

負担調整措置のあり方について



令和6年5月23日

総務省自治税務局固定資産税課

土地に係る負担調整措置の概要

【本則に基づく土地に係る固定資産税額】（商業地等）

課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し） × 税率（1.4%）

- ・ 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- ・ このため、税負担の上昇を緩和するための措置（負担調整措置）を実施。

【負担調整措置のイメージ】（商業地等） ※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

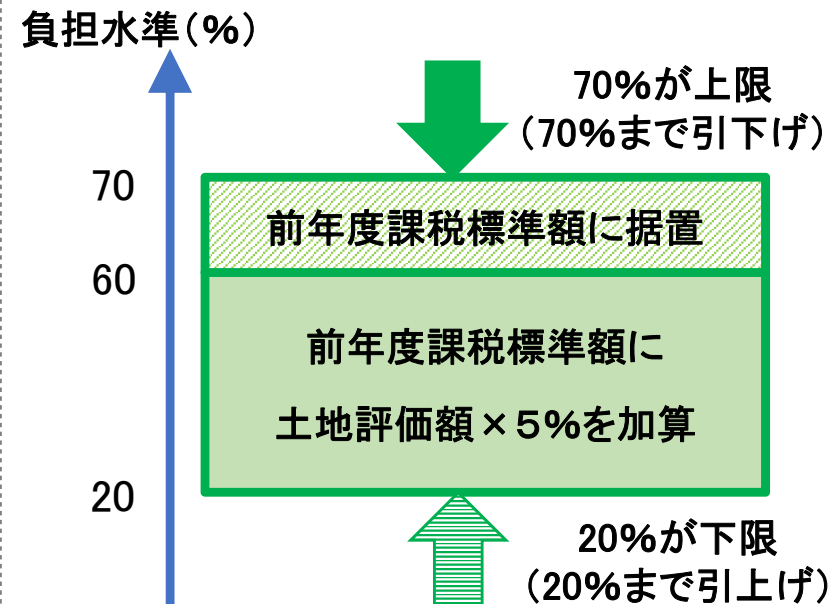
負担調整措置に用いる指標（負担水準）

前年度の税額算定に用いた課税標準額

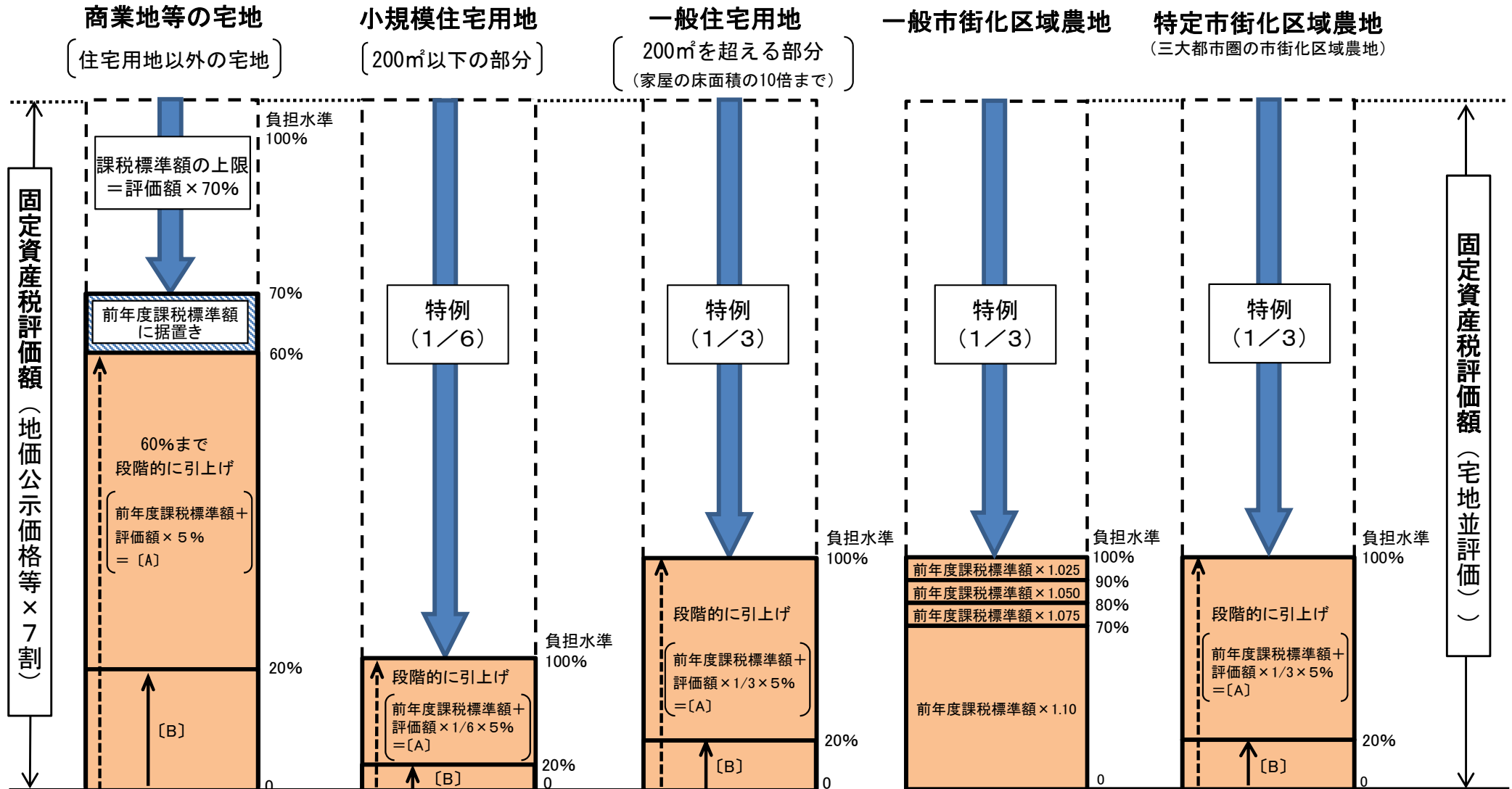
本則の課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し）

「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額（土地評価額）と比較してどの程度の割合か」を示す指標

負担水準に応じた現行の負担調整の内容



(参考) 固定資産税の課税の仕組み (令和6年度～令和8年度)



※ 負担水準：評価額に対してどの程度負担しているかの割合（負担水準＝前年度課税標準額/当該年度評価額（×住宅用地特例率等））

※ [A] が「評価額（×住宅用地特例率等）× 20%」を下回る場合は、「評価額（×住宅用地特例率等）× 20%」に引上げ（＝ [B] ）

負担調整措置の主な改正経緯

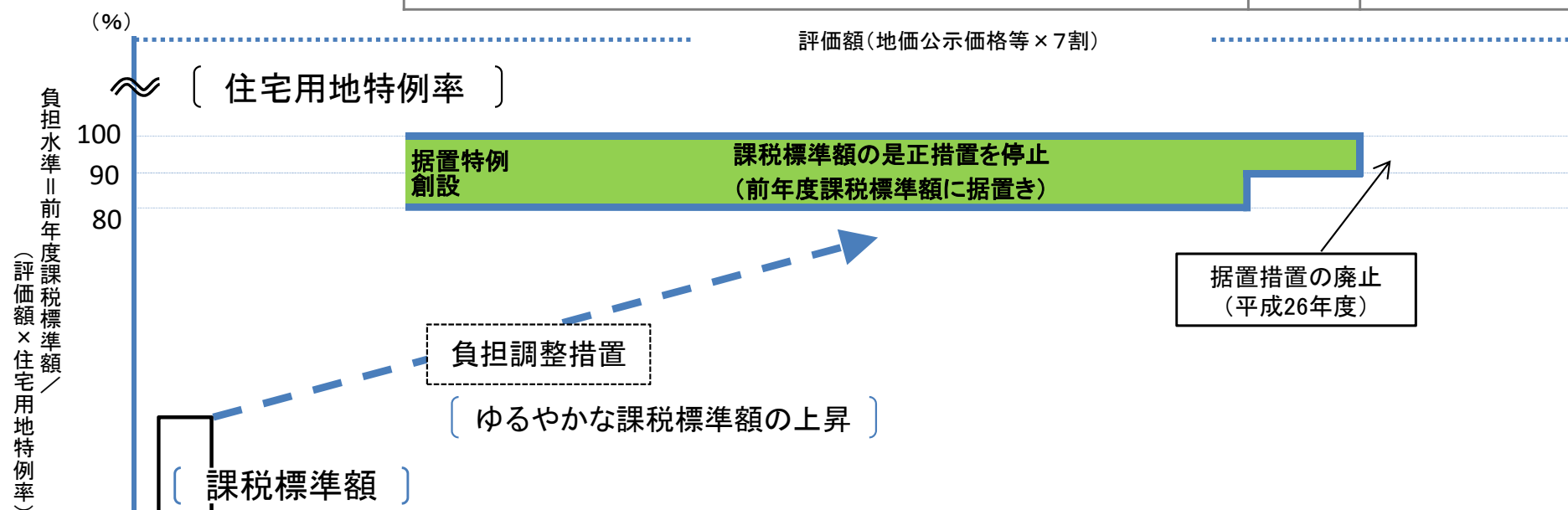
○地価公示価格の7割評価制度導入（平成6年度評価替え）

※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。

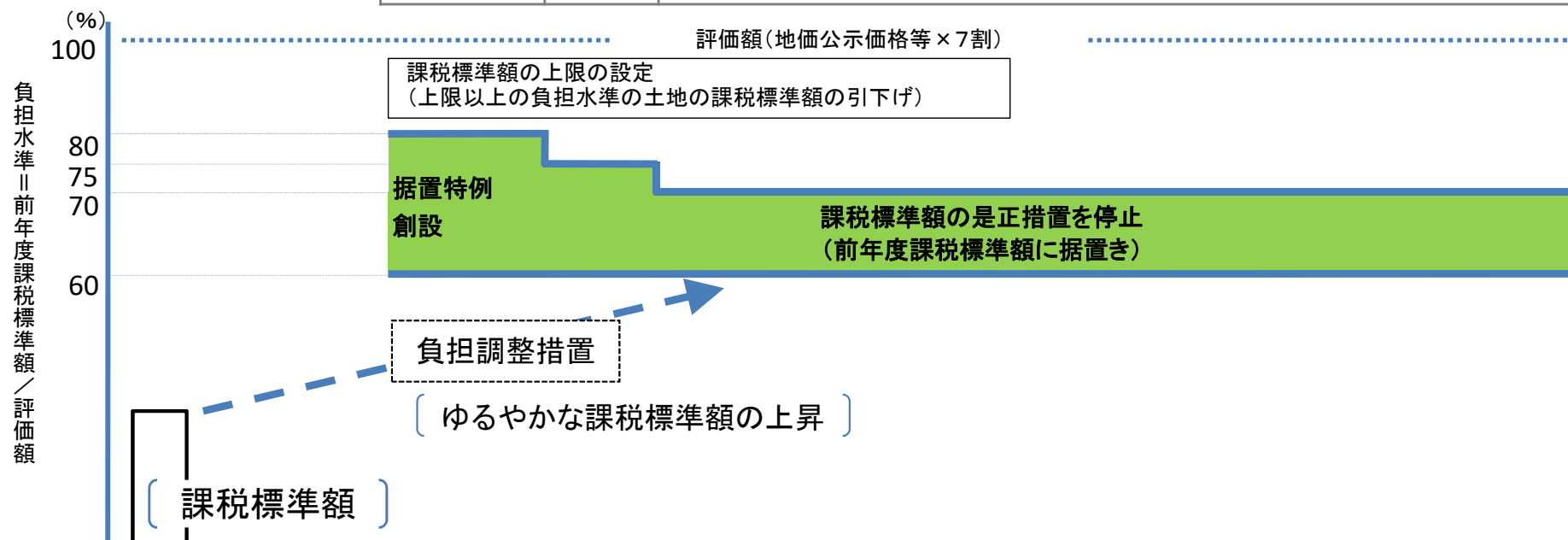
改正年度	負担調整措置
平9	○負担の均衡化をより重視した新たな仕組みの導入 ①負担水準の高い土地 ⇒ 課税標準額を引下げ 又は 据置き （引下げ＝商業地等について課税標準額の上限を0.8に引下げ） ②負担水準の低い土地 ⇒ 課税標準額をゆるやかに上昇 ※負担水準＝前年度課税標準額／当該年度評価額（×住宅用地特例率） ○据置年度における下落修正措置の導入
平12	○商業地等の課税標準額の上限を0.75（H14以降は0.7）に引下げ
平16	○商業地等に係る条例減額制度の導入 ・条例により課税標準額の上限を0.6まで引下げることが可能な仕組みの導入
平18	○負担水準の均衡化促進のための新たな仕組みの導入 ・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 ・課税標準額の下限（0.2）の導入
平21	○税負担急増土地に係る条例減額制度の導入 ・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
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。
令6	○現行の負担調整措置を継続

宅地に係る負担調整措置等の推移

〈住宅用地〉



〈商業地等〉



第一 令和6年度税制改正の基本的考え方

4. 地域・中小企業の活性化等

(3) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である。

土地に係る固定資産税については、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年度の商業地等における負担水準は、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たが、近年の地価上昇により、令和5年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっている。

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、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優先的に取り組むべきである。

このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、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。

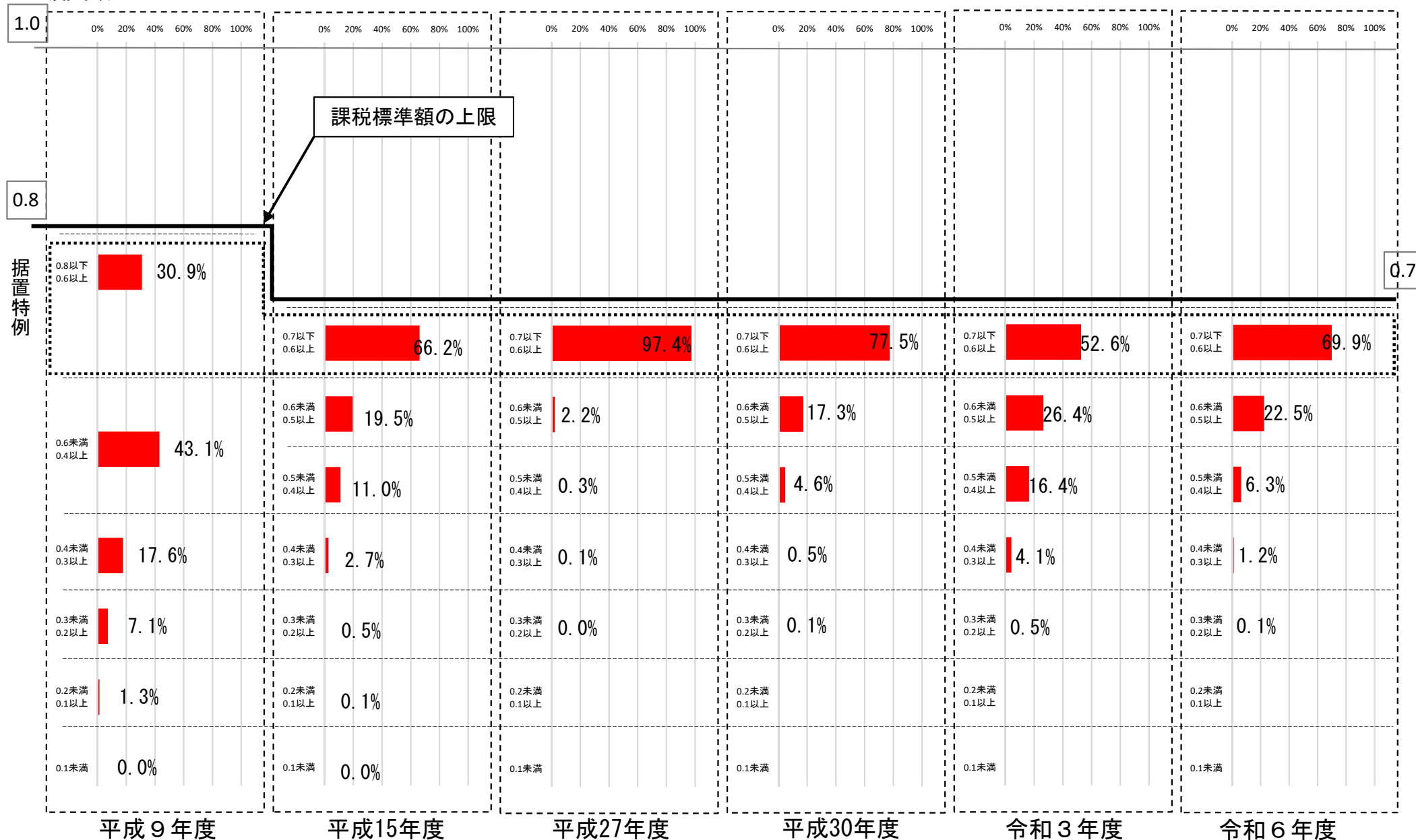
一方、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題がある。本来、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが基本である。このため、税負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

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、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移

<課税ベース>

(負担水準)



※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6年度除く)の評価額、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6年度の値は「令和6年度評価変動割合等調(総務省)」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。

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の現況

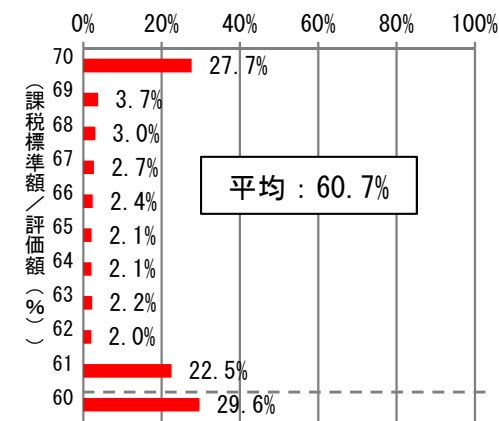
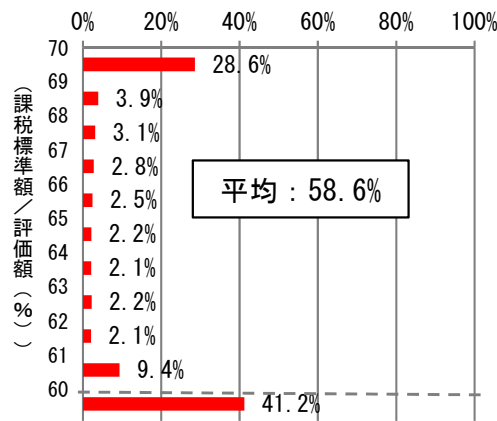
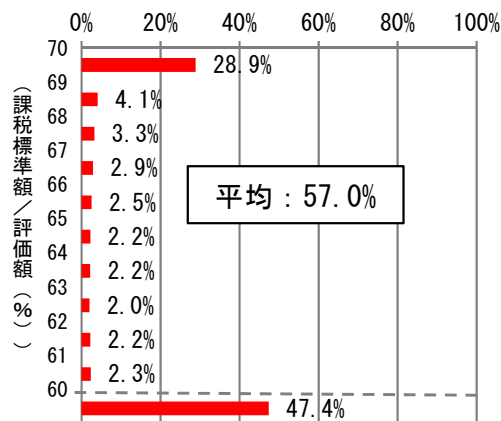
＜課税ベース＞

【令和3年度】

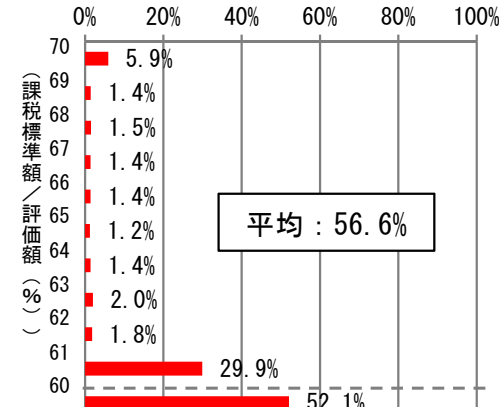
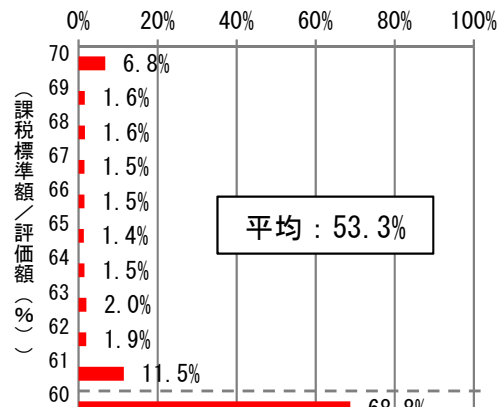
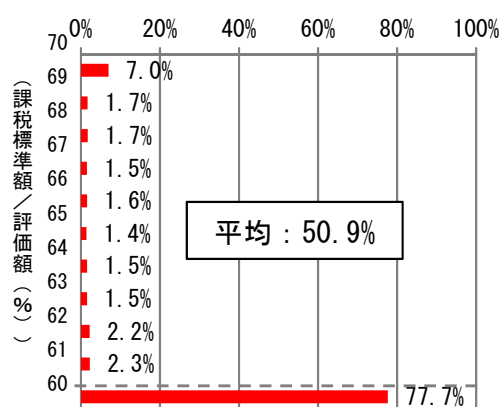
【令和4年度】

【令和5年度】

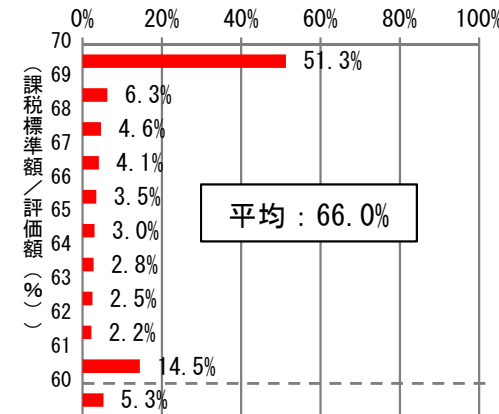
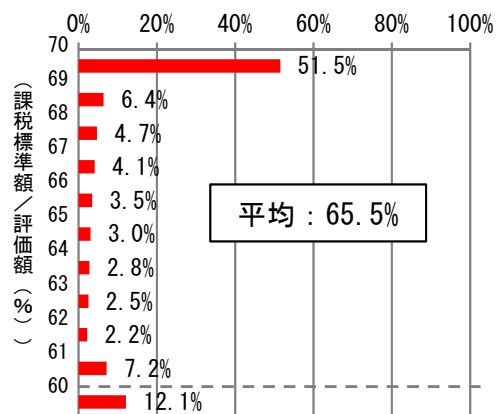
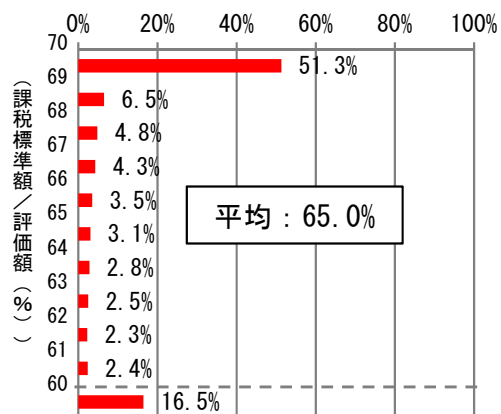
全国



東京都特別区及び
政令指定都市



市町村
(政令指定都市を除く)



【参考】地価公示（商業地）

全国 : ▲0.8 三大都市圏 : ▲1.3 地方圏 : ▲0.5

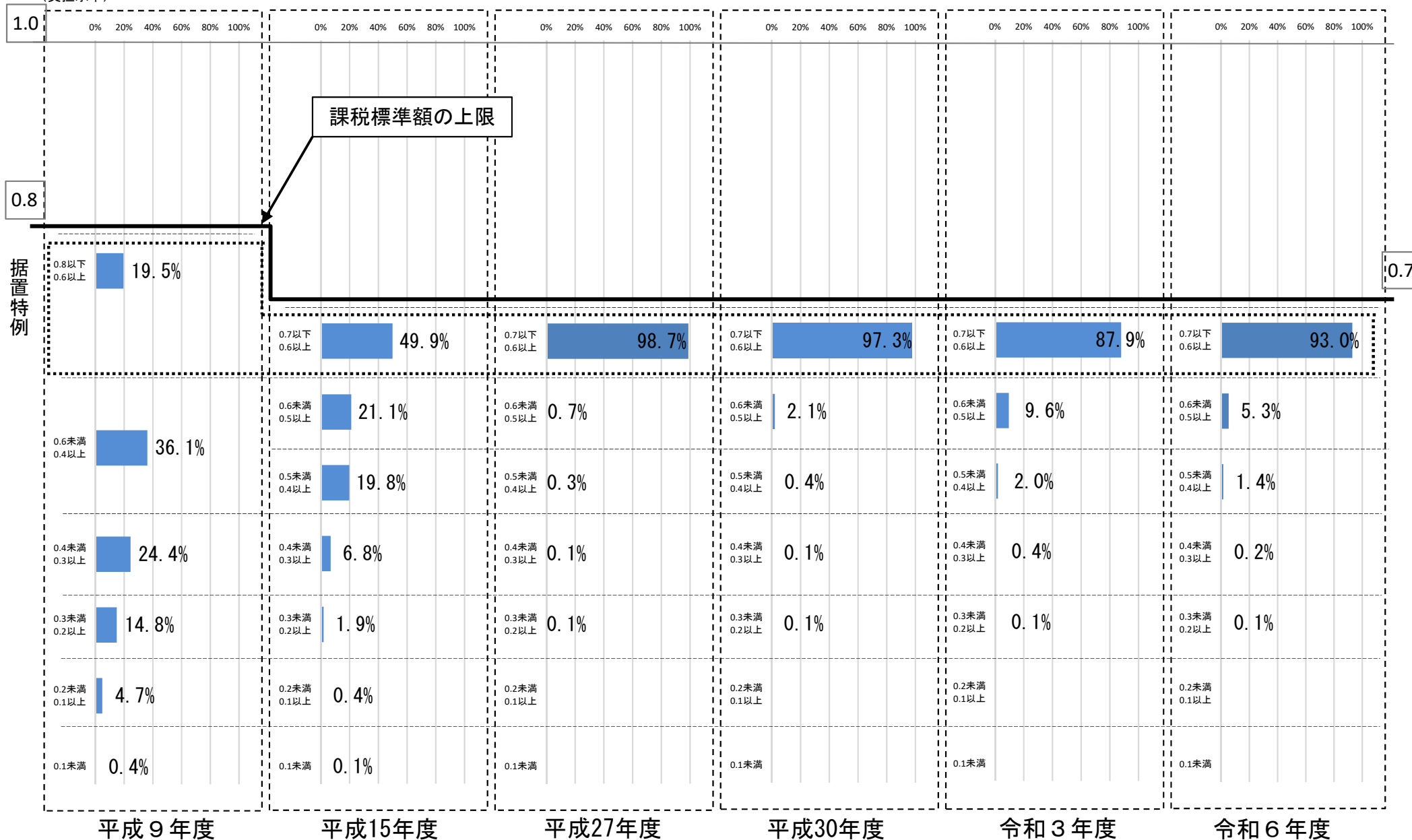
全国 : 0.4 三大都市圏 : 0.7 地方圏 : 0.2

全国 : 1.8 三大都市圏 : 2.9 地方圏 : 1.0

(参考) 【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移

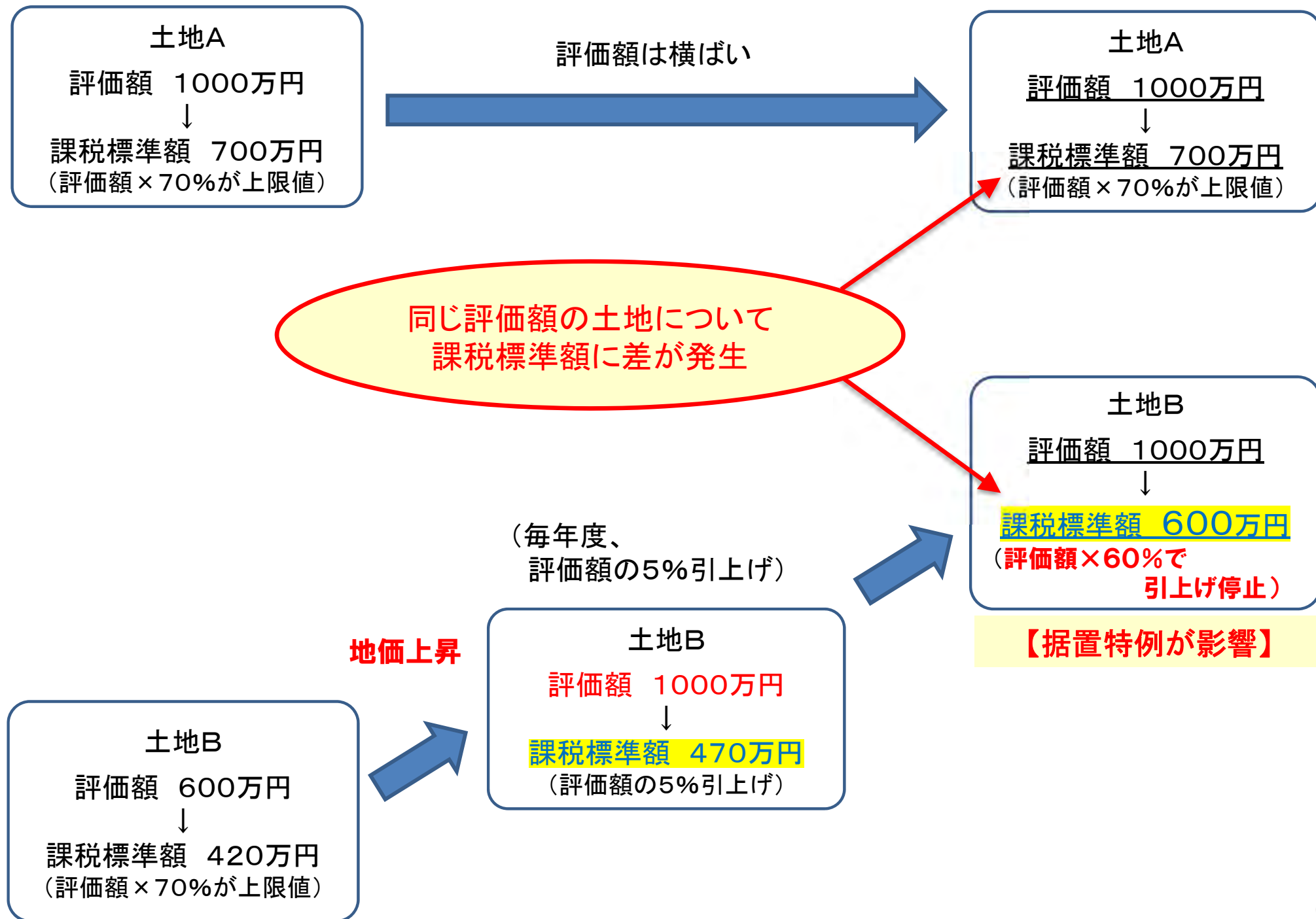
<地積ベース>

(負担水準)



- ※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6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査」による(法定免税点以上)。
 ※3 令和6年度の値は「令和6年度評価変動割合等調(総務省)」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。

据置特例によって生じる、負担水準の不均衡が解消されないという課題(イメージ)



令和3年度あり方研における議論の概要

○ 令和3年度のあり方研において負担調整措置のあり方について議論。主な意見の概要は以下のとおり。

(委員からの主な意見(委員会開催に当たり事前に提出を求めたもの))

- ① 現在の商業地等に係る負担調整措置には、どのような問題点があるか。
 - ・ 据置ゾーンの存在により、評価額と税負担の逆転現象が生じる。
 - ・ 納税者にとって分かりづらい制度となっている。
- ② 負担調整措置の見直しを行う場合、具体的にどういった案が考えられるか。
 - ・ 市町村の税収確保のため、70%に収斂させるべき。
 - ・ 都市部への対応として、現行の条例減額制度を活用すべき。
 - ・ 据置ゾーン廃止は影響が大きく、慎重な検討が必要。

(委員からの主な意見(委員会当日に出たもの))

- 地価を基本として、課税ベースと税負担の対応を分かりやすくすることが必要。
- 特に商業地等に係る据置ゾーンの存在は、「わかりにくさ」を助長しており、評価額と税負担の逆転現象が生じることも問題。また、地価が下落している中で、負担水準によっては税額が上昇する可能性のある制度は、納税者の理解が得がたい。
- 商業地は経済合理性で動く世界であり、税制の有利・不利で市場の行動を歪めない中立的な税制を目指すべき。ただし、老舗企業、零細企業に対しては、住宅用地と同様、追い出し課税にならないように手当が必要。
- 地価の動向や負担水準の状況が地域によって異なることから、条例減額制度のように、地域ごとに対応できる制度にすることが必要。
- 住民のニーズが多様化する中、地方団体の税収を確保する必要がある。
- 全国レベルでの地価動向として、バブル期のような大幅上昇は起こらないのではないかと。一方、地域によっては流動的な部分もあるので、負担調整措置自体は残す必要があるのではないかと。
- 制度改正に当たっては、納税者の十分な理解と納得を得るプロセスが必要。
- 製造業の工場は、同じ地域で何十年も事業を継続しており、感覚的には長年住んでいる住居に近い感覚を持っている。
- 法人と個人で取扱いを変える必要があるのではないかと。
- 据置ゾーンの廃止や段階的縮減により、評価額と課税標準額が連動する納税者にとって分かりやすい仕組みとすることを目指すべき。
- 資産価値が急騰・急落したものについては、できる限り速やかに税負担に反映されるべき。
- 下落修正と同様、地価が上昇した場合も評価額に反映できるようにすべき。
- 何を解決するために制度改正を行うのか、はっきりさせることが必要。
- 現在の負担調整措置が、どのようなところに効いているのか確認する必要。

令和4年度あり方研における議論の概要

- 令和3年度に引き続き、令和4年度のあり方研において負担調整措置のあり方について議論。主な論点と意見の概要は以下のとおり。

論点① 据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、当該ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、納税義務者の区分(個人・法人)を区別して、個人や中小企業等に対しては負担を軽減すべきと考えるか。

- (賛成意見)・ 据置ゾーンの廃止について広く理解を得る何か工夫が必要だが、そのためには、据置ゾーンの段階的廃止や、自治体レベルでの特例措置の創設等、様々な方法がある中で、所有者の属性に着目するやり方は一つの方法としてあり得る。
- (反対意見)・ 原則に基づき、その資産価値に応じた課税とすべき。課税の公平性の観点から適当ではない。
- ・ 人的要素の考慮は物税としての固定資産税の性格を大きく変えるものである。

論点② 据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、据置ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、負担調整措置の水準について、一定の範囲内で自治体独自の判断で決定できるようにすることによって、負担を軽減すべきと考えるか。また、仮に自治体が独自に軽減できるとした場合には、軽減した際の財政支援・補填についてどのように考えるか。

- (賛成意見)・ 地価の二極化がみられる状況から、急激な負担の増加に対して過度な負担の増加を抑えるためには自治体独自の判断による条例減額制度が適切な政策と考えられる。
- (反対意見)・ 個々の自治体によって負担調整を独自に設定することは、「等しい資産の等しい課税」という課税の公平実現の本来の目標に反する。

＜まとめ(報告書より抜粋)＞

今後は、負担水準の均衡化を図ることで納税者の不公平感を解消するという観点、市町村の基幹税としての固定資産税収の安定的な確保の観点や制度改正に伴う納税義務者への影響等の観点を踏まえた上で、地価動向を注視しつつ、商業地等の据置特例のあり方を含め、負担調整措置のあり方について更に検討を進めていくことが必要

今年度の研究テーマについて

- 令和4年度のあり方研においては、商業地等の据置特例を廃止した場合の納税者への影響の軽減方法等について議論を行ったところ。
- 納税者や自治体の税収への影響は、地価の動向や自治体ごとの負担水準の収斂の程度によって異なる。
- 今年度は、地価の動向等について一定の仮定を置きつつ、据置特例を廃止した場合の納税者や自治体の税収への影響が具体的にどの程度なのかについて検証を行う。