

負担調整措置に係る改正経緯とその考え方等



令和3年7月6日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 負担調整措置の改正の経緯

2. 負担調整措置を取り巻く状況

(1) 地価の状況

(2) 負担水準の状況

宅地等に係る負担調整措置の経緯について

○ 平成6年度の7割評価の導入に伴い、負担調整措置等を拡大

〈平成5年度まで〉

評価

- ① バブル期等に各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下
- ③ 評価額は3年間据置

課税（負担調整措置等）

- 原則、評価替えの翌々年度に（3年で）課税標準額が評価額に到達する（＝評価額課税）負担調整措置

〈平成6年度～平成8年度〉

評価

- 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から 7割評価の実施（土地基本法など）

課税（負担調整措置等）

- ① 評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる負担調整率を適用（課税標準額が評価額に 12年程度で到達する負担調整措置）
- ② 住宅用地の税負担の緩和
 - ・ 小規模住宅用地の特例拡充（1/4 → 1/6）
 - ・ 一般住宅用地の特例拡充（1/2 → 1/3）

〈平成9年度～〉

評価

- 地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

課税（負担調整措置等）

負担水準の一層の均衡化

- ① 負担水準の低い土地の課税標準額の上昇を一層抑制
- ② 負担水準が一定以上の土地について、課税標準額の据置措置を導入（住宅用地については、平成24年度税制改正により段階的に廃止）
- ③ 商業地等の課税標準額の上限を設定し、負担水準の高い土地の課税標準額の引き下げ

H9～H11	→	評価額の80%
H12～H13	→	〃 75%
H14～R2	→	〃 70%

《参考》平成4年度の税制改正に関する答申（平成3年12月政府税制調査会）（抄）

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、評価替えの状況を勘案しつつ、前年度の税額を基礎としたなだらかな負担調整措置、住宅用地（特に小規模な住宅用地）に係る課税標準の特例措置、住宅用建物に係る経年減価、住宅用地に係る都市計画税の負担のあり方等の見直しを行い、税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

宅地等に係る負担調整措置の経緯（平成6年度～平成8年度）

6年度	7	8
5課標×負担調整率	6課標×負担調整率	7課標×負担調整率

負担調整率の区分

区 分	平6年度価格／平5年度課標	負担調整率（平成6・7年度）	負担調整率（平成8年度）
住 宅 用 地	1. 8倍以下	1. 0 5	1. 0 2 5
	1. 8倍超 2. 4倍以下	1. 0 7 5	1. 0 5
	2. 4倍超 3. 0倍以下	1. 1	1. 0 7 5
	3. 0倍超 5. 0倍以下	1. 1 5	1. 1
	5. 0倍超	1. 2	1. 1 5
非 住 宅 用 地	1. 8倍以下	1. 0 5	1. 0 2 5
	1. 8倍超 2. 4倍以下	1. 0 7 5	1. 0 5
	2. 4倍超 3. 0倍以下	1. 1	1. 0 7 5
	3. 0倍超 5. 0倍以下	1. 1 5	1. 1
	5. 0倍超 9. 0倍以下	1. 2	1. 1 5
	9. 0倍超	1. 2 5	1. 2

- (注1) 平成6年度の価格について、小規模住宅用地、一般住宅用地については、それぞれ当該価格に1/6、1/3を、暫定特例の適用のある土地については、当該価格に特例適用前上昇率に応じて3/4、2/3、1/2のいずれかを、臨時特例の適用のある土地については、当該価格に特例適用前上昇率に応じて3/4、3/5、1/2のいずれかを乗ずる。
- (注2) 宅地評価土地にあっては、平成7年度及び平成8年度に限り表中2.4倍とあるのは、2.5倍に読み替えるものとする。

平成6年度の負担調整措置の改正について

(平成5年度改正地方税制詳解より抜粋)

地価公示の7割程度を目標とする平成6年度の土地(宅地)の評価替えは、基本的に評価そのものの均衡化・適正化を図り、土地評価に対する国民の信頼を確保しようとするものである。

…今回の評価替えについては、これによって増税を図ろうとするものではなく、評価替えに伴う税負担については急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講じる必要がある。

自由民主党の税制調査会では、専ら具体的な税負担がどうなるのかという観点から、税負担の調整(軽減)について活発な意見が出された。そのうちのいくつかを紹介すると以下のとおりである。

- ・ 土地評価の適正化等により評価が何倍にもなるのだから、増税しないというのであれば、やはり税率を引き下げて税負担を調整すべきである。
- ・ バブル経済が崩壊して、景気が悪く、地価が急激に下がっている時に、税負担が上がるのはおかしい。
- ・ 東京など大都市で税負担が急激に上がると、昔から住んでいる住民や商店を追い出すことになり問題である。

今回の土地評価の均衡化・適正化に当たっても、住宅用地に対する税負担に特に配慮することとされたが、このことは、国会の決議や税制調査会の答申をはじめ、市町村長の意見、地方団体の要望等でも最も強く述べられているところである。

最終的には、小規模住宅用地の特例率を4分の1から6分の1に、一般住宅用地の特例率を2分の1から3分の1に、それぞれ拡充することとされた。

負担調整期間の検討に当たっては、せっかく評価の適正化等をして、評価と負担が長期にわたってかい離することは問題であり、できるだけ早く評価額課税すべきであるという意見と、12年でも不十分であり15年かそれ以上の負担調整期間とすべきであるという意見もあったが、従来の評価替え毎の負担調整措置による税負担の状況や市町村の財政需要の伸び、固定資産税収の伸び等を総合的に勘案して、12年程度と決定されたところである。

宅地等に係る負担調整措置の経緯について

○ 平成6年度の7割評価の導入に伴い、負担調整措置等を拡大

〈平成5年度まで〉

評価

- ① バブル期等に各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下
- ③ 評価額は3年間据置

課税（負担調整措置等）

- 原則、評価替えの翌々年度に（3年で）課税標準額が評価額に到達する（＝評価額課税）負担調整措置

〈平成6年度～平成8年度〉

評価

- 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から7割評価の実施（土地基本法など）

課税（負担調整措置等）

- ① 評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる負担調整率を適用（課税標準額が評価額に12年程度で到達する負担調整措置）
- ② 住宅用地の税負担の緩和
 - ・ 小規模住宅用地の特例拡充（ $1/4 \rightarrow 1/6$ ）
 - ・ 一般住宅用地の特例拡充（ $1/2 \rightarrow 1/3$ ）

〈平成9年度～〉

評価

- 地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

課税（負担調整措置等）

負担水準の一層の均衡化

- ① 負担水準の低い土地の課税標準額の上昇を一層抑制
- ② 負担水準が一定以上の土地について、課税標準額の据置措置を導入（住宅用地については、平成24年度税制改正により段階的に廃止）
- ③ 商業地等の課税標準額の上限を設定し、負担水準の高い土地の課税標準額の引き下げ

H9～H11	→	評価額の80%
H12～H13	→	” 75%
H14～R2	→	” 70%

《参考》平成4年度の税制改正に関する答申（平成3年12月政府税制調査会）（抄）

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、評価替えの状況を勘案しつつ、前年度の税額を基礎としたなだらかな負担調整措置、住宅用地（特に小規模な住宅用地）に係る課税標準の特例措置、住宅用建物に係る経年減価、住宅用地に係る都市計画税の負担のあり方等の見直しを行い、税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

宅地等に係る負担調整措置の経緯について（平成9年度～平成11年度）

9年度	10	11
8課標×負担調整率	9課標×負担調整率	10課標×負担調整率
負担調整率の区分		
区 分	負担水準	負担調整率
住 宅 用 地	1. 0 以上	本則課税
	0. 8 以上 1. 0 未満	1. 0 0 (据置)
	0. 4 以上 0. 8 未満	1. 0 2 5
	0. 3 以上 0. 4 未満	1. 0 5
	0. 2 以上 0. 3 未満	1. 0 7 5
	0. 1 以上 0. 2 未満	1. 1 0
商 業 地 等	0. 8 超	価格×0.8まで引き下げ
	0. 6 以上 0. 8 以下	1. 0 0 (据置)
	0. 4 以上 0. 6 未満	1. 0 2 5
	0. 3 以上 0. 4 未満	1. 0 5
	0. 2 以上 0. 3 未満	1. 0 7 5
	0. 1 以上 0. 2 未満	1. 1 0
宅地評価土地以外	0. 1 未満	1. 1 5
	1. 0 以上	本則課税
	0. 4 以上 1. 0 未満	1. 0 2 5
	0. 3 以上 0. 4 未満	1. 0 5
	0. 2 以上 0. 3 未満	1. 0 7 5
	0. 1 以上 0. 2 未満	1. 1 0
	0. 1 未満	1. 1 5

(注) 以下の2つの要件のいずれをも満たす場合は、左記区分にかかわらず、負担調整率を「1. 0 0 (据置)」とする。

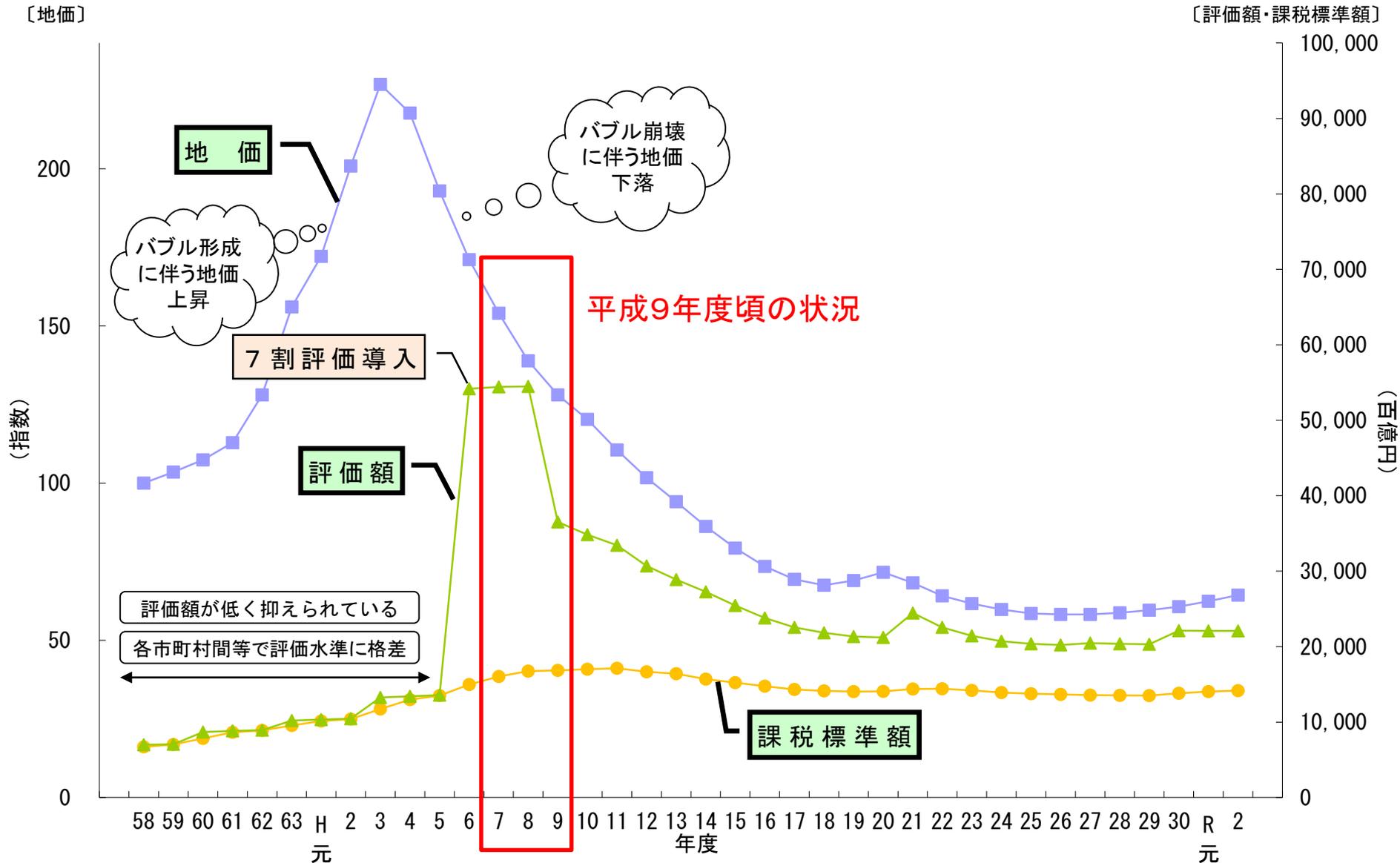
①その土地の負担水準が全国平均（小規模住宅用地は0.55、一般住宅用地は0.5、商業地等は0.45）以上である。

②その土地の平成8年度の評価額に対する当該年度の評価額の下落率が全国平均（0.25）以上である。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度価格} (\times \text{住宅用地特例率})}$$

$$\text{下落率} = \frac{\text{平成8年度価格} - \text{当該年度価格}}{\text{平成8年度価格}}$$

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



（注）1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。
 4 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。

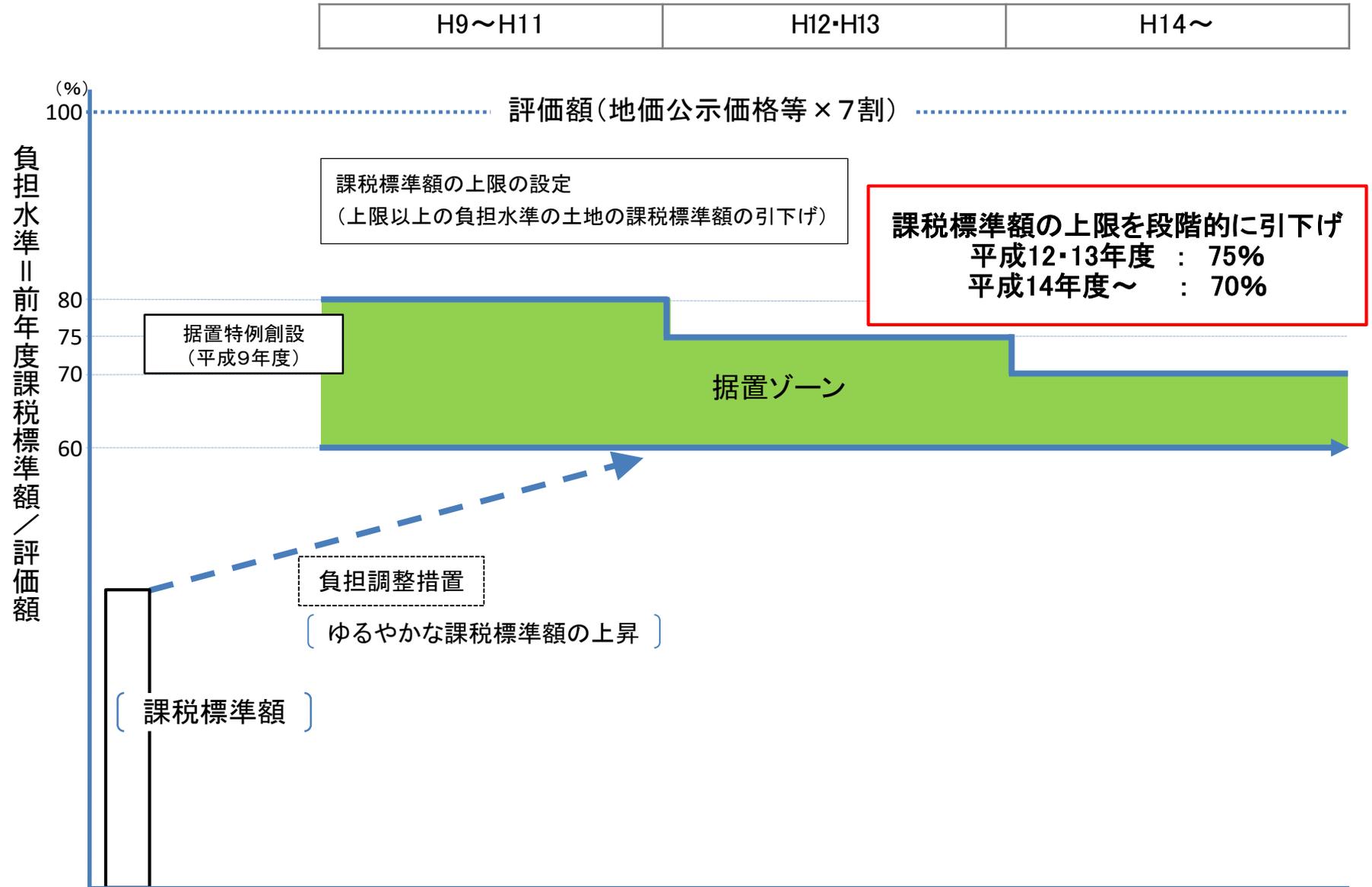
平成9年度の負担調整措置の改正について

(平成9年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成9年度改正地方税制詳解より抜粋)

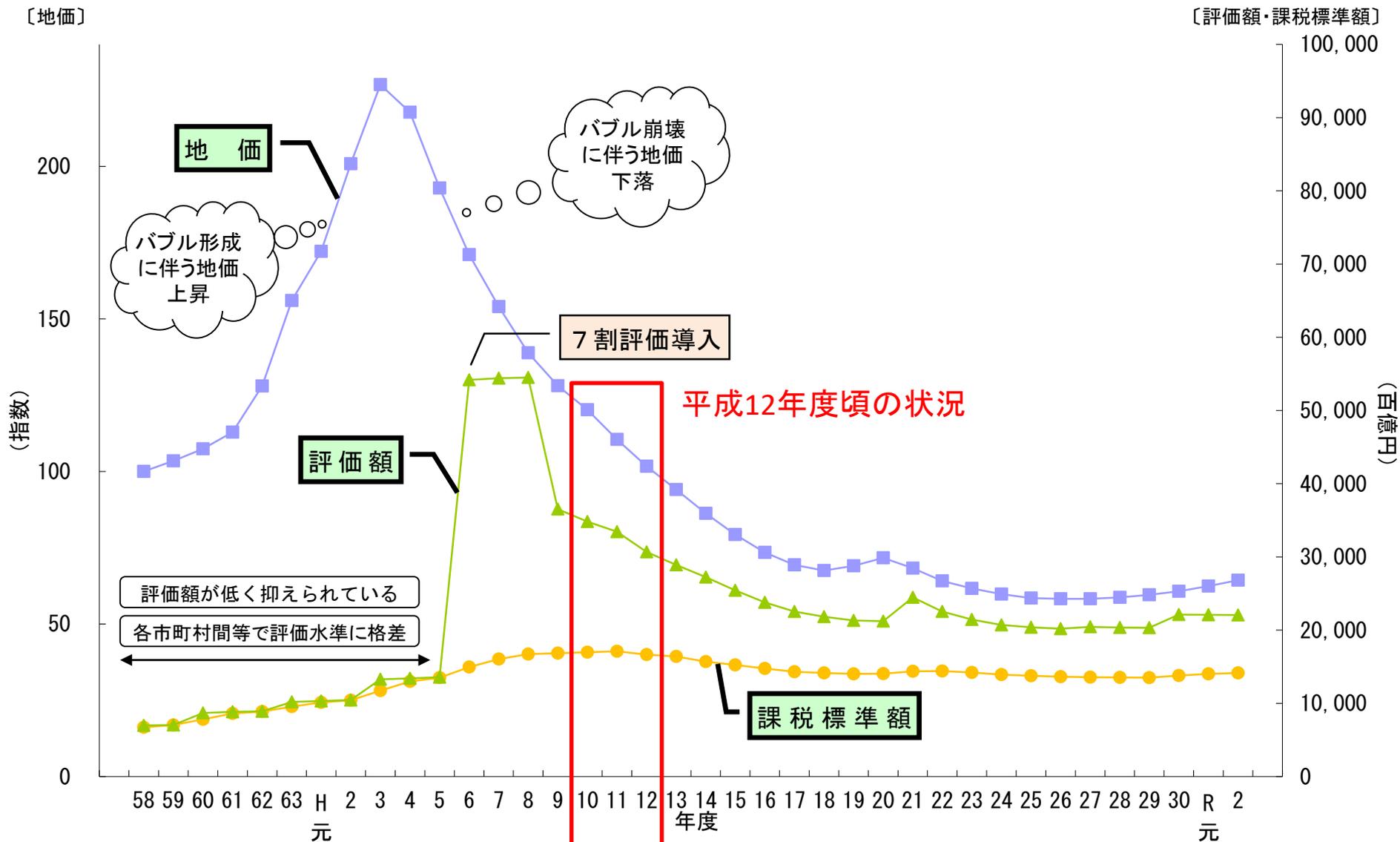
今回の評価替えでは、特に大都市の商業地域を中心に、この3年間の地価の下落を反映して評価額が大きく下落した土地が多く存在している。しかしながら、それらの土地であっても負担水準が6割に満たない土地にあっては、…全て税負担が上昇し続けることになってしまう。この場合、納税者からは「こんなに評価額が下がったのに、まだ税負担が上がるのか」との強い反発が予想されよう。そこで、こうした納税者の感情にも配慮するため、一定の条件を満たす土地について、地価下落に対応した臨時的な据え置き特例措置が講じられたものである。

商業地等の宅地に係る新しい税負担の調整措置は、地域や土地によって負担水準に相当のばらつきがある状況を是正すべく、課税の公平の観点から負担水準の均衡化を図ることをより重視したものであり、負担水準の高い土地についてはその税負担を抑制しつつ、負担水準の低い土地についてはなだらかにこれを引き上げるものである。その際、負担水準の低い土地について急激な税負担を求めることは適切でないこと、大都市部を中心に長期的で大幅な地価の下落傾向の続く中で固定資産税収を大幅に増加することは理解を得がたいこと等を踏まえて、商業地等の宅地の固定資産税収が全体として平成8年度とそれほど変わらないよう全体としての仕組みが考えられ、上限の80%も設定されている。

負担調整措置の改正について（商業地等）【平成12年度改正関連】



商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



(注) 1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。
 4 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。

平成12年度の負担調整措置の改正について

(平成12年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成12年度改正地方税制詳解より抜粋)

平成12年度評価替えを巡る議論においては、一方で景気の低迷と引き続き地価下落を背景として、主として経済界の一部から「固定資産税の大幅減税」が主張され、他方、現下の厳しい地方財政の状況から大幅な減収につながるような制度改革は困難とする市町村側がこれに反論するという構図となったが、…税制調査会における議論においては、…最近の地価の下落傾向に伴う都市部の商業地等の税負担感に配慮し、負担水準の高い土地の税負担を引き下げつつ負担水準の均衡化を一層促進すると同時に、現下の厳しい市町村財政を考慮して市町村税収への影響を極力小さなものとするを基本的な考えとすることとされたのである。そして、宅地に係る負担調整措置については、平成12年度評価替えに伴い、宅地に係る固定資産税の抜本的な見直しをさらに推進し、課税の公平の観点から、負担水準のばらつきを解消すべく、負担水準の高い宅地の税負担を抑制しつつ、負担水準の均衡化を促進するための措置を平成9年度評価替えに引き続き実施することとされたのである。

なお、住宅用地については、平成6年度の制度改革以降、その税負担は既に国際的に見ても相当低い水準に抑えられており、これ以上の軽減は商業地等との負担の公平の観点から望ましくないとの考え方から、その負担調整措置の基本的な仕組みについてはこれまでどおりとされたところである。

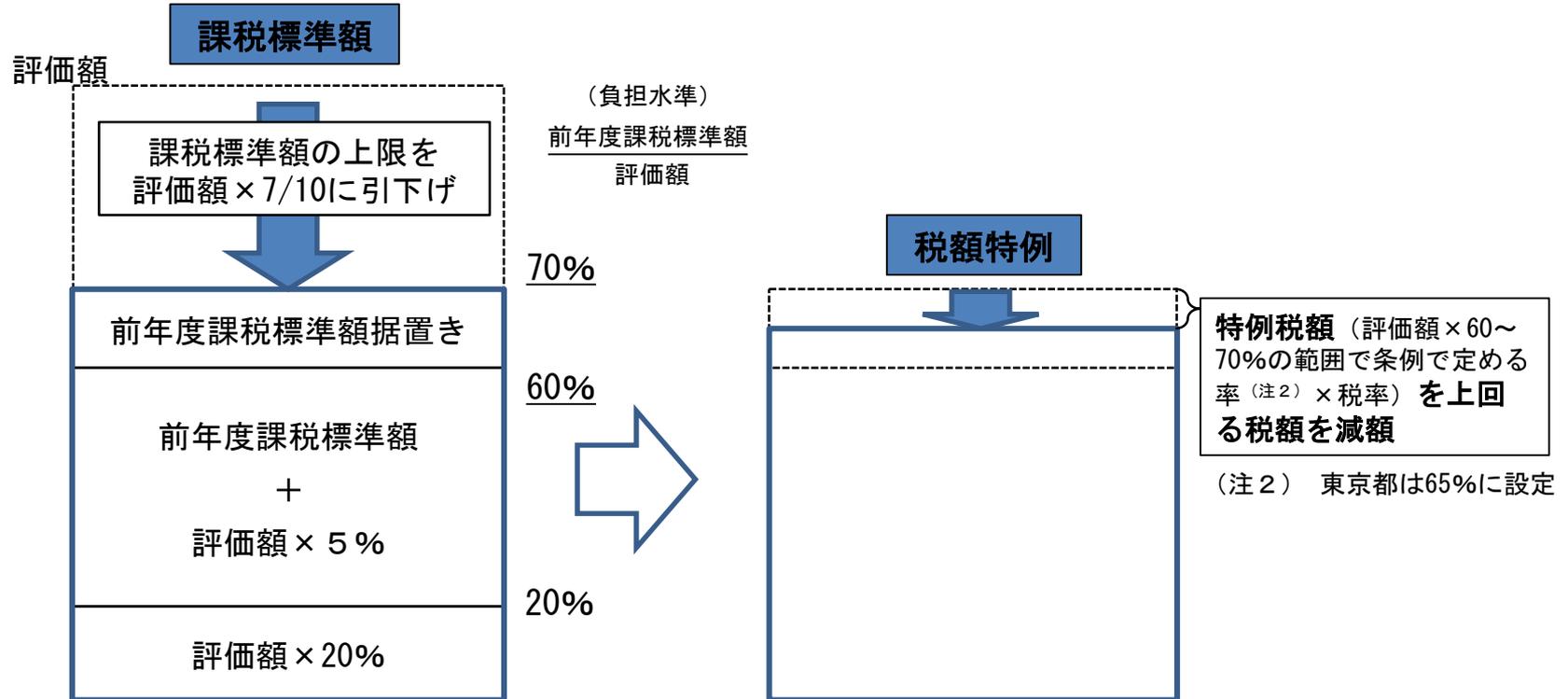
12年度及び13年度に課税標準額の上限の水準を75%としたこと、14年度はさらにもう一段階引き下げてさらに70%を課税標準額の上限の水準として段階的に負担水準の上限を引き下げたことは、現下の厳しい市町村財政の下で、税収が極端に落ち込むようなことがないように配慮する必要性から設定されたものである。これは、12年度評価替えに向けての税制調査会等における議論の積み上げに忠実に対応して、地価下落をなるべく評価上反映させた上で、「負担水準のばらつき」をなるべく均衡化するよう、負担水準の均衡化を促進しつつ、「市町村財政の状況」が考慮された結果であることを意味している。

また、今回の改正に伴い、固定資産税の土地分で約320億円程度、都市計画税の土地分と合わせて約370億円程度の減収になるものと見込まれる。制度改革以外の評価替えによる増減収を加味すると、…土地、家屋分で合計約2,590億円程度の減収が見込まれるが、これは現下の厳しい市町村財政を勘案すると、許容されるギリギリの線であるといえよう。

商業地等に係る条例減額制度について【平成16年度改正関連】

【概要】 商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額^(注1)を上回る時は、当該上回る税額を減額

(注1) 評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



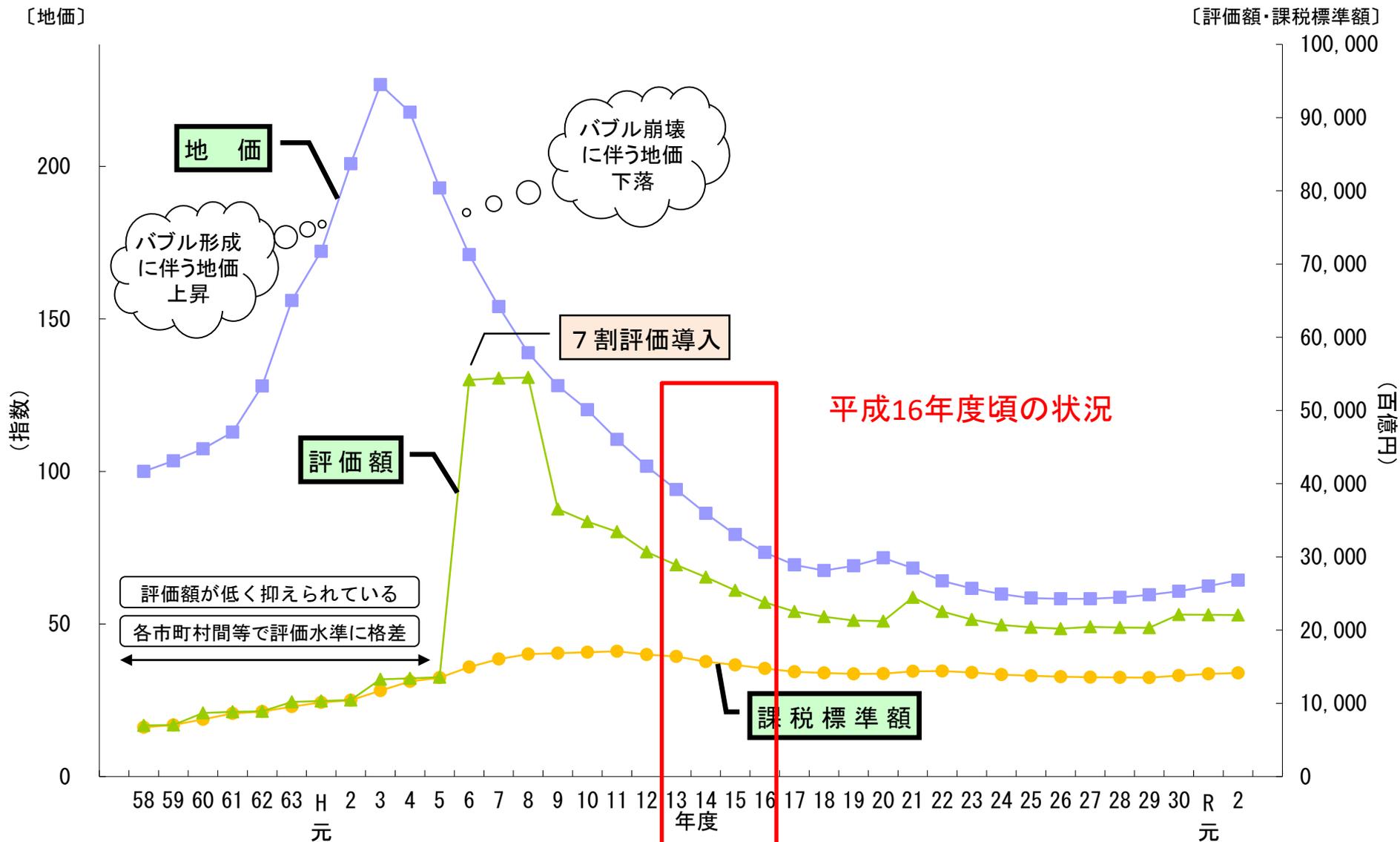
【制度導入時期】 H16年度導入

【適用期限】 R5年度まで

【制度の導入・適用状況】

	H27	H28	H29	H30	R1	R2
導入団体(条例制定団体)	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体
(参考)導入団体名 (条例で定める率)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



(注) 1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。
 4 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。

平成16年度の負担調整措置の改正について

(平成16年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成16年度改正地方税制詳解より抜粋)

通常であれば評価替えの年ではない16年の税制改正において、改めて負担調整措置について検討を行う必然性はなかったところである。しかしながら、15年税制改正でそれまでの負担調整措置を継続することを決める議論の過程で、商業地等の課税標準額の上限70%を引き下げかどうかが極めて大きな争点となった。最終的にはそれまでの上限70%を維持するという結論が出されたが、一方で引き下げを求める声も強かったことから、平成16年度に向けての課題として残された。そのため、結局、平成16年度税制改正における大きな争点として、商業地等の負担の問題が再び取り上げられたところ。

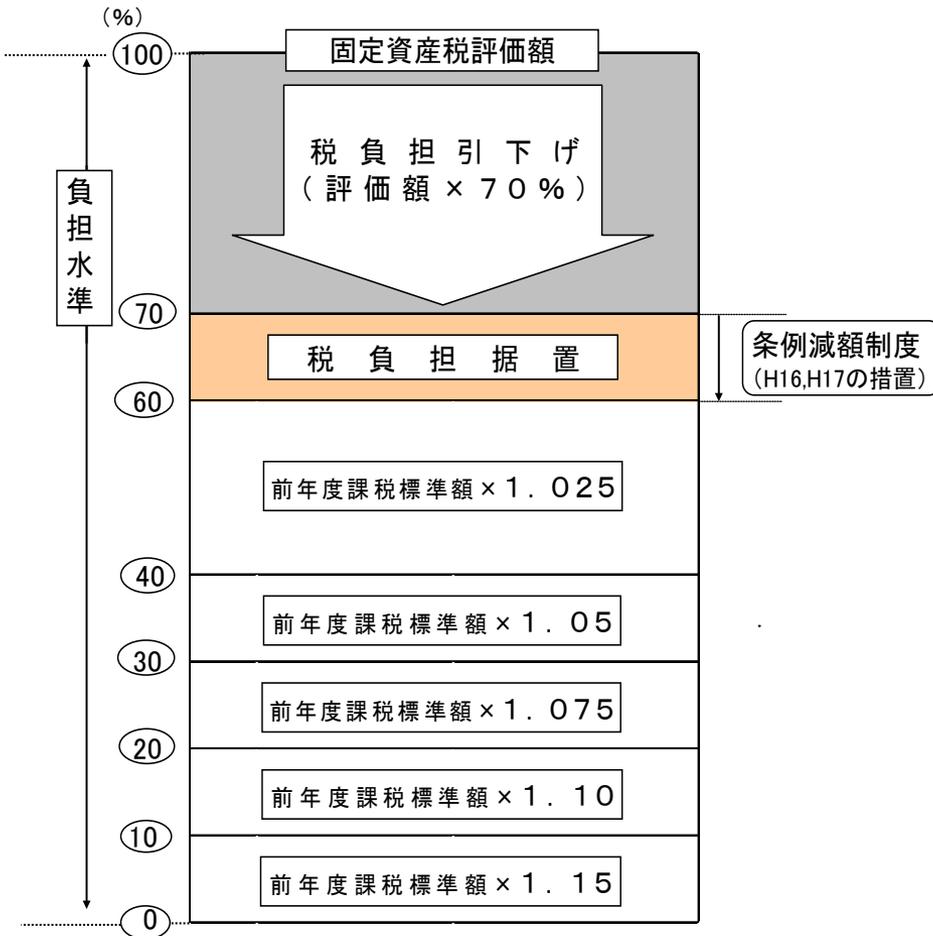
商業地等に係る固定資産税の負担の問題については、…既に評価替えで大幅な減収が生じている中で、全国一律で引下げを行うような状況にはなかったところである。しかしながら、この問題については、平成15年度改正からの継続検討課題としてとらえられていたこともあり、平成16年度税制改正の議論においては、2年越しの検討の結果として何らかの引き下げ措置を実現すべきであるとの意見も強く示されたところである。

このような経緯を背景に厳しい議論が展開され、最後までもつれたところであるが、最終的には、地方税法の改正による全国一律での課税標準額の引下げは行わず、市町村の判断で、条例の定めるところにより、一定の負担水準以上の商業地等の固定資産税の税額を、法律の定める一定の範囲内で減額することが出来る条例減額制度を創設することで決着することとなった。

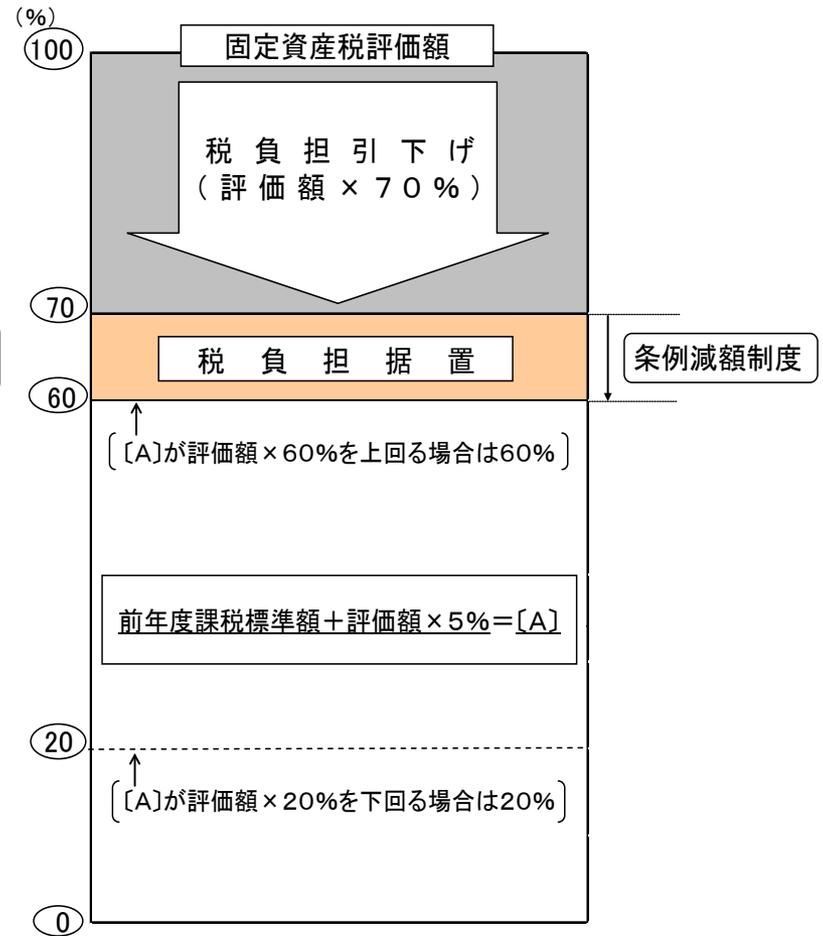
今回の税制改正では、地方公共団体の自主性を高めるため課税自主権の拡大も大きなテーマとなったが、条例減額制度の創設はこの課税自主権の拡大にも資するものであるといえよう。

負担調整措置の改正について（商業地等）【平成18年度改正関連】

H15～H17



H18～H20

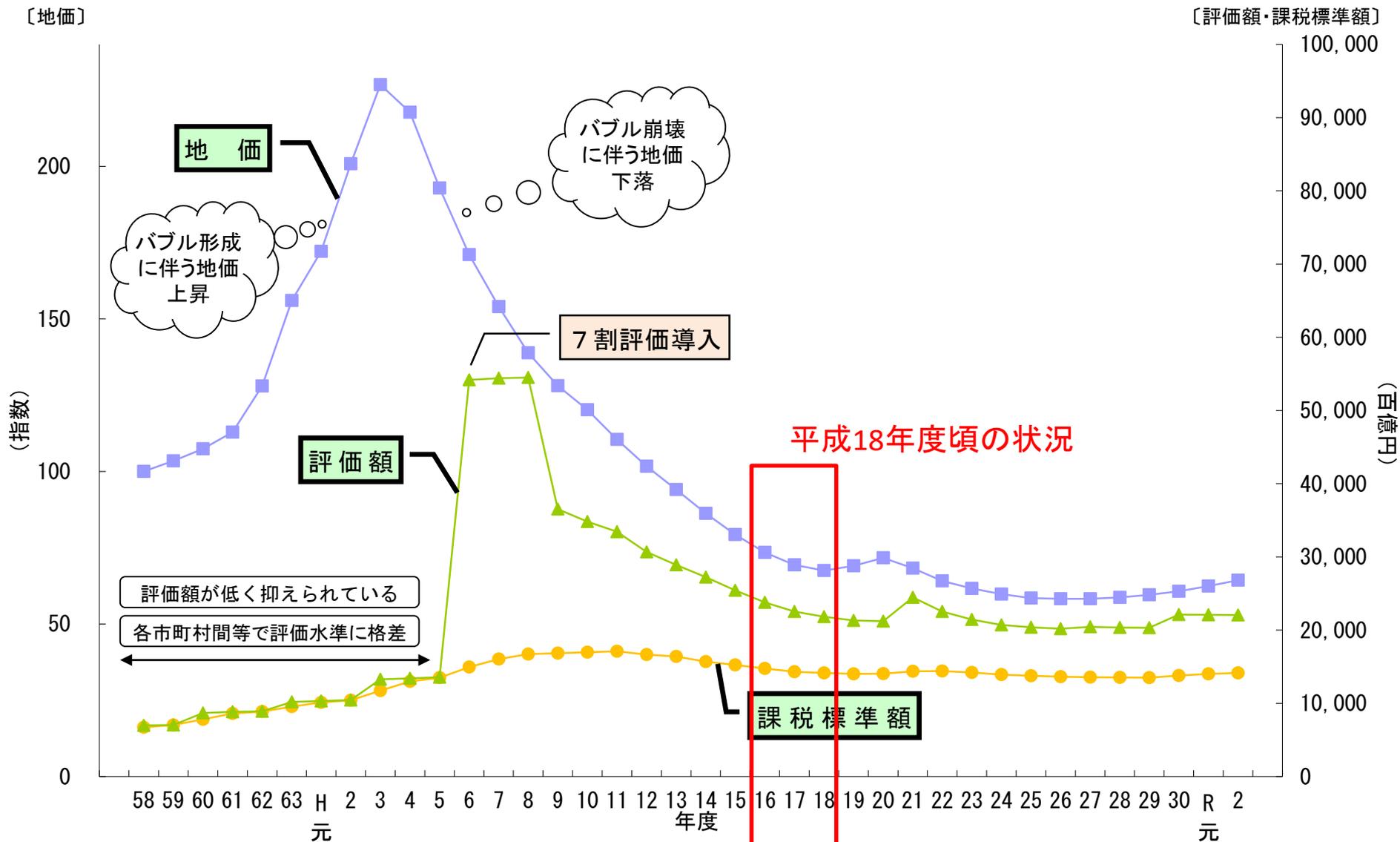


負担水準
 = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}}$

※ 別途、著しい地価下落に対応した
 臨時的な税負担の据置措置がある。

※ 著しい地価下落に対応した臨時的な
 税負担の据置措置は廃止。

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



(注) 1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。
 4 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。

平成18年度の負担調整措置の改正について

(平成18年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成18年度改正地方税制詳解より抜粋)

商業地等に係る課税標準額の上限については、経済界等からは、現行の法定上限である評価額70%水準の引下げを求める意見や条例減額制度の延長を求める意見が示された。これに対して、市町村財政に配慮する立場からは、…平成18年度は評価替えにより現行制度のもとでも4千億円を超える減収となり、さらなる政策減税は困難との意見が示された。

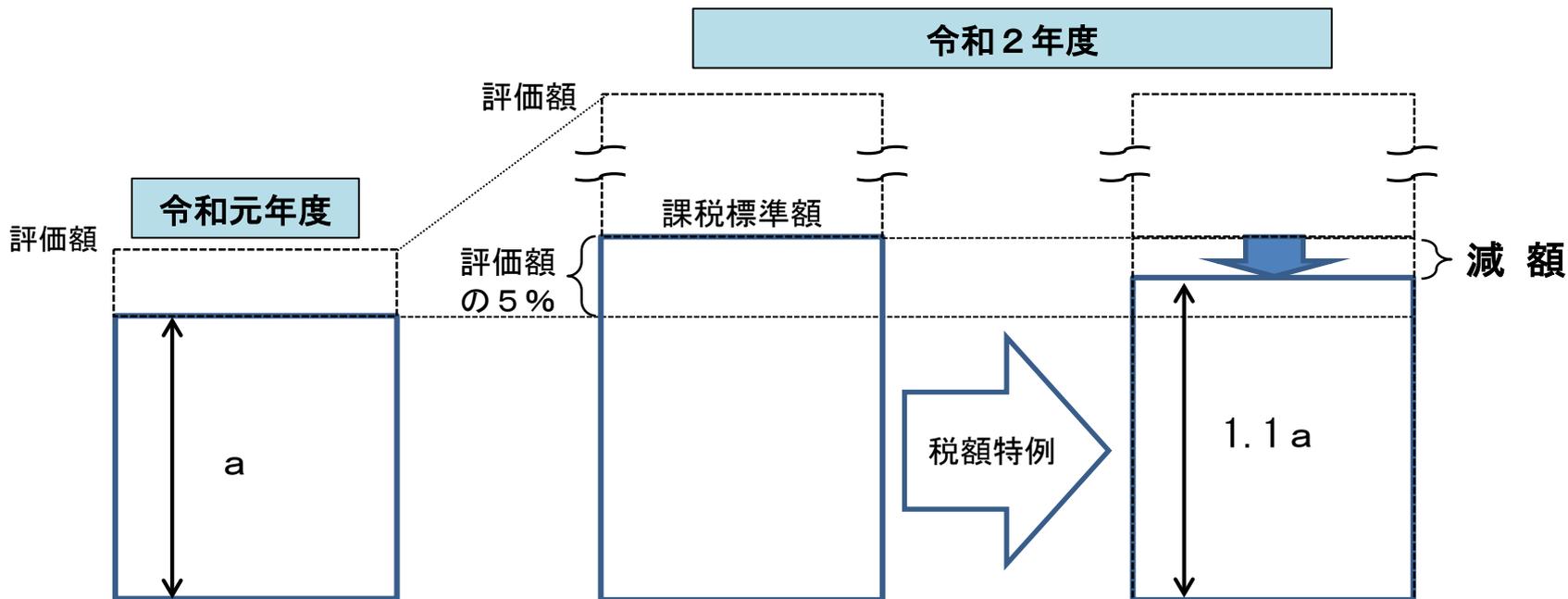
結果として、現行の法定上限である評価額の70%の水準が維持されるとともに、平成16年度条例減額制度を3年継続することとなったが、こうした結論となった背景には、経済情勢について景気回復が鮮明になる中、定率減税の廃止など個人に対しても負担を願わなければならない時期に、新たな減税については慎重な検討を要すると考えられたこと、また、地価の動向について、大都市部を中心に上昇や横ばいの地点が現れるなど、資産デフレに端を発するデフレスパイラルを起こさせない対策が急がれた平成15年当時とは明らかに状況の変化が見受けられたことなど、最近における固定資産税をめぐる環境変化があったこととも考えられる。また、負担水準の均衡化が進んだ結果、大都市部を中心に多くの土地で地価の下落が納税者の負担減につながる状況となっていることも大きい。…党税調の議論の過程でも、市町村財政に配慮し、法定上限である70%についてはこれを維持すべきとの意見が大勢を占め、過去の固定資産税を巡る議論の状況から大きく様変わりした。

今回、負担水準の均衡化促進と制度の簡素化という二つの目的から、地価下落対応の臨時的な据置措置の廃止も含め、大幅な負担調整措置の改正を行うこととなった。固定資産税は、バブルの時期を挟んだ地価の乱高下により、様々な対応策を負担調整措置によって講じてきた。その結果として、制度も複雑なものとならざるを得なかった面がある。今回の改正は、こうしたバブル期の後遺症から抜け出し、簡素で納税者に分かりやすい、分権時代のあるべき固定資産税制の構築に向けたものと位置づけられる。

土地に係る負担水準の均衡化については、今回の改正で一定の目処がついた。ただし、税負担の据置ゾーンについては、制度の一層の簡素化の観点から将来的には廃止することが望ましい。しかし、地価の上昇と下降が混在する状況の中では、据置ゾーンについて、納税者の負担及び市町村の税収双方の急激な変化を防ぐ緩衝帯としての機能を有しているとも見られることから、今回の改正に伴う負担水準の状況や地価の動向等も見つつ、今後慎重に解決していくべきであろう。

税負担急増土地に係る条例減額制度について【平成21年度改正関連】

【概要】 住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額（前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率（※）×税率）を上回る時は、当該上回る税額を減額。



【制度導入時期】 H21年度導入

【適用期限】 R5年度まで

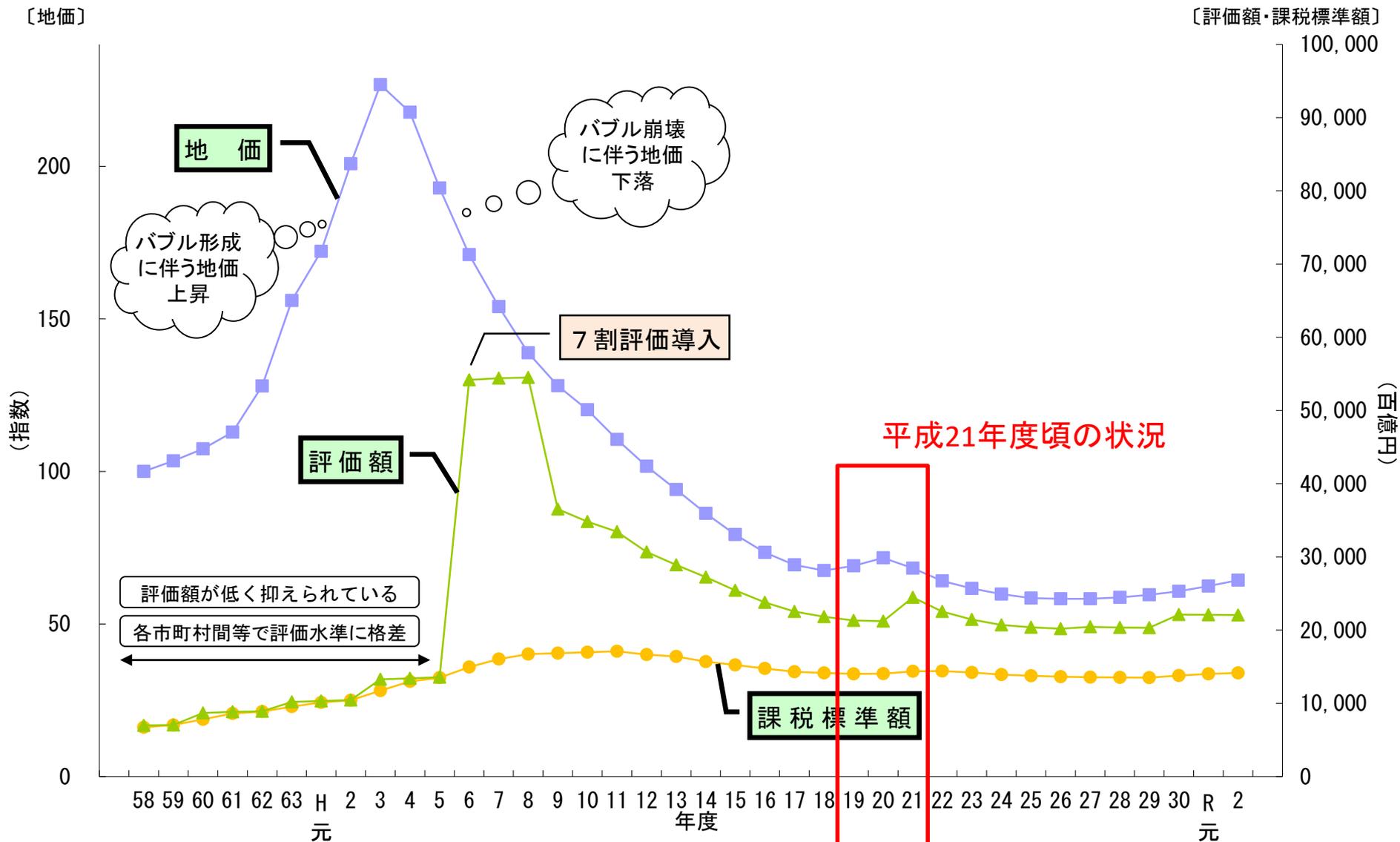
【制度の導入・適用状況】

※ R2における導入団体は以下のとおり（下線を引いた団体は、R2に適用実績の見込みのある団体）。

大田原市（栃木県）、特別区（東京都）、武蔵野市（東京都）、三鷹市（東京都）、神戸町（岐阜県）、輪之内町（岐阜県）、安八町（岐阜県）、武豊町（愛知県）、川西市（兵庫県）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2
導入団体(条例制定団体)	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体
適用団体(実績のある団体)	6団体	6団体	4団体	5団体	5団体	5団体

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



(注) 1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。
 4 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。

平成21年度の負担調整措置の改正について

(平成21年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成21年度改正地方税制詳解より抜粋)

平成21年度の評価替えは、地価が下落し続ける状況下実施された前回の評価替えとは違い、大都市での大幅な地価上昇などを背景としている。

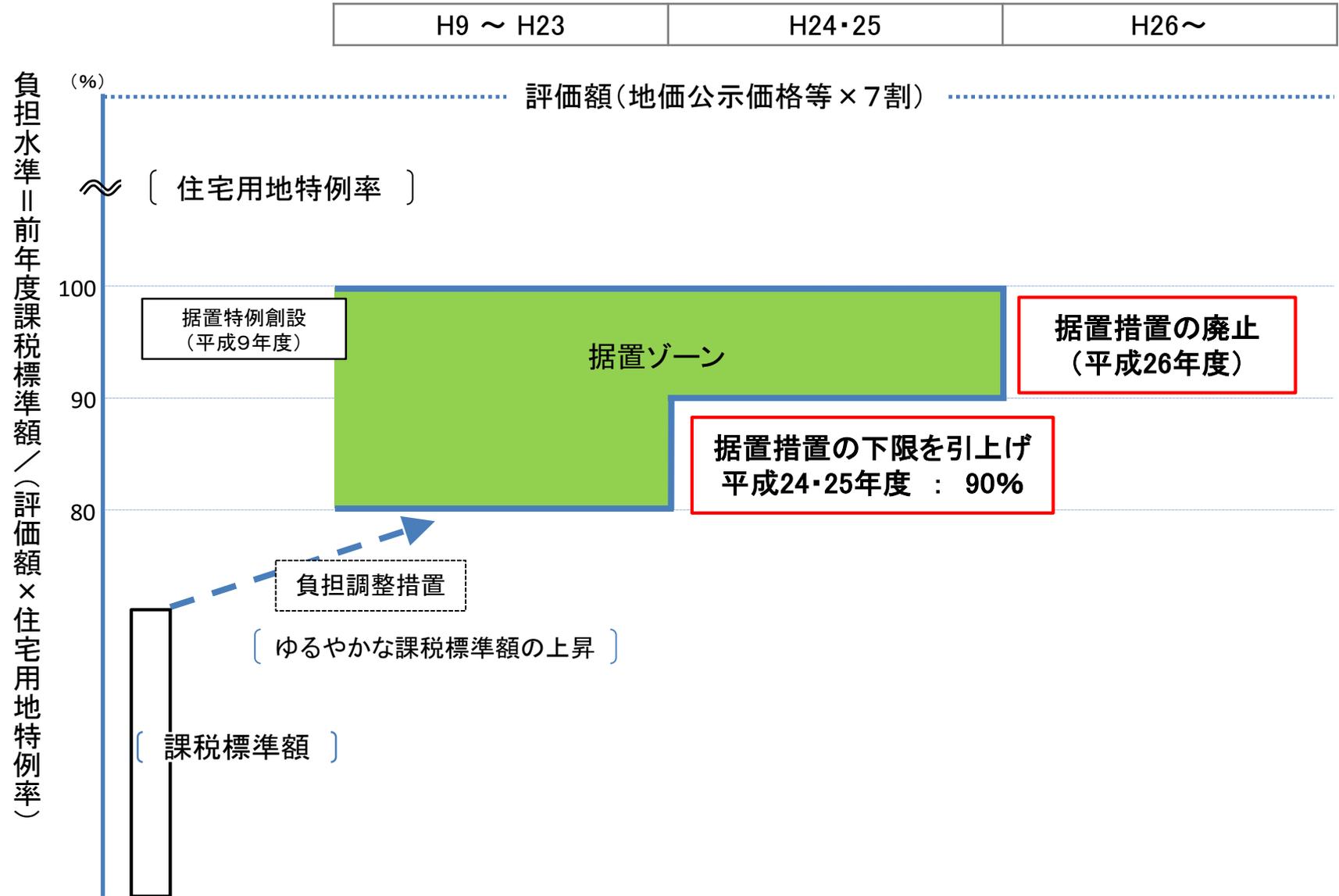
評価額が上昇する地域が相当に見込まれる平成21年度評価替えでは、不安定な地価動向を背景に税負担の公平性への関心が一段と高まるだろうから、前回の評価替えで見直しが行われたばかりの負担調整措置の内容をまた大きく変えたのでは、課税する側、される側の双方に混乱をもたらす懸念もあった。

一方で、平成18年度の見直し当時には地価の大幅上昇という事象が見通せていたわけではないので、評価額の大幅上昇が税負担の急増をもたらすことへの対策は、必ずしも現行制度に組み込まれているわけではない。

平成21年度評価替えでの評価額の上昇は、前回評価替えの平成18年度以来据え置かれてきた上昇分が遅れて反映されるに過ぎないのだが、このような諸事情があるので、現行負担調整措置の継続を基本としながらも、地価の再下落の動きを念頭におきながら、納税者の税負担が急増しないようにする方法を模索することが平成21年度の負担調整措置見直しをめぐる最大の課題となった。

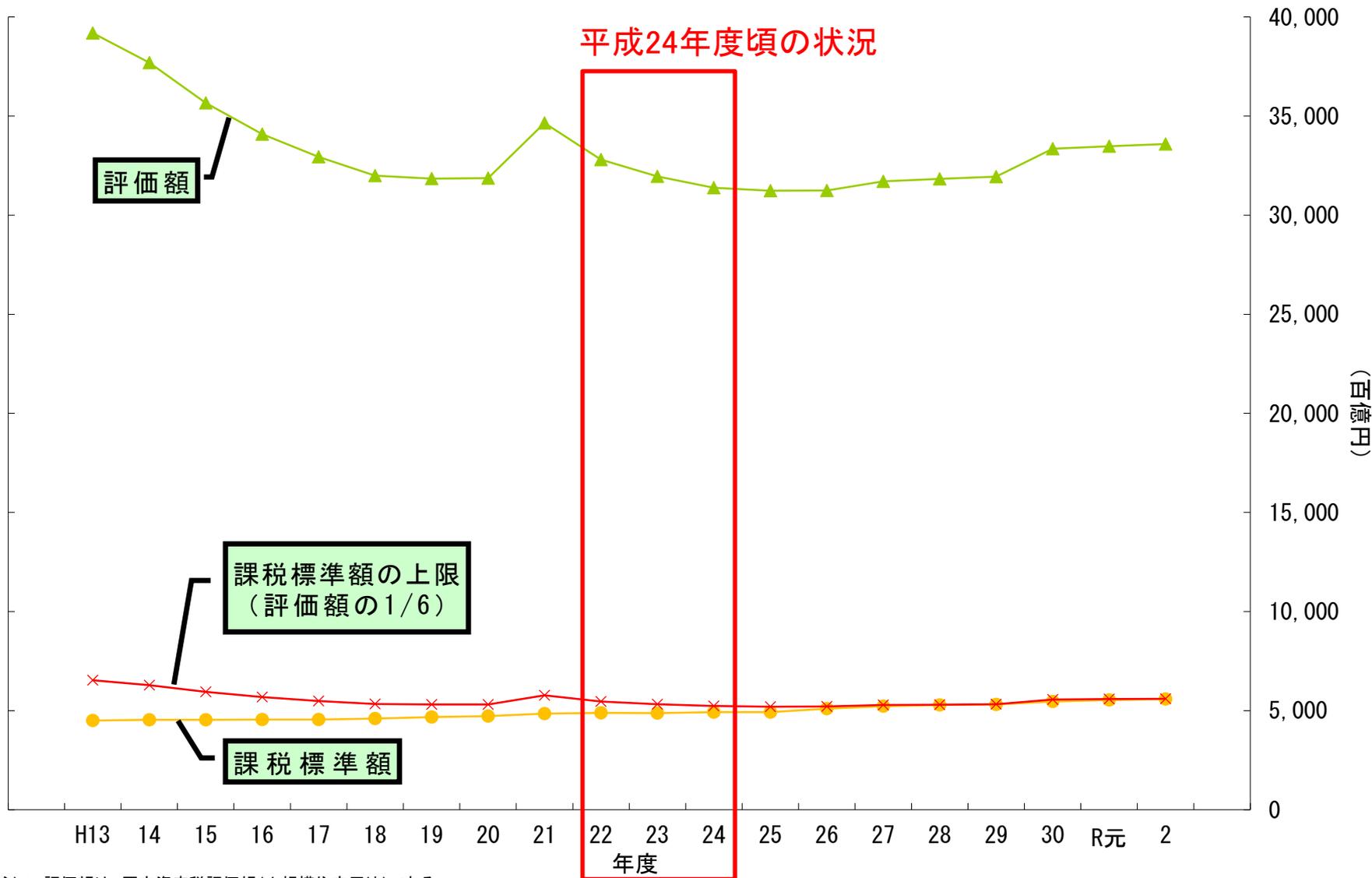
固定資産税額が評価額の上昇に伴って増加すること自体は、資産価値に応じた適正な課税が行われるという意味で税負担の公平にかなう。しかし、税負担の増加が急激に過ぎては納税者の負担が過大になりかねず、特に、地価が急激に再下落する中で税額の大幅増加には、納税者の理解が得られにくい。税額の増加率を一律に一定以下に抑えれば問題の一部は解消するだろうが、実際の評価額の上昇要因は評価対象の土地によって様々であり、法律が一律に負担軽減の対象や大きさを決めることには困難が伴う。…このため、平成21年度の負担調整措置の見直しでは、…地価の二極化を背景に、現行負担調整措置を平成21年度以降も継続することと、過度な税額上昇を抑えるための新たな条例減額制度を創設することとされた。

負担調整措置の改正について(住宅用地)【平成24年度改正関連】



小規模住宅用地における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）

[評価額・課税標準額]



- (注) 1 評価額は、固定資産税評価額(小規模住宅用地)である
 2 課税標準額は、固定資産税課税標準額(小規模住宅用地)である。
 3 評価額と課税標準額は、各年度の固定資産の価格等の概要調書による(法定免税点以上)。

平成24年度の負担調整措置の改正について

(平成24年度評価替えに伴う負担調整措置見直しを巡る議論)(平成24年度改正地方税制詳解より抜粋)

平成23年10月時点において平成24年度の固定資産税及び都市計画税の税収見通しは、非常に厳しいものが見込まれた。具体的には、その推計値は、平成23年度地方財政計画計上額に対比して約0.48兆円の減収が見込まれ、…過去最大の減収幅となるものであった。…従前、こうした税収の減収見込みに対しては、もっぱら、いわゆる地財対策を通じた財源確保によって対応されるのが通例であったが、…地方交付税等による財源確保も容易ならざることが十分に想定されたところである。そのため、見込まれる固定資産税等の減収見込額についても、その補てんについては、固定資産税等の特例を見直すなど、地方税自身においても可能な限りの税収確保努力を図ることとする…ということ、検討にあたっての基本的な考え方に据えた。

総務省からは、①住宅用地特例率の引下げ、②据置特例の廃止、③新築住宅特例の縮小等の見直し案を提示。

据置特例については、…平成23年度の状況では、負担水準の低い土地はほぼ解消され、本則課税適用土地と据置特例が適用される土地で96%を超える状況となっている。…それどころか、こうした据置特例を講じていることがむしろ税負担の不公平な事例を生じるに至っているのである。このように据置特例については、その制度的役割を既に果たしたものであり、むしろ、現在において、これを存続することは税負担の不公平を固定化させてしまうというマイナスの面を晒すこととなっているため、総務省としては、その廃止を提案することとしたものである。

各種議論が交錯する中、…政府内の議論も重ねられたが、なかなか合意点を見いだすことは難しい状況であった。ただし、据置特例の見直しに関しては、これが税負担の不公平を固定化させてしまうという観点から、引き続き制度として継続すべきものとしてはいかがなものかとの認識は共有する雰囲気となったところである。特に、住宅用地については商業地等に比較して負担水準が相当均衡化していることについての認識が醸成されるところとなった(逆に商業地等の据置特例については、住宅用地ほど均衡化が進んでおらず、今しばらく負担調整措置等による均衡化の進展を見ていく必要があるのではないかとの認識であった。)

なお、商業地等については、住宅用地と比較すると、負担水準の低い土地の占める割合が相対的に高いことを考慮し、加えて、住宅用地は、住宅用地特例により小規模住宅用地であれば課税標準額の上限が評価額の1/6となっているのに対して、商業地等は、課税標準額の上限が評価額の70%と、課税標準額の上限額が相対的に高いことを踏まえ、経済的な影響も配慮して慎重な判断が必要であったため、据置特例が継続されたところである。

負担調整措置の主な改正経緯（まとめ）

○地価公示価格の7割評価制度導入（平成6年度評価替え）

※政府税調「平成4年度の税制改正に関する答申」（H3.12.19）及び自民党「平成4年度税制改正大綱」（H3.12.19）において、平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割評価制度を導入することが明記。

改正年度	負担調整措置
平6 <small>※平成5年度 税制改正</small>	<p>○評価の上昇割合に応じたなだらかな負担調整措置（課税標準額に12年程度で到達する負担調整率）の導入</p> <p>〔○住宅用地特例の拡充（特例率 小規模 1 / 4 → 1 / 6、一般 1 / 2 → 1 / 3）〕</p>
平9	<p>○負担の均衡化をより重視した新たな仕組みの導入</p> <p>〔①負担水準の高い土地 ⇒ 課税標準額を引下げ 又は 据置き （引下げ＝商業地等について課税標準額の上限を0.8に引下げ） ②負担水準の低い土地 ⇒ 課税標準額をゆるやかに上昇 ※負担水準＝前年度課税標準額 / 当該年度評価額（×住宅用地特例率）〕</p> <p>○据置年度における下落修正措置の導入</p>
平12	○商業地等の課税標準額の上限を0.75（H14以降は0.7）に引下げ
平16	<p>○商業地等に係る条例減額制度の導入</p> <p>・条例により課税標準額の上限を0.6まで引下げることができる仕組みの導入</p>
平18	<p>○負担水準の均衡化促進のための新たな仕組みの導入</p> <p>・原則、評価額の5%ずつ課税標準額を上昇させる仕組みの導入</p> <p>・課税標準額の下限（0.2）の導入</p>
平21	<p>○税負担急増土地に係る条例減額制度の導入</p> <p>・条例により税額の上昇を1.1倍までに抑制することを可能にする仕組みの導入</p>
平24	○住宅用地の据置特例を段階的廃止（H24・25：～0.9、H26廃止）
平27・平30	○現行の負担調整措置を継続
令3	○現行の負担調整措置を継続した上で、令和3年度に限り、地価上昇により税額が増加する土地について前年度の課税標準額に据置。

1. 負担調整措置の改正の経緯

2. 負担調整措置を取り巻く状況

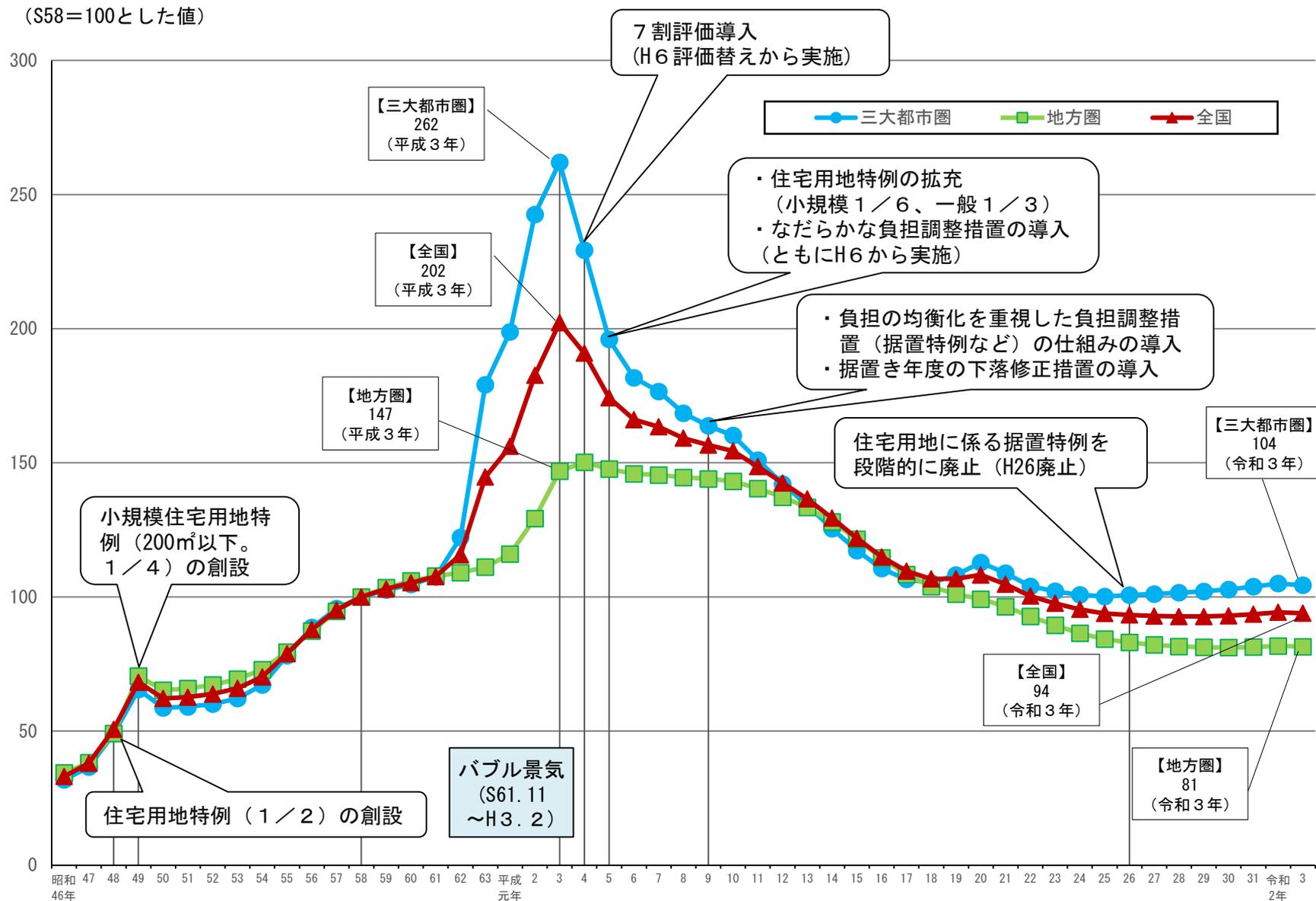
(1) 地価の状況

(2) 負担水準の状況

(1) 地価の状況

地価公示年別指数推移（住宅地：昭和58年を100）

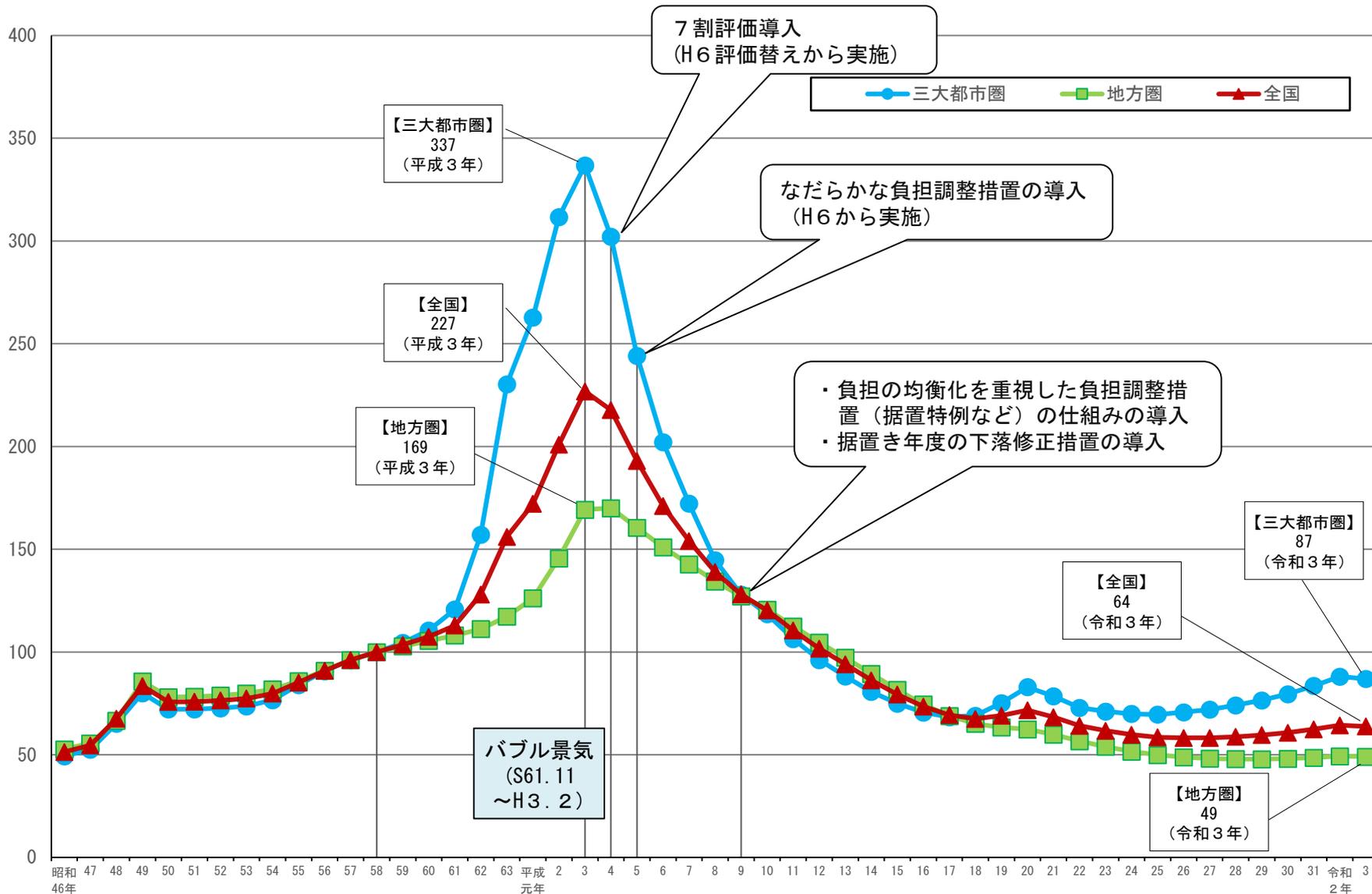
(S58=100とした値)



(1) 地価の状況

地価公示年別指数推移（商業地：昭和58年を100）

(S58=100とした値)



※ 昭和58年を100として、前年から継続している標準地（継続標準地）ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたもの（平均変動率）を累乗して算出した指数の推移。
 ※ 土地利用の変化等から標準地の変更（選定替え）が毎年行われている。

(1) 地価の状況

地価の動向①（令和2年1月1日調査時点）

令和2年地価公示結果（令和2年3月発表・国土交通省）

（単位：％）

	住宅地					商業地					全用途				
	28公示	29公示	30公示	31公示	R2公示	28公示	29公示	30公示	31公示	R2公示	28公示	29公示	30公示	31公示	R2公示
全 国	▲ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4
三大都市圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
東京圏	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3
大阪圏	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8
名古屋圏	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9
地方圏	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.2	0.5	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	1.0	1.5	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.4	0.8
地方四市	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4
その他	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	0.0	0.3	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1

※「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

<全国の地価動向>

- 全国平均では、全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めている。
- 三大都市圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続している。
- 地方圏をみると、住宅地は2年連続、商業地は3年連続で上昇し、上昇基調を強めている。地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では上昇基調を更に強めている。地方四市を除くその他の地域でも全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

令和2年都道府県地価調査結果（令和2年9月発表・国土交通省）

（単位：％）

	住宅地					商業地					全用途				
	28調査	29調査	30調査	R元調査	R2調査	28調査	29調査	30調査	R元調査	R2調査	28調査	29調査	30調査	R元調査	R2調査
全 国	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.7	0.0	0.5	1.1	1.7	▲0.3	▲0.6	▲0.3	0.1	0.4	▲0.6
三大都市圏	0.4	0.4	0.7	0.9	▲0.3	2.9	3.5	4.2	5.2	0.7	1.0	1.2	1.7	2.1	0.0
東京圏	0.5	0.6	1.0	1.1	▲0.2	2.7	3.3	4.0	4.9	1.0	1.1	1.3	1.8	2.2	0.1
大阪圏	0.0	0.0	0.1	0.3	▲0.4	3.7	4.5	5.4	6.8	1.2	0.8	1.1	1.4	1.9	0.0
名古屋圏	0.5	0.6	0.8	1.0	▲0.7	2.5	2.6	3.3	3.8	▲1.1	1.1	1.2	1.5	1.9	▲0.8
地方圏	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.9	▲1.1	▲0.6	▲0.1	0.3	▲0.6	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲0.3	▲0.8
地方四市	2.5	2.8	3.9	4.9	3.6	6.7	7.9	9.2	10.3	6.1	4.0	4.6	5.8	6.8	4.5
その他	▲1.4	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲1.0	▲1.5	▲1.1	▲0.6	▲0.2	▲1.0	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲1.0

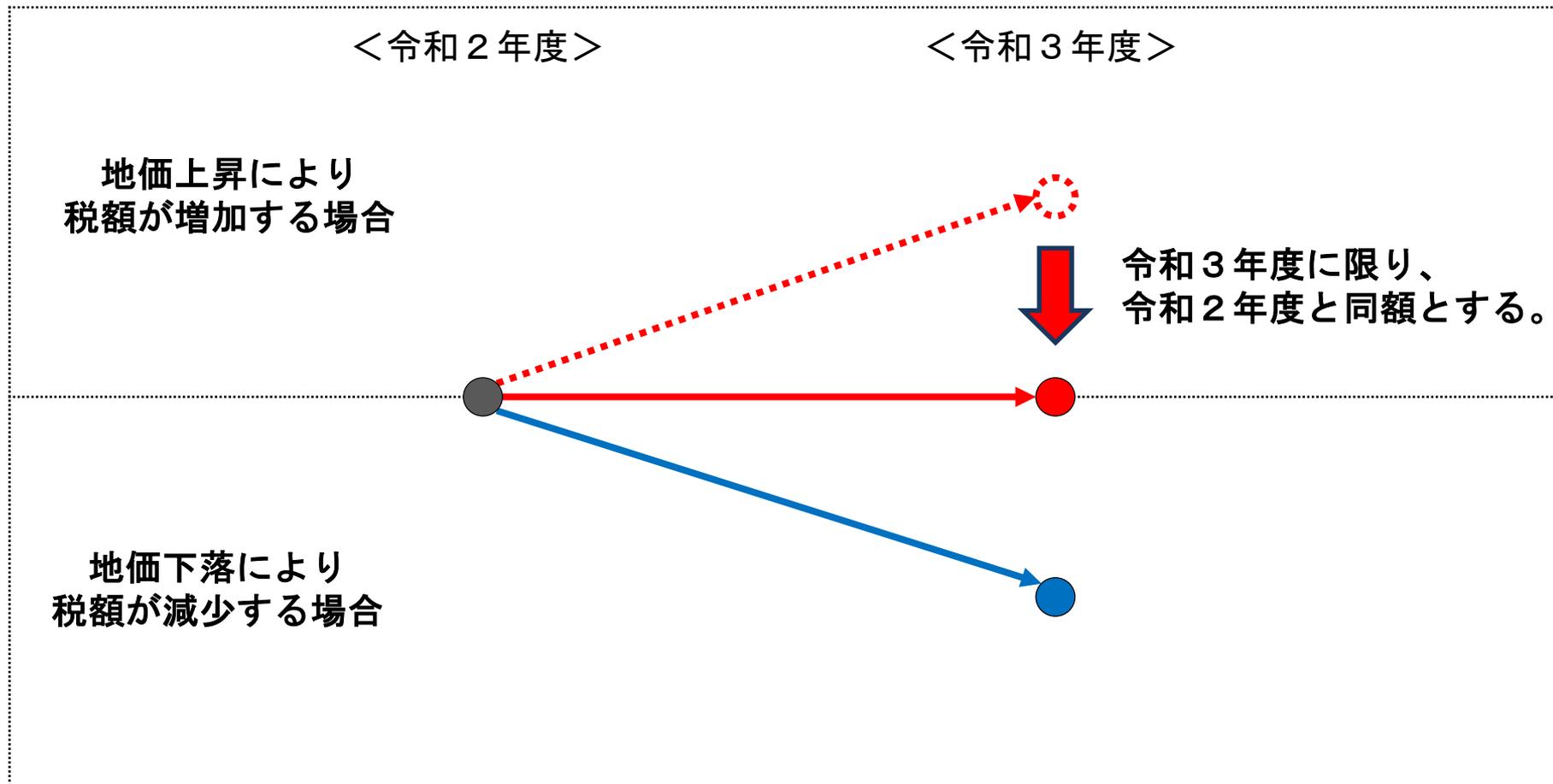
※「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

＜全国の地価動向＞

- 全国平均では、全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。商業地は東京圏、大阪圏で上昇を継続したが上昇幅が縮小し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
- 地方圏をみると、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は昨年の上昇から下落に転じた。全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では上昇を継続したが上昇幅が縮小し、地方四市を除くその他の地域では下落幅が拡大した。

固定資産税に係る令和3年度における特別な措置(イメージ)

税額の動き



※ 商業地等・住宅用地・農地など全ての土地について適用。

第一 令和3年度税制改正の基本的考え方

1 ウィズコロナ・ポストコロナの経済再生

(4) 固定資産税

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、ウィズコロナ・ポストコロナにおいても、その税収の安定的な確保が不可欠である。

また、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する受益関係に着目した財産税であり、課税標準は適正な時価とされ、地方税法の規定により、3年ごとに評価替えが実施されている。宅地等については、1年前の地価公示価格の7割を目途としつつ、基準年度及び据置年度の下落修正措置も講じられ、地価の動向を評価額に反映させる形で行われてきた。

商業地等については、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和2年度の負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至っている。

近年、大都市を中心に地価が上昇する一方、地方において地価が下落していることを受け、負担水準が据置ゾーン外となる土地が数多く生ずると見込まれており、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに取り組むべきである。

現下の商業地の地価の状況を見ると、感染症の影響により、令和2年7月時点では三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では5年ぶりに下落に転じた。

このような状況を踏まえ、負担調整措置については、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続する。

その上で、感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずる。

今後の固定資産税制度については、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題があり、負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

令和3年地価公示結果（令和3年3月発表・国土交通省）

（単位：％）

	住宅地					商業地					全用途				
	29公示	30公示	31公示	R2公示	R3公示	29公示	30公示	31公示	R2公示	R3公示	29公示	30公示	31公示	R2公示	R3公示
全 国	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.4	0.7	1.2	1.4	▲0.5
三大都市圏	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3	1.1	1.5	2.0	2.1	▲0.7
東京圏	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0	1.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5
大阪圏	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8	0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7
名古屋圏	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.1	1.4	2.1	1.9	▲1.1
地方圏	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5	▲0.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3
地方四市	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6

※「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

＜全国の地価動向＞

- 全国平均では、全用途平均は平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落となった。
- 地方圏平均をみると、全用途平均・商業地は平成29年以来4年ぶりに、住宅地は平成30年以来3年ぶりに下落に転じた。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は用途や地域によって異なる。昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きい。

R3地価公示・R2地価調査共通地点の状況について

R3地価公示 国土交通省公表資料(抜粋)

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R3公示			R3公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	▲ 0.4	0.2	▲ 0.2	▲ 1.4	0.0	▲ 1.4
三 大 都 市 圏	▲ 0.6	0.1	▲ 0.6	▲ 1.9	0.0	▲ 1.9
東 京 圏	▲ 0.6	0.1	▲ 0.5	▲ 1.5	0.0	▲ 1.5
大 阪 圏	▲ 0.4	0.0	▲ 0.5	▲ 2.2	▲ 0.6	▲ 2.8
名 古 屋 圏	▲ 1.2	0.3	▲ 0.9	▲ 2.6	0.9	▲ 1.8
地 方 圏	▲ 0.1	0.3	0.2	▲ 0.7	0.0	▲ 0.8
地 方 四 市	1.0	1.5	2.4	0.7	2.2	2.9
そ の 他	▲ 0.2	0.1	0.0	▲ 0.9	▲ 0.3	▲ 1.2

※ 都道府県地価調査(毎年7月1日時点実施)との共通地点(1,633地点、うち住宅地1,128地点、商業地505地点。)での集計である。
R3公示前半：令和2年1月1日～令和2年7月1日の変動率 R3公示後半：令和2年7月1日～令和3年1月1日の変動率

R3地価公示 国土交通省公表資料「令和3年地価公示の結果の概要」(抜粋)

この1年の地価動向を都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で見ると、住宅地、商業地とも、前半(R2.1.1～R2.7.1)は、緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響から、地方四市の住宅地・商業地を除き下落となっているが、後半(R2.7.1～R3.1.1)は、景気の持ち直しの動きが広がり、取引も回復したことを背景に、大阪圏の商業地を除き横ばい又は若干の上昇となっている。

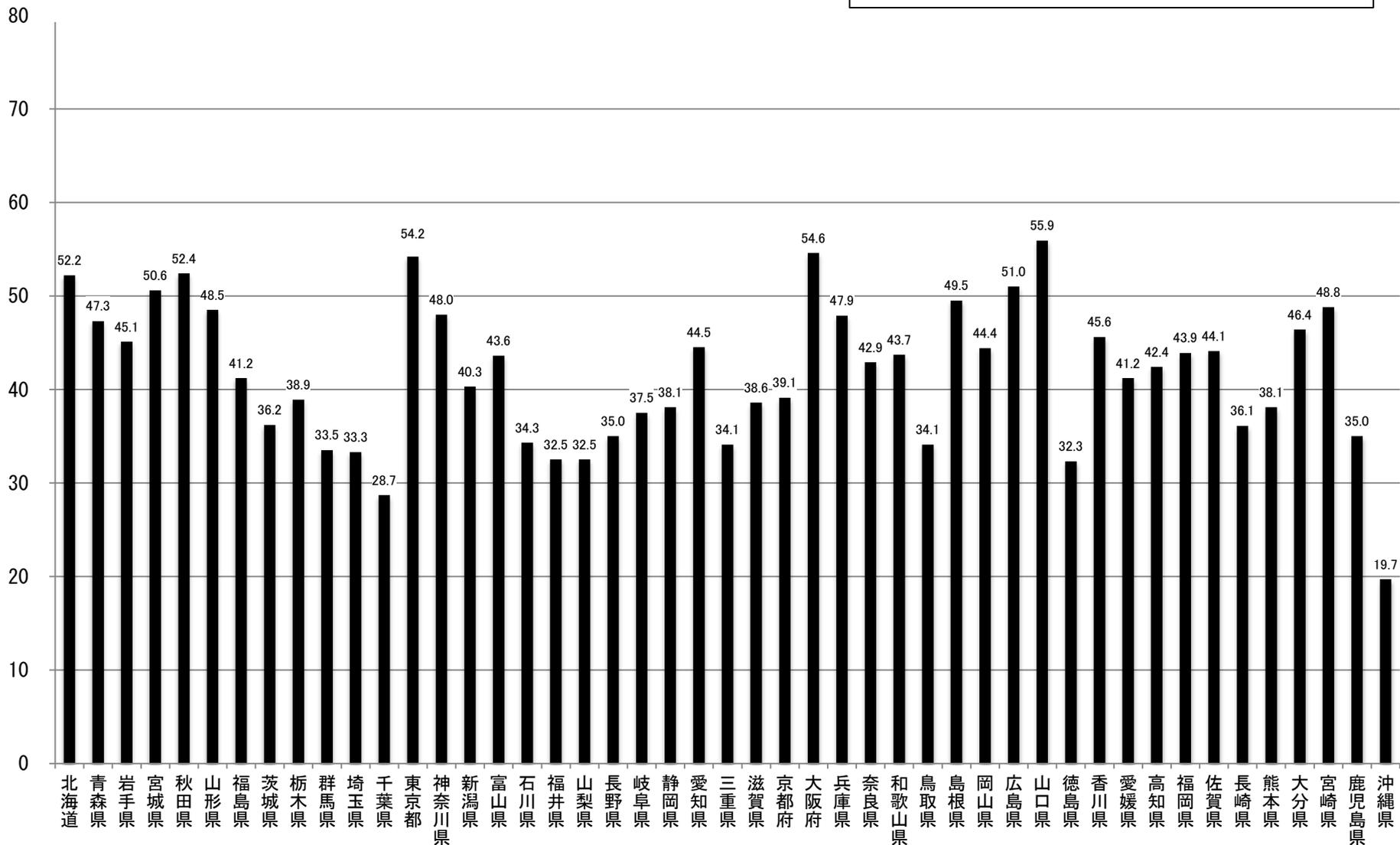
ただし、後半も下落の地点数が上昇の地点数より多く、また、例えば東京都23区の商業地の後半の平均変動率が下落となるなど地域や地点による差があること、さらに、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。

(2) 負担水準の状況

商業地等に係る負担水準の状況（平成9年度）

（単位 %）

■平成9年度（全国45.2%）
※上記（ ）内は全国合計の商業地等に係る負担水準



※1 固定資産の価格等の概要調書による。

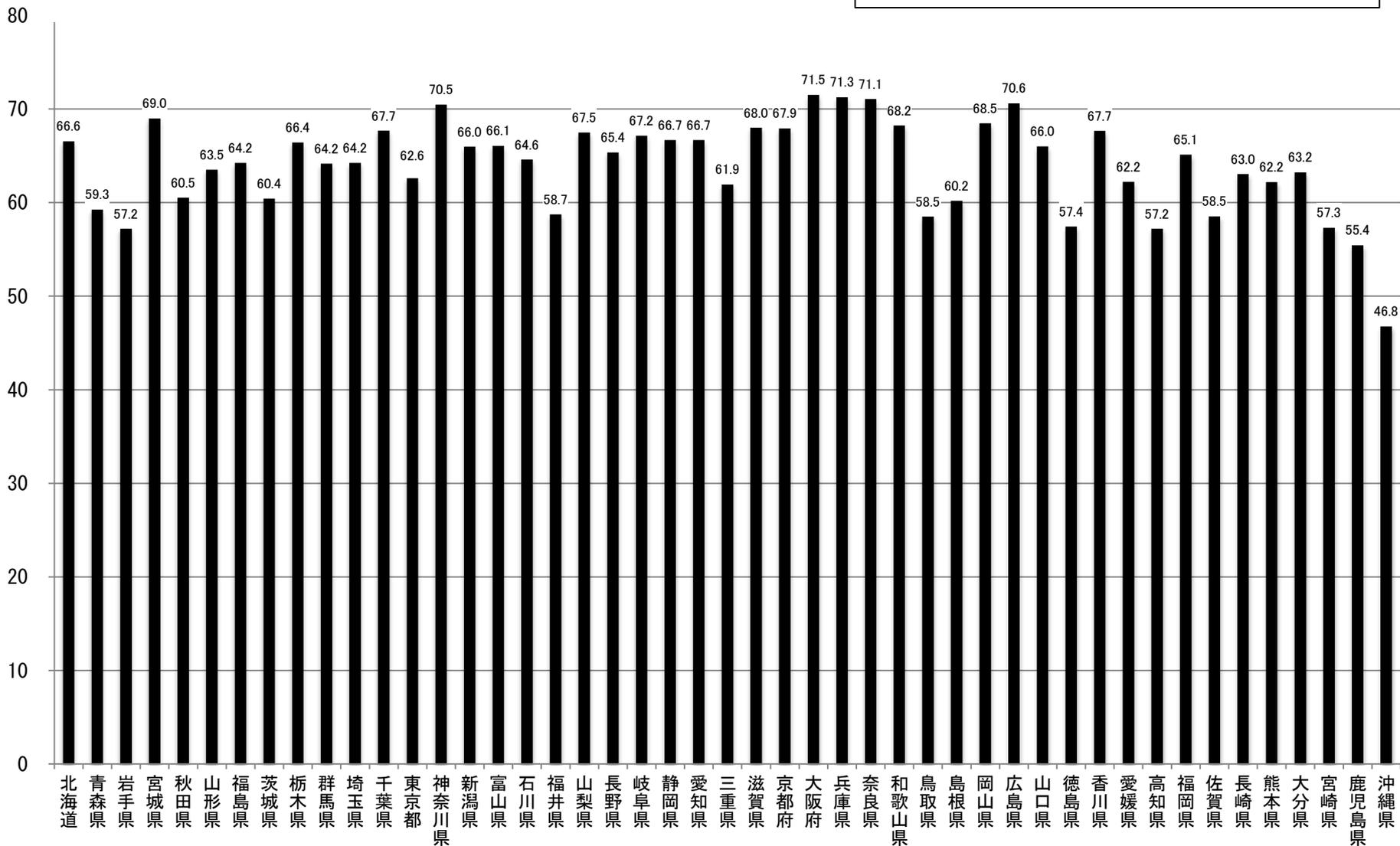
※2 負担水準とは、前年度課税標準額／当該年度の評価額により算出。

(2) 負担水準の状況

商業地等に係る負担水準の状況（平成18年度）

（単位：%）

■平成18年度（全国65.6%）
※上記（ ）内は全国合計の商業地等に係る負担水準

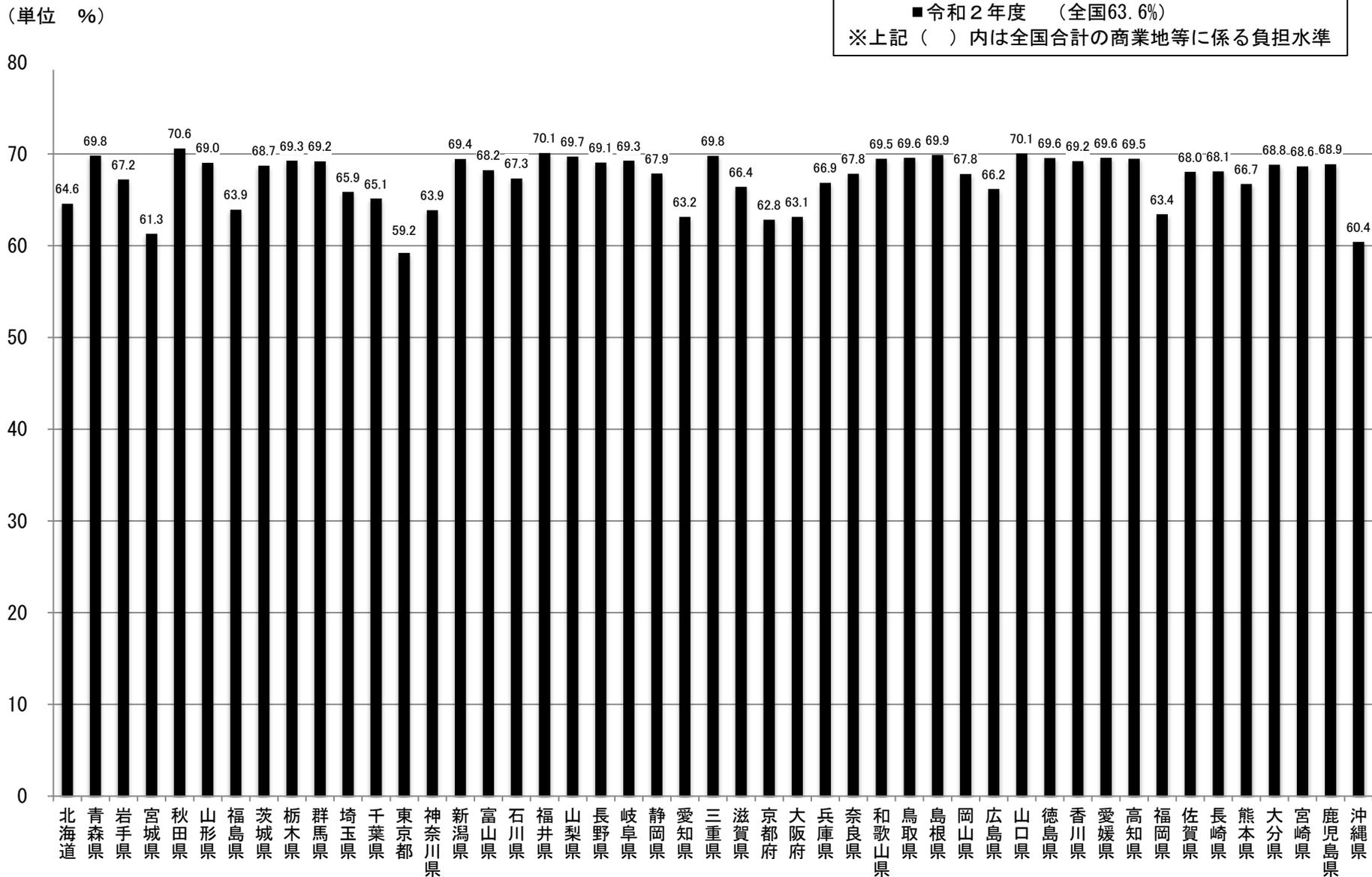


※1 固定資産の価格等の概要調書による。

※2 負担水準とは、前年度課税標準額／当該年度の評価額により算出。

(2) 負担水準の状況

商業地等に係る負担水準の状況（令和2年度）



※1 固定資産の価格等の概要調書による。

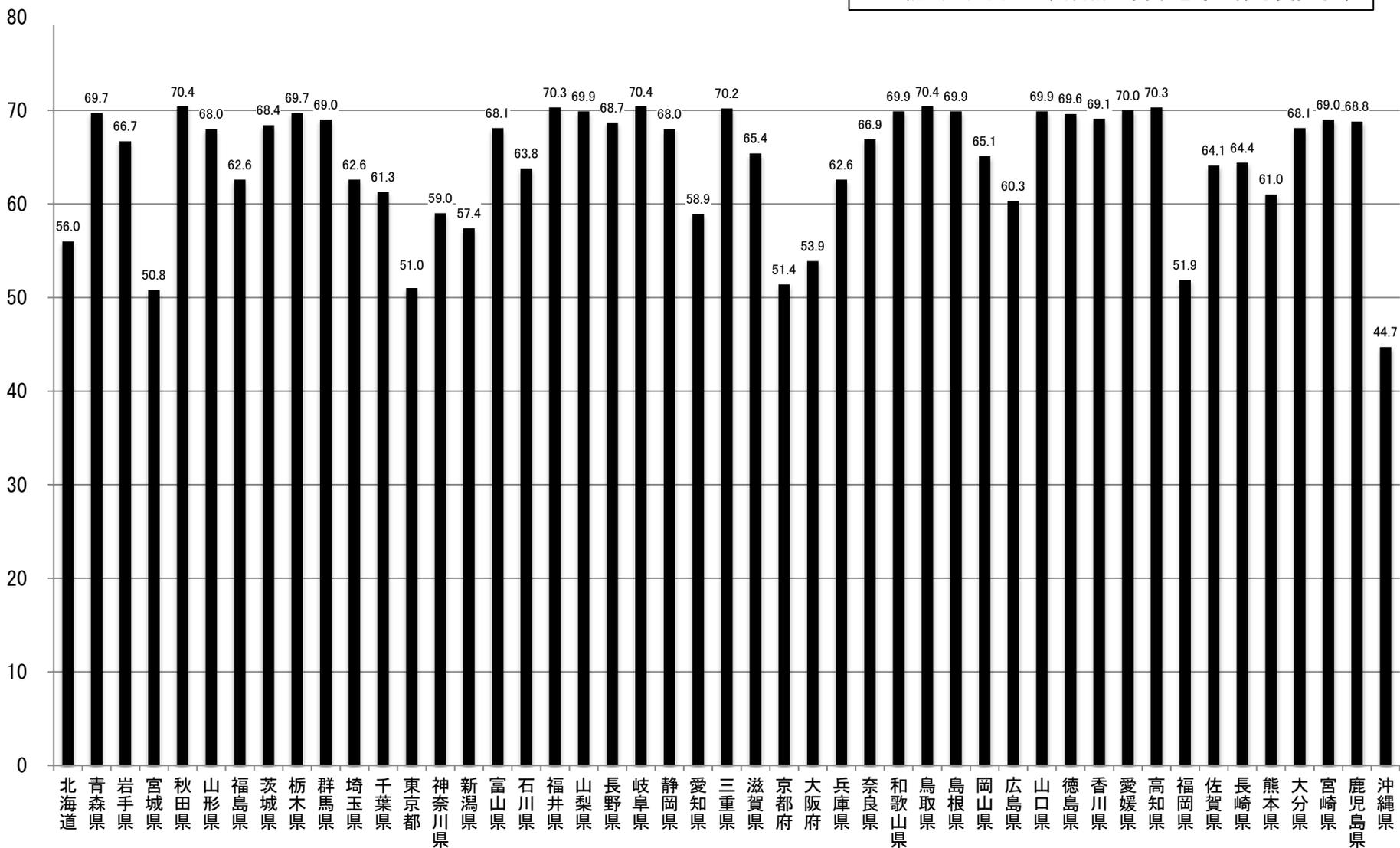
※2 負担水準とは、前年度課税標準額／当該年度の評価額により算出。

(2) 負担水準の状況

商業地等に係る負担水準の状況（令和3年度）

(単位 %)

■ 令和3年度（全国57.4%）
 ※上記（ ）内は全国合計の商業地等に係る負担水準

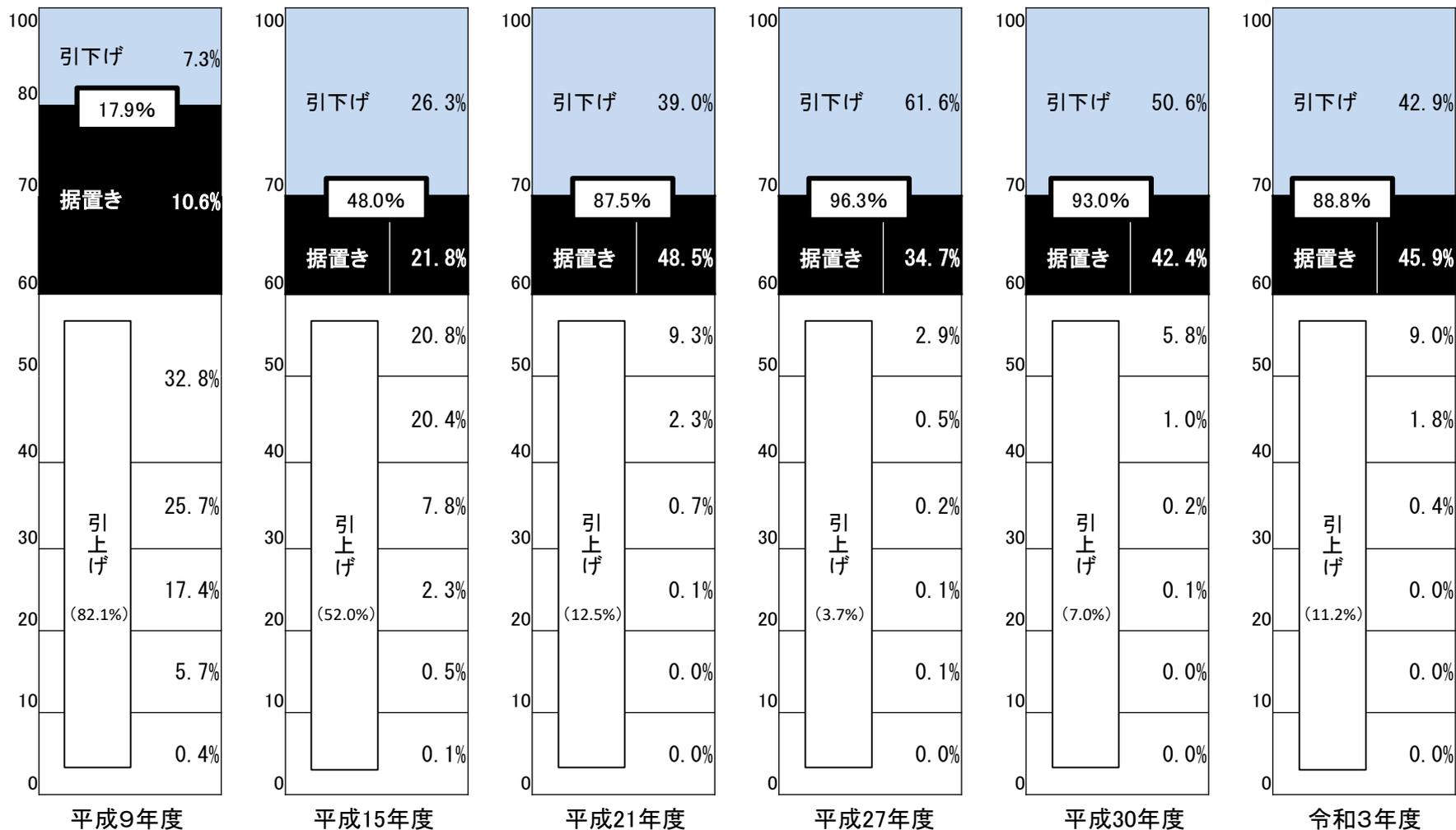


※1 評価変動割合等調による。
 ※2 負担水準とは、前年度課税標準額／当該年度の評価見込額に基づいて算出。

(2) 負担水準の状況

【前年度／当年度】商業地等における負担水準の割合の推移①(地積ベース)

全国

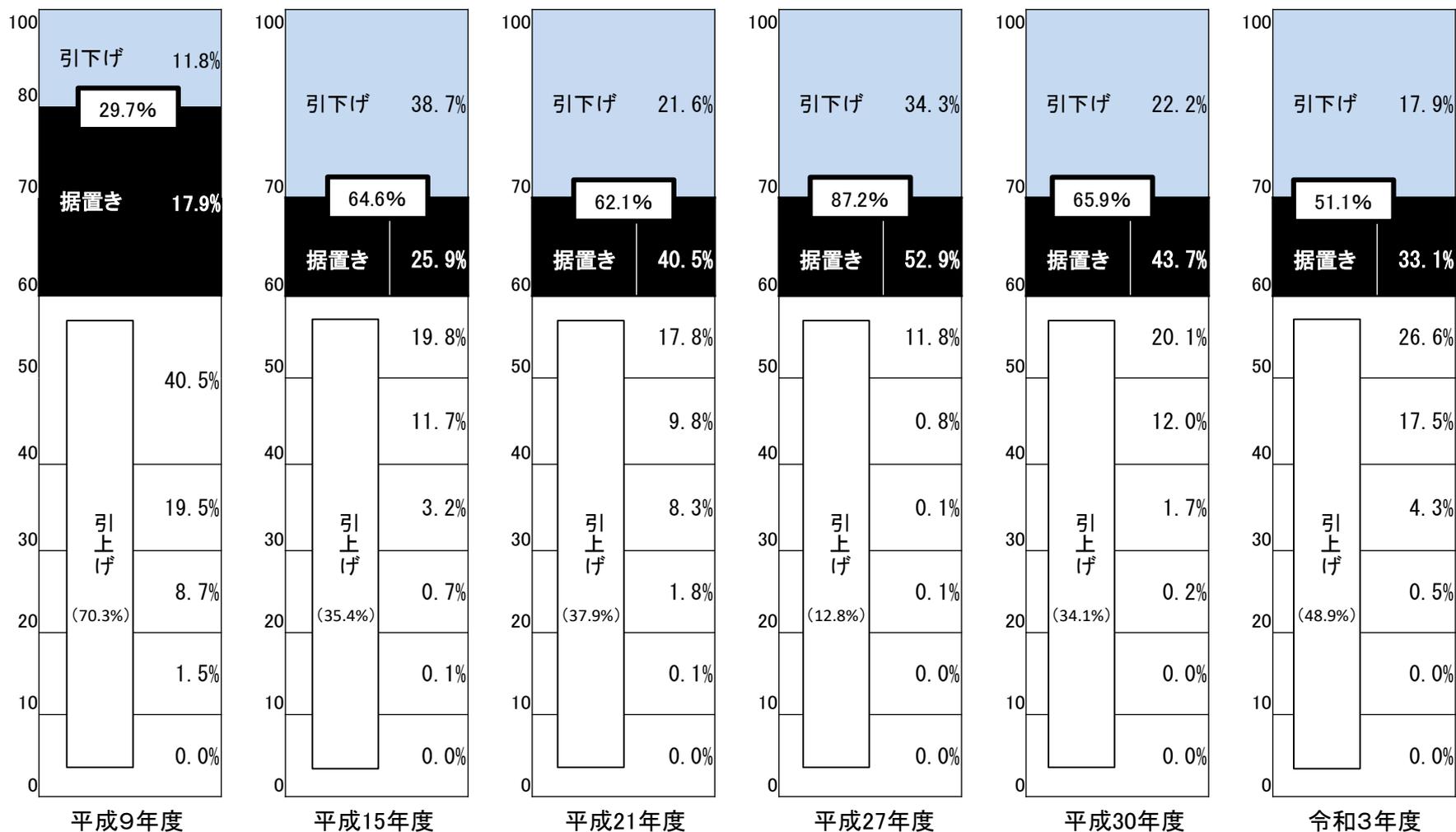


- ※1 前年度課税標準額/当該年度評価額を表側にとり、[各区分ごとの地積の合計が地積の総計に占める割合\(%\)](#)を示したものである。
- ※2 各年度(令和3年度除く)の評価額、課税標準額及び地積については、「固定資産の価格等の概要調書」による(法定免税点以上)。
- ※3 令和3年度の値は「令和3年度評価変動割合等調(総務省)(確報値)」に基づき推計。
- ※4 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

 は負担水準
60%以上

(2) 負担水準の状況

【前年度／当年度】商業地等における負担水準の割合の推移②(課税標準額ベース) 全国



※1 前年度課税標準額/当年度評価額を表側にとり、各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。

※2 各年度(令和3年度除く)の評価額及び課税標準額については、「固定資産の価格等の概要調査」による(法定免税点以上)。

※3 令和3年度の値は「令和3年度評価変動割合等調(総務省)(確報値)」に基づき推計。

※4 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

は負担水準
60%以上

(2) 負担水準の状況

【当年度／当年度】商業地等における据置ゾーン内の負担水準の割合の状況①

全国

<地積ベース>

	(負担水準)
69%以上～70%以下	72.1%
68%以上～69%未満	4.1%
67%以上～68%未満	3.5%
66%以上～67%未満	2.7%
65%以上～66%未満	2.3%
64%以上～65%未満	2.0%
63%以上～64%未満	1.9%
62%以上～63%未満	1.6%
61%以上～62%未満	1.4%
60%以上～61%未満	7.9%
60%未満	0.6%

【令和2年度】

	(負担水準)
69%以上～70%以下	64.8%
68%以上～69%未満	5.2%
67%以上～68%未満	3.9%
66%以上～67%未満	3.0%
65%以上～66%未満	2.3%
64%以上～65%未満	2.1%
63%以上～64%未満	1.9%
62%以上～63%未満	1.7%
61%以上～62%未満	1.6%
60%以上～61%未満	2.3%
60%未満	11.2%

【令和3年度】

- ※1 当該年度課税標準額/当該年度評価額を表側にとり、各区分ごとの地積の合計が地積の総計に占める割合(%)を示したものである。
- ※2 令和2年度の評価額、課税標準額及び地積については、「固定資産の価格等の概要調書」による(法定免税点以上)。
- ※3 令和3年度の値は「令和3年度評価変動割合等調(総務省)(確報値)」に基づき推計。
- ※4 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

(2) 負担水準の状況

【当年度／当年度】商業地等における据置ゾーン内の負担水準の割合の状況②

全国

< 課税標準額ベース >

(負担水準)

69%以上～70%以下	35.3%
68%以上～69%未満	4.6%
67%以上～68%未満	4.0%
66%以上～67%未満	3.4%
65%以上～66%未満	3.2%
64%以上～65%未満	3.1%
63%以上～64%未満	3.0%
62%以上～63%未満	2.7%
61%以上～62%未満	2.4%
60%以上～61%未満	32.1%
60%未満	6.3%

【令和2年度】

(負担水準)

69%以上～70%以下	27.8%
68%以上～69%未満	3.9%
67%以上～68%未満	3.2%
66%以上～67%未満	2.8%
65%以上～66%未満	2.4%
64%以上～65%未満	2.2%
63%以上～64%未満	2.1%
62%以上～63%未満	1.9%
61%以上～62%未満	2.2%
60%以上～61%未満	2.5%
60%未満	48.9%

【令和3年度】

- ※1 当該年度課税標準額/当該年度評価額を表側にとり、各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。
- ※2 令和2年度の評価額及び課税標準額については、「固定資産の価格等の概要調書」による(法定免税点以上)。
- ※3 令和3年度の値は「令和3年度評価変動割合等調(総務省)(確報値)」に基づき推計。
- ※4 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。