

# 固定資産税制度

## 目次

### 1 固定資産税制度の概要

#### (1) 概要

固定資産税の概要	7
国税・地方税の税収内訳（令和3年度決算額）	8
市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和3年度決算額）	9
固定資産税収の動向	10
主要税目（地方税）の税収の推移	11
人口一人当たりの税収額の指数（令和3年度決算額）	12

#### (2) 課税の仕組み

固定資産税の仕組み	15
土地・家屋・償却資産の評価の仕組み	16
固定資産税の税率	17
固定資産税の住宅用地特例	18
新築住宅に係る固定資産税の減額特例（一般住宅分・長期優良住宅分）	19
負担調整措置の概要	20
宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）	21
負担水準の均衡化のイメージ	22
商業地等の負担調整措置による税額の算定例	23
宅地等に係る負担調整措置等の課題と現状	24
宅地に係る負担調整措置等の推移	25
同一市内において評価額と税額の高低が逆転する不公平な実例	26
条例減額制度について	27
農地に対する現行の評価・課税の概要	28
農地に対する固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）	29
生産緑地制度の概要	30
特定市街化区域内農地及び一般市街化区域内農地における生産緑地地区の指定状況	31
総務大臣（知事）配分及び大規模償却資産制度について	32

#### (3) 賦課・徴収等の仕組み

固定資産税の納税義務者について	35
固定資産税の賦課徴収の流れ	36
固定資産税における情報開示制度	37
固定資産評価審査委員会制度の概要	38
固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続	39
固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数の推移	40
固定資産評価審査委員会の現状と中立性の確保について	41
滞納処分の流れ	42
固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について	43
課税に対する信頼性の確保等について	44
税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（土地評価）	45
税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（家屋評価）	46
【参考】最近生じた税額修正の事案について（相続と納税義務者）	47

### 2 所有者不明土地・空き家、固定資産課税台帳 関係

現に所有している者の申告の制度化（令和2年度税制改正）	51
現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の3関係）関係（R3.5月調査時点）	52
使用者を所有者とみなす制度の拡大（令和2年度税制改正）	53

【参考】令和2年度税制改正により使用者を所有者とみなして課税できるようになるケース（例）	54
使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の適用状況等	55
地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項（ガイドライン）概要	56
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し	57
所有者不明土地の発生を予防する方策	59
所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策	62
固定資産課税台帳情報の活用について	63
住基ネットを活用した死亡の事実の把握	64
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けについて	65
固定資産課税事務における住登外者のマイナンバー取得・保有状況（R3年度）	66
固定資産課税事務とマイナンバーとの紐付けの推進について	67
登記済通知のオンライン化等について	68
空家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置	69
税務システムの標準化	70
標準化対象事務について	71
地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について	72
<b>3 令和5年度税制改正</b>	
中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置の創設	75
長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る税額の減額措置の創設	76
バス事業者が路線の維持に取り組みつつEVバスを導入する場合における変電・充電設備等に係る固定資産税等の課税標準の特例措置の創設	77
固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権の対象の明確化	78
少額減価償却資産等に係る規定の整備	79
償却資産（知事・大臣配分資産）に係る固定資産税の申告・通知の電子化	80
相続税に係る固定資産情報の通知の電子化	81
<b>4 新型コロナウイルス感染症の影響に伴う対応</b>	
中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置	85
新型コロナウイルス感染症等に係る先端設備等に該当する家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	86
新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金について	87
土地に係る固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）	88
令和3年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）	89
令和4年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）	90
<b>5 都市計画税の概要</b>	
都市計画税の概要	93
都市計画税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）	94
都市計画税の税率採用状況	95
都市計画税の充当事業	96
都市計画税の充当事業の拡大	97
都市計画税の用途の明確化について	98
都市計画税の用途の明確化関係	99
<b>(参考資料)</b>	
用途非課税措置（地方税法第348条、第702条の2、附則第14条、第14条の2）一覧（固定資産税及び都市計画税）	103
令和5年度課税標準の特例措置等一覧表（固定資産税）	104
令和5年度課税標準の特例措置等一覧表（都市計画税）	111

# 1 固定資産税制度の概要



# ( 1 ) 概 要



## 固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャウプ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
- どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

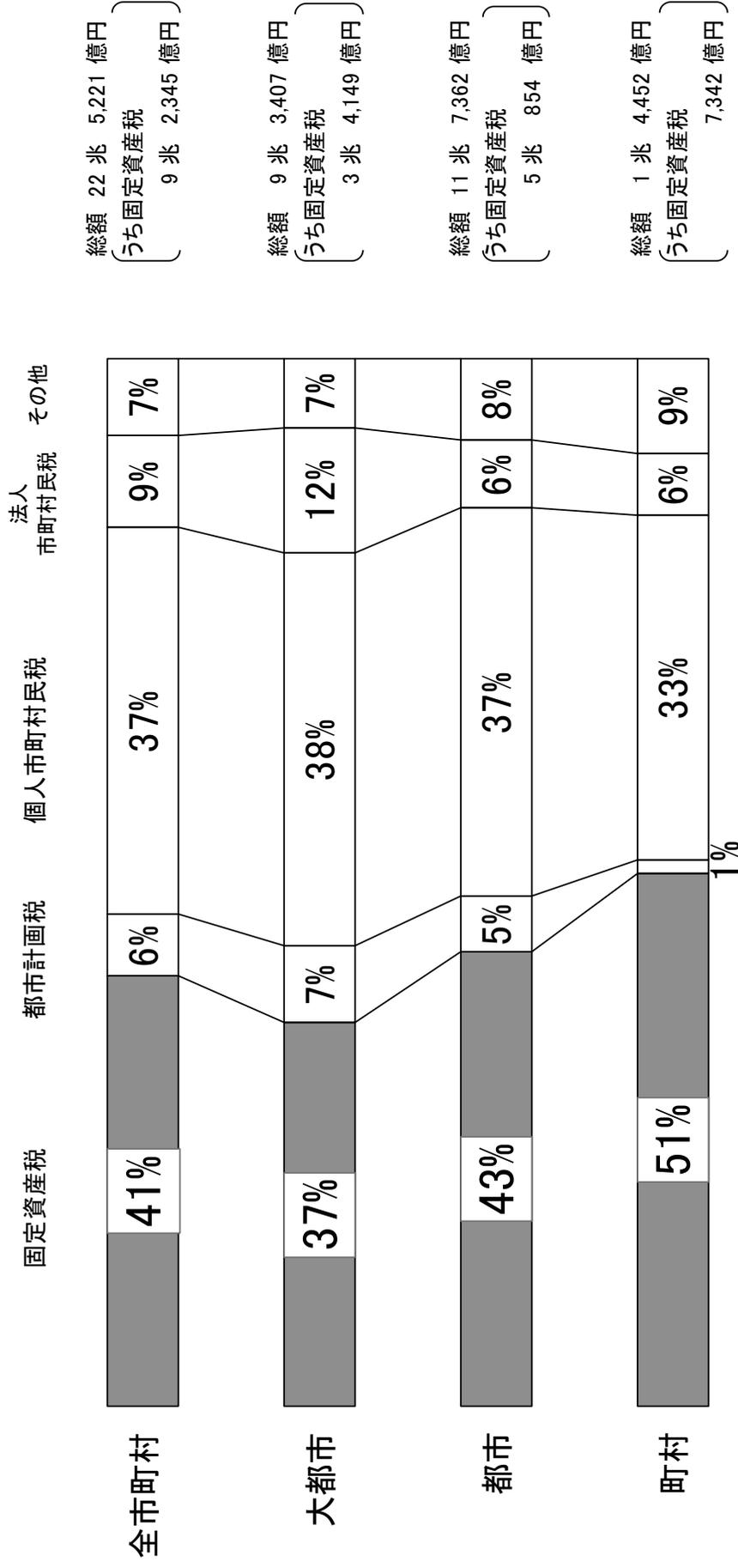
区分	固定資産税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億8,076万筆、家屋：5,877万棟)
2. 課税主体	全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：4,155万人、家屋：4,237万人、償却資産：483万人)
4. 課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和3年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
5. 税率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税収	9兆2,345億円（土地3兆5,120億円、家屋3兆9,378億円、償却資産1兆7,846億円）

※1 税収以外のデータは、令和4年度実績。  
 ※2 固定資産税の制限税率(2.1%)は、平成16年度の改正により廃止。  
 ※3 税収は令和3年度決算額。



## 市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和3年度決算額）

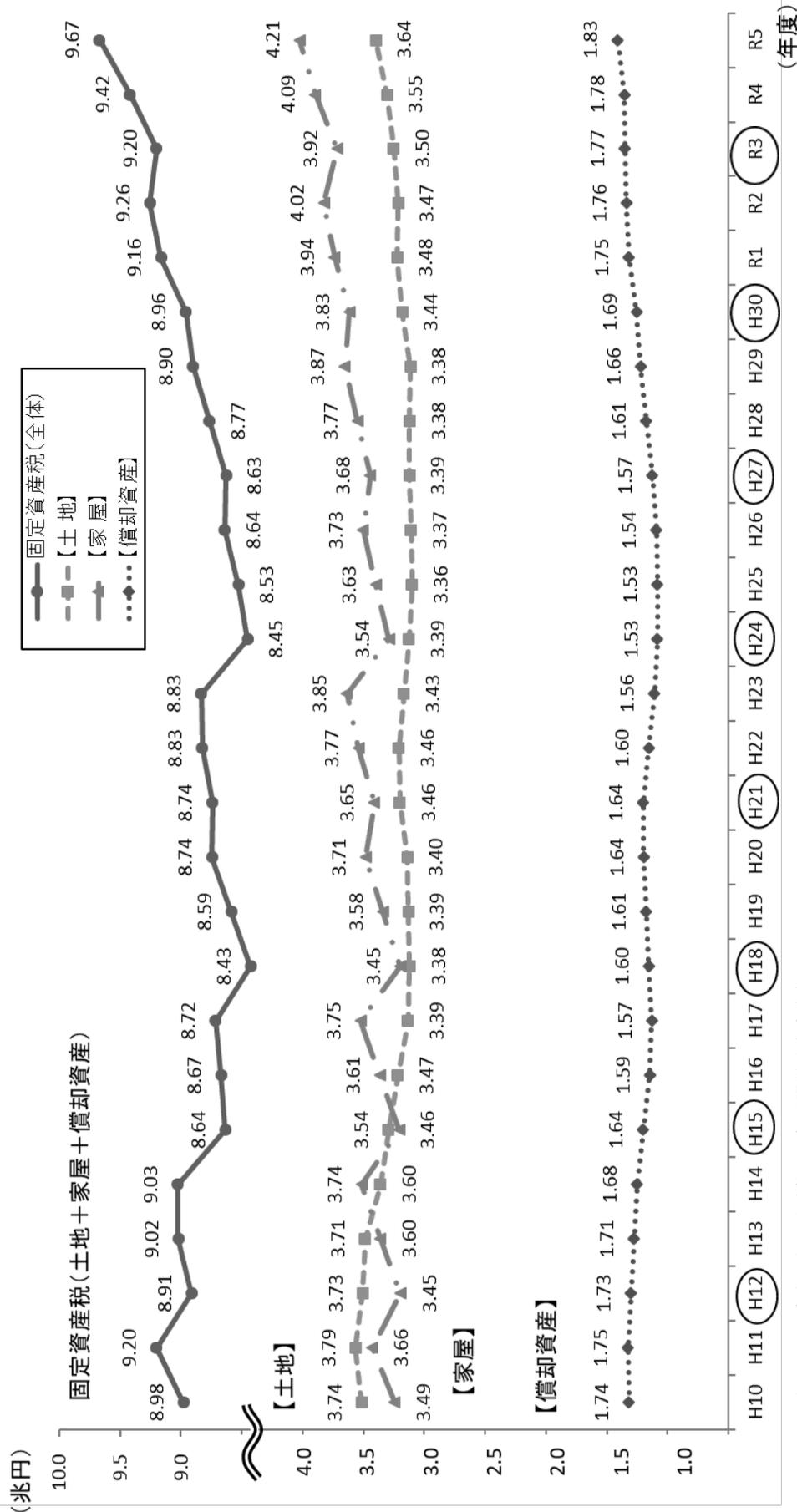
- 市町村税収の約4割は固定資産税収。
- 市町村税収に占める固定資産税収の割合は、都市より町村の方が高い。



※1 税収は、「地方財政状況調査」（総務省）における決算額である。  
 ※2 大都市は、政令指定都市及び東京都23区（都が徴収する分を含む）。都市はその他の市。  
 ※3 四捨五入により計が一致しない場合がある。

## 固定資産税収の動向

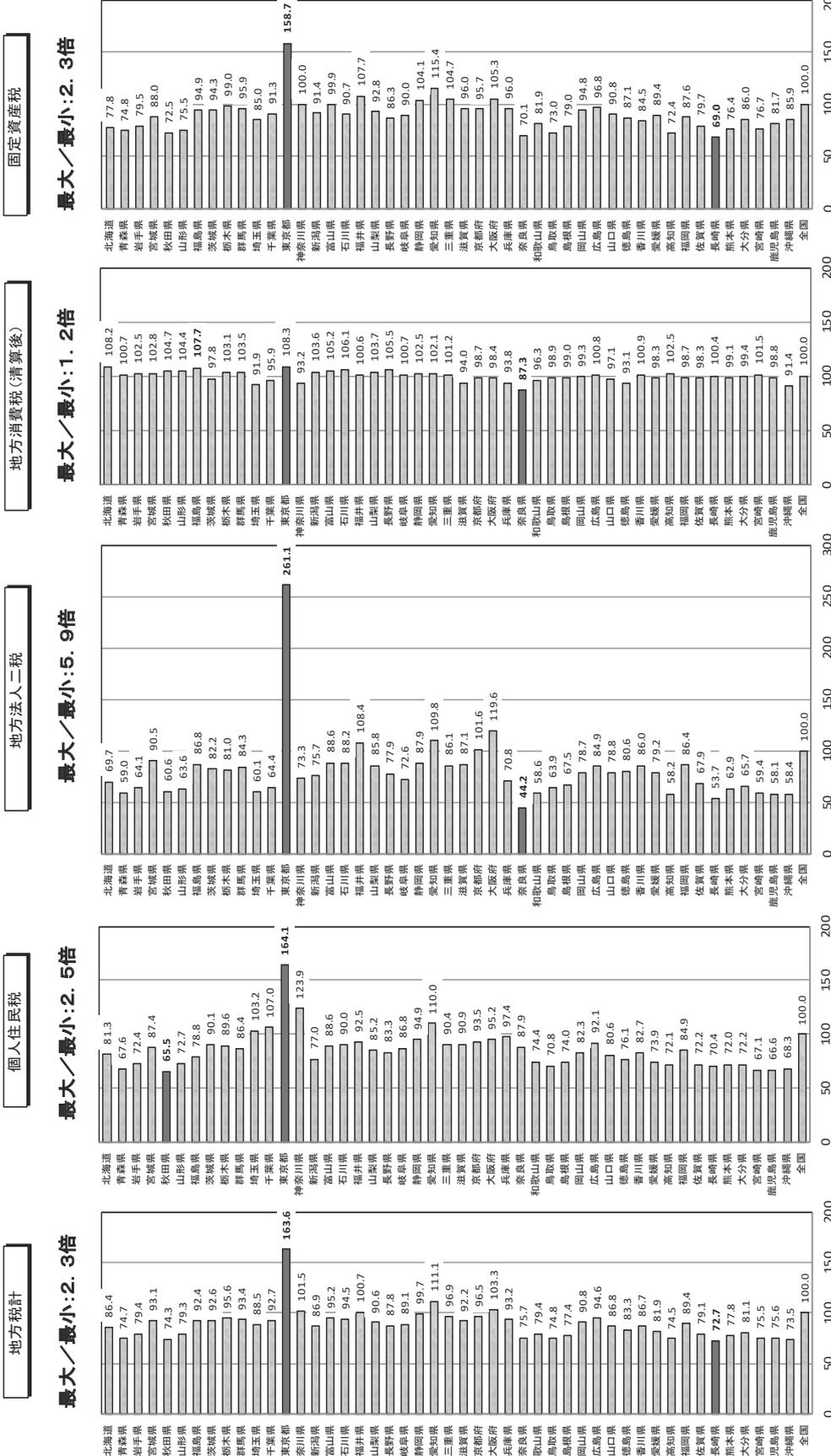
- 固定資産税収は、平成11年度をピークに減少傾向にあったが、近年堅調に推移。
- 土地に係る固定資産税収については、平成16年度以降、家屋に係る固定資産税収を下回っている。



- (注)
- 1 表中における計数は、超過課税分を含まない。
  - 2 令和3年度までは決算額、令和4、5年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。
  - 3 丸がついた年度は、評価替え年度である。
  - 4 大規模償却資産に係る道府県分 (R3決算額：75.5億円) は含まれていない。



# 人口一人当たりの税収額の指数(令和3年度決算額)



41.4兆円

12.8兆円

6.4兆円

6.2兆円

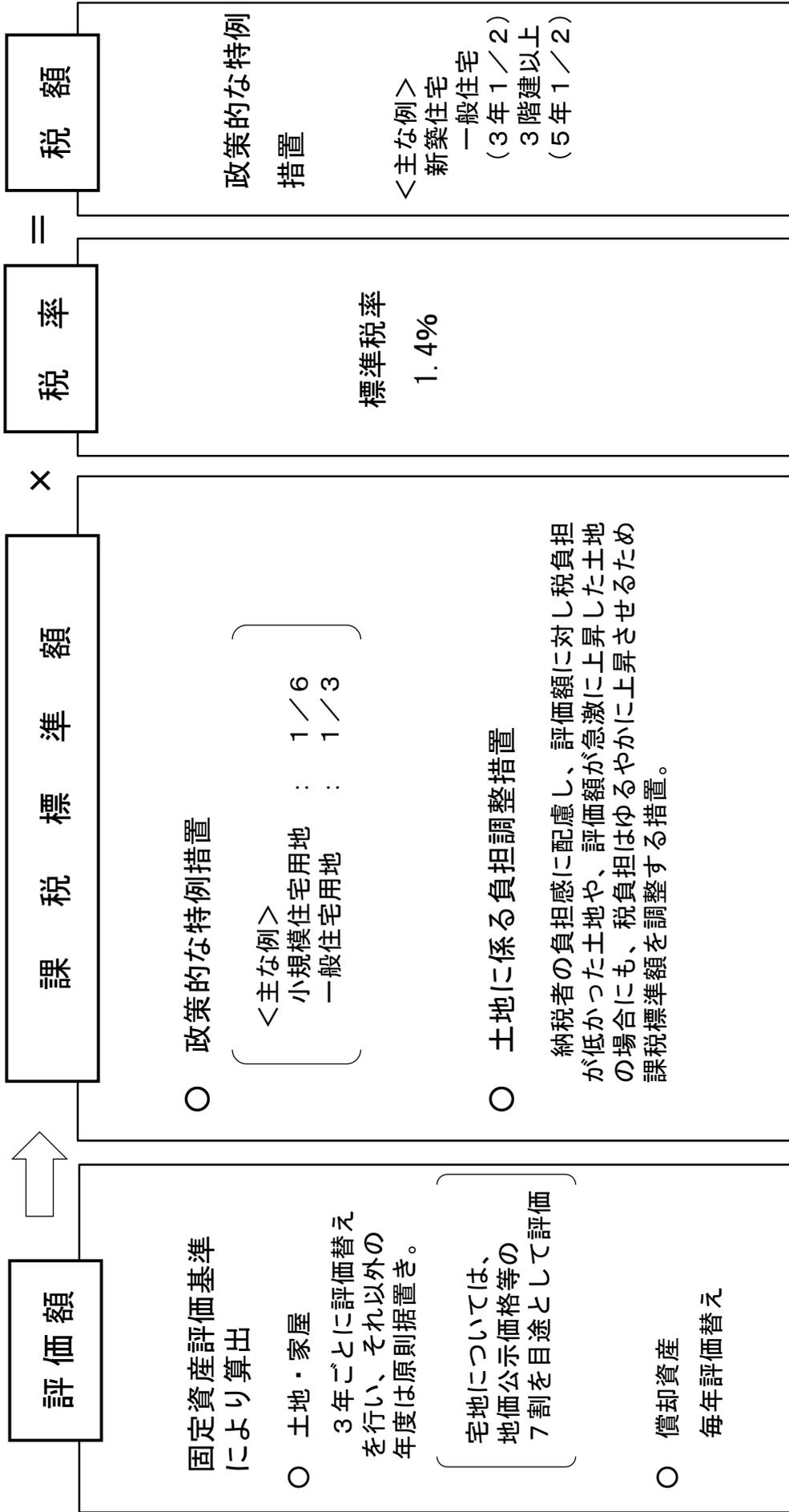
9.3兆円

※「最大/最小」は、各都府県ごとの人口一人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値である。  
 (注1) 地方税収額の税収額は、特別法人事業譲与税の額を含まず、超過課税及法定外税等を除いたものである。  
 (注2) 個人住民税の税収額は、個人道府県民税(均等割)及び個人市町村民税(均等割)の合計額であり、超過課税分を除く。  
 (注3) 地方法人二税の税収額は、法人道府県民税、法人市町村民税及法人事業譲与税(特別法人事業譲与税を含む。)の合計額であり、超過課税分等を除く。  
 (注4) 固定資産税の税収額は、道府県分を含み、超過課税分を除く。  
 (注5) 人口は、令和4年1月1日現在の住民基本台帳人口による。

## (2) 課税の仕組み



# 固定資産税の仕組み



## 土地・家屋・償却資産の評価の仕組み

### 1. 固定資産評価基準（地方税法第403条第1項）

○ 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

※ 固定資産評価基準 = 地方税法第388条第1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（総務大臣が定め、告示）

### 2. 固定資産評価基準による資産別評価方法

区分	評価方法等
1. 土地	<p><b>宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地については、地価公示価格等の7割を目途に評価（平成6年度評価替から導入）</li> </ul>
2. 家屋	<p><b>再建築価格及び経年減点補正率等に応じて、評価額を算定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再建築価格 = 評価対象家屋と同一の家屋を、評価時点においてその場所に新築する場合 に必要とされる建築費</li> <li>・ 経年減点補正率 = 家屋の建築後の年数の経過に応じて生じる減価を基礎として定めた率</li> </ul>
3. 償却資産	<p><b>取得価額及び取得後の経過年数等に応じて、評価額を算定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価額 = 取得価額 - 取得後の経過年数等に応じた減価分</li> <li>・ 評価額の最低限度 = 取得価額 × 5%</li> </ul>



## 固定資産税の住宅用地特例

### 1. 概要

区分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1 / 6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1 / 3

### 2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、当該敷地面積に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。

家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率
地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0
上記以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0

【例】併用住宅（2階建）で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡〔うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡〕の場合

⇒住宅部分の割合が1 / 4

⇒500㎡ × 0.5 = 250㎡に住宅用地特例（200㎡以下の部分は1 / 6、残りの50㎡の部分は1 / 3に軽減）の適用あり

### 3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率1 / 2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率1 / 4）
- 平成6年度 固定資産税の住宅用地特例拡充〔小規模住宅用地：特例率1 / 4 → 1 / 6 一般住宅用地：特例率1 / 2 → 1 / 3〕  
都市計画税の住宅用地特例創設〔小規模住宅用地：特例率1 / 3 一般住宅用地：特例率2 / 3〕

## 新築住宅に係る固定資産税の減額特例（一般住宅分・長期優良住宅分）

### 令和6年3月31日までの間に新築された住宅について適用

#### 【一般住宅分】

住宅の種類別	軽減期間		軽減割合	対象床面積
	3年度分	5年度分		
①一般の住宅（②以外）	3年度分		1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分			

#### 【長期優良住宅分】

住宅の種類別	軽減期間		軽減割合	対象床面積
	5年度分	7年度分		
①一般の長期優良住宅（②以外）	5年度分		1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②3階建以上で耐火構造の長期優良住宅	7年度分			

※ 床面積要件 居住部分の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下

※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※ 立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※ 都市計画税には適用無し。

#### （参考）

	制度創設年度	R4 減収額	R4 適用件数
一般住宅分	昭和39年度 ※通達による制度創設は昭和27年7月	1,008億円	219.9万件
長期優良住宅分	平成20年度	331億円	55.7万件

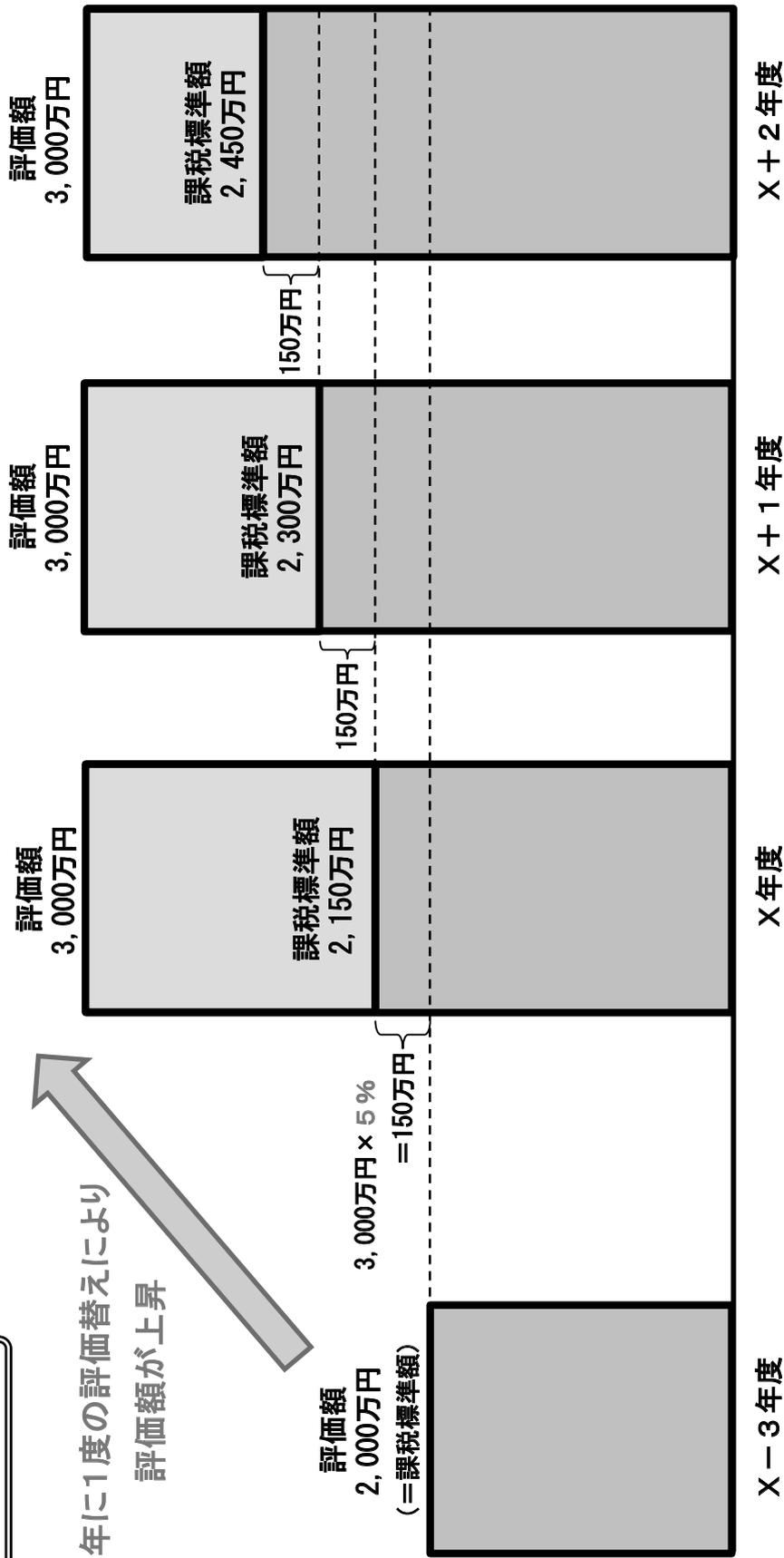
※ R4 減収額・R4 適用件数は、「令和4年度固定資産の価格等の概要調査」による。

## 負担調整措置の概要

- 評価替えは3年に一度実施し、新たな評価額を課税標準額として課税することが原則。  
(地価下落により、評価額が下落し税額が下がる場合は、評価替えの初年度に引下げ。)
- ただし、税負担の上昇が急激な場合については、上昇幅を一定範囲に抑える措置を講じている。

### イメージ

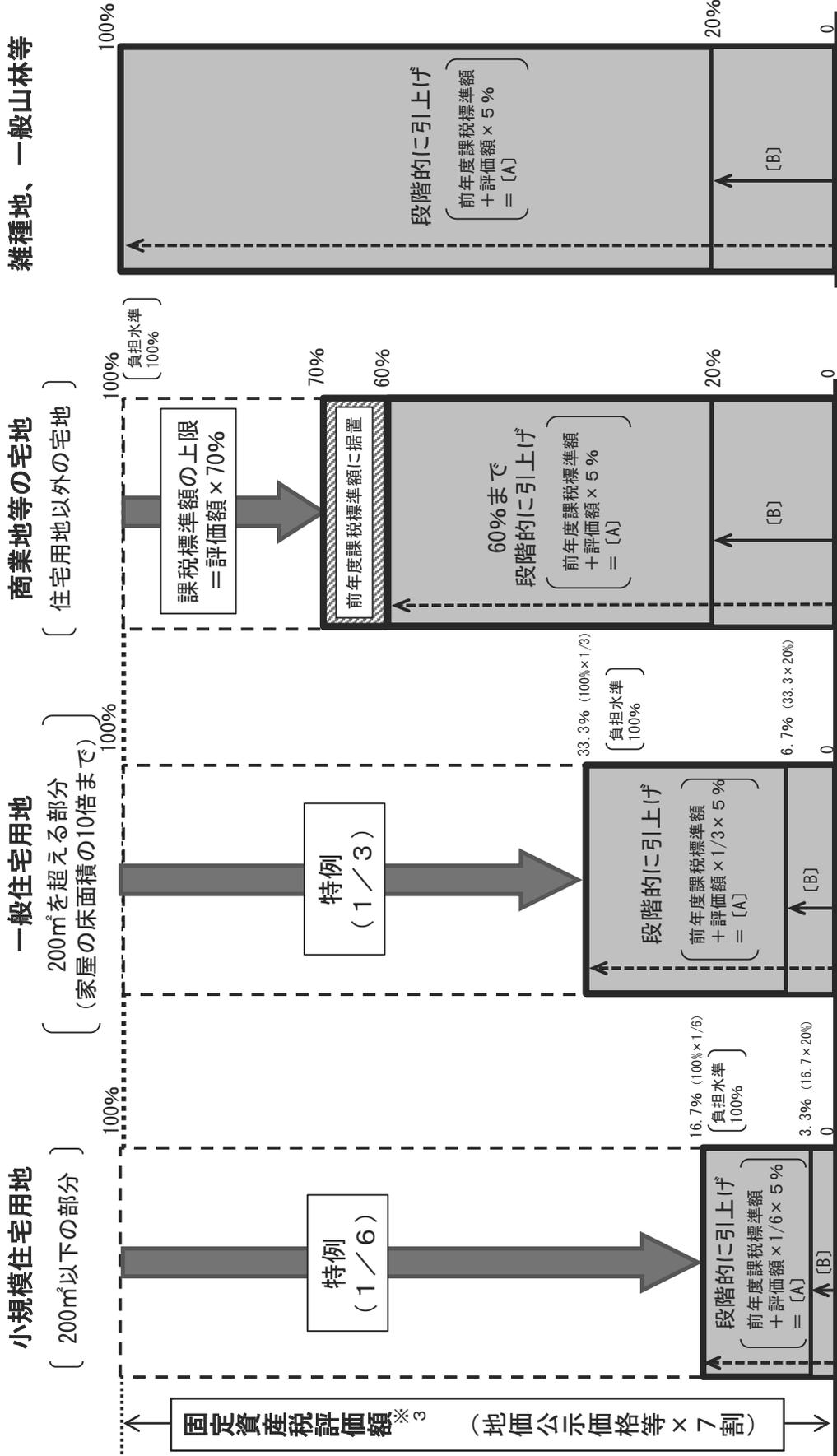
3年に1度の評価替えにより  
評価額が上昇



⇒ 評価額が大幅に上昇(2,000万円→3,000万円)した場合も、  
税負担の上昇幅は一定範囲(新しい評価額の5%)に抑えることで、納税者の負担を調整

※雑種地の場合を想定

# 宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）



- ※1 負担水準 = 前年度課税標準額 / 当該年度評価額 (×住宅用地特例率 (1/3又は1/6))
- ※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、前年度の課税標準額が評価額の60%未満で [A] が評価額 × 60%を超えている場合は評価額 × 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え置き。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])。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すと認められる場合は、評価額を下落修正することができる。
- ※3 令和3年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地については、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とされた。
- ※4 令和4年度限りの措置として、商業地等 (負担水準が60%未満の土地に限る。) の令和4年度の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とされた。



# 商業地等の負担調整措置による税額の算定例

(令和3年度～令和5年度のスキーム)

(固定資産税額算定の基本的なスキーム)  
前年度課税標準額が当該年度の評価額のどの水準(負担水準)にあるのかに応じて、その年の課税標準額が決まる仕組み

「負担水準」とは・・・個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められる。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度評価額}(\times \text{住宅用地特例率}(1/3 \text{ 又は } 1/6))}$$

土地A、B及びCの令和5年度の負担水準及び課税標準額

・土地Aについて

$$\frac{700\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.78 \rightarrow 78\% > 70\%$$

(負担水準)

(課税標準額) 引下げ 900万円  $\times 0.7 = 630\text{万円}$

・土地Bについて

$$\frac{550\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.61 \rightarrow 60\% \leq 61\% \leq 70\%$$

(負担水準)

(課税標準額) 据置き 550万円

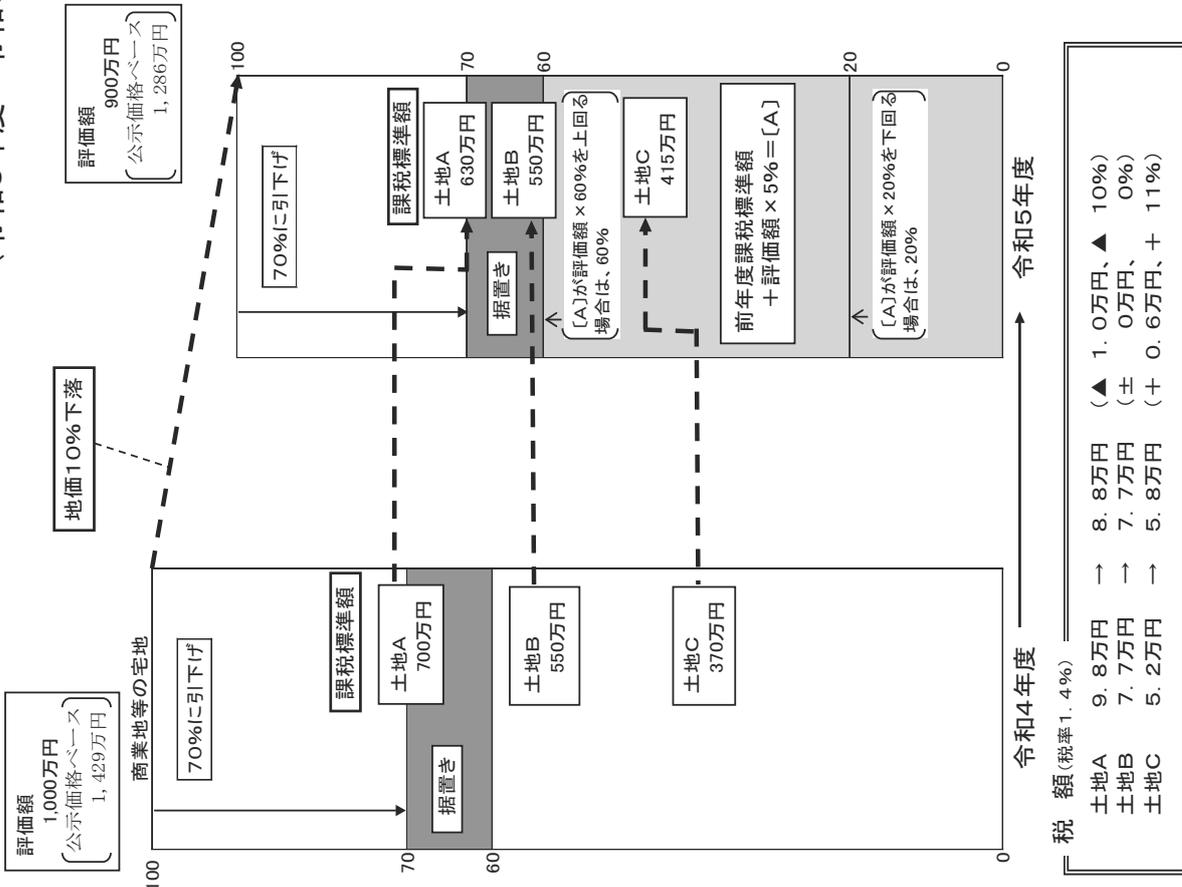
・土地Cについて

$$\frac{370\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.41 \rightarrow 41\% < 60\%$$

(負担水準)

(課税標準額) 引上げ 370万円 + 900万円  $\times 0.05 = 415\text{万円}$

(注) 900万円  $\times 0.05 = 45\text{万円}$  を超えない額とする。



※令和3年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地については、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする。  
※令和4年度限りの措置として、商業地等(負担水準が60%未満の土地に限る。)の令和4年度の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とする。

## 宅地等に係る負担調整措置等の課題と現状

### 負担調整措置

評価替えに伴う税負担の上昇幅が大きくなる場合、上昇幅を一定範囲に抑える措置

#### <課題>

- バブル期に生じた宅地等の評価額の市町村間、土地間でのばらつきを是正するため、平成6年度「7割評価」を導入
- 「7割評価」の導入に伴い、税負担水準に大きなばらつきが生じたため、負担調整措置等を大幅に拡大、その後、税負担の不均衡を緩やかに是正

#### <平成5年度まで>

- 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負担調整措置

#### <平成6年度～平成8年度>

- ① ゆるやかな負担調整措置
- ② 住宅用地の特例拡充
  - ・ 小規模住宅 (1/4 → 1/6)
  - ・ 一般住宅 (1/2 → 1/3)

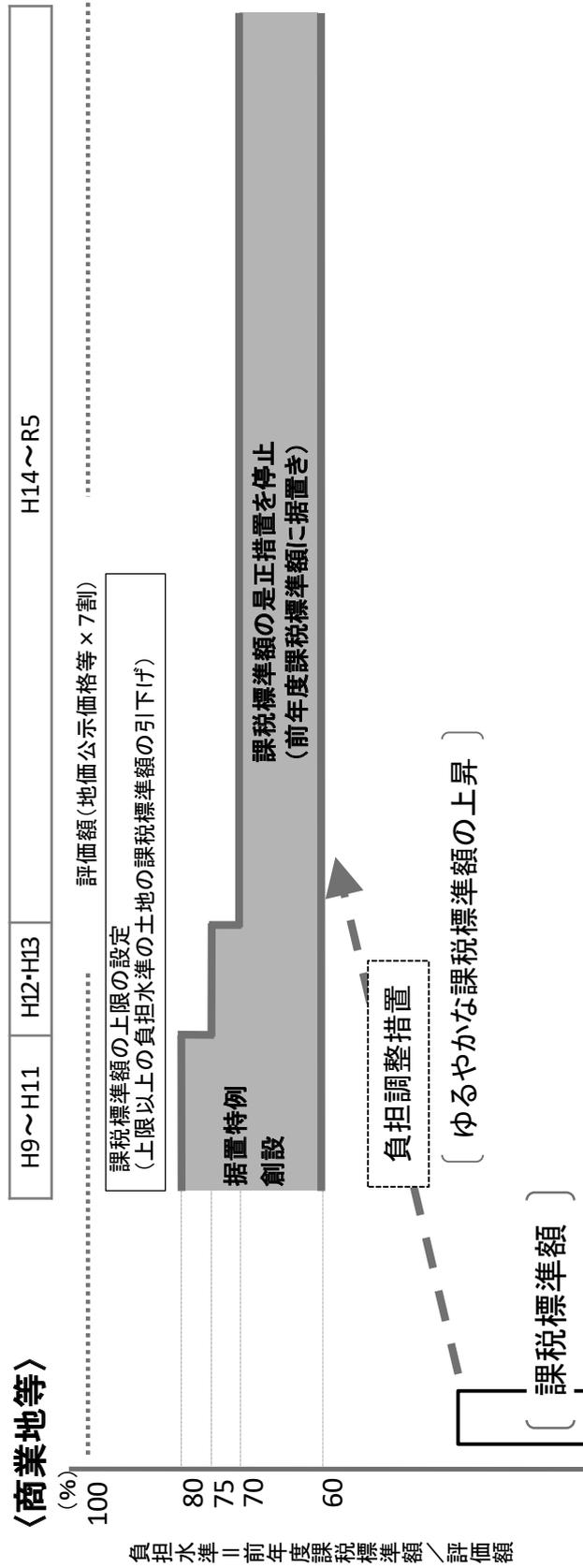
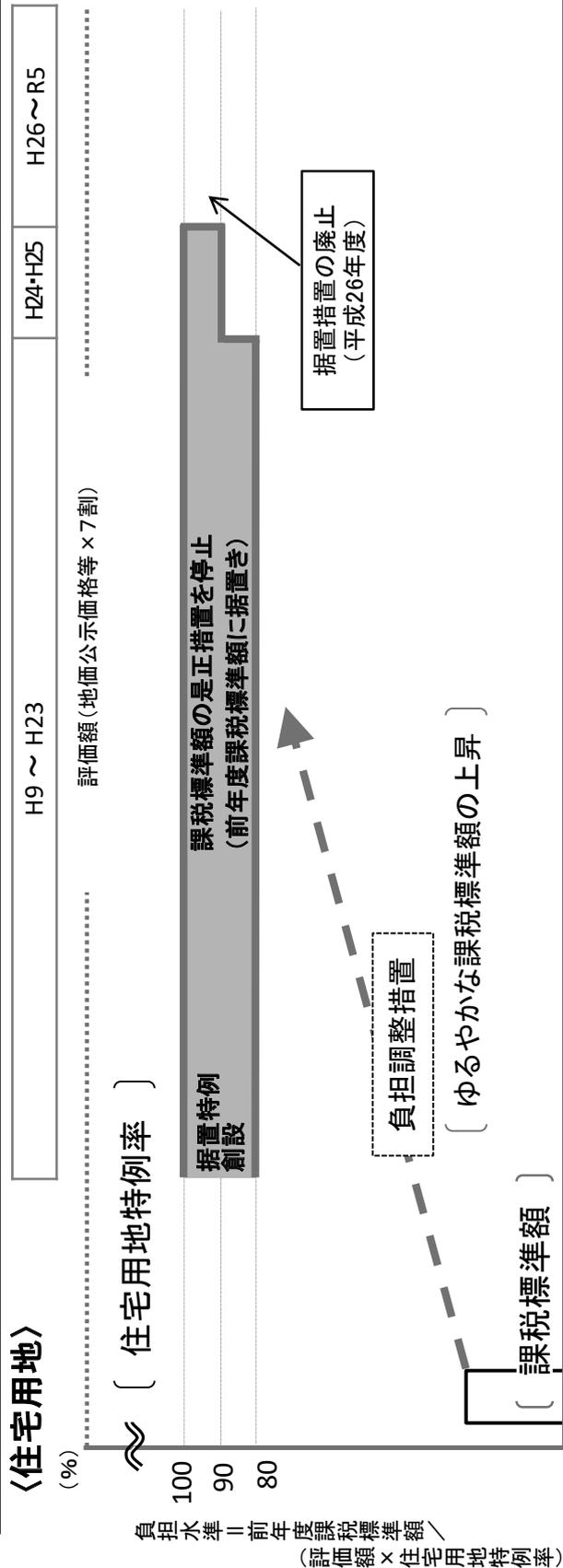
#### <平成9年度～>

- ① 一層ゆるやかな負担調整措置
- ② 課税標準額の「据置特例」の導入
- ③ 商業地等の課税標準額の上限定

#### <現状>

- これまでの負担調整措置等により、税負担の均衡化が進展。
  - ①住宅用地： ほぼ全ての土地が「据置特例」の対象となる水準になったことを踏まえ、平成24年度改正において「据置特例」が段階的に廃止され、均衡化が一層進捗。
  - ②商業地等： 7割評価導入時と比べ、税負担の均衡化が進展。一方で、近年の都市部の地価上昇により、負担水準が低くなってきている地域もある。

# 宅地に係る負担調整措置等の推移



同一市内において評価額と税額の高低が逆転する不公平な事例

課税標準額の上限額(評価額×70%)  
付近で課税されている土地

評価額×60%で  
課税されている土地

< 具体例 I >

A市の商業地B(230㎡)

R2評価額: 約 5,677万円

R2課税標準額 = 約3,864万円

R2税額 = 約 54 万円

< 具体例 II >

A市の商業地C(109㎡)

R2評価額: 約 6,025万円

R2課税標準額 = 約3,615万円

R2税額 = 約 51 万円

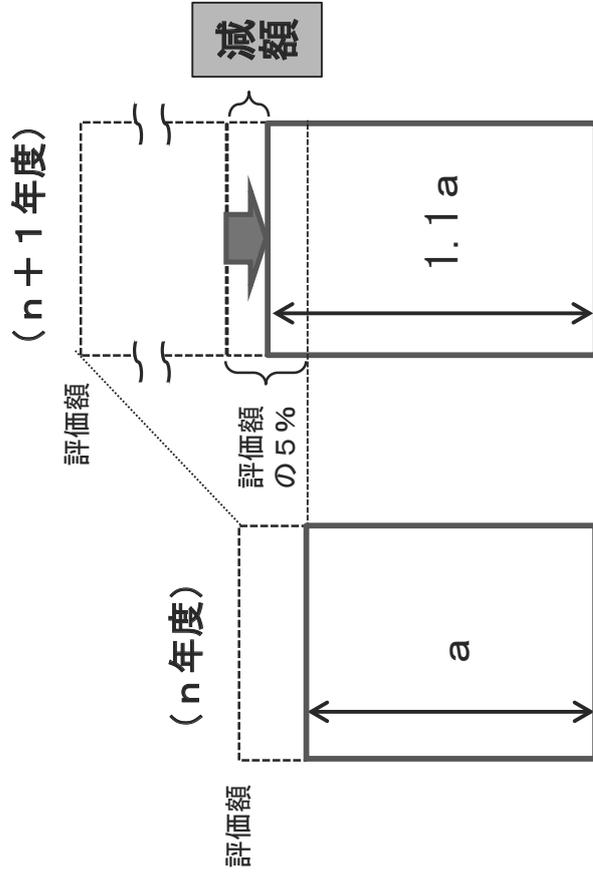
評価額は具体例 II が約348万円高いが、税額では具体例 I が約3万円高いという逆転現象が発生

# 条例減額制度について

## 【税負担急増土地に係る条例減額制度】

住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額（注1）を上回る時は、当該上回る税額を減額。

（注1）前年度課税標準  $\times 1.1$  以上で条例で定める率  $\times$  税率



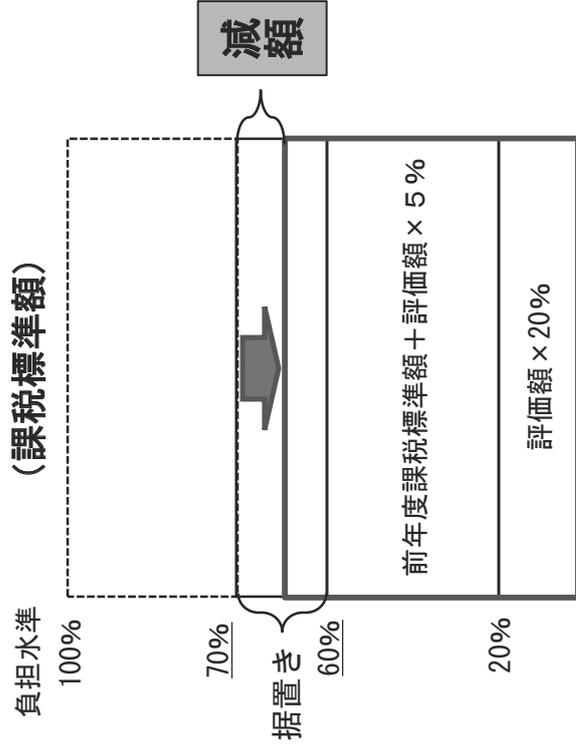
※ R4における導入団体は以下のとおり（下線を引いた団体は、R4に適用実績の見込みのある団体）。

- 大田原市（栃木県）、特別区（東京都）、武蔵野市（東京都）、
- 三鷹市（東京都）、神戸町（岐阜県）、輪之内町（岐阜県）、
- 安八町（岐阜県）、武豊町（愛知県）、川西市（兵庫県）

## 【商業地等に係る条例減額制度】

商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額（注2）を上回る時は、当該上回る税額を減額。

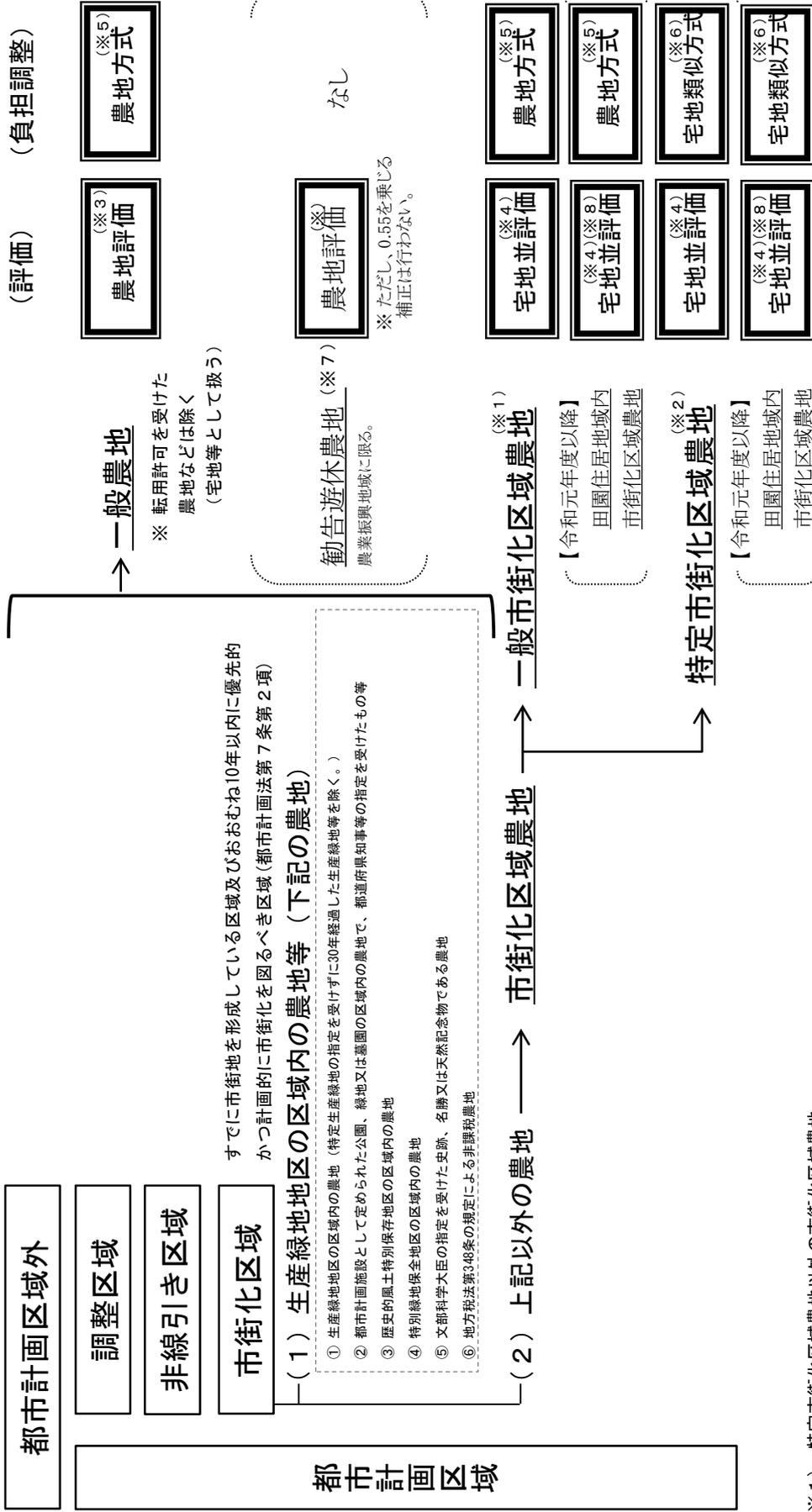
（注2）評価額  $\times 60 \sim 70\%$  の範囲で条例で定める率  $\times$  税率



※ R4における導入団体名（条例で定める率）  
東京都特別区（65%）

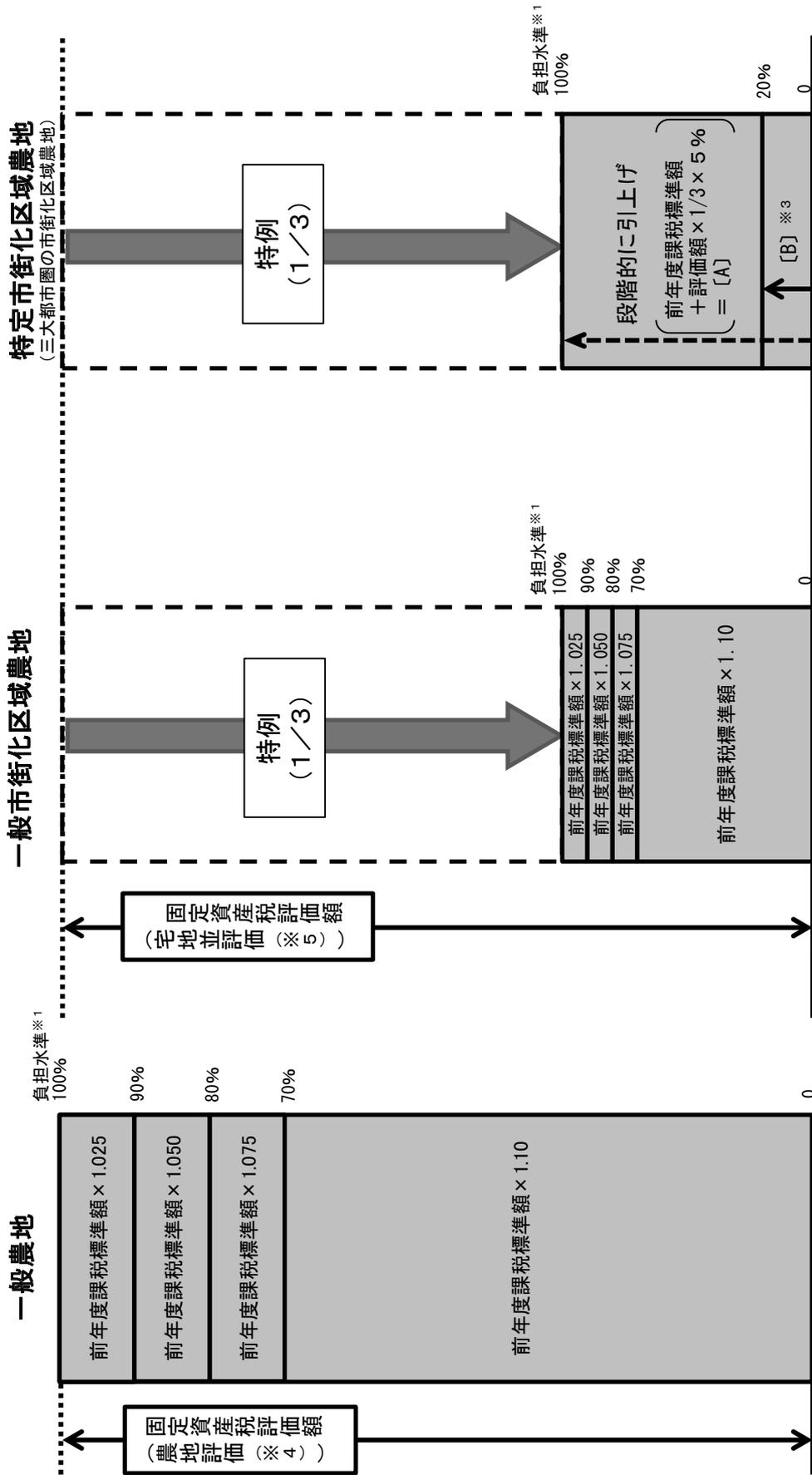
# 農地に対する現行の評価・課税の概要

農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税(負担調整措置等)について、異なる仕組みが採られている。



- (※1) 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地
- (※2) 三大都市圏の特定市(東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市(R5. 1. 1現在214市))にある市街化区域農地
- (※3) 農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価(限界収益率(0.55)を乗じる)
- (※4) 当該市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格に比準する価格で評価  
(類似宅地の価額を基準として求めた価額) - (宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額)
- (※5) 前年度課税標準額に負担水準に応じて定められた倍率を乗じた額を課税標準額とする方式
- (※6) 過去から特定市街化区域農地であったとして算定した額を前年度課税標準額とし、当該額に評価額×特例率(1/3)の5%を加算した額を課税標準額とする方式
- (※7) 農地法第36条第1項の勧告があった遊休農地
- (※8) 田園住居地域内市街化区域農地については、300㎡を越える部分に係る価額が2分の1となるような補正率を乗じる。

# 農地に対する固定資産税の課税の仕組み(令和3年度～令和5年度)



負担水準 = 前年度課税標準額 / 評価額 (又は評価額 × 市街化区域農地特例率 (1/3))

※1 今年度の課税標準額

※2 一般農地、一般市街化区域農地：評価額 (又は評価額 × 1/3) と前年度課税標準額 × (負担水準に応じた負担調整率) のいずれか低い方。  
特定市街化区域農地：評価額 × 1/3 と [A] のいずれか低い方。

※3 [B]：[A] が評価額 × 1/3 の20%未満の場合は、評価額 × 1/3 の20%に引上げ。

※4 農地評価とは、農地を農地として利用する場合作る場合における売買価格を基準として評価する方法。

※5 宅地並評価とは、類似宅地の評価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。

※6 勧告遊休農地は令和3年度を除き、負担調整措置が適用されず、評価額が課税標準額と同額になる (平成29年度分の固定資産税から課税)。

※7 令和3年度限りの措置として、負担水準が100%未満の場合、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とされた。

## 生産緑地制度の概要

市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度。生産緑地の指定を受けると、一般農地の評価・課税となる(特定生産緑地の指定を受けた生産緑地についても同様)。

(参考)

	地積 ( $\text{km}^2$ )	1㎡当たりの 評価額 (円)	1㎡当たりの 課税標準額 (円)	1㎡当たりの 税額 (円)	推計税額※ (億円)
一般農地	45,679	68 (田 : 101 畑 : 31)	68	0.9 (田 : 1.4 畑 : 0.4)	433.8
一般市街化区域農地	365	14,278 (田 : 13,500 畑 : 14,902)	4,176	58.5 (田 : 57.3 畑 : 59.4)	213.4
宅地	12,848	17,350	6,244	87.4	11,130.4
特定市街化区域農地	90	38,449 (田 : 21,299 畑 : 45,981)	12,470	174.6 (田 : 95.8 畑 : 209.2)	157.4
宅地	4,227	105,929	33,809	473.3	20,007.4

※1 令和4年度の固定資産の価格等の概要調書による(法定免税点以上)。

※2 税額は、課税標準額に税率(標準税率 1.4%)を乗じて試算した。

(指定要件)

- ① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- ② 500㎡以上の規模の区域(又は、300㎡以上500㎡未満の範囲で条例で定める面積以上の規模の区域)であること。
- ③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

(地区内の行為制限)

建築物その他の工作物の建築や宅地造成等の原則禁止及びこれに違反した場合の原状回復命令等

(注)平成29年の生産緑地法の改正により、生産緑地のうち、都市計画決定の告示から30年経過後もその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効なものを、市町村長が「特定生産緑地」として指定できる制度が創設された(平成30年4月1日施行)。特定生産緑地の指定を受けた生産緑地は、買取申出が可能となる始期が10年延長され、延長された始期までの間、生産緑地であることに伴う行為制限が継続される。

## 特定市街化区域内農地及び一般市街化区域内農地における生産緑地地区の指定状況

区分	特定市街化区域内農地面積 A=B+C	特定市街化区域農地面積 B	生産緑地地区面積 C	割合 C/A
<b>首都圏計</b>	<b>11, 256ha</b>	<b>4, 284ha</b>	<b>6, 972. 2ha</b>	<b>61. 9%</b>
茨城県	297ha	226ha	71. 2ha	24. 0%
埼玉県	3, 096ha	1, 477ha	1, 619. 3ha	52. 3%
千葉県	2, 146ha	1, 099ha	1, 046. 7ha	48. 8%
東京都	3, 567ha	594ha	2, 972. 6ha	83. 3%
神奈川県	2, 150ha	888ha	1, 262. 4ha	58. 7%
<b>中部圏計</b>	<b>4, 034ha</b>	<b>2, 661ha</b>	<b>1, 372. 7ha</b>	<b>34. 0%</b>
静岡県	726ha	496ha	229. 9ha	31. 7%
愛知県	2, 870ha	1, 889ha	981. 3ha	34. 2%
三重県	438ha	276ha	161. 5ha	36. 9%
<b>近畿圏計</b>	<b>5, 728ha</b>	<b>2, 073ha</b>	<b>3, 655. 3ha</b>	<b>63. 8%</b>
京都府	1, 092ha	362ha	729. 9ha	66. 8%
大阪府	2, 731ha	863ha	1, 868. 1ha	68. 4%
兵庫県	681ha	185ha	496. 1ha	72. 8%
奈良県	1, 224ha	663ha	561. 2ha	45. 8%
<b>三大都市圏計</b>	<b>21, 018ha</b>	<b>9, 018ha</b>	<b>12, 000. 2ha</b>	<b>57. 1%</b>

区分	一般市街化区域内農地面積 A=B+C	一般市街化区域農地面積 B	生産緑地地区面積 C	割合 C/A
<b>全国計</b>	<b>36, 631ha</b>	<b>36, 503ha</b>	<b>128. 6ha</b>	<b>0. 4%</b>

※ 特定市街化区域内農地面積・一般市街化区域内農地面積(A)は、令和4年度の固定資産の概算調査(法定免稅点以上)による令和4年1月現在の特定市街化区域農地面積・一般市街化区域農地面積(B)と都市計画現況調査報告書(国土交通省都市局)による令和3年3月末現在の特定市街化区域内・一般市街化区域の生産緑地地区の決定面積(C)を足したものである。

# 総務大臣(知事)配分及び大規模償却資産制度について

固定資産税は固定資産所在市町村が賦課徴収することが原則だが、総務大臣(知事)が価格を決定する仕組みや、所在市町村を包括する道府県が課税する仕組みといった例外も存在。

## 総務大臣(知事)配分

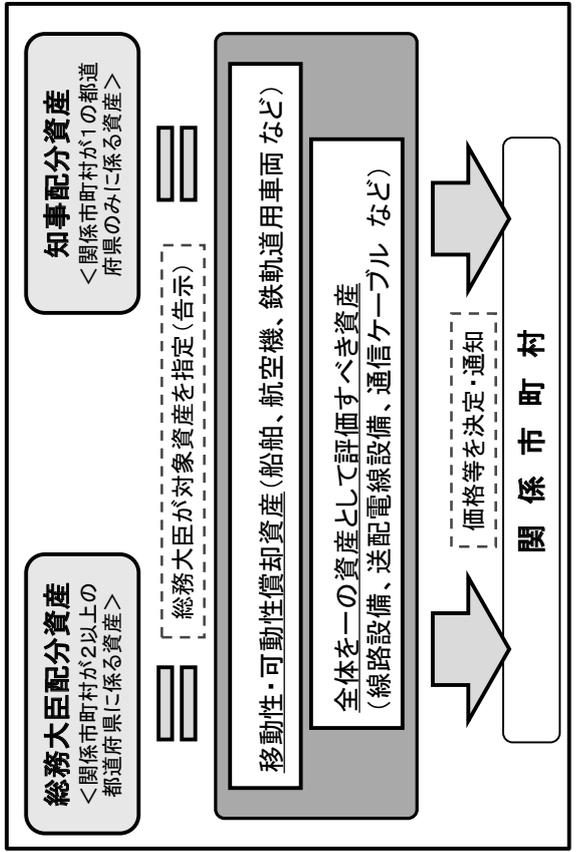
以下の資産については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収する。

### ① 移動性・可動性償却資産

船舶や航空機などで、その使用の実態が一市町村内に定置することどまらず、複数の市町村にわたるもの

### ② 全体を一の資産として評価すべき資産

鉄軌道、発送電施設など2以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなれば適正な評価ができないと認められるもの



## 大規模償却資産

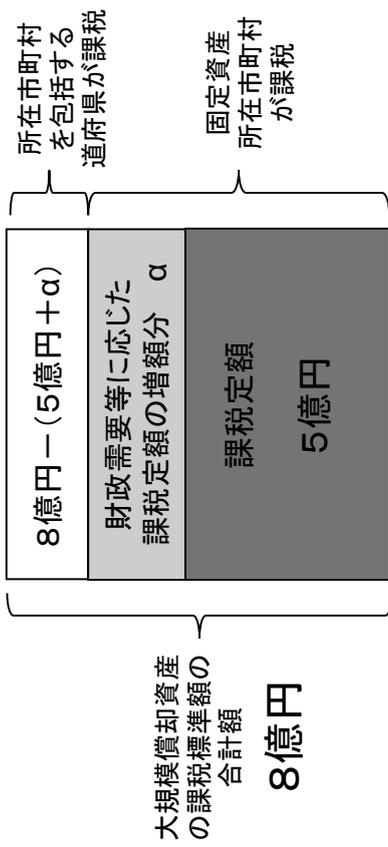
大規模の償却資産については、市町村はその価格のうち人口段階に応じて法定されている一定限度額(課税定額)(※)について課税権を有するものとし、その額を超える部分については、その市町村を包括する道府県が課税権をもつ。

(指定都市及び東京都特別区については適用されない。)

(課税定額(例)) 人口5千人未満の町村 : 5億円  
人口20万人以上の市 : 40億円 など

(※) これに加えて、所在市町村の財政事情を判定し、その市町村における基準財政需要額の一定割合の収入額を確保し得るよう課税定額を引き上げる措置も講じられている。

## 【人口5千人未満の町村の場合の課税例】



### (3) 賦課・徴収等の仕組み



## 固定資産税の納税義務者について

### ○ 固定資産税は、固定資産の所有者に課税される。(所有者課税の原則)

<所有者> 土地・家屋 → 登記簿上の所有者 (未登記の場合、土地・家屋補充課税台帳上の所有者)  
 償却資産 → 償却資産課税台帳上の所有者

※ 売買等により賦課期日現在すでに所有権が他に移転している場合においても、所有権の移転登記がなされていない限り、固定資産税は所有者として登記されている者(旧所有者)に課税される。(台帳課税主義)

土地・家屋

登記あり

登記があった場合、  
登記所から市町村へ通知

登記なし  
(未登記)

市町村が自ら調査し登録

所有者からの申告  
に基づき登録

償却資産

所有者として登記又は登録  
されている者が納税義務者

登記簿

土地・家屋  
補充課税台帳

償却資産  
課税台帳

登記又は登録されている者が死亡して  
いる場合は、「現に所有している者」(通  
常は相続人)が納税義務者となる。

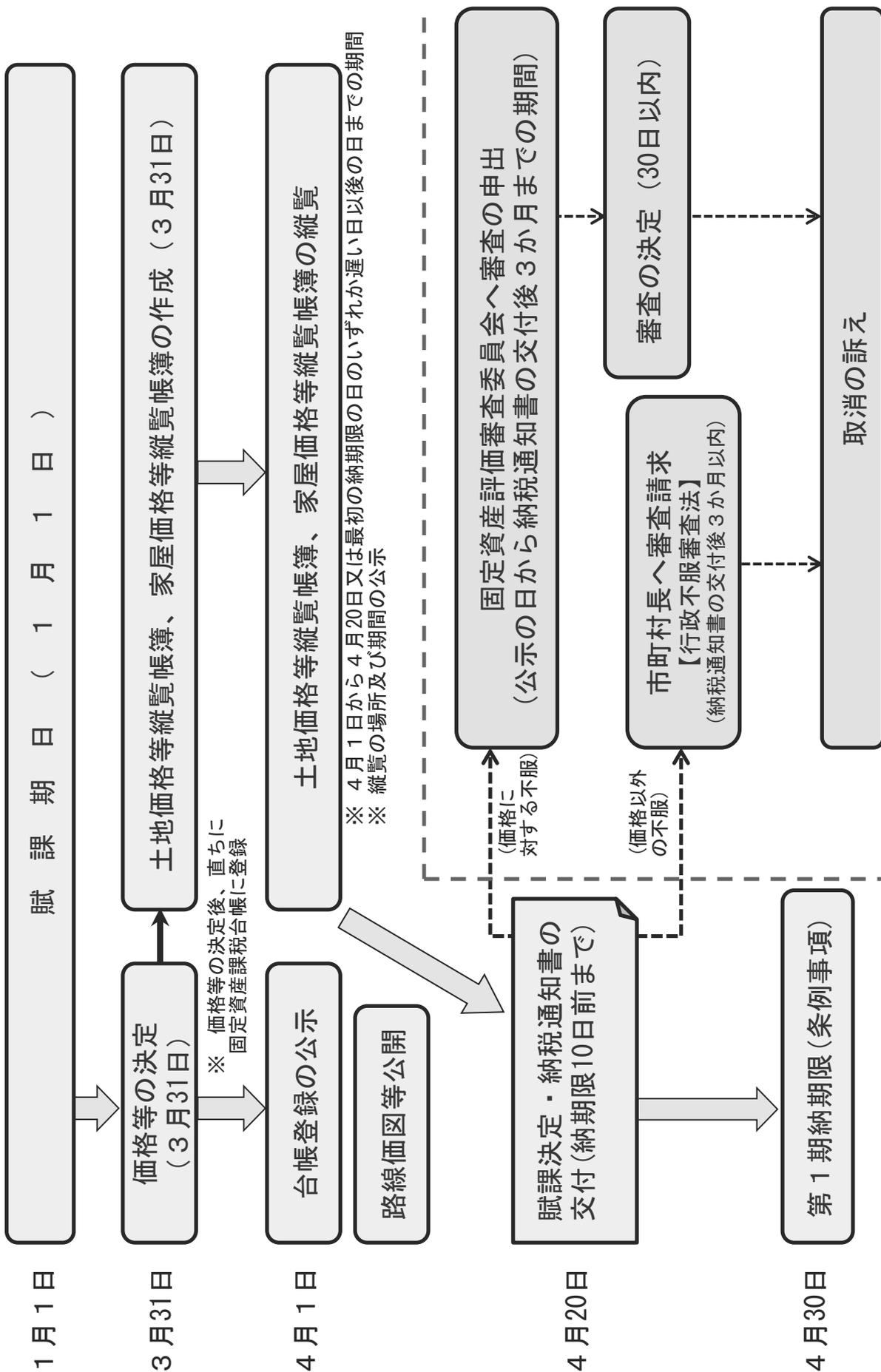
※ 相続人が複数いる場合、相続人の共有となる。  
 ※ 相続人のあることが明らかでない場合、相続財産  
は法人となり、相続財産管理人(民法951条)に対し  
て納税通知書を送付。

### 【参考】共有物における納税義務者

- ・ 固定資産が2人以上の者により共有されている場合、各共有者が連帯して納付する義務を負う。(地方税法第10条の2)
- ・ ただし、一定の区分所有に係る家屋及びその敷地の用に供されている土地については連帯納税義務が解除され、税額を一定の割合で按分した額が、各共有者の納付する税額となる。(地方税法第352条及び第352条の2)

# 固定資産税の賦課徴収の流れ

[ 価格決定、台帳登録を3月31日に、台帳登録の公示を4月1日に行う場合で、最初の納期限が4月30日に設定されている場合 ]



# 固定資産税における情報開示制度

## 1. 縦覧制度

### (1) 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成

市町村長は、毎年3月31日までに、次の事項を記載した土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を作成しなければならない。

- ① 土地価格等縦覧帳簿 所在、地番、地目、地積、価格
- ② 家屋価格等縦覧帳簿 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

### (2) 縦覧帳簿の縦覧

市町村長は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に、家屋価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。

## 2. 課税明細書の送付

市町村長は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合においては、次の事項を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付しなければならない。

- ① 土地 所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額
- ② 家屋 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額

## 3. 固定資産課税台帳の閲覧制度及び台帳記載事項の証明制度

市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を閲覧に供しなければならない。また、市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）から請求があったときは、固定資産課税台帳に記載された事項のうち、これらの者に関する固定資産に関する一定の事項を証明しなければならない。

## 4. 宅地の標準的な価格の閲覧制度

市町村長は、固定資産の価格等を決定した場合においては、遅滞なく、地域ごとの宅地の標準的な価格（路線価及び標準宅地）を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならない。

## 5. 固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示制度

市町村長は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録したときは、その旨を公示しなければならない。

# 固定資産評価審査委員会制度の概要

## 固定資産評価審査委員会の意義

固定資産税の課税標準である価格は固定資産評価基準に基づき評価されることがとされているが、この評価は、技術性・専門性が高いという側面を有している。そのため、固定資産税の運営のより一層の適正公平を期し、納税者の評価に対する信頼を確保する趣旨から、価格に対する納税者の不服については市町村長において処理することとせず、専門性を有する独立した中立的な機関によって審査決定するために、各市町村に中立的・専門的な第三者機関として固定資産評価審査委員会が設置されている。

## 固定資産評価審査委員会の設置

- ① **委員の定数**  
3人以上とし、条例で定める。
- ② **委員の選任要件**  
当該市町村の住民、市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識経験を有する者
- ③ **委員の任期**  
3年(ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。)

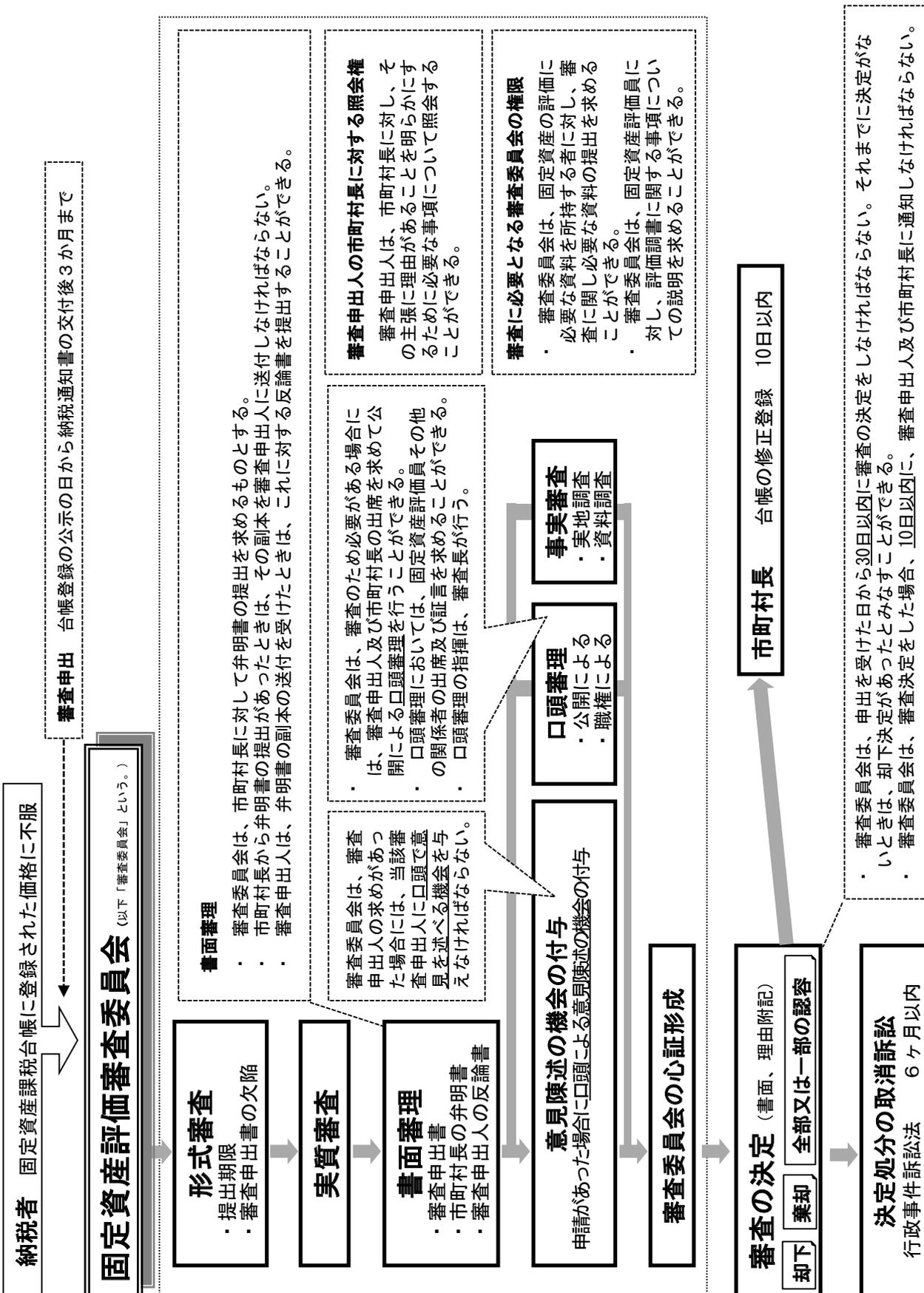
## 固定資産評価審査委員会の合議体

- ① **合議体**  
審査の申出の事件は、委員のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者3人をもって構成する合議体で取り扱う。
- ② **審査長**  
合議体を構成する者のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者1人を審査長とする。

## 固定資産評価審査委員会に対する審査申出

- ① **審査申出事項**  
固定資産課税台帳に登録された価格(都道府県において評価される場合等を除く。)ただし、据置年度(評価替えのない年度)においては、地目の変換等の特別の事情があつて評価替えをすべきものであることを申し立てる場合を除き、審査の申出をすることができない。
- ② **審査申出期間**  
台帳登録の公示の日から納税通知書の交付後3か月まで(平成28年4月1日から「60日」→「3か月」に改正)  
※ 固定資産の価格等のすべてを登録して修正して登録された価格の場合等については別の定めがある。
- ③ **執行不停止の原則**  
審査の申出があつても、固定資産税に係る地方団体の徴収金の徴収は停止しない。
- ④ **不服申立て、争訟の方式**  
・ 不服申立てにおいては、固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができる事項についての不服を理由とすることができない。  
・ 固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができるときは、納税者が納税者として不服がある納税者は、固定資産評価審査委員会に対する「審査の申出」及びその「決定の取消しの訴え」によることのみ争うことができる。

# 固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続



## 固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数の推移

(単位：件)

	平成6年度 (基準年度)	平成9年度 (基準年度)	平成12年度 (基準年度)	平成15年度 (基準年度)	平成18年度 (基準年度)	平成21年度 (基準年度)	平成22年度 (第2年度)	平成23年度 (第3年度)	平成24年度 (基準年度)	平成25年度 (第2年度)	平成26年度 (第3年度)
土地	20,857	10,741	4,626	3,397	2,336	3,256	744	679	3,693	526	571
家屋	1,673	3,412	1,787	1,415	889	1,303	270	262	1,254	208	145
償却資産	3	1	16	5	8	2	4	13	2	3	4
合計	22,229	13,255	5,845	4,549	2,761	4,357	986	929	4,650	710	671

	平成27年度 (基準年度)	平成28年度 (第2年度)	平成29年度 (第3年度)	平成30年度 (基準年度)	令和元年度 (第2年度)	令和2年度 (第3年度)	令和3年度 (基準年度)	令和4年度 (第2年度)
土地	2,146	334	274	1,528	334	215	842	240
家屋	667	126	98	806	81	81	566	61
償却資産	5	1	0	3	2	3	0	4
合計	2,726	435	353	2,092	378	274	1,351	287

※ 1件の審査申出が、土地・家屋・償却資産の複数にわたる場合、それぞれに1件として計上しているため、合計とは一致しない。  
 ※ 令和4年度の調査期間は令和4年4月～9月末までの申出件数。

## 固定資産評価審査委員会の現状と中立性の確保について

	令和3年10月1日現在		令和2年3月31日現在	
	団体数	(構成比) (%)	団体数	(構成比) (%)
○ 行政委員会として独立した事務局組織を設けている。	192	(11.2)	172	(10.0)
○ 事務局を、自治体内の、評価・賦課担当課以外の課で担当している。	1,090	(63.6)	1,093	(63.7)
○ 事務局を、評価・賦課担当課内の、評価・賦課担当係(班)以外の係(班)で担当している。	140	(8.2)	145	(8.5)
○ 事務局を、評価・賦課担当係(班)内の、評価・賦課担当者以外の者で担当している。	97	(5.7)	92	(5.4)
○ 事務局を、評価・賦課担当者が担当している。	185	(10.8)	195	(11.4)
○ その他	11	(0.6)	18	(1.0)
合計	1,715	(100.0)	1,715	(100.0)

※ 東京都特別区及び鳥取中部ふるさと広域連合(1市4町)は、1団体として計上している。

### 地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)(抄) (平成22年4月1日付総務市第16号・総務大臣通知)

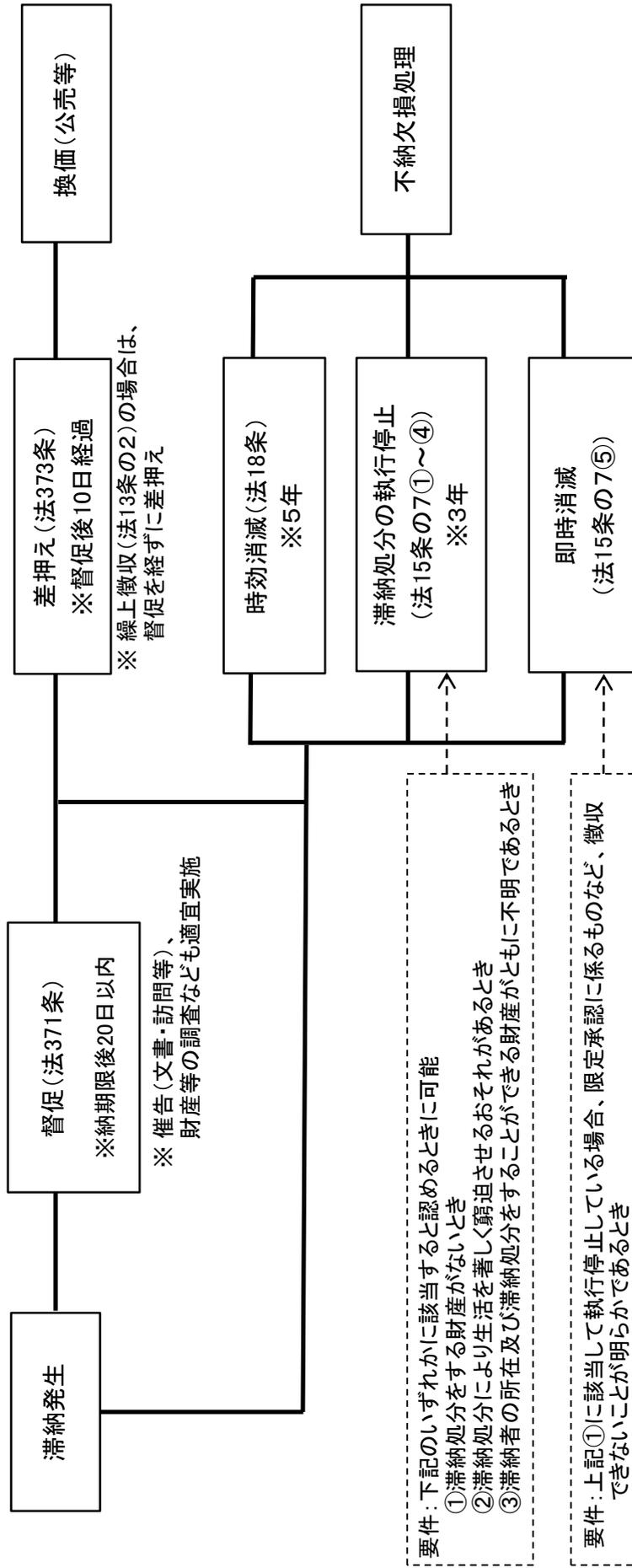
#### 第3章 固定資産税 / 第5節 評価及び価格の決定

41 固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査決定するために市町村に固定資産評価審査委員会を設置することとされているのは、課税要件の早期安定を期すとともに審査の中立性を担保するためことから、その事務局は固定資産税の評価・賦課を担当する課以外の課等において行うなど、その組織運営についてその趣旨を踏まえて対応すること。(法423①)

## 滞納処分の流れ

- 固定資産税の課税の対象となっている土地・家屋は、必ず当該市町村内に所在することから、これらに対して滞納処分を行うことが可能。
- 固定資産税は、原則として、それぞれの土地・家屋の登記簿上の所有者を納税義務者とすする制度であるため、滞納が発生した場合には、登記簿上の所有者に対して、当該土地等を差押え又は換価することにより対応可能。

※ 登記名義人の所在が確認できない場合には、督促状発出や差押通知書発出といった手続を公示送達により実施し、換価手続を進める。



要件: 下記のいずれかに該当すると認めるときに可能  
 ①滞納処分をする財産がないとき  
 ②滞納処分により生活を著しく窮乏させるおそれがあるとき  
 ③滞納者の所在及び滞納処分をすることができる財産がともに不明であるとき

要件: 上記①に該当して執行停止している場合、限定承認に係るものなど、徴収できないことが明らかであるとき

## 固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について

### 「固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について」

(総税固第51号・平成26年9月16日付・固定資産税課長通知)

固定資産税に係る市町村の事務上の問題に起因する課税の誤りは、納税者の固定資産税制度に対する不信を招きかねないことから、総務省においては、「平成26年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について」(平成26年1月24日付け自治税務局企画課・都道府県税課・市町村税課・固定資産税課事務連絡)等の技術的助言を行っているほか、課税に対する信頼の確保等についての調査研究結果の提供や研修機会の提供等に努めているところ

です。  
しかしながら、滞納処分を行った後に税額の修正を行う等、重大な課税の誤りが判明する事例が依然として絶えない状況にあります。

このような状況を踏まえ、各市町村におかれては、納税者の信頼の確保のため、課税事務の検証、固定資産評価員及び補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報開示等の推進並びに固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保等の対策を積極的に実施されまますようお願いいたします。また、人事異動等によって適正な事務の執行に支障が生じることのないよう十分ご留意願います。

また、貴職におかれては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されるとともに、この旨、貴都道府県内市町村に周知徹底されるようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものであることを申し添えます。

### 「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」

(総税企第39号・令和5年4月1日付・総務大臣通知) (抜粋)

#### 八 特記事項(令和5年度の地方税関連事務の執行に当たっての留意事項等)

- 15 地方団体の歳入を確保するとともに、地方税に対する納税者の信頼を確保するため、事務処理体制の整備を図り、課税客体、課税標準等を的確に把握し、課税誤りが生じることのないようにするほか、納期内納付の推進や着実な滞納整理を図るなど、地方税法等の規定に基づき、適正かつ公平な税務執行に努めていただきたいこと。

# 課税に対する信頼性の確保等について

総務連絡  
平成25年7月1日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長 殿

総務省自治税務局固定資産税課企画係長

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究について

一般財団法人資産評価システム研究センターでは、固定資産税制度、資産評価制度を巡る諸問題をテーマとし、研究委員会を設置する等により、専門的な調査研究を行っているところです。

平成24年度においては、「課税に対する信頼の確保等について」をテーマに調査研究を行い、信頼確保のための取組や税額修正の主な原因、代表的な防止策に係る具体的事例等を報告書にまとめています。

当該報告書の内容は、固定資産税の課税誤り防止の観点から、事務上の参考になるものと考えられます。下記サイトからダウンロードが可能ですので、ご参照ください。

貴都道府県内の市（区）町村に対しても、この旨を連絡願います。

記

一般財団法人 資産評価システム研究センター トップページ

<http://www.recpas.or.jp>

<報告書>

トップ > 事業紹介 > 調査研究事業 > 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究 > 過年度の調査研究項目

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25年3月>

一課税に対する信頼の確保等について

<http://www.recpas.or.jp/new/jigyochousa/ch0000.html>

平成24年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書の概要～課税に対する信頼の確保等について～

平成25年3月

固定資産税における課税誤りについて、納税者の関心が高まっていることを踏まえ、今後必要と考えられる取組について検討し、防止策等をとりました。

## 1. 課税誤りを防止するための事務の点検

課税誤り調査で判明した事例を踏まえ、各市町村において事務の点検を行い、防止策を予め十分講じていくことが、課税誤り防止する上で有効。特に以下の対応を参考として整理。

- ① 関係部局等との連携の徹底
- ② 非課税措置の適切な周知
- ③ 土地担当と家屋担当等との連携の徹底
- ④ 実地調査の強化
- ⑤ 電算システムのプログラム修正時の検算徹底
- ⑥ 入力ミス等を想定した電算システム設定
- ⑦ 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底
- ⑧ 課税誤り事例等の情報共有の仕組みづくり

## 2. 固定資産評価員・補助員の専門知識・能力の向上

- ① 固定資産評価員・補助員の知識・能力の向上
- ② 固定資産評価員の専門性の確保

## 3. 納税者への情報開示等の推進

- ① 閲覧・縦覧制度の周知
- ② 納税者の課税内容の理解に資する取組

## 4. 固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保

固定資産評価審査委員会の事務局を、評価・賦課の担当者とは別の課等の者に事務を担当させること

# 税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（土地評価）

## 税額修正の主な原因

### <評価額の修正>

- 電算システムへの入力誤り・プログラムミス
- 路線価の付設誤り
- 市街化区域の範囲の取り違い
  - ・ 一般農地を市街化区域農地として評価など
- 状況類似地区の区分を見直した場合の反映漏れ
- 補正率等の適用誤り
  - ・ 市町村長による所要の補正の適用誤り
  - ・ 土地の下落修正率の適用誤り

等

### <現況地目の修正>

- 現況変更の把握誤り
  - ・ 農地から雑種地、宅地から農地等への現況変更の把握漏れ
- 土地の把握誤り
  - ・ 不正確な情報（精度の低い公図等）を用いることによる土地の把握誤り

等

### <課税認定の修正>

- 課税認定の誤り
  - ・ 行政財産（非課税）を売却した後の賦課漏れ
- 電算システムへの入力誤り・プログラムミス

等

### <課税地積の修正>

- 電算システムへの入力誤り・プログラムミス
  - ・ 電算システム入力時の地積あん分計算誤り

等

## 各市町村における防止策

- 関係部局等との連携の徹底  
(法務局、都市計画担当課、道路担当課、財産管理担当課、地籍調査担当課、建築担当課、農業委員会等)
  - ・ 課税客体の異動状況の捕捉
- 実地調査の強化
  - ・ 航空写真の活用による現況異動の把握
  - ・ 現況地積の把握
- 固定資産評価担当者の研修の徹底
  - ・ 評価基準、所要の補正等の知識
- チェックリスト等による事務の点検の徹底
- 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底

等

# 税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（家屋評価）

## 税額修正の主な原因

### <家屋滅失、新築増築家屋の未反映>

- 家屋滅失の把握漏れ
- 家屋新築、増築の把握漏れ

等

### <評価額の修正>

- 各種補正率の適用時の誤りによる修正
  - ・ 経年減点補正率の用途区分の適用誤り
  - ・ 設計管理費等による補正率の適用誤り（簡易な構造の家屋等）
  - ・ 損耗減点補正の見直しによる修正
- 構造の把握誤りによる修正
  - ・ 非木造家屋の構造が登記簿と異なったことによる把握誤り
- 評点数付設の誤りによる修正
- 電算システムへの入力誤り・プログラムミス
  - ・ 再建築費評点数の入力誤り（建築設備の評点の二重計上、最終評価でない額の入力等）
  - ・ 家屋の構造区分の入力誤り

等

## 各市町村における防止策

- 関係部局等との連携の徹底  
(法務局、区画整理事業担当課、建築審査担当課など)
  - ・ 課税客体の異動状況の捕捉
- 実地調査の強化
  - ・ 航空写真の活用による現況異動の把握
  - ・ 地区ごとの計画的な全棟調査の実施
- 固定資産評価担当者の研修の徹底
  - ・ 評価基準等の知識
- チェックリスト等による事務の点検の徹底
- 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底

等

**【参考】最近生じた税額修正の事案について（相続と納税義務者）**

- 登記名義人が死亡し、賦課期日時点で相続登記がなされていない場合、法定相続人が「現に所有している者」として納税義務者となる。法定相続人が複数存在する場合、その全員の共有となり、連帯納税義務が発生。
- 届出等により、相続人のうちの一人（同居人や長男など）が判明した場合、その者に対し納税通知書を送付することとは差し支えないが、他に相続人（兄弟など）が存在する場合には、あくまで納税義務者は相続人全員となる。
- したがって、相続人の一人がもともと単独で所有している資産とは別個の納税義務者となり、名寄せすることはできないが、相続財産を届出等のあった相続人の一人の単独所有と判断し、名寄せして合算したことにより、本来免税点未満の資産が免税点を上回るといった誤り事案が発生。

⇒ 単独所有であることが確実（分割協議書が確認できた、戸籍簿上他に相続人がいないことが確認できた等）でなければ、もともと単独所有の物件とは別個の納税義務者の所有として管理することが適当。



**【N年度の納税義務者】**(賦課期日時点では登記名義人が生存しているケース)

登記名義人A → 法定相続人B、C、Dが相続分に応じ承継（地方税法第9条、第9条の2）

※ 相続人が二人以上の上のときは、書類（納税通知書等）を受領する代表者を指定できる

**【N+1年度の納税義務者】**(賦課期日時点で登記名義人が死亡しているが、相続登記がなされていないケース)

法定相続人B、C、D全員の連帯納税義務（地方税法第10条、第10条の2）

**【N+2年度の納税義務者】**(賦課期日時点で、相続登記が完了しているケース)

相続人（登記名義人）C



## 2 所有者不明土地・空き家、 固定資産課税台帳 関係





現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の3関係）関係（R3. 5月調査時点）

1 条例への規定の整備状況

- |                        |         |
|------------------------|---------|
| 1 今回の法改正（令和2年3月）を契機に整備 | 1,503団体 |
| 2 整備に向けて調整中            | 96団体    |
| 3 整備しておらず、今後整備する予定もない  | 81団体    |
| 4 今回の法改正以前に整備          | 39団体    |

2 令和2年度における申告件数

- |                 |        |      |         |        |        |       |       |
|-----------------|--------|------|---------|--------|--------|-------|-------|
| 1,000件以上        | ・・・    | 42団体 | 200件以上～ | 300件未満 | ・・・    | 90団体  |       |
| 500件以上～1,000件未満 | ・・・    | 79団体 | 100件以上～ | 200件未満 | ・・・    | 149団体 |       |
| 400件以上～         | 500件未満 | ・・・  | 1件以上    | ～      | 100件未満 | ・・・   | 245団体 |
| 300件以上～         | 400件未満 | ・・・  | 0件      |        |        | ・・・   | 836団体 |

3 制度に関する周知をどのように行っているか

- |                                |       |  |
|--------------------------------|-------|--|
| 1 団体ホームページ                     | 371団体 | 5のうち主なもの<br>・死亡届受付等の際に窓口で案内<br>・死亡届の届出人、相続人へ申告書を郵送<br>・地方税法第9条の2第1項に規定されている相続人代表者の指定の届出と合わせて依頼 |
| 2 団体広報誌                        | 127団体 |  |
| 3 チラシ、パンフレット、リーフレット等を死亡届受付時に配布 | 427団体 |  |
| 4 納税通知書に同封                     | 146団体 |  |
| 5 その他                          |       |  |

## 使用者を所有者とみなす制度の拡大(令和2年度税制改正)

### 課題

- 固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登録されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障。
- 改正前も、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があったが、適用は災害の場合に限定。
- こうしたケースについては、改正前は誰にも課税できず、課税の公平性の観点から問題。

(参考) 災害等の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定

地方税法(抄)

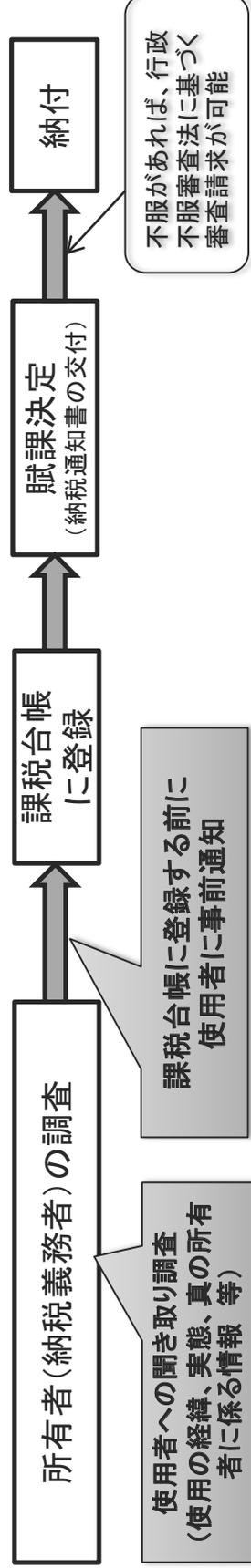
第343条

- 4 市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

### 改正概要

- 市町村は、調査(※)を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができることとする。
- 使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録する場合には、その旨を事前に使用者に通知するものとする。

(※)「調査」とは、住民基本台帳、戸籍簿等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他の関係者への質問等。

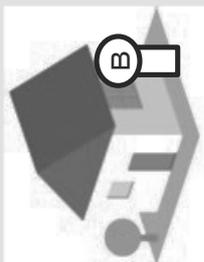


(注) 令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

**【参考】 令和2年度税制改正により使用者を所有者とみなして課税できるようになるケース(例)**

(ケース1)

死亡した登記名義人から賃借していた者が居住を継続している



**登記簿**  
土地・建物：A名義

(A = 死亡)

**課税**  
土地・家屋ともに課税できず

- ・生前Aから賃借していたBが居住(住民登録あり)
- ・現在は賃料を支払っていない
- ・Aの相続人は全員相続放棄

(ケース3)

登記が正常に記録されていない土地で店舗を営業している



Hが店舗を営業

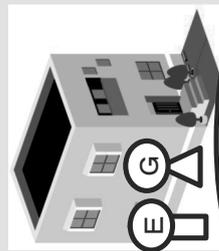
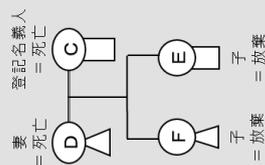
**登記簿**  
土地：「●●又兵衛外63名」  
(住所なし)  
建物：H名義

**課税**

土地：課税できず  
家屋：Hに対し課税

(ケース2)

相続放棄した者とその関係者が居住している



放棄したE及び  
第三者Gが居住

**登記簿**  
土地・建物：C名義

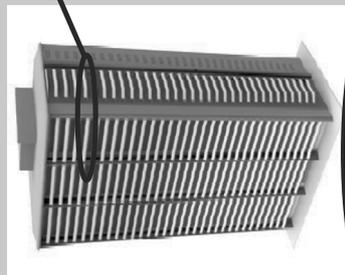
(C = 死亡)

**課税**  
土地・家屋ともに  
課税できず

全員が  
相続放棄

(ケース4)

外国籍の所有者が死亡し、相続人が特定できない



Xの弟が管理費  
を払い使用

**登記簿**

マンションの一区画及び敷地：  
X(外国籍)名義  
(X = 死亡)

**課税**

・国内に戸籍等が存在しないため、相続関係が確認できない  
⇒ 土地・家屋ともに課税できず

## 使用者を所有者とみなす制度（法第343条第5項関係）の適用状況等

### Q1 これまで(令和3年度又は令和4年度)における適用

※( )内は、令和3年度調査結果

1 適用事例あり	312団体 (175団体)
2 令和5年度課税に向けて調査中	264団体 (519団体)
3 所有者の存在が不明である土地又は家屋はあるが、該当する者がいない	930団体 (791団体)
4 所有者の存在が不明である土地又は家屋がない(把握していない含む)	213団体 (234団体)

### Q2、Q3 令和4年度課税における適用件数

※( )内は、令和3年度調査結果

20件超	...	7団体 (3団体)	} (適用事例) ・住居、店舗として使用されている土地、家屋 ・駐車場として営業されている土地 ・耕作者がいる田畑 ・工場内の一部敷地が所有者不明 など
10～19件	...	13団体 (2団体)	
5～9件	...	15団体 (10団体)	
1～4件	...	257団体 (160団体)	

### Q4 所有者の探索から所有者とみなす使用者の認定までに要した期間

2年以上	...	8団体
1年以上2年未満	...	26団体
6か月以上1年未満	...	104団体
1か月以上6か月未満	...	163団体
1か月未満	...	3団体

## 地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項（ガイドライン）概要

### 1. 趣旨

- ・ 固定資産の所有者の存在が一人も明らかとならない場合は、課税の公平性を確保する観点から、当該固定資産を使用収益している者を所有者とみなして固定資産税を課すことができる。

### 2. 所有者の存在が不明である場合

- ・ 所有者探索を尽くしても所有者の存在が一人も明らかとならない場合に限り適用できる。  
例1) 表題部所有者欄の氏名・住所等の全部又は一部が正常に記録されていないため、所有者を特定できない場合。  
例2) 相続人となり得る者の全員が死亡又は相続放棄しており、相続財産管理人も選任されていない場合。

### 3. 所有者探索について

- ・ 当該固定資産に係る所有者情報を保有すると思料される者に対し、所有者情報の提供を求める。
- ・ 所有者と思料される者の生死を確認するため、住民基本台帳等を備える市町村の長に、所有者情報の提供を求める等。

### 4. 所有者とみなす使用者について

- ・ 所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいう。
- ・ 臨時的・一時的な使用ではなく、相当期間にわたり恒常的に使用している事実が客観的に確認できる者をいう。
- ・ 使用の実態や経緯について現地調査を含め客観的な事実を確認するとともに、質問等の調査を十分に行う必要がある。

### 5. 事前通知について

- ・ 所有者とみなす使用者が、自身が納税義務者となることを認識できるよう、事前に通知することとする。

### 6. その他

- ・ 所有者探索が適正に行われていれば、課税後に所有者が判明しても各年度の課税は有効である。
- ・ 所有者探索は、原則、登録初年度にのみ行えば足りるが、使用の実態は、毎年度調査を行う必要がある。

# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

法務省民事局  
令和3年12月

## 課題

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

所有者不明土地の割合  
(H29国交省調査)



## 背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

## 問題点

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
  - 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
  - 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
- ⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
- ⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生 など

➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡

所有者不明土地問題の  
解決は、喫緊の課題



## 政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）  
「民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、今年度（令和2年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- 骨太の方針2020 「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき対策を推進する。」

## 両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

### 1 登記がされるようになるための不動産登記制度の見直し

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の  
手続の簡素化・合理化 など

発生予防

### 2 土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

### 3 土地利用に関連する民法の規律の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

土地利用の円滑化

## 施行日等

**13 民法等一部改正法**：原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.1）

\* **1**のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日（R6.4.1）、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日（政令は未制定）

**2 相続土地国庫帰属法**：公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.27）

## 【検討の経過】

2019年2月	12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会 へ諮問	民法・不動産登記法部会 における調査審議開始	中間試案 取りまとめ	パブリックコメント 提出意見数 249件 (個人 143件、団体 106件)	法制審議会 要綱決定	法案提出 成立・公布

# 所有者不明土地の発生を予防する方策

## 不動産登記法の改正

### 相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
  - ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれれば、事業用地を円滑に選定することができる
- との指摘がある。

### ① 相続登記の申請を義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

### ② 登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

### 登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

#### 相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。  
（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
  - ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。
- ※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

### 登記手続の費用負担を軽減

- 登録免許税の負担軽減策の導入などを要望（参考）
- R4年度法制改正の大綱において、①相続登記に対する登録免許税の免税措置の延長・拡充、②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入が決定

### 登記漏れの防止

#### 所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となつている不動産の一覧を証明書として発行
  - ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。
- ※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

### 地方公共団体との連携

- 死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など
- ※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

# 所有者不明土地の発生を予防する方策

## 不動産登記法の改正

### 住所変更未登記への対応

#### 【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

### 新たな方策の仕組み

#### 自然人の場合

- 1 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- 2 登記官が、検索用情報を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることに確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



#### 法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- 2 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- 3 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



# 所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

## 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれ를考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

### 要件

通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 厩がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地（200㎡）約80万円

### 手続イメージ

#### ① 承認申請

【申請権者】  
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）  
により土地を取得した者  
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要がある

#### ② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

#### ③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

#### ④ 国庫帰属

# 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

## 民法の改正

### 土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことよって危険な状態になることもある

### ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。  
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）  
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。
- **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
  - ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。  
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

### 不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

### ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。  
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

### 遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

### ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。  
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

### 隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

### ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。  
⇒ ライフラインの引き込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

## 固定資産課税台帳情報の活用について

- 固定資産課税台帳に記載されている情報のうち、
  - ・ 所在市町村、地番・地目・地積、登記名義人の住所・氏名など登記簿記載情報は提供可能。
  - ・ 評価額・課税標準額、登記簿情報と異なる所有者や住所情報などは、私人の秘密を守る観点から、地方税法上の守秘義務(地方税法第22条)の対象となり、原則として情報提供できない。
- ただし、法的措置の必要性、納税者保護などを勘案のうえ、別途、個別法において一定の要件を定めることにより、固定資産課税台帳の所有者情報が活用可能となる場合がある。

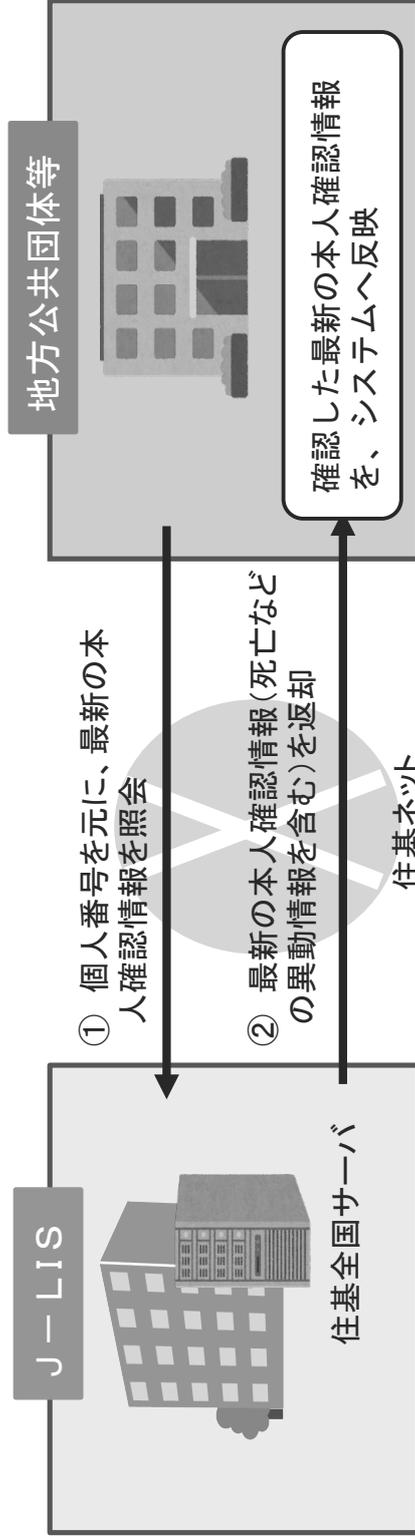
### 【固定資産課税台帳の情報提供を可能とした例】

- ・ 林務担当部局 : 森林所有者の把握を目的とした情報活用  
(森林法第191条の2 (H24年度以降所有者 : 平成24年4月1日施行、H23年度以前所有者 : 令和2年6月10日施行))
- ・ 農業委員会 : 農地所有者の把握を目的とした情報活用 (農地法第51条の2) (平成26年4月1日施行)
- ・ 空家等担当部局 : 空家等の所有者の把握を目的とした情報活用 (空家法第10条) (平成27年2月26日施行)
- ・ 都市計画部局 : 低未利用土地等の所有者の把握を目的とした情報活用 (都市再生特別措置法第109条の21) (平成30年7月15日施行)
  - ： 誘導区域内の土地等の所有者の把握を目的とした情報活用 (都市再生特別措置法第109条の13) (令和2年9月7日施行)
- ・ 所有者不明土地等担当部局 : 管理不全土地の適正管理のための土地所有者の把握を目的とした情報活用  
(所有者不明土地特措法第43条第1項) (令和4年11月1日施行)  
地域福利増進事業等の対象区域の土地所有者の把握を目的とした情報活用  
(所有者不明土地特措法第43条第1項) (平成30年11月15日施行)
- ・ 登記官 : 長期間相続登記が未了な土地の登記を促すための所有者の把握を目的とした情報活用  
(所有者不明土地特措法第44条第3項) (平成30年11月15日施行)
- ： 表題部所有者不明土地の所有者の把握を目的とした情報活用  
(表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第8条) (令和元年11月22日施行)
- ・ 地籍調査部局 : 地籍調査対象となる土地の所有者の把握を目的とした情報活用 (国土調査法第31条の2第1項) (令和2年6月15日施行)
- ・ 内閣総理大臣 : 注視区域内の土地等の所有者の把握を目的とした情報活用  
(重要土地等調査法第7条第1項、第22条) (令和4年9月20日施行)
- ・ 登記官 : 職権による表示に関する登記のための所有者の把握を目的とした情報活用  
(不動産登記法第151条) (令和5年4月1日施行)

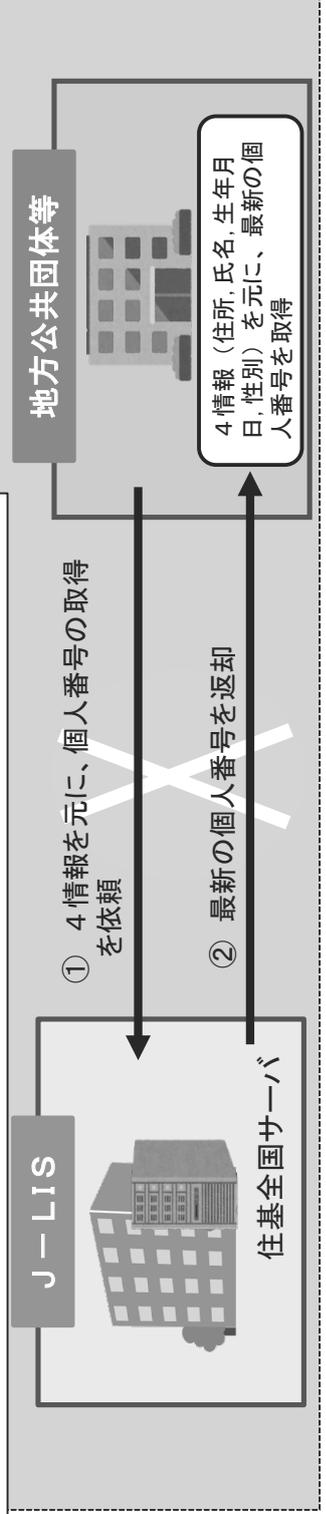
## 住基ネットを活用した死亡の事実の把握

- 「現に所有している者」を調査・特定し、適正な課税を行う前提として、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要。
- 納税義務者の住所地が課税庁と同一の場合には住基情報との連携等により死亡の事実を把握できるが、住所地が課税庁と異なる団体の場合、その手段が限られている。
- こうしたケースについても、住基ネットを用いて照会を行うことにより、死亡情報を含む最新の本人確認情報を取得することが可能。
- 照会にあたっては、マイナンバーが必要であるが、住基ネットによりマイナンバーを取得することも可能。

### 【住基ネットを活用した本人確認情報の最新化】



### ※ 住基ネットによる本人確認情報の初期突合 (マイナンバーの取得)



# 固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けについて

マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤の抜本的な改善に向けて（抄）

令和2年12月11日  
マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤抜本改善ワーキンググループ報告

## 2.5 固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

### 【現状】

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携等が課題となっている。

### 【取組方針】

#### ① 土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携を実現するため、まずは不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携に向けた不動産番号の活用方策を検討し、2020年度中に方向性について結論を得る。

#### ② 固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進

固定資産の適正な課税のため、各課税庁における固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけを推進する。そのため、まずは固定資産課税台帳とマイナンバーの紐づけに当たって現状を調査・分析し、その結果を踏まえて必要な措置の検討を行う。

#### ③ 相続登記等の申請の義務化

相続登記や住所等の変更登記の申請を義務化する不動産登記法等の改正法案を、2021年通常国会に提出することを目指す。

### —工程表—

2.5 (課題⑤) 固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討						
	2020年度 (令和2年度) 1～3月	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)
土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化	方向性の検討		検討結果を踏まえ必要な措置を講じる			
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進		現状調査・分析		必要な措置の検討を行う		
相続登記等の申請の義務化	法案の提出					施行準備・順次施行



# 固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進について

各都道府県市町村税担当課長 殿  
(市町村税担当課扱い)  
東京都総務局市町村税担当課長・  
主税局固定資産税担当課長 殿  
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総 税 固 第 5 7 号  
令 和 4 年 9 月 2 7 日

総務省自治税務局固定資産税課長

所有者不明土地に係る固定資産税の課税上の課題については、令和2年度税制改正において、現に所有している者の申告の制  
度化について措置を講じたところですが、固定資産税の適正な課税のためには、まずは、納税義務者の死亡の事実を適時に把握  
することが重要です。

そのためには、現に所有している者の申告制度を活用することに加え、住民基本台帳との連携を図ることが有効であり、住民  
基本台帳ネットワークシステムを用いて照会を行うことにより、特に把握が困難である住所地在課税団体が異なる納税義務者  
(以下、「住登外者」という。)についても、死亡情報を含む最新の本人確認情報を把握することが可能であることから、適切  
に活用されますようお願いいたします。

その際、照会するに当たっては、マイナンバーにより検索する方法が最も簡便であることから、固定資産課税台帳とマイナ  
ンバーとの紐付けを進められますようお願いいたします。

今般、「固定資産課税事務におけるマイナンバーの取扱い等に関する調査等について(照会)」(令和3年5月21日付け総  
税固第38号)により実施しました調査の結果(別紙1)を踏まえ、住登外者のマイナンバーの取得に当たり留意いただきたい事  
項を下記のとおり整理しましたのでお知らせします。(中略)

## 記

### 3 マイナンバーの取得について

住所地和課税団体が同じである納税義務者については、課税団体において納税義務者のマイナンバーを把握できることか  
ら、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けを積極的に進めていただきたい。

なお、「税務システム標準仕様書【第2.0版】」(令和4年8月31日公表)において、別紙3のとおり、住民記録システム  
及び宛名システムから、マイナンバーを固定資産税システムへ取り込み定める機能を【実装必須機能】としており、これにより、  
標準仕様書に準拠したシステムへの移行後は、容易に固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けが可能となる予定である。  
(中略)

また、住登外者については、住民基本台帳ネットワークシステムを利用してマイナンバーを取得することが可能で  
ある。具体的には、各市町村の統合端末を操作して、地方公共団体情報システム機構へ照会することにより、対象者のマイ  
ナンバーを取得することとなる。地方公共団体情報システム機構への照会方式は、次の2とおりの方式がある。各方式にお  
ける端末操作手順の詳細については、各市町村の住民基本台帳担当部署に確認されたい。

(1) 即時提供方式 対象者について一人一人検索する方式

(2) 一括提供方式 対象者ファイルを送信することにより、複数の対象者の情報を一括して取得する方式

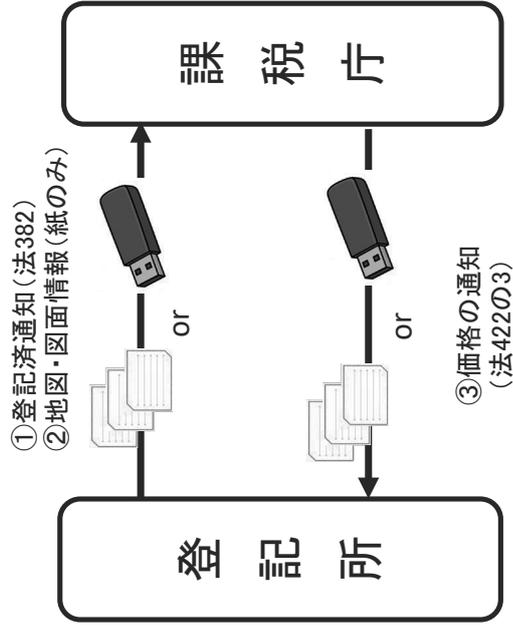
上記照会においては、検索条件の指定方法によっては複数の者が該当する場合は、登録すべき固定資産所有者と  
の同一性の確認を十分に行っていただきたい。

## 登記済通知のオンライン化等について

- 登記所から市町村への登記済通知(地方税法382条)等及び市町村から登記所への価格の通知(同法422条の3)については、従来、紙媒体もしくはUSBメモリ等の電子媒体により受渡しが行われていたが、令和2年1月の法務省のシステム更改に伴い、オンラインによる受渡しが可能に。
- LGWANに接続した端末により、登記所から通知される利用者ID及びパスワードを用いてログインすることで受渡しが可能。
- ※ オンライン化は、市町村と管轄登記所で協議し、準備が調った段階で順次開始。
- ※ オンライン化後も、必要に応じ適宜紙媒体による受渡しを併せて行うことは可能。
- ※ 令和3年4月からは、登記済通知に不動産番号(不動産を識別するための不動産登記固有の番号)が追加。

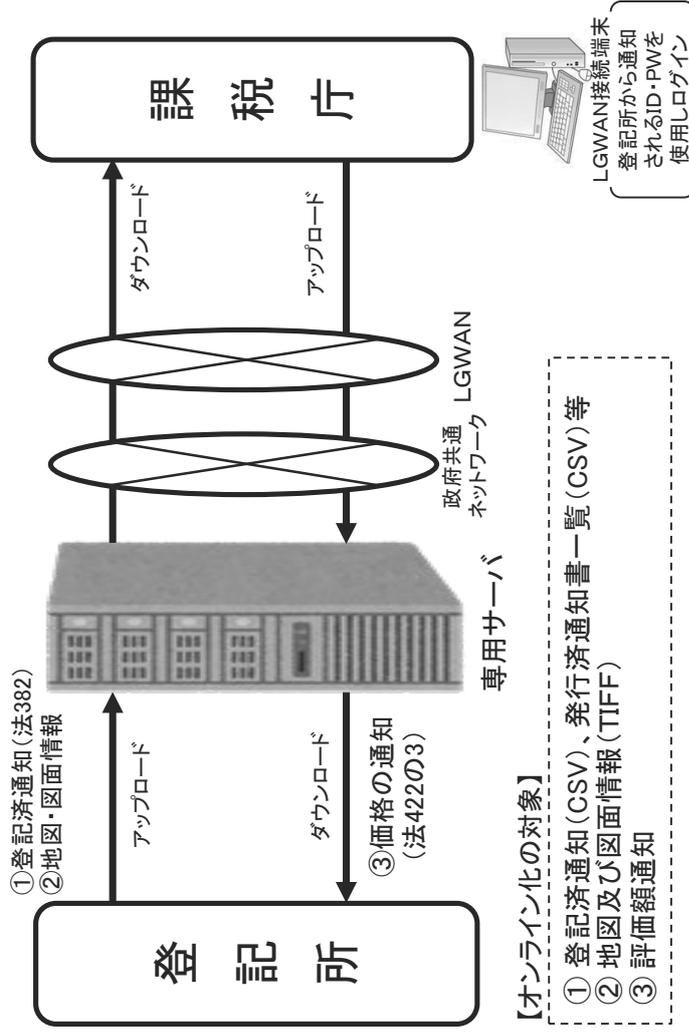
### (従来)

紙媒体又はUSB等による受渡し



### (R2.1～)

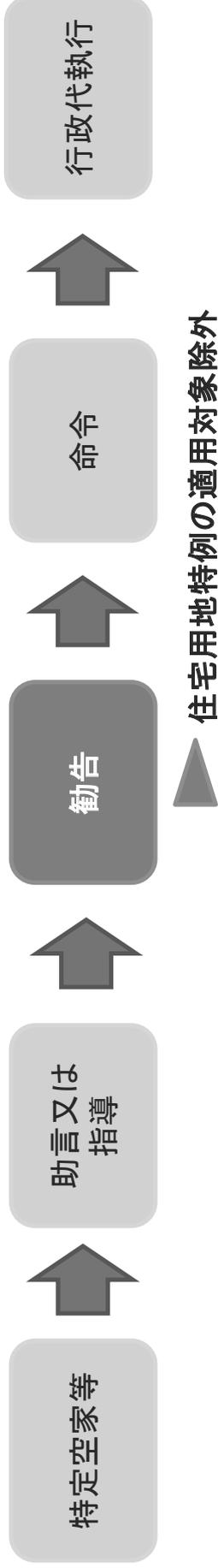
LGWANを通じたオンラインによる受渡し



## 空家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置

- 管理不全の空家の除却・適正管理を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等の敷地の用に供する土地について、固定資産税及び都市計画税における住宅用地特例の対象から除外。(平成27年5月26日施行)

### ■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の内容

- ・ 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定義。
- ・ 市町村長が特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うことが可能。

#### 【参考1】 勧告を受け住宅用地特例の適用除外した実績

**54市町村(318人)(令和4年度)**

※ 57市町村(276人)(令和3年度)

(「令和4年度 固定資産の価格等の概要調査」より)

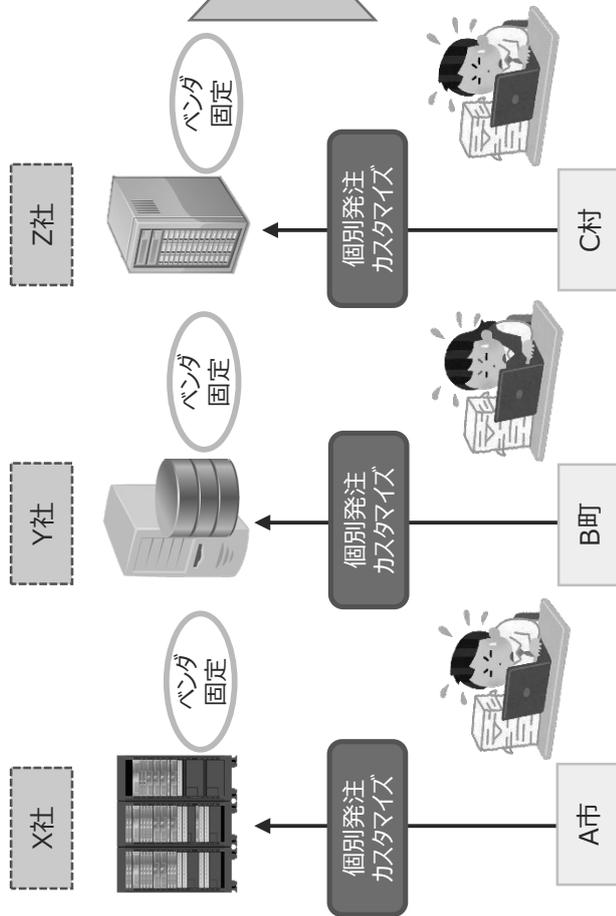
#### 【参考2】 住宅用地特例の概要

区分	土地の利用状況と面積区分	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地 200㎡以下の部分	価格 × 1 / 6	価格 × 1 / 3
一般住宅用地	200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1 / 3	価格 × 2 / 3

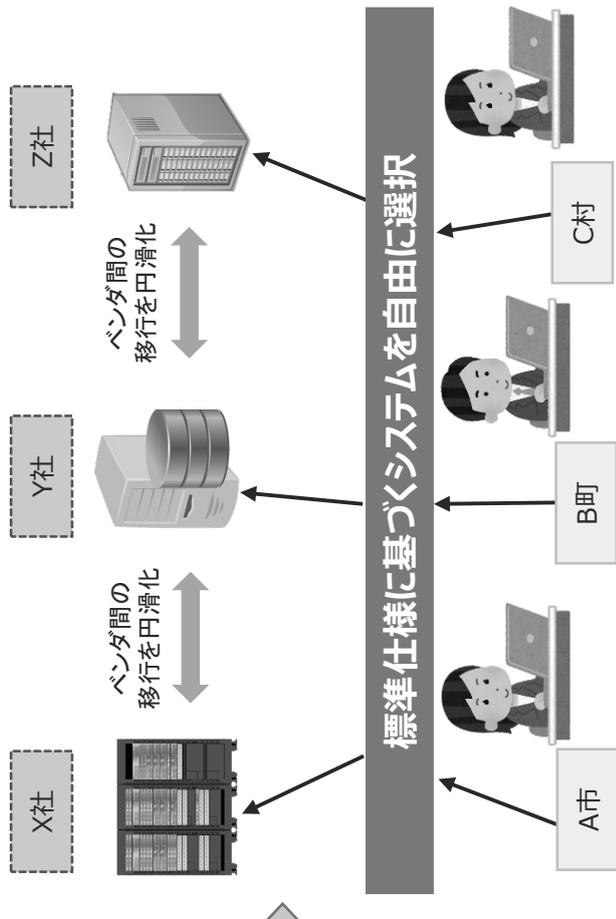
## 税務システムの標準化

- 地方団体の基幹税務システムについては、各地方団体が独自に構築・発展させてきた結果、発注・維持管理や制度改正対応などに個別に対応する人的・財政的負担が発生。また、住民・企業等のサービス利用者にとっては、地方団体ごとに異なる対応が必要。
- これらの課題を解決するため、標準仕様に基づくシステムを原則としてカスタマイズせずに利用するといった「システム標準化」を推進し、より効率的な行政を実現。

### 【標準化前】



### 【標準化後】



# 標準化対象事務について

デジタル庁資料

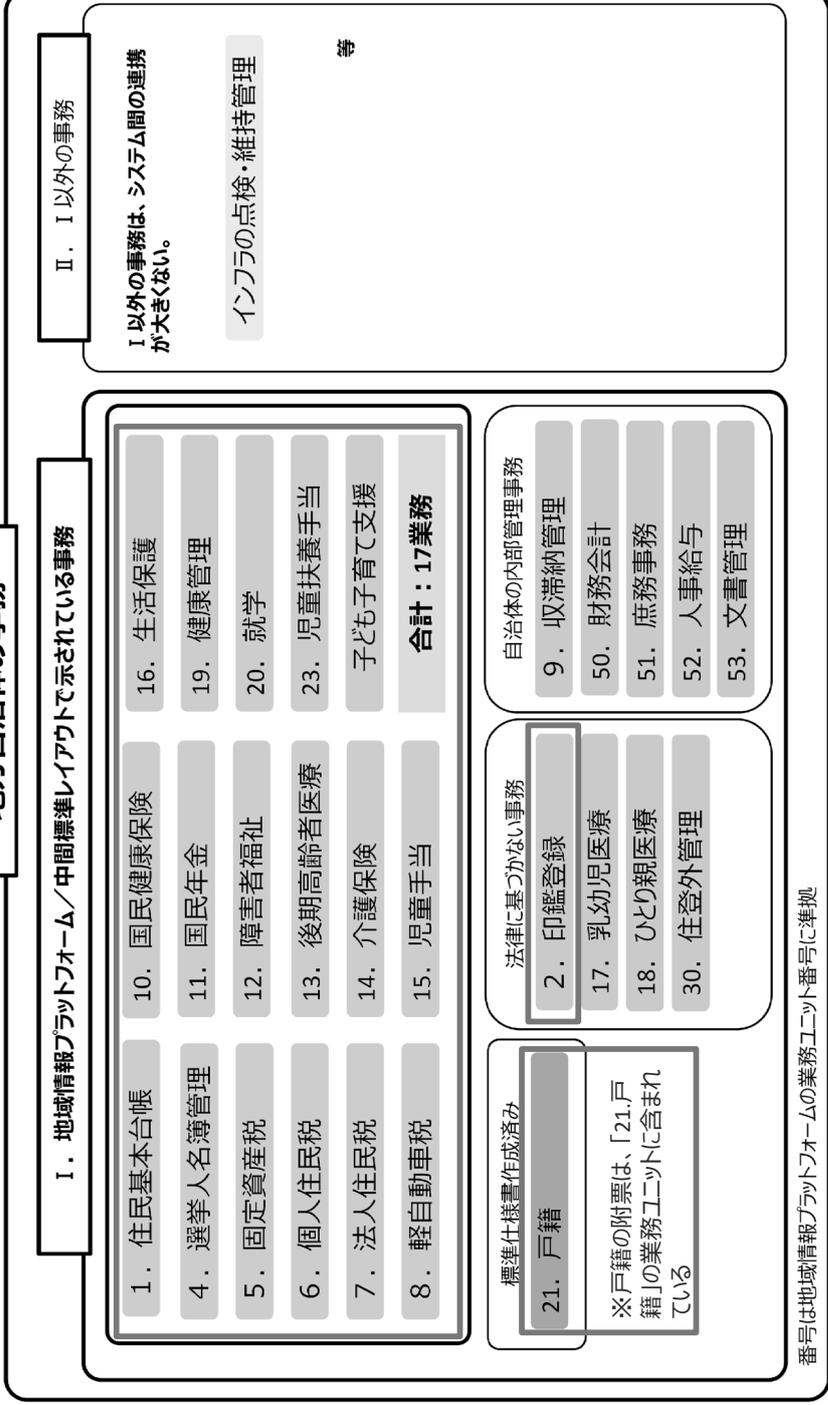
○標準化対象事務は、標準化法の趣旨を踏まえ、標準化法第2条第1項に規定する「情報システムによる処理の内容が各地方公共団体において共通し、かつ、統一的な基準に適合する情報システムを利用して処理することが住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化に寄与する事務」であるかという観点から、選定する。

【地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和三年法律第四十号）（抄）】

（定義）

第二条 この法律において「地方公共団体情報システム」とは、地方公共団体が利用する情報システムであって、**情報システムによる処理の内容が各地方公共団体において共通し、かつ、統一的な基準に適合する情報システムを利用して処理することが住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化に寄与する事務として政令で定める事務**（以下「標準化対象事務」という。）の処理に係るものをいう。

## 地方自治体の事務



番号は地域情報プラットフォームの業務ユニット番号に準拠

# 地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について

【デジタル社会の実現に向けた重点計画（令和3年12月24日閣議決定）（抄）】

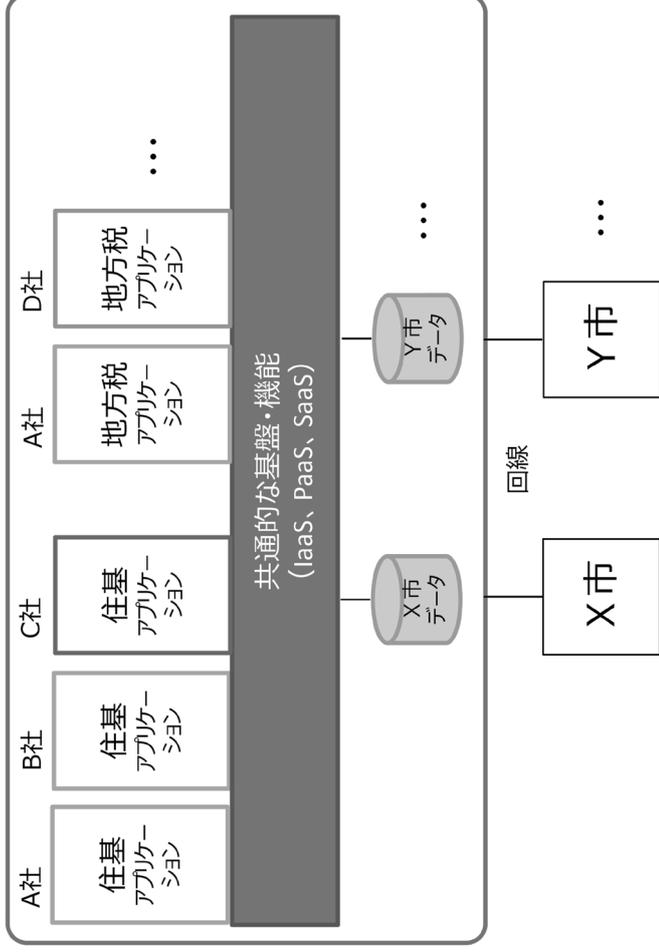
- 地方公共団体の職員が真に住民サービスが必要とする住民に手を差し伸べることができるようにする等の住民サービスの向上を目指すとともに、業務全体に係るコストを抑え、他ベンダーへの移行をいつでも可能とすることにより競争環境を適切に確保する等の行政の効率化を目指し、業務改革（BPR）の徹底を前提にして、地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（略）に規定する標準化基準（略）への適合とガバメントクラウドの活用を図る、地方公共団体の基幹業務（※）等システムの統一・標準化を、地方公共団体と対話をしながら進める。
- 基幹業務システムを利用する原則全ての地方公共団体が、目標時期である令和7年度（2025年度）までに、ガバメントクラウド上に構築された標準化されたシステムへ移行できるよう、その環境を整備することし、その取組に当たっては、地方公共団体の意見を丁寧に聴いて進める。

※基幹業務：住民基本台帳、戸籍、戸籍の附票、固定資産税、個人住民税、法人住民税、軽自動車税、印鑑登録、選挙人名簿管理、子ども・子育て支援、就学、児童手当、児童扶養手当、国民健康保険、国民年金、障害者福祉、後期高齢者医療、介護保険、生活保護、健康管理（20業務）

## 具体的には・・・

- ① 複数のアプリケーション開発事業者が標準化基準に適合して開発した基幹業務等のアプリケーションをガバメントクラウド上に構築し、地方公共団体がそれらの中から最適なアプリケーションを選択することが可能となるような環境の整備を図る。
- ② その結果、地方公共団体が基幹業務等のアプリケーションをオンラインで利用することにより、従来のようにサーバー等のハードウェアやOS・ミドルウェア、アプリケーション等のソフトウェアを自ら整備・管理することが不要となる環境の実現を目指す。
- ③ ガバメントクラウドが提供する共通的な基盤や機能を活用しながら、アプリケーションレベルにおいては複数の民間事業者による競争環境を確保して、ベンダーロックインによる弊害を回避する。
- ④ スタートアップや地方のベンダーも含め、各ベンダーにおいては、自クラウド基盤を整備することなく自社が開発したアプリケーションが全国展開する可能性が広がることとなる。
- ⑤ 標準化システムは、データ要件・連携要件に関する標準化基準に適合することにより、当該データの公共サービスメッシュへの連携を迅速かつ円滑に行える拡張性を有することとなる。

## ガバメントクラウド



### 3 令和5年度税制改正



## 中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の 償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置の創設

物価上昇等の現下の経済情勢を踏まえ、中小事業者等の生産性の向上や賃上げの促進を図るため、中小事業者等が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画に基づき、生産性向上に資する一定の機械・装置等を取得した場合に、当該機械・装置等に係る固定資産税を軽減する特例措置を創設する。

### 1. 対象資産

中小事業者等が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画に基づき取得した生産性向上に資する一定の機械・装置等

※以下の要件を満たす機械・装置等を対象

- ①市町村計画に基づき中小事業者等が取得するもの(市町村の導入促進基本計画に適合するもの)
- ②生産性向上に資するもの(導入により労働生産性が年平均3%以上向上するもの)
- ③企業の収益向上に直接つながるもの(導入により投資利益率が年平均5%以上となるもの)

### 2. 特例率

1/2(最初の3年度分)  
賃上げ目標を盛り込んだ先端設備等導入計画に基づく設備投資の場合 1/3(最初の5年度分※)

※ 令和6年度中に資産を取得した場合は、最初の4年度分

### 3. 適用期限

令和5年4月1日から令和7年3月31日まで(2年間)

## 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る税額の減額措置の創設

### 特例の概要(創設)

○改正マンション管理適正化法(令和4年4月1日施行)に基づく管理計画認定マンション等一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事を令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に実施した場合に、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の建物に係る固定資産税額を1/3を参酌して1/6以上1/2以下の範囲内で市町村の条例で定める割合で減額※する。

### 【対象となるマンションの要件】

- ① 築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ② 大規模修繕工事を過去に1回以上適切に行っていること
- ③ 長寿命化に資する大規模修繕工事を適切に実施するために必要な修繕積立金が確保されていること。具体的には以下のいずれかの場合
  - ・都道府県知事等の認定を受けた管理計画認定マンションのうち、認定を受ける際に認定基準に適合させるために修繕積立金の額の引上げを行った場合
  - ・都道府県等からの助言・指導を受け、大規模修繕工事が可能な水準まで長期修繕計画を適切に見直し、修繕積立金の積立てや額の引上げを行った場合

※ 税額の減額は1戸あたり100㎡相当分を上限

バス事業者が路線の維持に取り組みつつEVバスを導入する場合における  
変電・充電設備等に係る固定資産税等の課税標準の特例措置の創設

地域公共交通の確保に取り組む一般乗合旅客自動車運送事業者が、カーボンニュートラル等への対応としてEVバスを導入するために充電設備等の償却資産を取得した場合、当該充電設備等及びその用に供する土地（当該充電設備等による充電に要する土地を含む。）に係る固定資産税及び都市計画税を軽減する特例措置を創設する。

## 1. 対象資産

EVバスの変電設備・充電設備及びその用に供する土地（当該充電設備等による充電に要する土地を含む。）

- ※ 地域公共交通計画で市町村が位置づけた路線のうち、EVバスが導入される営業所において運行する路線を維持することが一般乗合旅客自動車運送事業者が定める道路運送高度化実施計画で担保された場合に限る。

## 2. 特例率

1／3（最初の5年度分）

## 3. 適用期限

令和5年4月1日から令和10年3月31日まで（5年間）

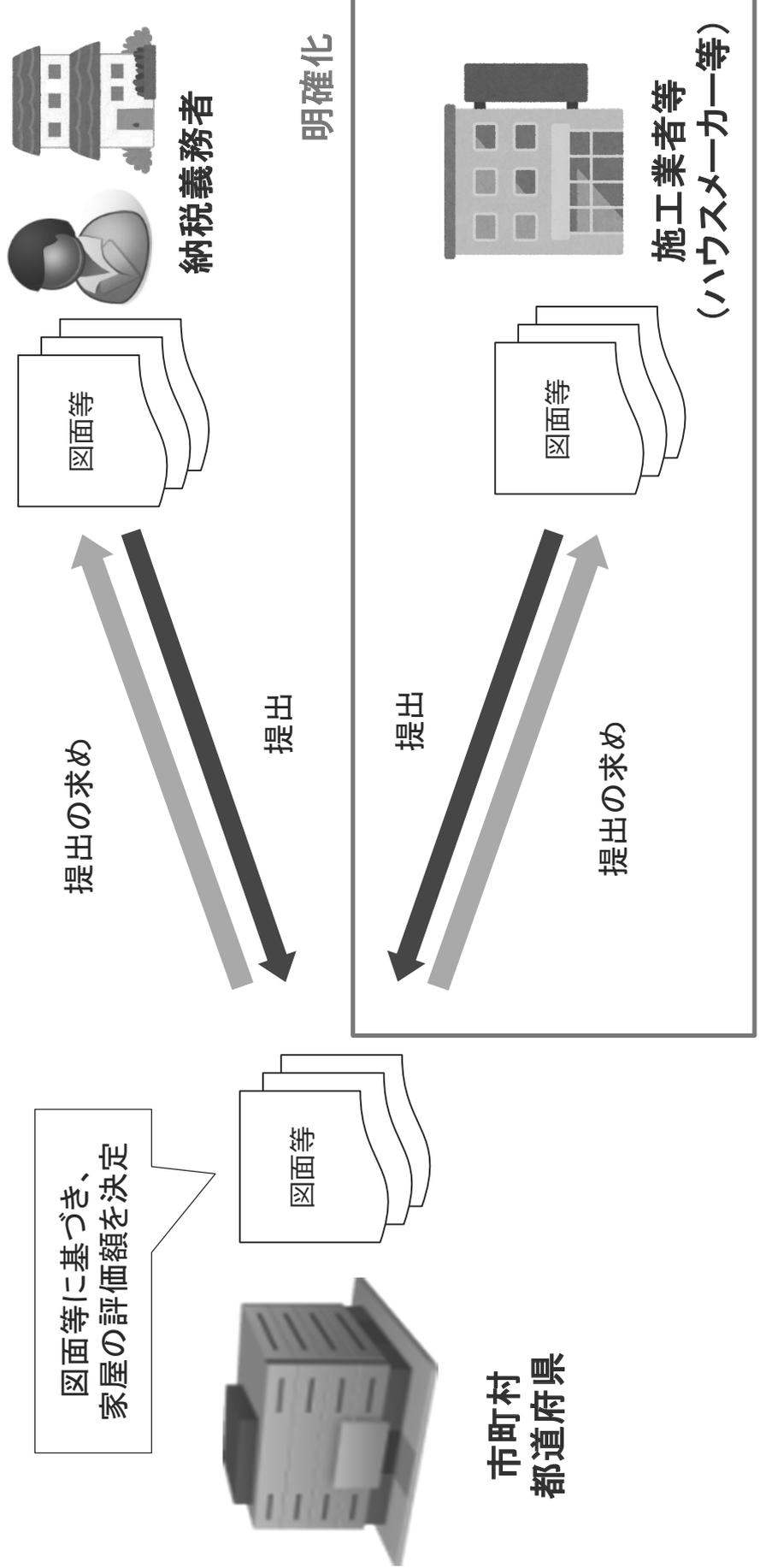
## 4. その他

国土交通省において、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）を改正し、道路運送高度化事業に新たにEVバスを用いた旅客運送事業を位置づける予定。

## 固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権の対象の明確化

- 市町村及び都道府県は、家屋の評価額の決定に当たり、質問検査権に基づき、評価に必要な図面等を取得しているところ。
- 固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権について、家屋の評価に必要な図面等の収集に当たり、納税義務者が所有している図面等では不十分な場合があることを踏まえ、当該家屋の施工業者等からも図面等入手することを法令上明確化する。

※ 令和6年4月1日施行



## 少額減価償却資産等に係る規定の整備

○ 令和4年度税制改正において、国税において、国税における少額の減価償却資産の取得価額の損金算入制度等について、対象資産から貸付け(主要な事業として行われるものを除く。)の用に供したものは除外することとされた。

○ 固定資産税(償却資産)についても、国税に準じて所要の措置を講ずる。

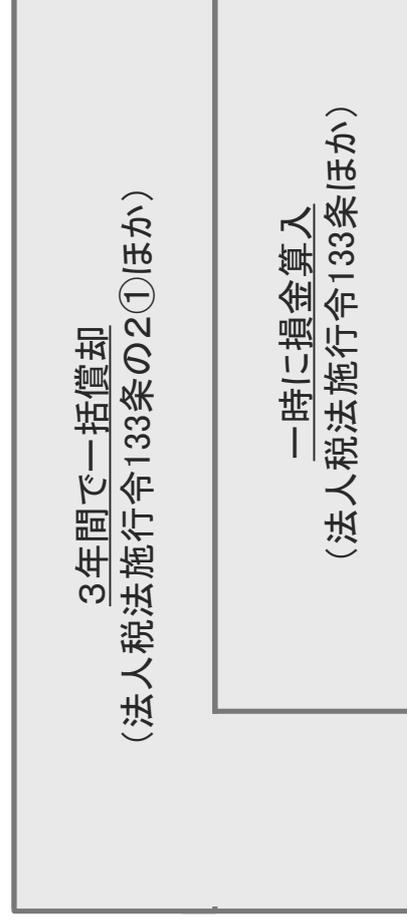
※ 現行の固定資産税(償却資産)については、取得価額10万円未満の少額減価償却資産及び取得価額20万円未満の一括償却資産について、課税対象外。

※ 令和5年4月1日施行

<参考> 現行の固定資産税(償却資産分)の課税客体から除外される資産(イメージ図)

[取得価額]

20万円未満

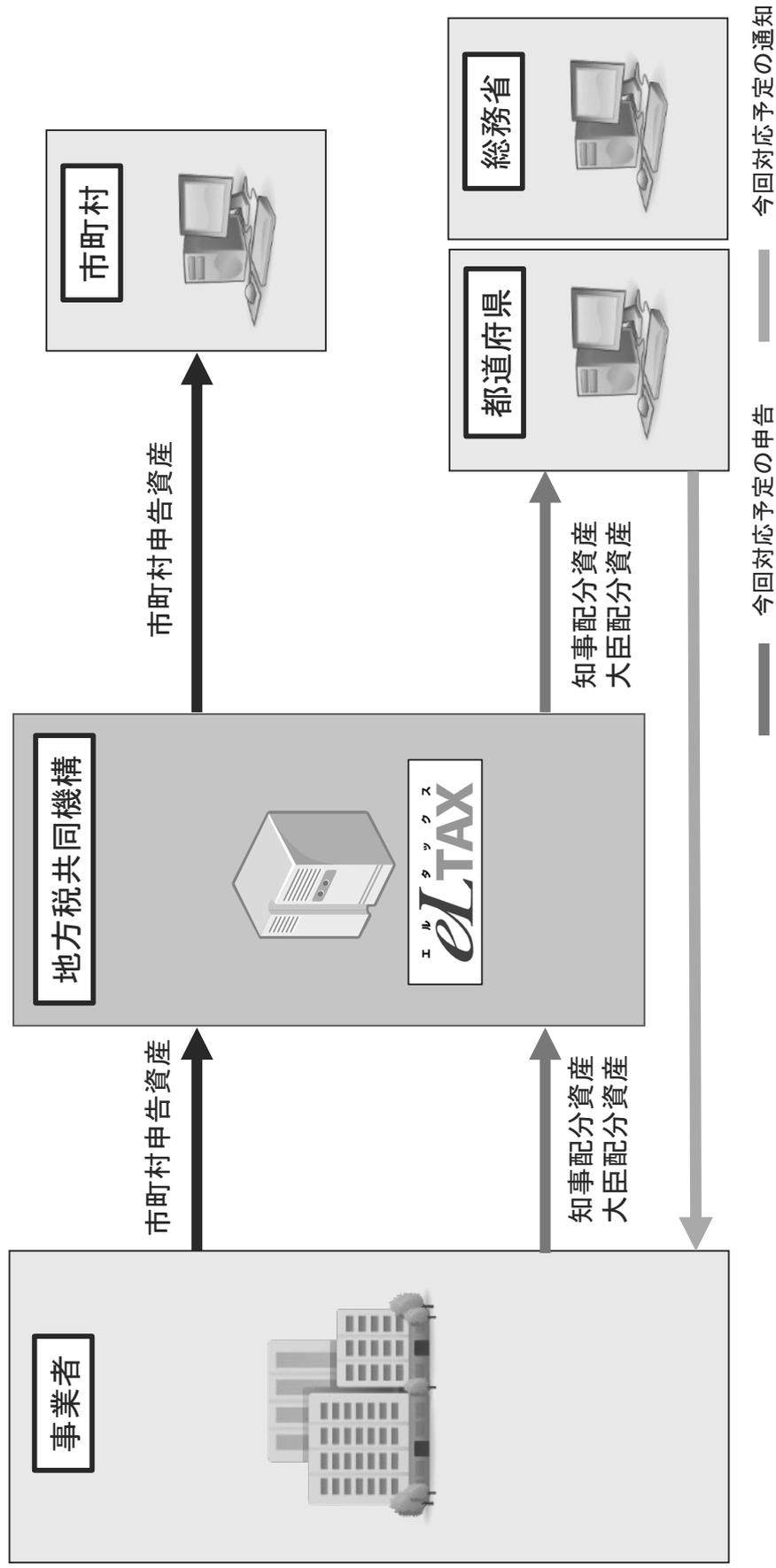


【国税の改正】

貸付け(主要な事業として行われるものを除く。)の用に供した資産を除く。

## 償却資産（知事・大臣配分資産）に係る固定資産税の申告・通知の電子化

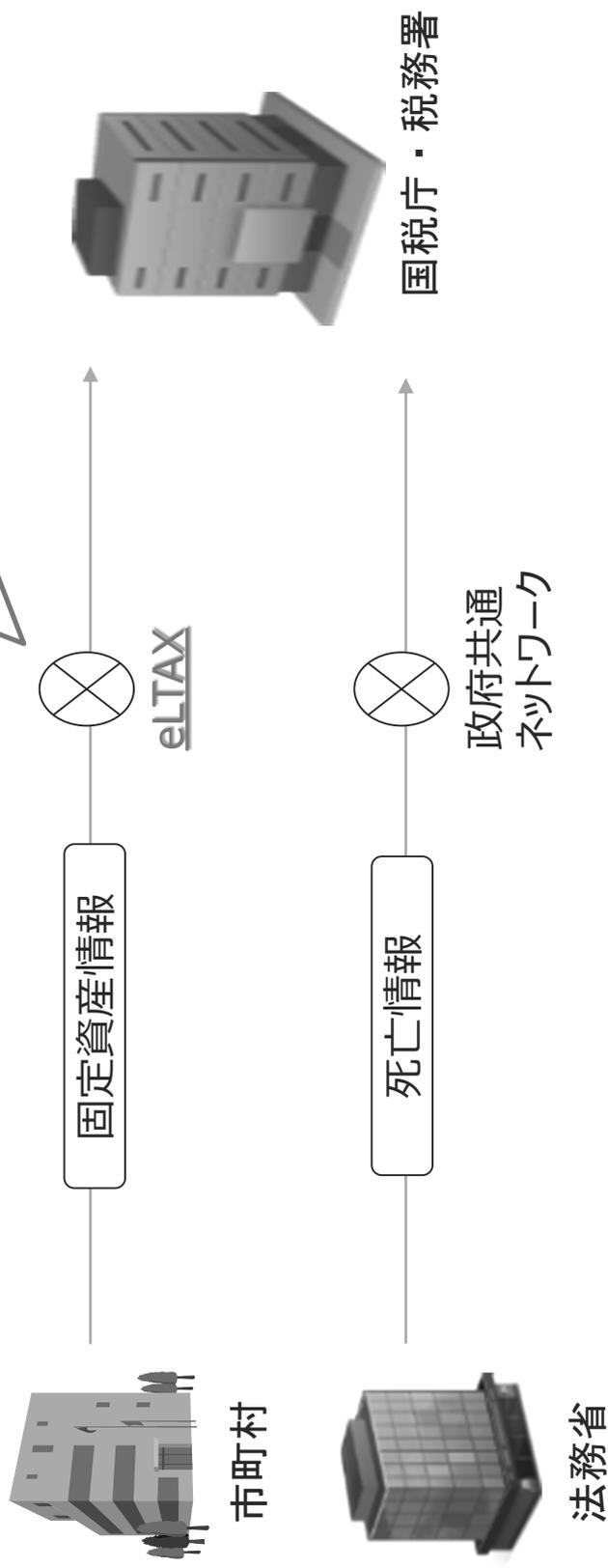
- 令和4年度税制改正において、納税者等が地方公共団体に対して行う全ての申告・申請等について、eLTAXを通じて行うことができるよう所要の措置を講じることとされた。
  - 都道府県知事又は総務大臣が評価すべき固定資産の所有者が行う申告について、eLTAXを通じて電子的に行うことができることとする。  
また、都道府県知事又は総務大臣が所有者に対して行う固定資産の価格等の通知について、電子的に申告を行う所有者が申出をしたときは、電子的に通知することとする。
- ※ 令和7年度以後の償却資産に係る固定資産税について適用。



## 相続税に係る固定資産情報の通知の電子化

- 令和4年度税制改正により、相続税の課税のために被相続人が保有していた固定資産の情報を税務署に通知することとされた。
- 当該通知について、地方団体の事務の利便性等を考慮し、eLTAXを通じて電子的に通知することとする。
- ※ 改正相続税法の施行に合わせて施行  
(令和6年3月1日又は改正戸籍法の施行日(令和元年5月から5年を超えない範囲内で政令で定める日)のいずれか遅い日)

### 電子化後の事務処理イメージ





## 4 新型コロナウイルス感染症の 影響に伴う対応



中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る  
固定資産税及び都市計画税の軽減措置

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための措置に起因して、厳しい経営環境に直面している中小事業者等に対して、償却資産と事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の負担を軽減する。この措置による固定資産税及び都市計画税の減収額については、全額国費で補填する。

対応

- 以下の要件を満たす中小事業者等<sup>(※1)</sup>（原則として業種限定せず）を対象とし、以下に掲げる割合に軽減する。

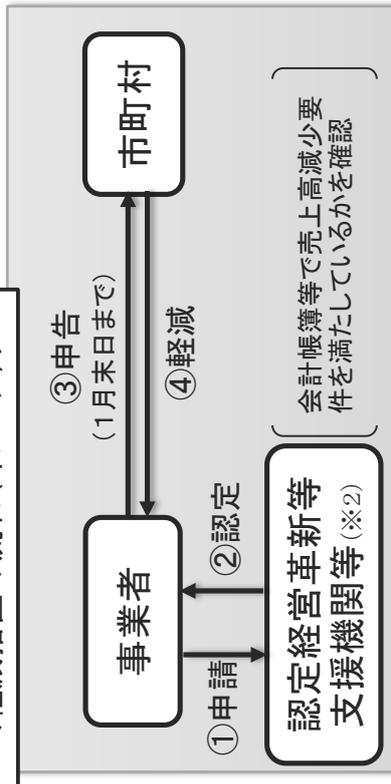
(※1) 「中小事業者等」とは、資本金の額又は出資金の額が1億円以下の法人、資本又は出資を有しない法人の場合、常時使用する従業員の数が1,000人以下の法人、常時使用する従業員の数が1,000人以下の個人

令和2年2月～10月までの任意の3ヶ月間の売上高が、前年の同期間と比べて、

30%以上50%未満減少している者	2分の1
50%以上減少している者	ゼロ

- 償却資産と事業用家屋を対象とする。
- 令和3年1月31日までに、認定経営革新等支援機関等<sup>(※2)</sup>の認定を受けて各市町村に申告した者に適用する。虚偽の記載をした場合の罰則を設ける。
- 当該措置は令和3年度の課税分に限定。

<軽減措置の流れ(イメージ)>



(※2) 税務、財務等の専門的知識を有し、一定の実務経験を持つ支援機関など（税理士、公認会計士、弁護士など）

## 新型コロナウイルス感染症等に係る先端設備等に該当する 家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置

新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも新規に設備投資を行う中小事業者等を支援する観点から、生産性革命の実現に向けた特例措置※を延長・拡充し、以下のとおり固定資産税の特例措置を講じる。

※ 生産性革命集中投資期間における中小企業の生産性革命を実現するための臨時・異例の措置として、平成30年度税制改正において創設。

### 特例措置の内容

- 令和3年4月1日から令和5年3月31日までに取得された一定の機械装置・構築物・事業用家屋等について、3年度分の固定資産税の課税標準を、ゼロ以上1/2以下で市町村の条例で定める割合とする。（旧法附則第64条）

※ 基準財政収入額の減少額は、市町村の条例で定める割合を用いて算定

- 以下の要件を満たす設備投資を対象とする。

- ① 市町村計画に基づき中小企業が実施する設備投資  
〔 ・ 中小企業は商工会等と連携し、設備投資計画を策定  
・ 企業の設備投資計画が市町村計画に合致するかを市町村が認定 〕

- ② 真に生産性革命を実現するための設備投資

（導入により、労働生産性が年平均3%以上向上する設備投資）

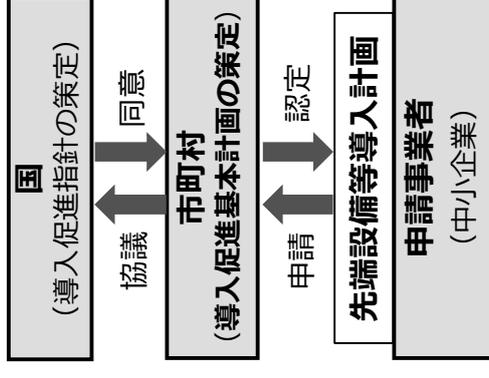
- ③ 企業の収益向上に直接つながる設備投資

（生産、販売活動等の用に直接供される新たな設備への投資）

※ ②及び③の要件を満たすことにより、単純な更新投資は除外される

- 本措置による減収額は、全額国費で補填。

中小企業等経堂強化法に基づく  
先端設備等導入スキーム



### 条例制定状況

全1,741市町村のうち9割超の1,660市町村が条例により特例率をゼロに設定（R4.12.31中小企業庁公表）

# 新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金について

## 1. 概要

- ・ 中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置
  - ・ 生産性革命の実現に向けた固定資産税の特例措置の拡充
- による地方団体の減収を補填するため、令和3年度から令和8年度までの間、新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金を交付する。

※ 交付金の種類：新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金 ———— 固定資産税減収補填特別交付金（R3～R8）  
（略称：「特別交付金」）  
都市計画税減収補填特別交付金（R3のみ）

## 2. 総額

各地方団体における当該年度の減収見込額の合算額に相当する額として予算で定める額

## 3. 各地方団体への交付額

各地方団体における当該年度の減収額として総務省令で定めるところにより算定した額

※ 総額との間に差額がある時は、差額を各地方団体の算定額で按分し、按分額を各地方団体の算定額に加減算する。

## 4. 算定時期・交付時期

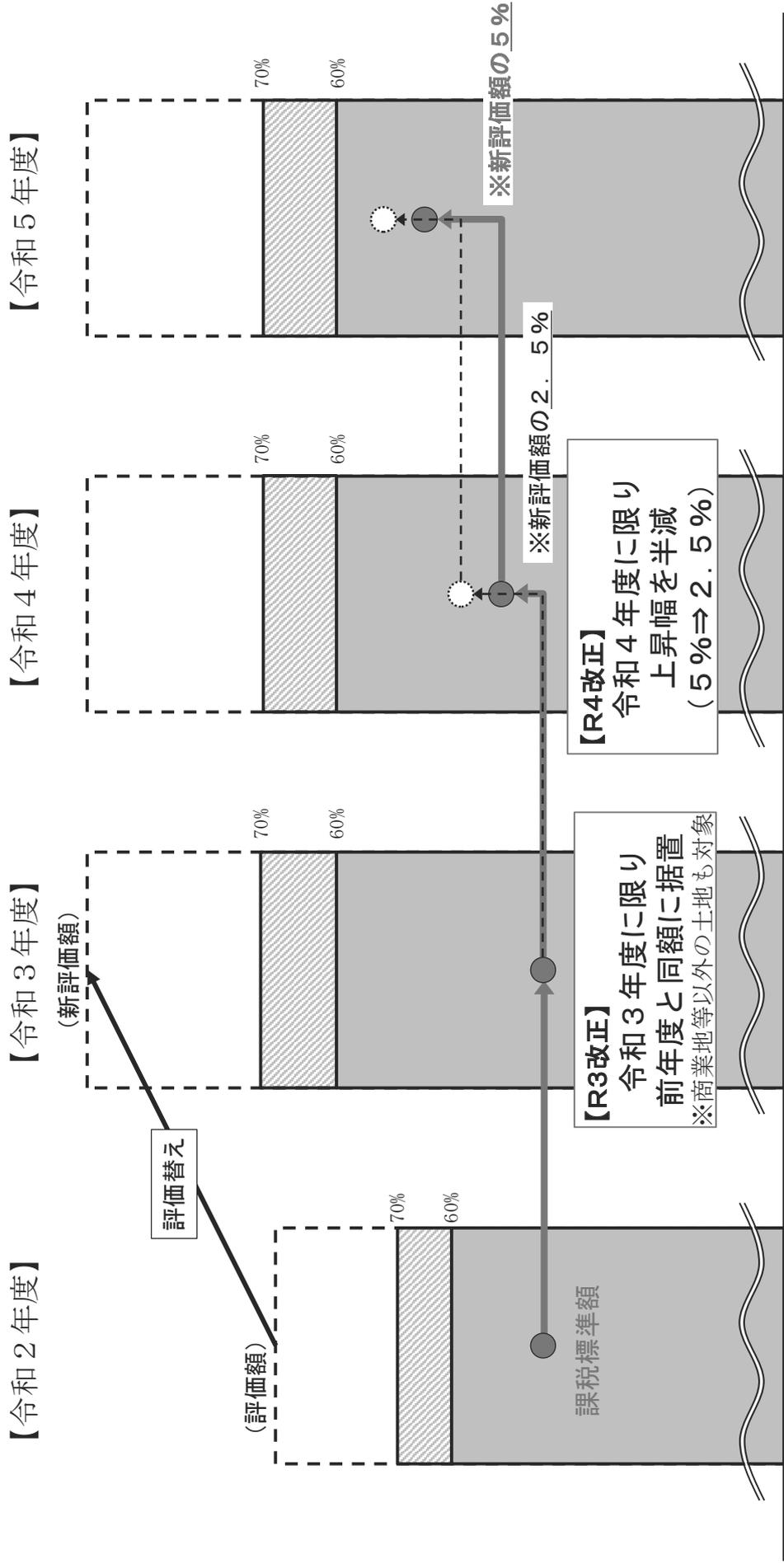
各年度の3月中に交付決定及び現金交付

## 5. その他

- ① 用途  
都市計画税減収補填特別交付金の額は、都市計画事業又は土地区画整理事業（＝都市計画税の充当事業）に要する費用に充てるものとする。
- ② 基準財政収入額の算定の特例  
固定資産税について、今回の減免の規定の適用がないものとした場合の額とする。  
（特別交付金の額は基準財政収入額に算入しない。）
- ③ 特別区財政調整交付金の特例  
都に交付される固定資産税減収補填特別交付金の額のうち特別区に係る額は、特別区財政調整交付金の財源に算入する。

# 土地に係る固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）

## 令和4年度改正後（商業地等）



## 令和3年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）

〔令和2年12月10日  
党主  
明  
公  
自  
由  
民  
主  
党〕

### 第一 令和3年度税制改正の基本的考え方

#### 1 ウイズコロナ・ポストコロナの経済再生

##### (4) 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、ウィズコロナ・ポストコロナにおいても、その税収の安定的な確保が不可欠である。

また、固定資産税は、固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税であり、課税標準は適正な時価とされ、地方税法の規定により、3年ごとに評価替えが実施されている。宅地等については、1年前の地価公示価格の7割を目途としつつ、基準年度及び据置年度の下落修正措置も講じられ、地価の動向を評価額に反映させる形で行われてきた。

商業地等については、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和2年度の負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至っている。

近年、大都市を中心に地価が上昇する一方、地方において地価が下落していることを受け、負担水準が据置ゾーン外となる土地が数多く生ずると見込まれており、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに取り組むべきである。

現下の商業地の地価の状況を見ると、感染症の影響により、令和2年7月時点では三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では5年ぶりに下落に転じた。

このような状況を踏まえ、負担調整措置については、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め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。

その上で、感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずる。

今後の固定資産税制度については、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題があり、負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

これらを踏まえ、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、負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

# 令和4年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）

〔 令和3年12月10日 党  
自 由 民 主 党  
公 明 党 〕

## 第一 令和4年度税制改正の基本的考え方

1. 成長と分配の好循環の実現
  - (6) 固定資産税等  
景気回復に万全を期すため、土地に係る固定資産税及び都市計画税の負担調整措置について、激変緩和の観点から、令和4年度に限り、商業地に係る課税標準額の上昇幅を、評価額の2.5%（現行：5%）とする。

## 第二 令和4年度税制改正の具体的内容

- 二 資産課税
  - 2 土地に係る固定資産税等の負担調整措置
    - (1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置  
令和4年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の令和4年度の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%（現行：5%）を加算した額（ただし、当該額が、評価額の60%を上回る場合には60%相当額とし、評価額の20%を下回る場合には20%相当額とする。）とする。
    - (2) 土地に係る都市計画税の負担調整措置  
固定資産税の改正に伴う所要の改正を行う。

## 5 都市計画税の概要



## 都市計画税の概要

- 都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として課税するもの。
- 都市計画税を課するか否か、あるいは、その税率水準をどの程度にするかについては、地域における都市計画事業等の実態に応じ、市町村の自主的判断（条列事項）に委ねられる。

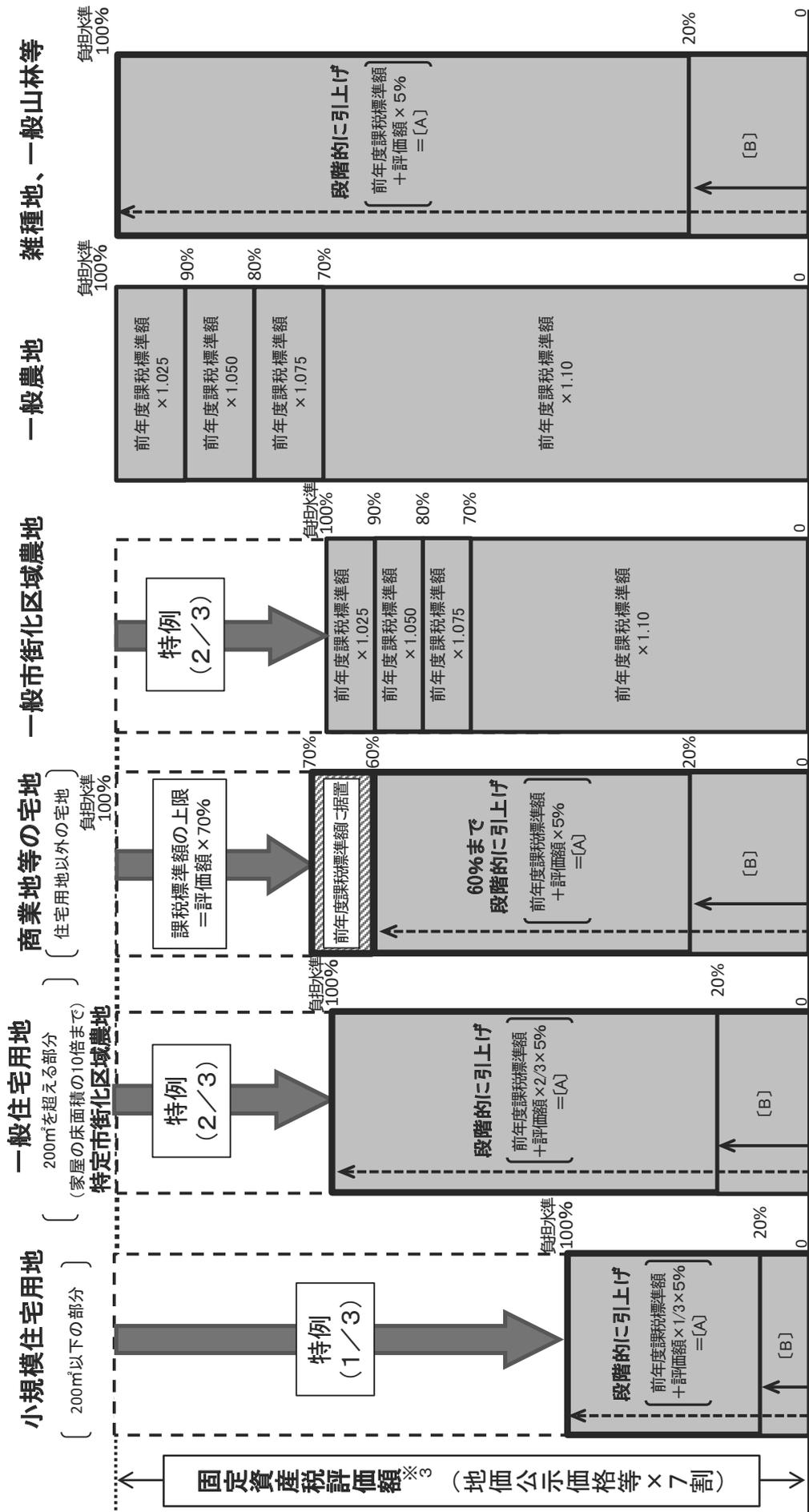
区分	都市計画税
1. 課税客体	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,253万筆、家屋：3,030万棟)
2. 課税主体	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数 644団体／市町村総数 1,719団体 ※ <sup>3</sup> )
3. 納税義務者	土地又は家屋の所有者 (土地：2,234万人、家屋：2,814万人) ※ 賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる
4. 課税標準	価格（適正な時価）
5. 税率	制限税率 0.3%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税収	1兆3,257億円（土地7,124億円、家屋6,133億円）

※1 税収以外のデータは、令和4年度実績。

※2 税収は令和3年度決算額。

※3 課税市町村数・市町村総数は令和4年4月1日現在のものであり、東京都特別区は1団体として計上。

# 都市計画税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）



負担水準 = 前年度課税標準額 / 当該年度評価額（×住宅用地特例率（2/3又は1/3））

※1 住宅用地、特定市街化区域農地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額（又は評価額×特例率）と[A]のいずれか低い方。

※2 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、前年度の課税標準額が評価額の60%未満で[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え置き。

※3 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×20%に引上げ（= [B]）。

※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すと認める場合、固定資産評価額を下落修正することができる。

※5 令和3年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満、農地は負担水準が100%未満の場合、令和4年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とされた。

※6 令和3年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の令和4年度の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とされた。

# 都市計画税の税率採用状況

## (1) 税率採用状況

(令和4年4月1日現在)

	令和4年度		令和3年度	
課税団体数	644		644	
制限税率(0.3%)採用団体	329	51.1%	329	51.1%
制限税率以外の税率採用団体	315	48.9%	315	48.9%

なお、課税団体644団体以外に、都市計画税の税条例を有するが条例の本則又は附則により課税を停止している団体が20団体ある。

## (2) 人口段階別税率採用状況

(令和4年4月1日現在)

税率区分(%) 人口段階区分	制限税率以外採用団体													制限税率 (0.3%)採 用団体(B)	合計 (A+B-C)	A/C (%)	B/C (%)										
	0.05	0.075	0.10	0.13	0.15	0.16	0.165	0.17	0.18	0.20	0.22	0.225	0.23					0.235	0.24	0.245	0.25	0.26	0.27	0.275	0.28	0.29	小計(A)
人口50万以上の市																		1		1		1	3	24	27	11.1	88.9
人口5万以上 50万未満の市	1	1	9	5				2	101	(1)		1	2	1	7	37	3	9	1	3	1	184	199	383	48.0	52.0	
人口5万未満の市	1	9	(2)	4			2		(2)	39						3					1	(4)	63	122	48.4	51.6	
町 村			(1)	(2)	(1)	(1)	1	1	(7)	44	1					6		(1)	2	(1)	69	(2)	(14)	43	112	61.6	38.4
合 計	1	2	(3)	(2)	(1)	(1)	2	3	184	(10)	1	2	1	7	47	3	12	1	5	1	315	(3)	(20)	644	48.9	51.1	
(参考) 前年度	1	2	(3)	(1)	(1)	(1)	2	4	181	(11)	1	2	1	7	48	2	11	1	6	(1)	315	(3)	(20)	644	48.9	51.1	

(注) 1 東京都特別区は、23区をもって1団体とし、「人口50万以上の市」として区分して計上している。  
 2 ( )内の数値は、都市計画税の税条例を有するが、条例の本則又は附則で課税を停止している団体の数であり、外書きである。

## 都市計画税の充当事業

都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として課税するもの。

都市計画事業 = ①「都市計画施設」の整備※に関する事業及び②「市街地開発事業」（都市計画法第4条第15項）

①「都市計画施設」とは、次に掲げる施設をいう。（都市計画法第11条第1項各号）

- ・ 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ・ 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ・ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設等

※ 都市計画施設の「整備」には、バリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる。（都市計画運用指針 第12版（R4.4・国土交通省）より）

②「市街地開発事業」とは、次に掲げる事業をいう。（都市計画法第12条第1項各号）

- ・ 土地区画整理法による土地区画整理事業
- ・ 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
- ・ 都市再開発法による市街地再開発事業 等

土地区画整理事業 = 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び「公共施設」の新設又は変更に関する事業（土地区画整理法第2条第1項）

○「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川など公共の用に供する施設をいう。（土地区画整理法第2条第5項）

## 都市計画税の充当事業の拡大

- 令和2年の通常国会で都市再生特別措置法が改正され、老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設された。
- 当該認可みなしを受けて施行される改修事業については、都市計画事業として施行されるため、都市計画税を充当可能。

### <改修事業への充当に係る見直し概要>

#### 改正前

都市計画事業認可を受ければ都市計画税を充当可能だが、事業認可の事務手続きが煩雑



#### 改正後

市町村が立地適正化計画に記載し、都道府県知事の同意等を得ることにより、都市計画事業として施行できるようになり、都市計画税が充当可能

(参考) 令和2年度税制改正大綱 (閣議決定) (抜粋)

都市再生特別措置法の改正を前提に、都市計画事業に要する費用に、同法の規定により都市計画事業として施行する都市計画施設の計画的な改修、更新に関する事業に要する費用を含め、都市計画税を充てることとする。

## 都市計画税の用途の明確化について

地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)(抄)

(平成22年4月1日付総税市第16号総務大臣通知)

### 第9章 目的税

#### 4 都市計画税に関する事項

(10) 都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるものを明らかにする必要があるので、特別会計を設置しないで、一般会計に繰り入れる場合においては、都市計画税をこれらの事業に要する費用に充てるものであることが明らかになるような予算書、決算書の事項別明細書あるいは説明資料等において明示することにより議会に対しその用途を明らかにするとともに、住民に対しても周知することが適当であること。

令和5年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について(抄)

(令和5年1月19日付事務連絡)

### 第二 その他

(11) 都市計画税は、「都市計画法」(昭和43年法律第100号)に基づいて行う都市計画事業等に要する費用に充てるために課される目的税であることから、その趣旨を踏まえ、対象事業に要する費用を賄うためその必要とされる範囲について検討を行い、適宜、税率の見直し等を含めた適切な対応を行う必要があること。  
また、本税の目的税としての性格に鑑み、都市計画税収の都市計画事業費への充当について明示することにより、その用途を明確にすること。

# 都市計画税の用途の明確化関係

## 1. 議会に対する使途の明確化

課税 団体数 (注1)	特別会計等の設置※2を行って いる団体数		予算書・決算書等への明示又は 明示方法(複数回答)			特別会計等 の設置団体数 B+C	特別会計等名設 置せず、予算 書・決算書等へ の使途の明示も 行っていない団 体数
	予算書・ 決算書等への 明示のみ実施 A	特別会計等の設 置のみ実施 B	予算書・決算書 等への明示 及び特別会計等 の設置を 実施 C	財源内訳の 特定財源欄に 明記	備考等の欄に 充当額を明記		
644	56	202	385	33	21	310	(91.1%) (注2)
	(99.8%) (注2)		(68.5%) (注2)				(0.2%) (注2)
	644		441				587
							1

(令和4年10月1日現在)

※1 「その他」の主な内容: 「市税概要に明記」「主要な施策の成果説明書に明記」「財政白書に明記」など

※2 特別会計等の設置: 都市計画事業等のために設置されている特別会計及び企業会計

## 2. 住民に対する使途の明確化

課税 団体数 (注1)	都市計画税の用途						都市計画税の制度概要					
	周知有			周知無			周知有			周知無		
	広報紙	パンフレット	説明会	ホームページ	その他※3	今後周知 予定	広報紙	パンフレット	説明会	ホームページ	その他※3	
644	134	22	1	351	113	58	132	222	14	163	84	
	(75.6%) (注2)			(24.4%) (注2)			(95.3%) (注2)				(4.7%) (注2)	
	487			157			614				30	

※3 その他の主な内容: 「納税通知書に同封しているチラシ」「情報公開コーナーに掲示」など

(注1) 「課税団体数」欄は、都市計画税を令和4年度に課税している団体数であり、都市計画税の税条例は有するが、条例の本則又は附則で課税を留保している20団体は含まれていない。

また、東京都の特別区は1団体として計上している。

(注2) 上段( )書きの数字は、課税団体数に対する割合である。



## (参考資料)



# 用途非課税措置（地方税法第348条、第702条の2、附則第14条、第14条の2）一覽

（固定資産税及び都市計画税）

（R5.4.1時点）

348条 項号	項 目
※	② 1 公用又は公共用資産
※	102 宮中三殿
※	2 (独)水資源機構等の事業用資産
※	202 (削除)
※	203 (削除)
※	204 (削除)
※	205 一定の市街地地域の鉄軌道用トンネル
※	206 鉄軌道用の踏切道及び踏切保安装置
※	207 既設鉄軌道の新設立体交差化施設等
※	208 都市計画区域内の鉄軌道用地下道、跨線道路橋
※	3 宗教法人の境内建物、境内地
※	4 墓地
※	5 公共用の道路、運河用地、水道用地
※	6 公共用の用悪水路、ため池、堤とう、井溝
※	7 保安林の土地
※	702 国立公園の特別保護地区等の山林等
※	8 国宝等の家屋又はその敷地
※	802 重要伝統的建造物
※	9 学校法人等の教育用固定資産
※	902 医療法人等の医療関係者養成所用固定資産
※	10 社会福祉法人等の生活保護施設用固定資産
※	1002 社会福祉法人等の小規模保育用固定資産
※	1003 社会福祉法人等の児童福祉施設用固定資産
※	1004 学校法人、社会福祉法人等の認定こども園用固定資産
※	1005 社会福祉法人等の老人福祉施設用固定資産
※	1006 社会福祉法人等の障害者支援施設用固定資産
※	1007 社会福祉法人等の社会福祉事業用固定資産
※	1008 更生保護法人の更生保護事業用固定資産
※	1009 包括的支援事業用固定資産
※	10010 事業所内保育事業（利用定員が6人以上）用資産

※	37 (国研)水産研究・教育機構の業務用固定資産
※	38 (国研)宇宙航空研究開発機構の業務用固定資産
※	39 (国研)情報通信研究機構の業務用固定資産
※	40 (独)日本学生支援機構の業務用固定資産
※	41 日本司法支援センターの業務用固定資産
※	42 (国研)医薬基盤・健康・栄養研究所の業務用固定資産
※	43 (国研)森林研究・整備機構の業務用固定資産
※	44 (国研)量子科学技術研究開発機構の業務用固定資産
※	45 ぐんに整備された洪水調節の用に供する洪水吐ゲート及び放流のための管等
※	④ 森林組合、農協等の事務所及び倉庫
※	⑤ 旅客会社が(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構から借り受ける市街地トンネル
※	⑥ 非課税独立行政法人及び国立大学法人等
※	⑦ (独)海技教育機構の業務用固定資産
※	⑧ 地方独立行政法人及び公立大学法人
※	⑨ 大使館等

附則14条 項号	項 目	適用期限
※	① 東日本高速道路(株)等の業務用道路資産	R7年度 R7.3.31 までに 整備する もの
※	② (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が整備する一定のトンネル	

附則114条の2	項 目	適用期限
※	① 公益社団法人2025年日本国際博覧会協会が博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R5年度 から R8年度
※	② 公益社団法人2025年日本国際博覧会協会との間に博覧会への出展参加契約を締結した者が、博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R6年度 から R8年度
※	③ 公益社団法人2025年日本国際博覧会協会との間に固定資産を博覧会協会に無償で貸し付けることを内容とする契約を締結した者が、博覧会協会に無償で貸し付ける博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R6年度 から R8年度

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

## 令和5年度課税標準の特例措置等一覧表 課税標準の特例①（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
349条の3	①	鉄道事業者が敷設した新設型業務用設備等に関する課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道事業者、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が新たに敷設した鉄道に係る線路設備、電路設備等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3 うち立休交差化施設に係る線路設備 価格の1/6、その後最初の5年度分 価格の1/3	なし
349条の3	②	一般ガス等事業者が新設したガス事業用の固定資産に係る課税標準の特例措置	一般ガス等事業者が新設したガス事業用の固定資産に対する課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の2/3 その後の5年度分 価格の1/3	なし
349条の3	③	農業協同組合等が取得した共同利用施設に係る課税標準の特例措置	農業協同組合、中小企業者協同組合等が政府の補助を受けて取得した共同利用に供する機械及び装置に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格の1/2 その後最初の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	④	外航船舶等に係る課税標準の特例措置	外航船舶等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ・外航船舶 価格の1/6 ・準外航船舶 価格の1/4	なし
349条の3	⑤	内航船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶(外航船舶及び準外航船舶以外の船舶で、専ら遊覧の用に供する船舶を除く。)に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	なし
349条の3	⑥	離島道路事業の用に供する船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶(外航船舶以外の船舶で、専ら遊覧の用に供する船舶を除く。)のうち、離島道路設備法に規定する離島道路事業が専ら離島道路事業の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 349条の3⑤の規定により課税標準とされる額に1/3を乗じて得た額	なし
349条の3	⑦	国際路線に接続する航空機に係る課税標準の特例措置	国際路線に接続する一定の航空機で航空法の許可を受けた者が運航するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/5 うち国際路線専用機 価格の1/10、国際路線専用機 価格の2/15)	なし
349条の3	⑧	主として離島路線に接続する航空機に係る課税標準の特例措置	主として一定の離島路線に接続する最大離陸重量70トン未満の航空機で航空法の許可を受けた者が運航するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格の1/3 その後の3年度分 価格の2/3 うち最大離陸重量30トン未満の小型航空機 価格の1/4)	なし
※	349条の3	日本放送協会が事業用資産に係る課税標準の特例措置	日本放送協会が事業の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	なし
※	349条の3	(国研)日本原子力研究開発機構の研究設備等に関する課税標準の特例措置	(国研)日本原子力研究開発機構が設置する原子力に関する基礎的研究所等に関する設備及びこれらの設備を収容する家屋に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
※	349条の3	登録有形文化財等である家屋及びその敷地に係る課税標準の特例措置	登録有形文化財又は登録有形文化財である家屋、登録記念物である家屋及びその敷地の用に供されている土地、重要文化財を形成している一定の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	⑫	北海道、東北、北陸、九州新幹線の特例措置	北海道、東北、北陸、九州新幹線に係る線路設備、電路設備等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/6 その後の5年度分 価格の1/3	なし
349条の3	⑬	青函トンネル又は本州四国連絡橋に係る課税標準の特例措置	青函トンネル又は本州四国連絡橋に係る固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/6 ※349条の3⑪又は⑫の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の1/6	なし

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

## 令和5年度課税標準の特例措置等一覧表 課税標準の特例②（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
349条の3	⑭	公共用水域に係る事業の施行に伴い新設等された鉄道等の施設に関する課税標準の特例措置	河川その他公共用水域に係る事業の施行に伴い、かつ新設等により鉄道事業者が敷設した事業用の線路設備又は電路設備に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の2/3 その後の5年度分 価格の5/6 うち河川管理者による事業の施行により敷設された線路設備等 価格の1/6 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	⑮	(国研)宇宙航空研究開発機構が所有し、かつ直接人工衛星等の開発及びこれに必要な施設等の開発業務の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	(国研)宇宙航空研究開発機構が所有し、かつ直接人工衛星等の開発及びこれに必要な施設等の開発業務の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	⑯	(国研)海洋研究開発機構が所有し、かつ直接海洋に関する基礎的研究開発業務の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	(国研)海洋研究開発機構が所有し、かつ直接海洋に関する基礎的研究開発業務の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	⑰	(独)水資源機構がダム、水資源機構がダム、償却資産に係る課税標準の特例措置	(独)水資源機構が所有するダムの用に供する一定の家屋及び償却資産のうち水道又は工業用水道の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/2 その後の5年度分 価格の3/4	なし
349条の3	⑱	JR旅客会社等から無償譲渡された特定土地等に係る課税標準の特例措置	JR旅客会社等から特定地方交通線に係る鉄道施設の無償譲渡を受けた者、旧日本国有鉄道専業事業団又は(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構から鉄道施設の無償譲渡を受けた者が当該譲渡により取得した鉄道事業の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/4 ※349条の3⑮、⑯又は⑰の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これら⑮、⑯、⑰の規定により課税標準とされる額の1/4	なし
349条の3	⑲	(国研)新エネルギー・産業技術総合開発機構が所有し、かつ直接石油代替エネルギー技術の開発及び基礎的研究に関する業務等の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	(国研)新エネルギー・産業技術総合開発機構が所有し、かつ直接石油代替エネルギー技術の開発及び基礎的研究に関する業務等の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	なし
349条の3	⑳	(国研)科学技術振興機構が所有し、かつ直接新技術の創出に資することとなる科学技術に関する基礎研究等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	(国研)科学技術振興機構が所有し、かつ直接新技術の創出に資することとなる科学技術に関する基礎研究等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/2 その後の5年度分 価格の3/4	なし
※	349条の3	(国研)農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農機具の改良に関する試験研究等の用に供する一定の土地に対する固定資産税の課税標準の特例措置	(国研)農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農機具の改良に関する試験研究等の用に供する一定の土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/3 うちほ場の用に供するもの 価格の1/6)	なし
※	349条の3	新関西国際空港株式会社社が所有し、かつ直接本社の業務に供する固定資産の課税標準の特例措置	新関西国際空港株式会社社が所有し、又は指定会社から借り受け固定資産のうち、直接本社の業務の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	なし
※	349条の3	信用協同組合及び信用協同組合連合会、労働金庫及び信用金庫連合会、信用金庫等に対する課税標準の特例措置	信用協同組合及び信用協同組合連合会、労働金庫及び信用金庫連合会、信用金庫等に対する課税標準を次のとおりとする。 価格の3/5	なし
349条の3	㉑	鉄道事業者等により新設された変電所に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道事業者、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構により新たに建設された変電所の用に供する一定のものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の3/5 その後の5年度分 価格の1/3	なし
※	349条の3	中朝国際空港株式会社社が所有し、かつ直接中朝国際空港の業務に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置	中朝国際空港株式会社社が所有し、かつ直接中朝国際空港の業務に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	なし

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。



## 令和5年度課税標準の特例措置等一覧表 課税標準の特例⑤（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条	⑧	国際船舶に係る課税標準の特例措置	主として外国貿易のため外国航路に就航する船舶であって、海上運送法に規定する国際船舶であるものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 349条の3④の規定により課税標準とされる額に1/3を乗じて得た額	R5年度
※	附15条	⑨	整備新幹線の開業に伴いJR旅客会社から特定鉄道事業者が譲渡された並行在来線に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 JRから譲渡された並行在来線に係る課税標準の特例措置 R13.3.31 最初の20年度分 価格の1/2 ※349条の3④、⑤又は⑥の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額	R7.3.31
附15条	⑩	鉄道事業者が取得した車両の運行の安全性の向上に資する償却資産に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者が政府の補助を受けて取得した車両の運行の安全性の向上に資する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3	R7.3.31
附15条	⑪	鉄道事業者が取得した低床型新造車等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者が取得し、事業の用に供する新造車等で、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特殊な構造を有するもの（低床型新造車等）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3	R7.3.31
附15条	⑫	鉄道事業者が取得した新規格車等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者が取得等した新規格車等又は改良車等で、利用者への利便の向上に資するもの又はエネルギー使用の合理化に資するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の2/3（小規模な鉄道事業者等については価格の3/5）	R7.3.31
※	附15条	⑬	PFI法の認定事業者が取得した公共交通施設等に係る課税標準の特例措置	R7.3.31
※	附15条	⑭	認定事業者が都市再生事業により取得した公共交通施設等の特例措置	R8.3.31
※	附15条	⑮	鉄道事業者が鉄道性向上事業により取得した施設等に係る課税標準の特例措置	R7.3.31
※	附15条	⑯	指定会社等が外資埠頭の資産に係る課税標準の特例措置	なし
※	附15条	⑰	鉄道事業者が鉄道事業者が再構築事業を実施する際に取得した家屋等に係る課税標準の特例措置	R7.3.31
附15条	⑱	バイオ燃料製造事業者が取得したバイオ燃料製造設備に係る課税標準の特例措置	農林漁業有機物資源のバイオ燃料の原材料としての利用の促進に関する法律に基いて認定生産設備再構築事業計画に従って一定のバイオ燃料製造設備を再構築する事業が新たな設備に対する固定資産税の課税標準の特例措置を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格の2/3（ガス製造設備にあっては価格の1/2）	R6.3.31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

## 令和5年度課税標準の特例措置等一覧表 課税標準の特例⑥（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
※	附15条	⑰	公益社団・財団法人が所有する施設であって、重要無形文化財施設に指定された芸術的・学術的・歴史的・記念的・学術的・文化的施設に供する土地及び家屋に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	R6年度
※	附15条	⑱	国際戦略港湾及び一定の国際拠点港湾の港湾運営会社が国の無利子貸付け又は補助を受けて取得した一定の荷さばき施設等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分 国際戦略港湾において 価格の1/2 最初の10年度分 特定国際戦略港湾において 価格の2/3	R7.3.31
附15条	㉑	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策に係る課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉒	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉓	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉔	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉕	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉖	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉗	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉘	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉙	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉚	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉛	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉜	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉝	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉞	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㉟	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊱	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊲	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊳	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊴	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊵	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊶	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊷	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊸	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊹	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊺	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊻	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊼	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊽	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊾	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31
附15条	㊿	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策等に関する課税標準の特例措置 津波対策等に関する課税標準の特例措置	R6.3.31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。



令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
課税標準の特例⑨（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条の2	①	JR等が国鉄から承継した固定資産等に係る課税標準の特例措置	次に掲げる固定資産のうち、国鉄改革前において旧国鉄納付金の一定の特例措置の適用があったものに対する固定資産税の課税標準については当該特例措置（適用資産の区分に応じ、1/6～3/4）と同等の特例措置を講じられる。 ① JR等が国鉄から承継した固定資産のうち、国鉄改革前に国鉄に有償で買付けたもの ② (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有し、かつJR各社に有償で貸し付けている鉄道施設の用に供する固定資産のうち、国鉄改革前に国鉄に有償で買付けたもの	なし
附15条の2	②	JR北海道又はJR四国が所有する固定資産に係る課税標準の特例措置	JR北海道又はJR四国が所有し、又は借り受け、若しくは利用する一定の固定資産で、直接その本来の事業の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2 ※349条の3①、②から④までは②、附15条②若しくは③又は附15条の2①の別定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の1/2	R8年度
附15条の3	※	JR北海道、JR四国又はJR貨物が国鉄から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	JR北海道、JR四国又はJR貨物が所有する国鉄から承継した一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の3/5 ※附15条の2①又は②の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の3/5	R8年度

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
税額の減額①（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条の6		新築住宅に係る税額の減額措置	新築住宅（都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った報告に依りないうて建設された一定の住宅を除く。）に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の3年度分 1/2 （地上階数3以上の中高層耐火建築物であるものについては最初の5年度分）	R6.3.31
附15条の7		新築の長期優良住宅に係る税額の減額措置	新築の長期優良住宅に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の5年度分 1/2 （地上階数3以上の中高層耐火建築物であるものについては最初の7年度分）	R6.3.31
附15条の8	①	市街地再開発事業の施行に伴う新築の住宅に係る税額の減額措置	市街地再開発事業の施行に伴い、新築された都市再開発法に規定する施設建築物の一部が従前の権利者に与えられた場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 一定の要件を満たす住宅である場合 居住用の部分 最初の5年度分 2/3 非居住用の部分 最初の5年度分 1/3 （都市再開発法に規定する第一種市街地再開発事業の施行に伴う場合は1/4）	R7.3.31
附15条の8	②	サービス付き高齢者向け住宅に係る税額の減額措置	一定のサービス付き高齢者向け住宅に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の5年度分 2/3を参照して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R7.3.31
附15条の8	③	防災街区整備事業の施行に伴う新築の建築物に係る税額の減額措置	防災街区整備事業の施行に伴い、新築された密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する防火施設建築物の一部が従前の権利者に与えられた場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 一定の要件を満たす住宅である場合 居住用の部分 最初の5年度分 2/3 非居住用の部分 最初の5年度分 1/3 住宅以外の家屋である場合 最初の5年度分 1/3	R7.3.31
附15条の8	④	高規格堤防整備事業の施行に伴う建築物に係る税額の減額措置	高規格堤防整備事業の施行に伴い当該事業の用に供するため使用された土地の上に従前の家屋に代わるものと市町村長が認める家屋（代替家屋）を取得した場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 ① 住宅（特定居住用部分） 最初の5年度分 2/3 ② 住宅（非特定居住用部分） 最初の5年度分 1/3 ③ 住宅以外の家屋 最初の5年度分 1/3	R6.3.31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

## 令和5年度課税標準の特例措置等一覧表 税額の減額②（固定資産税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条の9	①	耐震改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち新たに一定の耐震改修が行われたもので、耐震基準に適合することが証明されたものに対する固定資産税について、改修工事が完了時期に応じた次の年度分限り、1/2を減額する。 H18.1.1からH21.12.31に改修した場合 3年度分 H22.1.1からH24.12.31に改修した場合 2年度分 H25.1.1からH27.12.31に改修した場合 1年度分（一定の通行障害既存耐震不適格建築物の場合は2年度分）	R6.3.31
	④	バリアフリー改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	新築された日から10年以上を経過した住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分においてバリアフリー改修工事が行われたもので高齢者等が居住しているものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の1年度分 1/3	R6.3.31
附15条の9	⑨	省エネ改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	平成26年4月1日以前から所在する住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分において一定の省エネ改修工事が行われたものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の1年度分 1/3	R6.3.31
	⑩	耐震改修が行われた長期優良住宅に係る税額の減額措置	昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち新たに一定の耐震改修が行われたもので、長期優良住宅に該当することとなったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の1年度分 2/3（一定の通行障害既存耐震不適格建築物の場合は1年度分2/3、その後の1年度分1/2）	R6.3.31
附15条の9の2	④	省エネ改修が行われた長期優良住宅に係る税額の減額措置	平成26年4月1日以前から所在する住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分において一定の省エネ改修工事が行われたもので、長期優良住宅に該当することとなったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の1年度分 2/3	R6.3.31
	⑦	省エネ改修が行われた長期優良住宅に係る税額の減額措置	昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち新たに一定の耐震改修が行われたもので、かつ、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定を取得した一定のマンション又は同法に基づく助言又は指導を受けた一定のマンションのうち、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に昇業命に資する一定の大規模修繕工事を行ったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の1年度分 1/3を参照して1/6以上1/2以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R7.3.31
附15条の10	①	耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物に係る税額の減額措置	建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する要安全確認計画記載建築物又は要緊急安全確認大規模修繕建築物のうち、新たに改修の補助を受けて一定の耐震改修が行われたもので、耐震基準に適合することが証明されたものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の2年度分 1/2（耐震改修費用の2.5%まで）	R8.3.31
	③	バリアフリー改修が行われた主として美観芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等に係る税額の減額措置	主として美観芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等のうち、一定のバリアフリー改修工事が行われたもので、趣意建築物移動等円滑化促進基準に適合することが証明されたものに対して課される固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の2年度分 1/3（耐震改修費用の1/60まで）	R6.3.31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和5年度課税標準の特例措置等一覽表  
災害等に係る特例措置①（固定資産税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
※	349条の3の3	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	被災年度の翌年度、翌々年度 (被災市街地復興推進地域においては4年度分、消滅等解除後3年度分)	当該土地の所有者
※	349条の3の4	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した償却資産に代わり被災後一定の期間内(約4年間)に取得し、又は損壊した償却資産を改良した場合の償却資産 (被災代替償却資産)	課税標準の特例措置 最初の4年度分 1/2	最初の4年度分	当該償却資産の所有者等
※	352条の2	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した区分所有に係る家屋の敷地の用に供されていた土地で被災年度分の固定資産税について共用土地の税額按分規 定を適用するもの (被災共用土地)	税額按分の特例 (共用土地とみなす)	被災年度の翌年度、翌々年度	当該土地の所有者
※	352条の3	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改良した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 最初の4年度分 1/2	被災後一定の期間内 (約4年間)	当該家屋の所有者等
※	附16条の2	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和元年度～令和6年度	当該土地の所有者
※	附16条の2	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改良した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2	令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該家屋の所有者等
※	附16条の3	平成30年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和3年度～令和6年度	当該土地の所有者
※	附16条の3	平成30年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改良した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2	令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該家屋の所有者等
※	附16条の4	令和2年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地(ただし、被災市街地復興推進地域内にあるものを除く。) (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和5年度及び令和6年度	当該土地の所有者

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和5年度課税標準の特例措置等一覽表  
災害等に係る特例措置②（固定資産税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
※	附55条	原子力発電所の事故に関して住民に対し避難指示等を行うこと等の指示の対象となつた区域のうち、市町村が指定・公示した区域(課税免除区域)内に所在する土地及び家屋	課税免除	当該年度分(当分の間)	課税免除区域内に所在する土地等の所有者
※	附55条	④の指定を受ける土地等 減額措置の対象となる区域に所在する土地等 ⑤の指定を受ける土地等 ⑥の指定を受ける土地等 ⑦の指定を受ける土地等 減額区域第3年度区域内に所在する土地等	税額の減額 最初の4年度分 1/2	当該年度分(当分の間)	当該区域初年度区域等内に所在する土地等の所有者
※	附56条	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	平成24年度～令和8年度	当該土地の所有者
※	附56条	被災住宅用地の代替土地 (被災代替住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす) (最大3年度分)	平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者等
※	附56条	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改良した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2 その後2年度分1/3	平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該償却資産の所有者等
※	附56条	東日本大震災により滅失し、又は損壊した償却資産 (被災代替償却資産)	課税標準の特例措置 4年度分1/2 価格の1/2	平成23年3月11日から令和6年3月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該償却資産の所有者等
※	附56条	居住困難区域内に所在していた家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災代替住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす) (最大3年度分まで)	居住困難区域を指定する旨の公示があつた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月を超過する日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者
※	附56条	居住困難区域内に所在していた家屋に代わり取得した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2 その後2年度分1/3	居住困難区域を指定する旨の公示があつた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月(当該家屋が同日後に新築されたものであるときは1年)を超過する日までの間に取得されたもの	当該家屋の所有者
※	附56条	居住困難区域内に所在していた償却資産 (被災代替償却資産)	課税標準の特例措置 4年度分1/2 価格の1/2	平成23年4月1日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月を超過する日までの間に取得されたもの	当該償却資産の所有者等

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。



令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
課税標準の特例③（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条	㉔	鉄道事業者等が駅のバリアフリー化により取得した家屋に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等がその事業の用に供する鉄道施設等を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する公共交通移動等円滑化事業に適合させるために実施する一定の鉄道駅等の改修工事により取得する停車場建物等に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の2/3 最初の10年度分 価格の2/3	R7.3.31
附15条	㉕	資源・エネルギー等の海上輸送による環境に配慮した輸送手段に係る課税標準の特例措置	港務法に規定する特定貨物輸送に指定された港域において、政府の補助を受けて取得した荷さき施設等に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分 価格の2/3 最初の5年度分 価格の1/2	R7.3.31
附15条	㉖	農地中間管理機構が新たに農地中間管理機構を取得した農地に係る課税標準の特例措置	農地中間管理機構を取得した一定の土地で、その存続期間が10年以上であるものに対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格の1/2 最初の5年度分 価格の1/2	R6.3.31
附15条	㉗	企業主導型保育事業に係る課税標準の特例措置	子ども、子育て支援法に基づき政府の補助を受けた者が、企業主導型保育事業の用に供する固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 政府の補助を受けた日の属する年の翌年の1月1日を起算期日とする年度から5年度分 価格の1/3を参照して1/2以上2/3以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R6.3.31
附15条	㉘	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する市民緑地の用に供する土地に対する課税標準の特例措置	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する市民緑地の用に供する土地に対して都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格に2/3を参照して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R7.3.31
附15条	㉙	福島復興再生特別措置法に規定する廃炉・移住等環境整備推進法人が整備した特定公共施設等に係る課税標準の特例措置	福島復興再生特別措置法が帰還環境整備事業計画に記載された事業により整備した特定公共施設等の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3	R7.3.31
附15条	㉚	特定所有者不明土地を特定所有権者により整備する施設等の用に供する土地に係る課税標準の特例措置	特定所有者不明土地について土地所有権を取得した者が当該特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設等の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の2/3	R7.3.31
附15条	㉛	浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	水防法に規定する浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格に2/3を参照して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R8.3.31
附15条	㉜	一体型滞在促進等向上事業に係る課税標準の特例措置	市町村が作成する都市再生整備計画で定められた都市再生特別措置法に規定する一体型滞在促進等向上事業の実施主体が滞在促進等向上施設等の用に供する一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/2	R6.3.31
附15条	㉝	留機能保全区域の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	特定都市河川浸水被害対策法に規定する留機能保全区域の指定を受けた土地に対する都市計画税について、課税標準を次のとおりとする。 最初の3年度分 価格に3/4を参照して2/3以上5/6以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R7.3.31
附15条	㉞	バス事業者が取得したEVバスの充電設備等に係る課税標準の特例措置	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律による認定を受けた一般乗合旅客自動車運送事業者が、道路運送高度化事業の用に供する電気自動車充電の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の5年度分 価格の1/3	R10.3.31

令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
課税標準の特例④及び税額の減額（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条の2	②	JR北海道又はJR四国がJR四国が所有する本事業専用資産に係る課税標準の特例措置	JR北海道又はJR四国が所有し、又は借り受け、若しくは利用する一定の固定資産で、直接その本来の事業の用に供するものに対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の1/2	R8年度
附15条の3		JR北海道、JR四国又はJR四国国鉄が所有する国鉄から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	JR北海道、JR四国又はJR四国国鉄が所有する国鉄から承継した一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の3/5 ※附15条の2②の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の3/5	R8年度
附15条の11	①～③	バリアフリー改修が行われた主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等並びに改修が行われた主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等に係る減額措置	主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等のうち、一定のバリアフリー改修工事が行われたもので、建築移動等円滑化促進事業に適合することが証明されたものに対して課される都市計画税について、次の割合を減額する。 最初の2年度分 1/3（耐震改修費用の1/60まで）	R6.3.31

令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
災害等に係る特例措置①（都市計画税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
702条の3		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	被災年度の翌年度、翌々年度(被災市街地復興推進地域においては4年超分、避難等除却後3年超分)	当該土地の所有者
352条の2	③	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した区分所有に係る家屋の敷地の用に供されていた土地(被災年度分の固定資産税別について共用土地の税額控分額を要した土地) (被災共用土地)	税額控分の特例 (共用土地とみなす)	被災年度の翌年度、翌々年度	当該土地の所有者
702条の4の2		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 最初の4年度分 1/2	被災後一定の期間内 (約4年間)	当該家屋の所有者 等
附16条の2	①～⑨	① 熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和元年度～令和6年度	当該土地の所有者
附16条の2	⑩	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2	令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者 等
附16条の3	①～⑨	平成30年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和3年度～令和6年度	当該土地の所有者
附16条の3	⑩	平成30年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2	令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者 等
附16条の4	①～⑨	令和2年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地(ただし、被災市街地復興推進地域内にあるものを除く。) (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	令和5年度及び令和6年度	当該土地の所有者
附55条	②	原子力発電所の事故に関して住民に対し避難指示等を行うこと等の指示の対象となつた区域のうち、市町村長が指定・公示した区域(課税免除区域)内に所在する土地及び家屋	課税免除	当該年度分(当分の間)	課税免除区域 内に所在する 土地等の所有者
附55条	④	(④)の規定を受ける土地等) 減額課税初年度区域内に所在する土地等	税額の減額 最初の4年度分 1/2	当該年度分(当分の間)	減額課税初年度 区域等内に 所在する土地 等の所有者
附55条	⑤	(⑤)の規定を受ける土地等) 減額課税第2年度区域内に所在する土地等	税額の減額 1/2	当該年度分(当分の間)	減額課税第2年度 区域等内に 所在する土地 等の所有者
附55条	⑥	(⑥)の規定を受ける土地等) 減額課税第3年度区域内に所在する土地等	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	平成24年度～令和8年度	当該土地の所有者
附56条	①～⑨	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 (被災住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす)	平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者 等
附56条	⑩	被災住宅用地の代替土地 (被災代替住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす) (最大3年度分)		

令和5年度課税標準の特例措置等一覧表  
災害等に係る特例措置②（都市計画税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
附56条	⑪	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2 その後2年度分1/3	平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者 等
附56条	⑬	居住困難区域内に所在していた家屋の敷地の用に供されていた土地に代わり取得した土地 (被災代替住宅用地)	課税標準の特例措置 (住宅用地とみなす) (最大3年度分まで)	居住困難区域を指定する旨の公示があつた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月を経過する日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者 等
附56条	⑭	居住困難区域内に所在していた家屋に代わり取得した家屋 (被災代替家屋)	税額の減額 4年度分1/2 その後2年度分1/3	居住困難区域を指定する旨の公示があつた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月(当該家屋が同日後に新築されたものであるときは1年)を経過する日までの間に取得されたもの	当該家屋の所有者 等