

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

ー固定資産税の負担調整措置のあり方、情報開示の一層の推進についてー

平成17年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の情報公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、今後ますます高まっていくものと予想されます。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

特に、調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る問題点をテーマに選定し、各テーマごとに学識経験者、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調査研究を行ってまいりましたが、特に、本年度は6つの調査研究委員会を設けて、専門的な調査研究を行い、固定資産税制度、資産評価制度の改善に寄与してまいりました。

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は、「固定資産税の負担調整措置のあり方、情報開示の一層の推進について」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對し、心から感謝申し上げます。

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。

平成17年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

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
委員	石	島	弘	岡山商科大学大学院法学研究科教授
	渋谷	雅	弘	東北大学大学院法学研究科助教授
	杉	原	正 純	地方公務員災害補償基金理事長
	徳	住	祥 蔵	新日本製鐵株式会社顧問
	西	野	萬 里	明治大学商学部教授
	西	村	清 彦	東京大学大学院経済学研究科教授 内閣府経済社会総合研究所総括政策研究官
	堀	場	勇 夫	青山学院大学経済学部教授
	前	田	高 志	名古屋市立大学大学院経済学研究科教授
	水	野	忠 恒	一橋大学大学院法学研究科教授
	持	田	信 樹	東京大学大学院経済学研究科教授
	横	山	彰	中央大学総合総合政策学部教授
	安	田	準 一	東京都主税局資産税部長
	深	尾	秀 和	神戸市行財政局主税部長

(五十音順)

※役職名は平成17年3月現在のもの

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

[審 議 経 過]

○ 第1回〔平成16年7月12日(月)〕

- (議 題) (1)固定資産税の現状と課題
(2)本年度の検討課題等

○ 第2回〔平成16年9月3日(金)〕

- (議 題) (1)アメリカの固定資産税(Property Tax)について－米国資産課税の実態調査の報告－(石島委員プレゼンテーション)
(2)負担調整措置のあり方(負担水準の均衡化促進)について
(3)その他

○ 第3回〔平成16年11月8日(月)〕

- (議 題) (1)宅地に係る負担水準の均衡化の促進等について(深尾委員プレゼンテーション)
(2)住宅用地特例のあり方について
(3)その他

○ 第4回〔平成17年2月2日(水)〕

- (議 題) (1)東京都における条例減額措置について(安田委員プレゼンテーション)
(2)情報開示の今後のあり方について
(3)農地に係る負担調整措置について
(4)その他

目 次

第1 固定資産税の負担調整措置等について

はじめに

I 固定資産税の現状と課題等	1
1 固定資産税の市町村税に対する構成割合	1
2 固定資産税収等と市町村歳出の推移	2
3 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	3
4 固定資産税評価額の推移等	3
5 負担水準の分布状況	4
6 条例減額制度の創設	5
II 負担水準の均衡化促進等について	6
1 固定資産税の負担調整措置について	6
(1) 現行制度の留意点	6
① 負担水準の均衡化までに長期間要すること	6
② 負担調整措置の適用による免税点未満の土地の存在	7
③ 負担水準の乖離と地方交付税の配分	7
④ 地価の動向との関係	7
(主な意見)	8
(2) 今後の負担調整措置のあり方について	10
① 負担水準を均衡化させるまでの期間（目標設定）について	10
ア 目標設定に当たっての留意点	10
イ 均衡化の目標設定	11
ウ 負担水準の低い団体への対応	11
② 負担水準の均衡化を促進させる具体的手法について	11
ア 負担調整率の引上げ	11
イ 開差是正措置の導入	12
ウ 底上げ措置の導入	13
③ 評価額を税額算出の基礎とする手法（係数課税方式） を用いた均衡化促進策について	14
④ 均衡化促進措置の比較検討	15
ア 簡素・透明性の度合	15
イ 住民の納得感の度合	16
ウ 地価変動に対する制度の強度	16
⑤ 据置ゾーン及び下落対応据置措置の取扱い	17

⑥ その他（均衡化を促進させるに当たって一定の範囲を 条例に委ねることの可否等）	18
（主な意見）	19
(3) 住宅用地特例のあり方	20
① 現行の住宅用地特例の概要	20
② 住宅用地の負担水準の分布状況	20
③ 住宅用地特例の検討の視点	21
・視点1（住宅用地特例は過大ではないか）	21
・視点2（負担調整スキームを複雑にしているか）	21
（具体的な検証）	21
・視点1「住宅用地特例は過大か」	21
・視点2「負担調整スキームを複雑にしているか」	22
④ 住宅用地特例のあり方について	23
ア 住宅用地特例の見直しの方向	23
イ 具体案	23
（主な意見）	24
2 農地について	25
(1) 農地に対する現行の課税の概要	25
① 概要	25
② 生産緑地制度	25
③ 農地に係る負担調整措置と負担水準の分布状況	26
ア 一般農地	26
イ 一般市街化区域農地	26
ウ 特定市街化区域農地	27
(2) 農地に係る負担調整措置の論点	27
3 固定資産税における情報開示の今後のあり方	28
(1) 平成14年度税制改正事項と当研究会における 平成13年10月中間報告との相違等	28
① 縦覧制度、価格決定期限関係等	28
ア 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成	28
イ 縦覧帳簿の縦覧	29
ウ 固定資産の価格等の決定期限	29
エ 固定資産評価審査委員会への審査申出期間の改正	29
② 固定資産課税台帳への価格登録の公示	29

③ 固定資産課税台帳の閲覧・証明制度関係	29
④ 課税明細書関係	30
⑤ 路線価公開の関係	30
(2) 今後の情報開示に関する検討項目	31
① 縦覧制度の拡充	31
ア 縦覧することができる「期間」の延長	31
イ 縦覧することができる「者」の拡充	31
ウ 縦覧帳簿の法定記載事項の追加	32
② 課税台帳の閲覧又は台帳記載事項の証明を 求めることができる者の拡充	32
③ 標準宅地に係る鑑定評価書の公開	32
④ その他（現況図の位置づけの明確化と公開）	33
（主な意見）	33

第2 委員研究報告	35
1 アメリカの固定資産税（Property Tax）について（石島委員）	36
2 固定資産税制度に関する神戸市の考え方（深尾委員）	65
3 平成17年度の固定資産税等の軽減措置について（安田委員）	83

第1 固定資産税の負担調整措置等について

はじめに

宅地に係る固定資産税については、平成9年度以降、課税の公平の観点から、評価額に対する課税標準額の乖離の度合（負担水準）を均衡化させることを目標に負担調整措置を講じている。これは、固定資産税の財産課税としての性格から、同じ価値（評価額）の土地であれば同じ税負担であることが、税の公平性を確保するうえで望ましい姿であることによる。

これまで負担水準の均衡化を進めてきた結果、地価の下落に応じて税負担が引下げや据置きとなる土地の割合が多くを占めるようになっており、また、商業地等に係る負担水準の全国平均でみると、平成16年度には64.0％に達することが見込まれている。

しかしながら、依然として、市町村ごと、土地ごとに負担水準のばらつきが残っている状況にあり、課税の公平・適正化の観点から、早期に負担水準の均衡化・適正化を図ることが必要である。

分権時代においては、受益と負担の関係を明確にするため、各地方公共団体における住民の税負担の水準は税率において示されることが期待される。しかしながら、現状においては、負担水準にばらつきが存在するため、税率が実際の税負担の水準を示すものとはなっていない。負担水準の均衡化は、分権時代におけるあるべき固定資産税制の構築に資するものである。

本年度の研究会では、固定資産税における負担調整措置等のあり方について、これまでの当研究会での議論も踏まえ、負担水準均衡化の促進に向けた具体的な方策及びこれに関連する住宅用地特例のあり方等について検討を行うこととした。

I 固定資産税の現状と課題等

1 固定資産税の市町村税に対する構成割合

平成14年度決算における固定資産税の税収は9兆685億円であり、都市計画税は1兆3,050億円であった。これを道府県税も含めた地方税収全体（14年度決算額33兆3,785億円）からみると、固定資産税で27％、都市計画税4％と、両税で概ね3割のウエイトである。また、市町村税収（14年度決算額19兆5,750億円）からみると、固定資産税46％、都市計画税7％と両税あわせて53％を占めており、約40％のウエイトがある市町村民税（個人及び法人）と並んで、固定資産税が市町村の基幹税目であることが分かる。

次に、市町村税収に占める固定資産税の構成比を都市の規模別でみると、大都市

(政令指定都市 12 市及び東京都 23 区) で 4.2% (都市計画税を含めると 5.1%、以下同じ)、都市 (大都市以外の市) で 4.6% (5.3%)、町村で 5.5% (5.6%) となっており、固定資産税が税収の約半分を占めている。平成 3 年度以降、累次の住民税減税が行われた影響などにより、固定資産税の役割が高まっている状況がうかがえる。

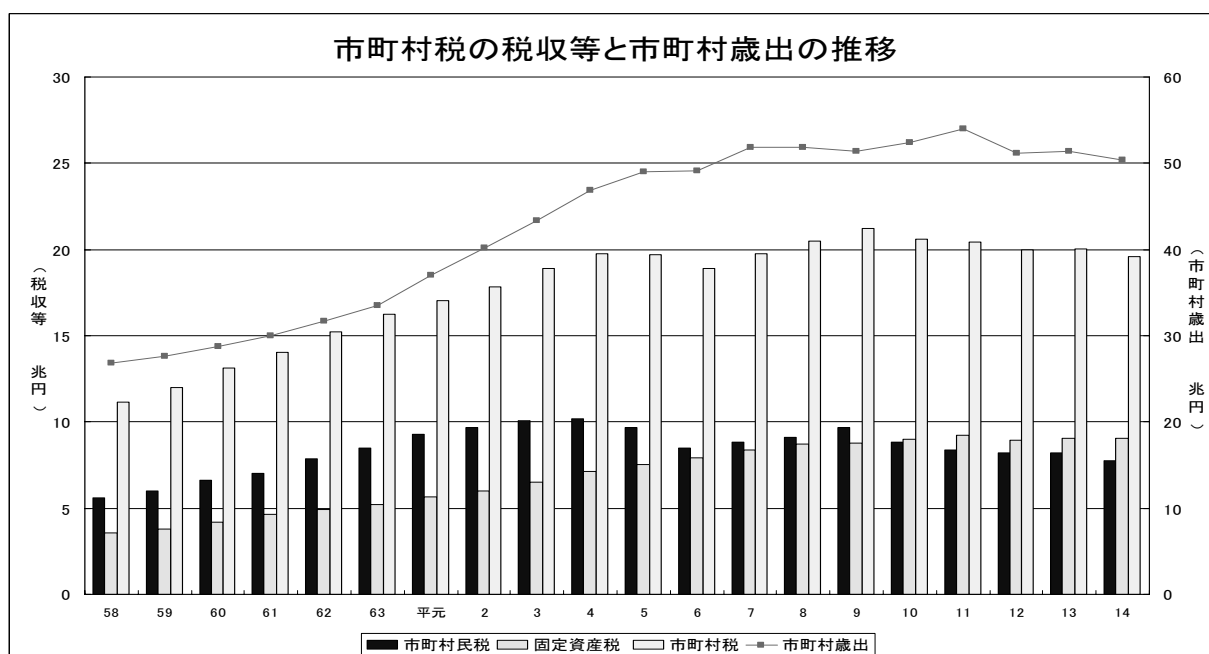
2 固定資産税収等と市町村歳出の推移

次に、市町村歳出と固定資産税をはじめとした市町村税収の推移を比較する。

市町村歳出の推移をみると、最近において、普通建設事業が減少に転じたことにより歳出規模はほぼ横ばいとなっているが、それ以前は、社会福祉関係費の増や、国における経済対策に呼応した普通建設事業の伸び及びそれに伴い発行された地方債の償還費の増大などにより、ほぼ一貫して増加基調にあった。

こうした市町村歳出の伸びに市町村税収は追いつかず、両者の乖離額でみると、昭和 58 年度には約 1.5 兆円であったものが、平成 14 年度においては約 3.0 兆円とほぼ 2 倍に達している。

<図-1>



(注) 全て決算額である。固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

固定資産税収の推移をみると、平成 11 年度の 9.24 兆円をピークに、12 年度には制度創設以来初めて対前年比減収となった。固定資産税は、家屋の新築による課税対象の増加や農地等の宅地化など、増収要素を含んだ税であり、このことが地価の下落が始まった平成 3 年度以降も増収を続けてきた主要因であるが、地価の下落や建築物価の下落が続くなか固定資産税は減収基調にあり、市町村にとっては財源確保の面で大変厳しい状況にある。

3 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯

宅地の評価額は、平成6年度以降、国土交通省が公表する地価公示価格等の7割を目途に評価されているが、この評価額から課税標準額を導くまでには大きく2種類の調整がなされる。

一つは、課税標準の特例であり、住宅用地に関しては、生活に必要な要素という観点から、一般住宅用地について課税標準額となるべき価格の3分の1、面積が200㎡以下の小規模住宅用地について同じく6分の1とする大幅な特例措置が講じられている。

もう一方が、負担調整措置であり、前年度課税標準額が当該年度の評価額に対してどの程度の割合（負担水準）に達しているかに応じて、同じ評価額であっても、負担水準が0.6未満の場合は対前年度引上げ（ただし、著しい地価の下落に対応して、一定の土地について前年度の税額を据置く下落対応措置が講じられている。）、0.6以上0.7以下の場合は据置き、0.7を超える場合は0.7の水準まで引き下げられることとなる。

こうした調整を経て個々に算出された課税標準額に、市町村が決定した税率をかけ、税額が算出されるが、さらに、新築住宅に係る減額措置や個々の制度の減免により、税額算出後に税負担が軽減される場合がある。なお、税率については、標準税率として1.4%が定められているほか、従前、制限税率2.1%（標準税率の1.5倍）が設けられていたが、16年度税制改正において、地方分権の推進を図る観点から、地方税の課税自主権拡大の一環としてこの制限税率は廃止されている。

以上のように、土地に係る固定資産税の評価と課税は、家屋、償却資産が評価額から直接税額を導き出されるのに比べ、負担調整措置により課税標準額の調整を図っているため複雑な制度となっている。

これは、公的土地評価の均衡化・適正化の要請から、平成6年度の評価から7割評価が導入されたが、それ以前に評価水準に格差があったものを全国一律のものさしで統一したことにより、評価額と課税標準額が乖離することになったものである。しかもその乖離は、土地毎に異なるという状況になった。そこで、平成9年度の評価替えにおいては、従前のように課税標準額の伸び率に対応して負担調整を実施する方式から、それぞれの土地に係る課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているか（負担水準）によって負担調整率を決定する方式に改められたものである。

4 固定資産税評価額の推移等

土地の評価額、家屋の評価額（在来分）についての、平成12年度以降の評価額の変動率は、対前年マイナスが続いている。

宅地については、平成15年度において▲6.6%であり、依然として地価の

下落が続いている状況がうかがえる。

次に、在来分家屋の評価替えによる評価変動割合をみると、平成15年度では木造で▲14.7%、非木造で▲9.9%となっており、平成6年度、9年度、12年度と比べると、減少幅が大きくなっている。これは、デフレに伴う建築物価の下落の影響などによるものである。

5 負担水準の分布状況

商業地等における負担水準の分布状況は、地価下落に対応して固定資産税の評価額が減少していることもあり、その分布状況には大きな変動がみられる。

まず、課税標準額の上限まで税負担が引き下げられる土地、すなわち地価の下落に応じて税負担が引下げになる土地の割合は、平成9年度に11.8%（大都市で17.8%）であったものが、15年度には38.7%（同48.5%）となっている。次に、負担水準が据置きになる土地についてみると、平成9年度に33.6%（同50.2%）であったものが、15年度には37.0%（同38.0%）となっている。

一方で、負担水準が60%未満で課税の公平の観点からなだらかに税負担が引上げになる土地は、平成9年度には54.6%（同32.0%）であったものが、15年度には24.3%（同13.5%）と大きく減少している。

以上のように負担水準の均衡化も一定程度進みつつあり、最近においては地価が下がれば税負担が引下げになる（又は据え置かれる）土地が多数となる状況となっている。このような状況は税収の動向にも反映されており、大都市部の負担水準の高い土地については地価の下落に伴い毎年税負担が減少する結果、大都市では土地の税収が8年連続で減収している。＜図－2参照＞

＜図－2＞

大都市における固定資産税収(土地)の増減率

土地分の税収は、地価下落の影響等により、全国では5年連続、大都市では8年連続減収で推移

年		H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13	H13→H14 (決算連報値)	H14→H15 (見込)	H15→H16 (見込)	(単位:%) 税収の最高年度 からの増減率
分類・都市名										
全 国 計		1.7	1.3	1.2	▲1.4	▲0.5	▲3.0	▲2.2	▲2.2	▲6.9
大 都 市 計		▲0.2	▲2.3	▲0.8	▲4.6	▲2.9	▲6.4	▲2.7	▲2.3	▲18.3
札幌市		0.5	▲2.3	▲5.8	▲9.7	▲2.5	▲4.7	▲3.0	▲1.5	▲26.2
仙台市		2.3	▲0.6	▲2.5	▲6.6	▲4.0	▲7.9	▲8.3	▲6.0	▲30.9
千葉市		3.5	0.7	▲0.0	▲3.4	▲4.2	▲3.7	▲2.6	▲5.1	▲17.6
特別区		▲1.6	▲4.2	▲1.0	▲4.6	▲1.6	▲7.6	▲1.7	▲1.7	▲21.9
川崎市		1.7	1.1	1.1	▲0.7	▲1.4	▲4.1	▲3.3	▲4.5	▲13.4
横浜市		0.1	▲0.5	▲0.1	▲3.3	▲2.4	▲4.5	▲4.3	▲3.3	▲17.0
名古屋市		1.4	0.1	0.0	▲4.8	▲1.6	▲3.6	▲2.7	▲1.7	▲13.6
京都市		2.6	▲0.2	0.6	▲2.9	▲2.0	▲3.4	▲2.1	▲2.1	▲11.8
大阪市		▲2.4	▲4.1	▲1.6	▲8.3	▲9.6	▲10.4	▲4.0	▲5.7	▲38.1
神戸市		4.8	1.2	▲0.7	▲2.9	▲3.8	▲6.9	▲6.3	▲8.1	▲25.6
広島市		2.9	0.7	▲0.2	▲1.9	▲1.3	▲4.7	▲4.6	▲6.1	▲17.5
北九州市		▲0.0	1.2	0.9	▲1.4	▲0.3	▲1.7	▲3.3	▲0.9	▲7.5
福岡市		2.7	1.4	0.5	▲2.6	▲1.7	▲3.3	▲1.4	▲3.1	▲11.4

(注) 1 H13までは決算額、H14は決算連報値(H15.9現在)である。
2 H15、H16については見込みである。(精査の結果、数値が異動する場合がある。)
3 さいたま市は除いてある。

次に、負担水準の状況について、全国の商業地等の宅地の平均負担水準をみると、平成9年度には45.2%であったものが、16年度には64.0%に達する見込みであり、ここでも均衡化の進展が一定程度裏付けられる。ただし、県別の平均負担水準をみると、40%台や50%前半の県も存在し、負担水準のばらつきが依然として残っている状況がうかがえる。

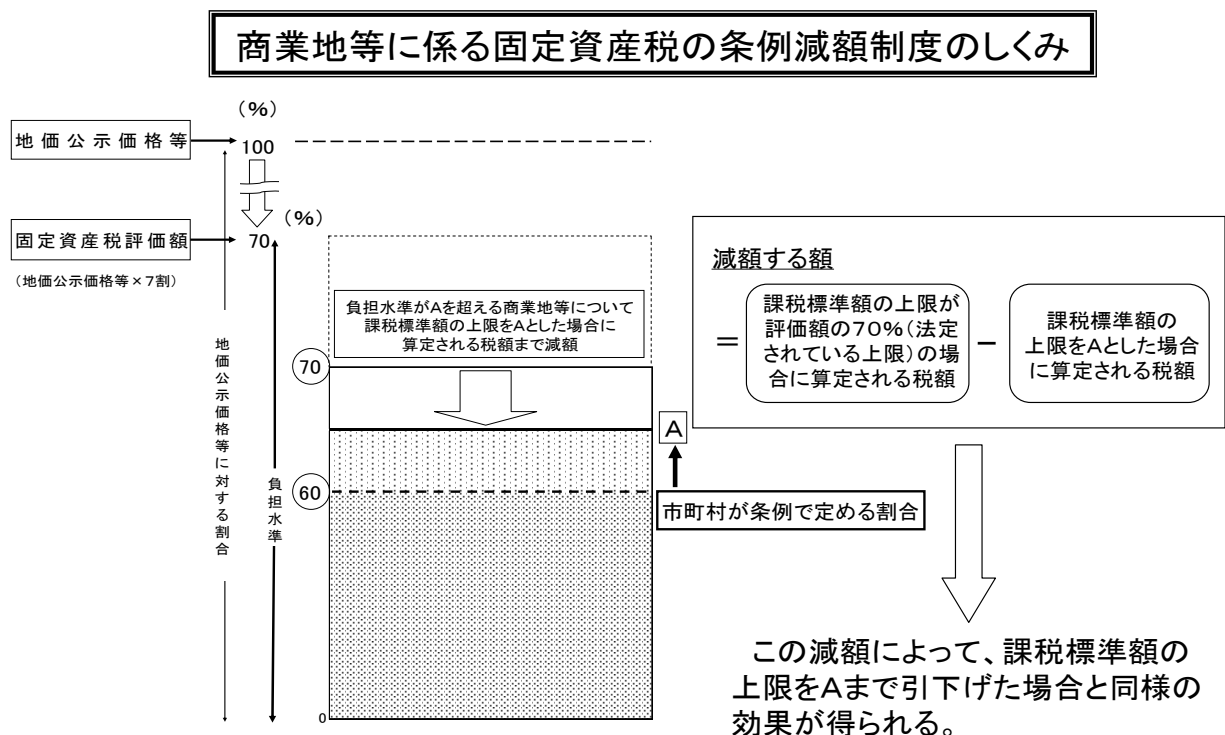
6 条例減額制度の創設

平成16年度税制改正において、住民の税負担の実情を最も知りうる立場にある市町村の判断で、条例により実質的な負担水準の上限引下げに相当する減額措置を行うことを可能とする仕組みが創設された。

この条例減額制度は、具体的には、商業地等に係る固定資産税について、課税標準額が評価額の70%（法定されている上限）の場合に算定される税額から、60%から70%の範囲内で条例で定める割合とした場合に算定される税額まで減額できることとするものであり、平成16年度及び17年度の措置として導入されたものである。

平成16年度においては、本制度を導入した団体が栃木県宇都宮市など4団体あった。また、17年度において、新たに条例減額制度を導入する団体が東京都（23区）など2団体ある。

<図－3>



※ 負担水準＝前年度課税標準額／当該年度の評価額

Ⅱ 負担水準の均衡化促進等について

1 固定資産税の負担調整措置について

宅地の負担調整措置については、政府税制調査会答申においても「今後、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況を踏まえ、負担の均衡化・適正化を更に一層促進する措置を採る必要がある。」（平成14年6月「あるべき税制の構築に向けた基本方針」）と指摘されているところであり、冒頭述べたように、課税の公平の観点から、負担水準の均衡化・適正化を今後どのように進めていくかが、固定資産税制の大きな課題である。

そのため、当研究会では、次回評価替え年度にあたる平成18年度に向けて、負担水準の均衡化を一層促進する観点から、具体的な制度設計の選択肢について検討を行った。

その際の主な検討事項としては、次の2点である。

①均衡化を達成するまでの目標年限を明確にするべきではないか。また、その期間を今後どの程度とするのか。

②負担水準の均衡化を促進する具体案としてどのような制度設計が考えられるのか。あわせて、現在設けている下落対応措置や据置ゾーン等の措置についてどのように取り扱うのか。

以下、順次検討結果について述べていく。

(1) 現行制度の留意点

現行の負担調整措置については、課税の公平性の観点や今後の地価の動向等から以下の諸点のような問題点を内在している。

① 負担水準の均衡化までに長期間要すること

平成16年度において、負担調整率の適用を受けている土地（負担水準が据置きゾーンに満たない土地）の割合は、課税標準額ベースで、商業地等（負担水準60%未満）で27.7%、小規模住宅用地（負担水準13.3%未満）で39.6%、一般住宅用地（負担水準26.7%未満）で52.8%存在する（それぞれ下落対応据置措置の適用を受けている土地を含む。）。

また、商業地等における負担水準の分布状況について、市町村毎の平均でみると、負担水準が50%から70%未満の範囲に7割程度の団体数が存在しているものの、40%未満の団体も100団体程度ある。

こうした不均衡が解消されるまで、どの程度の期間を要するかについては、仮に地価が一定であると仮定した場合には、例えば負担水準が25%の土地で約25年間、負担水準が15%の土地で約30年間要する。これは、平成6年以前の負担調整措置の基本的な考え方が、評価替後3年間で評価額に課税標準額が追いつく仕組みがとられていたのに対し、現行の負担調整措

置は、負担水準の区分が上昇する毎に負担調整率が逡減することなどによるものである。

実際には、地価の下落が続いているため、均衡化に要する期間は一定程度短縮されるものと見込まれるが、課税の公平を欠く状況が長期にわたることは問題と言わざるをえない。加えて、最近における地価の動向をみると地価が上昇又は横ばいとなっているポイントが増加しており、こうした点からも負担水準の均衡化促進が望まれる（地価の動向については後述）。

② 負担調整措置の適用による免税点未満の土地の存在

負担調整措置の適用により、免税点未満となり課税を免れている土地が存在している。

これは、土地については、課税標準額が30万円に満たない場合には、固定資産税が免税となるが、評価額としては30万円以上あるにもかかわらず、負担調整措置が適用されることによって課税標準額が30万円に満たないこととなる土地が存在するものである。

全国の宅地のうち、地積ベースで免税点に満たない土地は2%程度存在するが、この中には負担水準が低い土地が比較的多く存在するものと考えられる。

③ 負担水準の乖離と地方交付税の配分

固定資産税に係る基準財政収入額は、基本的に課税標準額に税率、徴収率及び算入率0.75を掛けることによって算定される。この課税標準額は、宅地に関しては負担水準に応じた負担調整措置等を講じた後の実際の課税の基礎となる課税標準額が用いられる。したがって、結果としてではあるが、負担水準が高い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に重い一方、交付税の配分が相対的に少なく、逆に負担水準が低い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に軽い一方、交付税の配分が相対的に多くなっている。

財政調整制度において公平な税収水準の算定を担保するためにも、負担水準の均衡化を急ぐ必要がある。

④ 地価の動向との関係

最近の地価動向について、平成16年度地価公示等でみると、住宅地及び商業地ともに下落幅が縮小傾向にある。東京、大阪、名古屋の3大都市圏においては、住宅地、商業地とともに下落幅というのは縮小傾向にある。また、地方圏でも住宅地の下落幅は拡大しているものの、商業地については、ほぼ前年と同じ下落幅にとどまっている。

特徴的には、東京都区部の都心部を中心として、地価の上昇、横ばいの地

点が増え、地価の下げ止まりの傾向がみられることである。この地価の下げ止まり傾向は、他の県域の中心都市や東京の近郊地域等にも見受けられ、いわゆる地価の二極化が表れている。(なお、その後平成17年度の地価公示価格が公表されたが、以上のような変化がより鮮明になっている。)

<図－4>

地 価 の 動 向

- 住宅地は6年ぶりに下落幅が縮小し、商業地は2年連続して下落幅が縮小した。
- 地方圏においては、住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は昨年と同じ下落幅であった。
- 三大都市圏においては、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。
- 東京都区部を中心とした地価の下げ止まりの傾向が、他の圏域の中心都市にも一部現れてきている。

都道府県別地価変動率

		9	10	11	12	13	14	15	16
住宅地	全国	△1.6	△1.4	△3.8	△4.1	△4.2	△5.2	△5.8	△5.7
	三大都市圏	△2.8	△2.2	△5.7	△5.9	△5.6	△6.5	△6.5	△5.7
	東京圏	—	—	—	—	△5.8	△5.9	△5.6	△4.7
	大阪圏	—	—	—	—	△6.7	△8.6	△8.8	△8.0
	名古屋圏	—	—	—	—	△1.9	△4.4	△5.6	△4.9
	地方圏	△0.4	△0.6	△1.9	△2.3	△2.8	△4.0	△5.1	△5.7
商業地	全国	△7.8	△6.1	△8.1	△8.0	△7.5	△8.3	△8.0	△7.4
	三大都市圏	△11.5	△7.5	△10.2	△9.6	△8.3	△8.5	△7.1	△5.8
	東京圏	—	—	—	—	△8.0	△7.4	△5.8	△4.5
	大阪圏	—	—	—	—	△11.0	△11.3	△10.2	△8.8
	名古屋圏	—	—	—	—	△5.6	△8.1	△8.0	△6.0
	地方圏	△5.4	△5.1	△6.8	△7.0	△7.0	△8.1	△8.7	△8.7

東京都区地価変動率

		9	10	11	12	13	14	15	16
住宅地	千代田区	△22.9	△4.8	△5.4	△3.8	△1.7	△1.2	△0.4	1.0
	港区	△11.0	△1.9	△4.1	△3.1	0.3	0.1	0.0	0.5
	渋谷区	△5.2	△0.7	△4.5	△2.8	△0.2	0.0	0.2	0.3
商業地	千代田区	△19.8	△3.0	△7.0	△5.8	△6.4	△6.9	△4.0	△2.0
	港区	△15.2	△5.7	△8.4	△7.3	△4.3	△2.1	△2.1	△1.3
	渋谷区	△3.4	△3.4	△9.6	△5.6	△1.9	△0.3	0.3	0.8

注) 変動率は地価公示によった。

固定資産税の現行の負担調整措置は、地価の下落時には負担水準（前年度課税標準額／当該年度の評価額）の均衡化が進むが、地価の上昇時には高位まできた負担水準が再び低下し、負担水準を均衡化させることが困難となる。負担水準の均衡化促進の観点から負担調整措置のあり方を考える場合に、このような地価の動向を十分に考慮しなければならない。

(主な意見)

- 負担調整措置により負担水準が上昇し、課税標準額が均衡化目標水準に達したとしても、地価の上昇があった場合に負担水準が再び下降するのは問題である。
- 均衡化の実現までに長期間を有するのは、課税の公平の観点から問題であり、早期に解消することが必要。ただし、その際の均衡化の期間を決めるに当たっては理論的な裏付けも必要。

- 地価が上昇した場合には、負担水準が低い団体が増加し問題ではないか。
- 従来の負担調整措置は、全国的におしなべて上昇又は下降基調があったことから、負担調整措置も設計しやすかった側面があったが、地価の二極化が進んだ場合、全ての納税者の理解を得る負担調整措置を仕組むことが困難になるのではないか。
- 納税者の理解を得るためには、評価額と税額が直結する制度設計を考えるべきである。
- 負担水準が高い納税者の不満が高まっている。負担調整措置のあり方としては、課税の公平の観点から、ある程度一気に均衡化・適正化をするような仕組みにすべき。
- 離島など特定の地域・市町村において、非常に負担水準の低い地域があるが、負担水準の均衡化・適正化を早期に図っていくうえでは、仕組みを別に考えることも必要ではないか。
- 負担水準均衡化の目的は、同じ価値を持った土地資産を同じく評価、課税することであるが、それを市町村単位で達成するのか、全国的に達成するのか議論する必要もある。
- 土地の「評価額」は7割評価で算定されているが、負担水準の均衡化達成後に、土地に係る固定資産税の「税負担水準」としてどこを目指すべきか議論することが必要。

(2) 今後の負担調整措置のあり方について

前述した現行の負担調整措置の留意点を踏まえ、次に負担水準の均衡化を促進する観点から今後の採りうべき負担調整措置の制度設計について検討する。具体的には、

- ・ 負担水準を均衡化させるまでの期間（目標設定）について
- ・ 負担水準の均衡化を促進させる具体的手法について
- ・ 上記に関連する据置ゾーンや下落対応据置措置の取扱いについて
- ・ その他（均衡化を促進させるに当たって一定の範囲を条例に委ねることの可否等）

である。以下、順次検討項目毎に述べていく。

① 負担水準を均衡化させるまでの期間（目標設定）について

ア 目標設定に当たっての留意点

負担水準の均衡化を達成させるまでの期間を考える際の留意点は以下のとおりである。

- ・ 均衡化促進措置による納税者の負担増との関係
- ・ 地価の動向や評価替えとの関係
- ・ 過去の制度における負担調整率との関係

まず、均衡化促進措置による納税者の負担増についてであるが、一般的に一人あたりの税負担額は、負担水準が低い土地ほど相対的に小さくなる。したがって、絶対額としての毎年度の負担増額という観点からみると、負担水準が低位な土地に適用される調整率を相対的に高く引き上げたとしても、負担水準が高い土地に比べて過度の負担増となるとはいえない。

例えば、負担水準を6年間で均衡化させるよう負担調整率を引き上げると仮定した場合、負担水準40%～50%のものに係る初年度負担増額は1.6万円程度であるのに対し、負担水準が10～20%のものに係る初年度負担増額も2.1万円程度にとどまる。

今後、具体の制度設計に応じて、さらに詳細に検討する必要があるが、「負担」といった場合に、上記のような絶対額にも留意すべきであろう。

次に地価の動向との関係であるが、前記（1）④で述べたとおり、東京都区部をはじめとして地価上昇地点が増えるなど地価の二極化現象が現れてきており、この点からは、均衡化期間を比較的短く設定することが必要である。

また、過去の制度における負担調整率との関係であるが、7割評価導入前は最大で「1.3～1.4」という率を用いていた時期がある。当時とは地価の動向等が異なることから単純な比較はできないが、負担調

整率の引上げを考える場合に一定の目安となろう。

イ 均衡化の目標設定

以上を考えると、負担水準を均衡化させるまでの目標設定を行う場合、評価替えのサイクルを考慮すると、1基準年度（3年間）から3基準年度（9年間）の幅が考え得る。

ただし、1基準年度では、後述する負担水準の低い土地、団体を考えた場合、負担が急増する納税者が一部にでてくるという問題があり、また3基準年度では、地価の動向を考えた場合に、もはや「早期」の均衡化とは言い難いのではないかと考えられる。

ウ 負担水準の低い団体への対応

前述したように、平成16年度において、商業地等に係る当該団体の平均負担水準が40%未満の団体が、100団体程度が存在している。これらは、大規模なリゾート開発が行われ周辺の土地価格が大きく上昇したなど、その背景事情は様々である。ただし、平均負担水準が特に低位にあるといえる30%未満の団体は、特定地域や離島の市町村が多くを占めており、負担水準の均衡化を促進するに当たり、税負担の上昇が相対的に高くなるこれらの市町村についてどのように考えるか検討する必要がある。

② 負担水準の均衡化を促進させる具体的手法について

ア 負担調整率の引上げ

第一として、一定年限で均衡化が達成されるよう、現行の負担調整措置の調整率を引き上げる手法が考えられる。

現在の負担調整率では、例えば負担水準が20～30%（25%）にある土地は、地価が一定であると仮定した場合、60%の水準に達するまで24年程度要するが、これを6年間で達成するためには、負担調整率を現行「1.075」から「1.3」に引き上げることになる（3年間で達成するためには「1.6」、9年間で達成するためには「1.2」程度の率となる）。

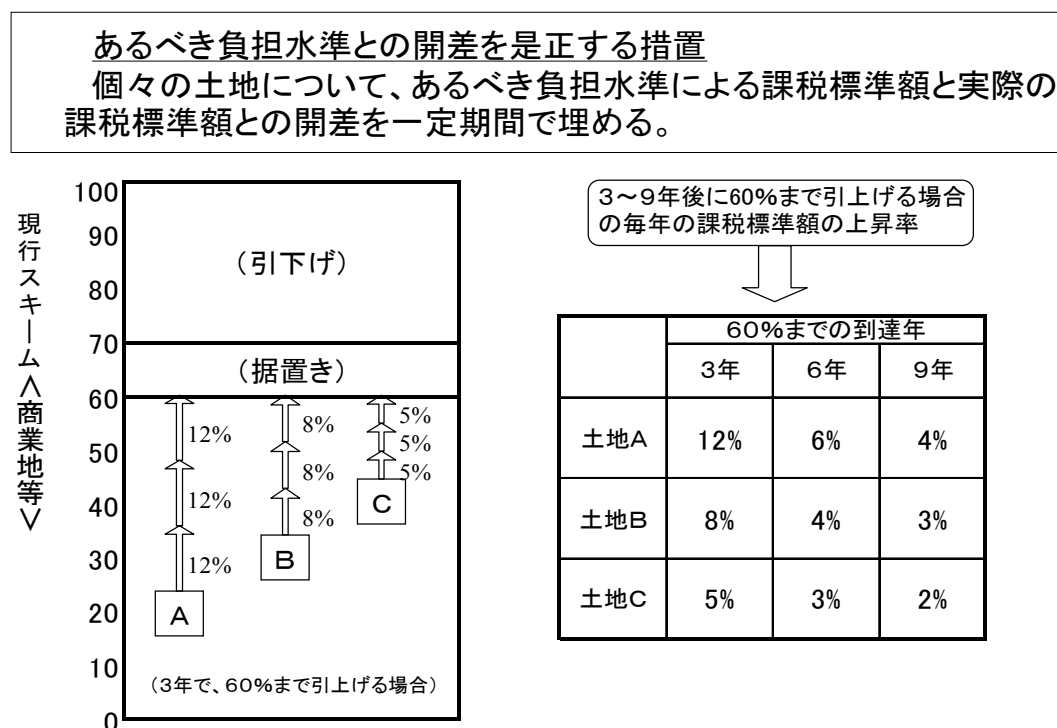
なお、負担調整率の引上げによる場合は、周辺の開発等により地価が大きく上昇した場合に、一定年限での均衡化が達成されないことが起こりうる。そのため、後述する負担水準の下限を段階的に設定することを併せて行う手法も考え得る。

イ 開差是正措置の導入

第二は、個々の土地について、あるべき負担水準による課税標準額と現在の課税標準額との開差を一定期間で埋める手法が考えられる。

例えば、6年間で負担水準を60%まで引き上げる場合、負担水準が25%の土地については毎年度6%ずつ課税標準額を上げていき、45%の土地であれば4%ずつ上げていくことになる。それぞれの土地について、現在の負担水準とあるべき負担水準との開差を一定年限で是正していくためきめ細かい措置ともいいうるが、地価下落による評価額及び負担水準の変動に応じて毎年度の是正率を見直す場合には、複雑な制度とならざるを得ない。

<図－5>



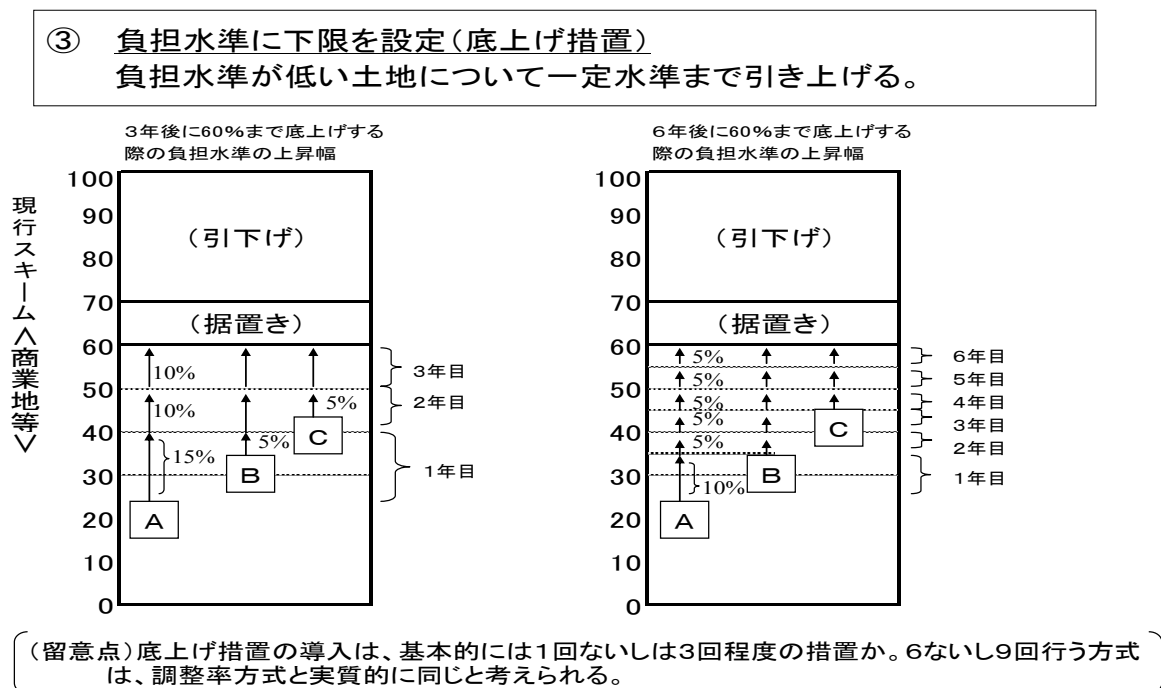
（留意点）地価下落による評価変動に応じて毎年度是正率を見直すことも理論上可能だが、極めて複雑な制度となる。したがって、当初年度の負担水準で当該土地に係る調整率（上昇率）を固定することが必要。2基準年度（6年）以上にわたる場合、途中の基準年度で調整率を見直すことになるか。（上記右図は地価の下落を考慮せず。）。

ウ 底上げ措置の導入

負担水準の下限を設定して、当該水準未満の土地について引き上げを行う手法であり、下限水準を段階的に引き上げることでより均衡化を達成させるものである。

例えば、6年で60%まで到達させる場合には、初年度全ての土地を負担水準を35%まで引き上げ、その後、毎年度5%ずつ上昇させていくことが考えられる。

<図－6>



【参考 過去の負担調整措置の例】

過去の負担調整措置の例をみると、昭和48年から50年にかけて、列島改造ブーム等を背景に上昇した土地の評価額に、課税標準額を追いつかせるための措置が講じられており、今回の検討の参考となる。

具体的には、例えば、「個人非住宅用地」について上記の「底上げ措置」を実施しており、49年度においては、49年度価格に30%を乗じた水準、50年度においては、49年度価格に60%を乗じた水準にそれぞれ下限を設定している。また、「法人の非住宅用地」について「開差是正措置」を実施しており、48年と47年の価格の開差を3カ年で是正する措置を講じている。さらに、「負担調整率」について、最も高い調整率である「1.4」を採用していたのもこの時期である。

過去の負担調整措置の例

	区分	４８年度	４ ９	５ ０										
固 定 資 産 税	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）	小住 規宅 模用 地 ① 49価格×１／４ ② 48課標 のいずれか少ない額 一般 住 宅 用 地 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。	４ ９ 課標に据え置き ５ ０ 価格×１／２										
	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－（48価格－48課標）×１／２ ② $\left\{ \begin{array}{l} \text{ア } 48\text{課標} \times 1.5 \\ \text{イ } 49\text{価格} \times 30/100 \end{array} \right.$ 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 ５ ０ 価格 ② $\left\{ \begin{array}{l} \text{ア } 48\text{課標} \times 2.25 \\ \text{イ } 49\text{価格} \times 60/100 \end{array} \right.$ 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。										
	法非 人住	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 ８ 年度～５ ０ 年度の負担調整率の区分												
		<table><tr><td>48価格／38課標</td><td>負担調整率</td></tr><tr><td>3倍未満</td><td>１． １</td></tr><tr><td>3倍以上 8倍未満</td><td>１． ２</td></tr><tr><td>8倍以上25倍未満</td><td>１． ３</td></tr><tr><td>25倍以上</td><td>１． ４</td></tr></table>			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
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													

③ 評価額を税額算出の基礎とする手法（係数課税方式）を用いた均衡化促進策について

以上、現行の前年度の課税標準額に負担調整率を乗じる等により、均衡化を促進させる方式について検討してきた。これらの方式は、一定年限で均衡化を達成し、その後評価額から直接税額を算出するという、固定資産税本来の簡易な課税の仕組みへの移行を図るものである。

これに対し、均衡化を図る過程から評価額を基礎とする課税方式に移行する方式が提案されている。以下、本方式について検討する。

現行の負担調整の方式においては、「評価額」は「負担水準」を算定するときのみに使われ、税額を算定する際には前年度課税標準額が使われる（負担水準が70%未満の場合）。こうした点が、納税者にとって複雑でかつ分かりにくい制度となっている要因でもある。

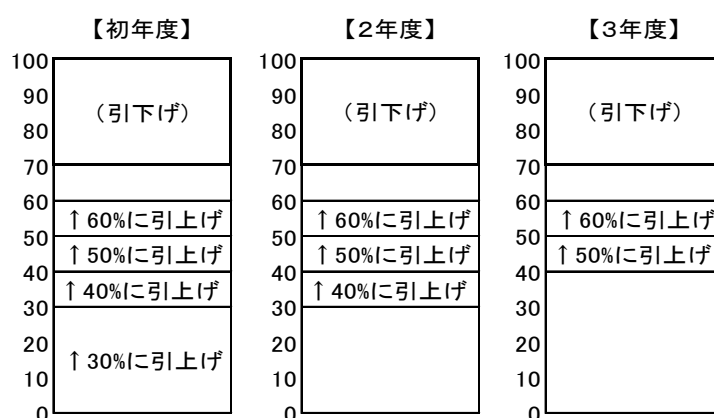
そこで、均衡化を図る過程から、評価額から直接税額を算出する仕組みに移行すれば、納税者の理解と課税庁の事務負担の軽減に資する。具体的には、制度見直しの初年度において、現行の負担水準に応じて評価額に一定係数を乗じる方式に移行する。例えば、負担水準が30%～40%の土地については、「評価額」に係数「0.4」を乗じ、40%～50%については、「0.5」を乗じ、これに税率を乗じ税額を算定する。そして、均衡化を図るため、次年度においては直近上位の係数に移行させ、毎年度最小の係数を一つずつ段階的に減

らすことにより、最終的に係数を一つにする（均衡化の達成）。なお、係数は必ずしも10%刻みでなくとも、5%刻みなどのバリエーションがあり得る。また、均衡化までの目標年数と係数の刻みにより、ブラケット数が決定される。

<図－8>

評価額を課税標準額の直接の算出基礎とするスキームのイメージ（試案）	
負担水準	負担調整
50%～60%	評価額×0.6
40%～50%	評価額×0.5
30%～40%	評価額×0.4
30%未満	評価額×0.3

・ 計数は、あくまで例示
 ・ 5%刻みにすること、据置ゾーンを設定すること等のバリエーションは考えられる。



④ 均衡化促進措置の比較検討

現行の負担調整措置を見直し、宅地に係る負担水準の均衡化を促進させる措置について、主な手法は以上のとおりである。勿論、上記以外にも採りうる措置が考えられ、また上記の各措置にも例示で述べた以外の様々なバリエーションがあり得ることを付言しておく。次に、ここでは、上記の各措置について、現行の負担調整措置との比較検討を行う。

その際の主な視点は、

- ・ 制度が簡素で透明性が高いか
- ・ 納税者にとって納得感の高いものか
- ・ 地価の変動に対する制度の耐久性の点でどうか

とした。検討の結果を一覧的にまとめたものは<図－9>のとおりであるが、主な点を以下、順次述べていく。

ア 簡素・透明性の度合

簡素・透明性の度合からみると、「現行の負担調整措置」については、これまで長年定着してきた制度である一方、評価額が税額に直結していないなど、納税者からみれば複雑な制度といえる。これは、現行措置の強化である

「負担調整率の引上げによる促進策」についても同様である。

「開差是正措置」は、負担水準の異なる土地毎に全て引上げ率が異なるため、複雑な制度となる。「底上げ措置」については、一度限りにおいて実施する場合には、説明が容易であるが、複数回実施する場合には、調整率を乗じる方式も併用せざるを得ず、複雑な制度となる。「係数課税方式」は、評価額が税額に直結することから制度の透明性が高くなり、納税者からみると分かりやすい仕組みといえる。ただし、後述する据置ゾーンを残した場合、その部分については課税標準額を基に課税する必要があることから、制度が複雑となる。

イ 住民の納得感の度合

住民の納得感の度合からみると、「現行の負担調整措置」については、負担水準に応じた、なだらかで、きめ細やかな調整が可能である反面、税負担の上昇が長期にわたって継続することに対する不信感をもたれやすい。「負担調整率の引上げ」についても、基本的に同様であるが、一定年限での均衡化を掲げた場合は、いつまで税負担が上がるのかといった不信感は緩和される。「開差是正措置」については、全体としては複雑な制度にはなるが、個々の土地の状況に応じた細やかな調整が可能である。また、負担水準の高い土地だけが早く上限に達してしまうという不公平感がない。「底上げ措置」については、下限設定の水準如何では、単年度の引上げ幅が大きくなってしまいう。

「係数課税方式」については、毎年度の税負担の上昇程度について、初年度に係数課税に移行する際の上昇額と、その後の上昇額が年によって変動する問題がある。

ウ 地価変動に対する制度の強度

地価変動に対する制度の強度についてみると、「現行の負担調整措置」及び「負担調整率の引上げ」については、地価が上昇すれば負担水準が低下するため、高い負担調整率を導入したとしても一定期間における均衡化を制度的に担保できない。これに対して、他の方式（開差是正措置、底上げ措置、係数課税方式）においては一定期間で確実に均衡化が達成されることとなる。

均衡化促進策のメリットとデメリット

観 点	方 策	現行負担調整措置	負担調整率引上げ	開差是正措置	底上げ措置	係数課税方式
制度の簡素・透明性の度合		・これまで定着してきた制度。 ・評価額が税額に直結しない為、納税者からみれば複雑な制度。	・同 左 ・同 左	・負担水準の異なる土地毎に全て引上げ率が異なるため <u>複雑な制度</u> となる。	・一度限りの場合は、説明が容易。 ・複数回実施する場合は、調整率と併用せざるを得ない為、 <u>複雑な制度</u>	・評価額から税額を直接導きだすことが可能な為、 <u>制度の透明性が高い</u> 。 ・据置ゾーンの取扱い如何によっては <u>複雑な制度</u> となる。
住民の納得感の度合		・税負担の上昇が続くことに対する不信感。 ・負担水準に応じた <u>細やかな調整が可能</u> 。	・税負担の上昇が続くことに対する不信感は、年限等を明らかにすることで、一定程度解消可能か。 ・同 左	・複雑な制度の説明が可能であれば、個々の土地に応じた <u>細やかな調整が可能</u> 。 ・負担水準の高い土地が早く上限に達してしまうという不公平感がない。	・底上げ水準の設定如何では、 <u>単年度の引上げ幅が大きくなる</u> 。 ・複数回実施する場合は、 <u>税負担の上昇程度が年によって大きく変動</u> 。	・税額の説明が容易。 ・一定の幅の調整となる為、 <u>細かさには欠ける</u> 。 ・税負担の上昇程度が年によって変動。
地価変動に対する制度の強度		・地価上昇地については、負担水準が低下するため、一定期間における <u>均衡化が担保されない</u> 。 ・地価下落時には、 <u>均衡化される期間がある程度早まる</u> 。	・同 左 ・同 左	・一定期間での <u>均衡化が確実に担保される</u> 。 ・一方で、地価下落に伴う負担水準の上昇を織り込むことは、 <u>制度が複雑になり困難</u> 。	・同左（調整率と併用の場合も同様）	・同 左
地域の実情に応じた措置の導入可能性		・制度が複雑になるため <u>困難か</u> 。	・同 左	・年数の調整により可能。	・底上げ水準の設定により可能。	・制度が複雑になるため <u>困難か</u> 。
その他留意点				・数年の為に市町村電算システムの大規模な <u>変更が必要</u> 。		・数年の為に市町村電算システムの大規模な <u>変更が必要</u> 。 ・農地に係る負担調整措置をどうするか。

⑤ 据置ゾーン及び下落対応据置措置の取扱い

現行、負担水準が一定程度高い土地（商業地等で負担水準60%～70%）について据置措置が講じられている。この据置ゾーンを前提とすると、負担水準の均衡化を進めたとしても60%から70%の範囲という一定の幅には収れんすることになるが、一点には収れんしないため、評価額×一定係数など簡易な課税への移行が図れない。

この据置ゾーンについては、負担水準の均衡化促進を図る場合に、税負担の公平の観点や簡易な税額算定の仕組みを構築する観点から、廃止すべきとの意見と、当面本措置については維持することとし、現在の据置措置の下限である60%を目指して均衡化を考えてはどうかとの意見がある。今後、全体としての負担調整措置のあり方を考える中で、その取扱いについてさらに検討する必要がある。

次に、現在、急激な地価の下落への対応措置として、負担水準が45%から60%の土地で、評価額の下落率が3年で15%以上のものについては、課税標準額を据え置く措置が講じられている。この下落対応据置措置については、これまでの議論においても、次のような意見がある。

- ・ 下落対応据置措置は、現行の負担調整措置を複雑にしており、均衡化を進めていくうえで障害となることから、廃止を基本として考えるべきである

- ・ 下落対応据置措置は、「地価下落にも関わらず税負担が増える」という状況にかんがみ臨時特例として創設されたもの。現在、税負担が引下げとなる負担水準が高い土地が多くなっており、固定資産税収も減収傾向にある状況の中で、本措置を続けていくべきなのか。
- ・ 下落対応据置措置の対象となる負担水準の下限は、例えば商業地等であれば、制度導入時の商業地等に係る負担水準の全国平均である45%に設定されているが、現在の全国平均は64.0%となっており、本措置により据え置かれている土地は、むしろ全国平均を下回るような負担水準が低い土地となっている。

今後、一定年限で負担水準を均衡化させることを明確にして負担調整措置の見直しを行う場合には、本措置については、廃止を基本として検討することになるだろうが、その際、地価の動向や本措置の適用対象となっている土地がどのような土地なのかなど制度の検証をあわせて行う必要がある。

⑥ その他（均衡化を促進させるに当たって一定の範囲を条例に委ねることの可否等）

固定資産税の課税において、一定の範囲を市町村の判断である条例に委ねる方式については、前述のとおり、平成16年度税制改正において商業地等に係る条例減額制度が創設されたところである。そこで、今後、負担水準の均衡化を促進する上でも、条例に一定範囲を委ねる仕組みを導入することも考えられる。

具体的には、法定された負担調整措置を基本としつつ、市町村に一定の幅（自由度）をもたせ、条例でさらに均衡化を促進させる（又は激変緩和的な措置をとる）ことを許容するものが考え得る。例えば、負担調整率について法定された調整率よりも高い率（又は低い率）を採用することを条例により可能とする手法や、法律で一定水準の下限設定を行う場合において、当該水準よりも高い（又は低い）水準の下限を条例により設定することを可能とする手法などが考えられる。

以上のような均衡化を促進させるに当たって一定の範囲を条例に委ねる手法については、そもそも固定資産税制において国の法律と地方団体の条例でどのような役割分担をなすべきかとの課題があるほか、制度が複雑になる、地方交付税上基準財政収入額の算定をどうするかなどの問題点があり、慎重に検討すべきである。ただし、前述した「負担水準の低い団体への対応」を踏まえ、例えば各地方団体の判断により激変緩和的な措置を条例で導入することを可能とするような設計もあり得ると考えられる。

いずれにせよ、固定資産税の課税標準額については法律でこれを規定するのが基本であり、また負担水準の均衡化についてはこれまでの経緯からも国が責

任をもって進めていく必要があるが、全体の制度設計の中で、円滑な負担水準の均衡化促進を図っていく上でこうした措置の活用之余地があるか検討することも重要と考えられる。

(主な意見)

- 負担水準の均衡化促進のため、課税の公平の観点から、均衡化までの期間を2基準年度（6年間）とし、短期間で均衡化を図るべき。
- 負担水準の低い団体については、課税の公平性実現のため、負担水準の不均衡を是認するような措置はとらず、税率を引き下げることによって対応すべきではないか。
- 負担調整措置により、最終的に負担水準が60%から70%の間に収れんした場合に、家屋や償却資産は評価額が課税標準額となっていることとの整合性を説明する必要がある。
- 現在、負担水準が高くなっている土地は、負担調整措置の結果もさることながら、地価下落の影響が大きい。このような中で均衡化を急ぐためには、課税標準額を上げる他ないが、納税者感情にも配慮する必要がある。
- 昭和48年の負担調整率は最大で1.4であったが、当時は高度経済成長の時期であった。負担調整率の見直しを行う場合には、現下の社会経済状況や地価の動向を勘案しなければならない。
- 納税者の立場に立ち、制度の透明性や簡素化を重視する観点から、評価額を税額の直接の算出基礎とすべきではないか。
- 今後の負担調整措置の制度設計に当たっては、透明性、簡素化、納税者の納得、地価の変動等経済情勢に対する強度はどうかとの観点から、検討していくべき。
- 固定資産税においては制限税率が廃止され税率が自由に決定できるようになったが、早期に納税者と行政当局において税率の議論が出来るようにするため、負担水準の均衡化を早期に実現すべき。
- 納税者の為に負担水準の均衡化に長期間かけているが、現場の感覚では、一般の納税者は必ずしもこういった措置を望んでいない。評価額の変動に課税標準額を可能な限りあわせるべき。

(3) 住宅用地特例のあり方

固定資産税には様々な課税標準の特例（非課税等特別措置）が存在する。この整理合理化は当研究会でもかつて取り上げ、また当局において鋭意取り組まれているが、容易に進まないのも事実である。こうした特例措置の一つとして、7割評価導入に際して拡充された住宅用地に対する課税標準額の特例（いわゆる住宅用地特例）がある。住宅用地については、住宅政策上の観点や所得を生まない資産であることに鑑みれば、一定の配慮が必要なことは当然であるが、現在の地価及び住宅用地に係る評価の状況、商業地等他の土地との負担のバランス、受益（市町村行政サービス）の程度の変化等踏まえれば、そのあり方を不断に議論することも必要である。また、負担調整スキームが、宅地の中で商業地等と住宅用地で異なっているなど、簡素で分かりやすい課税のしくみを実現する観点からも住宅用地特例のあり方について、検討する必要がある。

① 現行の住宅用地特例の概要

現行の特例措置は、住宅の敷地200㎡以下の部分を小規模住宅用地として、課税標準額を価格の6分の1とし、住宅の敷地200㎡を超える部分を、家屋の床面積の10倍までという制限のもと、一般住宅用地として課税標準額を価格の3分の1としている。

住宅用地特例は、宅地の評価額が地価の高騰に伴い大きく上昇した昭和48年度に創設されており、当時の特例率は2分の1であった。昭和49年に小規模住宅用地の特例（特例率4分の1）が創設され、以来このスキームが継続されてきた。その後、平成5年度税制改正において（適用年度は平成6年度から）、固定資産税に係る住宅用地特例が現行の率に拡充されるとともに、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3分の1、一般住宅用地については3分の2の特例率で住宅用地特例が創設され、現在に至っている。

住宅用地特例については、平成12年7月の政府税制調査会答申において以下のとおり指摘がなされている。「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。」

② 住宅用地の負担水準の分布状況

住宅用地に係る負担水準の分布状況を課税標準額ベース（平成15年度）でみると、小規模住宅用地においては、負担水準で100%を超え本則課税

がなされているものが2割程度であり、80%から100%の据置ゾーンに分布しているものは3割程度となっている。また、一般住宅用地についてみると、同じく本則課税がなされているものが12.7%、据置ゾーンに分布するものが26.7%となっている。これらを商業地等と比較すれば、住宅用地については大幅な課税標準の特例が設けられていることから、均衡化がある程度進んでいる状況にはある。

③ 住宅用地特例の検討の視点

住宅用地特例のあり方を検討する際の視点としては、次の2点が考えられる。

・視点1（住宅用地特例は過大ではないか）

住宅用地特例については、地価の下落が進行した状況を踏まえ、平成6年度の特例拡充以前や、他の用途宅地等と比較して、過大なものとなっていないか検証する必要がある。

・視点2（負担調整スキームを複雑にしているか）

宅地の負担調整措置が複数存在することで複雑な制度となっていないか。納税者との関係においても、制度設計が複雑な制度となっており、住宅用地について負担軽減されている仕組みが理解されていないのではないかと考えられる。

（具体的な検証）

・視点1 「住宅用地特例は過大か」

平均的な小規模住宅用地の固定資産税負担の推移について、仮に地積を180㎡とし、負担水準を全国の負担水準の平均程度（平成15年は76%）の土地の理論課税額でみると、平成6年度の7割評価導入前の水準と比べた場合、依然若干高い税負担水準にはあるが、地価の下落もあり平成10年度以降、税負担水準は減少傾向にあるため、近い将来7割評価導入以前の水準になることが予想される。

また、納税義務者一人当たりの住宅用地に係る税負担の推移をみると、小規模住宅用地、一般住宅用地ともほぼ平成5年度と同じレベルの税負担水準になりつつあり、特に大都市に限れば既に平成5年度の税負担水準を下回る状況もうかがえる。

また、宅地に占める商業地等と住宅用地の割合（いわゆる商住格差）について、税負担の水準（平成15年度）を地積ベースでみると商業地等が36.1%であるが、課税標準額でみると69.2%を占めているのに対し、住宅用地は地積ベースで小規模住宅用地が38.1%、一般住宅用地が25.8%占めているにもかかわらず、課税標準額ではそれぞれ20.7%、10.1%を占め

ているに過ぎない。ただし、この点については、制度面からみると「小規模住宅用地」：「一般住宅用地」：「商業地等」の比率は、現在1：2：4になっているが、これは、平成6年度の住宅用地特例拡充前の制度面での商住の比率と同様（商業地等については、平成9年度以前は負担水準の上限をこえる場合の税負担引下げ措置が無かったため）であり、住宅用地特例の拡充により商業地等に比して住宅用地が過度に優遇されているわけではないことに留意することが必要である。

最後に、住宅用地特例に関する地方団体の意見をみると、様々な意見が存在するものの、例えば「7割評価導入前より課税水準が低くなっており、適正な負担について検討すべきである。」との意見をはじめ、「特例率を平成5年度以前の割合に戻す方策を検討すべき」、「小規模住宅用地の特例率を無くし、一般住宅用地の特例率へ一本化するべき」などの意見が多く、概ね縮減の方向で見直すべきとしている。ただし、一方で、「実質的に小規模住宅用地は商業地等の約4分の1程度の税負担となっており、小規模住宅用地については、これを見直す必要はない。」「地価が下落傾向にある時期に、納税者の理解が得られるか」との縮減には消極的な意見もあることに留意が必要である。

・視点2「負担調整スキームを複雑にしているか」

住宅用地と商業地等に係る負担調整措置については、課税標準の特例の有無以外にも差異がある。具体的には、負担水準の上限を超えるものについて税負担を引き下げる措置は商業地等のみに講じられている、据置ゾーンの範囲が商業地等と住宅地で異なる、下落対応据置措置の範囲が異なる、などがある。このように、制度が複雑化しているため、担当する市町村職員の理解や納税者への説明を困難にしているのではないかと指摘がある。この点について、課税標準の特例以外の負担調整スキームについて、住宅用地も商業地も同一にすることにより制度を簡素化すれば、納税者への説明も簡易になり、課税システムへの負荷も減少するのではないかと意見がある。

また、現行の課税明細書においては、「住宅用地特例の適用の有無」は必須の記載事項とはなっておらず、多くの地方団体において、特例適用の有無についてのみ任意に記載されているのが現状である。その結果、住宅用地特例によりどの程度の税負担の軽減がなされているか、納税者に理解されていないとの問題がある。この点、家屋に係る新築住宅の軽減措置は、税額の減額措置であるため、課税明細書上も軽減税額が明らかである。そのため、課税庁である市町村からは、住宅用地特例を課税標準の特例から税額の特例に見直すべきとの意見が寄せられている。

④ 住宅用地特例のあり方について

ア 住宅用地特例の見直しの方向

以上のような住宅用地に係る現状を踏まえた場合、住宅用地特例の今後のあり方を検討する場合、以下の視点が重要である。

- ・ 現行の住宅用地特例の特例率が、適正な水準にあるか再検証を行う必要がある。その際、住宅用地特例による減収額は増大する傾向にある一方、住宅用地に係る税負担は減少する傾向にある点を考慮することが必要である。
- ・ 商業地等に係る税負担との一定の均衡に配慮することが必要である。
- ・ 納税者に分かりやすい制度とすることが必要である。
- ・ 商業地等と整合的な負担水準の均衡化促進措置とすることが必要である。

こうした諸点を踏まえ、仮に住宅用地特例について何らかの見直しを行う場合の具体的な見直し案について検討する。

イ 具体案

ア) 案① 住宅用地特例を従前に戻す

案の一つとして、前述した平成12年7月の政府税制調査会答申においても指摘されているように、住宅用地特例の特例率を平成6年度の拡充前の水準（小規模住宅用地にあつては4分の1、一般住宅用地にあつては2分の1）に戻すことが考えられる。これは、平成6年度の特例率拡充が当時の評価替え（7割評価の導入）によって相当程度の評価額の上昇が見込まれることから行われたものであったが、その後地価下落が続いた結果、住宅用地に係る税負担水準が平成6年度以前のレベルに戻りつつあることを踏まえたものである。

ただし、納税者感情を踏まえ一度に戻すことが困難な場合には、段階的に縮減を図っていくことも考えうる。

イ) 案② 小規模住宅用地特例の廃止

現行の住宅用地特例は、200㎡未満である小規模住宅用地とそれ以上の一般住宅用地の区分が存在するため、負担調整措置が複雑化している。また、小規模住宅用地の「200㎡」との区分に社会経済的な合理性があるのか、むしろ小規模住宅用地に係る特例率が大きいため、土地の細分化を助長させているのではないかとの指摘がある。こうした点を踏まえ、小規模住宅用地の区分を廃止し、一般住宅用地特例（3分の1）に一本化することが考えられる。

ウ) 案③ 特例率の縮減と引下げゾーンの創設（スキームの統一）

案の三点目としては、住宅用地特例の縮減を図ると同時に、住宅用地に係

る負担調整措置に商業地等と同様の負担水準の上限（当該負担水準の上限を超える場合に、この上限まで税負担を引き下げる措置）を設け、住宅用地に係る負担調整スキームを商業地等と統一することが考えられる。

具体的には、例えば小規模住宅用地においては、現行6分の1の特例措置を4分の1に戻したうえ、商業地等と同じ7割の負担水準の上限を設ける措置を講じることにより、商業地等と負担調整スキームを統一する。この場合、小規模住宅用地に係る税負担の上限は、課税標準額を価格の4分の1に縮減したうえ、さらに0.7を乗じることにより、現行負担の上限16.7%から17.5%となる。同様に、一般住宅用地でみると、現行の3分の1特例を2分の1に戻したうえ、0.7を乗じることにより、現行負担の上限33.3%が35%となる。このように、住宅用地に係る税負担については、特例率の縮減ほどには多くの負担を求めず、むしろ負担調整スキームの統一による制度の簡素化をねらいとした案である。

ただし、一方で、住宅用地特例にさらに0.7を乗じる点について、2つの軽減率を設ける合理的な理由があるのか、また、住宅用地に係る税負担が平成6年度以前に戻らないまま恒久化されてしまうことになるが、適正な負担を求める観点から妥当であるか、との問題がある。

（主な意見）

- 住宅用地であれ、商業用地であれ、受けているサービスに違いは少ない。市町村の基本的なサービスの対価である固定資産税においては、受益に応じた負担を基礎とすべきであり、過度な住宅用地に対する特例措置は見直すべき。
- 制度を簡素化する観点から、小規模住宅用地と一般住宅用地の区分を廃止し、商業地と同様に負担水準の上限70%を設けるとともに、固定資産税と都市計画税の特例率を3/10に一本化すべき。
- 課税庁側が行っていた住宅用地特例の適用を、簡素化等の観点から納税者の申告に基づく減額制度とすべき。
- 固定資産税を負担する能力から見た場合、住宅用地と商業用地とでは性格を異にする面に留意する必要がある。
- 小規模住宅用地の対象面積については現在200㎡以下の土地が対象となっているが、他の住宅政策で用いられている基準を援用することも考えられないか。

2 農地について

(1) 農地に対する現行の課税の概要

① 概要

農地は市街化区域内にある農地とそれ以外の農地（「一般農地」）に大きく2つに分類され、一般農地は、農地としての評価・課税が行われるが、市街化区域農地は、宅地並みに評価（類似宅地の価格を基準にして求めた価格から造成費相当額を差し引いた評価額となる。）が行われる。これは、市街化区域内の農地は、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化（宅地化）を図るべきものと都市計画法上位置づけられていることによるものである。

市街化区域農地は、さらに「一般市街化区域農地」と「特定市街化区域農地」に分類される。特定市街化区域農地は、三大都市圏の特定市にある市街化区域農地であり、宅地並みに課税が行われるのに対し、一般市街化区域農地は、宅地並み評価が行われるものの、当分の間宅地並み課税を実施しないこととされており、農地に準じた課税（農地に準じた負担調整措置によりゆるやかに課税標準額を評価額に近づけていくもの）が行われている。

なお、新たに特定市となっ場合や特定市において新たに市街化区域に編入された農地など、一般市街化区域農地から特定市街化区域農地に移行した場合には、一定の軽減率（0.2、0.4、0.6、0.8）が4年間乗じられる激変緩和措置が講じられている。

② 生産緑地制度

市街化区域農地は、平成4年度以降、生産緑地法の改正に伴い「保全する農地」（生産緑地地区内の農地）と「宅地化する農地」（生産緑地地区以外の区域内の農地）とに明確に区分（どちらを選ぶのかは所有者の選択による）され、この区分に基づき固定資産税の課税スキームが決定される。すなわち、生産緑地地区内の農地については、一般農地として評価及び課税が行われる。これは、生産緑地地区の指定を受けた農地は、宅地転用、建築物の新設等が制限され、実質的に30年以上継続して営農を行う意思決定が必要であるからである。これに対し、生産緑地地区以外の市街化区域農地については、前述したとおり都市計画上おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化すべきものとされ、届出だけで宅地にいつでも転用できることを踏まえ、課税の公平・適正化の観点から宅地並みに評価・課税を行っているものである。

したがって、特定市街化区域農地であっても、生産緑地の指定を受ければ、一般農地として取り扱うこととなる。具体的な生産緑地指定の要件は、50

0 m²以上の一団の土地であって、農地の所有者その他の関係権利者全員の同意などが必要となる。

③ 農地に係る負担調整措置と負担水準の分布状況

ア 一般農地

一般農地の負担水準の分布状況をみると、そもそも農地は宅地に比して評価額が低いこと等から、ほとんどの土地（97.0％）で本則課税がなされている状況である。

イ 一般市街化区域農地

商業地、住宅用地について負担調整措置を見直した場合、一般市街化区域農地と後述する特定市街化区域農地について、これら宅地の負担調整措置とどのような整合性を保つのが論点となる。そこで、市街化区域農地に係る現行の負担調整措置と負担水準の分布状況を概観する。

まず、一般市街化区域農地については、平成15年度税制改正で課税標準の上限（評価額の3分の1）が創設された。それ以外の一般市街化区域農地の負担調整の仕組みは、一般農地と同様であり、負担水準の区分に応じて1.025から1.10の調整率が設けられている。なお、現行の一般市街化区域農地の負担調整スキームには農地と同様、いわゆる据置ゾーンは設定されておらず、最終的には上限である評価額の33.3％まで課税標準額が到達することになる。この点、後述する特定市街化区域農地については、負担水準が26.7％から33.3％の土地については、前年度課税標準額を据え置く措置を講じているため、将来的には、宅地と同様の負担調整措置がなされている特定市街化区域農地と、一般農地に合わせて負担調整措置が仕組まれている一般市街化区域農地で、税負担の逆転現象が生じるとの問題がある。

一般市街化区域農地に係る負担水準の分布状況をみると、負担水準が23.3％（ $70 \times 1 / 3$ ）未満で最小の調整率が適用されるゾーンに、大部分（76.4％）の農地が集中しており、負担水準が33.3％（ $100 \times 1 / 3$ ）を超え本則課税がなされている農地は8.7％と僅かである。

これは、市街化区域に編入されると、前述のとおり宅地並みに評価がなされ、評価額が大きく上昇するにもかかわらず、課税については従前の農地としての課税標準額を維持しながら緩やかに上昇させていく負担調整措置が講じられているためである。

ウ 特定市街化区域農地

特定市街化区域農地の負担調整スキームは、一般住宅用地と同様であり、3分の1の課税標準の特例措置を講じたうえ、負担水準の区分に応じて、前年度の課税標準額を据え置くもの、前年度の課税標準額に1.025から1.15の調整率を乗じることにより、緩やかに税負担を上昇させていくものが決まる。

負担水準の分布状況をみると、負担水準が33.3% ($100 \times 1/3$) を超え本則課税されている土地の割合は14.1%、負担水準が26.7% ($80 \times 1/3$) 以上33.3%以下で前年度の課税標準額が据え置かれる土地の割合は21.1%、下落対応据置措置の対象となっている土地と併せると54.2%を占めている。これに対して、負担水準が低いため緩やかに税負担を引き上げている土地の割合は、31.6%である。この分布状況を一般住宅用地と比較すると、ほぼ同様の構成となっている。

(2) 農地に係る負担調整措置の論点

農地については、特定市街化区域農地において負担水準の乖離がみられるほか、一般市街化区域農地の多くは負担水準が非常に低いため、現行のスキームでは宅地以上に負担水準の均衡化を達成するまでに長期間必要となる。

そこで、宅地について、一定年数で負担水準を均衡化させる措置を講じる場合に、市街化区域農地について、現行の負担調整措置を維持するのかが問題となる。宅地に係る負担調整措置の見直しを行った場合、特定市街化区域農地についても同様とすることが、制度的な整合性は保たれる。しかし、一般市街化区域農地についても同様に一定年数で負担水準を均衡化させることは、農家の税負担面で急激な変化をまねくため、難しい面があると考えられる。一方で、特定市街化区域農地のみ負担調整措置を見直し、一般市街化区域農地については現行制度を維持することも、同じ市街化区域農地の取扱いとして許容される差異か慎重な検討を要するものと考えられる。

なお、前述した現行制度上生じうる特定市街化区域農地と一般市街化区域農地の税負担の逆転現象(据置ゾーンの範囲の違いによる逆転現象が生じうる。)をどのように調整すべきか、制度上の手当を考える必要がある。

3 固定資産税における情報開示の今後のあり方

固定資産税における情報開示については当研究会においても累次にわたって検討を行ってきた。その結果、14年度税制改正において、縦覧制度の改正による市町村内の土地及び家屋の評価額の開示、固定資産課税台帳の閲覧制度及び台帳記載事項の証明制度の法定化、課税明細書の交付制度の法定化、路線価の公開等がなされたところであり、これらにより固定資産税における情報開示は大きく進展した。

税に関する情報開示に関しては、プライバシー保護の観点から慎重に検討する必要はある。しかし、固定資産税に関しては、賦課課税であることも相俟って、納税者の信頼確保と課税の適正性を担保する観点から、情報開示を積極的に進めることが極めて重要である。また、上述したような取り組みを通じ、固定資産税における情報開示とプライバシー保護との関係について、納税者の意識も相当変化しているのではないかと考えられる。

今後も、納税者に対する説明能力の向上等課税庁の努力により運用面でこれら制度の定着を図っていくことはもとより、さらなる情報開示に係る制度改善を検討することも必要である。今年度、当研究会では、以上のような観点にたって、固定資産税における情報開示の一層の推進に関して、14年度税制改正において残された課題及びそれ以降の新たな諸課題について検討を行った。

(1) 平成14年度税制改正事項と当研究会における平成13年10月中間報告との相違等

まず、14年度税制改正事項と当研究会における「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―固定資産税における情報開示について―」（平成13年10月）（以下「中間報告」という。）との相違等について触れ、今後の検討すべき課題について明らかにする。

① 縦覧制度、価格決定期限関係等

ア 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成

土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成については、中間報告書とほぼ同様の制度改正がなされ、市町村長は、毎年3月31日までに、土地価格等縦覧帳簿にあつては、所在、地番、地目、地積、価格を記載したものを、家屋価格等縦覧帳簿にあつては、所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格を記載したものを作成しなければならないこととなった。

しかし、「課税標準額」については、中間報告において、プライバシー保護の観点から引き続き検討することとされ、法定化されなかったところであり、今後の検討課題として残っている。

なお、家屋の縦覧帳簿に記載すべき事項として中間報告では「建築年」が入っていたが、法律では「建築年」は含まれないことになった。これは、固定資産課税台帳に登録すべき事項として「建築年」が法定されていないためである。

イ 縦覧帳簿の縦覧

中間報告では「納税通知書送付の日（公示の日）から 20 日以上」とされていた縦覧期間は「4 月 1 日から、4 月 20 日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日まで」となった。縦覧期間の始期について「4 月 1 日」となったのは、納税通知書の交付を受ける前に縦覧することを可能にするためであり、終期について「4 月 20 日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日」となったのは、中間報告書の提言と同様、少なくとも 20 日間以上の縦覧期間を確保するためである。

ウ 固定資産の価格等の決定期限

中間報告と同様の制度改正がなされ、固定資産の価格等の決定期限を 3 月 31 日までとすることとされた。

エ 固定資産評価審査委員会への審査申出期間の改正

中間報告では納税通知書受付後 60 日とされていた固定資産評価審査委員会への審査申出期間は、「固定資産課税台帳への登録がされた旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後 60 日間」となった。

② 固定資産課税台帳への価格登録の公示

中間報告においては、特段言及されていない事項であるが、固定資産課税台帳への登録事項には毎年度更新されるものがあり、どの時点から新年度の課税標準額等の閲覧が可能となるかを納税者に知らせるため、公示制度を創設することとされた。

③ 固定資産課税台帳の閲覧・証明制度関係

固定資産課税台帳の閲覧・証明制度については、中間報告と同様の制度改正がなされ、固定資産課税台帳の閲覧制度が法制化されるとともに、台帳を閲覧できる者が台帳記載事項の証明を求めることができるよう証明制度が法定化された。また、その際、借地借家人や一定の訴訟当事者等が台帳の閲覧、証明を求めることもできることとされた。

④ 課税明細書関係

課税明細書についても、中間報告とほぼ同様の制度改正がなされ、納税者が固定資産税の課税内容を把握することができるよう、課税明細書の交付制度が法定化された。具体的には、土地については、所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税率、家屋については、所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付しなければならないこととされた。

なお、中間報告において土地の課税明細書について記載すべきとされた事項のうち、「負担水準」、「負担調整率」及び「価格下落率」は平成14年度税制改正においては法定事項とされなかったが、このうち「負担水準」については、15年度税制改正により法定記載事項に追加された。

⑤ 路線価公開の関係

路線価公開の関係については、中間報告とほぼ同様の制度改正がなされ、路線価等図について、標準宅地の位置を含め公開するよう、宅地の標準的な価格の閲覧制度が法定化された。

ただし、中間報告において、「標準宅地に係る鑑定評価書」については、開示しないことを条件に収集された取引事例に係る情報等が含まれているため、具体的な開示の範囲についてなお検討が必要とされ、法定化された公開対象にも含まれなかった。その後、平成14年9月の「固定資産税の情報開示に関する留意事項等について」（通知）において、「鑑定評価書に記載された事項のうち、所有者名以外は、開示して差し支えないもの」と通知しているところであるが、今後「標準宅地に係る鑑定評価書」について法律により積極的に開示を行っていくか検討が必要である。

(2) 今後の情報開示に関する検討項目

以上、14年度税制改正事項と当研究会における中間報告を比較し、今後の検討すべき課題について触れたが、固定資産税における情報開示を一層推進する観点からは、それら残された課題以外にも、今日的な新たな検討項目も考え得る。本年度の研究会における議論では、個々の項目の是非についてまで結論を得るには至らなかったが、今後負担調整措置のあり方が見直され、負担水準の均衡化が促進される場合においては、納税者の一層の理解に資するため、固定資産税における情報開示をさらに推進する必要がある。以下、当研究会で議論を行った検討項目につき、順次述べていく。

① 縦覧制度の拡充

ア 縦覧することができる「期間」の延長

縦覧をすることができる期間については、現行「4月1日から、4月20日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日まで」に限られている。これは縦覧制度のそもそもの趣旨が、固定資産税が賦課課税であることから、納税者が自らに対する課税をチェックし、場合によっては審査申出を行うことを可能とするものであることによる。しかしながら、14年度改正により納税通知書に課税明細書が添付されていることから、このような審査申出の前提としての縦覧の意義は薄れていると考えられる。そこで、縦覧制度の意義を固定資産税の課税の適正性を担保する点に重きをおけば、これを「常時（一年を通じて）」縦覧可能とすることも考えられる。これに対して、縦覧は利用者が少なく、縦覧実施の費用対効果を考えると、まずは現行制度の定着を図るべきとの意見もあるが、常時公開されることで固定資産税制全体の透明性が高まることによるメリットと比較考量する必要がある。

イ 縦覧することができる「者」の拡充

縦覧することができる者については、現行は「市区町村内の納税者」に限られている。これは、自らの資産の評価額の適正さをチェックするにあたって、当該市区町村外の資産と比較（極端に言えば北海道と鹿児島島の資産との比較）する必要性は小さいと考えられることからである。しかし、納税者との信頼関係の醸成や評価の適正化の確保の観点から、縦覧の意義を広く捉えれば、例えば「何人」も縦覧することができるよう、制度の充実を行うことも考えられる。なお、これについては、上記アと同じく、現行制度で十分であり、まずはその定着を図るべきとの意見も考えうる。

ウ 縦覧帳簿の法定記載事項の追加

中間報告において、課税標準額は所有者の税額の直接の基礎となるものであり、個人の税額は一般的に地方税法第22条の秘密にあたると解されることから、今後プライバシーに関する国民の意識等を勘案しながら、引き続き制度改正に向けた検討が必要との提言がなされている。また、課税標準額を開示する場合には、住宅特例の適用における敷地上の家屋の居住面積割合等の情報を開示しなければ、課税標準額の差異に関する納税者への説明が十分にできないとの指摘もなされている。

一方で、現行の宅地に関する課税は評価額ではなく負担調整措置が講じられた後の課税標準額を基礎として行っており、課税標準額の開示は税負担の公平さを確認するために必要との意見や、家屋に関しては評価額から直接税額が算定されていることから、土地の課税標準額を開示したとしても前述した地方税法第22条との関係において問題とはならないのではないかと意見がある。プライバシー保護との関係で慎重な検討を要する事項ではあるが、公平で分かりやすい固定資産税制を構築する観点から、負担調整措置のあり方の見直しにあわせて、今後検討を深めていく必要がある。

② 課税台帳の閲覧又は台帳記載事項の証明を求めることができる者の拡充

現行、課税台帳を閲覧、又は課税台帳記載事項の証明を求めることができる者は、「納税義務者」と「賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を有する者」等に限られている。この点については、例えば法律による資格を有する職業人（税理士、司法書士等）も、閲覧出来る者として拡充してはどうかとの意見があるが、現行でも納税者本人の代理人であれば閲覧等可能であり、現行以上の拡充はプライバシー保護の観点から慎重な検討を要するものと考えられる。

③ 標準宅地に係る鑑定評価書の公開

標準宅地に係る鑑定評価書の公開については、中間報告において、「鑑定評価書には開示しないことを条件に収集された取引事例に係る情報等が含まれているため、具体的な開示の範囲については検討が必要であるが、「市街地宅地評価法」における路線価や「その他の宅地評価法」における標準宅地の単位当たり評価額の算出基礎となることから、基本的に開示すべきものである」等の提言がなされている。実務においては、多くの市町村において、開示を求められた場合に適宜非公開情報を除いたうえ開示がなされているものと考えられるが、これをさらに進めて鑑定評価書の開示を法定化することが考えられる。これについては、プライバシーの保護を勘案し、取引事例

地の特定につながらない限り、引き続き、鑑定評価書の公開を推進していくべきとの積極的意見がある一方で、納税者に対する説明において、必要な場合には開示しているので、あえて公開を法定化するまでもないとの意見がある。

④ その他（現況図の位置づけの明確化と公開）

地方税法第380条第3項の規定に基づき、市町村は「地籍図」など固定資産の評価に関して必要な書類を整備しなければならないものとされている。ここで市町村が地籍図として備え付けている図面は、旧土地台帳付属地図（いわゆる公図）をもとにしたものが一般的であるが（ただし、国土調査法によって地籍調査が完了した地域は不動産登記法第14条第1項の図面）、団体によっては、独自の実地調査や航空写真等を基に作成した「地番現況図」や「家屋現況図」を活用している場合もある。（公図とともに、税務上の参考資料として作成されている場合もある。）

各市町村における現況図の位置づけや記載内容は様々であることから、現況図に法令上の位置づけを与えることが可能かとの問題はあるが、現況図作成の実態把握に努めつつ、評価・課税情報の開示を推進するために、どのような取り組みが可能か検討する必要がある。

（主な意見）

- 国土交通省が現実の取引価格情報の公開を行う方向と聞いているが、今後、固定資産税の縦覧制度との兼ね合いについて調整が必要になってくるのではないかな。
- 負担水準の均衡化を早期に実現するためにも、課税標準額を公開すべきではないかな。
- 土地について妥当な評価になっているか検証するためにも、標準地の鑑定評価書の開示を進めるべきではないかな。
- 課税標準額を公開するのは、今後、課税標準額が評価額から直接算定される段階で行うことにするなど、将来的に実現すべきもの。
- 所有者情報の公開については、現場感覚から言って、たとえ身内同士であっても、非常に慎重にすべきものである。また、未登記のものは登記所においても情報がないものであるなので、縦覧制度で所有者を公開することは現実には難しい。

第２ 委員研究報告

- １ アメリカの固定資産税（Property Tax）について（石島委員）
- ２ 固定資産税制度に関する神戸市の考え方（深尾委員）
- ３ 平成１７年度の固定資産税等の軽減措置について（安田委員）

アメリカの固定資産税（Property Tax）について

－米国資産課税の実態調査の報告－

石島 弘委員

一 はじめに

本稿は、財団法人資産評価システム研究センターの調査研究の計画の下で、石島弘（当時、岡山大学法学部教授）と秋田隆司（当時、総務省自治税務局固定資産課理事官兼納付金管理官）が、2004年3月4日から同月9日までの間に、米国 Massachusetts 州と Connecticut 州で行った資産課税についての調査報告である。

二 調査先

1 調査の実施は、総論的な調査と実態調査に分けて、総論的な調査は Oliver Oldman, Harvard Law School 教授（Learned Hand Professor of Law, Emeritus）と Joan M. Youngman, Senior Fellow（Lincoln Institute of Land Policy）に対して Harvard Law School で行い、実態調査は Connecticut 州の州都である Hartford 市の市役所で Lawrence G. LaBarbera,（Acting City Assessor）に対して行った。

2 調査は固定資産税（property tax）に関して、①土地および家屋の評価に関する問題（評価方法、等）、②土地および家屋に対する評価額の情報開示、③固定資産税の課税標準および税率、④固定資産税の負担水準、⑤その他について、総論的理解・全国的実施状況等について Oldman 教授と Youngman 上級研究員にご指導を頂いた。Oldman 教授には、固定資産税（property tax）に関して、State and Local Taxation, with Richard D. Pomp 4th Ed.（Hartford, 2001年）、State and Local Taxes and Finance, Text, Problems and Cases（New York, 1974年）等多数の著書があり、この分野の最高権威者である。Youngman 上級研究員は、Legal Issues in Property Valuation and Taxation : Cases and Materials（The International Association of Assessing Officers, 1994年）の著者で

あり、現在 **Property Tax** の分野で最も優れた研究者の 1 人である。

3 **International Association of Assessing Officers (IAAO、国際資産評価員協会)** は、資産の鑑定評価理論及び評価実務に関して、アメリカやカナダにおいてだけでなく多くの国々で大きな指導的働きをしているが、同協会が公刊した **Property Tax Policies and Administrative Practices in Canada and the United States** (2000 年) は、カナダ及びアメリカにおける固定資産税 (**property tax**) の実態調査の統計資料的な著作であり、今回の私達の調査に有益な資料を提供した。

この有益な著作を含め多くの文献を進呈して下さった **Oldman** 教授、私達の調査に快く応じ適切な情報を提供して下さった **Youngman** 上級研究員及び **Hartford** 市の **Assessor, LaBarbera** 氏に対し、心よりお礼を申し上げたい。

4 **Hartford** 市における固定資産税 (**property tax**) の実態調査は、**Hartford** 市における実態について、**City Assessor** である **LaBarbera** 氏に、次に掲げる質問事項にそって質問する形で行った。

Assessor は、**Hartford** 市で **Department of Assessment** に所属し、全ての不動産、動産および自動車の **market value** (時価) を評価し賦課する地方自治体の責任者である。**Connecticut** 州において、資産に対する賦課は、10 月 1 日の賦課期日 (**Assessment Date**) の時点で、**Connecticut General Statute** (コネチカット州一般法) § 12-62a に基づいて、各自治体ごとに、適正な時価 (**fair market value**) の 70% を課税標準として行うことになっている。ここでいう **Assessor** は、わが国の「固定資産評価員」とは異なる。「固定資産評価員」は市町村長の指導を受けて固定資産を適正に評価し、且つ、市町村長が行う価格の決定を補助する (地方税法第 404 条) 地位にあるにすぎず、価格の決定は市町村長が評価員が評価により作成した評価調書に基づいて行う (地方税法第 410 条) ことになっていて、評価員は固定資産の適正な時価を評価する地位に留るが、**Assessor** は、固定資産の価格を評価し賦課する権限を有する行政庁であり、納税者の賦課 (**Assessment**) に対する不服の申立ても先ず **Assessor** に対して行われることになっている。

5 Assessor は、公選又は任命によってその地位に就くが、必ずしも資産評価及び租税行政について特別の教育を受けていることは要件とされていない（Youngman 前出書〔1994年〕15頁）が、多くの州で任官後に資格取得が義務づけられている。Hartford 市の Assessor, LaBarbera 氏は州の資格（Connecticut Certified Median Assessor）を取得している。New York 州についてみると、着任後一定の経験後に、資格を取得した Assessor は先ず State Certified Assessor-Advanced の資格が与えられ、さらに努力によって、上級の 2 資格 State Certified Assessor-Professional、State Certified Assessor-National が与えられるシステムになっている。わが国の「評価員」にはこのようなインセンティブはない。

6 Hartford 市に対する質問項目

（1）土地及び家屋の評価について

① どのような評価の仕組みを採用していますか。

評価に当たって特に重視されているのは、収益還元価格ですか、売買実例価格ですか。また、収益還元価格の算定の基礎となる各種数値（還元利回り率など）はどのようにして求めていますか。

② 評価額を決定する主体は誰ですか。

③ 評価額を算定する基礎となる評価基準は策定されていますか。

策定されている場合には、その策定主体は誰ですか。

④ 評価基準日や課税客体・納税義務者を特定する日は各々いつですか。

また、評価替えや課税客体把握のための実地調査は何年ごとに行っていますか。

⑤ 評価の均衡を図るための措置として、特別に講じられている措置はありますか。

（2）土地及び家屋に対する評価額の情報開示について

① 評価額の情報開示を行っていますか。

② 開示を行っている場合には、広く一般に開示されていますか、それとも、対象者

を限定していますか。また、どのような方法で開示されていますか。

(3) 固定資産税の課税標準及び税率について

① 固定資産税の課税標準額は、評価額と同一でしょうか。

評価額と異なる場合には、どのような方法で課税標準額を算定していますか。

② 固定資産税の税率は、資産の種類により異なりますか。

③ 固定資産税の税率を現在の水準に定めている理由は何ですか。税率の決定に当たっては、どのような要素が考慮されていますか。

(4) 固定資産税負担の水準（固定資産税総額／資産総額（市場価値））について

住宅用地及び事業用地各々について、固定資産税総額が資産総額（市場価値）に占める割合を、土地・建物別に教えてください。

(5) その他

① 固定資産税について、過去に大きな制度改正を行った例があれば、その内容と改正を行った理由について教えてください。

② 固定資産税に関する当面の課題があれば教えてください。

③ 評価方法（売買実例価格方式、収益還元方式など）の妥当性が問われた最近の裁判例についてご教示ください。

④ 次のような固定資産税に係る資料など各種統計資料をご提供ください。

- ・ 固定資産税の税収額（できれば土地・家屋等の資産別に）、評価額（土地についてはできれば地目別に）、課税標準額の推移がわかる統計資料
- ・ 評価額算定の基礎となる評価基準（マニュアル又はその概要をまとめた資料）
- ・ 歳入・歳出総額及びその内訳
- ・ 地方税の税目別収入額及びその推移など

三 調査の内容

(一) 土地及び家屋の評価

1 Connecticut 州では、全ての不動産及び動産（自動車を含む）が固定資産税（property tax）の課税物件であり、これら課税物件の market value（市場価値・時価）を課税標準として、Connecticut General Statute § 12-62a に基づいて、Assessor が各自治体ごとに、毎年10月1日の賦課期日（assessment date）の時点で不動産等課税物件の適正な時価（fair market value）の70%での評価割合（assessment ratio）で賦課することになっている。土地と家屋は、わが国と同様に多くの州が課税対象として分離して評価し賦課しているが、Connecticut 州では土地及び家屋は一体の不動産として課されている。

評価額を決定する主体は Assessor であり、評価額を算定する基礎となる評価基準は International Association of Assessing Officers（IAAO、国際資産評価員協会）が作成している財産評価に係る三種の基本的な方法〔sales comparison approach（売買実例価格比較方式）、income approach（収益還元方式）、cost approach（原価方式）〕を用いている。

2 Hartford 市では、これら三種の評価方法のうち住宅用資産には売買実例価格比較方式が優先的に用いられ、商業用資産や工業用資産などの収益用資産には収益還元方式が主に用いられているが、sales comparison approach（売買実例価格比較方式）は、実際に売買された類似資産の売買価格を基礎として、売買されていない住宅や空家（空室）などの資産の価格を見積る方式であり、income approach（収益還元方式）は、それら課税資産の収益性や不動産投資に係る予期される投資回収率により資産価値を評価する方式であり、共同住宅、店舗、工場のような収益資産について、管理費、保険、維持費、融資条件、投資家（所有者）の期待利益などを考慮のうえ活用される。Cost approach（原価方式）は、個別に決定した土地及び家屋の価額を合計して求める方式として用いられている。類似の建築物の再建築するための費用を、現在の労務費、資材費を用いて計算する方法であり、当該資産が新築でない場合、建築後の減価分が控除され、土地（敷地）の評価額に合算される。従って、確かに、共同住宅や事務所ビル、店舗等収益を生む収益資産の評価には

income approach が最適であると思われるが、これら三つの評価方式は可能な限り個別評価ごとに全て活用することが望ましいと解されており（Oldman 前出著〔1974年〕140頁）、例えば収益資産の評価方式として income approach が優れているからこの方式は本来の評価方式（primary approach）として重要であるとしても他の二つの評価方式は本来の評価方式の精度をチェックする機能を果す二次的評価方式（secondary approaches）として活用される（Youngman 前出書〔1992年〕43頁、Medical Building Land Co. V. Department of Revenue 283 Or. 69, 582 P. 2d416, Oregon Supreme Court, 1978）。

3 三つの評価方式の活用は日常的に行われる情報収集活動（Discovery, data-gathering activities）による評価情報の分析を通して行われるから、情報の質及び量が決定に重要になる。

評価情報には土地の各々の筆に係る規模、形状、位置を示す最新の評価地図、各資産に係る物理的、位置的な特徴を示す最新の記録など署内での作成情報（create information）、資産の売買価格、条件、状況、売買時点における資産の特徴、所有者の氏名・住所などの収集情報（collect information）が必要であるが、特に後者の不動産の移転に関する移転関連文書は、適切な market value の評価を実現するうえで重要であることから、建築許可に伴う情報が自動的に入手できること、移転税（transfer tax）を課することによって売買価格を入手すること、資産の取引当事者に取引価格等の開示を義務づけることなどが多くの州で行われているようである（IAAO 前出書〔2000年〕5頁）。

4 わが国の固定資産税の課税物件は、土地・家屋及び償却資産の総称である固定資産である。その課税標準は、賦課期日（毎年1月1日）における固定資産の価格であり、ここで価格は適正な時価（fair market value）のことであって、「正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値と解されている。」が、その評価に関しては、「法は固定資産の評価の基準並びに評価の実施方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね（地方税法388条1項）、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（地方税法403条1項）」（最判平成15年6

月26日最判民第57巻6号723頁)。

固定資産税の課税標準たる固定資産の価額は、それを「適正な時価」として、市町村長が固定資産評価基準に基づいて決定することになるが、固定資産評価基準においては、基本的には、土地については「売買実例価額」、家屋については「再建築価額」、償却資産については「取得価額」を基準として評価を行うものとされていて、アメリカにおけるように三つの基本的な評価方法が全て活用されることが前提になっていない。

平成6年度の「七割評価」実施後は、地価公示価格の7割水準を目途として宅地の評価は行われているが、地価公示価格は、不動産評価基準に基づいて不動産鑑定士等が行うが、不動産の鑑定に当たっては、①取引事例比較法、②収益還元法、③現価法の三つの評価法が活用される。これら三つの評価方法は、前述したアメリカにおいて採用されている三つの評価方式つまり sales comparison approach , income approach , cost approach と基本的に同旨のものと思われるが、固定資産評価基準は土地の評価方式として地価公示評価における取引事例比較法に相当する売買事例方式(標準宅地については地価公示価格の7割)に限定し、「適正な時価」は「売買実例価額を基準とした評価」で決定することになっている。

固定資産評価基準は、資産価値(価格)の適正な時価の評価方法として収益還元法を採用していないことで不動産鑑定理論との間に基本的な違いがある。

課税の基礎となる固定資産の価額を時価を基準に評価するとすることは、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と考えられるからであるが、土地の適正で且つ客観的な時価の評価は「鑑定評価理論にしたがって、個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価することが最も正確」(東京地判平成8年9月11日行集47巻9号771頁)であると思われる。固定資産税の評価額を鑑定理論による評価額に接近させようとするれば固定資産評価基準に評価方式として収益還元法及び原価法も加える必要があると言えるが、三つの評価方式を活用して、資産価値の個別評価を企図するアメリカの固定資産税の税制と一つの評価法(売買実例価額方式)を適用して大量一括評価を趣旨

とするわが国の税制との間に制度上の違いが認められる。

5 アメリカにおいて、殆どの州が資産価値の評価基準として、**market value**（市場価格、時価）を採っているが、**California** 州のように **market value** は採らず **acquisition value**（取得価格）を基準に固定資産税（**property tax**）を賦課している例があるし、また長期営農継続の農業用資産に対しては殆どの州が **market value** ではなくそれより低評価になる営業目的の **use value**（利用価値）を基準として賦課している。これは農業用資産に対する一種の負担軽減措置で、農業以外の効率的な利用価値や交換価値が認められる場合にも農地と評価することによって評価額を低く抑えることができる。

6 わが国の固定資産税の賦課期日は、毎年1月1日であり、納税義務者、課税物件、課税標準等の課税要件の事実認定は、賦課期日現在において行われる。従って、例えば、課税客体たる家屋に該当するか否かは、賦課期日現在の状況によって判定されるから、建築途上のものがどの程度まで建築の進行があれば課税客体としての家屋となるかについて、法は規定をもたないから、その認定時期が判例や学説の中で議論されている。建築途上の建物の課税客体たり得る時期についての議論は、その理由づけの内容も多様であるが、未完成でも登記可能な状況に至っておれば課税客体になるとする登記可能時説と工事の完全な完了をもって課税客体になるとする工事完了時説が対立している。

7 **Connecticut** 州の賦課期日（**assessment date**）は、10月1日であるが、例えば家屋について言うと、わが国のような建築途上の建物がいつ家屋としての課税客体となるかについての議論は必要なく、入居日を基準にして居住日数に応じて課すことになっている。**Idaho** 州は未使用居住用家屋を非課税とし、**South Carolina** 州は賦課期日（12月31日）に入居証明書を要求している。従って、建築途上の建物は、それが完成し、入居証明書が発行されるまでは課税できないことになる。**California** 州及び **Colorado** 州は、建築途上の建物を賦課期日（1月1日）における課税物件としての完成の割合（**percentage of completion**）に応じて課税することとし、賦課期日において家屋が建築途上である場合、その評価額は、その期日における状態の価値を反映したものになるから、わが国の登記可

能時説や工事完了時説のような議論の必要はないと思われる。New York 州においても固定資産税（property tax）は賦課期日の時点でその適正な時価を評価することとされているが、建築途上の建物はその建築途上の現況で評価し賦課されることになっているから、建築途上の建物は完成の度合に応じて部分的な評価を受け賦課されることになる。

Alabama 州は、賦課期日を 1 月 1 日としながら、土地に定着する家屋等 (improvements) は前年の 10 月 1 日現在を基準として遡及課税することとしている。この措置は、賦課期日から課税までのタイムラグの問題を考慮し、賦課期日を（legal assessment date）を価格調査基準日（valuation date）と一致するよう前倒ししたものであると思われる。

8 わが国の固定資産税の課税において、「適正な時価」は固定資産評価基準に基づいて算定されることになっているが、「これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨である」（最判平成 15 年 6 月 26 日最判民集 57 卷 6 号 723 頁）。わが国の固定資産税制は評価の均衡を図る観点から固定資産評価基準を設定しそれに基づいて「適正な時価」を算出することとし、「大量一括評価」を採っている。

アメリカでは一般に鑑定評価理論を基礎づけている三つの評価方式の活用をもって「適正な時価」を個別評価することになっている。個別評価が実施される中でどのような評価の均衡措置が講じられているかであるが、Connecticut 州では 4 年に 1 度評価替えが実施され、その都度（4 年に 1 回）州政府は各自治体に対して、Performance Based Revolution Standard Certification（評価実施調書）の提出づけ、この州内評価基準に基づいて実施された評価証明書（評価実施調書）に添付された各地方自治体提出資料に基づいて州政府が州内の評価の均衡を図ることになっている。各地方自治体の Assessor は、「私は、ここに、市内に所在する全ての不動産を Connecticut General Statutes § 12-62 に基づいて評価（revalued）したことを証明する。」とする証明書に署名し州政府に提出することになっている。1999 年から 4 年に 1 回評価替えをすることになった Connecticut 州で

Hartford 市の最初の評価実施調書には 2004 年 2 月 1 日付で La Barbera 氏が署名している。

評価の実施 (assessment performance) で重要なことで、「この評価が最も客観的である」ことの証明になるものは評価割合 (assessment ratio) の調査である。評価割合の調査は、Assessor によって行われた財産評価と、同じ財産の現実の売買価格とを比較することによって行われる。評価割合は、評価額を売買価格によって除した数値であるが、評価割合の調査によって評価額がどの程度売買価格に接近しているかが判明する。資産の評価額と売買価格の関係は、median (assessment) ratio (中央値評価率) で表示される。資産全体の評価割合 (Overall median assessment ratio) は、法定の評価割合 (Connecticut 州の場合は market value の 70%) の market value に対する割合に法定の割合を下回っている場合は、課税ベースが過小評価されていることになる。

9 州政府は、評価の均衡を図るために、評価作業実施におけるガイドラインを策定しているが、広く用いられているガイドブックに IAAO が策定した「Evaluating Real Property Assessment Practice : A Management Guide」と「Improving Real Property Assessment : A Reference Manual」がある。

前者によって、評価作業の問題点や工夫すべき点をたどしく知ることができ、評価の実施にあたって優先的に改善すべきことを知ることができるが、後者は Assessor や評価の専門家のために著された manual であり、効果的な不動産評価システムに関する重要な要素について詳細な記述がされており、また、評価に関する問題について具体的な解決法を提出している。

(二) 土地及び家屋に対する評価額の情報開示

1 納税義務者が自己の宅地の評価額が適正か否かを確認するためには、縦覧制度の拡充により他の資産との比較を可能にすることのほか、自己の資産に関する評価の内容についても可能な限り明らかにされることが必要である。

昭和30年代までは、何人も、他の土地や家屋などの資産に係る記載事項まで閲覧できることとされていたが、昭和40年代以降、行政実例等により、本人の同意又は他の法律に特別の定めがある場合を除き、第三者に対する閲覧制度は認めるべきではないこととされ、縦覧できる範囲は、納税義務者に関係する部分のみに限定されてきたが、平成15年4月1日以降縦覧制度は閲覧制度（地方税法382条の2）に変更されたものの、土地等の評価額の情報開示はプライバシー保護の観点から開示されない。

納税義務者が自己の宅地の評価額について市町村から説明を受ける場合の主な内容は、「市街地宅地評価法」によって評価されている地域においては標準宅地の鑑定結果に基づいて付設される路線価を基礎とした画地計算について、「その他の宅地評価法」によって評価されている地域においては鑑定結果に基づいた標準宅地の評価額からの比準方についてであるが、これらいずれの評価法の場合も、標準宅地の位置や標準宅地の鑑定評価書の内容を明らかにしないと、納税義務者が自己の宅地の評価額が算出される過程を確認することはできない。要するに、わが国においては土地及び家屋の評価額は開示されない。

2 Hartford 市においては、資産の評価額は納税義務者本人に直接開示されることは勿論であるが、一般市民に対しても評価台帳を自由に閲覧させることによって公開し、インターネットを通して誰でも国内外において資産の評価額を確認することができる。

3 Massachusetts 州、Cambridge 市のある固定資産税（residential、家屋）の納税通知書（City of Cambridge 2004 Real Estate、賦課期日2003年1月1日、交付期日2003年10月20日）は、課税客体価格の評価額（1,309,000 ドル）から居住用資産控除額（190,676 ドル）等を控除した課税評価額（1,018,324 ドル）に税率7ドル63セント（tax rate per \$1,000）を適用して、税額（tax assessed）9,987ドル67セントを前期納付税額4,993ドル84セントを2003年11月19日まで、後期納付税額4,993ドル83セントを2004年5月3日までに納付すべきことを通知し、同時に、税額納付と不服申立に関する教示をしている。

この納税通知書には同一路に所在する数戸の同一用途資産(property class、この場合、

condominium unit)に関する資産情報 (property information)、建造物情報 (building information)、所有者情報 (owner information) が添付されているが、資産情報の中に資産価値 (property value) として建造物価額 (building value)、その評価額 (assessed value) 取引価格、取引日、税率、住宅所有者控除額 (homeowner exemption) 等が記入されているし、建造物情報 (building information) として、建築年 (year built) のほか、建物の構造や使用材質等が明示され、所有者情報 (owner information) として、所有者の氏名及びその住所が明記されている。

4 アメリカでは、このように積極的に「情報公開」をしているのであるが、このことを考えると、わが国における資産評価額の「情報開示」は、それが特定の人に対する開示を問題としながらそれにしてもあまりにも消極的であると思われる。アメリカでは、情報公開に基づいた納税者からの不満等を受け資産価値の再評価 (revalue) を重ねて評価額を適正化してきた経緯がある。情報の公開により、国民の行政に対するチェック機能が増すことになり、評価の適正化とともに、国民の信頼関係も醸成される。納税者にとって、自己所有資産が他との比較において公平に評価されているかどうかについて関心を持つのは自然のことであって、比較が可能な制度の保障がないと納税者は行政に対する信頼を維持することはできないと思われる。

わが国においては、行政に対する信頼性を維持促進するためにさらなる情報開示が必要であると思われるが、情報の開示の拡充に当たっては、単に情報開示をするというだけでなく、税額決定までのプロセスについて合理的な説明をあわせて行うことが必要であると思われる。

(三) 固定資産税 (Property Tax) の課税標準及び税率

1 わが国の固定資産税の課税標準は、賦課期は (毎年 1 月 1 日) における固定資産の価格として固定資産課税台帳に登録されたもの (金額) であり、ここで「価格」(適正な時価) は適正な取引価格、すなわち、客観的な交換価値であって、それは固定資産税評価基準に

基づいて算定されることになっている。税率は1.4%でありこの標準税率は課税主体である市町村において必要に応じて自由に変更しうる性質のものではない。

2 Hartford市の固定資産税 (property tax) の課税標準は資産の market value の70%と Connecticut General Statut § 12-62a で規定されている。評価額と課税標準額は Connecticut 州では一致しないが、課税標準額を評価額の一定割合とする州が多い。課税標準額を評価額の一定割合とする州でも、Connecticut 州のように全ての資産を一率に評価額の一定割合とする州もあれば、Arizona 州や Kansas 州などのように資産の用途別に評価額に対する課税標準額の割合に差を設けている州もある。

New York 州は評価額に対する課税標準額の割合 (%) を特定せず、州法ですべての資産を market value の一定率 (uniform %) で評価し賦課することと規定している。一定率 (uniform %) は、5%、20%、50%、さらに100%に至るまで、いかなる率 (%) でも採用することができる。例えば、market value が100,000ドルである家屋の15%で賦課する町に所在する場合、課税標準額は15,000ドルとなり、その額に、課税主体 (市、町、村、学校区など) が定めた税率を乗じて税額が算定される。

California 州のように market value ではなく acquisition value (取得価格) に基づいて税負担を配分する州もあるが、殆どの州は州法によって固定資産税 (property tax) の負担は資産の価格に応じて配分される旨定めている。ここで「価格」は別段の定めがない限り、通常 market value が評価の基準とされている (Oldman 前出書〔1974年〕139頁)。

Market value を評価の基準としている制度の下では、Assessor は課税管轄区域の全ての課税対象資産について、それが正常な状況下で売却されると推定される売買価格を可能な限り正確に推定する。

3 Connecticut 州において、固定資産税 (property tax) の税率 (Mills Rates) は Mills 又は 1,000 分の1ドルで表現される。税率が 29.55mills (10 推進法で示すと 0.2955) とは課税客体評価額 1,000 ドル当たり 29.55 (29 ドル 55 セント) が税率であることを意味

する。

税率は、各地方自治体の予算の所要額と課税客体評価額をもとに算出される。固定資産税 (property tax) によって徴収されるべき税額の総額は、歳入所要額の総額から固定資産税 (property tax) 以外の歳入額を控除した金額であるが、いったん、地方自治体の課税総額が決定されると、税率の算定は算術的な計算で決まる。

課税総額は 1,000 ドル単位で表された課税客体評価額で除せられ、例えば、150,000,000 ドルの課税客体評価額を有する地方自治体で、総額 1,000,000 ドルの税収が必要である場合、 $1,000,000/150,000$ の計算によって、課税客体評価額 1,000 ドル当たり 6.67 ドルという税率になる。

個別納税者の資産について税額を算定するには、当該資産の課税客体評価額を 1,000 で除して税率をこれに乘じればよい。例えば、税率が 6.67 ドル／1,000 である場合、46,500 ドルの課税客体評価額を有する資産については、310 ドル 16 セントの税額の負担となる。

4 Hartford 市の 2002 年及び 2003 年 (見込) の税率は資産の用途別に次のようになっている。

Hartford Mill Rates

Per \$1,000 of Assessment (without Budget Increase)

○ 2002 Mill Rates

・ Residential	32.66
・ Apartment	52.92
・ Commercial (incl. Surcharge)	60.86

○ 2003 Mill Rates(Projected)

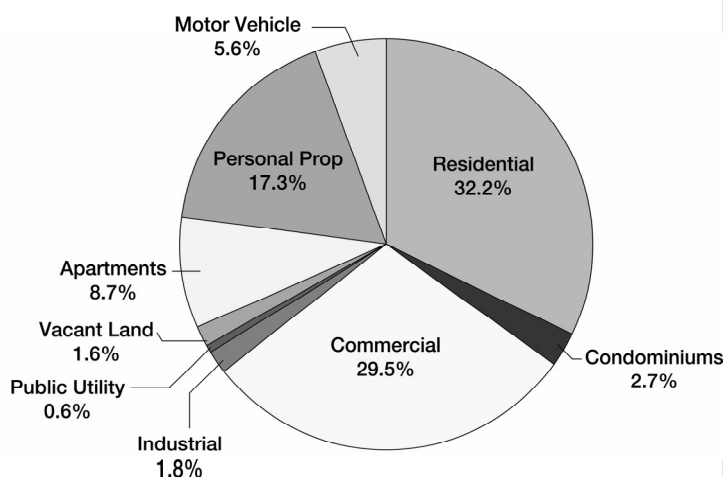
・ Residential	34.66
・ Apartment	44.41
・ Commercial (incl. Surcharge)	51.07

四 固定資産税負担の水準

1 固定資産税負担の水準（固定資産税額／資産総額〔市場価値〕）に占める割合を、土地・建物別に調査を試みたが、Hartford 市は、「Not available」ということで、情報を得ることは出来なかった。しかし、2002年度及び2003年度の評価台帳（Grand List）上の固定資産（property tax）の用途別（クラス別）資産価値評価額は次の通りである。資産のクラス（property class）は、居住用資産（residential）、共同住宅（condominiums）、商業資産（commercial）、工業用資産（industrial）、パブリック・ユティリティー（public utility、電気・電話・ガス・水道等公益的事業）、空閑地（vacant land）、アパート（apartments）、動産（personal property）、自動車（motor vehicles）に分類され評価額が示されている。

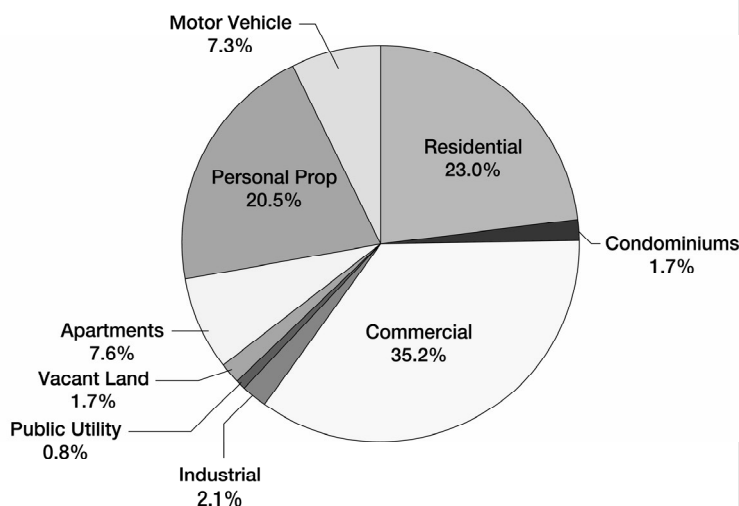
2003 Grand List

Assessment		
Residential	\$ 1,327,339,698	32.16%
Condominiums	\$ 110,307,599	2.67%
Commercial	\$ 1,218,775,485	29.53%
Industrial	\$ 73,155,880	1.77%
Public Utility	\$ 25,313,330	0.61%
Vacant Land	\$ 66,291,330	1.61%
Apartments	\$ 359,041,314	8.70%
Personal Prop	\$ 714,654,470	17.31%
Motor Vehicle	\$ 232,844,250	5.64%
Total	\$ 4,127,723,356	100.00%



2002 Grand List

Assessment		
Residential	\$ 825,667,515	23.01%
Condominiums	\$ 62,665,582	1.75%
Commercial	\$ 1,264,094,131	35.23%
Industrial	\$ 76,162,940	2.12%
Public Utility	\$ 30,094,260	0.84%
Vacant Land	\$ 60,061,680	1.67%
Apartments	\$ 271,202,639	7.56%
Personal Prop	\$ 736,813,500	20.53%
Motor Vehicle	\$ 261,736,012	7.29%
Total	\$ 3,588,498,259	100.00%



五その他

1 Connecticut 州（Hartford 市）は、課税客体たる固定資産価格の評価替（reval）をこれまで10年に1回の割合で実施していたが、1999年に4年に1回実施する制度改革を行った。10年に1回の評価替（reval）はアメリカで最もサイクルが長い制度であった。

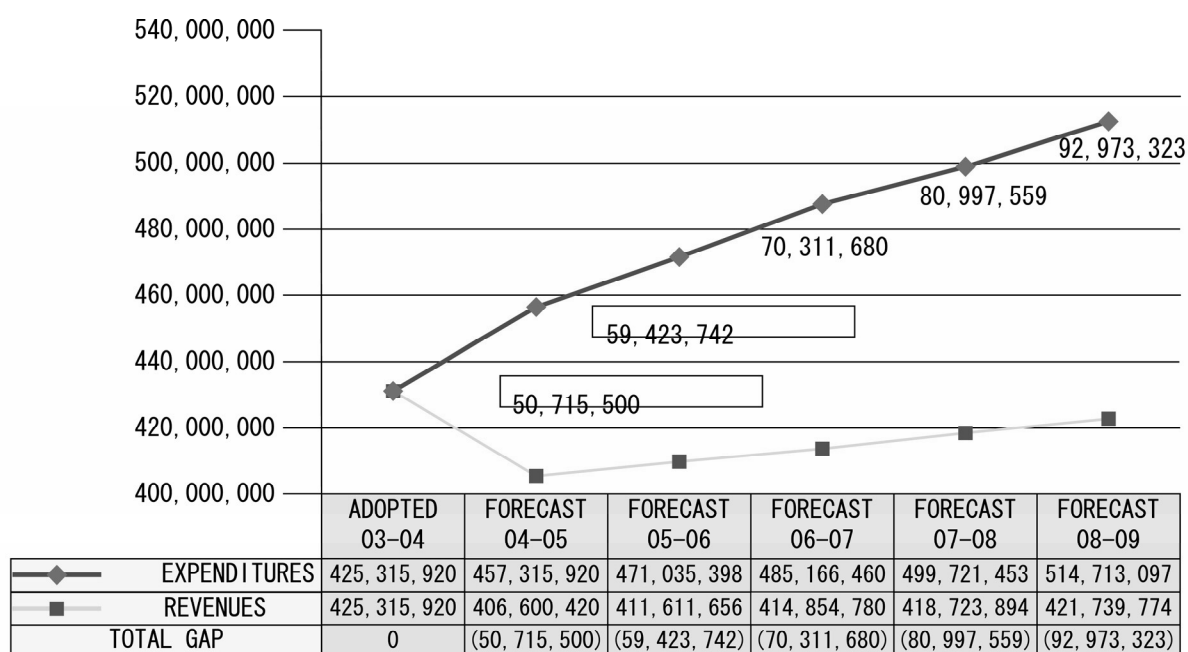
評価替（reval）は、全評価後の時間の経過に伴い、インフレやデフレなどによる資産価値の変化を評価に反映させ、評価に公平を維持しようとする制度である。近年、アメリカでは、評価サイクルの短縮を実施する傾向にあり、Alabama 州も5年に1回から4年に1回の実施を検討している。毎年評価替を実施している州も多いが多くの州が評価替を3年に1回は実施している。

わが国の固定資産税においても、昭和31年以前は毎年評価替（reval）を実施していたが、固定資産のうち土地と家屋については、税負担の安定と行政事務の簡素化を図るため、原則として3年ごとにその評価替（reval）を行い価格を改めて決定することとされている。ただし、3年の間でも第2年度又は第3年度においても、①地目の変換、家屋の改築または損傷その他これらに類する特別の事情が生じたため、あるいは、②市町村の廃置分合または境界変更が行われたため、ある土地または家屋について、基準年の価格によることが適当であるか、あるいはそれによることがその市町村を通じて課税上著しく均衡を失すると認められる場合においては、その土地または家屋の第2年度または第3年度の課税標準は、それに類似する土地または家屋の基準年度の価格に比準する価格として、3年内に生じた価値の変化を評価額に反映する余地を認めている（地方税法349条2項3項但書）。今後、第2年度及び第3年度にも資産価値評価の公平化の努力がさらに推進される必要があると言えよう。

2 アメリカにおいて、地方自治体は著しく広範な財政自主権（considerable fiscal autonomy）を有しており、地方自治体は固定資産税（property tax）から必要財政収入及び税率の設定の決定権を有している。

しかし、固定資産税（property tax）に財政収入の多くを依存することにも問題がある。

Hartford 市における固定資産税（property tax）の問題はその制度そのものにあるのではなく、市の財政収入のあまりに多くがそれに依存していることにありとされているが、このことは Hartford 市の財政収入が十分であることを意味しない。同市の財政収入（revenues）と財政支出（expenditures）の開き（Gap）は、以下に「5年間の予測（5-year forecast）」が示すように、次第に拡大する見込みである。



財政収入は必ずしも十分ではないが、近年においても、固定資産税（property tax）に対する地方自治体の課税権を制限する傾向にある。

固定資産税（property tax）に対し課税の上限を設定する例は、1978 年におきた California 州の「納税者の反乱」が有名であるが、California 州の固定資産税（Property Tax）に依存する割合は 1950 年後半から全国平均が漸減していく中で、次第に増加し、1970 年代に入って軽減した（1977 年に California 州は 42.0%、全国平均 35.6%）がそれで全国平均に比較するとその割合は高いということで生じたものである。その内容は、①税率は 1978 年 7 月以降は market value の 1 % を超えてはならない、②資産の評価額は、1975 - 1976 年度の評価額に固定するが、インフレ時にはインフレ調整として 2 % を超えない範

囲で増加を認めるとするものであった。

1970 年代以来、固定資産税（property tax）収入に上限を設定することが一般的な手法となったが、近年においてもこの手法を採ってながら、さらに、税率変更の承認及び起債権の制限を市民（voters）に付与する州があり、評価替時に税收増を規制する州があり、また「Truth-in Taxation Law（租税情報公開法）」に評価替（revel）後の徴収税について説明責任を規定すること等によって固定資産税（property tax）に対する課税に規制を加える州が多くなっている（IAAO 前出書〔2002 年〕4－5 頁）。

3 固定資産税（property tax）における課税標準である固定資産（property）の価格の評価に用いられる評価方式は、アメリカでは、前述したように、sales comparison approach, income approach 及び、cost approach の資産評価に係る三種の基本方法が一般的に採用されているが、この三種の評価方式は、1920 年頃にはその基本的理論が確立し、1950 年代には「科学的評価（scienlific approach）が検討されて、それか科学性が認められている。（E.F Renshaw, “SCIENTIFIC APPRAISAL” National Tax Journal314, 1958）。

そこで判例も資産評価の適否の判断に当たってはこれら三つの評価方式の選択適用の適否の問題として判決を下している。

Portland Canning Company V State Tax Commission , 241 Or. 109, 404 P.2d236(1965)、で「もし可能ならば、market value に従って資産価値を評価することが立法者の意思であることは明白である。Commission は評価についての手段規則を設ける権限が付与されているとしてもそれを根拠（口実）に法の意図するところを変更することは認められない。もし、賦課対象資産と類似の資産に市場が存すれば、当該資産は market data approach に基づいて評価すべきである。現時ついに市場が存する資産の場合に、Commissioner は、資産価値の評価方法として cost approach を唯一の評価方式とする規則を設ける権限を有しない。」と判示しているが、Astoria Plywood Corp. V Department of Revenue, 258 Or. 76,481 P.2d58(1971)も前判決例を引用しながら同旨の判断をしてい

る。

要するに資産評価の争いの問題は当該資産評価についてより妥当な評価方式の選択の問題（selection of the proper valuation）である。

この点に関する判決例の収集は、今後、時間と相談しながら実現し、判決例における資産価値の鑑定評価理論について調べてみたいと考えている。

4 固定資産税（property tax）に係る資料について、

- ① 税収額や評価額については、先に示した。
- ② 評価鑑定の基礎となる評価基準は、多くの場合、州においてマニュアルが作成されており、Hartford 市においても前述したように、州が示した「Revaluation Standards」に従って資産価値の評価を実施することになっている。この点に関して、「(一) の 9」でもふれている。
- ③ 歳入、歳出税額及びその内訳については、同一年度の資料ではないが、2004－05 会計年度の歳入及び 2003－04 会計年度の歳出（見込み）は次の通りである。

Revenue Estimates Fiscal Year 2004－05

○ Taxes	\$ 186,000,000
○ Education Cost Sharing	\$ 160,000,000
○ Payment in Lieu of Taxes	\$ 32,000,000
○ All other Revenue	\$ 43,700,000
○ Total Revenue	\$ 421,700,000

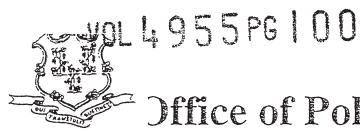
Projected Expenditures Fiscal Year 2003-04

○ Police	\$ 28,930,640
○ Fire	\$ 24,942,290
○ Education	\$ 187,683,760
○ Employee Benefits	\$ 72,106,520
○ Total	\$ 313,663,210

5 地方税の税目別収入及びその推移については、「その推移」についての資料を入手することはできなかったが、「地方税の税目別収額」については、「四 固定資産税負担の水準」で地方税の税目別評価額を示してあるものを参照されたい。

六 おわりに

わが国において固定資産税の課税標準である固定資産の価格の評価は「適正な時価」を基準に固定資産評価基準に基づいて行われるが、既に述べたように、固定資産評価基準においては、基本的には、土地については売買実例価額、家屋については再建築価額を基準として評価を行うこととされていて、アメリカで採られている資産評価に係る三種の基本的な評価方法のうち土地については **sales comparison approach**、家屋については **cost approach** の一つの評価方式を評価実施において用いることとされている。アメリカにおいてはこれら三つの評価方式を積極的に活用することが判決例などでも認められている。前者は、行政事務の簡素化を図る目的から大量一括評価を旨とするが、後者は可能な限り、**market value** に添った個別評価を旨とすることから、両者の間に差異があり、この差異が資産価値の評価の考え方に違いをもたらしている。今回の調査で私達は、固定資産税 (**property tax**) について多くのことを学ぶことが出来た。しかし、本稿でそれを十分に報告することは出来なかった。今後に補う機会を得たいと思っている。



State of Connecticut Office of Policy and Management
Performance Based Revaluation Standards Certification

VOL 4955 PG 100
2004 FEB -5 P 11:08
参考資料 ①
001040

Name of Town Hartford	Town Code 064	Telephone 522-4888	Fax Number 722-6142
Assessor's Address 550 Main St			
Address 550 Main St			
Town or City Hartford	State CT	Zip Code 06103	
Effective Year of Revaluation: 2003			
Name of Revaluation Company(ies): In-house			
Date Grand List was Signed and Filed 1/30/2004			

Certification Method Used by the Town (Check Only One)

- ☒ Ratio Testing Method: Complete and attach Form A and Form U.
Attachments Required: Real Estate Sales Listing
- ☐ Procedural Testing Method: Complete and attach Form B.
Attachments Required: Revaluation Project Plan, Property Record Card, Real Estate Sales Listing

CERTIFICATION

I hereby certify that all real property located within the town has been revalued in compliance with Section 12-62 of the Connecticut General Statutes, and the revaluation complies with the Performance-Based Revaluation Testing Standards, Section 12-62i of the Connecticut General Statutes and Sections 12-62i-1 to 12-62i-8 of the Regulation of Connecticut State Agencies.

Signatures

Assessor: *Louise A. B. B.* CCMA # 1115 Date: 2/1/04

Revaluation Supervisor: _____ Company: _____
Certification # _____ Date: _____

Revaluation Supervisor: _____ Company: _____
Certification # _____ Date: _____

Revaluation Supervisor: _____ Company: _____
Certification # _____ Date: _____

Attach additional sheets if more than three Revaluation Supervisors.

Copies to be filed with: Town Land Records, Chief Executive Officer, Secretary of the Office of Policy and Management

Return to: Assessors Office

Form A – Ratio Testing Method

1. Overall Median Ratio for all property68
2. Median Ratio of Class, if 15 or more Sales in the Class
- Residential68
- Commercial, including apartments, industrial and public utility69
- Vacant Land..... Less than 15 Sales
3. Overall COD for all Properties 6.19
4. COD of Class, if 15 or more Sales in the Class
- Residential..... 6.19
- Commercial, including apartments, industrial and public utility ... 7.14
- Vacant Land..... —
5. Overall PRD for all Properties..... ~~.69.99~~ (SB)
6. PRD of Class, if 15 or more Sales in the Class
- Residential..... ~~.69.99~~ (SB)
- Commercial, including apartments, industrial and public utility ... 1.00
- Vacant Land..... —
7. Unsold Property Test 1.04
(Complete and attach worksheet – Unsold Property Test, Form U)
8. Attach listing of all real estate sales with a sales price of \$2,000 or greater. ✓

The following data should be included in the listing of real estate sales.

Volume/Page	Assessment
Property Type	Adjusted Sales Price
Date Recorded	Ratio
Grantee	Non-Qualifying Use Code
Property Location	

Form U - Unsold Property Test Worksheet**Formula:**

ST (Ratio of Market Value of Sold Properties) divided by **UT** (Ratio of Market Value of Unsold Properties) = **Factor**.

Use Market Values not Assessed Values in this Calculation.

Sold Properties

S1	Total Market Value of Sold Properties After Revaluation	\$ 182,896,000
S2	Total Market Value of Sold Properties Before Revaluation	\$ 134,151,300
ST	S1 Divided by S2 Equals	1.36

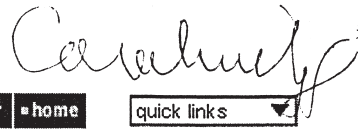
Unsold Properties

U1	Total Market Value of Unsold Properties After Revaluation	\$ 4,106,839,130
U2	Total Market Value of Unsold Properties Before Revaluation	\$ 3,124,328,160
UT	U1 Divided by U2 Equals	1.31

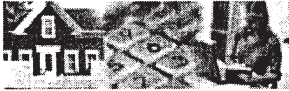
ST Divided by UT Equals Factor (Enter on Line 7 of Form A)	1.04
--	------

The following properties need not be included for the calculation of the Unsold Property Test.

- Farm, Forest, Open Space Land - Abstract Code 600 (Public Act 490)
- Land Splits
- Assemblages
- Properties with New Construction since prior Grand List
- Properties with Buildings Damaged since prior Grand List
- Properties with a prior Grand List valuation of \$0
- Properties with a prior Grand List Assessment that is in Litigation
- Other – A Listing and Explanation for any other Properties Excluded from the Test

[city manager](#) [city council](#) [mayor's office](#) [departments](#) [pay bills](#) [jobs](#) [calendar](#) [home](#)[quick links](#)[Living](#) [Working](#) [Visiting](#)

cambridgema.gov



FISCAL AFFAIRS

[Printer-friendly version](#) **Property Database Search Results** [Back to the Show Property Details](#)**33 Linnaean St****Property Information:**

Property Class: Condominium unit
Square Feet: 2,450
Neighborhood: Area 9

Property Value:

Building Value: 1,539,200
Land Value: 0
Assessed Value: 1,539,200
Sale Price: 925070
Sale Date: March 31, 1998
Parcel Year: 2003
Tax Rate: \$7.26
Homeowner Exemption: \$115,072

Building Information:

Map-Lot: 211-8
Book-Page Number: 28385-415
Year Built: 1871
Building Type: DETACHED
Building Style: VICTORIAN
Roof Type: MANSARD
Roof Material: ASPHALT-SHNG
Exterior Wall Type: FRAME-CLAPBD
Existing Units: 5

Owner Information:

Owner(s): HERNDON, GERALDINE G.
35 LINNAEAN ST., #35
CAMBRIDGE, MA
02138

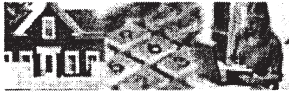
Related Information:

- [Show Parcel Map of this Property \(PDF\)](#)
- [Show Neighborhood Map \(PDF\)](#)

[< Previous Property](#)

[city manager](#) [City Council](#) [mayor's office](#) [Departments](#) [Pay Bills](#) [Jobs](#) [Calendar](#) [home](#)[Living](#) [Working](#) [Visiting](#)

cambridgema.gov



FISCAL AFFAIRS

[Printer-friendly version](#) [Back to the Show Property Details](#) **Property Database Search Results****33 Linnaean St****Property Information:**

Property Class: Condominium unit
Square Feet: 2,097
Neighborhood: Area 9

Property Value:

Building Value: 1,511,600
Land Value: 0
Assessed Value: 1,511,600
Sale Price: 886200
Sale Date: April 15, 1998
Parcel Year: 2003
Tax Rate: \$7.26
Homeowner Exemption: \$115,072

Building Information:

Map-Lot: 211-8
Book-Page Number: 28451-444
Year Built: 1871
Building Type: DETACHED
Building Style: VICTORIAN
Roof Type: MANSARD
Roof Material: ASPHALT-SHNG
Exterior Wall Type: FRAME-CLAPBD
Existing Units: 5

Owner Information:

Owner(s): MACNICHOL, EDWARD F. &
DOROTHY T. MACNICHOL 33
LINNAEAN ST., #33/1
CAMBRIDGE, MA
02138

[Next Property >](#)**Related Information:**

- [Show Parcel Map of this Property \(PDF\)](#)
- [Show Neighborhood Map \(PDF\)](#)

[city manager](#) [city council](#) [mayor's office](#) [departments](#) [pay bills](#) [jobs](#) [calendar](#) [home](#)[quick links](#)[GO](#)[Living](#) [Working](#) [Visiting](#)[cambridge.gov](#)

FISCAL AFFAIRS

[Printer-friendly version](#)

Property Database Search Results

[Back to the Show Property Details](#)

33 Linnaean St

Property Information:

Property Class: Condominium unit
Square Feet: 2,211
Neighborhood: Area 9

Property Value:

Building Value: 1,586,100
Land Value: 0
Assessed Value: 1,586,100
Sale Price: 858511
Sale Date: September 22, 1997
Parcel Year: 2003
Tax Rate: \$7.26
Homeowner Exemption: \$115,072

Building Information:

Map-Lot: 211-8
Book-Page Number: 27693-163
Year Built: 1871
Building Type: DETACHED
Building Style: VICTORIAN
Roof Type: MANSARD
Roof Material: ASPHALT-SHNG
Exterior Wall Type: FRAME-CLAPBD
Existing Units: 5

Owner Information:

Owner(s): GERTMAN, PAUL M. & MARIANNE A.
GERTMAN
33 LINNAEAN ST., #2
CAMBRIDGE, MA
02138

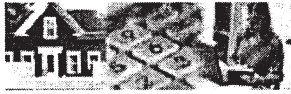
[< Previous Property](#) [Next Property >](#)

Related Information:

- [Show Parcel Map of this Property \(PDF\)](#)
- [Show Neighborhood Map \(PDF\)](#)

[city manager](#) [city council](#) [mayor's office](#) [departments](#) [pay bills](#) [jobs](#) [calendar](#) [home](#)[quick links](#)[Living](#) [Working](#) [Visiting](#)

cambridgema.gov



FISCAL AFFAIRS

[Printer-friendly version](#) [Back to the Show Property Details](#) **Property Database Search Results****33 Linnaean St****Property Information:**

Property Class: Condominium unit
Square Feet: 2,211
Neighborhood: Area 9

Property Value:

Building Value: 1,586,100
Land Value: 0
Assessed Value: 1,586,100
Sale Price: 820420
Sale Date: December 17, 1997
Parcel Year: 2003
Tax Rate: \$7.26
Homeowner Exemption: \$115,072

Building Information:

Map-Lot: 211-8
Book-Page Number: 27989-107
Year Built: 1871
Building Type: DETACHED
Building Style: VICTORIAN
Roof Type: MANSARD
Roof Material: ASPHALT-SHNG
Exterior Wall Type: FRAME-CLAPBD
Existing Units: 5

Owner Information:

Owner(s): KAFADAR, CEMAL &
GULRU NECIPOLGLU-KAFADAR 33
LINNAEAN ST., #3
CAMBRIDGE, MA
02138

[< Previous Property](#) [Next Property >](#)**Related Information:**

- [Show Parcel Map of this Property \(PDF\)](#)
- [Show Neighborhood Map \(PDF\)](#)

[city manager](#) [city council](#) [mayor's office](#) [departments](#) [pay bills](#) [jobs](#) [calendar](#) [Home](#)[quick links](#) ▼[GO](#)[Living](#) [Working](#) [Visiting](#)cambridge~~ma~~.gov

FISCAL AFFAIRS

[Printer-friendly version](#)[Back to the Show Property Details](#)

Property Database Search Results

33 Linnaean St

Property Information:

Property Class: Condominium unit
Square Feet: 2,098
Neighborhood: Area 9

Property Value:

Building Value: 1,138,300
Land Value: 0
Assessed Value: 1,138,300
Sale Price: 900000
Sale Date: December 02, 1999
Parcel Year: 2003
Tax Rate: \$7.26
Homeowner Exemption: \$115,072

Building Information:

Map-Lot: 211-8
Book-Page Number: 30923-088
Year Built: 1871
Building Type: DETACHED
Building Style: VICTORIAN
Roof Type: MANSARD
Roof Material: ASPHALT-SHNG
Exterior Wall Type: FRAME-CLAPBD
Existing Units: 5

Owner Information:

Owner(s): OLDMAN, OLIVER & BARBARA
OLDMAN
33 LINNAEAN ST., UNIT #33/PH
CAMBRIDGE, MA
02138

[< Previous Property](#) [Next Property >](#)

Related Information:

- [Show Parcel Map of this Property \(PDF\)](#)
- [Show Neighborhood Map \(PDF\)](#)

CITY OF CAMBRIDGE 2004 REAL ESTATE

Assessed as of January 1, 2003

COLLECTOR COPY

TAX RATE PER \$1,000				Tax Collector Louis DePasquale Class Code: 102		Tax Assessed		\$9,987.67	
Res		Com	Ind	Residential	1309000	Water Lien	0.00		
				Commercial	0	Sewer Lien	0.00	Due By	Due By
7.63		19.0	19.0	Industrial	0	Water Lien Int	0.00	11/19/03	05/03/04
Parcel ID	211	-8	-33/PH	Total Full Value	1309000	Sewer Lien Int	0.00		
Area		sq ft.		Residential Exempt	190676			Tax	\$4,993.84
Book		30923		Total Taxable Value	1118324			CPA	127.99
Page		88		CPA Exempt	100000			Total Liens	0.00
Deed Date		12/02/1999		CPA Taxable Value	1018324			Interest	0.00
Location	33 LINNAEAN ST 33/PH							Abatement/Exemption	(738.88)
								Payments	0.00
								Sub Total	4,382.95
								Amount Now Due	\$4,382.95

Account #: 996053-23

Issue Date: 10/20/2003

Interest at the rate of 14% per annum will
accrue on overdue payments from the issue
date until payment is made.

OLDMAN, OLIVER & BARBARA OLDMAN
33 LINNAEAN ST., UNIT #33/PH
CAMBRIDGE, MA 02138-1511



005918042 00996053237 000438295

CITY OF CAMBRIDGE 2004 REAL ESTATE

Assessed as of January 1, 2003

TAXPAYER COPY

TAX RATE PER \$1,000				Tax Collector Louis DePasquale Class Code: 102		Tax Assessed		\$9,987.67	
Res		Com	Ind	Residential	1309000	Water Lien	0.00		
				Commercial	0	Sewer Lien	0.00	Due By	Due By
7.63		19.0	19.0	Industrial	0	Water Lien Int	0.00	11/19/03	05/03/04
Parcel ID	211	-8	-33/PH	Total Full Value	1309000	Sewer Lien Int	0.00		
Area		sq ft.		Residential Exempt	190676			Tax	\$4,993.84
Book		30923		Total Taxable Value	1118324			CPA	127.99
Page		88		CPA Exempt	100000			Total Liens	0.00
Deed Date		12/02/1999		CPA Taxable Value	1018324			Interest	0.00
Location	33 LINNAEAN ST 33/PH							Abatement/Exemption	(738.88)
								Payments	0.00
								Sub Total	4,382.95
								Amount Now Due	\$4,382.95

Account #: 996053-23

Issue Date: 10/20/2003

Interest at the rate of 14% per annum will
accrue on overdue payments from the issue
date until payment is made.

OLDMAN, OLIVER & BARBARA OLDMAN
33 LINNAEAN ST., UNIT #33/PH
CAMBRIDGE, MA 02138-1511



005918042 00996053237 000438295

Payment Information:

Please return the top portion of this bill
and make checks payable to "CITY OF
CAMBRIDGE" and mail to:

City of Cambridge
Tax Collector's Office
795 Massachusetts Avenue
Cambridge, MA 02139

For payment related questions, please call
617.349.4220 or write to the above address.

Hours for Walk-In Service are 8:30 AM
to 5 PM, Monday through Friday

Abatement Information:

Abatement Application Deadline is
11/19/03

Abatement Applications should be sent to:

City of Cambridge
Assessor's Office
795 Massachusetts Avenue
Cambridge, MA 02139

For abatement related questions, please call
617.349.4343 or write to the above address.

固定資産税制度に関する神戸市の考え方

- 宅地に係る負担水準の均衡化の促進について
- 住宅用地に対する課税標準の特例について

平成16年11月8日

神戸市 行財政局 主税部長

深 尾 秀 和

宅地に係る負担水準の均衡化の促進について

1 負担水準の均衡化の必要性

- (1) 負担水準の均衡化促進の必要性
- (2) 現行制度の問題点

2 神戸市の状況

- (1) 神戸市の固定資産（土地）の概要
- (2) 神戸市における負担水準の現状

3 あるべき負担水準（特に商業地等）

4 据置ゾーン及び下落対応措置の取扱い

5 負担水準の均衡化のための方策

6 負担水準の低い団体の取扱い

1 負担水準の均衡化の必要性

(1) 負担水準の均衡化の必要性

平成9年度税制改正により導入された、負担水準の均衡化を重視した税負担の調整制度は、地価の下落という経済情勢とあいまって、大都市を中心に、ある程度、負担水準の均衡化を進展させた。しかしながら、なお、地域や土地によって相当のばらつきが残っているのが現状である。

同じ評価額の土地は税負担も同じであるべきという、課税の公平性実現のために、さらには、納税者に分かり易い固定資産税制度の実現のために、さらなる負担水準の均衡化を推し進める必要がある。

〈参考〉商業地等における負担水準の分布状況(H16 団体数)

負担水準	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	70%以上
団体数	31	141	602	1,133	1,068	210
割合	1.0%	4.4%	18.9%	35.6%	33.5%	6.6%

* 総務省作成の資料による

(2) 現行制度の問題点

- ① 負担水準の均衡化に長期間を要する。
- ② 地価上昇局面では負担水準が拡散する。
- ③ 課税標準額の算出方法が非常に複雑である。

2 神戸市の状況

(1) 神戸市の固定資産（土地）の概要

		評価総筆数 (筆)	評価総地積 (㎡)	決定価格 (千円)
宅地	小規模住宅	321,687	50,623,525	4,610,058,252
	一般住宅	84,734	7,726,648	472,118,977
	商業地等	76,175	35,730,965	2,987,599,076
	計	482,596	94,081,138	8,069,776,305
その他の土地		148,143	176,023,079	461,828,266
合 計		630,739	270,104,217	8,531,604,571

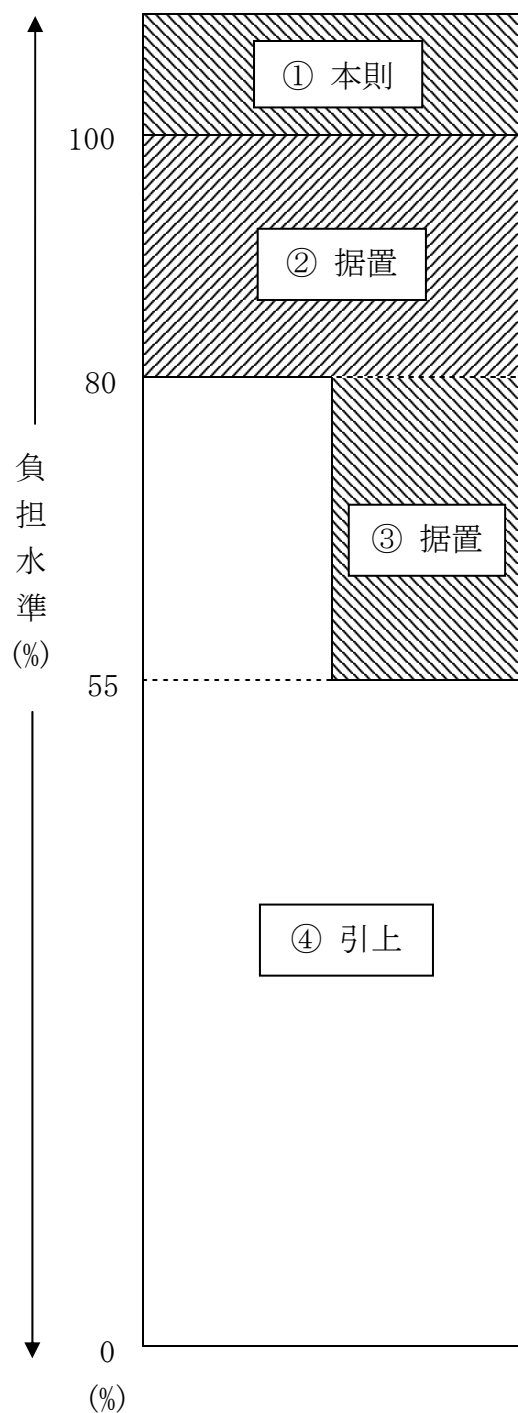
* 各数値は H16 概要調書による

(2) 神戸市における負担水準の現状

商業地等でみた場合、本市のほぼ80%の土地が、負担水準70%以上となっている。また、据置ゾーンである負担水準60%以上のものも含めると、ほぼ95%の土地がこの区分に属する結果となっている。

用途別の分布状況は次頁以下のとおりである。

① 小規模住宅用地



① 本則

納税義務者	189,849 人 (75.6%)
地 積	37,364 千㎡ (73.9%)
課税標準額	603,356 百万円 (80.7%)
筆 数	241,517 筆 (75.9%)

② 据置

納税義務者	44,250 人 (17.6%)
地 積	9,623 千㎡ (19.0%)
課税標準額	119,997 百万円 (16.0%)
筆 数	52,808 筆 (16.6%)

③ 据置 (地価下落 15%以上)

納税義務者	16,659 人 (6.6%)
地 積	3,497 千㎡ (6.9%)
課税標準額	24,165 百万円 (3.2%)
筆 数	23,588 筆 (7.4%)

④ 引上

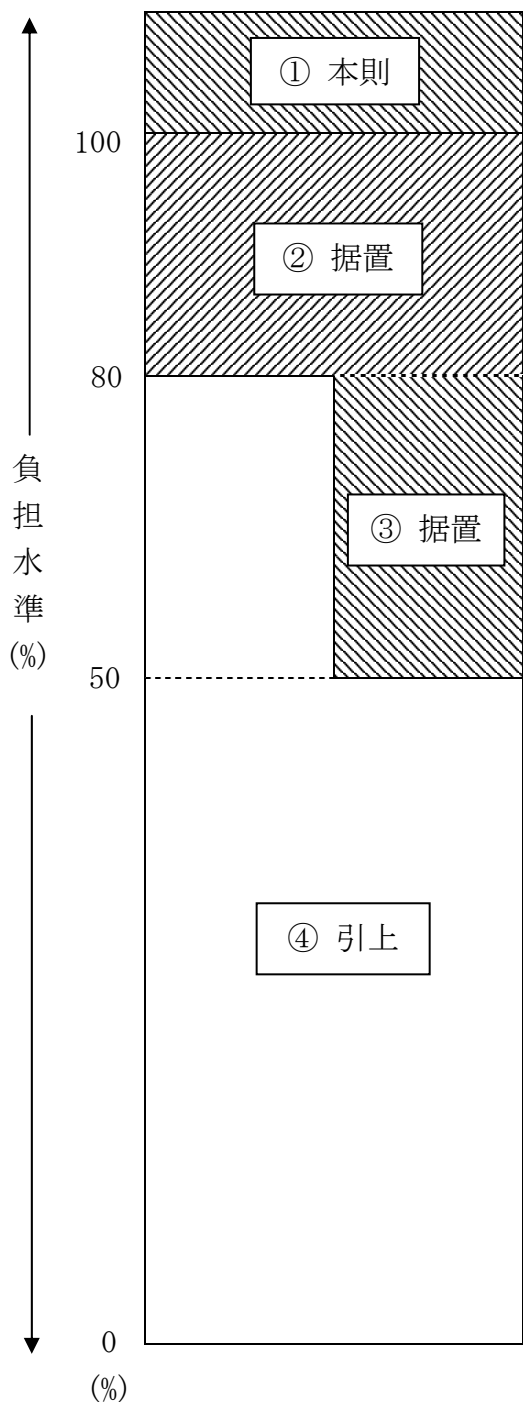
納税義務者	366 人 (0.1%)
地 積	59 千㎡ (0.1%)
課税標準額	513 百万円 (0.1%)
筆 数	439 筆 (0.1%)

合計

納税義務者	251,094 人 (100%)
地 積	50,543 千㎡ (100%)
課税標準額	748,032 百万円 (100%)
筆 数	318,352 筆 (100%)

* 各数値は H16 概要調書 (免点以上) による。

② 一般住宅用地



① 本則

納税義務者	41,964 人 (61.4%)
地 積	3,911 千㎡ (50.6%)
課税標準額	104,924 百万円 (70.6%)
筆 数	50,650 筆 (60.0%)

② 据置

納税義務者	18,452 人 (27.0%)
地 積	1,873 千㎡ (24.2%)
課税標準額	28,769 百万円 (19.4%)
筆 数	21,785 筆 (25.8%)

③ 据置 (地価下落 15%以上)

納税義務者	7,844 人 (11.5%)
地 積	1,922 千㎡ (24.9%)
課税標準額	14,720 百万円 (9.9%)
筆 数	11,848 筆 (14.0%)

④ 引上

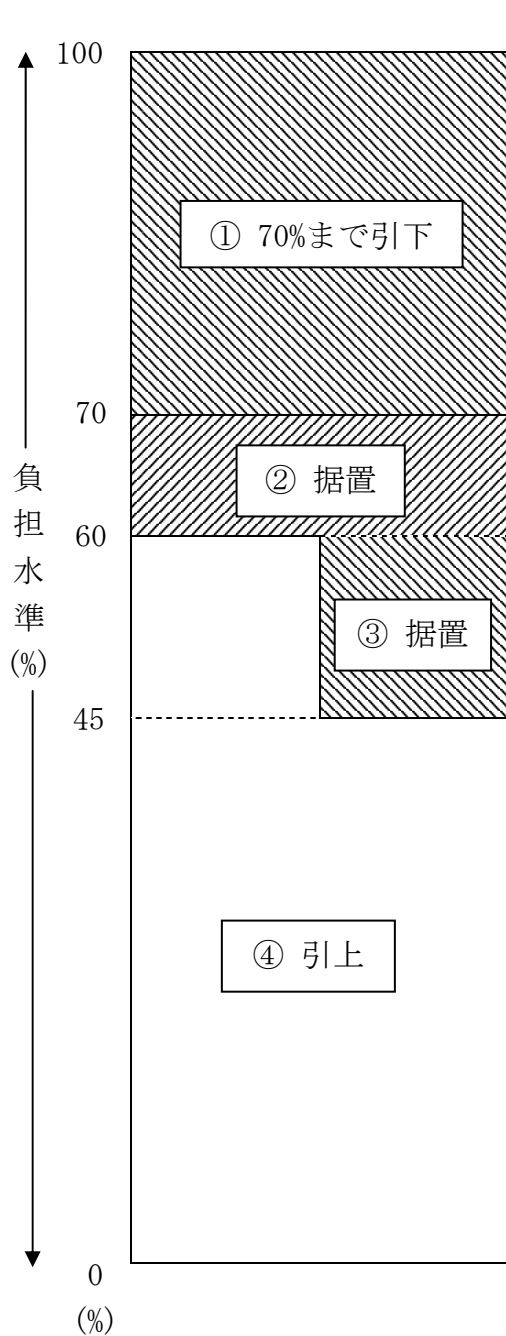
納税義務者	124 人 (0.2%)
地 積	19 千㎡ (0.2%)
課税標準額	137 百万円 (0.1%)
筆 数	161 筆 (0.2%)

合計

納税義務者	68,384 人 (100%)
地 積	7,724 千㎡ (100%)
課税標準額	148,549 百万円 (100%)
筆 数	84,444 筆 (100%)

* 各数値は H16 概要調書 (免点以上) による。

③ 商業地等（非住宅用地）



① 70%まで引下

納税義務者	31,640 人 (78.2%)
地 積	28,914 千㎡ (80.9%)
課税標準額	1,689,449 百万円 (82.9%)
筆 数	59,000 筆 (77.8%)

② 据置

納税義務者	6,544 人 (16.2%)
地 積	4,944 千㎡ (13.8%)
課税標準額	244,972 百万円 (12.0%)
筆 数	12,357 筆 (16.3%)

③ 据置（地価下落 15%以上）

納税義務者	1,993 人 (4.9%)
地 積	1,612 千㎡ (4.5%)
課税標準額	95,373 百万円 (4.7%)
筆 数	4,037 筆 (5.3%)

④ 引上

納税義務者	282 人 (0.7%)
地 積	257 千㎡ (0.7%)
課税標準額	6,932 百万円 (0.3%)
筆 数	467 筆 (0.6%)

合計

納税義務者	40,459 人 (100%)
地 積	35,728 千㎡ (100%)
課税標準額	2,036,726 百万円 (100%)
筆 数	75,861 筆 (100%)

* 各数値は H16 概要調書（免点以上）による。

3 あるべき負担水準（商業地等）

現 状

- 評価額に基づく課税（100%）が、法の定める大原則である。（法349条）
- 既に70%を上限とする制度が導入されている。
- 経済界の引下げ圧力（55%～60%）。

結 論

少なくとも、現行の、商業地等の負担水準の上限70%は維持すべき

〈理由〉

- ① 負担水準の均衡化の促進（課税の公平性）。
- ② 地価下落により、引き下げと同等の負担減は達成済み。
- ③ 税負担のあり方は、各団体の自主的な判断によるべき。

〈参考〉地価下落と負担水準

年 度	15年度	16年度	17年度
価 格 (下落率)※	1,000 万円 —	900 万円 (▲10%)	837 万円 (▲7%)
課税標準額 (負担水準)	700 万円 (70%)	630 万円 (70%)	586 万円 (70%)
対 H15 価格	70%	63%	<u>59%</u>

※ 神戸市の標準宅地の平均下落率（17年度は見込み）による

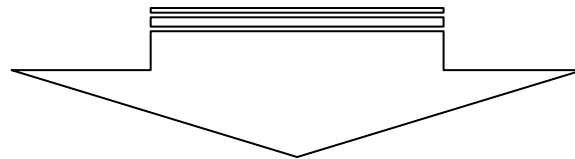
4 据置ゾーン及び下落対応措置の取扱い

〈廃止〉

- ・ 負担水準の均衡化の障害となっている。
- ・ すでに一定の目的は果たした。
- ・ 地価下落時に税負担が増えるのは負担水準の低い土地も同じ。
- ・ 下落対応措置の負担水準の下限設定の根拠が薄れている。

〈存続〉

- ・ 廃止すれば、増税となる。
- ・ 地価下落時の税負担増は、納税者の理解が得られない。
- ・ まずは、負担水準を一定幅に収斂させることが先決。



〈結論〉

負担水準の均衡化の促進のためには廃止すべき

〈理由〉

- ① 課税の公平性。
- ② 税負担の増は据置ゾーンだけの問題ではない。

5 負担水準の均衡化のための方策

検討課題

- (1) 負担水準の均衡化までの期間
 - ・ 課税の公平性からは短期間のほうが良い。
 - ・ 期間が短いほど、負担水準の低い土地は急激な税負担増となる。
- (2) 著しく負担水準の低い土地への対応策
 - ・ 極めて不公平な課税状況にある。
 - ・ 対象は限定されている。
 - ・ 制度の簡素化のためには、何らかの対応策が必要。
- (3) 具体的な課税標準額の算出方法
 - ・ 納税者に理解しやすく、簡素な方法が望ましい。

(1) 負担水準の均衡化までの期間

⇒ **6年間（2基準年度）**

- ・ 7割評価導入までは、原則として3年間で評価額課税となる制度であったことや、制度の簡素化を考えると、3年間（1基準年度）が望ましい。
- ・ しかし、各都市の負担水準の分布状況を見ると、当初は6年間（2基準年度）で均衡化を図るほうが現実的。
- ・ 長期間の制度とすれば、地価動向によっては（地価が上昇すれば）、均衡化を図ることが困難となる。

(2) 著しく負担水準の低い土地への対応策

⇒ **負担水準30%未満の土地の底上げ措置**

- ・ 対象となる納税義務者は限られている。
（本市宅地で40人、全国で約3%）
- ・ 急激な負担調整を行うより、かえって納税者の理解が得られやすい。

(3) 課税標準額の算出方法

⇒ 評価額を基礎とした算出方法

- ・ 評価額に基づく課税が、法の定める大原則である。
- ・ 評価額を基礎にすることによって納税者に理解しやすい制度となる。
- ・ 一部地域でみられる地価上昇に対応することができる。

(4) 負担調整制度（神戸市案）

住宅用地についても、商業地等と同様に負担水準の上限（70％）を設定する。

また、住宅用地の特例率を見直し、併せて、税額の減額制度へ移行。（後記 P.17 参照）

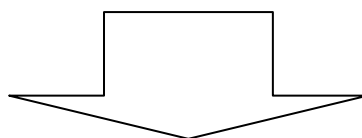
負担水準の区分	負担調整率
100%以上	評価額 × 0.7
90%以上100%未満	
80%以上90%未満	
70%以上80%未満	
60%以上70%未満	
50%以上60%未満	評価額 × 0.6
40%以上50%未満	評価額 × 0.5
30%以上40%未満	評価額 × 0.4
30%未満	評価額 × 0.3

* 上記案は、大幅な地価上昇がない限り、6年で負担水準が上限に達することを前提にしたものである。

6 負担水準の低い団体の取扱い

現 状

- 過去からの経緯により、負担水準が著しく低くなっている。
- 負担水準の均衡化は、急激な税負担増を招く。
- 一方で、低負担水準であっても、交付税により補填されているという事実。



結 論

- 税負担の増については、税率を引き下げること
対応すればよい。
- 過去からの経緯により負担水準が低くなってい
る市町村については、別途財政措置を講じる。

〈理由〉

- ① 課税の公平性実現のためには、税制上、負担水準の不均衡を是認するような制度を設けるべきではない。
- ② 市町村が自らの判断で、税率を引き下げること
は現行制度でも認められている。
- ③ 特別な事情が認められる場合には、税法上の制度ではなく、特別法等の活用により、財政措置を講ずればよい。

住宅用地の特例制度の見直しについて

1 住宅用地の特例制度の概要

(1) 住宅用地の特例制度の概要

(2) 過去の改正の経緯

2 神戸市の状況

3 現行制度の問題点

4 住宅用地の特例制度の見直し（案）

1 住宅用地の特例制度の概要

(1) 住宅用地の特例制度の概要

① 住宅用地の範囲

家屋の敷地に次表の率を乗じて求めた面積。

ただし、家屋の延べ床面積の10倍を限度とする。

家屋	居住割合	率
専用住宅	全部	1.0
地上4階以下の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
地上5階以上の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

② 課税標準額の算出（特例率）

区 分	要 件	課税標準額
小規模住宅用地	1戸当たり200㎡までの部分	価格×1/6が上限 (都計は1/3)
一般住宅用地	1戸当たり200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3が上限 (都計は2/3)

(2) 過去の改正の経緯

年 度	改正の内容
昭和48年度	○ 固定資産税の住宅用地の特例制度創設 (特例率 1/2)
昭和49年度	○ 固定資産税の小規模住宅用地の制度創設 (特例率 1/4)
平成5年度 (適用は平成6年度～)	○ 固定資産税の特例率の変更 (1/4→1/6, 1/2→1/3) ○ 都市計画税の住宅用地の特例制度創設 (小規模 1/3, 一般 2/3)

2 神戸市の状況

神戸市における住宅用地，非住宅用地を比較した場合，課税地積ベースでは，住宅用地が宅地全体の62%を占めているにもかかわらず，課税標準額（税額）ベースでは，住宅用地は宅地全体の30%強にすぎない。

○ 宅地に占める住宅用地の割合

	評価総地積(m ²) 〔構成比〕	決定価格(千円) 〔構成比〕	課税標準額(千円) 〔構成比〕
小規模住宅	50,623,525 〔53.8%〕	4,610,058,252 〔57.1%〕	748,562,399 〔25.2%〕
一般住宅	7,726,648 〔8.2%〕	472,118,977 〔5.9%〕	148,568,062 〔5.1%〕
非住宅用地 (商業地等)	35,730,965 〔38.0%〕	2,987,599,076 〔37.0%〕	2,036,761,401 〔69.4%〕
計	94,081,138 〔100%〕	8,069,776,305 〔100%〕	2,933,891,862 〔100%〕

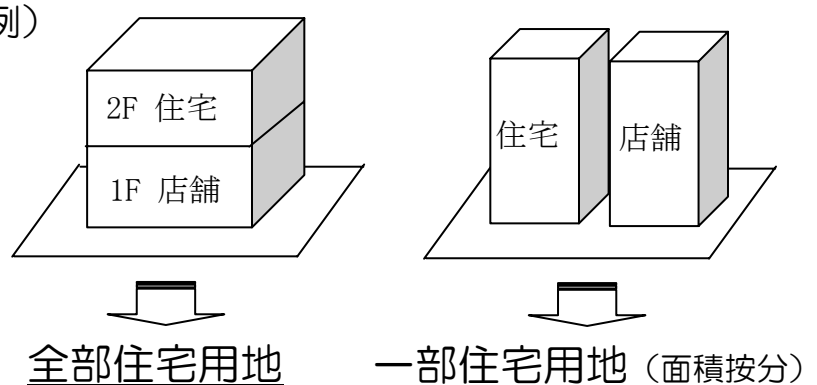
* 各数値はH16 概要調書による

3 現行制度の問題点

(1) 税制上の問題点

- ① 商業地等（非住宅用地）に比べ、相対的に、負担が低い。
 - ・ あるべき特例率は？
 - ・ 都市計画税の特例措置を見直すべき？
- ② 併用住宅について特例の適用が拡大されており、下の事例のような場合に不公平が生じている。

（例）



(2) 事務処理上の問題点

- ① 建物所有者が改装等により利用状況を変更しても、外観から判別できないため、特例適用を適正に行うことが困難である。
- ② 住宅の建築がなされても、地図混乱地域等では、建物敷地の地番が不明なため、特例適用が困難である。

4 住宅用地の特例制度の見直し（案）

(1) 特例（減額）率の見直し

商業地等と住宅用地の税負担のあり方について、抜本的に見直すべきである。市町村の基本的なサービスの対価である固定資産税においては、受益に応じた負担を基礎とすべきであり、過度に住宅政策的な考え方を導入すべきでない。

(2) 制度の簡素化

- ① 小規模住宅用地と一般住宅用地の区分を廃止し、さらに、固定資産税、都市計画税の特例（減額）率を一本化する。

	現行制度	見直し（案）
固定資産税	小規模住宅用地 1/6	住宅用地 3/10
	一般住宅用地 1/3	
都市計画税	小規模住宅用地 1/3	住宅用地 3/10
	一般住宅用地 2/3	

- ② 併用住宅に関する政令を廃止し、複合的利用については、すべて床面積按分により、住宅利用に対応するものについてのみ特例を適用する。
- ③ 10倍要件を廃止する。

(3) 税額の減額制度

住宅用地の特例を、納税者の申告に基づく減額制度とする。

〈理由〉

- ・ 納税者が減額対象であることを理解しやすい。
- ・ 前頁の事務処理上の問題も解決できる。
- ・ 負担調整制度や特例率の見直しを併せて行うことによって、すべての宅地で課税標準額の計算が一本化できる。

平成17年度の固定資産税等の軽減措置について

平成17年度の固定資産税・都市計画税について、次のとおり軽減措置を講じることといたしますので、お知らせします。

(1) 商業地等の負担水準の上限引下げ

負担水準が65%を超える商業地等について、65%の水準まで税額を軽減する措置を講じる。

(2) 小規模住宅用地等に対する軽減措置の継続

小規模住宅用地、小規模非住宅用地及び新築住宅に対する軽減措置について、平成17年度は継続する。

なお、(1)及び(2)のうち小規模住宅用地に対する軽減措置については、都税条例改正案を平成17年第一回東京都議会定例会に提案する予定です。

商業地等の負担水準の上限引下げの概要

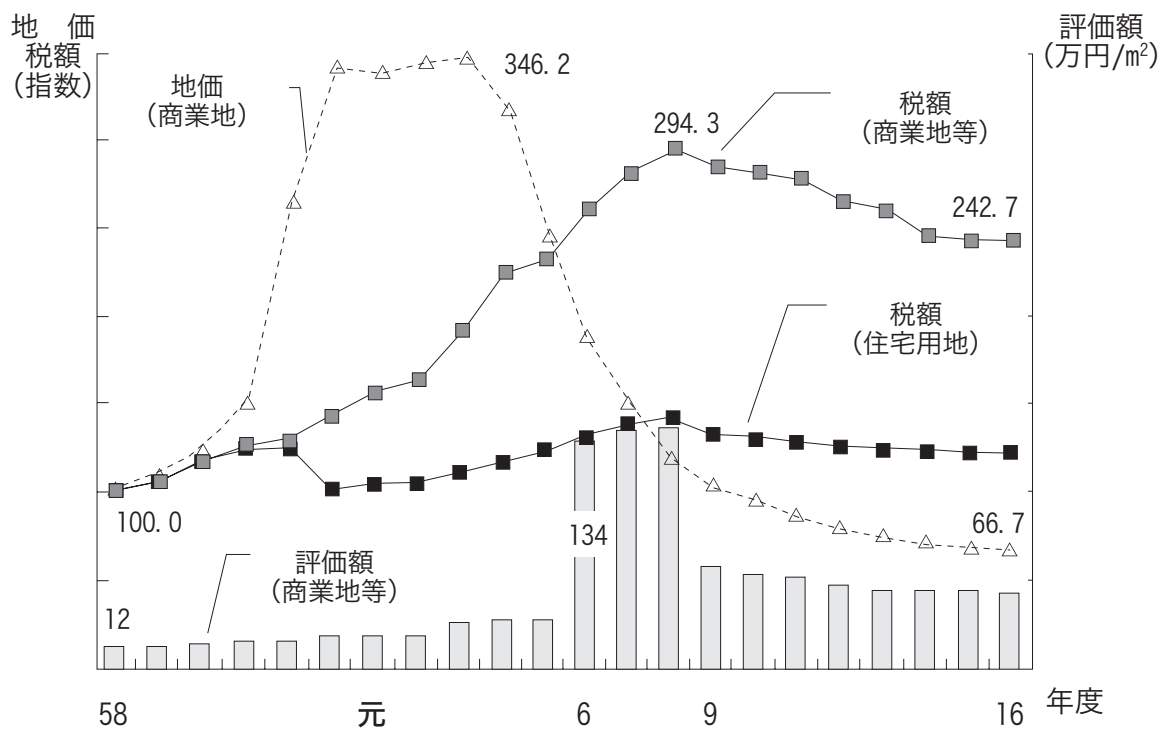
目 的	23区商業地等について ・ 負担水準の不均衡を是正 ・ 過大な税負担を緩和
税 目	固定資産税及び都市計画税
根 拠	地方税法附則第21条及び第27条の4
対 象	負担水準が65％を超える商業地等 ＊対象件数 約21万件（商業地等の約6割）
軽減内容	負担水準65％の水準まで税額を軽減
軽 減 額	約160億円
適用年度	平成17年度分

商業地等に係る固定資産税制について

◎ 現 状

問題点 商業地等の負担が過重

- 23区の商業地等の地価はバブル前の7割、税負担は2.5倍



- 23区は地価そのものが高く、税負担が過重

商業地等の1㎡当たり税負担

23区 4,500円 (減免後)

全国 400円

- 【事例】
- ・ 中央区銀座五丁目 84,700円 (減免後)
 - ・ 大田区西蒲田七丁目 7,800円 (減免後)
 - ・ 立川市錦町三丁目 3,300円

◎ 平成16年度税制改正による条例減額制度の創設

- 平成16年度税制改正において、自治体の判断で、負担水準の上限を引き下げることができる条例減額制度が導入された
- 負担水準の上限を引き下げた場合は、負担が軽減され、負担水準の均衡化が図られる

	条例減額	2割減免（都）
内容	非住宅用地（＝商業地等）について、負担水準の上限を60%まで減額可	小規模非住宅用地について、税額を2割減免 （ 面積400m ² 以下の用地の200m ² までの部分を減免 ）
効果	・ 負担緩和 ・ 負担水準の不均衡の是正	・ 負担緩和 ・ 中小企業対策 （ ▶ 8割の画地が対象 ▶ 大企業所有の土地は対象外 ）

固定資産税等の軽減措置の概要

項 目	創設	目 的	制度の概要	軽減額 (対象件数)
小規模住宅用地 〔面積200m ² までの部分〕	S63	都民の定住確保 地価高騰に伴う負担緩和	都市計画税 $\frac{1}{2}$ 軽減	△260億円 (180万件)
小規模非住宅用地 〔面積400m ² 以下の土地のうち200m ² までの部分 (個人・中小企業所有に限る)〕	H14	過重な負担緩和 中小企業支援	固定資産税 都市計画税 2割 軽減	△220億円 (26万件)
新築住宅 〔平成12年1月2日から平成17年1月1日までの間に新築された住宅〕	H12	景気対策 良質な住宅ストック形式	(新築から3年間) 固定資産税 都市計画税 全額 $\sim \frac{1}{2}$ 軽減	△220億円 (28万件)

計 700億円

資 料 編

資 料 目 次

[固定資産税の課税等]

○固定資産税及び都市計画税の概要	95
○道府県税及び市町村税の税収の構成比（平成14年度決算額）	95
○市町村税の税収等と市町村歳出の推移	96
○固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	96
○商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）	97
○固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	97
○固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ（商業地等）	98
○固定資産税収の動向	98
○負担水準の分布の変化（平成9年度～15年度）	99
○大都市における固定資産税収（土地）の増減率	99

[平成16年度税制改正関係]

○固定資産税・都市計画税の条例減額制度の創設	100
○商業地等に係る固定資産税の条例減額制度のしくみ	100
○家屋の附帯設備に係るみなし規定の創設（第343条第9項）	101

[検討項目関係]

○宅地の負担調整措置に係る主な論点	102
○商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）	102
○現行の負担調整措置の留意点	103
○過去の負担調整措置の考え方	103
○負担水準の均衡化についての試算（商業地等）	104
○負担調整措置の適用により、免税点未満になっている土地が存在	104
○負担水準のばらつきにより、地方交付税の配分の公平が問題	105
○地価の動向	105
○住宅用地特例について	106

[負担水準の均衡化促進関係]

○負担水準の均衡化促進に関する措置について	107
○1. 底上げ措置等の導入（①負担調整率の引き上げ）	108
○1. 底上げ措置等の導入（②あるべき負担水準との開差を是正する措置）	108
○1. 底上げ措置等の導入（③負担水準に下限を設定（底上げ措置））	109
○過去の負担調整措置の例	109

○上記①から③の措置におけるメリットとデメリット	110
○2. 前年度課税標準額累乗方式の見直し	110
○評価額を課税標準額の直接の算出基礎とするスキームのイメージ（試案）	111
○現行の負担調整措置とのメリット・デメリット比較表	111
○3. 均衡化を達成するまでの期間について	112
○4. 負担水準の低い団体について	112
○5. 下落対応措置の廃止	113
○6. 措置ゾーンの廃止	114
○措置ゾーンに関する見解	114
○均衡化促進策のメリットとデメリット（再整理）	115
○均衡化促進の事例について（税負担額変化のモデル）	115
[住宅用地特例関係]	
○住宅用地特例の見直し	116
○現行の住宅用地特例について	116
○住宅用地における負担調整措置	118
○視点1, 2	118
<視点1 関連資料>	
○住宅用地に対する課税標準の特例による減収額の推移（粗い試算）	119
○平均的な小規模住宅用地の固定資産税負担の推移（モデル計算）	119
○納税義務者一人当たりの住宅用地に係る税負担の推移（全国）	120
○納税義務者一人当たりの住宅用地に係る税負担の推移（大都市）	120
○単位（㎡）当たりの住宅用地に係る税負担の推移	121
○住宅保有に係る負担の推移	121
○宅地に占める商業地等と住宅用地の割合	122
○住宅用地特例に係る政令市等の意見	123
<視点2 関連資料>	
○宅地の負担調整措置が複数存在することによる複雑性	123
○商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）	124
○納税者理解の困難性	124
<住宅用地特例の見直しの方向性>	
○住宅用地特例見直しの方向	125
○見直し案① 住宅用地特例を従前に戻す	125
○見直し案② 小規模住宅用地特例の廃止	126
○見直し案③ 特例率の縮減と引下げゾーンの創設（スキームの統一）	126

〔農地に対する課税関係〕

○農地に対する課税に係る論点 ～負担調整措置について～	128
○農地に対する現行の課税の概要	128
○生産緑地制度の概要	129
○農地に係る現行の負担調整措置	130
○特定市街化区域農地と一般市街化区域農地の課税標準額の推移比較（モデル）	130

〔情報開示関係〕

○情報開示に係る平成14年度税制改正事項とこれまでのあり方研における議論の比較 ..	131
○今後の情報開示に関する検討項目	133
○固定資産税における縦覧と閲覧	135
○固定資産税における縦覧制度等の改正経緯	135
○縦覧及び閲覧制度の実施状況	136
○地価公示価格に係る土地鑑定書の公開について	136
○第4回総合規制改革会議（平成13年7月10日）参考資料（国土交通省）	137
○固定資産の評価に関する資料のうち地籍図について	137
○各種様式の統一について	138
○固定資産課税台帳の縦覧に係る地方税法の規定	138
○地方税法施行規則 様式	139

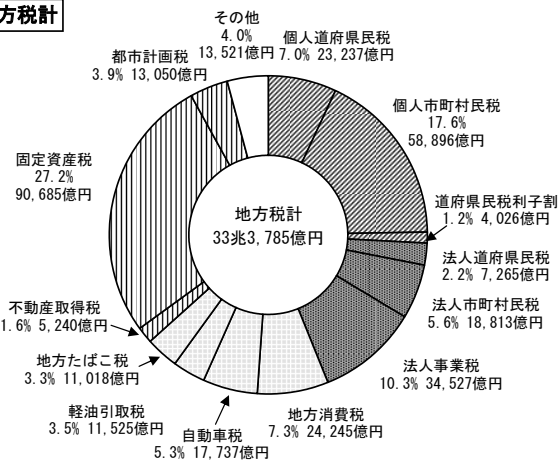
固定資産税及び都市計画税の概要

区 分	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税
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780団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1 億 7,791万筆、家屋：6,041万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,074万筆、家屋：3,060万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,798 万人、家屋：3,674 万人、 償却資産：403 万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：1,911 万人、家屋：2,261 万人)
課税標準	土地、家屋及び償却資産の価格 ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え (H15に評価替えを実施)	同左
税 率	標準税率 1.4% ※H16改正で制限税率(2.1%)を廃止	制限税率 0.3%
税 収	9兆685億円(H14決算額)	1兆3,050億円(H14決算額)

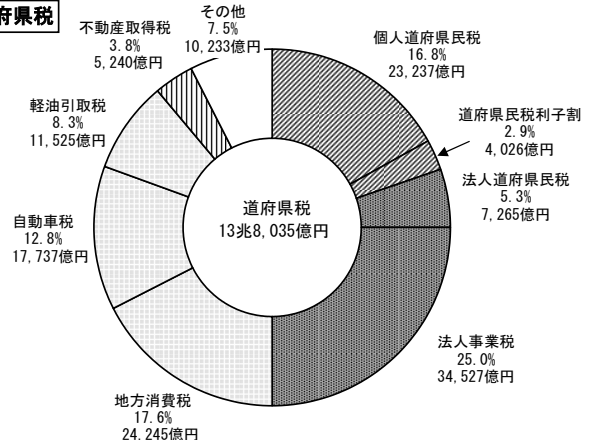
- ※1 都市計画税は、都市計画事業に充当するための目的税
 ※2 税収以外のデータは、H15実績ベース。

道府県税及び市町村税の税収の構成比(平成14年度決算額)

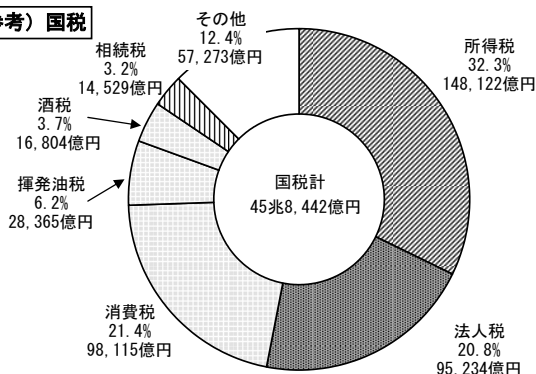
地方税計



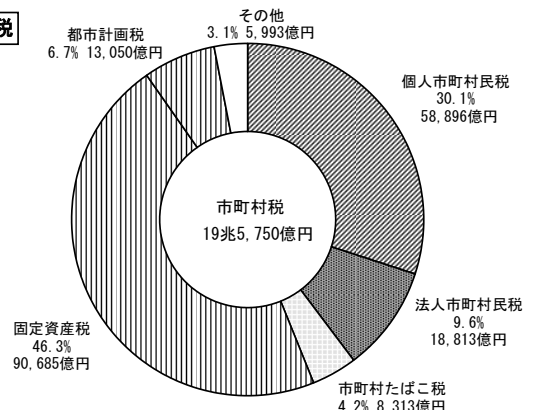
道府県税



(参考) 国税

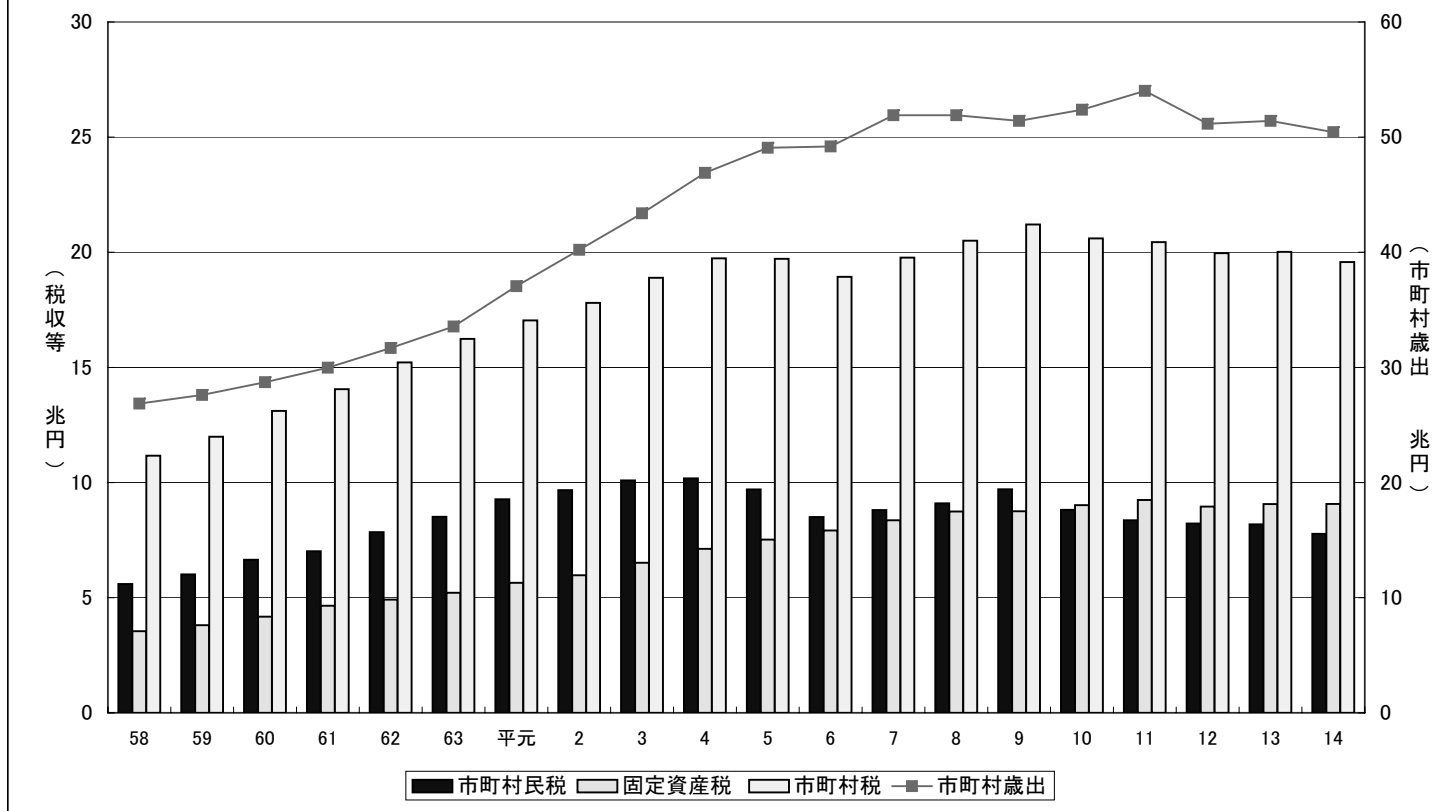


市町村税



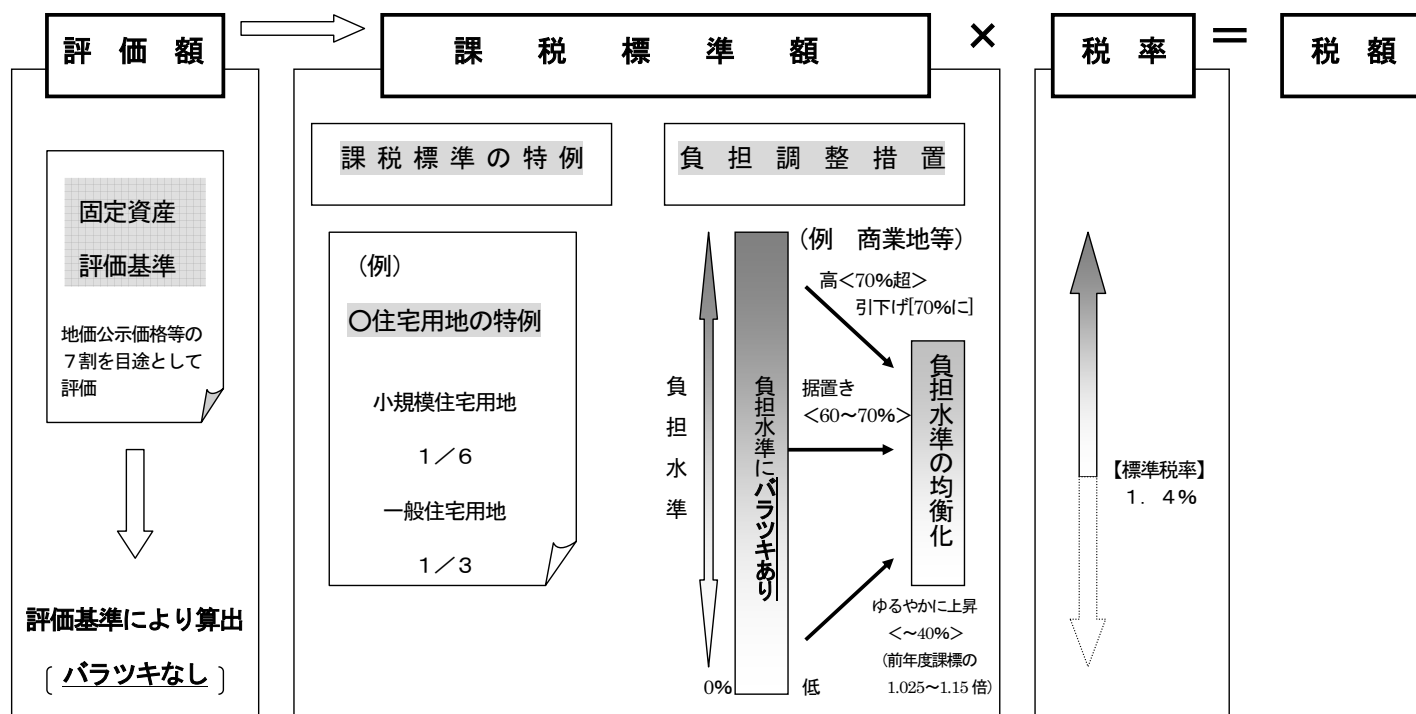
- (注) 1 東京都が特別区において都税として徴収した市町村税相当分は、道府県税収入から控除して市町村税収入とした。
 2 「固定資産税」は、土地、家屋、償却資産の合計である。
 3 構成比は、各税目毎に四捨五入し、端数は「その他」で調整している。

市町村税の税收等と市町村歳出の推移



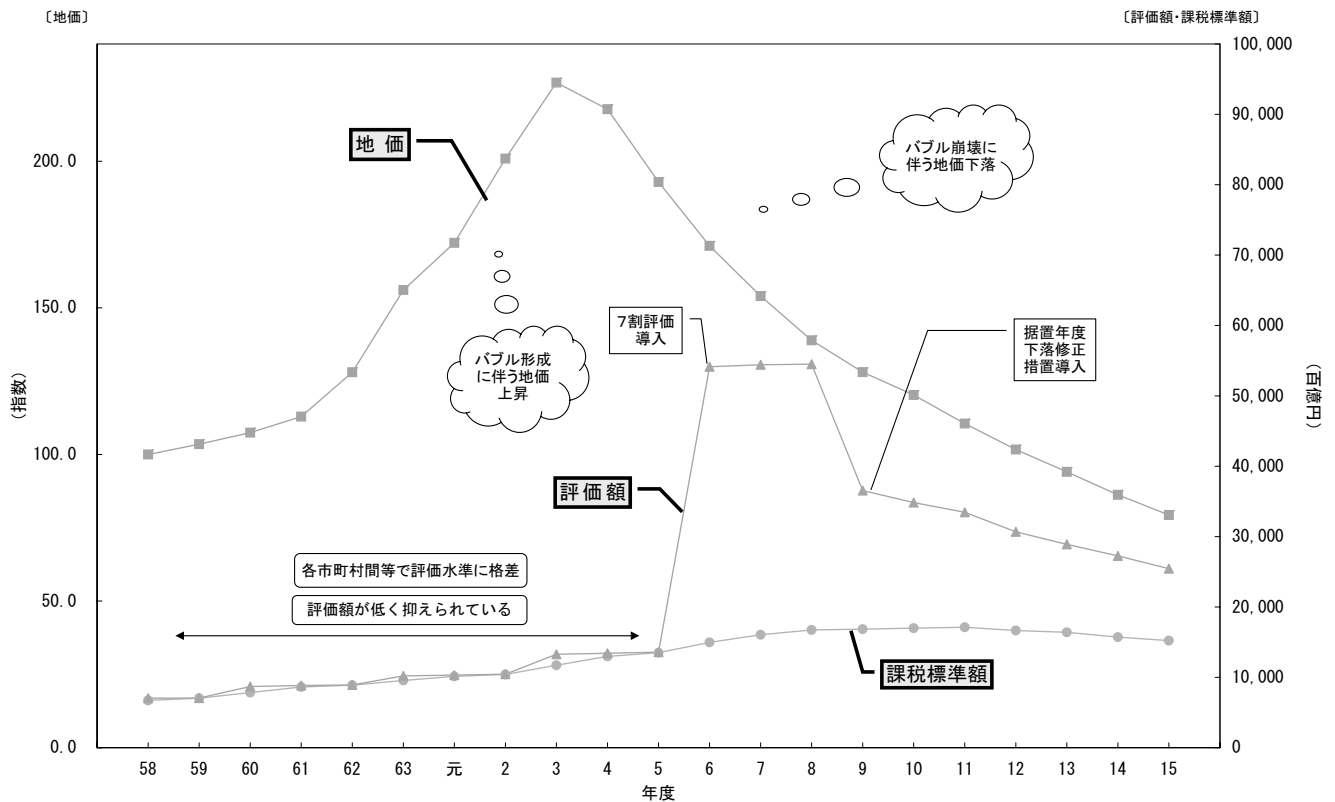
(注) すべて決算額である。
固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



※ 制限税率（2.1%）は、平成16年度改正により廃止。

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）



（注）1 地価は、地価公示価格（商業地）を指数で表したものである（昭和58年＝100）
 2 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
 3 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。

固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯

＜平成5年度まで＞

＜平成6年度～平成8年度＞

＜平成9年度～＞

評 価

- ① 各市町村間、各土地間、公的土地評価間で評価水準に大きな格差
- ② 全体的に評価水準が相当低下していた
- ③ 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

評 価

- ① 公的土地評価の均衡化・適正化の要請から**7割評価**の実施（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）

※ 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）

評 価

- ① 7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

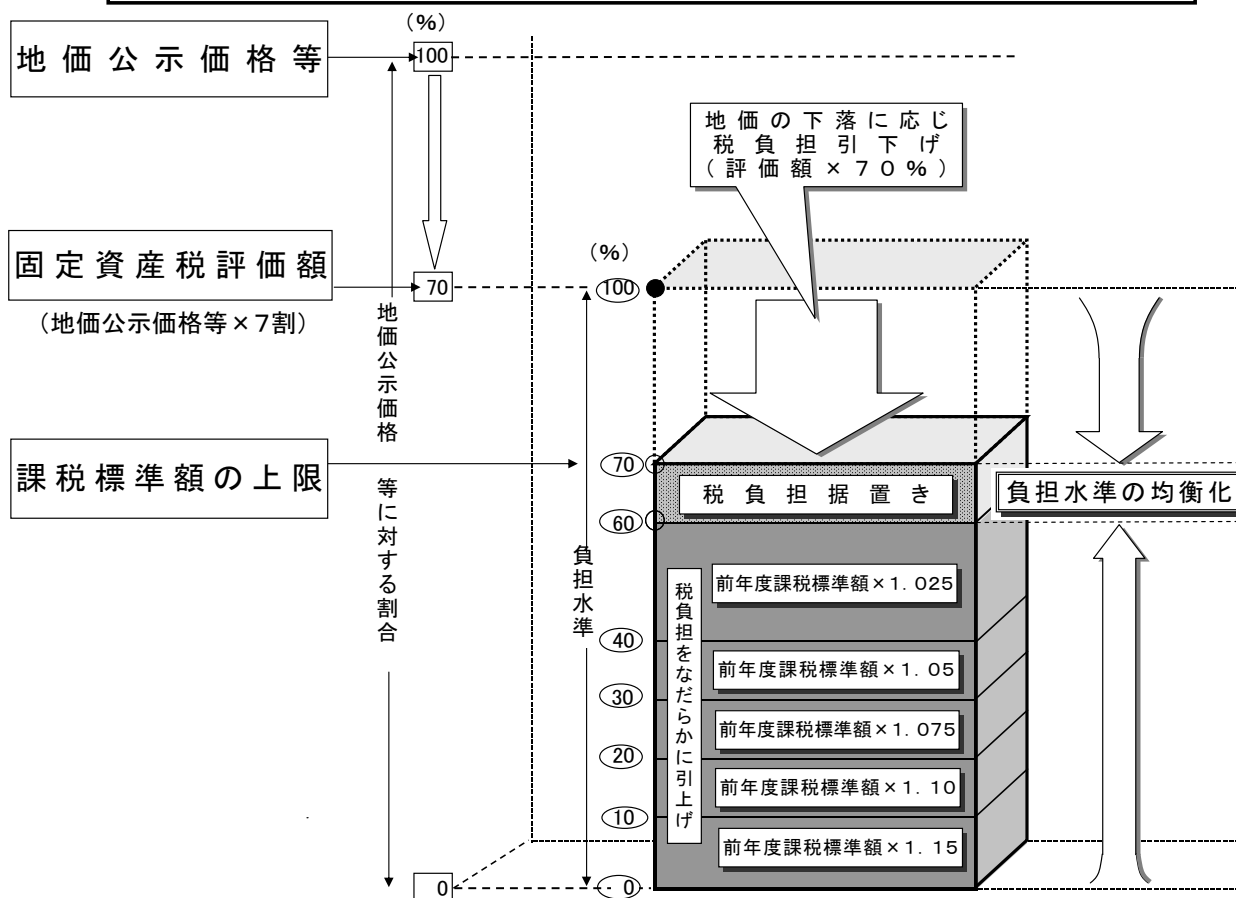
商業地等の課税標準額の上限

H 9～H11	→ 評価額の80%
H12、H13	→ " 75%
H14～H17	→ " 70%

※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

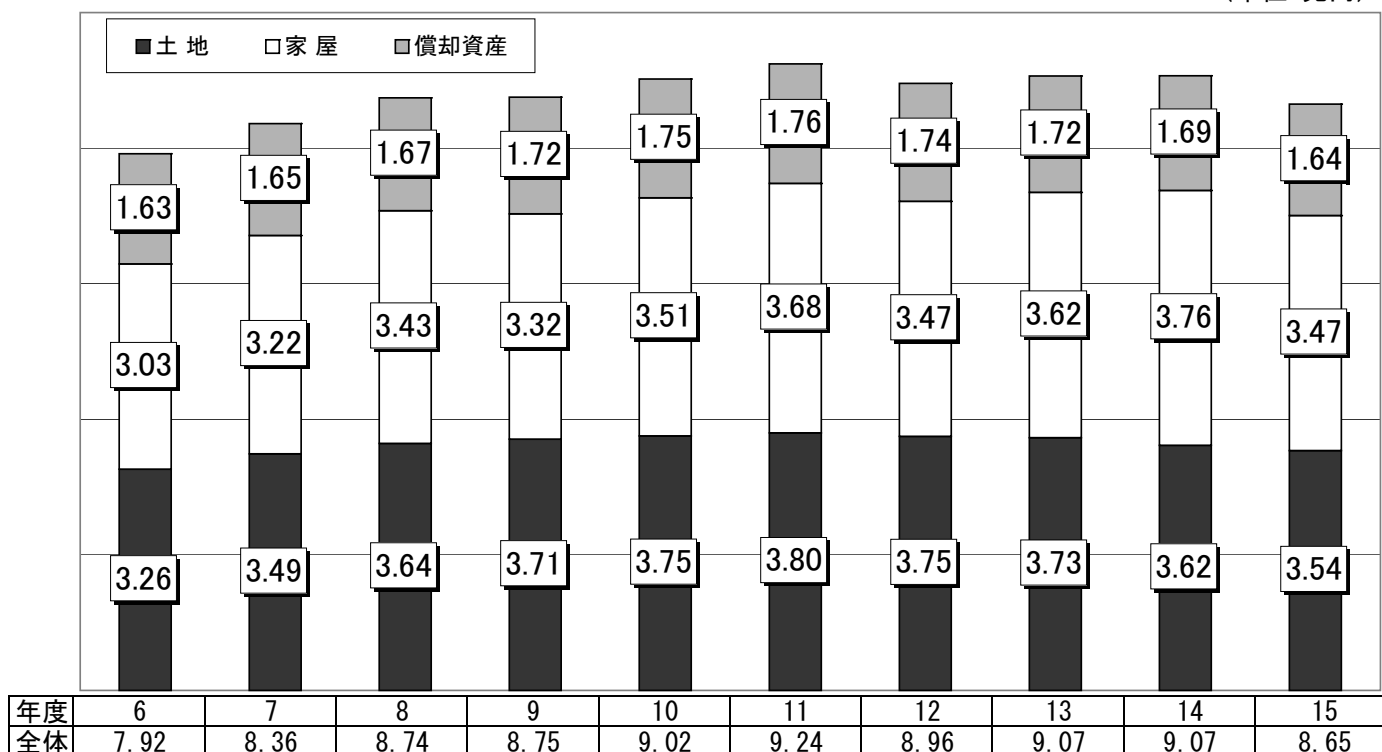
※ 地価下落の影響により、大都市では約9割の納税者が引下げ又は据置きに

固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等)



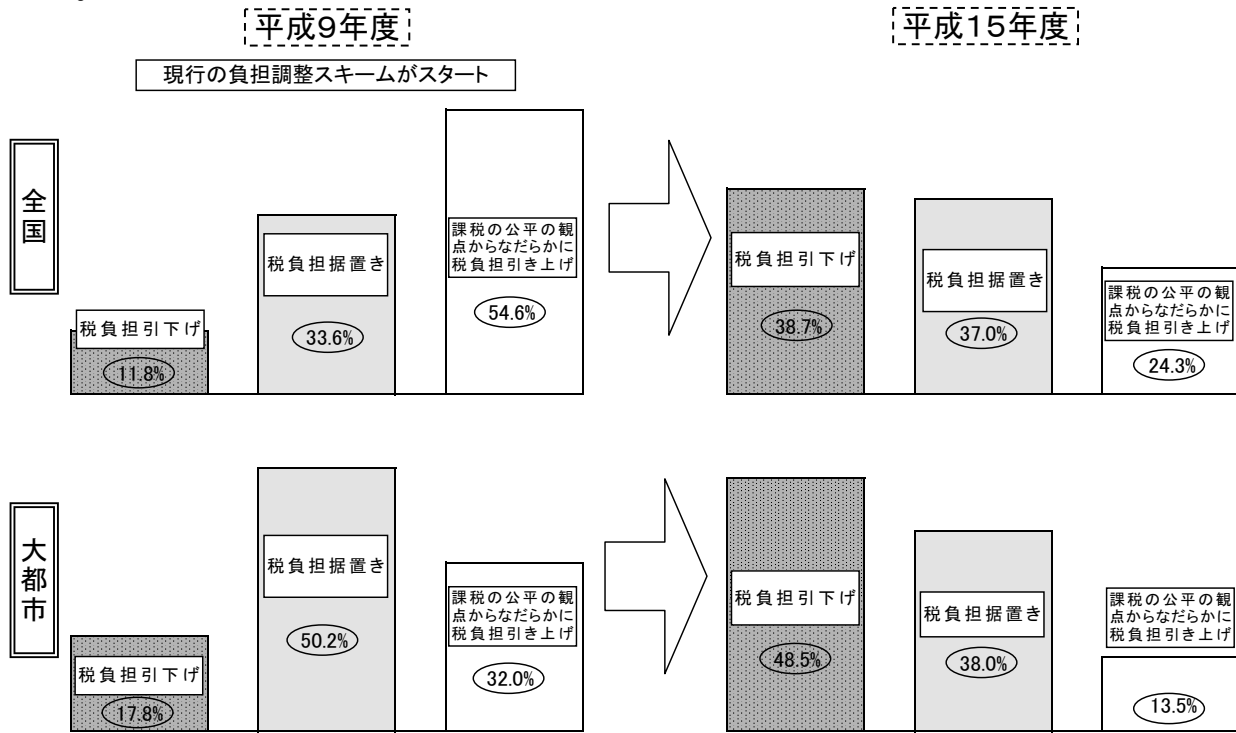
固定資産税収の動向

(単位: 兆円)



(注) 平成13年度までの税額は決算額、平成14年度及び平成15年度は決算見込額である。

負担水準の分布の変化（平成9年度～15年度）



税負担を下げている土地の割合は増加する一方、引上げている土地の割合は大きく減少。

※1 オフィスビル用地など住宅用地以外の宅地（商業地等）の例
 ※2 本表の大都市には、さいたま市は含まれていない。

大都市における固定資産税収（土地）の増減率

土地分の税収は、地価下落の影響等により、全国では5年連続、大都市では8年連続減

		(単位: %)							
年		H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13	H13→H14 (決算速報値)	H14→H15 (見込)	H15→H16 (見込)
分類・都市名									
全 国 計		1.7	1.3	1.2	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 2.2
大 都 市 計		▲ 0.2	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 4.6	▲ 2.9	▲ 6.4	▲ 2.7	▲ 2.3
札 幌 市		0.5	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 9.7	▲ 2.5	▲ 4.7	▲ 3.0	▲ 1.5
仙 台 市		2.3	▲ 0.6	▲ 2.5	▲ 6.6	▲ 4.0	▲ 7.9	▲ 8.3	▲ 6.0
千 葉 市		3.5	0.7	▲ 0.0	▲ 3.4	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 2.6	▲ 5.1
特 別 区		▲ 1.6	▲ 4.2	▲ 1.0	▲ 4.6	▲ 1.6	▲ 7.6	▲ 1.7	▲ 1.7
川 崎 市		1.7	1.1	1.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 4.5
横 浜 市		0.1	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 3.3	▲ 2.4	▲ 4.5	▲ 4.3	▲ 3.3
名 古 屋 市		1.4	0.1	0.0	▲ 4.8	▲ 1.6	▲ 3.6	▲ 2.7	▲ 1.7
京 都 市		2.6	▲ 0.2	0.6	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 3.4	▲ 2.1	▲ 2.1
大 阪 市		▲ 2.4	▲ 4.1	▲ 1.6	▲ 8.3	▲ 9.6	▲ 10.4	▲ 4.0	▲ 5.7
神 戸 市		4.8	1.2	▲ 0.7	▲ 2.9	▲ 3.8	▲ 6.9	▲ 6.3	▲ 8.1
広 島 市		2.9	0.7	▲ 0.2	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 4.7	▲ 4.6	▲ 6.1
北 九 州 市		▲ 0.0	1.2	0.9	▲ 1.4	▲ 0.3	▲ 1.7	▲ 3.3	▲ 0.9
福 岡 市		2.7	1.4	0.5	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 3.3	▲ 1.4	▲ 3.1

(注) 1 H13までは決算額、H14は決算速報値(H15. 9現在)である。
 2 H15、H16については見込みである。(精査の結果、数値が異動する場合がある。)
 3 さいたま市は除いてある。

固定資産税・都市計画税の条例減額制度の創設

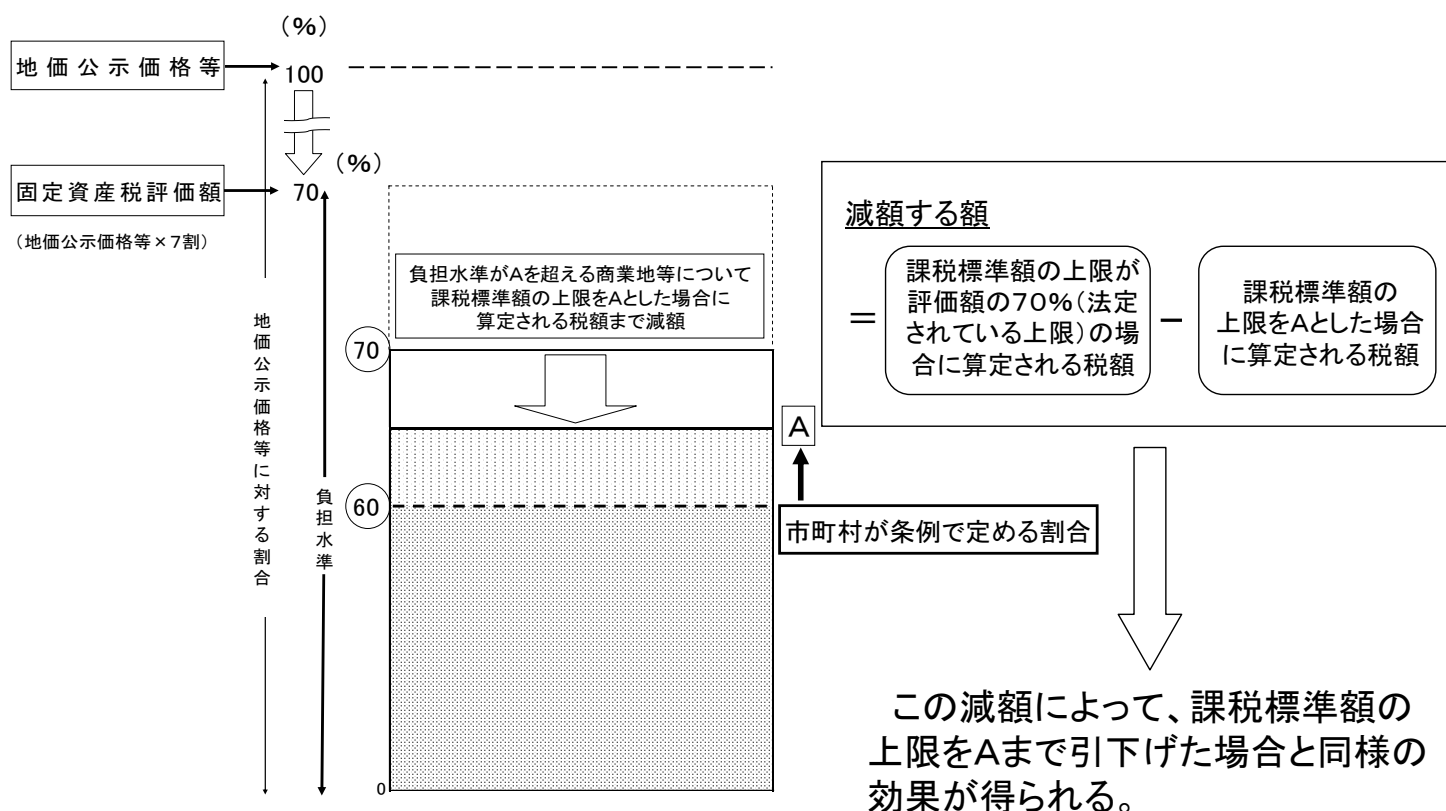
◎ 負担水準の高い商業地等について、条例により税額を減額できる仕組みを次のとおり創設する。（平成１６年度及び平成１７年度の措置）

○ 商業地等に係る固定資産税について、課税標準額の上限が評価額の７０％（法定されている上限）の場合に算定される税額から、地方公共団体の条例の定めるところにより、６０％から７０％の範囲内で条例で定める割合とした場合に算定される税額まで減額することができる仕組みを創設する。

この減額措置によって、実質的に、６０％から７０％の範囲内で条例で定める割合まで課税標準額の上限を引下げた場合と同様の効果が生じる。

なお、都市計画税にも同じ仕組みを創設する。

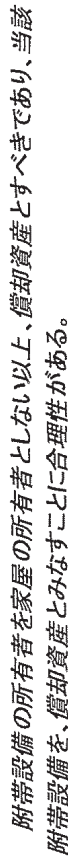
商業地等に係る固定資産税の条例減額制度のしくみ



2 考方

家屋の所有者以外の者が取り付け、かつ、付合により当該家屋の所有者が所有することとなった附帯設備については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産に限

- 【第343条第9項における附帯設備のイメージ（部分が適用対象）】



3 頂事真留

- (1) 本規定の適用は各市町村の判断によるものであり、適用する場合には条例の制定が必要である。
- (2) 本規定は、所有者及び資産区分が変更される重要なものであり、納税義務者への周知徹底等が不可欠であるため、適用する市町村にあつては、その適用時期について慎重に検討する必要がある。
- (3) 非事業用の家屋の附帯設備の取扱いとは従前のとおり。

注:「償却資産」は、当該資産が事業用の場合である。

宅地の負担調整措置に係る主な論点

平成14年6月の政府税制調査会の答申において「負担水準の均衡化については平成9年度以降ある程度進展しつつあるが、依然として地域や土地によって相当のばらつきが残っており、今後、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況を踏まえ、負担の均衡化・適正化を更に一層促進する措置を採る必要がある」とされている。

基本的考え方

- 税負担の公平の観点から、負担水準の均衡化を実現する必要。
負担水準の均衡化は、地方分権時代における固定資産税制の実現にも寄与。

※ 地方分権時代においては、受益と負担の関係を明確なものとするため、税率が各市町村及び各納税者の実際の税負担の水準を示すことが当然に期待される。

論点① 負担水準の均衡化までの期間をどの程度とするか。

※ 例えば、現行の負担調整措置は、負担水準 8 % の土地が据置ゾーンに達するまで 3 6 年。

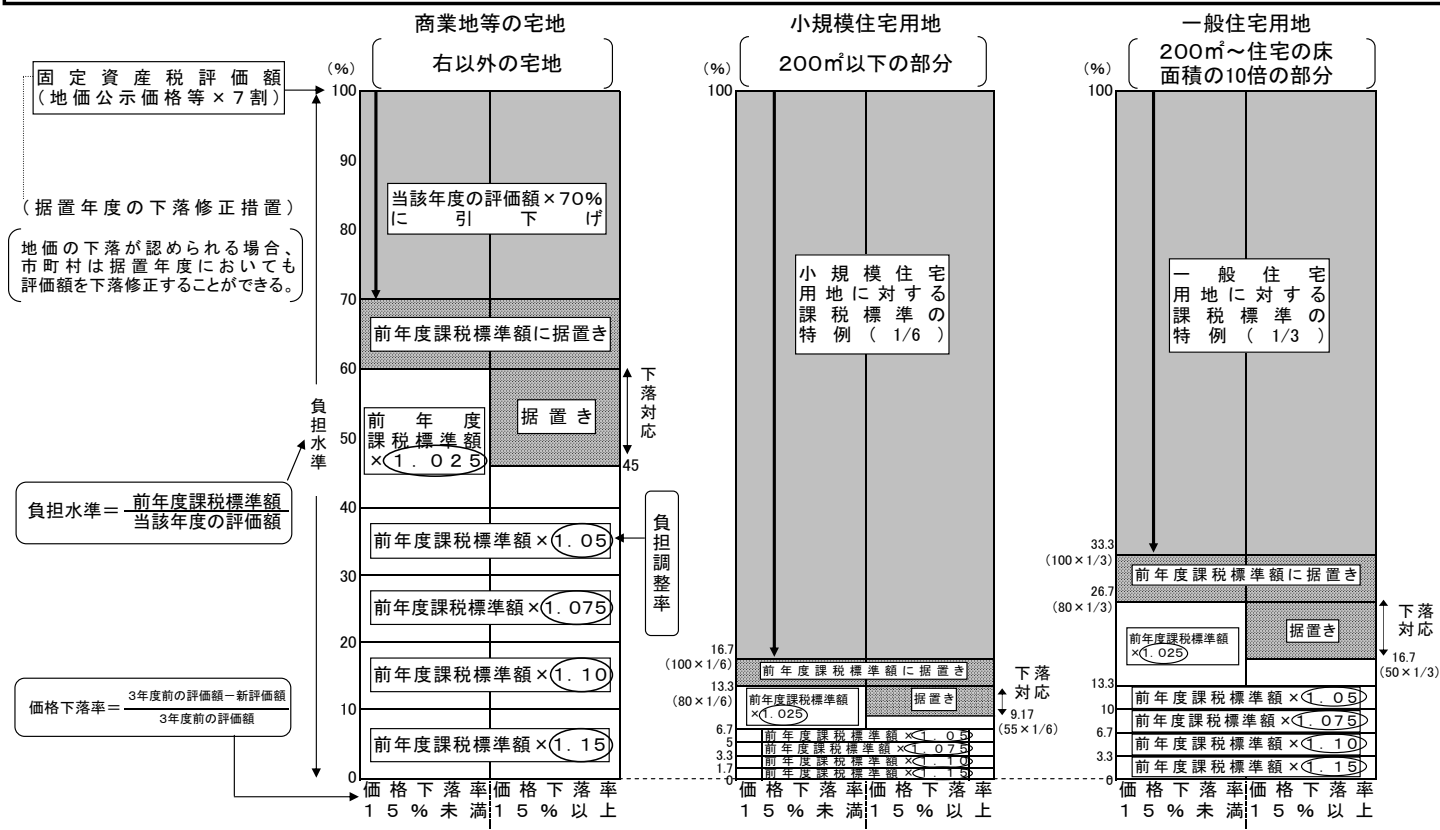
論点② 負担水準を均衡化させるための具体案として何が考えられるか。

※ H14年度の本研究会では以下のような具体案が提示されている。

- ア 負担調整率の大幅な引上げ
イ あるべき負担水準との開差を埋めていく措置（開差は正措置）の導入
ウ 負担水準の下限を設定する措置（底上げ措置）の導入
エ 下落対応措置や据置ゾーンの廃止

商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）

前年度課税標準額が当該年度の評価額のどの水準(負担水準)にあるかに応じて、当該年度の課税標準額が決まるしくみ

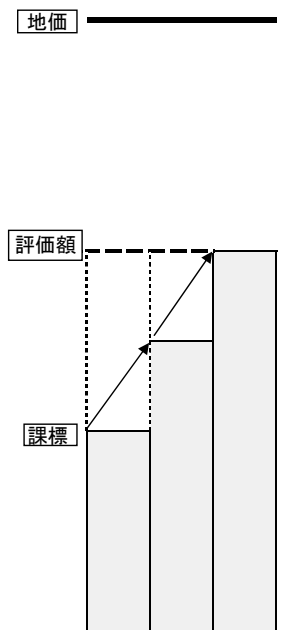


現行の負担調整措置の留意点

- 負担水準の均衡化には、長期間かかる
→均衡化の実現までに長期間を要するのは、課税の公平の観点から問題
- 負担調整措置の適用により、免税点未満になっている土地が存在
→負担調整措置により固定資産税の負担を免れている問題
- 負担水準のばらつきにより、地方交付税の配分の公平(基準財政収入額は、課税標準額を基に算出)が問題
→財政上の均衡の必要性
- 地価下落期には自然に負担水準が均衡化するが、地価上昇期には、自然に負担水準が拡散
→地価上昇局面に負担水準を均衡化させることは困難

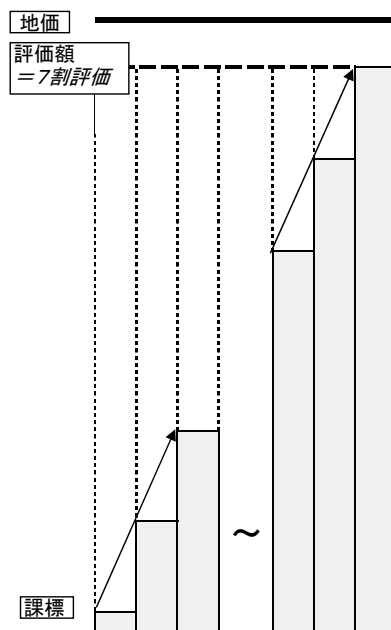
過去の負担調整措置の考え方

平成6年度以前の基本的な考え方



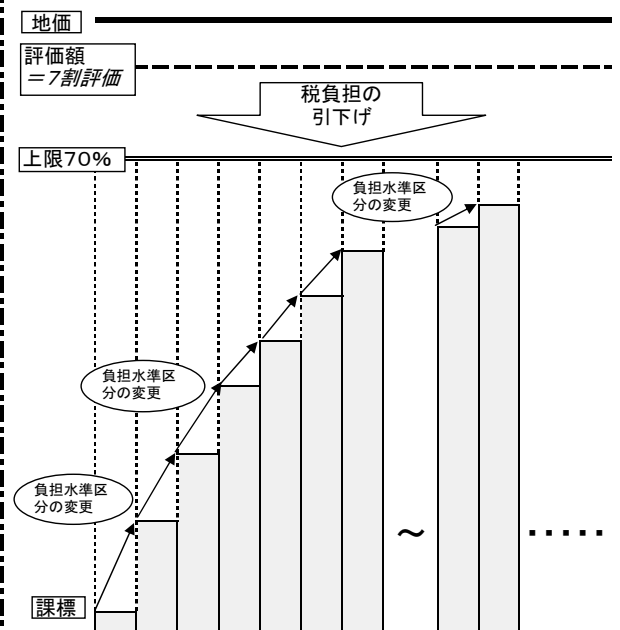
原則評価替え後3年で
価格＝課税標準となる仕組み

平成6年度～平成8年度までの基本的な考え方



価格と課税標準の差に応じて、
毎年一定率(12年程度で
価格＝課税標準)の負担調整措置

現行の負担調整措置の考え方



負担水準の区分毎に異なる負担調整率
例えば負担水準5%の土地が均衡化するまで
39年必要

負担水準の均衡化についての試算（商業地等）

数(商業地等)

負担水準	必要年数	左の負担水準未達の土地の割合 (課税標準額ベース)
55% (1.025)	4年	18.4%
45% (1.025)	12年	5.4%
35% (1.05)	19年	1.1%
25% (1.075)	24年	0.2%
15% (1.1)	31年	0.0%
8% (1.15)	36年	
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。
 4. 「左の負担水準未達の土地の割合」は、平成16年度ベースの試算による。

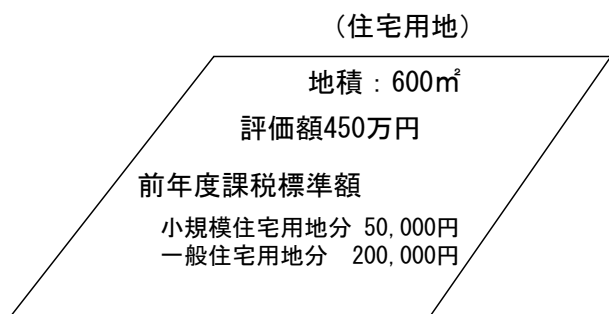
○ 負担調整措置の適用により、免税点未達になっている土地が存在

(免税点制度)

土地については、負担調整措置適用後の課税標準額が30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができないこととする制度。

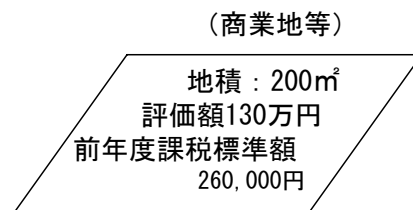
○全国の宅地（非課税の土地を除く）のうち、地積ベースで免税点未達のものは2.0%
 (負担水準が低い土地に集中しているものと考えられるが、免税点未達の土地について負担水準別の統計はとっていない。)

○免税点未達となる土地の例



(負担水準20%)

当該年度課税標準額
 小規模住宅用地分 $50,000円 \times 1.075 = 53,750円$
 一般住宅用地分 $200,000円 \times 1.075 = 215,000円$
 合計 = 268,750円 < 300千円未達



(負担水準20%)

当該年度課税標準額
 $260,000円 \times 1.075 = 279,500円 < 300千円未達$

○ 負担水準のばらつきにより、地方交付税の配分の公平（基準財政収入額は、課税標準額を基に算出）が問題

〔 基準財政収入額の算定方法 〕

$$\text{基準財政収入額} = \text{課税標準額} \times 1.4\% \times \text{徴収率} \times 0.75$$

課税標準額は、負担水準に応じた負担調整措置等を講じた後の課税標準額（＝実際の課税のベースとなる課税標準額）

負担水準が高い市町村

→住民の固定資産税負担が相対的に重く、地方交付税の配分が相対的に少ない。

負担水準が低い市町村

→住民の固定資産税負担が相対的に軽く、地方交付税の配分が相対的に多い。

地 価 の 動 向

○住宅地は6年ぶりに下落幅が縮小し、商業地は2年連続して下落幅が縮小した。
○地方圏においては、住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は昨年と同じ下落幅であった。
○三大都市圏においては、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。
○東京都区部を中心とした地価の下げ止まりの傾向が、他の圏域の中心都市にも一部現れてきている。

都道府県別地価変動率

		9	10	11	12	13	14	15	16
住宅地	全国	△1.6	△1.4	△3.8	△4.1	△4.2	△5.2	△5.8	△5.7
	三大都市圏	△2.8	△2.2	△5.7	△5.9	△5.6	△6.5	△6.5	△5.7
	東京圏	—	—	—	—	△5.8	△5.9	△5.6	△4.7
	大阪圏	—	—	—	—	△6.7	△8.6	△8.8	△8.0
	名古屋圏	—	—	—	—	△1.9	△4.4	△5.6	△4.9
	地方圏	△0.4	△0.6	△1.9	△2.3	△2.8	△4.0	△5.1	△5.7
商業地	全国	△7.8	△6.1	△8.1	△8.0	△7.5	△8.3	△8.0	△7.4
	三大都市圏	△11.5	△7.5	△10.2	△9.6	△8.3	△8.5	△7.1	△5.8
	東京圏	—	—	—	—	△8.0	△7.4	△5.8	△4.5
	大阪圏	—	—	—	—	△11.0	△11.3	△10.2	△8.8
	名古屋圏	—	—	—	—	△5.6	△8.1	△8.0	△6.0
	地方圏	△5.4	△5.1	△6.8	△7.0	△7.0	△8.1	△8.7	△8.7

東京都区地価変動率

		9	10	11	12	13	14	15	16
住宅地	千代田区	△22.9	△4.8	△5.4	△3.8	△1.7	△1.2	△0.4	1.0
	港区	△11.0	△1.9	△4.1	△3.1	0.3	0.1	0.0	0.5
	渋谷区	△5.2	△0.7	△4.5	△2.8	△0.2	0.0	0.2	0.3
商業地	千代田区	△19.8	△3.0	△7.0	△5.8	△6.4	△6.9	△4.0	△2.0
	港区	△15.2	△5.7	△8.4	△7.3	△4.3	△2.1	△2.1	△1.3
	渋谷区	△3.4	△3.4	△9.6	△5.6	△1.9	△0.3	0.3	0.8

注) 変動率は地価公示によった。

住宅用地特例について

現状認識

住宅用地の負担調整スキームは、商業地等の負担調整スキームと異っており、課税のしくみを複雑にしている。また、住宅用地の特例率は、商業地等と比較して過大である、との指摘がある。



基本的考え方

住宅用地のあるべき税負担水準について検討すべきではないか。

また、簡素で分かりやすい課税のしくみを実現する観点から、商業地等の負担調整スキームと同一にすべきではないか。

留意点

住宅用地特例は、負担調整スキームと一体化しているため、評価替え年度に見直す必要がある。

現行住宅用地の特例措置概要

区 分		土地の利用状況と面積区分		本則課税 標準額
住宅 用地	小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6 (都計は1/3)
	一般住宅用地		200㎡を超える部分（家屋の床面積の10倍まで）	価格×1/3 (都計は2/3)
非住宅用地		住宅以外の敷地や空き地		価格

これまでの経緯

年度	改 正 内 容
昭和48年度	○固定資産税の住宅用地特例創設（特例率1/2） （家屋の床面積の10倍要件、併用住宅の場合の算入率は、現行と同様。）
昭和49年度	○200㎡までの住宅用地に対し、固定資産税の小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）
平成5年度	○固定資産税の住宅用地特例拡充（特例率1/4→1/6、1/2→1/3） ○都市計画税の住宅用地特例創設（特例率：小規模1/3、一般2/3）

負担水準の均衡化促進に関する措置について

底上げ措置等の導入

- 負担調整率の引き上げ
負担調整率を大幅に引き上げ、負担水準を収れんさせる。
- あるべき負担水準との開差を是正する措置
あるべき負担水準による課税標準額と実際の課税標準額との開差を一定期間で埋める。
- 負担水準に下限を設定（底上げ措置）
負担水準が低い土地について一定水準まで引き上げる。

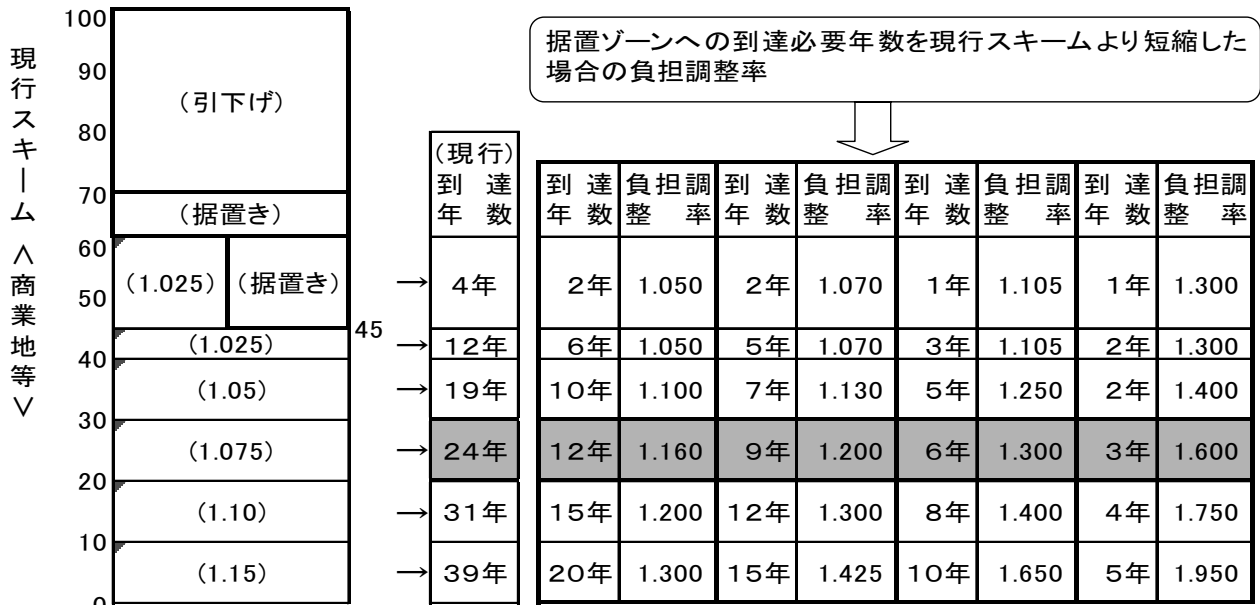
下落対応措置の廃止

据置ゾーンの廃止

1. 底上げ措置等の導入

① 負担調整率の引き上げ

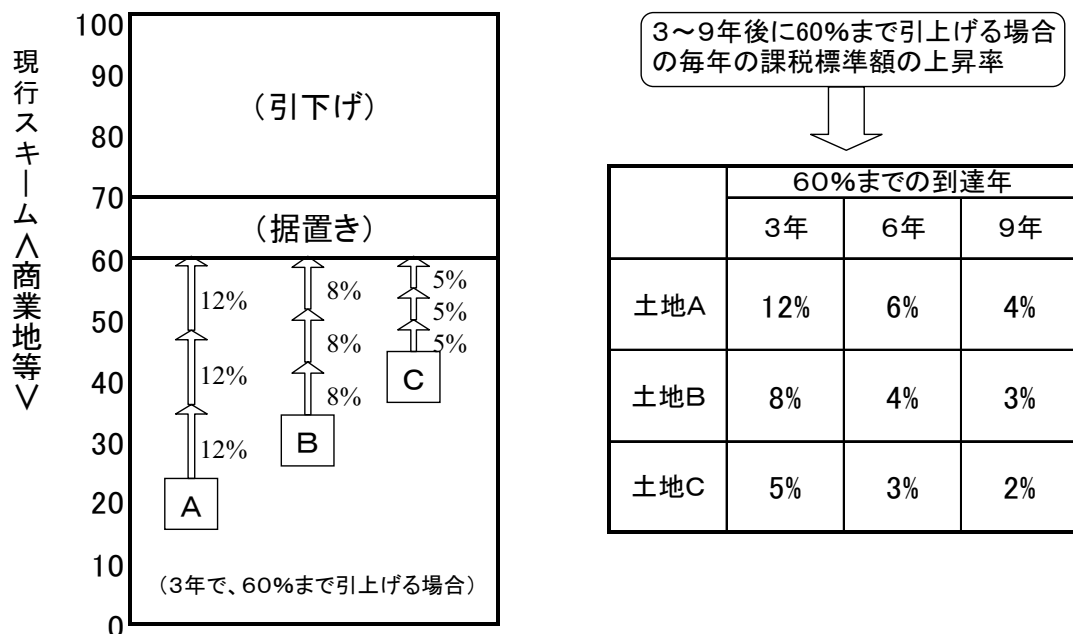
負担調整率を大幅に引き上げ、負担水準を収れんさせる。



(留意点)・上記は地価の下落を見込んでいないもの。地価下落が進めば、到達年数は当然短縮されることとなる。
・均衡化達成までの年限を一定期間とする場合、全体の負担調整率を低く抑えるためには、負担水準の下限設定を併せて行う必要があるか。

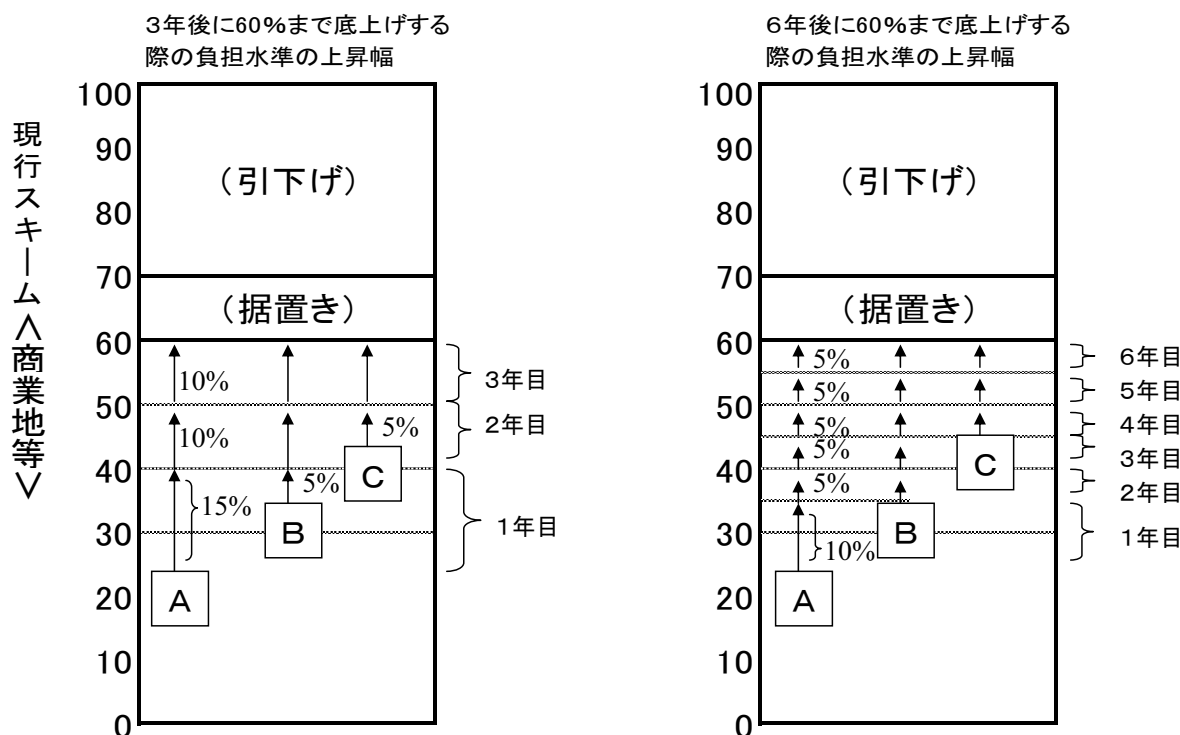
② あるべき負担水準との開差を是正する措置

個々の土地について、あるべき負担水準による課税標準額と実際の課税標準額との開差を一定期間で埋める。



(留意点)地価下落による評価変動に応じて毎年度是正率を見直すことも理論上可能だが、極めて複雑な制度となる。したがって、当初年度の負担水準で当該土地に係る調整率(上昇率)を固定することが必要。2基準年度(6年)以上にわたる場合、途中の基準年度で調整率を見直すことになるか。(上記右図は地価の下落を考慮せず。)

③ 負担水準に下限を設定(底上げ措置)
負担水準が低い土地について一定水準まで引き上げる。



(留意点)底上げ措置の導入は、基本的には1回ないしは3回程度の措置か。6ないし9回行う方式は、調整率方式と実質的に同じと考えられる。

過去の負担調整措置の例

区分		4 8 年 度	4 9	5 0
固 定 資 産 税	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)	小住 規宅 模用 地 ① 49価格×1／4 ② 48課標 のいずれか少ない額 一般 住 宅 用 地 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。	4 9 課標に据え置き 5 0 価格×1／2
	個非 住 宅 用 人 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 5 0 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。
	法非 人住	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 8 年 度～5 0 年 度 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	

上記①から③の措置におけるメリットとデメリット

	メリット	デメリット
負担調整率の引き上げ	○ これまでで定着してきた現行制度と同様の措置である。 ○ 負担水準に応じたきめ細やかな負担調整が可能。	○ 負担水準が極めて低い土地については高い負担調整率を設定する必要がある（過去最大は1.4） ○ 高い負担調整率を設定しても、次期評価替えて評価額が上昇する土地については、また負担水準が下がる。（一定期間内に全ての土地について均衡を達成させることを制度的に担保できない。）
開差是正措置の導入	○ 負担水準に応じたきめ細やかな負担調整が可能。	○ 複雑な措置となる。（納税者への説明。各団体の電算システムの負荷等） ○ 初年度以降の地価下落に伴う負担水準の変動を織り込むことが困難。
底上げ措置の導入	○ 説明が容易である。 ○ 負担水準を一定の幅に確実に収れんできる。	○ 現行制度に比べるときめ細やかな調整は困難。 ○ 個々の土地について、単年度の引上げ幅が相対的に高くなる。（特に、現在負担水準の低い土地については、初年度大幅な引き上げが必要。） ○ 基本的には1回ないしは数回限りの措置である。

2. 前年度課税標準額累乗方式の見直し

現行の負担調整措置は、「負担水準」と「価格下落率」の区分に応じた「負担調整率」を「前年度課税標準額（比準課税標準額）」に乗じる形式。当該年度の「評価額」は負担水準にのみ反映。

簡素で分かりやすい課税の仕組みを実現するため、当該年度の評価額に基づき課税する仕組みを実現すべきではないか。

前提条件

- ① 負担水準が均衡化していないため、激変緩和のため、負担水準に応じて課税標準額が決定されるスキームとする必要。
- ② 負担水準を均衡化するため、あるべき負担水準に近づいていくスキームとする必要。

【留意点】

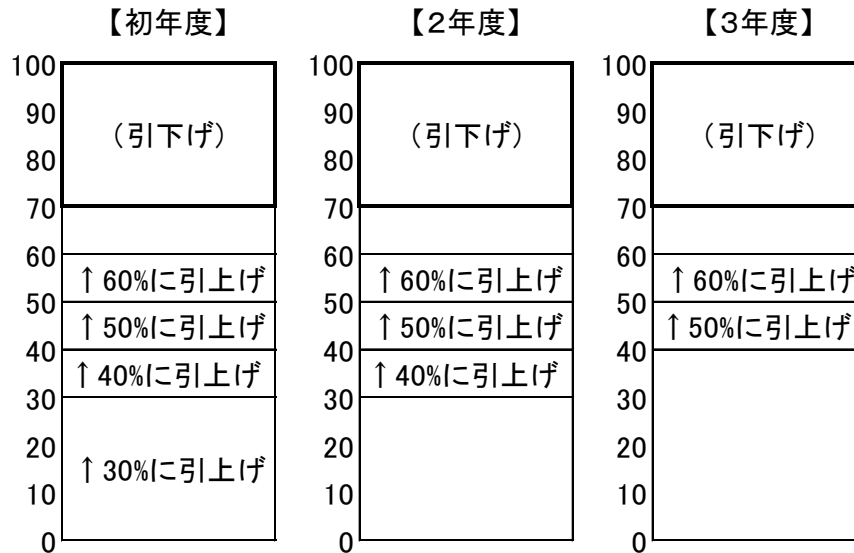
現在のスキームにおいても、商業地等で負担水準が0.7を超えるものについては、評価額に基づく課税が実現されている。また、負担水準が低い土地について底上げ措置を導入する場合には、底上げ措置の適用を受けるものについては、評価額に基づく課税が実現される。

評価額に一定割合（負担水準に応じた割合）を乗じて当該年度の課税標準額を求めるスキームが考えられる。イメージ図は次ページ。

評価額を課税標準額の直接の算出基礎とするスキームのイメージ（試案）

負担水準	負担調整
50%～60%	評価額×0.6
40%～50%	評価額×0.5
30%～40%	評価額×0.4
30%未満	評価額×0.3

- ・ 計数は、あくまで例示
- ・ 5%刻みにすること、据置ゾーンを設定すること等のバリエーションは考えられる。



現行の負担調整措置とのメリットデメリット比較表

	メリット	デメリット
前年度課税標準額ベース (現行の方式)	○ 長年定着してきたしくみである。 ○ 個別の土地の負担水準に応じたなだらかな負担調整が可能。	○ 評価額が負担水準にしか反映されないため、納税者に分かりづらい。
当該年度評価額ベース (前ページの試案による)	○ 税額が評価額に直結するため、簡素で納税者に分かりやすい。 ○ 市町村の負担を軽減できる。	○ 個別の土地の前年度課税標準額を用いず、一定の幅ごとに負担調整を行うため、現行に比べるときめ細かくない。(幅の前後で税負担の上昇額が異なる。) ○ 据置ゾーンの取扱い。

3. 均衡化を達成するまでの期間について

① 過去の制度における負担調整率との関係（過去最大で1.4、7割評価導入前の負担調整率は基本的に最大1.3）。

② 均衡化促進措置による納税者の負担増との関係。

※ 負担水準40%～50%の納税者の初年度負担増
均衡化まで3年＝約4.7万円 6年＝約1.6万円 9年＝約1.1万円
負担水準10%～20%の納税者の初年度負担増
均衡化まで3年＝約3.9万円 6年＝約2.1万円 9年＝約1.5万円
※ 一人あたりの税負担額をもとに試算

③ 地価の動向（あまり長期に設定すると上昇期が到来した場合に問題となるのではないか）や評価替えとの関係（連動する年数にすべきではないか）。



1～3基準年度期間でどの程度の期間で均衡化を達成すべきか。

4. 負担水準の低い団体について

○ 過去からの経緯により、特定地域や、一部の離島については、負担水準が低くなっている土地が多く存在。

○ ただし、離島ではない市町村もあり、これらの団体の事情は定かではないが、中には、大規模開発等が行われた結果として周辺土地価格が上昇したことが要因となっている団体もある模様。

負担水準の均衡化を促進するに当たり、税負担の上昇が高いこれらの土地（市町村）についてどのように取扱うべきか。

（場合によっては、激変緩和措置を行うなど、別途のスキームも組み合わせることを考える必要があるか。）

商業地等における負担水準の分布状況（平成16年度・団体数）

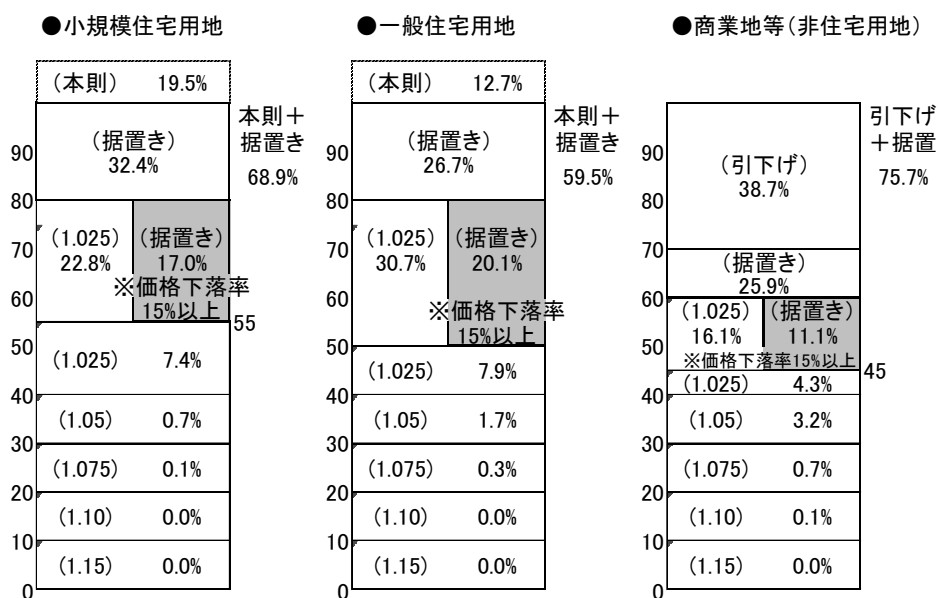
（単位：団体数）

	10.0%以上 20.0%未満	20.0%以上 30.0%未満	30.0%以上 40.0%未満	40.0%以上	合 計
北海道	1	3	13	195	212
東京都	2	1		35	38
福井県		2	7	26	35
徳島県		2		48	50
長崎県		1		78	79
沖縄県	2	17	22	11	52
その他			99	2,620	2,719
合 計	5	26	141	3,013	3,185
割 合	0.2%	0.8%	4.4%	75.7%	100.0%

5. 下落対応措置の廃止

著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置（下落対応措置）は、負担水準の均衡化の観点に矛盾し、負担調整措置を複雑化

＜下落対応措置の内容（下記図の網掛け部分）（％は平成15年度の課税標準額ベースの分布）＞



※項目ごとに四捨五入しているため、積み上げが100%とならない場合や計が一致しない場合がある。

※「価格下落率」＝（「3年度前の評価額」－「当該年度の評価額」）／「当該年度の評価額」×100

留 意 点

- 平成9年度税制改正時や平成12年度税制改正時と比較すると、税負担の引下げ措置の適用を受けている土地が多くなっており、下落対応措置を導入した理由である「地価が下落しているのに税収が増えている」という状況にはないものとなっている。
- 下落対応措置の負担水準の下限については、制度導入当時の商業地等に係る負担水準の全国平均を勘案したものであったが、現状と乖離。
（商業地等の負担水準の全国平均 平成9年度 45.0%、平成16年度 64.0%）
- 下落対応措置導入時には、適用対象は相対的に税負担が高い土地であったが、現在では相対的に税負担が低い土地に対して下落対応措置が適用されるようになっている。
- ただし、本措置の見直しにあたっては、地価下落の状況等経済情勢の変化の検証も必要。

〔下落対応措置の対象となっている土地の例〕

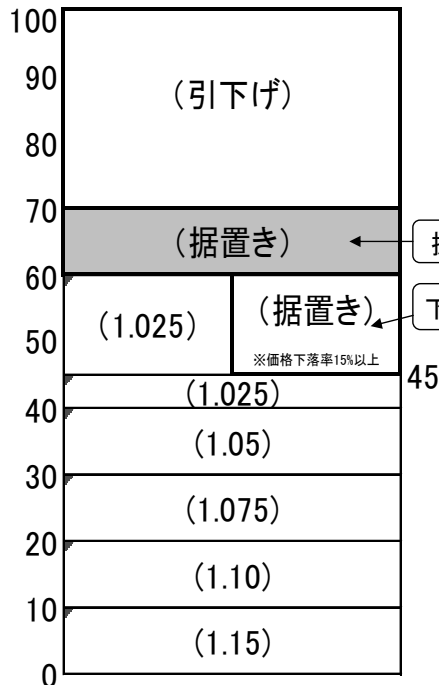
（単位：百万円、％）

	当該団体の H6負担水準	商業地等に係る課 税標準総額 A	下落対応据置の対象と なった課税標準総額 B	下落対応措置 の割合 B/A
A 市	63.0	482,928	227,905	47.2
B 市	63.5	269,469	118,244	43.9
C 市	66.6	370,764	116,341	31.4

6. 据置ゾーンの廃止

負担水準が一定程度高い土地について税負担の据置措置が講じられていることから、負担水準の低い土地の負担を引き上げることにより、負担水準は一定の幅に収れんするが、一点には収れんしないスキームになっている。

< 現行据置ゾーンの内容(商業地等:下落対応措置との区別) >



○ 留意点1
当面据置ゾーンを維持することとし、その下限である60%水準を目指して、均衡化を図ることとするか。

○ 留意点2
その場合、一定の均衡が達成された後も、 $\text{評価額} \times \text{一定係数} \times \text{税率}$ という分かりやすい税額算定の仕組みを採用しえない可能性がある。

○ 留意点3
一定の幅に収れんした後に、次のステップとして(地価及び税負担の状況を十分見極めながら)どのような均衡点を目指すべきか。

据置ゾーンに関する見解

据置ゾーンを廃止すべきとする見解	○ 最終的な負担水準が設定されていないと、どの負担水準にするための負担調整措置かが不明確ではないか。 ○ 収れんする負担水準に幅があるのは、税負担の公平の観点から問題ではないか。 ○ 評価額課税という簡素で分かりやすい税額算定の仕組みを採用するうえでの障害となる。
据置ゾーンを廃止する必要はないとする見解	○ 当面の暫定措置として一定の幅に負担水準が収れんしておけば負担水準の均衡化に資するのではないか。 ○ 地価下落が続く中で、負担水準が相当高い土地まであえて税負担を引き上げる必要があるのか。
条例減額制度において定める割合が、負担水準60%から70%の範囲内となっていることについて	○ 現行の負担調整措置は、負担水準60%から70%の範囲のものは据え置き、これより負担水準が高いものは課税標準額を引下げ、低いものは引上げて均衡化を図っており、この現行の負担水準の均衡化措置と矛盾しないようにしたため。

均衡化促進策のメリットとデメリット(再整理)

観 点	方 策	現行負担調整措置	負担調整率引上げ	開差是正措置	底上げ措置	係数課税方式
制度の簡素・透明性の度合		・これまで定着してきた制度。 ・評価額が税額に直結しない為、納税者からみれば複雑な制度。	・同 左 ・同 左	・負担水準の異なる土地毎に全て引上げ率が異なるため複雑な制度となる。	・一度限りの場合は、説明が容易。 ・複数回実施する場合は、調整率と併用せざるを得ない為、複雑な制度	・評価額から税額を直接導きだすことが可能な為、制度の透明性が高い。 ・据置ゾーンの取扱い如何によっては複雑な制度となる。
住民の納得感の度合		・税負担の上昇が続くことに対する不信感。 ・負担水準に応じた細やかな調整が可能。	・税負担の上昇が続くことに対する不信感は、年限等を明らかにすることで、一定程度解消可能か。 ・同 左	・複雑な制度の説明が可能であれば、個々の土地に応じた細やかな調整が可能。 ・負担水準の高い土地が早く上限に達してしまうという不公平感がない。	・底上げ水準の設定如何では、単年度の引上げ幅が大きくなる。 ・複数回実施する場合は、税負担の上昇程度が年によって大きく変動。	・税額の説明が容易。 ・一定の幅の調整となる為、細かさには欠ける。 ・税負担の上昇程度が年によって変動。
地価変動に対する制度の強度		・地価上昇地については、負担水準が低下するため、一定期間における均衡化が担保されない。 ・地価下落時には、均衡化される期間がある程度早まる。	・同 左 ・同 左	・一定期間での均衡化が確実に担保される。 ・一方で、地価下落に伴う負担水準の上昇を織り込むことは、制度が複雑になり困難。	・同左（調整率と併用の場合も同様）	・同 左
地域の実情に応じた措置の導入可能性		・制度が複雑になるため困難か。	・同 左	・年数の調整により可能。	・底上げ水準の設定により可能。	・制度が複雑になるため困難か。
その他留意点				・数年の為に市町村電算システムの大幅な変更が必要。		・数年の為に市町村電算システムの大幅な変更が必要。 ・農地に係る負担調整措置をどうするか。

均衡化促進の事例について(税負担額変化のモデル)

評価額 30 百万円の商業地等についてモデル計算（この例では地方県庁所在地にある地積200㎡程度の土地を想定）

	現行負担調整措置	負担調整率引上げ (負担水準 2.5% の土地が、 6 年で 6.0% に到達する スキーム)	底上げ措置 (・ 6 年後に 6.0% に到達 ・ 初年度 3.5% 迄引上、 以後毎年 5% 引上)
<ケース 1> ○負担水準 5.0 ○H16 税額 212 千円	○6.0%への到達年度 H23 (要到達年数 7 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 5,300円 (2.5%) H18 5,400円 (2.5%) H19 5,500円 (2.5%) H20 5,700円 (2.5%) H21 5,800円 (2.5%) H22 6,000円 (2.5%) H23 6,100円 (2.5%)	○6.0%への到達年度 H18 (要到達年数 2 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 17,600円 (10.5%) H18 19,400円 (10.5%)	○6.0%への到達年度 H22 (要到達年数 6 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 5,300円 (2.5%) H18 5,400円 (2.5%) H19 5,500円 (2.5%) H20 5,700円 (2.5%) H21 5,800円 (2.5%) H22 8,300円 (3.5%)
<ケース 2> ○負担水準 4.0 ○H16 税額 168 千円	○6.0%への到達年度 H32 (要到達年数 16 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 4,100円 (2.5%) H18 4,300円 (2.5%) H25 5,100円 (2.5%) H31 5,900円 (2.5%) H32 6,000円 (2.5%)	○6.0%への到達年度 H20 (要到達年数 4 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 17,600円 (10.5%) H18 19,400円 (10.5%) H19 21,500円 (10.5%) H20 23,700円 (10.5%)	○6.0%への到達年度 H22 (要到達年数 6 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 4,100円 (2.5%) H18 4,300円 (2.5%) H19 10,100円 (5.7%) H20 20,700円 (11.1%) H21 20,700円 (10.0%) H22 20,700円 (9.1%)
<ケース 3> ○負担水準 3.0 ○H16 税額 132 千円	○6.0%への到達年度 H37 (要到達年数 21 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 6,600円 (5.0%) H18 6,900円 (5.0%) H28 4,800円 (2.5%) H36 5,900円 (2.5%) H37 6,100円 (2.5%)	○6.0%への到達年度 H22 (要到達年数 6 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 33,000円 (25.0%) H18 17,300円 (10.5%) H19 19,100円 (10.5%) H20 21,200円 (10.5%) H21 23,400円 (10.5%) H22 25,800円 (10.5%)	○6.0%への到達年度 H22 (要到達年数 6 年) ○税の上昇額(上昇率：対前年) H17 12,700円 (9.6%) H18 20,700円 (14.3%) H19 20,700円 (12.5%) H20 20,700円 (11.1%) H21 20,700円 (10.0%) H22 20,700円 (9.1%)

注) 平成 17 年度以降の地価下落は見込んでいない。

住宅用地特例の見直し

現状認識

住宅用地の負担調整スキームは、商業地等の負担調整スキームと異なり、課税のしくみを複雑にしている。また、住宅用地の特例率は、商業地等と比較して過大である、との指摘がある。

基本的考え方

簡素で分かりやすい課税のしくみを実現する観点から、商業地等の負担調整スキームと同一にすべきではないか。また、住宅用地のあるべき税負担水準について検討すべきではないか。

留 意 点

住宅用地特例は、負担調整スキームと一体化しているため、評価替え年度に見直す必要がある。

現行の住宅用地特例について

1. 特例措置の概要

区 分		土地の利用状況と面積区分		本則課税 標準額
住宅 用地	小規模住 宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1／6 (都計税は1/3)
	一般住宅 用地		200㎡を超える部分（家屋の 床面積の10倍まで）	価格×1／3 (都計税は2/3)
非住宅用地		住宅以外の敷地等		価格

2. これまでの経緯

年度	改正内容
昭和48年度	○固定資産税の住宅用地特例創設（特例率1/2）（※1） （家屋の床面積の10倍要件、併用住宅の場合の算入率は、現行と同様。）
昭和49年度	○200㎡までの住宅用地に対し、固定資産税の小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）（※2）
平成6年度	○固定資産税の住宅用地特例拡充（特例率1/4→1/6、1/2→1/3）（※3） ○都市計画税の住宅用地特例創設（特例率：小規模1/3、一般2/3）（※3）

※1 住宅用地特例創設の考え方

昭和48年度税制改正によれば、すべての宅地等について昭和50年度において評価額に基づいて課税されることになるが、この場合特に住宅用地については、住宅政策上の見地からもその税負担について配慮する必要がある。（都市計画税については、すでに評価額課税が実現していたこと、目的税である性格等が鑑みられ、住宅用地特例が設けられなかったものと思料される。）

※2 小規模住宅用地特例創設の考え方

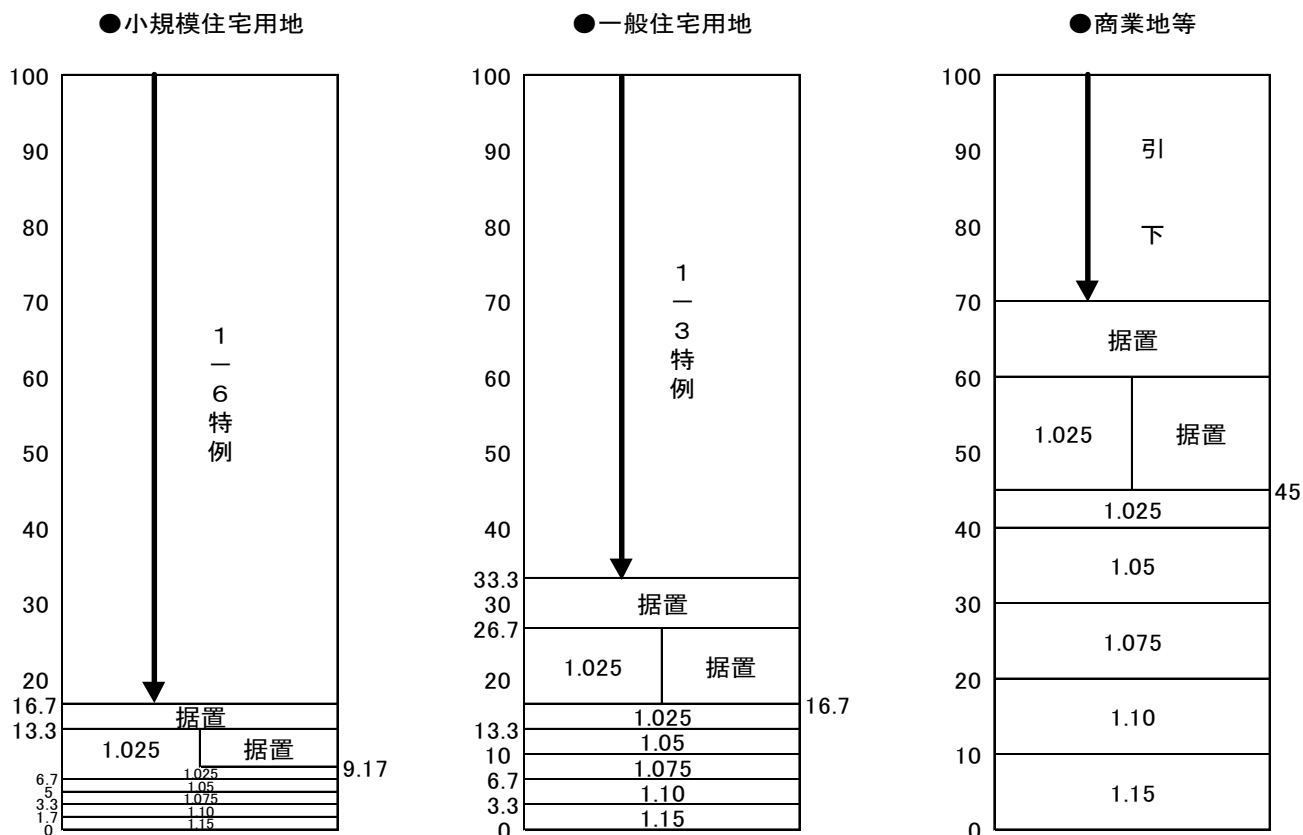
地価の上昇が著しかった大都市周辺の衛星都市等で税負担の伸び率がかなり急激に上昇したことを踏まえ、住民の日常生活に最小限必要とされる小規模の住宅用地についてはさらに負担を軽減。200㎡は、住宅統計調査による都市部における一戸建、長屋建住宅の平均敷地面積、不動産協会調査による一区画当たり分譲面積の首都圏平均を勘案（330㎡（100坪）との案もあったが、都市部での税収に配慮）。

※3 固定資産税の住宅用地特例拡充、都市計画税の住宅用地特例創設の考え方

平成6年の評価替えによって相当な評価の上昇が見込まれるが、住宅用地に係る税負担については特に配慮すべき。都市計画税も含めた総合的な税負担が適切なものとなるよう、都市計画税においても特例措置を創設（住宅用地に係る税負担の固定資産税との逆転現象にも配慮）。新たな特例措置の導入であることや減収などを配慮して固定資産税の特例措置の半分に。

(3) 住宅用地における負担調整措置

実質的な負担の水準で見た場合の負担調整スキームの比較（評価額を100とした場合）



視点 1

現行の住宅用地特例は過大なものとなっていないか。

※ 特に地価の下落が進行した現状を踏まえて再検証する必要があるか。

わが国税制の現状と課題（平成12年7月税制調査会）

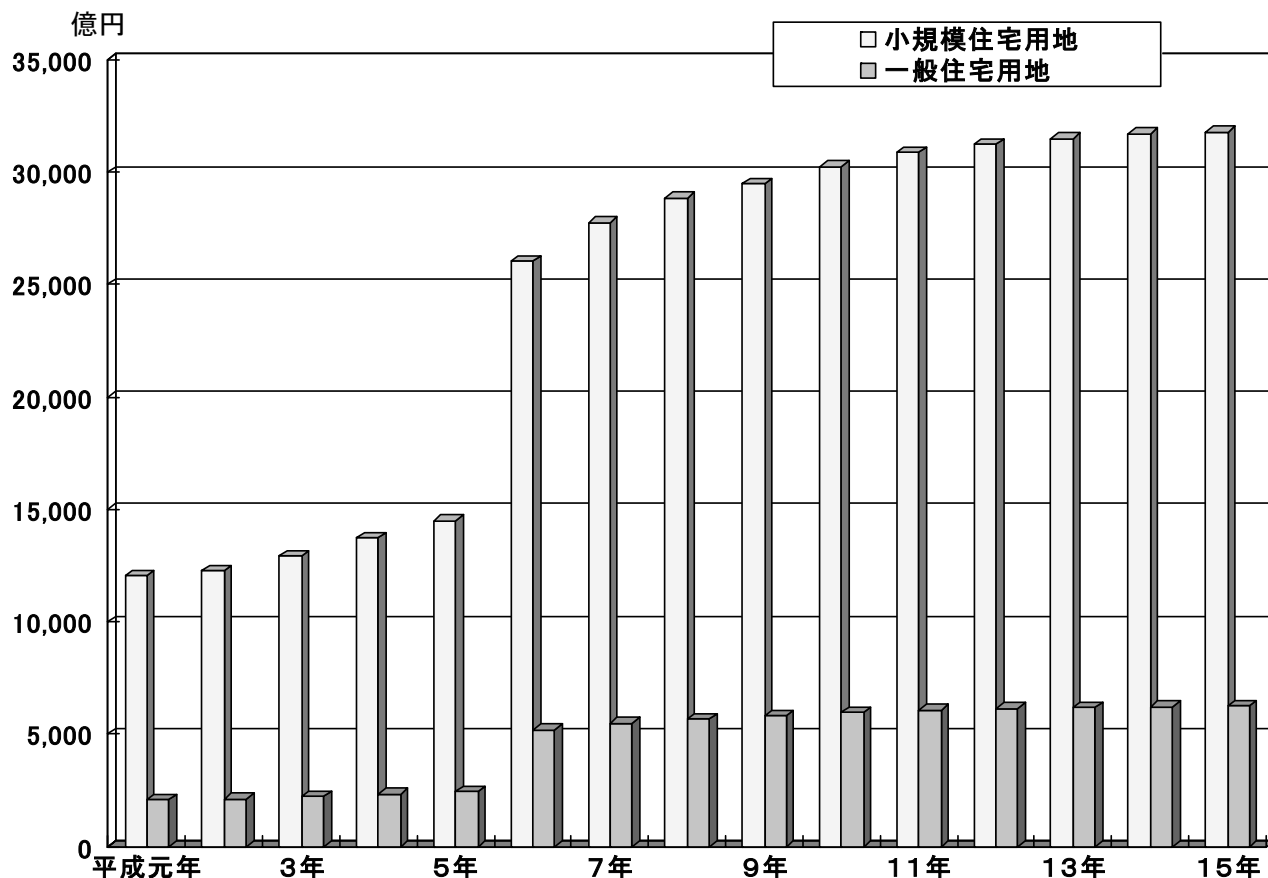
特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準（小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1）に戻すことについて検討する必要があります。

視点 2

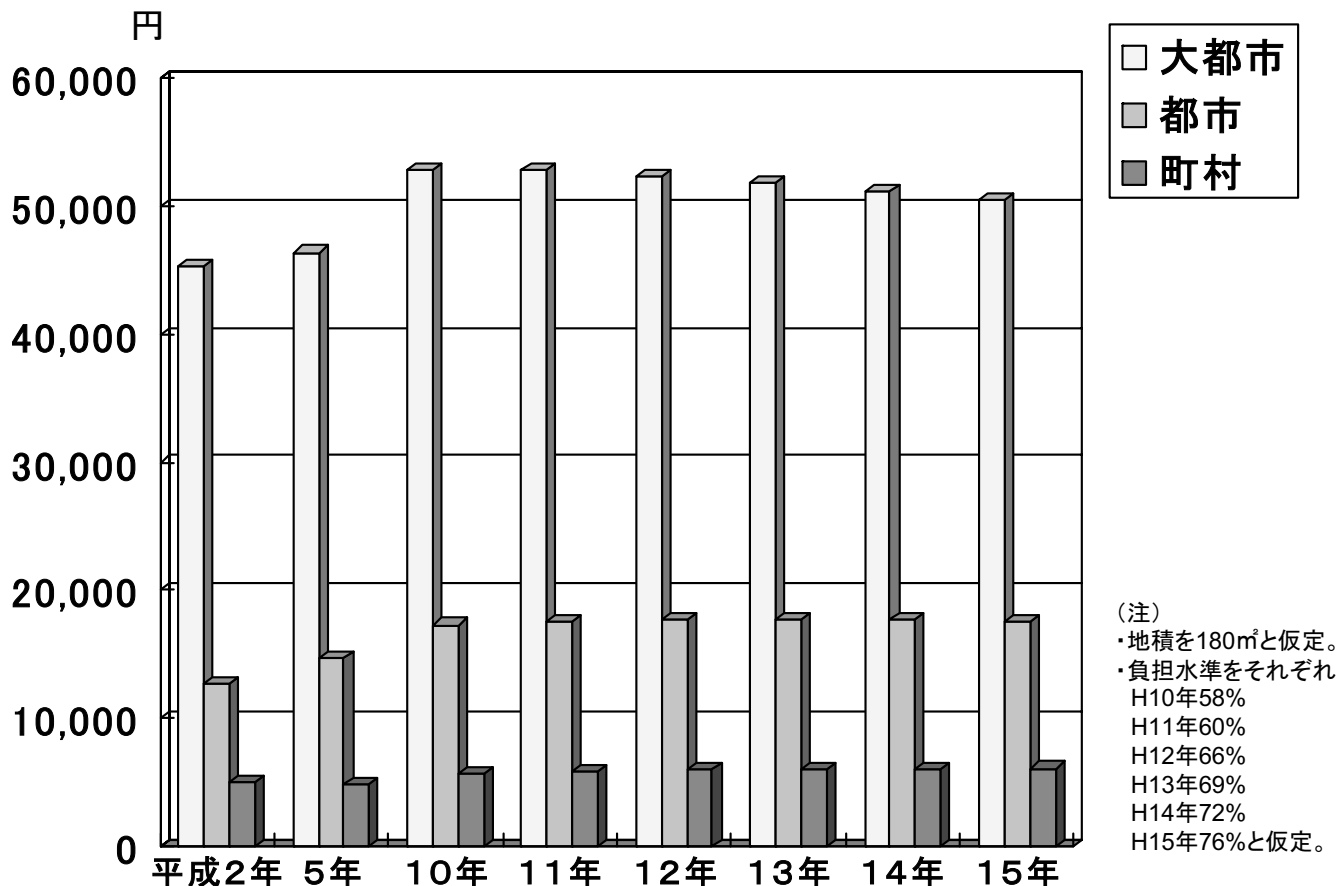
宅地の負担調整措置が複数存在することで複雑な制度となっていないか。

※ 納税者との関係においても、制度設計が複雑であることにより、負担軽減されている仕組みが理解されていないのではないか。

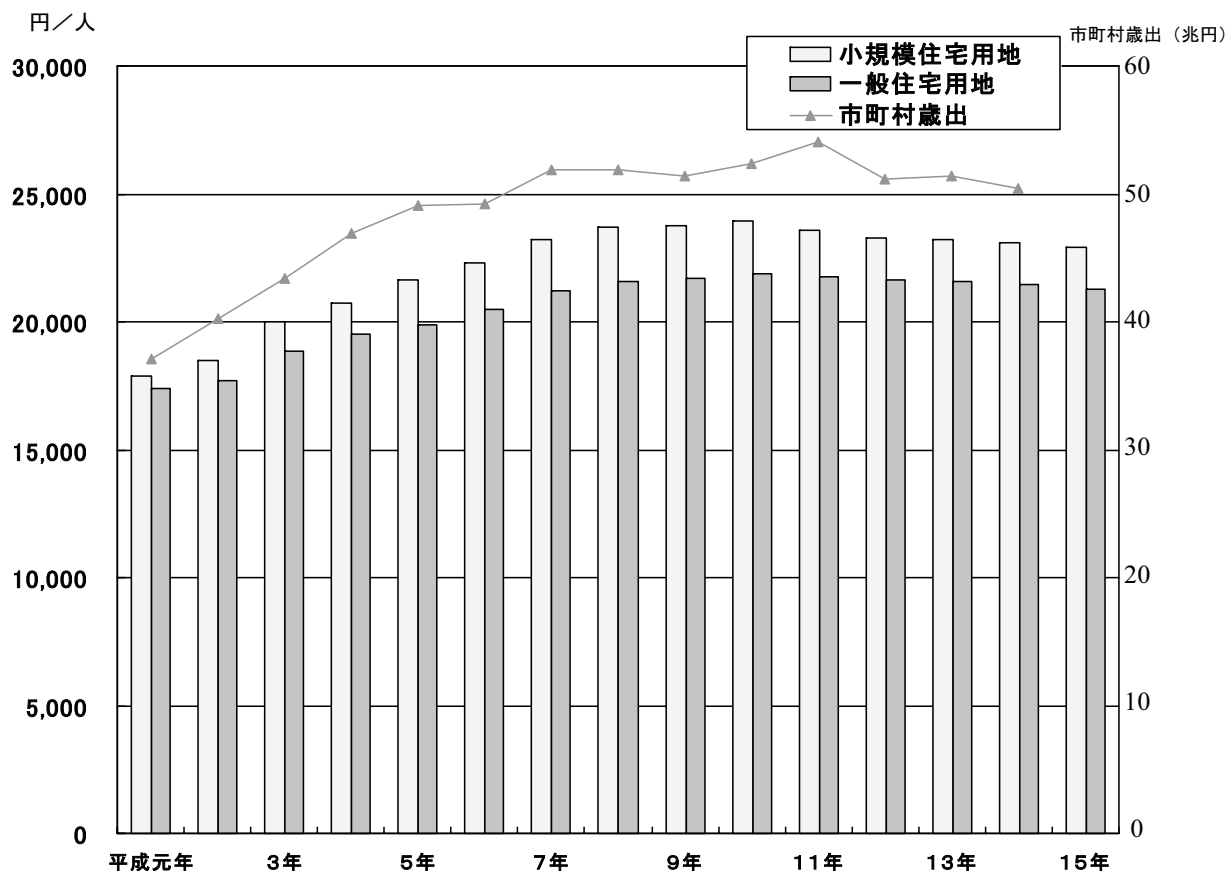
住宅用地に対する課税標準の特例による減収額の推移(粗い試算)



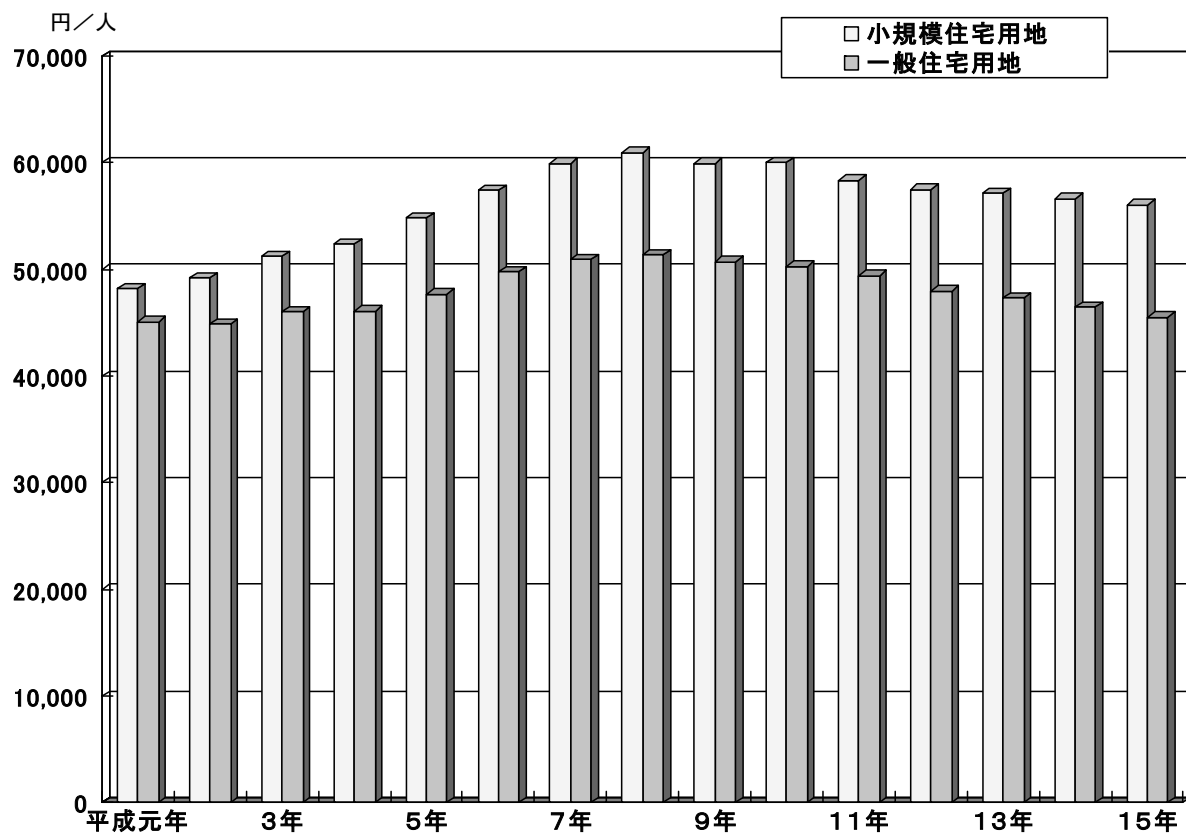
平均的な小規模住宅用地の固定資産税負担の推移(モデル計算)



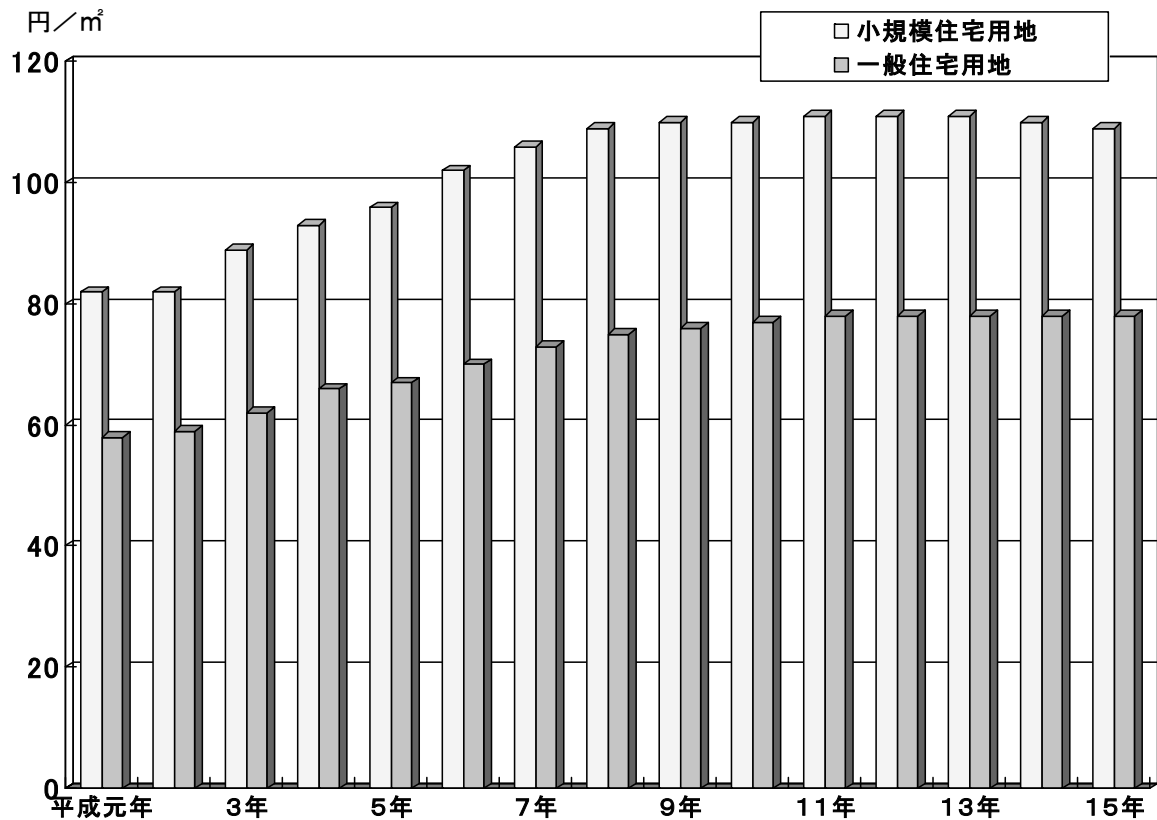
納税義務者一人当たりの住宅用地に係る税負担の推移(全国)



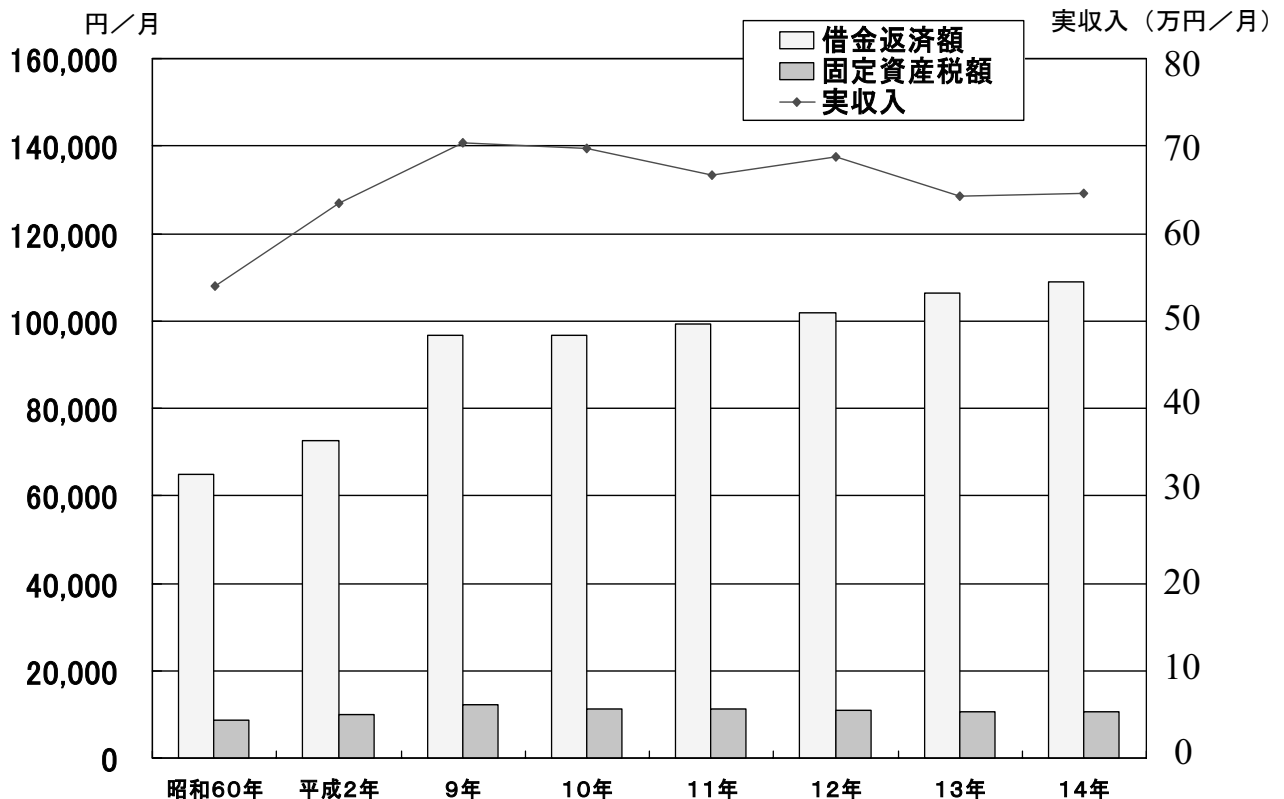
納税義務者一人当たりの住宅用地に係る税負担の推移(大都市)



単位(㎡)当たりの住宅用地に係る税負担の推移



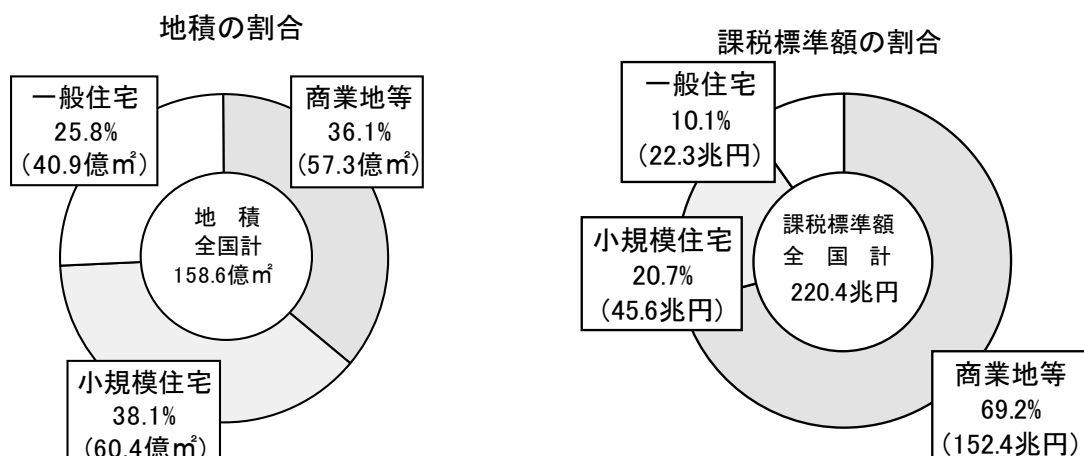
住宅保有に係る負担の推移



(注) 借金返済額及び実収入は「家計調査年報(総務省統計局)」、固定資産税額は「概要調書」から算出。

宅地に占める商業地等と住宅用地の割合

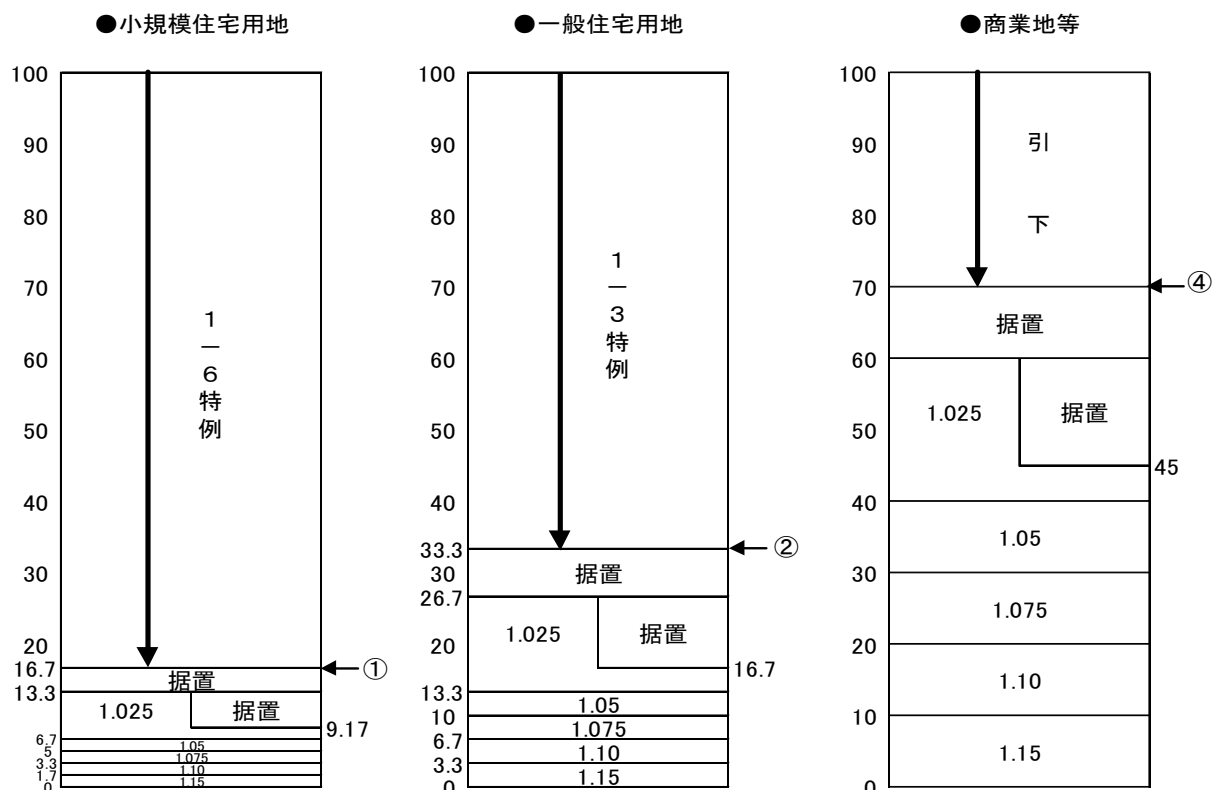
1. 税負担の水準からみた商住格差の分析



※ 平成15年度の分布

税負担の状況から、住宅用地に係る負担の水準は、商業地等に比べ過大な軽減がなされているのではないか。

2. 制度面からの商住格差の分析



一方で、小規模住宅用地、一般住宅用地、商業地等の税負担の上限の比率は、ほぼ 1 : 2 : 4 になっており、制度面からは、平成 6 年度の住宅用地特例拡充前の商住格差とほぼ一致

住宅用地特例に係る政令市等の意見

- 7割評価導入前より課税水準が低くなっており、適正な負担について検討すべきである。
- 7割評価導入時に設けられていなかった課税標準の上限が、商業地等にのみ設けられていることは、課税の公平性から問題である。
- 実質的に小規模住宅用地は商業地等の約4分の1程度の税負担となっており、小規模住宅用地については、これを見直す必要はない。
- 住宅用地の税負担は、商業地等に比べ低すぎるとの意見もあり、特例率を平成5年度以前の割合に戻す方を検討すべきである。
- 住宅用地の特例率の一本化について検討すべきである。
- 商業地等に対する税負担及び家屋に対する税負担と比較して、相対的に適正な負担といえないのではないか。
- 地価の下落傾向にある時期に、住宅用地特例の見直しによる税負担の増加は、市民の理解を得られない。

宅地の負担調整措置が複数存在することによる複雑性

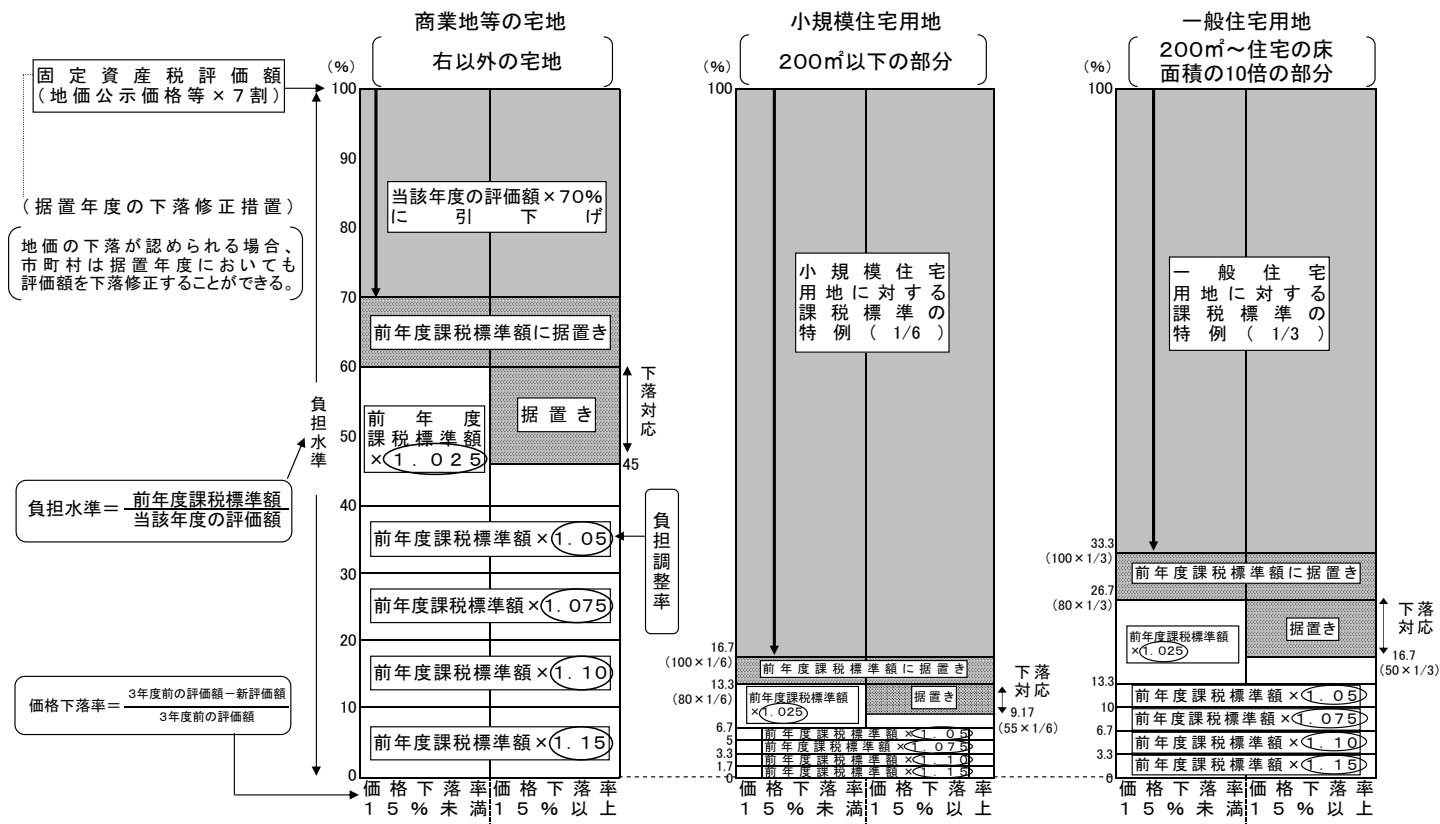
住宅用地と商業地等に係る負担調整措置については、特例率以外にも内容に差違が存在。

- 商業地等の負担調整措置と住宅用地の負担調整措置の相違点
- ・ 商業地等には引き下げゾーンが存在。（住宅用地には存在せず）
 - ・ 据置ゾーンの範囲が異なる。
 - ・ 下落対応措置の範囲が異なる。

	小規模住宅用地	一般住宅用地	商業地等
特 例 率	1／6	1／3	なし
負 担 調 整 率	同 ー		
負 担 水 準 の 上 限	な し		70%(16年度)
据 置 ゾ ー ン の 幅	80%以上100%未満		60%以上70%未満
下 落 対 応 措 置 の 幅	55%以上80%未満	50%以上80%未満	45%以上60%未満

このため、市町村から、職員の負担調整措置の理解や納税者への説明を困難にしている、との指摘がある。特例率が異なるのはやむをえないとしても、特例率以外の負担調整措置の内容は、住宅用地も商業地も同一にすれば、制度が簡素化し、納税者への説明も簡易になり、課税システムへの負荷も減少する、との意見が強い。

商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（平成15年度～平成17年度）



納税者理解の困難性

1. 現行の課税明細書において「住宅用地特例の適用の有無」は必須記載事項ではない

→ 多くの自治体で任意に特例適用の有無のみ記載しているものの、
どの程度の税負担の軽減がなされているかは明らかでない。

課 税 明 細 書

所有者名						
資 産	土地又は家屋の所在					地番又は家屋番号
地目又は種類	構 造	地積又は床面積	価 格	課税標準額	負担水準	軽減税額
			円	円		円

第25号の2様式記載心得

- 「資産」の欄には、土地又は家屋の別を記載すること。
- 「課税標準額」の欄には、法第349条の3、第349条の3の2、附則第15条、第15条の2、第15条の3又は第39条の規定の適用を受ける土地又は家屋にあつては、価格及び価格にこれらの規定に定める率を乗じて得た額を、これらの規定の適用を受けない土地又は家屋にあつては価格を、それぞれ記載すること。
また、法附則第18条第1項、第18条の2、第19条第1項、第19条の3又は第19条の4の規定の適用を受ける土地については、附則第8条の2第2項の規定により課税標準となるべき額を記載すること。
- 「負担水準」の欄には、法附則第18条第1項、第18条の2、第19条第1項又は第19条の4の規定の適用を受ける土地について、附則第8条の2第1項の規定により負担水準を記載すること。
- 「軽減税額」の欄には、法附則第16条の規定により減額される額を記載すること。
- この様式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができること。

2. 上記に対して新築住宅等に対する減額措置（家屋）は税額で特例が適用されている。

住宅用地特例見直しの方向

- ① 住宅用地特例による減収額は増大する傾向である一方、税負担は減少する傾向を考慮する必要性
- ② 商住格差の見直しの必要性
- ③ 住宅用地、商業地等の負担調整スキーム統合の必要性
- ④ 商業地等と整合的な負担水準の均衡化促進方策の必要性（住宅用地に係る底上げ措置の導入、下落対応措置の廃止、据置きゾーンの廃止）
- ⑤ 納税者に解りやすい制度とする必要性



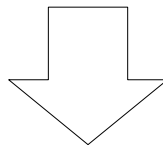
住宅用地特例の見直しの方向として以下の事項を検討すべきではないか。

- ① 住宅用地特例の縮減
- ② 商業地等の負担調整スキームの統一
- ③ 課税標準額の特例を税額の特例に変更

見直し案① 住宅用地特例を従前に戻す

現行の負担調整措置について

平成6年の評価替えによって相当な評価の上昇が見込まれることから、住宅用地に係る税負担については特に配慮すべきものとされ、固定資産税の住宅用地特例が拡充された（特例率：（小規模） $1/4 \rightarrow 1/6$ （一般） $1/2 \rightarrow 1/3$ ）。



地価の状況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 $1/4$ 一般 $1/2$ ）に戻すべきではないか。

（政府税調H12.7同様の答申）

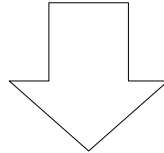
また、仮に一度に戻すことが困難な場合に、段階的な縮減を図ることが考えられるか。

見直し案② 小規模住宅用地特例の廃止

現行の負担調整措置について

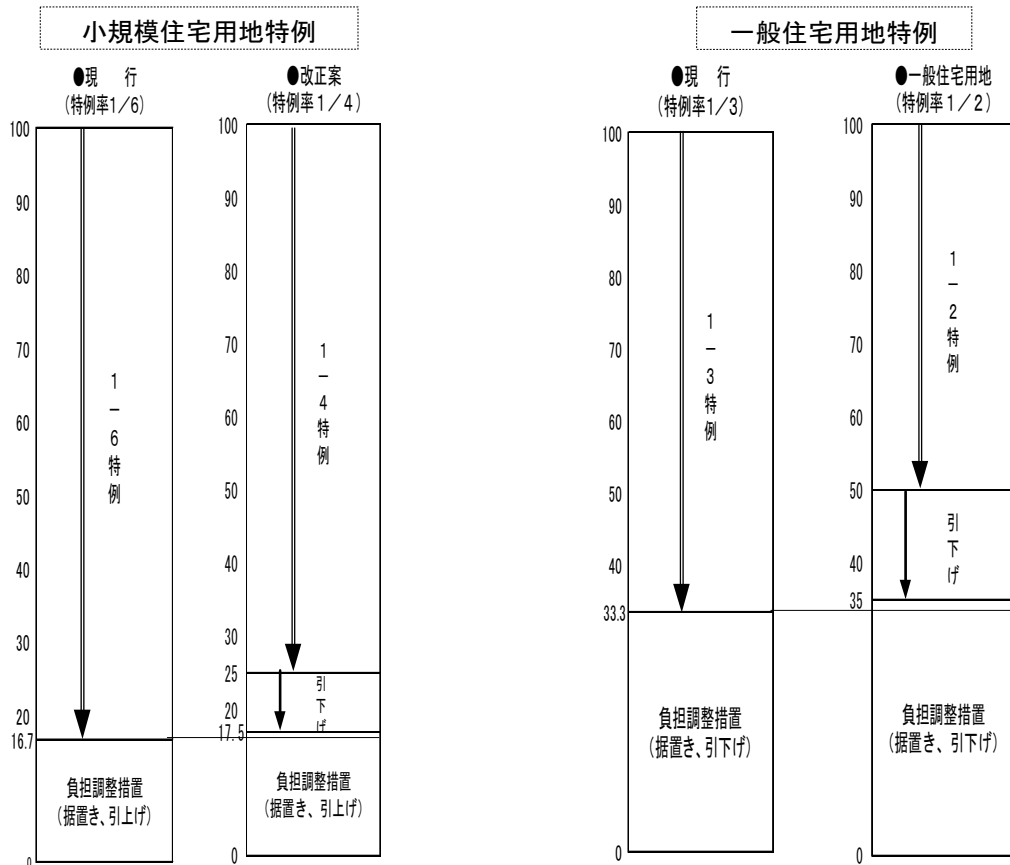
住宅用地について、小規模住宅用地（200㎡未満）と一般住宅用地（200㎡以上の部分）の区分が存在するため、負担調整措置が複雑になっている。

また、小規模住宅用地に対する特例率が大きいため、土地を細分化しているのではないか、との指摘がある。

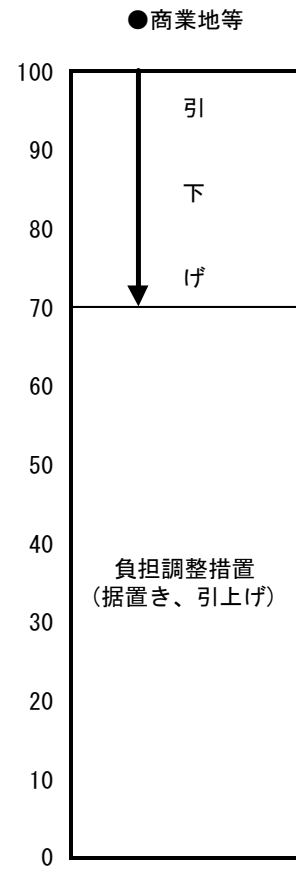
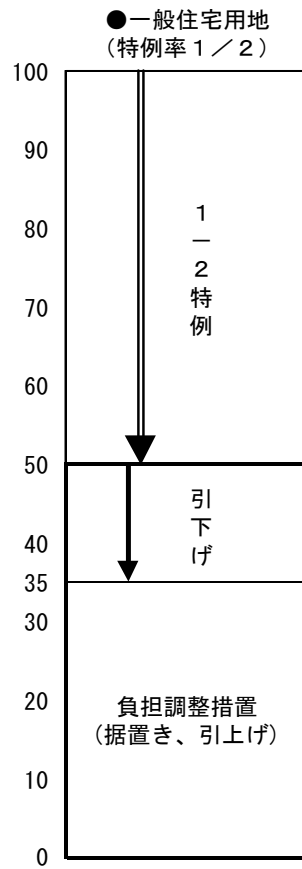
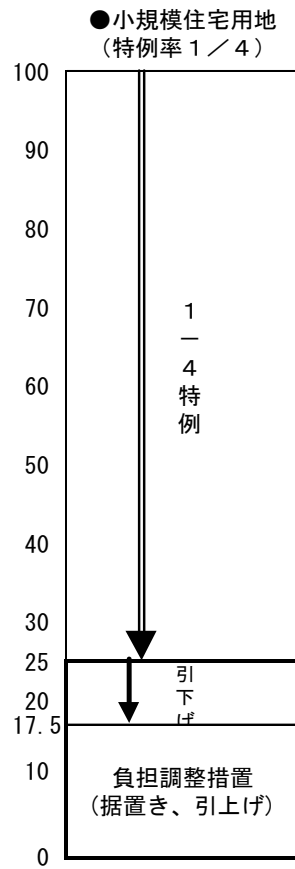


小規模住宅用地特例(1/6)を廃止し、現行の一般住宅用地特例(1/3)に住宅用地に係る特例を一本化すべきではないか。

見直し案③ 特例率の縮減と引下げゾーンの創設（スキームの統一）

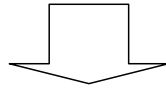


試案比較



農地に対する課税に係る論点 ～負担調整措置について～

- 一般市街化区域農地の多くは、負担水準が非常に低いため、現行のスキームでは宅地以上に均衡化に長期間を必要とする。



- ① 宅地について、一定年数で負担水準を均衡化する措置を講じる場合も、市街化区域農地については、現行の負担調整措置を続けるべきかどうか。

- ② 一般市街化区域農地について、新たな均衡化のスキームを考える場合、均衡化を達成するまでの期間、均衡点をどのように考えるか。

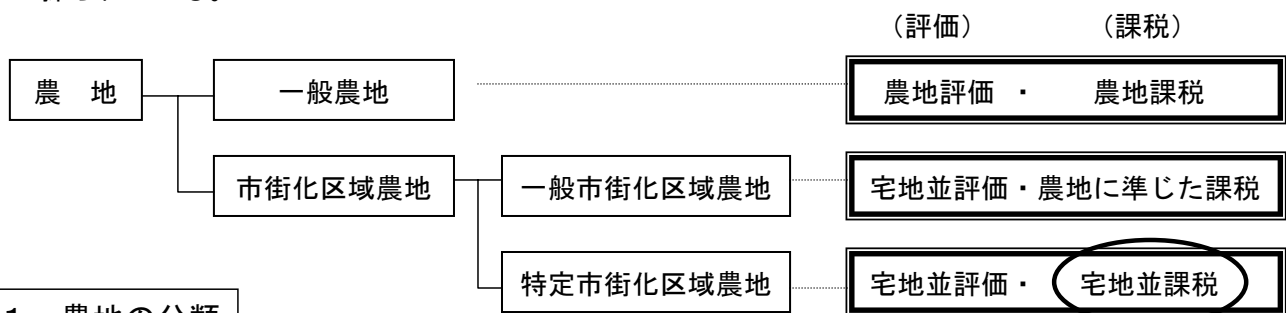
- ③ ②の場合、一般市街化区域農地と特定市街化区域農地の区別(※1)をどのように考えるべきか。また、現行制度上生じる逆転現象(※2)をどのように調整すべきか。

※1 宅地並み課税の今日的意義についてどのように位置づけるべきか。

※2 据え置きゾーンの範囲、負担調整率の違いによる逆転現象が生じうる。

農地に対する現行の課税の概要

農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税（負担調整措置等）について、異なる仕組みが採られている。



1. 農地の分類

一般農地 市街化区域農地を除いた農地。

市街化区域農地 市街化区域内にある農地（生産緑地地区の区域内の農地（※）を除く）

一般市街化区域農地 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地

特定市街化区域農地 三大都市圏の特定市にある市街化区域農地

（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の政令指定都市及び既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市（H16.1.1現在201市））

（※）農地の所有者の選択により、生産緑地の指定を受ければ、市街化区域内にある農地であっても、一般農地として扱われることとなるが、一方で、指定後30年間は、建築物の新築、宅地造成等が禁止となるなど、原則として宅地への転用は行うことができない。

2. 評価

農地評価 農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価

宅地並評価 当該市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格に比準する価格で評価（類似宅地の価格を基準として求めた価格）－（宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費）

3. 税額の算出方法

一般農地

次の算式によって求められるA又はBのいずれか少ない額

A（本則税額）：価格×税率

B（調整税額）：前年度課税標準額×負担調整率×税率

一般市街化区域農地

次の算式によって求められるA又はBのいずれか少ない額

A（本則税額）：価格× $1/3$ （都計は $2/3$ ）×税率

B（調整税額）：前年度課税標準額× 1 ×負担調整率×税率

※1 例えば一般農地→市街化区域農地だと一般農地としての課税標準額

特定市街化区域農地

次の算式によって求められるA又はBのいずれか少ない額

A（本則税額）：価格× $1/3$ （都計は $2/3$ ）×軽減率※1×税率

B（調整税額）：前年度課税標準額× 2 ×負担調整率×税率

※1 宅地並課税の初年度0.2、2年度目以降、0.4、0.6、0.8

※2 前年度の賦課期日において特定市街化区域農地であったものとみなした課税標準額

生産緑地制度の概要

1. 趣旨

市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度。

2. 指定のしくみ

生産緑地地区は、以下の要件を満たす一団の農地等について市町村（東京都区部においては特別区）が都市計画の手続を経て指定。指定にあたっては、農地の所有者その他の関係権利者全員の同意が必要。

- ① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- ② 500㎡以上の規模の区域であること。
- ③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

3. 生産緑地地区内の行為制限

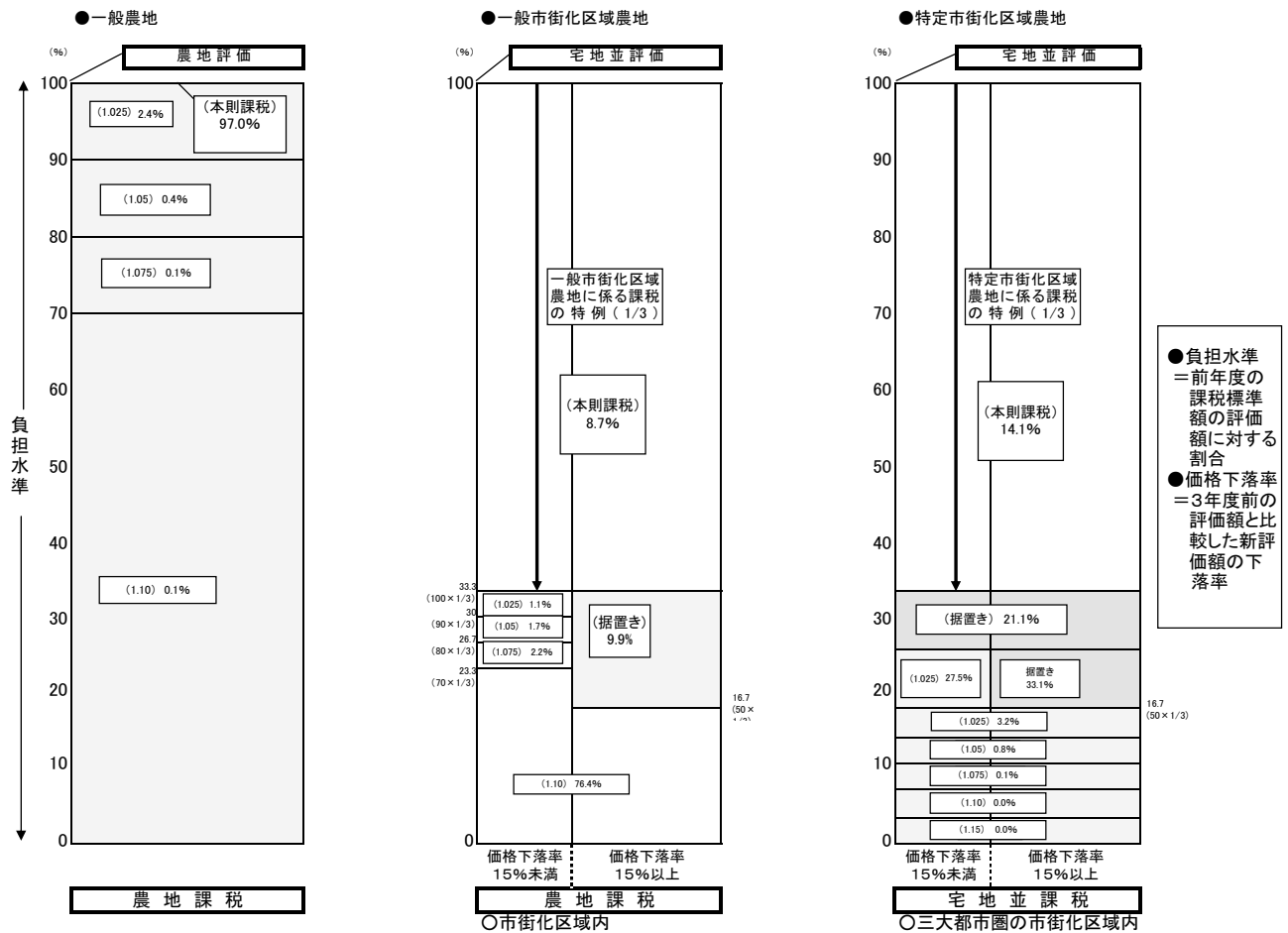
建築物の新築、宅地造成等の原則禁止及びこれに違反した場合の原状回復命令等

4. 生産緑地の買い取り制度

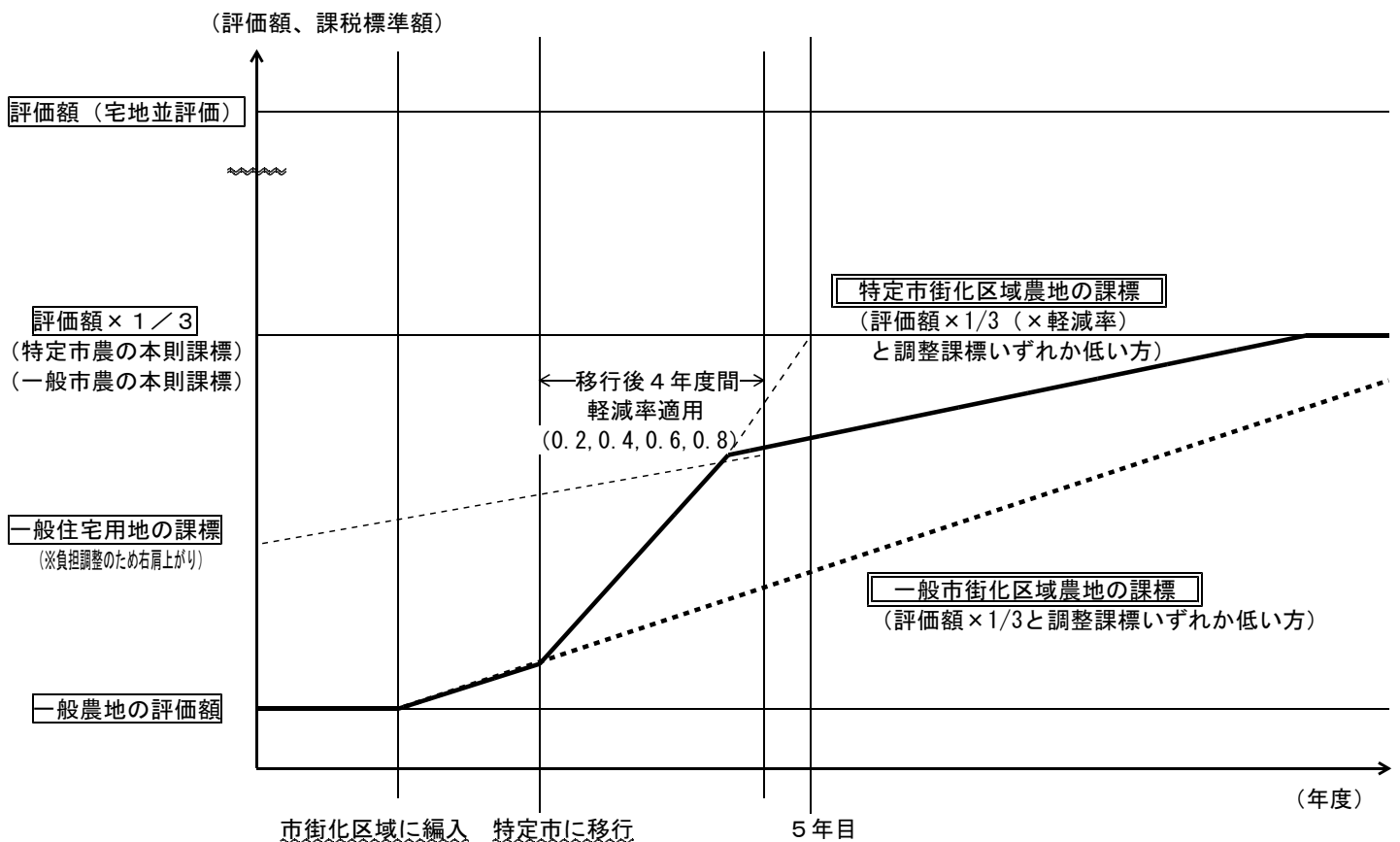
以下の場合には、農地等の所有者は、市町村長に対して生産緑地を時価で買い取るよう申し出ることができる。市町村長は、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとされている。

- ① 生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合
- ② 農林漁業の主たる従事者が死亡したり、農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合

農地に係る現行の負担調整措置



特定市街化区域農地と一般市街化区域農地の課税標準額の推移比較（モデル）



情報開示に係る平成14年度税制改正事項とこれまでのあり方研における議論の比較

1. 縦覧制度関係、価格決定期限等

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
納税者が、他の土地や家屋の価格との比較を通じて自己の土地や家屋の評価が適正かどうかを判断できるようにするため、土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を市区町村内の納税者の縦覧に供する制度に改められた。 (改正後の制度) 1 土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成 市町村長は、毎年3月31日までに、次の事項を記載した土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を作成しなければならない。 ① 土地価格等縦覧帳簿 所在、地番、地目、地積、価格 ② 家屋価格等縦覧帳簿 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格 2 縦覧帳簿の縦覧 市町村長は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に、家屋価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。	・中間報告では家屋の縦覧帳簿に登録する事項として「建築年」が入っていたが、<u>法律上は家屋の縦覧帳簿に記載すべき事項に「建築年」は含まれないこととなった。</u> (理由～固定資産課税台帳に登録すべき事項として「建築年」が法定されていないため。) ・中間報告において、「課税標準額」については、プライバシー保護の観点から引き続き検討することとされた。 ・中間報告では納税通知書送付の日(公示の日)から20日以上とされていた縦覧期間は「4月1日から、4月20日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日まで」となった。 (理由～縦覧期間の始期について「4月1日」となったのは、納税通知書の交付を受ける前に縦覧することを可能にするためであり、終期について「4月20日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日」となったのは、中間報告書の提言と同様、少なくとも20日間以上の縦覧期間を確保するため。)

1. 縦覧制度関係、価格決定期限等(続き)

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
3 固定資産の価格等の決定期限 固定資産の価格等の決定期限を3月31日とする。 4 固定資産評価審査委員会への審査申出期間の改正 固定資産評価審査委員会への審査申出期間を固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録した旨を公示した日から納税通知書を受けた日後60日までとする。	・中間報告では納税通知書受付後60日とされていた固定資産評価審査委員会への審査申出期間は、「<u>固定資産課税台帳への登録がされた旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日間</u>」となった。

2. 固定資産税課税台帳への価格登録の公示

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
市町村長は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録したときは、その旨を公示しなければならない。	・固定資産課税台帳への登録事項には、毎年度更新されるものがあるが、どの時点から新年度の課税標準額等の閲覧が可能となるかを納税者に知らせるため、<u>公示制度を創設すること</u>とされた。 (※ 中間報告では、特段言及されていなかった事項)

3. 固定資産課税台帳の閲覧・証明制度関係

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
固定資産課税台帳の閲覧制度の法制化にかんがみ、台帳を閲覧できる者が台帳記載事項の証明を求めることができるようにするとともに、一定の訴訟当事者等が固定資産の価格について証明を求めることができるようにするため、固定資産課税台帳記載事項の証明制度が法定化された。 (改正後の制度) 1 <u>固定資産課税台帳の閲覧制度</u> 市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を閲覧に供しなければならない。 2 <u>固定資産課税台帳記載事項の証明制度</u> 市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）から請求があったときは、固定資産課税台帳に記載された事項のうち、これらの者に関する固定資産に関する一定の事項を証明しなければならない。	—

4. 課税明細書関係

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
納税者が固定資産税の課税内容を把握することができるよう、課税明細書の交付制度が法定化された。 (改正後の制度) 市町村長は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合においては、次の事項を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付しなければならない。 ① 土地 所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額 ② 家屋 所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額	・土地の課税明細書について記載すべきとされた事項のうち、「負担水準」、「負担調整率」及び「価格下落率」は平成14年度税制改正においては法定事項とされなかった。 (※「負担水準」については、15年度改正により記載事項に追加。)

5. 路線価公開の関係

平成14年度税制改正事項	あり方研平成13年10月中間報告との相違等
路線価等図について、標準宅地の位置を含め公開することができるよう、宅地の標準的な価格の閲覧制度の法定化がなされた。 (改正後の制度) <u>標準宅地の地点の公開</u> 市町村長は、固定資産の価格等を決定した場合においては、遅滞なく、地域ごとの宅地の標準的な価格（路線価及び標準宅地）を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならない。	・中間報告において、標準宅地における鑑定評価書については、開示しないことを条件に収集された取引事例に係る情報等が含まれているため、<u>具体的な開示の範囲についてなお検討が必要とされたところ。</u> →その後、H14.9「固定資産税の情報開示に関する留意事項等について」（通知）において、「鑑定評価書に記載された事項のうち、所有者名以外は、開示して差し支えないもの」と通知。

今後の情報開示に関する検討項目

1. 縦覧制度の拡充

<縦覧することができる期間の延長>

検討項目	H13あり方研においての考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
「常時」縦覧可能とする。 ※なお、縦覧制度を拡充して、「常時」「何人も」縦覧可能とした場合、現行の閲覧制度との役割分担をどのように考えるか。	—	(積極的意見) ・審査申出の前提としての「縦覧」の意義は薄れているので、改めて縦覧制度の位置付けを行い、常時縦覧可能とすることも考えられるのではないかと。 (消極的意見) ・縦覧は利用者が少なく、縦覧実施の費用対効果が少なく、まずは現行制度の定着を図るべき。 ・年度途中に縦覧対象事項の変動があった場合（家屋の新築等）にどうするか。

<縦覧することができる者の拡充>

検討項目	H13あり方研においての考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
縦覧することができる者の拡充 ・「何人」も縦覧可能とする。 ・法による資格を有する職業人（税理士、司法書士等） ・納税者ではない納税義務者（免税点未満の固定資産の納税義務者等）	—	(積極的意見) ・納税者との信頼関係の醸成や評価の適正化の確保の観点から、縦覧の意義を広く捉えるべき。 (消極的意見) ・縦覧は利用者が少なく、縦覧実施の費用対効果が少なく、まずは現行制度の定着を図るべき。 ・納税者が近隣の評価との比較を行うことができれば足り、対象者及び対象地域の拡大は納税者の信頼、評価の適正化にはつながらない。

<縦覧事項の追加>

検討項目	H13あり方研においての考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
課税標準額の開示	・課税標準額は所有者の税額の直接の基礎となるものである。（※個人の税額は、一般的に地方税法第22条の秘密にあたるとされている。） ・課税標準額を開示する場合には、住宅特例の適用における敷地上の家屋の居住面積割合等其他の情報を開示する必要がある。 ・税負担の公平さを確認するために必要であるという指摘もあり、今後プライバシーに関する国民の意識等を勘案しながら、引き続き制度改正に向けた検討が必要。	(積極的意見) ・より公平で解りやすい制度の構築に資する意味から、守秘義務を解除し、誰でもが評価額の縦覧をできる制度の実施が望まれる。 (消極的意見) ・まずは現行制度の定着が必要。 ・負担調整措置が完了し、評価額から課税標準額が算出されるようになった段階で行うべき。
納税義務者（所有者）の開示	納税義務者（所有者）の住所及び氏名又は名称は、評価額の比較には必要ないので、プライバシー保護の観点からも、開示する必要はない。	(積極的意見) ・不動産登記簿を閲覧すれば所有者が判明するので、非開示とする理由はないのではないかと。 (消極的意見) ・納税義務者が直接判明することは、個人情報保護の観点から問題。 （※所有者と納税義務者が異なる場合が存在。また、所有者の住所地は多くの場合、地方税の調査によって判明したものである。）

<縦覧事項の追加>

検討項目	H 1 3 あり方研における考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
その他の事項の開示 (例) ・ 土地 市街化区域・市街化調整区域の別、負担水準、地価下落率、住宅用地種類 他 ・ 家屋 階層、建築年次、新增区分 他	プライバシーを侵害するおそれのないものについては、市町村の判断で、縦覧事項を追加しても問題がない。(家屋の建築年次等)	・ 市町村の意見は無し。 ※ プライバシーを侵害するおそれのないものについては、市町村の判断で、縦覧事項を追加することは現行でも可能だが、現行以上に法定事項を追加する必要があるか。

2. 閲覧（及び証明書）できる者の拡充

検討項目	H 1 3 あり方研における考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
法律による資格を有する職業人（税理士、司法書士等）	—	(消極的意見) ・ 現行でも納税者本人の代理人であれば閲覧等可能であり、現行以上の拡充はプライバシー保護の観点から問題。

3. その他評価・課税情報の開示

検討項目	H 1 3 あり方研における考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
標準宅地の土地鑑定書の公開	標準宅地における鑑定評価書については、開示しないことを条件に収集された取引事例に係る情報等が含まれているため、具体的な開示の範囲については検討が必要であるが、「市街地宅地評価法」における路線価や「その他の宅地評価法」における標準宅地の単位当たり評価額の算出基礎となることから、基本的に開示すべきものである。(取引事例地の特定につながるおそれがある場合には特定されないよう措置する必要がある。)	(積極的意見) ・ プライバシーの保護を勘案し、取引事例地の特定につながらない限り、引き続き、土地鑑定書の公開を推進していくべき。 (消極的意見) ・ 納税者に対する説明において、必要な場合には開示しているので、あえて公開を法定化するまでもない。

4. その他

検討項目	H 1 3 あり方研における考え方	制度の拡充に対する市町村の主な意見等
「地番現況図」及び「家屋現況図」の法律上の位置付けの明確化とその公開	—	・ 市町村の意見は無し。 ※各市町村における現況図の位置付け、記載内容は様々であり、法律上の位置付けを与えることが可能か。
課税明細書や台帳記載事項証明書等の様式の統一	—	・ 市町村の意見は無し。 ※全国展開をしている企業等が各団体で異なっている様式について統一することを要望。

固定資産税における縦覧制度等の改正経緯

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
一回目の納期限（市町村が条例で規定）が4月末である場合の縦覧制度等						
十一年度改正前	賦課期日 ▽1/1	価格決定 ▽2/末日まで	納税通知書 ▽市町村が条例で規定	納税通知書 ▽市町村が条例で規定		
		縦覧 3/1から3/20まで 縦覧期間+10日間	審査申出 縦覧期間+10日間			
			（価格以外の部分も審査対象）			
十二～十四年度	賦課期日 ▽1/1	価格決定 ▽2/末日まで	納税通知書 ▽市町村が条例で規定	納税通知書 ▽市町村が条例で規定		
		縦覧 3/1から20日以上の期間 10日間以上	審査申出 縦覧期間の初日から納税通知書受付後30日までの間			
		（価格について） （その他について）	不服申立 納税通知書受付後60日間			
		注：価格決定期限 2月末日 縦覧期間 3/1から20日以上の期間（原則） 審査申出期間 縦覧期間の初日から納税通知書受付後30日までの間 納税通知書遅くとも納期限前10日までに交付しなければならない。				
十五年度以降	賦課期日 ▽1/1	価格決定 3/末まで	納税通知書 ▽市町村が条例で規定	納税通知書 ▽市町村が条例で規定		
		縦覧 4/1から、4/20又は納期限の日より遅い日以後の日まで （他の土地や家屋の価格との比較が可能）	審査申出 台帳の本人資産に係る部分は常に閲覧可能 （価格等は市町村長の公示日から閲覧可能）	納税通知書受付後60日間		
		（価格について） （その他について）	不服申立			
		注：価格決定期限 3月31日 縦覧期間 4月1日から、4月20日又は納期限の日のいずれか遅い日以後の日までとする。 閲覧期間 本人資産に係る部分は常に閲覧できる。（固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録した旨を市町村長が公示した日から、新年度の価格等の閲覧が可能） 審査申出期間 固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録した旨を市町村長が公示した日から、納税通知書受付後60日までの間。				

縦覧及び閲覧制度の実施状況

＜平成16年度＞

①縦覧人数(平成16年7月1日現在)

(単位:人)

土 地	家 屋	合 計
15,397	10,007	35,321

②閲覧人数(平成16年7月1日現在)

(単位:人)

土 地	家 屋	償却資産	合 計
160,780	127,639	18,208	411,384

＜平成15年度＞

③縦覧人数(平成15年7月1日現在)

(単位:人)

土 地	家 屋	合 計
22,000	13,829	37,133

④閲覧人数

(単位:人)

土 地	家 屋	償却資産	合 計
187,164	136,625	13,307	818,091

⑤台帳記載事項証明人数

(単位:人)

土 地	家 屋	償却資産	合 計
749,111	448,472	4,083	4,483,329

注 土地、家屋、償却資産をそれぞれ閲覧(縦覧)した者は1人ずつ計上している。
内訳を把握せず合計のみしか把握していない団体があり、その場合は合計に1件としており、「土地」、「家屋」、「償却資産」の計が「合計」と一致しない。

地価公示価格に係る土地鑑定書の公開について

- 重点6分野に関する中間とりまとめ (抄)
(平成13年7月24日 総合規制改革会議)

Ⅱ. 各論：重点検討分野における規制改革の進め方

6. 都市再生

〔具体的施策〕

(1) 不動産市場の透明性の確保

① 不動産関連情報の開示

不動産価格に関する正確かつ詳細な情報に対するニーズは著しく高くなっている。不動産の流動化を促進する上で不可欠な市場の透明性を高める観点から、土地の取引価格情報について、国民からの要請に応じて適切な形で提供できるような仕組みを早急に検討していくべきである。

また、地価公示価格の透明性及び社会的信頼性を高める観点から、その情報の一層の開示（取引当事者、取引対象地等が特定されない範囲で、評価の手続、評価に用いた基礎的情報を閲覧等により一般に公開）を図るとともに、固定資産税評価額について、当面固定資産税課税台帳の縦覧対象範囲の拡大を図るほか、さらに情報開示の拡充を進めるべきである。

第 4 回総合規制改革会議（平成13年 7 月10日） 参考資料 （国土交通省）

公示地価に係る評価根拠・収集取引事例の公開について

1. 現状

地価公示に係る収集取引事例については、現在公開していない。
なお、地価公示に係る評価根拠については、情報公開法に基づき
開示請求があった場合には、地価公示に係る鑑定評価書を開示し
ている。ただし、その場合においても当該鑑定評価書の中で、鑑
定評価員の氏名など個人に関する情報及び取引事例等開示するこ
とにより地価公示業務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれのある
情報については不開示としている。

2. 問題点

地価公示のための取引事例の収集は、売買当事者の任意の調査
協力によって成り立っているところであり、一般に公開すること
を前提として協力をいただき収集している情報ではない。

3. 課題

取引事例について一般に公開することを前提とすると、取引事
例の収集調査への協力が得られなくなり、一般の土地の取引価格
に対する指標、公共用地の取得価格を定める場合の規準、相続税
評価や固定資産税評価の目安、となっているなど多岐にわたって
重要な役割を果たしている地価公示の業務の適正な遂行に支障を
及ぼすおそれがある。

4. 国土交通省の見解等

地価公示に係る収集取引事例については、上記のような問題点、
課題があるため、公開できない。

固定資産の評価に関する資料のうち地籍図について

○不動産登記法

(地図等)

第14条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

2、3 略

4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるま
での間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

(参考) 旧不動産登記法

第17条

登記所ニ地図及ビ建物所在図ヲ備フ

○地方税法

(固定資産税に係る総務大臣の任務)

第38条 略

2 略

3 総務大臣は、地籍図、土地使用図、土壤分類図、家屋見取図、固定資産売買記録そ
の他固定資産の評価に関する資料及び固定資産税の統計を作成するための標準様式を定
めて、これを市町村長に示さなければならない。

○「地籍図」の意義

市町村が地籍図として備え付けているものの基は、明治6年の地租改正の際の測量によ
って作成された旧土地台帳附属地図（いわゆる「公図」）。ただし、国土調査法によつて
地籍調査が完了した地域は新しい調査結果を地籍図とする。

○「地番現況図」の意義

団体によっては、地方税法第380条第3項に規定されている評価に関する必要な資料
である「地籍図」として活用している場合もある。これ以外の団体においては税務上の参
考資料としての位置付けである。

各種の様式について

固定資産課税台帳の縦覧に係る地方税法の規定

（土地・建物価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の作成）

1414.15条 市町村長は、総務省令で定めるところによつて、土地課税台帳等に登録された土地（この法律の規定により固定資産税を課することができるものに限る。）の所在、地番、地目、地積（第三百四十八条の規定の適用を受ける土地にあつては、同条の規定の適用を受ける部分の面積を除く。）及び当該年度の固定資産税に係る価格を記載した帳簿（次項、次条第一項及び第二項並びに第四百九条第四項から第七項までにおいて「土地価格等縦覧帳簿」という。）並びに第四百九条第四項から第七項まで登録された家屋（この法律の規定により固定資産税を課することができるものに限る。）の所在、家屋番号、種類、構造、床面積（第三百四十八条の規定の適用を受ける家屋にあつては、同条の規定の適用を受ける部分の面積を除く。）及び当該年度の固定資産税に係る価格を記載した帳簿（次項、次条第一項及び第二項並びに第四百九条第四項から第七項までにおいて「家屋価格等縦覧帳簿」という。）を、毎年三月三十一日までに作成しなければならぬ。

（土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧）

第4章 市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格と比較することができよう。間、四月一日から四月二十日又は当該年度の最初の納期限の日より遅い日までの期間、その指定する場所において、土地価格等総覧帳簿又はその写し（当該土地価格等総覧帳簿の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合には、当該土地価格等総覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類。次項において同じ。）を当該市町村内に所定により電磁的記録の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合には、当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の総覧に供し、かつ、家屋価格等総覧帳簿又はその写し（当該家屋価格等総覧帳簿の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合には、当該家屋価格等総覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類。次項において同じ。）を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納付者の総覧に供しななければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合においては、四月二日以後の日まで、当該日から二十日を経過した日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間に総覧期間とすることができる。

市町村長は、前項の規定により土地価格等縦覧帳簿若しくはその写し又は家屋価額等縦覧帳簿若しくはその写しを当該市町村内に所在する土地又は家屋に対して課する固定資産税の納付者の縦覧に供する場合には、土地価格等縦覧帳簿又は家屋価額等縦覧帳簿に記載（当該土地価格等縦覧帳簿又は家屋価額等縦覧帳簿の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合は、記録）をされてゐる事項を映像面に表示して縦覧に供することができる。

(固定資産の簿価の増減)

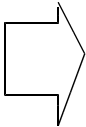
【410条】市町村長は、前条第四項に規定する評価調書を受理した場合には、これに基づいて固定資産の価格等を毎年三月三十一日までに決定しなければならない。

市町村長は、前項の規定によつて固定資産の価格等を決定した場合には、遅滞なく、総務省令で定めるところにより、地域ごとの宅地の標準的な価格を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならぬ。

(固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出)

第432条 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格（第三百八十九条第一項、第四百七十七条第二項又は第七百四十三条第一項若しくは第二項の規定によつて道府県知事又は総務大臣が決定し、又は修正し市

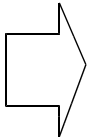
項目	要望主体	具体的規制改革内容	要望理由
固定資産税の納付様式の統一及び納付手続等の電子化	社団法人日本経済団体連合会	固定資産税の納付書の様式を全国的に統一する。	固定資産税は、地方公共団体によって納付書の様式が異なっている場合がある。そのため、全国展開している企業や納付を受け付ける金融機関にとって、事務が煩雑になるとともに、業務の情報化の阻害要因となっている。様式の統一によって、企業、行政双方において、納税事務が簡略化・効率化され、コスト削減と生産性の向上につながることが期待される。



規制改革・民間開放推進3か年計画(抄)

平成16年3月18日閣議決定

事 項 名	措 置 内 容	実施予定時期 平成16年度
固定資産税の納付様式の改善 (総務省)	固定資産税等地方税の納税通知書・納付書に関し、具体的なニーズがあり、かつ、多額のコストがかかる恐れが少なくないと考えられる以下の事項について、速やかに検討し、可能なものについては、地方公共団体に対する要請等の措置を講じる。 a 納税通知書・納付書・課税明細書を、希望する者に対して同封すること b 納付書等の紙片について、共通名称を使用すること c 納付書等に都道府県名を記載すること d 納付書等の送付時期について、必要に応じて早期化すること	できるだけ早期に措置



平成16年6月30日「地方税の納付書等の記載事項等について」各道府県税務
 主管部長、東京都総務・主税局長宛通知（以下概要）

- 1 固定資産税について、納付書等と課税明細書を別々に納税義務者に送付している地方団体において、同封を希望する者に対しては、同封して送付すること。
- 2 納付書（領収済通知書、領収証書を含む。）及び納入書（納入済通知書、領収証書を含む。）以下「納付書」という。）の紙片について、共通名称を使用（併用）すること
- 3 納付書等に都道府県名を記載すること
- 4 納付書に都道府県・市町村コードを記入すること。
- 5 納付書等の送付時期について、可能な範囲で早期化すること。

地方税法施行規則 様式

第三十三号の二様式

町村長に通知したものを除く。)について不服がある場合においては、第四百十一條第二項の規定による公示の日から納税通知書の交付を受けた日後六十日まで若しくは第四百九條第三項の規定による公示の日から同日後六十日(第四百二十條の更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた日後六十日)までの間において、又は第四百十七條第一項の通知を受けた日から六十日以内に、文書をもつて、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ。ただし、当該固定資産のうち第四百十一條第三項の規定によつて土地、課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとみなされる土地又は家屋の価格については、当該土地又は家屋について第三百四十九條第二項第一号に掲げる事情があるため同条同項ただし書、第三項ただし書又は第五項ただし書の規定の適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない。

(固定資産の増減価償却累計額)

第411条 市町村長は、前条第一項の規定によつて固定資産の価格等を決定した場合においては直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならない。

2 市町村長は、前項の規定によつて固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録した場合には、直ちに、その旨を公示しなければならない。

(固定資産課税台帳の閲覧)

第382条の2 市町村長は、納税義務者その他の政令で定める者の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関する事項が記載（当該固定資産課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合）にあっては、記録、次項、次条及び第三百九十四条において同じ。）をされている部分又はその写し（当該固定資産課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合にあつては、当該固定資産課税台帳に記録をされている事項を記載した書類。次項及び第三百八十七条第三項において同じ。）をこれらの者の閲覧に供しなればならない。

(固定資産課税台帳に記載されている事項の証明書の交付)

第382条の3 市町村長は、第二十条の規定によるもののほか、政令で定める者の請求があったときは、これらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関して固定資産課税台帳に記載されている事項のうち政令で定めるものについての証明書を交付しなければならない。

(固定資産税の徴収の方法等)

第364条略

2 略

3 市町村は、土地又は家屋に對して課する固定資産税を徴収しようとする場合には、総務省令で定めるところによつて、次の各号に掲げる固定資産税の区分に応じ、当該各号に定める事項を記載した文書（以下「課税明細書」という。）を当該納税者に交付しなければならない。

— 土地に対して課する固定資産税 当該土地について土地課税台帳等に登録された所在、地番、地目、地積及び当該年度の固定資産税に係る価格

二 家屋に対して課する固定資産税 当該家屋について家屋課税台帳等に登録された所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び当該年度の固定資産税に係る価格

4 市町村は、前項各号に定める事項のほか、第三百四十九条の三又は第三百四十九条の三の二の規定の適用を受ける土地又は家屋については、当該土地の前項第一号の価格又は当該家屋の同項第二号の価格にそれぞれ第三百四十九条の三又は第三百四十九条の三の二の規定に定める率を乗じて得た金額を課税明細書に記載しなければならない。

8
 9
 10
 11

9 第二項若しくは第七項の納税通知書又は第三項の課税明細書は、遅くとも、納期限前十日まで
に納税者に交付しなければならない。

10 略

[illegible]

第33号の2様式記載心得

- 1 土地価格等縦覧帳簿は、地番順に作成すること。
- 2 この様式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができること。

第三十三号の三様式

[illegible]

第3.3号の3様式記載心得

- 家屋面格等縦覧帳簿は、家屋番号順に作成すること。
この様式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができること。

地方税法施行規則

第二十五号の様式

式樣四十二號 (抜粹)

土地課税台帳及び土地補充課税台帳

[illegible]

鋼二十號樣式(拔粹)

家屋課税台帳及び家屋補充課税台帳

[illegible]

(裏面)

家 屋 明 細						
建物番号	区 分	構 造	平 面 積			取 扱
			1 階	1 階以外	計	

課稅明細書

所有者名		土地又は家屋の所在						地番又は家屋番号	
資産	土地又は家屋の所在	地積又は床面積	構造	価 格	課税標準額	負担水準	軽 減 税 額		
地目又は種類									

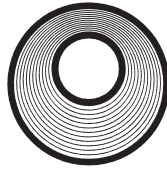
第25号の2様式記載心得

- 1 「資源」の欄には、土地又は森林の別を記載すること。
- 2 「買値」の欄には、第349条の3、第349条の3の2、附則第15条、第15条の3又は第39条の規定の適用を受ける土地又は建物の買値、価格及び価格にこれらの規定に定める差を重畳し得た額を、これらの規定の適用を受けない土地又は建物は、価格をそれぞれ記載すること。また、法附則第18条第1項、第2項の規定の2、第19条第1項、第19条の3又は第19条の4の規定の適用を受ける土地については、附則第8条第2項、第18条の規定により買値と算定するべき買値を記載すること。
- 3 「食料用」の欄には、法附則第18条第1項、第18条の3、第19条第1項又は第19条の4の規定の適用を受ける土地について、附則第8条の2第1項の規定により負担火葬を記載すること。
- 4 「経費削減」の欄には、法附則第16条、第21条の規定により減額する額を記載すること。
- 5 この欄式は、市町村の必要に応じ、適宜補正することができること。

地方税における資産課税のあり方に 関する調査研究

平成17年3月

編 集	財団法人 資産評価システム研究センター
発 行 者	小 川 徳 治
発 行 所	財団法人 資産評価システム研究センター (http://www.recpas.or.jp) 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階 TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631



(財)資産評価システム研究センター