

平成23年度東京都税制調査会

第1回 小委員会

〔固定資産税・都市計画税に関する資料〕

平成23年6月24日

固定資産税・都市計画税に関する資料 目次

資料名	資料番号	頁
1 固定資産税・都市計画税の概要	1	1
2 都税調におけるこれまでの議論（H21～）	2	2
3 固定資産税・都市計画税に関する意見等	3	4
4 評価審査委員会への申出等	4	6
5 土地の評価・課税		
土地の評価方法（宅地）	5	7
土地に係る固定資産税評価及び相続税評価について	6	8
修正率の仕組みについて	7	9
負担調整措置の概要（都が実施しているもの）	8	10
固定資産税の負担調整制度（土地・非住宅用地）	9	11
負担水準の推移等	10	12
6 家屋の評価		
家屋の評価方法	11	13
家屋評価の具体例	12	14
家屋評価の簡素化に向けた検討例	13	15
7 都市計画税の都市計画事業への充当割合	14	16
8 政策税制等		
固定資産税等を活用した政策税制	15	17
主な政策税制の概要	16	18
新築住宅の固定資産税の減額	17	19
住宅数と世帯数の推移	18	20
防災に関連した政策税制	19	21

固定資産税・都市計画税の概要

資料 1

	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 H21年度	1, 778		671	
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 (H21決算) <small>※全国は地財計画</small>	全国 8兆9,099億円 (市町村税収の43%)	東京都 1兆792億円 (都税収の25%)	全国 1兆2,202億円 (市町村税収の6%)	東京都 2,047億円 (都税収の5%)
用途	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)	

—議事要旨より抜粋—

（地方の基幹税のあり方）

- ・道府県が行う大規模開発等は地価の上昇につながる。受益と負担を明確にする観点に立てば、道府県が固定資産税を課税してもよいのではないか。

（税の負担増）

- ・地方税を充実する場合、基幹税である固定資産税の増税も検討すべき。例えば、税率の引上げや小規模住宅用地等に係る負担軽減措置の廃止等を検討すべき
- ・固定資産税は収益と関係なく負担する税であり、中小企業等にとって軽減措置の廃止は負担が大きすぎる。

（東京の特質と税制について）

- ・東京都の将来的な人口構成や、社会保障に関する財政需要がどう変化していくのかを踏まえて検討すべき
- ・東京都の特質とそれに対応する行政需要を明らかにすべき
- ・地方として東京都の立ち位置をどう考えるかは、今後、環境税や固定資産税・都市計画税を検討するうえで重要
- ・東京の魅力は企業・モノ・人の集積であり、これに資源配分に歪みを生じさせずに課税できないかという視点から検討していくことが必要

（固定資産税の性格と負担の求め方）

- ・固定資産税は財産税と位置付けられているが、収益税としての側面もある。商業地や住宅用地といった用途に応じて負担を変えているのはそのためである。
- ・所有者が個人であるか法人であるかによって負担に違いを設けるという考え方もあるのでは。
- ・負担のあり方については、応益課税としての側面からみると、どこまで減免・減額といった差別的な扱いが認められるか、という視点から考えることが適当
- ・海外でも負担の差別化はあるが、評価方法や課税標準ではなく、税率で格差を設けている場合もある。
- ・土地と同様に家屋についても立地条件を加味した課税とすることも考えられる。その場合、地価の高い土地に安価な家屋を建築した場合をどう考えるかなどが課題

(高齢社会における固定資産税のあり方について)

- ・固定資産税はフローの収入が減少しても課税されるため、高齢化が進むと固定資産税の未納率増加が懸念される。
- ・固定資産を担保に延納を認めるなど、高齢者に係る固定資産税のあり方を考えるべき

(評価の仕組みについて)

- ・現在の評価方法では徴税コストがかかる。効率を高めるため、評価制度を根本的に見直す必要があるのでは。
- ・現行の家屋の免税点は20万円と低くなっている。市場価値のない家屋にも課税されるなど、資産の価値の実態に合っておらず、見直すことが必要

(政策税制について)

- ・東京都の魅力が増せば地価も上昇する。そうした資産価値を高めることで、税収を上げるという考え方もある。課税が納税者にとって負担になるだけではなく、明るい未来を構築するようなものになれば良いのでは。
- ・政策減税を行う場合、それに見合う政策上の効果が上がっているのか、その都度検証・見直しを行う必要がある。
- ・東京都においては、経済変動などによる地価の変動が激しい。地価下落に伴う評価額の修正については、特例措置ではなく本則化すべき

(その他)

- ・建物の評価等については評価の間違い等も、東京都だけではなく地方自治体では現実問題として起こっているため、複雑な制度を簡略化していくべき。
- ・現在、賦課税である固定資産税は、簡素化の後、申告税にかえたほうが行政のコストは格段に減り、課税の間違えも、行政、課税庁は負わなくてもよくなるのではないかと。
- ・申告納税とした場合、課税の公平性の担保がどこにあるのかということが問題になるのではないかと。

固定資産税・都市計画税に関する主な意見等

1. 政府税制調査会専門家委員会

＜「税目ごとの論点の深掘り」に関する議論の中間報告＞平成22年12月2日

○市町村の基幹税目であり、税収の安定的な確保が不可欠であるという観点から、政策税制措置については、適用実態や正当性等を検証し、厳格に見直すことが必要である。これに関して、新築住宅に係る減額措置については、住宅取得のインセンティブになっていないのであれば、廃止して良いのではないかとの意見があった。

(政府税調ホームページより抜粋)

2. 特別区長会

＜平成23年度東京都の施策及び予算に関する要望書＞平成22年7月

○緑化対策の推進

都市の緑を守るため、高地価等の特別区の特性を考慮して、東京都では、保存樹林の固定資産税、都市計画税の減免措置を講じているが、樹林地の開放を条件とするなど、減免要件は厳しいものになっている。また、生産緑地等の買い取りに係る区の財政負担は大きく、民間に売却されている現状がある。

(1) 「東京都特定保存樹林地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱」に定める減免対象資産の要件を緩和すること。

(2) 保存樹・保存樹林の維持管理経費を控除対象とするなど、税の優遇措置を講じること。

(特別区長会ホームページより抜粋)

3. 政令指定都市市長会

＜大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望（平成23年度）＞

平成22年10月28日

○固定資産税の安定的確保

固定資産税は、税源の偏りが小さく、住民税と同様に基礎的行政サービスの提供を安定的に支えるうえで重要な基幹税目であるので、今後も公平かつ簡素な税制を目指すとともに、その安定的な確保を図ること。

○租税特別措置等の整理合理化

国税の租税特別措置及び地方税の非課税等特別措置の一層の整理合理化を進めること。特に、固定資産税・都市計画税の非課税及び課税標準の特例等については、抜本的な見直しを行うこと。

(政令指定都市市長会ホームページより抜粋)

4. 全国市長会

<国の施策及び予算に関する提言>平成22年11月18日

○固定資産税

- ① 固定資産税は、市町村税の大宗をなしている重要な基幹税目であることから、その安定的確保を図るため、商業地等にかかる負担水準は当該年度評価額の70%を上限とするなど、現行制度を堅持すること。
- ② 家屋の評価方法はその複雑さから納税者の理解を得にくく、その事務量が膨大になっていることから、家屋評価方法の簡素化・合理化を図ること。
- ③ 「再建築費評点基準表」については、新增築家屋にかかる調査事務・評価事務に要する時間を確保するため、少なくとも当該事務が本格化する評価替え前年度の4月には改正告示すること。

また、「再建築費評点補正率」及び「経年減点補正率基準表」についても、主に既存家屋にかかる評価替え事務において使用するほか、翌年度の税収見込みの算定基礎数値となるものであることから、これらの事務が本格化する評価替え前年度の9月には改正告示すること。なお、改正に先立っては、できるだけ早く改正案を提示すること。

○地方税における税負担軽減措置等の整理合理化

地方税における税負担軽減措置等については、税負担の公平確保の見地からより一層の整理合理化を図ること。

特に、固定資産税の非課税、課税標準の特例措置については、抜本的に是正措置を講じること。また、地方税収に影響を及ぼす国税における租税特別措置についても見直しを行うこと。

(全国市長会ホームページより抜粋)

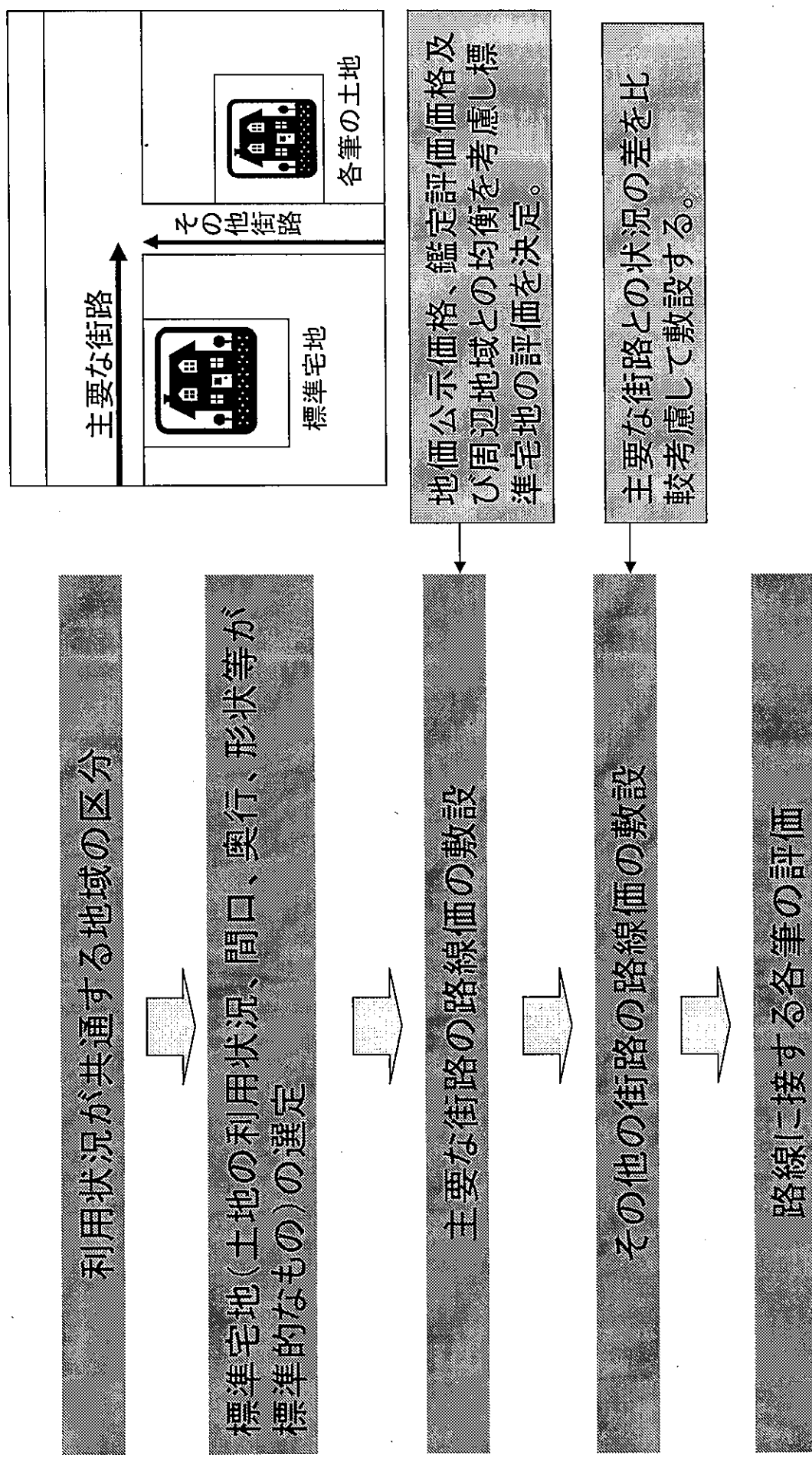
審査の申出の件数及び主な申出理由

税制部評価審査課

年 度	資産別	申出件数	主 な 申 出 理 由
平成18年度 (基準年度)	土地	84 件	・ 不整形地補正率、標準宅地の鑑定評価書の内容に対する不服
	家屋	48 件	・ 既存家屋の評価が高い。
	計	132 件	
平成19年度	土地	10 件	・ 地価下落に伴う修正が不十分
	家屋	1 件	・ 既存家屋の評価が高い。
	計	11 件	
平成20年度	土地	9 件	・ 地価下落に伴う修正が不十分
	家屋	7 件	・ 新築した建物の価額が高い。 ・ 既存家屋の評価が高い。
	計	16 件	
平成21年度 (基準年度)	土地	332 件	・ 地価が下がっているのに、価額が上がった。家賃を上げられないので、収益価格で評価すべきだ。 ・ 購入価格（取得価格）に比べて、台帳に登録された価格が高い。 ・ 建築基準法等の制約があるのに価格が高い。
	家屋	185 件	・ 新築した建物の価額が高い。 ・ 価格がいつまでも下がらない。既存家屋の価格が時価に比べて高い
	計	517 件	
平成22年度	土地	24 件	・ 地価の下落状況に応じて適用される修正率が、近隣地に比較して少なすぎる。 ・ 台帳価格が売買契約価格を大幅に上回っている。
	家屋	17 件	・ 家屋の用途認定に誤りがある。 ・ 部分別による評価方法において、各部分別の評点数に誤りがある。
	計	41 件	

土地の評価方法(宅地)

資料 5



出典：(財)資産評価システム研究センター「平成23年度 固定資産税のしおり」、東京都主税局「東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領」より作成

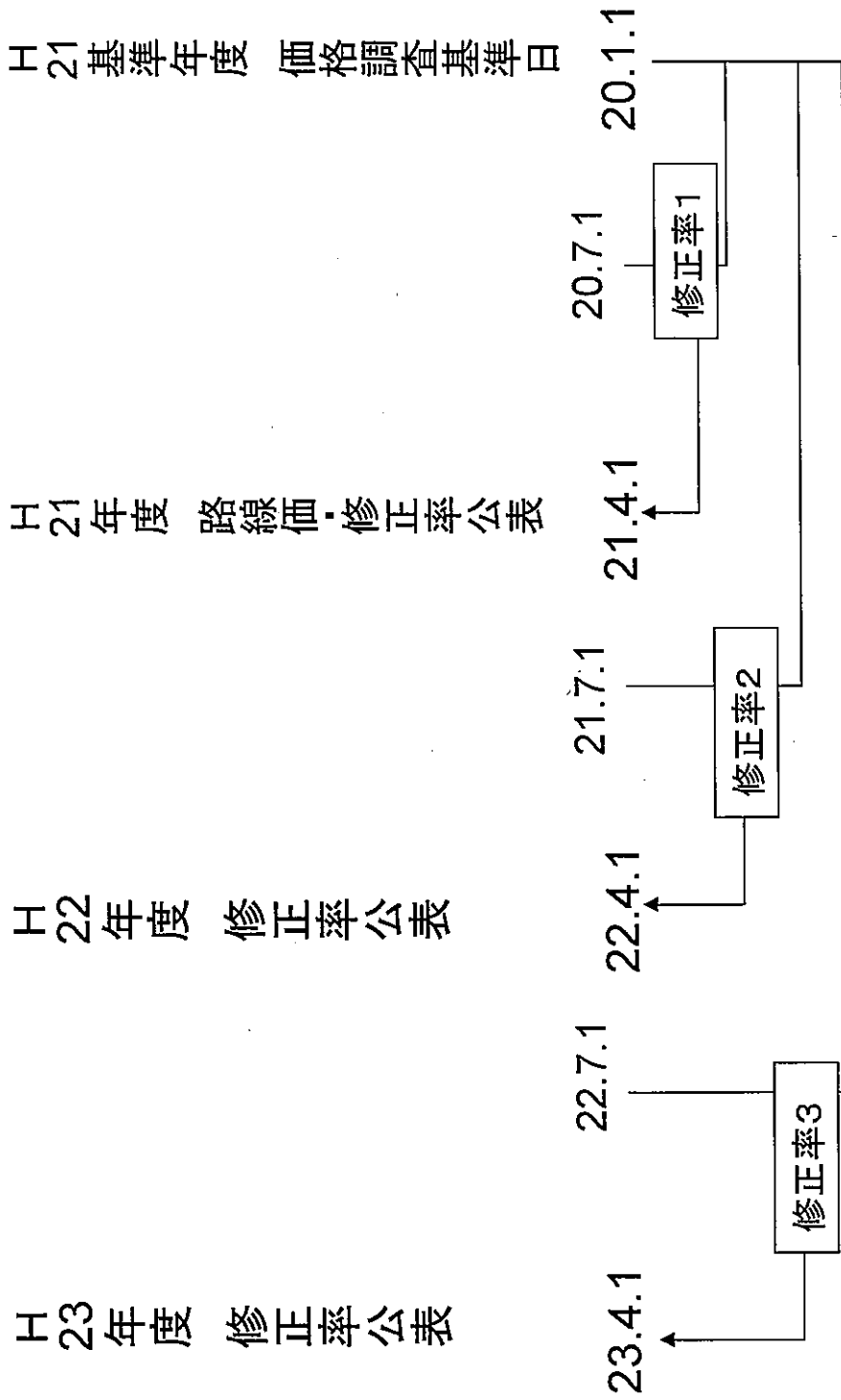
土地に係る固定資産税評価及び相続税評価について

	固定資産税評価	相続税評価
根拠規定	地方税法 第341条	相続税法 第22条
実施機関	市町村長 (23区は東京都知事)	国税局長
求める価格	「適正な時価」	「取得の時ににおける時価」
実施目的	固定資産税、都市計画税及び 不動産取得税の課税ベース算出	相続税、贈与税の 課税ベース算出
調査時点	基準年度前年の1月1日	毎年1月1日
地価公示価格 との関係	地価公示価格の 7割を目途とする。	地価公示価格の 8割を目途とする。
評価額の目途 の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・地価安定期における公示価格に対する評価額の割合が7割程度であったため。 ・地域間の評価の均衡・適正化を図ることが要請されたため。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公示価格の下落局面において相続税評価額が公示価格を上回らないことが要請されたため。
評価の仕組み	個々の筆について、課税庁が自ら算出した固定資産税路線価に基づき評価を行う。	個々の筆について、課税庁が算出した相続税路線価に基づき、納税義務者が評価、申告する。
課税方式	賦課税目	申告税目

東京都主税局資産税部「定期課税事務の手引」より作成

修正率の仕組みについて

修正率・・・価格調査基準日以降、地価の下落を固定資産の評価に反映させるもの。
 地価公示価格や不動産取引事例を参考に、状況類似地区ごとに設定する。



修正率を適用することで、各年度の評価に地価動向を反映させる。

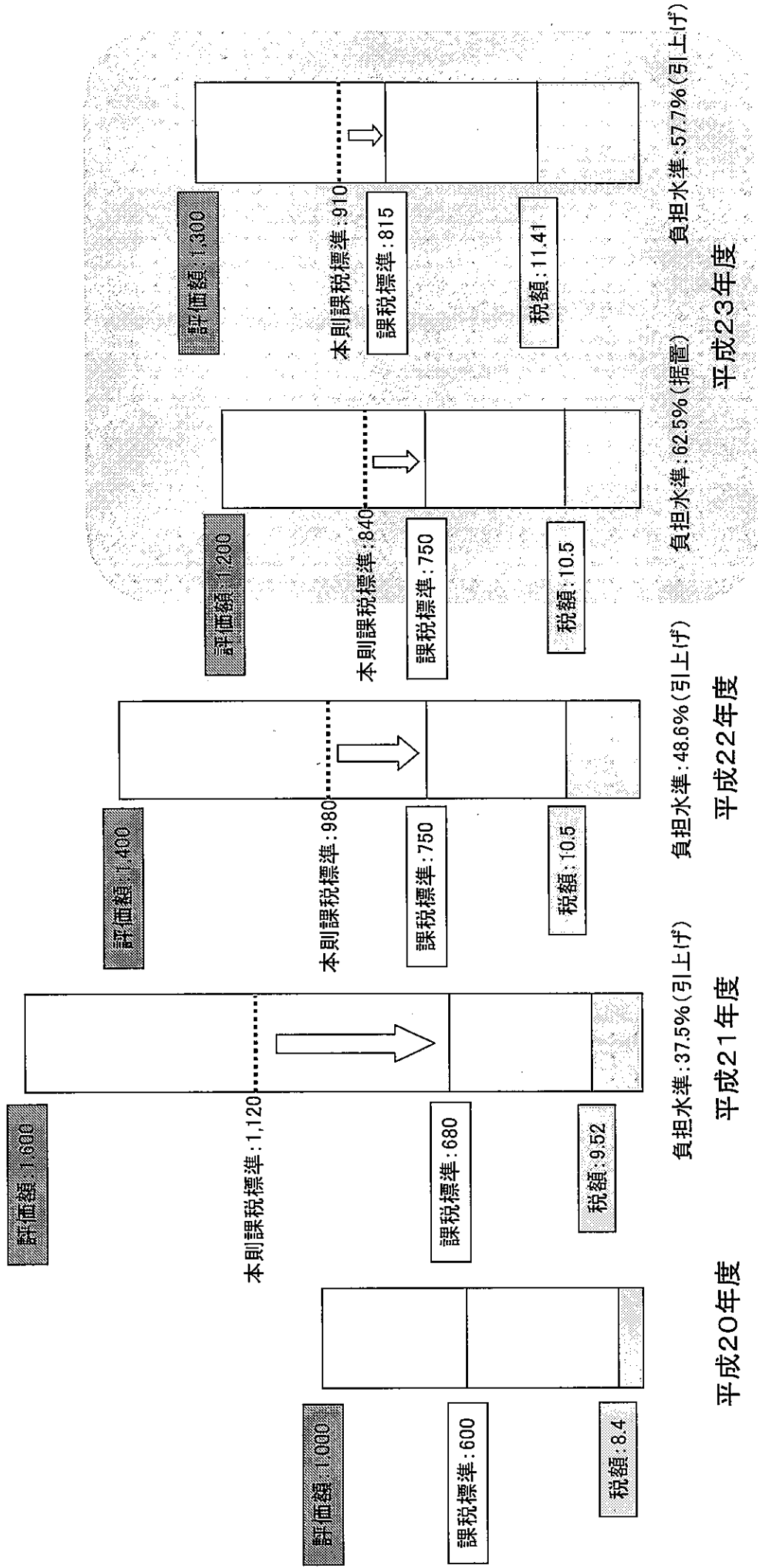
土地に係る固定資産税に関する負担調整措置の概要（都が実施しているもの）

	課税標準の段階的引き上げ	商業地等に係る課税標準の上限引き下げ	税額が前年度の1.1倍を越える土地に対する条例減額
概要	土地の評価額に対し、課税標準が一定の割合になるよう、課税標準を段階的に引き上げていく。	非住宅用地の課税標準の上限を評価額の70%から65%に引き下げる。	本則の課税標準額が前年度の課税標準額の1.1倍を超えた場合、当該超過部分を減額する。
根拠	地方税法附則第18条	地方税法附則第21条及び第27条の4 都税条例附則第15条の2	地方税法附則第21条の2 及び第27条の4の2 都税条例附則第15条の3
導入年度	平成9年度より導入 (同様の措置は以前から存在)	平成17年度より導入	平成21年度より導入
目的	税の負担水準の均衡	商業地等の税負担の軽減	評価が急上昇した土地に係る 税負担の増加の緩和
現状	課税標準の引き上げ中、一部地域は据置き区分に入る。	非住宅用地のうち評価額の低い土地について、評価額の65%を越える部分をカット。	評価替えて価格の上昇が大きかった地域については引き続き該当。

固定資産税の負担調整制度（土地・非住宅用地）

資料 9

※都税条例15条の3による、前年度の1.1倍を越える部分の税額の減額措置は除いている。
 ※本則課税標準は評価額の70%で算出している。



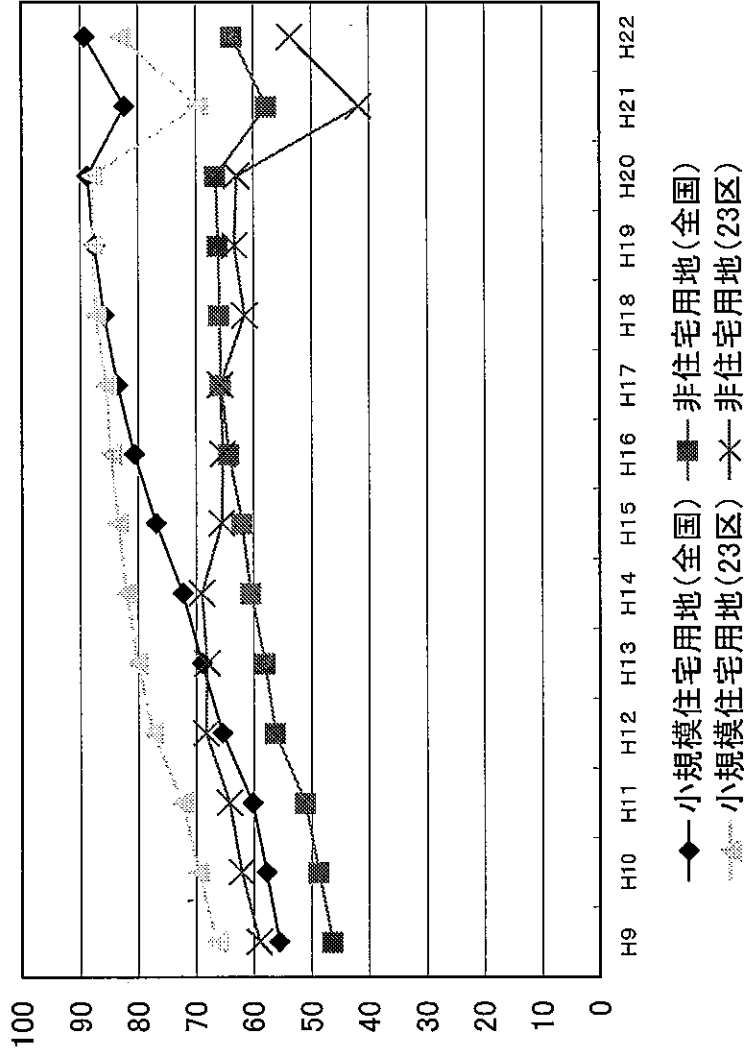
負担調整の結果、評価額はH20<H21>H22だが、税額はH20<H21<H22となる

平成22年度の宅地負担水準

資料10

※負担水準・・・前年度課税標準÷当年度価格×100ただし、小規模住宅用地の価格は評価額×1/6

＜負担水準の推移＞



＜負担水準の比較(H22年度)＞

	小規模住宅用地	非住宅用地
全国平均	89.2%	63.6%
東京都(23区)	83.0%	53.7%

(財) 資産評価システム研究センター「平成22年度固定資産税関係資料集」より作成

家屋の評価方法

固定資産評価基準に基づき、「再建築価格方式」により評価する。

※再建築価格方式…評価の対象となる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を求め、これに建築時からの経過年数に応じた減点補正を行い、評価額を求める方法

<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…評価の対象となった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あらわしたものの

<既存家屋の評価>

○3年ごとの基準年度に評価見直しを行う

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

＝

$$\boxed{\text{基準年度の前年度の再建築価格}} \times \boxed{\text{再建築費評価点補正率}}$$

- ・再建築費評価点補正率…建築物価の変動分をあらわしたものの

(財) 資産評価システム研究センター「平成23年度 固定資産税のしおり」、東京都主税局「固定資産(家屋) 評価事務取扱要領」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 - >

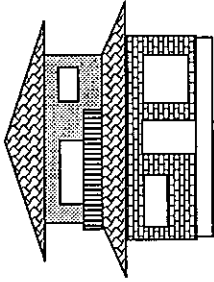
評価対象家屋

↓

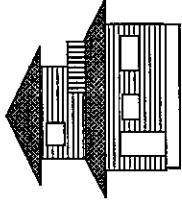
どの家屋に類似しているか選択

↓

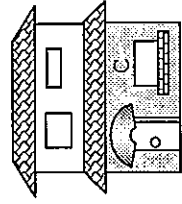
標準家屋



木造2階建て専用住宅
床面積 130 m²



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

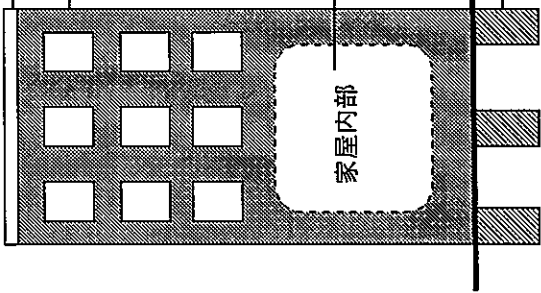
$$\begin{aligned}
 & \text{【標準家屋B】} 90,000 \text{点/m}^2 \times \text{【経年減点補正率】} 0.80 \\
 & \times \text{【床面積】} 130 \text{m}^2 \times \text{【評点一点当たりの価額】} 1.05 \text{円} \\
 & = \text{【評価対象家屋の評価額】} \underline{9,828,000 \text{円}}
 \end{aligned}$$

<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

↑

評価対象家屋



家屋内部

↑

基礎

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	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し、合計する

2 評価計算

$$\begin{aligned}
 & \text{【計】} 125,000,000 \text{点} \times \text{【経年減点補正率】} 0.80 \times \\
 & \text{【評点一点当たりの価額】} 1.10 \text{円} \\
 & = \text{【評価対象家屋の評価額】} \underline{110,000,000 \text{円}}
 \end{aligned}$$

家屋評価の簡素化に向けた検討例

	再建築価格方式（現行制度）	取得価格方式	㎡単価方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 対象家屋について、評価時点において同じ資材を用いて同じ構造の家屋を建てた場合の建築費をもとに評価 	<ul style="list-style-type: none"> 対象家屋を取得したときの価格をもとに評価 	<ul style="list-style-type: none"> 1㎡あたりの基準価格を定め、項目ごとに補正を行ったのち、対象家屋の延べ床面積を乗じて評価（基準価格の算出には一般的な再建築価格を使用）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 評価の均衡がとれる（同じ時期、同じ資材、同じ構造の家屋なら、ほぼ同じ価格になる） 客観的な基準により評価の公平性が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法が明瞭であり、納税者にとってわかりやすい 評価事務が簡素化される 納税者からの申告に基づいて取得価格を決定した場合、評価額に不満がおきにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 評価計算の課程が明確になり、納税者にとってわかりやすい 評価事務が簡素化される
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 資材に関する多くの知識や現地調査の手間など、評価にかかるコストが大きい 評価が複雑であり、納税者にとってわかりにくい 古い家屋の評価が下がりにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 既存家屋の取得価格の把握が困難 土地との一体取引の場合、家屋のみの評価に使える価格の算出が難しい 新築家屋が少ない自治体の税収減 個別の事情が介入する取得価格は「適正な時価」といえるか疑問がある 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な基準価格が、個々の対象家屋の評価の指標としてふさわしいか疑問がある

(財) 資産評価システム研究センター「家屋に関する調査研究（平成22年3月）」、東京都主税局「東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領」より作成

都市計画税の都市計画事業費等への充当割合

資料14

(百万円)

	21年度 (決算)	22年度 (予算)
都市計画事業費等 A	640,186	684,944
都市計画税収入額 B	204,738	213,657
充当割合 $\frac{B}{A} \times 100 (\%)$	32.0%	31.2%

出典：東京都調べによる

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 ◎
環境	新築住宅に係る減額
	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。

主な政策税制の概要

	目的	概要	創設時期	備考
住宅用地に係る課税標準の特例	税負担の軽減	<p>小規模住宅用地：200㎡以下の部分 固定資産税は価格×1/6、都市計画税は価格×1/3</p> <p>一般住宅用地：200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分 固定資産税は価格×1/3、都市計画税は価格×2/3</p>	<p>昭和48年度（住宅用地） 昭和49年度（小規模住宅用地） 平成6年度 小規模住宅：1/4→1/6 一般住宅：1/2→1/3</p>	地方税法
新築住宅に係る減額	所有者の初期負担の軽減	<p>一定の床面積の要件を満たす場合は、3年度分（3階以上の耐火・準耐火建築物は5年度分）に限り、固定資産税額（居住部分で1戸あたり120㎡相当分までが限度）が1/2に減額</p>	昭和39年度	地方税法
小規模住宅用地に係る都市計画税の軽減	人口定住の確保を図るとともに居住空間と業務機能が調和した町づくりに資するため	<p>住宅用地のうち、住宅1戸あたり200㎡までの部分（小規模住宅用地）に対する都市計画税の税額を、都税条例により1/2を軽減</p>	昭和63年度	都独自
小規模非住宅用地に対する減免	厳しい経済状況下における中小企業者等を支援するため	<p>一画地における非住宅用地の面積が400㎡以下であるものうち、200㎡までの部分の固定資産税・都市計画税の2割を減免。ただし、個人または資本金の額又は出資金の額が1億円以下の法人が所有するものに限る</p>	平成14年度	都独自

新築住宅の固定資産税の減額

<固定資産税・都市計画税における税負担軽減措置等による減収額>

	減収総額（億円）	うち新築住宅に係る特例措置（億円）	減収総額に占める割合（％）
全国	2,670	1,540	58%
東京都	669	152	23%

※全国については、地方税法の規定により減収となる特例のうち、平成21年度に適用される措置に基づく減収見込額（平成21年ベース）が10億円以上ものについて試算したもの。（政府税制調査会 第9回専門家委員会資料より）

※東京都については、別紙「固定資産税等を活用した政策税制」により減収となるものうち、平成22年度に適用された措置に基づく減収額について試算したもの。

<アンケート調査結果>

	平成18年	平成21年
特例措置について「全く知らなかった」	48%	54%
住宅を新築するきっかけとならなかった	80%	92%

※全国15政令市において、平成19年度から新築住宅特例の適用を受けることとなる納税者に対して実施（有効回答：2682名）
 ※平成21年10月に全国18政令市において、住宅を新築した納税者に対して実施（有効回答：1660名）

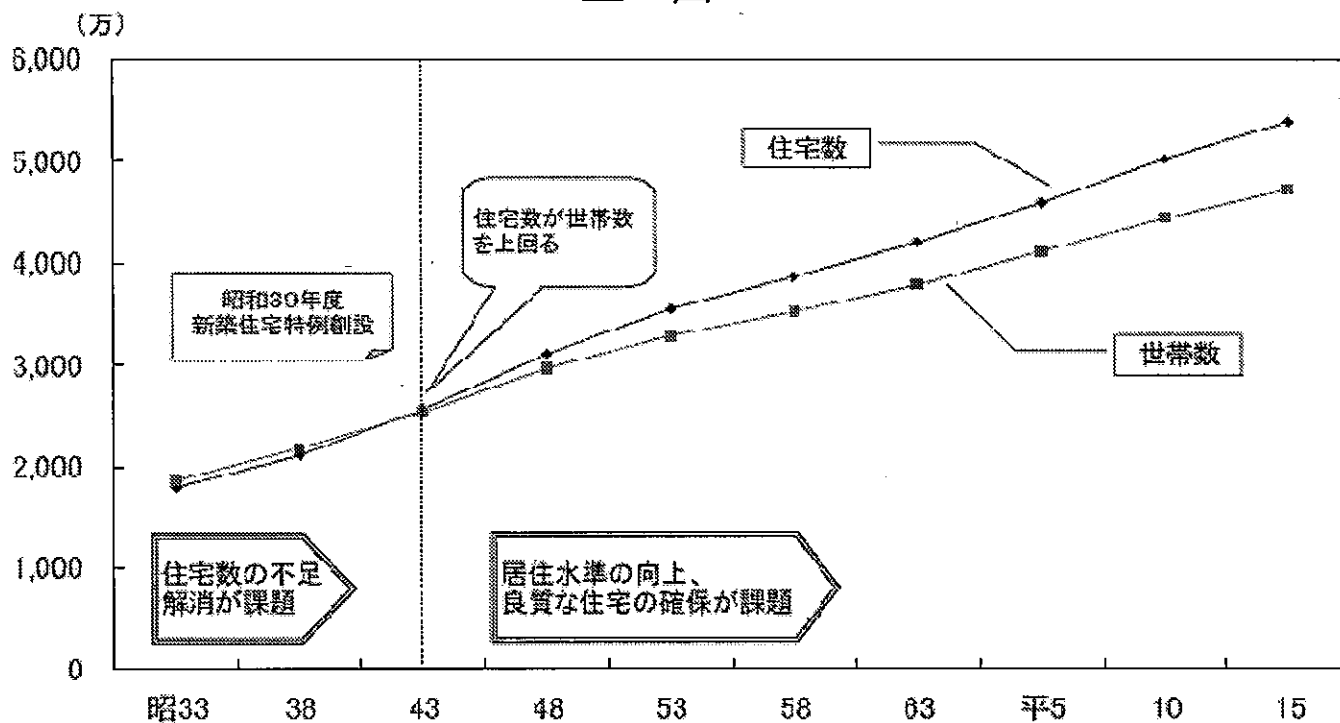
平成18年の数字は、資産評価システム研究センターHP（平成19年3月）より作成
 平成21年の数字は、政府税制調査会資料（平成22年10月21日開催）より作成

<平成23年度税制改正大綱>

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。

住宅数と世帯数の推移

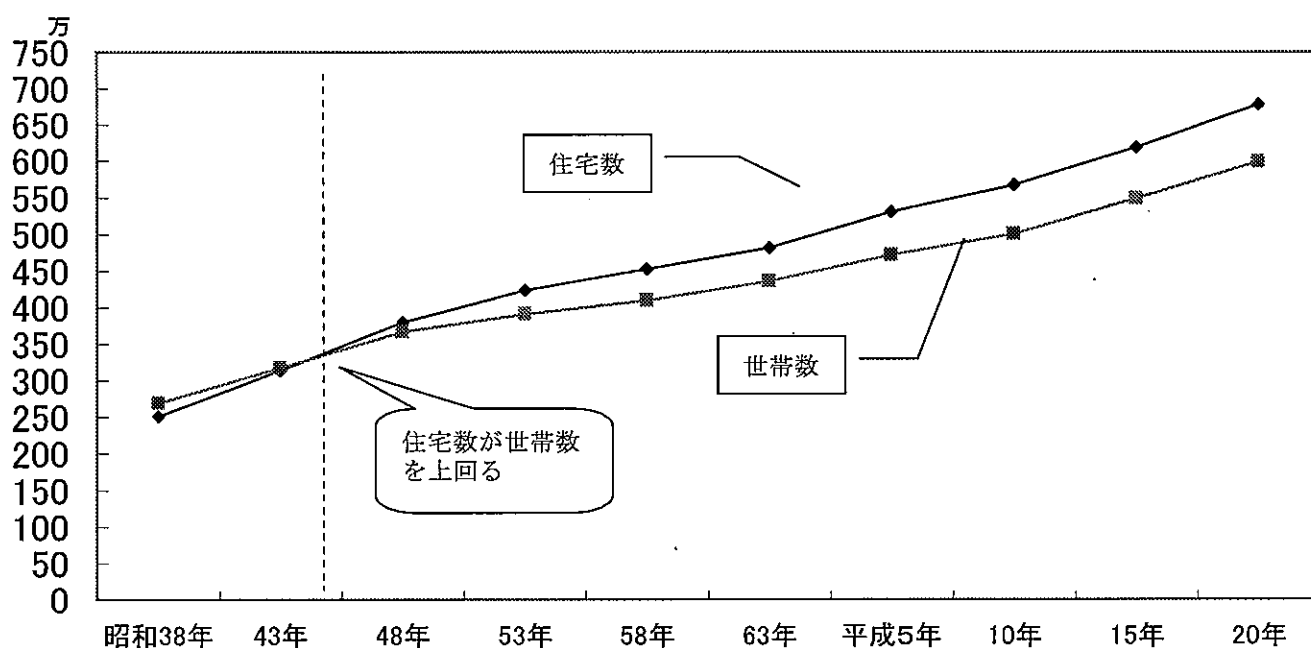
<全国>



※「住宅・土地統計調査(総務省統計局)」より。調査は5年ごとを実施。
昭和33年から43年については、沖縄県を除く。

「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究(資産評価研究センター)」より抜粋

<東京都>



「住宅・土地統計調査(総務省統計局)」より作成

1. 耐震化に係る固定資産税の減額・減免（別添参照）

○住宅耐震改修に伴う減額（地方税法附則 15 条の 9）

○住宅の耐震改修に伴う減免（都税条例）

○耐震化のための建替えに伴う減免（都税条例）

2. 耐火・準耐火に係る固定資産税の減額

○新築住宅に係る減額（地方税法附則 15 条の 6）

<概要>

一定の床面積の要件を満たす場合は、3 年度分に限り、固定資産税額（居住部分で 1 戸あたり 120 m²相当分までが限度）が 1/2 に減額

※ 3 階建以上の耐火・準耐火建築物は 5 年度分

※ 3 階建以上の木造家屋のうち、準耐火建築物に該当するものは、木造準耐火建築物であることの確認を行う。

耐震化のための建替え及び改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免の概要

目的	旧耐震基準に基づき建築された家屋の「建替え」及び「耐震改修」を税制面から支援し、『10年後の東京』がめざす災害に強い東京を実現
税目・手法	固定資産税及び都市計画税の減免
対象	23区内において、昭和57年1月1日以前から所在する家屋を「建て替えた場合」又は「耐震改修した場合」
減収額	「建替え」及び「耐震改修」の合計で約60～70億円程度（平年度）

	建替え (都独自の措置)	耐震改修 (国の耐震減額制度に上乗せ)
減免要件	(1) 建替え前後の家屋の ① 所有者が同一で、 ② とともに23区内に所在し、 ③ 取り壊しと新築が1年以内 (取り壊した家屋1戸につき、新築した家屋1戸を減免) (2) 平成21年1月2日から平成27年12月31日までの間に建替えが完了	(1) 現行の耐震基準に適合する耐震改修であり、それに要した費用の額が1戸あたり30万円以上 (2) 平成20年1月2日から平成27年12月31日までの間に耐震改修が完了
減免内容	床面積にかかわらず、住宅部分につき、固定資産税及び都市計画税の全額を減免（国の新築住宅減額制度の適用があるものは、同制度の適用後）	1戸あたり120㎡の床面積相当分まで、固定資産税及び都市計画税の全額を減免（国の耐震減額制度の適用後）
減免期間	建替え後の家屋に対して、新たに固定資産税等が課されることとなった年度から3年度分 (平成22年度課税分から適用)	平成20年1月2日から平成21年12月31日の間に耐震改修が完了 ⇒ 3年度分 (平成21年度課税分から適用) 平成22年1月1日から平成24年12月31日の間に耐震改修が完了 ⇒ 2年度分 平成25年1月1日から平成27年12月31日の間に耐震改修が完了 ⇒ 1年度分

3. その他

○密集法^{注1}に係る固定資産税の減額（地方税法附則15条の8）

<要件>

- ・平成16年4月1日から平成23年6月30日までの間に新築された家屋
- ・防災街区整備事業の施行に伴って、従前の権利者が当該権利に対応して、防災施設建築敷地若しくはその共有持分又は防災施設建築物の一部等を与えられることとなる場合の当該家屋

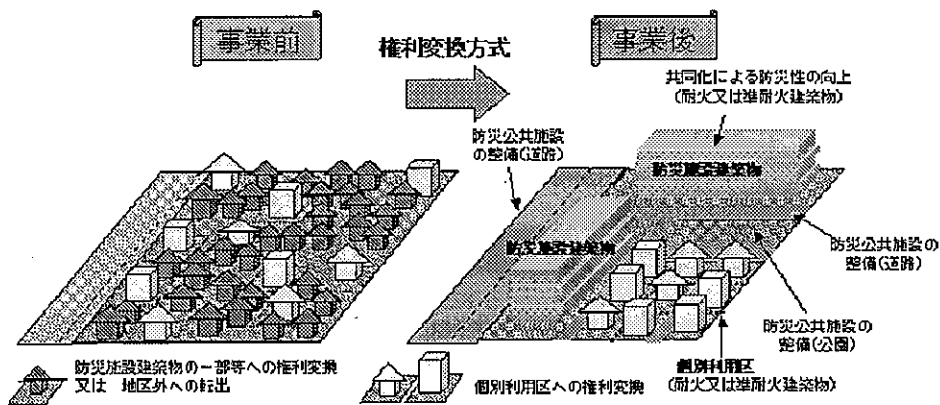
<特例>

- ・5年度分の固定資産税（家屋）
- ・住宅：従前の権利者が所有し、かつ居住用部分については、 $\frac{2}{3}$
居住用部分以外については、 $\frac{1}{3}$ } を減額
- ・住宅以外：従前の権利者が所有している住宅以外については、 $\frac{1}{3}$

注1：密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年5月9日）

■防災街区整備事業

建築物の権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。



国交省ホームページより抜粋

○地震防災対策用資産の取得促進税制

<趣旨>

大規模地震対策が必要とされる一定の地域内で、不特定多数の者が出入りする施設、危険物を取り扱う施設、一般旅客運送事業、その他地震防災上の措置が必要な施設・事業を管理・運営する個人又は法人が、地震防災対策のため一定の資産を取得した場合について、税制上の優遇措置が受けられるもの。

<要件>

(要件1) 以下のいずれかに該当する施設又は事業を管理・運営していること

- ① 物品販売業を営む店舗（収容人員30人以上）、飲食店（同30人以上）、病院、劇場、旅館その他不特定多数の者が出入りする施設
- ② 石油類、火薬類、高圧ガス等の危険物の製造、貯蔵、処理又は取扱いを行う施設
- ③ 鉄道事業その他一般旅客運送に関する事業
- ④ その他、地震防災上の措置を講ずる必要があると認められる重要な施設又は事業

(要件2) 当該施設の所在地又は当該事業の営業区域が、以下のいずれかのエリア内であること

- ① 東海地震に係る地震防災対策強化地域
- ② 東南海・南海地震防災対策推進地域
- ③ 日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域

※東京都は、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村のみ

<対象>

青色申告を行う法人又は個人事業者で、以下の要件1及び2に該当する者

<対象資産>

上記1. に該当する法人又は個人事業者が、以下の設備（①は必須）を取得して、（要件1）に該当する施設又は事業の用に供すること

- ① 緊急地震速報受信装置（専用の報知装置を含む。）
- ② 緊急遮断装置（①と同時に設置される場合）
- ③ 感震装置（①②と同時に設置される場合）

<特例>

① 特別償却（所得税又は法人税）

対象設備を、平成23年6月30日までにはじめて事業の用に供した場合に、事業の用に供した最初の事業年度において、取得価額の20%相当額を普通償却限度額に上乗せして減価償却することができます（特別償却率20%）。【「国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法等の一部を改正する法律案」の成立により、3か月間延長。】

※ 法人事業者の場合は法人税、個人事業者の場合は所得税について、この特例を適用可能。

② 課税標準の特例（固定資産税）

対象設備を平成21年4月1日から平成26年3月31日までの期間内に取得した場合に、対象設備に対して課税されることとなった年度から3年度分の固定資産税について、課税標準額を3分の2に減額。