

# 令和6年度地方税制改正（案）について （負担調整措置関係）



MIC

令和6年3月7日

総務省自治税務局固定資産税課

# 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

(3年に1度の評価替えごとに見直し)

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)

## 【本則に基づく土地に係る固定資産税額】（商業地等）

課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し) × 税率(1.4%)

- ・ 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- ・ このため、税負担の上昇を緩和するための措置(負担調整措置)を実施。

## 【負担調整措置のイメージ】（商業地等） ※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

負担調整措置に用いる指標(負担水準)

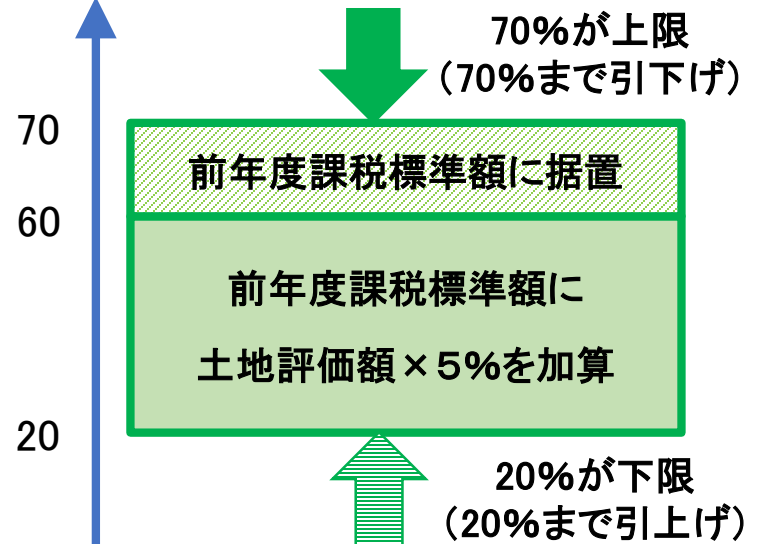
前年度の税額算定に用いた課税標準額

本則の課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し)

「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額  
(土地評価額)と比較してどの程度の割合か」を示す指標

負担水準に応じた現行の負担調整の内容

負担水準(%)



# 負担調整措置のイメージ(商業地等)

原則、公示地価の7割

## 地価そのまま

評価額  
1,000万円

1,000万円 (評価替え)

その年

2年目

3年目

600万円

負担水準  
60%

600万円

600万円

600万円

600万円

負担水準  
60%

評価額に対する  
負担割合

税額

**84,000円**

(=600万円 × 1.4%)

税額

**84,000円**

(=600万円 × 1.4%)

税額

**84,000円**

(=600万円 × 1.4%)

税額

**84,000円**

(=600万円 × 1.4%)

※ 商業地等では、負担水準を6割～7割に収まるようにしています。

## 地価が上昇

## 負担調整措置

税負担の均衡化を段階的に図るもの

評価額  
750万円

1,000万円 (評価替え)

その年

2年目

3年目

450万円

負担水準  
60%

450万円

500万円

負担水準  
45%

50%

550万円

55%

600万円

負担水準  
60%

税額

**63,000円**

(=450万円 × 1.4%)

税額

**70,000円**

(=500万円 × 1.4%)

税額

**77,000円**

(=550万円 × 1.4%)

税額

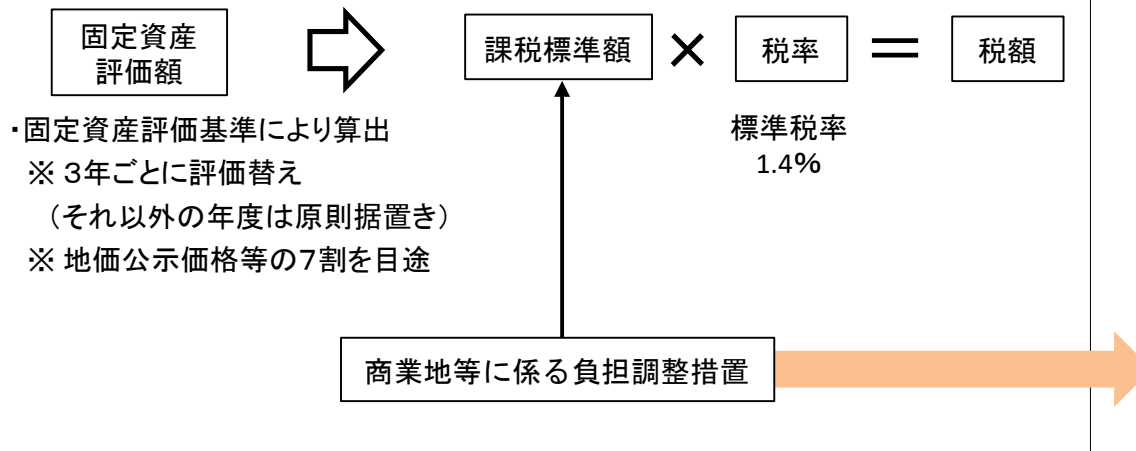
**84,000円**

(=600万円 × 1.4%)

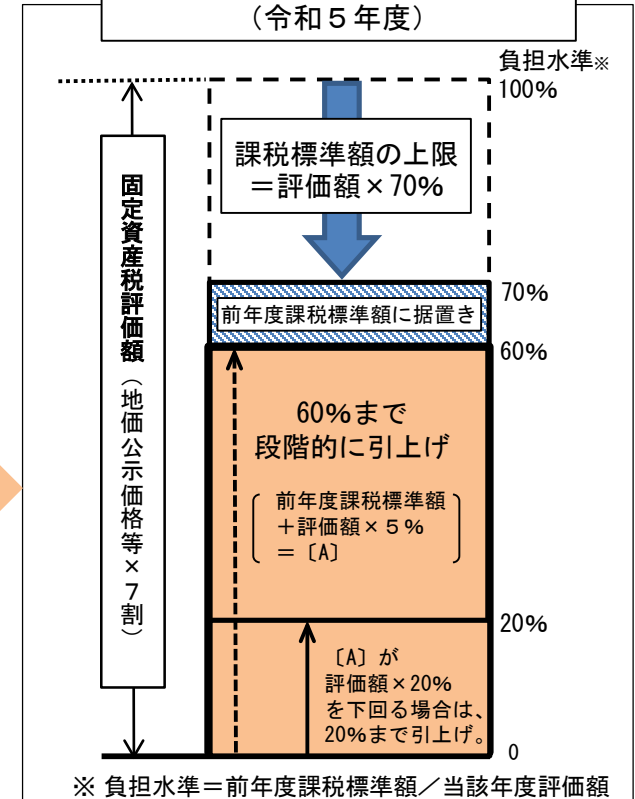
# 固定資産税の令和6年度評価替えへの対応

- 固定資産税においては、土地・家屋について、3年に1回、「評価替え」を行い、価格の変化を反映（次回は、令和6年度が評価替え年度）。
- 平成6年度以降、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。
- 評価替えに際しては、価格の変動に伴う税負担の激変を緩和するための負担調整措置等も併せて検討を行い、必要な措置を講じてきており、今年の税制改正で令和6年度から令和8年度まで3年間の負担調整措置等のあり方を検討。

## 土地に係る基本的な税額の算定方法イメージ



## 商業地等に係る負担調整措置 (令和5年度)



# 地価の動向

令和5年地価公示結果（令和5年3月発表・国交省）

（単位：％）

	住宅地					商業地					全用途				
	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示 ～ R5公示	(参考) H30公示 ～ R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示 ～ R5公示	(参考) H30公示 ～ R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示 ～ R5公示	(参考) H30公示 ～ R2公示
全 国	▲ 0.4	0.5	1.4	1.5	1.7	▲ 0.8	0.4	1.8	1.4	8.0	▲ 0.5	0.6	1.6	1.7	3.3
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	1.6	2.8	▲ 1.3	0.7	2.9	2.3	15.1	▲ 0.7	0.7	2.1	2.1	5.7
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1	2.2	3.7	▲ 1.0	0.7	3.0	2.7	14.2	▲ 0.5	0.8	2.4	2.7	6.3
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7	0.3	0.8	▲ 1.8	0.0	2.3	0.5	19.1	▲ 0.7	0.2	1.2	0.7	4.6
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3	2.3	3.1	▲ 1.7	1.7	3.4	3.4	12.6	▲ 1.1	1.2	2.6	2.7	5.5
地 方 圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.4	0.6	▲ 0.5	0.2	1.0	0.7	3.0	▲ 0.3	0.5	1.2	1.4	1.2
地方四市	2.7	5.8	8.6	18.0	14.2	3.1	5.7	8.1	17.8	31.4	2.9	5.8	8.5	18.1	19.0
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	▲ 1.3	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.3	▲ 0.6

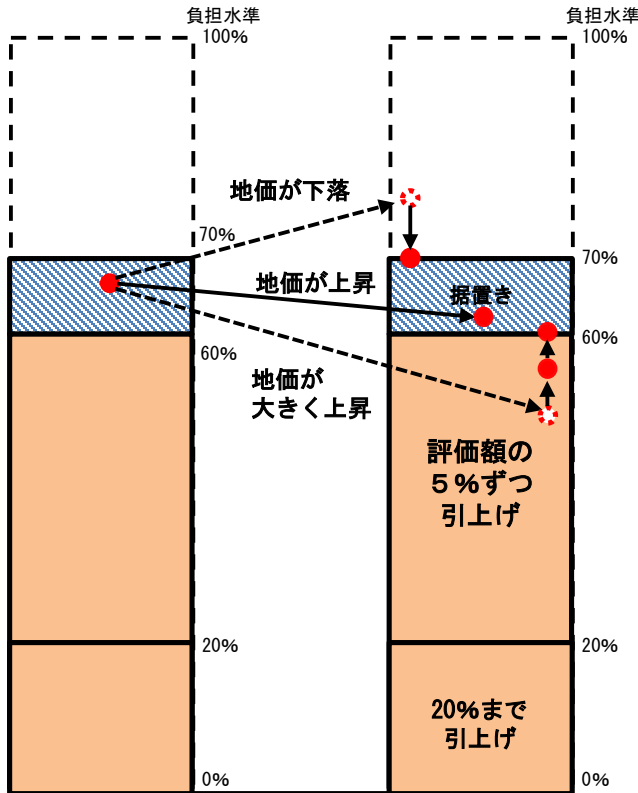
※1 「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

※2 R3公示、R4公示、R5公示の列は、対前年公示の伸び率。R3公示～R5公示の列は対R2公示のR5公示の伸び率。H30公示～R2公示の列は対H29公示のR2公示の伸び率。

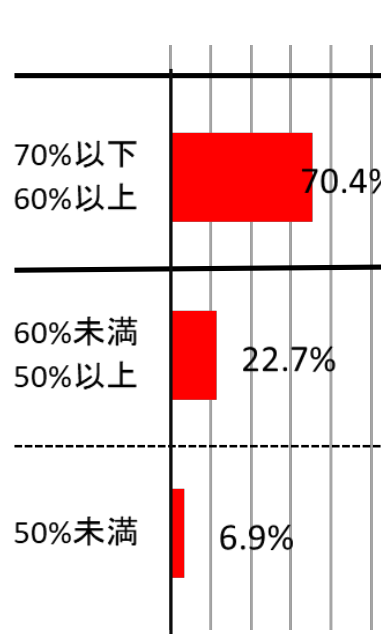
# 令和6年度評価替えに伴う商業地等における負担水準の分布の変化(試算)

- 税負担の公平性の観点から、納税者の負担感に配慮しつつも、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが適切。
- 令和6年度評価替え後の負担水準（評価額に対する負担割合）は、近年の地価上昇によりばらつきが拡大する見込み。

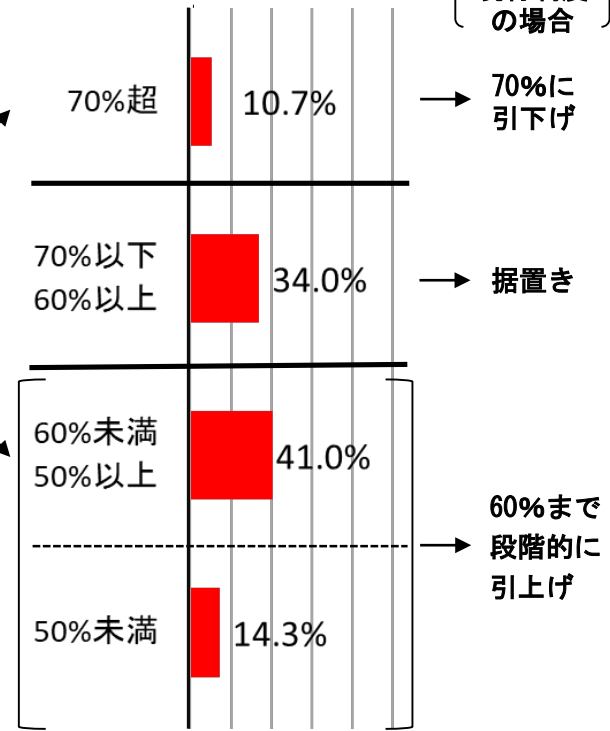
地価変動による負担水準の変化  
(イメージ)



令和5年度における  
負担水準(※1)の分布  
(全国)



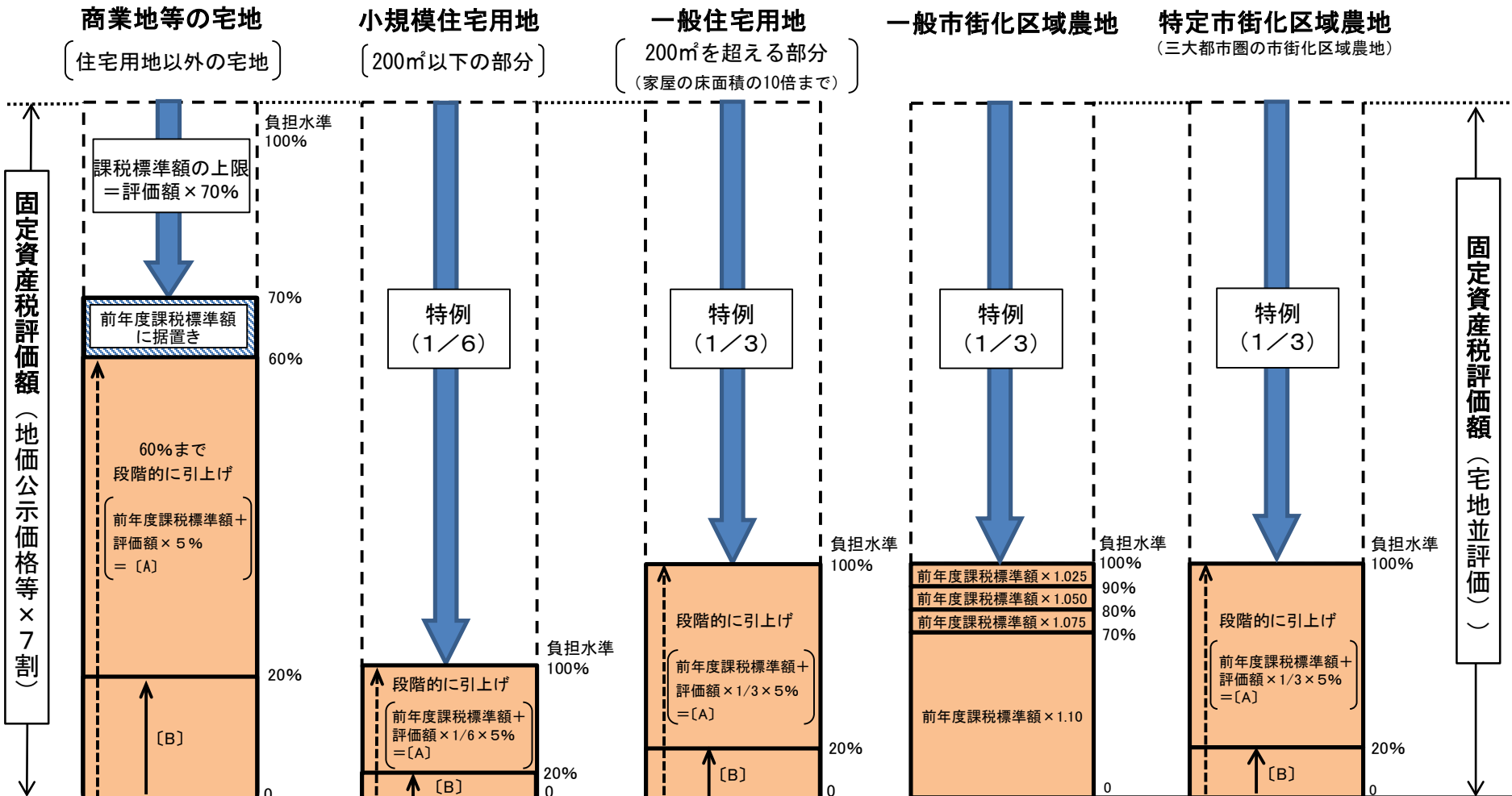
令和6年度における  
負担水準(※2)の見込み  
(全国)



※1 R5課税標準額/R5評価額  
 ※2 R5課税標準額/R6評価額(見込み)  
 ※3 負担水準の各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。  
 ※4 令和5年度の課税標準額及び評価額は「固定資産の価格等の概要調書」による。(法定免税点以上)  
 ※5 令和6年度評価額(見込み)は、「令和6年度 評価変動割合等調(総務省)」等に基づき推計。

# 固定資産税の課税の仕組み（令和6年度～令和8年度）（案）

- 土地に係る負担調整措置の適用期限を3年延長。
- 商業地等に係る据置特例を含め、負担調整措置のあり方については、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。



- ※ 「雑種地・一般山林等」及び「一般農地」についても同様に延長
- ※ 据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置についても同様に延長
- ※ 負担水準：評価額に対してどの程度負担しているかの割合（負担水準＝前年度課税標準額/当該年度評価額（×住宅用地特例率等））
- ※ [A] が「評価額（×住宅用地特例率等）×20%」を下回る場合は、「評価額（×住宅用地特例率等）×20%」に引上げ（＝[B]）



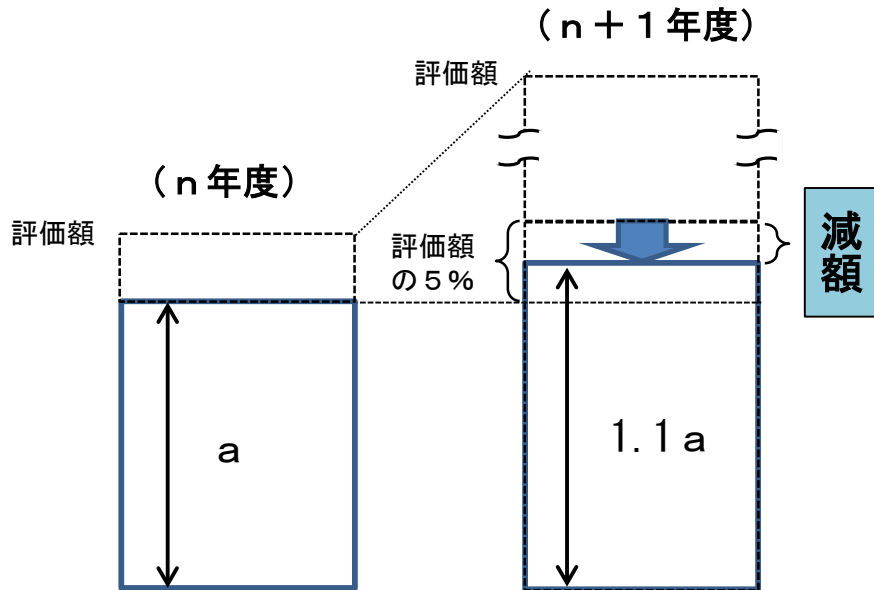
# 条例減額制度について(案)

- 「税負担急増土地に係る条例減額制度」及び「商業地等に係る条例減額制度」の適用期限を3年延長する。

## 【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、条例に基づき、当該上回る税額を減額することを可能とする仕組み。

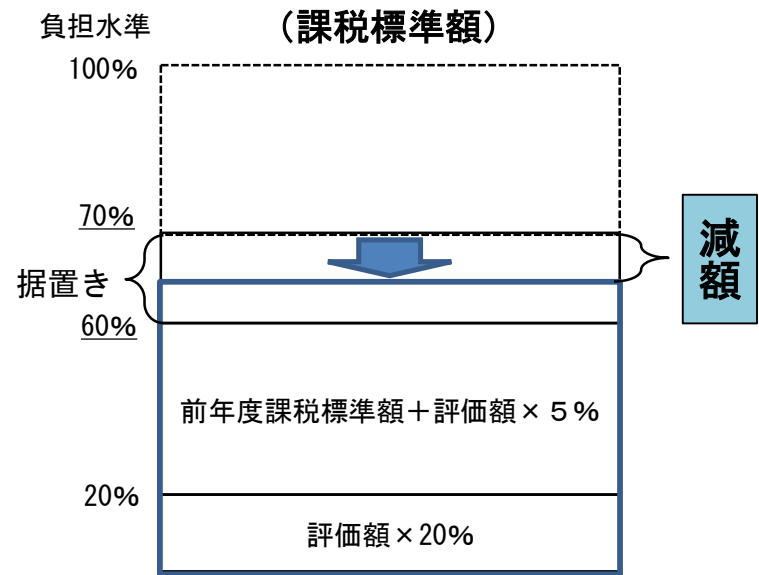
（注1）前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率



## 【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、条例に基づき、当該上回る税額を減額することを可能とする仕組み。

（注2）評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



## 第一 令和6年度税制改正の基本的考え方

### 4. 地域・中小企業の活性化等

#### (3) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である。

土地に係る固定資産税については、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年度の商業地等における負担水準は、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たが、近年の地価上昇により、令和5年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっている。

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、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優先的に取り組むべきである。

このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、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。

一方、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る。本来、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが基本である。このため、税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、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

# 据置ゾーンによって生じる不公平

