

第3回

松江市土地利用制度の見直しに係る 税のあり方検討委員会

日時：令和7年7月31日（木）10時より
会場：松江市役所 第2常任委員会室

1. 具体的な課税シミュレーション

- (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合
- (2) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合

2. 代替財源についての検討

3. 参考資料

1. 具体的な課税シミュレーション

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

【固定資産税率を変更し増加する年税額と、都市計画税を廃止した年税額との比較】

(単位：百万円)

固定税率 (%)	土地	家屋	償却資産	合計
1.40	▲ 594	▲ 625	0	▲ 1,219
1.425	▲ 523	▲ 509	57	▲ 975
1.45	▲ 450	▲ 394	113	▲ 731
1.475	▲ 378	▲ 278	169	▲ 487
1.50	▲ 306	▲ 163	226	▲ 243
1.525	▲ 234	▲ 47	283	2
1.55	▲ 162	69	339	246
1.575	▲ 90	184	396	490
1.60	▲ 18	300	452	734

※令和7年度当初調定データで試算

※新築軽減、減免等による税収の減額は考慮していない。

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.5%、1.525%**に変更した場合の影響額（一般家庭）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税	固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定+都計						
内中原町	市街化区域	土地	35,579	▲ 7,906	1,977	▲ 5,929	▲ 7,906	2,471	▲ 5,435
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	60,100	▲ 10,900	3,500	▲ 7,400	▲ 10,900	4,400	▲ 6,500
朝日町	市街化区域	土地	71,399	▲ 15,866	3,967	▲ 11,899	▲ 15,866	4,958	▲ 10,908
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	95,900	▲ 18,900	5,500	▲ 13,400	▲ 18,900	6,900	▲ 12,000
比津が丘	市街化区域外	土地	16,426	0	1,173	1,173	0	1,467	1,467
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	37,900	0	2,700	2,700	0	3,400	3,400
乃白町	市街化区域外	土地	17,920	0	1,280	1,280	0	1,600	1,600
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	39,400	0	1,400	1,400	0	3,600	3,600
西川津町	市街化区域	土地	30,780	▲ 6,840	1,710	▲ 5,130	▲ 6,840	2,137	▲ 4,703
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	55,300	▲ 9,900	3,300	▲ 6,600	▲ 9,900	4,100	▲ 5,800
西川津町	市街化区域外	土地	13,486	0	963	963	0	1,204	1,204
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	35,000	0	2,500	2,500	0	3,100	3,100
東津田町	市街化区域	土地	28,499	▲ 6,333	1,583	▲ 4,750	▲ 6,333	1,979	▲ 4,354
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	53,100	▲ 9,400	3,100	▲ 6,300	▲ 9,400	3,900	▲ 5,500
東津田町	市街化区域外	土地	10,966	0	783	783	0	979	979
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	32,500	0	2,300	2,300	0	2,900	2,900

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している納税者を想定

※土地の税額は、該当地区の最高標準宅地単価で試算。家屋の税額は全て同一としている。

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

●都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.55%、1.575%**に変更した場合の影響額（一般家庭）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額	差額	都市計画税	固定差額	差額
			固定+都計		1.55%	(1.4%→1.55%)		1.575%	(1.4%→1.575%)
内中原町	市街化区域	土地	35,579	▲ 7,906	2,965	▲ 4,941	▲ 7,906	3,459	▲ 4,447
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	60,100	▲ 10,900	5,300	▲ 5,600	▲ 10,900	6,100	▲ 4,800
朝日町	市街化区域	土地	71,399	▲ 15,866	5,950	▲ 9,916	▲ 15,866	6,942	▲ 8,924
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	95,900	▲ 18,900	8,300	▲ 10,600	▲ 18,900	9,700	▲ 9,200
比津が丘	市街化区域外	土地	16,426	0	1,760	1,760	0	2,053	2,053
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	37,900	0	4,100	4,100	0	4,800	4,800
乃白町	市街化区域外	土地	17,920	0	1,920	1,920	0	2,240	2,240
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	39,400	0	4,300	4,300	0	5,000	5,000
西川津町	市街化区域	土地	30,780	▲ 6,840	2,565	▲ 4,275	▲ 6,840	2,992	▲ 3,848
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	55,300	▲ 9,900	4,900	▲ 5,000	▲ 9,900	5,700	▲ 4,200
西川津町	市街化区域外	土地	13,486	0	1,445	1,445	0	1,686	1,686
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	35,000	0	3,700	3,700	0	4,400	4,400
東津田町	市街化区域	土地	28,499	▲ 6,333	2,375	▲ 3,958	▲ 6,333	2,771	▲ 3,562
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	53,100	▲ 9,400	4,700	▲ 4,700	▲ 9,400	5,400	▲ 4,000
東津田町	市街化区域外	土地	10,966	0	1,175	1,175	0	1,371	1,371
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	32,500	0	3,500	3,500	0	4,000	4,000

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している納税者を想定

※土地の税額は、該当地区の最高標準宅地単価で試算。家屋の税額は全て同一としている。

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.5%、1.525%に変更した場合の影響額（一般家庭）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額

（単位：円）

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税	固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定+都計						
鹿島町	市街化区域外	土地	7,186	0	513	513	0	642	642
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	28,700	0	2,000	2,000	0	2,600	2,600
島根町	市街化区域外	土地	5,040	0	360	360	0	450	450
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	26,500	0	1,900	1,900	0	2,400	2,400
美保関町	市街化区域外	土地	5,786	0	413	413	0	517	517
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	27,300	0	1,900	1,900	0	2,400	2,400
東出雲町	市街化区域	土地	20,160	▲ 4,480	1,120	▲ 3,360	▲ 4,480	1,400	▲ 3,080
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	44,700	▲ 7,500	2,600	▲ 4,900	▲ 7,500	3,300	▲ 4,200
東出雲町	市街化区域外	土地	9,473	0	677	677	0	846	846
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	31,000	0	2,200	2,200	0	2,800	2,800
八雲町	市街化区域外	土地	11,153	0	797	797	0	996	996
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	32,700	0	2,300	2,300	0	2,900	2,900
玉湯町	市街化区域	土地	25,499	▲ 5,666	1,417	▲ 4,249	▲ 5,666	1,771	▲ 3,895
		家屋	24,635	▲ 3,079	1,540	▲ 1,539	▲ 3,079	1,925	▲ 1,154
		計	50,000	▲ 8,700	3,000	▲ 5,700	▲ 8,700	3,700	▲ 5,000
玉湯町	市街化区域外	土地	6,626	0	473	473	0	592	592
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	28,100	0	2,000	2,000	0	2,500	2,500
宍道町	市街化区域外	土地	9,240	0	660	660	0	825	825
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	30,700	0	2,200	2,200	0	2,800	2,800
八束町	市街化区域外	土地	3,691	0	264	264	0	329	329
		家屋	21,556	0	1,540	1,540	0	1,925	1,925
		計	25,200	0	1,800	1,800	0	2,300	2,300

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している納税者を想定

※土地の税額は、該当地区の最高標準宅地単価で試算。家屋の税額は全て同一としている。

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.55%、1.575%**に変更した場合の影響額（一般家庭）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

町名	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額	差額	都市計画税	固定差額	差額
			固定+都計		1.55%	(1.4%→1.55%)		1.575%	(1.4%→1.575%)
鹿島町	市街化区域外	土地	7,186	0	770	770	0	898	898
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	28,700	0	3,100	3,100	0	3,600	3,600
島根町	市街化区域外	土地	5,040	0	540	540	0	630	630
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	26,500	0	2,900	2,900	0	3,400	3,400
美保関町	市街化区域外	土地	5,786	0	620	620	0	723	723
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	27,300	0	2,900	2,900	0	3,400	3,400
東出雲町	市街化区域	土地	20,160	▲ 4,480	1,680	▲ 2,800	▲ 4,480	1,960	▲ 2,520
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	44,700	▲ 7,500	4,000	▲ 3,500	▲ 7,500	4,600	▲ 2,900
東出雲町	市街化区域外	土地	9,473	0	1,015	1,015	0	1,184	1,184
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	31,000	0	3,300	3,300	0	3,900	3,900
八雲町	市街化区域外	土地	11,153	0	1,195	1,195	0	1,394	1,394
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	32,700	0	3,500	3,500	0	4,000	4,000
玉湯町	市街化区域	土地	25,499	▲ 5,666	2,125	▲ 3,541	▲ 5,666	2,479	▲ 3,187
		家屋	24,635	▲ 3,079	2,310	▲ 769	▲ 3,079	2,694	▲ 385
		計	50,000	▲ 8,700	4,500	▲ 4,200	▲ 8,700	5,200	▲ 3,500
玉湯町	市街化区域外	土地	6,626	0	710	710	0	828	828
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	28,100	0	3,100	3,100	0	3,600	3,600
宍道町	市街化区域外	土地	9,240	0	990	990	0	1,155	1,155
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	30,700	0	3,300	3,300	0	3,900	3,900
八束町	市街化区域外	土地	3,691	0	395	395	0	461	461
		家屋	21,556	0	2,310	2,310	0	2,694	2,694
		計	25,200	0	2,700	2,700	0	3,200	3,200

※築後25年の木造住宅(120㎡)1棟、200㎡の住宅用地を所有している納税者を想定

※土地の税額は、該当地区の最高標準宅地単価で試算。家屋の税額は全て同一としている。

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を1.5%、1.525%に変更した場合の影響額（事業所）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税	固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定+都計						
製造業	市街化区域	土地	1,049,444	▲ 126,363	65,934	▲ 60,429	▲ 126,363	82,418	▲ 43,945
		家屋	1,418,626	▲ 168,897	89,266	▲ 79,631	▲ 168,897	111,583	▲ 57,314
		償却資産	2,900,921	0	207,209	207,209	0	259,011	259,011
		計	5,368,900	▲ 295,200	362,400	67,200	▲ 295,200	453,000	157,800
	市街化区域外	土地	283,744	0	20,267	20,267	0	25,334	25,334
		家屋	670,607	0	47,901	47,901	0	59,876	59,876
		償却資産	1,570,956	0	112,211	112,211	0	140,264	140,264
		計	2,525,300	0	180,300	180,300	0	225,400	225,400
宿泊業 (ホテル)	市街化区域	土地	1,070,355	▲ 136,373	66,713	▲ 69,660	▲ 136,373	83,391	▲ 52,982
		家屋	5,059,852	▲ 632,273	316,256	▲ 316,017	▲ 632,273	395,319	▲ 236,954
		償却資産	532,854	0	38,061	38,061	0	47,576	47,576
		計	6,663,000	▲ 768,600	421,000	▲ 347,600	▲ 768,600	526,200	▲ 242,400
	市街化区域外	土地	6,392	0	456	456	0	570	570
		家屋	153,601	0	10,972	10,972	0	13,714	13,714
		償却資産	616,871	0	44,062	44,062	0	55,078	55,078
		計	776,800	0	55,400	55,400	0	69,300	69,300
医療 (病院)	市街化区域	土地	461,945	▲ 50,673	29,377	▲ 21,296	▲ 50,673	36,721	▲ 13,952
		家屋	3,002,194	▲ 238,671	197,395	▲ 41,276	▲ 238,671	246,743	8,072
		償却資産	459,948	0	32,854	32,854	0	41,067	41,067
		計	3,924,000	▲ 289,300	259,600	▲ 29,700	▲ 289,300	324,500	35,200
	市街化区域外	土地	41,826	0	2,987	2,987	0	3,734	3,734
		家屋	339,696	0	24,264	24,264	0	30,330	30,330
		償却資産	186,351	0	13,311	13,311	0	16,639	16,639
		計	567,800	0	40,500	40,500	0	50,700	50,700

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算(償却資産申告書で業種が判別できた事業所の平均値)。

※免税点未満の法人は含んでいない。

※償却資産所有者の影響人数については参考資料P23を参照

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.55%、1.575%**に変更した場合の影響額（事業所）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

業種	区域区分	区分	税額（現行税率）	都市計画税	固定差額 1.55%	差額 (1.4%→1.55%)	都市計画税	固定差額 1.575%	差額 (1.4%→1.575%)
			固定+都計						
製造業	市街化区域	土地	1,049,444	▲ 126,363	98,901	▲ 27,462	▲ 126,363	115,385	▲ 10,978
		家屋	1,418,626	▲ 168,897	133,900	▲ 34,997	▲ 168,897	156,216	▲ 12,681
		償却資産	2,900,921	0	310,813	310,813	0	362,615	362,615
		計	5,368,900	▲ 295,200	543,600	248,400	▲ 295,200	634,200	339,000
	市街化区域外	土地	283,744	0	30,401	30,401	0	35,468	35,468
		家屋	670,607	0	71,851	71,851	0	83,826	83,826
		償却資産	1,570,956	0	168,317	168,317	0	196,370	196,370
		計	2,525,300	0	270,500	270,500	0	315,600	315,600
宿泊業 (ホテル)	市街化区域	土地	1,070,355	▲ 136,373	100,069	▲ 36,304	▲ 136,373	116,747	▲ 19,626
		家屋	5,059,852	▲ 632,273	474,383	▲ 157,890	▲ 632,273	553,447	▲ 78,826
		償却資産	532,854	0	57,091	57,091	0	66,606	66,606
		計	6,663,000	▲ 768,600	631,500	▲ 137,100	▲ 768,600	736,800	▲ 31,800
	市街化区域外	土地	6,392	0	685	685	0	799	799
		家屋	153,601	0	16,457	16,457	0	19,200	19,200
		償却資産	616,871	0	66,093	66,093	0	77,109	77,109
		計	776,800	0	83,200	83,200	0	97,100	97,100
医療 (病院)	市街化区域	土地	461,945	▲ 50,673	44,065	▲ 6,608	▲ 50,673	51,409	736
		家屋	3,002,194	▲ 238,671	296,092	57,421	▲ 238,671	345,440	106,769
		償却資産	459,948	0	49,281	49,281	0	57,494	57,494
		計	3,924,000	▲ 289,300	389,400	100,100	▲ 289,300	454,300	165,000
	市街化区域外	土地	41,826	0	4,481	4,481	0	5,228	5,228
		家屋	339,696	0	36,396	36,396	0	42,462	42,462
		償却資産	186,351	0	19,966	19,966	0	23,294	23,294
		計	567,800	0	60,800	60,800	0	70,900	70,900

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算(償却資産申告書で業種が判別できた事業所の平均値)。

※免税点未満の法人は含んでいない。

※償却資産所有者の影響人数については参考資料P23を参照

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.5%、1.525%**に変更した場合の影響額（事業所）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.5%	差額 (1.4%→1.5%)	都市計画税	固定差額 1.525%	差額 (1.4%→1.525%)
			固定+都計						
卸売業 小売業 (販売)	市街化区域	土地	1,115,671	▲ 136,299	69,955	▲ 66,344	▲ 136,299	87,444	▲ 48,855
		家屋	1,366,907	▲ 161,458	86,103	▲ 75,355	▲ 161,458	107,629	▲ 53,829
		償却資産	540,562	0	38,611	38,611	0	48,264	48,264
		計	3,023,000	▲ 297,700	194,600	▲ 103,100	▲ 297,700	243,300	▲ 54,400
	市街化区域外	土地	42,399	0	3,029	3,029	0	3,786	3,786
		家屋	48,564	0	3,469	3,469	0	4,336	4,336
		償却資産	301,181	0	21,513	21,513	0	26,891	26,891
		計	392,100	0	28,000	28,000	0	35,000	35,000
飲食サービス業	市街化区域	土地	307,189	▲ 40,349	19,060	▲ 21,289	▲ 40,349	23,826	▲ 16,523
		家屋	770,416	▲ 96,089	48,167	▲ 47,922	▲ 96,089	60,208	▲ 35,881
		償却資産	211,749	0	15,124	15,124	0	18,906	18,906
		計	1,289,300	▲ 136,400	82,300	▲ 54,100	▲ 136,400	102,900	▲ 33,500
	市街化区域外	土地	5,607	0	401	401	0	501	501
		家屋	19,642	0	1,403	1,403	0	1,754	1,754
		償却資産	203,031	0	14,502	14,502	0	18,128	18,128
		計	228,200	0	16,300	16,300	0	20,300	20,300
建設業	市街化区域	土地	1,297,951	▲ 145,471	82,320	▲ 63,151	▲ 145,471	102,900	▲ 42,571
		家屋	994,119	▲ 99,740	63,885	▲ 35,855	▲ 99,740	79,856	▲ 19,884
		償却資産	466,421	0	33,316	33,316	0	41,645	41,645
		計	2,758,400	▲ 245,200	179,500	▲ 65,700	▲ 245,200	224,400	▲ 20,800
	市街化区域外	土地	110,095	0	7,864	7,864	0	9,830	9,830
		家屋	59,590	0	4,257	4,257	0	5,321	5,321
		償却資産	271,452	0	19,389	19,389	0	24,236	24,236
		計	441,100	0	31,500	31,500	0	39,300	39,300

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算(償却資産申告書で業種が判別できた事業所の平均値)。

※免税点未満の法人は含んでいない。

※償却資産所有者の影響人数については参考資料P23を参照

1. (1) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合

- 都市計画税を廃止し、固定資産税率を**1.55%**、**1.575%**に変更した場合の影響額（事業所）
 現行年税額（令和7年度当初データ）との差額シミュレーション

（単位：円）

業種	区域区分	区分	税額(現行税率)	都市計画税	固定差額 1.55%	差額 (1.4%→1.55%)	都市計画税	固定差額 1.575%	差額 (1.4%→1.575%)
			固定+都計						
卸売業 小売業 (販売)	市街化区域	土地	1,115,671	▲ 136,299	104,933	▲ 31,366	▲ 136,299	122,422	▲ 13,877
		家屋	1,366,907	▲ 161,458	129,155	▲ 32,303	▲ 161,458	150,681	▲ 10,777
		償却資産	540,562	0	57,917	57,917	0	67,570	67,570
		計	3,023,000	▲ 297,700	292,000	▲ 5,700	▲ 297,700	340,600	42,900
	市街化区域外	土地	42,399	0	4,543	4,543	0	5,300	5,300
		家屋	48,564	0	5,203	5,203	0	6,071	6,071
		償却資産	301,181	0	32,269	32,269	0	37,648	37,648
		計	392,100	0	42,000	42,000	0	49,000	49,000
飲食サービス業	市街化区域	土地	307,189	▲ 40,349	28,591	▲ 11,758	▲ 40,349	33,356	▲ 6,993
		家屋	770,416	▲ 96,089	72,250	▲ 23,839	▲ 96,089	84,291	▲ 11,798
		償却資産	211,749	0	22,687	22,687	0	26,468	26,468
		計	1,289,300	▲ 136,400	123,500	▲ 12,900	▲ 136,400	144,100	7,700
	市街化区域外	土地	5,607	0	601	601	0	701	701
		家屋	19,642	0	2,105	2,105	0	2,455	2,455
		償却資産	203,031	0	21,753	21,753	0	25,379	25,379
		計	228,200	0	24,400	24,400	0	28,500	28,500
建設業	市街化区域	土地	1,297,951	▲ 145,471	123,480	▲ 21,991	▲ 145,471	144,060	▲ 1,411
		家屋	994,119	▲ 99,740	95,827	▲ 3,913	▲ 99,740	111,798	12,058
		償却資産	466,421	0	49,974	49,974	0	58,303	58,303
		計	2,758,400	▲ 245,200	269,200	24,000	▲ 245,200	314,100	68,900
	市街化区域外	土地	110,095	0	11,796	11,796	0	13,762	13,762
		家屋	59,590	0	6,385	6,385	0	7,449	7,449
		償却資産	271,452	0	29,084	29,084	0	33,931	33,931
		計	441,100	0	47,200	47,200	0	55,100	55,100

※業種別(法人のみ:個人事業主除く)の課税標準額平均値で試算(償却資産申告書で業種が判別できた事業所の平均値)。

※免税点未満の法人は含んでいない。

※償却資産所有者の影響人数については参考資料P23を参照

1. (2) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合

●個人市民税所得割課税状況（令和7年度当初賦課データ）

（単位：人、千円）

所得種別	人数	所得割年税額 (税率6.0%)
給与	81,491	9,080,334
営業等	4,989	555,939
農業	98	10,901
その他所得	4,011	806,656
譲渡所得等分離課税	7,239	446,931
合計	97,828	10,900,761

※個人住民税には、所得に応じた負担を求める「所得割」と、所得にかかわらず定額の負担を求める「均等割」がある。

所得割の税率は、所得に対して10%（道府県民税が4%、市町村民税が6%）とされており、前年の所得で算定される。

※所得種別の人数、課税標準額については令和7年度合計額に令和6年度の所得割税額の割合を乗じて算出。

Ⅰ. (2) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合

- 市民税所得割の税率（現行：6.0％）を上げた場合の現行年税額との差額
（令和7年度当初賦課データ）

（単位：千円）

所得種別	6.05%	6.1%	6.15%	6.2%
	差額	差額	差額	差額
給与	75,669	151,339	227,008	302,678
営業等	4,633	9,266	13,898	18,531
農業	91	182	273	363
その他所得	6,722	13,444	20,166	26,889
譲渡所得等分離課税	3,724	7,449	11,173	14,898
合計	90,840	181,679	272,519	363,359

※所得種別の人数、金額については令和7年度合計額に令和6年度の所得割額の割合を乗じて算出。

1. (2) 都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合

- 都市計画税を廃止し、市民税と固定資産税の税率を変更した場合の現行年税額との差額
(令和7年度当初賦課データ)

		固定資産税率 (%)					(単位：百万円)
市民税 所得割税率 (%)	固定資産税 市民税	1.4% (現行)	1.5%	1.525%	1.55%	1.575%	
	6.0% (現行)	▲1,219	▲243	2	246	490	
	6.05%	▲1,129	▲152	93	336	581	
	6.1%	▲1,038	▲61	184	427	672	
	6.15%	▲947	30	275	518	763	
	6.2%	▲857	120	365	608	853	

2. 代替財源についての検討

2. 代替財源についての検討

シミュレーション結果からの分析

【都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税とする場合】

- ・都市計画税が課税されていない地域においても、都市計画施設の整備が進んでいる現状から不公平感が生じる場合があり、都市計画税を廃止することで「負担の公平性」が確保できる。
- ・一般家庭については、市街化区域に土地・家屋を所有する場合は負担が減少するが、市街化区域以外に土地・家屋を所有する場合は負担が増加する。
- ・事業所については、償却資産を多く所有する場合は負担が増加する。
なお、所在地や業種別で影響が異なる。

2. 代替財源についての検討

シミュレーション結果からの分析

【都市計画税を廃止し、代替財源を固定資産税と市民税とする場合】

- ・ 代替財源を固定資産税とする場合と同様に、「負担の公平性」が確保できる。
- ・ 市民税所得割を0.1%増率した場合、約1億8千万円の増収にとどまり、税負担の影響を受ける人数に対して、代替財源としての効果が少ない。
- ・ 固定資産を所有しない市民も税率変更の影響を受ける。
また、償却資産の所有者への負担分を個人に求めることになる。

2. 代替財源についての検討

都市計画税の歴史・仕組みからの分析

- ・ 松江市では、都市計画税率を変更した場合は、併せて固定資産税率も変更している。
- ・ 都市計画税と固定資産税は、賦課徴収の仕組みがほぼ同一であり、地方税法の規定でも併せて賦課徴収すべきものとされている。



都市計画税の代替財源は、賦課徴収の仕組みが類似している固定資産税が、市民税と比較して、妥当性がより高い。

2. 代替財源についての検討

都市計画税の歴史・仕組みからの分析

年 月	変遷の内容
S31.4	地方税法改正（都市計画税が市町村の目的税として復活）
S31.12	松江市都市計画税条例制定
S32.4	松江市都市計画税条例施行 都市計画区域全域に賦課 都市計画税率：0.15%（制限税率0.2%） （固定資産税率：1.6%→1.5%）
S45.12	市街化区域及び市街化調整区域を決定
S46.4	市街化区域に賦課
S53.4	地方税法改正（制限税率：0.2%→0.3%）
S57.4	都市計画税率を0.15%から0.2%に変更 （固定資産税率：1.5%→1.4%）

3. 參考資料

3. 参考資料

●都市計画税を緩和区域等に賦課した場合の試算

現在の市街化区域と合算した都市計画税課税シミュレーション

市街化区域の都市計画税を合算し、都市計画税率を変更した場合の現行年税額との差額

(単位：百万円)

	0.05%	0.1%	0.15%	0.2% (現行)
市街化区域	▲915	▲610	▲305	0
緩和区域	30	61	91	121
大規模住宅団地	7	13	20	27
宍道都市計画 区域内用途地域	7	13	20	26
計	▲871	▲523	▲174	174

※市街化区域の都市計画税は令和7年度当初調定データで試算

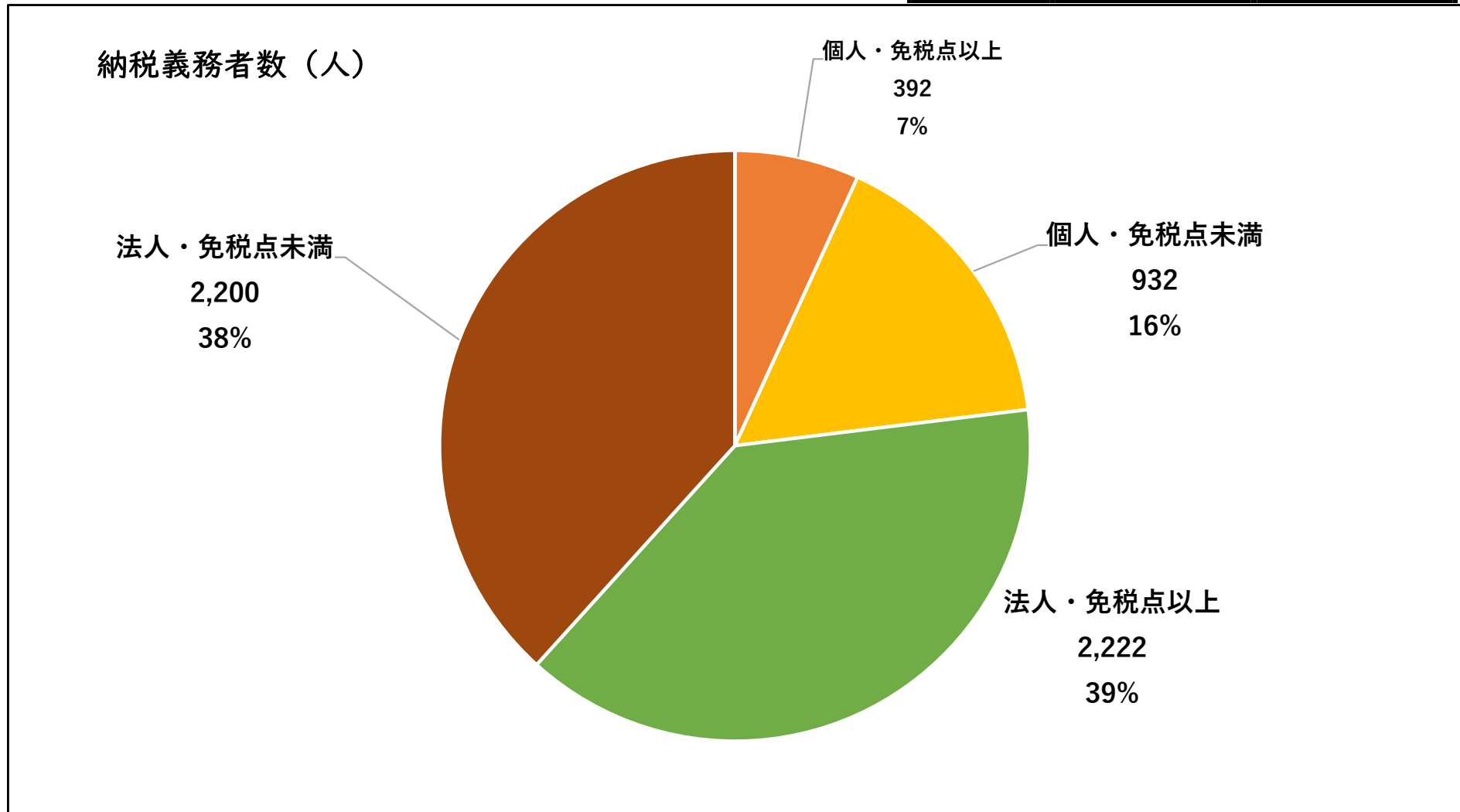
※緩和区域、大規模住宅団地、宍道都市計画区域内の税額は、区域内の宅地及びその宅地上に存在する家屋の課税標準額を集計し試算（令和6年度当初賦課データにより試算）

※新築軽減、減免等による税収の減額は考慮していない。

3. 参考資料

【償却資産納税義務者数と免税点区分】

	免税点以上	免税点未満
個人	392人	932人
法人	2,222人	2,200人
計	2,614人	3,132人



※納税義務者数：「令和7年度償却資産に関する概要調書等報告書」数値

※償却資産免税点：150万円

3. 参考資料

【下水道事業建設改良計画】

(単位：千円)

項目	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5決算 (2023)	R6予算 (2024)	R7 (2025)
管渠	252,649	240,972	316,904	372,809	583,796	305,537	774,972	822,674
施設	424,807	356,237	144,039	208,769	160,058	85,191	711,098	383,305
設備			774,472	416,246	209,513	154,099	440,247	564,528
流域	101,057	134,967	150,564	356,124	333,378	212,255	439,791	404,126
雨水	277,412	360,131	275,093	280,986	131,830	338,718	1,013,717	536,134
その他	50,401	52,731	55,522	50,683	58,271	62,821	74,172	54,602
計	1,106,326	1,145,038	1,716,594	1,685,617	1,476,846	1,158,621	3,453,997	2,765,369
項目	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
管渠	966,199	972,550	660,789	520,522	508,234	525,897	569,527	584,677
施設	225,421	283,386	315,842	65,453	87,086	104,399	40,379	67,768
設備	516,974	690,422	688,148	556,351	962,226	811,786	553,799	606,221
流域	414,252	478,233	636,316	626,318	717,038	585,144	710,149	872,653
雨水	549,567	563,001	907,274	931,803	420,502	426,054	431,607	437,159
その他	55,970	57,338	58,706	63,812	62,866	65,328	64,333	63,289
計	2,728,383	3,044,930	3,267,075	2,764,259	2,757,952	2,518,608	2,369,794	2,631,767

・更生工事については、ストックマネジメント計画（第2期）、マンホール浮上防止については、総合地震対策計画を基本とした事業費を計上

※出典：第一次松江市上下水道事業経営計画の進行管理（令和6年度）

3. 参考資料

【島根県への企業誘致（新設及び増設）実績】

年度	R2	R3	R4	R5	R6
誘致 企業数 (うち松江市)	12社 (4社)	13社 (2社)	14社 (3社)	16社 (6社)	13社 (6社)
投資額 (うち松江市)	138.5億円 (86.4億円)	87.5億円 (7.0億円)	89.4億円 (2.4億円)	545.1億円 (50.2億円)	89.1億円 (46.2億円)
増加従業員数 (うち松江市)	230人 (106人)	209人 (25人)	273人 (55人)	447人 (102人)	164人 (93人)
主な業種	製造業 ソフトウェア	製造業 ソフトウェア	製造業 ソフトウェア I T 関連	製造業 ソフトウェア I T 関連	製造業 ソフトウェア I T 関連

3. 参考資料

【山陰12市の税率】

(単位:%)

市 名	固定資産税	都市計画税	備考（都市計画区域）・賦課区域
松江市	1. 4 0	0. 2 0	線引きあり
安来市	1. 6 0	—	線引きあり
出雲市	1. 5 0	0. 0 7 5	線引きなし 旧出雲市の用途地域のみ賦課
雲南市	1. 5 5	—	線引きなし
大田市	1. 6 0	0. 2 0	線引きなし 用途地域・臨港地区
江津市	1. 5 5	—	線引きなし
浜田市	1. 5 0	—	線引きなし
益田市	1. 5 0	—	線引きなし
倉吉市	1. 5 0	—	線引きなし
鳥取市	1. 5 0	0. 1 0	線引きあり
米子市	1. 5 0	—	線引きあり
境港市	1. 5 0	—	線引きあり

3. 参考資料

【中核市の税率】

市 名	固定資産税	都市計画税	市 名	固定資産税	都市計画税	市 名	固定資産税	都市計画税
函館市	1.4	0.3	富山市	1.4	0.3	奈良市	1.4	0.25
旭川市	1.4	0.3	金沢市	1.4	0.3	和歌山市	1.4	0.3
青森市	1.6	—	福井市	1.4	0.3	鳥取市	1.5	0.1
八戸市	1.6	—	甲府市	1.4	0.3	松江市	1.4	0.2
盛岡市	1.4	0.2	長野市	1.4	0.3	倉敷市	1.4	0.3
秋田市	1.6	—	岐阜市	1.4	0.3	呉市	1.4	0.3
山形市	1.4	0.3	豊橋市	1.4	0.25	福山市	1.4	0.3
福島市	1.4	0.3	岡崎市	1.4	0.3	下関市	1.4	0.2
郡山市	1.4	0.3	豊田市	1.4	0.25	高松市	1.4	—
いわき市	1.4	0.3	大津市	1.4	0.3	松山市	1.4	—
宇都宮市	1.4	0.25	豊中市	1.4	0.3	高知市	1.5	—
前橋市	1.4	0.2	高槻市	1.4	0.3	久留米市	1.4	0.3
高崎市	1.4	0.25	枚方市	1.4	0.3	長崎市	1.4	0.3
川越市	1.4	0.3	八尾市	1.4	0.3	佐世保市	1.4	0.3
川口市	1.4	0.3	寝屋川市	1.4	0.3	大分市	1.4	0.25
越谷市	1.4	0.2	東大阪市	1.4	0.3	宮崎市	1.4	0.2
船橋市	1.4	0.3	姫路市	1.4	0.3	鹿児島市	1.4	0.3
柏市	1.4	0.3	尼崎市	1.4	0.3	那覇市	1.4	—
八王子市	1.4	0.27	明石市	1.4	0.3	一宮市	1.4	0.3
横須賀市	1.4	0.3	西宮市	1.4	0.3	吹田市	1.4	0.3
水戸市	1.4	0.2	松本市	1.4	0.2			

単位：％

3. 参考資料

【5年間(R6~R10)の収支推計】

(単位：億円)

項目			R5	R6	R7	R8	R9	R10	
歳入	歳	地方税	293	291	296	298	297	299	
		うち固定資産税	131	131	131	131	130	132	
		うち都市計画税	12	12	12	12	12	12	
	地方交付税		228	229	227	222	218	215	
	国・県支出金		318	314	306	292	298	293	
	地方債		85	116	105	74	96	96	
	その他		213	219	200	177	155	159	
歳入総額(A)			1,137	1,169	1,134	1,063	1,064	1,062	
歳出	経費	義務的	人件費	173	177	177	183	175	182
		扶助費	283	288	277	275	273	271	
		公債費	110	107	108	102	102	104	
	物件費		155	157	154	157	152	153	
	普通建設事業		117	161	172	115	133	133	
	その他	うち都市計画事業	2	2	1	1	1	1	
		その他	273	261	235	222	223	214	
		うち下水道事業会計補給金	22	22	21	19	18	16	
歳出総額(B)			1,111	1,151	1,123	1,054	1,058	1,057	
一般財源			598	603	601	600	595	594	
形式収支(A-B)			26	18	11	9	6	5	