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

- 将来における固定資産税負担のあり方について -
- 地価安定期における特別土地保有税のあり方について -

平成 13年 3月

財団法人 資産評価システム研究センター

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 - 将来における固定資産税負担のあり方について - 地価安定期における特別土地保有税のあり方について -

目 次

はしがき

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

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]

はじめに

第1 将来における固定資産税負担のあり方について

- 1 負担水準の均衡化、適正化 負担水準のばらつきの原因 負担水準の均衡化に向けたこれまでの取組 平成12年度税制改正 均衡化のスピードアップについて
- 2 住宅用地課税のあり方 住宅用地特例の経緯 住宅用地課税の現状 住宅用地課税に関する意見
- 3 非課税等特別措置のあり方固定資産税における非課税等特別措置の現状非課税等特別措置の整理・合理化の要請非課税等特別措置のあり方に関する意見
- 第2 地価安定期における特別土地保有税のあり方について

特別土地保有税の創設 特別土地保有税の改正の経緯 特別土地保有税の制度概要及び現状 特別土地保有税の性格 特別土地保有税の必要性 今後の特別土地保有税のあり方

おわりに

資料目次

- 1 固定資産税の概要
- 2 市町村税の構成割合(平成11年度決算額)
- 3 土地基本法以来の経緯
- 4 固定資産税の土地評価と課税の経緯
- 5 平成12年度評価替えの状況(推計)

- 6 平成12年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価 変動の概況(推計)
- 7 商業地等に係る負担水準の状況(平成12年度推計)
- 8 小規模住宅用地に係る負担水準の状況(平成12年度推計)
- 9 商業地等の負担水準の分布状況(H12評価見込額ベース)
- 10 商業地等における負担水準の分布状況(平成12年度推計・団体数)
- 11 小規模住宅用地における負担水準の分布状況(平成12年度推計・団体数)
- 12 平成12年度の税制改正に関する答申(抜粋)
- 13 固定資産税の平成12年度評価替えの改正のポイント
- 14 宅地に係る固定資産税の課税のしくみ(平成12年度~平成14年度)
- 15 平成12年度以降のスキームのイメージ図(商業地等)
- 16 主要都市における固定資産税収の伸び率の推移(土地)
- 17 平成12年度増減収見込み(試算)<PDF:41KB>
- 18 負担水準の分布状況(団体数)の推移 < 商業地等 >
- 19 商業地等の全国の負担水準の割合の推移
- 20 過去の負担調整措置
- 21 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
- 22 韓国における総合土地税の概要
- 23「固定資産税(宅地)の負担水準に関するアンケート」及び「負担水準の均衡化のための方策に関するアンケート」について
- 24 固定資産税(宅地)の負担水準に関するアンケート集計結 果
- 25 負担水準の均衡化のための方策に関するアンケート集計 結果
- 26 住宅用地の特例措置
- 27 住宅用地特例(1/6、1/3)の経緯
- 28 税制調査会答申(住宅用地関係)
- 29 全米の各都市における住宅用財産の財産税負担との比較
- 30 勤労者世帯の家計収入に対する固定資産税(土地・家屋) 負担
- 31 平成12年7月税制調査会中期答申(住宅用地特例関係抜粋)
- 32 新築住宅に対する固定資産税の減額措置の概要
- 33 平成12年7月税制調査会中期答申(非課税等特別措置関係抜粋)
- 34「非課税等特別措置に関するアンケート」について
- 35 非課税資産に関する課税状況についての調査結果概要
- 36 特別土地保有税の概要
- 37 税制調査会答申(特別土地保有税関係抜粋)
- 38 特別土地保有税第1案・第2案の具体的内容
- 39 特別土地保有税(保有分)の課税対象の変遷
- 40 特別土地保有税の徴収猶予制度の改正(平成11年度税制 改正)
- 41 特別土地保有税収と地価変動率(市街地価格)の推移
- 42 特別土地保有税の非課税

はしがき

固定資産税は市町村の基幹税としての役割を果たしてまいりました。地方分権一括法が施行された現在、固定資産税は、市町村の財政需要を支える中心的な役割を果たすものとして益々期待されております。

当評価センターは、資産の状況及び評価の方法に関する調査研究等を行い、もって国、地方公共団体等の諸施策の推進に資することを目的として昭和53年5月に設立され、以来、調査研究事業と研修事業を二本柱として展開してまいりました。

このうち、調査研究事業は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け、「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」、「資産評価システム」、「資産課税のあり方」の分野ごとに調査研究を行い、その成果を公表するとともに、その内容の普及に尽力してまいしました。

本年度の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では、「地価安定期に おける特別土地保有税のあり方」「将来における固定資産税負担のあり方」について調査研 究を実施いたしました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共 団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団 体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究報告書は、財団法人日本宝くじ協会の助成を受けて作成したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成13年3月

(財)資産評価システム研究センター 理事長 小川 徳洽

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

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 石島 弘 岡山大学教授

岩崎 美紀子 筑波大学教授

小倉 輝亮 横浜市財政局主税部長

渋谷 雅弘 東北大学助教授

神野 直彦 東京大学教授

関 哲夫 新日本製鐵株式会社代表取締役副社長

西野 萬里 明治大学教授

西村 清彦 東京大学教授

堀場 勇夫 青山学院大学教授

前田 高志 大阪学院大学教授

水野 忠恒 一橋大学教授

持田 信樹 東京大学教授

吉住 俊彦 三井生命保険相互会社顧問

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12年6月9日(金)]

議題 (1) これまでの検討内容と平成12年度制度改正の 状況

- (2) 今年度の検討項目について
- (3) 検討項目等についての意見交換
- (4) その他

第2回 [平成12年7月27日(木)]

議題 (1) 地価安定期における特別土地保有税のあり方

(2) その他

第3回 [平成12年9月19日(火)]

議題 (1) 将来における固定資産税負担のあり方 (負担水準の均衡化のスピードアップについ

て)

(2) その他

第4回 [平成12年9月25日(月)]

議題 (1) 将来における固定資産税負担のあり方 (住宅用地課税のあり方について)

(2) その他

第5回 [平成12年10月23日(月)]

議題 (1) 将来における固定資産税負担のあり方 (非課税等特別措置のあり方について)

(2) その他

第6回 [平成13年3月7日(水)]

議題 (1) 報告書(案)について

(2) その他

はじめに

シャウプ勧告を受けて現行の地方税制が構築されて、およそ50年が経過したが、この間、 固定資産税は、市町村の基幹税目として極めて重要な役割を果たしてきた。また、市町村の 安定的な税源としての位置付けも、これまで同様、今後も固定資産税に求められていくもの と考えられる。

一方で、固定資産税は住民社会に幅広く影響する税であり、社会情勢、市町村財政等の変化に伴い、さまざまな局面で議論を呼び起こすことが多い。特に、最近では、バブル期の前後に土地税制・固定資産税制を巡って大議論が巻き起こり、以降、固定資産税に対して高い関心が持たれるようになった。

また、よりよい固定資産税制度の構築に向けて、不断に評価及び課税の仕組み等の改善を 検討していくことが求められる。

当研究委員会は、発足以来、固定資産税の沿革や性格の整理、価格の意義、税負担の水準のあり方、税率、固定資産評価審査委員会制度、情報開示などの議論や、固定資産税と同時に賦課徴収される都市計画税に関する議論等、地方税における資産課税のあり方についての議論を行ってきた。それぞれの課題について、必ずしも結論を得られない場合もあったが、固定資産税及び都市計画税の課題について、幅広く整理してきたところである。

本年度の調査研究に当たっては、当面の課題である負担水準の均衡化に関連した議論や、 住宅用地課税のあり方、非課税等特別措置のあり方等について議論を行った。また、これま で採り上げてこなかった特別土地保有税についても、初めて議論を行ったところである。

従来同様、各委員間の自由な議論を中心に検討するというスタンスの研究委員会であり、 本報告書においても、広く各委員の意見を紹介しながら、それぞれの課題について整理して いく。

第1 将来における固定資産税負担のあり方について

1 負担水準の均衡化、適正化

現在の固定資産税における最も大きな課題である「負担水準の均衡化、適正化」の問題については、これまで当研究委員会においても、数回にわたって議論してきた。

平成12年度税制改正により、平成12年度から平成14年度までの税負担の調整措置が規定され、現在はこれを着実に実施している段階であるが、現状では平成15年度評価替え時に負担水準の均衡化が達成されるとは到底見込まれない。

地価の変動がないという前提での単純計算によれば、現行の税負担の調整措置を継続していった場合、例えば負担水準が8%の商業地等が、現行制度において課税標準額が据置となる水準である60%に到達するまでには、36年を必要とすることになる。

資産価値に応じて課税することで公平が保たれている固定資産税においては、 同じ価格の土地であれば同じ税負担とされるべきであり、税負担の不均衡をこの ように長期間放置することは、課税の公平の観点から大いに問題があると言わざ るを得ない。

そこで、本年度の当研究委員会においては、主として負担水準の均衡化のスピードアップという観点で議論を行った。

負担水準のばらつきの原因

まず、負担水準のばらつきの原因について簡単に整理してみる。

「負担水準」とは、地方税法上は、「前年度課税標準額を当該年度の価格で除して得た数値」と定義されている(地方税法附則第17条第6号)が、一般的には当該年度の価格に対する当該年度の課税標準額の割合として用いられることもある。

この負担水準にばらつきが生じた経緯をみてみると、平成6年度の評価替えにおいて、それまで不統一であった宅地の評価水準について、全国一律に地価公示価格の7割を目途とすることとされたが、それまでの評価水準の状況を反映して、各宅地の評価額の上昇割合にばらつきが生じた。

一方、この評価替えによって税負担が急増しないようにするため、例えば評価額が2倍になった商業地等の課税標準額は平成6年度から平成8年度までの3年間で13%程度の上昇に、評価額が3倍になった商業地等では同じく15%程度の上昇に抑えられるなどの負担調整措置が講じられた。

この結果、評価額と課税標準額との間に大きな開きが生じるとともに、評価替えによる評価額の上昇が大きかった土地ほど負担水準が低いという状況になった。

さらに、平成4年度以降、全国的に地価の下落が始まり、地価の下落が大きい土地、すなわち負担水準の分母となる評価額が大きく下がった土地ほど負担水準が高くなる傾向が生じたが、地価の下落の程度は土地ごと、地域ごとに異なっていたため、負担水準のばらつきが拡大する結果をもたらしたところである。

このように、「負担水準」という概念が導入されたのは平成9年度からであるが、実質的には平成6年度の評価替え以降、負担水準にばらつきが生じていたところである。

負担水準の均衡化に向けたこれまでの取組

平成9年度の評価替えに伴い、評価額の上昇割合に応じて税負担の調整措置を 行ってきた従来の方式を、負担水準に応じた調整措置に改め、負担水準の均衡化 に向けた抜本的な取組が始められた。

具体的には、例えば商業地等の場合、負担水準の高い土地(80%超)は課税標準額を評価額の80%まで引き下げ、負担水準がある程度高い土地(60%以上80%以下)は課税標準額を前年度と同額に据え置き、負担水準が低い土地(60%未満)は負担水準に応じた負担調整措置により税負担をなだらかに引き上げていく(前年度の2.5~15%増)こととするなどの措置が平成9年度から平成11年度までの3年間、講じられた。

平成12年度税制改正

平成12年度の税制改正では、評価替えに伴う税負担の調整措置について、特に最近の地価の下落傾向に伴う都市部の商業地等の税負担感に配慮し、負担水準の高い土地の税負担をさらに引き下げつつ、負担水準の均衡化を一層促進する措置が講じられた。

具体的には、商業地等の課税標準額の上限について、平成11年度までは評価額の80%とされていたものを、平成12年度及び平成13年度は75%に、平成14年度は70%に引き下げる一方、負担水準が60%未満の土地については平成11年度までと同様に負担水準に応じてなだらかに税負担が上昇するような負担調整措置を基本に均衡化を進めることとされている。

均衡化のスピードアップについて

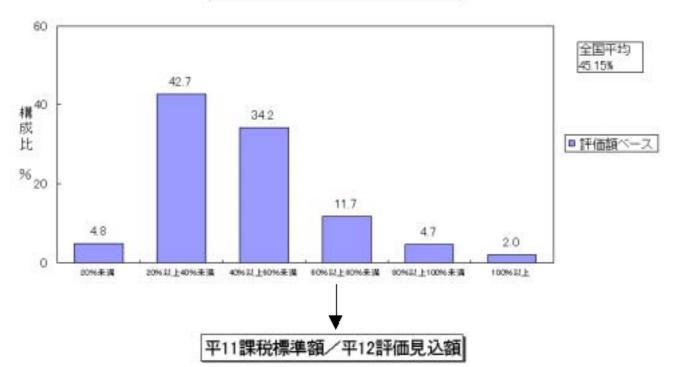
今後の負担水準の均衡化の推進について、政府税制調査会では、「直ちに負担水準の均衡化を図ろうとした場合、均衡化すべき水準の設定いかんによっては、税負担が大幅に急増する土地も生じてしまうことや、市町村によっては大幅な減収となるなどの問題があることから、負担水準の均衡化は納税者の税負担への配慮や市町村財政への影響なども勘案しながら進めていく必要があります。」としている(平成12年7月 「わが国税制の現状と課題」)。

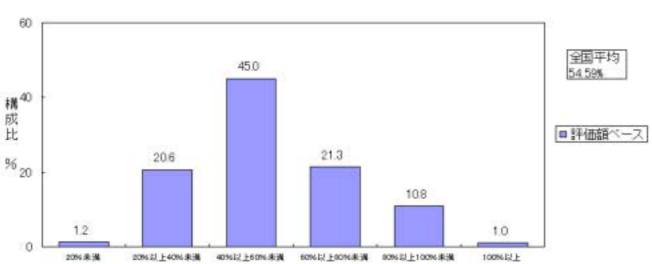
平成9年度以降、負担水準の均衡化は、全国的に見た場合、ある程度進行していると言うことはできる(参考1参照)。

しかしながら、これは負担調整措置によって負担水準の低い土地の課税標準額が引き上げられてきたという要因よりも、地価の下落に伴い負担水準の分母たる評価額が下がったことによるところが大きい。

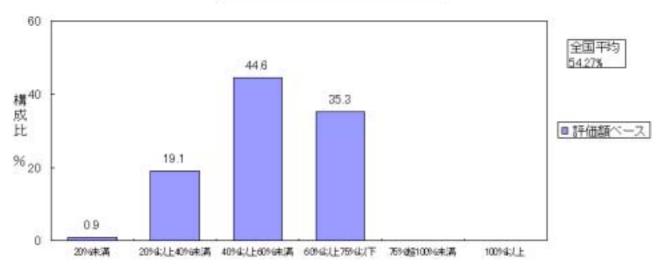
また、個々の土地についてみれば、依然として負担水準が相当程度低い土地も少なからず存在している。

参考 1 平8課税標準額/平9評価見込額









仮に地価変動がないという前提で計算した場合、現行の税負担の調整措置を継続していったとすれば、例えば現行制度において課税標準額が据置措置となる水準である60%に到達するのに要する年数は、負担水準が5%の商業地等では39年、8%の商業地等では36年ということになる(参考2参照)。(実際には、現在のように地価の下落があればこの年数は短縮される。)

参考2 負担水準60%に到達するまでの年数(商業地等)

負担水準	必要年数	左の負担水準未満の土地の割合 (評価額ベース)	
55% (1.025)	4年	58.2%	
45% (1.025)	12年	33.5%	
35% (1.05)	19年	13.0%	
25% (1.075)	2 4年	3. 1%	
15% (1.1)	31年		
8 % (1.15)	36年	0. 5%	
5 % (1.15)	39年		

- (注)1. 地価の変動がないものとして、据置ゾーンに到達するまでの年数を計算した。
 - 2. 著しい地価下落に伴う据置措置は考慮していない。
 - 3. 負担水準欄の()は適用される負担調整率である。

今回、負担水準の均衡化のスピードアップを図る方策の議論に当たって、都道府県庁所在市、政令指定都市及びその他の市町村(74市町村を抽出)の合計123市町村に対してアン

ケート調査を実施した。

アンケートは、「負担水準に関するアンケート」と「負担水準の均衡化のための方策に関するアンケート」に分かれており、前者により負担水準のばらつきの状況及び納税義務者1人当たりの税額の状況を、後者により均衡化のスピードアップに対する意見を調査した。

アンケート調査結果の詳細は後掲の「資料編」を参照されたいが、ここでは後者のアンケート結果について若干紹介しておく。

まず、「例えば平成17年度(注:平成18年度評価替えの直前)の課税標準額に下限(評価額の一定水準)を設けることについてどう考えるか」との問に対しては、「賛成」(84市町村)が「反対」(32市町村)を上回った。ただし、賛成意見の中には条件付きでの賛成も多く、「全国一律の基準が設定できるのか懸念される」、「増税になるため住宅用地特例の拡充や免税点の引き上げが必要である」、「事前の十分な周知・PRが必要である」などの意見があった。また、反対意見としては、「急激な税負担の増加となり納税者の理解を得られない」、「地価下落の状況では不要」、「さらに複雑な制度となる」などであった。

次に、「仮に下限を設ける場合の水準はどの程度が可能か」との問に対しては、10%刻みの選択肢の中では、「40%」との回答が最も多く(32市町村)、次いで「30%」(30市町村)、「20%」(26市町村)となっている。なお、その他としては、「負担水準の全国平均の70%前後」、「負担水準の全国平均の1/2」、「各市町村が条例で定める割合」などの意見があった。

また、「仮に平成17年度に下限を設ける場合、平成15年度及び平成16年度はどうすべきか」との問に対しては、「段階的に下限を設けるべき」(76市町村)が「平成17年度に一気に下限まで引き上げ」(25市町村)を上回った。

なお、「その他の意見」として、「固定資産税は重要な財源であるが、単なる増税ととられないよう、全体のバランスを考えた均衡化を図るべきであり、住宅用地も含め、負担調整率を強化するとともに、特別措置のあり方や税負担の上限なども見直すべきである」との意見があった。

このようなアンケート調査の結果も参考にしながら負担水準の均衡化のスピードアップについて議論を行った。

均衡化のスピードアップを図るという点では概ね意見が一致し、具体的には次のような 意見が出された。

負担水準は地価動向が安定期のうちになるべく収斂させてしまうことが必要である。

負担水準はいずれは引き上げなければならないのであれば、少しずつ引き上げるよりも一気に行ったほうがよいのではないか。その際、きちんと説明すれば倍くらいになっても理解も得られるのではないか。

負担水準が非常に低いところの調整率を思い切って上げてしまっても、調整率の引き上げのパーセンテージは大きくなるが、金額にすればそんなに大きくならないのではないか。例えば、1,000円の税額が1,500円になると言っても、それほど批判は受けないのではないか。

韓国の総合土地税においては、ほぼ水準が収斂されているということで、一つの成功例と言えるのではないか。

負担水準の均衡化に時間がかかっているのは目標が高すぎるためであり、これをもう少し下げて、韓国の例なども参考にして一気に引き上げていくのがよいのではないか。この場合、財政事情の問題もあろうが、納税者の理解を求めながら上限の引き下げを段階的に行うことで対応できるのではないか。

また、負担水準の均衡化を図ることについての納税者の理解を得るための方策に関して、次のような意見が出された。

負担水準の低いところを思い切って上げないと、高いところも下げられないという事情にあり、負担水準が低い人だけではなく高い人も含めて全面的に理解してもらう必要があるのではないか。思い切って引き上げを行うとすると反発もあろうが、引き上げをしないと高い水準のところを引き下げることもできないがいいのか、ということを説明して理解を得るということである

負担水準の均衡化の議論を醸成するために、例えば市町村内の負担水準に関する情報を納税者に公開するようなことはできないか。

納税通知書を見ても、課税標準の特例なども適用された後の課税標準額しかわからないので、その低い課税標準額が普通だとしか思われていないが、本来はもっと高い課税標準額であるということを示すことで納税者に理解してもらうことができるのではないか。

その他、負担水準の均衡化に関して、次のような意見が出された。

法律で負担水準の低い市町村は独自に引き上げを行える仕組みとすることも、地方分権の思想には合うのではないか。

負担水準をどの水準に均衡化させるのかという議論がないと、均衡化のスピードアップに対する納得は得られないのではないか。よって、併せてどの水準に均衡化・適正化するのがよいのかという議論をしなければならないのではないか。

負担調整措置のスピードアップを行った場合、負担水準の低い土地をどんどん上げることになるが、その場合、税率をそのままにしておいてよいのかという問題があるのではないか。よって、税率の自由度についても議論する必要があるのではないか。

負担水準の均衡化はできるだけ早期に達成すべき課題であるが、そのためには、ある程度の税負担の上昇は避けられない。

その際、現状では納税者が十分にその状況を理解しているとは言えない状態にあるので、現状及び負担水準の均衡化の必要性についてさらに理解を求めるべきであり、これによってある程度の税負担の上昇があっても、納税者の納得は得られるのではないかと考えられる。

具体的にどのような方法によって均衡化のスピードアップを図るのかについては、負担水準の上限・下限を設定する方法、調整率を引き上げる方法などが考えられるほか、地方分権の観点から市町村が独自に方策を設定する方法も考えられる。

いずれにしても、これまで行われてきた負担水準の均衡化の方策について、ある程度思い切った是正措置を検討すべき時期にきていると考えるべきである。

地価は依然として下落傾向が続いているが、今後の地価の動向によって負担水準のばらつきの程度も変わってくることから、地価の水準や評価替えの状況、経済情勢の変化なども考慮しながら、幅広い観点から早急に検討していかなければならない。

2 住宅用地課税のあり方

住宅用地に対しては、その税負担を軽減する必要から、課税標準の特例措置が 設けられている。

現行の特例措置は、小規模住宅用地(200㎡以下の住宅用地又は200㎡を超える住宅用地のうち200㎡までの部分)については課税標準を価格の1/6、小規模住宅用地以外の住宅用地については課税標準を価格の1/3とする内容であるが、これを負担水準に置き換えて表した場合、小規模住宅用地は16.7%、その他の住宅用地は33.3%ということになり、75%という商業地等の水準に比べてかなり低く抑えられている。

この特例措置について、税負担を抑え過ぎではないかといった意見も聴かれるところであり、住宅用地課税のあり方について検討を行った。

住宅用地特例の経緯

住宅用地に対する課税標準の特例措置は、昭和48年度の税制改正で導入され、 以後、昭和49年度、平成6年度(法律改正は平成5年度税制改正)に拡充されて きた。

新評価基準によって行われた昭和39年度の評価替えでは、宅地の評価額が急増 (全国平均で約 6.3倍)したが、これに伴う税負担の上昇を調整するための負担 調整措置が昭和47年度まで実施されてきた。これによって生じていた土地相互間 の税負担の不均衡を是正し、また、土地の保有課税の適正化を図るべきであると いう要請に応えるため、昭和48年度の税制改正では、それまでの負担調整措置に よる課税ではなく、評価額に基づいて課税するための措置が講じられることとな った。

その際、税負担が過重になったり急激に増加することがないようにとの配慮から、住宅用地について課税標準を価格の1/2とする特例措置を講じることとされた。

さらに、昭和49年度の税制改正において、住民の日常生活に最小限必要と認められる小規模の住宅用地(200㎡まで)の税負担について、さらに軽減する観点から、課税標準を価格の1/4とする特例措置が講じられた。

その後、平成6年度評価替えにおいて、公的土地評価相互の均衡を図るという土地基本法第16条の要請を受けて、宅地の評価について地価公示価格の7割を目途とする評価替えが行われた際、住宅用地に対する税負担に特に配慮する必要があるとの観点から、小規模住宅用地に対する特例率を1/4から1/6に、その他の住宅用地に対する特例率を1/2から1/3にそれぞれ拡充するとともに、新たに都市計画税についても小規模住宅用地については価格の1/3、その他の住宅用地については価格の2/3を課税標準とする特例措置が創設された。(なお、これらに係る地方税法の改正は平成5年度税制改正で実施され、平成6年度から適用された。)

住宅用地課税の現状

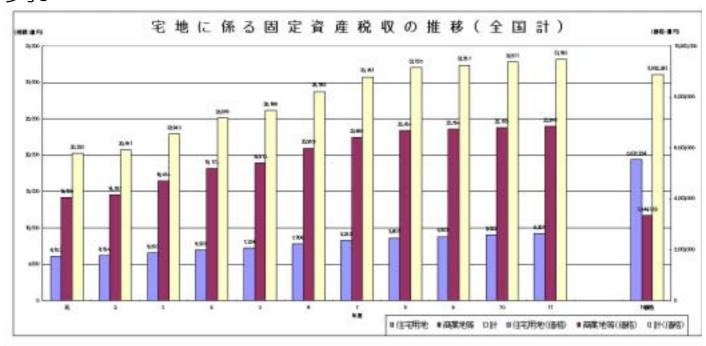
上記のような住宅用地に対する特例措置が講じられていることによって、住宅用地課税の現状がどうなっているかについて概観してみる。

参考3は、全国の宅地の固定資産税収等について、住宅用地と商業地等を比較したものである。

まず、「11価格」の欄でみると、価格の比率は住宅用地を1とした場合、商業地等は約0.6程度の割合になっていることがわかる。これに対して、平成11年度の税収でみた場合、商業地等が住宅用地の約2.6倍になっている。

次に、税収の対比の推移をみてみると、平成元年度においては、住宅用地を1とした場合、商業地等は約2.3程度であったが、平成11年度では1:2.6と、格差が拡大していることが読み取れる。ちなみにこの格差が最大であったのは平成8年度の1:2.72であるが、平成9年度税制改正において商業地等の課税標準の上限を価格の0.8とする措置を講じたことにより、以降、若干ではあるがその格差は縮小している。

参考3



(注)税収は、固定資産の価格等の概要調書に掲げる免税点以上の課税標準額に1.46を乗じて得た額である。

続いて、住宅用地と商業地等の負担水準の格差がどうなっているかを示したものが参考4である。

「実質負担水準」の欄は、価格に対して実際の課税標準額の水準がどうであるかを示した割合であるが、いわゆる7割評価を実施する以前である平成5年度では、商業地等はほぼ100%、住宅用地は30%弱(注:理論上、小規模住宅用地は25%、その他の住宅用地は50%が限度であり、両者を合算したものであるため25~50%の範囲に入ることになる)であり、その格差は3.45倍であった。

その後、7割評価を実施した平成6年度の段階では3.5倍に拡大し、さらに平成11年度では4.3倍に拡大しているが、これは前記のとおり、平成6年度から住宅用地に対する課税標準の特例措置を拡充したことによる影響と考えられる。

なお、例えば商業地等と小規模住宅用地との実質負担水準の格差の理論値は6倍(小規模住宅 用地の特例率の逆数)とはならない点に注意する必要がある。つまり、商業地等の課税標準の上 限は、平成12年度及び平成13年度は価格の75%、平成14年度は同じく70%とされているのに対し て、住宅用地についてはこのような上限がないため、理論上の格差は、例えば平成14年度では、 70対16.7となり、約 4.2倍としかならない、言い換えれば、現行の税負担の調整措置の下では、 理論上、6倍の格差はないということになる。

参考4 宅地の実質負担水準の格差

平		価 格	課税標準額	実質負担水準
成5.2	商業地等	135,708,579,226千円	135,089,523,730千円	99.5% (A)
茂	住宅用地	180,008,822,120千円	51,810,335,156千円	28.8% (B)

A:B = 3.45:1

平成		価 格	課税標準額	実質負担水準
00 05 05 05 05 05 05 05	商業地等	541,847,314,654千円	149,705,099,601千円	27.6% (A)
度	住宅用地	708,475,153,092千円	55,760,041,380千円	7.9% (B)

A:B = 3.5:1

平成		価 格	課税標準額	実質負担水準
11年度	商業地等	334,438,864,152千円	171,116,363,590千円	51.2% (A)
	住宅用地	553,785,421,625千円	65,759,150,226千円	11.9% (B)

A:B = 4.3:1

- ※ 各年度の概要調書による。
- ※ 住宅用地は小規模住宅用地、一般住宅用地の計。

住宅用地課税に関する意見

住宅用地に対する課税のあり方全般に関しての意見は次のとおりであった。

住宅用地の特例については、昭和48年度の創設の際には緊急避難的な措置であると説明されていたが、いつまで緊急避難的措置で維持、認識できるのかという問題があるのではないか。

アメリカの場合も居住用財産に対する軽減がかなりあるが、日本の固定資産税も含めて、物税だということだけでうまく説明できるのか疑問である。

日本がなぜ住宅用地の負担軽減を行わなければならないかというのは、税額の上がり方もあるが、住宅用地の絶対額とフローとの関係があるのではないか。よって、日本とアメリカの同様の都市同士で比較してみてはどうか。

居住用財産に関しては、家屋は新築の3年ないし5年の間しか軽減されていないので、土地と家屋でバランスがとれていないという問題があるのではないか。

住宅用地の特例については、事業用・住宅用の財産の負担の比率をどうするかという固定資産税の原則的な問題であり、一般的な特例措置とは別に考えるべきではないか。そもそも、住宅用地に対して1分の1で課税することは現状ではあり得ないことであるので、そこを基準にして減収額を考えること自体に問題があるのではないか。

また、住宅用地に対する特例率を見直すことに関しては、次のような意見が出された。

小規模住宅用地は200㎡までであるが、これは都市部ではかなり余裕のある生活条件であり、1/2程度なら不合理とは言えないが、1/6、1/3というのは理論上軽減し過ぎと言えるのではないか。

住宅用地は他の資産に比べて軽減し過ぎている。本当は1/4に戻すだけでも足りないと思うが、少しでも元へ復する方向で対処すべきである。

住宅用地の特例は1/6、1/3、1/2のいずれがいいのかという点も問題になると思うが、最近は受益と負担ということが強く言われるようになってきているので、あまり1/6に固執する必要もないのではないか。

物税としての性格からすれば住宅用地の特例は元に戻すという方向になるのだろうが、現実問題として可能かどうかは疑問である。

住宅用地の特例について、もし公平論から議論をするのであれば、負担調整や家屋との関係をすべて公平にしないと理屈が合わなくなり、公平論だけで特例の見直しが保つかどうかは疑問である。

特例を元に戻すのは非常に難問であるが、現在は土地だけずっと軽減しなければならないようになっているので、家屋も合わせて居住用資産に対して特例を講じるという方向に転換していくなどして、現在の方法を変えていくことができないかどうか、検討してみてはどうか。

特例措置を元に戻していくことは賛成だが、居住用財産はローンを抱えていることが多く、元に戻して固定資産税が多少増えるとなると、ローン利子控除などの別な形の救済措置がまた出てくるなどの跳ね返りが懸念される。

時間的な税負担の変化があるので注意する必要はあるが、全体として適正な方向に持っていくという形でレベニュー・ニュートラルでやれば全体としての税負担は変わらないので、問題はクリアできるのではないか。

住宅用地の特例により格差が開きすぎたので、レベニュー・ニュートラルでこれを縮める、ただし抜本的な見直しは当面は困難であるということではないか。

住宅用地の特例は大変な減収となっており、これは国民の多くに関係してくるものであり、反対の声は大きい可能性はあるが、負担が低すぎるのではないかという観点から、主としてこれを縮減するにはどうしたらいいかということについて、実証的な家計収入との対比などもしながら、正面から議論する必要があるのではないか。

今回の議論では、現行の住宅用地の特例措置は過大であるため、これを見直していくべきであるとの意見が多かった。

このため、今後の地価の動向等を踏まえつつ、固定資産税収全体のマクロ 的な検証や個々の納税者レベルのミクロ的な検証をさらに行いながら、居住 用資産に対する課税のあり方について引き続き検討していくべきと考える。

3 非課税等特別措置のあり方

非課税等特別措置は、特定の人々の負担を軽減することにより、特定の政策目的の実現に向けて経済社会を誘導しようとする政策手段として設けられているものである。

固定資産税における非課税等特別措置の現状

固定資産税における非課税等特別措置は、地方税法第348条第2項、第349条の3、第349条の3の2、附則第15条、附則第16条等において規定されているが、これを項目別に整理すると参考5のとおりとなる。

参考 5 固定資産税及び都市計画税における非課税等特別措置の項目分類 (平成12年度税制改正後)

Α	公共・公益法人関係 (45)	非課税措置 課税標準の特例措置	28 17
В	公共の危害防止・ 安全対策・災害復旧 (8)	非課税措置 課税標準の特例措置 税額の減額措置	1 6 1
С	自然保護・文化財保護等(5)	非課税措置	5
D	教育・福祉・医療(16)	非課税措置 課税標準の特例措置	1 2 4
E	公共交通(37)	① J R 関係 非課税措置 課税標準の特例措置 ②その他鉄道関係 非課税措置 課税標準の特例措置 ③その他の交通事業(航空・ 課税標準の特例措置	1 8 5 13 海上) 10
F	公益事業(5)	課税標準の特例措置	5
Ğ	省エネ・省資源対策、公害・ 衛生・産業廃棄物対策(10)	課税標準の特例措置	10
Н	農林水産業・中小企業対策(10)	非課税措置 課税標準の特例措置	3 7
I	技術開発・産業振興(15)	課税標準の特例措置	15
J	住宅・市街化区域農地関係(6)	税額の減額措置	6
K	公用・公共用施設等 (9)	非課税措置 課税標準の特例措置	6 3
	計	166	

これらの非課税等特別措置のうち、公益法人・特殊法人等に対する措置は、これらの法人が国の予算や法律等に基づき行う公共性の高い一定の業務の用に供する固定資産について当該業務の公共性にかんがみ設けられているものであり、また、電力・ガス・鉄道事業等の用に供する固定資産に対する措置は、これらの事業においては投下資本が多額にのぼり、設備を新設した当初においてはその固定資産税額が極めて多額なものとなるので、相当の期間その負担を緩和し、公共料金を安定させる必要性があること等の理由により設けられているものである。

非課税等特別措置の整理・合理化の要請

租税の基本原則は、「公平・中立・簡素」の3点に集約することができるが、 非課税等特別措置は、租税負担の公平性を犠牲にして講じられている措置であ る。

特に、固定資産税は市町村の基幹税目であり、広く土地、家屋及び償却資産の保有一般に対して課される税であることから、従来から非課税等特別措置について極力整理・合理化されるべきであるとの指摘がなされてきた。

平成12年7月の政府税制調査会答申(「わが国税制の現状と課題」)においても、「固定資産税は、市町村の基幹税目であり、その安定的確保が必要であるとともに、納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていくことが必要です。したがって、当調査会として指摘してきているように、非課税等特別措置については、課税の適正化の観点から、政策目的が合理的か、政策手段として妥当か、利用の実態が低調となっていたり一部の者に偏っていないかなどの点について、今後も十分に吟味を行い、引き続き整理・合理化を行うことが必要です。」との指摘がなされている。

非課税等特別措置のあり方に関する意見

非課税等特別措置のあり方に関しては、以下のような意見が出された。

非課税等特別措置について、地方税法という国の法律で決めて市町村の税 収に影響させることが適当なのかどうか、適当な範囲はどこまでかという問 題があるのではないか。

特例措置は見方を変えると補助金のような役割を果たしており、そもそも 国全体にメリットをもたらすような事業であれば国が補助金を出すべきであって、たとえ公益に資するようなことであっても市町村に出させるのは筋違いではないかといったようなことが、地方分権の観点から、ますます厳格に考えなければならなくなるのではないか。

これだけ軽減措置が複雑に錯綜している中で、これ以上政策的な配慮をして複雑にすることは慎重に考えるべきではないか。政策的な措置が必要であれば、はっきりした支出の形(補助金等)で行うべきではないか。

やはり固定資産税は応益課税であり、公益法人といえども公共サービスの 利益を受けているので、一般論として非課税は狭く限定すべきであるとは言 えるのではないか。

法人税で特例が入ると、有効性や金額的な意味を抜きにして、バランス論でいろいろな特例がどんどん入ってきてしまうので、基本的には特に固定資産税の性格からしても、特例はあまり作らないというのが理想ではないか。

何らかの措置が必要だという場合、まず、税でやるべきかどうかの議論があり、さらに税でやるとしても固定資産税でやるのが適当かどうかという議論があり、その際、固定資産税はこういう税だからあまり適切な手段ではないということでいくのが、特例の縮減や今後の拡充を防ぐための理論武装になるのではないか。

固定資産税は他の税と違うため特例措置を講じるのは適当ではないとすべきではないか。例えば、固定資産税は物税である、あるいは応益課税である、という考え方もあるが、地方の負担になるという点が強調できるのではないか。

固定資産税の非課税等特別措置のあり方を見直す際には、例えば公益法人税制全体のあり方の見直しの中で固定資産税に関しても考えるというような、大きな視点が必要な部分もあるのではないか。これは学校法人や宗教法人についても同様ではないか。

非課税等特別措置の見直しの視点としては、社会的正義や課税の公正に関する問題から見直すべきという視点と、政策的に実効性があるかどうか、今でも意義があるのかどうかという視点、この2つの視点で見直しておくべきではないか。

なお、非課税等特別措置のあり方に関しては、各都道府県庁所在市及び政令指定都市を対象にアンケート調査を実施しており、その結果について「資料編」に掲載しているので参照されたい。

第2 地価安定期における特別土地保有税のあり方について

特別土地保有税の創設

昭和30年代に入ってからの高度経済成長の過程において生じた人口や産業の都市集中に伴い、地価の高騰、土地利用の混乱、住宅用地の取得難等の諸々の問題が惹起されたため、宅地供給の促進を図る見地から、昭和43年7月に政府税制調査会から出された「土地税制のあり方についての答申」を踏まえ、昭和44年度の税制改正において、個人の保有土地に係る長期譲渡所得の分離軽課及び短期譲渡所得の分離重課制度が実施された。

しかしながら、この改正においては、個人に係るもののみを重課し、法人については特段の措置がなされなかったため、個人の手元から放出された土地が有効利用に結び付かず法人の手元に眠ってしまったこと、本来土地税制は総合的な土地政策の一環として補完的役割を果たすべきものであるにもかかわらず土地税制のみが独走してしまったこと等々の批判があり、また、事実、その後の未曾有の金融緩和を背景として、土地の買い占めとこれに伴う地価の高騰が生じ、「1億総不動産屋」とまで言われるまでの様相を呈するようになった。

このような情勢を背景として、土地問題に対処するため、できる限りの手段を 尽くすべきであるとの世論の高まりを踏まえて、昭和48年1月に政府税制調査会 から、「今後の土地税制のあり方についての答申」が出され、土地税制として新 たに土地譲渡税(国税)と土地保有税(地方税)を創設すべき旨の指摘が行われ た。

この結果、昭和48年度の税制改正において、国税における法人に対する短期譲渡益重課制度と両輪をなすものとして、特別土地保有税が創設された。

なお、特別土地保有税の検討の過程では、一旦供給された土地が投機的動機で未利用のまま保有されているのを解消するという見地から、「利用を促進すべき地域」に所在する「未利用地」のみを対象として、5~10%という比較的高い税率で課税するという案も検討された。しかしながら、この方式を採用するためには、「利用を促進すべき地域」の特定が必要となるほか、「未利用地」の判定のために個々の土地のあるべき利用度を設定する必要があるが、これらの前提となる土地利用計画関係の法制が未整備であることから、一律の課税方式が採用されることとなった。

また、いわゆる「政策税制」である特別土地保有税を地方税としたのは、

- ア . 審議過程では、試案として、法人所有の土地のうち土地の利用を促進すべき地域内の未利用地に対して国税で課税する案と、地域を限定せず全国的に新規取得の土地について利用区分を問わず課税する案とがあったが、前者では課税すべき地域や未利用地の認定が技術的に困難である等の事情があり、後者の案を採用し、国税としての土地譲渡税を組み合わせることにより、土地投機の抑制効果を総合的に得ようとしたこと
- イ . 特別土地保有税を実施するに当たって、土地の売買が実際に行われたかどうかについての情報は、その土地の所在地の市町村が最もよくつかんでいることから市町村税が適している反面、課税標準である実際の取得価額を的確に把握することは市町村では難しく、むしろ国税に向いているという問題があり、本税はいずれにしても国と市町村との協力関係を必要とするものであるが、いずれを主体とするかについては、土地取引の実情を把握することが先決であること
- ウ.本税は一般的な保有税であることから、その性格が固定資産税と類似して おり、市町村税とすることが自然であること

等の理由によるものである。

特別土地保有税の改正の経緯

特別土地保有税の主な改正の経緯については、参考6のとおりである。

特別土地保有税の創設後、昭和50年代初めに土地の取引活動や地価の動向が往時に比べて沈静化の傾向となり、また、国土利用計画法の施行等にみられる如く、土地利用あるいは土地取引規制に関する諸制度の整備が進むなど、創設当時とはその環境条件において、かなりの変化がみられてきた。このため、昭和53年度税制改正において、恒久的な建物、施設等の用に供する土地に係る納税義務の免除制度が創設された。

また、昭和57年度税制改正においては、保有期間が10年を超える市街化調整区域内の土地を課税対象外とするなどの緩和措置が講じられる一方で、三大都市圏の特定市においては、住宅地などとしての土地の有効利用を促進する必要性が特に強かったことから、これらの都市の市街化区域において特別土地保有税の課税の特例措置(いわゆるミニ保有税)が創設された。

こうした中で、昭和60年代に入り、東京の中心部に端を発した異常な地価高騰に対しては、投機的土地取引の抑制と土地の有効利用の促進を目的とする政策税制である特別土地保有税が、その期待されている役割を十分に発揮していないのではないかとの指摘があったところである。

このため、政府税制調査会の「土地税制のあり方についての基本答申」(平成2年10月)等を踏まえ、平成3年度税制改正において全面的な見直しを行い、三大都市圏の特定市における課税の特例(免税点の引き下げ及び免除制度の対象の縮減)を設けるとともに、保有分の課税期間の限定を撤廃するなど、課税の強化が図られた。また、都市計画法の遊休土地転換利用促進地区制度を踏まえ、低・未利用地の有効利用を促進するため、遊休土地に係る特別土地保有税(遊休土地分)が創設された。

バブル期後においては、平成6年度税制改正でミニ保有税の廃止、平成10年度税制改正で恒久的な建物等の用に供する予定の土地に係る徴収猶予制度及び納税義務の免除制度の創設、平成11年度税制改正で住宅・宅地供給に資する土地の譲渡に係る徴収猶予制度の創設、徴収猶予・免除制度における自己使用要件の廃止など、土地の有効利用に促進に重点を置いた法改正が行われた。

参考6 特別土地保有税の主な改正経緯

1.昭和53年度改正

恒久的な建物等の用に供する土地に係る納税義務の免除制度の創設

2.昭和57年度改正

- (1) ミニ保有税の創設
- (2) 昭和57年4月1日以後取得した土地で保有期間が10年を超えるものを課税対象外
- (3) 市街化調整区域内の土地で保有期間が10年を超えるものを課税対象外

3.昭和60年度改正

市街化区域内の土地を除き、保有期間が10年を超える土地を課税対象外

4.平成3年度改正

- (1) 当時の東京を中心とした異常な地価高騰に対処するための土地税制の改正の 一環として特別土地保有税を強化
 - ① 三大都市圏の特定市における免税点の時限的な引き下げ(→1,000m²) S 81.1.1以後取得した土地でH 4~H13年の1月1日に特定市に所在 する土地及びH13年の1月1日までの特定市における土地の取得
 - ② 市街化区域内の土地に係る保有分の課税期間の制限の撤廃 市街化区域内の土地で取得後10年を経過した土地(S57.4.1以後取得されたもの)についても課税
 - ③ 三大都市圏の特定市における免除制度の時限的な適用除外措置の創設 書空駐車場、資材置場その他の土地自体の利用を主たる目的とする特定 施設のうち建物又は構築物を伴わないものの用に供する土地については免 除制度の適用を除外
- (2) 上記の他、都市計画法の改正に伴い、遊休土地に係る特別土地保有税を創設

5.平成6年度改正

一定の経過措置を講じた上、ミニ保有税を廃止

6.平成9年度改正

三大都市圏の特定市における免除制度の時限的な適用除外措置の見直し(適用除 外措置ついて、その適用を当該市の条例に委ね選択適用とした。)

7.平成10年度改正

- (1) 市街化区域内の土地で保有期間が10年を超えるものを課税対象から除外
- (2) 三大都市圏の特定市における免税点(基準面積)を 1,000m²に引き下げる課税の強化措置を廃止するとともに、ミニ保有税の経過措置も廃止
- (3) 地価下落に対応した課税標準額(取得価額)の簡易な修正の制度の創設
- (4) 恒久的な建物等の用に供する予定の土地に係る徴収猶予制度及び納税義務の 免除制度の創設

8.平成11年度改正

徴収猶予制度について見直し

- (1) 起算日の認定資料の緩和
- (2) 自己使用要件の廃止(非課税土地・恒久的な建物等の用に供する土地)
- (3) 徴収猶予中の土地を一定の住宅・宅地供給事業のために譲渡する場合に徴収猶予を継続する制度の創設(2年間の時限措置)
- (4) 恒久的な建物等の用に供する土地に係る徴収猶予期間の延長制度の創設

特別土地保有税の制度概要及び現状

特別土地保有税は、土地の取得価額を課税標準として、土地の保有と取得に対して課される税である。納税義務者は土地の所有者又は取得者(土地の所有者等)であり、その土地の所在する市町村(特別区については東京都)に申告納税を行うこととなっている。

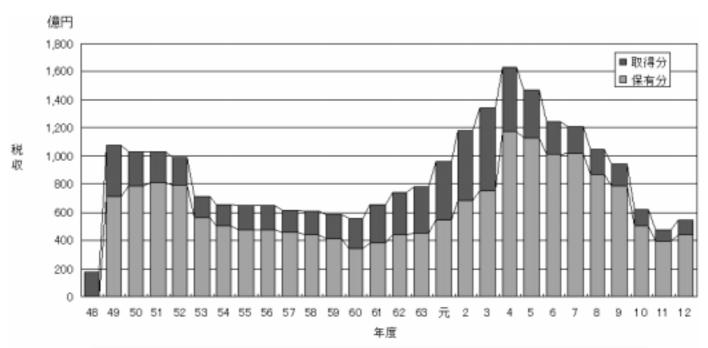
税率は土地の保有に対して課するもの(保有分)にあっては 1.4%、土地の取得に対して課するもの(取得分)にあっては 3 %となっており(いずれも一定税率)、その税額は、課税標準額(取得価額)に税率をそれぞれ乗じて得た額から、その額を限度として、保有分にあっては固定資産税の課税標準となるべき価格に 1.4%を乗じて得た額を、取得分にあっては不動産取得税の課税標準となるべき価格に 4 %を乗じて得た額を、それぞれ控除した額となる。

また、徴収猶予及び納税義務の免除制度が設けられており、土地の所有者等が、その所有する土地を非課税土地として使用し又は使用させようとする場合、優良な宅地の供給に資する土地の譲渡などをしようとする場合、恒久的な建物等の用に供する土地として使用し又は使用させようとする場合などにおいて、市町村長がその事実を認定したところに基づいて定める日から2年を経過する日までの期間(延長可能)内にその土地について、当該使用者がその使用を開始したことなどの要件に該当することについて市町村長の確認を受けたときは、当該土地に係る特別土地保有税の納税義務を免除することになっている。また、納税義務の免除に係る期間を限って当該土地に係る特別土地保有税の徴収金の徴収を猶予することとなっている。

次に、特別土地保有税の税収規模については、平成11年度は保有分及び取得分の合計で約 475 億円となっている。

税収の推移をみると、平成4年度の約1,635億円をピークに、その後次第に減少してきており、一般的に地価高騰期には増収となり、地価安定期又は下落期には減収となる傾向にある。これは、土地取引の件数及び取得価額の変動が一つの要因と考えられるが、特別土地保有税が土地対策の一環としての政策税制であることから、地価高騰期にはその内容が強化され投機的土地取引を抑制し、地価安定期又は下落期には内容を緩和し未利用地の有効利用の促進という目的に重点を置いた制度改正を行ってきていることも大きな理由の一つとなっている。

参考7 特別土地保有税の税収額の推移



(注) 税額は、平成11年度までは決算額、平成12年度は地方財政計画による収入見込額である。

特別土地保有税の性格

特別土地保有税は、土地保有に伴う管理費用の増大を通じて、土地投機を抑制し、併せて土地の供給及び有効利用の促進に資することを目的として創設された政策税制であることから、 で述べたように、土地を巡る情勢の変化に応じて常に見直しが行われており、これに伴いその性格にも変化が生じている。

現在の特別土地保有税は、バブル期に土地投機の抑制のために強化した部分について元に戻すなどの改正が行われ、さらに、恒久的な建物等の用に供する予定の土地に係る徴収猶予及び納税義務の免除制度が創設されたことなどにより、最終的に利用されない土地に対してのみ税負担が生じる仕組みとなっており、今日においては、未利用地の有効利用を促進する目的に重点を置いた税制となっている。

参考8 特別土地保有税の性格

土地の有効利用促進と投機取引の抑制を 目的として昭和48年度に創設

<主な改正>

<パブルに係る対応>

昭和53年度改正

恒久的な建物等の用に供する土地 に係る納税義務の免除制度の創設

→原則として未利用地に対する課税

昭和6年度改正

ミニ保有税(S57創設)の免税点の引き下げ

平成3年度改正

- ・三大都市圏の特定市における免税点 の時限的な引き下げ(一律1,000m)
- ・市街化区域内の土地で保有期間が10 年を超える土地も課税対象とする

平成6年度改正

ミニ保有税の廃止

平成10年度改正

- ・三大都市圏の特定市における免税点 の時限的引き下げの廃止
- ・市街化区域内の土地で保有期間が10 年を超える土地を課税対象とする措 置の廃止

地価下落に対応した課税標準額(取得価額)の簡易な修正の制度の創設

平成10年度改正

義務免除制度の創設

→最終的に利用に供されない土地 に対する課税

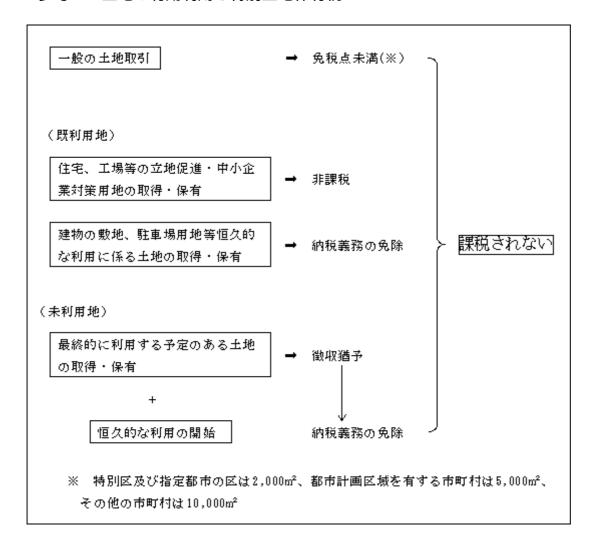
平成11年度改正

- ・住宅・宅地供給に資する土地の 譲渡に係る徴収猶予・免除制度 の創設
- ・徴収猶予・免除制度における自己使用要件の廃止



特別土地保有税=未利用地の有効利用を促進する税制

参考9 土地の有効利用と特別土地保有税



特別土地保有税の必要性

最近、地価の下落や景気の低迷を背景に、特別土地保有税の必要性について疑問の声が一部にあるようである。

また、土地の流動化の観点からも、特別土地保有税は廃止又は課税停止とすべきではないかとの意見もあり、これらについて意見交換を行ったところ、次のとおり、特別土地保有税が必要なことについては、共通の認識が示された。

地価高騰はこれまで十数年おきに繰り返されてきており、地価が安定している段階で、土地税制をきちんと整理しておくべきではないか。

保有課税は土地が値上がりしないで一定するようにつくられるべきものであり、あらかじめ仕組みを設けておいて、投資目的で土地を保有させないということが大事ではないか。

地価がもう下がったからといって特別土地保有税を廃止してしまった場合、地価は必ずまた上がってくると思われるが、その時にもう1度作り直すのは困難であり、特別土地保有税は土地の価格安定化のひとつの手段として整えておくべきではないか。

特別土地保有税は地価安定装置として非常に重要な制度ではないか。

日本ほど土地の保有にコストがかからない国はないと言われており、地価税が課税停止されていることから、なおさら特別土地保有税が必要なのではないか。

特別土地保有税は非常に特殊な土地に対して効果を持たせる政策税制であり、このような土地の流通を阻害することが目的なので、土地の流動化を阻害しているという指摘は当たらない、言い換えれば、遊休地に対して非常にネガティブに経済的な効果を及ぼしており、それは特別土地保有税の政策目的に合致しているので、何の問題もないということになるのではないか。

今後の特別土地保有税のあり方

今後の特別土地保有税のあり方については、平成12年7月の政府税制調査会答申において、「特別土地保有税の果たしている役割などに鑑み、必要な見直しは適宜行いつつ、今後ともその基本的な仕組みは維持していく必要があります。」との指摘がなされている。

これに関連して、以下のような意見があった。

土地の有効利用等については、本来、都市計画や国土全体の土地利用計画で措置すべきことであるが、これが不完全な状態である以上、特別土地保有税という税制でこれを補完することは今後とも必要ではないか。

地価対策なり土地の有効利用なりをわざわざ税制と結び付けて行う必要があるのかどうか疑問があるが、もし政策税制として特別土地保有税が必要だとするのであれば、都市計画や市町村の基本構想と体系付けて議論しておくべきであり、そうでないと使途とのリンクも含めて、なぜ地方税で特別土地保有税を課するのかという疑問がいつまでも残るのではないか。

特別土地保有税は固定資産税、不動産取得税との関係で補完的なものであるのか、異なったものであるのかによって位置付けが変わってくるのではないか。

経済学の立場から言えば、税には特別の意味は与えていないので、現在の税制は現在を出発点として考えるべきであり、過去の税制と現在の税制との公平性を考える必要があるのであれば、税制とは別の高位のもので保障するというようなロジックを考えるべきではないか。

特別土地保有税は政策税制である以上、過去の徴収済みのものとの公平の問題は他の税制の中で別途考えるべきではないか。

特別土地保有税には自治体によって弾力的に運用されているという面もあるが、現在はアカウンタビリティを高めて透明性を高めることが求められているので、例えばガイドラインなどによりはっきりさせておくべきではないか。

いわゆるSPCに関連して、いい出物があったので大企業が土地を取得するという、単に所有者が移動するだけの伝統的な不動産譲渡のような移転に関しては、特別土地保有税は対応する必要はないのではないか。

土地の上物を使うことが本来の土地の需要のあり方であるということを前面に押し出して、土地が使われないまま単に移動していくことがなるべく起きないような仕組みとすべきではないか。

以上、今回の調査研究は、固定資産税及び特別土地保有税に関して昨今指摘がなされている事項や当面の課題についての議論が行われた。

テーマによって、概ねの意見が一致しその方向性が示されたもの、今後の検討の視点について示唆されたもの、指摘されている課題についての考え方が整理されたものなど、必ずしも当報告書ではまとめ方が統一されていないが、幅広い視点から活発な議論が行われたところである。

引き続き検討を要する課題も多いが、固定資産税においては、平成15年度の評価替えに向けての検討が当面の課題である。今回のテーマの一つとして「負担水準の均衡化のスピードアップ」という点を採り上げたわけであるが、現実の制度設計に当たってはさまざまな観点を考慮しなければならないことから、さらなる検討が必要である。

当委員会での議論は自由な立場での議論ではあるが、今後の固定資産税等の制度の見直しの検討の一助になれば幸いである。

また、当面の課題のみならず、中長期的な課題についても、今後の資産課税を どう見据えていくかを念頭に、引き続き検討していくことが重要である。

最後に、個別のテーマの検討の中では整理できなかった意見もあるので、紹介 しておく。

新しい経済的な理論では、地方政府が行い得る租税の最も好ましいものが 土地に関する税であるとされており、負の経済効果が及びにくいので土地に 関する税については地方政府がやったほうがよい、よって税源配分は土地に 関する税をまず地方に与えるべきであるというのが基本的考え方である。

固定資産税の負担の水準を時価のどの程度にするかは政策問題であり、取引価格で評価したとしても税負担はどうしたらいいのかは別個の問題であり、結局は適正な税負担のあり方が一番重要な問題なのではないか。

日本の固定資産税は小さな価格の変動によって再評価の問題にいつも悩まされているが、カウンシル・タックスのように、何か工夫して広いバンド制で課税することも考えてみてもいいのではないか。

制度をきちんと動かすには納税者の理解が必要であり、制度がどうなっているか、特例がどうなっているかというきちんとした説明が重要ではないか。

日本は個人に大変甘い税になっており、企業としても、地域住民として個人がきちんと負担していくべきという要求をしていかないといけないと思う。

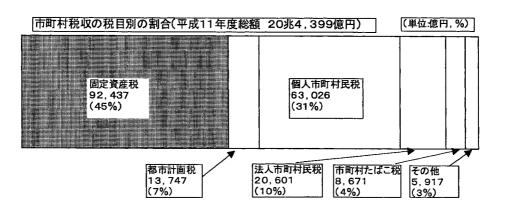
外国のように、土地の利用状況によって、例えば住宅地、商業地、農地で 税率を変えるというほうがわかりやすいのではないか。

頻繁に取り引きされているような土地は使用価値と交換価値とがほぼ一致しているが、売買がほとんどされない例えば工業用地などは、現在の固定資産税の評価と実際の価値に相当の違いがあるのではないか。

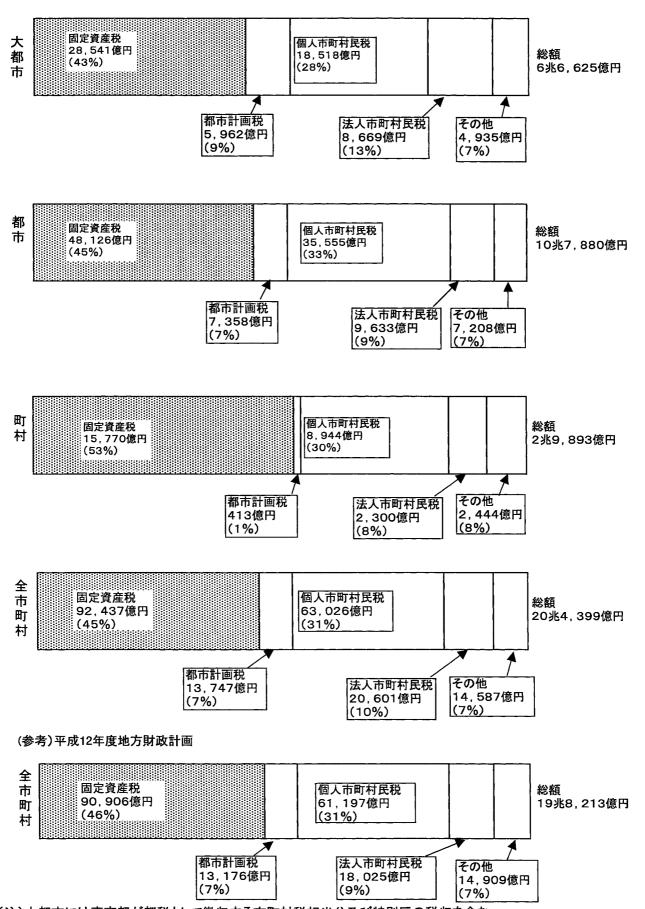
固定資産税の概要

課税主体	全 市 町 村 (東京23区の区域内は東京都が課税)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (参考) 土 地 : 1 億7,736 万筆 家 屋 : 5,981 万棟
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (参考) 土 地 : 3,708 万人 家 屋 : 3,541 万人 償却資産 : 409 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)
税	標準税率 1.4% 制限税率 2.1%
市町村税入	平成11年度 土 地 : 3兆7, 986億円 平成11年度 家 屋 : 3兆6, 808億円 決 算 額 償却資産: 1兆7, 643億円 総 額 9兆2, 437億円

(注) 収入済額は平成11年度決算額、その他は平成12年度実績である。



市町村税の構成割合(平成11年度決算額)



土地基本法以来の経緯

年月日	機関等	題 名	内 容 (要 旨)
平成元. 12. 22	法 律	土地基本法	第16条 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. 10. 29	土地政策 審議会	土地政策審議会 答申	地価公示、相続税評価及び固定資産税評価 の公的土地評価については、相互の均衡と適 正化を図るべきであり、その際、国民が理解 しうるよう明確かつ具体的に推進する必要が ある。
2. 10. 30	政府税制調 查会	土地税制のあり 方についての基 本答申	…(略)…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…(中略)… 地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。
2. 12. 19	政府税制調 查会	平成3年度の税 制改正に関する 答申	平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を推進すべき
3. 1.25	閣議決定	総合土地政策 推進要綱	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、 <u>地</u> 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。
3. 12. 19	政府税制調查会	平成4年度の税 制改正に関する 答申	(平成2年12月19日の当調査会の指摘を受けて)自治省においては、…(中略)… <u>平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。この場合において、(中略)…税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。</u>

5. 3.31	法律	地方税法等の一部を改正する法律	7割評価を前提にして総合的な税負担の調整 措置を法定 住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 ・小規模住宅用地: 1/4→1/6 ・一般住宅用地: 1/2→1/3 評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準 の特例措置の創設 よりなだらかな負担調整措置の導入
8. 12. 18	政府税制調查会	平成9年度の税 制改正に関する 答申	当面、平成9年度以降の税負担については 最近の地価の動向に配慮した措置を講ずるべ きではないかとの意見があるとともに、市町 村の基幹税目であり市町村財政に及ぼす影響 が大きいとの意見があり、これらを踏まえて 検討すべきである。
9. 2.10	閣議決定	新総合土地政策 推進要綱	固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。 (中 略) 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。

固定資産税の土地評価と課税の経緯

<平成5年度まで>

- ①公的土地評価間、各市町村間、各土地間で評価水準に大きな格差
- ②評価額は3年間据置

- 課 税

評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に追いつく(評価額課税)負担調整措置

※ 地価上昇期には、評価額の3年据置制度は納税者にとって有利

<平成6年度~平成8年度>

- ① 7 割評価の実施 ← 公的土地評価の均衡化・適正化の要請 (土地基本法など)
- ②評価額は3年間据置

課税

- ①評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる 負担調整率を適用
 - (例:評価額が3倍 → 税額の伸びを3年間で15%に抑制)
- ②住宅用地の税負担の緩和
 - ・小規模住宅用地の特例拡充(1/4→1/6)
 - ・一般住宅用地の特例拡充(1/2→1/3)
- ※ 平成4年度以降、地価が下落傾向となったため、評価額の3年据置制度 は納税者にとって不利
- ※ 各土地間に評価水準の格差があったものを7割評価に統一したため、課税標準額と評価額が乖離(各土地間で乖離の程度がばらばら)

<平成9年度~>

- ①7割評価の実施
- ②地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

·課 税·

負担水準の均衡化措置 → 課税の公平の観点から、全国的に均衡のとれた評価額に対する課税標準額の乖離の度合(負担水準)を均衡化

※ 負担水準の高い土地は減税又は据え置きに

平成12年度評価替えの状況(推計)

宅地の変動率

大都市計 93.3 % (▲ 6.7%) 都市計 94.0 % (▲ 6.0%) 町村計 96.9 % (▲ 3.1%) 全国計 94.1 % (▲ 5.9%)

- ※ 変動率は、(平12評価見込額の合計/平11評価額の合計)×100% として算出した。
- ※ 大都市とは、東京都特別区及び政令指定都市(札幌市、仙台市、千葉市、 横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市 及び福岡市)を指す。
- ※ 都市とは、大都市以外の市を指す。

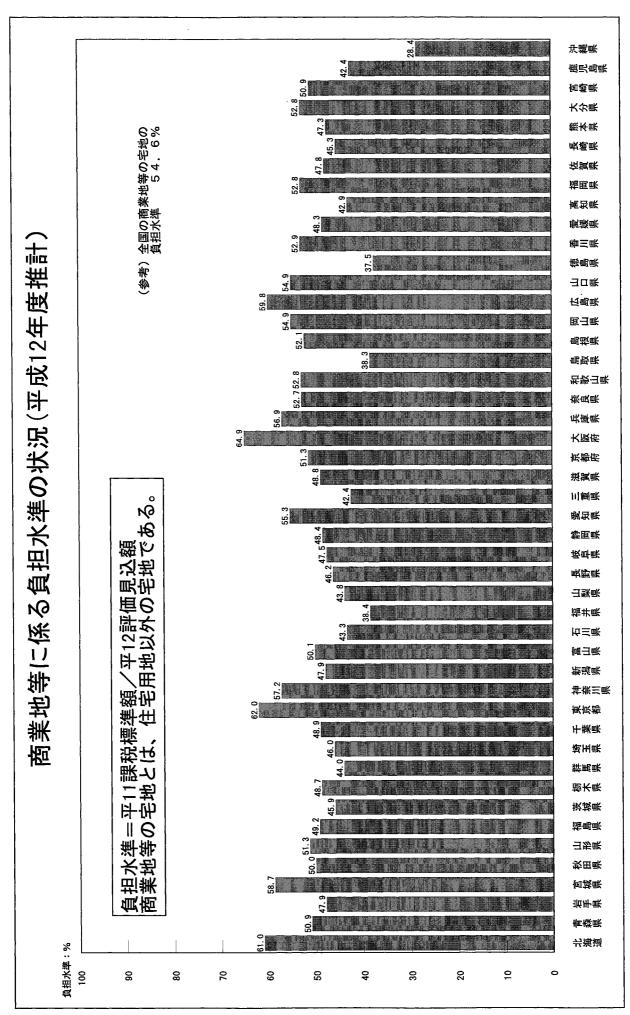
平成12年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動の概況(推計)

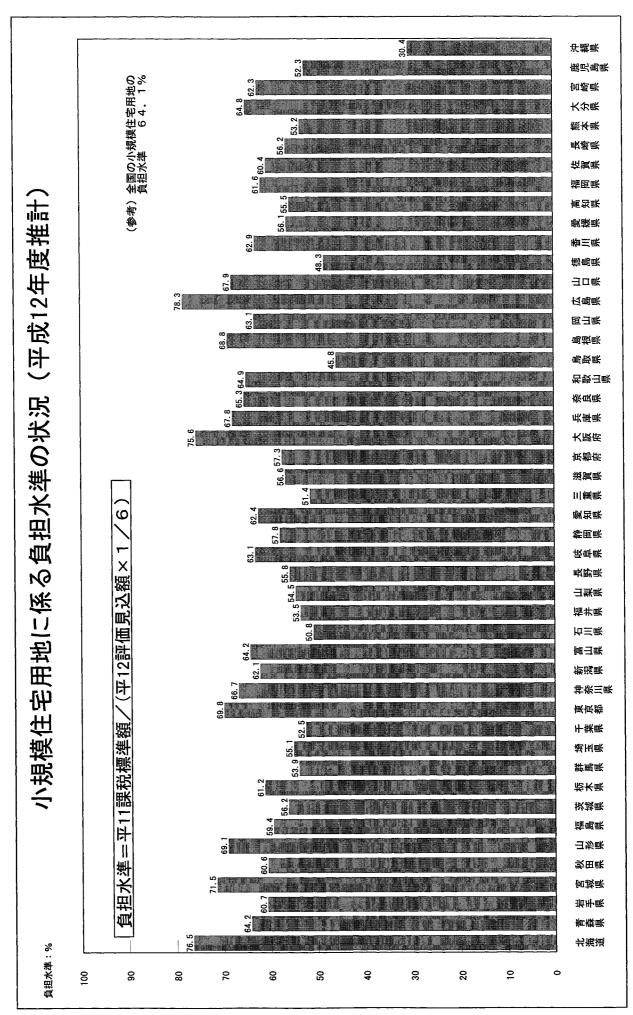
Γ		1	平成11年度評価額	平成12年度評価見込額	評価変重	訓		評価	変動
都	道府	県				l	市町村数	1.0以下の	1.0超の
		ı	(百万円) (A)	(百万円) (B)	B/A-1	(%)		団体数	団体数
北	海	道	18, 362, 033	17, 188, 289	A	6.4	212	128	84
青	森	県	4, 541, 399	4, 597, 934		1. 2	67	55	12
岩	手	県	4, 794, 182	4, 833, 147		0.8	59	32	27
宮	城	県	12, 102, 092	11, 649, 354	A	3.7	71	24	47
秋	田	県	3, 718, 719	3, 836, 108		3. 2	69	34	35
山	形	県	4, 308, 316	4, 440, 319		3. 1	44	0	44
福	島	県	8, 859, 163	8, 538, 351	A	3.6	90	74	16
茨	城	県	15, 006, 965	14, 202, 685	A	5.4	85	80	5
栃	木	県	12, 073, 504	11, 550, 071	A	4. 3	49	42	7
群	馬	県	13, 703, 195	13, 061, 045	A	4.7	70	59	11
埼	玉	県	53, 904, 464	49, 339, 742	A	8.5	92	91	1
千	葉	県	45, 525, 685	40, 709, 625	A	10.6	80	80	0
東	京	都	159, 343, 411	150, 961, 803	A	5.3	41	40	1
神	奈 川	県	84, 099, 326	77, 668, 658		7. 6	37	37	0
新	潟	県	11, 996, 976	11, 800, 963	A	1.6	112	49	63
富	山	県	5, 302, 860	5, 236, 666		1.2	35	17	18
石	Ш	県	7, 421, 818	7, 116, 552	A	4.1	41	26	15
福	井	県	5, 335, 279	5, 261, 303		1.4	35	11	24
山	梨	県	6, 242, 849	5, 837, 384	A	6.5	64	62	2
長	野	県	12, 453, 881	11, 590, 325	A	6.9	120	81	39
岐	阜	県	13, 380, 130	12, 459, 192	A	6.9	99	81	18
静	岡	県	29, 342, 183	27, 649, 976	A	5. 8	74	67	7
愛	知	県	53, 268, 083	49, 689, 707	A	6.7	88	87	1
三滋	重	県	9, 740, 609	9, 406, 726		3. 4	69	63	6
	賀	県	7, 391, 665	7, 003, 872	A	5. 2	50	48	2
京	都	府	22, 085, 984	20, 354, 461	A	7. 8	44	39	5
大	阪	府	79, 079, 944	72, 553, 476	A	8. 3	44	44	0
兵	庫	県	44, 876, 213	41, 630, 288	A	7. 2	88	60	28
奈	良	県	8, 788, 436	8, 213, 747	A	6.5	47	45	2
和	歌_山	県	6, 301, 738	5, 907, 381		6. 3	50	47	3
鳥	取	県	2, 667, 337	2, 694, 150		1.0	39	8	31
島	根	県	2, 232, 157	2, 266, 192		1.5	59	8	51
岡	山	県	10, 869, 170	10, 565, 057	A	2. 8	78	24	54
広	島	県	18, 928, 283	17, 959, 380	A	5. 1	86	47	39
山佐	<u> </u>	県	7, 028, 634	7, 042, 768		0. 2	56	18	38
徳	島	県	4, 840, 633	4, 895, 840		1.1	50	20	30
香	₩±	県	6, 137, 994	5, 873, 042		4.3	43	36	7
愛言	媛	県	8, 261, 220	8, 003, 680	A	3.1	70	47	23
高短	知	県	3, 766, 360	3, 789, 744		0. 6 3. 2	53 97	21 65	32 32
福	岡智	県	27, 185, 766	26, 314, 744	A		49	24	32 25
佐長	賀 崎	県県	2, 979, 834 6, 025, 960	2, 953, 762 5, 856, 398	A	0. 9 2. 8	79	42	37
	本	県		7, 287, 928	A	2.6	94	42	45
熊大	本 分	県		4, 597, 402		2. 0	58	49	10
宮	崎	県		3, 308, 031	Â	0.7	44	25	19
鹿	児島	県	6, 481, 427	6, 322, 797		2. 4	96	80	16
	光霉	県		6, 043, 876		3. 9	53	21	32
沖合	小 电	計	892, 563, 121	840, 063, 944	 	5. 9	3, 230	2, 186	1, 044
旦		μl	032, 003, 121	1 040, 000, 344		J. 3	3, 230	2, 100	1,044

^{1. 「}評価変動割合」とは、平成12年度評価見込額を平成11年度評価額で除して得た数値であり、合計欄は 平成12年度評価見込額合計を平成11年度評価額合計で除して得た数値である。

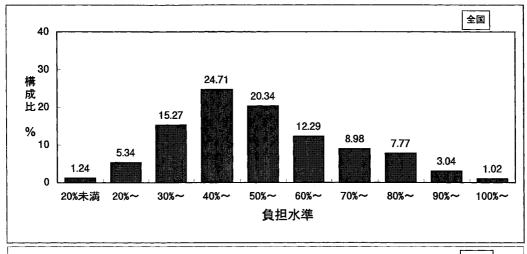
^{2.} 東京都特別区は、市町村数に1団体として計上している。

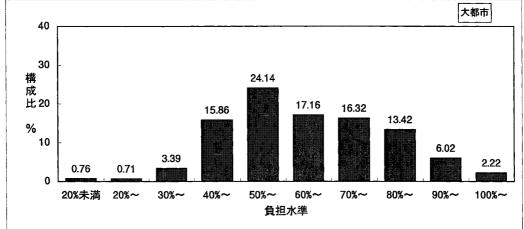
^{3.} 数値は精査中のものであり、異動する場合がある。

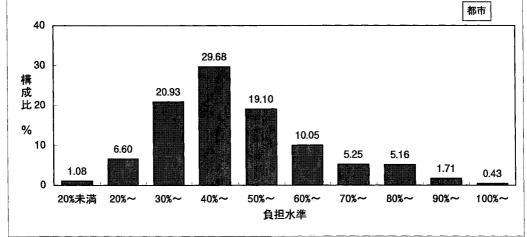


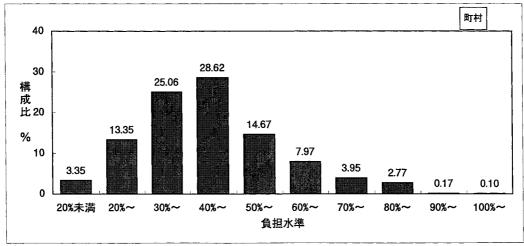


商業地等の負担水準の分布状況(H12評価見込額ベース)









(注)負担水準=平成11年度課税標準額/平成12年度評価見込額

商業地等における負担水準の分布状況(平成12年度推計・団体数)

\	負担	水準	10%未満			1	40%以上	50%以上	1	70%以上	80%以上	90%以上	合 計
団体名	3			20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%以下	90%以下		
北	海	道		2	10	41	62	51	30	15	1		212
青	森	県				ļ	6	19	14	20	6	2	67
岩	手	県			1	5	17	13	19	4			59
宮	城	県				8	21	25	15	2		[71
秋	H	県				3	6	14	21	20	4	1	69
山	形	県					4	9	15	15	1		44
褔	島	県				2	22	38	20	8			90
茨	城	県			2	24	30	23	5	1			85
栃	木	県			1	8	24	9	7		T		49
群	馬	県			21	25	18	6	1	F	† ·		70
埼	玉	県				16	57	16	2	1			92
+	葉	県			3	32	26	14	5	-			80
東	京	都	3	1		4	14	17	2		+		41
	条川			-	2	8	13	11	2	1	† - -	-	37
新	潟	県			-	7	41	36	15	11	2	-	112
富	_ <u>~""</u> .	県				2	19	7	7	<u>-</u> -	+ -	 -	35
石	Щ	県	H		1	10	10	10	8	2	 		41
福	<u>/</u>	県		1	9	13	11		1		 		35
遭_ 山	梨	県			5	29	22	6	<u>'</u> -	1	+	 	
	野	県	- -		1	23	38	t	<u>'</u> - 8	9	+	 	64
長						+		39			2	 	120
岐	阜	県			15	25	38	14	4	3	 		99
静	岡	県	 		1	17	31	19	6	ļ	+- -	 	74
愛	知	県				9	47	27	5_		+	ļ	88
Ξ	重.	県			17	33	15	4					69
滋	賀	県			2	13	26	8	1		ļ	ļ	50
京	都	府			3	12	15	10	3	1		ļ	44
大	阪	府		ļ	ļ		6	26	10	1	1	l <u></u> -	44
兵	庫	県			3	25	35	20	4	1	<u> </u>		88
奈	良	県	L			1	14	21	10	1	<u></u>		47
和日	欧 山		1	1	1	10	23	13	2	L	ļ	1	50
鳥	取	県			3	12	12	10	2			ļ	39
島	根	県				3	9	23	16	8	<u> </u>	ļ	59
岡	山.	県		4	1	24	25	19	7	2	1	ļ	78
広	島	県		1	3	14	32	15	17	5		1	86
山	П	県			5	11	21	11	3	5			56
徳	島	県		2	23	19	6],		1	1	50
香	Л	県		1		. 8	23	7	5	L	1		43
愛	媛	県		I	8	26	17	13	3	2	1		70
高	知	県			1	15	23	12	1	1	T		53
福	岡	県		1	1	31	41	18	6		T	1	97
佐	賀	県		†	ļ	2		21	5		T	1	49
長	崎	県	T	1	8	+	30	+	7	2	T	1	79
熊	本	- 代		†	1	10	-	+	i		+		94
大	分	県			1	† :	4	20			+	†	58
宮	崎	県		†		3					+	1	44
		引果	<u> </u>	1	2	+	29				+	†	9(
沖	縄	県		20	23	+	-	1		<u>-</u>	+	†	53
<u>产</u> 合		計	4	+	178		+		378	177	27	3	
		比		1		+					+	 	

⁽注) 1 負担水準 = 平成11年度課税標準額 / 平成12年度評価見込み額

² 東京都特別区は1団体として集計している。

³ 負担水準10%未満の団体 利島村、御蔵島村、青ヶ島村(以上東京都) 北山村(和歌山県)

小規模住宅用地における負担水準の分布状況(平成12年度推計・団体数)

	負担力	大準	10%未満	1		30%以上	40%以上		60%以上		80%以上	90%以上	合 計
団体:	名	\searrow		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%以下	90%以下		
北	海	道				9	24	35	41	42	33	28	212
青	森	県				<u> </u>		2	5_	9	16	35	67
岩	手	県					4	6	12	12	15	10	59
宫	城	県				<u> </u>	2	10	17	22	14	6	71
秋	田	県					1	4	4	5	17	38	69
Щ	形	県		 		.		3	1	6	9	25	44
福	島	県					3	6	20	22	24	15	90
茨	城	県				3	22	18	19	14	5	4	85
栃	木	県				1	6	18	10	7	5	2	49
群	馬	県			1	25	21	13	7	2	1	[70
埼	玉	県	-			T	19	48	16	5	3	1	92
Ŧ	葉	県			2	2	20	37	13	4	T	2	80
東	京	都	1	2		1	5	15	12	2	2	1	41
	条 川	県				† -	11	14	9	2	1		37
新	潟	県	-	†		† 	4	15	27	27	22	17	112
"" 富	Щ	県		1		T	2	6	8	13	4	2	35
 石)II	県				4	6	6	6	4	7	8	41
福	井	県			2	7	7	10	5	4	† 	† <u>-</u> -	35
:= 山	梨	県		†	<u>-</u>	14	20	15	6	5	2	2	64
 長	野	県		ļ		3	17	21	19	25	21	14	120
岐	阜	- 仁		ļ		14	23	16	23	11	9	3	99
静	岡	県		† - -		3	26	17	16	8	4	ļ <u>-</u> -	74
愛	知	県		 		1	14	46	22	3	'	† -	88
Ξ	重	県		 -		13	29	21	5	1	† :	<i></i> -	69
滋	賀	県	 !	 		4	15	20	9	2	† -		50
京	都	府				3	11	13	6	6	5	 	44
大	阪	府				ļ 3 -	<u>'-</u> '- 1	2	22	18	-	 	44
<u>个</u> 兵	庫	県		1		6	22	26	16	14	+ <u>'</u>	1	88
奈	良	果			·	∤ °		8	13	11	10	<u>'</u> -	47
	数 山	~				1	9	13	12	11	3	<u>-</u> -	50
	取取			1		3	7	3			3	 	
鳥島	根	県	+			ļ3	' -	4	13	10	20	9	39 59
	山山	県			1	2	16		15	13	5	5	
岡			+	1	1	+	16	21		+	+	9	78
広	島	県	 			1	11	14	20	18	13	9	86
山	_ <u>_</u>	県				4	10	13	12	11	<u>2</u>	4	56
徳	島	県			6_	22	13	5	4	<u>-</u>	+		50
香	川	県	1		-	1	7	14	13		+	ļ <u>-</u> -	43
愛	媛	県			-	8		16	10	· -	+	3	70
高	知	県	<u> </u>	ļ	-	1	6	15	14	12	+	1	53
福	岡	県		1	-	1	22			9	7		97
佐	賀	県			-	+	5		14		+	+	49
長	· 崎	県	ļ		-	5				8	+	2	79
熊		県				1				16	+	26	94
大	分				-	1		2	1		+		
宮	崎	県	ļ		-		3	- -	8		+	†	44
	児島					2			1	24	15	11	96
沖	縄	_	ļ	5		21							53
		計	1	7	33	187	515	685	611	500	367	324	3, 230

⁽注) 1 負担水準 = 平成11年度課税標準額 / (平成12年度評価見込み額 × 1/6)

² 東京都特別区は1団体として集計している。

³ 負担水準10%未満の団体 御蔵島村(東京都)

平成12年度の税制改正に関する答申(抜粋)

(平成11年12月16日 税制調査会)

二 平成12年度税制改正

5 固定資産税

(1) 固定資産税は、税源の普遍性に富み、市町村税として最もふさわしい基幹税目 であり、その安定的確保が必要です。また、固定資産税に対する納税者の理解を 深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていく必要があります。

平成6年度の評価替えに際して導入された地価公示価格の7割を目途とする評価水準については、これによって全国的な評価の均衡が図られていることなどから、基本的にはこれを維持していくことが適当であると考えられます。

- (2) 固定資産税については、地価の下落が続いている中で税負担が上昇している場合があることを問題視する意見がありました。これについては、現在、地価の水準に比べて著しく低かった評価を適正化したことにより表面化した税負担のばらつきを是正している過程にあり、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合があることはやむを得ないので、当面は税負担の均衡化を進めていくことが重要であるとの意見がありました。
- (3) 平成12年度以降の固定資産税の税負担については、これまでの負担の均衡化・ 適正化の方向を基本に、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や厳しい市 町村財政の状況等を十分踏まえ、適切に対応する必要があると考えます。
- (4) 固定資産税の税率に関して、地方分権の趣旨から、市町村が自らの判断で税率を決定していくことが重要であるとの意見と、現在進められている負担の均衡化がある程度図られた段階で本格的に議論すべき課題であるとの意見がありました。また、税負担の調整措置をできるだけ簡素なものにすべきであるとの指摘や、固定資産税の土地の評価についてさらに透明性を高めるべきであるとの指摘などがありました。

固定資産税の平成12年度評価替えの改正のポイント

(基本的なスキーム)

固定資産税額=課税標準額(①、②のいずれか低い額)×1.4%

①価格(住宅用地は×1/6又は1/3)

②前年度課税標準額×負担水準に応じた負担調整率

(1) 商業地等

- ① 平成9年度評価替えの際の抜本改正によって導入された「負担水準の均衡化」をさらに促進する。
 - 〇「負担水準」= 前年度課税標準額 新評価額(地価公示価格の7割相当額)
 - 過去の経緯から各宅地ごとの負担水準にばらつきがあるのが現状。
 - → 課税の公平の観点からは、同じ資産価値(評価額)に 対して同じ税額であることが求められることから、負 担水準の不均衡を是正することが必要。
 - 市町村の税収動向を勘案しながら、負担水準の高い土地は 税額を引き下げ又は据え置き、低い土地はなだらかに引き上 げる仕組みとすることにより、各宅地間の負担水準のばらつ きを均衡化する。
- ② 平成9年度以来、税負担の上限を評価額の80%としてきたところであるが、都市部の商業地等の税負担感に特に配慮して、次のように段階的に引き下げる。

平成12年度、13年度:75% 平成14年度 :70%

- ③ 地価下落が著しい場合の税負担感に配慮し、過去3年間の地価の全国平均下落率(12%)以上の場合には、税額据置の範囲を負担水準45%以上(通常は60%以上)とする。
- ④ 据置年度(平成13年度、14年度)において地価下落が見られる場合には、地価下落を反映して評価額の修正を行う(下落修正措置)。
- ⑤ 評価替えに伴う市町村財政への影響にも配慮。

(2) 住宅用地

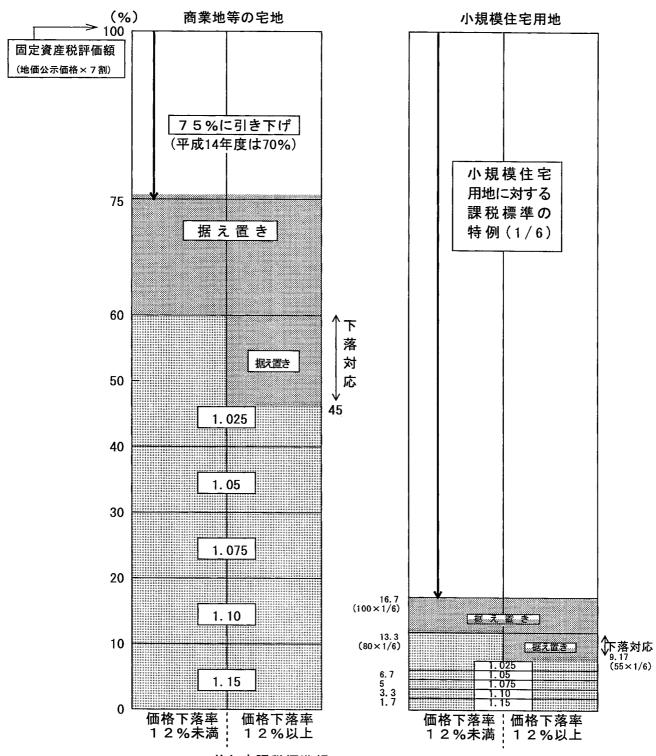
住宅用地については、負担水準に応じた現行と同様の負担調整 措置を引き続き講ずる。

宅地に係る固定資産税の課税のしくみ(平成12年度~平成14年度)

(基本的なスキーム)

固定資産税額

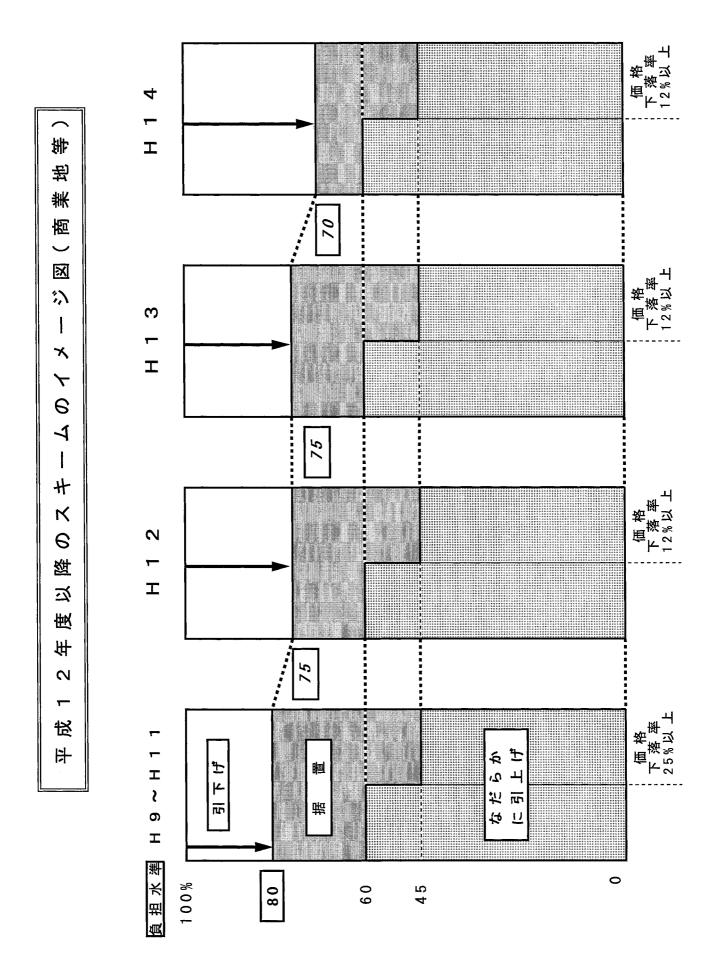
=課税標準額(前年度課税標準額×負担水準に応じた負担調整率)×1.4%



〇負担水準= <u>前年度課税標準額</u> 新評価額(小規模住宅用地の場合は新評価額×1/6) ×100(%)

〇価格下落率= 平成9年度評価額 - 新評価額 ×100(%)

平成13年度又は平成14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に修正を加えることができる。



主要都市における固定資産税収の伸び率の推移(土地)

10.12 4.56 5.76 4.19 0.00 6.18 3.28 8.1 H111→H12 (見込み) (単位:%) 5.59 2.50 0.34 1.46 0.00 0.90 0.54 0.80 0.07 0.21 H10→H11 (見込み) 2.28 0.55 0.68 0.65 1.18 0.54 0.20 4.24 0.11 H9→H10 3.53 1.55 2.84 2.35 4.80 96' 98. .43 0.00 0.07 6H<u>←8</u>H 3.05 3.80 2.91 4.43 5.61 3.27 4.89 3.48 6.43 3.67 H7→H8 7.39 6.56 5.35 7.02 8.05 0.18 6.34 7.50 0.94 .20 H6→H7 市市医市市市市市市市市市 変動率 豳 幌合薬別崎浜 都阪戸島 丑 都市名 叫

1.02 画 (地財計 .29 (地財計画 1.33 1.71 4.41 6.94 丰 H 4

全国計のH11、H12については、地方財政計画による見込額の変動率によっている。 (世

平成12年度増減収見込み(試算)

(対平成11年度増減額)

(単位:億円)

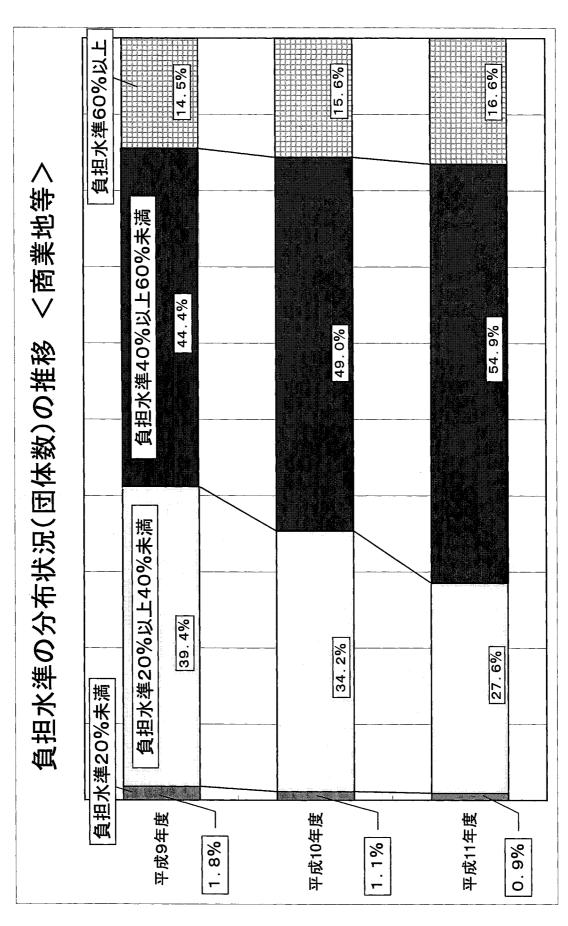
	固	定資産	税	都市計画税	固定資産税
	土地	家屋	計	11111111111111111111111111111111111111	十 都市計画税
大都市	▲ 500	4 400	▲ 900	▲ 270	▲ 1, 170
都市	2 0	▲ 900	▲ 880	▲ 190	▲ 1, 070
町村	60	4 400	▲ 340	▲ 10	▲ 350
全国計	A 420	▲1,700	▲2,120	4 470	▲ 2,590

上記のうち制度改正(負担調整措置の変更)に伴う増減額

固定資産税(土地) ▲ 320億円

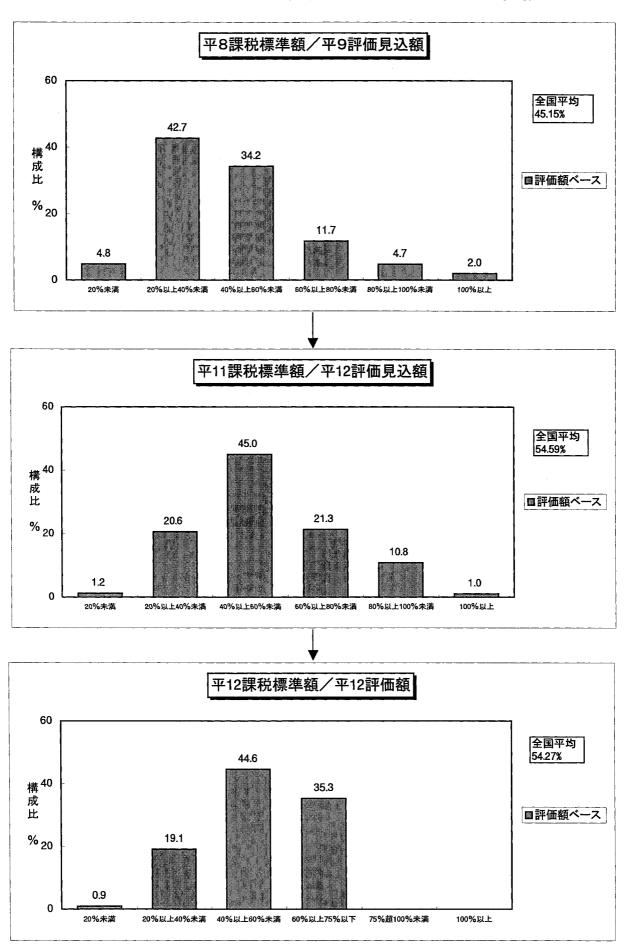
都市計画税 ▲ 50億円

※ 数値は、精査の結果、異動する場合がある。



(注)各年度の課税標準額を当該年度の評価額で除して得た市町村ごとの負担水準の分布状況である。

商業地等の全国の負担水準の割合の推移



過去の負担調整措置 (1) 宅地等に係る負担調整措置の経緯

 -		7-1						
4.7	46課標× 負担調整率	^		負担調整率	100,	1.4	38倍	36.5
4 6	45課標× 負担調整率		区分	/38課標 負	8倍未満 25倍未満		$4 \rightarrow 2$.	28.0
4 5	44課標× 負担調整率	4.2	負担調整率の区分	45価格/	36年 36年 36年 36年 36年 37年 36年 37年 37年 37年 37年 37年 37年 37年 37年 37年 37	75年以上	昭45/昭4	21.6
4 4	43課標× 負担調整率	■ ■ 乗 方 式		負担調整率	35.1			39.5
43	42課標× 負担調整率	一 剰		角柱			評価替え実施せず	32.9
4.2	41課標× 負担調整率		区分	39価格/38課標	倍未満 倍以上8倍未満 倍以上			27.4
4.1	40課標× 負担調整率	V	負担調整率の区分	39/	ww∞ 44444		. 30倍	2 2 . 9
4 0	38課標× 1.2		この土地に	-年1.2の寅担嗣 [用			9 \ \ 885	19.0
3.9	38課標× 1.2		農地を除く会	ついて一年1整率を適用			昭39/昭	19.0
38年度	課標=価格							100.0
区分		農 地	~~~	~例	への土地		評価上昇	達成率

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」(平成9年度以降の評価変動割合は「土地の評価額の変動割合等に関する調査」)の宅地の全国平均である。 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。 登所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、住宅用地別に求めた。 意成率における()内の数値は、住宅用地に対する課税標準の特例を考慮した場合の水準である。 対地価公示水準(以下「対公示水準」という。)は全都市における基準地の全国平均である。 (世 世

ω4 . .

区分	48年度	4.9	5 0
# {	① 48価格×1/2 ② 47課標×負担調整率 のいずれか少ない額	小住 規宅 ② 48課標 模用 のいずれか少ない額 地	4 9 課標に据え置き
光 用	たたし、②の額が48価格×15/100で満たない場合は、48価格×15/100の額とする。(底上げ措置)	 49価格×1/2 2 48課標×負担調整率 6 48課標×負担調整率 6 かいずれか少ない額 7 ただし、②の額が49価格×30/100に 6 満たない場合は、49価格×30/100の額 8 とする。 	5 0 価格×1/2
個 人 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— (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 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 ア 48課標×2.25 ✓ イ 49価格×60/100 ア、イ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。
法生宅用地	48価格- (48価格-47課標×負担調整率)×2/3	49価格— (48価格—47課標×負担調整率)×1/3	5 0 価格
	昭和4 <u>8年度~3</u> 3倍末 3倍次 3倍以 8倍以 8倍以	一5 0年度の負担調整率の区分	
評価上昇點		昭48/昭47 → 1.81倍	
樹松拳	住宅用地········ 28.2%個人非住宅用地···· 52.1%法人非住宅用地··· 52.1%	小規模住宅用地···· 25.0% (100.0%) 一般住宅用地····· 39.9% (79.8%) 個人非住宅用地···· 42.3% 法人非住宅用地···· 76.0%	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···· 63.5% 法人非住宅用地···· 100.0%

(注) 負担調整率 (注) 負担調整者の区分 (注) 負担調整措 (注) 負担調整措 の負担調整者 の負担調整者 の負担調整者 の負担調整者
本の区分 率の区分 5 1価格/5 0課標 1. 3倍超 1. 7倍以下 1. 7倍超 負担調整措置の適用に当な 人非任宅用地及び法人非信 負担調整率を求めて、所 昭5 1 / 耶 86. 4%) 小規模任宅
(注) 負担調整率 (注) 負担調整率の区分 (注) 負担調整指 (注) 負担調整指 の負担調整率 の負担調整率 (注) (21.6% (86.4%) ・ 43.3% (86.6%)

E度 55 56	担調整率 55課標×負担調整率 55課標×負担調整率	車 東 方 式	負担調整率の区分	5.4価格/5.3課標 負担調整率	1.3倍以下 1.3倍的下 1.7倍以下 1.5		昭54/昭53 → 1.19倍	23.1% (92.4%) 小規模住宅用地··· 25.0% (100.0%) 小規模住宅用地··· 25.0% (100.0%) 一般住宅用地··· 50.0% (100.0%) 一般住宅用地··· 50.0% (100.0%) 個人非住宅用地··· 100.0% 個人非住宅用地·· 100.0%	4% 法人非住宅用地· 100.0% 法人非住宅用地·	4% 法人非住宅用地·· 100.0% 法人非住宅用地·· 100.0% 居久非住宅用地·· 昭54固定/昭52公示 → 61.7%
5 4 年度	53課標×負担調整率		 負担調整率の区分	4	1.3倍以 1.3倍以 1.3倍的 1.36的 1.36的 1.36的 1.36的的 1.36的	1.7倍超		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% 法人非任宅用地·· 92.4%	56.	0/ ‡ . 76 82 5 EH
区分		-					評価上昇割合	達成率		长女

区分	57年度	8 .c	5 9
	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 兼 方 式	_
	負担調整率の区分		
	5.7個	価格/56課標 負	負担調整率
	1.3倍 1.3倍 1.5倍 1.5倍 1.5倍 1.5倍 1.5倍 1.7倍 1.7倍 1.7倍 1.7倍 1.7倍 1.7倍 1.7倍 1.7	以下 超 1.5倍以下 超 1.7倍以下 超 1.9倍以下	1. 1 1. 15 1. 2 1. 25
	8		
評価上昇船		昭57/昭56 → 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	8 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	7 固定/昭55公示 → 65.7%	

区分	6 0 年度	6 1	6.2
	59課標×負担調整率	60課標×負担調整率	61課標×負担調整率
		運 乗 方 式	/
	負担調整率の区分		
	型 9	世界	整率 本
	1.3倍2 1.3倍超 1.5倍超	下 1. 5倍以下 1. 7倍以下	1 1 5 2
	1.7倍		3 2
評価場		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% (98.6%) 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·· 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%
	9	0 固定/昭58公示 → 52.5%	

(52課標×負担調整率 (53課標×負担調整率 (53課標×負担調整率 (53 価格 / 6 2 課標
昭63固定/昭61公示 →

区分	3年度	4	ව
	2. 課標×負担調整率	3 課標×負担調整率	4 課標×負担調整率
		連 乗 方 式	
l —	負担調整率の区分		
	· ·	平3価格/平2課標	負担調整率
	年 名 田 路	1. 27倍以下 1. 27倍超 1. 43倍以下 1. 43倍超 1. 6 倍以下 1. 6 倍超 2. 0 倍以下 2. 0 倍超 2. 4 倍以下 2. 4 倍超 3. 0 倍以下 3. 0 倍超	1. 05 1. 075 1. 1 1. 15 1. 25 1. 25
	法人非住宅用地	1.3 倍以下 1.3 倍超 1.7 倍以下 1.7 倍超 2.1 倍以下 2.1 倍超	1. 1 1. 2 1. 3
	個人非住宅用地	1.15倍以下 1.15倍超 1.3 倍以下 1.3 倍超 1.5 倍以下 1.5 倍超 1.7 倍以下 1.7 倍超 1.9 倍以下 1.9 倍超	1. 05 1. 1 1. 2 1. 2 1. 25 1. 3
評価上昇點合		平3/平2 → 1.23倍	
地区等	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%
本 本 体 権		平3固定/平元公示 → 46.6%	

7 7	4世代	2	œ
3	5 課標×負担調整率	6 課標×負担調整率	7 課標×負担調整率
	国	→ 平成 6 年度価格	体 負担調整率 7 平成8年度 平成8年度 5
評価上開		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% (41.4%) 非住宅用地···· 31.3%
^{対公示} 水準		平6固定/平5公示 → 70.0%	

(注) 平成6年度以降は、対公示水準を70%に維持することとされた。

11	10課標×負担調整率	→ 中子 や 単子 や デ ・	E) 女「ひ~~ひ安什?~' タ イムクを ひ個へ タ タタ ロ は、左記区分にかかわらず、負担調整率を 「1 00(毎番)」レギス	1. 0 (知画月 ~ 3。 ①その土地の負担水準が全国平均 (小規模 住宅用地は0.55、一般住宅用地は0.5、 商業地等は0.45)以上である。 ②その土地の平成8年度の評価額に対する 当該年度の評価額の下落率が全国平均 (0.25)以上である。	負担水準= ————————————————————————————————————			小規模住宅用地·· 10.1% (60.7%) 一般住宅用地··· 18.4% (55.3%) 商業地等······ 51.2%
10	9 課標×負担調整率	*	負担調整率 負担調整率	本則課税 1.00 (据置) 1.025 1.05 1.075 1.10	価格×0.8まで引き下げ 負担 1.00(据置) 1.025 1.05 1.05 1.075 1.10 1.10 下率 1.15 1.15	本則課稅 1.025 1.05 1.075 1.10	平8 → 0.75倍	小規模住宅用地·· 9.7% (58.2%) 一般住宅用地··· 17.7% (53.1%) 商業地等······ 48.8%
				0 8 4 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	8 9 4 8 8 2 以未未未 下補補補補	23.4 23.4 23.4 24.4 24.4 24.4 24.4 24.4	本6本	小規模 一般推 一般 一一般 一一一般
年度	課標×負担調整率		負担水準	1. 0.0 0. 0. 0. 0. 0. 0. 1. 1. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3.	0.0 0.3 4.6 0.0 0.3 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1 0.1	1. 0 0 . 3 公文		9.3% (55.9%) 17.0% (51.1%) 46.1%
9年	8 課標×負	負担調整率の区分		住名 用 地	超 業 岩 部	光地評価土地以外		小規模住宅用地··· 一般住宅用地···· 商業地等······
区分		1					評価	と を を を を を を を を を を を を を を を を を を

地方税法上の定義とは異なる。 商業地等は、宅地評価土地のうち、住宅用地を除いた土地をいう。 平均負担水準は、当該年度の評価額に対する当該年度の課税標準額の割合をいい、地方税法上の定義とは異 ①評価額及び課税標準額は、「固定資産の価格等の概要調書」の全国計を用いた。 ②評価額及び課税標準額は、小規模住宅用地、一般住宅用地、商業地等ごとに集計している。 平均負担水準における() 内の数値は、住宅用地に対する課税標準の特例を考慮した場合の水準である。 2.. . ფ

(世)

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	4 9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価格ー(48価格-48課標×1/2 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) 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	48価格-(48価格-47課 標×負担調整率)× 2/3	49価格-(48価格-47課標 ×負担調整率) × 1/3	50価格(本則課税)
人	(等差方式の適用で開差 の1/3を埋める)	(等差方式の適用で開差の 2/3を埋める)	
平均負担	個人非住宅用地…28.2%	個人非住宅用地…42.3%	個人非住宅用地… 63.5%
水準	法人非住宅用地…52.1%	法人非住宅用地…76.0%	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	13. 1
30~40%	4 1 1	17. 1
40~50%	3 6 9	15. 3
50~60%	3 8 6	16. 1
60~70%	3 5 5	14. 8
70%以上	4 5 5	19. 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 3倍以上 8倍未満 8倍以上25倍未満 25倍以上	1. 1 1. 2 1. 3 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

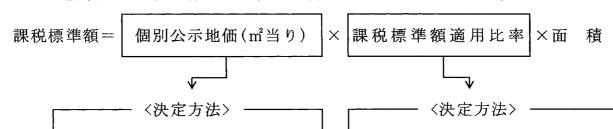
とするようにこれらの年度分の税額を算定することとされた。 (昭和50年度にあっては 評価額によって課税)

韓国における総合土地税の概要

1 概要

1990年度から課税された市郡税。所有者別に土地を合算し、基本的には超過累進税率を適用して課税される応能原則に基づく税制。土地保有コストを高め、少数者による土地過多保有と不動産投機を抑制し、地価の安定と土地の有効利用を促進するための政策税制。土地の保有に対する基本税制としての性格も有し、基礎自治団体である市・郡・自治区の主要な財源の一つ。

- 2 課税主体
 - 市・郡・自治区(232地方自治団体)
- 3 課税客体 すべての土地
- 4 納税義務者 課税基準日(6月1日)現在において実際に土地を所有している者
- 5 課税標準 土地の価額とされ、具体的には次の計算式によって求められる。



- ・建設交通部長官が個別公示地価指針を市・道に示達する。
- ・市長・郡守・区庁長が毎年6月 末までに決定し、告示する。
- ・行政自治部長官が毎年5月初め までに総合土地税の課税標準額 適用比率の基準に関する指針を 市・道に示達する。
- ・市長・郡守・区庁長は毎年5月 末までに適用比率を決定し、告 示する。

(市・郡・自治区公報に掲載)

※99年の課税標準額適用比率は、30%の水準となっている。

- 6 土地の類型及び税率
 - (1) 総合合算累進課税(相当程度重課すべき土地)

基準面積(特別市・広域市=200坪、一般市=300坪)の範囲内の住宅 用地、工場立地基準面積を超過する工場用地、地上定着物のない更地、不在 地主農地、不法建築物の用地等

- → 課税標準合計額 2,000 万ウォン以下に対する 0.2%から 5 0 億ウォン超の部分 に対する 5%まで 9 段階の超過累進税率
- (2) 別途合算累進課税(ある程度軽課すべき土地))

主として一般営業用建築物の付属土地

- → 課税標準合計額1億ウォンまでに対する0.3%から500億ウォン超の部分に 対する2%までの9段階
- (3) 分離低率比例課税(超軽課すべき土地) 自作用農地、基準面積内の牧場用地、施業中の林野、基準面積内の工場用地、 発電用土地等直接生産に使用される土地
 - → 農耕地、林野及び牧場は1‰、工場用地、発電用土地等は3‰
- (4) 分離比例重課(超重課すべき土地)

ゴルフ場、別荘用地、高級娯楽施設用地、基準面積を超過した住宅用地等奢侈性財産として認識されている土地

→ 5 0 %

7 非課税及び課税免除

① 非課税物件……国及び地方自治団体の所有地

宗教団体、学校法人、社会福祉法人等の非営利団体が直接公益事業に使用する土地

保安林、軍事統制区域内及び自然保護地区内の林野等

② 課税免除……工場移転奨励地域に取得した工場移転用地 企業付属研究所が直接使用する土地 等

8 賦課及び徴収の手順

- ① 行政自治部が全国の課税団体である市・郡・自治区から集まった土地ごとの課税標準額等の資料等に基づき、個人別税額を算出する。
- ② 算出された税額を全国の市・郡・自治区別及び所有者別に按分し、これに関する資料を市・郡・自治区に送付する。

甲市が徴収する税額(A所有分)=全国総算出税額 × 甲市所在課税標準額 全国課税標準合計額

- ③ 市長、郡守、区庁長は、この資料に基づき収納簿や納税告知書等を作成して納税義務者に通知し、税を徴収する。
- ※ 課税団体の長は、個別の土地の課税標準は算出するが、税収額がいくらになるかは行政自治部からの資料の送付を受けないと基本的にわからない。

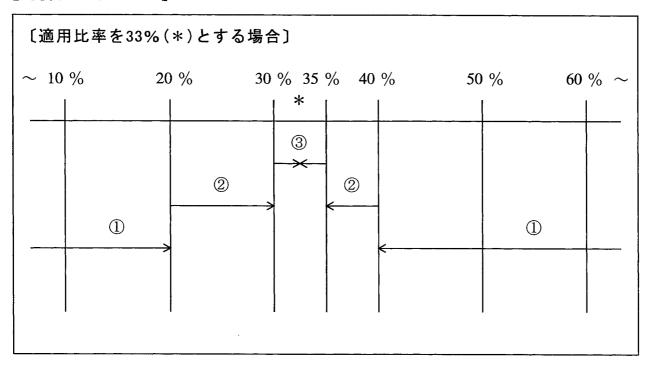
9 現実化率の均衡化の手法 (例)

次のような場合において、地価の変動がないと仮定したときには、3年間で均 衡化が達成される。

(単位:億ウォン)

						&フォット
		①	2	3	2	1)
現実化率	計	20%未満	20 ~ 30%	30 ~ 35%	35 ~ 40%	40%超
筆 地 数	30,313	163	9,734	17,543	1,290	1,583
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%	3 0 %	3 3 %	3 5 %	4 0 %
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 ——				差等引	下区間 ——	

【均衡化のイメージ】



「固定資産税(宅地)の負担水準に関するアンケート」 及び「負担水準の均衡化のための方策に関するアンケー ト」について

- 1 実施時期 平成12年9月
- 2 内 容 ・平成12年度における負担水準の分布状況
 - ・負担水準の均衡化を早期に達成させるための方 策について
- 3 対象団体 ① 各都道府県庁所在市(47市)
 - ② ①以外の政令指定都市(2市)
 - ③ 商業地等の平均負担水準(平成11年度課税標準額の総額/平成12年度評価額の総額)が40%未満の市町村の中から抽出した市町村(74市町村)
- 4 回答率 100%
- 5 結果 別紙のとおり

1. 固定資産税(宅地)の負担水準に関するアンケート集計結果 (1)全合計(123市町村)

1 商業地等

	10%未満	〒常%01	干 113%02	30%以上	40%以上	〒77809	 	王 符%02		4	平均負
	tulks land on	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	内引下	ā I	担水準
納税義務者数(人)	2,221	22,845	120,183	282,735	392,763	355,388	207,754	287,715	217,973	1,671,604	
地 積(㎡)	3,190,972	3,190,972 19,134,744	91,570,823	210,314,907	263,899,657	225,734,744	142,259,704	195,729,681	152,449,223	152,449,223 1,151,835,232) (1)
課税標準額(千円)	4,582,240	165,215,598	4,582,240 165,215,598 1,286,026,908 4,681,813,4	4,681,813,462	10,916,616,954	17,211,732,139	10,916,616,954 17,211,732,139 13,570,091,912 36,538,344,207 31,141,107,256 84,374,423,420	36,538,344,207	31,141,107,256	84,374,423,420	28.0%
評価額(千円) 65,244,265 885,798,586 4,586,248,501 12,613,026,845 23,517,950,745 31,228,742,455 21,098,995,868 49,111,101,193 40,984,875,400 143,107,108,458	65,244,265	885,798,586	4,586,248,501	12,613,026,845	23,517,950,745	31,228,742,455	21,098,995,868	49,111,101,193	40,984,875,400	143,107,108,458	
税 額(千円/人)	29	101	150	232	389	678	914	1,778	2,000	707	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

2 小規模住宅用地

	10%未避	10%以上	50%以上	30%以上	40%以上	50%以上	〒 ′1009	10%的上	干箔%08	4	平均負
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	80%未満		I	担水準
納税義務者数(人)	1,168	17,243	123,522	522,023	1,226,769	1,243,620	1,383,907	1,175,459	1,824,244	7,517,955	
積(㎡)	226,344	3,883,847	29,626,865	116,096,640	266,916,414	254,167,467	278,656,881	241,318,783	364,175,408	1,555,068,649	74 00
課税標準額(千円)	293,072	6,244,672	80,075,292	405,420,761	1,411,820,690	2,313,075,704	761 1,411,820,690 2,313,075,704 4,476,698,234 4,813,897,217 8,659,754,782 22,167,280,424	4,813,897,217	8,659,754,782	22,167,280,424	/ 1.5%
価額(千円)	5,714,630	191,690,240	5,714,630 191,690,240 1,699,228,299	6,423,369,769	18,248,137,363	24,540,585,161	769 18,248,137,363 24,540,585,161 40,605,821,636 38,176,190,526 56,766,950,838 186,657,688,462	38,176,190,526	56,766,950,838	186,657,688,462	
税 額(千円/人)	4	5	6	11	16	26	45	25	99	41	
											7

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/(平成12年度評価額/6)である。

(2)各都道府県県庁所在地及び政令指定都市(49市)

ŀ	I	1
		٠
1	ç	
٧,	۳	٠
ŧ	H	l
þ		Į
Ŧ		-

,											
	10%未滞	10%以上	20%以上	〒符%0€	士 /10%07	王 箔%09	干 符%09	〒 20%07		存	平均負
	tulk No.	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	内引下	<u>.</u> I	担水準
納税義務者数(人)	1,248	12,155	81,499	231,295	369,749	348,553	204,474	280,728	212,516	1,529,701	
地 積(㎡)	積(㎡) 2,519,090	10,485,273	56,606,778	162,334,702	238,603,919	218,740,370	140,127,979	190,873,850	149,149,842	149,149,842 1,020,291,961	% O G
課稅標準額(千円)	3,678,584	119,035,239	3,678,584 119,035,239 980,813,610 4,072,406,0	4,072,406,076	10,534,428,484	17,100,017,511	13,529,763,747	376 10,534,428,484 17,100,017,511 13,529,763,747 36,482,932,787 31,064,493,205 82,823,076,038	31,064,493,205	82,823,076,038	%0.8C
評価額(千円) 55,843,550 636,044,170 3,491,418,286 10,939,699,4	55,843,550	636,044,170	3,491,418,286	10,939,699,477	22,690,023,928	31,023,316,591	21,036,291,986	777 22,690,023,928 31,023,316,591 21,036,291,986 49,036,752,086 40,925,891,769 138,909,390,074	40,925,891,769	138,909,390,074	
税 額(千円/人)	41	137	168	246	668	289	926	1,819	2,046	758	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

2 小規模住宅用地

	37.7										
/	10%未滞	10%的上	70%07	30%以上		120%以上	〒 符%09	〒箔%0∠	干 ′17′18′08′		平均負
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	80%未満		Ī	担水準
納税義務者数(人)	174	7,341	79,481	397,473	1,062,356	1,182,760	1,359,508	1,164,173	1,806,584	7,059,850	
地 積(㎡)		25,414 1,707,764	19,389,627	87,511,822	230,710,865	241,120,846	272,990,378	238,850,501	360,790,016	360,790,016 1,453,097,233	74 0%
課税標準額(千円)	28,898	3,948,112	60,560,269	334,419,889	1,260,214,521	1,260,214,521 2,255,889,748 4,447,720,364 4,800,147,113 8,637,422,051 21,800,350,965	4,447,720,364	4,800,147,113	8,637,422,051	21,800,350,965	%6:1 /
評価額(千円) 1,791,017 127,818,184 1,288,394,073	1,791,017	127,818,184	1,288,394,073	5,287,442,750	16,261,064,536	5,287,442,750 16,261,064,536 23,918,940,981 40,337,895,924 38,066,381,710 56,619,858,974 181,909,588,149	40,337,895,924	38,066,381,710	56,619,858,974	181,909,588,149	
税 額(千円/人)	2	8	11	12	17	27	46	58	29	43	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額ノ(平成12年度評価額/6)である。

(3)商業地等の平均負担水準が10%未満(1村)

1 商業地等

	10%未滞	10%的上	70%07	〒箔%0€	40%以上	王 符%09	干符%09	王符%02		4	平均負
	Eliza Co.	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	内引下	Ī	担水準
納税義務者数(人)	6	0	0	1	0	0	0	0	0	10	
地 積(㎡)	14,070	0	0	226	0	0	0	0	0	14,296	Š
課稅標準額(千円)	2,830	0	0	186	0	0	0	0	0	3,016	છ. જ
評価額(千円)	31,517	0	0	506	0	0	0	0	0	32,023	
税 額(千円/人)	4			8						4	
	1111			1 -1 -1 -1							

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

2 小規模住宅用地

	<u></u>										
/	10%未満	10%的上	〒113%02	30%以上	40%以上	〒符%09	干箔%09	10%的上	王 ′173/08	存	平均鱼
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	80%未満		ī	担水準
納税義務者数(人)	4	9	0	0	0	0	0	0	0	10	
積(㎡)	1,078	1,986	0	0	0	0	0	0	0	3,064	è
課税標準額(千円)	43	95	0	0	0	0	0	0	0	138	%I.ZI
価 額(千円)	2,413	4,449	0	0	0	0	0	0	0	6,862	
: 額(千円/人)	0	0								0	
10#19	1 4 1	1			1						

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額ノ(平成12年度評価額/6)である。

(4)商業地等の平均負担水準が10%~20%(3町村)

1 商業地等											
	10%未滞	10%的上	10%07	30%以上	40%以上	173%05	干 符%09	10%的上		# 4 !	平均負
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	內引下	ī	担 大 集
納税義務者数(人)	310	1,394	457	142	35	19	3	34	30	2,394	
地 積(㎡)	415,462	880,277	578,575	116,118	55,195	48,681	1,591	17,642	16,912	2,113,541	% 0 0
課税標準額(千円)	282,232	1,315,065	1,081,393	382,404	75,637	58,683	22,955	47,087	40,944	3,265,456	و 0.0
評価額(千円)	3,385,178	8,361,996	4,176,981	1,080,130	168,087	104,627	35,078	63,041	54,593	17,375,118	
税 額(千円/人)	13	13	33	38	30	43	107	19	19	19	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

3,473 813,768 548,442 9,980,178 和 72 14,898 53,754 344,159 우 80%以上 83,026 4,319 10,988 22 70%以上 80%未満 32,362 3,520 2,601 173%09 70%以下 18,944 ဗ္ဗ 39,824 440,545 50%以上 60%未満 140,745 459 98,965 1,845,134 50%未満 40%以上 175,772 114,093 805 1,897,086 30%以上 40%未満 103,748 196,141 20%以上 30%未満 801 2,338,702 278,593 1,123 78,382 10%以上 2,754,257 20%未満 82 23,535 3,388 244,907 10%未満 小規模住宅用地 積(㎡) 納税義務者数(人) 評価額(千円) 税 額(千円/人) 課税標準額(千円)

中 村 村 大

33.0%

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/(平成12年度評価額/6)である。

(5)商業地等の平均負担水準が20%~30%(26市町村)

1 商業批等

- 12.X.C.											
/	10%丰津	王 符%01	50%以上	30%以上	40%以上	173%09	干箔%09	10%的上		令	平均負
	10 / 00 / NH	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	内引下		担水準
納税義務者数(人)	307	5,512	10,532	5,834	2,493	887	538	386	815	27,088	
地 積(㎡)	161,564	4,406,277	10,007,644	5,425,601	3,987,461	1,184,676	416,422	907,179	683,565	26,496,824	%0 OC
課税標準額(千円)	481,064	481,064 26,576,058	97,731,413	58,487,170	33,806,714	11,546,547	3,919,689	3,290,714	2,322,662	235,839,369	%6:63 %6:63
評価額(千円)	5,140,688	5,140,688 146,462,020	365,707,114	164,687,141	75,657,612	20,952,277	6,052,997	4,429,839	3,096,885	789,089,688	
税 額(千円/人)	22	89	130	140	190	182	102	47	40	122	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

2 小規模住宅用地

מינוים דאואייי	7										
	10%未満	〒173%01	〒 1711/07	30%以上	40%的上	173%03	干箔%09	王 常%02	〒常%08	₩ ₩	平均負
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	80%未満		Ī	担水準
納税義務者数(人)	45	7,137	25,115	34,795	18,435	6,682	2,790	1,507	2,846	99,352	
地 積(㎡)	7,486	1,622,470	6,054,436	8,583,594	4,266,331	1,505,749	594,027	309,238	554,666	23,497,997	97 40
課税標準額(千円)	3,360	1,640,502	12,003,295	20,214,328	9,816,782	4,060,124	1,698,803	892'666	2,423,226	52,860,188	۸4.70 م
評価額(千円)	213,670	213,670 53,513,591	253,718,984	329,423,665	129,382,224	43,727,940	15,341,660	7,839,787	15,740,218	848,901,739	
税 額(千円/人)	-	3	7	8	7	6	6	6	12	7	
		100									

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額ノ(平成12年度評価額/6)である。

(6)商業地等の平均負担水準が30%~40%(44市町村)

1 商業地等

										,	
/	10%未満	〒176%01	干′11/202	30%除上	40%以上	王符%09	〒常%09	10%以上		₩	平均負
		20%未满	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	75%以下	内引下	<u>.</u>	担水準
納税義務者数(人)	347	3,784	27,695	45,463	20,486	5,929	2,739	5,968	4,612	112,411	
地 積(㎡)	80,786	3,362,917	24,377,826	42,438,260	21,253,082	5,761,017	1,713,712	3,931,010	2,598,904	102,918,610	90 00
課税標準額(千円)	137,530	137,530 18,289,236	206,400,492	550,537,626	348,306,119	100,109,398	36,385,521	52,073,619	74,250,445	1,312,239,541	00.7 %
評価額(千円)	843,332	94,930,400	843,332 94,930,400 724,946,120	1,507,559,591	752,101,118	184,368,960	56,615,807	69,856,227	55,832,153	3,391,221,555	
税 額(千円/人)	9	89	104	170	238	236	186	122	225	163	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額/平成12年度評価額である。

ク 小規模件字用物

2 小冰冰大口	3/5		,								
	10%未満	10%的上	70%的下	30%以上	40%的上	干符%09	干符%09	干箔%02	473%08	41	平均便
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%以下	80%未満		ī	祖 本
帕税義務者数(人)	863	1,636	18,125	88,950	145,519	54,085	21,593	9,757	14,742	355,270	
積(㎡)	168,831	273,034	3,986,661	19,825,452	31,840,253	11,521,928	5,069,875	2,154,725	2,815,828	77,656,587	%V 0V
課税標準額(千円)	257,383	577,581	7,407,980	50,672,451	141,648,642	53,086,008	27,275,547	12,739,348	19,855,751	313,520,691	40.4%
価額(千円)	3,462,623	7,599,759	7,599,759 154,776,540	804,606,268	1,855,845,469	577,475,695	252,551,690	101,886,003	131,007,487	3,889,211,534	
税 額(千円/人)	4	5	9	8	14	14	18	18	19	12	

(注)負担水準の区分は、平成11年度課税標準額ノ(平成12年度評価額/6)である。

2. 負担水準の均衡化のための方策に関するアンケート集計結果

1 例えば、平成17年度における課税標準額について、評価額の一定水準を下限とする ことを地方税法上に規定することについてどう考えるか。

		賛成である	反対である	どちらとも いえない	計
県庁所在市及び政令指定都市		3 7	1 1	0	4 8
平均負担水準	10%未満の団体	0	1	0	1
	10%以上20%未満の団体	3	0	0	3
12水	20%以上30%未満の団体	1 8	5	0	2 3
中	30%以上40%未満の団体	2 6	1 5	0	4 1
	合 計	8 4	3 2	0	116

(「賛成」として、条件付き賛成・消極的賛成・やむをえない等を含めて集計した。) 「反対」として、消極的反対・どちらかというと反対等を含めて集計した。

(1)主な賛成意見

- ・負担水準の均衡化を早期に達成させ、課税標準=価格の原則、税額算出の簡素化、地 価変動等と税負担の関連の明確化等を図り、固定資産税(制度)に対する納税者の理 解を深めていく必要があるため、地方税法に規定することが望ましいと考える。 しかし、今後の地価動向を十分見据えた制度化が可能であるのか、また課税団体間の 平均負担水準に相当のバラツキがある中、全国ベースで一律の基準を設けることがで きるのか、等懸念される。
- ・負担水準が低いことは、税の公平性及び地方交付税の配分の公平性という点から問題 が多いので、負担水準の早期の均衡化が必要。
- ・ 賛成だが、増税になるため、住宅用地の特例措置や免税点の引き上げなどを考慮すべき。
- ・ 賛成だが、「一定水準」の基準を明確にするとともに、納税者に事前に十分な周知・ PR等を行い、早い時期から取り組む必要がある。

(2)主な反対意見

- ・急激な税負担の増加につながり、納税者の理解を得られない。
- ・現行の税法で負担調整率が定められており、毎年下限が上昇していることを考えれば、 新たに規定する必要はない。負担調整率で均衡を図るべき。

- ・引き続き地価が下落している中でこのような措置には疑問。
- ・現行の制度自体、複雑すぎて納税者にとって分かりづらいのだから、これ以上の付け 焼き刃的な規定はすべきでない。早急に本則課税にもっていくべき。

(3) その他

・ 賛成だが、各市町村において負担水準のバラツキは大きく異なり、財政事情も異なる と考えられるため、税法では幅を持たせて設定し、市町村又は都道府県の事情に合わ せて条例等で定めるようにしたらどうか。

2 下限とする一定水準は評価額の何%なら可能と考えるか。

		20%	30%	40%	50%	60%	他	計
県月	庁所在市及び政令指定都市	7	1 1	2 0	6	0	3	4 7
平	10%未満の団体	0	0	0	0	0	1	1
均負担水準	10%以上20%未満の団体	1	2	0	0	0	0	3
	20%以上30%未満の団体	7	7	3	3	0	5	2 5
	30%以上40%未満の団体	1 1	1 0	9	5	1	7	4 3
	合 計	2 6	3 0	3 2	1 4	1	1 6	119

(評価額の20%とする理由)

・急激な税負担の引き上げとならない程度の率である。

(評価額の30%とする理由)

- ・平均負担水準が50%程度と仮定した時に、上限がこれより20ポイント高い70% とされていることとのバランスから50%より20ポイント低い30%が妥当。
- ・せめて、30%を下限としなければ均衡化するのに余りにも年数を要する。

(評価額の40%とする理由)

- ・平成6年度から評価額は地価公示価格等の「7割水準」とされたが、それ以前の評価額は全国平均で地価公示価格の3割程度となっていたことから、その評価水準を下限と考え、負担水準の下限を40%とすべき。
- ・平成14年度は、評価額の70%が上限であるから、下限を40%とすると、負担のバラッキが30%以内に収まり、許容範囲と考えられる。

(評価額の50%とする理由)

- ・上限が70%、平均を60%と予測すると、下限も10%落とし50%が妥当。
- ・負担水準の均衡化を早期に達成させるためには、ある程度高いレベルで下限を設定するべきであるが、実際に低い水準にある納税者の税負担増を考えると段階的な下限を設定したとしても50%が許容できる限度ではないか。
- ・評価の半分という分かり易さ。上限が現行どおりなら、均衡化の主旨からも、上限と 下限にあまり大きな幅がない方がよい。

(評価額の60%とする理由)

・下限を低めに設定し、上限まで毎年徐々に課税標準額を引き上げていくよりも、現行制度で据え置きとなる60%が適当。

(その他)

・負担水準全国平均の70%前後

理由:全国平均程度としてもよいと考えるが、地価動向や地域性等を考慮して、3 割程度控除。

・負担水準全国平均の1/2

理由:税負担の急激な上昇をできるだけ伴わずに、負担水準の均衡化を図ることを 前提に考えると、負担水準の全国平均を基に一定割合をもって設定すること が適当と考える。

・条例で定める率

理由:負担水準は自治体間の格差も大きいので、下限とする水準は、全国一律にせず、各自治体の平均負担水準に応じて、一定の範囲内で定めるのが適当。

3 上記1及び2の場合、平成15年度及び平成16年度はどのような措置を講じるべきか。

		現行のまま とし、平17 に引き上げ	段階的に下 限を設ける べき	その他	計
県庁所在市及び政令指定都市		8	3 4	6	4 8
平	平 10%未満の団体	0	1	0	1
負担	10%以上20%未満の団体	0	2	1	3
平均負担水準	20%以上30%未満の団体	8	1 5	2	2 5
上	30%以上40%未満の団体	9	2 4	1 0	4 3
	合 計	2 5	7 6	1 9	1 2 0

(平成17年度に一気に引き上げるべきとする理由)

・単年度で引き上げた方が納税者への説明がし易いし、納税者側からも分かり易い制度となる。

(平成15年度、平成16年度にも段階的に下限を設けるべきとする理由)

- ・税負担の急増は納税者の理解を得られず、これを避けるため、なだらかに上昇させる べきであると考える。
- ・現行制度は複雑であるとの納税者からの苦情等は依然多数あるが、H9、H12を経て、制度そのものについては周知されつつあり、また、負担の不均衡度合いもはっきりしてきていることから、平成15年度より段階的に下限を設け、著しく負担水準が低い土地を3年間で徐々に排他していき、平成18年度においては、当該下限値に満たない土地が存在せず、新たな負担の均衡に向けた制度を確立していくことが望ましいと考える。
- ・現行の負担調整措置のよる上げ方では、十分に上がりきらないので、平成17年度で 上昇が急になってしまうことから、段階的な下限設定をすべきである。

(その他の意見)

・住宅用地も含め、負担調整率を強化するとともに、特別措置のあり方や上限なども見 直す。

理由: 重要な財源であるが単なる増税ととられないよう、全体のバランスを考えた 均衡化を図るべき。

・数年の時間をかけて段階的な下限を設定して行くべき。

理由:下限を設定するのならば、15、16年度だけという短期間ではなく、数年 の期間を設けて下限を少しづつ上昇させて行くのがよいのではないか。

・平成15年度に一気に上げる。

理由:毎年税額が上がる可能性がある制度は、いくら理屈が正しくても納税者は 「税額」が問題であり納得できない。毎年基準が変わる制度は納税者が理 解しにくいため、できる限り単純な制度にすべきである。

住宅用地の特例措置

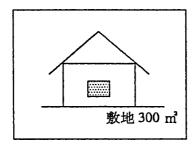
住宅用地については、その税負担を軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられている。

【小規模住宅用地】

- 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は住宅1戸あたり200 ㎡までの部分)
- ○課税標準額:固定資産税;価格の1/6の額、都市計画税;価格の1/3の額

【その他の住宅用地】

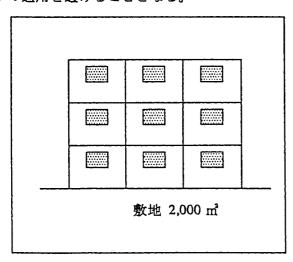
- 〇小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 mを超える部分)
- ○課税標準額:固定資産税;価格の1/3の額、都市計画税;価格の2/3の額例) 300 ㎡の住宅用地(一戸建住宅の敷地)であれば、200 ㎡分が小規模住宅用地で、残りの100 ㎡分がその他の住宅用地となる。



200 m 課税標準額1/6 100 m 課税標準額1/3

【マンション等の場合】

個々の住居毎に 200 ㎡が小規模住宅用地の特例 (1/6) を受け、それを超える部分は 1/3 の適用を透けることとなる。



200 ㎡×9 (住居数) = 1,800 ㎡ 2,000 ㎡-1,800 ㎡= 200 ㎡

1,800 ㎡ 課税標準額1/6200 ㎡ 課税標準額1/3(注) 敷地面積が1,800 ㎡以下であれば、全てが課税標準額1/6

(参考) 最新の「不動産業総合調査に関する結果報告(住宅・宅地編)」(平成9年分)(建設省建設経済局調)によれば、一戸建て住宅の一戸当たりの平均敷地面積は、三大都市圏においては174.0㎡、全国においては183.2㎡となっている。

住宅用地特例(1/6,1/3)の経緯

1 昭和48年度改正(課税標準1/2導入)

47年度課税標準額 47年度評価額	地	積	左の構成比
10%未満		5(百万坪)	0. 2%
10 ~ 20		106	4. 4
20 ~ 30		315	13. 1
30 ~ 40		411	17, 1
40 ~ 50		369	15.3
50 ~ 60		386	16. 1
60 ~ 70		355	14.8
70%以上		455	19.0
<u> </u>	2,	402	100.0

- このような<u>土地相互間の税負担の不均衡を是正し、評価額に基づいて</u> 課税する方向で<u>固定資産税の</u>適正化を図る。
- 農地以外の宅地等にかかる固定資産税について、<u>住宅用地に対する軽減措置を講ずるとともに、税負担の激変を緩和するための調整措置を講じつつ評価額に基づいて課税する。</u>
- 2 昭和49年度改正 (200㎡以下の小規模住宅用地:課税標準1/4) 一般住宅用地:課税標準1/2
 - 昭和48年度改正により<u>課税最低限度</u>(優:評価額の15%優:評価額の30%)を設けることとしたため、地価上昇が著しかった<u>大都市周辺の</u>衛星都市等において税負担の上昇率が急激に上昇(※)。
 - (※) 首都圏内A市の住宅用地 (200㎡)

48年度 8,624円 (48/47)=3.05)

49年度 17,127円 (49/48=1.99)

50年度 28,545円 (50/49=1.67)

○ 個人非住宅用地は昭和48年度の固定資産税については従来の負担調整措置を継続することとされたため、税負担は対前年度比約1.4倍、昭和49年度は対前年度比約2.27倍となる。

「住宅用地等に係る昭和48年度~昭和50年度の負担調整措置」

	48年度		4 9 年度	50年度
住宅用地	①48価格×1/2 ②47課標×負担調整率 のいずれか少ない方	小住	①49価格×1/4 ②48課標 のいずれか少ない方	49課標に据置
	ただし、②が48価格× 15/100に満たないとき は、48価格×15/100の額 とする(底上げ措置)。	住	①49価格×1/2 ②48課標×負担調整率 のいずれか少ない方 ただし、②が49価格×30 /100に満たないときは、49 価格×30/100の額とする。	50価格×1/2

3 平成5年度改正 (200㎡以下の小規模住宅用地:課税標準1/6) 一般住宅用地:課税標準1/3

- 土地評価の均衡化・適正化に当たっても、住宅用地に対する税負担に 特に配慮することとされたが…最終的には、特例率を拡充することとさ れた。
- 住宅用地の税負担の軽減と市町村の税収などを総合的に勘案し、最終 案のとおり、1.5倍の拡充となった。
- 上昇率が1.5倍未満の住宅用地は、前年度より税負担が減少することに なる。
- 住宅用地の特例率の1.5倍の拡充により、2.7倍程度までの評価の上昇の住宅用地が1.05の負担調整率の適用を受ける(※)ことになり、かなり住宅用地の税負担の増加が抑えられる。
 - (※) 100万円×2.7倍(評価の上昇)× $\frac{1/6}{1/4}$ =180万円 (1.8倍)
 - → 上昇率1.8倍以下なので、負担調整率は1.05が適用される。

昭和48年、昭和49年、平成5年版「改正地方税制詳解」(地方財務協会編)に基づき作成

【昭和46年8月長期答申】

- 五 固定資産税及び都市計画税
- (1) 土地にかかる固定資産税については,負担調整措置によって生じている土地相互間の税負担の不均衡を是正し,また,土地の保有課税の適正化を図るべきであるという要請に応えるため,評価額に基づいて課税する方向で検討すべきである。この場合において納税者の税負担が過重になったり,あるいは急激に増加することがないようにする必要があると認められるので,昭和48年度における評価替えの結果を見きわめた上で,土地利用政策,住宅政策等との関連をも総合的に考慮しつつ税負担の軽減,激変緩和について配意すべきである。

【昭和48年12月答申】

第二・三 固定資産税の軽減合理化

- (1) 宅地等に係る固定資産税については、従来の負担調整措置に伴って生じていた税負担の不均衡を是正し、保有課税の適正化を図るため、昭和48年度の評価替えを機会に、住宅用地の課税標準を評価額の2分の1の額とする特例を設けるとともに、税負担の激変緩和のための調整措置を講じながら昭和50年度から評価額を基礎として課税することとされたところである。しかしながら、昭和48年度の税制改正により土地相互間の税負担の不均衡をできるだけ縮小する趣旨から評価額に対する課税標準額の最低限度を定めることとしたため、大都市周辺等に所在する土地で評価額が著しく上昇したものについては、税負担がかなり上昇する状況となった。これらの事情にかんがみ、住民の日常生活に最小限必要と認められる小規模の住宅用地の税負担をさらに軽減するとともに、個人の所有する非住宅用地の税負担を緩和する必要があると認められるので、当面、次の措置を講ずることが適当である。
 - ①(イ) 200平方メートル以下の住宅用地(200平方メートルを超える住宅用地については,200平方メートルまでの部分。以下「小規模住宅用地」という。)については一般住宅用地の2分の1(評価額の4分の1)の額を課税標準とする特例を設ける。
 - (中) 昭和49年度及び昭和50年度に限り、小規模住宅用地の税額は、(イ)によって算定した税額が当該小規模住宅用地の昭和48年度の税額を超えるときは、当該昭和48年度の税額とする。
 - ② 個人の所有する非住宅用地については、昭和49年度及び昭和50年度に限り、その税額は現行制度による税額が当該土地の前年度の税額の1.5倍を超えるときは、前年度の税額の1.5倍の額とする。ただし、このような措置により、評価額に対する課税標準額の割合が極めて低い水準となる土地が生ずることは適当でないので、昭和49年度において前年度の税額の1.5倍の額が評価額に基づく税額の100分の30の額に満たないときは100分の30の額とし、昭和50年度において前年度分の税額の1.5倍の額が評価額に基づく税額の100分の60の額に満たないときは100分の60の額とする。

全米の各都市における住宅用財産の財産税負担との比較

○ 日本の住宅用財産の固定資産税の負担水準の試算

(土地) 0.7 (地価公示価格に対する割合)

×1/6 (小規模住宅用地の特例)

×0.64 (小規模住宅用地の負担水準の平均)

×1/2 (土地と家屋の現実の価格の割合を同一として)

×1.4

= 0.052

(家屋) 0.6 (木造家屋の建築費に対する評価額の平均的割合)

 $\times 1/2$

 \times 1. 4

= 0.42

(土地+家屋) 0.052+0.42=0.472%

○ 全米各都市における住宅用財産の財産税負担の状況

別紙

都市(英は州)	実 効 税 率 per \$ 100	評価水準 %	名目税率 per \$ 100
ニューアーク, NJ	3.91	16.4	23.85
プリッジポート, CT	3.73	56.9	6.55
マンチェスター, NH	3.40	109.0	3.12
プロビデンス, RI	3.20	100.0	3.20
ミルウォーキー, WI	2.97	96.4	3.08
ヒューストン, TX	2.70	100.0	2.70
フィラデルフィア、PA	2.64	32.0	8.26
デトロイト, MI	2.58	43.9	5.88
ポートランド, ME	2.46	100.0	2.46
ボルティモア, MD	2.42	40.0	6.06
デモイン、IA	2.36	54.9	4.30
オマハ, NE	2.23	93.0	2.40
アトランタ、GA			
	2.05	40.0	6.06
バーリントン、VT	2.02	100.0	2.02
ファーゴ、ND	1.93	4.1	46.96
シカゴ、IL	1.92	20.4	9.44
コロンバス、OH	1.82	35.0	5.20
アンカレッジ、AK	1.79	96.0	1.87
ボイシシティ、ID	1.78	98.4	1.81
スーフォールズ、SD	1.75	85.0	2.06
フェニックス,AZ	1.69	10.0	16.90
ニューオリンズ、LA	1.65	10.0	16.50
ポートランド、OR	1.65	100.0	1.65
インディアナポリス, IN	1.53	15.0	10.21
メンフィス, TN	1.42	22.4	6.34
コロンピア、SC	1.42	4.0	35.47
アルブカーキ, NM	1.38	33.3	4.13
ポストン, MA	1.35	100.0	1.35
ジャクソン, MS	1.28	10.0	12.75
ミネアポリス, MN	1.25	87.5	1.43
ビリングス, MT	1.24	74.0	1.68
ウィチタ, KS	1.23	11.5	10.73
ソルトレークシティ, UT	1.21	97.0	1.25
カンザスシティ, MO	1.20	19.0	6.30
リトルロック, AR	1.19	18.6	6.39
シアトル, WA	1.18	91.2	1.29
オクラホマシティ, OK	1.13	11.0	10.30
ルーイスピル、KY	1.12	90.0	1.25
ヴァージニアビーチ, VA	1.12	91.9	1.22
ジャクソンビル、FL	1.11	100.0	1.11
ウィルミントン, DE	1.10	50.4	2.19
シャルロッテ, NC	1.08	86.3	1.26
ラスベガス, NV	1.03	35.0	2.94
ワシントン, DC	0.96	99.5	0.96
チャールストン, WV	0.92	60.0	1.53
ロスアンジェルス, CA	0.79	75.0	1.05
バーミングハム, AL	0.79	10.0	7.86
シャイアン, WY	0.77	9.5	8.10
ニューヨークシティ, NY	0.75	7.0	10.79
デンバー, CO	0.73	9.7	7.54
ホノルル、HI	0.39	100.0	0.39
単純平均	1.67	56.1	6.65
中間値	1.42	_	_

出典: Statistical Abstract of the United States 1999

(U.S.Department of Commerce Economics and Statistics Administration)

内藤尚志「アメリカの財産税の概況について」(地方財務協会『地方税』2000年5月号p92)

勤労者世帯の家計収入に対する固定資産税(土地・家屋)負担

(平成11年度ベース試算)

〇 大都市

土地 52,764円 家屋 39,606円 計 92,370円

家計収入に占める割合 1.87%

〇 都市

土地17,527円家屋38,605円計56,132円

家計収入に占める割合 0.97%

〇 町村

土地5,861円家屋36,064円計41,925円

家計収入に占める割合 0.60%

[推計の前提]

1. 土地

地積180 m² (小規模住宅用地) 負担水準60% (平成11年度の全国平均負担水準)

2. 家屋

木造専用住宅(在来分)、床面積100㎡

3. 家計収入

総務庁「家計調査年報」(平成10年)における大都市、都市(5万人以上の市)、町村の実収入(月額)をそれぞれ12倍し、平成11年度の国民総生産の対前年伸び率(実質)を乗じて推計

4. 税率

標準税率 (1.4%) による

わが国税制の現状と課題-21世紀に向けた国民の参加と選択-

平成12年7月税制調查会

四. 資産課税等

4. 固定資産税

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

固定資産税は、市町村の基幹税目であり、その安定的確保が必要であるとともに、納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていくことが必要です。したがって、当調査会として指摘してきているように、非課税等特別措置については、課税の適正化の観点から、政策目的が合理的か、政策手段として妥当か、利用の実態が低調となっていたり一部の者に偏っていないか等の点について、今後も十分に吟味を行い、引き続き整理・合理化を行うことが必要です。特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準(小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1)に戻すことについて検討する必要があります。

1. 新築住宅に対する固定資産税の減額措置

【減額内容】

- 1 対象床面積・・・・・居住部分に係る床面積で、120㎡が限度(120㎡を超えるものは120㎡ とする。)
- 2 減額割合……上記1の床面積に係る固定資産税額の1/2相当額を減額
- 3 減額期間……新築後、減額される期間は次表のとおり。

①一般の住宅(②以外)	3年度分
②3階建以上で耐火構造の住宅	5 年度分

【適用要件】

(要件1) 平成14年3月31日までに新築された住宅

(要件2)居住部分割合要件・・併用住宅の場合、居住部分の割合が1/2以上であること

(要件3) 床面積要件 ・・・・・・ 居住部分の床面積が50m以上280m以下(共同貸家住宅の場合35m以上)であること

2. 特定優良賃貸住宅に対する固定資産税の軽減措置

【対象となる住宅】

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条に規定する特定優良賃貸住宅である 貸家住宅

【減額内容】

- 1 対象床面積・・・・・新築住宅に対する軽減措置と同じ
- 2 減 額 割 合・・・・・対象床面積に係る固定資産税額の2/3相当額を減額
- 3 減額期間……新築後5年度分

【摘要要件】

平成6年1月2日から<u>平成14年3月31日まで</u>の間に新築された特定優良賃貸住宅 その他の要件は新築住宅に対する軽減措置と同じ。

わが国税制の現状と課題-21世紀に向けた国民の参加と選択-

平成12年7月税制調查会

第一 基本的考え方

- 二 税制と基本原則
 - 2. 税制の基本原則

(8) 税制の基本原則と租税特別措置等

特定の政策目的を実現するための政策手段として、租税特別措置等があります。これは、基本的に特定の人々の負担を軽減することにより、特定の政策目的の実現に向けて経済社会を誘導しようとするものです。このため、租税特別措置自体は、「公平・中立・簡素」という租税原則に反するものとなります。

したがって、租税特別措置等については、そもそもその特定の政策目的自体に国民的合意があるのかどうか、政策手段として税制を用いることが本当にふさわしいのかどうか、「公平・中立・簡素」という原則より優先してまで講じるだけの政策効果があるのかどうか、政府による裁量的な政策誘導になりはしないかなどについて、慎重な検討が求められます。また、公的サービスの提供に必要な租税の量を一定とすれば、特定の人々に対する負担軽減は他の人々の負担増加につながるものであることも忘れてはなりません。

租税特別措置等についてすべてを不合理と断じるわけにはいきませんが、税制によって経済社会を誘導しようとすることには自ずと限界があります。また、一旦優遇措置が講じられるとそれが既得権益化し、政策効果の再検討が十分行われないまま優遇措置が長く継続してしまうことになりがちです。租税特別措置等については、以上のような観点から、今後、そのあり方を見直していく必要があります。

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

固定資産税は、市町村の基幹税目であり、その安定的確保が必要であるとともに、納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていくことが必要です。したがって、当調査会として指摘してきているように、非課税等特別措置については、課税の適正化の観点から、政策目的が合理的か、政策手段として妥当か、利用の実態が低調となっていたり一部の者に偏っていないかなどの点について、今後も十分に吟味を行い、引き続き整理・合理化を行うことが必要です。特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準(小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1)に戻すことについて検討する必要があります。

「非課税等特別措置に関するアンケート」について

- 1 実施時期 平成12年9月
- 2 内 容 ・ 地方税法における固定資産税の非課税等特別措置 (法第348条第2項、法第349条の3、法第3 49条の3の2、法附則第15条、法附則第16条 等)について
- 3 対象団体 ① 各都道府県庁所在市(47市)
 - ② ①以外の政令指定都市(2市)
- 4 回答率 100%
- 5 結果概要 別紙のとおり

1 現行の特例は範囲が広すぎるとの意見がありますが、どう考えますか。

○意見なし など

5団体

○特に問題はない、やむを得ない など

12団体

○全く同感、整理合理化が必要 など

26団体

○その他

6 団体

(注) 両論併記の団体については、それぞれカウントしている。

- ・ 全国的に同様な事例があれば、税法に明記し市町村で同一対応されるべき。結果として特例の範囲が広くなるのは問題ない。
- ・ 成文化していれば問題ない。
- ・ 固定資産税は固定資産の所有者に対し、当該固定資産の価格に応じて課税する税であることから、固定資産を所有することによって受ける行政サービスと負担を考慮すると、非課税等の措置は一般の納税者の税負担と均衡を欠く場合もある。
- ・ 規定の中には専門的な知識を要するものもあるので(特に償却資産 に係る課税標準の特例)、適用を迷うケースや誤った解釈をしてしま う場合もある。
- ・ 特例のなかに、広く公共の用でなく受益者が限定されるもの又は受益者に負担を求めることが可能であるものがある。
- ・ 特例等該当の資産は、規模が大きいため市町村に及ぶ財政面等の影響が多大。また、資産課税・応益課税という固定資産税の性格から、 当該特例を受ける団体等の担税力・受益するサービスは決して少なく ないため、特例措置は最小限度とすべき。例えば、収益性のある事業 に供している資産や、国や地方公共団体において当該団体等に対して 何らかの補助、助成等を行っている場合等については、特例等措置を 廃止又は縮減すべき。
- ・ 本来、歳入・歳出予算を通して措置されるべき。
- ・ 固定資産税は、納税者がその所有する固定資産から実際に享受する 収益の如何を問わず一律に課されるべきのものであり、特定の者が特 定の用に供するものについて特例を講じることは必要最低限でなけれ ばならない。

- 2 公益活動を行なう団体等であって、その団体の活動の恩恵が全 国に及ぶような場合、当該団体に対して特例を講じることは、全 国民で負うべき負担を所在市町村のみが負う結果となり、適当で ない、との意見があります。
 - (1) この意見についてどのように考えますか。

○意見なし など

7 団体

○やむを得ない など

29団体

○その通り など

13団体

○その他

- ・ 所在市町村についても少なくとも恩恵を受けており、所在すること で不利益を受けていなければ妥当。
- ・ 当該自治体にとっては、ある程度の受認はやむを得ないのではないか。
- ・ 固定資産税は、その固定資産の所在する市町村において課する、という規定の主旨からやむを得ないと考えるが、公益法人の活動については恩恵がどこまで及ぶのかを判断することが難しく、また所在する市町村以外に及ぶ場合も多いことから、軽減措置が必要であれば、国税等国の施策において対応するのが適当であると考える。
- ・ 活動の恩恵が全国に及ぶ場合には、全国民で負担すべきと考えます。 そのためには特例を廃止して、国から補助金等により当該団体を支援 するか、廃止できない場合は、所在市町村に対する交付金等により補 填していくことが望ましい。

(2) このような観点から、不適当と考える特例等はありますか。 (あれば、具体的に列挙して下さい)

- ・ 社会福祉法人、共済組合等の病院は、その利用者が周辺市町村を 含む広域的で、かつ収益的と考えられるので、ある程度の税負担の 必要を感じる。課税標準の特例とはできないか。(1団体)
- ・ 公益事業、公益法人、特殊法人等に対する特例 (7団体) (うち)
 - · NHK 5団体
 - · 外貿埠頭公社 1団体
 - ・ 倉庫業者の輸入促進に寄与する物流倉庫 1団体
 - ・ 変送電施設に係る特例 1団体

3 全国的にみて適用事例がまれであり、かつ、当該固定資産の公用・効果が所在市町村のみに限定されるような場合には、全国的制度として地方税法の特例を講じるのではなく、当該市町村が個別に減免の可否の判断をする方が課税自主権の尊重の観点からも望ましい、との意見があります。この意見についてどのように考えますか。

- ・ 課税自主権尊重の観点からも望ましいが、その判断基準は難しい。
- 統一基準で運用した方がよい。
- ・ 国策として必要ならば、税法で決める必要がある。
- ・ 基本的には賛成であるが、減免措置の対象となる固定資産、その 割合、期間等の一定基準を設けないと各市町村の統一性が図れなく なる。
- 財源補填の問題はあるものの、基本的には望ましい。
- ・ 本来は、固定資産の効用・効果が所在市町村のみに限定されるようなものであれば、当該市町村の課税自主権により個別に減免の可否を判断すべき。しかし、現行の地方税法では効用・効果が所在市町村のみに限定されるような規定はないと言えるのではないか。

4 社会経済情勢の変化に伴い、整理合理化すべきと考える特例がありますか。

Oなし

○あり

29団体

20団体

- ・ 共済組合等の経営する病院及び診療所に係る非課税措置(法第348条第2項第11号の3、第11号の4)
- ・ 電気事業者の送変電施設、ガス事業用施設に係る課税標準の特例措置(法第349条の3第1項、第3項)
- ・ NHKの事業用固定資産に係る課税標準の特例措置(法第34 9条の3第9項)
- 信用協同組合等の事務所及び倉庫に係る課税標準の特例措置 (法第349条第34項)
- ・ 公害防止用施設・設備等に係る課税標準の特例措置(法附則第 15条第5項等)

5 住宅用地の特例(法349の3の2)の水準(課税標準=1/6、1/3)については、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、平成5年の拡充前の水準(1/4、1/2)に戻すべきとの意見があります。この意見についてどのように考えますか。

- ・ 現下の地価動向及び景気動向、税負担が上昇することを考えれば見 直しは困難ではないか。
- ・ 固定資産税の評価額を現行の公示価格等の7割評価から5割評価に 改めるならば見直しの是非が問える。現状のままであるならば単なる 増税となる。
- ・ 住宅用地の負担水準は100%が上限だが、商業地等は上限が70% (平成14年度)。納税者への分かりやすさ等を考えると、制度上の改善が必要。
- ・ 拡充前の水準に戻し、住宅用地と商業地等の負担調整措置を一本化する。小規模住宅用地の場合、拡充前の特例(1/4)に戻し、現行の商業地等の上限である70%(平成14年度)を負担水準の上限とすれば、0.25×0.7=0.175となり、現行の1/6(0.1666…)と税負担の変動は小さい。負担調整措置の簡素化などの利点が大きい。

- 6 小規模住宅用地の特例の対象規模(200㎡)についての納税 者の意見・不満、貴団体の意見があれば記載願います。
- ○意見なし など

○ 一定の見直しが必要 など

4 3 団体 3 団体

- ・ 区画整理事業で最近造成された宅地は200~240㎡という 区画が大半を占めている状況だが、大都市との均衡を考えれば現 行の200㎡という規模はやむを得ない。
- ・ 最近では、住宅の敷地面積が狭小化していく傾向があるため、 特に問題なし。
- ・ 農家住宅にあっては、敷地は広いが価格が安いので税負担は低くなっている。
- ・ 住環境及び宅地開発等を考えると200㎡程度の画地規模が必要であり、優遇すべき対象規模としては適切である。
- 地方部では、大部分の住宅地の敷地面積は200㎡を超えているため、対象床面積を400㎡に拡大し、特例率を1/6から1/5程度にしてはどうか。
- ・ 200 ㎡までが小規模住宅用地特例(1/6)、床面積の10 倍までが一般住宅用地(1/3)、というのは農家住宅にあっては厳しい。

非課税資産に関する課税状況についての調査結果概要

1 調査内容

対 象 全市町村(東京都特別区を含む。)

調査時点 平成11年8月1日

2 実地調査はどのように行っているか。

ア	申告の受付時に行っている。		1,	3 1 3	団体
1	3年に1度行っている。			9 0	団体
ウ	毎年1度行っている。			180	団体
エ	定期的に行っている。			8 8	団体
オ	不定期的に行っている。			8 4 4	団体
カ	調査していない。			7 2 4	団体
+	その他(主なもの)				
	・ 必要に応じ調査	4 5	団体		
,	• 非課税資産発生時	9	団体		
	・ 移動等が想定される時	6	団体		
	・ 用途不明の場合	3	団体		
	・ 家屋調査、現状調査時に実施	3	団体		
	・ 所有権等の変更時	3	団体		
	・ 登記時に確認	3	団体		
	・ 建築時に現地確認	2	団体		
	• 土地-不定期、家屋-評価時	1	団体		
	・ 平成8年度全体調査を実施	1	団体		
	・ 新たに認定する場合は申告受付	寸時			
	に実施。その他は3年に1度	1	団体		
	· 土地年2回実施	1	団体		
	• 昭和63年以降未実施	1	団体		
	• 評価時	1	団体		

3 非課税資産の申告書の提出を求めているか。

ア 求めている。

1,724 団体

イ 求めていない。

1,506 団体

(3で「ア」と回答した団体について)。

4 非課税資産に係る申告書の提出をどのように行っているか。

ア 条例に基づき、定期的に求めている。 22 団体

イ 条例に基づき、非課税認定の際求めている。

1,519 団体

ウ 条例に基づき、年1回求めている。

37 団体

エ 条例を定めていないが、定期的に求めている。 3 団体

オー条例を定めていないが、非課税認定の際求めている。

119 団体

カ 条例を定めていないが、年1回求めている。

7 団体

キ その他(主なもの)

・ 必要と認める場合 3 団体

・ 規則で提出義務を定め、非課税認定の際求めている 2 団体

5 申告書の諸資料の管理はどのように行っているか。

274 団体 イ 非課税等申告書の一覧表を作成している。 161 団体 ウ 課税台帳を利用し、非課税である旨表示している。 522 団体 エ 名寄帳を活用し管理している。 242 団体

オ 一般文書として管理している。 514 団体

カ 電算で管理している。

85 団体

6 申告書の諸資料の保存期間は。

ア 非課税台帳を作成している。

ア 永年保存している。 756 団体

イ 5年間保存している。 216 団体

ウ 10年間保存している。 222 団体 エ 15年間保存している。 4 団体

オ 20年以上保存している。 25 団体

カ 保存年限を定めて保存している。 22 団体

キ 特に期間の定めは設けていない。 453 団体

ク その他(主なもの)

・ 条例を定めているが、実際は申告書の提出を求めていない 10 団体

非課税適用がなくなるまで4 団体

・ 非該当になってから5年間 4 団体

・ 土地・10年、家屋・永久 1 団体

7年間保存1 団体

・ 7年保存、近年は長期保存 1 団体

・ 10年保存、一部は永久保存 1 団体

特別土地保有税の概要

<課 税 主 体> 市町村 ※東京23区の区域内は東京都が課税

<課 税 客 体> 土地の所有(保有分)又は取得(取得分)

(ただし、土地の取得後10年を経過したものは課税対象外)

<納税義務者> 土地の所有者又は取得者

<課 税 標 準> 取得価額

<税 率> 保有分:1,4%(ただし、固定資産税相当額を控除)

取得分: 3.0% (ただし、不動産取得税相当額を控除)

<免 税 点> ①特別区及び指定都市の区 : 2,000㎡

②都市計画区域を有する市町村 : 5,000㎡

③その他の市町村 : 10,000㎡

<非課税制度> 住宅、工場等の立地促進、中小企業対策等の用地

<恒久的な建物等の用に供する土地に係る納税義務の免除制度>

<徵収猶予·納税義務免除制度>

非課税土地として使用しようとする場合、宅地供給に資する土地の譲渡等をしようとする場合及び恒久的な建物等の用に供する土地として使用しようとする場合

- ※ 徴収猶予制度の拡充(平成11年度改正)
 - 自己使用要件の廃止
 - 住宅・宅地供給に資する土地の譲渡に係る徴収猶予・免除制度の創設
 - 恒久的な建物等の用に供する土地に係る徴収猶予期間の延長措置の創設

<税 収 額> 平成11年度決算額 475億円

保有分:396億円 取得分:79億円

(参考)平成元年度	962億円	平成7年度	1, 208億円
2	1, 184億円	8	1,050億円
3	1,344億円	9	941億円
4	1,635億円	10	619億円
5	1, 472億円	11	475億円
6	1, 245億円	12	547億円
	(平11までは決算額	頁、平12は地	財計画ベース)

【昭和47年12月答申】

一.6 土地税制の強化

土地税制については、昭和44年度の税制改正において、総合的な土地政策の一環として、各般の土地政策が適切に講じられることを期待しつつ、個人保有土地について長期譲渡所得の分離軽課及び短期譲渡所得の分離重課の措置が導入されたところである。

しかしながら、その後税制以外の法制の整備は必ずしも十分には進捗せず、 土地の供給は進んだものの、その多くが法人の保有に帰し、最終需要者の手に 渡っていないとの批判が高まり、とくに、昨今の金融情勢の変化を背景とし て、法人の土地投資が全国的な規模で目立つようになるにしたがい、法人の土 地投資を抑制し、土地問題の解決に関し税制に何らかの役割を期待する社会的 要請が著しく強まっている。

当調査会は、このような背景のもとに各般の総合的土地政策が適切に講じられることを前提として、この際税制上も何らかの有効な施策を講じうるかどうかについて試案を基礎として多くの検討を重ねてきている。この試案のうち固定資産税に関する部分については、二「地方税」の2「固定資産税の適正合理化」に掲げるとおり改正を行なうものとするが、その他の部分については、関連土地法制の整備の見通しと並行して検討を急ぎ、きわめて近い将来に結論を出し答申することとする。

(注) 土地税制試案

- (国税) (1) 昭和44年以後に取得した未利用地について, 宅地の供給及び有効利用の 促進を図るため, 土地保有税を課する。(土地保有税第一案)
 - (2) 全国的に新規取得の土地について,利用区分を問わず,土地保有税を課する。(土地保有税第二案)
 - (3) 今後の土地投機を抑制するため、法人の土地譲渡益に重課する。(法人に対する土地譲渡税案)

【昭和48年1月土地税制のあり方答申】

最近における法人の土地取得の実情にかえりみ、これに対し何らかの規制措置を講ずべきであるとして、とくに税制上の対策を要望する声がきわめて強い。

当調査会は、このような土地問題の緊急性にかんがみ、第二部会において、昭和47年9月14日以降本年1月12日までの間9回にわたり審議を重ね、その結果に基づいて、ここに「今後の土地税制のあり方についての答申」をとりまとめた。

1 審議の経過

土地問題に,国土利用,住宅供給等多面的な角度からの検討を要することに

かんがみ,第二部会の審議に際しては,学識経験者,関係省庁等から専門的な 意見を聴取のうえ,従来の土地税制の効果について検討するとともに,当面の 情勢に即し,今後の土地税制のあり方をいかにすべきかについて討議した。そ の内容は,おおむね次のとおりである。

(1) 土地税制の背景となる事情の変化

今後の土地税制のあり方を定めるに当たっては、まず、個人保有土地に係る長期譲渡所得の分離軽課及び短期譲渡所得の分離重課という昭和44年度の土地税制の改正の効果をどう評価するかが問題であるが、これについては、改正後の土地供給の実績からみて、相当の効果があったと認められる。この改正が土地譲渡による高額所得者を輩出させたという批判もあるが、土地所有者が譲渡益の実現時期と規模とを自ら決定しうる以上、この改正がなくとも切り売りによって累進税負担を免れ得るわけであり、その際は、土地の供給はかえって遅れるおそれがあることに留意すべきであろう。

他方, 法人の土地取引については現在格別の措置が講じられていないため, 昭和44年度の個人の譲渡所得課税の改正以後, 個人から放出された土地が法人によって取得されたまま投機的に留保され, 最終的な供給増加となっていない場合が少なくないという批判がなされている。とくに, 昭和46年以降従来に例をみない金融緩和を背景として, 法人の土地取得が顕著となるに及んで, これが地価高騰に拍車をかけ国民の住宅取得についての希望の実現を阻んでいるとの社会的批判が強まり, 何らかの規制措置を期待する世論が著しく高まっている。

関係官庁の調査によっても、このような法人の土地投資の実情には放置しがたいものが認められ、今やその抑制を図ることは、緊急に解決を要すべき 社会問題となっていると判断される。

(2) 土地税制と他の土地政策との関連

以上のような情勢の推移を背景として、法人の土地投機に対する規制を実施するに当たっては、まず、この規制が税制上の施策と税制以外の諸施策によってどのように政策的に分担されるべきかを明確にする必要がある。この点についての基本的な考え方として、昭和43年7月の税制調査会の答申は、土地税制は、各般の総合的な土地政策の一環をなすものであり、税制のみによって土地対策、地価対策の実効を期することはできないとしているが、当調査会は、今日においてもこの考え方は基本的に正しいと考える。

しかしながら、最近における情勢の推移をかえりみるときは、昭和44年度

の個人を中心とする土地税制の改正との関連において,これを補完する必要が生じており,かたがた昭和48年度において各般にわたる土地法制の整備のための所要の法案が提出される情勢となったことでもあり,当調査会は,この際としては法人の土地投機抑制のため,税制面から何らかの措置を講ずべき必要があると認めた。

(3) 新しい土地税制の重点

上記の政策課題に即し、税制上の措置を講ずるとして、その重点をどこに 置くべきかは議論の分かれるところである。

すなわち,

- ① 大都市近郊地域を対象とし、この地域における地価の高騰が一般市民の土地取得を阻害しているのを是正するため、この地域における未利用地、投機保有地の放出促進を主眼とするか、
- ② 山間僻地にまで拡がる全国的な土地投機の抑制を目的として,一般的に土地の取得,保有,譲渡のそれぞれについて負担を加重することをねらいとするか,

といった考え方をはじめとして各種の考え方があり得よう。しかし、いずれにせよ、当面の政策的要請にてらせば、法人の土地投機抑制を主たる政策目標としつつ、同時に供給促進に配意するという態度が基本となるべきであろう。

このような視点から、審議の過程においては、次のような課税方式を含む「土地税制(国税)第一次試案」を基礎として検討を進めた。

- ① 昭和44年以降法人により取得された土地のうち,利用促進を図るべき ものとして定められた地域の中に存する未利用地の保有に対し,5万至10 %の税率で課税する(土地保有税第一案)。
- ② 全国的に新規取得された土地の保有に対し、利用度のいかんを問わず、1乃至2%の税率で課税する(土地保有税第二案)。
- ③ 法人の土地譲渡益に対し、15乃至20%の税率で重課する(土地譲渡税案)。この場合個人の不動産業者等の土地譲渡益に対しても重課する。

なお,以上の三方式のほか,適正価格を上回る土地の譲渡益を吸収するような土地高価譲渡所得税やいわゆる土地増価税,土地再評価税についても検討した。しかし,前者については,現段階では前提条件の整備が十分でないほか,何を適正価格とみるべきか,また,土地の値上り益をどこまで許容すべきかについて一般的合意が確立しない以上,その実行を図ることは困難で

あろう。また、後者については、技術的な困難があるほか、未実現のキャピタル・ゲインに課税すると、古くから本来の事業の用に供していた土地の税負担の方が最近投機目的で取得した土地の税負担より重くなるなど、当面の政策として適当でないと考えられた。

(4) 課税方式の選択

上記の第一次試案の課税方式のうち、保有税第一案については、一たん供給された土地が投機的動機で未利用のまま保有されているのを解消するという見地からは、理論上もっともすぐれた税であると考えられる。したがって、当調査会は、この課税方式の実行可能性について慎重に検討したが、次の理由により、その実施には多くの困難があるので、これを採用することは適当でないと判断せざるを得なかった。

① この課税方式は、利用を促進すべき地域に限って適用されるべきであるが、現実には、都市計画法上の市街化調整区域のように、相当の法人買いがありながら、法制上、開発、供給が抑制されるべき地域とされているため、この課税方式の適用が矛盾を来たす地域もある。

したがって,この課税方式の適用地域を特定するためには,土地利用計 画関係の法制整備が必要となるが,その具体化にはなおかなりの時日を要 するものと見込まれるほか,かかる法制の利用区分がそのままこの税の適 用に役立つかどうかが現段階では必ずしも明確でない。

② 未利用地の判定について、土地の上に占める建物の比率等形式的基準によって行なうことを検討したが、形式的基準のみによることには実際上無理があり、やはり実質的な土地利用上の観点からの適用除外を認めざるを得ない。そのような適用除外の前提としては、個々の土地の利用度の判定とその土地のあるべき利用度の設定について詳細かつ具体的な土地利用規制がなされ、かつ、これに基づいて適正な利用の判定を行ないうる機構の存在が必要であるが、現在のところこのような条件は満たされていない。未利用地に対する課税を本格的にとり上げるためには、これらの条件の整備を早急に具体化すべきである。

以上のように、土地保有税第一案の実現は困難であるので、新たな土地税制としてこの際の検討対象に値するのは、土地保有税第二案と土地譲渡税であるということになる。もっとも、これらの課税方式にも問題は多い。土地保有税第二案のような全般的な保有税は、供給促進や取得抑制の観点から有効であり、特に異常な地価形成の原因の一つである管理費用を無視した過大

の買値による土地取引についての抑制効果をも期待できようが、一律的な課 税であるだけに税率を余り高くすることはできず、また、その性格が固定資 産税に似ており、課税対象の把握という点からも、国税として実施するより 地方税として実施することが適当である。

一方,土地譲渡税は,仮需要抑制の面での効果は大きいが,反面,供給遅延という弊害を伴う。この短所は,適正宅地供給に対する適用除外の設定や課税実施時期の調整によってある程度は解消しうるが,完全に解消することは難しい。

このような点を考え合わせると、残された二方式のいずれか一つを選択することは必ずしも適当でなく、むしろ国税としての譲渡税と地方税としての保有税を組み合わせ、相互に短所を補ないつつ、一方で仮需要の抑制を図るとともに、他方で供給促進にも配意するという方法がもっとも現実的であると考えられる。

以上のような審議の結果,当調査会は、今回の改正においては、これら二つの課税方式について所要の調整を加えたうえ、両者をともに採用すべきであるとの結論に達した。この場合、保有税については、技術的に実施可能なもっとも早い時期から実施すべきであるが、譲渡税については、今後取得する土地については勿論、昭和44年1月1日以後取得した土地の譲渡についても重課することを考慮し、若干の猶予期間を設けたのち課税を開始することとし、これによってこの間における遊休土地放出の促進を期待することが適当であろう。

2 土地税制として新たに実施すべき事項 以上の考え方に即し、当面土地税制について次の事項を実施するものとす る。

(1) 土地譲渡税 (国税)

略

- (2) 土地保有税(地方税)
 - ① 課税団体は、市町村とする。
 - ② 納税義務者は、毎年1月1日現在の土地所有者及び昭和48年7月1日以後の土地の取得者とする。

③ 課税対象は、昭和44年1月1日以後に取得した土地で、市町村ごとの合計面積が一定以上のものとする。また、昭和48年7月1日以後取得した一定面積以上の土地については、このほか取得についても課税する。

ただし、当該土地の取得が農林経営規模の拡大、工場の地方分散等国の施策 に適合するもの等については、本税を課さない。

- ④ 課税標準は、土地の取得価格とする。
- ⑤ 税率は、保有について1.4%、取得について3%とし、固定資産税額及び 不動産取得税額を控除する。
- ⑥ 保有に係る課税は、昭和49年度分から、取得に係る課税は、昭和48年7月 1日以後の取得分から課税する。

(参考) 土地保有税第1案・第2案の具体的内容

■ 土地保有税(第1案)

- 1 課税対象 次のすべてに該当する土地とする。
- (イ) 昭和44年1月1日以後取得したものであること。
- (ロ) 未利用地であること。
- 2 未利用地の判定
- (イ) 判定の単位は連接する一団地ごととする。
- (ロ) 次の二つの算式による割合がいずれも一定割合(たとえば30%)に満たない場合に 未利用地とする。

建物の面積・構築物・屋外の機械装置の投影面積

土地の面積

建物の構築物・屋外の機械装置の取得価額

土地の取得価額

- (ハ) 課税標準は土地の取得価額とする。
- (二) 税率は5~10%とする。
- (ホ) 免税点 一納税義務者についてその有する未利用地の面積の合計が一定面積(たとえば1,000㎡)に満たない場合には本税を課さないこととする。
- (^)後日有効利用された土地については還付制度を活用するなど望ましい宅地供給等を阻害しないように配慮する。

■土地保有税(第2案)

1 課税対象

昭和44年1月1日以後に取得した土地又は今後取得した土地として利用区分を問わない。

- 2 課税標準 は土地の取得価額とする。
- 3 税率 は1~2%とする。ただし固定資産税額及び都市計画税を控除する。
- 4 免税点 一納税義務者についてその有する土地の面積の合計が一定面積(たとえば1,000㎡) に満たない場合には、本税を課さないこととする。

特別土地保有税(保有分)の課税対象の変遷

(1)昭和48年度創設時

取得時期	区	域	課税·	関係条文
			非適用	
44. 1. 1前	全 区	域	非適用	法585③
44. 1. 1	全 区	域	課税	法585③
~				

(2)昭和57年度改正後

取	得	時	期	区					域			課和	兑 •	関係	条文	
												非道	適用			
44.	1		1前		4	<u> </u>		区		域		非证	箇用	57₹	女正法	
														附貝	1143	
44.	1		7	ī	万 往	ī (t	:調	整 区	域	以	外	課	税	法附3	1の4①	,
~				市街	疗化	調整	区域	10年	経過(1/13	現在)	非道	適用	法5	85③	٦
57.	3	- :	31					10年	未経過	<u> 5</u> (1/	/1現在)	課	税	法5	85③	٦
57.	4		1	全		区	域	10年	経過(1/13	現在)	非近		法5	85③	
								10年	未経過	<u>ā (1</u> /	/1現在)	課	税	法5	85③	

(3)昭和60年度改正後

取	得用	事期		区域					課税	ź•	関係	条 2	文	
										非通	用			
44.	1.	1前		全		区		域		非通	角用	572	女正法	
									į		:	附具	l]14 ③)
44.	1.	1		市	街	化	区	域	i	課	税	法附3	1の4	1
~			市街	比区域	以外	10:	年経過	(1/1現在)	非通	角用	法5	85③	
57.	З.	31				10:	年未経	過(1/1瑪	在)	課	税	法5	85③	
57.	4.	1	全	区	域	10	年経過	(1/1現在	<u>:</u>)	非通	ឤ	法5	85③	
~						10	年未経	過(1/1瑪	在)	課	税	法5	85③	

(4) 平成3年度改正後

取得時期	区	域	課税・	関係条文
			非適用	
44. 1. 1前	全 全	区域	非適用	法585③
44. 1. 1	市街	化 区 域	課税	法585③
~	市街化区域以外	10年経過(1/1現在)	非適用	法585③
		10年未経過(1/1現在)	課税	法585③

(5) 平成10年度改正後

	区		域	課税・ 非適用	関係条文
全	区	域 10年経過(1/1現在)		非適用	法585③
			10年未経過(1/1現在)	課税	法585③

特別土地保有税の徴収猶予制度の改正 (平成11年度税制改正)

1. 認定要件等の緩和

利用意思のある者が土地の取得を行う場合に徴収猶予が適用されるよう事業計画書を徴収猶予の起算日の認定資料とするとともに、自己使用要件を廃止した。

<改正前>

<改正後>

〇 認定資料: 建築確認通知書

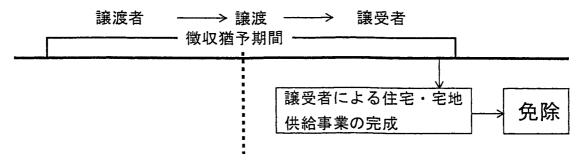
証明書

〇 取得者が自ら使用することが 必要(自己使用要件)

廃止

2. 住宅・宅地供給に資する土地の譲渡に係る特例措置の創設

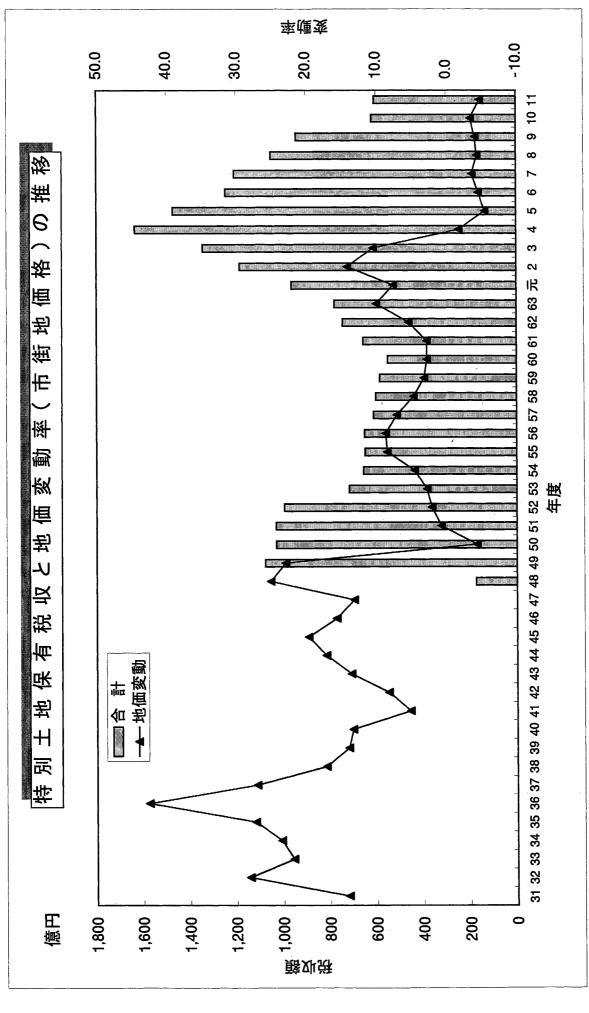
取得した土地に係る特別土地保有税の徴収猶予を受けている者が、当該土地を譲渡した場合において、その譲渡が一定の住宅・宅地供給事業のための譲渡に該当するとき(※)は、当該譲渡者に係る徴収猶予の継続を認め、譲受者による住宅・宅地供給事業が完成した場合に、猶予された税額を免除することとした(平成12年4月1日から平成13年3月31日までの間の譲渡が対象(2年間の時限措置))。



- (※)譲受者が原則2年以内に次の予定を有することにつき認定を受けたもの
 - a 特例譲渡(国等に対する譲渡、宅地供給に資する土地の譲渡)
 - b 住宅用地、貸家住宅用地

3. 徴収猶予期間の延長措置の創設

恒久的建物等の用に供する土地に係る徴収猶予期間(5年以内)について、やむを得ない場合には、1回に限り、5年以内で延長を認めることができることとした。



税額は、平成10年度までは決算額、平成11年度は地方財政計画による収入見込額である。 地価変動率(市街地価格)は(財)日本不動産研究所による。 (世) N

特別土地保有税の非課税

1 概要

特別土地保有税の非課税に関する規定は、固定資産税又は不動産取得税の非課税規定を基本としており、これらの税において非課税とされている土地(保有分)又はその取得(取得分)に対しては原則として非課税。ただし、特別土地保有税は土地対策の一環として設けられた政策税制であることから、特別の政策的観点からの非課税規定が設けられている。

2 具体的内容

(1)人的非課税(法第586条第1項) 国、地方公共団体等

(2) 用途非課稅

- ① 地域振興立法関係(第586条第2項第1号~第1号の27)(例)過疎地域自立促進特別措置法に規定する過疎地域内の工場用地
- ② 公害防止、衛生、保健等関係(同項第2号~第5号の7) (例) ダイオキシン類の処理施設の用に供する土地
- ③ 農林漁業関係(同項第6号~第9号の2) (例)農林漁業者がその事業の用に供する土地
- ④ 中小企業関係(同項第10号~第14号)(例)中小企業者の共同利用施設等の用に供する土地
- ⑤ **住宅、都市政策関係(同項第15号~第27号)** (例) 住宅、貸家住宅の用に供する土地
- ⑥ 特殊法人等関係(同項第27号の2~第27号の4) (例)生物系特定産業技術研究推進機構が一定の業務の用に供する土地
- ⑦ 固定資産税、不動産取得税が非課税の土地(同項第28号、第29号) (例)教育の用に供する土地、社会福祉施設の用に供する土地
- ⑧ 市町村の議決を経て定められた基本構想に即する用途として当該市町村の条例で定める用途に供する土地(同項第30号)
- (3) 形式的な所有権の移転等(法第587条) (例) 相続(注:保有分は、従前非適用土地であった土地に限り非課税)
- (4) その他(法第587条の2、附則第31条の2、附則第31条の2の2)