

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書

—地方分権時代の固定資産税制度のあり方について—

平成 12 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書 ＜平成12年3月＞

目 次

はしがき

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

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】

はじめに

- 1 税体系の中の固定資産税**
- 2 市町村財政等の背景**

第1 土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について

- 1 固定資産税の課税標準の地方税法上の位置づけ**
- 2 時価の意義**
- 3 固定資産税の土地評価において売買実例比較法が採用された理由**
- 4 いわゆる7割評価の意義**
- 5 価格調査基準日と賦課期日の関係**
- 6 据置年度における下落修正措置について**

第2 将来的な固定資産税のあり方について

- 1 税率のあり方について**
- 2 固定資産税と地方交付税制度との関係について**
- 3 地方分権時代における固定資産税の応益性の考え方について**
- 4 いわゆる実効税率論について**
- 5 税負担における人的要素の考慮について**
- 6 非課税等特別措置について**
- 7 土地の有効利用と固定資産税について**
- 8 納税者に分かりやすい固定資産税のあり方について**
- 9 将来的な固定資産税の税負担の考え方について**

第3 家屋に対する固定資産税について

- 1 家屋に対する固定資産税の性格について**
- 2 家屋の評価方法について**
- 3 家屋に対する固定資産税の課税について**
- 4 家屋に係る固定資産税に関する議論**

第4 都市計画税について

- 1 都市計画税とは**
- 2 平成8年度研究会報告における意見**
- 3 都市計画税の用途の明確化の状況**
- 4 都市計画税に関する議論**

おわりに

資 料 目 次

はじめに

- 1 所得・消費・資産等の税収構成比の推移（国税＋地方税）
- 2 所得・消費・資産等の税収構成比の推移（地方税）
- 3 地方税の構成
- 4 道府県税及び市町村税の税収の構成比（平成10年度決算額）
- 5 地方団体ごとの財源構成の状況（平成9年度決算）
- 6 国と地方の財政の比較
- 7 市町村財政と固定資産税
- 8 市町村税の税収等と市町村歳出の推移
- 9 主要都市における固定資産税収の伸び率の推移（土地）
- 10 固定資産税額の市町村税総額、地方税総額及び租税総額に占める割合等
- 11 固定資産税の国民所得及び租税総額等に対する割合の推移
- 12 租税総額に対する国税・地方税・固定資産税の割合
- 13 各国の地方土地税制
- 14 国民所得及び税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較
- 15 税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較
- 16 固定資産税額の資産別対前年度伸率及び構成比
- 17 各種計数の伸率等の推移
- 18 各種計数の指数及び伸率の推移
- 19 地方財政の果たす役割
- 20 地方財政のウェートの国際比較
- 21 地方財政の現状
- 22 地方財政の借入金残高の状況
- 23 公債費負担比率が15.0%以上の団体
- 24 経常収支比率の推移
- 25 市町村の地方債現在高と対GDP比率
- 26 個別の地方団体の財政運営
- 27 市町村目的別歳出決算累年比較
- 28 市町村の税収と歳出のうち民生費及び衛生費の推移
- 29 地方分権推進計画（抄）
- 30 地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（抄）及び同法案に対する
附帯決議（抄）
- 31 国と地方の税財源配分
- 32 地方公共団体における行政改革の推進
- 33 市町村職員数の推移

第1 土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について

- 1 固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月30日）（抜粋）
- 2 平成9年度 固定資産評価の基本問題に関する調査研究報告書（抜粋）
- 3 土地政策審議会意見取りまとめ ”ポスト「右肩上がり」時代の土地関連諸制度のあり方” 抜すい
- 4 固定資産過大評価替国家賠償請求事件（大阪）
- 5 固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度を改善合理化するための方策に関する答申（固定資産評価制度調査会答申）
- 6 土地の評価事務に1年間を要する理由
- 7 基準年度・据置年度の下落修正措置のスキーム
- 8 地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準
- 9 平成10年度 下落修正を行った市町村数調べ
- 10 平成11年度 下落修正を行った市町村数調べ

第2 将来的な固定資産税のあり方について

- 1 地方税法（抄）
- 2 地方税の税率一覧
- 3 固定資産税の税率に係る過去の経緯
- 4 その他参考資料
- 5 標準税率以下で町民税を課することの可否（行政実例）
- 6 固定資産税の税率採用状況
- 7 地方財政法（抄）
- 8 複数税率の設定に関するモデル事例（BC州）
- 9 バンクーバー市における資産別税率の状況（1997年）
- 10 地方交付税の基準財政収入額と固定資産税
- 11 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書（平成8年11月）（抜粋）
- 12 平成11年2月26日大阪地裁判決（抜粋）
- 13 参考文献抜粋（「地方行政講座11 地方税Ⅱ」）
- 14 負担水準と実効税率の関係
- 15 平成10年版 経済白書（経済企画庁）
- 16 固定資産税の実効税率への寄与度（非住宅地）
- 17 保有課税の適正な負担水準を巡る有識者等の見解（例）
- 18 アメリカの主な都市における財産税の実効税率、評価率及び表面税率
- 19 アメリカの財産税平均実効税率（単独世帯住宅）
- 20 固定資産税及び都市計画税における非課税等特別措置の項目分類
- 21 カナダの各州における居住用資産に対する特別措置（tax relief）
- 22 カナダのBC州における固定資産税の持ち家所有者に対する税還付制度
- 23 カナダのBC州における固定資産税の徴収猶予制度
- 24 イギリスのビジネスレートにおける非課税措置
- 25 ドイツの不動産税における非課税措置
- 26 韓国の総合土地税における非課税措置等
- 27 土地固定資産税額と土地取引件数の伸び率の推移
- 28 土地の購入に至らなかった理由（国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成10年度））

第3 家屋に対する固定資産税について

- 1 固定資産税の家屋評価の概要
- 2 家屋税の沿革
- 3 固定資産税における家屋評価の沿革
- 4 家屋の評価方法
- 5 再建築費評点数の算出方法別棟数調（平成9年度）
- 6 カリフォルニア州の取得時評価方式
- 7 固定資産税評価以外の家屋の価格決定方法について
- 8 家屋の評価方法の比較（固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準（原価方式）との比較）
- 9 カナダにおける家屋評価について
- 10 新築住宅に係る税額の減額措置の経緯

第4 都市計画税について

- 1 課税市町村数及び採用税率の年度別推移
- 2 都市計画事業費に関する調（全国計）
- 3 都市計画税の沿革
- 4 都市計画法の沿革
- 5 都市計画税の改正関係資料
- 6 都市計画税の税率採用状況
- 7 都市計画税の用途の明確化に関する内かん
- 8 カナダBC州におけるBIA制度の概要

は し が き

財団法人資産評価システム研究センターは、地域振興の基本的な構想、総合的な土地・住宅政策の確立など重要な政策の樹立と政策手段を選択する上で必要不可欠とされる国富統計などストックに関する基礎的・根幹的な情報である資産の状況とその評価の方法に関する調査研究等を行って、その統計的基礎の整備、地方公共団体の評価の適正化を図り、国、地方公共団体の諸施策の推進に寄与することを目的として昭和53年に設立されました。

私どもは、設立目的に沿って、これまで市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところであります。各種調査研究委員会の成果に基づく提言は固定資産税制度改正に活かされたものも数多くあり、また、各種研修会の毎年度における受講者総数が約1万名に達するなど、着実に実績を積み重ねてきておりますが、これも会員の皆様方や、先輩諸氏、関係の方々のご支援、ご協力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」及び「資産評価システム」の5つの研究委員会に加えて、本年度からは「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」を新たに設けて、調査研究を行っております。

本年度の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では、「土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について」「将来的な固定資産税のあり方について」「家屋に対する固定資産税について」「都市計画税について」の4項目について調査研究を実施いたしました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共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、地方公共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。

最後に、この調査研究事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成12年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 湊 和 夫

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)	金	子	宏	東京大学名誉教授・学習院大学教授
(委員)	石	島	弘	岡山大学教授
	岩	崎	美紀子	筑波大学助教授
	小	倉	輝 亮	横浜市財政局主税部長
	城	野	好 樹	(財)民間都市開発推進機構専務理事
	渋谷	雅	弘	東北大学助教授
	神	野	直 彦	東京大学教授
	関		哲 夫	新日本製鐵株式会社常務取締役
	田	中	一 行	成蹊大学教授
	西	野	萬 里	明治大学教授
	西	村	清 彦	東京大学教授
	堀	場	勇 夫	青山学院大学教授
	前	田	高 志	大阪学院大学教授
	水	野	忠 恒	一橋大学教授
	吉	住	俊 彦	三井生命保険相互会社顧問

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11年5月31日（月）〕

- （議 題） （1） これまでの検討内容と制度改正の状況について
（2） 検討項目について
（3） その他

○第2回〔平成11年6月21日（月）〕

- （議 題） （1） 現行の土地評価及び負担調整の枠組みについて
（2） 地価公示制度と最近の動向について
（3） 横浜市における土地評価・負担調整の状況について
（4） その他

○第3回〔平成11年7月5日（月）〕

- （議 題） （1） 土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について
（2） 都市計画税のあり方について
（3） その他

○第4回〔平成11年8月4日（水）〕

- （議 題） （1） 家屋に対する固定資産税のあり方について
（2） 固定資産税の課税標準について
（3） その他

○第5回〔平成11年8月18日（水）〕

- （議 題） （1） 将来的な固定資産税のあり方について（1）
（ア） 税率のあり方について
（イ） 固定資産税と地方交付税制度との関係について
（2） その他

○第6回〔平成11年9月14日（火）〕

- （議 題） （1） 将来的な固定資産税のあり方について（2）
（ア） 地方分権時代における固定資産税の応益性の考え方について
（イ） いわゆる実効税率論について
（2） その他

○第7回〔平成11年9月27日（月）〕

- （議 題） （1） 将来的な固定資産税のあり方について（3）
（ア） 税負担における人的要素の考慮について
（イ） その他の論点について
（2） その他

○第8回〔平成11年10月29日（金）〕

- （議 題） （1） 報告（案）について
（2） その他

○第9回〔平成11年11月16日（火）〕

- （議 題） （1） 報告書（案）について
（2） その他

はじめに

本委員会は発足以来、固定資産税の基本的な性格や、土地に係る固定資産税の負担水準、固定資産税の課税システムのあり方などについて議論を進めてきたところである。本委員会における検討に際しては、固定資産税を始めとする地方税における資産課税のあり方について課題として指摘される諸問題について、従来の考え方にとらわれることなく、各委員間の自由な議論を中心に検討を行ってきた。したがって、必ずしも委員会としての結論を得られない場合もあったが、報告書においては努めて広く各委員の意見を紹介することとしてきたところである。

このようなスタンスに立った検討を基礎として、本年度は今後の地方分権時代における固定資産税は如何にあるべきかについての検討を中心に議論を行ったところである。

「第1」以下において本年度の本委員会の議論をとりまとめることとするが、その前に、議論の前提となる現在の固定資産税が置かれている状況について再度整理をした上で、市町村の基幹的税目としての固定資産税の正確な現状認識をしておくことが肝要と考えられるので、以下整理しておくこととする。

1 税体系の中の固定資産税

(1) 所得・消費・資産のバランス

税体系における所得・消費・資産等に対する課税のバランスは、あらかじめその望ましい割合を固定的に決められるものではなく、その時々個々の税制の仕組みやその下での経済諸活動の推移に応じて変化するものであるが、従来からの推移は別添資料のとおりである。

特に、消費税の導入や近時の所得課税の大幅減税を経て、結果として資産課税のウエイトが相対的に高まってきているという構造的変化が見られる。

参照：所得・消費・資産等の税収構成比の推移（国税＋地方税）（P71）

所得・消費・資産等の税収構成比の推移（地方税）（P72）

地方税の構成（P73）

道府県税及び市町村税の税収の構成比（P74）

(2) 地方団体の財源に占める地方税の割合

地方団体ごとの財源構成における地方税の占める割合は、都道府県において31.9%、市町村において36.5%（平成9年度）と市町村における割合の方が高くなっているが、市町村をその規模別に比較すると、中核市において46.8%と最もその割合が高くなっており、逆に町村においては21.4%とかなり低い状況にある。地方税の占める割合の低い町村においては、これを補う形で地方交付税の占める割合が高くなっている。

参照：地方団体ごとの財源構成の状況（平成9年度）（P75）

(3) 租税総額と地方税

国の租税総額に占める地方税の割合を見ると、平成9年度においては約39.4%となっており、昭和50年度以降概ね34%から39%台の水準で推移しているところである。

特に今後の地方分権時代においては、国から地方への税財源の移譲が大きな課題となってくるが、その前提として地方公共団体が現在の地方税の安定的確保に努める必要があることにも留意すべきである。

参照：国と地方の財政の比較（P76）

(4) 市町村財政と固定資産税

平成10年度決算ベースで見ると、市町村の歳入総額は全国計で54兆1,758億円であり、その約35%に相当する18兆6,848億円を地方税収入で賄っている。市町村税収の内訳は、市町村民税がその43%、固定資産税が44%を占めている状況にある。

しかしながら、これまで安定的に推移してきた固定資産税収も、土地分に関しては、平成9年度評価替え以降、負担水準の均衡化を重視した負担調整措置を導入した結果、税収の伸びが著しく低下し、既に大都市においては土地分の固定資産税収は減少に転じている。また、家屋の税収は建築物価等の下落傾向に伴い、平成9年度評価替えにおいて史上初めての減少となった。このような構造的変化に加えて、最近の住民税減税の影響により、結果とし

て平成10年度には固定資産税が市町村最大の税目となり、さらに平成11年度には固定資産税が45%、市町村民税が41%となる見込みであるが（平成11年度地方財政計画ベース）、これは昭和30年代の以来の現象である。

なお、市町村税総額に占める固定資産税収入の割合は、昭和30年前後、昭和30年度の48.0%を最高に45%前後であり、その後高度経済成長期の所得の伸び等による住民税の伸びを背景に構成比を低めてきた後、最近の景気低迷や住民税減税を主因として、固定資産税収入の増加等もあって再び構成比が高くなってきているが、過去の最高水準には達していない。

参照：市町村財政と固定資産税（P77）

市町村税の税収等と市町村歳出の推移（P78）

主要都市における固定資産税収の伸び率の推移（土地）（P79）

（５）固定資産税額の地方税総額等に占める割合等の推移

近年における景気低迷下で地方税収の伸びが低迷する中、市町村の安定的な基幹税目である固定資産税が市町村税の総額に占める割合は、平成10年度においては43.9%（90,417億円）となっている。また、道府県税をあわせた地方税総額に占める固定資産税の割合は平成10年度で25.2%、租税総額に対する固定資産税の割合は、平成10年度で10.4%となっている。

なお、国民所得に対する地方税総額の割合である地方税負担率は平成10年度で9.5%、租税総額の割合である租税負担率は23.0%となっており、昭和60年度の9.0%、24.1%と比較してほぼ同様の値で推移している。

参照：固定資産税額の市町村税総額、地方税総額及び租税総額に占める割合等（P80）

固定資産税の国民所得及び租税総額等に対する割合の推移（P81）

租税総額に対する国税・地方税・固定資産税の割合（P82）

（６）国民所得及び租税総額に対する不動産税の割合の国際比較

OECDの資料によれば、我が国における不動産税（固定資産税（償却資産を除く）、都市計画税、特別土地保有税及び地価税）の租税総額に占める割合は、平成8年度においては9.7%となっている。また国民所得に対する不動産税の割合は平成8年度で2.2%となっている。

これを諸外国と比較してみると、租税制度は国により異なるので単純に比較することは難しい側面はあるが、例えばアメリカでは不動産税である財産税（Property Tax）の租税総額に占める割合は13.0%、国民所得に占める割合は3.3%となっているほか、イギリスにおいても不動産税の割合は日本よりも高くなっており、また、フランスでは国民所得に対する割合は日本よりも高くなっている。したがって、国際的に見た日本の固定資産税負担は高いとも低いとも言い難い水準にあるものと考えられる。

不動産税の国際比較については、指標として何を採るかによっていろいろな比較が可能である。具体的な比較のための指標としては、例えば、国民所得や租税総額のほか、土地総額や、企業負担を比較する際には売上高比率などが考えられる。この中で、土地総額に対する比率は「第2」で取り上げる、いわゆる「実効税率」であるが、地価動向によって大きく変動してしまうという難点がある。売上高比率に対する割合も、景気動向に応じて売上高の変動が大きいという難点がある。また、租税総額に対する割合は、各国によって租税構造が異なることに加えて、特に日本の場合は税収が財政規模に比べて小さすぎる状況にあるので比率が大きく出してしまう傾向があるという難点がある。これらを勘案すると、国民所得に対する比較が最も妥当性が高いのではないかと考えられる。

なお、不動産税について、企業と個人に分けて税負担の国際比較を行う場合には、仮に償却資産分を加えたとしても、国民所得対比でも租税総額対比でも、日本の企業の税負担が特に高いとはいえない。

参照：各国の地方土地税制（P83）

国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（P93）

税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（P94）

（注）ドイツは法人課税、所得課税のいずれも高く、これが国・地方の共同税となっている反面、市町村税収のウエイトがもともと低いこと等もあり、先進国の中では不動産税の割合は異例に低い状況にある。

（７）資産別の状況

固定資産税の収入の状況は、平成10年度において9兆417億円であったが、その42%が土地

分、39%が家屋分、残りの20%が償却資産分となっている。

固定資産税収を資産別の構成比について過去の経緯を見てみると、昭和25年の固定資産税創設時には土地分が39.3%、家屋分が42.0%、償却資産分が18.7%であった。その後昭和40年代前半までの間は土地に係る税収のウエイトが減少し、償却資産に係る税収がそのウエイトを高くしてきたところであるが、その後50年代以降には土地に係る税収のウエイトが次第に高くなり、償却資産に係るものが低くなってきている。

なお、対前年度の伸び率を見てみると、家屋分について平成9年度評価替えにおいて初めて対前年度割れしているが、これは近時の建築物価等の下落傾向を反映したものである。今後、デフレ傾向が続く限り、評価替えの都度、このような傾向が続くことになる。

また、土地分については依然として税収が増加しているが、平成9年度評価替えにおいて負担水準の均衡化措置を導入したことにより、その伸びが著しく鈍化している。特に負担水準の高い土地の多い大都市部では既に土地分の税収が対前年度割れしているところが多い。土地分の増収分は、平成9年度以降はその大半が例えば農地が宅地に転用されるなどの地目変換などの影響によるものであり、いわば自然増といえるものとなっている。

参照：固定資産税額の資産別対前年度伸率及び構成比（P95）

各種計数の伸率等の推移（P96）

各種計数の指数及び伸率の推移（P97）

2 市町村財政等の背景

固定資産税の負担のあり方を検討するに当たっては、市町村財政の置かれている現状や、地方分権の推進といった観点を十分に考慮する必要がある。

（1）地方財政の位置付け

① 地方財政の果たす役割

我が国の内政の多くを実際に担っているのは地方公共団体であり、国民生活に密接に関連する行政は、そのほとんどが地方団体の手で実施されている。

その結果、政府支出に占める地方財政のウエイトは国と地方の歳出決算・最終支出ベースで約2／3となっている。

参照：地方財政の果たす役割（P98）

② 地方財政のウエイトの国際比較

OECDの統計によれば、国民経済計算上、我が国の地方財政のGDPに対するウエイトは12.9%であるが、社会保障基金を除く一般政府支出の80%を占めるなど地方財政がカナダやドイツといった連邦制の国に匹敵する重要な地位を占めている。

また、日本は国民経済に占める公的資本形成のウエイトは6.6%（国1.0%＋地方5.6%）と高いが、特にその中でも地方団体はその約8割に相当する5.6%を執行しており、地方財政は国際公約である公共投資基本計画に沿った社会資本整備に極めて大きな役割を果たしている。

参照：地方財政のウェイトの国際比較（P99）

（2）危機的状況の地方財政の現状

① 巨額の財源不足と高い公債依存度

平成12年度の地方財政は、恒久的な減税の実施による減収等が3兆5,026億円あるほか、引き続き通常収支においても9兆8,673億円もの大幅な財源不足が見込まれ、その不足を補てんするため交付税特別会計における借入れ等を行うとともに大幅な地方債の増発を行うこととなったところであり、その結果、地方債依存度は12.5%（交付税特別会計借入金を加えた実質的な公依存度は17.1%）となっている。

参照：地方財政の現状（P100）

② 多額の借入金残高

地方財政の借入金残高は、平成12年度末で184兆円と見込まれている。これは近年地方税収等の落込みや減税による減収の補てん、景気対策等のための地方債の増発等により急増したものであり、平成3年度と比べて2.6倍、114兆円の増となっている。

なお、市町村の地方債現在高は、平成10年度で約57兆円となっており、これは平成3年度の1.9倍、約27兆円の増となっているところであり、固定資産税収入の伸びを遥かに超える伸びとなっている。

参照：地方財政の借入金残高の状況（P101）

公債費負担比率が15.0%以上の団体（P102）

経常収支比率の推移（P103）

市町村の地方債現在高と対GDP比率（P104）

③ 個別の地方団体の財政事情の硬直化

地方財政は3,300余の地方団体の財政の総体であり、その多くは財政力の弱い市町村である。従って、地方財政の現状を考える際には、地方財政全体の指標のみならず、個別の団体ごとに財政状況を検討することが必要である。

こうした観点から平成9年度の公債費負担比率の状況を見ると、15%を超える団体が6割近くとなる（56.5%）など、財政力の弱い団体をはじめ財政の硬直化が進んでいる。

参照：個別の地方団体の財政運営（P105）

④ 今後も増大する財政需要と固定資産税の重要性

今後も、過去に発行した地方債の元利償還金が増こうしていくことが見込まれる一方で、地方分権の推進に当たって、地方団体は地域における行政を自主的かつ総合的に広く担うこととされている（地方分権推進計画）。

徹底した行財政改革を推進する中であっても、高齢化社会に向けた介護保険の導入をはじめとする総合的な地域福祉施策の充実、住民に身近な社会資本の整備や災害に強い安全なまちづくり等の重要政策課題に対応していくため、また、機動的な公共投資を推進するため、市町村が担うべき役割とこれに伴う財政需要が増大するものと見込まれる。

特に今後は市町村においても社会福祉などの対人サービス分野の支出の増大が見込まれるが、そのための基盤整備や廃棄物処理等を含む環境分野の支出の増大、インフラ更新投資の増大等も見込まれている。

このように今後も増大することが見込まれる市町村の財政需要に対して、市町村民税は景気の動向や国の租税政策への対応等に大きく影響されることを勘案すると、これまで安定的に推移してきた固定資産税の市町村の基幹税目としての役割は一層重要となることが予想される。

参照：市町村目的別歳出決算累年比較（P106）

市町村の税収と歳出のうち民生費及び衛生費の推移（P107）

（3）地方分権の推進

① 地方分権推進計画

地方分権の進展に応じて、地方公共団体がより自主的・自立的な行財政運営を行えるようにするためには、地方公共団体の財政基盤を充実強化していくことが極めて重要である。

平成10年5月に閣議決定された地方分権推進計画においては、地方における歳出規模と地方税収入との乖離をできるだけ縮小するという観点に立って、地方税の充実確保を図ることとされ、また、国と地方公共団体との役割分担を踏まえつつ、国と地方の税源配分のあり方についても検討しながら、地方税の充実確保を図ることとされている。

地方税としては、税源の偏在性が小さく、税収の安定性を備えた税がふさわしいところであるが、固定資産税はこのような観点から地方税として最もふさわしいものであり、地方分権時代においても、地方税において重要な地位を占めることが期待されている。

参照：地方分権推進計画（抄）（P108）

② 地方分権一括法の成立

「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」が平成11年7月8日に成立し7月16日に公布されたが、衆議院における修正で追加された附則の中で、「政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」とされたところである。

また、同法の附帯決議においては、「地方税財源充実確保策の検討・措置については、地方における歳出規模と地方税収との乖離を縮小する観点から、国・地方を通じる税体系のあり方について抜本的な検討を行うこと。」とされている。

参照：地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（抄）及び同法案に対する附帯決議（抄）（P109）

③ 国と地方の税財源配分

我が国の財政は最終支出ベースで国と地方の比率が概ね1：2となっているのに対し、国民が負担する租税収入の配分においては国と地方の比率は概ね2：1と逆転しており、最終支出と税源配分の間に大きな乖離が存在している。

我が国においては、地域の経済力の格差等により税源が偏在しているため、地方交付税制度により地方財源を保障するとともに、地方団体間の財源の不均衡を調整している。また、特定の国税の全部又は一部を地方譲与税として譲与している。

この結果、地方交付税による財源配分後の一般財源ベースでは国と地方の比率は42：58となる。

参照：国と地方の税財源配分（P110）

（４）地方行革の推進

地方分権や財政構造改革が要請される中、平成12年度からの介護保険制度の導入等を控えて社会福祉関係等の職員の増加圧力があるにもかかわらず、一層の地方行革の推進が求められることから、地方分権推進委員会の第2次勧告を踏まえ、平成9年11月、自治省において新しい地方行革推進のための指針が策定された。これに対応して殆どの都道府県・政令市において平成11年度末までに定員管理の数値目標の設定・公表が予定されており、また、一般市町村においても約8割の市町村が設定・公表の予定である。また、平成6年度をピークとして毎年度地方公務員数は減少し、市町村職員数も減少しているなど、市町村も行政改革に着実に取り組んでいる。

参照：地方公共団体における行政改革の推進（P111）

市町村職員数の推移（P112）

第1 土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について

固定資産税の性格を巡っては、過去からいろいろな見解が提示されているが、本研究会では発足初年度の平成8年度の報告書において、固定資産税の性格について以下のような整理をしたところである。

- ① シャープ勧告は固定資産税を勧告するに当たって、アメリカの財産税を念頭に置き、制度を提案した。
- ② 固定資産税は、一般的報償原理に基づく応益の原則に立脚した税である。市町村の区域内に土地、家屋及び償却資産が存在する事実と市町村の行政サービスとの間には深い関連性があるので、固定資産税は応益原則をもっとも強く具現しているものである。このことから導き出されることは、価格に対して比例税率で課税すべきであるということである。
- ③ 固定資産税は物的な側面に着目して課税される物税である。
- ④ 租税法的アプローチから見れば、固定資産税は収益税ではなく財産税として位置づけられる。

なお、固定資産税が通常その財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定しているという点は、あるべき税負担の水準の問題として議論される。

- ⑤ 租税史的アプローチからは、物税は、ア 収益税、イ 分類所得税・個別所得税、ウ 個別財産税に分類される。この場合の「収益税」は収益そのものではない指標（外形標準）で課税する税と定義され、固定資産税は個別財産税とも収益税とも位置づけられることとなる。

本年度の委員会においては、将来的な固定資産税のあり方を検討することとしたが、その検討の前提として、本委員会におけるこのような固定資産税の性格の再整理を基礎として現在の固定資産税の仕組みについて再検証しておくこととしたい。

また、過去から固定資産税の性格を巡っては様々な議論があるところであるが、これらの諸議論を再整理するという意味でも、現行の土地評価及び負担調整措置の枠組みの再検証しておくことは有意義であると考えられる。

1 固定資産税の課税標準の地方税法上の位置づけ

固定資産税の課税標準は、基準年度の賦課期日における「価格」であり、価格とは「適正な時価」をいう（地方税法第349条第1項及び第341条第5号）。

したがって、評価を行った結果、市町村長が評価額として課税台帳に登録すべき価格は、基準年度の賦課期日における「適正な時価」ということになる。

なお、ここでいう「適正な時価」とはアメリカのプロパティ・タックスにおける「市場価値」（market value）に相当するものであって、「客観的な交換価値」を意味するものと解される。地方税法に規定する「適正な時価」が「客観的な交換価値」を意味するものである点については、判例においても認められている。

2 時価の意義

現行の評価制度を設計するに当たり、評価によって求めるべき固定資産の価格は、次のような考え方に基づき設定された（固定資産評価制度調査会答申、昭和36年3月30日）。

「課税の基礎となる固定資産の価格を時価によることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考えられる。

この場合の時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格とは同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊的な条件のもとに成立しているものであるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。」

このような考え方から、「適正な時価」を課税標準とすることにより、自ずから異なる資産間及び市町村間における評価の均衡を確保することが可能となると考えられたのである。

また、地価の上昇によって評価額が著しく引き上げられ、現行の税率のままでは、税負担

が増大することが予想され、税負担の変動を避ける必要がある場合には、課税標準又は税率等によって調整を図るべきものであって、課税標準の基礎となる評価の面において政策的配慮などの斟酌を加えるべきではないと考えられた。

したがって、固定資産税の課税において課税標準を適正な時価に求めることとしたのは、課税の公平の前提として個々の資産間でバランスのとれた評価額を課税標準とすることに意義があるのであって、評価額の水準によって税負担を考慮することにあるのではないと考えることができる。

この点に関連して、次のような意見が出された。

- 資産課税の場合は資産の評価を操作することの方が容易であるため、評価額の操作によって絶対的な租税負担を決めようとする傾向が見られがちであるが、そもそも個々の納税者の絶対的な税負担は課税標準ではなく税率が担うべきものではないか。
- 課税標準は実態面において公平な税負担をもたらすものでなければならず、多大なコストを掛けることなしに認定できる簡索性と、課税権者の恣意的な認定を許さないという意味での客観性・中立性が必要ではないか。
- 地方税法に規定する「適正な時価」とは、アメリカのプロパティ・タックスでいえば「市場価値」に相当する概念であり、日本の判例の中にも見られるように、「客観的な交換価値」を意味するものと考えられるべきものではないか。

3 固定資産税の土地評価において売買実例比較法が採用された理由

土地の評価については、売買実例を基準として評価する方法のほか、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、実際賃貸料等は、種々の個別事情によりはなはだしき格差があり、評価の基準としてとり得ないので、現行の評価制度を設計するに当たっては売買実例方式を基準として評価する方法が適当であるとされ（固定資産評価制度調査会答申、昭和36年3月30日）、固定資産評価基準において売買実例方式が採用された。

このような固定資産評価基準において売買実例方式を採用した当時に指摘されたような、収益価格を算出する場合の技術的な問題に係る我が国における状況には現在でも基本的には大きな変化はなく、また、大量一括評価を前提とした固定資産税の評価においては、取引事例を比較する売買実例方式の容易性や納税者にとっての利便性、市町村における評価実務の簡易性や費用対効果などの観点から、依然として売買実例方式の他の評価方法に対する相対的な優位性は揺らいでいないと考えられる。

なお、土地の評価にあたっては現実の売買実例価額そのものによるものではなく、現実の売買実例価額に正常と認められない条件（不正常要素）がある場合にはこれを修正して求められる正常売買価格によるものとされている。

この点に関連して、次のような意見が出された。

- 売買実例比較法は固定資産税の評価手法として現在のところは妥当と考えられるが、近隣に売買実例がない「大規模工場用地」のような土地の評価については、売買実例比較法による評価が困難であるという意見もあり、評価上なんらかの工夫をする必要があるのではないか。
- 収益還元方式は実際には売買実例方式よりも使いづらく、簡索性の点で劣るのみならず、納税者が収益還元方式で求められた評価額に対して反論することが実は難しくなることから、客観性を損ねるおそれもあるのではないか。
- 収益還元法は実態面において売買実例方式に必ずしも劣っているわけではないが、現時点では手続き面からは売買実例方式の方が依然として勝っていると判断されるのではないか。

<参考> 固定資産税の土地評価における収益還元法の活用について

固定資産税における土地の評価には収益還元法を用いるべきとの意見があるが、収益還元法には、次に掲げるような手続き面の評価手法の簡索性、客観性の観点からの問題点が指摘されていることから、現在、固定資産税の土地の評価方法は売買実例価額を基礎としているところである。

① 還元利回り率の設定が困難であること

我が国の場合、還元利回り率について客観的な数値を見出すことが困難である。

② 標準的な収益額の設定が困難であること

同じ地域の類似の土地であっても地代にバラツキがあり、市場価値のある土地であっても、遊休状態にあり収益を生み出していない場合があるため、現実の地代を基礎として収益

還元価格を算出することができない。また、将来の収益を正確に予測することも困難である。

③ 不動産の賃貸市場において各種の不動産情報の流通が十分でないこと

我が国の場合、収益還元法を活用する場合に必要な不動産の支払賃料及び取引価格等に関する豊富な情報を不動産賃貸市場から入手し得る環境にはない。

また、諸外国における土地の評価において収益還元法が活用されている点に関しては、多くの場合、その対象が住宅地以外の収益用不動産などであって、住宅地について収益還元法を適用するという議論は殆どないこと、諸外国においては不動産情報の公開が背景にあることなどの事情を考慮すると、単純な国際比較には慎重を期すべきと考えられる。

すなわち、我が国では収益用不動産に係る不動産情報の公開が著しく遅れている現状にあること、不動産鑑定評価においても収益を重視する方向での鑑定評価制度の確立に向けての動きが出ているものの（平成11年1月13日土地政策審議会意見取りまとめ）、現時点では制度の確立には至っていないことなどの現状を考慮すべきである。

このような事情に加えて、収益還元法に基づき算出される収益還元価格には個別性が強く、かつ、納税者にとっても評価の妥当性の検証が困難であるなど、大量一括評価を前提とする固定資産税の評価における評価方法としてはクリアすべき課題も多い。

なお、「固定資産税は収益税であるから、その課税標準は収益価格でなければならない。そのためには固定資産税の土地評価は収益還元法で行われなければならない。」という見解があるが、そもそも固定資産税は、固定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、資産価値に応じて毎年経常的に課税する財産税であって当該資産から得られる収益に対して課税を行っているものではなく、固定資産税の性格からその評価方法が必然的に規定されると考えるのは妥当ではない。

評価方法としてどのような方法を採用するか、すなわち、固定資産税の課税標準である「適正な時価」をどのような方法によって求めるかについては、実体面での公平性及び手続き面での簡索性、客観性などの観点から判断すべきものであり、この点では依然として売買実例方式の優位性は揺らいでいないと解される。

いずれにせよ、固定資産税の評価において最も重要なのは個々の資産間や市町村間でバランスのとれた適正な評価を効率的に行うことであり、税の性格論や税負担のあり方から評価方法が一義的に定まるわけではないことに留意すべきである。

収益還元法と固定資産税の土地評価に関しては、次のような意見が出された。

○ 固定資産税の前身の地租、家屋税は、もともと土地や家屋が生み出す収益（地代、家賃）に課税するものであるが、直接収益に課税することができないから外形標準で課税することにするという税金である。固定資産税も収益還元価格であろうと売買実例価格であろうと、外形標準で決めるものであって、本来の性格からいうと収益還元価格になじむ面もあるけれども、必ずしもそうしなければならないという結論にはならない。

○ 収益還元価格を課税標準とすれば納税者の固定資産税の負担が深刻な水準にならないとは限らない。何故ならば、収益還元価格による収益というのは、具体的な毎年の収入を意味するわけではなく、理論的に一定の仮定の下に想定される将来収益をいうものであって、例えば、現実の土地利用とは異なる最高度の利用がなされた場合の予想収益とか、あるいは持ち家の場合には帰属所得に当たるものなどが収益として用いられるからである。したがって、納税者の負担能力の観点からは収益還元法と取引事例比較法のどちらが優れているかは一概には言えない。

○ 我が国の固定資産税の議論では「通常の利用」という考え方が使われているが、アメリカの財産税における不動産評価で収益還元法が用いられる場合には「最高度の利用」が前提となっていることに留意すべきである。

○ 収益還元法において最も難しいのは資本還元率の把握であるが、金利水準の変化に応じて資本還元率を変化させることにすると、土地の収益自体は安定していても収益還元価格が不安定になってしまうこともあり得ることから、必ずしも収益の安定性は収益還元法の長所ということにはならない。

○ 収益還元方式と売買実例方式とが同じ価格を求めるための複数の方法と位置づけられるのであれば、収益還元方式が売買実例方式によって評価された価格の検証手段として用いられることはあり得る。

○ 収益還元方式の場合には地価上昇のようなキャピタルゲインが入ってこないが、売買実例方式の場合には入ってくるので、収益還元方式は地価上昇期には納税者に有利だが、地価下落期には逆に納税者にとって不利になってしまうのではないか。

○ 収益用不動産に対して収益還元法を活用することは北米のプロパティ・タックスの評価では行われていることであり、我が国でも全く採用の可能性がないものとして否定してしまうことは適当とはいえない。しかし、北米の場合には収益用不動産の情報、例えば成約賃料や損益計算書などが広範に公開されているという我が国とは全く異なる環境にあることや、収益還元法による評価に対しての方が不服申し立ての割合が高いことなどの実態も考慮すべきである。したがって、我が国において収益用不動産の評価に収益還元法を活用する場合であっても、当面は現行の評価方法によって求めた評価額の検証手段として用いるなどの部分的な活用から始めるのが現実的なのではないか。

○ 仮に市場に不確実性がなく、完全競争が成立していれば、収益還元価格と取引価格とは一致するはずであり、現在、その差が問題とされるのは、市場が不完全であるためである。市場が不完全である以上は、どちらかが常に正しいということはありません、どちらを使用することが望ましいかについてはその目的や、どちらがより使いやすいか等によるのではない。

4 いわゆる7割評価の意義

平成6年度の評価替えより、宅地の評価については地価公示価格等の7割を目途に評価を行うこととされたが（いわゆる「7割評価」）、これは土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱（閣議決定）等に基づく「公的土地評価の均衡化・適正化」の要請に基づき、当時の相続税評価との均衡や、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税の評価額の割合等から、税制調査会等における様々な議論を経て定められたものである。

このような経緯を経て導入された7割評価は、固定資産評価基準に規定する売買実例方式を改変するものではなく、むしろ、「適正な時価」の基礎となる正常売買価格を求めるに際しての不正常要素の除去を含めた堅めの評価の仕方について、具体的かつ明確に分かりやすい形で示したものといえる。

すなわち、7割評価には、地価公示価格や不動産鑑定価格から排除することが困難である期待的要素の排除をも含めた評価の安全度をみた堅めの価額での評価という意義があるものと考えられる。

なお、地価公示等を固定資産税における評価の基準として用いることは、他の指標に比べて、地価公示等が全国統一の基準で算定され、客観性を有する唯一の公的な土地の価格であることからすれば、妥当なものであると考えられる。

また、平成10年度の本委員会報告でも指摘したように、現在の固定資産税における宅地評価は、売買実例方式を原則としつつ、地価公示価格等を固定資産評価の客観的な物差しとすることになったことにより、以下のような意義を有することになったと考えられる。

① 土地基本法等の趣旨に沿って、公的土地評価相互の均衡と適正化を図り、公的土地評価の信頼性を確保するとともに、固定資産税の土地評価に対する国民の理解を得ることに資すること

② 全国統一の客観的な物差しの導入によって、より合理的に市場価値を評価することが可能となり、全国的な評価の均衡を確保することができること

③ 過大な若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することにもつながること

さらに、地価下落期においては、7割評価を行うことにより、3割の部分が結果的に価格調査時点から賦課期日までの間の地価下落に対応した安全率としての役割を果たすことになるものと考えられる（平成11年2月26日大阪地裁判決等参照）。

すなわち、7割評価は、地価公示価格や不動産鑑定価格に含まれる期待的要素の排除を含めた評価の安全度をみた堅めの価額での評価であって、地価の下落局面においては、結果として価格調査時点と賦課期日とのタイムラグによる地価の下落を調整する機能を有するという意義があると考えられることができる。

なお、「7割評価による本則課税は税負担の水準や目標を示すものであって、7割評価そのものが増税を目的とするものではないか」とか、「7割という率を変更することによって税負担の調整を行うべきではないか」という意見もあるが、第一に、そもそも現行の固定資産評価基準制定時には、評価額を定める際に税負担を考慮することは排除すべきであると考えられていたこと、第二に、7割評価は土地基本法等における「公的土地評価の均衡化・適正化」の要請に基づき一定割合を定める必要があることから規定されたものであり、固定資産税の評価の安全性等の観点から見て当分の間は妥当な水準であるということに止まるのであって、7割評価を税負担の水準と直ちに結びつけて議論すべきものとはいえないこと等に

注意すべきである。

したがって、固定資産税の税負担は、シャープ勧告以来の課税の公平の大前提として、基本的には課税標準又は税率等によって調整を図るべきものであり、評価の段階で恣意的に税負担の調整を行うことは地方税法の趣旨にも反するものと理解すべきである。

加えて、客観的交換価値を意味する地方税法の「適正な時価」を著しく下回るような評価を行う場合には、課税庁の裁量権の逸脱が問題となるという指摘があることから（平成11年2月26日大阪地裁判決参照）、7割評価の変更には慎重を期すべきものと考えられる。

また、平成10年度の本委員会で報告したように、現行の負担調整措置は評価の均衡化・適正化を大前提として、全国統一的な評価額に対する課税標準額の乖離の度合い（負担水準）が過去の経緯から個々の土地間でばらついているという現状を改善し、課税の公平を確保するために採られている措置としては概ね妥当であるが、あくまで経過的措置であって、できるだけ早期に負担水準の均衡化・適正化を達成すべきものであることに留意すべきである。

この点に関連して、次のような意見が出された。

○ 固定資産税はもともと台帳課税に基づく税であり、一定時点における価格を台帳に登録して課税標準とするのが原則であった。この観点からは、毎年の地価変動をあまり気にする必要はないのではないか。むしろ一定の時点でコミュニティが税負担について合意した水準であれば、一定期間それを使うのが原則であって、毎年の地価変動に合わせる必要は薄いという性格の税だったのではないかと。

○ 7割の根拠としては、7割水準を決定した当時の相続税評価とのバランスを考えて地価変動に対するバッファを取ったということで、それなりの意義があるのではないかと。

○ 昭和30年11月の宇都宮地裁判決では、固定資産税の評価は原則としては時価評価でありながら課税実務においては必ずしもそうである必要はなく、評価の均衡が保たれていればよいとされ、評価率に対する自治体の幅広い裁量権が認められるとされていたが、これは租税法律主義の観点からは疑問であり、一定の評価率の基準が示されるべきであると考えられるところ、固定資産評価基準に7割評価が明定され、平成11年2月の大阪地裁判決において評価率に対する市町村の裁量権が否定されたことは、課税要件明確主義の観点から好ましいことである。

○ 7割という評価割合を巡っては依然として様々な見解があるが、地方税法上の「適正な時価」が「客観的な交換価値」を意味するものと考えれば、これ以上評価割合を下げることは地方税法の趣旨に反することになってしまうおそれもあるのではないかと。

○ 7割評価を地方税法に規定すべきではないかという考え方もありうるが、現在の地方税法は評価の具体的手法については自治大臣に委任しており、7割という安全率は評価の具体的手法に関することと考えられることや、具体的な税負担のあり方は地方税法で別途定められているので、固定資産評価基準に明確に規定しておくことで足りると考えることができるのではないかと。

○ 固定資産税は使用収益し得る価値が負担の根拠であることから、収益還元価格が前提となると考えられるが、実際にはそのような価格を求めることが困難であるということで、現実的な次善の策として地価公示価格の一定割合を使っていると理解すべきである。

○ 「7割」という水準は、必ずしも唯一絶対の基準ではなく、これを変更することも可能であるが、他方、これまでばらばらであった市町村の評価が、地価公示の一定水準に均衡化されたこと自体には、大きな意義があるものと理解すべきである。

5 価格調査基準日と賦課期日の関係

固定資産税における土地の評価は、一時に全国で約1億8千万筆にも上る土地を評価しなければならないこと、その際には全国的なバランス調整を行う必要があること等の理由から、評価事務に要する一定の期間を必要とする。したがって、賦課期日から一定期間を遡った時点を価格調査基準日として設定することが評価実務上行われているが、この点については既に多くの判例においても認められているところである（平成10年12月10日東京高裁判決等参照）。

このように、市町村長は固定資産評価基準に定める評価方法に従って、賦課期日の1年前の地価公示価格等を活用して「賦課期日における価格」を求めることとなる。そして、これを「賦課期日における価格」として使用することが許容されるか否かは賦課期日現在の価格により確認されることとなるが、その場合、地価変動に伴う評価の安全性等をも勘案して地価公示価格等の7割で評価していることから、当該評価額が賦課期日現在における価格の範囲内にあれば許容されるものと考えられる。

この場合において、平成9年度評価変えから、地価下落期には価格調査時点を賦課期日の半年前まで賦課期日に近接させることができるようになったこと、近時の地価動向を勘案すると半年間で3割以上の地価下落があることは想定されないことなどから、現在の評価水準に基づき地価下落の安全率を見込んだ7割評価を「賦課期日における価格」として使用することが許容されないような事態が発生することは事実上考えられない。

なお、価格調査基準日を地方税法に規定する必要があるのではないかという意見もあるが、評価実務にどの程度の期間が必要であるかについては、具体的な評価方法に依存するものであり、現行の土地の評価方法の場合には最低1年間が必要とされることに留意すべきである。価格調査基準日の概念は評価実務上の概念として位置づけることが妥当であり、したがって評価基準に位置づけることが妥当であると考えられる。

また、価格調査時点をさらに賦課期日に近接させるべきとの意見もあるが、現行の評価方法を前提とした場合には、市町村における評価実務上、これ以上価格調査時点を近接させることは困難である。価格調査時点を賦課期日に合わせ、納期を遅らせる又は税額の仮算定を行うなどの方法も考えられるが、市町村の財政運営の観点及び事務の繁雑さ等の観点から、現実的とはいえない。

6 据置年度における下落修正措置について

地方税法においては、土地の評価対象が全国で膨大な量に上り、これらについて毎年評価替えを行うことは、時間的、費用的に膨大な作業となり、徴税コストの兼ね合いから現行の評価の仕組み及び評価体制では物理的に不可能である上、課税事務の効率化及び税負担の安定の観点から見ても適当ではないため、3年に1回評価替えを行い、第2年度及び第3年度の価格は基準年度の価格を据え置くという、いわゆる「据置制度」が規定されている。

しかしながら、平成9年度評価替えにおいて、基準年度の価格修正時点である平成8年7月1日以降も、地域によっては引き続き地価下落が予想されたことから、このような納税者に不利な状況を改善するという要請と、課税事務や徴税コストの増大をできる限り抑えるという要請とを調和させるため、臨時緊急の措置として、据置年度である平成10年度及び11年度において、市町村長の判断により各年度の賦課期日の属する年の前年の7月1日までの地価下落を反映させることができるよう、簡易な方法によって価格の修正を行うことができる措置が、据置制度の例外として地方税法附則に規定された（いわゆる下落修正措置）。このような下落修正措置のスキームは、現下の地価不安定期においては、納税者の評価額に対する信頼感を醸成するという観点からも妥当な措置である。

なお、当該下落修正措置において求めることとなるのはあくまでも「基準年度の価格」を第2年度及び第3年度において修正した価格であって、必ずしも第2年度及び第3年度の賦課期日における「適正な時価」とはいえないことに留意すべきである。

この点に関連して、次のような意見が出された。

○ 地価下落が依然として見られるような現在の不安定な地価の現状を勘案すると、3年に1回の評価替えのサイクルを原則としつつも、据置年度において現行措置のような下落修正措置を講ずることを継続するのが妥当なのではないか。

第2 将来的な固定資産税のあり方について

1 税率のあり方について

① 現行制度

地方税法第350条は、固定資産税の標準税率を1.4%としている。また、標準税率を超える税率で課する場合においても、2.1%を超えることができないこととしている（制限税率）。

また、地方税法は固定資産税の税率については公益等の理由による不均一課税（地方税法第6条）の例外を除いて、単一の税率を予定しており、固定資産の種類により異なった税率を定めることはできないものと解されているが（昭和30年3月7日付け自丙市発第22号）、これは、地方税法は固定資産税という一つの税目を考えているのであり、税負担の均衡上、固定資産全体について一定の割合により負担を求めることを原則としているからであるとされている。

② 標準税率制度

標準税率は、市町村の提供する行政サービスについて、標準的な水準を維持するために必要な住民の標準的な税負担の水準を示すものとして「通常よるべき税率」と地方税法上規定されているものであり、自治大臣が地方交付税の額を定める場合に基準財政収入額の算定の基礎として用いる税率である（地方税法第1条第1項第5号）。そして、従前は解釈上、「できるかぎり標準税率によることが望ましい」とされている。

「地方税法の施行に関する取扱について（市町村税関係）」

第一章 第一節 三 税率

（1）税率については一定税率を法定するもの、標準税率とともに最高限度をも法定するもの、標準税率を定めるにとどめるものの三者に区分されているが、標準税率（税源税率を併せて定めるものを含む。）を規定する税目について税率を定める場合においては、住民負担の実情にもかんがみ、特に施設を充実する場合等を除いては、できる限り標準税率によることが望ましいものであること。

固定資産税については、法律上標準税率を採用しているが、これは、住民の税負担の均衡と地方公共団体の標準的な行政運営を保障するため、地方交付税制度と一体として採られているものであるとされている。

なお、地方税法上は、地方団体は財政上の特別の必要がある場合には、標準税率を超える税率を（制限税率がある場合はその範囲内で）、財政上の余裕がある場合には、標準税率を下回る税率を定めることができる。

また、標準税率を下回る税率で課税したことが、地方団体として確保すべき収入の徴収等を怠ったと認められるものであるときには、地方交付税の額を減額し、又はすでに交付した交付税の一部の返還を命ぜられることがあるとされている（地方財政法第26条）。

地方税法第1条第1項第5号

標準税率 地方団体が課税する場合に通常よるべき税率でその財政上の特別の必要があると認める場合においては、これによることを要しない税率をいい、自治大臣が地方交付税の額を定める際に基準財政収入額の算定の基礎として用いる税率とする。

③ 制限税率制度

制限税率は、国民の租税負担や国の経済施策等の観点からして一定限度以上の課税を行うことが適当でないと認められるものについて設けられる税率である。

固定資産税について、現在の制限税率が標準税率の1.5倍の2.1%とされているのは、市町村民税と並んで市町村の基本的な税目であり、その課税客体も市町村に普遍的に存在していることから、市町村が財政需要に応じて必要な税収入を自主的に確保するためには、固定資産税の税率について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必要があることに基づくものとされている。

なお、個人市町村民税に関しては、課税自主権を尊重するという観点から、地方分権推進計画（平成10年5月29日閣議決定）に基づき、平成10年度改正において制限税率が撤廃された。

「制限税率は、総合的な税負担の適正化を図るためにも、その全面的な廃止は適當ではないが、個人市町村民税については、住民自らが負担を決定する性格が強いこと、個人道府県民税には制限税率がないこととの均衡等を考慮し、その制限税率を廃止する。」（地方分権推進計画）

④ 固定資産税の税率採用の現状

固定資産税の税率については、地方税法上は基本的には各市町村の財政事情に応じて税率を定め得るものであるが、現在1.4%を下回る税率を設定している市町村はない。

他方、標準税率を超えた税率を採用している市町村は平成11年度で280団体（8.7%）となっている。

⑤ 起債制限制度

地方財政法第5条第5号は、公共施設等の整備のための財源とする場合の地方債の発行については、普通税の税率が地方税法に定める標準税率以上である地方公共団体に限りその発行ができることとしている。

これは、地方団体の歳出は地方債以外の歳出をもってその財源とすべきであるという財政原則の下で、公共施設等の整備のための経費については、地方団体が標準的な税負担を確保することを前提としてその財源を地方債に求めることができるという趣旨から設けられてきたものである。

「地方債に充当し得る資金は非常に限られておるので、しかもまた地方債を発行したいという団体は非常に多い。従って標準税率以下で課税しうるような団体は地方債の発行を延期してもらった方がいいのではないか、少なくとも標準税率で課税してなお財源を得られない団体であつてのみさらに地方債に財源を求めるという方法をとるということが妥当ではなからうかというふうな考え方からあの立法（（注）地方財政法第5条の改正）をしたわけです。」（昭和25年「税」11月号 対談 地方税の諸課題（地方自治庁財政課長談））

この点に関しては、平成8年度の本委員会報告書において、標準税率を下回る税率を採用する場合の起債禁止制度について、「一定の意義があるものの、地方分権推進の観点から工夫すべき点もあるのではないか」という意見が大勢を占めた」と報告された。

また、平成9年度報告書においては、「行政サービスと税負担の関係で、市町村が税率を地方の実情に応じて決めようとする場合、標準税率を下回る税率を採用することの是非を巡る問題が出てこざるを得ないが、今後は、行政サービスの水準を下げることに合わせて税率も下げるといった政策選択を市町村でできるように、もう少し柔軟な仕組みにするための工夫をすべきではないか」と報告された。

その後、地方分権推進の観点から、地方分権推進計画において標準税率未満の場合の地方債の許可制度の導入が提言されたことを受けて平成11年に地方分権推進一括法において地方財政法が改正され、財政構造改革期間後の平成18年度より、一定の場合には、標準税率未満で課税する団体であっても、起債の許可を受けることができることとなった。今後、どのような場合に標準税率未満で課税する場合に起債を許可するかについての具体的内容が検討されることとなる。

「普通税の税率が標準税率未満の地方公共団体については、従来、公共施設・公用施設の建設等の財源に充てるための地方債の発行が禁止されてきたが、（キ）と同様の仕組み（（注）地方債の発行自体を禁止することとし、特定の場合にはそれを例外的に解除する手法として許可制度を設ける。）を導入する。」（地方分権推進計画（平成10年5月29日閣議決定））

⑥ 北米のプロパティ・タックスにおける税率のあり方の事例

—— カナダのブリティッシュ・コロンビア州における税率設定の事例

（1）税率設定の経緯

- ・ 従来は、各市町村が州政府の定める評価基準に従ってそれぞれ独自に評価を行っていたため、評価割合は各市町村によってバラバラであった。

<1974年制度改正>

- ・ 全州的な評価の均衡化を図るため、州営企業であるBC州評価公社（British Columbia Assessment Authority）を設立し、従来各自治体がそれぞれ行っていた評価事務を同公社に移管して全州統一評価に移行し、市場価値評価に基づく毎年度評価替えを採用することとした。

- ・ また、評価替えに伴う税負担の変動を緩和することができるよう、各資産別に州政府が評価割合を設定して評価額の一定割合を課税標準とすることができるようにした。

- ・ 但し、最終的な税負担は各自治体が自治体議会において均一税率（uniform tax rate）を設定することにより決定することとされた。

<1983年制度改正>

- ・ 州政府が評価割合を設定し、税負担に関与することを止め、完全な市場価値評価（100%評価）に移行することにより、税負担については全て各自治体が決定することとした。

- ・ また、各自治体が毎年、用途別（9種類）にどれだけの税負担を各資産に対して求めるかについて、用途別税率を自治体議会において設定することを通じて決定できるようにした。

- ・ このようなクラシフィケーション別の複数税率（variable tax rate）の設定による税負担の決定方式は、北米のプロパティ・タックスにおいては現在では標準的な方式である。

<1990年制度改正>

- ・ 大都市部における地価急騰を受けて、自治体の選択により、①一定税率（flat tax rate）、

②土地・家屋別税率 (separate rates on land and improvement) を選択できるようにすると同時に、評価替えサイクルを2年に1回の評価替えに変更した。

<1992年制度改正>

- ・ 地価急騰地域の場合、自治体の選択により過去3年間の平均評価額を課税標準とすることを可能とした。

- ・ 毎年評価替えに戻ると同時に、一定税率及び土地・家屋別税率制度を廃止した。

- ・ 地価急騰が著しいバンクーバー市のみ税率上限制 (capping) を認める。

このように、ブリティッシュ・コロンビア州においては現在では評価事務と税負担の決定事務とは完全に分離され、前者は州の評価公社が全州統一的な100%市場価値評価を行い、後者は各自治体が州の評価公社が決定した評価額を使って税率を設定することにより決定することとなっている。そして、税負担の決定は、全州的な負担調整措置や評価割合の設定などによって行うのではなく、各自治体議会が税率を設定することにより調整することが原則となっている。

(2) 税率設定の方法

ブリティッシュ・コロンビア州の自治体における税率設定は、以下の流れによって行われる。

ア 州の評価公社が各資産別の評価額を決定し、各自治体に通知する。

イ 各市町村は固定資産税に求める必要税収額の総額を、財政需要額から固定資産税以外の収入総額を差し引くことにより求める。

ウ 各自治体は州の評価公社から通知された評価額をベースに、各用途の資産に対してどれだけの税負担を委ねるかを決定し、必要税収額の総額をそれぞれの用途別資産に対する必要税収額として配分する。

エ 市町村議会は各用途の必要税収額をそれぞれの用途の総評価額により除することにより、各用途別の税率を決定する (千分の一単位)。

オ 各市町村において税率を評価額に乗ずることにより、各納税者の税額を決定する。

なお、ブリティッシュ・コロンビア州の自治体における複数税率設定のモデル事例はP149のとおりである。

(3) 税率の状況

ブリティッシュ・コロンビア州の自治体における税率の具体例として、以下にバンクーバー市における1997年の資産別の複数税率の状況を掲げる (P150 参照)。

なお、ブリティッシュ・コロンビア州では市町村以外に、学区 (スクール・ディストリクト) 等の行政主体が市町村分の固定資産税の他に課税することとされており、各行政主体が同様の方法により税率を設定している (但し、徴収事務は市町村が一括して行う)。

⑦ 将来的な固定資産税の税率のあり方に関する議論

平成9年度及び10年度の報告書においても指摘したように、当面の固定資産税制度の最大の課題は、過去の経緯から地域ごと、土地ごとに異なっている評価額に対する課税標準額の乖離の度合い (負担水準) のばらつきをなるべく早期に均衡化させることであるが、将来的な負担水準の均衡化が達成された後における固定資産税のあり方について検討する際には、固定資産税の税率決定の仕組みを将来的にどのように仕組んでいけばよいのかを検討しておく必要がある。

ひとつの考え方として、「今後の地方分権時代にあっては、市町村における基幹税目である固定資産税の最終的な税負担の決定に関しては、なるべく地域の納税者に近いレベルで決定することが望ましいという観点から、税率決定に関して市町村の自主性を極力発揮することができるようにすべきではないか」という考え方があるが、この点について、以下のような意見が出された。

○ 地方分権の流れの中で、今後、地方公共団体の公共サービスがこれまでの画一的サービスから多様化していくことを前提とすれば、将来的には各市町村における最終的な税負担の水準は、各市町村がそれぞれ決定することが望ましく、税率設定は各市町村が自由に行うことが望ましい。そして、この場合、行政サービスの水準は最終的には住民代表たる市町村議会で固定資産税の税率を決定することにより決定されることとなる。

○ 市町村議会で税率を自由に決定することにより、行政サービスの水準を決めることになると、行政サービスの受益と負担の関係がより明確なものとなり、固定資産税の納税義務者に対するアカウンタビリティも高まるのではないか。

○ 将来的に自治体が自由に税率によって固定資産税収を決定とした場合、標準税率未満で課税した場合の起債禁止措置が外れ、許可制へと移行する平成18年度がそのためのひとつのターニングポイントとなるのではないか。

○ 我が国の場合、殆どの地方団体が地方交付税の交付団体であり、また、標準税率にリンクした地方税財政制度となっている。このような地方交付税制度とリンクした標準税率制度の下で

は、標準税率未満の税率を設定することが認められるのは当面は全ての地方団体ではなく、例えば東京都のような不交付団体に限られるのではないかと。

○ 仮に固定資産税について市町村ごとに税率による税負担の調整を行うとした場合、所得・資産・消費に対する課税のバランスに配慮することが必要となるのではないかと。

○ 地域住民の選好に従って市町村による地方公共財の供給を行うとすれば、応益性の観点から、税率が各市町村毎に異なることもあり得る。

なお、固定資産税の税率の将来的なあり方については、以上のような地方分権時代における課税自主権の拡充強化の観点からの意見が多かったが、他方、「我が国の場合は、市町村の横並び意識が強いので、税率自由化は好ましくない」、「市町村毎に税率が異なると、一つの自治体の税率決定が周辺の自治体へ悪影響を及ぼす可能性があるのではないかと」という意見もあった。

第二に、標準税率に関しては、以下のような意見が出された。

○ 標準税率については、「通常よるべき税率」とされ、「財政上の特別の必要」がある場合にのみ、これ以外の税率によることができるものとされているため、現在の条文上は単なるガイドラインではなく、市町村が特別の財政需要の必要性の証明をしなければ、実質的にこれ以外の税率を採用できないようになっている。しかしながら、仮に将来、市町村が財政需要に応じて弾力的に税率により税収を増減させることとなれば、標準税率は、交付税算定のためにのみ必要な税率であると、地方税法上の考え方あるいは定義を変更する必要があるのではないかと。

○ 標準税率が、市町村の提供するサービスについて、標準的な行政水準を維持するために必要な住民の標準的な税負担の水準を示すものであるとすれば、例えば標準税率に一定の幅を設定することとし、交付税についてはその範囲内で別途一律に算定できるようにした上で、市町村の税率設定の自由度を増大させることも検討の余地があるのではないかと。

第三に、制限税率のあり方に関しては、その必要性を積極的に評価する見解と消極的に解する見解とに意見が分かれた。

<必要論>

○ 固定資産税に制限税率を設定することの正当性を、物税については、住民以外の者、すなわち選挙権を有する者以外の者も課税対象となるため、このような者について重課されることの防止ということに求める考えがある。住民税において制限税率を撤廃できたのは、負担者である居住者たる住民が決定する税であるので、この観点からは制限をかける必要に乏しいためであるが、固定資産税の場合には、納税者の中に企業などの選挙権を有しない者が含まれるため、この点を考慮する必要があるのではないかと。

○ 企業は個人と異なり、選挙を通じて行政に対して住民としての権利を行使し必要な要求ができる制度上の関係が形成されていない。このような企業からの税収に大きく依存するとするならば、「納税者が納める税の用途を自ら決定するプロセスを通じて、自らの地域のあり方を決めていく」という、地方自治本来の趣旨から見ても、地方財政構造に歪みをもたらすことになるのではないかと。

○ 特に、特定の企業からの固定資産税収がある団体の固定資産税収全体に占める割合が高い場合においては、極端に高い税率を定めることは、当該企業の負担において市町村財政を賄おうとすることになるため、このような場合を想定して、制限税率を定めておく必要があるのではないかと。

○ 基本的には各市町村において自由に税率を決定することを原則とするとしても、納税者の税負担等を勘案すると、国が一定の範囲内で各市町村の税率設定に制限を設けておくべきである。

○ 固定資産税の現行の制限税率はかなり高い水準にあるので、直ちに廃止する必要性には乏しく、むしろ税率決定が自由に行われるようになった際の上限として規定しておくべきなのではないかと。

<不要論>

○ 制限税率を設定することの正当性のひとつは、同一の税源を国と地方がシェアしている場合には、国の税源利用可能性を地方が奪わないように、一定のキャップを設けるという考えであるが、固定資産税については、このような国の税源利用可能性に配慮する必要性は低い。また、税源を国とシェアしている住民税においても、地方分権の観点から既に制限税率を廃止しており、この観点からすれば、固定資産税において制限税率を維持する必要性は乏しいのではないかと。

○ 市町村の固定資産税の課税標準総額の2/3を超えるような納税義務者がいる場合に、一定以上の超過課税(1.7%超)を行う場合には、当該納税者は市町村議会で意見を述べる権利を有しているので(地方税法第350条第2項)、このような場合を想定して制限税率を定めておく必要はないのではないかと。

○ 経済学の観点からは、客観的に言えば、企業は家計によって保有されているものであると考

えることができるし、また、中長期的に考えれば、企業に対して不当に税負担が転嫁されるような選択を地域住民が行うことはないと考えることができるのではないか。

○ 固定資産税の制限税率は、実際に超過税率を採用している市町村の採用税率よりもさらにはるかに高いところにあることから、これを廃止しても実際上の問題はないのではないか。

○ シャウプ勧告においては、自治体は税率を自由に操作する権能を有するということが地方税原則のひとつとして考えられていた。すなわち、制度発足当初には、制限税率を3%としていたが、評価が適正に行われることとなった時点では制限税率を廃止すべきものとされていたのであり、このようなシャウプ勧告の考え方に基づけば、国はなるべく地方の税率決定を制限しないことが好ましい。

第四に、将来的に固定資産税において、北米のプロパティ・タックスの例に見られるような資産別、あるいは用途別に複数税率を採用すること（クラシフィケーション）の是非については、従来のような「固定資産税の税率は税の性格上、土地、家屋、償却資産を通じて全国均一に定められるべきものである。」あるいは「複数税率を認めるのであれば、地方税法上、複数税率を認める旨の明示の規定が必要である。」等の見解に加えて、「複数税率によってクラシフィケーションを認めると、地域における選挙権を有さない企業が不利に扱われるおそれがあるので、認めることは適当ではない。」というような意見があったが、その他にクラシフィケーションに関しては以下のような意見が出された。

○ 我が国においても将来的には諸外国のプロパティ・タックスの例に見られるように、土地、家屋、償却資産の別、又は、例えば住宅地、商業地などの用途別に、市町村の判断によりどの資産にどの程度の負担を委ねるかを決定できるようにするため、別々の税率を用いることができるようにすべきであるが、その場合には現在の地方税法の改正が必要ではないか。

○ 既に現在の住宅用地に対する課税標準の特例措置は実質的なクラシフィケーションに他ならないが、あまりにも過大な課税標準の特例は課税の公平の観点から見て適当とは言えないので、これを廃止し、仮に用途別に税負担の違いを設けるのであれば複数税率を可能にして地域住民の選択に委ねることが考えられる。

○ 用途別分類課税の場合、居住用資産に比べて、非居住用資産に対して重課される傾向が諸外国の例でも見られるとのことであるが、そのような状況が極端なものとならないようにするには、居住用資産の税率とその他の資産の税率とに一定の幅（tax-ratio）を制限的に設定しておけばよいのではないか。

⑧ 負担水準の均衡化が達成されるまでの間の固定資産税の税率のあり方に関する議論

既に評価額は地価公示価格をベースにすることにより概ね均衡化が図られているが、全国的な均衡が図られている評価額に対する課税標準額の乖離の度合い（負担水準）にばらつきがある現状において、税負担の調整を税率を用いて行うことに関しては、以下のような否定的な意見が出された。

○ 負担水準の均衡を急速に進めることによる納税者の税負担感の緩和のために、標準税率を変更することによって税負担の総体的な調整を行うことは、市町村毎の税収の変動が大きく異なってしまうこと、土地以外の家屋、償却資産にも影響が出てしまうこと、さらには課税の公平を達成するという負担水準の均衡化措置の目的を直接満たすことはできないことなどの理由から適当とはいえないのではないか。

○ 現在は地方財政法第5条の起債制限があるので、標準税率未満に税率を引き下げことは事実上できないが、起債制限が外れた場合であっても、その時点で負担水準が大きくばらついた状況が依然として残っている場合には、各市町村毎に税負担の水準の決定を税率の調整によって行うことは好ましくない。よって、早急に負担水準の均衡化を図ることが何よりも重要である。

2 固定資産税と地方交付税制度との関係について

① 負担水準の違いと交付税算定との関係

7割評価により評価額は全国で均衡化が促進されたが、現在各宅地間に存在している評価額に対する課税標準額の乖離の度合い（負担水準）のばらつきは、課税の公平上の問題をもたらすだけでなく、地方交付税の算定上の公平という問題もはらんでいる。

普通交付税の基準財政収入額の算定においては、固定資産税の基準税額は、各市町村の平均評価額（総評価額）から住宅用地に対する特例措置や負担調整措置等を減じた実際ベースの課税標準額を基礎として活用することとされている。現在、評価額は7割評価により全国的に均衡化が図られているが、過去の経緯から個々の土地によって負担水準にばらつきがあるため、適用される負担調整措置には違いがあることから、負担水準のばらつきが基準財政収入額の算定にも反映されることになる。一般的にいつて、同じような総評価額の市町村であっても、負担水準が低い市

町村の基準財政収入額は相対的に過小に算定されることとなり、結果として地方交付税算定上の公平が問題となる。

地方交付税は地方団体の共通財源であり、その算定上からも負担水準の均衡化が求められる。すなわち、「同じような資産価値の土地に対して同じような税負担を求めるべき」という「課税の公平」の観点のほかに、「同じような資産価値の土地を有する市町村の普通交付税の算定上の基準財政収入額の算定は同等であるべき」という「地方交付税算定上の公平」の観点からも、全国的な負担水準の均衡化ができるだけ早期に求められることになる。これは、「課税の公平」の観点のみならず、「地方交付税算定上の公平」の観点からも、全国的な負担水準の均衡化が要請されるということを意味している。

② 将来的な固定資産税のあり方と地方交付税制度との関係に関する議論

現在、固定資産税は標準税率制度を通じて地方交付税制度と密接な関係を有しているが、今後の固定資産税のあり方を考えた場合に、地方交付税とどのようにリンクしていくことが考えられるのかについて以下のような意見が出された。

○ 今後の地方分権時代においては、最終的な固定資産税の税負担の決定は市町村が税率により行うべきであると考えた場合であっても、全国的な市町村財政の安定化の観点から望ましい一定の標準税率を国が設定し、基準財政収入額の算定もこれによることとすればよいのではないか。

○ 今後、市町村が財政需要に応じて弾力的に税率により固定資産税収を増減させることを前提とすれば、標準税率は、交付税算定のためにのみ必要な税率であると、考え方を変更することも考えられるのではないか。

③ 負担水準の均衡化と地方交付税制度との関係に関する議論

負担水準の均衡化と地方交付税制度との関係について、以下のような意見が出された。

○ 各市町村の負担水準が大きくばらついている現状は、地方交付税の算定上は負担水準の低い団体が交付税を多く受け取ることになっている。このような観点からも、全国的な負担水準の均衡化はできるだけ早急に達成する必要がある。

○ 現在のように各土地間の負担水準がバラバラな状況を考えると、早期に全国一定の率に収斂させることは現実問題としては困難であることから、各市町村ごとに全国一定の幅に収斂させるようにすることでとりあえずは足りるとし、これをベースとして基準財政収入額も算定すればよいのではないか。あるいは、一定の幅に負担水準が収斂した段階で評価額課税に移行すると同時に税収中立となるように標準税率を調整し、基準財政収入額は評価額課税をベースに算定するようにすれば、交付税上の公平性も確保できるようになるのではないか。

3 地方分権時代における固定資産税の応益性の考え方について

① 従来の固定資産税の応益性についての考え方

固定資産税は、市町村の区域内に土地、家屋及び償却資産が存在する事実と市町村の行政サービスとの関係に着目して課税する応益原則に立脚した税である。

すなわち元来、固定資産税は納税者の立場からすれば、現にそこに資産を所有し、例えば道路が通ったことによって便利になったり、緊急時に消防・救急サービスを受けたり、子供を学校に通わせることができるようになったり、あるいはゴミ処理サービスを享受できるようになったりするなど、受益と負担の関係を比較的実感しやすい税であるといえる。

他方、本委員会の平成8年度報告書でも指摘したように、応益原則に基づくものといっても、固定資産税は個別の市町村の行政サービスの対価として個別報償原理に基づいて課税されるものではない。個別的利益に対する対価は手数料、使用料あるいは受益者負担金として理解されるものである。すなわち、固定資産税は総体としての市町村の行政サービスの利益を財産価値を指標として、財産価値に比例して課税する税、すなわち一般的報償原理に基づく税である。

固定資産税は応益原則に立脚した税であるという点に関連して、「地方行政のサービスを受ける範囲内で負担すべきである」、「行政サービスが増えているわけでもないのに地価が上がれば固定資産税が上がるのはおかしい」という見解を見かけることがある。

これらの見解は、個別の市町村の行政サービスの対価として応益性を考える個別報償原理からの主張と理解されるが、固定資産税は応益負担の原則に立脚するけれども、目的税とは異なり一般報償原理に基づく税であるため、そのような見解は妥当とはいえないものと考えられる。

② 地方分権時代における固定資産税の応益性の考え方に関する議論

固定資産税は応益税であると性格づけた場合に、今後、高齢化社会、地方分権時代を迎えるに当たって、固定資産税の応益性の考え方を再構築する必要はないかという観点から、以下のような意見が出された。

○ 「応益原則」にはふたつの考えがある。そのひとつは「社会契約説的応益原則＝一般的報償

原理に基づく応益原則」であり、もうひとつは「功利主義的応益原則＝個別報償原理に基づく応益原則」である。一般に功利主義的応益原則は応能原則の補完として用いられるものとされ、国税はミニマム保障等の国が必要とする一定額を負担させるといった点から応能原則、地方税は住民が相互協力に必要な一定額を相互に負担し合うことから応益原則であるといわれるため、この場合の応益原則とは、社会契約説的応益原則と考えるべきである。

社会契約説的応益原則に立った場合に、従来は、相互扶助で実施してきたことをコミュニティの希薄化の代替として税金を徴収することにより実施することになるが、これまでコミュニティで実施してきたのは福祉、教育等の対人社会サービスと地域社会の安全性・快適性の確保という生活支援機能であり、これらの財源として固定資産税が予定されているのは当然のことと考えるべきである。

このように考えると、「今後、市町村の行政サービスにおいては対人サービスが増加することが予想されることから、これまでのように固定資産税の税収が伸びる余地はないのではないか」、「固定資産税は土地の受益に対する課税であることから、福祉や教育のような土地に便益が帰属しないような対人サービスの財源として用いることには難があるのではないか。」という意見は妥当ではなく、土地の便益が帰属しない対人サービスの財源として固定資産税を充てることに何ら問題はないことになる。

○ 固定資産税は一般的報償原理に基づく応益原則に立脚した税であり、市町村の行政サービス全般と市町村内に固定資産が存在することとの間の関連性に基づき課税される税であることから、今後増加が予想される対人サービスの財源としても充当することは当然にあり得る。諸外国の基礎的自治体においても、教育や福祉などの対人サービスについてプロパティ・タックスが充てられている。

○ 地方分権時代には、どの程度の行政サービス水準を市町村に対して求めるかについて、地域住民の選択の幅が許容されることも予想されることから、そのような場合には応益性の内容や範疇も市町村ごとに異なることとなり、それに応じて固定資産税に求められる税負担は市町村毎に異なってくるのではないかと。故に、なおさら固定資産税の負担決定に対して地域住民が関与することができるようにすることが求められる。

○ 固定資産税はその性格上、応益原則を最もよく表す税であり、今後の高齢化社会、地方分権時代にあっても市町村の税目としては最も優れた税目であることに変わりはないが、今後は従前以上に納税者に対して応益性の説明責任が市町村に対して求められるのではないかと。その場合の説明責任は各市町村がそれぞれ税率を設定することによって担保されるのではないかと。

○ 高齢化社会を迎えるに当たって、今後、市町村の行政サービスはインフラ整備から対人サービスに重点をシフトしていくことが予想されるが、固定資産税の応益性の根拠となるインフラ整備は、例えば、地域における生活を安定的に送ることができるような環境の整備などまでも含めたより包括的な概念として捉えるべきであり、直接土地に便益が帰属しないような対人サービスの市町村行政に占める割合が高くなるからといって固定資産税のウエイトを低くすべきということには直ちにはつながらないのではないかと。

○ 今後、各種インフラの更新投資が市町村においても重要な課題となってくる以上、市町村行政に係る一般的報償原理の範囲は拡大することはあっても減ることはない。

○ 地方分権時代にあっても、固定資産税の課税の根拠となっている応益性が地域住民に見えにくいものとなっている点は改善を要するのではないかと。

○ 納税者は「受益と負担」の関係について、納税時点における関係のみに着目しがちであるが、実際には固定資産税は過去に市町村によって行われてきた各種事業の起債償還にも充当されており、このような「過去の行政サービスからの受益」という点についても十分な理解が必要ではないかと。

4 いわゆる実効税率論について

① 実効税率の考え方

税負担の実質的な水準を測る尺度として、いわゆる実効税率という概念が取り上げられることがある。土地の価格と土地保有税額の比率である実効税率については、統一的な求め方や定義があるわけではないが、土地保有税の実行税率に関しては、以下のような求め方がかつて経済白書において示されたことがある。

◎ 経済白書（平成10年版）における推計法

$$\text{実効税率} = \frac{\text{土地保有税額}}{\text{土地資産額}} \times 100 \quad (\%)$$

土地保有税額：固定資産税＋都市計画税＋地価税（当該年度の決算額）

土地資産額：国民経済計算（経済企画庁）の民有地県別土地資産額（前年末）

（住宅地・非住宅地については「固定資産の価格等の概要調書」の評価額、
課税標準等によりあん分して推計）

② 実効税率の考え方をを用いる場合の留意点

固定資産税の実効税率について議論する場合には、以下の諸点に注意する必要がある。

（１）実効税率の求め方の違いにより、論者によって異なった数値を用いており、どのような前提により算定した数値であるかについては、その都度確認する必要がある。

（２）実効税率を算定する際の土地価格の総額の指標としては、国民経済計算における土地資産額が用いられるケースが多い。例えば、経済白書における推計法では対家計民間非営利団体の土地資産額を除いた「民有地土地資産額」が用いられているが、これは一定の仮定を置いた上での推計値であり、実際の税額と直接比較をしても有為な結果を導くことはできない恐れがある。

（３）住宅用地と非住宅用地のそれぞれの実効税率を算出する場合には、民有地土地資産総額を按分する必要があるが、「固定資産税の概要調書」（自治省調べ）を用いて非住宅用地と住宅用地を按分する推計方式は不確実な方法であり、非住宅用地と住宅用地とを分けて議論する場合には、正確さを欠いてしまう恐れがある。

（４）実効税率を税負担の指標とすると、地価下落期に実行税率を一定に保つためには地価の下落と同様の割合で税額を減少させる必要があり、仮に実効税率を引き下げるとすれば、税額を地価の下落率以上に引き下げなければならないこととなってしまう。従って、地価下落期に実行税率を指標とすると税収の安定的確保を図ることができなくなってしまう。

このような、実効税率と税額・土地価額の関係は以下のような簡単なモデル例から容易に理解できる。

＜モデル例＞

(ケース1)	第1年度	第2年度	
税 額	20	15	(△25%)
土地価額	100	50	(△50%)
実効税率	0.2	0.3	
(ケース2)	第1年度	第2年度	
税 額	20	10	(△50%)
土地価額	100	50	(△50%)
実効税率	0.2	0.2	
(ケース3)	第1年度	第2年度	
税 額	20	5	(△75%)
土地価額	100	50	(△50%)
実効税率	0.2	0.1	

なお、平成6年度以降の実効税率に対する税收増の寄与度と土地資産額の変動の寄与度を比較してみると（P163参照）、平成6年度から平成8年度は税收の伸びの寄与度が大きく、平成9年度から平成10年度は逆転して地価下落の寄与度が大きい。

したがって、平成6年度から平成8年度までの実効税率の上昇に対しては税收の伸びの影響が大きく、平成9年度以降は土地資産額の下落の影響が大きいと解釈することができる。

③ 実効税率に関する議論

固定資産税に関する実効税率については、平成10年度の本研究会報告において次のような指摘がなされている。

＜地価安定期の土地に係る固定資産税の実効税率について＞

バブル期前の地価の安定期における非住宅地に係る固定資産税の実効税率について以下のような認識に基づき議論された経緯がある。

実効税率＝税收総額／土地資産額とする。

この場合、税收総額は、非住宅用地の課税標準額に標準税率1.4%を乗じたものとし、土地資産額は、平均的な地価公示価格と宅地の面積等を基に推計された「国民経済計算年報」における宅地の年末資産残高の数値を、公的部門・民間部門のシェアで按分したものとすれば、昭和50年代初期においては、概ね0.4%程度になると考えられていた。

固定資産税の実効税率に関しては、「商業地等における実効税率は、過去最高であった昭和50年代の水準である0.4%台を目標とすべきであり、この観点からすれば、現在の商業地等の実効税率は高すぎるのではないか。」、「実行税率は、過去と現在との国民の税負担間を比較する一つの指標であり、あるべき負担水準を決定する際の重要な目安となるのではないか。」、「傾向的な地価動向は土地の財産価値・使用収益し得る価値の変動に伴って生じるものであると考えれば、財産価値の変動に伴う税收変動はやむを得ないものではないか。」という見解があったが、他方、実効税率については、以下のような意見もあった。

○ 所得課税における所得と税負担の関係とは異なり、地価に対する割合は現実の負担感とは関係がないのではないか。

○ 昭和50年代における固定資産税を巡る議論は、「税負担水準が低いので、将来的には引き上

げを図るべきである」ということであったのだから、その当時の税負担の水準を目標とすることにはそもそも難があるのではないか。

○ 固定資産税を取り巻く環境は昭和50年代、昭和60年代でかなり変わってきており、特に最近では度重なる減税や景気低迷の影響等により、所得課税、法人課税が納税者の税負担に占める割合は減少している。このように前提が違っている中で、単純に当時の税負担の水準との比較はできない。

○ 税負担を考える場合には、国税・地方税を通じて所得・消費・資産に対する課税バランス等、税体系全体として総合的に考える必要があり、固定資産税について単独で実効税率を税負担のあるべき指標として税負担を論じることには注意を要するのではないか。仮に実効税率を税負担のあるべき水準の指標として用いるのであれば、他の税の負担も含めた総合的な税負担のあり方を長期的に検討する際のひとつの参考指標として活用するということになるのではないか。

○ 実効税率は、地価が下落しているのに税負担が増えるような場合には納税者の税負担感を示す尺度のひとつとみることでもできるが、その定義から、仮に税負担に全く変化がなくても地価が下落すると上昇してしまうというような不確定・不安定な概念であるし、また、推計の仕方等によって数値に違いがあること等から、税負担のあるべき水準の指標として用いることには難がある。

○ 全国平均としてのマクロの実行税率（固定資産税額／民間土地資産総額）を個別の土地の実効税率（当該土地の固定資産税総額／当該土地の時価）のターゲットとすることは妥当ではない。

○ 歳出面の議論なしに、歳入面の実行税率のみで税負担のあり方を論ずることに難はないか。

○ アメリカにおいては、プロパティ・タックスは各自治体がそれぞれ税率を決めているため、実行税率も各自治体間でかなりのばらつきが見られる。そして、必要な税収を課税標準額で割り返して税率を決めていることから、実効税率は毎年変動する。日本においても自治体によって負担水準が異なる現状では実効税率の議論は全国平均としての意味しかもたないのではないか。

<参考> アメリカの主な都市における財産税の実効税率の例（P165参照）

また、「地価税を導入する際に、土地保有課税の負担のターゲットは実行税率0.4%とされていたことから、固定資産税の実行税率は0.4%を上限とすべきではないか」という見解がある。

このような見解の論拠として、地価税導入時に地価税の税率を巡っての国会答弁があったことが挙げられる場合があるが、この点については、「地価税の導入時の水準でも低いわけではないということ説明したに過ぎず、0.4%という水準が必ずしも土地保有税のあるべき水準であるとか上限を示したものではない」とされている。

<参考> 地価税導入時の土地保有税の実行税率を巡る議論について

（平成3年4月17日の衆議院大蔵委員会における大蔵省尾崎政府委員答弁）

① 地価税の税率は、土地の有利性の縮減、納税者の負担、経済的な影響といった見地を総合的に勘案したもの。

② 具体的には、事業用地についての固定資産税の実効税率をみると、

- ・ 平成元年度には大体0.2%ぐらいの水準であるのに対し、
- ・ 昭和50年度（台）の初期のころは0.4%ぐらいで、平成元年度の倍の水準であった。

③ 一方、地価税の実効税率は大体0.2%程度であり、固定資産税と合わせ、かつて納税者が土地保有税として負担した一番高い水準（0.4%）ぐらいとなる。

（尾崎政府委員答弁に係る平成8年12月政府税制調査会総会における大蔵省見解）

① 当時は地価税の税率について、野党等を中心に、『政府税調では1%程度という議論があったではないか、それに対して自民党税調の過程で0.3%になってしまって骨抜きではないか。』という議論があった。

② 質問者も質問の中で、自分は地価税の税率はやはり1%程度必要であるというような発言をしており、このような背景のもとにこの答弁は行われており、地価税の導入により負担水準が0.4%程度になるので決して骨抜きではない、ということを説明している。

③ 必ずしも保有税のあるべき水準とか上限を示したのではないと考えている。

5 税負担における人的要素の考慮について

アメリカなどの諸外国におけるプロパティ・タックスにおいては、税負担の観点からいろいろな人的要素を考慮して税負担の軽減措置を講ずる例が見られるが、このことについての紹介が以下のとおりあった。

① アメリカのプロパティ・タックスにおける人的要素の考慮の例

（1）持ち家非課税制度及び持ち家税額控除制度

ア 持ち家非課税制度

(概要)

持ち家住宅の評価額の一定割合を非課税とする制度。

(特徴)

- ・ 低所得者のみならず、高所得者についてもその恩恵が及ぶ。
- ・ 賃貸住宅居住者よりも住宅所有者を優遇することになる。
- ・ 制度の運営コストを地方公共団体が負担しなければならないため、地方公共団体の負担が重い。

イ 持ち家税額控除制度

(概要)

持ち家住宅に係る財産税額の一部を控除する制度。

(特徴)

- ・ 通常、州がその運営コストを負担する。

ウ 実施状況

ア又はイを実施している団体は、1995年時点で44州及びコロンビア特別区であるが、このうち、18州では、持ち家所有者の所得水準や年齢等に関係なく、持ち家であることのみを要件としている。一部の州では、高齢者や障害者について、非課税額、税額控除額の割り増し措置を講じている。14の州では、高齢者、退役軍人、障害者に適用対象を限定しており、そのうち7州は所得水準の制限を設けている。

(2) サーキットブレーカー

ア 制度の概要

財産税額や所得水準に対応して、州所得税額、地方財産税の還付ないし州所得税額の税額控除を行う制度。

イ 特徴

- ・ 持ち家非課税制度等と比べて、さらに厳密に低所得者や障害者、高齢者を対象として限定している。
- ・ 対象者が財産税負担の増加により居住住宅を売却することの防止することを目的としている。
- ・ 州がその運営コストを負担する。

ウ 実施状況

34州とコロンビア特別区が実施。うち、23州とコロンビア特別区が高齢者と障害者に対象を限定している。29州とコロンビア特別区では、持ち家所有者のみならず、賃貸住宅居住者にも適用されている（うち、19州は、高齢者ないし障害者である賃貸住宅居住者に限定）。

メリーランド州とモンタナ州以外は所得に上限が設けられており、上限はアリゾナ州の5,000ドルからニュージャージー州の10万ドルまで州によって大きく異なる。

(3) 延納制度

ア 制度の概要

高齢者を対象として、高齢者の財産税支払いを死亡時まで延期し、代わりに不動産に抵当権を設定する制度（リバースモーゲージ）。

イ 特徴

- ・ ストックリッチ・インカムプアーの人々を含めて、住宅資産は持っているが、インカム・フローが年金などに限定されている高齢者を中心に、担税力を上回る財産税を死亡後に精算・一括納税させ、生存中に納税のために持ち家を売却することを防止することを目的とする。
- ・ 契約者の死亡時に住宅が売却されるため、住宅供給の促進となる。
- ・ 持ち家非課税制度、サーキットブレーカー制度と異なり、州の財政コスト、又は地方公共団体の歳入ロスとならない。
- ・ 長寿リスク、金利変動リスク、不動産価格変動リスクがある。

ウ 実施状況

18州で実施。

② 固定資産税における人的要素の考慮について

上記①にみられるようなアメリカのプロパティ・タックスにおける人的要素の考慮による税負担の調整方法を、日本の固定資産税に導入することについては緒論があるところであるが、この点を論ずるに当たっては以下の諸点に注意する必要がある。

(1) アメリカにおいては、住宅に対する実効税率が1958年には1.34%、1971年には1.98%となり、住宅所有者の財産税負担が過重であったことを背景にして人的要素を考慮するための制度が

普及したが、日本の固定資産税においては、既に住宅用地については、200㎡までについてはその課税標準を1／6に、200㎡を超える部分についてはその課税標準額を1／3に軽減する住宅用地の特例措置（6①（1）参照）が講じられており、サーキットブレーカー制度等が講じられていることと同様の効果の及ぶ措置がかなり大規模かつ広範に講じられていると考えることはできないか。

（2）アメリカのサーキットブレーカー制度においては、所得制限をかなり低位に抑えている州が多数見られるが、この場合には、固定資産税制度において条例により講じられる「貧困により公私の扶助を受ける者に対する減免」と内容的には似通っていると考えられることはできないか。

（3）リバースモーゲージ制度については、アメリカにおいても、持ち家を担保にして死亡時に処分することへの抵抗感から、実際にはあまり活用されていないといわれている。

一般に持ち家取得願望が強く、住み替えが少ないと言われる日本においてこのような制度はなじまないのではないか。実際のところ、例えば世田谷区や武蔵野市等において、一定額以上の不動産を所有する高齢者等を対象に公的な福祉資金融資制度があるが、あまり活用されていないという実態もある。

また、「固定資産税はそもそも物税であることから、人的要素を考慮することは適当ではない。」という議論が従来は行われてきたところであるが、固定資産税制度における人的要素の考慮について、以下のような意見が出された。

○ 固定資産税は資産価値に応じて毎年度経常的に課税する財産税であるという性格からして、実質的には何らかのフローの所得に対して課される税であることから、例えば年金生活者等のようなフローの所得に制限がある者に対しては何らかの人税的な軽減措置を講ずることができるようにすることを検討すべきではないか。

○ 現行の住宅用地の特例措置のような過大かつ、ターゲットの広範な特例を入れることは、財産税としての固定資産税の性格を大きくゆがませることになるため、人的要素を考慮する場合には、現行の住宅用地の特例は廃止又は大幅に縮減し、ターゲットを絞り込むべきではないか。

○ 負担水準の均衡化措置を早期に達成するため、負担水準が低い者の税負担の急増を緩和する方法として人的要素の考慮を行うことはできないか。

6 非課税等特別措置について

我が国の固定資産税においては、課税標準の特例措置等による税負担の軽減が広範かつ大幅に行われているが、平成10年度においては、その総額は以下のとおりとなっている。

<固定資産税の課税標準の特例措置等による軽減額の試算（平成10年度）>

住宅用地の特例 63, 134億円

その他の特例 3, 731億円

うち 土地分 186

家屋分 2, 077（うち、新築住宅特例軽減分1, 975）

償却資産分 1, 468

※ 負担調整措置による減収分は含まれていない。

※ 非課税資産については評価を行っていないため、軽減税額は不明である。

① 住宅用地の特例について

（1）特例の概要

住宅用地については、その税負担を軽減する必要性という観点から課税標準の特例措置が設けられている。

【小規模住宅用地】

○ 200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）

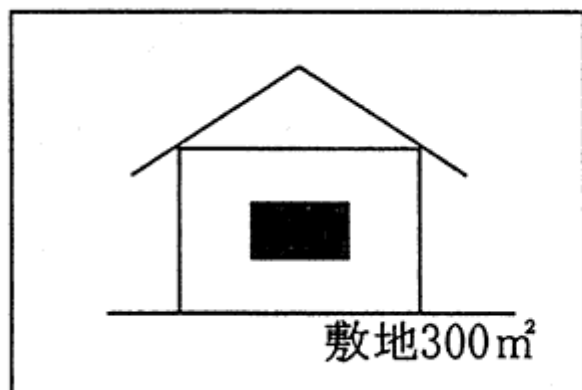
○ 課税標準額：固定資産税；価格の1／6の額、都市計画税；価格の1／3の額

【その他の住宅用地】

○ 小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分について床面積の10倍まで）

○ 課税標準：固定資産税；価格の1／3の額、都市計画税；価格の2／3の額

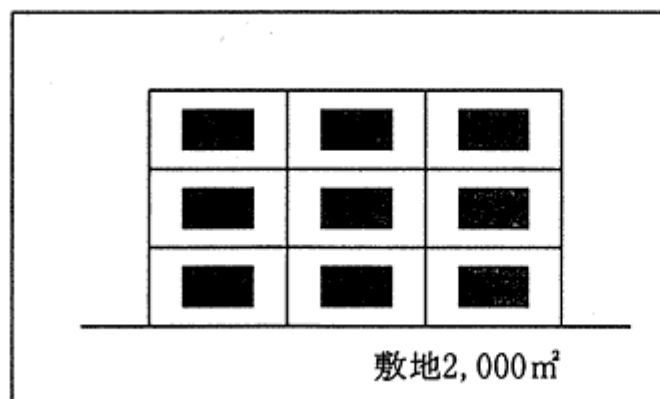
例）300㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分がその他の住宅用地となる。



200㎡ 課税標準額 1 / 6
100㎡ 課税標準額 1 / 3

【マンション等の場合】

個々の住居毎に200㎡が小規模住宅用地の特例（1 / 6）を受け、それを超える部分は1 / 3の適用を受けることとなる。



200㎡ × 9（住居数） = 1,800㎡
2,000㎡ - 1,800㎡ = 200㎡

1,800㎡ 課税標準額 1 / 6

200㎡ 課税標準額 1 / 3

・ 敷地面積が1,800㎡以下であれば、全てが課税標準額は1 / 6

（2）特例措置の経緯

昭和48年度 創設 住宅用地は一律課税標準額を1 / 2とする措置

理由：土地について、それまでの負担水準の低い状態を是正し、評価額課税に移行することとなったことに伴い、住宅に対する税負担を軽減する必要があったため。

昭和49年度 小規模住宅用地については1 / 4とする

理由：住民の日常生活に最小限必要な小規模の住宅用地に該当する部分については、さらに税負担を軽減する必要があるため。

平成6年度 ① 小規模住宅用地 1 / 4 → 1 / 6 一般住宅用地 1 / 2 → 1 / 3

② 都市計画税について住宅用地の特例措置（小規模住宅用 1 / 3 一般住宅用地 2 / 3）

理由：7割評価による評価額の上昇により、税負担に急激な上昇が生じることのないようにするという納税者の税負担に対する配慮による。

（3）住宅用地の特例措置に関する議論

住宅用地の特例に関しては、以下のような意見が出された。

○ 居住用の住宅用地に対する課税標準の特例措置は、住宅の規模、所有者の所得にかかわらず、住宅として用いられているという居住性という面にのみ着目して軽減を行っている点は理解できるが、このような観点の重要性を勘案したとしても、現行の特例措置は過大なのではないか。

○ 平成6年度評価替えにおいて、住宅用地に対する特例措置を拡充した結果、住宅地と商業地等との税負担の格差が拡大していることを勘案すると、いずれは現在の住宅用地の特例措置は見直す必要があるのではないか。

○ 住宅用地についても、応益性の観点からは商業地等と同様の受益があることから、税の公平の観点からも、そのあり方を抜本的に見直す必要があるのではないか。

○ 諸外国のプロパティ・タックスにおいても、住宅用資産の税率を商業用資産よりも低く設定することにより、住宅用地に対する配慮をする例が多く見られるが、そのような諸外国の例と比較しても現行の日本の住宅用地特例は過大なのではないか。

なお、「小規模住宅用地に対する課税標準の特例措置は200㎡以下への宅地の細分化を促進している」又は「200㎡を超える宅地利用を阻害している」という見解があるが、以下のような理由から、この特例措置が敷地の統合化の阻害要因となっているとは考えにくい。

（i） 当該特例措置は、現在の我が国の標準的な居住環境からみて日常生活に最小限必要と認

められる小規模住宅用地の税負担を軽減する必要があるという観点で設けられたものであること。

(参考)

最新の「不動産業総合調査に関する結果報告(住宅・宅地編)」(平成9年分)(建設省建設経済局調)によれば、一戸建て住宅の一戸当たりの平均敷地面積は、三大都市圏において164.7㎡、全国において176.4㎡となっている。

(ii) 標準的な敷地面積として定められた小規模住宅用地の面積(200㎡)を超える部分についても、一般住宅用地の特例(1/3)が適用されるものであること。

(iii) マンション等の場合には個々の住居ごとに200㎡までが特例の対象とされること。

むしろ、敷地の統合が進まないのは、例えば、同一の敷地面積であれば、多数の住宅を建設した方が不動産業者にとってはより利益となること、また、土地の値段が高いために、敷地面積が小さい方が住宅等の取得者がより安く取得できること等の他の要因が大きいものと考えられる。

② その他の非課税等特別措置について

固定資産税及び都市計画税については、多数の非課税等特別措置が存在しているが、それを類型別に分類すると、以下のようになる(平成11年度現在)。

<分類>	<件数>
A 公共・公益法人関係	
非課税措置	26
課税標準の特例措置	16
B 公共の危険防止・安全対策・災害復旧	
非課税措置	1
課税標準の特例措置	7
税額の減額措置	1
C 自然保護・文化財保護等	
非課税措置	5
D 教育・福祉・医療	
非課税措置	14
課税標準の特例措置	4
E 公共交通	
① JR関係	
非課税措置	1
課税標準の特例措置	7

②	その他鉄道関係	
	非課税措置	5
	課税標準の特例措置	11
③	その他の交通事業（航空・海上交通）	
	課税標準の特例措置	10
F	公益事業	
	課税標準の特例措置	5
G	省エネ・省資源対策・公害・衛生・産業廃棄物対策	
	課税標準の特例措置	10
H	農林水産業・中小企業対策	
	非課税措置	3
	課税標準の特例措置	7
I	技術開発・産業振興	
	課税標準の特例措置	15
J	住宅・市街化区域農地関係	
	税額の減額措置	6
K	公用・公共用施設等	
	非課税措置	6
	課税標準の特例措置	3
	計	163

このような広範かつ多岐にわたる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の現状について、以下のような意見が出された。

○ 日本の固定資産税の非課税措置や課税標準の特例措置の範囲は、諸外国におけるプロパティ・タックスに比べても範囲が広すぎるのではないかと。特に、今後の負担水準均衡化達成後には課税の公平の観点から大きな問題となるのではないかと。

○ 日本の場合は、税制によって、中小企業対策、農業対策から社会保障政策まで広く政策的な施策を講じているが、本来であれば、税負担は税負担として全額徴収した上で、支出により施策を講じることが税制の簡素性の観点からは望ましく、また、負担と支出が明確になることから望ましい。

○ 公益活動を行う団体等に対して固定資産税の非課税その他の特例措置を講じることが、例えばその団体の活動の恩恵が全国に及ぶような場合には、全国民で負うべき負担をその所在市町村のみに負わせる結果となり、課税上の不公平をもたらしているのではないかと。このような観点からすれば、少なくともこのような税制上の特例措置は廃止し、必要があれば、国等の財政支出により支援するというスタンスに切り替えていくべきではないかと。

○ 日本のような複雑多岐な課税の特例措置の存在は資源配分上の歪みをもたらしているという点で非常に問題が大きいので、一旦全廃してしまった上で見直すくらいの大胆な整理合理化が必要ではないかと。

③ 固定資産税の減免措置について

固定資産税については、徴収猶予、納期限の延長等によっても到底納税が困難であると認められるような担税力の薄弱な者に対する救済措置として、減免措置が地方税法上規定されている（地方税法第367条）。

そこで減免することができる者の範囲は、次の3類型とされている。

- (イ) 天災その他特別の事情がある場合において減免を必要と認める者
- (ロ) 貧困により生活のため公私の扶助を受ける者
- (ハ) その他特別の事情がある者

そして、地方税法はこれらの場合に限り、条例の定めるところにより固定資産税を減免することができることとしている。

従前は、各市町村において「その他特別の事情がある者」として、市町村の税条例に「市町村長が特に認める場合」というような包括的規定を置き、実務上広範に減免を認めるような事例も見受けられる。

しかしながら、課税の公平の観点からは、非課税措置等の特例措置と同様、減免措置についてもその適用に当たっては制限的に適用すべきものであり、市町村長への包括的規定を広範に活用することは妥当ではなく、少なくとも市町村の税条例に適用対象や適用期間などを明示することが望ましい。いやしくも市町村長の裁量によって減免が行えるかのような制度の運用は厳に慎まれるべきものである。

また、公益上の必要があることを理由として減免措置を適用する事例も見られるが、公益上の理由により税負担の軽減を行う場合には、原則として不均一課税の規定（地方税法第6条）により対応すべきものであって、みだりに減免の規定を適用することは好ましくない。

「地方税法の施行に関する取扱について（市町村税関係）」

第一章 第一節 二 課税免除等

租税負担の合理化を図るため、非課税規定は、これを最小限度にとどめているのであるが、地方団体が自ら行う課税免除、不均一課税、租税の減免等についても、その内容について徹底的検討を加え、濫用することがないように特に留意すること。なお、地方団体において納税義務者に係る一定の事由に該当することを理由として一律かつ無条件に当該税負担を軽減するような措置を講ずることのないよう留意すること。

なお、地方団体において納税義務者に係る一定の事由に該当することを理由として一律かつ無条件に当該負担を軽減するような措置を講ずることのないよう留意すること。

7 土地の有効利用と固定資産税について

「土地の有効利用」という言葉は比較的良好に使用される用語ではあるが、何をもって「土地の有効利用」とするのか、その概念規定については必ずしも定まった考え方があるわけではない。

例えば、平成8年11月21日の土地政策審議会答申（国土庁）においては、土地の有効利用の考え方について概ね以下のように示されている。

土地の有効利用には、一般的に①経済効率的利用（最大限に高度利用を追求する方向での利用）、②社会効果的利用（公園、緑地、森林等のオープンスペースなどの利用度の面からは低密度であっても、地域全体の土地利用計画に従い、社会的観点から総合的に効果的と判断されるような土地利用）の2つの意味合いが含まれる。「土地の有効利用」とは、一定の地域的な広がりの中で、適正かつ合理的な土地利用計画に則して、安全性・快適性・利便性等が確保された質の高い都市環境・地域環境の形成を目指すものである。

このように、今日においては「土地の有効利用」とは、単に「土地の高度利用が図られる」、「土地の流動化が促進される」などのような狭義の土地利用の効率性の向上のみを意味するものではなく、地方自治体等による各種の都市基盤整備や公共施設整備、環境面での配慮等をも含めた地域の総合的な土地の有効活用のことを指すものとして理解すべきものであるというのが土地政策上の考え方であると考えてよからう。したがって、このような意味での「土地の有効利用」の観点からは、固定資産税収の果たすべき役割は今後も益々重要なものとなると考えるべきである。

他方、「土地の高度利用が図られる」、「土地の流動化が促進される」などのような狭い意味での土地利用の観点から見た固定資産税の課税の効果については、従来から様々な議論がなされてきたところであるが、大別して「土地の有効利用の観点からは土地に係る固定資産税を軽減すべきである」といった主張と「土地の有効利用の観点からは土地に係る固定資産税を強化すべきである」といった主張の相異なる主張に分かれる。

この点に関しては、「バブルが崩壊し、地価下落期の現在においては、土地の有効利用の観点から見て、土地に係る固定資産税は重すぎるのではないか。」という見解もあるが、委員からは以下のような意見が出された。

○ 国土庁の「土地有効利用のための適正な土地負担のあり方に関する調査」（平成11年3月）等にも示されているように、現在では「土地の有効利用」とは、従来の階高の引き上げ等による高度化・高密化の視点による「経済的効率的利用」のみならず、地域ごとの環境の保全・創造を

含めた多様な価値を追及する「社会効果的利用」をも含むものと考えられるに至っている。

したがって、固定資産税が土地の有効利用にどのような影響を与えるかを議論する場合には、単に商業ビルの建設が促進されとか、土地取引が活発化するというようなことだけを考えるのではなく、「社会効果的利用」も念頭に置いて考えるべきである。

○ 土地保有税の税負担が今まではその価値額に比べて小さく、土地を有効利用しないでいるペナルティがほとんどなかった点が土地の利用に歪みをもたらしてきたのであり、むしろ平成6年度以降の評価及び税負担の均衡化・適正化により、土地に係る税負担は土地の有効利用の観点からも、ようやく適正な水準に近づきつつあるといえるのではないか。

○ 近年の土地の取引件数の減少等をもって、固定資産税の負担が重すぎるものの論拠とされることがあるが、土地取引件数の減少等は主として景気の動向に起因するものであり、固定資産税の負担が土地の流動化に対して決定的な影響を与えているとは考え難い。

なお、統計的には固定資産税額の推移と土地取引件数の動向には有意の関係は見られず、また、土地の購入に至らなかった理由に関するアンケート調査（国土庁）においても購入後の土地保有コストの高さを挙げる回答は少なく、かつ、徐々に低下する傾向が見られる。

参照：土地固定資産税額と土地取引件数の伸び率の推移（P188）

土地の購入に至らなかった理由（国土庁調査）（P189）

8 納税者に分かりやすい固定資産税のあり方について

現在の固定資産税制度は、様々な課税標準額の特例措置等がある他、負担水準の均衡化による負担調整措置がとられていることから、本則課税、すなわち、評価額に税率を乗じて税額を算定するという地方税法本則の簡素な仕組みからかけ離れているのが現状である。このようなことから、納税者にとっては自らの納税額がどのように算定されているのかを理解することが困難な状況になっているとの指摘がある。

この点に関して、以下のような意見が出された。

○ 平成6年度評価替え以前は市町村が税負担を勘案しつつ評価替えを行っていたため、受益と負担の関係が納税者にとって分かりにくくなっていたものが、最近では評価の均衡化・適正化と負担水準の均衡化を図るようになったことから、将来的に税率による調整などの方法を市町村自らが採るようになれば、納税者にとって受益と負担の関係が分かりやすい（目に見える）形で税負担が決定される税となり、ひいては納税者が税負担の水準を選択することが可能となるのではないか。

○ 固定資産税に対する納税者の不満の大きな原因のひとつは、受益と負担の関係が不明瞭なことなので、受益と負担が明確に納税者に理解できるよう、市町村は具体的に努力すべきではないか。

○ 納税者に分かりやすい税制という観点からは、課税明細書、納税通知書などの各種通知書や、納税者向けの説明書などに工夫を凝らすべきではないか。例えば、資産明細書には税額の対前年比較や負担水準を明記したり、市町村の平均負担水準や全国の平均負担水準と比較できるような工夫をすることは考えられないか。

○ 既に、平成9年度評価替えから宅地に関しては全国で全路線価が公開されており、路線価が分かれば各宅地の評価額は画地計算法に基づいて計算するだけなので、事実上評価情報は全面的に公開されている状況にあるが、この点についてまだ納税者に十分な理解が得られているとはいえないのではないか。

そこで例えば今後は諸外国にも例があるように、インターネットのホームページにおいて路線価の公開を行うなどして納税者の利便の向上を図るべきではないか。

○ 平成6年度評価替えから地価公示価格が固定資産税評価の指標として用いられるようになったことにより、全国統一の物差しを使った評価ができるようになったことから、以前に比べるとかなり評価の透明性が高くなったものと考えられることができるが、依然として納税者の固定資産税評価に対する不信感があるのも事実である。そこで、例えばアメリカのようにIAAOが定めているような評価結果の検証や、一部の州に見られるような州政府による事後監査などの仕組みの導入を我が国でも検討してみてもどうか。地方分権時代には、事前のチェックよりも事後のチェックの方が望ましい。

現在、特に土地の評価については、地価公示価格や不動産鑑定評価額を評価の指標として用いることや、国による基準地価格の決定及び平均価格の提示等を通じて面的バランスの調整を行っていること等、土地評価を事前にチェックする体制がとられているが、今後の地方分権時代においては、固定資産税の評価に対する納税者の信頼性をより確実なものとするため、国における評価結果の事後的監査制度の導入を検討してはどうかとの考え方もある。

このような観点から、北米のプロパティ・タックスにおける評価の適正さの事後的検証の事例について、以下のような報告があった。

＜参考＞ 北米における評価の適正さの検証について

(1) IAAOの3指標

アメリカやカナダのプロパティ・タックスにおける固定資産の評価額は、個別評価 (single-property appraisal) に基づく不動産鑑定価格や実際の取引価格と同一のものとなるとは限らないが、ある程度の範囲内で近似した価格となることが評価の精度の高さを示すこととなる。このような評価の精度を測定する指標として、北米では以下のようなIAAO (International Association of Assessing Officers) の3基準が比較的良好に用いられている。

① 評価額—取引価格割合 (ASR: Assessment-to-Sales Ratio)

実際の取引価格には値幅があるため、評価額はこの取引価格の値幅の中央値を反映するほど精度が高いという考え方にに基づく指標。IAAOの基準によれば、90%から110%の間にあれば適正な評価とされる。

② 評価額の散布係数 (COD: Coefficient of Dispersion)

ASRの平均絶対偏差をASRの中位値で除したものの。評価額のバラツキを示す指標。IAAOの基準によれば、住宅地の場合には10%～15%、商業地の場合には15%から20%の間にあればバラツキのない適正な評価とされる。

③ 評価額の価格関連格差 (PRD: Price-Related Differencial)

ASRの単純平均値を加重平均値で除したものの。評価額の累進性、逆進性を示す指標。IAAOの基準によれば、0.98～1.03の間にあれば過小・過大評価のない適正な評価とされ、0.98未満の場合は過大評価 (累進性が強い)、1.03超の場合には過小評価 (逆進性が強い) と判断される。

(2) 州政府による事後的な評価結果の監査 (Assessment Audit)

カナダのアルバータ州においては、評価事務は各自治体が行うこととされているが、州政府が事後的に評価結果を監査する仕組みになっている。この場合にも、IAAOの基準などが活用される。

なお、本委員会においては発足以来、課税情報の開示についての検討を進めてきたところであり、昨年度の報告書においても「納税者に分かりやすい固定資産税制度」、「納税者から信頼される固定資産税制度」という観点からその具体化の促進を提言したところである。

このような観点からの検討は「納税者の権利保護」という観点から引き続き進める必要があるが、他方、近時、「個人情報保護」という観点からの新たな動きも見られるところであり、課税情報の開示の具体的方策の検討に際しては、プライバシー保護という側面を十分考慮することも必要であることを再認識しておくことが肝要である。

9 将来的な固定資産税の税負担の考え方について

平成8年度の本委員会報告書で指摘したように、固定資産税が通常その財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定しているという点は、課税標準である価格をどのように設定するかという問題ではなく、税負担の水準の問題として議論されるべきものである。

本年度の委員会においては負担水準の均衡化達成後、今後の地方分権時代においては、固定資産税の税負担についてどのように考えるかについて、以下のような意見が出された。

○ 固定資産税の税負担は、その税の性格から、最終的な税負担を市町村において決定する場合であっても、資産の収益性をターゲットとして考えるべきである。

○ 固定資産税は土地の使用収益し得る価値に担税力を見いだすものであり、財政需要が増えたからといって土地の収益価値にかかわらず、無制限に課税できるわけではなく、自ずから一定の上限が課せられていると考えるべきではないか。

○ 但し、このように考える場合であっても「資産の収益性」とは、景気動向などにより左右される「実現した現実の収益」ではなく、「可能性としての収益力」を意味するものであることに留意すべきであるし、「景気が悪いので固定資産税も減税すべきである」という考え方にはつながらない。

他方、今後の地方分権時代における固定資産税の税負担については、以下のような意見も提出された。

○ 臨調答申等によると、21世紀には45%を超えない国民負担率に抑えていく必要があるとしているが、現在の国民負担率は37.6%に過ぎない。これは、景気対策としての所得・法人課税の減税の影響であり、その分は国債・地方債の累積という形で借金が増大している。この点からすれば、将来的には、所得・消費・資産に対する課税のバランス、あるいは個人・法人に対する課税のバランスを考えていくとともに、固定資産税においても負担の増大は免れ得ないのではない

か。

○ 最終的な税負担を市町村において決定する場合には、資産の収益性という定量的に捉えることが困難な考え方にとらわれることなく、客観的に均衡がとれた資産価値をベースとして、固定資産税によって賄うべき財政需要に応じて市町村議会が最終的な責任を有する形で税負担を決定するようにすればよいのではないか。

○ 将来的に最終的な税負担を市町村が自ら定めるようになったとした場合には、これまでも増して受益と負担の関係の説明責任や行革努力などが求められるようになるのではないか。

○ 固定資産税に対してどの程度の負担を求めるかについては、今後、国から地方への税源移譲を行うに際して、どの程度の税源を市町村に割り当てることができるかということに大きく依存する。

第3 家屋に対する固定資産税について

1 家屋に対する固定資産税の性格について

① 家屋保有に対する課税の沿革

- 明治15年 家屋税（府県税）創設（戸数割の代替として区部について課税可）。
- 明治21年 市制・町村制の施行に伴い家屋税に対する附加税（市町村）の創設。
- 明治23年 課税区域の拡大（区部のみ→府県内全域又は市制施行地）
- 大正15年 戸数割が市町村へ移譲されるとともに、家屋税が府県税の税目とされた（市町村はこれに附加税を課する。）。
- 昭和15年 家屋税の国税化（道府県、市町村はこれに附加税を課する。）。
- 昭和22年 家屋税の道府県税化（市町村はこれに附加税を課する。）。
- 昭和25年 固定資産税の創設。
シャープ勧告は市町村財政の強化をうたい、地租・家屋税を廃止して「不動産税」を創設することを勧告した。これを受けて、昭和25年度に固定資産税を創設。
同年度分の固定資産税については、短期間に全ての家屋を評価することが困難なことから、暫定的措置として、従前の家屋台帳に登録されていた賃貸価格の900倍を課税標準として一律に法定した。
- 昭和26年 家屋評価に再建築価格方式が採用され、市町村の家屋評価に基づく評価額の決定が行われることとなった。
- 昭和27年 評点式評価方法が採用され、再建築評価を基準とし、これに損耗度、立地条件等自然的経済的条件を考慮して評価額を求めるものとされた。
- 昭和31年 基準年度の制度が設けられ、評価額が3年間据え置きに。
- 昭和39年 固定資産評価制度調査会答申に基づき、現行の再建築価格方式を採用すると同時に、固定資産評価基準に従って評価を行うことが市町村に対して法的に義務づけられた。

② 家屋に対する固定資産税の性格について

従来、家屋に対して課する固定資産税の性格と土地に対して課する固定資産税の性格を分けて論ずることは少なく、また、土地と家屋とは実質的には一体の不動産であることから、一般には、その性格は同様のものであるとされてきた。

すなわち、一般的報償原理に基づく応益原則に立脚した税として固定資産税を位置づける場合には、家屋に対して課する固定資産税は、土地や償却資産に対して課する固定資産税と同様に理解されることとなる。

2 家屋の評価方法について

① 沿革

固定資産税における家屋の評価は、「再建築価格」を基準として評価する方法が採用されている。「再建築価格」とは、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいうが、このような「再建築価格方式」と呼ばれる方式を採用するに際しては、その他に考えられる代替的な評価方法（取得価格を基準とし

て評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法、売買実例価格を基準として評価する方法）に関して、昭和34年から昭和36年の2年間にわたり、内閣総理大臣の諮問機関である固定資産評価制度調査会において比較考量の上、再建築価格方式が家屋に係る固定資産税のための評価方法としては最も妥当であるとされた経緯がある。

同調査会における審議においては、

- (1) 取得価格：取得の際の個別的な事情による偏差がある。
 - (2) 賃借料：種々の事情により甚だしい格差がある。
 - (3) 売買実例価額：個別的な事情による偏差がある。家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することは困難。
 - (4) 再建築価格：家屋の構成要素として基本的なものであり、評価の方式化が比較的容易。取引当事者間の個別の事情が一切含まれず、原則として個々の家屋の建築費の実際の調達価格の相違も考慮されないの、客観的公平性も確保される利点がある。
- 等が指摘されたことから、再建築価格を基準とする方式が最も妥当であるとして採用されることとなり、以降今日まで固定資産税における家屋の評価方法として定着している。

なお、判例においても家屋評価における再建築価格方式の妥当性は認められている。

(判例)

「固定資産税はいわゆる物税であって、課税客体である固定資産そのものの価値に着目して課せられる財産課税であるから、担税力そのもの自体の有する客観的価値に応じて決定されるべきところ、建物の固定資産税課税評価基準についても、建物自体の有する客観的価値、つまり適正な時価によって決定するのが相当である。右の見地からすれば、建物を新築するにつき要した費用は当該建物を建築する際の特殊事情に左右されやすく、必ずしも適正な時価と一致するものではないのに対し、評価客体と同一のものを再構築し、これに要した費用に各種増減価を施してその価格を決定する方法、すなわち再建築価格方式は適正な時価を算出する最も妥当な方法であるといわなければならない。」(京都地裁昭和50年12月12日判決)

② 再建築価格方式の具体的手法

家屋の評価は以下の算式により行われる。

(算式1)

評価額＝評点数×評点一点当たりの価額

(算式2)

評点数＝再建築費評点数×損耗の状況による補正率×需給事情による減点補正率

(算式3)

再建築費評点数＝各部分別再建築費評点数の合計

部分別再建築費評点数＝部分別の標準評点数×補正係数×計算単位の数値

(算式4)

評点1点当たりの価額＝1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率

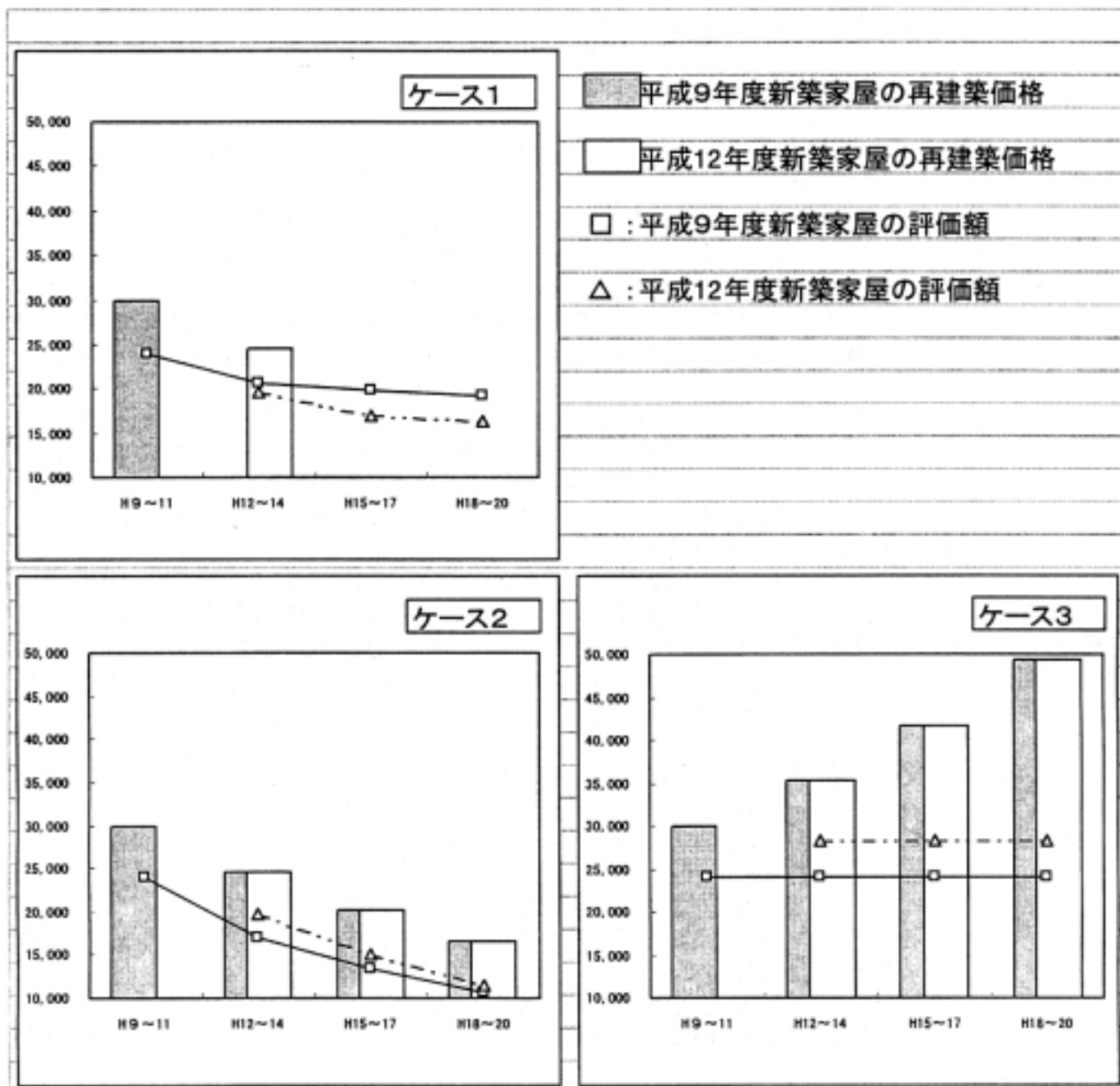
③ 再建築価格方式の必要性

以上みたように、再建築価格方式は、評価替え期間の物価変動を織り込んだ評価方式である。仮に再建築価格方式を適用しない場合には、評価額に物価変動が織り込まれなくなるので、物価の下落局面においては、新築家屋の評価額が在来分家屋の評価額を下回ることとなり(ケース1)、課税の不平等が生ずることとなる。

他方、再建築価格方式を適用する場合には、評価替えの時点で評価額に物価変動が織り込まれるので、物価の下落局面にあっても、新築家屋の評価額が在来分家屋の評価額を下回ることはない(ケース2)。また、物価の上昇局面においては、評価額が上昇する場合もあるが、この場合には評価額が据え置かれることになっている(ケース3)。

このように、再建築価格方式は課税の公平と納税者の税負担の双方に配慮した評価方式である

といえる。



3 家屋に対する固定資産税の課税について

① 家屋に対する固定資産税の課税の実際

家屋は土地とは異なり本則課税（評価額課税）となっており、評価額の増減が税額の増減に直結している。

現行の家屋の評価方法は再建築価格から経過年数による減価等を差し引いた、いわゆる「理論

評価額」と前評価替えの際の決定価格である「据置価格」を比較し、納税者有利の観点から、低い方の価格を家屋の評価額として決定することとなっている。したがって、物価上昇期においては過去の評価替えに伴う再建築価格の上昇と経年減点による減価とのどちらが大きいかにによって最終的な評価額が決定される。

「再建築費評点基準表」は建築物価等の動向を反映させるために、評価替えごとに更新することとされている。従前は建築物価等が上昇傾向にあったため、評価替えごとに評点基準表を更新するたびに再建築価格が上昇する傾向が見られ、この結果、築年次が古い家屋に関しては再建築価格から経年減価分を差し引いた理論評価額が据置価格を上回る状況となる場合が多かった。

しかし、平成9年度評価替えにおける評点基準表の更新においては建築物価等の下落傾向が反映されたため、再建築価格が前年度評価額（平成6年度評価替え時の再建築価格）よりも低くなる場合もあり、家屋の築年次によっては再建築価格から経年減価分を差し引いた理論評価額が従前の据置価格を下回る、即ち、税額が減少する事例が多く発生することになった。

このように家屋の評価額（税額）はその変動のパターンが築年次別に例えば木造家屋の場合には、概ね以下のように異なった状況になっている。

（ケース1） 昭和46年以前築の家屋（評価額ベースで8%、床面積ベースで40%）

→ 据置価格がそのまま決定価格となる。

（ケース2） 昭和47年以降55年以前築の家屋（評価額ベースで20%、床面積ベースで23%）

→ 平成9年度評価替え以降減価する。

（ケース3） 昭和56年以降築の家屋（評価額ベースで72%、床面積ベースで37%）

→ 評価替え毎に減価する。

すなわち、家屋に対する固定資産税収の太宗を占める、比較的新しい家屋については評価替えのたびに税額が下がるのに対して、税収の割合は低いものの床面積ベースでは割合の高い、したがって対象家屋数が多い比較的古い家屋については評価替えがあっても価格は据え置かれ、税額が下がらない傾向にあるということになる。

築年次が古い家屋はそもそも評価額が低いことから、経年減価や最近の基準表改正によっても依然として据置価格の方が理論評価額よりも低いので、税額が据置のままになっているのである。

② 新築住宅の特例措置について

新築住宅の供給を促進するという住宅政策上の見地から、住宅に係る初期負担を軽減するため、新築後一定期間については、固定資産税の税額の一部を減額する措置が講じられている。

（概要）

（1）対象床面積…居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡とする。）

（2）減額割合…上記1の床面積に係る固定資産税額の1／2相当額を減額

（3）減額期間…新築後、減額される期間は次表のとおり。

①一般の住宅（②以外）	3年度分
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分

（4）適用要件

（要件1）平成12年3月31日までに新築された住宅

（要件2）居住部分割合要件… 併用住宅の場合、居住部分の割合が1／2以上であること

（要件3）床面積要件… 居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下（共同貸家住宅の場合35㎡以上）であること

（要件4）価格要件… 1㎡当たりの価格が11万2千円（耐火構造住宅の場合17万6千円、準耐火構造住宅の場合14万4千円）以下であること（平成11年1月2日に新築された住宅から当該要件は廃止される。）

当該特例措置は昭和39年に新築住宅の供給促進の観点から導入されたものであり、創設当初は2年間の時限措置とされたものであるが、その後も引き続き住宅の供給促進を図ることが要請されているため、現在に至るまで基本的なスキームを変えずに延長を繰り返してきた。

当該特例措置は家屋に対する特例措置の中では最大のものであり（平成10年度における軽減税額は1,975億円（家屋に対する特例措置の約95%））、また、住宅用地の特例措置を除くと、固定資産税の特例措置の約53%を占める最大の特例措置となっている。

しかしながら、かねてより「新築後3年経つと家屋の固定資産税は倍増してしまう」というような納税者の誤解を招きやすいという指摘や、減税額が巨額である割には住宅建設促進という本

来の政策目的の効果が小さいのではないかという指摘が強い。ましていわんや、景気対策に資するという観点には何らの合理性もない。

なお、新築住宅に対する固定資産税の減額措置に係る30市におけるアンケート調査によると、「新築住宅の軽減措置を知っていたか」、「住宅の新築を検討する際、固定資産税について考慮に入れていたか」という問いに対して「知っていた」、「考慮した」と回答したのはいずれも2割程度であり、当該特例措置の住宅新築に対するインセンティブ効果には疑問があるのではないかという結果が出ている。

4 家屋に係る固定資産税に関する議論

家屋に係る固定資産税に関する以下の課題について、それぞれに掲げるような意見があった。

① 家屋に対する固定資産税の性格について

○ 「土地に対する固定資産税には応益原則が妥当するが、家屋の価格には行政サービスの応益性は反映しないので、家屋に対して固定資産税を課することには合理的な根拠がない」という見解があるが、建物は土地から分離して存在するわけではなく、そこで生活あるいは経済活動を行うのである以上、土地には応益原則が妥当するが家屋には応益原則が妥当しないとはいえないのではない。例えば、諸外国のプロパティ・タックスにおいても概ね家屋が対象となっているのは、そのような考え方に基づくものであると推測される。

○ 「持ち家に対する固定資産税は帰属家賃に対する課税と考えるべきものであり、持ち家に対する固定資産税は認められても、賃貸住宅に対する固定資産税には根拠がない」という見解があるが、これは、全ての課税は所得課税として位置づけられるべきであるという前提に立脚するものである。しかしながら、必ずしも現実には課税は全て所得課税として存在しているものではなく、また、固定資産税を財産税として位置づけると考えるのであれば、持ち家と賃貸住宅を分けて考える必要はない。

○ 「既に使用価値がないような家屋や、居住していない家屋に対しても固定資産税が課税されるのはおかしい」という見解があるが、そのような家屋であっても土地と一体として行政サービスの受益がある以上は、応益原則に基づく固定資産税の課税客体とすることは妥当である。

○ 建物は土地のないところには存在し得ず、土地と建物とは本来一体として扱うべきであり、土地に対する固定資産税を応益課税であると考えるのであれば、建物も同じように切り離さないで考えてよいのではない。ただし、その場合には、アメリカのプロパティ・タックスにおけるように土地と家屋とを一体の不動産として一体評価することを検討すべきではないか。

○ 「効率性の観点や租税の外部性の観点からは、移動性のない資産である土地と、移動性のある資本財である家屋に関しては課税の効果の違いがある」という考え方がある一方、「家屋に対する固定資産税は、市町村からの公共サービスの効果に関する外部効果を内部化するピグー税として、一種の混雑現象回避的な性格を有する税として位置づけることができるのではないか」という考え方もある。

② 家屋の評価方法について

○ 現行の家屋の評価方法は緻密に過ぎるために、納税者にとっても分かりにくいのではない、あるいは、徴税コストの面からも過剰にコストが掛かっているのではないかと批判もあるが、現在は電算化が進んでおり、新築時に一回評価を行えば、その後は機械的に評価額が算出できるのでそれほど徴税コストは大きくはない。また、固定資産税の家屋の評価額は相続税・不動産取得税・登録免許税などにおいても利用されていること等から、社会的なコストはかなり低く押さえられていると考えられる。

○ 現行の評価方法は物理的な積み上げ計算に基づく客観的な評価であるため、正確な評価を行うことができるならば公平な評価となること、課税の手続き面から見て他の代替的評価方法に比べて依然としてより妥当性が高いこと等、現在の評価手法は合理性があるものといえるのではない。

○ 評価は市町村の一般職員が行うものであるが、現行の評価手法に習熟するまでには約3年を要する一方、職員の異動サイクルが短いため、評価担当職員の研修に苦労があることや、納税者の意識が変わってきており、古い家屋について評価額が下がらない仕組みについて審査申出等が増加している等の現状に鑑みれば、現行の評価手法の簡素化に努めるとともに、他の代替的方法の将来的な採用の可能性についての検討を進めていくことも必要ではないか。

③ 家屋に対する固定資産税の課税について

○ 新築住宅に対する課税の特例措置については、当該特例が法律上は時限措置になっているにもかかわらず、事実上恒久化していること、また、住宅建設時に納税者が当該特例の存在をあまり意識していない現状からすれば、住宅の建設促進に対するインセンティブになっているとは考

えにくい。仮に、当該特例に住宅新築に対するインセンティブといった本来の目的を発揮させるのであれば、現在の住宅ローン控除制度のように、当該特例の適用期間を徹底的に限定し、そのアナウンスを行うことが必要ではないか。

○ 現在の新築家屋に対する固定資産税の軽減措置は、当該特例の目的とされる住宅建設に対するインセンティブとしては効果的に機能しているとは考え難いが、初期負担の緩和という一定の役割は果たしているのではないか。しかしながら、納税者の負担感が徐々に緩和されるように軽減措置が縮小されるような、よりモデレートな緩和措置を講ずることについては、税制をより複雑化し、納税者にとっては、より分かりづらいものになるため望ましくないし、また、特例的な軽減措置をこれ以上拡大をすることは課税の公平の観点から好ましくない。

○ 「現在の土地と家屋に対する固定資産税のバランスは、家屋分の税負担が相対的に重くなっているのので、今後は土地重課・家屋軽課とすべきである」という見解があるが、土地に比して家屋の税額が相対的に高いのは、主として土地について講じられる住宅用地の特例が過剰であることが原因である。従って、住宅用地の特例措置を見直せば、自ずと土地と家屋に対する固定資産税のバランスは改善されるのではないか。

○ 経済学的な観点からすれば、理論的には土地重課・家屋軽課とすれば、建物建設の促進という観点での土地の有効利用は進むといえるが、一方で、土地・家屋に対する固定資産税のバランスは、大都市の場合と町村の場合など、地域や自治体の規模によって異なっているので、一概に全国ベースで議論することは難しく、地方の市町村ほど家屋に対する固定資産税に依存する傾向が強い現状を勘案すると、税収バランスの変更には慎重を要する。

○ 将来的に固定資産税の税率を各市町村が自由に決定することとなったとした場合、移動可能な資本財と考えられる建物に対する固定資産税の税率が各市町村によって異なることは、資本移動に伴う非効率的な資源配分や租税の外部効果をもたらすおそれもある。そこで、このような最適資源配分からの乖離や租税の外部効果を回避するために、家屋については税率を全国一律とすることは考えられないか。

第4 都市計画税について

1 都市計画税とは

① 都市計画税の概要

都市計画税とは、

- ① 都市計画法に基づいて行う都市計画事業
- ② 土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業

の用に供する費用に充てるため、都市計画法に規定する都市計画区域のうち原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋に対してその価額を課税標準として課する市町村の目的税である（地方税法第702条）。

このような目的税としての都市計画税の性格にかんがみ、都市計画税を課するか否か、その税率水準をどの程度にするかについては、地域における都市計画事業等の実態に応じ、市町村の自主的判断（条例事項）に委ねられている。

このように、都市計画税は目的税であることから、普通交付税の算定にあっては、都市計画税相当額の収入が当然あるものとして基準財政需要額にこれを算入しないしくみとなっている。また、同様の理由により、基準財政収入額には算入されていない。加えて、標準税率が設定されていないことから、その課税の如何が地方財政法第5条に基づく地方債発行の制限に該当するものではない。この観点からは、都市計画税は地方税の中では課税上の自由度が比較的高い税目であるといえる。

なお、都市計画税の税収は課税団体数の増加等に伴い、年々増加してきたところであり、市町村税における目的税としては最大の税目となっている。このように、都市計画税は都市基盤整備のための財源としては極めて重要な位置を占めているところであるが、地価下落等に伴い、平成9年度においては初めて前年を下回る税収となった。

（参考）

① 都市計画税の収入額の状況

（単位：億円）

年度	総額	土地	家屋
平成8年度	13,691	8,659	5,032
平成9年度	13,256	8,381	4,874

② 都市計画区域を有する市町村数と都市計画税課税団体数との比較

区分	団体数
都市計画区域を有する市町村	1,994団体
都市計画税課税団体	798団体

（注）都市計画区域を有する市町村数は、都市計画年報（平成9年建設省都市計画課調）によるものである。また、都市計画税課税団体数は、「市町村税の税率等に関する調」（平成11年度）によるものであり、条例による課税保留団体（9団体）を含む。

このように都市計画税は都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるために課税される目的税であるため、都市計画事業と同様の施設の整備を行う事業であっても、市町村が独自に行うものには都市計画税を充当できず、都道府県知事の認可を受けた事業でなければならない。また、今後は都市計画施設の更新（リニューアル）の事例が増加することが予想されるが、その際に建設についての許可を要しないような場合にも、都市計画税を充当することはできない。

② 都市計画税の沿革

都市計画事業等に要する費用に充てるための目的税としては、大正8年の都市計画法の制定と同時に創設された都市計画特別税があった。同税は当時の都市整備財源の必要性の観点から、都市計画事業による地価上昇による開発利益を還元する目的を有する「土地増加税」の性格を有する税として導入が図られたものであったが、紆余曲折を経てそのような本来の

趣旨が実現されないまま附加税（税割り）として運用されてきた。

その後昭和15年の地方税法の制定により地方税制に関する制度が体系的に整備されたことに伴い、名称が都市計画税と改められ、地方税法に規定されることとなったが、昭和25年の地方税法の全面的な改正に際し、従来の都市計画税は必ずしも受益の濃淡にかかわらずこれを運用してきたところ、受益の限度において課税するという目的税本来のものとして運用することとして、同じく目的税である水利地益税に吸収されるに至った。

しかしながら、水利地益税の課税額は、課税客体たる土地又は家屋が課税の目的である事業により特に受ける利益の限度を超えることができないものとされており、都市計画事業においてはその受益の限度を定めることが非常に困難であることから、都市計画事業の財源を調達する手段としては水利地益税はほとんど利用されなかったこと等の事情があったため、昭和31年の税制改正において、都市計画事業の推捗のため、都市計画事業に要する費用に充てるための目的税として再び都市計画税が設けられ、その後の数次の改正を経て現在に至っている。

③ 都市計画税の課税標準額

都市計画税は、固定資産税の課税標準額となるべき額を課税標準とすることとされているので、一般には固定資産税と都市計画税の課税標準額は同一となるはずである。しかしながら、実際には、家屋に関しては固定資産税と都市計画税の課税標準額は同一であるが、土地に関しては、住宅用地に対する課税標準の特例措置における特例率が、固定資産税においては小規模 $1/6$ 、一般 $1/3$ であるのに対し、都市計画税においては小規模 $1/3$ 、一般 $2/3$ と異なっていることから、課税標準額が異なる状況になっている。また、当該特例措置の導入の時期が異なっていたこと等の理由により、平成6年度以降は負担水準も都市計画税と固定資産税では異なる状況にある。

なお、従来、都市計画税においては、固定資産税と同様の税負担の調整措置が講じられてきたところであり、平成9年度改正においても、固定資産税において「負担水準の均衡化」をより重視することを基本とした税負担の調整措置が講じられることとなったことに伴い、税負担の引き上げについては、固定資産税と同様に負担水準に基づく税負担の調整措置が講じられることとなった。

しかし、引下げ措置及び据置措置については、市町村の税収に減収をもたらすものであることから、これを法律上一律に措置することとすると、都市計画事業等に要する費用に充てるための目的税であるという都市計画税の性質上、市町村における都市計画事業の遂行に困難をきたすおそれもあること等を勘案し、これらの措置については法律上一律の措置を講ずることとせず、各市町村がその都市計画事業の量や財政状況等を総合的に勘案して、その選択により同様の効果を及ぼす税額の減額措置を条例により講ずることができることとされた。

④ 都市計画税の税率

都市計画税の税率は、0.3%を超えることができない（地方税法第702条の4）。

都市計画税において、定め得る最高限度の税率すなわち制限税率しか法定されていないのは、都市計画税によって調達すべき財源が個々の市町村の都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用の額等によって大きく異なるため、都市計画税については全ての市町村を通じて適用される一定税率や標準税率になじみ難い面があること等の理由に基づくものとされている。

したがって、市町村が採用すべき都市計画税の具体的な税率は、この制限税率制度の趣旨に十分配慮し、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用の総額、国庫支出金、受益者負担金等特定財源の額、当該市町村の財政状況等を総合的に勘案して定めるべきものである。

なお、都市計画税の制限税率は昭和31年度の税制改正において再び都市計画税が設けられた当時は0.2%であったが、これは、昭和25年に固定資産税が創設された当初、固定資産税の標準税率は1.6%であったので、固定資産税とあわせてこれを超えないことが適当であるとされたためである。その後、公共事業の拡大等に伴う都市計画事業費の増大に対処するため、昭和53年度地方税法の改正により0.3%に引き上げられ、現在に至っている。

市町村において採用されている税率を見ると、制限税率0.3%を採用している団体が最も多く、次いでかつての制限税率であった0.2%を採用している団体が多いことから、制限税率の範囲内で市町村が自由に税率を設定できることになっているとはいっても、実際には制限税率をかなり意識した税率設定となっていることが窺われる。

（参考）都市計画税の税率採用状況（平成11年度）

税率区分	0.15未満	0.15以上0.20未満	0.20以上0.25未満	0.25以上0.30未満	0.30	計
市町村数（団体）	45	30	265	77	381	798

2 平成8年度研究会報告における意見

平成8年度の本委員会では、以下のような意見が出された。

① 都市計画税のあるべき姿

○ 地方のナショナル・ミニマムを超えるような水準の独自のものを提供しようということになると目的税、特に都市計画税が良いのではないか。

○ 都市計画税は、用途をはっきり示すことができれば、制限税率をやめ、課税するかどうか、税率、用途等を地方に一任する、そういう税になれるいろいろな条件を整えているのではないか。

○ 都市計画事業に充当するような目的税であれば、土地増価税にすべき性格のものではないか。

② 都市計画税の用途の明確化

○ 都市計画事業は非常に期間が長くかかるので単年度では厳しいが、基金等を活用しつつ用途を明確化するというような議論が必要ではないか。

○ 議会等で歳入と歳出を一緒に議論することがないのは一番基本に欠けているような気がする。

○ 少し長い時間をとって地方独自の支出計画をたて、それに対する財源調達というような形で住民にそれを示していくということが必要ではないか。

このような議論を受け、自治省から都市計画税の用途の明確化を促進する旨の通知が発出されたが（平成8年11月20日自治省税務局固定資産税課長内かん）、以下に示すように必ずしも用途の明確化が促進されている状況にはないのが現状となっている。

3 都市計画税の用途の明確化の状況

平成11年度現在、用途の明確化の状況は、議会に対する明確化を行っている団体は12.7%、納税者に対する明確化を行っている団体は16.1%にすぎず、いまだ十分な用途の明確化が図られていない状況にある。

また、特別会計については、86.7%の団体が設置しているが、その殆どが地方財政法第6条に基づき設置が義務づけられている下水道事業のほか、土地区画整理事業に係るものとなっている。

（参考）都市計画税の用途の明確化の状況（平成11年度）

① 議会に対する用途の明確化（予算・決算説明書（事項別明細書）において、都市計画事業費に都市計画税収を充当していることを明示）

ア 明示有…100団体（12.7%）

イ 明示無…689団体（87.3%）

・明示の方法

a 財源内訳の特定財源の欄に明記…42団体

b 備考等の欄に充当額を明記…4団体

c 予算・決算説明書の参考資料に都市計画事業の充当調書を作成…42団体

d その他…13団体

② 住民に対する用途の明確化

ア 目的税である都市計画税の概要について毎年周知

A 周知有…322団体（40.8%）

B 周知無…467団体（59.2%）

・周知の方法

a 市町村の広報誌…112団体

b 税に関するパンフレット…159団体

c 都市計画事業等の説明会における説明…32団体

d 納税通知書（裏面等）に記載…51団体

- e その他…24団体
- イ 予算額又は決算額により都市計画税の使途を毎年周知
 - A 周知有…127団体（16.1%）
 - B 周知無…662団体（83.9%）
 - ・周知の方法
 - a 市町村の広報誌…92団体
 - b 税に関するパンフレット…16団体
 - c 都市計画事業等の説明会における説明…10団体
 - d その他…15団体
- ③ 特別会計の設置状況
 - ア 設置有…703団体（89.0%）
（下水道事業特別会計、土地区画整理事業特別会計等）
 - イ 設置なし…87団体（11.0%）

4 都市計画税に関する議論

都市計画税に関する以下の課題について、それぞれに掲げるような意見があった。

① 都市計画税の税率のあり方について

- 都市計画税が目的税であるという観点からすれば、都市整備財源の必要額は個々の市町村によって事情が異なるのであるから、制限税率を地方税法上規定する合理的理由は乏しく、また、課税自主権の観点からも、都市計画税の制限税率は不要なのではないか。
- 課税団体のうち、半数近くの団体が制限税率を採用している状況から見ても、制限税率が都市計画税の市町村における課税自主権をむしろ阻害している側面があるのではないか。
- 課税団体によっては、制限税率があるからその税率で課税することが正当化されていると考えている向きもあり、そのような団体にとっては、制限税率の撤廃により税率の目安がなくなることを危惧する向きがあるかもしれないが、少なくとも、目的税である都市計画税においては、課税団体が課税するか否かを含めて自由に税率を動かせるということが、地方自治あるいは課税自主権の観点からは望ましい。
- 今後の地方分権時代においては、都市計画に対する市町村の果たすべき役割はより大きなものとなることが予想されるが、であればなおさらのこと、市町村がそれぞれの都市計画事業の需要に応じて、税率調整によって納税者の税負担を決定できるような弾力的な仕組みとすべきである。
- 市町村が税率による税負担調整を行う場合には、例えば受益の程度が異なると考えられる住宅地と商業地の税負担について、それぞれ別の税率を選択することができるようにすることも検討すべきではないか。
- 今後の高齢化社会においては、バリアフリー、さらにはユニバーサルデザインを意識した街づくりを行う必要があるが、そのためには都市基盤整備のための目的税である都市計画税は、市町村の税目の中では率先して市町村による税負担の自主的選択が可能となるようにすべきである。

② 都市計画税の税負担のあり方について

- 都市基盤整備の充実、方向性としては今後の我が国にとっては重要な課題であり、そのためには都市計画税の充実強化が必要ではないか。少なくとも景気動向や地価動向等に左右されて税額が大きく変動するような状況は好ましくないのではないか。
- 都市計画税が都市計画事業の財源を確保するための目的税としての性格を有する以上、都市計画事業の需要に応じて各市町村が自主的に税負担を決定すべきものであるから、その税負担のあり方は固定資産税とは別に各市町村が独自に決定すべきものである。
- 「都市計画税は都市計画事業の財源であるにも関わらず、毎年、経常的に徴収されるのはおかしい。少なくとも事業量の増減によって税額も変動すべきではないか。」との批判があるが、都市計画事業は長期にわたる場合が多く、都市計画税は単年度の事業費にのみ充当されるのではなく、過去に実施された都市計画事業の償還財源として充当される部分が多いことにも留意すべきである。
- 都市計画税の税負担のあり方を考える場合には、中長期的な都市計画事業の事業量を勘案した上で、その税負担を議論すべきものであり、単年度において偶然発生する事業量の多寡により、毎年度税負担を増減させるために税率を調整することまで求められるものではないのではないか。
- 納税者にとって都市計画税の税額計算をわかりやすいものとするという観点からは、例

例えば、都市計画税の課税標準は本則どおりの価格そのものとするか、少なくとも固定資産税の課税標準額と同一のものとし、税負担の調整は課税団体が税率で行うようにすべきではないか。

○ 都市計画税については、創設時に想定されていたように、土地増価税としての機能を付与することとし、開発による地価の増加を「受益」と考え、その受益に対して課税できる仕組みとすべきではないか。将来、再び地価の上昇が見られるようになった場合には、都市計画税に土地増価税の機能を明確に付与することを検討しておくべきではないか。

○ 都市計画税の納税通知書は固定資産税の納税通知書と同一であることから、都市計画税の課税団体にあっては納税者にとっての固定資産税の税負担感の重さの中には都市計画税の負担も含まれているのではないか。だとすれば、税の総体的な負担感を緩和するために都市計画税の税率を課税団体が自主的かつ機動的に変更するという方法も考えられるのではないか。

③ 都市計画税の性格と用途の明確化等について

○ 都市計画税は、都市計画事業等に充てるために徴収する目的税であり、その負担は本来、都市計画事業に必要な経費との兼ね合いで、市町村議会の議を経て決定されるものであるはずであるが、現在、課税団体においてはそのような意識が薄いのが現状ではないか。したがって、このような状況を改善するために、例えば予算書等への用途の明記などの方法により都市計画税の用途の明確化を促進し、目的税としての税の性格の再認識ができるようにすべき。

○ 都市計画税は実務上、課税コストを軽減するために固定資産税と併せて賦課徴収されることから、都市計画区域における固定資産税の附加税（あるいは固定資産税の超過課税）ではないかという誤解を納税者から受けがちである。そこで、このような状況を改善するために、用途を明確化し、納税者に対して受益と負担の関係を明確に説明して行くことにより、目的税としてのアカウンタビリティの向上を図る必要がある。

○ 国の指導にもかかわらず、都市計画税の用途の明確化が進まないようであれば、例えば、①納税者に対する用途の明確化を市町村に義務づける、②議会への使徒の報告義務を課するといったことを地方税法上義務づけることも検討すべきではないか。

○ 現在、都市計画事業に関して特別会計を設けているのは、法律上特別会計の設置が義務づけられている下水道事業等の場合が多いが、都市計画税についての特別会計を設けることも検討すべきではないか。

○ 納税者の側から見ると、都市計画税と固定資産税はひとつの税であると誤解される向きも強いのが実態であり、固定資産税の負担が高いとの批判の中には都市計画税があるから高くなっているという不満も含まれているものと思われる。

しかしながら、都市計画税は固定資産税とは別個の目的税であり、その目的・用途が特定されていることを明らかにするために、例えば固定資産税・都市計画税の納税通知書を納税者に送る際に、都市計画税の目的や、当該市町村における都市計画税事業の内容・予算額・都市計画税の充当割合等の説明書を同封するなど、都市計画税の用途の明確化を計ることにより、納税者の理解を得ていくことが必要である。

○ 都市計画事業のうち、どの程度が都市計画税によって賄われているのかを明確にすることには納税者に対する説得力があるのではないか。

○ 市町村において都市計画税の用途の明確化が実務的に難しいということであれば、実際に行っている先進団体の事例を参考にするとか、課税団体間で共同で検討を行うとか、でなければ、国が標準的な手法を設定するなどの技術的援助を課税団体に対して行うべきではないか。

○ 今後は、既に設置された都市計画施設の更新・機能向上や、バリアフリー、ユニバーサルデザインの観点からの改善の事例が増加することが予測されるが、これらの今後増加が予想される将来に向けての都市基盤のリニューアル財源としても都市計画税の用途を拡充・弾力化してはどうか。

おわりに

検討テーマの第1において見たように、我が国の固定資産税制度においては、平成6年度評価替えから「評価の均衡化・適正化」が推進され、また、平成9年度評価替えから「負担水準の均衡化」に着手されるようになった。本委員会としては、このような仕組みに関しては総じて言えば「評価の公平」及び「課税の公平」の両面から、地方分権時代の固定資産税制度を構築するための基礎づくりの第一歩として評価すべきものとする。

と同時に、本委員会としては現在の仕組みはあくまで経過的なものであり、課税の公平の観点及び地方交付税算定上の公平の観点からなるべく早期に評価額に対する課税標準のばらつき（負担水準）をある程度収斂した上で、「地方分権時代の固定資産税制度」を構築することが必要であるとする。

そこで本年度の委員会においては、負担水準の均衡化がある程度図られた後の将来的な固定資産税制度の姿が如何にあるべきかを議論したところである。固定資産税制度の将来像を議論することを通じて、各界各層において十分な理解を得ているとは言い難い現在の固定資産税を巡る議論を交通整理し、漠然とした納税者の不安感や誤解に対してある程度の説明を行うことにもつながるのではないかと考えたからである。

検討テーマの第2において論じられたところに見られるように、委員の中にも将来的な「地方分権時代の固定資産税制度」のあり方についてはいろいろな意見があったところであるが、

- ① 納税者に対してアカウンタビリティの高い固定資産税制度とするためには、なるべく納税者に近いレベルで最終的な税負担のあり方が決定されることが望ましいこと。
- ② 例えば本則課税（評価額課税）と税率による税負担の最終的決定など、評価及び課税の両面で納税者にとって分かりやすい仕組みとすべきこと。
- ③ 固定資産税は、国税と税源をシェアしない市町村の独自税目であり、市町村の基幹的税目であることからみても、今後の地方分権時代においても市町村税収において重要な位置を占めるべき税目であり、引き続き税収の安定性への配慮をしていくことが重要であること。
- ④ 固定資産税の課税に当たっては資源配分の歪みが発生しないような配慮が必要であり、このような観点から住宅用地の特例措置や減免措置も含め、課税の特例措置は極力限定的なものとするべきであること。

などの基本的な考え方の方向性については概ねのコンセンサスが得られたところである。そして、これらの方向性は、50周年を迎えたシャープ勧告の趣旨にも適うものであるといえる。

今後、将来的な固定資産税の税率のあり方を考える場合には、標準税率未満の税率を採用する際の起債の全面禁止が許可制へと移行する予定の平成18年度までの間に十分に議論をすべきではないかという意見があった。なお、現行地方税財政制度の下では、標準税率未満に税率を設定することを実質的に認めることができるのは例えば長期にわたり地方交付税の不交付団体であり続けているような地方団体に限られるのではないかという意見もあった。

また、同時に、本年度の議論の中では、「固定資産税と住民税の税負担のバランスをどのようにして担保するか」、「税率自由化といっても、国が各市町村の税率設定に一定の枠を設定する必要があるのではないか」、「税率に対する統制以外にも、国が評価割合を設定して税収に対するマクロの調整機能を留保する必要があるのではないか」、「税率を自由化する場合には土地とは異なって移動性がある資本財である家屋や償却資産についての取り扱いを検討する必要があるのではないか」、「税率の自由化に当たっては、地域の実態に合わせた課税を行うためにも、用途別に税率を決定することができるようになるべきではないか」等の課題があることが指摘されたところである。さらに、負担水準がある程度均衡化した後に、どのように本則課税に移行するかについても未だ十分な検討は加えられていない。これらについては引き続き今後の本委員会における検討課題であり、今後とも議論を深めていくことが必要である。

他方、現下の課題として、平成12年度評価替えにおいて、固定資産税の負担調整措置はどのようにあるべきかについて、税制調査会等において広範な議論が行われた結果、負担水準の均衡化をさらに一層促進すると同時に、依然として続く地価下落を受けて税負担感が高い都市部の商業地等に配慮した負担調整措置が導入されることとなったところである。本委員会としては「課税の公平」及び「地方交付税算定上の公平」の観点から、このような負担調整措置の方向性は基本的には妥当なものであると評価する。

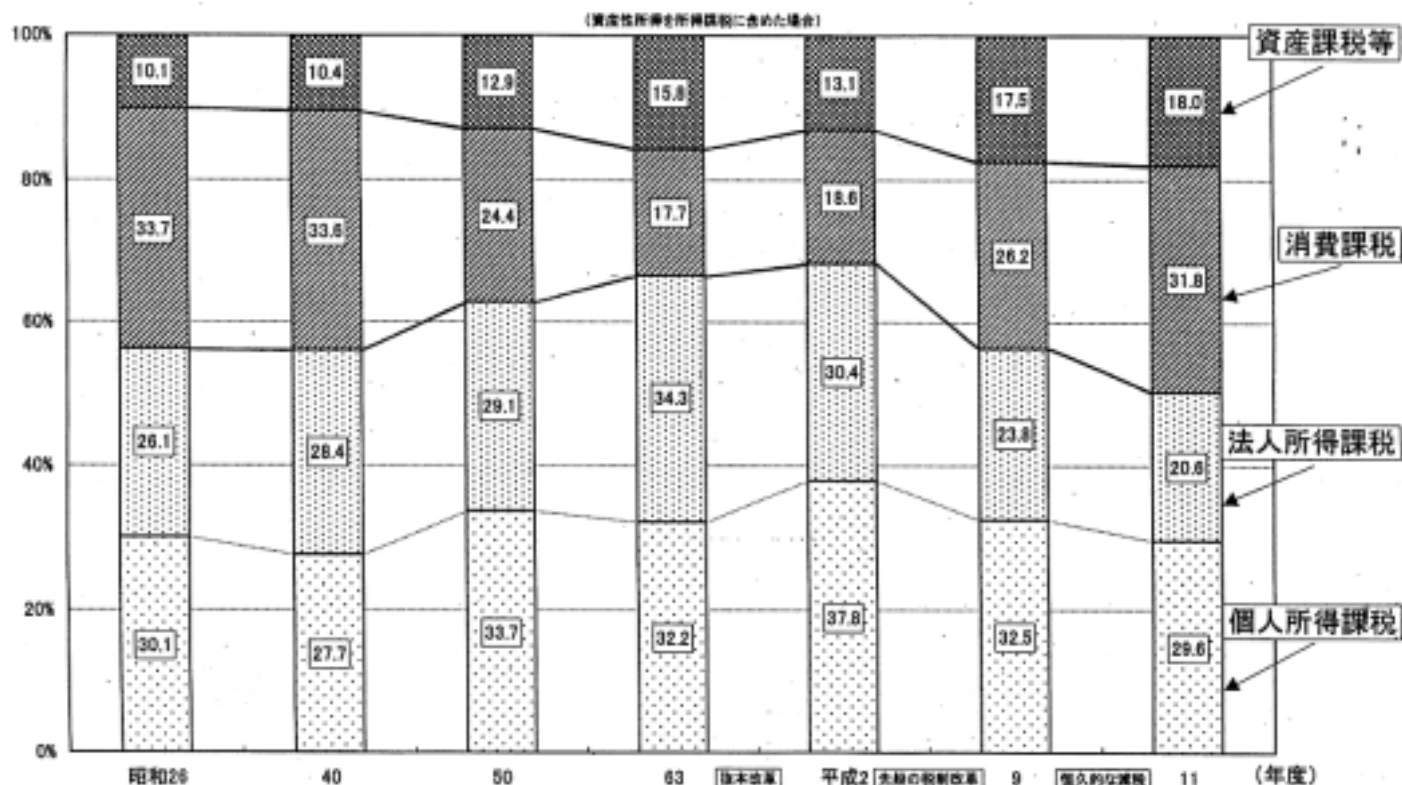
税負担のあり方に関しては、短期的には納税者の税負担感や市町村財政の状況を考慮せざるを得ないが、中長期的には固定資産税の性格や過去の負担の状況等も考慮しつつ、地方分権推進一括法において謳われた「地方税財源の充実確保」という地方分権時代の地方税全体の基本的方向性の下で、固定資産税以外の税負担をも合わせた総合的な観点からの議論が必要となるというのがおおむねのコンセンサスであった。また、短期的な課題と中長期的な課題とを同時に論ずることには難があることも指摘された。

いずれにしても、現下の不安定な地価動向を勘案すると、直ちに中長期的な税負担の目標やあるべき水準を示すことは困難である。また、固定資産税の性格から何らかの税負担の目標が自ずから定まるという考えを採ることに難がある。結局のところ、当面は負担水準の均衡化をできる限り早期に達成するための負担調整措置を講じつつ、将来的な「地方分権時代の固定資産税制度」においては、基本的には納税者自らが自らの税負担を決定することに意義を見いだしていくべきものと考えられる。

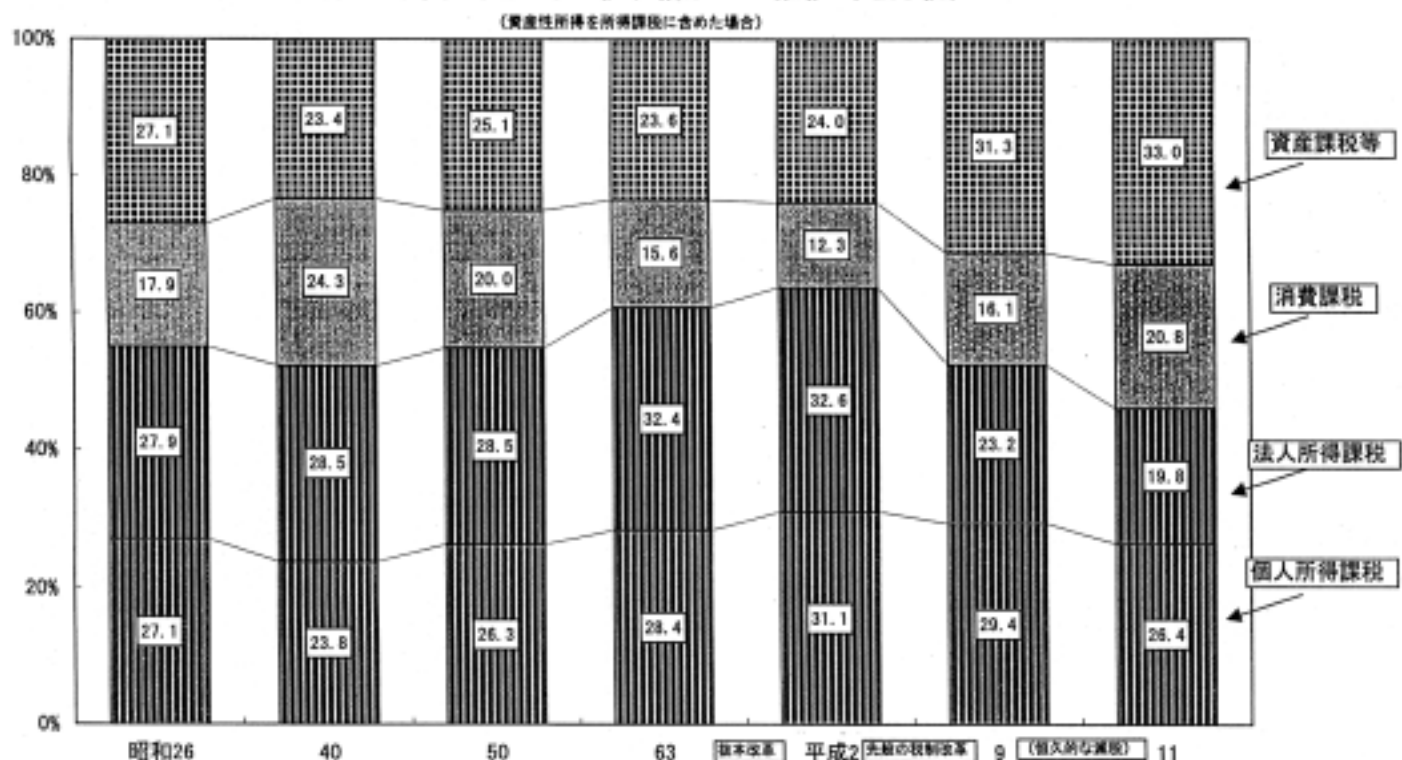
はじめに

資 料 編

所得・消費・資産等の税収構成比の推移(国税+地方税)



所得・消費・資産等の税収構成比の推移(地方税)



地方税の構成

(単位：億円，％)

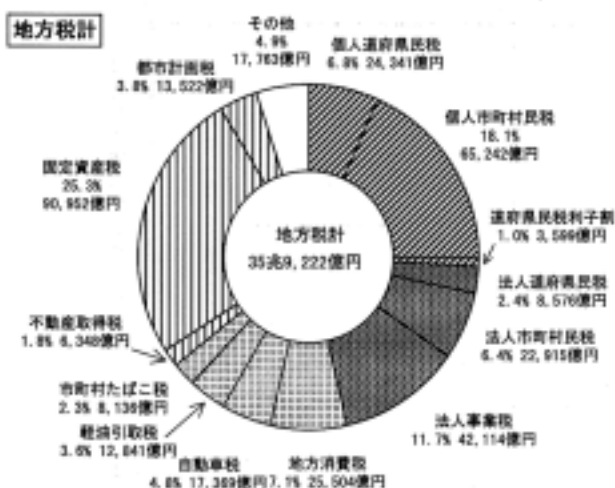
区 分	所 得 課 税	消 費 課 税	資 産 課 税 等	合 計
地方税計	169,498 (47.2)	74,623 (20.8)	115,101 (32.0)	359,222 (100.0)
道府県税	81,341 (53.1)	65,085 (42.5)	6,769 (4.4)	153,195 (100.0)
市町村税	88,157 (42.8)	9,538 (4.6)	108,332 (52.6)	206,027 (100.0)
直 接 税	個人住民税 法人住民税 住民税利子割 個人事業税 法人事業税	自動車税 軽自動車税 鉱産税 狩猟者登録税 入猟税 鉱区税	固定資産税 都市計画税 事業所税 特別土地保有税 水利地益税等	296,625 (82.6)
間接税等		地方消費税 たばこ税 軽油引取税 自動車取得税 特別地方消費税 ゴルフ場利用税 入湯税	不動産取得税	62,597 (17.4)

(注) 1 所得課税、消費課税、資産課税等の区分は、OECD歳入統計の区分による。

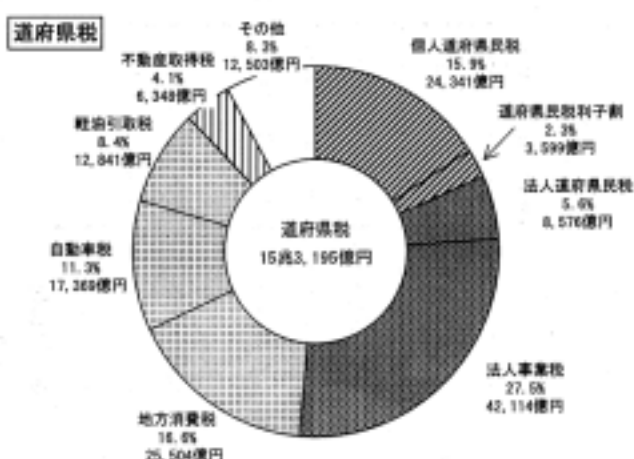
2 税収額は、平成10年度決算額である。

道府県税及び市町村税の税収の構成比(平成10年度決算額)

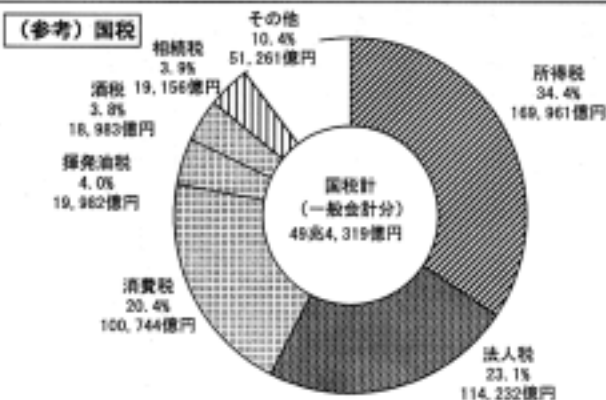
地方税計



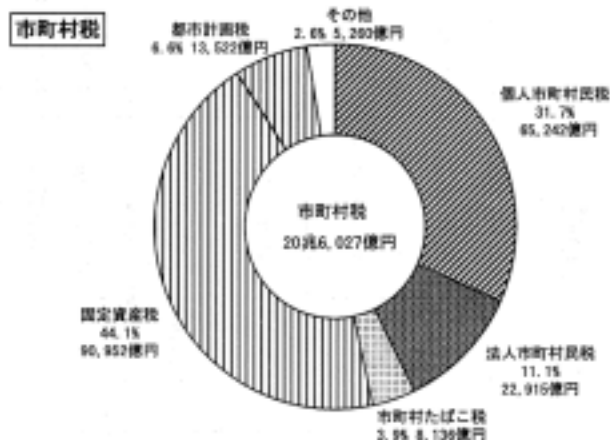
道府県税



(参考) 国税



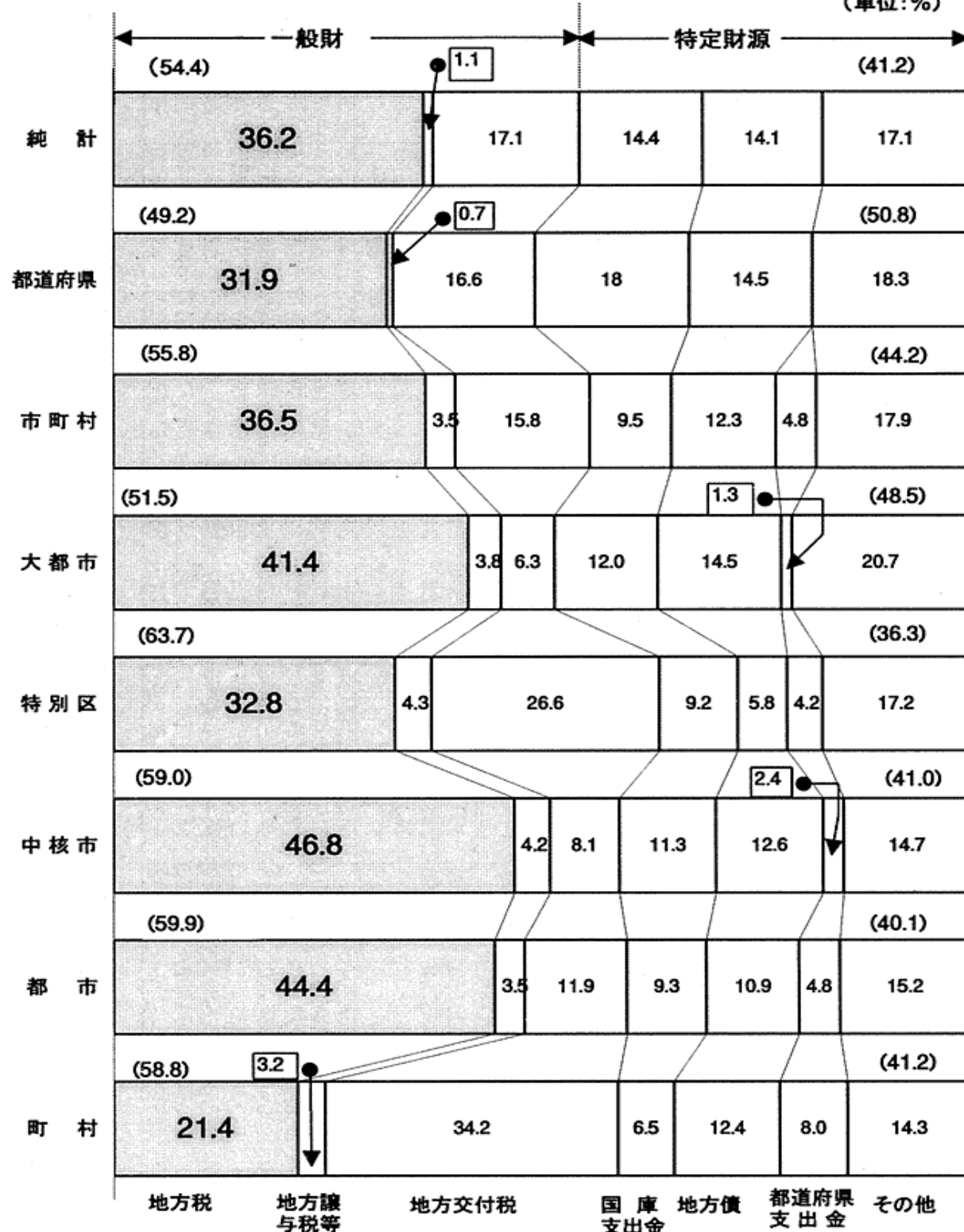
市町村税



(注) 東京都が特別区において都税として徴収した市町村税相当分は、道府県税収入から控除して市町村税収入とした。

地方団体ごとの財源構成の状況(平成9年度決算)

(単位:%)



- (注1) 大都市とは地方自治法第252条の19第1項の指定都市(12市)をいい、中核市とは地方自治法第252条の22第1項の指定都市(17市)をいう。
- (注2) 特別区においては、地方交付税欄に「特別区財政調整交付金」の構成比を表示している。
- (注3) ()書きの数字は、一般財源又は特定財源の割合を表す。

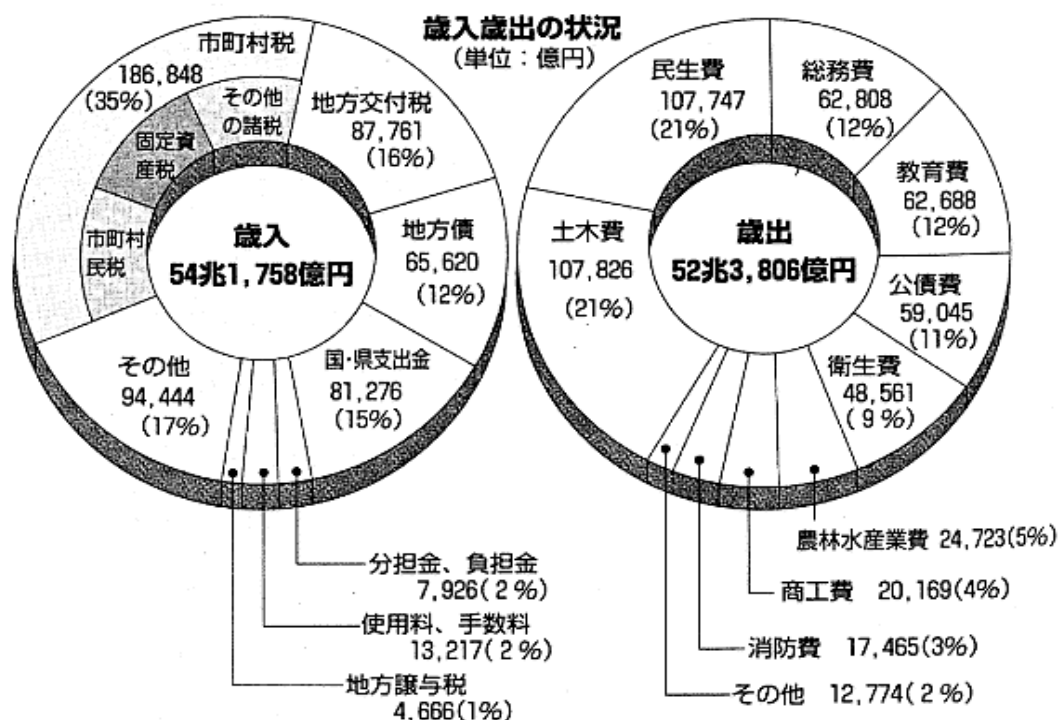
国と地方の財政の比較

(単位:億円、%)

区 分	歳 出 総 額			歳 出 純 計 額			租 税 収 入 額			歳出総額に占める構成比		歳出純計額に占める構成比		租税収入額に占める構成比	
	国	地 方	計	国	地 方	計	国	地 方	計	A/C	B/C	D/F	E/F	G/I	H/I
年 度	A	B	C	D	E	F	G	H	I						
昭50	227,584	256,545	484,129	121,569	253,877	375,446	145,043	81,548	226,591	47.0	53.0	32.4	67.6	64.0	36.0
51	266,547	289,070	555,617	144,874	286,254	431,128	168,020	96,641	263,661	48.0	52.0	33.6	66.4	63.7	36.3
52	311,381	333,621	645,002	172,225	330,193	502,418	184,341	110,052	294,393	48.3	51.7	34.3	65.7	62.6	37.4
53	369,366	383,470	752,836	204,958	379,470	584,428	232,239	122,371	354,610	49.1	50.9	35.1	64.9	65.5	34.5
54	418,078	420,779	838,857	238,413	416,245	654,658	249,566	140,315	389,881	49.8	50.2	36.4	63.6	64.0	36.0
55	460,065	457,808	917,873	268,743	453,207	721,950	283,688	158,938	442,626	50.1	49.9	37.2	62.8	64.1	35.9
56	489,913	491,653	981,566	288,256	486,859	775,115	304,551	173,255	477,806	49.9	50.1	37.2	62.8	63.7	36.3
57	505,465	511,333	1,016,798	297,914	506,114	804,028	320,031	186,286	506,317	49.7	50.3	37.1	62.9	63.2	36.8
58	542,157	523,069	1,065,226	340,304	517,753	858,057	341,621	198,413	540,034	50.9	49.1	39.7	60.3	63.3	36.7
59	529,978	538,700	1,068,678	332,990	533,478	866,468	367,748	214,939	582,687	49.6	50.4	38.4	61.6	63.1	36.9
60	551,483	562,935	1,114,418	347,294	556,356	903,650	391,502	233,165	624,667	49.5	50.5	38.4	61.6	62.7	37.3
61	565,406	587,171	1,152,577	358,627	579,666	938,293	428,510	246,282	674,792	49.1	50.9	38.2	61.8	63.5	36.5
62	607,294	632,201	1,239,495	388,781	622,331	1,011,112	478,068	272,040	750,108	49.0	51.0	38.5	61.5	63.7	36.3
63	644,937	664,016	1,308,953	418,961	653,980	1,072,941	521,938	301,169	823,107	49.3	50.7	39.0	61.0	63.4	36.6
平元	708,508	727,290	1,435,798	446,493	716,575	1,163,068	571,361	317,951	889,312	49.3	50.7	38.4	61.6	64.2	35.8
2	741,907	784,732	1,526,639	465,911	773,413	1,239,324	627,798	334,504	962,302	48.6	51.4	37.6	62.4	65.2	34.8
3	756,274	838,065	1,594,339	468,253	827,336	1,295,589	632,110	350,727	982,837	47.4	52.6	36.1	63.9	64.3	35.7
4	771,407	895,597	1,667,004	465,184	882,854	1,348,038	573,964	345,683	919,647	46.3	53.7	34.5	65.5	62.4	37.6
5	793,528	930,764	1,724,292	481,591	916,972	1,398,563	571,142	335,913	907,055	46.0	54.0	34.4	65.6	63.0	37.0
6	799,849	938,178	1,738,027	487,311	927,099	1,414,410	540,007	325,391	865,398	46.0	54.0	34.5	65.5	62.4	37.6
7	864,795	989,445	1,854,240	533,115	974,493	1,507,608	549,630	336,750	886,380	46.6	53.4	35.4	64.6	62.0	38.0
8	873,154	990,261	1,863,415	536,485	977,567	1,514,052	552,261	350,937	903,198	46.9	53.1	35.4	64.6	61.1	38.9
9	849,085	976,738	1,825,823	523,280	964,195	1,487,475	556,007	361,555	917,562	46.5	53.5	35.2	64.8	60.6	39.4
10	1,009,688	870,964	1,880,652	698,666	860,057	1,558,723	519,456	360,815	880,271	53.7	46.3	44.8	55.2	59.0	41.0
11	1,157,143	885,316	2,042,459	803,612	873,608	1,677,220	491,015	357,751	848,766	56.7	43.3	47.9	52.1	57.9	42.1

- (注1) 歳出総額及び歳出純計額は、平成9年度までは決算額、平成10年度及び11年度までは、国は当初予算、地方は地方財政計画による額である。
- (2) 国の歳出総額は、一般会計と交付税及び譲与税特別会計等との純計決算額である。
- (3) 国の歳出純計額は、Aから地方交付税、地方譲与税、国庫支出金等を控除したものである。
- (4) 地方の歳出純計額は、Bから直轄事業負担金等を控除したものである。
- (5) 国の租税収入額は、特別会計計上分及び専売公社納付金を含み、平成9年度までは決算額、平成10年度までは補正予算額、平成11年度は当初予算額である。
- (6) 地方の租税収入額は、平成9年度までは決算額、平成10年度は実績見込額、平成11年度は地方財政計画額に計画外収入見込額を加えた額である。

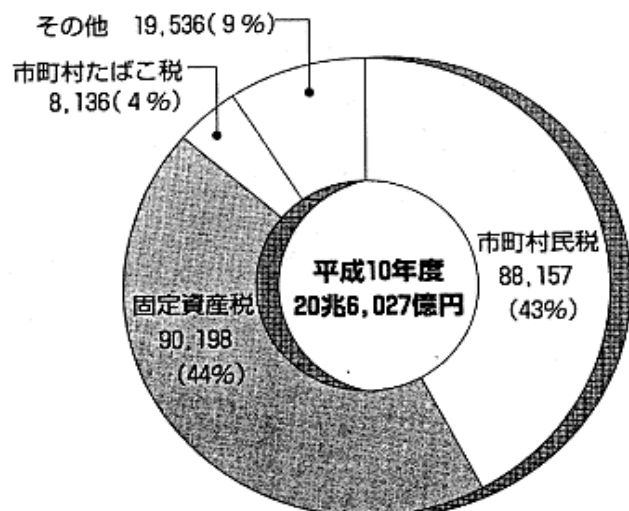
市町村財政と固定資産税



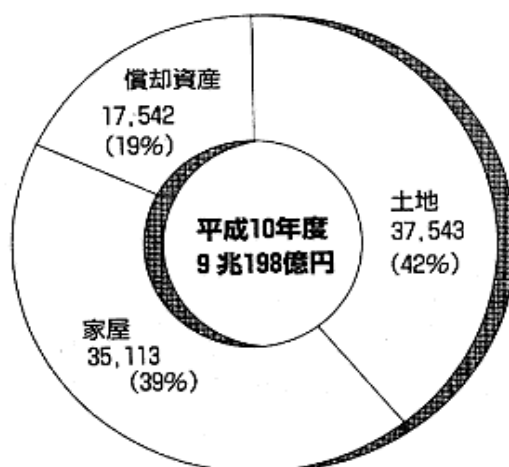
※ 1 この表は、平成10年度の全国市町村決算総額です。

2 東京都が徴収した市町村税相当分及び支出した金額は入っておりません。

■市町村税収入の税目別の割合
(単位：億円)

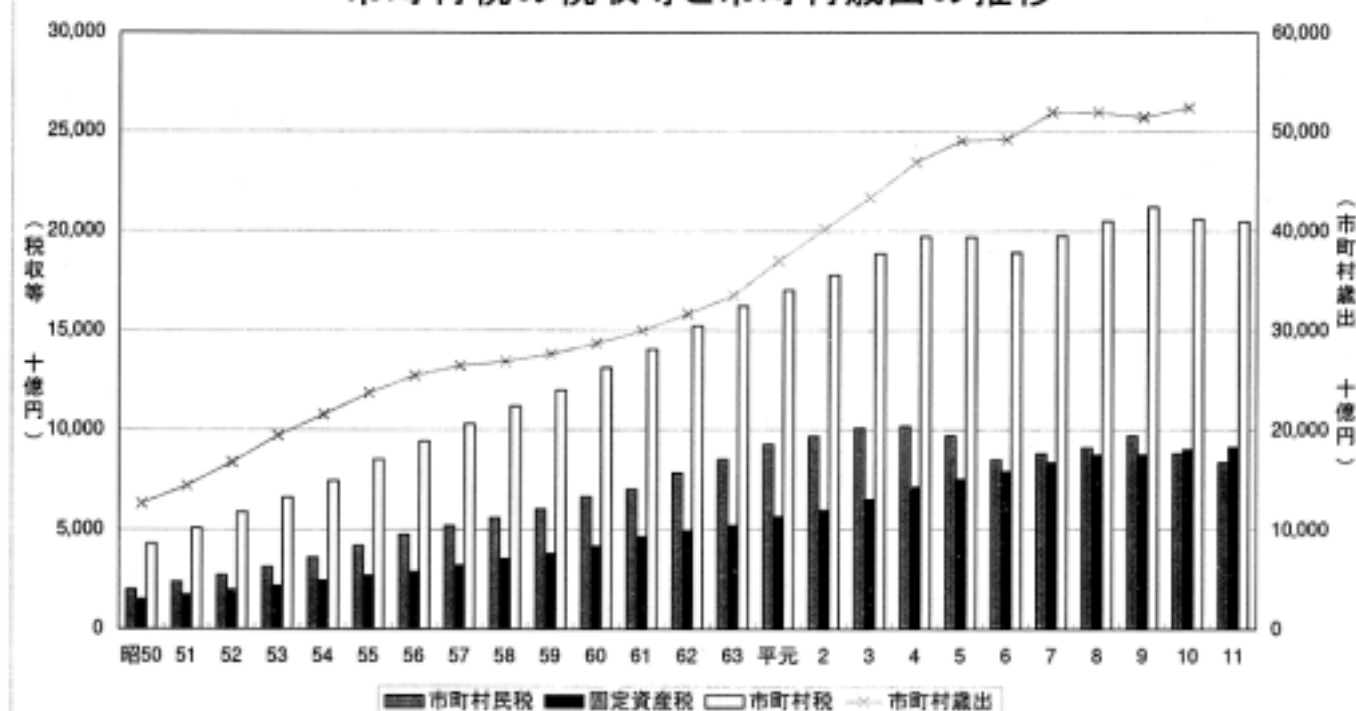


■固定資産税の収入状況
(単位：億円)



※ 東京都が東京都23区にかわって徴収した市町村税収入も含まれています。

市町村税の収税等と市町村歳出の推移



(注)平成10年度まではすべて決算額、平成11年度の税収等は地方財政計画における当初見込額である。
固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

主要都市における固定資産税収の伸び率の推移(土地)

(単位: %)

都市名	変動率	H6→H7	H7→H8	H8→H9	H9→H10 (決算見込み)	H10→H11 (見込み)
札幌市		6.31	3.80	0.46	▲ 2.73	▲ 5.85
仙台市		7.50	2.91	2.26	▲ 0.55	▲ 1.98
千葉市		7.11	4.43	3.53	0.68	▲ 0.28
特別区		7.39	5.61	▲ 1.55	▲ 1.74	▲ 0.36
川崎市		6.56	3.27	1.86	1.10	1.06
横浜市		5.35	2.78	0.07	0.00	▲ 0.20
名古屋市		7.02	4.26	1.43	0.11	▲ 0.43
京都市		8.05	4.89	2.84	3.55	1.26
大阪市		10.18	3.48	▲ 2.35	▲ 4.11	▲ 0.76
神戸市		▲ 0.94	6.43	4.80	1.19	1.45
広島市		6.34	3.67	2.88	0.75	▲ 0.22
北九州市		5.13	3.05	0.00	1.18	1.08
福岡市		7.20	4.39	3.96	1.43	▲ 0.06
全国計		6.94	4.41	1.71	1.33	1.99

固定資産税額の市町村税総額、地方税総額及び租税総額に占める割合等

年 度	固 定 資 産 税				市町村税総額	地方税総額	租税総額	国民所得	C/F	C/I	C/G	C/H	地方税負担率 G/I	租税負担率 H/I
	道府県分 (A)	市町村分 (B)	国庫支出金 (A+B)(C)	交付金 (D)										
昭和25	478	478	478	478	1,126	1,126	7,552	33,815	40.1	1.4	25.3	6.3	5.6	22.4
26	652	652	652	652	1,514	1,514	8,951	44,346	43.1	1.5	23.9	6.6	6.1	22.4
27	667	667	667	667	1,616	1,616	11,500	52,199	44.5	1.5	26.2	7.0	5.9	22.0
28	962	962	962	962	2,045	2,045	12,791	60,015	44.1	1.5	26.8	7.1	5.6	21.3
29	994	994	994	994	2,182	2,182	12,992	65,917	45.3	1.5	27.2	7.7	5.6	19.7
30	1,156	1,156	1,156	1,156	2,344	2,344	13,178	69,733	45.0	1.6	29.5	8.5	5.9	18.9
31	1,172	1,200	1,200	53	2,500	2,500	15,361	70,962	45.3	1.6	29.7	7.8	5.7	19.5
32	1,244	1,288	1,288	109	2,770	2,770	17,287	80,881	42.7	1.4	24.1	7.3	5.9	19.5
33	1,370	1,406	1,406	108	3,186	3,186	17,343	90,829	44.4	1.5	25.9	8.1	5.0	18.5
34	1,485	1,516	1,516	116	3,630	3,630	18,822	110,421	43.7	1.4	24.8	7.8	5.5	18.0
35	1,690	1,641	1,641	123	3,952	3,952	25,452	134,967	41.5	1.2	22.1	6.4	5.5	18.9
36	1,737	1,845	1,845	129	4,320	4,320	31,354	160,819	39.9	1.1	20.4	5.9	5.6	19.5
37	1,995	2,053	2,053	141	5,341	5,341	34,464	170,933	38.4	1.1	19.4	6.0	5.9	19.3
38	2,238	2,283	2,283	154	6,074	6,074	39,435	210,993	37.8	1.1	18.8	5.8	5.7	18.7
39	2,596	2,580	2,580	173	7,273	7,273	45,588	240,514	37.0	1.1	18.2	5.6	5.6	19.8
40	2,773	2,813	2,813	181	8,000	8,000	48,279	268,270	36.7	1.0	18.2	5.8	5.8	18.8
41	3,058	3,112	3,112	230	8,343	8,343	54,316	316,488	36.3	1.0	17.8	5.7	5.6	17.2
42	3,432	3,458	3,458	262	9,195	9,195	65,411	375,477	34.8	0.9	16.1	5.3	5.7	17.4
43	3,847	3,973	3,973	291	10,112	10,112	73,021	437,209	33.9	0.9	15.4	5.0	5.9	16.1
44	4,826	4,853	4,853	284	12,828	12,828	95,434	521,176	34.1	0.9	16.1	4.9	5.9	18.3
45	5,444	5,476	5,476	323	16,396	16,396	115,239	610,297	33.4	0.9	14.8	4.8	6.1	18.9
46	6,696	6,634	6,634	364	19,378	19,378	129,764	666,736	33.9	1.0	16.8	5.2	6.4	19.2
47	7,891	7,993	7,993	364	23,473	23,473	150,044	779,369	33.7	1.0	15.8	5.1	6.4	19.8
48	10,117	10,135	10,135	447	26,864	26,864	185,396	956,396	34.0	1.1	15.6	4.9	6.5	21.4
49	12,194	12,210	12,210	513	32,855	32,855	238,918	1,124,716	30.8	1.1	14.8	5.1	7.5	21.2
50	14,899	14,920	14,920	575	40,855	40,855	325,521	1,329,837	34.8	1.2	16.2	6.0	6.6	18.2
51	17,271	17,395	17,395	680	50,612	50,612	363,651	1,433,372	34.2	1.2	16.1	6.0	6.6	18.8
52	19,773	19,823	19,823	766	58,895	58,895	424,393	1,557,032	33.8	1.2	16.0	6.7	7.1	18.9
53	21,736	21,790	21,790	833	68,996	68,996	484,816	1,717,796	33.0	1.3	17.8	6.1	7.1	20.6
54	24,324	24,372	24,372	962	79,314	79,314	568,891	1,892,696	32.9	1.3	17.4	6.3	7.7	21.4
55	26,841	26,917	26,917	1,009	92,835	92,835	648,826	2,095,922	31.7	1.3	16.5	6.1	8.0	22.2
56	29,747	29,811	29,811	1,074	108,865	108,865	773,855	2,387,489	30.6	1.4	16.6	6.0	8.2	22.9
57	32,847	32,132	32,132	1,157	124,889	124,889	908,317	2,705,918	31.2	1.5	17.2	6.3	8.5	23.1
58	35,441	35,525	35,525	1,248	143,765	143,765	1,048,413	3,095,097	31.8	1.5	17.9	6.6	8.6	23.4
59	38,898	38,142	38,142	1,369	164,938	164,938	1,212,689	3,495,689	31.8	1.6	17.7	6.5	8.8	23.9
60	41,747	41,892	41,892	1,465	189,125	189,125	1,392,667	3,995,784	31.9	1.6	18.0	6.7	9.0	24.0
61	48,506	48,711	48,711	1,607	218,888	218,888	1,614,750	4,411,297	33.3	1.7	19.2	6.8	9.1	24.9
62	49,150	49,352	49,352	812	228,164	228,164	1,758,108	4,830,955	32.4	1.7	18.1	6.6	9.6	26.6
63	52,161	52,348	52,348	835	240,394	240,394	1,923,107	5,251,880	32.2	1.7	17.4	6.4	10.0	27.3
平成元	56,434	56,552	56,552	443	270,410	270,410	2,175,312	5,721,436	33.2	1.8	17.8	6.4	9.9	27.6
2	59,746	59,897	59,897	479	290,378	290,378	2,345,564	6,157,391	33.6	1.7	17.5	6.2	9.7	27.8
3	65,144	65,248	65,248	495	315,743	315,743	2,527,727	6,630,542	34.5	1.8	18.6	6.6	9.7	27.1
4	71,221	71,376	71,376	565	347,311	347,311	2,718,647	7,157,881	36.2	1.9	20.6	7.8	9.4	24.9
5	75,217	75,284	75,284	589	373,884	373,884	2,907,256	7,724,844	38.2	2.0	22.4	8.3	9.0	24.4
6	79,178	79,312	79,312	625	399,938	399,938	3,137,720	8,377,720	41.9	2.1	24.4	9.2	8.7	23.2
7	83,827	83,727	83,727	668	428,395	428,395	3,387,146	8,888,388	42.4	2.2	24.9	9.4	8.6	23.5
8	87,421	87,482	87,482	702	458,184	458,184	3,658,782	9,388,782	42.7	2.2	24.9	9.7	9.0	23.0
9	87,525	87,688	87,688	695	488,303	488,303	3,917,562	9,823,194	41.3	2.2	24.2	9.5	9.2	23.4
10	90,198	90,417	90,417	754	518,171	518,171	4,171,199	10,292,389	43.9	2.4	25.2	10.4	9.5	23.0

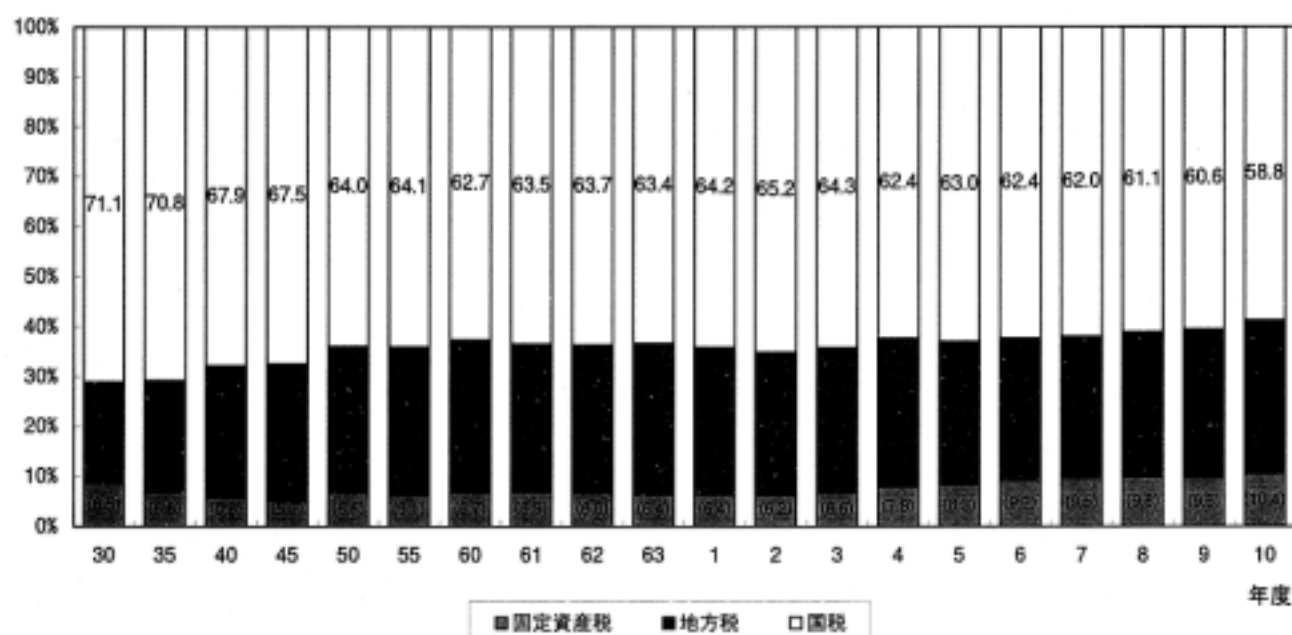
- (注)1 税額は、決算額である。
2 固定資産税額は、市町村(普通徴収)交付金及び市町村(普通徴収)納付金は含まれていない。
3 市町村税総額には、東区が徴収する市町村税額相当分を含み、特別区が徴収する道府県税相当分を除いたものである。
4 国民所得は、特別会計及び日本専売公社納付金を含む。

固定資産税の国民所得及び租税総額等に対する割合の推移

年 度	固 定 資 産 税			A	国民所得 B	租税総額 C	市町村税総額 D	A/B	A/C	A/D
	土地	家屋	償却							
昭和30	433	465	228	1,126	69,733	13,178	2,344	1.6	8.5	48.0
40	655	1,210	948	2,813	268,270	48,279	7,671	1.0	5.8	36.7
50	6,538	5,068	3,314	14,920	1,239,907	226,591	42,856	1.2	6.6	34.8
55	11,915	9,942	5,060	26,917	1,995,902	442,626	85,035	1.3	6.1	31.7
60	17,898	16,028	7,944	41,870	2,602,784	624,667	131,125	1.6	6.7	31.9
61	19,713	17,571	9,427	46,711	2,711,297	674,792	140,518	1.7	6.9	33.2
62	20,350	19,072	9,930	49,352	2,838,955	750,108	152,176	1.7	6.6	32.4
63	21,837	19,948	10,563	52,348	3,013,800	823,107	162,394	1.7	6.4	32.2
平成元	23,209	21,708	11,636	56,553	3,221,436	889,312	170,410	1.8	6.4	33.2
2	23,710	23,503	12,683	59,896	3,457,391	962,302	178,040	1.7	6.2	33.6
3	26,028	25,293	13,927	65,248	3,630,542	982,837	188,892	1.8	6.6	34.5
4	28,640	27,388	15,348	71,376	3,690,881	919,647	197,353	1.9	7.8	36.2
5	29,767	29,529	15,999	75,295	3,724,644	907,055	197,134	2.0	8.3	38.2
6	32,628	30,288	16,396	79,312	3,737,720	865,398	189,311	2.1	9.2	41.9
7	34,892	32,218	16,617	83,727	3,807,146	886,380	197,660	2.2	9.4	42.4
8	36,430	34,330	16,732	87,492	3,918,762	903,198	205,022	2.2	9.7	42.7
9	37,052	33,242	17,314	87,608	3,923,194	917,562	212,077	2.2	9.5	41.3
10	37,543	35,113	17,761	90,417	3,792,389	871,199	206,027	2.4	10.4	43.9

- 1 数値は、決算額及び実績額である。
2 固定資産税は、大規模償却資産に係る道府県固定資産税を含み、交付金を含まない。
3 国民所得は、「国民経済計算(新SNA)」によるものである。
4 租税総額の国税分には、特別会計及び日本専売公社納付金を含む。

租税総額に対する国税・地方税・固定資産税の割合



※ 固定資産税は、交付金を含み、大規模償却資産を含まない。

各国の地方土地税制

国 名	ア メ リ カ	
名 称	財 産 税 (Property tax / カリフォルニア州の例)	財 産 税 (Property tax / ニューヨーク市の例)
課税団体	州、郡(County)、市町村、学校区、特別区	
課税対象 資 産	有形資産(動産及び不動産)	不動産(長期滞在キャンピングカーを含む。) ※ ニューヨーク州では動産には課税されない。
納税義務者	所有者	所有者
評 価 等	1975.3.1現在の評価額(市場価格)を基準 ①1975.3.1の価格に毎年2%増価 ②1975.3.1以後において取得されたものは、 その時点の価格に毎年2%増価したもの (プロポジション13)	1年毎に市場価格を基礎に評価(類型別) 評価水準 クラス1(1~3世帯の住居用等) 8% クラス2(その他の住居用) 45% クラス3(公益事業用) 50% クラス4(その他) 45% ※ 評価額の引き上げ制限あり
課税標準	上記評価額 ホームステッド、サーキットブレーカー	上記評価額 ホームステッド、サーキットブレーカー
税 率	地方団体がその予算に応じて決定する。 (評価額の1%以内) 実効税率(1992年度) ミシガン州デトロイト市 4.53 % イリノイ州シカゴ市 1.49 % テキサス州ヒューストン市 2.00 % ハワイ州 ホノルル市 0.30 %	当該年度の予算に応じて決定する。 1992年度の税率 クラス1 10.888% クラス2 9.885% クラス3 13.083% クラス4 10.631%
そ の 他	・ ホームステッド 44州で採用(1991年現在) ・ サーキットブレーカー 34州で採用(1991年現在) ・ 延納制度 16州とワシントンD.C.で採用(1985年現在)	
備 考		

国 名	イ ギ リ ス																												
名 称	カウンスル・タックス	非居住用資産レイト																											
課税団体	市町村(district)、ロンドン特別区、ロンドン・シティ 外	市町村(district)等 (国)																											
課税対象資産	居住用資産(事業目的を除く。建物、建物の一部、可動住宅、船舶を含む。)	事業用不動産																											
納税義務者	①居住者(供用資産) ②所有者(非供用資産)	占有者																											
評 価 等	国の内国歳入評価局が「資産価格」(取引価格)に基づいて行う。評価基準日は1991.4.1	内国歳入庁によって任命された鑑定人が原則として賃貸価格に基づき評価。5年ごとに評価替																											
課税標準	資産価格(8価格帯に分類) (単位:ポンド) <table border="1"> <thead> <tr> <th>価格帯</th><th>評 価 額</th><th>相 対 税 率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>40,000以下</td><td>6/9</td></tr> <tr> <td>B</td><td>40,001 ~ 52,000</td><td>7/9</td></tr> <tr> <td>C</td><td>52,001 ~ 68,000</td><td>8/9</td></tr> <tr> <td>D</td><td>68,001 ~ 88,000</td><td>9/9</td></tr> <tr> <td>E</td><td>88,001 ~ 120,000</td><td>11/9</td></tr> <tr> <td>F</td><td>120,001 ~ 160,000</td><td>13/9</td></tr> <tr> <td>G</td><td>160,001 ~ 320,000</td><td>15/9</td></tr> <tr> <td>H</td><td>320,000超</td><td>18/9</td></tr> </tbody> </table> (評価額は、イングランドの例。相対税率は価格帯Dを100とした場合の比率である。)	価格帯	評 価 額	相 対 税 率	A	40,000以下	6/9	B	40,001 ~ 52,000	7/9	C	52,001 ~ 68,000	8/9	D	68,001 ~ 88,000	9/9	E	88,001 ~ 120,000	11/9	F	120,001 ~ 160,000	13/9	G	160,001 ~ 320,000	15/9	H	320,000超	18/9	「賃貸価格」
価格帯	評 価 額	相 対 税 率																											
A	40,000以下	6/9																											
B	40,001 ~ 52,000	7/9																											
C	52,001 ~ 68,000	8/9																											
D	68,001 ~ 88,000	9/9																											
E	88,001 ~ 120,000	11/9																											
F	120,001 ~ 160,000	13/9																											
G	160,001 ~ 320,000	15/9																											
H	320,000超	18/9																											
税 率	税額計算 $\frac{\text{予算所要額} - \text{歳入援助} - \text{当該年度所要経費} - \text{A以外の諸収入}}{\text{交付金(A)}}$ 基本税額 = $\frac{\text{D 分 区域内の価格帯 見込み税額}}{\text{D相当資産数}} \times \text{徴収率}$	原則として、政府が物価上昇率にリンクさせ、全国一律に決定 { イングランド 40.2% (1992年) 41.6% (1993年) }																											
そ の 他	・非課税 学生居住用、長期(6月以上)の空き部屋、王室資産等 ・減免等 成人1人のみの居住用資産 25%減額 収監中の者、重度の精神障害者等 低所得者には減免(所得補助を受けている者は免除)	地方団体が徴収し、政府がプールして、全額を人口を基準に地方団体に再配分する。(事実上は「地方税」ではなく、「譲与税」)																											
備 考	1990年度に大幅な評価引き上げ。その代替措置として税率を大幅引き下げ。急激な負担増に対しては旧税の負担額の20%増。'94年度本則課税																												

国 名	ド イ ツ													
名 称	財 産 税 (Vermogensteuer)	不 動 産 税 (Grundsteuer)												
課税団体	州(Land)	市町村(Gemeinde)												
課税対象 資 産	全ての国内外の財産(下記①) 国内財産(下記②)	不動産税A 農林業用不動産(含 機械、居住資産) 不動産税B その他の不動産												
納税義務者	①無制限納税義務者(国内居住個人、国内法人) ②制限納税義務者(①以外)	所有者												
評 価 等	連邦新評価法(1974年)により次の4種に区分され「統一評価額」が決定される。 統一評価額は1964.1.1現在の価格とされている ① 農業用財産 ② 基本財産 ③ 営業用財産等 ④ その他の財産 ①～④の評価額の合計(全財産の価額) =「粗財産価額」	連邦新評価法(1974年)による「統一評価額」 ・収益価格方式 不動産A 土地等を調査し収益を分析。最高利益地を100%として逓減方式で評価 事業用以外の資産 家屋とその敷地は、家賃等収益性と建物の種類・建築資材から評価する。家屋の減価償却はなし。 ・物件価格方式。 上記以外の資産 土地、家屋、外部施設をそれぞれ評価して合算した基準価格に調整を加えて算定 ・統一評価額は1964.1.1現在の価格												
課税標準	1月1日における「総財産価額」(=「粗財産価額」-「債務、負担等」) 営業用財産 (粗財産価額-50万マルク)×75% 土 地 「統一評価額」×1.4 農林業用土地 「統一評価額」 ①無制限納税義務者(個人) 課税標準額=総財産価額-控除 基礎控除(7万DM)、配偶者控除(7万DM)、 子女控除(7万DM/1人) ②無制限納税義務者(法人) 課税標準額=総財産価額(免税点2万DM) ③制限納税義務者 課税標準額=国内財産価額(免税点2万DM)	「統一評価額」×租税算定基準 租税算定基準は次のような租税算定率に区分されている(不動産税法)。 <table><tr><th>区 分</th><th>租税算定率</th></tr><tr><td>耕作、非耕作の全ての土地</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>二世帯用家屋</td><td>0.31%</td></tr><tr><td>一世帯用家屋で標準価額が75,000DMまでの部分</td><td>0.26%</td></tr><tr><td>上記を超える部分</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>農林事業用の資産</td><td>0.60%</td></tr></table>	区 分	租税算定率	耕作、非耕作の全ての土地	0.35%	二世帯用家屋	0.31%	一世帯用家屋で標準価額が75,000DMまでの部分	0.26%	上記を超える部分	0.35%	農林事業用の資産	0.60%
区 分	租税算定率													
耕作、非耕作の全ての土地	0.35%													
二世帯用家屋	0.31%													
一世帯用家屋で標準価額が75,000DMまでの部分	0.26%													
上記を超える部分	0.35%													
農林事業用の資産	0.60%													
税 率	個人 0.5%→1.0%(1993.5の実施法) 法人 0.6%	①市町村の議会が予算を決定する際に決める。 単年度のみ適用とするか、複数年度にわたる適用とするかについても決定。(市町村により異なる。) ②不動産A及び不動産Bごとに一律に決定される ③税率は概ね220～350%に集中。大都市では400%のところもある。 1990年平均 農林業用施設 263 % その他の施設 306 %												
そ の 他	・賦課決定は原則として3年ごと ・当該年税額は年4回に分け均等納付	・賦課期日は1月1日 ・納税通知書(1年分)送付による課税 ・納期限は 2/15、5/15、8/15、11/15の年4回 ・新築住宅に対する優遇措置が講じられている ・公共的施設・建物は免税措置												
備 考	・営業用財産に係る控除額の拡大 12.5万マルク→50万マルク (1992年改正法 1993.1.1施行)													

国 名	ド イ ツ	イ タ リ ア
名 称	営 業 税 (Gewerbesteuer)	地方不動産税 (固定資産税) (Imposta Comunale sugli Immobili)
課税団体	市町村 (Gemeinde)	市町村 (Comunale)
課税対象 資 産	国内における固定的施設を保持して行われる営業	土地・家屋
納税義務者	企業者	所有者、用益件、使用権又は居住権の所有者
評 価 等		
課税標準	①「営業収益」(所得税(法人税)法の規定により算出される営業所得に長期債務利子の50%等を加算した額) ②「営業資本」(税法上の「貸借対照表」による事業資産に長期債務等を加算した額)	課税年度の1月1日における収益額に法定係数を乗じた額等
税 率	上記① 5% × 「賦課率」 (個人企業及び人的会社については 基本算定率 × 「賦課率」) 基本算定率 48,000マルク超～ 72,000マルク 1% 72,000マルク超～ 96,000マルク 2% 96,000マルク超～ 120,000マルク 3% 120,000マルク超～ 144,000マルク 4% 144,000マルク超 5% 上記② 0.2% × 「賦課率」 賦課率はおおよそ 200～480%(1987年現在) 賦課率は市町村によって異なる。	0.4～0.7%の間で市町村が決定
そ の 他	基礎控除 7,500マルク(人的会社 48,000マルク) (92年に引き上げ36,000マルク→48,000マルク)	
備 考	営業資本の評価「評価法」→「貸借対照表」 (1992年改正法 1993.1.1施行)	1992年に導入

国 名	フ ラ ン ス	
名 称	既建築地不動産税 (la taxe fonciere sur les proprietes baties)	未建築地不動産税 (la taxe fonciere sur les proprietes non baties)
課税団体	州(地方/region)、県(department)、市町村(commune)、市町村事務組合等	州(地方/region)、県(department)、市町村(commune)、市町村事務組合等
課税対象資産	建築地に係る不動産(土地に定着している構築物機械装置を含む、建物及び土地)	建築地以外の土地(農地・草地、湖沼・湿地、ブドウ園、果樹園、森林等)
納税義務者	1月1日における所有者(又は、用益権者・長期賃借権者)	1月1日における所有者(又は、用益権者・長期賃借権者)
評 価 等	基準時点(最近例1990.1.1)において評価区域で観察される現実の賃貸価格(粗賃料)を基礎に標準的不動産の「固定資産価額」(/㎡)を決定し×面積とする。	基準時点(最近例1990.1.1)において評価区域で観察される現実の賃貸価格(粗賃料)を基礎に標準的不動産の「固定資産価額」(/㎡)を決定し×面積とする。
課税標準	課税台帳上の「固定資産価額」×50% (固定資産の維持、修理、減価償却資産等に要する経費を考慮)	課税台帳上の「固定資産価額」×80% (土地が賃貸されない場合のリスク)
税 率	各団体の財政需要に応じ、市町村間、年度間で異なる。 (1990年度) 制限税率 ≤ 前年度全国平均税率×2.5 (市町村) 前年度県平均税率×2.5 ・一定の要件を満たす75歳以上の高齢者、社会連帯基金の受給者、心身障害者手当の受給者については税額控除	各団体の財政需要に応じ、市町村間、年度間で異なる。 (1990年度) 制限税率 ≤ 前年度全国平均税率×2.5 (市町村) 前年度県平均税率×2.5 最高税率 ≤ 前年度税率×住居税の上昇倍率(全団体) ・非建築構造物の滅失又は凶作の場合税額控除
そ の 他	・徴税事務は国が行い、直接地方税管理費負担を併せて徴収 ・非課税 公法人の所有する固定資産で公用又は公共用に供され、収益を生じないもの、農村の建築物・家畜小屋・収穫物の倉庫等 ・課税免除 新築の建物(2年間) 不動産取得融資により購入された住宅(10年間)等 ・付加税「家庭ごみ回収税」(市町村税)	・徴税事務は国が行い、直接地方税管理費負担を併せて徴収 ・非課税 公法人の所有地で公用又は公共の用に供され、収益を生じないもの、公道、河川、既建築地固定資産税が課税されている土地 ・課税免除 植林された土地(30年間) 干拓された沼沢地(20年間) 15年以上の未開地で開墾された土地(10年間) ・付加税「農業会議所税」(市町村税)
備 考	1970年の評価替え以降、20年ぶりに評価替えが実施された(適用は1993年より)。	同 左

国 名	フ ラ ン ス	
名 称	住 居 税 (la taxe d'habitation)	職 業 税 (la taxe professionnelle)
課税団体	州(地方/region)、県(department)、 市町村(commune)、市町村事務組合等	州(地方/region)、県(department)、 市町村(commune)、市町村事務組合等
課税対象 資 産	事業目的以外の居住用資産	①営業用不動産 ②人件費
納税義務者	1月1日における占有者(使用者)	平常の所得が給与のかたちをとらない個人及び法人
評 価 等	基準時点(最近例1990.1.1)において評価区域で観察される現実の賃貸価格(粗賃料)を基礎に標準的不動産の「固定資産価額」(/㎡)を決定し×面積とする。	
課税標準	課税台帳上の「固定資産価額」-所定の控除 ・扶養家族控除 ・基礎控除 ・特別控除(賃貸評価額が一定以下) 県税については居住者の所得(1992.1~)	①上記①の賃貸評価額(賃借資産の実リース料又は所有資産の原価×16%) ②上記②のうち、一般企業は給与総額の18%、自由業者及び一定業種の小企業は総収入の10%
税 率	各団体の財政需要に応じ、市町村間、年度間で異なる。 (1990年度) 制限税率 ≤ 前年度全国平均税率×2.5 (市町村) 前年度県平均税率×2.5 ・所得に応じ減免あり。	各団体の財政需要に応じ、市町村間、年度間で異なる。 (1990年度) 制限税率 ≤ 前年度全国平均税率×2.0 (市町村) 前年度県平均税率×2.5 最高税率 ≤ 左記3税の平均上昇倍率の税率 (全団体) 前年度税率×住居税の上昇倍率 「特別」最高税率 条件により同種団体の全国平均税率の1/20を上積みできる。
そ の 他	・徴税事務は国が行い、直接地方税管理費負担を併せて徴収 ・非課税 納税者の個人用の住居に属さない部分に職業税が課されている場合、学校の寄宿舎、科学研究・教育・福祉を目的とする公施設法人 ・減免 前年度所得税が課されていない納税者で、60歳以上の者、障害者、寡婦等	・徴税事務は国が行い、直接地方税管理費負担を併せて徴収 ・非課税 公法人、農民及び農業経営体(3人未満の給与生活者を有する)、協同組合、使用人を有しない職人、私立の教育施設、タクシーの運転手、漁師、助産婦、芸術家等 ・課税免除 税免除人口2,000人未満の市町村での開業した医師(2年間)、地域開発施策により指定地域に立地した企業(5年間) ・付加税 「商工会議所経費税」(市町村税) 「手工業会議所経費税」(市町村税)
備 考	・1992年から「県所得税」が導入され、代わりに課税対象者は県住居税の納税義務を免除 ・1970年の評価替え以降、20年ぶりに評価替えが実施された(適用は1993年より)。	

国 名	オーストラリア																			
名 称	土 地 税 (Land Tax/ヴィクトリア州の例)	土 地 税 (Land Tax/ニューサウスウェールズ州の例)																		
課税団体	州	州																		
課税対象 資 産	州内全ての私有地	州内全ての私有地																		
納税義務者	毎年12月31日深夜における土地の所有者（土地税法：1958）。王室から土地を借受けている者、生涯賃貸契約を締結し土地を占有している者を含む。	毎年12月31日深夜における土地の所有者。管財人、信託等の受益者、一定の抵当権者等のほか、土地の所有権が適切に買い主に移転するまでの間の土地の売り主も含まれる。																		
評 価 等	敷地価格×一定係数（更地価格として評価） ・「敷地価格は市町村(City, Town)が評価（数年に1度評価替え：土地評価法）。ただし、市町村の評価がない場合に限り州の評価長官が評価 ・「一定係数」は州の評価長官が市町村ごとに決定する。 これは、直近の評価時点と州財務省が定める基準日との間で生じる地価の変動を反映するためである。（例：1996年は1994.6.30が基準日）	州政府の評価長官が評価（3年に1度評価替え）。 状況が類似している地域ごとに実際の取引事例を収集し、これらの資料に基づき一定の地価形成要因に関する分析を行い、価格を決定。 収集した取引事例が家屋付きの土地である場合は、土地残余法により土地のみの評価額を算出する。																		
課税標準																				
税 率	超過累進税率（ヴィクトリア州のみの制度） (1996年の例) <table><tr><th>更地価格合計</th><th>税 額</th></tr><tr><td>20万ドル未満</td><td>免 税</td></tr><tr><td>20万ドル以上 54万ドル未満</td><td>60ドルに20万ドルを超える 1ドル毎に0.2セントを加算 した額</td></tr><tr><td>54万ドル以上 270万ドル未満</td><td>740ドルに54万ドルを超える 1ドル毎に3セントを加算した 額</td></tr><tr><td>270万ドル超</td><td>65,540ドルに270万ドルを超 える1ドル毎に5セントを加算 した額</td></tr></table>	更地価格合計	税 額	20万ドル未満	免 税	20万ドル以上 54万ドル未満	60ドルに20万ドルを超える 1ドル毎に0.2セントを加算 した額	54万ドル以上 270万ドル未満	740ドルに54万ドルを超える 1ドル毎に3セントを加算した 額	270万ドル超	65,540ドルに270万ドルを超 える1ドル毎に5セントを加算 した額	<table><tr><th>地 価 合 計</th><th>税 額</th></tr><tr><td>16万ドル未満</td><td>免 税</td></tr><tr><td>16万ドル</td><td>100ドル</td></tr><tr><td>16万ドル超</td><td>100ドルに1ドル超過する毎 に1.5セントを加算した額（ 1997,1998は1.65セント）</td></tr></table>	地 価 合 計	税 額	16万ドル未満	免 税	16万ドル	100ドル	16万ドル超	100ドルに1ドル超過する毎 に1.5セントを加算した額（ 1997,1998は1.65セント）
更地価格合計	税 額																			
20万ドル未満	免 税																			
20万ドル以上 54万ドル未満	60ドルに20万ドルを超える 1ドル毎に0.2セントを加算 した額																			
54万ドル以上 270万ドル未満	740ドルに54万ドルを超える 1ドル毎に3セントを加算した 額																			
270万ドル超	65,540ドルに270万ドルを超 える1ドル毎に5セントを加算 した額																			
地 価 合 計	税 額																			
16万ドル未満	免 税																			
16万ドル	100ドル																			
16万ドル超	100ドルに1ドル超過する毎 に1.5セントを加算した額（ 1997,1998は1.65セント）																			
そ の 他	・税額が200ドルを超える場合は3分割することができる。ただし、1回でも期限を過ぎた場合は全額納付義務が生じる。 ・納税義務者の名寄せは納税者番号を用いている。 ・居住用土地に対する「年金生活者控除」などの各種の控除がある。 ・免税点：199,999ドル	・免除対象 住宅用地（2,100㎡以下の1画地）、老人同居用共同住宅及び共同住宅の用に供される土地、第1次産業に使用される土地、等 ・軽減特例対象 併用住宅の敷地、文化財・史跡等の敷地、水害が多発する地域の土地 等																		
備 考																				

国 名	オーストラリア	オーストラリア
名 称	レイト (Rate)	土 地 税
課税団体	市 町 村	市 町 村
課税対象 資 産	市町村内の全ての土地	全ての国内の土地（農林業財産、土地財産及び事業用地）
納税義務者		土地の所有者
評 価 等	州により異なるが、大別すると以下の3方法に分類される。 ①更地価格 ②更地価格に土地の改良費及び構築物の価値を含めた価格 ③土地の賃貸価格	9年ごとに連邦が評価。20年前の時価を基準に価格を決定。農林業地は収益を基準とする。評価替えの対象は家屋の新增改築の場合のみ。
課税標準	土地の評価額	地所統一価格×被課税額算出指数 「被課税額算出指数」 ①農林事業 統一価格の最初の50,000S→1.6% 統一価格の残り → 2% ②その他の地所 一律 2%
税 率	各市町村の財政需要に応じて、課税標準に税率（レイト）を乗じて税額が算出される。この場合、レイトの課税標準としてどのような価格を用いるかは、各州の関係法令の定めるところによって決められている。	市町村ごとに決定（最高500%）
そ の 他		納期 納期は2/15・5/15・8/15・11/15の四期。 ただし、少額の場合（年税額400s未満）は5/15に全額納付。 軽減措置 戸建て住宅、賃貸住宅、混合利用の地所等
備 考		

国 名	韓 国
名 称	総 合 土 地 税
課税団体	基礎自治団体(道に属する市及び郡、ソウル特別市及び五広域市に属する自治区及び郡)
課税対象 資 産	土地(地積法に規定する全ての土地)
納税義務者	6月1日(課税基準日)において事実上土地を所有している者
評 価 等	国が鑑定評価士に依頼して評価し、公示された標準地を基準に基礎自治団体の長が残りの土地を評価し、公示する。→「個別公示地価」
課税標準	「個別公示地価」×「課税標準額適正化比率」 ※「課税標準額適正化比率」を用いることが急激な税負担の上昇となる場合は、「差等適用率」を個別公示地価に乗じて負担調整措置を講じ、3年程度で「課税標準額適正化比率」に一致させるようにする制度を導入している。
税 率	(総合合算累進課税対象) 一定の基準面積内の住宅用地、工場立地基準面積を超過する工場用地、地上定着物のない更地、不在地主農地等。 →合算課税標準額に応じた九段階の超過累進税率制(0.2%~5.0%) (別途合算累進課税対象) 一般営業用建築物の付属土地、ターミナル用土地、車庫用地、流通業務用地等。 →合算課税標準額に応じた九段階の超過累進税率制(0.3%~2.0%) (分離低率比例課税対象) 自作用農地、基準面積内の牧場用地、施業中の林野、基準面積内の工場用地等。 →比例税率:(例)農耕地0.1%、工場用地0.3% (分離比例重課対象) ゴルフ場、別荘用地、高級娯楽施設用地、基準面積を超過した住宅用地等 →5%
そ の 他	
備 考	

国 名	デン マ ーク	オ ラ ン ダ
名 称	不 動 産 税 (Taxes on real property)	不 動 産 税 (Municipal Property Tax on Immovable Property)
課税団体	市 町 村	市町村が課税し、国が徴収して地方団体に配分。
課税対象 資 産	市町村内に所在する不動産	市町村に所在する不動産
納税義務者	不動産の所有者	不動産の所有者及び占有者
評 価 等	・評価委員会（コペンハーゲン：11地区に11人の委員長と70人の評価員がいる）が地方評価事務局の補助を受けて4年ごとに評価する。 ・評価替え年度以外の年度においては、不動産価格の傾向に併せて調整される。 ・評価額及び中間年度の調整は、現金取引の価格水準に基づき決定する。	①面積基準方式（Surface area base） 当該不動産の性質、用途、立地条件、使用の状況等を考慮して面積から間接的に市場価格を評価する方式。 ②資本価値基準方式（Capital Value）の 当該不動産の使用に状況等を無視して資本的価値を評価する方式 アムステルダムでは②を採用している。
課税標準	不動産の固定価格	不動産の価格
税 率	地方議会により千分比の税率で決定される。	【税 率】 評価額 3,000 ^千 ^{ユーロ} について 所有者 15.36 ^千 ^{ユーロ} - 占有者 5.12 ^千 ^{ユーロ} - （所有者が居住している場合は、20.48 ^千 ^{ユーロ} -） 【免税点】 税額が20 ^千 ^{ユーロ} 以下の場合は課税されない住宅については、納税義務者が占有者の場合に限り、評価額が48,000 ^千 ^{ユーロ} 以下のものについては免税となる。
そ の 他	・所得控除制度→土地税は、法人並びに商業及び製造業に従事する個人の課税所得から控除することができる。 ・不動産税を納税するための貸付金の制度がある。	生活困窮等の理由がある場合は、国税当局に減免を申し出ることができる。
備 考		

国民所得及び税金総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較

年次	日 本					ア メ リ カ					イ ン グ リ ス				
	不動産税 (億円)	国民所得 (億円)	税金総額 (億円)	不動産税 国民所得	不動産税 税金総額	不動産税 (億円)*	国民所得 (億円)*	税金総額 (億円)*	不動産税 国民所得	不動産税 税金総額	不動産税 (億円)*†	国民所得 (億円)*†	税金総額 (億円)*†	不動産税 国民所得	不動産税 税金総額
平成元年度	54,918	3,211,436	888,312	1.7	6.2	142,524	42,495	1,977,385	3.4	13.2	20,144	381,952	154,893	5.3	13.1
2	57,620	3,457,391	952,382	1.7	6.0	155,613	44,910	1,126,193	3.5	13.8	14,629	411,002	165,545	3.6	8.8
3	62,789	3,638,542	982,837	1.7	6.4	167,934	46,082	1,161,496	3.6	14.5	13,748	425,968	169,971	3.2	8.1
4	73,960	3,698,881	919,647	2.8	8.0	179,900	48,584	1,209,947	3.6	14.9	13,690	453,322	172,352	3.0	7.9
5	78,520	3,724,644	907,055	2.1	8.7	188,744	52,688	1,301,647	3.6	14.6	19,488	479,504	172,997	4.0	11.2
6	81,385	3,737,720	858,388	2.3	9.4	197,141	55,987	1,406,384	3.5	14.1	21,383	508,433	188,316	4.2	11.3
7	86,423	3,807,146	886,380	2.2	9.6	202,451	58,237	1,506,128	3.4	13.6	23,586	533,496	205,687	4.2	10.9
8	87,274	3,909,625	903,188	2.2	9.7	208,736	62,580	1,607,710	3.2	13.0	24,472	566,496	220,852	4.3	11.1

年次	イギリス				フランス					
	不動産税 (百万円)	国民所得 (百万円)	税金総額 (百万円)	不動産税 国民所得	不動産税 税金総額	不動産税 (百万円)	国民所得 (百万円)	税金総額 (百万円)	不動産税 国民所得	不動産税 税金総額
平成元年度	5,490	11,381	523,174	0.5	1.6	62,615	48,768	1,512,226	2.1	6.2
2	8,726	18,922	556,072	0.5	1.6	97,134	48,025	1,591,554	2.0	6.1
3	8,921	23,274	668,380	0.4	1.5	103,004	50,071	1,671,359	2.1	6.2
4	10,783	33,738	738,212	0.5	1.5	118,389	51,745	1,696,054	2.1	6.5
5	11,663	34,095	756,283	0.5	1.5	121,896	52,288	1,722,483	2.3	7.1
6	13,664	35,180	793,264	0.5	1.6	133,437	54,517	1,841,708	2.4	7.2
7	13,744	36,182	821,286	0.5	1.7	146,980	56,730	1,934,046	2.5	7.6
8						158,080	58,185	2,004,661	2.7	7.7

(注) 1 不動産税(財産税)の税額と出典

日本……固定資産税(土地・家屋のみであり、償却資産は除く。)

都市計画税

特別土地保有税

地価税

アメリカ……財産税(Property Tax)

【資料】OECD Revenue Statistics (歳入統計) 米国の行番号4100

イギリス……平成元年度まではレイト(Rate)。平成2年度にコミュニティ・チャージ(いわゆる人間税)が導入され、居住用資産レイトが廃止されたため、平成2年度～平成4年度は非居住用資産レイトのみ、

平成5年度にコミュニティ・チャージが廃止され、居住用資産に課するカウンシル・タックスが導入されたため、カウンシル・タックスを含む。

【資料】OECD Revenue Statistics 米国の行番号4100 Recurrent taxes on immovable property

ドイツ……不動産税(Einkommensteuer)

【資料】OECD Revenue Statistics ドイツの行番号4100

フランス……地価税(Foncier batit)

不動産税(Foncier non batit)

及び 居住税(Taxe d'habitation)

【資料】OECD Revenue Statistics フランスの行番号1110のTaxe d'habitation と行番号4100の合計

なお、諸外国においては一部、償却資産等が含まれる場合がある。

2 国民所得

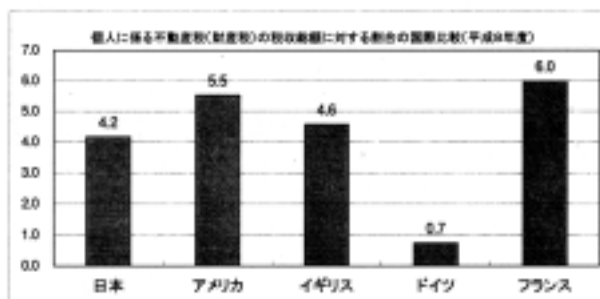
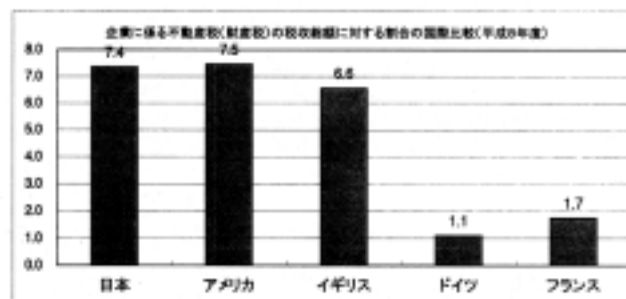
アメリカは商業省資料、イギリスは「OECD National Accounts」及び「United Kingdom National Accounts」、ドイツは平成元年度～平成2年度については「OECD National Accounts 1990-90」、平成3

年度以降は「Statistisches Jahrbuch 1997」、フランスは「Rapport sur les Comptes de la Nation」にそれぞれ基づく。

3 税金総額

OECD Revenue Statistics の各国のトータル税額から社会保険料(行番号 2000)を差し引いて算出した額である。

税金総額に対する不動産税(財産税)の割合の国際比較



(注) 出典等

アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ……OECD Revenue Statistics の Recurrent taxes on immovable property (行番号4100)のうち、Households(行番号4100)を個人、Others(行番号4120)を企業に係る税額とした。(なお、フランスの個人に係る税額については、住居税(Taxe d'habitation (行番号1110のうち))を含む。)

日本……OECD Revenue Statistics では householdsと othersが区分されていないため、次のとおり推計

固定資産税については、課税客体ごと(土地、家屋、償却資産)の固定資産税収を「固定資産の価格等の概要調査(自治省)」等の地目、課税標準額等により按分した。都市計画税についても同様。特別土地保有税及び地価税については、OECDの同資料中の Special landholding tax (特別土地保有税)及び Land value tax (地価税)の全額を企業分とした。

なお、固定資産税の交付金については、個人、企業のいずれにも区分していない。

税金総額については、OECD Revenue Statistics の各国のトータル税額から社会保険料(行番号 2000)を差し引いて算出した額である。

固定資産税額の資産別対前年度伸率及び構成比

(単位:億円、%)

年 度	税 額				対 前 年 度 伸 率				構 成 比			
	土 地	家 屋	償却資産	合 計	土 地	家 屋	償却資産	合 計	土 地	家 屋	償却資産	合 計
昭和 25	187	200	89	476	—	—	—	—	39.3	42.0	18.7	100.0
26	233	298	121	652	24.6	49.0	36.0	37.0	35.7	45.7	18.6	100.0
27	277	364	166	807	18.9	22.1	37.2	23.8	34.3	45.1	20.6	100.0
28	308	403	191	902	11.2	10.7	15.1	11.8	34.1	44.7	21.2	100.0
29	345	443	206	994	12.0	9.9	7.9	10.2	34.7	44.6	20.7	100.0
30	433	465	228	1,126	25.5	5.0	10.7	13.3	38.5	41.3	20.2	100.0
31	453	496	251	1,200	4.6	6.7	10.1	6.6	37.8	41.3	20.9	100.0
32	460	530	278	1,268	1.5	6.9	10.8	5.7	36.3	41.8	21.9	100.0
33	499	573	334	1,406	8.5	8.1	20.1	10.9	35.4	40.8	23.8	100.0
34	507	621	388	1,516	1.6	8.4	16.2	7.8	33.4	41.0	25.6	100.0
35	516	680	445	1,641	1.8	9.5	14.7	8.2	31.4	41.4	27.1	100.0
36	561	756	529	1,846	8.7	11.2	18.9	12.5	30.4	40.9	28.7	100.0
37	567	842	644	2,053	1.1	11.4	21.7	11.2	27.6	41.0	31.4	100.0
38	575	947	761	2,283	1.4	12.5	18.2	11.2	25.2	41.5	33.3	100.0
39	644	1,055	851	2,550	12.0	11.4	11.8	11.7	25.2	41.4	33.4	100.0
40	655	1,210	948	2,813	1.7	14.7	11.4	10.3	23.3	43.0	33.7	100.0
41	725	1,364	1,023	3,112	10.7	12.7	7.9	10.6	23.3	43.8	32.9	100.0
42	845	1,519	1,094	3,458	16.6	11.4	6.9	11.1	24.5	43.9	31.6	100.0
43	1,001	1,745	1,227	3,973	18.5	14.9	12.2	14.9	25.2	43.9	30.9	100.0
44	1,196	2,009	1,448	4,653	19.5	15.1	18.0	17.1	25.7	43.2	31.1	100.0
45	1,510	2,255	1,714	5,479	26.3	12.2	18.4	17.8	27.5	41.2	31.3	100.0
46	1,930	2,644	2,050	6,624	27.8	17.3	19.6	20.9	29.1	39.9	31.0	100.0
47	2,496	3,066	2,338	7,900	29.3	16.0	14.0	19.3	31.6	38.8	29.6	100.0
48	3,986	3,594	2,553	10,135	59.8	17.2	9.2	28.3	39.3	35.5	25.2	100.0
49	5,009	4,286	2,915	12,210	25.6	19.3	14.2	20.5	41.0	35.1	23.9	100.0
50	6,539	5,068	3,313	14,920	30.5	18.2	13.7	22.2	43.8	34.0	22.2	100.0
51	7,804	5,826	3,576	17,206	19.3	16.9	7.9	16.0	45.1	34.2	20.7	100.0
52	9,136	6,800	3,893	19,829	17.1	14.7	8.9	14.6	46.1	34.3	19.6	100.0
53	9,836	7,741	4,213	21,790	7.7	13.8	8.2	9.9	45.2	35.5	19.3	100.0
54	11,020	8,777	4,575	24,372	12.0	13.4	8.6	11.8	45.2	36.0	18.8	100.0
55	11,915	9,942	5,090	26,917	8.1	13.3	10.6	10.4	44.3	36.9	18.8	100.0
56	12,206	11,051	5,554	28,811	2.4	11.2	9.8	7.0	42.4	38.4	19.2	100.0
57	13,723	12,309	6,100	32,132	12.4	11.4	9.8	11.5	42.7	38.3	19.0	100.0
58	15,309	13,549	6,686	35,524	11.6	10.1	9.3	10.6	43.1	38.1	18.8	100.0
59	16,063	14,854	7,226	38,143	4.9	9.6	8.4	7.4	42.1	38.9	19.0	100.0
60	17,898	16,028	7,944	41,870	11.4	7.9	9.9	9.8	42.7	38.3	19.0	100.0
61	19,713	17,571	9,427	46,711	10.1	9.6	18.7	11.6	42.2	37.6	20.2	100.0
62	20,350	19,072	9,930	49,352	3.2	8.5	5.3	5.7	41.2	36.7	20.1	100.0
63	21,837	19,948	10,563	52,348	7.3	4.6	6.4	6.1	41.7	38.1	20.2	100.0
平成元	23,209	21,708	11,636	56,552	6.3	8.8	10.2	8.0	41.0	38.4	20.6	100.0
2	23,710	23,503	12,683	59,896	2.2	8.3	9.0	5.9	39.6	39.2	21.2	100.0
3	25,028	25,293	13,928	64,249	9.8	7.6	9.8	8.9	39.9	38.8	21.3	100.0
4	28,639	27,388	15,348	71,376	10.0	8.3	10.2	9.4	40.1	38.4	21.5	100.0
5	29,767	29,529	15,998	75,294	3.9	7.8	4.2	5.5	39.5	39.2	21.3	100.0
6	32,627	30,288	16,396	79,312	9.6	2.6	2.5	5.3	41.1	38.2	20.7	100.0
7	34,892	32,218	16,617	83,727	6.9	6.4	1.3	5.6	41.7	38.5	19.8	100.0
8	36,430	34,330	16,732	87,492	4.4	5.6	0.7	4.5	41.6	39.2	19.1	100.0
9	37,052	33,242	17,313	87,608	1.7	-3.2	3.5	0.1	42.3	37.9	19.8	100.0
10	37,543	35,113	17,761	90,417	1.3	5.6	2.6	3.2	41.5	38.8	19.6	100.0

- (注) 1 決算額である。
2 償却資産及び合計の税額には、大規模償却資産に係る道府県分が含まれている。
3 四捨五入により、内訳と合計が一致しない場合がある。

各種計数の伸率等の推移

(単位:百万円、%)

	市町村歳入 総額	伸び率	固定資産税額	伸び率	土地に係る固定 資産税額	伸び率	地価公示 伸び率	GDP 伸び率	CPI 伸び率	DWPI 伸び率
昭和 39	1,618,611		267,841		64,436			15.9	4.6	-0.2
40	1,883,449	16.4	296,385	10.7	65,484	1.6		11.1	6.4	1.2
41	2,209,471	17.3	329,870	11.3	72,519	10.7		17.6	4.7	2.7
42	2,532,406	14.6	369,420	12.0	84,508	16.5		17.0	4.2	1.5
43	3,003,748	18.6	423,819	14.7	100,105	18.5		18.3	4.9	0.5
44	3,665,812	22.0	491,882	16.1	119,634	19.5		18.4	6.4	3.3
45	4,535,219	23.7	576,702	17.2	150,947	26.2		15.7	7.3	2.1
46	5,599,266	23.5	694,899	20.5	192,996	27.9	16.5	10.1	5.9	-0.7
47	7,037,487	25.7	827,523	19.1	249,564	29.3	12.4	16.4	5.7	3.3
48	8,862,120	25.9	1,056,386	27.7	398,804	59.8	30.9	21.0	15.6	22.7
49	11,543,696	30.3	1,269,686	20.2	500,916	25.6	32.4	18.6	20.9	23.4
50	12,890,391	11.7	1,547,437	21.9	653,862	30.5	-9.2	10.0	10.4	2.0
51	14,819,359	15.0	1,795,123	16.0	780,352	19.3	0.5	12.4	9.5	5.4
52	17,182,037	15.9	2,053,930	14.4	913,543	17.1	1.5	11.0	6.9	0.4
53	19,986,130	16.3	2,256,804	9.9	983,608	7.7	2.5	9.7	3.8	-2.4
54	22,179,034	11.0	2,522,602	11.8	1,102,052	12.0	5.2	8.0	4.8	13.1
55	24,366,831	9.9	2,784,082	10.4	1,191,484	8.1	10.0	9.0	7.6	12.8
56	26,083,736	7.0	2,982,085	7.1	1,220,582	2.4	9.6	6.2	4.0	1.2
57	27,149,570	4.1	3,320,395	11.3	1,372,254	12.4	7.4	4.8	2.6	1.0
58	27,651,889	1.9	3,668,053	10.5	1,530,870	11.6	4.7	4.5	1.9	-2.3
59	28,373,438	2.6	3,941,716	7.5	1,606,295	4.9	3.0	6.8	2.2	0.4
60	29,537,388	4.1	4,315,206	9.5	1,789,771	11.4	2.4	6.3	1.9	-3.3
61	30,910,708	4.6	4,729,254	9.6	1,971,257	10.1	2.6	4.6	0.0	-9.3
62	32,750,822	6.0	4,996,135	5.6	2,034,961	3.2	7.7	4.8	0.5	-2.1
63	34,685,711	5.9	5,297,530	6.0	2,183,672	7.3	21.7	6.8	0.8	-0.7
平成 元	38,336,098	10.5	5,687,661	7.4	2,320,870	6.3	8.3	7.1	2.9	3.6
2	41,581,910	8.5	6,022,454	5.9	2,370,985	2.2	16.6	8.0	3.3	1.1
3	44,701,442	7.5	6,563,874	9.0	2,602,823	9.8	11.3	5.6	2.8	-1.2
4	48,190,171	7.8	7,178,652	9.4	2,863,943	10.0	-4.6	1.9	1.6	-1.5
5	50,468,639	4.7	7,580,690	5.6	2,976,732	3.9	-8.4	1.0	1.2	-3.3
6	50,575,245	0.2	7,980,212	5.3	3,262,743	9.6	-5.6	0.4	0.4	-1.4
7	53,365,389	5.5	8,429,521	5.6	3,489,239	6.9	-3.0	2.3	-0.1	-0.9
8	53,334,479	-0.1	8,812,318	4.5	3,642,990	4.4	-4.0	3.0	0.4	0.4
9	52,785,429	-1.0	8,822,014	0.1	3,705,233	1.7	-2.9	0.6	2.0	1.2
10	54,175,770	2.6	9,095,248	3.1	3,754,319	1.3	-2.4	-2.0	0.2	-2.5

- (注) 固定資産税総額:市町村交付金を含み、都道府県課税分を除く
 市町村歳入総額:地方税、地方交付金等を全て含む市町村歳入総額の数値
 GDP伸び率:名目国内総生産の伸び率
 CPI伸び率:消費者物価指数の伸び率
 DWPI伸び率:国内卸売物価指数の伸び率

各種計数の指数及び伸率の推移

(単位：%)

年 度	市町村歳出額		市町村歳入額		市町村税収総額		固定資産税額		G D P	
	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率
昭和30年度	100	—	100	—	100	—	100	—	100	—
31年度	104	4.0	111	10.9	113	13.0	106	6.2	112	12.2
32年度	113	8.7	122	9.6	127	12.2	113	6.1	129	14.7
33年度	124	10.1	132	8.7	135	6.6	125	10.5	138	7.1
34年度	138	10.9	147	11.3	148	9.6	135	8.0	162	17.3
35年度	159	15.6	172	16.6	169	13.9	145	7.7	194	20.0
36年度	195	22.3	210	22.4	197	16.9	163	12.3	235	20.9
37年度	235	20.5	250	19.0	228	15.5	181	11.0	260	10.7
38年度	273	16.1	290	15.8	259	13.7	203	12.2	305	17.5
39年度	321	17.7	340	17.6	294	13.6	227	12.0	354	15.9
40年度	372	15.9	396	16.4	327	11.2	251	10.7	393	11.1
41年度	435	17.1	465	17.3	366	11.8	278	10.6	462	17.6
42年度	496	13.9	533	14.6	435	18.8	311	11.9	540	17.0
43年度	587	18.5	632	18.6	500	15.0	358	15.0	639	18.3
44年度	717	22.2	771	22.0	581	16.3	419	17.2	757	18.4
45年度	892	24.3	954	23.7	699	20.3	493	17.7	876	15.7
46年度	1,103	23.7	1,178	23.5	833	19.1	597	21.1	964	10.1
47年度	1,377	24.8	1,480	25.7	1,001	20.2	714	19.5	1,122	16.4
48年度	1,724	25.3	1,864	25.9	1,273	27.1	916	28.4	1,357	21.0
49年度	2,271	31.7	2,428	30.3	1,692	32.9	1,104	20.4	1,610	18.6
50年度	2,561	12.7	2,711	11.7	1,828	8.1	1,350	22.3	1,772	10.0
51年度	2,923	14.2	3,117	15.0	2,159	18.1	1,564	15.9	1,992	12.4
52年度	3,398	16.2	3,614	15.9	2,504	16.0	1,791	14.5	2,211	11.0
53年度	3,947	16.2	4,204	16.3	2,815	12.4	1,969	9.9	2,426	9.7
54年度	4,369	10.7	4,665	11.0	3,170	12.6	2,203	11.9	2,620	8.0
55年度	4,817	10.3	5,126	9.9	3,628	14.4	2,431	10.3	2,856	9.0
56年度	5,171	7.3	5,487	7.0	4,018	10.7	2,604	7.1	3,033	6.2
57年度	5,374	3.9	5,711	4.1	4,392	9.3	2,903	11.5	3,179	4.8
58年度	5,461	1.6	5,817	1.9	4,763	8.4	3,210	10.6	3,322	4.5
59年度	5,615	2.8	5,968	2.6	5,116	7.4	3,447	7.4	3,549	6.8
60年度	5,838	4.0	6,213	4.1	5,594	9.4	3,781	9.7	3,772	6.3
61年度	6,096	4.4	6,502	4.6	5,995	7.2	4,213	11.4	3,947	4.6
62年度	6,445	5.7	6,889	6.0	6,492	8.3	4,452	5.7	4,135	4.8
63年度	6,824	5.9	7,296	5.9	6,928	6.7	4,723	6.1	4,416	6.8
平成元年度	7,535	10.4	8,064	10.5	7,270	4.9	5,112	8.2	4,728	7.1
2年度	8,178	8.5	8,747	8.5	7,596	4.5	5,412	5.9	5,104	8.0
3年度	8,823	7.9	9,403	7.5	8,059	6.1	5,901	9.0	5,387	5.6
4年度	9,536	8.1	10,137	7.8	8,419	4.5	6,451	9.3	5,488	1.9
5年度	9,980	4.7	10,616	4.7	8,410	-0.1	6,813	5.6	5,545	1.0
6年度	10,004	0.2	10,638	0.2	8,076	-4.0	7,172	5.3	5,569	0.4
7年度	10,555	5.5	11,225	5.5	8,433	4.4	7,575	5.6	5,696	2.3
8年度	10,555	0.0	11,219	-0.1	8,747	3.7	7,919	4.5	5,866	3.0
9年度	10,455	-0.9	11,103	-1.0	9,048	3.4	7,928	0.1	5,904	0.6
10年度	10,653	1.9	11,396	2.6	8,790	-2.9	8,170	3.1	5,783	-2.0

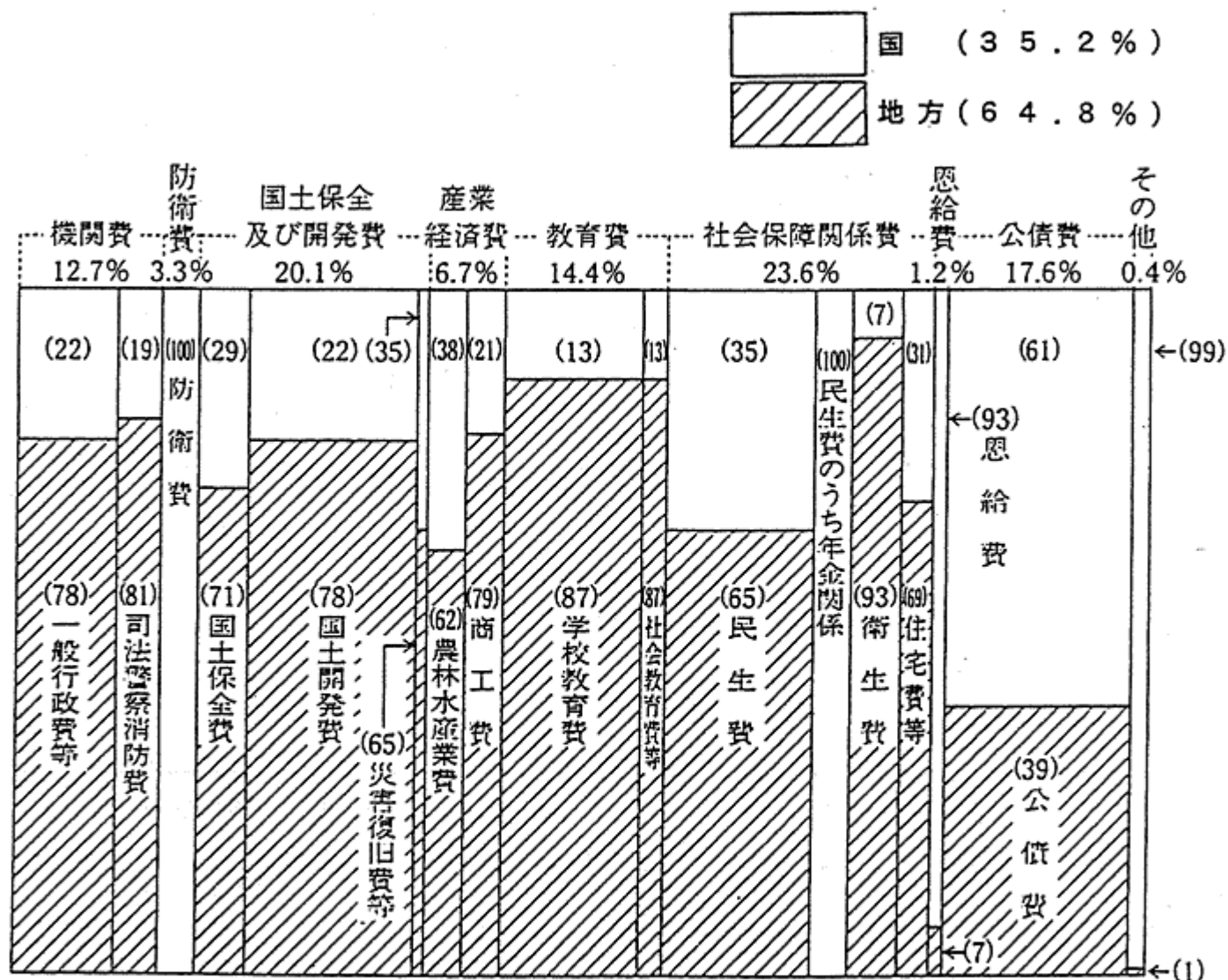
- (注) 1. 「市町村歳出額」、「市町村歳入額」、「市町村税収総額」及び「固定資産税額」は、各年度の決算額をもとに算定している。
2. 「市町村歳出額」及び「市町村歳入額」には、東京都特別区分は含まれていない。
3. 「市町村税収総額」には、東京都が徴収する市町村税相当分を含み、特別区が徴収する都道府県税相当分を除いたものである。
4. 「固定資産税額」には都道府県課税分及び市町村交付金は含まれていない。
5. 「G D P」は名目国内総生産であり、「国民経済計算」(経済企画庁)によるものである。
6. 「指数」は、固定資産税の標準税率が100分の1.4とされた昭和30年度の数値を100として算定したものである。
7. 「指数」については小数点以下を、「伸び率」については小数点以下第2位をそれぞれ四捨五入して求めた。

地方財政の果たす役割

- 我が国の内政を担っているのは地方公共団体であり、国民生活に密接に関連する行政は、そのほとんどが地方団体の手で実施されている。
- その結果、政府支出に占める**地方財政のウェート**は国と地方の歳出決算・最終支出ベースで約**2/3**となっている。

○ 国と地方の役割分担（平成9年度）

< 歳出決算・最終支出ベース >



(国：一般会計+特定の特別会計、地方：普通会計)

(注) () 内の数値は、目的別経費に占める国・地方の割合

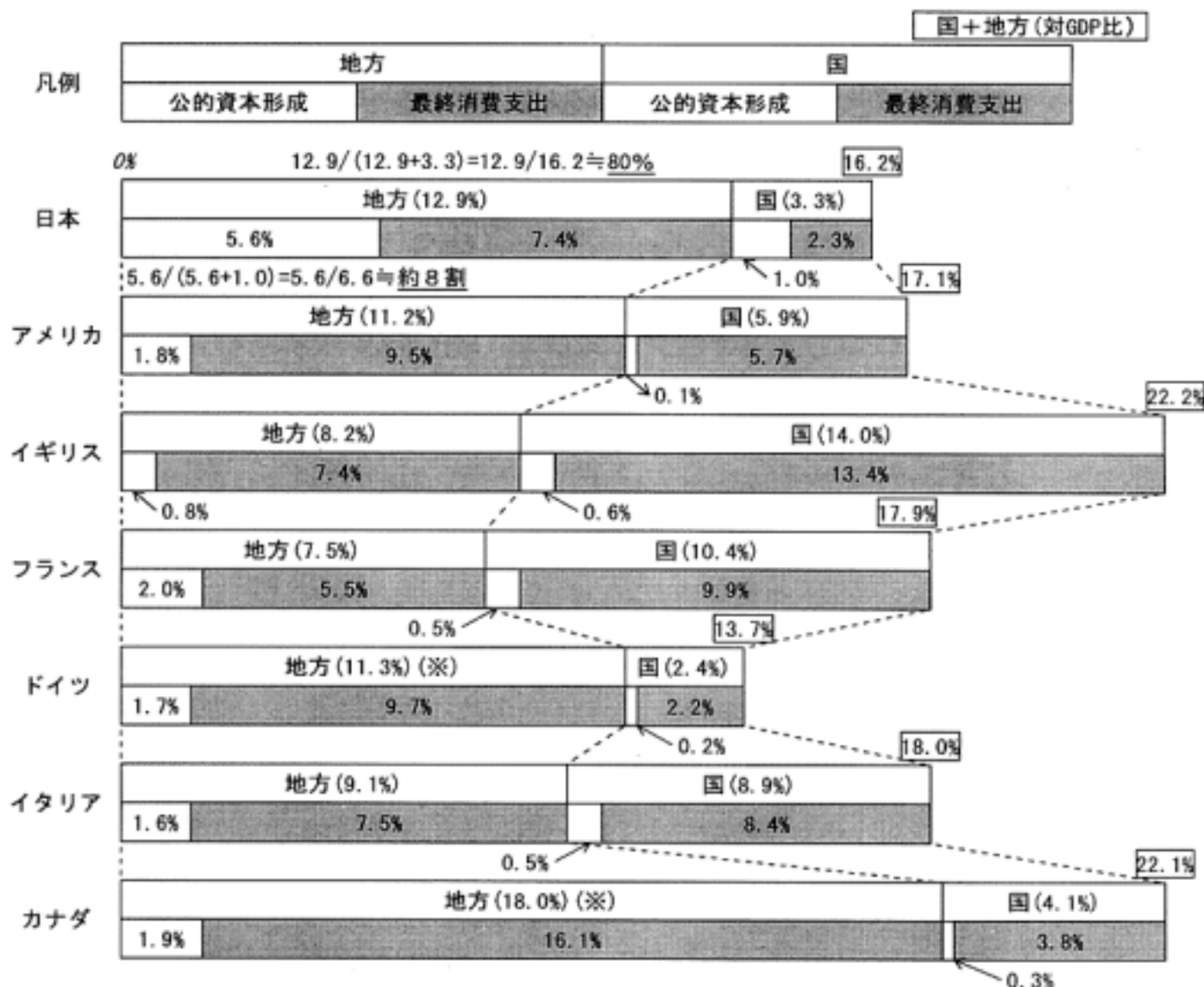
地方財政のウェートの国際比較

● OECDの統計によれば、国民経済計算上我が国の地方財政のGDPに対するウェイトは12.9%であるが、社会保障基金を除く一般政府支出の80%を占めるなど地方財政がカナダやドイツといった連邦制の国に匹敵する重要な地位を占めている。

● また、日本は国民経済に占める公的資本形成のウェイトは6.6%（国1.0%+地方5.6%）と高いが、地方団体はその約8割に相当する5.6%を執行しており、地方財政は国際公約である公共投資基本計画に沿った社会資本の整備に極めて大きな役割を果たしている。

一般政府支出（社会保障基金を除く。）の対GDP比の国際比較（1997）

※ イタリアは95年のデータ、イギリスは96年のデータ。



(参考)

- 1 「NATIONAL ACCOUNTS DETAILED TABLES 1960/1997 VOLUME II」(OECD)に基づき作成。
- 2 (※)は、「Local Government」と「State or Provincial Government」の計である。
- 3 公的資本形成とは、「Gross Fixed capital formation」と「Purchase of land, net」の計である。
- 4 端数処理のため、数値が一致しないことがある。

地方財政の現状

Ⅰ 大幅な財源不足と高い公債依存度・・・通常収支の不足9兆8,673億円

恒久的な減税の実施に伴う減収額3兆5,026億円

● 平成12年度の地方財政は、引き続き通常収支において9兆8,673億円程度もの大幅な財源不足が見込まれるほか、恒久的な減税の実施による減収額も3兆5,026億円程度あり、その不足を補てんするため交付税特別会計における借入れ等を行うとともに大幅な地方債の増発を行うこととな

ったところであり、その結果、**地方債依存度は12.5%**（交付税特別会計借入金を加えた実質的な公債依存度は17.1%）となっている。

財源不足額 平成12年度当初 通常収支 9.9兆円、恒久的な減税分3.5兆円
平成11年度当初 通常収支10.4兆円、恒久的な減税分等2.7兆円
※ 平成10年度総合経済対策における特別減税影響分約0.1兆円を含む。
平成10年度当初 通常収支 4.6兆円、減税分0.8兆円
平成9年度当初 通常収支 4.7兆円、地方消費税未平年度化分1.2兆円
平成8年度当初 通常収支 5.8兆円、減税分2.9兆円

II 多額の借入金残高・・・平成12年度末で184兆円

● 地方税収等の落込みや減税による減収を補てんするとともに、数次の景気対策のために地方債を増発したこと等により近年借入金が急増し、**地方財政は平成12年度末で184兆円の多額の借入金（対GDP比36.8%）**を抱える見込みとなっている。

III 個別団体の財政事情の硬直化・・・公債費負担比率15%以上が約6割（60.2%）

● 個別の地方団体の近年の財政事情をみると、**公債費負担比率15%以上の団体が全体の約6割である（60.2%）**（平成10年度決算）など、硬直化が懸念される状況にある。

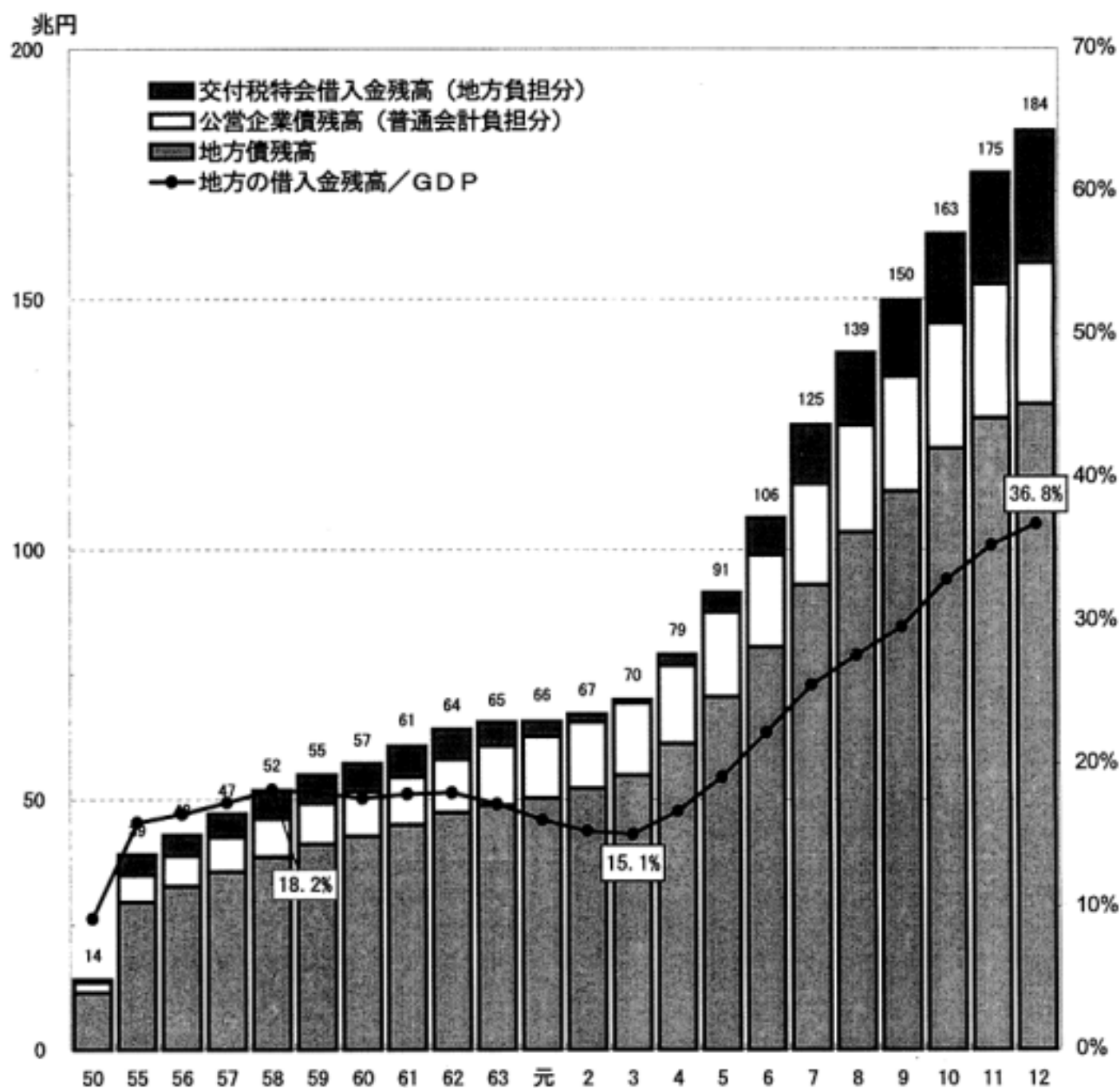
公債費負担比率が15%以上の団体数
（ ）内は、全団体に占める割合
平成10年度 1,974団体（60.2%）
平成9年度 1,853団体（56.5%）
平成8年度 1,650団体（50.3%）
平成7年度 1,476団体（45.0%）

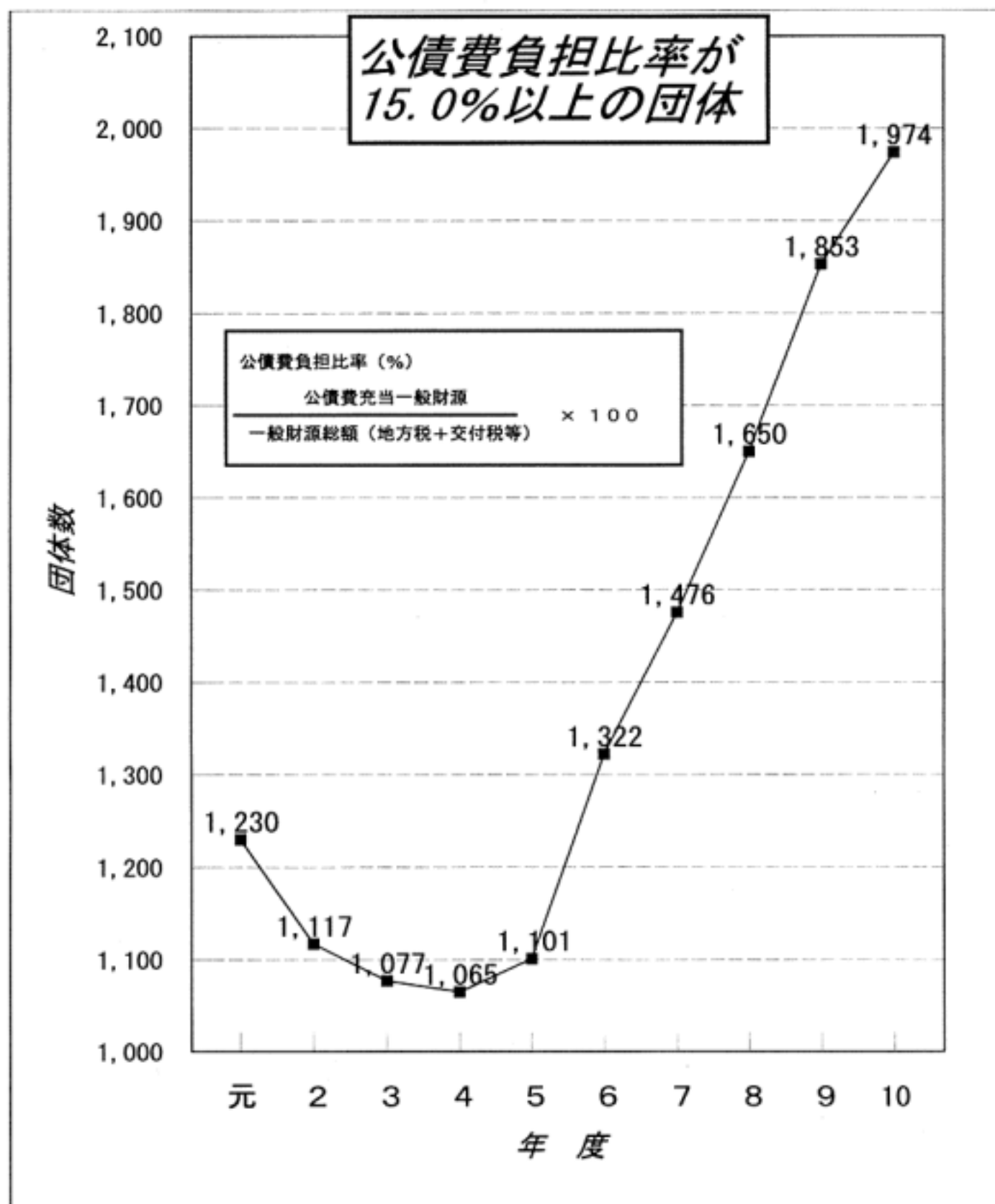
IV 今後も増大する財政需要

● 今後も、過去に発行した地方債の元利償還金が増こうしていくことが見込まれる一方で、地方分権の推進に当たって、**地方団体は地域における行政を自主的かつ総合的に広く担う（地方分権推進計画）**こととされている。
● 徹底した行財政改革を推進する中であっても、高齢社会に向けた**介護保険の導入をはじめとする総合的な地域福祉施策の充実**、住民に身近な社会資本の整備や災害に強い安全なまちづくり等の重要政策課題に対応していくため、地方団体が担うべき役割とこれに伴う財政需要が増大するものと見込まれている。

地方財政の借入金残高の状況

● 地方財政の借入金残高は、**平成12年度末で184兆円**と見込まれている。近年地方税収等の落込みや減税による減収の補てん、景気対策等のための地方債の増発等により急増し、**平成3年度から2.6倍、114兆円の増**となっている。
● この借入金の増のうち、**減税補てん債、財源対策債、減収補てん債、交付税特別会計借入金という特例的な借入金は51兆円と4割強（44%）**を占めている。
● 特例的な借入金のうち**赤字地方債である減税補てん債等と実質的な全国ベースでの赤字地方債である交付税特別会計借入金の合計は34兆円**となっている。



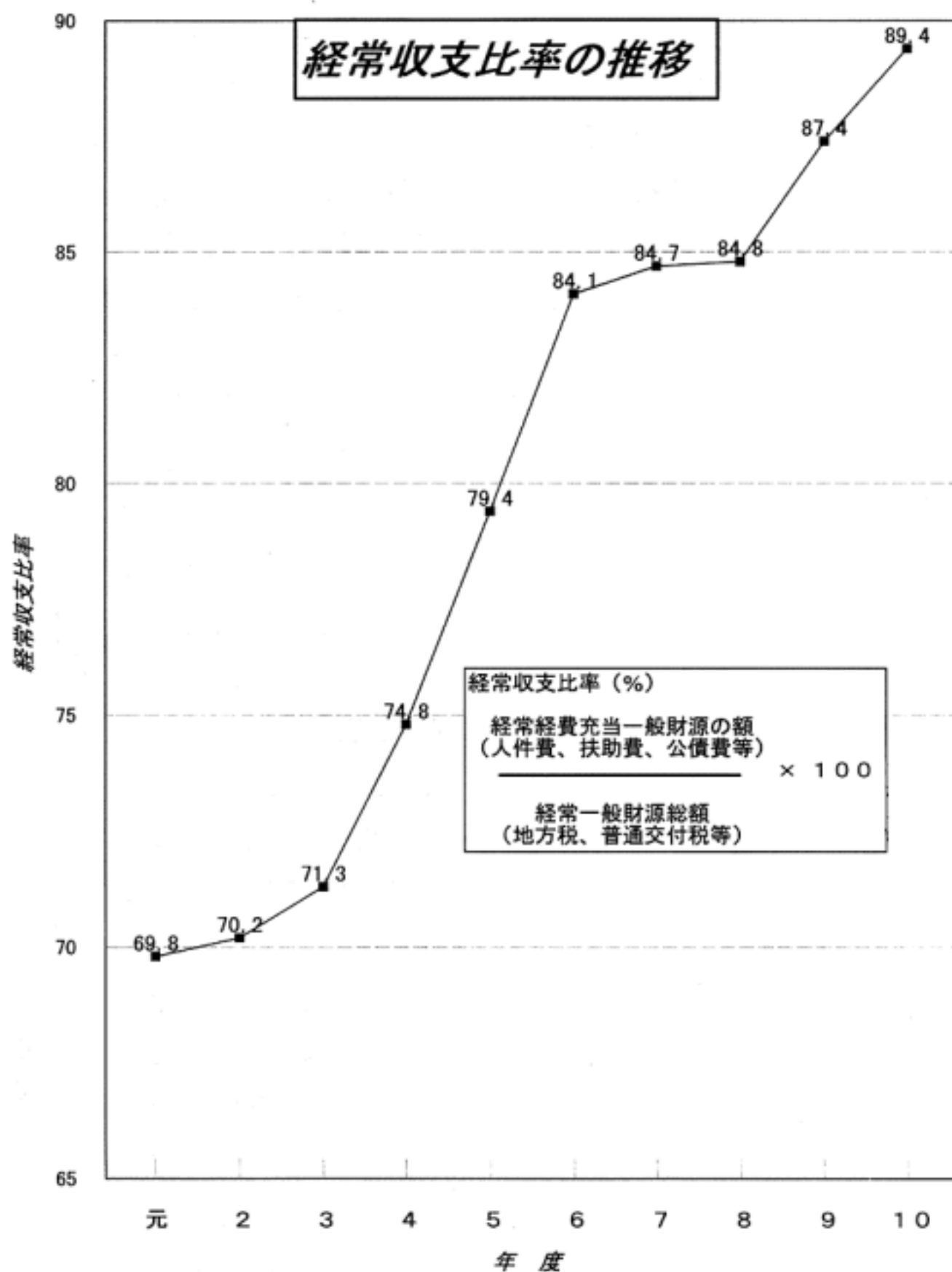


(注) 平成10年度末時点で地方団体数3,279団体である。

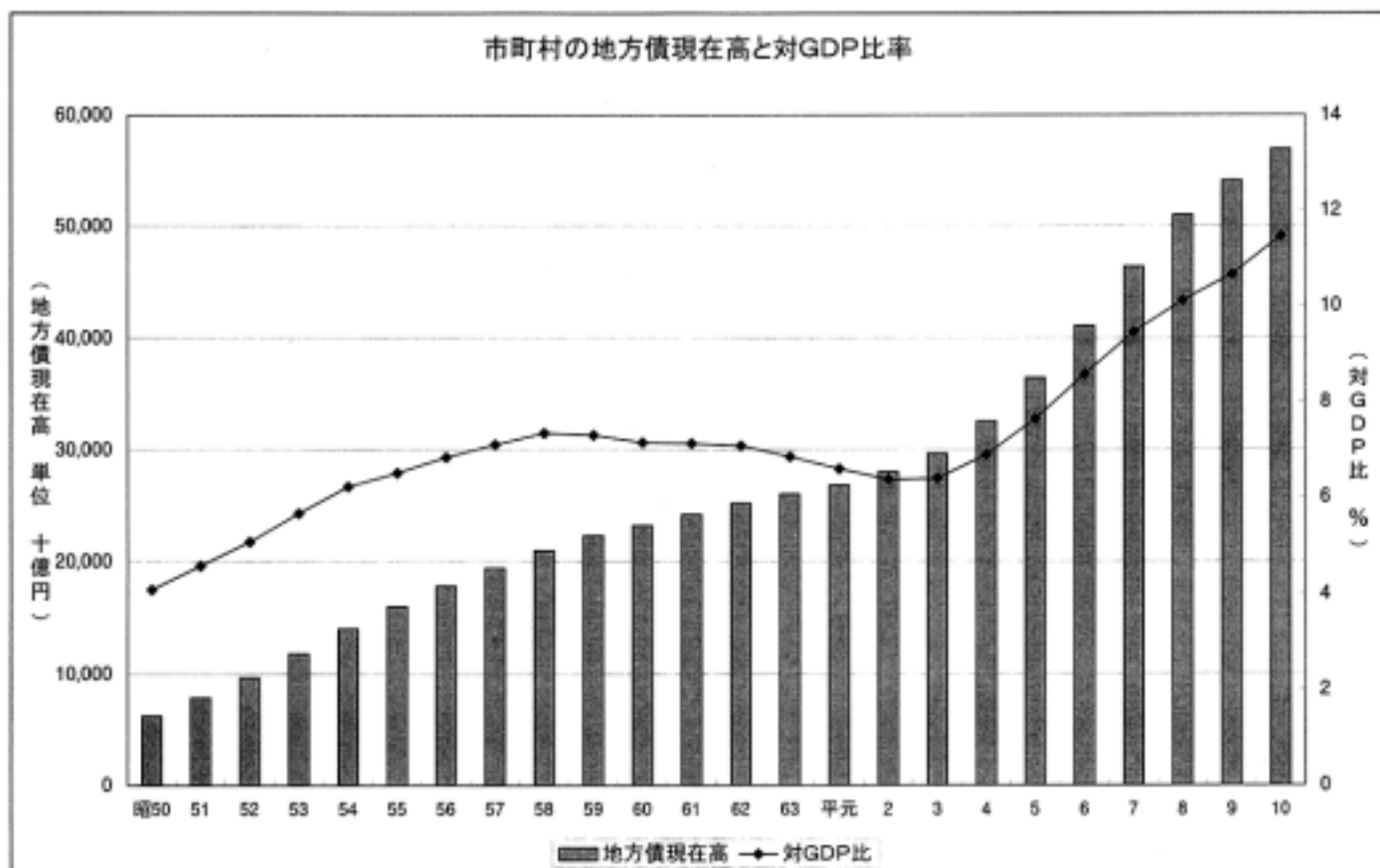
平成10年度数値は推計値である。

● 公債費負担比率が高いほど、財政運営の硬直性の高まりを示すものであり、一般的には、財政運営上、15%が警戒ラインとされている。

経常収支比率の推移



(注) 平成10年度数値は、推計値である。

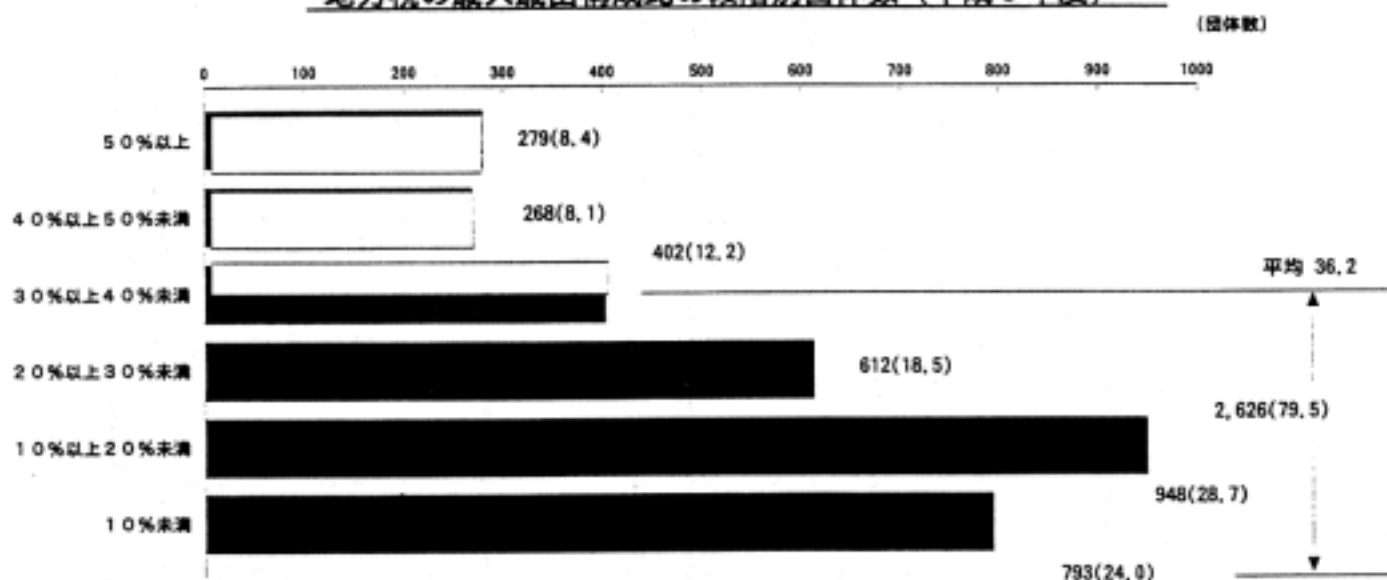


〔注〕地方債現在高、GDPは、共に実績値である。

個別の地方団体の財政運営

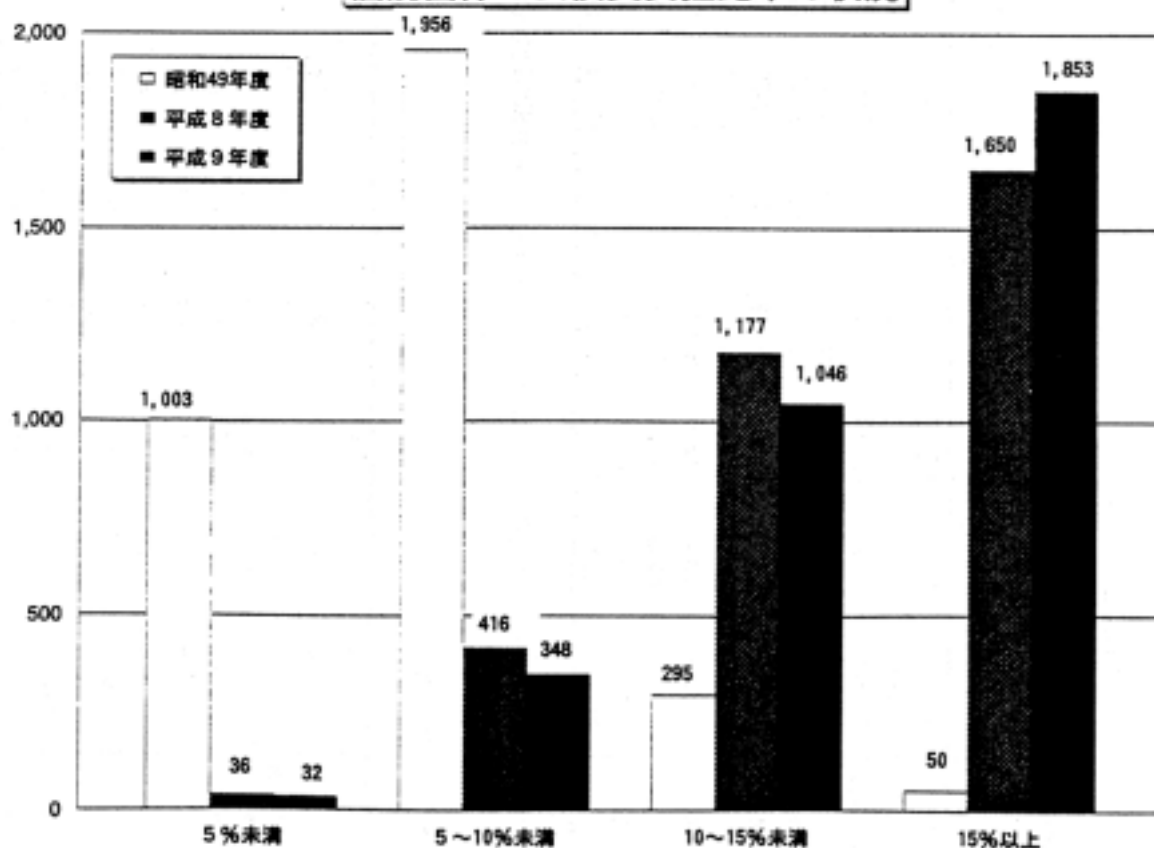
- 地方財政は3,300余の地方団体の財政の総体であり、その多くは財政力の弱い市町村である。従って、地方財政の現状を考える際には、地方財政全体の指標のみならず、個別の団体ごとに財政状況を検討することが必要である。
- こうした観点から平成9年度の公債費負担比率の状況を見ると、15%を超える団体が半分以上を超える（56.5%）など、財政力の弱い団体をはじめ財政の硬直化が進んでいる。

地方税の歳入歳出構成比の段階別団体数（平成9年度）



(注) 数値は団体数であり、()内は構成比(%)である。

個別団体の公債費負担比率の状況



(注) 公債費負担比率(%) = 公債費充当一般財源 / 一般財源総額 × 100

市町村目的別歳出決算累年比較

I 総計決算額

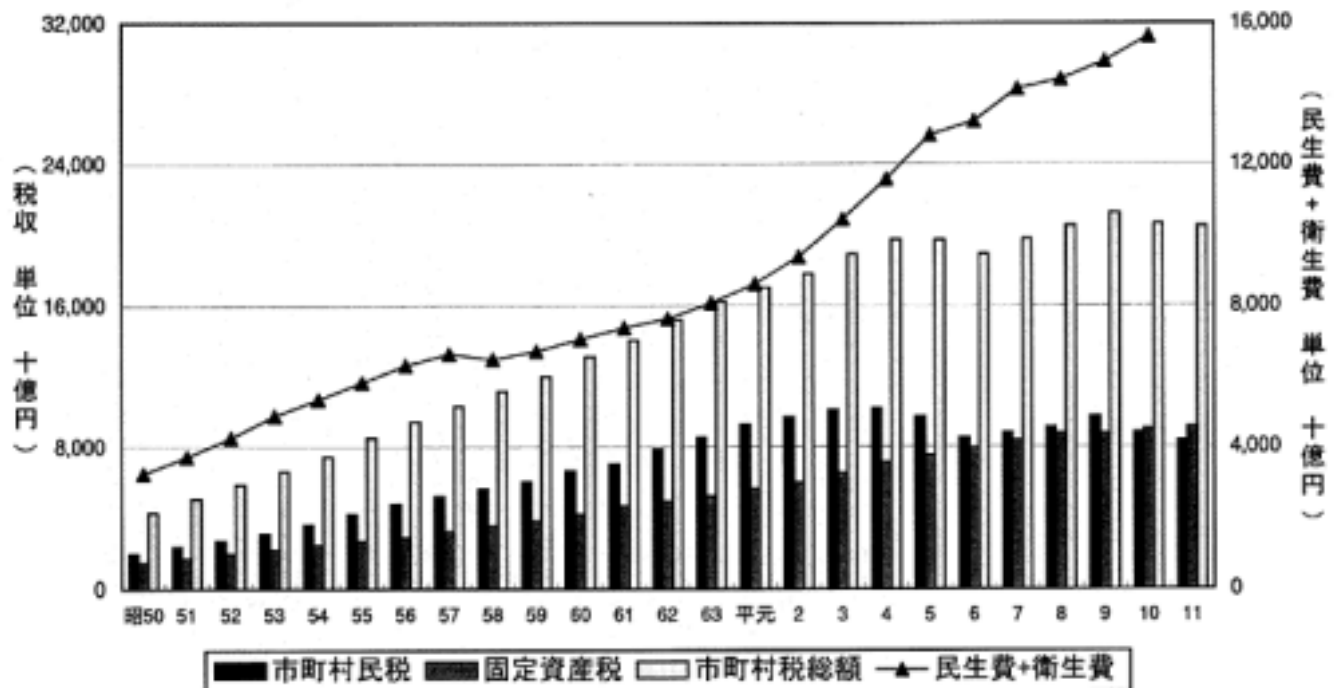
区分	総額	一般会費	総務費	民生費	労働費	衛生費	農林水産費	商工費	土木費	消防費	教育費	災害復旧費	公債費	雑支出金	(単位:億円)	
															前年度 繰上充増金	特別区 財政調整 納付金
昭和62年度	316,880	3,580	42,375	51,295	2,093	25,102	18,075	8,732	70,228	9,703	47,972	2,048	33,008	2,390	247	32
63	336,513	3,742	47,556	54,864	2,090	26,145	18,033	9,634	75,048	10,283	50,276	2,183	33,248	2,381	215	36
平成元年度	370,498	3,926	61,182	58,063	2,116	28,091	19,119	10,525	81,783	11,196	54,210	2,480	34,244	3,414	143	27
2	402,114	4,290	66,123	62,436	2,114	31,325	19,799	12,279	90,989	12,233	59,704	3,047	35,522	3,947	87	40
3	433,815	4,505	65,883	68,672	2,189	35,714	21,010	14,021	100,193	13,190	63,983	3,688	37,584	3,138	44	1
4	468,997	4,770	66,924	76,192	2,227	39,552	23,319	15,862	111,849	14,077	68,804	2,284	38,807	3,341	57	63
5	490,712	4,849	64,768	84,160	2,275	44,016	25,951	18,068	114,973	14,715	68,129	3,119	42,064	3,351	62	9
6	491,876	4,910	64,414	85,867	2,312	45,295	26,381	18,790	109,353	15,279	68,760	3,205	44,620	3,431	59	-6
7	519,919	4,969	68,033	95,617	2,227	48,324	27,371	19,572	114,513	16,524	66,470	5,576	48,679	3,486	56	-7
8	518,986	5,070	64,612	96,974	2,199	47,131	28,188	19,007	113,516	16,872	65,182	4,328	52,284	3,629	64	-8
9	514,982	5,088	62,790	101,471	2,010	47,749	25,515	18,731	108,178	17,158	63,603	2,321	56,019	3,381	60	-9

(注)平成5年度及び平成6年度歳出(公債費)からは、特定資金公共事業償還補助金と相殺された償還金を除いている(Ⅱについても同じ)

Ⅱ 構成比

区分	総額	一般会費	総務費	民生費	労働費	衛生費	農林水産費	商工費	土木費	消防費	教育費	災害復旧費	公債費	雑支出金	(単位:%)	
															前年度	特別区 財政調整 納付金
昭和62年度	100.0	1.1	13.4	16.2	0.7	7.9	5.7	2.8	22.2	3.1	15.1	0.6	10.4	0.8	0.1	0.0
63	100.0	1.1	14.2	16.3	0.6	7.8	5.4	2.9	22.4	3.1	15.0	0.7	9.9	0.7	0.1	0.0
平成元年度	100.0	1.1	16.5	15.7	0.6	7.6	5.2	2.8	22.1	3.0	14.6	0.7	9.2	0.9	0.0	0.0
2	100.0	1.1	16.4	15.0	0.5	7.8	4.9	3.1	22.4	3.0	14.8	0.8	8.8	0.8	0.0	0.0
3	100.0	1.0	15.2	15.8	0.5	8.2	4.8	3.2	23.1	3.0	14.7	0.9	8.7	0.7	0.0	0.0
4	100.0	1.0	14.3	16.2	0.5	8.4	5.0	3.4	23.8	3.0	14.7	0.5	8.5	0.7	0.0	0.0
5	100.0	1.0	13.2	17.2	0.5	9.0	5.3	3.7	23.4	3.0	13.9	0.6	8.6	0.7	0.0	0.0
6	100.0	1.0	13.1	17.7	0.5	9.2	5.4	3.8	22.2	3.1	13.6	0.7	8.1	0.7	0.0	-6
7	100.0	1.0	13.1	18.3	0.4	8.9	5.3	3.8	22.1	3.2	12.8	1.1	9.4	0.7	0.0	-7
8	100.0	1.0	12.4	18.7	0.4	9.1	5.4	3.7	21.9	3.3	12.6	0.8	10.1	0.7	0.0	-8
9	100.0	1.0	12.2	19.7	0.4	9.3	5.0	3.8	21.0	3.3	12.4	0.5	10.9	0.7	0.0	-9

市町村の税収と歳出のうち民生費及び衛生費の推移



- (注) 1. 平成10年度まではすべて決算額、平成11年度は地方財政計画額である。
2. 固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

地方分権推進計画 (抄)

第4 国庫補助負担金の整理合理化と地方税財源の充実確保

4 地方税財源の充実確保

(1) 地方税

ア 地方税の充実確保

(ア) 国と地方の歳出純計に占める地方の歳出の割合は約3分の2であるのに対し、租税総額に占める地方税の割合は約3分の1となっており、歳出規模と地方税収入との乖離が存在している。

地方税については、基本的に、この地方における歳出規模と地方税収入との乖離をできるだけ縮小するという観点に立って、課税自主権を尊重しつつ、その充実確保を図る。

(イ) 今後、地方分権の進展に伴い、地方公共団体の財政面における自己決定権と自己責任をより拡充するとともに、住民の受益と負担の対応関係をより明確化するという観点から、国と地方公共団体との役割分担を踏まえつつ、中長期的に、国と地方の税源配分のあり方についても検討しながら、地方税の充実確保を図る。

この場合、生活者重視という時代の動向、所得・消費・資産等の間における均衡がとれた国・地方を通じる税体系のあり方等を踏まえつつ、税源の偏在性が少なく、税収の安定性を備えた地方税体系の構築について検討する。

平成10年度においては、事業税の外形標準課税の課題を中心に、地方の法人課税について総合的な検討を進める。

これらの検討と併せて、地方税と国庫補助負担金、地方交付税等とのあり方についても検討を加える。

(ウ) このような考え方に立って地方税の充実確保を図っていく必要があるが、当面は、国庫補助負担金の廃止・縮減を行っても引き続き当該事務の実施が必要な場合や国から地方公共団体への事務・権限の委譲が行われた場合において、その内容、規模等を考慮しつつ、地方税等の必要な地方一般財源の確保を図る。

地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成十一年法律第八十七号）

(抄)

附 則

(検討)

第二百五十一条 政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律案に対する附帯決議（抄）

(平成十一年七月八日参議院行財政改革・税制等に関する特別委員会)

政府は、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律の施行に当たっては、住民に身近な行政は地方公共団体に委ねるという本法の趣旨を広く実現するよう努めるとともに、特に次の諸点に留意し、その適用に遺憾なきを期すべきである。

(略)

一 本法の附則による地方税財源充実確保策の検討・措置については、地方における歳出規模と地方税収との乖離を縮小する観点から、国・地方を通じる税体系のあり方について抜本的な検討を行うこと。

また、各地域の実情に応じた事業を進めるため、国庫補助負担金のさらなる整理・合理化を早急に推進するとともに、存続する国庫補助負担金については、統合・メニュー化を一層推進し、運用・関与の改革を図ること。

(略)

右 決議する。

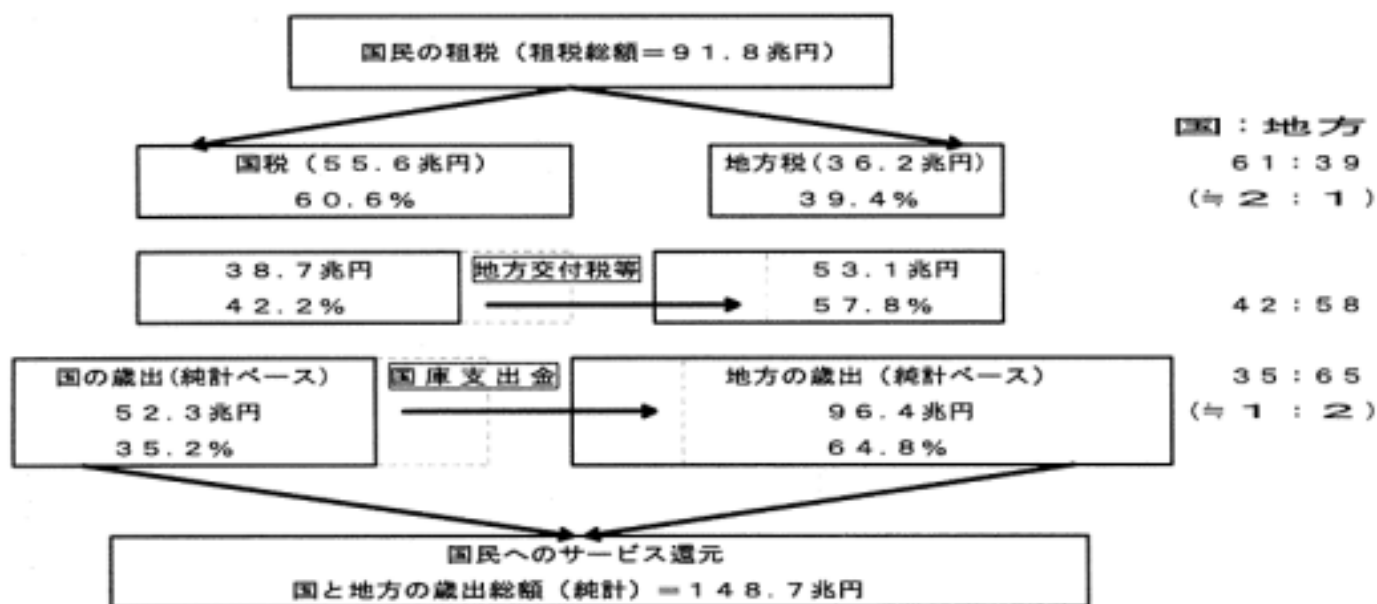
国と地方の税財源配分

- 我が国の財政は、最終支出ベースで国と地方の比率が概ね1：2となっているのに対し、国民が負担する租税収入の配分においては国と地方の比率は概ね2：1と逆転しており、最終支出と税源配分の間に大きな乖離が存在している。
- 我が国は、地域の経済力の格差等により税源が偏在しているため、地方交付税制度により地方財源を保障するとともに、地方団体間の財源の不均衡を調整している。また、特定の国税の全部又は一部を地方譲与税として譲与している。
- この結果、地方交付税による財源配分後の一般財源ベースでは国と地方の比率は42：58となる。

(1) 国税と地方税の状況（平成9年度）

租 税 総 額 = 91兆7,562億円	
国 税	地 方 税
55兆6,007億円 (租税総額の60.6%) 直接税：間接税＝63.4：36.6	36兆1,555億円 (租税総額の39.4%) 直接税：間接税＝86.9：13.1

(2) 国・地方間の財源配分（平成9年度）



(3) 歳出純計における国と地方の状況

国と地方の歳出総額（純計） = 148兆7,475億円	
国	地 方
52兆3,280億円 (歳出総額の35.2%)	96兆4,195億円 (歳出総額の64.8%)

地方公共団体における行政改革の推進

- **地方分権や財政構造改革が進められる中、一層の地方行革の推進が求められることから、地方分権推進委員会の第2次勧告を踏まえ、平成9年11月、新しい「指針」を策定した。**
- **新しい「指針」においては、行革大綱を見直し、数値目標の設定等取組内容の充実を図るとともに、これを住民によりオープンにしながら、一層の行政改革の推進に努めることを強く求めている。**
- **今後、自治省が示した地方行革推進のための新しい「指針」に沿って行革大綱を見直し、より一層の行政改革に自覚ある取組を進めることが期待される。**

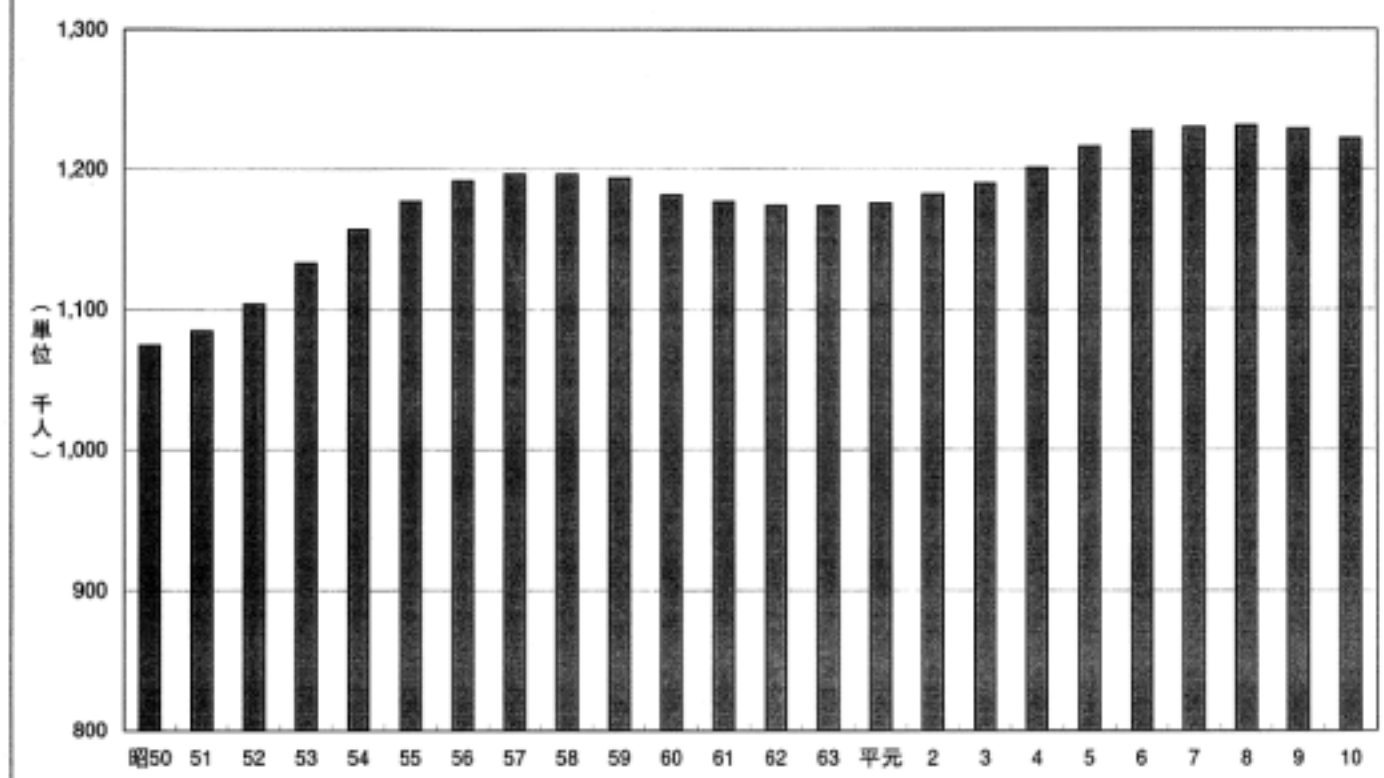
①地方行革の新しい指針のポイント

- (ア) **行政改革の一層の推進を**
 - ・ 行政改革大綱の見直しは早い時期に
 - ・ 各年度の取組内容を具体的に示した実施計画の策定
- (イ) **数値目標の設定等により具体的で目に見える取組を**
- (ウ) **住民によりオープンに**
 - ・ 積極的広報と住民意見の反映
 - ・ 公正の確保と透明性の向上
- (エ) **地方分権の推進に応じた新たな視点に立った取組を**
 - ・ 自己責任の下での自ら考える行政運営
 - ・ 総合的な人材育成
 - ・ 事務事業の簡素効率化・総合化
 - ・ 市町村等への権限委譲
 - ・ 組織機構の自主性発揮と適切な定員管理
- (オ) **財政の健全化に向けた取組を**
 - ・ 既に計画・着手した事業等の必要性等のチェック
 - ・ 会館等の有効活用、利用見込みや重複等のチェック
 - ・ 補助金等の総額抑制
 - ・ 公共工事のコスト縮減
- (カ) **施策の重点的な推進を図りつつ、一層簡素で効率的な行政システムを**
 - ・ 施策の重点的推進
 - ・ 民間委託、規制緩和の推進
 - ・ 定員管理の適正化（定員縮減と増員抑制）
 - ・ 給与の適正化
 - ・ 組織・機構の簡素効率化と外郭団体の統廃合等
- (キ) **広域的な視点に立った積極的な取組を**
 - ・ 広域連合の活用等広域的な行政体制の強化
 - ・ 広域的人材確保・研修、人事交流、広域的情報ネットワークなど
- (ク) **サービス精神と経営感覚、首長のリーダーシップと職員の意識改革、住民の参画などを基本姿勢に**

②平成9年指針に基づく定員管理の数値目標の設定・公表状況

- ・ 都道府県・・・平成11年度末までに100.0%（47団体中47団体）が設定・公表予定
- ・ 指定都市・・・平成11年度末までに83.3%（12団体中10団体）が設定・公表予定
- ・ 市区町村・・・平成11年度末までに77.8%（3,240団体中2,522団体）が設定・公表予定

市町村職員数の推移



(注)市町村職員数は、一般行政関係職員、消防関係職員、教育関係職員の合計であり、常勤職員と同様の勤務状態にある臨時職員を含む。
自治省調「地方公務員給与実態調査」による。

第1 土地評価及び負担調整の枠組みの再検証について

固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月30日）（抜粋）

第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

1 評価によって求めるべき固定資産の価格

1 正常価格

上記のとおり、関係諸税の評価の現況にみられる税種間、資産間及び市町村間における評価の不均衡を是正するためには、評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための諸措置等について所要の改善を加える必要があることはいうまでもないが、まず、評価によって求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であるとする。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとっているが、課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとすることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であるとする。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための措置等の検討にあたっては、評価によって求めるべき固定資産の価格について、以上のような認識のもとに、統一した立場においてなされるべきである。これによって、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうることができるものとする。

2 評価額における政策的配慮の排除

固定資産の評価は、あくまでも、正常価格を求めることを目的として、各資産について定められた評価方法を適用して得られる評価額そのものによって行うべきであって、税負担の一般的調整、税負担の激変緩和、特定の政策に基づく税負担の配慮等税負担面のしんしゃくは、評価のうえで加えるべきではない。

現行の評価においては、たとえば、固定資産税における土地の評価についてみれば、地価の騰貴に伴い、引き上げるべき指示平均価額について、税負担の急激な増加を避けるため、調整を加えてその引上率を緩和する等の措置がとられており、それが土地の評価水準の低位並びに資産間の評価水準の相違を招く有力な原因となっていると認められるが、評価の段階において、このような措置をとることは排除されるべきである。

もとより、価格事情の推移によっては、評価額が著しく引き上げられ、現行の税率のままでは、税負担が増大する場合も予想されるが、このような場合には、税負担の変動を避けるために、後で述べるような課税標準、税率等における調整措置を講ずる必要があるとしても、このことを理由として、評価の面においてしんしゃくを加えるべきではないとする。

平成9年度 固定資産評価の基本問題に関する調査研究報告書（抜粋）

固定資産税の土地評価における収益還元法の活用についての主な討議

（1）導入の適否の観点から見た考え方

固定資産税の土地評価において収益還元法を活用することに関しては、大ぐくりすると以下のとおり、①肯定的な見方、②慎重な見方の双方の視点から様々な意見が幅広く各委員から提出されたが、さらに両論を踏まえた上で、③部分的な導入の可能性を指摘する見解が各

委員から提出された。

① 肯定的な見方

○ 収益還元法重視は収益用土地の評価に関していえば、国際標準の観点からも妥当である。

○ 理論的には土地の価格は一般に当該土地の収益性を反映して形成されるものであり、収益は土地の経済的価値の本質を形成するものであることから、収益還元法を重視すべき。

○ 収益還元法を活用する意義としては、

・特に地価下落局面では取引事例不足により取引事例比較法による評価の信頼性が低下する。

・今後、土地評価に係る訴訟の動向は地価公示価格等の精度にまで及ぶ可能性があるが、現行の地価公示は取引事例重視であり、説得力が弱い。

等の事情への対応があげられる。

○ 固定資産税の土地評価は取引事例比較法よりも収益還元法で行うことが望ましいという納税者からの要望がある。

○ 収益還元法を収益用土地については個別の各筆ごとに適用すべきである。但し、その場合でも他の評価方法の併用を考慮する必要もある。

○ 地価公示に収益還元法を有効に活用することにはまだ時間がかかるので、土地評価における収益還元法導入のための環境整備には、日本の場合にはむしろ固定資産税評価が主体となるべきではないか。また、その場合には、収益率など収益データの算定のために納税者からの基礎データの申告などの手だてが必要となるのではないか。

○ 収益還元法を活用することにより地価変動に伴う評価額の変動が安定化する。それがひいては税収の安定性にもつながる。

② 慎重な見方

○ 収益還元価格は他の評価法（売買実例比較法、原価法）により評価した場合の評価額との乖離が大きい場合があること、基礎的データの信頼性などの技術的不完全性の問題があること、実務上の問題があることなど、収益還元法の導入に当たっては改善すべき点が多い。また、統計データが不十分であることから、固定資産税の評価に導入した際の実態面での判断材料に乏しい。

○ 理論的にはともかく、還元利回りの算出基準が不明確であり、収益還元価格が恣意的になるおそれがある。また、不動産市場の公開情報が未整備であり、賃料の正確な把握が困難なのが現状である。

○ 固定資産評価基準を定めた際に指摘された収益還元法を適用するための諸条件は依然として満たされていないのではないかと。また、収益還元法は個別性、具体性が強いところが固定資産税の大量評価や課税の前提としての土地評価には馴染みにくいのではないかと。

○ バブル崩壊により収益還元価格は地価公示価格の7割に近接しているという状況の変化が、収益還元法活用の誘因を薄くしているのではないかと。

○ 地方の小都市や農村部では収益還元法を全面的に用いると極端に土地の評価額が下がることが予想される。また、日本の場合は、地方自治体の種類、形態によって評価方式を変えることに対する納税者の理解が得にくいのではないかと。

○ 収益還元法で土地残余法を適用した場合、地価下落局面では収益還元価格がマイナスになってしまう場合があり固定資産税評価には馴染まない。せいぜいのところ都市部の経済活動が盛んな地域を対象とするのが限度ではないかと。

○ 収益還元価格を標準宅地に直接活用することについては、日本の鑑定実務においては取引事例の蓄積はあるが収益事例の蓄積は乏しいのが現状であり、収益事例の蓄積はこれから進むのが現状であることから、現時点で収益還元法の導入を検討するのは時期尚早とはいえないか。また、収益還元価格を標準宅地の鑑定評価価格の決定の際に重視する方法の場合には、実務面、鑑定作業上の課題が残る。即ち、現在の不動産鑑定評価における三方式調整（取引事例比較法、収益還元法、原価法による鑑定価格の調整）と「収益還元価格重視」の実務面での整合性の確保の問題や、全標準宅地に収益還元法を用いることの作業負荷が大きいことなどが実務上の課題である。

③ 部分的導入論

○ 収益還元法は全ての用途の土地に使えるものではなく、収益用土地に限ってその活用を検討すべき。特に、地価高騰期における取引事例比較法に基づく土地評価の検証手段としての活用が有効である。

○ 収益還元価格を標準宅地の7割評価の検証の指標として活用するのが現実的な活用方法

ではないか。この場合、例えば、評価率を代表的な標準宅地について求め、地域などのグルーピングをして収益還元価格をより精緻に活用する方法が考えられる。

○ 収益還元法は大都市部の収益用土地に限って、取引事例比較法による土地評価の妥当性の検証手段として公式に位置付けることを検討すべき。それにより固定資産税のアカウンタビリティや納税者の固定資産税評価に対する理解も高まる。

○ 収益還元法を固定資産税の土地評価に活用する場合には、全土地に対して収益還元法を適用して収益還元価格を算定することは、実務上もコスト上も困難であることから、現行の評価手法である路線価方式や標準地比準方式に収益還元法を活用することが考えられる。例えば、

- ・標準宅地の適正な時価の評定時に不動産鑑定価格を活用するに際して、収益還元価格を当該鑑定価格を求める場合により重視する。

- ・標準宅地の適正な時価の評定時に不動産鑑定価格を活用するに際して、収益還元価格を当該鑑定価格そのものとして用いる。

- ・標準宅地の適正な時価の評定に際して、収益還元価格を取引事例比較法により当該評価額を求める際の評価率の検証手段として用いる。

など、いろいろな検証手段としての活用方法が考えられる。

○ 標準宅地の評価に収益還元価格を用いて、その他の宅地についてはそこから比準していくという方式の場合、画地計算や路線価方式と収益還元法との関係を整合的に考えることができるかどうか課題となる。また、不動産鑑定評価の場合は最有効使用を前提に収益還元価格を求めるので、通常使用の場合を想定する固定資産税評価額との調整が必要となるのではない。

○ 地価上昇局面にない場合は毎年評価を可能とする簡易な評価方法を採用することが好ましいと考えることもできるが、そう考える場合には収益還元法は手法が複雑であることから採用には慎重であるべきではない。

○ 平成6年度評価替え以降の鑑定評価導入により、固定資産税の土地評価に収益還元法が部分的に活用されているともいえるが、まだ鑑定評価価格と収益還元価格の間には乖離がある。そこで、現在の土地評価方式のスキームを活用して、標準宅地の鑑定評価に、平均的な土地利用によって得られる評価基準日現在の収益還元価格を直接用いることが考えられる。但し、平均的な収益還元価格を導入するためには以下のような条件整備が必要となるのではない。

- ・標準宅地の平均的な収益価格を不動産鑑定士が求める場合には、賃貸価格の明細などの法人税申告資料を活用できるようにする。

- ・評価基準日現在における還元利回りの明確化及び標準化を図る。

- ・地価公示価格の算定そのものに収益還元法を導入する。

- ・標準宅地、地価公示地点を増設する。

- ・収益還元価格に対する不服申立制度を設ける。

(2) 固定資産税の性格論から見た評価手法の考え方

委員からは以下のとおり、「評価の方法については、税の性格と密接に関連する」という考え方が示される一方、「税の性格論もさることながら、評価は税額算定の一過程であることから、評価の方法もより機能的に考えることが可能」という考え方が示された。

① 税の性格論から見た評価手法

○ 取引価格には将来収益予想が含まれるので、現在の収益をもとに決まる収益還元価格とは異質であり、固定資産税の課税標準としては本来は不適切。この観点からは評価額を（将来収益により決定される）地価公示価格の一定割合とすることは適当とはいえない側面もあるが、現実問題としては税法上「適正な時価」とある以上、評価額を地価公示価格の一定割合とすることもやむをえない。但し、その場合の一定割合は税額が資産が生み出す収益を超えない範囲に定める必要がある。

○ 評価についても租税原則を抜きに考えることはできない。「中立・公平・簡素」の租税原則により資産価格への課税か収益価格への課税かを検討すべき。実際にも世界の先進国の固定資産税は、資産価値課税と収益課税が二分しているのが現状である。

○ 「中立・公平」の原則から見ると、資産価格課税は課税標準額が同じでも収益パターンが異なると収益に対する実質的税率が異なるので、公平でも中立でもない。収益課税ではそのようなことが起こらず、「中立・公平」の原則を満たす。望ましいのは「収益」が課税ベースとなることであり、収益還元価格を直ちに「適正な時価」とすることは問題がある。

○ 本来は税の性格を考えないと評価の方法は決められないのではないかと。その場合、固定資産税は実物財産にしか課税しないのであるから、実物財産についての便益が生ずるところに課税をする税であり、応益原則に基づくものである。即ち、固定資産税は収益税であり、資産が生み出す収益により支払える額であるべき。従って、本来は固定資産税の課税標準は収益そのものであるべきだが、税法上「適正な時価」とある以上は収益還元価格を課税標準とすべきではないか。

○ 固定資産税は税の性格から見れば財産税とすべきものであるが、そもそも収益税であるか財産税であるかという固定資産税の性格と評価方法は直接の関連があるとまでは言い難い。固定資産税は収益税であるから収益還元法を評価方法として用いるべきであるとか、固定資産税は財産税であるから取引事例比較法によるべきであるという議論には論理的混同が見られるように感じられる。

② 機能的視点から見た評価手法

○ 固定資産税の場合、不動産のみを対象とし、その他の資産状況を無視する点で応益原則や応益原則に精密に対応することには限界があり、評価額の決定に過度の正確性を求める必要性は低い。正確性は納税者の納得やアカウンタビリティと評価コストとのバランスに

この解釈は、固定資産税の土地評価に関しては、評価基準に定める評価方法をとる以上は、評価事務作業の必要上、賦課期日から遡った時点を価格調査基準日とせざるを得ないことから、価格調査基準日から賦課期日までの間の地価下落等の安全率を見込んでその割合を3割とすることは適法であるという考え方を前提としているものであり、いわゆる「バッファ論」に立脚する考え方と受け止められている。

このような「バッファ論」は固定資産評価を税の性格もさることながら、大量評価という固定資産税評価の性格からは、評価手法の機能面に重きを置いて評価額の算定を行うことはやむを得ないとする考え方の一例であるとも解される。

(3) その他の視点

その他に各委員から、固定資産税の土地評価における収益還元法の導入に関連して、以下のような考え方が示された。

① 評価手法の検討に際しての前提について

○ 導入に際しては、「売買実例方式の評判が必ずしもよくないこと」、「取引事例が少なくなってきたこと」などの実状を考慮した政策的視点を明確化する必要がある。

○ 固定資産税の性格論と評価のあり方は直接結びつくものかどうか、また、固定資産税の負担水準と評価のあり方とは直接結びつくものかどうかについては十分な検討が必要ではないか。

○ 地価上昇期には収益還元法重視、地価下落期には取引事例比較法重視が現実的・妥当な価格に近づくのではないかと。

○ 収益還元法を評価手法として考えるか、検証手段として考えるかについて検討する必要がある。

○ どのような評価方法を採用するか自体についての評価の基準を考えるべき。例えば、「評価に対する納税者の理解」、「評価の簡素さ」、「評価の公平性」、「評価の客観性」、「税収の安定性」などが考えられるのではないかと。

○ 収益還元価格を志向する考え方の中には、収益還元価格を活用することが結果的に固定資産税の負担水準を低く抑えることに役立つという考え方が存在しているのではないかと。

○ 土地の評価方法として土地の種類、用途により異なる複数の評価方法をとる場合には、評価方法間の均衡の確保の問題が生ずる。また、このような評価方法の複線化により居住用土地から収益用土地への税負担のシフトが発生するおそれがあることに留意すべきではないかと。

○ 市場に対する信頼をどの程度評価手法を検討する上で考慮するかによって評価方法は異なったものとなりうる。

○ 納税者のわかりやすさの追求と、行政がどこまで評価の正確性に手間をかけられるかというトレードオフの問題は、具体的な評価方法の検討の場合にも考慮されるべきではないかと。

○ 収益還元価格調査を調査結果の分析を進めた上で、評価手法の検討にも活用してはどうか。

② 固定資産税の負担水準・負担調整との関係について

○ 税負担は負担調整措置などにより決まるものであり、評価額は税負担決定の要因の一つ

に過ぎない。あるべき負担水準の決定は、評価水準や評価方式ではなく租税政策の問題である。

○ 最近の税の負担論は入口論（評価＝地価）の動きに振り回され過ぎて、出口論（税の負担水準）の議論との混同があるのではないか。

○ 評価手法の検討にあたっては、税負担の調整との関係を念頭に置くことが必要なのではないか。

③ その他

○ 現実には、収益価格の評価を直接行うことはできないので、取引事例価格に収益・時価比率調査から求めた評価率（修正率）を乗ずることにより適正な時価を求めるという代替的な方法が考えられる。この場合、応益原則に基づく場合には個別の収益に着目するのではなく、一般的報償原理に基づくことから、評価率（修正率）は全国一律ではなく地域別や用途別で考えることもできるのではないか。なお、将来的には市場の取り引き情報から直接収益を評価することも検討すべき。

○ 固定資産税の評価で収益還元法を活用する場合には、土地及び建物の一体評価を考慮すべきではないか。日本の固定資産評価において土地・建物を分離して評価してきたのは、日本の不動産に対する課税の歴史的経緯や日本社会における不動産の特性によるものであり、それなりに評価すべきものであると思われるが、他方、多くの先進諸国では不動産を土地・建物一体のものとして捉えており、固定資産に対する課税においても土地と建物とを一体として評価する方法を採用しているという実態もあるので、土地・建物一体評価に係る各国の状況を引き続き研究する必要があるのではないか。

固定資産税の税としての性格は収益税ではなく財産税であって、固定資産税が通常その財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定していることは評価の手法の問題としてよりもむしろ、あるべき負担水準の問題として議論されるべきであり、評価は評価として技術的にその手法を考えるべきであるという見方が示された。

一方、固定資産税の土地評価においては税の性格から収益そのものを評価額とすべきであるが、法律が「適正な時価」を価格としている以上は収益還元価格を評価額とすべきであるという考え方もある。

さらに、依然として日本の不動産市場は、固定資産評価基準を策定した際に収益還元法を活用する場合の問題とされた条件整備がなされていないという指摘もある。

また、税の性格論はさておいても、収益用土地に関しては収益還元法を活用することが世界の潮流であるという現実を重視すべきであるという考え方もある。但し、例えばアメリカの各州で見られるように、収益還元法を採用している場合であっても、必ず売買事例方式等による評価を併せて採用していることに留意すべきであるとの意見も聞かれた。

他方、現在の固定資産評価基準による評価手法において、不動産鑑定評価価格の活用の段階で部分的・限定的にはあるが収益還元価格が活用されている日本の評価実務の実態もあるとの指摘もあった。

本部会における議論においては、このようにいろいろな観点からの意見が出されたが、依るべき立場によって、固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する可能性については、肯定的な見方、慎重な見方、部分的な導入の可能性を指摘する見解など、いろいろな視点が各委員から提出された。

しかし、いずれの視点に立つ場合であっても、現在の日本における収益還元法の実情そのものに課題が内在していること、また、そのような現状にある収益還元法を固定資産税の土地評価において直ちに活用する際の課題があることについては委員の間に大きな意見の相違はなかった。

また、このような課題を孕みつつも、収益還元法を何らかの形で収益用土地を対象としてその評価において活用する可能性とその手法を検討すべきではないかという点についても委員の間に大きな見解の相違はなかった。

そこで、本年度の土地部会の議論の取りまとめとしては、一定の前提条件の下において求められる理論的な価格としての収益還元価格を、例えば収益用土地の評価額の検証手段等、固定資産税の土地評価において何らかの形で活用することを引き続き検討することが必要であるが、具体的な活用する方法については、上記のような状況からその可能性を示唆するに止めることとしたい。

土地政策審議会意見取りまとめ

“ポスト「右肩上がり」時代の土地関連諸制度のあり方” 抜すい

第3 収益を重視する方向での不動産鑑定評価制度の確立

1 収益重視の不動産鑑定評価の必要性和問題点

(1) 略

(2) **収益重視の不動産鑑定評価を行うに当たっての問題**

しかし、今後収益重視の鑑定評価を進める上においては、次のような点に留意しておく必要がある。

①第一に、戸建住宅や郊外のファミリー型マンション、テラスハウス等については、借地借家法制度等の影響もあって、現時点で合理的な賃貸市場が成立していない状況にあると認識する。このため、自己使用目的の最終的な購入者は、近傍類似の取引価格を取引指標として、一般に収益性を前提としない取引がなされており、このような場合は合理的な市場での賃貸を想定することに無理があるため、収益還元手法の適用が困難であり、どのような場合にもこの手法が活用できるわけではない。

②第二に、我が国では、収益還元法を適用して収益価格を求める場合、

(ア) 一般に成約賃料や取引価格に関する情報を市場で入手しにくいため、収益価格の算定のために必要となる還元利回りを市場から求めることが困難な面があること、

(イ) 我が国の商業用不動産の賃貸借慣行では建物の賃貸借期間を原則2年とすることが多く、また、6ヶ月の事前通告による解約が認められている等の事情もあって、不動産の長期的な収益見込が立てにくい面があることも事実であり、欧米と比較して、純収益の算定や還元利回りの採用に当たって、将来のリスクをどのように見るかという点で難しい面があること

等の問題点が指摘されている。

③第三に、収益還元法は、これまで安定した地価の上昇を前提に適用されてきたために、有期還元手法の導入、還元利回りの算定、試算価格の調整等においてやや精緻さを欠くきらいがあり、より実践的な具体的手法を検討する必要があるとされている。

これらについては、今後、不動産の取引関連情報のオープン化、良質な住宅あるいは商業ビル等の賃貸借市場の進展、賃貸借慣行等の変化により改善されていく可能性があると考えられる。

固定資産過大評価替国家賠償請求事件（大阪）

（平成7年（ワ）第9498号
平成8年（ワ）第3576号）

1 判決年月日 平成11年2月26日

2 被 告 国ほか15市町

3 主な争点

- ① 固定資産評価基準及び本件通達が租税法律主義及び租税条例主義に違反するか否か。
- ② 固定資産評価基準の内容が憲法に定める財産権の保障・健康で文化的な最低限度の生活を営む権利の保障・法の下での平等に反するか否か。
- ③ 7割評価通達が地方税法にいう適正な時価の解釈を誤った違法な通達であるか否か。

④ 本件土地に関する評価替えが、地方税法にいう適正な時価を上回る違法な評価替えか否か。

4 判決の要旨

主文：原告らの請求をいずれも棄却する。

① 争点1

(1) 固定資産評価基準と租税法律主義及び租税条例主義

すべての課税要件を法律又は条例で定めるのは、實際上困難であり、憲法は一定の範囲内で法律又は条例から下位の法形式に委任することも許容しているというべきである。

固定資産評価基準は全国的な評価の統一を図り、市町村間の均衡を維持するという見地から評価の実施方法や手続といった専門的技術的かつ細目的な事項を自治大臣の告示に委任したもので、その目的、内容、程度も明確であり、租税法律主義に反するものではない。

(2) 7割評価通達と租税法律主義

この通達は、新たに固定資産の評価の基準を定めたものではなく、市町村長に対する法的拘束力を有しない公的な解釈指針を示したものに過ぎないので、租税法律主義に反するとはいえない。また、評価基準の解釈指針として合理的なものであり、通達を機縁として評価替えが行われたとしても、通達自体によって課税要件が変更され固定資産税額が増税されたということはできない。

② 争点2

生存権的土地と非生存権的土地とを区別すること自体が憲法上の要請であるかは大いに疑問であり、両者の区別は困難というほかはない。

固定資産評価基準を定めるに当たり、固定資産の利用形態や所有者の経済的状态等をどこまで勘案すべきかは、立法府の広範な裁量に委ねられる性質のものである。したがって、評価基準においては、売買実例方式が著しく不合理と認められない限り違憲の問題は生じない。

大量迅速に評価するために、すべての土地について一律の評価方式を採用する必要性は否定できない。

また、生存権的土地をその他の土地と区別せず、一律に売買実例方式によって評価することが法の下に平等に反するとはいえない。

③ 争点3

固定資産税は、資産の客観的な価値に着目し、その資産を所有する者に対して課税する財産税というべきである。

(1) 適正な時価

適正な時価とは、社会通念上正常な取引において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ものと解するべきである。

(2) 収益還元価格の採用について

固定資産税は応益原則に立脚した財産税としての性質を有するが、個々の土地について、行政から受ける受益は、個別に考えるのではなく、当該土地を所有することにより当然考えられる一般的な受益といわざるを得ないもので、収益還元方式に関する明示的規定が置かれていないということは、地方税法が収益還元方式の採用を断念したものともみることができ、現行法上、取引価格とする考え方が採用されているとみるのが最も自然である。

(3) 通達（7割評価）の合理性

・ 評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下に大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、これが適正な内容をもち適正に運用される限り、これによって求められた価格は適正な時価と考えられる。

・ 固定資産税評価と同時に売買実例価額を評価の基礎とする地価公示価格を基礎として、固定資産税評価額の全国的な統一均衡を図るために、固定資産評価基準の内容及び運用により適正化を図るための解釈指針として、標準宅地の評価を地価公示価格の一定割合とすること自体は何ら不合理ということとはできない。

・ 地価公示価格を基礎として標準宅地の評価を考える場合、地価公示価格における不正常要素は、経験則上、通常は3割の範囲内に収まるものと推測され、標準宅地の評価を地価公示価格等の7割とすることは、それなりに合理的な評価方法であるということができる。

④ 争点4

(1) 価格調査基準日

地方税法にいう適正な時価が、一概に地価公示価格そのものともその7割ともいうことは

できない。

一連の固定資産評価の事務は一定の期間を要するものであり、地方税法が固定資産の評価に基づいて固定資産税を賦課する制度を採用している以上、賦課期日を遡ったある一定の時点において固定資産の評価をすることが前提となっており、賦課期日を遡った一定時点を価格調査時点とすること自体、何ら地方税法に反するものということとはできない。

しかし、地方税法上、適正な時価の算定基準日は賦課期日である当該年度の初日の属する年の1月1日であり、大量の土地について、将来の価格の変動を確実に予測することが困難であることは否定できないものの、価格調査基準日を可能な限り賦課期日に近接させることによって、価格の変動を一定の範囲内において予想することは可能であって、その場合において、課税処分の謙抑性の見地から、適正な時価を一定の範囲で下回った評価をすることは何ら地方税法の趣旨に反するものではなく（なお、著しく下回るような場合には、別途、裁量権の逸脱の問題も生じてこよう。）、かかる観点からすれば、控えめな評価によって、価格調査基準日において、賦課期日における適正な時価を上回らない評価を行うことは十分可能である。

（２）基準年度の価格

地価公示価格に含まれる地価の上昇に対する期待等不正常要素は、地価下落期においては地価上昇期より減少し、地価公示価格と地方税法上の適正な時価が接近する傾向にあったと考えられるにもかかわらず、本件評価替えにおいてもH4.7.1からH5.1.1までの地価下落の変動率を乗じた価格の7割を目途として評価された結果、固定資産税評価額が適正な時価を上回るという事態が生じないようにするための安全弁が結果的に設けられていたことができる。

（３）据置年度の価格

地方税法の法文上は、第２年度及び第３年度においても、固定資産税の課税標準は原則として基準年度に係る賦課期日における適正な時価をされている。第２年度、第３年度の地価動向まで基準年度の評価替えにおいて予測することは事実上困難であって、むしろ地方税法が据置制度を採用している以上、その後の急激な地価の変動等予定外の事態が生じた場合には、評価方法に関する地方税法の改正や課税標準の特例措置、税率の調整等によって対処することが予定されているとも考えられるのであって、これらの点に鑑みれば、基準年度における固定資産税評価に当たっては、基準年度に係る賦課期日における適正な時価をもって評価すれば足りるというべきである。

固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき
固定資産の評価の制度を改善合理化するための方
策に関する答申（固定資産評価制度調査会答申）

（昭和36年３月30日固定資産評価制度調査会長より内閣総理大臣あて）

第一 固定資産の評価の現況及び問題点

一 固定資産税

1 評価の現況

（１） 現行評価制度のあらまし

（イ） 土 地

a 農地、宅地及び山林

（a） 農地、宅地及び山林の評価は、前述したように、評点式評価法によって行なうものとされ、評点数は、農地及び山林にあっては、地力等の較差を基準とし、宅地にあっては、利用度等の較差を基準とし、それぞれ、求めるものとされている。

（b） 現行の指示平均価額は、昭和30年度の指示平均価額を基礎として算定されているが、昭和30年度の指示平均価額は、田にあっては、全国平均の反当収益額を資本還元して得た額、畑にあっては、田について求められた上記の額を田畑の売買価格比によって補正した額、宅地にあっては、都市部、町村部の別に求めた売買実例価格を基礎として算出した額、山林にあっては、全国平均の山林素地の売買価格について、それぞれ、適正な時価との関連、評価の安全度等の諸点を考慮して、いずれも70%の率を乗じ、さらに、前年度との対比による税負担の激変緩和のための考慮を加えたうえ、全国平均価額を算出し、市町村別の指

示平均価額は、これを基礎とし、農地にあつては、気象等の自然条件、二毛作の可否等の経済条件及び前年度の指示平均価額等の全国比によって、宅地にあつては、市町村別の人口1人当り所得税額、宅地売買地積率等によって、山林にあつては、郡市別の売買価格、賃貸価格等によって、それぞれ、市町村別に補正を行なつて算定している。

土地の評価事務に1年間を要する理由

1 土地評価の基本的な仕組み

土地の評価については、評価基準上、売買実例価額を基準として評価する方法が基本となっており、具体的には、売買のあつた土地のうち同類型の土地と評価対象地について、その価格形成要因や時点等を比較考量して評価対象地の適正な時価を求める方法である。

この具体的な方法としては、①各筆の土地ごとに売買実例地と各筆の土地の価格形成要因や時点等を比較考量して評価する方法（売買実例地比準方式）と、②ある特定の区域内の土地のうちから標準的な土地を定め、この標準的な土地について正常と認められる価格を求めて、この価格に比準して、特定の区域内の他の土地の適正な時価を評定する方法（標準地比準方式）とがある。

評価基準においては、田、畑、宅地及び山林のように筆数が膨大な土地については②の方法により、その他の土地（牧場、原野、雑種地等）については原則として①の評価方法（それにより難しい場合には周辺土地に比準）によっている。

2 宅地の評価について（路線価方式の場合）

（1）状況類似地域の区分～標準宅地の評価まで（市町村）

市町村は、まず、当該市町村の区域を商業地区、住宅地区、工業地区といった土地の利用状況が共通な地域（用途地区）に大きく区分し、さらに街路状況、宅地の利用上の便など価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに細区分する（状況類似地域）。

このようにして区分した各状況類似地域内において、主要な街路を選定し、その街路に沿接する宅地のうちから、奥行き、長さ、間口の広さ、形状等が標準的な宅地を選定する（標準宅地：平成9年度評価替えにおいては全国で約41万地点）。

ここまでの作業に、市町村では1～2ヶ月を要する。

次に、宅地については、平成6年度評価替えから鑑定評価価格等を活用することとなったことから、標準宅地の適正な時価の評定に当たり、不動産鑑定士に鑑定業務を委託し、売買実例の収集に当たる。

この作業に4～5ヶ月を要する。

このようにして、基準年度の前年の1月1日の地価公示価格・都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用して（7割目途）、標準宅地の適正な時価を求める。

（2）基準地価格の検討（自治大臣及び都道府県知事）

市町村長は、標準宅地の中から最高価格である宅地（基準宅地）を選定する。

自治大臣は、全国的な宅地評価のバランス調整を図るために、各都道府県所在市（指定市）において、市長が評定した基準宅地の適正な時価について指定市間の評価の均衡を考慮して所要の調整を行う。

この基準地価格の検討のため、自治省において基準年度の前年の5月頃にヒアリングを行い（「基準地・標準地に関する調査」）、6月～10月頃にかけて基準地価格の検討を行う。

また、都道府県知事は、都道府県内の宅地評価のバランス調整を図るために、指定市以外の市町村に対して、自治大臣と同様の方法によって基準宅地の適正な時価等について市町村間の評価の均衡を考慮して所要の調整を行う。

以上の作業に4～5ヶ月を要する。

（3）標準宅地の評価～主要な街路に係る、隣接市町村との価格調整及び相続税路線価との調整まで（市町村）

賦課期日の1年前の鑑定価格等を活用して標準宅地の評価を行い、その後に当該標準宅地

の接する主要な街路の路線価を付設すると同時に、隣接市町村との間で、主要な街路の路線価についてバランス調整を行う。

土地基本法第16条の趣旨を踏まえ、相続税評価額と固定資産税の評価額の適正化を推進し、均衡を確保する必要がある。

そこで、隣接市町村との価格調整に加えて、相続税路線価との価格の調整を行う。

以上の作業に7～8ヶ月を要する。なお、当該作業は上記（2）と平行して行われる。

（4）各筆の評点数の付設まで（市町村）

主要な街路の路線価について、隣接市町村間及び相続税とのバランス調整が済んだ後、その他の街路について路線価を付設する。

その他の街路の路線価を付設する場合についても主要な街路と同様に、隣接市町村間及び相続税路線価とのバランス調整を行い、評価基準に規定する画地計算法を適用して各筆の標準評点数の付設を行う。

以上の作業には3～4ヶ月を要する。

（5）自治大臣、都道府県知事による指示平均価額の決定～各筆の土地の価額の決定まで

市町村長は、

① 標準地の適正な時価と当該標準地の前年度の評価額との変動割合を求める。

② 状況類似地域内で標準地の地価の変動割合と異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分し、当該地区の拠点地の価格を算定する。

併せて、当該地区の前年度の評価額の合計を算出し、①の割合を乗じて当該地区の総評価見込額を算出する。

③ ②によって求めた各地区の総評価見込額を算出する。

自治大臣及び都道府県知事は、市町村長が算出した上記①～③の内容を検討する。

このため、自治省においては、基準年度の前年の12月にヒアリングを行い、総評価見込額を確定する（基準年度の1月）。

以上の要領によって、市町村ごとに確定した総評価見込額を当該市町村の総地積で除して指示平均価額を算出して、市町村に対して当該平均価額を指示する。

このような手続きをとるのは、各市町村内の宅地のバランス調整を自治大臣及び都道府県知事が担保するための措置である。

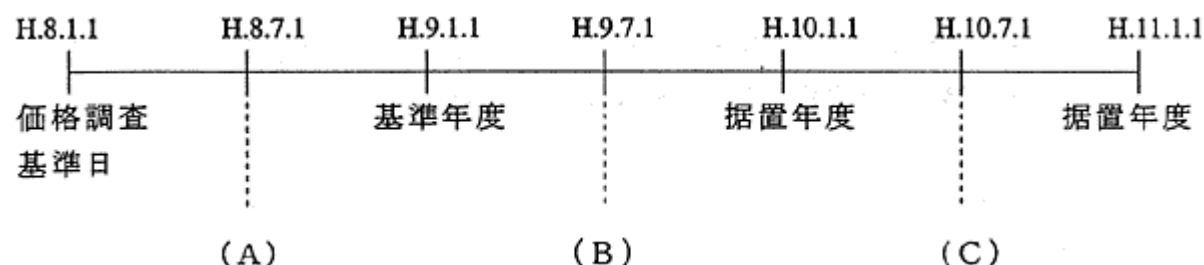
市町村長は、自治大臣及び都道府県知事が算定した指示平均価額をもとに評点一点当たりの価額を算出し、各筆の土地の評価額を決定する（基準年度の2月末）。

上記の作業に3ヶ月を要する。

以上が評価替えに係る宅地の評価事務の流れであり、評価基準に基づき市町村が評価実務を行い、かつ、自治大臣及び都道府県知事がバランス調整作業を行うためには、1年以上の期間を必要とすることになる。

したがって、宅地の評価事務に1年間を要することには合理的な理由があるものと考え

基準年度・据置年度の下落修正措置のスキーム



(A) 価格調査基準日である平成8年1月1日から平成8年7月1日までの半年間（6ヶ月）の間に地価が下落したと認める場合には、それを反映させる。

(B) 平成10年度は据置年度であるが、価格調査基準日である平成8年1月1日から平成9年7月1日までの1年6ヶ月の間に地価が下落し、課税の均衡上著しく均衡を失すると認められる場合、簡易な方法により価格を修正できる。

(C) 平成11年度は据置年度であるが、価格調査基準日である平成8年1月1日から平成10年7月1日までの2年6ヶ月の間に地価が下落し、課税の均衡上著しく均衡を失すると認められる場合、簡易な方法により価格を修正できる。

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準

I 基本的事項

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づき、平成10年度又は平成11年度に宅地の価格を修正する場合の方法を定めるものである。

II 具体的修正方法

1 地域区分

- ・ 市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域においては用途地区に相当する地区（以下「用途地区等」という。）を単位として価格を修正することを基本とする。
- ・ 地価の下落の状況等から、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化することができるものとする。

2 修正率

(1) 平成10年度

平成8年1月1日から平成9年7月1日までの地価下落率を反映させることとする。

ただし、平成9年度において平成8年7月1日時点の地価下落を反映させた宅地について、平成9年7月1日時点の地価水準が平成8年7月1日時点の地価水準を上回る場合には修正を行わないものとする。

(2) 平成11年度

平成8年1月1日から平成10年7月1日までの地価下落率を反映させることとする。

ただし、平成9年度又は平成10年度において平成8年7月1日又は平成9年7月1日時点の地価下落を反映させた宅地について、平成10年7月1日時点の地価水準が平成8年7月1日又は平成9年7月1日時点の地価水準を上回る場合には修正を行わないものとする。

3 地価下落の把握

- ・ 都道府県地価調査を活用する。
- ・ 鑑定評価の時点修正によって都道府県地価調査地点の不足を補う。

平成10年度 下落修正を行った市町村数調べ

(平成10年3月末現在)

区分 都道府県	全市町村数 (A)	下落修正を行 った市町村数 (B)	割 合 (B) / (A)
北海道	212	68	32.1%
青森県	67	51	76.1%
岩手県	59	43	72.9%
宮城県	71	25	35.2%
秋田県	69	47	68.1%
山形県	44	26	59.1%
福島県	90	30	33.3%
茨城県	85	67	78.8%
栃木県	49	34	69.4%
群馬県	70	51	72.9%
埼玉県	92	84	91.3%
千葉県	80	73	91.3%
東京都	41	33	80.5%
神奈川県	37	35	94.6%
新潟県	112	38	33.9%
富山県	35	21	60.0%
石川県	41	30	73.2%
福井県	35	10	28.6%
山梨県	64	53	82.8%
長野県	120	68	56.7%
岐阜県	99	51	51.5%
静岡県	74	60	81.1%
愛知県	88	73	83.0%
三重県	69	43	62.3%
滋賀県	50	50	100.0%
京都府	44	28	63.6%
大阪府	44	44	100.0%
兵庫県	91	41	45.1%
奈良県	47	25	53.2%
和歌山県	50	30	60.0%
鳥取県	39	5	12.8%
島根県	59	4	6.8%
岡山県	78	24	30.8%
広島県	86	24	27.9%
山口県	56	15	26.8%
徳島県	50	7	14.0%
香川県	43	26	60.5%
愛媛県	70	47	67.1%
高知県	53	18	34.0%
福岡県	97	56	57.7%
佐賀県	49	19	38.8%
長崎県	79	22	27.8%
熊本県	94	32	34.0%
大分県	58	22	37.9%
宮崎県	44	16	36.4%
鹿児島県	96	48	50.0%
沖縄県	53	22	41.5%
合 計	3,233	1,739	53.8%

(注) 東京都特別区は1団体として集計している。

平成11年度 下落修正を行った市町村数調べ

(平成11年3月末現在)

都道府県	区分	全市町村数 (A)	下落修正を行 った市町村数 (B)	割 合 (B) / (A)
北海道		212	59	27.8%
青森県		67	47	70.1%
岩手県		59	50	84.7%
宮城県		71	31	43.7%
秋田県		69	42	60.9%
山形県		44	24	54.5%
福島県		90	45	50.0%
茨城県		85	73	85.9%
栃木県		49	37	75.5%
群馬県		70	46	65.7%
埼玉県		92	88	95.7%
千葉県		80	79	98.8%
東京都		41	33	80.5%
神奈川県		37	37	100.0%
新潟県		112	50	44.6%
富山県		35	19	54.3%
石川県		41	28	68.3%
福井県		35	10	28.6%
山梨県		64	50	78.1%
長野県		120	78	65.0%
岐阜県		99	64	64.6%
静岡県		74	66	89.2%
愛知県		88	79	89.8%
三重県		69	49	71.0%
滋賀県		50	49	98.0%
京都府		44	37	84.1%
大阪府		44	44	100.0%
兵庫県		91	42	46.2%
奈良県		47	27	57.4%
和歌山県		50	33	66.0%
鳥取県		39	4	10.3%
島根県		59	5	8.5%
岡山県		78	31	39.7%
広島県		86	32	37.2%
山口県		56	14	25.0%
徳島県		50	7	14.0%
香川県		43	26	60.5%
愛媛県		70	53	75.7%
高知県		53	16	30.2%
福岡県		97	60	61.9%
佐賀県		49	13	26.5%
長崎県		79	21	26.6%
熊本県		94	28	29.8%
大分県		58	27	46.6%
宮崎県		44	16	36.4%
鹿児島県		96	40	41.7%
沖縄県		53	23	43.4%
合 計		3,233	1,832	56.7%

(注) 東京都特別区は1団体として集計している。

第2 将来的な固定資産税のあり方について

地方税法（抄）

（用語）

第一条 この法律において、左の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～四 略

五 標準税率 地方団体が課税する場合に通常よるべき税率でその財政上の特別の必要があると認める場合においては、これによることを要しない税率をいい、自治大臣が地方交付税の額を定める際に基準財政収入額の算定の基礎として用いる税率とする。

六～十四 略

2～4 略

（公益等に因る課税免除及び不均一課税）

第六条 略

2 地方団体は、公益上その他の事由に因り必要がある場合においては、不均一の課税をすることができる。

（固定資産税の税率）

第三百五十条 固定資産税の標準税率は、百分の一・四とする。ただし、標準税率を超える税率で課する場合においても、百分の二・一を超えることができない。

2 市町村は、当該市町村の固定資産税の一の納税義務者であつてその所有する固定資産に対して課すべき当該市町村の固定資産税の課税標準の総額が当該市町村の区域内に所在する固定資産に対して課すべき当該市町村の固定資産税の課税標準の総額の三分の二を超えるものがある場合において、固定資産税の税率を定め、又はこれを変更して百分の一・七を超える税率で固定資産税を課する旨の条例を制定しようとするときは、当該市町村の議会において、当該納税義務者の意見を聴くものとする。

（都市計画税の税率）

第七百二条の四 都市計画税の税率は、百分の〇・三を超えることができない。

地方税の税率一覧

(道府県税)

税 目	税 率 の 種 類	制 限 税 率 の 有 無	摘 要
道府県民税			
個人	所得割 標準税率(700万以下 2%) (700万超 3%) 均等割 標準税率(1,000円)	無	9年度までは届出制
法人	法人税割 標準税率(5%) 均等割 標準税率(2万円～80万円)	有(創設時より)(6%)	
利子割	一定税率(5%)	無	
事業税			
個人	標準税率(3～5%)	有(50年度より)(1.1倍)	49年度までは届出制
法人	標準税率 収入金額課税法人 1.3% 所得金額課税法人 5～9.6%	有(50年度より)(1.1倍)	49年度までは届出制
地方消費税			
譲渡割	一定税率(25%)		
貨物割	一定税率(25%)		
不動産取得税	標準税率(4%) (住宅取得:3%)	無	9年度までは届出制
道府県たばこ税	一定税率 (1,000本につき 868円)		
ゴルフ場利用税	標準税率 (1人1日につき800円)	有(52年度より)(1,200円)	
特別地方消費税	標準税率(3%)	無	
自動車税	標準税率(定額課税)	有(51年度より)(1.2倍)	
鉱区税	一定税率		
狩猟者登録税	一定税率 (10,000円、4,500円、3,300円)		
自動車取得税	一定税率 営業用自動車及び組合自動車 3/100 上記以外のもの 5/100		
軽油引取税	一定税率 (1klにつき32,100円)		
入猟税	一定税率 (6,500円、2,200円)		
道府県固定資産税	標準税率(1.4%)	無	9年度までは届出制

(市町村税)

税 目	税 率 の 種 類	制 限 税 率 の 有 無	摘 要
市 町 村 民 税			
個人 { 所得割	標準税率 (3%、8%、10%)	無	
個人 { 均等割	標準税率 { 2,000円 2,500円 3,000円 }	無	
法人 { 法人税割	標準税率 (12.3%)	有 (創設時より) (14.7%)	
法人 { 均等割	標準税率 (5万円～300万円)	有 (創設時より) (1.2倍)	
固 定 資 産 税	標準税率 (1.4%)	有 (26年度より) (2.1%)	1.7%を超える一定 の場合は議会の手続 が必要
軽 自 動 車 税	標準税率 (定額課税)	有 (51年度より) (1.2倍)	
市 町 村 た ば こ 税	一定税率 (1,000本につき 2,434円)		
地 産 税	標準税率 (1%) (200万円/月以下0.7%)	有 (創設時より) (1.2%) (200万円/月以下0.9%)	
特 別 土 地 保 有 税	一定税率 { 土地の所有 1.4% 土地の取得 3% }		
入 湯 税	標準税率 (1人1日 150円)	無	
事 業 所 税	一定税率 (例: 建前 600円/㎡)		
都 市 計 画 税	制限税率 (0.3%)	有 (創設時より) (0.3%)	

固定資産税の税率に係る過去の経緯

明治6年 税率3% (地租改正)

地租改正により、地租は地価の3%とされた。(ただし、当時の地価は賃貸価格から算定していたため、課税ベースは異なる。)

「大蔵省では旧貢租額を概算し、その数字に見合う新地租額を確保するため、新地租を地価の3%と決定した。」(「地租改正」：佐々木寛司)

昭和24年 税率1.75% (シャープ勧告)

シャープ勧告では、昭和25、26年度の税率は市町村を通じて1.75%とされた。
「われわれは、地租家屋税は今年度の見積り140億円の代わりに、年500億円の収入が上がるように、徹底的に改革せねばならないという結論に達する。」(シャープ勧告)

「1950—51年度の税率はすべての市町村を通じて1.75%とすること。・・・(中略)それ以後は、数年間は3%を超えることを許されないであろうが、各市町村が欲する税率を課することを認めてよい。初年度に均一課税をとる理由は、再評価と徴税の進行状況と社会に与えた影響とに関する情報を得るためである。かかる情報に照らしてみれば、先に提案した3%と異なる最高税率を設けることがいいということになるかも知れない。」(シャープ勧告)

【500億円の算定過程】

- ① 地方歳出を戦前の水準に引き上げ、費用増大、人口増加等にも対処するためには1000億円の歳入増加が必要である。
- ② ただし、当時地方団体が負担している経費のうち災害復旧費は全額政府負担として、削減されるべきものであり、この削減が行われれば、追加財源は800億円に減少する。
- ③ 地方債、寄付金等の他の財源を考慮すると、地方税総額を400億円増加させることが必要である。
- ④ 地方自治の発達上、強化を必要とするのは都道府県よりもむしろ市町村であるから、この400億円の増税は専ら市町村税の増税とすべきである。
- ⑤ 他の税目の増減も考慮して、年500億円の収入を固定資産税において採るべきとした。

昭和25年 標準税率1.6%、制限税率3.0%（地方税法改正（以下同））

昭和25年度の地方税法改正では、標準税率を1.6%とした（税率1.6%で520億円の税収を確保する見込みを得たため）。

地方税法改正法の附則において地方財政法を改正。

第5条〔地方債の制限〕第1項中「地租、家屋税、事業税及び都道府県民税又は地租附加税及び市町村民税の賦課率がいずれも標準賦課率又は標準賦課総額の1.2倍以上」を「普通税（入湯税、鉦区税、狩猟者税、電気ガス税及び法定外普通税を除く。）の税率がいずれも標準税率以上」に改正

昭和25年度に限っては税率を一律1.6%としたが、この標準税率については、全市町村の税収入見込み額が520億円を相当に上回り、又は下回ると認められる場合においては、地方財政委員会が税率を調整し得ることとした。

3%の根拠として特に示したものはないが、新税たる固定資産税の運営を円滑ならしめるために暫定的に制限税率を設けており、3年間の暫定措置については、**将来的に制限税率を設けない方が望ましいと考えているが、価格の決定も税率の決定も全面的に市町村に委ねられている中で価格だけで操作されるようなことになって困るため、評価等について調整的な運営が行われるようになるまでは、制限税率を設けておいた方がよいとの判断であるとの答弁がある。**（昭和25年参議院地方行政委員会 4月29日政府委員答弁）

昭和29年 標準税率1.4%、制限税率2.5%（地方税法改正）

昭和29年度の地方税法改正では、標準税率は1.4%に、制限税率は（議員修正により）2.5%に引き下げられた（**昭和29年度は急激な変化を避けるために1.5%とされた。**）。同時に、不動産取得税が創設された。

なお、特定の納税義務者に対するねらい打ち的な課税を抑制するために、市町村が一の納税義務者の所有する償却資産に対して課すべき固定資産税の課税標準額が当該市町村の固定資産税の課税標準の総額の2分の1を超える場合に、税率を2%を超えて定めようとするときは、あらかじめその旨を自治庁長官に届け出なければならないものとされた。

「近時宅地の価格や家屋の建築費が相当に騰貴いたしておりますために、時価を課税標準とする土地や家屋に対する固定資産税の負担は税率をすえ置く限り増加し過ぎる状況にあります反面、償却資産一般に対する固定資産税の負担を緩和することがわが国産業の発展にとって望ましいものと思われまので、一面土地及び家屋の取得に対する不動産取得税を設けて相当の収入を期待いたしますとともに、他面固定資産税の税率を引き下げることといたしまして、・・・」（改正法提案理由説明）

「近時は宅地の価格や家屋の建築費が相当騰貴し、時価を課税標準とする土地や家屋に対する固定資産税の負担は、税率を据え置いても増加し過ぎる状況にある反面、償却資産一般に対する固定資産税の負担を増加することがわが国の産業の発展上望ましいと考え、一面土地及び家屋の取得に対する不動産取得税を設けて相当の収入を期待するとともに、他面固定資産税の標準税率を引き下げたのである。不動産取得税が3%で課税するということは、固定資産税の税率を1.6%から1.4%と0.2%引き下げたことと併せ考えれば、不動産取得という比較的担税力のある機会を捉えて、固定資産税の15年分を前取りするともいえるわけである。」（昭和29年度改正地方税制詳解）

「その第四は制限税率を100分の3から100分の2.5に引き下げんとするものであります。従来固定資産税の標準税率は100分の1.6であり、制限税率は昭和26年度より28年度まで100分の3と規定さ

れていたのですが、政府原案は標準税率を昭和29年度100分の1.5、平年度100分の1.4に引き下げながら、制限税率の100分の3をそのまま存置しているのです。従来も標準税率の2倍に近い制限税率を設けていることには批判の存したところではありますが、今回前者を引き下げる以上、当然後者の引き下げを行うべきであり、この際他の税種の場合ともならみ合わせまして100分の2程度とすべきかと思うのでありますが、現在少数ながら制限率またはそれに近い率を用いている団体もありますので、一応100分の2.5に引き下げることとし、一層の引き下げを将来に期することにいたしましたのであります。」（衆議院地方行政委員会における地方税法改正に関する小委員長報告）

昭和34年 制限税率を2.5%から2.1%に引き下げ

昭和34年度の地方税法改正で、制限税率が2.1%に引き下げられた。

なお、地方税法改正法の附則において地方財政法附則を改正し、2.1%を超える税率で課税していた団体に対する減収補てん債の発行を認める規定をおいている。

また、市町村が一の納税義務者の所有する償却資産に対して課すべき固定資産税の課税標準額が当該市町村の固定資産税の課税標準の総額の2分の1を超える場合に、税率を2%を超えて定めようとするときは、あらかじめその旨を自治庁に届け出る規定が廃止された。

「昭和33年度の固定資産税の課税状況についてみれば、標準税率をこえて課税している市町村の数は全市町村数の28%に当たり、このうち2.1%をこえる高率の超過課税を行っているものが171団体（別に不均一課税市町村で2.1%をこえる税率を採用しているもの6団体）あり、全市町村数の6%に及んでいる。しかもこれらの市町村の殆どは、全国的にも比較的ひ薄な北海道及び山形県に集中している状況である。

今回の改正においては、これらの市町村の住民負担を軽減するとともに、関係地方の産業開発にも資するため、制限税率を2.5%から2.1%に大幅に引き下げることとされた。ただかかる高率の超過課税が財源の極めてひ薄な地方において採られている現況よりして、これに伴う減収額は市町村ごとに個別的に補てん措置を講ずる必要があり、かかる個別的な財源補てん措置を講じた上でなければ制限税率の引き下げは行うべきでない旨が、地方制度調査会の答申においても述べられている。」（昭和34年度税制改正照詳解）

昭和43年 一定条件下で税率1.7%を超える税率を設定する場合における自治大臣への届け出義務の創設

（→平成10年度改正で地方分権の観点から、自治大臣への届け出から、市町村議会での該当納税義務者の意見聴取となる）

一の納税義務者の所有する固定資産にかかる課税標準の額がその市町村の固定資産税の課税標準の総額の3分の2を超えるような市町村においては、超過課税が比較的行われやすい傾向が見受けられるので、このような場合における高率の超過課税について、実質上一の納税義務者のみの負担において追加的な税収入を調達することとなり、税制運営上適当とは考えられないため、とりわけ慎重な態度で行うことを期待するとともに、国の立場においても必要な場合には指導を行うことができるようにしようとする趣旨である。（同趣旨の規定は、昭和34年の制限税率引き下げの際にいったん廃止されていた。）（昭和43年度改正税制詳解）

その他参考資料

○平成5年度の税制改正に関する答申（抄）（平成4年12月17日 税制調査会）

1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整

（2）固定資産税及び都市計画税の税負担の調整措置

税負担の具体的な調整措置については、以下のように考える。

⑤ 税負担の調整のために固定資産税の税率の見直しをしてはどうかとの意見があるが、今回の評価替えによる評価の上昇割合が地域によって様々であること等から、税率の見直しによっては減収になる市町村もあるなど、影響するところが大きすぎるため、今回の評価替えに伴う税負担の調整のために税率を見直すことは適当でない。

○標準税率の特例を持つ税の例（不動産取得税）

昭和56年に税率を3%から4%に引き上げた際に、住宅に関しては暫定的に標準税率を据え置くこととしたもの。

（不動産取得税の税率）

第七十三条の十五 不動産取得税の標準税率は、百分の四とする。

（住宅の取得及び住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の特例）

附則第十一条の二 住宅の取得に対して課する不動産取得税の標準税率は、当該取得が昭和五十六年七月一日から平成十三年六月三十日までの間に行われたときに限り、第七十三条の十五の規定にかかわらず、百分の三とする。

○行政実例等

固定資産税における不均一な課税について（昭和51年5月26日付け自治固第48号東京都総務・主税局長、各都道府県総務部長あて自治省税務局長通達）

最近、固定資産税の課税に当たって一般的に超過税率を採用するとともに他方において一定の固定資産について従前の税率に据え置く等の不均一な課税方法を検討している向きがあるようであるが、このことについては下記のとおり考えるので、管下市町村に対してこの旨示達の上、十分に指導されたい。

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なを問わず、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。

二 次に地方税法第六条第二項に規定するところにより、固定資産税について不均一な課税方法を採用し、特定の固定資産に対して他の固定資産と異なる税負担を求めていることは例外的に認められるところである。

しかし、この場合においても、一に述べた固定資産税の基本的性格及びこれを前提として組み立てられた法制度の建前に即し、いやすくもこれを逸脱するような運用は許されないものであること。

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つ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。

固定資産税の税率について（昭和30年3月7日付け自丙市発第22号東京都主税局長あて自治庁税務部長回答）

問 現行地方税法上昭和三十年度における固定資産税の標準税率は、同法第三百五十条第一項の規定により百分の一・四とされているが、この場合同税率が標準税率であるからとの理由で土地、家屋及び償却資産別にそれぞれ異なった税率を条例により採用することは、法に特別の規定がある場合を除き、一般的に単一固定資産税について税率を異にすることになり、法の予期せざる違法の措置であるばかりでなく、同税の課税標準が時価である限り、客体別税率を採用しうるものと解することは、制度上負担の不均衡をもたらすことを承認することになり、この面からも税法上違法であるものと考えられるが、当面する問題もあるので至急何分の御回示をわずらわしい。

答 貴都の実情において地方税法第六条第二項の規定に該当するものということとはできないものであり、同条同項の規定に該当する場合を除き一般的に固定資産の種類別に固定資産税の税率を不均一とすることはできないものと解する。

昭和27年10月24日自丙税発第43号

地方税法第六条第一項または第二項にいう「公益上その他の理由」とは、同条と地方税法の他の諸規定との関連解釈上「公益上の事由及び公益に準ずる事由」と解され、ここに公益上の事由とは、当該課税対象に対し課税をせずまたは不均一の課税をすることが直接公益を増進し、または課税をしもしくは不均一の課税をしないことが直接公益を阻害する場合をいうものであると解釈せられ・・・・。

(公益等に因る課税免除及び不均一課税)

第6条 地方団体は、公益上その他の事由に因り課税を不相当とする場合においては、課税をしないことができる。

2 地方団体は、公益上その他の事由に因り必要がある場合においては、不均一の課税をすることができる。

地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係) (抄) (平成11年4月1日付け自治市第27号各都道府県知事あて自治事務次官通知)

第1章 一般的事項

第1節 通則

3 税率

(1) 税率については一定税率を法定するもの、標準税率とともに最高限度をも法定するもの、標準税率を定めるにとどめるものの三者に区分されているが、標準税率(制限税率を併せて定めるものを含む。)を規定する税目について税率を定める場合においては、住民負担の実情にもかんがみ、特に施設を充実する場合当を除いては、できる限り標準税率によることが望ましいものであること。

(2) 税率の決定に当たっては、年度間の財政需要額について十分な見通しを立て、年度当初において必要な税収入を確保するための税率を決定するものとし、年度途中においては税率の変更はなるべくこれを避けるものとする。まして年度末に至って税率の変更を行うことは厳に慎むべきものであること。

○佐々木 喜久治著「固定資産税」

「固定資産税の課税客体である土地、家屋及び償却資産の3種を固定資産と総称して、一括して課税客体としており、これを分類しているのは法制上の取扱の相違による課税の便宜によるものであって、課税客体の価値に相違があるのではない。もしこの相違があるのであれば、税目を別にして課税客体とすべきものであって、償却資産と同様なものであっても自動車に対しては自動車税、軽自動車等に対しては軽自動車税を課するものとしているのはこの趣旨である。従って、固定資産税において標準税率と異なる税率によることができるとしても、土地、家屋又は償却資産の種類ごとに異なる税率をもって固定資産税を課することは、原則としてできないものである。ただ法第6条第2項の規定に基づき、公益上その他の事由により必要がある場合においてのみ、条例の定めるところにより不均一の課税をすることができるのであるが、この場合における不均一課税も、土地、家屋又は償却資産のうちの特定のものについて行われるべきものであって、一般的に償却資産全部について、或いは土地又は家屋の全部について不均一の課税をするということは認められないものと解すべきである。

これと同様な趣旨で特定の償却資産などを狙い打ち的に他の固定資産よりも高率で課税することは許されないものである。」

行政実例

○ 標準税率以下で町民税を課することの可否

(昭和26. 8. 2地財委税第1257号愛媛県三瓶町長あて地財委市町村税課長回答)

問 町税中町民税の税率を標準税率以下に定め、他は標準税率を採用(反対の場合も含む)することは不相当であるかと解するがどうか。

答 標準税率は法第1条第5号に規定するように財政上の特別の必要があればこれによることを要しない税率である。すなわち、市町村は、財源に余裕があれば標準税率を下る税率を定めることもできるし、また財源に不足すれば標準税率をこえる税率を定めることもできるわけである。したがって設問の場合においてもそれが財政上の特別の必要に基づくものであれば適法である。なお、2以上の税目において一方は標準税率を下る税率を定め、他の税目において標準税率をこえる税率を定めるときは、前述の趣旨から違法と解すべきである。

(平成11年4月1日現在)

標準税率に対する 税率区分 人口段階区分	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 数 B	合 計 C	A/C (%)	B/C (%)
		1.40 A	1.425	1.44	1.45	1.48	1.50	1.55	1.56	1.58	1.60	1.65	1.66	1.70	1.75			
人口50万以上の市	22															0	22	100.0
人口5万以上 50万未満の市	395				1		16	1			12					30	425	92.9
人口5万未満の市	164	1			5	1	28	7			17			1	1	61	225	72.9
町 村	2,369	1	1	6			42	10	1	1	67	3	1	36		189	2,558	92.6
合 計	2,950	2	1	12	1		106	18	1	1	96	3	1	37	1	289	3,239	91.3

(注)「人口50万以上の市」には、東京都特別区を含む。

地方財政法 (抄)

(地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(平成11年7月16日公布)による改正後)

(地方債の制限)

第五条 地方公共団体の歳出は、地方債以外の歳入をもつて、その財源としなければならない。ただし、次に掲げる場合においては、地方債をもつてその財源とすることができる。

一～四 略

五 学校その他の文教施設、保育所その他の厚生施設、消防施設、道路、河川、港湾その他の土木施設等の公共施設又は公用施設の建設事業費(公共的団体又は国若しくは地方公共団体が出資している法人で政令で定めるものが設置する公共施設の建設事業に係る負担又は助成に要する経費を含む。)及び公共用若しくは公用に供する土地又はその代替地としてあらかじめ取得する土地の購入費(当該土地に関する所有権以外の権利を取得するために要する経費を含む。)の財源とする場合

(地方債の協議等)

第五条の三 地方公共団体は、地方債を起し、又は起債の方法、利率若しくは償還の方法を変更しようとする場合は、政令で定めるところにより、自治大臣又は都道府県知事に協議しなければならない。ただし、軽微な場合その他の自治省令で定める場合については、この限りでない。

2～6 略

(地方債についての関与の特例)

第五条の四 略

2及び3 略

4 普通税(地方消費税、道府県たばこ税、市町村たばこ税、鉱区税、狩猟者登録税、特別土地保有税及び法定外普通税を除く。)の税率のいずれかが標準税率未満である地方公共団体(第一項各号に掲げるものを除く。)は、第五条第五号に規定する経費の財源とする地方債を起し、又は起債の方法、利率若しくは償還の方法を変更しようとする場合は、政令で定めるところにより、自治大臣又は都道府県知事の許可を受けなければならない。この場合においては、前条第一項の規定による協議をすることを要しない。

5 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第五条第二項に掲げる税のうち同法第七百三十四条第一項及び第二項第三号の規定により都が課するもの(特別土地保有税を除く。)の税率のいずれかが標準税率未満である場合においては、特別区(第一項各号に掲げるもの及び前項の規定により許可を受けなければならないものとされるものを除く。)は、第五条第五号に規定する経費の財源とする地方債を起し、又は起債の方法、利率若しくは償還の方法を変更しようとするときは、政令で定めるところにより、都知事の許可を受けなければならない。この場合におい

ては、前条第一項の規定による協議をすることを要しない。

6 略

附則

(地方債の許可等)

第三十三条の七 平成十七年度までの間における第五条第五号の規定の適用については、同号中「学校その他の文教施設」とあるのは、「普通税（地方消費税、道府県たばこ税、市町村たばこ税、鉱区税、狩猟者登録税、特別土地保有税及び法定外普通税を除く。）の税率がいずれも標準税率以上である地方公共団体において、学校その他の文教施設」とする。

2 前項に規定する年度までの間、特別区が地方債をもつて同項の規定により読み替えられる第五条第五号に掲げる事業費及び購入費の財源とすることができる場合は、地方税法第五条第二項に掲げる税のうち同法第七百三十四条第一項及び第二項第三号の規定により都が課するもの（特別土地保有税を除く。）の税率がいずれも標準税率以上である場合でなければならない。

3 第五条の三、第五条の四及び第三十条の三の規定は、第一項に規定する年度までの間、適用しない。

4 第一項に規定する年度までの間、地方公共団体は、地方債を起こし、又は起債の方法、利率若しくは償還の方法を変更しようとする場合は、政令で定めるところにより、自治大臣又は都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、軽微な場合その他の自治省令で定める場合については、この限りでない。

5及び6 略

複数税率の設定に関するモデル事例（BC州）

資産の種類	評価額	必要税収額	必要税収額割合	税率	居住用資産に	
		(\$)	(%)		(\$ 1000当たり)	対する割合 (%)
居住用	62,500,000	362,253	21.9		5.796048	1.00
公益事業用	12,250,000	200,149	12.1		16.338694	2.82
未管理山林	0	0	0.0			
基幹産業用	0	0	0.0			
軽産業用	27,150,000	471,426	28.5		17.363757	3.00
商業その他事業用	30,875,000	517,741	31.3		16.768939	2.89
管理山林	1,250,000	69,473	4.2		55.578400	9.59
レクリエーション用	975,000	11,579	0.7		11.875897	2.05
農地	600,000	21,504	1.3		35.840000	6.18
合計	135,600,000	1,654,125	100.0			

バンクーバー市における資産別税率の状況（1997年）

資産の種別	評価額	税率	居住用資産の		税額	総税収に占める		総評価額に	
			(%)	税率との比率		(%)	割合	(%)	対する割合
居住用	53,104,283,064	2.81166		1.00	149,311,189	42.8		80.0	
公益事業用	211,508,455	30.63183		10.89	6,478,891	1.9		0.3	
未管理山林	0	0.00000		0.00	0	0.0		0.0	
基幹産業用	130,591,300	30.99280		11.02	4,047,390	1.2		0.2	
軽産業用	178,742,300	27.37217		9.74	4,892,565	1.4		0.3	
商業その他事業用	12,635,274,669	14.52629		5.17	183,543,664	52.7		19.0	
管理山林	0	0.00000		0.00	0	0.0		0.0	
レクリエーション用	110,110,901	2.77924		0.99	306,025	0.1		0.2	
農地	74,900	2.77924		0.99	208	0.0		0.0	
合計	66,370,585,589				348,579,931	100.0		100.0	

地方交付税の基準財政収入額と固定資産税

○地方交付税法（抄）

(基準財政収入額の算定方法)

第十四条 基準財政収入額は、……（中略）……市町村にあっては基準税率をもつて算定した当該市町村の普通税（法定外普通税を除く。）及び事業所税の収入見込額、当該市町村の利子割交付金の収入見込額の百分の七十五の額、当該市町村の地方消費税交付金の収入見込額の百分の七十五の額、当該市町村のゴルフ場利用税交付金の収入見込額の百分の七十五の額、当該市町村の特別地方消費税交付金の収入見込額の百分の七十五の額、当該市町村の自動車取得税交付金の収入見込額の百分の七十五の額、当該市町村の特別とん譲与税、地方道路譲与税、自動車重量譲与

税及び航空機燃料譲与税の収入見込額並びに基準率をもつて算定した国有資産等所在市町村交付金法第二条第一項の国有資産等所在市町村交付金の収入見込額の合算額……（中略）……とする。

2 前項の基準税率は、地方税法第一条第一項第五号にいう標準税率（標準税率の定めのない地方税については、地方税法に定める税率とする。）の道府県税にあつては百分の八十、市町村税にあつては百分の七十五に相当する率とし、……（以下略）

3 第一項の基準財政収入額は、次の表の上欄に掲げる地方団体につき、それぞれ同表の中欄に掲げる収入の項目ごとに、当該下欄に掲げる算定の基礎によつて、自治省令で定める方法により、算定するものとする。

地方団体の種類	収入の項目	基準税額等の算定の基礎
市 町 村	二 固定資産税	
	1 土地	当該市町村における土地の地目ごとの一平方メートル当たりの平均価格及びその地積
	2 家屋	当該市町村における家屋の一平方メートル当たりの平均価格及び床面積
	3 償却資産	(1) 地方税法第三百八十九条の規定により自治大臣又は都道府県知事が価格を決定し、決定した価格を配分するもの 当該配分額 (2) その他の償却資産 当該市町村が課することができる固定資産税の課税標準となるべき額

○普通交付税に関する省令（抄）
（固定資産税の基準税額の算定方法）

第三十二条 固定資産税の基準税額は、土地に係る基準税額、家屋に係る基準税額及び償却資産に係る基準税額の合算額とする。

2 土地に係る基準税額は、次の算式によつて算定した額とする。

算 式

$$\left[\{ (A_1 \times B_1) + (A_2 \times B_2) + (A_3 \times B_3) + (A_4 \times B_4) + (A_5 \times B_5) - C \} \times 0.014 - D - (E - F + G + H) \right] \times 0.735$$

算式の符号

A₁ 当該市町村の区域内に所在する土地（前年度の1月1日現在において土地課税台帳及び土地補充課税台帳に登録されるべきであつた土地をいう。以下この項において同じ。）のうち一般田（地方税法第388条第1項に基づく固定資産評価基準（以下「固定資産評価基準」という。）第1章第2節一ただし書又は同章第2節の2の規定により評価した田以外の田をいう。以下この項において同じ。）の総地積（地方税法第348条の規定に該当するものを除く。）

A₂ 当該市町村の区域内に所在する土地のうち一般畑（固定資産評価基準第1章第2節一ただし書又は同章第2節の2の規定により評価した畑以外の畑をいう。以下この項において同じ。）の総地積（地方税法第348条の規定に該当するものを除く。）

A₃ 当該市町村の区域内に所在する土地のうち宅地の総地積（地方税法第348条の規定に該当するものを除く。）

A₄ 当該市町村の区域内に所在する土地のうち一般山林（固定資産評価基準第1章第7節一ただし書の規定により評価した山林以外の山林をいう。以下この項において同じ。）の総地積（地方税法第348条の規定に該当するものを除く。）

A₅ 当該市町村の区域内に所在する土地のうちその他の土地（一般田、一般畑、宅地、一般山林

以外の土地をいう。)の総地積(地方税法第348条の規定に該当するものを除く。)

B₁ 固定資産評価基準に基づき自治大臣又は都道府県知事が定めた市町村ごとの一般田の当該年度の平均価額

B₂ 固定資産評価基準に基づき自治大臣又は都道府県知事が定めた市町村ごとの一般畑の当該年度の平均価額

B₃ 固定資産評価基準に基づき自治大臣又は都道府県知事が定めた市町村ごとの宅地の当該年度の平均価額

B₄ 固定資産評価基準に基づき自治大臣又は都道府県知事が定めた市町村ごとの一般山林の当該年度の平均価額

B₅ 地方税法第422条の概要調書による市町村ごとのその他の土地の当該年度の単位当たり平均価格

C 地方税法第351条の規定に該当する法定免税点未満のものの価額、同法第349条の3第9項、第16項、第23項、第27項から第32項まで、第36項及び第39項並びに第349条の3の2の規定並びに同法附則第15条第18項、第19項、第21項及び第42項、第15条の2第2項、第15条の3第1項、第16条の2第1項、第2項及び第6項並びに地方税法及び国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律の一部を改正する法律(昭和61年法律第94号。以下「昭和61年地方税法改正法」という。)附則第3条第10項並びに地方税法等の一部を改正する法律(平成7年法律第40号。以下「平成7年地方税法改正法」という。)附則第6条第8項並びに地方税法等の一部を改正する法律(平成8年法律第12号。以下「平成8年地方税法改正法」という。)附則第13条第1項並びに塩事業法(平成8年法律第39号)附則第46条第2項並びに地方税法等の一部を改正する法律(平成10年法律第27号。以下「平成10年地方税法改正法」という。)附則第6条第9項の規定に該当する課税標準の特例による減少額として自治大臣が調査した額並びに地方税法附則第18条、第19条、第19条の3及び第19条の4の規定に基づく特例による課税標準の減少額として自治大臣が調査した額

D 地方税法附則第16条第4項の規定により当該年度分の固定資産税から減額された額として自治大臣が調査した額

E 地方税法附則第29条の5第1項、第3項、第7項及び第8項の規定により当該年度において徴収猶予した額

F 地方税法附則第29条の5第9項の規定により前年度中に徴収猶予を取り消した税額

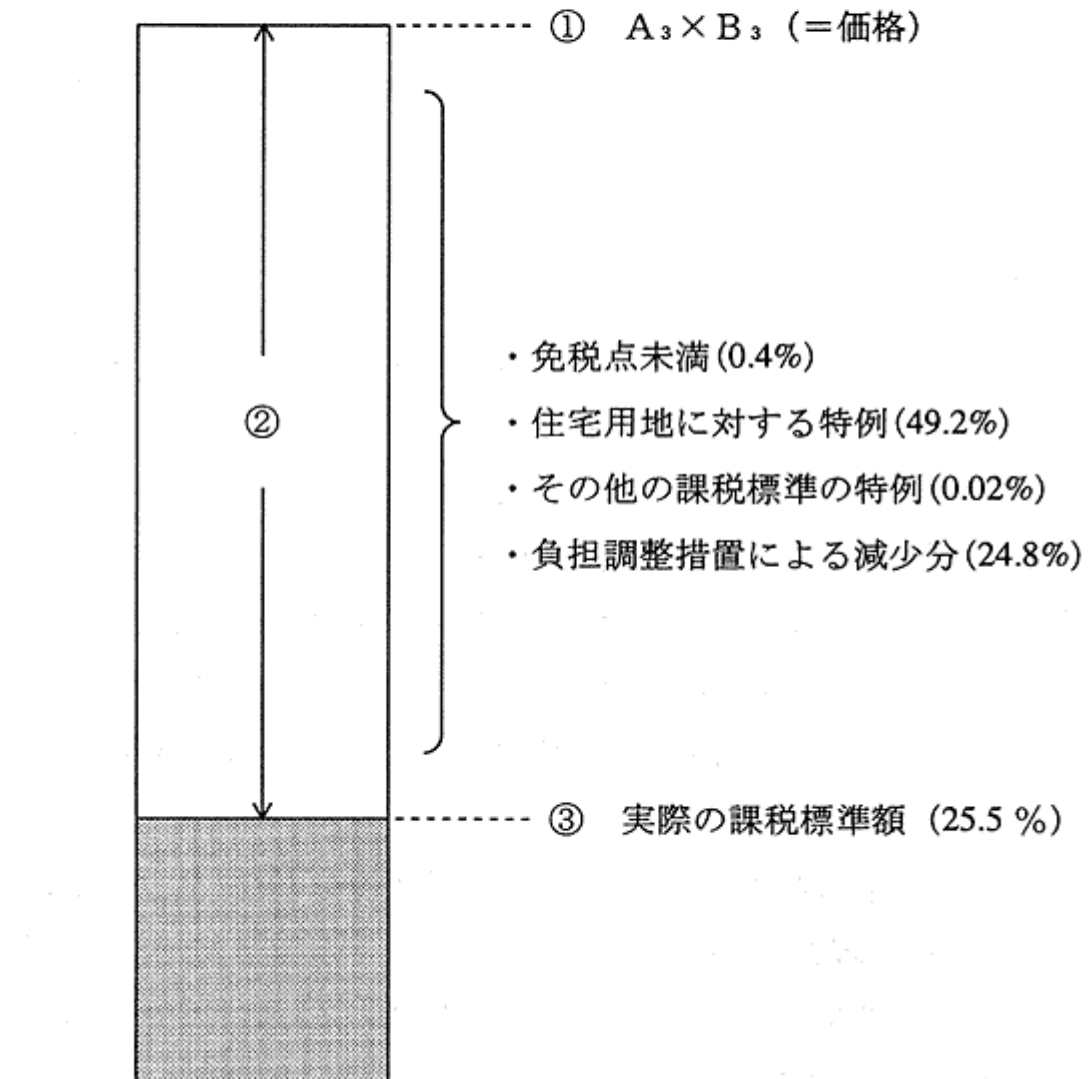
G 地方税法附則第29条の5第11項及び第12項の規定により前年度中に還付すべきことが確定した税額

H 地方税法附則第29条の5第16項又は第17項及び第29条の6第1項の規定により当該年度において減額した税額

3及び4 略

○宅地に係る基準財政収入額算定のイメージ

※ () の数値は、平成 10 年度概要調書による概ねの割合

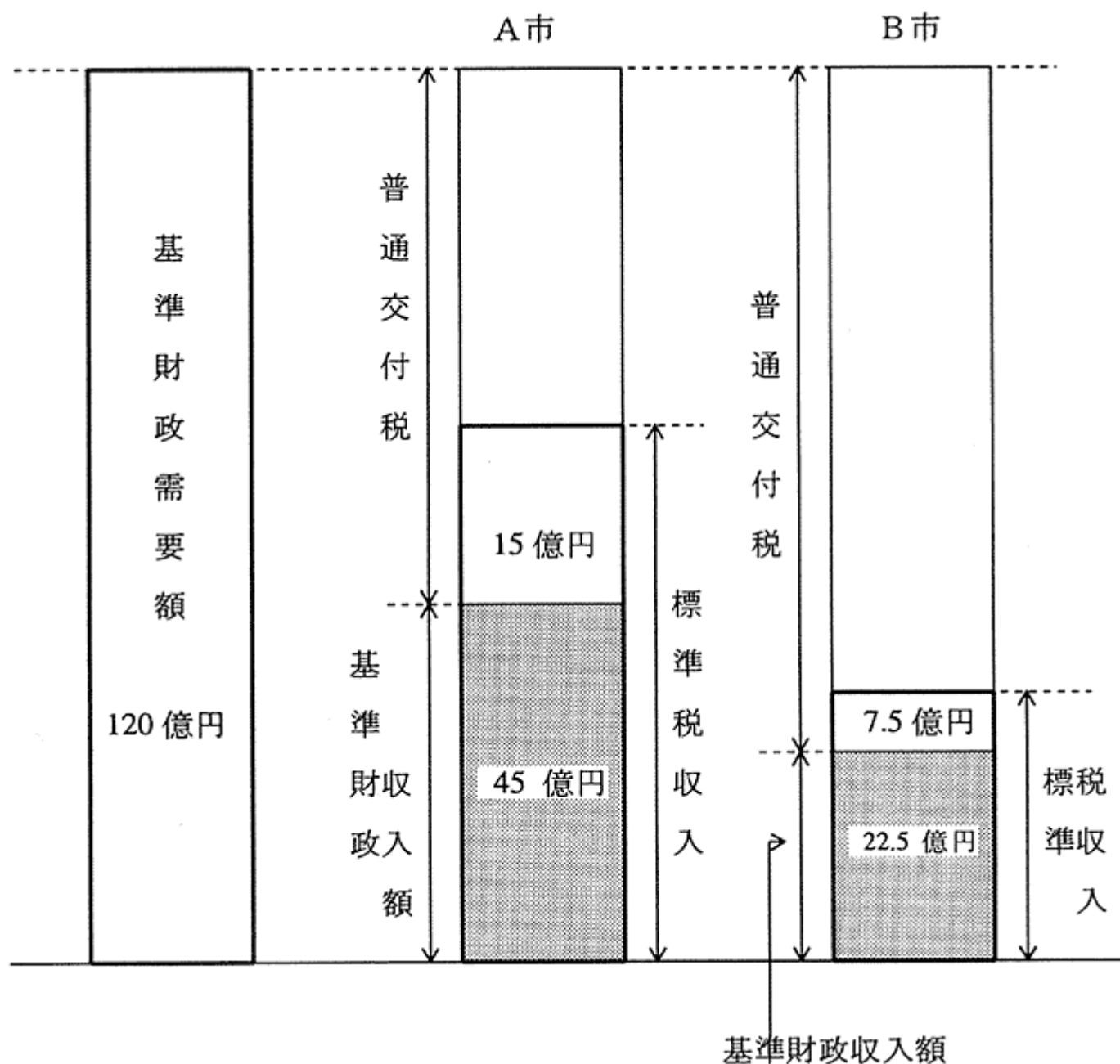


※ ①から②を減じた額 (= ③) に標準税率 (1.4%)、算入率 (75%) 及び補足徴収率 (0.98) を乗じて固定資産税 (宅地) の基準財政収入額を算定している。

※ ①については全国一律に地価公示価格の 7 割で均衡が図られているが、個々の土地によって異なる②の部分を反映させることによって、実際には課税実績によって算定している状況である。

すなわち、負担水準のばらつきが、基準財政収入額の算定に反映されていることになる。

- ・ 基準財政需要額はA市・B市ともに120億円
- ・ 収入の項目は固定資産税 (宅地) のみ
- ・ 評価額課税によった場合の税収はA市・B市ともに100億円
- ・ 住宅用地の特例措置等は考慮せず、負担水準の違いのみを考慮する。
- ・ 平均負担水準はA市が60%、B市が30%



比 較	A 市	B 市	A : B
税 収	60億円	30億円	2 : 1
留保財源	15億円	7.5億円	2 : 1
普通交付税	75億円	97.5億円	0.77 : 1
一般財源規模	135億円	127.5億円	1.06 : 1

固定資産税と応益性について

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書（平成8年11月）（抜粋）

第1 固定資産税の基本的性格について

3 固定資産税の性格論

(1) 課税の根拠論等からのアプローチ

② 応益原則と「応益税」

応益原則に基づくといっても、租税が個別の公共サービスの対価として個別報償原理に基づいて課税されることを意味しない。租税史を振り返れば、応益原則は財産あるいは所得に比例して課税すべきだと主張されている。それは、個別の公共サービスの利益ではなく、**総体としての公共サービスの利益を財産あるいは所得を指標として課税することを意味していた。**

個別利益に対する対価は、租税ではなく、手数料、使用料あるいは受益者負担金として理解される。

このように、応益原則が理解されるならば、応益税であっても、**財産や所得に比例して課税すればよいこととなる。**

③ 固定資産税と「応益税」

固定資産税は、応益の原則に立脚した税である。市町村の区域内に土地、家屋及び償却資産が所在する事実と市町村の行政サービスとの間には深い関連性があるので固定資産税は応益原則をもっとも強く具現しているものである。固定資産税の大きな特徴は、納税者の立場からすれば、現にそこに資産を所有し、道路が通ったことによって便利になったなど、受益と負担の密接な関係を実感しやすい税であるということである。

固定資産税は、応益原則に立脚した税であるということから、地方行政のサービスを受ける範囲内で負担すべきである、すなわち、行政サービスが増えないのに地価が上がれば税負担が上がるのはおかしいという主張が見受けられる。

これは、②の個別の公共サービスの利益と総体としての公共のサービスの概念の中で個別報償原理からの主張であるが、**固定資産税は、応益負担の原則に立脚するけれども、目的税とは異なり一般的報償原理に基づく税であるので、そのような主張は妥当性を欠く。**応益原則に立脚する税であっても、**価格に対して比例税率で課税すればよい**ということである。

4 固定資産税の性格のまとめ

以上から、固定資産税の性格を整理すれば、下記のとおりとなる。

(1) シャウプ勧告は、固定資産税を勧告するに当たって、アメリカの財産税を念頭に置き、制度を提案した。

(2) **固定資産税は、一般的報償原理に基づく応益の原則に立脚した税である。市町村の区域内に土地、家屋及び償却資産が所在する事実と市町村の行政サービスとの間には深い関連性があるので、固定資産税は応益原則をもっとも強く具現しているものである。このことから導き出されることは、価格に対して比例税率で課税すべき**ということである。

(3) 固定資産税は物的な側面に着目して課税される物税である。

(4) **租税法的アプローチから見れば、固定資産税は、収益税ではなく財産税として位置付けられる。**

固定資産税が通常その財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定しているという点はあるべき負担水準の問題として議論される。

(5) 租税史的アプローチからは、物税は収益税、分類所得税・個別所得税、個別財産税に分類される。この場合の「収益性」は収益そのものではない指標（外形）で課税する税と定義され、固定資産税は個別財産税とも収益税とも位置付けられることとなる。

平成11年2月26日大阪地裁判決（抜粋） （固定資産過大評価替国家賠償請求事件）

既に見たとおり、地方税法は、基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたものを固定資産税の課税標準とし、現実には当該固定資産が収益を挙げているのかに関わりなく右固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者・以下同じ。）に固定資産税を課している以上、**固定資産税は、資産の客観的な価値に着目し、右客観的な価値のある資産を所有する者に対して課税する財産税というべきである。**このような固定資産税の性質からすれば、地方税法三四一条五号にいう適正な時価とは資産の客観的価値をいうというべきであって、右資産の客

観的価値は当該固定資産又は条件の類似する固定資産の取引事例の集積により取引価格によって判断せざるを得ない性質のものである以上、右取引価格を基礎として非正常な要素を排除して判断すべきであり、地方税法三四十条五号にいう適正な時価とは、社会通念上正常な取引において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ものと解するべきである。

ところで、原告らは、行政から受けているサービスの程度によって固定資産税額を決すべきことを根拠として、適正な価格を収益還元価格と解すべきである旨を主張する。なるほど、固定資産税は、土地その他の固定資産が市町村による行政サービスから受ける受益に着目して、その受益の度合を表すと認められる固定資産の価格を課税標準とする応益原則に立脚した財産税としての性質を有するが、個々の土地所有者が個々の土地を通じて行政からいかなる程度の行政サービスを受けているのかは、一概には判断しがたいものであり（例えば、行政から受けるサービスとしては、警察や消防等が考えられるが、当該土地が警察署に近ければその受けている行政サービスが大きいのか等は一概にいえず、また、その程度を判断することは極めて困難である。）、結局、かかる場合の受益とは、個別に考えるのではなく、当該土地を所有することにより当然考えられる一般的な受益といわざるを得ない（例えば、市町村の行う道路整備、上下水道の敷設、学校等の教育施設の充実などにより、一般的に固定資産の価値は増大する。）。さらに付言すると、収益還元価格を算定するには、資本還元率をどのように把握するか等の問題が存在し、地方税法にいう「価格」や「時価」から直ちに導き出すことは困難であるほか、収益還元方式に関する明示的な規定が置かれていないということは、地方税法が収益還元方式の採用を断念したものとみることができる。現行法の規定を前提とする限り、取引価格とする考え方が採用されているものとみるのが最も自然である。

以上のとおりであって、行政から受けているサービスの程度によって固定資産税額を決すべきことを根拠として地方税法にいう適正な時価を収益還元価格と解すべきとする原告らの主張は採用できない。

「地方行政講座11 地方税Ⅱ」（第一法規）

（小林 弘 明・折 笠 竹千代・板 倉 敏 和 著）

第3章 固定資産税及び都市計画税

応益的財産税

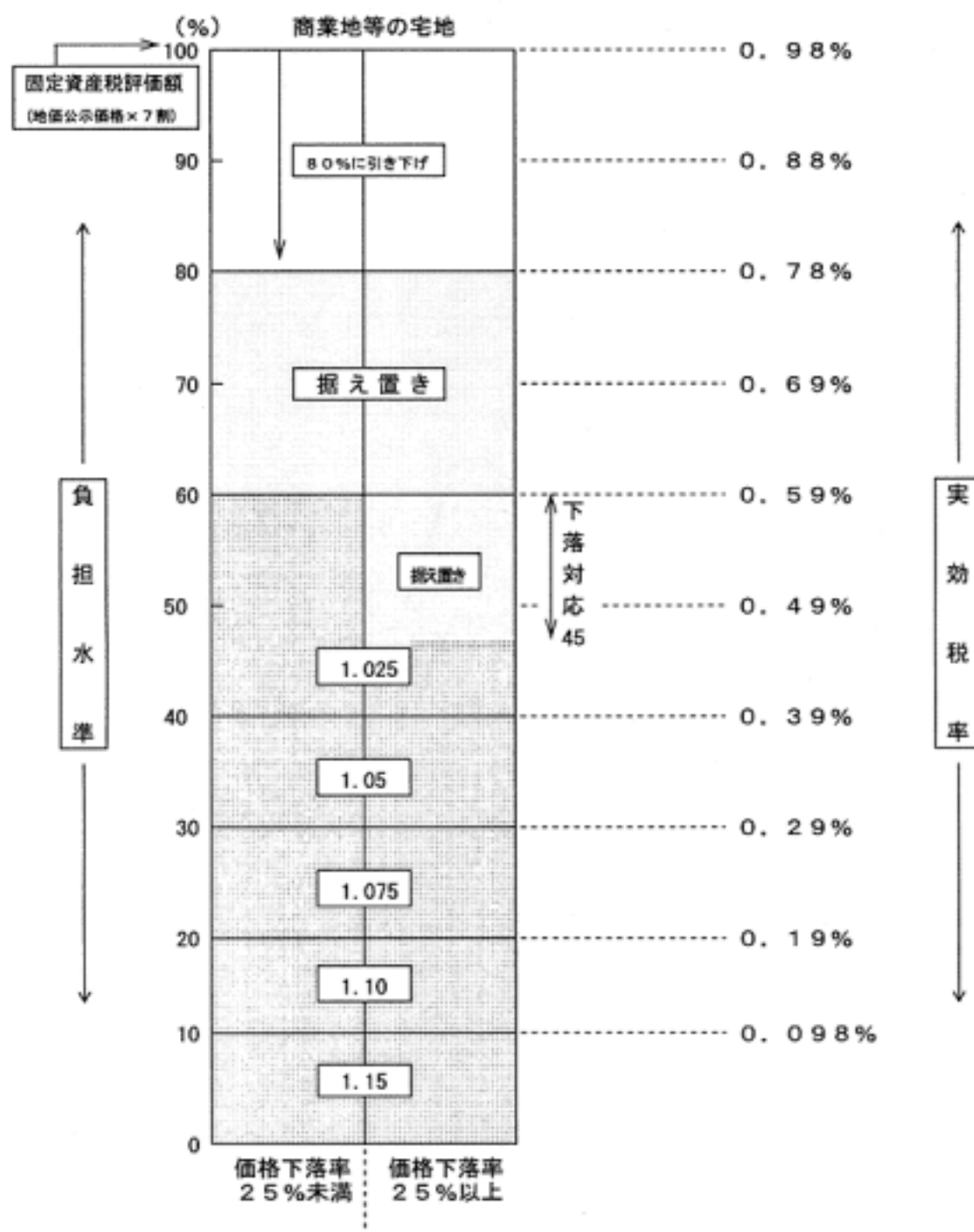
固定資産税は、固定資産の所在と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目して課される税である。すなわち住宅や工場ができれば、市町村道や上下水道の整備、ゴミ、し尿処理施設や幼稚園、学校などの教育施設の充実などが必要であり、より直接的には、これらの資産を火災等の災害から守るための消防活動の充実も必要となる。また、場合によっては、工場からの公害の防止対策も講じなければならなくなる。

このように、固定資産の存在それ自体が市町村の行政サービスを必要とするものであり、これらの行政サービスを享受することにより、固定資産がその効用なり収益力を継続的に発揮しているわけである。

他方、見方を変えれば、都市計画事業や市町村道、上下水道などが整備されることにより、固定資産の価値が増加するという意味でも市町村の行政サービスとの受益関係を認めることができる。

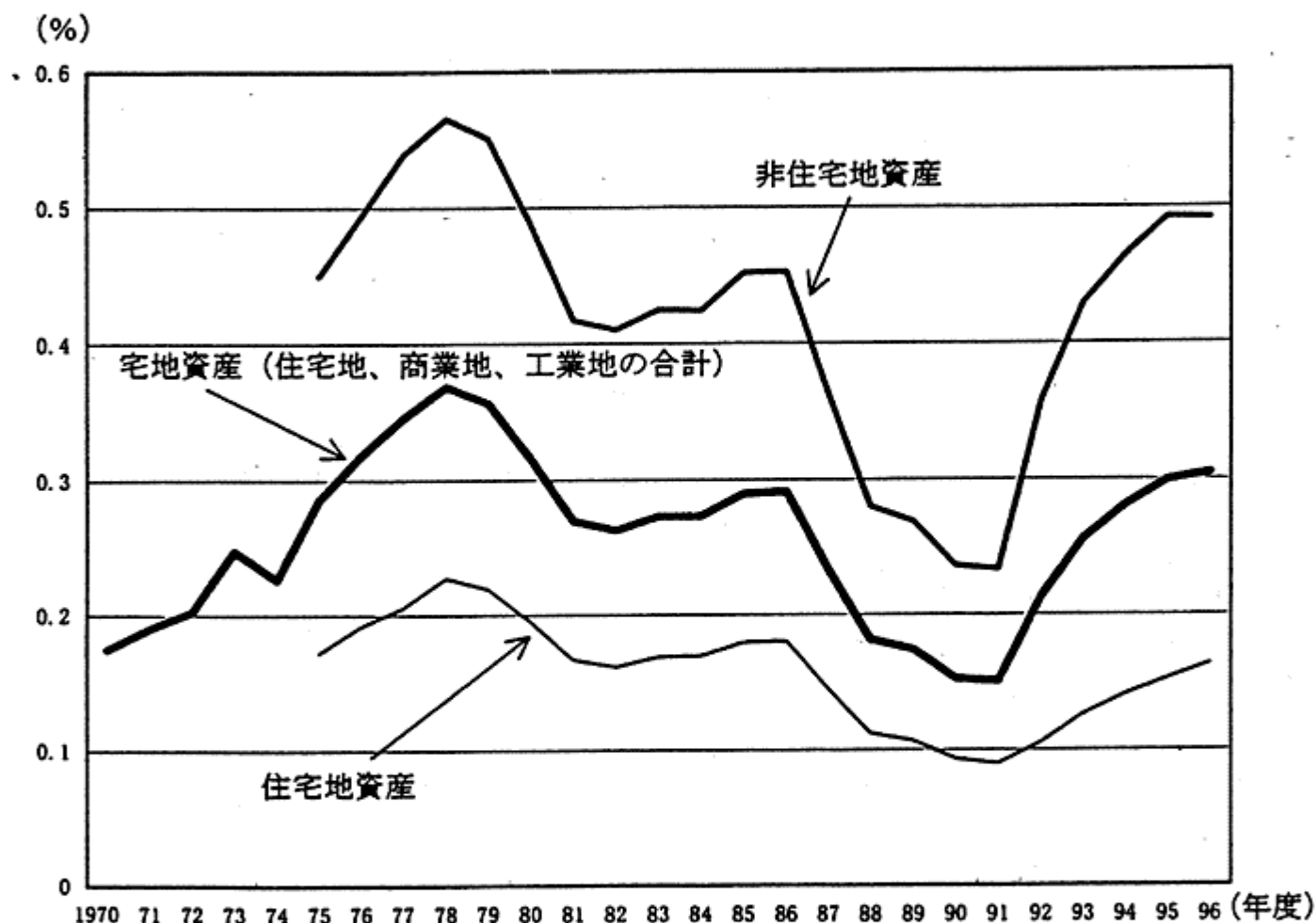
以上のとおり、固定資産は、積極的な意味でも消極的な意味でも市町村の行政サービスとの間に強い受益関係が認められる。このような固定資産に市町村の行政サービスの費用の一部を負担させるのが固定資産税であり、市町村税として最もふさわしい税とされるゆえんである。このような観点から、固定資産税は、応益的な性格を持った財産税であるといえることができる。

負担水準と実効税率の関係



$$\begin{aligned}
 \text{実効税率} &= \frac{\text{税 額}}{\text{土地の価格}} \\
 &= \frac{\text{税 額}}{\text{土地資産額 (経済企画庁推計値)}} \\
 &= \frac{\text{税 額}}{\text{地価公示価格ベースの推計値}} \\
 &= \frac{\text{課税標準額} \times \text{税率}}{\text{固定資産税評価額} / 0.7} \\
 &= \frac{\text{課税標準額} \times 1.4\%}{\text{固定資産税評価額} \times 1.43} \\
 &= \frac{\text{課税標準額}}{\text{固定資産税評価額}} \times \frac{1.4\%}{1.43} \\
 &= \text{負担水準} \times 0.98\%
 \end{aligned}$$

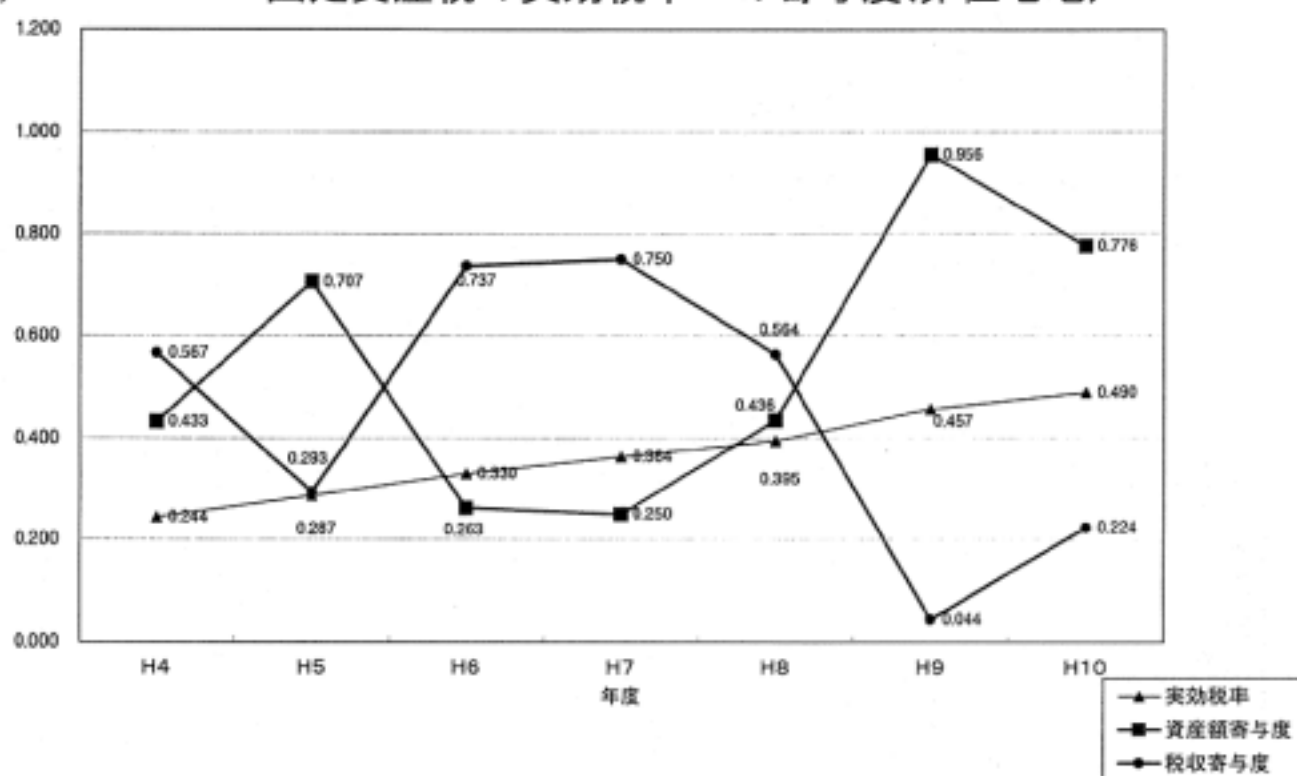
第3-5-3図 土地保有税の全国宅地実効税率



- (備考) 1. 自治省「地方財政の状況」「固定資産の価格等の概要調書」、財政調査会「各年度決算」、経済企画庁「国民経済計算年報」等により作成。
2. 土地保有税=固定資産税+都市計画税+地価税(それぞれ年度)
 土地資産額=国民経済計算(ストック編)の民有地県別土地資産額(前年末)
 実効税率=保有税額(年度)/土地資産額(前年末)×100%
 なお、地価税は住宅地については課税されない。
3. 住宅地、非住宅地の実効税率については、統計の都合により、75年以降につき推定した。('固定資産の価格等の概要調書'の評価決定額、課税標準等により案分。)

固定資産税の実効税率への寄与度(非住宅地)

(%)



保有課税の適正な負担水準を巡る有識者等の見解（例）

見解	有識者名等	論拠
1%	野口悠紀雄（90年12月）	金融資産における利子所得に対する課税が20%なので、土地の収益率（地価に対する収益の比率）を5%として $5\% \times 20\% = 1\%$ 。なお、5%は土地を有効利用した場合の収益率なので、有効利用しないと納税できなくなる。 （負担水準について、地方公共団体のサービスの対価としての水準を測定するのは困難。）
土地を利用して得られた収益の20%	原田泰、井上裕行（「土地の経済学」、91年）	株式や預金利子への課税との均衡のため。（株式の場合、配当への課税は20%、キャピタルゲインへの課税は26%（所得税20%、地方税6%）又は売却額の1%。加えて売却額の0.3%の有価証券取引税。利子の場合、20%。）
1%	日下公人（91年）	保有税を高くすれば、市場原理が働き、保有税を払えと思う人だけが土地を買い、買った人は懸命に収益採算をあげようと図る。そのために、保有税をアメリカ並み、というより、土地問題の無かった日本の戦前の水準に近づけるため、時価の1%程度に引き上げるべき。
1%程度	関根稔・国土庁	＜相続3代連続説＞ 個人は相続が3代続くと資産が無くなると言われるほどの相続税負担があるので、それとの均衡を図るため、相続が概ね30年に一度程度発生することに鑑み、法人もおおよそ100年で資産が無くなるよう、毎年1%ずつ課税する。 ＜相続税還納利益吸収説＞ 法人資産中、負債等を控除した正味資産率は33.8%。法人の平均的所有土地資産額は5億円（当時）であり、正味資産率をかけた額に相当する相続税適用税率は40.8%。この税額相当の運用益（7.5%）を毎年の保有税で吸収することを考え、 $33.8\% \times 40.8\% \times 7.5\% = 1\%$
1%程度	石弘光（6年5月）	諸外国の大都市は大体1%程度。
1%	鈴木淑夫野村総研理事長（6年11月）	預貯金の場合、金利が平均的に5%とすると、源泉徴収で20%取られるので、預貯金を持っている人は常に1%の保有税を取られているのと同じ。

主な都市における財産税の実効税率、評価率及び表面税率

(単位: %)

都 市 名	実効税率	評 価 率	表面税率	都 市 名	実効税率	評 価 率	表面税率
デトロイト (ミシガン州)	4.53	49.4	9.17	ビリングス (モンタナ州)	1.47	3.9	38.21
ミルウォーキー (ウィスコンシン州)	3.83	99.9	3.84	ジャクソン (ミズーリ州)	1.47	10.0	14.73
ニューアーク (ニュージャージー州)	3.14	15.8	19.96	ソルトレークシティ (ユタ州)	1.43	95.0	1.50
マンチェスター (ニューハンプシャー州)	2.75	99.0	2.78	ミネアポリス (ミネソタ州)	1.39	12.1	11.50
デ・ムアン (アイオワ州)	2.66	65.8	4.04	コロムビア (サウスカロライナ州)	1.25	4.0	31.36
フィラデルフィア (ペンシルバニア州)	2.64	32.0	8.26	シャーロット (ノースカロライナ州)	1.17	98.2	1.20
プロビデンス (ロードアイランド州)	2.55	100.0	2.55	カンザスシティ (ミズーリ州)	1.15	19.0	6.03
ブリッジポート (コネチカット州)	2.49	39.4	6.33	ボストン (マサチューセッツ州)	1.12	100.0	1.12
バルチモア (メリーランド州)	2.44	40.0	6.11	バージニアビーチ (バージニア州)	1.09	100.0	1.09
スーフォールズ (アイオワ州)	2.36	84.9	2.78	シアトル (ワシントン州)	1.05	95.5	1.10
ポートランド (オレゴン州)	2.32	100.0	2.32	オクラホマシティ (オクラホマ州)	1.04	11.0	9.45
オマハ (ネブラスカ州)	2.29	88.3	2.60	アルバカーキー (ニューメキシコ州)	1.04	33.3	3.11
ジャクソンビル (フロリダ州)	2.15	100.0	2.15	ラスベガス (ネバダ州)	1.02	35.0	2.92
ヒューストン (テキサス州)	2.09	100.0	2.00	デンバー (コロラド州)	0.97	14.3	6.73
ボーイズシティ (アイダホ州)	1.98	95.0	2.08	リトルロック (アーカンソー州)	0.95	18.7	5.08
コロムバス (オハイオ州)	1.80	35.0	5.14	ルイズビル (ケンタッキー州)	0.95	92.0	1.03
ファーゴ (ノースダコタ州)	1.78	4.3	41.49	ウィルミントン (デラウェア州)	0.94	57.7	1.63
ウィチタ (カンザス州)	1.76	12.0	14.66	ワシントンDC	0.91	94.7	0.96
インディアナポリス (インディアナ州)	1.75	15.0	11.65	ニューヨーク (ニューヨーク州)	0.87	8.0	10.89
アトランタ (ジョージア州)	1.74	30.0	5.81	チェーン (ワイオミング州)	0.74	9.5	7.83
ポートランド (メイン州)	1.74	46.4	3.75	バーミンガム (アラバマ州)	0.70	10.0	6.95
アンカレッジ (アラスカ州)	1.71	95.0	1.80	チャールストン (ウエストバージニア州)	0.68	39.8	1.70
ニューオーリンズ (ルイジアナ州)	1.61	10.0	16.06	メンフィス (テネシー州)	0.67	25.0	2.68
フェニックス (アリゾナ州)	1.53	10.0	15.28	ロスアンゼルス (カリフォルニア州)	0.63	61.2	1.03
バーリントン (バーモント州)	1.51	59.8	2.52	ホノルル (ハワイ州)	0.30	84.3	0.35
シカゴ (イリノイ州)	1.49	16.0	9.31				

注) 都市は実効税率の高い順に並べている。

出所) U.S. Department of Commerce, Economic and Statistics Administration, Bureau of the Census, Statistical Abstract of the United States 1995, p. 313, Table 494.

財産税平均実効税率（単独世帯住宅）

（単位：％）

州	年	1987	(1987年順位)	1985	1983	1981	1977	1966
合衆国平均		1.15		1.21	1.31	1.26	1.67	1.70
ニューイングランド								
コネチカット		1.46	12	1.64	1.60	1.53	2.17	2.01
メイン		1.22	19	1.28	1.52	1.42	1.65	2.17
マサチューセッツ		0.84	35	1.33	1.85	2.43	3.50	2.76
ニューハンプシャー		1.55	9	1.87	2.23	n.a.	n.a.	2.38
ロードアイランド		1.49	11	2.08	2.01	n.a.	n.a.	1.96
バーモント		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2.27
中東部								
デラウェア		0.68	43	0.65	0.76	0.79	0.88	1.14
ワシントンDC		1.17	n.a.	1.19	1.17	1.22	n.a.	1.37
メリーランド		1.22	18	1.30	1.38	1.25	1.69	2.05
ニュージャージー		2.38	1	2.47	2.54	2.53	3.31	2.57
ニューヨーク		2.07	5	2.38	2.66	2.75	2.89	2.40
ペンシルバニア		1.40	14	1.41	1.71	1.50	1.85	1.88
五大湖地方								
イリノイ		1.55	10	1.57	1.72	1.47	1.90	1.96
インディアナ		1.25	17	1.27	1.23	1.13	1.66	1.64
ミシガン		2.10	4	2.27	2.68	2.74	2.63	1.81
オハイオ		1.06	22	1.11	1.15	1.07	1.26	1.44
ウィスコンシン		2.03	6	1.99	1.90	1.75	2.22	2.31
大平原地方								
アイオワ		1.96	8	1.96	1.67	1.75	1.76	2.12
カンザス		1.11	20	1.16	1.00	0.93	1.37	1.96
ミネソタ		1.00	26	1.04	0.85	0.79	1.39	2.14
ミズーリ		0.83	36	0.98	1.09	0.95	1.59	1.64
ネブラスカ		2.01	7	2.29	2.12	2.31	2.48	2.67
ノースダコタ		1.38	15	1.26	1.26	1.01	1.26	1.81
サウスダコタ		2.17	3	1.96	1.75	1.69	1.79	2.64
南東部								
アラバマ		0.39	48	0.37	0.42	0.38	0.74	0.66
アーカンソー		0.64	45	1.29	1.29	1.42	1.49	1.09
フロリダ		0.92	30	0.81	0.92	0.92	1.13	1.09
ジョージア		1.03	24	1.00	1.16	1.21	1.27	1.30
ケンタッキー		0.87	33	n.a.	1.02	1.14	1.25	1.03
ルイジアナ		0.22	49	0.22	0.14	0.28	0.61	0.43
ミシシッピ		0.76	39	0.81	0.82	0.86	1.10	0.93
ノースカロライナ		1.01	25	n.a.	0.96	1.07	1.35	1.31
サウスカロライナ		0.72	40	0.77	0.85	0.84	0.82	0.60
テキサス		0.89	31	1.14	1.17	1.42	1.40	1.37
バージニア		0.98	27	1.07	1.28	1.39	1.21	1.13
ウェストバージニア		0.69	41	n.a.	0.68	0.37	n.a.	0.71
南西部								
アリゾナ		0.66	44	0.65	0.71	0.74	1.72	2.41
ニューメキシコ		0.88	32	0.76	0.90	1.14	1.65	1.30
オクラホマ		0.76	38	0.95	0.89	0.82	0.95	1.11
テキサス		1.41	13	1.36	1.36	1.68	1.84	1.62
ロッキー地方								
コロラド		0.93	29	0.97	0.95	1.01	1.80	2.20
アイダホ		0.87	34	0.81	1.02	0.94	1.46	1.23
モンタナ		1.34	16	1.28	1.17	1.08	1.31	1.70
ユタ		0.97	28	0.96	0.97	1.03	1.03	1.52
ワイオミング		0.57	46	n.a.	0.45	0.47	0.87	1.34
極西部								
カリフォルニア		1.05	23	1.08	1.05	1.04	2.21	2.03
ネバダ		0.69	42	0.60	0.68	1.13	1.71	1.47
オレゴン		2.26	2	n.a.	2.27	1.56	2.25	1.98
ワシントン		1.10	21	1.14	1.03	0.95	1.75	1.14
アラバマ		0.81	37	0.75	n.a.	n.a.	n.a.	1.42
ハワイ		0.51	47	0.51	0.60	0.36	n.a.	1.42
変動係数		0.442	—	0.550	0.488	0.526	0.563	0.361

注）平均実効税率は、FHA抵当保証のついた単独世帯住宅地の市場価格に対する税額の割合を示す。また、変動係数は筆者が算出した。

出所）Advisory Commission on Intergovernmental Relations (1990) Significant Features of Fiscal Federalism Vol. 1, Table 34, pp. 102-103.

固定資産税及び都市計画税における非課税等特別措置の項目分類

A 公共・公益法人関係
(非課税措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348② II	水資源開発公団、農用地整備公団、土地改良区、土地改良区連合、土地開発公社及び石炭鉱害事業団が直接事業の用に供する固定資産	非課税	
348② II の II	新エネルギー・産業技術総合開発機構が買収し保有する固定資産	非課税	
348② II の III	地域振興整備公団が業務の用に供する家屋及び償却資産	非課税	
348② III	宗教法人がその用に供する境内建物及び境内地	非課税	
348② X I の V	自動車事故対策センターが業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X II	民法34条法人で学術の研究を目的とするものが直接その研究の用に供する固定資産	非課税	
348② X III	日本私学振興・共済事業団が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X III の II	都道府県農業会議及び全国農業会議所が直接その事業の用に供する家屋及び償却資産	非課税	
348② X IV	商工会議所等が直接その本来の事業用に供する一定の固定資産	非課税	
348② X VI	労働福祉事業団が業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X VII	国立教育会館が直接その業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X VII の II	日本芸術文化振興会が業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X VII の III	日本体育・学校健康センターが業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X VII	日本万国博覧会記念協会が業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X IX	雇用促進事業団が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X IX の II	日本障害者雇用促進協会が業務の用に供する固定資産	非課税	

348② X IX の III	労働災害防止協会が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X	簡易保険福祉事業団が診療施設において直接その業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X II	中小企業事業団が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X VII	国際協力事業団が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X IX	国民生活センターが一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X X	日本下水道事業団が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X X I	自動車安全運転センターが一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X X II	住宅・都市整備公団が一定の業務に係る施設の用に供されるものとして取得した土地	非課税	
348② X X X III	放送大学学園が一定の業務の用に供する固定資産	非課税	
348② X X X IV	日本国有鉄道清算業団が直接その事業の用に供する固定資産	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3⑨ 702②	日本放送協会が事業の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	
349の3⑩ 702②	日本原子力研究所が設置する研究設備等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	
349の3⑪ 702②	核燃料サイクル開発機構が設置する設備及び家屋に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	
349の3⑫	宇宙開発事業団が業務の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	
349の3⑬	海洋科学技術センターが業務の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	
349の3⑭	石油公団の業務用家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の2/3 その後の5年度分 価格の4/5	
349の3 ・	水資源開発公団がダムの用に供	最初の5年度分 価格の1/2	

	する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	その後の5年度分	価格の3/4
349の3・	新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する及び償却資産に係る価格の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の1/3 価格の2/3
349の3・	科学技術振興事業団が業務の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の1/2
349の3・ 702②	生物系特定産業技術研究推進機構が農機具の改良に関する試験研究の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	土地 ほ場の用に供するもの 家屋及び償却資産 最初の5年度分 その後の5年度分	価格の1/3 1/6 価格の1/3 価格の2/3
349の3・ 702②	日本電気計器検定所が業務の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/3	
349の3・ 702②	日本消防検定協会が業務の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/3	
349の3・ 702②	小型船舶検査機構が業務の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/3	
349の3・ 702②	軽自動車検査協会が業務の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/3	
349の3・	水資源開発公団が所有する水道又は工業用水道の用に供する土地に係る課税標準の特例	価格の1/6	
349の3・	高圧ガス保安協会が所有する一定の業務の用に供する家屋及び償却資産の課税標準の特例	価格の1/6	

**B 公共の危険防止・安全対策
(非課税措置)**

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348② II の VI	鉄軌道用の踏切道及び踏切保安施設	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
-----	-----	-----------	------

349の3・	鉄道事業者が公共事業に係る政府の補助を受けて雪崩、落石等による災害の防止等のために敷設した鉄道に係る線路設備に係る固定資産税の課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/2 その後の5年度分 価格の3/4	
法附則15⑦	①火薬類取締法による許可を受けた者が設置した土堤等 ②ガス事業法等による許可を受けた者が設置する一定の構築物等の課税標準の特例 ③石油コンビナート等災害防止法による特定事業者が設置した一定の防波堤	価格の1/3	12.3.31 までに取得のもの
法附則15・	地震防災応急計画に基づいて取得される償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の2/3	12.3.31 までに取得のもの
法附則15・	一定の鉄道施設の耐震補強工事によって新たに取得した線路設備に係る課税標準の特例	最初の3年度分 価格の3/4	13.3.31 までに取得のもの
法附則16の2①～⑨	阪神・淡路大震災により滅失等した住宅の敷地の用に供される土地	住宅用地の特例を適用（小規模1/6、一般1/3）	平成12年度分まで
法附則16の2⑩	阪神・淡路大震災により滅失等した償却資産の代替償却資産	最初の3年度分 価格の1/2	12.3.31 までに取得・改良のもの
法附則16の2⑪	阪神・淡路大震災により滅失等した立体交差化施設に係る設備の代替設備	最初の5年度分 価格の1/6 その後 価格の1/3	12.3.31 までに取得・改良のもの

（税額の減額措置）

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
法附則16の2⑫	阪神・淡路大震災により滅失等した家屋の代替家屋	最初の4年度分 税額の1/2を減額 その後2年度分 税額の1/3を減額	12.3.31 までに取得・改築されたもの

C 自然保護・文化財保護等
（非課税措置）

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348②Ⅶ	保安林に係る土地	非課税	
348②ⅦのⅡ	国立公園又は国定公園の特別地域のうち特別保護地区等の地域	非課税	

	内の土地		
348②Ⅶ	国宝等に指定された家屋又はその敷地	非課税	
348②ⅦのⅡ	重要伝統的建造物群保存地区内の一定の家屋	非課税	
348②ⅩⅤ	水力発電施設に設けられる魚道の用に供する償却資産	非課税	

**D 教育・福祉・医療
(非課税措置)**

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348②Ⅸ	学校法人等が直接保育又は教育の用に供する固定資産等	非課税	
348②Ⅹ	社会福祉法人が保護施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅡ	社会福祉法人等が児童福祉施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅢ	社会福祉法人等が老人福祉施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅣ	社会福祉法人等が身体障害者更生保護施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅤ	社会福祉法人等が知的障害者援護施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅥ	社会福祉法人等が精神障害者社会復帰施設の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅦ	社会福祉法人等が社会福祉事業の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩのⅧ	更生保護法人が更生保護事業の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩⅠ	日本赤十字社が直接その本来の事業の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩⅠのⅡ	心身障害者福祉協会が業務の用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩⅠのⅢ	農協等が経営する病院等において直接その用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩⅠのⅣ	健康保険組合等が経営する病院等において直接その用に供する固定資産	非課税	
348②ⅩⅩⅥ	公益法人が設置する寄宿舎に係	非課税	

	る家屋		
--	-----	--	--

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
法附則15⑬	救急医療用機器に係る課税標準の特例	最初の3年度分 価格の5/6	12.3.31 までに取得のもの
法附則15⑯	心身障害者多数雇用事業所に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の5/6	13.3.31 までに取得のもの
法附則15 *	国から無償又は減額した価額で譲渡を受けた国立病院等の用に供されている資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	最初の3年度分 価格の2/3	13.3.31 までに取得のもの
法附則15 47	療養型病床群を有する病院・診療所において収用された患者の療養を支援するために必要となる機器に対する課税標準の特例	最初の3年度分 価格の5/6	12.3.31 までに取得のもの

E 公共交通

① JR関係

(非課税措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348⑤	旅客会社が日本鉄道建設公団等から借り受ける一定の固定資産	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3⑬	東北・上越・北陸新幹線に係る構築物に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/6 その後の5年度分 価格の1/3	
349の3⑭	青函トンネル又は本州四国連絡橋に係る鉄道施設の用に供する償却資産に係る課税標準の特例	価格の1/6 同条②・の適用のあるもの1/36	
法附則15 *	日本貨物鉄道株式会社が新たに製造された車両を取得し当該事	最初の5年度分 価格の1/2	12.3.31 までに取

法附則15の2①	業の用に供する車両に対して課する課税標準の特例 旅客鉄道株式会社等が国鉄から承継した一定の固定資産又は日本鉄道建設公団の所有する固定資産で昭和62年3月31日において国鉄に有償で貸付けしていたものに係る課税標準の特例	昭62.3.31において特例措置の適用があった償却資産についての旧交付金法と同様の特例措置	得のもの
法附則15の2②	三島旅客鉄道株式会社等が所有し、又は借り受け、若しくは利用する一定の本来事業用資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	13年度
法附則15の3①	旅客鉄道株式会社等が国鉄から承継した一定の固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	13年度
法附則15の3②	日本貨物及三島鉄道が国鉄清算事業団が行う基盤整備事業に基づいて取得した一定の家屋及び償却資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	国鉄から承継した一定の固定資産に係る特例措置に準じたもの	11年度

② その他鉄道関係
(非課税措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348② II の IV	帝都高速度交通営団が地下鉄の用に供するトンネル	非課税	
348② II の V	市街地区域等における鉄軌道用トンネル	非課税	
348② II の VII	新たに建設され、又は改良された立体交差化施設	非課税	
348② II の VII	市街化区域内における鉄軌道用の地下道又は跨線道路橋	非課税	
348② X X VII	日本鉄道建設公団が鉄道施設建設のために取得した一定の土地	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3②	鉄軌道の新規営業路線の建設等に係る線路設備等に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3 (立体交差化施設に係る線路設備)	

		最初の5年度分 その後	価格の1/6 価格の1/3	
349の3⑫	鉄道事業者等の新規製造車両に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の1/2	
349の3⑬	河川その他公共用水域に係る事業により新設、改良された鉄軌道の橋りょうに係る線路設備等に係る課税標準の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の1/3 価格の2/3	
349の3・	車庫の新增設のために敷設した線路設備等に係る課税標準の特例	最初の5年度分 (立体交差化施設) 最初の5年度分 その後	価格の1/2 価格の1/6 価格の1/3	
349の3・	旅客鉄道株式会社等から無償譲渡を受けた特定地方交通線に係る固定資産に係る課税標準の特例	価格の1/4		
349の3・	大都市地域における宅地開発・鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法により整備される特定鉄道の路線に係る構築物に係る固定資産税の課税標準の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の1/4 価格の1/2	
349の3・	鉄道事業者により新たに建設された変電所又は送電施設の用に供する償却資産の課税標準の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の2/5 価格の3/4	
法附則15・	鉄道事業者等が利用者の利便の向上に資する大規模な改良工事で取得した一定の停車場建物等に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の2/3	13.3.31 までに取得のもの
法附則15・	整備新幹線の開業に伴いJRから譲渡された、並行在来線を鉄道事業に使用する、償却資産の課税標準の特例	昭62.3.31において特例措置の適用があった償却資産についての旧交付金法と同様の特例措置		16.3.31 までに取得のもの
法附則15・	同上の固定資産に係る課税標準の特例	最初の10年間	価格の1/2	16.3.31 までに取得のもの
法附則15・	鉄道事業者等が車両の運行の安全性向上に資するため取得した一定の償却資産に対する課税標準の特例	最初の5年度分	価格の1/2	13.3.31 までに取得のもの

③ その他の交通事業

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3⑮	外国貿易船に係る課税標準の特	価格の1/10	

	例 外航船舶に係る課税標準の特例 準外航船舶に係る課税標準の特例	価格の1/6 価格の1/4	
349の3⑥	内航船舶に係る課税標準の特例	価格の1/2	
349の3⑦	国際路線に就航する航空機に係る課税標準の特例	価格の1/5 (国際路線専用機 更に1/2) (国際路線準専用機 更に2/3)	
349の3⑧	主として離島線路に就航する航空機に係る課税標準の特例	最初の3年度分 価格の1/3 その後の3年度分 価格の2/3 (一定の小型航空機) 最初の3年度分 価格の1/4 その後の3年度分 価格の1/2	
349の3⑩ 702②	新東京国際空港公団が事業の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	
349の3 702②	関西国際空港株式会社が事業の用に供する固定資産に係る課税標準の特例	価格の1/2	
349の3 702②	中部国際空港の設置及び管理に関する法律に規定する指定会社に対して課する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	
法附則15⑩	省令による国内航空機に係る課税標準の特例	最初の3年度分 価格の2/3	11年度まで
法附則15	国際船舶に係る課税標準の特例	価格の1/15	13年度
法附則15	離島航路事業者が新造した事業の用に供する船舶に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3	13.3.31までに新造のもの

F 公益事業
(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3①	一般電気事業者の変電所及び送電施設に係る課税標準の特例	(送電施設) 最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3 (変電所) 最初の5年度分 価格の1/2 その後の5年度分 価格の3/4	
349の3③	ガス事業用償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	
349の3⑬	熱供給事業用償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/3 その後の5年度分 価格の2/3	

法附則15㉔	沖縄電力株式会社が電気供給業の用に供する償却資産に係る課税標準の特例措置	価格の2/3 発電所又は送電施設の用に供する償却資産については 最初の5年度分 2/9 その後の5年度分 4/9 その後(349の3①) 2/3	13年度
法附則15・	電気事業者等の電線地中化のための償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の4/5 (先行地中化設備については9/10)	12.3.31 までに新設のもの

G 省エネ・省資源対策、公害・衛生・産業廃棄物対策
(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
法附則15㉔	公害防止施設 ①鉱山保安法による鉱さい、鉱水、廃水又は鉱煙の処理施設 ②水質汚濁防止法による汚水又は廃液の処理施設 ③大気汚染防止法によるばい煙処理施設 ④大気汚染防止法による指定物質の排出・飛散の抑制に資する一定の施設 ⑤廃棄物の処理及び清掃に関する法律によるごみ処理施設等 ⑥大気汚染防止法による燃焼改善設備等 ⑦下水道法による公共下水道の利用者が設置した除害施設	価格の1/6 価格の1/3 価格の2/3	12.3.31 までに取得のもの
法附則15㉕	廃棄物処理法による産業廃棄物のうち廃油、廃プラスチック類等の処理、湖沼水質保全特措法の指定施設の汚水の処理の用に供する特定の償却資産又は水質汚濁防止法による特定事業場の設置者等が設置する一定の地下水浄化施設の償却資産に係る課税標準の特例	価格の1/3	10・11 年度
法附則15㉖	課税標準の特例措置の対象である公害防止設備の優良更新設備に係る課税標準の特例	価格の1/2 下水道の除害施設 価格の2/3	10・11 年度
法附則15㉗	一定の産業廃棄物の焼却施設、一般粉じんの処理施設、ばい煙の処理施設に対する課税標準の特例	価格の2/3	10・11 年度
法附則15 ㉘	石油以外のエネルギー資源の利用の促進に資する機械・設備に係る課税標準の特例	最初の3年度分 価格の5/6 (自治省令で定めるものについては7/8)	13.3.31 までに取得のもの
法附則15・	資源の有効利用の促進に資する廃棄物再生処理用の機械等に係る	最初の3年度分 価格の2/3	12.3.31 までに取

法附則15・	る課税標準の特例 特定物質の規制等によるオゾン層の保護に関する法律による特定物質の代替物質を使用するために開発、改良された機械その他の設備に係る固定資産税の課税標準の特例	最初の3年度分	価格の4/5	13.3.31 までに取得のもの
法附則15・	一定の低公害自動車に燃料を充てんするための設備に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の2/3	13.3.31 までに取得のもの
法附則15・	一般と畜場の設置者が、獣畜の処理を衛生的に行うための設備に対す固定資産の課税標準の特例	最初の3年度分	価格の1/2	14.3.31 までに取得したもの
法附則15・	畜産業者が取得した家畜排泄物の管理を行う一定の施設に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の1/2	16.3.31 までに取得のもの

H 農林水産業・中小企業対策
(非課税措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348② X X IV	漁業協同組合等が所有し、一定の漁船用燃料貯蔵施設の用に供する固定資産	非課税	
348② X X V	農協等が所有し、有線放送電話業務の用に供する償却資産	非課税	
348④	農業協同組合等が所有し、使用する事務所及び倉庫	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
349の3④	農業協同組合、中小企業等協同組合等が取得した共同利用設備に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の1/2
349の3・ 702②	信用金庫等の事務所及び倉庫に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2	
法附則15①	農山漁村電気導入促進法に基づいて農林漁業団体がその用に供する発電所、変電所又は送電施設の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の1/3
			12.3.31 までに取得のもの

法附則15⑤	地方卸売市場の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の4/5	12.3.31までに取得のもの
法附則15⑥	農住組合が事業の用に供する機械及び装置に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の7/8	12.3.31までに取得のもの
法附則15・	事業協同組合等が食品流通構造改善促進法に規定する構造改善計画に基づき取得した機械及び装置に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の1/2	12.3.31までに取得のもの
法附則15・	中小企業構造の高度化を支援する中小企業者の共同利用に供する機械及び装置に対する固定資産税の課税標準の特例	最初の3年度分	価格の1/2	12.3.31までに取得のもの

1 技術開発・産業振興
(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要		適用期限
法附則15②	外国貿易船による物品運送用コンテナに係る課税標準の特例	価格の4/5		11年度
法附則15③	倉庫業者等が新增設する輸入の促進に寄与する等の倉庫等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	最初の5年度分 (倉庫に附属する機械設備等については3/4)	価格の1/2	12.3.31までに取得のもの
法附則15④	外貿埠頭公社が特定用途港湾施設の用に供する固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	価格の1/2		10・11年度
法附則15⑤	外貿埠頭公社が取得した一定の固定資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例	最初の10年度分	価格の1/2 価格の1/3	12.3.31までに取得のもの
法附則15・	遺伝子組換え技術等の試験研究の実施に当たり生ずるおそれのある公共への危害の防止に必要な機械設備等に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の2/3	12.3.31までに取得のもの
法附則15・	鉱工業技術研究組合の試験用機械及び装置に係る課税標準の特例	最初の3年度分	価格の9/10	12.3.31までに取得のもの
法附則15・	一般放送事業者が高度テレビジョン放送施設整備事業により新設した高度テレビジョン放送施設に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の3/4	13.3.31までに新設のもの
法附則15・	高度通信施設整備事業により新設した電気通信設備に係る課税標準の特例措置	最初の5年度分	価格の3/4	12.3.31までに新設のもの

法附則15・	電気通信役務の支障、線路の損傷を防止するために設けられた一定の設備又は償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 (非常用電源設備等)	価格の2/3 価格の3/4	12.3.31 までに取得のもの
法附則15・	有線テレビジョン放送事業者が、電気通信基盤充実臨時措置法に規定する認定計画に従って実施する高度有線テレビジョン放送施設整備事業により新設した施設に係る課税標準の特例	最初の5年度分	価格の5/6	13.3.31 までに新設のもの
法附則15・	物品の製造又は鉱物の掘採を業とする者が変送電施設の用に供する償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の5/6 価格の9/10	12.3.31 までに取得のもの
法附則15・	生物系特定産業技術研究推進機構が一定の業務の用に供する償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 その後の5年度分	価格の1/3 価格の2/3	12.3.31 までに取得のもの
法附則15・	特定事業所等に設置された電気通信設備及び特定事業所等以外の場所に設置された機能を果たすための電気通信設備に対する固定資産の課税標準の特例	最初の5年度分	価格の2/3	12.3.31 までに取得のもの
法附則38②	民活法に規定する特定施設の用に供する家屋に係る課税標準の特例	5年度分	価格の1/2	12.3.31 までに取得されたもの
法附則39④	関西文化学術研究都市建設促進法に規定する文化学術研究交流施設の用に供する家屋に係る課税標準の特例	5年度分	価格の1/2	13.3.31 までに取得されたもの

Ⅱ 住宅・市街化区域農地関係
(税額の減額措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
法附則16①	新築一般住宅に係る減額	最初の3年度分 税額の1/2を減額	12.3.31
法附則16②	新築中高層耐火建築住宅に係る減額	最初の5年度分 税額の1/2を減額	12.3.31
法附則16③	特定市街化区域農地の所有者等の新築中高層耐火建築物である貸家住宅に係る減額	地上階数が4以上のもの 最初の10年度分 税額の2/3(取得後5年度分は3/4)を減額 地上階数が3のもの 最初の5年度分 税額の2/3を減額	11.12.31 までに新築し、かつ現に貸家の用に供されているもの
法附則16④	特定市街化区域農地の関係者等の新築貸家住宅の用に供している旧農地に係る減額	最初の3年度分(平成6年12月31日までに新築し、かつ、現に貸家の用に供している場合は、5	11.12.31 までに新築し、かつ現に貸家の用に

法附則16⑤	市街地再開発事業の施行に伴い従前の権利者に与えられる施設建築物に該当する家屋の一部に係る減額	年度分) 税額の2/3を減額 最初の5年度分 特定の居住部分 税額の2/3を減額 それ以外の部分 税額の1/3を減額	供されているもの 13.3.31 までに新設のもの
法附則16⑥	特定優良賃貸住宅である貸家住宅に係る減額	最初の5年度分 税額の2/3を減額	12.3.31 までに新設されたもの

**K 公用・公共用施設等
(非課税措置)**

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
348② I	国、都道府県等が公用又は公共の用に供する固定資産	非課税	
348② I の II	皇位とともに伝わるべき由緒ある物である固定資産	非課税	
348② IV	墓地	非課税	
348② V	公共の用に供する道路、運河用地及び水道用地	非課税	
348② VI	公共の用に供する用悪水路、ため池、堤とう及び井溝	非課税	
348② X X X V	旅客鉄道株式会社等が所有する専ら皇室の用に供する車両	非課税	

(課税標準の特例措置)

条 項	項 目	制 度 の 概 要	適用期限
法附則15④	鉄道事業者等が設置する特定自転車駐車場の用に供する家屋及び償却資産に係る固定資産税の課税標準の特例	最初の3年度分 価格の2/3	13.3.31 までに設置のもの
法附則15⑪	特定駐車場の用に供する家屋及び償却資産の課税標準の特例	最初の5年度分 価格の1/2 (地上部分 価格の2/3)	11.4.1から 13.3.31ま でに設置され たもの
法附則15⑫	特定自転車駐車場の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例	最初の5年度分 価格の2/3 (地上部分 価格の3/4)	11.4.1から 13.3.31ま でに設置され たもの

カナダの各州における居住用資産に対する特例措置 (tax relief)

1 種類

- ① 徴収猶予 (tax deferral)
- ② 税額控除 (grant/rebate)
- ③ 所得課税からの税額控除 (tax credit) → 狭義のサーキット・ブレーカー

2 各州の特例措置の概要

(ブリティッシュ・コロンビア州)

- ・ 自宅用資産の税額控除制度 (homeowner grant)
- (一般) 最高470ドル控除、最低支払額350ドル
- (高齢者・身障者) 最高745ドル控除、最低支払額100ドル

(アルバータ州)

- ・ 一定額以下の年収の高齢者に対する税額控除 (senior's benefit)

(マニトバ州)

- ・ 自宅所有者に対する州所得税における固定資産税相当額の税額控除
- ・ 高齢者に対する教育税の税額控除

(オンタリオ州)

- ・ 低所得者及び高齢者に対する税額控除

(ケベック州)

- ・ 自宅所有者に対する固定資産税相当額の税額控除

(ニューブランズウィック州)

- ・ 低所得者に対する税額控除

(ノバスコシア州)

- ・ 高齢者に対する課税免除

(プリンスエドワード・アイランド州)

- ・ 一定額以下の年収の高齢者に対する徴収猶予

BC州における固定資産税の持ち家所有者に対する税還付制度 (Home Owner Grant)

<概要>

- 州政府が制度を設定 (Home Owner Grant Act)
- 目的：一定の条件を満たす持ち家居住者の税負担緩和
(特に評価額が低い住居への居住者の税負担緩和に配慮する目的が強い。)
- 還付額
 - i) 一般の納税者 → 最大470ドルまで還付 (regular grant)
 - ii) 65歳以上の高齢者、身体障害者、軍人恩給受給者 → 最大745ドルまで還付 (additional grant)
- 課税最低限：市町村の行政サービスに対して最低限の寄与を行う必要がある。
(道路の維持管理、警察サービスなど)
 - i) 一般の納税者 → 350ドル
 - ii) 高齢者等 → 100ドル
- 還付額の算定方式：52万5千ドル超の場合、千ドルにつき10ドルを減額
 - i) 一般の納税者 → 57万2千ドル超の場合、還付額が消滅
 - ii) 高齢者等 → 59万9500ドル超の場合、還付額が消滅

<要件>

(1) regular grant

- ① カナダ市民又は永住権を有する者（65歳未満）
- ② 持ち家所有者であり、かつ、その旨を毎年届け出ること（自己申告制）
- ③ 居住要件：セカンドハウスや貸家は対象外

(2) additional grant

- ① カナダ市民又は永住権を有する者であって以下のいずれかの要件を満たす者
 - ・ 65歳以上の高齢者：共有の場合は共有者のうち一人が65歳以上であれば足りる
 - ・ 軍人恩給受給者又はその寡婦
 - ・ 身障者手当受給者
- ② 持ち家所有者であり、かつ、その旨を毎年届け出ること（自己申告制）
- ③ 居住要件：セカンドハウスや貸家は対象外

BC州における固定資産税の徴収猶予制度 (Property Tax Deferment Program)

<概要>

○ 要件：自己申告制

① 以下の要件を満たす者

- ・ 60歳以上の高齢者
- ・ 寡婦
- ・ 身障者手当受給者

② カナダ市民又は永住権を有する者

③ 徴収猶予の申告前少なくとも1年間BC州に居住している者

④ 居住要件：セカンドハウスや貸家は対象外

○ 徴収猶予できる金額

→ 持ち家所有者に対する税還付額控除後の固定資産税額全額

○ 徴収猶予の解除と同時に徴収猶予分プラス利息分の支払い義務がある。

i) 所有権を配偶者を除く他の者に移転する時

ii) 所有者が死亡した時

なお、上記i) 又はii) 以外の場合にも、納税者が任意に徴収猶予分の一部又は全部を支払うことが可能。

イギリスのビジネスレートにおける非課税措置

次のようなものについては、ビジネスレートが免除される。

(Local Government Finance Act, Schedule 5)

- 農業用土地・家屋 (agricultural premises)
- 養魚場 (fish farms)
- 漁業権 (fishing)
- 礼拝所 (place of religious worship)
- 灯台、浮漂、航路標識など水先案内協会の資産 (certain property of Trinity House)
- 下水道 (sewers)
- 下水道公社の資産 (property of drainage authorities)
- 公園 (parks)
- 障害者用資産 (property used for the disabled)
- 防空壕 (air-raid protection works)
- 船舶係留所 (swinging moorings)
- 企業立地促進地域に係る事業用資産 (property in enterprise zones)
- 慈善団体に対する80%軽減措置

※ その他、宗教、教育、社会福祉、文教、芸術など、非営利団体に対する地方自治体の任意の減免措置がある。

ドイツの不動産税における非課税措置

次のようなものについては、不動産税が免除される（不動産税法3条、4条）。

- ・国内の公法的法人によって公的サービスまたは公的使用に利用されるような所有地
- ・ドイツポストAG、ドイツポストバンクAG、ドイツテレコムAGの所有地
- ・連邦鉄道資産により事務管理の目的で利用される所有地
- ・国内の公法的法人によって、または、定款や、財団行為、もしくはその他の規約から、およびその事実上の活動からして、直接公益または慈善の目的に役立てている国内の社団、協会、財団によって、公益、または慈善の目的のために利用されているもの
- ・公法上の団体である宗教団体、またはその宗派、宗教共同体、連合の一つによって、
 - ・宗教活動、学術、教育、育成の目的で、または独自の事務管理に利用される所有地
 - ・聖職者や教会従事者の社宅
 - ・宗教儀式（ミサ）のための所有地 等
- ・埋葬場
- ・公共交通のための道路、歩道、広場、水道、港湾、軌道、及びこの交通に直接必要な建物や施設、たとえば橋梁、水門施設、信号機、各信号扱い所などの敷地
- ・空港および小飛行場において、飛行機の運航に直接必要で、高層ビルやその他の航行上の障害物から保護されなければならないような全ての敷地、直接この運航に役立つ建物や施設の敷地、施設の支障の無い運営に必要な敷地を含む付設型の航空安全設備の敷地
- ・河川とその流出量を規制する貯水池
- ・水陸の比率整備、改善の目的で設置された、水道公団および土地公団の施設を伴う敷地、および、公共の利害から国家が監視している民間ダム
- ・学術、教育、育成の目的で利用される所有地で、州政府もしくはその委託を受けた機関によって、利用目的が公的責務の枠内にあると認められた場合（それを利用する本人、もしくは公法上の法人のみに帰属する所有地に限る。）
- ・病院の目的で使用される所有地（それを利用する本人、もしくは公法上の法人のみに帰属するものに限る。）

* このほか、住宅については、新連邦州（旧東独地域）において新築住宅に対する期間限定（2000年12月31日まで）の免除措置が講じられている。

<備考> ドイツの不動産税について

不動産税の納税額は次の算式により算出される。

統一評価額×課税指数＝課税基準額

課税基準額×税率＝税額

○ 統一評価額：市場価格の10～15%（ノルトライン・ヴェストファーレン州内務省による）
さら地は市場価格の8%、建物付き土地は18～20%（1992年）

（連邦大蔵省による）

○ 課税指数：農林業用地 0.6%

建物なしの土地及び建物付き土地（1，2以外のもの） 0.35%

1一世帯用家屋

統一評価額のうち75000マルクまでの部分 0.26%

上記を超える部分 0.35%

2二世帯用家屋 0.31%

○ 税率：市町村によって税率は異なるが、全国加重平均は362%

（農林業用以外の不動産、下記の参考2参照）

不動産税の税率は各市町村において決定されるが、次のように人口規模の大きい市町村ほど高い税率を課しており、その増収分の一部が都市計画事業を含む都市的需要に充てられているもの

と考えられる。

不動産税（農林業用以外の不動産）の人口規模別平均税率（1997）

特別市

人口	2万人	～	5万人	335%
5万人	～	10万人	368%	
10万人	～	20万人	401%	
20万人	～	50万人	432%	
50万人	～		508%	

郡所属市町村

人口	～	1千人	293%
1千人	～	3千人	302%
3千人	～	5千人	297%
5千人	～	1万人	289%
1万人	～	2万人	291%
2万人	～	5万人	309%
5万人	～	10万人	340%
10万人	～		400%
全国平均			362%

総合土地税

1 非課税措置の状況

’97年賦課額（単位：億ウォン、%）

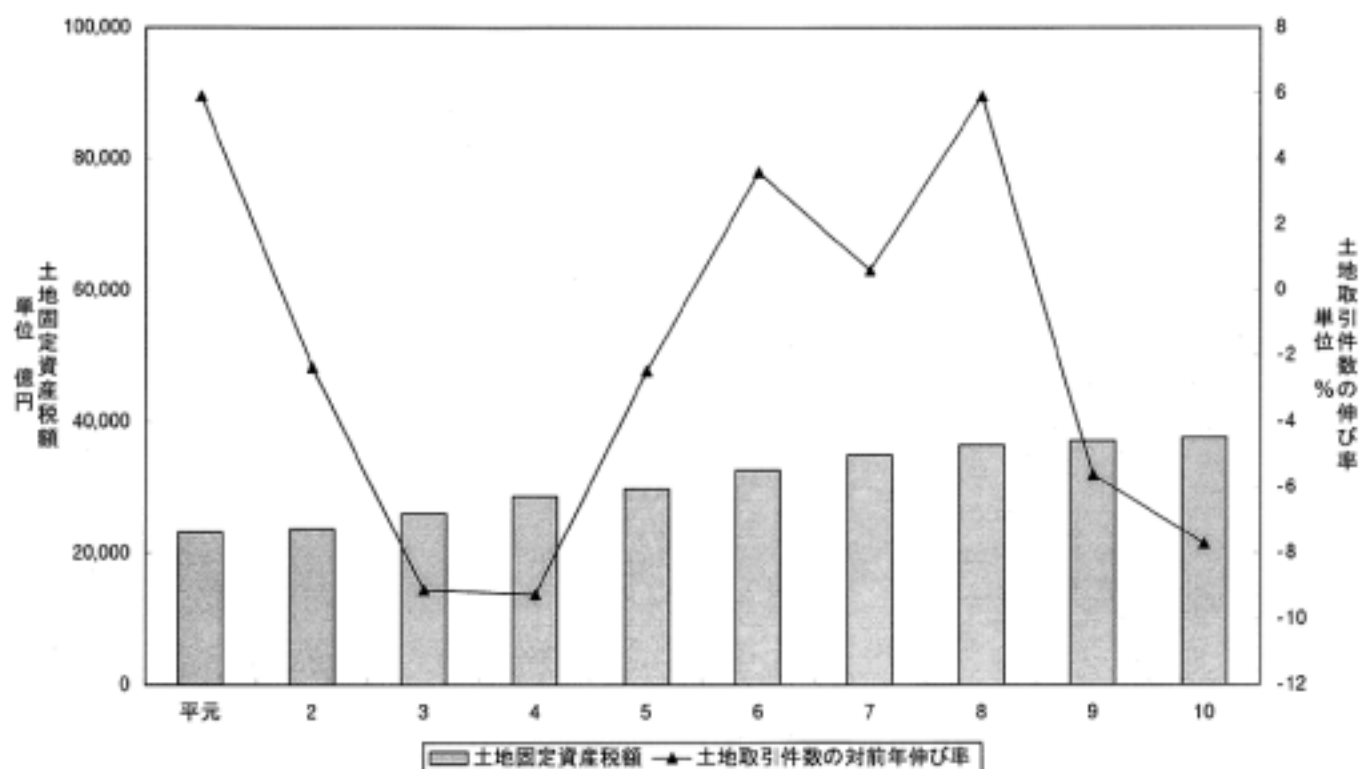
区分	賦課額	非課税減免額	地方税法			地方税条例	外資導入法	租減法
			小計	非課税	減免			
税額	13,464	1,658	1,407	1,162	245	249	0.95	3.4
比率	100.0	12.3	10.4	8.6	1.8	1.8	0.0	0.0

2 持ち家、高齢者等に対する徴収猶予、税額控除、サーキットブレーカーの状況

韓国は、現在では高齢者所有財産に対する地方税上の減免、徴収猶予、税額控除等の特別措置はない。

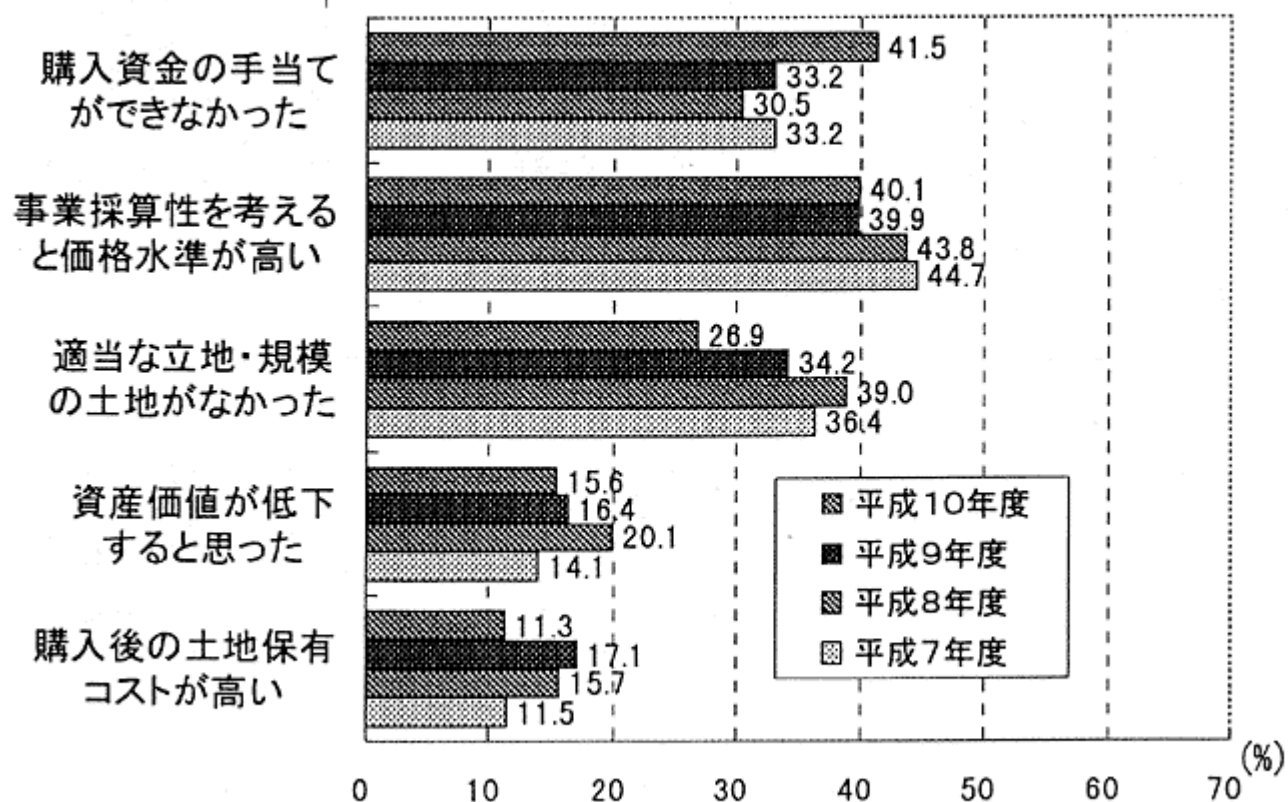
ただし、韓国も2010年代になると高齢者社会になると見込まれており、今後このような制度の研究、検討が必要であると考えている。

土地固定資産税額と土地取引件数の伸び率の推移



(注)土地の固定資産税額は、決算額である。
土地取引件数の対前年度伸び率は、法務省「法務統計月報」による。

土地の購入に至らなかった理由（複数回答：経年変化）



資料：国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
（平成10年度）

◆第3 家屋に対する固定資産税について

固定資産税の 家屋評価入門

—デジタル版—

自治省税務局資産評価室

家屋の評価とは

- 家屋の価格を求めることをいいます。
- 固定資産評価基準により行います。

■ 固定資産評価基準では

- Ⅰ 再建築価格方式を採用しています。
- Ⅰ 部分別に再建築価格を算出します。

再建築価格方式とは

- 評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を基礎として、評価額を算出する方式をいいます。

部分別とは

- 家屋を、評価の便宜上区分したものが部分別です。
- Ⅰ 木造家屋は11の部分別(屋根、基礎、外壁、柱・壁体、内壁、天井、造作、床、建具、その他工事、建築設備)
- Ⅰ 非木造家屋は14の部分別(主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ、屋根仕上げ、建具、特殊設備、建築設備、仮設工事、その他の工事)

固定資産評価基準

(昭和36年12月25日自治省令第158号)

第2章 家屋

第1節 通則

第2節 木造家屋

- 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表
- 別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表
- 別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の積地の区分
- 別表第10 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表
- 別表第11 木造家屋損耗減点補正率基準表

第3節 非木造家屋

- 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表
- 別表第12の2 単位当たり評点数
- 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表
- 別表第14 非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

第4節 経過措置

例えばこんなふうに評価します

■ 新築木造家屋の評価例

- Ⅰ 木造専用住宅用建物
- Ⅰ 平成11年4月1日建築
(平成12年度新規課税)
- Ⅰ 延べ床面積 166.19㎡
- Ⅰ 建床面積 103.05㎡
- Ⅰ 所在地 東京都特別区



- 使用資材は...
- 屋根の形式は...
- 勾配の大小は...
- 軒出の大小は...
- 下屋の多少は...
- 施工の程度は...



- この屋根の使用資材は、スレート着色板です。
- ここで、再建築費評点基準表によると、スレート着色板の評点数は12、040点であり、これがこの家の屋根の標準評点数になります。
- 屋根の場合、標準評点数は床面積1.0㎡当たりの仕上げ面積が1.4㎡であるものとして積算されています。

15寸着色紙

12.040

別添資料 津浦線沿線風景資料止山風景

1. 風景写真複製

津浦線沿線風景資料止山風景		写真番号	写真名	写真サイズ	写真枚数
1	津浦線沿線風景	1	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	2	津浦線沿線風景	15.000	1
2	津浦線沿線風景	3	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	4	津浦線沿線風景	15.000	1
3	津浦線沿線風景	5	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	6	津浦線沿線風景	15.000	1
4	津浦線沿線風景	7	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	8	津浦線沿線風景	15.000	1
5	津浦線沿線風景	9	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	10	津浦線沿線風景	15.000	1
6	津浦線沿線風景	11	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	12	津浦線沿線風景	15.000	1
7	津浦線沿線風景	13	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	14	津浦線沿線風景	15.000	1
8	津浦線沿線風景	15	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	16	津浦線沿線風景	15.000	1
9	津浦線沿線風景	17	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	18	津浦線沿線風景	15.000	1
10	津浦線沿線風景	19	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	20	津浦線沿線風景	15.000	1
11	津浦線沿線風景	21	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	22	津浦線沿線風景	15.000	1
12	津浦線沿線風景	23	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	24	津浦線沿線風景	15.000	1
13	津浦線沿線風景	25	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	26	津浦線沿線風景	15.000	1
14	津浦線沿線風景	27	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	28	津浦線沿線風景	15.000	1
15	津浦線沿線風景	29	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	30	津浦線沿線風景	15.000	1
16	津浦線沿線風景	31	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	32	津浦線沿線風景	15.000	1
17	津浦線沿線風景	33	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	34	津浦線沿線風景	15.000	1
18	津浦線沿線風景	35	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	36	津浦線沿線風景	15.000	1
19	津浦線沿線風景	37	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	38	津浦線沿線風景	15.000	1
20	津浦線沿線風景	39	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	40	津浦線沿線風景	15.000	1
21	津浦線沿線風景	41	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	42	津浦線沿線風景	15.000	1
22	津浦線沿線風景	43	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	44	津浦線沿線風景	15.000	1
23	津浦線沿線風景	45	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	46	津浦線沿線風景	15.000	1
24	津浦線沿線風景	47	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	48	津浦線沿線風景	15.000	1
25	津浦線沿線風景	49	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	50	津浦線沿線風景	15.000	1
26	津浦線沿線風景	51	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	52	津浦線沿線風景	15.000	1
27	津浦線沿線風景	53	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	54	津浦線沿線風景	15.000	1
28	津浦線沿線風景	55	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	56	津浦線沿線風景	15.000	1
29	津浦線沿線風景	57	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	58	津浦線沿線風景	15.000	1
30	津浦線沿線風景	59	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	60	津浦線沿線風景	15.000	1
31	津浦線沿線風景	61	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	62	津浦線沿線風景	15.000	1
32	津浦線沿線風景	63	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	64	津浦線沿線風景	15.000	1
33	津浦線沿線風景	65	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	66	津浦線沿線風景	15.000	1
34	津浦線沿線風景	67	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	68	津浦線沿線風景	15.000	1
35	津浦線沿線風景	69	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	70	津浦線沿線風景	15.000	1
36	津浦線沿線風景	71	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	72	津浦線沿線風景	15.000	1
37	津浦線沿線風景	73	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	74	津浦線沿線風景	15.000	1
38	津浦線沿線風景	75	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	76	津浦線沿線風景	15.000	1
39	津浦線沿線風景	77	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	78	津浦線沿線風景	15.000	1
40	津浦線沿線風景	79	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	80	津浦線沿線風景	15.000	1
41	津浦線沿線風景	81	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	82	津浦線沿線風景	15.000	1
42	津浦線沿線風景	83	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	84	津浦線沿線風景	15.000	1
43	津浦線沿線風景	85	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	86	津浦線沿線風景	15.000	1
44	津浦線沿線風景	87	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	88	津浦線沿線風景	15.000	1
45	津浦線沿線風景	89	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	90	津浦線沿線風景	15.000	1
46	津浦線沿線風景	91	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	92	津浦線沿線風景	15.000	1
47	津浦線沿線風景	93	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	94	津浦線沿線風景	15.000	1
48	津浦線沿線風景	95	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	96	津浦線沿線風景	15.000	1
49	津浦線沿線風景	97	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	98	津浦線沿線風景	15.000	1
50	津浦線沿線風景	99	津浦線沿線風景	15.000	1
	津浦線沿線風景	100	津浦線沿線風景	15.000	1

- 屋根の仕上げ面積は、屋根の形式によって異なります。
- この屋根の形式は、方形屋根とよばれるもので、切妻屋根と同程度の仕上げ面積です。
- ここで、再建築費評点基準率の補正項目によると

建物の形式 1.0

21-中層色版 1/2, O40

暖気発生元設備位置表

暖気発生元	暖気発生元	部 室	暖気発生元	部 室
1	101	101	101	101
2	102	102	102	102
3	103	103	103	103
4	104	104	104	104
5	105	105	105	105
6	106	106	106	106
7	107	107	107	107
8	108	108	108	108
9	109	109	109	109
10	110	110	110	110
11	111	111	111	111
12	112	112	112	112
13	113	113	113	113
14	114	114	114	114
15	115	115	115	115
16	116	116	116	116
17	117	117	117	117
18	118	118	118	118
19	119	119	119	119
20	120	120	120	120
21	121	121	121	121
22	122	122	122	122
23	123	123	123	123
24	124	124	124	124
25	125	125	125	125
26	126	126	126	126
27	127	127	127	127
28	128	128	128	128
29	129	129	129	129
30	130	130	130	130
31	131	131	131	131
32	132	132	132	132
33	133	133	133	133
34	134	134	134	134
35	135	135	135	135
36	136	136	136	136
37	137	137	137	137
38	138	138	138	138
39	139	139	139	139
40	140	140	140	140
41	141	141	141	141
42	142	142	142	142
43	143	143	143	143
44	144	144	144	144
45	145	145	145	145
46	146	146	146	146
47	147	147	147	147
48	148	148	148	148
49	149	149	149	149
50	150	150	150	150
51	151	151	151	151
52	152	152	152	152
53	153	153	153	153
54	154	154	154	154
55	155	155	155	155
56	156	156	156	156
57	157	157	157	157
58	158	158	158	158
59	159	159	159	159
60	160	160	160	160
61	161	161	161	161
62	162	162	162	162
63	163	163	163	163
64	164	164	164	164
65	165	165	165	165
66	166	166	166	166
67	167	167	167	167
68	168	168	168	168
69	169	169	169	169
70	170	170	170	170
71	171	171	171	171
72	172	172	172	172
73	173	173	173	173
74	174	174	174	174
75	175	175	175	175
76	176	176	176	176
77	177	177	177	177
78	178	178	178	178
79	179	179	179	179
80	180	180	180	180
81	181	181	181	181
82	182	182	182	182
83	183	183	183	183
84	184	184	184	184
85	185	185	185	185
86	186	186	186	186
87	187	187	187	187
88	188	188	188	188
89	189	189	189	189
90	190	190	190	190
91	191	191	191	191
92	192	192	192	192
93	193	193	193	193
94	194	194	194	194
95	195	195	195	195
96	196	196	196	196
97	197	197	197	197
98	198	198	198	198
99	199	199	199	199
100	200	200	200	200

- 屋根の仕上げ面積は、屋根勾配によっても異なります。
- この屋根の勾配の大小は、4.5/10程度です。
- ここで、再建築費評点基準表の補正項目によると、4.5/10程度の勾配の補正係数は1.0になります。

[illegible]

- 屋根の仕上げ面積は、軒出の大きさによっても異なります。
- この屋根の軒出の大きさは、60cm程度です。
- ここで、再建築費評点基準表の補正項目によると、軒出の大きいものの補正係数は1.2になります。

15-19 着色版	12, 040	原稿の形式 寸法の大小 刊出の大小	1.0 1.0 1.2
-----------	---------	-------------------------	-------------------

- 下屋(げや)は、屋根の下部に付け出された片流れの簡易な屋根をいいます。
- この家屋には、下屋はありません。
- ここで、再建築費評価点基準表の補正項目によると、下屋がない場合の補正係数は1.0になります。

[illegible]

施工の程度は...

- 施工の程度は、普請の程度の良し悪しを評価額に反映させるものです。

- この屋根の施工の程度は、普通のものです。

- ここで、再建築費評点基準表の補正項目によると、普通のものの補正係数は1.0になります。

屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下葺の多少	施工の程度
35-45度色板	12,040			
標準の形式	1.0	1.0	1.0	1.0
勾配の大小	1.0	1.2	1.0	1.0
軒出の大小	1.0	1.2	1.0	1.0
下葺の多少	1.0	1.0	1.0	1.0
施工の程度	1.0	1.0	1.0	1.0

屋根の再建築費評点数

- 屋根の標準評点数は、建床面積1.0㎡当たりで積算されていますので、再建築費評点数の積算に当たっては、建床面積を乗じることになります。

$$\text{再建築費評点数} = \text{標準評点数} \times \text{補正係数} \times \text{建床面積}$$

標準評点数は12,040点、補正係数は1.2 (= 1.0 × 1.0 × 1.2 × 1.0 × 1.0)であり、この家屋の建床面積は103.05㎡なので、屋根の再建築費評点数は次の通りとなります。

$$\begin{aligned} \text{再建築費評点数} &= 12,040 \text{点} \times 1.2 \times 103.05 \\ &= 1,488,866 \text{点} \end{aligned}$$

家屋の再建築費評点数

- 各部分別について、同様に再建築費評点数を求めると

屋根	1,488,866点
基礎	964,548点
外壁	1,798,175点
柱・壁体	1,206,040点
造作	574,518点
内装	2,920,789点
天井	1,138,733点
床	2,052,114点
建具	1,264,207点
その他工事	943,294点
建築設備	1,500,315点

この家屋の再建築費評点数は **15,851,599点**

評点数の算出

家屋の評点数は、先ほど求めた再建築費評点数に、時の経過に応じて生じる損耗分を減点して求めます。

$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率}$$

ここで、再建築費評点数は前ページで求めたとおり15,851,599点、損耗の状況による減点補正率は、通常経年減点補正率が使用され、住宅の場合初年度の補正率は0.8なので、評点数は

$$\begin{aligned} \text{評点数} &= 15,851,599 \text{点} \times 0.8 \\ &\approx 12,681,279 \text{点} \end{aligned}$$

となります。

評価額の算出

家屋の評価額は、このようにして求めた評点数に、さらに、地域的な建築物価の差、家屋建築のための設計管理費等を考慮して求めます。

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点1点当たりの価額}$$

ここで、評点数は前ページで求めたとおり12,681,279点、評点1点当たりの価額は、物価水準による補正率（東京都特別区の場合1.00）と設計管理費等による補正率（木造家屋の場合1.05）との積であるので、評価額は

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= 12,681,279 \text{点} \times 1.05 \\ &\approx 13,315,342 \text{円} \end{aligned}$$

となります。

価格の決定

13,315,342円

この評価額が、この家屋の決定価格となり、これを基に税額が算出されることとなります。



在来分家屋の評価

先ほどの家屋は、新築家屋であり、新たに固定資産税が課されることとなる場合の評価方法をみてきました。

それでは、すでに固定資産税が課されている、いわゆる在来分家屋の評価額はどのようにして算出すればいいのでしょうか。

在来分家屋の評価替え

在来分家屋については、通常3年ごとに評価額の見直しを行うことになっており、これを評価替えといいます。

評価替えの行われる年度を基準年度といい、見直し後の価格は通常3年間据え置くこととされています。

それでは、在来分家屋の評価替えがどのように行われるかを、みていくことにしましょう。

まずは簡単な例から

■ 次のような家屋の平成12年度の評価替えを考えてみましょう。

- 木造専用住宅用建物
- 平成8年4月1日建築
(平成9年度新規課税)
- 延べ床面積 150.00㎡
- 所在地 東京都特別区

平成9年度の評価額

■ この家屋は、平成9年度新規課税となる新築家屋ですから、同様の方法により再建築費評点数は14,952,360点となりました。

■ 評価額も同様に算出すると、

$$\begin{aligned}\text{評点数} &= \text{再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率} \\ &= 14,952,360 \times 0.80 \\ &= 11,961,888\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{評価額} &= \text{評点数} \times \text{評点1点当たりの価格} \\ &= 11,961,888 \times 1.05 \\ &= 12,559,982\end{aligned}$$
 となります。

平成12年度の再建築費評点数

では、この家屋の平成12年度(基準年度)における評価替えはどのように行われるのでしょうか。

再建築費評点数の求め方は、在来分家屋であっても新築家屋と同様です。

ただし、固定資産評価基準は、評価替えを行う基準年度ごとに、建築物価の変動が再建築費評点数に反映されるよう改正されています。

この家屋について、平成12年度の再建築費評点数を求めると、14,653,312点になりました。

平成9年度の再建築費評点数より若干低くなっているのは、わずかに下落傾向にある建築物価を反映しているからです。

在来分家屋の評価額

在来分家屋についても、評価額の算出に当たっては、新築家屋と同じであり、次の式のとおり、再建築費評点数に損耗の状況による減点補正率を乗じて評点数を求め、さらに物価水準と設計管理費等を考慮して求めた評点1点当たりの価格を乗じて評価額を求めることになります。

$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率}$$

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点1点当たりの価格}$$

平成12年度の評価額の算出

ここで、この家屋は平成8年4月建築ですから、平成12年度は4年経過していることになります。

木造専用住宅の経過年数4年の経年減点補正率は0.68なので、評価額は次の通りとなります。

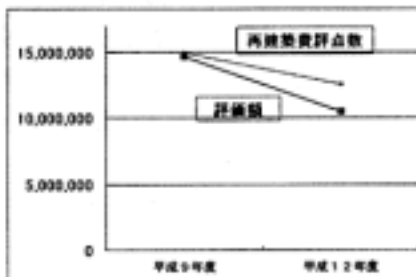
$$\begin{aligned}\text{評点数} &= 14,653,312 \times 0.68 \\ &= 9,964,252 \\ \text{評価額} &= 9,964,252 \times 1.05 \\ &= 10,462,464\end{aligned}$$

この評価額が、この家屋の価格となり、税額の計算の基礎となります。

評価替えの結果

評価替えの結果をグラフにまとめてみました。

建築物価の変動の影響でやや下落した再建築費評点数に対して、評価額は経年減価を考慮したため、より大きく下落しています。



家屋の価格は必ず下がる？

この例では、評価替えにより家屋の評価額が減少していました。

このような場合には、減少した評価額がその家屋の新しい価格になり、税額も下がることになります。

それでは、評価替えによってすべての家屋の価格が下がり、税額も減少しているのでしょうか。

ここで、もう少し古い家屋の評価替えについて考えてみることにしましょう。

例えばこんな家屋の評価替え

■ 在来分家屋の評価替え例

- Ⅰ 木造専用住宅用建物
- Ⅱ 昭和50年4月1日建築
(昭和51年度新規課税)
- Ⅲ 延べ床面積 150.00㎡
- Ⅳ 所在地 東京都特別区

各基準年度の再建築費評点数

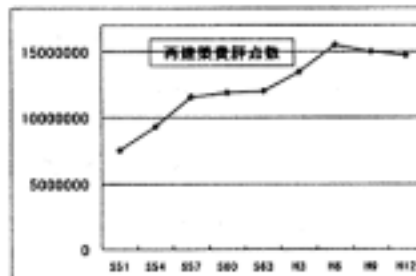
- 家屋の再建築費評点数の求め方は、先ほどの例と同様です。
- この家屋の、各基準年度の再建築費評点数は、見直しの結果次の通りとなりました。

昭和51年度	7,520,251点
昭和54年度	9,325,111点
昭和57年度	11,563,137点
昭和60年度	11,910,031点
昭和63年度	12,029,131点
平成3年度	13,472,626点
平成6年度	15,493,519点
平成9年度	15,028,713点
平成12年度	14,728,138点

在来分家屋の再建築費評点数の推移

前ページの再建築費評点数をグラフにしてみました。

平成6年度までは、再建築費評点数は上昇傾向にあり、その後やや下落していますが、建築費の物価水準を的確に反映しています。



在来分家屋の理論評価額

評点数及び評価額の算出にあたっては、先ほどの例と同じく新築家屋の場合と同様に求めます。

$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率}$$

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点1点当たりの価額}$$

このようにして求めた評価額を、ここでは理論評価額と呼ぶことにします。

各基準年度の理論評価額

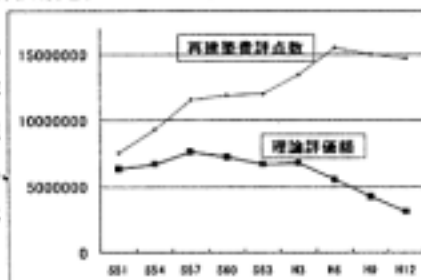
■ 各基準年度の理論評価額は次の通りとなります。

		(経年減点補正率)
昭和51年度	6,317,010点	(0.80)
昭和54年度	6,658,128点	(0.68)
昭和57年度	7,649,014点	(0.63)
昭和60年度	7,253,207点	(0.58)
昭和63年度	6,694,210点	(0.53)
平成3年度	6,790,203点	(0.48)
平成6年度	5,531,185点	(0.34)
平成9年度	4,260,639点	(0.27)
平成12年度	3,072,908点	(0.20)

在来分家屋の理論評価額の推移

前ページの理論評価額を先ほどのグラフに追加してみました。

建築費の物価上昇が著しい昭和57年度までは、経年減点補正率を適用しても、なお理論評価額が上昇していました。



在来分家屋の価格の据置について

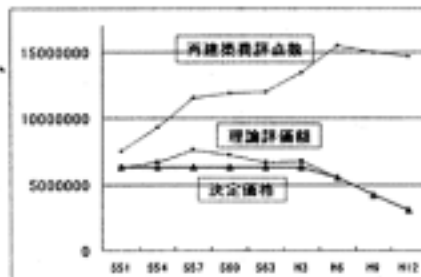
新築家屋においては、理論評価額がそのままその家屋の価格となりますが、在来分家屋について同様に理論評価額を決定価格とすると、この例のように理論評価額が上昇した場合には、家屋が古くなっているにもかかわらず税額が上昇することが想定されます。

しかしながら、年々古くなり損耗していく家屋について税負担の増加を求めるのは適切でないと考えられたため、評価替えの結果理論評価額が前年度の決定価格を上回る場合には、その価格に据え置く措置が設けられています。

在来分家屋の決定価格の推移

据置措置の結果、家屋の決定価格は次のグラフの通りとなります。

この家屋の場合、平成6年度に初めて決定価格が下落し、その後も下落が続いています。



在来分家屋の評価替えのまとめ

以上のように、在来分家屋の価格は次の3つの要素により決定されることとなっています。

- ① 建築物価の状況を反映した 再建築費評点数
- ② 時の経過による損耗を反映する 経年減点補正率
- ③ 税負担の上昇をきたさない 価格の据置措置

なお、家屋の建築物価については、平成5年頃にピークに達し、以後、若干の下落傾向となったため、前の基準年度である平成9年度の評価替えでは、本道家屋の約50%（棟数）について、その価格が前年度の価格を下回るとなりました。

平成12年度評価替えにおいては、より多くの家屋の価格が下落するものと思われます。

家屋税の沿革

年月 (参考文献)	概要	備考
明治 11年 (a)p219	＊地方税規則制定 ①課税主体：府県 ②課税客体：家屋 ③納税義務者：毎戸現住者 ④課税標準：家屋の数 ⑤税率：制限なし	・府県は全区町村を通じて戸数割という地方税を課することができることとなる。
15年 (b)p126 (c)p170	＊区郡部会規則の改正 ①課税主体：区郡部会規則施行の府県 ②課税客体：家屋 ③納税義務者：家屋の所有者 ④課税標準：坪数 ⑤税率：政府の裁可による	・府県は区部についてのみ家屋税を賦課できることとなる。 ＊戸数割は家屋税ではないので、家屋の広狭精粗によらず、また家屋所有者に関わらず賦課される。よって戸数割においては、市街地では借宅寄留人のように移転の際賦課にもれ徴収不能となる者があるが、これに対処すべく家屋税の税目を加え、地方の便宜に従いその所有者に賦課する便を与え、賦課の水準を確保するために改正された。
21年 (a)p235	＊市町村制施行 ①課税主体：府県税家屋税賦課地の市町村が 附加（従前は附加税は認められていなかった） ⑤税率：制限なし	①市町村制施行によって家屋税賦課地の市町村は家屋税附加税を課することが可能になった。 ③市町村税については、納税義務者は3ヶ月以上滞在する者とされた。
23年 (a)p243	＊府県制施行 #家屋税につき ②課税客体：府県内の全部又は市制施行地の家屋（従前は市部のみ） ③納税義務者：府県内に家屋を所有する者 ⑤税率：蔵相及び内相の許可を受けて定める #戸数割につき（参考） ③納税義務者：府県内に1戸を構え、3ヶ月以上に及ぶ者	・従来の地方税は府県税と名称を改められる ②従前、市部に限られていたのが、蔵相及び内相の許可を得て、府県の全部又は市制施行地について戸数割に代えて府県税として家屋税を課することができることとなる。市町村は従前通り附加税を課することができる。 ＊家屋税賦課の地においては戸数割を賦課することはできない。

年月 (参考文献)	概要	備考
32年 (a)p255	*府県制の改正／府県税家屋税に関する件 #家屋税につき ②課税客体：府県内の全部又は一部の家屋 (従前：府県内の全部又は市制施行地の家屋) ③納税義務者：府県内に家屋を所有する者 (従前通り)	
大正 8年	*都市計画法	
10年	*府県税戸数割規則	・家屋税及びその附加税制限の規定が設けられる。これを超えて賦課するときは、蔵相及び内相の許可を受けなければならないとされた。
15年 (a)p277 (b)p126	*地方税に関する法律 →府県税戸数割は市町村へ委譲、一方府県税として家屋税が創設される (従来は「戸数割に代えて」という地位だった) #家屋税につき ①課税主体：府県 ：市町村は附加 (府県の50/100以内で) ②課税客体：家屋(従来通り) ③納税義務者：所有者(従来通り) ④課税標準：賃貸価格(従来は坪数) ⑤税率：府県は蔵相及び内相の許可によって定める(従来通り) 市町村は場合ごとに詳定	<背景> ・国税の直接税体系の整備に当たって、所得税を中軸とし、地租、営業税及び資本利子税の3税を補完税としたが、同じ収益税制の一部となる家屋税については、これがすでに都市その他において好個の財源とされている実情があったので、国税として創設せず、その代わり地方税としてこれを一般的に施行する必要があった。 ・府県税で戸数割が廃止されたので、その収入欠陥を補う必要があった。 ・家屋は土地営業と同様に地方団体の施設経営により利益を受けるにも関わらず、地方税では土地営業に課税しているが、家屋に対しては一般的には課税していないので、応益原則に照らして、地方に家屋税を創設するのが正当であると考えられた。

年月 (参考文献)	概要	備考
	#戸数割につき(参考) ①課税主体:市町村 ②課税客体:構戸又は独立生計経営の事実 ③納税義務者:1戸を構うる者又は1戸を構えざるも独立の生計を営む者 ④課税標準:納税義務者の資力	<内容> ・家屋税は戸数割の代替としての性格から脱皮。 ・家屋税附加税の制限については、戸数割を賦課する市町村と、家屋税附加税のみを賦課する市町村とに区分し、その制限を定めた。 ②家屋とは、住家、倉庫、工場その他各種の建物を指す。 ④賃貸価格とは、貸主が公課、修繕費その他家屋の維持に必要な経費を負担する条件をもって家屋を賃貸した場合において賦課期日の現状により貸主が取得すべき金額の年額をもって算定する。これは各府県において調査決定される。 これは5年ごとに改訂することを原則とする。
昭和 15年 (a)p341 (b)p127	*家屋税法 →家屋税の国税化/一方、還付制度創設 ①課税主体:国税化(従前は府県税) 道府県及び市町村はこれに附加 ③納税義務者:家屋台帳に登録された所有者 ④課税標準:家屋台帳に登録された賃貸価格 ⑤税率:1.75% (従前は率は法定化されていなかった) ⑦免税点:同一市町村内における家屋の賃貸価格合計5円 ⑧評価方法:家屋賃貸価格調査委員会の議に付して政府において決定 *地方税法 ⑤税率:道府県は国税の100/100以内で附加 市町村は国税の200/100以内で附加 (従前は府県税の50/100以内)	<背景> ・大正後期からの地方財政の甚だしい窮乏、及び国の普遍的税目を市町村に委譲すべきという主張の存在。 <内容> ・家屋税についていったん国税化。しかし、還付税に国税である家屋税の全部が当てられることになる。すなわち、家屋税(国税)はその金額を還付税として徴収地の道府県に還付するものとされた。 - つまり家屋税は、その全部が地方の独立財源のままということである。 ・家屋税国税化の一方、道府県及び市町村は家屋税附加税を課すことができるとされた。

年月 (参考文献)	概要	備考
21年 (a)p357	*家屋税法改正 ⑤税率 : 3.5% (従前1.75%) *地方税法改正 ⑤税率 : 道府県は国税の200/100以内で附加 (従前は100/100以内) 市町村は国税の300/100以内で附加 (従前は200/100以内)	⑤非常な困難にあえいでいた戦後地方財政の建て直しの一環として附加制限を引き上げ。
22年 (a)p365	*地方税法改正(家屋税法の廃止) ①課税主体 : 府県 (従前は国税) 市町村はこれに附加 ②課税客体 : 家屋 (従前通り) ③納税義務者 : 家屋台帳に登録された所有者 (従前通り) ④課税標準 : 家屋台帳に登録された賃貸価格 (従前通り) ⑤税率 : 府県は10.5% 市町村は道府県税の100/100以内で附加 ⑦免税点 : 同一市町村内における家屋の賃貸価格合計5円 (従前通り) ⑧評価方法 : 家屋賃貸価格調査委員会に諮問して決定は国が行う。 (従前通り)	<背景> ・地方税制の自主化を企図。 <内容> ・家屋税は府県の独立税として委譲。形式的にも完全な地方税となる。 ・一方、市町村は従前通り家屋税附加税を課すことができる。とされる。 ⑤標準賦課率。これを超えるときは内相の許可が必要。(但し、賃貸価格が改訂されるまでは暫定的に21%とされる。)
23年	*地方税法改正 ⑤税率 : 125% (従前10.5%)	⑤物価の高騰に伴い引き上げられるべき賃貸価格がそのまま据え置かれたため、税率の大幅な引上げがなされた。
24年	*地方税法改正 ⑤税率 : 250% (従前100%)	⑤物価の高騰に伴い引き上げられるべき賃貸価格がそのまま据え置かれたため、税率の大幅な引上げがなされた。

***参考文献**

(a) 日本地方税制史 (丸山高満 ぎょうせい 昭和60年)

(b) 固定資産税の理論と実態 (木下和夫監修 地方税財政制度研究会編 ぎょうせい 昭和62年)

(c) 地方税制度資料第1巻 (自治庁 昭和32年)

固定資産税における家屋評価の沿革

昭和25年 シャープ勧告は、税制改革勧告であると同時に地方自治強化の勧告でもあった。もし

て、地方自治の発展上、強化を必要とするのは都道府県よりもむしろ市町村であり、そのため市町村は都道府県よりも追加歳入を必要としていることから、市町村税の課税が必要と主張し、その有力な財源として、地租・家屋税を改正して「不動産税」を創設することを勧告した。

それをうけて、昭和25年度分については、家屋の価格は、経過的措置として従前の台帳に登録されていた賃貸価格の900倍と一律に法定された。

昭和26年 各市町村において標準家屋を設定して当該家屋の標準再建築価額を算定し、これに比準して個々の家屋の再建築価額を求め、更に個々の家屋の損耗度及び利用価値等を考慮して評価額を算出するいわゆる再建築価額による方法が採られた。

昭和27年 家屋の評価については新たに評点式評価方法が採用された。これは、再建築評価を基準とし、これに損耗度、立地条件等自然的経済的条件を考慮して評価額を求めるものとされた。

昭和28年 家屋の評価については、前年度の評価方法の改正により評価に必要な時間的余裕が極めて少なかったこと、前回の調査時からほとんど期間が経過していないため課税客体について大きな変化が見られなかったこと等の理由により、増築や天災その他による特別の損耗があり前年度の価格により難しい場合を除き、原則として前年度の価額が据え置かれた。

昭和29年 木造家屋の部分別坪当評点基準表（建築工事坪当評点基準表）が全面的に改正され極めて精密に再建築評点数を算出することができるようになったこと、経年減点表及び損耗減点率表が手直しされたこと、地方別の建築費指数を廃止し評点1点当たりの単価を平均価格によって求めるものとされたこと等が改正された。

昭和30年 地方税法に一部改正により、固定資産税において基準年度の制度が設けられた。
納税者の負担の安定化、評価事務の簡素化のため、課税標準となる価格については、基準年度（3の倍数の年となる）の価格を3年間据え置くものとされた。

昭和33年 従前の評点基準表は、昭和27年1月の平均東京小売物価水準による工事費を算出し、当該工事費一円を一点で表したものがあったが、改正後の基準では、昭和31年1月の平均東京小売物価水準を基礎として工事費を算出し、当該工事費一円を一点として表された。

補正係数の最高限及び最低限等に若干補正の範囲を広く与え、特に最高限を高くして比較的高級な建物についても適正な価格が求められるようにされた。

評点基準表等の取扱いを簡便かつ容易にするため、家屋の種類別を細分すると共に、評価基準の別表の整理が行われた。

昭和36年 標準評点数を昭和34年1月の東京における物価水準によって積算替えを行われた。
木造家屋部分別損耗減点補正率の算出方法を廃止し、新たに木造家屋部分別損耗減点率基準表を設けられた。

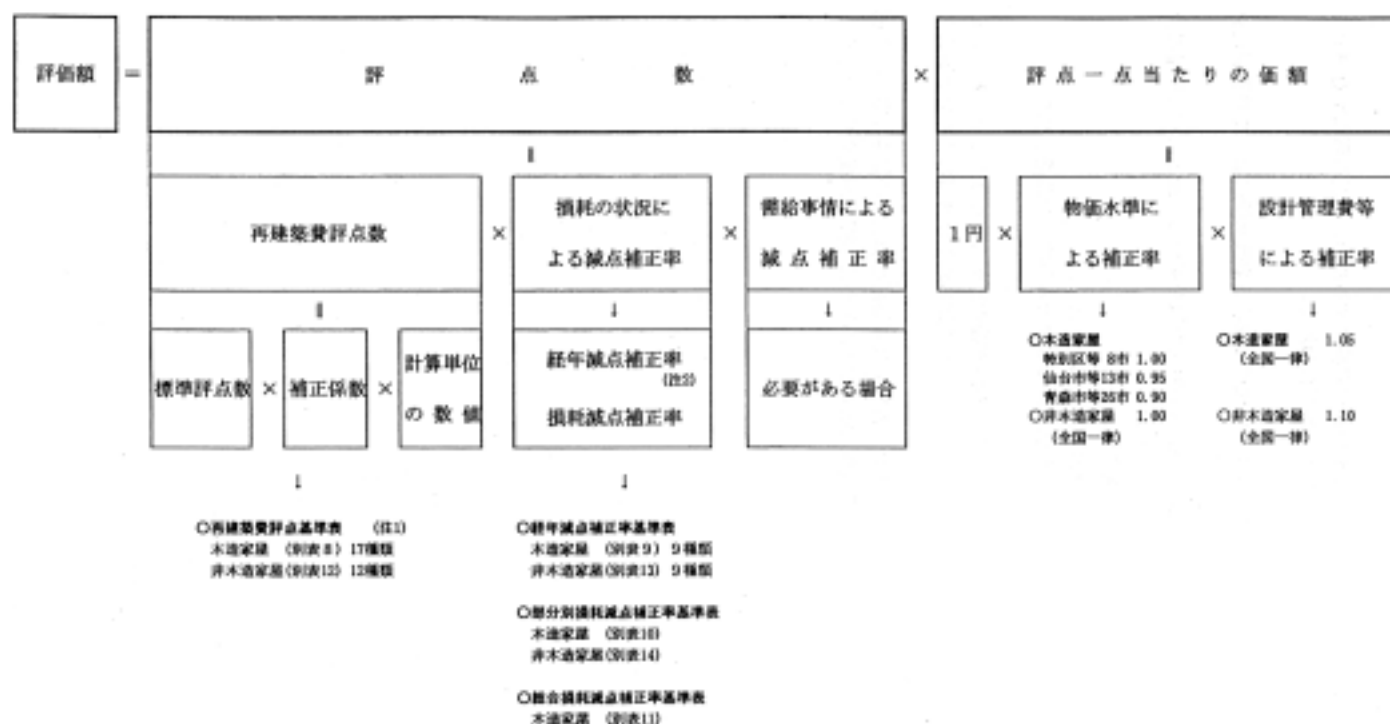
軽量鉄骨造の評点基準表を設定された。

評点一点当たり価額の算出方式を明示された。

一般木造家屋と農家関係家屋の評点基準表の不統一を改善された。

昭和39年 家屋の評価は、自治大臣の定める評価基準に準じて行うこととされていたのが、自治大臣の定める評価基準によって行われなければならないと改正された。

この39年度の家屋評価は、固定資産評価制度調査会の答申に基づく評価制度の大改正のもとに実施されたものであり現行の評価制度の基本とされた。



(Ⅱ1) 平成12年度(基準年度)から適用される再建築費評点基準表は、平成10年1月現在の東京都特別区の区域における建築価額を基に構築されている。

(Ⅱ2) 積雪又は寒冷地域に所在する家屋の経年減点補正率は、その家屋の経年減点補正率に積雪又は寒冷地域の積地の区分に応ずる一定の補正率を受けたものとされている。

- ① 本道家屋 経年減点補正率×積雪・寒冷補正率 (0.95～0.75)
 ② 非本道家屋(軽量鉄骨造、鉄瓦造、フタリツブツツ造の家屋に限る。) 経年減点補正率×積雪・寒冷補正率 (0.97、0.95)

再建築費評点数の算出方法別棟数調（平成9年度）

① 新增分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数

方法別	木造家屋		非木造家屋		計	
部分別	658,143	(85.71)	334,152	(74.34)	992,295	(81.52)
部分別比準	36,536	(4.76)	30,299	(6.74)	66,835	(5.49)
総合比準	73,165	(9.53)	85,017	(18.92)	158,182	(12.99)
合計	767,844	(100.00)	449,468	(100.00)	1,217,312	(100.00)
③に対する割合		(1.70)		(3.17)		(2.05)

(2.1 %)

② 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数

方法別	木造家屋		非木造家屋		計	
部分別	8,090,401	(18.21)	2,046,203	(14.91)	10,136,604	(17.43)
部分別比準	195,430	(0.44)	32,984	(0.24)	228,414	(0.39)
総合比準	36,148,503	(81.35)	11,648,118	(84.85)	47,796,621	(82.18)
合計	44,434,334	(100.00)	13,727,305	(100.00)	58,161,639	(100.00)
③に対する割合		(98.30)		(96.83)		(97.95)

(97.9 %)

③ 全体家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数

方法別	木造家屋		非木造家屋		計	
部分別	8,748,544	(19.69)	2,380,355	(17.34)	11,128,899	(19.13)
部分別比準	231,966	(0.52)	63,283	(0.46)	295,249	(0.51)
総合比準	36,221,668	(81.52)	11,733,135	(85.47)	47,954,803	(82.45)
合計	45,202,178	(100.00)	14,176,773	(100.00)	59,378,951	(100.00)

(100.0 %)

(注) 1 平成9年度概要調書第87表によるものである（平成9年12月現在の数値）。

2 全国計の数値である。

なお、概要調書総括表の棟数（全体59,244,437棟）と一致しないのは、増築があった家屋の場合、本表は当該増築分を1棟として計上していることによる（物理的一棟と本表との比較では、本表は増築分だけ多く計上される。）。

カリフォルニア州の取得時評価方式

1. 導入の経緯

1970年代の住宅ブームを受けて住宅価格の高騰が起こったため、居住用不動産の価格が事業用不動産の価格に比して相対的に上昇し、財産税のビジネスから居住への負担のシフトが起こった。そのため、提案13号が住民投票にかけられ、承認された。

2. 概要

評価：取得時（購入、新築、所有権変動時）の価格（基準年価格）を基準とする。

評価上昇：年2%を超えない範囲でのインフレ率により調整する。

評価替え：購入、新築、所有権変動時に行う。

評価替えの制限：災害時の再建築・買換え、55歳を超える者の主たる住居の買換え、強制収用等による買換え、夫婦間の移転等の場合には評価替えを行わない。

3. 長所・短所

（長所）

- ・ 納税者の将来の税負担に高い予測可能性を与える。
- ・ 不動産価格の上昇によって過大な税負担を負わされることはない。
- ・ 納税者が自己の経済力にみあった不動産を取得すると仮定すれば、およそ担税力に応じた負担を求めることとなる。

- ・ 仕組みが簡単で執行上の困難性が少ない。
- ・ 課税ベースは次第に拡大していくため、税率を低く押さえつつ、地方団体の主要な税源となりうる。

(短所)

- ・ 不動産の凍結効果をもたらす。特に事業用資産に対する凍結効果は、新規参入の規制となる。
- ・ 企業の組織変更に対して思い税負担をもたらす。
- ・ 評価替えをもたらす移転の定義が困難である。
- ・ 取得の時期によって同じ財産価値の資産であっても、税負担が大きく異なる場合がある。

固定資産税評価以外の家屋の価格決定方法について

1. 相続税

- (1) 自用家屋 固定資産税評価額による。
- (2) 貸家 自用家屋の価額から借家権の価額を控除した金額による。

<財産評価基本通達>

89 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（地方税法第381条《固定資産税課税台帳の登録事項》の規定により家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。）に別表第1に定める倍率（現行：1.0）を乗じて計算した金額によって評価する。

93 借家権の目的となつている家屋の価額は、89《家屋の評価》又は前項《附属設備等の評価》の定めにより評価したその家屋の価額から次項の定めにより評価した家屋に係る借家権の価額を控除した金額によって評価する。

94 借家権の価額は、89《家屋の評価》又は92《附属設備等の評価》の定めにより評価したその借家権の目的となつている家屋の価額に国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する。

2. 不動産取得税

- (1) 固定資産税の価格が登録されているもの 当該登録価格による。
- (2) 固定資産税の価格が登録されていないもの 固定資産税評価基準によって評価

<地方税法>

(不動産の価格の決定等)

第七十三条二十一 道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難しいときは、この限りでない。

2 道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産又は前項但書の規定に該当する不動産については、第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。

3 道府県知事は、前項の規定によつて不動産の価格を決定した場合においては、直ちに、当該価格その他必要な事項を当該不動産の所在地の市町村長に通知しなければならない。

4 道府県知事は、不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定を行つた結果、固定資産課税台帳に登録されている不動産の価格について、市町村間に不均衡を認めた場合においては、理由を附けて、関係市町村の長に対し、固定資産税の課税標準となるべき価格の決定について助言をするものとする。

(固定資産の評価)

第四百九条 略

2 固定資産評価員は、前項の規定によつて土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が第七十三条の二十一第三項の規定によつて当該土地又は家屋の所在地の市長村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難しい場合を除くほか、当該通知に係る価格に基いて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。

3. 登録免許税

固定資産税の台帳登録価格の1／3（平成12年3月31日までの特例として規定）

＜登録免許税法附則＞

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第七条 新法別表第一の第一号に掲げる不動産の登記の場合における新法第十条第一項の課税標準たる不動産の価額は、当分の間、当該登記の申請の日の属する年の前年十二月三十一日現在又は当該申請の日の属する年の一月一日現在において地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号（固定資産税に関する用語の意義）に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額によることができる。

＜登録免許税法施行令附則＞

3 法附則第七条に規定する政令で定める価額は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳（以下「課税台帳」という。）に登録された価格のある不動産については、次の各号に掲げる当該不動産の登記の申請の日の属する日の区分に応じ当該各号に掲げる金額に相当する価額とし、課税台帳に登録された価格のない不動産については、当該不動産の登記の申請の日において当該不動産に類似する不動産で課税台帳に登録された価格のあるものの次の各号に掲げる当該申請の日の区分に応じ当該各号に掲げる金額を基礎として当該登記に係る登記機関が認定した価額とする。

一 登記の申請の日がその年の一月一日から三月三十一日までの期間内であるもの その年の前年十二月三十一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額

二 登記の申請の日がその年の四月一日から十二月三十一日までの期間内であるもの その年の一月一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額

4 法別表第一の第一号に掲げる登記で不動産の価額を課税標準とするものについて登録免許税を課税する場合において、登記官が当該登記の目的となる不動産について増築、改築、損壊、地目の変換その他これらに類する特別の事情があるため前項の規定により計算した金額に相当する価額を課税標準の額とすることを適当でないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、法附則第七条に規定する政令で定める価額は、同項の規定により計算した金額を基礎とし当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とする。

＜租税特別措置法＞

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第八十四条の四 平成八年四月一日から平成十二年三月三十一日までの間に受ける登録免許税法別表第一第一号に掲げる不動産の登記（土地に関する登記に限る。）に係る同法第十条第一項の課税標準たる不動産の価額は、同法附則第七条の規定にかかわらず、当該登記の申請の日の属する年の前年十二月三十一日現在又は当該申請の日の属する年の一月一日現在において地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額に三分の一を乗じて計算した金額とする。

＜租税特別措置法施行令＞

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第四十四条の三 法第八十四条の四に規定する政令で定める価額は、地方税法第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳（以下この項において「課税台帳」という。）に登録された価格のある不動産については、次の各号に掲げる当該不動産の登記の申請の日の属する日の区分に応じ当該各号に定める不動産の価格に相当する価額とし、課税台帳に登録された価格のない不動産については、当該不動産の登記の申請の日において当該不動産に類似する不動産で課税台帳に登録された価格のあるものの次の各号に掲げる当該申請の日の区分に応じ当該各号に定める不動産の価格を基礎として当該登記に係る登記官が認定した価格とする。

一 登記の申請の日がその年の一月一日から三月三十一日までの期間内であるもの その年の前年十二月三十一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格
二 登記の申請の日がその年の四月一日から十二月三十一日までの期間内であるもの その年の一月一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第四十四条の三 略

2 法第八十四条の四の規定の適用がある場合において、登記官が当該登記の目的となる不動産について損壊、地目の変換その他これらに類する特別の事情があるため前項に規定する価額によることを適当でないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該不動産の価額は、同項に規

定する不動産の価格を基礎とし当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とする。

4. 不動産鑑定評価

原則として以下の3方法を併用。

(1) 原価法（詳細については別紙）

価格時点（鑑定評価額決定の基準日）における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める方法

(2) 取引事例比較法

多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引事例に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める方法

(3) 収益還元法

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める方法

家屋の評価方法の比較（固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準（原価方式）との比較）

NO.1

	固定資産評価基準	不動産鑑定評価基準
評価の方法	再建築価格方式	原 価 方 式
評価額	固定資産の評価にあたって求める適正な時価は、正常な条件の下における取引価格をいうものであり、家屋にあつては再建築価額を基準として評価するものであること。（評価基準第10条） 正常価格（正常な条件のもとにおける取引価格）とは、その資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。 家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。 （調査会答申の要旨）	正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。 （不動産鑑定評価入門） 再調達原価を求めるに当たっては、「建築請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建築費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。 （不動産鑑定評価基準）
評価の考え方	評価しようとする家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築したとした場合の価格（再建築価格）を求め、経過年数等による減点補正を乗じて求める。（基準年度の試験期日現在で決定） ○経過年数等による減点補正 通常の維持管理を行うとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの。 企業会計における耐用年数等とは異なる。	価格時点（不動産の価格の判定基準日）における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める。 （この方法で求めた価格を「積算価格」と呼ぶ。） ①再調達原価 対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合に必要な適正な原価の総額 ②減価修正 減価の要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を総合的に分析することによって求められた減価額を対象不動産の再調達減価から控除するもの。 企業会計上の減価償却とは本質的にその目的を異にしているものである。

	固定資産評価基準	不動産鑑定評価基準
具体的な方法	① 固定資産評価基準に定める再建築費評価点基準表から、評価対象家屋に使用されている資材をもとに評点数を付設する。 ② ①により求めた再建築費評価点数に経過年数等による減点補正率を乗じる。 ③ ②に評点一点当たりの価額を乗じて、その家屋の評価額を求める。 ①の方法が部分別による方法であり、この他、部分別比率による方法、総合比率による方法がある。	①再調達原価を求める方法（直接法）： 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。 これは、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所用労働時間の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建築費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める方法である。この他、間接法もある。 ②減価修正： 減価修正は減価要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を考慮して求めた減価額を再調達原価から控除するものである。減価額を求める方法は耐用年数に基づく方法と観察減価法との二種類があり、これらを併用することにより減価額を適切に求める。 ・耐用年数に基づく方法： 耐用年数（経過年数＋経済的残存耐用年数）に基づく方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。経済的残存耐用年数の判定は、価格時点における市場性等を背景とした経済価値に着目して行う。 ・観察減価法： 観察減価法は、鑑定評価の主体が対象不動産の各構成部分について、その実態を調査することにより、新規かつ最有効使用の状態の不動産との対比において発生している減価額を直接求める方法である。 （参 考） 間接法： 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

カナダにおける家屋評価について

1 基本的な考え方

- カナダにおいては、家屋は土地に対する定着物（fixture）又は改良物（improvement）であり、土地と家屋とは一体として不動産であると観念されているのが通例。
- また、プロパティ・タックスの課税上も、土地と家屋の所有者が異なるような場合を除いては、土地の評価額と家屋の評価額とを分けて求める必要は一般的にはない。
- 従って、土地と家屋の所有者が異なる場合などの特別な場合を除いては、土地と家屋とを別々にプロパティ・タックスの課税客体とする由縁はない。州によっては評価額通知書（assessment notice）又は納税通知書（tax notice）において、土地と家屋の評価額を別に記載せず、一本で表示する場合もある。
- 土地及び家屋を一体とした評価額は、住宅地であれば取引事例比較法（sales comparison approach）、収益用不動産であれば収益還元法（income approach）を用いて求める。
- 土地とは別に家屋のみの評価額を求める必要がある場合には、北米における不動産鑑定の手法に従い、原価法（cost approach）を用いるのが通例。原価法の具体的な適用は、北米で広く用いられている“Marshall & Shift Cost Manual”を各州政府が各州の状況に応じて修正して作成した“Cost Manual”を用いることが多い。

2 カナダにおける家屋評価の具体例（アルバータ州の例）

（1）アルバータ州における資産の分類

- ① 資産の種類別
 - a) 居住用（residential）：更に細分化が可能（single-residential, multi-residentialなど）
 - b) 非居住用（non-residential）：更に細分化が可能（空閑地、既利用地など）
 - c) 農地（farm land）
 - d) 機械設備（machinery and equipment）
- ② 資産の性質別

- a) 土地 (land)
- b) 土地改良物 (improvement)
 - ・家屋 (building) : 居住用家屋、商業用家屋、工場、農業用施設など
 - ・構築物 (structure)
 - ・機械設備

c) 土地及び土地改良物 (land and improvement)

(2) アルバータ州における居住用家屋の評価方法

- 州政府自治省が、「居住用家屋評価基準」を作成し、各市町村が行う居住用家屋の評価に活用されている (94年までは州政府が評価事務を行っていた。)。
- 「居住用家屋評価基準」は10年に1回程度の割合で改訂されてきた。
 - ・直近の評価基準は1994年のエドモントン市 (州都) における建築物価をベースに作成。
- 1994年基準年における再建築価格 (replacement cost)
 - ・改訂期間中の評価額の算定は、1994年基準の数値に州政府が物価変動率をベースに定めた調整率を乗ずることにより求める。
- 評価基準においては、家屋を型 (type)、品質 (quality)、構造 (structure) によって分類し、それぞれの標準家屋の評価額を決定。
 - ・標準家屋に関して部分別の標準価格を表示する。
 - ・個別の家屋の評価額は標準家屋の標準価格をベースとして、基本価額に部分別及び附属家などの価額を加えることにより求める。基本価額 (base cost) は一定基本額に平米当たり単価を加えて求める。
 - ・さらに、築年次 (経年減価) と実際の使用状況を考慮して経年減価を加え、評価額を修正して個別の評価額を求める。経年減価補正率表は物理的減価及び機能的減価を考慮して評価基準において定める。

a) 家屋の型 : 住宅 (戸建て、タウンハウス)、ログハウス、ガレージ、モービル・ホーム、別荘など

b) 家屋の品質 : 貧弱、安価、標準、高価、豪華など

c) 家屋の構造 : 1階建て、1階建てプラス屋根裏、2階建てなど

(3) アルバータ州における評価方法の改正

- アルバータ州では、従前は家屋の評価額は以下の二者択一であった。
 - ・再建築価格 (Depreciated replacement cost)
 - ・市場価格 (Market value)
- しかしながら、以下の理由により1999年評価替え以降は、市場価格に一本化することとされ、原価法に基づく価格は参考価格に止まることとされた。

(理由)

- ・従前の8年毎の評価替えから、北米で一般的な統計的手法を用いた市場価値評価法 (MRA : Multiple Regression Analysis) による毎年評価替えに本格的に移行すること
- ・評価基準 (cost manual) の更新、メンテナンスが困難であること
- ・プロパティ・タックスの税額算定上、特に居住用家屋の評価額を求める必要がないこと
- ・他の各州でも原則として市場価値評価を行っていること

新築住宅に係る税額の減額措置の経緯

年 度	S 2 7 (普通)	S 3 0	S 3 9 (法定化)	S 4 4	S 4 8	S 5 5	S 5 2	S 5 4	S 5 6	S 5 7	S 6 0	S 6 2	S 6 3	H 3	H 5	H 6	H 1 0	H 1 1
内 容	3年間 1/2を 限度に 軽減 (不均 一課 税)	3年間 1/2を 限度に 軽減 (不均 一課 税)	新築住宅 3年間1/2 中高層耐火住宅 3及び4階建 5年間1/2 5階建 10年間1/2				5年間 1/2											→
軽減対 象の上 限		15坪	な し						100㎡							120㎡		→
床面積 要件	15坪 以下	20坪 以下	85㎡以下	100㎡ 以下					40㎡ (共同 貸家30 ㎡)以 上165 ㎡以下		40㎡ (共同 貸家35 ㎡)以 上165 ㎡以下	40㎡ (共同 貸家35 ㎡)以 上200 ㎡以下					40㎡ (共同 貸家35 ㎡)以 上240 ㎡以下	→
価格要 件			木 造 24割	→	36割	54割	→	65割	→	81割	84割	→	85割	97割	→	90割 112割	→	
			耐火 30割	→	45割	65割	→	71割	→	89割	96割	→	96割	125割	→	98割 144割	→	廃 止
			耐火 36割	→	55割	77割	→	87割	→	109割	117割	→	117割	153割	→	耐火 176割	→	

第4 都市計画税について

課税市町村数及び採用税率の年度別推移

区 分	54年度	55年度	56年度	57年度	58年度	59年度	60年度	61年度	62年度	63年度
都市計画法適用市町村数(A)	1,858	1,865	1,871	1,884	1,895	1,902	1,905	1,918	1,929	1,927
都市計画事業施行市町村数(B)	1,426	1,418	1,426	1,418	1,448	1,459	1,472	1,479	1,461	1,471
都市計画税課税市町村数(C)	(5) 761	(5) 764	(6) 775	(6) 779	(6) 780	(7) 785	(8) 784	(8) 788	(9) 787	(9) 790
制限税率を適用している市町村数	372	392	(1) 414	(1) 423	(1) 425	(1) 431	(1) 429	(1) 435	(1) 436	(1) 408
制限税率未満の税率を適用している市町村数	(5) 389	(5) 372	(5) 361	(5) 356	(5) 355	(6) 354	(7) 355	(7) 353	(8) 351	(8) 382
(B)/(A) %	76.7	76.0	76.2	75.3	76.4	76.7	77.3	77.1	75.7	76.3
(C)/(B) %	53.4	53.9	54.3	54.9	53.9	53.8	53.3	53.3	53.9	53.7
区 分	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度
都市計画法適用市町村数(A)	1,928	1,937	1,945	1,955	1,958	1,967	1,975	1,987	1,994	
都市計画事業施行市町村数(B)	1,481	1,493	1,552	1,559	1,549	1,593	1,613	1,596	1,652	
都市計画税課税市町村数(C)	(10) 792	(11) 792	(11) 792	(11) 793	(10) 795	(8) 794	(9) 792	(10) 791	(9) 791	(9) 790
制限税率を適用している市町村数	(1) 409	(1) 409	(1) 398	(1) 397	(1) 398	(1) 392	(1) 389	(1) 385	(0) 384	(1) 382
制限税率未満の税率を適用している市町村数	(9) 383	(10) 383	(10) 394	(10) 396	(10) 397	(7) 402	(8) 403	(9) 406	(9) 407	(8) 408
(B)/(A) %	76.8	77.1	79.8	79.7	79.1	81.0	81.7	80.3	82.8	
(C)/(B) %	53.5	53.0	51.0	50.9	51.3	49.8	49.1	49.6	47.9	

- (注) 1 都市計画法適用市町村数は、建設省（都市計画課）における「都市計画区域の指定状況」による。（平成9年3月31日現在）
- 2 昭和54年度～平成9年度における都市計画事業施行市町村数は、建設省による「都市計画法適用都市の現況」（昭54. 3. 31～平9. 3. 31）により、都市計画税課税市町村数は「市町村税の税率等に関する調」による。
- 3 (C)には、都市計画税条例を有するが、条例の本則又は附則により課税留保している団体9団体は含まれていない。
- 4 (C)の()書は、課税留保団体数であり、外書きである。

都市計画事業費に関する調（全国計）

年 度		平成9年度（決算見込）	平成10年度（計画）	
区 分		（千円）	（千円）	割合（％）
都市計画事業費等	街 路	1,192,130,183	1,124,691,266	17.7
	公 園	549,039,773	450,776,694	7.1
	下 水 道	2,012,882,224	1,935,249,921	30.5
	そ の 他	298,530,747	289,877,663	4.6
	市街地開発事業	684,677,709	636,828,630	10.0
	都市計画事業費 計 A	4,737,260,636	4,437,424,174	69.9
	土地区画整理事業費 B	200,191,425	139,198,697	2.2
	地方債償還額 C	1,659,989,321	1,775,983,597	28.0
	合計（A+B+C） D	6,597,441,382	6,352,606,468	100.0
D の 財 源 内 訳	地 方 債 E	2,057,044,626	1,894,881,106	29.8
	支 出 金 F	885,210,669	852,637,785	13.4
	負担金その他 G	570,188,858	553,383,129	8.7
	都市計画税収入額 H	1,325,156,793	1,354,184,514	21.3
	一 般 財 源 等 I			
	D－（E＋F＋G＋H）	1,759,840,436	1,697,519,934	26.7
合 計		6,597,441,382	6,352,606,468	100.0
充 当 割 合（％）				
H／（H＋I）×100 J		43.0	44.4	

都市計画税の沿革

年 月	税 目	税 割 等	制 限 税 率		摘 要
			道 府 県	市 町 村	
大正8. 4 制 定 都市計画法	都市計画 特別税	地 租 割 国 税 営 業 税 割 営業税、雑種税及び 家 屋 税 割	本税の12.5/100 本税の 17/100 本税の 4/100	本税の12.5/100 本税の 17/100 本税の 4/100	
大正15. 3 改 正		国 税 営 業 税 割	本税の 22/100	本税の 22/100	国税の営業税割 以外の各税割に ついては改正な し。
大正15. 3 改 正		特 別 地 税	北海道 地価の4/1000 府県 地価の5/1000	北海道の市町村 地価の4/1000 府県の市町村 地価の5/1000	従前の各税割に ついては改正な し。
昭和6. 3 改 正		地 租 割 特 別 地 税	本税の 9/100 賃貸価格の 3.4/1000	本税の 9/100 賃貸価格の 3.4/1000	
昭和15. 3 制 定 地方税法	都市計画税	(1) 地 租 割 (2) 家 屋 税 割 (3) 営 業 税 割 (4) 府県税独立税割 (5) 市町村税独立税 割	地租の 25/100以内 家屋税の 25/100以内 営業税の 25/100以内 府県税独立税の 13/100以内	地租の 68/100以内 家屋税の 68/100以内 営業税の 68/100以内 府県税独立税の 68/100以内 市町村税独立税 の 34/100以内	1 都市計画法第 8条の規定を 廃止 2 市町村民税に 対しては市町 村税独立税割 を課すること ができない。 3 市町村は、別 に税目を起こ して都市計画 税を課するこ とができる。
昭和22. 3 改 正		(1) 地 租 割 (2) 家 屋 税 割 (3) 営 業 税 割 (4) 府県税独立税割 (5) 市町村税独立税 割	標準賦課率を もって算定し た本税の 10/100以内 本税の 10/100以内	標準賦課率を もって算定し た本税の 30/100以内 本税の 30/100以内	府県の都市計画 税については、 府県民税及び 鉦区税に対して は府県税独立 税割を課する ことができない。
昭和25. 7 制 定 地方税法	水利地益税 に吸収				
昭和31. 4 改 正	都市計画税	土地、家屋の価格を 課税標準とする。		0.2/100以内	固定資産税の課 税標準となるべ き価格を課税標 準として所有者 に課する。
昭和53. 3 改 正	都市計画税			0.3/100以内	

都市計画法制の沿革

1888

○「東京市区改正条例」(明治21年)

近代国家の首都にふさわしい都市整備
街路整備に重点を置いた施設設計
大正7年東京以外の5大市に準用

1919

○「(旧)都市計画法」(大正8年)

「交通、衛生、保安、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し福利を増進するため重要施設(注:地域地区・事業を含む。)の計画」

6大市に適用

地域地区の規制内容は「市街地建築物法」(大正8年)に規定
土地区画整理に関する根拠・手続規定(耕地整理法を大幅に準用)

・都市計画法適用都市の拡大

大正12年札幌以下地方25都市に法適用。逐次拡大

昭和8年法適用の全国拡大(市の全部及び市に準ずる町村)

1923

○「特別都市計画法」(大正12年)

東京・横浜において震災復興のための土地区画整理

・戦時下の都市計画

都市計画の目的に「防空」を追加。復興工業都市の建設、軍都整備事業

1946

○「特別都市計画法」(昭和21年)

全国115震災都市の復興計画(地方都市においては初めて総合的な都市計画事業の実施)、緑地地区(都市の過大膨張を抑制)

・土地利用、施設、事業に関する個別法制の整備

「建築基準法」(昭和25年)(市街地建築物法廃止)

「土地区画整理法」(昭和29年)(耕地整理法廃止)

「都市公園法」(昭和31年)

「駐車場法」(昭和32年)

「(新)下水道法」(昭和33年)

「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(市街地改造法)」(昭和36年)

「新住宅市街地開発法」(昭和38年)

「流通業務市街地の整備に関する法律」(昭和41年)

1968

○「(新)都市計画法」(昭和43年)

区域区分(線引き)・開発許可制度の導入

(都市のスプロール防止のための土地利用・制限強化)

都市計画決定手続の合理化

(都市計画の決定権限をすべて地方公共団体に委譲、住民手続)

・同時期の都市計画関連立法として

「都市再開発法」(昭和44年)

既成市街地の高度利用と都市機能の更新(市街地改造法・防災街区造成法廃止)

建築基準法の改正(昭和45年)

用途地域の細分化(4→8)、容積率制限の全国適用

都市計画法（大正8年4月5日法律第36号）

出典：「地方税制度資料」第2巻 昭和32年3月25日自治庁編集発行（611～612頁）

(3) 都市計画法（大正八年四月五日法律第三十六号）（抄）

第八条 公共団体ハ第四条又ハ第六条ノ費用ニ充ツル為左ノ特別税ヲ賦課スルコトヲ得但シ府県費ヲ市ニ分賦スル場合ニ於テ市カ營業税、雑種税又ハ家屋税ヲ賦課スルトキハ主務大臣ノ許可ヲ受ケ其ノ税率ヲ定ムヘシ

一 地租割 地租百分ノ十二半以内

二 國稅營業税割 國稅營業税百分ノ十七以内

三 營業税、雑種税又ハ家屋税 各府縣税十分ノ四以内

四 其ノ他勅令ヲ以テ定ムルモノ

公共団体ハ主務大臣ノ許可ヲ受ケ公共団体ノ他ノ收入ヲ以テ第四条又ハ第六条ノ費用ニ充ツルコトヲ得

第二十七条 本法施行ノ期日ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第二十八条 東京市区改正条例、東京市区改正土地建物処分規則及大正七年法律第三十六号並之ニ基キテ発シタル命令ハ之ヲ廃止ス

地方税法（昭和15年3月29日法律第60号）

出典：「地方税制度資料」第3巻 昭和32年3月25日自治庁編集発行（3頁、4頁、20頁、21頁、24頁）

地方税法（昭和十五年三月二十九日法律第六十号）

第三章 目的税

第七十五条 府県（都市計画法ノ施行ニ要スル費用ニ充ツル為左ノ都市計画税ヲ課スルコトヲ得

地租割 地租ノ百分ノ二十五以内

家屋税割 家屋税ノ百分ノ二十五以内

営業税割 営業税ノ百分ノ二十五以内

府県税独立税割 府県税独立税ノ百分ノ十三以内

第四十四条第二項ノ規定ハ前項ノ地租割ノ課税ニ付之ヲ準用ス

第七十六条 市町村（都市計画法ノ施行ニ要スル費用ニ充ツル為左ノ都市計画税ヲ課スルコトヲ得

地租割 地租ノ百分ノ六十八以内

家屋税割 家屋税ノ百分ノ六十八以内

営業税割 営業税ノ百分ノ六十八以内

府県税独立税割 府県税独立税ノ百分ノ三十四以内

市町村税独立税割 市町村税独立税ノ百分ノ三十四以内

市町村民税ニ対シテハ市町村税独立税割ヲ課スルコトヲ得ズ

市町村ハ第一項ニ掲グルモノノ外別ニ税目ヲ起シテ都市計画税ヲ課スルコトヲ得

前項ノ都市計画税ノ新設及変更ニ付テハ内務大臣及大蔵大臣ノ許可ヲ受クベシ

第四十四条第二項ノ規定ハ第一項ノ地租割ノ課税ニ付之ヲ準用ス

第九十二条 都市計画法第八条ヲ削除ス

昭和十四年度分以前ノ都市計画特別税ニ關シテハ仍従前ノ規定ニ依ル此ノ場合ニ於テハ第八十九条ノ規定ハ営業收益税割ノ課税ニ付之ヲ準用ス

都市計画特別税家屋税ニ關シテハ昭和十六年度分迄ニ限り仍従前ノ規定ニ依ル

第九十三条 昭和十五年度及昭和十六年度分ノ家屋税、家屋税附加税及都市計画特別税家屋税ノ賦課ニ關シテハ命令ヲ以テ別段ノ定ヲ為スコトヲ得

昭和十五年度及昭和十六年度分ノ家屋税ノ課税標準タルベキ家屋ノ賃貸価格ハ大正十五年法律第二十四号第十条ノ規定ニ依ル家屋ノ賃貸価格ニ付命令ノ定ムル所ニ依リ政府ニ於テ補整ヲ加ヘタルモノニ依ル

家屋税、家屋税附加税及都市計画特別税家屋税ノ賦課ニ關シテハ前項ノ規定ニ依ル家屋ノ賃貸価格ノ補整ヲ理由トシテ異議申立並ニ訴訟及訴訟ノ提起ヲ為スコトヲ得ズ

地方税法の一部を改正する法律（昭和31年4月24日法律第82号）

出典：「地方税制度資料」第8巻 昭和32年3月25日自治庁編集発行（295頁）

(6) 地方税法の一部を改正する法律（昭和三十一年四月二十四日法律第八十一号）
地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

第二節 都市計画税

（都市計画税の課税客体等）

第七百一条 市町村は、都市計画法（大正八年法律第三十六号）に基いて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基いて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第二条の規定により都市計画区域として決定されたものの全部又は一部の区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。

2 前項の「価格」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（第三百四十九条の三第一項又は第八項の規定の適用を受ける土地又は家屋にあっては、その価格にそれぞれ当該各項に定める率を乗じて得た額）をいい、前項の「所有者」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について第三百四十三条（第三項を除く）において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう。

3 第一項の規定により土地及び家屋に対して都市計画税を課すべき区域は、当該市町村の条例で定める。

地方税法の一部を改正する法律（昭和31年4月24日法律第82号）
の提案理由説明（第24国会衆議院地方行政委員会 昭和31年2月22日）

出典：「地方税制度資料」第8巻 昭和32年3月25日自治庁編集発行（295頁）

（提案理由説明）

（第二十四国会衆議院地方行政委員会昭和三十一年二月二十二日）

○太田国務大臣 たいだい、議題に供されました地方税法の一部を改正する法律案につきまして、その提案の理由及び内容の概略を御説明申し上げます。

政府は、明年度において地方財政の再建並びにその健全化を図ることを重要施策の一といたしておりますのであります。この方針の下に、能う限り自主財源の充実に努め、地方税制の面におきましても、鋭意検討を加えてまいりましたところ昨年十二月地方制度調査会及び臨時税制調査会から明年度地方財政に関連して地方税制改正についての答申がありましたので、その趣旨をも尊重して、今回の地方税制の改正を企図いたしました次第であります。

その改正の方針といたしますところは、第一に、非課税範囲を縮小し、租税負担の均衡化を図りながら増収を期待することであり、また、きわめて特別の場合を除けば、一部の人は特等について非課税を認めることは税制上極力避けるべきであり、特に地方税の場合において然りでありまして、この意味におきまして、今回は、地方における自主財源充実に観点から大幅な増収を期待し得るものについて非課税範囲の縮小を図つたのであります。

すなわち、従来固定資産税を課されていなかった(1)国及び地方団体の所有する固定資産のうち国及び地方団体以外の者が使用しているもの、(2)国有林野の土地、(3)地方団体の所有する発電施設、(4)日本専売公社、日本国有鉄道及び日本電信電話公社が直接その本来の事業の用に供する固定資産等に対して固定資産税相当額の負担を求めるといふたのであります。これら固定資産の所有者が、国、地方団体等であることにかんがみ、特に固定資産税相当額の交付金又は納付金を固定資産所在の市町村に交付し又は納付するようにいたし、この制度につきましては、別途「国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律案」として御審議を願うことといたしております。なお、このほか、地方税法自体におきましても、同様の趣旨により日本放送協会及び日本中央競馬会の所有する固定資産に対する非課税制度を廃止することといたしたのであります。

方針の第二は、受益者負担の制度を拡張し、施設充実に要する財源を確保することであり、国民の租税負担が一応限界に達していると考えられている現在におきまして、さらに施設充実に要する財源を確保するには、その充実に施設によつて受益する者に負担を求めることはやむを得ないことであり、反面その財源は関係の事業に充てることとすることが適当であると考へられるので、この趣旨のもとには目的税制度を拡充しようとするものであります。その一は、道府県税としての軽油引取税の、その二は市町村税としての都市計画税の創設であります。

第十は、同様に目的税として都市計画税を設けようとするものであります。市町村は都市計画事業に要する財源に充てるため、都市計画税を課することができるとしていますので、課するか否かは市町村の任意であります。この税は、都市計画区域として決定された区域の全部又は一部の区域で市町村の条例で定めるものの内に所在する土地及び家屋に対して課することとし、課税標準は固定資産税の場合と同様その土地及び家屋の価格とし、税率は百分の〇・二をこえることができないことといたしております。徴収については、固定資産税とあわせて行うことにより手続の煩雑化を来さないよう配慮いたしております。目的税でありますので、収入は全部都市計画事業又は土地地区画整理事業に要する費用に充てなければならぬものとしております。税収入額は昭和三十一年度三十億三千九百万円、平年度三十四億三千七百万円と見込んでおります。

第三節 都市計画税の創設

三 都市計画税は、水利地益税と異なり、特に利益を受ける土地又は家屋に対し、その特に受ける利益の限度内で課することを必要としないが、さればとて旧都市計画税のように全く受益を要素としないものでもなく、都市計画区域内の土地及び家屋は、客観的にみて一般に利益を受けるものであるという前提に立ち、増例外として、よく引例される京都市における鞍馬山の山林地帯の如く、当該都市計画区域内にある土地、家屋であつても隔絶して所在し、都市計画事業によつて直接利益を受けることがないものと認められるようなものについては、条例で定めるところによつて課税客体から除外しうる途を開いているのである。

第二節 都市計画税

第二款 課税客体

都市計画税の課税客体は、市町村の区域で都市計画法第二条の規定により都市計画区域として決定されたものの全部又は一部の区域内に所在する土地及び家屋である。(法七〇一イ)

新しい都市計画税は、第一には、昭和二十四年以前の都市計画税のように、都市計画区域内のすべての土地及び家屋ではなくて、都市計画区域内の全部又は一部の区域内の土地及び家屋に対してその負担を求めようとするものであり、第二には、かつてのように税制ではなくて、土地及び家屋に課税してその負担を求めようとするものである点において新しい特質を有している。

都市計画法第二条の規定によれば、都市計画区域は、原則として、市又は町村の区域により主務大臣が決定するものであるが、必要があるときは、その区域にかかわらずに都市計画区域を決定することができる。都市計画税の課税客体はその決定された都市計画区域(その都市計画区域が都市計画税を賦定しようとする市町村の区域外にも及んでいるときは、その市町村の区域内の都市計画区域に限られる。)内の全部又は一部の区域内に所在する土地及び家屋である。全部の区域とするか又は一部の区域とするかは市町村の条例で定められるが、(法七〇一ロ)

このように都市計画区域内の一部の区域内に所在する土地及び家屋を課税客体から除くことができるものとしているのは、たとえば市街地から離れた山間部の山林等のように市町村の行う都市計画事業による受益がほとんど認められないようなものについては、市町村の算得に依り、これを除外することができるようしておくことが必要であると認められたからにほかならない。しかし、もとより山林等といえども、市町村がその条例でこれを都市計画税の課税客体とする旨を定めておけば、これに対して都市計画税を課することを妨げるものではない。

税率区分	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486
------	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

て、商業等の振興を図るための様々な事業を実施。公的団体として位置付けられ、基本的には独立の組織を有し、議会の監視のもとに種々の振興事業等を行う。

- ・ 根拠法 地方自治法第233条
- ・ 設置 自治体議会における条例の制定が必要
- ・ 条例事項 ① 名称
- ② 区域
- ③ 設置期間
- ④ 毎年度の予算
- ⑤ 特別税の徴収
- ⑥ 情報開示のあり方等
- ・ 事業例 (商店街の維持等 (飾りつけ、花壇、クリスマスライティング)
商店街イベント (クリスマスキャンペーン、新聞広告)
駐車場の整備
調査研究事業)
- ※ 区域設定にあたっての留意事項
- ・ BIA特別税が課税される区域が明らかであること
- ・ BIA制度の受益の程度が低い地域を含まないこと

2 BIAの財源

BIA区域内に所在する事業用資産 (commercial Property) に対し、条例に基づき特別税を課税。市は、これをBIA運営団体に活動経費として交付。

- ・ 課税方法 財産税の課税方法で (through the property tax system) 課税
- ・ 課税標準 以下の方法から選択する
- (画地方式 (parcel rate) 1画毎に固定額を乗じる
- 間口方式 (frontage rate) 間口毎に固定額を乗じる
- 評価額方式 (assessment rate) 評価額 \$1,000毎に \$x
- その他 (例: 1平方フィート毎に \$x))

BIAの事業内容等に応じ、毎年同額を徴収するか、異なる額を徴収するかを判断