

地方税における資産課税のあり方に
関する調査研究報告書

—信頼される固定資産税制度の確立に向けて—

平成 10 年 1 月

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

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

金	子	宏	東京大学名誉教授・学習院大学教授
関	哲	夫	新日本製鐵株式会社常務取締役
神	野	直彦	東京大学教授
田	中	一行	成蹊大学教授
西	野	萬里	明治大学教授
石	島	弘	岡山大学教授
前	田	高志	大阪学院大学教授
持	田	信樹	東京大学教授
岩	崎	美紀子	筑波大学助教授
渋谷	谷	雅弘	東北大学助教授
吉	住	俊彦	財団法人地方債協会理事長
城	野	好樹	社団法人日本不動産鑑定協会専務理事
加	藤	智	横浜市財政局主税部長

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

(於) 自治体国際化協会会議室

○第1回 [平成9年5月6日(火)]

(議 題)

- (1)平成9年度税制改正について
- (2)委員会の論点について
- (3)「情報公開とプライバシー」について
- (4)その他

○第2回 [平成9年6月12日(木)]

(議 題)

- (1)「情報公開とプライバシー」について
- (2)その他

○第3回 [平成9年7月14日(月)]

(議 題)

- (1)「固定資産税の負担水準」について
- (2)その他

○第4回 [平成9年8月26日(火)]

(議 題)

- (1)収益還元法について
- (2)フランスの職業税について
- (3)韓国の土地税制について
- (4)その他

○第5回 [平成9年10月6日(月)]

(議 題)

- (1)固定資産税の負担水準について
- (2)アメリカの財産税について
- (3)その他

○第6回 [平成9年10月24日(金)]

(議 題)

- (1)納税者からみた負担感覚について
- (2)報告(案)について
- (3)その他

○第7回 [平成9年11月14日(金)]

(議 題)

- (1)報告(案)について
- (2)その他

○第8回 [平成9年11月21日(金)]

(議 題)

- (1)報告(案)について
- (2)その他

目 次

第1 固定資産税における課税情報の開示について	1
第1節 固定資産課税台帳の縦覧制度	1
1 固定資産課税台帳の縦覧制度の概要	1
2 土地台帳及び家屋台帳に関する経緯	1
3 地方税法及び地方公務員法上の守秘義務	2
4 守秘義務との関連における縦覧制度の運用状況	4
5 国税における守秘義務の解除	6
第2節 納税義務者等に対する課税情報の開示のあり方	8
1 審査申出と課税情報の開示 —縦覧制度のあり方—	8
(1) 縦覧の対象についての現行の取扱い	8
(2) 他人の資産の評価額との比較	8
(3) 開示の範囲	10
(4) 縦覧の主体	11
(5) 納税義務者に対する情報の開示	11
2 税の実質的負担者に対する情報開示のあり方	11
(1) 税の実質的負担者としての使用収益権者	11
(2) 使用収益権者にとっての情報入手の必要性	12
(3) 税の実質的負担者に対する情報の開示	13
3 その他の論点	13
(1) 評価に関する情報の外部開示	13
(2) 法による資格を有する職業人の取扱い	14
第2 固定資産税の負担の水準について	16
第1節 納税者からみた税負担	16
1 税負担の実情分析 —ある大都市の現状—	16
(1) 納税者の平均的な税負担	16
(2) 納税者の税負担の段階別分布	16
(3) 納税者の負担水準のばらつき	16
2 国際競争下にある企業の目からみた土地保有税負担のあり方	17
(1) 税負担の状況認識	17
(2) 税負担の水準についての意見	17
3 税の負担感	18
(1) 国民一人当たりの不動産税額についての国際比較分析	18
(2) 家計負担との関係についての分析	19
(3) 賃料と税負担との関係（北米の実態）	19
(4) アメリカの資産用途別分類課税(classification)	20
(5) 税の負担感との関連での収益還元分析の活用可否についての議論	22

第2節 マクロ的観点からみた税負担	24
1 市町村税の中の固定資産税	24
(1) 市町村税総額等に占める割合の分析	24
(2) 租税総額等に占める割合の分析	24
(3) 国民所得との比較分析	25
2 税負担の水準についてのひとつの試論	25
(1) 税負担の水準に関する論点	25
(2) 政府税調の答申にみられる視点	26
(3) 資産額との比較分析	27
(4) 行政サービスの受益量と地価水準・県民所得との関係の分析	27
(5) マクロの税収を考える場合の視点	28
第3節 税負担のあり方をめぐるいくつかの論点	29
1 わが国における負担水準の均衡化・適正化の取り組み	29
2 現実化率の均衡化・適正化に向けた韓国における取り組み	30
3 税負担の水準の明確化・透明化に向けたアメリカにおける取り組み	31
4 税負担のあり方をめぐる今後の検討課題	31
(1) 負担水準の均衡化・適正化	32
(2) 本則課税と負担調整措置の二重構造（二元性）の解消	32
(3) 行政サービスの水準と税負担との関係	32
終わりに	34

(資 料)

1 固定資産税における課税情報の開示	
○地方税法（抄）	35
○固定資産課税台帳様式	37
○固定資産税路線価公開の例	39
○固定資産課税台帳の開示に対する地方団体意見	40
○韓国における個別公示地価の供覧について	42
○鑑定評価書記入例	45
○評価調書様式	51
2 固定資産税の負担の水準	
(1) 納税者からみた税負担	
○モデルでみる税負担の状況	54
○固定資産税（土地）に係る段階別納税義務者数等の調	56
○平成9年度負担調整率段階別の筆数分布	57
○平均でみる負担水準の状況	59

○平成9年度固定資産税評価替えについて	60
○都市における非住宅用地の負担水準の状況	61
○日本企業の競争条件	65
○国際的大競争の前線	66
○鉄鋼業の売上高に対する土地保有課税の比率－国際比較－	67
○A社の土地保有課税の推移	68
○A社の資産課税の推移	69
○不動産税（財産税）の国民一人当たりの額の国際比較	70
○フランスの職業税について	71

(2) マクロ的観点からみた税負担

○市町村の歳入中に占める地方税収入	73
○固定資産税額の市町村税総額、市町村歳入額、国民所得に占める割合等	74
○市町村の総歳出額に占める目的別歳出額の割合の推移	75
○各種係数の指数及び伸率の推移	76
○固定資産税額の租税総額等に占める割合	77
○国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較	78
○固定資産税に関する政府税制調査会答申	79

(3) 税負担のあり方をめぐるいくつかの論点

○平成9年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動割合（推計）	82
○全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計）	83
○平成9年度評価替えにおける商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準（推計）	84
○宅地に係る固定資産税の平成9年度～平成11年度の改正の概要	85
○全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計） 〔改正適用後〕	86
○新総合土地政策推進要綱（抄）	87
○固定資産評価審査委員会に対する審査申出状況	88
○総合土地税の仕組み	93

第 1 固定資産税における課税情報の開示について

第 1 節 固定資産課税台帳の縦覧制度

固定資産課税台帳の縦覧制度について、次のような説明・紹介があった。

1 固定資産課税台帳の縦覧制度の概要

市町村長は毎年一定期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こととされている。これは、関係者に固定資産の価格等について知らしめ、不服がある場合においては固定資産評価審査委員会に対する審査申出の機会を与えようとするものである。なお、縦覧の対象となる「関係者」の範囲については、審査申出の機会を与えるという趣旨からも、納税義務者、その家族及び代理権を有する代理人等、固定資産税の課税に関し直接関係を有する者に限られるものと解されている。

※ 地方税法

第 4 1 5 条 市町村長は、毎年三月一日から同月二十日までの間、固定資産課税台帳をその指定する場所において関係者の縦覧に供しなければならない。但し、災害その他特別の事情がある場合においては、毎年三月二十一日以後に縦覧期間を設けることができる。

2 市町村長は、前項の縦覧の場所及び同項但書の規定による縦覧期間を、あらかじめ、公示しなければならない。

参照：地方税法（抄）（P35）

固定資産課税台帳様式（P37）

※ 行政実例

○ 固定資産税台帳について

問 法第 4 1 5 条に規定されている「関係人」のなかに納税管理人は含まれるか。

答 法第 4 1 5 条の「関係者」とは、納税義務者、その家族及び代理権を有する代理人等固定資産税の課税に関し直接関係を有する者に限られるのであるが、納税管理人は、法第 3 5 5 条の規定に基づき納税者に代わって納税に関する一切の事項を処理する者であるから、固定資産税に関し、直接関係を有する者であり、従って「関係者」に含まれるものと解される。

2 土地台帳及び家屋台帳に関する経緯

固定資産課税台帳の前身である土地台帳及び家屋台帳についての経緯は、次の通りである。

昭和 6 年に地租法（国税）、昭和 15 年に家屋税法（国税）が制定され、これらの法律に基づき、土地及び家屋の現況を明らかにしておくとともに、これにより税務署が調査決定した賃貸価格を登録した、いわば地租、家屋税徴収のための課税台帳として、土地台帳及び家屋台帳が整備されていた。

土地台帳及び家屋台帳は税務署に備えられており、地租、家屋税徴収のため

の課税台帳であるという性質上、特にこれを一般に公開開示することはなく、単に利害関係人の必要がある場合に謄本を交付していた。

昭和22年には、地租及び家屋税が国税から地方税（府県税）に移譲され、同年土地台帳法及び家屋台帳法が制定されたが、この台帳は依然として国の機関である税務署に備えられることとされた。

昭和25年にはシャープ勧告により、府県税であった地租及び家屋税は廃止され、固定資産税として市町村において課することとされた。このときに税務署において所管されていた土地台帳及び家屋台帳は不動産登記簿を所管する登記所へ移管されるとともに、引き続き市町村において備えられる土地台帳及び家屋台帳の副本に、市町村長が決定した土地及び家屋の価格を記載したものを、地方税法の規定により市町村に備えることとなった土地課税台帳及び家屋課税台帳とすることとされた。

このように、土地台帳及び家屋台帳が地租及び家屋税徴収のための課税台帳としての性質を失い、不動産登記の前提としての土地及び家屋の状況を明確にするための公簿となったことから、土地台帳法及び家屋台帳法が改正され、何人でも、手数料を納めて、土地（家屋）台帳の閲覧又はその謄本の交付を請求することができることが新たに規定された。

昭和35年には、不動産登記法の土地登記簿及び建物登記簿と土地台帳法、家屋台帳法の定める土地台帳、家屋台帳が共に土地及び家屋の現況を表すものであることから、その一元化を図るため、土地台帳法及び家屋台帳法が廃止され、土地台帳及び課税台帳の内容は不動産登記簿に吸収された。同時に、課税台帳については、地方税法で独自に整備することとされた。

※ 土地台帳法（抄）

第37条の3 何人でも、手数料を納めて、土地台帳の閲覧又はその謄本の交付を請求することができる。

2 (略)

第37条の4 市町村は、その市町村内の土地につき、土地台帳の副本をそなえなければならない。

※ 昭和34年以前の旧地方税法（抄）

第341条 固定資産税について、左の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1 1～9 (略)

10 土地課税台帳 土地台帳法第37条の4の規定によって市町村が備える土地台帳の副本にこれに記載された土地の価格を登録した帳簿をいう。

3 地方税法及び地方公務員法上の守秘義務

固定資産課税台帳の縦覧制度の運用に当たっては、台帳に登載されている情報のうち、地方税法及び地方公務員法の守秘義務の規定の対象となる「秘密」に当たるものがあることから、縦覧制度と守秘義務との関係が問題となる。

地方税法及び地方公務員法にいう守秘義務に関しては、次の通りである。

地方税法第22条においては、地方税の調査に従事する職員がその事務に関し知り得た秘密をもらしてはいけないことを規定している。

この「秘密」とは、一般的に知られておらず（非公知性）、他に知られていないことについて相当の利益を有する事実（秘匿の必要性）で、地方税に関する調査によって知ることができるものをいうものである。

※ 地方税法

第22条 地方税に関する調査に関する事務に従事している者又は従事していた者は、その事務に関して知り得た秘密をもらし、又は窃用した場合には、二年以下の懲役又は三万円以下の罰金に処する。

※ 『地方税法総則逐条解説』（地方財務協会、平成元年）より抜粋

「秘密」とは、一般に知られていない事実であって、本人が他人に知られないことについて客観的に相当の利益を有すると認められる事実をいう。

「利益」は、相当の利益でなければならないが、経済的利益である必要はない。また、本人にとって、主観的に相当の利益がある場合であっても、一般人が本人の立場に立って合理的に判断した場合に、利益と考えない場合には、相当の利益は存在しない。

「地方税に関する調査に関する事務に関して知り得た秘密」とは、地方税法に関する調査の対象事項であるため、税務職員が知ることができた収入額又は所得額、課税標準額、税額等私人の秘密のほか、調査事務を執行することに関連して知り得た私人の秘密も含むものである。したがって、職業、家族の状況等も地方税に関する調査に関して知り得た場合には、本条の「秘密」に含まれる場合がある。なお、これらの地方税に関する調査に関して知り得た秘密については、地方公務員法第34条第1項の「秘密」にも該当するために、滞納者名及び滞納税額の一覧等のように、地方税に関する調査の対象事項ではないものは、一般に本来の「秘密」には含まれないが、職務上知り得た場合には、地方公務員法第34条第1項の「秘密」に該当することに留意しなければならない。

※ 地方公務員法

第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

2 法令による証人、鑑定人等となり、職務上の秘密に属する事項を発表する場合には、任命権者（退職者については、その退職した職又はこれに相当する職に係る任命権者）の許可を受けなければならない。

3 前項の許可は、法律に特別の定がある場合を除く外、拒むことができない。

※ 『逐条地方公務員法』（学陽書房、平成3年）より抜粋

秘密とは、一般的に了知されていない事実であって、それを了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるものであるとされている（行実昭30.2.18 自丁公発第23号）。そして、いかなる事実が秘密に該当するかということかは、個々の事実について、一定の利益、すなわち、保護されるべき公的または個人的利益の社会的価値を判断してきめるほかはないであろう。秘密はそれが公的なものであるにせよ、私的なものであるにせよ、客観的にみて秘密に該当するもの、すなわち「実質的秘密」でなければならないが（最高裁昭52.12.21判決）、たとえば、公的秘​​密についていえば、官公庁が秘密であることを明示している文書は、一応「形式的秘密」に該当し、それを管理する官公庁の専門的判断を信頼して第一次的には秘密の推定を受けるが、最終的には客観的に実質的秘密であるかどうかによって法律上の秘密に該当するか否かを決定しなければならないものである。

※ 通達

地方税に関する事務に従事する職員の秘密義務については、地方公務員法及び地方税法に定められているところであるが、今後は下記のとおり取り扱うことが適当であると考えられるので、その運用にあたって慎重を期し、遺憾のないようにされたい。

なお、管下市町村に対しても、この旨示達のうえ、その趣旨の徹底が図られるよう十分に指導されたい。

記

一 地方公務員法第34条第1項の「秘密」とは、一般に知られておらず、他人に知られないことについて客観的に相当の利益を有する事実で職務上知り得たものをいうものであり、地方税法第22条の「秘密」とは、これらのもののうち、地方税に関する調査に関する事務に関して知り得たものをいうものであること。したがって、一般に、収入額又は所得額、税額等は、地方公務員法第34条第1項及び地方税法第22条の「秘密」のいずれにも該当し、滞納者名及び滞納税額の一覧等は、地方税に関する調査に関する事務に関して知り得たものでないため、地方税法第22条の「秘密」には該当しないが、地方公務員法第34条第1項の「秘密」に該当するものであること。

二 したがって、滞納者名及び滞納税額の一覧であっても、納税者等の利益を保護し、行政の円滑な運営を確保するため、一般に公表すべきでないことは勿論であるが、議会の審議の場においてその開示を求められた場合においても、原則として開示すべきではないものであり、議会から地方自治法第100条等の規定に基づきその開示を求められた場合においては、議会の審議における必要性和納税者等の利益の保護、行政の円滑な運営確保の必要性等を総合的に勘案した結果その要請に必ずしも応ずべきものと判断したときを除き、開示すべきではないものであること。

なお、開示する場合であっても、議会に対し秘密会で審議することを要請する等適切な配慮をすること。（昭和49.11.19自治府159 自治省税務局長通知）

4 守秘義務との関連における縦覧制度の運用状況

固定資産課税台帳の縦覧制度の運用に当たっては、守秘義務との関係が問題となる。

まず、縦覧制度においては、他人の資産に係る情報については秘匿するという形での運用がなされてきている。すなわち、縦覧することができる主体としての「関係者」の範囲は、納税義務者本人以外には、固定資産税の課税に関し直接関係を有する者に限るとしたうえで、縦覧の対象についても、本人の資産の部分に限定している。

同様の考え方から、固定資産課税台帳を第三者に閲覧させることについても、消極的に解されてきている。

ただ、この点に関する行政実例を見てみると、当初は、第三者からの閲覧又は証明請求に応じて差し支えない、としたり、台帳を自由に閲覧できるものとするなどの解釈がなされていたが、次第に、第三者への閲覧許可、証明交付を認めないなど、プライバシー保護の観点を重視した運用がなされるようになってきているようである。このことは、前述した固定資産課税台帳制度創設の経緯、すなわち、前身の土地台帳及び家屋台帳が土地及び家屋の状況を明確にするための公簿としての性格から公開とされていたのに対し、固定資産課税台帳が税徴収のための台帳としての性格を持つこととなったという経緯に鑑み、このような取扱いがなされてきているのではないかと考えられる。

※ 行政実例

○ 地方税に係る資料の公表並びに閲覧等について

(昭33.1.13 自治庁市町村税課長回答)

問1 自己に非ざる(他人)個人又は法人の地方税の評価額、税額等につき閲覧または証明の請求があった場合、これに応じて差支えなきや。

問2 地方税法第381条第1項及び第3項によつて記載した土地台帳の副本及び家屋台帳の副本をその固定資産税を課されることとなる者以外のものが閲覧又は証明の請求をなして来た場合これに応じて差支えなきや。

問3 地方税法第415条の固定資産課税台帳の縦覧は本人の分のみの縦覧を意味するものなりや。

答1 土地台帳又は家屋台帳の登録事項のごとく何人も知ることができる事項について閲覧又は証明の請求があった場合においては、これに応じて差支えないものと解する。

答2 1により了知されたい

答3 法第415条の規定による固定資産課税台帳の縦覧は、固定資産課税台帳そのものを縦覧に供するものであるから、御設問のように解し難い。

○ 土地名寄帳及び家屋名寄帳閲覧申請に関する件

(昭37.4.25自治省市町村税課長内かん回答)

問 土地名寄帳及び家屋名寄帳閲覧に関し所有者本人以外の者は閲覧できますか。

答 土地名寄帳及び家屋名寄帳の性格並びに個人の秘密の尊重という地方税法の趣旨にかんがみ、納税義務者又はその同意を得たものに限って土地名寄帳及び家屋名寄帳の閲覧を認めることとしているのであります。しかし、一般に公開されるべき性格のものである固定資産課税台帳については、法務局における土地台帳、家屋台帳と同様自由に閲覧できるものとされているのであります。

○ 金融会社が貸付調査のためにする閲覧請求は拒否できるか。

(昭42自治大税務別科質疑回答)

問 課税台帳の閲覧についてある金融会社が資金貸付のため、甲資産の閲覧請求があつた場合次のいずれにより取り扱ってよろしいか。

イ 通常登記簿の登記事項のごとく何人も知ることができる事項だけではないので第三者であることにより閲覧させない。

ロ 第三者であるが、甲はすでに金融会社へは借入の予備調査の時点において代理人の形式を取つたものと解して閲覧させる

答 イについてお見込みのとおり。

○ 第三者が他人の資産に関する評価証明をとることの可否

(昭42.9 自治省固定資産税課電話回答)

問 他人の資産内容を知るため第三者が当該他人の資産に関する評価証明をとることはできるか。

答 第三者が他人の固定資産に関する評価証明書を市町村に対し交付申請できるのは、債権者が民法第643条第2項の規定により添付する公課証明書として必要とする場合もしくは訴訟当事者が、訴訟物の価額の算定のための資料として添付すべき証明書として必要な場合に限られるものである。

したがつて、前記理由以外に市町村が評価証明書を第三者に交付することは正しくない。

○ 固定資産課税台帳の閲覧または評価証明に関する疑義について

(昭43.10.31 自治省固定資産税課長内かん要旨)

問 第三者に対する固定資産課税台帳の閲覧または評価証明の交付は差し支えないか。

答 本人の同意または他の法律に特別の定めがある場合（例えば、民事訴訟法の規定に基づく強制競売の場合等）を除いて固定資産課税台帳の登録事項について広く第三者に対して閲覧を認め、または証明を行うべきでない（ただし、土地登記簿、建物登記簿に登録された事項について証明することは差し支えない。）。

○ 固定資産課税台帳の縦覧の疑義について

（昭44.7.18 自治省固定資産税課長回答）

問 地方税法第415条に規定されている「関係者」には、借地、借家人も含まれますか。

答 借地、借家人は、「関係者」には含まれない。

※ 判例

○ 最判昭和62年7月17日（判時1262号93頁）

「法415条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いうものと解するのが相当である。」

5 国税における守秘義務の解除

国税においても、地方税と同様に守秘義務の規定が置かれている。

所得税法、相続税法及び地価税法においては、税務職員がその職務の性質から納税者の財産上、一身上の秘密に広く接する立場にあるため、その際知り得た秘密を他に漏らしてはいけないことを規定している。

その一方で、上記三法においては、一定金額以上の税額を超える者については、守秘義務規定の解除がされており、その氏名、住所及び税額を公示する規定が置かれている。これらの制度は、申告納税制度の円滑な実施を図るなどのために特に設けられているものである。

※ 所得税法第243条（守秘義務）

所得税に関する調査に関する事務に従事している者又は従事していた者が、その事務に関して知ることのできた秘密を漏らし又は盗用したときは、これを二年以下の懲役又は三万円以下の罰金に処する。

※ 所得税法第233条（守秘義務の解除）

税務署長は、その年分の確定申告書又は当該申告書に係る修正申告書に記載された第120条第1項第3号（確定所得申告に係る所得税額）（第166条（非居住者に対する準用）において準用する場合を含む。）に掲げる所得税の額（第95条（外国税額控除）の規定を適用しないで計算した場合の同号に掲げる所得税の額とし、修正申告書については、その申告後の当該所得税の額とする。以下この条において同じ。）が千万円を超える者について、大蔵省令で定めるところにより、その者の氏名及び住所（国内に住所がない場合には居所）、これらの申告書に記載された当該所得税の額を公示しなければならない。

<所得税法における沿革>

1 閲覧制度の創設

現行の公示制度は昭和24年のシャープ勧告に基づくものであるが、その前身は、昭和22年に設けられた申告書の閲覧制度である。当時は、戦後の社会経済情勢の混乱を背景として、無申告や過少申告事実を政府に通報すれば報奨金を出すという「第三者通報制度」が採用され、これを実効あらしめる前提として申告書の閲覧制度が創設され、誰でも他人の申告書を閲覧できることとなった。

2 昭和25年改正（閲覧制度から公示制度へ）

閲覧制度に対して、シャープは、税務行政の執行の援助という観点からみれば、むしろ申告書を秘密にした方が良く、しかし、高額納税者については、依然として公示した方が税務行政に資するとし、また、第三者の監視機能も期待することができると考え、当時の改正に反映された。

3 昭和59年改正（公示方法の変更）

これまで所得金額により公示されていたが、従来から興味本位に受け取られているという嫌いから、税額公示方式に改められた。

※ 相続税法第72条（守秘義務）

相続税又は贈与税に関する調査に関する事務に従事している者又は従事していた者が、その事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用したときは、これを二年以下の懲役又は三万円以下の罰金に処する。

※ 相続税法第49条（守秘義務の解除）

税務署長は、相続税に係る申告書の提出があつた場合において、次に掲げる場合に該当するときは、当該申告書の提出があつた日から4月以内に、当該申告書の記載に従い、その者の氏名、納税地及び課税価格を少なくとも1月間公示しなければならない。

一 当該申告書に記載された課税価格が二億円を超える場合

二 当該申告書に添付された第27条第3項（第29条第2項において準用する場合を含む。）に規定する明細書に記載された被相続人の死亡の時における財産の価額（債務の金額がある場合には、当該金額を控除した金額）が五億円を超える場合

2 税務署長は、贈与税に係る申告書の提出があつた場合において、当該申告書に記載された課税価格が四千万円を超えるときは、当該申告書の提出があつた日から4月以内に、当該申告書の記載に従い、その者の氏名、納税地及び課税価格を少なくとも一月間公示しなければならない

※ 地価税法第42条（守秘義務）

地価税の調査に関する事務に従事している者又は従事していた者が、その事務に関して知ることのできた秘密を漏らし、又は盗用したときは、これを二年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

※ 地価税法第34条（守秘義務の解除）

税務署長は、その年の課税時期に係る第25条第1項の規定による申告書又は当該申告書に係る修正申告書に記載された同項第2号に掲げる地価税の額（修正申告書については、その申告後の当該地価税の額。以下この条において同じ。）が千万円を超える者について、その者の氏名又は名称、納税地及びこれらの申告書に記載された当該地価税の額を公示しなければならない。

第2節 納税義務者等に対する課税情報の開示のあり方

1 審査申出と課税情報の開示 —縦覧制度のあり方—

(1) 縦覧の対象についての現行の取扱い

- ① 固定資産課税台帳の縦覧制度は、納税義務者が評価が適正であるかどうかを判断し、不服がある場合は審査申出を行うことを可能とする趣旨に基づくものであるため、当該判断を適切に行うことができるような仕組みであることが求められる。しかしながら、本人の資産欄を見ただけでは、資産の評価の判断を行うことが困難であるとする納税義務者等の声がある。
- ② 現在の取扱いは、本人の所有する資産についてのみ見ることができるとなっており、縦覧の意義は閲覧と同義に解され、最高裁の判例もこれによっている。
- ③ しかしながら、「固定資産課税台帳」と「縦覧制度」の定義については、本来、次のようなものであったのではないか、という意見が出された。
 - 固定資産課税台帳は、一枚をいうものではなく、台帳全体をいうと解される。
 - 縦覧の本来の趣旨は、一枚だけをみるのではなく、ぱらぱらと隣近所をみて感覚的に高いとか、低いとかを納税義務者が見る権利を与えるということである。
- ④ また、本人の資産の評価について判断するために、比較の目的で他人の資産（土地・家屋）の評価を見られるようにすることが、次のような観点から必要であるとの意見が出された。
 - 納税義務者は、自分の資産の評価の基準と根拠と併せて、近所と公平かどうかに関心を持つ。
 - 審査申出をしようとする立場にあるのは納税者であり、最小限その納税義務者に対して、誰でも隣近所の評価が見られるという状況がないと、納税義務者は自主的に立証する方法がないため、不公平感を持っていても争えないこととなる。

(2) 他人の資産の評価額との比較

- ① 他人の資産の評価額について、見ることを可能とすることは、同時に、自分の資産に係る評価について他人に見られたくない、というプライバシーが侵されることとなるという問題がある。この点に関しては、
 - 資産の評価額は、個人の財産上の秘密にあたるので公が積極的にオープンにするのはどうか。
 - 余り開示してしまうと行政が必ずしも公平に評価していないという批判を受ける可能性もある。
 - 個別の評価との比較の説明を求められることも予想され、比較の対象

範囲を無制限にするのは実務的に問題がある。

などとする意見もあったが、次のように、情報公開の流れの中で、評価について他人との比較を可能とするという限りにおいて、納税義務者には開示してもよいのではないかとする意見が大勢を占めた。

- 課税標準額がはっきりしないため、国民からみてわからない、情報がないということからアメリカでは、時価をはっきり設定して、その何割かを課税標準とするという形が制度的にとられる中で情報公開が進められてきた。
 - 個人の資産について他人が知ることについては、プライバシーの侵害という問題があるが、先進国では土地について所有権の範囲を限定している場合もあり、少なくとも土地については少し違った考え方をすべきである。
 - 日本でも課税標準額を明らかにするよう求める中で、情報公開が進む方向に動きつつある。
 - 納税者の知られたくない利益と公平に評価されているか比較を行うために知りたいという利益のバランスをどのように考えるかの問題である。
 - プライバシーの侵害については若干譲歩し、条件をつけて、できれば情報の開示を行うのが好ましい。
 - 他人の資産の部分については、情報公開条例とは別の形で地方税法上認めるということがあり得る。
 - 情報公開というふうに一般的に結びつけるのではなく、納税者が自分の土地と他人の土地が公平に評価されているかどうかを知りたいとすることへの対応策として考えるべきである。
 - 観念的に名寄せしている訳ではないので、全ての資産を見せたことにはならない。
 - 状況類似地区の標準地からの比準の推論の説明と、標準地の評価の絶対額の説明を行政側がきちんとできるようにしておけばよい。
- ② また、平成9年度から全路線価等が公開されているが、他人の資産の評価額を開示することと路線価公開との関係については、
- 固定資産税の路線価を全面的に公開してしまうと、画地条件だけになってしまい、台帳をもう一度見なければならぬ必要性はどれくらいあるのだろうか。

という指摘がある一方、

- 路線価は全部公開されているため、大局的なことはわかるが、個別の土地についてはやはり公平に評価されているかどうかを比較するという問題が残る。
- 路線価等全体的な評価に関する情報がオープンにされていることから、非公開にする理由はない。
- 路線価を公開するよりも、評価額を見られるようにした方が説明しやすい。

○ 路線価が公開されているため、プライバシーという問題もない。

という主張もなされた。

参照：固定資産税路線価公開の例（P39）

③ さらに、他人の資産に係る記載欄も見られるようにした場合、次のような効果が期待されるという意見があった。

○ 公平に評価されていることがわかれば、それほど審査申出も起きないのではないかと思われる。

○ 見て公平だと思えばそれでも争いは起こさないわけだから、そういう意味では社会的なコストも減少するし、納税義務者のフラストレーションも解消し、行政に対する信頼も向上すると言える。

○ 納税義務者は、他人の資産の評価との比較が出来るようになると納得し、その結果、社会的なトータルコストが安くなるのではないか。

④ そこで、仮にこれまでの取扱いを改める場合には、次のように考えられるとの意見が出された。

○ プライバシーの問題と情報公開の問題のバランスについては、社会通念が変わるが、現場で裁判してみないとわからないという状況なので、今日的に明解に「見せる・見せない」の手当をすることが必要である。

○ 法で「縦覧」を認めたのはプライバシーの観念自体が薄かった頃であるが、その後プライバシーの観念が非常に強くなりやはり行政の取り扱いも少しずつ後退し、さらに最高裁もそれを追認したため、現在の取扱いとなっている。この取扱いを変えるのであれば、法的安定性を崩すので、法改正が必要である。

（3）開示の範囲

① 他人の資産の評価との比較を可能にする場合であっても、開示の範囲については、次のように考えるべきという意見があった。

○ 課税台帳に記載されている事項のうち、その所有者、地積等については登記されていて公知の事実であるから、これらの事項については秘密に該当することはないが、評価額等については、一般に非公知の事実であり、秘匿の必要性もあると考えられており、秘密に該当するものとされてきている。このこととの関係で、他人の分を見せる対象項目として、評価額に限るのか、課税標準額まで開示するのかについては、慎重に検討すべきではないか。

○ 縦覧は、評価についての審査申出の前段階であるので、合目的的に考えれば、評価額のみを開示すればそれで足りるのではないか。

② また、他人の償却資産の評価額に関しては、次のような意見であった。

○ 毎年機械設備まで含めて全部でとくるため、他人の償却資産に係る評

価額を全部見せると、競争上何か影響が出てくるかもしれない。

- 償却資産の場合は、申告制度をとっているため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を他と比べて見る必要性はない。そういう意味では、他人の償却資産の評価額を見せる必要性はない。

(4) 縦覧の主体

- ① 台帳を縦覧に供する対象としての関係者は、納税義務者とその家族若しくは納税管理人又はその代理人に限られているが、これを変更すべきかどうかという論点がある。
- ② この点については、縦覧制度が審査申出制度と結びついていること、すなわち、縦覧の意義が納税義務者等に資産の価格等を知らしめ、それに不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができる機会を与えることにあることに鑑み、引き続き、関係者は納税義務者本人及びこれに準ずる者とすべきである、という意見であった。

(5) 納税義務者に対する情報の開示

以上を整理すると、納税義務者への課税情報の開示については、次のような方向で検討を進めるべきであるとする見解が大勢であった。

課税に関する情報を本人以外の者に開示しようとする場合には、自らの情報を開示される者のプライバシー保護の要請と、納税義務者が他人の資産の評価との比較により自分の資産の評価が適正かどうかを判断する機会の確保の要請との比較衡量において、どちらをより重視するかの問題について検討する必要がある。

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きているが、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。そこで、納税義務者が、自ら所有する土地又は家屋の価格等の記載欄を見るに当たり、同一市町村（政令市については同一区）内の他の土地又は家屋の価格等をも比較することが可能である旨を法文上明らかにすることなどにより、縦覧期間に、納税義務者に、比較のために他の資産の評価額を開示するような仕組みとすることが適当である。

2 税の実質的負担者に対する情報開示のあり方

(1) 税の実質的負担者としての使用収益権者

- ① 土地・家屋の賃借権、地上権、永小作権、又はその他の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（以下「使用収益権者」という。）には、通常、税が賃借料等の形で実質的に転嫁されていると考えられる。
- ② このような税の実質的負担者としての使用収益権者に固定資産税を課税するような仕組みについて、次のような意見が出された。

- 固定資産税は、一般的な収益の範囲内で負担するものという観点を強調する立場からすれば、所有者と占有者が違っている場合、占有者に課税すればいいのではないかという意見さえある。しかしながら、占有者の把握が技術的に困難であるなど、税の執行面からの制約から台帳課税とされている。
- ③ 次に、税が転嫁されることから、使用収益権者に、土地所有者と同じ立場で、審査申出の権限を与えるべきかどうかという問題指摘もあり、
 - 税が使用収益権者に転嫁され、帰着するのであれば、帰着点の人に不平を申し出る権利があってもいいのではないか。
 という意見もあったが、
 - 使用収益権者の実質的な負担や帰着は実際、実証できないので、形式的に所有者の段階で審査の請求が行えればよいのではないか。
 という意見が大勢であった。

(2) 使用収益権者にとっての情報入手の必要性

- ① 使用収益権者が税の実質的負担者である以上、自ら使用している土地・建物の評価額を知ることが出来るような措置を講ずることを求める声がある。また、一部の地方団体からも、課税台帳の情報開示のあり方についての意見を求めたアンケートへの回答において、借地借家人等には開示してよいのではないかという意見が出された。

参照：固定資産課税台帳の開示に対する地方団体意見（P40）

- ② この論点に関連して、利害関係人として情報の開示を求める団体からの次のような意見の紹介があった。
 - ・ 借主が支払っている地代・家賃は、固定資産評価額及び税負担の動向によって、増税を理由にした改定を地主家主（以下「貸主」という。）側から請求されるのが通例である。
 - ・ しかし、借主側が増税の詳細を貸主側に求めても、これに応ずる貸主はほとんどいない。そのため、借主は、貸主からの税負担等による「適正な賃料」の改定を求められているかどうかを確認することは不可能である。
 - ・ 固定資産税評価額や課税標準額が、毎年上昇することに着目した一部の貸主は、評価額や課税標準額に一定の乗率を掛けて賃料を決める契約書の締結を強要するケースもある。また、裁判の和解条項の中で評価額や税負担の動向で、賃料を決めることが盛り込まれている事例もある。このような契約事項や和解条項は、一般的には「適法」といわれており、借主側にとって貸主側の請求額の適否を決めるため、借主自身が、その最大の根拠となる固定資産税等の税負担を詳細に確認することは、対等の立場で合理的な契約をする上で不可欠なことである。
 - ・ 裁判所では、賃料増額訴訟の多くの場合、「適正賃料」の目安に不動産鑑定結果を重要視する傾向が強まっている。不動産鑑定で「適正賃料」を算定する場合、固

定資産税評価額や課税標準額及び固定資産税・都市計画税などの推移がその基礎資料として採用されており、借主側がその額が性格か否かを確認するためにも、借主に対して固定資産税台帳を公開し、税負担の具体的詳細を開示することが急務である。

③ 使用収益権者のうち、借地借家人への情報開示に係る諸外国の実例について、次のような事例紹介があった。

- アメリカでは、転嫁をすることを前提にしたうえで、借地人あるいは借家人が実質的な負担者であるという考え方がある。
- ドイツの場合、財産税、フランスの場合、建築地不動産税が契約書に書かれており、借りる方はどれだけ自分に転嫁されるかがわかるため、借地借家人にも見せなければいけないという社会的要請も醸成されてくる。
- 外国では一般に、借地借家人は、明らかに転嫁を予定されているから利害関係者であり得る。

④ このような点も踏まえ、借地借家人等使用収益権者が当該使用収益する土地・建物の評価を知ることについては、次のような意見が出された。

- 借地人あるいは借家人は、現行制度⁶では、不服申立の当事者ではないが、実質的な負担者であるという可能性はある。プライバシーの観点もあるが、税の転嫁、帰着という面から物事を見直してみれば、少し考え方も変わってくるのではないか。
- 固定資産税の円滑な運用、すなわち納税者の理解と協力、納得を得るためには納税者だけでよいし、円滑な転嫁というところまで視野に置くとなれば借地借家人などの占有者まで取り込むということによりよい。

(3) 税の実質的負担者に対する情報の開示

以上を整理すると、税の実質的負担者である資産の使用収益権者への課税情報の開示については、次のような方向で検討を進めるべきとする見解が大勢を占めた。

使用収益権者については、通常は固定資産税が賃借料等に転嫁されるため、賃借権者等に帰着している固定資産税負担額を何らかの形で知ることができるようにすることが適当である。

使用収益権者については、土地・家屋の課税台帳のうち、当該権利の対象となる土地並びに家屋及びその敷地に係る記載欄に限っては閲覧できるような仕組みとすることが適当である。

3 その他の論点

(1) 評価に関する情報の外部開示

- ① 資産の評価に関して収集した情報を、いわゆる公共財である情報として、

外部にどこまで開示ないし公開できるかという論点がある。

- ② この点に関連して、諸外国における情報開示について、次の通り紹介があった。

アメリカにおいては、個別の資産の評価はすべて公表されている。

また、韓国においては、個別公示地価（韓国ではすべての土地に個別公示地価が付されている。）が閲覧・公示に供されており、誰でも見ることができる。

参照：韓国における個別公示地価の供覧について（P 42）

- ③ この点については、

- 蓄積された情報は一種の公共財であり、個人ではなく社会に提供されたうえで、その情報の正しさが容易にチェックされるようなシステムが構築されるのが望ましい。

として公開に積極的な意見もあったが、

- 納税義務者が納得感を得るというための目的を超えて、個人でも他の人の部分を全部どこでも見られるようにすると悪用される可能性がある。例えば、商業・営利目的に自由に使うことには問題がある。
- 所有者である以上一坪地主でも見る権利があるが、所有者でない者は、理屈の上で異なる。
- 課税明細書を送付することによって、本人がチェックし課税誤りが発見される効果がある。しかし、台帳における情報が第三者にも開示され第三者が台帳を見てチェックするというのは次の段階であり、誰が見てもいいとするのは抵抗がある。
- 税に必要な情報として収集しているものを開示とした場合、納税義務者から協力が得られなくなるなど、地方団体が情報を収集するに当たり何らかの制約が出てくる可能性がある。

として公開に消極的な意見が大勢であった。ただ、

- 制度を広くした場合、それを悪用したり、他の目的に使うというのは必ず出てくるのはやむを得ないので、それをどこかでまた手当するという考え方を持つ必要がある。

という考え方もあり、今後幅広い観点からの検討が必要であるという意見であった。

（2）法による資格を有する職業人の取扱い

- ① 資産の評価に関する情報の一般公開は困難であるとしても、税理士、司法書士等法による資格を有する職業人が、職務上、課税台帳の情報が必要となる場合があり、これへの対応を求める声がある。
- ② 現行の実務上の取扱いとしては、弁護士については、係争事件の訴訟代

理人として、訴訟物の価格算定のための資料として添付すべき固定資産評価証明書の交付申請を行うに当たり、弁護士の名と印により申請できることとしている。この運用により、弁護士に対しては、職務上の必要から、その限りで情報が開示されているといえる。

③ この論点に関連して、一部の法による資格を有する職業人の団体からの意見の紹介があった。

1) 税理士団体の意見

- ・ 税理士等は、税務に関する申告、申請、相談等事案において、固定資産税の評価額を知る必要がある場合が多いので、税理士等がその資格により申請した場合には、固定資産課税台帳を縦覧できるようにするべきである。
- ・ なお、縦覧制度は評価基準の公開と評価額の公平性が保たれるために設けられた制度であるから、評価額の妥当性を検討できるよう、広く利害関係人が縦覧できる制度に改めるべきである。

2) 司法書士団体の意見

- ・ 近年個人の情報に係るプライバシー保護について厳格な措置が求められている。評価証明についても価格、課税評価額、税額、納税義務者の氏名名称は、個人の秘密に属するものであり安易に評価証明を交付すべきではない。
- ・ 司法書士の業務に不動産売買の同時決済を行ういわゆる「立会」業務があり、当事者に事前に登録免許税の算出をして立会事に費用を準備してもらうことが慣例化されている。このため事前に固定資産評価額を知る必要があり登記事件の緊急性からして、固定資産評価証明書交付依頼書を受ける間もないのが実情である。
- ・ ついては、不動産登記のための評価証明の司法書士による職務交付依頼を認め、評価証明が全国の市町村等で統一様式による司法書士の職印を捺印した申請書により、交付が受けられる取扱いとなる措置を講じられたい。

④ この点については、

- 納税義務者の代理人であれば問題はなく、代理人になることができず不都合が生じているケースとして、どのような場合があるのか明らかでない。
- 司法書士について、代理人になる前の土地取引の段階で、土地の価格を知りたいという場合があるとのことであるが、そのようなニーズであれば、土地建物の取引をする人と何ら変わるところがない。
- 資格についての各根拠法による守秘義務との関係がどのようになるのか。

など、解決すべきいくつかの論点が示されたが、他方、

- 弁護士に対する運用上の取扱いと同じような取扱いを司法書士等についても行うこととする可能性はあるのではないか。
- 情報のいわゆる公共財的位置付けに鑑み、法に基づき公的な業務を行う者には開示することも考えられるのではないか。

という考え方もあり、今後幅広い観点からの検討が必要であるという意見であった。

第2

固定資産税の負担の水準について

第1節 納税者からみた税負担

1 税負担の実情分析 ーある大都市の現状ー

都市住民の固定資産税負担の実情について、ある大都市における現状の紹介があった。

(1) 納税者の平均的な税負担

平均的な固定資産税負担の状況についてのモデルとして、住宅用地、非住宅用地別に平成9年度の税額を平成8年度と比較すると以下のとおりである。

- 1) 平均的な小規模住宅用地(165㎡)、木造専用住宅(97㎡)の平成9年度固定資産税額は91,300円、都市計画税額は、39,149円となっている。
- 2) 平均的な非住宅用地(198㎡)、鉄筋コンクリート造、3階建事務所用建物(475㎡)の平成9年度固定資産税額は746,227円、都市計画税額は159,905円となっている。

参照：モデルでみる税負担の状況 (P54)

(2) 納税者の税負担の段階別分布

平成8年度における固定資産税(土地)に係る段階別納税義務者数等の分布状況をみると、14,000円から42,000円が39.7%と最も多く、次いで、42,000円から70,000円が22.7%、70,000円から140,000円が14.9%となっており、納税義務者全体の83%が140,000円までの税負担となっている。

参照：固定資産税(土地)に係る段階別納税義務者数等の調 (P56)

(3) 納税者の負担水準のばらつき

- ① 平成9年度固定資産税の負担水準(平成8年度平均課税標準額/平成9年度評価額)のばらつき(筆数分布)をみると、小規模住宅用地では負担水準100%以上の土地が小規模住宅用地全体の1.4%、同80~100%が20.1%、同40~80%が78.4%、同30~40%が0.1%となっている。

一般住宅用地では、負担水準100%以上の土地が一般住宅用地全体の0.7%、同80~100%が15.6%、同40~80%が83.5%、同30~40%が0.2%となっている。

非住宅用地では、負担水準80%以上の土地が非住宅用地全体の4.7%、同60~80%が29.1%、同40~60%が56.8%、同30~40%が8.9%、20~30%が0.4%、同10~20%が0.1%となっている。

参照：平成9年度負担調整率段階別の筆数分布 (P57)

- ② これらを合計した固定資産税の負担水準の状況をみると、小規模住宅用地は 67.8%、一般住宅用地は 65.9%、非住宅用地は56.3%となっており、宅地全体では59.3%となっている。

都市計画税の負担水準の状況は、小規模住宅用地は 123.5%、一般住宅用地は67.4%、非住宅用地は56.7%となっており、宅地全体では80.5%となっている。

参照：平均でみる負担水準の状況（P59）

平成9年度固定資産税評価替えについて（P60）

2 国際競争下にある企業の目からみた土地保有税負担のあり方

国際競争下にある大企業からみた税負担について、次のような状況認識と意見が示された。

（1）税負担の状況認識

- 平成9年度税制改正において、負担水準の均衡化に向けた制度改正が行われ、また、大規模工場用地に関して、規模格差補正の概念が導入されたことは評価している。
- しかしながら、土地保有課税はなお重く、国際競争の中での足枷となっている面がある。
- 事業所別の負担水準をみると、固定資産税の負担水準には地域別に依然として大きな格差が残っている。また、工業用地とその他の用地の間にも大きな負担水準の差があるのではないか。
（なお、この点に関しては、別途、ある4市について、モデル的に商業地区と工業地区の非住宅用地の負担水準の現状を比較したところ、地域個別の事情による影響はあるものの、いずれが高いということにはなっていない、という報告があった。）
参照：都市における非住宅用地の負担水準の状況（P61）

参照：日本企業の競争条件（P65）

（2）税負担の水準についての意見

- 固定資産税は、企業の固定的コストを構成するが、グローバルスタンダード上で展開される国際的メガコンペティションで勝敗を決する最大の要因はコスト競争にある。言うまでもなく、等しい競争条件の中で勝利を目指すことは企業の責務であるが、過大な課税負担が我が国企業の競争条件を阻害してはならない。
- 製造業においては、土地は一つの生産財であり、実体的な取引は皆無に近い。このように、売却の可能性が低いものについて、周辺の土地の価格が上がると評価が上がっていくと、交換価値と収益還元価値の間に乖離が生じる。面積的（物的）には、国際比較をしたとしても十分な生産性を上げており、余剰な土地を持っているわけではないことから、企業の生産財を構成する工場用地の評価については、企業の国際競争力、

担税力の観点から収益還元価格が無視されてはならず、評価の議論をきちんと行うことが必要である。

- 事業所別の負担水準分布を見ても明らかなように、固定資産税の負担水準には、地域別に依然として大きな格差が残っており、より一層負担水準の均衡化を進めることが、制度の安定のためには必要である。
- 固定資産税は、資産の所有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目して課される税である以上、納税者たる企業、住民にとって納得感のある負担レベルであることが重要であり、そのためには、負担レベルが自治体と納税者の間の緊張関係の中で決定される仕組みが必要ではないか。
- すなわち、資産の評価について、国が責任をもって整合性と信頼性を有する基準を提示する一方、最終的な課税レベルは、自治体が税率を通じて決定できるようにすべきである。
- しかしながら、固定資産税をこうした姿へ抜本的に改革するためには、税体系や地方交付税制度、地方債制度のあり方等、その前段として検討すべき課題が数多く存在することも事実である。
- 平成9年度改正は、バブル経済の崩壊に伴う地価下落の中で、過大な負担となった固定資産税に対する納税者の不満を緩和するためには不可避の措置であったが、地価税を含めた資産課税の負担は、バブル以前に比べて依然として過大であり、さらなる負担軽減を図ることが必要である。

参照：国際的大競争の前線（P 66）

鉄鋼業の売上高に対する土地保有課税の比率－国際比較－（P 67）

A社の土地保有課税の推移（P 68）

A社の資産課税の推移（P 69）

3 税の負担感

（1）国民一人当たりの不動産税額についての国際比較分析

- ① 国民一人当たりの不動産税額の国際比較については、次の通りである。

平成6年度の不動産税（財産税）から国民一人当たりの税額を算出し国際比較をしてみると、我が国の国民一人当たりの不動産税額は78,587円で、アメリカの82,655円よりは低いが、イギリスの58,512円、フランスの41,569円、ドイツの9,956円より高くなっている。

参照：不動産税（財産税）の国民一人当たりの額の国際比較（P 70）

- ② この分析に関連して、以下の意見が出された。
 - アメリカではプロパティ・タックス（property tax、以下「財産税」と訳す。）が非常に重いといわれ、しかも日本と同じような資産価値課税であるが、さらに商業不動産賃貸税という収益課税もある。
 - アメリカにおける財産税のしくみ、税率等は州によって違い、個人の所得税において財産税を控除できることもあり、これらは無視して資産保有課税のウェイトがアメリカに追いついたとは言えないのではないか。

- 納税者の負担能力について、現金がない場合、アメリカの財産税の場合、基礎控除、連邦所得税における控除、サーキット・ブレーカーといった別途の方向が考えられている。
- 欧米諸国では、一般には土地と家屋を分けていない。日本は民法で土地及び建物は別個で独立した不動産とされているが、人が土地を借りて建物を建てていけば別として、ドイツ民法では建物というのは独立した不動産ではないということになっているため、そこで考え方が違ってきているのではないか。
- フランスでは、土地・家屋の税金は非常に大きい。職業税を入れないと日本よりも不動産税のウェイトは低いが、職業税を仮に土地・家屋にかかる税の一つとして考えた場合には、フランスの方が高くなる。
(職業税に関しては、別途、フランスの地方直接4税の中での位置付け、賃貸価格を課税標準の一つとしていることなどについての報告があった。)
参照：フランスの職業税について (P71)

<参照文献：田中一行『土地税制の研究』3章「フランスの土地税制」（住宅総合センター）>

- 固定資産税について単純に国際比較で重い・軽いを論じるかどうかということは検討の余地があるが、一応絶対的な負担水準を決めるときに、やはり相対的な比較というものは何等かの意味をもつのではないか。

(2) 家計負担との関係についての分析

- ① 固定資産税・都市計画税の家計負担について、次のような試算がある。
急激な地価上昇がおこる前の昭和61年度における、標準世帯の土地、家屋に係る固定資産税及び都市計画税の合算額の家計収入（勤労者所帯）に占める割合は、大都市1.97%、都市1.03%、町村0.68%であった。

(橋本徹「地方税としての固定資産税のあり方」（『地方税における資産課税に関する調査研究報告書』（平成元年3月、自治総合センター）)

- ② この分析に関連して、以下の意見が出された。
 - 資産が帰属する個人の支払い能力としては、資産から生ずる現金収入との関係がある。
 - 可処分所得から払わざるを得ない税であることも考慮して、所得・消費・資産に対する税の関係を考えることも必要。
 - 固定資産税が実態として結果的に応能税的側面を有していることから、地方財源として固定資産税の拡充を求めつつ、納税者の経常的な支払能力、例えば家計にあっては所得水準というようなものを考慮しながらあるべき負担水準を求めていかなければならない。

(3) 賃料と税負担との関係（北米の実態）

- ① 不動産の所有者は税を負担するが、家を持っていなければ賃借することとなる。人間は暮らしていくためには、住居が必要であるが、住居は所有するか借りるか、のいずれかであるため、税負担と賃料との関係を見てみる

という観点から、仮に自分の所有している住宅を貸した場合について、北米の例をヒアリングした結果の報告があった。

1) アメリカ (ネブラスカ州、1戸建て)

財産税額 約1,600ドル/年
賃貸に出すとした場合のレント 800~1,000ドル/月

2) カナダ (アルバータ州・カルガリー市内、敷地 約300坪、1戸建て (3寝室))

財産税額 約1,000ドル/年
賃貸に出すとした場合のレント 600ドル程度/月

3) カナダ (プリンス・エドワード・アイランド州、敷地3.75エーカー (前面は海、背面は森)、1戸建て (3寝室))

財産税額 約1,000ドル/年

4) カナダ (ケベック州・モントリオール市、デュプレックス (3寝室))

財産税額 約800ドル/年
賃貸に出すとした場合のレント 600ドル程度/月

上記のことから、推論すると財産税 (年額) は、レント (月額) の大体1~2倍ということがみてとれる。

② この報告に関連し、税負担と賃料の関係について、以下の意見が出された。

- 北米においても、一般的に税金は高いという不満はある。しかし、所得税など全部を含めて税が高いということであり、財産税に限ったことではない。財産税に関しては、学校税が含まれていること、地域の色々な施設を運営をしていくために市町村にとって貴重な財源であるから、それほど高いとは思わないという考えもある。
- 財産税として支払う内訳をみると、土地、建物の価格がいくらで、それに対する基礎自治体の税率がいくらで、学区の税率がいくらとなっており、一般的な部分と特別目的の部分の内訳が明示されている。
- 納税者は、学校に充てられる分が意識され、財産税をたくさん支払う人は、その分子供の教育がよくなるということから納得し、不満を抑える1つの理由になっている。
- 高齢者は既に子供の教育を終わっているのに、高齢者から学区への税を多く取るのはおかしい、定年退職後の年金生活者にとって現金収入が少ないということなどから、サーキット・ブレーカーなどの負担軽減措置が設けられるようになった。
- 日本のある大都市における固定資産税及び都市計画税の年税額約13万円のケース《1 (1) 1》で示されたモデル例》では、月賃料は、20~25万円ほどが想定される。この例からは、年税額は1ヵ月の賃料よりも安いという状況がある。

(4) アメリカの資産用途別分類課税 (classification)

- ① アメリカにおいては、資産の種類による担税力の違いという観点に着目

して、資産の用途に応じた課税が行われており、このことについての紹介があった。

アメリカにおける用途別分類課税 (classification) の基本的な考え方は、次の通りである。すなわち、所得を生む財産と所得を生まない財産を課税において均一に扱うということは、応能負担、平等原則に沿わないということから、資産の用途により収益力に応じた異なる課税標準を設定することが適当である。財産の種類、用途あるいは収益力の違いによって経済稼働力が異なることから、時価評価額の割合に差異を設けて負担を求めることが応能負担に合致する、というものである。

財産税の負担は納税者の納付資金として金銭所得があることが前提となっている。所得を生む資産の所有者は課税されても、その税負担を他に転嫁することができるのに対し、住宅用財産については、それが貸家や借地でない場合、所有する者に帰着することとなるため、用途別あるいは収益力に着目して税負担を異にしている。

<参照文献：石島弘他『固定資産税の現状と納税者の視点－現行制度の問題点を探る－』（六法出版社、昭和63年）
石島弘「アメリカにおける財産税の問題について」（『日本税法学会創立30周年記念祝賀税法学論文集』（日本税法学会、昭和56年））>

- ② この紹介に関連し、資産の種類と税負担との関係については、以下の意見が出された。
- 日本では、用途別分類課税のしくみは採られていないが、
 - 1) 居住用資産については、課税標準の特例として、一般住宅用地に関して3分の1、200㎡以下の小規模住宅用地に関して6分の1とされているほか、
 - 2) 農地・山林については、評価が抑えられていることにより、実質的には課税標準の特例と同じ措置が事実上なされている。
そうした意味で、農地・山林、居住用資産及びそれ以外の財産という3つの分類が事実上なされているという実態がある。
居住用資産について、日本の制度の現状は、住宅用地と非住宅用地の税負担の差があまりにもバランスを欠いているのではないか、という指摘がなされた。
また、農地・山林についての税負担を抑えるための一つの手法として、評価を抑えるという形をとるのは、わかりにくく不明確ではないか、という指摘があった。
 - アメリカの用途別分類課税は、居住用資産の取扱いに関する議論から出てきたものである。
 - 我が国では固定資産税は直接税の代表として考えられているが、アメリカでは、必ずしもそういうふうには考えられているのではなく、売上税などと同じように転嫁する、そういう意味では間接税的に理解されているというようなことがある。
 - まず評価をはっきりしておくことが大前提であり、そのうえでアメリカのように用途の区分で課税するという考え方が日本で必要かどうかを検討

してはどうか。

(5) 税の負担感との関連での収益還元分析の活用の可否についての議論

① 税の負担感は様々な要因から生じるが、例えば資産から生じる収益との関係についていえば、そもそも収益を課税標準とすべきとする意見、あるいは、資産の評価は売買実例方式によるよりも、むしろ、収益還元価格を活用した方が受け入れられやすいのではないか、という議論がある。

② ここでは、収益還元分析の手法について、次のような紹介があった。

不動産の経済価値をその収益性に着目して求めようとする場合には、将来において得られると期待される年々の純収益を合計することにより、純収益の全体を把握する必要がある。これらの純収益は、その収益が得られる時点をそれぞれ異にしているので価格時点における現在価値に割り引いて合計しなければならない。すなわち毎年純収益を生み出す不動産の現在価値は、これら時点の異なる連年の純収益を現在価値に割り引いたものの総和ということになる。

したがって、賃貸用不動産又は一般企業用不動産の価格を求める場合には、この収益還元法が特にその有効性を発揮するものであり、収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであることから、学校、公園等公共又は公益の目的に供される不動産でその収益の把握が困難なものについては、その適用が不可能となるが、収益目的に供されていない不動産、例えば自宅用の住宅地といえども賃貸を想定することにより、この収益還元法の適用が可能となるものである。

③ 紹介された収益還元分析の手法について、以下の意見が出された。

1) 還元率の算定について

- 収益還元価格計算の仕方は、利子を還元率として用いる場合には、利子が低い時代には評価額が高くなり、利子が高くなると評価額が途端に低くなる。ところが、利子が低い時代は、いわば経済が低迷している時期であり、利子が高い時代はバブルの時代でそういう時に評価額が下がってしまつて逆現象が起こることをどう説明するか。
- 利子率とは無関係に何か一定率をもってくることができるのか。
- 利子率のみならず、将来の収益の予想、危険プレミアム等他の要因も併せ考慮することが適当ではないか。

2) 収益について

- 負担水準のばらつきは、全くゆえなくして出てきたわけではなく、やはり負担能力というものが背後にある。収益と課税標準額及び評価額に関する調査をやらないと、負担能力との関係でギャップがあるのかどうかかわらない。
- 経済理論では、生涯所得が同じ人は同じ税額を払うことは公平であると

いう理論があるが、同じように収益に対してコンスタントに同じ率ですつと払っていけば、土地の長い将来の間に得られる収益に対して比例的に払っていくということであれば公平であるという考え方があり得る。

- 固定資産税の性質は、収益税か財産税か収益的財産税かという3つの考え方があるが、こういった性質を考えようと最終的な税負担額はそこから得られる一般的な収益の範囲内に収まる程度にすべきではないか。
- 収益というのは、同じ地域でもところによってばらばらなのではないか。結局はその地域に一般的な収益というものを見出すのはかなり難しいのではないか。

3) 収益還元分析の活用の可能性について

- 納税者にとってミクロの意味でどれくらい負担してもいいのかという観点があるので、その限りで収益還元価格をおさえておくことは意味がある。
- 資本投下額、人件費等経費、売上額などの算出や、土地と建物の利益配分比率及び平均利回りの設定といったいくつもの前提条件を積み重ねる必要があり、実際には収益還元価格を用いることは困難な面がある。
- 誰もが納得するような収益還元の評価方法が確立すれば、例えば地域の普遍的な収益や還元利回りはどれくらいになるのか、争いなくコンセンサスが得られるような方式であれば、固定資産税の評価も収益還元でいいのかもしれないが、なかなか難しい。
- 現時点では、土地については地価公示とも連動しているが、実際の税負担は地価公示の7割に負担水準による負担調整率を乗じ、さらに税率を乗じた額となる。この税負担が、一般的な収益との関係で無理がないかどうかを検証する手段として、収益還元分析を活用する可能性があるのではないか。

第2節 マクロ的観点からみた税負担

1 市町村税の中の固定資産税

(1) 市町村税総額等に占める割合の分析

① 市町村の歳入総額に占める割合

平成7年度の決算ベースで見ると、市町村の歳入総額は、55兆1,852億円であり、その約36%に相当する19兆7,660億円を市町村税で賄っている。そのうち、固定資産税は8兆3,627億円で市町村歳入総額の15%を占めている。

固定資産税の市町村の歳入中に占める割合をみると、昭和30年度は22%、昭和50年度で11%となっており、昭和60年度から平成5年度まで14%、平成6年度以降は15%と推移している。

参照：市町村の歳入中に占める地方税収入（P73）

② 市町村税総額に占める割合

固定資産税の市町村税総額中に占める割合をみると、昭和30年度は47%、昭和55年度から平成元年度まで32~33%で推移し、平成7年度には42%となっている。

一方、市町村の行政サービスとして、例えば土木費、消防費及び教育費の市町村歳出額に占める割合をみると、昭和30年度は33%、昭和50年度から平成5年度まで40~42%で推移し、平成7年度には39%となっている。

固定資産税は一般財源であり、特定の行政サービスに充てられるものではないが、このような典型的な行政サービスの市町村歳出額の中でのシェアをとってみると、固定資産税の市町村税収の中でのシェアと似通った推移を示しているという興味深い事実がある。

参照：固定資産税額の市町村税総額、市町村歳入額、国民所得に占める割合等（P74）

市町村の総歳出額に占める目的別歳出額の割合の推移（P75）

③ 指数の比較

昭和30年度を100としてみた場合、固定資産税は平成7年度では、7,575となっており、市町村歳入額（11,225）、市町村歳出額（10,555）、市町村税収総額（8,433）を下回っている。

参照：各種係数の指数及び伸率の推移（P76）

(2) 租税総額等に占める割合の分析

① 経年比較

道府県税を合わせた地方税総額に占める固定資産税の割合は24.8%、租税総額に対する割合は、9.4%、となっている。

租税総額に占める割合の推移をみると、昭和30年度は8.4%を占めており、昭和50年度から平成3年度までは6%台で推移していたが、平成7年度は、9.4%となっている。

参照：固定資産税額の租税総額等に占める割合（P77）

② 国際比較

OECDの資料によれば、我が国における不動産税（固定資産税、都市計画税、特別土地保有税及び地価税）の租税総額に占める割合は、平成6年度においては11.3%となっている。

これを諸外国と比較してみると、我が国はアメリカ（14.4%）、イギリス（11.4%）よりは低く、フランス（7.2%）、ドイツ（1.6%）よりも高い。

参照：国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（P78）

（3）国民所得との比較分析

① 経年比較

固定資産税の国民所得に占める割合の推移をみると、昭和30年度は1.6%を占めており、昭和50年度から平成4年度までは1%台で推移していたが、平成7年度は、2.2%となっている。

参照：固定資産税額の租税総額等に占める割合（P77）

② 国際比較

OECDの資料によれば、我が国における国民所得に対する不動産税（固定資産税、都市計画税、特別土地保有税及び地価税）の割合は、平成6年度で2.6%となっている。

これを諸外国と比較してみると、我が国はアメリカ（3.7%）、イギリス（4.1%）よりは低く、フランス（2.4%）、ドイツ（0.5%）よりも高い。

参照：国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（P78）

2 税負担の水準についてのひとつの試論

税負担の水準に関し、マクロ面を中心に着目すべき観点に係るひとつの試論が、議論の素材として出された。

（1）税負担の水準に関する論点

① 税負担の水準を考えるときの理想的なあり方としては、次のような要件が考えられる。

- 1) 地方行財政サービスの受益を適正に反映すること（応益課税）
- 2) 公平性（地域間、行政区域内、納税者間、資産間等）を満たした課税ベースが選択され、負担が配分されること（課税の公平）
- 3) 個々の地方団体が提供するサービスの量的・質的水準に応じ、住民税とのバランスにおいて長期的、安定的、普遍的に税収を確保できること（地方財政の視点）、

4) 地方分権の理念の1つとしての「住民による選択と負担」、「自律と自立」を具現すること（地方自治の視点）、

- ② 将来的には評価額と課税標準額を揃えて納税者にとって理解しやすい仕組みとしながら、個々の自治体は納税者が選択した行政サービス水準に応じて固定資産税を負担するようにすることが望ましいのではないかと。
理想の一つのタイプとして、アメリカの財産税タイプのもものが挙げられるのではないかと。

(2) 政府税調の答申にみられる視点

- ① 政府税調が平成2年10月に出した「土地税制のあり方についての基本答申」には、固定資産税の性格について、次のような記述が見られる。

「資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として、資産の使用収益し得る価値に応じて、毎年経常的に負担を求めるものである。」

この答申に関しては、次のように解釈できると思われる。

- 1) 受益関係に着目すれば足り、固定資産税が必ずしも受益の大小に厳密に対応するものではない。
- 2) 「保有の継続」、「毎年恒常的に」という表現から、固定資産税が資産の処分による納税を想定したものではなく、負担水準が納税者の経常的な支払い能力の範囲内にあらねばならないことを示す。
- 3) 「使用収益し得る価値に応じて」という記述からは、課税標準は収益還元価格が望ましいことになるが、実際にその算出は容易ではないため、次善的に正常売買価格が用いられる。

- ② 政府税調の年度税制改正答申においても、次のような記述が見られる。

「固定資産税収入の伸びは、少なくとも市町村の財政需要の伸び程度は確保する必要があることに留意すべきである。」（平成5年度税制改正答申）

「市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきており、中長期的にその充実を図ることを基本とすべきである。」（平成9年度税制改正答申）

参照：固定資産税に関する政府税制調査会答申（P79）

この答申に示された考え方については、次のようなものであると考えられる。

- 地方基幹税としての固定資産税は、十分な税収を安定的に確保できるような形で拡充する必要があることから、個々の納税者の負担に配慮しつつ、地方財政からの要請というものを重視すべきである。
- 地方における歳出規模と地方税収入との乖離をできるだけ縮小して、地方税源の充実確保とより安定的な地方税体系の構築を図るために固定

資産税の充実を図ることを強調している。

(3) 資産額との比較分析

① 資産額に対する税負担の割合

- ・アメリカの財産税の民間保有財産に対する割合＝およそ1%
(マスグレイブ『財政学』Ⅱ(有斐閣、1983年)569頁による)
- ・日本の固定資産税(土地分)の民有地資産額に対する割合＝0.2%
(民有地資産額は家計、法人企業の所有する全土地(森林のみ除外)の『国民経済計算』掲載値による)

② また、税負担と資産額との関係については、次のような分析もある。

- ・アメリカの単一世帯のFHA保証抵当住宅の財産税実効税率＝1.15%
(Advisory Commission on Intergovernmental Relations, *Significant Features of Fiscal Federalism*, vol.1, 1990, Table 34, pp102-103による)
- ・日本の固定資産税の当面の実効税率の上限＝地価公示価格の0.784%
$$\frac{\text{地価公示価格} \times 7割 \times 80\%}{\text{(税負担の上限)}} \times 1.4\% \quad \text{(税率)}$$

③ 地価の高さ

平成6年末における土地資産額の対国内総生産比は日本が3.8であるのに対し、アメリカは0.6、イギリスは1.1にすぎない(平成9年度土地白書)。

また、平成6年の東京における商業地の地価は、ロンドンの5.2倍、パリの5.5倍、ニューヨークの8.9倍、フランクフルトの4.2倍である(賃貸料は1～2倍でしかない)。

④ これらの分析から、次のように考えられる。

- 資産の価値に対する税負担の状況を見ると、日本の場合、先進諸国の中でどちらかといえば低い方にあり、今後、地価の大幅な変動の影響の落ち着いた時点で、ある程度、税負担の水準の引き上げも検討の余地があるものと思われる。
- ただし、土地の評価額に対する税負担の状況について見る場合、地価の水準を何らかのかたちで考慮する必要がある。地価が相対的に高い場合、税負担の水準は、納税者の経常的な負担能力、すなわち所得水準等がある程度、考慮して設定せねばならない。

(4) 行政サービスの受益量と地価水準・県民所得との関係の分析

① 最近のデータにより、地価と一人当たり地方財政支出、一人当たり普通建設事業費との相関関係をみると負の関係が存在し、一人当たり公共サービス受益量の大きい地域ほど地価が低いという結果が出る。

他方、納税者一人当たり平均所得と地価との間には正の相関関係が認められ、地価の高い地域は住民の所得水準も高い。

したがって、一人当たり平均所得の高い地域において、一人当たり行政サービスの受益量は小さいという負の相関関係が導き出される。

② このことにより、現在の固定資産税がその実態として応能課税の要素も

有していることになるが、これは結果的にそうなっているということであり、資産に対する課税を資本所得の補完税として位置付ける考え方を前提としたものではない。

- ③ 地域格差については、所得水準とともに、持ち家比率の差異にも考慮する必要がある。
- ④ このように、地価水準、経済活動水準による地域経済格差と固定資産税収との関係に着目すると、固定資産税の負担の水準の検討に当たっては、地域経済水準の格差についても着目することが必要ではないか。

(5) マクロの税収を考える場合の視点

マクロの税収を考える場合の視点として、次のようなものが想定される。

- マクロの税負担の水準の設定に当たって、地方財政の観点からの検討が必要。税収安定性と普遍性に問題のある住民税との税収バランスを検討しながら、地方分権時代、高齢化社会を視座に入れた地方財源の拡充の要請のなかで、固定資産税の財源的位置づけを見直す必要がある。
具体的には、固定資産税拡充により地方財政の税収安定性、伸張性がどの程度、確保できるかを念頭に置くべき。
- 日本経済が活力をもって順調に伸びていた時期には、地方財政の基幹税として住民税に大いに期待できたが、これから先は安定成長か低成長を想定せざるを得ないことから、安定性というものを第一に考えなければいけないのではないか。
- 地方団体も安定性を非常に期待していることから、非常に弾力性の高い、すなわち、景気変動の影響を受けやすい住民税のウェイトが高いということは、今後の地方税体系、特に市町村税体系を考える際に問題があるのではないか。
- 法人、個人の住民税をある程度軽減した上で、固定資産税の方を拡充していく、固定資産税にシフトしていくような方向で検討すればいいのではないか。
- 安定性というものを考えて、安定性をどこまで高めるかという観点から見ると、固定資産税のシェアをいかに増やして、大体地方財政の伸びというものを一定と考えて計算し、地方財政の中でどれだけの部分を固定資産税でファイナンスするかということから逆算していったら、マクロ的な固定資産税の負担水準というものも出てくるのではないか。
- どれくらいの地方財政需要を固定資産税で賄うかでその絶対額が決まってくるわけであり、その後、評価率や税率を決めることとなるので、7割評価の問題は、7割評価が先にありきではなく、後からついてくる問題ではないか。

第3節 税負担のあり方をめぐりいくつかの論点

1 わが国における負担水準の均衡化・適正化の取り組み

わが国における負担水準の均衡化・適正化の取り組みについて、次のような説明があり、この方向でさらに負担水準の均衡化・適正化を早急に進めるべきとの意見が大勢を占めた。

① 平成9年度の税制改正において、固定資産税の負担水準の均衡化・適正化に向けた取り組みが開始されている。

② まず、平成9年度の評価見込額の全国計は、前年度比24.9パーセントの減となった。評価変動率は、東京都や大阪府等の大都市所在都道府県で大幅な減となる一方、13県では、上昇し、地域や土地によって評価変動にばらつきがあった。

参照：平成9年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動割合（推計）
（P82）

③ また、負担水準（新評価額に対する平成8年度課税標準額の割合）をみると、地域や土地によって相当のばらつきがある状況であり、都道府県別の平均値は、最低19.7パーセントから最高55.9パーセントまでの間に分布していた。

参照：全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計）
（P83）

平成9年度評価替えにおける商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準（推計）（P84）

④ 地域や土地により負担水準が異なるということは、同じ評価額に対して税負担が一致していないという意味であることから、この不公平を是正するため、平成9年度税制改正において、負担水準の均衡化に向けて、宅地に係る固定資産税についての抜本の見直しが着手されることとなった。

具体的には、負担水準が高い土地については、評価額の8割まで課税標準を引き下げ、負担水準が6割から8割までの土地は、税負担を据置き、6割未満の土地については、負担調整措置を通じて税負担をなだらかに引き上げるものである。

参照：宅地に係る固定資産税の平成9年度～平成11年度の改正の概要（P85）
全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計）〔改正適用後〕（P86）

⑤ このような取り組みを、平成11年度まで続けることにより、一定程度の負担水準の均衡化が図られるが、平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえで、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする旨が、平成9年2月10日に閣議決定された新総合土地政策推進要綱

にも明記されている。

参照：新総合土地政策推進要綱（抄）（P87）
固定資産評価審査委員会に対する審査申出状況（P88）

2 現実化率の均衡化・適正化に向けた韓国における取り組み

税負担の水準としての現実化率の均衡化・適正化に向けて、韓国の総合土地税で行われている取り組みについての紹介があるとともに、この事例が、今後のわが国の負担水準の均衡化に向けた取り組みの検討に当たり参考になるのではないかとの意見があった。

① 韓国では、1960年代に入り経済開発計画が推進される過程を通じて、開発地周辺から地価の上昇が始まり、またこれに便乗した土地投機が台頭し、以来継続して全般的かつ激しい地価の高騰が見られるようになった。このため、従来からの土地政策の方針を大きく転換し、「土地公概念」という理念に基づいた土地政策が行われた。

土地公概念には土地所有の制限が含まれており、税制面からこれを補完することを目的に設けられた政策税制が総合土地税である。

② 総合土地税は、所有者別に土地を合算し、基本的に超過累進税率を適用して課税する。この場合、全国全ての土地を所有者別に一括して合算するのではなく、土地の用途に応じて総合合算、別途合算及び分離課税の3類型に区分して課税する。

③ 総合土地税の課税標準は、個々の土地の「個別公示地価（公示地価を基に価格倍率を乗じて算定される。）」に「課税標準額適用比率（個別公示地価の一定割合）」を乗じて得られる額である。

1995年までは、総合土地税の課税標準は、個別公示地価の一定割合ではなく、土地等級制度に基づく独自の基準で評価し課税標準が決められていた。それにより算出される課税標準を個別公示地価と比較した場合、地域や土地によって格差が大きいとともに、その水準は個別公示地価に対してかなり低かった。そこで、総合土地税の評価は、個別公示地価に対する課税標準の水準（現実化率）が極端に低い土地を年次的に解消させる措置を講じてきた。

④ 具体的には、まず第一段階として1993年までに現実化率10パーセント未満の土地を一掃し、翌94年までには20パーセント未満の土地を一掃し、続いて95年までに30パーセント未満の土地を一掃するという方針に基づき、順次課税標準が引き上げられてきた。

⑤ このように、現実化率の低い土地について随時上げていくという、いわば「足切り制度」を採用した結果、韓国における現実化率は、95年で31.5パーセントであった。このころ、韓国でもバブル期が終わり、地価が安定化ないし下落傾向にあったため、96年は若干現実化率を下げている、31.1パーセントとなっている。

- ⑥ こうした、現実化率の均衡化の推進に当たっては、課税標準とする個別公示価格の一定割合（「課税標準額適用比率」という。）をそれぞれの市・郡・区ごとに定めることとされる。この際、市・郡・区内の各土地ごとの現実化率にばらつきがあるため、3年間程度で、当該市・郡・区内の各土地の現実化率を収斂させる方策を、96、97、98の3年間で進めている。

参照：総合土地税の仕組み（P93）

＜参照文献：片山善博「日韓地方資産課税比較論－土地保有課税編－」（『地方税』（平成9年7月号、地方財務協会））＞

3 税負担の水準の明確化・透明化に向けたアメリカにおける取り組み

アメリカの財産税における税負担の水準を明確化し納税者に課税標準を明らかにするための取り組みについての紹介があるとともに、わが国でも今後一層税負担の水準の明確化に努めるべきとの意見があった。

- ① アメリカの財産税の課税標準については、どの州でも憲法又は制定法で資産の価格（時価）である旨定めている。しかし、1960年頃までは、現実の課税においては、評価割合（assessment ratio）が示されないまま、時価をかなり下回る価格で課税され、結果として、評価割合は時価の30パーセントくらいであるうえ、資産の種類毎に異なるものとなっていた。

- ② これに対し、1963年、政府間関係諮問委員会は、課税標準を明確にするために、法定の時価主義に徹底するか、もしくは、事実上とられてきた資産用途別の分類課税に法律の明文規定で法源性を付与するかの選択を勧告した。

その報告書の主要点は、

- 1) 財産税の課税標準を課税実務において明確にすること
- 2) 財産の評価に必要な情報・資料を納税者に開示すること
- 3) 納税者の経常所得を基準にして、税負担が過重にならないように措置を講ずること

であった。

- ③ この勧告を受け、各州で税負担の水準の明確化の取り組みが進められたが、これを資産別に明らかにしたのが、用途別分類課税の制度化であった。

＜参照文献：石島弘他『固定資産税の現状と納税者の視点－現行制度の問題点を探る－』（六法出版社、昭和63年）

石島弘「アメリカにおける財産税の問題について」（『日本税法学会創立30周年記念祝賀税法学論文集』（日本税法学会、昭和56年））＞

4 税負担のあり方をめぐる今後の検討課題

税負担のあり方をめぐり、いくつかのテーマについて次のような意見が出され、いずれも今後の課題として検討を進めることが必要であるという考え方で一致した。

(1) 負担水準の均衡化・適正化

- 負担水準がばらばらであると、二つの意味での不公平が生じる。
 - 1) 固定資産税は資産価値に応じて課税する税であるにもかかわらず、同じ資産価値に対して税負担の水準が異なることとなるのは、納税者にとって不公平である。
 - 2) 税収と地方交付税がトレードオフの関係にあるので、かつて評価が低かったことに伴い負担水準が低い団体に地方交付税が多く配分されるのは、財政上不公平である。
- このような不公平を是正するため、より一層、負担水準の均衡化・適正化を進めることが重要な課題である。

(2) 本則課税と負担調整措置の二重構造（二元性）の解消

- 地価公示価格の7割を目途として評価するという、いわゆる7割評価の導入は、公示価格という客観的なものさしを使っている点で、評価の均衡化・適正化を進める上で大きな意義があった。ただ、平成6年の7割評価導入時に、評価が数倍になったが税率は変わらなかったため、負担調整措置を通じて、課税標準をなだらかにしか上げないという方式がとられた。このことによって、評価と課税標準額とがかけ離れ、その度合いが地域や土地によってまちまちであるという副作用が生じた。
- 本法では時価を基準として一定税率で課税するとされているが、現実には本法附則で負担調整措置が行われることによって、制度が複雑化し、二重構造（二元性）を有することとなったが、これは早急に解消すべきである。
- 負担水準のばらつきがなくなり、その均衡化が図られれば、地価があまり変動しないという前提の下では、負担調整措置に頼らずに、本法だけでやっていける時代が来て、二重構造（二元性）が解消され、わかりやすい固定資産税制となるのではないか。

(3) 行政サービスの水準と税負担との関係

- 税は本来、行政需要を満たすための財源調達手段であることからすると、行政サービスを下げるから税も下げる、行政サービスを上げるから税も上げるという、税と行政水準との緊張関係が多少あってもよいのではないか。
- 現行地方税法においては、通常よるべき税率として標準税率が定められているが、財政上の特別の必要があると認める場合は、これによることを要しないものである。ところが、地方財政法においては、標準税率を下回る税率を設定する地方公共団体については、通常よるべき税率に基づく収入を確保していない団体が借入金という資金調達手法に頼ることを禁止するという観点から、起債の権能がなくなることとされている。したがって、行政サービスと税負担との関係で、市町村が税率を地方の実情に応じて決めようとする場合、標準税率を下回る税率を採用することの是非をめぐる問題が出てこざるを得ないが、今後は、行政サービスの水準を下げることに併せて税率も下げるといった政策選択を市町村でできるように、もう少し柔軟な仕組みにするための工夫をすべきではないか。

- もっとも、日本の地方財政制度においては、税はタックスミックスであり固定資産税以外の税があるほか、財源としては税以外にも地方交付税、補助金、起債があるため、行政サービスと税負担との関係は、アメリカの財産税のようにわかりやすい関係にはなりにくい面がある。したがって、今後、地方分権の流れの中で、個々の市町村が、行政サービスの水準に応じて、固定資産税の税率をある程度弾力的に選択できるようにすることについて検討する場合には、固定資産税のみならず地方税財政全体の問題として、地方交付税制度と地方税との関連、地方債制度のあり方などについて、幅広い検討を加えることが必要である。

終　　わ　　り　　に

以上述べてきたように、地方税における資産課税のうち固定資産税について、様々な論点にわたって活発な議論が展開された。

これらの論点については方向性が示されたものもあるが、中には広範かつ重要な論点であるため意見が分かれ、収斂されなかったものもある。

これらの残された論点については、今後とも議論を深めていくことが必要である。

(資 料)

1 固定資産税における課税情報の開示

地方税法（抄）

（固定資産税に関する用語の意義）

第三百四十一条 固定資産税について、左の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～八 略

九 固定資産課税台帳 土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称する。

十 土地課税台帳 土地登記簿に登録されている土地について第三百八十一条第一項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

十一 土地補充課税台帳 土地登記簿に登録されていない土地でこの法律の規定によつて固定資産税を課することができるものについて第三百八十一条第二項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

十二 家屋課税台帳 建物登記簿に登録されている家屋（建物の区分所有等に関する法律第二条第三項の専有部分の属する家屋（同法第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物を含む。以下「区分所有に係る家屋」という。）の専有部分が建物登記簿に登録されている場合においては、当該区分所有に係る家屋とする。以下固定資産税について同様とする。）について第三百八十一条第三項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

十三 家屋補充課税台帳 建物登記簿に登録されている家屋以外の家屋でこの法律の規定によつて固定資産税を課することができるものについて第三百八十一条第四項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

十四 償却資産課税台帳 償却資産について第三百八十一条第五項に規定する事項を登録した帳簿をいう。

（固定資産課税台帳の登録事項）

第三百八十一条 市町村長は、土地課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、土地登記簿に登録されている土地について不動産登記法第七十八条の規定により登記する事項、所有権、質権及び百年より永い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該土地の基準年度の価格又は比準価格（第三百四十三条第二項後段及び同条第四項の場合にあつては、当該各項の規定によつて固定資産税を課されることとなる者の住所及び氏名又は名称並びにその基準年度の価格又は比準価格）を登録しなければならない。

2 市町村長は、土地補充課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、土地登記簿に登録されていない土地でこの法律の規定によつて固定資産税を課することができるものの所有者の住所及び氏名又は名称並びにその所在、地番、地目、地積及び基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならない。

3 市町村長は、家屋課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、建物登記簿に登記されている家屋について不動産登記法第九十一条の規定により登記する事項、所有権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該家屋の基準年度の価格又は比準価格（第三百四十三条第二項後段及び同条第四項の場合にあつては、当該各項の規定によつて固定資産税を課されることとなる者の住所及び氏名又は名称並びにその基準年度の価格又は比準価格）を登録しなければならない。

4 市町村長は、家屋補充課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、建物登記簿に登記されている家屋以外の家屋でこの法律の規定によつて固定資産税を課することができるものの所有者の住所及び氏名又は名称並びにその所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならない。

5 市町村長は、償却資産課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、償却資産の所有者（第三百四十三条第八項の場合にあつては、同条同項の規定によつて所有者とみなされる者とする。第三百八十三条並びに第七百四十二条第一項及び第三項において同じ。）の住所及び氏名又は名称並びにその所在、種類、数量及び価格を登録しなければならない。

6 市町村長は、前五項に定めるものの外、第三百四十九条の三又は第三百四十九条の三の二の規定の適用を受ける固定資産については当該固定資産の価格にこれらの規定に定める率を乗じて得た金額を、第三百四十九条の四又は第三百四十九条の五の規定の適用を受ける償却資産についてはこれらの規定によつて市町村が固定資産税の課税標準とすべき金額を固定資産課税台帳に登録しなければならない。

7 市町村長は、土地登記簿又は建物登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合においては、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

8 市町村長は、第三百四十三条第六項の規定に基いて仮換地等、仮使用地、保留地又は換地に係る同条第一項の所有者とみなされる者に対して固定資産税を課する場合においては、自治省令で定める様式によつて、当該仮換地等、仮使用地、保留地又は換地の所有者とみなされる者の住所、氏名又は名称並びにその所在、地目、地積及び基準年度の価格又は比準価格を別紙に登録して、これを当該仮換地等若しくは換地に対応する従前の土地又は仮使用地若しくは保留地が登録されている土地課税台帳又は土地補充課税台帳に添付しなければならない。この場合においては、当該従前の土地又は仮使用地若しくは保留地については、第一項及び第二項の規定にかかわらず、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に基準年度の価格又は比準価格を登録することを要しないものとし、当該土地課税台帳又は土地補充課税台帳に添付した別紙は、この法律の規定の適用については、土地補充課税台帳とみなす。

固定資産課税台帳様式

土地課税台帳及び土地補充課税台帳

土地の所在				地番				等級						
地目	地積	年度	価格	課税標準額	価格登録年月日	内歩名称	沿革	所有者、質権者、地上権者		現に所有している者、所有者とみなされる者			敷地権の表示のされた家屋の所在及び建物番号	摘要
								登記年月日	住所	住所	氏名又は名称	住所		
			円	円										

共有者氏名表																	
土地の所在				地番													
登記年月日	事由	共有持分	年度	価格	課税標準額	住所	氏名又は名称	家屋番号	登記年月日	事由	共有持分	年度	価格	課税標準額	住所	氏名又は名称	家屋番号
				円	円								円	円			

家屋課税台帳及び家屋補充課税台帳

(表面)

家屋の所在				番地号											
家屋番号				家屋の種類											
床面積	年度	価格	価格登録年月日	沿革	所有者			現に所有している者、所有者とみなされる者			敷地権の表示		摘要		
					登記年月日	住所	氏名又は名称	住所	氏名又は名称	登録年月日	土地の所在、地番	敷地権の種類			
		円													

(裏面)

家屋明細									
建物番号	区分	構造	家面積			摘要			
			1階	1階以外	計				

共有者氏名表													
土地の所在				地番									
登記年月日	事由	共有持分	年度	価格	住所	氏名又は名称	登記年月日	事由	共有持分	年度	価格	住所	氏名又は名称
				円							円		

平成 年 月 日
 受付印
 殿

平成 年度

償却資産申告書 (償却資産課税台帳)

所有者コード

所 有 者 名	1 住所 (又は納税地 知事送達先)	3 事業種目 (資本等の金額)	7 短期耐用年数の承認	有・無
	2 氏名 (法人にあつてはその名 稱及び代表 者の氏名)	4 事業開始 年月	8 増加償却の届出	有・無
			9 非課税該当資産	有・無
		5 この申告に 応答する者 の氏及び 氏名	10 課税標準の特例	有・無
			11 特別償却又は圧縮記帳	有・無
			12 税務会計上の償却方法	定率法・定額法
6 税理士等の 氏名	13 青色申告	有・無		

資産の種類	取 得 価 値				14 市(区)町村内 における事業所 等資産の所在地
	前年までに取得したもの (イ)	前年中に減少したもの (ロ)	前年中に取得したもの (ハ)	計(イ)-(ロ)+(ハ) (ニ)	
1 構築物					15 信用資産 (有・無) 16 事業所用家屋の所有区分 自己所有・借家
2 機械及び装置					
3 船 舶					
4 航空機					
5 車両及び運搬具					
6 工具器具及び備品					
7 合 計					
資産の種類	平成 9 月 1 日現在の 帳簿価額 (イ)	評 価 額 (ロ)	決 定 価 格 (ハ)	課 税 標 準 額 (ニ)	17 備考 (添付書類等)
1 構築物					
2 機械及び装置					
3 船 舶					
4 航空機					
5 車両及び運搬具					
6 工具器具及び備品					
7 合 計					

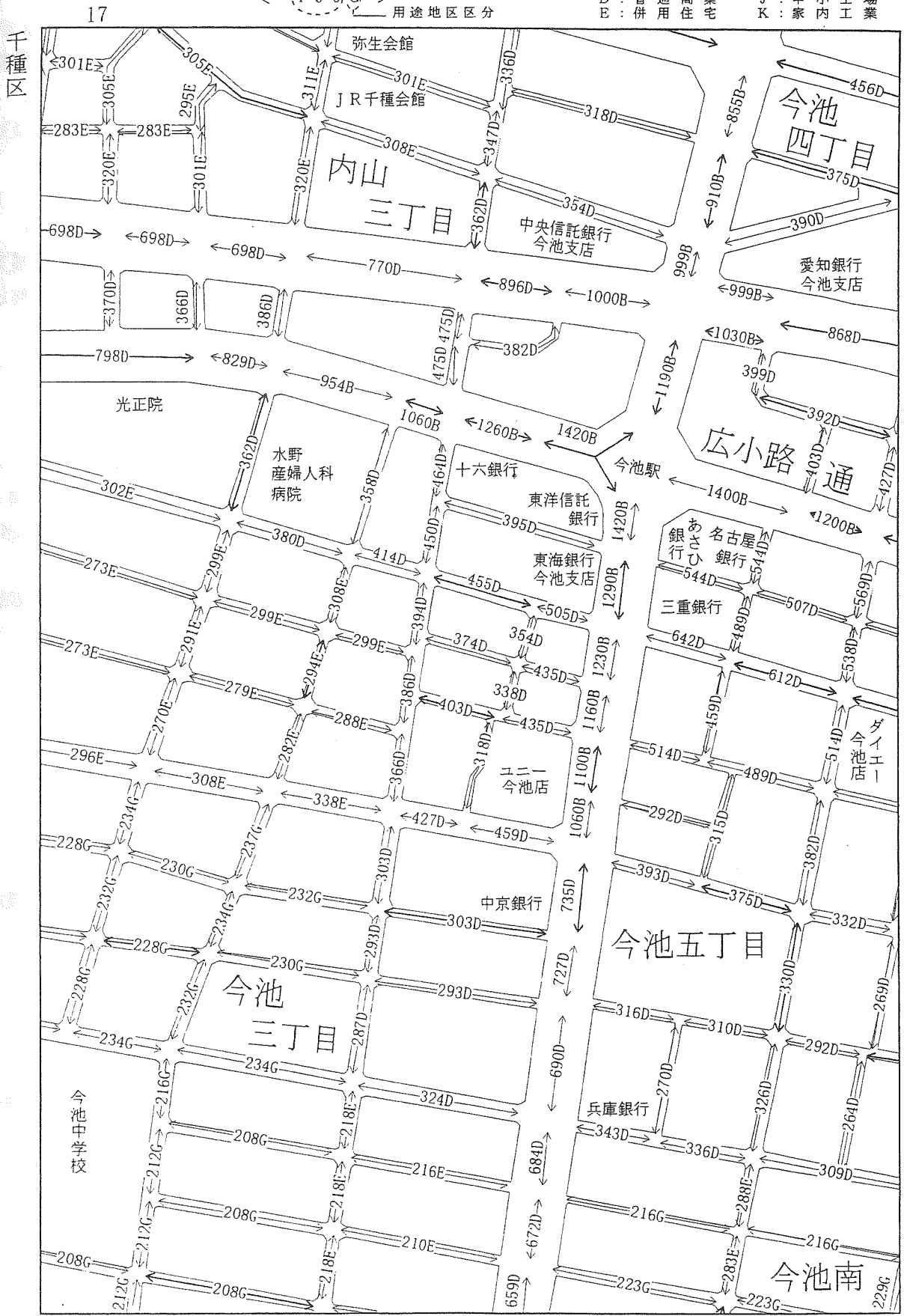
固定資産税路線価公開の例（名古屋市の例）

(路線価の表示)

主要な街路
 その他の街路
 路線価 (単位：千円)
 用途地区区分

(用途地区区分記号)

A: 高度商業I	F: 高級住宅
B: 高度商業II	G: 普通住宅
C: 繁華街	H: 大工場
D: 普通商業	J: 中小工場
E: 併用住宅	K: 家内工業



固定資産課税台帳の開示に対する地方団体意見

①積極的意見

【一般公開すべき】

- 所有者のプライバシーの保護が図れるならば、公開して固定資産税に対する信頼を確保する必要性は高い。
- 平成9年度から路線価の全面公開が行われ、情報公開の時流が強くなっている状況から一般公開を要望する。

【借地・借家人等に対しては公開すべき】

- 特に関覧等を希望する借地人などの利害関係者や司法書士等に対し、課税台帳を開示することが守秘義務に反しないとの見解が示されれば、多くのトラブルが解決されるものと思われる。
- 縦覧の対象者の拡大（借地・借家人等）は検討されるべきである。

【土地については一般公開すべき】

- 土地については、地価公示価格、路線価等が公開され、外部からも地目、形状等が判断できることから、法令や評価基準に基づけば、誰でも評価額・課税標準額をある程度算出することが可能と考えるので、所有者の住所及び氏名以外については一般に公開して差し支えない。
- 土地については路線価を公開しているので、ある程度受け入れられるのではないかと。

②消極的意見

【プライバシー等の問題】

- 台帳の情報は個人のプライバシーに関する情報であり、プライバシーの侵害になる（所有者を隠しても地番から所有者が判明してしまう。）。
- 固定資産税の課税目的以外の利用等の可能性があり、営利目的等の利用の制限が実務的に困難。
- 個人の財産情報を知られたくないという納税者の意向がある。

【市町村の事務等の問題】

- 台帳の公開により市町村の事務量（苦情、複雑な算定の説明等）が増加する。
- 公開した場合、他人の土地と自分の土地との評価額の相違について、納税義務者から説明を求められることがかなり増えると思われる。
- 審査申出が増大する可能性がある。

【土地について】

- 公的土地評価の一元化ができているのかという問題と、公共事業による買収価格や土地区画整理事業における負担金等との均衡の問題がある。

【家屋について】

- 家屋の場合、総合比準方式で評価した場合の標準家屋は抽象的存在であり、標準家屋のイメージとのギャップをどのように超えるかという問題もある。
- 家屋の場合、建築年次・種類・構造・床面積等が千差万別であり基準となる家屋の選定が不可能のため、一般に公開することのメリットはない。
- 家屋の場合、土地のような公開制度（地価公示、路線価等）がなく、必ずしも外見と評価額が一致しないことから、課税台帳の公開は誤解を招く可能性がある。
- 家屋において説明を求められた場合、家屋の間取り等については所有者のプライバシー保護の関係から十分な説明ができず、かえって不審を招く可能性がある。

【その他】

- 平成9年度から路線価の公開や課税明細書の送付を行っていることから、課税台帳の公開は特に必要はない。

③その他

【問題の考え方】

- 公開することにおける公益性と個人プライバシーの保護の面から考える必要がある。
- 公開できるものと公開できないものを、明確に区分し対応していくことが必要ではないか。
 - ・ 課税標準額・税額と評価額の区別
 - ・ 死亡者名義資産の現所有者の氏名、評価額等を除いた固定資産の一覧等

【公開する場合の方法】

- 台帳を公開するとなると、市の公文書開示制度により公開することとなるが、当該制度では、登録価額・税額が第三者情報であることから所有者に対し開示の可否について意見を聴取することになる。しかし、この意見の聴取は市の開示の判断を拘束するものではなく、このような所有者本人の意思が市の判断に効力をもたない制度を前提に課税台帳の一般公開を考えると、問題は大きいと考える。
- 公開する場合には、通達ではなく、地方税法上に明文の規定をおく必要がある。

【その他】

- 市町村の窓口では、本人の確認が難しく、住民サービス上、本人との申出があれば公開せざるを得ず、本来の関係者以外へは開示すべきではないという趣旨がどこまで守られているか疑問。
- 課税台帳のみならず、標準宅地の鑑定評価書についても公開の要望が強い。

韓国における個別公示地価の供覧について

1 公示地価

公示地価は、法律上標準地評価の単位面積当たりの価格をいい、これを基準として個別公示地価が毎年公示されている。

標準地の公示地価は、建設交通部長官が鑑定評価士に全国の周辺地域を代表する45万筆の土地を選定させ、地価の調査・評価を行い、中央土地評価委員会の審議を経て決定、公示する。

個別公示地価は、標準地45万筆の地価を基準として、建設交通部長官が提供する土地価格比準表を活用して、土地の所在地の管轄市長、郡守、区町長が算定する。

算定された地価は、鑑定士の検証を受け、地方土地評価委員会の審議を経て、土地の所有者に閲覧させて意見を聞いた後、建設交通部長官の確認を受け市長、郡守、区町長が決定し、公示する。

2 個別公示地価の閲覧・公示方法（南楊州市の例）

- ・ 閲覧資料及び公示資料は誰でも見ることができる。
- ・ 閲覧において意見提出は、土地所有者しかできない。
- ・ 閲覧資料と公示資料は異なり、閲覧資料は調査対象筆地簿（地価調査簿）の甲部分を閲覧に供し、公示資料は乙部分を含めて閲覧に供する。
- ・ 税額は記載されていない。
- ・ 個別公示地価を市が決定・公告するとともに、所有者に対して価格の通知を行う。
- ・ 土地の所有者は、決定・公告され、通知された価格に対して、公告後30日以内に異議申請することができる。

個別公示地價 算定節次



鑑 定 評 価 書 記 入 例

(1) 系 念 括 要

鑑 定 評 価 額 定 評 価 額

價 格 時 点
 鑑 定 評 価 の 依 頼 目 的
 不 動 産 の 種 別 ・ 類 型
 價 格 の 種 別
 評 価 額 系 列

提 出 先	A 市
発 行 年 月 日	第 〇〇〇〇〇 号 平成 4 年 月 日
不 動 産 鑑 定	× 県 × 市 × × 1 丁 目 1 番 1 号
業 者 の 住 所	財 団 法 人 日 本 不 動 産 研 究 所 × × 支 所
及 び 名 称	支 所 長 〇〇〇 〇〇〇
資 格	不 動 産 鑑 定 士 (補)
氏 名	〇〇〇 〇〇〇 〇

平 成 4 年 7 月 1 日
 固 定 資 産 税 課 税 評 価 額 算 定 の 基 礎 資 料
 更 地 と し て
 正 常 價 格
 当 該 課 税 地 上 に 建 物 等 が 存 在 す る 場 合 に は 建 物 等 が なく、 かつ 使 用 収 益 を 制 約 す る 権 利 が 付 着 し て い な い も の と し て の 鑑 定 評 価
 本 件 鑑 定 評 価 は、 上 記 依 頼 目 的 及 び 条 件 に よ り、 合 理 的 な 市 場 で 形 成 さ れ る べ し な 市 場 價 値 を 表 示 す る 適 正 な 價 格 を 求 め る も の で あ り、 求 め る べ き 價 格 は 正 常 價 格 で あ る

な い
 平 成 4 年 月 日
 実 地 調 査 日
 鑑 定 評 価 を 行 っ た 日
 評 価 対 象 不 動 産 の 確 認

別 添 課 税 地 調 査 書、 費 庁 * * 課 領 付 の 土 地 課 税 台 帳 ・ 同 付 底 図 面
 照 合 の 結 果 上 記 確 認 資 料 と 照 合 し、 一 致 を 確 認

(1) 課 税 地 番 号	(2) 所 在 地 番 号	(3) 住 居 表 示	(4) 1 平 方 メートル 当 たり 課 税 評 価 額	(5) 税 額 評 価 額	
				税 額 総 額	1 平 方 メートル 当 たり 價 格
364-0	A 市 B 町 1 丁 目 1 番 1	「 B 町 1-1-1 」	360,000 円	83,304,000 円	360,000 円
365-0	A 市 B 町 2 丁 目 2 番 2	「 B 町 2-2-2 」	353,000 円	77,483,500 円	353,000 円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円

(様 式 一 の 一 総 括 表)

(2) 標準住宅地価評価額の内訳

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番		(3) 地積	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価額											
364-0	A市B町1丁目1番1		231.40 ㎡	360,000 円	83,300,000 円 (360,000 円/㎡)											
取引事例比較法	(6) 所在	(7) 地積	(8) 取引時点	(9) 取引価格	(10) 事情補正	(11) 時点修正	(12) 建付減価	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正	(14) 地域格差	(15) 比準価格	(16) 比準価格	比準価格査定理由の要旨 いずれの取引事例も取引時点が新しく規模も類似しているが、補修正の少ない取引事例a及びbの価格を重視し、cの価格を斟酌して、標準的画地の比準価格を* 360,000円と査定した。				
	a	A市B町3丁目	171.00 ㎡	H 4 . 1 年 月	379,500 円	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{97}$	391,000 円	380,000 円/㎡					
	b	A市B町4丁目	235.46 ㎡	H 4 . 2 年 月	360,500 円	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{97}$	372,000 円						
	c	A市B町3丁目	234.75 ㎡	H 4 . 3 年 月	489,400 円	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{117}$	418,000 円						
収益還元法	総収	(17) 支払賃料	(18) 運用益等	(19) 計((17)+(18))	(20) 総費用	(21) 純収益	(22) 建物に帰属する純収益	(23) 土地に帰属する純収益	(31) 採用した還元率	(32) 収益価格	(33) 収益価格を求めることのできる理由					
	直接法	8,421,600	1,329,739	9,751,339	4,067,139	5,684,200	3,465,000	2,219,200 (9,590円)	-0.04	240,000 円/㎡						
間接法	(24) 所在	(25) 事例地に帰属する純収益	(26) 事情補正	(27) 時点修正	(28) 事例地の個別的要因の標準化補正	(29) 地域格差	(30) 土地に帰属する純収益	(31) 採用した還元率	(32) 収益価格	(33) 収益価格を求めることのできる理由						
			$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100}$	$100 \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} =$										
原価法	(34) 区分	(35) 業地の取得原価	(36) 事情補正	(37) 時点修正	(38) 造成工事費	(39) 事情補正	(40) 時点修正	(41) 付帯費用	(42) 事情補正	(43) 時点修正	(44) 有効宅地	(45) 地域格差	(46) 再調達原価	(47) 熟成度	(48) 積算価格	(49) 算価格を求めることのできる理由
	直接法	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	$100 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} =$	

(2) 対象標準宅地価格評価の内訳

No.

<p>(50) 試算 減価 償却 率の 調査 設定と</p>	<p>①比準価格 380,000円 ②収益価格 240,000円 の2価格が得られ、開差が生じた。比準価格は市場の実態を反映した実証的価格である。収益価格は土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、元本である地価の上昇に比較して賃料のもつ相対的に低位に求められたため開差が生じたものと判断する。 標準価格の査定にあたっては、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ標準的画地の標準価格を360,000円と査定した。</p>		<p>(51) 1平方メートル当たり 標準価格 円 360,000</p>			
<p>(52) 公示 (標準) 価格を規 (比) 準とした価格</p>	<p>(53) 標準(基) 準地番号 A — 26</p>	<p>(54) 公示(標準) 価格 平成4年1月 349,000円/㎡ 補正項目 補正率の内訳</p>	<p>(55) 時点修正 × $\frac{100}{100}$ = 349,000</p>	<p>(56) 個別的要因の 標準化補正 × $\frac{100}{100}$ = 349,000</p>	<p>(57) 地域格差 × $\frac{100}{97}$ = 360,000 最寄り駅への接近性 - 3</p>	<p>(58) 規(比) 準価格 円/㎡ 360,000</p>
<p>(59) 対象 標準 宅地 の決定</p>	<p>(60) 個性率の内訳 格差はない</p>		<p>(61) 総額 83,300,000 円</p>	<p>(61) 評価 1平方メートル当たり価格 円 360,000</p>		

(様式三 評価の内訳 A その二)

(2) 標準宅地価格評価の内訳

価格形成要因が類似の地域内にある主たる標準宅地より価格形成要因の比較を行って次のとおり各標準宅地の鑑定評価額を決定した。

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番	(3) 基準とした主たる標準宅 地番号及び1平方メートル 当たりの標準価格	(4) 地域格差	(5) 1平方メートル当 標準価格	(6) 個性率	(7) 鑑定評価額	
						総額	1平方メートル当たり価格
365-0 —	B町2丁目2番2号 (地積 219.5㎡)	番号 364-0 360,000 円	$\frac{98}{100}$	353,000 円	$\frac{100}{100}$	77,483,500 円	353,000 円
—	(地積 ㎡)	番号 _____ 円	$\frac{\quad}{100}$	円	$\frac{\quad}{100}$	円	円
—	(地積 ㎡)	番号 _____ 円	$\frac{\quad}{100}$	円	$\frac{\quad}{100}$	円	円
—	(地積 ㎡)	番号 _____ 円	$\frac{\quad}{100}$	円	$\frac{\quad}{100}$	円	円
—	(地積 ㎡)	番号 _____ 円	$\frac{\quad}{100}$	円	$\frac{\quad}{100}$	円	円
—	(地積 ㎡)	番号 _____ 円	$\frac{\quad}{100}$	円	$\frac{\quad}{100}$	円	円

(様式四 評価の内訳B)

(式 五 の 一 格 差 一 覧 表 (住 宅 地))

近 隣 地 域 の 範 疇		標 準 宅 地	標 準 宅 地	標 準 宅 地	標 準 宅 地	標 準 宅 地
番 号 364-0		番 号 365-0	番 号	番 号	番 号	番 号
B 町 1 丁 目 の 住 宅 地 域		B 町 2 丁 目 の 住 宅 地 域				
街 路 条 件		戸 建 住 宅 地				
街 路 条 件	道 路 の 幅 員 無 別 性 道 路 の 系 統 逆 交 差 性 道 路 の 幅 員 無 別 性 道 路 の 系 統 逆 交 差 性	(イ) 6m (有) 良・市・普通・劣 (無) 市・私・他	(イ) 4m (有) 良・市・普通・劣 (無) 市・私・他	(イ) 95 100	(イ) 100	(イ) 100
後 近 条 件	最 寄 駅 へ の 距 離 最 寄 バ ス 停 へ の 距 離 最 寄 部 心 へ の 距 離 他	(イ) 230m (有) 良・市・普通・劣 (無) 市・私・他	(イ) 250m (有) 良・市・普通・劣 (無) 市・私・他	(イ) 103 100	(イ) 100	(イ) 100
環 境 条 件	供 給 処 理 施 設 公 雪 ・ 嫌 悪 施 設 勢 勢 地 区 画 整 理 事 業 等 他	(イ) 上・下・方 有 平 路 未 施 行 高 低 傾 未 施 行 中	(イ) 上・下・方 有 平 路 未 施 行 高 低 傾 未 施 行 中	(イ) 100 100	(イ) 100	(イ) 100
行 政 的 条 件	区 画 指 定 建 丈 規 模 防 火 規 制 他	(イ) 市 調 未 線 引 部 計 外 1・2・住・近・商 準・工・専・無 50% 100% 防 火 ・ 準 防 火 ・ 無	(イ) 市 調 未 線 引 部 計 外 1・2・住・近・商 準・工・専・無 50% 100% 防 火 ・ 準 防 火 ・ 無	(イ) 100 100	(イ) 100	(イ) 100
地 域 格 差	(イ) × (ロ) × (ハ) × (ニ)	100/100	98/100	100/100	100/100	100/100
面 積 条 件 等	規 間 夾 形 接 面 他	231.40㎡ 12m 19m 地 形 地 三 角 地 (や や 相 当) 不 整 形 地 (中 間) 角 地 () 方 路 地	219.50㎡ 14m 17m 地 形 地 三 角 地 (や や 相 当) 不 整 形 地 (中 間) 角 地 () 方 路 地			
使 有 効 使 用 率	使 有 効 使 用 率	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
使 有 効 使 用 率	使 有 効 使 用 率	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100

札幌市住宅地調査報告書

※調査住宅地番号	※所在及び地番	※住居表示	※所有者名	※地積
364-0	A市B町1丁目1番1	B町1-1-1	〇〇〇〇〇〇〇	231.40㎡

近隣地域域の状況

近隣地域域の範囲	B町1丁目の住宅地域。		行政的	区域	都市計画区域内・都市計画区域外 市街化調整区域・市街化区域・未緑引き区域
道路幅員・舗装の有無	(幅員) 6m (舗装) <input checked="" type="checkbox"/> 有	無	用途地	1住専・2住専・(住居)	近商・商業・建工・工業・工事・指定無
道路の種類	国道・都道府県道・(市町村道・私道・その他() 路線名()		容積率	50%	容積率(指定基準) 100%, 100%
道路の系統・連続性	良 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 劣		防火規制	防火地域	準防火地域・無
最寄駅・バス停への距離	JRS線 B 駅 230m バス停		その他	(一種・二種)特別工業(一種・二種)文教 風致 臨港 緑地保全 河川区域 (白形規制)	
圏域の中心(住宅地域)	JRS線 A 駅 2,050m		規模	210㎡	形状 矩形
商業中心への接近性(商業地域)	より		間	14m	奥行 15m
幹線道路への距離(工業地域)	より		接面関係	中間画地	() 方路地
供給処理施設	水道 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 下水道 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		その他の		
公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	(施設名) 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		標準的使用	戸建住宅地	
自然的状態(住宅地域)	(証明)地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他		標準住宅地(対象地)の面地条件等		
営業の種類(商業地域)	事務所街 小売店街 娯楽街 中小飲食店街 問屋街 沿道型施設 旅館街 その他()		※規模	231.40㎡	
土地区画整理事業等	施行済 未施行 施行中		※間口	12m	※奥行 19m
その他の	中小規模の画地が多く戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域		※形状	整形地	三角形地・(やや・相当)不整形地
			※接面関係	中間画地	() 方路地
			その他の		
			取有効使用		戸建住宅地

(様式六 調査住宅地調査)

評価調書様式

土地評価調書

土地評価調書											
の部		地区		処理事項				調書			
		(分区)		処理月日				番号			
標準地の状況		所在及び地番		地積		単位当り評点数		単位当り評価額		総評価額	
								円		円	
整理番号	所在及び地番	所有者の住所及び氏名又は名称		地積	年度	得点数		評価額		市町村長決定価格	摘要
						単位当り評点数	総評点数	単位当り評価額	総評価額		
								円	円	円	

第 31 号様式記載要領

- 1 土地評価調書は地目及び状況類似地区ごとに作成すること。
- 2 法第 73 条の 21 第 3 項の通知に係る土地にあつては、その旨及び当該通知に係る価格を、法第 349 条の 3、第 349 条の 3 の 2、附則第 15 条、第 15 条の 2、第 15 条の 3 又は第 17 条の 2 の規定の適用を受ける土地にあつてはその旨（法附則第 16 条の 2 第 1 項の規定により住宅用地とみなされて法第 349 条の 3 の 2 の規定の適用を受ける土地にあつては、その旨）をそれぞれ「摘要」の欄に記載すること。（昭 36 省令 9・一部改正・昭 48 省令 12・一部改正・昭 54 省令 8・一部改正・昭 57 省令 9・一部改正・昭 62 省令 14・一部改正・平元省令 14・一部改正・平 5 省令 12・一部改正・平 7 省令 10・一部改正・平 7 省令 17・一部改正・平 8 省令 14・一部改正）
- 3 この様式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができるものであること。（昭 41 省令 5・追加）
- 4 各筆の土地についての評価資料に必要なものは、市町村において適宜様式を定め附表として添付すること。（昭 41 省令 5・繰下）

家 屋 評 価 調 書

家 屋 評 価 調 書											
木 造 非木造 の 別	種 類				処 理 事 項				調 書 番 号		
					処 理 月 日						
整 理 番 号	所 在 及 び 家 屋 番 号	所 有 者 の 住 所 及 び 氏 名 又 は 名 称	建 築 年 月 日	構 造	用 途	単 位 当 た り 再 建 築 費 評 点 数	床 面 積	総 評 点 数	評 価 額	市 町 村 長 決 定 価 格	摘 要
									円	円	

第 32 号 様 式 記 載 心 得

- 1 「種類」の欄には、住家、店舗、工場、倉庫又はその他の別を記載すること。(昭60省令10・一部改正)
- 2 「構造」の欄には、木造家屋については、平家又は二階建等の別を、木造以外の家屋については、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、軽量鉄骨造、れんが造、コンクリートブロック造、石造又はその他の別及び階層(地階を含む。)別を記載すること。(昭60省令10・一部改正)
- 3 「用途」の欄には、木造家屋にあつては専用住宅、共同住宅、寄宿舎、併用住宅、漁業者住宅、農家住宅、養蚕住宅、蚕室、酪農舎、たばこ乾燥場、ホテル、普通旅館、料亭、団体旅館、簡易旅館、待合、事務所、銀行、店舗、劇場、映画館、公衆浴場、病院、工場、倉庫、附属家、簡易附属家、土蔵又はその他の別を、木造以外の家屋にあつては事務所、店舗、百貨店、住宅、アパート、病院、ホテル、劇場・娯楽場用等のホール型建物、銀行、工場、倉庫、市場、水力発電所又はその他の別を記載すること。(昭33府令25・全改・昭60省令10・全改)
- 4 法第73条の21第3項の通知に係る家屋にあつては、当該通知に係る価格を法第349条の3、附則第15条、第15条の2、第15条の3、第38条又は第39条の規定の適用を受ける家屋にあつてはその旨をそれぞれ「摘要」の欄に記載すること。(昭39省令9・省令22・一部改正・昭41省令5・一部改正・昭42省令11・一部改正・昭44省令9・一部改正・昭62省令14・一部改正・平元省令14・一部改正)
- 5 この様式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができるものであること。(昭41省令5・追加)
- 6 各個の家屋についての評価資料に必要なものは、市町村において適宜様式を定め付表として添付すること。(昭41省令5・繰下・昭60省令10・一部改正)

償 却 資 産 評 価 調 書

償 却 資 産 評 価 調 書

所有者 の住所		所有者の氏 名又は名称		事業種目		資本金又 は出資金 の金額	
種 類	区 分	評 価 額	帳 簿 価 額	決 定 価 格	前年度決定価格	摘 要	
構 築 物		円	円	円	円		
機 械 及 び 装 置							
船 舶							
航 空 機							
車 両 及 び 運 搬							
工 具、器 具 及 び 備 品							
合 計				(イ)	(ロ)		

第33号様式記載心得

- 1 本表は、所有者ごとに作成すること。
- 2 「帳簿価額」の欄には、賦課期日現在における法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費として控除すべき減価償却額又は減価償却費の計算の基礎となる価額を記載すること。
- 3 「摘要」の欄には $\frac{(イ)}{(ロ)} \times 100$ の数値を記載すること。

2 固定資産税の負担の水準

(1) 納税者からみた税負担 モデルでみる税負担の状況

(ある大都市の現状)

住宅用地モデルでみる税負担の状況

ア モデルの状況

(7) 土地 (小規模住宅用地, 165㎡…市内平均)

① 平成8年度評価額	37,933,170円 (229,898円/㎡)
② 平成9年度評価額	30,005,085円 (181,849円/㎡)
③ 評価額の変動割合 (下落率)	▲ 20.9%
④ 平成8年度課税標準額 (固定資産税)	3,388,696円 (20,537円/㎡)
⑤ 平成9年度本則課税標準額 (固定資産税)	5,000,847円 (30,308円/㎡)
⑥ 固定資産税の負担水準	67.8%
⑦ 平成8年度課税標準額 (都市計画税)	12,644,390円 (76,632円/㎡)
⑧ 平成9年度本則課税標準額 (都市計画税)	10,001,695円 (60,616円/㎡)
⑨ 都市計画税の負担水準	126.4%
⑩ 平成9年度課税標準額 (固定資産税)	3,473,413円 (21,050円/㎡)
⑪ 平成9年度課税標準額 (都市計画税)	10,001,695円 (60,616円/㎡)

(イ) 家屋 (木造専用住宅, 97㎡…市内平均)

① 平成8年度評価額 (=課税標準額)	3,471,727円 (35,791円/㎡)
② 平成9年度評価額 (=課税標準額)	3,048,128円 (31,424円/㎡)
③ 評価額の変動割合	▲ 12.2%

イ モデルの平成8年度・平成9年度の税負担

(単位:円)

	土 地			家 屋			合 計		
	固 定 資産 税	都 市 計 画 税	計	固 定 資産 税	都 市 計 画 税	計	固 定 資産 税	都 市 計 画 税	計
8年度	47,441	37,933	85,374	48,604	10,415	59,019	96,045	48,348	144,393
9年度	48,627 (2.5%)	30,005 (▲20.9%)	78,632 (▲7.9%)	42,673 (▲12.2%)	9,144 (▲12.2%)	51,817 (▲12.2%)	91,300 (▲4.9%)	39,149 (▲19.0%)	130,449 (▲9.7%)

(注1) 実際の税額計算では端数処理が行われます。
(注2) ()内の数値は対前年度伸び率です。

非住宅用地モデルでみる税負担の状況

ア モデルの状況

(7) 土地 (非住宅用地, 198㎡)

① 平成8年度評価額	59,769,468円 (301,866円/㎡)
② 平成9年度評価額	39,048,372円 (197,214円/㎡)
③ 評価額の変動割合 (下落率)	▲ 34.7%
④ 平成8年度課税標準額 (固定資産税)	21,977,208円 (110,996円/㎡)
⑤ 平成9年度本則課税標準額 (固定資産税)	39,048,372円 (197,214円/㎡)
⑥ 固定資産税の負担水準	56.3%
⑦ 平成8年度課税標準額 (都市計画税)	21,977,208円 (110,996円/㎡)
⑧ 平成9年度本則課税標準額 (都市計画税)	39,048,372円 (197,214円/㎡)
⑨ 都市計画税の負担水準	56.3%
⑩ 平成9年度課税標準額 (固定資産税)	21,977,208円 (110,996円/㎡)
⑪ 平成9年度課税標準額 (都市計画税)	21,977,208円 (110,996円/㎡)

(4) 家屋 (鉄筋コンクリート造, 3階建事務所用建物, 475㎡)

① 平成8年度評価額 (=課税標準額)	32,528,475円 (68,481円/㎡)
② 平成9年度評価額 (=課税標準額)	31,324,825円 (65,947円/㎡)
③ 評価額の変動割合	▲ 3.7%

イ モデルの平成8年度・平成9年度の税負担

(単位:円)

	土 地			家 屋			合 計		
	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税	計	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税	計	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税	計
8 年 度	307,680	65,931	373,611	455,398	97,585	552,983	763,078	163,516	926,594
9 年 度	307,680 (0.0%)	65,931 (0.0%)	373,611 (0.0%)	438,547 (▲ 3.7%)	93,974 (▲ 3.7%)	532,521 (▲ 3.7%)	746,227 (▲ 2.2%)	159,905 (▲ 2.2%)	906,132 (▲ 2.2%)

(注1) 実際の税額計算では端数処理が行われます。

(注2) () 内の数値は対前年度伸び率です。

固定資産税（土地）に係る段階別納税義務者数等の調

税負担額（円）	納税義務者数（人）		総地積（㎡）	
		構成比（%）	（免税点以下含む）	構成比（%）
7,000未満	15,090	3.1	6,285,328	2.2
7,000～14,000	12,818	2.6	1,952,620	0.7
14,000～42,000	194,202	39.7	24,245,903	8.6
42,000～70,000	110,852	22.7	21,776,599	7.7
70,000～140,000	72,726	14.9	21,702,215	7.7
140,000～420,000	47,563	9.7	31,472,074	11.1
420,000～700,000	11,460	2.4	15,767,744	5.6
700,000～1,400,000	10,250	2.1	24,207,054	8.6
1,400,000～4,200,000	9,416	1.9	43,805,529	15.5
4,200,000～7,000,000	2,121	0.4	17,550,817	6.2
7,000,000以上	2,392	0.5	73,572,358	26.1
合計	488,890	100.0	282,338,241	100.0

※『平成8年度 固定資産概要調書』より作成

平成9年度 負担調整率段階別の筆数分布

ア 固定資産税

	小規模住宅用地		一般住宅用地		住宅用地 計		非住宅用地		計	
	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比
本則引下分	9,464	1.4%	1,247	0.7%	10,711	1.2%	0	0.0%	10,711	1.1%
税改引下分	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6,244	4.7%	6,244	0.6%
税改据置分	140,471	20.1%	26,408	15.6%	166,879	19.3%	39,136	29.1%	206,015	20.6%
1.025	545,939	78.4%	141,577	83.5%	687,516	79.4%	76,287	56.8%	763,803	76.3%
1.05	826	0.1%	259	0.2%	1,085	0.1%	11,930	8.9%	13,015	1.3%
1.075	231	0.0%	45	0.0%	276	0.0%	557	0.4%	833	0.1%
1.1	272	0.0%	57	0.0%	329	0.0%	117	0.1%	446	0.0%
1.15	309	0.0%	11	0.0%	320	0.0%	44	0.0%	364	0.0%
計	697,512	100.0%	169,604	100.0%	867,116	100.0%	134,315	100.0%	1,001,431	100.0%

イ 都市計画税 (固定資産税と同様の措置を適用)

	小規模住宅用地		一般住宅用地		住宅用地 計		非住宅用地		計	
	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比	筆 数	構成比
本則引下分	638,206	97.4%	1,179	0.8%	639,385	79.2%	1,484	1.2%	640,869	68.7%
条例引下分	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4,700	3.8%	4,700	0.5%
条例据置分	15,076	2.3%	24,045	15.8%	39,121	4.9%	31,033	24.9%	70,154	7.5%
1.025	1,381	0.2%	126,819	83.3%	128,200	15.9%	78,736	63.0%	206,936	22.2%
1.05	103	0.0%	198	0.1%	301	0.0%	8,327	6.7%	8,628	0.9%
1.075	84	0.0%	43	0.0%	127	0.0%	473	0.4%	600	0.1%
1.1	327	0.1%	45	0.0%	372	0.0%	110	0.0%	482	0.1%
1.15	18	0.0%	11	0.0%	29	0.0%	41	0.0%	70	0.0%
計	655,195	100.0%	152,340	100.0%	807,535	100.0%	124,904	100.0%	932,439	100.0%

【参 考】平成9年度税制改正の概要

1 基本的な考え方

平成9年度の評価替えにおいては、地価下落に対応するため、土地の税負担に配慮することを基本としつつ、併せて、その均衡化も図ることとしております。

具体的には、「評価額の下落率」と「負担水準」を組み合わせることにより、今後3年間の措置として、

- ① 負担水準の高い土地は、評価額の下落率に関わりなく、税負担を引き下げるか据え置く
- ② 負担水準が高くない土地でも著しい地価の下落があった場合は、税負担を据え置く
- ③ 負担水準の低い土地については、税負担の均衡化を図る観点から、なだらかなご負担をお願いすることとされています。

$$\text{評価額の下落率} = \frac{\text{H8評価額} - \text{H9評価額}}{\text{H8評価額}}$$

$$\text{負担水準} = \frac{\text{H8 課税標準額}}{\text{H9本則課税標準額}}$$

2 税負担の求め方

(1) 固定資産税

区 分	負 担 水 準	評価額の下落率	負担調整率等
小規模住宅用地 (一般住宅用地)	100%を超えるもの		100%まで引下げ
	80%以上 100%未満のもの		据え置き
	55(50)%以上 80%未満のもの	25%以上の下落	
		25%未満の下落	1.025
	40%以上 55(50)%未満のもの		1.05
	30%以上 40%未満のもの		1.075
	10%以上 20%未満のもの		1.1
	10%未満のもの		1.15
非住宅用地	80%を超えるもの		80%まで引下げ
	60%以上 80%以下のもの		据え置き
	45%以上 60%未満のもの	25%以上の下落	
		25%未満の下落	1.025
	40%以上 45%未満のもの		1.05
	30%以上 40%未満のもの		1.075
	10%以上 20%未満のもの		1.1
	10%未満のもの		1.15

(2) 都市計画税

都市計画税についても、固定資産税と同様に住宅用地の据え置き措置及び非住宅用地の80%までの引き下げと据え置き措置を条例により講じています。

(ある大都市の現状)

平均でみる負担水準の状況

ア 固定資産税

(単位：円/㎡)

	小規模住宅用地	一般住宅用地	非住宅用地	宅地平均
平成8年度1㎡当たり 平均課税標準額	20,537	35,572	110,996	50,198
平成9年度1㎡当たり 平均本則課税標準額	30,308	54,013	197,214	84,624
負担水準	67.8%	65.9%	56.3%	59.3%

(注) 市内全域の宅地の平均

イ 都市計画税

(単位：円/㎡)

	小規模住宅用地	一般住宅用地	非住宅用地	宅地平均
平成8年度1㎡当たり 平均課税標準額	76,507	79,685	115,020	88,957
平成9年度1㎡当たり 平均本則課税標準額	61,956	118,155	202,795	110,548
負担水準	123.5%	67.4%	56.7%	80.5%

(注) 市街化区域内にある宅地の平均

(ある大都市の現状)

平成9年度固定資産税評価替えについて

評価替えの結果

ア 土地(宅地)

(単位:円/㎡)

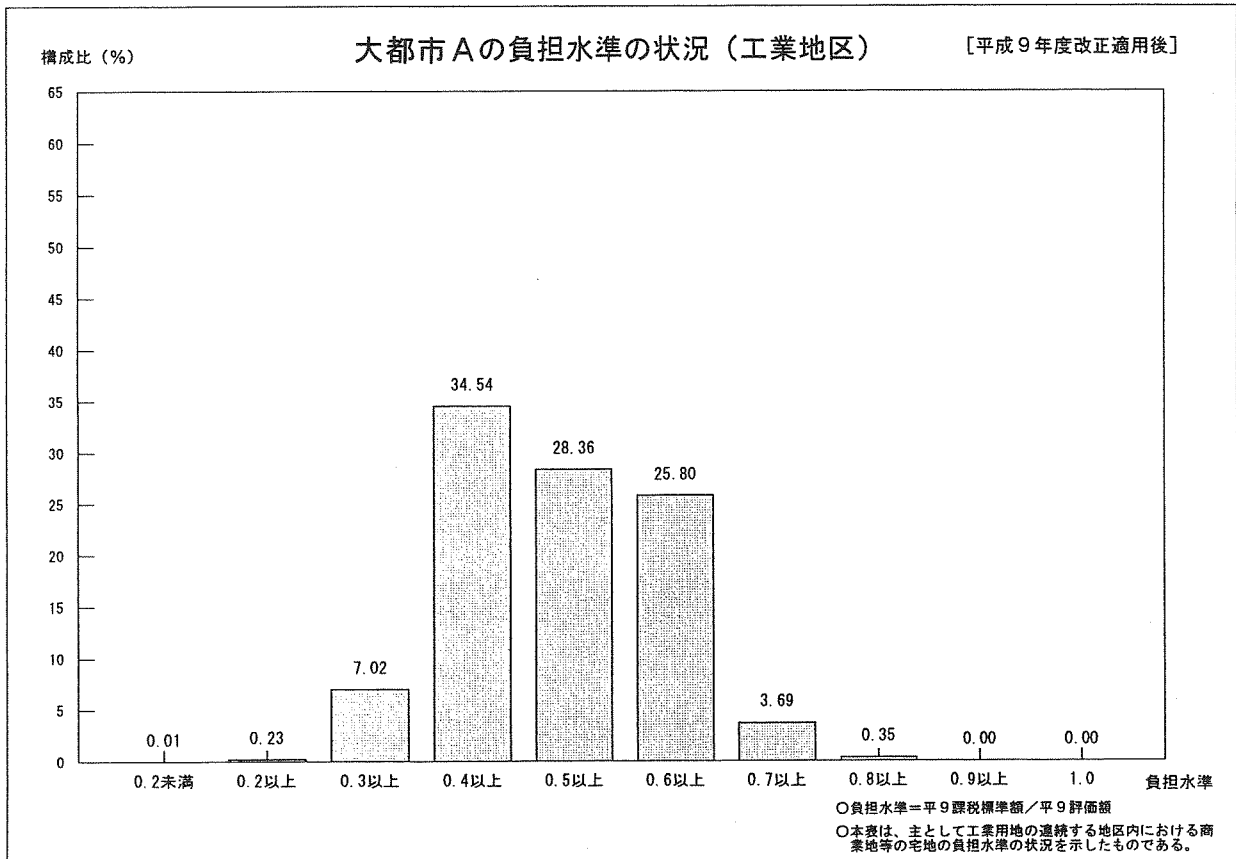
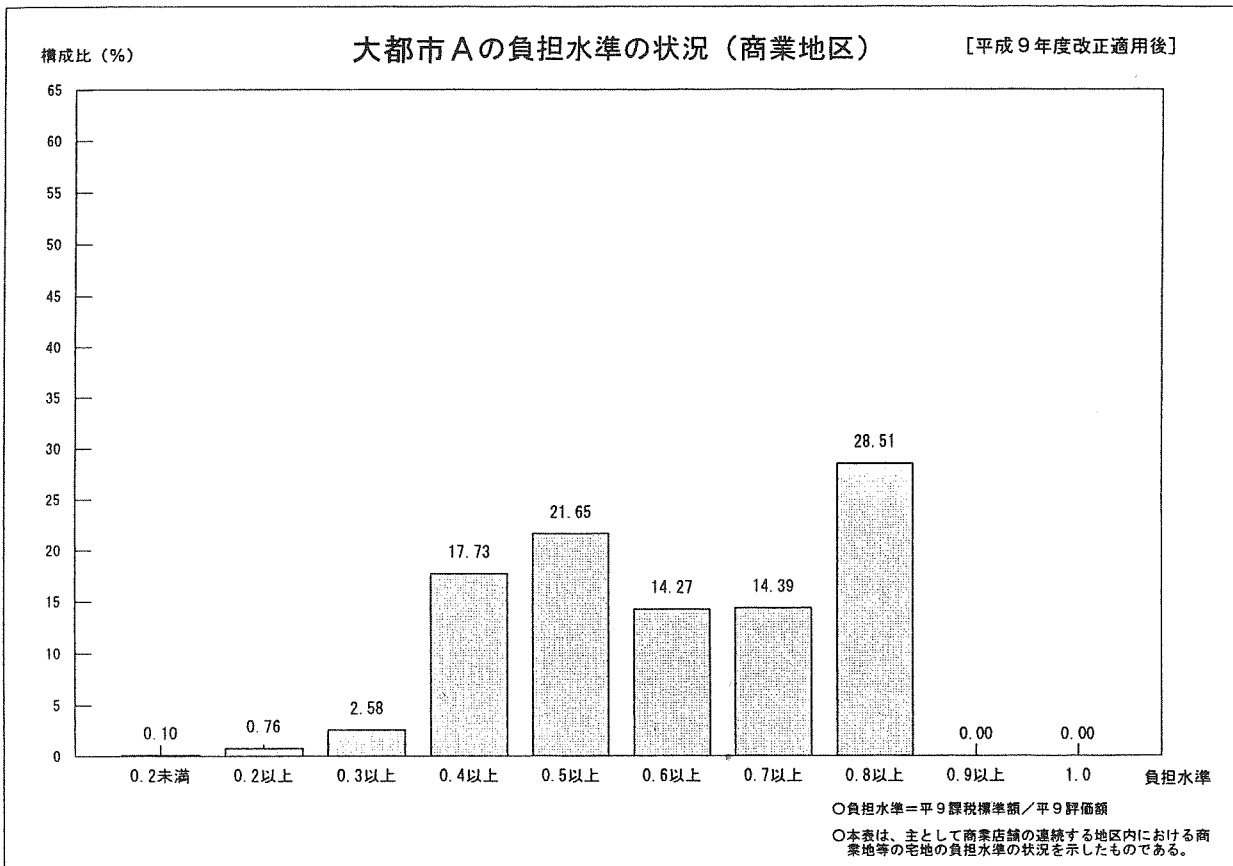
	小規模住宅用地	一般住宅用地	非住宅用地	宅地平均
平成8年度1㎡当たり 平均評価額	229,898	198,985	301,866	250,018
平成9年度1㎡当たり 平均評価額	181,849	162,039	197,214	185,002
評価額の変動割合	▲20.9%	▲18.6%	▲34.7%	▲26.0%

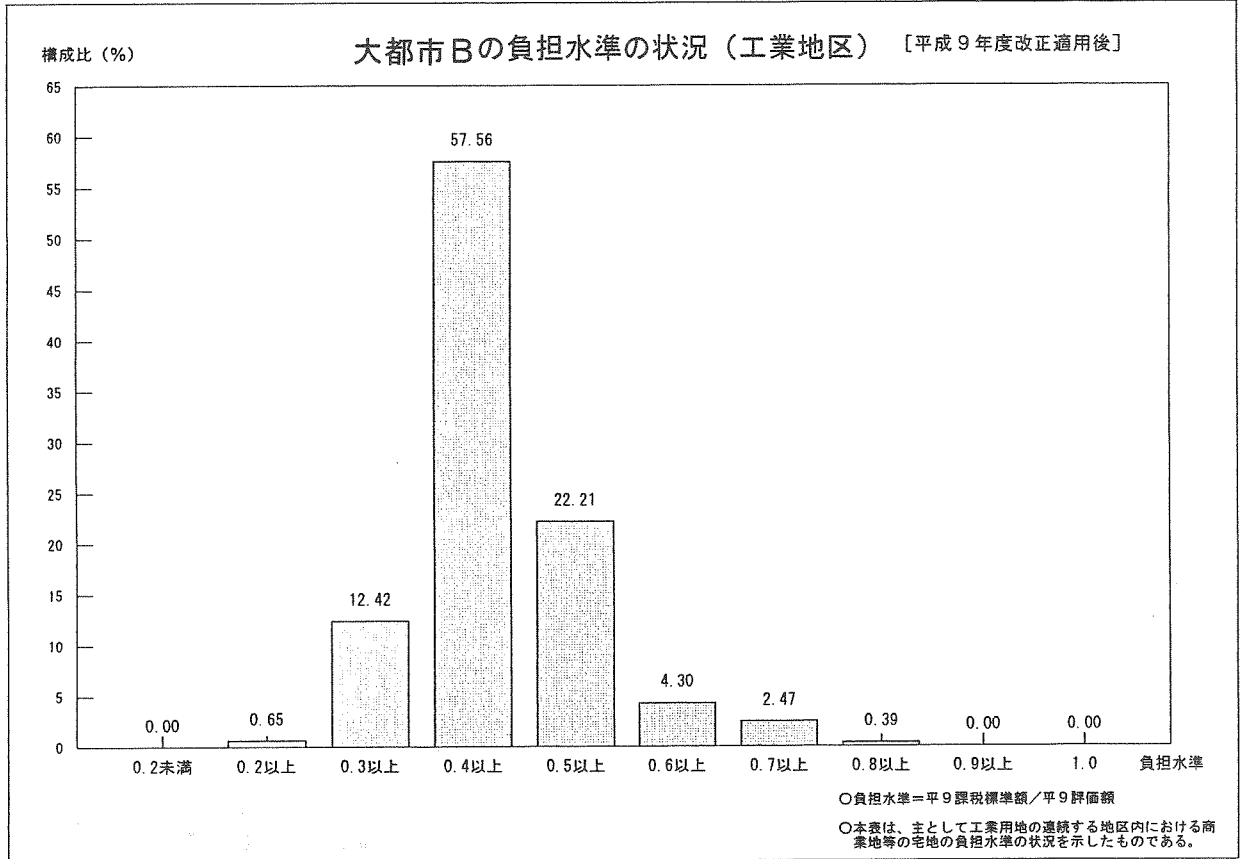
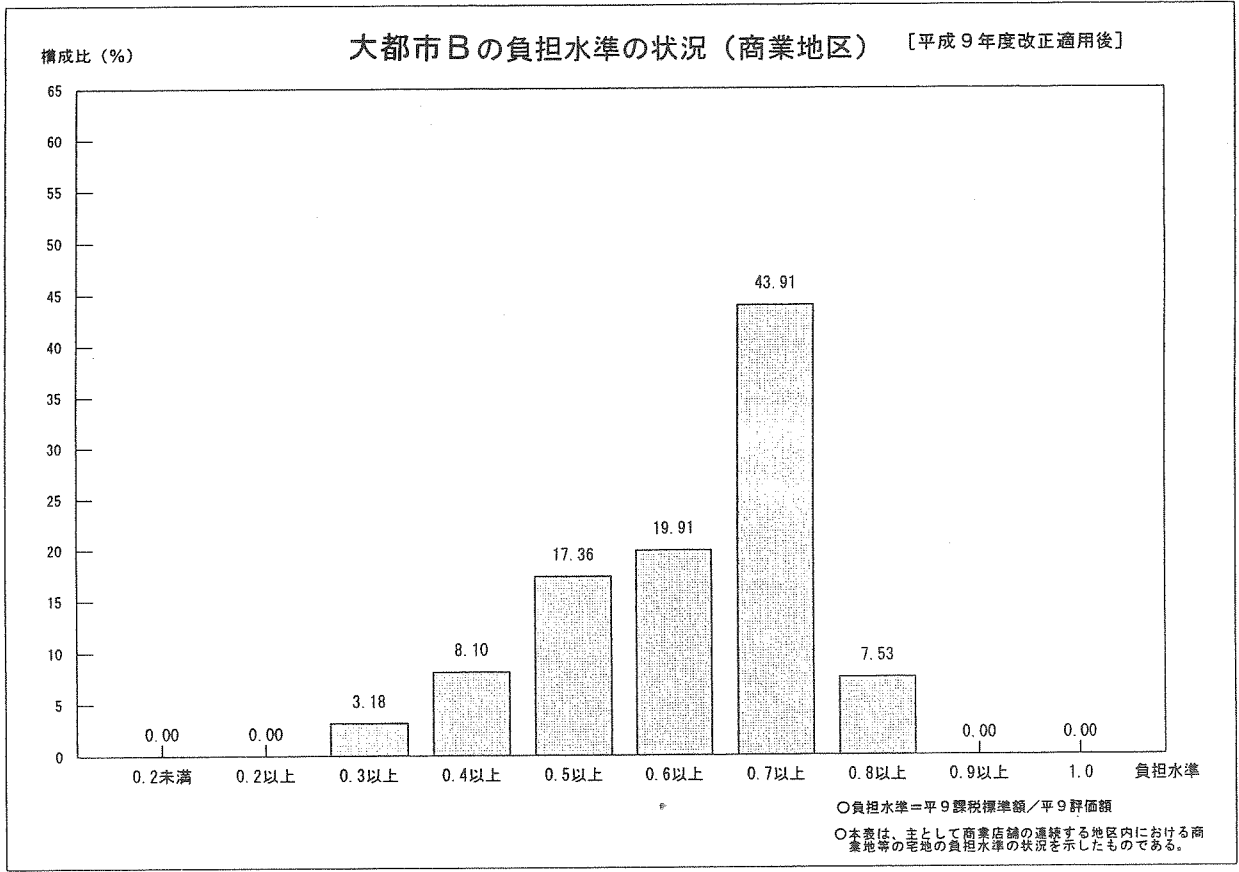
イ 家屋

(単位:円/㎡)

	木造		非木造				木造 平均	非木造 平均
	住宅	その他	鉄筋コンクリート		鉄骨造			
			住宅	その他	住宅	その他		
平成8年度1㎡当たり 平均評価額	35,791	24,895	72,157	68,481	83,627	67,643	33,378	71,844
平成9年度1㎡当たり 平均評価額	31,424	22,355	64,652	65,947	71,417	62,299	29,305	65,809
評価額の変動割合	▲12.2%	▲10.2%	▲10.4%	▲3.7%	▲14.6%	▲7.9%	▲12.2%	▲8.4%

都市における非住宅用地の負担水準の状況

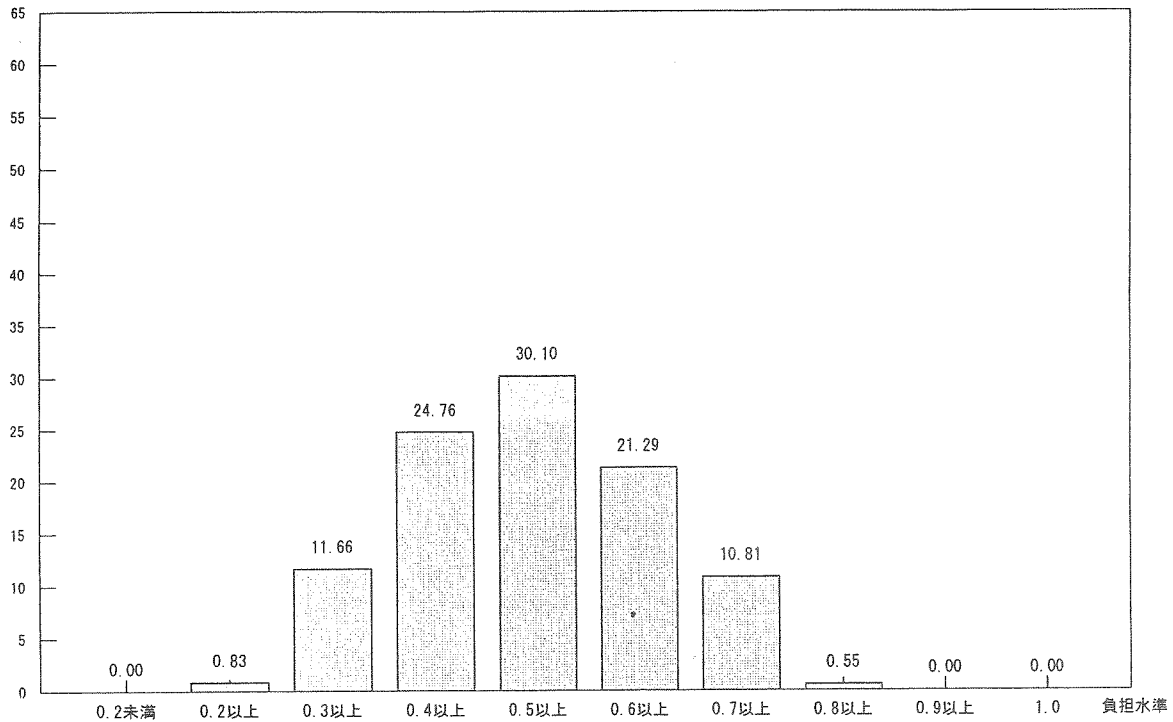




構成比 (%)

地方都市 A の負担水準の状況 (商業地区)

[平成9年度改正適用後]

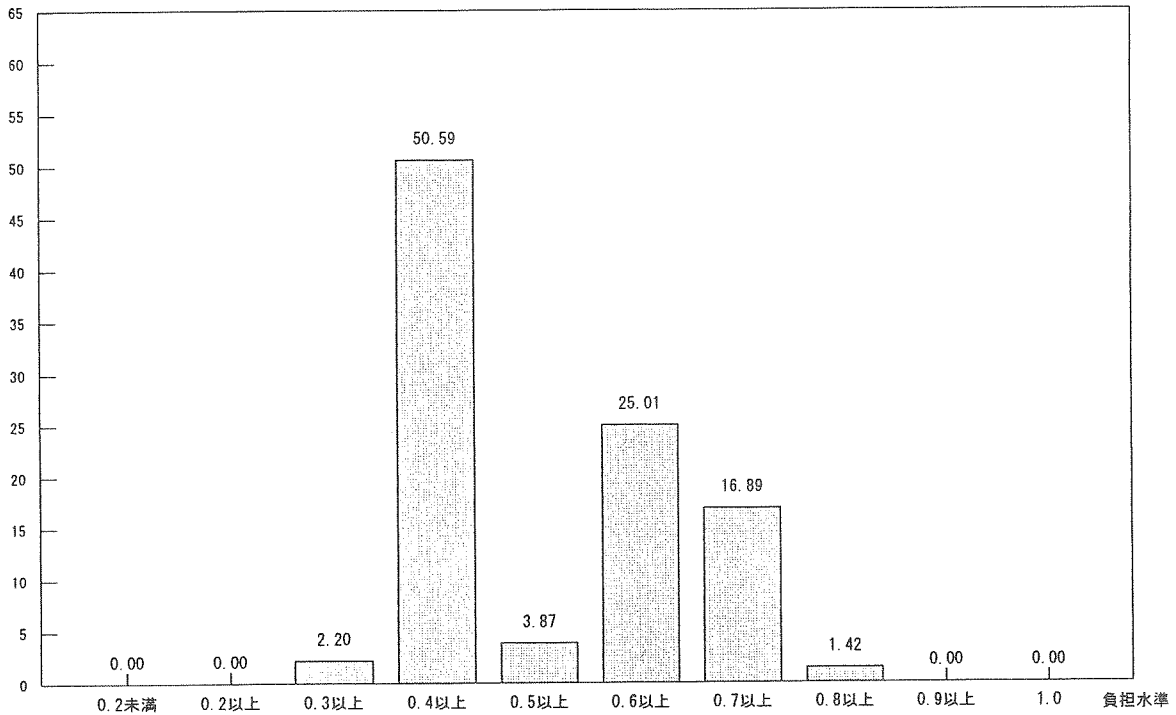


○負担水準=平9課税標準額/平9評価額
○本表は、主として商業店舗の連続する地区内における商業地等の宅地の負担水準の状況を示したものである。

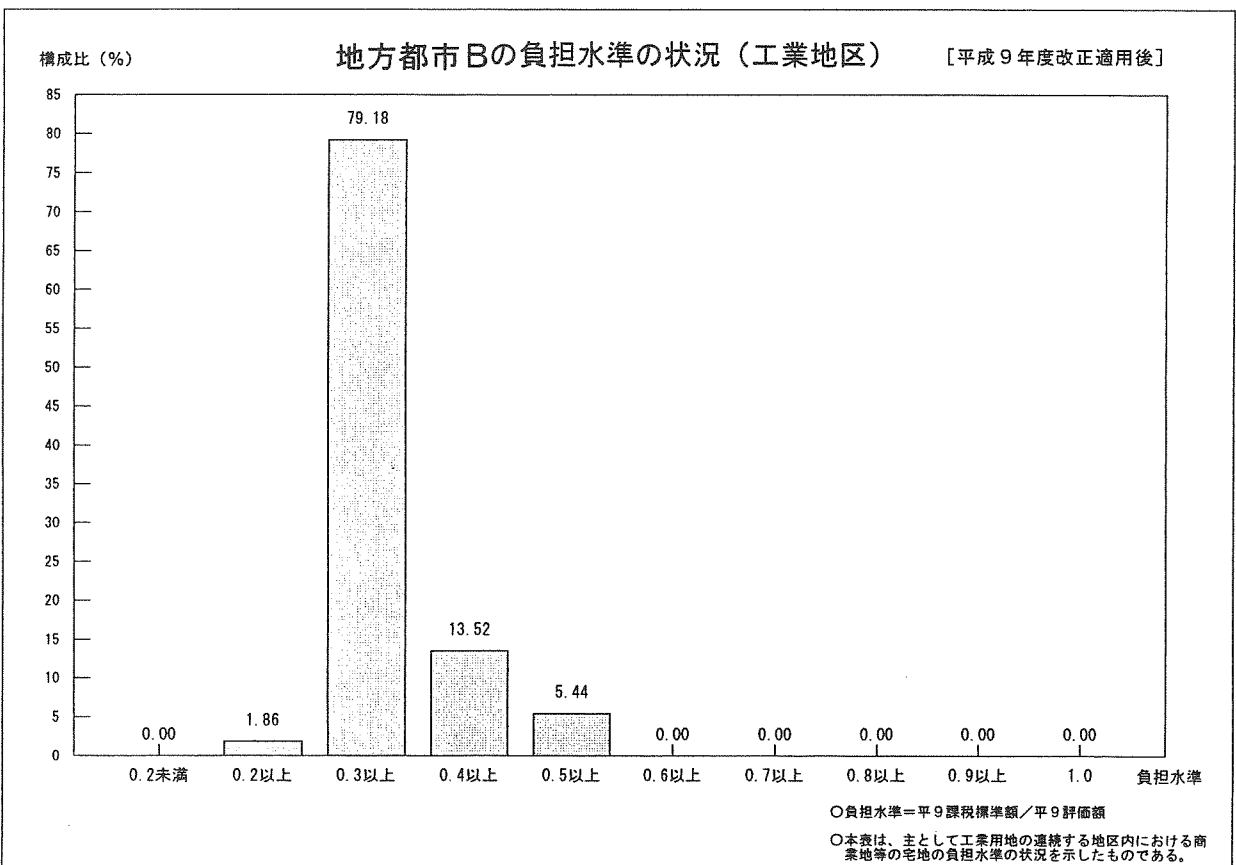
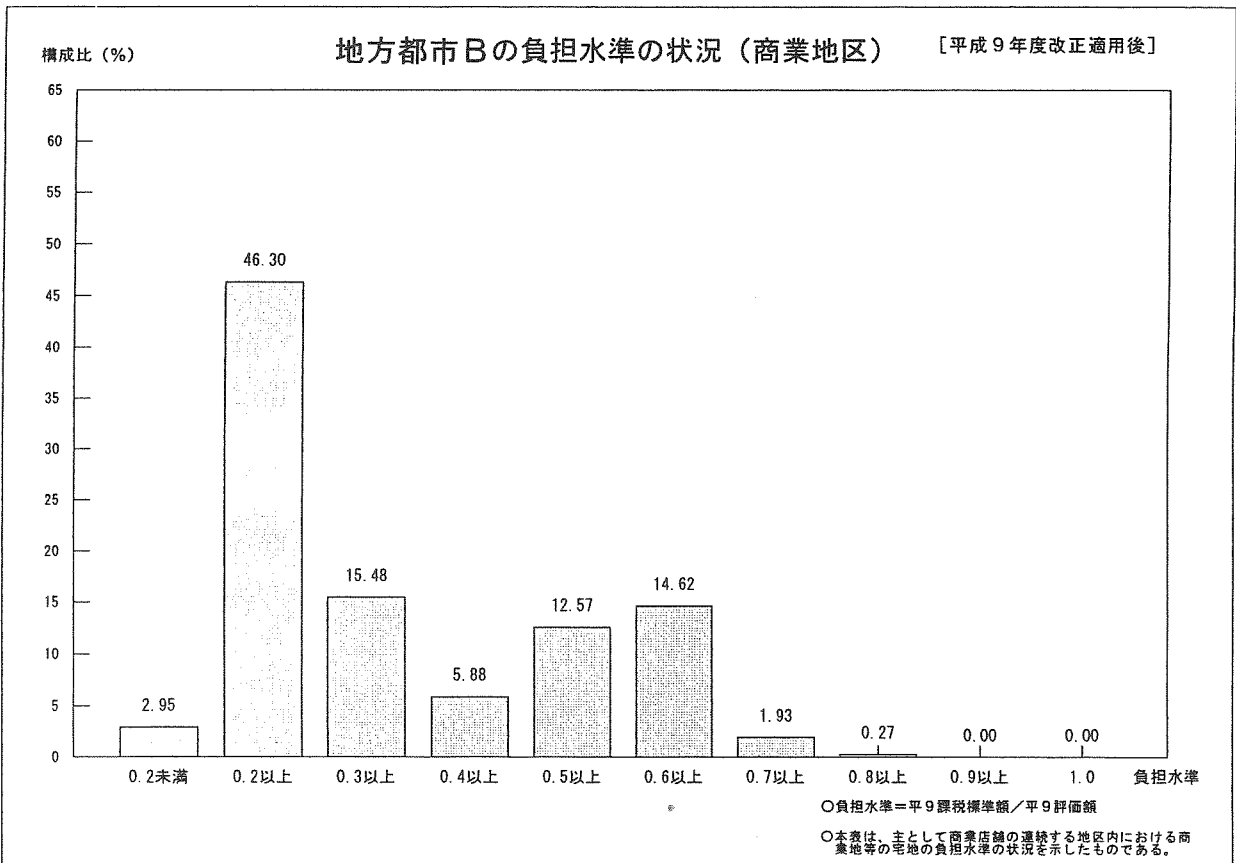
構成比 (%)

地方都市 A の負担水準の状況 (工業地区)

[平成9年度改正適用後]



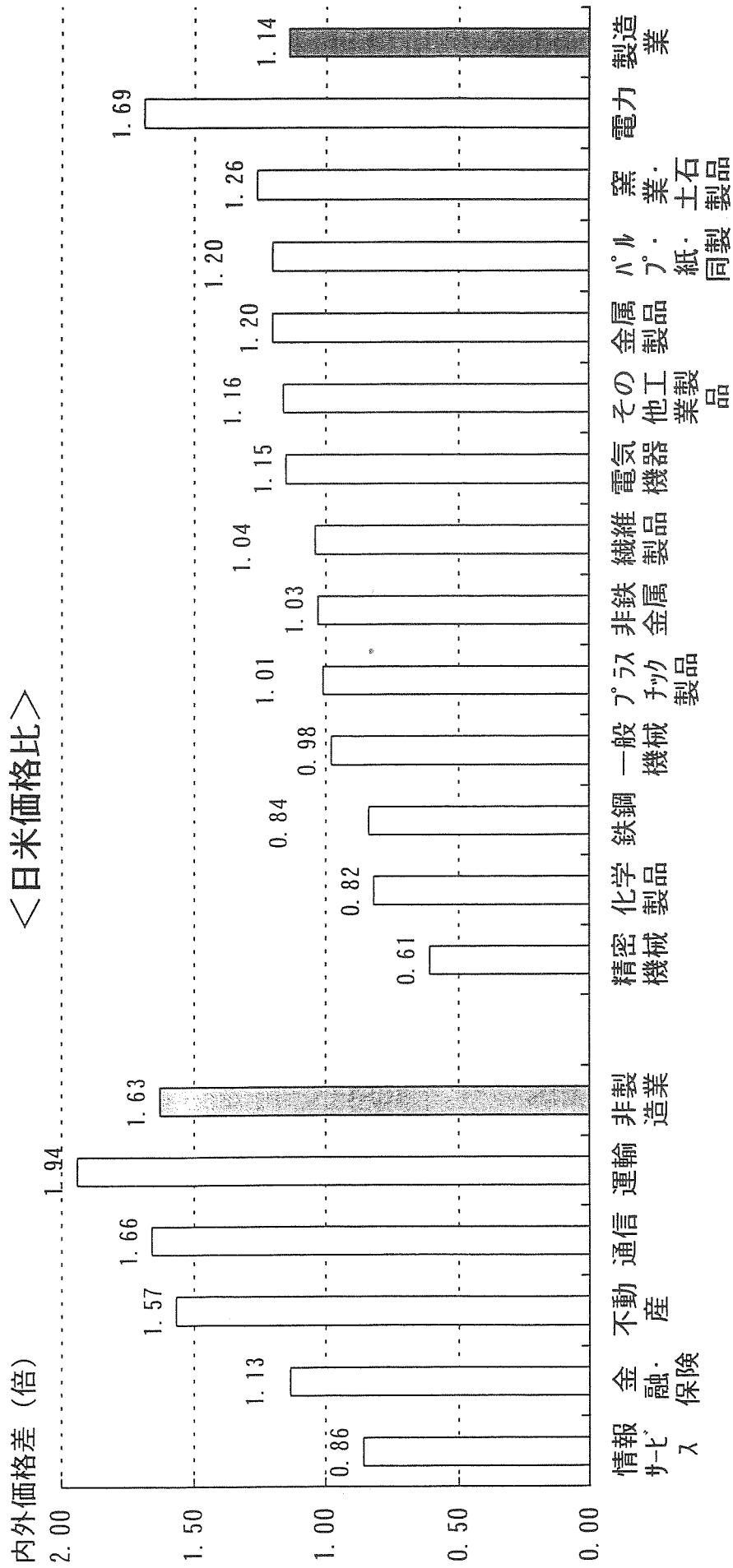
○負担水準=平9課税標準額/平9評価額
○本表は、主として工業用地の連続する地区内における商業地等の宅地の負担水準の状況を示したものである。



日本企業の競争条件

経済社会の高コスト構造

産業の中間投入における内外価格差 (産業別比較)



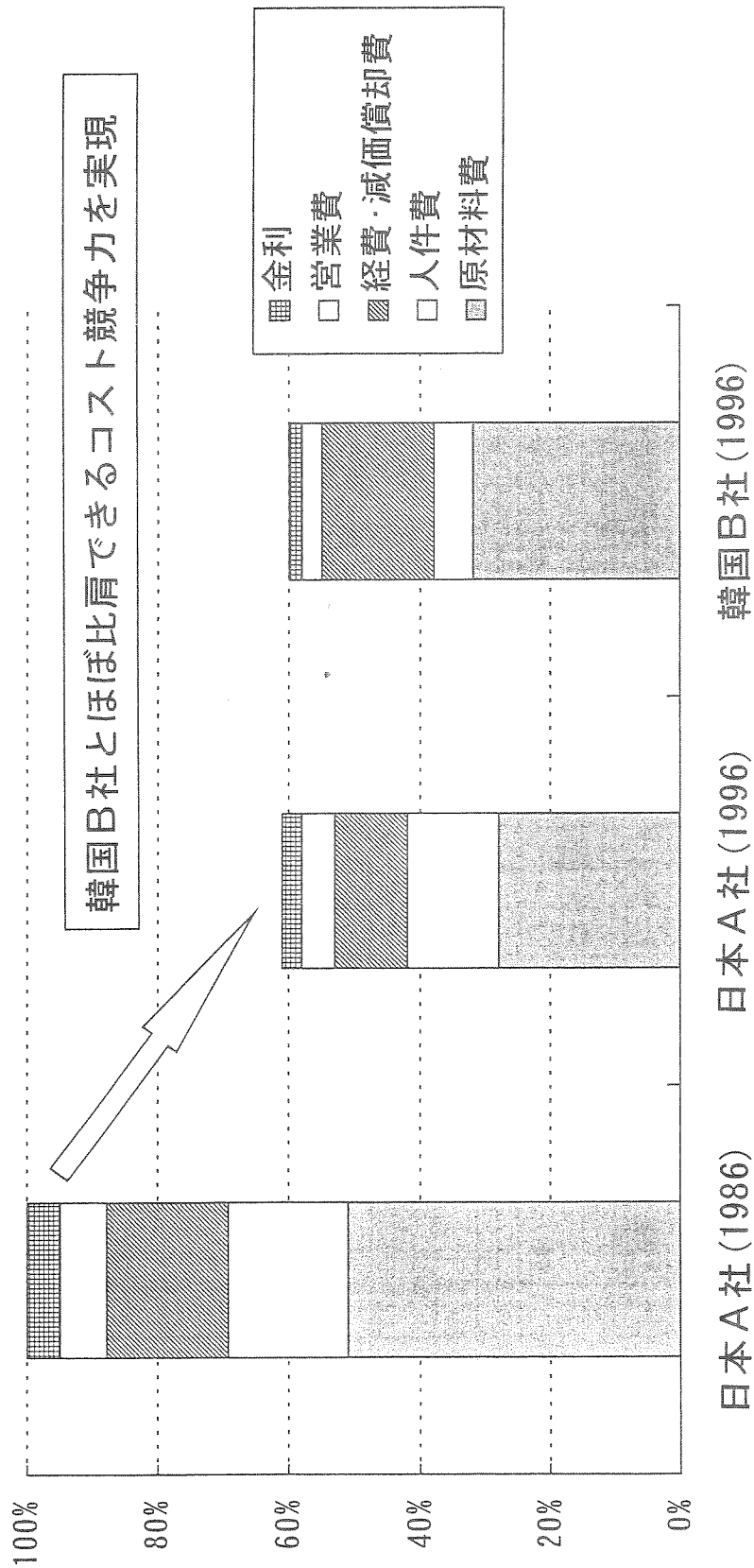
出所：通商産業省「産業の中間投入に係る内外価格調査」

(注) 1994年4～9月平均為替レート 101.19円/\$で換算。

国際的大競争の前線

国際競争力の比較

熱延コイルのコスト比較
(1986年当時のA社コスト=100%)

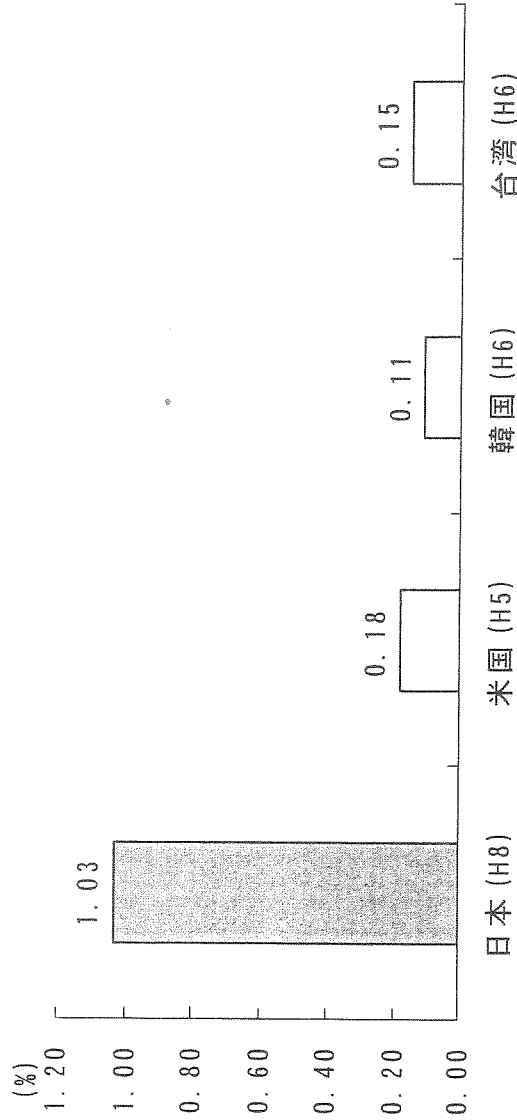


(注) 韓国B社のコスト構造は、日本A社の推定による。

鉄鋼業の売上高に対する土地保有課税の比率 — 国際比較 —

	日本A社	韓国B社
売上高	22200 億円	9730 億円
土地保有税 (税額/m ²)	254 億円 368 円/m ²	10 億円 39 円/m ²
対売上高比率	1.14%	0.10%

(注) 日本A社は1997FY見込み、韓国B社は1994FY実績。換算レート 1ウオン=0.126円



資料は、鉄鋼連盟作成

土地保有課税 日本：固定資産税(土地)、都市計画税(土地)、地価税

米国：財産税(土地分—推定)

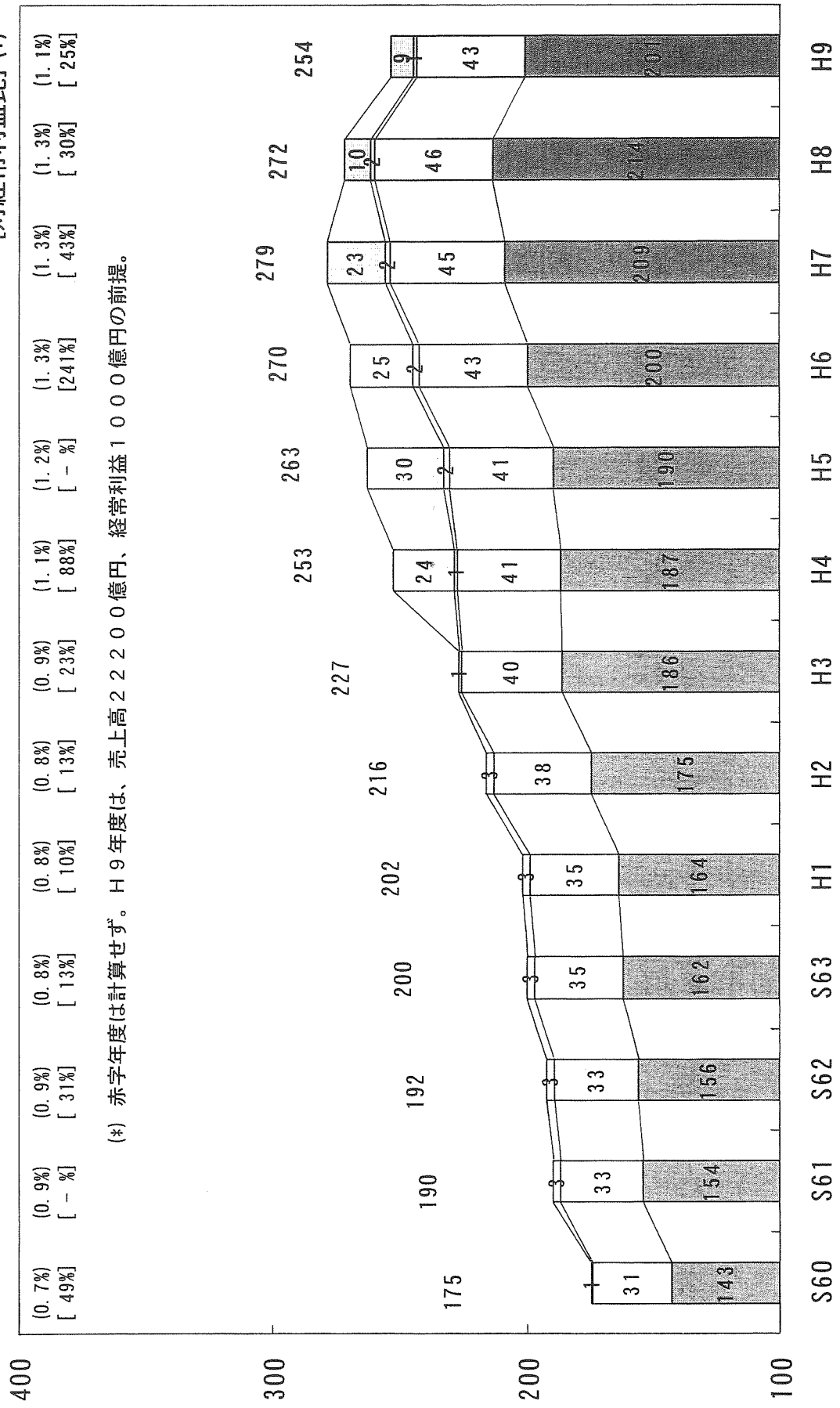
韓国：総合土地税

台湾：地価税

A社の土地保有課税の推移

(対売上高比)
[対経常利益比] (*)

(億円)



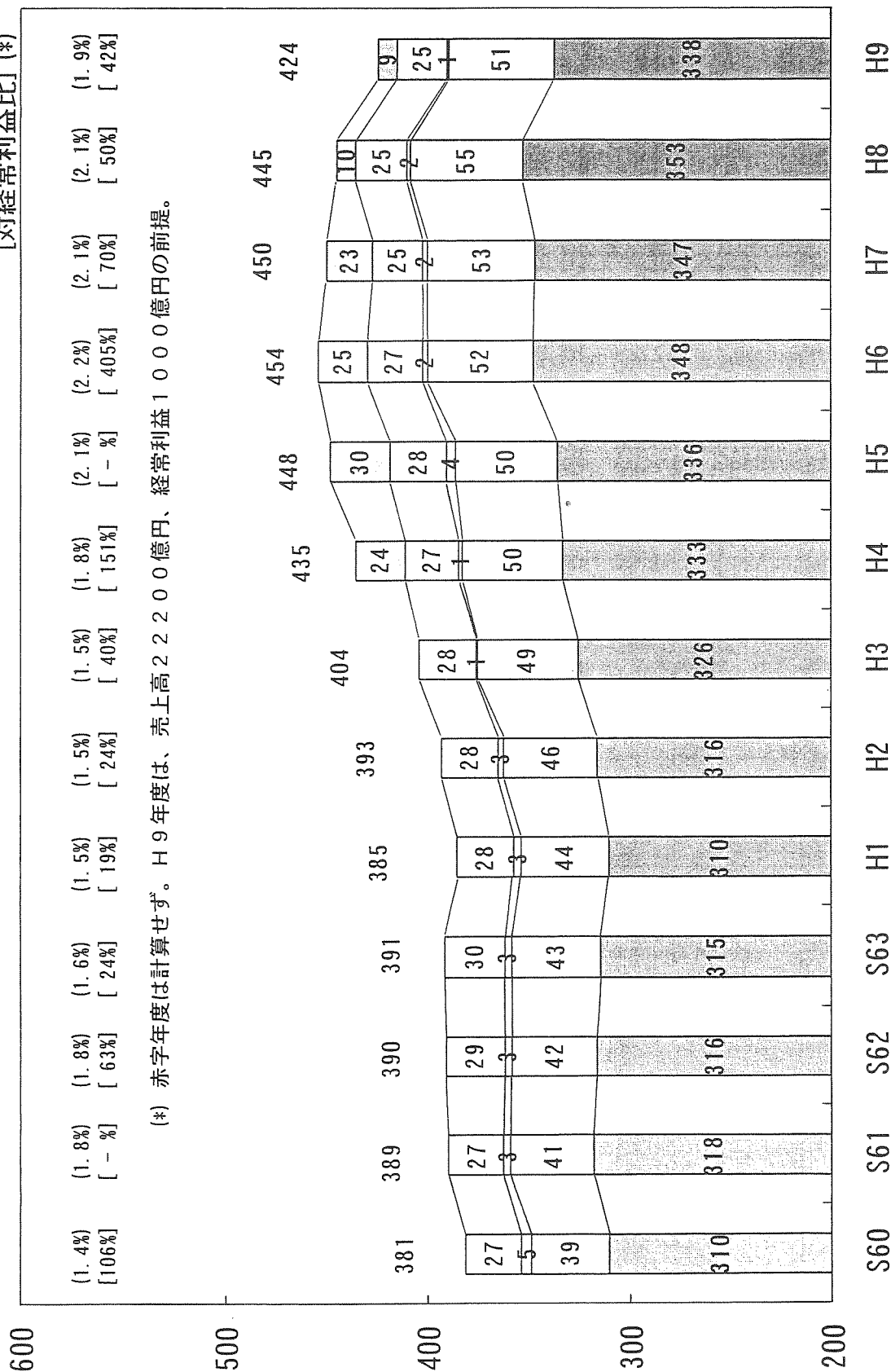
(*) 赤字年度は計算せず。H9年度は、売上高22200億円、経常利益1000億円の前提。

■ 固定資産税 □ 都市計画税 □ 特別土地保有税 □ 地価税

A社の資産課税の推移

(対売上高比)
[対経常利益比] (*)

(億円)



(*) 赤字年度は計算せず。H9年度は、売上高2220億円、経常利益1000億円の前提。

固定資産税
 都市計画税
 特別土地保有税
 事業所税
 地価税

不動産税（財産税）の国民一人当たりの額の国際比較
（1994年（平成6年度））

	不動産税 (a)	人口 (千人) (b)	国民一人当たりの 不動産税の額 (a) / (b)	左の円換算 (円)
日本	97,702 (億円)	124,323	78,587 (円)	78,587
アメリカ	203,011 (百万ドル)	260,350	780 (ドル)	82,655
イギリス	21,240 (百万ポンド)	58,080	366 (ポンド)	58,512
フランス	133,437 (百万フラン)	57,780	2,309 (フラン)	41,569
ドイツ	12,664 (百万マルク)	81,410	156 (マルク)	9,956

※1 不動産税（財産税）の種類及び出典は以下のとおりである。

- ・ 日本…固定資産税（都道府県分を含み、交納付金を含まず。）
都市計画税
特別土地保有税
地価税
- ・ アメリカ…財産税(Property Tax)
[資料：OECD Revenue Statistics（歳入統計）米国の行番号4100]
- ・ イギリス…非居住用資産レイト及び居住用資産に係るカウンシルタックス
[資料：OECD Revenue Statistics 英国の行番号4100 Recurrent Taxes on immovable property]
- ・ フランス…既建築地税(Foncier bati)
未建築地税(Foncier non bati)
及び 住居税(Taxe d'habitation) 等
[資料：OECD Revenue Statistics フランスの行番号1110のTaxe d'habitation と行番号4100の合計]
- ・ ドイツ……不動産税(Grundsteuer)
[資料：OECD Revenue Statistics ドイツの行番号4100]

2 円換算は、1994年度予算編成時のレートによる。

米ドル=106円、英ポンド=160円、仏フラン=18円、独マルク=64円

フランスの職業税について

表1 地方直接4税の現状 (1989年) (単位: 1,000フラン)

	既建築地 不動産税	未建築地 不動産税	住居税	職業税	計
市町村等					
市町村	26,571 (49.0)	4,352 (45.0)	27,570 (59.8)	45,709 (51.6)	104,201 (52.5)
市町村 事務組合	394 (0.7)	111 (1.1)	394 (0.9)	571 (0.6)	1,471 (0.7)
その他の 広域団体	1,375 (2.5)	48 (0.5)	1,551 (3.4)	4,472 (5.1)	7,447 (3.8)
県	11,704 (21.6)	2,406 (24.9)	12,091 (26.2)	20,593 (23.3)	36,260 (23.6)
地方	2,328 (4.3)	520 (5.4)	2,602 (5.5)	4,673 (5.3)	10,124 (5.1)
付加税	7,997 (14.8)	1,557 (16.1)	0 (0)	6,237 (7.0)	15,791 (8.0)
地方直接税 管理費負担	3,828 (7.1)	685 (7.1)	1,918 (4.2)	6,300 (7.1)	12,732 (6.4)
計	54,198 [27.3]	9,679 [4.9]	46,127 [23.2]	88,555 [44.6]	198,560 [100.0]

注: 経済・財政・予算省データより作成。上段は税額。()内は課税主体が各税に占める割合。
[]内は各税が地方直接4税に占める割合。職業税には、職業税平衡化のための国税が若干ながら存在するが、本表には含まれていない。表3-2、3-3も同じ。

表2 日本とフランスの比較 (1989年)

(a) 日本 (単位: 10億円)

	固定資産税	都市計画税	特別土地保有税	計	対GDP比率 (%)
土地	2,442.2 (35.2)	618.3 (8.9)	84.6 (1.2)	3,145.1 (45.3)	0.78
家屋	2,279.1 (32.8)	332.6 (4.8)	—	2,661.7 (37.6)	0.65
償却資産	1,183.7 (17.1)	—	—	1,183.6 (17.1)	0.29

注: ()内は総額に対する比率。

(b) フランス (単位: 1,000フラン)

	所有に係るもの		使用に係るもの		計	対GDP比率 (%)
	既建築地 不動産税	未建築地 不動産税	住居税	職業税		
土地・家屋	54,198 (33.7)	9,679 (6.0)	46,127 (28.7)	12,087* (7.5)	122,092 (75.8)	2.00
償却資産	—	—	—	38,882* (24.2)	38,882 (24.2)	0.64
計	63,878 (39.7)	—	46,127 (28.7)	50,969* (31.7)	160,974 (100.0)	2.64

注: ()内は総額に対する比率。

*は筆者推計。対GDP比率は、年度/年。

表3 地方直接税の最近の動向

TABLEAU P.02-7 (Annuaire Statistique de la France, 1997.)

Impôts directs par nature d'impôts. Versements effectués ou rôles émis

France entière

Source : Direction générale des impôts	Unité : Million de francs					
	1990	1991	1992	1993	1994	95 90
IMPÔTS DIRECTS D'ÉTAT						
Impôt sur le revenu	280,306	299,159	312,332	311,591	295,126	297,387 / 1.06
Rôles établis au titre de l'année précédente		278,193	288,673	289,293	274,226	276,243
Rôles établis au titre des années antérieures		20,966	23,659	22,115	20,593	20,902
Retenue à la source sur indemnités des élus locaux		—	—	183	307	242
Impôt sur les sociétés	179,060	167,591	151,952	145,147	153,467	170,984 / 0.95
Impôts divers	34,318	35,956	39,038	41,419	47,483	51,795 / 1.51
Taxe sur les salaires (taux normaux et majorés)		34,520	37,586	39,848	41,396	44,787
Autres impôts (1)		1,436	1,452	1,571	6,087	7,008
Produits divers du budget (2)		488 ^a	457	572	651	553
Total des impôts directs d'État	494,464	503,194	503,779	498,729	496,727	520,719 / 1.05
IMPÔTS DIRECTS LOCAUX						
Taxes principales (3)	188,096	208,358	221,198	242,532	262,527	276,017 / 1.47
Taxe foncière sur les propriétés bâties	45,945	50,701	55,283	60,977	66,732	71,184 / 1.55
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	7,697	7,850	7,925	6,676	6,180	5,666 / 0.74
Taxe d'habitation	47,343	51,847	49,186	53,651	57,541	60,479 / 1.28
Taxe professionnelle	87,111	97,960	108,804	121,228	132,074	138,688 / 1.59
Taxes additionnelles et redevances perçues au profit des départements des communes, groupements de communes ou de divers établissements ou fonds (3)	20,628	20,444	21,969	23,835	25,760	27,481 / 1.33
Sommes revenant à l'État sur les impôts directs locaux	14,559	16,884	18,412	20,015	21,956	23,854 / 1.64
Total des impôts directs locaux	223,283	245,686	261,579	286,382	310,243	327,352 / 1.47
Total impôts directs	717,747	748,880	765,358	785,111	806,970	848,071 / 1.18

(1) Y compris les impositions de la Poste et de France Télécom à compter de 1994.
 (2) Y compris les sommes revenant à l'État sur les prélèvements sociaux et les contributions sociales.
 (3) Non compris les sommes revenant à l'État.

(2) マクロ的観点からみた税負担

市町村の歳入中に占める地方税収入

単位：億円

区分	地方税 (割合%)		うち固定資産税	地方譲与税 (割合%)	地方交付税 (割合%)	国県支出金 (割合%)	地方債 (割合%)	その他 (割合%)	合計 (割合%)
	1,188 (46)	2,344 (47)							
昭和25	479 (19)	0 (0)	373 (15)	478 (19)	150 (6)	378 (15)	2,567 (100)		
30	1,104 (22)	5 (0)	485 (10)	837 (17)	399 (8)	902 (18)	4,973 (100)		
35	1,600 (19)	12 (0)	998 (12)	1,449 (17)	466 (5)	1,742 (20)	8,620 (100)		
40	2,773 (14)	44 (0)	2,625 (13)	3,572 (18)	1,706 (9)	3,876 (20)	19,495 (100)		
45	5,444 (12)	137 (0)	8,351 (18)	7,780 (17)	4,312 (9)	9,924 (21)	46,900 (100)		
50	14,899 (11)	991 (1)	20,788 (16)	26,429 (20)	16,421 (12)	25,535 (19)	133,021 (100)		
55	26,841 (11)	2,644 (1)	37,896 (15)	52,614 (21)	27,534 (11)	45,412 (18)	251,137 (100)		
60	41,747 (14)	2,784 (1)	41,603 (14)	48,984 (16)	24,223 (8)	58,152 (19)	306,871 (100)		
61	46,505 (14)	2,974 (1)	42,929 (13)	48,525 (15)	25,885 (8)	60,946 (19)	321,777 (100)		
62	49,149 (14)	3,146 (1)	45,088 (13)	48,597 (14)	27,592 (8)	65,581 (19)	342,180 (100)		
63	52,140 (14)	3,256 (1)	49,257 (14)	47,977 (13)	27,266 (8)	72,529 (20)	362,679 (100)		
平成元	56,434 (14)	7,693 (2)	60,967 (15)	50,604 (13)	28,053 (7)	82,915 (21)	400,641 (100)		
2	59,746 (14)	8,606 (2)	64,384 (15)	52,038 (12)	32,602 (8)	97,218 (22)	432,888 (100)		
3	65,144 (14)	8,900 (2)	67,314 (14)	55,200 (12)	38,966 (8)	105,754 (23)	465,027 (100)		
4	71,221 (14)	9,621 (2)	74,712 (15)	62,449 (12)	51,144 (10)	104,560 (21)	499,839 (100)		
5	75,217 (14)	10,414 (2)	73,473 (14)	68,018 (13)	62,497 (12)	110,530 (21)	522,067 (100)		
6	79,178 (15)	10,420 (2)	73,789 (14)	67,977 (13)	71,081 (14)	110,620 (21)	523,198 (100)		
7	83,627 (15)	10,687 (2)	77,165 (14)	76,397 (14)	80,564 (15)	109,378 (20)	551,852 (100)		

(注) 1. 歳入額は普通会計分の決算額である。

2. 固定資産税額には市町村交付金及び市町村納付金は含まれていない。

3. 地方税額は、東京都が徴収する市町村税相当分を含み、特別区が徴収する道府県税相当分を除いたものである。

固定資産税額の市町村税総額、市町村歳入額、国民所得に占める割合等

(単位：億円、%)

年度	固定資産税額(市町村分)					市町村税総額(市町村税総額市町村歳入額)	国民所得(G)	市町村税総額に占める割合					市町村歳入額に占める割合					国民所得に占める割合				
	総額	土地(A)	地家屋(C)	償却資産(D)	市町村税総額市町村歳入額			A/E	B/E	C/E	D/E	A/F	B/F	C/F	D/F	A/G	B/G	C/G	D/G			
																				479	433	465
昭和25	479	-	-	-	1,188	2,567	33,815	40.32	-	-	-	-	-	-	1.42	-	-	-				
30	1,104	433	465	206	2,344	4,973	69,733	47.10	18.47	19.84	8.79	22.20	8.71	1.58	0.62	0.67	0.30					
35	1,600	516	680	404	3,953	8,620	134,967	40.48	13.05	17.20	10.22	18.56	5.99	1.19	0.38	0.50	0.30					
40	2,773	655	1,210	908	7,671	19,495	268,270	36.15	8.54	15.77	11.84	14.22	3.36	1.03	0.24	0.45	0.34					
45	5,444	1,510	2,255	1,679	16,395	46,900	610,297	33.21	9.21	13.75	10.24	11.61	3.22	0.89	0.25	0.37	0.28					
50	14,899	6,538	5,068	3,293	42,856	133,021	1,239,907	34.77	15.26	11.83	7.68	11.20	4.92	1.20	0.53	0.41	0.27					
55	26,841	11,915	9,942	4,984	85,035	251,137	1,995,902	31.56	14.01	11.69	5.86	10.69	4.74	1.34	0.60	0.50	0.25					
60	41,747	17,898	16,028	7,821	131,125	306,871	2,602,784	31.84	13.65	12.22	5.96	13.60	5.83	1.60	0.69	0.62	0.30					
61	46,505	19,712	17,571	9,222	140,518	321,777	2,711,297	33.10	14.03	12.50	6.56	14.45	6.13	1.72	0.73	0.65	0.34					
62	49,149	20,350	19,072	9,727	152,176	342,180	2,838,955	32.30	13.37	12.53	6.39	14.36	5.95	1.73	0.72	0.67	0.34					
63	52,140	21,837	19,947	10,356	162,394	362,679	3,013,800	32.11	13.45	12.28	6.38	14.38	6.02	1.73	0.72	0.66	0.34					
平成元	56,434	23,209	21,708	11,517	170,410	400,641	3,221,436	33.12	13.62	12.74	6.76	14.09	5.79	1.75	0.72	0.67	0.36					
2	59,746	23,710	23,503	12,533	178,040	432,888	3,457,391	33.56	13.32	13.20	7.04	13.80	5.48	1.73	0.69	0.68	0.36					
3	65,144	26,028	25,293	13,823	188,892	465,027	3,630,542	34.49	13.78	13.39	7.32	14.01	5.60	1.79	0.72	0.70	0.38					
4	71,221	28,640	27,388	15,193	197,353	499,839	3,690,881	36.09	14.51	13.88	7.70	14.25	5.73	1.93	0.78	0.74	0.41					
5	75,217	29,767	29,529	15,921	197,134	522,067	3,724,644	38.16	15.10	14.98	8.08	14.41	5.70	2.02	0.80	0.79	0.43					
6	79,178	32,628	30,288	16,262	189,311	523,198	3,730,345	41.82	17.24	16.00	8.59	15.13	6.24	2.12	0.87	0.81	0.44					
7	83,627	34,892	32,218	16,517	197,660	551,852	3,797,204	42.31	17.65	16.30	8.36	15.15	6.32	2.20	0.92	0.85	0.43					

(注) 1 税額及び歳入額は、決算額である。

2 固定資産税額(市町村分)には、交付付金及び道府県課税分は含まれていない。

3 市町村税総額及び市町村歳入額には、東京都が徴収する市町村税相当分を含み、特別区が徴収する道府県税相当分を除いたものである。

市町村の総歳出額に占める目的別歳出額の割合の推移

区 分	総歳出額 (億円)	総務費 (%)	民生費 (%)	労働費 (%)	衛生費 (%)	農業 費 (%)	農林水産 費 (%)	商工費 (%)	公債費 (%)	その他 (%)	小 計 (%)	土木費 (%)	消防費 (%)	教育費 (%)	小 計 (%)
昭和25年	2,383	20	13	—	4	5	—	—	2	10	55	13	10	22	45
昭和30年	4,917	20	14	—	4	7	—	—	5	17	67	10	4	20	33
昭和35年	7,839	20	13	—	3	9	—	—	5	12	63	13	3	21	37
昭和40年	18,277	17	11	3	7	7	3	3	4	7	59	20	3	19	41
昭和45年	43,850	15	12	2	7	7	3	3	5	4	53	24	3	20	47
昭和50年	125,907	14	17	1	8	6	3	3	5	4	58	20	3	20	42
昭和55年	236,846	13	17	1	8	7	2	2	8	3	58	20	3	19	42
昭和60年	287,077	13	17	1	8	6	3	3	11	3	60	21	3	16	40
昭和61年	299,730	13	17	1	8	6	3	3	11	3	60	21	3	16	40
昭和62年	316,880	13	16	1	8	6	3	3	10	3	60	22	3	15	40
昭和63年	335,513	14	16	1	8	5	3	3	10	3	60	22	3	15	40
平成元年度	370,498	17	16	1	8	5	3	3	9	3	60	22	3	15	40
平成2年度	402,114	16	13	1	8	5	3	3	9	5	60	22	3	15	40
平成3年度	433,815	15	16	1	8	5	3	3	9	3	59	23	3	15	41
平成4年度	468,907	14	16	1	8	5	3	3	9	2	59	24	3	15	42
平成5年度	490,712	13	17	1	9	5	4	4	9	2	60	23	3	14	40
平成6年度	491,876	13	18	1	9	5	4	4	9	2	61	22	3	14	39
平成7年度	519,010	13	18	1	9	5	4	4	9	2	61	22	3	14	39

- (注) 1 各年度とも普通会計分の決算額である。
 2 昭和25・30・35年度においては労働費相当分は民生費に、商工費相当分は農林水産業費に計上されている。
 3 災害復旧費相当分は昭和25・30・35年度においては各費目に、それ以後はその他に計上されている。
 4 基金積立金は昭和25・30年度においてはその他に、それ以後の年度においては各費目に計上されている。
 5 昭和25年度における消防費には、警察費相当分も含まれている。

各種係数の指数及び伸率の推移

(単位：%)

年 度	市 町 村 歳 入 額		市 町 村 歳 出 額		市 町 村 税 収 総 額		固 定 資 産 税 額		G D P	
	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率	指 数	伸 び 率
昭和30年度	100	—	100	—	100	—	100	—	100	—
31年度	111	10.9	104	4.0	113	13.0	106	6.2	112	12.2
32年度	122	9.6	113	8.7	127	12.2	113	6.1	129	14.7
33年度	132	8.7	124	10.1	135	6.6	125	10.5	138	7.1
34年度	147	11.3	138	10.9	148	9.6	135	8.0	162	17.3
35年度	172	16.6	159	15.6	169	13.9	145	7.7	194	20.0
36年度	210	22.4	195	22.3	197	16.9	163	12.3	235	20.9
37年度	250	19.0	235	20.5	228	15.5	181	11.0	260	10.7
38年度	290	15.8	273	16.1	259	13.7	203	12.2	305	17.5
39年度	340	17.6	321	17.7	294	13.6	227	12.0	354	15.9
40年度	396	16.4	372	15.9	327	11.2	251	10.7	393	11.1
41年度	465	17.3	435	17.1	366	11.8	278	10.6	462	17.6
42年度	533	14.6	496	13.9	435	18.8	311	11.9	540	17.0
43年度	632	18.6	587	18.5	500	15.0	358	15.0	639	18.3
44年度	771	22.0	717	22.2	581	16.3	419	17.2	757	18.4
45年度	954	23.7	892	24.3	699	20.3	493	17.7	876	15.7
46年度	1,178	23.5	1,103	23.7	833	19.1	597	21.1	964	10.1
47年度	1,480	25.7	1,377	24.8	1,001	20.2	714	19.5	1,122	16.4
48年度	1,864	25.9	1,724	25.3	1,273	27.1	916	28.4	1,357	21.0
49年度	2,428	30.3	2,271	31.7	1,692	32.9	1,104	20.4	1,610	18.6
50年度	2,711	11.7	2,561	12.7	1,828	8.1	1,350	22.3	1,772	10.0
51年度	3,117	15.0	2,923	14.2	2,159	18.1	1,564	15.9	1,992	12.4
52年度	3,614	15.9	3,398	16.2	2,504	16.0	1,791	14.5	2,211	11.0
53年度	4,204	16.3	3,947	16.2	2,815	12.4	1,969	9.9	2,426	9.7
54年度	4,665	11.0	4,369	10.7	3,170	12.6	2,203	11.9	2,620	8.0
55年度	5,126	9.9	4,817	10.3	3,628	14.4	2,431	10.3	2,856	9.0
56年度	5,487	7.0	5,171	7.3	4,018	10.7	2,604	7.1	3,033	6.2
57年度	5,711	4.1	5,374	3.9	4,392	9.3	2,903	11.5	3,179	4.8
58年度	5,817	1.9	5,461	1.6	4,763	8.4	3,210	10.6	3,322	4.5
59年度	5,968	2.6	5,615	2.8	5,116	7.4	3,447	7.4	3,549	6.8
60年度	6,213	4.1	5,838	4.0	5,594	9.4	3,781	9.7	3,772	6.3
61年度	6,502	4.6	6,096	4.4	5,995	7.2	4,213	11.4	3,947	4.6
62年度	6,889	6.0	6,445	5.7	6,492	8.3	4,452	5.7	4,135	4.8
63年度	7,296	5.9	6,824	5.9	6,928	6.7	4,723	6.1	4,416	6.8
平成 元年度	8,064	10.5	7,535	10.4	7,270	4.9	5,112	8.2	4,728	7.1
2年度	8,747	8.5	8,178	8.5	7,596	4.5	5,412	5.9	5,104	8.0
3年度	9,403	7.5	8,823	7.9	8,059	6.1	5,901	9.0	5,396	5.7
4年度	10,137	7.8	9,536	8.1	8,419	4.5	6,451	9.3	5,496	1.9
5年度	10,616	4.7	9,980	4.7	8,410	-0.1	6,813	5.6	5,542	0.8
6年度	10,638	0.2	10,004	0.2	8,076	-4.0	7,172	5.3	5,566	0.4
7年度	11,225	5.5	10,555	5.5	8,433	4.4	7,575	5.6	5,669	1.8

- (注) 1. 「市町村歳入額」、「市町村歳出額」、「市町村税収総額」、「固定資産税額」は決算額をもとに算定している。
 2. 「市町村歳入額」及び「市町村歳出額」には、東京都特別区分は含まれていない。
 3. 「市町村税総額」には、東京都が徴収する市町村税相当分を含み、特別区が徴収する都道府県税相当分を除いたものである。
 4. 「固定資産税額」には、交納付金は含まれていない。
 5. 「GDP」は名目国内総生産であり、「国民経済計算」(経済企画庁)によるものである。
 6. 「指数」は昭和30年度の数値を100として算定したものである。
 7. 「指数」については小数点以下を、「伸び率」については小数点以下第2位をそれぞれ四捨五入して求めた。

固定資産税額の租税総額等に占める割合

(単位：億円、%)

年度	固定資産税額 (市町村分) (A)	市町村税総額 (B)	市町村歳入額 (C)	地方税総額 (D)	租税総額 (E)	国民所得 (F)	A/B	A/C	A/D	A/E	A/F
昭和25	479	1,188	2,567	1,883	7,585	33,815	40.3	18.7	25.4	6.3	1.4
30	1,104	2,344	4,973	3,815	13,178	69,733	47.1	22.2	28.9	8.4	1.6
35	1,600	3,953	8,620	7,442	25,452	134,967	40.5	18.6	21.5	6.3	1.2
40	2,773	7,671	19,495	15,494	48,279	268,270	36.1	14.2	17.9	5.7	1.0
45	5,444	16,395	46,900	37,507	115,239	610,297	33.2	11.6	14.5	4.7	0.9
50	14,899	42,856	133,021	81,548	226,591	1,239,907	34.8	11.2	18.3	6.6	1.2
51	17,271	50,612	153,298	95,641	263,661	1,403,972	34.1	11.3	18.1	6.6	1.2
52	19,773	58,685	177,421	110,052	294,393	1,557,032	33.7	11.1	18.0	6.7	1.3
53	21,735	65,986	205,973	122,371	354,610	1,717,785	32.9	10.6	17.8	6.1	1.3
54	24,324	74,314	228,531	140,315	389,881	1,822,066	32.7	10.6	17.3	6.2	1.3
55	26,841	85,035	251,137	158,938	442,626	1,995,902	31.6	10.7	16.9	6.1	1.3
56	28,747	94,174	268,856	173,255	477,806	2,097,489	30.5	10.7	16.6	6.0	1.4
57	32,047	102,957	280,228	186,286	506,317	2,193,918	31.1	11.4	17.2	6.3	1.5
58	35,441	111,655	285,893	198,413	540,037	2,308,057	31.7	12.4	17.9	6.6	1.5
59	38,058	119,908	294,143	214,939	582,687	2,436,089	31.7	12.9	17.7	6.5	1.6
60	41,747	131,125	306,871	233,165	624,667	2,602,784	31.8	13.6	17.9	6.7	1.6
61	46,505	140,518	321,777	246,282	674,792	2,711,297	33.1	14.5	18.9	6.9	1.7
62	49,149	152,176	342,180	272,040	750,108	2,838,955	32.3	14.4	18.1	6.6	1.7
63	52,140	162,394	362,679	301,169	823,107	3,013,800	32.1	14.4	17.3	6.3	1.7
平成元	56,434	170,410	400,641	317,951	889,312	3,221,436	33.1	14.1	17.7	6.3	1.8
2	59,746	178,040	432,888	334,504	962,302	3,457,391	33.6	13.8	17.9	6.2	1.7
3	65,144	188,892	465,027	350,727	982,837	3,630,542	34.5	14.0	18.6	6.6	1.8
4	71,221	197,353	499,839	345,683	919,647	3,690,881	36.1	14.2	20.6	7.7	1.9
5	75,217	197,134	522,067	335,913	907,055	3,724,644	38.2	14.4	22.4	8.3	2.0
6	79,178	189,311	523,198	325,391	865,398	3,730,345	41.8	15.1	24.3	9.1	2.1
7	83,627	197,660	551,852	336,750	886,380	3,797,204	42.3	15.2	24.8	9.4	2.2

(注) 1 税額及び歳入額は、決算額である。

2 固定資産税額(市町村分)には、交納付金及び道府県課税分は含まれていない。

3 市町村税総額及び市町村歳入額には、東京都が徴収する市町村税相当分を含み、特別区が徴収する道府県税相当分を除いたものである。

4 租税総額における国税分は、特別会計分及び専売納付金を含む。

国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較

年 度	日本			アメリカ			イギリス			不動産税					
	国民所得 (億円)	租税総額 (億円)	不動産税 国民所得 2.1	国民所得 (億ドル)	租税総額 (億ドル)	不動産税 国民所得 3.4	国民所得 (百万ポンド)	租税総額 (百万ポンド)	不動産税 国民所得 3.5	国民所得 (百万ポンド)	租税総額 (百万ポンド)	不動産税 国民所得 3.4	国民所得 (百万ポンド)	租税総額 (百万ポンド)	不動産税 国民所得 3.4
平成元	66,555	889,312	7.5	142,524	42,495	1,077,365	20,144	154,093	13.2	381,838	154,093	5.3	381,838	154,093	13.1
2	70,503	962,302	2.0	155,613	44,910	1,126,193	13.8	166,361	3.4	410,716	166,361	3.4	410,716	166,361	8.3
3	76,716	982,837	2.1	167,934	46,082	1,161,406	14.5	169,971	3.2	424,927	169,971	3.2	424,927	169,971	8.1
4	89,308	3,690,881	2.4	179,900	48,295	1,209,947	14.9	172,274	3.7	450,542	172,274	3.0	450,542	172,274	7.9
5	94,518	3,727,500	2.5	188,081	51,314	1,300,812	14.5	173,341	3.7	480,339	173,341	4.2	480,339	173,341	11.5
6	97,702	3,729,436	2.6	203,011	54,584	1,405,457	14.4	186,575	3.7	521,509	186,575	4.1	521,509	186,575	11.1

年 度	フランス			ドイツ			イギリス			不動産税					
	国民所得 (億フラン)	租税総額 (億フラン)	不動産税 国民所得 2.1	国民所得 (億マルク)	租税総額 (億マルク)	不動産税 国民所得 0.5	国民所得 (億ポンド)	租税総額 (億ポンド)	不動産税 国民所得 0.5	国民所得 (億ポンド)	租税総額 (億ポンド)	不動産税 国民所得 0.5	国民所得 (億ポンド)	租税総額 (億ポンド)	不動産税 国民所得 0.5
平成元	45,768	1,512,276	6.2	8,400	17,381	542,174	1.6	542,174	0.5	17,381	542,174	1.6	17,381	542,174	1.6
2	48,015	1,591,554	2.0	8,724	18,918	556,072	1.6	556,072	0.5	18,918	556,072	1.6	18,918	556,072	1.6
3	103,004	50,067	2.1	9,921	22,276	668,380	1.5	668,380	0.4	22,276	668,380	1.5	22,276	668,380	1.5
4	110,269	51,849	2.1	10,783	23,676	738,212	1.5	738,212	0.5	23,676	738,212	1.5	23,676	738,212	1.5
5	121,806	52,403	2.3	11,663	23,860	755,203	1.5	755,203	0.5	23,860	755,203	1.5	23,860	755,203	1.5
6	133,437	54,470	2.4	12,664	24,797	793,203	1.6	793,203	0.5	24,797	793,203	1.6	24,797	793,203	1.6

(注) 1 不動産税(財産税)の種類と出典
日本………固定資産税(都道府県分を含み、交納付金を含まず。)

都市計画税
特別土地保有税
地価税

アメリカ………財産税(Property Tax)

イギリス………平成元年度まではレイト(Rate)。平成2年度にコミュニティ・チャージ(いわゆる人頭税)が導入され、居住用資産に課税されたため、平成2年度～平成4年度は非居住用資産レイトのみ、平成5年度にコミュニティ・チャージが廃止され、居住用資産に係るカウンスル・タックスが導入されたため、カウンスル・タックスを含む。

フランス………既建築地税(Foncier bati)
未建築地税(Foncier non bati)
及び 住居税(Taxe d'habitation) 等

ドイツ………不動産税(Grundsteuer)

資料：OECD Revenue Statistics 英国の行番号4100 Recurrent Taxes on immovable property
資料：OECD Revenue Statistics フランスの行番号1110のTaxe d'habitation と行番号4100の合計
資料：OECD Revenue Statistics ドイツの行番号4100

2 国民所得

アメリカは商務省資料、イギリスは平成5年までについては「OECD National Accounts 1960-92」、平成6年については「United Kingdom National Accounts 1995」、フランスは「Rapport sur les Comptes de la Nation」、ドイツは平成元年については「OECD National Accounts 1960-90」、平成2年は「OECD National Accounts 1960-90」、平成3年以降は「Statistisches Jahrbuch 1995」にそれぞれ基づく。

3 租税総額

OECD Revenue Statistics の各国のトータル税額から社会保険料[行番号2000]を差し引いた額である。

固定資産税に関する政府税制調査会答申

1 長期税制のあり方についての中間答申（抄）（昭和41年12月）

第4 地方税に関する長期税制 3 固定資産税

(1) 固定資産税については、昭和41年度から新たな土地に対する負担調整措置が講ぜられたことでもあり、当面この調整措置による税負担の均衡化を進めることが適当である。しかし、将来の問題としては、土地価格の推移、負担調整に伴う税負担と国民経済や国民所得の動向との関連、国税と地方税を通ずる税体系中に占める固定資産税の地位等を勘案して、税率、免税点等についても検討すべきである。

2 今後の税制のあり方についての答申（抄）（昭和52年10月）

二 現行資産課税及び消費・流通課税の検討 2 固定資産税及び都市計画税

固定資産税及び都市計画税については、今後その負担の増加を求める方向で検討すべきであり、当面評価の適正化を通じてその増強を図るべきであると考えている。

3 財政体質を改善するために税制上とるべき方策についての答申（抄）（昭和55年11月）

二 資産課税の検討 2 固定資産税及び都市計画税

固定資産税及び都市計画税については、前回中期答申を踏まえてその負担の増強が図られてきたところであるが、さらに、今後においても、評価の均衡化、適正化を通じて、その増強を図るべきであると考えている。

4 今後の税制のあり方についての答申（抄）（昭和58年11月）

二 資産課税の検討 2 固定資産税等

① 固定資産税については、住民税と並ぶ市町村税の基幹税目であるが、その市町村税収総額に占める割合は長期的に低下傾向にあり、また、諸外国における類似の税と比較しても租税総額、国民所得に対する税収の割合が必ずしも高くないこと等にかんがみれば、その充実を図る方向で検討すべきである。

5 税制の抜本的見直しについての答申（抄）（昭和61年10月）

三 資産課税 2 固定資産税等

(1) 固定資産税の負担と評価

固定資産税は住民税と並ぶ市町村税の基幹税目であるが、その市町村税収総額に占める割合は長期的に低下傾向にあること等にかんがみ、その評価に当たって引き続き均衡化、適正化に努め、中長期的に固定資産税の充実を図る方向を基本とすべきである。

6 土地税制のあり方についての基本答申(抄) (平成2年10月)

第三 土地税制の具体的あり方 一 保有課税 4 既存税制の見直し

(1) 固定資産税

① 固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化

- ニ そこで、固定資産税について、土地に対する課税の適正化を図るためには、同税の性格を踏まえつつ、土地の収益価格を目標として評価の均衡化・適正化を計画的に行い、最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、同税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図っていくべきである。

7 平成3年度の税制改正に関する答申(抄) (平成2年12月)

五 固定資産税及び都市計画税

- 1 なお、近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

8 平成5年度の税制改正に関する答申(抄) (平成4年12月)

1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整

(1) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方

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、当調査会が「平成4年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、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、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。

(中略)

このため、税負担の総合的かつ適切な調整措置を講ずる際にも、固定資産税収入の伸びは、少なくとも市町村の財政需要の伸び程度は確保する必要があることに留意すべきである。

また、中長期的には、地方税における所得課税と資産課税等の均衡も考慮しつつ、固定資産税等の資産課税の充実を図るべきものとする。

9 今後の税制のあり方についての答申(抄) (平成5年11月)

第二 個別税目についての検討

三 資産課税等 2. 保有課税 (1) 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきたところであり、中長期的に充実を図ることを基本とすべきである。

なお、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要がある。

10 平成7年度の税制改正に関する答申(抄) (平成6年12月)

第三章 平成7年度税制改正について

3 土地税制 (1) 固定資産税

□ 更に、「中期答申」においても、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等も踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要があると指摘している。

このように、納税者の税負担に配慮しながら土地評価に対する信頼を確保し、中長期的にその充実を図るという固定資産税の基本的考え方を今後とも維持していく必要があると考える。

11 平成8年度の税制改正に関する答申(抄) (平成7年12月)

二 平成8年度の税制改正 4 土地税制 (3) 土地保有課税

□ 固定資産税

① 市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきており、中長期的にその充実を図ることを基本とすべきであると考えられる。

12 平成9年度の税制改正に関する答申(抄) (平成8年12月)

二 平成9年度の税制改正 3 土地税制 (2) 土地保有課税

イ 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税であって、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきているところであり、その安定的確保を図ることを基本とすべきである。

また、固定資産税の土地の評価については、土地基本法等の趣旨を踏まえ、市町村に置いて、地価公示価格の7割程度を目標とした評価の均衡化・適正化を実施している。

今回の審議においては、現在の税率水準のまま地価公示価格の7割評価に基づいて課税した場合の税負担水準、3年ごとの評価替えのあり方や負担調整措置のあり方などの論点が指摘されており、これらについて更に議論を深めることが必要である。

当面、平成9年度以降の税負担については、最近の地価の動向に配慮した措置を講ずるべきではないかとの意見があるとともに、市町村の基幹税目であり市町村財政に及ぼす影響が非常に大きいとの意見があり、これらを踏まえて検討すべきである。

なお、これに関連して、市町村はまず歳出の抑制に全力を挙げて取り組むべきであるとの意見があった。

(3) 税負担のあり方をめぐるいくつかの論点

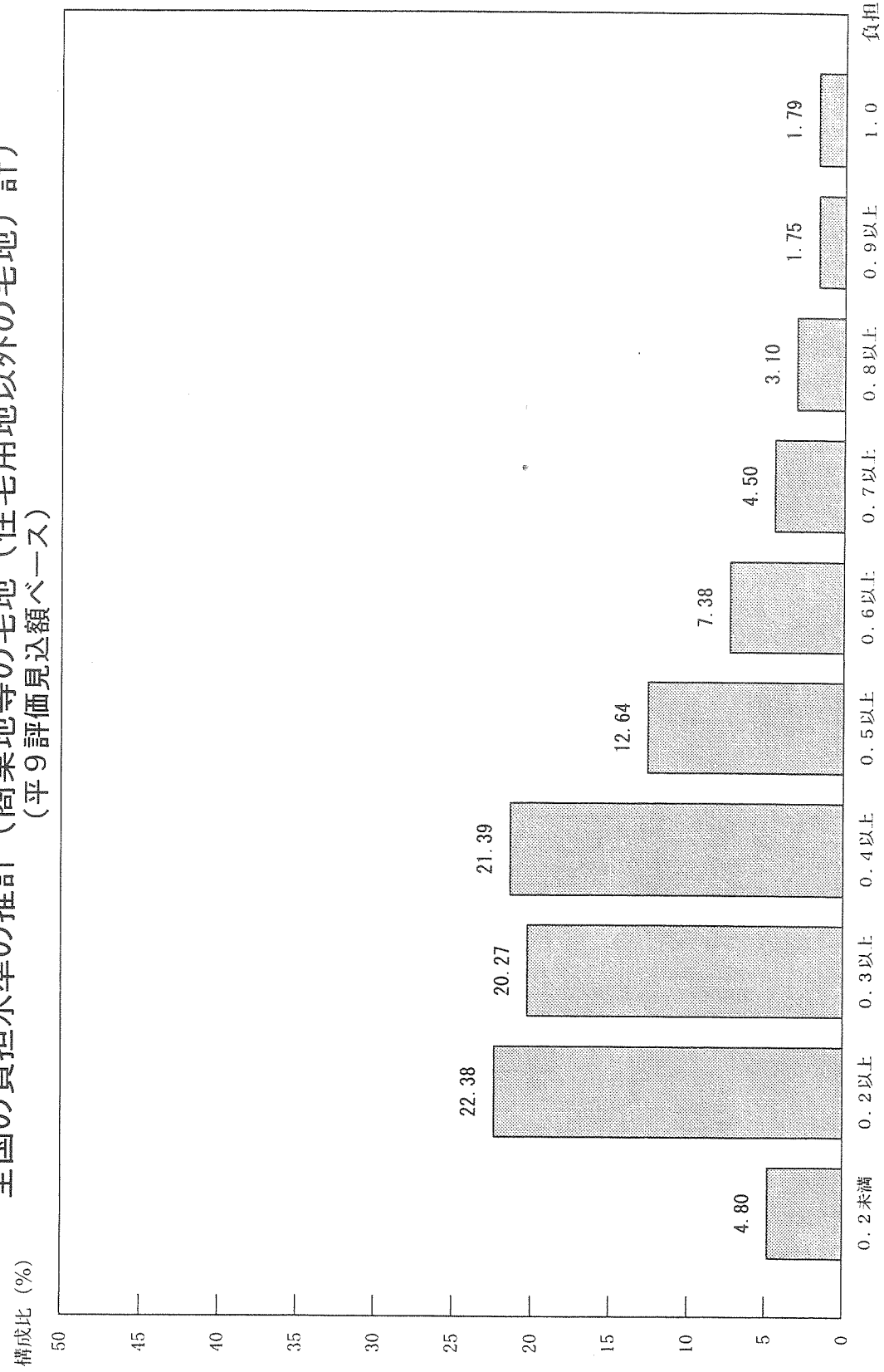
平成9年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動割合(推計)

(単位:百万円、%)

都道府県	平成8年度評価額 (A)	平成9年度評価見込額 (B)	評価変動率 B/A-1	基準地変動率
北海道	24,540,593	19,751,002	▲ 19.5	▲ 56.0
青森県	4,572,177	4,663,759	▲ 2.0	▲ 21.7
岩手県	4,555,978	4,736,070	▲ 4.0	▲ 24.1
宮城県	15,180,326	12,778,634	▲ 15.8	▲ 57.7
秋田県	3,468,073	3,585,849	▲ 3.4	▲ 19.3
山形県	4,070,879	4,274,657	▲ 5.0	▲ 12.4
福島県	9,294,354	9,000,505	▲ 3.2	▲ 44.4
茨城県	17,493,469	15,838,269	▲ 9.5	▲ 35.2
栃木県	13,299,662	12,340,696	▲ 7.2	▲ 33.9
群馬県	16,053,706	14,502,803	▲ 9.7	▲ 30.4
埼玉県	74,208,455	58,697,161	▲ 20.9	▲ 54.8
千葉県	73,387,397	52,363,081	▲ 28.6	▲ 59.8
東京都	311,119,828	175,079,556	▲ 43.7	▲ 60.3
神奈川県	108,237,542	87,668,313	▲ 19.0	▲ 59.9
新潟県	12,415,193	12,423,740	▲ 0.1	▲ 41.1
富山県	5,498,084	5,401,771	▲ 1.8	▲ 26.5
石川県	8,177,300	7,570,340	▲ 7.4	▲ 25.2
福井県	5,439,342	5,288,600	▲ 2.8	▲ 27.0
山梨県	8,035,027	6,596,717	▲ 17.9	▲ 40.7
長野県	12,715,388	12,714,348	▲ 0.0	▲ 16.7
岐阜県	15,981,628	13,926,981	▲ 12.9	▲ 51.2
静岡県	36,640,819	31,065,519	▲ 15.2	▲ 46.2
愛知県	74,068,188	55,571,120	▲ 25.0	▲ 60.1
三重県	10,590,181	9,851,212	▲ 7.0	▲ 20.8
滋賀県	9,040,146	7,689,048	▲ 14.9	▲ 43.9
京都府	31,391,081	23,316,817	▲ 25.7	▲ 60.0
大阪府	130,764,079	85,153,845	▲ 34.9	▲ 63.4
兵庫県	56,754,283	45,795,064	▲ 19.3	▲ 59.5
奈良県	11,074,466	9,070,243	▲ 18.1	▲ 57.8
和歌山県	7,611,580	6,695,473	▲ 12.0	▲ 45.9
鳥取県	2,540,046	2,606,071	▲ 2.6	▲ 15.4
島根県	2,112,060	2,200,069	▲ 4.2	▲ 11.7
岡山県	12,601,667	11,137,819	▲ 11.6	▲ 54.8
広島県	23,989,343	19,915,049	▲ 17.0	▲ 53.1
山口県	6,730,328	6,917,654	▲ 2.8	▲ 7.3
徳島県	4,377,379	4,822,461	▲ 10.2	▲ 38.2
香川県	6,975,417	6,290,797	▲ 9.8	▲ 42.6
愛媛県	8,634,612	8,381,732	▲ 2.9	▲ 39.1
高知県	3,731,249	3,738,591	▲ 0.2	▲ 40.1
福岡県	33,162,740	28,368,957	▲ 14.5	▲ 56.2
佐賀県	2,838,770	2,902,556	▲ 2.2	▲ 29.0
長崎県	6,232,433	6,293,445	▲ 1.0	▲ 42.2
熊本県	8,219,899	7,839,997	▲ 4.6	▲ 39.6
大分県	4,752,518	4,787,256	▲ 0.7	▲ 38.8
宮崎県	3,294,207	3,267,076	▲ 0.8	▲ 27.8
鹿児島県	6,802,158	6,598,127	▲ 3.0	▲ 52.6
沖縄県	7,191,823	6,566,946	▲ 8.7	▲ 38.9
計	1,259,865,873	946,045,796	▲ 24.9	▲ 39.8

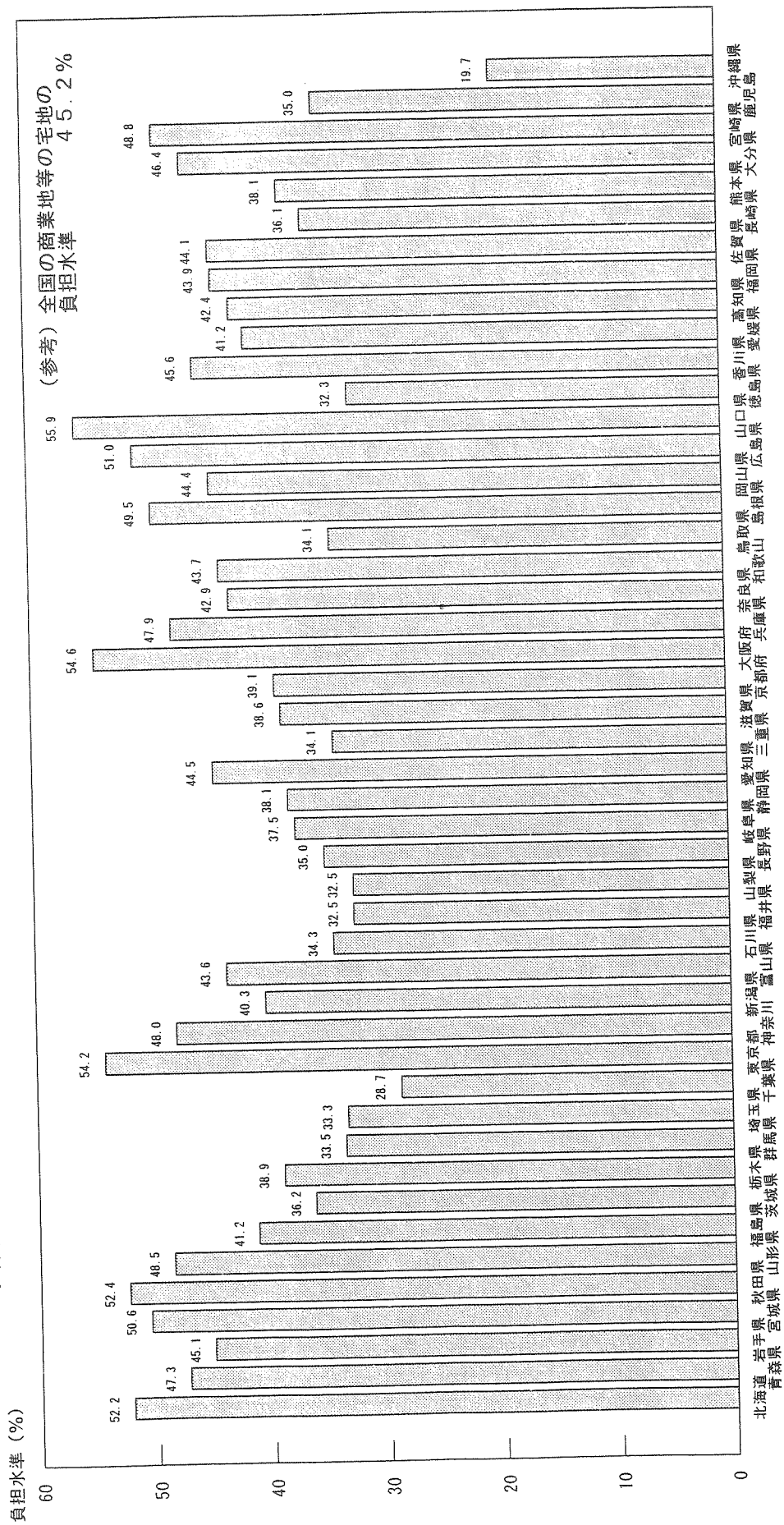
- (注) 1. 評価変動率とは、平成9年度評価見込額を平成8年度評価額で除して得た数値であり、合計欄は加重平均である。
 2. 基準地変動率とは、47都道府県における県庁所在地の基準地の評価変動率であり、合計欄は単純平均である。
 3. 数値は精査中のものであり、異動する場合がある。

全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計） （平9評価見込額ベース）



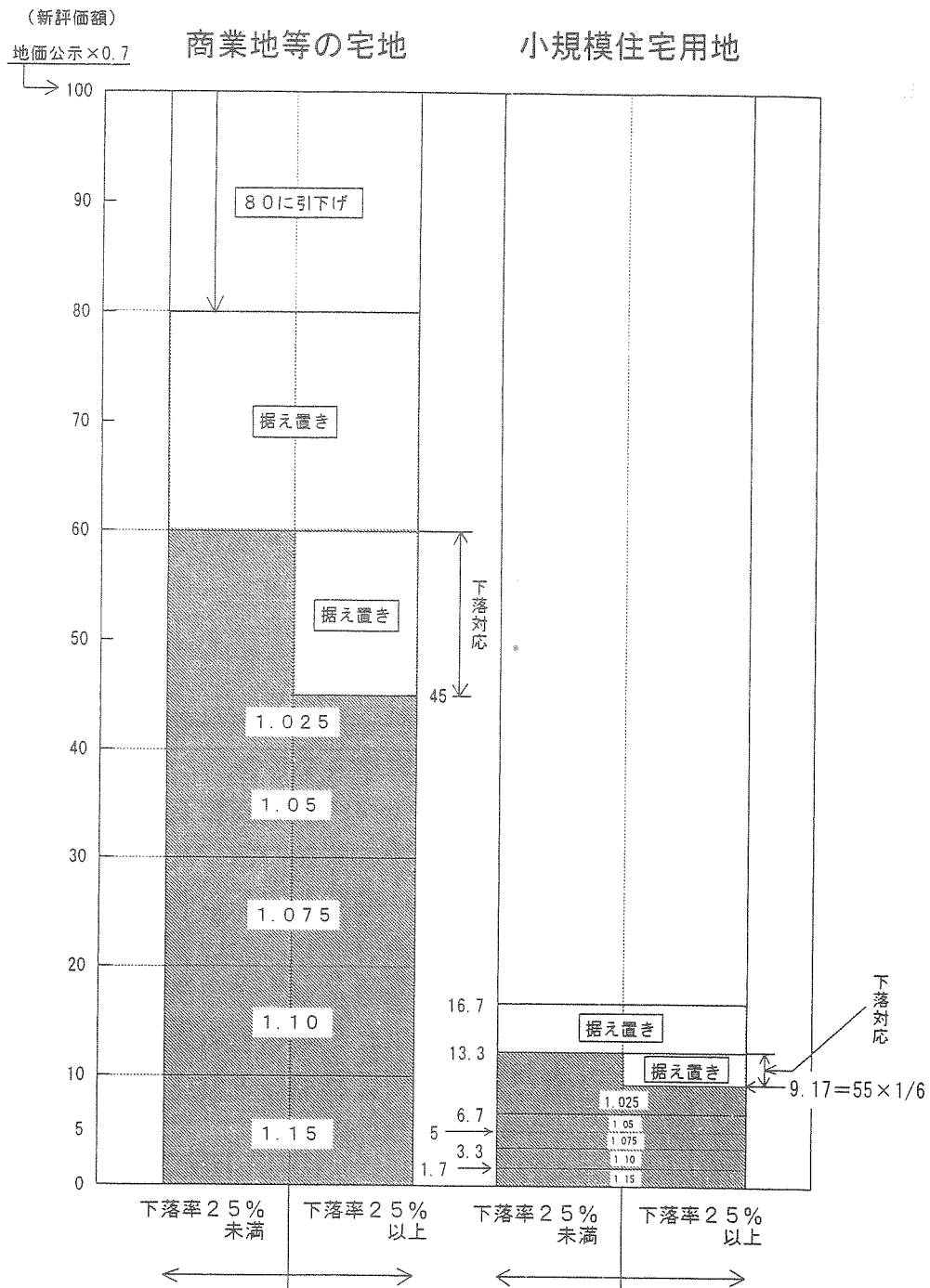
※ 「商業地等の宅地」とは、商業地、工業地等の住宅用地以外の宅地をいう。
 負担水準 = 平8課税標準額 / 平9評価見込額

平成9年度評価替えにおける商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準（推計）



○負担水準＝平8課税標準額／平9評価見込額

宅地に係る固定資産税の平成9年度～平成11年度の改正の概要

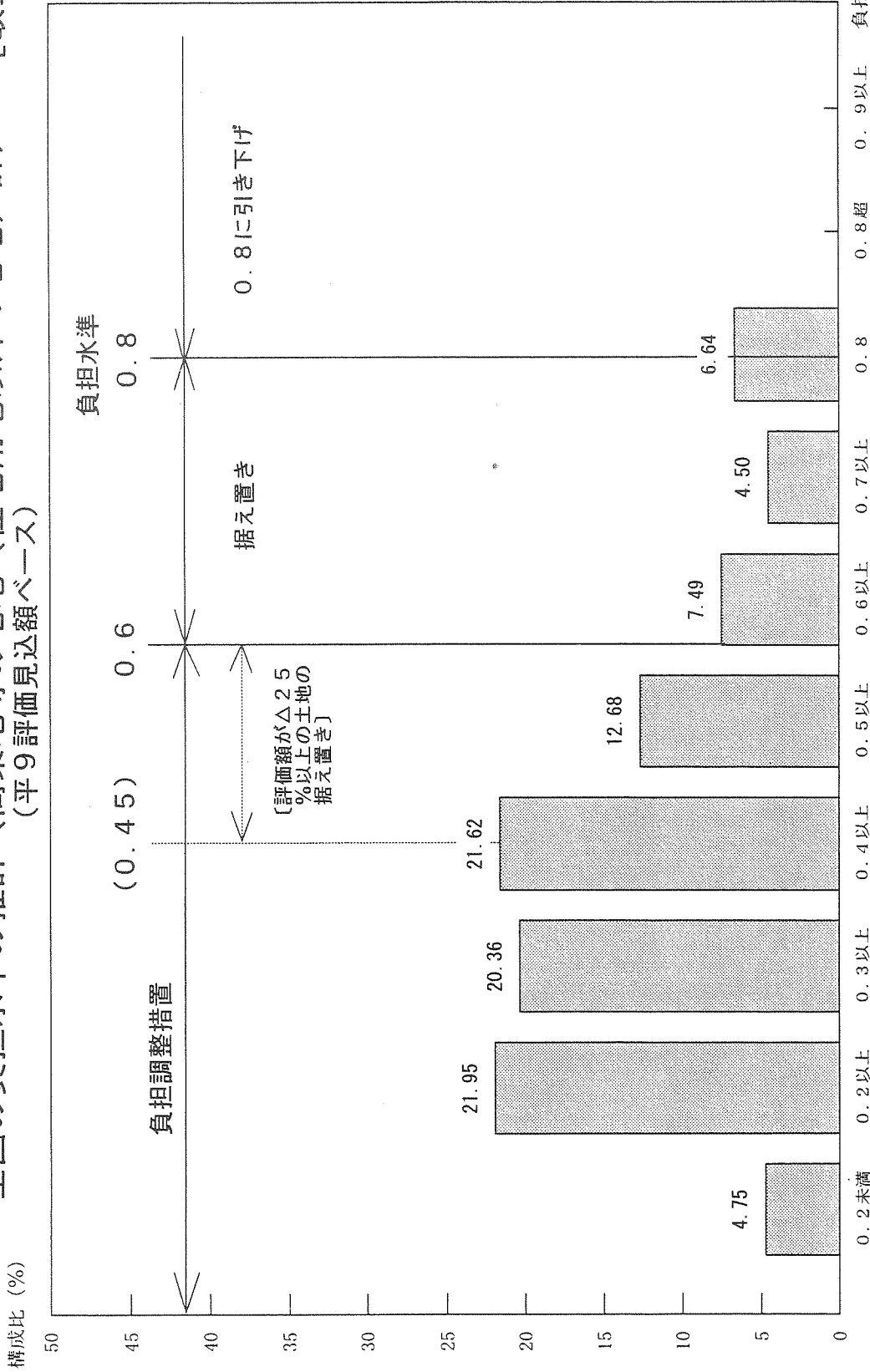


- 負担水準 = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (小規模住宅用地の場合は新評価額} \times 1/6)} \times 100 (\%)$
- 下落率 = $\frac{\text{平成8年度評価額} - \text{新評価額}}{\text{平成8年度評価額}} \times 100 (\%)$

(注1) 平成10年度及び平成11年度において、さらに地価に関する諸指標から下落傾向が見られる場合には、簡易な方法により評価額の修正を加えることができることとする。

(注2) 負担水準、下落率は、それぞれの年度における状況で判定することとする。

全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計） [改正適用後]
 （平9評価見込額ベース）



※ 「商業地等の宅地」とは、商業地、工業地等の住宅用地以外の宅地をいう。
 負担水準 = 平9課税標準額 / 平9評価見込額

新総合土地政策推進要綱（抄）

－地価抑制から土地の有効利用への転換－

（平成9年2月10日閣議決定）

第4 土地の有効利用促進のための土地税制等

1. 土地税制

(1) 基本的考え方

土地税制は、土地の公共性を踏まえ、税負担の公平を確保しつつ、土地の有効利用の促進等を図る上で、土地政策上重要な手段の一つであり、長期的・構造的な観点から、適正な土地利用やそれに向けた円滑な土地取引の確保を目指すこととする。

また、今後とも、土地の有効利用の促進に向けた検討を進める。

(2) 保有課税

固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。

また、固定資産税評価については、評価の適正の確保に資するため、平成9年度評価替えにおいては、すべての路線価を公開するよう指導する。

平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。

なお、土地保有課税のあり方については、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用の促進を図る観点を踏まえ、幅広い検討が早急に必要である。

固定資産評価審査委員会に対する審査申出状況

1 審査の申出件数

(単位：件数)

都道府県名	平成6年度	平成9年度	増減数	H9/H6
1 北海道	81	68	-13	0.84
2 青森	4	12	8	3.00
3 岩手	1	8	7	8.00
4 宮城	38	50	12	1.32
5 秋田	5	3	-2	0.60
6 山形	1	15	14	15.00
7 福島	48	18	-30	0.38
8 茨城	6	25	19	4.17
9 栃木	21	31	10	1.48
10 群馬	28	28	0	1.00
11 埼玉	99	181	82	1.83
12 千葉	86	138	52	1.60
13 東京	2,513	1,024	-1,489	0.41
14 神奈川	495	296	-199	0.60
15 新潟	33	37	4	1.12
16 富山	2	19	17	9.50
17 石川	54	21	-33	0.39
18 福井	16	12	-4	0.75
19 山梨	10	34	24	3.40
20 長野	66	99	33	1.50
21 岐阜	66	93	27	1.41
22 静岡	317	96	-221	0.30
23 愛知	564	862	298	1.53
24 三重	106	32	-74	0.30
25 滋賀	108	45	-63	0.42
26 京都	2,281	1,791	-490	0.79
27 大阪	9,654	4,092	-5,562	0.42
28 兵庫	1,155	799	-356	0.69
29 奈良	2,097	1,183	-914	0.56
30 和歌山	307	235	-72	0.77
31 鳥取	59	40	-19	0.68
32 島根	7	30	23	4.29
33 岡山	247	253	6	1.02
34 広島	344	271	-73	0.79
35 山口	24	38	14	1.58
36 徳島	46	16	-30	0.35
37 香川	33	23	-10	0.70
38 愛媛	203	121	-82	0.60
39 高知	190	80	-110	0.42
40 福岡	659	745	86	1.13
41 佐賀	49	30	-19	0.61
42 長崎	19	32	13	1.68
43 熊本	6	25	19	4.17
44 大分	17	17	0	1.00
45 宮崎	15	12	-3	0.80
46 鹿児島	22	25	3	1.14
47 沖縄	27	103	76	3.81
計	22,229	13,208	-9,021	0.59

※ 件数は、縦覧の初日からその末日後10日までの間に審査申出のあった審査申出書の枚数である。

2 課税客体別審査申出件数

(単位：件数)

都道府県名	土 地		家 屋		償却資産		増 減 数		
	平成6年度	平成9年度	平成6年度	平成9年度	平成6年度	平成9年度	土 地	家 屋	償却資産
1 北海道	75	34	6	34			-41	28	0
2 青 森	3	9	1	5			6	4	0
3 岩 手	1	8					7	0	0
4 宮 城	37	33	1	17			-4	16	0
5 秋 田	2	1	3	2			-1	-1	0
6 山 形			1	15			0	14	0
7 福 島	48	15		4			-33	4	0
8 茨 城	5	21	1	14			16	13	0
9 栃 木	15	23	6	8			8	2	0
10 群 馬	26	25	3	4			-1	1	0
11 埼 玉	91	156	8	28			65	20	0
12 千 葉	83	123	6	21			40	15	0
13 東 京	2,442	793	71	235			-1,649	164	0
14 神奈川	478	215	16	110	3		-263	94	-3
15 新 潟	31	30	2	13			-1	11	0
16 富 山	1	9	1	13			8	12	0
17 石 川	51	19	4	5			-32	1	0
18 福 井	10	7	6	5			-3	-1	0
19 山 梨	9	32	1	2			23	1	0
20 長 野	51	70	16	29			19	13	0
21 岐 阜	58	85	8	12			27	4	0
22 静 岡	308	77	14	21			-231	7	0
23 愛 知	655	479	36	395			-176	359	0
24 三 重	96	24	10	8			-72	-2	0
25 滋 賀	83	41	25	10			-42	-15	0
26 京 都	2,151	1,250	130	541			-901	411	0
27 大 阪	8,987	3,754	676	618		1	-5,233	-58	1
28 兵 庫	1,035	533	121	285			-502	164	0
29 奈 良	2,029	1,077	68	106			-952	38	0
30 和歌山	268	391	39	90			123	51	0
31 鳥 取	58	39	10	8			-19	-2	0
32 島 根	7	21		9			14	9	0
33 岡 山	225	163	23	92			-62	69	0
34 広 島	321	248	140	173			-73	33	0
35 山 口	18	33	6	11			15	5	0
36 徳 島	41	11	5	5			-30	0	0
37 香 川	33	18		6			-15	6	0
38 愛 媛	171	87	33	37			-84	4	0
39 高 知	110	31	80	49			-79	-31	0
40 福 岡	622	503	58	303			-119	245	0
41 佐 賀	46	24	6	12			-22	6	0
42 長 崎	13	31	7	9			18	2	0
43 熊 本	6	20		5			14	5	0
44 大 分	14	10	3	7			-4	4	0
45 宮 崎	5	7	11	6			2	-5	0
46 鹿 児 島	16	14	6	15			-2	9	0
47 沖 縄	22	102	5	1			80	-4	0
計	20,857	10,696	1,673	3,398	3	1	-10,161	1,725	-2
						H9/H6	0.51	2.03	0.33

※ 1枚の審査申出書の内容が土地・家屋・償却資産にわたる場合、土地1件・家屋1件・償却資産1件として計上しているため、土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税客体別申出件数の合計は、審査申出書の枚数である「1審査申出件数」における申出件数とは一致しない。

3 審査の事由別申出件数（土地）

（単位：件数）

都道府県名	課税客体別 申出件数 (a)	7割評価等 国の施策に 関すること(b)	個別の土地 の評価に 関すること(c)	割合(%)	
				b/a	c/a
1 北海道	34	18	16	52.9	47.1
2 青森	9	4	5	44.4	55.6
3 岩手	8	3	5	37.5	62.5
4 宮城	33	16	17	48.5	51.5
5 秋田	1		1	0.0	100.0
6 山形	0			—	—
7 福島	15	12	3	80.0	20.0
8 茨城	21	18	3	85.7	14.3
9 栃木	23	1	22	4.3	95.7
10 群馬	25	13	12	52.0	48.0
11 埼玉	156	29	127	18.6	81.4
12 千葉	123	30	93	24.4	75.6
13 東京	793	672	121	84.7	15.3
14 神奈川	215	113	102	52.6	47.4
15 新潟	30	0	30	0.0	100.0
16 富山	9	4	5	44.4	55.6
17 石川	19	10	9	52.6	47.4
18 福井	7	4	3	57.1	42.9
19 山梨	32	26	6	81.3	18.8
20 長野	70	33	37	47.1	52.9
21 岐阜	85	8	77	9.4	90.6
22 静岡	77	9	68	11.7	88.3
23 愛知	479	165	314	34.4	65.6
24 三重	24	2	22	8.3	91.7
25 滋賀	41	23	18	56.1	43.9
26 京都	1,250	858	392	68.6	31.4
27 大阪	3,754	3,191	563	85.0	15.0
28 兵庫	533	62	471	11.6	88.4
29 奈良	1,077	901	176	83.7	16.3
30 和歌山	391	74	317	18.9	81.1
31 鳥取	39	34	5	87.2	12.8
32 島根	21		21	0.0	100.0
33 岡山	163	38	125	23.3	76.7
34 広島	248	185	63	74.6	25.4
35 山口	33	7	26	21.2	78.8
36 徳島	11		11	0.0	100.0
37 香川	18	1	17	5.6	94.4
38 愛媛	87	38	49	43.7	56.3
39 高知	31	9	22	29.0	71.0
40 福岡	503	286	217	56.9	43.1
41 佐賀	24	2	22	8.3	91.7
42 長崎	31	13	18	41.9	58.1
43 熊本	20		20	0.0	100.0
44 大分	10	4	6	40.0	60.0
45 宮崎	7	2	5	28.6	71.4
46 鹿児島	14	3	11	21.4	78.6
47 沖縄	102	79	23	77.5	22.5
計	10,696	7,000	3,696	65.4	34.6

※ 土地の審査の事由別申出件数は、「2 課税客体別申出件数」における土地の申出件数を、申出の理由により分類・集計したものである
 ※ 「7割評価等 国の施策に関すること」とは、7割評価、価格調査基準日又は市街化区域農地の宅地並評価等、国の施策に基づいて評価されたことを不服とするものであり、「個別の土地の評価に関すること」は、「7割評価等 国の施策に関すること」以外の不服で、画地の認定等、個々の土地の評価について不服があるとするものである。

4 地目等別申出件数

(単位：件数)

都道府県名	課税客体別 申出件数 (a)	宅地 (b)	山林 (c)	農地		ゴルフ場 (f)	その他 (g)	割合 (%)						
				市街化区域 農地 (d)	一般 農地 (e)			b/a	c/a	d/a	e/a	f/a	g/a	
				1 北海道	34			33					1	97.1
2 青森	9	6			2		1	66.7	0.0	22.2	0.0	0.0	11.1	
3 岩手	8	6					2	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	
4 宮城	33	25				1	7	75.8	0.0	0.0	3.0	0.0	21.2	
5 秋田	1	1						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
6 山形	0							—	—	—	—	—	—	
7 福島	15	12			2		1	80.0	0.0	13.3	0.0	0.0	6.7	
8 茨城	21	20					1	95.2	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	
9 栃木	23	13	2				3	56.5	8.7	0.0	13.0	17.4	4.3	
10 群馬	25	15			6		4	60.0	0.0	24.0	0.0	0.0	16.0	
11 埼玉	156	91	4		14	12	21	58.3	2.6	9.0	7.7	13.5	9.0	
12 千葉	123	101	2		5		15	82.1	1.6	4.1	0.0	0.0	12.2	
13 東京	793	749	2		15		6	94.5	0.3	1.9	0.0	0.8	2.6	
14 神奈川	215	189	2		5		2	87.9	0.9	2.3	0.9	0.0	7.9	
15 新潟	30	23	1				4	76.7	3.3	0.0	13.3	0.0	6.7	
16 富山	9	9						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
17 石川	19	17					1	89.5	0.0	0.0	5.3	0.0	5.3	
18 福井	7	6						85.7	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	
19 山梨	32	28					1	87.5	0.0	0.0	3.1	0.0	9.4	
20 長野	70	59			1		6	84.3	0.0	1.4	8.6	0.0	5.7	
21 岐阜	85	79	2		1		3	92.9	2.4	1.2	0.0	0.0	3.5	
22 静岡	77	57	1		6	1	12	74.0	1.3	7.8	1.3	0.0	15.6	
23 愛知	479	371	5		51	4	48	77.5	1.0	10.6	0.8	0.0	10.0	
24 三重	24	18			2		4	75.0	0.0	8.3	0.0	0.0	16.7	
25 滋賀	41	37			2	1	1	90.2	0.0	4.9	2.4	0.0	2.4	
26 京都	1,250	890	18		135	31	1	71.2	1.4	10.8	2.5	0.1	14.0	
27 大阪	3,754	1,605	10		760	1,322	57	42.8	0.3	20.2	35.2	0.0	1.5	
28 兵庫	533	494	1		6	1	5	92.7	0.2	1.1	0.2	0.9	4.9	
29 奈良	1,077	323	6		73	4	592	30.0	0.6	6.8	0.4	55.0	7.3	
30 和歌山	391	198	19		122	19	33	50.6	4.9	31.2	4.9	0.0	8.4	
31 鳥取	39	35			2		2	89.7	0.0	5.1	0.0	0.0	5.1	
32 島根	21	21						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
33 岡山	163	145			13	1	3	89.0	0.0	8.0	0.6	0.6	1.8	
34 広島	248	209	2		11	6	19	84.3	0.8	4.4	2.4	0.4	7.7	
35 山口	33	26	2		2	1	2	78.8	6.1	6.1	3.0	0.0	6.1	
36 徳島	11	9			1		1	81.8	0.0	9.1	0.0	0.0	9.1	
37 香川	18	13			1		3	72.2	0.0	5.6	0.0	16.7	5.6	
38 愛媛	87	54			24	1	8	62.1	0.0	27.6	1.1	0.0	9.2	
39 高知	31	28	1		1		1	90.3	3.2	3.2	0.0	3.2	0.0	
40 福岡	503	419	5		37	3	1	83.3	1.0	7.4	0.6	0.2	7.6	
41 佐賀	24	20	1		1		1	83.3	4.2	4.2	0.0	4.2	4.2	
42 長崎	31	24	1		3		3	77.4	3.2	9.7	0.0	0.0	9.7	
43 熊本	20	18			1		1	90.0	0.0	5.0	0.0	0.0	5.0	
44 大分	10	10						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
45 宮崎	7	5	1		1			71.4	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	
46 鹿児島	14	12			1	1		85.7	0.0	7.1	7.1	0.0	0.0	
47 沖縄	102	88	1		1		12	86.3	1.0	1.0	0.0	0.0	11.8	
計	10,696	6,611	89		1,308	1,427	637	624	61.8	0.8	12.2	13.3	6.0	5.8

※ 地目等別申出件数は、「2 課税客体別申出件数」における土地の申出件数を地目別に分類・集計したものである。

5 審査の事由別申出件数（家屋）

（単位：件数）

都道府県名	課税客体別 申出件数 (a)	家屋が古く なっても 評価額が 下がらない。 (b)	再建築価格 方式で評価 することは 納得できな い。(c)	最近の建築 費の下落が 評価額に 反映されて いない。(d)	他の同程度 の家屋に 比べて 評価額が高 い。(e)	その他 (f)	割合 (%)				
							b/a	c/a	d/a	e/a	f/a
1 北海道	34	5	2	22	1	4	14.7	5.9	64.7	2.9	11.8
2 青森	5	4			1		80.0	0.0	0.0	20.0	0.0
3 岩手	0						—	—	—	—	—
4 宮城	17	5	1	6		5	29.4	5.9	35.3	0.0	29.4
5 秋田	2					2	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
6 山形	15					15	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
7 福島	4	2		2			50.0	0.0	50.0	0.0	0.0
8 茨城	14	11		1	2		78.6	0.0	7.1	14.3	0.0
9 栃木	8	5	1	1	1		62.5	12.5	12.5	12.5	0.0
10 群馬	4					4	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
11 埼玉	28	13	3	2	2	8	46.4	10.7	7.1	7.1	28.6
12 千葉	21	7	4	5	2	3	33.3	19.0	23.8	9.5	14.3
13 東京	235	191	6	6	3	29	81.3	2.6	2.6	1.3	12.3
14 神奈川	110	21	2	12	3	72	19.1	1.8	10.9	2.7	65.5
15 新潟	13					13	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
16 富山	13	5	2	3		3	38.5	15.4	23.1	0.0	23.1
17 石川	5	3	1	1			60.0	20.0	20.0	0.0	0.0
18 福井	5	3			1	1	60.0	0.0	0.0	20.0	20.0
19 山梨	2		1			1	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
20 長野	29	4	8	2	1	14	13.8	27.6	6.9	3.4	48.3
21 岐阜	12	3		2	3	4	25.0	0.0	16.7	25.0	33.3
22 静岡	21	6	3	6	1	5	28.6	14.3	28.6	4.8	23.8
23 愛知	395	34	4	11	10	336	8.6	1.0	2.8	2.5	85.1
24 三重	8	1	1	2	2	2	12.5	12.5	25.0	25.0	25.0
25 滋賀	10	3	2	2		3	30.0	20.0	20.0	0.0	30.0
26 京都	541	217	75	39	16	194	40.1	13.9	7.2	3.0	35.9
27 大阪	618	141	22	30	27	398	22.8	3.6	4.9	4.4	64.4
28 兵庫	285	18	35	4	7	221	6.3	12.3	1.4	2.5	77.5
29 奈良	106	28	9	9	10	50	26.4	8.5	8.5	9.4	47.2
30 和歌山	90	7	23	1	3	56	7.8	25.6	1.1	3.3	62.2
31 鳥取	8	6	2				75.0	25.0	0.0	0.0	0.0
32 島根	9	3	4		1	1	33.3	44.4	0.0	11.1	11.1
33 岡山	92	10	1	1	64	16	10.9	1.1	1.1	69.6	17.4
34 広島	173	3	3	3	5	159	1.7	1.7	1.7	2.9	91.9
35 山口	11	6	2		1	2	54.5	18.2	0.0	0.0	18.2
36 徳島	5				4	1	0.0	0.0	0.0	80.0	20.0
37 香川	6	3			2	1	50.0	0.0	0.0	33.3	16.7
38 愛媛	37	19	2		10	6	51.4	5.4	0.0	27.0	16.2
39 高知	49	5	1	2	7	34	10.2	2.0	4.1	14.3	69.4
40 福岡	303	21	6	16	17	243	6.9	2.0	5.3	5.6	80.2
41 佐賀	12	5	1		3	3	41.7	8.3	0.0	25.0	25.0
42 長崎	9		7		2	2	0.0	77.8	0.0	0.0	22.2
43 熊本	5	2		1	1	1	40.0	0.0	20.0	20.0	20.0
44 大分	7		3	1	3		0.0	42.9	14.3	42.9	0.0
45 宮崎	6		3	1	2	2	0.0	50.0	16.7	0.0	33.3
46 鹿児島	15	5	4	1	4	1	33.3	26.7	6.7	26.7	6.7
47 沖縄	1	1					100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
計	3,398	826	244	195	218	1,915	24.3	7.2	5.7	6.4	56.4

※ 家屋の審査の事由別申出件数は、「2 課税客体別申出件数」における家屋の申出件数を、申出理由により分類・集計したものである。

総合土地税の仕組み

1 納税義務者

総合土地税課税基準日現在、課税対象土地を事実上所有している者

2 課税標準

課税基準日現在の課税標準額を合算した金額を課税標準とする。ただし、現況用途にしたがって総合合算課税、別途合算課税、分離課税にそれぞれ区分して税額を計算する。

$$\cdot \text{個別公示地価} \times \text{課税標準額適用比率} = \text{課税標準}$$

3 税率

(1) 総合合算課税対象土地（基準面積内住居用建築物附属土地、裸地等）

課 税 標 準	税 率
2千万円以下	課税標準額の 2/1000
2千万円超過5千万円以下	4万円+2千万円超過金額×3/1000
5千万円超過 1億円以下	13万円+5千万円超過金額×5/1000
1億円超過 3億円以下	38万円+ 1億円超過金額×7/1000
3億円超過 5億円以下	178万円+ 3億円超過金額×10/1000
5億円超過 10億円以下	378万円+ 5億円超過金額×15/1000
10億円超過 30億円以下	1,128万円+ 10億円超過金額×20/1000
30億円超過 50億円以下	5,128万円+ 30億円超過金額×30/1000
50億円超過	1億1,128万円+ 50億円超過金額×50/1000

(2) 別途合算課税対象土地（事務室、商店街等一般営業用建築物附属土地等）

課 税 標 準	税 率
1億ウォン以下	課税標準額の 3/1000
1億ウォン超過 5億ウォン以下	30万ウォン+1億ウォン超過金額×4/1000
5億ウォン超過 10億ウォン以下	190万ウォン+5億ウォン超過金額×5/1000
10億ウォン超過 30億ウォン以下	440万ウォン+10億ウォン超過金額×6/1000
30億ウォン超過 50億ウォン以下	1,640万ウォン+30億ウォン超過金額×8/1000
50億ウォン超過 100億ウォン以下	3,240万ウォン+50億ウォン超過金額×10/1000
100億ウォン超過 300億ウォン以下	8,240万ウォン+100億ウォン超過金額×12/1000
300億ウォン超過 500億ウォン以下	3億2,240万ウォン+300億ウォン超過金額×15/1000
500億ウォン超過	6億2,240万ウォン+500億ウォン超過金額×20/1000

(3) 分離課税対象土地

分離課税対象土地と決定された土地等は、他の土地と合算せずに筆地別に課税時価標準額を課税標準額として次のように適用する（比例税率）。

課 税 対 象	税 率
・ 自耕農地（田・畑・果樹園）、宗中及び特殊法人所有農地	課税標準額の1000分の1
・ 特殊開発林、営農計画認可林、宗中林等 分離課税対象林野	課税標準額の1000分の1
・ 基準面積内の工場用地	課税標準額の1000分の3
・ 土地開発公司、住宅公司の分譲、供給、賃貸用土地及び発掘用、鉱区内土地	課税標準額の1000分の3
・ ゴルフ場、別荘用土地、高級娯楽場用土地	課税標準額の1000分の50
・ 基準面積超過 住居用土地	課税標準額の1000分の50
・ その他分離課税対象土地	課税標準額の1000分の3

4 課税基準日及び納期

総合土地税の課税基準日は毎年6月1日であり、納期は10月16日～10月31日である。

5 賦課徴収手続き

- (1) 市長、郡守は管轄地域内の総合土地税課税対象土地を調査して、その課税資料を毎年課税基準日から15日間の期間を定めて、これを供覧しなければならない。
- (2) 総合土地税課税対象資料を供覧した後、異議のある者は不服の理由を揃えて供覧期間が終了した日から数えて10日以内に土地の所在地を管轄する市長・郡守に異議申し立てをすることができる。
- (3) 市長、郡守は供覧または異議申し立てを受けた日から15日以内にこれを審議・決定して申請人に通報しなければならない。

6 電算資料の作成等

- ・ 市長、郡守、区庁長は供覧または異議申し立てに対する決定などの手続きを経て総合土地税課税対象土地として確定した後、電算入力資料を作成して、これを毎年7月15日までに道知事、特別市長、広域市長に送付する。
- ・ 道知事、特別市長、広域市長は送付された電算資料を電算処理して、8月20日までに内務部長官（内務省）に送付する。
- ・ 内務部長官は道知事、特別市長、広域市長から送付された電算処理された資料に対して、総合合算課税対象土地と別途合算課税対象土地とを区分して、納税義務者別に土地の筆地、数、面積、課税標準額等を合算処理して、総合合算課税税額と別途合算課税税額をそれぞれ算出する。
- ・ 上記のように算出した総合合算税額と別途合算税額を次の公式のとおり土地所在地の市・郡・区別に按分した税額が、該当市・郡・区が徴収する税額となる。

税額按分方法

$$\text{算出税額} \times \frac{\text{A郡 所在課税標準額}}{\text{課税標準合計額}} = \text{A郡が徴収すべき税額}$$

※総合合算税額と別途合算税額をそれぞれ按分

7 韓国の地価公示制度

全国の土地のうち国公有地等を除いた2,600万筆を対象としている。宅地のみならず農地、山林についても売買実例価格を基礎として地価公示価格が設定されている。2,600万筆のうち45万地点は政府が価格を決め、残りは市・郡において設定する。

地価公示は、土地取引の指標となるのみならず、総合土地税、相続税、贈与税等の課税標準の算定の基礎として使用されている。いわば、公的土地評価の一元化が達成されている。

(資料1) 年度別課税標準の現実化率及び引上率

(単位：%)

年度別	91	92	93	94	95	96
現実化率	15.3	17.3	21.3	26.9	31.5	31.1
引上率	—	27.0	20.8	21.2	17.2	△1.0

(資料2) 年度別総合土地税課税額

(単位：億ウォン)

年度別	90	91	92	93	94	95	96
課税額	4,477	5,494	7,106	8,858	10,892	13,446	13,077
増加率	—	22.7%	29.3%	24.6%	23.0%	23.4%	△2.7%

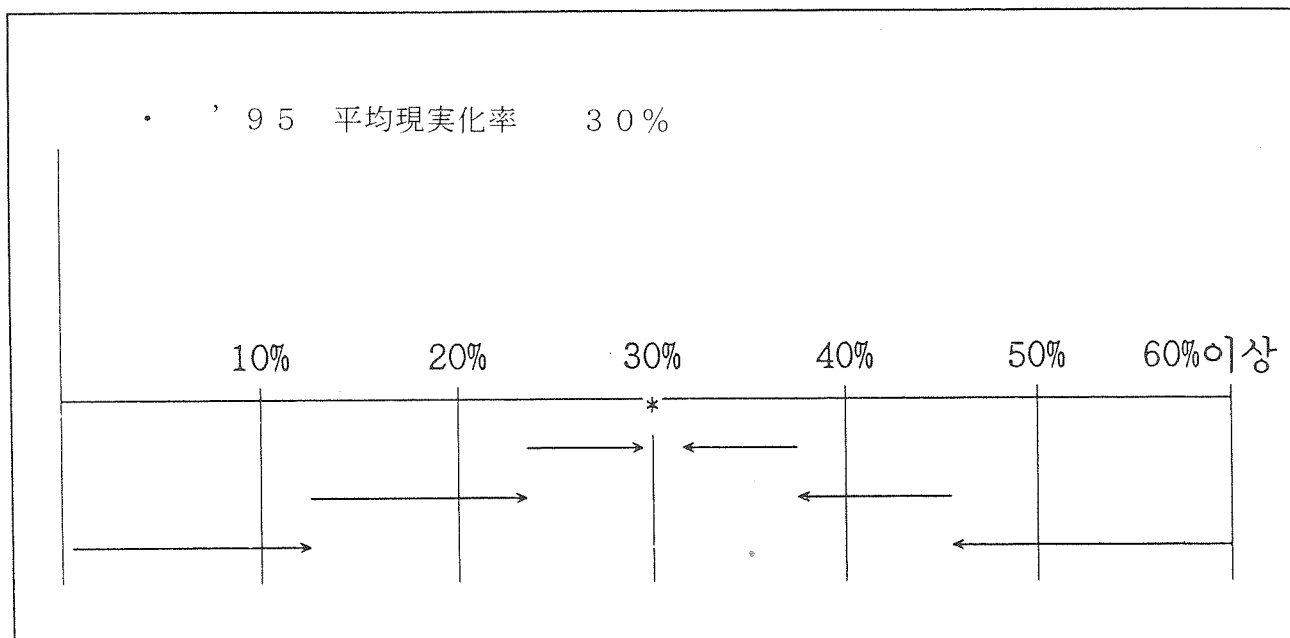
(資料3) 土地の実効税率の推移

(単位：億ウォン)

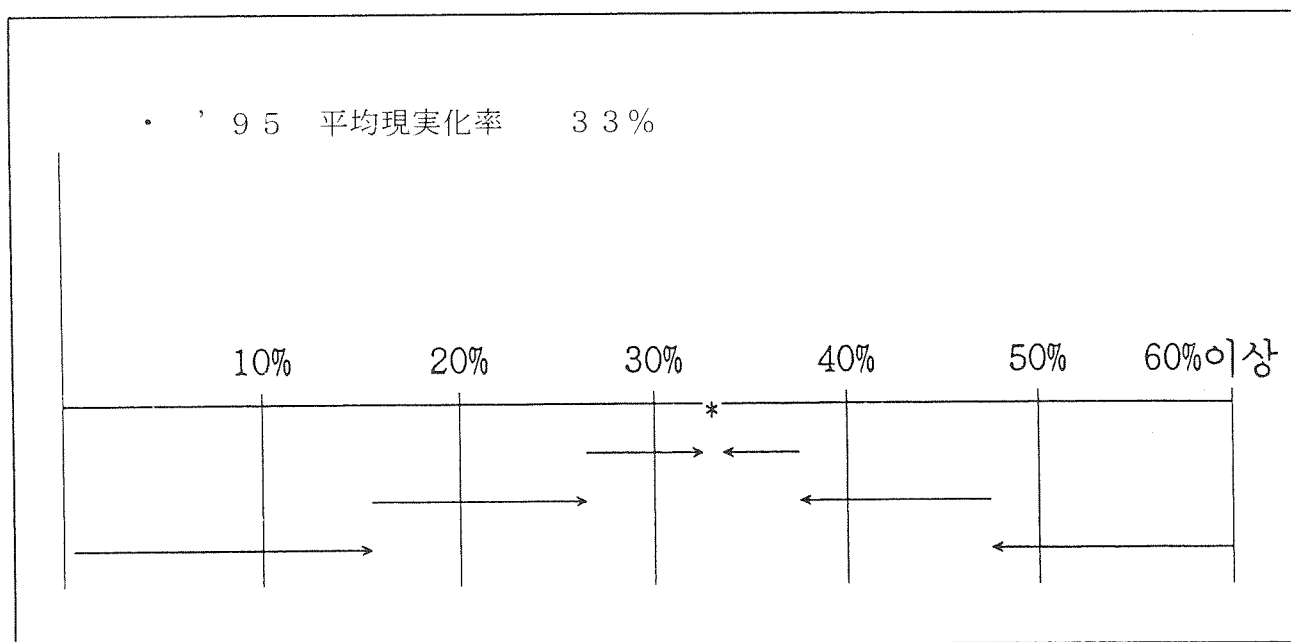
年度別	92	93	94	95	96
公示地価	7,933,930	9,740,280	9,300,780	9,289,960	9,454,110
課税標準	1,372,570	2,074,680	2,501,910	2,935,630	2,940,030
税額	7,106	8,858	11,414	13,446	13,077
実効税率	0.09%	0.09%	0.12%	0.14%	0.13%

(資料4) 課税標準適用比率決定基準設定 (例示)

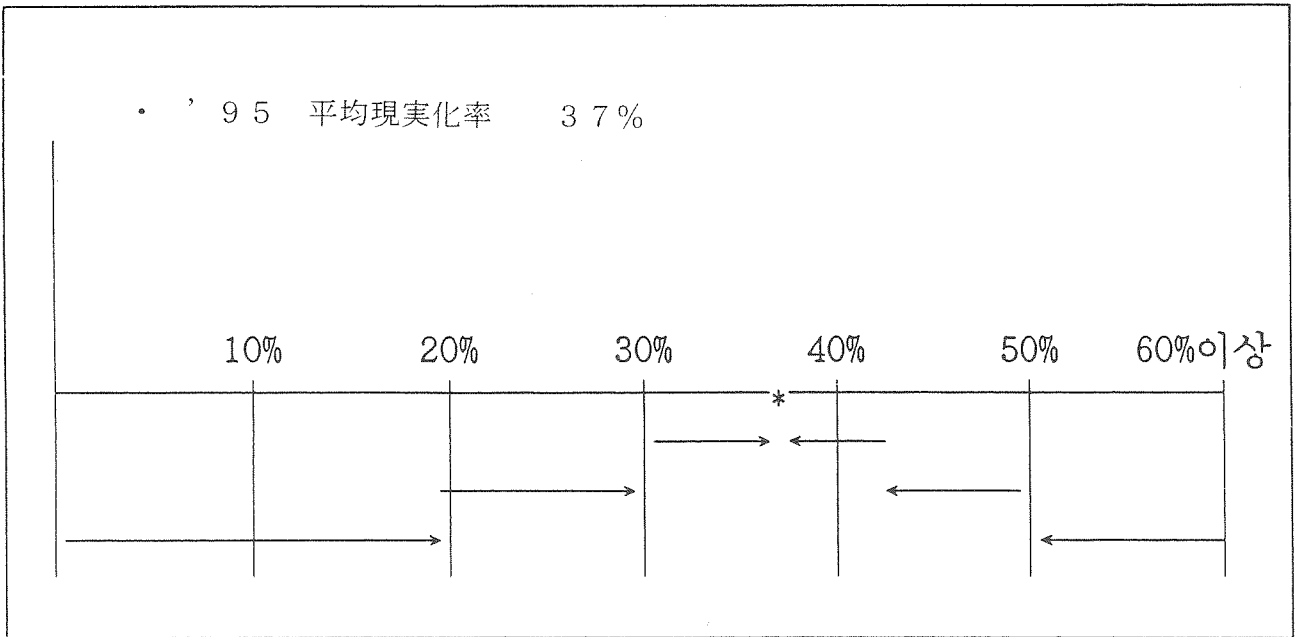
○ 30%未満の団体



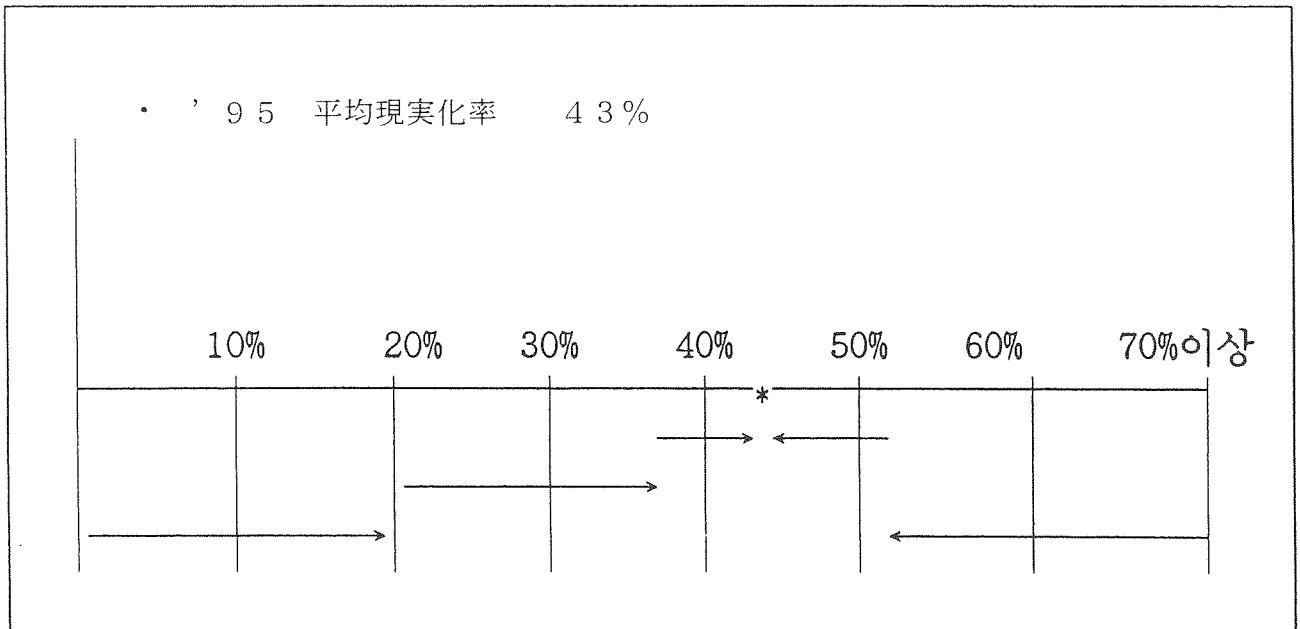
○ 30~35%団体



○ 35 ~ 40% 团体



○ 40 ~ 45% 团体



○ 45 ~ 50% 団体

・ '95 平均现实化率 47%

