

固定資産税の概要

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

区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億8,065万筆、家屋：5,879万棟)
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：4,138万人、家屋：4,214万人、償却資産：472万人)
4. 課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和3年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	9兆2,936億円（土地3兆4,793億円、家屋4兆0,403億円、償却資産1兆7,739億円）

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

固定資産税の仕組み

評価額

固定資産評価基準
により算出

- 土地・家屋
3年ごとに評価替え
を行い、それ以外の
年度は原則据置き。

宅地については、
地価公示価格等の
7割を目途として評価

- 償却資産
毎年評価替え

課税標準額

- 政策的な特例措置

<主な例>

小規模住宅用地 : 1/6
一般住宅用地 : 1/3

- 土地に係る負担調整措置

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

×

税率

標準税率

1.4%

=

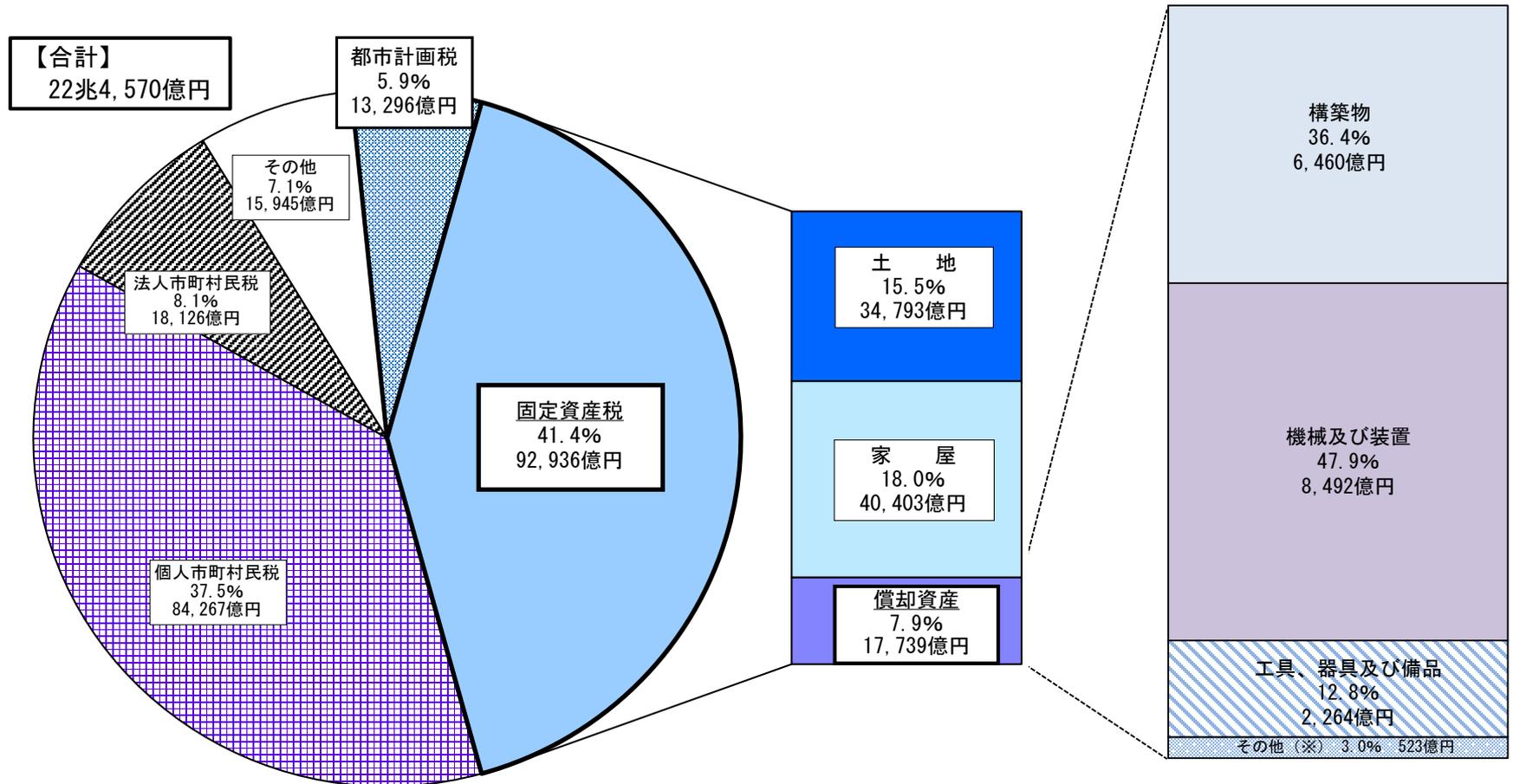
税額

政策的な特例
措置

<主な例>
新築住宅
一般住宅
(3年1/2)
3階建以上
(5年1/2)

固定資産税（償却資産）の税込内訳について

市町村税の税込の内訳（令和2年度決算）



※その他 … 船舶、航空機、車両及び運搬具

（注） 令和2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、償却資産の内訳は令和2年度「固定資産の価格等の概要調書」（総務省）等の計数を用いて推計している。

人口一人当たりの税収額の指数(令和2年度決算額)

地方税計

個人住民税

地方法人二税

地方消費税(清算後)

固定資産税

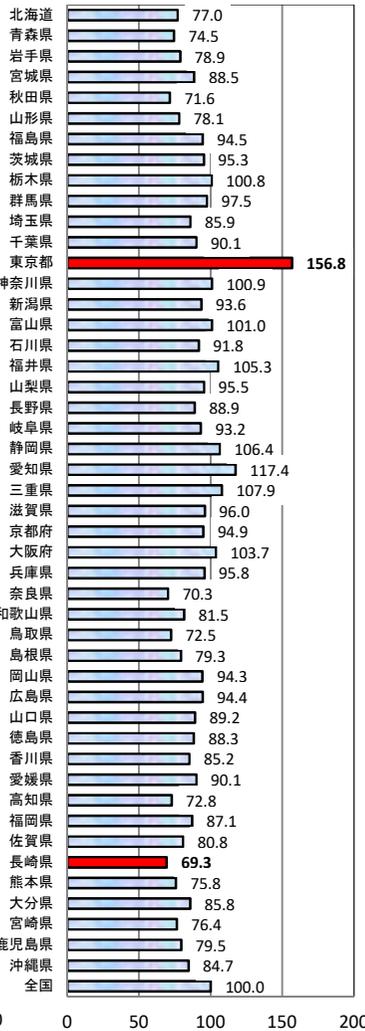
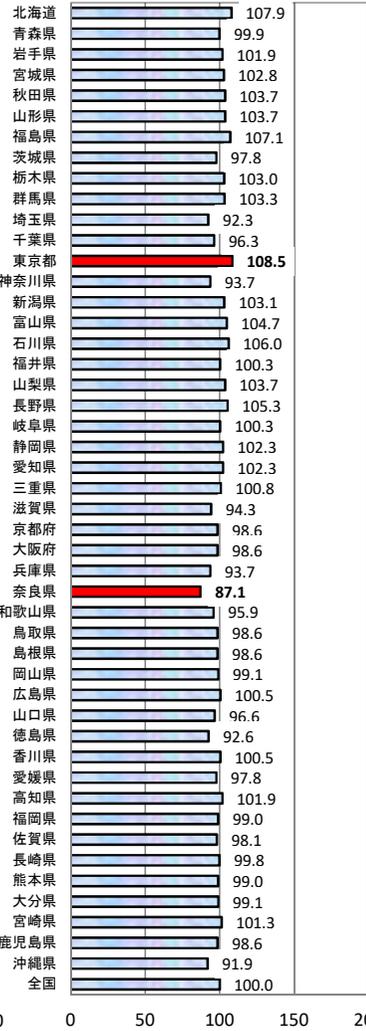
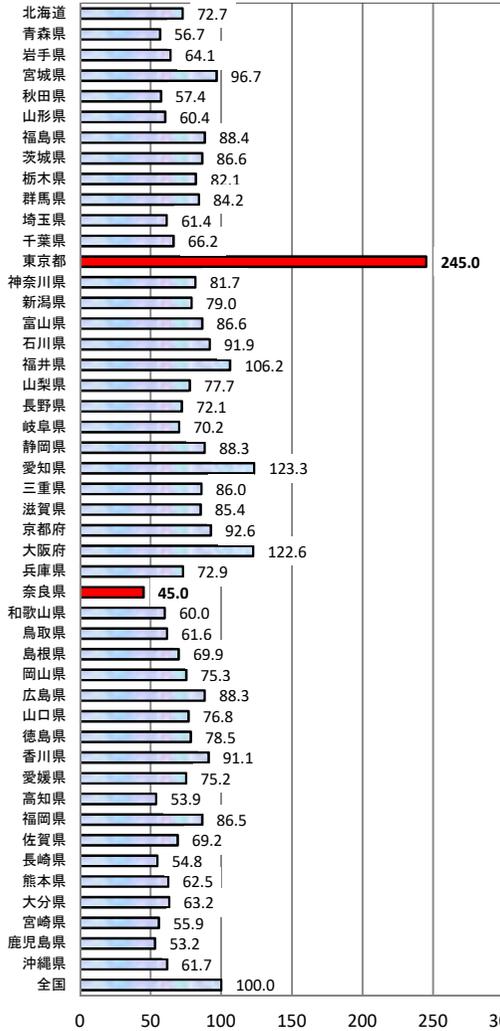
最大/最小: 2.2倍

最大/最小: 2.5倍

最大/最小: 5.4倍

最大/最小: 1.2倍

最大/最小: 2.3倍



40.0兆円

13.0兆円

5.7兆円

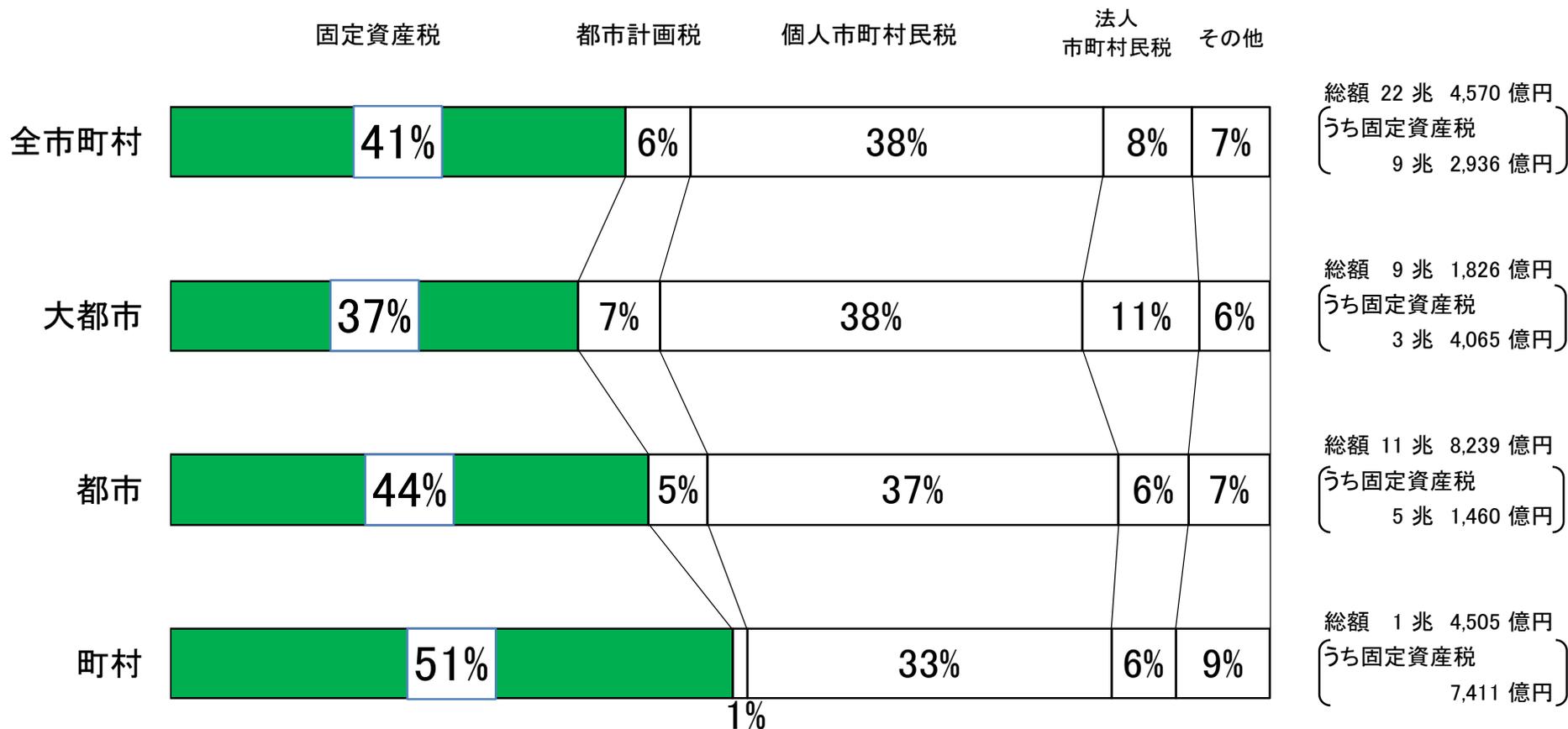
5.4兆円

9.4兆円

※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 地方消費税については、現行の清算基準により得られる最新の理論値である。

市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和2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。



※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。

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）

令和6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

※ 立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※ 都市計画税には適用無し。

（参考）

	制度創設年度	R3減収額	R3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	986億円	223.0万件
長期優良住宅分	平成20年度	317億円	55.8万件

※ R3減収額・R3適用件数は、「令和3年度固定資産の価格等の概要調書」による。

令和4年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見（令和3年11月16日）（抄）

第二 令和4年度地方税制改正等への対応

3 固定資産税

（2）税負担軽減措置等のあり方

固定資産税が市町村の基幹税目であることを踏まえれば、国の政策を推進するための税負担軽減措置等は、真に必要な場合に限るべきである。特に、特定業種の事業者を支援するための税負担軽減措置等は税負担の公平性の観点から不適當である。期限切れを迎えるものをはじめ、税負担軽減措置等はその政策目的、効果等を十分に見極めた上で、不断の見直しを行わなければならない。

令和3年度末で期限切れを迎える新築住宅特例は、住宅ストックが絶対的に不足していた時代に創設されたものである。人口減少や住宅の充足など、特例創設当時と時代背景が異なっているため、住宅政策の観点から、税制上支援すべき住宅への重点化等を検討すべきである。

生産性革命に係る特例措置の経緯

平成28年度 改正	<p><u>償却資産に係る特例措置の創設(3年間の時限措置)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 経営力向上計画(大臣認定)に基づき中小企業者等が新たに取得した一定の機械及び装置について、3年度分1/2とする ○ 中小企業等経営強化法の附則により地方税法を改正(H28.7.1施行)
平成29年度 改正	<p><u>償却資産に係る特例措置の対象拡充</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 残余の2年間に限り、一定の工具、器具・備品等を追加 ○ 大綱に「平成28年度税制改正において3年間の時限措置として機械・装置を対象に創設した償却資産に係る固定資産税の特例措置については、その期限をもって終了する」と明記
平成30年度 改正	<p><u>生産性革命に係る特例措置の創設(3年間の時限措置)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 生産性向上特別措置法に基づき市町村の認定を受けた中小企業者等の先端設備等導入計画に記載された一定の機械・装置等について、3年度分ゼロ以上1/2以下で条例で定める割合(参酌基準なし)を乗じた額とする ○ 大綱に「本特例措置については、生産性革命集中投資期間(令和2年度まで)限りの措置とする」と明記
令和2年度 コロナ対応	<p><u>生産性革命に係る特例措置の拡充・延長</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 対象資産に、事業用家屋と構築物を追加 ○ 適用期限を2年延長 ○ 拡充・延長による減収額は、全額国費補填
令和3年度 改正	<p><u>生産性革命に係る特例措置の適用期限等について、規定を整備</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 適用期限の2年延長について地方税法に明記 ○ 適用期限経過後の特例措置の根拠規定の削除を法定 ○ 中小企業等経営強化法に關係規定を移管し、生産性向上特別措置法を廃止

中小企業者等が、中小企業等経営強化法(※)の施行の日(平成28年7月1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。

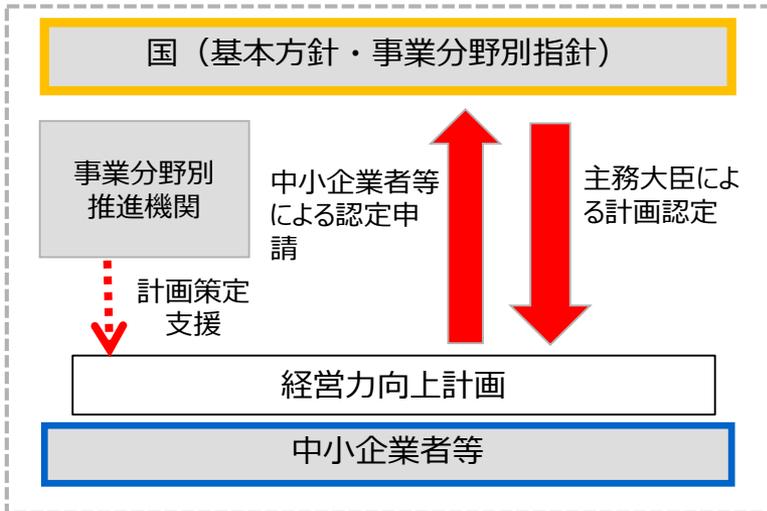
「なお、固定資産税が市町村財政を支える安定した基幹税であることに鑑み、償却資産に対する固定資産税の制度は堅持する。」(平成28年度与党税制改正大綱)

※ 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

取得が平成28年7月1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



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

生産性革命集中投資期間における中小企業の生産性革命を実現するための臨時・異例の措置として、生産性向上特別措置法の規定により市町村が主体的に作成した計画に基づく中小企業の一定の設備投資について、固定資産税の特例措置を講じる。

特例措置の内容

○ 以下の要件を満たす設備投資を対象

① 市町村計画に基づき中小企業が実施する設備投資

- ・中小企業は商工会等と連携し、設備投資計画を策定
- ・企業の設備投資計画が市町村計画に合致するかを市町村が認定

② 真に生産性革命を実現するための設備投資

(導入により、労働生産性が年平均3%以上向上する設備投資)

③ 企業の収益向上に直接つながる設備投資

(生産、販売活動等の用に直接供される新たな設備への投資)

※ ②及び③の要件を満たすことにより、単純な更新投資は除外される

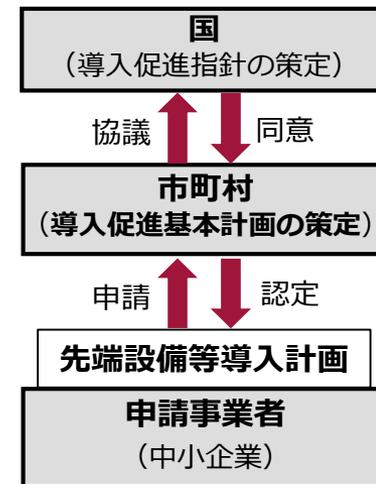
○ 特例率は、3年間、ゼロ以上1/2以下で市町村の条例で定める割合

(参酌基準は定めない)とする。

※ 基準財政収入額の減少額については、市町村の条例で定める割合を用いて算定

○ 当該特例措置は、集中投資期間(平成30年度～32年度)に限定

生産性特措法に基づく
先端設備等導入スキーム



条例制定状況

○ 全1,741市町村のうち9割超の1,610市町村が条例により特例率をゼロに設定(H31.1.31中小企業庁公表)

※実際の適用額は本年夏頃に速報値が判明。

新型コロナウイルス感染症等に係る先端設備等に該当する 家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置

令和3年度
税制改正時資料

新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも新規に設備投資を行う中小事業者等を支援する観点から、生産性革命の実現に向けた特例措置※を延長・拡充し、以下のとおり固定資産税の特例措置を講じる。

※ 生産性革命集中投資期間における中小企業の生産性革命を実現するための臨時・異例の措置として、平成30年度税制改正において創設。

特例措置の内容

- 令和3年4月1日から令和5年3月31日までに取得された一定の機械装置・構築物・事業用家屋等について、3年度分の固定資産税の課税標準を、ゼロ以上1/2以下で市町村の条例で定める割合とする。（附則第64条）

※ 基準財政収入額の減少額は、市町村の条例で定める割合を用いて算定

- 以下の要件を満たす設備投資を対象とする。

- ① 市町村計画に基づき中小企業が実施する設備投資

- ・ 中小企業は商工会等と連携し、設備投資計画を策定
- ・ 企業の設備投資計画が市町村計画に合致するかを市町村が認定

- ② 真に生産性革命を実現するための設備投資

（導入により、労働生産性が年平均3%以上向上する設備投資）

- ③ 企業の収益向上に直接つながる設備投資

（生産、販売活動等の用に直接供される新たな設備への投資）

※ ②及び③の要件を満たすことにより、単純な更新投資は除外される

- 本措置による減収額は、全額国費で補填。

中小企業等経営強化法に基づく
先端設備等導入スキーム



条例制定状況

全1,741市町村のうち9割超の1,655市町村が条例により特例率をゼロに設定（R4.2.4中小企業庁公表）