

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

—固定資産税の今後のあり方について—

—住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について—

平成 28 年 3 月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねてまいりました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は5つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、「固定資産税の今後のあり方」、「住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方」の2つのテーマについて調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成28年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理事長 渡邊 文雄

平成27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委員会
委員名簿

委員長	石島 弘	岡山商科大学大学院法学研究科教授
委員	太田 克彦	新日鐵住金株式会社代表取締役副社長
	金子 宏	東京大学名誉教授
	工藤 裕子	中央大学法学部教授
	神山 弘行	一橋大学大学院法学研究科准教授
	佐藤 英明	慶應義塾大学大学院法務研究科(法科大学院)教授
	篠原 正博	中央大学経済学部教授
	渋谷 雅弘	東北大学大学院法学研究科教授
	杉原 正純	元自治省税務局長
	関口 智	立教大学経済学部経済政策学科教授
	堀場 勇夫	元青山学院大学経済学部教授
	前田 高志	関西学院大学経済学部教授
	横山 彰	中央大学総合政策学部教授
	大久保 哲也	東京都主税局資産税部長
	宝田 功一	神戸市行財政局主税部長

(順不同、敬称略)
(平成28年3月現在)

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会
【審 議 経 過】

○第1回〔平成27年7月30日（木）〕

（議題）（1）平成27年度調査研究テーマ・スケジュール

（2）固定資産税の今後のあり方について

①異なる用途の土地（住宅用地、商業地等、農地）間の税負担の均衡化

②土地と他の資産（家屋、償却資産）との間の税負担の均衡化

③固定資産税の負担水準の適正化

・ 論点提示、現状説明

（3）住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について

・ 論点提示、現状説明

○第2回〔平成27年9月25日（金）〕

（議題）固定資産税の今後のあり方について

① 第1回調査研究委員会の補足説明

② 自治体関係者からの報告（東京都、神戸市）

○第3回〔平成27年11月4日（水）〕

（議題）（1）固定資産税の負担水準のあり方

① 委員からの報告（前田委員）

② 第1回調査研究委員会の補足説明

（2）住宅税制のあり方

・ 第1回調査研究委員会の補足説明

○第4回〔平成28年2月18日（木）〕

（議題）（1）委員からの報告（工藤委員）

（2）報告書（案）について

目 次

はじめに	1
I. 固定資産税の今後のあり方について	
1. 固定資産税を取り巻く状況	
(1) 地方財政の状況	2
(2) 社会構造の変化	2
①人口減少・高齢化の進展	2
②地価の動向	2
(3) 固定資産税収の動向	3
(4) 市町村税収に占める固定資産税収の割合	3
2. 固定資産税の偏在度	
(1) 固定資産税の偏在度	4
(2) 資産別の偏在度	4
(3) 用途別・納税義務者別の偏在度	4
3. 固定資産税の負担水準	
(1) 宅地の負担水準	5
①小規模住宅用地	5
②商業地等	5
(2) 用途の異なる土地間の税負担の比較	6
(3) 異なる資産間の税負担の比較	7
4. 住宅用地特例	
(1) 住宅用地特例の概要	7
(2) 住宅用地特例における特例率	8
(3) 小規模住宅用地特例の敷地面積	8
(4) 戸建住宅と共同住宅（マンション）の税負担の比較	9
5. 納税者の負担	
(1) 家計資産の推移	9
(2) 資産格差の現状	10
(3) 税負担額別の納税義務者数	10
(4) 年齢階級別の固定資産納税額	10
(5) 高齢者世帯の年間収入と資産額	10
(6) 年齢階級別の租税負担	11

（参考１）固定資産税の性格	
（１）政府税調答申（平成 12 年 7 月）	11
（２）最高裁判所判決（平成 15 年 6 月）	11
（参考２）固定資産税の税率	
（１）固定資産税の税率の変遷	12
（２）資産間での税率設定の考え方	12
6. 本委員会における主な意見	13
7. 今後の検討に向けて	15

II. 住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について

1. 租税特別措置	
（１）租税特別措置に対する意見	17
（２）固定資産税における租税特別措置	17
2. 住宅（家屋）に対する固定資産税の特例措置	
（１）新築住宅に対する特例措置	17
①新築住宅に係る税額の軽減措置	17
②長期優良住宅に係る税額の軽減措置	18
③サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税額の軽減措置	18
（２）既存住宅に対する特例	18
①耐震改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置	18
②バリアフリー改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置	19
③省エネ改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置	19
3. 住宅の供給状況等	
（１）住宅数と世帯数の推移	19
（２）新築住宅着工戸数の推移	20
（３）住宅取得者の平均年収等	20
4. 新築住宅特例の効果	
（１）負担軽減効果	20
（２）インセンティブ効果	20

5. 新築住宅特例に関する論点	
(1) 特例対象について	21
(2) 特例割合について	21
(3) 特例要件について	22
6. 本委員会における主な意見	22
7. まとめ	22
Ⅲ 地方公共団体からの報告（概要）	
(1) 東京都特別区の現状	24
(2) 神戸市の現状から見る今後の固定資産税・住宅税制のあり方	25
Ⅳ. 研究報告	
(1) 納税者の高齢化と固定資産税	28
〔関西学院大学経済学部・前田 高志 教授〕	
(2) イタリアの固定資産税に見る少子高齢化と政治の影響	37
〔中央大学法学部・工藤 裕子 教授〕	
資料編	57

はじめに

本年度の当委員会は、「固定資産税の今後のあり方」及び「住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方」の2つをテーマとして調査研究を行うこととした。

まず、「固定資産税の今後のあり方」については、平成27年度与党税制改正大綱において「次期評価替えまでの間において、(中略)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、異なる用途の土地や他の資産との間の税負担の均衡化等、固定資産税の今後を見据えた検討を行う。」とされたことを踏まえ、今後の固定資産税のあり方について、①異なる用途の土地間の税負担のあり方、②資産間の税負担のあり方、③固定資産税の負担水準、といった課題を中心に、論点整理・検討を行った。

次に、「住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方」については、新築住宅に係る税額の減額措置(いわゆる新築住宅特例)について、制度創設から40年以上延長が繰り返されており、住宅政策が「量の確保」から「質の向上」へと変化していく中で、時代に即した合理性のある仕組みへと転換するための論点整理・検討を行った。

I 固定資産税の今後のあり方について

1. 固定資産税を取り巻く状況

(1) 地方財政の状況

地方財政は、フローで見ると、地方税収 37.6 兆円の約 2 割に相当する 7.8 兆円という大きな財源不足が生じており、極めて厳しい状況にある。消費税引上げによる地方の増収は実質 3 兆円程度であり、今後とも厳しい財政状況が続く見込みである。

また、ストックで見ると、地方財政の借入金残高は平成 27 年度末見込みで約 200 兆円もの巨額の借入残高を抱えている。

【資料62頁参照 地方税収と地方財政の財源不足の状況】

【資料62頁参照 地方財政の借入金残高の状況】

(2) 社会構造の変化

①人口減少・高齢化の進展

総人口は 2008 年をピークに減少し、生産年齢人口（15～64 歳）はそれより早い 1995 年をピークとして、総人口より早いペースで減少する一方、高齢者人口（65 歳以上）は増加し、2060 年度には総人口の 4 割になると見込まれている。

地域別にみると、この 15 年間の人口推移は、東京都特別区などの規模が大きい団体ほど人口の増加率が高く、一般市や町村では人口が減少し、ブロック全体では人口が減少している北海道、東北、北陸、中四国、九州においても、政令市や中核市では増加しており、大都市への人口の集中が起こっている。

また、今後 10 年間の人口推計は、ほぼ全ての都道府県で減少し、東北、山陰、四国地方の減少率が特に高く、東京など大都市部を抱える地域においても、減少率は低いものの減少する傾向である。

【資料63頁参照 総人口と年齢区分別人口の推移・見通し】

【資料63頁参照 都道府県別の人口変化（平成 7 年度→平成22年度）】

【資料64頁参照 都道府県別の将来推計人口の変化（平成27年（2015年）→平成37年（2025年））】

②地価の動向

これまでの地価動向は、昭和 40 年代後半は急速な地価上昇局面であったが、昭和 50 年から昭和 62 年の間は、緩やかな地価の上昇局面が継続していた。その後バブル経済とその崩壊により、平成 3 年をピー

クに大きく地価公示価格が乱高下したが、近年は緩やかな下落傾向にある。

また、地域別に見た近年の地価動向は、住宅地、商業地ともに、10年前は全ての都道府県で下落していたが、足下では三大都市圏平均で上昇を継続し、地方圏平均では下落率が縮小している。

【資料64頁参照 地価公示 年別指数推移（全国平均（全用途）：昭和46年を100）】

【資料65頁参照 都道府県別 地価公示価格対前年変動率（住宅地）】

【資料65頁参照 都道府県別 地価公示価格対前年変動率（商業地）】

（3）固定資産税収の動向

社会保障施策の必要性の高まりに伴う民生費・衛生費の増など市町村歳出が右肩上がりで増加する中、固定資産税収は、平成11年度の9.24兆円をピークとしてなだらかな減少傾向であり、平成25年度では8.56兆円と平成11年度と比べて約7千億円の減少となっている。

資産別にみると、土地は、平成11年度の3.8兆円をピークとして、地価下落を主な要因として減少傾向にあり、平成25年度では3.37兆円まで落ち込んでいる。また、家屋は、概ね3.5～3.7兆円程度で推移しており、償却資産は、若干景気の動向に左右されるが、平成25年度では1.53兆円と、平成10年度と比較して約2,500億円減少している。

【資料66頁参照 国税・地方税の税収内訳（平成25年度決算額）】

【資料66頁参照 市町村歳出（民生費・衛生費）と固定資産税収】

【資料67頁参照 固定資産税収の動向】

（4）市町村税収に占める固定資産税収の割合

市町村税収の約4割は固定資産税であり、個人住民税と合わせると7割以上を占め、小規模団体ほどその占める割合が高く、市町村の行政サービスを支える基幹税となっている。

また、比較的財政力の高い政令市・中核市についても、固定資産税と個人住民税で税収の6割から8割を占め、これらの都市が今後とも高い財政力指数を維持し、財政的に自立していくためには、固定資産税を含めた地方税の充実が必要である。

【資料67頁参照 市町村税収全体に占める固定資産税・都市計画税の割合（平成25年度決算額）】

【資料68頁参照 地方税収の構成比較（政令市／平成25年度決算）】

【資料68頁参照 地方税収の構成比較（中核市／平成25年度決算）】

2. 固定資産税の偏在度

(1) 固定資産税の偏在度

都道府県ごとの人口一人当たりの税収額の最大値を最小値で割った数値（以下「偏在度」という。）は、固定資産税全体では2.3倍であり、地方税の他の主な税目と比べても地方消費税（清算後）の2.0倍に次いで小さくなっている。

【資料69頁参照 人口一人当たりの税収額の指数（平成25年度決算額）】

(2) 資産別の偏在度

資産別（土地、家屋、償却資産）にみると、土地が最も大きく4.3倍、家屋が最も小さく1.9倍、償却資産は3.7倍となっている。

また、都道府県別に人口一人当たりの税収額の指数をみると、土地、家屋ともに東京都（土地204.4、家屋136.2）が最も高くなっているが、償却資産については東京都は102.7と平均的な数値となっている。償却資産の指数が最も高いのは福井県で172.3となっているが、これは原子力発電関連施設の存在がその要因と考えられる。市町村別にみると、人口が少なく、発電所やダムといった特殊要因がある町村の指数が高い。

【資料70頁参照 人口一人当たりの固定資産税の税収額の指数（平成25年度決算額）】

【資料70頁参照 市町村別の人口一人当たりの固定資産税収額の状況（平成25年度決算額）】

(3) 用途別・納税義務者別の偏在度

土地について、用途別（住宅用地、商業地等、農地）にみると、住宅用地は3.9倍、商業地等は5.2倍、農地は9.5倍となっている。農地は9.5倍と大きくなっているものの、税収額としては1,000億円程度であり、土地の偏在度に与える影響は非常に小さいが、商業地等は偏在度が5.2倍と大きい上に、税収額も1.9兆円と大きいことから、商業地等の偏在度が土地の偏在度を大きくする要因となっている。

また、納税義務者別（個人・法人）にみると、個人は3.6倍、法人は6.8倍となっており、法人の偏在度が土地の偏在度を大きくする要因となっていることが分かる。これは、個人が所有する土地は偏在度が比較的小さい住宅用地である一方、法人が所有する土地は偏在度が大きい商業地等が多いためである。

なお、家屋について、納税義務者別（個人・法人）にみると、個人は1.7倍、法人は3.5倍となっており、税収に占める割合が大きい個人分の影響により、家屋の偏在度は小さくなっている。

【資料71頁参照 人口一人当たりの固定資産税（土地）の税収額の指数（平成25年度決算額）】

【資料71頁参照 人口一人当たりの固定資産税（土地）の税収額の指数（個人・法人）（平成25年度）】

【資料72頁参照 人口一人当たりの固定資産税（家屋）の税収額の指数（個人・法人）（平成25年度）】

3. 固定資産税の負担水準

（1）宅地の負担水準

①小規模住宅用地

評価額に対する課税標準額の割合の推移をみると、小規模住宅用地の負担水準については、7割評価を導入した平成6年度に大きくばらついていたものが、これまで負担調整措置を講じてきた結果、平成27年度では全体の98.4%が負担水準90%～100%の範囲にあり、税負担の均衡化は大きく進展している。

平成6年度の1㎡当たり評価額を100ポイントとした指数でみた場合、1㎡当たり評価額については、7割評価導入前の平成5年度が25.8ポイントであり、7割評価導入により大幅に上昇している一方、平成25年度には地価下落を主要因として約6割減となる43.9ポイントまで下落している。

また、1㎡当たり課税標準額については、平成11年度の7.1ポイントをピークとして右肩下がりになっており、平成25年度には6.9ポイントと、7割評価導入前の平成5年度の6.2ポイントとほぼ同水準になっている。

都道府県別にみると、三大都市圏を中心とした大都市において負担水準が100%未満である一方、地方圏においては既に100%を超えており、今後、地価が下落する場合には、地方圏において土地に係る固定資産税収の減に直結することとなる状況にある。

【資料75頁参照 小規模住宅用地における評価額に対する課税標準額の割合の推移】

【資料75頁参照 固定資産税の評価額等の状況〔小規模住宅用地〕】

【資料76頁参照 小規模住宅用地に係る負担水準の状況（平成27年度）】

②商業地等

評価額に対する課税標準額の割合の推移をみると、商業地等の負担水準については、7割評価を導入した平成6年度に大きくばらついていたものが、これまで負担調整措置を講じてきた結果、平成27年度で

は全体の 97.4%が据置ゾーン（負担水準 60%～70%）の範囲にあり、税負担の均衡化は進展したが、据置特例を存置していることから、その範囲（60%～70%）内での収れんが進まない状況にある。また、今後、地価が上昇する場合、評価額の上昇に伴う負担水準の低下により、据置ゾーンの中でばらつきが再び拡大し固定化してしまうといった課題もある。

平成6年度の1㎡当たり評価額を100ポイントとした指数でみた場合、1㎡当たり評価額については、7割評価導入前の平成5年度が25.4ポイントであり、7割評価導入により大幅に上昇している一方、平成25年度には地価下落を主な要因として約7割減となる34.2ポイントまで下落している。

また、1㎡当たり課税標準額については、平成8年度の30.3ポイントをピークとして右肩下がりになっており、平成25年度には23.1ポイントまで下落し、7割評価導入前の平成5年度の25.3ポイントより低い水準になっている。

都道府県別にみると、三大都市圏を中心とした大都市において負担水準が70%未満である一方、地方圏においては既に70%を超えており、小規模住宅用地と同様、今後、地価が下落する場合には、地方圏において土地に係る固定資産税収の減に直結することとなる状況にある。

【資料77頁参照 商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移】

【資料77頁参照 地価動向と商業地等に係る負担水準（据置ゾーン（60%～70%）内）の関係】

【資料78頁参照 固定資産税の評価額等の状況〔商業地等〕】

【資料78頁参照 商業地等に係る負担水準の状況（平成27年度）】

（2）用途の異なる土地間の税負担の比較

宅地における負担水準は、平成9年度以降ゆるやかに上昇しており、平成27年度には、商業地等では66.7%（上限70%）、一般住宅用地では33.1%（上限33.3%）、小規模住宅用地では16.2%（上限16.7%）と、用途別ではそれぞれの負担水準の上限に近づいており、税負担が均衡してきている状況にある。

一方で、住宅用地には住宅用地特例が適用され、その課税標準額が小規模住宅用地にあっては6分の1、一般住宅用地にあっては3分の1とされており、商業地等は負担調整措置により負担水準の上限が70%とされているものの、同じ土地であるにもかかわらず、用途が異なることによって、負担水準が大きく異なっている。

【資料79頁参照 宅地における負担水準の推移】

(3) 異なる資産間の税負担の比較

土地・家屋・償却資産における評価額と税額の構成の比較を見ると、評価額は、土地が約6割、家屋と償却資産があわせて約4割を占めている一方、税額は、土地が約4割、家屋と償却資産があわせて約6割と逆転している状況である。

評価額に占める税額の割合をみると、家屋と償却資産についてはそれぞれ1.34%、1.28%と標準税率(1.4%)と同程度である一方、土地については0.53%と、家屋・償却資産と比べて低いものとなっており、特に住宅用地の0.26%は、商業地等の0.94%と比べても非常に低い水準となっている。

資産間の負担については、昭和25年の固定資産税創設時、地価が相当上がっていく中で、土地の税負担が家屋や償却資産の税負担に比べて非常に重くなることについて議論がなされており、そうした議論の結果として、土地に対する負担調整措置等が講じられてきているものであるが、現在においては、家屋、償却資産の税負担が重く、土地の税負担が相対的に軽くなっている。

【資料79頁参照 固定資産税の評価額・税額の構成(平成26年度)】

4. 住宅用地特例

(1) 住宅用地特例の概要

住宅用地については、主として住宅政策上の見地から税負担の軽減を図るため、住宅用地特例が設けられている。

現行の特例措置は、住宅の敷地200㎡以下の部分を小規模住宅用地として、課税標準額を価格の6分の1とし、住宅の敷地200㎡を超える部分を、家屋の床面積の10倍までという制限のもと、一般住宅用地として課税標準額を価格の3分の1とされている。

店舗と住宅等が併用されるいわゆる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以上の場合には特例が適用される。

住宅用地特例は、宅地の評価額が地価の高騰に伴い大きく上昇した昭和48年度に創設(特例率2分の1)されており、昭和49年度に小規模住宅用地の特例(特例率4分の1)が創設された。

その後、平成6年度に宅地に係る「7割評価」を導入したことに伴い、固定資産税に係る住宅用地特例が現行の特例率に拡充されるとともに、新たに都市計画税についても小規模住宅用地については3分の1、一般

住宅用地については3分の2の特例率で同様の特例が創設され、現在に至っている。

【資料80頁参照 固定資産税の住宅用地特例】

(2) 住宅用地特例における特例率

小規模住宅用地における6分の1、一般住宅用地における3分の1という現行の特例措置については、政府税制調査会より「地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合には、当該特例措置の拡充前の水準（小規模：1/2、一般：1/4）に戻すことについて検討する必要がある」（平成12年答申）という指摘を受けている。

特例率について、拡充前の水準に改正した場合の影響額を試算すると、住宅用地の税収（約1兆円）が、約1.5兆円（1.5倍）になるものと見込まれる。ただし、固定資産税の偏在度は2.3倍から2.4倍になることが見込まれる。

【資料81頁参照 特例率（小規模住宅用地：1/6、一般住宅用地：1/3）について】

【資料81頁参照 住宅用地特例率を改正した場合における税収額への影響推計（都道府県別）】

【資料82頁参照 住宅用地特例率の改正による人口一人当たりの税収額の指数の変化（平成25年度決算額）】

(3) 小規模住宅用地特例の敷地面積

昭和49年に小規模住宅用地特例が創設された際、その対象となる敷地面積は、住民の日常生活に最低限必要とされる小規模住宅用地について、昭和43年の住宅統計調査では、都市部における一戸建・長屋建住宅の平均敷地面積が199㎡であったこと等を踏まえて200㎡とされたものである。

昭和43年の住宅統計調査と平成25年の住宅・土地統計調査で、全国平均の一住宅あたり敷地面積を比較してみると、昭和43年当時は238㎡、平成25年は263㎡と若干増加している。一住宅当たりの敷地面積の経年推移をみると、昭和43年以降概ね増大してきていたが、平成10年以降は縮小傾向にある。

【資料82頁参照 小規模住宅用地特例の対象となる敷地面積（200㎡以下）について】

【資料83頁参照 都道府県別の1住宅あたりの敷地面積（1戸建て・長屋建て）の推移（昭和43年・平成25年）】

【資料83頁参照 1住宅あたり敷地面積（1戸建て・長屋建て）の推移】

(4) 戸建住宅と共同住宅（マンション）の税負担の比較

区分別の住宅数の推移をみると、一戸建が住宅数に占める割合は、昭和43年には67%であったが、その後、共同住宅（マンション）の急増により、平成25年には55%まで低下している。一方、共同住宅が住宅数に占める割合は、昭和43年には18%であったが、平成25年には42%まで増加している。

小規模住宅用地特例は、一戸建と長屋建が主流であった昭和49年当時、地価の高騰に対して住宅政策上の見地から税負担の軽減を図るために創設されたものであり、近年、地価は下落傾向にある中、多くの土地を必要としない共同住宅が一戸建と並んで主流となっている。

このため、土地・家屋を合わせた評価額が一戸建と共同住宅で同程度の場合、土地に対しては住宅用地特例の適用があることから、合わせた評価額に占める土地の評価額の割合によって実際の税額が異なる状況にある。

【資料84頁参照 区分別の住宅戸数の推移】

【資料84頁参照 戸建住宅と共同住宅（マンション）の税負担の比較（イメージ）】

5. 納税者の負担

(1) 家計資産の推移

家計資産の推移をみると、1980年代に経済のストック化が進展する中で増大した家計資産は、1990年代以降概ね横ばい傾向になっている。また、バブル崩壊後、固定資産のような非金融資産のウェイトは低下する一方、金融資産のウェイトが増加傾向にある。

その中で、宅地資産の年齢別保有状況をみると、60歳以上の高齢者が現住所の宅地の約6割、現住所以外の宅地の約7割を保有している状況にあり、これは住宅などを現役世代時に購入し、それを引き続き保有していることから、年齢を追うごとに宅地の保有者が増えるものと考えられる。

【資料86頁参照 家計資産の推移】

【資料86頁参照 宅地資産の年齢別保有状況】

(2) 資産格差の現状

家計資産のジニ係数をみると、所得格差に比べて資産格差は大きく、資産価格が下落する中で格差が縮小している状況にあるものの、依然として大きな格差がある。

また、世代別の家計資産・負債の比較を見ると、年齢を追うごとに負債が少なくなる一方で資産は増加しており、高齢者が多くの資産を保有している。

【資料87頁参照 資産格差の現状】

(3) 税負担額別の納税義務者数

固定資産税（土地）に係る段階別納税者数（個人・法人）をみると、税負担額が1.4万円から4.2万円の階層の納税者数が多く、約3割を占めている状況である。

また、都道府県別の1人当たりの税負担額（個人）をみると、最も税負担額が大きい東京都では4万5,500円となっている一方、最も税負担額が小さい青森県では2万1,800円となっており、2倍以上の差が生じている。

【資料87頁参照 固定資産税（土地）に係る段階別納税者数等について（個人及び法人）】

【資料88頁参照 都道府県別 一人あたりの資産別税負担額（個人分）】

(4) 年齢階級別の固定資産納税額

年齢階級別の1世帯当たりの固定資産税納税額の分布をみると、60歳以上の年齢階級が固定資産税の納税者全体の6割強を占めており、60歳以上の年齢階級のうち、納税額が10万円未満の納税者が全体の4割、20万円以上の納税者が全体の1割弱を占めている。このように、高齢者世帯の中においても、比較的低い納税額の方と高額納税者に二極化している状況にある。

【資料88頁参照 年齢階級別の一世帯あたり固定資産税納税額の分布】

(5) 高齢者世帯の年間収入と資産額

高齢者夫婦世帯の住宅・宅地資産階級別の年間収入と資産額をみると、住宅・宅地資産額が500万円から3,000万円の階級が全体の3分の2を占めており、500万円未満の階級は6.6%、1億円以上の階級は4.1%となっている。

また、年間収入は資産額に応じてなだらかに上昇し、貯蓄現在高についても、資産額に応じて上昇しており、その上昇率は年間収入の上昇率よりも高い傾向にある。

【資料89頁参照 高齢者夫婦世帯の住宅・宅地資産額階級別年間収入、資産額】

(6) 年齢階級別の租税負担

年齢階級別の1世帯当たり租税負担をみると、個人住民税や所得税といった所得課税は、50歳代までは負担がある世帯の割合が高く、60歳代以降はその割合は低下していき、1世帯当たりの平均負担額で見ても、現役世代が高い負担となっており、リタイア世代になると所得が減ってくるため、負担額も減っていく傾向となっている。

それに対し、固定資産税の負担がある世代の割合は、29歳以下では11%だが、年齢を追って上昇し、50歳代以降70%後半から80%という高い水準になっている。また、1世帯当たりの固定資産税の平均負担額は、29歳以下が若干少なくなっているものの、概ね全ての世代を通じて均衡的となっている。

【資料89頁参照 年齢階級別の1世帯当たり租税・社会保険料負担】

(参考1) 固定資産税の性格

(1) 政府税調答申(平成12年7月)

- ・ 固定資産税は安定的で税収の変動が少なく、どの地方公共団体にも税源が広く存在し、その偏在が少ないという性格を持っている。
- ・ 当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税する財産税である。
- ・ 土地・家屋及び償却資産に対して課税されるのは、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためである。ただし、このことは、固定資産税の税額が具体的な市町村の行政サービスの量に応じて定まるということの意味するものではなく、資産価値を表す価格に対して比例税率で課税する仕組みである。
- ・ 資産に応じて課税される物税であり、資産の所有者の所得などの人的要素は考慮されない建前となっている。

【資料90頁参照 固定資産税の性格①】

(2) 最高裁判所判決(平成15年6月)

- ・ 土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有とい

う事実には、担税力を認めて課する一種の財産税。

【資料91頁参照 固定資産税の性格②】

(参考2) 固定資産税の税率

(1) 固定資産税の税率の変遷

昭和25年の固定資産税の創設時には税率が1.6%であったが、その設定の考え方としては、地方税収全体を約1,900億円、そのうち固定資産税収を約520億円と見積もり、この税収になるよう逆算して設定されたものであった。

その後、昭和29年に、年々の新たな償却資産の増加、土地・家屋の値上がり、新築の増加等による多額の増収が見込まれ、税率を0.1%程度下げたとしても、なお100億円程度増収となるということで、1.6%から現在の1.4%まで漸次引き下げることとされた。

なお、平成16年時には、課税自主権の尊重の観点から制限税率が撤廃されている。

【資料92頁参照 固定資産税の税率の変遷①】

【資料92頁参照 固定資産税の税率の変遷②】

(2) 資産間での税率設定の考え方

資産間で税率に差を設けることについて、昭和39年の政府税制調査会の議論では、現実の各資産の使用の実態はほとんどの場合一体的に利用されていることから、土地・家屋・償却資産3資産の収益力をそれぞれ分別して、その間に差があるかどうかを判定することは困難であるため、3資産の間において税率に差を設けることは適当ではないとされた。

そこで現在の考え方としては、自治省税務局長通知（昭和51年5月26日付自治固第48号）において、超過税率を採用する場合においても税率は全ての固定資産を通じて一律のものでなければならないものとされている。

【資料94頁参照 資産間での税率設定の考え方】

6. 本委員会における主な意見

(住宅用地特例等に関する意見)

- 税収面でいえば、住宅用地特例の拡充が7割評価の効果打ち消しているとも言えるが、地価の下落を受けて、土地に対する税負担は微減の傾向にあるものの全体として安定しているとも言えるのではないか。そのため、税負担として安定しているというイメージが定着している土地に対する固定資産税の引き上げという方向を出すには、関係者のコンセンサスを得られるかというのが非常に大きな問題。
- 評価額ベースで見ると、土地は全体的に大きく地価が下落傾向にあるのに対し、家屋は再建築価格であり、物価水準に連動して安定的であるため、評価額と税額で土地と家屋が逆転し、乖離していくというのはある意味では当たり前のことかとも思う。
- 租税原則は公平・中立・簡素であるが、固定資産税は中立性の原則が相当歪んでいる。固定資産税のあり方については、中立性の原則の観点からの見直しが重要である。
- 住宅用地特例については、租税原則だけではない様々な観点からバランスを取る必要があるが、中立性の観点からは、民間の経済活動や土地利用を歪めており、特例を縮減していくという方向性を明確に主張してもよいのではないか。
- 特例率や、床面積の10倍までという対象敷地の上限は過大であると思われるため、一挙に大きく変えることは難しいかもしれないが、少しずつ見直していく努力を重ねていくべき。

(世代間の格差是正・負担水準に関する意見)

- 贈与税・相続税は、資産課税ではあるが取得の際にかかる一種の所得税であり、再分配の議論はわかる。一方、保有税である固定資産税で再分配を行うということは保有コストを上げて持たなくするということを意味し、贈与税や相続税とまとめて議論するのは筋が違う。
- 固定資産税は応益課税であり、高齢者が土地を中心とした資産を有している。課税により世代間の公平を図るという議論は、そもそも応益性から外れるものであり、応能・応益の問題が混乱している感じがする。
- ライフスタイルとして、例えば若い人は賃貸が多く、何歳ぐらいでどんな家を持つという傾向がもしあれば、それをターゲットにした差別課税は政策的には不可能ではないが、そういう傾向が全般的には見られないのであれば、世代ごとに税率を変えることはできないため、固定資産税として対応することは難しいという結論になるのではないか。
- 固定資産税は追い出し税的な性格のものではないため、応益課税だとし

でも負担能力を考慮せざるを得ないのではないか。

その際に負担能力をどういう形で考慮するかについては、課税標準の特例や、負担調整措置という形も考えられ、負担能力の問題について議論した方が良いのではないか。

- 高齢になって固定資産税の納税資力が十分存在しないがために、長年住んでいた所からもっと安いところに移れということは、都市政策なり、住宅政策のあり方として望ましくなく、住みなれた地域に長く住み続けられるような政策のあり方が、税制だけではないが、本来あるべき姿なのではないか。
- 税の負担能力に乏しい高齢者と、所得・資産を持つ高齢者をどのようにして判定するかというのは大きな問題。

(その他)

- 戦後の復興期から高度成長期、それから安定成長期を経てバブル崩壊に至るまで、固定資産税における税率が全く変わっていないというのは非常に不思議なこと。
- 固定資産税のあり方、適正な負担水準を考える際に、1つの税だけ取り上げて考えるというのは限界があるため、タックスミックスの議論をどこかでやらなければいけないのではないか。
- これまでは、「評価額×税率＝税額」という本則課税に近づけるという努力をしてきたが、現実には負担調整措置により混乱しており、本則課税とする見直しが本来のあり方ではないかと思う。
- 公平という観点から見ると、同じ価値のものを持っていて、税負担が違うという状態は望ましくなく、納税者への説明という観点からも同じにするというのは、今後のあり方について議論する上で導きの星であるべき。
- 課税標準の特例を使いつつ、税率を一定にするのか、それとも税率で直接議論するのか、その場合複数税率になる可能性も十分ある。分かりやすさから言えば、評価は常に客観的に70ではなく100を目指すべき。
- 負担能力の問題は課税標準の特例で対応するというのはあり得ると思うが、負担調整措置でバラバラになっていくというのは、制度としてはおかしいのではないか。

7. 今後の検討に向けて

人口減少、高齢化が急速に進展する中、民生費・衛生費の増など市町村の財政需要は今後ますます増加する一方、市町村の行政サービスを支える財源の確保はこれまで以上に厳しくなってくることが予想される。

市町村が住民に必要な行政サービスを提供していくためには、安定的な財政運営が確保されなければならない、その財源として、偏在度が小さく安定した税収が見込まれる固定資産税に期待する役割は大きい。

本委員会においては、固定資産税の今後のあり方について、以下のとおり論点整理を行ったところであり、今後、固定資産税の充実確保を図る観点から、中期的展望にたつて更なる具体的な検討に入ることを期待する。

- 地方財政は極めて厳しい状況にあり、これに加えて、人口減少・高齢化の進展により、社会保障施策の必要性の高まりに伴う民生費・衛生費の増など市町村歳出が増加している。一方、市町村税収の4割を占める市町村の基幹税である固定資産税収は、平成11年度をピークとしてなだらかな減少傾向にある。
- 土地に係る固定資産税については、これまで負担水準の均衡化・適正化を図ってきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展したが、商業地等については、据置特例により、据置ゾーン内での収れんが進まないといった課題も残っている。また、負担水準の均衡化のために講じられた住宅用地特例の拡充や負担調整措置により、評価額と税額が大きく乖離し、用途の異なる土地間や土地と他の資産間の税負担に不均衡が生じている。
- 固定資産税は資産価値に応じて課する財産税であり、同じ価値（評価額）の資産に対しては同じ負担（税額）を求めることが、納税者への説明という観点からも望ましく、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を図る観点から、土地に係る固定資産税の税負担の適正な水準等について検討を深めていくべきである。
- 特に、住宅用地特例については、以下の点について留意しつつ、段階的にでも見直しを図っていくべきである。
 - ・ 住宅用地特例は、地価の高騰による土地の評価額の上昇に伴い、土地に係る税負担を抑制する観点から創設・拡充された経緯があり、近年、地価の状況は緩やかな下落傾向にあること。
 - ・ 小規模住宅用地特例の対象敷地面積は、昭和49年当時、主流であった一戸建と長屋建の平均敷地面積から設定したものであるが、近年では、共同住宅も主流となっており、評価額に占める土地の割合によって税負

担に差が生じていること。

- また、固定資産税は高齢の納税者が多くを占めているが、税の負担能力について議論する際には、高齢の納税者は比較的低い納税額の方と高額納税者に二極化しており、年収や貯蓄に応じた資産を保有している状況を十分に踏まえるべきである。
- なお、固定資産税は応益原則に基づく保有税であり、一種の所得税と考えられる贈与税や相続税とは異なるものであるため、固定資産税により世代間格差の是正を図ることについては、慎重な議論が必要である。

Ⅱ 住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について

1. 租税特別措置

(1) 租税特別措置に対する意見

租税特別措置について、政府税制調査会では、「非課税等特別措置については、課税の適正化の観点から、政策目的が合理的か、政策手段として妥当か、利用の実態が低調となっていたり一部の者に偏っていないかなどの点について、今後も十分に吟味を行い、引き続き整理・合理化を行うことが必要」(平成12年答申)とされており、全国市長会や全国町村会等地方団体からも地方税における税負担軽減措置等の整理合理化が強く求められている。

【資料96頁参照 租税特別措置に対する政府税制調査会の意見】

【資料96頁参照 租税特別措置に対する地方の意見】

(2) 固定資産税における租税特別措置

固定資産税における課税標準の特例措置及び税額の減額措置による減収額の内訳(住宅用地特例と負担調整措置による土地に係る減収額を除く。)をみると、家屋に係る減収額が大きく1,200億円程度となっており、項目別では、新築住宅特例による減収額が1,176億円と、全体の減収額の約半分を占めている。

【資料97頁参照 固定資産税における課税標準の特例措置及び税額の減額措置による減収額内訳<未定稿>】

2. 住宅(家屋)に対する固定資産税の特例措置

(1) 新築住宅に対する特例措置

① 新築住宅に係る税額の軽減措置

新築住宅について最初の3年度分(3階以上の耐火構造の住宅(マンション)については5年度分)、税額の2分の1を減額するもの。

対象床面積は120㎡を限度、床面積要件は50㎡以上280㎡以下、居住割合要件は、居住部分の面積が当該家屋の床面積の2分の1以上となっている。

昭和27年に通達により制度が創設されているが、地方税法上法定化されたのは昭和39年度であり、非常に長期にわたる特例措置となっている。

適用実績は、平成26年度において減収額が約954億円、適用件数が約237万件。

② 長期優良住宅に係る税額の軽減措置

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する一定の認定長期優良住宅である住宅で一定の要件に該当するものについて、最初の5年度分（3階以上の耐火構造の住宅（マンション）については7年度分）、税額の2分の1を減額するもの。対象床面積、床面積要件、居住割合要件は、いずれも新築住宅特例と同様となっている。

平成20年度の創設であり、適用実績は、平成26年度において減収額が約222億円、適用件数が約42万件。

【資料98頁参照 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）】

③ サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税額の軽減措置

高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅のうち一定のものについて、最初の5年度分、税額の3分の2を参酌して2分の1以上6分の5以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を減額するもの。

平成13年度に高齢者向け優良賃貸住宅に対する特例措置として創設され、平成23年度から現行制度となっている。

適用実績は、平成26年度において減収額が約15億円、適用件数が約5万件。

(2) 既存住宅に対する特例

① 耐震改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置

昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち一定の改修工事（1戸あたり工事費が50万円超のものに限る。）を施したものについて、最大3年度分税額の2分の1を減額するもの。減額の対象は、耐震改修を行った家屋全体の固定資産税額であり、改修を施した部分に限らず家屋全体が対象となる。対象床面積は新築住宅特例と同様120㎡だが、床面積要件は設定していない。

平成18年度の創設であり、適用実績は、平成26年度において減収額が約2億円、適用件数が約2万件。

② バリアフリー改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置

平成19年1月1日以前から所在する住宅のうち国土交通大臣と総務大臣が協議して定める一定のバリアフリー改修工事（自治体からの補助金等を除いて50万円超のものに限る。）が行われたもので、そこに高齢者等が居住しているものについて、最初の1年度分、税額の3分の1を減額するもの。対象床面積は100㎡だが、マンション等の区分所有家屋については、各専有部分単位で適用される。

平成19年度の創設であり、適用実績は、平成26年度において減収額が約0.3億円、適用件数が約0.4万件。

③ 省エネ改修が行われた既存住宅に係る税額の軽減措置

平成20年1月1日以前から所在する住宅のうち国土交通大臣と総務大臣が協議して定める一定の省エネ改修工事（50万円超のものに限る。）が行われたものについて、最初の1年度分、税額の3分の1を減額するもの。対象床面積は120㎡だが、耐震改修特例と同様、マンション等の区分所有家屋については、各専有部分単位で適用される。

なお、省エネ化改修特例の適用は一度限りであり、また、新築住宅特例や耐震改修特例の適用を受けている年度には省エネ改修特例の適用を受けることができない。

平成20年度の創設であり、適用実績は、平成26年度において減収額が約0.3億円、適用件数が約0.3万件。

【資料102頁参照 住宅（家屋）に係る固定資産税の特例措置】

3. 住宅の供給状況等

（1）住宅数と世帯数の推移

住宅数（ストックベース）と世帯数の推移をみると、戦後は住宅の絶対数が不足しており、住宅数を増やすことが目標とされたが、昭和43年には住宅数が世帯数を上回る状況となり、昭和48年以降、居住水準の向上や良質な住宅の確保が課題となっている。平成25年では、1世帯当たりの住宅数が1.15と、住宅数が世帯数を大幅に上回っている状況となっており、また、全ての都道府県においても住宅数が世帯数を上回っている。

【資料105頁参照 住宅数と世帯数の推移】

【資料105頁参照 各都道府県における住宅数・世帯数の状況】

(2) 新築住宅着工戸数の推移

新築住宅着工戸数の推移をみると、昭和43年に100万戸を超えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を超える水準で推移してきたものが、リーマンショックによる影響で平成21年に40年ぶりに100万戸を下回ったが、その後は緩やかな持ち直しの傾向が継続している。

また、人口千人当たりの新築住宅着工戸数について、諸外国と比較しても、日本は、平成26年において千人当たり7戸程度と高い水準となっている。

【資料106頁参照 新築住宅着工戸数の推移】

【資料106頁参照 人口千人当りの新設住宅着工戸数（各国比較）】

(3) 住宅取得者の平均年収等

注文住宅と分譲住宅の取得者の年齢分布をみると、取得者の約4割が30代となっており、また、注文住宅の取得者の平均年収は、平成17年には758万円だったものが、平成26年では625万円まで低下してきており、年収が低くても注文住宅（いわゆるオーダーメイド住宅）が取得できる環境が整ってきている。

【資料107頁参照 住宅の一次取得者層と住宅取得者の平均年収】

4. 新築住宅特例の効果

(1) 負担軽減効果

新築住宅特例の適用対象である住宅取得後3年間における軽減額を一定の前提条件をおいて試算してみると、新築住宅特例による軽減額は3年間で約30万円であり、他の税目等を含めた住宅取得及び保有に係る税負担軽減額の約25%を占めている。

【資料108頁参照 新築住宅特例による負担軽減効果（イメージ）】

(2) インセンティブ効果

新築住宅特例が住宅取得に対してどの程度のインセンティブとなっているかについては、平成21年度の家屋評価の際に、18政令市が納税者に対して実施したアンケート結果によると、「新築の際に新築住宅特例があることを全く知らなかった」という方が54%となっており、新築住宅特例が住宅取得のインセンティブにはなっていないとも考えられる。

一方で、(一社)住宅生産団体連合会が実施したアンケート結果によると、仮に新築住宅特例が廃止された場合、住宅購入予定者の約80%の人が「影響がある」と回答している。ただし、このアンケートについては、これから家を買おうという人たちを対象としてアンケートを実施しており、新築住宅特例について「継続すべき」といった回答が多いのはある意味当然という側面がある点に留意が必要である。

【資料108頁参照 新築住宅特例のインセンティブ】

【資料109頁参照 (一社)住宅生産団体連合会による住宅税制に関するアンケート結果】

5. 新築住宅特例に関する論点

(1) 特例対象について

新築住宅特例は、住宅数が不足していた中で住宅の建設を促進することを目的として創設されたものだが、前述のとおり、平成25年では全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回っているなど、住宅数は量的に充足している状況であり、むしろ現在は空き家の増加が社会問題化している状況にある。

また、長期優良住宅やサービス付高齢者住宅など政策性の高い住宅に対する特例措置は、新築住宅特例をベースとして特例期間や軽減割合が拡充されており、新築住宅特例がこれらの政策税制のインセンティブ効果を小さくしているとも考えられる。

【資料110頁参照 新築住宅特例の見直しについて①】

【資料105頁参照 住宅数と世帯数の推移】

【資料110頁参照 空き家の増加】

(2) 特例割合について

新築住宅特例は、税額の2分の1を減額するものであることから、適用期間の経過後、一気に税額が上昇し、税の負担感が増すような仕組みとなっている。例えば新築後3年目までは、本来であれば8万円の固定資産税がかかる場合、特例により4万円に軽減されているが、これが4年目になると6万8千円まで上がることになる。

適用期間の経過後は本来の税額に戻るだけではあるものの、納税者にとっては税の負担が増す印象が強く、市町村に苦情の声が届けられる事態を招いている。

【資料111頁参照 新築住宅特例の見直しについて②】

(3) 特例要件について

新築住宅特例は、床面積が50㎡以上280㎡以下の住宅を対象としているが、住宅政策の観点からは床面積50㎡以上が望ましく、また、高所得者を優遇する必要はないことから、280㎡以下とされている。

実際に新築住宅特例の適用を受けている住宅の床面積についてみると、50㎡以上120㎡以下の住宅が全体の約85%を占めており、120㎡を超えるような住宅は全体の約15%、さらに280㎡近くのものになるとほとんどない。

【資料111頁参照 新築住宅特例の見直しについて③】

【資料112頁参照 床面積区分による新築住宅の軽減税額・一般の住宅（平成26年度新規適用分）】

【資料113頁参照 床面積区分による新築住宅の軽減税額・認定長期優良住宅（平成26年度新規適用分）】

6. 本委員会における主な意見

- 新築住宅特例の適用を受けていることを知らずに、適用期間が終わった後で苦情を言うケースが多いというのは、何のためにこの制度があるのか分からないため、きちんと広報がなされることを前提に、より望ましい住宅の取得を後押しするという形にするべき。
- 住宅数が世帯数を上回っているとしても、例えば地震があり耐震基準が変更されることがあること等を考えると、新築住宅特例は必ずしも不要とは言えない。ただし、中立性の観点から考えると、中古のリフォームに対する特例措置等とのバランスを図るべきではないか。
- 政策目的を達成するための政策手段は色々あり得るが、国の政策のために地方税を使うことは相当慎重にした方がよい。
- 新築住宅特例が、住宅政策というよりも住宅業界のため、あるいは景気対策というような面からやめられないということなのであれば問題。
- 新築住宅を取得した当初は支出がかさみ、数年後には落ち着くことから、取得後数年間は減額するという理由付けはあり得るかもしれない。

7. まとめ

- 戦後の住宅ストックが不足していた中で住宅の建設を促進することを目的として講じていた新築住宅特例であるが、現在では、住宅数が世帯数を上回り、量的には充足しており、むしろ空き家の増加が社会問題となって

いる状況であり、国の住宅政策においても「量の確保」から「質の向上」へと変化していることを踏まえた仕組みの検討が必要である。

- 本特例措置については、以下のような課題がある。
 - ・ 特例の適用期限の終了とともに税額が上昇することから、納税者の税の負担感を強くする仕組みとなっており、また、本特例の存在を知らずに新築住宅を購入する者が多数に昇ることから、新築住宅購入のインセンティブ効果としては極めて限定的である。
 - ・ 長期優良住宅やサービス付き高齢者住宅など政策性の高い住宅に対する特例措置が、本特例措置をベースとして拡充されていることから、実質的なインセンティブ効果が拡充部分に限られている。
- また、税制中立の観点からは、新築住宅に対する特例措置と既存住宅に対する特例措置のバランスも図るべきである。

Ⅲ 地方公共団体からの報告（概要）

（１）東京都特別区の現状【資料Ⅲ－１】

- 宅地における用途別の割合を見ると、非住宅用地は評価額が４割程度だが、課税標準額では４分の３を占めている。
- ３資産の税額の構成比を見ると、平成26年では土地５割、家屋４割、償却資産１割という割合。バブルの収束が見られた平成13年頃から概ね同程度の割合で推移している
- 全国では土地と家屋の評価額と税額の比率が逆転する傾向にあるが、東京都特別区においては、家屋の税額は評価額と比べて大きくなりやすくなるものの、土地の評価額の割合が圧倒的に大きい関係から逆転にまでは至っていない。
- 負担水準は、平成６年頃の負担水準が20%に満たないときから比べれば収れんされてきているが、どうしても税負担の急激な上昇が生じる場面もあることから、そうした際のための激変緩和措置はどうしても必要。
- 住宅用地に係る１㎡当たりの評価額の地域差は、多くの場合に納税の原資となっている給与収入の地域差と比べて相当程度大きくなっている。
平成22年度の小規模住宅用地に係る１㎡当たり評価額の差は、最大の東京都と最小の秋田県を比べると13.5倍の差がある一方、個人住民税から見た給与収入の比は、最大の東京都と最小の山形県を比べると1.5倍の差しかない。
こうしたことから、仮に給与収入から担税力を見た場合、住宅用地については過大ないしは過小となっている可能性がある。
- 税額と賃料について、東京（都心５区）と大阪（主要６地区）・横浜（主要４地区）を比較すると、東京は税額では大阪の3.1倍、横浜の4.9倍であるのに対し、賃料では東京は大阪の1.4倍、横浜の1.5倍に過ぎない状況であり、こうした税負担に対する何らかの考慮が必要ではないか。
なお、東京都は税率を下げれば良いと言われた場合、税率を下げると、東京都は財源に余裕がと見られてしまう可能性がある。
- 異なる用途間について見た場合、住宅用地の税負担が非常に大きいので、地域の実情に応じて税負担を軽減できる仕組みが必要ではないか。
- 異なる資産間の問題については、難しい議論であり、過去の経緯も含め、必要性を含めてさらに検討が必要ではないか。
- 新築住宅減額については、特例の適用期間が終了した翌年度に納税者からの苦情が非常に多いと感じる。一方、東京都では新築住宅に対する減免制度（残りの２分の１も減免）を独自に実施していたが、この制度を廃止

した際には、特段苦情はなかった。

(2) 神戸市の現状から見る今後の固定資産税・住宅税制のあり方

【資料Ⅲ－２】

- 異なる用地の税負担の割合については、課税地積ベースで見ると住宅用地が宅地全体の64%を占めているが、課税標準額ベースで見ると住宅用地は全体の34%であり、住宅用地の負担が小さく、逆に非住宅用地の負担が大きい状況となっている。
- 住宅用地については、ほぼ本則課税になっているということと、課税標準額が7割評価導入前よりも既に低い水準になっていることを踏まえ、住宅用地特例について、様々な社会経済状況に対応が可能になるという点で特例制度そのものを存続させることは良いが、現状の水準を見ると、特例率について少なくとも7割評価導入前の4分の1に戻していくことが妥当。

また、中長期的にはこの特例制度の廃止を含めた抜本的な見直し、小規模住宅用地と一般住宅用地の区分の廃止、固定資産税と都市計画税の特例率の一本化など、納税者にとっても分かりやすいシンプルな制度設計について検討していくべき。
- 商業地等についても住宅用地とほぼ同様の状況にあり、神戸市においても地価上昇地域と下落地域で負担水準の二極化が生じているといった課題があることから、負担調整の据置き特例を廃止するとともに、中長期的には特例率の廃止も含めた抜本的な制度の見直しが必要ではないか。
- 神戸市の土地と他の資産間との税負担について見ると、評価額ベースでは土地が全体の59%であるのに対し、課税標準額ベースでは、土地が全体の34%にとどまる状況。
- 土地と他の資産間の税負担のあり方についても、土地には様々な軽減措置があり、他の資産との間において逆転現象が生じていることや、全体の評価額に対する土地の評価額の割合が大きいほど恩恵を受ける制度になっていることを踏まえ、住宅用地特例の見直し、さらには中長期的には特例制度の抜本的な見直しを行い、他の資産間とのアンバランスの是正を行っていくべき。
- 神戸市における年齢階層別の固定資産の所有状況について見ると、65歳以上は、人口では全体の26%であるのに対し、納税義務者ベースでは47%まで増える。一方、25歳から34歳未満については、人口では全体の10%であるのに対し、納税義務者ベースでは約3%となっている。

次に、世帯収入と持ち家の相関について見てみると、基本的に、年齢

区分の上昇に伴い世帯収入も増加していき、また、持ち家率もそれに伴って上昇しているが、65歳以上については、収入が減っていくにも関わらず、持ち家率は減少せず、同じ水準を維持している。

また、神戸市における固定資産税の滞納状況を見てみると、世帯収入が減少している65歳以上は滞納者の割合が低くなっている一方で、30～50歳代については、世帯収入が比較的多い世代であるにもかかわらず、滞納割合が大きくなっている。

こうした結果から、収入と滞納の関係に相関関係があまり見られないため、現時点では高齢者の負担に対して緩和措置をしていく必要性は薄いのではないかと考えられる。

- 現在の人口構成は、65歳以上の人口が多く、その受け皿となるべき25歳から34歳については人口が少ないため、このままでは高齢者の所有する固定資産の受け皿として充足できず、空き家化がさらに進んでいく可能性がある。また、25歳から34歳といった持ち家率が低い世代については、収入、貯蓄の観点からも現状では高齢者の所有する固定資産の受け皿となるということは難しいことから、今後、固定資産税を安定的に確保するという観点から住宅政策と連携した形で住宅税制の見直しを進めていく必要がある。
- 神戸市の住宅総数は平成5年が62万戸、平成25年が83万と増加している一方、平成25年の世帯数は73万世帯であり、世帯数を上回る住宅がある状況。また、空き家も11万戸あり、現状としては住宅の数は足りている状況にある。
- 神戸市の新築住宅に対する軽減税額は、平成26年度において16億円であるが、そのうち新築住宅特例による軽減が14億円を占めており、長期優良住宅については2億円程度と全体の15%程度となっている。
また、既存住宅に対する軽減税額は、平成26年度において約430万円であり、新築住宅に対する軽減税額と比べて非常に少ない状況。
- 新築住宅を購入した場合の、購入時点とその後10年間における軽減税額を木造の戸建て住宅（評価額：家屋680万円、土地708万円）をモデルとして試算してみると、まず取得時については、固定資産税、登録免許税、不動産取得税あわせて約100万円の税負担に対し、約83万円の軽減措置が適用され、実負担額は約20万円と、本来の税額の2割程度となる。また、購入後10年間における軽減額は約360万円となっている。
この軽減額のうち新築住宅特例による軽減額が占める割合は、取得時では約6%（約4.8万円）、トータルで約4%（約14万円）に過ぎず、一方、例えば住宅ローン控除については、取得時に約20万円、今後10年間でも最大200万円と非常に大きなものとなっている。

- 神戸市における新築住宅特例による軽減額は14億円あるが、そもそも全住宅の90%が対象となっているため、納税者としてもありがたみがなくインセンティブとして弱い。軽減切れを迎えるタイミングで税額が上がることに對して苦情の電話があるなど、納税者の感覚としては軽減があることが当然になっていて、税額が通常に戻るのではなく、むしろ税負担が増えるという認識を持つ方が多いのではないかという実感。

長期優良住宅についても、新築住宅特例の陰に隠れて、インセンティブとしてあまり強くなっていないのではないかと考えられる。さらに、既存住宅については、新築住宅に対する軽減措置が大きいことから、既存住宅を有効活用することに対するディスインセンティブになっているのではないかと考えられる。また、新築住宅へ軽減措置が偏っていくと、ますます空き家が増加していくのではないかと考えられる。

- 住宅については量的には十分に充たされているという現状があるため、量から質へということで軽減措置は長期優良に重点を絞っていき、通常の新築住宅軽減については段階的な縮減もしくは廃止の方向に進めていくべきではないか。
- 住宅政策全体を俯瞰して支援を考えていく必要があり、固定資産税ではなく税全体での制度設計が必要なのではないか。所得に着目して、かつ新築にも既存住宅にも活用できる住宅ローン控除の充実というのは1つの有効な方法ではないか。
- ライフサイクルや用途に合わせた柔軟な制度設計が可能であることから、政策的なインセンティブについては融資や補助金等により実施する方が効果的ではないか。

IV. 研究報告

(1) 納税者の高齢化と固定資産税

関西学院大学経済学部教授 前田高志

1 納税者の高齢化

高齢社会化の進行により固定資産税の納税者の高齢化も進んでいる。厚生労働省の「国民生活基礎調査」によれば、平成26年の固定資産税課税世帯のうち世帯主が65歳以上の世帯が全体の半分を、また75歳以上の世帯主の世帯が4分の1を占める。今後、高齢納税者が確実に増えていくなかで、市町村基幹税としての固定資産税にどのような影響を与えるのであろうか。本稿では、高齢者の固定資産税負担に焦点をあててそのことを考えてみたい。

表1は年齢階級別に持ち家率を示したものであるが、持ち家率は年齢とともに上昇し、世帯主年齢40歳代に入ると半数の世帯が持ち家を所有し、40歳代後半に6割を、50歳代後半に7割を超え、70歳代では8割を超える世帯が自己所有の住宅に住んでいる。賃貸住宅の場合も家賃に転嫁された固定資産税を負担しているが、年齢とともに持ち家所有が増えることによって、高齢者人口の増加そのものと相俟って固定資産税の直接の納税者の多くが高齢者に集中することになる。なお、平成20年の持ち家率と比較した場合、40歳代から60歳代前半までの現役世代の住宅取得のボリュームゾーンといえる年齢層で持ち家率が低下しているのに対し、高齢者層でのそれはほとんど変化していない。短期的な動きかもしれないが、このことも固定資産税納税者に占める高齢者の割合を高めている。

2 高齢者の固定資産税負担

次に、表2で年齢階級別に家計が経常的に負担する直接税3税（固定資産税、所得税、住民税）と社会保険料の1世帯平均負担額をみると、所得税と住民税、社会保険料は40歳代、50歳代、とくに後者の負担額が重い。所得税と住民税では65歳以上、75歳以上の高齢者世帯の平均負担額は50歳代のその半分以下である。他方、固定資産税の平均負担額は60歳代が約14万円で、70歳代、80歳以上が13万円前後で、40歳代の12万円弱、50歳代の13万円弱、30歳代の約11万円、そして全年齢層の13万円弱とほぼ同じ、あるいは少し高くなっている。絶対額では社会保険料や所得税、住民税よりも少ないが、資産保有の状態を反映して、高齢者の平均的な固定資産税負担は現役世代のそれよりもやや重い。

表1 年齢別持ち家率			表2 年齢階級別の1世帯当たり租税・社会保険料負担(年額、平成26年)					
	平成25年	平成20年	単位:万円					
			租税・社会保険料負担計	所得税	住民税	固定資産税	社会保険料	
25歳未満	3.4	2.5	全年齢平均	101.3	29.0	25.0	12.8	58.6
25～29歳	11.3	11.5	29歳以下	68.6	14.7	16.3	9.6	47.3
30～34歳	28.7	29.8	30～39歳	113.4	22.4	24.6	11.0	67.9
35～39歳	46.0	46.0	40～49歳	142.8	34.3	33.0	11.5	83.8
40～44歳	55.8	57.7	50～59歳	171.3	42.3	36.3	12.6	94.2
45～49歳	62.6	66.7	60～69歳	97.6	28.7	22.5	14.1	53.5
50～54歳	68.8	72.4	70～79歳	60.0	20.3	16.1	12.5	34.3
55～59歳	73.9	75.9	80歳以上	50.3	15.5	14.7	13.0	30.3
60～64歳	77.5	78.8	65歳以上(再掲)	63.0	19.2	16.4	12.9	36.6
65～69歳	79.7	79.9	75歳以上(再掲)	53.9	18.0	15.6	12.6	31.5
70～74歳	80.2	80.1	注:租税・社会保険料負担計の1世帯当たり平均金額には金額不詳の世帯は含まないため、所得税、住民税、固定資産税、社会保険料の合計に一致しない。					
75歳以上	81.5	80.9	出所:『国民生活基礎調査』(平成26年)第1巻、表121を一部修正。					
全体	61.6	60.9	出所:総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)より作成。					

それでは高齢者内での負担の分布はどうなっているであろうか。表3は平成26年における世帯主の年齢別に固定資産税の負担状況を示したものである。まず、固定資産納税者の51.0%が65歳以上、24.1%が75歳以上の年齢層で、納税者における高齢者のウェイトが高い（全世帯における65歳以上の割合は45.5%、75歳以上のそれは21.7%）。

納付額の世帯分布では、高齢者は現役世代に比して年額2～10万円未満のレンジに集中する傾向がみられ（2～8万円のレンジで65歳以上は46.3%、75歳以上は47.9%、10万円までを含めると65歳以上が55.8%、75歳以上が55.7%）、現役世代よりもやや低いゾーンに集中している（現役世代では、30歳代と40歳代は少し上の4～14万円、50歳代では2～12万円といった高齢者世代より少し上のゾーンに負担の中心がある）。現役世代の中でもとりわけ30～40歳代で負担額の重い世帯が多いのは、一つにはこれらの年齢層は住宅取得後の年数が少なく、したがって評価額と評価割合（負担水準）が高い資産を所有していることに理由があると思われる。

一方、納税額が20～30万円、30万円以上といった負担額の大きな層では、高齢者世帯のほうが現役世代よりもここに属する世帯の割合が大きい（65歳以上の納税者が20～30万円の納税者の58.8%、30万円以上の納税者の58.8%、75歳以上の納税者それぞれ25.3%、30.4%を占める）。すなわち、高齢者世帯の負担構造の特徴は、比較的負担額の低いところに集中する一方で、無論、世帯数そのものは少ないが、現役世代よりも高い固定資産税を負担している納税者が多いのである。

なお、固定資産税課税世帯の同じ年齢層の全世帯に対する割合（表の最上段の列）は、30歳代で約4割、40歳代で約6割、50歳代で約7割、高齢者層で約8割と、上記の持ち家率の数値とほぼ一致している。年齢層が上がるにつれて持ち家率が上昇し、固定資産税を負担する世帯が増え、また、その納税額も重くなる。しかし、高齢者における納税額の分布は10万円までの世帯が多く、一方で30万円以上の固定資産税を支払っている世帯も少なくない。このことから推測されることは、比較的少ない固定資産税を負担している多くの高齢者世帯と、かなり多くの固定資産税を納税している少数の高齢者世帯という対称的な世帯の存在である。

3 高齢者層における資産保有の特徴

そこで、こうした高齢者における固定資産税負担の構造を確かめるために、まず固定資産税の課税対象である宅地・住宅資産について高齢者世帯を含めた所有の状況を見てみよう。表4は世帯主（2人以上の全世帯）の年齢階級別の1世帯当たり家計資産額等を示したものである。資産総額（表の②欄）は金融資産（③）と実物資産（⑦）の合計で、実物資産の大半は住宅・宅地資産（⑧）である。住宅・宅地資産額の全世帯平均は2,514万円であるが、高齢者世帯の資産額は3,000万円強で全世帯平均の約1.2倍、また、65歳以上の世帯の住宅・宅地資産額は30歳代のそれ（1,532万円）の約2倍、40歳代（約2,190万円）の約1.5倍である。このように高齢者層は現役世代に比して多額の住宅・宅地資産を有し、したがってより高齢者世帯全体として重い固定資産税を負担することになる。

次に留意しておく必要があるのは、現居住地以外の宅地、現住居以外の住宅についてである。⑭欄の現居住地以外の宅地の保有率を年齢階級別にみると、高齢者世帯の保有率は16～17%で全世帯平均の11%を大きく上回っている。他方、40歳代の保有率は約6%に過ぎないし、50歳代も全世帯平均を上回るものの約12%である。同じく現住居以外の住宅（⑮）についても、高齢者層の保有率は14～15%で全世帯平均の約11%、現役の40歳代の約7%、50歳代の約12%を上回る。年齢層が上がるにつれ賃貸用やセカンドハウス、相続などにより現住居・居住地以外にこうした付加的な資産を有するようになるものと考えられる。なお、現住居以外の住宅の資産価額は現住居の場合とは逆で、高齢者層において高く（全世帯平均の1.4～1.5倍）、現役世代で低くなっている。これは相続で古い住宅を取得するケースを除き、賃貸やセカンドハウス用の住宅の取得の年数が少ないためであろう。

固定資産 税額	表3 固定資産税額の税額別、年齢別分布(平成26年)											単位:世帯 (再掲)
	各列の2段目の左欄は納税者世帯全体に占める各税額層の割合、右欄は同じ年齢層の中での分布を示す。 (再掲)											
	総数	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	65歳以上	75歳以上		
全世帯	6,837 100.0%	216 3.2%	582 8.5%	969 14.2%	1,100 16.1%	1,702 24.9%	1,489 21.8%	778 11.4%	3,112 45.5%	1,482 21.7%		
固定資産税 課税世帯	4,681 100.0%	19 0.4%	251 5.4%	583 12.5%	788 16.8%	1,304 27.9%	1,151 24.6%	585 12.5%	2,385 51.0%	1,129 24.1%	76.2% 100.0%	
2万円未満	218 100.0%	-	6 2.8%	15 6.9%	24 11.0%	48 22.0%	74 33.9%	51 23.4%	148 67.9%	91 41.7%	8.1%	
2～4万円	647 100.0%	1 0.2%	12 1.9%	32 4.9%	81 12.5%	211 32.6%	192 29.7%	118 18.2%	425 65.7%	204 31.5%	18.1%	
4～6万円	656 100.0%	-	22 3.4%	48 7.3%	106 16.2%	179 27.3%	213 32.5%	88 13.4%	388 59.1%	192 29.3%	17.0%	
6～8万円	598 100.0%	1 0.2%	29 4.8%	82 13.7%	107 17.9%	173 28.9%	135 22.6%	71 11.9%	292 48.8%	144 24.1%	12.8%	
8～10万円	510 100.0%	1 0.2%	34 6.7%	84 16.5%	92 18.0%	144 28.2%	116 22.7%	39 7.6%	227 44.5%	88 17.3%	7.8%	
10～12万円	426 100.0%	4 0.9%	46 10.8%	89 20.9%	88 20.7%	104 24.4%	63 14.8%	32 7.5%	145 34.0%	59 13.8%	5.2%	
12～14万円	337 100.0%	-	31 9.2%	67 19.9%	54 16.0%	107 31.8%	49 14.5%	29 8.6%	133 39.5%	46 13.6%	4.1%	
14～16万円	233 100.0%	-	17 7.3%	34 14.6%	34 14.6%	61 26.2%	41 17.6%	18 7.7%	91 39.1%	39 16.7%	3.5%	
16～18万円	129 100.0%	1 0.8%	6 4.7%	19 14.7%	27 20.9%	34 26.4%	35 27.1%	7 5.4%	63 48.8%	23 17.8%	2.0%	
18～20万円	84 100.0%	-	3 3.6%	14 16.7%	11 13.1%	21 25.0%	21 25.0%	14 16.7%	46 54.8%	21 25.0%	1.9%	
20～30万円	261 100.0%	-	7 2.7%	28 10.7%	47 18.0%	75 28.7%	71 27.2%	33 12.6%	141 54.0%	66 25.3%	5.8%	
30万円以上	250 100.0%	-	5 2.0%	20 8.0%	31 12.4%	81 32.4%	73 29.2%	40 16.0%	147 58.8%	76 30.4%	6.7%	
不詳	332 100.0%	11 3.3%	33 9.9%	51 15.4%	58 17.5%	66 19.9%	68 20.5%	45 13.6%	139 41.9%	80 24.1%	7.1%	

注:年齢階級の「総数」には、年齢不詳を含む。
資料:厚生労働省『平成26年国民生活基礎調査』第1巻第2章、第139表をもとに作成。

表4 平成21年における世帯主の年齢階級別1世帯当たり家計資産額(2人以上の全世帯)

世帯主年齢階級	単位：千円、%							
	平均	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	(再掲) 65歳以上
①年間収入	6,505	4,463	5,835	7,485	8,411	5,961	4,834	5,118
指数	100.0	68.6	89.7	115.1	129.3	91.6	74.3	78.7
②資産総額(資産合計)③+⑦	35,878	8,538	14,000	23,947	37,104	49,251	50,240	49,922
指数	100.0	23.8	39.0	66.7	103.4	137.3	140.0	139.1
③金融資産(貯蓄-負債)	9,467	-382	-2,620	739	9,270	17,853	18,602	18,405
指数	100.0	-4.0	-27.7	7.8	97.9	188.6	196.5	194.4
④貯蓄現在高	14,725	3,107	6,162	10,227	14,959	20,484	19,874	20,037
指数	100.0	21.1	41.8	69.5	101.6	139.1	135.0	136.1
⑤負債現在高	5,258	3,489	8,782	9,488	5,689	2,632	1,272	1,632
⑥うち住宅・土地分	4,488	3,016	8,296	8,785	4,707	1,635	707	936
⑦実物資産	26,411	8,920	16,621	23,208	27,833	31,399	31,638	31,517
⑧住宅・宅地資産額	25,143	7,762	15,323	21,900	26,434	30,044	30,690	30,433
指数	100.0	30.9	60.9	87.1	105.1	119.5	122.1	121.0
⑨現住居・現居住地	20,221	6,544	14,207	18,580	21,611	22,782	23,542	23,022
指数	100.0	32.4	70.3	91.9	106.9	112.7	116.4	113.9
⑩宅地	15,978	4,060	8,653	12,842	17,193	19,139	21,079	20,206
指数	100.0	25.4	54.2	80.4	107.6	119.8	131.9	126.5
⑪住宅	4,243	2,484	5,554	5,737	4,418	3,643	2,463	2,815
指数	100.0	58.5	130.9	135.2	104.1	85.9	58.0	66.3
⑫現住居以外・現居住地以外	4,923	1,218	1,117	3,320	4,823	7,262	7,147	7,412
指数	100.0	24.7	22.7	67.4	98.0	147.5	145.2	150.6
⑬宅地	3,940	1,055	946	2,513	3,839	5,831	5,812	6,067
指数	100.0	26.8	24.0	63.8	97.4	148.0	147.5	154.0
⑭住宅	983	164	171	807	983	1,431	1,335	1,345
指数	100.0	16.7	17.4	82.1	100.0	145.6	135.8	136.8
⑮宅地保有率(現居住地以外)	11.4	2.6	3.0	6.1	12.8	16.8	16.1	16.5
⑯住宅保有率(現居住地以外)	10.8	3.5	3.4	7.3	12.4	15.1	13.6	14.1

注：住宅・宅地資産の評価は、住宅は住宅延べ床面積×都道府県別・住宅構造別建築単価(国土交通省基準)×住宅構造別・建築時期別残価率、宅地は敷地面積×調査単位別1㎡当たり宅地地価(公示地価、都道府県地価調査より推計)で算出されている。

出所：総務省「全国消費実態調査」(平成21年)、第8巻家計資産編、第4表より作成。

なお、高齢者はこうした住宅・宅地資産とともに金融資産についても現役世代を大きく上回る資産を有している。貯蓄現在高(④)から負債(⑤)を差し引いた金融資産(③)では、高齢者世帯の資産保有額1,800～1,900万円は全世帯平均や50歳代世帯の2倍近くになるし、40歳代世帯の約2.5倍である。また、金融資産と住宅・宅地資産を合わせた高齢者の資産総額(②)は全世帯平均の約1.4倍である。

このように高齢者世帯は保有資産の面では豊かであるが、収入面では①欄に示すように高齢者世帯の年間収入(65歳以上512万円、70歳以上483万円)は全世帯平均(651万円)を下回っている。このデータは2人以上の全世帯のものであるから現役世代の40歳代の749万円、50歳代の841万円はその世帯構成員数を考慮すれば高齢者層がインカムプアであるとは言えない。しかし、前述のように相対的にストックリッチの高齢者世帯が負担する相対的に多額の固定資産税は、この少ない収入のインカムフローから負担されているということにも留意せねばならない。

このことを別の視点からみたのが表5であり、ここでは高齢者夫婦(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)の住宅・宅地の資産額階級別の世帯分布、年間収入や貯蓄現在高、住宅・宅地資産額のそれぞれの平均値を示している。住宅・宅地資産額階級別の世帯分布では500～1,000万円の層が全体の約15%、1,000～1,500万円層が約18%、1,500～2,000万円層が約14%、2,000～3,000万円層が約18%と、これら4階級で全世帯の7割近くを占める。一方で5,000万～1億円の層には約9%、1億円以上の層には約4%の世帯がある。これら上位2階級の世帯ウェイトは決して大きくはないが、それぞれの平均資産額はそれぞれ6,874万円(全世帯平均の2倍強)、2億万円(同7倍弱)であるから、これらの階級が負担する固定資産税の割合はかなり大きいと考えられる。そして、これは前述の「比較的少ない固定資産税を負担している多くの高齢者世帯と、かなり多くの固定資産税を納税している少数の高齢者世帯という対称的な世帯の存在」を説明することができる。すなわち、「全国消費実態調査」のデータ上の計算であるが、1世帯当たり7,000万円近い住宅・宅地資産を所有する約55万世帯、およそ2億円の資産を所有する約25万世帯の存在は、ボリュームゾーンのそれとともに、高齢者の固定資産税負担の構造を考えるうえで決して小さくない。

		全 体	住 宅 ・ 宅 地 資 産 額 階 級 (万円)								
			500未満	500～1,000	1,000～ 1,500	1,500～ 2,000	2,000～ 3,000	3,000～ 4,000	4,000～ 5,000	5,000～ 10,000	10,000 以上
世帯数分布	世帯	6,121,293	403,927	932,808	1,068,395	860,419	1,088,010	596,367	378,590	544,458	248,318
(抽出率調整)	%	100.0	6.6	15.2	17.5	14.1	17.8	9.7	6.2	8.9	4.1
年間収入	千円	4,742	3,617	3,808	4,086	4,328	4,614	5,087	5,451	6,318	9,542
資産総額(資産合計)	千円	52,439	17,747	24,129	30,733	37,669	46,974	62,036	71,915	98,841	229,245
貯蓄現在高	千円	21,701	14,060	16,008	17,858	20,294	22,223	26,674	26,399	30,695	35,804
住宅・宅地資産額	千円	30,823	3,250	7,655	12,502	17,325	24,417	34,713	44,596	68,735	202,906
注：住宅・宅地資産のある夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの高齢者世帯において住宅・宅地資産を所有する世帯の割合（持家率）は90.4%。											
出所：総務省「全国消費実態調査報告」（平成21年）、第7巻高齢者世帯編、32表より作成。											

ところで、住宅・宅地資産の所有額が高くなるにつれ貯蓄現在高も増えていく。住宅・宅地資産額階級の5,000万～1億円の階級での貯蓄現在高は3,070万円、1億円以上の階級のそれは3,580万円、そして全世帯平均が2,170万円であるから、その格差は住宅・宅地資産のそれよりは小さい。

収入については、多くの世帯が集中する500～3,000万円のボリュームゾーン階級において全世帯平均値の474万円を下回っている。他方、上位2階級ではそれぞれの年間収入平均が632万円と954万円それぞれ全世帯平均の約1.3倍と約2倍の水準で、これも住宅・宅地資産額ほどには格差は存在しない。

4 納税者の高齢化の影響と課題

今後、さらに納税者が高齢化していくなかで、固定資産税制度の運用にどのような影響が生ずるのであろうか。高齢者は一般にストックリッチでインカムプアであるといわれる（本当にプアかどうかについてはさらに詳細な考察が必要であるが、それについては別の機会に論じたい）。そこで懸念される問題はキャッシュフローの限られた高齢者が固定資産税を今後も支払い続け、現在居住している土地、住宅に住み続けることができるかどうかである。固定資産税は資産保有課税であり、その資産の保有の継続を前提に課税されるのであって、納税を起因として高齢者が住みなれた土地や住宅を売却、放棄することを前提とするものではない。無論、身の丈に合わない、不相応に高価な資産を持ち続けることを助けるものでもない。あくまでも一般的な納税者に追い出しにかけるとはならないという範囲で、税負担の適正な水準が設定されるべきであろう。

しかし、「高齢者が固定資産税を今後も支払い続けることができるか」というのはそうした定点での懸念ではない。表6に示すように、総務省「家計調査年報」（平成26年、家計収支編）によれば、高齢無職世帯の大部分を占める無職世帯（持ち家率は単身世帯を除き9割前後）の可処分所得（平成26年、月額）は、世帯主が60歳以上の世帯で497,799円、世帯主65歳以上の世帯で150,748円、高齢者世帯（65歳以上の単身世帯又は男65歳以上、女60歳以上から成る世帯で少なくとも1人65歳以上の者がいる世帯）で143,242円、高齢単身世帯で105,656円、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯）で177,925円、夫婦高齢者世帯（65歳以上の夫婦1組のみの世帯）で180,518円であった。他方、実支出は世帯主が60歳以上の世帯で230,248円、世帯主65歳以上の世帯で225,852円、高齢者世帯で212,484円、高齢単身世帯で152,064円、高齢夫婦世帯で268,907円、夫婦高齢者世帯で265,457円であり、それぞれ毎月およそ4～7万円の赤字を生じさせている。

このように高齢者の世帯（無職世帯）では可処分所得を超える消費支出を行っているが、キャッシュフローの不足は主に金融資産を取り崩して賄われている。例えば毎月の預貯金の引出しは、世帯主が60歳以上の世帯で215,482円（金融資産純減49,138円）、世帯主65歳以上の世帯で210,832円（同41,815円）、高齢者世帯で

表6 高齢者のいる世帯の世帯主の就業状態別1世帯当たり1か月間の収入と支出（平成26年、総世帯）

項目	(再掲)										(再掲)		(再掲)		単位円	
	世帯主が60歳以上の世帯	勤労者世帯	無職世帯を除く勤労者以外の世帯	無職世帯	世帯主が65歳以上の世帯	勤労者世帯	無職世帯を除く勤労者以外の世帯	無職世帯	高齢者世帯	無職世帯	高齢単身世帯	無職世帯	高齢夫婦世帯	無職世帯	夫婦高齢者世帯	無職世帯
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	
世帯数分布(抽出率調整)	9,222	1,376	1,530	6,316	7,336	518	1,122	5,695	5,597	4,530	2,550	2,201	2,839	2,187	2,395	
集計世帯数	4,441	738	777	2,927	3,484	278	560	2,646	2,400	1,891	434	371	1,834	1,428	1,550	
世帯主の年齢(歳)	72	64	70	74	74	68	72	75	74	75	75	76	74	75	75	
持家率(%)	89	84	94	88	89	83	94	88	87	87	80	80	93	94	93	
受取																
実収入		777,227	497,799	497,799	746,385	746,385	494,987	494,987	494,987	468,568	335,736	335,736	593,283	593,283	590,556	
実収入以外の受取(繰入金を除く)		362,861	170,638	170,638	356,949	356,949	173,275	173,275	173,275	163,404	116,188	116,188	207,347	207,347	209,431	
うち預貯金引出		343,049	258,863	258,863	313,982	313,982	253,048	253,048	253,048	237,980	158,928	158,928	312,337	312,337	306,924	
うち保険金		289,678	215,482	215,482	263,563	263,563	197,083	197,083	197,083	197,083	138,885	138,885	251,383	251,383	247,990	
うち有価証券売却		16,202	16,706	16,706	16,706	16,706	16,706	16,706	16,706	16,122	8,264	8,264	23,431	23,431	21,644	
うち財産売却		431	1,737	1,737	1,737	1,737	1,737	1,737	1,737	1,711	1,246	1,246	2,280	2,280	2,528	
		722	4,101	4,101	4,101	4,101	0	4,561	4,561	5,719	40	40	11,771	11,771	13,374	
繰入金		71,317	68,298	68,298	746,385	746,385	75,454	75,454	75,454	67,185	60,621	60,621	73,600	73,600	74,202	
支払		777,227	497,799	497,799	746,385	746,385	494,987	494,987	494,987	468,568	335,736	335,736	593,283	593,283	590,556	
実支出		346,551	230,248	230,248	318,883	318,883	225,852	225,852	225,852	212,484	152,084	152,084	268,907	268,907	265,457	
うち非消費支出		58,771	47,924	47,924	47,924	47,924	22,527	22,527	22,527	20,161	10,532	10,532	29,422	29,422	28,913	
うち直接税		26,377	10,048	10,048	10,048	10,048	9,786	9,786	9,786	9,112	5,449	5,449	12,582	12,582	12,420	
うち保険料		32,348	12,807	12,807	12,807	12,807	12,718	12,718	12,718	11,024	5,061	5,061	16,811	16,811	16,467	
他の非消費支出		45	23	23	23	23	40	23	23	25	22	22	29	29	26	
実支出以外の支払(繰越金を除く)		367,375	207,210	207,210	367,375	367,375	361,171	361,171	361,171	196,332	130,354	130,354	257,933	257,933	258,124	
うち預貯金		307,618	176,348	176,348	313,231	313,231	179,352	179,352	179,352	170,083	116,193	116,193	220,433	220,433	221,618	
うち保険料		15,494	7,795	7,795	11,231	11,231	7,151	7,151	7,151	6,515	4,647	4,647	8,011	8,011	8,045	
うち有価証券購入		822	644	644	1,032	1,032	686	686	686	846	604	604	981	981	1,036	
うち土地家屋借入金返済		10,367	2,415	2,415	6,943	6,943	2,065	2,065	2,065	1,337	983	983	1,761	1,761	1,756	
繰越金		63,301	60,340	60,340	60,340	60,340	66,331	66,331	66,331	59,752	53,318	53,318	66,443	66,443	66,976	
金融資産純増		304,090	147,761	147,761	309,025	309,025	150,748	150,748	150,748	143,242	105,656	105,656	177,925	177,925	180,518	
貯蓄純増		16,310	-59,610	-59,610	38,066	38,066	-49,080	-49,080	-49,080	-37,472	-26,950	-26,950	-47,669	-47,669	-41,463	
有価証券純購入		17,232	-48,045	-48,045	44,139	44,139	-40,630	-40,630	-40,630	-36,607	-26,309	-26,309	-46,370	-46,370	-39,972	
土地家屋借金純減		10,367	1,634	1,634	6,943	6,943	1,202	1,202	1,202	1,337	983	983	1,761	1,761	1,756	
他の借金純減		1,285	2,746	2,746	1,163	1,163	3,011	3,011	3,011	3,727	334	334	7,366	7,366	8,333	
一括払購入借入金純減		-7,087	-5,380	-5,380	-8,098	-8,098	-5,073	-5,073	-5,073	-4,480	-3,514	-3,514	-5,193	-5,193	-4,797	
財産純増		44	-2,233	-2,233	44	44	0	0	0	-5,230	-40	-40	-10,934	-10,934	-13,221	
繰越純増		-8,017	-7,957	-7,957	-9,122	-9,122	-7,963	-7,963	-7,963	-7,433	-7,302	-7,302	-7,157	-7,157	-7,226	
(再掲)可処分所得に対する割合																
平均消費性向(%)		95	140	140	88	88	135	135	135	134	134	134	135	135	131	
黒字率(%)		5	-40	-40	12	12	-35	-35	-35	-34	-34	-34	-35	-35	-31	
金融資産純増率(%)		6	-33	-33	14	14	-28	-28	-28	-26	-26	-26	-27	-27	-23	
貯蓄純増(平均貯蓄率)(%)		6	-33	-33	14	14	-27	-27	-27	-26	-26	-26	-26	-26	-22	
エンゲル係数(%)	25	23	26	26	26	23	25	26	26	24	23	23	25	25	25	

注: 1) 高齢者のいる世帯: 60歳以上の者がいる世帯
 2) 高齢者世帯: 65歳以上の単身世帯又は男65歳以上、女60歳以上から成る世帯で、少なくとも1人65歳以上の者がいる世帯
 3) 高齢単身世帯: 65歳以上の単身世帯
 4) 高齢夫婦世帯: 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯
 5) 夫婦高齢者世帯: 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯

出所: 総務省『家計調査年報』貯蓄・負債編(平成26年)、第9表を一部修正して転載。

197,083円(同37,472円)、高齢単身世帯で138,885円(同26,959円)、高齢夫婦世帯で251,383円(同47,669円)、夫婦高齢者世帯で247,909円(同41,463円)であり、これに有価証券や財産売却などを加えて、赤字を埋

めているのである（各世帯類型での平均消費性向は100%を大きく超え、平均貯蓄率はマイナスの20～30%）。

厚生労働省の平成25年簡易生命表によれば60歳の男性の平均余命は23.14年、女性のそれは28.47年であるから、仮に現在の取崩しを28年続けるとして、高齢無職世帯で1,651万円、高齢無職単身世帯で1,395万円、高齢無職夫婦では1,602万円の金融資産残高があり、それを取り崩して赤字を補填していけば、固定資産税を支払いながら現在の生活を（死亡時まで）維持できることになる。

「家計調査年報」（平成26年、貯蓄・負債編）によれば、世帯主が60歳代の夫婦2人世帯では貯蓄残高は2,484万円（負債残高218万円）、世帯主70歳以上の場合は2,452万円（負債残高78万円）であるし、表7に示すようには、持家世帯の住宅の建築時期、世帯主の年齢階級別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高（二人以上の世帯、平成26年）をみても、貯蓄から負債を差し引いた純貯蓄残高が2,000～3,000万円ある。データが古いが前出の表4に示した世帯主60歳代の2人以上全世帯の金融資産残高も1,785万円、同70歳以上で1,860万円、同65歳以上1,841万円であった。今後、インフレや年金支給額のカットなど与件に大きな変化がなければ、多くの高齢者は残った金融資産の取崩しでおおよそ余命期間を過ごせるはずである。すなわち、今後、高齢納税者が増えたとしても、現在、実際に高齢者がそうしているように貯蓄を取崩して消費支出や納税を続けていけば、平均的には「固定資産税を支払えない」、「そのために住み慣れた家を離れざるをえない」高齢納税者が大きく増えることはない。さらには前述のように高齢者世帯の現居住地以外の住宅・宅地資産保有率の存在も、それを売却して現金化できる余地があるという意味で懸念を払拭する要素となる（不動産市場への影響についてはここではふれない）。

問題はこのことが将来の高齢納税者にもあてはまるか否かである。前述のようにインフレや年金支給額削減なども不安材料であるが、ここでは二つのポイントをあげておきたい。まず、高齢者が現状を維持し、固定資産税も納税し続けるためには、取り崩すべき貯蓄残高を将来の高齢者も蓄えることができなければならない。表8は年齢階級別の1世帯当たり平均所得、世帯員1人当たり所得の平成6年からの推移を示したものである。この約20年の間、全体として1世帯当たり所得、世帯員1人当たり所得ともに減少してきているが、現役世代の、とりわけ1人当たり所得の低下が顕著である。このような世帯所得の動きが今後も続けば、高齢納税者が貯蓄を取り崩して固定資産税も納税し、現状の生活を維持することは叶わなくなる。

第二のポイントは固定資産税サイドの問題である。小規模住宅の課税標準特例の見直しなどの施策変更は別として、土地評価における負担水準の均衡化により固定資産税の評価額と課税標準、そして税額が公示地価と同調するようになっているため、地価の上昇が続いた場合にはそれが負担の増大に連動する。そのこと自体は課税の公平の面では望ましいことであるが、高齢者が納税しつつ現状の生活を維持できるという構図には影響が及ぶ。その際には税率の見直しを含め、また、公共サービスのあり方と受益・負担関係を考慮しながら、負担の水準についての検討をせねばならないであろう。

表7 持家世帯の住宅の建築時期、世帯主の年齢階級別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高（二人以上の世帯、平成26年）
単位：万円

建築時期(平成26年～22年)							
	平均	～ 29歳	30～ 39	40～ 49	50～ 59	60～ 69	70歳～
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	431	3,207	3,086	1,318	1,132	826
集計世帯数	396	11	138	116	48	50	34
世帯主の年齢(歳)	46.6	27.1	35.1	43.8	53.7	64.0	76.4
持家率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
年間収入	735	481	634	782	1,012	795	575
貯蓄	1,339	256	537	1,003	1,929	2,982	3,165
負債	1,862	2,628	2,181	2,272	1,798	843	211
住宅・土地のための負債	1,763	2,562	2,071	2,100	1,763	812	207
住宅・土地以外の負債	84	58	98	142	31	26	3
貯蓄－負債	-523	-2,372	-1,644	-1,269	131	2,139	2,954
建築時期(平成21年～17年)							
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	62	2,071	3,402	1,505	1,588	1,373
集計世帯数	575	3	124	203	91	85	68
世帯主の年齢(歳)	51.2	27.7	36.2	43.9	53.8	64.0	74.9
持家率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
年間収入	712	348	638	795	893	607	557
貯蓄	1,571	197	544	1,028	1,709	2,837	2,934
負債	1,264	1,307	1,977	1,776	1,109	285	236
住宅・土地のための負債	1,207	1,307	1,919	1,701	1,038	264	201
住宅・土地以外の負債	42	0	32	60	49	14	33
貯蓄－負債	307	-1,110	-1,433	-748	600	2,552	2,698
建築時期(平成16年以前)							
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	37	397	1,333	1,885	2,971	3,375
集計世帯数	4,197	12	151	566	783	1,213	1,471
世帯主の年齢(歳)	62.9	26.9	36.2	45.0	54.8	64.5	76.4
持家率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
年間収入	605	410	602	752	831	568	457
貯蓄	2,116	378	730	1,105	1,755	2,565	2,502
負債	387	783	1,155	1,025	634	196	70
住宅・土地のための負債	338	773	1,117	957	523	160	52
住宅・土地以外の負債	35	10	14	42	92	26	13
貯蓄－負債	1,729	-405	-425	80	1,121	2,369	2,432

出所：総務省『家計調査年報』貯蓄・負債編(平成26年)、第8-21表より作成。

表8 世帯主の年齢階級別の1世帯当たり所得・世帯員1人当たり所得(年額)									
		1世帯当たり所得				1人当たり所得			
		平成25年	平成24年	平成16年	平成6年	平成25年	平成24年	平成16年	平成6年
全体	万円	537.2	537.2	580.4	664.2	203.7	214.0	203.3	216.4
	指数	80.9	80.9	87.4	100.0	94.1	98.9	93.9	100.0
	指数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
29歳以下	万円	350.3	323.7	301.6	432.5	164.9	169.9	158.8	190.9
	指数	81.0	74.8	69.7	100.0	86.4	89.0	83.2	100.0
	指数	65.2	60.3	52.0	65.1	81.0	79.4	78.1	88.2
30～39歳	万円	554.7	545.1	560.0	591.6	172.7	173.0	177.7	177.3
	指数	93.8	92.1	94.7	100.0	97.4	97.6	100.2	100.0
	指数	103.3	101.5	96.5	89.1	84.8	80.8	87.4	81.9
40～49歳	万円	648.7	648.9	729.5	753.2	194.8	198.3	200.5	200.8
	指数	86.1	86.2	96.9	100.0	97.0	98.8	99.9	100.0
	指数	120.8	120.8	125.7	113.4	95.6	92.7	98.6	92.8
50～59歳	万円	731.1	720.4	765.2	869.5	246.1	247.1	243.0	270.0
	指数	84.1	82.9	88.0	100.0	91.1	91.5	90.0	100.0
	指数	136.1	134.1	131.8	130.9	120.8	115.5	119.5	124.8
60～69歳	万円	517.7	526.2	538.4	647.6	217.1	212.4	204.0	228.3
	指数	79.9	81.3	83.1	100.0		93.0	89.4	100.0
	指数	96.4	98.0	92.8	97.5	106.6	99.3	100.3	105.5
70歳以上	万円		406.3	424.0	477.7		186.8	179.6	186.0
	指数		85.1	88.8	100.0		100.4	96.6	100.0
	指数		75.6	73.1	71.9		87.3	88.3	86.0
70～79歳	万円	377.4				190.4			
	指数	70.3				93.5			
	指数	315.8				179.8			
80歳以上	万円	58.8				88.3			
	指数								
	指数								
(再掲)65歳以上	万円	393.7	433.2	448.2	527.9	196.4	193.7	184.2	198.7
	指数	74.6	82.1	84.9	100.0	98.8	97.5	92.7	100.0
	指数	73.3	80.6	77.2	79.5	96.4	90.5	90.6	91.8
(再掲)75歳以上	万円	331.5				181.8			
	指数								
	指数	61.7				89.2			

出所：『国民生活基礎調査』(平成7年、17年、24年、25年)より作成。

参考文献

- 石川達哉・櫛浩一（2007）「高齢者世帯の経済状況－収入・支出と資産保有」『ニッセイ基礎研 REPORT』、2008年10月号、pp.6-19.
- 伊藤純（2011）「高齢者世帯の家計収支構造と生活の社会化に伴う「新家計支出」の発生状況」『学苑・人間社会学部紀要』844号、pp.64-74.
- 小田泰宏（2008）「日本の高齢者像－統計的素描－」『藍野学院紀要』22号、pp.43-54.
- 経済企画庁経済研究所（1997）「高齢者世帯の経済分析」『経済分析』151号、pp.79-112.
- 小池拓自（2007）「家計資産の現状とその格差」『レファレンス』57巻11号、pp.67-84.
- 田中聡一郎・四方理人・駒村康平（2013）「高齢者の税・社会保障負担の分析－『全国消費実態調査』の個票データを用いて」『ファイナンシャル・レビュー』115号、pp.117-133.
- 東京都税制調査会（2014）『平成26年度東京都税制調査会答申－少子・高齢化、人口減少社会に対応する税制のあり方』
- 平山洋介（2010）「高齢世帯の住宅資産保有に関する階層分析」『日本建築学会計画系論文集』75巻652号、pp.1549-1555.
- 山本克也（2014）「2025年までの年金・賃金収入の家計維持能力」『生活経済学研究』39巻、pp.27-40.
- 拙稿（2011）「高齢社会における固定資産税の負担構造と課題」『経済学論究』64巻4号、pp.021-44.
- 拙稿（2011）「土地評価適正化後の固定資産税」『地方税』62巻8号、pp.2-10.

(2) イタリアの固定資産税に見る少子高齢化と政治の影響

中央大学法学部 教授 工藤 裕子

1. なぜイタリアか

2015年1月1日時点でのイタリアの高齢化率は21.7% (ISTAT, 2016) で、日本の2014年10月時点での26.0% (内閣府、2015) には及ばないが、国連の *World Population Prospects, the 2015 Revision* のデータ (2015年7月1日時点) によれば日本26.3%、イタリア22.4%で、世界で日本の次に高齢化している国はイタリアである。同データによると、以下、ギリシア、ドイツ、ポルトガルと続くが、少子化をも考慮した人口構成および人口動態が日本 (図表1) に最も近いのはイタリア (図表2) とドイツであるといえよう。ドイツはしかし、急増している移民および1990年の再統一の影響があり、長期的な住宅政策および固定資産税との関連を含めて日本と比較することが容易でない。したがって本稿は、日本の次に高齢化率が高く、持ち家率は73.0% (Eurostat2015年のデータ。2013年のイタリア国勢調査によると72.1%) と日本 (2013年に61.6%) よりも高く、さらに *Affordability Index* が3年204日 (2014年第四四半期。最も高かったのは2011年第二四半期で3年358日) (Osservatorio del mercato immobiliare, 2015) と取得能力の点では日本よりは低いものの比較的近いイタリアの実態を、文献、統計資料、そして2015年11月末から12月はじめにかけて実施したインタビューを通じて調査分析し、日本との比較に資することをめざす。

2. イタリアの固定資産税とその変遷

イタリアの固定資産税は現在、統一コムーネ税 *Imposta unica comunale (IUC)* の名称のもと、不動産に課税される統一基礎自治体税 *Imposta municipale unica (IMU)*、不動産を所有もしくは使用することに伴う諸サービスに対する税と理解されている *Tributo per I servizi indivisibili (TASI)*、ゴミ処理税 *Tassa rifiuti (TARI)* からなる。旧コムーネ不動産税 *Imposta Comunale sugli Immobili (ICI)* は2012年にIMUに替わったが、2014年から他の2税を含むIUCによって総括された。

2. 1. 地方分権政策の一環としての地方税制改革

ICIはイタリアにおける地方分権推進の一環として、財政連邦主義に基づき、特に地方財政基盤の充実をめざす一連の地方税制改革の先駆けとして1992年に創設された。

地方分権の潮流は、新地方自治法 (1990年6月8日142号法) に端を発する。同年1990年241号法は行政手続きおよび行政情報へのアクセスを定め、いずれもバッサニーニ法に継承された。その後、県およびコムーネ (市) の首長直接公選制度を導入した1993年81号法が地方分権、行革の政治的な条件を整えた。行政事務および手続きの合理化、簡素化を軸に主に州への行政機能の分権化を進め、また組織と運営の改革のために統制と評価のシ

システムを導入し、そして情報公開の原則、行政情報へのアクセスの保障をも盛り込んだバッサニーニ法 (le leggi Bassanini, 1997 年 3 月 15 日 59 号法「職務及び任務の州及び地方自治体への授与、公行政改革並びに行政の簡素化のための政府への委任」、1997 年 5 月 15 日 127 号法「行政活動並びに決定及び統制手続の簡素化のための緊急措置」、1998 年 6 月 16 日 191 号法「1997 年 3 月 15 日 59 号法及び 1997 年 5 月 15 日 127 号法の改正及び補充並びに職員養成及び公行政における職場以外での労働に関する規程・学校建築に関する規程」、1999 年 3 月 8 日 50 号法「脱法律化及び行政手続に関する統一法典—簡素化法」) が、小さい政府のコンセプトに基づく行政改革、民営化および地方分権化を通じた従来の行政組織の縮小と同時にその機能の強化をめざし、当時のチャンピ国庫相によって推進されたチャンピ法 (la legge Ciampi, 1997 年 4 月 3 日 94 号法) は財政制度の合理化をめざした。1998 年 3 月 31 日 112 号委任立法 (decreto legislativo, D.LGS.) がバッサニーニ法を具体化、その基礎を固めた。

財政改革を一争点として闘われた 96 年 4 月の選挙を制して誕生した第一次プローディ内閣は、ガッロ委員会 (Commissione Gallo) の財政連邦主義の提案を引き継ぎ、州生産活動税 (Imposta Regionale sulle Attività Produttive, IRAP) の導入 (1997 年 12 月 15 日 446 号委任立法、およびその細則である 1998 年 6 月 4 日、9 日の 141/E、144/E 号財務省通達) によって財政の分権化が本格的に進められた。ヴィスコ財務相による財政改革 (riforma Visco) は財政連邦主義に基づき、それまでに進められた行政機能の分権化を財政面から補完するものと考えられている。この財政改革は、財政赤字の減少と安定、インフレ率の下降と安定を実現したのみならず、財政制度の合理化と分権化による財政連邦主義の実現をめざした。財政再建の要請を受け、財政改革のみならず、税制改革も進められた。

税制は行財政の分権化に先立ち、89 年にコムーネ事業・工芸・専門職税 (ICIAP, Imposta Comunale per l'esercizio di Imprese e di Arti e Professioni) が導入されて以来、コムーネのレベルを中心にさまざまな改革が行われたが、中でも 93 年に導入された ICI が、コムーネの財政構造を根本から変えたと評価されている。コムーネの税収は、ICI の他、都市固形廃棄物処理税 (TARSU, Tassa per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, 2014 年より TASI)、コムーネ広告税 (Imposta comunale sulla pubblicità)、公共掲示使用料 (diritto sulle pubbliche affissioni)、電力消費付加税 (addizionale sul consumo dell'energia elettrica)、公共空間占有料 (TOSAP, tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche)、コムーネ個人所得税付加税 (addizionale comunale all'IRPEF) からなり、数種類の移転収入 (交付金、財源移転) がコムーネの財政をカバーしている。

2. 2. コムーネ不動産税 (ICI)

コムーネを課税主体とする ICI は、土地、家屋などの不動産を課税客体とし、不動産登記台帳に定められた評価を課税標準に 5% もしくは 25% (農地) を加えて修正し、家屋の種類および農地などの区分によって 34 (商店、伝統的小規模商店) から 140 (学校、病院、

図書館など)の間で定められた乗数をかけて補正し、そのうえで 0.4 %から 0.7 %の間で各コムーネによって毎年度自由に定められる賦課率を乗じ、そこから定額の控除を差し引いて税額が決定される。資産の報告、必要な場合は収入や控除要件の報告、税額の計算を含め、申告は納税者、つまり課税客体の所有者によって行われ、6月と12月の2回に分けて納税される。

課題として、地域によって資産評価に大きな格差があること、導入初期に比べて改善したとはいえ、全国的に不正、脱税があるうえ、その状況にも相当の地域差があること、などが指摘されていた。後者については、滞納、申告における形式的な不備、虚偽や不正、そして無申告に分類され、段階に応じてペナルティが課せられた。前者については、コムーネが賦課率や控除の詳細を自由に決定することにより、地域の実態にあわせた自律度の高い運営が可能であり、実際、自宅用居宅、年金生活者、失業者、障害者、低所得者らに対する控除措置などはコムーネが決定してきた。また、行政サービスの提供に必要な歳入から逆算して賦課率を算出することで、税が予算統制手段として機能する可能性もあったが、この点については現在の IMU および TASI の課題として後述するように、安定化協定のために実際問題としては不可能となっている。不動産登記台帳の評価は将来的にはコムーネに委譲される予定であるが、今日に至るまで歳入庁が全国的に統合、管理している。なお 1996 年には不動産登記台帳の評価が見直され、自宅用居宅に対する減税措置額が引き上げられ、年金受給者、失業者、障害者、低所得者らに対する減税措置も更新された。

不動産に関わる税金としては、売買取引などに伴って生まれた利益に課税される不動産増価税(INVIM, Imposta sull'incremento di Valore degli Immobili)、公定家賃(equo canone)収入に課される税金、相続税、贈与税、TARSU、取得税、TOSAP などがあるが、統廃合、整理され減少しつつある。もともと少額の相続税や贈与税は、近年の改革でさらに軽減され、税収としての重要性は低い。また TARSU は、そのサービスのコストを捻出するために導入されたが、課税額はサービスにかかるコストとは無関係であり、納税者の居住面積に応じて算出される。

ICI はその後、修正、制度および名称の変更が繰り返される。持ち家率が 70%を超えるイタリアにおいては特に自宅用居宅の ICI を軽減もしくは廃止することが有権者の高い関心事であるため、総選挙の度に争点となり、政治的に利用されてきた。

2. 3. ICI から IMU、そして IUC へ

2008 年 5 月、第四次ベルルスコーニ内閣は、選挙公約であった自宅用居宅の ICI 廃止を電撃的に決定、5 月 27 日には 2008 年 93 号暫定措置令が発効され、ICI の上半期の納期である 6 月に強引に間に合わせた。しかし、多くの地方自治体においては納税者に通知書等を発送した後だったため、また、地方自治体が必要な事務作業を行い、納付マニュアルやホームページ上の情報を書き換えたりするまでに時間がかかったため、不安を抱く多くの納税者はとりあえず例年通りの算出方法に倣って上半期分を納付したと言われている。も

もちろん、この納付は本来しなくてもよいものであるため、一部は年度末に、廃止の対象とならなかった市不動産税の納税者についてはその際の納税額において清算を、それ以外の納税者については還付の手続きが取られ、多くのコムーネにおいて混乱が生じたのみならず、同年度の税収は減少した。イタリア全国コムーネ協会(ANCI)は、暫定措置令が大した議論も経ずにはば一方的に決定されたことを告発、また地方自治体における 2008 年の税収状況が明らかになった 2009 年初頭には緊急アピールを行ない、深刻な税収減、財源の減少を訴えた。財政連邦主義が進められる中、まず実施されたのがコムーネの財政をより自立させる、いわゆる市レベルの財政連邦主義であることから、この ICI の一部廃止は矛盾する政策では、と批判された。しかし、同様の政治的介入はこの後も繰り返される。

2008 年の変更は、従来の ICI に大幅な控除規定を導入し、納税義務者自身が主要な居所として使用している「自宅」(abitazione principale, いわゆる“prima casa”)、かつそれが「平均的な住宅用建造物」に区分されている場合に控除されることになった。したがって、仕事場、別荘、あるいは投資用に所有している二軒目、三軒目等の所有物件、あるいは「自宅」であっても、歴史的な中心部に位置し、歴史的建造物として認定されている建造物や館（登記上の区分が A/1, A/8, A/9）である場合には、除外対象にはならない。「自宅」、かつ登記上の区分が「平均的な住宅用建造物」の ICI には従来から手厚い控除制度があり、税額そのものはそれほど高くなかった。したがって、この部分のみの廃止は、商業活動がさかんで、かつ歴史的な中心部に一定数以上の住居が存在するような都心部、あるいは別荘地として都心居住者の第二、第三の物件があるリゾート地などの税収にはそれほど大きなダメージを与えなかった。しかし、大都市の周辺などの典型的なベッドタウンにおいては、住民のほとんどが「自宅」のみの所有であり、かつ「平均的な住宅用建造物」に区分される建造物に居住していることから、減収はきわめて深刻な問題となっている。

2011 年 3 月 14 日 23 号委任立法により、ICI に代わる IMU (Imposta municipale unica, 統一基礎自治体税) の創設が提案された。この時点での IMU は 2014 年より導入され、自宅用居宅を除く ICI を代替する税になると理解されていた。しかし、同年末に成立したモンティ政権は、いわゆる『イタリア救済策』（2011 年 12 月 6 日 201 号暫定措置令、2011 年 12 月 22 日 214 号法）によって IMU が 2 年先倒しに 2012 年から「実験的に」、2015 年から本格的に導入されることになり、自宅用居宅についても課税されることとなった。登記台帳の評価を修正する乗数が、特に住宅において大幅に上乘せされたことで ICI よりも課税標準は拡大し、実質的な増税となった。2012 年 3 月 2 日 16 号暫定措置令および 2012 年 4 月 26 日 44 号法によって内容が決められたものの、「実験的」と「本格的」の相違が明らかでない、新たに導入された諸定義の解釈が分かれるなど、当初から多くの課題が指摘されてきた。

IMU においては、登記台帳の評価に 5% もしくは 25%（農地の場合）を上乘せして修正したうえで、家屋の種類および農地などの区分によって 55（商店、伝統的小規模商店）から 160（住宅）の間で定められた乗数をかけ、そのうえで 0.2%（農業用建造物、0.1%に減じることが認められる）、0.4%（自宅用居宅、0.2%の範囲内での増減が可能）、0.76%（賃貸

物件などでは 0.4%まで減じることが可能であり、それ以外のすべての場合は 0.46%から 1.06%までの間) の、各コムーネによって毎年度自由に定められる賦課率を乗じ、そこから定額の控除を差し引いて税額が決定される。2012 年の税収は 237 億ユーロ、うち、自宅用居宅からの税収は 40 億ユーロであった。

IMU は、前述の問題点に加え、そもそも固定資産の価値のみを考慮し、納税者の所得等を考慮しておらず、累進性がないこと、登記台帳の評価と市場価格に大きな開きがあるうえ、その開きに大きなばらつきがあり、実質的に逆進課税となっていることなどが指摘されてきた。また、自宅用居宅が減税、廃止の方向で進められてきた中で、住宅の乗数が 100 から 160 になったことはこれまでの方針に逆行すると批判された。

IMU は導入時の構想では、IUC の一つの税目として創設される予定であった。IUC は自宅用居宅を除く固定資産の価値に着目した通常の固定資産税である IMU、および固定資産を所有もしくは使用することに伴う諸サービスに対する税とされる TASI、そしてゴミ処理税である TARI から構成される。しかし、モンティ改革によって IMU のみが前倒しに導入され、かつ自宅用居宅を含んだことから、概念上、また徴収事務においても多くの混乱を招いた。

レッタ政権のもと、2013 年 12 月 27 日 147 号法 (2014 年経済財政安定化法) によって導入された IUC は IMU から自宅用居宅を除外し、同時に所有者のみならず使用者をも納税者とする TASI を創設した。IUC は 2015 年 12 月 28 日 208 号法 (2016 年経済財政安定化法) によってさらに修正され、TASI から自宅用居宅が、また IMU から農地が除外されることになった。現レンツィ政権のもと、当初は IUC の抜本的な改革を含む地方税制の見直しが進められていたが、結果的にはきわめて限定的な改正に止まった (Bosi e Guerra, 2016)。

2. 4. きわめて不安定な固定資産税制度の原因

固定資産税は一般に、地方自治体が安定的な税収を確保する税源として重視されており、通常、何らかの改正が行なわれる場合にも控除要件の修正などの微調整程度にとどまり、大幅な改編、まして廃止などはあまり考えられない。確かにイタリアの場合も、「市不動産税廃止」「再導入」と政府もマスコミも誇大にうたったものの、実際には、前者はかなり限られた条件に合致する場合のみ除外される、というものであり、後者は当初の制度に戻ったともいえる。しかし、いずれの場合、「自宅用居宅」が対象となるか否かという点では、最も一般的な納税者層が対象となったため、影響を受けた納税者数は膨大であり、もともとの条件に合致する層の納税額は一件毎には少額 (例えば 2012 年の IMU のうち、「自宅用居宅」の固定資産税の税収は 40 億ユーロ、納税者は 1780 万人で一人当たりは 225 ユーロ) であったものの、全体として税収に与えた影響は少なくなかった。

ではなぜ、このような改正が次々と実現してきたのか。理由は次期によって二つに分かれ、2011 年のベルルスコーニ政権による改正までは政治的、より正確には選挙キャンペーン中のリップサービスに影響されてきたが、2011 年のモンティ政権以降は、EU の緊縮財政

政策に伴う安定成長協定、およびそのもとで作成される国家予算・財政計画（経済財政安定化法）に左右されてきた。

ICIの時代に減税を試みたのは、中道右派のみではない。中道左派のプロローディ政権（2007年）も自宅用居宅分の控除を拡大した。2008年のベルルスコーニ政権による自宅用居宅のICI廃止については、同年4月13、14日の国政選挙で下院においては46.8%、上院においては47.3%を獲得して第一党となり、5月8日に首相に返り咲いた人民党のベルルスコーニが、選挙公約であった減税、具体的には市不動産税廃止の実施を同年度分から実施することにこだわり、6月の上半期の納期に間に合わせるために暫定措置令の発効を急いだ。地方自治体に関わる議題については通常、イタリア全国コムーネ協会の他、国＝州会議、国家＝都市会議、統一会議などにおいて協議を行わなければならないが、この時はそれもおざなりであった。イタリア全国コムーネ協会等は当初より懸念、反対を表明していたが、政権は暫定措置令の発効を強行した。当時の政権の主張は、減税によって国民の消費を喚起し、経済浮揚策として有効、というものであった。ベルルスコーニ政権は当初、自宅用居宅のみならずより広範な除外を想定しており、別荘なども除外対象としようとして試みていたが、サルデーニャ島の高級リゾート地などに豪華な別荘を複数所有する首相自身の節税対策ではないかという批判が集中したため、より多くの納税者に効果が及び、特に最も平均的な層の家計への効果、ひいては経済効果を狙った改正に落ち着いた。

自宅用居宅分の固定資産税廃止は選挙のたびに各政党、候補者が持ち出すカードとなっており、あまりにも政治的に利用されてきた、との認識は省庁、コムーネの関係者に共通している。市長もしくは市長候補者にとっては諸刃の剣であり、もちろん市長が単独で制度改正出来るわけではなく、したがって市長選の争点とはならず、制度改正は国政レベルで行われるが、選挙時や任期中の制度改正によって軽減、もしくは廃止となると市民受けは当然良く、その政治的恩恵を受けるのは市長である。しかし、市の行財政には痛手であり、結果的には自分の政策実施に響いてくる。とはいえ、イタリアの持ち家率が欧州の中でもきわめて高いため、残念ながら有権者には受けの良い、有力なカードとなっている。

2011年に、2014年からIMUの導入を決定した際のベルルスコーニ政権の主張は、従来のICIという税目を継続しつつ、自宅用居宅分を除外する政策を恒常的に継続することには無理があるため、自宅用居宅分をはじめから除外する新たな税目の創設が必要であるということであり、いわば、実態に合わせた制度改正を狙ったものであった。しかし、同年末に成立したモンティ政権により、名称は同じであるものの、概念も制度も大きく異なるIMUが、当初案の2014年からの導入を2年前倒して2012年から実験的に導入、2015年から本格的に導入することが決まった。これは2012年経済財政安定化法による改正であったが、この改正にもさまざまな課題があることは前述の通りである。

2013年末に成立した2014年経済財政安定化法は、構想のみに止まっていたIUCを制度化したうえ、IMUを当初案に戻し、自宅用居宅分を除外した。同時に、市不動産税が固定資

産の評価のみを考慮しているという批判に応えるため、また財政連邦主義に基づく地方税充実のための改編という目的のため、固定資産の所有のみならず使用についても発生する諸サービスに対する税という位置付けの TASI が誕生した。

このように 2012 年以降は各年度の経済財政安定化法が制度に影響を与えてきた。2016 年経済財政安定化法により 2016 年から自宅用居宅の TASI および農地の IMU が除外されることになったが、毎年末に翌年の地方税制の主要部分が決定され、それによって地方自治体の税収が変わるという現状は、地方自治体における予算案および財政計画の作成を著しく困難にしている。

2011 年以降は税の名称のみならず、毎年の経済財政安定化法によって、制度の詳細、課税客体、算出方法、控除内容などが頻繁に変わり、コムーネおよび納税者に大きな混乱が生じている。徴収事務は歳入庁によって執行されるが、行政事務能力がそれほど高くない小規模コムーネにおいては事務上の混乱もあるという。新制度に由来する新たなミス、誤りも多く、コムーネ固有番号の記載ミスによって誤った納税地に納付されるなどの問題も発生している。

3. コムーネの財源としての固定資産税

分権化による権限の増加に対し、財源の分権化が当初の構想通りに進まないため、コムーネの財政が逼迫しており、比較的容易に増加させることが可能であったコムーネ個人所得税付加税に依存する傾向が見られる。国税の付加税であることから納税者にあまり意識されなかったことも幸いしてきたが、限界もあり、コムーネの多くは深刻な財政難に陥っている。

2011 年以降は毎年の経済財政安定化法により毎年大きく制度が変化するうえ、制度決定が遅くなるため、市は計画が立てられない、予算が執行できないなど、運営上の問題も山積している。特に、自主財源がそもそも少ないうえ、自宅用居宅が多いベッドタウンは、2008 年以降の自宅用居宅への課税に関する頻繁な変更の影響を大きく受けてきた。この点については、ミラノ市のベッドタウンであるメルツォ市およびヴィニャーテ市（いずれもミラノ県）の予算担当評議員および財務担当者へのヒアリングおよび両市の近年の歳入、歳出、予算案および決算に関するデータからも明らかにされた。

2012 年に IMU が導入された際、自宅用居宅が課税対象として復活したうえ、全般に渡って増税となったが、国とコムーネとの財源配分に重要な変更があったため、コムーネは税収増の恩恵は受けていない。2012 年経済財政安定化法は、自宅用居宅以外の IMU の税収の 50% を国に配分したうえ、ICI から IMU への制度変更によって増加したコムーネの税収分をコムーネ財政基金から差し引くというメカニズムを導入し、元来コムーネの税であった固定資産税の税収の一部を国の財源として確保することになったのである。制度変更による増分については、変更前の ICI が多くのコムーネにおいて減少したと推定されたため、国への配分が増加した。このメカニズムおかげで国の歳入はアップし、景気浮揚策を中心と

するさまざまな新しいプロジェクトの費用をカバーした。例えばレンツィ政権の場合、2014年に導入されたいわゆる 80 ユーロ・ボーナスの財源となっている。

これらの点は、コムーネの主要な税として導入されたはずの ICI、それを引き継いだ IMU が本来の意味を失いつつあることを示している。実際、モンティ政権が 2012 年経済財政安定化法においてめざしたのは国の歳入の確保であった。税収減となったコムーネでは、歳出削減で対応することを余儀なくされており、それまでと同レベルのサービスを提供することが難しくなっている。コムーネは規定の範囲内において IMU の賦課率を上げることができるが、地域特性等に伴う限度があり、税収増に貢献するには至らない場合が多い。コムーネの独自税としては宿泊税等があるが、導入のメリットは観光地等に限定されており、多くのコムーネにとっては無関係である。

IMU の配分についてはイタリア全国コムーネ協会が、ラツィオ州行政裁判所、後に国務院に疑義を呈した。ラツィオ州行政裁判所は 2013 年および 2014 年に、国務院は 2015 年に、基本的にラツィオ州行政裁判所の判決を認めつつ、この IMU に関する一連の問題、特に ICI 税収の推定値の課題を確認し、経済財務省および内務省の政策に正統性がないと結論付けた（2015 年 11 月 3 日国務院 5008 号判決）。

2013 年経済財政安定化法（モンティ政権下）、レッタ政権下の IMU および TASI の補完がなされなかった分、レンツィ政権下の 2014 年 4 月 24 日 66 号暫定措置令、山岳自治体の農地に関する IMU、そして 2015 年経済財政安定化法により、コムーネの財源は約 30 億ユーロ削減されたと算定される。IMU 導入以降の多くの政策が、財政連邦主義に基づき財政の分権化をめざして導入された ICI と矛盾したものであることが明らかといえよう。確かに 90 年代から一貫して財政および公共サービスの分権化、補完性の原則が進められてきたにもかかわらず、その後の税制改革は、特にその意思決定においてきわめて中央集権的であり、矛盾していると指摘されている。

イタリア全国コムーネ協会、国＝州会議、国＝都市および自治体会議などは本来、地方自治に関する諸政策に関して地方自治体の利害を代表し、国との協議のカウンターパートのはずだが、税に関しては国に対するバーゲニングの切り札を持っておらず、影響力を行使出来ていないのが実態である。イタリア全国コムーネ協会関係者もこの点について課題を認めており、政府関係機関との協議は続けているものの、コムーネの意見を代表し、それを政治的意思決定に反映させることは現実的には厳しいという。自治体の多くも個別には不満を漏らしているが、それ以上の動きにはなっていない。

IMU はまた、ICI 創設当初からの批判を踏まえ、資産税という性格を脱し、サービス税として生まれ変わるはずであったが、2012 年経済財政安定化法以降、場渡り的な運用が続いており、TASI 導入後もサービス税として定着しているとはいいにくい。抜本的な改革が必要であるという認識はある程度共有されており、実際、レンツィ政権は資産課税全体を見直すとしていたが、毎年経済財政安定化法において安定成長協定に基づく税収確保、歳出削減のチェックがあるため、本質的な議論は先送りされた状態が続いている。2015 年当

初は、関連する諸税を見直し、本格的なローカル・タックスとして整理し直す予定であったが、レンツィ政権は TASI の自宅用居宅分の除外を決め、TASI がサービス税であることを考慮するならば大いに矛盾する改正を行った。住居に居住することに付随するサービスに対する税の課税・非課税がその所有形態によって変わり、貸借人のみに課税されるというのは不公平であるのみならず、サービス税の本旨に反する。税制の分権化および自主財源の拡充、資産税からサービス税への移行など、これまで協調されてきたロジックが軽視され、毎年の経済財政安定化法による小手先の修正と政治的な判断が優先されているといえよう。

これは、近年の、また特に現政権の税制へ姿勢が明確でないことに起因すると考えられているが、税制を専門とする国会議員の層が薄いこと、さらには地方税・特に固定資産税を専門とする研究者の層が薄いことなどにも問題があると指摘する向きもある。実際、Guerra 上院議員は数少ない地方財政、地方税の研究者出身の現役政治家であるが、税について理論的な思考の出来る国会議員がほとんどいないと告発する。インタビューした地方財政、地方税、公共経済等の研究者についてもほぼ全員が、地方税制自体の研究、特に固定資産税の研究が不足していることを指摘した。

4. イタリアにおける固定資産に関する課題：世代間格差問題とストック

制度上の課題に加え、若年層の自宅用居宅購入が減っており、最初の持ち家購入の年齢が上がっている、資産を所有する高齢者世帯が増加しているが、世帯所得が考慮されないため、実質的な負担増となっている、不動産市場が硬直している、そして、ストックの質とその偏在に問題がある、などが指摘されている。

4. 1. 世代間格差とそれに伴う課題

持ち家志向が高く、実際にヨーロッパ諸国の間でも持ち家率の高いイタリアにおいては、政府の政策もこれまで、持ち家取得の支援に向けられてきた。

しかし、日本の次に高齢化が進んでいる中で、資産価値の高い持ち家を所有する低所得の高齢者世帯が増えており、一方、若年層の高い失業率および非正規雇用の増加に伴い、持ち家購入の年齢が上がっている。イタリアの場合、カップルが結婚等を機に持ち家を取得後、子供の成長や独立などに伴って住み替えることはごく稀で、一生同じ家に住み続ける、というライフスタイルが圧倒的であるため、高齢化の進行に伴って資産の所有年数が長くなり、一方、若年層の持ち家購入年齢が上がっていることから、もともと硬直している不動産市場におけるストックの回転を悪くしている。このため、ストックの多くが独居老人のもとに留まって市場に出回らず、優良ストックの未活用という状況が生じていると指摘されている。

このためイタリアでは、日本と同様の高齢社会であるにも関わらず、高齢者の負担の問題よりはむしろ、若年層の持ち家取得をいかに支援するか、その際にいかにストックを優

良化するか、が重要な問題として認識され、かつさまざまな政策が打ち出されてきた。実際、初めて持ち家を購入する際には、住宅ローンの優遇、付加価値税および不動産取得税の軽減、またその際にリフォーム・修復などが必要な場合、あるいは新築する場合についての費用の控除は、通常のリフォーム・修復、新築よりも優遇される。

住宅ローンについては個人所得税において控除が出来、最初の持ち家の場合は特に優遇されているが、近年は金利の低下に伴い、政策的誘導がなくともローンが組みやすくなっており、政策の意味が問われている。付加価値税および不動産取得税については、最初の持ち家を取得する場合に限って軽減されるが、平均的な住居の場合はそれほど大きな額の軽減とはならず、購入のインセンティブとしてはあまり機能していないとも指摘される。リフォーム・修復、および新築については、購入のインセンティブとしてのみならず、ストックの優良化に資するために導入され、実際にかかった費用の一部を、一定の上限内で個人所得税から控除できるが、これについても、最初の持ち家の場合については更に優遇されているが、広報不足もあり、十分に活用されているとは言えない。リフォーム・修復のうち、省エネルギーのためのリフォーム・修復については、不動産のみならず家電製品など動産についても補助制度控除が充実しており、ストックの優良化と環境対策の一環として位置付けられているが、省エネルギーのためのリフォーム制度は未活用であり、意識の啓発が必要だと言われる。

なお、リフォーム・修復の費用補助は、最初の持ち家購入時のみならず、すべての場合に可能であり、最初の持ち家の場合は優遇されているとはいえ、初めての購入のためのみのインセンティブでないことは明らかであろう。この政策は実際、脱税の多い不動産業および建設業の実態把握と脱税取締策としての機能を期待されてきた。リフォーム・修復、もしくは新築にかかった費用を個人所得税から控除するためには当然、工事の内容および支払った費用を示す必要があるが、この過程で業者の業務内容と収入が明らかになり、不動産業者および建設業者の法人税データとの照合が可能となる。こうしてブラック業者の可視化が進められ、建設業界の透明化に一定の貢献をしたと言われる。逆に、リフォーム・修復および新築による優良ストックの拡充および最初の持ち家取得にどの程度貢献したかについては未知数であるという。

世代による持ち家率は、イタリア銀行のデータによると、30歳以下では40%程度であるが、30代で50%超、40代で60%超、50代で70%超となり、60代はほぼ80%に達する。70歳以上でやや減少するが、70%超を維持する。したがって、高齢者の多くが持ち家を所有し、かつ自宅用居宅に実際に居住している割合がきわめて高いといえる。所有者の所得を考慮しない固定資産税が低所得の高齢者に負担になりつつあるのではないかと点については、高齢者世帯の場合、所得がそれほど高くない世帯に8割ほどが集中している一方（図表3）、所得と持ち家の資産価値は必ずしも相関しておらず、所得が低いにもかかわらず資産価値の高い持ち家を所有している高齢者世帯も少なくない（図表4）。実際、400,000ユーロ以上に評価される持ち家に住む7.2%が一人当たり7,000ユーロ以下の所得しかなく、

12.6%が 10,000 ユーロ以下となっている。もちろん、世帯平均人数を考慮すれば世帯所得は倍近くになるものの、いわゆるストック・リッチ、インカム・プアの状況があることは事実である。また、高齢者の所有する優良ストックの未活用という点については、最も持ち家率の高い世代が相当数の価値の高い資産を所有しているのみならず（図表4）、住居の面積に着目すると、例えばロンバルディア州のデータからは、世帯人数が著しく減少する60代、70代においてもそれぞれ20.1%、22.1%が、120 m²以上の住居を所有しており（図表5）、一方で30代以下および30代については37%および37.3%が80 m²以下、同世代で120 m²以上は14.3%および13.8%となっており（図表5）、優良ストックの偏在が確認できる。

高齢者世帯の固定資産税については、負担軽減の観点から、ICI導入時からコムーネ毎に控除などの優遇策が設けられた。しかし、低所得高齢者世帯の優遇というよりは、老人ホームなどに入居している場合に留守宅となってしまう持ち家を「自宅用居宅」として認めるなど、むしろ居住実態に関わる優遇となっている。なお、過去においてはICIからの自宅用居宅分の除外、そして2016年からはTASIの自宅用居宅分が除外されるため、「自宅用居宅」のみを所有する場合には実際問題として固定資産関連税の納税義務がそもそもなくなり、低所得高齢者世帯の負担を問題視する必要がない。という認識が一般的である。

ストックの未活用については、空き部屋を学生や単身者に貸すなどの方法が実際には多用されている。高齢者世帯が住み続けていることで、賃貸物件ではなく、「自宅用居宅」として位置付けられつつ、ストックの一部が市場に出回ることになる。もっとも、ストックの流動税への効果はきわめて限定的であり、むしろ、高齢者が収入を得ることに寄与していると理解されている。

固定資産税を売却しつつ、存命中は居住権を保持出来る *Nuda Proprietà*（リバースモーゲージに似た制度）という仕組みも存在するが、活用件数はまだ少ない。これは、不動産の価値を基準に公定歩合を考慮して一年当たりの価値を算出したうえ、売り手の年齢層による係数を乗じたものを居住者にとっての価値とし、不動産の価値からこの居住者にとっての価値を引いた額で売却する、という仕組みである。売却者にとっては、不動産の実際の価値よりも安い額ではあるが現金収入を得つつ存命中は居住権を保持出来るというメリットがあり、購入者は、実際の価値よりも相当安い額で将来の資産を確保できるというメリットがある。購入者にとってはしかし、売却者の死去を待たなければならないという不確定要因がある。

4. 2. 評価に関する問題

評価については、ICI導入時から問題が指摘されており、登記台帳の抜本的な見直しおよびその管理の分権化の必要性が言われてきたが、まだ実現していない。

登記台帳の評価が市場価値を反映していない点については、そもそも市場が硬直化しており、売買事例が少ないため、多くの地域においては適正な市場価値を判断することも難

しい、という問題がある。ただし、南北格差や大都市とその周辺都市の格差などが実態からかけ離れたものであることは明らかであり、見直しの必要は広く認められている。登記台帳の評価は不動産の面積や状態を反映したものになっておらず、窓の数を基準とする伝統的な方法をとっており、その点でも実態を反映していない。この点についてレンツィ政権は当初、市場価格を基礎としつつ、不動産の面積や状況を反映した登記台帳の作成を計画し、歳入庁に調査を依頼した。歳入庁は登記台帳の全面的な見直し作業を行ったが、政権がその採用をまだ決断していないため、実質的には何も変わっていない。

実態の把握には困難が多く、所有者に変化がないまま用途が変更される場合などについては、所有者の自己申告がない限り、実態を把握することがほとんど出来ない。このことも、正確な評価を難しくしている。

また、建造物のカテゴリー（A1、A2などの区分）が実態と合わないとの指摘もあるが、大多数を占める自宅用住居のほとんどが「平均的な住宅用建造物」に区分されるため、納税者からの不満等はあまりなく、抜本的な改正には至っていない。

5. まとめにかえて

人口動態、特に少子高齢化、持ち家志向および持ち家率が高く、それを支援する住宅政策、農地の優遇など、日本と多くの共通性を持つイタリアについて、その固定資産税の変遷と実態、特徴と課題を調査した結果、持ち家を基本とする住宅政策には共通点も見られたが、少子高齢化に伴う新たな課題については、実態の認識も対策方法も異なっていることがわかった。

初めての自宅用居宅の購入にインセンティブを与えることで主に若年層の持ち家取得を支援することが優先されているイタリアにおいては、これまでもコムーネ毎に多くの控除が導入されていたためにあまり固定資産税がかかっておらず、2016年からは除外される自宅用居宅のみを所有する低所得高齢者世帯の問題はそもそも存在しない。イタリアではむしろ、優良ストックの多くが高齢者に所有されていることによるストックの偏在と硬直の方が問題視されている。これはもちろん、新築が極端に限定されており、不動産市場自体がきわめて硬直的であるという特徴に影響されており、ここから、中古ストックの優良化、活用のためのリフォーム・修復への手厚い支援も生まれる。ただし、今回のインタビューから明らかになったように、この支援策には実は、脱税対策という別の、より重要な目的が背景にあった。この点もイタリア的特徴といえよう。

持ち家率が高いゆえに固定資産税がきわめて政治的に利用されてきたのもイタリアの特徴であり、本来は行財政の分権化、それを支える地方税収の充実のために創設された税目であったにもかかわらず、頻繁に改編されるためにコムーネの歳入を不安定にし、予算編成および執行を困難にしている。2011年以降はさらに、EUの安定成長協定とそれに基づいて作成される年度の経済財政安定化法によって主に歳入増加と歳出削減を実施するため、毎年のように修正が加えられ、制度の改編がますます頻繁に行われている。納税者の混乱

はもちろん、賦課徴収事務にも大きな混乱が生じているのみならず、経済財政安定化法の決定が12月末であることから、コムーネがなかなか新年度の歳入を算出できず、したがって予算案を決定できない、場合によっては執行もままならないという事態に陥っている。しかし、地方自治体の現場において課題が認識され、広く共有されているにもかかわらず、国に対する改善の要望、要請には発展していない。この点は、固定資産税の政治利用と共に理解しにくい点であるが、地方自治体およびイタリア全国コムーネ協会の説明によれば、国に対して地方自治体がバーゲニングの切り札を持っていない、とのことである。このため、近年の改正において固定資産税収が国に吸い上げられるという現象さえ起きているものの、この矛盾した制度変更を正面から告発する動きがない。このメカニズムについて、今回の一連のインタビュー（図表6）では明確な回答は得られなかったため、更なる調査研究が必要である。

EU加盟諸国の国内政策の「ヨーロッパ化」が言われて久しいが、財政への介入から税制および税収の「ヨーロッパ化」に至るまで、EUの影響は加盟諸国にさまざまな深刻な問題を提起している。今後、ヨーロッパ諸国の税制、特に固定資産税の比較などが求められよう。

参考文献

Arachi, Giampaolo e Massimo Baldini (a cura di) (2015), “La finanza pubblica italiana. Rapporto 2015”, il Mulino.

Bosio, Paolo e Maria Cecilia Guerra (2016), “I tributi nell’economia italiana. Edizione 2016”, il Mulino.

Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate (2015), “Gli immobili in Italia: Ricchezza, Reddito e Fiscalità Immobiliare”.

Fondazione Cariplo (2014), “Cessione della nuda proprietà da parte di soggetti fragili: Il possibile ruolo di un soggetto dedicato, Quaderni dell’osservatorio”, Fondazione Cariplo.

ISTAT (2016), I.Stat. http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCIS_INDDEMOG1&Lang=

ISTAT (2013), Popolazione e Famiglie.

Osservatorio del mercato immobiliare (2015), “Rapporto Immobiliare 2015”, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

UN (2015), World Population Prospects, the 2015 Revision

工藤裕子(2014)「イタリアの地方制度をめぐる最近の動向～2001年憲法改正後の展開と新たな憲法改正に向けて」『平成25年度 比較地方自治研究会調査研究報告書』、比較地方自治研究会 財団法人自治体国際化協会

工藤裕子(2014)「行政サービスの対価か、税収確保か、成長戦略か—EUと国内政治の間で

揺れたイタリア州生産活動税の16年間」『地方税』2014年11月号

工藤裕子(2012)「イタリアの特別州に見る政府間関係・行政イノベーション・財政分権化」、『平成23年度 比較地方自治研究会調査研究報告書』、比較地方自治研究会 財団法人自治体国際化協会、pp.165～197

工藤裕子(2010)「政権交代と固定資産関連税：『最も安定的な財源』は神話か」、『資産評価情報』通巻175号、2010、pp.2-11.

工藤裕子(2006a)「イタリアの地方税制および『連邦化』をめぐる動きについて」『地方における資産課税のあり方に関する調査研究—資産評価の共同化、今度の固定資産税のあり方等について—』財団法人資産評価システム研究センター

工藤裕子(2006b)「イタリア地方自治制度—2001年憲法改正を中心に」『21世紀地方自治制度研究会報告書』財団法人自治総合センター

工藤裕子、森下昌浩、小黒一正(2006c)「イタリアにおける国と地方の役割分担」『主要諸外国における国と地方の財政役割の状況 報告書 欧州3カ国編』財務省財務総合政策研究所

工藤裕子(2005a)「イタリアにおける財政連邦化の進捗状況」『地方分権時代にふさわしい地方税のあり方に関する調査研究報告書—諸外国の地方税制との比較を中心に—』財団法人自治総合センター

工藤裕子(2005b)「イタリアの地方政府システム—イタリアにおける『緩やかな連邦制』の誕生に向けた動き」『広域地方政府システムの提言—国・地域の再生に向けて』総合研究開発機構

工藤裕子(2005c)「イタリアにおける行財政改革の経験」『NPM と社会政策—社会政策研究5』

工藤裕子(2004)「イタリアの財政連邦主義と税制改革」『地方分権時代にふさわしい地方税制のあり方に関する調査研究報告書』財団法人自治総合センター

工藤裕子(2002)「イタリアにおける行政改革—経営と財政の分権化」『自治総研』第28巻279号

工藤裕子(2001)「イタリアの『財政連邦主義』による財政構造改革の経験—地方分権は財政の健全化に寄与するか」『地方財政』第40巻8号

工藤裕子(2000)「イタリアの『財政連邦主義』と州生産活動税 IRAP の導入」『イタリア及びスイスにおける地方法人課税について』全国地方税務協議会

内閣府(2015)「平成27年版高齢社会白書」

法規

Legge 8 giugno 1990, n.142, “Ordinamento delle autonomie locali”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.135 del 12 giugno 1990, Supplemento Ordinario n.42

Legge 7 agosto 1990, n. 241, “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto

di accesso ai documenti amministrativi”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n. 192 del 18 agosto 1990

Legge 25 marzo 1993, n. 81, “Elezione diretta del sindaco, del presidente della provincia, del consiglio comunale e del consiglio provinciale”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.72 del 27 marzo 1993

Legge 23 febbraio 1995, n.43, “Nuove norme per la elezione dei consigli delle regioni a statuto ordinario”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.46 del 24 febbraio 1995

Legge 15 marzo 1997, n.59, “Delega al governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.63 del 17 marzo 1997, Supplemento Ordinario n.56/L

Legge 15 maggio 1997, n. 127, “Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n. 113 del 17 maggio 1997, Supplemento Ordinario

Legge 16 giugno 1998, n.191, “Modifiche ed integrazioni alle leggi 15 marzo 1997, n.59, 3 15 maggio 1997, n.127 nonché in materia di formazione del personale difendente e di lavoro a distanza nelle pubbliche amministrazioni disposizioni in materia di edilizia scolastica”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.142 del 20 giugno 1998

Legge 8 marzo 1999, n.50, “Delegificazione e testi unici di norme concernenti procedimenti amministrativi - Legge di semplificazione 1998”, corredato delle relative note, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.70 del 25 marzo 1999, Supplemento Ordinario n. 59

Legge 30 aprile 1999, n.120, “Disposizioni in materia di elezione degli organi degli enti locali, nonché disposizioni sugli adempimenti in materia elettorale”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.101 del 3 maggio 1999

Legge 03 agosto 1999, n.265, “Disposizioni in materia di autonomia e ordinamento degli enti locali, nonché modifiche alla legge 8 giugno 1990, n.142”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n. 183 del 6 agosto 1999, Supplemento Ordinario n. 149

Legge 22 dicembre 2011, n.214, “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (11G0256)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.300 del 27 dicembre 2011, Supplemento Ordinario n. 276

Legge 24 dicembre 2012, n. 228, “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013). (12G0252)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.302 del 29 dicembre 2012, Supplemento Ordinario n. 212

Legge 27 dicembre 2013, n.147, “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014). (13G00191)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.302 del 27 dicembre 2013, Supplemento Ordinario n. 87

Legge 11 marzo 2014, n.23, “Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscal piu’ equo, trasparente e orientate alla crescita. (14G00030)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.59 del 12 marzo 2014

Legge 7 aprile 2014, n.56, “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.81 del 7 aprile 2014

Legge 28 dicembre 2015, n.208, “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2016). (15G00222)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.302 del 30 dicembre 2015, Supplemento Ordinario n. 70

L.C. (Legge costituzionale) 22 novembre 1999, n.1, “Disposizioni concernenti l'elezione diretta del Presidente della Giunta regionale e l'autonomia statutaria delle Regioni”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.299 del 22 dicembre 1999

L.C. (Legge costituzionale) 18 ottobre 2001, n. 3, “Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n. 248 del 24 ottobre 2001

D.LGS. (Decreto Legislativo) 30 dicembre 1992 n.504, “Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 305 del 30 dicembre 1992, Supplemento Ordinario n. 137.

D.LGS. (Decreto Legislativo) 15 dicembre, 1997 n.446, “Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n.298, del 23 dicembre 1997, Supplemento Ordinario n.252

D.LGS. (Decreto Legislativo) 31 marzo 1998, n.112, “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I delle legge 15 marzo 1997, n.59”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n.92 del 21 aprile 1998, Supplemento Ordinario n.77

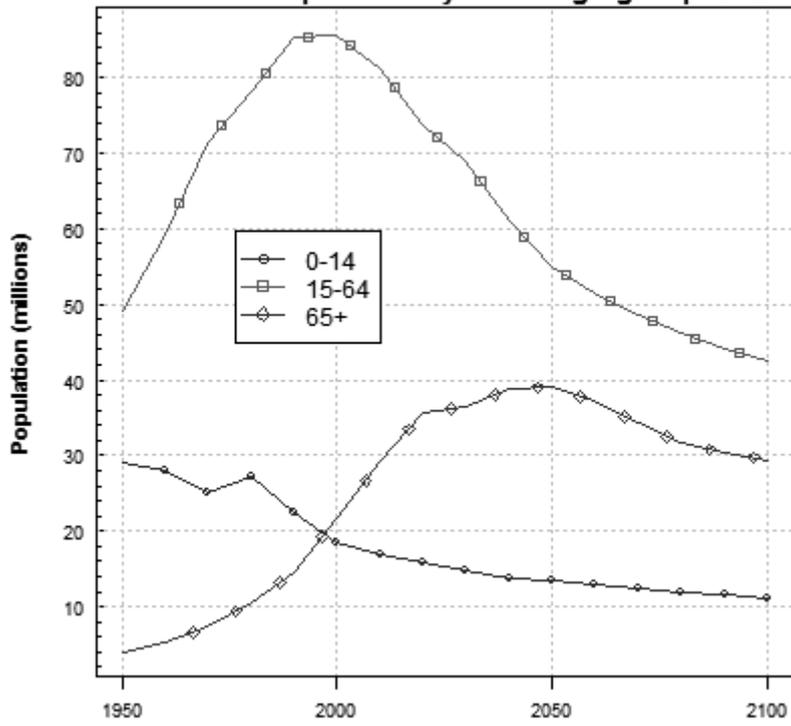
D.LGS. (Decreto Legislativo) 18 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 227 del 28 settembre 2000, Supplemento Ordinario n. 162

D.LGS. (Decreto Legislativo) 14 marzo 2011 n. 23, “Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 67 del 23 marzo 2011

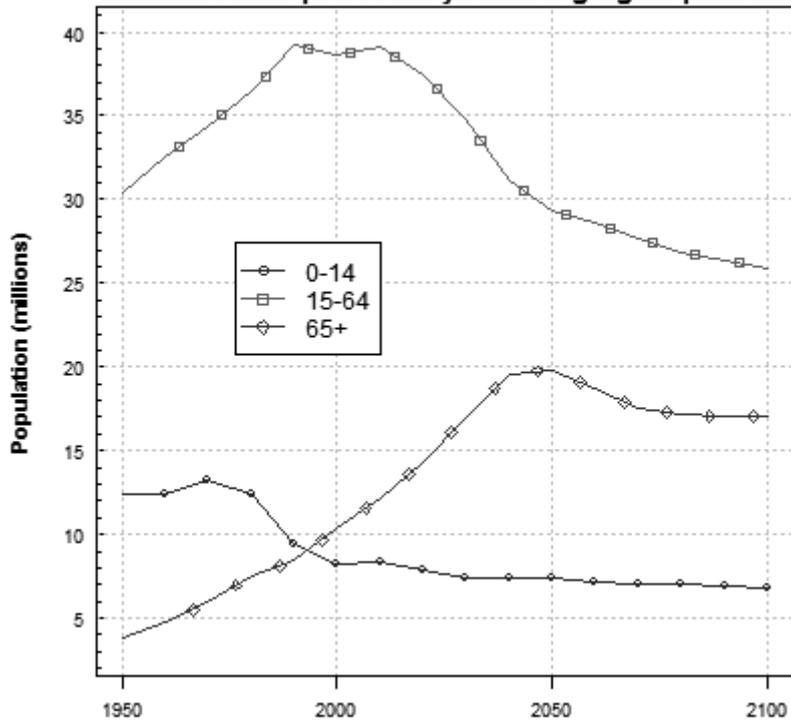
Decreto Legge del 29 maggio 2008, n.93, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 124 del 28 maggio 2008, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2008, n. 126, recante: “Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie”

Decreto Legge del 6 dicembre 2011 n. 201. “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici. (11G0247)”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, n.284 del 6 dicembre 2011, Supplemento Ordinario n. 251

Total Population by broad age group (图表1)



Total Population by broad age group (图表2)



持ち家所有の高齢者世帯の世帯所得(図表3)

世帯所得	地域		
	ロンバルディア州	北西部	全国
<=10,000	10.2	9.4	16
10,000-20,000	38.4	41.5	42.4
20,000-30,000	19.4	22.5	20.9
30,000-40,000	12.3	11.8	10
40,000-50,000	6	5.4	4.5
50,000-60,000	4.3	3	2.2
60,000-70,000	2.6	1.9	1.4
70,000-80,000	1.4	1	0.6
80,000-90,000	1	0.6	0.8
90,000-100,000	1.3	0.8	0.4
>100,000	3.2	2	1
計	100	100	100

(Fondazione Cariplo, 2014より筆者作成)

高齢者世帯持ち家の価値と所得との関係(図表4)

一人当たり所得(€)	住宅の価値					計
	<=100,000	100,000-200,000	200,000-300,000	300,000-400,000	>400,000	
<-7,000	38.2	35.6	14.4	4.6	7.2	100
7,000-10,000	31.5	36.8	18.6	7.6	5.4	100
10,000-15,000	16.4	38.4	22.5	12	10.7	100
15,000-20,000	8.4	30	27.6	16.3	17.8	100
20,000-30,000	3.6	25.4	18.5	16	36.5	100
30,000-40,000	3.4	7.2	15.5	15.9	58	100
>40,000	0.5	17.4	12.3	21	48.9	100
計	21.4	34.4	20.3	10.8	13.2	100

(Fondazione Cariplo, 2014より筆者作成)

世帯主年齢と住居面積の関係(ロンバルディア州)(図表5)

世帯主年齢	住居面積(m ²)						世帯割合(%)	世帯人数平均	面積平均(m ²)
	0-40	40-80	80-120	120-160	>160	計			
<=30	0	37	48.7	3.8	10.5	100	3.5	2.1	112
31-40	4	33.3	48.9	8.4	5.4	100	13.2	2.8	97
41-50	0.6	20.8	47.7	17.1	13.8	100	21.7	3.2	118
51-60	0	21.3	48.9	15.5	14.3	100	19.7	2.9	120
61-70	2.4	27.8	40.8	15.2	13.9	100	18.3	2.2	115
>=70	1.1	38.8	38	10.7	11.4	100	23.6	1.7	108
計	1.4	28.6	44.6	13.3	12.1	100	100	2.5	112

(Fondazione Cariplo, 2014より筆者作成)

インタビューリスト（図表6）

	組織・所属	氏名・担当	実施日時
1	イタリア財政協議会	Prof. Alberto Zanard イタリア財政協議会のボード・メンバー (ボローニャ大学教授・財政学)	2015.11.25
2	歳入庁	Gianni Guerrini Ing. Maurizio Festa Mario Occhi	2015.11.26
3	財務省	Cosimo Scagliusi 財務局 IV 課課長兼審議官付	2015.11.26
4	内務省	Giancarlo Verde	2015.11.27
5	イタリア全国コムーネ協会地方経済財政研究所	Andrea Ferri Francesca Proia Carmela Brugnano	2015.11.27
6	モデナ大学	Prof. Massimo Baldini (財政学) Prof. Eugenio Caperchione (公共経済学) Prof.ssa Maria Cecilia Guerra (上院議員。レッタ内閣時労働・社会政策省副大臣。モンティ内閣時労働・社会政策省政務次官。財政学)	2015.11.30
7	サレント大学	Prof. Giampaolo Arachi (サレント大学教授・地方財政学)	2015.12.1
8	Aequa Roma シエナ大学	Prof. Riccardo Mussari Aequa Roma (ローマ市賦課徴収サービス社) (シエナ大学教授・公共経済学)	2015.11.26 (電話)
9	ミラノ県	Vittorio Boccaletti 予算局長	2015.12.1
10	ミラノ市	Avv. Francesca Balzani 副市長・予算担当評議員 (兼任)	2015.12.3
11	ヴィニャーテ市	Paolo Gobbi Vignate 市長・前予算担当評議員	2015.12.3
12	メルツォ市	Cesare Benazzi Melzo 市予算担当評議員 Bernadet Bossi Laura Beffa	2015.12.4

資料編

資 料 目 次

I 固定資産税の今後のあり方について

・ 固定資産税を取り巻く状況	61
・ 固定資産税の偏在度	69
・ 固定資産税の負担水準	72
・ 住宅用地特例	80
・ 納税者の負担	85
・ 固定資産税の性格	90
・ 固定資産税の税率	91

II 住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について

・ 租税特別措置について	95
・ 住宅（家屋）に対する固定資産税の特例	97
・ 住宅の供給状況等	104
・ 新築住宅特例の効果	107
・ 新築住宅特例に関する論点	109

III 地方公共団体からの報告

III-1 東京都特別区の現状（東京都資料）	114
III-2 神戸市の現状から見る今後の固定資産税・住宅税制のあり方（神戸市資料）	125

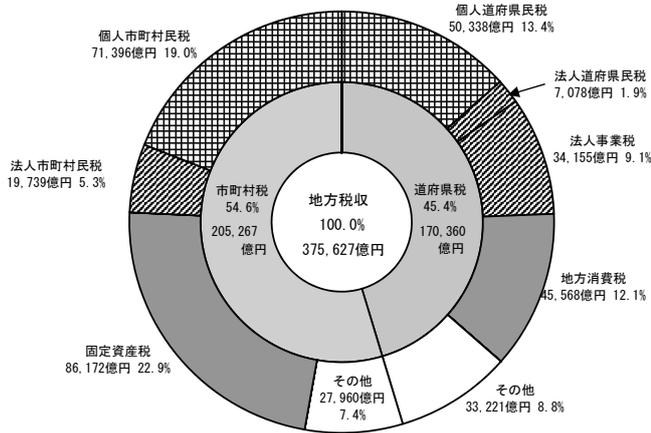
今後の固定資産税のあり方について

固定資産税を取り巻く状況

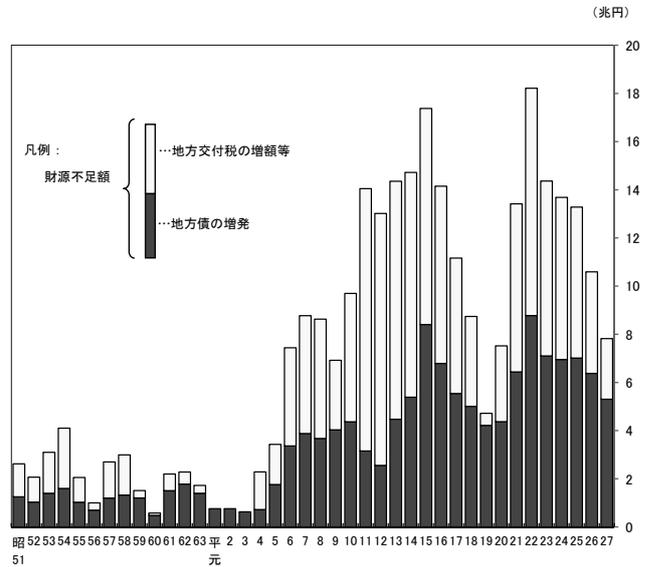
地方税収と地方財政の財源不足の状況

- 地方財政は、地方税収(37.6兆円)の約2割に相当する巨額の財源不足(7.8兆円)が生じており、極めて厳しい状況にある。
- 消費税引上げによる地方の増収は実質3兆円程度であり、今後も厳しい財政状況が続く見込み。

地方税収の構成(平成27年度地方財政計画額)

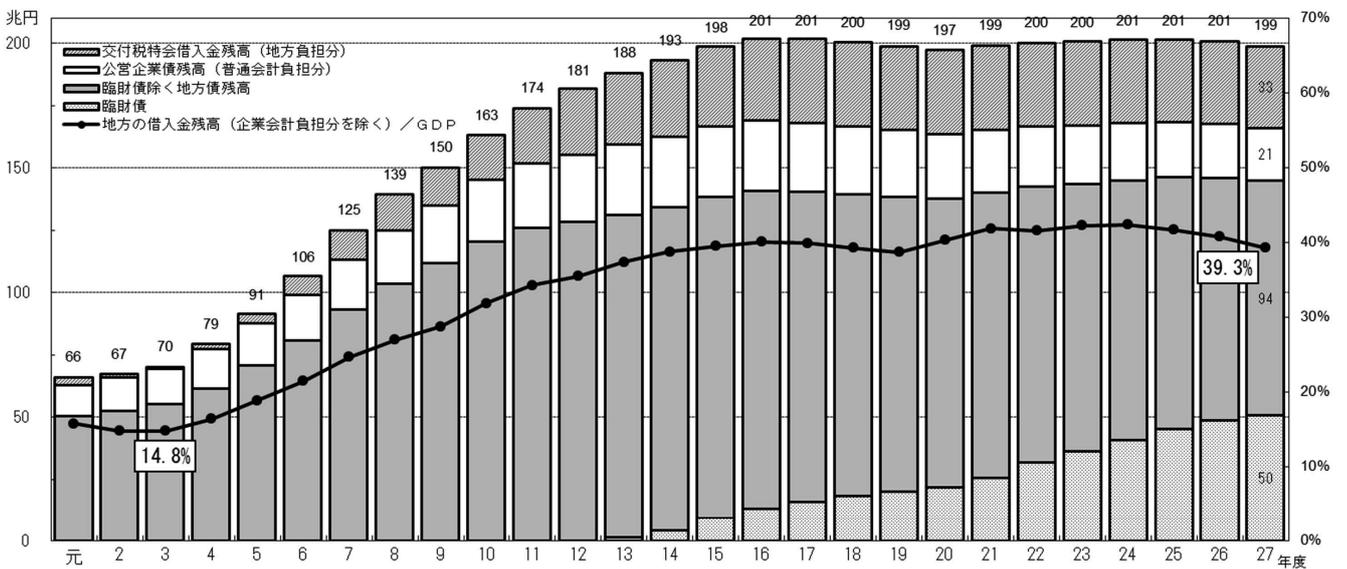


地方財政の財源不足の推移



地方財政の借入金残高の状況

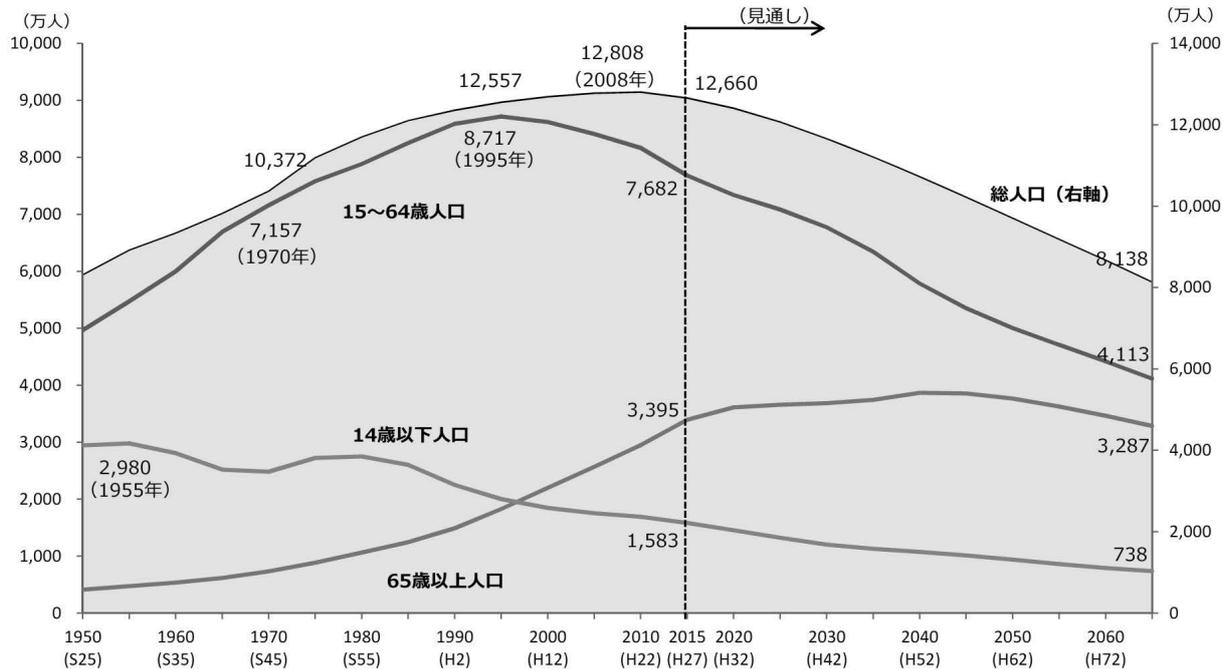
地方財政は、27年度末見込で約200兆円もの巨額の借入金残高を抱えている。



- ※1 地方の借入金残高は、平成25年度までは決算ベース、平成26年度は実績見込み、平成27年度は年度末見込み。
- ※2 GDPは、平成25年度までは実績値、平成26年度は実績見込み、平成27年度は政府見通しによる。
- ※3 表示未滿は四捨五入をしている。

総人口と年齢区分別人口の推移・見通し

- 総人口は、2008年をピークに減少していくことが見込まれる。生産年齢人口は、それより早い1995年をピークとして、総人口より早いペースで減少する見込み。
- 高齢者の人口は一貫して増加し、2060年には総人口の4割となる見込み。



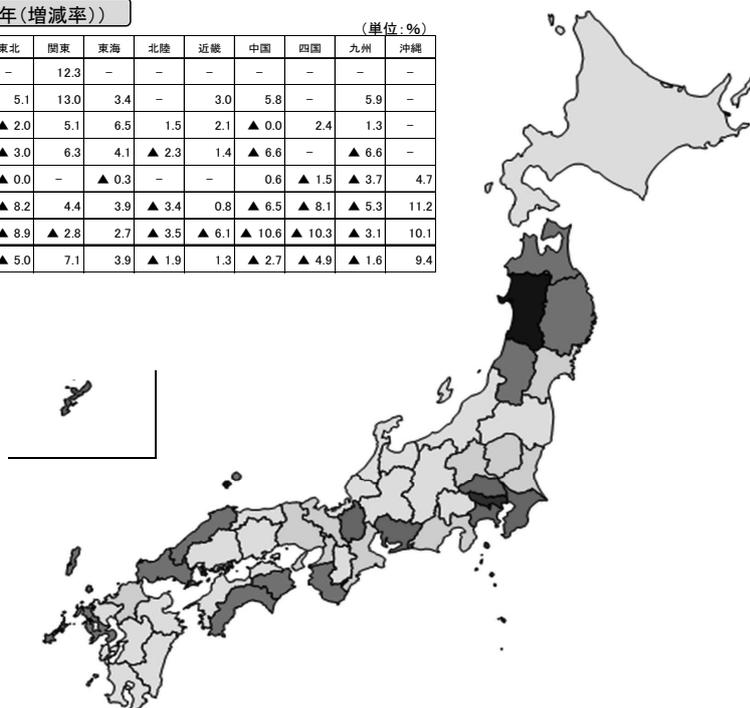
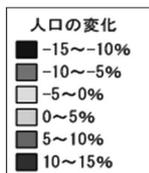
(出所) 総務省「国勢調査」及び「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計):出生中位・死亡中位推計」(各年10月1日現在人口)、厚生労働省「人口動態統計」
 (注) 年齢別人口には年齢不詳の人口を含めていない。

都道府県別の人口変化(平成7年度→平成22年度)

- 東京都特別区など規模が大きい団体ほど人口の増加率が高い一方、一般市や町村では人口が減少。
- ブロック全体では人口が減少している北海道、東北、北陸、中・四国、九州においても、政令市や中核市等では増加しており、大都市への人口の集中が起こっている。

市町村の状況 (22年/7年(増減率))

	全国	北海道	東北	関東	東海	北陸	近畿	中国	四国	九州	沖縄
特別区	12.3	-	-	12.3	-	-	-	-	-	-	-
政令市	7.0	▲8.9	▲5.1	13.0	3.4	-	3.0	5.8	-	5.9	-
中核市	1.9	▲7.8	▲2.0	5.1	6.5	1.5	2.1	▲0.0	2.4	1.3	-
特別市	2.7	-	▲3.0	6.3	4.1	▲2.3	1.4	▲6.6	-	▲6.6	-
その他の県庁所在地	0.1	-	▲0.0	-	▲0.3	-	-	0.6	▲1.5	▲3.7	4.7
その他の市	▲0.3	▲6.4	▲8.2	4.4	3.9	▲3.4	0.8	▲6.5	▲8.1	▲5.3	11.2
町村	▲5.2	▲13.1	▲8.9	▲2.8	2.7	▲3.5	▲6.1	▲10.6	▲10.3	▲3.1	10.1
全国	2.0	▲3.3	▲5.0	7.1	3.9	▲1.9	1.3	▲2.7	▲4.9	▲1.6	9.4

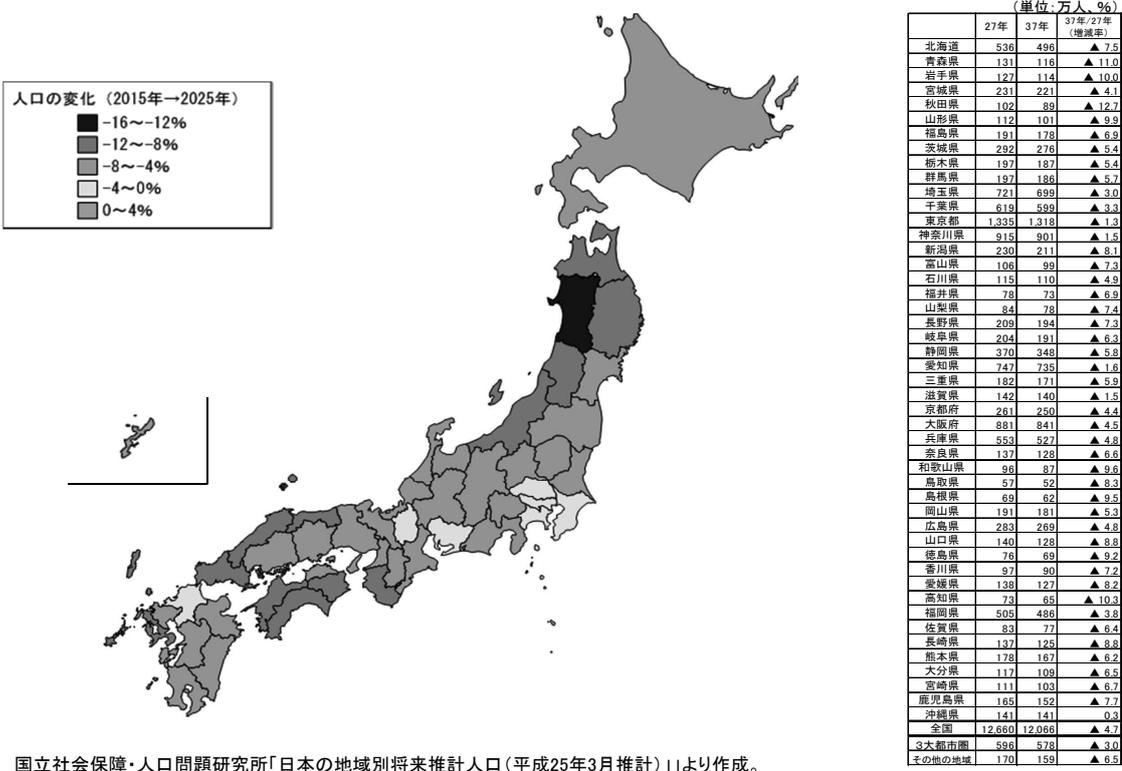


都道府県	人口(万人)		22年/7年(増減率)
	7年	22年	
北海道	569	551	▲3.3
青森県	148	137	▲7.3
岩手県	142	132	▲6.3
宮城県	233	235	▲0.8
秋田県	121	109	▲10.5
山形県	126	117	▲7.0
福島県	213	203	▲4.9
茨城県	296	297	▲0.5
栃木県	198	201	1.2
群馬県	200	201	0.2
埼玉県	676	719	6.4
千葉県	580	622	7.2
東京都	1,177	1,316	11.8
神奈川県	825	905	9.7
東北	249	237	▲4.6
宮城県	112	109	▲2.7
石川県	118	117	▲0.9
福井県	83	81	▲2.5
山梨県	88	86	▲2.1
長野県	219	215	▲1.9
岐阜県	210	208	▲0.9
静岡県	374	377	0.7
愛知県	687	741	7.9
三重県	184	185	0.7
滋賀県	129	141	9.6
京都府	263	264	0.2
大阪府	880	887	0.8
兵庫県	540	559	3.4
奈良県	143	140	▲2.1
和歌山県	108	100	▲7.2
鳥取県	61	59	▲4.3
島根県	77	72	▲7.0
岡山県	195	195	▲0.3
広島県	289	296	▲2.7
山口県	156	145	▲6.7
徳島県	83	79	▲5.6
香川県	103	100	▲3.0
愛媛県	151	143	▲5.0
高知県	82	76	▲6.4
福岡県	493	507	2.8
佐賀県	88	85	▲3.9
長崎県	154	143	▲7.6
熊本県	186	182	▲2.3
大分県	123	120	▲2.8
宮崎県	118	114	▲3.5
鹿児島県	179	171	▲4.9
沖縄県	127	139	9.4
全国	12,557	12,806	2.0

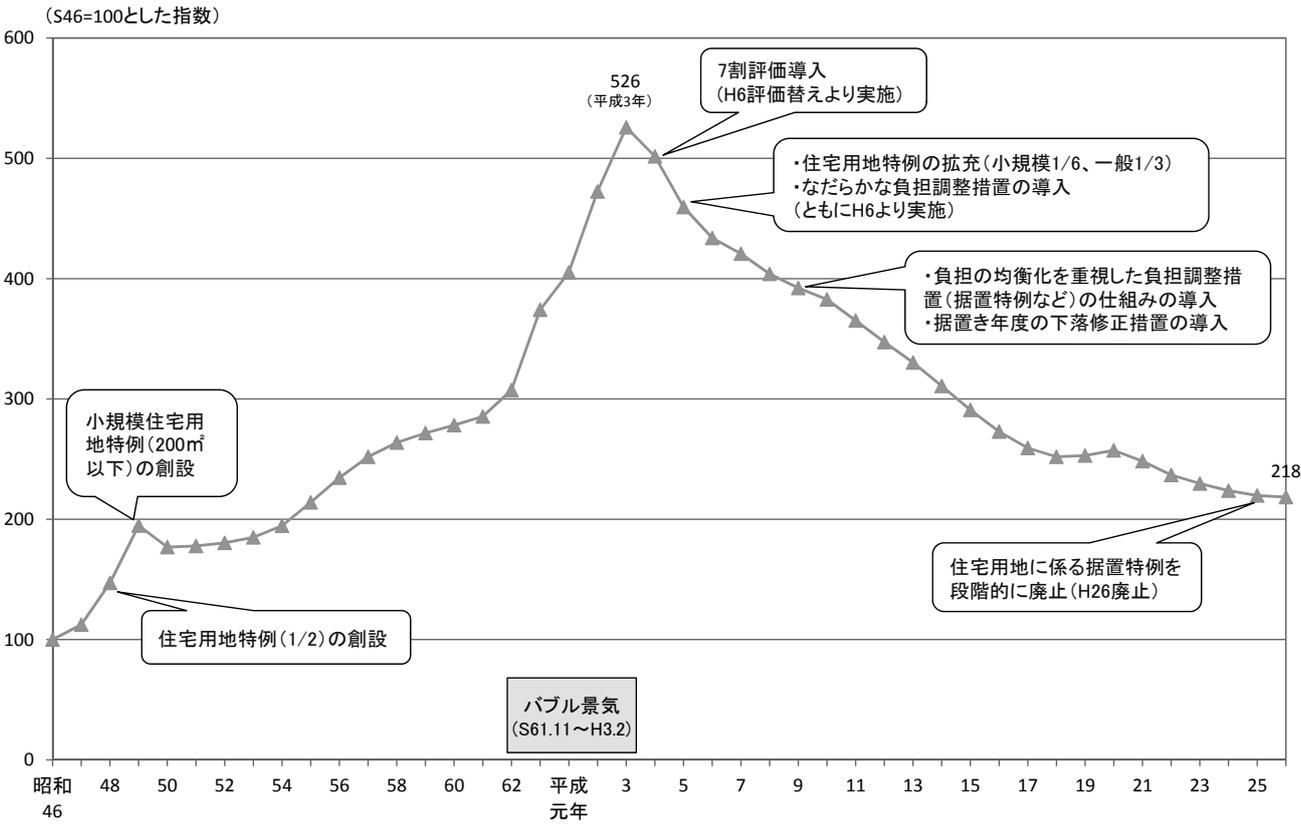
(出所) 総務省「国勢調査」より作成。

都道府県別の将来推計人口の変化(平成27年(2015年)→平成37年(2025年))

- 2025年までの変化を見ると、全国では4.7%の減であり、ほぼ全ての都道府県で減少。
- 東北、山陰、四国の減少率が高く、東京など大都市部を抱える地域は減少率が低い傾向。

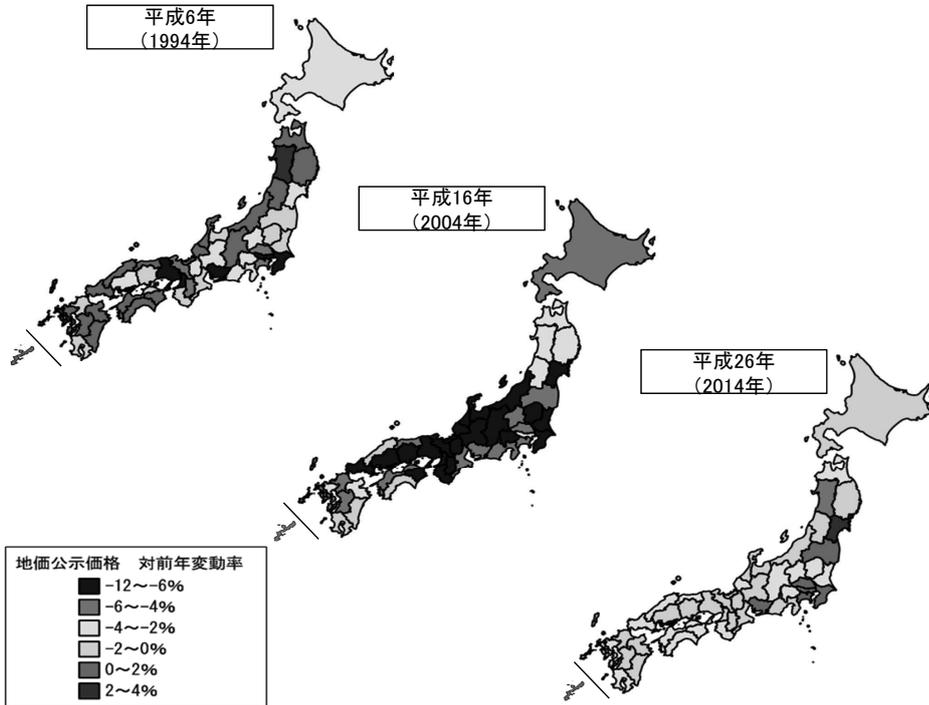


地価公示 年別指数推移(全国平均(全用途) : 昭和46年を100)



都道府県別 地価公示価格対前年変動率(住宅地)

○ 10年前は全ての都道府県で下落していたが、足下では三大都市圏平均では上昇を継続し、地方圏平均では、下落率縮小。

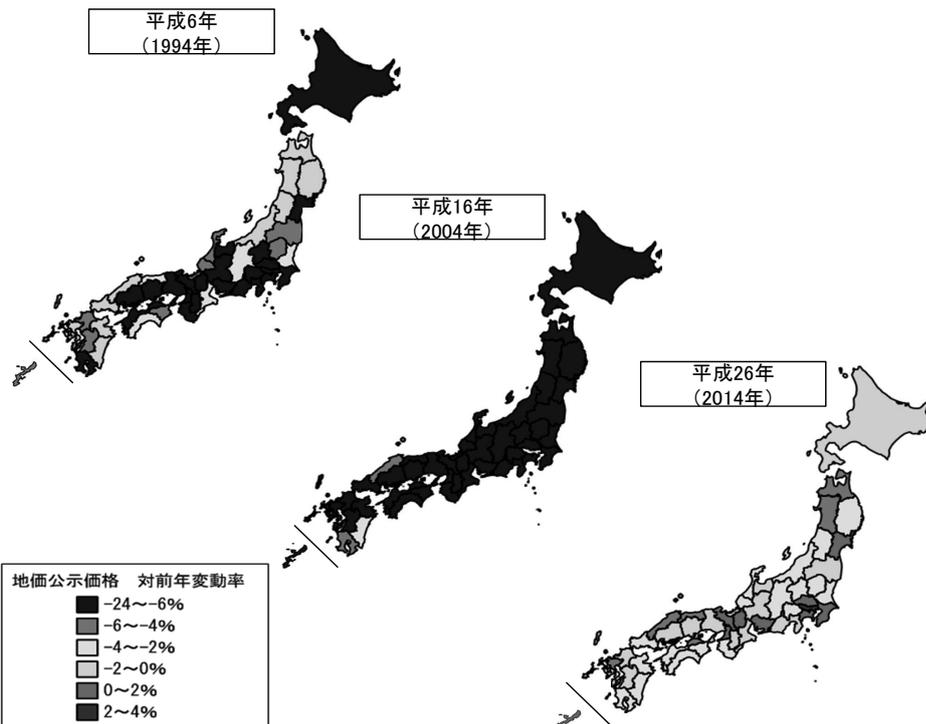


(出所) 国土交通省公表資料により作成。

	(単位:%)		
	6年	16年	26年
北海道	▲2.4	▲4.9	▲1.0
青森県	0.5	▲2.5	▲4.0
岩手県	1.3	▲2.8	▲0.9
宮城県	▲3.1	▲6.8	2.5
秋田県	2.2	▲3.7	▲4.7
山形県	0.8	▲3.8	▲1.9
福島県	▲0.2	▲5.5	1.2
茨城県	▲1.8	▲7.5	▲2.5
栃木県	▲1.6	▲6.8	▲2.5
群馬県	▲2.7	▲6.0	▲2.8
埼玉県	▲5.0	▲5.1	0.3
千葉県	▲7.9	▲7.0	0.0
東京都	▲11.4	▲3.1	1.4
神奈川県	▲5.7	▲5.0	0.6
新潟県	0.5	▲7.0	▲2.0
富山県	▲1.1	▲8.9	▲0.7
石川県	0.0	▲8.7	▲1.9
福井県	0.0	▲6.3	▲2.6
山梨県	▲2.3	▲9.5	▲2.7
長野県	0.9	▲7.1	▲2.3
岐阜県	▲3.4	▲7.5	▲1.4
静岡県	▲3.8	▲6.0	▲1.1
愛知県	▲6.1	▲4.8	1.1
三重県	▲1.7	▲5.4	▲1.7
滋賀県	▲3.8	▲6.5	0.3
京都府	▲5.5	▲8.2	▲0.6
大阪府	▲6.3	▲7.7	▲0.2
兵庫県	▲7.4	▲8.5	▲0.4
奈良県	▲4.7	▲8.8	▲0.5
和歌山県	▲1.9	▲6.2	▲3.5
鳥取県	1.7	▲4.9	▲3.7
島根県	0.6	▲0.9	▲2.7
岡山県	▲0.5	▲7.0	▲1.3
広島県	▲2.9	▲6.2	▲1.9
山口県	1.0	▲6.1	▲2.7
徳島県	1.9	▲6.8	▲3.2
香川県	▲1.3	▲5.2	▲3.4
愛媛県	0.0	▲4.9	▲2.4
高知県	0.1	▲1.5	▲3.0
福岡県	▲0.6	▲5.2	▲0.3
佐賀県	1.0	▲2.5	▲3.4
長崎県	2.1	▲5.6	▲2.0
熊本県	1.1	▲5.2	▲0.6
大分県	1.3	▲2.7	▲1.8
宮崎県	0.4	▲0.9	1.5
鹿児島県	▲0.1	▲1.5	▲3.1
沖縄県	0.5	▲6.0	0.1
全国	▲4.7	▲5.7	▲0.6

都道府県別 地価公示価格対前年変動率(商業地)

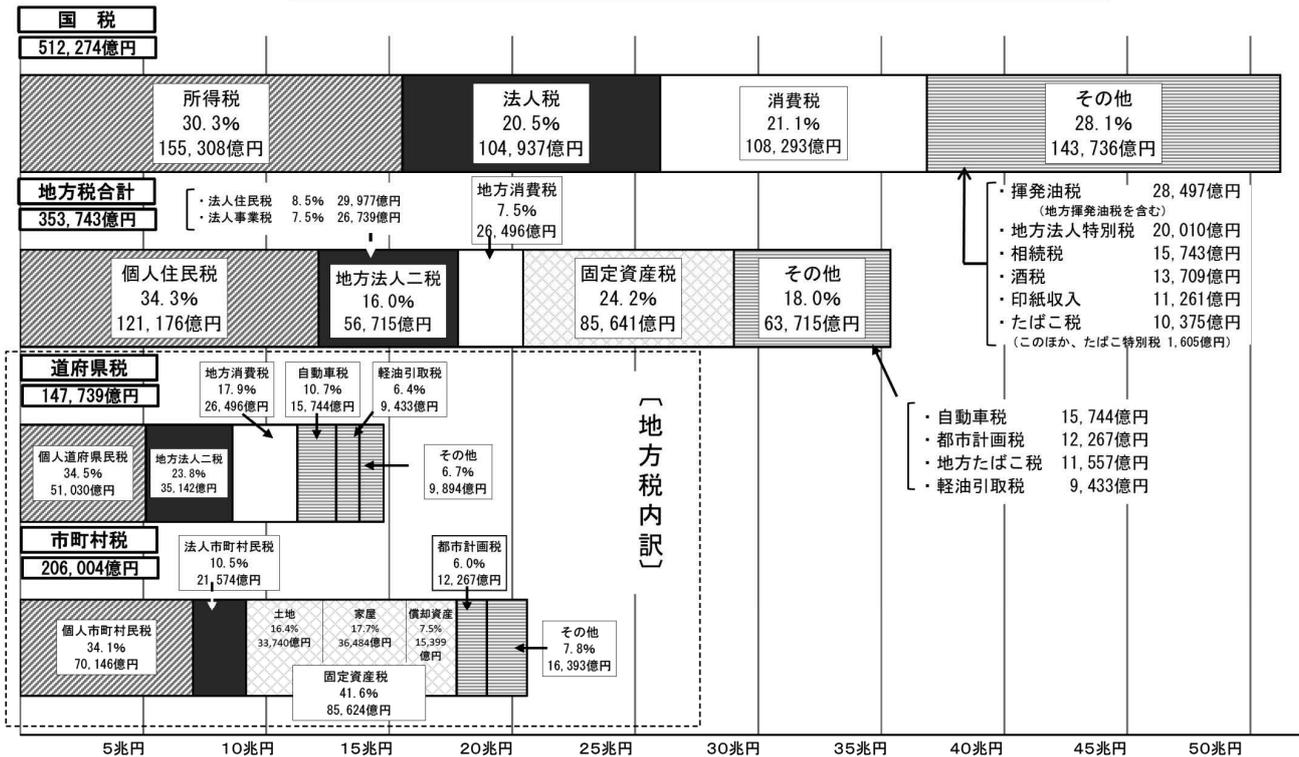
○ 10年前は全ての都道府県で下落していたが、足下では三大都市圏平均では上昇を継続し、地方圏平均では、下落率縮小。



(出所) 国土交通省公表資料により作成。

	(単位:%)		
	6年	16年	26年
北海道	▲7.6	▲6.5	▲1.3
青森県	▲1.7	▲8.9	▲4.3
岩手県	▲0.6	▲7.3	▲3.5
宮城県	▲8.2	▲10.7	1.7
秋田県	▲1.1	▲9.0	▲5.8
山形県	▲0.3	▲8.2	▲2.9
福島県	▲4.4	▲10.1	▲0.5
茨城県	▲3.6	▲11.0	▲3.2
栃木県	▲4.1	▲11.2	▲3.0
群馬県	▲6.5	▲9.4	▲3.2
埼玉県	▲14.1	▲6.3	0.5
千葉県	▲15.4	▲8.9	0.3
東京都	▲22.6	▲2.7	2.3
神奈川県	▲12.7	▲6.6	1.5
新潟県	▲1.9	▲9.5	▲3.1
富山県	▲6.6	▲12.6	▲1.0
石川県	▲4.4	▲10.7	▲2.8
福井県	▲4.2	▲9.4	▲3.0
山梨県	▲7.3	▲11.7	▲3.0
長野県	▲2.6	▲10.3	▲3.2
岐阜県	▲10.4	▲10.5	▲1.6
静岡県	▲10.9	▲7.9	▲1.0
愛知県	▲11.1	▲6.1	1.8
三重県	▲3.7	▲8.5	▲1.5
滋賀県	▲9.7	▲8.9	0.4
京都府	▲17.7	▲7.2	1.1
大阪府	▲19.8	▲9.0	1.9
兵庫県	▲16.1	▲10.2	▲0.4
奈良県	▲12.5	▲10.2	▲0.5
和歌山県	▲11.0	▲9.1	▲3.0
鳥取県	▲3.9	▲8.1	▲4.9
島根県	▲0.6	▲5.5	▲4.3
岡山県	▲7.7	▲7.9	▲1.2
広島県	▲8.6	▲9.0	▲1.8
山口県	▲0.4	▲9.8	▲4.0
徳島県	▲5.6	▲11.2	▲4.0
香川県	▲6.6	▲8.7	▲4.2
愛媛県	▲7.6	▲8.1	▲2.8
高知県	▲2.6	▲7.7	▲4.0
福岡県	▲5.8	▲7.7	▲0.6
佐賀県	▲2.0	▲6.7	▲2.7
長崎県	▲3.6	▲9.1	▲2.1
熊本県	▲5.4	▲6.9	▲1.9
大分県	▲1.2	▲6.5	▲2.9
宮崎県	▲1.1	▲3.7	▲3.4
鹿児島県	▲6.9	▲4.7	▲3.9
沖縄県	▲4.3	▲8.8	0.5
全国	▲11.3	▲7.4	▲0.5

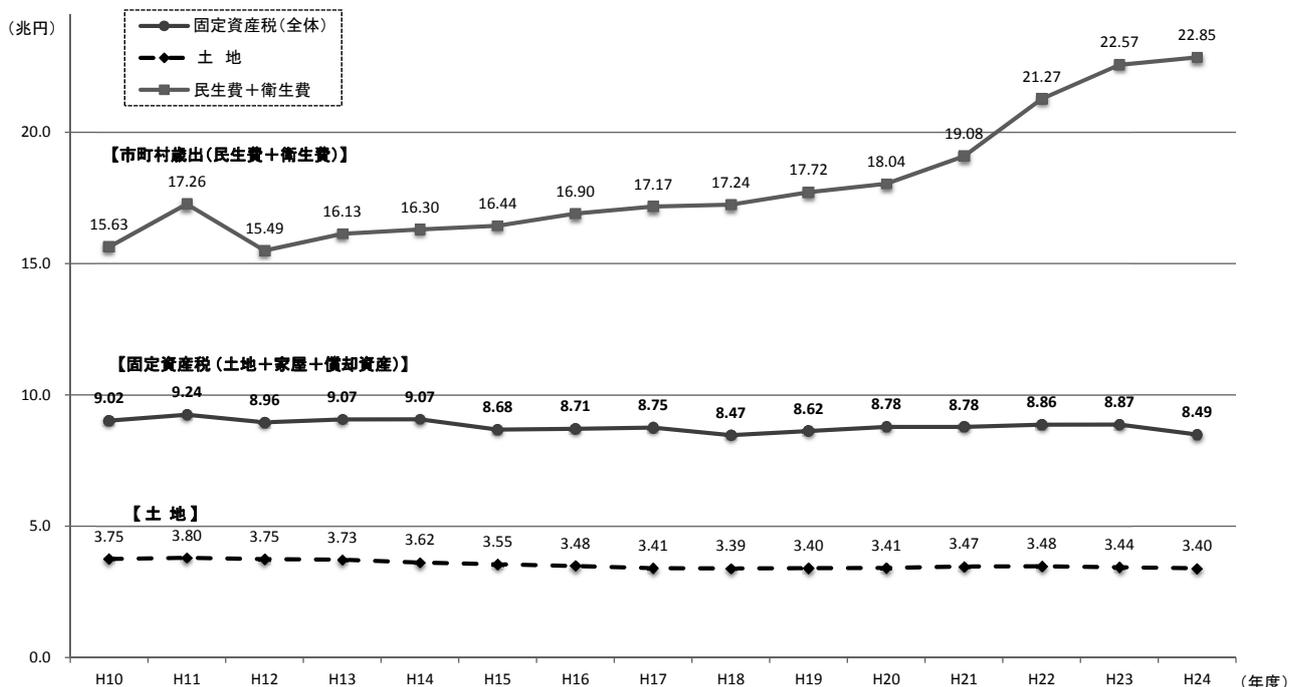
国税・地方税の税収内訳（平成25年度決算額）



(注) 1 各税目の%は、それぞれの合計を100%とした場合の構成比である。
 2 国税は特別会計分を含み、地方税、道府県税及び市町村税は超過課税分及び法定外税を含む。
 3 国税は地方法人特別税を含み、地方税は地方法人特別課税と税を含まない。
 4 計数はそれぞれ四捨五入によっているので、計とは一致しない場合がある。

市町村歳出（民生費・衛生費）と固定資産税収

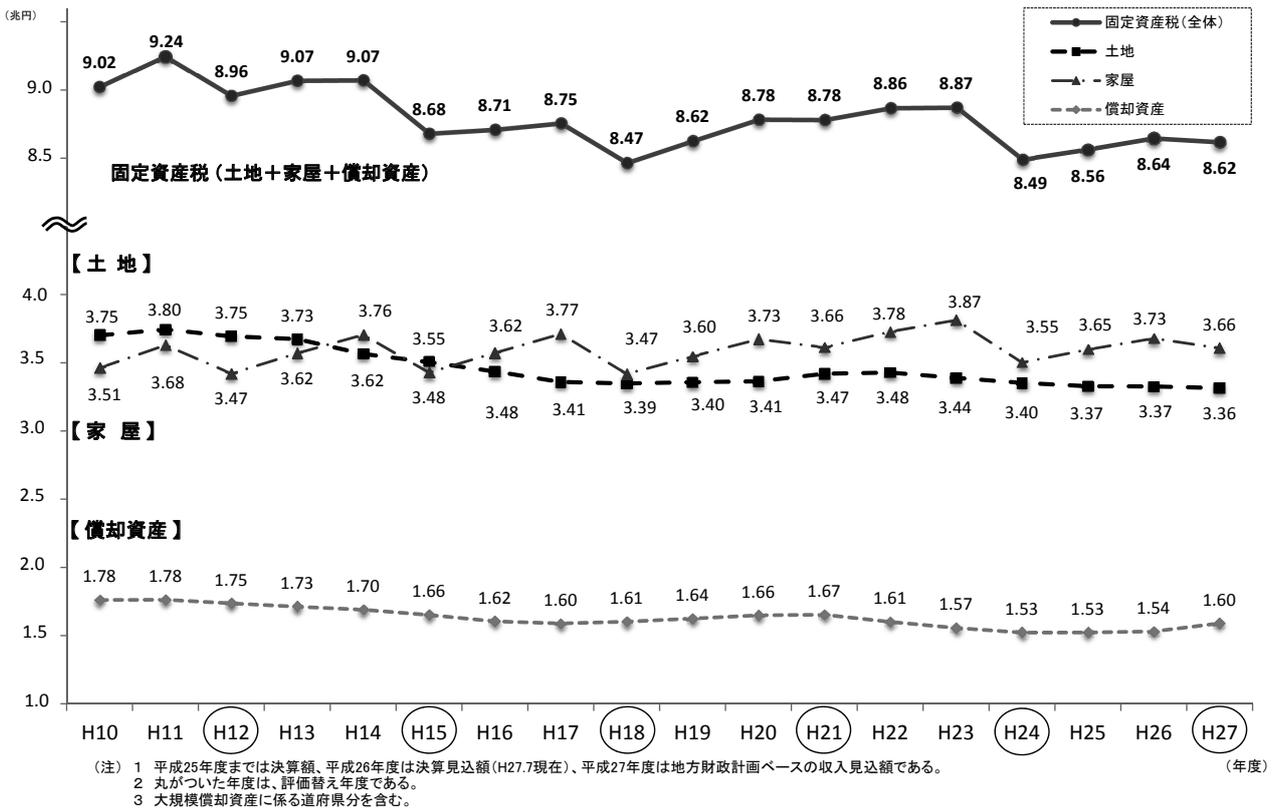
- 固定資産税は、負担が増加傾向にある社会保障の現場を担う、市町村の基幹税目。
- しかし、社会保障に充てられる民生費・衛生費が増加する中、固定資産税収は減少傾向 (H11:9.24兆円→H24:8.49兆円)



※「地方財政統計年報」(総務省)の額による。

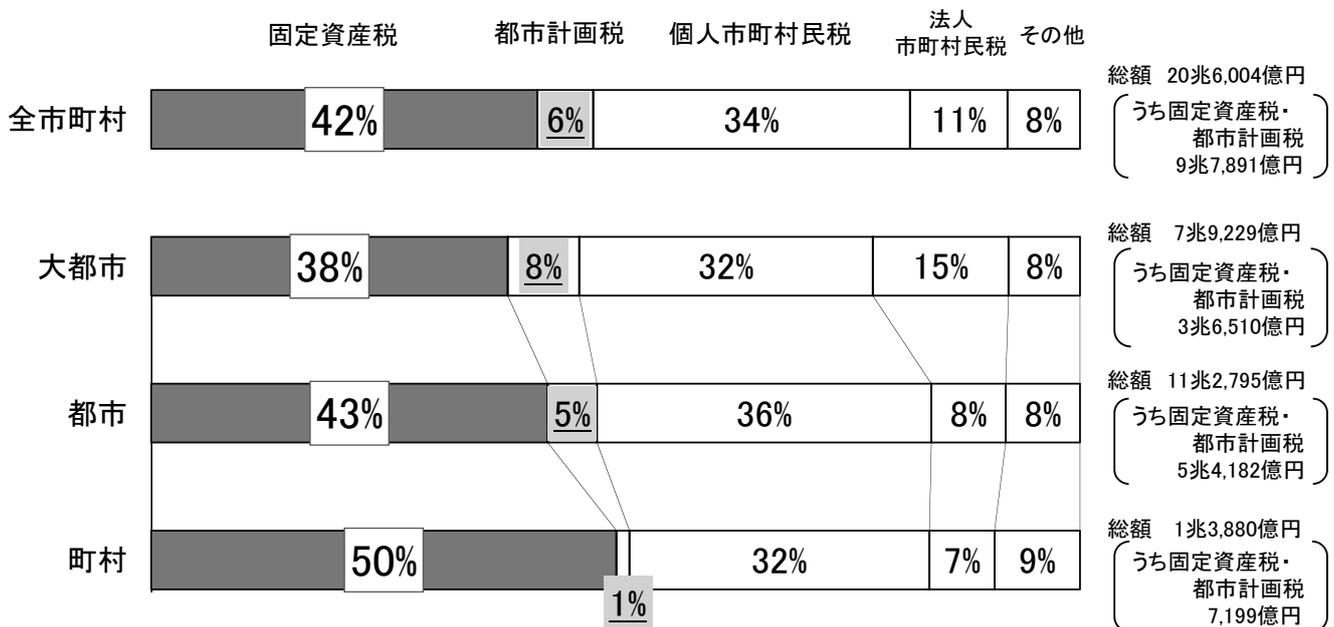
固定資産税収の動向

○ 固定資産税は、市町村にとって安定した非常に重要な基幹税源。



市町村税収全体に占める固定資産税・都市計画税の割合(平成25年度決算額)

- ・ 市町村の税収の約半分は固定資産税・都市計画税。
- ・ 小規模団体ほど固定資産税・都市計画税の占める割合が高い。



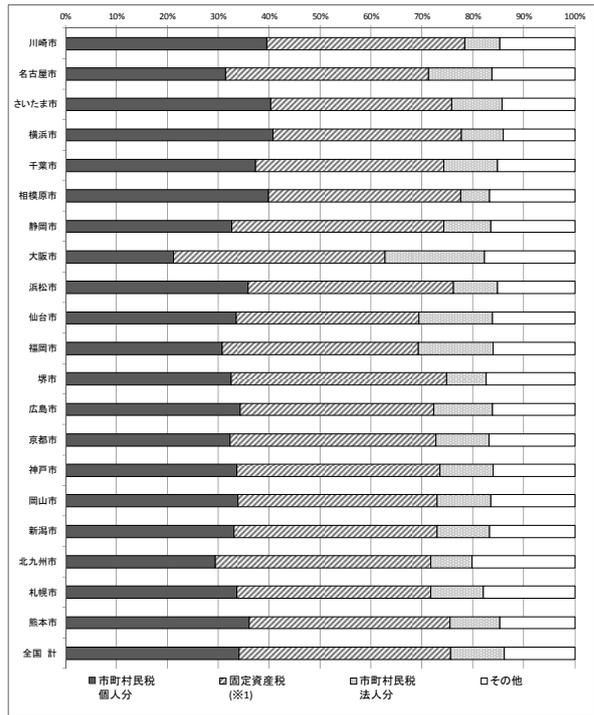
※1 税収は、「地方財政状況調査」(総務省)における決算額である。
 ※2 大都市は、政令指定都市及び東京都23区(都が徴収する分を含む)。都市はその他の市。
 ※3 四捨五入により計が一致しない場合がある。

地方税収の構成比較(政令市／平成25年度決算)

地方税収の構成比較(政令市) (平成25年度決算額)

団体名	財政力指数	地方税計	市町村民税 個人分		固定資産税 (※1)		市町村民税 法人分		その他
			金額	比率	金額	比率	金額	比率	
			金額	比率	金額	比率	金額	比率	
1 川崎市	1.00	288,989	114,045	39.5%	112,495	38.9%	19,662	6.8%	42,787
2 名古屋市	0.98	488,237	153,333	31.4%	194,282	39.8%	61,179	12.5%	79,443
3 さいたま市	0.97	219,191	88,174	40.2%	77,994	35.6%	21,628	9.9%	31,396
4 横浜市	0.96	707,362	288,228	40.7%	260,967	36.9%	58,207	8.2%	99,961
5 千葉市	0.95	172,108	64,043	37.2%	63,735	37.0%	18,175	10.6%	26,154
6 相模原市	0.95	109,000	43,387	39.8%	41,141	37.7%	6,240	5.7%	18,233
7 静岡市	0.90	125,868	41,019	32.6%	52,320	41.6%	11,515	9.2%	20,814
8 大阪市	0.90	641,870	135,463	21.1%	267,228	41.6%	125,171	19.5%	114,008
9 浜松市	0.87	126,979	45,513	35.8%	51,133	40.3%	11,000	8.7%	19,333
10 仙台市	0.85	175,905	59,002	33.5%	62,957	35.8%	25,446	14.5%	28,499
11 福岡市	0.85	276,118	84,750	30.7%	106,535	38.6%	40,291	14.6%	44,542
12 堺市	0.84	131,059	42,648	32.5%	55,445	42.3%	10,164	7.8%	22,801
13 広島市	0.81	200,803	68,768	34.2%	76,286	38.0%	23,302	11.6%	32,447
14 京都市	0.76	244,429	78,899	32.3%	98,915	40.5%	25,368	10.4%	41,248
15 神戸市	0.76	270,594	90,814	33.6%	108,015	39.9%	28,298	10.5%	43,466
16 岡山市	0.76	110,008	37,163	33.8%	43,081	39.2%	11,609	10.6%	18,155
17 新潟市	0.72	118,993	39,367	33.1%	47,447	39.9%	12,181	10.2%	19,998
18 北九州市	0.70	156,555	45,920	29.3%	66,280	42.3%	12,683	8.1%	31,672
19 札幌市	0.69	279,544	93,909	33.6%	106,566	38.1%	28,814	10.3%	50,255
20 熊本市	0.68	96,100	34,667	36.1%	37,814	39.3%	9,427	9.8%	14,191
全国計	0.42	20,600,433	7,014,629	34.1%	8,562,401	41.6%	2,157,358	10.5%	2,866,044

(単位: 百万円)



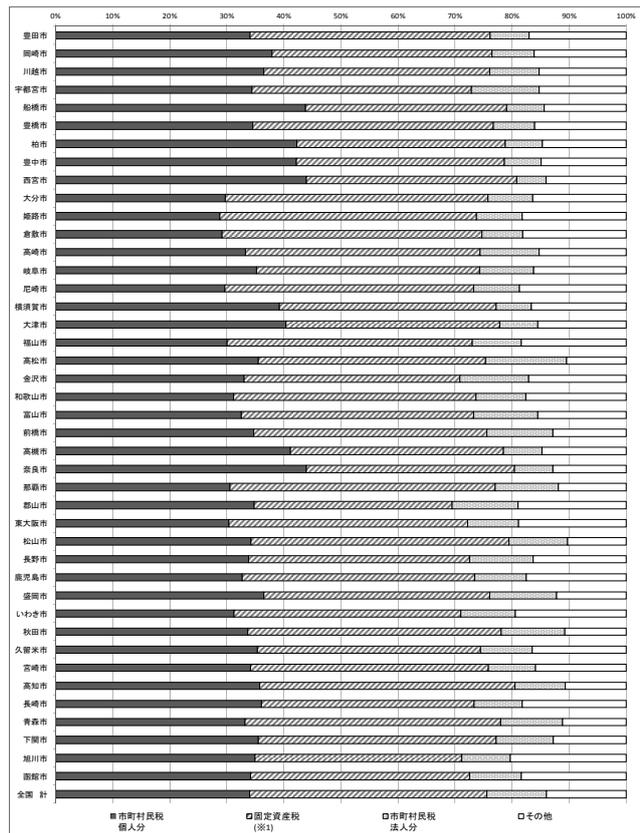
※1 固定資産税は、純固定資産税(土地、家屋、償却資産)の額。
 ※2 全国計は市区町村の合計額(財政力指数は平均値)。
 ※3 超過課税及び法定外税等を含む。
 ※4 各項目ごとに四捨五入しており、合計が一致しないことがある。

地方税収の構成比較(中核市／平成25年度決算)

地方税収の構成比較(中核市) (平成25年度決算額)

団体名	財政力指数	地方税計	市町村民税 個人分		固定資産税 (※1)		市町村民税 法人分		その他
			金額	比率	金額	比率	金額	比率	
			金額	比率	金額	比率	金額	比率	
1 豊田市	1.06	86,889	29,614	34.1%	36,552	42.1%	5,972	6.9%	14,730
2 岡崎市	0.98	65,059	24,687	37.9%	25,096	38.6%	4,805	7.4%	10,469
3 川崎市	0.95	54,913	20,067	36.5%	21,737	39.6%	4,769	8.7%	8,340
4 宇都宮市	0.94	89,253	30,747	34.4%	34,281	38.4%	10,670	12.0%	13,555
5 船橋市	0.94	94,637	41,472	43.8%	33,333	35.2%	6,272	6.6%	13,560
6 豊橋市	0.94	62,155	21,494	34.6%	26,205	42.2%	4,493	7.2%	9,964
7 柏市	0.92	62,879	26,579	42.3%	22,999	36.6%	4,092	6.5%	9,209
8 豊中市	0.89	65,091	27,493	42.2%	23,717	36.4%	4,161	6.4%	9,720
9 西宮市	0.87	83,008	36,511	44.0%	30,574	36.8%	4,279	5.2%	11,644
10 大分市	0.87	75,730	22,534	29.8%	34,844	46.0%	5,963	7.9%	12,389
11 姫路市	0.84	93,271	26,846	28.8%	41,993	45.0%	7,441	8.0%	16,990
12 倉敷市	0.83	78,916	23,067	29.2%	35,925	45.5%	5,622	7.1%	14,302
13 高崎市	0.82	58,299	19,400	33.3%	23,981	41.1%	6,057	10.4%	8,860
14 岐阜市	0.82	64,977	22,888	35.2%	25,417	39.1%	6,172	9.5%	10,500
15 厚崎町	0.82	76,678	22,743	29.7%	33,432	43.6%	6,193	8.1%	14,312
16 横濱市	0.80	60,721	22,849	37.6%	23,032	37.9%	3,774	6.2%	10,066
17 大津市	0.80	48,931	19,739	40.3%	18,373	37.5%	3,262	6.7%	7,557
18 福山市	0.80	72,787	21,917	30.1%	31,274	43.0%	6,245	8.6%	13,351
19 高松市	0.80	62,622	22,249	35.5%	24,945	39.8%	8,916	14.2%	6,513
20 金沢市	0.79	77,844	25,718	33.0%	29,439	37.8%	9,424	12.1%	13,263
21 和歌山市	0.79	57,978	18,096	31.2%	24,623	42.5%	5,104	8.8%	10,155
22 富山市	0.78	69,760	22,737	32.6%	28,402	40.7%	7,851	11.3%	10,770
23 前橋市	0.77	52,225	18,162	34.8%	21,324	40.8%	6,043	11.6%	6,696
24 高崎市	0.77	49,450	20,353	41.2%	18,463	37.3%	3,252	6.6%	7,282
25 徳島市	0.75	51,067	22,456	44.0%	18,627	36.5%	3,429	6.7%	6,554
26 那覇市	0.74	43,011	13,150	30.6%	19,987	46.5%	4,772	11.1%	5,102
27 郡山市	0.73	45,510	15,855	34.8%	15,794	34.7%	5,245	11.5%	8,616
28 東大阪市	0.73	75,270	22,906	30.4%	31,478	41.8%	6,685	8.9%	14,200
29 松山市	0.70	66,795	22,898	34.3%	30,190	45.2%	6,867	10.3%	6,840
30 長野市	0.69	57,513	19,468	33.9%	22,286	38.7%	6,445	11.2%	9,334
31 鹿児島市	0.68	84,810	27,776	32.8%	34,543	40.7%	7,654	9.0%	14,837
32 徳島市	0.67	41,983	15,336	36.5%	16,602	39.5%	4,947	11.8%	5,098
33 いわき市	0.65	47,125	14,750	31.3%	18,725	39.7%	4,525	9.6%	9,125
34 秋田市	0.62	43,704	14,717	33.7%	19,428	44.5%	4,871	11.1%	4,688
35 久留米市	0.62	39,616	14,014	35.4%	15,488	39.1%	3,620	9.1%	6,494
36 宮崎市	0.61	51,207	17,497	34.2%	21,344	41.7%	4,223	8.2%	8,143
37 高知市	0.56	43,851	15,690	35.8%	19,633	44.8%	3,859	8.8%	4,669
38 長崎市	0.54	53,298	19,241	36.1%	19,872	37.3%	4,490	8.4%	9,695
39 青森市	0.53	35,912	11,900	33.2%	16,054	44.8%	3,871	10.8%	3,988
40 下関市	0.53	33,705	11,987	35.6%	14,030	41.6%	3,391	10.1%	4,298
41 旭川市	0.48	39,498	13,830	35.0%	14,309	36.2%	3,345	8.5%	8,013
42 函館市	0.45	32,494	11,118	34.2%	12,466	38.4%	2,936	9.0%	5,974
全国計	0.42	20,600,433	7,014,629	34.1%	8,562,401	41.6%	2,157,358	10.5%	2,866,044

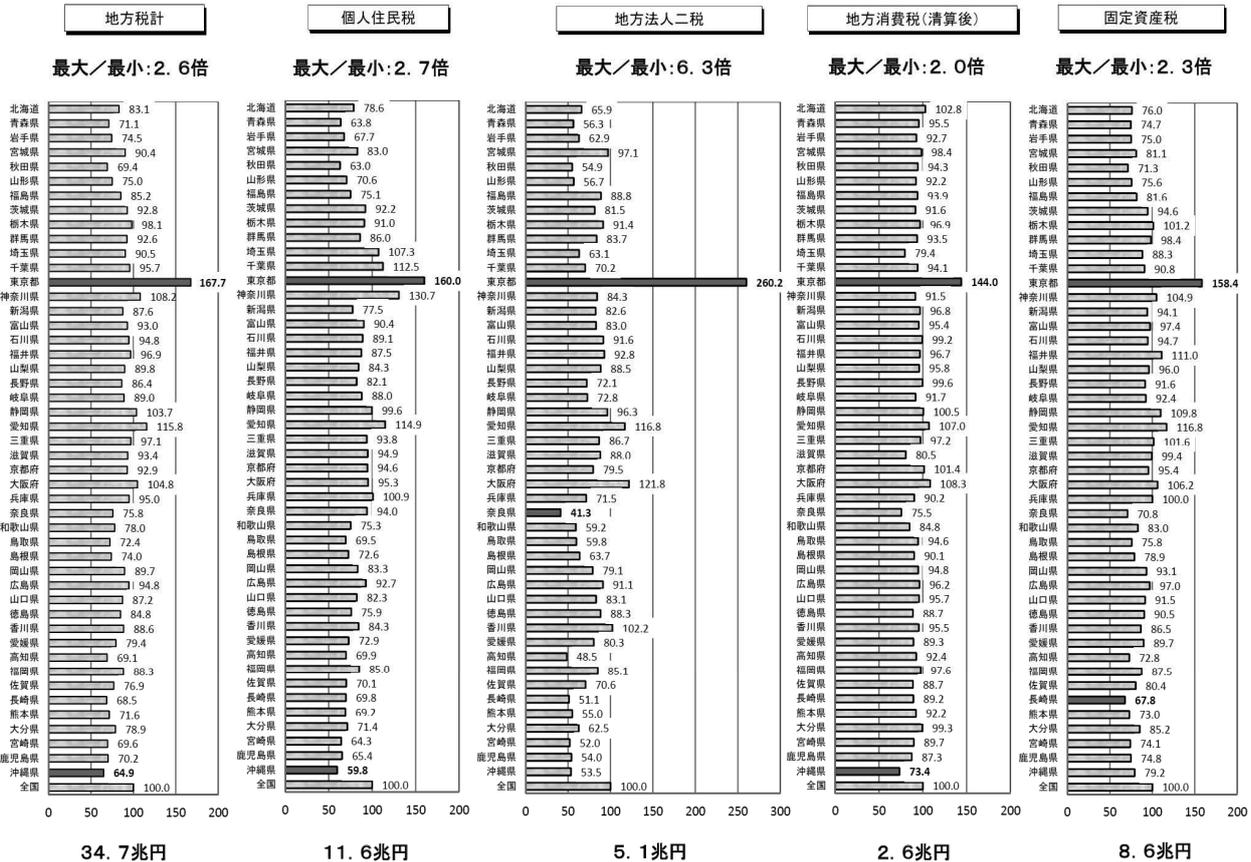
(単位: 百万円)



※1 固定資産税は、純固定資産税(土地、家屋、償却資産)の額。
 ※2 全国計は市区町村の合計額(財政力指数は平均値)。
 ※3 超過課税及び法定外税等を含む。
 ※4 各項目ごとに四捨五入しており、合計が一致しないことがある。

固定資産税の偏在度

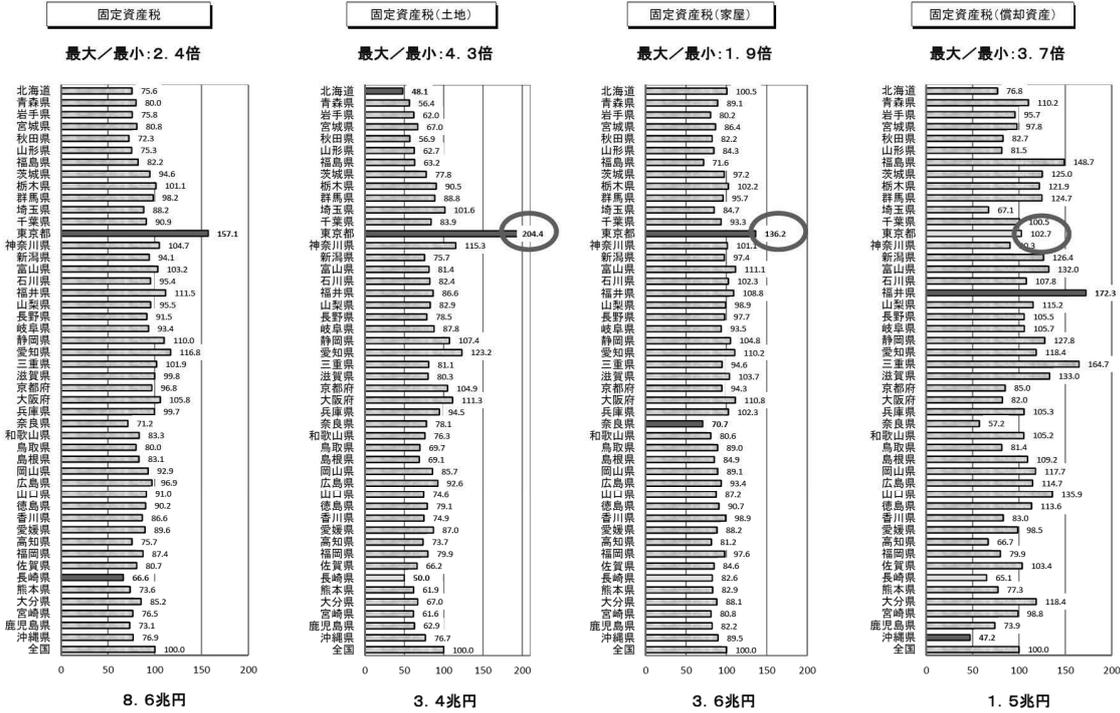
人口一人当たりの税収額の指数(平成25年度決算額)



※上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。

人口一人当たりの固定資産税の税収額の指数(平成25年度決算額)

- 資産別に偏在度を見ると、土地(4.3倍)が大きく、家屋(1.9倍)が小さい。
- 人口一人当たりの税収額の指数で見ると、東京都は土地(204.4)・家屋(136.2)については最も高いが、償却資産(102.7)については平均的。



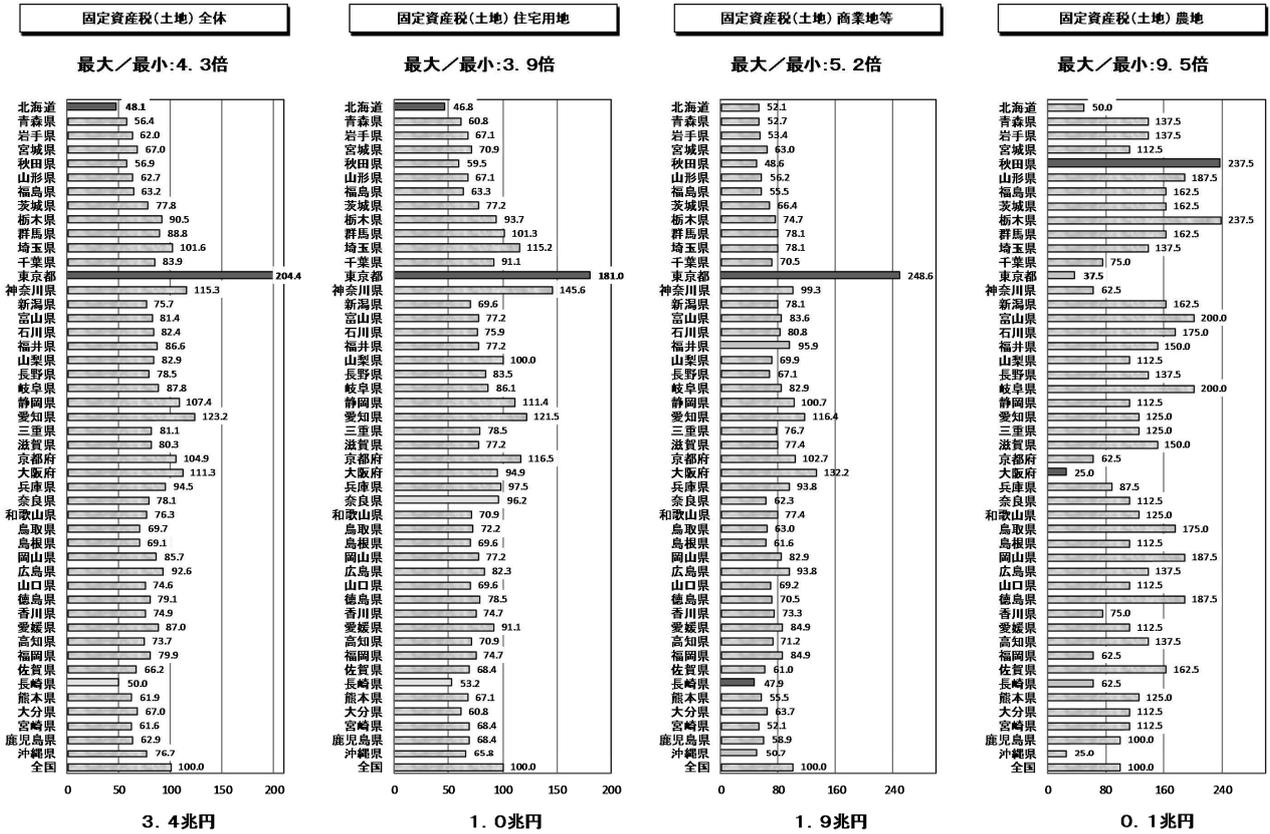
※1 上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。
 ※2 大規模償却資産にかかる都道府県分及び市町村交付金は含まれていない。
 ※3 税額は超過課税分を含む。
 ※4 福島県等については、特殊な要因として東日本大震災にかかる税制上の措置(原子力災害避難区域課税免除及び簡易評価など)による減収がある。

市町村別の人口一人当たりの固定資産税収額の状況(平成25年度決算)

		土地			家屋			償却資産				
		人口(人)	税収(土地)	B/A	人口(人)	税収(家屋)	B/A	人口(人)	税収(償却)	B/A		
		(A)	(千円) (B)	(円/人)	(A)	(千円) (B)	(円/人)	(A)	(千円) (B)	(円/人)		
上位5団体	愛知県飛島村	4,609	1,536,372	333,342	青森県六ヶ所村	10,888	3,882,184	356,556	群馬県上野村	1,351	1,943,277	1,438,399
	大阪府田尻町	8,551	1,497,437	175,118	北海道泊村	1,825	485,228	265,878	北海道泊村	1,825	2,123,306	1,163,455
	長野県軽井沢町	19,965	3,133,687	156,959	新潟県湯沢町	8,349	1,652,481	197,926	長野県南相木村	1,112	885,790	796,574
	神奈川県箱根町	12,624	1,349,433	106,894	愛知県飛島村	4,609	877,772	190,447	福島県檜枝岐村	600	447,442	745,737
	沖縄県嘉手納町	13,871	1,127,135	81,258	神奈川県箱根町	12,624	2,302,843	182,497	宮崎県木城町	5,402	2,756,055	510,192
下位5団体	北海道上砂川町	3,630	3,057	842	鹿児島県三島村	356	2,110	5,927	福岡県糸田町	9,599	17,909	1,866
	北海道利尻町	2,290	2,321	1,014	鹿児島県伊仙町	7,119	43,390	6,095	奈良県上牧町	23,492	51,648	2,199
	沖縄県渡名喜村	403	419	1,040	和歌山県北山村	471	3,375	7,166	石川県内灘町	27,145	60,519	2,229
	北海道歌志内市	4,033	4,284	1,062	北海道上砂川町	3,630	26,822	7,389	沖縄県読谷村	41,051	98,335	2,395
	北海道神恵内村	977	1,060	1,085	群馬県南牧村	2,303	19,323	8,390	沖縄県嘉手納町	13,871	34,116	2,460
	全国			26,269	全国		28,406	全国		11,990		

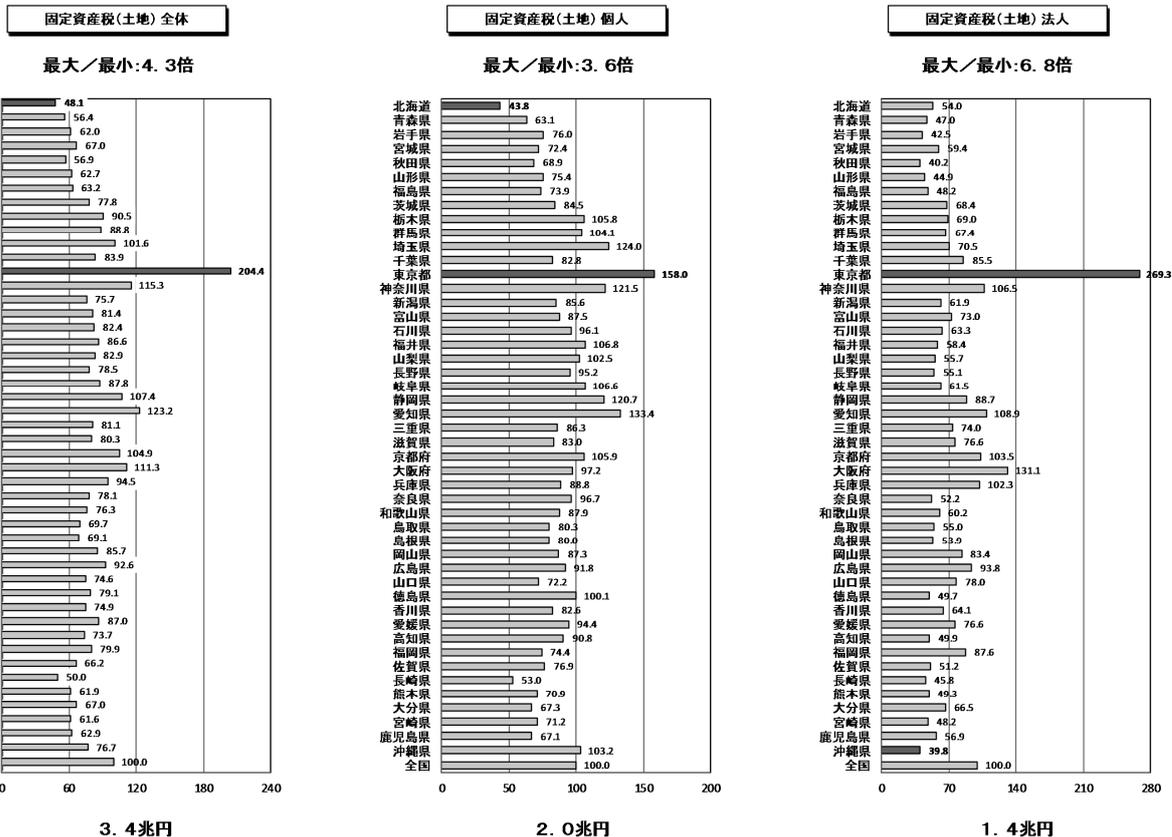
※ 東日本大震災の特殊要因を除くため、被災地の市町村は除外している。

人口一人当たりの固定資産税(土地)の税込額の指数(平成25年度決算額)



※1 上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。
 ※2 大規模固定資産にかかる都道府県分及び市町村交付金は含まれていない。
 ※3 税額は超過課税分を含む。
 ※4 用途区分による税額は平成26年度固定資産税の価格等の調査調査における課税標準額の割合により算出した。

人口一人当たりの固定資産税(土地)の税込額の指数(個人・法人)(平成25年度)

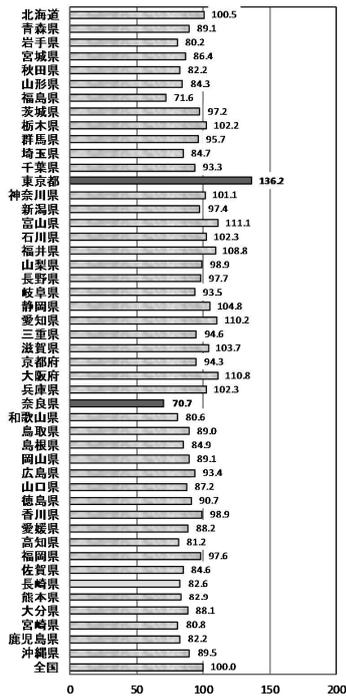


※1 上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。
 ※2 税額は超過課税分を含む。
 ※3 福島県等については、特別な要因として東日本大震災にかかる税制上の措置(原子力災害避難区域課税免除及び簡易評価など)による減収がある。

人口一人当たりの固定資産税（家屋）の税収額の指数（個人・法人）（平成25年度）

固定資産税(家屋) 全体

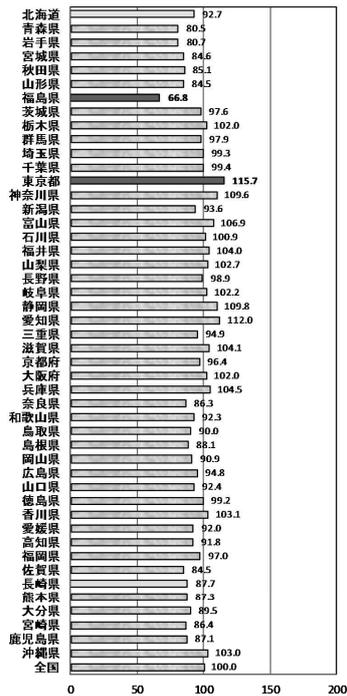
最大/最小: 1.9倍



3.6兆円

固定資産税(家屋) 個人

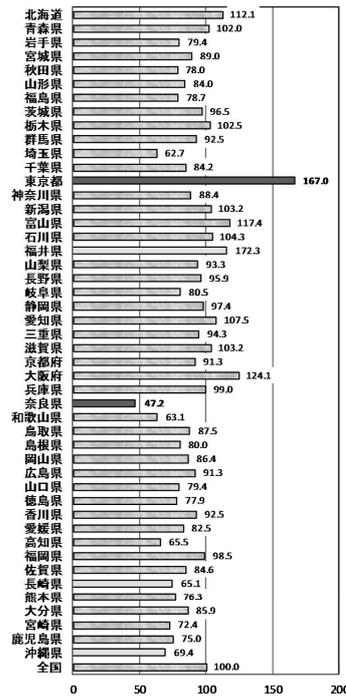
最大/最小: 1.7倍



2.2兆円

固定資産税(家屋) 法人

最大/最小: 3.5倍



1.4兆円

※1 上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。
 ※2 大規模償却資産にかかる都道府県分及び市町村交付金は含まれていない。
 ※3 税額は超過課税分を含む。
 ※4 福島県等については、特殊な要因として東日本大震災にかかる税制上の措置（原子力災害避難区域課税免除及び簡易評価など）による減収がある。

固定資産税の負担水準

第一 平成27年度税制改正の基本的考え方

IV 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、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、商業地等の据置特例の対象土地における税負担の不均衡や、現行の一般市街化区域農地の負担調整措置により生じている不均衡等の課題があるものの、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきている状況にある。一方、地価の状況は、アベノミクスにより、東京都心部は上昇し、地方圏も下げ止まりつつあるものの、力強さに欠ける状況にある。

このような状況及び現下の最優先の政策課題はデフレ脱却であることを踏まえ、平成27年度から平成29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。

その一方、今後、デフレから脱却し、地価が一定程度の上昇に転じる場合には、商業地等の負担水準がばらつき、負担の不均衡が再拡大する等の問題が生じ、商業地等の据置特例等の負担調整措置の見直しが必要となると考えられる。

また、農地に関しては、早期の宅地化を期して市街化区域に編入された農地の税負担が長期にわたって低い状態にとどまるため、長く市街化区域内で営農されている農地との間での不均衡等の課題も生じている。これについては、都市農業の振興に係る措置の検討と併せて、検討を進める必要がある。

これらを踏まえ、次期評価替えまでの間において、デフレ脱却の動向を見極めつつ、これらの課題への対応について検討を進めるとともに、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、異なる用途の土地や他の資産との間の税負担の均衡化等、固定資産税の今後を見据えた検討を行う。

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設定

<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：ほぼ全ての土地（99%）が「据置特例」の対象となる水準。

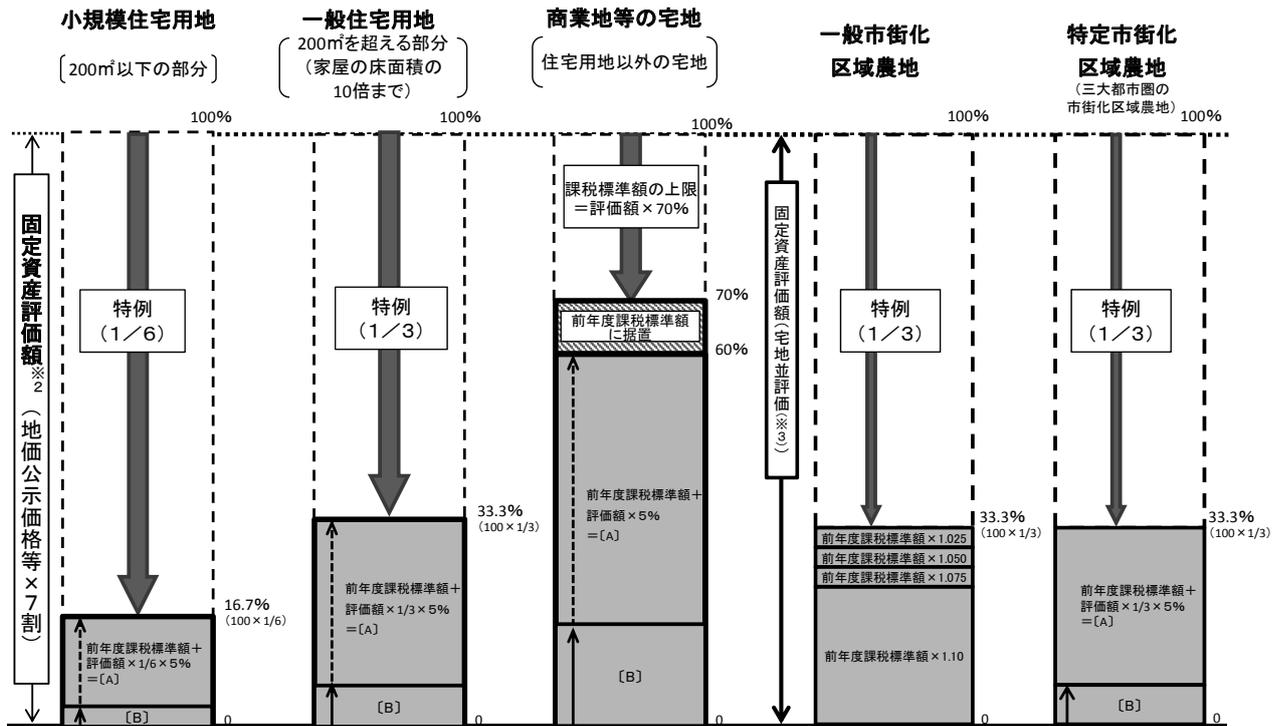
負担調整措置(主に宅地関係)及び住宅用地特例の主な改正経緯について

未定稿

改正年度	負担調整措置	住宅用地特例
昭39	○暫定的な負担調整措置の導入 ※基本形(宅地等の場合): 新課税標準額=昭38年度課税標準額×1.2	
昭41	○長期的な負担調整措置の導入 ※基本形(宅地等の場合): 新課税標準額=前年度課税標準額×負担調整率 ※負担調整率は、新評価額の昭38年度評価額(※昭51年度以降は評価替前年度課税標準額)に対する上昇割合に応じて設定	
昭48	○評価額に基づいて課税する方向で適正化を図るため、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よう負担調整率を設定 ○一定の市街化区域農地(宅地並み課税対象)について、住宅用地並びで特例率(1/2)を適用	○固定資産税の住宅用地特例の創設(特例率1/2) ※家屋の床面積の10倍要件、併用住宅の場合の算入率は現行と同様
昭49		○固定資産税の小規模住宅用地特例の創設(特例率1/4) ※200㎡までの住宅用地に対するもの
平4 <small>注1</small> ※適用開始は平6年度	○地価公示価格の7割評価制度の導入	
平5 ※適用開始は平6年度	○評価の上昇割合に応じたなだらかな負担調整措置の導入 ○特定市街化区域農地について、 ・一般住宅用地並びで固定資産税の特例率を拡充(1/2→1/3) ・都市計画税にも新たに特例率を導入(2/3)	○固定資産税の住宅用地特例の拡充(特例率 小規模1/4→1/6、一般1/2→1/3) ○都市計画税の住宅用地特例の創設(特例率 小規模1/3、一般2/3)
平9	○負担の均衡化をより重視した新たな仕組みの導入 ①負担水準の高い土地 ⇒ 課税標準額を引下げ又は据置き (引下げ=商業地等について課税標準額の上限を0.8まで引下げ) ②負担水準の低い土地 ⇒ 課税標準額をゆるやかに上昇 ※負担水準=前年度課税標準額/当該年度評価額 ○据置き年度における下落修正措置の導入	
平12	○商業地等の課税標準額の上限を0.75(H14以降は0.7)に引下げ	
平15	○一般市街化区域農地について、特定市街化区域農地並びで特例率1/3(都計は2/3)を導入	
平16	○商業地等に係る条例減額制度の導入 ・条例により課税標準額の上限を0.6まで引下げることができる仕組みの導入	
平18	○負担水準の均衡化促進のための新たな仕組みの導入 ・原則、評価額の5%ずつを上昇させる仕組みの導入 ・課税標準額の下限(0.2)の導入	
平21	○税負担急増土地に係る条例減額制度の導入 ・条例により税額の上昇を1.1倍までに抑制することを可能にする仕組みの導入	
平24	○住宅用地の据置き特例を段階的廃止(H24・25:~0.9、H26廃止)	

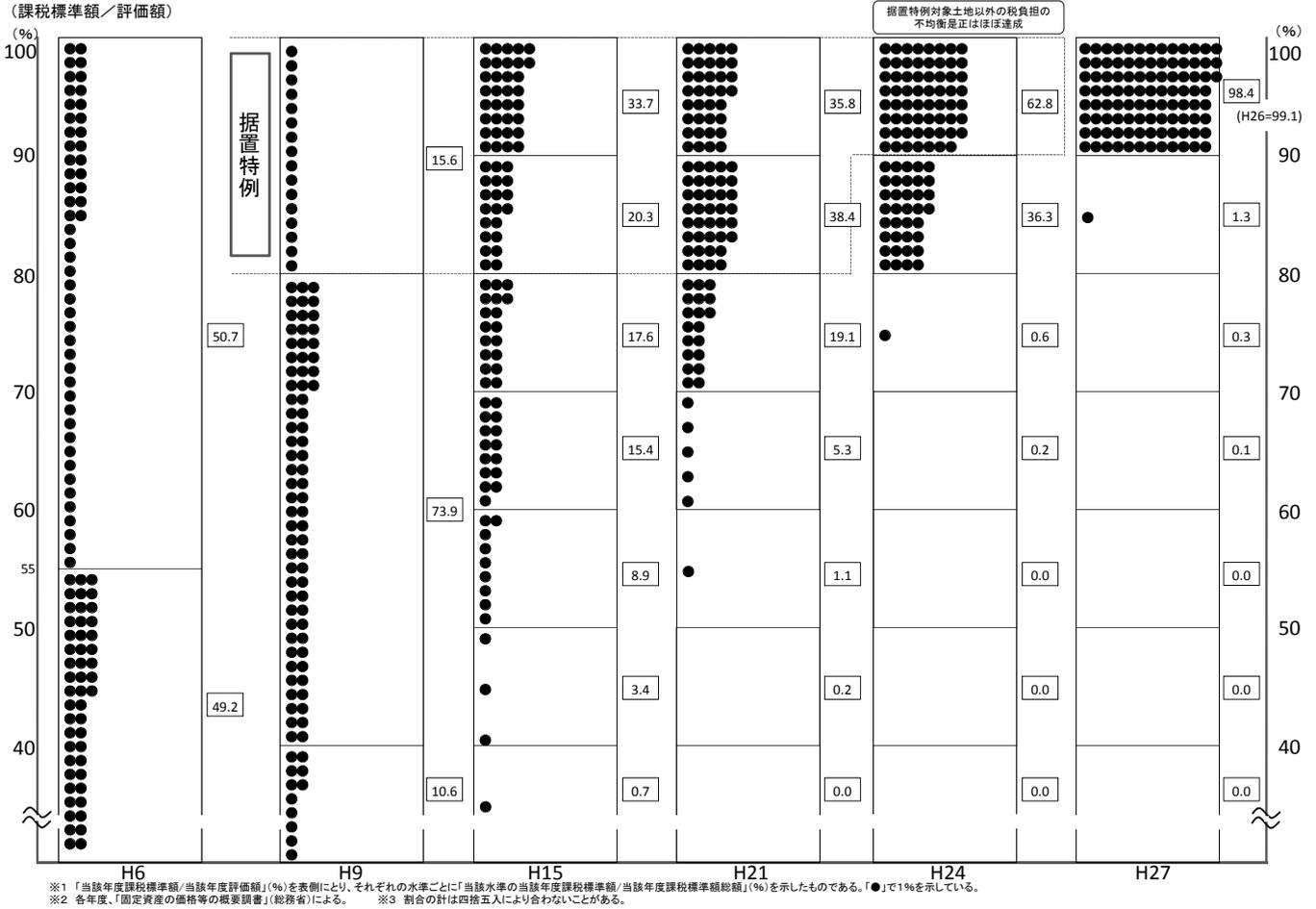
注1: 政府税調「平成4年度の税制改正に関する答申」(H3.12.19)及び自民党「平成4年度税制改正大綱」(H3.12.19)において、平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割評価制度を導入することが明記されるとともに、自治省「固定資産評価基準の取扱いについての依命通達の一部改正」(H4.1.22)によって地方団体に明示されたところ。

固定資産税の課税の仕組み(平成27年度~平成29年度)



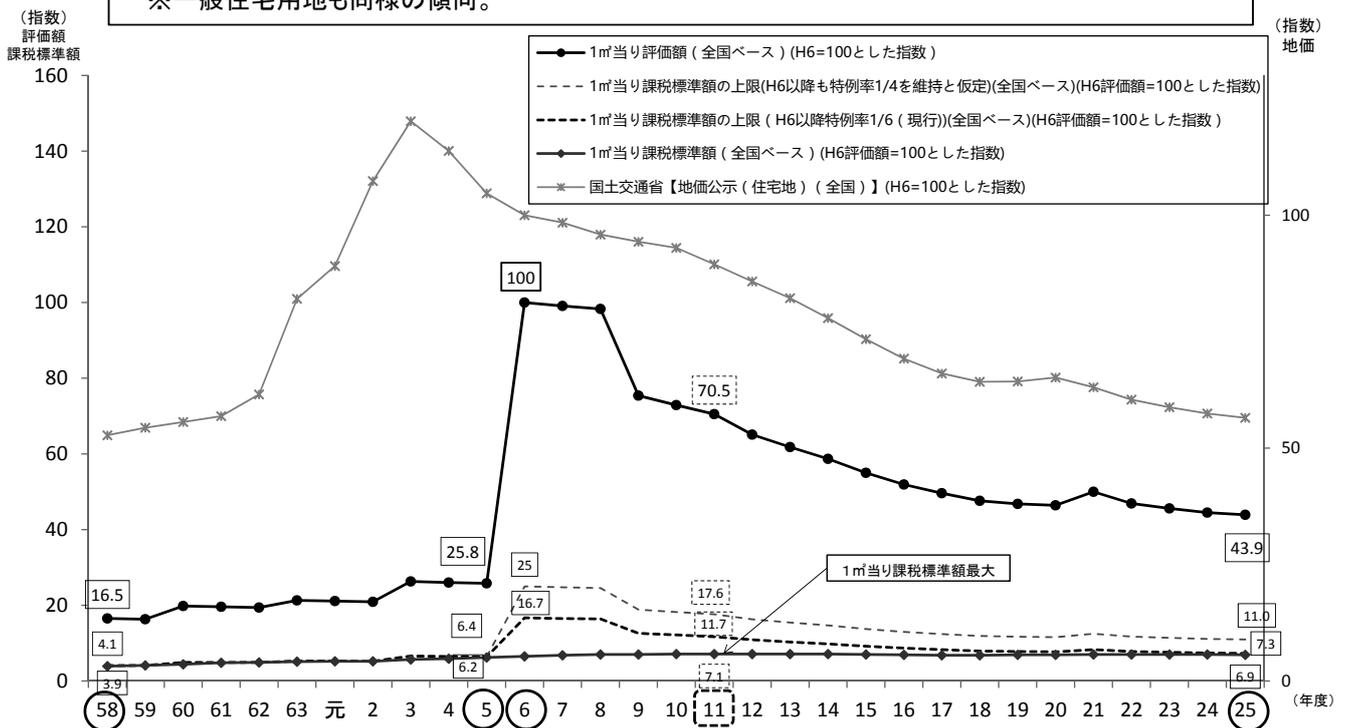
※1 住宅用地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)と[A]のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と[A]のいずれか低い方。ただし、[A]が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%~70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据置き。
なお、[A]が評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%を下回る場合は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%に引上げ(=[B])。
※2 据置き年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失すると認める場合、評価額を下落修正することができる。
※3 宅地並評価とは、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。

小規模住宅用地における評価額に対する課税標準額の割合の推移



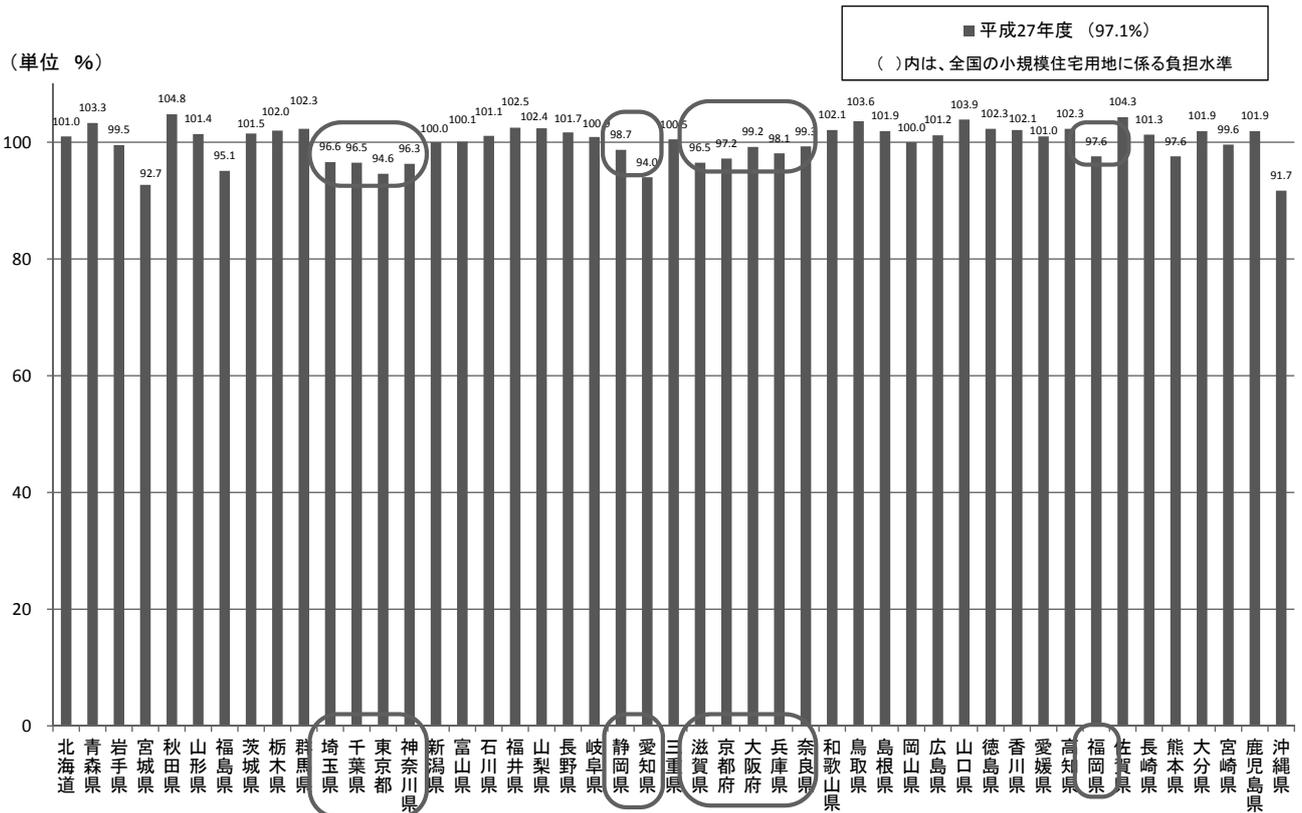
固定資産税の評価額等の状況 [小規模住宅用地]

- 小規模住宅用地のH25評価額は、H6から約6割減。
- 小規模住宅用地における1㎡当たりの税負担もH11をピークに減少傾向。
※一般住宅用地も同様の傾向。



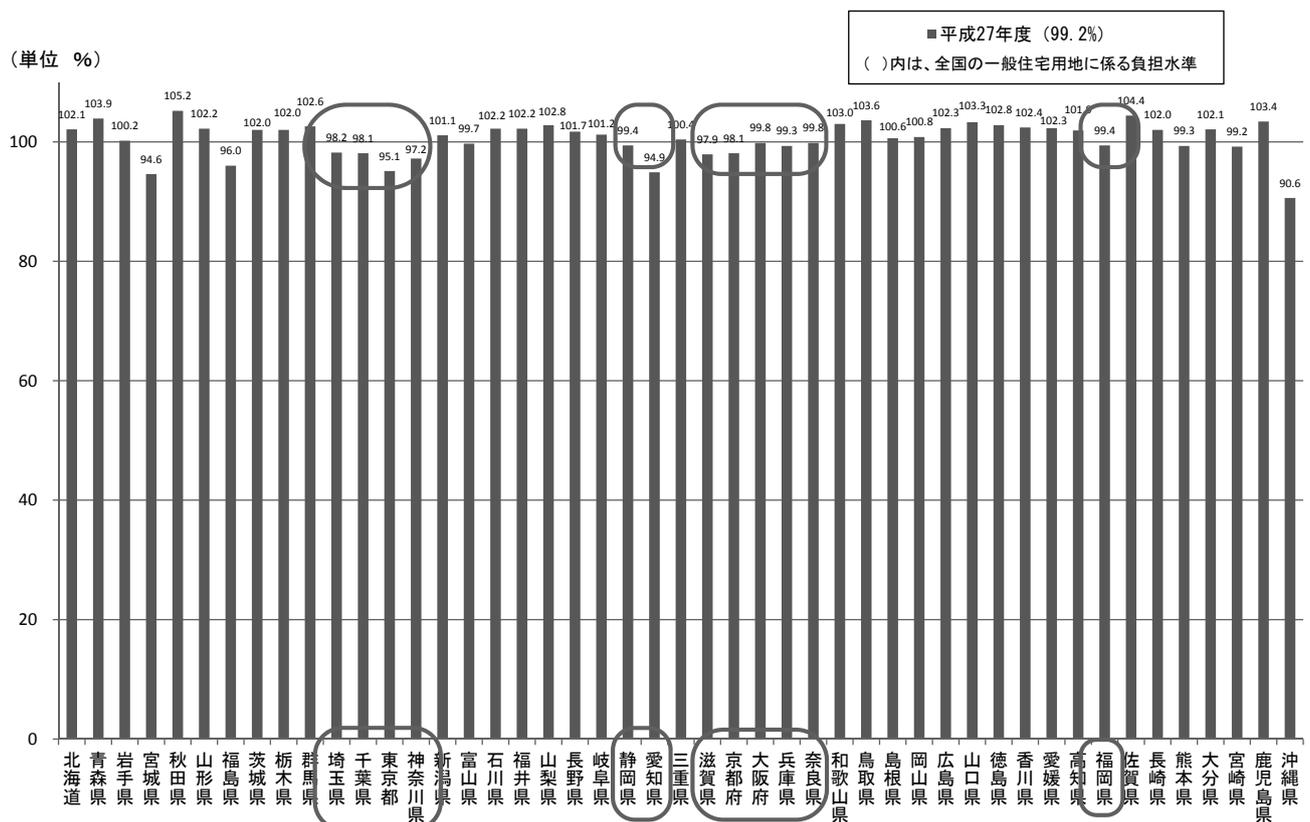
※1 小規模住宅用地とは、200㎡以下の住宅用地。
 ※2 各年度の「固定資産の価格等の概要調査」により作成。
住宅用地特例の拡充 (小規模1/4→1/6、一般1/2→1/3)

小規模住宅用地に係る負担水準の状況（平成27年度）



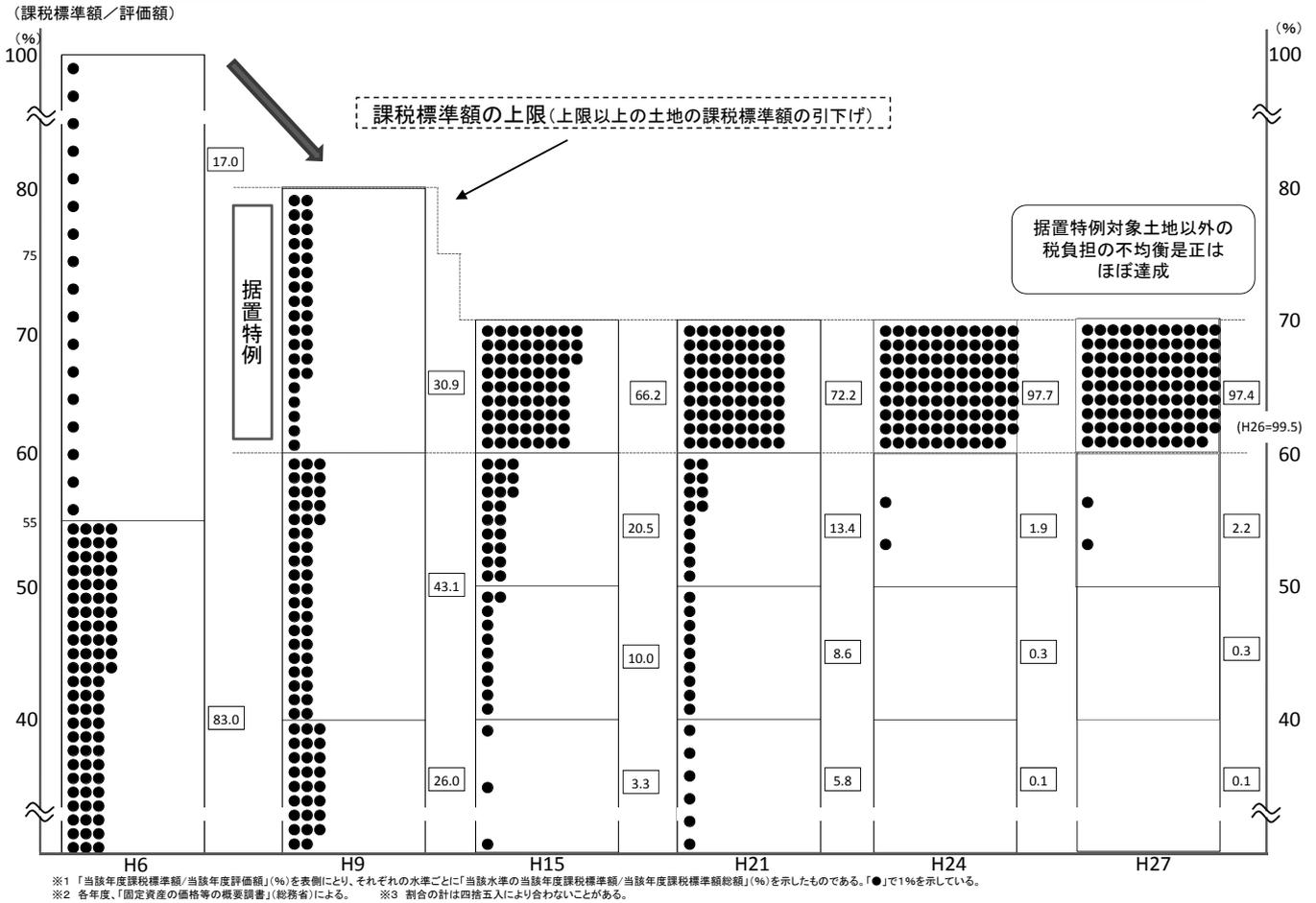
※ 概要調書及び評価変動割合等調（総務省）による。
 ※ 負担水準とは、「前年度課税標準額／当該年度の評価額（×1/6：住宅用地特例）」により算出。H27年度の負担水準については評価見込額により算出。
 ※ 平成27年度分においては、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。

一般住宅用地に係る負担水準の状況（平成27年度）



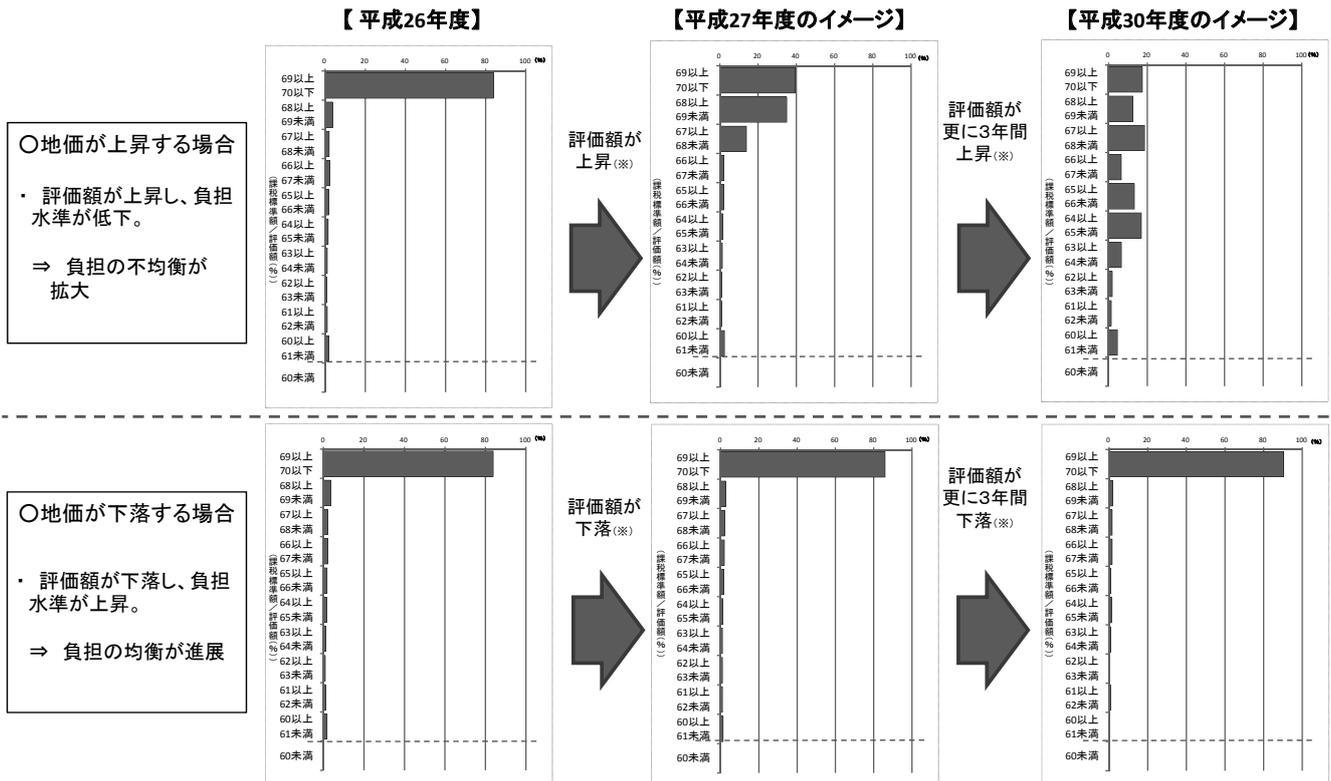
※ 概要調書及び評価変動割合等調（総務省）による。
 ※ 負担水準とは、「前年度課税標準額／当該年度の評価額（×1/3：住宅用地特例）」により算出。H27年度の負担水準については評価見込額により算出。
 ※ 平成27年度分においては、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。

商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移



地価動向と商業地等に係る負担水準（据置ゾーン（60%～70%）内）の関係

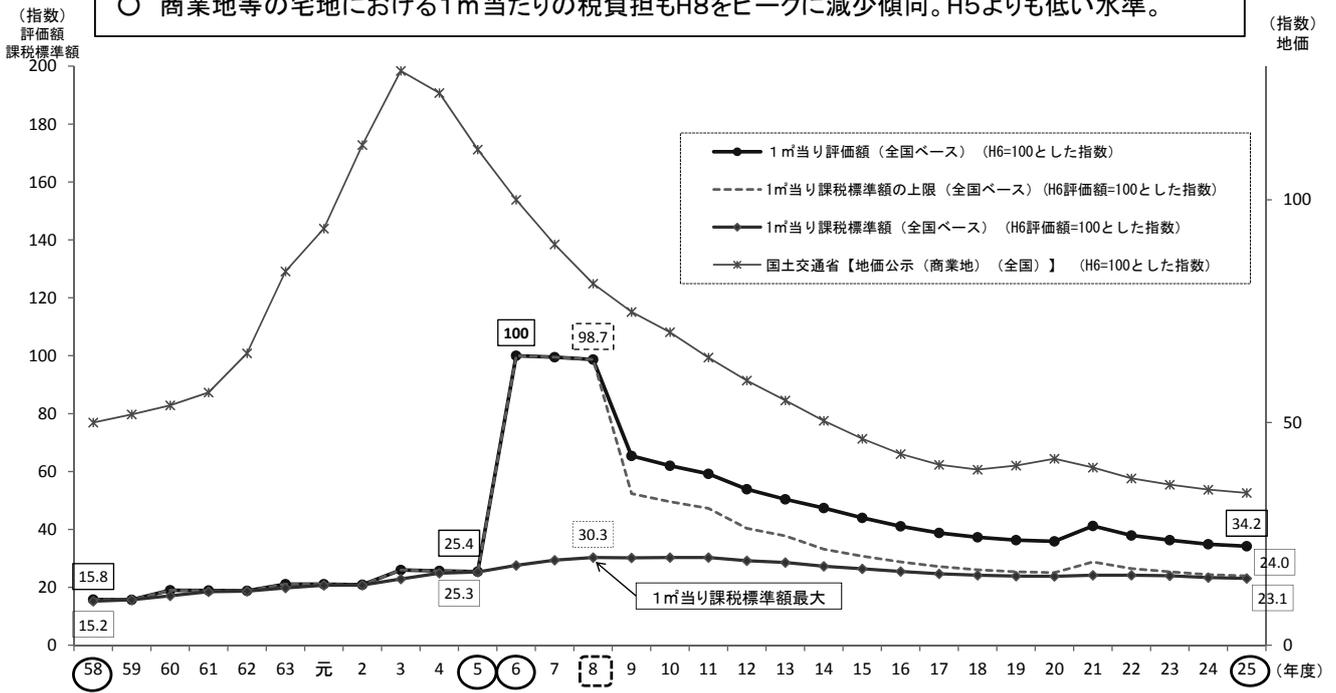
《負担水準の状況の変化(イメージ)》



※ 地価上昇は平均+1.0%(全体を5等分して、各々、+2%、+1.5%、+1%、+0.5%、±0%の変動)、地価下落は平均▲1.0%(全体を5等分して、各々、▲2%、▲1.5%、▲1%、▲0.5%、±0%の変動)と仮定。

固定資産税の評価額等の状況 [商業地等]

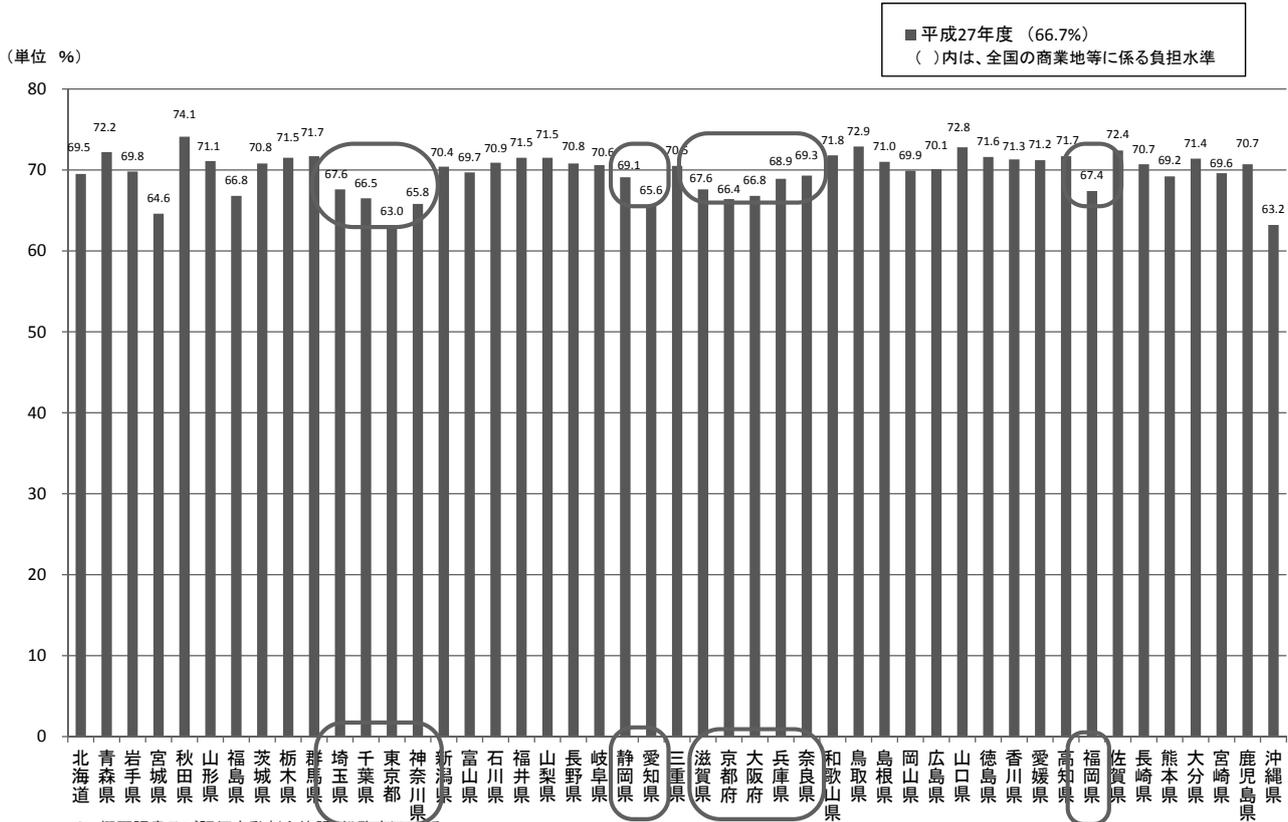
- 商業地等のH25評価額は、H6から約7割減。
- 商業地等の宅地における1㎡当たりの税負担もH8をピークに減少傾向。H5よりも低い水準。



※1 各年度の「固定資産の価格等の概要調査」（総務省）により作成。

商業地等の課税標準額の上限引き下げ		
評価額の80%	評価額の75%	評価額の70%

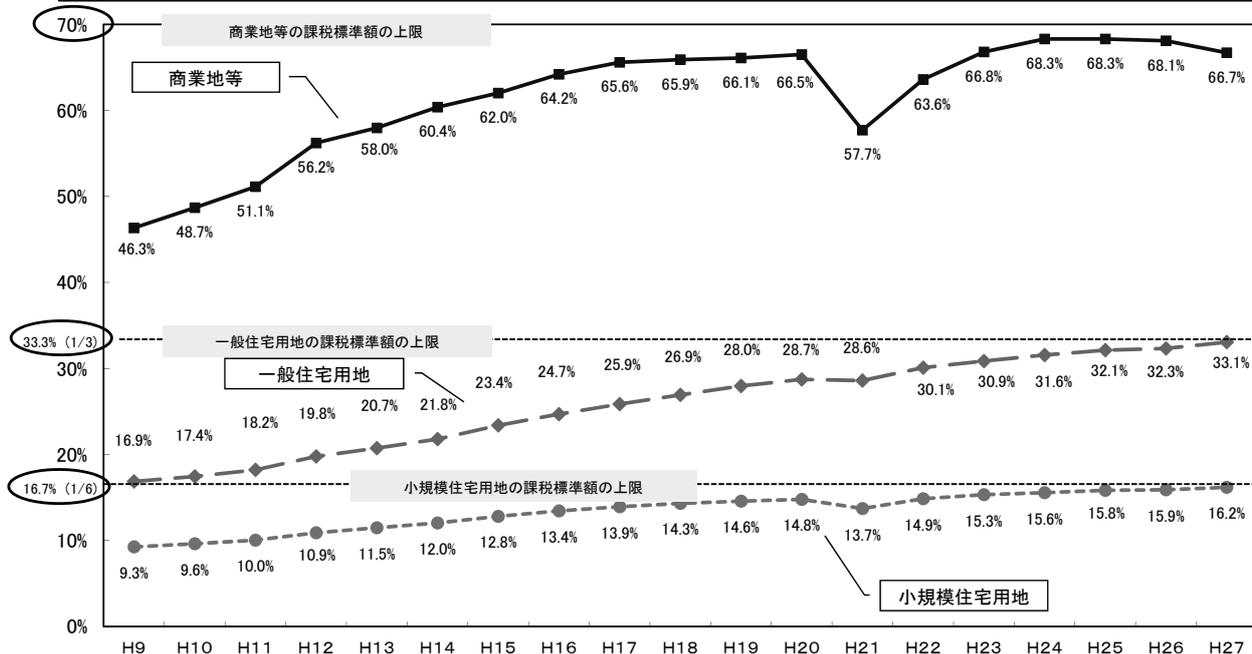
商業地等に係る負担水準の状況（平成27年度）



※ 概要調査及び評価変動割合等調（総務省）による。
 ※ 負担水準とは、「前年度課税標準額 / 当該年度の評価額」により算出。H27年度の負担水準については評価見込額により算出。
 ※ 平成27年度分においては、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。

宅地における負担水準の推移

- 宅地における負担水準は、平成9年度以降ゆるやかに上昇。
- 足下では、・商業地等では、66.7%（上限70%）
 - ・一般住宅用地では、33.1%（上限33.3%）
 - ・小規模住宅用地では、16.2%（上限16.7%）



(注) 1. 「課税標準額の評価額に対する割合」=「前年度課税標準額総額」/「当該年度評価見込総額」
 2. 各年度「土地に係る評価変動割合等調」による。
 3. H24は、岩手県、宮城県及び福島県に対しては調査を行っていないため、前年度調査結果をもとにした試算値を使用。
 4. H27は、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。

固定資産税の評価額・税額の構成（平成26年度）

- 固定資産税の評価額では、土地で約6割、家屋と償却資産で約4割を占めている。一方、税額では、土地で約4割、家屋と償却資産で約6割を占めている。
- その結果、評価額に占める税額の割合は、土地について、家屋や償却資産と比較して低くなっている。

	土地	家屋	償却資産
評価額 (A)	62.4% (640.7兆円)	26.2% (269.3兆円)	11.4% (116.8兆円)
	住宅用地 37.1% (381.2兆円)	商業地等 19.7% (202.0兆円)	
	その他 5.6% (57.4兆円)		
税額 (B)	39.8% (3.4兆円)	42.3% (3.6兆円)	17.9% (1.5兆円)
	住宅用地 11.9% (1.0兆円)	商業地等 22.2% (1.9兆円)	
	その他 5.7% (0.5兆円)		

※H26「固定資産の価格等の概要調書」(総務省)による。税額は標準税率(1.4%)による推計。

評価額に占める
税額の割合
(B)/(A)

	土地			家屋	償却資産
	住宅用地	商業地等	その他		
	0.53%	0.26%	0.94%	1.34%	1.28%

住宅用地特例

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、住宅用地特例の適用がある。

【例】敷地面積200㎡、家屋の床面積100㎡〔うち、店舗部分50㎡、住宅部分50㎡〕の場合

➡ 住宅部分の割合が1/2 ➡ 敷地全体に小規模住宅用地特例（1/6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

1. 特例率(小規模住宅用地:1/6、一般住宅用地:1/3)について

わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－(抄) (平成12年7月14日 税制調査会)

4. 固定資産税

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準(小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1)に戻すことについて検討する必要があります。

試算(住宅用地特例を拡充前の水準(小規模住宅用地:1/4、一般住宅用地:1/2)に改正した場合の影響)

- ・税収の増加 : 住宅用地に係る税額 10,505億円 → 15,751億円
- ・偏在度の高まり : 人口一人当たりの税収額の指数における最大/最小の値 2.3倍 → 2.4倍

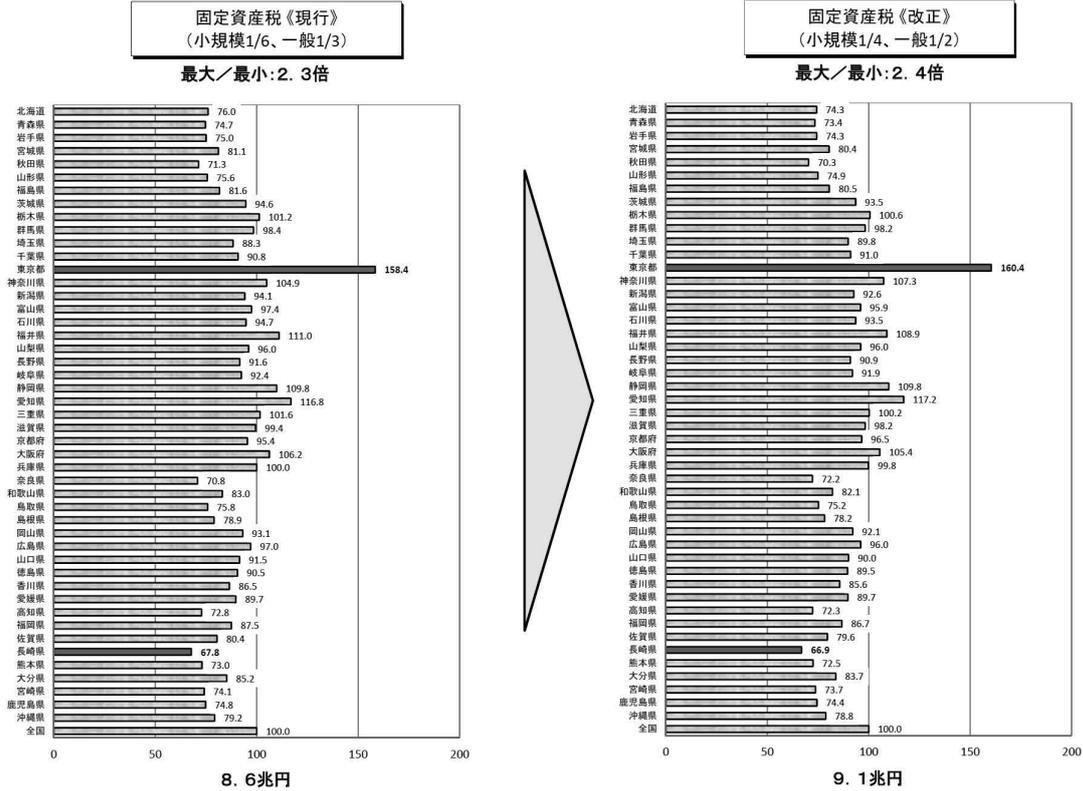
住宅用地特例率を改正した場合における税収額への影響推計(都道府県別)

	住宅用地税額				人口一人当たりの税額				
	・小規模(現行)1/6 → (改正)1/4		・一般(現行)1/3 → (改正)1/2		現行 ① (千円)	改正 ② (千円)	増収 ②-① (千円)	構成比	指数 (全国 =100)
	現行 ① (億円)	改正 ② (億円)	増収 ②-① (億円)	構成比					
北海道	203	305	102	1.9%	3.7	5.6	1.9	1.2%	45.5
青森県	58	87	29	0.6%	4.3	6.4	2.1	1.4%	52.0
岩手県	68	102	34	0.6%	5.2	7.8	2.6	1.7%	63.5
宮城県	134	201	67	1.3%	5.8	8.6	2.9	1.9%	70.5
秋田県	47	71	24	0.4%	4.4	6.6	2.2	1.4%	53.7
山形県	60	90	30	0.6%	5.2	7.8	2.6	1.7%	63.5
福島県	100	150	50	1.0%	5.1	7.6	2.5	1.6%	61.9
茨城県	184	276	92	1.8%	6.1	9.2	3.1	2.0%	75.1
栃木県	151	227	76	1.4%	7.5	11.3	3.8	2.4%	92.1
群馬県	158	237	79	1.5%	7.8	11.7	3.9	2.5%	95.7
埼玉県	687	1,030	343	6.5%	9.4	14.1	4.7	3.0%	115.3
千葉県	476	714	238	4.5%	7.6	11.4	3.8	2.5%	93.2
東京都	2,087	3,130	1,043	19.9%	15.8	23.7	7.9	5.1%	193.3
神奈川県	1,083	1,625	542	10.3%	11.9	17.9	6.0	3.8%	145.6
新潟県	132	197	66	1.3%	5.6	8.4	2.8	1.8%	68.4
富山県	64	96	32	0.6%	5.8	8.8	2.9	1.9%	71.5
石川県	69	104	35	0.7%	6.0	9.0	3.0	1.9%	73.0
福井県	49	73	24	0.5%	6.0	9.1	3.0	1.9%	73.8
山梨県	68	101	34	0.6%	7.8	11.8	3.9	2.5%	95.9
長野県	143	214	71	1.4%	6.6	9.9	3.3	2.1%	80.8
岐阜県	143	214	71	1.4%	6.8	10.2	3.4	2.2%	83.2
静岡県	343	514	171	3.3%	9.0	13.5	4.5	2.9%	110.2
愛知県	756	1,134	378	7.2%	10.1	15.2	5.1	3.3%	123.6
三重県	117	176	59	1.1%	6.3	9.4	3.1	2.0%	76.7

※「平成26年度 固定資産の価格等の概要調書」から推計。

	住宅用地税額				人口一人当たりの税額				
	・小規模(現行)1/6 → (改正)1/4		・一般(現行)1/3 → (改正)1/2		現行 ① (千円)	改正 ② (千円)	増収 ②-① (千円)	構成比	指数 (全国 =100)
	現行 ① (億円)	改正 ② (億円)	増収 ②-① (億円)	構成比					
滋賀県	92	137	46	0.9%	6.4	9.7	3.2	2.1%	78.7
京都府	244	366	122	2.3%	9.4	14.1	4.7	3.0%	115.3
大阪府	667	1,001	334	6.4%	7.5	11.3	3.8	2.4%	91.9
兵庫県	444	666	222	4.2%	7.9	11.8	3.9	2.5%	96.0
奈良県	109	163	54	1.0%	7.8	11.6	3.9	2.5%	94.9
和歌山県	55	83	28	0.5%	5.5	8.2	2.7	1.8%	66.7
鳥取県	31	47	16	0.3%	5.3	7.9	2.6	1.7%	64.6
島根県	38	57	19	0.4%	5.4	8.0	2.7	1.7%	65.6
岡山県	120	180	60	1.1%	6.2	9.3	3.1	2.0%	75.4
広島県	187	281	94	1.8%	6.5	9.8	3.3	2.1%	79.7
山口県	77	115	38	0.7%	5.3	8.0	2.7	1.7%	65.2
徳島県	47	71	24	0.5%	6.1	9.1	3.0	2.0%	74.2
香川県	59	88	29	0.6%	5.8	8.7	2.9	1.9%	71.1
愛媛県	105	158	53	1.0%	7.3	11.0	3.7	2.4%	89.6
高知県	39	59	20	0.4%	5.2	7.8	2.6	1.7%	63.6
福岡県	305	457	152	2.9%	6.0	8.9	3.0	1.9%	72.8
佐賀県	46	69	23	0.4%	5.4	8.1	2.7	1.7%	65.8
長崎県	60	90	30	0.6%	4.2	6.3	2.1	1.4%	51.3
熊本県	97	146	49	0.9%	5.3	8.0	2.7	1.7%	65.3
大分県	57	86	29	0.5%	4.8	7.1	2.4	1.5%	58.2
宮崎県	62	93	31	0.6%	5.4	8.2	2.7	1.8%	66.6
鹿児島県	95	142	47	0.9%	5.6	8.3	2.8	1.8%	68.1
沖縄県	85	128	43	0.8%	5.9	8.8	2.9	1.9%	71.9
全国計 (全国平均)	10,501	15,751	5,250	100.0%	(8.2)	(12.3)	(4.1)	-	

住宅用地特例の改正による人口一人当たりの税収額の指数の変化(平成25年度決算額)



※上段の「最大/最小」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値であり、下段の数値は税収総額である。

2. 小規模住宅用地特例の対象となる敷地面積(200㎡以下)について

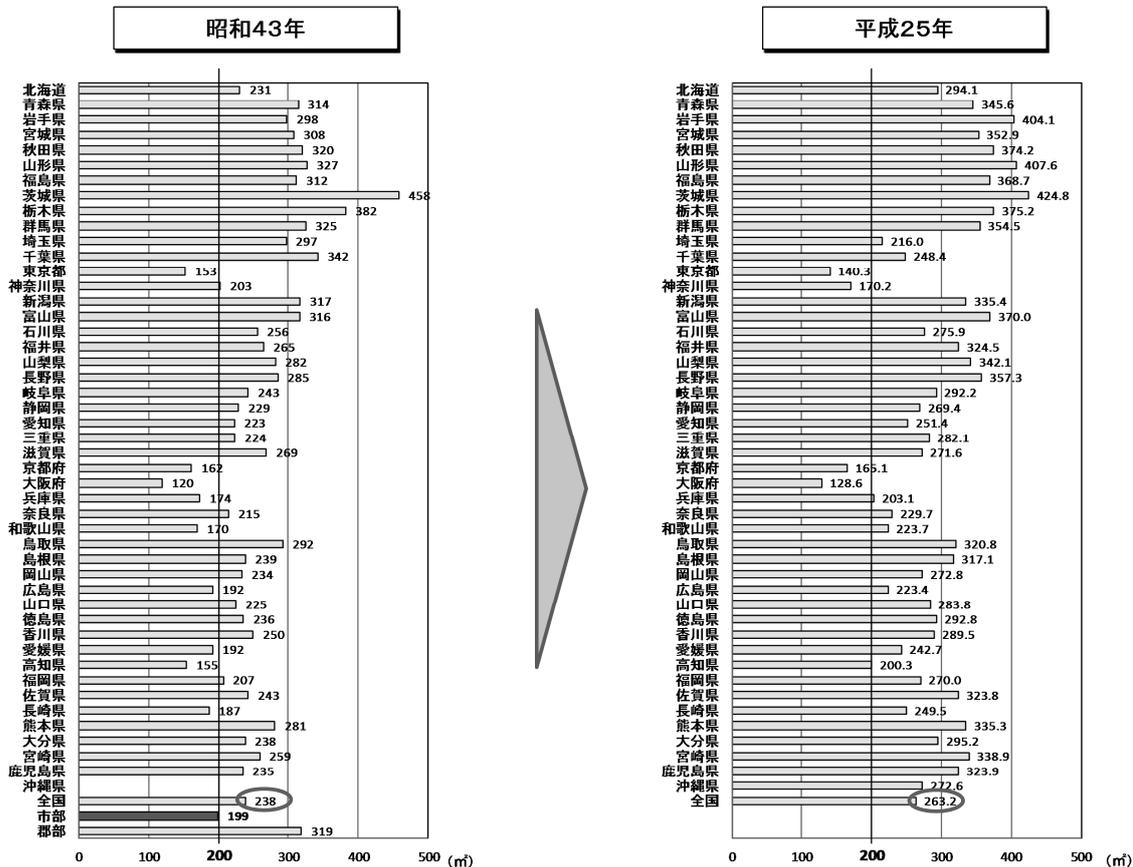
○ 200㎡を設定した際の考え方(S49年度)(改正地方税制詳解より)

住民の日常生活に最低限必要とされる小規模住宅用地の範囲を200㎡以下としたのは、住宅統計調査によれば都市部における一戸建、長屋建住宅の平均敷地面積が199㎡であること、不動産協会調査による一区画当たり分譲面積が首都圏平均で昭和47年上期206㎡、昭和47年下期194㎡、また昭和48年上期185㎡であること等の事情を考慮した結果である。

持家の場合の1住宅当たり敷地面積の全国平均が290㎡(昭和43年住宅統計調査による。)であることから、小規模住宅の範囲を330㎡(100坪)程度にすべきではないかとの意見もあったが、持家、借家の別を問わず必要最小限のものを対象とするとすれば持家・借家を含めた平均値200㎡程度が適当であると考えられた。また、小規模住宅用地の範囲を330㎡程度とすれば全国平均では住宅の敷地面積の7.5割、大都市では9割(200㎡の場合は、それぞれ6割、8割)程度が小規模住宅用地となり、昭和49年度において約815億円(200㎡の場合678億円)となり、大都市では住宅用地からの固定資産税収入の増を殆ど期待できなくなり、その財源に与える影響が大きいので適当でない。

200㎡を超える住宅用地についても200㎡までの部分が小規模住宅用地とされたのは、200㎡を超える住宅用地についても日常生活を営むについて最小限必要とされる住宅用地の部分が存することは、200㎡以下の住宅用地の場合と同様の事情にあると考えられたからである。

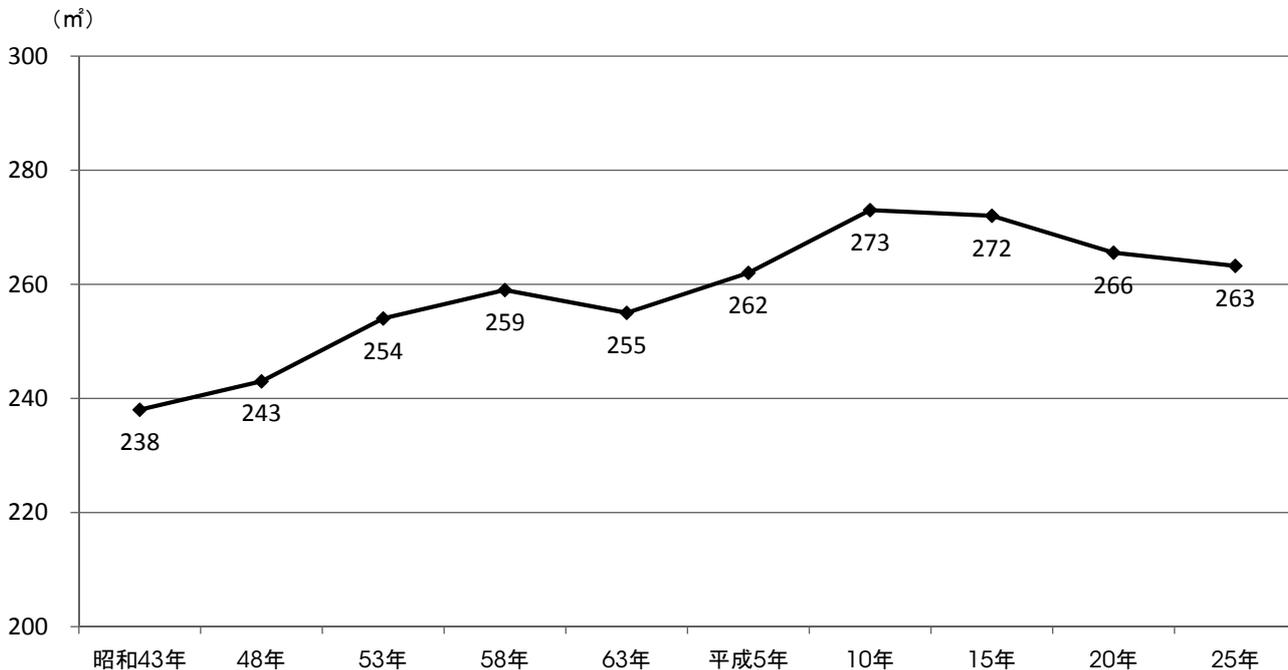
都道府県別の1住宅あたりの敷地面積(1戸建て・長屋建て)の推移 (昭和43年・平成25年)



※ 昭和43年住宅統計調査(総務庁)、平成25年住宅土地統計調査(総務省)による。
 ※ 昭和43年沖縄県について調査未実施。
 ※ 1戸建・長屋建の全国及び都道府県別の平均面積。

1住宅あたり敷地面積(1戸建て・長屋建て)の推移

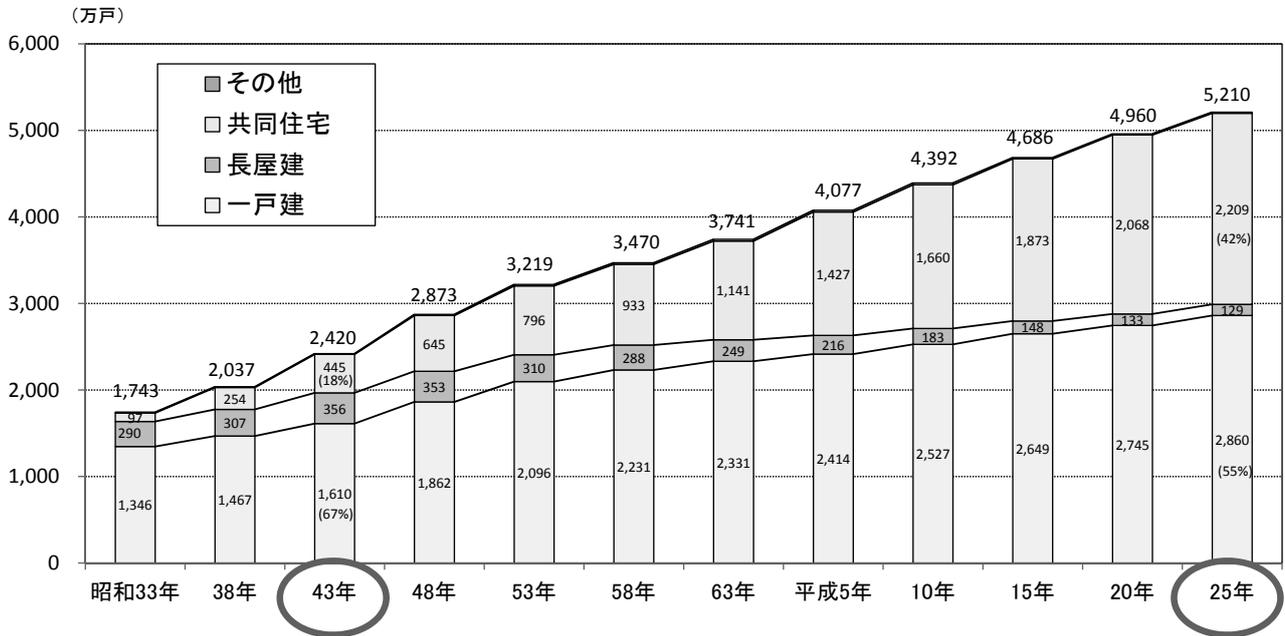
○ 昭和43年以降、1住宅あたり敷地面積はおおむね増大してきていたが、平成10年以降は、縮小してきている。



※ 住宅・土地統計調査(総務省統計局)より作成。

区別の住宅戸数の推移

- 一戸建が住宅戸数に占める割合について、昭和43年には67%であったが、その後、共同住宅の急増により、平成25年には55%まで低下。
 - 共同住宅については、昭和43年に18%であったものが、平成25年には42%まで増加。
- ※ 昭和48年に創設された住宅用地特例は、昭和43年度の住宅統計調査を元に検討。



※ 住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

戸建住宅と共同住宅（マンション）の税負担の比較（イメージ）

土地・家屋を合わせた評価額が同程度の場合、土地に対しては住宅用地特例の適用があることから、評価額に占める土地の割合によって、税負担が異なる。

		単価 (千円)	面積 (㎡)	評価額 (A) (千円)	内訳	課税標準額 (B) (千円)	税額 (千円) (B × 1.4%)	合計税額 (C) (千円)	評価額に 占める税 額の割合 (C/A)
木造 2階建	土地	59	120	13,968	7,080	1,180 (※)	17	113	0.81%
	家屋	82	100		6,888	6,888	96		
RC マンション	土地	157	25	13,265	3,925	654 (※)	9	140	1.05%
	家屋	122	87		9,340	9,340	131		

※ 小規模住宅用地特例(1/6)の適用あり

差引

▲1,926

▲27

3. 併用住宅の取扱いについて

(現行制度)

併用住宅において住宅用地特例が認められる住宅用地の範囲は、家屋の区分、当該家屋の居住部分の割合の区分に応じ、次の率を当該土地の面積(当該家屋の面積の10倍が上限)に乗じた面積とされている。

家屋		居住部分の割合	率
イ	口に掲げる家屋以外の家屋	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上	1.0
ロ	地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0

(例) 併用住宅(2階建)で土地の面積500㎡、建物の床面積300㎡(うち居住部分100㎡)の場合

①家屋の種類 左表のイ

②居住部分の割合 $100/300 = 1/3$ … 左表の率は0.5

→ 住宅用地の面積 = $500\text{㎡} \times 0.5 = 250\text{㎡}$

(参考1) 家屋に係る新築住宅特例における併用住宅の扱い

- ・ 適用対象となる家屋は、併用住宅については、居住部分の割合が1/2以上のものに限られる。
- ・ 減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分(居住部分)だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象とならない。

(参考2) A市(政令市)における併用住宅の割合

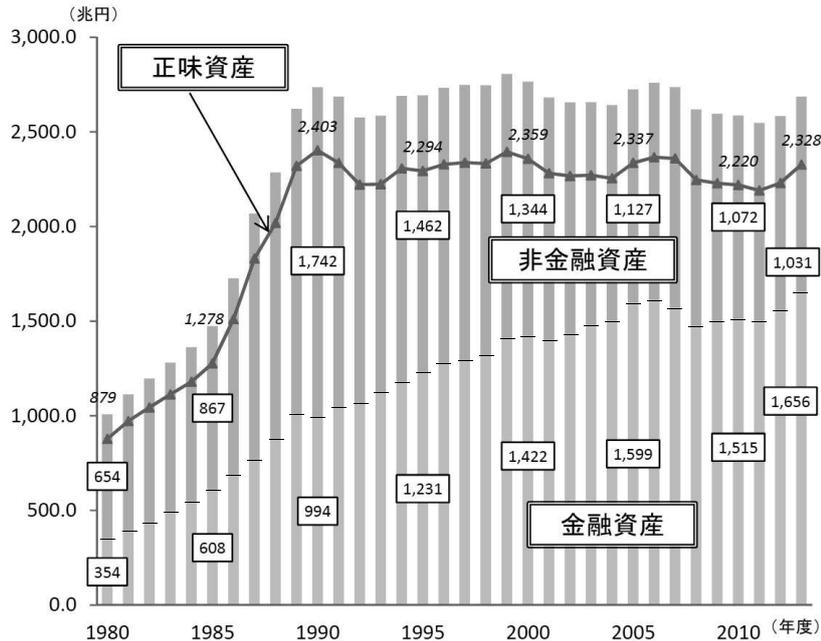
建物の種類		課税地積(㎡)	構成比率	
専用住宅		63,332,426	94.46%	
併用住宅	下記以外	1/4以上1/2未満	472,746	0.71%
		1/2以上	3,037,204	4.53%
	地上五階以上の耐火建築物	1/4以上1/2未満	16,476	0.02%
		1/2以上3/4未満	41,888	0.06%
		3/4以上	147,930	0.22%

納税者の負担

家計資産の推移

- 80年代に経済のストック化が進展する中で増大した家計資産は、90年代以降概ね横ばい傾向。
- バブル崩壊後、非金融資産(※)は低下する一方、金融資産のウェイトは増加傾向。

(※)生産資産(在庫、有形固定資産及び無形固定資産)と有形非生産資産(土地等)

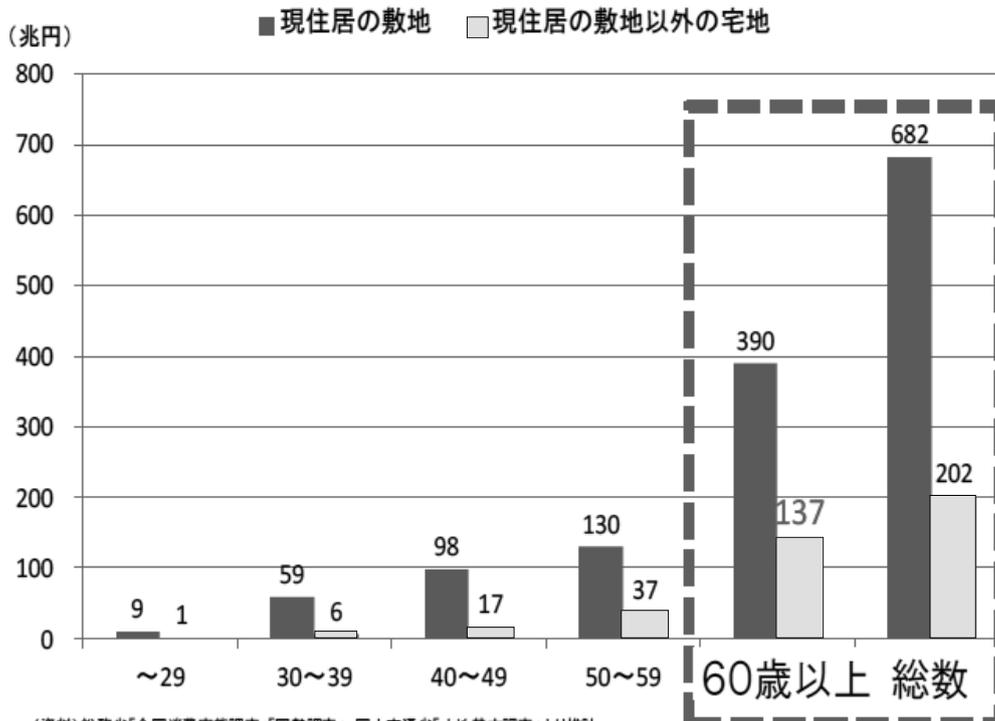


(出所)内閣府「国民経済計算」

(注)正味資産は、資産(非金融資産、金融資産)から負債を控除したものの。

宅地資産の年齢別保有状況

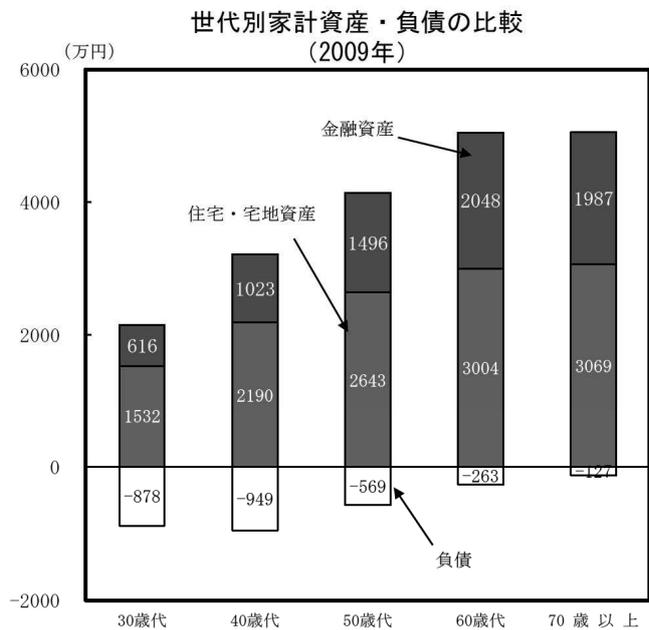
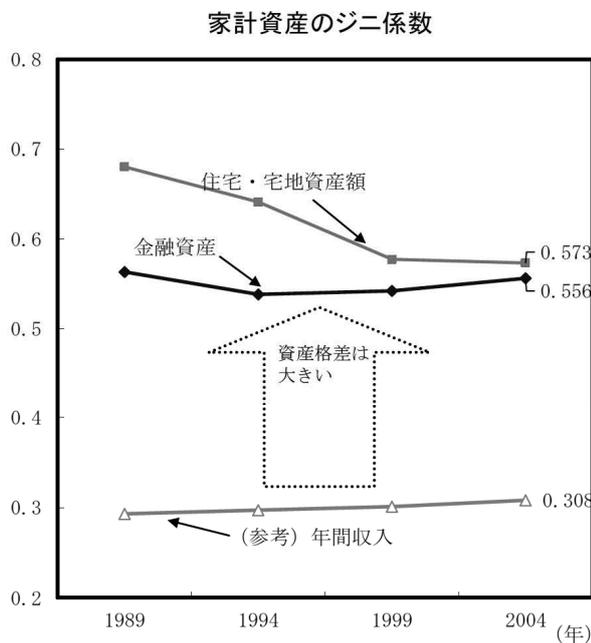
- 60歳以上の高齢者は、現住所の宅地の約6割、現住所以外の宅地の約7割を保有。



(資料)総務省「全国消費実態調査」「国勢調査」、国土交通省「土地基本調査」より推計。

資産格差の現状

- 所得格差に比べて資産格差は大きい、資産価格が下落する中で格差が縮小。
- 高齢者が多くの資産を保有。



(備考) 1. 総務省「全国消費実態調査」(二人以上の世帯)により作成。
2. 年間収入のジニ係数は、当初所得ベース。

固定資産税(土地)に係る段階別納税者数等について(個人及び法人)

税負担額(円)	納税義務者数(万人)		総地積(km ²)	
		構成比		構成比
免税点未満	754	18.8%	14,252	8.8%
4,200 ~ 5,600	131	3.3%	3,438	2.1%
5,600 ~ 7,000	139	3.5%	3,277	2.0%
7,000 ~ 10,500	378	9.4%	7,860	4.9%
10,500 ~ 14,000	365	9.1%	7,475	4.6%
14,000 ~ 42,000	1,317	32.9%	45,957	28.4%
42,000 ~ 70,000	343	8.6%	24,945	15.4%
70,000 ~ 140,000	272	6.8%	21,795	13.5%
140,000 ~ 420,000	199	5.0%	15,374	9.5%
420,000 ~ 700,000	45	1.1%	3,949	2.4%
700,000 ~ 1,400,000	34	0.8%	4,028	2.5%
1,400,000 ~ 4,200,000	20	0.5%	3,975	2.5%
4,200,000 ~ 7,000,000	3	0.1%	1,496	0.9%
7,000,000 以上	3	0.1%	3,991	2.5%
合計	4,003	100.0%	161,812	100.0%

※「平成26年度 固定資産税の価格等の概要調書」を基に作成。

都道府県別 一人あたりの資産別税負担額(個人分)

(単位:千円)

	土地	家屋	償却	合計
北海道	6.8	16.1	0.41	23.3
青森県	8.7	13.1	0.09	21.8
岩手県	11.4	13.9	0.18	25.5
宮城県	11.3	14.9	0.20	26.4
秋田県	9.9	14.3	0.12	24.4
山形県	11.5	14.7	0.15	26.3
福島県	11.6	11.8	0.12	23.4
茨城県	12.9	16.9	0.08	29.9
栃木県	16.3	17.6	0.06	34.0
群馬県	15.7	17.0	0.13	32.8
埼玉県	19.2	17.1	0.09	36.4
千葉県	13.1	17.2	0.11	30.3
東京都	25.7	19.6	0.17	45.5
神奈川県	18.9	19.0	0.14	38.0
新潟県	13.2	16.5	0.11	29.8
富山県	12.8	17.5	0.19	30.5
石川県	14.6	17.4	0.12	32.1
福井県	16.2	18.0	0.08	34.3
山梨県	15.6	17.8	0.08	33.5
長野県	14.6	17.1	0.14	31.8
岐阜県	16.4	17.7	0.17	34.2
静岡県	18.7	19.1	0.24	38.0
愛知県	20.7	19.2	0.26	40.2
三重県	13.3	16.4	0.14	29.9

(単位:千円)

	土地	家屋	償却	合計
滋賀県	12.9	18.0	0.13	31.1
京都府	16.3	16.4	0.08	32.9
大阪府	14.9	17.5	0.08	32.4
兵庫県	13.7	18.1	0.14	31.9
奈良県	15.0	15.0	0.05	30.1
和歌山県	13.2	16.0	0.06	29.3
鳥取県	11.5	14.8	0.13	26.4
島根県	11.8	14.6	0.09	26.5
岡山県	13.4	15.7	0.14	29.2
広島県	14.0	16.3	0.11	30.4
山口県	10.8	16.1	0.09	27.0
徳島県	15.0	17.4	0.10	32.4
香川県	12.4	17.8	0.04	30.3
愛媛県	14.6	16.1	0.05	30.7
高知県	12.9	15.1	0.09	28.1
福岡県	11.3	16.6	0.17	28.1
佐賀県	11.7	14.6	0.36	26.7
長崎県	8.1	15.2	0.23	23.6
熊本県	10.9	15.1	0.21	26.1
大分県	10.3	15.6	0.12	26.0
宮崎県	10.7	14.5	0.16	25.4
鹿児島県	10.5	15.2	0.19	25.9
沖縄県	16.3	17.6	0.07	34.0
全国	15.6	17.2	0.15	32.9

※「平成26年度 固定資産税の価格等の概要調査」課税標準額に標準税率(1.4%)を乗じることにより推計(住宅に係る減額措置分は減算)。
 ※ 人口は「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」による。

年齢階級別の一世帯あたり固定資産税納税額の分布

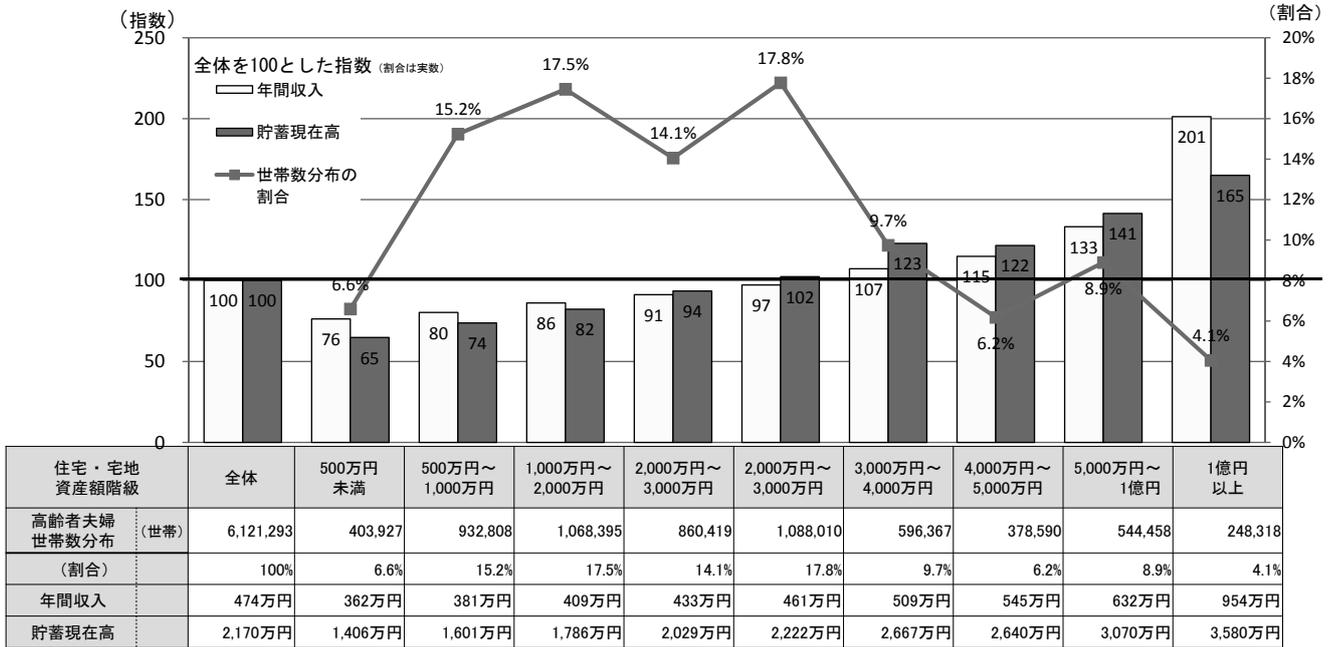
- 60歳以上の年齢階級が、固定資産税の納税者全体の6割強を占めている。
- 60歳以上の年齢階級のうち、納税額が10万未満の納税者が全体の4割を、納税額が20万以上の納税者が全体の1割弱を占めている。

		納税者(世帯主)の年齢							
		29歳以下	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70~79歳	80歳以上	
世帯の固定資産税納税額(年額)	2万円未満		●	●●●	●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●	39.6
	2~4万円		●●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
	4~6万円		●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	
	6~8万円		●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	
	8~10万円		●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	
	10~12万円	●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	
	12~14万円		●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●●●	
	14~16万円		●●●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
	16~18万円		●	●●●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
	18~20万円		●	●●●	●●	●●●●	●●●●	●●●●	
	20~30万円		●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
30万円以上		●	●●●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●		
不詳	●●	●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	64.9	
合計	0.3	5.5	12.4	16.9	27.7	24.6	12.6		

※ 厚生労働省「国民生活基礎調査(平成26年)」より、世帯主を納税者と仮定して作成。
 ※ 固定資産課税世帯総数(4,681世帯)を100%とした場合における各階級における指数を示したものの、「●」で0.1%を示している。

高齢者夫婦世帯の住宅・宅地資産額階級別年間収入、資産額

- 高齢者夫婦世帯では、住宅・宅地資産額500万円～3,000万円の階級が全体の3分の2を占め、500万未満の階級では6.6%、1億円以上の階級では4.1%。
- 指数で見ると、年間収入は資産額(1億円以上を除く。)に応じてなだらかに上昇。貯蓄現在高も資産額に応じて上昇し、その上昇率は年間収入よりも高い。

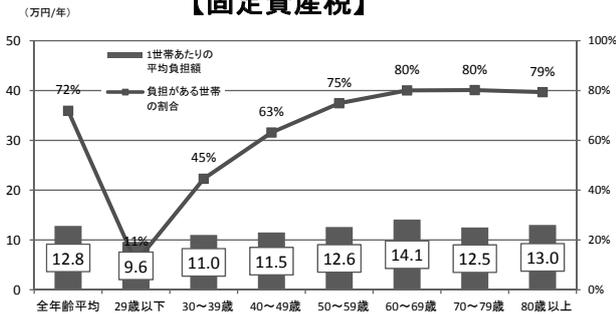


※ 総務省「全国消費実態調査報告」（平成21年）より作成。
 ※ 高齢者夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。
 ※ 年間収入は、退職金、土地・家屋、株式などの財産売却によって得た収入及び相続した預貯金など一時的な収入を除く。
 ※ 貯蓄現在高は、預貯金、生命保険・積立型損害保険の掛金、株式・債券・投資信託・金銭信託等の有価証券と社内預金等の貯蓄の合計をいう。

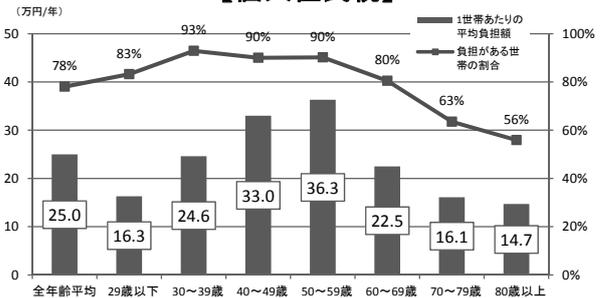
年齢階級別の1世帯当たり租税・社会保険料負担

- 固定資産税について、負担がある世帯の割合は29歳以下では11%だが、年齢をおって上昇し、50歳代以降70%後半から80%となる。その負担額については、全ての世代を通じて均衡的。

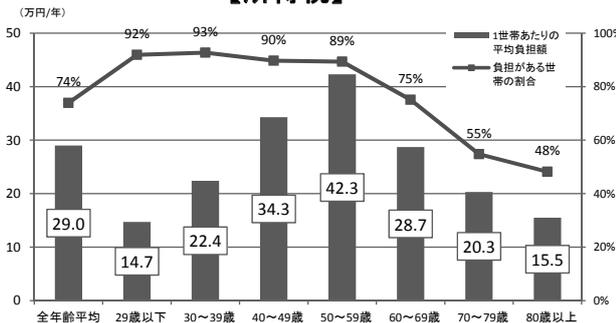
【固定資産税】



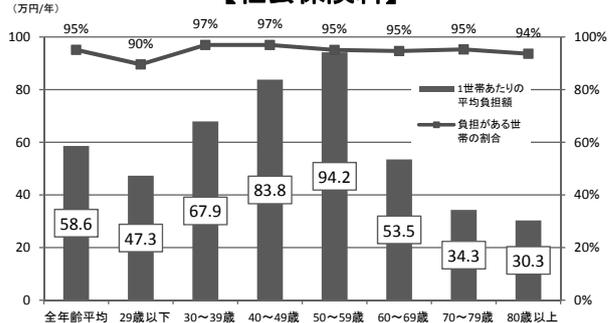
【個人住民税】



【所得税】



【社会保険料】



※ 厚生労働省「国民生活基礎調査（平成26年）」より作成。
 ※ 「負担がある世帯の割合」とは、拠出金等のある世帯の総数に占める該当の税又は社会保険料の負担がある世帯の割合をいう。
 ※ 「拠出金等」とは、所得税、個人住民税、社会保険料、固定資産税及び企業年金・個人年金等掛金をいう。「社会保険料」とは、医療保険、年金保険、介護保険、雇用保険を合算したものをいう。

固定資産税の性格

固定資産税の性格①

わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－（抄）（平成12年7月 税制調査会）

第一 基本的考え方

四 税制の検討の視点

4. 地方分権と地方税財源の充実確保

(4) 地方税財源の充実確保方策の方向

地方税の基幹税目の中では、個人住民税や固定資産税は、安定的で税収の変動が少なく、どの地方公共団体にも税源が広く存在し、その偏在が少ないという性格を持っており、また、地方消費税は、清算を行うことにより、同様の特徴を有しています。個人住民税は地域住民が地域社会の費用の負担分任の原則の下に負担する税であり、受益と負担の明確化という観点や自治意識の涵養という点からその充実が望ましいと考えられます。地方消費税については、福祉・教育など幅広い行政需要を賄う税として重要な役割を果たしており、今後その役割がますます重要なものになっていくと考えられます。

また、市町村の基幹税目である固定資産税についても、引き続きその安定的な確保に努める必要があります。

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(1) 固定資産税の意義と沿革

① 固定資産税の意義

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産という3種類の固定資産を課税客体とし、その所有者を納税義務者として、当該固定資産の所在する市町村（特別区については東京都）が、当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税する財産税です。

土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、これらの資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためです。ただし、このことは、固定資産税の税額が具体的な市町村の行政サービスの量に応じて定まることを意味するものではなく、資産価値を表す価格に対して比例税率で課税することとされています。

また、固定資産税は、資産価値に応じて課税される物税とされており、資産の所有者の所得などの人的要素は考慮されない建前となっています。

固定資産税の性格②

土地税制のあり方についての基本答申（抄）（平成2年10月 税制調査会）

第三 土地税制の具体的あり方

一 保有課税

4 既存税制の見直し

(1) 固定資産税

① 固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化

ロ 固定資産税は資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて、毎年経常的に負担を求めるものである。

したがって、その税負担は、固定資産の処分によって支払われるのではなく、固定資産の所有により得られる収益のうちから支払われることが予定されているものといえる。

固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、（中略）土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価（※）とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

（最高裁判所判決（平成15年6月26日）（抜粋））

固定資産税の税率

固定資産税の税率の変遷①

税目	昭和							平成				
	25	26	29	30	34	48	53	56	15	16	20	27
固定資産税	一定標準税率税率 (S29) (S30) 1.6 1.6 → 1.5 1.4 ----->											
	(S25) (S26)											
制限税率 (S26) (S29) (S34) 3.0 → 2.5% ----> 2.1 ----->												
(H16) 廃止												

S25 創設時：税率1.6%と設定した考え方

(「地方税法」(奥野誠亮著)より)

昭和25年度分の固定資産税の税率はある一定の収入額を目途にして一定されているのであるが、償却資産に対する課税は初めてのことであり、これから果たしてどれだけの税収入が得られるか必ずしも明確ではない。しかも、地方団体として必要な1,900億円の税収入のうち、他の税目についての収入見込額は、ある程度客観性があるので、1,900億円の地方税収入を確保するためには、固定資産税の収入見込額として予定している520億円という金額は、実質的にはどうしても固定資産税において求められなければならないということになる。

そこで、昭和25年度分の固定資産税の税率は、仮に、1.6%に一定するが、地方財政委員会は、(1)全市町村の固定資産税の収入見込額と、(2)地租附加税及び家屋税附加税に係る昭和25年度における過年度分の調定分及び滞納繰越分の収入見込額との合算額が520億円を相当に上回り、又は下回ると認める場合においては、地方財政委員会規則で、その収入見込額が、おおむね、520億円となるように、昭和26年1月中において、この税率を変更するものとされている。

固定資産税の税率の変遷②

S29改正時：税率1.6%→1.5%、1.4%に引き下げた考え方

(本会議における地方行政委員長報告(抜粋)(S29.5.6))

時価を課税標準とする固定資産税は、税率を据え置く限り、評価増により増加しすぎる(中略)ので、不動産取得税の創設とも関連して、税率の引下げを行おうとするものであります。

(衆・地方行政委員会 奥野政府参考人答弁(抜粋)(S29.2.12))

固定資産税であります。標準税率を百分の一・四、昭和二十九年度分に限り百分の一・五、現在は百分の一・六であります。(中略) 土地の値上り等に応じて漸次市町村の財源不足を生じないように考えながら税率を引下げて行きたい、そういう意味におきまして、経過的に税率を順次引下げるという方式を採用しているわけであります。

(衆・地方行政委員会 鈴木(俊)政府参考人答弁(抜粋)(S29.2.15))

固定資産税につきましては年々新たな償却資産、あるいは土地家屋の値上り、あるいは新築というようなことがございますので、現行法で参りましても、二十八年度と比較いたしまして百八十億あまりの固定資産税の増が見込まれるのであります。(中略) それに対してさらに税率を〇・一%程度下げるといことで、減収を立てておるような次第であります。従つてさような、今年度と比較いたしましての増は、減税をいたしましてもなお九十八億、約百億程度の増がございます。

H16改正時：制限税率を廃止した考え方

(改正地方税制詳解より)

固定資産税は市町村民税と並ぶ市町村の基幹税であり、その課税客体も普遍的であることから、市町村が財政需要に応じて必要な税収を自主的に確保しようとするためには、市町村が採用し得る税率の幅に相当の弾力性を持たせ、市町村の決定し得る幅を相当広く認めておくことが適当であると考えられる。このため、これまで標準税率(1.4%)に対して制限税率が相当高い税率(2.1%)に設定されてきたところであるが、課税自主権を尊重する観点から、さらに進んで、今回の改正において制限税率の撤廃を図ったところである。

土地課税の税率の変遷

税目	昭和							平成					
	25	26	29	30	34	48	53	56	15	16	20	27	
固定資産税	一定標準税率 1.6% 1.6% → 1.5% 1.4% (S29) (S30) (S25) (S26)							----->					
	制限税率 (S26) (S29) (S34) 3.0% → 2.5% → 2.1%							-----> (H16) 廃止					
都市計画税	制限税率 (S31) 0.2% -----> (S53) 0.3%							----->					
特別土地保有税	一定税率 (S48) 1.4%							-----> (H15) 課税停止					
	一定税率 (S48) 3.0%							-----> (H15) 課税停止					
不動産取得税	本則 (S29) 3.0% -----> (S56) 4.0%							----->					
	附則							----->					
							住宅 住宅用地 (S56) 3.0%		----->				
							店舗 商業地等 (S56) 4.0%		-----> (H15) 3.0% (H18) 土地3.0% (H20) 土地3.0% 家屋3.5% 家屋4.0%				

固定資産税の税率採用状況

(平成27年4月1日現在)

標準税率に対する倍	標準税率	1.1倍以下			1.1倍超 1.2倍以下					1.2倍超 1.3倍以下		超過税率 採用団体 計 B	合計 C	A/C (%)	B/C (%)	
		1.40 A	1.45	1.48	1.50	1.55	1.58	1.60	1.62	1.65	1.70					1.75
市町村区分	%															
人口50万以上の市	29												29	100.0		
人口5万以上 50万未満の市	461	3	1	18				14				36	497	92.8	7.2	
人口5万未満の市	214	7		27	5			8				50	264	81.1	18.9	
町 村	862	1		20	4	1	26	1	2	12		67	929	92.8	7.2	
合 計	1,566	11	1	65	9	1	48	1	2	14	1	153	1,719	91.1	8.9	
(参考) 前年度	1,565	11	1	68	9	1	47	1	2	14	1	155	1,720	90.9	9.1	

(注) 東京都特別区は、「人口50万以上の市」として区分し、23区をもって1団体として計上している。

固定資産税に係る税率改正団体の状況(直近3カ年)

税率引上げ団体

○平成22年度→平成23年度(1団体)

22年度	23年度	市町村名	税率改正理由
1.4%	1.6%	青森県大鰐町	財政上の事情により、近隣市町村の税率の状況を考慮して設定した。

○平成23年度→平成24年度(1団体)

23年度	24年度	市町村名	税率改正理由
1.4%	1.5%	岩手県北上市	自主財源確保のため。

○平成26年度→平成27年度(1団体)

26年度	27年度	市町村名	税率改正理由
1.5%	1.6%	熊本県八代市	市町村合併時の合併協定において、平成22年度以降は固定資産税率を1.6%とすることとしていたが、本市の社会経済情勢を踏まえて、1.5%に据え置いていた。 しかしながら、本市の財政状況が、超高齢化の進行に伴う社会保障経費の増大が著しく市民サービス維持のために財源の確保が急務となっていることから、平成27年度より1.6%とすることとした。

※平成25年度、平成26年度は引上げ団体なし

資産間での税率設定の考え方

「今後におけるわが国の社会、経済の進展に即応する基本的な租税制度のあり方」についての答申(抄)

(昭和39年12月 税制調査会)

第8 地方税のあり方

4. 固定資産税

(2) このような基本的な考え方に基づいて、固定資産税負担の調整措置をどのようにするかを具体的に検討するに当たり、当調査会は、固定資産税負担のあり方に関し、次のような検討を行った。

(イ) 土地、家屋及び償却資産の間で収益力に差があるものとして、その差に応じて税率を異にする等固定資産税負担に差等を設けるようにすることが望ましいという考え方がある。しかしながら、土地、家屋及び償却資産の間で、その収益力に差があるかどうかは議論の存するところであるのみならず、現実の各資産の使用の実態は、ほとんどの場合一体的に利用されているから、3資産の収益力をそれぞれ分別して、その間に差があるかどうかを判定することは困難である。したがって、3資産の間において税率に差等を設けることは、適当ではないと認めた。

昭和51年5月26日付け自治固第48号自治省税務局長通知(抜粋)

一 固定資産税は、いうまでもなく、固定資産の価値に着目し、それを所有することに担税力を見出し、その価値に応じて税負担を求める物税である。現行制度が、固定資産の所有者、種類、用途、課税標準額等のいかに問わず、すべての固定資産を通じて単一の税率により課税をする仕組みをとっているのは、このような固定資産税の基本的な性格に基づくものである。

したがって、市町村が制限税率の範囲内で超過税率を採用する場合においても、その税率はすべての固定資産を通じて一律のものでなければならないものと考えられること。

三 超過課税を行う際に、例えば単に法人と個人というような固定資産の所有者の区分、課税標準額の大小、固定資産の種類別の別又は用途の別等によって税負担に差を設けるような措置をとることは、上記の趣旨にかんがみ、法の予定するところではないので行うべきでないこと。

住宅政策に適合した 今後の住宅税制のあり方について

租税特別措置について

租税特別措置に対する政府税制調査会の意見

わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－(抄)

平成12年7月
政府税制調査会

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

固定資産税は、市町村の基幹税目であり、その安定的確保が必要であるとともに、納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていくことが必要です。したがって、当調査会として指摘してきているように、非課税等特別措置については、課税の適正化の観点から、政策目的が合理的か、政策手段として妥当か、利用の実態が低調となっていたり一部の者に偏っていないかなどの点について、今後も十分に吟味を行い、引き続き整理・合理化を行うことが必要です。特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準（小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1）に戻すことについて検討する必要があります。

租税特別措置に対する地方の意見

平成27年度都市税制改正に関する意見(抄)

平成26年9月 全国市長会

(6) 地方税における税負担軽減措置等の整理合理化

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

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

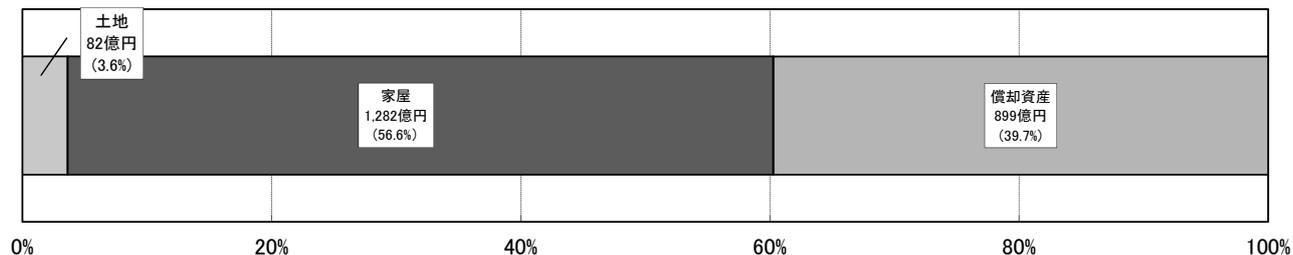
平成27年度政府予算編成及び施策に関する要望(抄)

平成26年7月3日 全国町村会

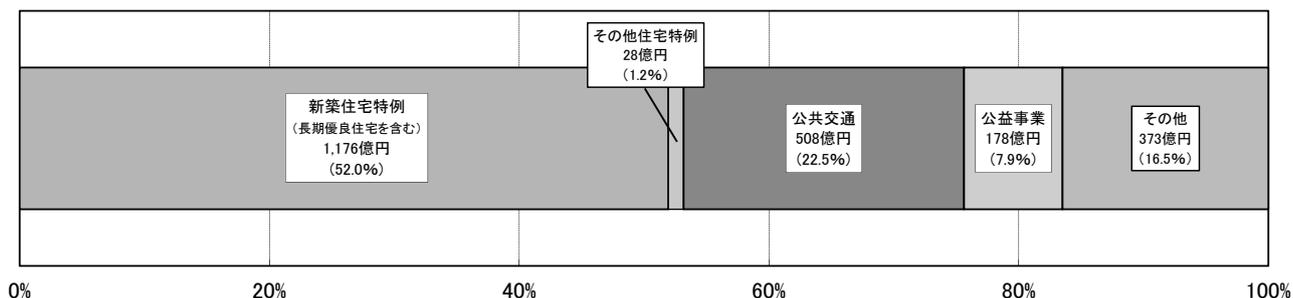
(11) 地方税における税負担軽減措置等については、租税負担の公平性を期する見地から、さらに整理合理化すること。

資産別割合

平成26年度



項目別割合



※1 住宅用地特例、負担調整措置による減収額は含まれていない。

※2 「平成26年度 固定資産の価格等の概要調書」を基に作成。

住宅(家屋)に対する固定資産税の特例

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)

平成28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】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
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)
② 3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

【長期優良住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
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)
② 3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
 ※ 都市計画税には適用無し。

(参考)

	制度創設年度	H26減収額	H26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	954億円	236.8万件
長期優良住宅分	平成20年度	222億円	41.6万件

※ H26減収額・H26適用件数は、「平成26年度固定資産の価格等の概要調書」による。

新築住宅特例の改正経緯(昭和27、30年度)

○ 昭和27年度：新築住宅特例の創設(通達)

専用住宅	最初の3年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 15坪(約50㎡)
		床面積要件 15坪以下

(理由)

住宅の建設が刻下の急務である事情にかんがみ、国税においても、特定の家屋について一定期間所得税法又は法人税法の規定による所得の計算上減価償却の特例が認められるようになったこと。

○ 昭和30年度

専用住宅	最初の3年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 15坪
		床面積要件 15坪以下→20坪(約66㎡)以下

(理由)

- ・ 住宅の建設は依然として刻下の急務であること。
- ・ 国税においても、従来認められていた新築住宅に関する特別の軽減措置を延長・拡充。

新築住宅特例の改正経緯(昭和39年度)

○ 昭和39年度改正：地方税法に法定化

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅	(一般)最初の3年度分	軽減対象の上限 15坪 →85㎡
	併用住宅	(中高層耐火) 3又は4階建:最初の5年度分 5階建以上:最初の10年度分 →税額の1/2程度を軽減	床面積要件 20坪以下→85㎡以下

(理由)

- 従前から通達をもって指導を行ってきたが、住宅建設の促進に資するため、税制調査会の臨時答申の趣旨にのっとり、固定資産税の軽減措置を法定するとともに、その内容についても拡充。

【昭和38年12月臨時答申】
 第3.2 固定資産税
 5. 住宅建築促進のための措置
 住宅建設の促進に資するため、固定資産税につき所要の軽減措置を講ずる。
- 中高層耐火建築住宅に対する固定資産税の軽減期間について一般の住宅の場合よりも延伸しているのは、住宅不足又は大都市及びその周辺における宅地の確保が困難であることにも原因があるので、住宅対策としては既存の宅地を立体的に利用することが特に必要であると認められたことによるものであるが、5階建以上のものについてさらに軽減期間が延長されたのは、建築構造の相違による建築単価の差に基づく税負担の増加を考慮されたもの。
- 床面積要件については、昭和39年度の住宅建設計画による計画床面積及び建築統計年報その他による過去の住宅建築状況を勘案して定められたもの。

※改正地方税制詳解より

新築住宅特例の改正経緯(昭和44、51、52年度)

○ 昭和44年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅	(一般)最初の3年度分	軽減対象の上限 85㎡ →100㎡
	併用住宅	(中高層耐火) 3又は4階建:最初の5年度分 5階建以上:最初の10年度分 →税額の1/2程度を軽減	床面積要件 85㎡以下→100㎡以下

○ 昭和51年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分	軽減対象の上限 100㎡
		(中高層耐火) 3又は4階建:最初の5年度分 5階建以上:最初の10年度分 →7年度分 →税額の1/2程度を軽減	床面積要件 100㎡以下

○ 昭和52年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分	軽減対象の上限 100㎡
		(中高層耐火) 3又は4階建:最初の5年度分 5階建以上:最初の7年度分 →5年度分 →税額の1/2程度を軽減	床面積要件 100㎡以下

新築住宅特例の改正経緯(昭和56年度)

○ 昭和56年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 100㎡
			床面積要件 100㎡以下→ 40㎡以上(共同貸家30㎡)165㎡以下

(理由)

- ・ 持家を中心として新築住宅の居住水準が年々向上していること、従って、減額措置の適用を受ける新築住宅の割合が低下してきていること、また、S55.7の住宅地審議会の答申において、平均居住水準(住宅総面積ベース)が1人世帯で36㎡、4人世帯で100㎡、5人世帯で111㎡とされる等住宅政策上も良質な住宅の建設が望まれていること等を考慮して、住宅政策の一環として、改正されたもの。
- ・ また、所得税における住宅取得控除、登録免許税における新築住宅の保存登記及び移転登記に係る税率の特例並びに所得税及び法人税における新築貸家住宅に係る割増償却の対象となる新築住宅の床面積要件も、56年度以降は、すべて40㎡(一戸建以外の貸家住宅にあっては、30㎡)以上165㎡以下とされたところであり、これら他の新築住宅に係る特例措置の床面積要件との均衡も併せ考慮されたところ。

※改正地方税制詳解より

○ 昭和60年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 100㎡
			床面積要件 40㎡以上(共同貸家30㎡)165㎡以下 →40㎡以上(35㎡)165㎡以下

新築住宅特例の改正経緯(昭和62年度)

○ 昭和62年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 100㎡
			床面積要件 40㎡(35㎡)以上165㎡以下 →40㎡(35㎡)以上200㎡以下

(理由)

- ・ 今後一層良質な新築住宅等の建設を促進し居住水準の向上を図る必要があるとともに内需拡大の政策的要請にも応える必要があること。
- ・ 国税においても住宅取得促進税制等について対象となる床面積要件の上限を165㎡から200㎡に引き上げたこと。

※改正地方税制詳解より

○ 平成5年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 100㎡→120㎡
			床面積要件 40㎡(35㎡)以上200㎡以下

(理由)

- ・ 持家住宅を中心に着工床面積が拡大してきていること。
- ・ 平成3年3月に閣議決定された第6期住宅建設5箇年計画に定める4人世帯の一般誘導居住水準(西暦2000年を目途に全国で半数の世帯が確保できるようにする目標)が123㎡とされていること。

※改正地方税制詳解より

新築住宅特例の改正経緯(平成10年度)

○ 平成10年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 120㎡
			床面積要件 40㎡(35㎡)以上200㎡以下 →40㎡(35㎡)以上240㎡以下

(理由)

- ・ 持家住宅を中心に着工床面積が拡大してきていること。
- ・ 平成3年3月に閣議決定された第6期住宅建設5箇年計画に定める4人世帯の一般誘導居住水準(西暦2000年を目途に全国で半数の世帯が確保できるようにする目標)が123㎡とされていること。

※改正地方税制詳解より

新築住宅特例の改正経緯(平成12、16年度)

○ 平成12年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 120㎡
			床面積要件 40㎡(35㎡)以上240㎡以下 →50㎡(35㎡)以上280㎡以下

(理由)

- ・ 平成10年の住宅・土地統計調査(速報)によれば、一住宅当たりの平均床面積は93.45㎡であり、平成12年度末までに約100㎡とする第7期住宅建設5箇年計画(H8.3.15閣議決定)の目標からはまだ乖離があり、また、近年いわゆる二世帯住宅の必要性が一段と高まっていること。
- ・ 世帯と住宅との対応を示す居住水準についても、最低居住水準未達の世帯が5.2%、誘導居住水準未達の世帯が53.6%存在していることなど、依然としてファミリー層を中心として居住水準の一層の向上を図ることが求められていること。
- ・ このような状況を踏まえ、引き続き良質な住宅ストックの蓄積を推進するため、また、他の税制・金融上の措置との均衡を図る必要があること。

※改正地方税制詳解より

○ 平成16年度改正

一般住宅 中高層耐火 建築住宅	専用住宅 併用住宅	(一般)最初の3年度分 (中高層耐火) 3階建以上:最初の5年度分 →税額の1/2程度を軽減	軽減対象の上限 120㎡
			床面積要件 50㎡(35㎡)以上280㎡以下 →50㎡(40㎡)以上280㎡以下

住宅（家屋）に係る固定資産税の特例措置

条	項	特例名	特例の内容	適用期限	年間減収額 (平成26年度)
附 15 条 の 6	①	新築住宅に係る税額の減額措置 (一般の住宅)	最初の3年度分 1/2	H28. 3. 31	約501億円
	②	新築住宅に係る税額の減額措置 (中高層耐火建築物)	最初の5年度分 1/2	"	約454億円
附 15 条 の 7	①	長期優良住宅に係る税額の減額措置 (一般の住宅)	最初の5年度分 1/2	"	約214億円
	②	長期優良住宅に係る税額の減額措置 (中高層耐火建築物)	最初の7年度分 1/2	"	約8億円
附 15 条 の 8	②	特定市街化区域農地の所有者等が新築する貸家住宅 の用に供する旧農地に係る税額の減額措置	最初の3年度分 1/12	H30. 3. 31	約3億円
	③	市街地再開発事業の施行に伴う一定の新築の施設建 築物に係る税額の減額措置	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	H29. 3. 31	約6億円
"	④	サービス付き高齢者向け住宅に係る税額の減額措置	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が条例で定める割合	"	約15億円
"	⑤	防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建 築物に係る税額の減額措置	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	"	約0.1億円
附 15 条 の 9	① ② ③	耐震改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	H18.1.1からH21.12.31に改修した場合 3年度分 1/2 H22.1.1からH24.12.31に改修した場合 2年度分 1/2 H25.1.1からH27.12.31に改修した場合 1年度分 1/2 (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)	H27. 12. 31	約2億円
	④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧	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	最初の1年度分 1/3	H28. 3. 31	約0.3億円
"	⑨ ⑩ ⑪ ⑫	省エネ改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措 置	最初の1年度分 1/3	"	約0.3億円

※ 減収額は「平成26年度 固定資産の価格等の概要調査」による。

住宅に係る特例措置の改正経緯(1)

固定資産税

年度	S27 (通達)	S29	S30	S39 (法定化)	S44	S51	S52	S56	S60	S60	S62	H元	H3	H5	H6	H9	H10	H11	H12	H16	H20	H27		
新築住宅	一般			3年間 1/2																				
	中高層 耐火 建築物	3年間 1/2		3又は 4階建て 5年間 1/2			3階建て 以上 5年間 1/2																	
				5階建て 以上 10年間 1/2		7年間 1/2																		
			軽減の対象 の上限	15坪 (約50㎡)	15坪 (約50㎡)	85㎡	100㎡			100㎡														
	床面積 要件	上限		20坪 (約66㎡)					165㎡											240㎡		280㎡		
下層 (指図内は 共同買収)								40㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)										50㎡ (35㎡)		50㎡ (40㎡)			
長期 優良住宅																						5(7)年間 1/2(※)		

※床面積要件等は新築住宅と同じ

(参考)不動産取得税

	S29	S30	S39	S48	S51	S55	S56	S57	S60	S62	H元	H3	H5	H6	H9	H10	H11	H12	H16	H20	H27	
新築住宅	住宅一戸あたり 控除額	100万円	(S39.1.1~) 150万円	(S48.1.1~) 230万円	(S51.1.1~) 350万円		(S56.7.1~) 420万円		(S60.7.1~) 450万円		(H元4.1~) 1,000万円				(H9.4.1~) 1,200万円							
	価格要件					87千円 /㎡	109千円 /㎡	117千円 /㎡			153千円 /㎡		176千円 /㎡									撤廃
	床面積 要件					165㎡				200㎡												240㎡
下層 (指図内は 共同買収)											40㎡ (30㎡)		40㎡ (35㎡)			50㎡ (40㎡)						

住宅に係る特例措置の改正経緯(2)

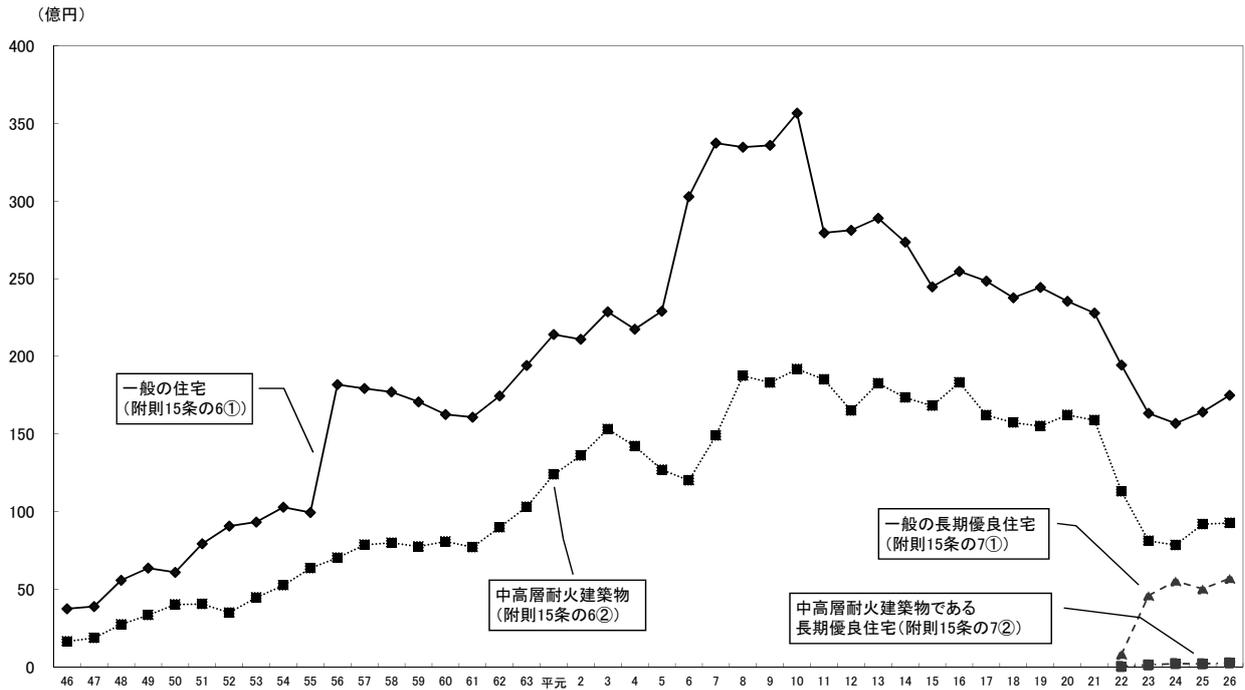
年度	S48	S50	S51	S52	S58	S60	H3	H5	H11	H13	H16	H18	H21	H23	H24	H27
市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物	期間	10年間	7年間	5年間												
	減額割合	○一定の住宅住宅部分 2/3 非住宅部分 1/3 ○住宅以外 1/3			○一定の住宅住宅部分 2/3 非住宅部分 1/4 ○住宅以外 1/4				○一定の住宅住宅部分 2/3 非住宅部分 1/3 ○住宅以外 1/3							
特定市街化区域農地であった土地の上に新築された貸家住宅【4階建て以上】	15年間 2/3					10年間 2/3	最初の5年間 3/4 その後5年間 2/3					最初の5年間 2/3 その後5年間 1/3	最初の5年間 2/3		最初の3年間 2/3 その後2年間 1/2	最初の2年間 2/3 その後3年間 1/2
〃 【3階建て】							最初の5年間 2/3					最初の3年間 2/3 その後2年間 1/2				
サービス付き高齢者向け住宅 （「高齢者向け優良賃貸住宅」として創設）	期間								5年間							
	減額割合								高齢者向け優良賃貸住宅 2/3				サービス付き高齢者向け住宅 2/3		2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合	
防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物	期間									5年間						
	減額割合									○一定の住宅住宅部分 2/3 非住宅部分 1/3 ○住宅以外 1/3						

住宅に係る特例措置の改正経緯(3)

年度		H18	H19	H20	H25	H27
耐震改修が行われた住宅	耐震改修	【改修期間】 H18～21改修 →3年間1/2 H22～24改修 →2年間1/2 H25～27改修 →1年間1/2 (軽減対象は120㎡まで)			・2年間 1/2(※) ・工事費要件の見直し (30万円以上 →50万円超)	
バリアフリー改修が行われた住宅	バリアフリー改修		1年間 1/3減額 (軽減対象は100㎡まで)			
省エネ改修が行われた住宅	省エネ改修			1年間 1/3減額 (軽減対象は120㎡まで)		工事費要件の見直し (30万円以上 →50万円超)

※ 通行障害既存耐震不適格建造物に限る。

新築住宅に係る軽減税額の推移

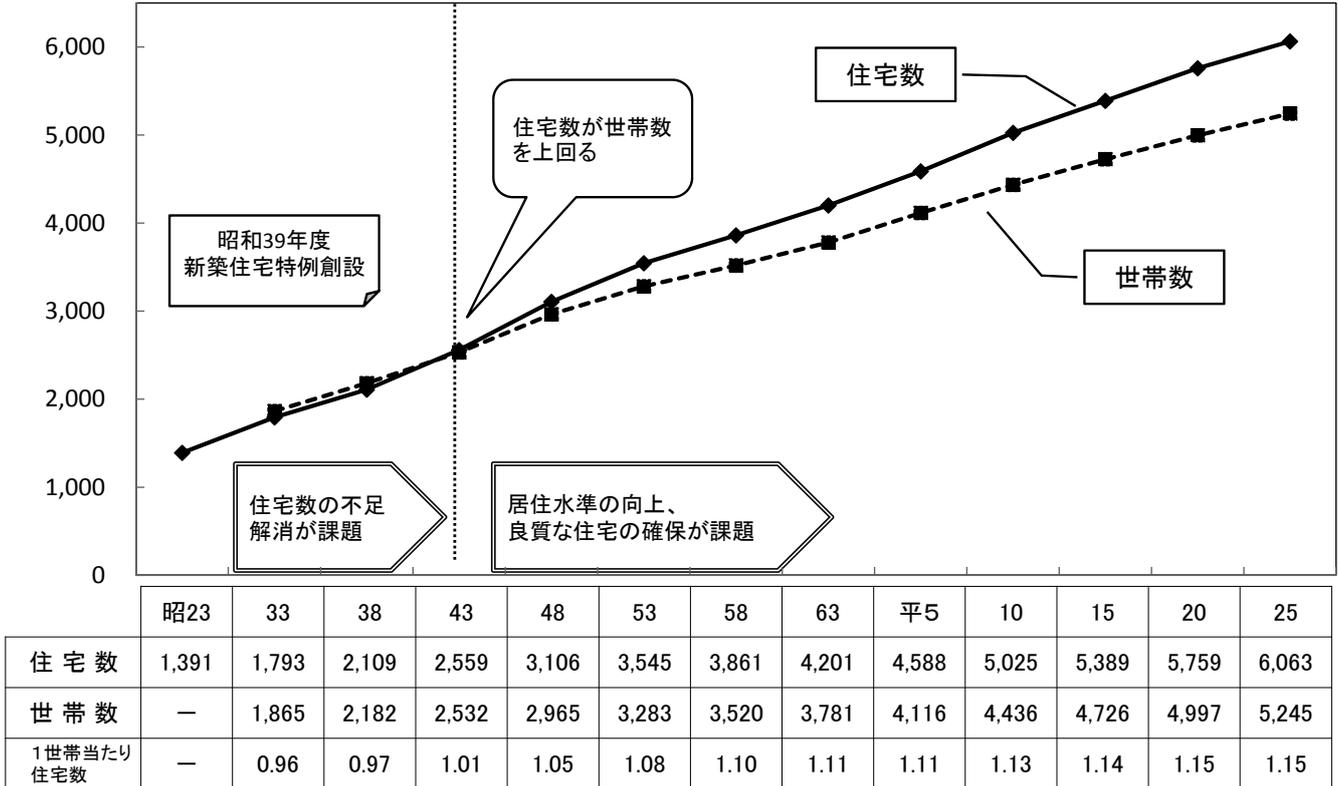


※ 「固定資産の価格等の概要調書」に基づき作成(各年度に新たに軽減の対象となったものに係る軽減税額)。

住宅の供給状況等

住宅数と世帯数の推移

(万戸・万世帯)



注1) 昭和23年度は、世帯数総計はない。

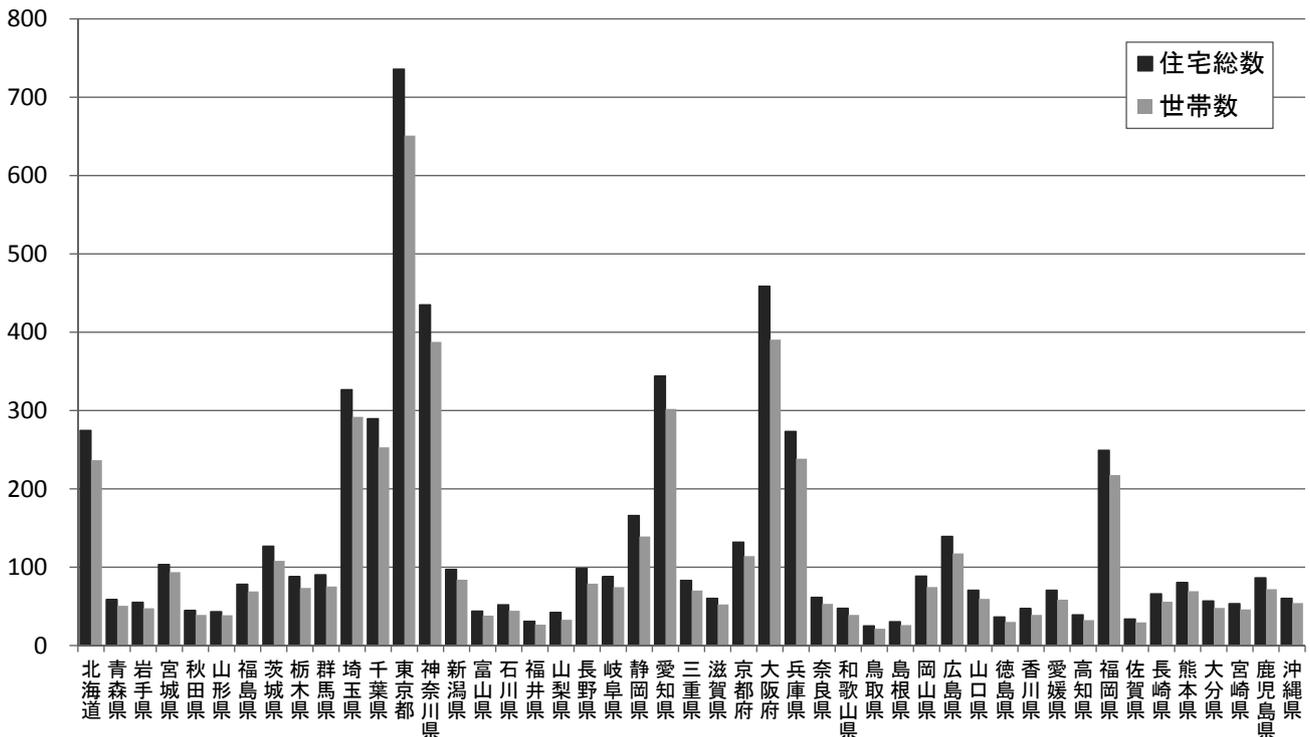
注2) 昭和28年度は、市部のみを集計であることから省略。

※ 「平成25年 住宅・土地統計調査」に基づき作成。

各都道府県における住宅数・世帯数の状況

(万戸)

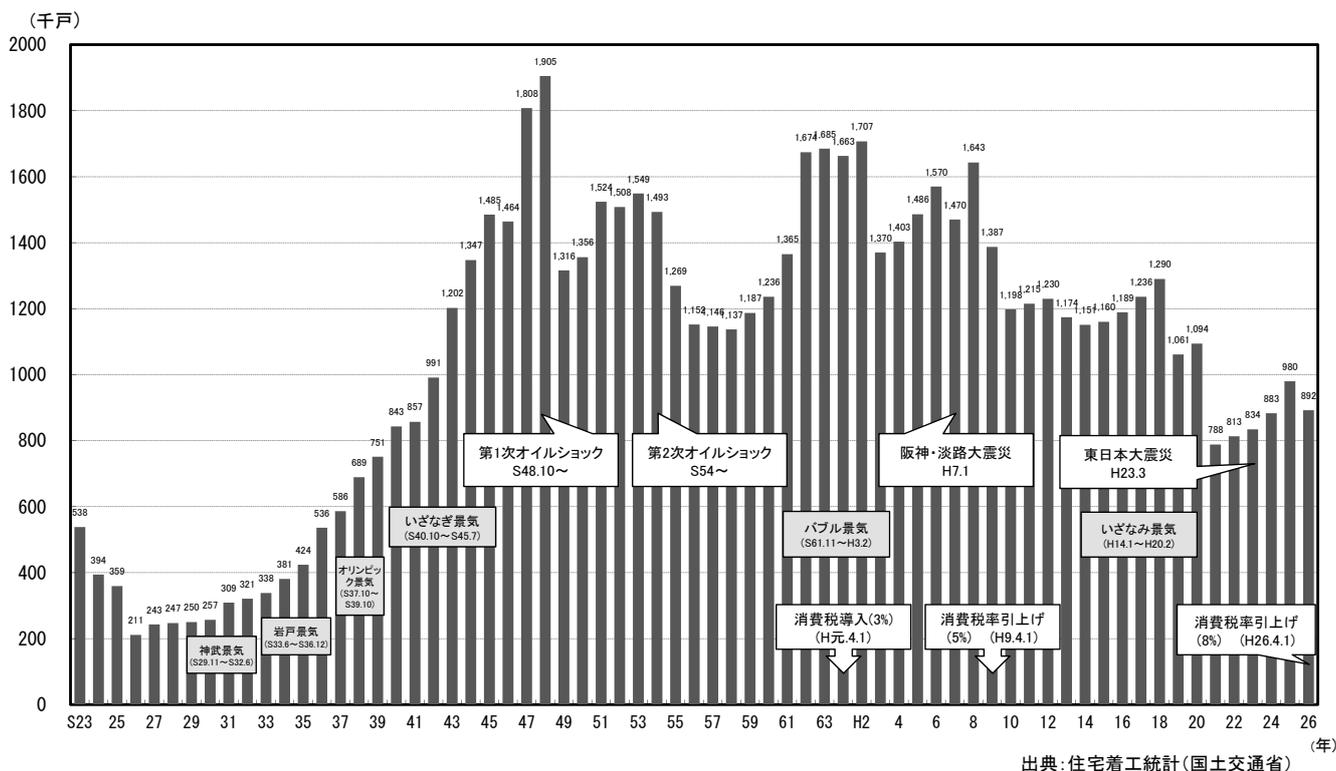
全ての都道府県において、住宅数が世帯数を上回っている。



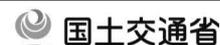
※ 「平成25年 住宅・土地統計調査」に基づき作成

新築住宅着工戸数の推移

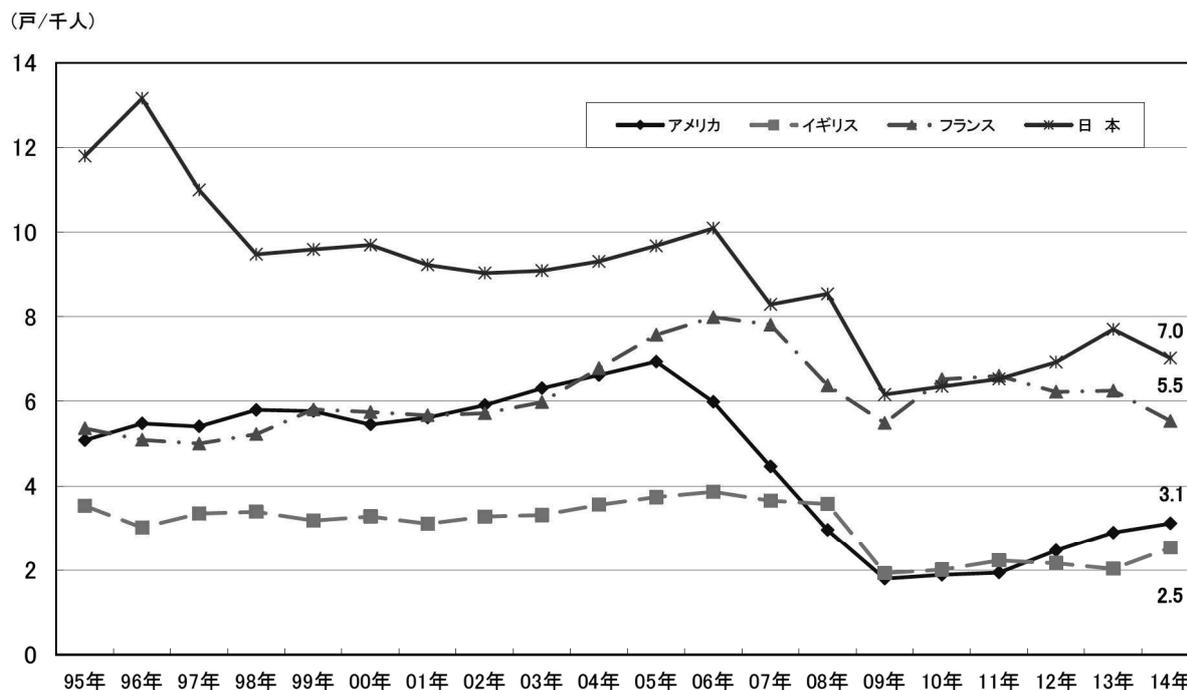
- 昭和43年に100万戸を越えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。
- リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
- 平成26年は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や消費者マインドの低下等により、5年ぶりに減少。



国土交通省資料



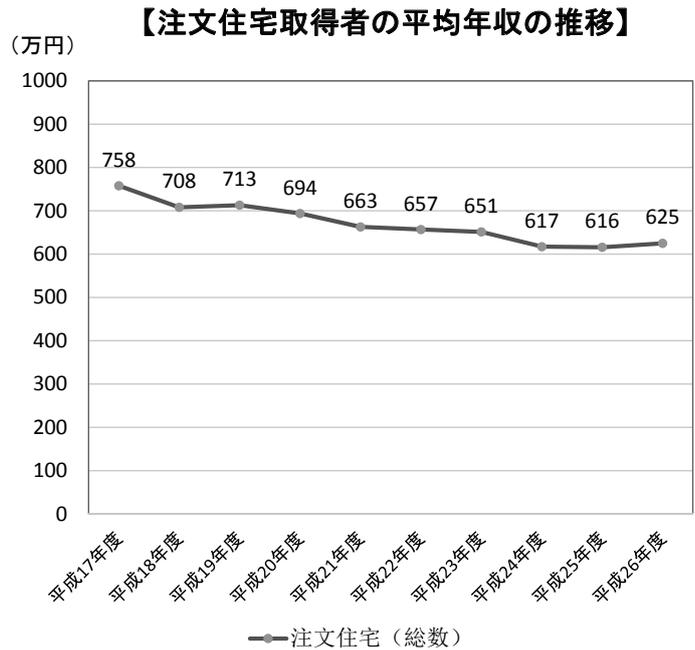
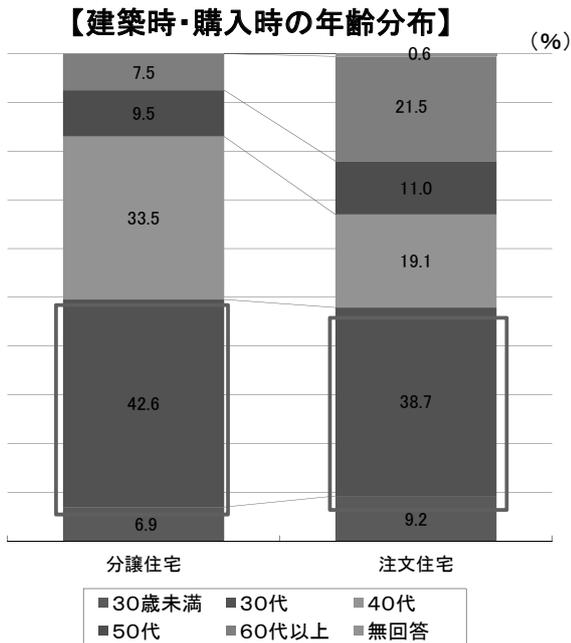
人口千人当りの新設住宅着工戸数(各国比較)



(資料)アメリカ:U.S.Census Bureau
 イギリス:Communities and Local Government
 フランス:Ministere de l'Ecologie, de l'Energie, du Developpement durable et de la Mer
 日本:住宅着工統計(国土交通省)
 各国の人口:世界の統計(総務省)

住宅の一次取得者層と住宅取得者の平均年収

- 注文住宅、分譲住宅の建築・購入者の約4割が30歳代。
- 注文住宅取得者の平均年収は低下傾向。



(出典) 国土交通省「平成26年度住宅市場動向調査」

※ 平成25年度中(平成25年4月～平成26年3月)に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯を対象とし、注文住宅については全国を、分譲住宅については三大都市圏を対象としている。

※ 「注文住宅」とは、自分自身が居住する目的で建築した住宅を、「分譲住宅」とは、新築の建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅をいう。

新築住宅特例の効果

新築住宅特例による負担軽減効果(イメージ)

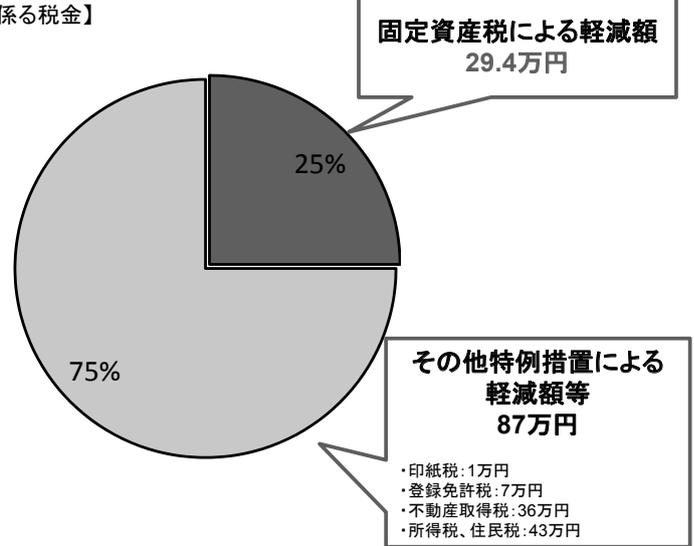
- 2,000万円の住宅を建築した場合、本特例措置による軽減額は初年度9.8万円、3年間29.4万円。
- 住宅取得及び保有に係る税負担軽減措置のうち、25%が新築特例によるもの。

【前提条件】

- ① 年収:525万円(課税所得:220万円)
- ② 建物の構造等:木造2階建、100㎡
- ③ 建物価格(税抜):2,000万円(固定資産税評価額:1,400万円、新築建物価格認定基準表:860万円)
- ④ 借入金:1,600万円
- ⑤ 年間の所得税額:12.2万円、翌年の住民税:22.4万円
- ⑥ 平成27年6月建設請負契約締結、同年9月引渡し

【住宅を取得した年以後3年間に課される住宅の取得及び保有に係る税金】

税目	本則の税額	軽減・還付額
印紙税	4万円	1万円
消費税	160万円	—
登録免許税	9.8万円	7万円
不動産取得税	42万円	36万円
固定資産税額	58.8万円	29.4万円
都市計画税	11.7万円	—
所得税・住民税	103.8万円	43万円
合計	390.1万円	116.4万円

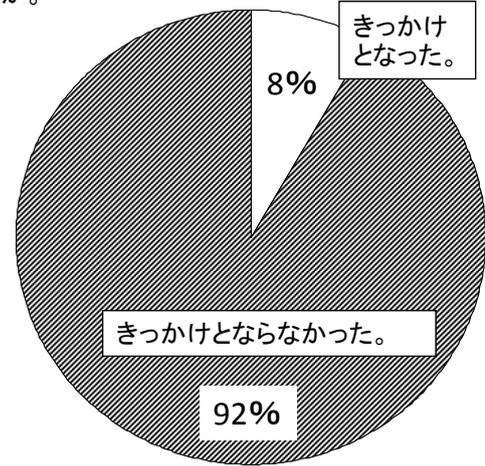
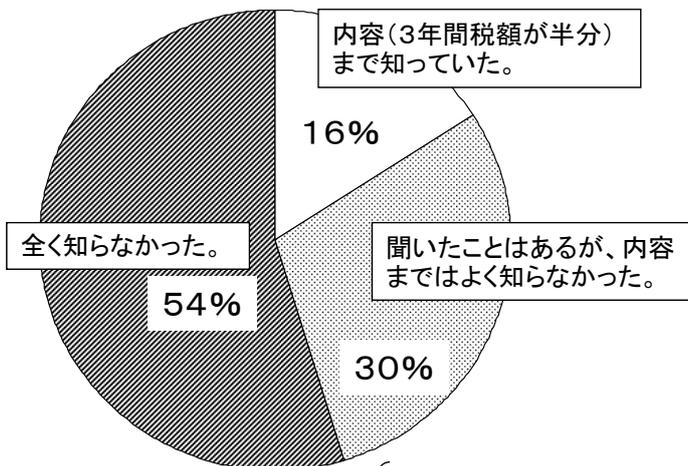


新築住宅特例のインセンティブ

- 現行の新築住宅特例は、アンケートによると、特例の存在を知らずに住宅を新築する者が5割を超えており、新築住宅購入のインセンティブになっていないのではないかと懸念されている。

新築住宅特例の適用を受けることが見込まれる納税者(有効回答1,660名)に対して家屋評価時にアンケートを18政令市で実施。(平成21年10月)

- ① 家屋については、新築(購入)された翌年から3年間、固定資産税が半分となる制度をご存じでしたか。
- ② 新築住宅に対する固定資産税が3年間半分となる制度は住宅を新築(購入)するきっかけとなりましたか。



18政令市(札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市)による調査結果(平成21年10月)に基づき作成

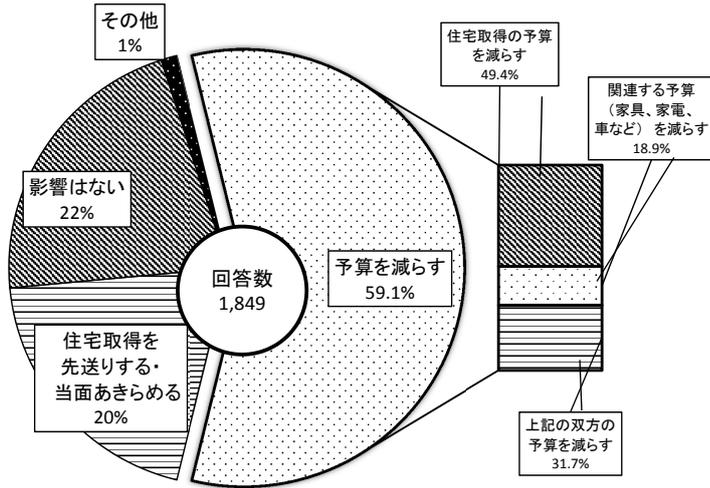
(一社)住宅生産団体連合会による住宅税制に関するアンケート結果

※国交省資料に基づき作成

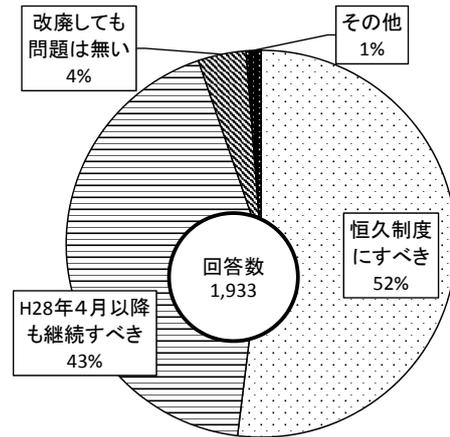
(質問内容)

○ 現在(平成28年3月31日まで)、新築住宅を取得した場合には、新築後3年間(戸建)又は5年間(マンション)の固定資産税額が半額になる特例が約50年間続いてきています。(住戸面積が50㎡~280㎡のものに限ります。)
 (例)住宅価格が2000万円(土地代を含まない)の戸建住宅を購入された場合、本来の固定資産税額は3年間で約50万円ですが、約25万円まで軽減されています。

問 もし、仮に、この固定資産税の軽減制度が改廃された場合、あなたの住宅購入にどのような影響があるとお考えですか？



問 この固定資産税の軽減制度について、どうお考えですか？



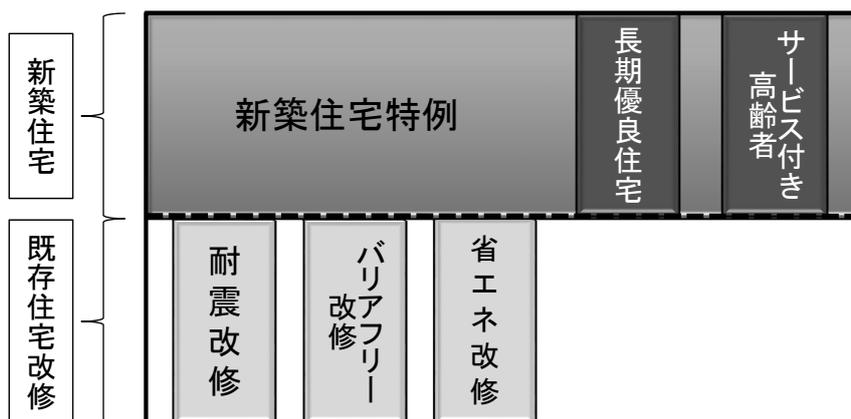
新築住宅特例に関する論点

新築住宅特例の見直しについて①

1. 特例対象について

- 新築住宅特例は、住宅ストックが不足していた中で住宅の建設を促進するため、昭和27年度から長期間講じられてきたもの。
- しかし、昭和48年以降、全都道府県で住宅総数が世帯数を上回り、住宅ストックは量的に充足。むしろ、空き家の増加が社会問題化している状態。
- 住宅政策は「量の確保」から「質の向上」へと変化しており、特例対象についても質の高い新築住宅に重点化を図るべきではないか。

(住宅(家屋)に係る特例措置のイメージ)

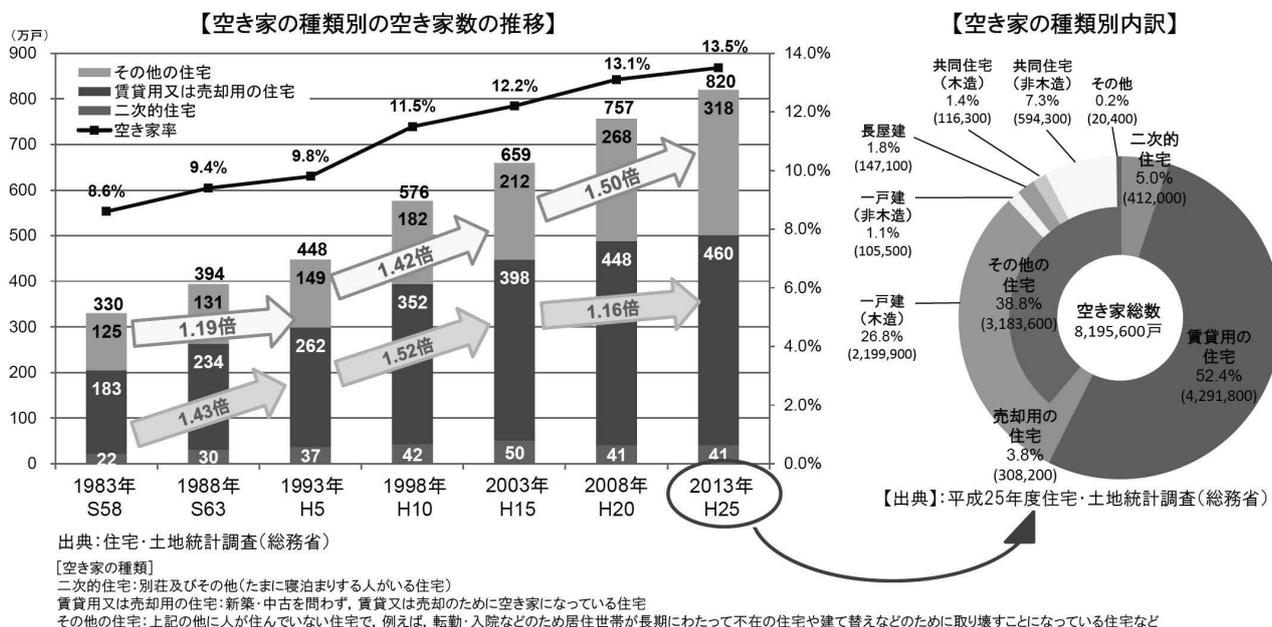


国土交通省資料

空き家の増加

国土交通省

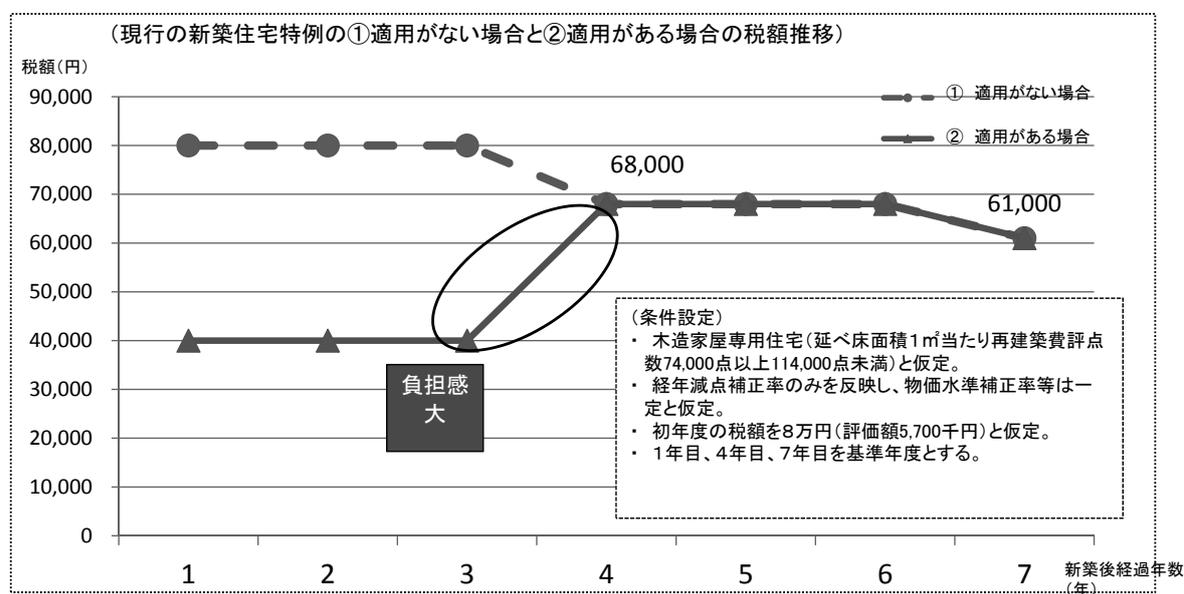
- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。



新築住宅特例の見直しについて②

2. 特例割合について

- 現行の新築住宅特例は、適用期間が終了すると、一気に税額が上昇し、その際の税の負担感が強くなる仕組みであり、負担感が増えることを避ける仕組みとすべきではないか。



新築住宅特例の見直しについて③

3. 特例要件について

- 新築住宅特例の対象となる住宅は50㎡(共同貸家は40㎡)以上280㎡以下、120㎡までについて軽減。
- 各々の要件について、要件設定時の整理を踏まえ、検証する必要があるのではないか。

◎対象となる住宅の床面積要件の考え方

<下限(50㎡)について>

○下限を50㎡に設定した際(平成12年度改正)の整理

- ・ 子育て世帯をはじめとするファミリー向け住宅の取得を特に支援する観点から設定
- ・ 児童のいる世帯の平均世帯人員は、4.28人(平成12年)であったことから4人世帯の最低居住面積水準(50㎡)を念頭に設定

<上限(280㎡)について>

○上限を280㎡に設定した際(平成12年度改正)の整理

- ・ 3世代同居の多人数世帯用住宅が特例対象になるようにする観点等から設定

◎軽減の上限を120㎡までとする考え方

○軽減の上限を120㎡に設定した際(平成5年度改正)の整理

- ・ 4人以上の世帯が多いことにかんがみ、4人世帯の一般誘導居住水準(123㎡)を念頭に設定
(なお、平成3年度の着工平均床面積は137㎡)

誘導居住面積水準と最低居住面積水準

○誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

- ・一般型誘導居住面積水準（都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定）
 - <単身者> 55㎡ <2人以上の世帯> 25㎡×世帯人数+25㎡
- ・都市居住型誘導居住面積水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定）
 - <単身者> 40㎡ <2人以上の世帯> 20㎡×世帯人数+15㎡

○最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- <単身者> 25㎡ <2人以上の世帯> 10㎡×世帯人数+10㎡

- ※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ※2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- ※3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

※ 住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)に基づき作成

床面積区分による新築住宅の軽減税額・一般の住宅(平成26年度新規適用分)

○ 新築住宅に係る特例措置の適用実績で見ると、減額対象となる床面積要件(120㎡)以下の住宅が83.9%を占める。一方で、240㎡超280㎡以下は0.2%。

床面積区分		50㎡以上 100㎡以下 <small>(貸家の場合: 40㎡以上100㎡以下)</small>	100㎡超 120㎡以下	120㎡超 140㎡以下	140㎡超 160㎡以下	160㎡超 200㎡以下	200㎡超 240㎡以下	240㎡超 280㎡以下	合計
		戸数	一般住宅	22.2万戸	11.0万戸	5.4万戸	2.1万戸	1.6万戸	0.4万戸
割合	51.7%		25.7%	12.5%	5.0%	3.7%	1.0%	0.3%	100.0%
中高層耐火建築物	19.0万戸		1.8万戸	0.4万戸	0.2万戸	0.1万戸	0.04万戸	0.02万戸	21.5万戸
割合	88.5%		8.2%	1.8%	0.7%	0.5%	0.2%	0.1%	100.0%
合計	41.2万戸	12.8万戸	5.8万戸	2.3万戸	1.7万戸	0.5万戸	0.1万戸	64.4万戸	
割合	64.0%	19.9%	8.9%	3.6%	2.7%	0.8%	0.2%	100.0%	
軽減税額	一般住宅	71.5億円	53.3億円	27.8億円	11.0億円	8.2億円	2.3億円	0.7億円	174.9億円
	割合	40.9%	30.5%	15.9%	6.3%	4.7%	1.3%	0.4%	100.0%
	中高層耐火建築物	75.9億円	11.4億円	2.8億円	1.3億円	0.8億円	0.3億円	0.2億円	92.7億円
	割合	81.9%	12.3%	3.0%	1.4%	0.8%	0.3%	0.2%	100.0%
合計	147.5億円	64.7億円	30.6億円	12.3億円	9.0億円	2.6億円	0.9億円	267.6億円	
割合	55.1%	24.2%	11.4%	4.6%	3.4%	1.0%	0.3%	100.0%	

※ 平成25年中に新築された住宅で、平成26年度新たに地方税法附則第15条の6第1項(一般住宅)及び第2項(中高層耐火住宅)の規定により軽減の対象となったもの。
 ※ 平成26年度「固定資産税の価格等の概要調査」(総務省)による。

床面積区分による新築住宅の軽減税額・認定長期優良住宅(平成26年度新規適用分)

○ 長期優良住宅に係る特例措置の適用実績で見ると、減額対象となる床面積要件(120㎡)以下の住宅が約5割を占める。一方で、240㎡超280㎡以下は0.3%。

床面積区分		50㎡以上 100㎡以下 <small>(貸家の場合: 40㎡以上100㎡以下)</small>	100㎡超 120㎡以下	120㎡超 140㎡以下	140㎡超 160㎡以下	160㎡超 200㎡以下	200㎡超 240㎡以下	240㎡超 280㎡以下	合計
		戸数	一般住宅	1.6万戸	3.8万戸	3.0万戸	1.1万戸	0.8万戸	0.2万戸
割合	15.6%		36.4%	28.1%	10.6%	7.3%	1.8%	0.3%	100.0%
中高層耐火建築物	0.1万戸		0.1万戸	0.1万戸	0.1万戸	0.1万戸	0.01万戸	0.00万戸	0.4万戸
割合	22.9%	19.0%	25.2%	14.0%	14.2%	3.7%	0.9%	100.0%	
合計	1.7万戸	3.9万戸	3.1万戸	1.2万戸	0.8万戸	0.2万戸	0.0万戸	10.9万戸	
割合	15.8%	35.8%	28.0%	10.8%	7.5%	1.9%	0.3%	100.0%	
軽減税額	一般住宅	7.3億円	20.7億円	17.0億円	6.4億円	4.4億円	1.1億円	0.2億円	57.0億円
	割合	12.7%	36.3%	29.8%	11.2%	7.7%	1.9%	0.3%	100.0%
	中高層耐火建築物	0.5億円	0.5億円	0.7億円	0.4億円	0.4億円	0.1億円	0.0億円	2.5億円
割合	18.2%	20.5%	27.7%	14.5%	14.4%	3.8%	0.9%	100.0%	
合計	7.7億円	21.2億円	17.7億円	6.8億円	4.7億円	1.2億円	0.2億円	59.5億円	
割合	13.0%	35.7%	29.7%	11.4%	8.0%	2.0%	0.4%	100.0%	

※ 平成25年中に新築された住宅で、平成26年度新たに地方税法附則第15条の7第1項(一般住宅)及び第2項(中高層耐火住宅)の規定により軽減の対象となったもの。
 ※ 平成26年度「固定資産税の価格等の概要調査」(総務省)による。

東京都特別区の現状

平成２７年９月２５日（金）

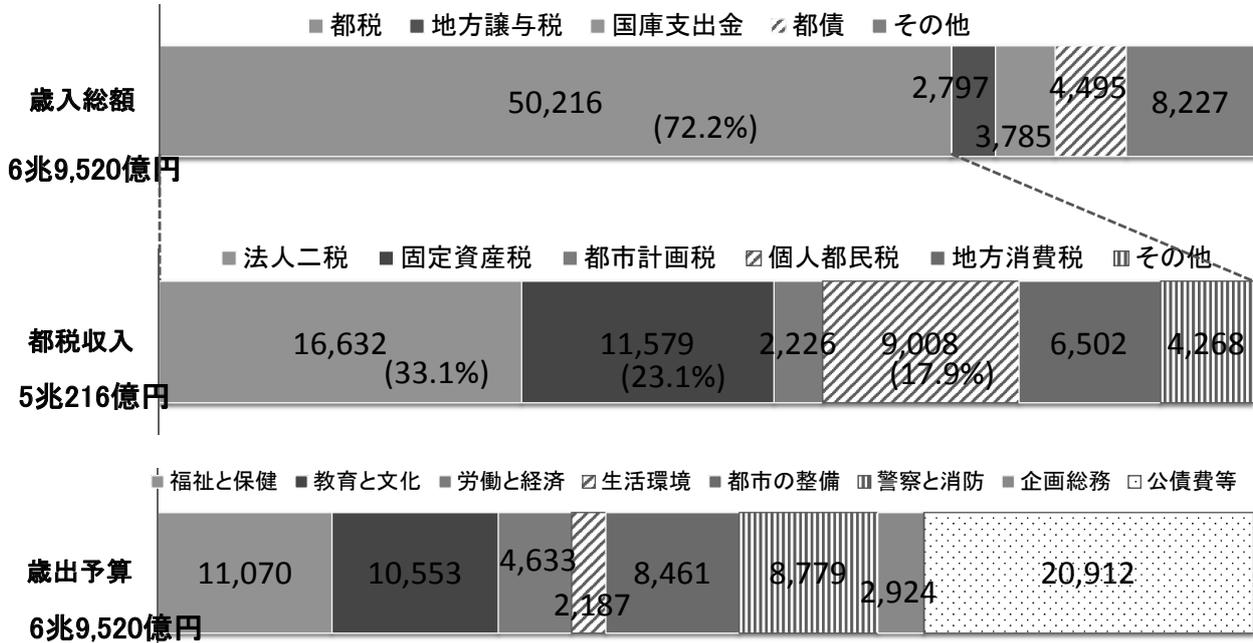
東京都主税局資産税部

平成27年度調査研究テーマ等に関連した東京都の現状

- 地方財政の厳しい現状を踏まえ、「今後、固定資産税の充実・確保が図られ」るよう検討するとした場合、前提として、固定資産税制に対する納税者の信頼を一層強固にすることが不可欠
- 用途間・資産間の税負担の均衡化及び負担水準の適正化を検討していくことは、もとより重要。ただしその際、全国と比べ特殊と言える東京の地価水準については、納税者の関心も高く、特段の考慮が必要
- 新築住宅特例については、適用期間終了後の納税者の苦情が非常に多く、一方、都が独自に実施していた減免制度の廃止後において、納税者の苦情はほとんどなかった
- 住宅用地と非住宅用地の区分は、家屋の現況用途によって行うものであるが、新築後における用途変更の把握が著しく困難
- 登記簿上の所有者が賦課期日前に死亡している場合、同日時点における現実の所有者を納税義務者とするこことされているが、高齢者数の増大等を背景に課税事務の遅滞が発生

平成27年度東京都一般会計当初予算

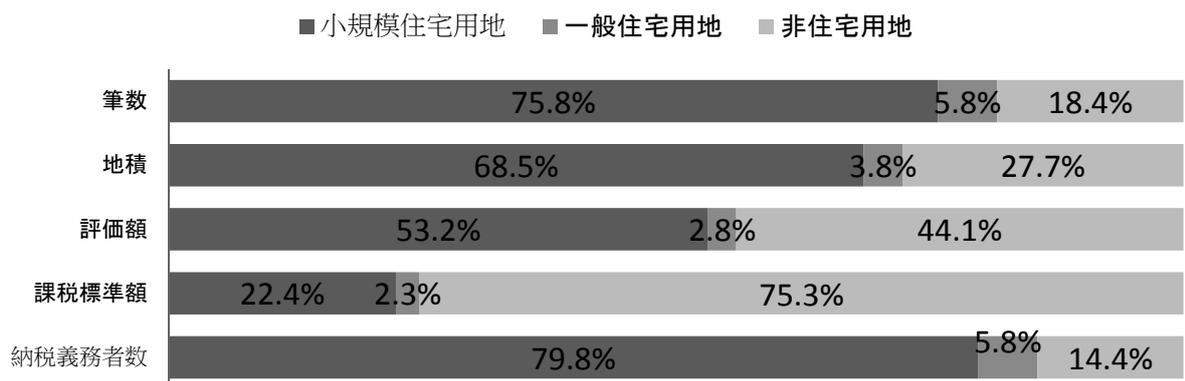
- 特別区の区域は、東京都が課税(地方税法734条)
- 固定資産税は、都税収入の23%を占める重要な税
- 税収の55%は、特別区財政調整交付金として特別区へ交付



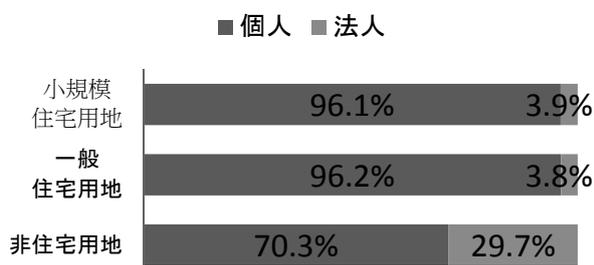
※単位: 億円、パーセントは構成比。端数処理の関係で合計と内訳が一致しない場合がある。

3

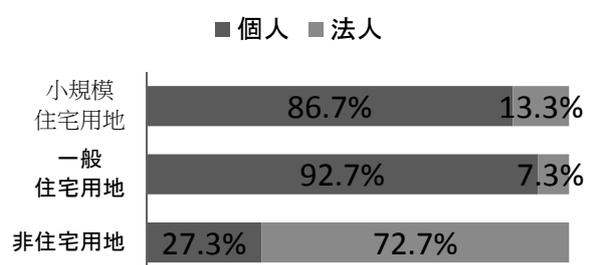
宅地の用途別割合(平成26年度)



納税義務者: 個人法人別



課税標準額: 個人法人別

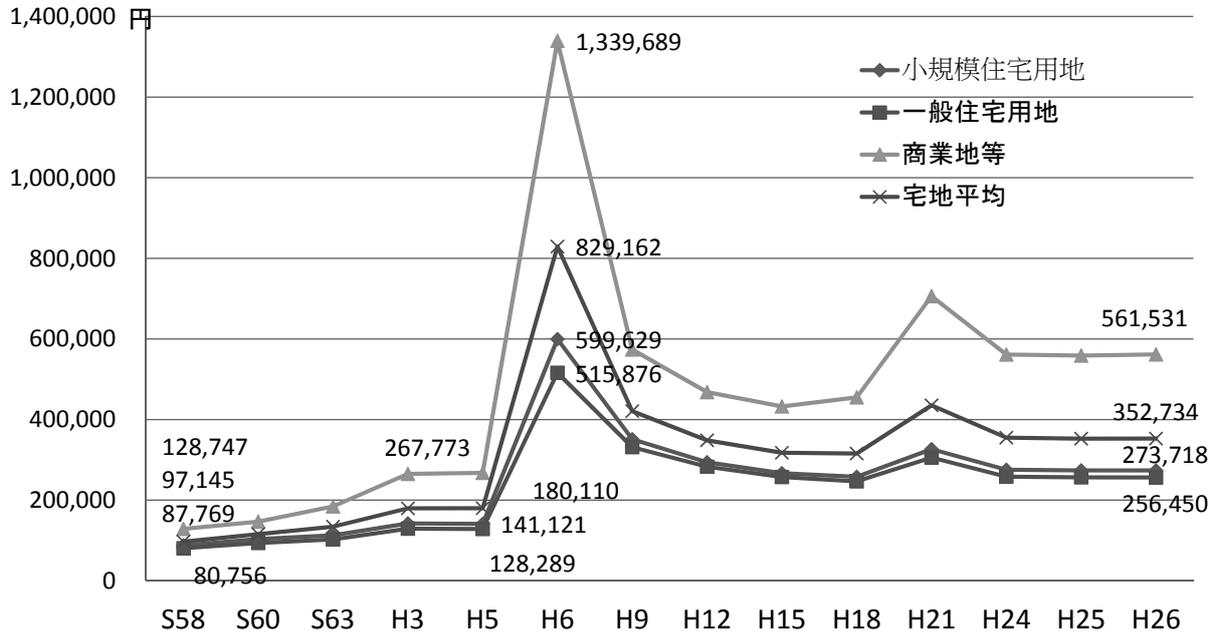


※固定資産概要調査(東京都特別区)により作成。

4

宅地の単位当たり平均価格の推移

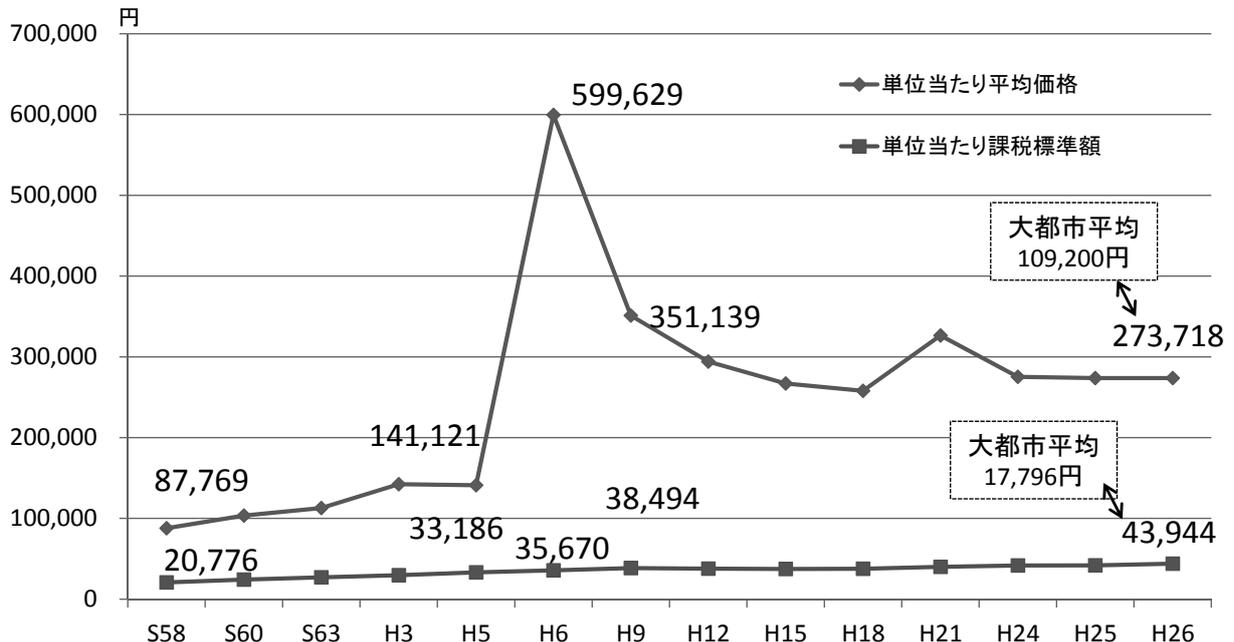
- 宅地平均のH26単価は、H6単価の約43%
- 全国大都市平均(109,886円)の3.2倍



※固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表(単位当たり平均価格)による。
 ※全国大都市平均は、固定資産の価格等概要調書(総務省)・第2表による。大都市は、政令指定都市及び東京都23区 5

小規模住宅用地の評価額・課税標準額の推移

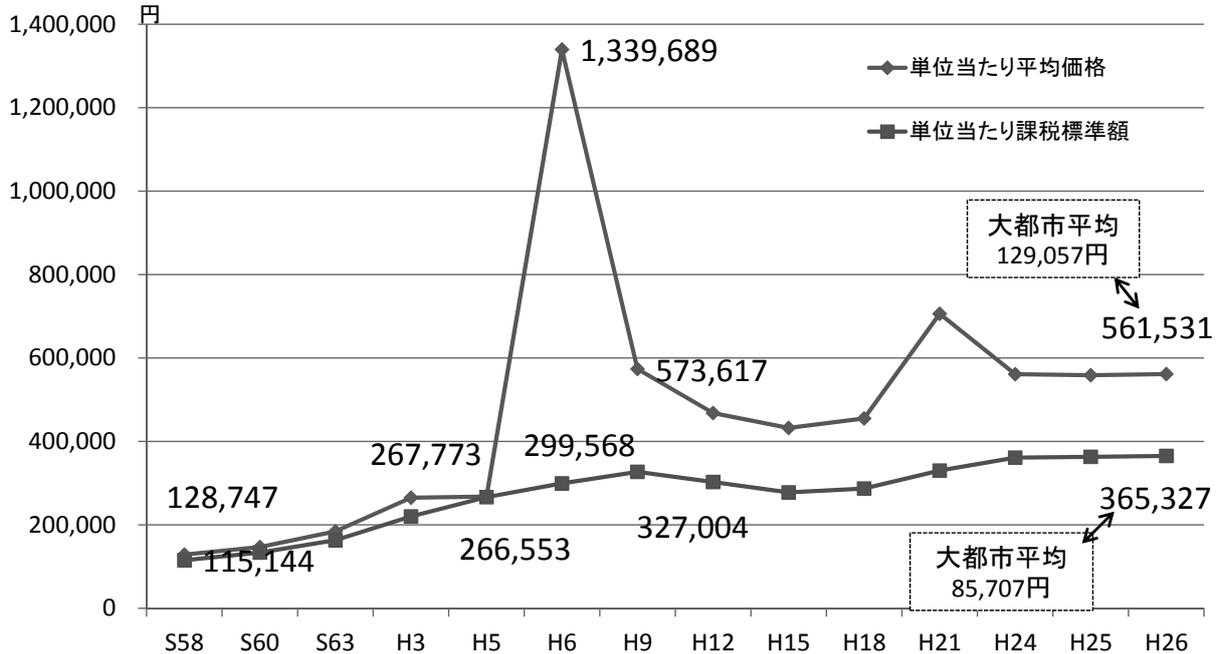
- H26単価は、H6単価の約46%。大都市平均単価の2.5倍
- 課税標準額(税負担)は、ほぼ微増で推移



※固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表(単位当たり平均価格、課税標準額÷地積(法定免税点以上))による。
 ※全国大都市平均は、固定資産の価格等の概要調書(総務省)・第2表(同上)による。 6

商業地等の評価額・課税標準額の推移

- H26単価は、H6単価の約42%。大都市平均の4.4倍
- 課税標準額(税負担)は、H9をピークに減少したが、H18から微増傾向

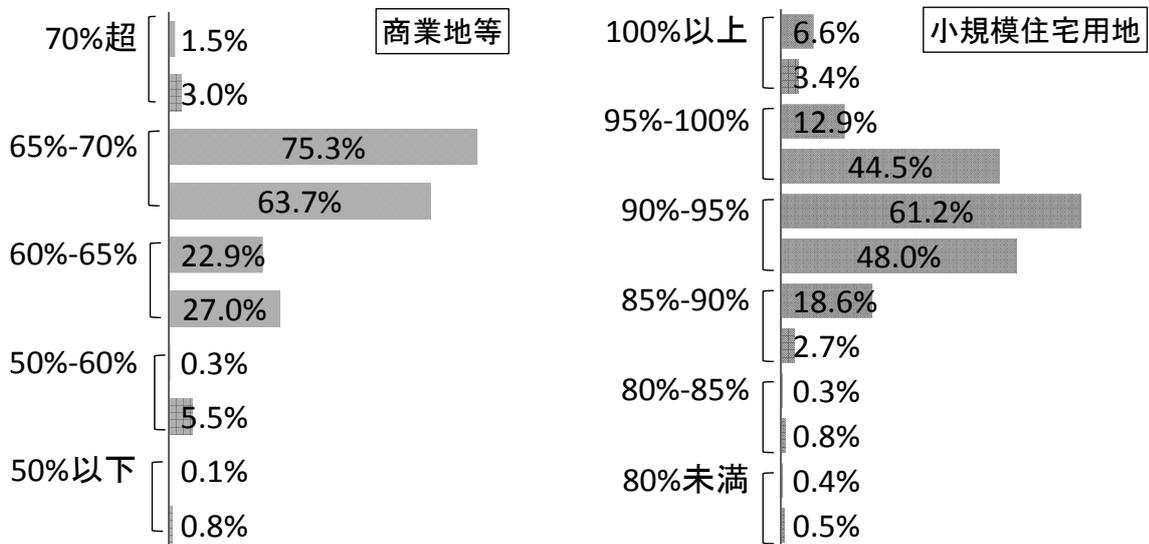


※固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表(単位当たり平均価格、課税標準額÷地積(法定免税点以上))による。
 ※全国大都市平均は、固定資産の価格等の概要調書(総務省)・第2表(同上)による。

7

宅地の負担水準の分布状況

- 商業地等は、平成27年度価格上昇により、下方方向へシフト
- 小規模住宅用地は、特例額(本則)課税に収れんしつつある。



※上段:平成26年度、下段:平成27年度

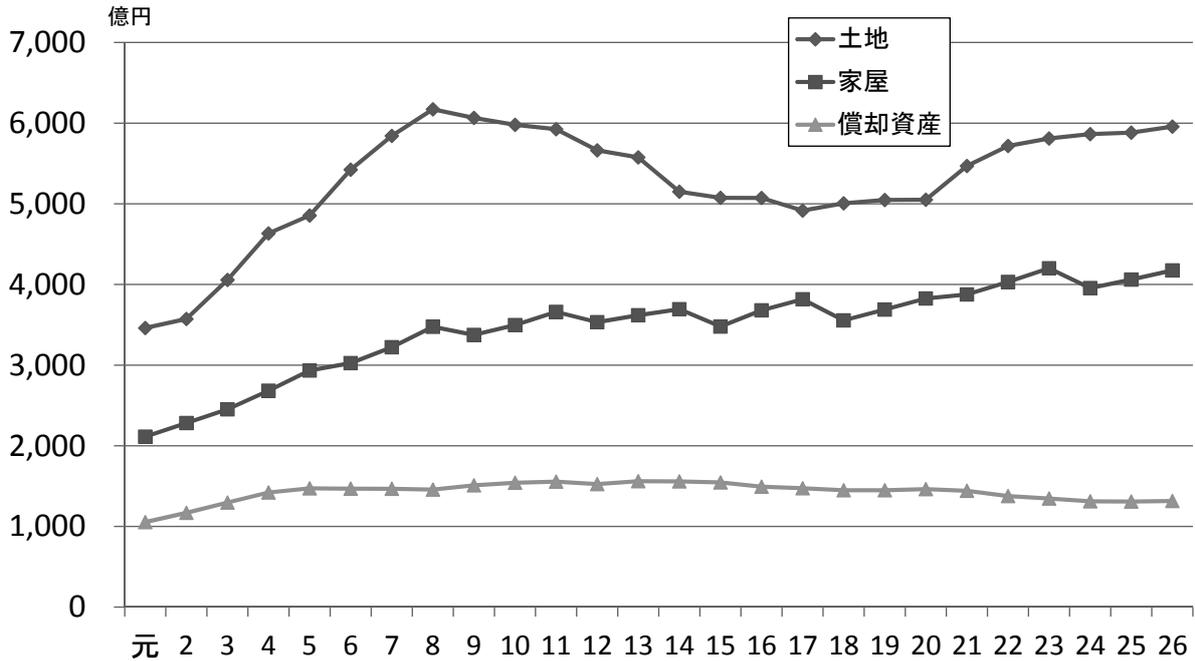
※固定資産概要調書(東京都特別区)・負担調整に関する調(平成27年度は未確定)、筆数による。

※商業地等の1㎡当たり価格は前年度比5.3%上昇、小規模住宅用地の1㎡当たり価格は前年度比1.8%上昇している。

8

三資産別の固定資産税収の状況

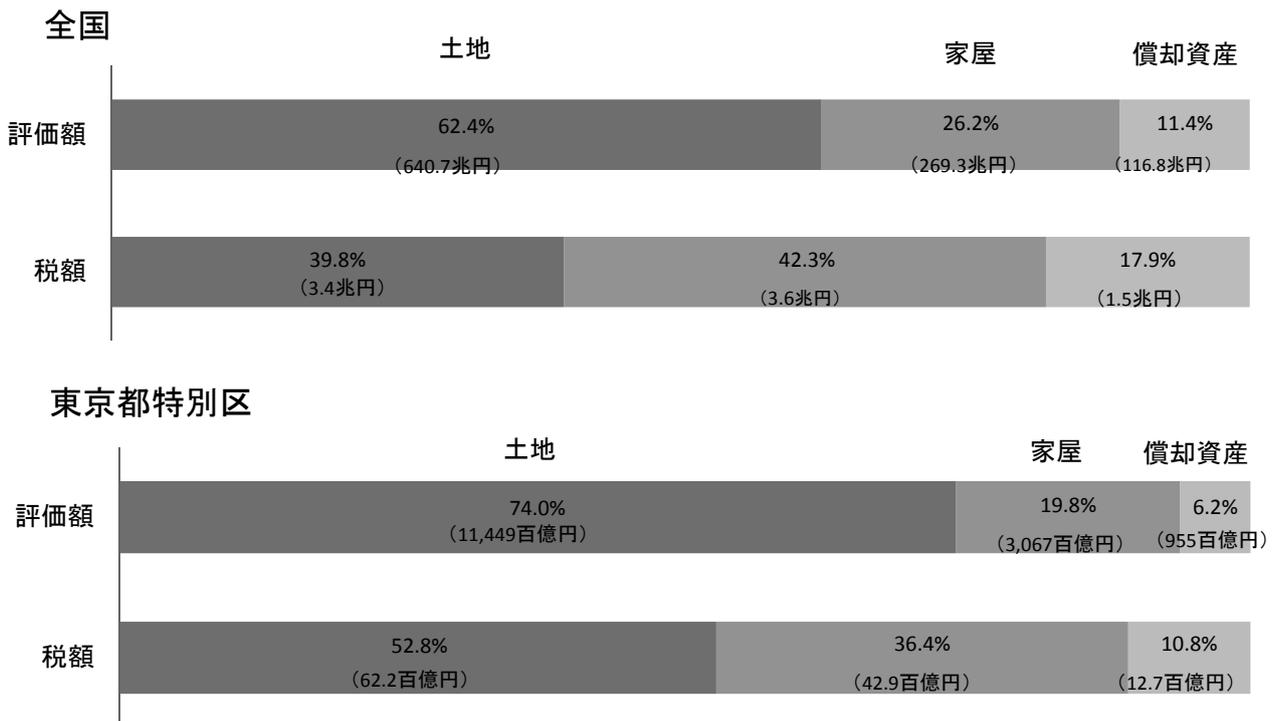
➤ 三資産の構成比は、土地5割、家屋4割、償却資産1割(平成26年度)



※平成元年度～25年度は決算額(東京都税務統計年報、Ⅲ税収入、2都税調定収入状況の収入額合計)、平成26年度は決算見込み額

9

固定資産税における評価額・税額の構成(平成26年度)

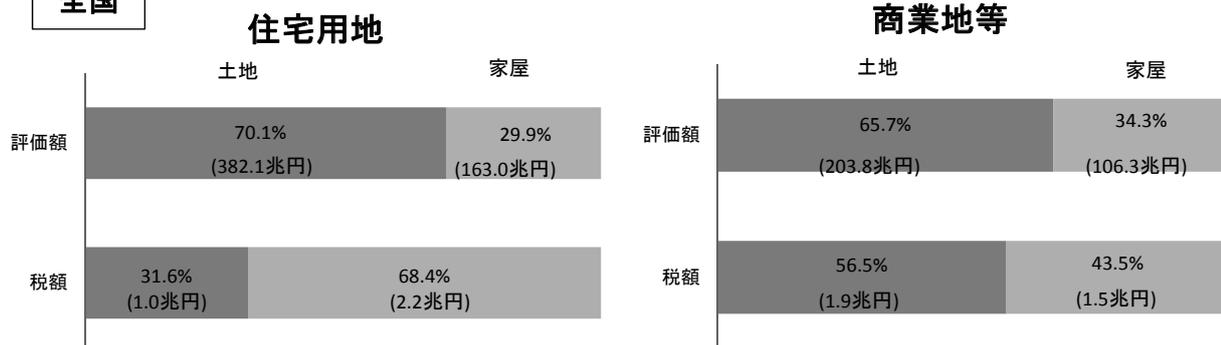


※上段:固定資産の価格等の概要調書(総務省)、下段:固定資産概要調書(東京都特別区)・第2・23・70表による。

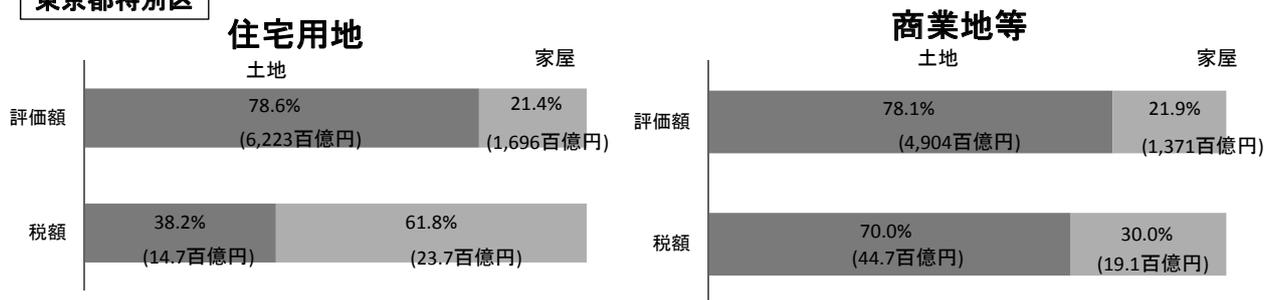
10

固定資産税における評価額・税額の構成(平成26年度)

全国



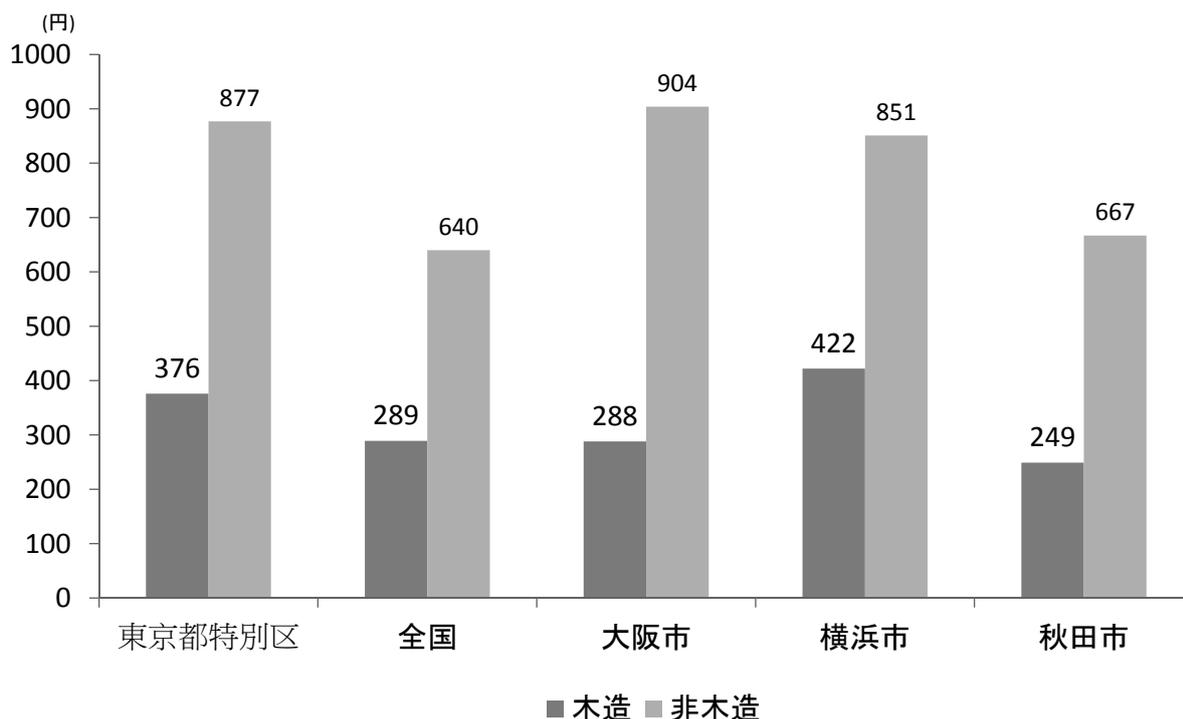
東京都特別区



※上段:固定資産の価格等の概要調書(総務省)、下段:固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表による。

11

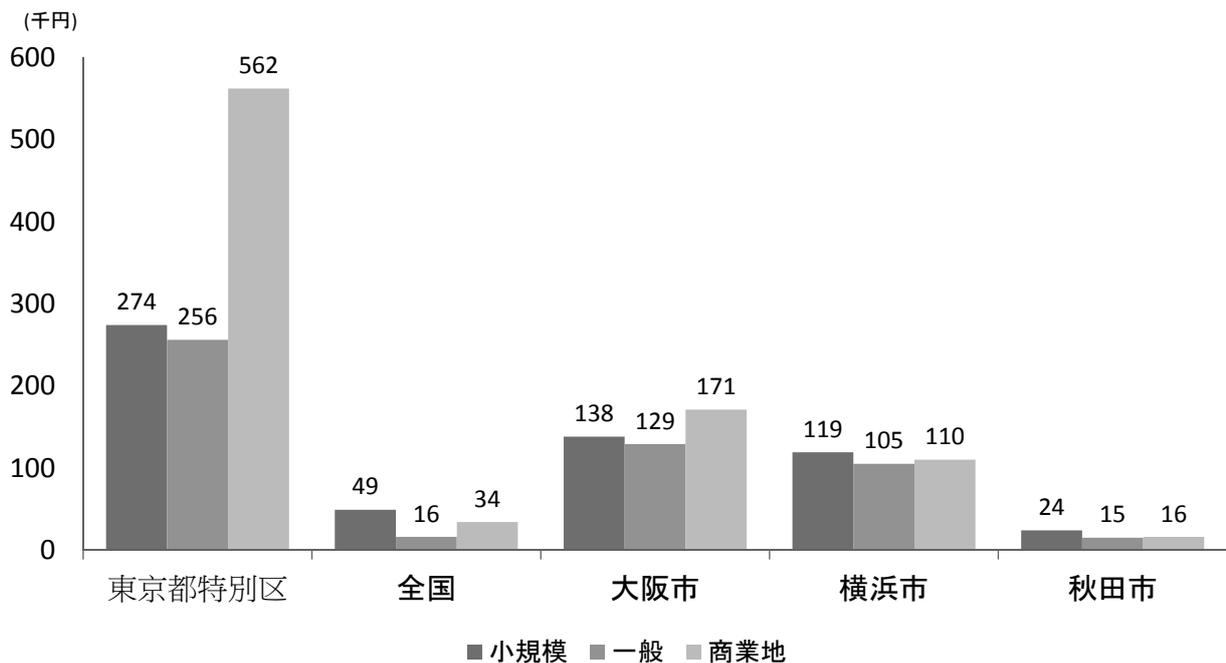
1㎡当たり固定資産税額(家屋)の比較(平成26年度)



※ 固定資産概要調書(東京都特別区)・第23表、固定資産概要調書(各自治体)
 $1\text{㎡当り税額} = \text{決定価格} \times 1.4\% (\text{税率}) \div \text{床面積}$

12

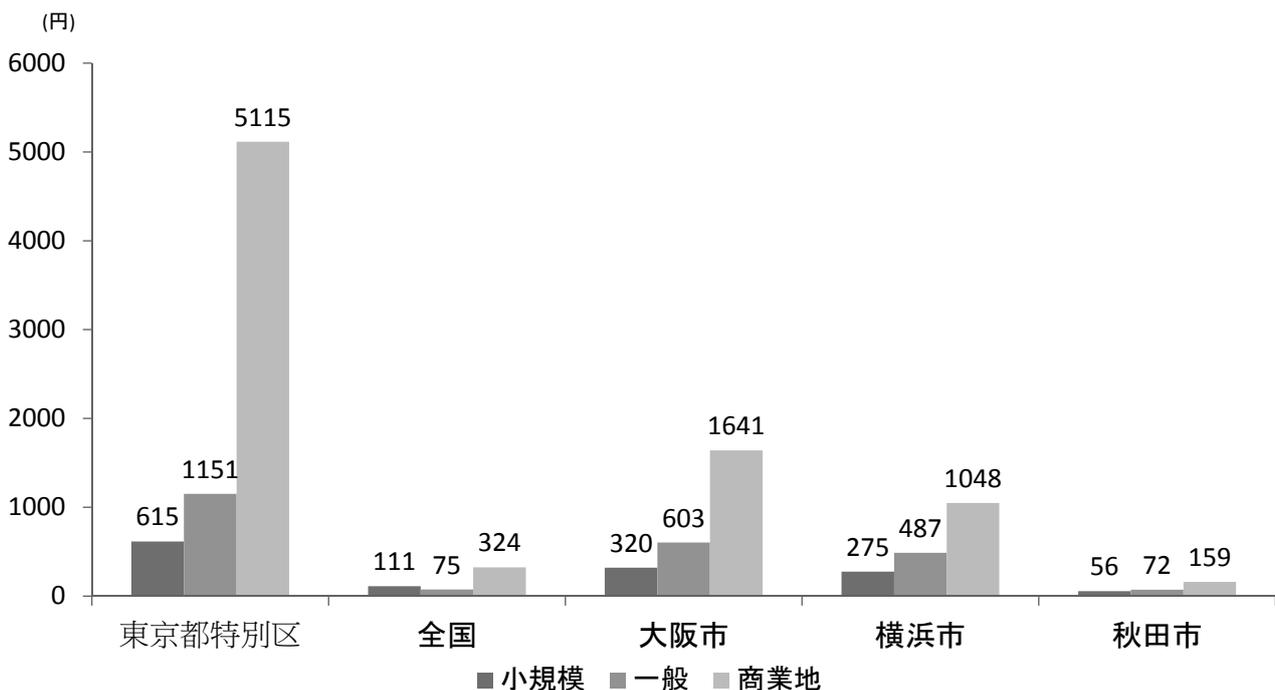
1㎡当たり固定資産評価額(土地)の比較 (平成26年度)



※固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表、固定資産概要調書(各自治体)
 1㎡当たり評価額=決定価格÷地積(法定免税点以上)

13

1㎡当たり固定資産税額(土地)の比較 (平成26年度)



※固定資産概要調書(東京都特別区)・第2表、固定資産概要調書(各自治体)
 1㎡当たり税額=課税標準額×1.4%(税率)÷地積(法定免税点以上)

14

負担の均衡化

- 商業地等の負担水準
 - ・東京都の価格水準から、税負担に対する緩和策は今後も必要
- 異なる用途間の均衡
 - ・住宅用地の税負担の地域差は、給与収入の地域差よりも相当程度大きい
 - ・地域の実情に応じて税負担を軽減できる仕組みが必要
- 異なる資産間の均衡
 - ・もともと評価(価格)の均衡を考慮(土地7割評価導入の経緯)
 - ・資産間の均衡については、必要性を含めてさらに検討が必要
- その他
 - ・地価連動の評価課税は、地価変動に影響されやすく、課税計算が複雑
⇒ 簡素で納税者に分かりやすい仕組みを検討
 - ・住宅敷地の小規模化(小・住平均130㎡、建売平均115㎡※)

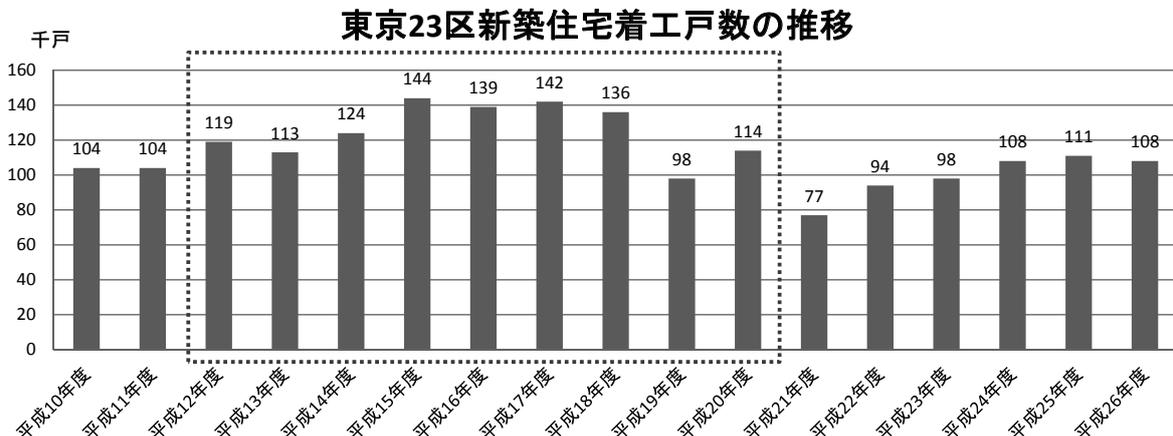
※ 小規模住宅用地の平均地積は、固定資産概要調書(東京都特別区)による。
建売平均地積は、(株)不動産経済研究所「首都圏の建売住宅市場動向2015年上半期」による。

17

新築住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免

(東京都独自の減免制度(既に廃止))

目的: 新築住宅の取得を税制面から支援し、景気対策、良質な住宅ストックの形成に資するため
対象: 平成12年1月2日から平成21年1月1日までの間に新築された住宅
減免割合: 固定資産税5割減免、都市計画税(50㎡から120㎡まで)10割減免・(その他)5割減免
減免期間: 3年間 実績: 減免税額計...1880億円、件数計...170万件
廃止理由: 創設当時と比べて経済状況改善、住宅ストックの状況、住宅施策の動向等を総合的に勘案して判断



住宅着工統計資料(東京都都市整備局)より
※ 点線部分は新築減免が適用となった家屋

18

実務上の課題 ①用途変更

○家屋の用途変更を把握することの困難性

- 外観調査では把握できないことが多い
- 所有者が、種類変更の登記を経ることはまれ
- 条例で住宅用地の申告を義務付けているが、自主的な申告はまれ
- 賦課処分の修正が可能な5年を超える部分について国賠訴訟が増加

19

実務上の課題 ②現に所有する者

■ 固定資産税逐条解説(土地及び家屋の台帳課税の原則)

- ・「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、登記簿上所有権に関する移転の登記がなされていない限り、登記簿上所有者として登記されている旧所有者に課税される。また、賦課期日現在登記簿に所有者として登記されていた者が、後になって真実の所有者でなくなったとしてもその者に対してなされた課税処分は適法」
- ・「固定資産税の課税に当たって原則としてこのような台帳課税主義の建前がとられているのは、課税上あくまでも真実の所有者を追及して納税義務者を決定するとなると、課税者側が複雑多岐な民事上の実体関係に介入することとなり、事実問題としてその把握が容易でないばかりでなく、司法上の所有関係はしばしば長期にわたっていずれとも決しがたい場合があるので、このような困難を除くため」

○地方税法は、民法上対抗要件に過ぎない登記を経た者をもって、真実の所有者であるか否かにかかわらず所有者として課税するものと規定

※地方税法343条2項

前項の所有者とは、…登記簿…に所有者として登記…されている者をいう。この場合において、所有者として登記…されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、…は、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

20

実務上の課題 ②現に所有する者(続き)

■ 固定資産税逐条解説(みなす所有者)

・「本条第四項から第九項までは、台帳課税主義を貫くことがむしろ不合理となるものについて、その使用者等をもって所有者とみなして課税すること、あるいは課税することができることとし、租税負担の合理化を図ったもの」

・「本条第四項の規定は、所有者の所在が震災、風水害等のいわば不可抗力的な事由によって不明であり、しかも現にその固定資産を使用収益している使用者が存在し、これに課税することによって課税上の均衡を保持する必要がある場合において適用すべきもの」

○すべての相続人を把握し又はそのうちの代表者を特定して賦課処分を行うことに困難が発生

○台帳課税主義を貫くことが不合理であることは言うまでもないが、その際、複雑な相続人関係に介入することを避け、合理的な租税負担を追及することは可能ではないか

○現にその固定資産を使用収益している者が存在する場合には、これに対して課税することができることに、十分な合理性があるのではないか

※地方税法343条4項

固定資産の所有者が震災、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。

神戸市の現状から見る 今後の固定資産税・住宅税制の あり方

平成27年9月25日
神戸市

目次

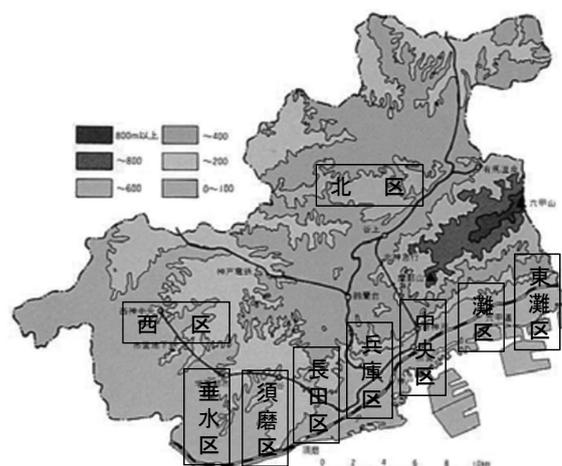
- 1 神戸市の概要
- 2 異なる用途の土地間の税負担の均衡化
- 3 土地と他の資産との間の税負担の均衡化
- 4 固定資産税の負担水準の適正化
- 5 住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方

1 神戸市の概要

神戸市の概要

<神戸市域について>

面積: 557.02km²
人口: 1,535,947人
世帯数: 699,873世帯
行政区: 9区
神戸市毎月推計人口より
(平成27年8月1日現在)



<H26市税収入決算>

税収: 2,750億円

- 固定資産税: 1,106億円(40%)
(土地374億円、家屋548億円、償却資産176億円)
- 都市計画税: 220億円(8%)
(土地102億円、家屋118億円)

	納税義務者数(人)	評価総筆数(筆)	評価総地積(千m ²)	決定価格(百万円)
土地	411,742	657,710	268,342	7,516,430

	納税義務者数(人)	総棟数(棟)	床面積(千m ²)	決定価格(百万円)
家屋	475,769	402,844	89,737	4,008,556

	納税義務者数(人)	決定価格(百万円)
償却資産	15,495	1,274,339

平成27年度 固定資産概要調査より

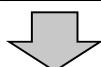
2 異なる用途の土地間の 税負担の均衡化

①異なる用途の税負担の割合

- 同じ土地であっても、用途によって負担水準の上限が異なっており、税負担に大きな差が生じている。
(小規模住宅用地: 上限16.7%、商業地等: 上限70%など)

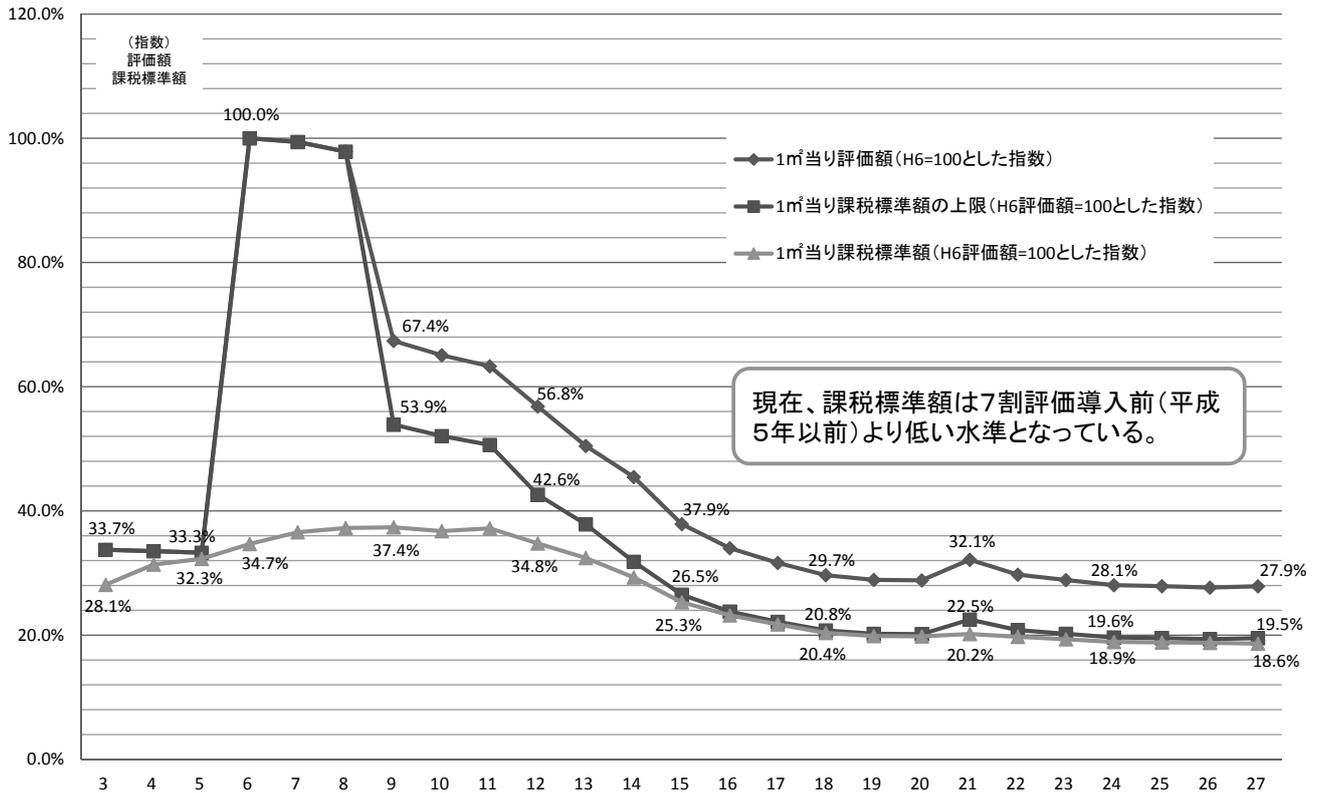
◆宅地に占める住宅用地の割合(H27概要調書)

	評価総地積		決定価格		課税標準額	
	(㎡)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)
小規模住宅	55,747,480	56.0	4,420,455	61.1	730,050	29.3
一般住宅	8,027,502	8.1	372,490	5.1	122,944	5.0
商業地等	35,727,296	35.9	2,448,879	33.8	1,636,376	65.7
計	99,502,278	100	7,241,824	100	2,489,370	100



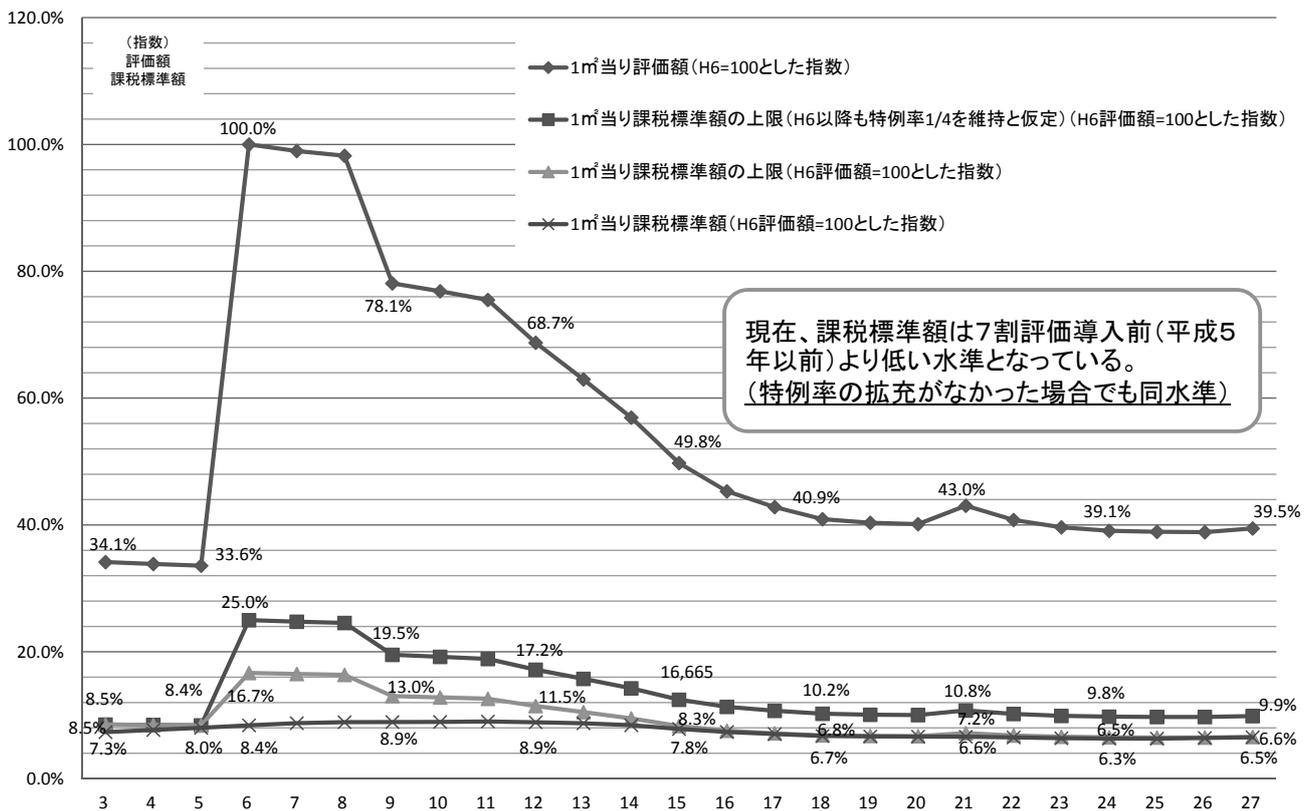
- 課税地積ベースでは、住宅用地が宅地全体の64%を占めている。
- 課税標準額ベースでは、住宅用地は宅地全体の34%にとどまる。
⇒非住宅用地の税負担が大きくなっている。

固定資産税の評価額等の状況(商業地等)

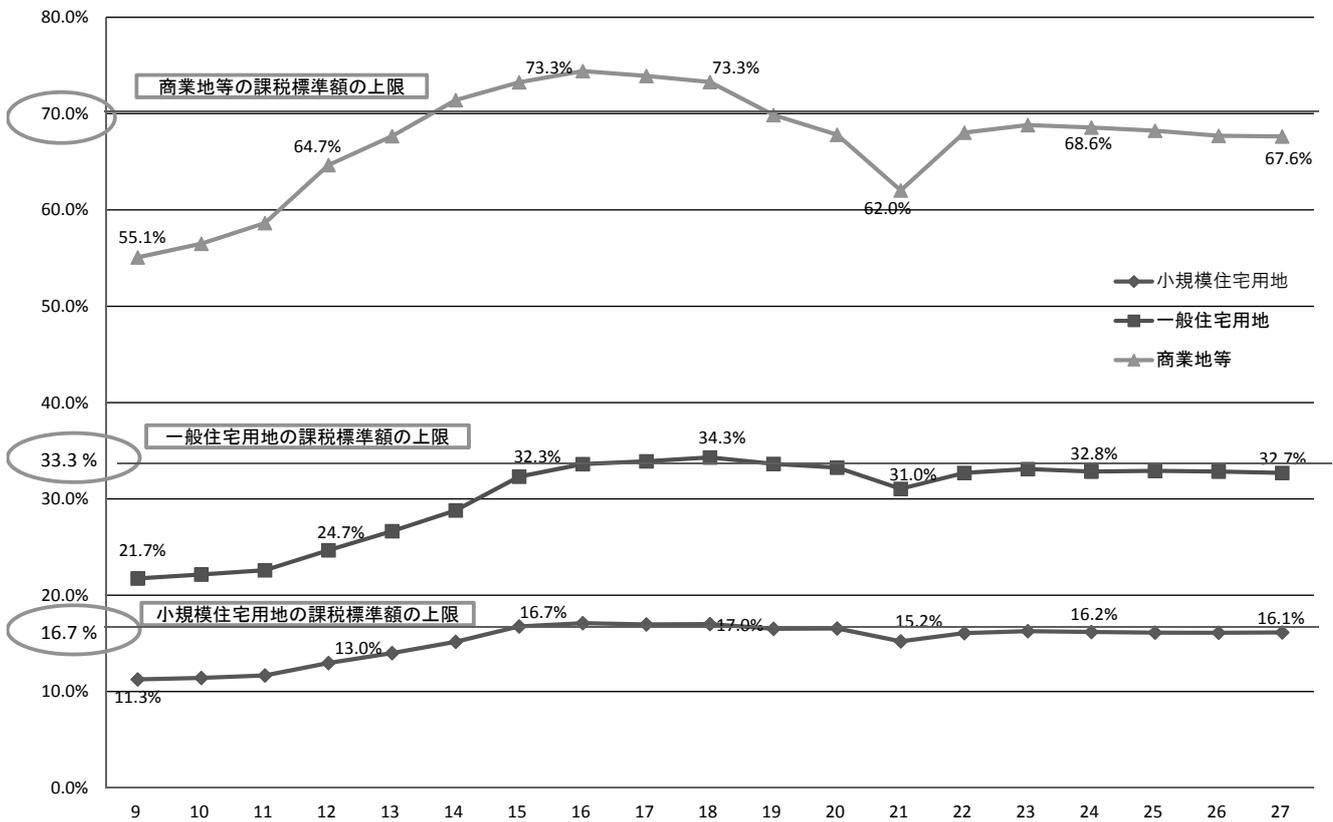


※商業地等の課税標準額の上限は、H9～H11は評価額の80%、H12、H13は評価額の75%、H14以降は評価額の70%。

固定資産税の評価額等の状況(小規模住宅用地)



※小規模住宅用地の課税標準額の上限は、H5までは評価額の1/4、H6以降は評価額の1/6。



※「課税標準額の評価額に対する割合」＝「前年度課税標準額総額」／「当該年度評価額総額」

②商業地等における負担水準の現状

- 据置特例対象土地以外の税負担の不均衡是正はほぼ達成されている。
- 地価が上昇傾向にある市街地(東灘区・灘区・中央区)と、地価の下落が続いていた郊外(北区・西区)で二極化が進んでいる。

◆商業地等における負担水準の状況(H27概要調書)

		東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区	垂水区	北区	西区	計
70%超 (本則)	筆数	829	764	732	4,765	4,909	3,732	2,250	6,084	8,313	32,378
	構成比(%)	13.0	13.8	6.9	54.9	57.1	60.9	31.8	63.4	67.9	43.3
60~ 70% (据置)	筆数	5,162	4,573	9,585	3,809	3,615	2,272	4,772	3,285	3,879	40,952
	構成比(%)	81.1	82.5	90.5	43.8	42.1	37.1	67.4	34.2	31.7	54.7
60% 未満	筆数	376	205	273	113	72	120	53	226	51	1,489
	構成比(%)	5.9	3.7	2.6	1.3	0.8	2.0	0.8	2.4	0.4	2.0
合計	筆数	6,367	5,542	10,590	8,687	8,596	6,124	7,075	9,595	12,243	74,819
	構成比(%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

【住宅用地について】

<課題>

- 負担水準の均衡化・適正化が進み、ほぼ本則課税となっており、制度導入当初の目的は達成されている。
- 課税標準額が7割評価導入前より低い水準となっている。



<見直し案> 住宅用地の特例制度の見直し

- 様々な社会経済状況への対応が可能になるという点で制度そのものは存続させてもよいが、現状を見た場合、特例率は1/2程度、少なくとも、7割評価導入前(平成5年度以前)の特例率(1/4)に戻す。
- 中長期的には、特例の廃止も含めた抜本的な制度の見直しが必要である。
- 制度の見直しに当たっては、小規模住宅用地と一般住宅用地の区分の廃止、固定資産税と都市計画税の特例率の一本化など、制度の簡素化も検討する。

異なる用途の土地間の税負担のあり方②

【商業地等について】

<課題>

- 負担水準の均衡化・適正化が進み、ほぼ本則課税となっており、制度導入当初の目的は達成されている。
- 評価額等が7割評価導入前より低い水準となっている。
- 評価額が同じであるにもかかわらず、据え置き特例が適用される土地と本則課税が適用される土地とで税負担が異なる現象が生じている。
- 地価上昇地域と下落地域で、負担水準の二極化が進んでいる。



<見直し案> 商業地等の負担水準の見直し

- 商業地等における負担調整の据置特例は廃止する。
- 中長期的には、特例率の廃止も含めた抜本的な制度の見直しが必要である。

3 土地と他の資産との間の 税負担の均衡化

資産間の税負担の割合

- 評価額を課税標準としている家屋や償却資産に比べ、土地については様々な軽減措置が講じられている結果、評価額の割合に比べ税負担の割合が低くなっている。

◆各資産間の評価額・課税標準額(税負担)の割合(H27概要調書)

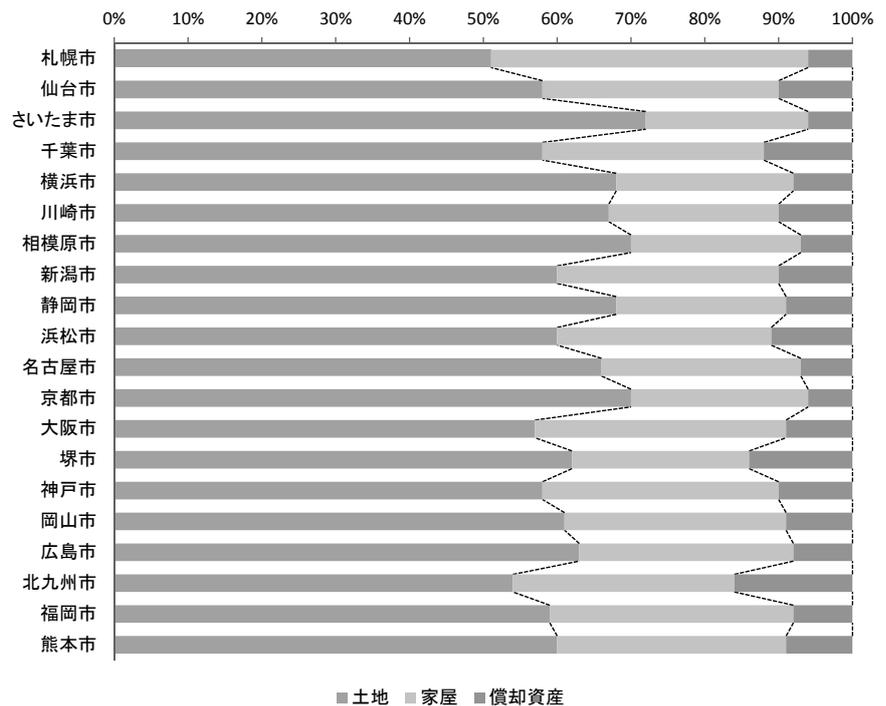
	決定価格 (評価額)		課税標準額 (税負担)	
	(百万円)	構成比(%)	(百万円)	構成比 (%)
土地	7,516,490	58.7	2,670,367	33.9
家屋	4,008,556	31.3	3,993,673	50.7
償却資産	1,274,339	10.0	1,219,309	15.4
計	12,799,385	100	7,883,349	100



- 評価額ベースでは、土地が全体の59%を占めている。
- 課税標準額ベースでは、土地は全体の34%にとどまる。
⇒土地の税負担が小さい。

【参考①】固定資産における資産ごとの評価額の割合(政令指定都市比較)

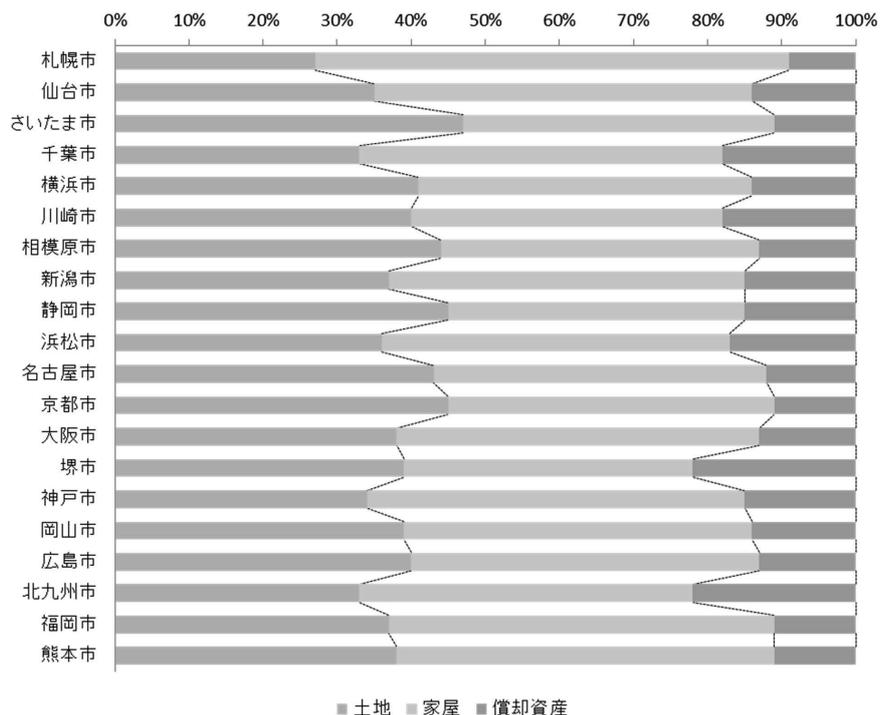
市町村名	評価額		
	土地	家屋	償却資産
札幌市	51%	43%	6%
仙台市	58%	32%	10%
さいたま市	72%	22%	6%
千葉市	58%	30%	12%
横浜市	68%	24%	8%
川崎市	67%	23%	10%
相模原市	70%	23%	7%
新潟市	60%	30%	10%
静岡市	68%	23%	9%
浜松市	60%	29%	11%
名古屋市	66%	27%	7%
京都市	70%	24%	6%
大阪市	57%	34%	9%
堺市	62%	24%	14%
神戸市	58%	32%	10%
岡山市	61%	30%	9%
広島市	63%	29%	8%
北九州市	54%	30%	16%
福岡市	59%	33%	8%
熊本市	60%	31%	9%



※ H26 概要調書より

【参考②】固定資産における資産ごとの税額の割合(政令指定都市比較)

市町村名	税額		
	土地	家屋	償却資産
札幌市	27%	64%	9%
仙台市	35%	51%	14%
さいたま市	47%	42%	11%
千葉市	33%	49%	18%
横浜市	41%	45%	14%
川崎市	40%	42%	18%
相模原市	44%	43%	13%
新潟市	37%	48%	15%
静岡市	45%	40%	15%
浜松市	36%	47%	17%
名古屋市	43%	45%	12%
京都市	45%	44%	11%
大阪市	38%	49%	13%
堺市	39%	39%	22%
神戸市	34%	51%	15%
岡山市	39%	47%	14%
広島市	40%	47%	13%
北九州市	33%	45%	22%
福岡市	37%	52%	11%
熊本市	38%	51%	11%

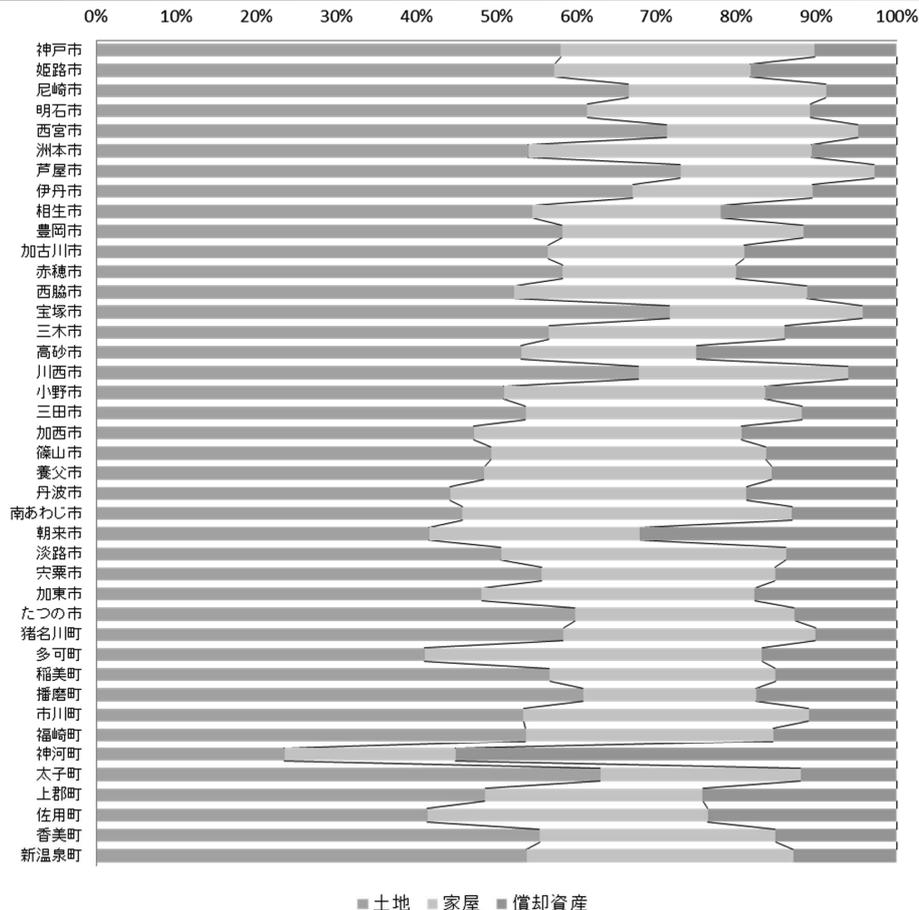


※ H26 概要調書より

【参考③】固定資産における資産ごとの評価額の割合(兵庫県内比較)

市町村名	評価額		
	土地	家屋	償却資産
神戸市	58%	32%	10%
姫路市	57%	24%	18%
尼崎市	66%	25%	9%
明石市	61%	28%	11%
西宮市	71%	24%	5%
洲本市	54%	35%	11%
芦屋市	73%	24%	3%
伊丹市	67%	22%	11%
相生市	54%	24%	22%
豊岡市	58%	30%	12%
加古川市	56%	25%	19%
赤穂市	58%	22%	20%
西脇市	52%	37%	11%
宝塚市	72%	24%	4%
三木市	57%	29%	14%
高砂市	53%	22%	25%
川西市	68%	26%	6%
小野市	51%	33%	16%
三田市	54%	35%	12%
加西市	47%	33%	19%
篠山市	49%	34%	16%
養父市	48%	36%	16%
丹波市	44%	37%	19%
南あわじ市	46%	41%	13%
朝来市	42%	26%	32%
淡路市	51%	36%	14%
宍粟市	56%	29%	15%
加東市	48%	34%	18%
たつの市	60%	27%	13%
猪名川町	58%	32%	10%
多可町	41%	42%	17%
稲美町	57%	28%	15%
播磨町	61%	22%	18%
市川町	53%	36%	11%
福崎町	54%	31%	15%
神河町	23%	21%	55%
太子町	63%	25%	12%
上郡町	49%	27%	24%
佐用町	41%	35%	24%
香美町	55%	30%	15%
新温泉町	54%	33%	13%

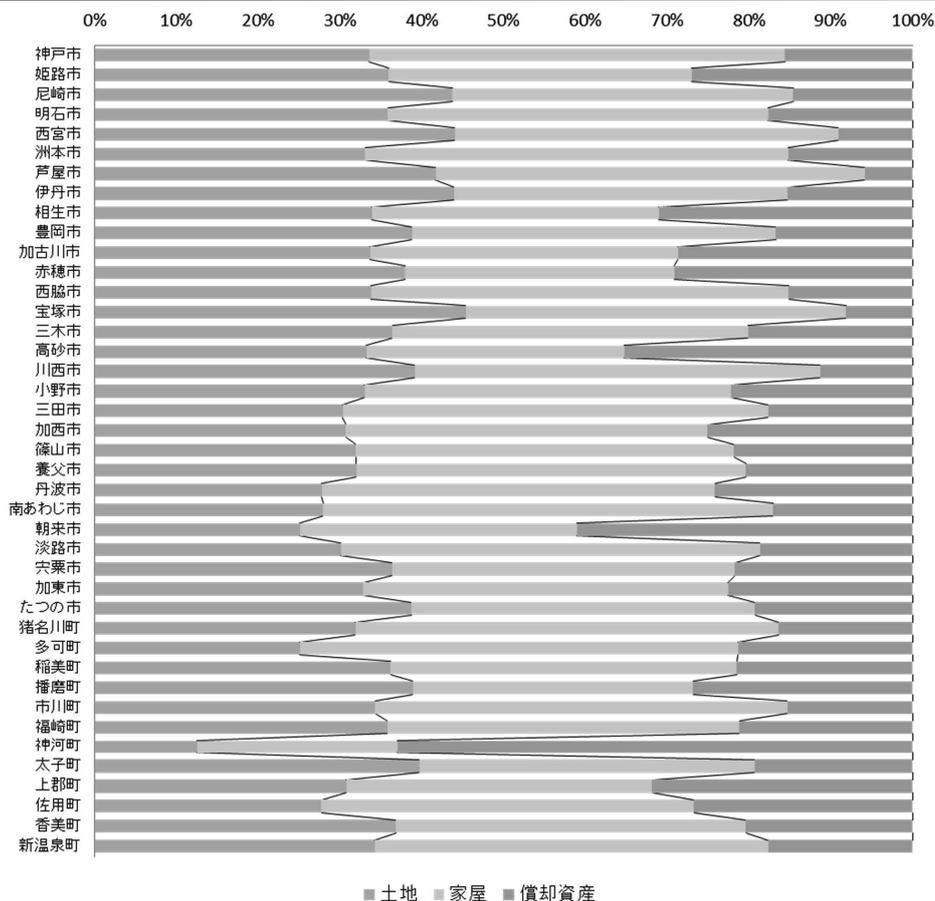
※ H26 概要調書より

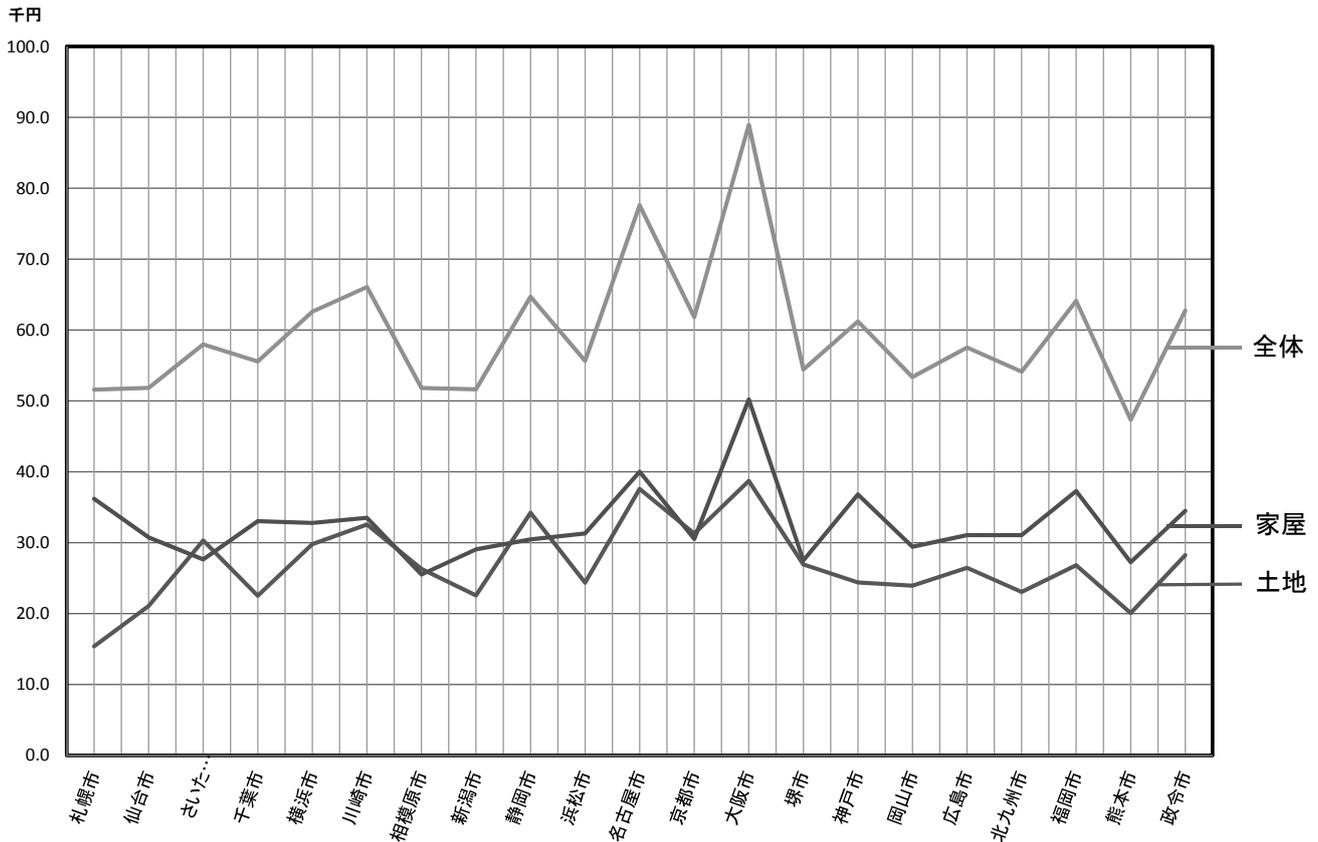


【参考④】固定資産における資産ごとの税額の割合(兵庫県内比較)

市町村名	税額		
	土地	家屋	償却資産
神戸市	34%	51%	16%
姫路市	36%	37%	27%
尼崎市	44%	42%	15%
明石市	36%	46%	18%
西宮市	44%	47%	9%
洲本市	33%	52%	15%
芦屋市	42%	52%	6%
伊丹市	44%	41%	15%
相生市	34%	35%	31%
豊岡市	39%	44%	17%
加古川市	34%	38%	29%
赤穂市	38%	33%	29%
西脇市	34%	51%	15%
宝塚市	45%	46%	8%
三木市	36%	43%	20%
高砂市	33%	32%	35%
川西市	39%	50%	11%
小野市	33%	45%	22%
三田市	30%	52%	18%
加西市	31%	44%	25%
篠山市	32%	46%	22%
養父市	32%	48%	20%
丹波市	28%	48%	24%
南あわじ市	28%	55%	17%
朝来市	25%	34%	41%
淡路市	30%	51%	19%
宍粟市	36%	42%	22%
加東市	33%	45%	23%
たつの市	39%	42%	19%
猪名川町	32%	52%	16%
多可町	25%	54%	21%
稲美町	36%	42%	21%
播磨町	39%	34%	27%
市川町	34%	50%	15%
福崎町	36%	43%	21%
神河町	13%	25%	63%
太子町	40%	41%	19%
上郡町	31%	37%	32%
佐用町	28%	46%	27%
香美町	37%	43%	20%
新温泉町	34%	48%	18%

※ H26 概要調書より





戸建住宅とマンションの税負担の比較（概算）

○ 戸建住宅は評価額に占める土地の割合が大きいことから、税額への軽減効果が大きい。



○ マンションは評価額に占める土地の割合が小さいことから、税額への軽減効果が小さい。

		単価 (円)	面積 (㎡)	評価額 (円)	総評価額 (円)	課税標準額 (円)	合計税額 (円)
木造 2階建	土地	59,000	120	7,080,000	13,968,000	1,180,000	112,900
	家屋	82,000	100	6,888,000		6,888,000	
RC マンション	土地	157,000	25	3,925,000	13,265,320	654,000	139,900
	家屋	122,000	87	9,340,320		9,340,000	
差引					702,680	▲1,926,000	▲27,000

<課題>

- 土地の様々な軽減措置(住宅用地の特例制度等)により、土地と他の資産間において税負担の逆転現象が生じている。
- 全体の評価額に対する土地の評価額の割合が大きい者ほど、恩恵を受ける制度となっている。

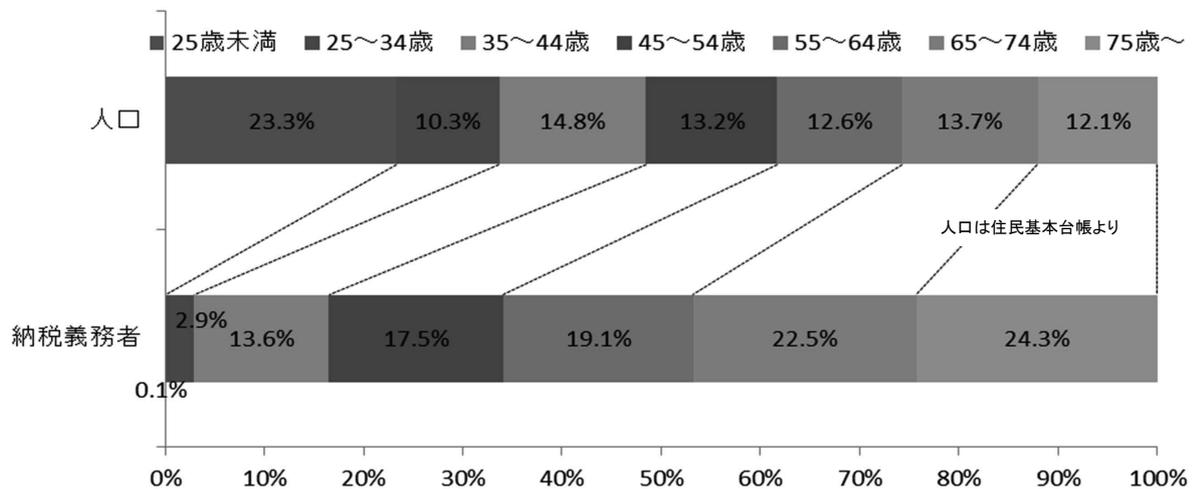


<見直し案>土地の軽減措置の見直し

- 様々な社会経済状況への対応が可能になるという点で制度そのものは存続させてもよいが、現状を見た場合、特例率は1/2程度、少なくとも、7割評価導入前(平成5年度以前)の特例率(1/4)に戻す。
- 中長期的には、土地全般において特例率の廃止も含めた抜本的な制度の見直しが必要である。

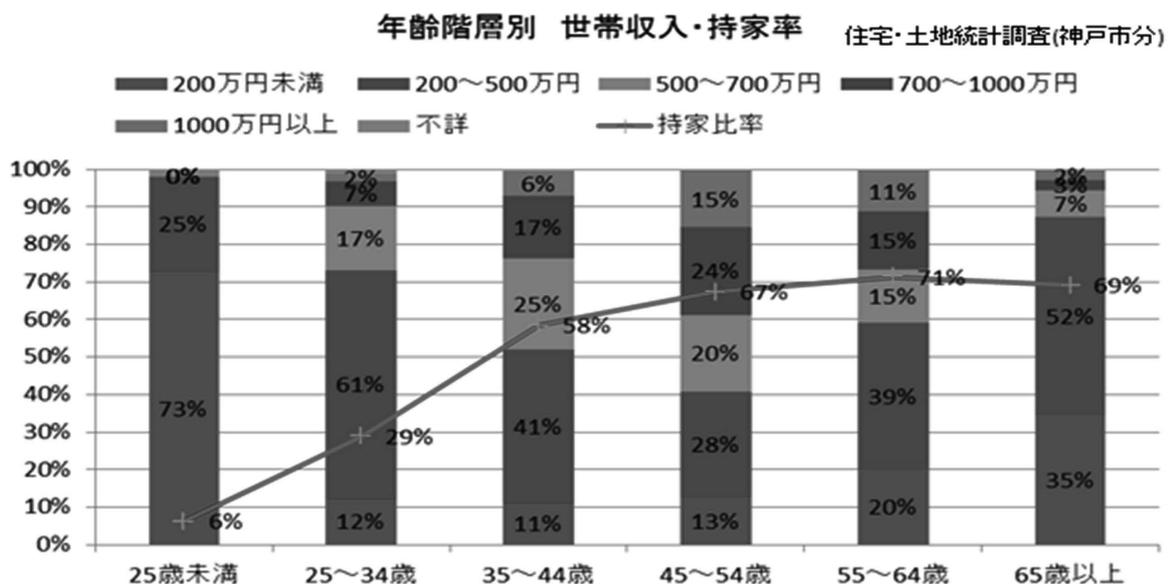
4 固定資産税の負担水準の適正化

- 65歳以上について、人口が約26%に対して納税義務者数は約47%
- 25～34歳未満について、人口が約10%に対して納税義務者数は約3%



神戸市における持家状況(世帯収入)

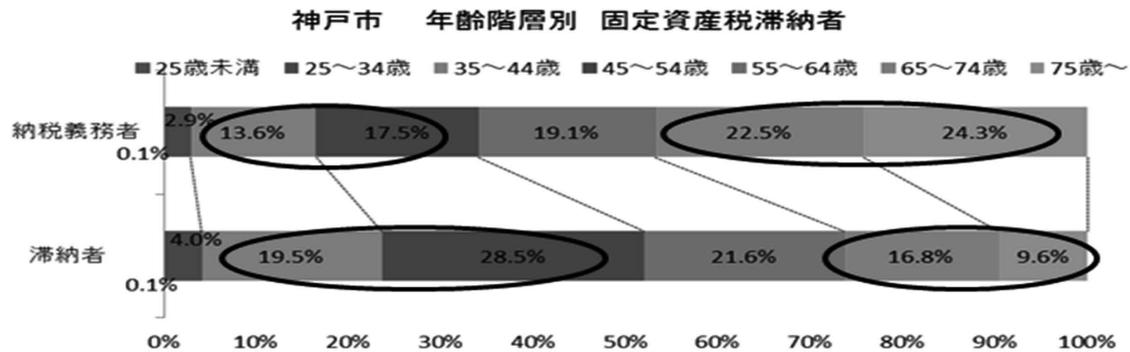
- 世帯収入の増加に伴い持家率も上昇している。
- 特に25～34歳区分から35～44歳区分にかけては世帯収入の増加に伴い、持家率も大幅に上昇している。
- 65歳以上は世帯収入が減少するものの、持家率はほとんど減少しない。



＜神戸市における固定資産税の滞納状況＞

納税義務者の分布に対して、

- 世帯収入が少ない65歳以上の滞納者の割合が少ない。
- 世帯収入が多い35歳から54歳の年代区分の滞納割合が多い。

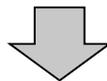


社会環境によって収入に変動が起きやすい35～54歳年代と比較して、65歳以上は社会環境への依存が低いため、収入と固定資産税の滞納に相関関係が起きにくいことから、現時点では高齢者の負担に対する緩和措置の必要性は薄い。

世代間の適正な負担水準のあり方

【課題】

- 65歳以上の人口に対して持家率が低い25～34歳までの人口が少ないため、高齢者の所有する固定資産の受け皿として充足できないため、空家化が進む可能性がある。
- 25～35歳は経済的(世帯収入と貯蓄)な観点からも、現状では高齢者の所有する固定資産の受け皿となるのは難しい。



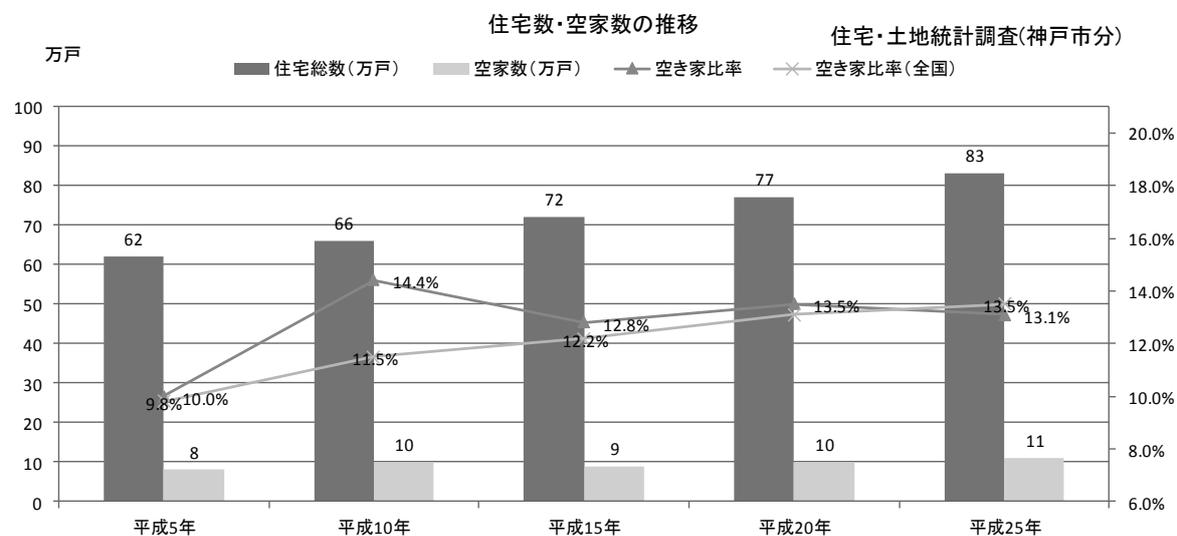
【今後の対応】

地方税の基幹税目である固定資産税を安定的に確保するために、住宅政策と連携した住宅税制の見直しを進めていく必要がある。

5 住宅政策に適合した 今後の住宅税制のあり方

住宅ストックの現状

- 神戸市においても住宅ストックは、量的に充足している。
- 必ずしも全てが良質な住宅とは限らない。
⇒住宅の「量の確保」から「質の向上(将来にわたり活用される良質な住宅)」が求められる。



神戸市 住宅総数 828,300戸 空家 108,100戸 空き家率 13.1%
世帯数 734,650世帯 人口 1,552,829人
(住宅総数が世帯数を上回っている)

- 毎年、90%近くの住宅が軽減措置の対象となっている。
- 長期優良住宅は20%台で推移している。

【各年度における新たな軽減対象となった住宅の戸数・割合】

	平成26年度		平成25年度		平成24年度	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
新築軽減	6,992	65%	5,828	63%	6,202	63%
長期優良住宅	1,000	9%	2,420	26%	2,605	27%
軽減適用外の住宅	2,824	26%	976	11%	982	10%
合計	10,816	100%	9,224	100%	9,789	100%

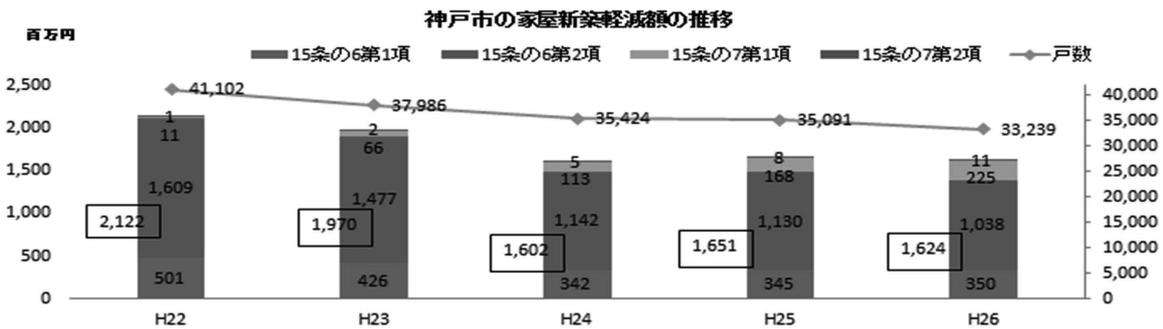
	平成23年度		平成22年度	
	戸数	割合	戸数	割合
新築軽減	6,521	65%	8,315	77%
長期優良住宅	2,557	25%	2,342	22%
軽減適用外の住宅	975	10%	206	2%
合計	10,053	100%	10,863	100%

概要調書より

軽減適用外の住宅とは、床面積要件を満たさない または 居住割合が1/2未満の併用住宅。

新築住宅に対する軽減税額

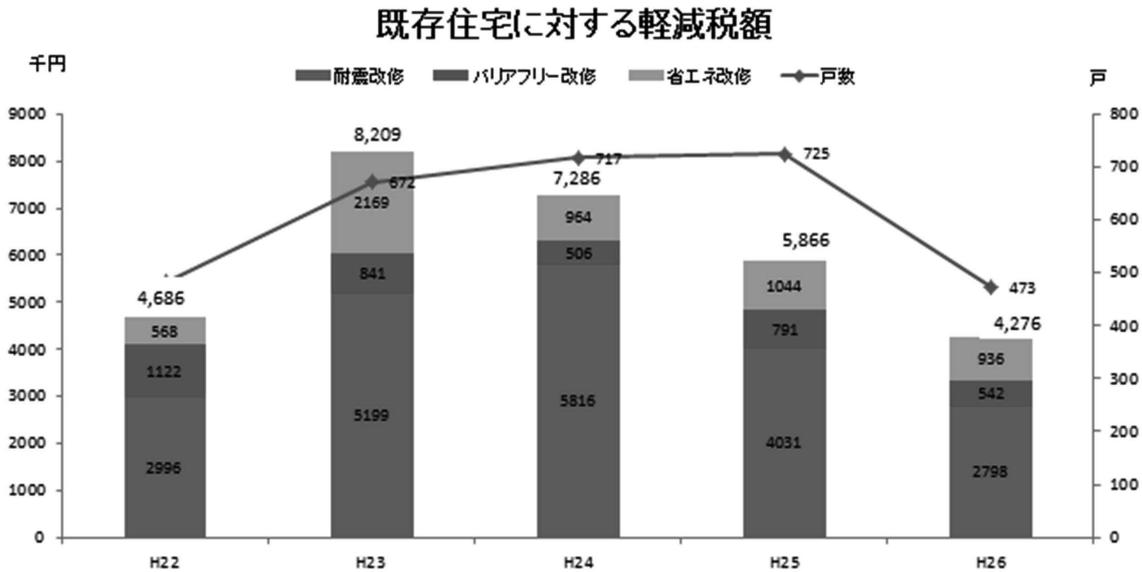
- 毎年、約90%が対象になる新築軽減に14億円(長期優良除く)費やしている。
- 長期優良住宅は徐々に増加しているが、新築軽減全体の15%にとどまる。



※ 15条の6第1項:新築住宅(一般、軽減期間3年) 15条の6第2項:新築住宅(中高層耐火建築物、軽減期間5年)
15条の7第1項:認定長期優良住宅(一般、軽減期間5年) 15条の7第2項:認定長期優良住宅(中高層耐火建築物、軽減期間7年)



- 新築軽減と比較して対象戸数は約1.4%、軽減税額は0.3%
(新築軽減は戸当たり平均5万円の軽減に対して、既存住宅は平均約1万円)



新築住宅購入時の軽減税額の試算

- 軽減税額に占める新築軽減は約4%にすぎない。(取得時でも約6%)

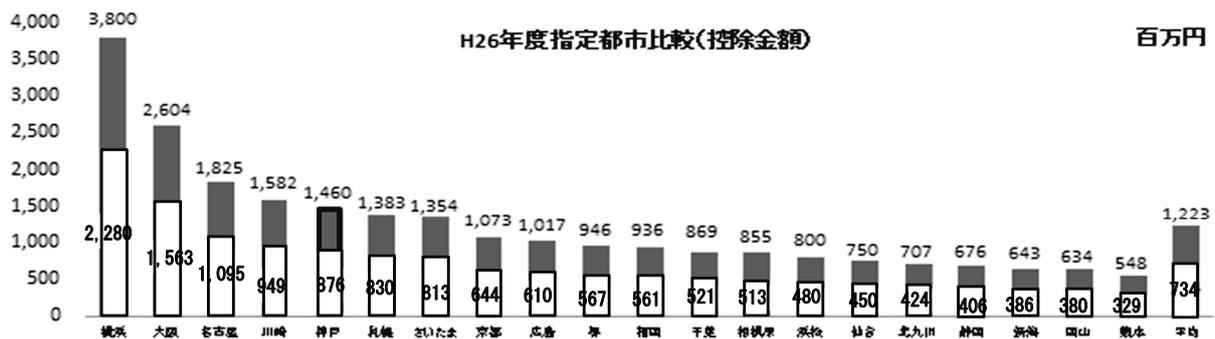
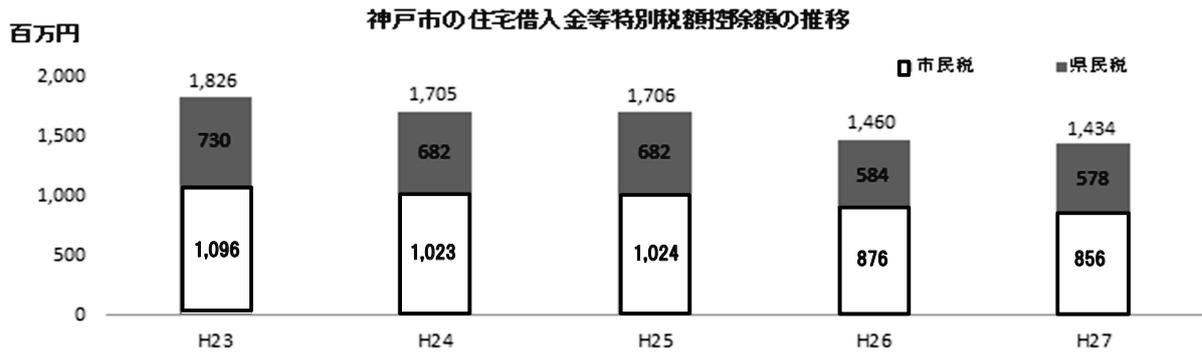
新築住宅購入時の軽減税額(購入後10年間分)

新築家屋(木造戸建て) : 評価額6,888,000円(再建築費評点数82,000点/㎡ 延床面積100㎡)

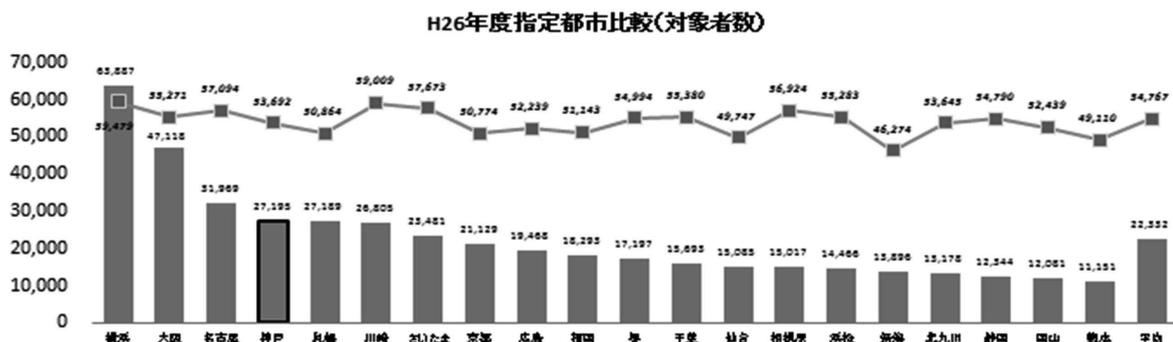
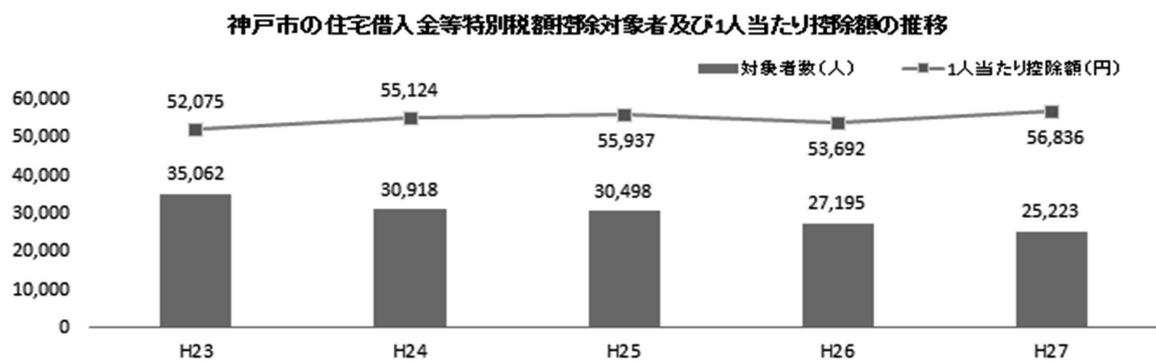
土地 : 評価額7,080,000円(面積120㎡ 単価59,000円/㎡)

		減額前	差額 (減額)	減額後	次年度以降を含む 合計減額	備考
固定資産税 及び 都市計画税	土地	120,300	△ 96,700	23,600	△ 96,700	小規模住宅用地の特例を適用。 次年度以降を含む合計減額は、仮に10年間、所有し続けた場合で計算。
	家屋	117,000	△ 48,200	68,800	△ 144,600	新築軽減を3年間適用。
登録免許税	土地	106,200	0	106,200	0	所有権移転登記は、平成29年3月31日まで1.5%。
	家屋	27,500	△ 17,200	10,300	△ 17,200	所有権保存登記の軽減税率(0.4%→0.15%)。 なお、家屋の評価額は6,888,000円で計算。
不動産取得税	土地	212,400	△ 212,400	0	△ 212,400	税額控除により税額は0円。 住宅用土地に対する税率は、平成30年3月31日まで軽減(4%→3%)。
	家屋	258,300	△ 258,300	0	△ 258,300	新築住宅に対しては、課税標準額から1,200万円が控除される。 住宅に対する税率は、平成30年3月31日まで軽減(4%→3%)。 なお、家屋の評価額は、8,610,000円(経年減点補正率を繰じる前)。
所得税 (住宅ローン控除)		200,000	△ 200,000	0	△ 2,000,000	仮に2,000万円を10年間借り受けた場合。 控除率1.0%。控除期間10年間。控除対象借入限度額4,000万円。
合計		1,041,700	△ 832,800	208,900	△ 3,599,500	

【参考①】住宅借入金等特別税額控除について



【参考②】住宅借入金等特別税額控除について



用途	制度		支援額
子育て世帯向け	特優賃住宅	新婚世帯支援制度	月額20000(3年間)
		子育て支援補助制度	月額15000(5年間)
省エネ	住宅用太陽光発電システム設置補助		最大30,000円
耐震改修	すまいの耐震促進自事業		(戸建て住宅) 設計費補助: 最大27万円 工事費補助: 最大130万円 (共同住宅) 設計費補助: 最大12万円/戸 工事費補助: 最大50万円/戸
	戸建住宅建替工事費補助 (安全性が低い戸建住宅)		定額100万円
バリアフリー	共同住宅バリアフリー改修補助		20戸未満: 1.5万円×戸数 20戸以上: 30万円 100戸以上: 最大90万円
	バリアフリー住宅改修補助事業		費用の一部
住み替え支援	親・子世帯の近居・同居住み替え助成制度		費用の一部
	マイホーム借り上げ制度 (広すぎたり使わなくなったシニア世代のマイホーム対象)		借り上げの上、賃貸住宅として子育て世帯等への転貸

(外郭団体実施分も含む)

今後の住宅税制のあり方①

【課題】

- 新築軽減に対して、年間で約14億円(長期優良住宅は、年間約2億円)を減額しているにも関わらず対象が90%にも及ぶため、同制度による良好な住宅建設促進のインセンティブとしては効果的ではない上、長期優良住宅建設促進のための軽減措置の効果を薄めてしまっている。
- 住宅の「量の確保」から「質の向上」が求められている中で、長期優良住宅の対象戸数は、新築軽減の対象戸数に比べて少ない。
- 優良な中古住宅が見直される中で、軽減措置が新築住宅に偏りすぎているため、既存住宅の有効活用に対するディスインセンティブになっている。
- 本市においては11万戸(13.1%)もの空き家があり、現状の新築住宅へ偏重した軽減措置が継続されることによって、さらに空き家が増加していく恐れがある。

【見直し案】

- 良質な住宅ストックの形成を推進するために、軽減措置は長期優良住宅に重点を置き、通常の新築軽減は段階的な縮減あるいは廃止をする。

- 住宅政策全体を俯瞰して支援措置を決めていくべきであり、固定資産税だけでなく他の税目も含めた税制全体での効果的なインセンティブの設計が必要である。
例：フロー(所得)に着目し、かつ新築にも既存住宅でも活用できる住宅ローン控除の充実など

- 本来的には固定資産税は評価額に応じた課税をすべきものであり、政策的に誘導したい住宅の新築・改築については、特別の融資や補助などによって支援していくべきである。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

－固定資産税の今後のあり方について－

－住宅政策に適合した今後の住宅税制のあり方について－

平成28年3月

編者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 渡邊 文雄

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター