

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究中間報告書

固定資産税における情報開示について

—納税者に信頼される固定資産税制の構築に向けて—

平成13年10月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税はこれまでも市町村の基幹税としての役割を果たしてまいりましたが、地方分権一括法が施行された現在、市町村の財政需要を支える中心的な役割を果たすものとして益々期待されております。

当評価センターは、資産の状況及び評価の方法に関する調査研究等を行い、もって国、地方公共団体等の諸施策の推進に資することを目的として昭和53年5月に設立され、以来、調査研究事業と研修事業を二本柱として展開してまいりました。

このうち、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、学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け、「資産課税のあり方」をはじめ6つの分野について調査研究を行い、その成果を公表するとともに、その内容の普及に尽力してまいりました。

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、「固定資産税における情報開示」、「分権時代の課税のあり方」について調査研究を実施することといたしました。

このうち、「固定資産税における情報開示」の部分について、納税者に信頼される固定資産税制の構築という観点から様々な検討が加えられ、活発な議論が行われました。その結果、縦覧制度の見直し等について、早期の法令整備が必要であるとのとりまとめがなされたことから、年度報告書に先立ちまして、ここに調査研究中間報告書として公表する運びとなりました。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お一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究報告書は、財団法人日本宝くじ協会の助成を受けて作成したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成13年10月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

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
委員	石島	弘	岡山大学教授
	岩崎	美紀子	筑波大学教授
	齋藤	熙	東京都主税局資産税部長
	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代表取締役副社長
	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
	持田	信樹	東京大学教授
	横山	彰	中央大学教授
	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13年7月4日(水)]

- (議 題) (1) 今年度の検討項目とこれまでの検討内容
(2) 検討項目等についての意見交換
(3) 縦覧制度のあり方について
(4) その他

○第2回 [平成13年8月9日(木)]

- (議 題) (1) 固定資産税における情報開示について
(2) その他

○第3回 [平成13年9月27日(木)]

- (議 題) (1) 中間報告書(固定資産税における情報開示)に
ついて
(2) その他

目 次

はじめに	1
第1 縦覧制度の見直し	1
1 現行制度の概要	
2 現行制度を取りまく環境	
3 今年度の検討	
4 考えられる制度の設計	
第2 閲覧制度・証明制度について	9
1 固定資産課税台帳の閲覧、評価額等の証明の現状	
2 論点	
3 これからの方向	
第3 課税明細書について	11
1 課税明細書の現状	
2 論点	
3 これからの方向	
第4 路線価等の公開等について	13
1 路線価等について	
2 標準宅地の位置の公開及び鑑定評価書の開示について	
3 地番・家屋現況図の統合型GISへの活用について	

はじめに

固定資産税は、市町村税収の46%（平成12年度決算見込み）を占め、市町村の基幹的税目となっている。地方分権の推進とともに、福祉、環境等多くの分野で行政に求めるニーズが多様化・増大化している現在、市町村の財政基盤を支える固定資産税の位置付けは、これまでに増して重要なものとなっている。

また、昨今受益と負担の関係が重視され、住民と市町村がともに地域の将来を考え、決定していくことが求められている中で、住民と市町村との信頼関係、意思疎通が極めて大切になっている。

特に、固定資産税については、償却資産については申告制度があるものの、賦課課税の方式が採られており、それゆえかえって市町村の固定資産評価・課税の透明性と説明責任が強く求められるものと考えられる。

そこで、住民と市町村との対話のベースとなる縦覧制度や課税明細書等について、改善すべき事項がないか、平成9年度及び10年度に続き、検討を行うこととした。

第1 縦覧制度の見直し

1 現行制度の概要

地方税法では、市町村長が、原則として毎年3月1日から20日以上の間、固定資産課税台帳を関係者の縦覧に供しなければならない旨を規定している。

この縦覧制度は、納税者が自己の資産に係る評価が適正であるかどうかを判断し、不服がある場合に審査申出を行うことを可能にするための制度である。

固定資産課税台帳を縦覧することができる者及び縦覧することができる台帳の範囲については、これまで、次のような経緯があった。

- ・ 昭和30年代までは、何人も、他の土地や家屋などの資産に係る記載事項まで閲覧できることとされていた。（昭和33年1月13日自治庁市町村税課長回答等）
- ・ 昭和40年代以降、行政実例等により、本人の同意又は他の法律に特別の定めがある場合等を除き、第三者に対する閲覧は認めるべきではないこととされ、現在に至るまで、縦覧できる範囲は、当該納税義務者に関係する部分のみに限定された取扱いになっている。これは、自己の資産の評価額や課税標準額が他人に明らかにされることは、その本人の欲しないところであるとの考え方に基づくものと考えられる。

なお、昭和62年の最高裁判所判決により、このような縦覧範囲についての取扱いが、明確に認められた。

（注1）最高裁判所判決（昭和62年7月17日（判時1262号93頁））

「法第415条第1項の規定にいう「関係者」とは、一葉ごとの固定資産課税台帳の固定資産について、法第343条の規定により納税義務者となるべき者又はその代理人等納税義務者本人に準ずる者を言うものと解するのが相当である。」

（注2）上記の最高裁判例に反対の立場の学説や下級審判決もある。反対意見は、現行の地方税法における縦覧について、固定資産課税台帳のうち他人の資産に関する部分も縦覧できると解すべきであるというものである。

2 現行制度を取りまく環境

(1) 評価の適正化の必要性

固定資産課税台帳の縦覧制度は、前述のとおり、納税義務者が自己の資産の評価が適正であるかどうかを判断し、不服がある場合に審査申出を行うことを可能にするための制度である。しかしながら、納税義務者にとってみれば自己の資産の評価額のみを示されても、その評価が適正であるか否かを考える材料に乏しく、その評価額が妥当なものであるかどうかを判断することは困難である。

これに対処するため、固定資産課税台帳のうち縦覧できる範囲が自己の資産に関する部分に限られている現在の制度を他の資産に関する部分についても縦覧できるように改正することが考えられる。縦覧において自己の資産に関する記載欄を見ただけでは、資産の評価が適正になされているかどうかの判断を行うことが困難であるが、このような改正を行うことにより、他の土地や家屋の評価額との比較を通じて評価額の適正さを判断できるようになる。

さらに、縦覧制度を拡充し、多くの納税者が他の資産との比較により評価額の適正さをチェックすることにより、市町村の評価事務そのものの適正さを保障することになるものと考えられる。

しかしながら、既に述べたように、固定資産課税台帳は第三者に対して開示すべきではないこととされてきたため、この点についての検討が必要となる。

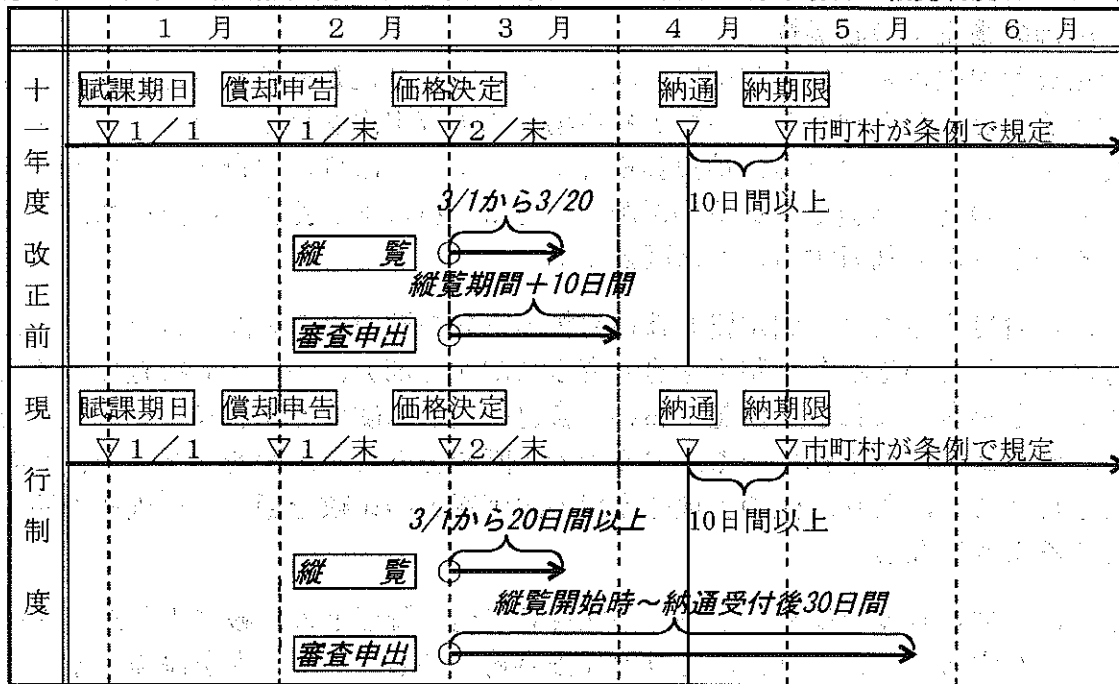
こうした状況の中で、本委員会の検討においては、「これまでは、プライバシー保護の観点を重視した運用がなされているが、納税義務者の意識の高まり、情報公開の流れ等に鑑み、必要な範囲で情報開示を進めることが適当であると考えられる」（平成9年度報告書）としており、具体的な論点として「納税者の立場から、縦覧制度の拡充により失われる法益（プライバシーの保護）と得られる法益（審査申出の便宜のための機能、納税者に対する情報開示・説明の機能、市町村における適正な課税を確保する機能）の比較衡量を行う必要がある」（平成10年度報告書）旨指摘したところである。

(2) 現行の縦覧制度の意義の低下

現行の縦覧制度については、次のような点から、意義が低下しているものではないかと考えられる。

- ・ ほとんどの市町村（98.9%：平成12年7月現在）が納税通知書とあわせて、固定資産課税台帳登録事項のうち納税義務者が了知すべき内容について課税明細書を送付しているため、納税義務者にとって縦覧制度を活用する意義が乏しくなってきた。
- ・ 平成11年度改正により、固定資産評価審査委員会への審査申出期間が、納税通知書の受付後30日間までに延長されたことにより、納税通知書が送付される前に縦覧制度を活用しなくても、審査申出を行うことができるようになった（次ページの表参照）。
- ・ これらの点から、実際に縦覧制度を活用する人は、特に平成11年度改正以降少なくなっている。

(参考) 1回目の納期限(市町村が条例で規定)が4月末である場合の縦覧制度



3 今年度の検討

このような現行の縦覧制度を取りまく環境を踏まえ、これからの制度のあり方について、今年度さらに検討を行った。

(1) 国政モニターの結果

平成10年度に本委員会が指摘した論点である「縦覧制度の拡充により失われる法益と得られる法益の比較衡量」については「国政モニター制度(国民から応募のあった国政モニターに、国の行政施策に対する意見等を寄せてもらう内閣府所管の制度)」を活用し、国民の意見を聞くことにした。

「固定資産課税台帳の縦覧に際しては、自分の土地や家屋の評価額と、周辺の土地や家屋の評価額を比較できるようにすることが必要」との意見があります。一方、この意見については、プライバシー保護の観点からも検討する必要があると考えられます。

(問1~3、問6については省略)

問4 納税義務者が固定資産評価額を縦覧期間中に、周辺の評価額と比較できるようにすることについて

現行では、固定資産課税台帳の縦覧においては、一定の期間(20日間程度)、自分の固定資産の評価額についてしか見ることができませんが、これを「一定の期間(20日間程度)、固定資産税を納めている人に限り、周辺の土地や家屋の評価額と比較して見ることができるようにする。」という意見があります。あなたはこの意見に賛成ですか、反対ですか。

結果

ア 賛成	258件 (75.2%)
イ 反対	80件 (23.3%)
ウ 未記入	5件 (1.5%)

賛成の主な理由

- ・課税の公平性や妥当性を判断でき、これらを確保できる。
- ・納税者の理解が深まる。納得できる。

- 反対の主な理由 ・プライバシーを保護する必要がある。
・悪用される懸念がある。

問5 固定資産評価額を期間や対象者を限定せずに一般に広く公開することについて「固定資産課税台帳に記載された土地や家屋の評価額について、それを見る期間や対象者を限定せずに、一般に広く公開する。」という意見があります。あなたはこの意見に賛成ですか、反対ですか。

結果	ア 賛成	156件 (45.5%)
	イ 反対	185件 (53.9%)
	ウ 未記入	2件 (0.6%)

賛成の主な理由 ・課税の公平性や妥当性を判断でき、これらを確保できる。
・資産取引の参考になる。

反対の主な理由 ・プライバシーを保護する必要がある。
・悪用される懸念がある。

〈 ・調査時期 調査書送付：平成13年7月30日 回答期限：平成13年8月31日
・調査対象 全国の国政モニター550名（うち有効回答数343名。回収率62.3%。）〉

上記のように、「納税義務者が固定資産評価額を縦覧期間中に、周辺の評価額と比較できるようにすることについて（問4）」は、約4分の3（75.2%）が賛成であり多数を占めた。一方、プライバシー保護の観点等の理由で反対する意見は、約4分の1（23.3%）にとどまった。

次に、「固定資産評価額を期間や対象者を限定せずに一般に広く公開することについて（問5）」は、45.5%が賛成、53.9%が反対であり、ほぼ半々の結果となった。

（2）委員の意見

縦覧制度のあり方について、今年度の本委員会の検討における主な意見を論点ごとに整理すると以下のとおりとなる。

（情報開示の取り組みの必要性について）

- 地方分権の流れの中で、受益と負担の関係を明確にするという観点からは、情報開示に取り組んで行くべきである。
- 情報開示の拡充に当たっては、単に情報開示するというだけでなく、税額決定までの過程について合理的な説明をあわせて行うということが必要である。
- これまで、行政側の事情で開示できないものについても、プライバシー保護を理由に、行政側が開示に消極的であった面があるのではないか。
- 情報開示については、市町村が取扱いをしやすくするためにも、法的な根拠を明確にする必要があるのではないか。

（縦覧制度の改正の必要性について）

- 縦覧制度については、昭和40年代以降、対象範囲を狭く解釈してきたわけであるが、元の姿に戻すべきではないか。
- アメリカなどでも、情報公開に基づいた納税者からの不満を受けて、評価額が適正化してきた経緯がある。情報の開示により、住民の行政に対するチェック機能が増すこととなり、評価の適正化とともに、住民との信頼関係も醸成される。

- 納税者の立場から見ると、自分の土地が他の土地と比べて公平に評価されているかどうかという点に関心を持つのは、ある意味では自然なことである。そのような比較の制度がないと、制度に対する信頼性を維持することが困難ではないか。

(情報開示とプライバシーについて)

- 固定資産を誰が所有しているかがプライバシーであって、その評価額がいくらであるかということ自体はプライバシーではないのではないか。
- 所有者ということが出てくるのでプライバシーの問題になってくるが、問題は土地や家屋の評価額がどうかということを知りたいわけであり、所有者が誰であるかということとは必要ないのではないか。
- 頻繁に土地を買い換えて転居していくような生活パターンのアメリカと異なり、日本は、家を持てるかどうかというのが人生の目標であり、土地を買い換えて転居していくような風習はないので、非常に土地の流動性は低い状況にある。それだけ、日本では、不動産は大事なものといった意識が強く、不動産についてプライバシーがないとは言えないのではないか。
- 例えば所得税の課税標準である所得と固定資産税の課税標準である価格を比較した場合、固定資産の価格は、所得額よりも秘匿性が低いのではないか。

(比較を可能とする情報の範囲について)

- 納税者の信頼を確保することを目的とする以上、家屋も土地と同様賦課課税であることから、評価額を開示すべきではないか。その際、家屋評価の詳細（床の材質や造作の程度等の部分別評価の内容）については、プライバシーの要請が強いと考えられることから、踏み込まないようにすべきではないか。
- 償却資産については申告制度を採っているため、原則として自分の申告した額が評価額となるので、自分の償却資産の評価額と他の償却資産の評価額とを比べる必要性はないのではないか。
- 現行制度においては、住宅用地特例等により、評価額が必ずしも課税標準額とはなっていないため、納税者は、税負担の公平についても比較したいのではないか。そうであれば、課税標準額も開示すべきではないか。

(比較を可能とする地域の範囲について)

- 縦覧の範囲については、東京の人が鹿児島のものを見るという必要はないわけで、そういった視点から、開示する対象地域を限定する必要があるのではないか。
- この問題の趣旨というのは、自分たちが払っている固定資産税がどのような仕組みで課税されているのか、それは公正なのか、公平なのかを知りたいという納税者の感情が根底にあるので、その計算の流れを説明し、その補足資料として近隣の評価について説明をすれば、納得が得られるのではないか。とすれば、縦覧の対象地域も決まってくるのではないか。
- 地域を限定せずに、納税義務者が他の市町村の土地や家屋の評価額も縦覧できるようにすると、全国の土地や家屋の評価額を収集し、リストを作成することが容易になる等、本来目的以外に使用されるおそれが強くなるのではないか。

委員の意見は、おおむね次のように集約できる。

- 課税に関する情報についても、その開示について積極的に取り組むべきである。
- 縦覧制度については、他の資産の評価額と比較できるようにすべきである。
- 固定資産の所有者名等は、評価額等の比較に必要なないので、プライバシー保護の観点から、開示する必要はない。

(3) 今後の方向性についての基本的な考え方

本委員会では、2(1)でも触れたようにこれまでも縦覧制度の拡充の必要性について提言してきた。

また、(1)で紹介した国政モニターの結果においても、プライバシーの保護を重視する意見に比べ、縦覧制度を拡充し、周辺の土地や家屋の評価額と比較して縦覧することができるようにすることを支持する意見が多数を占めた。

さらに、今年度の本委員会の検討においても、固定資産税に対する納税者の信頼確保、市町村における課税の適正さ・公平性の確保の観点から、縦覧できる範囲が自己の資産に関する部分に限られている現在の制度を、他の資産に関する部分についても縦覧できるように縦覧制度を拡充すべきとの結論に達したところであり、そのための法令の整備を早急に行い、平成15年度の評価替えから新たな縦覧制度を実施すべきであると考えている。

なお、税負担の公平性を確認するために課税標準額の開示も必要であるとも考えられるが、課税標準額を比較するためには、例えば住宅用地特例の適用における敷地上の家屋の居住面積割合等他の情報を開示する必要があり、また、課税標準額は所有者の税額の直接の基礎となるものであることもあり、その開示についてはプライバシー保護の観点からなお検討を続ける必要がある。今後、プライバシーに関する国民の意識等を勘案しながら、引き続き制度改正に向けた検討を行うべきと考える。

4 考えられる制度の設計

(1) 縦覧制度の位置付け

縦覧制度については、平成11年度改正までは納税通知書を送付する前に審査の申出を行う機会を納税義務者に与える目的も担っていたが、平成11年度改正によりその意義の低下が指摘されていること等に鑑み、納税者が納税通知書を受け取った際に、他の土地や家屋の評価額と比較することにより、自己の資産の評価額が適正であるかどうかを判断するための制度と位置付ける。

(新たな縦覧制度の骨子)

① 縦覧は、土地及び家屋について行うものとし、市町村が、土地及び家屋についてそれぞれ評価額までを記載した「縦覧帳簿」を新たに調製する。償却資産については、申告制度があるので、他の資産と比較する必要性が小さいので縦覧の対象としない。

なお、固定資産課税台帳は、縦覧の対象とはしないが、常に納税義務者本人（納税管理人、代理人等を含む。以下同じ。）の閲覧に供するものとする（第2「閲覧制度・証明制度について」参照）。

② 「縦覧帳簿」は、市町村ごと（東京23区は特別区ごと、政令市は区ごと）に調製し、当該市町村の納税義務者本人のみが縦覧できるものとする。

③ 「縦覧帳簿」には、次の事項を登録する。

土地：所在、地番、地目、地積、評価額

家屋：所在、種類、構造、床面積、建築年、評価額

④ 納税義務者（所有者）の住所及び氏名又は名称は、評価額の比較のためには不要であり、納税者の利益をできる限り保護するという観点からも、「縦覧帳簿」の登録事項とはしない。

⑤ 納税通知書の送付時期に、自己の評価額についての確認を行うのが通例となっていることに鑑み、縦覧期間の始期（現行は原則として3月1日）を納税通知書の送付日とする。

(2) 縦覧制度の拡充に伴う制度改正

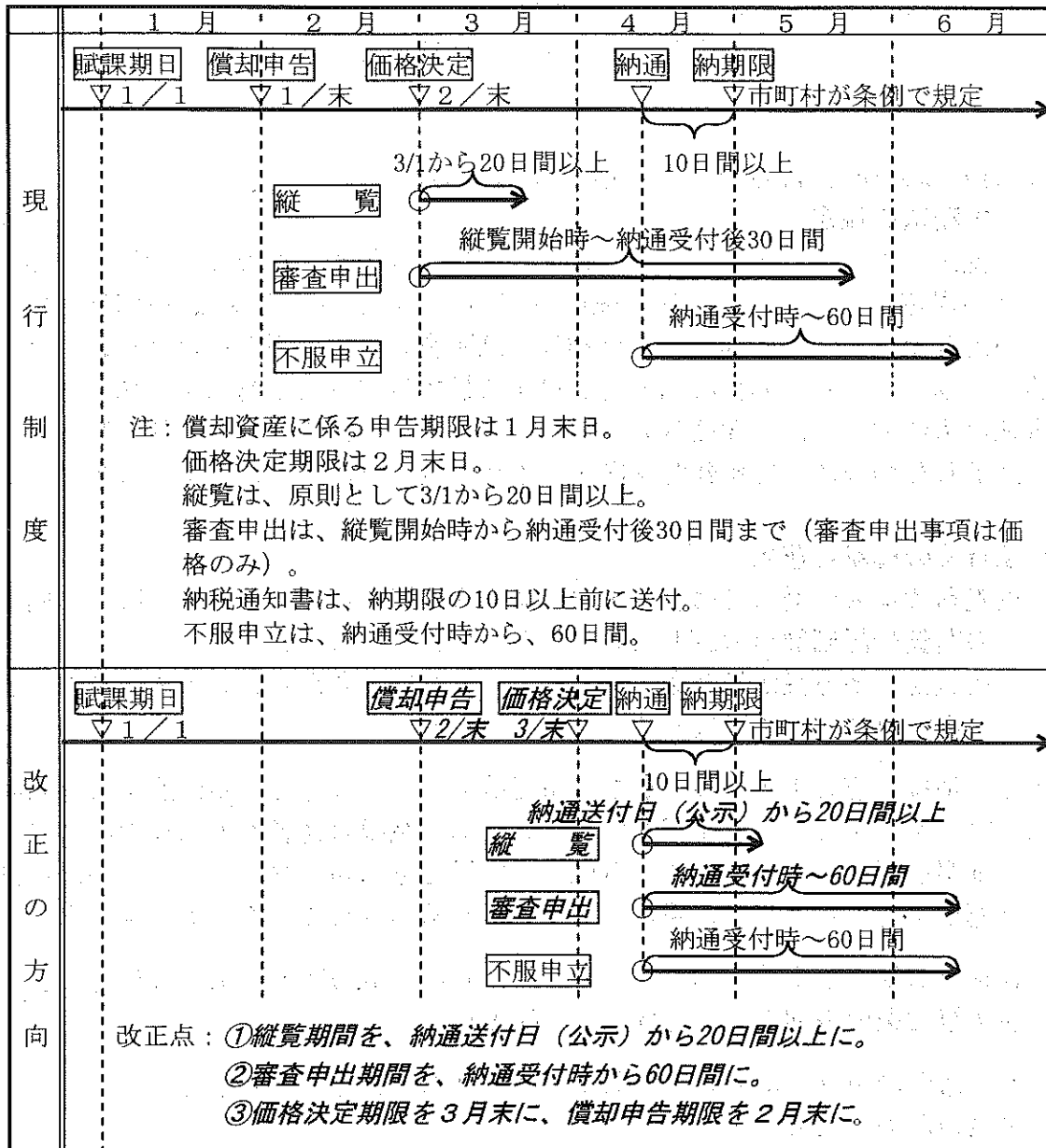
縦覧制度の拡充にあわせて、次のような制度改正を検討すべきである。

① 固定資産評価審査委員会への審査申出期間は、納税者の権利を拡充するため、行政不服審査法上の不服申立期間と同一になるよう、納税通知書受付後60日間（現行は30日間）とする。

② 市町村が適正な評価を行うために十分な期間を確保できるように、価格（評価額）決定期限を3月末（現行は2月末）とする。

③ 償却資産に係る申告事務について納税者の便宜を図るため、申告期限を2月末（現行は1月末）とする。

(参考) 1回目の納期限(市町村が条例で規定)が4月末とした場合の縦覧制度



備考：現行制度と異なる部分をゴシック体の斜体字で示した。

(参考)

本年7月24日、内閣府に設置されている総合規制改革会議は、「重点6分野に関する中間取りまとめ」を公表した。重点6分野の一つである「都市再生」の項目中「不動産関連情報の開示」の中で、当面固定資産課税台帳の縦覧対象範囲の拡大を図るほか、さらなる情報開示の拡充について提言しているが、今回の縦覧制度の拡充は、あくまでも固定資産税に対する納税者の信頼確保、市町村における課税の適正さ・公平さの確保を目的としており、不動産取引情報の開示を直接の目的とするものではない。不動産取引の活性化という観点から、固定資産評価額を活用していくかどうかについては将来の検討課題と考えられる。

なお、「固定資産課税台帳の縦覧対象範囲の拡大等」、「固定資産税評価額に関する情報開示の一層の拡充」については、改革工程表(経済財政諮問会議。平成13年9月21日)にも盛り込まれている。

第2 閲覧制度・証明制度について

本委員会では、平成10年度の報告書において、固定資産課税台帳の閲覧・証明制度の方向について提言を行ったが、今年度は、第1の縦覧制度の拡充を踏まえつつ、再度検討を行った。

1 固定資産課税台帳の閲覧、評価額等の証明の現状

(1) 地方税法の規定

地方税法における固定資産課税台帳登録事項（評価額、課税標準額等）の開示に関する明文の規定は、固定資産課税台帳の縦覧関係の規定（地方税法第415条等）のみであり、固定資産課税台帳の閲覧、評価額等の証明書の交付に係る規定はない。ただし、納税義務者本人に対して納税証明書を交付する根拠規定（同法第20条の10）はある。また、民事執行法においては、競売等の民事執行に必要な場合において、執行裁判所、執行官等が請求した場合に、評価額等を開示する旨の規定（民事執行法第18条等）がある。

(2) 現行法の解釈と運用

納税義務者本人に関しては、納税義務者本人の資産に関する部分に限り、固定資産課税台帳の閲覧や評価額等の証明書の交付が行われている。これは、本人に対する開示であり守秘義務（地方税法第22条）違反に当たらないと考えられるため、地方税法に根拠はないが市町村において実施しているものである。

また、納税義務者本人以外の訴訟当事者等に対する固定資産税に関する評価額等の証明についても、法令上の規定がない。そのため、納税義務者本人以外の者に対して評価額等の証明を行っても守秘義務に抵触しない場合を通知で明らかにし、各市町村が証明を行う運用が行われている。現在、通知により明示されているのは、次の場合である。

- ・ 裁判（借地非訟事件の場合を含む。）において訴訟物等の価額の算定に必要な場合（憲法第32条の裁判を受ける権利への配慮）
- ・ 保全命令の申立てにおいて対象不動産の価額の算定に必要な場合（保全のための処分に必要）
- ・ 登録免許税の課税標準である価格の算定に必要な場合（市町村が登記所に価格を通知していない場合に申請人本人が評価額の証明書を登記所に提出する必要性）

なお、通知では、借地人・借家人等に対する評価額や税額の証明書の交付は認められていない。

2 論点

(1) 通知により評価額等の証明を認めていることについて

法令の根拠に基づかない通知等による行政指導は必ずしも適当でないと言われており、特に課税関係については守秘義務の対象となる場合もあり、この取扱いについては法令に明記する必要があるのではないかと。

(2) 借地人・借家人等について

借地人・借家人等（賃借権者、地上権者その他使用及び収益を目的とする権利を有償で取得している者）については、その賃借料等に固定資産税が転嫁されている場合もあり、その場合は固定資産税の実質的負担者であるとも考えられる。

借地借家法によれば、借地人・借家人等は土地や建物に対する租税その他の公課の増減等により、土地や建物の賃貸料等が不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の減額を請求できることとなっている（借地借家法第11条、第32条）。したがって、地代や家賃の交渉において、固定資産税額を借地人・借家人等も把握していることが前提とされているといえる。

賃貸料等について交渉したり、賃貸料等の減額を請求する場合には、土地や家屋に係る税額を知らないと、借地人・借家人等が不利な立場に立たされることも想定される。そのため、不当な地代又は家賃の引上げが抑止されるような配慮をするよう旧自治省・旧建設省の通知（平成9年4月14日、平成12年5月9日）により地方公共団体に指導がなされているところである。この問題については、借地人・借家人等に対して固定資産税額を開示することによって解決すべきではないか。

3 これからの方向

このような点を踏まえ、閲覧制度、証明制度については、次のような制度を法令上整備すべきである。

(1) 閲覧制度

固定資産課税台帳の閲覧を法令に位置付け、あわせてその中で借地人・借家人等に対する閲覧制度を創設する。なお、閲覧は常に行えるものとする。

（閲覧制度の内容）

- ① 納税義務者本人については、本人資産部分の閲覧
- ② 借地人・借家人等については、使用収益権の対象となる土地及び家屋（家屋についてはその敷地も含む。）に係る部分の閲覧

(2) 証明制度

固定資産評価額等の証明を法令に位置付け、あわせてその中で借地人・借家人等に対する証明制度を創設する。なお、証明は常に行えるものとする。

（証明制度の内容）

- ① 納税義務者本人については、本人資産の評価額等の証明
- ② 次に掲げる場合における固定資産評価額の証明
 - ・ 裁判において訴訟物等の価額の算定に必要な場合
 - ・ 保全命令の申立てにおいて対象不動産の価格の算定に必要な場合
 - ・ 登録免許税の課税標準である価格の算定に必要な場合
- ③ 借地人・借家人等については、使用収益権の対象となる土地及び家屋（家屋についてはその敷地も含む。）の固定資産税額の証明

第3 課税明細書について

1 課税明細書の現状

固定資産税の課税明細書（課税資産の内訳書）については、平成6年9月の通知により市町村に対して周知され、納税義務者に対する送付が推進されてきた。

○課税資産の内訳書の送付の推進について（平成6年9月27日自治省固定資産税課長通知）（抜粋）

課税資産の内訳書には、土地及び家屋の課税内容を納税者自身が十分チェックできるよう次の事項等必要な事項を記載すること。

- (1) 所在、地番、家屋番号
 - (2) 価格（評価額）及び課税標準額
 - (3) 住宅用地の特例措置、新築住宅の軽減の適用の有無等
 - (4) 土地については、当該土地の地積及び地目
 - (5) 家屋については、床面積及び種類（専用住宅、店舗等）
- なお、必要に応じてその他の事項についても記載すること。

その後、送付を実施する団体は逐次拡大し、平成12年には、98.9%の団体が、課税明細書の送付を実施している。

固定資産税に係る課税資産の内訳書の送付の状況

(平成12年7月1日現在)

団体	送付周期			送付時期			評価額	課税標準額	特例適用の表示	軽減適用の表示	土地				家屋	
	毎年基準	他	縦覧納通他	評価額	課税標準額	特例適用の表示					軽減適用の表示	地積	地目	負担価格下落率	床面積	種類
既実施団体	2,544	634	16	232	2,834	128	3,154	3,156	2,971	2,361	3,187	3,184	226	157	3,179	3,117
3,194団体	79.6	19.8	0.5	7.3	88.7	4.0	98.7	98.8	74.2	73.9	99.8	99.7	7.1	4.9	99.5	97.6

未実施団体 36団体 実施団体割合 98.9%

注：網掛け部分は、平成6年の通知において、必要な記載事項となっていない部分

2 論点

(1) 通知により実施していることについて

課税明細書の送付については、通知により実施されているが、納税義務者自身が課税内容をチェックするため極めて重要な役割を果たしていることに鑑み、法令に位置付けるべきではないか。

(2) 記載事項及び送付周期について

平成9年度評価替え以降、土地については負担水準や価格下落率の指標が導入された。現在、多くの団体では課税明細書にこれらの指標を記載しておらず、そのため納税者自身が評価額から課税標準額を算出することができないものとなっている。また、住宅用地の特例措置や新築住宅の軽減についても、適用の有無だけでなく、その特例率を記載しなければ、課税標準額を算出することはできない。納税者が自己の税額が適正か否かをチェックするためには、このような情報を課税明細書に記載する必要があるのではないか。

また、一部の団体においては、基準年度においてのみ課税明細書を送付しているが、下落修正や負担水準の変動等により、基準年度以外の年度においても評価額や課税標準額が必ずしも据え置かれるわけではないので、毎年課税明細書を送付する必要があるのではないか。

3. これからの方向

課税明細書については、納税義務者にとって必要不可欠なものとなっていることや、すでにほとんどの団体で課税明細書の送付が行われていることから、市町村が必ず行うべきものとして、法令に位置付けるべきである。

(1) 送付の義務づけ等

市町村は、納税義務者に対し、課税明細書を毎年度送付しなければならない。

(2) 記載事項

課税明細書には、以下の事項を必ず記載するものとする。

- ・ 所在、地番、家屋番号
- ・ 評価額、課税標準額
- ・ 住宅用地の特例、新築住宅の軽減等の特例適用の有無及び特例率
- ・ 土地については、当該土地の地積及び地目、負担水準、負担調整率、価格下落率
- ・ 家屋については、種類（専用住宅、店舗等）、構造（木造、鉄筋コンクリート造等）及び床面積
- ・ その他、税額計算に必要な事項

(注 これまでの通知では、下線部の事項の記載については、指導していなかった。)

第4 路線価等の公開等について

1 路線価等について

(1) 現状

路線価等については、評価の適正を確保し、納税者の固定資産税に対する信頼を一層確保することを目的として、通知等により公開することとされており、市町村の窓口においては、納税義務者に限定することなく、路線価等を記載した図面が公開されている。平成3年度の評価替え以降、計画的拡大が図られ、平成12年度の評価替えにおいて、全国で約434万地点の路線価等が公開されている。

(2) 論点

路線価等の公開は、固定資産評価の適正さの確保に資するとともに、納税者の固定資産税に対する理解に貢献していることに鑑み、法令に位置付けるべきではないか。

(3) これからの方向

路線価等の公開は、平成9年度及び12年度の評価替えを踏まえ、市町村に浸透してきたものと考えられるため、市町村が必ず行うべきものとして法令に位置付ける。また、今後、路線価等を記載した図面を、市町村の窓口以外においても容易に入手できるよう検討すべきである。

2 標準宅地の位置の公開及び鑑定評価書の開示について

(1) 現状

標準宅地は、プライバシー保護の観点から具体的な表示は避けることが必要と指導されている。また、標準宅地の鑑定評価書については、その開示に関する具体的な取扱いが各市町村で異なる実態にある。

(参考) 宅地の評価フロー (市街地宅地評価法。このほか「その他の宅地評価法」があるが、路線価に関する部分を除き、市街地宅地評価法と同様。)

用途地区の区分 (住宅・商業・工業地区等の地区に区分)

↓
状況類似地域の区分 (用途地区をさらに街路の状況等が類似した地区ごとに区分)

↓
主要な街路の選定 (状況類似地域ごとに主要な街路を選定)

↓
標準宅地の選定 (主要な街路ごとに標準宅地を選定)

↓
標準宅地の価格評定 (地価公示、県地価調査、鑑定価格の7割を目途に評定)

↓
主要な街路の路線価の付設 (標準宅地の1㎡あたり価格を主要な街路の路線価として付設)

↓
その他の街路の路線価の付設 (主要な街路の路線価をもとに、全街路について路線価を付設)

↓
各筆の評点数の付設 (路線価を基に、個々の土地の奥行、間口、形状等に応じた補正を行い、評点数を付設)

↓
各筆の評価額の算出 (各筆の評点数に総務大臣の示す1点あたり価格 (通常は1円) を乗じて評価額を算出)

↓
市町村長の価格決定 (2月末日までに市町村長が価格を決定)

(2) 論点

納税義務者が自己の宅地の評価額について市町村から説明を受ける場合の主な内容は、「市街地宅地評価法」によって評価されている地域においては標準宅地の鑑定結果に基づいて付設される路線価を基礎とした面地計算について、「その他の宅地評価法」によって評価されている地域においては鑑定結果に基づいた標準宅地の評価額からの比準方法についてである。

しかしながら、上記のいずれの評価法の場合も、標準宅地の位置や標準宅地の鑑定評価書の内容を明らかにしないと、納税義務者が自己の宅地の評価額が算出されるすべての過程を確認することができない。

したがって、標準宅地の位置を開示すべきでないとする現在の取扱いは、納税義務者が自己の宅地の評価額が適正か否かを確認するために必ずしも十分なものとはなっていない。

(3) これからの方向

納税義務者が自己の宅地の評価額が適正か否かを確認するためには、縦覧制度の拡充により他の資産との比較を可能とすることのほか、自己の資産に関する評価の内容についても可能な限り明らかにされることが必要である。

標準宅地の位置については、これまでプライバシーの保護の観点から具体的な表示は避ける取扱いとなってきたが、①その位置の選定は、適正な固定資産評価を行うという公共目的を果たすため必要であること、②標準宅地の位置自体については、客観的事実関係でありプライバシーを侵害する事項とまでは必ずしも言えないこと等から公開すべきものとする。

なお、現在、地価公示における標準地の位置、都道府県地価調査における基準地の位置については、地価の安定という公共目的のため地番に至るまで法令の規定により公開されている。

次に、標準宅地における鑑定評価書については、開示しないことを条件に収集された取引事例に係る情報等が含まれているため、具体的な開示の範囲については検討が必要であるが、「市街地宅地評価法」における路線価や「その他の宅地評価法」における標準宅地の単位当たり評価額の算出基礎となることから、基本的に開示すべきものである。

標準宅地の位置の公開及び標準宅地に係る鑑定評価書の開示については、納税義務者の固定資産評価に対する信頼を確保するため、法令に位置付けるべきである。

3 地番・家屋現況図の統合型GISへの活用について

(1) 現状

統合型GIS（地理情報システム）は、地方団体内で一元的に整備・管理される共用空間データ（道路や建物等の地理情報を掲載したデジタル地図）を基礎として、各部局が所管する行政情報を関連づけて活用するシステムであり、行政の効率化や住民サービスの向上が期待できるものである。

共用空間データについては、各地方団体の実情に合わせて初期投資を抑え段階的に整備する手法が現実的であるとされており、この場合、地方団体の固定資産税部局が既に導入している業務支援システムにおける地理的情報（デジタル情報としての、いわゆる地番・家屋現況図）を活用することが有用な一方策であると考えられている。

(参考) 地番・家屋現況図について

- 地番・家屋現況図は課税上の参考資料として作成されるものである。
- 地番現況図は、地籍調査の成果を基に作成するか、又は、公図の各筆界の形状を尊重し、隣接筆との関わり、居住者住所と地番の関わり、航空写真上で判読できる筆界線、登記簿地積と図面土地積との整合性など、照応できる資料をよりどころにして想定される筆の形状位置を道路台帳現況平面図を基に作成して、地番を付したものである。
- 家屋現況図は、地番現況図を基礎として航空写真から判読される家屋の屋根形状の全てについて表示し、家屋番号を付したものである。

(2) 論点

地番・家屋現況図を統合型GISの共用空間データとして活用することにより、地方団体内の重複投資を回避できるメリットがあるが、課税資料として作成された地番・家屋現況図には筆界、地番、家屋の屋根形状、家屋番号等の情報が掲載されており、これらを同一の地方団体内であっても税務部局以外の部局等で活用することについて、守秘義務の観点から問題はないか。

(3) これからの方向

地番・家屋現況図に含まれる情報のうち、少なくとも筆界、地番、家屋の屋根形状、家屋番号については、不動産登記法により登記所に備えられ閲覧が保証されている地図及び建物所在図の構成要素であることから、そもそも公開しても差し支えないものであり、筆界・地番が掲載された地番現況図及び家屋の屋根形状・家屋番号が掲載された家屋現況図を、統合型GISの共用空間データに活用することは問題ないものと考えられる。

なお、当然のことながら、そのような場合であっても、筆界、地番、家屋の屋根形状、家屋番号以外の課税情報については、地番・家屋現況図に付随する等により、そのまま統合型GISの共用空間データとして他の部局等で利用されないことがないように十分留意すべきである。

(参考資料)

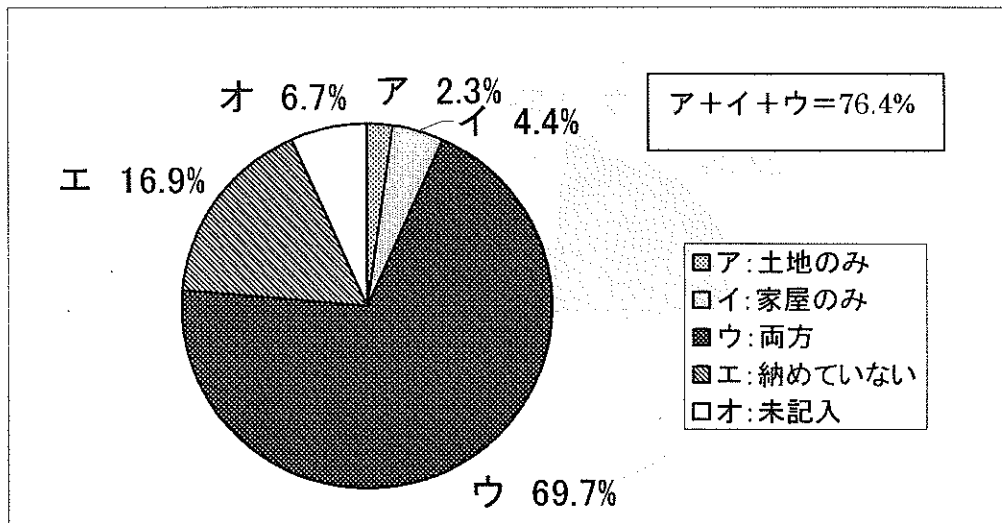
固定資産課税台帳の縦覧等に関する国政モニターの結果

(問3及び問6は省略)

問1 固定資産税の納税状況について

お宅では、固定資産税を納めていますか。

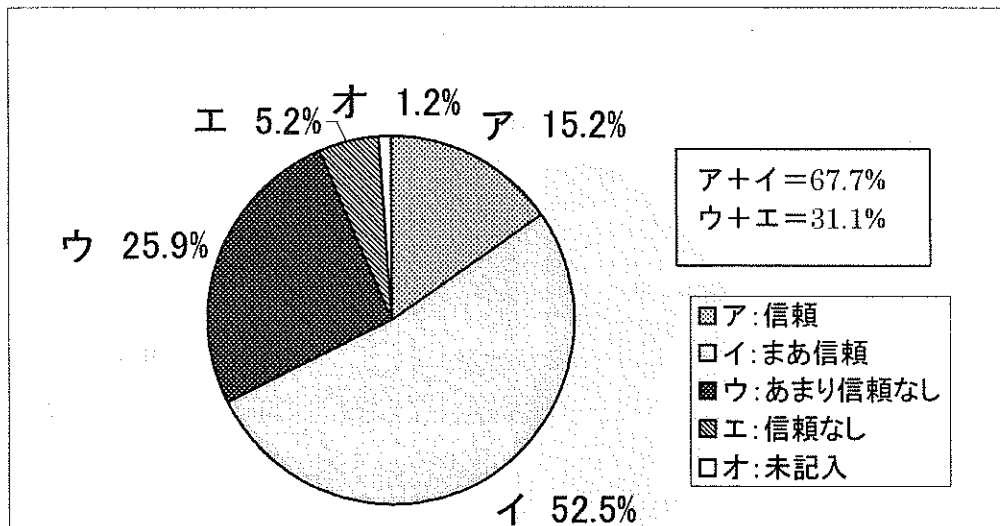
- ア 土地について納めている イ 家屋について納めている
ウ 土地と家屋について納めている エ 両方納めていない



問2 固定資産税制に対する信頼感について

あなたは、固定資産税の制度についてどの程度信頼していますか。

- ア 信頼している イ まあ信頼している
ウ あまり信頼していない エ 信頼していない

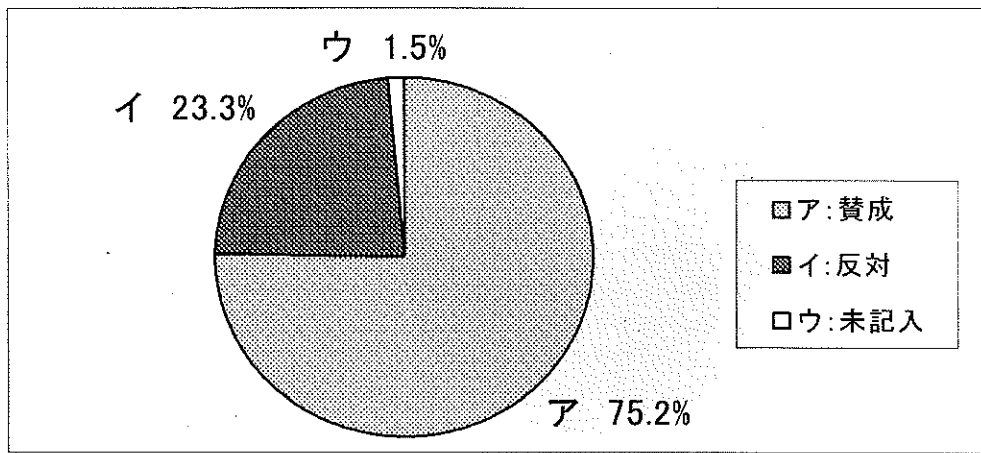


「固定資産課税台帳の縦覧に際しては、自分の土地や家屋の評価額と、周辺の土地や家屋の評価額を比較できるようにすることが必要」との意見があります。一方、この意見については、プライバシー保護の観点からも検討する必要があると考えられます。

問4 納税義務者が固定資産評価額を縦覧期間中に、周辺の評価額と比較できるようにすることについて

現行では、固定資産課税台帳の縦覧においては、一定の期間（20日間程度）、自分の固定資産の評価額についてしか見ることができませんが、これを「一定の期間（20日間程度）、固定資産税を納めている人に限り、周辺の土地や家屋の評価額と比較して見ることができるようにする。」という意見があります。あなたはこの意見に賛成ですか、反対ですか。

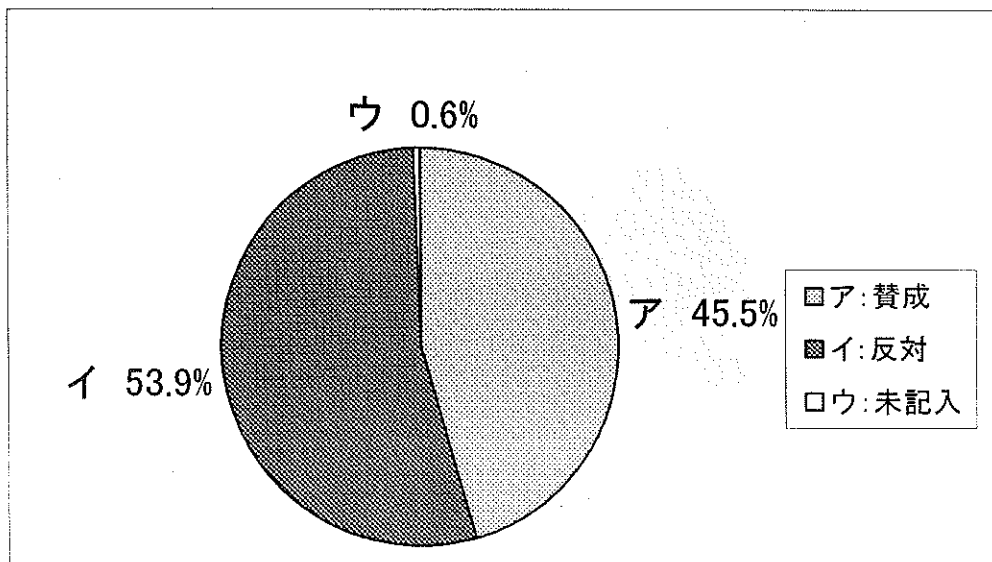
ア 賛成 イ 反対



問5 固定資産評価額を常に広く公開することについて

「固定資産課税台帳に記載された土地や家屋の評価額について、それを見る期間や対象者を限定せずに、一般に広く公開する。」という意見がありますが、あなたはこの意見に賛成ですか、反対ですか。

ア 賛成 イ 反対



地方税における資産課税のあり方に関する調査研究中間報告書 平成13年10月

〔 固定資産税における情報開示について
－納税者に信頼される固定資産税税制の構築に向けて－ 〕

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター
発 行 者 小 川 徳 治
発 行 所 財団法人 資産評価システム研究センター
〒105-0001
東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階
TEL 03-5404-7781
FAX 03-5404-2631
URL <http://www.recpas.or.jp>

この調査研究報告書は、財団法人日本宝くじ協会の助成を受けて作成されたものです。