

固定資産税制度について

平成28年8月

総務省自治税務局固定資産税課

1. 制 度

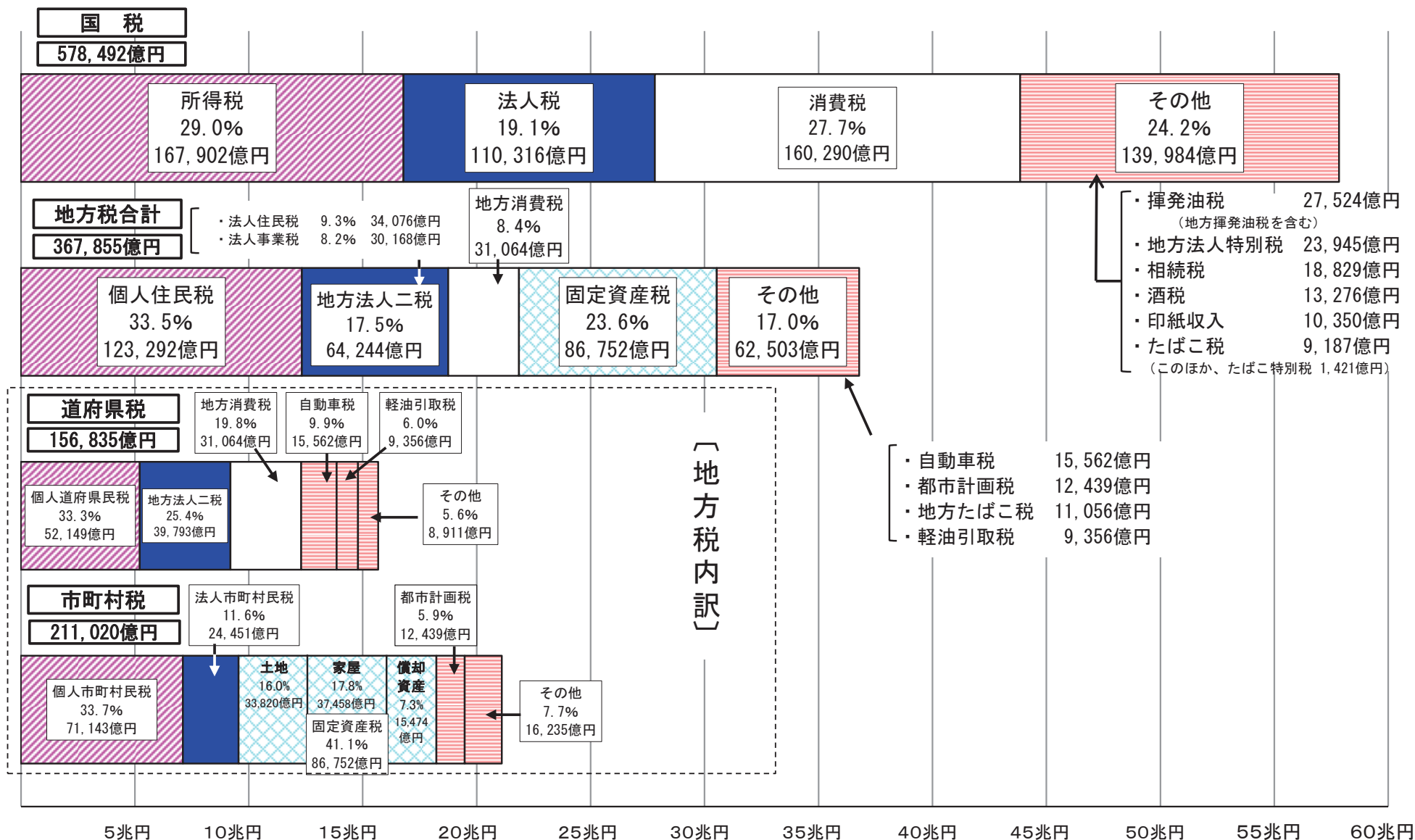
固定資産税の概要

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

区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億7,956万筆、家屋：5,859万棟)
2. 課税主体	全市町村(東京都23区内は東京都が課税)
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：4,059万人、家屋：4,075万人、償却資産：425万人)
4. 課税標準	価格(適正な時価) ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え(次回は平成30年度が評価替え年度) ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法(旧定率法)により償却
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税収(H26決算額)	8兆6,752億円(土地：3兆3,820億円、家屋：3兆7,458億円、償却資産：1兆5,474億円)

※1 税収以外のデータは、平成27年度実績。
 ※2 固定資産税の制限税率(2.1%)は、平成16年度の改正により廃止。
 ※3 税収は平成26年度決算額

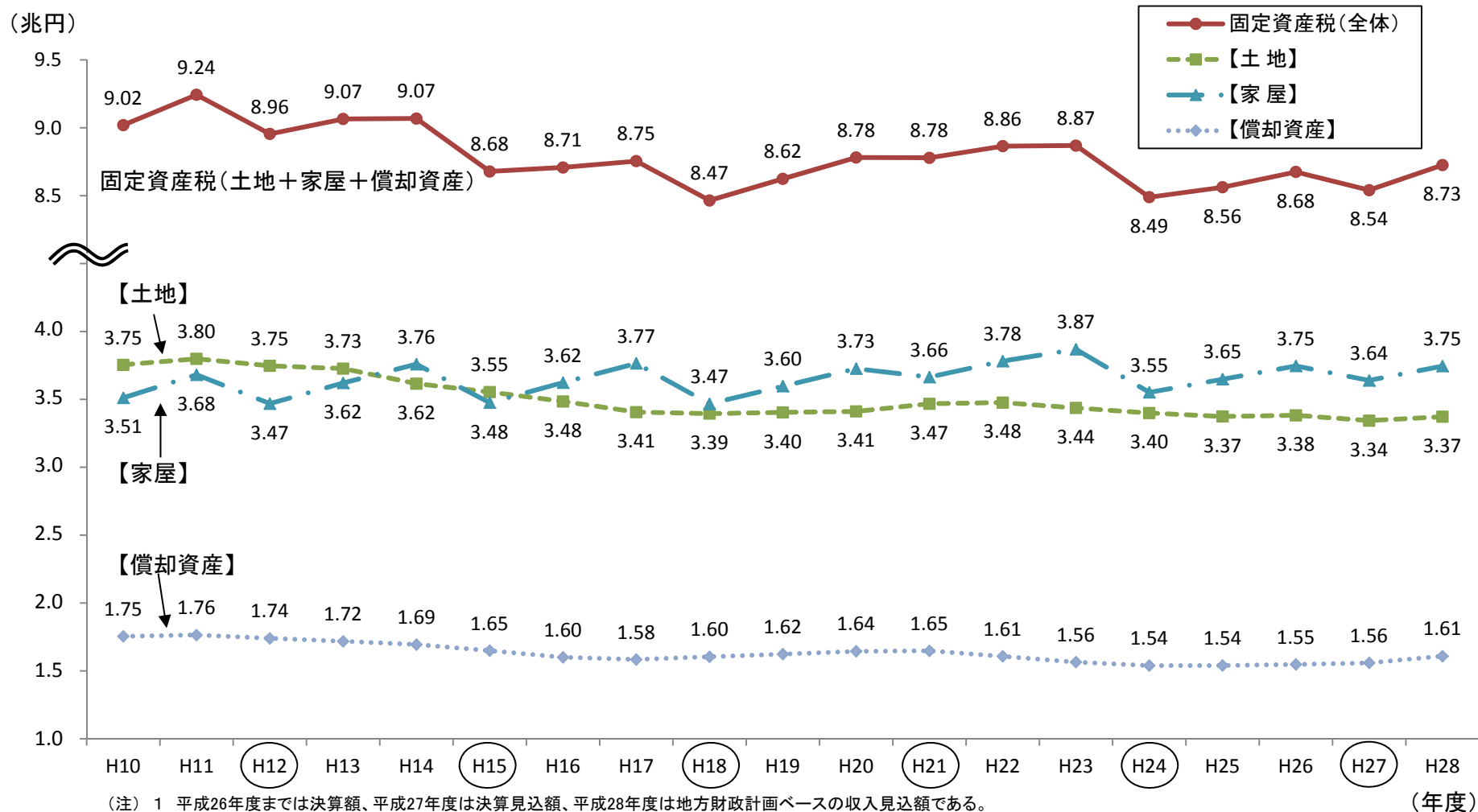
国税・地方税の税収内訳（平成26年度決算額）



- (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譲与税を含まない。
 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。

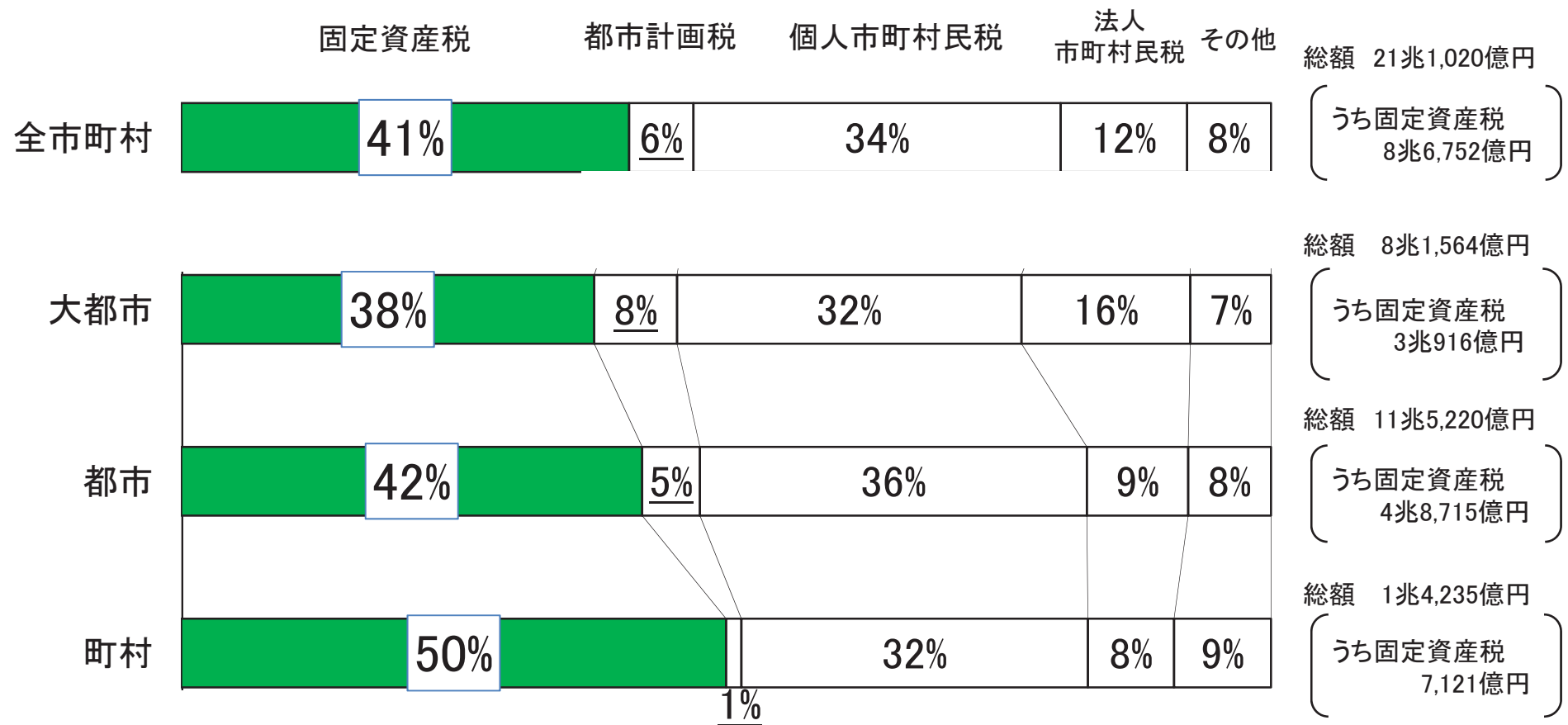
固定資産税収の動向

- 固定資産税収は、平成11年度をピークに減少傾向。
- 土地に係る固定資産税収についても、平成11年度をピークに減少傾向であり、平成16年度以降、家屋に係る固定資産税収を下回っている。



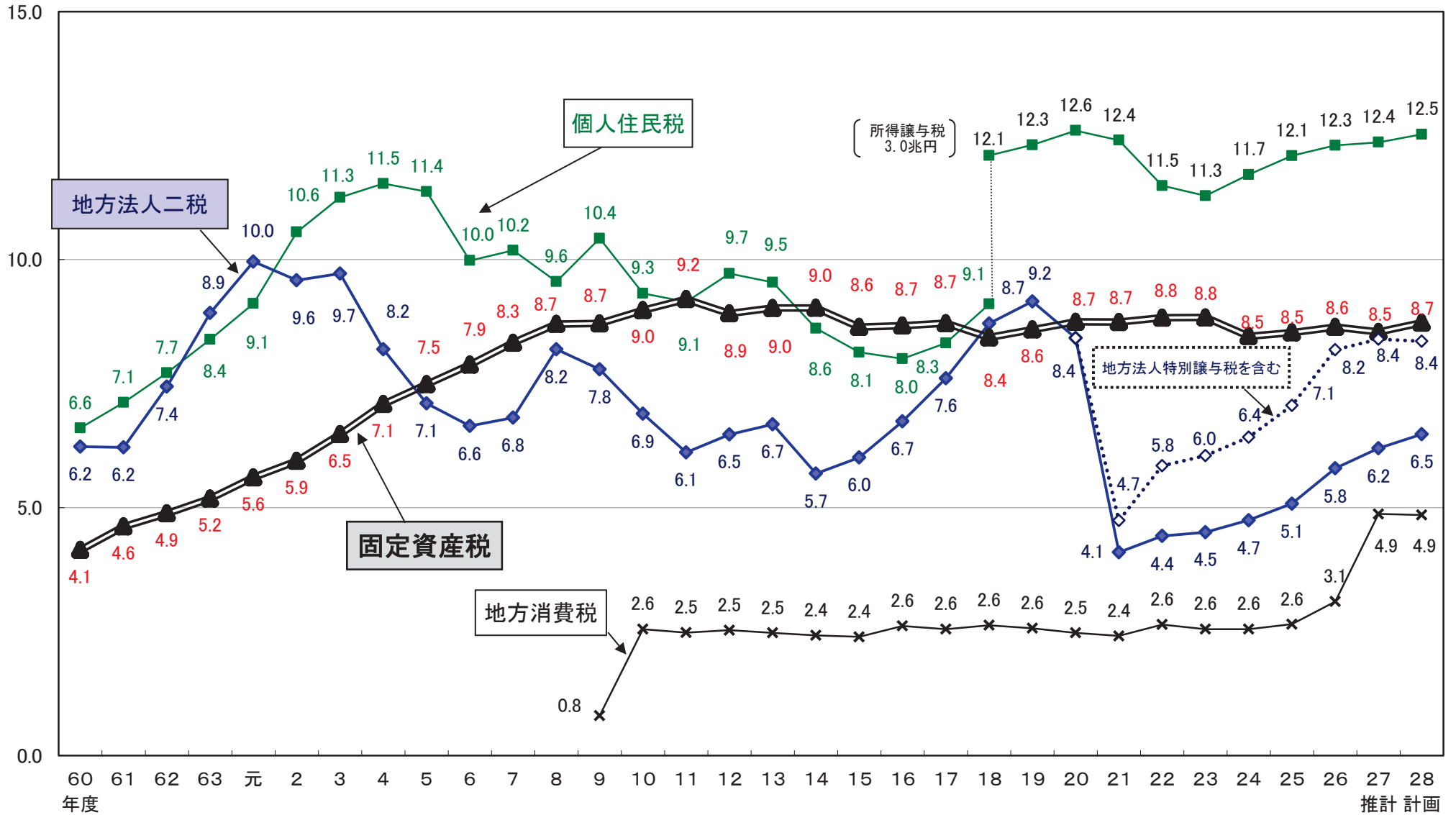
市町村税収全体に占める固定資産税収の割合(平成26年度決算額)

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



主要税目（地方税）の税収の推移

(兆円)

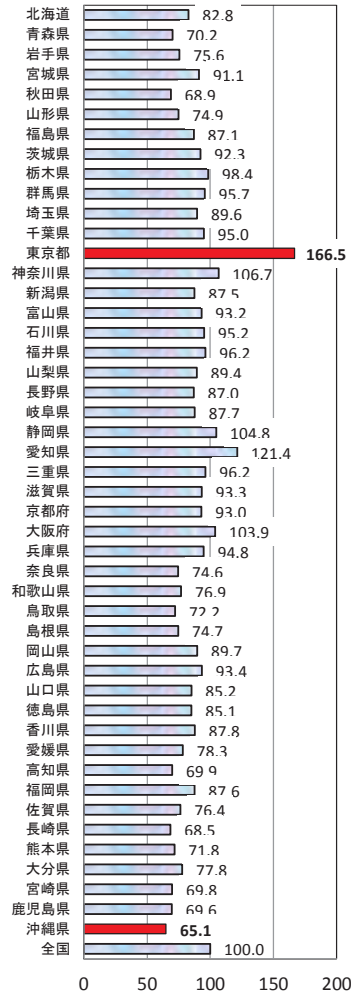


- (注) 1 表中における計数は、超過課税及び法定外税等を含まない。
 2 平成26年度までは決算額、27年度は推計額 (H27. 12時点)、28年度は地方財政計画額である。
 3 地方法人二税の平成21年度以降の点線は、国から都道府県に対して譲与されている地方法人特別譲与税を加算した額。
 (㉑) 0.6兆円、(㉒) 1.4兆円、(㉓) 1.5兆円、(㉔) 1.7兆円、(㉕) 2.0兆円、(㉖) 2.4兆円、(㉗) 2.2兆円、(㉘) 1.9兆円)

人口一人当たりの税収額の指数(平成26年度決算額)

地方税計

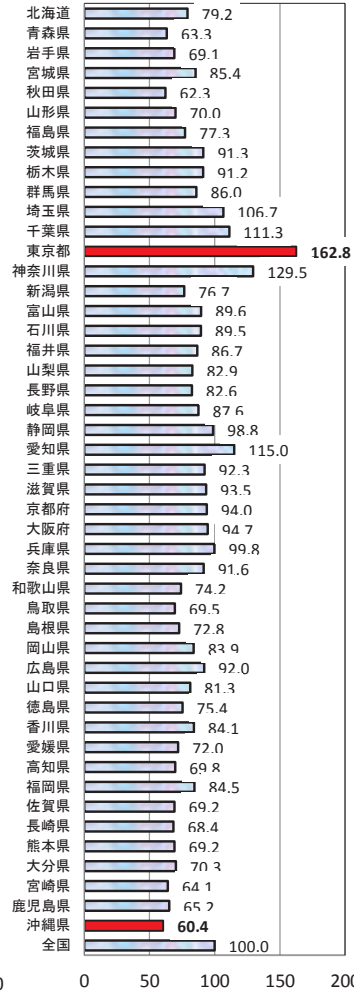
最大／最小:2.6倍



36.0兆円

個人住民税

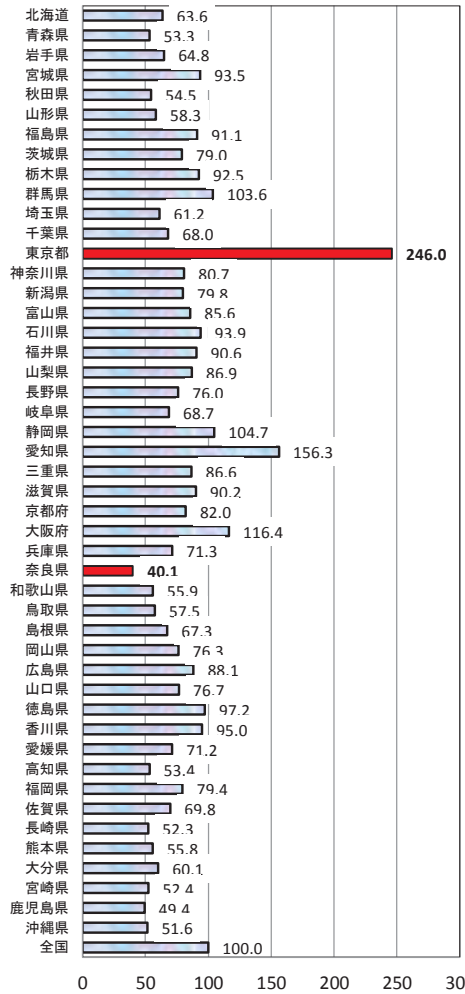
最大／最小:2.7倍



11.8兆円

地方法人二税

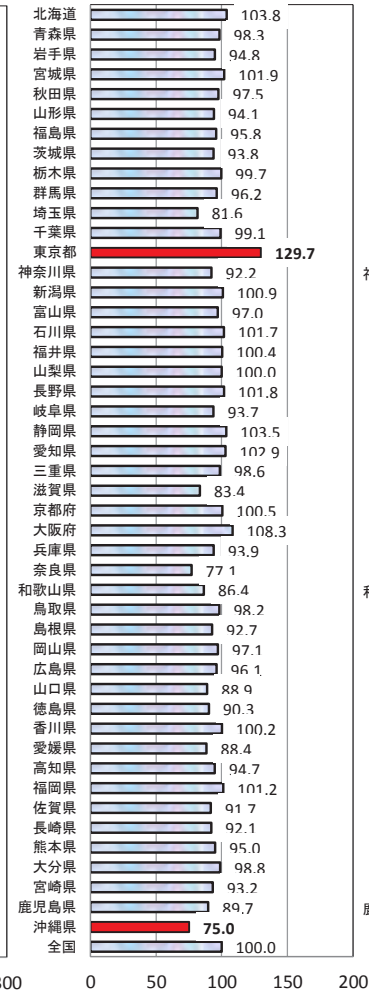
最大／最小:6.1倍



5.8兆円

地方消費税(清算後)

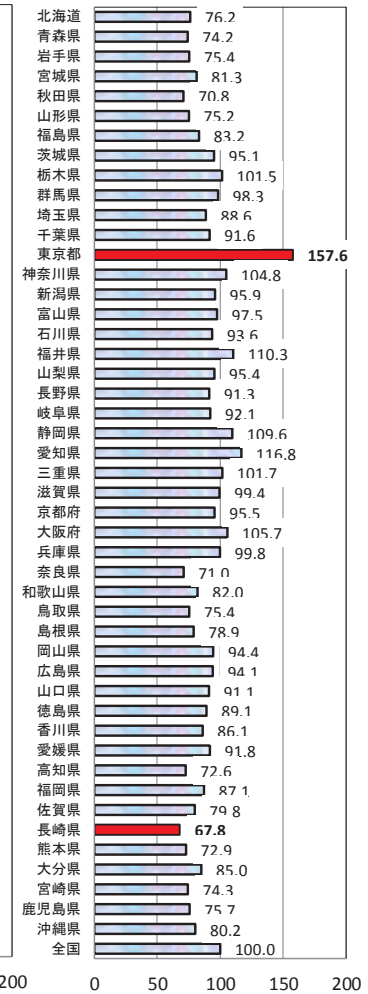
最大／最小:1.7倍



3.1兆円

固定資産税

最大／最小:2.3倍



8.7兆円

※「最大／最小」は、各都道府県ごとの人口一人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値である。

(注1) 地方税収計の税収額は、地方法人特別譲与税の額を含まず、超過課税及び法定外税等を除いたものである。

(注2) 個人住民税の税収額は、個人道府県民税(均等割及び所得割)及び個人市町村民税(均等割及び所得割)の合計額であり、超過課税分を除く。

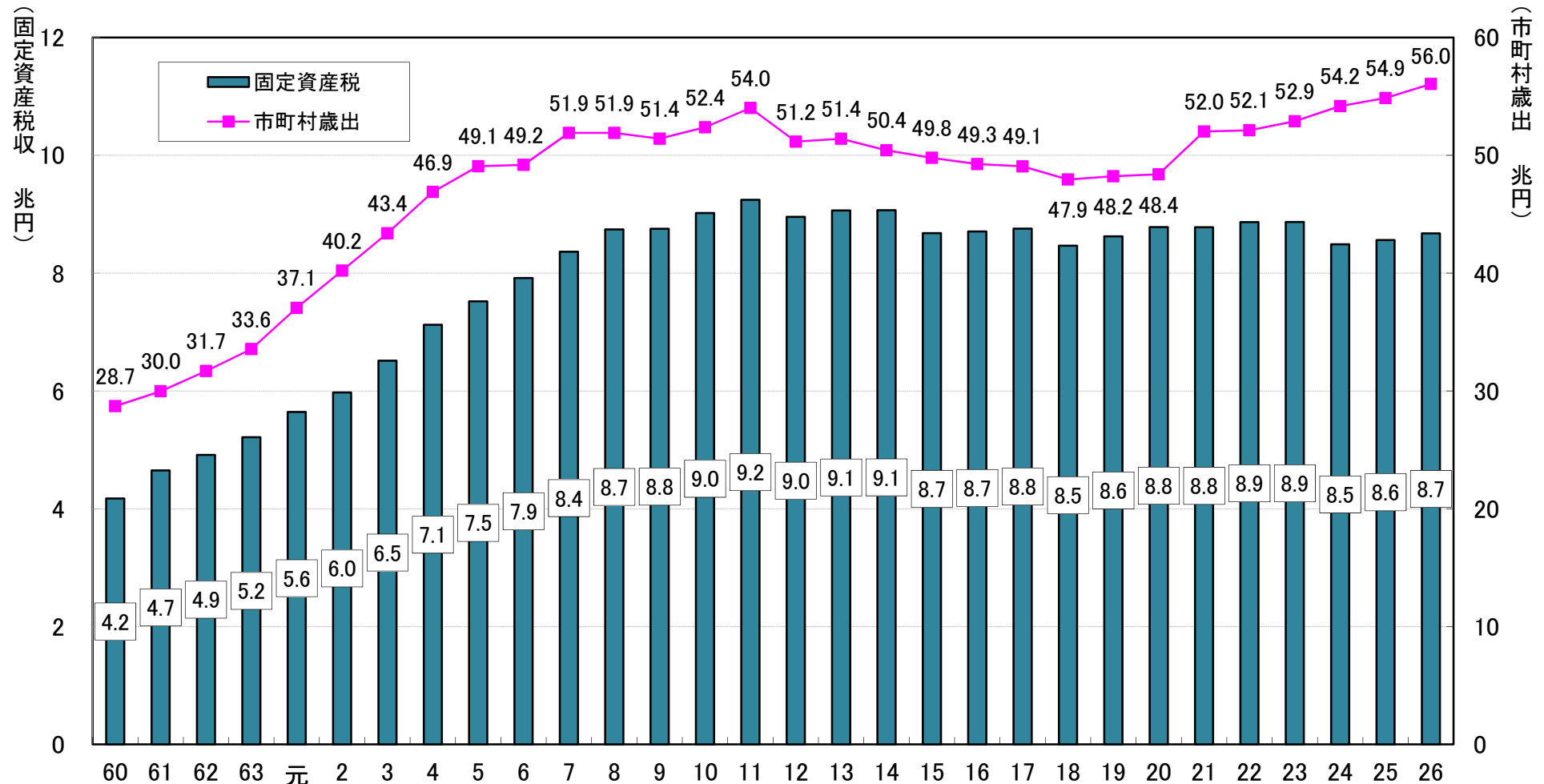
(注3) 地方法人二税の税収額は、法人道府県民税、法人市町村民税及び法人事業税(地方法人特別譲与税を含まない。)の合計額であり、超過課税分等を除く。

(注4) 固定資産税の税収額は、道府県分を含み、超過課税分を除く。

(注5) 人口は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口による。

市町村歳出と固定資産税収の推移

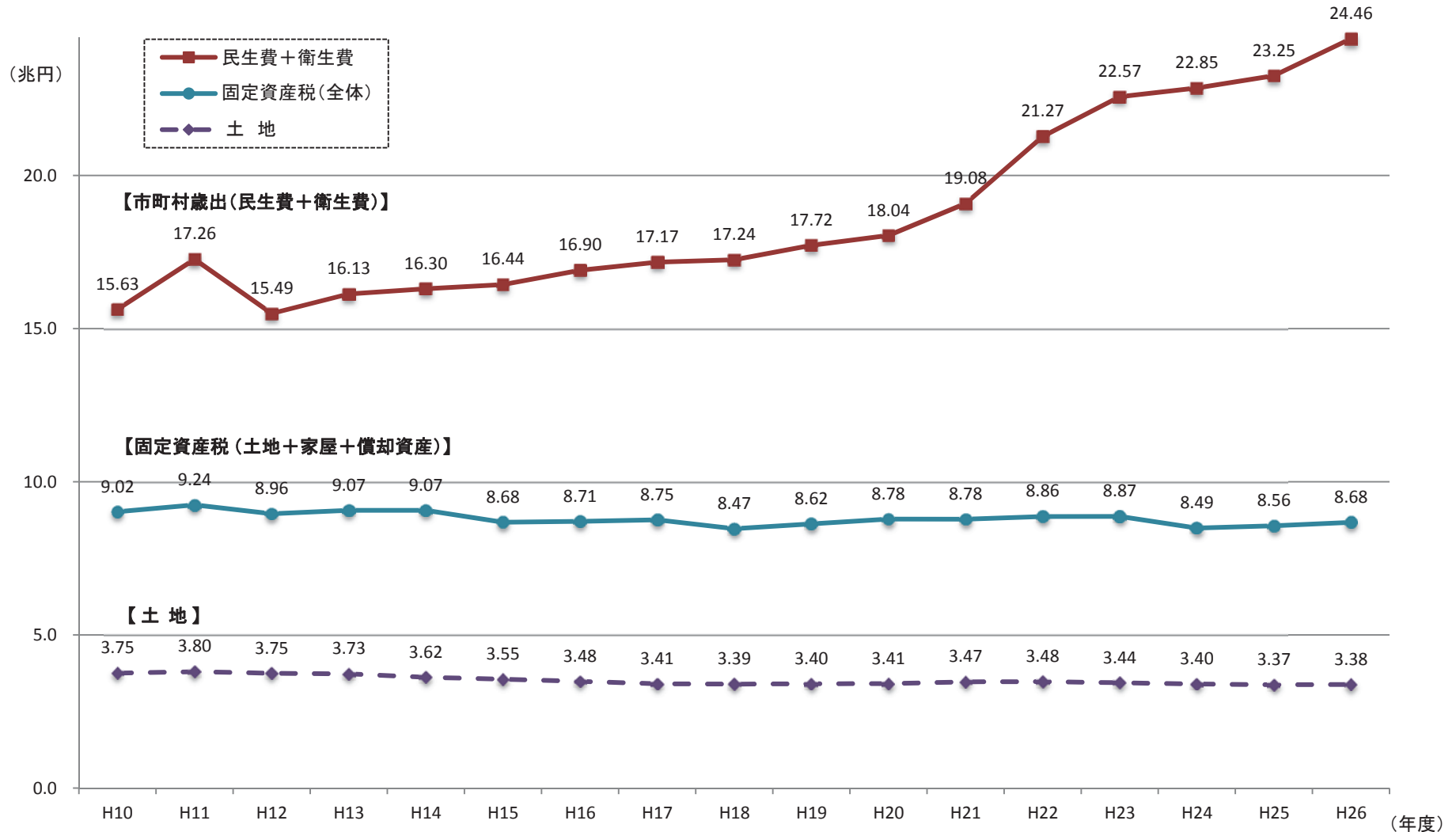
- 昭和60年度以降、市町村歳出と固定資産税収はともに増加。
- 市町村歳出は平成11年度以降減少したが、平成19年度以降増加傾向。一方、固定資産税収は平成11年度をピークに減少傾向。



※ 「地方財政状況調査」(総務省)における決算額である。

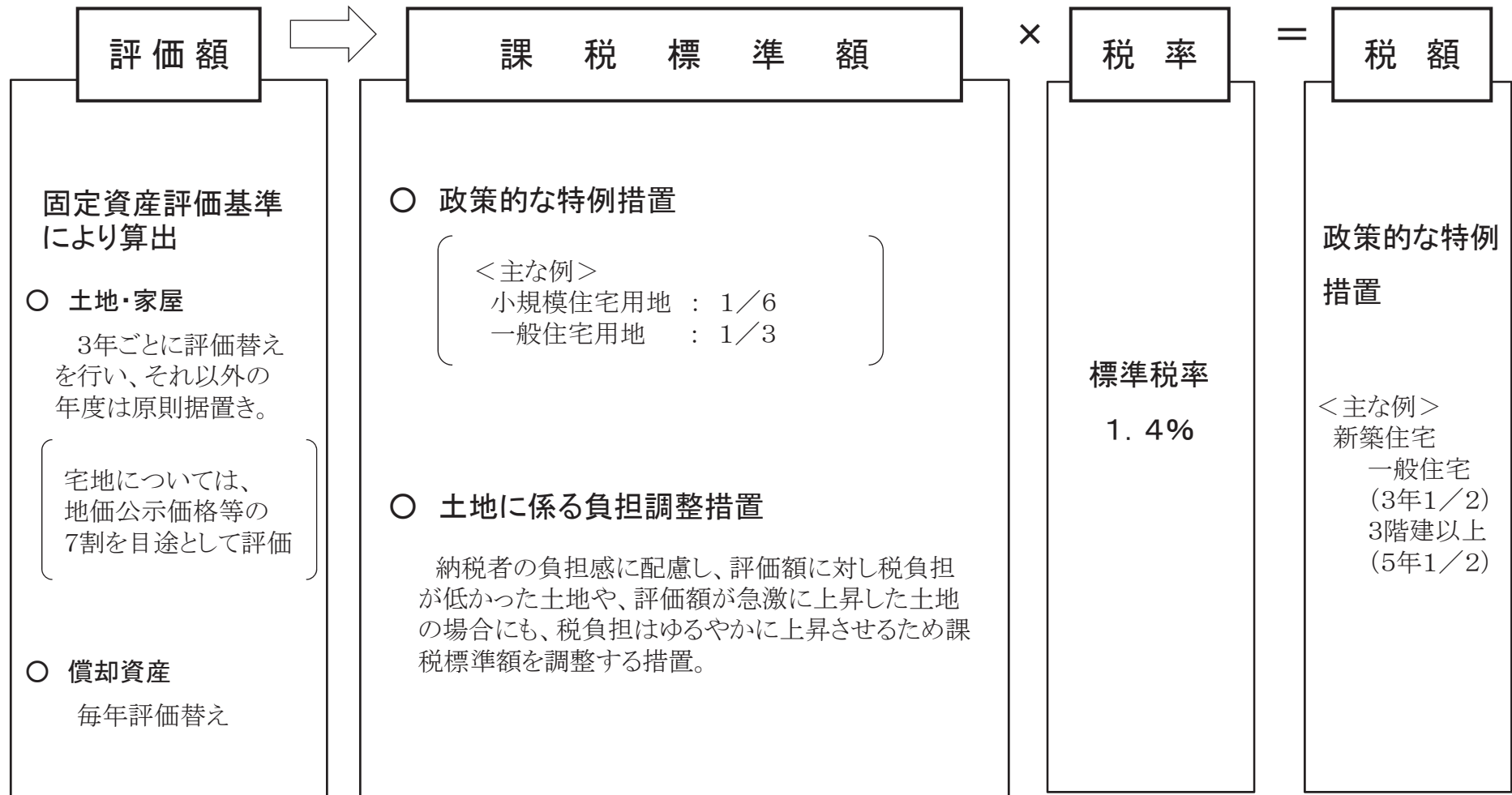
市町村歳出（民生費・衛生費）と固定資産税収

○ 市町村歳出において、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→H26:8.68兆円)



※「地方財政統計年報」(総務省)の額による。

固定資産税の仕組み



土地・家屋・償却資産の評価の仕組み

1. 固定資産評価基準(地方税法第403条第1項)

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

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

2. 固定資産評価基準による資産別評価方法

区 分	評 価 方 法 等
1. 土 地	宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定 ・宅地については、地価公示価格等の7割を目途に評価(平成6年度評価替から導入)
2. 家 屋	再建築価格及び経年減点補正率等に応じて、評価額を算定 ・再建築価格 = 評価対象家屋と同一の家屋を、評価時点においてその場所に新築する場合に必要とされる建築費 ・経年減点補正率 = 家屋の建築後の年数の経過に応じて生じる減価を基礎として定めた率
3. 償却資産	取得価額及び取得後の経過年数等に応じて、評価額を算定 ・評価額 = 取得価額 - 取得後の経過年数等に応じた減価分 ・評価額の最低限度 = 取得価額 × 5%

固定資産税の税率

① 税率の変遷

税目	昭和							平成			
	25	26	29	30	34	48	53	56	15	16	20
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)										
	(S26) (S29) (S34) 制限 税率 3.0 ➡ 2.5% ----➡ 2.1 -----➡							(H16) 廃止			

② 税率の採用状況

(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 (%)
税率区分	%														
市町村区分	1.40 A	1.45	1.48	1.50	1.55	1.58	1.60	1.62	1.65	1.70	1.75				
人口50万以上の市	29											0	29	100.0	0.0
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			2	1	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

(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。

固定資産税の住宅用地特例

1. 概要

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

2. 併用住宅の取扱い

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

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

【例】 併用住宅(2階建)で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡[うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡]の場合
 ⇒住宅部分の割合が1/4
 ⇒ $500\text{㎡} \times 0.5 = 250\text{㎡}$ に住宅用地特例(200㎡以下の部分は1/6、残りの50㎡の部分は1/3に軽減)の適用あり

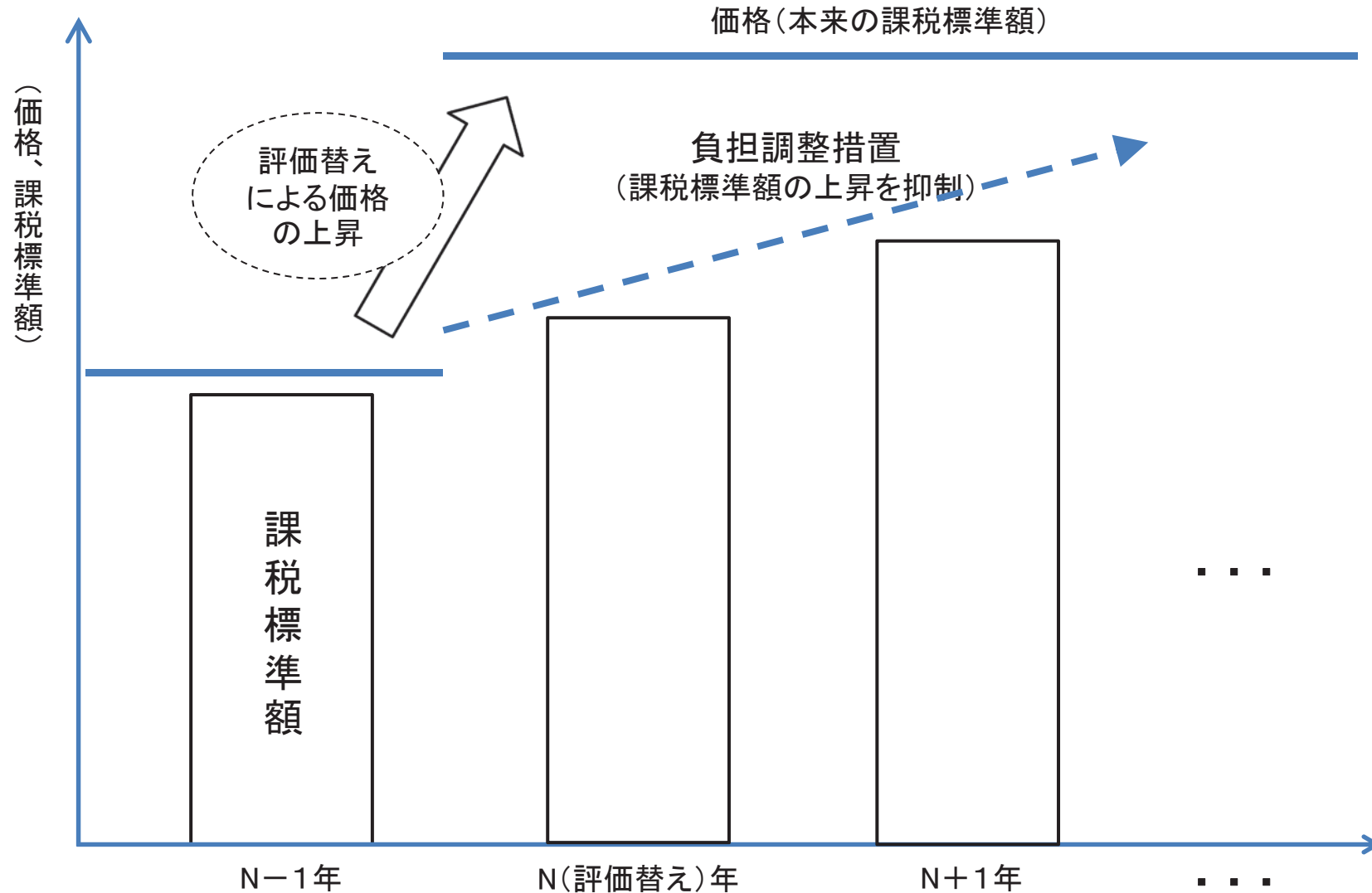
3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率 1 / 2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率 1 / 4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充

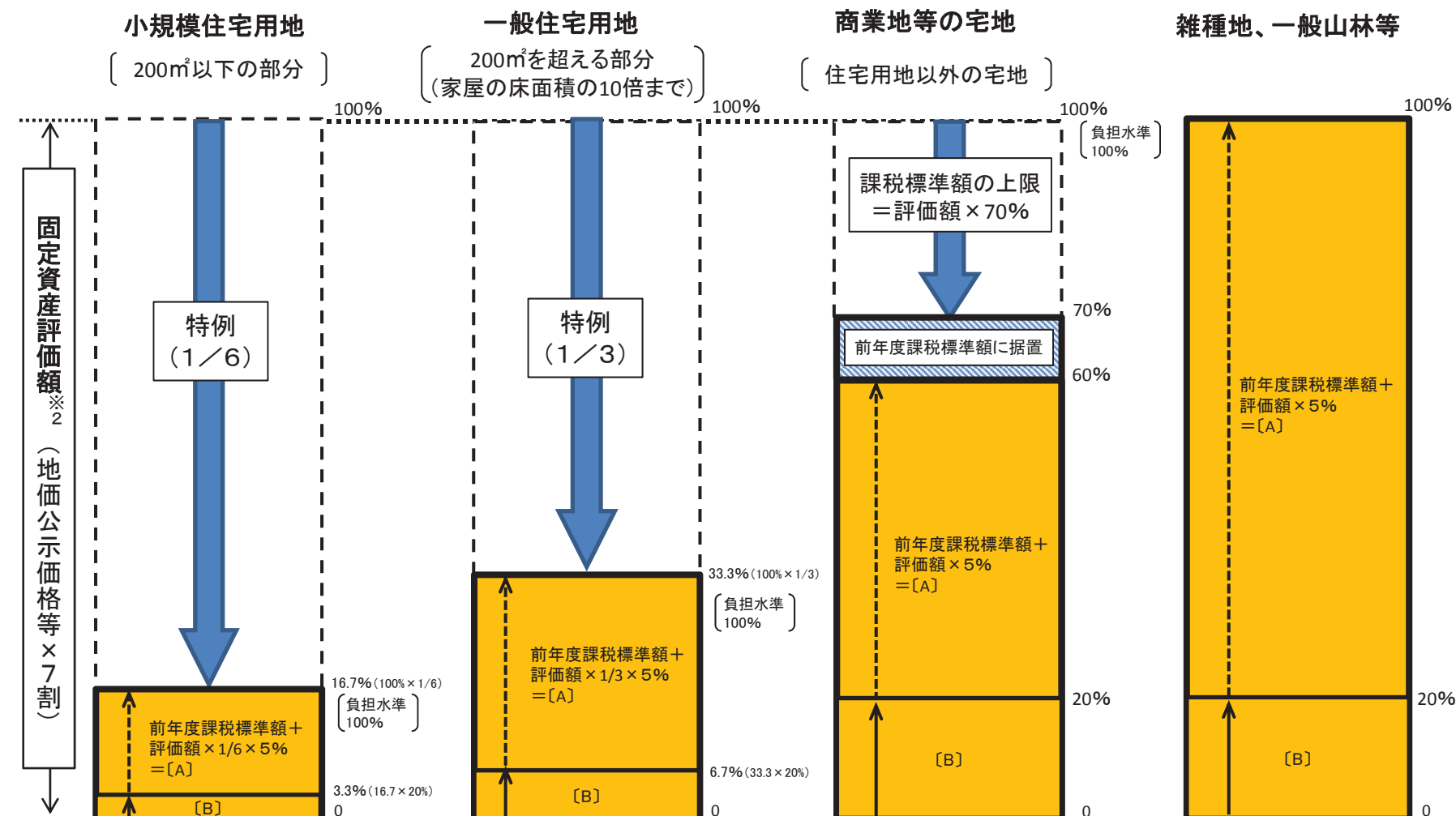
小規模住宅用地	特例率 1 / 4 → 1 / 6
一般住宅用地	特例率 1 / 2 → 1 / 3

負担調整措置のイメージ図

評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和するため、課税標準額の上昇を抑制する措置。



宅地等に対する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 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

試しに計算してみると

◇ 平成27年度以降の固定資産税の具体的な税負担は例えば次のようになります。

税率は、固定資産税 1.4% (標準税率) とします。課税標準額の端数処理 (千円未満切り捨て) については、以下のページでは、計算の便宜上、土地・家屋ごとに行っていますが、実際には各納税者ごとのすべての固定資産 (土地・家屋・償却資産) を合算した後の額によって行われます。

なお、どの段階で端数処理を行うかについては52ページからの「税額計算表」を参考にして下さい。

1 住宅用地の場合

(土地の税負担が、平成27年度及び28年度はなだらかに上昇、29年度は本則課税となる例)

- 土地(家屋の敷地:120m²)
土地のすべてが小規模住宅用地の課税標準の特例 (1/6) 措置の適用を受けます。
平成26年度の課税標準額.....4,500,000円
平成27年度の価格.....33,000,000円
平成28年度の価格.....31,000,000円
平成29年度の価格.....29,000,000円
- 家屋(平成11年建築、木造2階建(専用住宅)、床面積100m²)
平成26年度の価格.....4,398,000円
平成27年度の価格.....3,967,000円

○ 平成26年度から平成29年度までの税額

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
土 地 分	63,000円	66,850円 (なだらかに上昇)	70,462円 (なだらかに上昇)	67,662円 (本則課税)
家 屋 分	61,572円	55,538円	55,538円	55,538円
計	124,572円	122,388円	126,000円	123,200円
端数処理(100円未満切り捨て)	124,500円	122,300円	126,000円	123,200円

○ 実際の税額は次のように計算されます。

① 土地分

- 平成26年度分: $4,500,000円 \times 1.4\% = 63,000円$
- 平成27年度分:

- 27年度の本来の課税標準額 (価格 $\times 1/6$) を算出します。
 $33,000,000円 \times 1/6 = 5,500,000円$
- 26年度の課税標準額に (1) の額 (27年度の本来の課税標準額) の 5% を加えた額を算出します。
 $4,500,000円 + 5,500,000円 \times 5\% = 4,775,000円$
- (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (2) の額が27年度の課税標準額となります。
- 27年度の固定資産税
 $4,775,000円 \times 1.4\% = 66,850円$

・ 平成28年度分:

- 28年度の本来の課税標準額 (価格 $\times 1/6$) を算出します
 $31,000,000円 \times 1/6 \div 5,166,666円$
- 27年度の課税標準額に (1) の額 (28年度の本来の課税標準額) の 5% を加えた額を算出します。
 $4,775,000円 + 5,166,666円 \times 5\% \div 5,033,333円$
- (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (2) の額が28年度の課税標準額となります。
 $5,033,333円 \rightarrow 5,033,000円$ ※ (千円未満切り捨て)
- 28年度の固定資産税
 $5,033,000円 \times 1.4\% = 70,462円$

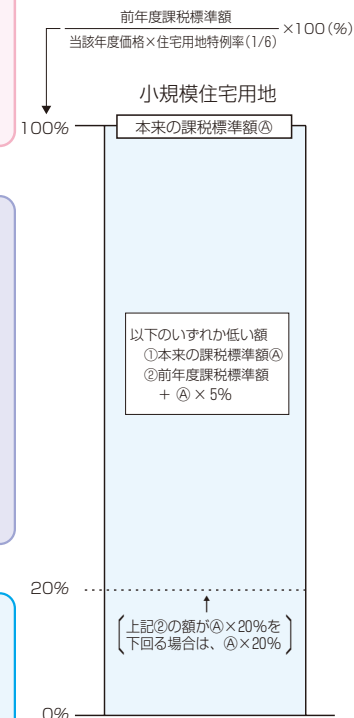
・ 平成29年度分:

- 29年度の本来の課税標準額 (価格 $\times 1/6$) を算出します。
 $29,000,000円 \times 1/6 \div 4,833,333円$
- 28年度の課税標準額に (1) の額 (29年度の本来の課税標準額) の 5% を加えた額を算出します。
 $5,033,000円 + 4,833,333円 \times 5\% \div 5,274,666円$
- (1) の額と (2) の額を比較し、低い方の (1) の額が29年度の課税標準額となります。
 $4,833,333円 \rightarrow 4,833,000円$ ※ (千円未満切り捨て)
- 29年度の固定資産税
 $4,833,000円 \times 1.4\% = 67,662円$

※ 課税標準額の端数処理は、実際にはすべての固定資産を合算した後の額によって行われます。

② 家屋分

- 平成26年度分: $4,398,000円 \times 1.4\% = 61,572円$
- 平成27~29年度分: $3,967,000円 \times 1.4\% = 55,538円$



2 商業地等の宅地の場合

(土地の税負担が平成27年度据え置き→平成28・29年度引き下げとなる例)

- 土地(家屋の敷地:160m²)
 - 平成26年度の課税標準額…………… 95,922,000円
 - 平成27年度の価格…………… 138,000,000円
 - 平成28年度の価格…………… 131,100,000円
 - 平成29年度の価格…………… 124,545,000円
- 家屋(平成11年建築、鉄骨造2階建(店舗)、床面積260m²)
 - 平成26年度の価格…………… 21,204,000円
 - 平成27年度の価格…………… 20,458,000円

○ 平成26年度から平成29年度までの税額

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
土 地 分	1,342,908円	1,342,908円 (据え置き)	1,284,780円 (引き下げ)	1,220,534円 (引き下げ)
家 屋 分	296,856円	286,412円	286,412円	286,412円
計	1,639,764円	1,629,320円	1,571,192円	1,506,946円
端数処理(100円未満切り捨て)	1,639,700円	1,629,300円	1,571,100円	1,506,900円

○ 実際の税額は次のように計算されます。

① 土地分

- 平成26年度分: $95,922,000円 \times 1.4\% = 1,342,908円$
- 平成27年度分:

- 27年度の価格は、138,000,000円
- 26年度の課税標準額を、27年度の価格と比較します。
 $95,922,000円 / 138,000,000円 \approx 69.5\%$
- (2)の割合が60%以上70%以下となるので、27年度の課税標準額は、26年度と同額になります
 95,922,000円
- 27年度の固定資産税
 $95,922,000 \times 1.4\% = 1,342,908円$

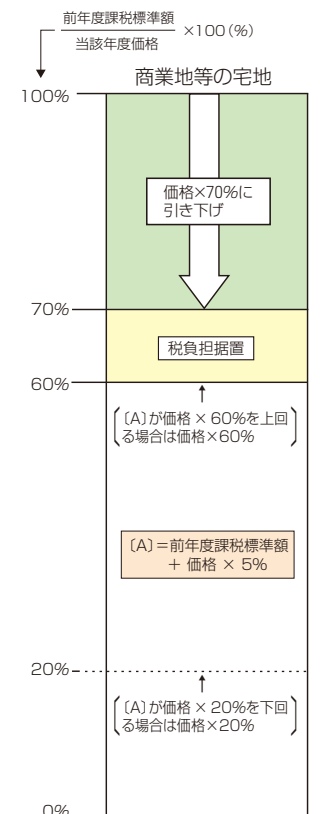
・ 平成28年度分:

- 28年度の価格は、131,100,000円
- 27年度の課税標準額を、28年度の価格と比較します。
 $95,922,000円 / 131,100,000円 \approx 73.2\%$
- (2)の割合が70%を上回っているため、28年度の課税標準額は、価格の70%とします。
 $131,100,000円 \times 70\% = 91,770,000円$
- 28年度の固定資産税
 $91,770,000円 \times 1.4\% = 1,284,780円$

・ 平成29年度分:

- 29年度の価格は、124,545,000円
- 28年度の課税標準額を、29年度の価格と比較します。
 $91,770,000円 / 124,545,000円 \approx 73.6\%$
- (2)の割合が70%を上回っているため、29年度の課税標準額は、価格の70%とします。
 $124,545,000円 \times 70\% = 87,181,500円$
 $\rightarrow 87,181,000円$ ※ (千円未満切り捨て)
- 29年度の固定資産税
 $87,181,000円 \times 1.4\% = 1,220,534円$

※ 課税標準額の端数処理は、実際にはすべての固定資産を合算した後の額によって行われます。



② 家屋分

- 平成26年度分: $21,204,000円 \times 1.4\% = 296,856円$
- 平成27～29年度分: $20,458,000円 \times 1.4\% = 286,412円$

地価が下がっているのに土地の税額が上がるのは

Q

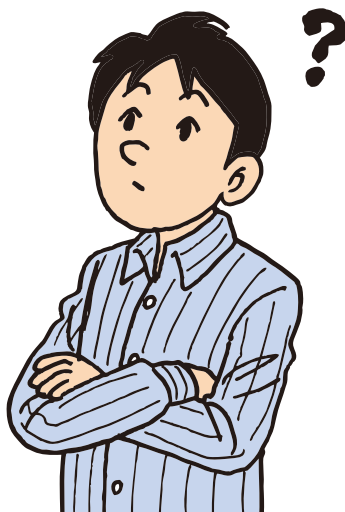
地価が下落しているのに、税額が上がるのはおかしいのではないのでしょうか。

A

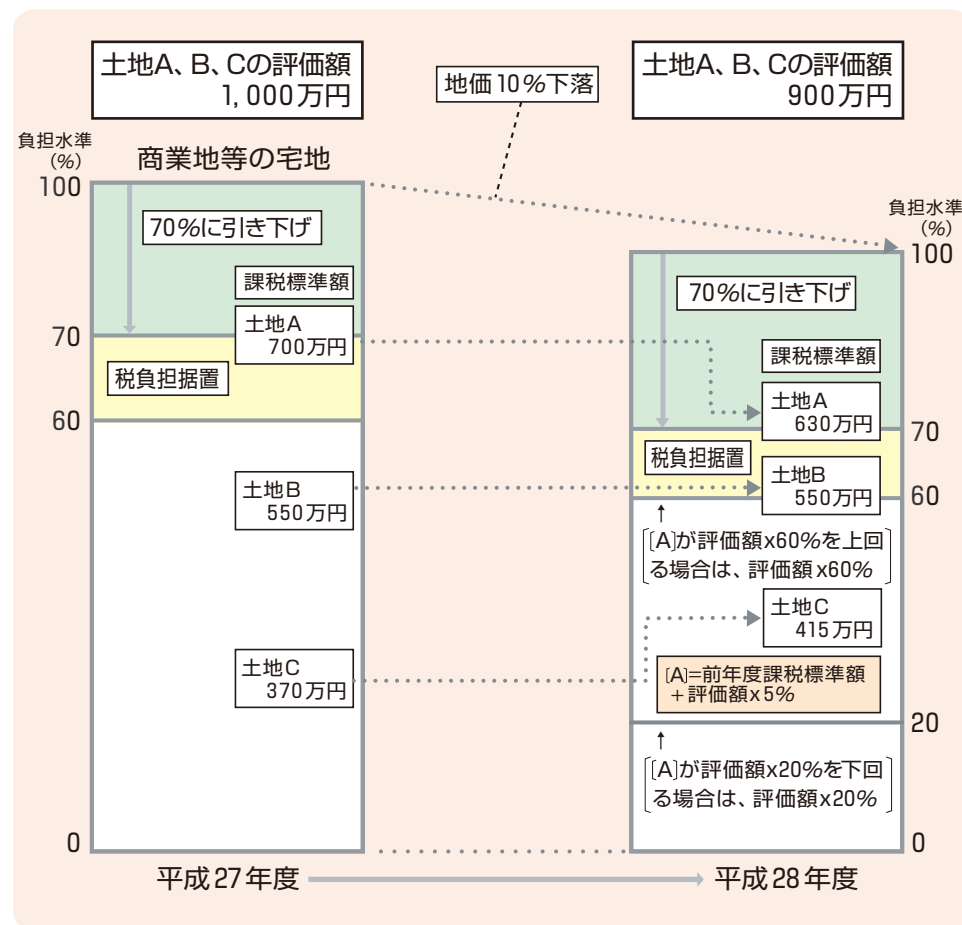
土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いいため、負担調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。したがって、課税の公平の観点からやむを得ないものと考えられます。

(なお、平成28年度、平成29年度については、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、据置年度でも価格を修正することとされており、地価の下落が価格に適切に反映されることとなっています。)



商業地等の負担調整措置による税額の算定例

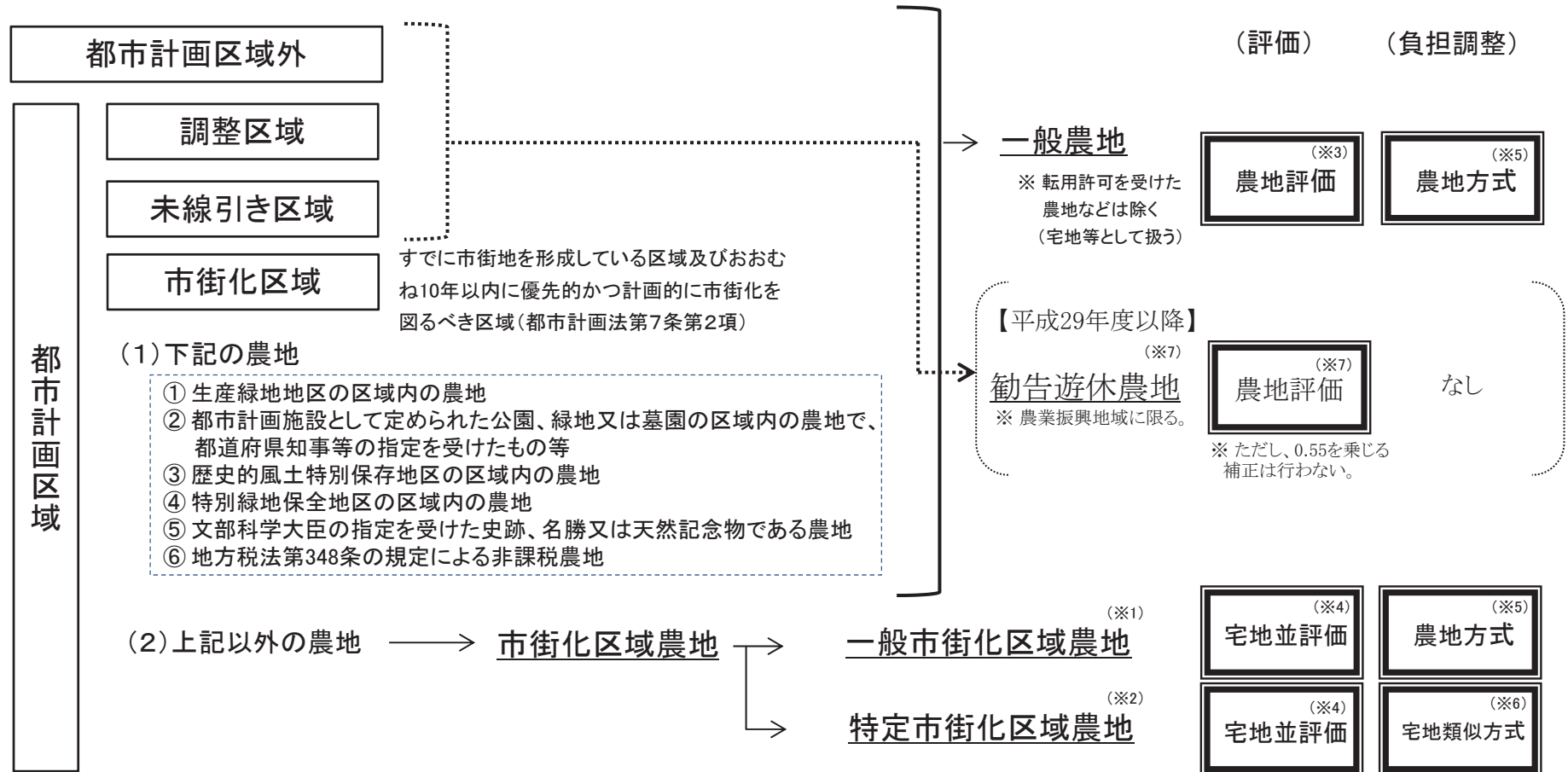


税 額 (課税標準額×税率1.4%)

	(平成27年度)		(平成28年度)
土地A	9.8万円	→	8.8万円 (▲1.0万円、▲ 10%)
土地B	7.7万円	→	7.7万円 (± 0 万円、 0%)
土地C	5.2万円	→	5.8万円 (+0.6万円、+ 12%)

農地に対する現行の課税の概要

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



(※1) 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地

(※2) 三大都市圏の特定市（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市（H28.1.1現在214市））にある市街化区域農地

(※3) 農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価

(※4) 当該市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格に比準する価格で評価

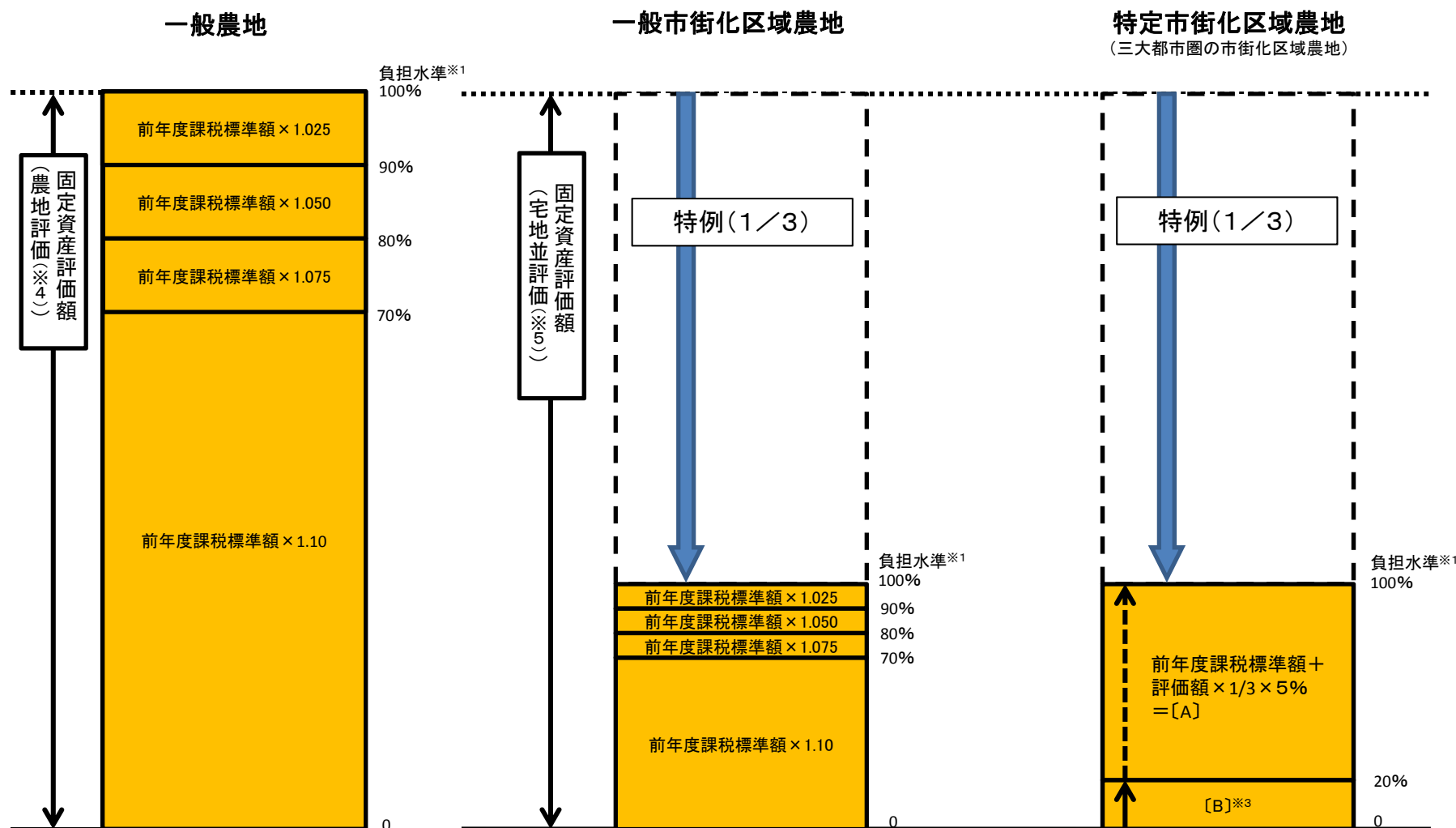
（類似宅地の価格を基準として求めた価格）－（宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費）

(※5) 前年度課税標準額に負担水準に応じて定められた倍率を乗じた額を課税標準額とする方式

(※6) 過去から特定市街化区域農地であったとして算定した額を前年度課税標準額とし、当該額に評価額×特例率（1/3）の5%を加算した額を課税標準額とする方式

(※7) 農地法第36条第1項の勧告があった遊休農地（勧告遊休農地）については、一般農地の評価額に限界収益修正率（0.55）を割り戻して評価。（平成29年度以降）

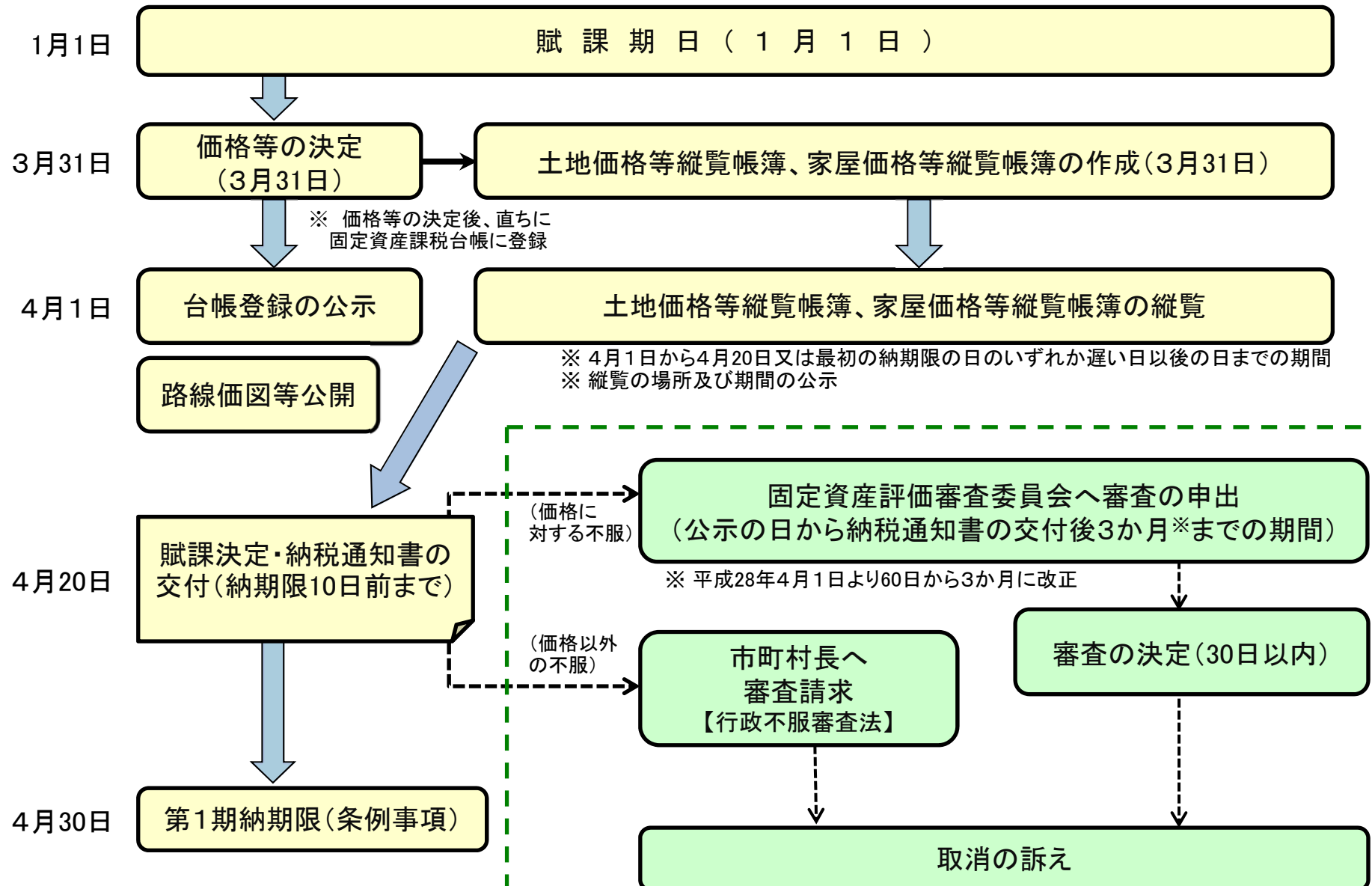
農地に対する固定資産税の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)



- ※1 負担水準＝前年度課税標準額／評価額（又は評価額×市街化区域農地特例率（1/3））
 ※2 今年度の課税標準額
 一般農地、一般市街化区域農地：評価額（又は評価額×1/3）と前年度課税標準額 ×（負担水準に応じた負担調整率）のいずれか低い方。
 特定市街化区域農地：評価額×1/3と[A]のいずれか低い方。
 ※3 [B]：[A]が評価額×1/3の20%未満の場合は、評価額×1/3の20%に引上げ。
 ※4 農地評価とは、農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価する方法。
 ※5 宅地並評価とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価する方法。
 ※6 勧告遊休農地は負担調整措置が適用されず、評価額が課税標準額と同額になる（平成29年度分の固定資産税から課税）。

固定資産税の賦課徴収の流れ

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



固定資産税における情報開示制度

1. 縦覧制度

(1) 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成

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

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

(2) 縦覧帳簿の縦覧

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

2. 課税明細書の送付

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

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

3. 固定資産課税台帳の閲覧制度

市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を閲覧に供しなければならない。

4. 固定資産課税台帳記載事項の証明制度

市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）から請求があったときは、固定資産課税台帳に記載された事項のうち、これらの者に関する固定資産に関する一定の事項を証明しなければならない。

5. 宅地の標準的な価格の閲覧制度

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

6. 固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示制度

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

固定資産評価審査委員会制度の概要

固定資産評価審査委員会の意義

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

固定資産評価審査委員会の設置

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

固定資産評価審査委員会の合議体

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

固定資産評価審査委員会に対する審査申出

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

固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続

納税者 固定資産課税台帳に登録された価格に不服

審査申出 台帳登録の公示の日から納税通知書の交付後3か月※まで

※ 平成28年4月1日より60日から3か月に改正

固定資産評価審査委員会 (以下、審査委員会という。)

形式審査

- ・ 提出期限
- ・ 審査申出書の欠陥

実質審査

書面審理

- ・ 審査申出書
- ・ 市町村長の弁明書
- ・ 審査申出人の反論書

書面審理

- ・ 審査委員会は、市町村長に対して弁明書の提出を求めることができる。
- ・ 市町村長から弁明書の提出があったときは、その副本を審査申出人に送付しなければならない。(ただし、審査申出の全部を容認すべきときは、この限りでない。)
- ・ 審査申出人は、弁明書の副本の送付を受けたときは、これに対する反論書を提出することができる。

審査委員会は、審査申出人の求めがあった場合には、当該審査申出人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

- ・ 審査委員会は、審査のため必要がある場合には、審査申出人及び市町村長の出席を求めて公開による口頭審理を行うことができる。
- ・ 口頭審理においては、固定資産評価員その他の関係者の出席及び証言を求めることができる。
- ・ 口頭審理の指揮は、審査長が行う。

審査申出人の市町村長に対する照会権

審査申出人は、市町村長に対し、その主張に理由があることを明らかにするために必要な事項について照会することができる。

意見陳述の機会の付与

申請があった場合に口頭による意見陳述の機会の付与

口頭審理

- ・ 公開による
- ・ 職権による

事実審査

- ・ 実地調査
- ・ 資料調査

審査に必要となる審査委員会の権限

- ・ 審査委員会は、固定資産の評価に必要な資料を所持する者に対し、審査に関し必要な資料の提出を求めることができる。
- ・ 審査委員会は、固定資産評価員に対し、評価調書に関する事項についての説明を求めることができる。

審査委員会の心証形成

審査の決定 (書面、理由附記)

却下

棄却

全部又は一部の認容

市町村長 台帳の修正登録 10日以内

決定処分取消訴訟

行政事件訴訟法 6か月以内

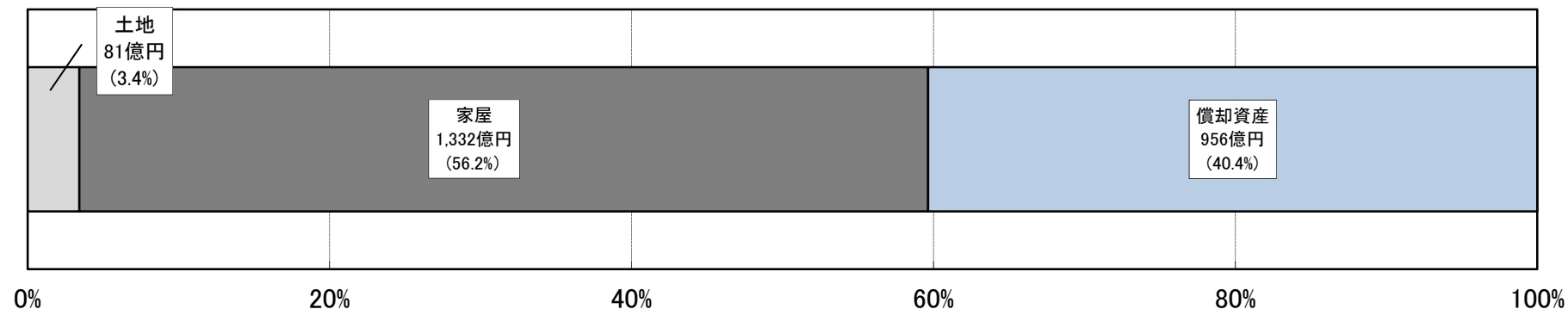
- ・ 審査委員会は、申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならない。それまでに決定がないときは、却下決定があったとみなすことができる。
- ・ 審査委員会は、審査決定をした場合、10日以内に、審査申出人及び市町村長に通知しなければならない。

2. 税負担軽減措置

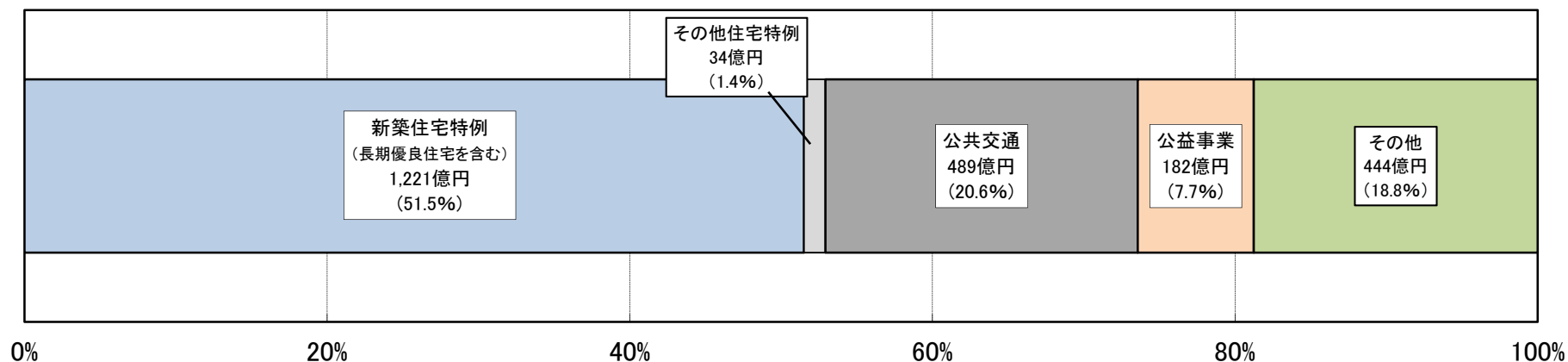
固定資産税における課税標準の特例措置及び税額の減額措置による減収額内訳＜概数＞

資産別割合

平成27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27年度 固定資産の価格等の概要調書」を基に作成。

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30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)
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

【長期優良住宅分】

住宅の種別	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)
②3階建以上で耐火構造の長期優良住宅	7年度分		

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

※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※ 都市計画税には適用無し。

(参考)

	制度創設年度	H27減収額	H27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	956億円	237.8万件
長期優良住宅分	平成20年度	265億円	41.6万件

※ H27減収額・H27適用件数は、「平成27年度固定資産の価格等の概要調書」による。

中小企業者等が新規取得した生産性向上に資する機械装置に係る課税標準額の特例措置の創設

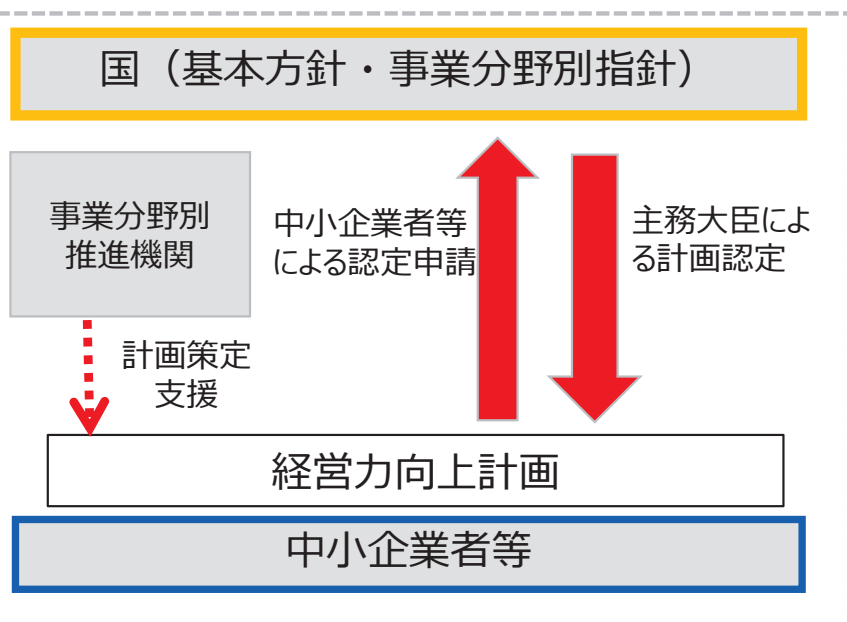
中小企業者等が、中小企業等経営強化法(※)の施行の日から平成31年3月31日までの間に認定経営力向上計画に基づき新たに取得した一定の機械及び装置について、固定資産税の特例措置(課税標準額を最初の3年間価格の1/2)を創設

※ 中小企業の新たな事業活動の促進に関する法律の一部を改正する法律により、中小企業等経営強化法に題名を改正

適用期間

取得が法施行の日 ~ 平成31年3月31日

中小企業等経営強化法のスキーム



対象となる機械装置の例



金属加工設備



ベルトコンベアー

特例対象・内容

・対象者：中小企業者等

租税特別措置法に規定する中小企業者又は中小事業者

- ① 資本金の額又は出資金の額が1億円以下の法人
- ② 資本若しくは出資を有しない法人の場合、常時使用する従業員の数が1,000人以下の法人
- ③ 常時使用する従業員の数が1,000人以下の個人

※発行済株式の総数の2分の1を超える数の株式が一の大規模法人等でないこと

・対象資産：認定経営力向上計画に基づき新たに取得した一定の機械・装置(リース取引により引渡しを受けた場合における機械・装置を含む。)

次の①から③までのいずれにも該当するもの

- ① 販売開始から10年以内のもの
- ② 旧モデル比で生産性(単位時間当たりの生産量、精度、エネルギー効率等)が年平均1%以上向上するもの
- ③ 1台又は1基の取得価格が160万円以上のもの

・特例内容：課税標準額を最初の3年間価格の1/2

減収規模

初年度：64億円 3年目(最大)：183億円

固定資産税の償却資産課税について

- 固定資産税収は、約8.6兆円（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（18.0%）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、現行制度堅持の要望が数多く出されている。

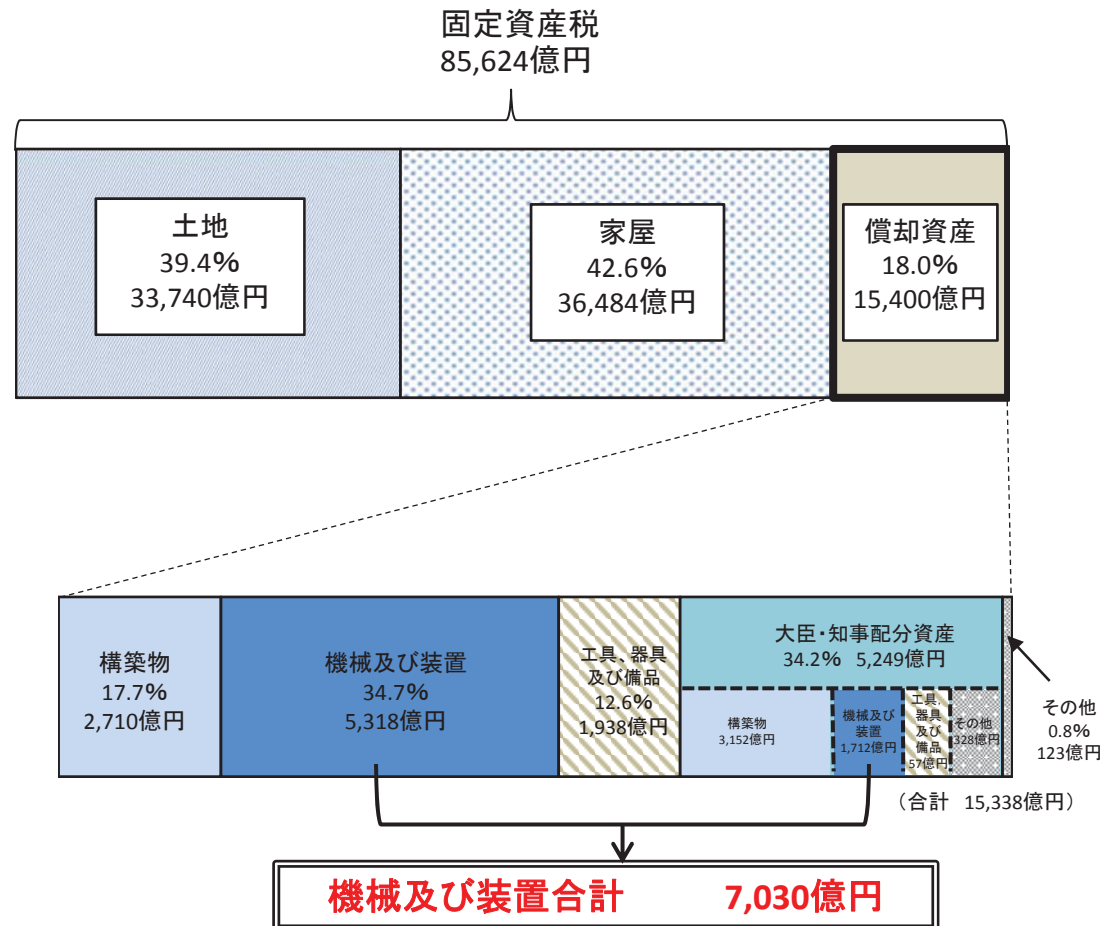
経済産業省要望内容

平成27年度税制改正大綱を踏まえ、新たな投資による地域経済活性化の観点から、**新規取得する機械装置等について固定資産税の償却資産課税の減免**を図る。

平成27年度与党税制改正大綱（抄）

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、補助金等其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。



（注）平成25年度「地方財政状況調査」（総務省）における決算額である。なお、償却資産の内訳は平成25年度「固定資産の価格等の概要調査」（総務省）等の計数を用いて推計している。

償却資産課税の堅持に係る地方六団体等の意見

団体名	意見
地方六団体 「平成28年度予算概算要求等について」（27年11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、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
全国知事会 「平成28年度税財政等に関する提案」（27年11月）	固定資産税については、地方団体の重要な基幹税目であることから、厳しい地方団体の財政状況を踏まえ、様々な軽減措置を見直すことなどにより、その安定的確保を図ること。また、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、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
全国市長会 「平成28年度都市税制改正に関する意見」（27年8月）	固定資産税は、市町村税収の大宗を占める重要な基幹税目であり、市町村の行政サービスを支えるうえで不可欠なものとなっていることから、引き続きその安定的確保を図ること。 とりわけ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、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
全国町村会 「平成28年度税制改正に関する要望」（27年11月）	固定資産税は、収入の普遍性・安定性に富む、町村財政における基幹税目であることから、税収が安定的に確保できるようにすること。 特に、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、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
全国市議会議長会 「平成28年度政府予算並びに施策に関する要望」（27年11月）	固定資産税は、市町村の基幹税であるため、その安定的確保を図ること。特に、償却資産に係る固定資産税は、税収が安定的に推移しており、仮に廃止・縮小されるようなことがあれば、市町村の財政に多大な影響が生じることから、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
全国町村議会議長会 「平成28年度税制改正に関する要望」（27年11月）	固定資産税における償却資産については、資産の保有と市町村の行政サービスとの受益の関係に着目して課税されるものであり、事業の用に供している限り、一定の価値が存することから、 <u>現行制度を堅持</u> すること。
指定都市市長会 「平成28年度税制改正に関する指定都市市長会緊急要請」（27年10月）	償却資産に対する固定資産税は、償却資産の所有者が事業活動を行うに当たり、市町村から行政サービスを享受していることに対する応益負担であり、市町村全体で約1兆6,000億円に上る貴重な安定財源となっていることから、その廃止・縮減を行うことは、市町村財政の根幹を揺るがすものである。 特に、償却資産のうち「機械及び装置」に係る固定資産税の税収は、市町村全体で約5,300億円となっており、仮に、 <u>新規取得分に限り非課税措置などが講じられたとしても、毎年度減収額が発生し、将来的には「機械及び装置」分の廃止と同様の状況となることから、市町村の財政基盤が著しく損なわれ、安定的な行政サービスの提供に多大な支障が生ずることとなる。</u> したがって、償却資産に対する固定資産税については、国の経済対策などの観点からの見直しを行うべきではなく、 <u>現行制度を堅持</u> すること。

平成28年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見（平成27年11月20日）

○「平成28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28年度地方税制改正等への対応

4 償却資産に対する固定資産税

償却資産に対する固定資産税は、企業等が事業活動を行う際の市町村からの受益に着目して、事業用の土地や家屋と一体に課税客体とすることが適当との考えで課税されているものである。固定資産税収約8.5兆円（平成25年度決算）のうち、償却資産に対するものは約1.5兆円（平成25年度決算）であり、市町村にとって安定した非常に重要な基幹税源である。

また、諸外国をみると、アメリカでは一般的であり、カナダ、イギリス、香港、韓国などでも償却資産課税が行われている。

これに対して、新たな投資による地域経済活性化の観点から、償却資産のうち「機械及び装置」の新規取得分に対する減免措置の要望が関係省庁から出されている。

当審議会としてはこれまでも、償却資産に対する固定資産税の「抜本的見直し」を求める要望に対して、①償却資産に対する固定資産税は、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特別措置は、国税など国の施策として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、これを廃止・縮減することは不適當との意見を述べてきたところである。

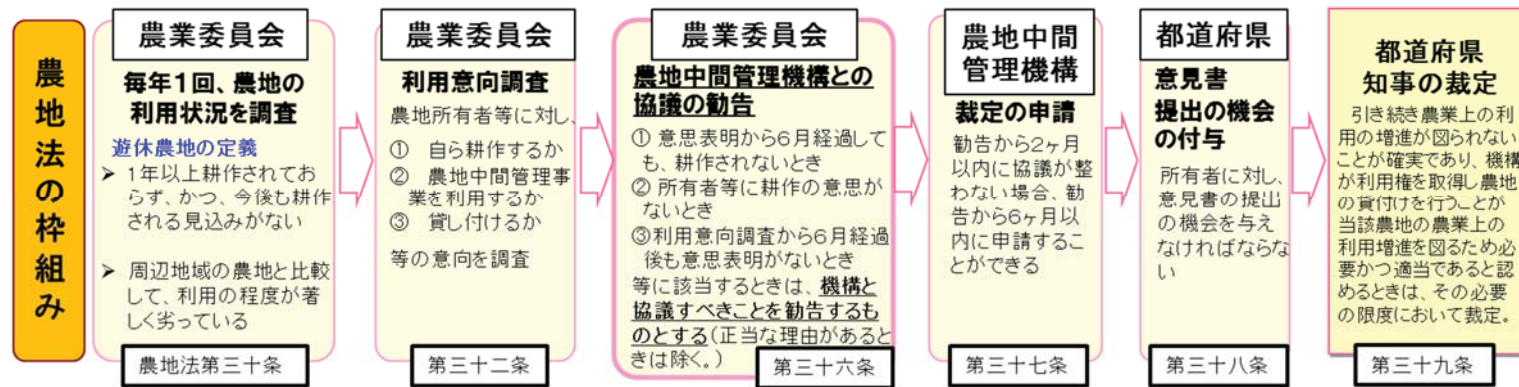
また、「機械及び装置」の新規取得分に対する減免措置を求める要望に対しては、①「機械及び装置」は事業用の土地や家屋と一体のものとして、企業の事業活動に供されるものであり、市町村から受益を受けていること、②「機械及び装置」に対する税収は、7千億円（平成25年度決算）を超え、その減収額は大きく、市町村の財政に著しい影響を与えること、③償却資産には、「構築物」、「機械及び装置」、「工具・器具及び備品」等の区分があるが、そのうち「機械及び装置」のみに広く減免措置を講じることは公平性を欠くこと、④企業が通常保有する資産に対して減免措置を講じることは、将来的に償却資産に対する課税を廃止することにつながりかねないこと等を踏まえれば、減免措置を講じることは不適當である。

農地保有に係る課税の強化・軽減

農地保有に係る課税の強化

○ 農地法に基づく農業委員会による農地中間管理機構の農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた遊休農地

→ 固定資産税における農地の評価において農地売買の特殊性を考慮し正常売買価格に乘じられている割合（平成27年度評価替えにおいて0.55）を乗じないこととする等の評価方法の変更を平成29年度から実施



※ 「勧告」の対象となる遊休農地は、農業振興地域内にある遊休農地。

農地保有に係る課税の軽減

○ 所有する全ての農地（10a未満の自作地を除く。）に農地中間管理事業のための賃借権等を新たに設定し、かつ、当該賃借権等の設定期間が10年以上である農地

→ 最初の3年間課税標準を価格の1/2

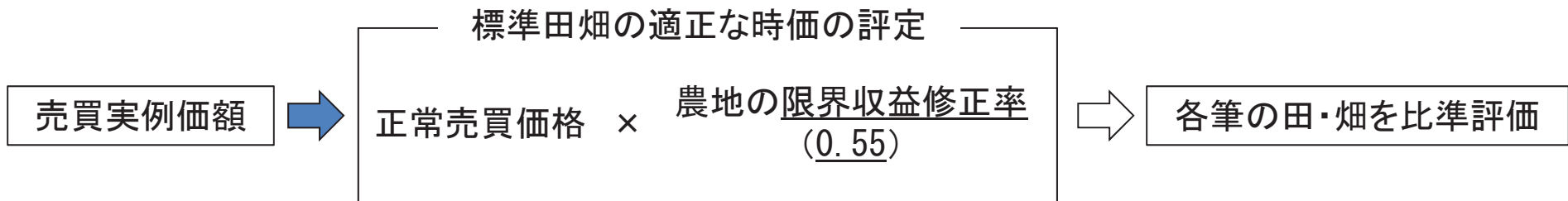
（当該賃借権等の設定期間が15年以上である農地については、最初の5年間課税標準を価格の1/2）

○ 特例の適用期限

平成28年4月1日から平成30年3月31日までの間において賃借権等の設定がされたもの

一般農地の評価方法

○ 一般農地の評価方法



○ 限界収益修正率について

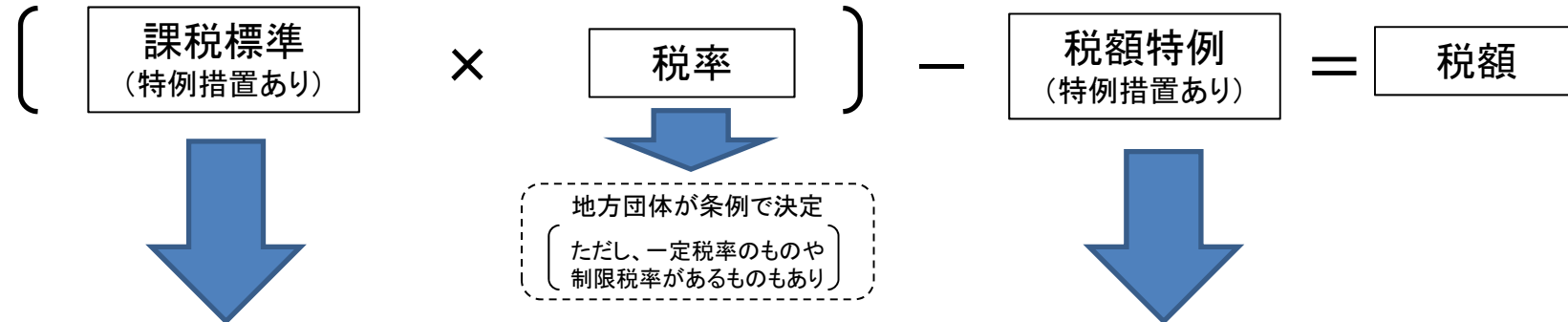
（昭和36年3月 固定資産評価制度調査会答申）

農地については、その売買が、一般に、農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることは皆無に近く、一反ないし一反五畝程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行われることが通常であり、したがって、買受農業経営者にとっては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によって、農業経営の効率を増進する事情にあるので、売買実例価格について、所要の修正を加える必要があると考える。この場合の修正基準としては、農地の平均反当たり純収益額の限界収益額（面積差一反歩の農業経営相互間の純収益の差額）に対する割合を用いることが適当である。（注）

- 注：
- 本答申を受け、農林水産省に当該割合の積算を依頼し55%という割合が定められ、結果として現在まで変更はない。
 - 直近の平成27年度評価替えに際して農林水産省に依頼した積算調査によると、農地10アール当たりの平均純収益額の平均限界収益額に対する割合は56.0%である。
 - 「農地についても、あくまで、初めにきめた資産全体に通ずる正常な価格によるべしという考え方があった。……ところが農林省というか、そういう方面からしますと、現在の農業は、そういう収益性のあるものじゃないか、そういう高いものをとられちゃ動きがつかん……そこでこれは収益還元価格によるべきだということになった。」（出典：「税」（昭和36年6月号）帝国地方行政学会 荻田保地方財政審議会委員発言）

わがまち特例について

わがまち特例のイメージ



従来法律で一律に定めていた課税標準又は税額の特例割合を条例で決定できることとする。
(一定の特例割合と上限・下限を法律で定める)

(参考) 地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について (地域決定型地方税制特例措置 (わがまち特例) 関係部分抜粋)

平成28年4月1日総税企第37号
各都道府県知事・議会議長 宛
各指定都市市長・議会議長 宛
総務大臣

VIII 特記事項

1 及び 2 略

3 本年度改正において、Ⅱの第2の2(12)並びに(13)オ及びクの特例措置について「地域決定型地方税制特例措置 (通称：わがまち特例)」 (以下「わがまち特例」という。)を導入することとなったので、以下の点に留意の上、適切に対処されたいこと。

- (1) わがまち特例の対象が区域内に存在する地方団体にあつては、当該対象に係る固定資産税及び都市計画税を賦課徴収するために、特例割合を定める条例を制定することが必要であること。
- (2) 特例割合を定める条例については、地域の実情に応じた政策を展開するというわがまち特例導入の趣旨に沿って、十分な検討・議論のための期間、納税義務者等への周知期間等を総合的に勘案した上で、可能な限り速やかに制定することが望ましいこと。

4 略

これまでに導入されたわがまち特例【固定資産税・都市計画税・不動産取得税】

導入年度	項目		特例率
平成24年度	特定都市河川浸水被害対策法に規定する雨水貯留浸透施設に係る課税標準の特例措置【固】		2/3を参酌し、1/2以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
	公害防止用設備に係る課税標準の特例措置【固】	下水道除害施設	3/4を参酌し、2/3以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
平成25年度	都市再生特別措置法に規定する管理協定の対象となった備蓄倉庫に係る課税標準の特例措置【固・都】		2/3を参酌し、1/2以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
平成26年度	浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置【固】		2/3を参酌し、1/2以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
	ノンフロン製品に係る課税標準の特例措置【固】		3/4を参酌し、2/3以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
	公害防止用設備に係る課税標準の特例措置【固】	汚水又は廃液処理施設	1/3を参酌し、1/6以上1/2以下の範囲で条例で定める割合
		大気汚染防止法の指定物質排出抑制施設	1/2を参酌し、1/3以上2/3以下の範囲で条例で定める割合
		土壤汚染対策法の特定有害物質排出抑制施設	1/2を参酌し、1/3以上2/3以下の範囲で条例で定める割合
平成27年度	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【固・都・不】		都市再生緊急整備地域 【固・都】: 3/5を参酌して1/2以上7/10以下の範囲で条例で定める割合 【不】: 1/5を参酌して1/10以上3/10以下の範囲で条例で定める割合
			特定都市再生緊急整備地域 【固・都】: 1/2を参酌して2/5以上3/5以下の範囲で条例で定める割合 【不】: "
	津波防災地域づくりに関する法律に規定する管理協定が締結された津波避難施設等に係る課税標準の特例措置【固】		1/2を参酌して1/3以上2/3以下の範囲で条例で定める割合
	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【固】		2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
平成28年度	電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法に規定する認定発電設備に係る課税標準の特例措置【固】	太陽光発電設備 風力発電設備	2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲で条例で定める割合
		水力発電設備 地熱発電設備 バイオマス発電設備	1/2を参酌して1/3以上2/3以下の範囲で条例で定める割合
	都市再生特別措置法に基づき、認定誘導事業者が整備した公共施設等の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例措置【固・都】		4/5を参酌して7/10以上9/10以下の範囲で条例で定める割合
	津波防災地域づくりに関する法律に規定する推進計画に基づき新たに取得等された津波対策の用に供する償却資産に係る課税標準の特例措置【固】		1/2を参酌して1/3以上2/3以下の範囲で条例で定める割合

注:【】はわがまち特例が設けられている税目を示している。固:固定資産税、都:都市計画税、不:不動産取得税