

平成24年度東京都税制調査会

第3回 小委員会

〔これからの固定資産税に関する資料〕

平成24年7月30日

## これからの固定資産税について 目次

資料名	資料番号	頁
固定資産税・都市計画税の概要	1	1
固定資産税および都市計画税の創設に至るまでの主な沿革	2	2
宅地等の課税の仕組み（平成24年度～平成26年度）	3	3
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	4	4
23区の土地に係る固定資産評価額と税額の推移	5	5
東京都の持家率の推移	6	6
リバースモーゲージとは	7	7
アメリカにおけるTIFの概要	8	10
アメリカにおけるBIDの概要	9	11
税収の推移（横浜市）	10	12
税収の推移（港区内）	11	13

# 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 (H23年度)	1,720		656	
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 (H22決算) ※全国は地財白書	全国 8兆8,649億円	東京都 1兆1,126億円	全国 1兆2,555億円	東京都 2,137億円
用途  普通税			目的税 (都市計画事業又は土地区画整理事業の費用に充てる)	

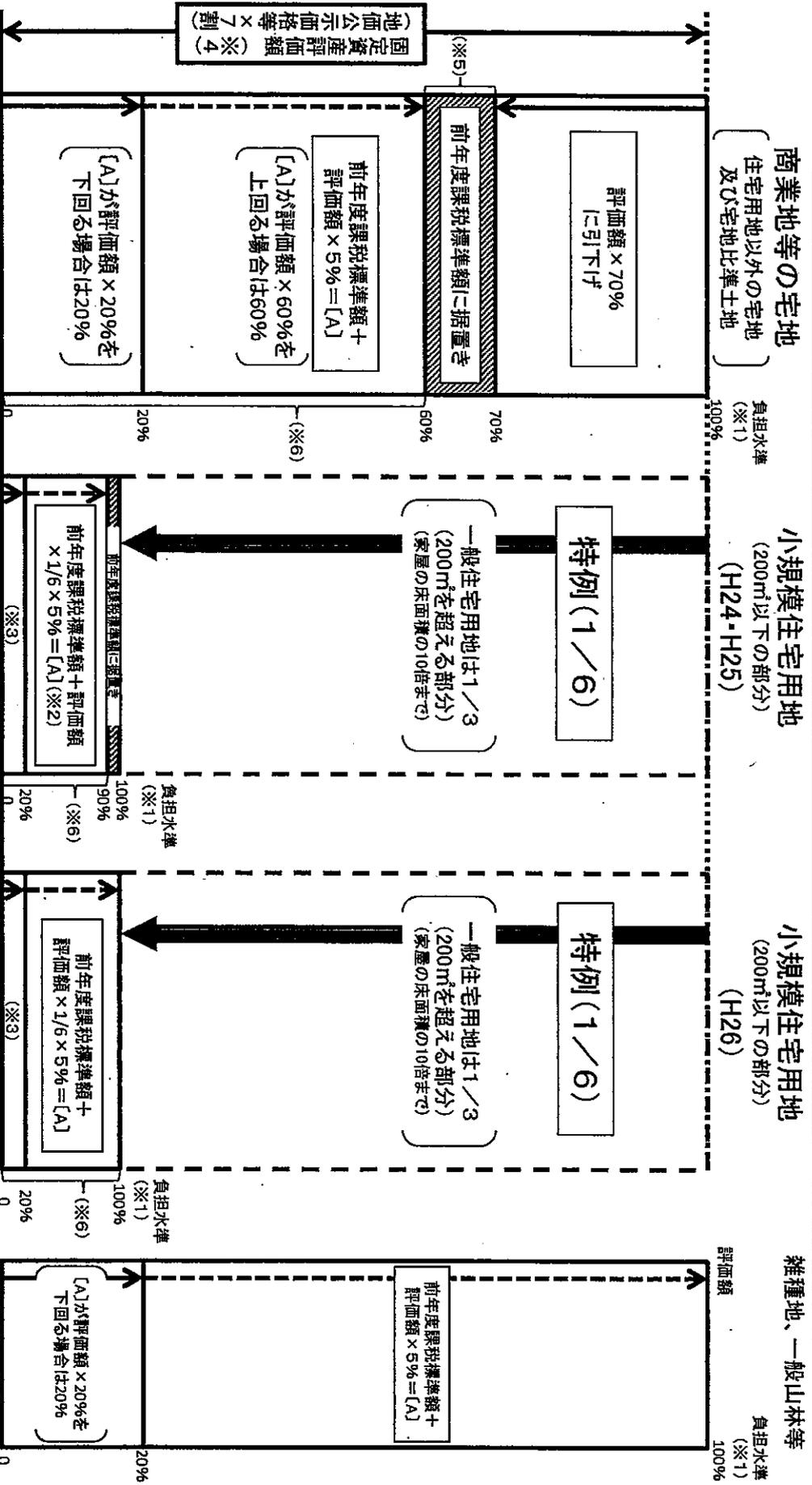
注 「主な普通税の概要」(総務省ホームページ)等より作成

# 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

資料 2

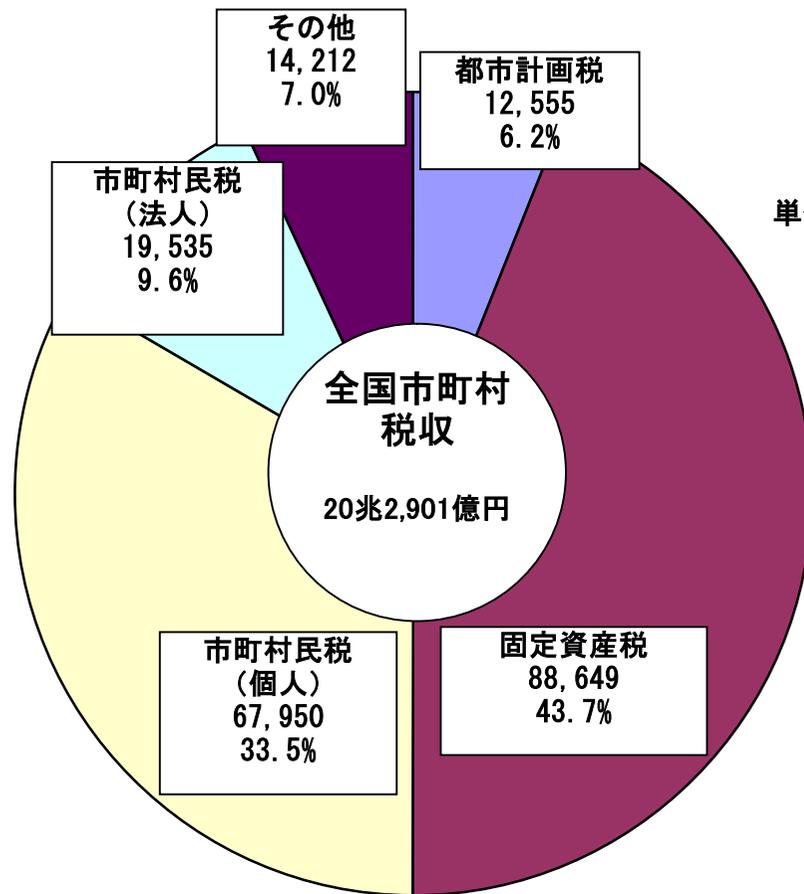
土地に対する課税		家屋に対する課税	
明治6	○「 <b>地租改正条例</b> 」(国税) (道府県は附加税を課す) 納税義務者…土地所有者 課税標準…地価(→賃貸価格(昭和6年)) 評価方法…土地の純収益を用途毎の定率で資本還元して政府が算定 税率…3% (→2.5%(明治11年))	明治11	○「 <b>戸数割</b> 」の創設(道府県税) 納税義務者…毎戸現住者 課税標準…家屋の数 税率…制限なし
明治11	○「 <b>地租附加税</b> 」の課税団体を府県に限定 区市町村は従来の慣習に基づき、地価割等の名称で徴収を継続	明治15	○「 <b>家屋税</b> 」の創設(道府県税) 府県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	○「 <b>地租附加税</b> 」の課税団体を市町村にも拡大 ○「 <b>都市計画特別税</b> 」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	○「 <b>家屋税附加税</b> 」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	○「 <b>特別地租</b> 」(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「 <b>家屋税</b> 」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	○ <b>国税地租の還付税化</b> 全額を徴収地の道府県に還付 ○「 <b>都市計画特別税</b> 」を「 <b>都市計画税</b> 」に名称変更 地方税法によって都市計画税を規定  <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">                     &lt;事業用資産に対する各地方税の統合&gt;                      船舶税・電柱税・軌道税                      その他の法定外独立税                 </div>	昭和15	○ <b>家屋税を国税化したうえで還付税化</b> (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	○ <b>地租を府県独立税として移譲</b>	昭和22	○ <b>家屋税を府県独立税として移譲</b>
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)		

# 宅地等の課税の仕組み（平成24年度～平成26年度）

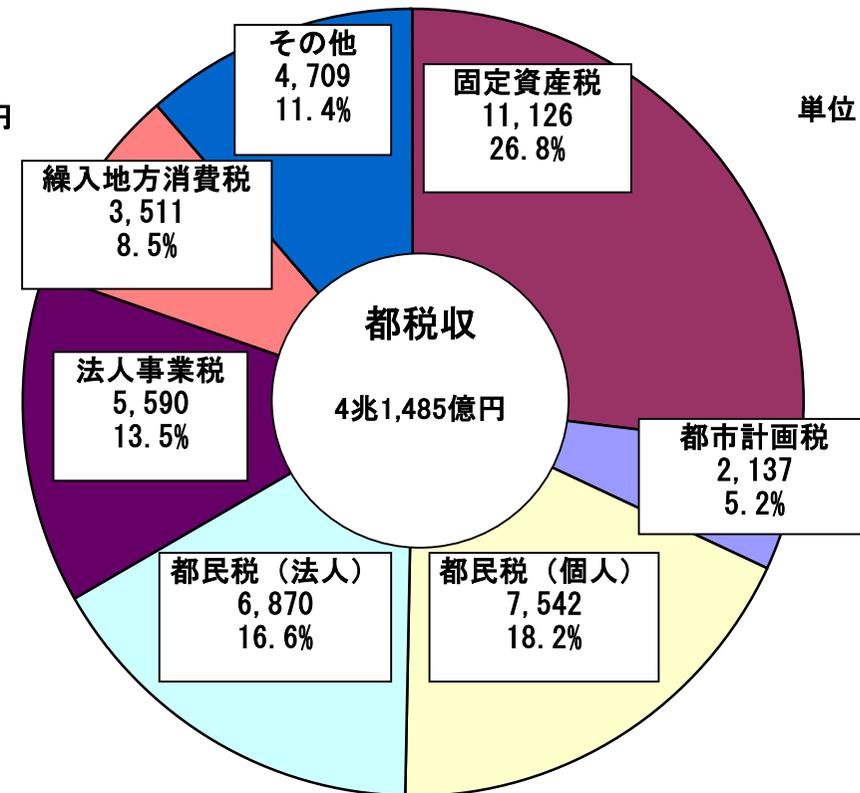


- ※1 負担水準＝前年度課税標準額／(評価額又は評価額×住宅用地特例率)。
- ※2 小規模住宅用地(H24・H25)は、[A]が本来課税標準額の90%を上回る場合は、本来課税標準額の90%まで引き上げられることとなる。
- ※3 [A]が本来課税標準額の20%未満の場合は、本来課税標準額の20%まで引き上げられることとなる。
- ※4 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認められる場合、固定資産評価額を下落修正することができる。
- ※5 条例減額制度①:課税標準額の上限について、地方公共団体の条例により、60%～70%の範囲で引き下げを可能とする制度。
- ※6 条例減額制度②:税負担が大幅に増加する場合、地方公共団体の条例により、税額の上昇を1.1倍まで抑制できる制度。

# 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22年度決算額）



単位：億円

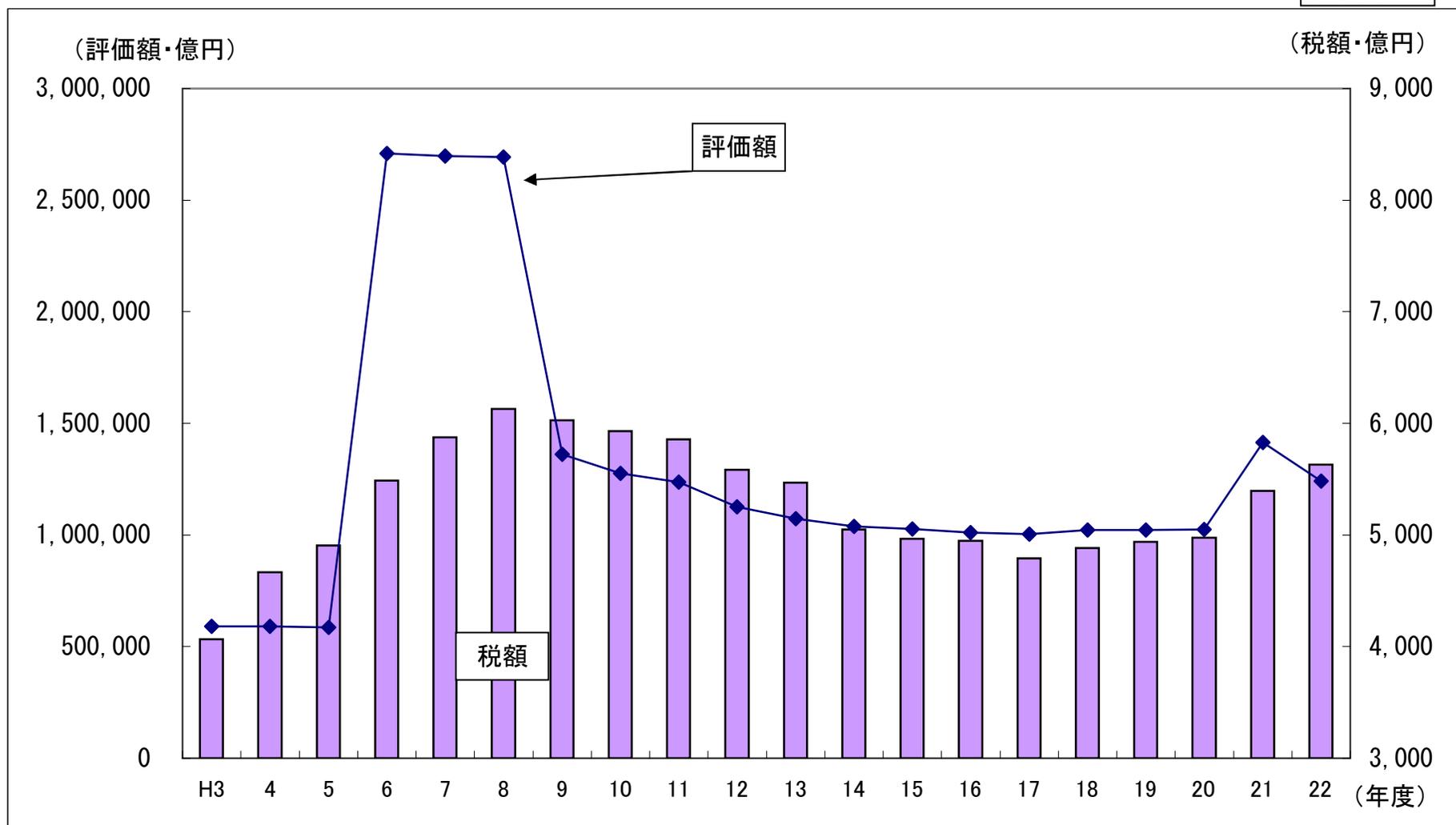


単位：億円

- 注1 「平成24年版 地方財政白書」（総務省）及び「都税統計情報」（東京都主税局ホームページ）より作成  
 注2 全国市町村グラフの「その他」は、交付金、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、旧法による税である。  
 注3 都のグラフの「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。

## 23区の土地に係る固定資産評価額と税額の推移

資料5

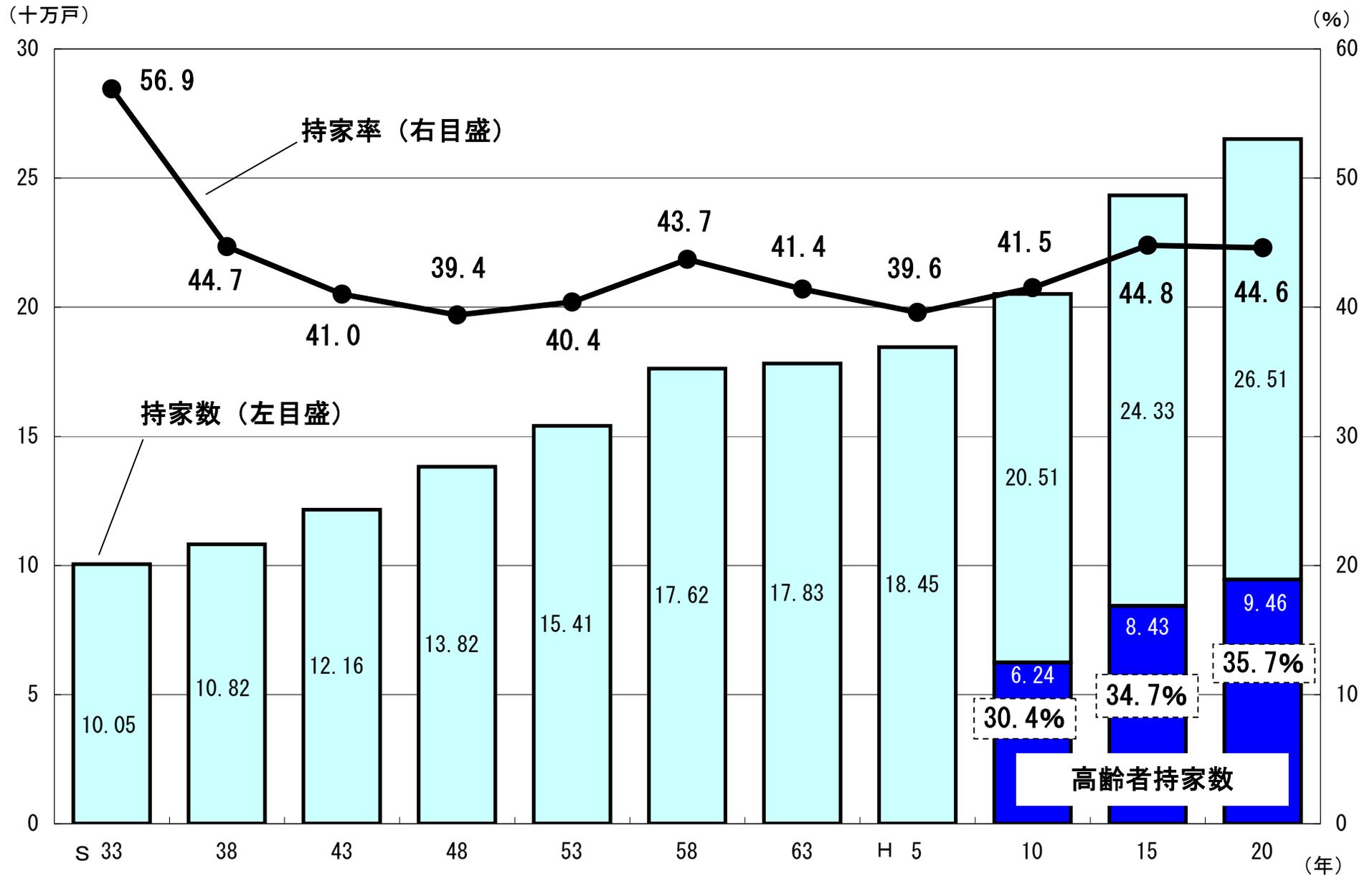


注1 「固定資産評価調書」「東京都税務統計年報」(いずれも東京都主税局)から作成。

2 平成6年度から固定資産評価額が大幅に引き上げられたため、平成5年度以前との単純比較はできない。

# 東京都の持家率の推移

資料6



注1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)、東京都総務局ホームページ資料により作成。

2 高齢者持家数とは、世帯主が65歳以上の世帯の持家数である。

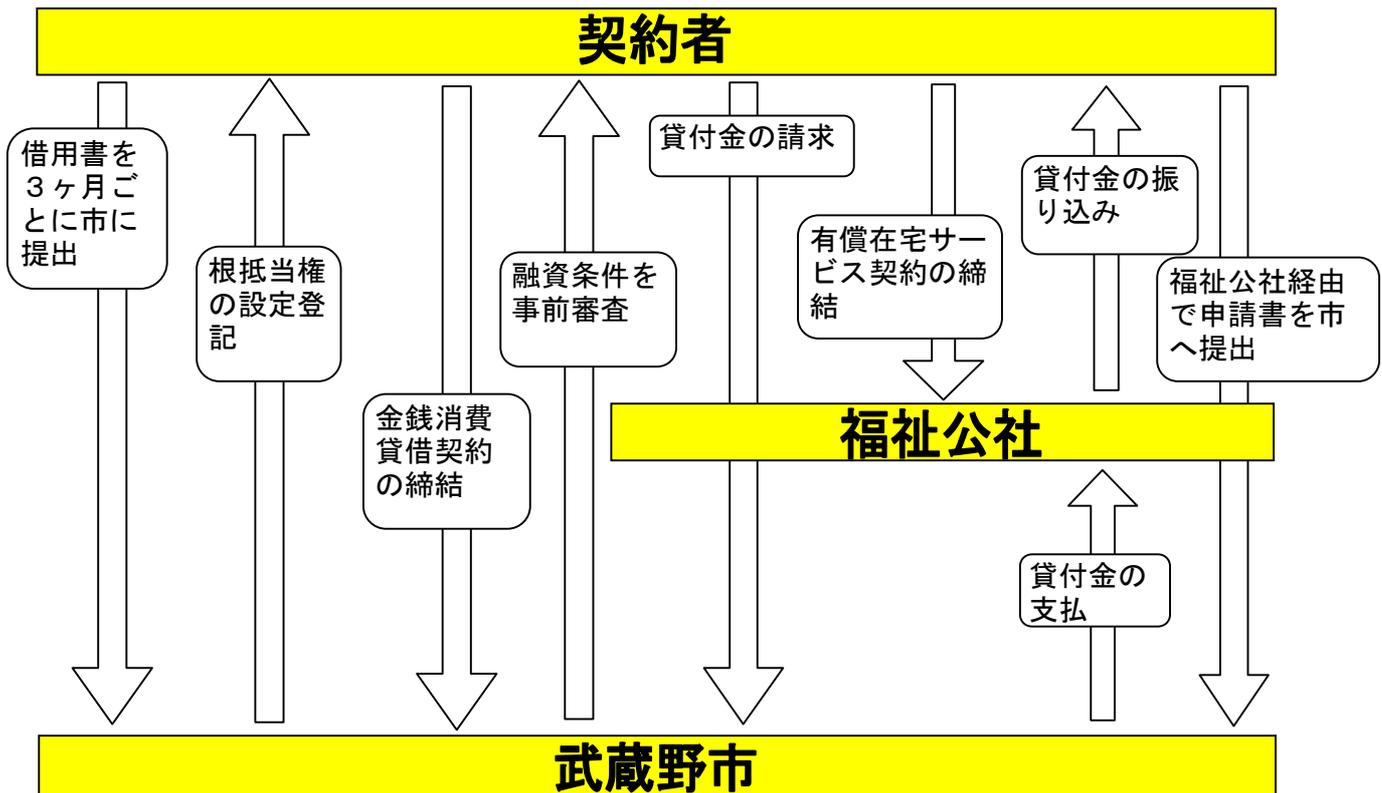
# リバースモーゲージとは

土地・建物を所有している高齢者向けのローンで、自宅の土地・建物を担保に年金型の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度である。通常の住宅ローンの借入残高が年々減少していくのとは逆に、借入残高が年々増加していくことになるため、リバースモーゲージ（逆抵当融資）と呼ばれている。日本では、1981年に武蔵野市が導入したのを皮切りに、現在では複数の自治体や民間金融機関が行っている。

## 実施団体・機関の一例

- 東京都武蔵野市： 財団法人 武蔵野市福祉公社が実施。福祉公社の在宅サービス等の利用金額を市が融資をする。
- 厚生労働省： 各都道府県・指定都市社会福祉協議会が実施主体。原則65歳以上の高齢者に不動産を担保として、生活資金を融資する。
- 住宅金融支援機構： 満60歳以上の高齢者に対し、リフォーム資金や住替えのための一時金を融資する。
- 東京スター銀行： 最高1億円まで融資を受けられ、生活資金に関するものであれば、資金の使用用途は自由。
- 三井住友信託銀行： 借入期間中は利息を含めて返済不要、契約者死亡時に自宅売却等により、一括返済する。事業目的でなければ、資金の使用用途は自由。

# 武蔵野市のリバースモーゲージの仕組み



## 福祉資金貸付サービスの詳細

実施主体	武蔵野市
受付窓口	(財)武蔵野市福祉公社
担保	自宅不動産(土地・建物、マンション)
貸付利率	年5%を限度とし、毎年3月1日現在の長期プライムレート金利を1年間適用する。
貸付金の使途	<ol style="list-style-type: none"> <li>福祉公社サービスの利用料(基本サービス月額1万円ほか個別サービス利用料)</li> <li>生活費(月額1人8万円以内)</li> <li>医療費(月額70万円以内): 個室料、医薬品、オムツなど</li> <li>住宅改良費(1件100万円以内): 屋根改修、畳替え、外壁補修、植栽の手入れなど</li> <li><b>税金など: 固定資産税、国民健康保険税、介護保険料など</b></li> </ol>
契約条件	<ol style="list-style-type: none"> <li>市内に引き続き1年以上居住していること</li> <li>福祉公社と有償在宅サービス契約を締結していること</li> <li>貸付金の償還が確実と認められること</li> <li>本人の所有する不動産で、かつ規則で定める条件を満たす物件を担保として提供できること</li> <li>世帯全員が市民税非課税または均等割のみ課税で、預貯金額が国民平均貯蓄額の1/3以下</li> <li>契約の際に、債務の返済義務と遺言執行者を明記した公正証書遺言を作成すること</li> </ol>
事前審査	市の福祉資金貸付審査会が、融資条件(貸付限度額)を審査。 土地⇒評価額の80%(建物評価額は0円)以内 マンション⇒評価額の50%以内
申込み等	<ol style="list-style-type: none"> <li>申請書を市へ提出する(福祉公社を経由)。</li> <li>武蔵野市と利用者間で契約書を作成(金銭消費貸借契約 3年)</li> </ol>
担保確保	担保物件に、所有権移転請求権仮登記(代物弁済予約)、根抵当権の設定登記をする。
請求方法等	<ol style="list-style-type: none"> <li>公社は四半期ごとに貸付金を委任状により、利用者に代わり市に請求。</li> <li>福祉公社サービスの利用料金はすべて貸付とし、生活費、医療費、住宅改良費などは領収書添付のうえ、福祉公社に申請し、福祉公社から利用者の指定口座に振り込む。</li> <li>利用者は3ヶ月ごとの利用額の借用書を武蔵野市あてに提出。</li> </ol>
契約終了	本人死亡、本人希望などにより契約終了: <ol style="list-style-type: none"> <li>返済 <ol style="list-style-type: none"> <li>相続人が返済(現金による一括返済)</li> <li>本人が返済(現金による一括返済)</li> </ol> </li> <li>遅延損害金 契約終了の翌日から、貸付金(元金+利息)に対し、年14.6%の遅延損害金を請求。</li> </ol>

# リバースモーゲージを利用した固定資産税納税の流れ (武蔵野市の場合)

リバースモーゲージを活用することで、貸付金を固定資産税等の納付に当てたり、リフォーム等を行うことで固定資産税の減額を受けられる場合がある。

自治体から固定資産税の納税通知書が届く

利用者自身で納付し、後日、利用者の口座に振り込むよう福祉公社に申請する。

福祉公社に固定資産税の納付を申請する。

福祉公社経由で武蔵野市から貸付金が利用者の口座に振り込まれる。

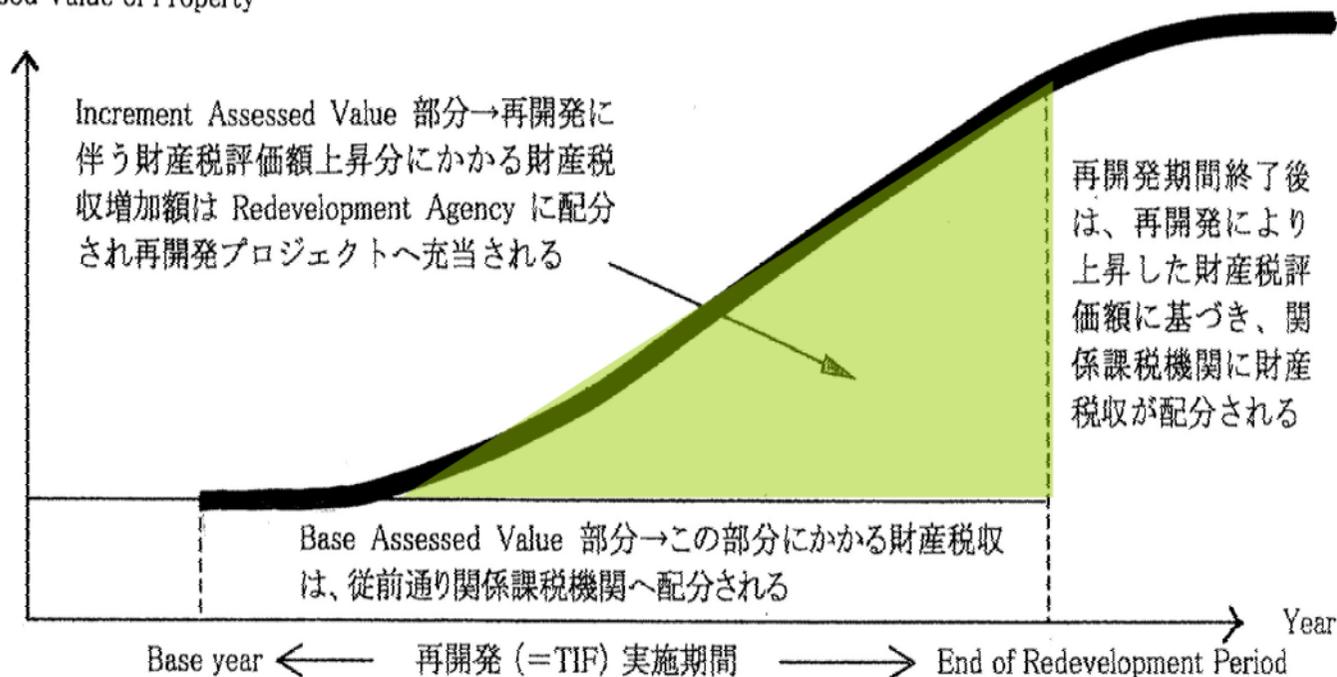
福祉公社が代行して納付する。

# アメリカにおける T I F (Tax Increment Financing) の概要

資料 8

項目	内 容
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定地域の再開発事業資金の一部を、再開発事業の効果で生まれる税の増加で賄うもの</li> <li>・ 民間の自発的負担を募ることが難しい場合に、民間の投資を誘因するためのツールとして導入</li> </ul>
資金スキーム	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 毎年の税収増加分を事業に直接投入する方法</li> <li>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</li> </ol>
法的枠組	期間等の大まかな仕組みは州法で定め、条例で個別に設定
運営主体	市、再開発公社など
地域	民間投資も誘発されず、財産税収も増加しないと見込まれる荒廃地区

Assessed Value of Property



注 平成19年度「土地月間記念講演会」南部繁樹氏（株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、財団法人 土地総合研究所資料等により作成。

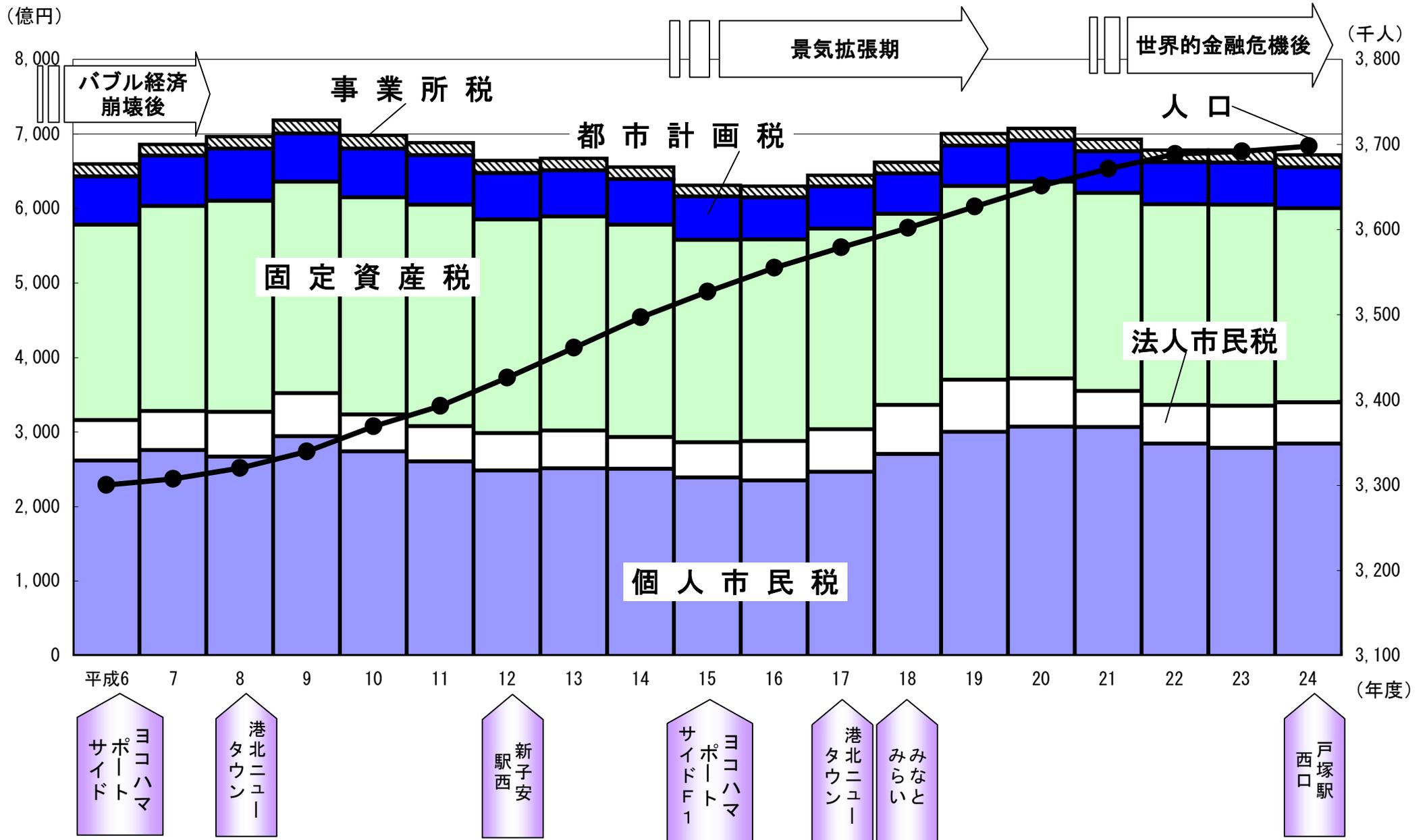
## アメリカにおけるBID (Business Improvement District) の概要

項目	内 容
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定地域内の合意を基礎に設置される地域団体</li> <li>・ 資産所有者に課される負担金を主財源とし、行政からは得られにくいサービスを独自に地域に提供するもの</li> </ul>
法的枠組	州法により規定
主財源	地域内で徴収された負担金（資産所有者が拠出）
徴収方法	自治体当局が財産税に付加して徴収（一部の州ではBID自身が徴収）
地域	商業地、ビジネス街 等
期間	サンセット条項（州によって1年、3年、5年、7年など。更新可能）
運営主体	非営利法人 等
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 清掃、治安維持等のメンテナンス</li> <li>・ 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</li> <li>・ 土地利用調整、デザインコントロール等の地域内の調整</li> <li>・ データ整備、テナント誘致等のマーケティング 等</li> </ul> <p>※ BIDが自治体の予算やサービスを肩代わりすることは不可。 行政によって供給されないサービスまたは行政サービスの量的補完を行う。</p>

注 経済産業省 第8回産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会合同会議 保井美樹氏（法政大学専任講師）  
プレゼンテーション資料（平成17年4月11日）、財団法人 土地総合研究所資料等により作成。

# 税収の推移（横浜市）

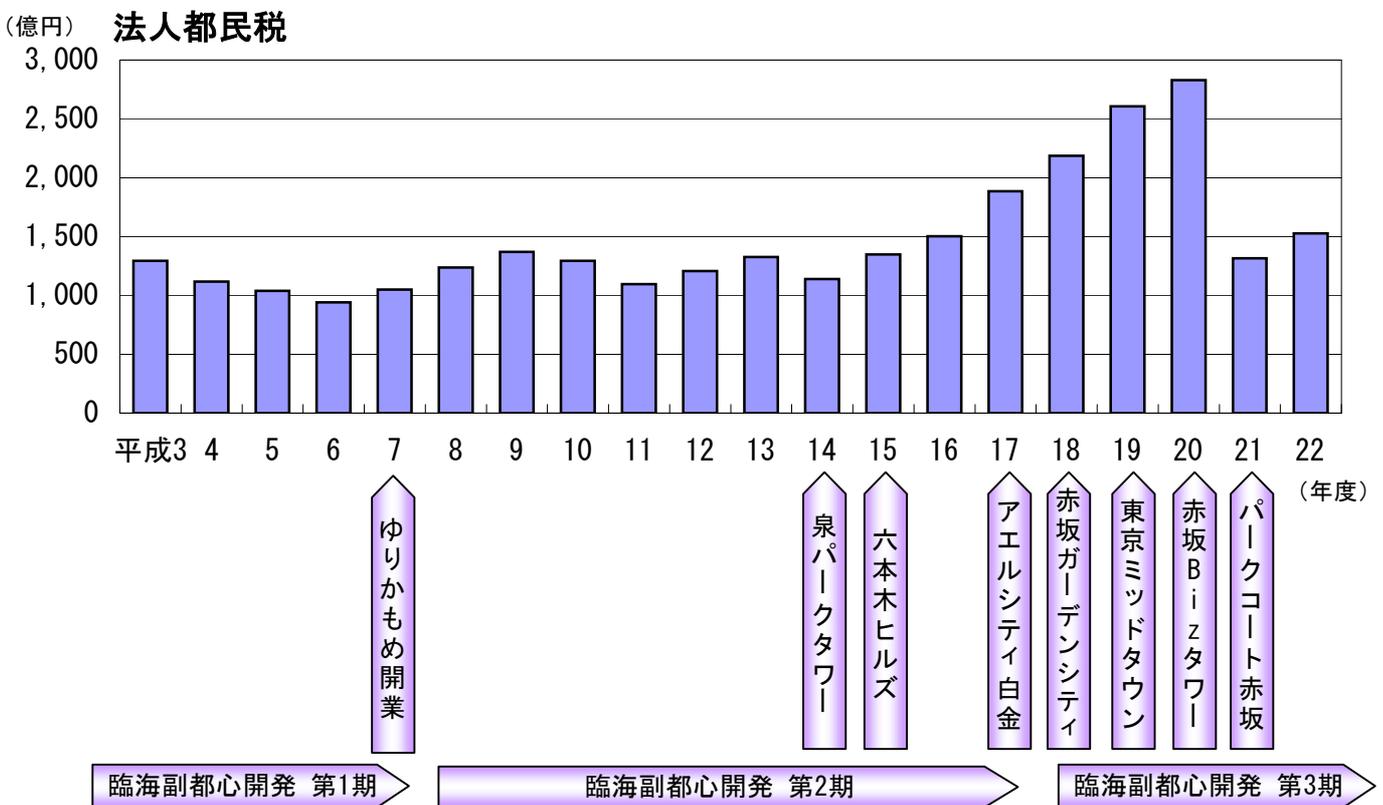
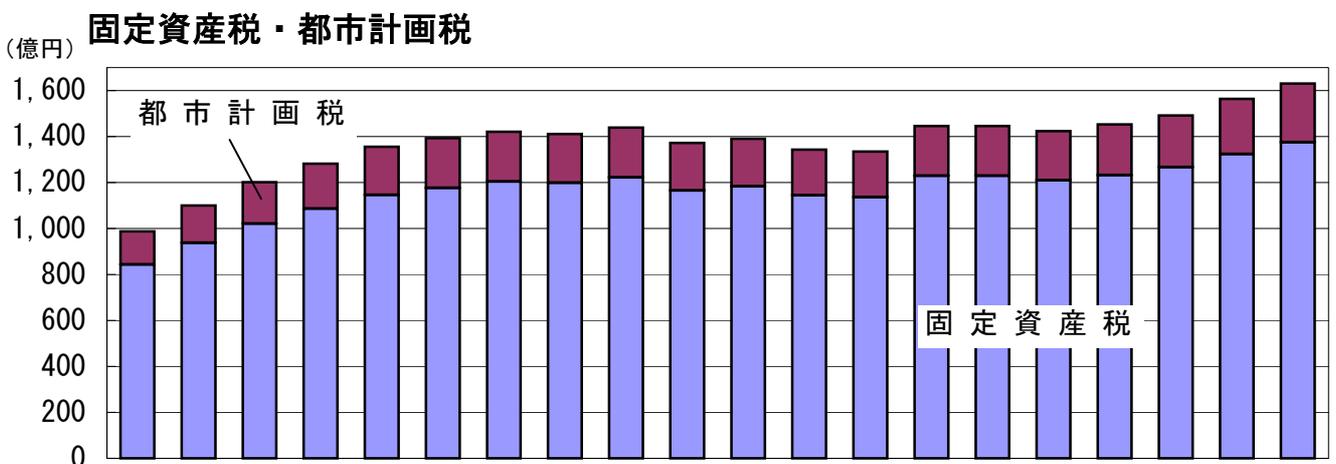
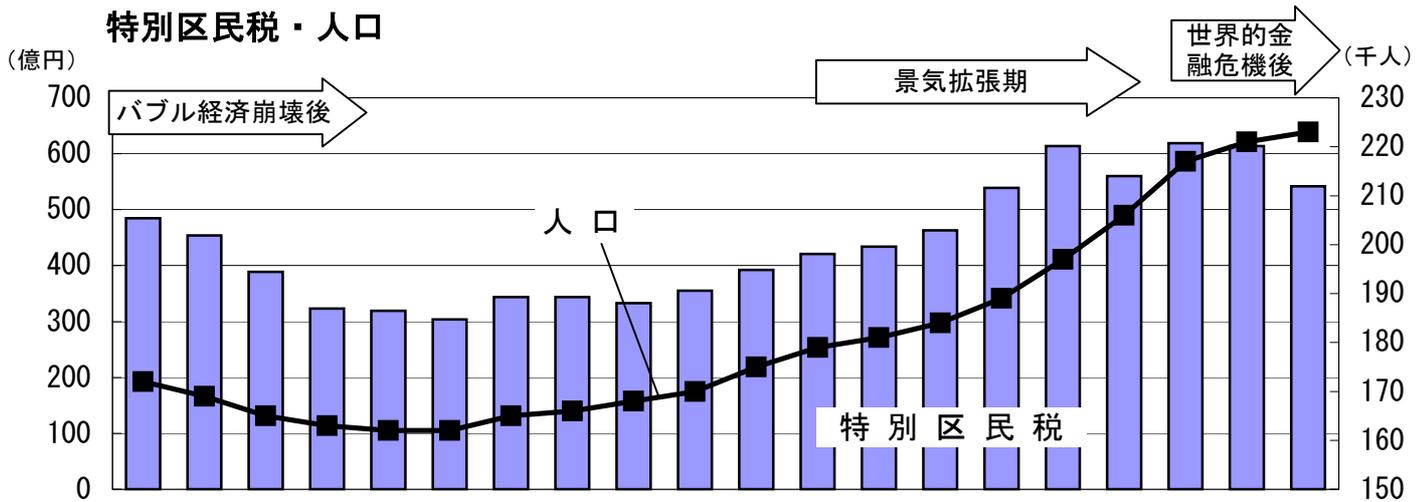
資料10



注1 「横浜市の財政状況」、「平成24年度都市整備局事業概要」（ともに横浜市）等により作成。  
 2 平成22年度までは決算額、平成23年度以降は予算額である。平成21年度以降の市民税（個人・法人）には「横浜みどり税」としての超過課税分を含む。  
 3 各事業は市費を投じた事業のうち主なものであり、年度は事業完了年度を示している。

# 税 収 の 推 移 ( 港 区 内 )

資料11



注1 「平成24年度港区予算概要」(港区)、「東京都税務統計年報」(東京都)等により作成。  
 注2 特別区民税は港区における収入決算額、法人住民税、固定資産税、都市計画税は港都税事務所における収入決算額である。  
 注3 各事業は再開発事業等のうち主なものであり、年度は事業完了年度を示している。