

# 現行の負担調整措置の概要等



令和3年7月6日

総務省自治税務局固定資産税課

**1. 負担調整措置の概要**

2. ご議論いただきたい点

# 固定資産税の仕組み

評価額

固定資産評価基準  
により算出

- **土地・家屋**  
3年ごとに評価替え  
を行い、それ以外の  
年度は原則据置き。

宅地については、  
地価公示価格等の  
7割を目途として評価

- 償却資産  
毎年評価替え

課税標準額

- 政策的な特例措置

<主な例>

小規模住宅用地 : 1/6  
一般住宅用地 : 1/3

- **土地に係る負担調整措置**

納税者の負担感に配慮し、評価額に対し税負担  
が低かった土地や、評価額が急激に上昇した土地  
の場合にも、税負担はゆるやかに上昇させるため  
課税標準額を調整する措置。

×

税率

標準税率

1.4%

=

税額

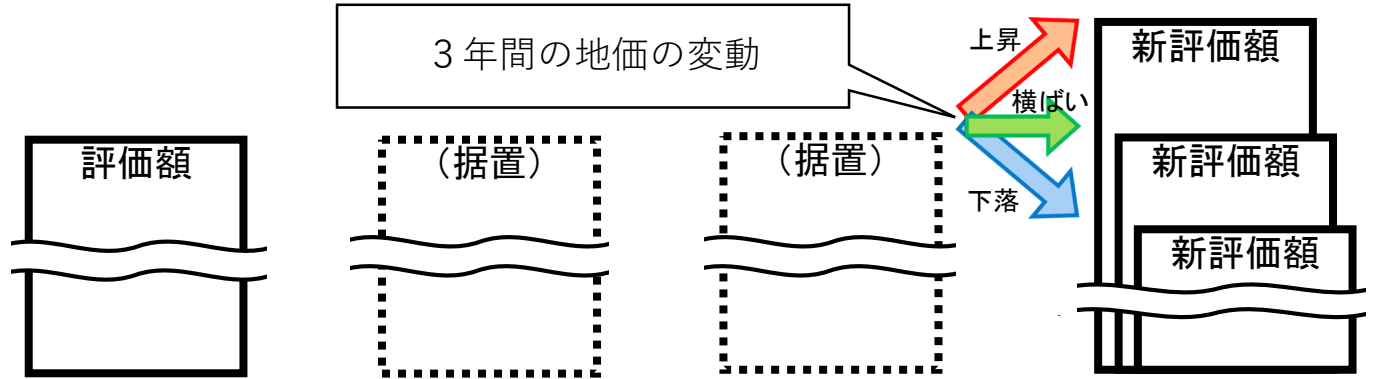
政策的な特例  
措置

<主な例>  
新築住宅  
一般住宅  
(3年1/2)  
3階建以上  
(5年1/2)

# 固定資産の「評価額」の変動のイメージ

## 土地

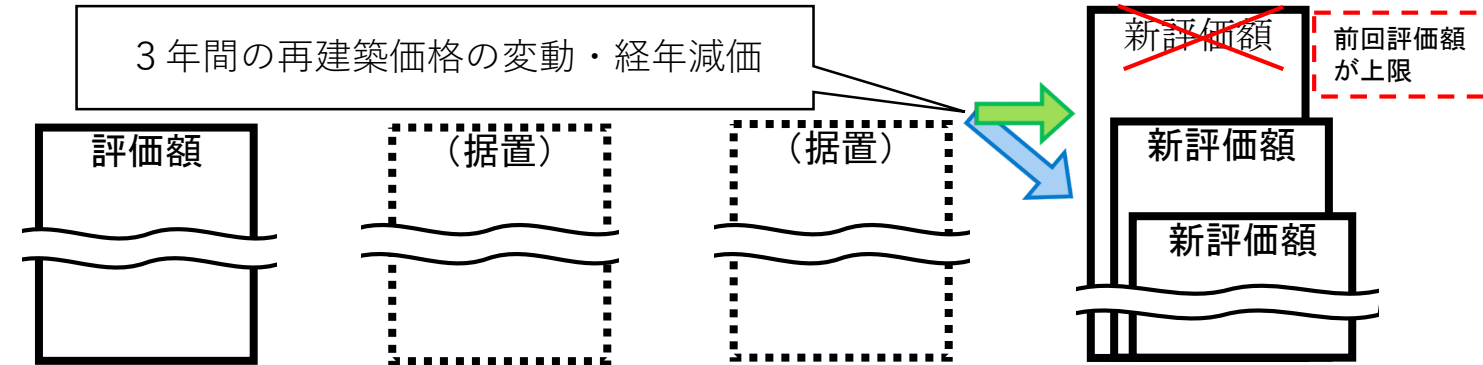
3年に1度、「評価替え」



(参考)

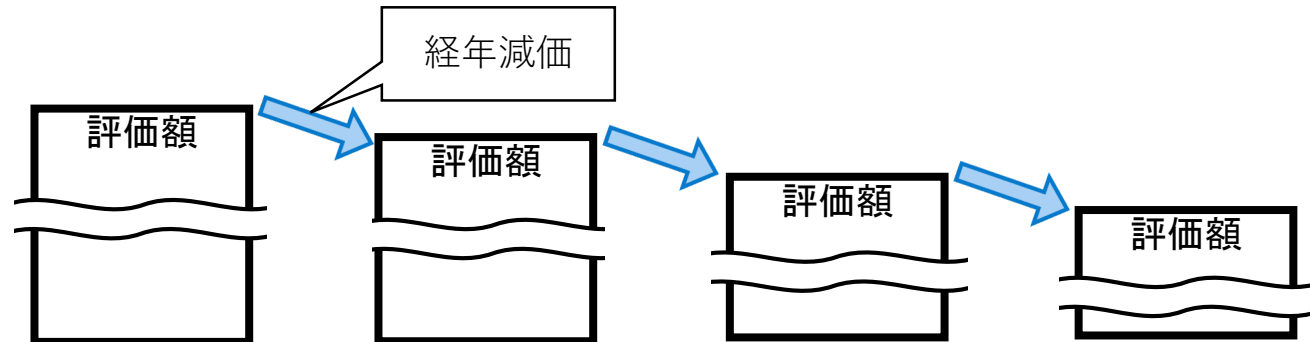
## 家屋

3年に1度、「評価替え」



## 償却資産

毎年「評価替え」  
(毎年、申告)

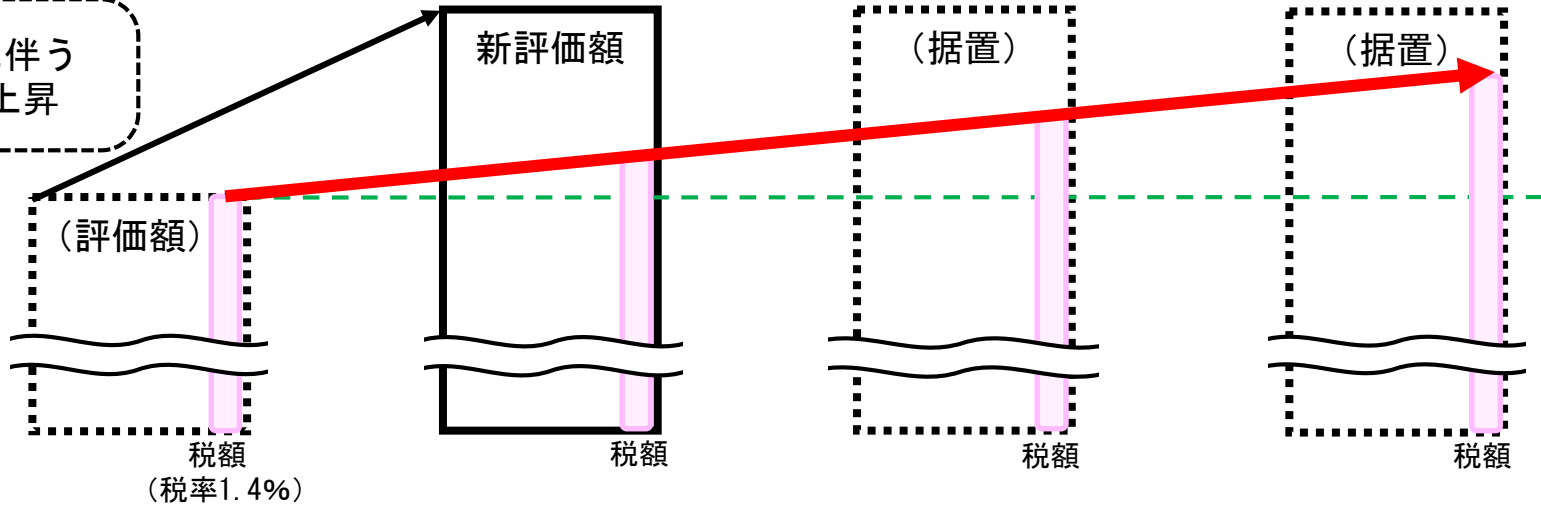


# 土地の負担調整措置のイメージ

## <地価(評価額)上昇>

○ 評価額が上昇し税額が上がる場合は、なだらかに引上げ。

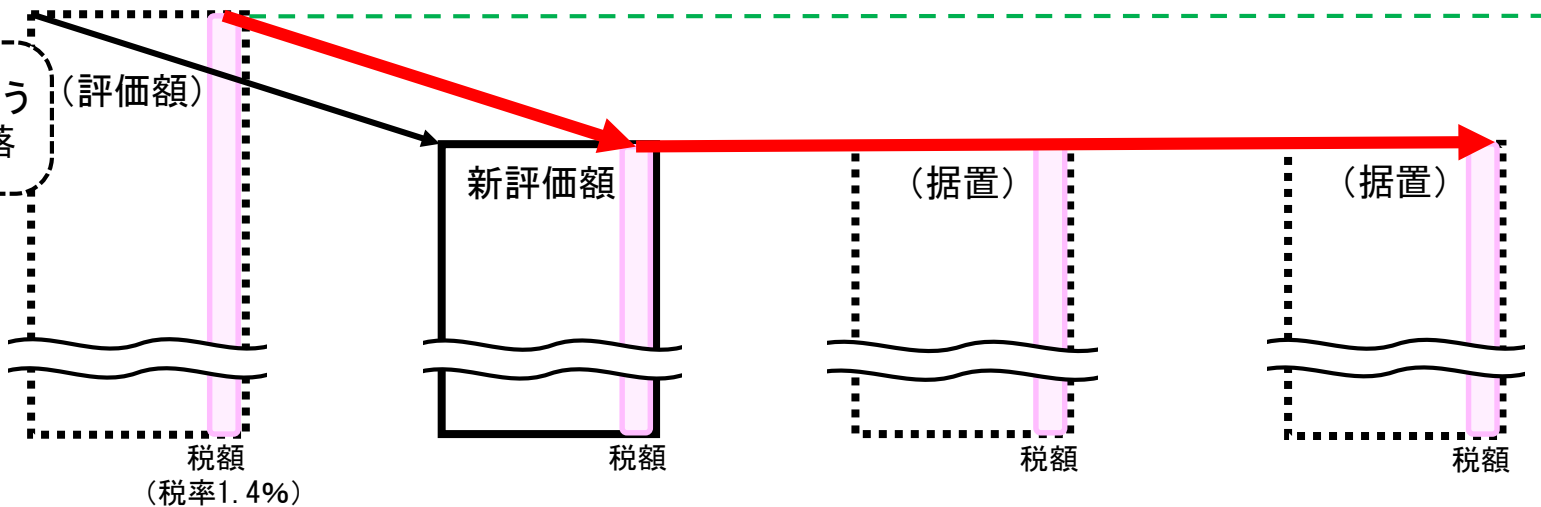
地価上昇に伴う  
評価額の上昇



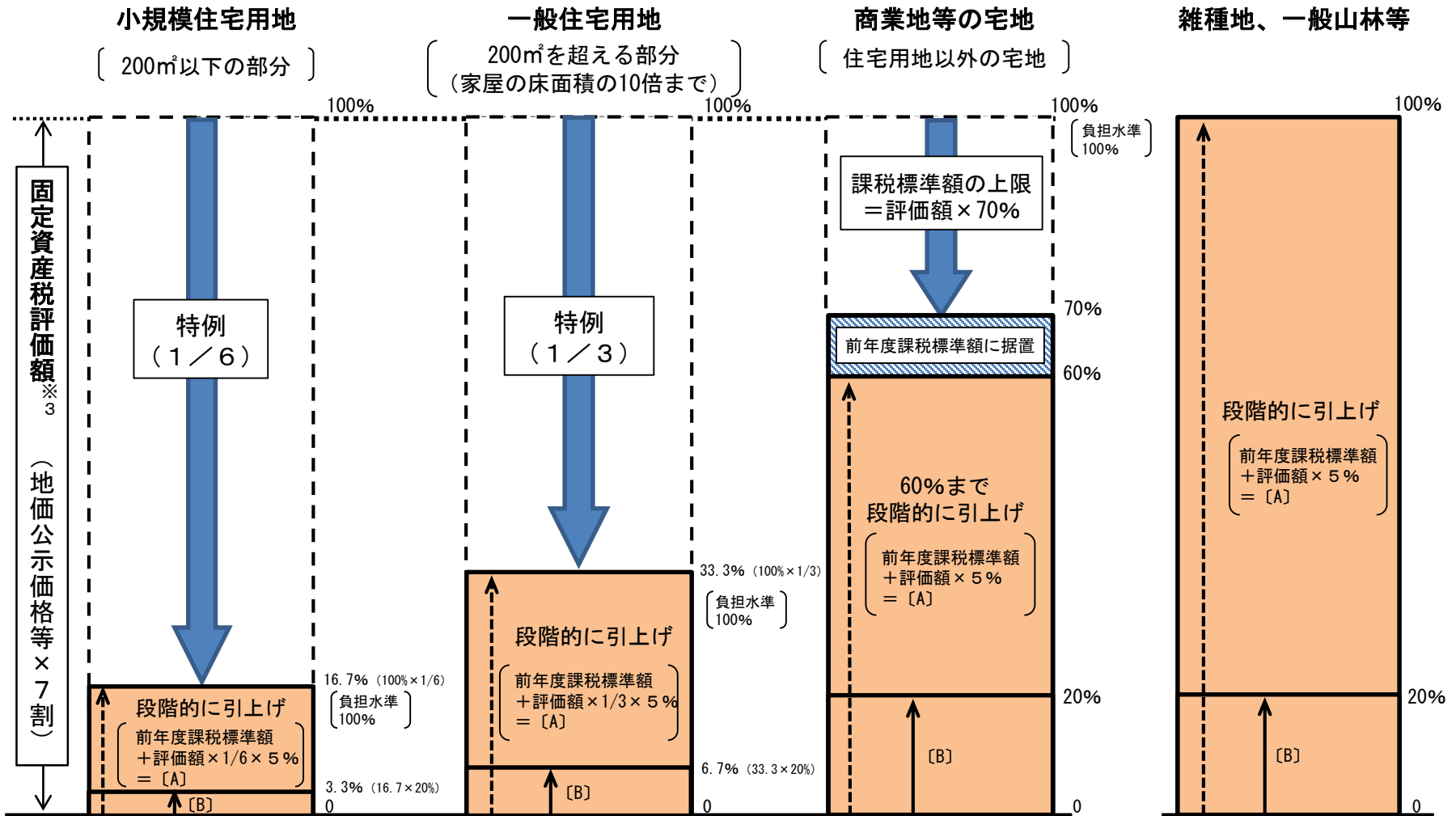
## <地価(評価額)下落>

○ 評価額が下落し税額が下がる場合は、初年度に引下げ。

地価下落に伴う  
評価額の下落

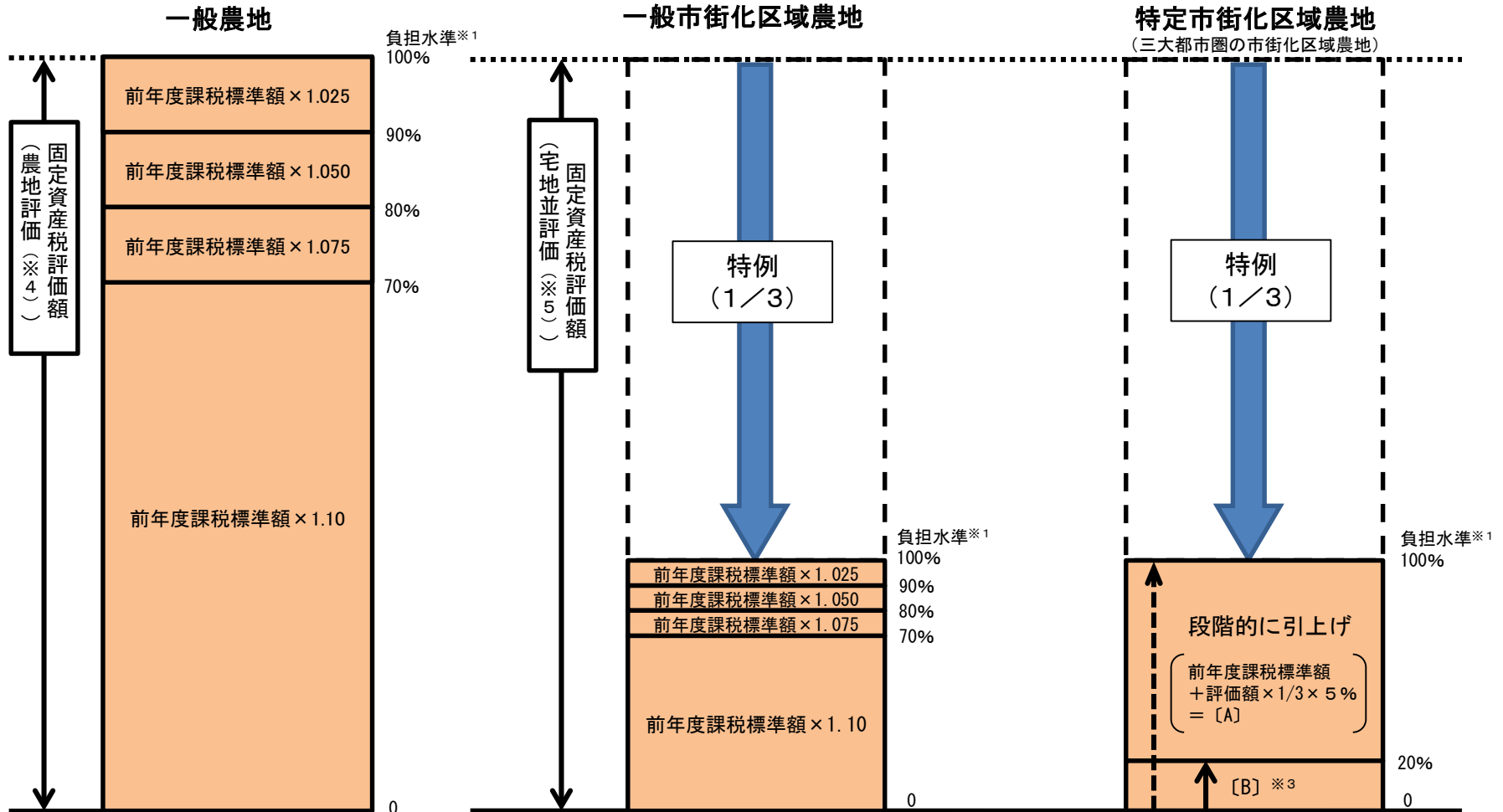


# 宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）



- ※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。なお、[A] が評価額 (又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%を下回る場合は、評価額 (又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%に引上げ (= [B])。
- ※3 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失すると認める場合、評価額を下落修正することができる。
- ※4 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。

# 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）



- ※1 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))
- ※2 今年度の課税標準額  
 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、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価する方法。
- ※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する。

1. 負担調整措置の概要
2. **ご議論いただきたい点**



## ご議論いただきたい点

負担調整措置の改正経緯や、取り巻く状況を踏まえ、以下の点について、どのように考えるか

- ・ 商業地等に係る据置措置等のあり方
- ・ 住宅用地特例のあり方
- ・ 農地に係る負担調整措置のあり方

# 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(230m<sup>2</sup>)

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(109m<sup>2</sup>)

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

# 令和3年度改正に向けた負担調整措置に係る意見

団体名	意見
<b>全国知事会</b> 「令和3年度税財政等に関する提案」 (令和2年11月)	固定資産税については、地方団体の重要な基幹税目であることから、令和3年度評価替えにあたって、 <u>土地の負担調整措置等について、近年の地価の動向等社会経済情勢の変化を踏まえ、負担の公平化を図る観点から見直すとともに、厳しい地方団体の財政状況を踏まえ、様々な軽減措置を見直すことなどにより、その安定的確保を図ること。</u>
<b>全国市長会</b> 「令和3年度都市税制改正に関する意見」(令和2年11月)	<u>商業地等に係る負担調整の据置措置等については、令和3年度の評価替え時において、近年の地価の動向等社会経済情勢の変化を踏まえ、負担の公平化等を図る観点から見直すこと。</u>
<b>全国市議会議長会</b> 「要望書」(令和2年11月)	固定資産税は、市町村財政を支える重要な基幹税であることから、その安定的な確保を図ることとし、 <u>制度の根幹に影響する見直しは、土地・家屋・償却資産を問わず、断じて行わないこと。</u> <u>また、令和3年度評価替えについては、先送りすることなく、確実に実施すること。</u>
<b>全国町村会</b> 「令和3年度税制改正に関する要望」 (令和2年11月)	固定資産税は、収入の普遍性・安定性に富む、町村財政における基幹税目であることから、 <u>税収が安定的に確保できるよう制度の根幹を揺るがす見直しや、国の経済対策に用いることのないようにすること。</u> <u>土地の負担軽減措置等について、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、引き続き検討し、所要の見直しを行うこと。</u>
<b>全国町村議会議長会</b> 「令和3年度国の予算編成及び施策に関する要望」(令和2年7月)	<u>令和3年度の固定資産の評価替えに当たっては、税収が安定的に確保できるようにすること。</u>
<b>指定都市市長会</b> 「令和3年度税制改正要望事項」(令和2年10月)	基礎的行政サービスの提供を安定的に支える上で重要な基幹税目である固定資産税については、公平で、かつ簡素な制度であることが求められることから、 <u>安定的な財源を確保しつつ、早期に負担水準の均衡化及び負担調整措置の簡素化を図るために、現行の商業地等の据置特例を廃止して、負担水準を70%に収斂させる制度とすること。</u>

# 参 考 資 料

## 固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャー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：1億8,042万筆、家屋：5,880万棟)
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：4,122万人、家屋：4,192万人、償却資産：466万人)
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	9兆1,988億円（土地3兆4,853億円、家屋3兆9,578億円、償却資産1兆7,556億円）

- ※1 税収以外のデータは、令和2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 税収は令和元年度決算額。

# 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 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