

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

平成 11 年 3 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

(委員長)	金子	宏	東京大学名誉教授・学習院大学教授
(委員)	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
	水野	忠恒	一橋大学教授
	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	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
	小倉	輝亮	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 〕

○第1回 [平成10年5月8日(金)]

(議 題)

- (1) 調査研究項目とその論点について
- (2) 固定資産税の現状について
- (3) その他

○第2回 [平成10年5月29日(金)]

【固定資産税の負担水準に関する検討プロジェクト・チーム】

(議 題)

- (1) 固定資産税の負担水準について
- (2) その他

○第3回 [平成10年6月29日(月)]

(議 題)

- (1) 土地に係る固定資産税の負担水準のあり方についての基本的考え方について
- (2) その他

○第4回 [平成10年7月23日(木)]

(議 題)

- (1) 土地に係る固定資産税の負担水準のあり方についての基本的考え方について
- (2) 固定資産税の課税手続における法律関係の確定システムのあり方について
- (3) その他

○第5回 [平成10年10月12日(月)]

(議 題)

- (1) 土地に係る固定資産税の負担水準のあり方について
- (2) 固定資産税の課税手続における法律関係の確定システムのあり方について
- (3) その他

○第6回 [平成10年11月9日(月)]

【固定資産税の課税システムに関する検討プロジェクト・チーム】

(議 題)

- (1) 固定資産税の課税システムに係る主な論点と検討課題について
- (2) その他

○第7回 [平成10年11月24日(火)]

【固定資産税の課税システムに関する検討プロジェクト・チーム】

(議 題)

- (1) 固定資産税の課税システムに係る主な検討課題について
- (2) その他

○第8回 [平成11年3月2日(火)]

(議 題)

- (1) 報告(案)について
- (2) その他

# 目 次

## 第1 土地に係る固定資産税の負担水準のあり方についての基本的考え方

第1節 固定資産税の意義	3
1 物税たる財産税としての側面	3
2 市町村の財政需要を賄う基幹税目としての側面	4
3 固定資産税の課税標準について	5
4 これからの固定資産税の方向	7
第2節 評価の適正化・均衡化	8
第3節 負担水準の現状	9
第4節 負担水準の均衡化	9
1 負担水準の不均衡の要因	9
2 負担水準の均衡化の必要性について	10
3 負担水準の均衡化とは何か	11
4 一定割合の値について	12
第5節 負担水準のあり方を考える際に検討された視点	12
1 負担水準の不均衡	12
2 税制の複雑さの解消	13
3 本則課税による均衡化の困難さ	13
4 新しい地価変動傾向への対応	14
5 市町村等の事務量・費用への配慮	14
6 土地政策上の中立性の確保	15
7 市町村の健全な財政運営の確保	15
8 分権時代に相応しい税制度の確立	15
9 住宅用地についての適切な取扱い	16
第6節 土地に係る負担水準の均衡化は具体的にどのように行われるべきか	16
1 A案の概要	17
2 B案の概要	20
3 C案の概要	21
4 D案の概要	22
第7節 均衡化を円滑に進めるための激変緩和措置について	23
第8節 今後の検討のための留意点について	27

## 第2 固定資産税の課税システムのあり方についての基本的考え方

第1節	はじめに	31
第2節	固定資産の価格に係る不服審査について	
	—不服がある場合の争いの権利の実質的確保—	31
1	固定資産評価審査委員会の存在意義	31
2	現行制度の問題点	32
3	これからの方向	32
第3節	固定資産課税台帳の縦覧の範囲について	
	—課税に関する情報の開示—	38
1	現行の縦覧制度の問題点	38
2	現行制度とその運用	39
3	過去の経緯及び他の制度等の状況	39
4	論点	41
5	これからの方向	44
第4節	償却資産の申告制度について	
	—簡素でわかりやすいしくみ—	44
1	償却資産の申告制度の意義	44
2	現行制度	44
3	問題点	44
4	論点	45
5	これからの方向	46
第5節	評価額等の証明制度について	
	—課税に関する情報の活用—	46
1	評価額等の証明の現状	46
2	論点	47
3	これからの方向	47
第6節	おわりに	48
資料編		49

第1 土地に係る固定資産税の負担水準の  
あり方についての基本的考え方



## 第1節 固定資産税の意義

土地に係る固定資産税の負担水準とは、当該土地に係る固定資産税の評価額に対する課税標準額の割合のことを指す。

固定資産税の課税標準は価格であり、それは賦課期日における「適正な時価」とされている（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第341条第5号及び第349条第1項）ことからすれば、本来、評価額と課税標準額は同じ（すなわち、負担水準100%）はずである。しかしながら、いわゆるバブル期前後における異常な地価動向に対する対応の中で、現在、この負担水準には、各土地ごとあるいは各地域ごとにバラツキが生じている。このバラツキに対して、今後どのように対処すべきかが本章のテーマである。

一方、土地の価格は、戦後日本の経済発展とともに急激な上昇をみせてきたとともに、近年においては、特に金融面からの影響によって大きな変動をみせることが明らかになってきている。

固定資産税は、市町村の行政サービスからの受益を課税の正当性としていると考えられるが、時として異常な変動をみせる近年の土地の価格は、この市町村の行政サービスとの関連性を有しない。

そこで、土地に係る固定資産税の負担水準のあり方についての基本的な考え方をまとめるに当たり、土地の価格と固定資産税制度のあり方に遡って検討することが必要でと考え、従来の固定資産税制度にとらわれることなく、まず、固定資産税の意義を再検討することからスタートすることとした。

### 1 物税たる財産税としての側面

固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する（法第342条第1項）。客体に着目して課税するいわゆる物税である。また、固定資産の所有という事実に着目して課される財産税の性質を有し、課税標準は、固定資産の価格である（法第349条等）。

このような制度化は、シャープ勧告においてアメリカのProperty Taxを念頭に行われたとされる。土地に係るProperty Taxの背景となった考え方の一つに、土地の価格の増加は所有者の労働によるものではなく人口集中等に起因する社会的利得であることから、適正な保有コストを課すべきであるという考え方があったと言われる。

この考え方によれば、地価が上がれば税負担も上昇し、地価が下がれば税負担も減少する。土地所有者に対する適正な保有コストを求めるという視点が重視される。地価上昇の歯止めになる機能を有することも期待される。

適正な保有コストの水準を決定することは、困難であるが、税源として財産そのものを想定する税ではないと観念されているため、一般的に低い税率が設定されている。

その結果、価格（＝課税標準額）が税負担にとって決定的に重要であると解される。

時価を著しく下回る評価額は、土地に資産としての有利性を付与したとの批判も生じる。

(注)

1 Property Taxは、「財産税」と訳するのが、素直であるが、昭和21年に実施された財産税との混同を避けるため、固定資産税と命名されたといわれる。

昭和21年の財産税は、戦争により疲弊した財政を再建するとともに富の不平等をならすことを目的としたため、財産そのものを税源とし、その内容は次のとおりであった。

- ①調査時期は原則として昭和21年3月3日午前零時である。
- ②納税義務者は個人である。但し、国際連合に加入している国の国籍を有する者には課税しない。
- ③財産税の課税価格は、生活に通常必要な家具、什器、衣服などを除いた財産の価格から債務の金額を控除したもの。
- ④免税点は10万円で、税率は10万円を超える金額に対し100分の25を最低とし150万円を超える金額に対し100分の90を最高とする超過額累進税率を採用した。

2 固定資産税の根拠は、市町村の行政サービスからの受益に求められる。もっとも、この場合の受益というのは、個々の固定資産がいくらの利益を市町村の公共サービスから受けているかという個別の受益ではなく、一般的受益、つまり固定資産を所有している場合には、その所有に応じた受益をしている、という意味での一般的受益を意味していると考えられる。

3 アメリカのProperty Taxは、それまでのヨーロッパの税制とはほとんど関係なく固有の制度として発達したものである。

European antecedents have little relevance to property taxation as it took root in America. As Jensen has emphasized `the American property tax is to a large extent indigenous.` (「PROPERTY TAXATION second edition」 Institute of Property Taxation, edited by Jerrold F. Janata)

## 2 市町村の財政需要を賄う基幹税目としての側面

市町村の財政需要を賄うことを第一義として捉えれば、地価の上下にかかわらず、必要な税収を確保すべきであり、かつ、それで足りるという考え方がある。

Property Taxの基本型は、予算歳出を課税標準で割り戻して税率が決まるというものがある。ニューイングランド地方をはじめアメリカの多くの地方団体において制度化、運用されている。

すなわち、当該年度の歳入必要額を積み上げ方式で求め、それとは別に当該地方団体における全資産の評価額を求めておく。税率は歳入必要額を全資産の総評価額で除して求める。税率は毎年変わりうる。

この考え方によれば、税負担の水準は税率によって決定されるから、価格の絶対水準ではなく、評価すなわち課税標準の均衡の維持がより重視される。

(注) 次のようにそもそも固定資産税の税率は歳出見合いで設定されたという経緯がある。

1 シャープ勧告(昭和24年)では、年140億円(府県分70億円、市町村分70億円)の収入が見込まれた地租家屋税の代わりに年500億円の収入が見込まれる固定資産税を市町村税として創設することとした。そ

の際、地方歳出を戦前の水準に引き上げ、費用増大、人口増加等に対処するためには、800億円の歳入増加が必要であるとされた。その内訳は、地方債、政府からの補助金等の他の財源が400億円、地方税の増収が400億円であった。地方自治の強化の観点から、この400億円の増税は、市町村税において行うこととされた。諸税が整理され、市町村民税（600億円）と固定資産税（520億円）が基幹税目とされた。その際、固定資産税の税率は1.75%と設定された。

2 昭和25年の地方税法改正時においては、税率1.6%で520億円の税収を確保できる見込みとなったため、標準税率は1.6%とされた。

3 昭和29年度の地方税法改正では、土地及び家屋の取得に対する不動産取得税を創設するとともに、固定資産税の税率を引き下げることとされ、標準税率は1.4%とされた。

4 標準税率が1.4%と設定された以降の伸び率を見てみると（昭和30年度の指数を100とおいた場合）、平成9年度の指数は、市町村歳出総額が10,455、市町村税収総額が9,048に対して、固定資産税額は7,928となっており、市町村の財政需要の拡大に対して、固定資産税収が必ずしも十分な伸張性を果たしてこなかったとも考えられる。

### 3 固定資産税の課税標準について

負担水準とは評価額に対する課税標準額の割合であるが、固定資産税に関する議論において、課税標準額と評価額、あるいは実際の税負担との関係について、若干混乱していると思われる場合もあるので、ここで、固定資産税の課税標準に関する議論を整理しておきたい。

#### ① 意義

固定資産税の課税標準は、賦課期日における「価格」であり、価格とは「適正な時価」をいう（地方税法第349条第1項及び第341条第5号）。

#### ② 時価の意義

評価によって求めるべき固定資産の価格は、次のような考え方から設定された。

「課税の基礎となる固定資産の価格を時価によることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であるとする。

この場合の時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格とは同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊な条件のもとに成立しているものであるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格

である。」（固定資産評価制度調査会答申、昭和36年3月30日）

これによって、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうることができると考えられた。

価格事情の推移によって、評価額が著しく引き上げられ、現行の税率のままでは、税負担が増大することが予想され、税負担の変動を避ける必要がある場合には、課税標準又は税率等によって調整を図るべきであって、評価の面において斟酌を加えるべきではないと考えられた。

### ③ いわゆる7割評価の意義

現在の固定資産税における宅地評価は、売買実例価額方式を原則としつつ、地価公示価格等を標準宅地の評価に活用することを通じて、地価公示価格等を固定資産評価の客観的な物差しとすることになったことにより、次のような意義を有することになったと考えられる。

- I 土地基本法等の趣旨に沿って、公的土地評価相互の均衡と適正化を図り、公的土地評価の信頼性を確保するとともに、固定資産税の土地評価に対する国民の理解を得ることに資すること。
- II 市場価値を基準とすることによって、評価の均衡を確保することができること。
- III 過大な若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること。

（注）平成9年度固定資産評価基準（自治省告示第158号）第1章（土地）第12節（経過措置）

宅地の評価において、第3節二（一）及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

### ④ 収益還元法の採用について

固定資産税における土地の評価に収益還元法を用いるべきとの意見があるが、収益還元法には、次に掲げるような問題点が指摘されており、固定資産税の土地の評価については売買実例価額を基礎としている。

#### I 還元利回り率の設定が困難であること

標準的な市中金利を用いると、景気が後退し金利が下がっている時期には評価額が上昇し、逆に景気が好転し金利が高くなっている時期には評価額が下落するという実際的な問題もある。

#### II 標準的な収益額の設定が困難であること

同じ地域の類似の土地であっても地代にバラツキがあり、市場価値のある土地であっても、遊休状態にあり収益を生み出していない場合があるため、現実の地代を基礎として収益還元価格を算出することができない。また、将来の収益を正確に予測する



ことも困難である。

### Ⅲ 成熟した不動産の賃貸市場が存在していないこと

不動産の支払賃料及び取引価格等に関する豊富な情報を市場から入手しうる環境にはない。

## 4 これからの固定資産税の方向

現行の固定資産税は、シャープ勧告により地方自治の充実発展に資するため、市町村の安定した基幹的税目として位置づけられている。その基本的性格は、資産価値に応じて、毎年経常的に課税する財産税である。

この現行制度は、地域的に税源の偏在が少なく、幅広い納税者（土地3,658万人、家屋3,544万人、償却資産409万人）が存在し、かつ、原則として課税客体の可動性がないという特性を有している。これは独立性が強く、地方税として最も優れたものであると評価することができる。

そこで、今後、地方分権の進展する際に、住民が受益と負担の選択を行う場合の基本的な手段となる可能性がある。

今後、地方分権推進計画において普通税の税率が標準税率未満の地方公共団体に係る地方債発行の制度改正が予定されていること等に鑑みれば、税率の変更によって住民による受益と負担の選択が行われるようになることも視野に入れておく必要があるものと思われる。

その場合、これからの固定資産税制度の可能性として、財産税であることを基本としながら、市町村の財政需要や住民の担税力等を勘案しつつ、市町村の予算編成の歳入・歳出の調整手段として住民の意思が反映される機能を果たすことが考えられる。

そのためには、住民の理解を得るより簡素な制度であることが求められるとともに、基本的仕組みについて公平であるという信頼を得る必要がある。特に、課税標準の均衡化の達成は、課税の公平の確保のためには不可欠である。

その見地からも、各宅地あるいは各地域ごとに負担水準（価格に対する課税標準の割合）にバラツキがあるという現状は、課税の公平の見地から看過できないものであり、負担水準の均衡化は早急に図られるべきものである。

ただし、このように市町村の受益と負担の選択を固定資産税で行おうとする考え方には、次のような問題点に留意すべきであることが指摘された。

- ① 固定資産税は、当該市町村に固定資産を有していれば、投票権のない住民や法人にも課税されるから、地域の会費的性格を有しているとは必ずしも言いきれず、住民意思を的確に反映するとは限らないと思われる側面がある。
- ② 市町村の業務の中心が、警察・消防、教育及び道路等の整備だけでなく、福祉サービスのような現物給付的な人的サービスにシフトしていく傾向の中で、資産課税のみでは住民の受益への負担を反映し得ないと思われる側面がある。
- ③ 我が国の市町村の場合、固定資産税だけでなく、住民税その他の複数の税によるタックス・ミックスとなっているため、歳出増をどの税目で調整するのかの判断が非常に困

難であると思われる側面がある。

(注)

1 昭和15年度地方税制改正以前の戸数割（市町村）及び家屋税（府県）がそれぞれの団体における歳入・歳出の調整手段として機能していたと言われる。しかし、農村恐慌で地方財政が窮乏する一方、戸数割の超過負担が過大となったことが、地方分与税制度の創設等につながったとされる。

2 地方分権推進計画（抄）「第4.4（1）地方税 ア地方税の充実確保（イ）」

今後、地方分権の進展に伴い、地方公共団体の財政面における自己決定権と自己責任をより拡充するとともに、住民の受益と負担の対応関係をより明確化するという観点から、国と地方公共団体との役割分担を踏まえつつ、中長期的に、国と地方の税源配分のあり方についても検討しながら、地方税の充実確保を図る。

この場合、生活者重視という時代の動向、所得・消費・資産等の間における均衡がとれた国・地方を通じる税体系のあり方等を踏まえつつ、税源の偏在性が少なく、税収の安定性を備えた地方税体系の構築について検討する。

3 英国の歳入援助交付金（Revenue Support Grant）は、（標準支出査定額－非居住用資産Rate－標準的なCouncil Tax額）により算出される。標準支出査定額を超える歳出予算を組む場合には、地方団体がCouncil Taxを増額して調整する。各地方団体は、住民向けのパンフレット等に歳出予算とCouncil Taxの額との関連を明確に提示している。地方選挙においてもCouncil Taxの水準が大きな争点の一つとなっている。

4 自主財源を強化し、住民の受益と負担の選択の手段とすることについては、住民のコスト意識も高まり、地方歳出の効率化につながるなどの指摘もある。しかし、現行の地方税制度では地域間の税収格差が大きすぎるため、地方税の比率を高めるだけでは、大都市圏のみに税収が集中し、ナショナルミニマムとしての行政水準が地方では確保されないのではないかとの危惧がある。

## 第2節 評価の適正化・均衡化

地価高騰の波は、昭和58年頃から東京都心の商業地に端を発し、60年代に入り次第に周辺住宅地等に拡大するとともに、さらに他の三大都市圏、地方都市へと波及していった。この地価高騰は、公的土地評価、ことに固定資産税における土地の評価のあり方に問題を投げかけた。地価高騰期にあっては、評価額の上昇が税負担の急増に直結するため「不正常要素」を大きく見積もることによって評価額を過小に算定するという一面があった。そのため、地価公示価格の上昇に固定資産税評価が追いつかず、両者の水準の格差が拡大するとともに、地価公示価格に対する水準の地域的不均衡も拡大することとなった。

このような状況は、公的土地評価、特に固定資産税の土地評価ひいては固定資産税の課税に対する納税者の信頼を損ないかねず、速やかに、その均衡化・適正化が求められた。そこで、平成6年度の土地の評価替えにおいて、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の7割を目途に、評

価の均衡化・適正化が図られた。

その際、先のバブルのように全般的な物価上昇を伴わず、特に土地の価格が急激に上昇するような場合には、税負担が直接的に価格に連動して急増することは適切ではないと考えられた。一方、公的土地評価の信頼を確保するためには、相互の均衡と適正化が求められた。その結果、次にみるように宅地に係る固定資産税において評価と負担が分離することとなったのである。

(注)

1 土地基本法第16条（公的土地評価の適正化等）

国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

2 総合土地政策推進要綱（抜粋）（平成9年2月10日閣議決定）

固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

### 第3節 負担水準の現状

商業地等の宅地についてみると（平成10年度推計）、全国の平均負担水準は48.8%であるが、都道府県別の平均負担水準では、12団体が50%を超えている（東京都57.3%、大阪府57.1%、北海道55.1%、宮城県54.0%等）一方、12団体が40%未満であり（沖縄県23.7%、徳島県35.7%、福井県35.8%、鳥取県36.4%等）、かなりのばらつきが見られるところである。さらにこれを市町村別の平均負担水準では、約75%の団体が3割以上6割未満の範囲内にあるが、15.6%の団体の負担水準が6割以上であり、9.2%の団体が3割未満（2割未満の団体は36団体）となっている。なお、同一市町村内における地積ベースでの負担水準を見ると、その分布状況は区々異なっているところである。

### 第4節 負担水準の均衡化

#### 1 負担水準の不均衡の要因

固定資産税制度においては、税負担の割合を配分する基準として価格を用いている。平成6年度の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化が図られ、加重平均で3.96倍（47県庁所在市の基準地の単純平均で3.02倍）の評価上昇となった。一方、土地の評価の上昇が急激な税負担の増加をもたらすことがないように、なだらかな負担調整措置が講じられた。その結果、各地域、各土地ごとに評価額に対する実際の課税標準額の割合（すなわち、負担水準）が異なることになった。

さらに、平成9年度の評価替えにおいては、全宅地の総評価額が約25%の下落となったが、大都市では平均約40%、都市では平均約15%、町村では平均約5%の下落となった。個々の土地の評価額の変動には相当なばらつきが見られることとなり、各地域ごとの負担

水準の不均衡に鑑み、評価と税負担の関係を明確にし負担水準の均衡化をより重視する税負担の調整措置が講じられることとなった。

このため、宅地に係る負担水準のばらつきについては、ある程度均衡化が進められることとなったものの、早急に負担水準を収斂させ均衡化させるための手法を確立することが求められることとなった。

地価公示価格の一定割合で評価の均衡化が行われたことを契機として、このように負担水準の不均衡が顕在化した。なぜ、このような不均衡が生じることとなったのか。全国的に想定される概括的な理由としては、次のようなものが考えられる。

① 昭和39年度の評価替え以前においては、土地、家屋、償却資産間及び各市町村間における評価額の著しい不均衡があり、課税の公平上問題視されていた。そこで、評価額の著しい不均衡を是正し、税負担の公平を確保するため、昭和39年度に新固定資産評価制度による評価替えが行われた。その結果、家屋及び償却資産については、ほとんど変動がなかったものの、土地については、特に宅地が6.37倍の上昇となるなど大幅な変動が生じた。

この評価額の大幅な変動をそのまま固定資産税負担に反映させることは、宅地等の所有者の税負担に激変が生じることになることから、昭和38年度の税負担の1.2倍を限度とする負担調整措置が設けられたのをはじめ、原則として評価替えごとに負担調整措置が講じられることとなった。評価額と課税標準額は乖離しており、この状態は昭和50年度まで続いた。

② 昭和60年代に入り、三大都市圏を中心に地価が急激に高騰した。一方、固定資産税の評価額は、その上昇が直接税負担に結びつくため、過小に算定するという一面があった。このため、個々の土地の固定資産評価額が地価（実勢価格や地価公示価格）と様々に乖離することとなった。

③ 平成2年頃を境に、地価の下落がはじまった。この下落幅は、地価高騰の激しかった地域ほど大きな傾向を示したが、個々の土地又は地域ごとに異なるものであった（三大都市圏以外の土地資産額の合計は、依然として下落傾向を見せていない。）。

また、激しい地価高騰の中で、固定資産評価額をできるだけ上昇させた地域ほど、地価下落も激しいという傾向があり、その結果、そのような地域では相対的に負担水準が高くなる傾向が生じた。

## 2 負担水準の均衡化の必要性について

課税の公平を確保する見地からは、負担水準の均衡化は、強く要請されるものであると考える。

固定資産税は資産価値に応じて課税する税であるから、各土地間の負担水準をそろえて同じ資産価値ならば同じ課税標準額（税額）になるべきであるからである。

さらに、地方団体の共通財源である地方交付税の配分に際しても負担水準の均衡が求められる。基準財政収入額の計算上、固定資産税収が用いられている。各市町村間の課税標準が均衡化されたうえで、標準税率によりあるべき税収を計算して、それをもとにして地



方交付税を算定するのでなければ、財政上の均衡の要請は満たせない。

いずれにせよ、負担水準のばらつきが広範に存在する現状においては、負担水準の均衡化を図ることがまず解決されるべき問題と考えられる。

### 3 負担水準の均衡化とは何か

ここで、負担水準の均衡化とは、すべての土地(宅地)に係る負担水準(評価額に対する課税標準額の割合)を一定の水準において均衡化させ収斂させることを言うものとする。

現行制度は、地方税法本則において価格を課税標準としている(法第349条第1項)。すなわち、すべての土地に係る固定資産税額は、次のようにして求められるのが、本則の考え方である。

$$(\text{価格}) \times (\text{税率}) \dots\dots\dots \text{算式 1}$$

しかし、宅地に係る負担水準の現状に鑑みれば、算式1によって課税標準を価格の水準で一律に均衡化させると、固定資産税額が著しく急増することになる。これは、固定資産税が市町村の基幹税目の一つであり安定性が重視されること、納税者の理解を得ることが困難であること等の理由から望ましくない。

そこで、現行の税負担の調整措置(平成9年度～平成11年度)では、商業地等に係る税負担は次のようにして求めることとされている。

◎負担水準(前年度課税標準額/新評価額)が80%以下の土地(法附則第18条)

$$(\text{前年度の課税標準額}) \times (\text{調整率}) \times (\text{税率}) \dots\dots\dots \text{算式 2}$$

\*調整率は、負担水準の区分に応じ1.00～1.15である。

- 0.6以上0.8以下→1.00
- 0.4以上0.6未満→1.025
- 0.3以上0.4未満→1.05
- 0.2以上0.3未満→1.075
- 0.1以上0.2未満→1.1
- 0.1未満のもの →1.15

◎負担水準(同上)が80%を超える土地(法附則第18条の2)

$$(\text{価格}) \times (0.8) \times (\text{税率}) \dots\dots\dots \text{算式 3}$$

\*価格は、当該年度の新評価額である。

現行制度が算式2及び3を採用しているのは、税負担の急増を避けながら負担水準の均衡化を図るためである。商業地等についてみると、算式3において、価格に0.8という調整

係数を乗じて税額を求めることとする一方、算式2を単純に繰り返すと負担水準が0.6~0.8までの範囲に収斂するように設定されている。ただし、負担水準が0.1未満のものも存在するため、例えば、負担水準が0.08の土地が0.6に達するには、現行制度によれば36年を要することになる。

しかし、これでは、収斂するまで時間がかかりすぎる。均衡点の幅が2割では大きすぎる。現行措置は、あくまでも、均衡化施策の導入における一時的な措置であると考えべきである。

固定資産税の課税標準が、本来、価格である以上、税額算定においては、価格が決定的な役割を果たすべきである。今後、負担水準の均衡化を進める上で、現状においてただちに本則課税（算式1）をとることが困難であるとする、平成9年度~11年度でとられている算式3の方法と同様に、価格の一定割合に負担水準の均衡点を求めるような方法がより適当なのではないかと考えられる。

そして、すべての土地（宅地）に係る固定資産税額が価格に一定割合を乗じることによって求められる場合、負担水準が均衡化されたという状態を指すものと考えられる。

#### 4 一定割合の値について

負担水準が均衡化する場合に価格に乘じられる一定割合の数値の決定に際しては、次のような項目の調整が期待されることになる。

- ① 固定資産税における他の課税客体（宅地以外の土地、家屋、償却資産）との負担の均衡
- ② 納税者の負担が急増しないよう前年度税額との均衡等

このような諸調整項目を勘案することで、負担水準の均衡点である調整係数の数値が定まってくるものと考えられる。

### 第5節 負担水準のあり方を考える際に検討された視点

#### 1 負担水準の不均衡

土地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地の価格である（法第349条第1項）。現在、各市町村内の個々の土地（宅地）に係る課税標準については、負担調整措置が講じられてきたことの影響で、一般に価格と分離しており、その負担水準（課税標準額/価格）については、評価変動割合にばらつきがあることや過去の経緯等から、地域や土地ごとに大きなばらつきが見られるところである。

しかし、固定資産税は少なくとも同一市町村内では価格に比例的に課税されるべきであるということは実現すべき最も基本的な課題であるという指摘がある。今後とも固定資産税を市町村の基幹的な税目として維持させていくためには、納税者の公平感を尊重することが不可欠であり、そのためには、課税標準を価格の一定水準に均衡化させることにより公平を実現することが必要である。このため、比較的短時間のうちに負担水準を均衡化させることを、当面は第一の目標にしなければならないと考えられる。

どのような水準に均衡化させるかについては、まず、実現可能な数値において実行し、その後、土地からの収益状況とか、納税者の所得状況等をも勘案し、あるべき水準の議論することがよいのではないかと。現在、多数の人が負担しているところに全体の負担水準を収斂させていこうという考え方が基本とならざるを得ないのではないかと指摘があった。

なお、あるべき水準の議論を行う場合のツールとしては、負担水準の均衡点を示す一定の係数又は税率がある。その際、土地・家屋・償却資産のこれまでの税負担割合が概ね4：4：2で推移してきたということを前提とするのかどうか、という論点も避けることはできないのではないかと指摘があった。

## 2 税制の複雑さの解消

特に宅地については、税負担の調整措置の適用の結果、地価の変動と税額の変動とが直接連動しない制度となっていることから、納税者の中に違和感を生じている場合がある。

課税標準が価格の一定水準に均衡化されれば、原則として価格の変動に伴い税額も変動することになり、固定資産税制度はより簡素でわかりやすいものとなろう。

その場合、一定水準を示す調整率を価格に乗じる必要が生じる。この点については、かつて個々の市町村において、評価によって調整されてきた部分が明確にされることで、その適正さが担保されることになるという面がある一方、評価額に税率を乗じて税額を算出するという本来の制度をより複雑な形で固定化するという一面があることは否定できない。

しかし、固定資産税は財産税であるとする以上は、土地・家屋・償却資産を通じて一本の税率を設定することが自然であり、そのためには宅地の部分について調整率が必要とされるのはやむを得ないと考えられる。この調整率は土地や家屋という異質な課税客体に一つの税を課するために必要な調整を行うものと考えられるので、その数値は全国一律であるべきものと考えられる。

## 3 本則課税による均衡化の困難さ

どのような水準に負担水準を均衡化させるのかについては、現行法を基にすれば、価格となるべきである（算式1）。

しかし、宅地については、平成6年度評価替えより地価公示価格の7割を目途に評価していることに伴う負担水準の現状に鑑みれば、課税標準額を価格の水準で一律に均衡化させる（本則課税）と、固定資産税額が著しく急増することになるが、前述したとおり、これは固定資産税が市町村の基幹税目の一つであり安定性が重視されること、納税者の理解を得ることが困難であること等の理由で望ましくない。

そこで、負担水準の均衡化のための新たな仕組みが必要となる。

地方税法本則による課税と附則による課税という二重構造になっている制度をどう一本化していくかという場合に、税率が土地・家屋・償却資産とも同じであることを前提にすると宅地に対する税負担の急増を避けるためには、調整率を乗じるような制度を考えざるを得ない。

なお、宅地について本則課税を実施したうえ、税負担の調整措置として宅地についてのみ

税率を引き下げるとは、既に負担水準の高い市町村において大幅な減収を生じることや地目間（宅地と農地等）又は資産間での税負担の不公平を是認することになること等から適当でない。

#### 4 新しい地価変動傾向への対応

戦後我が国の地価の変動傾向は、一貫して上昇傾向にあったが、1990年頃を境に、はじめて下降に転じたところである。昨今、地価の下落にも一応底を打ったのではないかとする見方がある一方、依然として予断を許さないという見解もある。また、地域ごとに地価動向が異なるという実態もある。

この新しい地価の変動傾向の下において、地価が下落している状況下にあっては、税収総額が増えるのは納得しがたいという指摘がある一方、地価の変動に関わらず安定的な税収を確保しなければならないという要請もあり、この点に関して住民の十分な理解を得られる仕組みを確立する必要がある。

その場合、価格変動の状況に応じて可変的な調整率をツールとして用いることが考えられたが、調整率に地価の乱高下を調整するという要素を取り込んでしまうと、地域によって調整率を変えるべきであるとの議論につながり、簡素でわかりやすい税制度を確立するという要請に反することになるのではないかと指摘もあったところである。

#### 5 市町村等の事務量・費用への配慮

地価が変動すれば、負担も変わりうることから、本来であれば評価替えも毎年の賦課期日ごとに行うのが望ましいという考え方もあろう。しかし、一方で、評価替えは大量かつ一括して行う必要があることから、大変な作業量・費用を要するものである。そこで、できるだけ作業量・費用を節減する観点と、地価の変動による負担の変動をどこまで許容しうるのかの観点とのバランスを考える必要がある。

まず、3年に1度の評価替えとその間の価格の据置制度については、市町村等の事務量・費用の問題を考慮すれば、現行制度以上に頻度を増すことはあまり現実的でないと思われる。

次に、価格を調査する基準日については、宅地評価替えの流れや宅地の評価を基礎に行う宅地比準土地の評価作業を考慮すると、評価替えの年度の賦課期日に最も近接している地価公示の基準日でもある賦課期日の前年の1月1日とする現行制度には合理性があると考えられる。

この場合、「賦課期日における価格」を求めるために1年前の地価公示価格等を活用するものであり、1年前の時点での価格を「賦課期日における価格」とするものではないことに留意すべきであろう。したがって、平成9年度の評価替え時においては、価格を調査する基準日から1年後の賦課期日までの地価の動向をできるだけフォローするため、市町村長が、平成8年1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合にはその間の地価の変動率を把握して、簡易な方法により評価額の修正ができることとした。但し、こうして求めた価格を「賦課期日における価格」として使用することが許容されるか否かはいずれにしても賦課期日現在の価格により確認されるわけであるが、その場合、宅地



については、地価変動に伴う安全性等をも勘案して地価公示価格等の7割で評価していることから、当該評価額が賦課期日現在における価格の範囲内であれば許容されるものと考えられる。

なお、今後地価が上昇しうるとすればこれ以上賦課期日に近接させることは必ずしも納税者に有利とは限らないことにも留意しておくべきである。

(注) 平成9年度固定資産評価基準第1章(土地)第12節(経過措置)

二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、第3節及び本節一によって求めた評価額に修正を加えることができるものとする。

## 6 土地政策上の中立性の確保

固定資産税は、シャープ勧告により地方自治の充実・発展に資するため、市町村の安定した財源として位置づけられた基幹的な税制であって、いわゆる政策税制ではない。したがって、基本的には、固定資産税に土地政策上の役割を過度に期待することは適当ではない。ところが、負担水準の不均衡の存在によって、土地政策上中立性が損なわれる恐れがある。

土地に係る評価・負担の均衡化・適正化を図ることが、結果として土地の供給や有効利用の促進に資するものと考えられることから、その観点からも、税負担の均衡化は積極的に推進されるべきものである。

## 7 市町村の健全な財政運営の確保

高齢者介護をはじめとする福祉施策やまちづくり等の実施主体として、今後、市町村行財政の一層の安定的な拡大が不可避であると考えられる。

そこで、土地(宅地)に係る固定資産税の負担水準の均衡化を図る過程については、地方分権の進展等に十分留意しつつ、市町村の健全な財政運営が確保されるものでなければならない。このような見地から、固定資産税は今後中長期的に増大すると見込まれる市町村の財政需要を賄う有力な税目であり、このような地方財政の要請から考えると、税収総額は多少増えざるを得ないとの指摘があった一方、どの水準が適正な負担水準であるのかの議論を避けて負担水準の均衡化を議論するわけにはいかないとの指摘もあったところである。

## 8 分権時代に相応しい税制度の確立

固定資産税は安定性、普遍性に優れ、地方税に最もふさわしい税目の一つであることから、今後、住民による受益と負担の選択のための重要な手段となることが期待される。

このためには、前提となる課税標準の公平が確立されていることが不可欠である。同一市町村内での負担水準のバラツキが均衡化されているとともに、各市町村間における負担水準の均衡化が達成されることが必要である。

また、その選択の可能性をより意味のあるものとするためには、地方分権の中での地方税の充実、あるいは所得・消費・資産のバランスのとれた税体系の確立の際に、それらの重要

な受け皿となり得るものであることに十分留意するべきである。

なお、今までの固定資産税の考え方は、全国的に同じような土地なら同じような税負担を求めらるべきであるという考え方が前提とされていたが、イギリスやアメリカの例を見ると、税負担は高いが行政サービスの質も高いというように、市町村ごとにその行政サービスの水準等に合わせて税負担が異なってもいいのではないかという指摘もあった。

### 9 住宅用地についての適切な取扱い

住宅用地については、200平方メートルまでの部分（小規模住宅用地）についてはその価格の6分の1の額を、200平方メートルを超える部分（住宅の床面積の10倍相当まで）についてはその価格の3分の1の額を課税標準とする特例が設けられている（法第349条の3の2）。

住宅用財産に対して軽減する制度は、Property Taxにおいても広く見られるところである。これは、住宅用財産が負担を転嫁することができず、収益を生まない財産であることに着目し、納税者の実質的負担を考慮したものと言われている。

一方、固定資産税の物税たる性格に鑑みると、このように広く人税的要素を取り入れることに対する疑問が生じうるし、土地の用途や面積によって特例措置を設けることは、土地の利用に歪みをもたらすと指摘もある。現行制度の特例割合が過大ではないかの疑問もある。特に、土地と家屋とのウエイトに関して、土地は地価公示水準の7割でかつ負担調整措置や住宅用地の特例があること等に鑑みれば、家屋の方が重課されているとの指摘もある。

しかしながら、現金収入のない人々に対して人税的配慮を行うことは、社会政策的にも必要なことである。そこで、住宅用地に係る特例を見直す場合には、現行制度のような課税標準の特例という方法だけでなく、一定額を所得税等から税額控除（又は直接還付）する方法等を検討することが有益ではなかろうかと考える。

## 第6節 土地に係る負担水準の均衡化は具体的にどのように行われるべきか

宅地に係る現行の税負担の調整措置（算式2及び3）は、平成9年度から11年度までの限定的な特例措置であるが、具体的に負担水準の均衡化を図り始めたものである。ただ、現行制度の方式では、負担水準の達成には、相当程度長期間を要することになる。今後は、地価の動向、負担水準の状況及び市町村財政等を踏まえて、さらに負担水準の均衡化を検討する必要がある。その際の具体的な方法として次のような方法が検討された。

なお、7割評価により評価の適正化・均衡化は達成されたとの前提で、当該評価額に対する課税標準額の割合の均衡化（・適正化）のあり方が検討された。（ただし、7割評価を含む評価のあり方自体についても検討が必要であるとの指摘もあった。）

- ・ A案～価格（地価公示水準の7割。以下同じ。）に一定の調整係数を乗じた水準を最終的な目標となる水準として課税標準の均衡化・適正化を図ることを明確にしたうえで、できるだけ早期に均衡化・適正化を図るもの。
- ・ B案～課税標準の適正化・均衡化の目標を課税標準の価格に対する割合が一定の幅に納め

ることとし、その幅の中にある土地については、課税標準を据え置いて税額を変動させないようにしたうえで、できるだけ早期に均衡化・適正化を図るもの。

- ・ C案～平成12年度の評価替えに際しては、地価の動向が依然として安定しておらず、均衡化・適正化の最終的な目標となる水準を設定することが困難であるため、現行措置に準じる措置を講じて、負担水準の一層の均衡化を進めようとするもの。
- ・ D案～宅地についても価格の水準による均衡化を早急に図るもの。その場合に宅地の課税標準を価格の水準とすることで増加する税負担の調整は、標準税率及び住宅用地の特例等のあり方を含め、住宅用地及び業務用地間、あるいは土地、家屋及び償却資産間等における合理的な税負担の配分の問題として検討するものとする。

## 1 A案の概要

宅地に係る固定資産税額を、

$$\text{価格} \times \text{調整係数} \times \text{税率} \cdots \cdots (\text{算式4})$$

によって求めることにより負担の均衡化を図ることとする。

この方法によれば、課税標準として価格の水準が高すぎるとしても、一定値である調整係数を乗じることにより、価格に比例して税負担を求めることによって課税の公平を図るという固定資産税の基本的な仕組みを維持することができる。ただし、評価替えごとに負担水準の状況が変化の中で、最終的な目標となる水準を固定的に設定するか、その都度設定し直すかという問題がある。

なお、この場合、土地の価格の地域的なバランスは基本的には評価の段階で確保されているので、調整係数による地域間の調整は必要ないと考えられる。したがって、調整係数の数値については、全国一律を原則とすべきであるとする（標準調整係数）。

現行制度（商業地等）は算式3で0.8という係数を採用している。しかし、負担水準が0.6以上の土地については、前年度分の課税標準の額を据え置くという措置が講じられていること及び各市町村の平均負担水準の分布現状等に鑑みれば、標準調整係数としては、0.8を下回る水準を検討する必要があるだろう。一方、0.6を下回るということになると、1000団体以上の市町村において減収が生じることになってしまうこと、また地価公示水準価格に対する比率が $0.7 \times 0.6 = 0.42$ であり、これ以上地価と乖離することは適当ではないという意見が強かった。

他方、バブル崩壊後の地価下落の下でも固定資産税収は増加してきたこと、バブル期以前の安定期（昭和50年代）の実効税率の水準及び金融資産との課税上の中立性等を考慮し、納税者の納得を得られるよう標準調整係数をさらに低く設定すべきであるとの意見もあった。

住宅用地については、各市町村の平均負担水準の分布現状等や小規模住宅用地の特例

1/6及び住宅用地の特例1/3が措置されていること等に鑑みれば、商業地等とは異なる取扱いが必要であろう。

なお、個々の市町村において、税収確保の目的から超過課税等を行う場合には、税率によって調整するべきである。

(注) 地価安定期の土地に係る固定資産税の実効税率について

バブル期前の地価の安定期における非住宅地に係る固定資産税の実効税率について以下のような認識に基づき議論された経緯がある。

実効税率 = 税収総額 / 土地資産額とする。

この場合、税収総額は、非住宅用地の課税標準額に標準税率1.4%を乗じたものとし、土地資産額は、平均的な地価公示価格と宅地の面積等を基に推計された「国民経済計算年報」における宅地の年末資産残高の数値を、公的部門・民間部門のシェア及び住宅地・非住宅地のシェアで按分したものとすれば、昭和50年代初期においては、概ね0.4%程度になると考えられていた。

#### <参考1> ニューヨーク州(市)の例

1957年の合衆国国勢調査局の調査によれば、満額評価 (full value) が求められているところでの平均評価割合は実際の価格の30%とされていた。その理由としては、土地は外部からでも一望できるので、動かしたり隠したりして節税することができないので、土地を低く評価しようとする努力が行われた結果であると考えられた。このことはニューヨーク州でも同様であると考えられたが、さらに、州が主に評価額に基づいて各市町村に対して財政援助を提供してきたことも原因であったであろう (総評価額が大きい市町村ほど、交付される補助金額は少なくなるから)。

確かにニューヨーク州憲法では「評価額は満額評価を超えてはならない。」とされており、ある程度低い割合で評価する傾向が生じることもやむを得ないとも考えられた。しかし、理論的には、一律の過小評価又は過剰評価自体は、納税者の税負担に影響を与えることはない。制度的な過小評価は課税ベースを狭めることになるため、政府の歳入確保のためには税率を上げざるを得ないからだ。

一律の過小評価には次のような問題がある。

- ・ 制定法が満額で公平な評価を要求しているのに、公務員が公然と無視するという事態は正常なこととは思われないこと。
- ・ 過小評価の割合は外部からは明らかではないので、全体的に均衡がとれているか、無資格者や汚職に係る評価人が関与したにもかかわらず公平な税負担が維持されているのかを確認することが極めて難しいこと。

しかし、ニューヨーク州でも、約200年間満額評価が求められてきたにもかかわらず、州全体で割り落とし評価が行われてきた。

これに対して、ニューヨーク州の最高裁判所は1975年に、満額評価を実行するよう指示し、その結果、次のような評価割合の制度が設けられた。

不動産の用途を四分類し、それぞれに定められた評価割合を乗じた上、税率を乗じる。

価格×評価割合×税率

**\*評価割合**

第一分類 → 8%

第二分類～第四分類 → 45%

- ・ 第一分類 主に自宅用不動産
- ・ 第二分類 第一分類以外の住居用不動産
- ・ 第三分類 公益事業用償却資産等
- ・ 第四分類 その他の不動産

**<参考2> 韓国の例**

**I 地価公示制度の創設**

地価公示制度が施行される以前の韓国では、基準地価（建設部＝現在は、建設交通部）、土地時価（韓国鑑定院）、課税時価標準額（内務部＝現在は、行政自治部）及び基準時価（国税庁）という4つの地価体系が存在していた。この点については、労力と費用の無駄が生じているという批判とともに、行政の信用を失わせているとの懸念があった。そこで、地価公示法（1989年7月1日施行）により地価体系の一元化が図られることとなった。

（注）公示地価は、一般的な土地取引の指標になり、国家、地方自治体などの機関がその業務と関連して地価を算定したり、鑑定評価業者が個別的に土地を鑑定評価する場合にその基準になる（地価公示法第3条）。

**II 総合土地税への地価公示の導入**

従前より、土地に係る財産税が存在し、独自の評価額（課税時価標準額）が決定されていた。その決定は、土地の利用状況や周辺環境その他自然的、社会的条件に応じて等級（1等級から365等級）を設定することにより行われていた。

投機的な土地取引の増加等に対して1988年に土地過多保有税が創設され、翌年から、土地に係る財産税と土地過多保有税が統合され、総合土地税となった。評価については、従前の方法が踏襲されたが、地価公示制度の創設に伴い、当該価格との連動が図られた。

そして、1996年1月1日より、総合土地税の課税標準決定資料として個別地価公示価格を活用することとなった。

**III 現実化率の均衡化**

課税標準の水準については、長期的には時価（地価公示価格）に合わせていくこ

とが望ましいとされる。しかし、実際の課税標準額の個別公示地価に対する割合（現実化率）は、非常なバラツキがある。これは、非常に価格の高い土地については、その価格で課税すると徴税に対する抵抗が大きいということで、課税標準となる価格を調整（現実化）することが肯定されてきたこと等の経緯があったためと思われる。

一方、総合土地税創設当初から、現実化率が極端に低い土地を年次的に解消させる措置が講じられてきた（現実化率引き上げ政策）。この結果、全国の平均の現実化率は、17.3%（1992年）、21.3%（1993年）、26.9%（1994年）、31.5%（1995年）と段階的に上昇してきた。

1996年から、個別地価公示価格が課税標準決定資料とされたため、個別地価公示価格に一定の率を乗じて課税標準とすることとされた。この率は課税標準額適用比率と呼ばれている。

この適用比率については、引き上げ政策に則して毎年設定されることとされた。引き上げ政策の最終的な目標としては、価格変動の安全率等を考慮した結果、60%程度が適当であるとの専門家の審議会での答申があり、1997年度までに平均現実化率を50%に引き上げる方針がたてられた。

しかし、経済状況が悪化する中で、特に大土地所有者である大企業を中心に、引き上げ政策に対して強い反対があり、当面、引き上げは見送ることとされた。その結果、1996年の適用比率は、1995年末の各市・郡・区ごとの平均現実化率を上回らないように定めることとされた（内務部長官基準）。

一方、同一地方団体内におけるそれぞれの土地に係る現実化率の均衡化は積極的に進められることとなっており、2001年を目途とされている（ソウル市等における均衡化施策）。

## 2 B案の概要

負担水準（課税標準／評価額）は価格の変動に応じて頻繁に変動することになる。そこで、負担水準が一定の幅の中に存在していれば、課税の公平の要請を満たしうると考えることもできる。

著しい価格変動を示すという宅地という資産の有する特性に鑑み、新しい価格を分母とする負担水準の変動が一定の幅の中にあるときは、課税標準を据え置いて税額を変動させないという措置を講じる（当該幅の中に負担水準が存していれば、課税の公平は保たれたものとする）。

この場合には、例えば、商業地等について10年程度を目途に5割から6割までの幅に均衡化を図り得るよう、平成12年度の評価替え時に負担水準が6割を超える土地については毎年一定率引き下げるとともに、5割を下回る土地については毎年引き上げる調整措置を設定し、その率で、次の評価替えまで3年間実施するという方法等が考えられる。

この方法によれば、評価の変動による負担水準の状況の変化を一定程度吸収しながら、負担水準の均衡化の基本的な方向を示すことができる。しかしながら、最終段階では、

課税の公平の見地から一定の幅の中とはいえ不均衡を容認するものとの批判が起こりうる。

<参考>Council Tax (英国) の例

・納税義務者

原則、課税対象となる居住資産における18歳以上の居住者  
(ただし、空き家については所有者)

・課税対象

居住用資産

・税額の決定

各課税団体は、毎年度、以下により基本税額(価格帯Dの税額)を定める。

$$\text{基本税額} = \frac{\text{歳入所要額(歳出予算-諸収入)-歳入援助交付金-特別補助金-非居住用レイト}}{\text{タックス・ベース(区域内実資産数を割引のない価格帯Dの資産数に換算し、徴収率を考慮したもの)}}$$

・価格帯の分類及び各価格帯ごとの税額の比率(比率は評価額と比例的ではなく、逆進的)は以下の通り法定されており、基本税額が定まると他の価格帯の税額は自動的に定まる。

価格帯	評価額		課税額比率
A	40,000ポンド以下		6
B	40,000ポンド超	52,000ポンド以下	7
C	52,000ポンド超	68,000ポンド以下	8
D	68,000ポンド超	88,000ポンド以下	9
E	88,000ポンド超	120,000ポンド以下	11
F	120,000ポンド超	160,000ポンド以下	13
G	160,000ポンド超	320,000ポンド以下	15
H	320,000ポンド超		18

3 C案の概要

固定資産税は市町村の行政需要を賄う基幹税目であることから、特に、その安定性が重視される。また、固定資産の所有という事実に着目して毎年経常的に課税されるものであることから、従来より税負担が急激に変動することのないよう図られてきたところである。

このような安定性を重視し、現行の税負担の調整措置に準じた措置を再び講じることにより、引き続き税負担の均衡化を図ることとする。

地価の動向が安定していない状況下においては、均衡化・適正化の最終的な目標を設定することは、困難であるとも思われるが、この方法によれば、そのような状況下でも均衡化を着実に進めることができる。しかしながら、将来的には、何らかの最終的な目



標の設定が必要となろう。

#### 4 D案の概要

固定資産税が課税標準を固定資産の価格とすることで、各資産間の負担のバランスをとることとされていることを重視すれば、宅地についても、その価格、すなわち、地価公示価格の7割の水準で均衡化させるべきであるとする。この場合、納税者の負担の激増を避けるためには、その増収部分によって標準税率を下げる事が考えられる。

その結果、土地（宅地）に係る負担割合が増え、家屋及び償却資産等の負担が下がるということになる。

なお、その場合、住宅用地の特例の見直しを併せることも検討に値すると思われる。

この方法によれば、宅地についても評価額課税を達成することができるため、価格を根幹とする固定資産税制度としての性格がより一貫したものになる。また、土地に係る税負担を重くする一方で、建物に係る税負担が軽くなるという方向は、土地の有効利用を促進させるという見地からは、有益であるとの評価もあり得る。しかしながら、土地、家屋及び償却資産間の税負担総額の比率が従来ほぼ一定で推移していることから、この比率を激変させることは、個々の納税者間の負担配分を一変させることになりかねない。

#### <参考>昭和48年度の土地に係る固定資産税の均衡化措置

##### （背景）

昭和39年度以来宅地等に係る固定資産税について講ぜられてきた負担調整措置の結果、評価額に対する課税標準の割合は、昭和47年度において平均して約40%弱程度すなわち総体として評価額の半分以下の水準に止まるという状況にあった。また、単に総体的に評価額に対する課税標準額の割合が低水準に止まるということのみでなく、評価額が同一の土地であって税負担が異なるという土地相互間の負担の不均衡が著しいという現象がみられるに至っていた。

##### （昭和48年度税制改正において講じられた措置）

- I 住宅用地については、課税標準をその価格の2分の1の額とするとともに、昭和48年度及び49年度に限り、現行の負担調整措置を継続する（昭和49年度改正において、小規模住宅用地については、価格の4分の1とされた。）。
- II 非住宅用地（住宅用地以外の宅地等をいう。）については、昭和48年度及び昭和49年度に限り、次の措置を講じ、昭和50年度には評価額に基づいて課税する。
  - ・ 法人が所有する非住宅用地の固定資産税の額は、昭和48年度にあってはその価格と現行制度による昭和48年度の課税標準となるべき額との差額の3分の2の額を、昭和49年度にあっては当該差額の3分の1の額をその価格から控除して得た額によって算定した税額とする。
  - ・ 個人が所有する非住宅用地の固定資産税の額は、昭和48年度にあっては現行の負担調整措置による税額とし、昭和49年度にあってはその価格と現行制度による昭和48年

度の課税標準となるべき額との差額の2分の1の額をその価格から控除して得た額によって算定した税額とする。

Ⅲ 現行の負担調整措置を継続する場合において、その価格に対する課税標準となるべき額の割合が昭和48年度にあつては100分の15未満、昭和49年度にあつては100分の30未満である宅地等については、当該各年度における課税標準となるべき額を、それぞれの価格の100分の15の額及び100分の30の額とする。

## 第7節 均衡化を円滑に進めるための激変緩和措置について

現在の負担水準の状況に鑑みると、負担水準の均衡化を進める際には、個々の土地に係る税負担の変動が生ずることは避けられない。しかしながら、固定資産税は毎年定期的に課税される市町村の基幹税目として特に安定性が重視される。したがって、一定の期間内において、激変緩和措置を設定する必要がある。

### 1 案（地方税法により個々の土地について措置する方法）

全国的に各土地（宅地）に係る激変緩和措置を地方税法上明記する。その場合には、課税の公平等の意義に鑑み、できるだけ早期に均衡化が達成されるようにする。この場合、課税の公平を重視すれば、標準調整係数を超える負担水準の土地についての負担水準の引き下げに応じて、負担水準の低い土地について負担水準の相当程度の引き上げが必要となるので、十分に納税者の理解を得なければならない。

（参考：現行制度：平成9年度～11年度）

	(調整率)
0.1未満	1.15
0.1以上0.2未満	1.1
0.2以上0.3未満	1.075
0.3以上0.4未満	1.05
0.4以上0.6未満	1.025
0.6以上0.8以下	1.00
0.8超	価格の0.8とする

普通交付税の算定に当たっては、激変緩和措置適用後の課税標準によって算定された個々の土地に係る税額の和を基準財政収入額とする。

具体的な税額算定に当たっては、納税者にわかりやすいものとすることに留意し、価格と課税標準との関係を納税通知書に明記すること等を検討するべきである（地価が下がっているのにかわらず税額が増えることがあることの理解を納税者に求めるため。）。

<例> 納税通知書に次の項目を明示すること

	A	B
前年度	価格×調整係数	前々年度課税標準額×負担調整率
当該年度	価格×調整係数	前年度課税標準額×負担調整率

(注) AとBのどちらか低い方が課税標準となる。

## II案（地方税法では各市町村単位で措置する方法～市町村の自主性を尊重）

市町村ごとに個々の土地（宅地）の負担水準の分布が異なり、かつ、各市町村の取り組みが反映されないことから、I案によっては、各市町村ごとの負担水準の平均のばらつきが残ることになってしまう。

そこで、各市町村ごとの負担水準の加重平均の数値を段階的に一定の数値（商業地等においては60%=標準調整係数）に収斂させることとし、その段階毎の収斂値を明示する。一方、各市町村内の個々の土地に係る均衡化措置については、激変緩和措置の終了時には全国の土地の負担水準が標準調整係数に一致することを前提として、原則として当該市町村に委ねることとする（モデル等を法定することはあり得る。）。

<例>（すべての市町村において5年以内に標準調整係数に到達する場合）

- ・ 負担水準の平均が2割未満の市町村  
1年目2割、2年目3割、3年目4割
- ・ 負担水準の平均が2割以上3割未満の市町村  
1年目3割、2年目4割、3年目5割
- ・ 負担水準の平均が3割以上4割未満の市町村  
1年目4割、2年目5割、3年目6割
- ・ 負担水準の平均が4割以上5割未満の市町村  
1年目5割、2年目6割
- ・ 負担水準の平均が5割以上6割未満の市町村  
1年目6割
- ・ 負担水準の平均が6割以上7割未満の市町村  
1年目6割
- ・ 負担水準の平均が7割以上8割未満の市町村  
1年目7割、2年目6割
- ・ 負担水準の平均が8割以上の市町村  
1年目8割、2年目7割、3年目6割

この場合、各市町村における負担水準が非常に低い土地に係る毎年度の調整の方法に

は、次の二つのものが考えられる。

- ① 毎年、1.4とか1.5とか定率を乗じる方法
- ② 例えば、15%未満の土地については、初年度に一律15%まで引き上げ、その後、15%以上25%未満の土地については、次年度に一律25%まで引き上げるといった段階的方法

一方、負担水準の平均が既に6割を超えている市町村についても、一定の段階ごとにその平均値を引き下げるとともに、各市町村内の個々の土地に係る均衡化を図ることとする。

なお、普通交付税の算定に当たっては、激変緩和措置適用後の負担水準によって算定された当該市町村の予定税額を基準財政収入額とする。

(注) 徴収猶予制度等の導入

課税の公平の見地をより重視して負担の均衡化を進める場合には、負担水準が非常に低い土地（宅地）については、均衡化するまでの税負担の上昇率はある程度大きくならざるを得ない。

その場合に、個々の納税者においては、直ちに納税を求めることが適当でない場合があることも想定されうる。そこで、年金生活者等に係る上昇率が一定以上の場合等によっては、徴収猶予制度等の導入を検討することも必要ではないか。

【参考】 昭和48年度改正における商業地等に係る負担水準の均衡化措置

区分	48年度	49年度	50年度
個人	① 47課標×負担調整率 ② 48価格×15/100 のいずれか多い額を課税標準額とする。 (底上げ措置創設)	① 49価格－(48価格－48課標)×1/2 ② { ア 48課標×1.5 イ 49価格×30/100 ア、イのいずれか多い額を②とし、①と②のいずれか少ない額を課税標準額とする。	① 50価格(本則課税) ② { ア 48課標×2.25 イ 50価格×60/100 ア、イのいずれか多い額を②とし、①と②のいずれか少ない額を課税標準額とする。
法人	48価格－(48価格－47課標)×負担調整率)×2/3 (等差方式の適用で開差の1/3を埋める)	49価格－(48価格－47課標)×負担調整率)×1/3 (等差方式の適用で開差の2/3を埋める)	50価格(本則課税)
平均負担水準	個人非住宅用地…28.2% 法人非住宅用地…52.1%	個人非住宅用地…42.3% 法人非住宅用地…76.0%	個人非住宅用地…63.5% 法人非住宅用地…100.0%

(注) 1. 昭和47年度における全宅地の負担水準(評価額に対する課税標準額の割合)の平均は40%程度であった。

47課標／47価格	地積(百万坪)	構成比(%)
10%未満	5	0. 2
10～20%	1 0 6	4. 4
20～30%	3 1 5	1 3. 1
30～40%	4 1 1	1 7. 1
40～50%	3 6 9	1 5. 3
50～60%	3 8 6	1 6. 1
60～70%	3 5 5	1 4. 8
70%以上	4 5 5	1 9. 0

2. 「個人」についても、昭和53年度には平均負担水準は100%となった。

なお、昭和51～53年度の負担調整率は以下のとおりである。

51価格／50課税標準額	負担調整率
1. 3倍以下	1. 1
1. 3倍超1. 7倍以下	1. 2
1. 7倍超	1. 3

3. 昭和48～50年度の負担調整率は以下のとおりである。

48価格／38課税標準額	負担調整率
3倍未満	1. 1
3倍以上 8倍未満	1. 2
8倍以上25倍未満	1. 3
25倍以上	1. 4

(説明)

#### 1 個人非住宅用地

①48年度改正…昭和48年度において課税標準額の下限を評価額の15%とし、昭和49年度においては評価額によって課税する場合の税額から当該税額と昭和48年度分の税額との差額の2分の1を控除した額となるように税額を算定し、昭和50年度においては評価額による課税を行う。

②49年度改正…①の方法によった場合、昭和48年度に課税標準額の割合の最低限度に関する規定(15%)が適用された土地にあっては連続して相当税負担が増加することや、小規模住宅用地について新たな調整措置が講じられること等を考慮して、その税負担を過渡的に緩和する措置を導入した。

具体的には、

- ・昭和49年度にあっては、①によって算定した税額又は昭和48年度の課税標準額の1.5倍の額(その額が評価額の30%に満たないときは評価額

の30%の額)によって算定した税額のうちいずれか少ない額

- ・昭和50年度にあっては、評価額による税額又は昭和48年度の課税標準額の2.25倍の額(その額が評価額の60%に満たないときは評価額の60%の額)によって算定した額のうちいずれか少ない額

とすることとされた。

## 2 法人非住宅用地

48年度改正により、

- ・昭和48年度にあっては、評価額によって課税する場合の税額から当該税額と従来の制度(前年度の課税標準額に負担調整率を乗じて算定する制度)を適用した場合の税額との差額の3分の2の額を控除した額
- ・昭和49年度にあっては、評価額によって課税する場合の税額からその差額の3分の1の額を控除した額

とるようにこれらの年度分の税額を算定することとされた。(昭和50年度にあっては評価額によって課税)

### 第8節 今後の検討のための留意点について

どのような手法を採用するとしても、課税の公平の見地から負担水準の均衡化は、鋭意進められるべきである。

なお、負担水準の適正化については、地価の状況によって負担水準が大きく変動しうることとともにこれからの不確実な経済状況等を鑑みると、現在の段階で評価額の何%が適正な負担水準であるのかを設定することは、非常に困難である。しかしながら、最終的な均衡化の目標の設定でもある負担水準の適正化の議論を進めていく必要がある。

また、負担水準の均衡化を進めていく場合、次のような諸点にも留意することが必要であるとの指摘があった。

- ・負担水準の均衡化を進める場合、個々の納税者にとっては、税額の変動が著しい場合がありうること。
- ・三資産(土地、家屋、償却資産)間の負担割合に変更を加える場合、町村の方が、家屋のウエイトが高いこと及び三資産の税収総額の比率の経緯は4:4:2でほぼ安定的に推移していること。

第2 固定資産税の課税システムの  
あり方についての基本的考え方



## 第1節 はじめに

固定資産税は、価格（適正な時価）を課税標準としており、この価格は、個別の資産間、各資産（土地、家屋、償却資産）間、また、各地域間の税負担の均衡を確保するための根幹となっている。固定資産の評価は、市町村において、大量にしかも一時に行う必要があることから、一定程度の過誤の発生は不可避であると考えられる。このため特に評価においては、いかに合理的に納税者の協力を得ることができるかが重要である。

現在、納税者の協力を求める制度としては、価格の決定に際して縦覧を行い、その価格に不服があれば審査の申出をすることができるという固定資産評価審査委員会制度や、償却資産に関する申告の制度がある。これらの制度を納税者の立場からさらに合理的なものとし、より一層納税者の理解と信頼を得る必要があるが、そのための視点としては、①不服がある場合の争いの権利の実質的確保、②課税に関する情報の開示、③簡素でわかりやすいしくみの3つの点が重要であると考えられ、主にこれらの観点から納税者の理解と信頼を得られる制度となるように検討するという立場から、固定資産税の課税システムについて次のような提言がまとまったところである。

なお、決定された固定資産の価格等に係る情報については、必要に応じて合理的に活用されるべきではないかという立場から、固定資産の価格等の証明制度の創設についても検討されたところである。

## 第2節 固定資産の価格に係る不服審査について

### －不服がある場合の争いの権利の実質的確保－

#### 1 固定資産評価審査委員会の存在意義

固定資産税の納税者は、その固定資産課税台帳に登録された事項について不服がある場合には、市町村に設置される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。

このように、固定資産税について行政不服審査制度と異なる独自の審査申出制度があるのは、

- ① 対象が評価という人の判断によっていわば形式的に決定される事項であるということから、一般的な行政不服審査よりも、より客観性、中立性が求められること。
- ② 固定資産の評価が高度な専門知識を必要とするうえ、技術的な面も多いので、一般的な行政不服審査では困難な部分があること。
- ③ 評価額を早期に確定し安定した課税関係を維持するためには、据置年度においては原則として争えないこととすることによる必要があることから、基準年度における納税者の不服申立の制度をより充実したものとする必要があること。

等によるものであると考えられる。

## 2 現行制度の問題点

固定資産の価格に関する不服審査の制度については、地方税法の制定（昭和25年）以来大きな改正は行われていない。しかしながら、これまでいくつかの問題点が指摘されてきた。

### （1）審査申出の機会の確保の困難さ

現行制度では、固定資産課税台帳登録事項に係る審査の申出を行うことができる期間は、固定資産課税台帳の縦覧期間（通常は毎年3月1日から3月20日までの間）の初日からその末日後10日までの間とされている。したがって、納税者が審査の申出を行うかどうかを判断するためには、固定資産課税台帳の縦覧に行き、自己の資産に係る固定資産課税台帳の登録事項を確認する必要がある。

しかし、実際には、固定資産課税台帳の縦覧に行く納税者は、ごく一部に過ぎない。実際、納税通知書の交付（4月中旬）が行われて初めて審査の申出をしたいと思った納税者がいても、そのときには既に申出期限が過ぎてきていることとなる。このことについて不満を持つ納税者は多いのではないかと考えられる。

さらに、固定資産課税台帳登録事項に係る裁判の提起は、審査委員会の決定の取消訴訟しかできないこととなっているため、縦覧に行かない納税者は実質的に審査申出の機会がなくなり、裁判の提起もできなくなる。このように、縦覧を前提にした現行制度は、事実上申立要件が相当厳しくなっているのではないかとの指摘があった。

### （2）審査決定の遅延

固定資産評価審査委員会は、法律上、審査の申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならないこととされている。しかし、近年の審査申出件数の増加等もあり、実際の審査期間は長期に亘ることが通例である（平成9年度においては、全国の審査申出件数のうち30日以内に決定されたものは約5%程度に過ぎない）。

このように審査決定が遅延することは、納税者に係る審査の申出の権利を保障した地方税法の趣旨を損なうことになるのではないかとの指摘もある。このため、固定資産評価審査委員会の審理の合理化・迅速化を図るため審理手続や審査申出事項等について必要な制度の改正をする必要があるのではないかという観点から以下のような議論が行われた。

## 3 これからの方向

### （1）制度の改正について

次のような制度改正を行い、できるだけ早期に（平成12年度評価替えから）実施すべきであるとの方向で検討が行われた。

#### ① 審査申出期間の延長

納税者の審査申出の権利を実質的に保障するためには、すべての納税者が自己の税額の変動等を知りうる段階、すなわち納税通知書の交付後

の段階において審査の申出をすることができるようにすることが必要ではないかと考えられた。すなわち、審査申出期間を納税通知書の交付の日から一定の期間後までとするのである。

この改正により、多数の納税者の固定資産税制度への理解と信頼を得ることにつながるのではないかと考えられる。

なお、審査の申出期間の延長をした場合、納税通知書とともに課税明細書を送付するという取扱いを行っていない市町村等においては、個々の土地や家屋ごとの課税状況を確認する必要等が生じるため、固定資産課税台帳の縦覧期間も延長することができるようにする必要がある。

この点に関しては、次のような意見もあった。

- ・ 実務的には、職員をずっと縦覧のために張り付けておかなければならなくなるため、縦覧期間の延長は事務負担が大きいのではないか。
- ・ 縦覧において他人の部分まで見るできないという現在の縦覧制度では、多くの市町村で課税明細書を送付している以上、納税通知書を受け取った後に改めて縦覧に行く必要性は少ないのではないか。

さらに、審査申出期間の延長に関しては、固定資産税の課税の原則を変更してしまうことになるのではないかと指摘もあったが、次のように、その点に関しての不都合は大きくないものと考えられた。

現行制度が、「縦覧→審査の申出→納税通知書の交付」という流れとされているのは、課税の基礎である固定資産課税台帳の登録事項について課税の前段階において確定させること（課税要件の早期確定）が合理的であるという理由によるものとされている。

しかし、現行制度においても、実態的には迅速な審査は実現されておらず（平成9年度における審査申出で平成10年1月末までに審査決定されたもののうち、法定期限の30日以内に審査決定されたものは、13.1%に過ぎない。）、審査申出の期限を早くに設定している合理性は大きくないものと考えられる。

このように固定資産評価審査委員会の審査の決定に長期間を要していることなどの実情がある以上、現行の審査申出期間を延長しても実務上特段の問題はないものと思われる。

## ② 固定資産評価審査委員会の審理の合理化

審査決定までに多くの時間を要することが現在の審査申出制度の問題点として指摘されているところ、さらに、上記のように改正されると一層、審査申出件数の増加が予想されることから、納税者の権利を実質的にも保障するためにも、固定資産評価審査委員会の審査決定の迅速化を図るべきであると考えられた。

具体的には次のような案が検討された。

### ア 市町村長に直接照会できる制度の創設

現行の制度では、審査申出人は、課税庁に対して資料提出を求める

ことを固定資産評価審査委員会に対して請求できるが、課税庁に対して直接資料提出を求める権利は与えられていない。そのため、審査申出人の資料入手に時間がかかり、また、初回の口頭審理において実質的な審理に入れないことも多く、審査の迅速化の障害となっているとの指摘がある。

民事訴訟法においても、当事者同士で照会を行う制度（当事者照会制度）が導入されたこと等にもかんがみ、審査申出人が課税庁に対して直接資料を請求できる権利を与えて審査申出人が容易に資料を入手できるようにし、審査委員会において判断すべき争点を予め明確にしておくべきである。

#### イ 審査申出事項の合理化

固定資産評価審査委員会は、固定資産課税台帳に登録された事項についての不服を審査することとされており、固定資産の価格以外にも、納税義務者、課税標準の特例の適用の有無等も審査の対象となっている。しかし、次に掲げる諸点にかんがみ、固定資産評価審査委員会の審査の対象は固定資産の価格に限定することとし、その他の事項については行政不服審査法による不服申立ての対象とするよう整理すべきである。

- ・ 固定資産評価審査委員会は、本来、固定資産の価格について客観的・中立的に審査をすることを目的としており、委員も固定資産の評価に関する精通者が選任されるのが通例であること。
- ・ 価格を課税標準額としているのは、固定資産税独自のしくみであるが、納税義務者や課税標準額の特例の適用についての不服については他の税目においても存在する問題であり、これらの事項は他の税目と共通であること。
- ・ 判例においても、価格以外の事項に関する不服に関して、賦課処分に対する不服申立てにより争えるという判断がなされている例があること。

#### ウ 審理手続の合理化

##### a. 口頭審理の制度

固定資産評価審査委員会は、審査申出人の申請があったときは、特別の事情がある場合を除き、口頭審理の手続によらなければならないこととされている。地方税法上は、口頭審理には課税庁、審査申出人の両者の出席が必須であるということは規定されていない。しかし、実際には多くの市町村において課税庁、審査申出人の両者の出席による口頭審理を行うという運用がなされているようである。

このように、口頭審理の際には必ず直接課税庁側と審査申出人との対質の機会を与えるという取扱いをしている市町村においては、審査申出人の申請があれば原則このような口頭審理を行うことになる。その場合、明らかに評価を維持する理由があると考えられる場

合でも、委員、市町村、審査申出人の三者の日程を合わせ、公開の審理の場を設定する必要があり、審査の遅延の原因となっている、との指摘があった。

このような事情にかんがみると、行政不服審査法における審査と同様、不服の審理は原則として書面による旨を明確化し、また、審査申出人の求めがあった場合には、固定資産評価審査委員会に対して口頭で意見を述べる機会を与えなければならないという制度でよいのではないか。

なお、この意見を述べる機会においては、当然一方的に審査申出人が意見を述べるのみではなく、委員が質問等もできるようにする必要はある。

しかしながら、両者の出席による口頭審理には、書面に書いていなかった詳細な事項等も述べられるというメリットがあり、また、迅速に審理するためには、両者の出席による口頭審理のような直接対質による審理の方が書類を用意して文書の交換をするより効率的であるという場合もあり得る。

したがって、必要がある場合には課税庁、審査申出人の両者が出席する口頭審理の手続によることができるという方法も残しておくべきである。

以上の口頭審理の制度に関する改正については、審査申出人の求めによって意見陳述をする機会については保障されるものであることや、当事者双方に直接対質の機会を与えることが必要であると審査委員会が認めた場合にはこれまでの運用と同様の口頭審理の手続が採られることにかんがみれば、納税者の権利の保障に十分配慮されたものであると考えられる。

#### b. 口頭審理における審査委員会の進行管理のための権限

審査申出人は、固定資産の評価や固定資産評価審査委員会の審査制度について必ずしも精通していないことから、審査申出事項や主張等が不明瞭な場合があり、そのために、審査申出の内容や主張等に係る争点の整理に時間を要する場合があるとの指摘があった。

したがって、審査関係を明瞭にするため、口頭審理において固定資産評価審査委員会が議論の論点整理をする必要があると考えられる。

#### c. 審査委員会に対する固定資産評価員の評価調書についての説明

書面審理が原則となることに伴い、固定資産評価審査委員会が固定資産評価員に対して評価調書についての説明を求めることができる旨を法令に明記することが望ましい。これにより、さらなる審理の迅速化が図られると期待できる。

### ③ 固定資産評価審査委員会の委員に関する改正

審査申出件数の増加に対応し、また、審理の合理化・迅速化を図るために、審査委員会の委員の定数、選任要件等の組織のあり方についても合理化を図る必要がある。

#### ア 委員の構成に係る要件の撤廃

現行制度においては、当該市町村の住民であるという要件又は納税義務者であるという要件を満たさない学識経験者は、審査委員会の委員の3分の1以内とすることとされている。これは、固定資産の価格等に関する住民の不服は、基本的にはその問題に最も近い当該市町村の住民・納税義務者の中から選任された者によって審査決定されることが適当であるとの趣旨に基づくものである。

①の審査申出期間の延長が行われた場合、審査申出の件数が増え、より多くの案件をより迅速に処理することが必要となると考えられる。また、②の審理方法の改正により、審査委員会が口頭審理の進行管理の権限を有することとなり、また、書面審理が原則とされることになると、委員の専門性がより求められることとなる。そのため、審査委員会においては、迅速な処理ができるような専門的知識を有した者でより客観・中立的な立場の人を確保する必要性が生ずる。しかし、人口の少ない町村部を中心として委員としての適格者を選任することがより困難になると考えられる。

そのため、より幅広い角度から人材を求めることができるよう、委員の選任要件を撤廃し、市町村の実情に応じて委員を選任することができるようにすべきである。これによって、委員の構成割合に対する国による画一的な制限がなくなり、市町村の実情に応じて委員を選任することができるようになる。

なお、住民要件、納税義務者要件、学識経験者要件のいずれかを満たす者でなければ委員になることはできないということについては現行どおりとし、従来の委員会の趣旨を残すようにすべきであり、委員の資格の要件を無制限とすることは望ましくない。

#### イ 委員の定数等に係る要件の合理化

##### a. 部会制度

現行制度においては、固定資産評価審査委員会の委員の定数は原則3人とされ、部会を増設置する場合にはそれぞれの部会毎に定数3人を確保しなければならないこととなっている。

固定資産評価審査委員会の弾力的な審査を可能にするため、部会の構成は事件毎に組み替えてもよいこととし、時間に余裕のある委員は複数の部会に属することが可能となるようにすべきであると考えられる。

そのためには、1事件毎に3人の合議体による審査を行うこととするという方式が考えられる。

## b. 定数の上限

委員の定数は最高30人となっているが、様々な規模の市町村がある中で定数の上限を定めることが不合理であると考えられることから、上限を残しておく必要性は薄いのではないか。より専門的な委員を求めるとなると、そのような人は他の業務で忙しい場合が多いのではないか。するとそのような委員については、多くの人を確保しておいて、日程の都合をつけながら可能なだけの事件を担当させるというような運用もできるようにすべきであろう。そのためには、定数は市町村の条例で自由に定めることが望ましいのではないか。

## ウ 委員の任期の合理化

現行制度においては、委員の任期は3年とされており、任期途中で退任した委員の補欠の委員の任期についても同様である。そのため、固定資産評価審査委員会の設置以来長期間が経過している現在においては、委員の任期の終了の日がバラバラになっている。委員の選任の際には、議会の同意が必要であるため、委員の数が多き市町村においては、議会の度に同意のための議案を提出する必要性が生じており、事務等が煩雑なものとなっている。

このような事情にかんがみ、市町村に設置される他の委員会（選挙管理委員会等）の例と同様、補欠委員の任期を前任者の残任期間とすることが適当である。

なお、この場合、制度創設当初の一定の期間、委員の任期を調整するための経過措置が必要となる。

## (2) 固定資産評価審査委員会制度の運用

以上の制度の改正を行ったうえで、実際の運用に当たっては、次の点に留意すべきである。

### ① 固定資産税における審査申出制度における考え方の転換

固定資産の評価は、事実を既存の法律要件にあてはめる作業というよりは、いわば形成的に評価額を決定していくものであり、大量一括に作業を行う必要があることから、一定程度の確率で過誤の発生は避けられないものとして審査委員会の制度が存在していると考えられる。

したがって、市町村の課税当局や審査委員会は、審査申出を特別なものとして扱ったり、本来あってはならないものとして考えたりする必要は全くなく、通常の課税手続の一環として率直に受け止めるべきである。

その上で、審査申出人の権利を実質的に保障する観点からも、審査委員会においては、審査申出制度の存在する意義や審査申出が棄却された後でも審査申出人には訴訟という救済手続が残っていることにかんがみ、申出から審査決定までの法定期限（30日以内）を厳守するよう努める



べきであると考えられる。

## ② 委員の研修等について

前述のとおり、今後は、益々専門的な知識を有している者が委員になることが求められる。

委員は非常勤であり、多忙な者も多く、また、審査委員会の委員を専門職としているわけでもない。そのため、委員の選任の要件を緩和したとしても、初めから専門家である者を委員に選任するということは現実的には難しい場合もあるものと考えられる。

したがって、市町村長は、できるだけ委員に研修の機会等を提供するように努めるべきである。研修内容としては、評価方法についてはもちろんであるが、審査申出の処理についての研修も必要であると考えられる。

また、単独の市町村で研修を実施することには無理がある場合もあるので、広域単位、都道府県単位、国単位等で研修の機会を充実すべきである。

さらに、過去の審査申出の処理に関する資料をデータベース化して蓄積し、参考にできるようにしておけば、委員にとって審査の際に参考になり、また、初めて委員になった者が勉強するのに役立つのではないかと考えられる。このようなデータ提供も含め、国は十分な情報提供等により市町村を援助すべきである。

## 第3節 固定資産課税台帳の縦覧の範囲について 一 課税に関する情報の開示一

### 1 現行の縦覧制度の問題点

固定資産課税台帳の縦覧制度は、納税者が自己の資産に係る評価が適正であるかどうかを判断し、不服がある場合に審査申出を行うことを可能とするための制度である。前述の審査申出制度が改正され、運用も改善されたとしても、評価方法が詳しく分からない納税者には、評価が適正であるか否かを図る物差しがなく、その評価額が適正か否かの判断ができない。解決方法の一つとして、評価方法を簡素化することが考えられる。しかし、公正な評価の要請から、簡素化には限界がある。

別の解決方法として、現在、固定資産課税台帳のうち縦覧できる範囲が自己の資産に関する部分に限られているのを、他人の資産に係る部分についても見るようにするということが考えられる。縦覧において本人の資産に係る記載欄を見ただけでは、自己の資産の評価の適正さの判断を行うことが困難であり、他の土地・家屋の評価額と比較して自己の土地・家屋の評価額が適正か否かを判断することができないが、このような改正を行うことにより、比較が可能になる。情報公開の流れの中で、課税に関する情報についての開示も求められているところであり、縦覧範囲の拡充を求める意見は強まっている。

さらに、縦覧範囲を拡充し、多くの納税者が他の資産との比較により台帳

の記載内容の適正さをチェックすることにより、市町村の評価事務そのものの適正さを保障することになるのではないかという指摘もあるところである。

## 2 現行制度とその運用

地方税法においては、市町村長は、毎年3月1日から同月20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と規定されている。

この規定における「関係者」とは、最高裁判例において、納税義務者及び納税義務者本人に準ずる者（納税管理人又は代理人等）に限られると解されている。また、固定資産課税台帳の「縦覧」の際に見ることのできる部分は、プライバシー保護の観点から、納税義務者本人の資産に係る記載欄のみであると解されている。

\* この最高裁判例に反対の立場の学説や下級審判例もある。反対意見は、現行の地方税法における縦覧において、固定資産課税台帳のうち他人の資産に関する部分も見ることができると解すべきであるというものである。

## 3 過去の経緯及び他の制度等の状況

### (1) 課税台帳に係る過去の経緯

#### ①昭和22年以前（地租及び家屋税：国税）

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（以下「土地台帳等」という。）は税務署に備えられていた。地租、家屋税徴収のための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。なお、台帳原本の滅失等の危険に備える等の目的から、市町村に台帳の副本が備えられていた。

#### ②昭和22年（地租及び家屋税：府県税）

土地台帳等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、従前通りの取扱いがなされた。

#### ③昭和25年（固定資産税：市町村税）

従前は賃貸価格が登録された土地台帳等はそのものが地租・家屋税徴収のための課税台帳であったが、その性格が一変するのに伴い、土地台帳法及び家屋台帳法が改正され、税務署において所管されていた土地台帳等は登記所へ移管されることとなった。

また、引き続き市町村において備えられる土地台帳等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が、土地課税台帳及び家屋課税台帳（以下「課税台帳」という。）として地方税法の規定により市町村に備えられることとなった。

登記所においては、不動産登記の登録税課税標準価格を独自の判断と責任とにおいて認定するものであるが、固定資産税の課税標準を全く無

視することはできず、登録税課税標準価格の認定に当たっては、これをも重要な資料とすることになるであろうこと等の理由から、地方税法による土地・家屋の価格を土地台帳等に登録することとされた（現行制度においては、登録免許税の課税標準額は原則として固定資産税評価額によるべきことが登録免許税法に明記されている。）。

土地台帳及び家屋台帳は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。そのため、不動産登記制度と不可分の関係に立つ土地台帳等の制度の機能を全うさせるため、土地台帳等についても、何人でも、手数料を納めて、土地台帳等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。この際、謄本の交付の際に土地の価格は記載しなくてもよいが、請求があれば摘要欄に記載することとされた。また、施行細則によって備えられる地図については、請求があれば申請する者の便宜のためにそれを閲覧させてさしつかえないものとされた。

また、課税台帳についても、記載内容が同様である土地台帳等の登録事項が開示されていることから、何人も閲覧できることとなっていた（昭和33年1月13日自治庁市町村税課長回答）。

#### ④昭和35年

土地台帳等が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、土地台帳等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。

なお、課税台帳の閲覧については、従前通りの取扱いとされた（昭和37年4月25日市町村税課長内かん回答）。

#### ⑤昭和40年代以降

第3者からの閲覧の請求に対し、「台帳に所有者として登録されている者以外の第3者に対して広く一般的な利用に供することは、その本来の目的および一定期間に限り縦覧に供する趣旨を逸脱するものである」として、本人の同意または他の法律に特別の定めがある場合等を除き、第3者に対して閲覧を認めるべきではないという趣旨の行政実例等が相次いで出された。これに伴い、地方税法上の縦覧についても、同様の取扱いとなっていたようである（なお、昭和62年7月17日の最高裁判例において、このような縦覧規定についての解釈が追認された。）。

\* 現実には、最近まで、課税台帳のうち他人の資産に係る記載欄まで納税者に見せるという運用を行っていた市町村もあるようである。

### (2) 諸外国における評価額の開示の状況

#### ①アメリカ（財産税）

一般的に、個別の評価額（土地・家屋）は公表されている。

## ②韓国（総合土地税、財産税）

個別公示地価（個別の土地の1㎡当たり評価額）に関する情報及び家屋に係る財産税の課税標準に関する情報は公表されている。

\* ただし、家屋に係る財産税の課税標準については、すべての建物について共通の新築建物基準額が基となっており、個々の建物の再建築価格を基とする日本の制度とは相当異なっている。

### （3）国税における高額納税者の情報の開示の状況

国税（所得税、相続税、地価税）においては、税額等が一定金額を超える者についてはその者の税額等を公示する規定が置かれている。この制度は、①高額所得者の国に対する貢献を明らかにすることにより一般国民の税負担に対する正しい認識を助けること、②納税者が自ら正確な申告をする慣例を身につけることを間接的に促進すること、③第三者に批判等の資料を公開することにより民主的に課税の適正を期そうとすること、等により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。

### （4）土地・家屋に関するその他の情報の開示の状況

土地については所有者、所在地、地積等の登記事項が、家屋については所有者、所在地、種類、構造、床面積等の登記事項が登記所において公開されている。これは、不動産登記制度の目的がそもそも登記簿に不動産の客観的状況とその不動産についての権利関係を記載し、それを一般に公開することによって不動産取引の安全に寄与するためのものであることによる。

また、評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進を図るため、平成3年度の評価替えから路線価等の情報が公開されているところである。

## 4 論点

縦覧制度の拡充の是非については、納税者の立場から、当該開示により失われる法益（プライバシーの保護）と得られる法益（審査申出の便宜のための機能、納税者に対する情報開示・説明の機能、市町村における適正な課税を確保する機能）の比較衡量を行う必要がある。この比較衡量に関しては様々な意見がある。

### （拡充に積極的な意見）

- ・ 納税者は評価基準と積算根拠のほかに、他の資産と比較して公平か否かに関心を持っており、縦覧範囲を拡充することにより審査申出のための判断の材料とできる。
- ・ 近所の他の資産と比べて公平であることが確認できれば、納税者としても納得ができる。
- ・ 行政に対して情報公開を求める声が強まり、情報公開条例が多くの自治体で制定されたり、情報公開法案が国会に提出されるなど、情報公開に重点を置く流れがあることを考慮すべき。

- ・ 土地については平成6年度評価替えから宅地等における「7割評価」が実施され、また、家屋については資材費が下落傾向にあり、納税者が評価額に対してより関心を持つようになっている（審査申出件数 H3：7千件程度、H6：2万2千件程度、H9：1万3千件程度）ことを考慮すべき。
- ・ そもそも現行の地方税法の規定についても、他人の資産に係る記載欄について縦覧できるものと解するのが正しいのではないか。

（拡充に消極的な意見）

- ・ そもそも評価が正しいか否かについては、評価基準のとおり評価をしているか否かのみが問題になるのであるから、自己の資産の状況、評価基準（土地については路線価等）が分かればそれで足りるのではないか。
- ・ 自己の資産についての情報を見られたくないという納税者も多いのではないか。

（土地について）

- ・ 土地については、比較する必要性が高いことから、特に開示の要請が強いのではないか。
- ・ 既に路線価等が平成3年度評価替えから公開されているので、非開示とする必要はないのではないか。
- ・ 負担水準の均衡化をより重視した税負担の調整措置を講じているところであるが、宅地等に係る負担水準のばらつきが依然として見られることや地価下落があっても税負担が上がる土地があることから不満を持っている納税者も多く、評価に対する納税者の信頼を一層確保する方策として縦覧範囲の拡充が必要ではないか。
- ・ 公的土地評価の適正化・均衡化が強く求められ、宅地等については評価の均衡化・適正化が達成されたところであることを考慮すべきではないか。

\* 土地基本法第16条（H元．12．22制定）

「国は、・・・公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」

\* 平成3年度の税制調査会答申（H2．12．19）

「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。」

- ・ 土地の公共的性格にかんがみれば、プライバシーに関することであっても土地に関する情報は開示の方向に向かうべきではないか。
- ・ 路線価等が公開されていれば、むしろ評価額を開示する必要はないのではないか。

（家屋について）

- ・ 家屋については、評価額を開示した場合においても個別の構造等のプライバシーに関わる事項は非開示とせざるを得ないが、評価額のみを開示では、縦覧範囲の拡充が意味を持たないばかりか、却って納税者に誤解を与

えるのではないか。

- ・ 家屋については、評点数の積み上げによる評価を行っており、土地と比較して他の資産と比較をする必要性は小さいのではないか。
- ・ 構造、使用資材等の違いにより、価格が違うので、比較がそもそも困難なのではないか。
- ・ 細かい間取りの違いや内部の使用資材の違いはあっても、外観等を見ることができればおおまかな比較は可能であり、縦覧における比較の意義は大きいのではないか。特に、建て売り住宅等で同一メーカーが同様に建てるものについては、評価額を比較したいという納税者の要請はあるのではないか。
- ・ 家屋についても他人の資産について縦覧において比較したいという要請は多く、比較することによって納得する人も多いのではないか。
- ・ 外見上同様の家屋で評価額が大きく違う場合、納税者側がなぜ違うのか質問してくることが想定されるが、このような場合、他人の資産の間取りや使用資材についてまで説明できないで、納税者の納得を得られるのかという問題がある。また、その説明に係る事務負担が大きくなることが予想される。
- ・ 家屋については、他の資産と比較して価格が適正であることを説明することは大変な事務量であり、土地と家屋の両方について一気に開示することとするのは市町村の事務の激増になるのではないか。
- ・ 同じような家屋でも評価額が違うというような納税者の疑問については、当該他の家屋の所有者のプライバシーに配慮しつつ市町村職員が違いの理由を説明することによって対応可能ではないか。また、説明の事務負担が増えるのはしかたがないのではないか。
- ・ 土地についてのみ縦覧範囲を拡充することとした場合、なぜ家屋について拡充しないのかを納税者に説明できるか。

(償却資産について)

- ・ 償却資産については申告制度を採っているため、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る必要性はないのではないか。
- ・ 償却資産については、毎年機械設備まで含めて全て課税台帳に記載されているため、事業者間の競争等の観点からも縦覧範囲の拡充は不適當ではないか。

(課税標準額について)

- ・ 税負担の調整措置を講じた後の課税標準額については、評価額が決めれば機械的に計算されるものであり、審査申出の対象ではないことにかんがみると、開示の必要性はないものと考えられる。

(その他)

- ・ 昭和62年の最高裁判決は有効であり、解釈・運用だけでこれと異なる取扱いをすることはできず、縦覧範囲を拡大するためには立法的な手当が必



要となるのではないか。

## 5 これからの方向

納税者の意識の高まり等にかんがみると、少なくとも土地については、必要な範囲で情報開示を進めることを積極的に検討することが適当である。

ただし、最高裁判例により、現行法では固定資産課税台帳のうち他人の資産に係る記載欄については縦覧できないことが明確にされていることから、縦覧範囲の拡充に当たっては、解釈変更ではなく法律改正を行うことが必要となろう。

## 第4節 償却資産の申告制度について —簡素でわかりやすいしくみ—

### 1 償却資産の申告制度の意義

固定資産税は、賦課課税であり、基本的には市町村が調査した内容に基づき課税することとなっているが、償却資産については納税者に申告義務があり、一定の協力を求めている。これは、土地・家屋については、原則的に土地登記簿又は建物登記簿をもってその課税客体を捕捉することができるが、償却資産についてはそのような方法が採れないので、市町村による調査のほかに納税者に申告義務を課すことにより、的確な捕捉を期しているものである。

償却資産について正確な申告を求めするためには、納税者にとっても協力しやすい制度とする必要があるが、現行の申告制度については、申告期日についてこれから述べるような問題提起がなされており、改善の余地があるのではないかと考えられる。

### 2 現行制度

賦課期日（毎年1月1日）現在における所在、種類、数量等を毎年1月31日までに納税者が申告することとなっている。これに基づいて、原則として4月に課税がなされ、4回の納期（原則4月、7月、12月、2月）に納税することとなる。

### 3 問題点

現行制度においては、各納税者は、通常、賦課期日の後に到来する決算日の前に賦課期日における償却資産の価格等に係る申告を行わなければならない。つまり、毎年度の法人税の申告の中間期に固定資産税についての申告を行わなければならない、納税者の事務負担が過重なものとなっている（すなわち、納税者は、賦課期日の直前の決算日から賦課期日までの間の資産の移動を通常の決算事務とは別に把握しなければならず、煩雑な経理事務を強いられている。）。

また、決算日になって初めて賦課期日における償却資産の価格が確定するため、決算日前には確定した申告をすることはできない。



- \* 法人税法基本通達によれば、取得のために必要となった借入金の利子の額、登記のために要した費用、一度した売買契約を解除して償却資産を購入した場合の違約金の額等は、取得価額に算入しないことができる。そのため、納税者は、決算時にその状況によって算入するかしないかを判断することとなる。

#### 4 論点

##### (1) 日本税理士会連合会の要望

このような問題点を踏まえ、日本税理士会連合会から、次のような要望が出された。

- ・ 償却資産に係る賦課期日を決算日とすること
- ・ 申告期限を法人税、所得税の申告期限（法人税：原則決算日から2ヶ月以内、所得税：3月15日まで）と同一とすること

しかし、日本税理士会連合会の要望をそのまま実施した場合、決算日の異なる事業者間で事業年度の中途において償却資産の譲渡をすることにより、合法的課税逃れが生じるという問題がある。

##### (2) 月割り課税を導入する案

(1)において生じる合法的課税逃れの問題を回避するため、月割り課税制度（事業年度の中途において取得又は譲渡等をした資産について、所有していた月数に応じて課税する制度）とすることが考えられる。

しかし、その場合、年度途中で譲渡又は除却した資産についても月割りで課税することとなり、賦課期日（決算日）に所有をしていない財産に対して課税することとなるが、賦課期日現在の状況で課税するという固定資産税の大原則を崩すことになるという問題がある。

また、年度途中で新たに取得した資産についても月割りで課税することとなり大幅な減収となる。さらに、現行制度をもとに電算システムを組んでいる企業に多大な事務負担を強いることになるという問題がある。

##### (3) 現在の賦課期日制度を維持したうえで決算日との調整を図る案

賦課期日制度を維持したうえで、法人の決算日現在の資産の状況により法人税と同時期までに申告を行い、決算日以降賦課期日までの間の資産の移動については翌年の申告時に精算するという改正案が考えられる。

この案のメリットとして、次のような点が挙げられる。

- ・ 当初の申告を法人税の申告と合わせることにより、納税者の負担軽減になる。
- ・ 最終的精算を決算日後に行うことができることから、正確な申告をすることができる。
- ・ 当初の申告の資料は法人税の申告と同一になるため、申告の適正化が期待され、市町村のチェックも容易になる。
- ・ 市町村の申告受理業務が通年で平準化されることになる。

しかし、一方で、この案については、次のような問題点が指摘されてい

る。

- ・ 法人税と固定資産税の申告を同じデータで行う（すなわち決算時のデータのみでよいこととする）こととしない限り、事務の軽減にはつながらないのではないか。
- ・ 制度が複雑で分かりにくい。法人の決算日と賦課期日（1月1日）の2本の軸があるために調整の作業が必要となり、価格については事務的には簡略化されるが、償却資産の個別管理が残ってしまうことになり、それほど簡略化されないのではないか。
- ・ 申告時期と課税対象は法人税、所得税に合わせるが、評価方法は違うということからトラブルが生じないか。
- ・ 市町村における電算システムの変更に相当の経費がかかるのではないか。

## 5 これからの方向

企業の会計処理の実態を考慮し、主に納税者の申告事務の合理化の観点からさらに検討を行ったうえ、申告事務の合理化のための改正を早期に実施する方向で検討することが必要である。

この検討に当たっては、納税者側、市町村側にそれぞれ意見があると考えられるので、様々な角度から関係者の意見を分析する必要がある。

## 第5節 評価額等の証明制度について 一 課税に関する情報の活用 一

### 1 評価額等の証明の現状

#### (1) 地方税法の規定

地方税法における固定資産課税台帳登録事項（評価額等）の開示の規定は、固定資産課税台帳の縦覧の規定のみであり、評価等の証明書の交付に係る規定はない。（ただし、納税義務者本人に対して納税証明書を交付する根拠規定はある。また、民事執行法においては、競売等の民事執行に必要な場合において、執行裁判所、執行官等が請求した場合に評価額等を開示する旨の規定がある。）

#### (2) 現行法の解釈と運用

納税者本人（代理人、納税管理人を含む。）に関しては、評価証明書の交付が行われている（他人に対する開示と異なり、守秘義務違反に当たらないため）。

固定資産税に関する課税情報の評価証明については、法令上の規定がない。そのため、納税者本人以外の者に対して評価証明等を行っても守秘義務（地方税法第22条）に抵触しない場合等が通知により周知され、運用されている。現在、その通知により、各市町村において任意のサービスとして評価等の証明書の交付が行われているのは、次の場合である。

- ・ 裁判（借地非訟事件の場合を含む。）において訴訟物等の価額の算定に必要な場合

(憲法第32条の裁判を受ける権利への配慮から)

- ・ 保全命令の申立てにおいて価額の算定に必要な場合  
(保全のための処分に必要のため)
- ・ 登録免許税の課税標準である価格の算定に必要な場合  
(市町村が登記所に価格を通知していない場合に申請人本人が評価証明書を登記所に提出する必要性から)

なお、借地人・借家人等については、評価等の証明書の交付は認められておらず、固定資産税額は開示されない。

## 2 論点

### (1) 通知により評価額等の証明を認めていることについて

通知による行政指導は必ずしも適当でないとされており、特に課税関係については地方税法の守秘義務の対象となる場合もあり、この取扱いについては法令に明記する必要があるものと考えられる。

### (2) 借地人・借家人等について

- ・ 借地人・借家人等については、税負担が転嫁されて固定資産税の実質的負担者であることが多い。
- ・ 借地借家法によれば、借地人・借家人は土地や建物に対する租税その他の公課の増減等により、土地や建物の賃貸料等が不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の減額を請求できることとなっている。従って、地代・家賃の交渉において、固定資産税額を借地人・借家人等も把握していることが前提とされているといえる。
- ・ 賃貸料等について交渉する際や賃貸料等の減額を請求する際には土地・家屋に係る税額を知らないと不利な立場に立たされることも想定される。そのため、地代・家賃への不当な転嫁が抑止されるような配慮をするよう自治省・建設省の通知により地方公共団体に指導がなされているところである。このような行政指導をするようなら、むしろ借地人・借家人に対して固定資産税額を開示することによって解決すべきではないか。

## 3 これからの方向

納税者等に対する情報開示の要請は今後ますます高まっていくものと考えられる。評価等の証明についても確立した制度として整理しておくべきである。さらに、合わせて現在の運用についても見直しを行い、借地人・借家人については新たに評価等の証明を認めるべきである。この改正は、準備期間を要しないため、できるだけ早期に実施すべきである。

具体的には、次に掲げる評価等の証明書を交付する制度を法令上設けるべきである。

### ① 納税者本人の固定資産の評価等の証明

- ② 次に掲げる場合における固定資産の評価等の証明
  - ・ 裁判等のための訴訟物等の価額の算定に必要な場合
  - ・ 保全命令の申立てに必要な場合
  - ・ 登記を行う場合で登録免許税の税額の算定に必要な場合
- ③ 借地人・借家人等（土地・家屋について使用収益権を有する者）の使用収益権の対象となる土地・家屋（家屋についてはその敷地を含む。）に係る固定資産の評価等の証明

## 第6節 おわりに

「納税者の理解と信頼を得られる制度」という視点から、固定資産税における評価・課税手続の合理化の方策についていくつかの提言を行ってみたが、その他にも検討すべき事項が多々あると考えられるので、より納税者の信頼と理解を得られる制度となるよう検討が続けられるべきである。なお、この検討に当たっては、課税庁である市町村の意見に配慮しながらも、納税者の立場を重視し、納税者の意見に十分に配慮すべきであることはいうまでもない。

(附 錄)

- 1. 總論
- (1) 概論
- (2) 土地
- (3) 地籍
- (4) 地價
- (5) 地租
- (6) 地稅
- (7) 地權
- (8) 地法
- (9) 地政
- (10) 地產
- (11) 地產
- (12) 地產
- (13) 地產
- (14) 地產
- (15) 地產
- (16)

# 資 料 編

2. 地籍

【附錄一】

- 1. 總論
- 2. 地籍
- 3. 地籍
- 4. 地籍
- 5. 土地
- 6. 土地
- 7. 地籍
- 8. 地籍
- 9. 地籍
- 10. 地籍
- (1) 地籍
- (2) 地籍
- (3) 地籍

# 資料目次

## 【総論】

1	地方税収入等の状況	
(1)	地方税収の構成（平成10年度地方財政計画額）	55
(2)	道府県税及び市町村税の税収の構成比（平成8年度）	56
(3)	地方税収決算額の主な内訳（地方財政計画ベース）の推移	57
(4)	所得・消費・資産等の税収構成比の推移（地方税）	58
(5)	主要税目の税収の対前年度増減率の推移	59
(6)	直間比率の推移（地方税、国税及び租税総額）	60
(7)	地方税の構成	61
(8)	国民負担率の推移（対国民所得比）	62
(9)	土地保有関連税の税額の割合	63
(10)	市町村税（7年度決算額）の規模別の構成（1人当たり額及び構成比）	64
(11)	税目別ジニ係数（平成7年度決算額ベース）	65
(12)	地方税収入等の国際比較－主要国の税収比較	66
(13)	租税負担率の内訳の国際比較（国税＋地方税）	67
(14)	租税負担率の内訳の国際比較（地方税）	68
(15)	市町村財政の歳出（H8決算）	69
(16)	"      歳入（H8決算）	70
2	地方分権推進委員会第2次勧告（抄）	71

## 【固定資産税の概要等】

1	固定資産税及び都市計画税の概要	72
2	固定資産税の資産別構成比	73
3	固定資産税収の内訳（平成9年度）	74
4	単位面積当たり税額（宅地・平成9年度）	75
5	土地資産額の推移	76
6	土地資産額（民間）合計推移	77
7	固定資産税と都市計画税の税率を合算した税率区分による団体数	78
8	平成9年度固定資産税・都市計画税超過税率採用団体一覧	79
9	平成10年度又は平成11年度における宅地の価格の修正	80
10	負担の調整の推移	
(1)	昭和39年度評価替えの概要	81
(2)	土地に係る調整措置の推移	82
(3)	宅地等に係る負担調整措置の経緯	86



(4) 負担調整措置のしくみ	95
11 評価等のしくみ	
(1) 評価の方式 (土地)	97
(2) 家屋評価のしくみ	99
(3) 木造家屋に係る固定資産税の推移	100
(4) 平成9年度家屋の評価替えの概要	101
(5) 償却資産の課税の概要	102
12 地租・固定資産税の税率の決定の経緯	103

### 【負担水準の均衡化関係】

1 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	104
2 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)	105
3 土地に係る固定資産税の負担水準の状況	
(1) 商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準の状況 (平成10年度)	106
(2) 小規模住宅用地に係る都道府県別負担水準の状況 (平成10年度)	107
(3) 平成10年度固定資産税 (宅地) における負担水準の分布状況 (商業地等)	108
(4) 〃 (小規模住宅用地)	109
(5) 宅地に係る平成9年度負担水準 (納税義務者数・商業地等)	110
(6) 宅地の負担水準の推移	111
(7) 関東及び関西地方の都市における宅地に係る負担水準の分布状況 (平成10年度・地積ベースによる見込み)	112

### 【固定資産税の課税システム関係】

1 固定資産税の課税手続における法律関係の確定システム (現行)	113
2 固定資産評価審査委員会における審理と行政不服審査法による審査の比較	114
3 審査申出に係る現行制度	115
4 審査申出の処理状況	116
5 固定資産課税台帳の縦覧に係る最高裁判例及び行政実例	117
6 訴訟の当事者等に対する評価証明書の交付等に係る通知等	118
7 固定資産税及び都市計画税における税負担の調整措置の改正に伴う地代 及び家賃への不当な転嫁の抑止について (平成9年4月14日自治固第20号 ・建設省住民発第13号)	122
8 税理士団体・司法書士団体の意見	124
9 平成11年度の税制改正に関する建議書 (抄) (日本税理士連合会)	125
10 固定資産税の課税システムに関する検討事項に対する地方公共団体の意見	126



## 【その他】

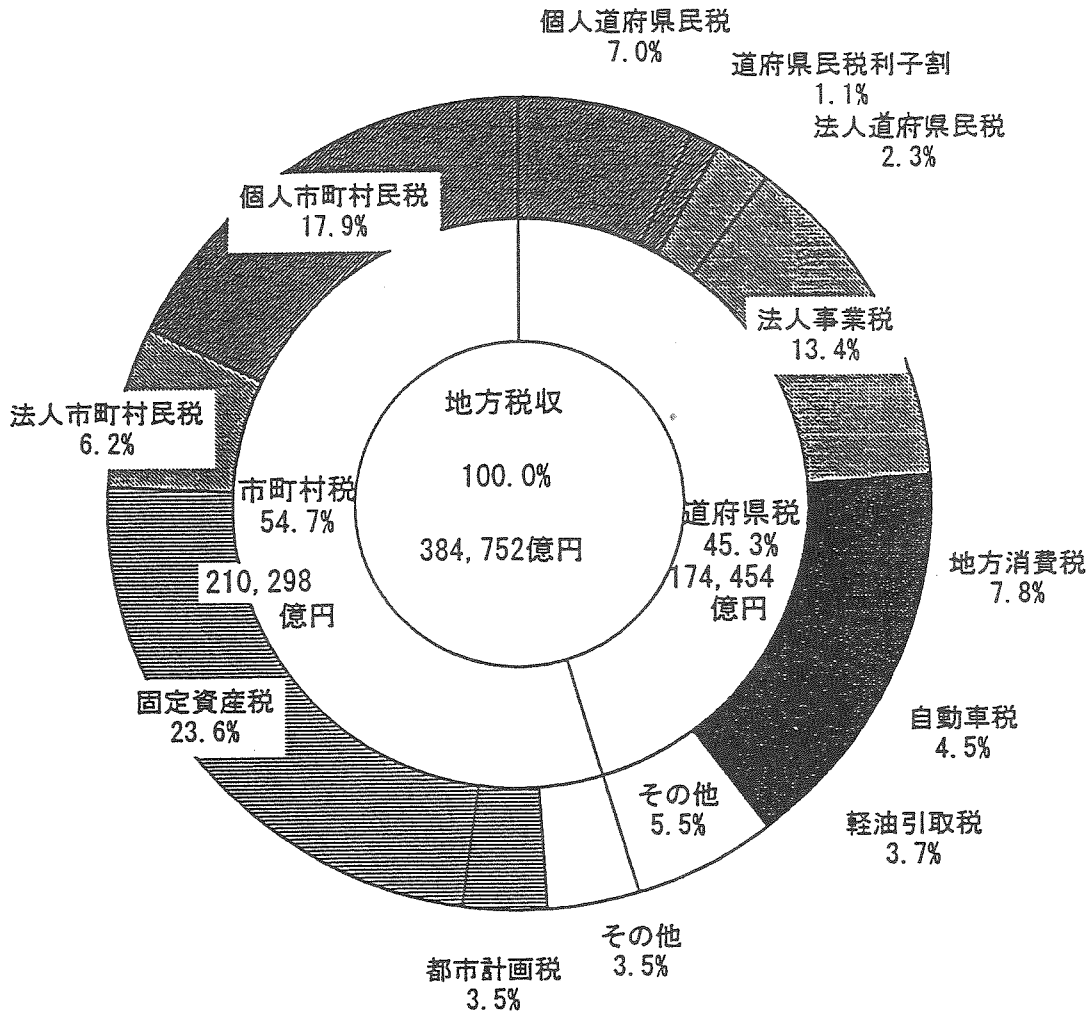
### 1 納税者への情報開示等

(1) 納税者等への情報開示の拡充 .....	141
(2) 平成9年度における路線価等の公開状況 .....	142
(3) 市街地宅地評価法の図面のみによる公開例 .....	143
(4) 課税明細書への取り組み状況 .....	144
(5) 課税明細書(例) .....	145
(6) 固定資産税に係る課税資産の内訳書の送付の状況 .....	146
(7) 都市計画税の用途の明確化関係 .....	147

### 2 諸外国の財産税

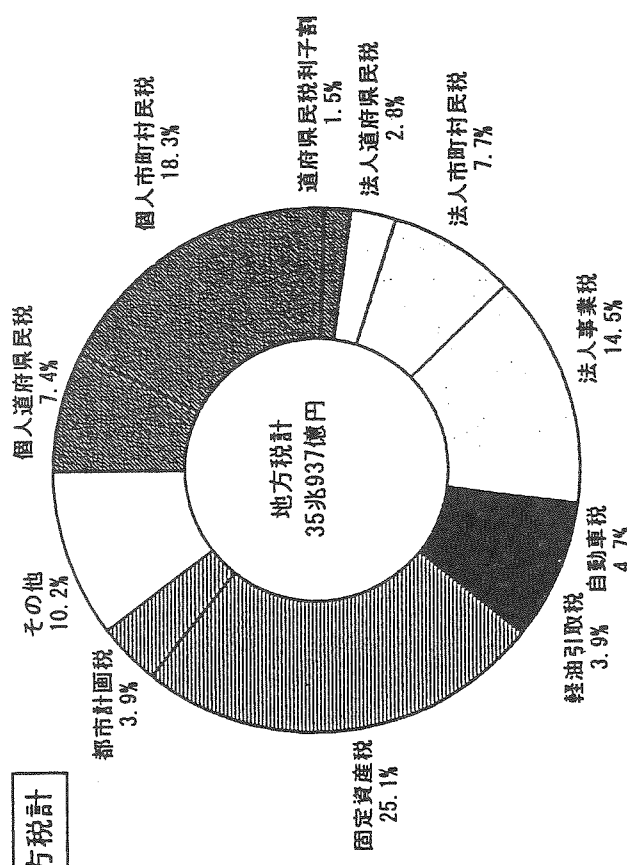
(1) アメリカ .....	148
(2) 韓国 .....	155
(3) カナダ .....	190
(4) イギリス .....	208
(5) ドイツ .....	211

地方税収の構成（平成10年度地方財政計画額）

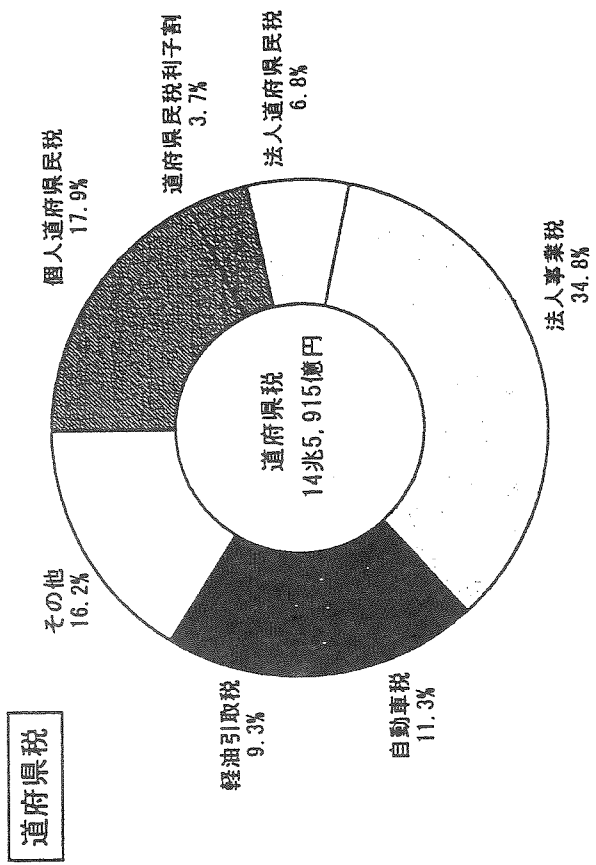


# 道府県税及び市町村税の収の構成比(平成8年度)

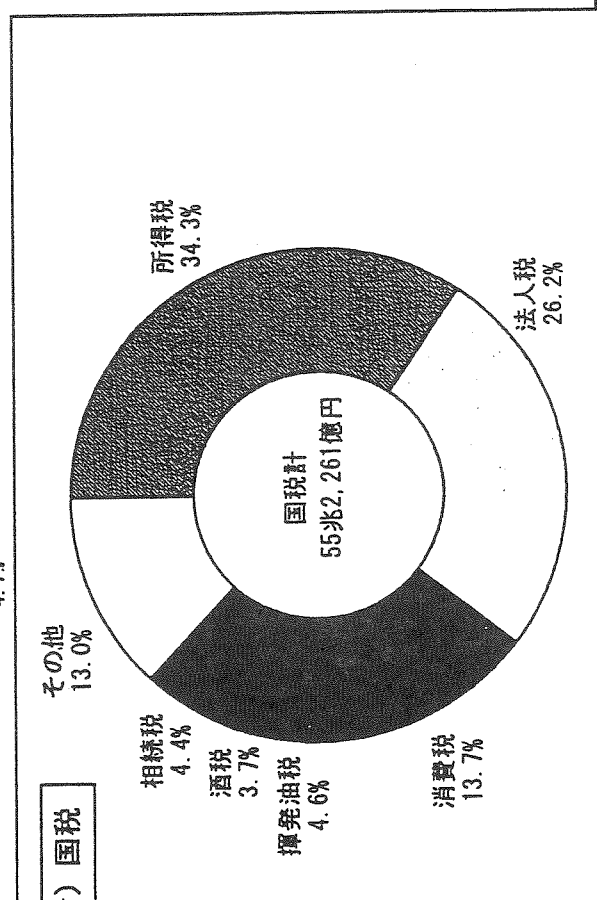
地方税計



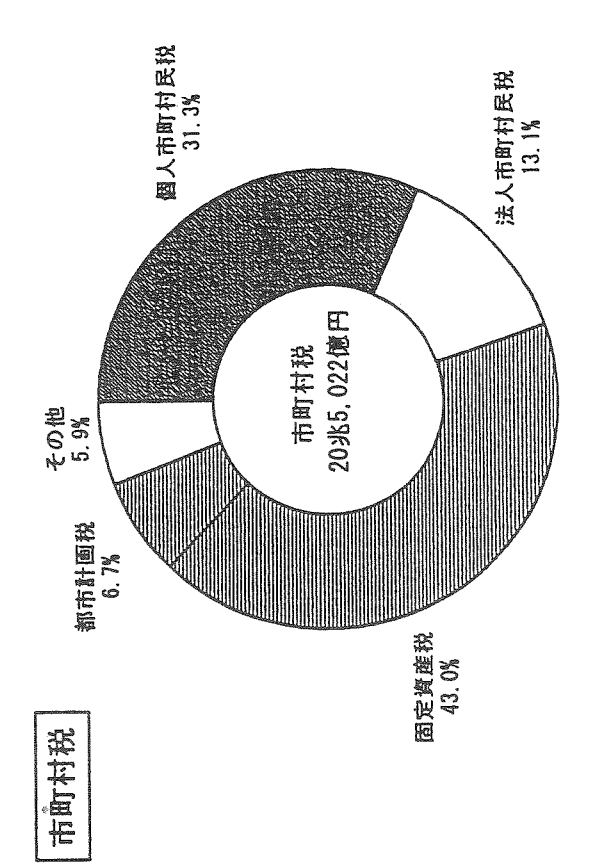
道府県税



(参考) 国税



市町村税



(注) 1 東京都が特別区において都税として徴収した市町村税相当分は、道府県税収入から控除して市町村税収入とした。  
 2 国税及び地方税ともに平成8年度決算額による。

### 地方税収決算額の主な内訳（地方財政計画ベース）の推移

（単位：億円、%）

税目	平成3		4		5		6		7		8		9計画		10計画		
	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	前年比	構成比	
直接税	309,076	105.6	304,828	98.6	296,167	97.2	282,057	95.2	291,424	103.3	303,681	104.2	317,161	104.4	313,993	99.0	81.6
個人住民税	96,245	107.8	103,892	107.9	102,156	98.3	87,565	85.7	91,951	105.0	90,170	98.1	97,998	108.7	95,739	97.7	24.9
個人事業税	2,765	111.2	2,861	103.5	2,559	89.4	2,465	96.3	2,504	101.6	2,556	102.1	2,518	98.5	2,682	106.5	0.7
法人住民税	36,339	99.0	31,308	86.2	27,686	88.4	26,264	94.9	27,366	104.2	32,610	119.2	34,270	105.1	32,750	95.6	8.5
法人事業税	63,036	104.0	52,645	83.5	44,513	84.6	40,998	92.1	41,379	100.9	49,675	120.0	54,255	109.2	51,558	95.0	13.4
固定資産税・都市計画税	75,514	108.7	82,676	109.5	87,213	105.5	91,832	105.3	97,043	105.7	101,478	104.6	100,465	99.0	104,244	103.8	27.1
その他	35,177	103.4	31,446	89.4	32,040	101.9	32,933	102.8	31,181	94.7	27,192	87.2	27,655	101.7	27,020	97.7	7.0
間接税等	34,056	101.6	34,445	101.1	34,303	99.6	38,332	111.7	40,304	105.1	41,230	102.3	52,982	128.5	70,759	133.6	18.4
地方消費税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,030	29,887	298.0	7.8
たばこ税	10,107	101.4	10,145	100.4	10,280	101.3	10,360	100.8	10,474	101.1	10,523	100.5	10,622	100.9	10,217	96.2	2.7
不動産取得税	6,044	101.4	6,695	110.8	6,140	91.7	6,611	107.7	7,876	119.1	8,073	102.5	9,090	112.6	7,377	81.2	1.9
自動車取得税	6,239	101.8	5,824	93.3	5,420	93.1	5,797	107.0	6,112	105.4	6,563	107.4	6,409	97.7	6,664	104.0	1.7
経油引取税	8,717	104.6	9,011	103.4	9,809	108.9	13,004	132.6	13,322	102.4	13,553	101.7	14,353	105.9	14,173	98.7	3.7
その他	2,949	93.9	2,770	93.9	2,654	95.8	2,560	96.5	2,520	98.4	2,518	99.9	2,478	98.4	2,441	98.5	0.6
地方税計	343,132	105.2	339,273	98.9	330,470	97.4	320,389	96.9	331,728	103.5	344,911	104.0	370,143	107.3	384,752	103.9	100.0

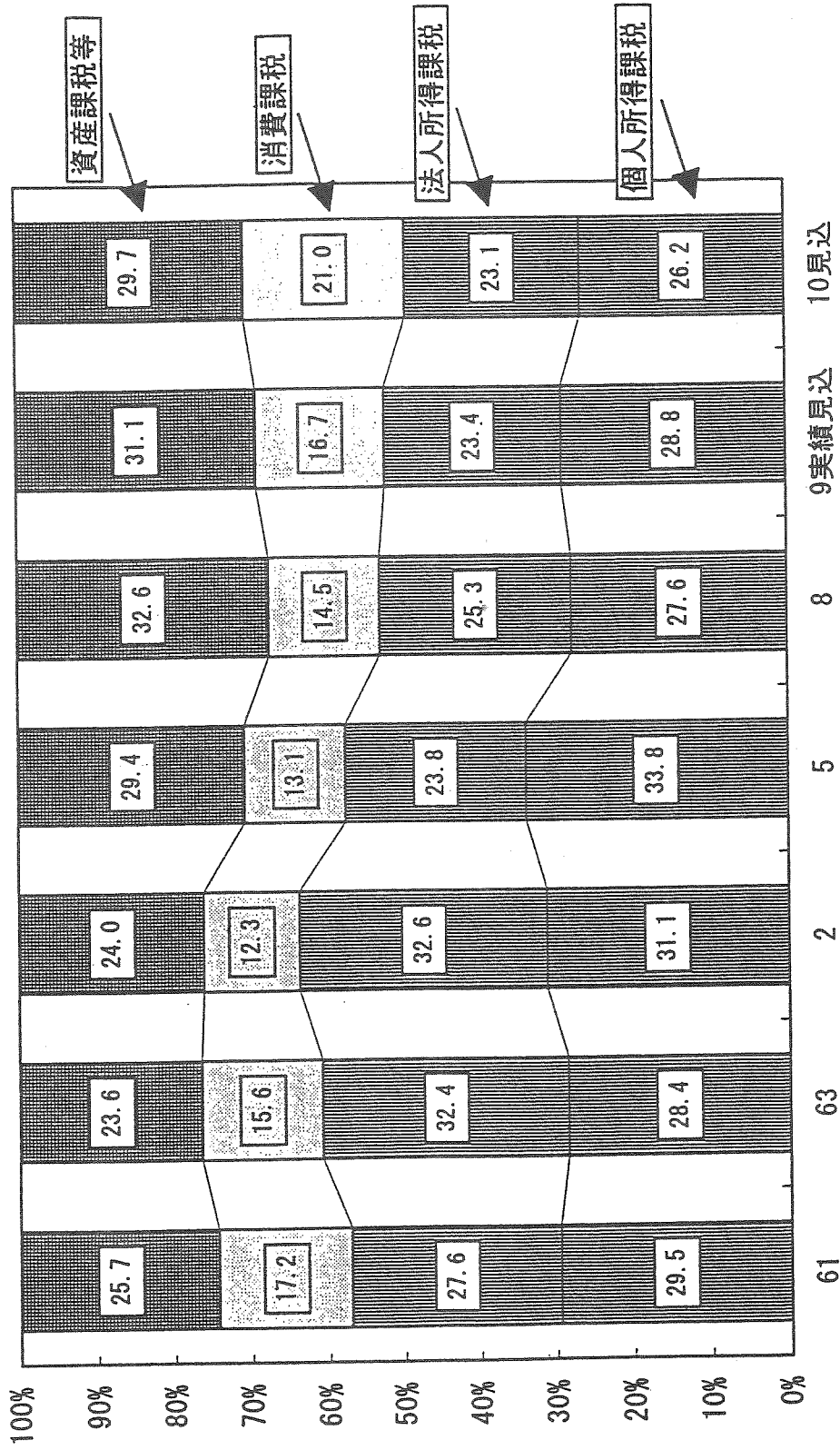
（注）1 平成8年度までは決算額、平成9年度及び平成10年度は地方財政計画額である。

2 固定資産税には、特例分を含む。

3 直接税の「その他」の税目は、道府県民税利子割、自動車税、鉦区税、狩猟者登録税、入猟税、軽自動車税、鉦産税、特別土地保有税、事業所税及び水利地益税等である。

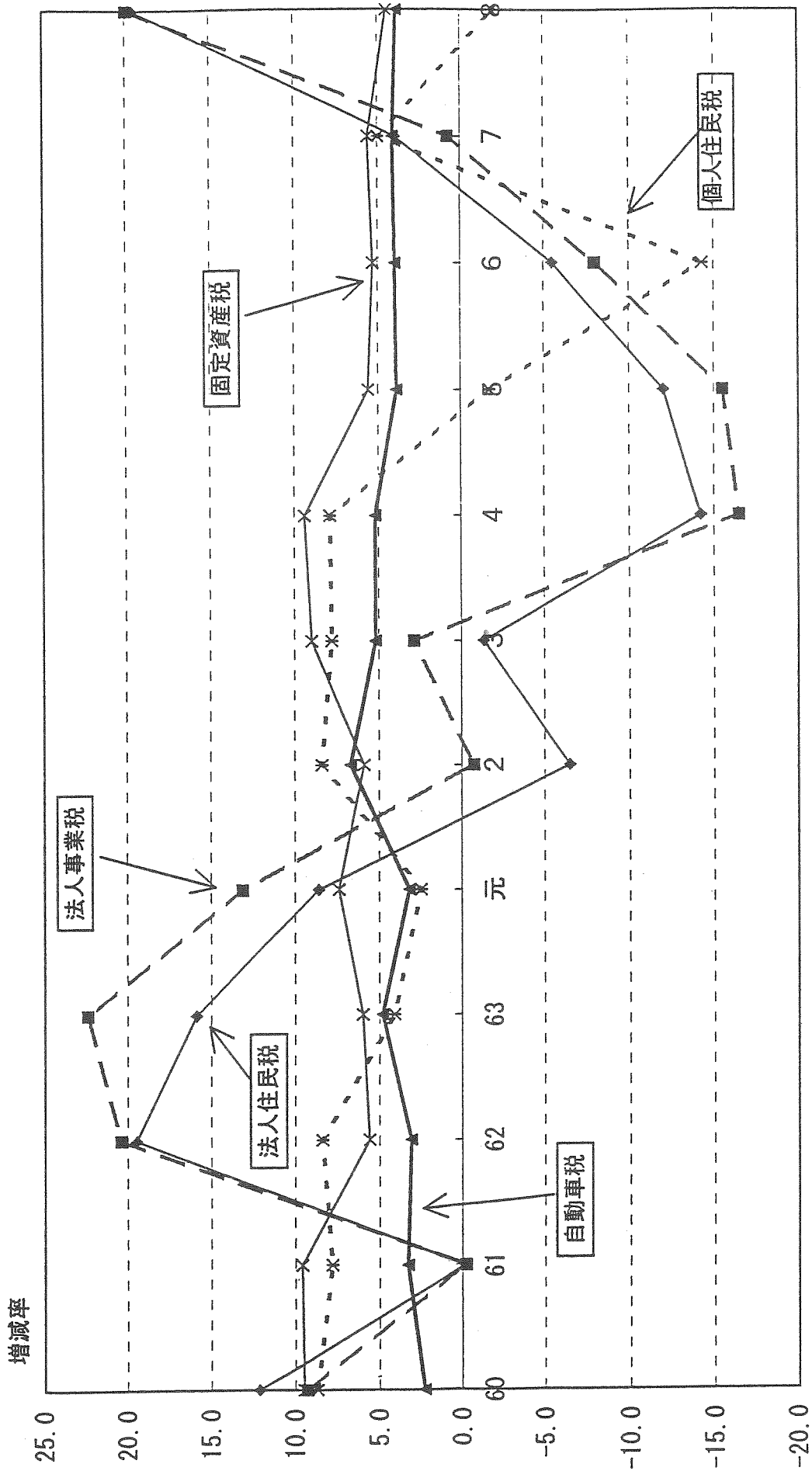
4 間接税等の「その他」の税目は、ゴルフ場利用税、特別地方消費税及び入湯税である。

所得・消費・資産等の税収構成比の推移（地方税）



(注) 1 平成8年度までは決算額、平成9年度は実績見込額、平成10年度は地方財政計画額に計画外収入額見込額を加えた額である。  
 2 所得課税、消費課税及び資産課税等の区分は、OECD歳入統計の区分基準を基礎とした。

# 主要税目の税収の対前年度増減率の推移



(注) 各年度とも決算額による対前年度増減率を使用した。



直間比率の推移（地方税、国税及び租税総額）

区分 年度	地方税		国 税		(参考) 租税総額	
	直接税 比率 %	間接税等 比率 %	直接税 比率 %	間接税等 比率 %	直接税 比率 %	間接税等 比率 %
昭和 30	80.2	19.8	51.4	48.6	59.7	40.3
35	77.6	22.4	54.3	45.7	61.1	38.9
40	77.5	22.5	59.2	40.8	65.1	34.9
44	77.1	22.9	[ 63.8 ]	[ 36.2 ]	68.1	31.9
45	78.3	21.7	66.1	33.9	70.0	30.0
46	78.7	21.3	67.0	33.0	[ 70.9 ]	[ 29.1 ]
48	[ 81.9 ]	[ 18.1 ]	72.3	27.7	75.3	24.7
50	82.6	17.4	69.3	30.7	74.1	25.9
55	84.2	15.8	71.1	28.9	75.8	24.2
58	84.9	15.1	71.0	29.0	76.1	23.9
59	85.1	14.9	71.5	28.5	76.5	23.5
60	85.6	14.4	72.8	27.2	77.6	22.4
61	85.4	14.6	73.1	26.9	77.6	22.4
62	85.9	14.1	73.3	26.7	77.9	22.1
63	86.5	13.5	73.2	26.8	78.1	21.9
平成 元	89.4	10.6	74.2	25.8	79.6	20.4
2	89.9	10.1	73.7	26.3	79.3	20.7
3	90.2	9.8	73.3	26.7	79.3	20.7
4	89.9	10.1	70.7	29.3	77.9	22.1
5	89.7	10.3	69.4	30.6	76.9	23.1
6	88.1	11.9	66.6	33.4	74.7	25.3
7	88.0	12.0	66.1	33.9	74.4	25.6
8	88.2	11.8	65.3	34.7	74.2	25.8
	( 309,482 )	( 41,455 )	( 360,476 )	( 191,785 )	( 669,958 )	( 233,240 )
9	86.4	13.6	63.6	36.4	72.4	27.6
	( 315,714 )	( 49,847 )	( 368,350 )	( 210,702 )	( 684,064 )	( 260,549 )
10	81.8	18.2	63.3	36.7	70.6	29.4
	( 319,737 )	( 70,964 )	( 381,860 )	( 221,591 )	( 701,597 )	( 292,555 )

(注) 1 8～10年度の下段の( )は税収額(単位:億円)である。

2 国税には特別会計分及び日本専売公社納付金を含み、平成8年度までは決算額、9年度は補正後予算額、10年度は予算額によった。

3 地方税は平成8年度までは決算額、9年度は実績見込額、10年度は見込額によった。



## 地方税の構成

(単位：億円，%)

区 分	所得課税	消費課税	資産課税等	合 計
地方税計	185,779(52.9)	50,809(14.5)	114,349(32.6)	350,937(100.0)
道府県税	94,800(65.0)	42,752(29.3)	8,363(5.7)	145,915(100.0)
市町村税	90,979(44.4)	8,057(3.9)	105,986(51.7)	205,022(100.0)
直接税	個人住民税 法人住民税 住民税利子割 個人事業税 法人事業税	自動車税 軽自動車税 鈷産税 狩猟者登録税 入猟税 鈷区税	固定資産税 都市計画税 事業所税 特別土地保有税 水利地益税等	309,482(88.2)
間接税等		地方消費税 たばこ税 軽油引取税 自動車取得税 特別地方消費税 ゴルフ場利用税 入湯税	不動産取得税	41,455(11.8)

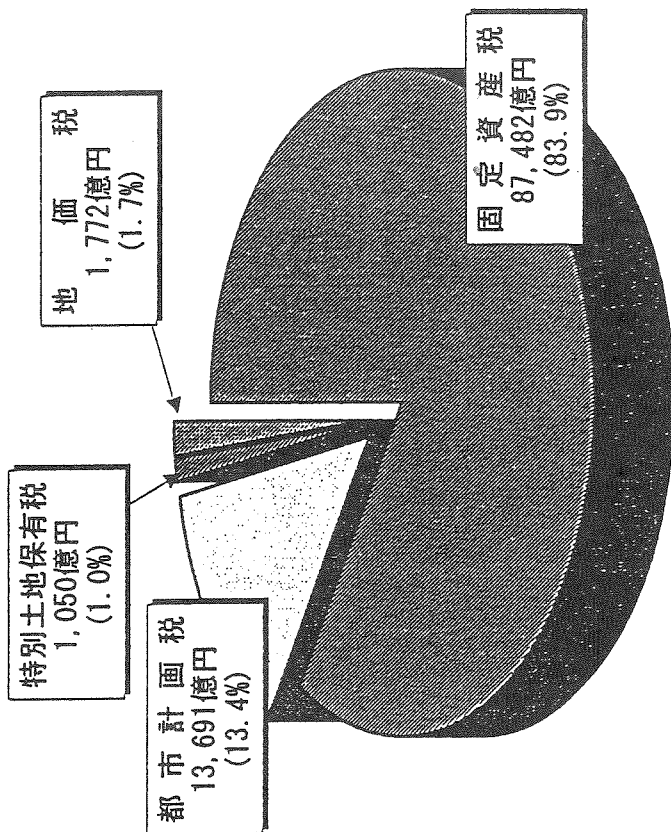
- (注) 1 所得課税、消費課税、資産課税等の区分は、OECD歳入統計の区分による。  
2 税収額は、平成8年度決算額である。

### 国民負担率の推移（対国民所得比）

年 度	国 税 ①	一般会計 税 収	地方税 ②	税負担 ③=①+②	社会保 障 負担④	国民負担 ⑤=③+④	国民所得 (NI)
	%	%	%	%	%	%	兆円
昭和 45	12.7	12.0	6.1	18.9	5.4	24.3	61.0
46	12.8	12.0	6.4	19.2	5.9	25.2	65.9
47	13.3	12.5	6.4	19.8	5.9	25.6	77.9
48	14.7	13.9	6.8	21.4	5.9	27.4	95.8
49	14.0	13.4	7.3	21.3	7.0	28.3	112.5
50	11.7	11.1	6.6	18.3	7.5	25.7	124.0
51	12.0	11.2	6.8	18.8	7.8	26.6	140.4
52	11.8	11.1	7.1	18.9	8.3	27.3	155.7
53	13.5	12.8	7.1	20.6	8.5	29.2	171.8
54	13.7	13.0	7.7	21.4	8.8	30.2	182.2
55	14.2	13.5	8.0	22.2	9.1	31.3	199.6
56	14.5	13.8	8.3	22.8	9.8	32.5	209.7
57	14.6	13.9	8.5	23.1	10.0	33.1	219.4
58	14.8	14.0	8.6	23.4	10.0	33.4	230.8
59	15.1	14.3	8.8	23.9	10.1	34.0	243.6
60	15.0	14.7	9.0	24.0	10.4	34.4	260.3
61	15.8	15.4	9.1	24.9	10.6	35.5	271.1
62	16.8	16.5	9.6	26.4	10.6	37.0	283.9
63	17.3	16.9	10.0	27.3	10.6	37.9	301.4
平成 元	17.7	17.0	9.9	27.6	10.8	38.4	322.1
2	18.2	17.4	9.7	27.8	11.4	39.2	345.7
3	17.4	16.5	9.7	27.1	11.6	38.7	363.1
4	15.6	14.8	9.4	24.9	11.9	36.8	369.1
5	15.3	14.5	9.0	24.4	12.1	36.5	372.5
6	14.4	13.7	8.7	23.2	12.5	35.7	373.8
7	14.5	13.7	8.8	23.3	13.3	36.6	380.2
8	14.1	13.4	8.9	23.0	13.2	36.2	392.6
9	14.6	14.1	9.2	23.8	13.6	37.4	397.6
10	14.9	14.4	9.6	24.5	13.8	38.3	405.4

- (注) 1. 平成8年度までは実績、平成9年度は実績見込み、平成10年度は当初見込みである。  
 2. 昭和53年度は、年度所属区分の改正による増収額を含む。  
 3. 昭和59年度までの国税には日本専売公社納付金を含む。  
 4. 租税負担の計数は租税収入ベースであり、国民経済計算ベースとは異なる。

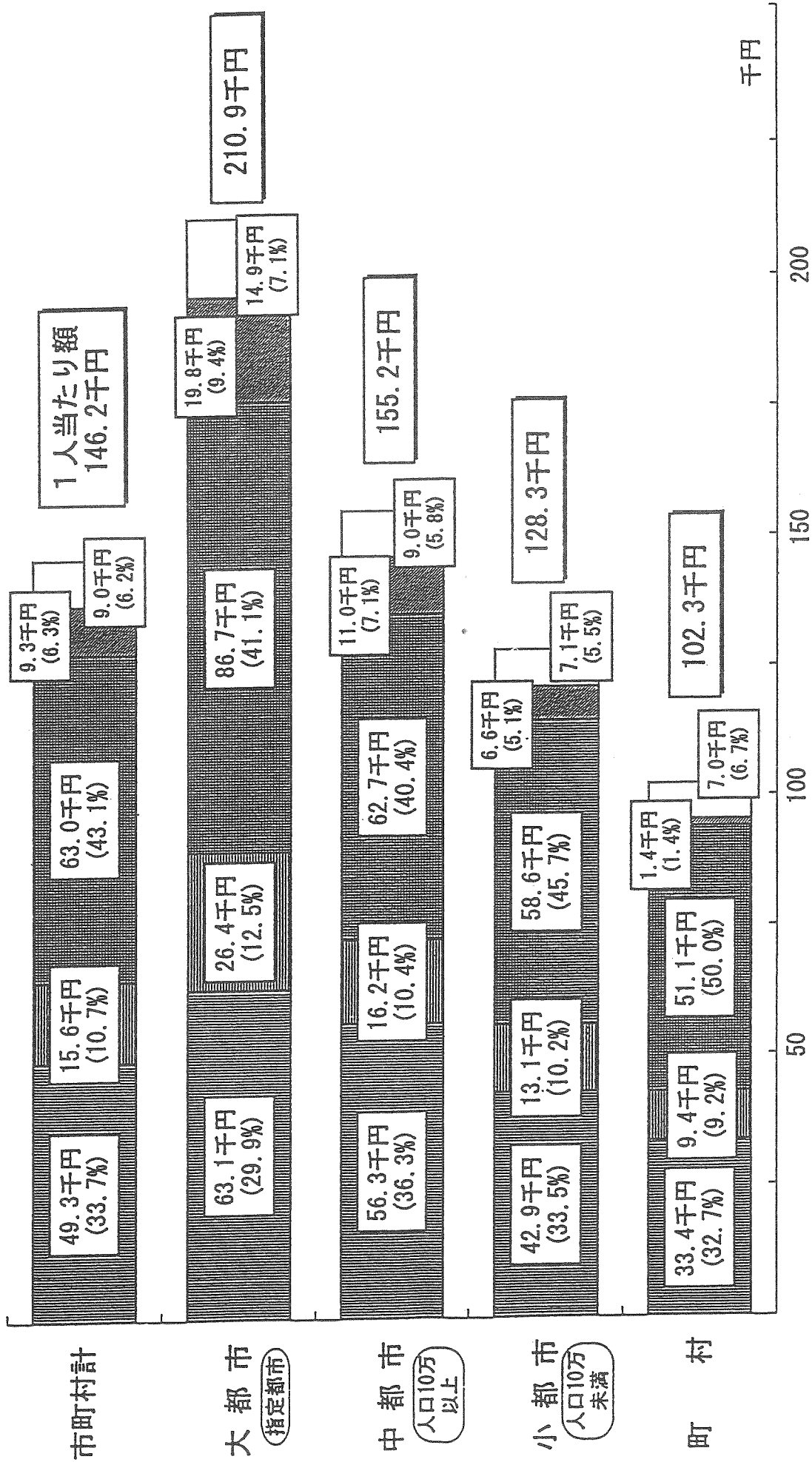
土地保有関連税の税額の割合



総額：103,995億円

(注1) 数値は、地価税については平成8年度決算額であり、その他は平成8年度決算見込額である。  
 (注2) 固定資産税は道府県分を含み、交付金は含んでいない。

市町村税(7年度決算額)の規模別の構造(1人当たり額及び構成比)

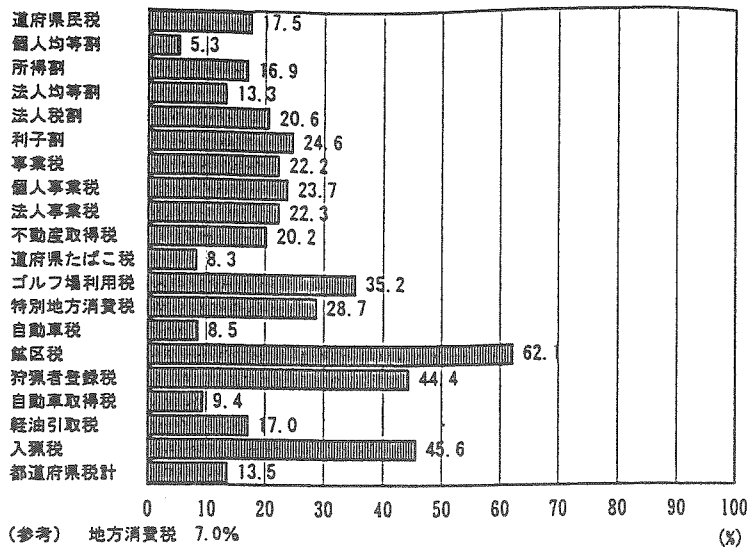


個人市町村民税
  法人市町村民税
  固定資産税
  都市計画税
  その他

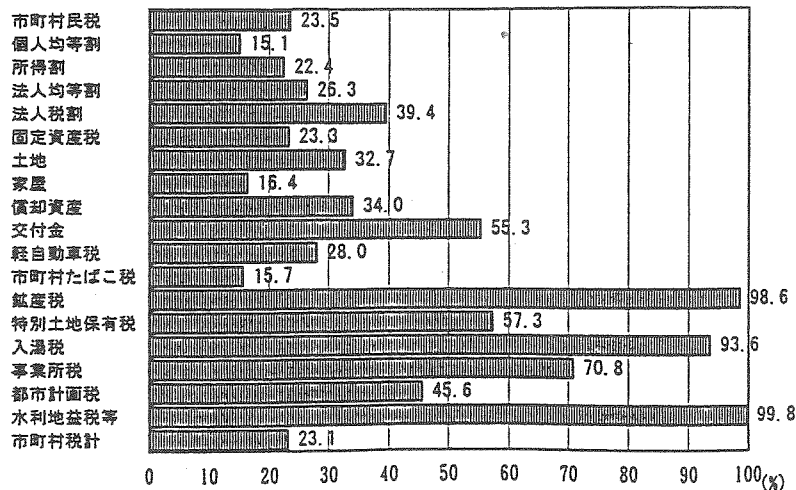
(注) 「市町村計」には特別区は含んでいない。

## 税目別ジニ係数（平成7年度決算額ベース）

### 道府県税



### 市町村税



- (注) 1 ジニ係数：偏在の度合を示すものであり、数値が低いほど偏在の度合が低いことを示している。  
 2 算定に用いた人口は、平成8年3月31日現在の住基人口による。  
 3 地方消費税については、試算値であり、精査の結果異動を生じるこ  
 とがある。（人口は、平成9年3月31日現在の住基人口を用いた。）

税制の仕組み自体も税収の地域的な偏在に大きくかわる。例えば、固定資産税の課税客体（土地、家屋、償却資産）は全市町村を通じて普遍的に所在し、課税標準とされる固定資産の価格も変動が少ないため、固定資産税は普遍性が高く、最も市町村税としてふさわしいとされる。また、一般に、消費は所得に比べ、地域的な偏在が少ないため、消費税も普遍性の高い税源と考えられる。このように、所得・消費・資産のいずれを課税標準とするかは税収の偏在の問題と密接に関係している。



地方税収入等の国際比較  
主要国の税収比較

区分	税源配分	地方税収入の構成比	主 な 税 目	地方歳入に占める地方税の割合		
				94年度	93年度	92年度
日 本	億円 (%) 国 税 549,630(62.0) 地方税 336,750(38.0) 計 886,380	% 所得 52.7 消費 14.7 資産等 32.6	個人住民税、事業税 たばこ税、特別地方消費税、自動車税、軽自動車税 固定資産税、不動産取得税、特別土地保有税、事業所税、都市計画税	33.9%	35.2%	37.8%
アメリカ	億ドル (%) 国 税 8,389(56.0) 州 税 3,997(26.7) 地方税 2,606(17.4) 計 14,993	% 所得 25.7 消費 42.6 資産等 31.7	個人・法人所得税(州) 小売上税(州) 固定資産税(地方)	46.4%	46.1%	46.1%
イギリス	億ポンド (%) 国 税 1,914(95.2) 地方税 97(4.8) 計 2,011	% 所得 0.0 消費 0.0 資産等 100.0	——— カンパル・タックス(93～)	10.2%	10.4%	10.8%
ドイツ	億マルク (%) 国 税 4,229(52.0) 州 税 2,912(35.8) 地方税 991(12.2) 計 8,132	% 所得 58.9 消費 31.6 資産等 9.5	所得税(州・市町村:連邦との共同税)、法人税(州:連邦との共同税)、営業利益税(市町村) 売上税(州:連邦との共同税) 営業資本税(市町村)、不動産課税(州)、相続税(州)	48.5%	48.3%	48.9%
フランス	億フラン (%) 国 税 15,782(82.4) 地方税 3,367(17.6) 計 19,149	% 所得 15.1 消費 11.9 資産等 73.0	位階 自動車税、自動車登録税 賦・未建築固定資産税、職業税	45.0%	44.2%	43.6%

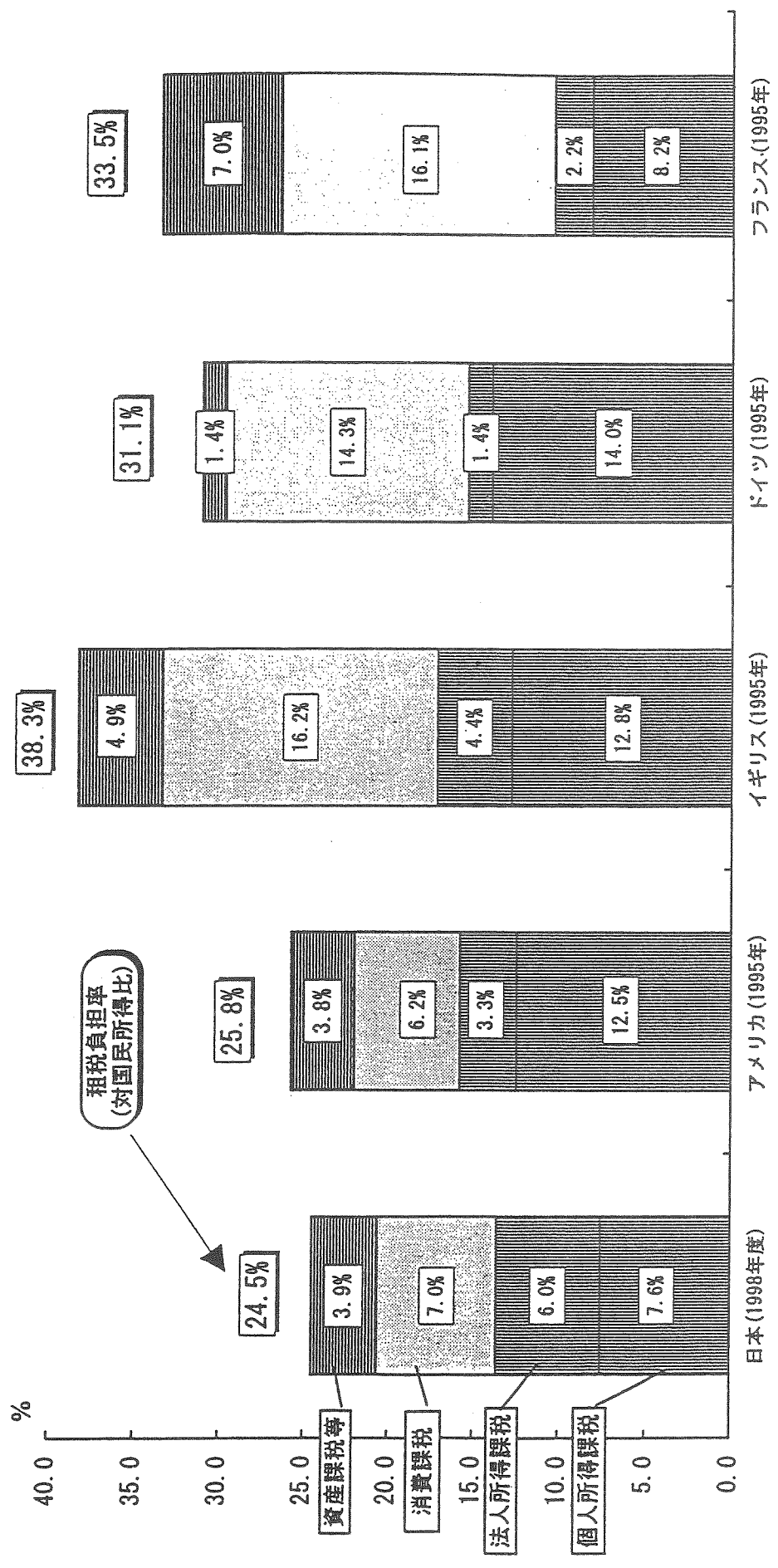
(注) 1 日本は、平成7年度(1995年)決算額による。

2 その他の国は、「REVENUE STATISTICS OF OECD MEMBER COUNTRIES 1965-1996」による1995年の数値である。

3 「地方歳入に占める地方税収の割合」は、GOVERNMENT FINANCE STATISTICS YEARBOOK (IMF発行)による1994年、1993年及び1992年の数値から算出した数値である。

4 「地方税収入の構成比」欄及び「地方歳入に占める地方税収の割合」欄においては、アメリカ及びドイツの州税は地方税に含めて

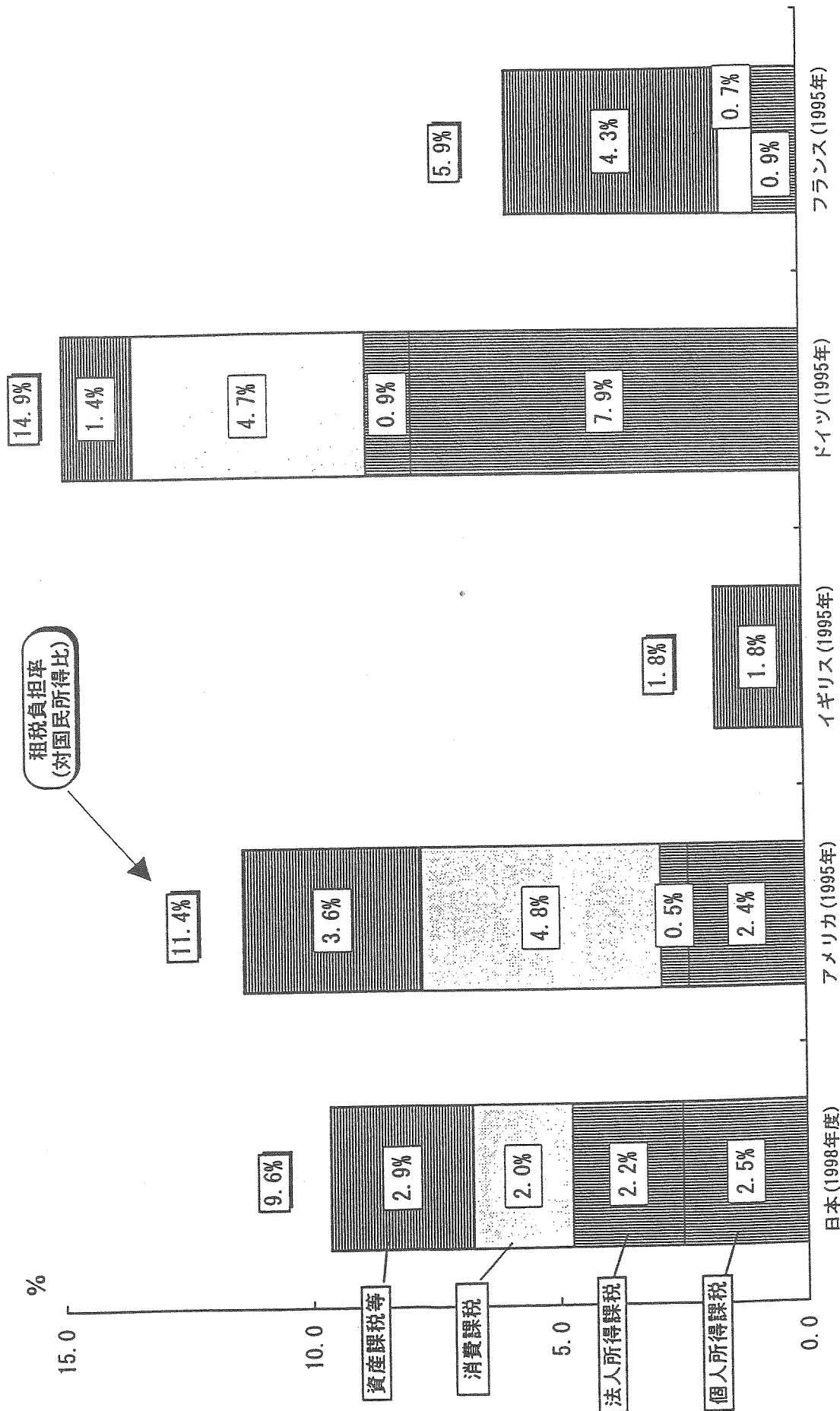
租税負担率の内訳の国際比較（国税+地方税）



(注) 日本以外は、「REVENUE STATISTICS OF OECD MEMBER COUNTRIES 1965-1996」の1995年の数値により作成した。



# 租税負担率の内訳の国際比較 (地方税)



(注) 日本以外は、「REVENUE STATISTICS OF OECD MEMBER COUNTRIES」1965-1996の1995年の数値により作成した。

# 市町村財政の歳出 (H8決算)

区分	額 (億円)	割合 (%)	内容の説明
総務費	69,682	13.4	一般管理、徴税、戸籍・住民基本台帳、統計調査、監査、選挙、議会、市民会館
民生費	96,974	18.7	福祉事務所、身体障害者・精神薄弱者の援護、同和对策、老人ホーム等の老人福祉施設、保育所・児童館等の児童福祉施設、生活保護、災害救助関係
衛生費	47,131	9.1	市町村保健センター、救急医療センター、伝染病の予防、健康相談、妊婦・育児教室、予防接種、医療費の助成、ごみ処理
労働費	2,159	0.4	職業訓練センター、その他失業対策
農林水産業費	28,188	5.4	農業委員会、農業青年活動の促進、農業金融対策、農業改良普及事業、家畜保健衛生、地積調査、土地改良、農業防災施設、造林事業、林道、養殖事業、漁港整備
商工費	19,007	3.7	工業団地・流通業務団地造成事業、企業誘致、消費者行政、観光宣伝、中小企業関係の融資
土木費	113,516	21.9	道路整備・管理、河川管理、ダム、下水、砂防、海岸保全、港湾整備、街路事業、公園事業、土地区画整理、市営住宅、都市計画、開発公社等への出資
消防費	16,872	3.3	消防、防災、水防
教育費	65,182	12.6	幼稚園、義務教育、生涯学習、図書館、スポーツ振興、文化財、青少年の健全育成
公債費	52,254	10.1	地方債の元利償還金
その他	8,021	1.5	公営企業、普通財産の取得
歳出合計	518,986	100.0	

(参考) 経常収支比率・・・83.0%

## 市町村財政の歳入 (H8決算)

区分	額 (億円)	割合 (%)	内容の説明
地方税	205,022	37.6	土地：36,430億円、家屋：34,330億円、償却資産：16,660億円 ＊比較的景気変動に左右されにくく、安定的に確保される。 固定資産の保有と行政サービスとの間に存在する受益関係に着目 個人均等割：1,143億円、所得割：62,932億円、法人均等割：3,750億円、法人税割：23,154億円 ＊安定性には欠けるが、伸長性が確保される。 日常生活に身近な行政サービスのための必要な負担分 目 軽自動車税、たばこ税、特別土地保有税、法定外普通税、都市計画税、事業所税等
固定資産税	88,123	16.2	
住民税	90,980	16.7	
その他	25,919	4.8	軽自動車税、たばこ税、特別土地保有税、法定外普通税、都市計画税、事業所税等
地方譲与税	11,010	2.0	地方道路譲与税、自動車重量譲与税、航空機燃料譲与税、特別とん譲与税等
地方交付税	80,263	14.7	所得税、法人税、消費税の32%、消費税の24%、たばこ税の25%
国県支出金	74,752	13.7	国、都道府県の市町村に対する補助金、負担金、委託費等
地方債	76,353	14.0	普通建設事業等に充てるため証券発行又は証書借入れの方法によって調達する財源
その他	98,103	18.0	自動車取得税交付金等の交付金、使用料、手数料、財産収入、寄付金、繰入金等
歳入合計	545,503	100.0	

(注)

- 1 普通会計分の決算額である。
- 2 「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。そのため、「歳入合計」額からは特別区財政調整交付金を除いている。
- 3 「固定資産税」には、市町村交付金を含む。

## 地方分権推進委員会第2次勧告（抄）

（平成9年7月8日 地方分権推進委員会）

### 第4章 国庫補助負担金の整理合理化と地方税源の充実確保

#### V 地方税財源の充実確保

##### 1 地方税

##### (1) 地方税の充実確保

- ① 国と地方の歳出純計に占める地方の歳出の割合は約3分の2であるのに対し、租税総額に占める地方税の割合は約3分の1となっており、歳出規模と地方税収入との乖離が存在している。

地方税については、基本的に、この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するという観点に立って、課税自主権を尊重しつつ、その充実確保を図っていくべきである。

- ② 今後、地方分権の進展に伴い、地方公共団体の財政面における自己決定権と自己責任をより拡充するとともに、住民の受益と負担の対応関係をより明確化するという観点から、国と地方公共団体との役割分担を踏まえつつ、中長期的に、国と地方の税源配分のあり方についても検討しながら、地方税の充実確保を図っていく必要がある。

この場合、生活者重視という時代の動向、所得・消費・資産等の間における均衡がとれた国・地方を通じる税体系のあり方等を踏まえつつ、税源の偏在性が少なく、税収の安定性を備えた地方税体系の構築について検討していく必要がある。

これらの検討と併せて、地方税と国庫補助負担金、地方交付税等とのあり方についても検討を加える必要がある。

- ③ このような考え方に立って地方税の充実確保を図っていく必要があるが、当面は、国庫補助負担金の廃止・縮減を行っても引き続き当該事務の実施が必要な場合や国から地方公共団体への事務・権限の委譲が行われた場合において、その内容、規模等を考慮しつつ、地方税等の必要な地方一般財源の確保を図ることとする。

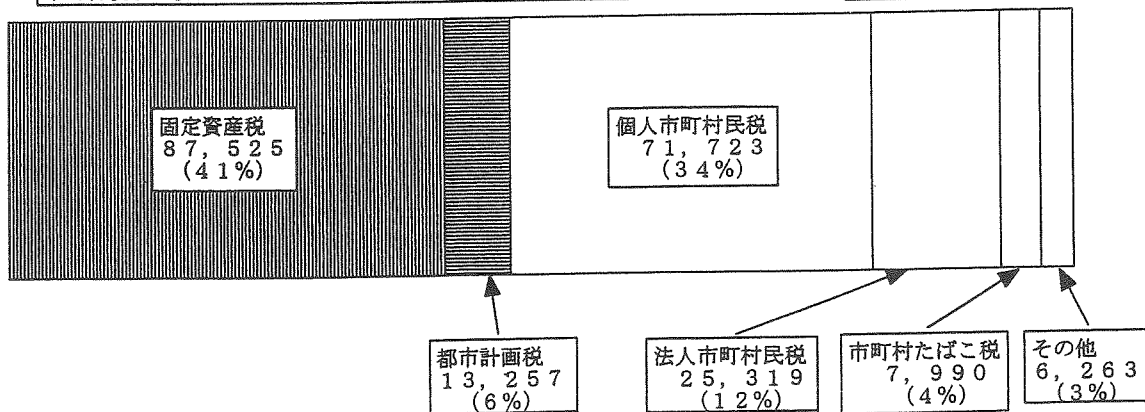
# 【固定資産税の概要等】

## 固定資産税及び都市計画税の概要

区分	固定資産税	都市計画税 (都市計画事業に充当するための目的税)
課税主体	全市町村 (東京23区の区域内は東京都が課税)	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数790団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 土地：1億7,688万筆 家屋：5,950万棟 償却資産：※	市街化区域内に所在する土地及び家屋 土地：3,962万筆 家屋：3,019万棟
納税者	土地、家屋又は償却資産の所有者 土地：3,658万人 家屋：3,544万人 償却資産：409万人	土地又は家屋の所有者 土地：1,720万人 家屋：1,989万人
課税標準	価格(適正な時価) ※土地及び家屋は3年ごとに評価替え  小規模住宅用地 価格の1/6(平5以前 1/4) 一般住宅用地 価格の1/3(平5以前 1/2)	同左  価格の1/3(平5以前 特例なし) 価格の2/3(平5以前 特例なし)
税率	標準税率 1. 4% 制限税率 2. 1%	制限税率 0. 3% { 0.3% : 382 0.2%超0.3%未満 : 87 0.2%以下 : 321 }
市町村税入	収入済額 土地：3兆7,052億円 家屋：3兆3,242億円 償却資産：1兆7,230億円 総額 8兆7,525億円	収入済額 { 土地：8,382億円 家屋：4,875億円 } 総額 1兆3,257億円

市町村税収の税目別の割合(平成9年度総額21兆2,077億円)

(単位：億円，%)



(注) 収入済額は平成9年度実績、その他は平成10年度実績である。

## 固定資産税額の資産別構成比

(単位：億円、%)

年 度	税 額				構 成 比			
	土 地	家 屋	償却資産	合 計	土 地	家 屋	償却資産	合 計
昭和25年度	187	200	89	476	39.3	42.0	18.7	100.0
26	233	298	121	652	35.7	45.7	18.6	100.0
27	277	364	166	807	34.3	45.1	20.6	100.0
28	308	403	191	902	34.1	44.7	21.2	100.0
29	345	443	206	994	34.7	44.6	20.7	100.0
30	433	465	228	1,126	38.5	41.3	20.2	100.0
31	453	496	250	1,200	37.8	41.3	20.9	100.0
32	460	530	278	1,267	36.3	41.8	21.9	100.0
33	499	573	335	1,406	35.5	40.7	23.8	100.0
34	508	621	388	1,516	33.5	40.9	25.6	100.0
35	516	680	445	1,641	31.5	41.4	27.1	100.0
36	561	756	529	1,846	30.4	40.9	28.7	100.0
37	567	843	644	2,053	27.6	41.0	31.4	100.0
38	575	947	761	2,283	25.2	41.5	33.3	100.0
39	644	1,055	851	2,550	25.2	41.4	33.4	100.0
40	655	1,210	947	2,813	23.3	43.0	33.7	100.0
41	725	1,364	1,023	3,113	23.3	43.8	32.9	100.0
42	845	1,519	1,094	3,458	24.4	43.9	31.7	100.0
43	1,001	1,745	1,227	3,973	25.2	43.9	30.9	100.0
44	1,196	2,008	1,448	4,653	25.7	43.2	31.1	100.0
45	1,509	2,255	1,714	5,479	27.5	41.2	31.3	100.0
46	1,930	2,644	2,051	6,625	29.1	39.9	31.0	100.0
47	2,496	3,065	2,338	7,899	31.6	38.8	29.6	100.0
48	3,988	3,594	2,553	10,135	39.3	35.5	25.2	100.0
49	5,009	4,285	2,915	12,209	41.0	35.1	23.9	100.0
50	6,539	5,068	3,314	14,920	43.8	34.0	22.2	100.0
51	7,804	5,926	3,576	17,306	45.1	34.2	20.7	100.0
52	9,135	6,800	3,893	19,828	46.1	34.3	19.6	100.0
53	9,836	7,741	4,213	21,790	45.1	35.5	19.4	100.0
54	11,020	8,777	4,575	24,372	45.2	36.0	18.8	100.0
55	11,915	9,942	5,060	26,917	44.3	36.9	18.8	100.0
56	12,206	11,051	5,554	28,811	42.4	38.4	19.2	100.0
57	13,723	12,309	6,100	32,132	42.7	38.3	19.0	100.0
58	15,309	13,549	6,666	35,524	43.1	38.1	18.8	100.0
59	16,063	14,853	7,226	38,142	42.2	38.9	18.9	100.0
60	17,898	16,029	7,944	41,870	42.7	38.3	19.0	100.0
61	19,713	17,571	9,427	46,711	42.2	37.6	20.2	100.0
62	20,350	19,072	9,930	49,352	41.2	38.7	20.1	100.0
63	21,837	19,948	10,563	52,348	41.7	38.1	20.2	100.0
平成元年度	23,209	21,708	11,636	56,553	41.0	38.4	20.6	100.0
2	23,710	23,503	12,683	59,896	39.6	39.2	21.2	100.0
3	26,028	25,293	13,927	65,248	39.9	38.8	21.3	100.0
4	28,639	27,388	15,348	71,375	40.1	38.4	21.5	100.0
5	29,767	29,529	15,998	75,294	39.5	39.2	21.3	100.0
6	32,627	30,288	16,396	79,312	41.1	38.2	20.7	100.0
7	34,892	32,218	16,617	83,727	41.7	38.5	19.8	100.0
8	36,430	34,330	16,732	87,492	41.7	39.2	19.1	100.0
9	37,052	33,242	17,314	87,608	42.3	37.9	19.8	100.0
(見込) 10	37,801	34,938	17,385	90,124	41.9	38.8	19.3	100.0
(見込) 11	38,289	37,098	17,609	92,996	41.2	39.9	18.9	100.0

- (注) 1. 平成9年度までは決算額である。  
 2. 平成10年度及び平成11年度は、地方財政計画による収入見込額である。  
 3. 償却資産及び合計の税額には、大規模償却資産に係る道府県分が含まれている。  
 4. 端数処理の関係で、内訳と合計とが一致しない場合がある。



## 固定資産税収の内訳（平成9年度）

（億円、％）

	土 地	家 屋	償 却 資 産	合 計
大 都 市	14,409 (50.6)	10,020 (35.2)	4,038 (14.2)	28,467 (100.0)
都 市	18,993 (40.8)	18,619 (39.9)	8,994 (19.3)	46,606 (100.0)
町 村	4,238 (27.8)	6,706 (44.0)	4,297 (28.2)	15,241 (100.0)
合 計	37,640 (41.7)	35,345 (39.1)	17,329 (19.2)	90,314 (100.0)

- （注） 1. 「平成9年度固定資産の価格等の概要調書」による。
2. 上段は法定免税点以上の課税標準額に標準税率(1.4%)を乗じた額による推計の  
 税収額、下段は各資産の合計に対する資産ごとの構成割合である。
3. 大規模償却資産に係る道府県分は含まれていない。



単位面積当たり税額 (宅地)  
(平成9年度)

都道府県	1 m <sup>2</sup> 当たり税額(円)
北海道	94
青森県	69
岩手県	61
宮城県	146
秋田県	65
山形県	79
福島県	80
茨城県	79
栃木県	107
群馬県	112
埼玉県	229
千葉県	193
東京都	1,253
神奈川県	506
新潟県	109
富山県	99
石川県	135
福井県	112
山梨県	120
長野県	93
岐阜県	146
静岡県	191
愛知県	256
三重県	100
滋賀県	132
京都府	336
大阪府	780
兵庫県	325
奈良県	207
和歌山県	186
鳥取県	81
島根県	79
岡山県	141
広島県	254
山口県	116
徳島県	114
香川県	146
愛媛県	132
高知県	142
福岡県	185
佐賀県	80
長崎県	106
熊本県	85
大分県	104
宮崎県	58
鹿児島県	62
沖縄県	84
合計	220

(注)平成9年度概要調書による。

土地資産額の推移

(単位：億円)

年	土地資産額 (民間) 合 計		地 目 別			地 域 別				参 考	
	土地資産額 (民間) 合 計	宅 地	耕 地	そ の 他	三 大 都 市 圏				固定資産税 額 (土地)	国民所得	
					小 計	首 都 圏	中 部 圏	近 畿 圏			三大都市圏 以外の地域
1970	1,502,156 兆	1,160,316 兆	279,700 兆	62,140 兆	1,043,417 兆	595,279 兆	131,782 兆	316,356 兆	458,739 兆	1,510	610,297 兆
1975	3,462,850 兆	2,633,322 兆	639,675 兆	189,853 兆	2,327,686 兆	1,313,537 兆	343,576 兆	670,573 兆	1,135,164 兆	6,538	1,239,907 兆
1980	6,440,076 兆	5,069,976 兆	991,673 兆	378,427 兆	4,370,904 兆	2,550,421 兆	644,365 兆	1,176,118 兆	2,069,172 兆	11,915	1,995,902 兆
1985	9,211,637 兆	7,436,928 兆	1,215,880 兆	558,829 兆	6,316,133 兆	3,768,441 兆	925,854 兆	1,621,838 兆	2,895,504 兆	17,898	2,602,784 兆
1990	21,895,715 兆	18,599,080 兆	1,979,511 兆	1,317,124 兆	17,433,537 兆	10,353,609 兆	2,015,321 兆	5,064,607 兆	4,462,178 兆	23,710	3,457,391 兆
1995	16,111,211 兆 10年間で1.25倍	13,550,440 兆	1,281,763 兆	1,279,008 兆	11,331,898 兆	6,494,169 兆	1,775,093 兆	3,062,636 兆	4,779,313 兆	34,892 兆 10年間で1.25倍	3,797,204 兆 10年間で1.46倍

(注) 1 土地資産額及び国民所得は経済企画庁資料による。

2 地域区分は次による。

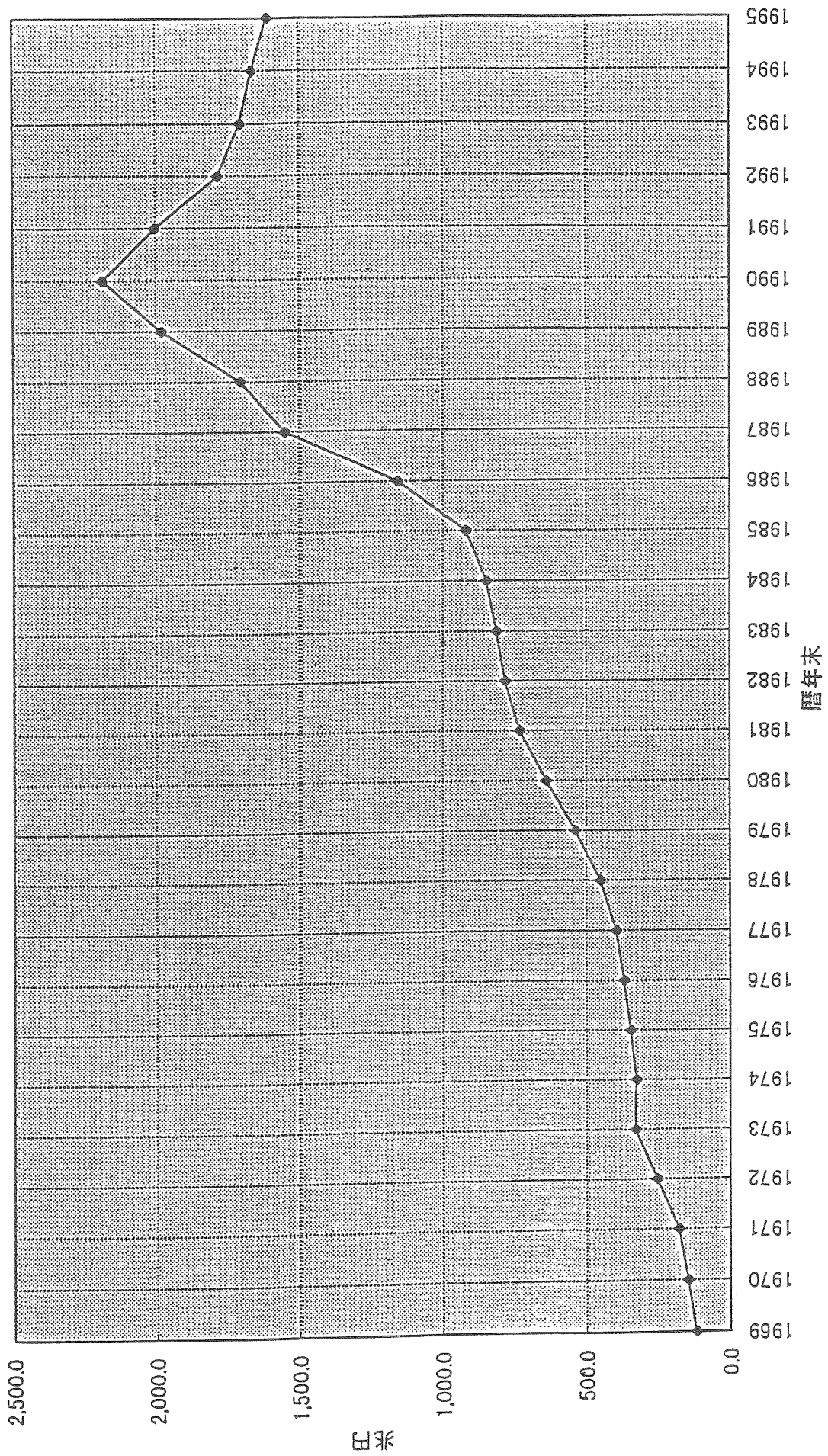
首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

3 固定資産税額 (土地) は決算額である。

土地資産額(民間)合計 推移



固定資産税と都市計画税の税率を合算した税率区分による団体数

税率区分	1.40 (2,183)	1.425	1.44	1.45 (14)	1.475	1.48	1.50 (112)	1.51	1.53	1.54	1.55	1.56 (2)	1.57	1.58	1.59	1.60 (339)
団体数	2,191	1	1	13	1	1	113	1	1	4	30	1	3	7	2	333

税率区分	1.62	1.63	1.64	1.65	1.655	1.66	1.67	1.675	1.68	1.70 (422)	1.75	1.80	1.85	1.90	1.70超計	合計
団体数	3	2	4	60	1	4	14	2	6	421	3	5	2	3	13	3,233

- (注) 1. 税率区分は固定資産税と都市計画税の税率を合算したものであるが、都市計画税を課税していない団体については、固定資産税のみの税率により区分されている。  
 2. 上段( )内の数値は、都市計画税の税率を合算した税率区分による団体の都市計画税の税率を合算した場合の数値である。  
 3. 東京都特別区は1団体として計上してある。

平成9年度固定資産税・都市計画税超過税率採用団体一覧

(単位：%)

道府県名	市町村名	固定資産税率	都市計画税率	計
北海道	砂川市	1.5	0.2	1.7
	赤平市	1.5	0.2	1.7
	美唄市	1.45	0.3	1.75
	三笠市	1.75		1.75
青森県	歌志内市	1.7		1.7
	弘前市	1.6	0.2	1.8
山形県	五所川原市	1.6	0.2	1.8
	米沢市	1.5	0.2	1.7
福島県	金山町	1.7		1.7
	檜枝岐村	1.7		1.7
新潟県	六日町	1.5	0.3	1.8
	富山	1.7		1.7
	宇奈月町	1.7		1.7
	平村	1.7		1.7
石川県	上平村	1.7		1.7
	利賀村	1.7		1.7
	七尾市	1.5	0.3	1.8
	珠洲市	1.6	0.3	1.9
	輪島市	1.55	0.3	1.85
	根上町	1.45	0.3	1.75
	川北町	1.7		1.7
	鳥越村	1.7		1.7
	吉野谷村	1.7		1.7
	尾口町	1.7		1.7
	白峰村	1.7		1.7
	河内村	1.7		1.7
	富来町	1.5	0.2	1.7
	能都町	1.6	0.3	1.9
	穴水町	1.55	0.3	1.85
福井県	内浦町	1.6	0.3	1.9
	越廼村	1.7		1.7
長野県	桑島村	1.7		1.7
	王滝村	1.7		1.7
	根尾村	1.7		1.7
岐阜県	洞戸村	1.7		1.7
	板取村	1.7		1.7
	七宗町	1.7		1.7
	串原村	1.7		1.7
	小坂町	1.7		1.7
	金山町	1.7		1.7
	白馬村	1.7		1.7
	白川村	1.7		1.7
	朝高村	1.7		1.7
	高根村	1.7		1.7
	神岡町	1.7		1.7
	河合村	1.7		1.7
愛知県	豊根村	1.7		1.7
	京都	1.7		1.7
	京北町	1.7		1.7
奈良県	八木町	1.5	0.2	1.7
	日吉町	1.7		1.7
	大塔村	1.7		1.7
和歌山県	北山村	1.7		1.7
	倉吉市	1.5	0.2	1.7
鳥取県	大田市	1.6	0.2	1.8
広島県	呉市	1.5	0.2	1.7
福岡県	大牟田市	1.6	0.1	1.7
	宮崎	1.7		1.7
	西郷村	1.7		1.7
宮崎県	諸塚村	1.7		1.7
	権葉村	1.7		1.7

- (注) 1 固定資産税率が1.7%以上の団体及び固定資産税率と都市計画税率の合計が1.7%を超える団体を計上(ただし、固定資産税率1.4%、都市計画税率0.3%の標準税率採用団体は除く)。  
 2 固定資産税率と都市計画税率の合計が1.7%以上の団体数は、表の市町村を含め、標準税率採用団体を加えると、全国で436団体(特別区含む)である。

○ → 13団体



## 平成10年度又は平成11年度における宅地の価格の修正

### I 基本的事項

固定資産税の評価額は、従来、基準年度（平成9年度が該当）の価格を3年間据え置くこととされているが（法第349条）、大都市圏を中心に地価下落が続いていることに鑑み、平成10年度又は平成11年度においても地価が下落している場合には、自治大臣が定める修正基準によって、前年度の価格に修正を加えることができることとなった（法附則第17条の2）。

### II 具体的修正方法

#### 1 地価下落状況の把握

- ・ 都道府県地価調査を活用する（全国で約3万地点）。
- ・ 鑑定評価によって都道府県地価調査地点の不足を補う。

#### 2 適用地域の区分

用途地区等（商業地区、住宅地区、工業地区など）を単位として価格を修正するが、市町村長が必要があると判断した場合には、さらに細分化することができる。

#### 3 適用修正率

都道府県地価調査及び鑑定評価を活用し、市町村長が最も適切であると判断した修正率を適用する。

- (1) 平成10年度  
平成8年1月1日から平成9年7月1日までの地価下落率を反映させる。
- (2) 平成11年度  
平成8年1月1日から平成10年7月1日までの地価下落率を反映させる。

### III 平成11年度の下落修正の概要

- 1, 793市町村（全市町村の55.5パーセント）で下落修正を行う見込みである。
- 2 この結果、  
平成11年度の宅地の評価見込総額／平成10年度の宅地の評価総額  
→3.4パーセントの減

### IV 下落修正の効果

- 1 価格修正が行われた土地については、平成11年度の固定資産税額が平成10年度の税額と比較して引き下げとなるものが生じるなど、税額計算に変更が生じうる。
- 2 固定資産税評価額を用いている不動産取得税及び登録免許税の税負担にも引き下げの効果が及ぶ。



## 昭和39年度評価替えの概要

### 1. 昭和37年度税制改正前の状況

#### (1) 評価制度

市町村長は、自治大臣の示す固定資産評価基準（市町村長に対する技術的援助の一と解され、その形式は、自治事務次官の依命通達であった。）に準じて固定資産の価格を決定することとされていた。

しかし、市町村における固定資産評価基準の採用状況は、資産によってその程度は異なるものの良好ではなかった。しかも、採用市町村においても、各市町村が自治大臣の示す固定資産評価基準をそのまま適用しているわけではなかった。

#### (2) 評価の状況

(1)の結果、土地、家屋及び償却資産の3資産間及び市町村間において評価額に著しい不均衡を生じていたところである。

### 2. 昭和37年度改正

#### (1) 評価方法の統一

固定資産の価格の決定は、従来は「自治大臣の示す固定資産評価基準に準じて」行うこととされていたが、これを「自治大臣が定める固定資産評価基準によって」行わなければならないこととし、全市町村を通じ、固定資産の評価の適正均衡を確保することとされた。（地方税法第403条第1項）

#### (2) 固定資産評価審議会の設置

自治省に中央固定資産評価審議会を、道府県に道府県固定資産評価審議会を設置することとされた。（地方税法第388条の2、第401条の2）

#### (3) 修正勧告とその指示額

固定資産の価格の決定について市町村間に著しい不均衡があると認める場合には、その価格を修正するよう、知事が市町村長に対し勧告することができる制度を維持し、さらに、全国的視野にたつ評価の適正均衡をより確保するため、自治大臣が、知事に対し、その修正勧告をするように指示する制度を設けることとされた。（第422条の2）

### 3. 昭和39年度評価替え

評価額の著しい不均衡を是正し、適正にして均衡のとれた評価を行い、税負担の公平を確保する趣旨から、昭和39年度に新固定資産評価制度に基づく評価替えが行われた。この評価替えにより、家屋及び償却資産についてはほとんど変動がなかったが、土地の新評価額は昭和38年度の評価額に比し、全国平均で、田1.33倍、畑1.30倍、宅地6.37倍、山林3.05倍と大幅な変動を示すところとなった。

## 土地に係る調整措置の推移

固定資産税の税額は、原則としては固定資産の価格（評価額）に税率を乗じた額とされている。しかし、土地に対して課する固定資産税については、税負担が急激に上昇しないように配慮した税負担の調整措置が講じられてきている。この措置は、昭和39年度に導入されて以来、様々な変遷をたどっている。

### 1. 昭和39年度改正（負担調整措置の創設）

昭和38年度までは、土地、家屋、償却資産の三資産間、また市町村間において評価額に著しい不均衡を生じていた。昭和39年度改正では、これを是正し適正かつ均衡のとれた評価を行って税負担の公平を確保する趣旨から新しい固定資産評価制度に基づく固定資産の評価替えが実施された。その結果、家屋及び償却資産の評価水準にはほとんど変動はなかったが、土地の新評価額は昭和38年度の評価額に比し、全国平均で宅地については6.37倍になるなど大幅な変動を示すこととなった。このように大幅な変動を示した新評価額に基づき、一挙に固定資産税負担を求めることとすれば、宅地等の所有者の税負担に激変を生ずることとなるため、昭和39年度改正においては、

- ① 農地については、昭和38年度の税負担を据え置く。
  - ② 宅地等（農地以外の土地をいう。）については、昭和39年度から3年度間に限り、その税負担は昭和三十八年度の税負担の1.2倍を限度とする。
- という負担調整措置が暫定的に講じられた。

### 2. 昭和41年度改正（上昇率に応じた負担調整措置）

しかし、この措置は、新評価額の上昇率の高い土地も、また低い土地も一律に2割増を限度としているため、税負担の均衡化・適正化を図ろうとした新評価制度の趣旨は生かされないままの結果となった。このような土地相互間の負担の不均衡を速やかに是正する必要があったことなどから昭和41年度において、従前の措置に換えて新たな負担調整措置が講じられることとなり、宅地等については

納税者の税負担の激変を緩和しつつ、上昇率に応じて負担増を求めることにより、漸次負担の不均衡を解消して新評価額に基づく税負担に近付けて行くこととされた。

### 3. 昭和48・49年度改正（住宅用地の特例の創設）

昭和48年度改正においては、地価の高騰を反映して宅地についてはおおむね1.8倍程度評価額が上昇することが見込まれたが、昭和39年度の評価替以来かい離していた評価額と課税標準額を今後3年間で一致させるという課税の適正化措置を講じることとされた。一方、住宅用地について急激な負担増を緩和するため、住宅用地について課税標準の特例（課税標準：1/2）が講じられ、さらに、昭和49年度改正においては住宅用地のうち1戸当たり200㎡までの部分（小規模住宅用地）について、さらに税負担を軽減する特例（課税標準：1/4）が創設された。

### 4. 地価公示と固定資産税評価額とのかい離

これらの負担調整措置により、昭和39年度改正により評価額からかい離していた課税標準額が、昭和50年度においてはほぼ評価額に追い付くこととなったが、今度は、この評価額（＝課税標準額）が、いわゆる「地価」とかい離するという問題が生じることとなった。

「地価」については、昭和44年に適正な地価の形成に寄与することを目的として地価公示法が制定され、標準地の価格が公示されることとなった。固定資産税の評価額の水準の地価公示価格に対する割合は、昭和50年代の地価が比較的安定していた時期においては60～70%の水準であった。しかし、昭和60年代以降徐々に低下し、昭和63年度の評価替えの結果では、約47%の水準となった。

このように、固定資産税の評価額が地価公示とかい離したのは、地価公示価格が地価の高騰に伴って急激に上がったのに対して、固定資産税の評価額の場合にはその上昇が税負担に直接結びつくため、市町村において評価を低く抑えざるを得ないという状況もあったものと考えられている。

このように地価公示と固定資産税評価額がかい離している状況は、公的土地評

価、特に固定資産税の土地評価については固定資産税の課税に対する納税者への信頼を損ないかねず、速やかに公的土地評価の均衡化・適正化を行うことが求められることとなった。

## 5. 平成6年度評価替え（7割評価）への道のり

平成元年に制定された土地基本法においても、このように公的土地評価がばらばらであるという状況にかんがみ、「適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため」「公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるよう努める」ととされた（第16条）。

そして、平成3年1月に閣議決定された総合土地政策推進要綱においても、「相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を推進する。」ということが政府の意思として確認された。

これを踏まえ、平成3年11月に開催された中央固定資産評価審議会において「平成6年度評価替えの基本方針」が了承され、それに基づいた「固定資産評価基準の取扱いについての依命通達」の一部改正が平成4年1月に行われ、固定資産税の土地評価（宅地）においては地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用することとし、「これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすること」が明示された。

（別紙参考図）

## 6. 平成6年度から平成8年度までの負担調整措置

このような方針で、平成6年度の評価替えを行った場合に、評価上昇割合が加重平均で約3.9倍となることが見込まれた。平成5年度税制改正においては、このような状況を勘案しながら、平成6年度から平成8年度までの負担調整措置については、よりなだらかな新たな負担調整措置が講じられることとなり、また、住宅用地に係る特例措置の拡充（小規模住宅用地については特例率を1/4から1/6に、一般住宅用地の特例率を1/2から1/3に拡充）が行われた。さらに、評価の上昇割合の高い宅地についても税負担が急増しないよう配慮し、上昇割合の高い宅地について暫定的な（平成6年度から平成8年度までの）課税標準

の特例措置（暫定特例）が導入された。

平成7年度には当時の地価下落に起因して、土地評価について数多くの審査の申出がなされており、何らかの手法で地価下落を税負担に反映させることにより、納税者の不満に応えるべきであるという考え方から、負担調整措置の臨時的な特例措置を導入することとなった。また、平成8年度においても当時の経済情勢や地価の動向を踏まえ、納税者の「負担増感」にも配慮することの必要性は大きいと考えられ、平成7年度に引き続き、負担調整率をいま一度下方修正することにより税負担の上昇率を抑制することとなった。

## 6. 平成9年度改正（負担水準の均衡化をより重視した新たなしくみへ）

平成6年度の評価替えにおいては、宅地について地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化が図られたが、各地域ごとに負担水準が異なることになった。平成9年度の評価替えにおいては、全宅地の評価額が約25%の下落となったが、大都市では平均約40%、都市では平均約15%、町村では平均約5%の下落となっており、個々の土地の評価額の変動には相当なばらつきが見られることとなり、その結果、各地域ごとの負担水準の不均衡の一層の拡大が予想されたことから、負担水準の均衡化をより重視する税負担の調整措置が講じられることとなった。

## 7. 平成12年度以降の税負担の調整措置

このように、昭和39年度以来様々な変遷を経て現行の税負担の調整措置の制度が講じられることとなっている。

次回の評価替えが行われる平成12年度においてどのような措置が講じられるかについては、具体的には今後の検討に委ねられることとなるが、基本的な方向については、平成9年2月に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」において「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。」とされているところである。



# 宅地等に係る負担調整措置の経緯

区分	38年度	39	40	41	42	43	44	45	46	47							
農地を除く全ての土地	課税＝価格	38課税× 1.2	38課税× 1.2	40課税× 負担調整率	41課税× 負担調整率	42課税× 負担調整率	43課税× 負担調整率	44課税× 負担調整率	45課税× 負担調整率	46課税× 負担調整率	47課税× 負担調整率						
	連 乗 方 式																
農地を除く全ての土地に ついて一律1.2の負担調 整率を適用	負担調整率の区分																
	39価格/38課税 負担調整率 3倍未満 3倍以上8倍未満 8倍以上					45価格/38課税 負担調整率 3倍未満 3倍以上8倍未満 8倍以上25倍未満 25倍以上											
評価 上昇給	昭39/昭38 → 6.30倍																
達成率	評価替え実施せず																
	%	100.0	%	19.0	%	19.0	%	27.4	%	32.9	%	39.5	%	21.6	%	28.0	%

(注) 1. 評価上昇割合は「土地の評価額の上昇割合等に関する調査」の宅地の全国平均である。  
 2. 達成率は、当該年度の評価額に対する課税標準額の割合であり、理論値である。  
 ①評価額は評価上昇割合に基づき算出した。  
 ②課税標準額のうち昭和48年度から平成5年度までの分については、住宅用地、個人非住宅用地、法人非住宅用地別に求め、平成6年度から平成8年度までの分については、住宅用地、非住宅用地別に求めた。  
 3. 達成率における( )内の数値は、課税標準の特例を考慮しない場合の水準である。  
 4. 対地価公示水準は全都市における基準地の全国平均である。



区分	48年度	49	50
住宅用地	① 48価格×1/2 ② 47課標×負担調整率 のいずれか少ない額 ただし、②の額が48価格×15/100に 満たない場合は、48価格×15/100の額 とする。(底上げ措置)	① 49価格×1/4 ② 48課標 のいずれか少ない額	49課標に据え置き
個非住宅用地	① 47課標×負担調整率 ② 48価格×15/100 のいずれか多い額を課税標準額とする 。(底上げ措置)	① 49価格×1/2 ② 48課標×負担調整率 のいずれか少ない額 ただし、②の額が49価格×30/100に 満たない場合は、49価格×30/100の額 とする。	50価格×1/2
法非住宅用地	48価格-(48価格-47課標×負担調 整率)×2/3	① 49価格-(48価格-48課標)×1/2 ② 48課標×1.5 ③ 49価格×30/100 のいずれか多い額を②とし、①と ②を比較していずれか少ない額を課税標準 額とする。	① 50価格 ② 48課標×2.25 ③ 50価格×60/100 のいずれか多い額を②とし、①と ②を比較していずれか少ない額を課税標準 額とする。
		49価格-(48価格-47課標×負担調整率) ×1/3	50価格
	48～50の負担調整率の区分		
	48価格/38課標	負担調整率	
	3倍未満	1. 1	
	3倍以上 8倍未満	1. 2	
	8倍以上 25倍未満	1. 3	
	25倍以上	1. 4	
評価上乗率	昭48/昭45 → 1.81倍		
達成率	住宅用地..... 28.2%	小規模住宅用地..... 25.0%(100.0%)	小規模住宅用地..... 25.0%(100.0%)
	個人非住宅用地..... 28.2%	一般住宅用地..... 50.0%(100.0%)	一般住宅用地..... 50.0%(100.0%)
	法人非住宅用地..... 52.1%	個人非住宅用地..... 42.3%	個人非住宅用地..... 63.5%
		法人非住宅用地..... 76.0%	法人非住宅用地..... 100.0%

区分	51年度	52	53
	50課標×負担調整率	51課標×負担調整率	52課標×負担調整率
連 乗 方 式			
負担調整率の区分			
	51価格/50課標		負担調整率
	1.3倍以下		1.1
	1.3倍超 1.7倍以下		1.2
	1.7倍超		1.3
注) 負担調整措置の適用に当たっては、宅地等を小規模住宅用地、一般住宅用地、個人非住宅用地及び法人非住宅用地とその用途に区分し、それぞれに対して個々の負担調整率を求めて、所要の計算を行うこととされた。			
評価 上開給	昭51/昭48 → 1.27倍		
達成率	小規模住宅用地..... 21.6%(86.4%) 一般住宅用地..... 43.3%(86.6%) 個人非住宅用地..... 65.0% 法人非住宅用地..... 86.6%	小規模住宅用地..... 23.8%(95.2%) 一般住宅用地..... 47.6%(95.2%) 個人非住宅用地..... 84.4% 法人非住宅用地..... 95.2%	小規模住宅用地..... 25.0%(100.0%) 一般住宅用地..... 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地..... 100.0% 法人非住宅用地..... 100.0%

区分	54年度	55	56								
	55課標×負担調整率	54課標×負担調整率	55課標×負担調整率								
	連 乗 方 式										
	負担調整率の区分										
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>54格/53課標</td> <td>負担調整率</td> </tr> <tr> <td>1.3倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>1.3倍超 1.7倍以下</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>1.7倍超</td> <td>1.3</td> </tr> </table>			54格/53課標	負担調整率	1.3倍以下	1.1	1.3倍超 1.7倍以下	1.2	1.7倍超	1.3
54格/53課標	負担調整率										
1.3倍以下	1.1										
1.3倍超 1.7倍以下	1.2										
1.7倍超	1.3										
評価 上昇給	昭53/昭51 → 1.19倍										
達成率	小規模住宅用地… 23.1%(92.4%) 一般住宅用地… 46.2%(92.4%) 個人非住宅用地… 92.4% 法人非住宅用地… 92.4%	小規模住宅用地… 25.0%(100.0%) 一般住宅用地… 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地… 100.0% 法人非住宅用地… 100.0%	小規模住宅用地… 25.0%(100.0%) 一般住宅用地… 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地… 100.0% 法人非住宅用地… 100.0%								
対公示 水準	昭54固定/昭52公示 → 61.7%										

区分	57年度	58	59																		
	56課標×負担調整率	57課標×負担調整率	58課標×負担調整率																		
連 乗 方 式																					
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">57価格/56課標</td> <td style="text-align: center;">負担調整率</td> </tr> <tr> <td>1.3倍以下</td> <td>1.5倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>1.3倍超</td> <td>1.7倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>1.5倍超</td> <td>1.9倍以下</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>1.7倍超</td> <td></td> <td>1.25</td> </tr> <tr> <td>1.9倍超</td> <td></td> <td>1.3</td> </tr> </table>				57価格/56課標		負担調整率	1.3倍以下	1.5倍以下	1.1	1.3倍超	1.7倍以下	1.15	1.5倍超	1.9倍以下	1.2	1.7倍超		1.25	1.9倍超		1.3
57価格/56課標		負担調整率																			
1.3倍以下	1.5倍以下	1.1																			
1.3倍超	1.7倍以下	1.15																			
1.5倍超	1.9倍以下	1.2																			
1.7倍超		1.25																			
1.9倍超		1.3																			
負担調整率の区分																					
評価 上昇給	昭57/昭54 → 1.28倍																				
達成率	小規模住宅用地・・・ 21.5%(86.0%) 一般住宅用地・・・ 43.0%(86.0%) 個人非住宅用地・・・ 85.9% 法人非住宅用地・・・ 85.9%	小規模住宅用地・・・ 23.6%(94.4%) 一般住宅用地・・・ 47.3%(94.6%) 個人非住宅用地・・・ 94.5% 法人非住宅用地・・・ 94.5%	小規模住宅用地・・・ 25.0%(100.0%) 一般住宅用地・・・ 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地・・・ 100.0% 法人非住宅用地・・・ 100.0%																		
対公示 水準	昭57固定/昭55公示 → 65.7%																				

区分	60年度	61	62												
	59課標×負担調整率	60課標×負担調整率	61課標×負担調整率												
	連 乗 方 式														
	負担調整率の区分														
	<table border="1"> <tr> <td>60価格/59課標</td> <td>負担調整率</td> </tr> <tr> <td>1.3倍以下</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>1.3倍超 1.5倍以下</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>1.5倍超 1.7倍以下</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>1.7倍超 1.9倍以下</td> <td>1.25</td> </tr> <tr> <td>1.9倍超</td> <td>1.3</td> </tr> </table>			60価格/59課標	負担調整率	1.3倍以下	1.1	1.3倍超 1.5倍以下	1.15	1.5倍超 1.7倍以下	1.2	1.7倍超 1.9倍以下	1.25	1.9倍超	1.3
60価格/59課標	負担調整率														
1.3倍以下	1.1														
1.3倍超 1.5倍以下	1.15														
1.5倍超 1.7倍以下	1.2														
1.7倍超 1.9倍以下	1.25														
1.9倍超	1.3														
評価 上昇	昭60/昭59 → 1.23倍														
達成率	小規模住宅用地…… 22.4%(89.6%) 一般住宅用地…… 44.7%(89.4%) 個人非住宅用地…… 89.4% 法人非住宅用地…… 89.4%	小規模住宅用地…… 24.6%(98.4%) 一般住宅用地…… 49.2%(98.4%) 個人非住宅用地…… 98.4% 法人非住宅用地…… 98.4%	小規模住宅用地…… 25.0%(100.0%) 一般住宅用地…… 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地…… 100.0% 法人非住宅用地…… 100.0%												
対公示 水準	昭60固定/昭58公示 → 52.5%														

区分	63年度	平成元年度	2
	62課標×負担調整率	63課標×負担調整率	平元課標×負担調整率
連 乗 方 式			
負担調整率の区分			
	63価格/62課標		負担調整率
	1.15倍以下		1.05
	1.15倍超 1.3倍以下		1.1
	1.3倍超 1.5倍以下		1.15
	1.5倍超 1.7倍以下		1.2
	1.7倍超 1.9倍以下		1.25
	1.9倍超		1.3
評価 比較	昭63/昭62 → 1.12倍		
達成率	小規模住宅用地..... 23.4%(93.6%) 一般住宅用地..... 46.9%(93.6%) 個人非住宅用地..... 93.8% 法人非住宅用地..... 93.8%	小規模住宅用地..... 24.6%(98.4%) 一般住宅用地..... 49.2%(98.4%) 個人非住宅用地..... 98.4% 法人非住宅用地..... 98.4%	小規模住宅用地..... 25.0%(100.0%) 一般住宅用地..... 50.0%(100.0%) 個人非住宅用地..... 100.0% 法人非住宅用地..... 100.0%
対公示 水準	昭63固定/昭61公示 → 51.2%		



区分	3年度 62課標×負担調整率	4 63課標×負担調整率	5 平元課標×負担調整率
連 乗 方 式			
負担調整率の区分			
区 分	平3價格/平2課標	負担調整率	
住 宅 用 地	1.27倍以下 1.27倍超 1.43倍超 1.6倍超 2.0倍超 2.4倍超 3.0倍超	1.43倍以下 1.6倍以下 2.0倍以下 2.4倍以下 3.0倍以下	1.05 1.07 1.15 1.25 1.3
法人非住宅用地	1.3倍以下 1.3倍超 1.7倍超 2.1倍超	1.7倍以下 2.1倍以下	1.1 1.2 1.3 1.4
個人非住宅用地	1.15倍以下 1.15倍超 1.3倍超 1.5倍超 1.7倍超 1.9倍超	1.3倍以下 1.5倍以下 1.7倍以下 1.9倍以下	1.05 1.1 1.15 1.2 1.25 1.3
評価	平3/平2 → 1.23倍		
達成率	小規模住宅用地..... 21.3%(85.2%) 一般住宅用地..... 42.7%(85.4%) 個人非住宅用地..... 89.4% 法人非住宅用地..... 89.4%	小規模住宅用地..... 22.4%(89.6%) 一般住宅用地..... 44.8%(89.6%) 個人非住宅用地..... 98.4% 法人非住宅用地..... 98.4%	小規模住宅用地..... 23.5%(94.0%) 一般住宅用地..... 47.1%(94.2%) 個人非住宅用地..... 100.0% 法人非住宅用地..... 100.0%
対公示水準	平3固定/平元公示 → 46.6%		

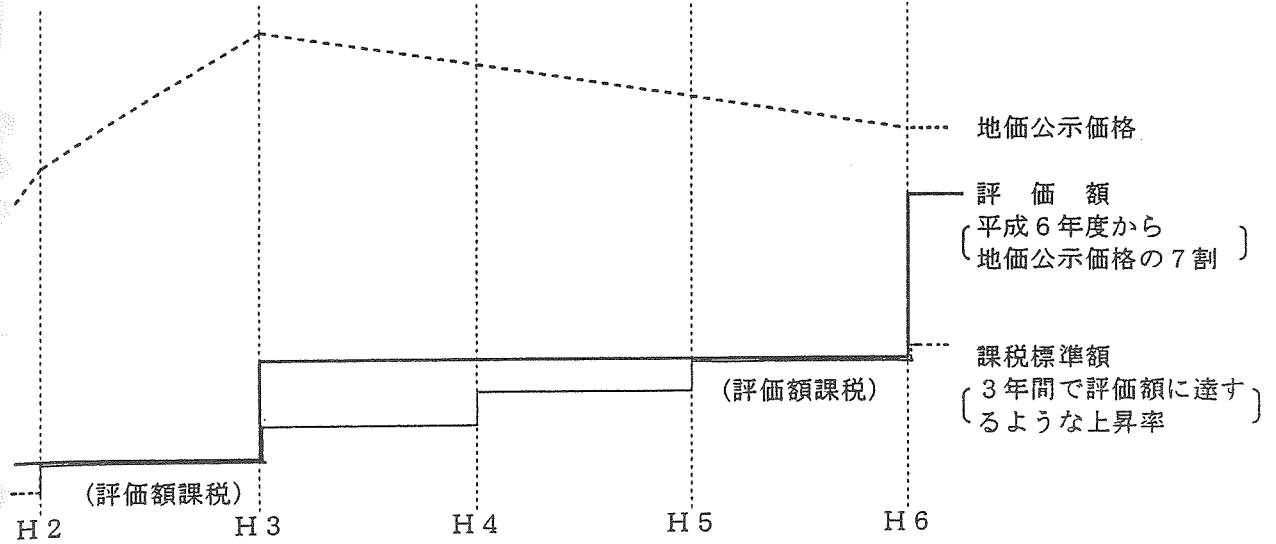
区分	6年度	7	8																																																						
	5課標×負担調整率	6課標×負担調整率	7課標×負担調整率																																																						
区分	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th colspan="2">平成6年度価格</th> <th rowspan="2">負担調整率 平成6・7 年度</th> <th rowspan="2">負担調整率 平成8年度</th> </tr> <tr> <th>平成5年度課税標準額</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">住宅用地</td> <td>1.8倍以下</td> <td></td> <td>1.05</td> <td>→ 1.025</td> </tr> <tr> <td>1.8倍超 2.4倍以下</td> <td></td> <td>1.075</td> <td>→ 1.05</td> </tr> <tr> <td>2.4倍超 3.0倍以下</td> <td></td> <td>1.1</td> <td>→ 1.075</td> </tr> <tr> <td>3.0倍超 5.0倍以下</td> <td></td> <td>1.15</td> <td>→ 1.1</td> </tr> <tr> <td>5.0倍超</td> <td></td> <td>1.2</td> <td>→ 1.15</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">非住宅用地</td> <td>1.8倍以下</td> <td></td> <td>1.05</td> <td>→ 1.025</td> </tr> <tr> <td>1.8倍超 2.4倍以下</td> <td></td> <td>1.075</td> <td>→ 1.05</td> </tr> <tr> <td>2.4倍超 3.0倍以下</td> <td></td> <td>1.1</td> <td>→ 1.075</td> </tr> <tr> <td>3.0倍超 5.0倍以下</td> <td></td> <td>1.15</td> <td>→ 1.1</td> </tr> <tr> <td>5.0倍超 9.0倍以下</td> <td></td> <td>1.2</td> <td>→ 1.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9.0倍超</td> <td></td> <td>1.25</td> <td>→ 1.2</td> </tr> </tbody> </table>	区分	平成6年度価格		負担調整率 平成6・7 年度	負担調整率 平成8年度	平成5年度課税標準額		住宅用地	1.8倍以下		1.05	→ 1.025	1.8倍超 2.4倍以下		1.075	→ 1.05	2.4倍超 3.0倍以下		1.1	→ 1.075	3.0倍超 5.0倍以下		1.15	→ 1.1	5.0倍超		1.2	→ 1.15	非住宅用地	1.8倍以下		1.05	→ 1.025	1.8倍超 2.4倍以下		1.075	→ 1.05	2.4倍超 3.0倍以下		1.1	→ 1.075	3.0倍超 5.0倍以下		1.15	→ 1.1	5.0倍超 9.0倍以下		1.2	→ 1.15		9.0倍超		1.25	→ 1.2		
区分	平成6年度価格		負担調整率 平成6・7 年度	負担調整率 平成8年度																																																					
	平成5年度課税標準額																																																								
住宅用地	1.8倍以下		1.05	→ 1.025																																																					
	1.8倍超 2.4倍以下		1.075	→ 1.05																																																					
	2.4倍超 3.0倍以下		1.1	→ 1.075																																																					
	3.0倍超 5.0倍以下		1.15	→ 1.1																																																					
	5.0倍超		1.2	→ 1.15																																																					
非住宅用地	1.8倍以下		1.05	→ 1.025																																																					
	1.8倍超 2.4倍以下		1.075	→ 1.05																																																					
	2.4倍超 3.0倍以下		1.1	→ 1.075																																																					
	3.0倍超 5.0倍以下		1.15	→ 1.1																																																					
	5.0倍超 9.0倍以下		1.2	→ 1.15																																																					
	9.0倍超		1.25	→ 1.2																																																					
評価 上昇	平6/平5 → 3.97倍																																																								
達成 率	小規模住宅用地…… 6.4%(38.4%) 一般住宅用地…… 12.7%(38.1%) 非住宅用地…… 27.7%	小規模住宅用地…… 6.7%(40.2%) 一般住宅用地…… 13.4%(40.2%) 非住宅用地…… 29.8%	小規模住宅用地…… 6.9%(41.4%) 一般住宅用地…… 13.7%(41.1%) 非住宅用地…… 31.3%																																																						
対公示 水準	平6固定/平5公示 → 70.0%																																																								

(注1) 平成6年度の価格について、小規模住宅用地、一般住宅用地については、それぞれ当該価格に1/6、1/3を、暫定特例の適用のある土地については、当該価格に特例適用前上昇率に応じて3/4、2/3、1/2のいずれかを、臨時特例の適用のある土地については、当該価格に特例的用途前上昇率に応じて3/4、3/5、1/2のいずれかを乗ずる。

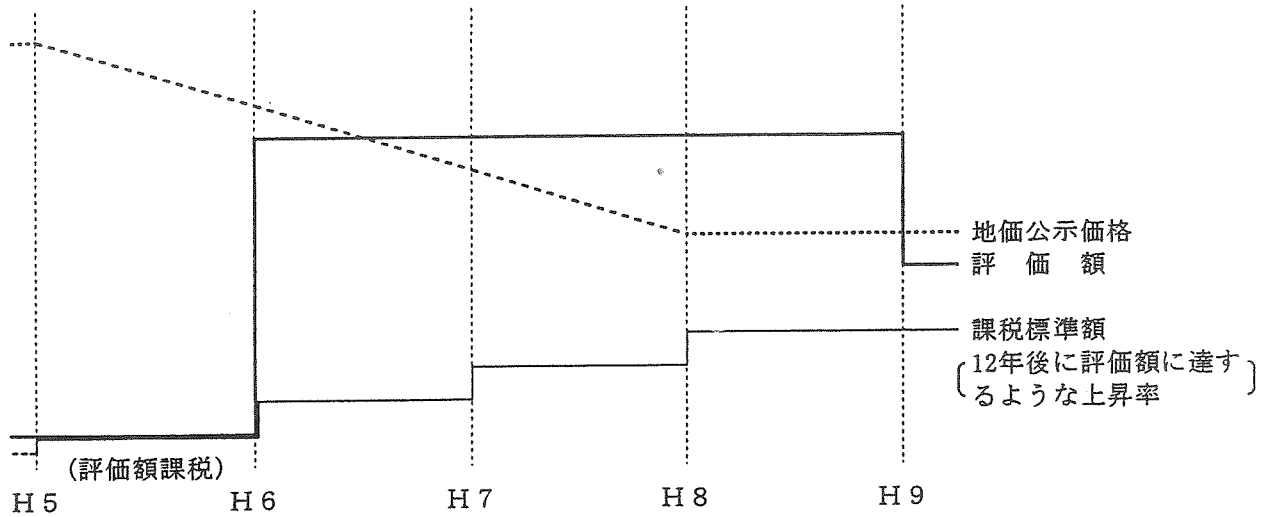
(注2) 宅地評価土地にあっては、平成7年度及び平成8年度に限り表中2.4倍とあるのは、2.5倍に読み替えるものとする。

# 負担調整措置のしくみ

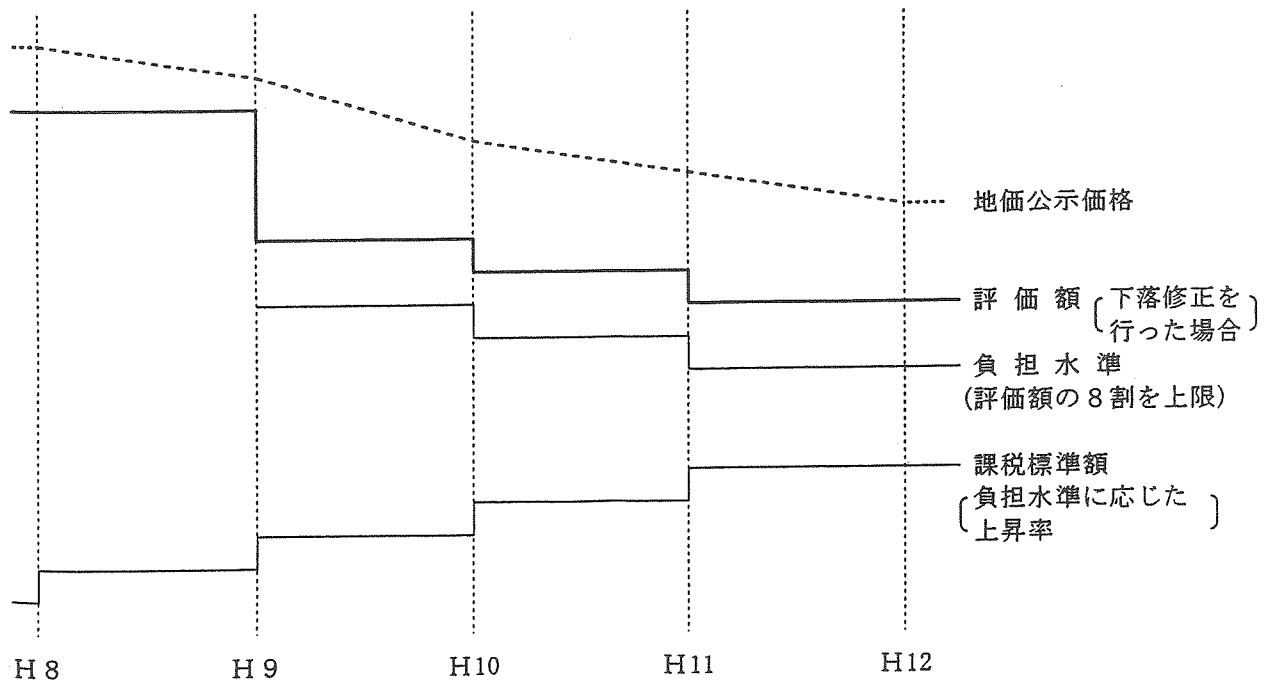
○平成5年度まで



○平成6～8年度



○平成9～11年度



## [負担調整措置の考え方]

### 1 平成2年度まで

- ・不正常要素を重視した評価替えを実施（結果として地価公示価格の2～3割程度の評価水準）。
- ・評価替えによる税負担の上昇分を、次回の評価替えまでの3年間で段階的に引き上げるため、評価替えによる上昇割合（価格／評価替えの前年度の課税標準額）に応じた調整率を設定して前年度の課税標準額に乗じる。
- ・調整率は、原則として、第3年度（評価替えの翌々年度）には課税標準額が価格に達する（本則課税）ように設定されている（上昇割合が高い土地については第3年度においても価格に到達しないケースがあるが、その場合は次回評価替えにおける上昇割合に反映される）。

### 2 平成3～5年度

- ・宅地等について、その用途等に応じて住宅用地、法人非住宅用地、個人非住宅用地等に区分し、それぞれ異なる調整率を設定することにより、よりきめ細かな調整措置を実施。
- ・住宅用地はよりなだらかな負担増加となるよう、5年間で本則課税に達する調整率を設定し、当該調整率を3年間のみ適用。

### 3 平成6～8年度

- ・地価公示価格の7割程度を目標とした評価替えの実施により大幅な上昇割合となることに伴い、総合的な負担調整措置を実施。
- ・恒久的な措置として住宅用地の特例を拡充（小規模住宅用地1/4→1/6、一般住宅用地1/2→1/3）。
- ・評価上昇割合の高い宅地に係る暫定的な課税標準の特例措置の導入により、本則課税となる課税標準額を圧縮（上昇率に応じて3/4、2/3、1/2の特例率）。
- ・圧縮した課税標準額に12年程度で達する調整率を設定し、当該調整率を3年間のみ適用

#### (平成7年度改正)

- ・地価の下落に対応するため、平成7年度及び8年度に限り、評価の上昇割合に応じた臨時的な課税標準の特例措置を講じ、本則課税となる課税標準額を再圧縮（上昇率に応じて3/4、3/5、1/2の特例率）
- ・再圧縮した課税標準額に12年程度で達する調整率を設定し、当該調整率を2年間のみ適用。

#### (平成8年度改正)

- ・経済情勢や地価動向を踏まえ、納税者の負担増感にも配慮し、平成7年度に適用されていた調整率を1ランクずつ落とした率を適用（従前の最低の調整率の下に1.025という率を新設）。

### 4 平成9～11年度

- ・負担水準（評価額に対する前年度の課税標準額の割合：毎年算定）の均衡化を重視し、以下の措置を講じる。
  - ① 負担水準が0.8を超える土地については0.8とした場合の税額まで引き下げ
  - ② 負担水準が0.6以上0.8以下の土地については税額は据置
  - ③ 負担水準が0.6未満の土地については負担水準に応じ調整率を適用
- ・大都市を中心とする地価下落による納税者の負担増感に配慮し、負担水準が全国平均(0.45)以上であり、かつ、評価替えによる価格下落率が全国平均(0.25)以上である土地については、税額は据置とする。
- ・上記は商業地等の宅地についての措置であるが、住宅用地についても同様の措置を講じる。
- ・据置年度である平成10年度、11年度においても、臨時的な措置として地価の下落を反映させる価格の修正ができることとされ、価格修正が行われた場合には負担水準にも反映される。

## 評価の方式

### 1 原価法

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適正に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適正に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

この場合において、対象不動産が現に存在するものでないときは、価格時点における再調達原価を的確に求めることができる場合に限り適用することができるものとする。

### 2 取引事例比較法

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

取引事例比較法は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において、対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合に有効である。

### 3 収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

収益還元法は、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特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

なお、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。



## 家屋評価のしくみ

### 1 家屋の評価の方法

#### ○再建築価格方式の採用

固定資産税における家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法が採用されている。

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいう。

### 2 家屋評価のしくみ

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

#### (1) 評点数

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{\text{再建築費評点数}} \times \boxed{\text{損耗の状況による減点補正率}} \times \boxed{\text{需給事情による減点補正率}}$$

#### (2) 再建築費評点数

$$\boxed{\text{再建築費評点数}} = \boxed{\text{標準評点数}} \times \boxed{\text{補正項目に係る補正係数}} \times \boxed{\text{計算単位の数値}}$$

#### 再建築費評点基準表の種別等

○木造家屋再建築費評点基準表（29種類）

○非木造家屋再建築費評点基準表（9種類）

## 木造家屋に係る固定資産税の推移

前提条件：

- 1 昭和38年中の新築家屋で昭和39年度から新規課税とした。
- 2 1㎡当たり再建築費は10,000円（昭和39基準）と想定した。
- 3 昭和42基準以降の評価替えはすべて倍率により算定した。
- 4 新築時から平成9年度（基準年度）までの間に、改修等はないものとした。
- 5 評価一点当たりの価額については、物価水準による補正率を1.00、設計管理費等による補正率を1.05とした。  
したがって、評価1点当たりの価額は1.05円となる（1円/点×1.00×1.05=1.05円/点）。

家屋の規模等： 木造専用住宅普通建て 床面積85㎡

基準年度	評価 上昇率	今基準年度 評 点 数 A	経過 年数	経年減点 補正率 B	理論評価額 $A \times B \times 1.05$	決定価額 (1㎡)	延べ床 面積 ㎡	台帳登録 価 格 円	税 額 税率1.4% 円
昭和39基準年度		10,000	1	0.90	9,450	9,450	85	803,000	11,200
昭和42基準年度	1.00	10,000	4	0.78	8,190	8,190	85	696,000	9,700
昭和45基準年度	1.00	10,000	7	0.71	7,455	7,455	85	633,000	8,800
昭和48基準年度	1.50	15,000	10	0.53	8,348	7,455	85	633,000	8,800
昭和51基準年度	1.50	22,500	13	0.46	10,868	7,455	85	633,000	8,800
昭和54基準年度	1.24	27,900	16	0.39	11,425	7,455	85	633,000	8,800
昭和57基準年度	1.24	34,596	19	0.32	11,624	7,455	85	633,000	8,800
昭和60基準年度	1.03	35,634	22	0.25	9,354	7,455	85	633,000	8,800
昭和63基準年度	1.01	35,990	25	0.20	7,558	7,455	85	633,000	8,800
平成3基準年度	1.12	40,309	28	0.20	8,465	7,455	85	633,000	8,800
平成6基準年度	1.15	46,355	31	0.20	9,735	7,231	85	614,000	8,500
平成9基準年度	0.97	44,964	34	0.20	9,442	7,231	85	614,000	8,500

(注) 平成6基準年度においては、自治大臣が定める特別補正率(0.97)の適用があることから、据置価格の3%相当分を減額している。

# 平成9年度家屋の評価替えの概要

## 1 家屋評価のしくみ

評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点において、その場所に新築した場合に必要とされる建築費（コスト相当額）を求め、家屋の経過年数による損耗額を経年減点補正率により減額して評価する方法（再建築価格方式）が採られている。

### 家屋評価のしくみ

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{評点数}} \\
 \cdot \text{在来分家屋} \times \\
 \cdot \text{新增分家屋} \\
 \boxed{\text{再建築費評点数}} \times \boxed{\text{経年等による減点補正率}} \\
 \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \\
 \boxed{1\text{円}} \times \boxed{\text{物価水準による補正率}} \times \boxed{\text{設計管理費等による補正率}}
 \end{array}$$

※在来分家屋の取扱いについては、評価替えによる新評価額が前年度の価格を上回る場合には、前年度の価格に据え置く措置を講じている。

## 2 平成9年度評価替えによる増・減収額（地方財政計画ベースによる推計）

減収額  $\Delta 3,700$  億円程度

<減収要因>

- (1) 建築資材の動向を反映して評価基準を改正したことによる評価減
- (2) 年数経過による減価の影響
- (3) 在来分家屋の減失等

増収額  $2,100$  億円程度

- (1) 新增分家屋の増加

計  $\Delta 1,600$  億円程度

## 3 平成9年度評価替えにおいて評価が下落する家屋の割合等

- (1) 新築家屋については、前回の評価替え時の新築家屋と比較して、木造で概ね0.97倍、非木造で0.91倍の評価となる。
- (2) 既存の木造の専用住宅の場合は、概ね昭和48基準年度以降に建築されたものから評価額が下落し、全体の床面積ベースでは全木造家屋の約55%程度評価額が下落する。
- (3) 既存の非木造家屋にあっては、構造・用途により異なり、例えば、鉄筋コンクリート造のマンションの場合には、概ね昭和54基準年度以降に建築されたものから、また、鉄骨造の工場においては、概ね昭和51基準年度以降に建築されたものから評価額が下落することとなり、全体の床面積ベースでは全非木造家屋の約57%程度評価額が下落する。

### \*参考

全国主要都市に所在する昭和60年建築の標準的な家屋（床面積100㎡当たり）で見た税額の比較

	平成8年度税額 (A)	平成9年度税額 (B)	減少額 (A-B)
木造（専用住宅）	62,509円	55,724円	6,785円
鉄筋コンクリート造 （共同住宅）	114,172円	102,809円	11,363円

## 償却資産の課税の概要

- 1 償却資産とは、土地、家屋以外の事業の用に供することができる資産でその減価償却額又は減価償却費が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に算入されるものをいう。ただし、自動車税等の課税客体である自動車等は除かれる。
  
- 2 償却資産の所有者は、賦課期日（1月1日）現在におけるその資産の状況を毎年1月31日までに当該資産が所在する市町村長に申告しなければならないこととされている。
  
- 3 償却資産に対して課する固定資産税の課税標準は、賦課期日における当該償却資産の価格で償却資産課税台帳に登録されたものである。  
その評価については、前年中に取得された償却資産にあっては当該償却資産の取得価額を、前年前に取得された償却資産にあっては当該償却資産の前年度の評価額を基準とし、当該償却資産の耐用年数に応ずる減価を考慮して価額を求める方法による。
  
- 4 次の償却資産については、道府県知事（関係市町村が2以上の道府県に係るときは自治大臣）が価格等を決定し、決定した価格等を関係市町村に配分する。
  - ・ 船舶、車両その他の移動性償却資産又は可動性償却資産で2以上の市町村にわたって使用されるもの
  - ・ 鉄道、軌道、発電、送電、配電若しくは電気通信の用に供する固定資産又は2以上の市町村にわたって所在する固定資産で、全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもの

## 地租・固定資産税の税率の決定の経緯

### 明治6年 地租改正（3%）

地租改正により、地租は地価の3%とされた。（当時の地価は賃貸価格から算定していたため、課税ベースは異なる。）

「大蔵省では旧貢租額を概算し、その数字に見合う新地租額を確保するため、新地租を地価の3%と決定した。」（「地租改正」：佐々木寛司）

### 昭和24年 シャープ勧告（1.75%）

シャープ勧告では、昭和25、26年度の税率は市町村を通じて1.75%とされた。

「われわれは、地租家屋税は今年度の見積り140億円の代わりに、年500億円の収入が上がるように、徹底的に改革せねばならないという結論に達する。」（シャープ勧告）

#### 【500億円の算定過程】

- ① 地方歳出を戦前の水準に引き上げ、費用増大、人口増加等にも対処するためには1000億円の歳入増加が必要である。
- ② ただし、当時地方団体が負担している経費のうち災害復旧費は全額政府負担として、削減されるべきものであり、この削減が行われれば、追加財源は800億円に減少する。
- ③ 地方債、寄付金等の他の財源を考慮すると、地方税総額を400億円増加させることが必要である。
- ④ 地方自治の発達上、強化を必要とするのは都道府県よりもむしろ市町村であるから、この400億円の増税は専ら市町村税の増税とすべきである。
- ⑤ 他の税目の増減も考慮して、年500億円の収入を固定資産税において採るべきとした。

### 昭和25年 地方税法改正（1.6%）

昭和25年度の地方税法改正では、標準税率を1.6%とした（税率1.6%で520億円の税収を確保する見込みを得たため）。

\* ただし、昭和25年度に限っては税率を一律1.5%とした。ただし、この標準税率については、全市町村の税収入見込み額が520億円を相当に上回り、又は下回ると認められる場合においては、地方財政委員会が税率を調整し得ることとした。

### 昭和29年 地方税法改正（1.4%）

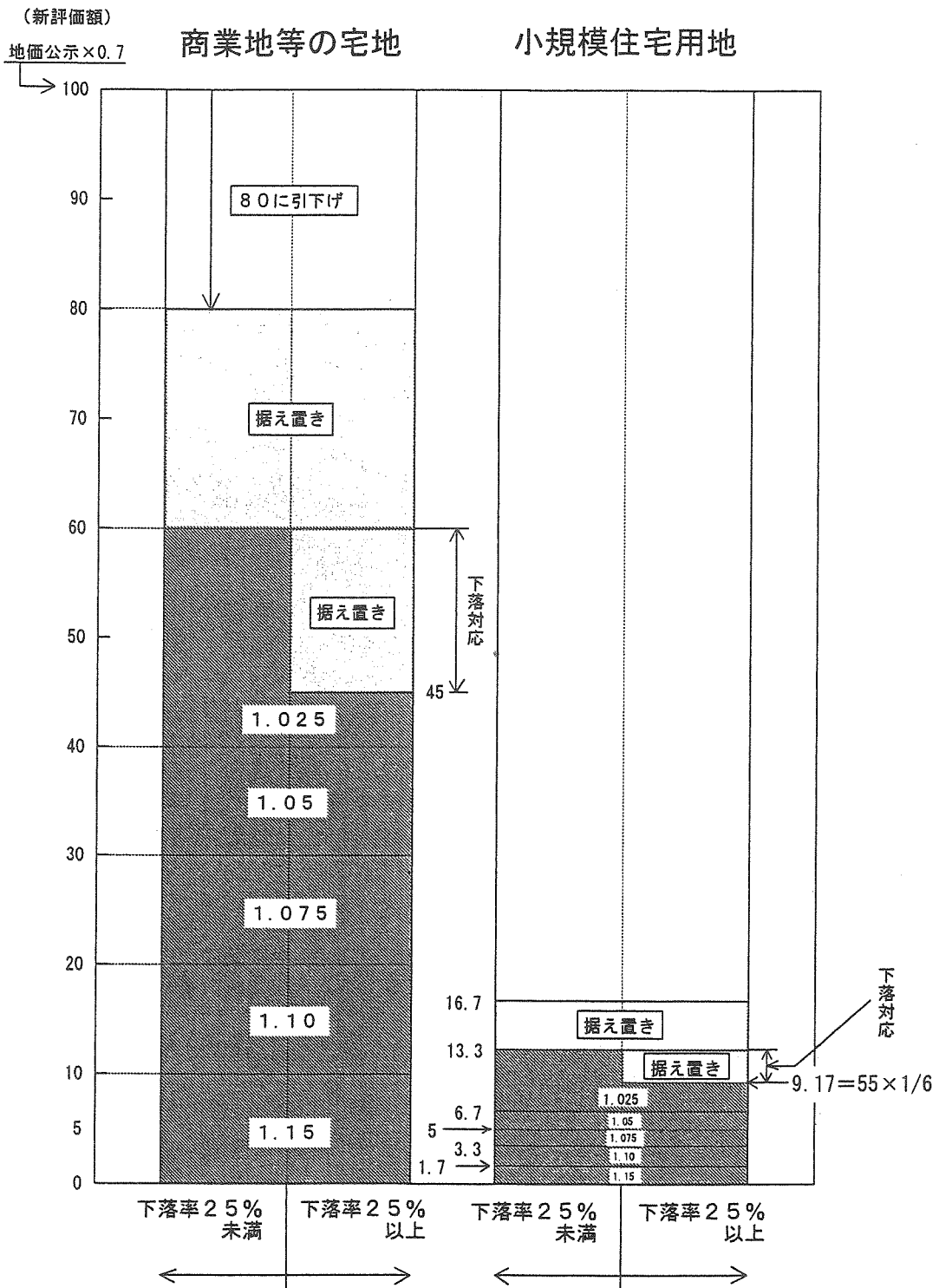
昭和29年度の地方税法改正では、標準税率は1.4%に引き下げられた（昭和29年度は急激な変化を避けるために1.5%とされた。）。また、同時に、不動産取得税が創設された。

「近時宅地の価格や家屋の建築費が相当に騰貴いたしておりますために、時価を課税標準とする土地や家屋に対する固定資産税の負担は税率をすえ置く限り増加し過ぎる状況にあります反面、償却資産一般に対する固定資産税の負担を緩和することがわが国産業の発展にとって望ましいものと思われまますので、一面土地及び家屋の取得に対する不動産取得税を設けて相当の収入を期待いたしますとともに、他面固定資産税の税率を引き下げることといたしまして、・・・」（改正法提案理由説明）



# 【負担水準の均衡化関係】

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 =  $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (小規模住宅用地の場合は新評価額} \times \frac{1}{6})} \times 100 (\%)$

○ 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年度又は平成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。

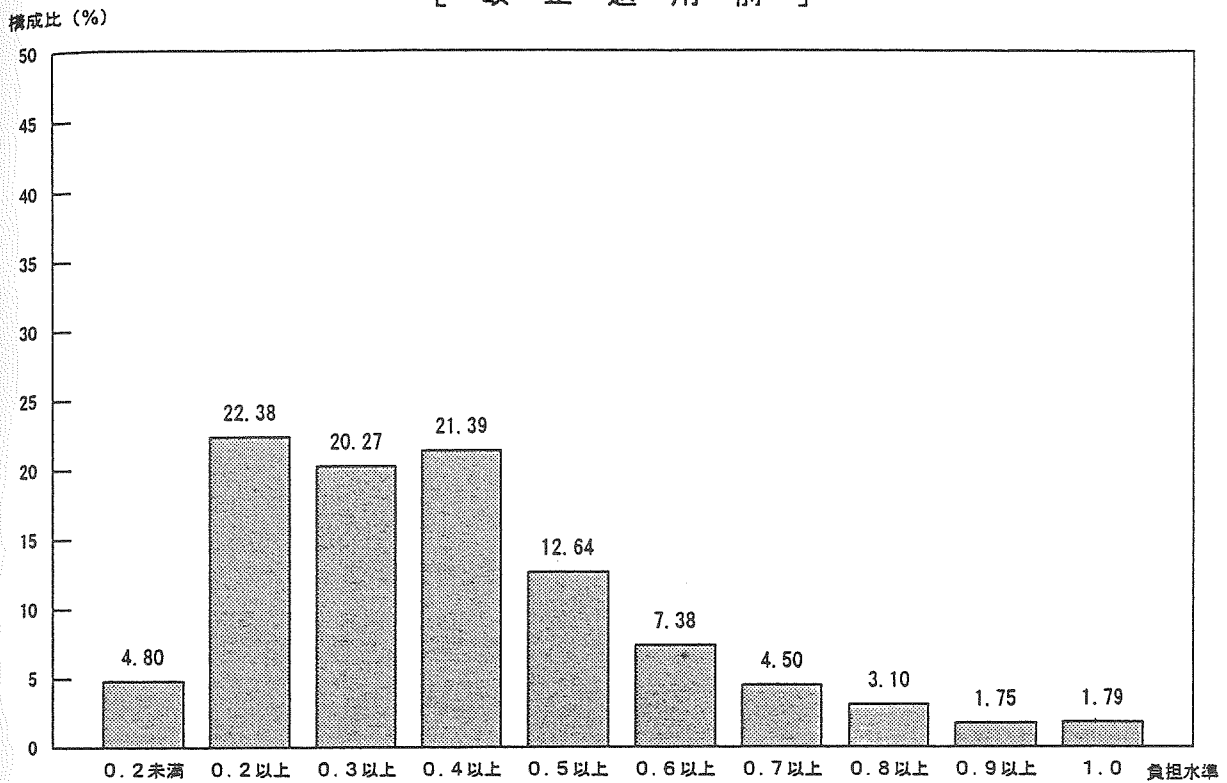
(注2) 負担水準、下落率は、それぞれの年度における状況で判定することとする。



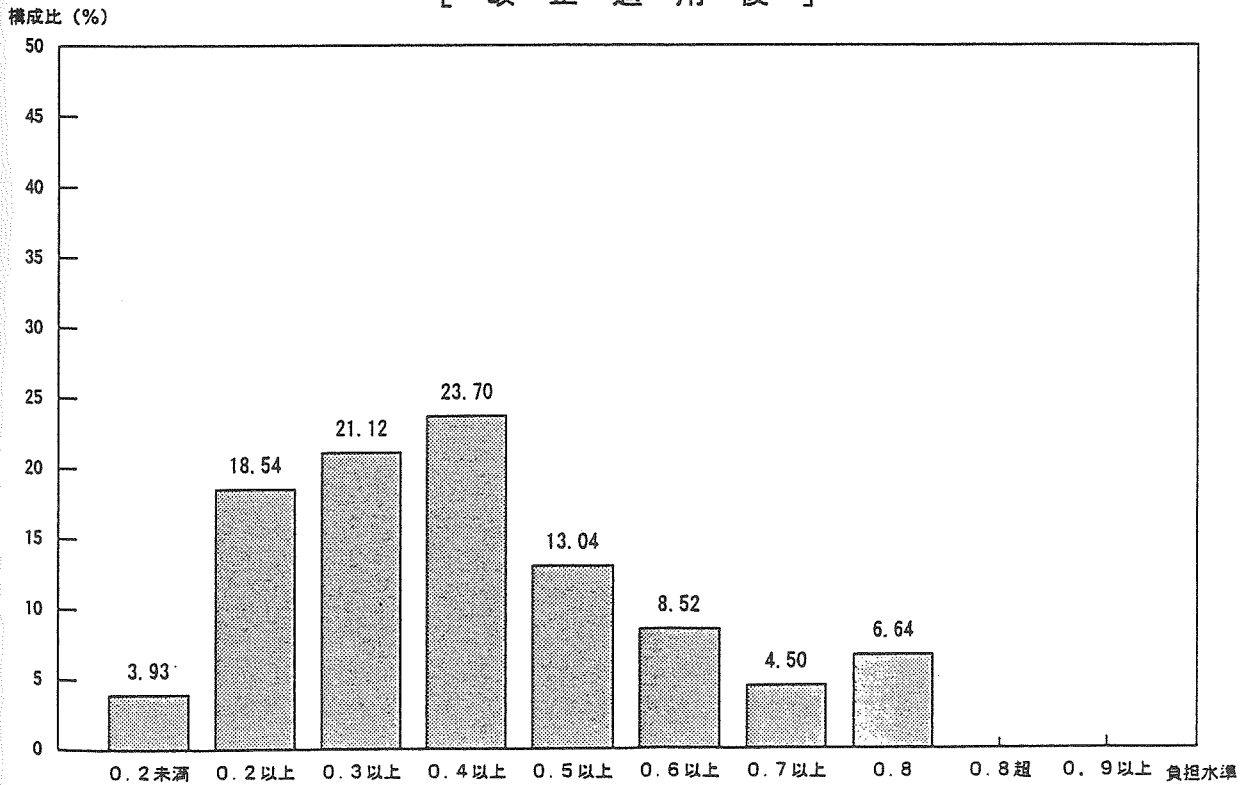
# 全国の負担水準の推計（商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）計）

（平9評価見込額ベース）

[ 改正適用前 ]



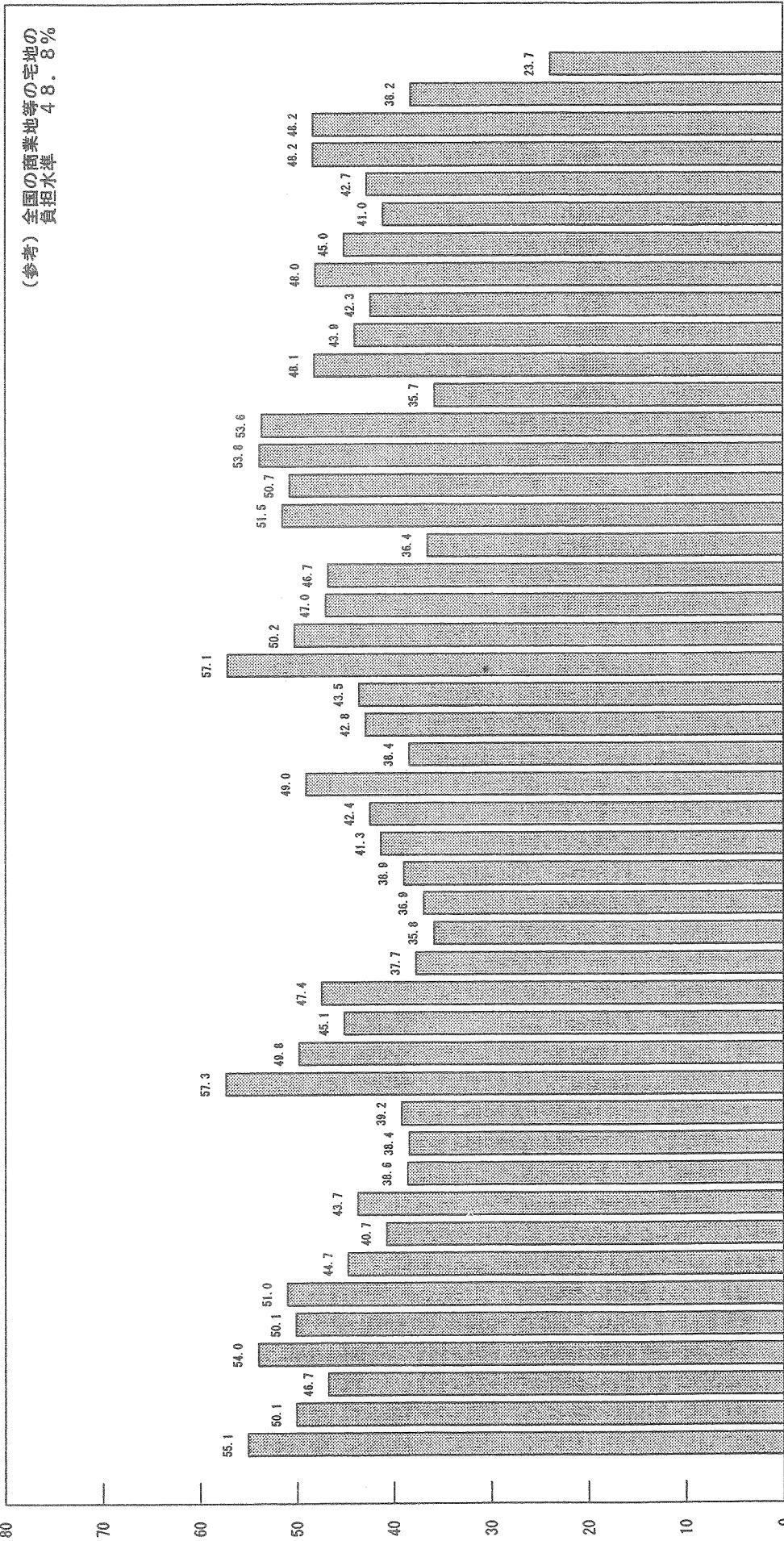
[ 改正適用後 ]



※ 「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。

# 商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準の状況（平成10年度）

負担水準：%



(参考) 全国の商業地等の宅地の負担水準 48.8%

○負担水準＝平10課税標準額/平10評価額  
○商業地等の宅地とは、住宅用地以外の宅地である。



平成10年度固定資産税（宅地）における負担水準の分布状況（商業地等）

（単位：団体数）

団体名	負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%以下	合計
北海道			3	11	49	60	46	31	12	212
青森県					1	7	20	17	22	67
岩手県				1	5	18	16	15	4	59
宮城県					10	21	24	14	2	71
秋田県					2	6	17	19	25	69
山形県						5	9	15	15	44
福島県					7	26	33	16	8	90
茨城県				8	31	28	14	3	1	85
栃木県				1	19	16	10	3		49
群馬県				27	25	15	3			70
埼玉県				5	60	22	4		1	92
千葉県				23	41	13	3			80
東京都	3	1			17	16	2	2		41
神奈川県				3	14	18	1	1		37
新潟県					12	39	35	13	13	112
富山県					2	20	6	7		35
石川県				1	11	12	10	6	1	41
福井県		2		8	12	13				35
山梨県				19	22	18	3		2	64
長野県				4	33	38	30	6	9	120
岐阜県				20	31	35	6	5	2	99
静岡県				2	28	29	12	3		74
愛知県				2	21	51	11	2	1	88
三重県		1		22	34	11	1			69
滋賀県				3	24	21	2			50
京都府				5	17	13	6	2	1	44
大阪府					2	24	14	3	1	44
兵庫県				4	32	38	15	2		91
奈良県					5	18	19	5		47
和歌山県				1	17	21	9	1		49
鳥取県				3	11	13	10	2		39
島根県					3	10	20	16	10	59
岡山県				3	26	25	15	7	2	78
広島県		1		2	21	24	18	15	5	86
山口県				7	10	22	9	3	5	56
徳島県		2		26	17	5				50
香川県				1	10	25	4	3		43
愛媛県		1		10	26	18	11	3	1	70
高知県				1	16	23	10	2	1	53
福岡県				1	39	36	18	3		97
佐賀県					8	21	17	3		49
長崎県				9	37	25	3	3	2	79
熊本県				2	12	20	18	27	15	94
大分県				1	1	7	20	17	12	58
宮崎県					4	9	13	12	6	44
鹿児島県				3	13	34	28	15	3	96
沖縄県	1	21	21	9				1		53
合計	4	32	260	847	989	595	323	182		3232
割合	0.1%	1.0%	8.1%	26.2%	30.6%	18.4%	10.0%	5.6%		100.0%

（注）1 各市町村の負担水準 = 平成10年度課税標準額の総額 / 平成10年度総評価額  
課税標準額の総額及び総評価額は法定免税点以上のものである。

2 東京都特別区は1団体として集計している。

3 和歌山県北山村は、商業地等が全て免税点未満であるため、合計には含めていない。

4 負担水準10%未満の4団体は、東京都利島村、東京都御蔵島村、東京都青ヶ島村、沖縄県与那国町である。



平成10年度固定資産税（宅地）における負担水準の分布状況（小規模住宅用地）

（単位：団体数）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上	合 計
北海道				7	25	34	41	46	34	25	212
青森県						2	7	8	20	30	67
岩手県					4	4	13	12	16	10	59
宮城県					3	10	19	16	18	5	71
秋田県					1	4	4	6	17	37	69
山形県						2	2	4	13	23	44
福島県					4	9	18	26	20	13	90
茨城県			1	9	20	23	17	9	2	4	85
栃木県				2	11	15	9	7	3	2	49
群馬県			3	27	22	12	4	1	1		70
埼玉県				8	53	21	6	2	1	1	92
千葉県			5	16	38	14	5	1	1		80
東京都		3			23	9	2	2	1		40
神奈川県				6	13	13	3	2			37
新潟県				1	4	15	23	27	24	18	112
富山県					2	8	6	12	5	2	35
石川県			1	3	5	5	9	4	10	4	41
福井県			2	8	12	4	6	3			35
山梨県			3	20	16	10	8	2	2	3	64
長野県				5	22	20	17	22	21	13	120
岐阜県			4	16	21	21	19	7	7	4	99
静岡県				6	27	21	9	9	2		74
愛知県				4	25	47	8	2	1	1	88
三重県				20	25	19	4	1			69
滋賀県				4	19	20	6	1			50
京都府		1	4	15	9	3	8	3	1		44
大阪府					1	20	21	1	1		44
兵庫県				10	24	27	14	13	3		91
奈良県					6	10	10	8	10	3	47
和歌山県				4	10	15	12	7	2		50
鳥取県				2	8	4	10	10	5		39
島根県						4	4	20	17	14	59
岡山県			1	2	17	21	15	10	8	4	78
広島県				1	14	11	22	16	13	9	86
山口県				5	8	13	16	9	1	4	56
徳島県			6	21	16	5	2				50
香川県				1	8	15	12	7			43
愛媛県			1	8	22	14	11	7	3	4	70
高知県				1	5	14	17	8	7	1	53
福岡県				1	28	35	20	7	6		97
佐賀県					6	13	15	12	2	1	49
長崎県			1	7	20	28	14	6	1		79
熊本県				2	9	12	11	16	19	25	94
大分県				1		2	5	10	19	21	58
宮崎県					3	2	7	10	12	10	44
鹿児島県				3	9	13	30	16	21	4	96
沖縄県		7	18	19	6	2	1				53
合 計	0	10	47	254	630	651	537	433	372	298	3,232
割 合	0.0%	0.3%	1.5%	7.9%	19.5%	20.1%	16.6%	13.4%	11.5%	9.2%	100.0%

（注）1 各市町村の負担水準 = 平成10年度課税標準額の総額 / (平成10年度総評価額×1/6)

課税標準額の総額及び総評価額は法定免税点以上のものである。

- 2 東京都特別区は1団体として集計している。
- 3 東京都青ヶ島村にある住宅用地は、全て免税点未満であるため、合計には含めていない。

宅地に係る平成9年度負担水準（納税義務者数・商業地等）

（単位：人）

団体名	負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 45%未満	45%以上 60%未満	60%以上 80%未満	80%	合計
北海道		2,118	12,214	42,359	77,051	38,577	88,232	47,841	32,056	340,448
青森県		74	2,562	12,176	19,083	9,683	23,616	16,762	14,374	98,330
岩手県		31	2,643	11,560	19,857	8,456	18,186	13,083	7,677	81,493
宮城県		61	1,342	12,155	26,875	18,126	38,840	15,330	5,069	117,798
秋田県		102	1,329	9,214	13,650	5,955	15,096	17,316	16,920	79,582
山形県		12	265	3,955	17,487	10,980	24,132	20,678	12,965	90,474
福島県		178	5,022	24,035	42,298	18,954	42,115	22,198	7,717	162,517
茨城県		413	16,285	42,332	53,410	22,746	29,212	10,448	2,528	177,374
栃木県		118	7,165	24,838	38,442	18,466	25,641	7,788	2,648	125,106
群馬県		290	19,172	42,703	41,463	12,720	12,190	4,152	995	133,685
埼玉県		692	23,508	73,391	73,387	15,019	16,949	4,411	662	208,019
千葉県		1,038	55,453	103,740	56,746	14,739	15,929	4,688	944	253,277
東京都		107	2,987	30,445	59,552	26,660	46,853	22,241	12,762	201,607
神奈川県		72	3,349	24,717	54,498	29,707	48,220	12,048	4,597	177,208
新潟県		108	5,213	33,447	58,996	29,476	65,256	33,234	17,737	243,467
富山県		19	1,212	10,183	28,065	11,493	20,614	7,998	3,990	83,574
石川県		399	9,036	21,807	22,210	9,443	20,135	10,042	3,225	96,297
福井県		351	12,010	35,263	22,291	6,941	8,021	2,466	872	88,215
山梨県		917	17,083	27,933	16,337	4,383	5,964	2,267	979	75,863
長野県		322	10,084	48,162	54,743	16,870	29,841	16,103	6,825	182,950
岐阜県		235	16,355	39,619	61,189	28,689	22,647	7,296	2,343	178,373
静岡県		265	14,523	70,381	67,261	39,451	53,973	20,404	7,027	273,285
愛知県		134	4,240	37,463	140,174	77,543	71,476	11,979	2,862	345,871
三重県		1,433	19,526	45,235	50,281	12,795	13,463	4,418	1,210	148,361
滋賀県		285	8,748	27,689	31,819	11,744	14,220	4,013	1,222	99,740
京都府		828	10,230	24,408	36,248	15,067	20,622	6,554	2,826	116,783
大阪府		32	401	5,956	62,728	69,546	109,288	35,382	9,190	292,523
兵庫県		641	11,030	53,807	83,980	35,949	56,961	17,524	4,204	264,096
奈良県		70	692	5,710	23,229	13,184	16,860	6,465	4,795	71,005
和歌山県		213	6,475	21,059	28,366	10,209	15,174	5,265	2,077	88,838
鳥取県		216	5,964	14,609	12,066	3,740	6,387	3,150	1,204	47,336
島根県		53	1,015	4,211	9,946	6,169	17,172	10,968	6,530	56,064
岡山県		661	6,962	27,297	43,727	19,919	28,758	9,807	4,523	141,654
広島県		489	6,133	19,949	30,256	25,480	57,653	16,659	8,606	165,225
山口県		110	3,036	10,130	22,176	10,299	24,314	8,067	2,401	80,533
徳島県		4,080	19,709	23,897	15,327	4,105	5,860	1,591	477	75,046
香川県		185	3,433	15,052	19,462	9,080	15,137	5,642	3,156	71,147
愛媛県		780	8,376	24,375	27,381	9,935	15,374	6,349	2,684	95,254
高知県		270	3,262	12,463	24,250	8,286	12,305	6,057	2,204	69,097
福岡県		139	7,640	45,661	73,025	26,130	50,735	21,366	5,167	229,863
佐賀県		63	937	7,177	15,785	7,116	12,739	5,083	2,406	51,306
長崎県		885	7,412	20,123	23,584	7,534	9,677	3,130	1,549	73,894
熊本県		191	5,604	22,439	20,680	6,742	20,831	16,890	10,620	103,997
大分県		118	2,691	6,823	15,579	7,365	18,962	11,775	9,215	72,528
宮崎県		62	1,374	6,524	11,090	6,106	16,257	10,898	7,769	60,080
鹿児島県		328	5,555	25,176	30,697	13,124	24,280	14,261	9,274	122,695
沖縄県		6,613	23,377	9,749	2,760	659	1,175	179	44	44,556
合計		26,801	412,634	1,261,397	1,779,507	815,360	1,327,342	562,266	271,127	6,456,434

(注) 1 平成9年度「固定資産の価格等の概要調査」による。

2 負担水準＝平成9年度課税標準額／平成9年度価格



## 宅地の負担水準の推移

(百万円)

	H 6	H 7	H 8	H 9	H 10
小規模住宅用地	価 格	575,458,427	580,581,895	452,347,021	443,522,648
	課税標準額	37,213,051	41,234,354	42,137,716	43,029,515
	負担水準(%)	39.18	41.34	42.61	55.89
一般住宅用地	価 格	138,579,918	138,662,466	138,762,123	121,801,780
	課税標準額	18,546,990	19,581,288	20,201,995	20,741,870
	負担水準(%)	40.15	42.36	43.68	51.09
商業地等	価 格	541,847,315	544,061,736	544,944,441	365,214,069
	課税標準額	149,705,100	160,489,711	167,387,206	168,456,592
	負担水準(%)	27.63	29.50	30.72	46.13

- (注) 1. 価格、課税標準額とも全国計の数値である。(法定免税点以上のもの)  
 2. 負担水準＝当該年度課税標準額／当該年度価格(×住宅用地特例率(1/3又は1/6))  
 3. 平成9年度までは各年度の「固定資産の価格等の概要調査」による。  
 4. 平成10年度は価格の下落修正を勘案した推計値である。

関東及び関西地方の都市における宅地に係る負担水準の分布状況（平成10年度・地積ベースによる見込み）

(単位：%)

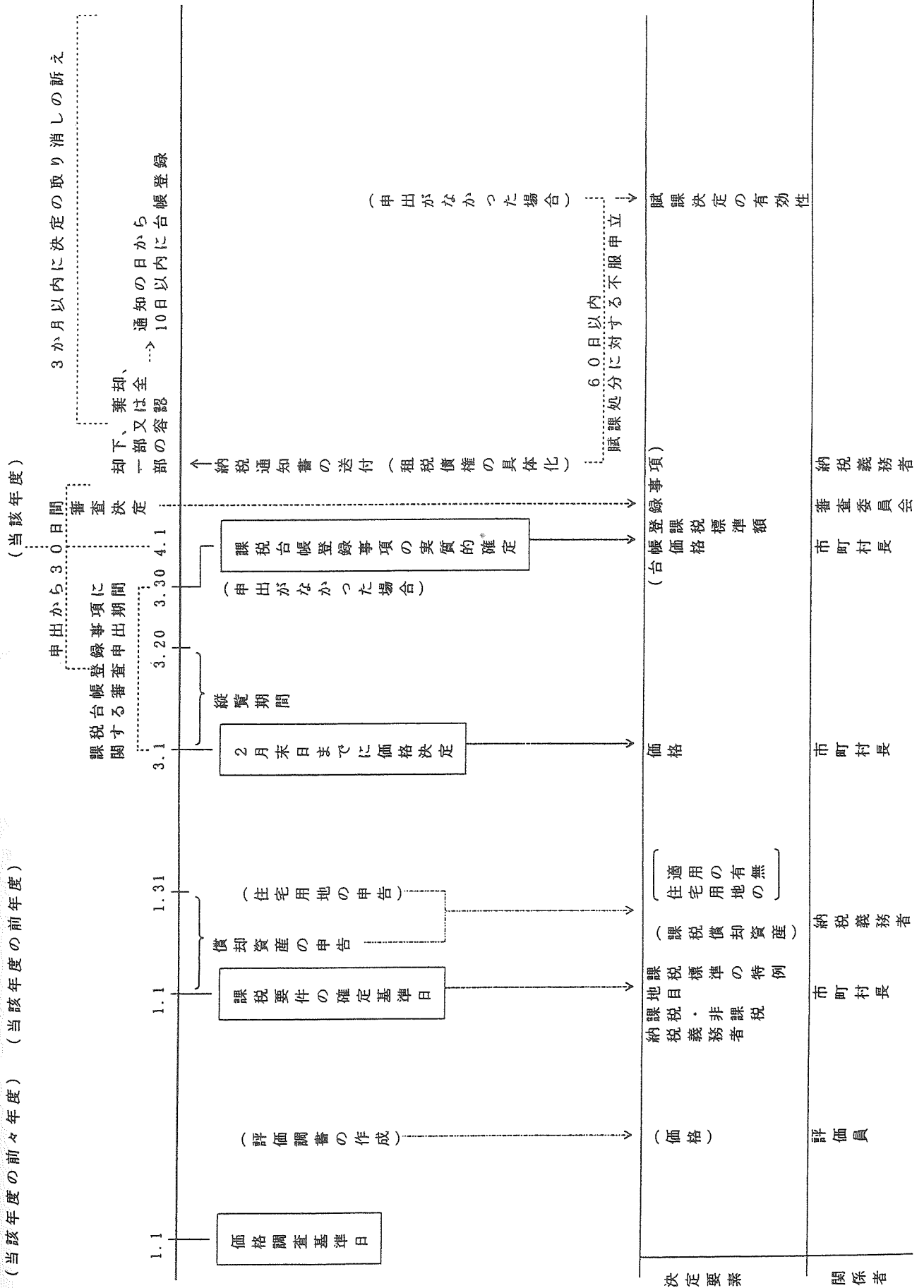
負担水準	100%未満										合計	平均負担水準	
	100%以上	90%以上	80%以上	70%以上	60%以上	50%以上	40%以上	30%以上	20%以上	10%以上			
都市													
関東	0.25	0.36	0.70	8.07	7.92	20.80	35.53	18.40	6.90	0.98	0.09	100.0	47.67
A市													
B市	0.08	0.06	0.22	0.51	0.52	6.20	13.17	33.01	44.36	1.87	—	100.0	33.59
C市	0.04	0.06	0.09	0.75	1.06	4.53	41.79	39.56	11.75	0.32	0.05	100.0	37.12
D市	0.15	0.04	0.27	1.03	1.04	12.26	51.65	30.15	3.26	0.14	0.01	100.0	41.63
E市	—	—	—	0.60	0.60	1.66	28.71	41.24	24.48	2.70	0.01	100.0	33.47
F市	1.73	2.95	8.72	16.73	18.05	23.98	16.82	9.74	1.21	0.05	0.02	100.0	59.58
G市	0.08	1.00	6.97	22.96	17.24	35.31	16.09	0.35	0.00	—	—	100.0	62.28
H市	0.05	0.14	0.65	20.04	25.49	26.05	14.48	12.36	0.69	0.05	—	100.0	51.70
I市	1.21	3.21	21.58	21.90	25.96	20.64	5.30	0.20	—	—	—	100.0	65.57
J市	0.05	0.01	0.27	2.68	3.66	20.68	53.27	17.57	1.81	—	—	100.0	43.38
全国	3.02	3.12	5.67	8.46	10.92	16.25	23.09	18.65	8.49	2.16	0.17	100.0	50.14

(注) 1. 宅地全体について、各土地ごとに負担水準を求め、地積をベースにした分布状況を示した。

2. 負担水準 (%) =  $\frac{\text{平成10年度評価見込額 (小規模住宅用地にあっては} \times 1/6, \text{一般住宅用地にあっては} \times 1/3)}{\text{平成9年度課税標準額}} \times 100$

固定資産税の課税システム（現行）

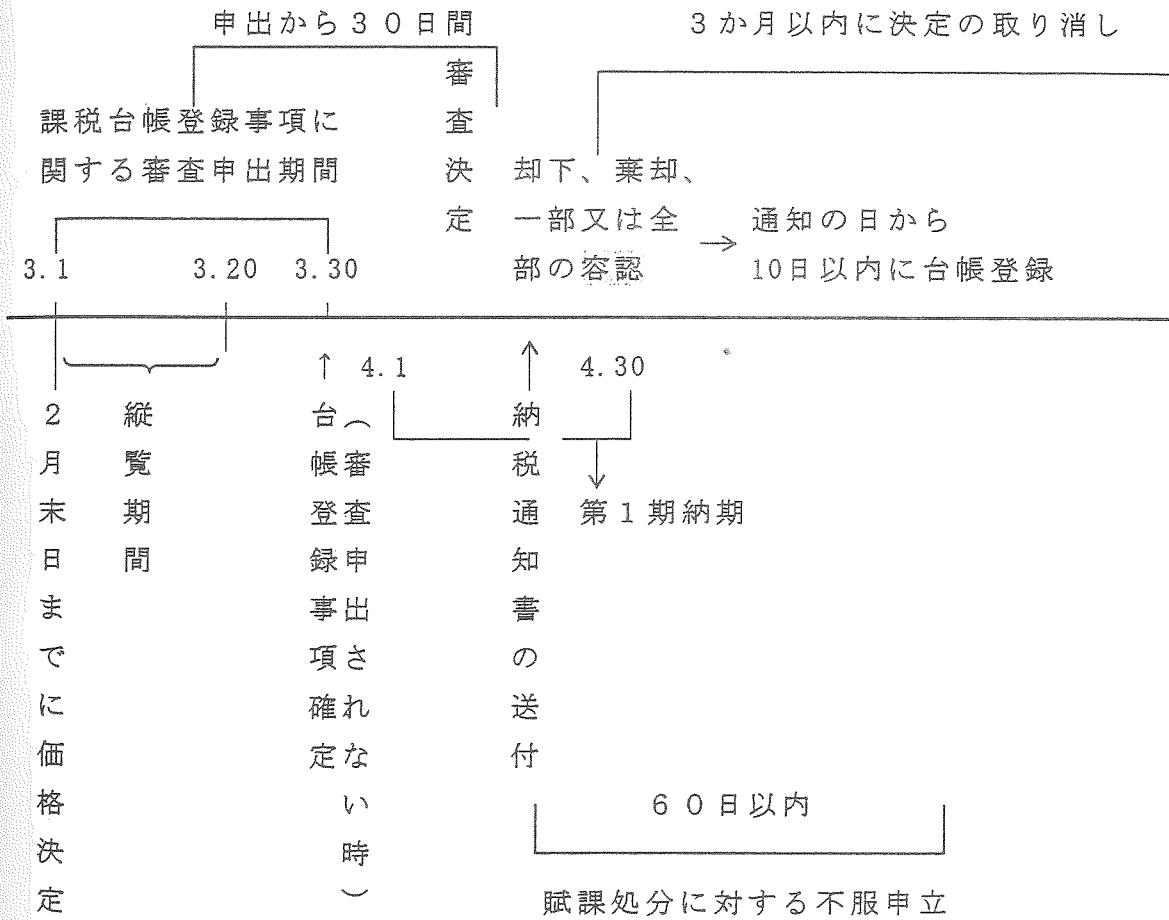
【固定資産税の課税システム関係】



## 固定資産評価審査委員会における審理と 行政不服審査法による審査の比較

固定資産評価審査委員会の審査	行政不服審査法による審査
<p>審査申出人から口頭審理の申請があった場合は、特別な事情がある場合を除き、口頭審理を行わなければならない（地方税法433①）</p> <p>なお、口頭審理を行う場合であっても口頭審理外で固定資産評価審査委員会が職権で事実調査を行うことが妨げられるものではなく、その場合に審査申出人の立ち会いは不要（最判H2.1.18）</p>	<p>書面審理主義が原則であるが、審査請求人から申立てがあった場合は、口頭で意見を述べる機会を与えなければならない（行政不服審査法25①）</p>
<p>固定資産評価審査委員会における口頭審理は、公開によることとされている（地税法433⑥）が、審査の迅速性の要請に鑑み、民事訴訟におけるような厳格な意味での口頭審理手続を行うことまで要請されているわけではないと解されている。</p>	<p>意見陳述の方法については、行審法は明確な規定を置いていないが、処分庁の出席が認められていないことなどから公開、対審構造までは要求されていないと解されている。</p>

## 審査申出に係る現行制度



## 審査申出の処理状況

平成6年度、平成9年度に出された審査申出の処理状況

(平成10年1月末現在)

申出年度	申出件数	決 定 の 状 況				合 計	未 決 定	取 下 げ
		30日以内	3ヶ月以内	6ヶ月以内	6ヶ月超			
平成6年度	22,229	1,777	2,263	2,519	10,321	16,880	293	5,056
		(10.5)	(13.4)	(14.9)	(61.1)	(100.0)		
		(8.0)	(10.2)	(11.3)	(46.4)	(75.9)	(1.3)	(22.7)
平成9年度	13,255	646	982	1,411	1,911	4,950	6,904	1,401
		(13.1)	(19.8)	(28.5)	(38.6)	(100.0)		
		(4.9)	(7.4)	(10.6)	(14.4)	(37.3)	(52.1)	(10.6)

上段：件数

中段：決定件数に対する割合；%

下段：申出件数に対する割合；%

(注) 申出件数は、審査申出書の枚数である。



## 固定資産課税台帳の縦覧に係る 最高裁判例及び行政実例

### 最高裁判例

- 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。」

### 行政実例

- 固定資産課税台帳の縦覧の疑義について（昭和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、借家人は含まれますか。

答 借地、借家人は、「関係者」には含まれない。

## 訴訟の当事者等に対する評価証明書 の交付等に係る通知等

- ① 不動産競売申立に添付すべき租税その他の公課の証明書の交付について  
(昭和31年11月29日最高裁判所民事甲第398号最高裁判所事務総局民事局長から自治庁税務部長あて)

不動産の競売申立に際し、債権者は、民事訴訟法第643条第2項(競売法第24条第5項の規定により準用する場合を含む。)の規定により、競売申立に添付すべき租税その他の公課の証明書の交付を、公簿を主管する官庁たる市町村に求めることができるものとされているから、市町村は、債権者の申請があつたときは、右証明書を交付すべきである。

- ・不動産競売申立に添付すべき租税その他の公課の証明書の交付について  
(昭和32年1月23日自丙市発第15号自治庁市町村税課長から最高裁判所事務総局民事局長あて)

昭和31年11月29日最高裁判所民事甲第398号をもつて御照会の標記については、貴見のとおり考えます。(略)

→ 競売の申立に添付すべき公課証明の交付

- ・固定資産課税台帳の及び固定資産評価証明書の交付について  
(昭和48年10月3日自治固第91号 自治省固定資産税課長回答)  
民事訴訟法第643条第2項の規定による証明は、競売の目的となっている特定された土地又は家屋について行うべきものと解する。

- ② 土地又は家屋に係る固定資産税の価格に関する証明書の交付について  
(昭和33年9月10日自丙市発第67号東京都主税局長、総務局長、各都道府県総務部長あて自治庁税務局長通達)

(略) 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を市町村において求められたときには、その証明書の交付を行なうことが適当であるから、この旨貴管下市町村にご示達の上事務処理上遺憾のないようご指導願いたい。

→ 訴訟物の価額の算定の資料として添付すべき証明書の交付

- ③ 借地非訟事件の申立手数料の額の算定のための資料とすべき証明書の交付について

(昭和42年4月3日自治固第33号東京都主税・総務部長、各都道府県総務部長あて自治省税務局長通達)

・・・借地非訟事件の当事者(当事者となるべき者を含む。)のうち当該事件に係る土地の所有者以外のものまたはその代理人から借地非訟事件の申立手数料の額の算定のための資料とすべき証明書の交付を市町村において求められた場合には、その交付を行なうことが適当である。(略)

→ 借地非訟事件の申立手数料の算定のための資料とすべき証明書の交付

④ 固定資産評価証明の無料交付について

(昭和42年6月26日各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて自治省固定資産税課長内かん)

(略) 今回の登録免許税法の制定の趣旨にもかんがみ、登記官から市町村長にあてた固定資産評価証明書交付依頼書(登記官の押印のあるもの)を持参した登記申請人(その委任を受けた者を含む。)に対して固定資産評価証明書を交付する取扱いによってもさしつかえないものであること。(略)

→ 登録免許税の申告に必要な場合の評価証明書の交付

⑤ 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

(昭和43年10月31日山口県萩市森田芳輔あて自治省固定資産税課長内かん要旨)

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、民事訴訟法第643条の規定にもとづく強制競売または民事訴訟用印紙法第2条にもとづく訴訟物の価額の算定の場合等)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。)

→ 強制競売又は訴訟物の価額の算定の場合等を除いては他人の資産についての評価証明は×(登録事項についての証明は○)

⑥ 代理権授与通知書による納税証明について

(昭和49年11月14日49総行区第158号東京都総務局行政部長照会)

納税者の代理人が委任状を持参せず、代理権授与通知書ないし代理人選任届をもって本人の納税証明書を請求してきた場合、証明してよいか・・・

(昭和50年11月17日自治市第7号自治省市町村税課長回答)

納税者証明書の交付を請求してきた者と代理権授与通知書又は代理人選任届に記載されている代理人とが同一人であることが何らかの方法で確認された場合に限り、当該代理権授与通知書等に基づいて納税証明書を交付して差し支えない。

→ 代理権授与通知書による納税証明

⑦ 訴訟物の価額の算定のための資料として添付すべき固定資産の価格に関する証明書の交付について

(昭和50年10月29日自治省税務局固定資産税課長内かん)

(略) 今後は、弁護士から係争事件の訴訟代理人として、訴訟物の価額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があつた場合において、その申請が別紙(一)の固定資産評価証明申請書の様式により、別紙(一)に掲げる要件を充足するものについては、この申請書をもとに証明書の交付を行うことが適当である。(略)

→ 訴訟物の価額の算定の資料として添付すべき証明書の交付(弁護士)

(昭和55年 7月 2日自治省税務局固定資産税課長内かん)

(昭和55年10月 9日 北海道、新潟県、鳥取県、長崎県、沖縄県各総務部長あて自治省固定資産税課長内かん)

⑧ 訴訟物の価額の算定のための資料として添付すべき固定資産の価格に関する証明書の交付について

(昭和56年10月8日自治省税務局固定資産税課長内かん)

(略) 係争事件の訴訟代理人としての弁護士とはその職務内容は自ずから異なるものの、司法書士においても業務遂行上、訴訟物の価額の算定のための資料が必要であり、弁護士に準ずる取扱いを行うのが適当であるとの結論にいたしました。(略)

→ 訴訟物の価額の算定の資料として添付すべき証明書の交付(司法書士)

⑨ 固定資産の価格に関する証明書の交付について

(昭和60年1月12日連59第582号(総第208号)日本税理士会連合会会長照会)

固定資産税の価格に関する証明書は、原則としてその所有者又は所有者の同意を得た者に限り交付される取扱いが行われていますが、この「所有者の同意を得た者」の解釈に関して、相続税などその申告に際し固定資産評価証明書を必要とする税目について税理士に税務代理を委任する場合には、特に反対の意思が明示されない限り、税理士が本人に代って固定資産評価証明書を取得することも含めて委任しているものと推定されるので、税理士が所有者のために固定資産評価証明書を取得しようとする場合には、特にそのための委任状は要せず、税理士法第30条に定める税務代理の権限を有することを証する書類の写の添付をもって足りると解されるが如何。

(昭和60年1月21日自治固第1号自治省固定資産税課長回答)

お見込みのとおり。

→ 税務代理の権限を有する税理士に対する評価証明書の交付

[税理士法第30条]

(税務代理の権限の明示)

税理士は、税務代理をする場合においては、その権限を有することを証する書面を税務官公署に提出しなければならない。

⑩ 民事保全規則第20条第1号ハの不動産の価額を証する書面として保全命令の申立書に添付すべき証明書の交付等について

(平成2年9月27日自治固第68号東京都主税・総務局長、各道府県部長あて自治省税務局長通達)

(略) 市町村において、保全命令事件の当事者(当事者となるべき者を含む。)又はその代理人から、同規則第20条第1号ハ(同規則第23条において準用する場合を含む。)の不動産の価額を証する書面として保全命令の申立書に添付すべき固定資産評価証明書の交付を求められた場合は、その交付を行うことが適当であり、また、証明書の交付を申請する者のうち当該固定資産の所有者以外の者から提出を求める申請書及び資料等については、訴えの提起、調停の申立て及び借地非訟の申立てに必要となる証明書の交付を申請する場合を含め、別添において示す別紙様式によることが適当であると認められるので、この旨貴管下市町村に御示達の上、事務処理上遺憾のないよう御指導願いたい。(略)

→ 保全命令の申立書に添付すべき証明書の交付

- ⑪ 宅地建物取引業者の固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の交付について（平成3年3月18日自治固第15号（社）全国宅地建物取引業協会連合会あて自治省税務局固定資産税課長回答）

宅地建物取引業者が宅地建物の売買、交換の媒介又は代理について依頼者と締結した媒介契約書に、照会の特約事項が記載されている場合には、当該媒介契約書を市町村の窓口に掲示することによって、固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の交付を受けることができるものと解する。

→ 照会の特約事項がある場合の宅地建物取引業者に対する閲覧及び評価証明書の交付

- ⑫ 民事執行法の施行に伴う不動産の現況調査等に関する証明書の交付について（昭和56年6月26日自治固第55号 鹿児島総務部長あて自治省固定資産税課長回答）

- 1 執行裁判所の命令を受けた執行官又は評価人が、市町村が固定資産税の賦課資料として調査、作成した不動産の公図・見取図等の閲覧又は交付を求めてきた場合に、市町村がその求めに応じ当該図面等を閲覧に供することは地方税法第22条（秘密漏えいに関する罪）の規定に抵触する物と解してよいか。
- 2 また、執行裁判所又は執行官が民事執行法訴訟法第18条第2項の規定を根拠にして前記と同様の請求をしてきた場合には、どのように解するのか。

〔回答〕

- 1 お見込みのとおり。
- 2 1によって承知されたい。

【参考】

昭和50年10月29日付け固定資産税課長内かんで、弁護士の氏名と職印による訴訟物の価額算定の資料として使用される評価証明の交付を認めている。この場合、法律上明文の規定はないが、守秘義務は解除されると解されている。内部検討資料によれば、守秘義務を解除している根拠については次のような整理とされている。

「評価証明に係る守秘義務は、

- ① 所有者本人が同意している場合
- ② 私人のプライバシー保護の要請と他の公益上の要請との比較衡量において他の公益上の要請が優先する場合（法令に根拠がある場合及びこれと同等と認められる場合）

に解除されるものと解す。

訴訟物の価格算定に固定資産税の評価額を用いることは実務的には定着していること、当初から所有者の同意を得ることが期待できないケースが多く国民の裁判を受ける権利を保障する必要があることから、守秘義務を解除しているものと考えられる。」



建設省住民発第13号  
自治固第20号  
平成9年4月14日

各都道府県知事 殿

建設事務次官

自治事務次官

固定資産税及び都市計画税における税負担の調整措置の改正に伴う  
地代及び家賃への不当な転嫁の抑止について

平成9年度の固定資産税の評価替えにおいては、宅地に係る固定資産税について、新評価額に対する前年度課税標準額の割合である負担水準の均衡化をより重視することを基本的な考え方として、平成9年度から平成11年度までの間の税負担について、負担水準の高い土地についてはその税負担を抑制しつつ、負担水準の均衡化を図るとともに、著しい地価の下落にも対応した措置を講ずることとされました。

この改正により、負担水準の低い土地についてはなおなだらかに負担が増加することとなりますが、負担水準の高い土地については負担が据え置かれ又は引き下がることとなります。

また、都市計画税についても、負担水準に応じたなだらかな税負担の調整措置が講じられるとともに、市町村の選択により固定資産税と同様の据置き又は引下げ措置を講じることができるところとなったところです。

従来の評価替えに際しましては、その税負担が増加することを理由とした不当な地代又は家賃の引上げを抑止するための措置を講じるべくお願いしてきたところですが、今回の改正に際しましても、新しい税負担の調整措置の内容及びその趣旨が十分に理解され、地代又は家賃への不当な転嫁が抑止されるよう配慮方よろしくお願いいたします。

なお、貴都道府県内の市町村に対しましても、この趣旨を周知していただくようお願いいたします。



## 記

- 1 今回講じられた税負担の調整措置の内容は別紙のとおりですが、都道府県及び市町村は、報道機関、広報誌、広報番組等を通じて、地代及び家賃について不当な転嫁が抑止されるよう、新しい税負担の調整措置の内容及びその趣旨を住民に対して広く周知するとともに、県民課（室）、市民課（室）その他直接住民から相談を受ける機関においては、特にこの趣旨を徹底するよう留意してください。
- 2 都道府県及び市町村の行政相談室、民生委員、消費生活センター等の行政関係機関は、借地人又は借家人から地代又は家賃に関する問題について相談、助言を求められた場合には、当事者間において固定資産税及び都市計画税の負担の実態を明らかにすること等により、地代又は家賃への不当な転嫁が抑止されるよう配慮してください。

なお、事情により当事者間においては固定資産税及び都市計画税の負担の実態を知ることが困難な状況にある借地人又は借家人から相談を受けた市町村の窓口課は、固定資産税担当課とよく連絡を取り、当該地域における固定資産税及び都市計画税の平均的な税負担の状況や調整措置に伴う税負担の変動の状況を示すこと等により実情に即した対応を行うことが望まれます。

# 税理士団体・司法書士団体の意見

## 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。

\* 委任状が取得できない事例として、税理士会は次の4点を挙げている。

- ① 登記が真正の所有者でない事例  
(相続財産の一部に被相続人が生前に譲渡を受けたが登記名義をまだ変更していない土地建物があり、譲渡人である登記名義人は既に死亡し、その相続人の同意を得ることができない場合)
- ② 借地権の事例  
(借地上の家屋の評価額は家屋自体の価額と借地権の価額との合計額)
- ③ 借家の事例  
(社宅の適正家賃算定のために必要)
- ④ 遠隔地等の理由で所要期間に間に合わない事例  
(所有者が遠隔地にいる場合、あるいは、所有者が危篤状態にある場合等には委任状の入手が手間どり、所要の時期までに間に合わない)

## 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。

# 平成11年度の 税制改正に関する建議書

## 日本税理士会連合会

### 税制改正（制度的改善及び実務的改善）に関する項目

#### 【地方税関係】

#### （実務的改善に関する項目）

10. 償却資産に係る固定資産税の賦課期日を事業年度の末日（個人については年末日）とし、申告書の提出期限を法人税、所得税の確定申告期限とすること。（地法349の2、359、383、394）

#### 《理由》

償却資産に係る固定資産税は、申告を基礎とした賦課徴収の方法が採られており、固定資産税の納税義務がある償却資産の所有者は、毎年1月1日現在における償却資産の状況を1月31日までに市町村長に申告しなければならないこととされている。

一方、法人である納税義務者は、商法等に規定する決算手続において、その事業年度末日における償却資産を含む固定資産の未償却残高を確定させる必要がある。

したがって、12月末日が事業年度末日でない法人は、決算手続とは別に、償却資産に係る固定資産税の申告のために申告業務を行わなければならないことになる。

このような法人の申告業務を簡素化するとともに、市町村の事務の平準化を図るために、償却資産に係る固定資産税については、その賦課期日を事業年度の末日（個人は年末日）とし、申告書の提出期限を法人税、所得税の申告期限とすべきである。

# 固定資産税の課税システムに関する検討事項 について(地方公共団体の意見のとりまとめ)

## 第一 固定資産課税台帳縦覧制度

### 一 固定資産課税台帳の縦覧期間等

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

縦覧制度についての周知が不十分であること等から、実際には縦覧を行う納税者はごく一部にすぎない一方、審査申出期間後、送付された納税通知書によって価格についての不服を申し出ようとする納税者は多い。このような納税者に対しても、審査申出の機会を与えるべきであるという見地から、

(一) 納税通知書の送付以前に評価額を確定させる仕組みを維持しながら、課税明細書の納税者への送付を義務づけ、これを縦覧期間の開始と同時に送付するものとするとの考え方

- ①賛成           5 都道府県  
                  5 2 8 市町村
- ②反対           2 6 都道府県  
                  7 5 9 市町村

#### 【賛成】

- ・早期確定のために。

#### 【反対】

- ・市町村の事務量（送付時期が確定申告書受付と重なる。）・コスト（郵送料等）を考えると困難
- ・課税明細書の送付を義務付けることは、縦覧の意味合いが薄れてしまう。縦覧制度の周知徹底を図る方が現実的。

#### 【その他】

- ・基準年度のみこの制度を導入するのはどうか。

(二) 審査申出期間を変更し、納税通知書の到達後においても審査申出できるものとするとの考え方

- ①賛成           3 0 都道府県  
                  8 8 7 市町村
- ②反対           7 都道府県  
                  5 4 4 市町村

#### 【賛成】

- ・納税通知書送付後の苦情が多いため。
- ・納税通知書到着後30日程度に延長するのがよい。
- ・縦覧制度は現在徹底されていない。

#### 【反対】

- ・審査申出期間の延長は、確定申告の時期と重なり、市町村の窓口対応が難しい。
- ・課税関係の早期確定の面から問題がある。

### 二 縦覧の対象となる固定資産課税台帳の範囲

例えば、納税者に対する情報の開示を更に進め、また、市町村の評価事務の一層の適正さを保障する見地から、縦覧の際、土地又は家屋に係る納税者に対しては、同一市町村（政令市等においては区）内の他人の土地又は家屋に係る台帳登録事項を開示し、納税者が自己の資産の価格と他の資産の価格との比較を行い審査申出のための材料とすることができるようにするものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成           1 8 都道府県  
                  1 9 6 市町村

- ②反対 22都道府県  
1320市町村

【賛成】

- ・土地については、路線価が公開されていること等から、納税者にも違和感はない。
- ・固定資産税制度の簡素化を進めたいうで、積極的に情報を開示して行くべき。

【反対】

- ・県内の市町村に拒否反応が強い。
- ・相談等には個別に対応しており、それで審査申出には至っていない。
- ・窓口での混乱が予想される。
- ・あらゆる比較について説明を求められたときに、すべてに合理的な説明はできないのではないか。
- ・土地については路線価公開で十分ではないか。
- ・個人のプライバシー保護の観点から縦覧の対象を広げることは疑問。

【その他】

- ・事務量等に考慮して、段階的に開示していき、しかるべき時期には、すべての人が台帳登録事項全ての情報を知ることができるようにすべき。
- ・公有財産をモデル評価して、価格を公開した方が効果的。

3 また、2の考え方の中でも、次のような考え方があるが、どうか。

(一) 土地、家屋について台帳登録事項全てを開示するものとするとの考え方

- ①賛成 2都道府県  
69市町村  
②反対 16都道府県  
572市町村

【賛成】

- ・完全にオープンにしなければ、価格差の説明が困難になり、かえって混乱を生じる。

(二) 家屋については当面見直しを見送り、土地についてのみ、台帳登録事項全てを開示するものとするとの考え方

- ①賛成 5都道府県  
157市町村  
②反対 11都道府県  
550市町村

【賛成】

- ・家屋については絶対評価なので必要ない。
- ・外見上判断可能な形状及び評価額について、徐々に開示の範囲を拡大していく。

【反対】

- ・家屋の評価額のみ開示しないのは対納税者への説明が困難であり、また納税者に不信感を抱かせる。

【その他】

- ・比準する場合の基準家屋等標準的な家屋について所有者の合意を取り付けたうで開示するのはどうか。

(三) 所有者名（納税者名）については開示しないものとするとの考え方

- ①賛成 8都道府県  
315市町村  
②反対 7都道府県  
429市町村

【賛成】

- ・プライバシー保護を重視すべき。

【反対】

- ・登記簿で知り得るのであるから意味がない。

(四) 税負担の調整措置（土地について）や課税標準の特例措置を講じた後の課税標準額については開示しな

いものとするとの考え方

- ①賛成      11 都道府県  
            249 市町村
- ②反対      6 都道府県  
            396 市町村

【賛成】

・負担水準の均衡化までは混乱を避けるため課税標準額は開示すべきではない。

【反対】

・納税者は、結果的に税額で適正かどうかを判断するので、開示するのなら、税額を分かるようにしなければ効果が薄い。

## 第二 固定資産評価審査委員会における審査

### 一 口頭審理

例えば、固定資産評価審査委員会制度が「課税関係の早期安定」という役割を果たすため、審査委員会の審理の迅速化が必要であるとの見地から、審査委員会における審理を行政不服審査法による審査と同様に書面審理を原則とし、意見陳述権を申出人に与える（あるいは、口頭審理については、審査委員会が必要と認める場合にこれを実施することができる）ものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成      34 都道府県  
            758 市町村
- ②反対      6 都道府県  
            458 市町村

【賛成】

- ・迅速化が必要
- ・行政批判等のために口頭審理をする申出人もいて、混乱が見られる。
- ・「中立的な住民による簡易、公正、迅速な審査制度」という色彩を全面的に打ち出し、高度な法律解釈、状況判断等についてはあくまでも司法の場で審理すべき。
- ・現行制度では、1ヶ月以内の決定が事務的に困難。

【反対】

- ・口頭審理を楽しみにしている申出人が多く、廃止する場合は、十分説明できる説明づけが必要。
- ・件数が少ないため、現行どおりでよい。
- ・審査申出人に不利な制度変更になる。

【その他】

- ・口頭審理の回数を制限する。

### 二 委員会による審査の進め方

例えば、現在、委員会の審査の進行管理については、地方税法上具体的根拠が明記されていないが、審査申出人は、固定資産の評価や委員会の審査制度について必ずしも正確な知識を持っていないことが多く、審査申出事項や主張、事実の証明等に不明瞭な点があることも多いため、委員会は審査申出人に必要な主張や証拠の提出等を促していくことが求められるとの見地から、委員会においても、民事訴訟法第149条第1項の釈明権に準じて進行管理を行う権限を付与するべきではないかとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成      36 都道府県  
            680 市町村
- ②反対      2 都道府県  
            358 市町村

【賛成】

- ・納税者の意思に沿った上で審理の迅速化が図れる。
- ・現行では、論点が明確にならない。



【反対】

- ・現行で十分対応可能。

【その他】

- ・審理手続きは、当事者主義による審査申出人の役割が重要であるため、委員会の権限もその限りにおいて補完的な権限にとどめるべき。

### 三 審査申出事項

例えば、現在、土地に係る審査申出の7割が国の施策等の評価以外の事項に関する申出であるが、審査申出事項以外（非課税、課税標準の特例等）については、賦課処分について争えば足りる（逆に言えば、審査申出事項であれば賦課処分を争うことができず、却って納税者に不利になっている面もある。）ことから、審査の迅速化の見地から、審査委員会は「価格」のみを専門に審査するものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成 35都道府県  
852市町村
- ②反対 3都道府県  
389市町村

【賛成】

- ・審査委員会の構成は、評価の精通者が主。
- ・他の税目との均衡上も、価格以外の事項については、行政不服審査で対応すべき。
- ・制度に対する不服なのか、価格に対する不服なのかを明確にするためにも、限定すべき。
- ・現行制度では、行政不服審査ができずに納税者に不利になるケースがあるため。
- ・審査の迅速化を図ることができる。
- ・実際の審査申出内容は、「価格」に関するものがほとんどであり、また、「価格」のみとすることで納税者にとって不服申立先や申立期限がわかりやすくなる。

【反対】

- ・納税者に不利。

### 四 資料請求

例えば、現在、審査申出人は、資料所持者に対して資料提出を求めることを委員会に対して請求する権利を有しているが、審査申出人が直接資料所持者に対して資料請求をする権利を与え、その資料請求を拒否された場合になお必要であれば委員会への請求を認めるものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成 19都道府県  
487市町村
- ②反対 20都道府県  
611市町村

【賛成】

- ・初回審査から実質的審査に入ることができ、審査の迅速化が図れる。

【反対】

- ・審査内容以外の資料にも使われるおそれもある。
- ・審査のために使われるものであるから、委員会にその権限を付与しておけばよい。
- ・資料請求の増加による事務量の増大、資料請求権の濫用が危惧される。
- ・他の納税者等へのプライバシーの問題がある。

### 五 訴訟の提起方法

例えば、評価額に不服がある者の訴訟の提起については、委員会の裁決に対する取消訴訟のみが認められている（裁決主義）が、実際に評価を行った課税当局が被告となった方が適切ではないかという見地から、課税当局による処分の取消訴訟を行うものとする（原処分主義）との考え方があるが、どうか。

- ①賛成 11都道府県  
406市町村

- ②反対 22都道府県  
618市町村

【賛成】

- ・評価額自体の問題であるため、評価を担当した当局が被告となるべき。
- ・現行制度によると、取り消し訴訟で納税者が勝訴しても、再度評価額の見直しが必要となり、2度手間となる。
- ・現行では、賦課処分にも不服がある場合、相手が違う2件の訴訟を提起することになってしまう。

【反対】

- ・審査委員会の決定の意義、審査委員会の存在意義がなくなるのではないか。
- ・審査委員会の責任の所在が不明確になるのではないか。
- ・評価と課税の仕分けが曖昧になるのではないか。（評価と課税の2本の訴訟が、共に課税庁を相手取って行われるのか。）
- ・委員会の決定が、申出人の主張と課税当局の評価の中間となった場合、課税当局は、どうするのか。（委員会の決定を採用するかどうか課税当局で判断できることとなるのか。）
- ・原処分主義にするのであれば、他の不服申立と同様に最初から課税庁を相手にした申立制度を採用すべき。

六 その他

例えば、納税者が不知により審査申出期間を徒過することを防止する見地から、課税庁及び委員会に対して、納税者から教示を求められたときに、審査申出をすることができる旨及び審査申出をすることができる期間等について教示する義務を課し、誤った教示をした場合の救済手段（課税庁及び委員会が審査申出をすることができる事項につき、誤って審査申出をすることができない旨を教示した場合には、当該審査申出をすることができる事項についての不服を理由として行政不服審査法の不服申立てを可能とする等。）を整備するものとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成 25都道府県  
611市町村  
②反対 6都道府県  
357市町村

【賛成】

- ・ただし、審査委員会の審査申出の機会を逃したというケースであれば、行政不服審査を可能とするのではなく、審査委員会に対する審査申出を可能とすべき。
- ・審査申出事項を価格のみとすれば、誤った教示は少なくなるのではないか。

【反対】

- ・審査委員会の制度の周知、運営の簡素化を図ることが納税者、課税当局双方にとって重要であり、誤った教示による救済手段の整備はそれほど重要でない。
- ・広報等を充実させればよい。
- ・誤った教示による救済手段を設けるにしても、書面によるものに限定すべき。

第三 価格調査基準日

例えば、地方税法第349条第1項は土地の課税台帳等に登録すべき価格を「賦課期日における価格」と明定している一方、評価基準上は賦課期日の属する年の前年の1月1日を価格調査基準日としており、法律の文言解釈と評価基準上の取扱いとの整合性を図るという見地から、賦課期日に所在する土地の基準年度に係る価格を算定するために、賦課期日とは別に価格調査基準日を地方税法上明定するものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成 42都道府県  
1234市町村  
②反対 0都道府県  
282市町村

【その他】

・書く場合、附則で書くべきではないか。

価格調査基準日については賦課期日の1年前とするとの考え方と半年前とするとの考え方があるが、どうか。

- ①1年前     35都道府県  
          1134市町村
- ②半年前     0都道府県  
          368市町村

【1年前】

・半年前を価格調査基準日としてしまうと、標準地の調整などを考えると、市町村で対応できない。

## 第四 申告制度

### 一 償却資産に係る申告制度

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

(一) 償却資産については、申告制度の運用をより厳格に行う必要があるとの見地から、虚偽の申告の場合の罰金、不申告の場合の過料等を強化するものとするとの考え方

- ①賛成       19都道府県  
          935市町村
- ②反対       14都道府県  
          372市町村

【賛成】

- ・不公平をなくすため、また、抑止力たるため。
- ・国税の申告書で申告ができるようにするなど簡素化が必要。
- ・罰則の適用に関して一定の指針が必要。

【反対】

- ・罰金を実際にかけている市町村が少ないことから、効果に疑問。
- ・実際には適用しないのではないか。

【その他】

- ・特別徴収以外の他の税等の過料、罰金等と均衡を図るべき。
- ・各団体における償却資産の調査体勢の整備が課題。
- ・申告制度の周知徹底が先。

(二) 法人税等との連関性を重視する見地から、法人税等の申告資料を固定資産税における有力な課税資料となし得るようにすべきとの考え方

- ①賛成       41都道府県  
          1443市町村
- ②反対       0都道府県  
          96市町村

【賛成】

- ・課税資料として利用できるようになればよい。
- ・税務署との連携を確立すべき。
- ・国税との償却方法、賦課期日等の調整が必要。
- ・正確な課税客体等の把握が可能。
- ・納税者への制度の周知が必要。
- ・事務の効率化が図れる。

【その他】

- ・法人の決算月と固定資産税の賦課期日が違うので整合性はとれないが、補足的な資料としては有効であろう。
- ・複数市町村にまたがる場合、明確に判断できない。

## 二 課税標準の特例等の申告制度

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

### (一) 申告制度の拡充

現在、市町村において法定の申告以外に非課税措置及び新築住宅の特例については条例で申告を定めている場合が多いが、これらについては、法律上の根拠が明確でなく、また、過料等についても定められていないため、課税事務の簡素化、正確性の担保の見地から、課税庁からみて一義的に状況が把握できないものについては、申告制度を法律上明定することとし、条例で定める場合に申告義務が発生するものとするとの考え方

- ①賛成        35都道府県  
              1026市町村
- ②反対        4都道府県  
              210市町村

#### 【賛成】

- ・申告主義を建前とし、事務の簡素、合理化を図る。
- ・納税者の意識を高める意味でも法定するのはよいこと。
- ・申告制度と手順を明文化し、納税者に周知徹底することが必要。

#### 【反対】

- ・家屋評価で訪問の際に、申告書を手渡して申告を促すという運用を行っており、必ずしも導入の必要性は強くない。
- ・そのことで申告が適正化するとは考えがたい。

#### 【その他】

- ・市町村が条例により申告義務を課することができる旨を法定すればよい。
- ・市町村長の所要の補正に係る認定等についての申告制度を検討したらどうか。
- ・特例以外にも、既存家屋の変更（滅失、種類変更等）についても申告させ、不申告の場合は不利益取扱いができるものとする、事務の簡素化につながる。

### (二) 不申告の場合の不利益取扱い

外見上明らかでない課税客体の使用状況等を納税者の申告なしで判断することは、市町村にとっては過大な負担である。また、税制上の特例という他者に比して有利な取扱いを受けようとするものについては、一般の者よりも課税上の事務に対する協力義務を強化し、自己責任により証明を行うべきであるとの見地から、法律上申告義務を課される場合に申告を行わない場合には、不利益取扱い（不申告の場合には、特例（住宅用地に係る課税標準の特例等）を適用しない等）をするものとするとの考え方

- ①賛成        18都道府県  
              853市町村
- ②反対        18都道府県  
              363市町村

#### 【賛成】

- ・ただし、特例期間の2年目、3年目等から申告をしてきた者に対しては、残余期間については特例を講ずるべき。
- ・相当の準備期間を経て納税者の十分な周知が必要

#### 【反対】

- ・実地調査等で分かるので必要ない。
- ・却って申告書を取る事務（督促、職員が代わりに書く等）が増えるのではないか。
- ・政策的見地から講じているのだから、申告がなくても適用すべき。
- ・賦課課税方式であるのにこのような措置を講ずると、納税者への説明が困難。
- ・実際に運用できるのか疑問。
- ・特例制度が必ずしも周知されていない。
- ・極めて事務的な処理を行う団体が生じたり、事後申告を認めなければならない場合が生じたりし、納税者、課税サイドともメリットが少ない。

#### 【その他】

- ・制度の広報の必要がでてくる。
- ・一方的に納税者の責めに帰すことについては、理解できないのではないか。
- ・市町村の規模に応じて、不利益取扱いが必要な場合もある。（大都市では都合がよい。）

## 第五 課税情報の開示

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

### (一) 通知によって事実上行われている評価証明書の交付

現在、納税者本人以外の者に評価額を開示しても守秘義務に抵触しないと解され、通知によって運用上評価証明書が交付されている場合（裁判等の訴訟物の価格の算定に必要な場合、保全命令の申立てに必要な場合、登録免許税の算定に必要な場合）があるが、このような実務上の取扱いを法文上明確にするものとするとの考え方

- ①賛成      45 都道府県  
            1435 市町村
- ②反対      0 都道府県  
            184 市町村

#### 【賛成】

- ・市町村によって取扱いがまちまちであるため、通達運用ではなく、法律で明確化することは必要である。
- ・守秘義務については法律規定であるから、個別通達以上の列記主義による解除が望ましい。
- ・閲覧、証明事務の円滑化に資するものと思われ、望ましい。

### (二) 借地人・借家人等に係る閲覧及び評価等の証明の程度

土地又は家屋の賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者（有料で当該権利を有している者に限る。）は、当該権利の対象となる土地又は家屋若しくはその敷地について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等を閲覧でき、また、評価額及び課税標準額等に係るの証明書を請求することができるものとするとの考え方

- ①賛成      17 都道府県  
            633 市町村
- ②反対      18 都道府県  
            750 市町村

#### 【賛成】

- ・借地借家法では、地代等増減請求権、借賃増減請求権が当事者（賃貸人・賃借人双方）に認められているようであり、当該請求の根拠となる租税の負担の状況を賃貸人が実情として知り得ないのは、不公平であると考えるので、賃貸借の対象となっている土地及び家屋の価格等については借地借家人に対して開示してもよい。
- ・借地人・借家人等は通常は固定資産税が賃借料に転嫁されると思われるため、健全な市場価格形成のため、そうした者も閲覧できるようにしてもよい。

#### 【反対】

- ・納税者との私法上の契約等のため、相手方が納税者の資産証明等を必要とする場合は、そもそも双方が納得した上での契約を行う以上、納税者は相手方の説得材料として自ら資産証明又は課税明細書を提示すべきであり、相手方への資産証明書等の交付や台帳の閲覧は、行政の民事への関与の危険性もあり、行うべきではない。
- ・本来、貸し主がその責務を負うべきものであるから、課税当局が配慮すべきものでもない。
- ・賃借人等の利益を守るといふ趣旨であるなら、当該土地及び家屋の税額の変動率又は変動額を示せば足りるので、それ以上の開示の必要性はない。
- ・固定資産の評価額が地代・賃料の算定のための参考とはなっても、根拠にはなり得ず、借地借家人に開示しても民事の争いのもとになるので、開示すべきでない。
- ・借地人、借家人の確認作業が困難でトラブルの原因となりやすい。

#### 【その他】

- ・借地・借家人にも評価替え時の便乗値上げに対抗する手段が必要であり、台帳等を閲覧させるべきではないかとも考えられるが、市町村においては、個人情報の開示すべきでないとの意見が多いことから、慎重に議論すべきである。

### (三) 法による資格を有する職業人に対する課税情報の開示

職務上課税台帳の情報が必要となる場合が多い弁護士、司法書士、税理士等に対しては、その理由を問わ



ずに課税情報を開示できることとするため、これらの者に対する閲覧及び評価等の証明の制度を創設するとの考え方

- ①賛成            2 都道府県  
                  6 3 3 市町村
- ②反対            3 7 都道府県  
                  7 4 3 市町村

【賛成】

- ・法による職業人も守秘義務を有しているため開示対象として問題ないが、申請目的は明確にするともに、統一様式のような請求を義務づける措置が必要と考える。

【反対】

- ・理由を問わずに課税情報を開示することは、プライバシー保護の観点から問題が多いので不適切。
- ・弁護士等については、現在においても、納税者本人からの委任状で課税情報を開示しており、弁護士等に対する制限がなくなった場合、依頼人と異なる者の課税情報の流出という問題が生じる可能性があることから、現行どおりで支障はない。
- ・従前の取扱いと同様に納税者本人の同意があった場合、若しくは訴訟関係の場合等に限って閲覧及び評価証明を認めるべきである。
- ・使用目的を限定して開示すべきである。
- ・法による資格を有する職業人がすべて善良な者ばかりではないので、用途は限定すべき。

【その他】

- ・本人以外のものが評価証明等を請求した場合、本人からの請求によって誰が自分の資産について評価証明等を請求したのかわかるように仕組みとしてはどうか。
- ・プライバシーの保護、知る権利の充足という二律背反の課題を抱えているため、閲覧制度の法律上の明示は不可欠。

## 第六 負担水準（宅地等）

### 一 負担水準の均衡化

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

- (一) 固定資産税の価格に比例的に課税されるべきであり、宅地等に係る負担水準におおきなばらつきがあることは、課税の公平の観点からみて問題が大きい。このような見地から、できるだけ早い時期に均衡化を達成する必要があり、このためには、著しく負担水準の低い土地に係る税額の増加率が一時的に大きくなってもやむを得ないのではないかとこの考え方

- ①賛成            9 都道府県  
                  4 3 3 市町村
- ②反対            2 7 都道府県  
                  7 2 0 市町村

【賛成】

- ・負担水準の低い者は、負担水準の高い者に比べ、低い税額の負担で済んでいたといういわば利益を享受していたわけであり、一時的な負担増はやむを得ない。
- ・課税の公平の観点から、一時的な負担増はやむを得ないが、そのあるべき負担水準及び実施時期等については、税法の中に明記することが望ましい。
- ・負担水準の均衡化は早急に達成しなければならないものであり、ある程度の強引な方法により均衡化を図ることもやむを得ない。ただし、当面はようやく安定した現行制度を継続することが適当
- ・将来の税負担についての方針と実施時期が明確に示されるのであればやむをえない。

【反対】

- ・負担水準の低い土地の税額を一気に引き上げることに納税者負担の見地から理解を得ることは難しい。
- ・平成9年度の税制改正において、負担水準の均衡化に向けて走りだしたところであるから、今の制度をある程度継続すべきである。
- ・負担水準の考え方は、これまで評価替えがバランスを欠いていたため考えだされたものであり、その責めは課税者側にあるので、それを納税者の負担によって一気に解決しようとするのはいかがなものか。



- ・地価下落傾向が続いていることから、大幅な負担水準の上昇を現時点で行うことは時期的に問題がある。
- ・早急な負担水準の均衡化の必要性は理解できるが、納税者にとって急激な負担増とならないよう配慮すべきである。

【その他】

- ・評価額が地価公示の7割の状態では本則課税を行うと、土地だけ増税となり、納税者に理由がたたない。地価公示の5割はどうか。
- ・現行の負担調整措置を維持するも、評価額が下落した場合の負担調整措置について据置とする下落率のレベルを下げるべきである。

(二) 納税者の立場から考えると、地価が下落・安定傾向にある中で、税額が大幅に上昇するのは納得しがたいという見地から、納税者の税負担の安定を重視し、現行制度における負担水準の均衡化の速度を大きく変化することは難しいのではないかとの考え方

- ①賛成           28都道府県  
                  1269市町村
- ②反対           1都道府県  
                  165市町村

【賛成】

- ・昨今の経済状況下で、負担水準の均衡化に伴う急激な税負担の増加は納税者の理解を得られない。
- ・現行どおりの均衡化への速度がのぞましい。
- ・納税者の税負担の安定を十分考慮する必要がある。

【反対】

- ・将来の税負担についての方針と実施時期が明確に示されるのであればやむを得ない。

【その他】

- ・負担水準が低い土地について最低ラインは設ける必要がある。
- ・納税者の税の安定を図ることは大切であるが、税の公平性という観点からみれば負担水準の均衡化を図ることも大切であり、いずれを選択するかという問題であると思う。

(三) 普通交付税の基準財政収入額に係る固定資産税収の計算上、市町村間の負担水準が一定でなければ、財政上の均衡の要請を満たすことはできないのではないかとの考え方

- ①賛成           16都道府県  
                  521市町村
- ②反対           9都道府県  
                  255市町村

【賛成】

- ・負担水準のバラツキの問題は、単に市町村だけの責任ではないので、時間をかけて是正されるべきものである。
- ・全国統一の基準が設けられ、一定の負担水準達成の目標年次以降は妥当
- ・普通交付税の基準財政収入額の算定における問題点については、負担水準の均衡化を待ってられない以上、あるべき負担水準の適用等により財政上の均衡も図っていく必要があると考えるが、各団体の事情にも配慮した上で算定法を見直すべきではないかと考える。

【反対】

- ・一気に適正化を図ることとなると、市町村の財政に重大な影響を与える。
- ・現行のシステムについては、公平という立場から問題があることは理解できるが、急激な負担水準の上昇を伴う改正は困難
- ・現状では、市町村ごとに負担水準が異なることが通常かと思われ、負担水準を一律にし、基準財政収入額に反映させることは実際は難しい。
- ・交付税算定上、負担水準のバラツキも大部分は考慮されているので、必ずしも財政上の均衡の要請を満たしていないことにはならない。
- ・生き物である地価と急増できない税との関係から現行の固定資産税制度では常時均衡していることはあり得ないものである。

【その他】

- ・市町村の負担水準は恣意的に決めているものではないので、均衡を図る途中段階ではやむを得ない。
- ・将来の税負担についての方針と実施時期が示されるのであれば、その実施時期において、負担水準の均衡化が図られたものとみなして、基準財政収入額を算定する方式に切り替えるのが適当と考える。

・論理的には当然であるが、急激な負担水準の上昇は難しい。

(四) 将来的には、各市町村において、税率によって税負担のあり方を調整することになるであろうが、負担水準のばらつきの広範な存在を解消することが、税率による調整を行うこと的前提ではないかとの考え方

- ①賛成      21 都道府県  
            630 市町村
- ②反対      3 都道府県  
            216 市町村

【賛成】

・一定のレベルで均衡化した時点で課税を本則課税に戻し、あとは税率によって調整を図るというのが一番シンプルでわかりやすい。

【反対】

・税率で税負担を調整するのであれば、宅地等について一律に調整率を乗じるような、根拠の不明確な課税標準の特例措置は行うべきではない。

(五) 負担水準のばらつきは、各市町村において区々であるので、その均衡化のあり方については、市町村ごとに条例によって実態に応じた制度を設定すべきではないかとの考え方

- ①賛成      3 都道府県  
            315 市町村
- ②反対      24 都道府県  
            506 市町村

【賛成】

・今後の方針としては、団体内の均衡化については、各市町村の責任によりそれぞれ事情にあった具体的な方法で進めていくことが必要だと考えるが、その前提として統一かつ基本的な方針を早めにかつ明確に打ち出すべきである。

【反対】

- ・法律により激変緩和措置として負担調整措置を実施してきたものであり、低水準の土地の解消の具体的な方法を、市町村の条例に委ねることは、過去の法による課題を市町村に委ねるようで、地方分権の尊重とはいえず市町村からの理解は得られない。
- ・具体的方法を条例で定めることは、結局納税者の理解を得ながら進めることになり、早期の達成は難しい。
- ・地方税制上難しい問題であるものを市町村の条例に委ねることには無理がある。
- ・市町村ごとの対応では、税額にたいする納税者の反応が敏感で、結果理解を得ながら進めることになるので、負担水準の均衡までには時間を要することとなる。
- ・国の施策として税法上で明定することが市町村にとっても対応しやすい。
- ・負担調整率が市町村ごとに異なった場合、市町村は納税者に理解を求めることができない。
- ・負担水準の均衡化の進捗にばらつきがでて、住民の不公平感が増大する。

【その他】

・その場合、均衡化の目標・到達年度・上昇率の最低限度を法律で設定し、その範囲内で条例で定めるといふ形が必要である。

## 二 負担水準の均衡化後の宅地等に係る税負担のあり方

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

(一) 宅地等について課税標準の特例（価格に一定の調整係数を乗じるもの）を講じるという方式を地方税法本則に導入すべきではないかとの考え方

- ①賛成      19 都道府県  
            873 市町村
- ②反対      1 都道府県  
            166 市町村

【賛成】

・仮に、負担水準の均衡化が達成されるのであれば、本則課税を行い、宅地等については、課税標準の特例等で他の資産（家屋、償却資産）と不均衡にならないよう調整する必要がある。

- ・将来的に、土地・家屋、償却資産の評価水準を同じにした上で、特に宅地等について課税標準の特例措置を講じる方式を本則に導入することに賛成。
- ・原則として、本則課税によるべきものであるが、宅地と農地、山林等との地価に著しい乖離があることから、一定の率で対応することが難しいため、宅地等について課税標準の特例を設定する方法が妥当と思われる。
- ・評価と税額の関係がわかりやすくなるため、納税者への説明がしやすい。

【反対】

- ・宅地の課税標準の特例は、土地対策との関連、地価動向にも影響されることから、将来、評価額課税も考えられ、現行どおり特例措置として附則での規定でよい。

(二) 宅地等に係る負担水準については、一定程度（例えば現行制度の場合、商業地等については6割～8割）は確保しなければ他の資産（家屋、償却資産、他の土地）とのバランスがとれないのではないかの考え方

- ①賛成 12都道府県  
604市町村
- ②反対 3都道府県  
202市町村

【賛成】

- ・住民税の減税問題や地価の動向等を考えると、一部の納税者に対してだけでも、増税になるような制度の改正は今は行うべきではなく、当面は今の措置を継続して緩やかに負担水準の均衡化を図ることはやむを得ない。
- ・納税者にとっては土地と家屋は一体のものとの間隔があることから、一定のバランスを図ることが必要であり、負担水準の一定程度を確保するという提案は適当なものである。
- ・投機を目的とした土地取引を防ぐためにも、土地を他の資産並の負担水準にすべき
- ・均衡化が図られた後も、宅地等については負担水準を一定程度確保しなければ、他資産とのバランスがとれない。

【反対】

- ・宅地については他の資産と比較すると評価額が相当高い水準にあるため、ある程度の不均衡はやむを得ない。
- ・家屋と償却資産とのバランスをとる必要があるのか。

(三) 全ての固定資産（土地、家屋、償却資産）を通じて価格に比例的に課税されるべきであるとの見地から、宅地等についても本則課税（負担水準10割）を実施し、増収になり過ぎる場合には標準税率を引き下げることによって調整すべきではないかの考え方（その結果、宅地等について税負担が上昇し、他の資産について税負担が下落することとなる。）

- ①賛成 9都道府県  
393市町村
- ②反対 8都道府県  
416市町村

【賛成】

- ・納税者にわかりやすい固定資産税制とするためにも、評価額と課税標準額が一致していることが望ましい。本則課税を実施すれば現状よりも増収となるだろうが、地方税財源の充実確保を図るうえで固定資産税収のウエイトが高まることは、税收安定性の観点から望ましいことである。なお、標準税率を引き下げるという考え方については、固定資産税収にしろる土地に係る税収のウエイトの低い地方において、減収となる場合も想定されることから慎重に行うべきものとする。
- ・基本的に賛成であるが、標準税率の引き下げの影響は市町村ごとに異なることが予想されるため、引き下げ幅については慎重に検討する必要がある。
- ・均衡化された時点での地方税の本則導入は、納税者にとってわかりやすい制度となる。

【反対】

- ・家屋または償却資産のウエイトが高い団体と、土地のウエイトが高い団体とでは、不均衡が生じるものとする。
- ・本則課税は適当と考えるが、毎年税率の変更を伴うことが想定され、市町村においては、対応が困難がでてくるものと考え、ひいては納税者の不審をかう結果となりかねない。
- ・増収を理由に税率をさげることのできる団体はごく一部にかぎられる。地方では税率を下げられる団体は少ないため、結局宅地所有者が重い負担を強いられるのではないか。
- ・原則として本則課税とし、実質的な税負担を同じにするために、標準税率を引き下げることとすべき。また、資産間の均衡を図るのであれば、資産ごとに別の税率を設定すべきである。

## 第七 その他

### 一 据置き年度における土地の下落修正制度

例えば、市町村の事務の簡素化の見地から、地価の下落が全国的にみて沈静化するか、上昇傾向に転じた場合には、下落修正制度を講じないものとするとの考え方があるが、どうか。

- ①賛成        23都道府県  
              1211市町村
- ②反対        16都道府県  
              310市町村

#### 【賛成】

- ・下落修正は、ほとんどの市町村で地価下落が続いているためおこなっているが、下落幅が少ないため、税額が下がらずかえって上がっているケースも多い。市町村の事務負担を考えると、地価が沈静化すれば、直ちに廃止してほしいが、廃止時期については、首都圏と地方との地価動向のタイムラグを十分考慮していただきたい。
- ・下落修正制度は地価下落に対応した納税者の負担感の緩和措置であり、事務量からしても下落傾向が沈静化すれば継続すべきでない。
- ・負担水準の高い一部の商業地等を除き評価額の下落修正が税負担の軽減に直接結びつかず、据置年度において下落修正を行うと行わなかった場合と比較して低い負担調整率が適用される場合が生じ、結果として負担水準の均衡化のスピードを遅らせるものである。したがって、臨時異例の措置として導入されたという趣旨も考え合わせると下落修正制度は早期に廃止すべきものとする。
- ・三年に一度の評替えの原則からすれば、納税者に不利にならないような状況では下落修正制度を講じる必要はない。

#### 【反対】

- ・納税者の感情からすれば、全国的にみて地価の下落が一部の地域であっても、土地の地価が下がれば評価額は下がるべきものとする考えは必要である。納税者の理解を得るためには、この制度はある程度継続すべきである。
- ・負担水準の均衡化を図るべきという観点から、きめの細かい評価は必要と考えられ下落修正制度は必要とする。
- ・地価の動向は地域によって異なっていること、各市町村が状況により柔軟に個別対応ができる配慮が必要であり、その場合に全国的な統一性を確保する意味で修正措置を必要とするガイドライン等その指針を示しておくことは必要。

#### 【その他】

- ・下落修正を条例で定める評価の特例として、市町村が独自に決められるようにしてはどうか。

### 二 用途変更・地目変換等のあった土地に係る前年度課税標準額

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

#### (一) 用途変更のあった宅地等に係る前年度課税標準額

- (1) 例外なく全ての市町村において、用途変更のあった宅地等の前年度課税標準額については、市町村における課税後の負担水準に相当する数値の加重平均を用いる方法（平成11年度において地方税法本則により講じられる方法）により算定するものとする考え方

- ①賛成        2都道府県  
              430市町村
- ②反対        14都道府県  
              388市町村

#### 【賛成】

- ・市町村内で既にバランスのとれている市町村は、簡易な「加重平均」方式が事務量の軽減になる。
- ・平成12年度からは例外なく加重平均を用いる方法に一本化する。そうでないと、いつまでたっても、負担水準の均衡化が達成できない、若しくは均衡化に時間がかかりすぎる。

#### 【反対】



- ・負担水準の均衡が図られたあとでなければ、公平性を欠く場合があり、適用できない。
- ・用途単位をさらに細分化し適用する等各市町村の事情に合わせた方法を採用できるよう制度的に柔軟性が必要。
- ・負担水準にバラツキのある市町村においては問題である。
- ・同一市町村内で負担水準の均衡化が図られていない市町村については、類似地区の加重平均を使用するのがよいのではないか。

(2) 平成11年度と同様に、平成10年度まで行っていた「みなし」による算定方法を平成12年度以後も市町村の選択によって採用できるものとするとの考え方

- ①賛成        37都道府県  
              1117市町村
- ②反対        4都道府県  
              113市町村

【賛成】

- ・地域格差・状類格差が著しい市町村にあつては、隣接地との格差が生じる場合が多いため、「みなし」方式の方が望ましい。
- ・負担水準の均衡化が図られるまでは採用すべきである。
- ・みなし法が電算化済みで事務量が少ない、加重平均を用いた土地が周囲と均衡を欠く、加重平均を用いる方法によっても過去のデータ保存は必要、といった理由により、加重平均を用いる方法とみなしによる方法の選択制とするべきである。
- ・委託電算会社の関係でほとんどの団体がみなしを採用していないので選択制を希望。
- ・負担水準が均衡化されるまで従来方法も選択できるようにすることが適当。

【その他】

- ・同一市町村内において、負担水準にバラツキがある現状では、加重平均の負担水準を用いることはバランスが取れないのではないか。
- ・負担水準の均衡化が進までの間、行政区域内全ての加重平均ではなく、例えば状況類似地区ごとで加重平均を用いる方法も検討していただきたい。

(二) 地目変換等のあつた土地に係る比準課税標準額

(1) 市町村における課税後の負担水準に相当する数値の加重平均を用いて算定する方法を、地目変換等のあつた土地についても適用するものとするとの考え方

- ①賛成        6都道府県  
              432市町村
- ②反対        9都道府県  
              332市町村

【賛成】

- ・類似地区の加重平均を使用する方法で行うのであれば適用してもよいのではないか。

【反対】

- ・地目変換のあつた土地については、類似土地から比準する現在の方法で問題ない。
- ・負担水準のバラツキのある市町村では問題がある。
- ・負担水準がある程度均衡化されるまでは税負担に影響が出るため、好ましくない。

(2) 市町村における課税後の負担水準に相当する数値の加重平均を用いて算定する方法を、地目変換等のあつた土地のうち宅地評価土地のみについて適用し、農地や山林等については適用しないものとするとの考え方

- ①賛成        6都道府県  
              563市町村
- ②反対        13都道府県  
              267市町村

【賛成】

- ・宅地評価土地以外の地目については、ほぼ負担水準の均衡化が図られている。

【反対】

- ・類似地区の加重平均を使用する方法で他の土地にも適用してもよいのではないか。
- ・農地山林については、負担水準のバラツキは少ないと思われるので加重平均を適用する必要はない。
- ・周辺宅地等の負担水準にバラツキがある場合は、問題がある。

【その他】

- ・用途変更と同じで負担水準の均衡化が図られるまで、「みなし」の選択を採用できるようにする。
- ・市町村内で負担水準にバラツキがある段階では、地目変換のあった土地の負担水準が付近の同じ地目の負担水準と均衡を失うおそれがあり、例外なく加重平均による方法とすることは問題がある。
- ・市町村の負担水準がばらばらなかで市町村の選択による方式は困難と思われるので、別の方法によつて均衡化を進める方策がよい。
- ・市町村にとって実務上負担にならず、納税者に説明しやすい簡易な方法が望ましい。

### 三 都市計画税に係る減額措置

例えば、次のような考え方があるが、どうか。

(一) 現行の措置と同様の措置を平成12年度以降においても講ずるものとするとの考え方

- ①賛成 13都道府県  
224市町村
- ②反対 3都道府県  
82市町村

【賛成】

- ・都市計画事業等の財政事情により減額割合が選択できるので当分の間都市計画税に係る減額措置を講じるべきである。
- ・都市計画税は市町村が任意に課税する税であり、税率も制限税率の範囲内で自由にきめごととされていること等を勘案するとこれらの措置については法律上一律に措置を講じることとせず各市町村がその都市計画事業の量や財政状況等を勘案して、その選択により同様の効果を及ぼす減額措置を講ずることができるとする現行の措置を継続することが適当。
- ・課税自主権の尊重という観点から適当。

【その他】

- ・慎重に審議すべし。

(二) 固定資産税における課税標準額の引下げ措置・据置措置と同様の措置を都市計画税においても講ずるものとするとの考え方

- ①賛成 24都道府県  
371市町村
- ②反対 3都道府県  
40市町村

【賛成】

- ・目的税であるため、応益課税の性格が強く、特例の方法が固定資産税と異なる措置となっているが、納税者に対しては、固定資産税と同様の措置としたほうが理解を得られやすく事務的にも煩雑でない。
- ・固定資産税と都市計画税は賦課徴収上一体として取り扱われており、両税において課税標準額の計算に異なる取扱いをすることは、納税者に混乱を与え好ましくない。従つて、平成12年以降において固定資産税の課税標準額の引き下げ、据置措置が継続される場合には、都市計画税についても同様に措置を講じたほうがよい。
- ・目的税としての性格を鮮明にするために、税率で調整すべき。
- ・減額制度がある以上、制度を適用しないことは事実上不可能であり、実質的には意味がない。

【反対】

- ・制度の後戻りの感がある。
- ・市町村の税収に減収をもたらす、市町村における都市計画事業の遂行に困難をきたす恐れがある。



## 【その他】

### 納税者等への情報開示の拡充

- ・ 路線価等の一般公開

平成2年10月12日自治固第80号自治省税務局固定資産税課長通知  
依命通達第3章49  
その他7通知  
→ 平成9年度においては約393万ヶ所の路線価等を公開

- ・ 課税資産の内訳書の納税者への送付

平成6年9月27日自治固第65号自治省税務局固定資産税課長通知  
依命通達第3章28  
→ 平成9年度においては3018団体(93.3%)が実施

- ・ 都市計画税の使途の住民一般への周知

平成8年11月20日自治省税務局固定資産税課長内かん  
依命通達第9章4(8)

- ・ 土地の価格の下落修正を行った場合の納税者への通知

地方税法附則第17条の2第5項、第6項  
平成9年度法改正で規定(平成11年度においては公示でも可)

- ・ 土地の価格の下落修正の一般納税者への周知

地方税法附則第17条の2第11項  
平成10年度法改正で努力義務を規定

- ・ 非課税資産が新たに課税されることとなった場合の納税者への通知

地方税法第348条第6項  
平成10年度法改正で努力義務を規定

- ・ 固定資産課税台帳の縦覧部分の範囲の拡大及び閲覧権利者の範囲の拡大(検討課題)

平成9年度における路線価等の公開状況

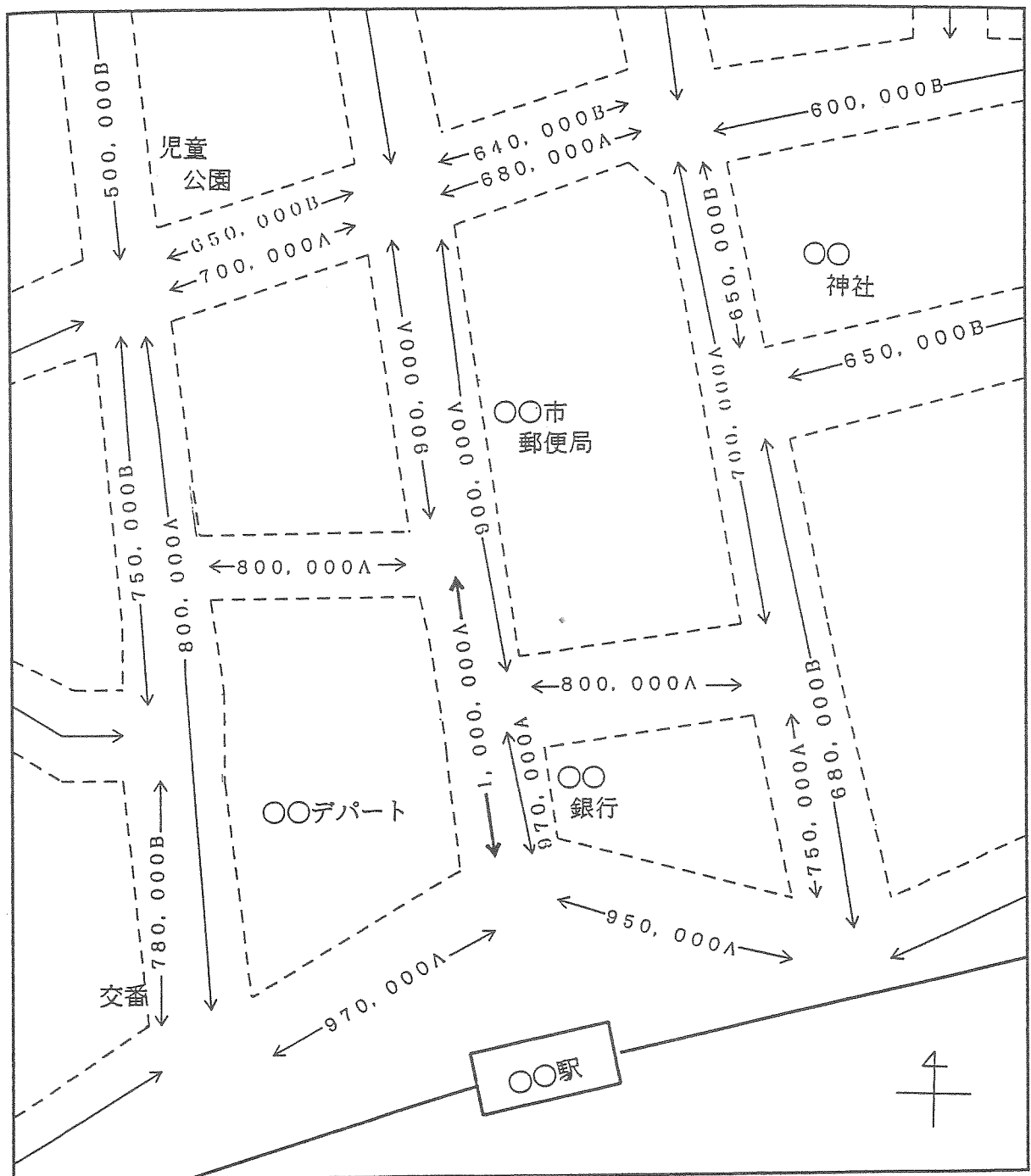
都道府県名	公開の時期						公開路線価等の数
	納税義務者等に公開			一般に対する公開			
	縦覧と同時	縦覧終了直後	その他	縦覧と同時	縦覧終了直後	その他	
北海道	138	71	3	129	77	6	168,840
青森県	50	10	7	40	19	8	48,854
岩手県	41	9	9	33	17	9	32,393
宮城県	51	11	9	45	14	12	81,086
秋田県	50	12	7	36	26	7	36,752
山形県	31	4	9	26	7	11	40,660
福島県	52	20	18	34	38	18	60,736
茨城県	75	10	0	49	36	0	58,961
栃木県	27	22	0	26	23	0	54,150
群馬県	64	5	1	57	11	2	53,138
埼玉県	76	10	6	58	22	12	206,315
千葉県	67	10	3	60	15	5	148,929
東京都	32	1	8	2	18	21	370,103
神奈川県	34	3	0	22	11	4	313,486
新潟県	74	24	14	56	40	16	57,831
富山県	31	4	0	31	4	0	12,195
石川県	25	4	12	19	8	14	32,444
福井県	25	1	9	24	1	10	24,187
山梨県	39	23	2	32	30	2	8,170
長野県	92	28	0	58	62	0	48,711
岐阜県	82	14	3	71	25	3	71,246
静岡県	53	15	6	47	16	11	128,706
愛知県	39	42	7	21	55	12	330,017
三重県	58	3	8	51	10	8	45,806
滋賀県	43	7	0	40	10	3	36,245
京都府	34	3	7	28	7	9	71,483
大阪府	41	0	3	28	13	3	244,084
兵庫県	73	15	3	59	28	4	170,226
奈良県	42	5	0	32	14	1	63,139
和歌山県	46	4	0	30	20	0	68,877
鳥取県	30	9	0	24	12	3	11,836
島根県	44	9	6	40	13	6	19,352
岡山県	38	13	27	34	17	24	41,601
広島県	66	12	8	40	35	11	146,286
山口県	42	8	6	30	15	11	59,250
徳島県	44	2	4	35	10	5	28,864
香川県	38	3	2	29	12	2	27,132
愛媛県	58	10	2	30	38	2	40,378
高知県	38	10	5	35	13	5	26,756
福岡県	80	17	0	52	45	0	209,206
佐賀県	31	17	1	30	18	1	24,944
長崎県	46	18	15	34	29	16	27,470
熊本県	61	24	9	46	38	10	27,839
大分県	58	0	0	55	2	1	42,593
宮崎県	28	11	5	25	14	5	33,221
鹿児島県	48	48	0	33	63	0	45,867
沖縄県	32	6	15	29	8	16	32,527
合計	2,367	607	259	1,845	1,059	329	3,932,892
割合	73%	19%	8%	57%	33%	10%	

市街地宅地評価法の図面のみによる公開例

地図番号□-□

〇〇市△△1丁目付近

(単位：円)



用途地区区分

- A：普通商業地区
- B：併用住宅地区
- C：普通住宅地区
- D：.....

←→ 主要な街路

←→ その他の街路

1,000,000 A

↑  
路線価

↑  
用途地区区分

## 課税明細書への取り組み状況

(平成10年10月1日現在)

	市町村数	既 実 施 団 体						未 実 施 団 体	
		H7以前	H8	H9	H10	実施団体数	実施率(%)	H11	未定
北海道	212	22	4	83	13	122	57.5	5	85
青森県	67	3	2	62	0	67	100.0	0	0
岩手県	59	20	4	33	0	57	96.6	1	1
宮城県	71	32	8	31	0	71	100.0	0	0
秋田県	69	13	4	51	1	69	100.0	0	0
山形県	44	8	2	34	0	44	100.0	0	0
福島県	90	4	8	78	0	90	100.0	0	0
茨城県	85	7	2	76	0	85	100.0	0	0
栃木県	49	14	35	0	0	49	100.0	0	0
群馬県	70	3	4	63	0	70	100.0	0	0
埼玉県	92	46	6	37	2	91	98.9	0	1
千葉県	80	14	4	62	0	80	100.0	0	0
東京都	41	28	2	8	0	38	92.7	0	3
神奈川県	37	36	0	1	0	37	100.0	0	0
新潟県	112	10	5	88	6	109	97.3	1	2
富山県	35	2	2	30	1	35	100.0	0	0
石川県	41	2	3	36	0	41	100.0	0	0
福井県	35	0	0	23	1	24	68.6	0	11
山梨県	64	2	0	24	26	52	81.3	10	2
長野県	120	4	1	112	0	117	97.5	2	1
岐阜県	99	18	0	79	1	98	99.0	1	0
静岡県	74	28	2	38	5	73	98.6	0	1
愛知県	88	82	1	5	0	88	100.0	0	0
三重県	69	0	1	68	0	69	100.0	0	0
滋賀県	50	10	0	40	0	50	100.0	0	0
京都府	44	19	1	24	0	44	100.0	0	0
大阪府	44	37	1	6	0	44	100.0	0	0
兵庫県	91	21	7	62	1	91	100.0	0	0
奈良県	47	9	7	31	0	47	100.0	0	0
和歌山県	50	4	1	43	2	50	100.0	0	0
鳥取県	39	1	4	34	0	39	100.0	0	0
島根県	59	0	5	50	0	55	93.2	0	4
岡山県	78	9	1	68	0	78	100.0	0	0
広島県	86	9	2	74	1	86	100.0	0	0
山口県	56	10	3	43	0	56	100.0	0	0
徳島県	50	4	2	44	0	50	100.0	0	0
香川県	43	2	0	32	1	35	81.4	0	8
愛媛県	70	2	4	64	0	70	100.0	0	0
高知県	53	3	0	50	0	53	100.0	0	0
福岡県	97	14	7	68	5	94	96.9	1	2
佐賀県	49	0	0	40	4	44	89.8	0	5
長崎県	79	6	0	72	0	78	98.7	1	0
熊本県	94	6	2	73	6	87	92.6	0	7
大分県	58	2	0	56	0	58	100.0	0	0
宮崎県	44	7	2	34	1	44	100.0	0	0
鹿児島県	96	0	0	91	4	95	99.0	1	0
沖縄県	53	3	7	43	0	53	100.0	0	0
合 計	3,233	576	156	2,264	81	3,077	95.2	23	133

(注) 東京都特別区は1団体として計上している。



固定資産税に係る課税資産の内訳書の送付の状況

(平成10年10月1日現在)

団体	送付周期		送付時期		評価額	課税標準額	特例適用の表示	減額適用の表示	土地			家屋					
	毎年	基準	他	縦覧					納通	他	地積	地目	負担水準	下落率	床面積	種類	他
3,077団体	78.1	21.0	0.9	6.3	87.4	6.3	98.2	74.0	73.4	99.8	99.8	6.0	5.6	99.4	97.8	60.2	

未実施団体 156団体

- 【注】
1. 「固定資産税に係る課税資産の内訳書」とは、土地又は家屋に係る所在地番別の地積(又は床面積)、評価額等の明細を記入した納税者用の資料をいう。
  2. 上段は、団体数であり、下段は、団体数に対する割合(%)である。
  3. 各用語の意義については、以下のとおりである。
    - ・送付周期：「基準」とは、基準年度に限り送付している場合をいうものであり、「他」とは、その他随時送付を行なっている場合をいう。
    - ・送付時期：「縦覧」とは、縦覧実施期間をいうものであり、「納通」とは、納税通知書発送時をいうものである。
    - ・特例適用の表示：当該土地又は家屋について課税標準の特例の適用がある場合の表示の有無。
    - ・減額適用の表示：新築住宅に対する減額措置等の適用の表示の有無。
    - ・種類：専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場等の別の表示。
  4. 特別区は1市として計上している。



都市計画税の使途の明確化関係

(平成10年7月1日現在)

都道府県名	課税 団体 数 (a)	議会に対する使途の明確化							住民に対する使途の明確化										比 率				
		予算・決算への明示							都市計画税の概要					都市計画税の使途									
		明 示 有 (b)	明 示 無	明示の方法				周 知 有 (c)	周 知 無	周知の方法					周 知 有 (d)	周 知 無	周知の方法						
				特 財	備 考	調 書	そ の 他			広 報 誌	パ ン フ	説 明 会	納 通	そ の 他			周 知 有	周 知 無	広 報 誌	パ ン フ	説 明 会	そ の 他	
b/a	c/a	d/a																					
北海道	56	4	52	3		1		14	42	2	9	7	1	3	53	2		1		7.1	25.0	5.4	
青森県	7		7					1	6					1	6	1				0.0	14.3	14.3	
岩手県	4		4					2	2		1	1			4					0.0	50.0	0.0	
宮城県	21	1	20	1				7	14	2	4	1	1	4	17	2	2			4.8	33.3	19.0	
秋田県	6	1	5		1			1	5					2	4	2				16.7	16.7	33.3	
山形県	24	1	23				1	4	20	2	1	2		2	22	2				4.2	16.7	8.3	
福島県	5	2	3		1		1	4	1		4			2	3	1		1		40.0	80.0	40.0	
茨城県	27	2	25	1		1		5	22	2	4	1	2	1	26	1				7.4	18.5	3.7	
栃木県	27	5	22	2		3		4	23	3	2			1	26	1				18.5	14.8	3.7	
群馬県	27	3	24	1	1	1		10	17	4	3	3		7	20	6		1		11.1	37.0	25.9	
埼玉県	49	6	43	2		2	2	17	32	3	12	2	2	1	48	1				12.2	34.7	2.0	
千葉県	33	2	31	1		1		14	19	4	6	1	3	2	31	1	1			6.1	42.4	6.1	
東京都	30	4	26		1	4		16	14	5	12	1	2	1	4	26	4	1		13.3	53.3	13.3	
神奈川県	24	6	18	1	1	3	1	16	8	1	9	1	4	1	5	19	2	2	1	25.0	66.7	20.8	
新潟県	26	1	25				1	9	17	4		3	1	7	18	4	1	3		3.8	34.6	26.9	
富山県	1		1					1			1				1					0.0	100.0	0.0	
石川県	23	1	22			1		7	16	1	6	2		3	20	1	1	1		4.3	30.4	13.0	
福井県	7	1	6	1				2	5		1		1	1	6		1			14.3	28.6	14.3	
山梨県	10	5	5	5				5	5	4	1	1		3	7	3				50.0	50.0	30.0	
長野県	25	3	22	1		2		15	10	8	7	3		3	5	20	3		1	12.0	60.0	20.0	
岐阜県	14	1	13					3	11		2	1			14					7.1	21.4	0.0	
静岡県	36	6	30	5		1		14	22	3	6	1	6	5	31	4		1		16.7	38.9	13.9	
愛知県	57	7	50	2		5	2	16	41	3	8	1	2	3	5	51	3	1	1	12.3	28.1	8.8	
三重県	11	2	9	2				5	6	3	1		1	3	8	3				18.2	45.5	27.3	
滋賀県	9		9					5	4	1	3	1	2	2	7	1		1		0.0	55.6	22.2	
京都府	22	4	18	2		2		6	16	2	3		2	2	20	1		1		18.2	27.3	9.1	
大阪府	36	5	31	1		4		17	19	6	11		2	2	6	30	4	1	1	13.9	47.2	16.7	
兵庫県	31	2	29	1		1		17	14	5	13	2	1	6	25	4	1	1		6.5	54.8	19.4	
奈良県	13	2	11	1		1		7	6	1	6		1	2	11	2				15.4	53.8	15.4	
和歌山県	14		14					3	11	1	1			1	1	13	1			0.0	21.4	7.1	
鳥取県	3	1	2			1		1	2	1					3					33.3	33.3	0.0	
島根県	3		3					1	2		1				3					0.0	33.3	0.0	
岡山県	13	1	12	1				4	9	4	1			2	11	2				7.7	30.8	15.4	
広島県	9	2	7			1	1	5	4	2	2		2	1	7	2		1		22.2	55.6	22.2	
山口県	17	1	16	1				3	14		3			1	16	1				5.9	17.6	5.9	
徳島県	2		2						2						2					0.0	0.0	0.0	
香川県	3	1	2	1					3					1	2	1				33.3	0.0	33.3	
愛媛県	2		2						2					2	2					0.0	0.0	100.0	
高知県	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
福岡県	12	2	10	2				6	6	5	2	1	1	2	10	1	1			16.7	50.0	16.7	
佐賀県	3		3					3		3	1			1	2	1				0.0	100.0	33.3	
長崎県	14		14					3	11				3	1	13			1		0.0	21.4	7.1	
熊本県	6		6					1	5		1				6					0.0	16.7	0.0	
大分県	11	1	10		1			1	10	1	1		1		11					9.1	9.1	0.0	
宮崎県	8	1	7	1				1	7	1				2	6	1	1			12.5	12.5	25.0	
鹿児島県	9	1	8				1	5	4	1	3		1	1	8	1				11.1	55.6	11.1	
沖縄県	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合 計	790	88	702	39	6	35	10	281	509	88	153	30	48	13	101	687	72	13	10	9	11.1	35.6	12.8

(注1) 高知県及び沖縄県には都市計画税の課税団体が無い。  
 (注2) 課税団体790には、都市計画税の税条例は有するが、条例の本則又は附則で留保をしている9団体は含まれていない。  
 (注3) 周知の方法については、複数回答である。

## 米国における財産税制度の概要（自治体国際化協会調査による）

county等の地方自治体の歳入総額に占める財産税の割合は29.5%、税収総額に占める割合は74.8%となっている。

財産税の課税根拠は州法にあり（一般的には、Tax Lawの形式を採るが、Constitutionの中に規定される例もある。）、州が制度を定め、基本的運用（Assessorの教育、州内での評価額のEqualization、異議申し立てへの対応等）を行っている。

課税団体は地方自治体であり、税率決定をはじめ具体的業務を行っている（ただ、county役割が大きく、その性格をどう捉えるかで、州の役割への評価も異なってくる。）。

課税客体は以下の通り。

- ・不動産→すべての州で課税対象
- ・公益事業資産（鉄道・電気施設等）→46州で課税対象
- ・償却資産（機械装置等）→39州で課税対象
- ・動産（償却資産でないもの、personal property）→40州で課税対象
- ・自動車、航空機、船舶等は、これらと別個の概念で捉えられており、課税対象としている州もある。
- ・無体財産→21州で課税対象（何らかの形で）

評価体制は次の通り。

- ・countyが行う→20州
- ・市町村が行う→9州
- ・資産別に州と自治体（county又は市町村）で分担する→17州
- ・countyと市町村で分担する→4州

評価の責任者はAssessor（賦課についての責任も負うのかについては、調査を依頼）であり、その選任方法は次の通り。

- ・選挙→22州
- ・公選と指名を併用→14州
- ・各地方政府による指名→14州

市場価格に対する評価額の割合（日本の負担水準に相当）については、州によって、そのEqualizationが図られている。ただ、それは、各市町村間の平均水準を調整するものであり、各不動産に係るものについては、Assessorに委ねられているようである。

## アメリカの Property Tax についての概括的報告

～マサチューセッツ、ジョージア、カリフォルニアの諸州の調査から～

### 1 負担水準について

アメリカでも評価の均衡化は大きな問題である。特に、評価団体ごとに区々な評価とならないよう州が標本抽出法によって具体的に検査をする。ただ、その結果は、直接納税者の個々の賦課に影響するのではないようである。一つは、その結果を根拠に各団体への指導が行われ、その結果を元に算定されたあるべき収入額が州からの交付金額の算定基礎となるとされる。

同一自治体内での評価の均衡化については、徹底した情報開示（収入に係るものは除かれる。）と、合理化された不服申し立て制度によって、基本的には、納税者のチェックによって確保される仕組みである。

### 2 評価の絶対水準について

IAAO の新 President である Jewette Farley 氏も強調したところであるが、評価はバランスがすべてであって、その絶対水準は二次的な問題である。なぜなら、アメリカでは、Property Tax の税負担の総額は、歳出予算との関係で定まるものであるから、総評価額が増えても税率が下がるだけのことだからである。

その意味で、カリフォルニアの 1%ルールやマサチューセッツの 2.5%ルールは、住民の素朴な誤解に基づくものであり、また、ヨーロッパ諸国が政治的な目的で、故意に評価替えを行わないのも誤った対応であるとの意見があった。

Boston 市では、80年代の地価高騰期に総評価額が大きく増加した場合には、どんどん税率が下がっていた。しかし、現担当者の意識としては、歳出予算から逆算するという意識はあまりないようであった。2.5%ルールの存在が、そこまでは税収増が認められているという感覚のようであった。現在は、好景気であるので、それでよいのであろう。

なお、Boston 市では、居住用資産と業務用資産との間の配分の制限の制度が設けられている。居住用資産の税率は、総資産の想定税率の 1/2 以上でなければならず、業務用資産の税率は、総資産の想定税率の 1.75 倍を超えてはならないという制限である。業務用資産へは重課されがちであることと、居住用資産に比べて業務用資産の方が評価額の変動が大きいことに配慮し、このような制限が置かれたものである。

### 3 償却資産について

一部の例外もあるが、不動産以外の資産にも課税される。マサチューセッツでもジョージアでも、家具や調度品などの personal property にも課税されていた。捕捉は、申告制度による他はないが、アメリカでは、不服申し立てが多いので、その資料を活用したり、虚偽申告に対しては、不服の権利を奪うこと等で対応している。

IAAO では、企業の職員が資産評価についての発表をするのが印象的であった。

#### 4 不動産の評価について

居住用資産については、売買事例が豊富なので、market approach を用い、業務用資産については、売買事例に乏しいので、income approach を用いるというのが、原則的な考え方のようであった。ただし、income 算定の過程で売買事例は大いに参考にされているようであった。やはり、売買事例が納税者には一番説明しやすいと考えられているようであった。なお、アメリカでは、土地と建物は一括して不動産として評価されることになっているので、家屋の新築の場合には、再建築価格による cost approach が一般的に併用されるようである。

#### 5 ASSESSOR (課税評価官) について

日本の固定資産評価員制度のモデルとなったと思われる課税評価官は、選挙等で選任され、自己の名義で評価通知書又は課税通知書を送付し、不服申し立ての第一次の名宛人となり、非常に重要な post である。アリゾナ州の Maricopa county の課税評価官には、約 300 人、カリフォルニア州の Los Angeles (City and County) には、約 2,500 人のスタッフがいるとのことであった。一般的に、北部の州では、市町村が評価の主体となり、南部では、county が評価の主体となるようであったが、課税評価官は、それぞれ主体となる自治体に属する(独立性は強い)。

日本の固定資産評価員制度は形骸化しており、アメリカの制度を参考に再度見直す必要があるのではないか。

#### 6 農地等の課税について

農地等の評価については、やはり実際の農業収入の状況を勘案せざるを得ないとのことであった。

農地については、土地の improvement となる建物が建てられる訳ではない。

不動産の土地部分の評価額は、居住用資産に係るものについては、market approach によって求められた当該不動産全体の評価額から、cost approach によって求められた建物部分を控除することで把握しうることや、業務用資産に係るものについては、全体として income approach 的に把握されることとの比較で考えると、農地については、その作物が一種の当該土地に係る improvement になっていると考え、全体として農業収入との関連で評価することは一定の合理性を有しているのではないかと思われる。

特に、property tax の具体的用途が教育を始めとするサービスであることを考慮すると、農地等について、宅地と同様の扱いを行おうとすること自体がそもそも適当ではないのではないかという感じをもった。

#### 7 不服申し立ての手続きについて

アメリカの制度を参考にしつつ、我が国においても、不服のある人には積極的に申し出を行ってもらい、当事者への十分な手続保障を確保しつつ、迅速に処理できるシステムを目指す必要があると感じた。

手続きが設けられると、後は、それに従事する者の研修のあり方の問題となってくる。

# アメリカの用途別分類課税制度 (ニューヨーク州の例)

## 1. 従前の財産税 (19C初頭～)

一般財産税・・・すべての財産を課税客体とし、均一税率で課税する。

## 2. 裁判所の判決 (Hellerstein V. Assessor of the Town of Islip; 1975年)

「我が州法は約200年にわたって課税標準を時価 (full value) としてきたが、同じく約200年にわたってこの課税基準は無視され一定率を基準にした課税が行われてきた。しかし、それは違法であることには変わりはないから、被告作成の1968年度の全課税台帳は違法無効である。しかし、被告が時価課税に移行するための準備期間を認めるためその執行を1976年12月21日まで停止する。」

## 3. 臨時財産税調査委員会 (ニューヨーク州設置) の報告書 (1979年)

- ① 財産税は、州の財源負担を条件に軽減する。
- ② 課税財産は毎年時価で評価し、課税標準を明確にする。
- ③ 税負担の分配に当たって、
  - ・ 用途別分類課税を実施する。
  - ・ 時課評価課税によってもたらされる税負担の転嫁は5年間で調整する。
  - ・ サーキット・プレーカー制度を継続拡充する。
  - ・ 自己所有住宅居住家庭に対する定額控除制度を10年間の期限で設ける。
  - ・ 延納制を設ける。

## 4. 財産税改革 (1981年)

ニューヨーク州議会において用途別分類課税制度を採用、法制化

ニューヨーク市とナッソー郡においては4分類

(住宅用財産、アパート、公企業用財産、その他)

その他の課税団体においては2分類

(住宅用財産、その他)

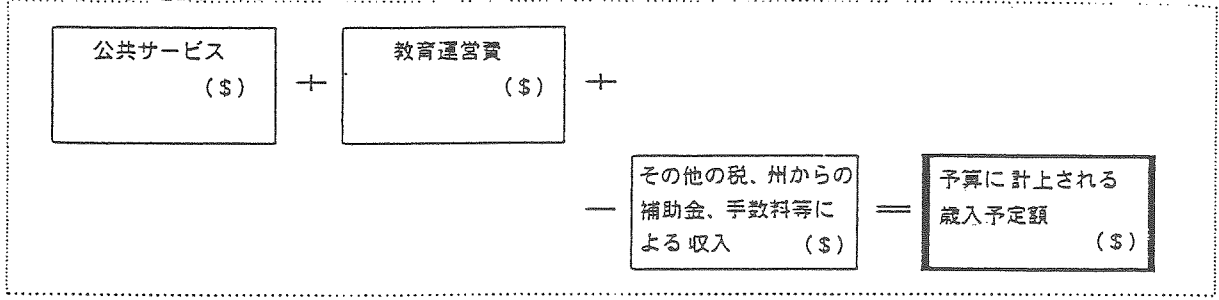
## 5. 用途別分類課税の根拠

主な説は次の3つ。

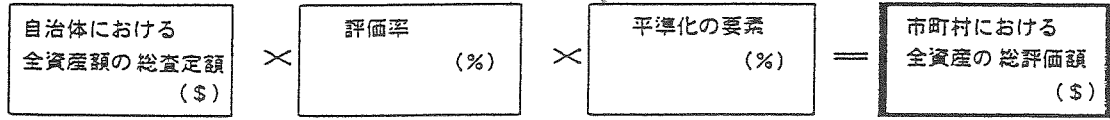
- ・ 担税力説 (平等原則説)・・・所得を生む財産と生まない財産は区別すべき
- ・ 社会政策説・・・農業政策、工業誘致政策等の社会政策のために分類
- ・ 便宜性説・・・経験にかんがみれば、用途の差異は無視できないため分類

概念図 税率と税額の決定方法  
(ボストン市の例)

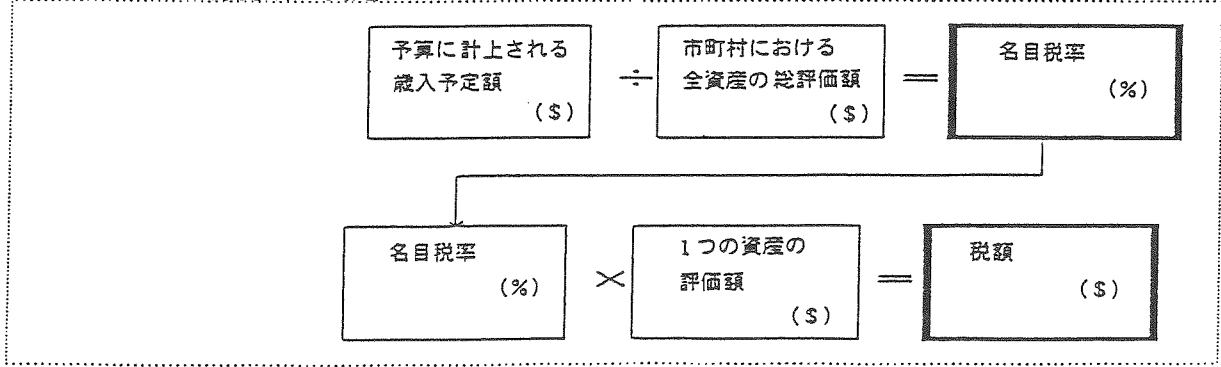
歳入予定額の流れ



評価の流れ



税率と個別税額の決定





## サーキットブレーカー制度について

サーキットブレーカー……一定以上の電流が流れると回路を遮断し、電気回路や家屋を守る安全スイッチ、安全器と訳されている。  
(財産税を電流に例えている。)

### 1 概要

#### ① 実施状況等

- ・アメリカ34州で実施
- ・納税者の所得の一定割合を超える財産税額を所得税から税額控除ないし還付する方法で実施
- ・退職した高齢者が生活のために住み慣れた家を手放さなければならなくなる事態を防ぐのに一定の効果をもっている。

#### ② 実施概要

- ・すべての持ち家所有者を対象……10州  
メイン、バーモント、メリーランド、ニュージャージー、ニューヨーク、ミシガン、ウィスコンシン、カンザス、ミネソタ、ハワイ（ハワイ以外は賃貸住宅居住者にも適用、ハワイは持ち家所有者のみに適用）
- ・高齢者のみを対象……24州  
コネチカット、ロードアイランド、ペンシルバニア、イリノイ、インディアナ、オハイオ、アイオワ、ミズーリ、ノースダコタ、サウスダコタ、アーカンソー、テネシー、ウェストバージニア、アリゾナ、ニューメキシコ、オクラホマ、コロラド、アイダホ、モンタナ、ユタ、ワイオミング、カリフォルニア、ネバダ、オレゴン（テネシーは低所得者の高齢者のみを対象、19州は賃貸住宅居住者にも適用）
- ・メリーランド及びモンタナ以外は所得制限あり（最高：200,000ドル（ニュージャージー）、最低：3,750ドル（アリゾナ））

## 2 具体的事例（1992年時点）

### ① ミシガン州

- ・対 象：年間を通じて6ヶ月以上、州内自治体を主たる居住地とする持ち家所有者、賃貸住宅居住者、農家で、所得が82,600ドル以下の納税者
- ・控 除 額：所得の3.5%を超える財産税額の60%（1,200ドルを上限）  
賃貸住宅居住者の場合、賃貸料の17%が財産税とみなされる。  
高齢者は所得の一定割合（3,000ドル以下は0%～6,000ドル以上は3.5%まで、異なる比率）を超える財産税を控除
- ・適用状況：約150万世帯、7億7,360万ドル（州の地方財産税収の19%）  
うち、高齢者は約42万人、2億2,300万ドル

### ② バーモント州

- ・対 象：1年間を通じての居住者で、かつ所得が45,000ドル以下の納税者
- ・還 付 額：所得の一定割合（4,000ドル以下は3.5%～12,000ドル以上は5%）を超える財産税額を還付（750ドルを上限）。  
賃貸住宅居住者の場合、賃貸料の24%が財産税相当額とされる。
- ・適用状況：約4万世帯、2,200万ドル（財産税収の約6%）

## 最近の韓国経済の動きと不動産税制

### 1 韓国の経済危機について

- (1) 韓国経済の近況
- (2) 改革への取り組み

### 2 韓国の不動産市場の開放政策と資産課税等

- (1) 開放の背景
- (2) 不動産市場における規制緩和

### 3 総合土地税について

- (1) 概要
- (2) 課税構造
- (3) 現実化率の均衡化
  - ① 地価公示制度の創設
  - ② 総合土地税への地価公示の導入
  - ③ 現実化率の均衡化
  - ④ 均衡化の具体的方法（例）
- (4) 課税手続における法律関係の確定システム
  - ① 地価公示
  - ② 個別地価公示
  - ③ 公示地価から賦課に至るまでの手続の相互の関連性について

### 4 財産税（家屋）について

- (1) 建物評価の概要
- (2) 建物時価評価額の構造

## 1 韓国の経済危機について

### (1) 韓国経済の近況

- ・ 1997年12月3日韓国政府とIMF（国際通貨基金）は、総額550億ドル以上の緊急金融支援に合意。  
～IMF合意条件（98年目標）：成長率▲1%、失業率6%、物価9%
- ・ IMF, G7等による金融支援を受け、98年に入り為替は落ち着きを示し、5月の外貨準備高は388億ドル（史上最高）を記録するなど、当面の金融危機を脱出。しかし、成長率が▲1%を下回る場合、ウォンの価値の急激な下落もありGDPは約3121億ドル程度まで下落（97年4426億ドル）。
- ・ 98年第1四半期の経済成長率は、設備投資の大幅な減少などから▲3.8%を記録。失業率は、97年の2%台から98年に入り約7%まで上昇。消費者物価も9.5%上昇し（98年2月）、高水準のまま推移。決して楽観できない状況。
- ・ 貿易収支は97年11月より黒字に転じるが、これは生産活動の縮小に伴う輸入の大幅鈍化によるもの（98年5月▲37.5%）。輸出もウォン安にも拘わらず、東南アジア向け輸出減の影響で、不振（98年5月▲2.6%）。

### (2) 改革への取り組み

金大中政権（98年2月25日）は、政府、財閥、労働者の3者が共に苦労を分かち合い、経済困難を克服することを訴え、行政改革、財閥構造の改革、雇用調整の円滑化に取り組むことを政権課題として表明。

#### ① 行政改革の実施

- ・ 行政機構のスリム化（21省庁→17省庁）
- ・ 人員削減（2000年までに一般職公務員を1万7612人を削減）
- ・ 定年の1年短縮（一般職公務員61歳→60歳、警察・軍人58歳→57歳）
- ・ 公務員給与の引き下げ（次官級20%、管理職15%、一般職10%）

#### ② 財閥構造の改革

- ・ 放漫な多角化路線からの脱皮  
→グループ内で比較的競争力の高い3、4種に事業を絞り込み
- ・ グループ内企業間の持たれ合いの排除  
→グループ内相互保証、グループ内企業の株式相互保有の削減又は撤廃

- ・経営陣の責任の明確化  
→財閥のオーナーにグループ内企業の株式購入を要求
- ・金融機関改革  
→金融機関の吸収・合併を促進

### ③ 雇用調整の円滑化

整理解雇を許容する制度を導入する一方、失業対策の拡充、労組の政治活動の許容(99年前半までに実現)

## 2 韓国の不動産市場の開放政策と資産課税等

### (1) 開放の背景

従来、韓国の不動産政策は70年代から80年代にかけて発生した不動産に対する投機を抑制することを目的として、宅地所有上限制、アパート分譲価の規制等、投機抑制のための政策を進めてきた。

しかし、このような投機抑制策は、直接的な規制であったこと等から国民生活と企業活動に様々な不都合をもたらした。特に、IMFからの金融支援以後の経済危機を乗り切るため、政府が推進している外国資本導入政策の大きな障害となっていたところである。

そこで、投機抑制等の規制中心の不動産政策を転換し、市場原理に基づいた開放経済的な不動産政策を採用することとされた。

### (2) 不動産市場における規制緩和

#### ① 土地取引許可区域の解除

<従前の制度>

宅地・産業団地の開発地区、高速鉄道・新空港建設の周辺地域等、大規模開発事業の周辺地域を「土地取引許可区域」に指定し(全国土の3.3%)、この地域内の土地を取得するためには事前の許可が必要であった。

<改正の方向>

1998年4月20日より土地取引許可区域を全面解除した。

#### ② 宅地所有上限制の廃止

<従前の制度>

ソウル、釜山等の7大広域市内で、個人が200坪以上の宅地を保有するか、法人が非業務用の宅地を保有する場合、土地価格の7~11%に相当する負担金を賦課する。

<改正の方向>

1998年7月に「宅地所有上限に関する法律」を廃止して、7大広域市内でも規模用途等にかかわらず、宅地を自由に取得・処分できるようにする。

③ 開発負担金の大幅な緩和

<従前の制度>

宅地開発事業、産業団地開発事業、観光団地開発事業等、28の事業の推進の際、開発利益の50%を開発負担金として賦課する。

<改正の方向>

1998年7月に「開発利益の還収に関する法律」を改正し、1999年12月までには開発負担金を全面的に免除し、2000年から開発負担金の賦課率を50%から25%に引き下げる。

④ 住宅関連規制の大幅な緩和

<従前の制度>

首都圏内でのアパート建築の場合には、小型住宅の義務比率の設定、アパートの分譲価格規制、アパート転売の制限時間の設定が必要とされ、宅地開発供給業に対して民間の参与は不可能であった。

<改正の方向>

1998年1月に小型住宅の義務比率は廃止され、同年2月には国民住宅基金の支援を受けるアパート以外についての分譲価格の規制が廃止された。1998年9月には転売制限期間が廃止され、宅地開発供給業の民間の参加が許されるとともに、住宅担保債券が導入されることとなった。

⑤ 不動産関連税制の特例

<従前の制度>

・取得段階：所得税、登録税、相続税、贈与税

所得税 = (個別公示価格 × 0.8) × 2%

登録税 = (個別公示価格 × 0.8) × 3%

相続税及び贈与税 = 個別公示価格の10% (1億ウォン以下) ~  
45% (50億ウォン超) が累進的に課税

・保有段階：総合土地税、土地超過利得税



- ・譲渡段階：譲渡所得税（個人）、特別付加税（法人）

譲渡所得税＝譲渡差益の30%（3000万ウォン以下）～  
50%（6000万ウォン超）が累進的に課税

（但し、2年未満の保有の場合は譲渡差益と関係なく50%の単一税率）

特別付加税＝譲渡差益の20%

#### <改正の方向>

- ・1999年12月までに国内企業が保有する不動産を買い入れる場合の特例（1998年6月）
  - ・取得税及び登録税の全面免除
  - ・国民住宅債券の買入れ義務を免除
  - ・取得後5年以内に譲渡する場合の譲渡所得税の50%を減額
- ・1999年12月までに購入する専用面積85㎡以下の新築住宅（未分譲アパートを含む）に係る特例
  - ・取得税及び登録税の50%減額
  - ・国民住宅債券買入れの50%減免
  - ・譲渡所得税免除
- ・法人税法上の業務用、非業務用等の不動産に対する区分を廃止
- ・土地超過利得税の廃止（1998年下半年期）

### 3 総合土地税について

#### (1) 概要

##### ① 沿革

総合土地税は、著しい土地所有の偏りを是正するとともに、需給均衡により地価の安定を図るため、地価上昇による資本利得を租税で徴収する政策税制である。法律は1989年5月27日に臨時国会を通過、同年6月16日に公布（法律第4128号）、1990年1月1日から施行された市・郡・区税（普通税）である。

##### ② 趣旨

1960年代以後、経済発展とともに現れた急速な産業化、都市化現象は、極端な土地需給の不均衡をもたらし、土地価格の急激な上昇とともに社会問題化した。特に、投機的土地取引の増加を抑制する必要がある、政府では不動産価格安定のため、1988年8月10日不動産総合対策を発表した。そこでは、強力な投機抑制策を実施するのと併せ、翌年には土地公概念制度を導入し、

- ・ 総合土地税の創設のほか、
- ・ 開発利益還収に関する法律、
- ・ 宅地所有上限に関する法律、

- ・ 土地超過利得税 等の法律を制定した。

総合土地税は、従前の土地に係る財産税と土地過多保有税を統合したもので、応能課税原則によっている。全国のすべての土地を所有者別に合算した価額に超過累進税率を適用して、土地の過多保有者ほどより重い税負担を課される。

### ③ 特色

総合土地税はそれまでの財産税とは異なり、次のような特色を有している。

- ・ 土地に係る財産税が筆地別に課税されるのに対して、総合土地税は土地過多保有税同様、所有者別に土地を合算して課税する。
- ・ 全国の全ての土地を所有者別に合算して累進税率を適用するので、全国の土地を類型別に合算する過程を経なければならない。
- ・ 納税者所有の全国土地を合算課税するので、一律的な合算課税から来る不合理な点を補完するため総合合算、別途合算、分離課税に区分課税される。
- ・ 土地の保有に対する基本税制として、基礎的自治体である市・郡・区の主要財源になるものである。
- ・ 累進税率体系になっており土地を多く保有している階層ほど高い税率が適用され、土地を少なく所有している階層には低い税率が適用される。いわゆる応能課税原則の税制であると考えられる。
- ・ 所有者別全国土地の合算過程が必要なので税額が按分されるまでは、それぞれの市・郡・区における正確な税収の推計が難しい。

## (2) 課税構造

### ① 納税義務者

総合土地税の課税基準日（6月1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

#### ○ 課税標準

課税基準日現在の時価標準額を合算した金額を課税標準とする。

現況用途により、総合合算課税標準、別途合算課税標準、分離合算課税標準に区分される。

#### ○ 時価標準額

総合土地税の課税標準の要素である時価標準額は、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」による個別公示地価に、大統領令によりその地方自治体の長が決定告示した「課税標準額適用比率」を乗じて算定した価額とする。このような個別公示地価のない土地は、市長・郡守・区庁長が、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」第10条の規定により、建設交通部長官が提供した「土地価格基準表」を使用し算定した地価に、このような課税標準額適用比率を乗じて算定した価額とする。

・ 個別公示地価×課税標準額適用比率＝課税標準

③ 税率

<総合合算課税対象土地（住居用建築物附属土地、裸地等）>

課税標準	税率
2千万ウォン以下	課税標準の 2/1000
2千万ウォン超過 5千万ウォン以下	4万ウォン+ 2千万ウォン超過金額× 3/1000
5千万ウォン超過 1億ウォン以下	13万ウォン+ 5千万ウォン超過金額× 5/1000
1億ウォン超過 3億ウォン以下	38万ウォン+ 1億ウォン超過金額× 7/1000
3億ウォン超過 5億ウォン以下	178万ウォン+ 3億ウォン超過金額×10/1000
5億ウォン超過 10億ウォン以下	378万ウォン+ 5億ウォン超過金額×15/1000
10億ウォン超過 30億ウォン以下	1,128万ウォン+ 10億ウォン超過金額×20/1000
30億ウォン超過 50億ウォン以下	5,128万ウォン+ 30億ウォン超過金額×30/1000
50億ウォン超過	1億1,128万ウォン+ 50億ウォン超過金額×50/1000

<別途合算課税対象土地（事務室、商店街など一般営業用建築物附属土地）>

課税標準	税率
1億ウォン以下	課税標準の 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	1億1,128万ウォン+500億ウォン超過金額×20/1000

<分離課税対象土地>

分離課税対象土地として決定された土地等は他の土地と合算せず筆地別に課税地価標準額を課税標準額とし、以下のとおり適用する。（比例税率）

課 税 対 象	税 率
・ 自耕農地（畑・水田・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、営農計画許可林、宗中林等分離課税対象林野	課税標準額の1000分の1
・ 基準面積内の牧場用地	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
・ 土地公、住公の分譲、供給、賃貸借土地及び発展用、鉦区内の土地	課税標準額の1000分の3
・ ゴルフ場、別荘用土地、高級娯楽用の土地	課税標準額の1000分の50
・ 基準面積超過居住用の土地	課税標準額の1000分の50
・ その他分離課税対象の土地	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（賦課期日）は、毎年6月1日であり、10月16日から31日に納付することとなっている。

#### ⑤ 課税対象土地の変動申告

- ・ 土地所有権または課税対象土地の変動等の事由が発生した土地として、その登記が移行されなかった場合
- ・ 相続が開始された土地として、相続登記が移行されなかった場合
- ・ 宗中土地として、公簿上に個人等の名義として記載されている場合
- ・ 信託法により、受託者名義として、登記された信託土地

#### ⑥ 賦課徴収手続

- ・ 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、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、これを供覧しなければならない。
- ・ 総合土地税課税対象資料を供覧した後、異議がある者は、不服の事由（価格以外の地積や所有権の所在等）を取りまとめ、供覧終了期間が終了した日から10日以内に、土地の所在地を管轄する市長、郡守に異議申請をすることができる。

⑦ 市長、郡守は、供覧または異議申請を受けた日から15日以内に、これを審議決定し、申請人に通知しなければならない。

⑧ 電算資料の作成

- ・ 市長、郡守、区庁長は供覧又は異議申請に対する決定等の手続きを経て、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、これを毎年7月15日まで道知事、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、8月20日まで内務部長官に送付する。
- ・ 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済資料での総合合算課税対象土地と別途合算課税対象土地を区分し、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、総合合算税額と別途合算税額を各々算出する。
- ・ このように算出した総合合算税額と別途合算税額は、次の公式のように土地所在地の市・郡・区別に按分した税額を、当該市・郡・区が徴収する税額とする。

＜税額按分方法＞

$$\text{算出税額} \times \frac{\text{A郡所在課税標準額}}{\text{課税標準合計額}} = \text{A郡が徴収する税額}$$

※ 総合合算税額と別途合算税額を各々按分

### (3) 現実化率の均衡化

#### ① 地価公示制度の創設

地価公示制度が施行される以前の韓国では、基準地価（建設部＝現在は、建設交通部）、土地時価（韓国鑑定院）、課税時価標準額（内務部＝現在は、行政自治部）及び基準時価（国税庁）という4つの地価体系が存在していた。この点については、労力と費用の無駄が生じているという批判とともに、行政の信用を失わせているとの懸念があった。そこで、地価公示法（1989年7月1日施行）により地価体系の一元化が図られることとなった。

（注）公示地価は、一般的な土地取引の指標になり、国家、地方自治体などの機関がその業務と関連して地価を算定したり、鑑定評価業者が個別的に土地を鑑定評価する場合にその基準になる（地価公示法第3条）。

#### ② 総合土地税への地価公示の導入

従前より、土地に係る財産税が存在し、独自の評価額（課税時価標準額）が決定されていた。その決定は、土地の利用状況や周辺環境その他自然的、社会的条件に応じて等級（1等級から365等級）を設定することにより行われていた。

投機的土地取引の増加等に対して1988年に土地過多保有税が創設され、翌年から、土地に係る財産税と土地過多保有税が統合され、総合土地税となった。評価については、従前の方法が踏襲されたが、地価公示制度の創設に伴い、当該価格との連動が図られた。

そして、1996年1月1日より、総合土地税の課税標準決定資料として個別地価公示価格を活用することとなった。

#### ③ 現実化率の均衡化

課税標準の水準については、長期的には時価（地価公示価格）に合わせていくことが望ましいとされる。しかし、実際の課税標準額の個別公示地価に対する割合（現実化率）は、非常なバラツキがある。これは、非常に価格の高い土地については、その価格で課税すると徴税に対する抵抗が大きいということで、課税標準となる価格を調整（現実化）することが肯定されてきたこと等の経緯があったためと思われる。

一方、総合土地税創設当初から、現実化率が極端に低い土地を年次的に解消させる措置が講じられてきた（現実化率引き上げ政策）。この結果、全国の平均の現実化率は、17.3%（1992年）、21.3%（1993年）、26.9%（1994年）、31.5%（1995年）と段階的に上昇してきた。

1996年から、個別地価公示価格が課税標準決定資料とされたため、個別地価公示価格に一定の率を乗じて課税標準とすることとされた。この率は課税標準額適用比率と呼ばれている。

この適用比率については、引き上げ政策に則して毎年設定されることとされた。引き上げ政策の最終的な目標としては、価格変動の安全率等を考慮した結果、60%程度が適当であるとの見解が専門家の審議会での答申があり、1997年度までに平均現実化率を50%に引き上げ



る方針がたてられた。

しかし、経済状況が悪化する中で、特に大土地所有者である大企業を中心に、引き上げ政策に対して強い反対があり、当面、引き上げは見送ることとされた。その結果、1996年の適用比率は、1995年末の各市・郡・区ごとの平均現実化率を上回らないように定めることとされた（内務部長官基準）。

一方、同一地方団体内におけるそれぞれの土地に係る現実化率の均衡化は積極的に進められることとなっており、2001年を目途とされている（資料：ソウル市における均衡化施策）。

#### ④ 均衡化の具体的方法（例）

○現況土地に係る課税標準は（個別公示地価×適用比率×面積）により求められる。

{（個別公示地価×面積）×適用比率} と同じである。

\* 個別公示地価×面積＝個別公示地価総額

○従って一定の現実化率の幅ごとに設定された区間別に個別土地の公示地価合計額を算出し（個別公示地価総額）、これに適用比率を乗じると区間別課税標準額が求められる（これらの和が、課税標準額の総額となる）。

$$\text{※ 現実化率（\%）} = \frac{\text{課 税 標 準 額}}{\text{個別公示地価}} \times 100$$

#### 第一段階 基礎資料分析

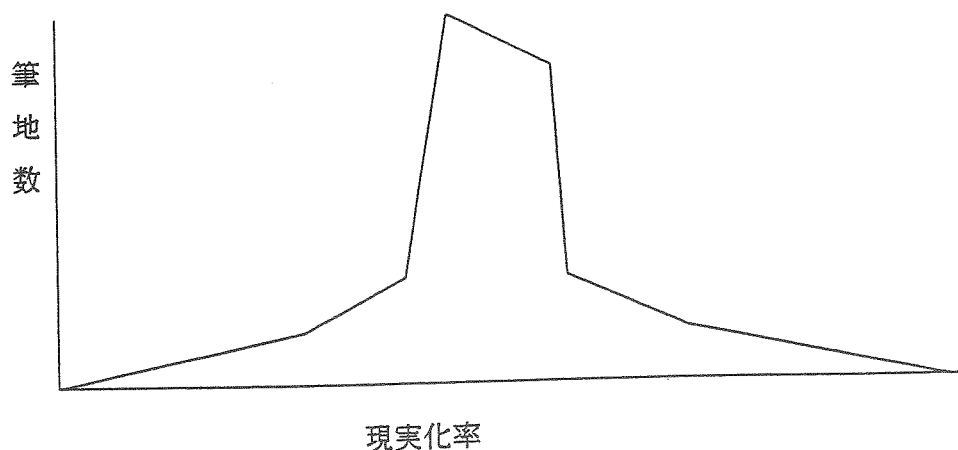
○当該自治体内の全ての土地の中、非課税地（国家等、用途区分）を除外した土地に対して、

- ①個別公示地価総額、
- ②課税標準額の総額、
- ③現実化率（市・郡・区平均）、
- ④現実化率別に個別の土地の分布図

を作成して分布を研究分析する（1%単位に細分化）。

（例）

- ①'97個別公示地価総額：66,633億ウォン
- ②'97年末現在課税標準総額：21,218億ウォン
- ③平均現実化率：31.8%
- ④分布現況



- 筆地別の現実化率の分布状況を考慮して適正な区間を設定し、現実化率段階別個別公示地価総額を算出する。

(単位：筆地, 億ウォン)

現実化率	計	20%未満	20～25%	25～30%*	30～35%	35～40%	40～50%	50%以上
筆地数	30,313	163	390	9,344	17,543	1,290	618	965
個別公示地価総額	66,633	273	5,813	15,627	35,698	6,322	2,283	617

## 第二段階 暫定適用比率設定

- 平均現実化率の±2～5%区間に適用する適用比率を設定する。

平均現実化率が31.8%であるから、30～35%の区間を設定する。当該区間内に所在する土地の適用比率を33%とおいてみる。

- 平均現実化率との格差が著しい土地に対しては、差等適用比率を設定する。

- ・ 差等適用比率は分布図及び公示地価分布比率、租税摩擦要因、年次別平準化計画等を勘案して、暫定的に使用する差等適用比率を設定してみる。

(例示) 区間及び段階は4～5段階の範囲内で地域実情に合わせて区間調整を可能とする。

- 20%未満の土地(引上) → 20%, 20～30% → 30%
- 40%以上の土地(引下) → 40%, 40～35% → 35%

※引上区間は最も高い適用比率、引下区間は最も低い適用比率を適用、既ち引上区間の土地が現在課税標準より引下げられたり、引下げ区間の土地が現在課税標準より引上げられたりしてはならない。

### 第三段階 総課税標準の算出及び検証

○現実化率区間別の個別公示地価に適用比率又は差等適用比率をかけて算出された区間別課税標準額を足して'98年課税標準総額を算出

→算出された課税標準が目標水準であるかを確認

○主要土地の課税標準の増減率を分析して著しい租税摩擦を生じるものかどうか判断

#### <'98課税標準額総額推計>

(単位：億ウォン)

現 実 化 率	計	20% 未 満	20~ 30%	30~ 35%	35~ 40%	40%~
個別公示 地価総額 a	66,633	273	21,440	35,698	6,322	2,900
適 用 比 率 b		20%	30.0%	33.0%	35%	40%
課税標準額 総 額 a × b	21,640	55	6,432	11,780	2,213	1,160
		差等引上区間		平均	差等引下区間	

※ '98年総課税標準は、21,640億ウォンで '97年21,218億ウォンと対比して2.0%増価される。  
'98年現実化率は、32.48%で前年度より0.64%引上げされることになる。

<主要土地課税増減分析>

(単位：百万ウォン)

土地所有者	'97土地課税総額	'97個別公示地価総額	'97現実化率	適用比率('98現実化率)	'98課税標準額	課税増減	増減率(%)
〇〇〇	7,846	24,986	31.4%	33.0%	8,245	399	5.1
〇〇〇	2,052	6,773	37.0%	35.0%	2,370	△136	△5.4

※公示地価総額が高い土地や住居用土地等代表的な土地を標本として抽出

第四段階：決定または修正

<決定>

○暫定的に決定した適用比率又は差等適用比率を適用した場合、次の問題がなければ、適用比率を確定する。

- ・総課税標準の水準が「課税標準額適用比率決定基準」を満たしているかどうか
- ・差等適用比率区間別の引上げ又は引下げの幅が適正なものかどうか

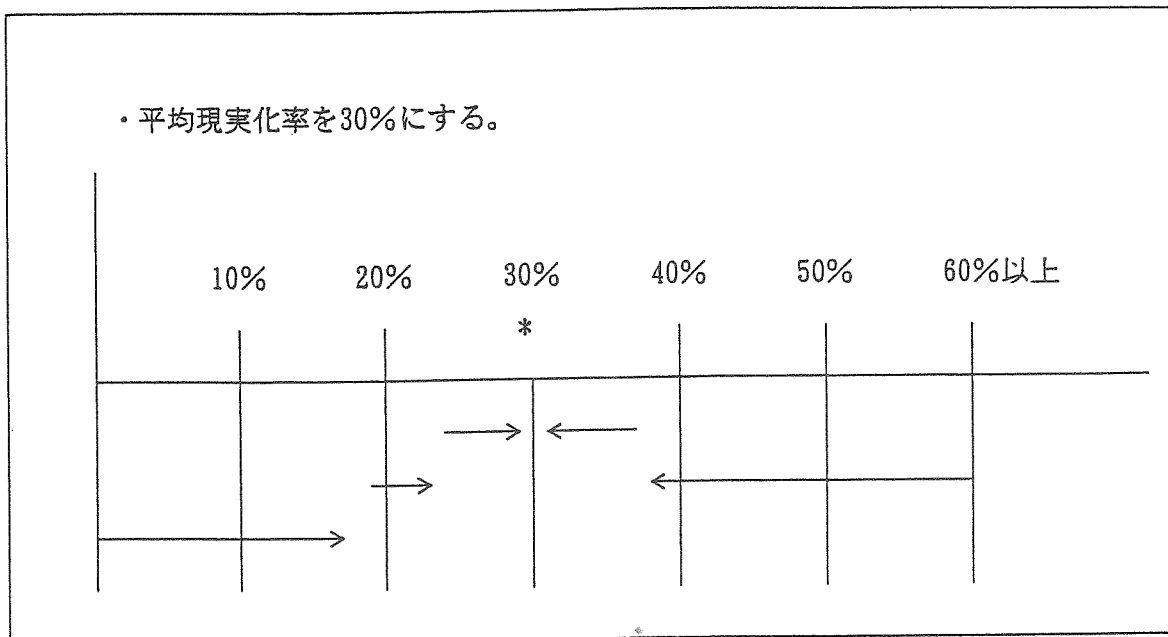
<修正>

○暫定的に決定した適用比率又は差等適用比率を適用した場合の総課税標準が基準を超過又は未達であったり、租税摩擦等が憂慮される場合には適用比率を再び設定する。

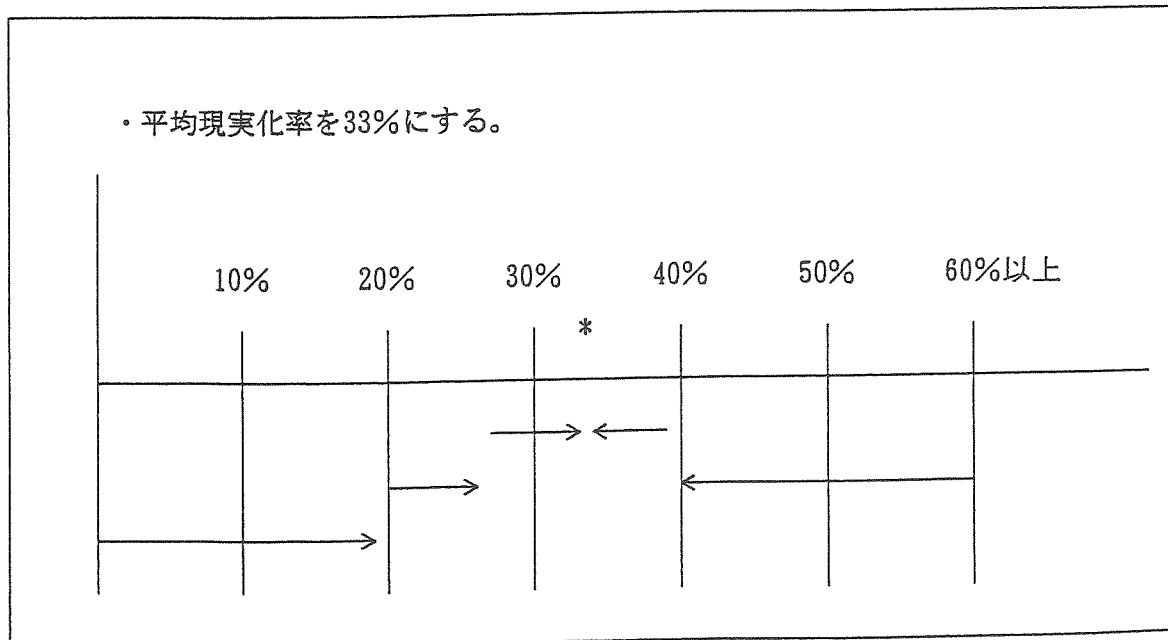
(1)～(3)の手続により検証した後決定する。

◎ 土地課標適用比率決定基準設定（例示）

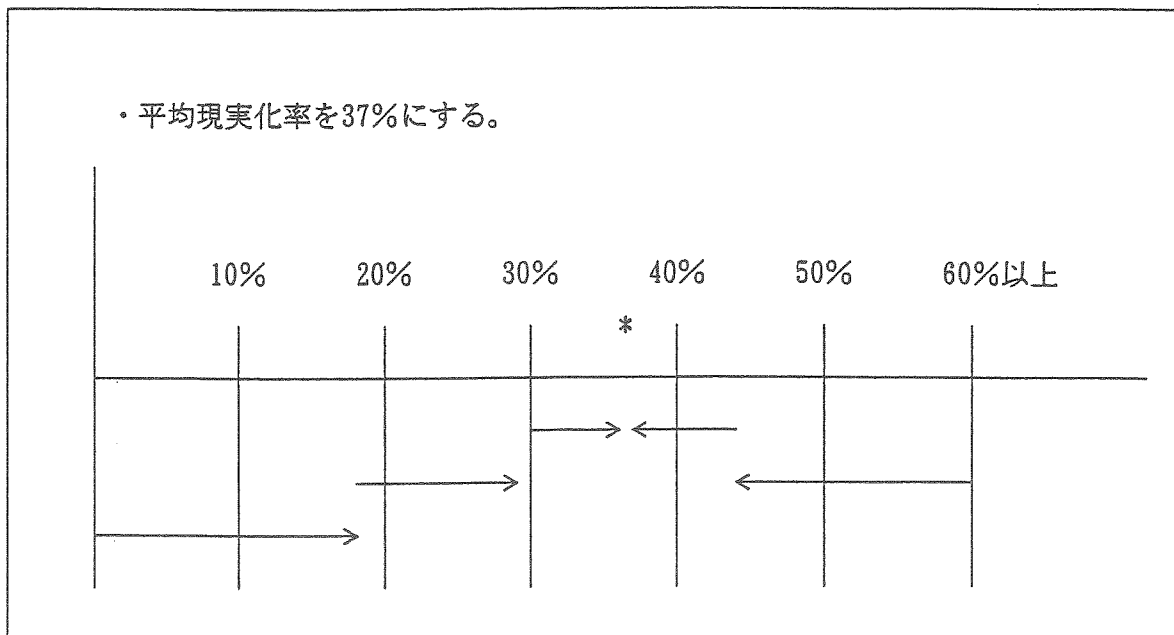
○30%未満団体



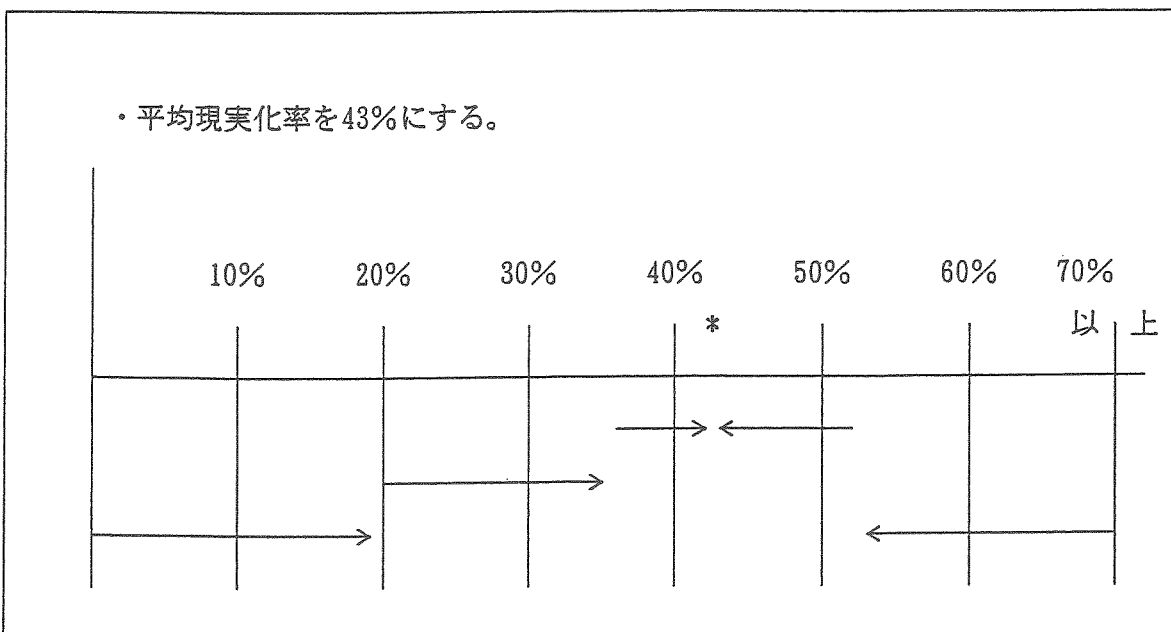
○30~35%団体



○35%~40%団体



○40~45%団体





#### (4) 課税手続における法律関係の確定システムについて

##### ① 地価公示

公示地価は、45万地点の標準地の単位面積あたりの価格をいう（地価公示法第2条）。これを基準として算定された個別公示地価も毎年公示されている。

標準地の公示価格は、建設交通部長官が鑑定評価士に全国的に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・評価までを行い、中央土地評価委員会の審議を経て公示される。

個別公示価格は、標準値以外の土地に対し、市長、郡守、区庁長が標準値を基準に土地価格比準表を利用して地価を算定し、鑑定評価士の検証を受けて公示するものである。このような個別地価は全国で約2600万筆存在する（課税対象地約2500万筆及び国有地中の雑種財産である土地）。

なお、公示地価の標準地価格の主な調査評価基準は次のとおり。

- ・近隣の類似の土地の取引価格又は賃貸料は、当該取引又は賃貸借が当事者の特殊な事情によって成り立つか、土地取引又は賃貸借に係る知識不足によって成り立つ場合には、このような事情のない場合に成り立つ取引価格又は賃料とする。
- ・当該土地と類似した利用価値を有すると認められる土地の造成に必要な費用推定額は、公示基準日現在、当該土地を造成するために必要な標準的な造成費と付帯費用とする。

（注）地価公示制度が導入されるまで、韓国では土地評価士（土地利用管理法72.2.10）と公認鑑定士（鑑定評価に関する法律73.12.20）の制度があった。地価公示法の施行による地価体系の一元化に則して、両資格制度は鑑定評価士という一つの名称に統合された（89.7.1）。

##### ② 個別地価公示

###### ○個別地価公示の概念

個別公示地価（個別土地価格）は、建設交通部長官が毎年公示する公示地価標準地を基準に、市長・郡守・区庁長が調査した個別土地の特性と比較標準地の特性を比較して、建設交通部長官が供給した「標準地と地価算定対象土地の地価形成要因に関する標準的な比較表（土地価格比準表）」上の土地特性差異による価格倍率を抽出してこれを標準地公示地価にかけて算定した後、土地所有者等の意見と土地評価委員会審議等の手続を経て市長・郡守・区庁長が決定・公告する地価をいう。

\*根拠法令：「地価公示及び土地等の評価に関する法律」

「年度別個別公示地価調査・算定指針（建設交通部指針）」

○ 個別公示地価調査基準日：毎年1月1日

○ 地価算定及び決定手続

- ・ 地価算定は、市長・郡守・区庁長が行う。
- － 土地特性調査 : 地価調査対象筆地の土地特性調査
- － 比較標準地選定 : 比較比準地選定基準によって選定
- － 価格倍率抽出 : 比較比準地と個別土地の特性差異による土地価格比準上の価格倍率を抽出
- － 地価算定 : 抽出された総価格倍率を標準地公示地価に乗じる
- － 算定地価検証 : 算定された地価を標準地評価鑑定評価士が検証
  
- ・ 住民閲覧を通じた意見収集（20日間）を市・郡・区において行う。
  
- ・ 意見収集された土地については、再調査後、標準地を評価した鑑定評価士の精密検証及び土地評価委員会審議調整を市・郡・区において行う。
  
- ・ 地価確認要請を次のように行う。  
: 市長・郡守・区庁長 → 市・道知事 → 建設交通部長官
  
- ・ 地価確認は、中央土地評価委員会の審議を経て、建設交通部長官が行う。
  
- ・ 地価決定及び公示は、確認された地価について市長・郡守・区庁長が決定・公示する。  
（邑・面・洞掲示板に掲示公告）
- ・ 異議申請は、土地所有者等から市長・郡守・区庁長に対して行う。  
（地価決定日から30日以内）
- ・ 異議申請の処理については、市長・郡守・区庁長が、異議申請期間満了日から30日以内に異議申請土地を再調査し、担当鑑定評価士の精密検証及び市・郡・区土地評価委員会の審議を経て、理由がある場合には地価調整を行い、理由がない場合には棄却する。

○ 個別公示地価の活用

個別地価公示は、土地関連国税の賦課基準と地方税である総合土地税賦課資料に活用されるのはもちろん、開発負担金等各種負担金及び占用料等の賦課基準に使われる。

○ 調査対象筆地数（'98. 1. 1日 基準：ソウル市の場合）

（単位：筆）

区分	全 対 筆 地			調 査 対 象 筆 地			標準地
	計	私有地	国・公有地	計	課税地	国・公有地	
ソウル市	1,153,972	925,821	228,151	968,431	856,777	111,654	31,125

○ 地価形成要因に関する標準的な比較表（土地価格比準表）の内容

・ 概念及び意義

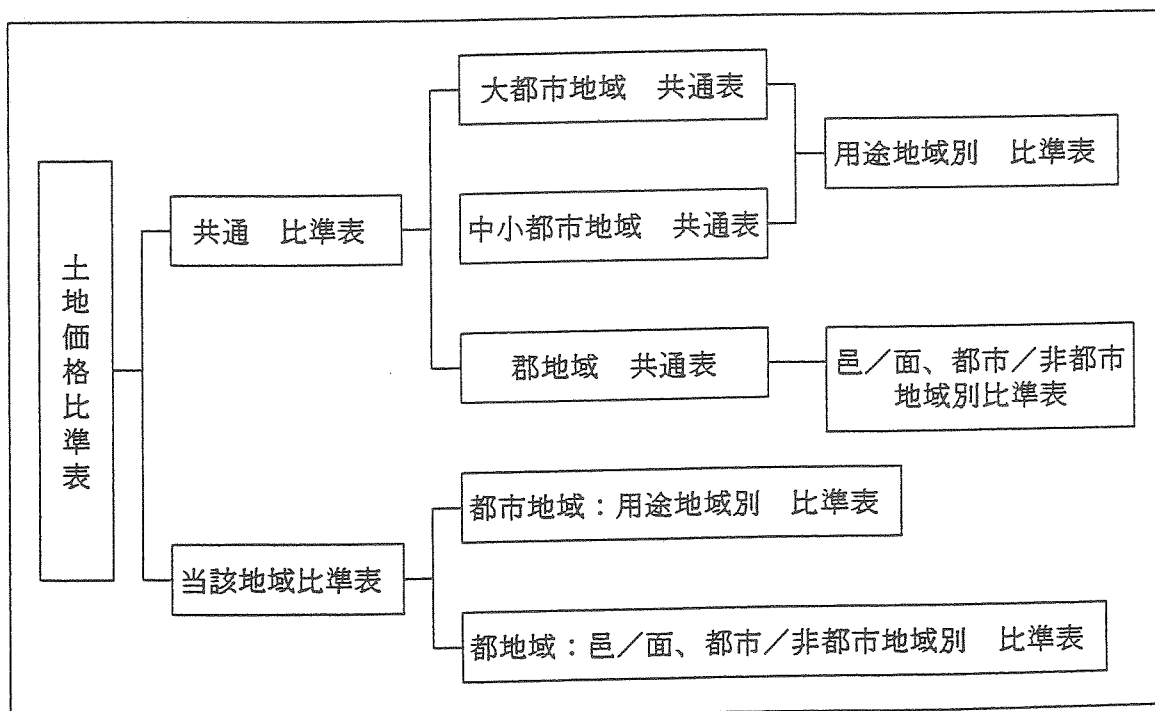
－ 土地価格比準表は、大量土地の地価を簡便に算定できるよう計量的に考案された客観的な簡易地価算定表である。

・ 作成概要及び手続

－ 土地価格比準表は、市・郡・区別標準地公示地価資料中、個別公示地価調査項目と同一の21個項目を分析、地価形成要因が同一な圏域（同一市場圏）を決定してこれを作成単位とする。

－ 比準表作成単位別に地価形成要因を抽出した後、要因間の相関性を分析することで土地評価モデルを作成し、土地評価モデル上地価形成要因別パラメーター値を利用し、縦方向には個別土地、比較標準地、価格倍率を羅列し、横方向には地価算定対象土地の特性を羅列する。

・ 土地価格比準表の構成



### ③ 公示地価から賦課に至るまでの手続の相互の関連性について

総合土地税は、課税基準日（6月1日）現在において土地を所有している者に課税される。課税標準は、当該所有土地に係る課税基準日における時価標準額の合算額となる。

課税基準日において確定されるのは、納税義務者と当該納税義務者に係る課税対象土地である。課税対象土地に係る評価額は、個別公示地価が用いられる。公示地価の基準日は1月1日であるから、評価の基準日と課税基準日とは分離している。

評価に際しては、所有者の意見を反映させる手続が設けられており、これは課税に係る納税者の参加手続とは別個のものである。具体的には次のとおりである。

#### ◎公示地価段階（10月14日～2月28日）

標準地の公示価格は、建設交通部長官が鑑定評価士に全国的に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・評価までを行い、中央土地評価委員会の審議を経て公示される。

#### ◎個別公示地価段階

国による地価公示が行われるまでの間、市・郡・区において、土地の特性調査を実施する。

地価公示後、特性調査の結果を利用して個別地価の算定を開始（3月3日～21日）し、個別公示地価算定調書を作成する。

所有者に対して個別地価算定調書の閲覧を行うとともに、所有者から意見の提出を求める。意見を提出できるのは、自己の所有する土地に係るものだけであるが、閲覧においては、他人の個別地価算定調書をも見ることができる（5月6日～25日）。意見が提出された土地について、市・郡・区において現地調査と再算定を行う（5月15日～6月3日）。市・郡・区の土地評価委員会での審議（6月1日～10日）後、建設交通部長官へ地価確認要請を行う（6月8日～14日）。

中央土地評価委員会審議（6月15日～30日）における確認の後、地価決定公示を行うとともに、所有者に対して価格の通知を行う（6月30日）。土地所有者は、価格に対する異議申請を行うことができ（7月1日～30日）、異議申請期間満了後30日以内に異議申請は処理される（7月31日～8月29日）。

#### ◎課税段階

課税基準日（6月1日）後、課税対象土地の変動申告を受け付ける（～10日）とともに、課税対象土地を供覧する（～15日）。

供覧申請後10以内に異議申請を認める（～25日）。この場合、異議の内容に価格（単位当たり）は含まれず、所有名義や地積がその対象となる。異議申請を受けた日から15日以内の決定し、申請者に通知する（～7月10日）。

その後、市・郡・区から市・道へ電算入力資料が送付され、さらに、市・道から行政自治部へ電算処理資料を送付する。行政自治部において、納税者別に全国の土地が名寄せ合算され、税額

算出後、各市・郡・区別に税額を按分する。

その後、課税資料は、行政自治部から市・道へ、市・道から市・郡・区へ送付され、10月10日までに納税者に納税告知書を送達する（納期：10月16日～31日）。

#### 4 財産税（家屋）について

##### （1）建物評価の概要

###### ① 建物の概念

一般的に建物という用語と「建築物」という用語とは混同して使用する場合が多いが、地方税法（第104条）では、これを明確に区分している。すなわち、建築物とは、建物と構築物、そしてその建物と構築物の特殊な附帯設備を含めたものを意味する用語である。

建築法第2条では「建築物というのは土地に定着する工作物のうち屋根及び柱または壁を有するものとこれに付随する施設物、地下または高架の工作物に設置する事務所・公演場・店舗・車庫・倉庫と大統領令で定めるもの」と規定しているが、地方税法施行令第75条の2では「住宅・店舗・事務室・工場・倉庫・水上建物など、屋根と壁または柱を有するものが建物である」と規定しており、その他の構築物と特殊附帯設備の種類と範囲は、別途規定されている。

###### ② 時価標準額の内容

建物の時価標準額は地方税法施行令第80条及び同法施行規則第40条の5に基づき、毎年1月1日現在において道知事の承認を得て市長・郡守・区庁長が決定した価額とする。ただし、既に決定した時価標準額が時価の変動またはその他の事由から不合理であるとされる場合には、道知事の承認を得て時価標準額を変更決定することができ、建物の時価標準額は鉄筋コンクリートスラブ住宅（アパート）の新築価格を基準に構造別、用途別、地域別指数と経過年数別残存価値率、さらに規模と特殊附帯設備などによる加減算率によって決定される。

$$\text{時価標準額} = \text{新築建物基準額} \times \text{構造指数} \times \text{用途指数} \times \text{位置指数} \times \text{経過年数別残価率} \\ \times \text{m}^2 \times \text{加減算率}$$

行政自治部長官は、上記のような時価標準額に対する調整が必要であると認められる場合は、市・道知事に必要な指示をすることができ、市・道知事はその指示に従うこととされている。

###### ③ 時価標準額の決定手続き

###### ◎承認申請（市長・郡守・区庁長）

市長・郡守・区庁長が建物の時価標準額を決定しようとする時には、あらかじめ地域の事情

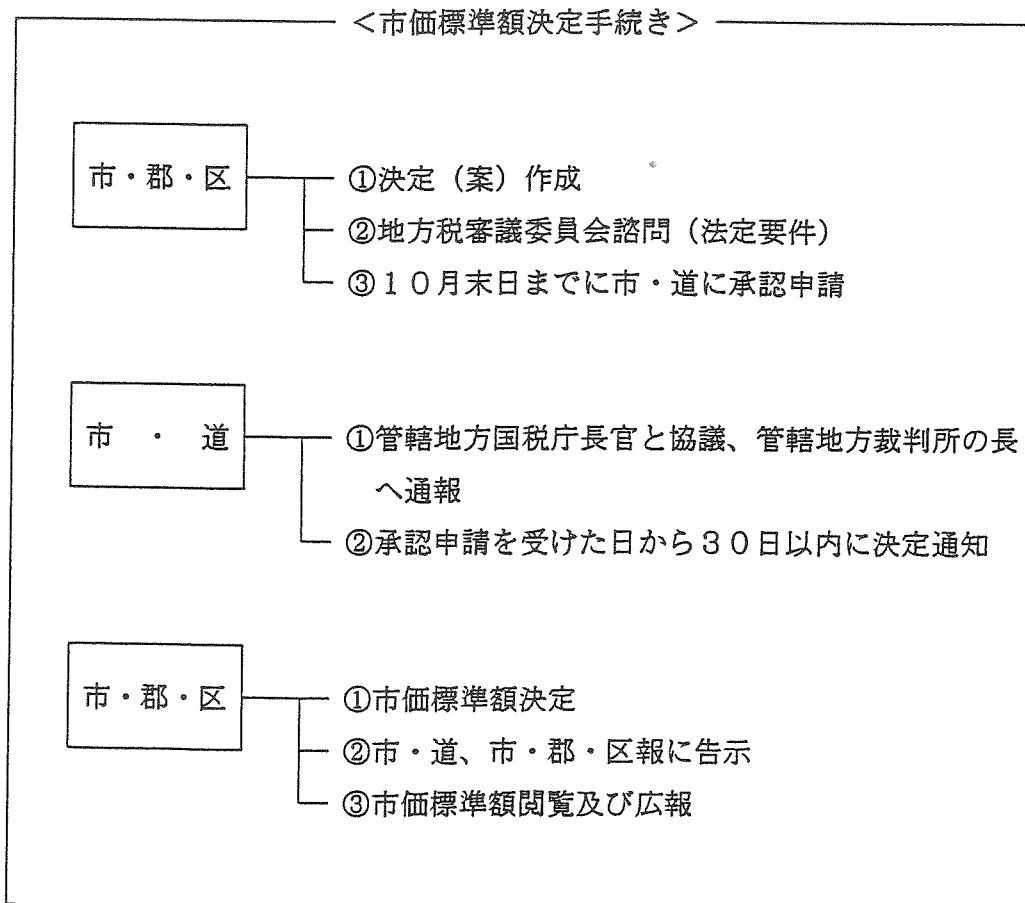
に詳しい者及び専門的な識見がある者に諮問をした後、条例の定める日現在の決定分について、その決定日60日前までに市・道知事に承認申請をしなければならない。

### ◎承認（市・道知事）

市・道知事は市長・郡守・区庁長が申請した内容を検討した後、管轄地方国税庁長との協議を経て承認申請を受けた日から30日以内にその結果を市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。

### ◎決定・告示（市長・郡守・区庁長）

市長・郡守・区庁長は市・道知事の承認を得た時価標準額を当該道・市・郡で発行する道報・市報・郡報にこれを告示し、納税者が閲覧できるようにしなければならない。



## ③ 時価標準額の活用

### ◎地方税の課税標準

上記の手続きを経て決定された建物時価標準額は財産税と都市計画税、共同施設税の税額を算出する課税標準になり取得税と登録税の最低課税標準として活用される。



## ◎国税の課税根拠

建物時価標準額は、国税である譲渡所得税と贈与税、相続税の賦課基準としても活用される。

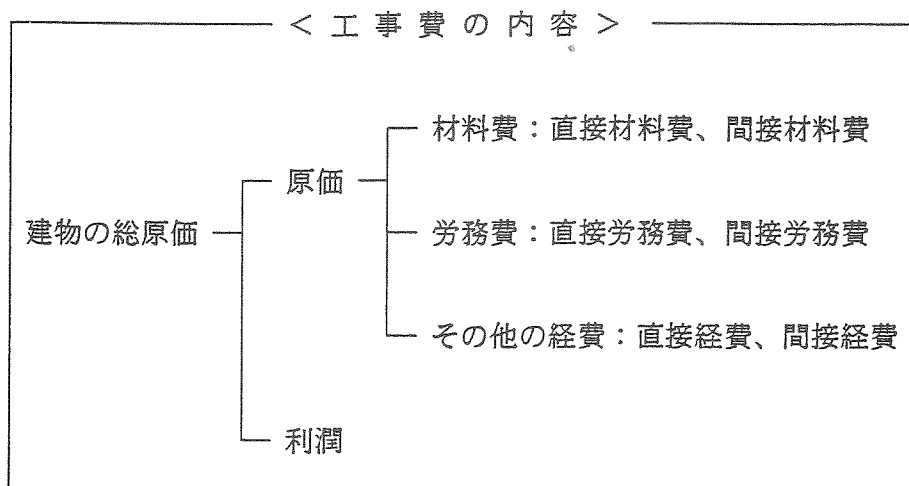
### (2) 建物時価標準額の構造

#### ① 概要

建物時価標準額は地方税法施行規則第40条の5第1号に基づき鉄筋コンクリートスラブ住宅（アパート）の新築価格を基準に決定することとされ、複成式評価法に基づいて評価することとされている。

建物基準価額は鉄筋コンクリートスラブ住宅（アパート）の原価構成要因を把握して決定するが、原価構成要因は工事費にその根拠をおいたものとなっている。

したがって、建物時価標準額の算定要素は利潤を除外した純粋な再建築原価として材料費、労務費、経費などを意味していると考えられ、この場合、設計費はその他の経費に含むべきである。



#### ② 評価方法

建物の時価標準額は基準額に各種指数（構造、位置、用途等）と経過年数別残価率を乗じた後、面積と加減算特例を適用して算出する。

ただし、当該金額が1,000ウォン未満である場合は1,000ウォンとし、1,000ウォンを超える金額であるときは、1,000ウォン未満の金額は切り捨てる。

また、耐用年数が経過した建物の場合には、表の耐用年数の最終年度の金額を適用して算出しなければならない。

基準価額は1㎡当たりの価格をいい、年度別の状況は次のとおりである。

年度別	'91	'92~'93	'94	'95	'96	'97	'98
基準価格 (千ウォン)	122	133	140	145	145	150	160

### ③ 基準価格の意義

基準価額は1㎡当たりの新築費用として、対象物件を価格時点現在において新しく調達（建設または造成）するのに所要される適正な原価をいう。

現在は、ソウル地域内で鉄筋コンクリートスラブ住宅（アパート）を建築するのに使用された同一または類似な資材を使用して、新規の複製不動産を再建築する場合に必要とされるされる費用を基礎とした原価を参考にしている。

### ④ 基準価額の算定

再調達原価を算出する方法には対象不動産の原価を把握して算出する直接法と類似不動産の原価で算出して対象不動産の原価を類推する間接法がある。

現実化率の段階別個別公示地価総額の状況（1997年末）

（ソウル市）

（単位：筆、千㎡、百万ウォン）

区分	筆数	面積	公示地価	課税標準
総計	829,082	294,026	315,702,100	89,039,078
5%未満	0 ← <sup>98</sup> 274	423	331,450	5,302
10% "	0 ← <sup>98</sup> 650	475	268,365	22,486
15% "	0 ← <sup>99</sup> 4,756	1,650	1,660,992	221,083
20% "	0 ← <sup>99</sup> 9,716	3,154	3,191,522	561,077
25% "	0 ← <sup>2000</sup> 42,892	20,014	21,476,440	5,038,739
30% "	625,157	194,142	234,421,113	65,788,599
(収斂) 35% "	116,259	41,666	47,519,446	14,672,107
40% "	15,369	12,797	4,508,048	1,625,389
45% "	4,962	8,004	1,194,985	488,636
50% "	2,521	2,268	425,068	201,178
55% "	3,922	7,549	474,846	239,959
60% "	370	716	88,384	49,994
65% "	255	260	26,289	16,233
70% "	232	155	23,033	15,486
70%以上	1,747	753	92,119	92,810

# 総合土地税に係る業務日程等

年 月 日	公 示 地 価	個 別 公 示 地 価	業 務 処 理 手 続
	【標準地事前調査】		
97.10.14~12.14 11.19	地域分析	'98調査要領示達 (建設交通部長官)	
12.2~12.7 12.16~12.24 12.30	・地域間地価水準検討 標準地選定結果審査 標準値確定		
	【価格の調査・評価】		
98.1.3~ 1.15~ 1.17 1.20~ 2.6 2.10~ 2.18	標準地価格評価(2.15まで) ・価格均衡協議 ・価格意見聴取 調査評価報告書 (数字チェック)	土地特性調査実施(2.28まで) (市・郡・区)	
	【土地評価審議会】		
2.24	中央土地評価委員会審議		
2.28 3.3~ 3.21	【地価公示】	地価算定(市・郡・区) 算定地価検証(3.17~5.5) ・対象:市郡区の全地点筆地 ・依頼:市長・郡守・区庁長 ・方法:図面による書類検証 (必要時現地調査) ・時期:市郡区地価算定後	
5.6~ 5.25		地価閲覧及び意見提出 (市・郡・区(邑・面・洞)) 意見提出地価検証(5.15~6.3) ・対象:閲覧後意見提出筆地 ・依頼:市長・郡守・区庁長 ・方法:現地調査後再算定 ・時期:閲覧期間満了後 土地評価委員会審議前	
6.1~ 6.10		市・郡・区土地評価委員会審議 (市・郡・区)	課税基準日(6.1) ・課税対象土地調査及び台帳整理 ・土地所有権または課税対象変動の土地の中で、未登記の土地申告(課税基準日から10日以内) ・相続が開始された土地の中で、未登記の土地申告(課税基準日から10日以内) ・一族所有の土地の中で個人等の名義の土地申告(課税基準日から10日以内)
6.8~ 6.14		地価確認要請 市・道知事→建設交通部長官	申告締切日(6.10) ・申告及び職権で課税台帳整備
6.15~ 6.30		建設交通部長官確認 (中央土地評価委員会審議)	供覧終了日(6.15) ・課税基準日から15日間の期間中に、課税対象土地の供覧
6.25 6.30		地価決定公示 (市長・郡守・区庁長)	異議申請締切日 ・供覧期間終了日から10日以内に異議申請
7.1~ 7.30		異議申請 土地所有者→市・郡・区	異議申請審査決定通知期間(7.10) ・異議申請を受けた日から15日以内に審査決定し、異議申請者に通知
7.31~ 8.29		異議申請処理(市・郡・区)	市・郡・区から市・道に電算入力資料の送付締切期間(7.15) ・市長・郡守は電算入力資料を7月15日ま

9.15		<p>異議申請（地価検証） （7.31～8.29）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象：決定異議申請（再調査請求）筆地</li> <li>・依頼：市長・郡守・区庁長</li> <li>・方法：現地調査後再算定</li> <li>・時期：異議申請期間満了後30日以内</li> </ul>	<p>で市・道知事に送付 市・道から内務部に電算処理資料の送付締切日（8.20）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市・道知事は電算入力資料により電算処理された資料（Tape）を8月20日までに内務部に送付</li> <li>・内務部では市・道の電算処理資料により納税義務者別に全国の土地を合算</li> <li>・税額算出</li> <li>・市・郡・区別に税額按分</li> </ul> <p>内務部から市・道別電算処理された課税資料の送付締切日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市・道知事は内務部から送付された電算処理資料を告知書、収納簿、課税内訳書等に出力</li> <li>・市・道から出力された資料は10月5日まで市・郡・区に送付</li> </ul>
10.5			<p>市・道から出力された資料の市・到着日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市長・郡守は市・道から送付を受けた告知書等の資料により徴収決定</li> <li>・納期開始5日前まで納税義務者に告知書送達</li> </ul>
10.10			<p>告知書の納税義務者への告知締切日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・告知不能分等の公示送達措置</li> <li>・もれによる税額調整事由が発生した土地の整理及び報告</li> </ul>
10.16 10.31			<p>納期開始日 納期締切日</p>





地価公示及び土地等の評価に関する法律施行令第12条8の規定により、199 年度個別公示地価を下のとおり決定・通知します。異議がある場合には、市郡区に配置された個別公示地価異議申請書を作成し、199 年まで土地所在地市郡区に提出して下さい。

보내는 사람  
경기도 고양시 일산구 마두동 815/住所  
일산구청 지적과  
41111-31510



받으는 사람  
귀하

□□□□-□□□□

199 년도 개별공시지가 결정통지문

個別公示地価

지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률시행령 제12조8의 규정에 의거 199 년도 개별공시지가를 아래와 같이 결정·통지하오니 이의가 있을 경우에는 시·군·구에 비치된 개별공시지가 이의 신청서를 작성하여 199 년까지 토지소재지 시·군·구에 제출하여 주시기 바랍니다.

토 지 소 제 지	면적 (㎡)	지 목	개 별 공 시 지 가 (원 / ㎡)	전 년 도	당 해 년 도
(土地所在地)	面 積	地 目	前 年 度	前 年 度	當 該 年 度

※면적:소숫점이하는 반올림하여 표기하였음.  
문의 처:일산구청 지적과(0344)905-2765

고 양 시



※ 面積:小數点以下は、四捨五入してあります。  
問い合わせ先:一山区庁地價課

高陽市長

高陽市

財産税 納税告知書及び領収書 (定期分)

(納期) 一山区

納税番号	納税額	納税期	納税額	納税額	納税額	納税額	納税額	納税額	納税額

納期前	納期後

納税者: \_\_\_\_\_  
 住所: \_\_\_\_\_  
 課税対象: \_\_\_\_\_

高陽市

財産税 受納依頼書

(納期) 一山区

고양시 재산세 납세고지서 검영수증(정기 분)

납세 고지번호: 404019806147326300021053  
 납세 번호: 404019806147326300021053  
 납세 자: 우신건설  
 주소: 경기 부천시 중동 1033우신빌딩 5층  
 과세대상: 장항동 895-1 1-0054 19.19㎡

세목	납기	내	납기	후
재산세	18140	18140	98.06.30까지	98.07.31까지
도시세	12090	12090		19040
공동세	19230	19230		12690
지방세계	49460	49460		20190
교육세	3620	3620		51920
계	53080	53080		3800

위의 금액을 납부하지가 바랍니다.  
 19.98년 06월 05 일  
 고양시. 일산구  
 납부장소: 고양시내 문화기관 및 건국위원회

고양시 일산구  
 1998년 06월 05일  
 고양시 일산구청  
 1998년 06월 05일  
 고양시 일산구청  
 1998년 06월 05일

課税機關記号 (郵便局) (農協)  
 上の金額を領収します 住宅一般  
 上の金額を納付するようお願いいたします

高陽市

財産税 領収通知書 (定期分)

(納期) 一山区

고양시 재산세 영수필통지서(정기 분)

납세 고지번호: 404019806147326300021053  
 납세 번호: 404019806147326300021053  
 납세 자: 우신건설  
 주소: 경기 부천시 중동 1033우신빌딩 5층  
 과세대상: 장항동 895-1 1-0054 19.19㎡

세목	납기	내	납기	후
재산세	18140	18140	98.06.30까지	98.07.31까지
도시세	12090	12090		19040
공동세	19230	19230		12690
지방세계	49460	49460		20190
교육세	3620	3620		51920
계	53080	53080		3800

위의 금액을 영수필통지서를 통해 납부하십시오.  
 19.98년 06월 05 일  
 고양시. 일산구  
 납부장소: 고양시내 문화기관 및 건국위원회

고양시 일산구  
 1998년 06월 05일  
 고양시 일산구청  
 1998년 06월 05일

課税機關記号 (郵便局) (農協)  
 上の金額を領収したことを通知します

※ この紙は、コンピュータで処理されますので汚したり、折り曲げないようお願いします。

個別公示地価閲覧 及び 意見書提出要領 公告

標準地公示地価を基準として調査した1988年1月1日現在の個別公示地価を閲覧するところ、期間内にもれなく閲覧し、意見がある方は、意見を提出して下さることを望みます。

○閲覧

- ・期 間 : 月 日 一 月 日
- ・場 所 : 土地所在地 市・郡・区(邑・面・洞)民願室
- ・閲覧内容 : 土地 地番別  $m^2$ 当 価格

○意見提出

- ・期 間 : 月 日 一 月 日
- ・提出事項 : 土地の利用状況が同じであったり、最も類似した標準地の価格や、隣接する土地の地価と均衡をなしていない場合、適正な意見価格
- ・提出者 : 土地所有者 その他 利害関係者
- ・提出所 : 土地所在地 市・郡・区(邑・面・洞)民願室
- ・提出方法 : 市・郡・区(邑・面・洞)民願室に配置されている個別公示地価意見提出書 書式に記載

○意見提出に対する処理

意見が提出された土地価格に対しては、土地の特性を再確認し、標準地の価格や、隣接した土地の地価と均衡を維持しているか否かなどを市・郡・区の土地評価委員会において審議し、その処理結果を意見提出者に通知。

(別紙 第3号)

個別公示地価 意見提出書		処 理 期 間	
		意見提出期間が満了 された日から30日	
提出人	① 姓 名		② 住民登録番号
	③ 住 所	(電話番号: )	
	④ 所有者との関係		
対 象 土 地	⑤ 所在地及び地番	(一連番号: )	
	⑥ 地 目		
	⑦ 実際利用状況		
意 見 提 出 内 容	⑧ 意見価格	万円/m <sup>2</sup>	
	⑨ 意見提出事由		
<p>地価公示及び土地等の評価に関する法律施行令 第12条の5第2項の 規定により 閲覧した個別公示地価に対して上のとおり 意見を提出します。</p> <p>年 月 日</p> <p>意見提出人 (証明 又は 印)</p> <p>〇 〇 市 長 貴下</p>			
※具備書類		手 数 料	
意見提出関連参考資料 (参考資料がある場合に限り)		手数料なし	

※記載要領 : ⑤ 一連番号は土地価格閲覧表簿の一覧番号を記載する  
 ⑨ 意見提出理由は 対象土地の地形、地勢及び周辺条件等  
 意見価格を提示するようになった総合的な理由を記載する

( 公 示 後 異 議 申 請 )

個 別 公 示 地 価 異 議 申 請 書		処 理 期 間		
		高 陽 市 土 地 評 価 委 員 会 開 催 日		
申 請 人	① 姓 名		② 住 民 登 録 番 号	—
	③ 住 所	( 電 話 番 号 :                      )		
	④ 所 有 者 と の 関 係			
対 象  土 地	⑤ 所 在 地 及 び 地 番	( 電 話 番 号 :                      )		
	⑥ 地 目		実 際 利 用 状 況	
	⑧ 地 価	ウオン / m <sup>2</sup>		
⑨ 申 請 用 地				
⑩ 申 請 理 由				
地 価 公 示 及 び 土 地 等 の 評 価 に 関 す る 法 律 第 1 0 条 の 3 の 規 定 に よ り      年      月      日 決 定 公 示 し た 個 別 公 示 地 価 に 対 し て 上 の よ う に 異 議 を 申 請 し ま す 。  <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">                     年      月      日                      申 請 者 ( 証 明 又 は 印 )                 </div> 区 庁 長    貴 下				
※ 具 備 書 類 ( 異 議 申 請 関 連 参 考 資 料 ) — 土 地 台 帳 , — 土 地 価 格 確 認 — 地 積 図 , — そ の 他 ,				

※ 記 載 要 領 : ⑤ 一 連 番 号 は 土 地 価 格 閱 覧 簿 の 一 連 番 号 を 記 載 す る

⑨ 申 請 用 地 は 簡 単 に 記 載 す る

⑩ 申 請 理 由 は 異 議 申 請 事 由 を 記 載 し 適 当 だ と 判 断 さ れ る  
 価 格 を 記 載 す る

## 日程別推進計画

日 程 別	推 進 事 項	推 進 部 署
'97. 11. 13	○ 98年 建物時価標準額調整方策及び 決定・公示計画示達	市
'98. 11. 13 ~11. 17	○ 財産税 課税資料 準備	各区
'97. 11. 18	○ 97年 個別公示地が入力された 地価資料配付	電算情報管理所
'97. 11. 18 ~11. 24	○ リスト出力 (97財産税 課税資料) ※行政洞別、地番順	各区
'97. 11. 25 ~12. 6	○ 財産課税資料 整備 ・ 97. 5. 1以後 取得税 申告納付対象の台帳確認 ・ 所有権変動事項 等 記録記載状態の正確性の可否確認 ・ 面積の増減 訂正可否及び 層別世代数、層別用途 等 記載状態の確認 ・ 延面積及び 用途別使用面積 区分整理の如何 : 専用・公用 等 面積 区分の如何 ・ 分割、合併 等 地番訂正後 課税物件と一致するか否か ・ 納税義務者の姓名、住民登録番号、住所等一致するか否か ・ 新增築及び滅失建築物 一致するか否か	各区
'97. 12. 6	○ 整備資料 提出	各区
'97. 12. 8 ~12. 13	○ 区別整備資料 一括構築	電算情報管理所
'97. 12. 15	○ 時価標準額 算出内訳 入力資料配付 -CT tape-	電算情報管理所
'97. 12. 16 ~12. 20	○ 時価標準額 算出内訳 出力	電算情報管理所
'97. 12. 21 ~12. 31	○ 地方税課税標準委員会審議・議決 時価標準額 決定・公示	各区
'98. 1. 1 ~	○ 98年 建物 時価標準額 閲覧	各区



# 公 示 (案)

ソウル特別市 区 公示 第1997— 号

## 1998年度 建築物・船舶 時価標準額 決定

1. 地方税法施行令第80条第1項・第4項・第8項及び同法施行規則第40条の5規定により決定した建築物・船舶時価標準額並びに不動産時価標準額表を同法施行規則第40条の6第3項の規定により次のとおり公示します。

1997. 12.

区 庁 長

1. 件 名 : 98年度建築物・船舶時価標準額決定
2. 施行日付: 98. 1. 1
3. 決定項目: 98財産税課税対象建築物別時価標準額

### カ. 建物

- (1) 物件別時価標準額
- (2) 不動産時価標準額表—①建物課税標準(課標)算出体系②適用指数  
③経過年数別残存価格率(残価率)④加減算特例  
⑤増・改築に対する課税標準算出要領建物時価標準額はやみ表

### ナ. 船舶—①用語の整理②用語の解説③耐用年数及び減算率

- ④船舶及び船舶機関基準課標⑤時価標準額 適用要領

### ダ. 特殊付帯設備—①エレベータ②エスカレータ③20kw以上の発電施設

- ④冷・暖房施設⑤7,560kcal以上のエアコン
- ⑥付着された金庫⑦ガソリン施設及びガス充電施設⑧交換施設
- ⑨区内変電、配電施設

### フ. 構築物—①プール②スケート場③展望台④屋内スタンド⑤娯楽施設

- ⑥水槽⑦貯油槽⑧サイロ⑨貯蔵槽⑩油送パイプ管
- ⑪給・排水施設⑫覆蓋施設⑬造船施設⑭棧橋

### 4. 細部決定事項

区賦課(1、2)課及び洞事務所(日本の市町村役場に相当する)に配置されている物件別時価標準額並びに不動産時価標準額表と同じである。

# カナダの地方税制度について

## 1 地方制度の概要

### ア 法的な位置づけ

#### ① 州 (Province) 及び準州 (Territory)

カナダは10の州及び2つの準州から構成される連邦制国家である。

1967年憲法第2条においてオンタリオ、ケベック、ノバスコシア、ニューブランズウィックの4州を規定(建国の4州)。同法第146条でニューファウンドランド、プリンス・エドワード・アイランド、ブリティッシュ・コロンビアの3州を規定し、同条に基づく個別の特別法によりマニトバ、サスカチュワン、アルバータの3州(平原3州)を規定。このように10州の法的な位置づけはその歴史的経緯から若干異なるが、憲法上、州の有する権限は同等。

また、カナダ北部にはノースウエスト・テリトリーズ及びユーコン・テリトリーの二つの準州が設置されているが、準州の法的根拠は平原3州と同様、1967年憲法第146条に基づく個別の特別法にある。準州は憲法上の権限を有さず、連邦の権限の下に位置づけられる(なお、1999年4月1日にノースウエスト・テリトリーズの東部が分離し、新たな準州であるヌナブートを設立することが決定している。)

#### ② 地方政府 (Local Government)

地方政府は憲法上の法的根拠を有さない。1967年憲法第92条第8項に基づき、州の立法府が地方政府の制度を専管的に有することとされており、各州の州法に根拠を有する。

従って、地方政府の制度は各州により異なる。地方政府に関する一般法(Municipal Actなど)により地方政府の法的根拠や権限を与える手法が一般的であるが、歴史的経緯等により、個別の地方政府毎の立法や憲章(Charter)により法的根拠を付与する場合もある。

個別法の例としては、ニューファウンドランド州、プリンス・エドワード・アイランド州の市などが、憲章の例としてはモントリオール市やバンクーバー市などがある。但し、憲章と言ってもアメリカの自治体に見られるような、住民自らが造る「ホームルール憲章」ではなく、あくまで州政府によって付与されるものに過ぎず、カナダでは一般的には地方政府は「州政府の創造物(creature)」であると言われている。

また、カナダでは地方政府に関する制度は全て州政府が決定することとされているため、連邦政府が地方政府の制度に関与する法的な権限はない。かつて連邦政府が大都市行政に関与しようとしたことがあったが概ね失敗に終わった。

なお、地方政府の一部には、地方政府の憲法上の位置づけを明確にすべきであるという主張もあるが、政治レベルでは殆ど議論の対象にすらなっていないのが現状である。

## イ 行政・立法機構の構成等

### ① 構成

連邦政府：議院内閣制（上院・下院よりなる二院制。直接公選の下院の多数を占める政党党首が首相（Prime Minister）となり内閣を構成。上院議員は首相による選任。下院議員の任期は5年。）

州政府：議院内閣制（一院制。州議会の多数をしめる政党党首が州首相（Premier）となり、内閣を構成。州議会議員の任期は5年。）

地方政府：首長制（mayor, reeve etc.）

自治体議会（council）の任期は3年に1回の統一地方選挙（各州毎）

### ② 各レベルの政府の役割分担・事務配分

連邦政府：1967年憲法第91条に列挙された事項及び第94条Aに掲げる事項（老齢年金他）に関する権限を有する。また、州政府の権限に属さない事項については、全て連邦政府の権限に属する（残余権の連邦への帰属）。

州政府：1967年憲法第92条に列挙された事項、第93条に掲げる事項（州内における教育）及び第92条Aに掲げる事項（州内における非再生産天然資源、森林資源、電気エネルギー）に関する権限を有する。

地方政府：各州政府が制定する地方政府に関する州法の定めによる。従って、州によって地方政府に与えられる権能は異なるが、一般的には、地域住民の日常生活に関連した行政分野を州から割り当てられていると言われている。

また、従前は地方自治体の権限を州法により制限・限定していたが、最近は地方行政に係る一般的な権限を付与する州が出てきており（例えばアルバータ州など）、今後増加する傾向にある。

## ウ 地方政府の種類

各州政府が制定する地方政府に関する州法の定めにより地方自治体の類型は異なったものとなり、種類、規模共に州毎にかなり異なる状況となっている。

また、一般の地方自治体（municipality）以外に、学校区（School District）のような特定目的のための地方政府（special purpose government）を設置する州もある。

なお、ケベック州、オンタリオ州、プリティッシュ・コロンビア州ではupper-tier（広域自治体）、lower-tier（基礎的自治体）の二層制（two-tier）の地方制度となっているが、その他の州では一層制（single-tier）の地方制度となっている。二層制の地方制度を採用する理由は各州の歴史的経緯による場合と、大都市行政への対応の要請に基づく場合の二つの場合があり、その態様は一様ではない。

## エ 中央政府との関係等

### ① 連邦政府と州政府との関係

憲法上、連邦と州との間に明確な権限配分 (division of power) が行われており (1867年憲法第91条で連邦の権限、第92条で州の権限を限定列挙している。)、形式的には他方の所管する分野に対する権限を有さないことから、連邦政府と州政府との関係は憲法上対等なものであることが保証されている。

現実的には、州の所管する行政分野に対する各種の財政支出権 (spending power) の行使等により、連邦政府が州政府の所管する行政分野に関与している。しかし、その場合であっても、対等な立場に立った各種・各レベルの連邦一州間の調整機能が大きな影響力を有していると言われる。例えば、連邦と州との間の懸案事項については、連邦・州首相会議 (Conference of First Ministers)、連邦・州各省大臣会議 (Conference of Ministers) の他、連邦・州の担当者間での事務レベル会議において協議され、その際の関係は「対等」なものとしてされている。

### ② 州政府と地方政府との関係

憲法上、州政府が地方政府の制度を専管的に有することとされており、俗に「地方政府は州政府の「創造物 (creature)」である。」と言われる。形式的にも実質的にも州政府と地方政府との関係は「主と従」の関係であり、この点に関する制度的な議論は殆ど存在しない。

住民の意識も「地方政府は州政府の従属物である」という意識が一般的であると言われる。換言すれば、アメリカの場合は「地方政府は住民が造るものである」のに対して、カナダの場合は「地方政府は州政府が造るものであって、住民が造るものではない」という感覚が住民の意識として一般的なものであるとも言われている。

なお、各州には地方自治体、地方制度の所管官庁として自治省が設置されているのが常である (連邦政府には地方自治を所管する省は存在しない。 )。

## 2 地方税制の概要

### ア 法的な位置づけ

- ・ 州政府 : 課税権を有する範囲内で、各税目毎に税率、その他課税手続き等を州法により定める。

なお、課税権の連邦と州との間の権限配分については憲法第92条第2項において「州内における直接税の賦課」についてのみ州に課税権が付与されており、権限配分の上からは連邦政府の課税権の範囲が極めて大きい。

従って、州は間接税の課税権を憲法の規定上は有さないが、沿革的に州内における「小売売上税」を「消費者が直接支払う税」という解釈で直接税の範疇に含め、消費課税を州に専管する税目としてきた。

(1991年より連邦政府が一般消費税(GST)を導入。)

- ・ 地方政府 : 課税権を有する税目は、基本的には固定資産税のみ(地方政府の全税収中9割強)。固定資産税及び固定資産評価の根拠法は州法であり、固定資産評価の事務も州政府が行う場合が殆ど。地方政府の条例では税率及び徴収手続等の細則を定める。

### イ 税収の状況(1994年)

(単位:100万カナダドル)

連邦政府	107,287 (100.0%)	47.2%
個人所得税	61,691 (57.5%)	
法人所得税	11,600 (10.8%)	
その他の所得課税	1,390 (1.3%)	
消費課税(財貨・サービス税等)	32,606 (30.4%)	
州政府	92,687 (100.0%)	40.7%
個人所得税	40,252 (43.4%)	
法人所得税	6,603 (7.1%)	
消費課税(小売売上税等)	39,098 (42.2%)	
固定資産税	6,734 (7.3%)	
地方政府	27,545 (100.0%)	12.1%
固定資産税	27,168 (98.6%)	
その他	377 (1.3%)	

(参考) 連邦政府と州・地方政府の歳出の比率(純支出ベース)(1994年)

連邦:州・地方=1,421:2,154(億カナダドル)=4:6

## ウ 税率設定に係る州政府・地方政府の裁量

- ・ 州政府 : 個人所得税、その他の税目も含めて、税率は全て各州の州法により独自に定められる。

連邦には州税の税率に関与する権限はないが、特に所得税に関しては連邦税額に対する税率を州の税率としており (除く、ケベック州)、連邦政府の税制改正が実質的に州の税収に大きな影響を与える。即ち、課税ベースは連邦政府のものをそのまま活用するので、実質的には州所得税は連邦所得税の付加税となっているのが実態。

また、所得税の徴収事務も州が連邦に委託している (除く、ケベック州)。

- ・ 地方政府 : 固定資産税の税率は地方自治体議会により定められるが、州が州法により一定の制限をかける場合もある。

税率決定は概ね以下の手順により行われる。。

- ① 必要とする自治体行政サービスの所要経費の総額を決定
- ② 州補助金、使用料等のその他歳入を差し引き、固定資産税徴収総額を決定
- ③ 州政府等により決定される評価総額により徴収総額を割り戻した率を税率として決定

従って、固定資産税負担の決定は評価ではなく税率による調整が基本

## エ 固定資産税及び評価制度の特色

- 各州により各州政府が定める固定資産税制度及び評価制度を有する。従って、各州によって異なる固定資産税制度及び評価制度となっており、各州内における評価方法の統一は図られているが、全国的な統一はない。

但し、最近では市場価値 (market value) を基準とした大量一括評価 (mass appraisal assessment) の方法が名実ともに導入されるようになってきたことから、実質的にはカナダ全土でほぼ同一の評価方法 となってきた。また、毎年1回、各州政府の評価担当責任者、評価機関の責任者が一同に会して評価の諸問題を行う「Canadian Directors of Assessors Meeting」が開催されており、全国的な評価の均衡化・適正化が図られている。

なお、市場価値を基準とした大量一括評価は、アメリカの各州でも同様に採用されている評価方式であり、北米ではこれが固定資産評価の「事実上の標準」となっている。

(IAAO: International Association of Assessing Officersの評価基準に準拠)

アメリカとカナダの評価に関する大きな相違点は、後述する評価体制のあり方ではないかと思われる。カナダでは州政府による評価が一般化している。

最近では評価手法としてコンピュータ管理による大量一括評価 (CAMA: Computer Assisted Mass Appraisal) が普及してきており、評価の精度向上及び評価事務の効率化に大きく役立っていると言われている。



- 固定資産税 (property tax) は地方自治体の専管的な税目としている州が殆どである。土地、家屋については全ての州が課税対象としており、償却資産についても多くの州が課税の対象としている。

これは地方制度の歴史的・沿革的な経緯によるところが大きい (地方政府の地方行政サービスの財源として固定資産に税源を求めたという固定資産税発足の経緯)、他方、教育に要する財源を固定資産税に求める場合 (教育税) や、州政府の業務として自治体の行政サービスを所管する場合、自治体未組織地域の地方行政サービスを行う場合などに州政府の税目とする場合もある。

また、パイプライン、鉄軌道、通信設備のような複数の地方自治体に跨る資産に対する固定資産税は州の税目としている例もある。

なお、カナダでは固定資産税は「財産税 (tax on wealth in property)」として位置付けられており、課税の方法は「財産価値に対する従価税 (ad valorem tax system)」と解されるのが一般的である。

- 評価の仕組み、評価方法などは州法である「固定資産評価法 (Assessment Act)」などに定められる。地方自治体には評価事務の制度決定に関与する権限はない。

また、州レベルの評価機関を設置する場合には、特別法により設置されている。

- 1960年代までは地方自治体がそれぞれ独自の評価方法により評価事務を行うのが通例であったが、

① 評価水準の不均衡が納税者の不満を生むという傾向が強まったこと

② 地方行政サービスの範囲が徐々に拡大したのに対応して自治体財源の安定的確保が必要とされたこと

などを背景として、60年代後半から70年代にかけて、「地方自治体間における評価の均衡化・適正化」、「評価事務の効率化・合理化」、「地方自治体の行政改革」などの理由から評価事務を自治体から州政府に移管する動きが一般化した。

また、これに併せて固定資産評価の基準は「市場価値 (market value)」とし、評価の基本的な方法を全州的な基準として州政府が定めるようにした州が増加した。市場価値の定義は州により若干規定の仕方が異なるが、基本的には同じ考え方に基づくものである (「自発的な売り手と買い手がオープン・マーケットで売買した場合に成立することが期待される価格」 (アルバータ州) など)。このような市場価値による評価が採用された主たる理由は、大量一括評価である固定資産税の評価を効率的・効果的に行い、かつ、納税者にとって分かりやすい方法は市場価値による評価であるという考え方に基づくものであったと言われる。

また、固定資産の評価額は、個別評価 (single-property appraisal) に基づく鑑定価格や実際の取引価格と同一のものとなるとは限らないが、ある程度の範囲内で近似した価格となることが評価の精度の高さを示すこととなる。このような評価の精度を測定する指標として、北米では I A A O の 3 基準が比較的よく用いられている。

- ① 評価額一取引価格割合 (A S R : Assessment-to-Sales Ratio)

実際の取引価格には値幅があるため、評価額はこの取引価格の値幅の中央値を反映

するほど精度が高いという考え方に基づく指標。I A A Oの基準によれば、90%から110%の間であれば適正な評価とされる。

② 評価額の散布計数 (C O D : Coefficient of Disperation)

A S Rの平均絶対偏差をA S Rの中位値で除したもの。評価額のバラツキを示す指標。I A A Oの基準によれば、住宅地の場合には10%~15%、商業地の場合には15%から20%の間であればバラツキのない適正な評価とされる。

③ 評価額の価格関連格差 (P R D : Price-Related Differencial)

A S Rの単純平均値を加重平均値で除したもの。評価額の累進性、逆進性を示す指標。I A A Oの基準によれば、0.98~1.03の間であれば過少・過大評価のない適正な評価とされ、0.98未満の場合は過大評価(累進性が強い)、1.03超の場合には過小評価(逆進性が強い)と判断される。

各州の評価機関においては、これらの指標などを用いて、納税者に対して評価精度の高さ、確実性をP Rすることに大きな配慮をしている(コミュニケーション部門の充実)。

- 「市場価値」の評価の仕方は、資産の種類に応じて、取引事例比較法、収益還元法、原価法を適宜活用するが、どの評価法を活用するかは法律等により予め規定するのではなく、どの評価法が最もその資産の市場価値を把握するのに適しているかという観点から評価機関が実務的な観点から選択するのが通例である。即ち、居住用資産は取引事例比較法、事業用不動産は収益還元法、新規の宅地開発・マンション開発には原価法を活用するなどの用途別評価方法である。

なお、カナダではアメリカの各州で見られるような「評価割合」を課税標準として活用する州は見られない。即ち、「10割評価」を行っているということである。

- この結果、カナダでは税率及び徴収等の課税事務と評価事務を完全に分離する傾向が強まった。

即ち、評価事務は技術的・専門的・広域的な事務として州政府などの専門的機関が行い、自治体は評価額をこれらの評価の専門機関から受け取り、その評価額を所与の前提とした上で税率決定及び徴収事務などの課税事務を担当するという「課税と評価の分離」が一般化した。

このような「課税と評価の分離」は、従前、評価額の決定が自治体によって恣意的に行われてきたこと(多くの場合は「市場価値」に比較して低く抑える傾向が見られた。)の反省に立って行われた制度改革であった。現在のカナダでは、「課税と評価を分離することは地方自治体の自治権を侵害する」というような否定的な見解は殆ど存在せず、むしろ、このような「課税と評価の分離」は肯定的に受け止められている。

即ち、評価額は市場価値に基づく客観的な数値として全州的な均衡の観点から評価し、従前のように評価額の調整によって税負担の調整を恣意的に行うことを止め、税負担の調整は納税者の代表である自治体議会における税率の決定を通じて行うというスタイルが納税者から肯定的に受け止められているということである。

以下、実地調査を行った4州の評価体制についてその概要を記する。

#### <ブリティッシュ・コロンビア州>

ブリティッシュ・コロンビア州では、1973年までは各地方自治体が評価事務を単独で行っていたが、1974年以降、州営公社である「ブリティッシュ・コロンビア州評価公社 (British Columbia Assessment Authority: 以下、BCAA)」が評価権限及び評価事務を一括して担当するようになった。

BCAAは州政府任命の評議員からなる評議会により運営され、実際の評価事務は州政府任命のコミッショナーを長とした組織により実施される。州内に24の地域事務所を有し、685名の職員が州内全ての評価事務に携わっている。BCAA設立前には千人以上の評価担当職員が州内の各自治体にいたそうであるから、BCAAの設立により大幅な行革が進んだことになる。

また、BCAAは州営公社であり、財政的には州政府から完全に独立している。州政府からは一切の補助金を得ておらず、独立採算性を維持している。その運営経費の約95%が納税者へのコスト転嫁に負っており、毎年評価額の0.012%が納税者に賦課され、固定資産税を徴収する際に同時に徴収される。最近では独立採算を維持するため独自の収入源の開拓に力を入れており、評価額リスト、評価基準、コンピュータシステム等の販売を行っているとのことである。

#### <アルバータ州>

アルバータ州では、従前から地方自治体が評価権限を有し、エドモントン、カルガリーなど9都市では評価事務も市直営で実施していたが、その他の自治体は州政府又は不動産評価専門の民間企業に評価事務を委託していた。それが1995年の州政府の行政改革により、州政府の評価機関を完全民営化し、評価事務は市場原理に委ねるという制度改革が断行された。当時州政府の評価担当職員は約300名程度いたそうであるが、これを全員解雇し、民間企業の設立を促したのである。制度改革を検討した際には、BCAAのような全州的な評価機関の設立も俎上に上ったが、「2年間で州政府職員の2割を削減する」という選挙公約を掲げていた州首相の鶴の一声で一転して完全民営化となったとのことである。

なお、この民営化により、新たに州内に35の評価専門の民間企業が誕生し、地方自治体からの事務委託を受けている。州政府は、現在直営で行っている9市に対しても、民営化を進めるよう促している。

#### <オンタリオ州>

オンタリオ州では1969年までは各地方自治体が評価事務を独自に行っていたが、1970年に評価権限及び評価事務を州政府に移管した。以降、州政府が評価事務を担当してきたが、最近の州政府の行財政改革の一環として、評価権限及び評価事務のコスト負担を地方自治体に一旦戻し、地方自治体の共同組織として州政府が新たに特殊法人であるオンタリオ州評価公社 (Ontario Property Assessment Corporation: 以下、OPAC) を設立した。これに伴い、現在、州政府の評価担当職員約1500名の移管が検討されている最中である。

#### <ニュー・ブランズウィック州>

ニュー・ブランズウィック州では1966年までは各地方自治体が独自に評価事務を行っていたが、1967年に州政府に評価事務及び評価権限を州政府に移管した。以降、

州政府が評価事務を担当してきたが、1996年に州政府の行財政改革の一環として州営公社化し、NBGIC (New Brunswick Geographic Information Corporation) を設立した。同公社では評価事務以外に州内の地図作製及びそのコンピュータ化事務 (GIS) 及び登記事務を統合した。更に1998年には徴税部門と自動車登録、狩猟許可などの許認可事務も統合して新たにサービス・ニュー・ブランズウィックを設立し、州政府の全窓口業務を一括して担当させることとした。

- しかしながらこのような「課税と評価の分離」による制度改正以降も、「市場価値」による評価が原則であるにもかかわらず、納税者（特に都市部、都心部の納税者）による評価替えに対する反発などから評価替えが実行できない又は評価替えのサイクルが長くなってしまおうという問題（オンタリオ州、アルバータ州など）、評価替えを実施しないこと等による納税者間、地域間の税負担の不均衡の問題、さらには80年代の大都市部における地価急騰への対応が困難となったという問題（プリティッシュ・コロンビア州）などの課題が残った。
- 他方、評価替えが進まない州や評価額の割落としをかけていた州において、80年代から90年代にかけて「固定資産税の評価は市場価値で行うべきである」という判決が出るようになった。  
また、その他の要因として、90年代前半の州財政悪化に対応して地方行財政改革の推進が緊急の課題となった。  
このような状況に対応するために、現在、固定資産税制度及び評価制度の抜本的改革を進めている州がある。

(例) オンタリオ州 → 市場価値評価への完全移行  
評価機関のエージェンシー化  
(州政府の評価部門のエージェンシー化)

アルバータ州 → 市場価値評価への完全移行  
評価機関の民営化  
(州政府の評価部門の民営化)

ニュー・ブランズウィック州  
→ 評価機関の州営公社化・徴税部門等との統合

- また、市場価値評価の欠点である「地下急騰に伴う評価額増、課税額増」に対する負担調整措置の例として、1980年代後半から1990年代前半のプリティッシュ・コロンビア州バンクーバー市における対応が参考となる。1985年、プリティッシュ・コロンビア州では評価事務の簡素合理化の観点から、従前の毎年評価替えを2年置きの評価替えに変更したが、折悪しくバブルによる地価急騰に見舞われ、評価替えごとの評価額の急上昇が納税者の不満、評価事務に対する不信を招くこととなった。そこでプリティッシュ・コロンビア州政府は1989年及び91年の評価替えにおいて、BCAAの算出した評価額に関して自治体議会の判断により上限（キャップ）を設けることがで

きるといふ負担調整措置を導入した。これを唯一活用したのがバンクーバー市であったが、十分な対応ではないとの批判が依然として残ったため、93年から毎年評価替えに復すると同時に、自治体議会の判断により過去3年間の評価額の平均を課税標準とすることができるという負担調整措置を導入した。この負担調整措置を活用したのも現在までバンクーバー市だけであるが、最近では地価が安定してきたため、負担調整措置の意義は薄れている。

ブリティッシュ・コロンビア州における評価替えに伴う負担調整措置の経験から参考となるのは、負担調整措置のスキームは州政府が準備するものの、それを実際に活用するか否かは地方自治体議会の判断に委ねられるということである。税率のみにより調整しがたい場合にはこのような負担調整措置が必要となるという点も参考となろう。

- 評価額に対する不服審査システムは二層制 (two-tier system) としている場合が多いが、不服審査機関も個々の市町村レベルではなく、州政府レベルに統合している例が多い。第一段階の不服審査では一定期間内に簡易な審査を行い、その決定にさらに不服を持つ納税者に対しては第二段階の不服審査において詳細な評価額審査を行うことが可能である。不服審査手続きにおいて審査申出の対象となるのは評価額のみであって、評価方法や税額などは不服審査の対象とはならない。不服審査機関における決定に不服を有する者は、司法救済の途が保証されている。

なお、固定資産評価に関する不服審査システムに関しても、昨今の地方行財政改革推進及び納税者の利便性向上の観点から、不服審査システムの簡素化・合理化（二層制の廃止、不服審査手続きの簡素化、審査期間の短縮など）、審査請求の有料化などの方策が推進されている。

- 農地評価は「市場価値」による評価の枠外で特別に定められる。即ち、農地評価は市場価値評価に馴染まないとの考え方から、州政府が特別に評価方法、評価額などを決定している例が多い (Regulated Assessment)。

カナダの各州における固定資産評価体制について（その1）

州名	ブリティッシュ・コロンビア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
評価の基本法、関連法	Assessment Act Assessment Authority Act	(～1994) Municipal Taxation Act Municipalities Assessment and Equarization Act (1995～) Municipal Governemnt Act	(1970～) Assessment Act (1998～) Fair Municipal Finance Act Ontario Property Assessment Corporation Act	Assessment Act Real Property Tax Act
評価権限の主体	(～1973) 地方自治体 (1974～) British Columbia Assessment Authority (BCAA)	地方自治体	(～1969) 地方自治体 (70～97) 州政府 (1998～) 地方自治体	(～1966) 地方自治体 (1967～) 州政府
評価実務の主体	(～1973) 地方自治体 (1974～) BCAA<州営公社>	大都市：直営（9市） その他の自治体：州政府（273） 又は民間企業（61） (1995～) 州政府の評価機構を完全民営化 → 35の民間企業化 (但し、州政府に評価の監査権 限を付与)	(～1968) 地方自治体 (70～97) 州政府（大蔵省） (1998～) Ontario Property Assessment Corporation(OPAC) <特殊法人>	(～1966) 地方自治体 (67～95) 州政府（自治省） (96～97) New Brunswick Geographic Information Co- rporation (NBGIC) → 固定資産税の評価事務、 GIS、登記事務を統合 (1998～) Service NB <州営公社> → 徴税、許認可事務を統合
評価事務のコスト負担	納税者に直接転嫁 (評価額の0.012%)	地方自治体の負担	(～69) 地方自治体の負担 (70～97) 州政府の負担 (98～) 地方自治体の負担	納税者に直接転嫁 (評価額の0.02%)
評価基準の策定主体	BCAA	州政府（自治省）	州政府（大蔵省）	法律上は州政府だが作成せず (IAAO基準に準拠)
評価替えのサイクル	毎年（実地調査は4年毎） (82～94は2年毎)	(～1994) 8年毎 (95～98) 2年毎 (1999～) 毎年評価替え	(～1997) 地方自治体の同意が 得られた際に適宜 (98～2003) 2年毎 (2004～) 毎年評価替え	毎年（実地調査は5年毎）



カナダの各州における固定資産評価体制について（その2）

州名	ブリティッシュ・コロンビア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
評価額の定義  (評価基準日) ＜課税客体の把握日＞	actual value (法19条) ・前年の7月1日現在の価格 →法律で定める(法18条) ・market valueに等しい 「土地家屋の他の権利関係がない状態での市場価値」 ・農地、山林等は除く	market value (法1) ・前年の7月1日現在の価格 →省令で定める 「自発的な売り手と買い手とがオープン・マーケットで売買された場合に成立すると期待される価格」 ・家屋は1994までは再建築費、1995以降は再建築費とmarket valueの選択制 ・農地等は除く	(1997まで) market value ・前年の7月1日現在の価格 → 省令で定める (但し、評価替えをしない、又は一定の評価割合を使うことも自治体の判断により可能) ・農地、山林等は除く  (1998以降) current value ・前年の6月30日現在の価格 →法律で定める(法19条) 「自発的な売り手と買い手が取引に障害のない市場で売買した近傍地の他の権利を含まない状態で成立する価格に基づく価格」 ・農地、山林等は除く	real and true value (法16) ・毎年1月1日現在の価格を前年の1月1月～6月の価格を基に評価する ・market valueに等しい ・農地、山林等は除く
クラシフィケーション	・住宅用 ・公益事業用 ・未管理山林 ・基幹産業用 ・軽産業用 ・事業用その他 ・管理山林 ・レクリエーション用、宗教・慈善団体用 ・農地 ・その他	・居住用 ・非居住用 ・農地 ・その他	・単独居住者用 ・複数居住者用 ・商業用 ・工業用 ・農地 ・管理山林 ・その他	・居住用 ・非居住用 ・農地 ・山林 ・その他
固定資産税の種類	・自治体行政分(自治体、州) ・教育税分(州) ・追加行政分(州、広域自治体)	・自治体分 ・州分(教育税分)	・自治体分 ・州分(教育税分)	・自治体分 ・州政府分(一般行政分)

カナダの各州における固定資産評価体制について（その3）

州名	ブリティッシュ・コロンビア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
徴収事務の主体	地方自治体 ・自治体未組織地域は州政府の大蔵省が徴収 ・過疎地域は州政府の徴収代行も可能（45団体）	地方自治体	地方自治体	州政府 ・徴収権限は自治体に帰属 ・徴収コストは州政府が負担
税率決定の主体	地方自治体 ・自治体未組織地域及び教育税は州政府大蔵省が決定 ・広域自治体も税率決定権あり	地方自治体 ・但し、MGAによる規制あり ・教育税分は州政府が決定	地方自治体 ・但し、FNFAによる税率割合による規制あり ・教育税分は州政府が決定	地方自治体 ・州政府分及び評価コスト分については州政府が決定
税率の種類	クラシフィケーション別税率 評価コスト分（州） 徴収コスト分（州、自治体） 追加行政分（州、広域自治体）	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率 評価コスト分（州） 賃賃用追加分（州）
評価替えに伴う負担調整措置	評価額のキャップ制（89～92） 評価額の平準化措置（93～）	（特になし）	税率割合による調整 （居住者用資産税率に対する格資産の税率の割合） 単独居住者用資産の税額調整 商工業用資産の税額キャップ制	（特になし）
評価替えに伴う課税の特例	自宅用税額控除（教育税分） 高齢者向け徴収猶予	自宅用税額控除 高齢者向け税額控除	低所得者・身障者向け徴収猶予制度（自治体の選択制） 農家向け税額控除（98廃止）	自宅用税率控除（州税分） 低所得者向け税額控除 農家向け徴収猶予
不服審査システム	二層制 （第一段階） Court of Revision（州自治省） （第二段階） Assessment Appeal Board （州政府）	二層制 （第一段階） Assessment Review Board （各自治体） （第二段階） Municipal Government Board （州自治省）	二層制 （第一段階） Assessment Review Board （州司法省） （第二段階） Ontario Municipal Board （州自治省） （98～）一層制へ移行 → OMB審査を廃止	二層制 （第一段階） Reference to the Director （第二段階） Assessment Review Board （州自治省）

要点 (Please Remember...)

- 査定評価は毎年年中頃の価値を土地・家屋の所有者や税務当局に通知して更新されています。
- 1997年7月1日は全1998年土地・家屋査定のための評価の日です。
- 価格を決めるのは市場で、それを通知するのがブリティッシュ・コロンビア州アセスメントです。価値変化は土地・家屋の査定結果として反映されます。
- 共通の価格査定日—1997年7月1日—によるのは土地・家屋の課税の公正を確保するためのものです。
- ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントでは、お手元の通知書または査定の一般的な役割に関してどんな質問にも喜んでお答えします。

どのようにして査定の正確性を知ることができますか。(Checking Assessment Quality)

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは、入手できる限りの情報とデータ、つまりあなた、敷地の検分、あなたの土地・家屋と類似した土地・家屋の売却価格やそのほかのデータから実際の価格を決定します。

毎年ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは、州全体の総合的な均等性と正確性を期するために販売価格に基づいて幾多の統計的な計算を行なっています。

あなたの土地・家屋の査定額をほかの土地・家屋の価格と比較する方法は幾つかあります。例えば、あなたの地区のアセスメント事務所や売却された土地・家屋に関する情報を得ることができます。

同様に、アセスメント事務所やたいていの図書館、市役所や政府機関の事務所には、アセスメント・バイ・アドレスが置いてあって自由に閲覧できます。

アセスメント・バイ・アドレスには、ほとんどの自治体の個々の土地・家屋の査定記録をその通りの名称によって示していますので、容易に査定記録の比較ができます。あなたの土地・家屋の査定された市場価格を調べるときには、その価格は1997年7月1日現在のものであることをお忘れないようにご注意ください。

「私の土地・家屋の査定額は、1997年7月1日現在での市場価格と比較して理にかなっているだろうか？」と自問してみてください。

- もしお答えが「イエス」なら、あなたの土地・家屋が公平に査定評価されたことがわかるでしょう。
- もしお答えが「ノー」で、あなたの土地・家屋の市場価格の査定が正確に行なわれていないというご懸念があれば、その事についてブリティッシュ・コロンビア州アセスメントのスタッフと話し合ってください。

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントのスタッフは、査定の正確さを確保するためにあらゆる努力をします。一緒にあなたの土地・家屋のデータを再吟味して類似した土地・家屋の売却価格に関してご説明します。場合によってはお持ちの土地・家屋を再検分するでしょう。

あなたのご協力によってブリティッシュ・コロンビア州アセスメント事務所員は公平かつ公正な土地・家屋の査定システムを確実に働かせることによって地域社会にご奉仕しています。査定記録は不動産税割り当てのための均一基準として維持されています。

土地・家屋の査定についてよく聞かれる質問 (Frequently Asked Questions About Property Assessment)

## 査定とは？

1998年の査定とは、1997年7月1日現在での、土地・家屋の市場価格の見積りをいいます。この価格は、1997年10月31日現在でのあなたの土地・家屋の保存状態と1997年11月30日現在での登記所の記録による所有権を記載してあります。

## 市場価格とは？

市場価格とは、競争開放市場においてある土地・家屋に支払われる可能性の最も高い値段です。買い手と売り手の両方が、土地・家屋の売却に十分な時間を取って慎重にかつ十分な情報を得て行動し、むやみに急いで取引をしないことを前提としています。

## 土地・家屋の正確な査定はどのようにされるのですか。

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントには評価専門職員がおり、また常時更新されている多量のデータベースがあります。情報は評価のための検査のほか建築許可、自治体や政府部局、地域行政区画またそのほかの組織から送られて来るゾーニング情報によって更新されます。

## 土地・家屋の評価はどのように行なわれているのでしょうか。

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントの評価専門職員達は、市場価格を見積もるため全ての土地・家屋売却からの情報を使って一般に承認された評価の慣行によって行なっています。ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは、あなたの土地・家屋に影響する市場の状況を全て考慮します。例えば、市場価格を決めるのに個々の土地・家屋とそれぞれに類似した土地・家屋の売却の先例とを比較します。

## 私の土地・家屋の価格はなぜ昨年と違っているのですか。

違いの最も一般的な理由は、あなたの近所の土地・家屋の市場価値が全般的に変わったことに因って、あなたの土地・家屋の価値が上がるか下がるかしたからです。そのほかにも理由があります。例えば、もし土地の状況を改善したり、家を改修したり、増築したり、またガレージを造ったりしたとすれば土地・家屋の価値は上がったでしょう。

## 土地・家屋の評価額に同意できない場合、どうしたらいいのでしょうか。

もしあなたの土地・家屋の市場価格の評価に異議がある場合、またはその分類が誤っていると思われたら、地元のアセスメント事務所にご連絡ください。

査定スタッフが喜んで一緒に査定の再検討を致します。もしブリティッシュ・コロンビア州アセスメントとあなたが合意に達すれば、アセスメントはあなたのために審査会 (Court of Revision) に訂正を申請できます。

## 合意に達しなかった場合はどうしたらいいのでしょうか。

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントと話した後でまだ土地・家屋の査定価格または分類に同意できない場合は、審査会 (Court of Revision) に提訴できます。但し、1998年1月31日までに地元のブリティッシュ・コロンビア州アセスメント事務所に審査請求書の届け出を済ませなければなりません。

土地・家屋の査定および課税の過程について説明してください。

土地・家屋の査定と課税の過程は2つの部分に分かれています。まずブリティッシュ・コロンビア州アセスメントはあなたの土地・家屋の市場価格を評価し、あなたに査定通知書を送付します。次に、5月に税務当局はあなたの土地・家屋の査定価格に適用される税率を決め、課税通知書を送付します。

### ストラタの査定について (Understanding Strata Property Assessment)

私の居住用ストラタの査定はどのようにされるのでしょうか。

あなたの1998年の査定は1997年7月1日現在でのあなたのストラタの市場価格を表わしています。査定と課税の目的のため、各ストラタ・ロット（共有の土地・家屋や設備およびその他の査定可能な財産の持ち分を含む）は、別々の土地・建物だとみなされます。

ストラタの査定あるいは市場価格は、以下の方法で決定します。

1. ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは、各ストラタ・ロットの市場価格の評価を建物内の類似ユニットの売却価格を比較することによって行ないます。もし比較するに足るだけのストラタ・ロットの売却が行なわれていなければ、ほかの類似するストラタ・ビルの調査が行なわれます。評価のためにこの『売却価格による比較法』を適用する場合、ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは価格に影響を及ぼすあらゆる要素を考慮します。考慮されるそういった要素の例として次のようなものが挙げられます：広さ、場所、眺め、ベッドルーム数、質の高さ、何階にあるのか、そして駐車スペースの数。
2. 次に各ロットの年月のたったことによる価値の下落を織り込んだ建物の価格が決められます。
3. 査定可能な建物の共有部分（例：レクリエーション・ビル）の価格が決められ、登録されたストラタ・プランの下の各ストラタ・ロットに配分されます。この金額はあなたの査定通知書に記載の『建物の価格』の中に含まれています。
4. 最後に、ロットの市場価格の合計からロットの建物の価値の合計を差し引き、その差額が査定通知書の『土地』として記録されます。

例：

		このロットの査定通知書の記載は：	
(ロットの) 市場価格合計	\$ 220,000	土地	\$ 100,000
マイナス (ロットの) 建物の価格	(\$ 120,000)	建物	\$ 120,000
土地の価格 (残額)	\$ 100,000	査定価格	\$ 220,000

私は10階に住んでいます。どうして土地の査定ができるのでしょうか。

あなたのストラタ・ロットの査定価格は市場価格に等しくなければなりません。もしそれが22万ドルで売れたとしたら、そして建物が12万ドルの値打ちがあるとすれば、残りの10万ドルは建物の下のあなたの所有する土地の価格ということになります。

私の住む建物内の各ストラタ・ロットの査定価格どうしの間の関係が、それらロットを買った時の値段の関係と違っているのはなぜですか。

あなたの建物の不動産開発業者が各ストラタ・ロットの物件簿に載せる値段を決めた時、各ロット間の違いに対する市場の反応を推定して出しました。こういった推定額は普通かなり正確なものです。転売市場である要素（眺め、場所など）がもとの値段では過大にあるいは過小に評価されていたことが明らかになることがあります。

私のロットは隣人のと全く同じなのに査定価格が高いのです。なぜでしょうか。

ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントは市場価格に影響する全ての要素を検討します。広さの点では同一に見えるロットも実際にはそうではないときがあります。物的に同一のロットも階、向き、通りの騒音、眺めの妨げになるもの、あるいはその他の要素に対する市場の反応によって価格が変わることがあります。

#### ブリティッシュ・コロンビア州アセスメント・ファクト (BC Assessment Facts)

- ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントの主な任務は、全ての土地・家屋の所有者と納税義務を確認し、使用目的から分類し、評価し、毎年査定通知書を作成して送付し、全ての税務当局に査定記録簿を提供することです。
- ブリティッシュ・コロンビア州アセスメントが査定した土地・家屋数は、1975年の87万9千件から今日の160万件以上にまで増えています。またブリティッシュ・コロンビア州アセスメントが土地・家屋の評価に今日要する実質的なコストは、1975年に比べて約40パーセント減少しています。
- 昨年の査定記録を基礎として、35億ドルの土地・家屋税が歳入となり、地方および州政府の様々なサービスに使われました。

#### その他 (Do You Want More Information?)

あなたの土地・家屋の価値またはブリティッシュ・コロンビア州アセスメント一般についてさらにお知りになるには幾つかの方法があります。

第一の方法は、査定通知書に記載の地元アセスメント事務所に連絡することです。

第二番目の方法は、新しいブリティッシュ・コロンビア州ウェブサイトの利用です。アドレスは、以下です。www.bcaassessment.bc.ca

このサイトには、ファクトシート、地域事務所の担当者、法人組織のプロフィールなどに関する情報のほか、普通年次報告書に記載の質の高い査定方法による記録、州の統計、一般的な課税評価額などのインフォメーションがご覧になれます。

とりわけウェブサイトにはよく聞かれる質問、地域の事務所オンライン、土地・家屋の評価と査定、法人団体に関する情報などのセクション、そしてブリティッシュ・コロンビア州アセスメント・システム、農地および森林地の査定や産物やサービスのセクションもあります。サイトは相互作用的なものではなく、また特定の土地・家屋の評価データなどは出ておりません。

#### 販売価格対査定額 (Sale Price vs. Assessment)

次は査定通知の時期に最もよく聞かれる質問の例です：この土地・家屋は最近15万8千ドルで購入したばかりです。なぜ16万3千ドルと査定されているのですか。

不動産市場は土地・家屋の価格に及ぼす多数の影響力を持っています。これには、需要と供給、買い手と売り手の意欲、修理、改造、自然損耗などがあります。それに、市場価格は7月1日の査定日と土地・家屋の購入日の間に動いているかもしれません。



類似した土地・家屋が同じ頃に売れた場合、結果的に売り値幅が生じます。査定価格はこの値幅の中央値を反映するものです。このために、査定額が最近の販売価格よりも高かったり低かったりするわけです。

査定記録の目的は、一つの販売価格を反映することではなく、税金が公平にまた均等に配分されるようにすべての類似した土地・家屋を類似した価格に査定することにあります。

商業用および工業用土地・家屋の賃借人に対する家主の義務 (Landlord Obligations to Tenants of Commercial and Industrial Property)

もしもある土地・家屋がビジネス・その他、主要産業用とか軽工業用として分類されている場合、家主は賃借人から要求があれば、土地・家屋の査定通知書の写しを提供すべきことが法律によって規定されています。このインフォメーションは、商業用土地・家屋の賃借人にとって租税対策に役立つかもしれません。

# イギリスのカウンシル・タックスと財政調整

## 1 イギリスのカウンシル・タックス(Council Tax)の概要

### (1) 性格

- ・ 居住資産の評価額を基礎とし、当該居住資産に住む成人(18歳以上)の数を考慮して税額を決定する地方税。
- ・ 資産要素が50%、人的要素が50%と説明されている。

### (2) 課税団体

- ・ 二層制の地域(イングランドの地方部)にあつては、ディストリクト(District)
- ・ 一層制の地域にあつては、大都市圏ディストリクト(Metropolitan District)、ユニター・オーソリティー(Unitary Authority)、ロンドン特別区(London Borough)又はシティ(Corporation of London)
- ・ これ以外の団体、即ち、カウンティ(County)、広域共同処理団体(Joint Authority)、パリッシュ(Parish)等は、上記団体に賦課徴収を委託。

### (3) 納税義務者

原則、課税対象となる居住資産における18歳以上の居住者  
(ただし、空家については所有者)

### (4) 課税対象

居住用資産

### (5) 税額の決定

- ・ 各課税団体は、毎年度、以下により基本税額(価格帯Dの税額)を定める。

$$\text{基本税額} = \frac{\text{歳入所要額(歳出予算-諸収入)} - \text{歳入援助交付金} - \text{特別補助金} - \text{非居住用資産レイト}}{\text{タックス・ベース(区域内実資産数を割引のない価格帯Dの資産数に換算し、徴収率を考慮したもの)}}$$

- ・ 課税対象資産の価格帯への分類は、評価基準日(91年4月)における資産価格(想定売買価格)に基づいて行われる。

- ・ 価格帯の分類及び各価格帯ごとの税額の比率（比率は評価額と比例的ではなく、逆進的）は以下の通り法定されており、基本税額が定まると他の価格帯の税額は自動的に定まる。

価格帯	評 価 額 (イングランドの場合)	課税額比率
A	40,000ポンド以下	6
B	40,000ポンド超 52,000ポンド以下	7
C	52,000ポンド超 68,000ポンド以下	8
D	68,000ポンド超 88,000ポンド以下	9
E	88,000ポンド超 120,000ポンド以下	11
F	120,000ポンド超 160,000ポンド以下	13
G	160,000ポンド超 320,000ポンド以下	15
H	320,000ポンド超	18

#### (6) 割引及び軽減措置等

- ・ 成人2人の居住を基本として税額が定められているため、成人が1人しか居住していない場合には25%（人的要素50%×1/2分）、空家の場合には50%（人的要素50%分）の割引が認められる。ただし、成人が3人以上居住していても割り増しされることはない。
- ・ 障害者のための部屋・設備等が設置されている住宅については、通常より1つ下の価格帯の税額が適用される。
- ・ 低所得者に対しては、カウンスル・タックス給付(Council Tax Benefit)が認められ、最高100%までカウンスル・タックスの減額が受けられる。

## 2 歳入援助交付金 (Revenue Support Grant) の概要

### (1) 性格

- ・ 1990年4月からレイト援助交付金に代わって導入された地方交付金。
  - ・ 目的としては、
    - ①地域間の財政の不均衡を是正すること
    - ②カウンスル・タックスが適正水準になるよう、必要な一般財源を地方団体に提供すること
- の2つがあるとされる。

### (2) 交付金額の決定

- ・ 環境・運輸・地域大臣は、毎年度、地方財政協議会 (Consultative Council on Local Government Finance) と協議の上、歳入援助交付金額を決定する。
- ・ 交付金額は以下により算出される。

標準支出査定額－非居住用資産レイト－標準的なカウンスル・タックス額

\* 標準支出査定額 (Standard Spending Assessments) :

毎年度、環境・運輸・地域大臣が地方財政協議会と協議の上決定する「経常支出に関して、地方団体が支出すべき望ましい水準」。

日本の地方交付税の基準財政需要額算定と同様、

「測定単位×単位費用(含む各種補正)×調整係数」により算出される。

\* 非居住用資産レイト (National Non Domestic Rate) :

旧レイトのうち非居住用資産に係る分が1990年に改正され、国のコントロール下におかれたもの。

カウンスル・タックスと課税団体は同様であるが、一旦国にプールされ、人口に応じて各地方団体に譲与する形態をとる。

# ドイツにおける財産税等をめぐる動きについて

## 1. 従来の制度とその問題点

### ① 従来の制度

ドイツにおいては、統一課税基準 (Einheitswert) が、土地・家屋に関する統一的な評価価格の算定基準となっており、財産税 (州税)、相続税 (連邦税)、不動産税 (市町村税) などの課税の基礎として用いられてきていた。

### ② 問題点

統一課税基準は1964年に創設されたが、1974年に改定 (1964年査定額の140%相当に改訂) されて以後、見直しは行われていなかった。そのため、不動産の市場価格と評価価格との間に大きな乖離が生じていた (一般的には、平均で市場価格の30%程度、空地の場合は約10%、農地の場合は約5%、森林原野の場合は約1%と言われていた。)

このため、他の資産 (例: 有価証券) が時価による評価がなされるのと比べて不動産の所有者は不当に優遇されており、基本法に定める「平等原則」に反するのではないかとかねてから問題になっていた。

## 2. 連邦憲法裁判所判決 (1995年8月18日)

○ 上記のような問題点から、現行の統一課税基準が平等原則に反し、違憲であるという判断を示した。ただし、違憲であるがただちに無効としないとし、1996年末までに新しい税制案をまとめ、5年の猶予期間を置いたうえで実施することを求めた。

なお、新しい税制案の実施の際には、次の点に留意すべきこととされた。

① 不動産所有者の負担が急増することのないようにすること (具体的には、市場価格をストレートに課税標準として用いることのないようにすることなど)

② 居住用の住宅に対する課税上の配慮をすること

○ また、本判決は、財産税の性格が収益税であることより当該収益の範囲内では課税できないとともに、納税義務者に賦課される税の総負担を重視し、その総負担が国家と私人との間で半々程度にとどまるべきものとしている。これは、平等原則及び所有権保障に準拠して国家の課税高権に憲法上の限界を画するものといえる。

○ この判決の結果、1997年1月1日より、財産税は所要の改正をしない限り憲法違反のものとして執行されないこととなった。

## 3. 判決に係る問題点

上記の判決は、各界からおおむね妥当との評価を受けているようであったが、一方、現実問題からは、次のような懸念があった。

① 「平等原則に反しない」新たな基準であり、かつ、市場価格にもよらないものを、1996年末までに作成することは現実問題として困難ではないか。

② 不動産の賃貸価格が大幅に引き上げられ、多くの賃借人の生活が脅かされることになるのではないかと、また、これがドイツ経済全体にも悪影響を及ぼすのではないかと。

#### 4. その後の財産税をめぐる動き

##### ① 「財産税廃止」論が強まる。

- ・与党側（CDU／CSU、FDP）は、財産税廃止の法律を準備
  - ・野党側（SPD）は、所要の改正は必要だが、財産税は必要（特に個人）という立場
- 廃止法案は不成立

##### ○ 与党側の当初の反応は次のとおり。

###### ヴァイゲル連邦蔵相（CSU）

統一課税基準の見直しと同時に判決で言及された財産税（州税）及び、相続税（連邦税）について納税者本意の見直し（納税者の負担を重くしない）をすべきという見解を示す。さらには、財産税の廃止も提案。

###### ラムスドルフ元経済相（FDP）

ヴァイゲル連邦蔵相に同調

###### トラウトフェッター・チューリンゲン州蔵相（CDU）

「旧東独地域の企業の実態からみて、その収益力とは無関係に課税される財産税は廃止されるべきだ。」と述べる。

##### ○ 1995年12月下旬に、各州の財政担当大臣と連邦財務省との協議が行われた。内容は次のとおり。

###### 【意見が対立した点】

CDU／CSU及びFDP・・・財産税廃止の立場

SPD・・・財産税廃止には反対の立場

\* SPDは、財産税改編の必要性は認めつつも、高額資産家の減免は認めないというスタンス。なお、SPD内の作業グループにおいては、財産税廃止も視野に入れた幅広い検討が行われていた。

###### 【意見の一致を見た点】

- ・生活又は営業のために必要な基礎的財産に対する統一評価の廃止
- ・相続税の課税最低限の引上げ
- ・財産税の改編に伴う各州の税収減に対し、連邦政府はいかなる財政的な援助もしない

##### ② 不動産税をめぐる動き

上記判決は不動産税（市町村税）については言及していない。しかし、統一課税基準が見直されれば結果として不動産税も自動的に引き上げられることから、納税者や建設業界からは「不動産税の凍結」を求める声があった。

これに対し、市町村サイドでは、「判決が出たからといって、直ちに不動産税の引上げを行おうとするものではない。」（ヘルベルト＝タールマイアー・ドイツ市町村連合（前）会長）としながらも、市町村の財政は、福祉等の義務的経費の増嵩によって極めて厳しい状況であり、連邦・州による十分な財源手当（例：売上税や所得税の市町村への配分割合の引上げ等）がなければ、「不動産税の引上げや独自の財源の創設（例：包装税）について検討しなければならない。」（同会長）としていた。

このような市町村の動きに対しては、「賃貸価格の上昇を招き、賃借人の生活を脅かすおそれがあるばかりかドイツ経済全体に悪影響をもたらす」という強い批判があった。また、「不動産税の課税標準を統一課税基準に求めることをやめる」、「宅地供給を増やす観点からも、土地（更地）に対する課税についてのみある程度引き上げる」といった妥協案も出された。