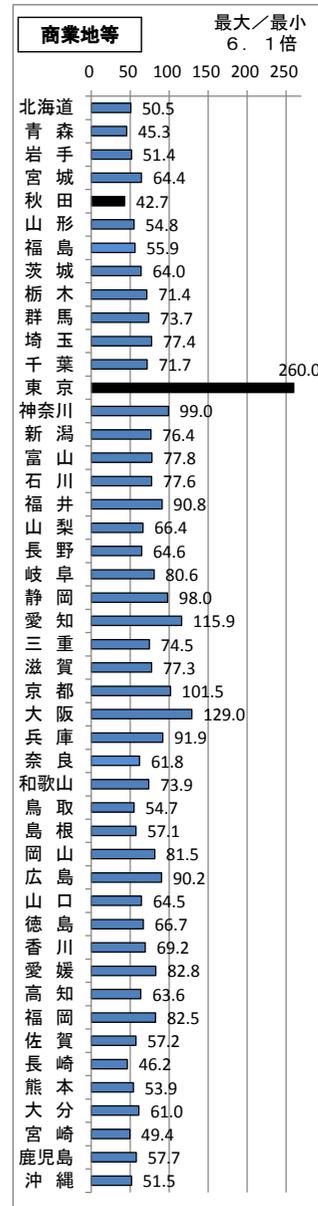
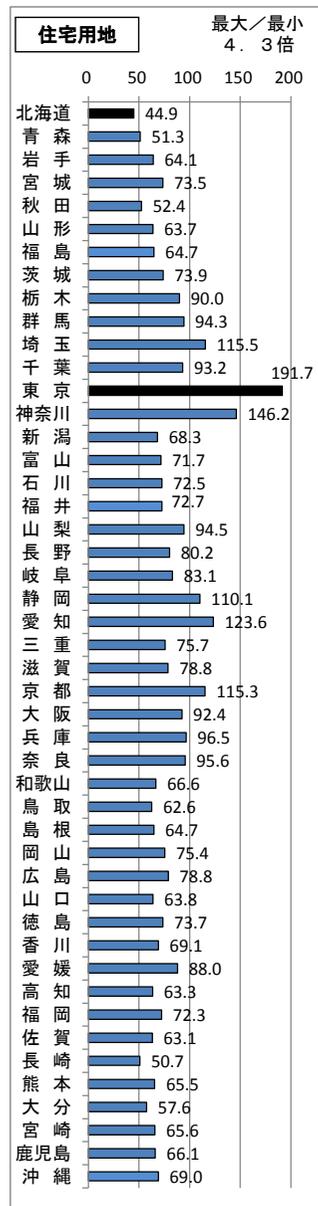
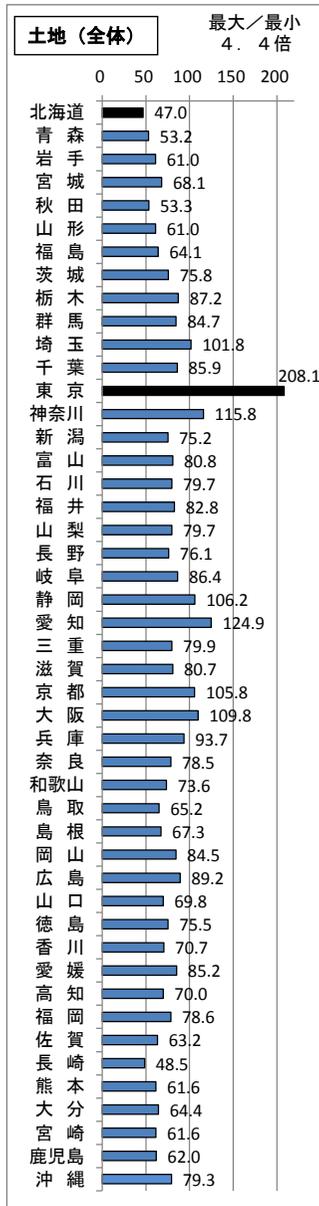
全国平均=100



注1 「平成29年度 地方税に関する参考計数資料」（総務省）より作成。
 2 都道府県の指数のうち、最高値と最低値を黒色で表示。
 3 数値は全国平均を100とした場合の指数で、平成28年1月1日現在の住民基本台帳人口による。
 4 各税収額には超過課税分を含む。
 5 大規模償却資産に係る道府県分及び市町村交付金は含まない。

人口一人当たりの固定資産税（土地）の用途別税収額の指数（推計）

全国平均=100



注1 「平成29年度 地方税に関する参考計数資料」（総務省）及び「平成27年度固定資産の価格等の概要調査（土地 都道府県別表）」（総務省）に基づき作成。

注2 都道府県の指数のうち、最高値と最低値を黒色で表示。

注3 数値は全国平均を100とした場合の指数で、平成28年1月1日現在の住民基本台帳人口による。

注4 各税収額には超過課税分を含む。

注5 「土地（全体）」は、平成27年度の税収の決算額による。「住宅用地」「商業地等」「農地」は、平成27年度の法定免税点以上の土地の課税標準額の割合により推計。

注6 「住宅用地」は宅地の小規模住宅用地及び一般住宅用地、「商業地等」は住宅用地以外の宅地、「農地」は田及び畑の合計の課税標準額による。

固定資産税の税率採用状況(税率別の団体数)

(平成28年4月1日現在)

税率区分 団体区分	標準税率	超過課税			合計(C)	標準税率採用 団体の比率 (A/C)	超過課税採用 団体の比率 (B/C)
	1.4%(A)	1.4%超～ 1.6%以下	1.6%超～ 1.8%以下	小計(B)			
人口50万人 以上の市	29	0	0	0	29	100.0%	0.0%
人口5万人以上 50万人未満の市	464	35	1	36	500	92.8%	7.2%
人口5万人 未満の市	212	47	3	50	262	80.9%	19.1%
町 村	861	52	15	67	928	92.8%	7.2%
合計	1,566	134	19	153	1,719	91.1%	8.9%

都市計画税の税率採用状況(税率別の団体数)

(平成28年4月1日現在)

税率区分 団体区分	制限税率未満			小計(A)	制限税率	合計(C)	制限税率未満の 税率採用団体の 比率 (A/C)	制限税率 採用団体の比率 (B/C)
	0.1%未満	0.1%以上 0.2%未満	0.2%以上 0.3%未満		0.3%(B)			
人口50万人 以上の市	0	0	4	4	24	28	14.3%	85.7%
人口5万人以上 50万人未満の市	2	23	170	195	205	400	48.8%	51.3%
人口5万人 未満の市	0	12	39	51	54	105	48.6%	51.4%
町 村	1	17	54	72	43	115	62.6%	37.4%
合計	3	52	267	322	326	648	49.7%	50.3%

注1「地方税(2016.9)」(地方財務協会)により作成。

2 東京都特別区は、「人口50万人以上の市」として区分し、23区をもって1団体として計上している。

3 都市計画税の税率採用状況については、都市計画税条例を有するが、条例の本則又は附則で課税を留保している団体を除く。

平成27年度税制改正大綱(固定資産税関係部分抜粋)

平成26年12月30日
自由民主党
公明党

第一 平成27年度税制改正の基本的考え方

IV 固定資産税

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である。

土地に係る固定資産税については、商業地等の据置特例の対象土地における税負担の不均衡や、現行の一般市街化区域農地の負担調整措置により生じている不均衡等の課題があるものの、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきている状況にある。一方、地価の状況は、アベノミクスにより、東京都心部は上昇し、地方圏も下げ止まりつつあるものの、力強さに欠ける状況にある。

このような状況及び現下の最優先の政策課題はデフレ脱却であることを踏まえ、平成27年度から平成29年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続する。

その一方、今後、デフレから脱却し、地価が一定程度の上昇に転じる場合には、商業地等の負担水準がばらつき、負担の不均衡が再拡大する等の問題が生じ、商業地等の据置特例等の負担調整措置の見直しが必要となると考えられる。

また、農地に関しては、早期の宅地化を期して市街化区域に編入された農地の税負担が長期にわたって低い状態にとどまるため、長く市街化区域内で営農されている農地との間での不均衡等の課題も生じている。これについては、都市農業の振興に係る措置の検討とあわせて、検討を進める必要がある。

これらを踏まえ、次期評価替えまでの間において、デフレ脱却の動向を見極めつつ、これらの課題への対処について検討を進めるとともに、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、異なる用途の土地や他の資産との間の税負担の均衡化等、固定資産税の今後を見据えた検討を行う。

注 下線は事務局による。

固定資産税の課税に係る東京都・全国知事会・全国市長会の意見

○平成30年度 国の施策及び予算に対する東京都の提案要求（平成29年6月 東京都）

3 行財政改革

11 固定資産税制の改革

＜具体的要求内容＞

(1) 土地の税負担の在り方を検討する際には以下のとおり適切に対応すること。

- ① 負担調整措置や各種特例などについて検討する際には、税負担の増加や自治体ごとに異なる地価の状況等に配慮すること。
- ② 商業地等の税負担を緩和するため、商業地等の条例減額制度を継続すること。また、住宅用地等の税負担の急増を抑えるため、住宅用地等の条例減額制度を継続すること。

○平成29年度 税財政等に関する提案（平成28年10月 全国知事会）

【各論】Ⅰ 地方税制度（個別税目）の見直し等

9 固定資産税の安定的確保

固定資産税については、地方団体の重要な基幹税目であることから、厳しい地方団体の財政状況を踏まえ、様々な軽減措置を見直すことなどにより、その安定的確保を図ること。

○第87回全国市長会議決定 重点提言（平成29年6月 全国市長会）

7 都市税財源の充実確保に関する重点提言

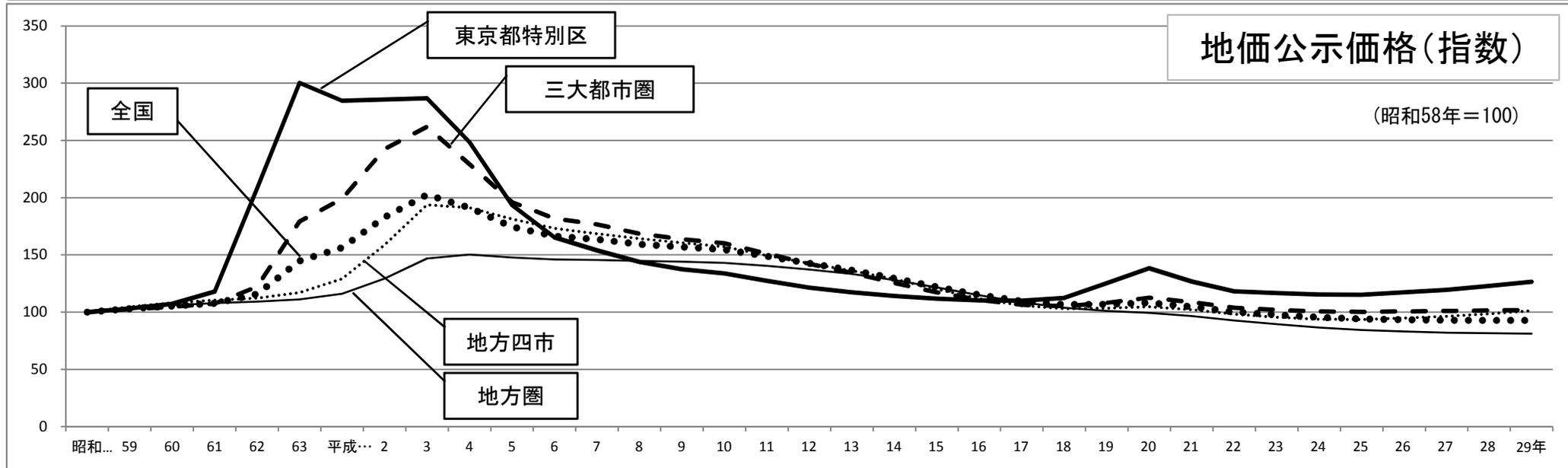
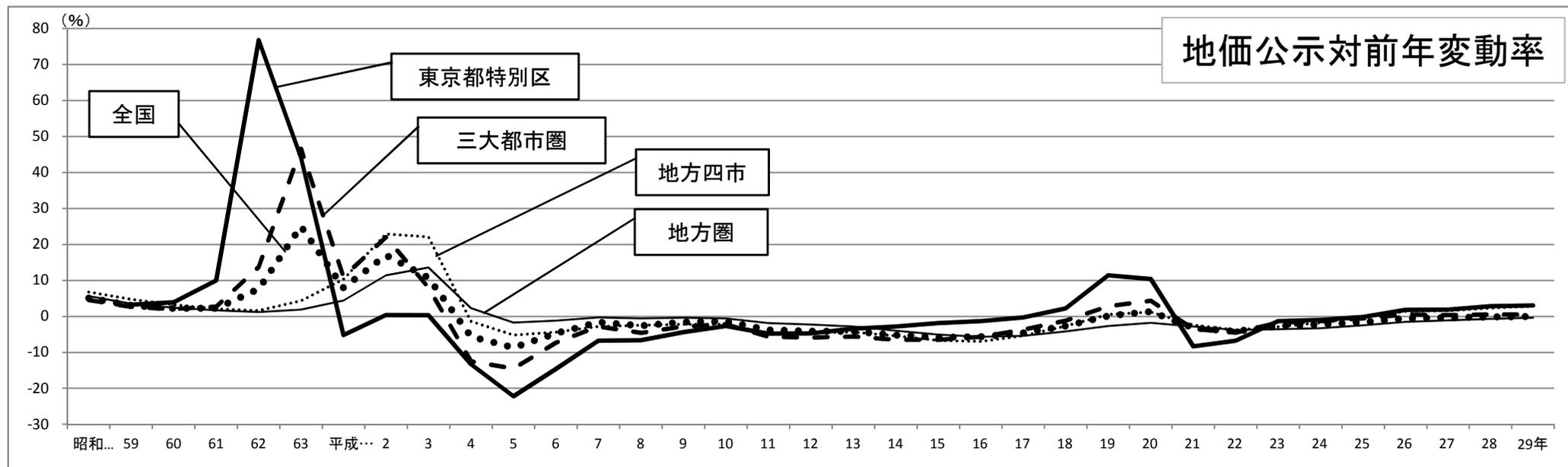
2. 地方税の充実強化

(5) 固定資産税は市町村財政を支える安定した基幹税であり、市町村の行政サービスを支えるうえで不可欠なものとなっていることから、引き続きその安定的確保を図ること。

(中略)

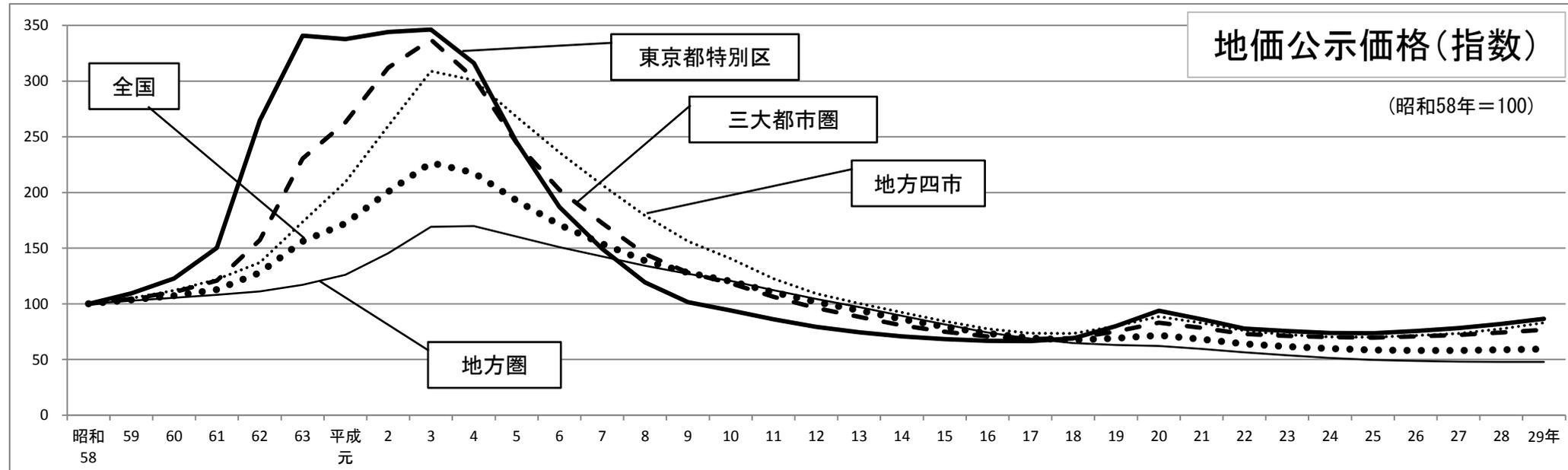
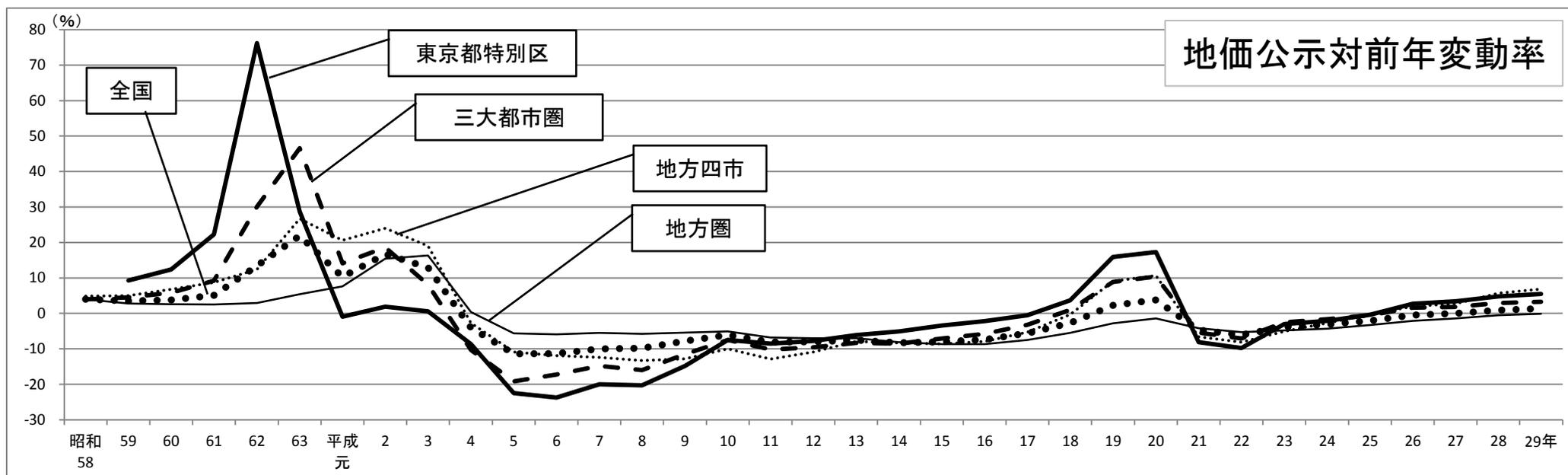
また、土地評価額の上昇に対応するため平成6年度に拡充された固定資産税における土地の負担調整措置等については、平成30年度の評価替え時において、近年の地価の動向等社会経済情勢の変化を踏まえ、負担の公平化を図る観点から見直すこと。

地価公示価格の推移（住宅地）



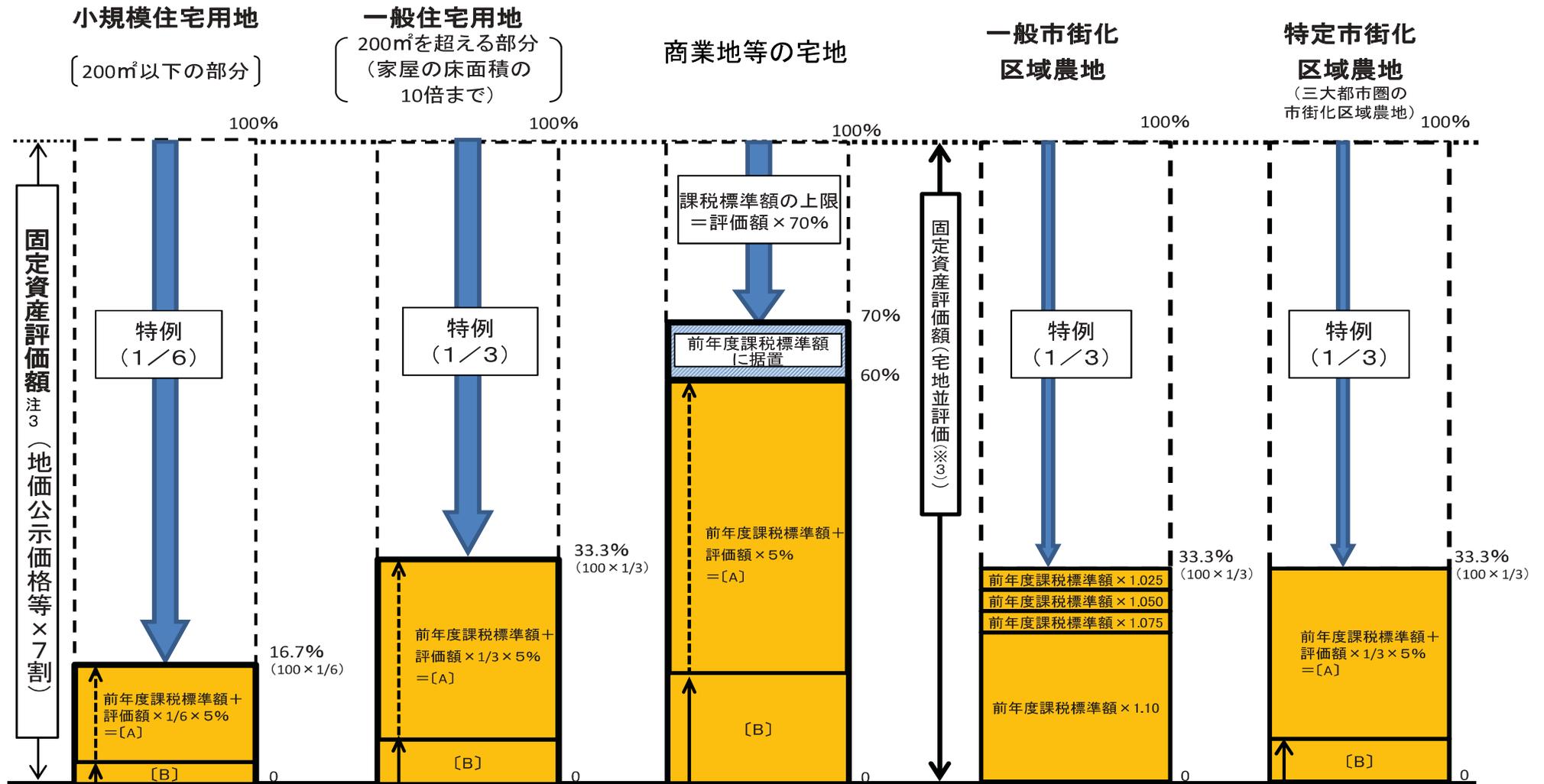
注1 「平成29年地価公示 全国の地価動向」（国土交通省）及び「平成29年地価公示価格（東京都分）の概要」（東京都財務局）より作成。
 注2 「地価公示価格（指数）」は、昭和58年を100とし、各年の対前年変動率を連乗したもの。
 注3 「地方四市」は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市。

地価公示価格の推移（商業地）



注1 「平成29年地価公示 全国の地価動向」（国土交通省）及び「平成29年地価公示価格（東京都分）の概要」（東京都財務局）より作成。
 注2 「地価公示価格（指数）」は、昭和58年を100とし、各年の対前年変動率を連乗したものの。
 注3 「地方四市」は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市。

固定資産税における課税の仕組み（平成27年度～平成29年度）



注1 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（平成28年3月）より作成。
 2 住宅用地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額（又は評価額 × 住宅用地特例率）と [A] のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額 × 70% と [A] のいずれか低い方。ただし、[A] が評価額 × 60% を超える場合は評価額 × 60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据置き。なお、[A] が評価額（又は評価額 × 住宅用地特例率）× 20% を下回る場合は、評価額（又は評価額 × 住宅用地特例率）× 20% に引上げ（= [B]）。
 3 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。
 4 宅地並評価とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価する方法。

土地に係る負担調整措置の経緯について

<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
- ③ 評価額は3年間据置

課税

原則、評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に到達する(=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
- 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

負担水準の一層の均衡化

- ① 負担水準の低い土地について、ゆるやかに課税標準額を上昇させる
- ② 負担水準が一定以上の土地について、課税標準額を引き下げ又は据え置く
- ③ 商業地等の課税標準額の上限

H9～H11	→	評価額の80%
H12、H13	→	75%
H14～H26	→	70%

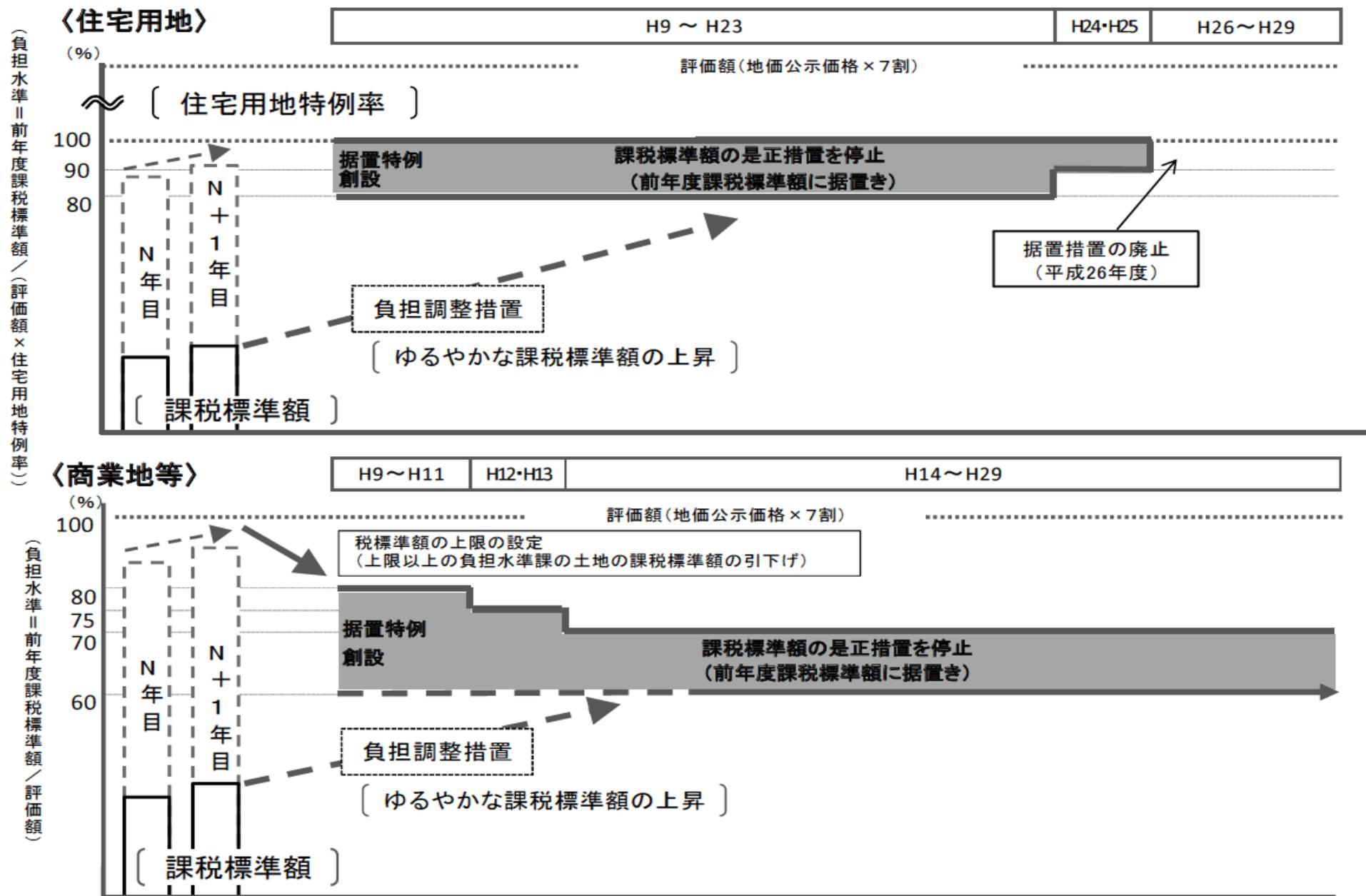
<参考>

平成4年度の税制改正に関する答申
(平成3年12月政府税制調査会)(抄)

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、評価替えの状況を勘案しつつ、前年度の税額を基礎としたなだらかな負担調整措置、住宅用地(特に小規模な住宅用地)に係る課税標準の特例措置、住宅用建物に係る経年減価、住宅用地に係る都市計画税の負担のあり方等の見直しを行い、税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

注 政府税制調査会 第1回基礎問題小委員会(平成26年5月12日)資料より作成。

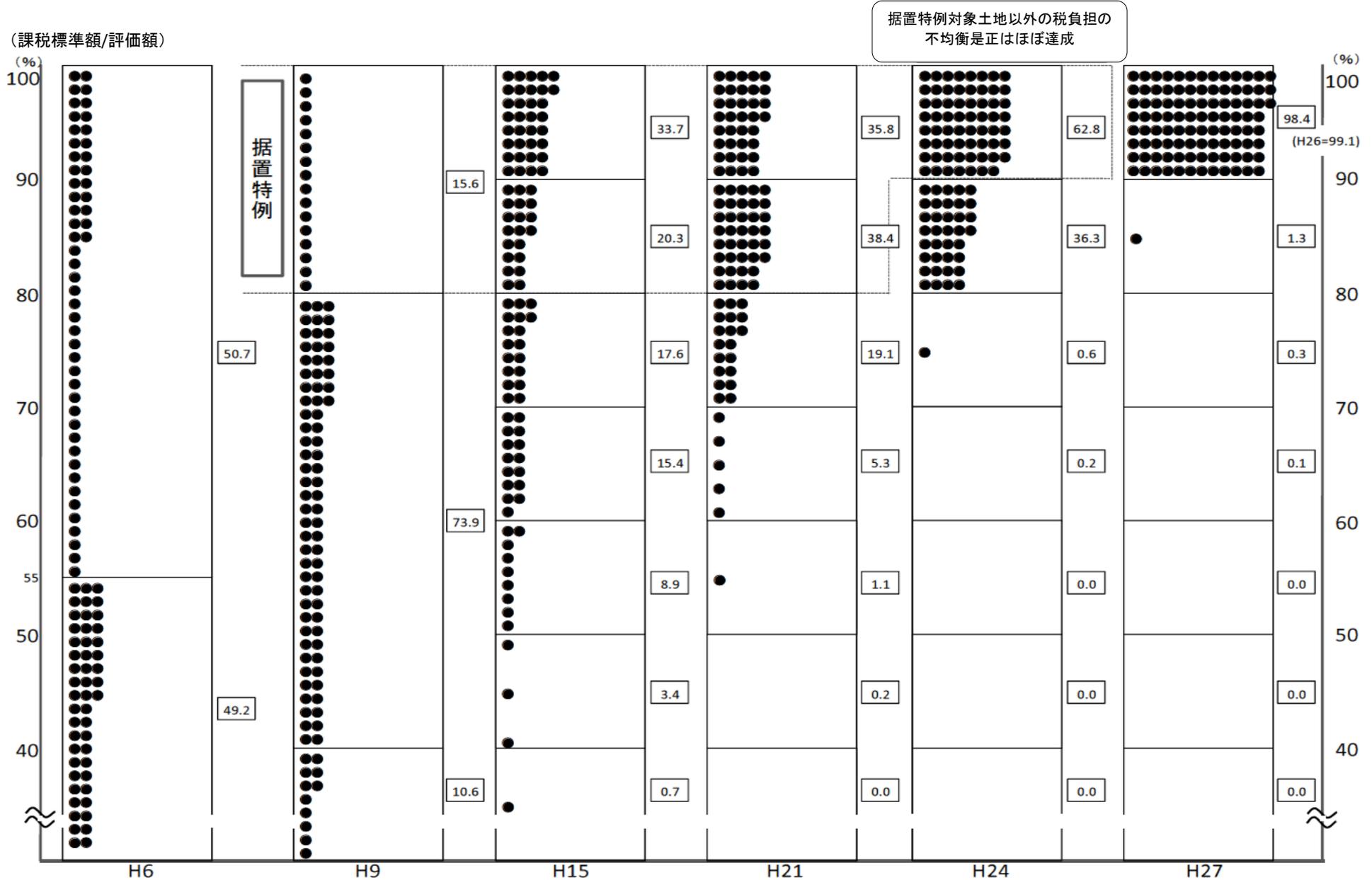
課税標準額負担調整措置等の推移(住宅用地・商業地等)



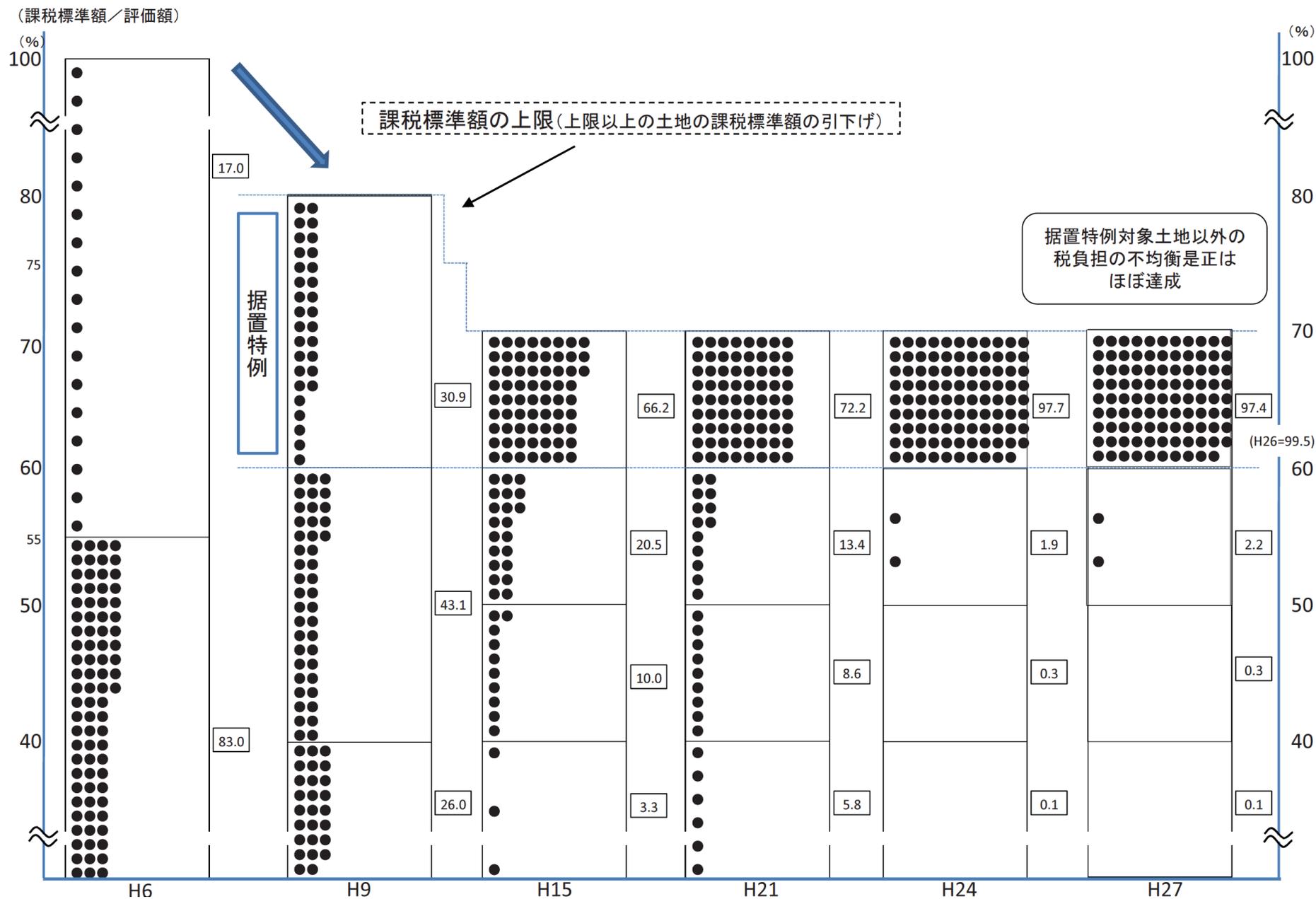
※ 課税標準額が本来の課税標準額の20%以下の土地については、本来の課税標準額×20%まで課税標準額を引き上げ(住宅用地・商業地等)。

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」(平成29年3月)より抜粋。

小規模住宅用地における評価額に対する課税標準額の割合の推移

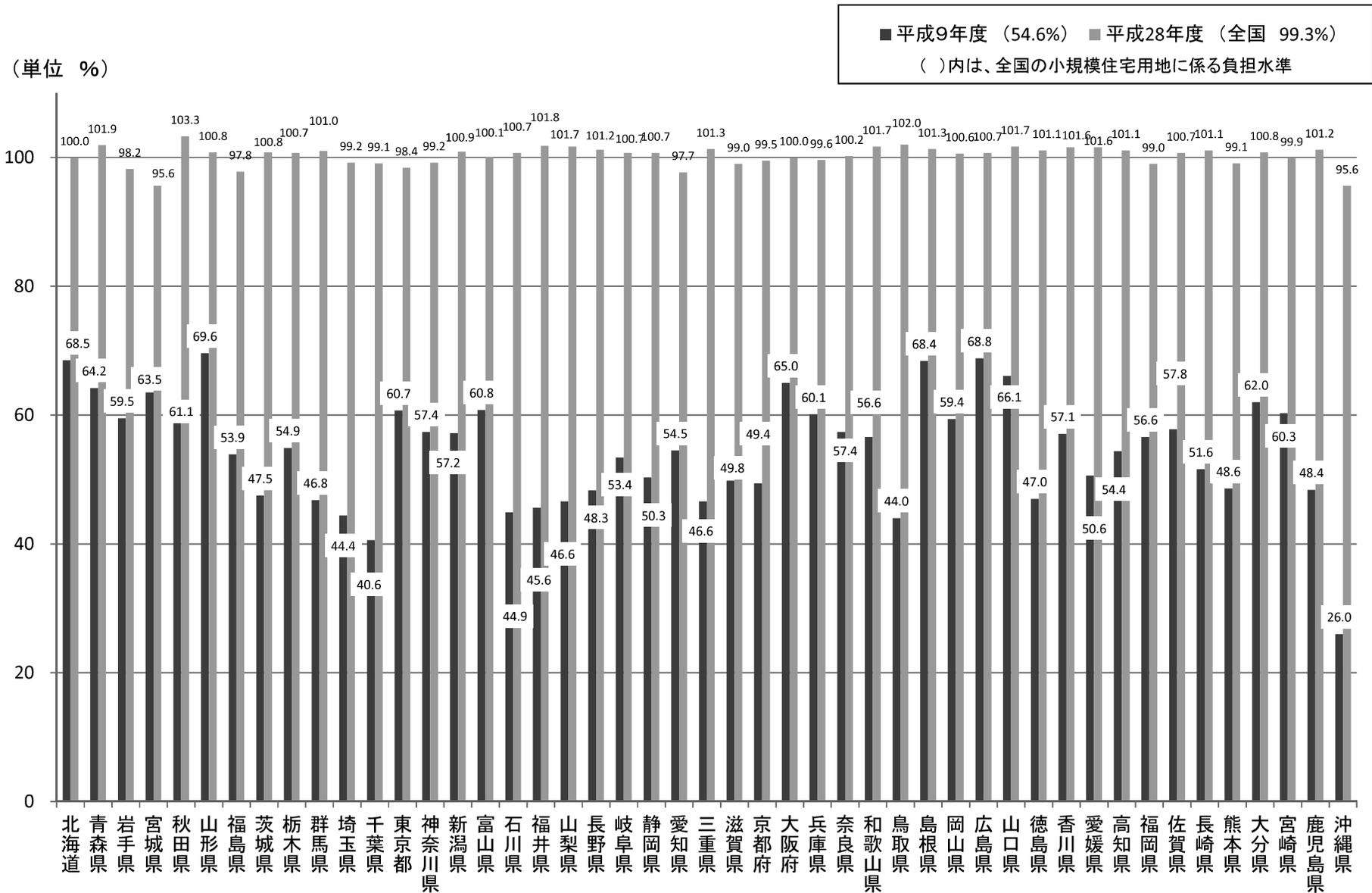


商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移



- 注1 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」(平成28年3月)より抜粋。
 2 「当該年度課税標準額/当該年度評価額」(%)を表側にとり、それぞれの水準ごとに「当該水準の当該年度課税標準額/当該年度課税標準額総額」(%)を示したものである。「●」で1%を示している。
 3 各年度、「固定資産の価格等の概要調書」(総務省)による。
 4 割合の計は四捨五入により合わないことがある。

小規模住宅用地に係る負担水準の状況（平成9年度・平成28年度）

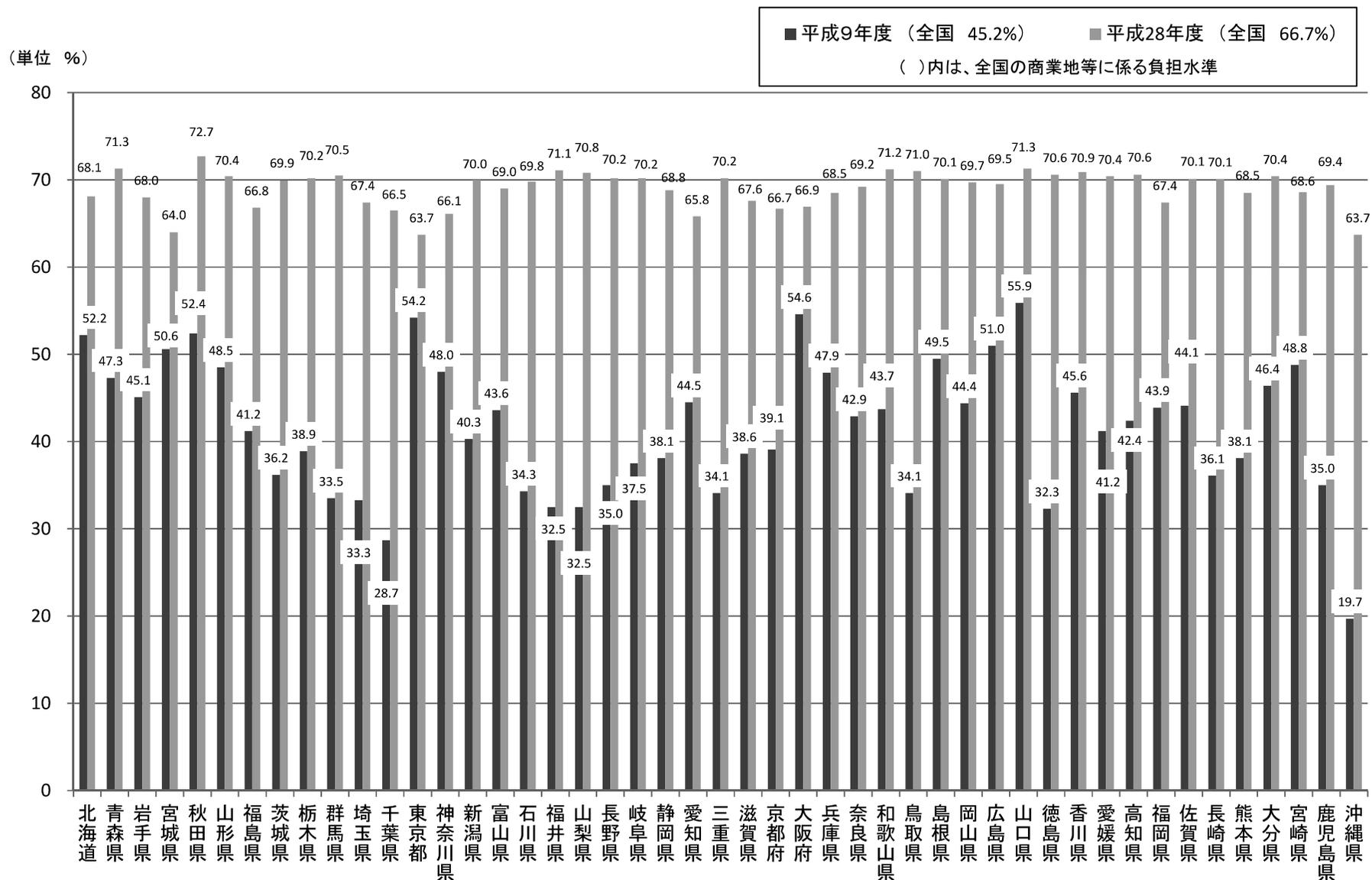


※ 概要調書及び評価変動割合等調(総務省)による。

※ 負担水準とは、「前年度課税標準額／当該年度の評価額(×1/6:住宅用地特例)」により算出。H28年度の負担水準については評価見込額により算出。

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究(平成29年3月)」より抜粋。

商業地等に係る負担水準の状況（平成9年度・平成28年度）



※ 概要調書及び評価変動割合等調(総務省)による。

※ 負担水準とは、「前年度課税標準額／当該年度の評価額」により算出。H28年度の負担水準については評価見込額により算出。

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究（平成29年3月）」より抜粋。

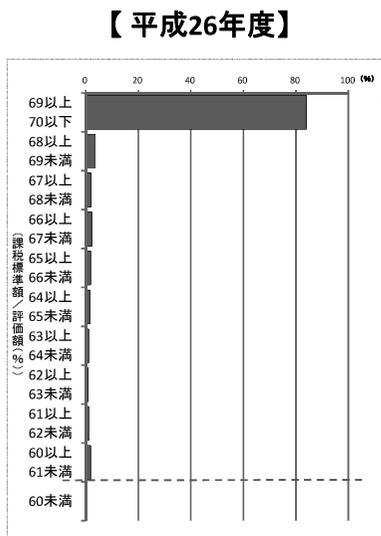
地価動向と商業地等に係る負担水準（据置ゾーン内）の関係

《負担水準の状況の変化(イメージ)》

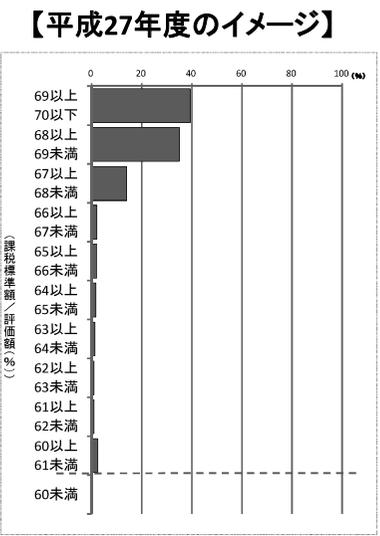
○地価が上昇する場合

- ・ 評価額が上昇し、負担水準が低下。

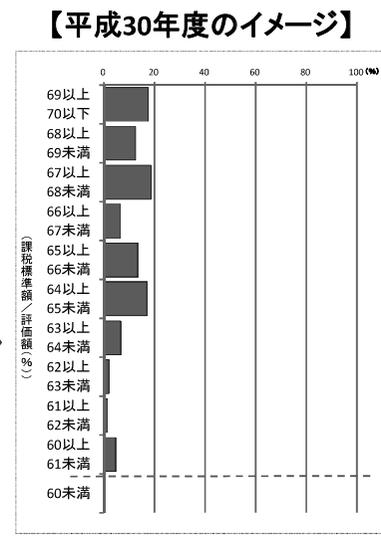
⇒ 負担の不均衡が拡大



評価額が
上昇(※)



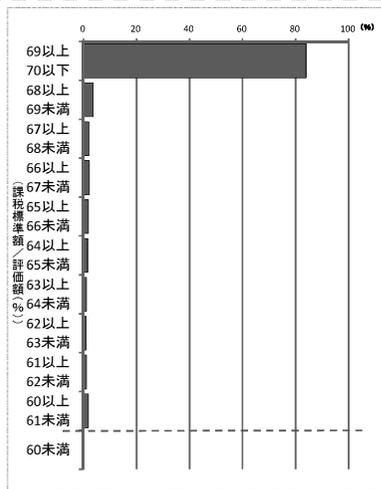
評価額が
更に3年間
上昇(※)



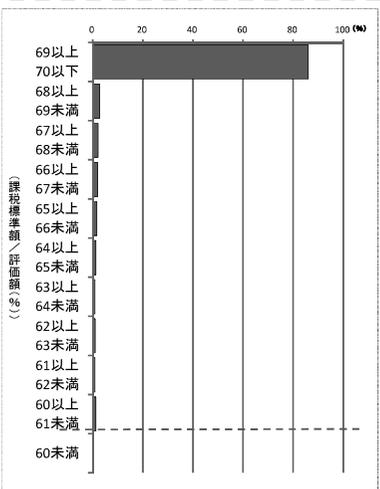
○地価が下落する場合

- ・ 評価額が下落し、負担水準が上昇。

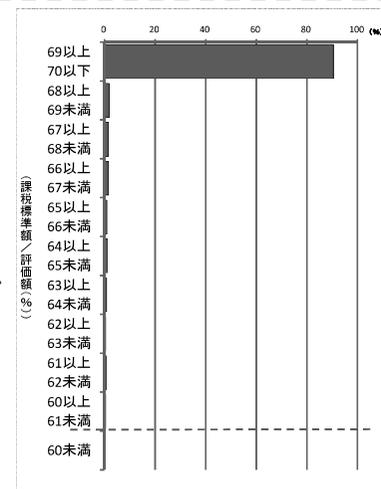
⇒ 負担の均衡が進展



評価額が
下落(※)



評価額が
更に3年間
下落(※)



※ 地価上昇は平均+1.0%(全体を5等分して、各々、+2%、+1.5%、+1%、+0.5%、±0%の変動)、地価下落は平均▲1.0%(全体を5等分して、各々、▲2%、▲1.5%、▲1%、▲1%、±0%の変動)と仮定。

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究（平成29年3月）」より抜粋。