

# 需要の低い土地に係る 論点について



令和4年10月4日

総務省自治税務局固定資産税課

## 需要の低い土地に係る論点

- 需要の高い土地は更に地価が上昇し、需要の低い土地は更に下落するという**二極化が進む**状況。

### 需要の低い土地に係る現状

- **需要の低い土地**や当該土地に建築された家屋については、近年、以下のような課題等があるところ。
  - ・利用ニーズの減少によって、**管理不全の状況**となり、家屋の倒壊や、不法投棄などによる景観の阻害など、**周辺地域の生活環境へ影響を及ぼすことも懸念**される。
  - ・**相続の手続きがなされずに、所有者が不明**となるケースが多い。
  - ・相続したとしても居住していないために、**具体の行政サービスを受けているわけでも無い土地に対して課税されることへの不満**もあるところ。【土地の評価方法については、P8】
  - ・さらに、相続したとしても、土地を手放したいと考える者が増えており、こうした状況を踏まえ、**法務省において、相続した土地を国庫に帰属させる制度もスタート**している。【資料1-2】

## ご議論いただきたい事項

- 人口減少に伴う土地・家屋に対する利用ニーズ自体の減少により、周辺地域の生活環境の悪化も懸念されるが、**地域社会の良質な生活環境を維持するためには、土地・家屋の所有者に引き続き一定の税負担を求めることが必要であり、固定資産税の果たす役割について、さらなる検討が必要ではないか。**

その際、土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためとされているが、**「一般的な受益関係」の範囲をどのように考えるべきか。**

【参考:P3~7】

### 【政府税調 平成12年答申（抜粋）】

#### (1) 固定資産税の意義と沿革

##### ① 固定資産税の意義

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産という3種類の固定資産を課税客体とし、その所有者を納税義務者として、当該固定資産の所在する市町村（特別区については東京都）が、当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税する財産税です。

土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、これらの資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためです。ただし、このことは、固定資産税の税額が具体的な市町村の行政サービスの量に応じて定まることを意味するものではなく、資産価値を表す価格に対して比例税率で課税することとされています。

また、固定資産税は、資産価値に応じて課税される物税とされており、資産の所有者の所得などの人的要素は考慮されない建前となっています。

## 固定資産税の性格①

地租・家屋税等が、土地・家屋等の賃貸価額を課税標準として課される収益税であったのに対し、固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課されることになっているから、それは固定資産の所有の事実に着目して課される財産税の性質を有するといえよう。

(「租税法」金子 宏 著)(抜粋)

固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、… (中略) …土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に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と解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

(最高裁判所判決 (平成15年6月26日)(抜粋))

## 固定資産税の性格②

著者	本・論文	記述（抜粋）
<p>湊和夫 （十文字学 園女子大学 特任教授、 （財）地方 公務員安全 衛生推進協 会理事長）</p>	<p>地方税法施行 50周年記念論 文集『固定資 産税における 土地課税の再 構築』</p>	<p>（1）固定資産税とはいかなる税か</p> <p><u>固定資産税は、課税の根拠としては応益（租税利益）の原則に立脚した税である。また、実際の租税負担の求め方に関する、応能・応益（利益）区分でも応益原則によるものである。この点は異論はなかろう。しかし応益原則に基づくということは租税が個別の公共サービスの対価として負担されるものということではなく、総体としての公共サービスを財産等を指標として比例的に課税するということに帰結すると解すべきものであろう。</u></p>

著者	本・論文	記述（抜粋）
<p>林 宜嗣 （元関西学 院大学教 授）</p>	<p>土地税制の現 状と課題</p>	<p><u>固定資産税がなぜ応益的な課税といわれるか</u>というと、これもご案内のように、道路が出来た、あるいは下水道が整備されたとなると、その土地の利用度が増します。あるいは居住環境がよくなって、住むことによって出てくる満足度が大きくなります。そうすれば土地需要が増えます。土地需要が増えるから地価が上がります。地価が上がり、その地価を基本的にはタックスベースにしているから、これは応益的な課税だということになります。</p> <p>ただ、…これだけ地価が変動していて、それに併せて税金をかけていくのが応益課税なのかというと、そうではないのです。つまり<u>地方自治体から受けるサービスは、地価が上がっているから大きなサービスを受けているのではないし、地価が下がったから行政サービスのレベルが下がっているわけでもないのです。</u></p> <p><u>だから応益課税だといわれながら、実はその応益課税的なものにはなり得ていないのが、今の固定資産税だ</u>と思います。</p>

## 固定資産税の性格③

著者	本・論文	記述(抜粋)
<p>城野好樹 (元国土庁 地価調査課 主任鑑定官、 社団法人日 本不動産鑑 定協会専務 理事)</p>	<p>固定資産税の課 税における鑑定 評価の在り方に ついての一考察</p>	<p>Ⅲ 固定資産税は収益税か財産税か</p> <p><u>固定資産税は、収益税又は収益的な財産税であるとの見解をとる学説がある。その学説の説くところによれば、固定資産税は、地方公共団体の行政サービスに対する応益税であり、土地所有者が所有する土地から得られる収益の一部を受益分として納付すべきものとする。したがって、課税標準は土地から得られる収益を資本還元した収益価格であるべきであり、土地の評価方法は収益還元法により算出される価格・収益還元価格であると主張する。また、近時経済界の有力な論客からも、固定資産税は相続税と異なり、土地を持ち続けることを前提としており、毎年の土地から得られる収益の範囲及び継続して支払われるべき性格のものであるから、収益還元価格によって課税すべきであるとの主張がなされている。</u></p> <p>この議論は、固定資産税の性格と税の負担水準とを混同した議論であるように思える。<u>固定資産税は、土地家屋等の資産価値に着目して、その所有というに担税力を認めて課する財産税であると考えた方が素直ではなかろうか。</u></p> <p>先のシャープ勧告においても、municipal property tax (地方団体の財産税)と表現されており、収益税又は応益税といった考え方はとられていない。また、先に述べたように、我が国の地租は創設以来土地価格は売買価格であり、昭和6年から終戦までの短い間だけが賃貸価格であり、シャープ勧告において課税標準を昭和11年の賃貸価格の200倍としたのは戦後の混乱期にあつてよるべき資料もなく、早急な整備も望めない状況下でとられた措置であると理解でき、それをもって収益税であるとする根拠にすることはできない。</p> <p><u>固定資産税を収益税であるとする</u>と空地や未利用地又は低位利用地に対する課税は根拠を失うことになる。それらの土地は権利放棄であるから課税されるべきであるとする反論もあるが、我が国の土地利用法制は都市計画法、建築基準法等では土地利用の最高限度を定めているだけであつて、最低限の利用義務を定めていないし、現実の土地利用もその程度は様々であつて、標準的な土地利用を定めることも不可能であろう。</p>

## 固定資産税の性格④

著者	本・論文	記述（抜粋）
神野直彦 (東京大学名誉教授)	新しい時代の固定資産税制  『集権的分散システムから分権的分散システムへ』	<p>Ⅱ 「歳入自治の回復」            (前略)伝統的な税源配分論では、固定資産税のような不動産税が地方税にふさわしい租税と想定されてきた。したがって、地方税源を拡充しようとするれば、まず第一に固定資産税の拡充が候補として考えられてもおかしくはない。しかし、<u>固定資産税のような不動産税が地方税としてふさわしいと考えられる背景には地方政府の供給する公共サービスが、警察・消防・公共事業などの資産保護や資産価値を高める地方公共財の供給に中心が置かれていたことがある。</u></p> <p>ところが、地方分権の推進は、中央政府が現金給付によって張っていた社会的安全ネットを地方政府が現物給付つまりサービス給付によって張り替えることを動因としている。つまり、これまでは公的扶助や社会保険という現金給付によって、中央政府が社会的安全ネットを張ってきた。しかし、経済がボーダレス化し、金融自由化が進むと、そうした現金給付による社会的安全ネットは動揺してしまう。そこで地方政府が現物(サービス)給付によって社会的安全ネットを張っていくことが求められ、地方分権の推進が叫ばれるようになったのである。</p> <p>つまり、<u>地方政府の公共サービスは、資産保護や資産価値を高める地方公共財から福祉・医療・教育などの準私的財という対人社会サービスの供給に重点をシフトしようとしている。そのため固定資産税のような不動産税に依拠する限り、税込確保もおぼつかないばかりか、利益説的な課税の根拠をも失ったのである。</u></p> <p>Ⅲ 新しい課税の根拠  <u>しかし、それだからといって固定資産税のような不動産税が、地方税としての課税の根拠を喪失したというわけではない。というのも、地方政府が地域社会の共同作業や相互扶助を吸収して果たさなければならない新たな責務に準私的財の供給とともに、地域社会の自然環境の保護という地方公共財の供給が加わったからである。つまり、地方政府の未来に向かって拡大する任務は、福祉と環境の二つを基軸としていることから、不動産課税は新たな課税の根拠を与えられることになる。</u></p> <p>土地を含む不動産は、地域社会が共同で管理すべき「自然」ということができる。そうした地域社会の共同の財産である自然に、私的所有権を設定するからには、その代価を支払わなければならない。このように地域社会が地域社会の構成員の同意に基づいて、地域社会の共同の財産である自然に所有権を設定する見返りとして、所有者あるいは占有者に課税する租税が、不動産税ということができる。</p>

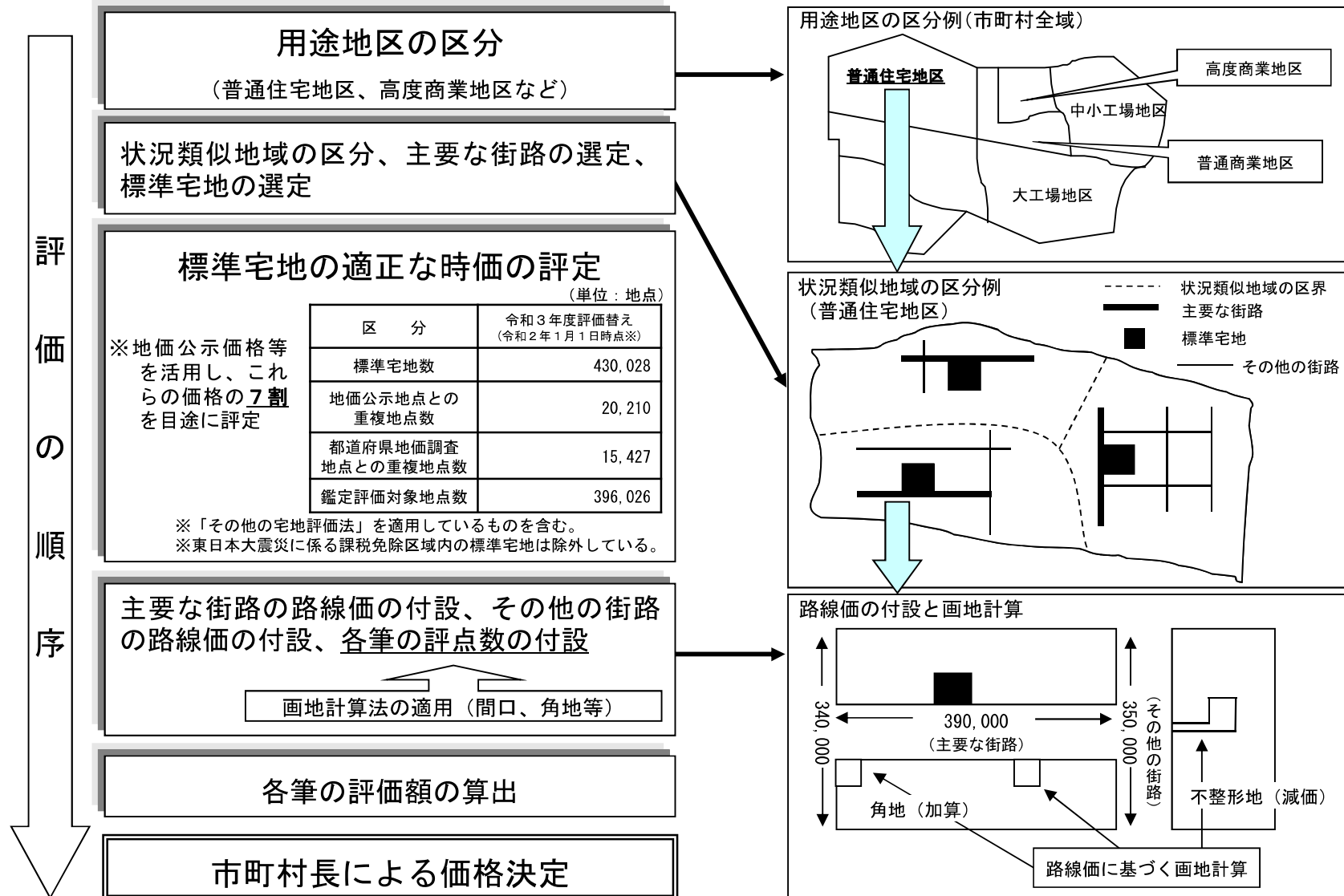
## 固定資産税の性格⑤

著者	本・論文	記述（抜粋）
<p>岸昌三 （元追手 門学院大 学教授）</p>	<p>固定資産税の 理論と 実際 『第2章固定 資産税 の根拠』</p>	<p>1 シャープ勧告  <u>(略)最後に、固定資産税の性格についてシャープ勧告がどのように考えているかを調べてみると、家屋に対する課税について「地方行政費を負担する住民の能力に大体つり合っている」とか、企業に対する課税部分について「本税は、事業主または(本税が高い売価の形で転嫁されるならば)その製品の消費者をして、警察、消防およびその事業がその地方から得るその他の保護の代価を払わしめる」という叙述がみられる。後段の部分を解釈すると、この税を応益課税の一種と考えていることは確かである。(略)</u></p> <p>2 固定資産税の性格と課税客体  従来わが国では、この税の性格を応益税とみる説が支配的である。市町村の各種の行政サービスが固定資産の価値の増加の形でその所有者に便益を及ぼすと仮定され、この前提によりこの税の課税根拠が説明されてきた。(略)  <u>固定資産税が応益税であるというとき、どの範囲の市町村のサービスについてそうであるのか。これを明確に示すことはむずかしい。しかし、市町村税体系あるいは市町村総収入に占めるこの税のあるべき比重は、それを知らなければ決定できないであろう。固定資産税の納税者を受益せしめる支出の全支出に占める比重と、税体系に占めるこの税の比重との間には、あるバランスが要請されよう。</u>  (中略)  <u>固定資産税の場合、市町村のどのような行政サービスに対する応益になっているのか。既に料金、負担金、分担金、目的税など受益者負担、応益負担の対象になっている部分のサービスは、固定資産税で想定されるサービスとは別個のものと考えなければならない。行政サービスと固定資産の価値との間の受益関係を考えるに当たって、行政サービスについても固定資産税についても、それをある程度細分する必要もあろう。まず、民生費をとってみると、これは土木費に比べて固定資産の価値に影響する度合いははるかに少ないであろう。教育費、労働費などについてもそうであろう。資産別にみると、土地については消防から受益するものはあまり大きくなく、この点では家屋、償却資産の場合にその受益は大きいであろう。</u></p>



# 宅地の評価方法について①

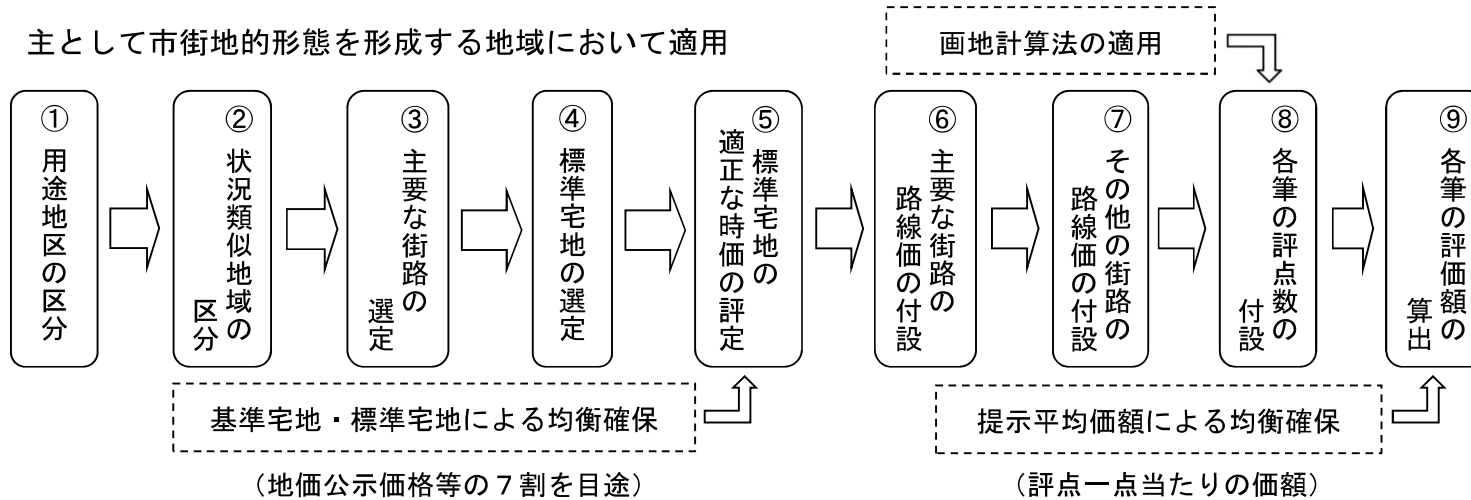
## 1. 市街地宅地評価法



# 宅地の評価方法について②

## ○市街地宅地評価法

主として市街地的形態を形成する地域において適用

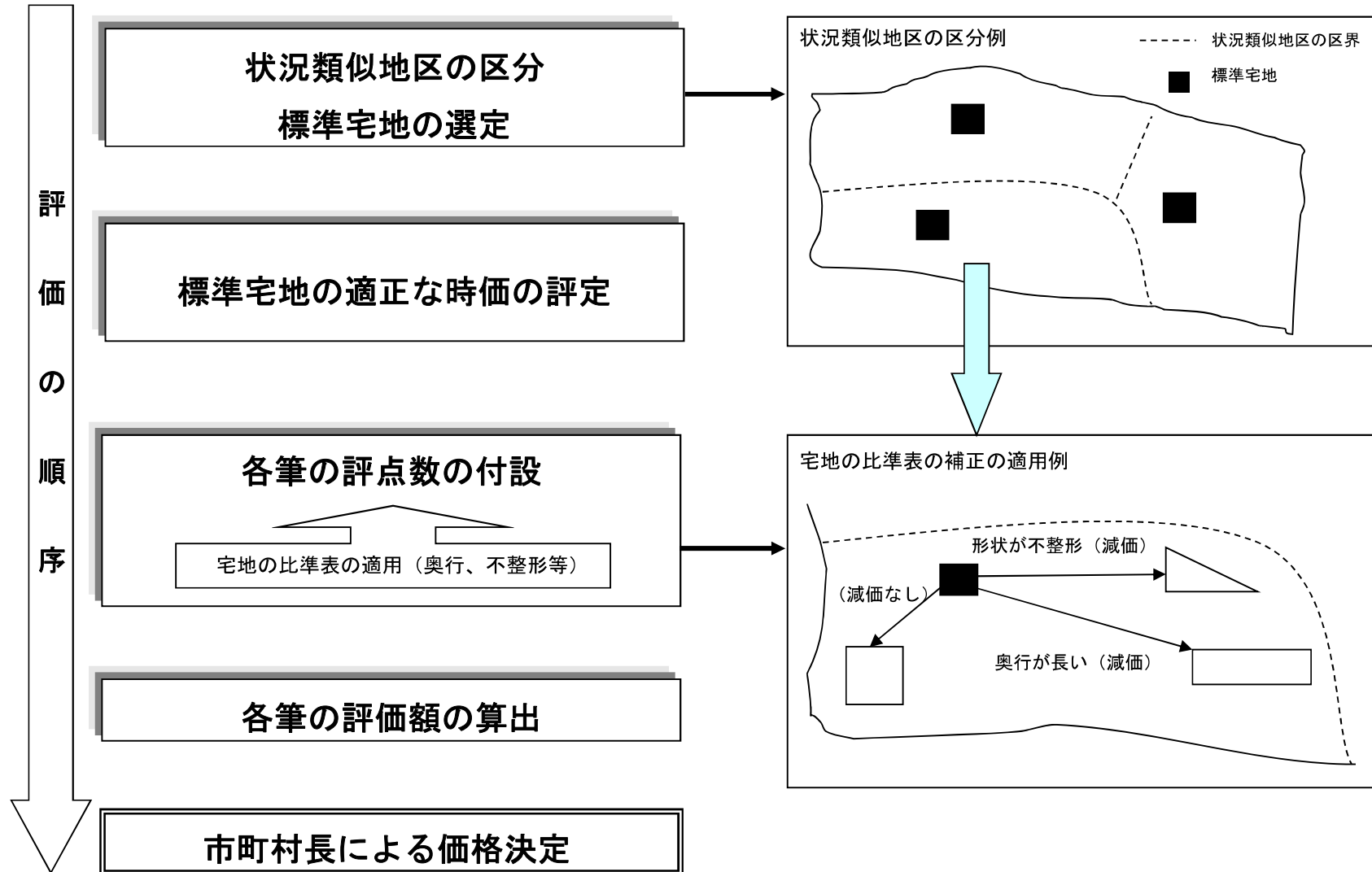


### (1) 用途地区の区分、状況類似地域の区分

用途地区の区分例	商業地区	住宅地区	工業地区	観光地区
	繁華街 高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 普通商業地区	高級住宅地区 普通住宅地区 併用住宅地区	大工場地区 中小工場地区 家内工業地区	温泉街地区 門前仲見世地区 名勝地区 等
状況類似地域の区分の際の着眼点	街路条件 幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	
	交通・接近条件 最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設	
	環境条件 商業的形態の密度、立地形態(小売店街、オフィス街等)、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水	
	行政的条件 容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制	

# 宅地の評価方法について③

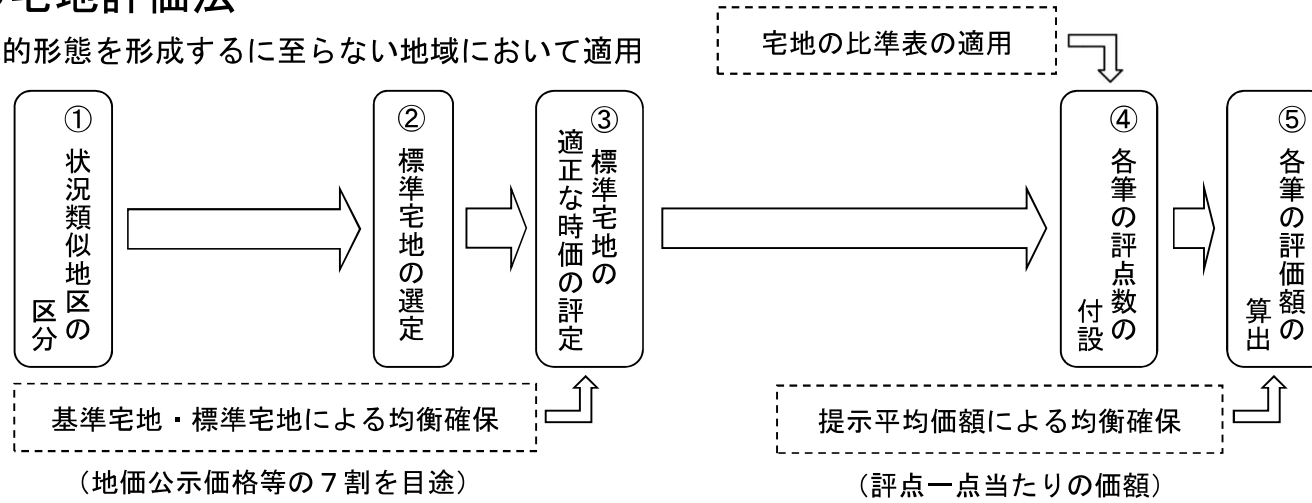
## 2. その他の宅地評価法



# 宅地の評価方法について④

## ○その他の宅地評価法

主として市街地的形態を形成するに至らない地域において適用



### (1) 標準宅地の適正な時価の評定

基本：（1㎡当たりの）鑑定評価額の7割を標準宅地の1㎡当たり評点数として付設

例外：鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1㎡当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行い付設

（参照 平成7年9月19日付け事務連絡等）

### (2) 各筆の評点数の付設

- ① 宅地の比準表
  - ア 奥行による比準割合 . . . 奥行の長短に着目した補正
  - イ 形状等による比準割合 . . . 不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正
  - ウ その他の比準割合 . . . 角地、二方路線地の場合等、必要に応じ求める
- ② 比準割合の求め方 比準割合 = ア × イ × ウ
- ③ 各筆の評点数の求め方 比準宅地の1㎡当たり評点数 = 標準宅地の1㎡当たり評点数 × 比準割合

### (3) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の1㎡当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

## 宅地の評価方法について⑤

- 標準宅地の適正な時価は、宅地の売買実例価額から評定し、その際には、不動産鑑定士等の鑑定評価から求められた価格等を活用する。

### 固定資産税評価基準 第1章（地目別の評価）

#### 第3節二（一）3（1）

（略）

**標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。**

ア 売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の2の（1）によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

#### 第12節（経過措置）

宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の**標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。**この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

（参考）標準宅地の適正な時価を求めるにあたっては、ほとんどが不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等を活用している。

固定資産税標準宅地	約43万地点
地価公示標準地	約2万6千地点
都道府県地価調査基準地	約2万1千地点