

負担調整措置のあり方について



令和7年5月22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)

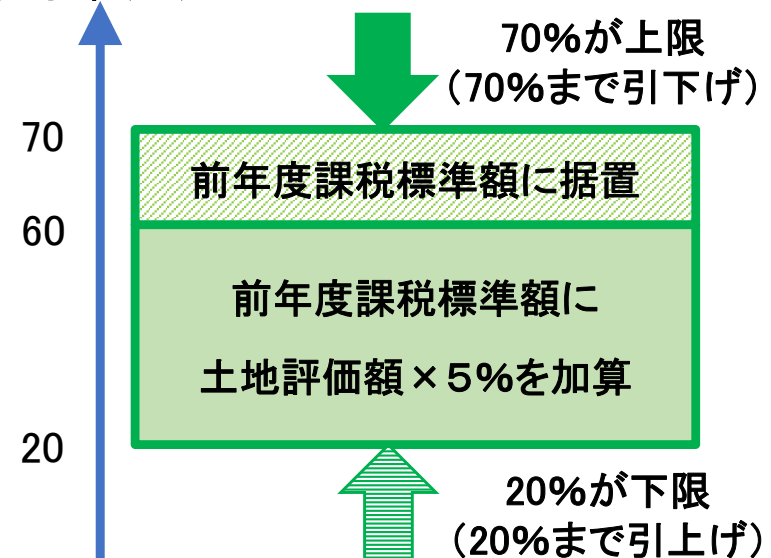
前年度の税額算定に用いた課税標準額

本則の課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し)

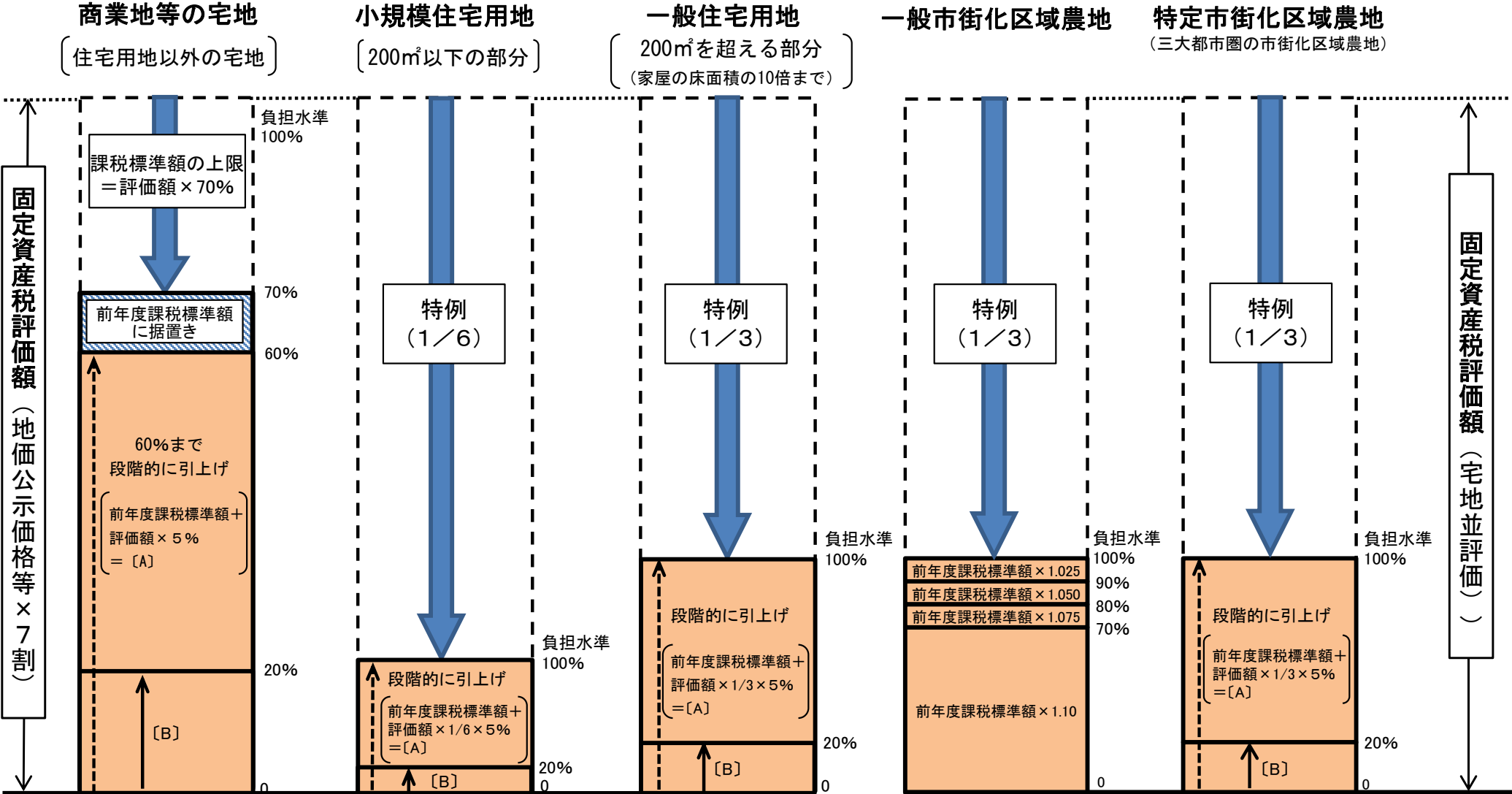
「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額
(土地評価額)と比較してどの程度の割合か」を示す指標

負担水準に応じた現行の負担調整の内容

負担水準(%)



(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%」に引き上げ（＝[B]）

地価公示価格年別変動率（平成16年～令和7年）

（変動率：％）

用途	公示年	平成16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5	6	7
住宅地	全国平均	▲ 5.7	▲ 4.6	▲ 2.7	0.1	1.3	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1
	三大都市圏平均	▲ 5.7	▲ 3.7	▲ 1.2	2.8	4.3	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3
	東京圏	▲ 4.7	▲ 3.2	▲ 0.9	3.6	5.5	▲ 4.4	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2
	大阪圏	▲ 8.0	▲ 5.2	▲ 1.6	1.8	2.7	▲ 2.0	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1
	名古屋圏	▲ 4.9	▲ 3.3	▲ 1.3	1.7	2.8	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3
	地方圏平均	▲ 5.7	▲ 5.4	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0
	地方4市	▲ 7.0	▲ 5.4	▲ 2.7	0.5	1.2	▲ 2.4	▲ 3.8	▲ 2.9	▲ 1.7	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9
	地方圏(その他)	▲ 5.6	▲ 5.4	▲ 4.4	▲ 3.1	▲ 2.2	▲ 2.9	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6
商業地	全国平均	▲ 7.4	▲ 5.6	▲ 2.7	2.3	3.8	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
	三大都市圏平均	▲ 5.8	▲ 3.2	1.0	8.9	10.4	▲ 5.4	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
	東京圏	▲ 4.5	▲ 2.5	1.0	9.4	12.2	▲ 6.1	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
	大阪圏	▲ 8.8	▲ 5.0	0.8	8.3	7.2	▲ 3.3	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
	名古屋圏	▲ 6.0	▲ 3.3	0.9	7.8	8.4	▲ 5.9	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
	地方圏平均	▲ 8.7	▲ 7.5	▲ 5.5	▲ 2.8	▲ 1.4	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
	地方4市	▲ 7.9	▲ 5.3	▲ 0.3	9.1	10.7	▲ 6.6	▲ 8.1	▲ 5.1	▲ 2.7	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
	地方圏(その他)	▲ 8.8	▲ 7.8	▲ 6.1	▲ 4.2	▲ 2.8	▲ 3.9	▲ 5.0	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9
全用途平均	全国平均	▲ 6.2	▲ 5.0	▲ 2.8	0.4	1.7	▲ 3.5	▲ 4.6	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
	三大都市圏平均	▲ 5.9	▲ 3.9	▲ 0.9	3.8	5.3	▲ 3.8	▲ 5.0	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
	東京圏	▲ 4.9	▲ 3.2	▲ 0.7	4.6	6.7	▲ 4.7	▲ 5.4	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
	大阪圏	▲ 8.3	▲ 5.4	▲ 1.4	2.7	3.4	▲ 2.3	▲ 5.3	▲ 2.7	▲ 1.5	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
	名古屋圏	▲ 5.3	▲ 3.5	▲ 1.0	2.8	3.8	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
	地方圏平均	▲ 6.5	▲ 6.0	▲ 4.6	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 3.9	▲ 3.6	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
	地方4市	▲ 7.3	▲ 5.5	▲ 2.2	2.4	3.4	▲ 3.6	▲ 4.9	▲ 3.5	▲ 2.1	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
	地方圏(その他)	▲ 6.4	▲ 6.0	▲ 4.9	▲ 3.4	▲ 2.3	▲ 3.1	▲ 4.1	▲ 3.9	▲ 3.8	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8

※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省（土地鑑定委会）が評価主体となって行うもの。

※2 ▲印はマイナスを示す。

※3 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。

※4 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※5 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

※6 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

負担水準の均衡化のイメージ

原則、公示地価の7割

地価そのまま

評価額
1,000万円

(評価替え)

その年

2年目

3年目

600万円

負担水準
60%

600万円

600万円

600万円

600万円

負担水準
60%

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

※ 商業地等では、負担水準を
6割～7割に収まるようにしています。

地価が上昇

負担調整措置

(税負担の均衡化を
段階的に図るもの)

評価額
750万円

1,000万円 (評価替え)

その年

2年目

3年目

450万円

負担水準
60%

450万円

負担水準
45%

500万円

50%

550万円

55%

600万円

負担水準
60%

税額

63,000円

(=450万円 × 1.4%)

税額

70,000円

(=500万円 × 1.4%)

税額

77,000円

(=550万円 × 1.4%)

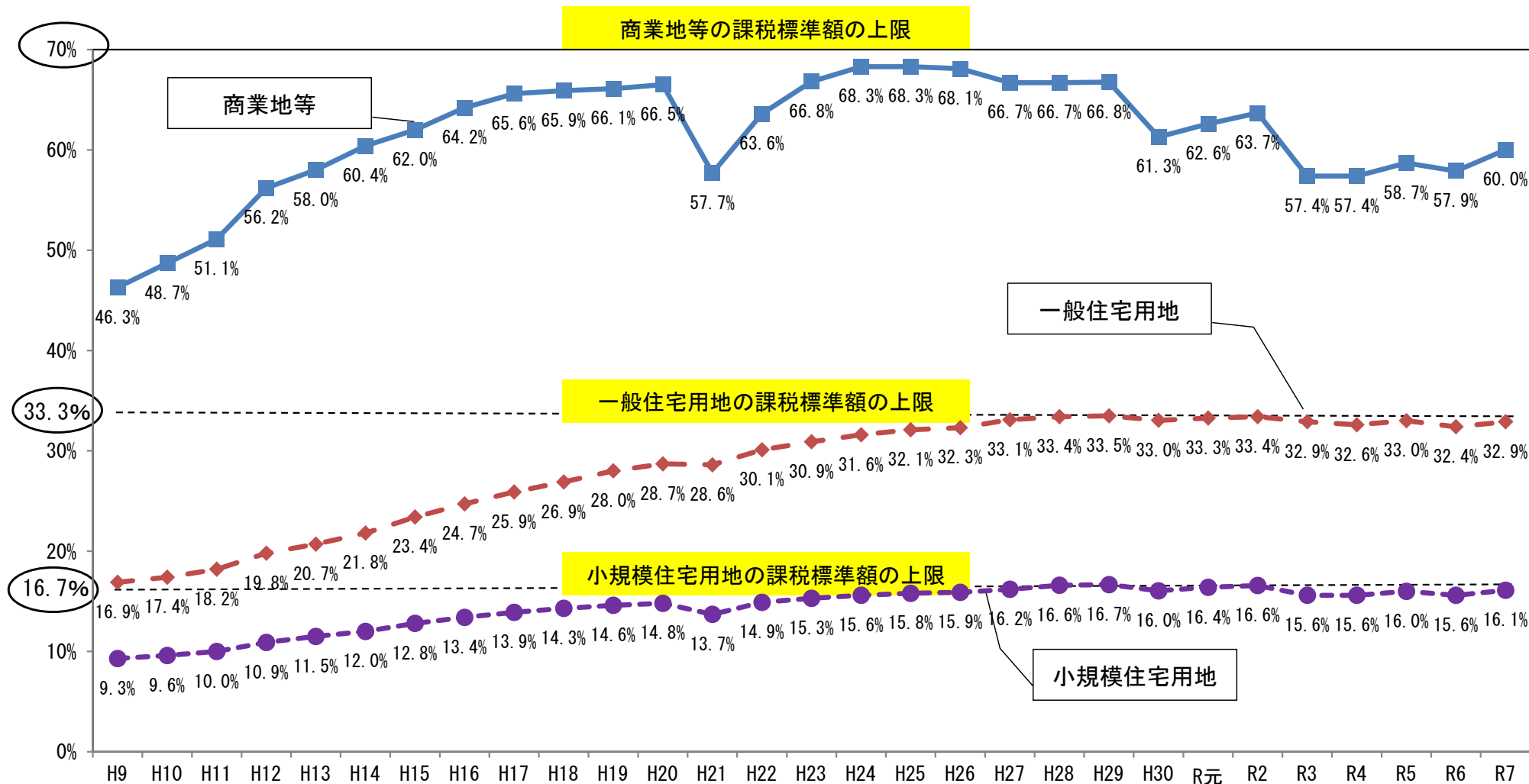
税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

宅地における負担割合の推移

- 評価額に対する課税標準額の割合は、平成9年度以降ゆるやかに上昇。
- 足下では、
 - ・ 商業地等では、60.0%（負担調整後の上限70%）
 - ・ 一般住宅用地では、32.9%（負担調整後の上限33.3%（1／3））
 - ・ 小規模住宅用地では、16.1%（負担調整後の上限16.7%（1／6））



- ※1 「負担割合」＝「前年度課税標準額」／「当該年度評価見込額」
- ※2 各年度の評価変動割合等調による（法定免税点未満含む）。
- ※3 H24は、岩手県、宮城県及び福島県に対しては調査を行っていないため、前年度調査結果を基にした試算値を使用。
- ※4 H27は、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。
- ※5 H29は、福島県の一部市町村を除く。
- ※6 R7は、能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

負担水準の分布状況①

○ 平成29年度(第3年度)と令和6年度(基準年度)における団体規模ごとの負担水準の分布状況は以下のとおり。

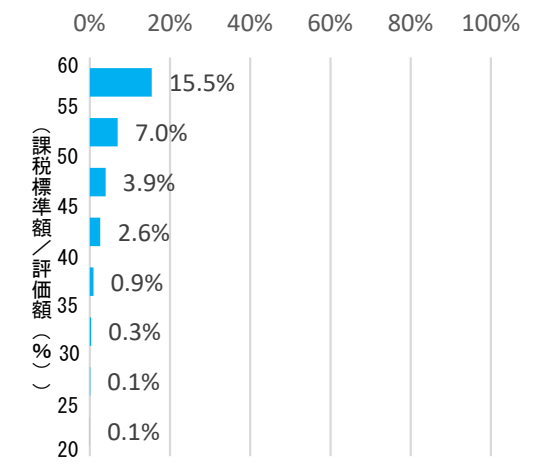
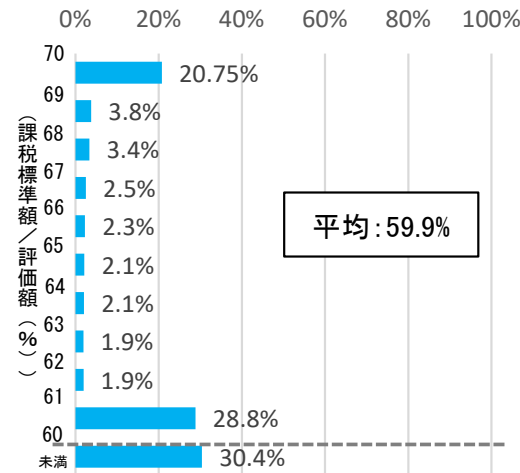
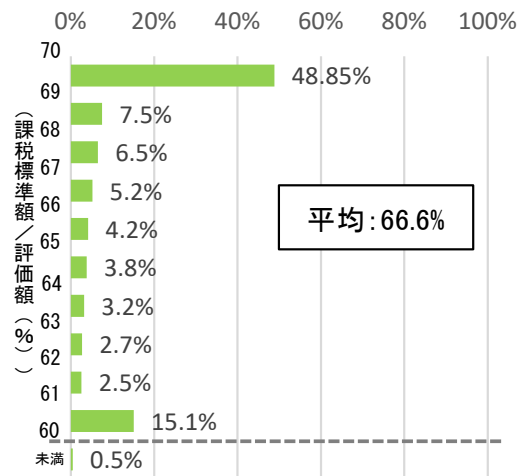
【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合(課税ベース)

【平成29年度】

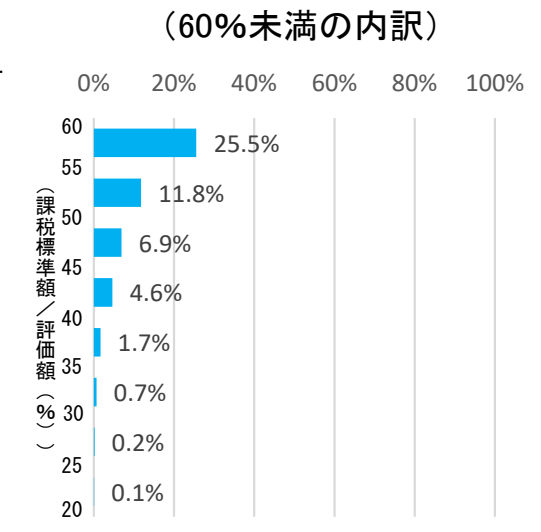
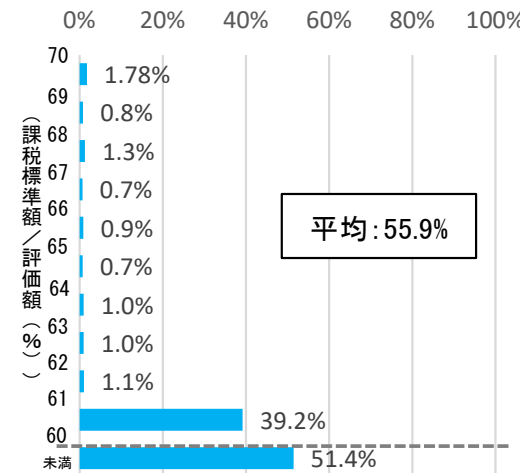
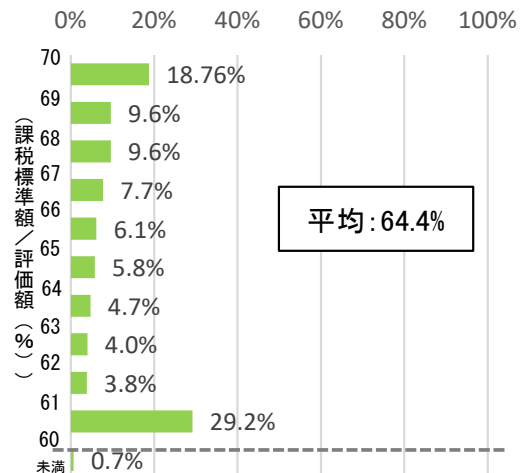
【令和6年度】

(60%未満の内訳)

全国



※ 五大市・特別区及び
札幌市・仙台市・広島市・福岡市



※ 五大市・・・横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

※ 札幌市・仙台市・広島市・福岡市

負担水準の分布状況②

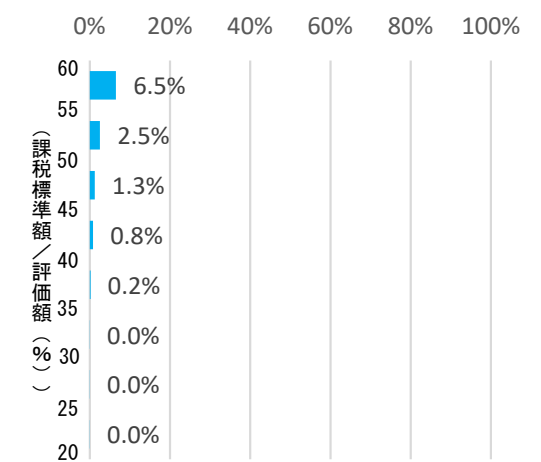
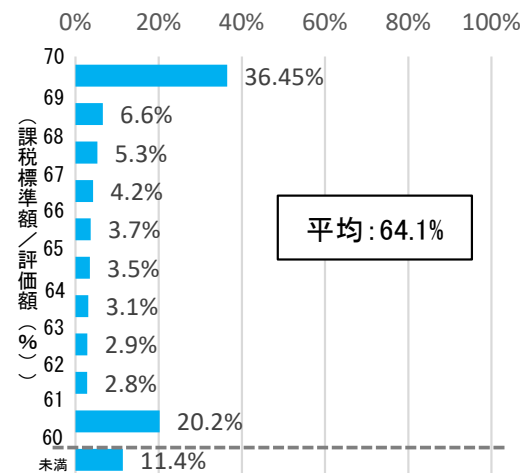
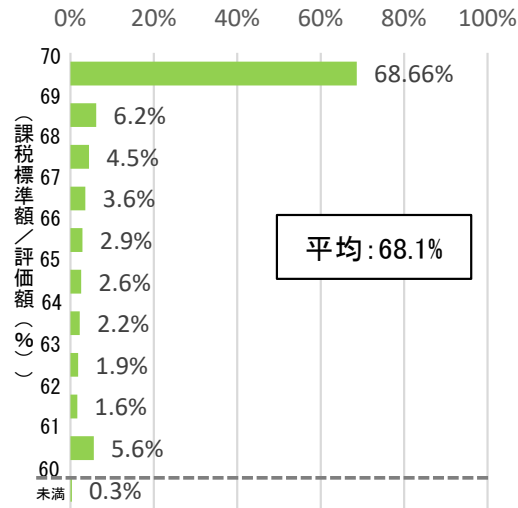
【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合（課標ベース）

【平成29年度】

【令和6年度】

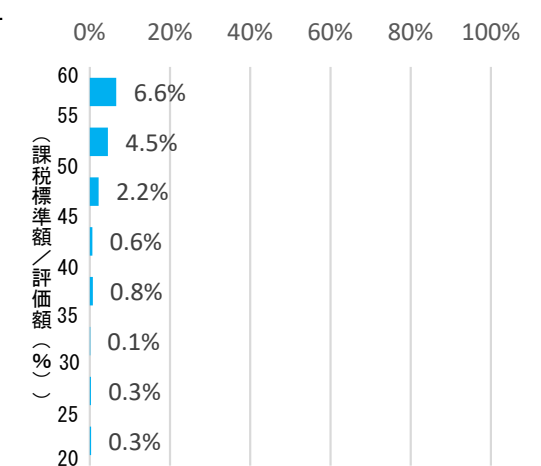
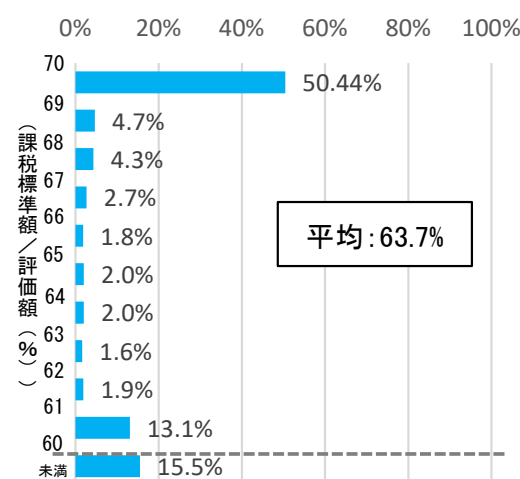
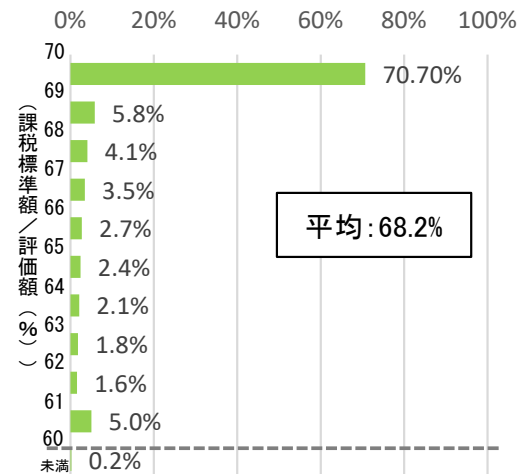
(60%未満の内訳)

(五大市・札幌市・仙台市・広島市・福岡市以外)



(60%未満の内訳)

町村

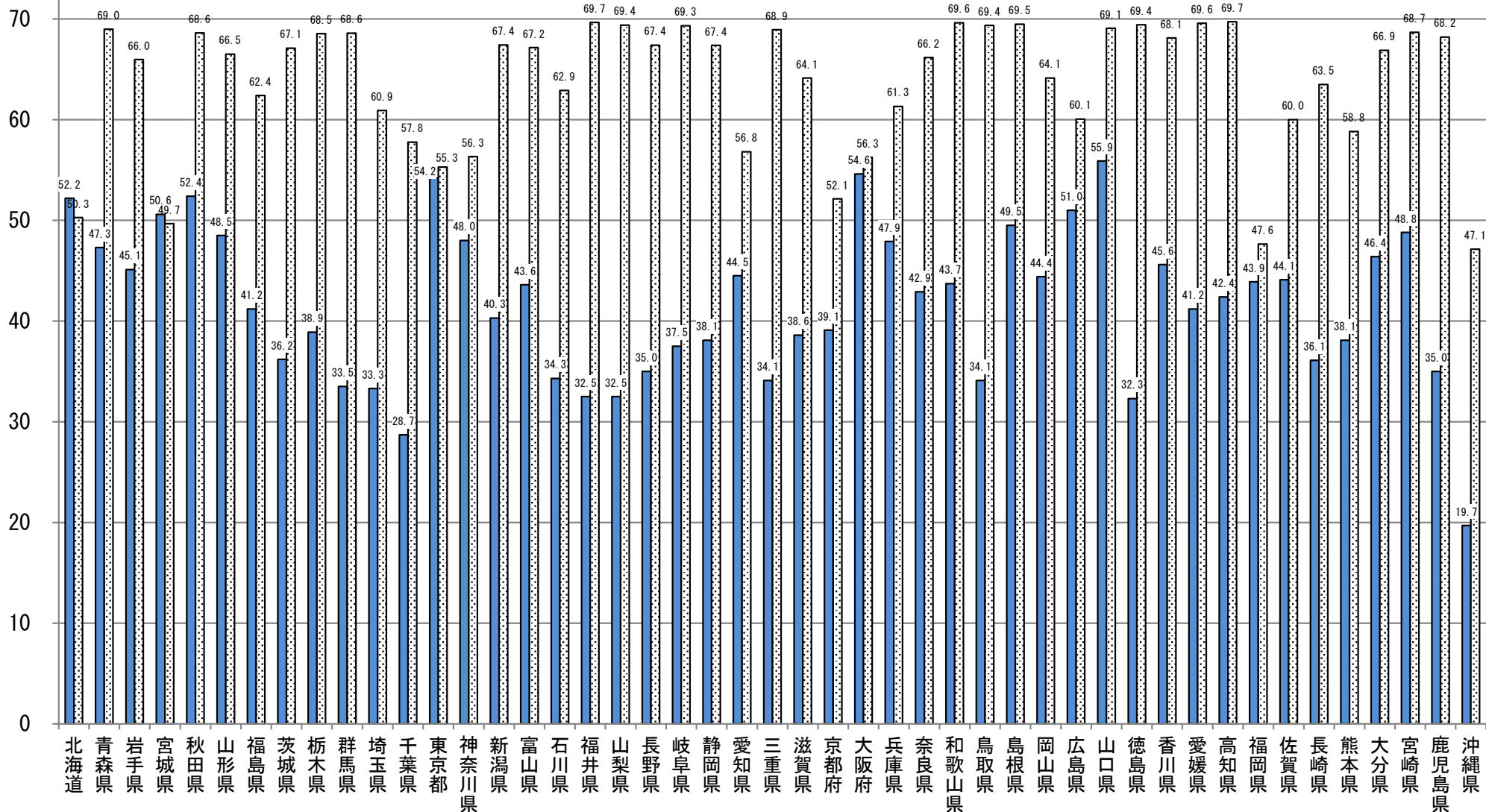


商業地等に係る負担水準の状況（平成9年度・令和6年度）

（単位 %）

80

■平成9年度（全国45.2%） □令和6年度（全国57.9%）
※上記（ ）内は全国合計の商業地等に係る負担水準



※1 平成9年度は固定資産の価格等の概要調書、令和6年度は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／当該年度の評価額により算出。令和6年度の負担水準は評価見込額に基づいて算出。

宅地に係る負担水準の分布状況（令和7年度）

1 商業地等（全国合計の負担水準：0.60）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	16 0.00%	30 0.00%	572 0.09%	1,618 0.26%	9,884 1.60%	68,616 11.14%	343,593 55.78%	191,422 31.07%	244 0.04%	15 0.00%	7 0.00%	616,018 100.00%
R6課税標準額 （億円）	0 0.00%	16 0.00%	2,507 0.16%	19,411 1.25%	99,875 6.45%	480,903 31.05%	798,435 51.56%	147,378 9.52%	99 0.01%	2 0.00%	2 0.00%	1,548,627 100.00%
R7評価見込額 （億円）	2 0.00%	79 0.00%	9,700 0.38%	53,570 2.08%	219,045 8.49%	842,022 32.63%	1,247,166 48.33%	209,005 8.10%	120 0.00%	2 0.00%	1 0.00%	2,580,712 100.00%

2 小規模住宅用地（全国合計の負担水準：0.97）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	1 0.00%	4 0.00%	23 0.00%	48 0.01%	176 0.02%	727 0.10%	4,676 0.66%	11,707 1.66%	20,011 2.84%	102,780 14.57%	565,243 80.13%	705,397 100.00%
R6課税標準額 （億円）	0 0.00%	0 0.00%	7 0.00%	55 0.01%	369 0.06%	1,611 0.26%	5,762 0.94%	14,311 2.34%	34,996 5.73%	199,163 32.61%	354,539 58.04%	610,814 100.00%
R7評価見込額 （億円）	1 0.00%	14 0.00%	156 0.00%	914 0.02%	4,768 0.13%	17,292 0.46%	52,352 1.38%	114,018 3.01%	244,165 6.44%	1,234,815 32.56%	2,124,398 56.01%	3,792,892 100.00%

3 一般住宅用地（全国合計の負担水準：0.99）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	1 0.00%	6 0.00%	27 0.01%	39 0.01%	83 0.02%	258 0.06%	1,134 0.26%	2,524 0.58%	5,022 1.15%	28,188 6.48%	397,686 91.43%	434,967 100.00%
R6課税標準額 （億円）	0 0.00%	1 0.00%	8 0.00%	9 0.00%	30 0.01%	133 0.06%	898 0.41%	2,969 1.36%	5,977 2.73%	38,864 17.76%	169,885 77.65%	218,774 100.00%
R7評価見込額 （億円）	0 0.00%	14 0.00%	100 0.02%	76 0.01%	198 0.03%	718 0.11%	4,054 0.61%	11,782 1.77%	20,960 3.15%	119,642 17.98%	507,803 76.32%	665,347 100.00%

4 宅地計（全国合計の負担水準：0.74）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	18 0.00%	40 0.00%	621 0.04%	1,705 0.10%	10,144 0.58%	69,601 3.96%	349,404 19.89%	205,653 11.71%	25,277 1.44%	130,983 7.46%	962,937 54.83%	1,756,382 100.00%
R6課税標準額 （億円）	0 0.00%	17 0.00%	2,522 0.11%	19,476 0.82%	100,274 4.22%	482,648 20.29%	805,095 33.85%	164,658 6.92%	41,071 1.73%	238,029 10.01%	524,426 22.05%	2,378,215 100.00%
R7評価見込額 （億円）	3 0.00%	107 0.00%	9,956 0.14%	54,561 0.78%	224,011 3.18%	860,032 12.22%	1,303,572 18.52%	334,805 4.76%	265,244 3.77%	1,354,459 19.24%	2,632,202 37.39%	7,038,952 100.00%

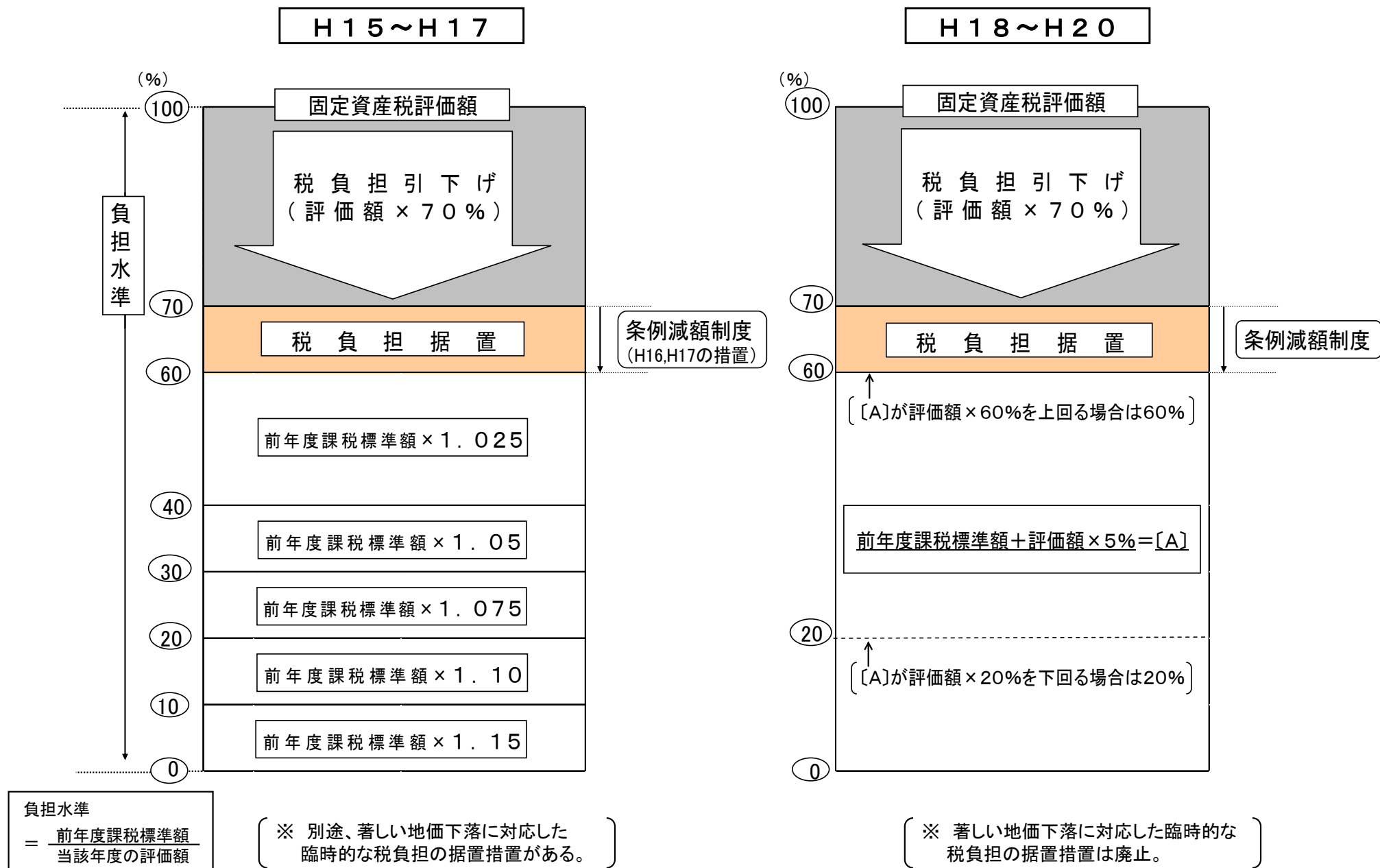
※1 令和7年度評価変動割合等調による（法定免税点未満を含む。）。

※2 負担水準は、令和6年度課税標準額／令和7年度評価見込額（小規模住宅用地については1／6を、一般住宅用地については1／3を乗じた額）により算出。

※3 各欄の下段の値は、構成割合（％）。

※4 能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

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】



- 近年の研究会(令和3年度、4年度、6年度)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や自治体への影響、軽減措置、影響額の試算などについて議論を行ったところ。
- 昨今の地価上昇により、負担水準が低い商業地等が存在するなど、負担水準のばらつきが拡大傾向にあり、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、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取組を行うことが望ましいと考えられる。
- そこで、今年度の研究会については、平成18年度税制改正で導入された現行の負担水準の均衡化促進策を検証したうえで、更なる均衡促進策の必要性やその具体的手法を含め、今後の負担調整措置のあり方について議論することとしてはどうか。

参考資料

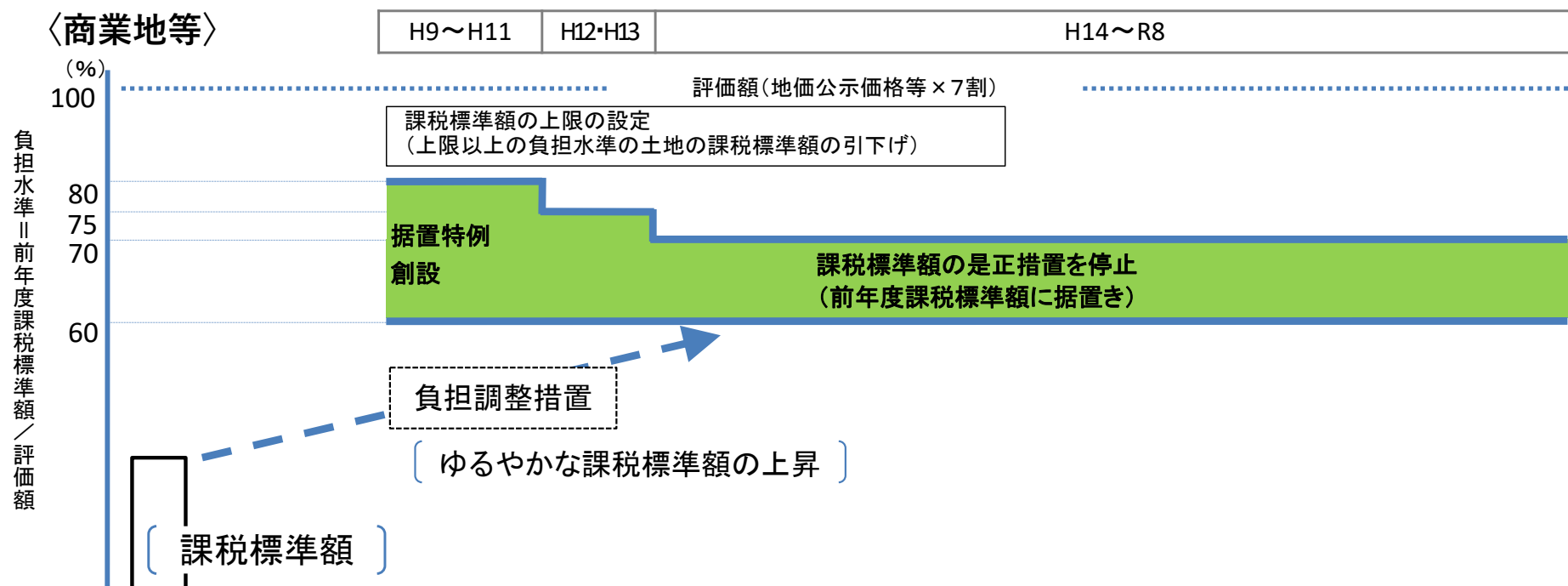
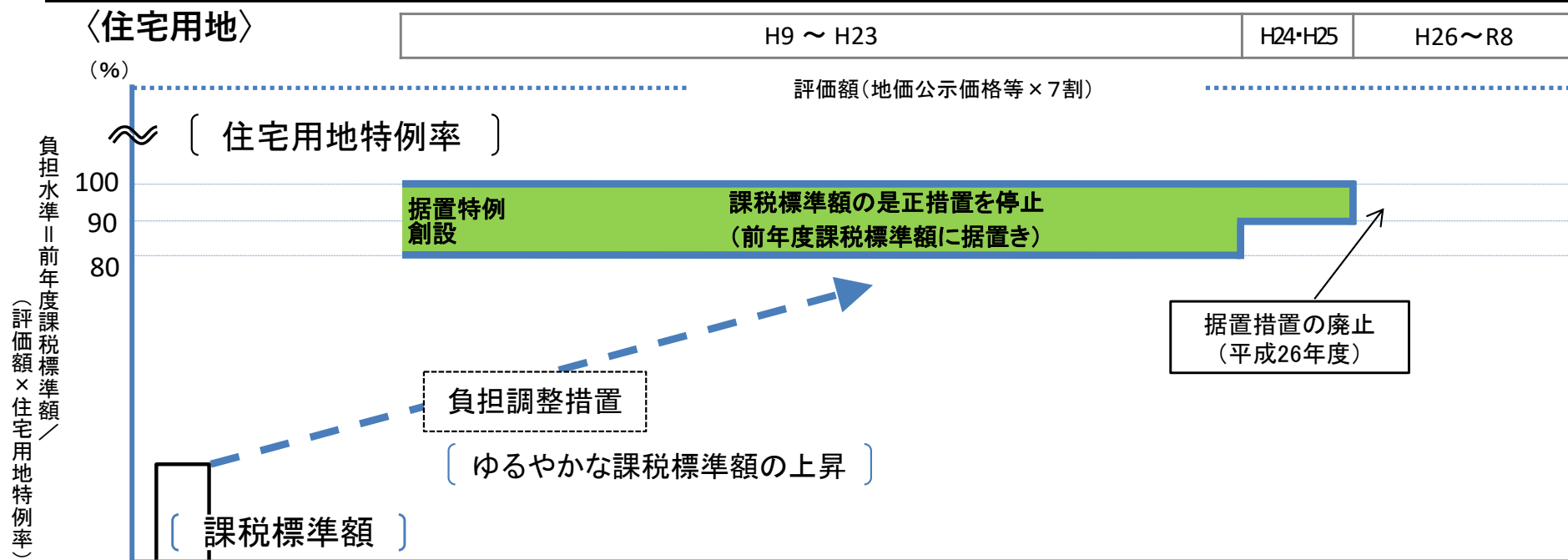
負担調整措置の主な改正経緯

○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4	○令和4年度に限り、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とする。
令6	○現行の負担調整措置を継続

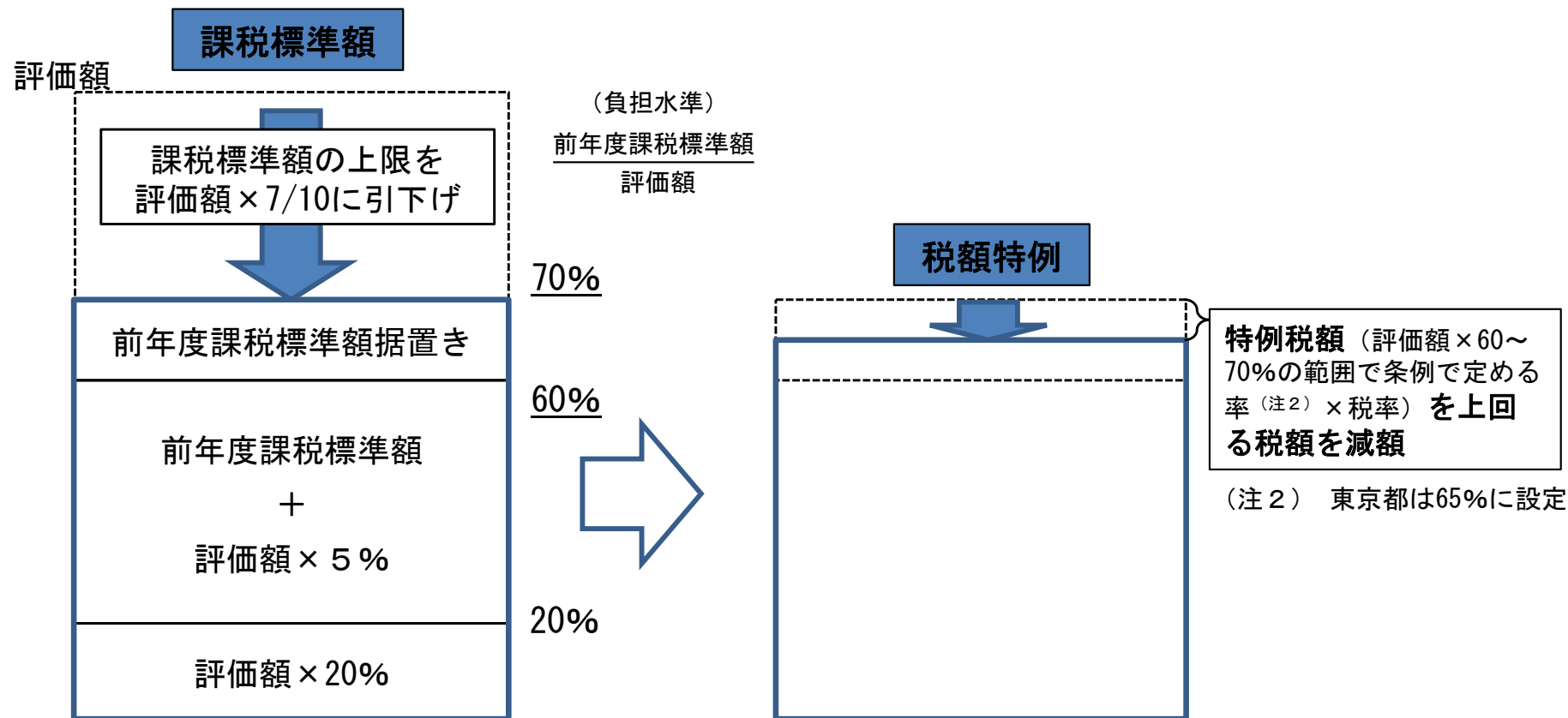
宅地に係る負担調整措置等の推移



商業地等に係る条例減額制度について

【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

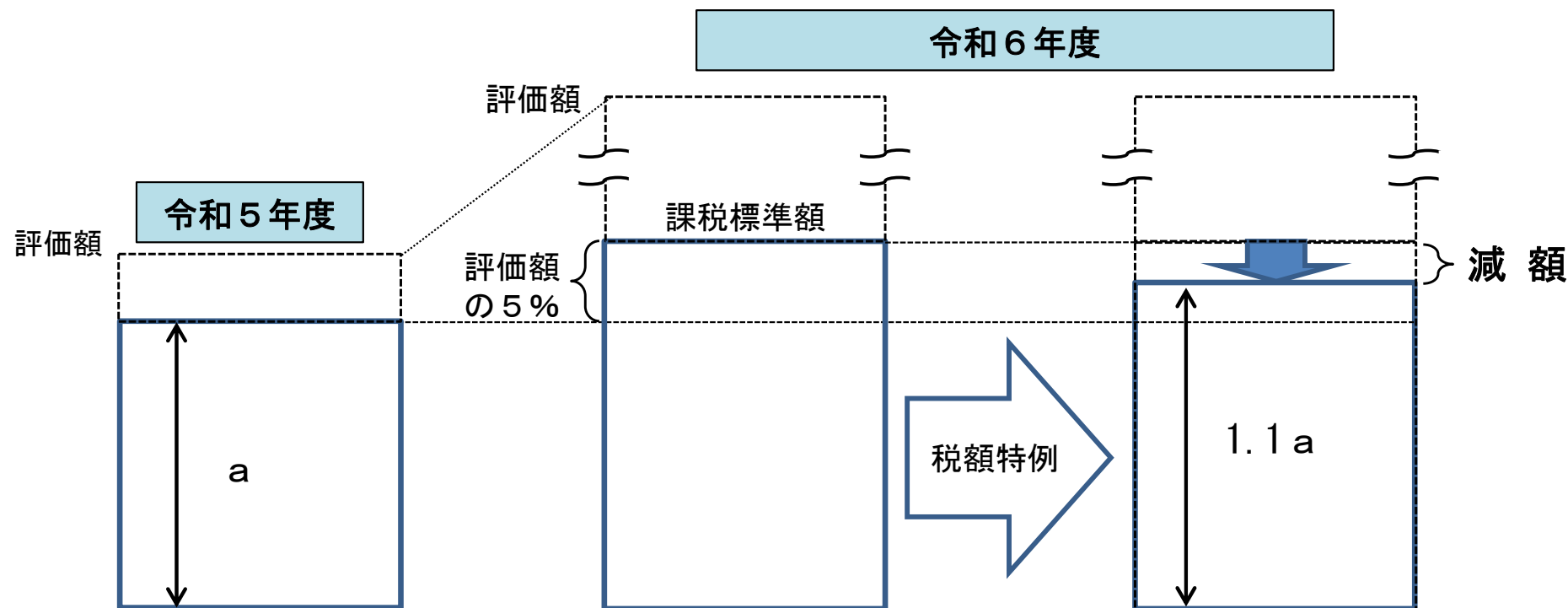
【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
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	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%)	東京都特別区 (65%)

税負担急増土地に係る条例減額制度について

【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（前年度課税標準額 × 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】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

※ R6における導入団体は以下のとおり（下線を引いた団体は、R6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）

	R1	R2	R3	R4	R5	R6
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)	5団体	5団体	5団体	5団体	6団体	7団体

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。

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。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。
- 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。
- 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＞

今後は、負担水準の均衡化を図ることによって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

令和6年度あり方研における議論の概要

○ 令和6年度のあり方研において試算を実施し、負担調整措置のあり方について議論。主な概要は以下のとおり。

【据置特例廃止による影響試算の概要】

据置特例廃止により負担水準の上限が7割まで引き上がる場合の納税者や自治体の税収への影響額を試算。

試算① N年度(基準年度)のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度(第3年度)における各自治体の税収について、現行措置を延長した場合との差を算出【自治体の税収への影響】

試算② 据置特例廃止の影響を受ける納税者がどの程度の割合、存在するかについて地積ベースで算出するとともに、N年度(基準年度)のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度(第3年度)における負担水準の区分ごとの㎡当たり税額について、現行措置を延長した場合との差を算出【納税者への影響】

※ 試算①、試算②いずれについても、負担水準がばらついている場合(パターン1)と、負担水準が据置ゾーンに収斂している場合(パターン2)に分けて、それぞれ試算。

【試算結果を踏まえた委員からの主な意見】

- ・ 地域あるいは自治体によって影響が違うことを踏まえ、据置特例の廃止という制度改正を全国一律で行う以外にも、ある程度自治体に裁量の余地を与えることも考えられるのではないかな。
- ・ 据置特例の廃止を段階的に行うということも考えられるのではないかな。
- ・ 地価が上昇しており、負担水準が低い土地については、据置特例廃止による影響を受けやすい反面、商業地であれば収益性も上がっていると理解することもでき、その点も含めて納税者に負担増を説明していく考え方もあるのではないかな。
- ・ 住宅地については、平成24年度税制改正において据置特例を廃止しているが、商業地については継続されているが。住宅地について廃止できた際の負担水準のばらつき具合なども分析することで、どのようなタイミングで商業地についても廃止できるかの参考となるのではないかな。

【まとめ】

- 昨今の地価上昇により負担水準のばらつきが拡大している状況においては、負担水準が据置ゾーンに収斂している状況と比べ、据置特例廃止による影響が大きいことについては留意が必要。
- 令和9年度に行われる次期評価替えを見据え、負担調整措置のあり方については、引き続き、足元の負担水準の収斂の状況や税収の動向、各自治体への影響を見ながら、様々な観点から検討を進めていく必要がある。