

平成 27 年度税制改正について  
(固定資産税 負担調整措置等)

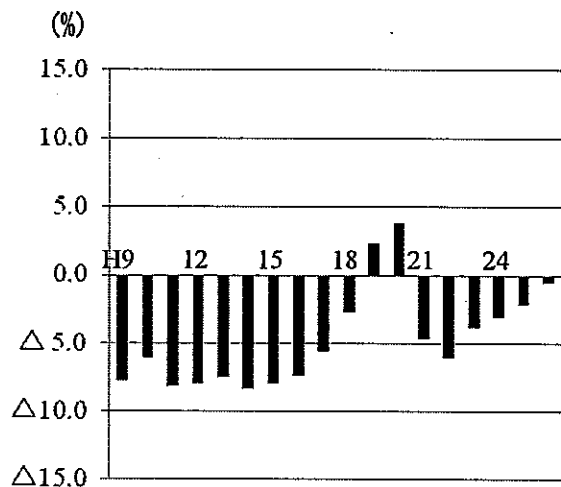
## 【目次】

○	負担調整措置等	1
○	特例関係	11
○	償却資産課税	14
○	固定資産評価関係	20

# 負担調整措置等

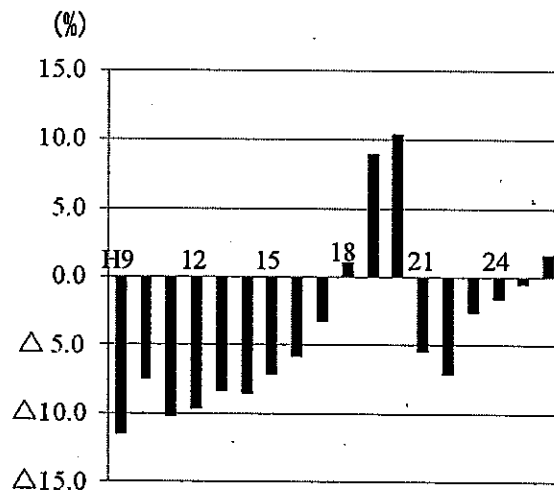
# 商業地の地価公示価格の動向(平成9年度～平成26年度)

## 全国



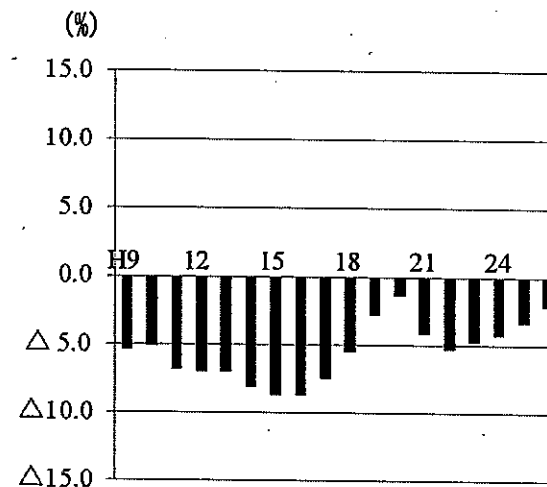
- 平成9年から平成17年まで毎年5%超の水準で下落が続いた
- 平成19年から上昇に転じ、2年連続で上昇したが、平成21年から下落に転じた
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

## 三大都市圏



- 平成9年から平成14年まで全国平均を上回る水準で下落が続いていたが、その後下落幅が縮小
- 平成18年から上昇に転じ、平成19、20年は高い水準で上昇
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向
- 平成26年に上昇に転じる

## 地方圏



- 平成9年から平成24年まで一貫して下落が継続
- 4年連続して下落幅は縮小したが、平成21年から下落幅が拡大した
- 平成22年以降、下落幅は縮小傾向

※国土交通省「地価公示」に基づき作成

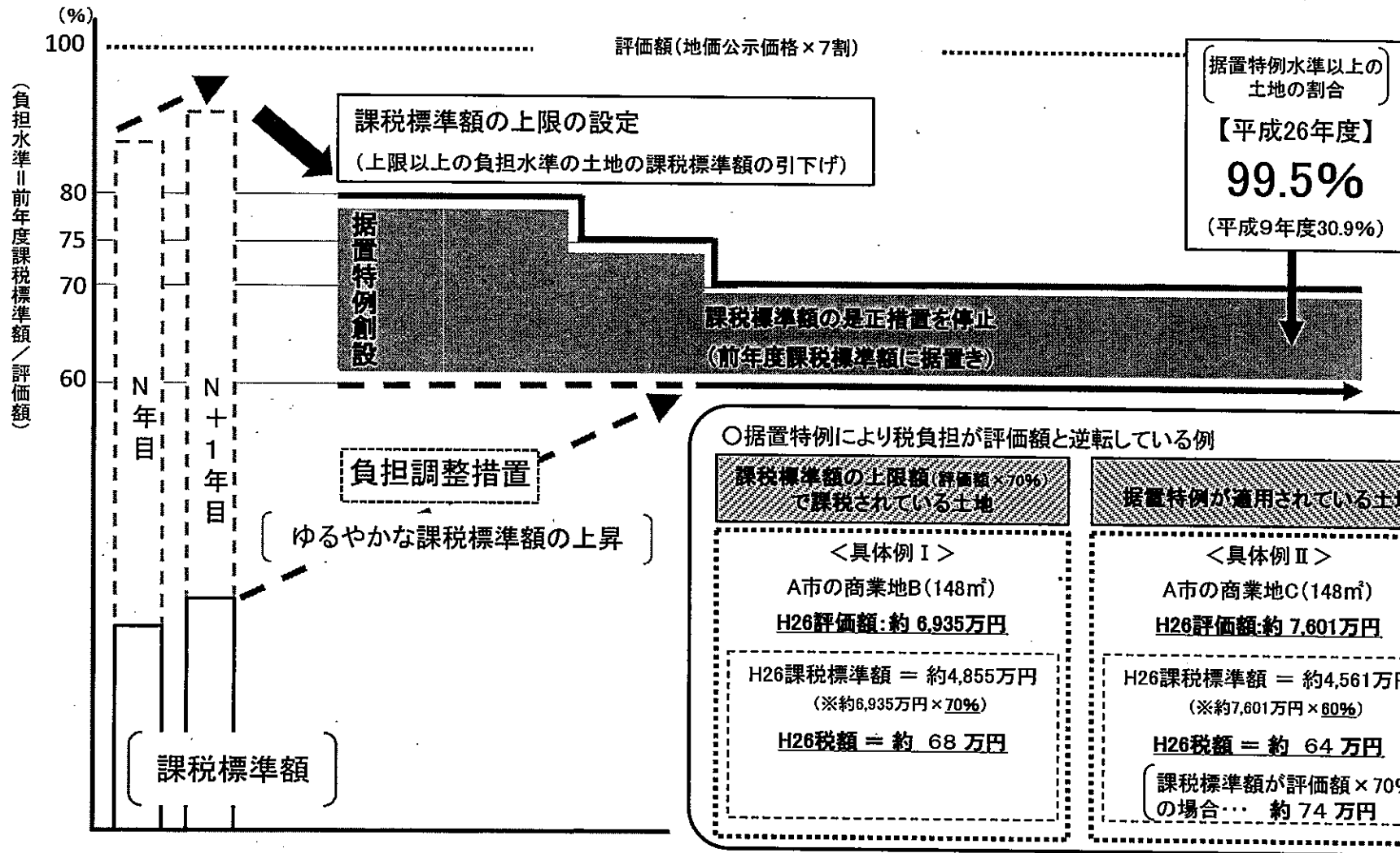
# 課税標準額の据置特例の概要

〈据置特例の適用対象となる負担水準(※)の推移〉

	H9～H11	H12～H13	H14～H23	H24～H25	H26
商業地等	60%～80%	60%～75%	60%～70%		
住宅用地	80%～100%			90%～100%	廃止

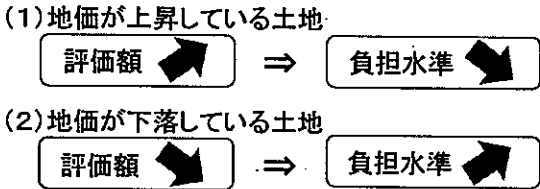
※負担水準＝前年度の課税標準額／今年度の評価額×特例率(小規模住宅:1/6、一般住宅:1/3)

〈現行の商業地等の課税〉



# 据置措置を継続した場合の今後の影響について

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額}}$$



## 《据置ゾーンを継続した場合における課税標準額の分布の状況の変化(イメージ)》

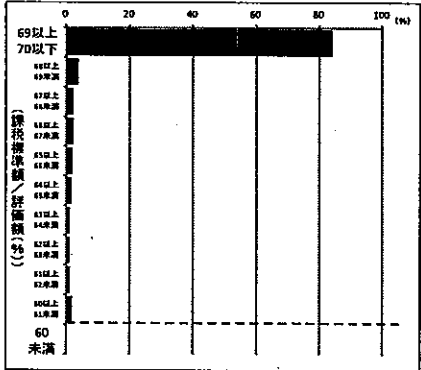
【平成26年度】

【平成27年度に据置ゾーンを継続した場合のイメージ】

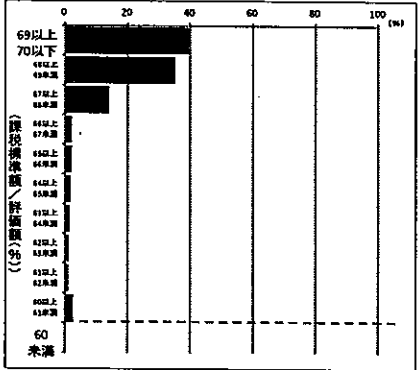
【平成30年度も据置ゾーンを継続した場合のイメージ】

○地価が上昇する場合

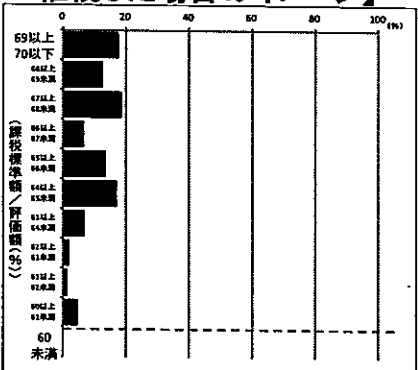
- ・ 評価額が上昇し、負担水準が低下。
- ・ 課税標準額が評価額×60%に近づく。



評価額が  
上昇(※)

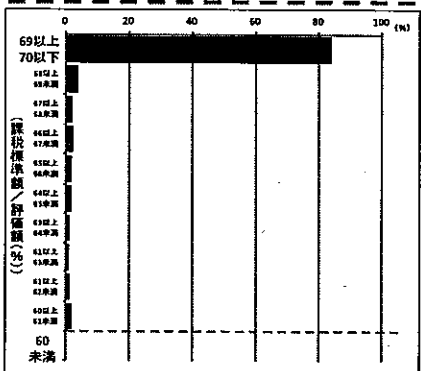


評価額が  
更に3年間  
上昇(※)

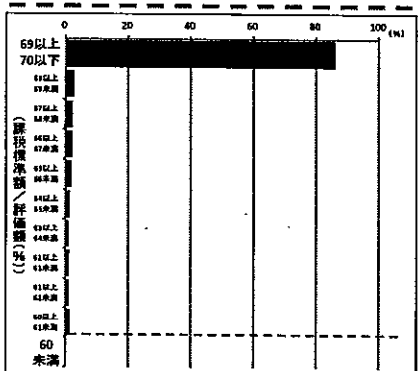


○地価が下落する場合

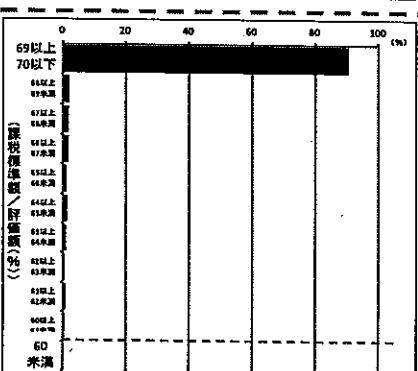
- ・ 評価額が下落し、負担水準が上昇。
- ・ 課税標準額が評価額×70%に近づく。



評価額が  
下落(※)



評価額が  
更に3年間  
下落(※)



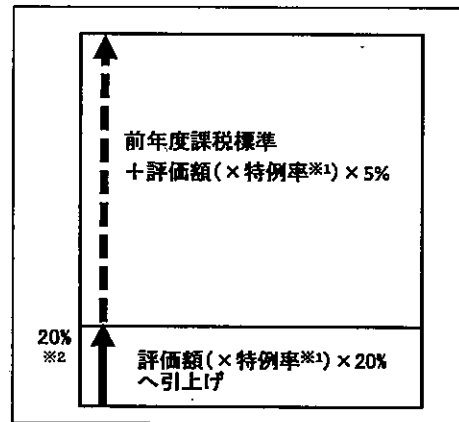
※地価上昇は平均+1.0%(全体を5等分して、各々、+2%、+1.5%、+1%、+0.5%、±0%の変動)、地価下落は平均▲1.0%(全体を5等分して、各々、▲2%、▲1.5%、▲1%、▲1%、±0%の変動)と仮定。

# 宅地等と農地の負担調整措置（税負担上昇幅の抑制措置）について

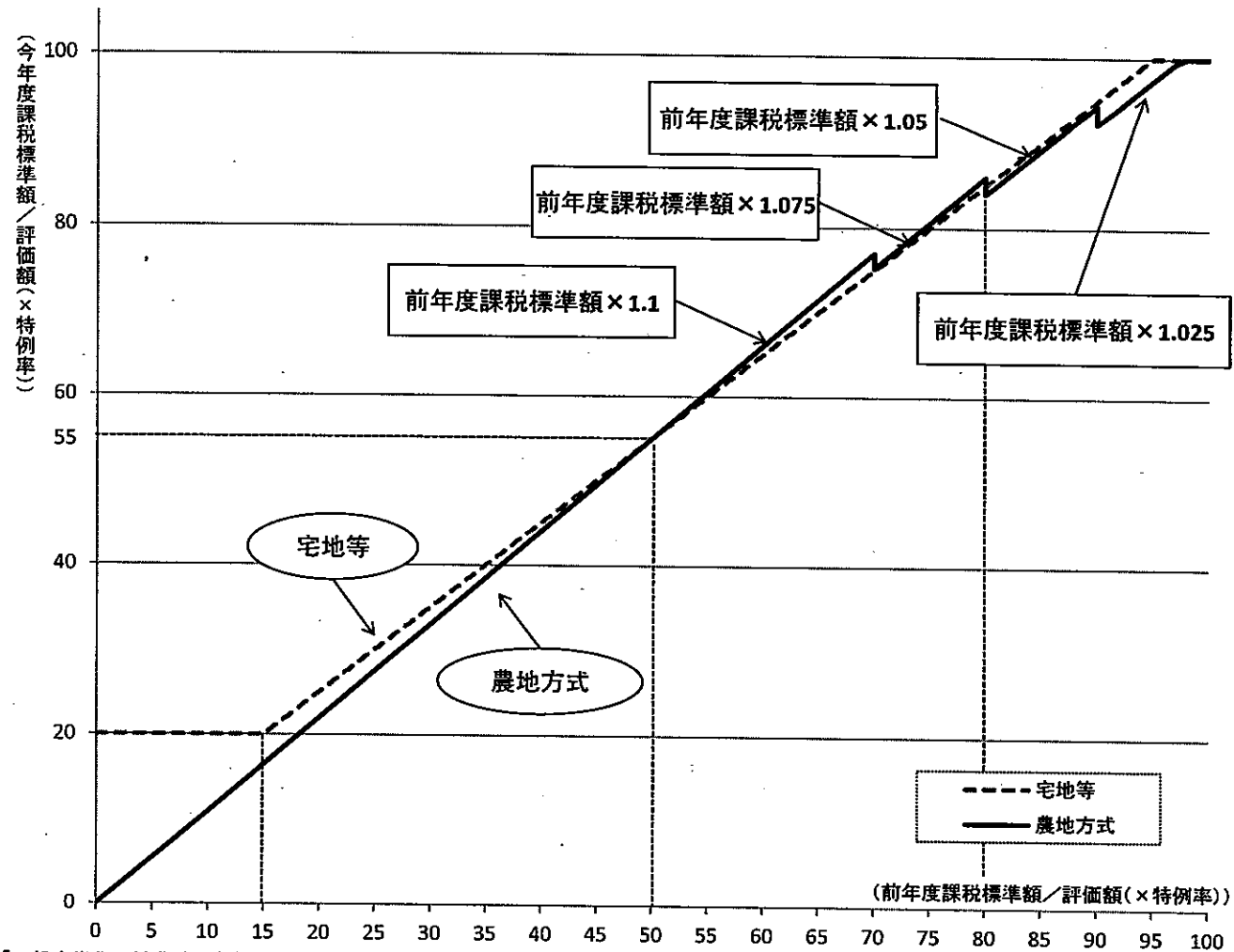
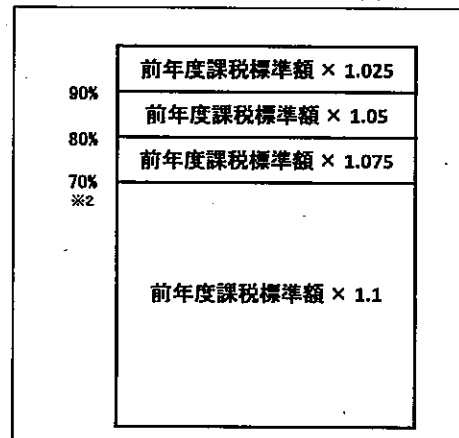
## 負担調整措置(税負担上昇幅の抑制措置)

- 宅地等：今年度課税標準額 = 前年度の課税標準額に今年度評価額(× 特例率)の5%を加えた額
- 農地：今年度課税標準額 = 前年度の課税標準額に負担調整率を乗じた額

<宅地、雑種地、特定市街化区域農地等>



<一般農地、一般市街化区域農地>



※1 小規模住宅用地:1/6、一般住宅用地、一般市街化区域農地、特定市街化区域農地:1/3  
 ※2 前年度課税標準額の評価額(× 特例率)に対する割合  
 ※3 右表は、平成26年度「固定資産の価格等の概要調査」による。

【一般市街化区域農地の負担水準別の平均負担額】

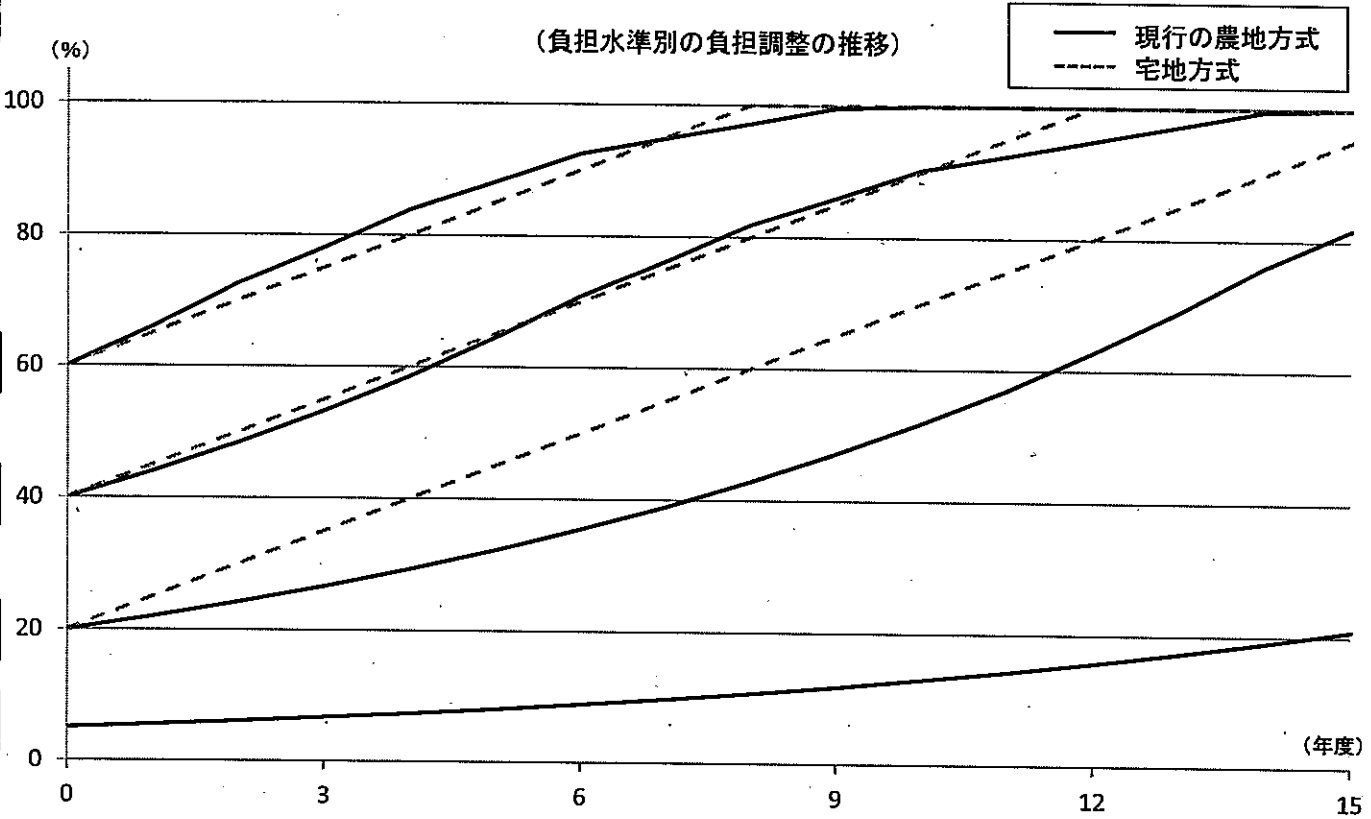
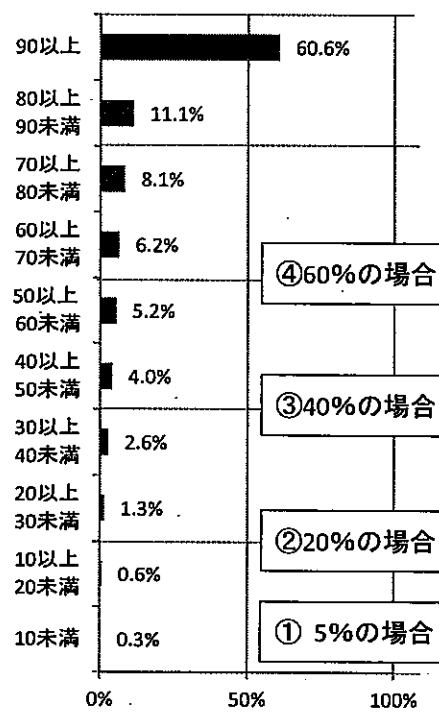
	6,089円/人	31,708円/人	51,039円/人	58,602円/人	45,920円/人
現在の負担額	5,783円/10a	46,191円/10a	87,515円/10a	91,244円/10a	50,926円/10a
納税義務者数	2.6万人(3.9%)	6.5万人(9.6%)	10.1万人(15%)	12.7万人(19%)	35.2万人(52.5%)

(本則)

# 負担水準別の負担調整の推移の比較

○ 負担水準20%超では、宅地に係る負担調整措置のスピードとの差異はあまりない(一部では逆転が生じている)。

一般市街化区域農地における  
負担水準別の割合(課税標準額ベース)



【一般市街化区域農地における負担水準別の平均負担額】

負担水準	0~20%	20%~40%	40%~60%	60%~80%	80%~100%
現在の平均負担額	7,226円/人	28,761円/人	43,785円/人	53,104円/人	49,466円/人
	7,033円/10a	41,759円/10a	71,608円/10a	87,515円/10a	59,658円/10a

※1 負担水準=前年度課税標準額/評価額×市街化区域農地特例率(1/3)  
 ※2 平成26年度「固定資産の価格等の概要調査」(総務省)による。



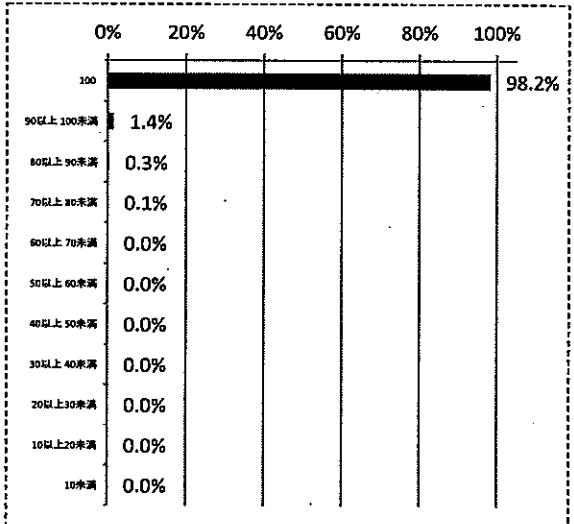
# 農地の負担水準別の割合（平成26年度）

○一般市街化区域農地においては、税負担の均衡化が、他の地域に比べて進んでいない状況。

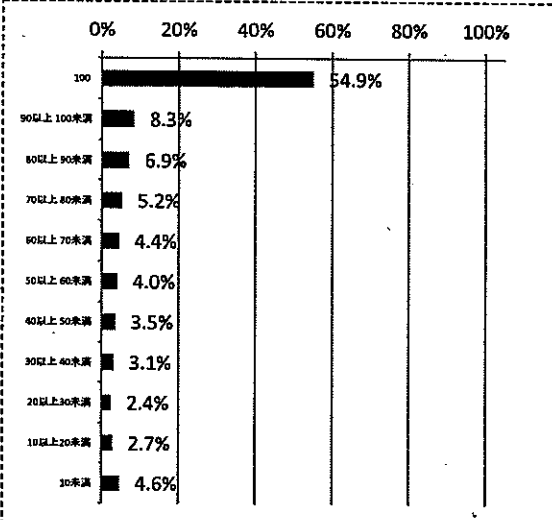
【地積】

【課税標準額】

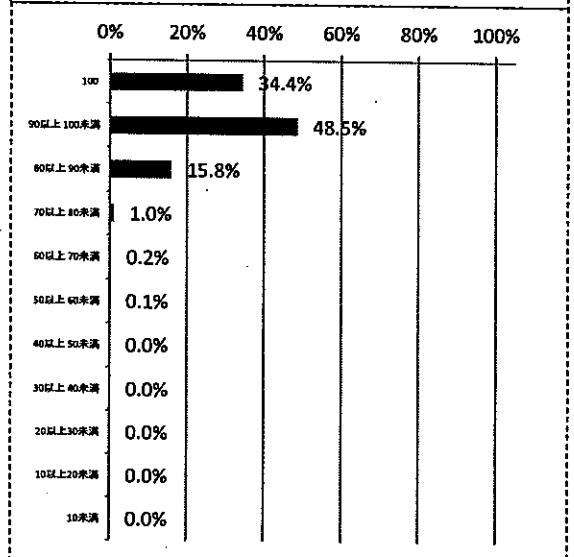
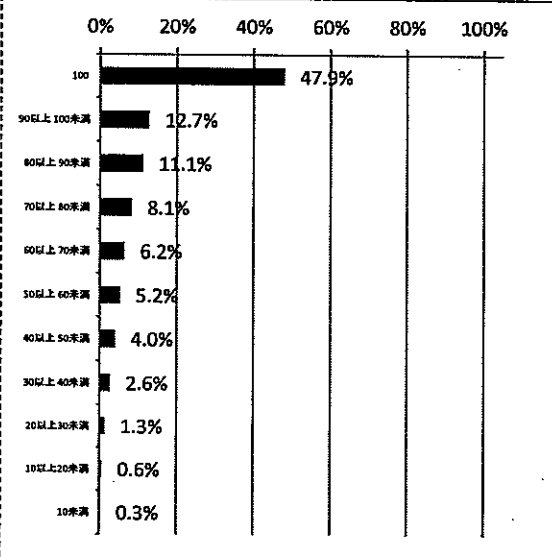
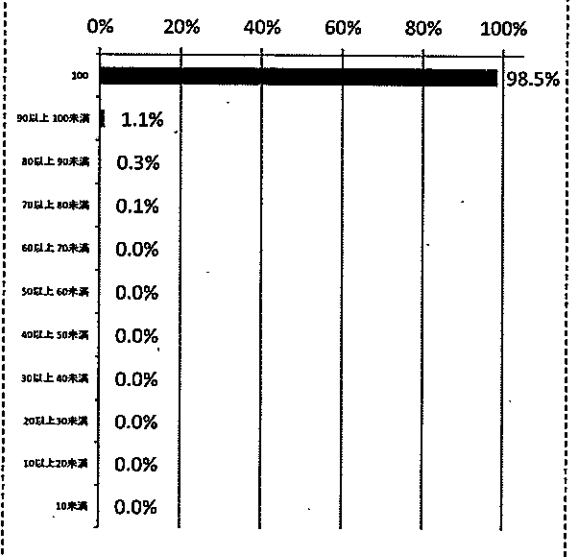
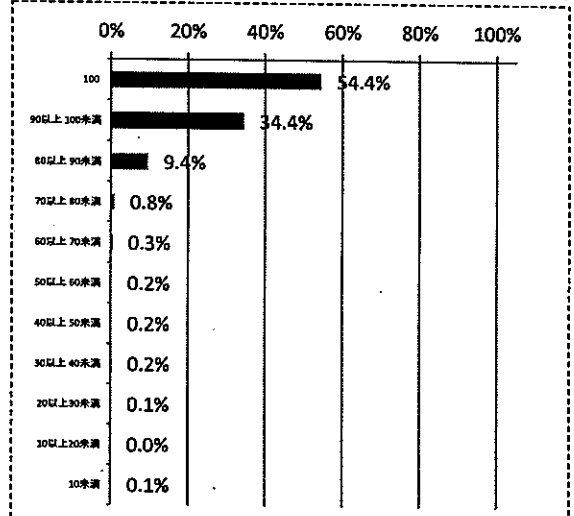
一般農地 (4,676,000ha)



一般市街化区域農地 (50,100ha)



特定市街化区域農地 (12,900ha)

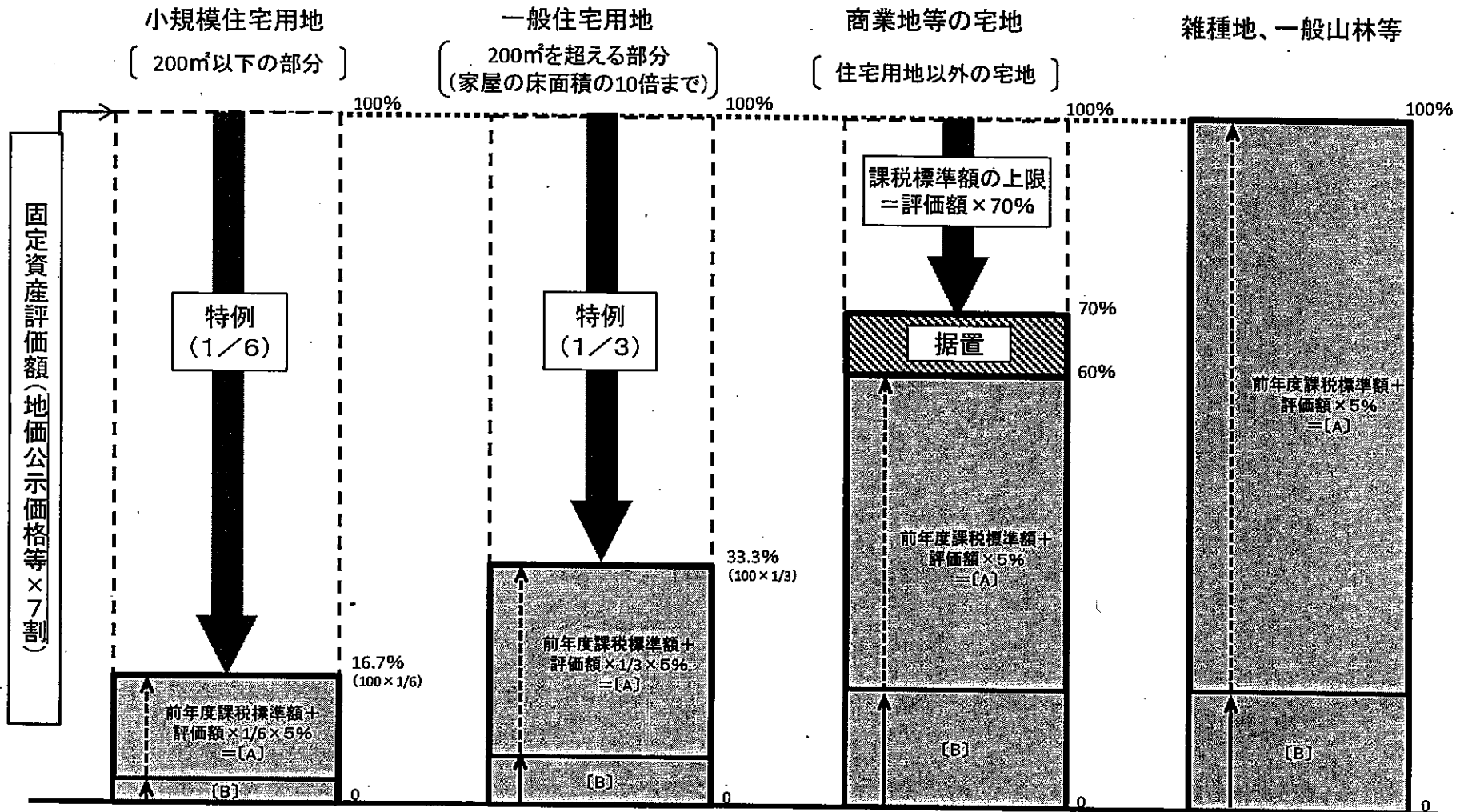


※1 負担水準(=「前年度課税標準額/当該年度評価額(×特例率)」)(%)を表割にとり、それぞれの水準ごとに、【地積】については「当該水準の当該年度地積/当該年度地積総計」(%), 【課税標準額】については「当該水準の当該年度課税標準額/当該年度課税標準額総額」(%)を示したものである。

※2 各年度、「固定資産の価格等の概要調査」(総務省)による。 ※3 割合の計は四捨五入により合わないことがある。

# 固定資産税に係る宅地等の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)(案)

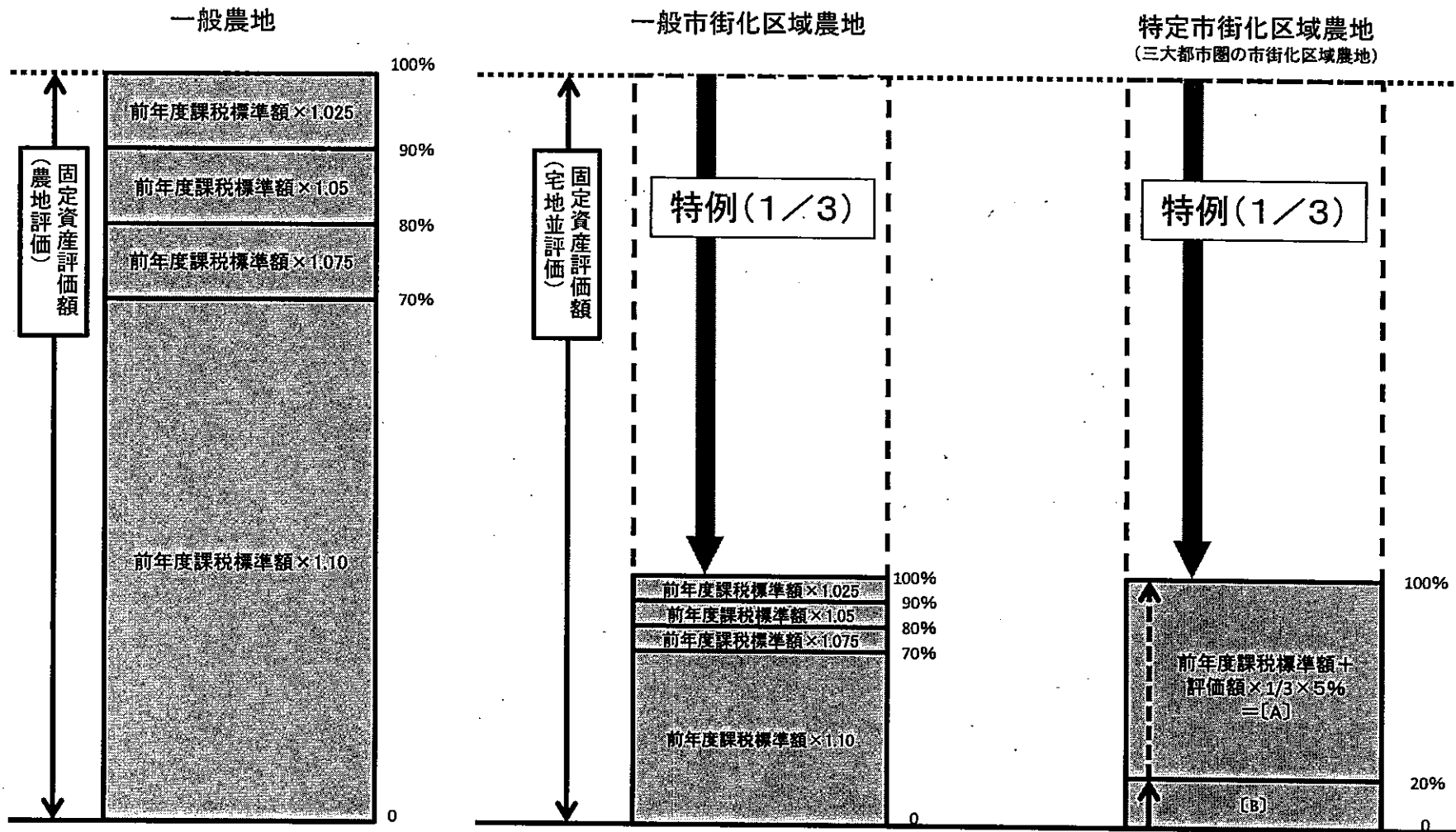
- 商業地等に係る据置特例、住宅用地特例や商業地等の課税標準額の特例については引き続き措置。
- 商業地等に係る据置特例のあり方や異なる用途の土地間の負担の公平化については、次期評価替えに向け、引き続き検討。



〔B〕は、〔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20%に引上げ

# 固定資産税に係る農地の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)(案)

- 農地に係る現行と同様の負担調整措置を継続。
- 税負担の公平性の確保及び制度の簡素化を図るため、他の地目と整合をとる観点等から引き続き検討。



[B]は、[A]が評価額×1/3×20%を下回る場合は20%に引上げ

# 平成27年度税制改正大綱（固定資産税関係部分抜粋）

平成26年12月30日  
自由民主党  
公明党

## 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処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。

# 特例関係

# 空き家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置（案）

## 背景

- 臨時国会において、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定や市町村による対策計画の作成等を定める「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立。

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

- ・ 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定義。
- ・ 市町村長が特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うことが可能。
- ・ 「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずる」旨も規定。

- 専ら人の居住の用に供する家屋の敷地については、課税標準の特例措置（住宅用地特例）が講じられている。

【参考】住宅用地特例の概要

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

※居住の用に供する見込みがないものについては対象外

## 改正の内容

- 管理不全の空家の除却・適正管理を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地特例の対象から除外する。

## 平成27年度税制改正（案）におけるわがまち特例の導入について 【固定資産税・都市計画税・不動産取得税】

○都市再生特別措置法に基づき認定事業者が取得する公共施設等に係る課税標準の特例措置について、わがまち特例を導入した上、適用期限を2年延長。

### 【固定資産税・都市計画税】

対象資産	対象地域	特例率等
公共施設及び一定の都市利便施設の用に供する家屋及び償却資産	都市再生緊急整備地域	3/5を参酌して1/2以上7/10以下で市町村の条例で定める割合を乗じて得た額 (現行:3/5)
	特定都市再生緊急整備地域	1/2を参酌して2/5以上3/5以下で市町村の条例で定める割合を乗じて得た額 (現行:1/2)

※具体的な対象資産:(公共施設)公園、広場等 (都市利便施設)緑化施設、通路

### 【不動産取得税】

対象資産	対象地域	特例率等
土地及び家屋	都市再生緊急整備地域	1/5を参酌して1/10以上3/10以下で都道府県の条例で定めた割合を控除 (現行:1/5)
	特定都市再生緊急整備地域	1/2を参酌して2/5以上3/5以下で都道府県の条例で定める割合を控除 (現行:1/2)

○管理協定が締結された津波避難施設に係る課税標準の特例措置について、わがまち特例を導入した上、適用期限を3年延長。

### 【固定資産税】

対象資産	特例率等
津波避難施設等	1/2を参酌して1/3以上2/3以下で市町村の条例で定める割合を乗じて得た額 (現行:1/2)

※具体的な対象資産:(家屋)管理協定の対象となる津波避難施設のうち避難の用に供する部分、(償却資産)誘導灯、誘導標識、自動解錠装置

○新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税額の減額措置について、わがまち特例を導入した上、適用期限を2年延長。

### 【固定資産税】

対象資産	特例率等
サービス付き高齢者向け住宅	2/3を参酌して1/2以上5/6以下で市町村の条例で定める割合を減額 (現行:2/3)

### わがまち特例の導入状況

固定資産税…12項目(4項目)、都市計画税…3項目(2項目)、不動産取得税…2項目(2項目)

※( )書きは平成27年度税制改正(案)による追加分

# 償却資産課税



## 固定資産税の償却資産課税に係る地方団体からの要望等

- 固定資産税収は、約8.5兆円(市町村税収全体の4割超)の税収規模。うち償却資産分は約1.5兆円(18.1%)と、市町村にとって安定した非常に重要な基幹税源。
- 地方団体からは、国の経済対策等の観点から償却資産課税の削減を行うべきではなく、地方団体の貴重な財源となっていること等を踏まえ、現行制度を堅持してほしい旨の要望が数多く出されている。

固定資産税 84,890億円

<b>土地</b> 40.0% 33,990億円	<b>家屋</b> 41.8% 35,514億円	<b>償却資産</b> 18.1% 15,387億円
--------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

※平成24年度「地方財政状況調査」(総務省)における決算額による。

区 分	固 定 資 産 税
1. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者
2. 課税標準	価格(適正な時価) ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え (直近では平成24年度に実施。次回は平成27年度に予定) ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、 経過年数に応じ、定率法(旧定率法)により償却
3. 税 率	標準税率 1.4%

### 地方団体からの償却資産課税の堅持に関する要望(抜粋)

地方六団体「平成27年度予算概算要求等について」(抄)(平成26年10月)

- 償却資産に対する固定資産税については、固定資産税が市町村財政を支える安定した基幹税であることに鑑み、制度の根幹を揺るがす見直しは断じて行うべきではなく、現行制度を堅持すること。

全国市長会「平成27年度都市税制改正に関する意見」(抄)(平成26年9月)

- 償却資産に対する課税については、国の経済対策等の観点から、制度の根幹を揺るがす見直しは断じて行うべきではなく、現行制度を堅持すること。

全国町村会「平成27年度税制改正に関する要望」(抄)(平成26年9月)

- 土地・家屋と一体となって生産活動に使われている償却資産に係る固定資産税については、町村の重要な財源であり、国の経済対策等の手段として見直されることとなれば、町村の財政に多大な支障を生じることから、現行制度を堅持すること。

全国知事会「平成27年度税財政等に関する提案」(抄)(平成26年10月)

- 償却資産に係る固定資産税については、償却資産の保有と市町村の行政サービスとの受益関係に着目して課するものとして定着しており、創意工夫により地域活性化に取り組んでいる市町村の貴重な自主財源を、国の経済対策のために削減するようなことはすべきではなく、現行制度を堅持すること。

## 市町村における償却資産課税の状況

○ 償却資産課税は、個々の市町村によっては財政運営の大黒柱に位置付けられるもの。

### ① 償却資産に係る税収の割合が高い市町村

(単位:百万円, %)

順位	市町村名	償却資産税収	市町村税収	割合
1	群馬県上野村	1,899	1,974	96.2
2	長野県南相木村	929	1,006	92.4
3	福島県檜枝岐村	468	524	89.3
4	宮崎県木城町	2,880	3,333	86.4
5	福島県川内村	332	400	83.0
6	福島県双葉町	1,118	1,419	78.8
7	岡山県新庄村	201	257	78.5
8	北海道泊村	1,989	2,610	76.2
9	福島県大熊町	2,033	2,694	75.4
10	愛知県豊根村	313	421	74.3

### ② 償却資産に係る税収が大きい市町村

(単位:百万円)

順位	市町村名	償却資産税収
1	東京都特別区 <sup>(注1)</sup>	131,114
2	神奈川県横浜市	38,733
3	大阪府大阪市	33,591
4	愛知県名古屋市	24,997
5	神奈川県川崎市	21,105
6	兵庫県神戸市	17,188
7	福岡県北九州市	15,968
8	三重県四日市市	13,120
9	大阪府堺市	12,789
10	福岡県福岡市	12,457

(注1) 特別区の区域では東京都が課税を行っている。

(注2) 計数は平成24年度「市町村税徴収実績調」(総務省)における収入済額である。

# 全国市長会「償却資産の取得等に係る各種補助制度に関する 都市自治体の実態調査」結果(平成26年11月)

※ 当該調査は、全国市長会により、88団体(県庁所在地、政令指定都市、中核市、その他抽出市)を対象に実施されたもの。

- 多くの団体が、「工場立地・企業誘致促進」を図るため、設備投資補助制度や融資制度を設けている。
- 設備投資補助金の算出基礎を、固定資産税などの「税相当額の一定割合」としている団体も数多い。



償却資産課税を国で一律に非課税としてしまう場合、市町村が行っている独自施策の余地を奪うことになってしまう。

## <産業振興施策の実施状況(平成25年11月)(※1)>

回答のあった 71団体中(A)	設備投資補助制度を 有している団体				融資制度を 有している団体	
	(B)	(B)/(A)	うち「税相当額の一定割合」 を算出基礎とする団体		(D)	(D)/(A)
			(C)	(C)/(B)		
「工場立地・企業誘致促進」施策の状況	64団体	90.1%	34団体	53.1%	24団体	33.8%
「中小企業の設備投資促進」施策の状況	20団体	28.2%	8団体	40.0%	56団体	78.9%



## <償却資産の取得等に係る設備投資補助制度の対象(平成26年11月)(※2)>

償却資産の取得等に係る 設備投資補助制度を有している 66団体中(A)	新設補助制度を有している団体					
	(B)	(B)/(A)	うち増設も対象とする団体		うちリースも対象とする団体	
			(C)	(C)/(B)	(D)	(D)/(B)
償却資産の取得等に係る 各種補助制度の実施状況	64団体	97.0%	57団体	86.4%	17団体	26.6%

※1 工場立地、企業誘致促進及び設備投資促進に係る補助制度の有無を調査。

※2 償却資産のうち機械及び装置に係る補助制度の有無を調査。

## 固定資産税に対する地方財政審議会意見（平成26年12月19日）

### ○「平成27年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見」（抄）

#### 第二 平成27年度地方税制改正等への対応

#### 4 固定資産税のあり方

##### （2）償却資産に対する固定資産税

昨年度と同様、償却資産に対する固定資産税の「抜本的見直し」を求める要望が関係省庁からなされている。

償却資産に対する固定資産税に関しては、①市町村の安定的な自主財源として定着していること、②国の経済政策の一環としての租税特別措置は、国税で対応すべきであること、③産業振興や地域活性化に取り組む市町村の自主財源を奪うことは地方分権に逆行すること、④固定資産税の軽減措置の投資促進効果に疑問があること等から、廃止・縮減することは不相当との意見を、昨年度も述べたところである。

償却資産に対する固定資産税は、平成24年度で約1.5兆円の税額となっているため、この見直しに対する市町村の反発は非常に強い。加えて、①昨年度に意見を述べた状況と大きく変化がないこと、②そもそも固定資産税は、資産の保有と行政サービスとの受益関係に着目し応益的に課税する財産税であり、企業の事業活動に現に供されている償却資産について市町村の行政サービスを楽しんでいること、③アメリカでは一般的であり、カナダ、イギリス、香港、韓国など各国でも償却資産課税が行われていること、を踏まえればこれを縮減・廃止することは不相当である。

**平成27年度税制改正大綱**  
**(固定資産税の償却資産課税に関する税制措置関係部分抜粋)**

〔平成26年12月30日  
自由民主党  
公明党〕

**第三 検討事項**

- 18 設備投資促進を目的とした固定資産税の償却資産課税に関する税制措置については、固定資産税が基礎的自治体である市町村を支える安定した基幹税であることを踏まえ、政策目的とその効果、補助金等他の政策手段との関係、新たな投資による地域経済の活性化の効果、市町村財政への配慮、実務上の問題点など幅広い観点から、引き続き検討する。

# 固定資産評価関係

## 平成27年度評価替えに係る固定資産評価基準（土地）の改正

### ◆宅地等に係る下落修正措置

現行評価基準上、宅地の評価替えに当たり地価下落をできる限り反映させるため、評価替え前年の価格調査基準日である1月1日から7月1日までの地価の下落状況を、評価額に反映することができる経過措置が講じられている。平成27年度評価替えにおいても、三大都市圏等一部地域を除き、全国的には依然として地価が下落傾向にあるため、価格調査基準日の平成26年1月1日から平成26年7月1日までの地価の下落状況を、評価額に反映することができる経過措置を引き続き講じた。

### ◆砂防指定地の評価に係る経過措置

砂防指定地の山林の評価については、当該土地における行為規制の程度に応じ2分の1を限度とする補正率を適用することとしているが、平成26年度までの評価に限り、当該方法に寄り難いと市町村長が判断した場合は、この限りではないとする経過措置を講じている。平成27年度評価替えにおいても、減価補正を完全実施することが困難である市町村が多数ある現状から、この経過措置を平成29年まで延長することとした。

### ◆指定市町村の変更

田・畑・宅地・山林の指定市町村については、総務大臣が指定することとされているが、平成27年度評価替えにおいても、各都道府県の意見を参考に地形及び利用状況が標準的かどうか等を検討した結果、山林の指定市町村について一部指定替えを行った。

都道府県名	平成24年度評価基準	平成27年度評価基準
群馬県	吾妻郡中之条町	甘楽郡下仁田町
石川県	鹿島郡中能登町	七尾市
長野県	中野市	佐久市
岐阜県	下呂市	郡上市

## 平成27年度評価替えに係る固定資産評価基準（家屋）の改正（6月改正分）

### ◆再建築費評点基準表に係る部分別区分の改正

和風の造作の施工の減少等から、木造家屋評点基準表の部分別区分について「造作」の区分を廃止した。また、非木造家屋評点基準表の「その他の工事」を「その他工事」に名称を変更した。

### ◆再建築費評点基準表の用途別区分の改正

新築家屋がほとんど存在しない用途の再建築費評点基準表があること等から、木造家屋再建築費評点基準表を17種類から13種類に、非木造家屋再建築費評点基準表を12種類から9種類に整理統合した。

### ◆評点項目等の改正

再建築費評点基準表の評点項目等について、新設・廃止等に関する要望を地方団体から聴取するとともに、専門機関に委託した建築についての調査研究の結果を踏まえて、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法に改正した。

### ◆再建築費評点基準表における標準評点数の算定

評点項目等の改正を踏まえ、平成25年7月の東京都における工事原価の費用を基礎として標準評点数を算定した。

### ◆非木造家屋経年減点補正率基準表の改正

平成26年度税制改正の大綱に基づき、ホテル・旅館の用に供する家屋に係る経年減点補正率基準表について、ホテル・旅館の使用実態に即するよう鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造に係る経過年数を短縮し、新たな基準表を設定した。



## 平成27年度評価替えに係る固定資産評価基準（家屋）の改正（11月改正分）

### ◆再建築費評点補正率の設定

在来分家屋の評価替えに用いる再建築費評点補正率（3年間の建設物価の変動を反映した率）について、サンプル調査の結果等を基に設定した。

### ◆木造家屋経年減点補正率基準表の見直し

再建築費評点補正率の改正に応じて、個々の在来分家屋の1㎡当たりの再建築費評点数も変動することから、この変動に合わせて木造家屋経年減点補正率基準表の「1㎡当たり再建築費評点数別区分」を改正した。

### ◆積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について、普通交付税に関する省令等を基礎として、平成26年4月1日現在の市町村の区域により改正した。

### ◆評点基準表に係る部分別区分の内容の改正

専門機関に委託した調査研究の結果を踏まえ、評点基準表に係る部分別区分の内容（定義）を改正した。

### ◆経過措置の延長等

評点一点当たりの価額に関する経過措置及び在来分家屋に係る価格の据置措置並びに不均衡是正措置について、平成27年度以降も引き続き適用すべきと考えられることから、平成29年度まで延長した。

また、東日本大震災により被災した家屋に係る損耗減点補正率の適用について、当該家屋の各部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが困難な場合には、家屋一棟ごとに求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて家屋一棟ごとに求めることができるものとする経過措置を新設した。