

平成２２年度東京都税制調査会

第３回 小委員会

〔固定資産税・都市計画税に関する資料〕

平成２２年６月１日

固定資産税・都市計画税に関する資料 目次

資料名	頁
1 概要	
固定資産税・都市計画税の概要	1
固定資産税及び都市計画税の創設に至るまでの主な沿革	2
固定資産税（償却資産）の創設に至るまでの主な沿革	3
2 税收状況	
税收に占める固定資産税・都市計画税の割合（平成19年度）	4
全国の市町村税收に占める固定資産税・都市計画税の割合の推移	5
都税收に占める固定資産税・都市計画税の割合の推移	6
国民所得及び税收総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較	7
人口1人当たり地方税收の比較（平成19年度普通会計決算）	8
固定資産税收の推移（全国）	9
固定資産税收の推移（23区）	10
3 土地評価・課税	
土地の評価方法（宅地）	11
公的土地評価制度の概要	12
地価、評価額及び課税標準額の推移（S48～H15）	13
商業地等の宅地の課税の仕組み（平成21年度～平成23年度）	15
4 家屋評価	
家屋評価の仕組み	16
家屋評価の具体例	17

5	政策税制等	
	平成21年度における固定資産税の超過課税の概要	18
	固定資産税等を活用した政策税制	19
	TF事業の仕組み	20
	BID制度の仕組み	22
6	都区財政調整	
	都区財政調整制度の基本的仕組み	23
	予算1万円のゆくえ	24

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 H19年度	1,805	674	
課税客体	土地・家屋・償却資産	市街化区域内の土地・家屋	
納税義務者	上記資産の所有者	同左	
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 (住宅一戸あたり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 (住宅一戸あたり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 (H19 決算)	全国 8兆7,289億円 (市町村税収の40%)	東京都 1兆191億円 (都税収の18%)	
		全国 1兆2,016億円 (市町村税収の6%)	東京都 1,919億円 (都税収の3%)
使 途	普通税		目的税 (都市計画事業又は土地区画整理 事業の費用に充てる)

固定資産税及び都市計画税の創設に至るまでの主な沿革

土地に対する課税		家屋に対する課税	
明治6	○「地租改正条例」（国税）（道府県は附加税を課す） 納税義務者…土地所有者 課税標準…地価（→賃貸価格（昭和6年）） 評価方法…土地の純収益を用途毎の定率で資本還元して政府が算定 税率…3%（→2.5%（明治11年））	明治11	○「戸数割」の創設（道府県税） 納税義務者…毎戸現住者 課税標準…家屋の数 税率…制限なし
明治11	○「地租附加税」の課税団体を府県に限定 区市町村は従来の慣習に基づき、地価割等の名称で徴収を継続	明治15	○「家屋税」の創設（道府県税） 府県は区部の域内のみ賦課可能（明治23年に拡大） 納税義務者…家屋所有者、課税標準…坪数 税率…政府裁可による
明治21 大正8	○「地租附加税」の課税団体を市町村にも拡大 ○「都市計画特別税」の創設（旧都市計画法の制定） 地租の12.5%以内の一定割合を道府県及び市町村が地租割として課税	明治21	○「家屋税附加税」を創設（市町村税） 納税義務者…3ヶ月以上の滞在者 税率…制限なし
大正15	○「特別地租」（及びその附加税）の創設 免税点以下の国税地租の課されない土地に対する地価を課税標準とした道府県税及び市町村税 （当該土地に対しては、都市計画特別税も課税可能）	大正15	○府県税戸数割を市町村へ移譲するとともに「家屋税」を府県税目に追加（市町村は附加税を課す） 納税義務者…家屋所有者 課税標準…賃貸価格（戸数割を廃して一本化） 税率…蔵相・内相の認可による
地租と家屋税を実質的に地方財源化			
昭和15	○国税地租の還付税化 全額を徴収地の道府県に還付 ○「都市計画特別税」を「都市計画税」に名称変更 地方税法によって都市計画税を規定 ＜事業用資産に対する各地方税の統合＞ 船舶税・電柱税・軌道税 その他の法定外独立税	昭和15	○家屋税を国税化したうえで還付税化 （道府県及び市町村は附加税を課す） 納税義務者…家屋台帳登録の所有者 課税標準…家屋台帳登録の賃貸価格 税率…1.75% 評価方法…「家屋賃貸価格調査委員会」の議論を経て、政府が賃貸価格を決定
昭和22	○地租を府県独立税として移譲	昭和22	○家屋税を府県独立税として移譲
昭和24	シャープ勧告		
昭和25	市町村税としての固定資産税の創設、都市計画税の水利地益税への統合（→昭和31年 再度分離独立）		

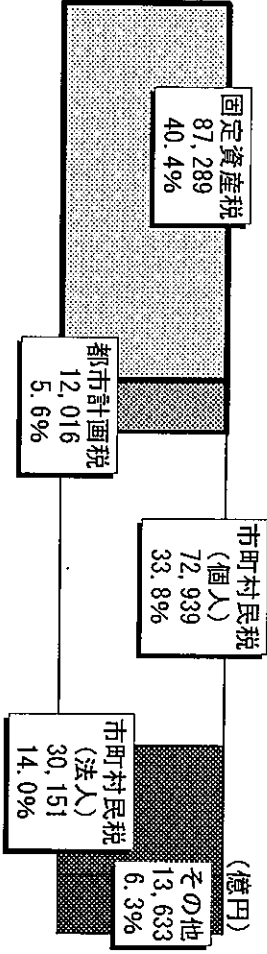
(参考)
明治20 所得税の創設
明治32 法人課税の開始
（所得税の一環として開始
→昭和15 法人税創設）

固定資産税（償却資産）の創設に至るまでの主な沿革

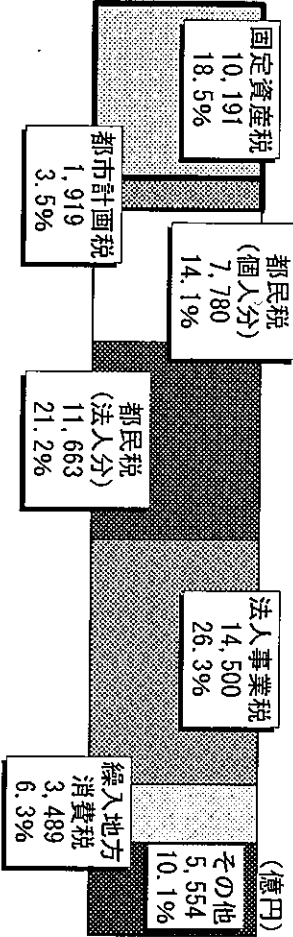
課税対象 年	償却資産に対する課税 償却資産のうち、相当の資本投下を要し、収益力が大きいと考えられる特定のもの（※）に対して、順次個別的に課税することとされてきた。			
	※ 船 舶	※ 電 柱	※ 軌 道	※ その他の事業用資産 （原動機、織機、印刷機等）
明治2年	○ 船舶税が国税として創設			
11年	○ 地方税規則により、道府県が国税船舶税の付加税を課することとされた。			
29年	○ 国税船舶税は廃止。船舶に対する税は地方税に移譲			
大正15年	○ 地方税に関する法律の制定により、市町村は、道府県税である船舶税に付加税を課することとされた。	○ 道府県が電柱税を課税することとされ、市町村はこれに付加税を課することとされた。		
昭和15年				○ 市町村が法定外独立税を創設
21年				○ 道府県が法定外独立税を創設
22年			○ 道府県が軌道税を課税することとされ、市町村はこれに付加税を課することとされた。	
昭和25年	《固定資産税に統合》 シャープ勧告を受けた税制改革により、償却資産に対する課税は市町村税として創設された固定資産税に統合された。 〈統合理由〉 固定資産税の課税標準の拡張（減価償却資産の包括）は、社会の他の者との関係において、事業が地方行政の支持のためにどんな貢献をなすべきであるかを、更によく測る尺度になる。（「シャープ勧告第2編第12章不動産税」より）			

税収に占める固定資産税・都市計画税の割合（平成19年度）

1. 全国市町村税

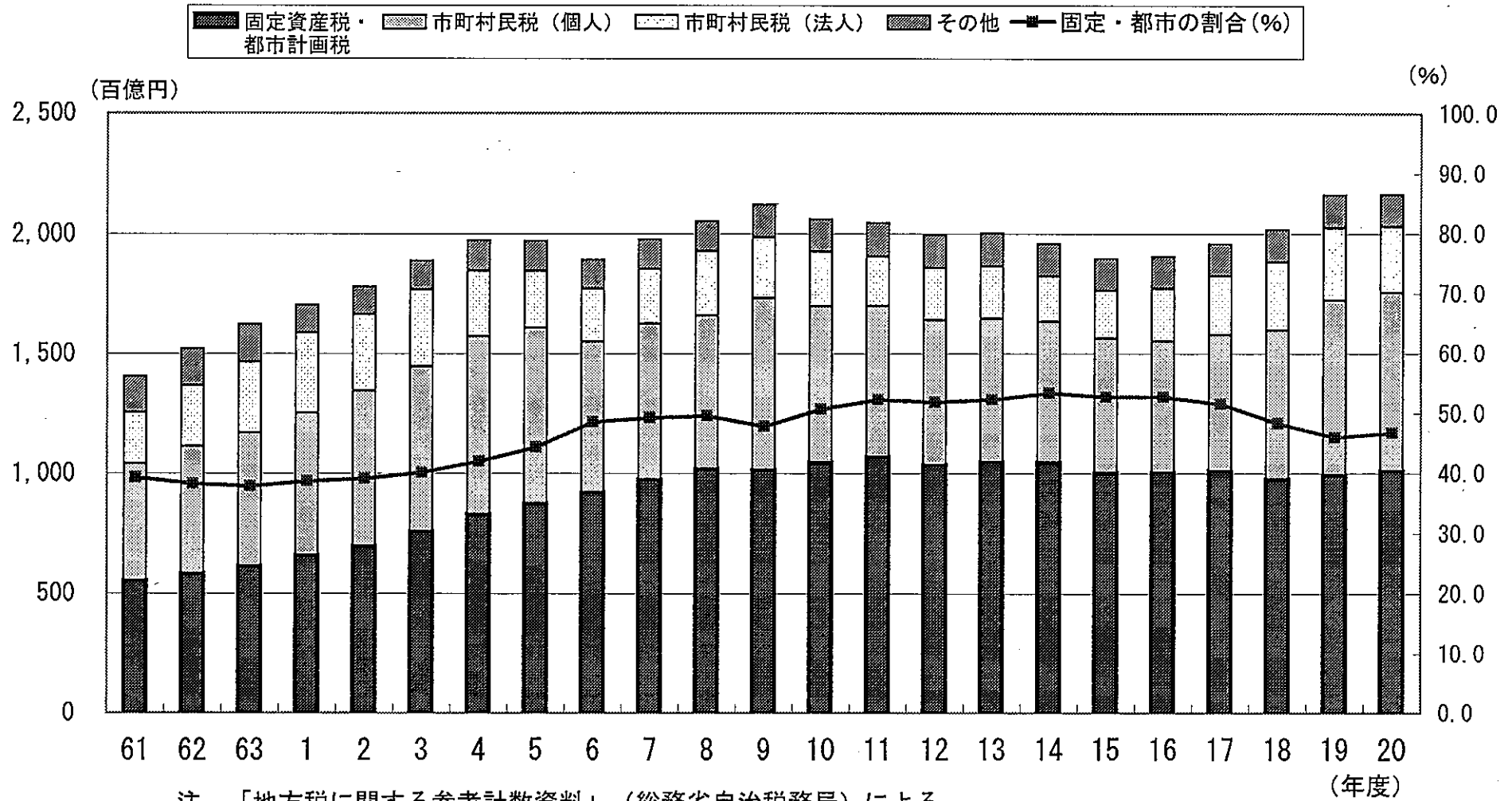


2. 都税

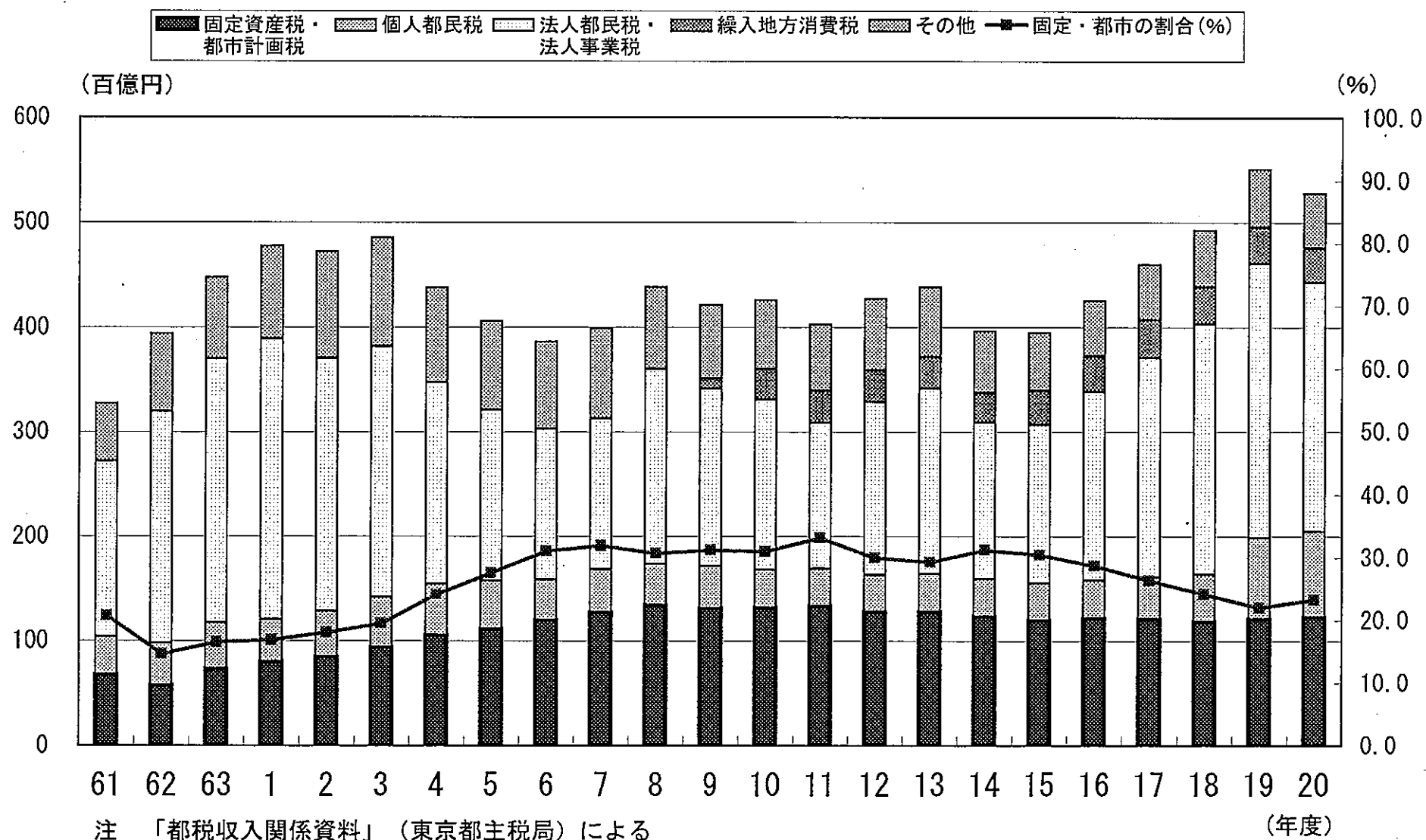


注 全国分は「地方財政白書」（総務省）に基づき作成
 都税分は「都税収入関係資料」（東京都主税局）に基づき作成

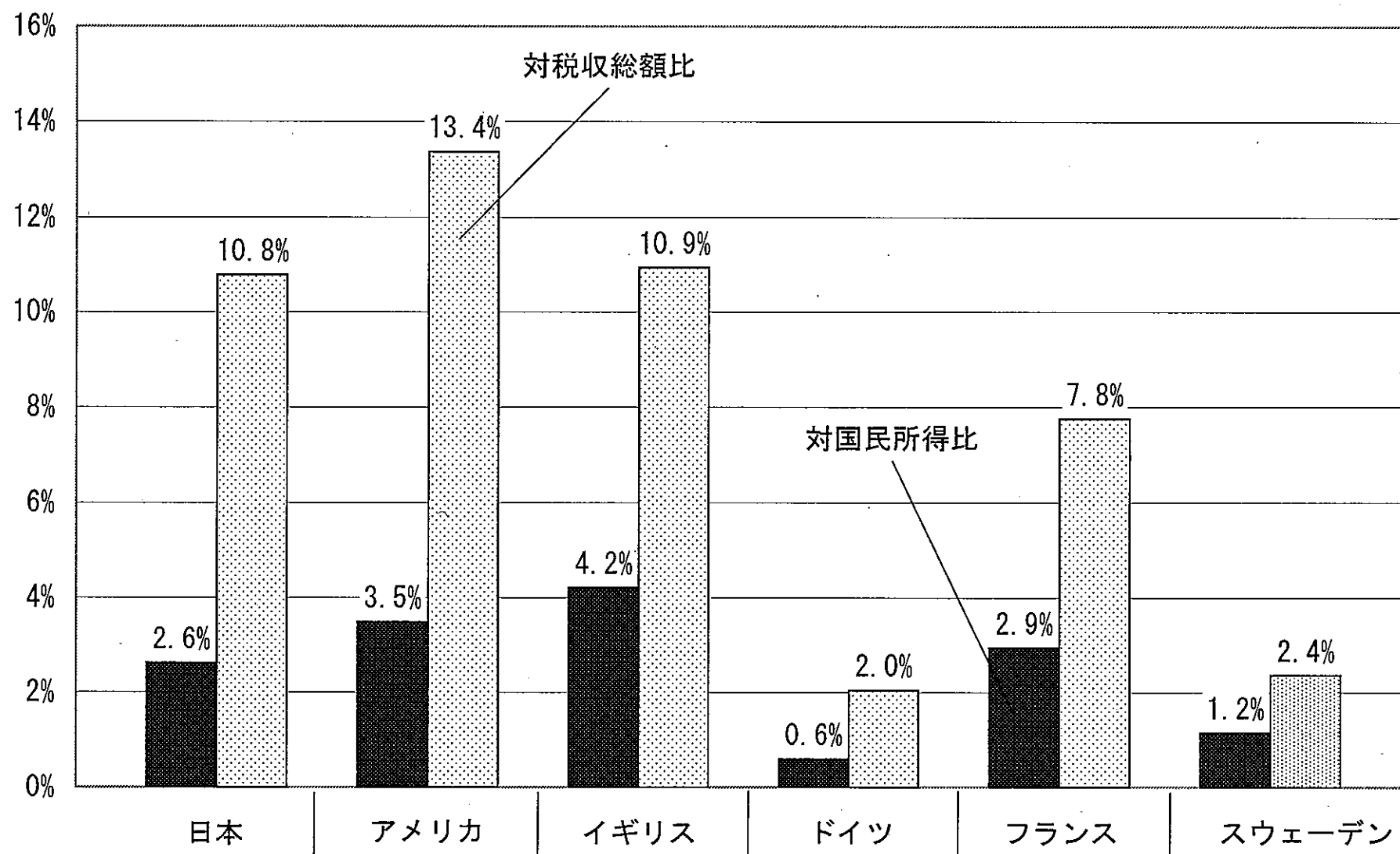
全国の市町村税収に占める固定資産税・都市計画税の割合の推移



都税収に占める固定資産税・都市計画税の割合の推移



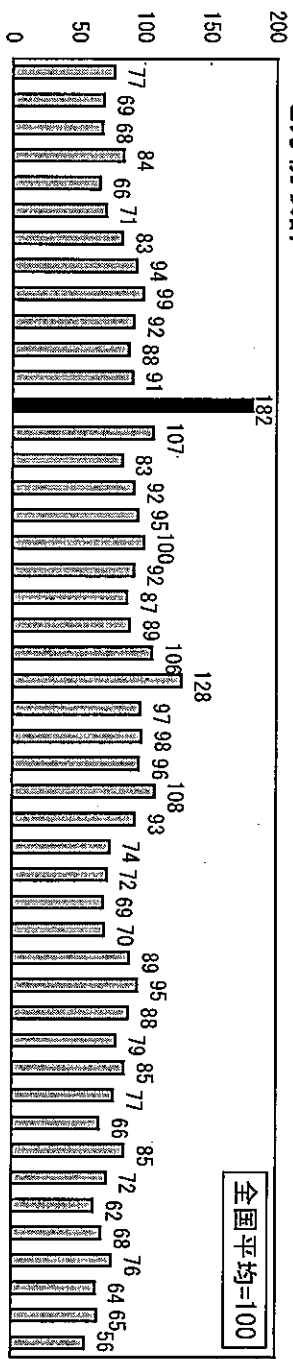
国民所得及び税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（2006年度）



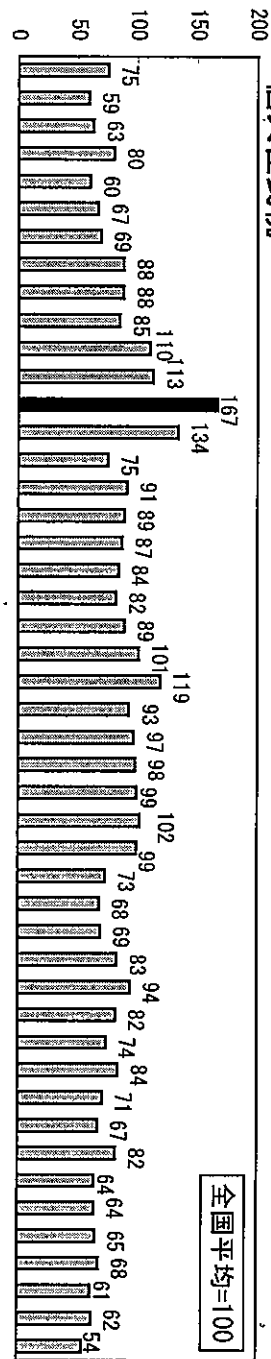
注 Revenue statistics (OECD) 及び財政金融統計月報（財務省）より作成

人口1人当たり地方税収の比較(平成19年度普通会計決算)

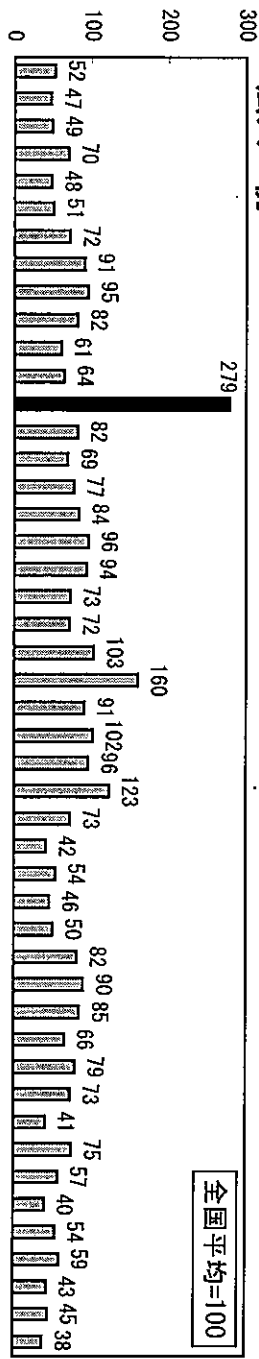
地方税収計



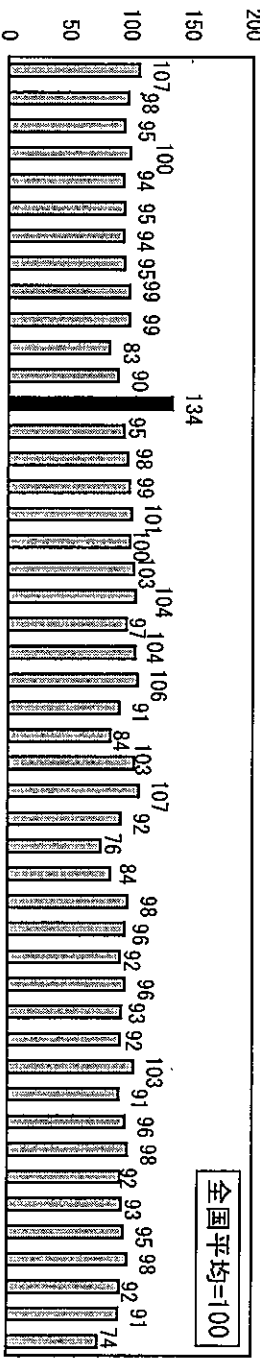
個人住民税



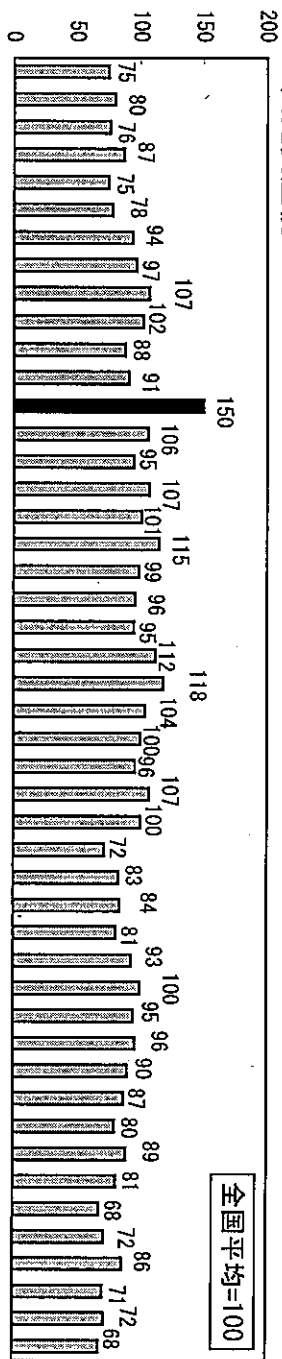
法人二税



地方消費税(清算後)

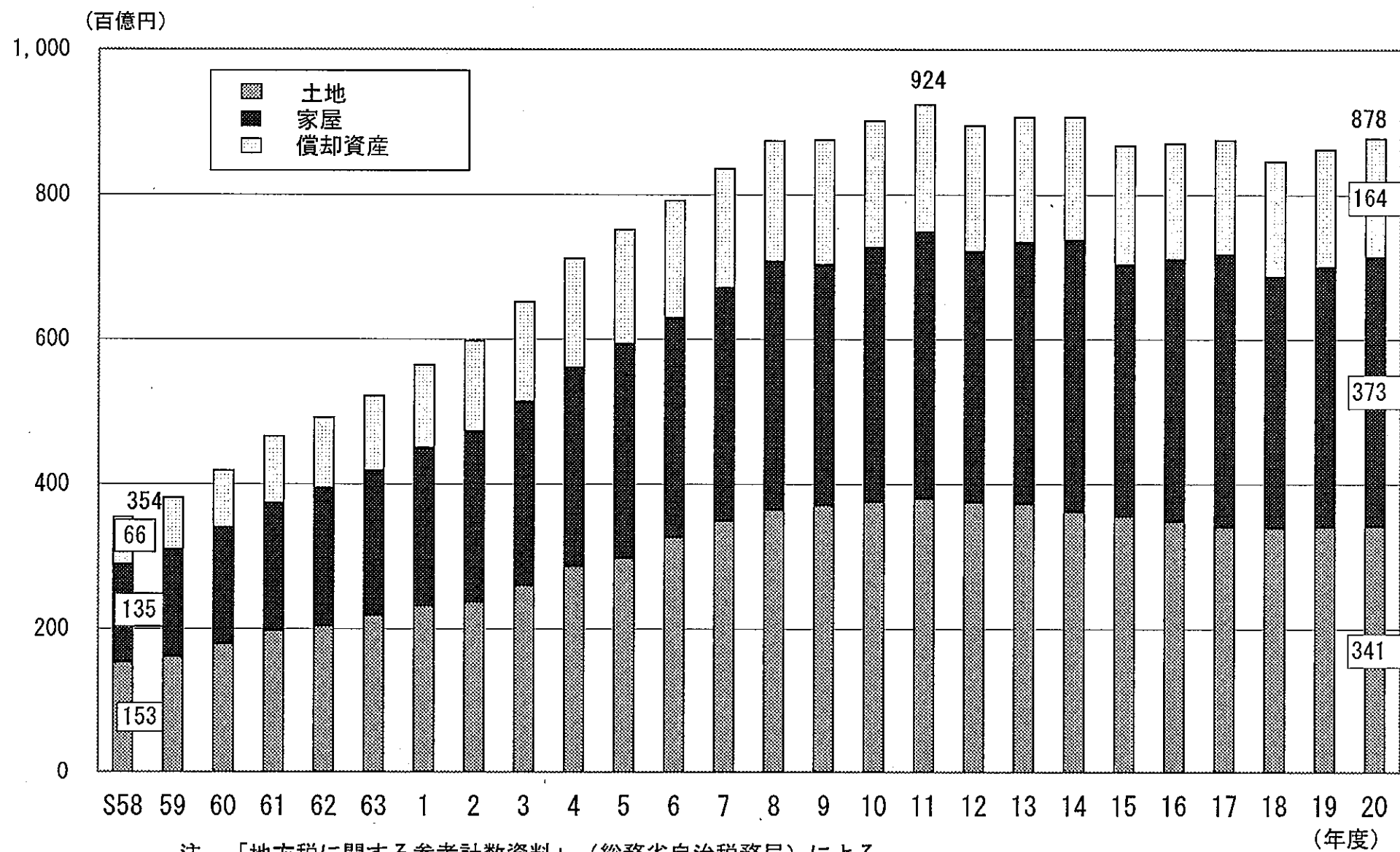


固定資産税



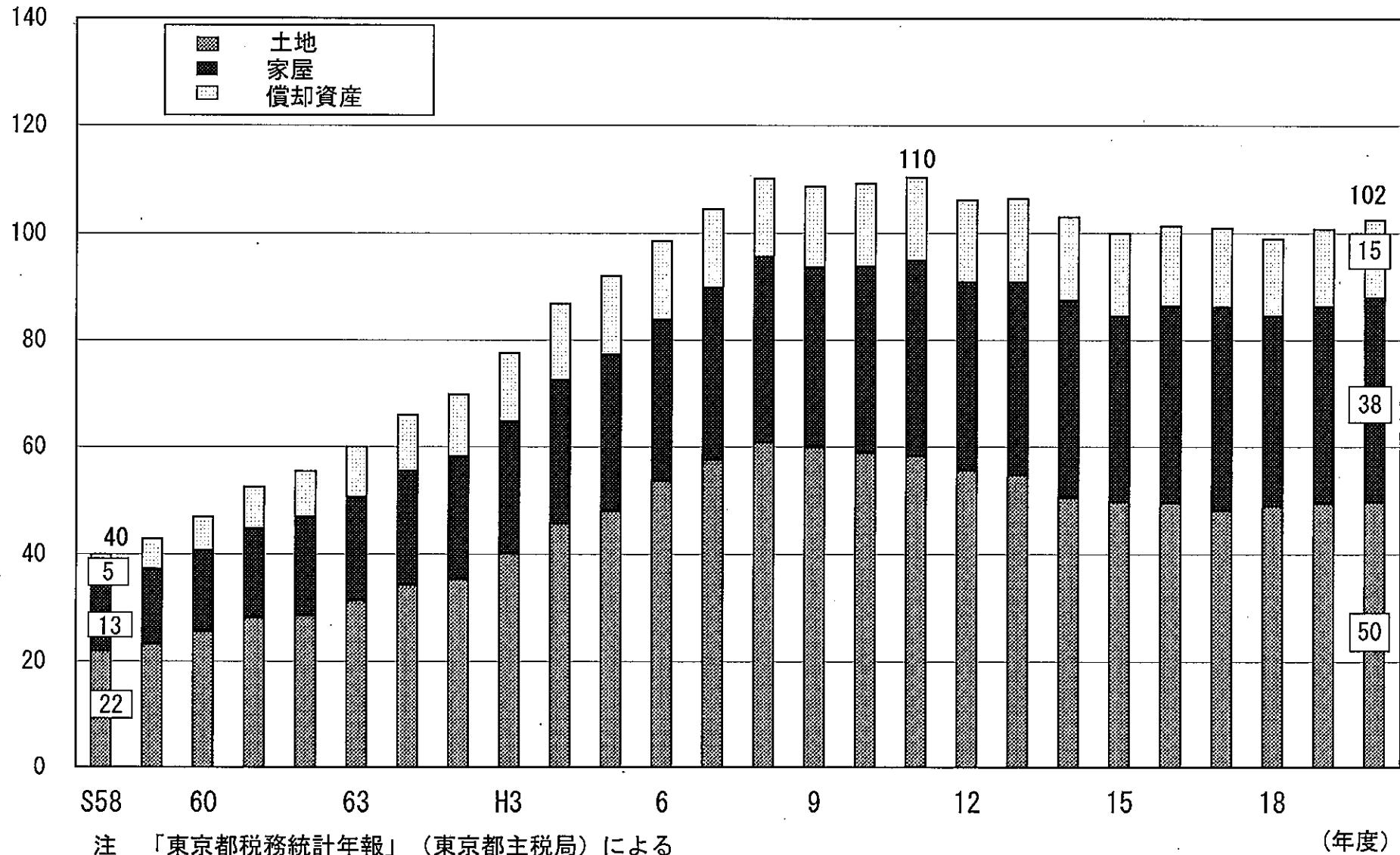
注1 「平成21年度 地方税に関する参考計数資料」(総務省)により作成。
2 数値は、全国平均を100とした場合の指数で、平成20年3月31日現在の住民基本台帳人口による。
3 各税収額には超過課税分を含む。
4 個人住民税の税収額は、道府県民税及び市町村民税の合計額である。
5 法人二税の税収額は、道府県民税、市町村民税及び法人事業税の合計額である。
6 固定資産税の税収額には、道府県分を含む。

固定資産税収の推移（全国）

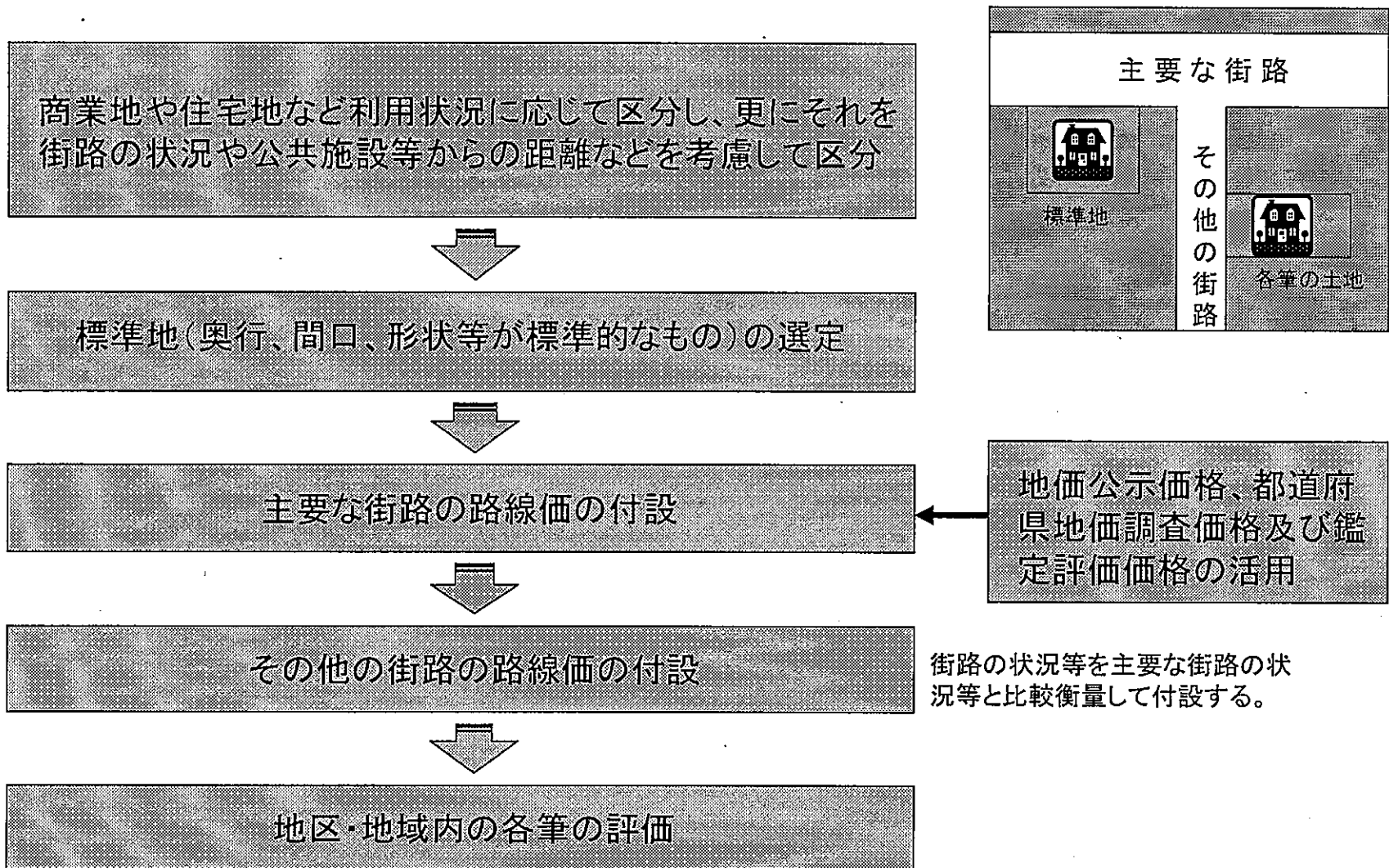


固定資産税収の推移（23区）

（百億円）



土地の評価方法(宅地)



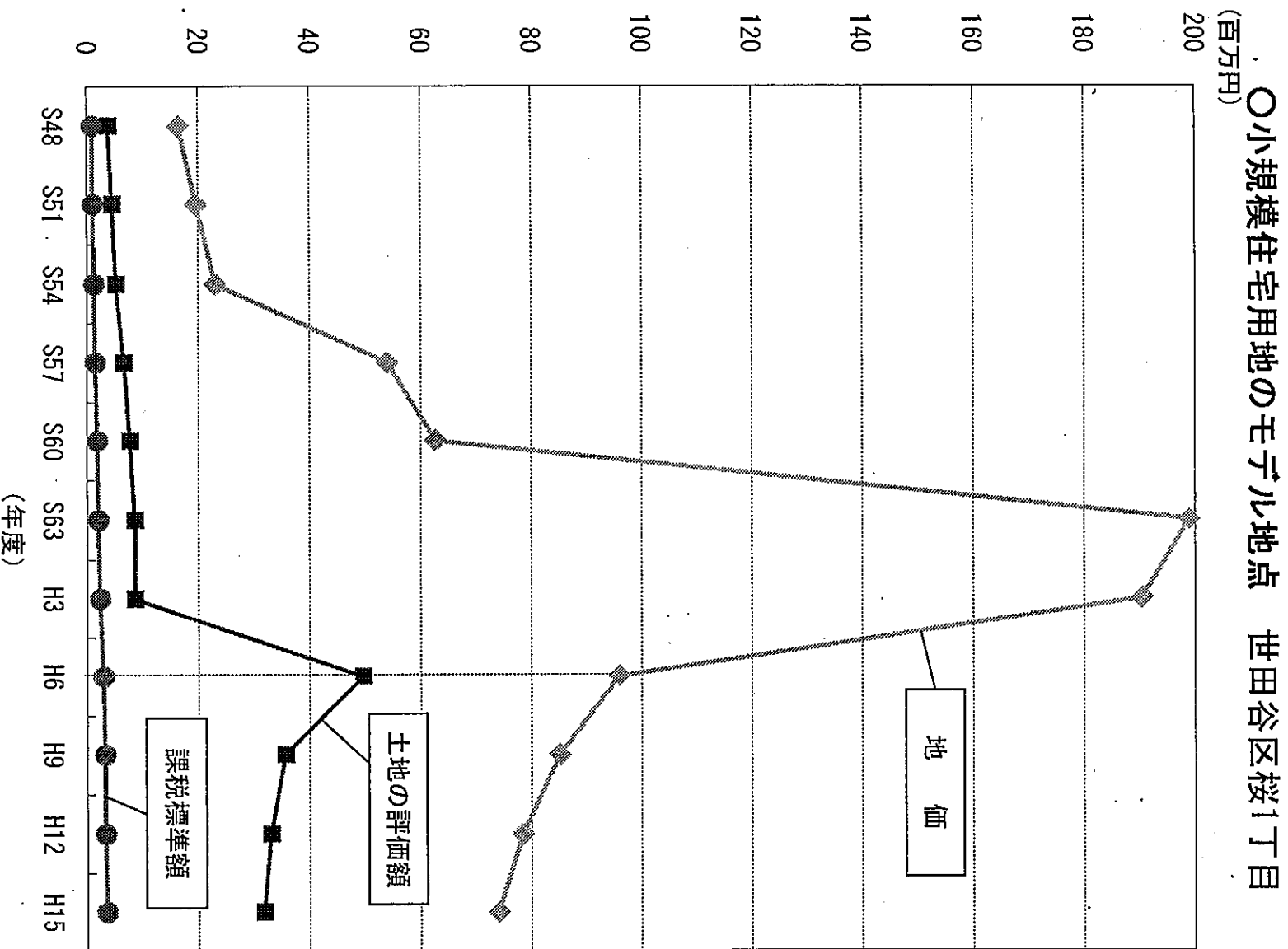
(財)資産評価システムセンター「固定資産税のしおり」より作成

公的土地評価制度の概要

区 分	固定資産税評価額	相続税評価額 (路線価)	地価公示価格	(参考) 都道府県基準地 標準価格
根拠規定	地方税法 第341条(S25)	相続税法 第22条(S25)	地価公示法 第2条(S44)	国土利用計画法 施行令第9条(S49)
実施機関	市町村長※	国税局長	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事
求める 価 格	「適正な時価」	「取得の時に おける時価」	「正常な価格」	「標準価格」
実施目的	固定資産税、 不動産取得税 の課税ベースの算出	相続税、贈与税 の課税ベースの算出	①一般の土地取引の指標 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 ③公共用地の取得価格の算定基準 ④収用委員会の補償金額の算定基準 ⑤相続税、固定資産税評価の目安 等	①国有財産の時価評価の基準 ②国土利用計画法による土地取 引規制における価格審査基準 ③国土利用計画法に基づく土地 の買収価格の算定基準 ④土地の再評価に関する法律に 基づく再評価の算定基準 ⑤企業会計の販売用不動産時価 会計の基準 等
調査時点	基準年度の 前年の1月1日	当年の1月1日	当年の1月1日	当年の7月1日

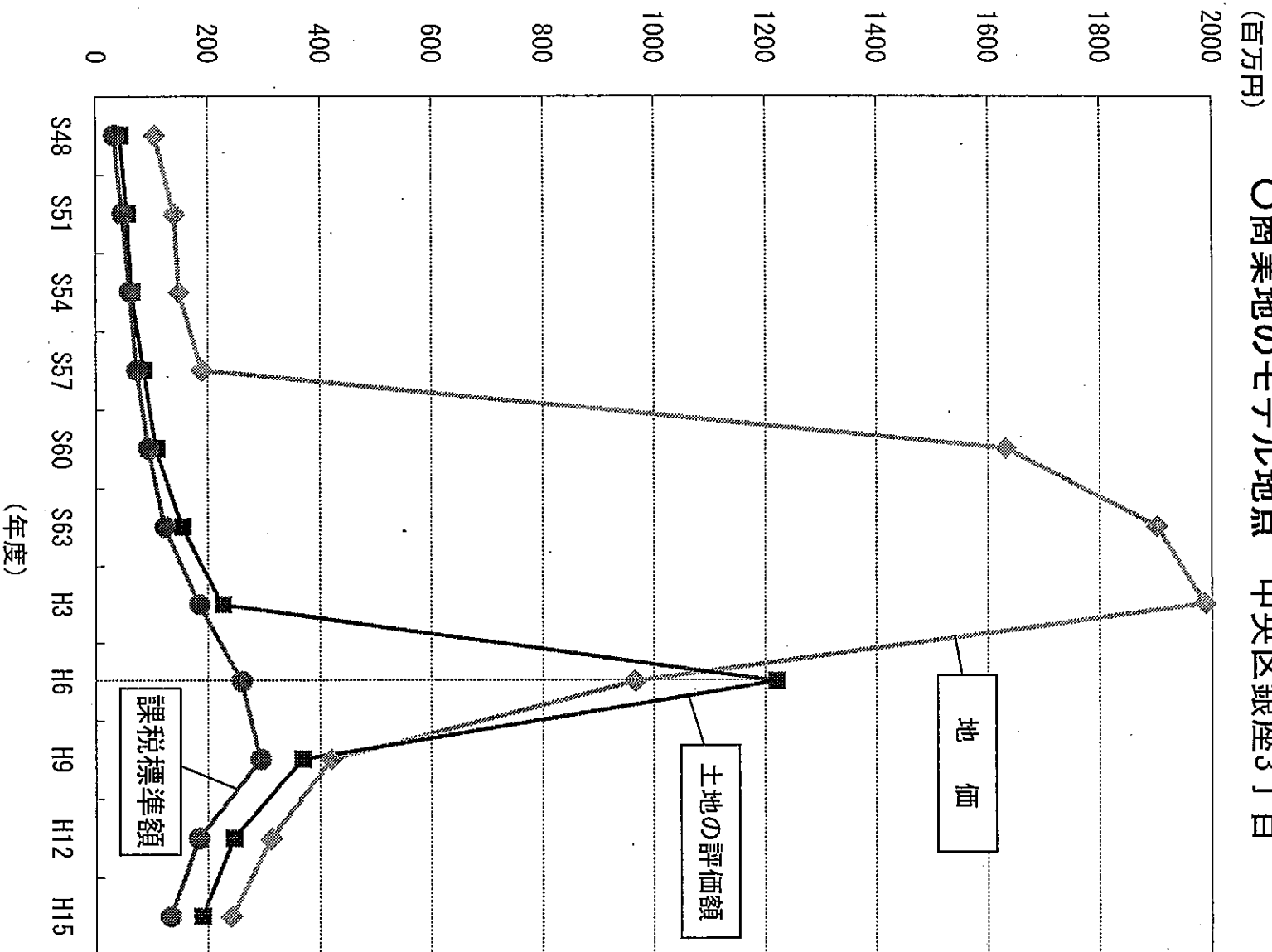
※特別区にあっては東京都知事（法第734条）

地価、評価額及び課税標準額の推移（S48～H15）



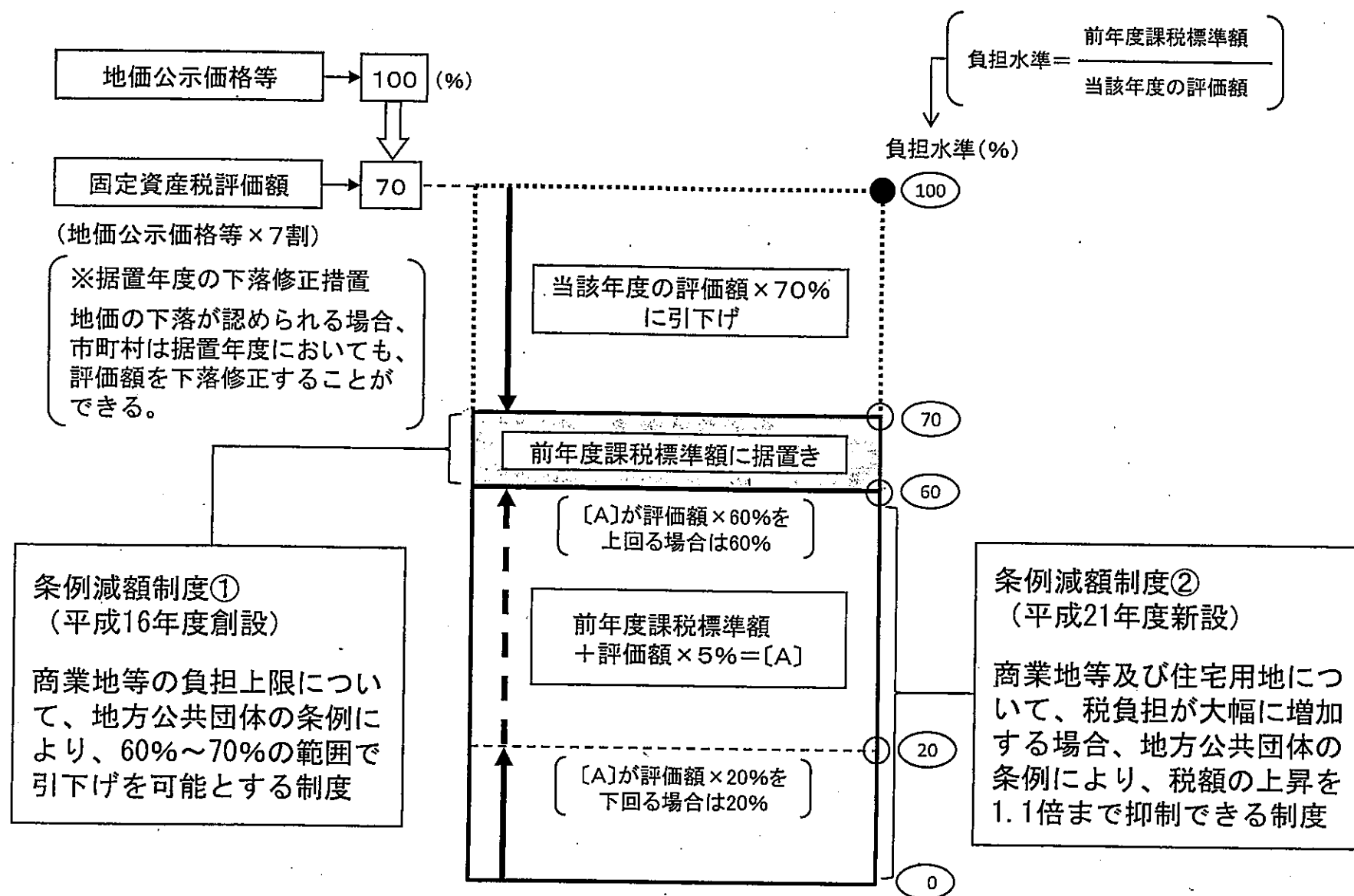
注 地価の推移は、「地価公示」（国土交通省）に基づいて作成し、モデル地近辺のものを採用した。

地価、評価額及び課税標準額の推移（S48～H15）



注 地価の推移は、「地価公示」(国土交通省)に基づいて作成し、モデル地近辺のものを採用した。

商業地等の宅地の課税の仕組み（平成21年度～平成23年度）



家屋評価の仕組み

固定資産税における家屋の評価額

- 固定資産評価基準に基づき、「再建築価格方式」により算出
- 再建築価格方式：評価対象家屋と同一のものを新築する場合に必要な建築費をもとに、経年等による減価を行い評価額を求める方法

※ 固定資産評価基準…地方税法388条1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準、実施の方法及び手続きを定めたもの

<新築家屋の評価>

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

※ 再建築価格…評価の対象家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費

※ 経年減点補正率…家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価を表したもの

<新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価>

- 3年ごとの基準年度（評価替えの年）に既存家屋の評価額も見直しを行う

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築価格}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

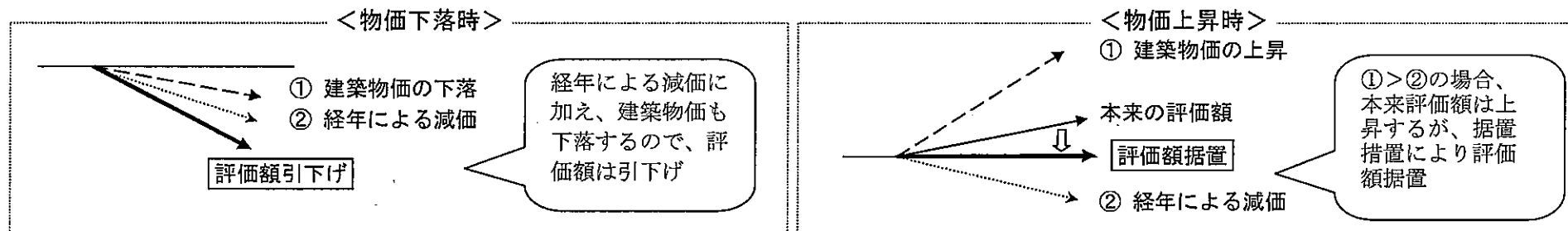
||

$$\boxed{\text{前基準年度の再建築価格}} \times \boxed{\text{再建築費評点補正率}}$$

※ 再建築費評点補正率…建築物価の変動割合を表したもの

- ・ 在来分家屋の再建築価格は建築物価の変動分を反映して算定

- 上記算式により算出された評価額が前年度の評価額を超える場合には、原則として前年度の評価額に据え置かれる



注 「平成21年度固定資産税のしおり」、「平成21年度固定資産税関係資料集」（財団法人 資産評価システム研究センター）により作成。

家屋評価の具体例

評価額の求め方

- ① 比準評価 … 標準家屋を基準とし、標準家屋に対する評価対象家屋の相違による格差を補正する方法
- ② 部分別評価 … 評価対象家屋を構成する各部分別の評価を積み上げる方法

※ 家屋の評価は、まず、すべて評点数によって表し、別に定める評点一点当たりの価額に乗じて評価対象家屋の価額を求めることとされている。

<比準評価の例－木造－>

評価対象家屋

↓

どの家屋に類似しているか選択

標準家屋

木造2階建て専用住宅
床面積 130 m²

A	B	C
木造1階建て専用住宅 床面積 80 m ²	木造2階建て専用住宅 床面積 120 m ²	木造2階建て併用住宅 床面積 140 m ²
80,000点/m ²	90,000点/m ²	75,000点/m ²

1 比準する標準家屋の選定

評価対象家屋は標準家屋Bと最も類似しているので、標準家屋Bに比準することに決定

2 評価計算

【標準家屋B】90,000点/m² × 【経年減点補正率】0.80
× 【床面積】130m² × 【評点一点当たりの価額】1.05円
＝【評価対象家屋の評価額】9,828,000円

<部分別評価の例－鉄骨鉄筋コンクリート造－>

鉄骨鉄筋コンクリート造7階建て共同住宅
床面積 1,000 m²

屋根仕上げ 810,000点

外部仕上げ 6,350,000点

主体構造部 35,700,000点

天井仕上げ 3,000,000点

内部仕上げ 7,900,000点

床仕上げ 7,400,000点

建築設備 42,000,000点

基礎 330,000点

等

1 各部分別の評点数を合計

評価対象家屋の各部分別に評点数を付設し、合計する

2 評価計算

【計】125,000,000点 × 【経年減点補正率】0.80 ×
【評点一点当たりの価額】1.10円
＝【評価対象家屋の評価額】110,000,000円

注 東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（東京都主税局）により作成。

平成21年度における固定資産税の超過課税の概要

	標準税率未満		標準税率		超過税率		計	
	市町村数	比率	市町村数	比率	市町村数	比率	市町村数	比率
人口50万以上の市	0	0%	29	100.0%	0	0.0%	29	100.0%
人口5万以上 50万人未満の市	0	0%	468	91.9%	41	8.1%	509	100.0%
人口5万未満の市	0	0%	196	79.7%	50	20.3%	246	100.0%
町 村	0	0%	921	92.7%	73	7.3%	994	100.0%
合 計	0	0%	1,614	90.8%	164	9.2%	1,778	100.0%

注1 「地方税に関する参考係数資料」(総務省自治税務局)による。

2 東京都特別区は1団体として計上している。

3 比率は、各項目ごとに四捨五入しており、合計と一致しないことがある。

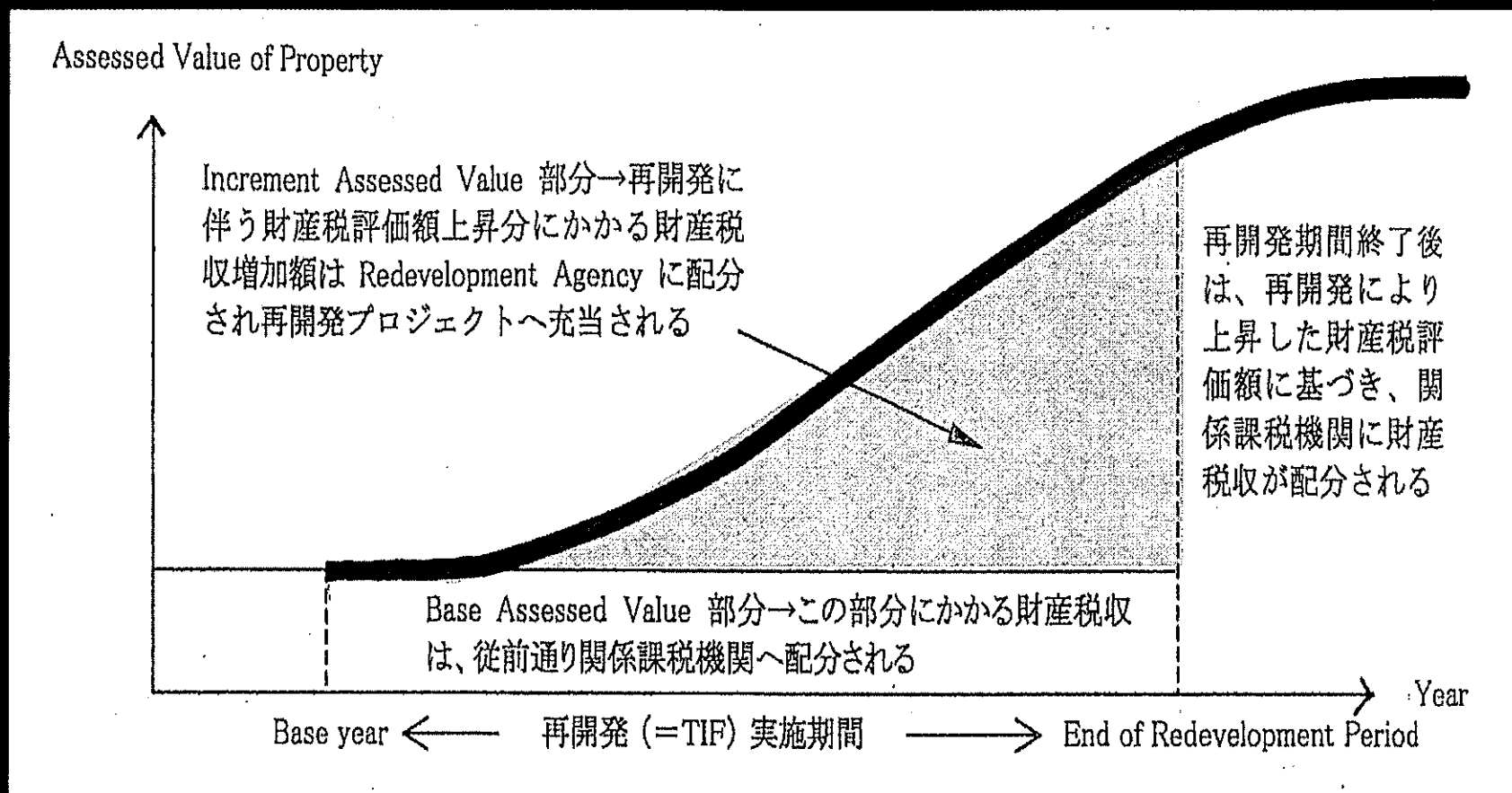
固定資産税等を活用した政策税制

政策分野	例
住まい	住宅用地に係る課税標準の特例
	小規模住宅用地に係る都市計画税の軽減(上乘せ) ◎
	新築住宅に係る減額
環境	住宅の省エネ改修に伴う減額
まちづくり	市街地再開発事業の施設建築物の減額
	生産緑地地区内の農地に係る軽減(農地課税)
	特定保存樹林地に対する減免 ◎
	民設公園に対する減免 ◎
福祉	住宅のバリアフリー改修に伴う減額
	地域のケア付き住まいに対する減免 ◎
	認証保育所に対する減免 ◎
防災	住宅耐震改修に伴う減額
	住宅の耐震改修に伴う減免(上乘せ) ◎
	耐震化のための建替えに伴う減免 ◎
産業・経済	企業誘致のための減免 ○
	小規模非住宅用地に対する減免 ◎

注 ◎については都の独自措置、○については実施市町村の独自措置、無印は地方税法に基づく措置である。

1-1. アメリカ・TIF (Tax Increment Financing)

(1) 税収増加ファイナンス(TIF)事業の仕組み



(2) TIF事業の特徴

■ 1952年にカリフォルニア州で法制化(現在、48州で導入:1990年以降増加)。



- ・増税ではなく、従前の課税収入も減少させない — 受益者負担の原則である。
- ・民間投資を呼び込み、官民協働(PPP)型再開発事業を展開できる。
- ・財産税収増加分を原資にするため、スケールアウトな事業が実施されない。

(3) TIFの資金スキーム

- ・ 方法1: 毎年の税収増加分を事業に直接投入する方法。
- ・ 方法2: 将来の税収増加分を担保に債券を発行し、資金を調達する方法。

■ 債券の償還期間は、20年以上(65%)、30年以上(25%)。州や自治体の債務ではなく、再開発公社などの事業主体者の債務。

■ ポイント: 「**再開発公社への協賛**」が重要!

© Shigeki Nambu ; USRC

出典 平成19年度「土地月間記念講演会」

南部繁樹氏 (㈱都市構造研究センター代表取締役)

プレゼンテーション資料

「海外事例等からみたわが国の土地活用について」

地域マネジメントの進展

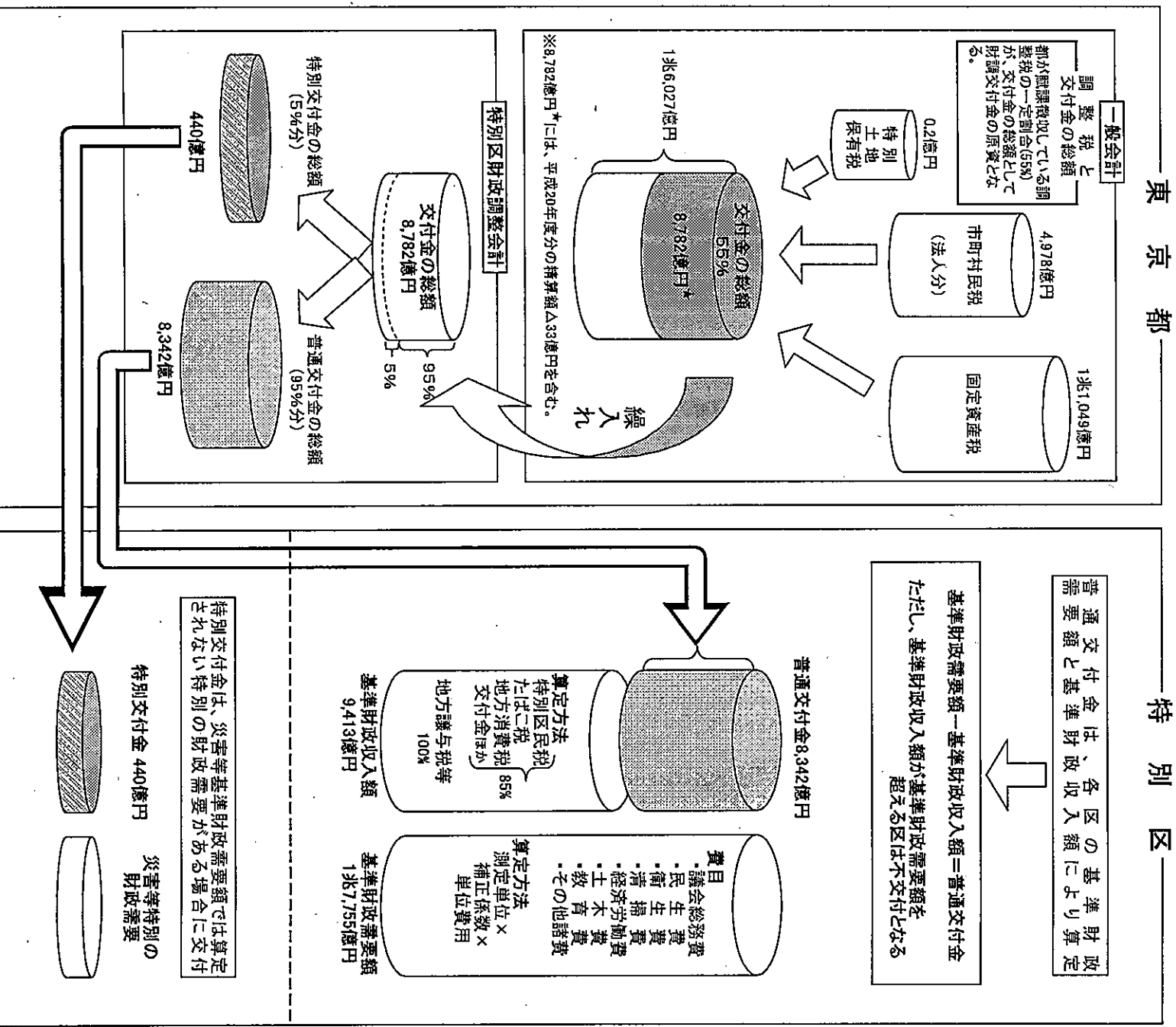
BID制度

- 地域内の合意を基礎に設置される地域団体。
- 地権者に課される負担金(強制)を主財源とする。
- 法的には準政府であるが、事業運営は民間団体。
- 主に商業地やビジネス街に設置。

○活動内容は様々。

- ・ 清掃、治安維持等のメンテナンス
- ・ イベント実施、コミュニティバスの運行等の地域振興事業
- ・ 土地利用調整、デザインコントロール等、地域内の調整
- ・ データ整備、テナント誘致などのマーケティング
- ・ 政策提言活動

都区財政調整制度の基本的仕組み



予算 1 万円のゆくえ

- 平成 22 年度予算 6 兆 2,640 億円を、1 万円に置き換えました。
- 都民の期待に応えるため、限られた財源をバランスよく配分しています。

使いみち	1万円の内訳
福祉と健康のために	1,476円
教育と文化振興に	1,592円
中小企業や農林水産業、勤労者のために	732円
快適な都市環境のために	368円
道路・河川・港の整備やまちづくりを進めるために	1,312円
身体と財産の安全のために	1,035円
火災・災害から守るために	396円
都債の償還、利子の支払いに	774円
特別区との財政調整などに	1,836円
その他（市町村の振興など）	478円
合 計	10,000円