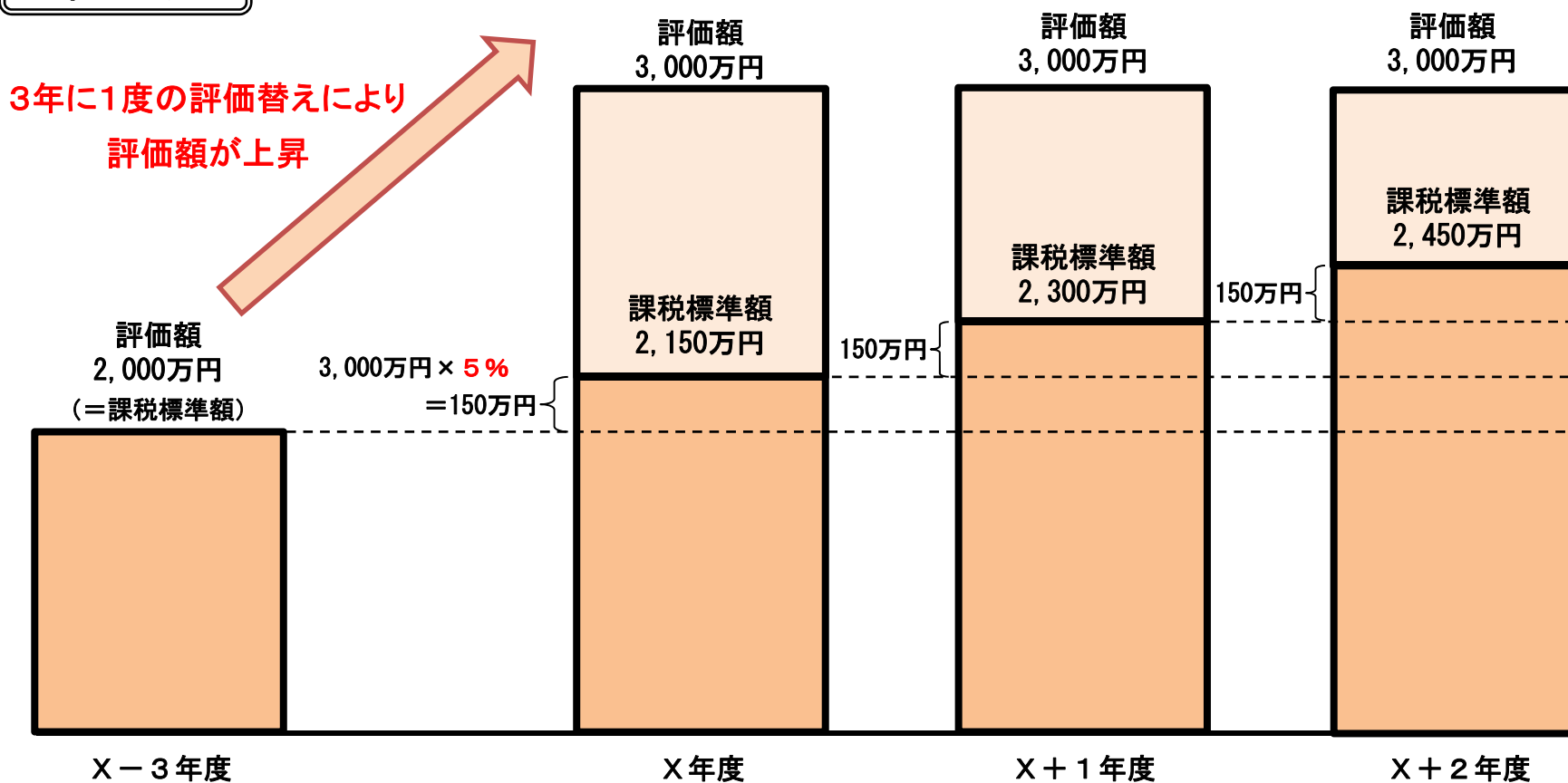


## Ⅱ．土地に係る負担調整措置

## 負担調整措置の概要

- 評価替えは3年に一度実施し、新たな評価額を課税標準額として課税することが原則。  
(地価下落により、評価額が下落し税額が下がる場合は、評価替えの初年度に引下げ。)
- ただし、税負担の上昇が急激な場合については、上昇幅を一定範囲に抑える措置を講じている。

### イメージ



⇒ 評価額が大幅に上昇(2,000万円→3,000万円)した場合も、  
税負担の上昇幅は一定範囲(新しい評価額の5%)に抑えることで、納税者の負担を調整

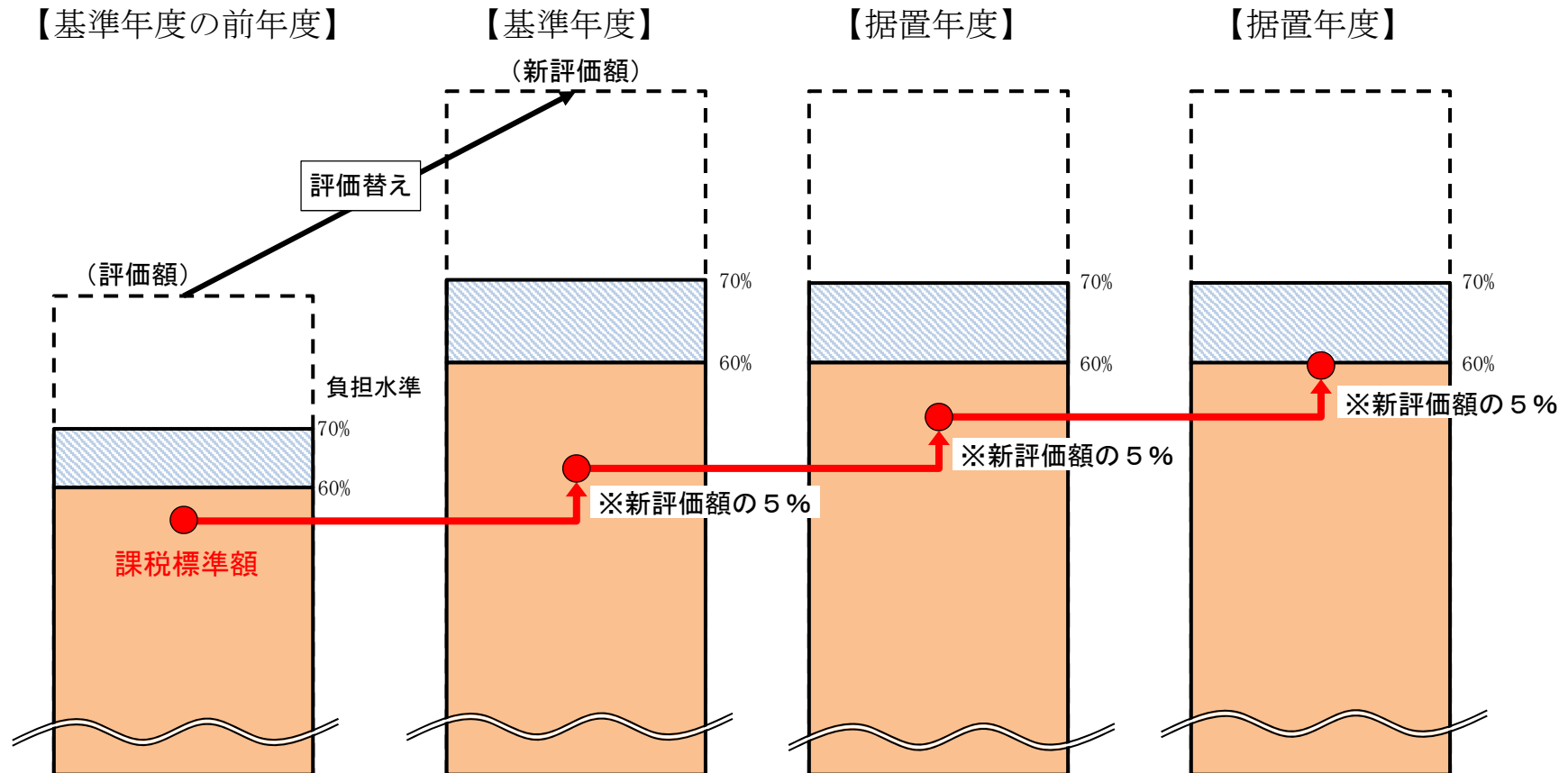
※雑種地の場合を想定

## 地価が上昇した土地(商業地等)における負担調整措置のイメージ

○負担水準(※)の均衡化を図るため、商業地等については、負担水準の状況に応じて対応。

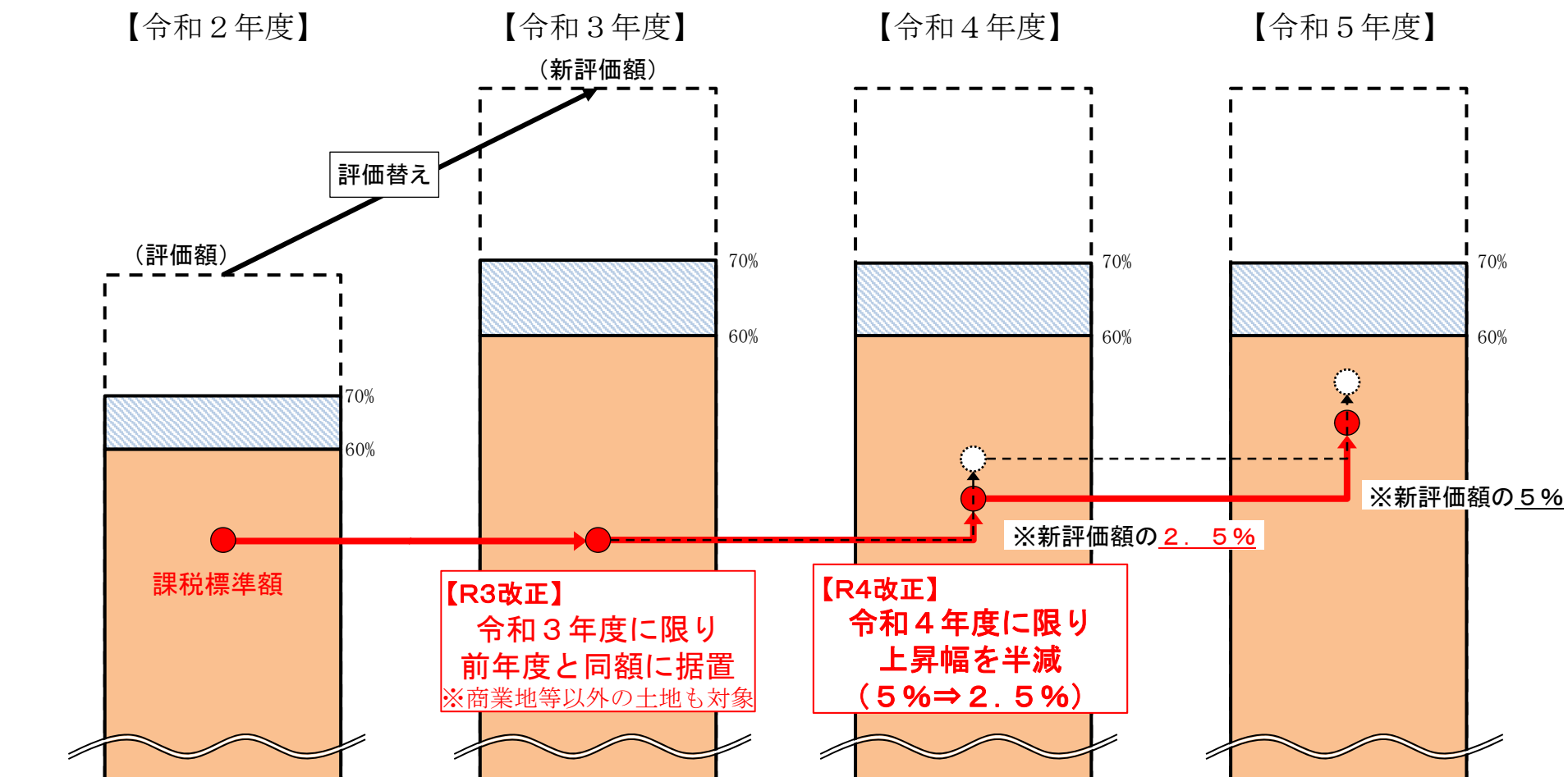
- ・負担水準が高い土地: 負担水準の上限を70%に設定
- ・負担水準が低い土地: 負担調整措置を通じて税負担をなだらかに引き上げ
- ・負担水準がある程度高い土地: 税負担を前年度同額に据え置く「据置特例」を講じる(60%~70%)

$$\text{※負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100\%$$



# 土地に係る固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）

令和4年度改正後（商業地等）

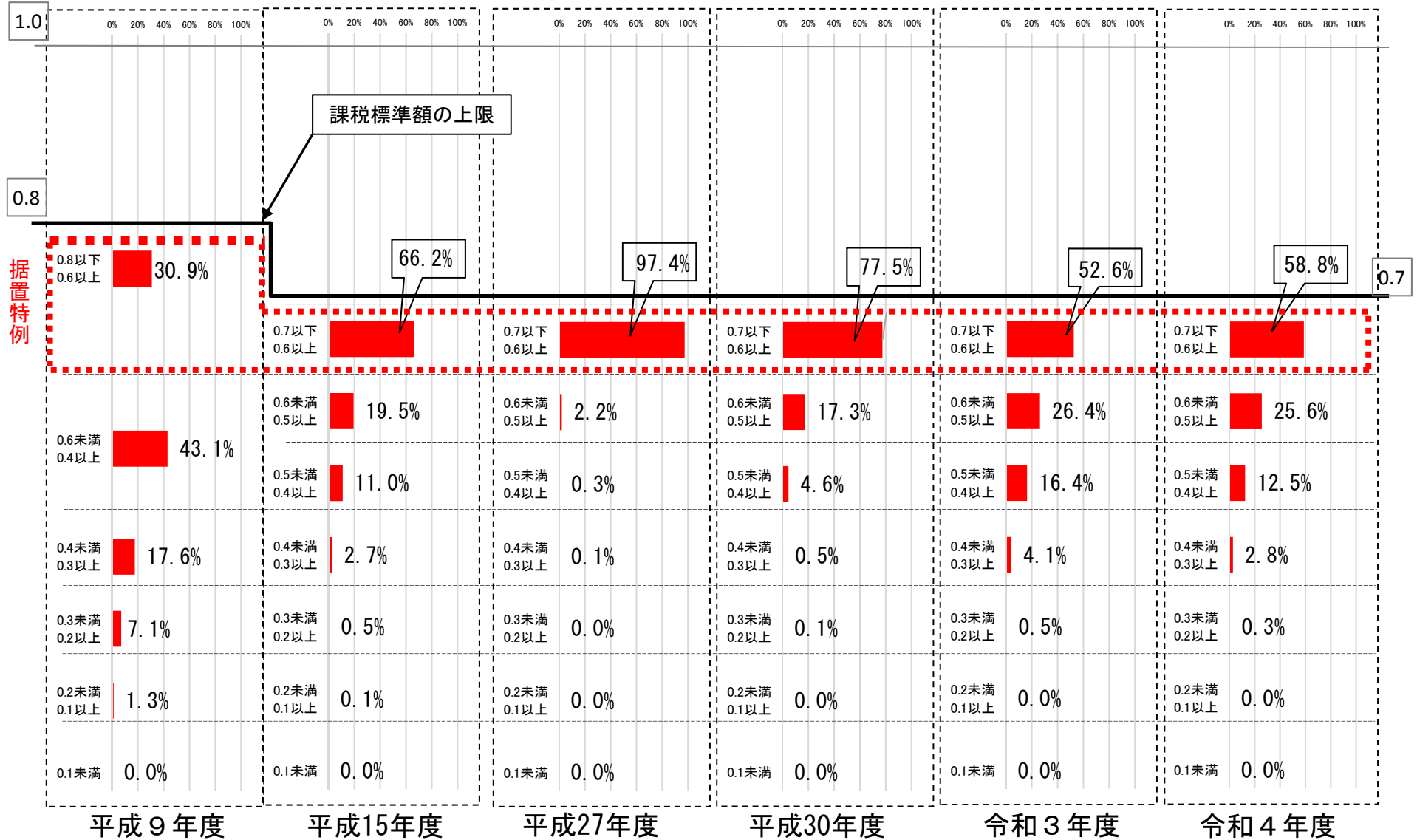


※ 法律の規定は整備済み  
(特段の改正を行わなければ、  
R5年度はこの仕組みが適用される)

# 【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移

<課税ベース>

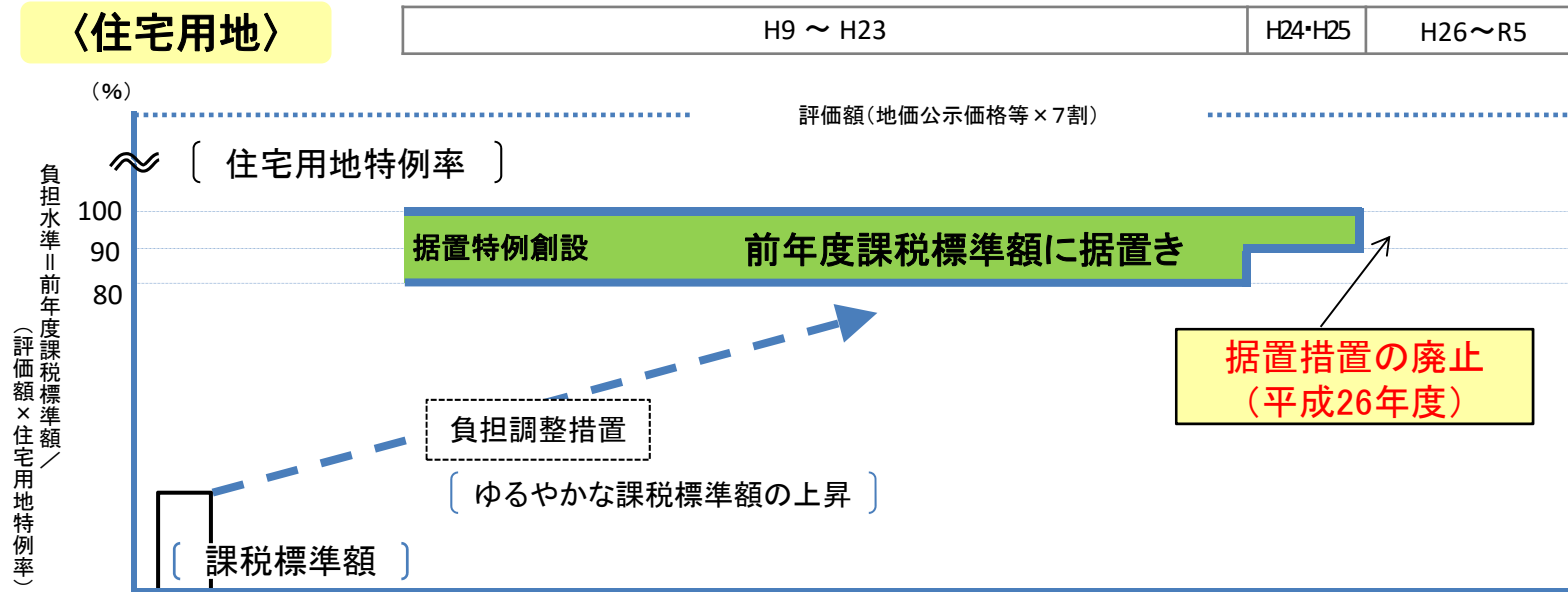
(負担水準)



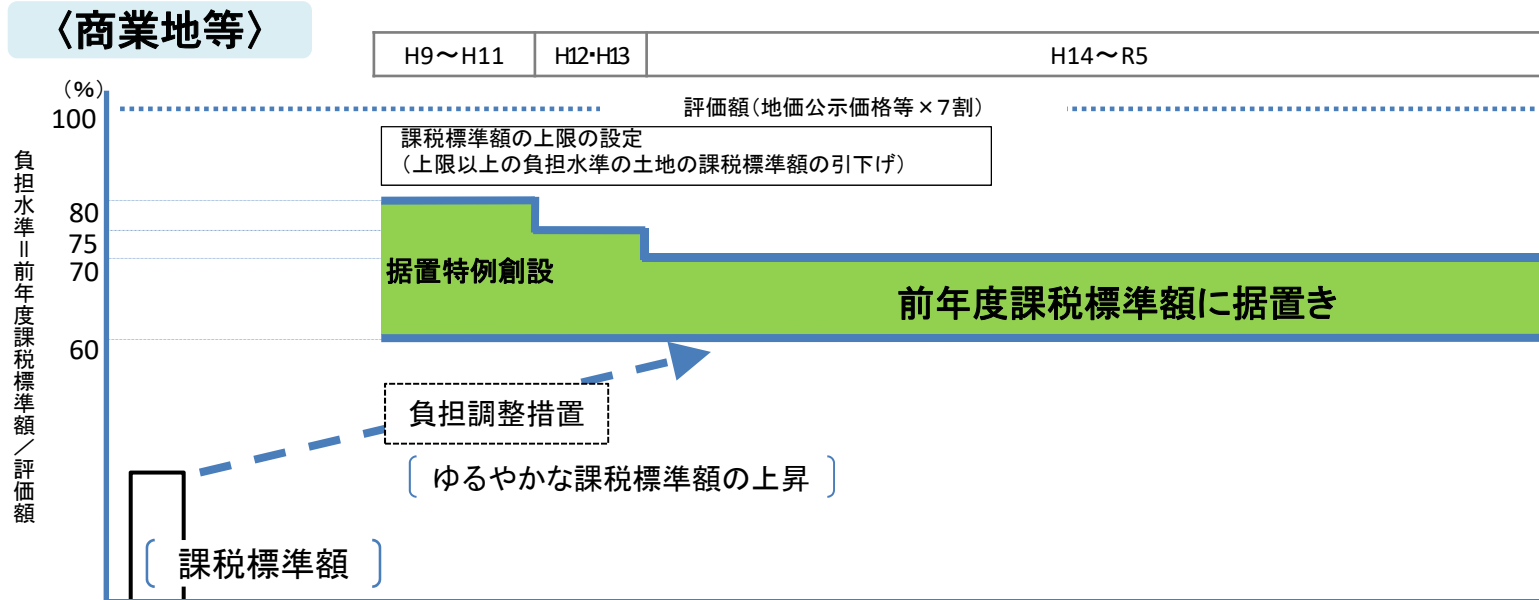
※1 当該年度課税標準額/当該年度評価額を表側にとり、各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。  
 ※2 各年度の評価額、課税標準額については、「固定資産の価格等の概要調書」による(法定免税点以上)。  
 ※3 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

# 宅地に係る負担調整措置等の推移

## 〈住宅用地〉



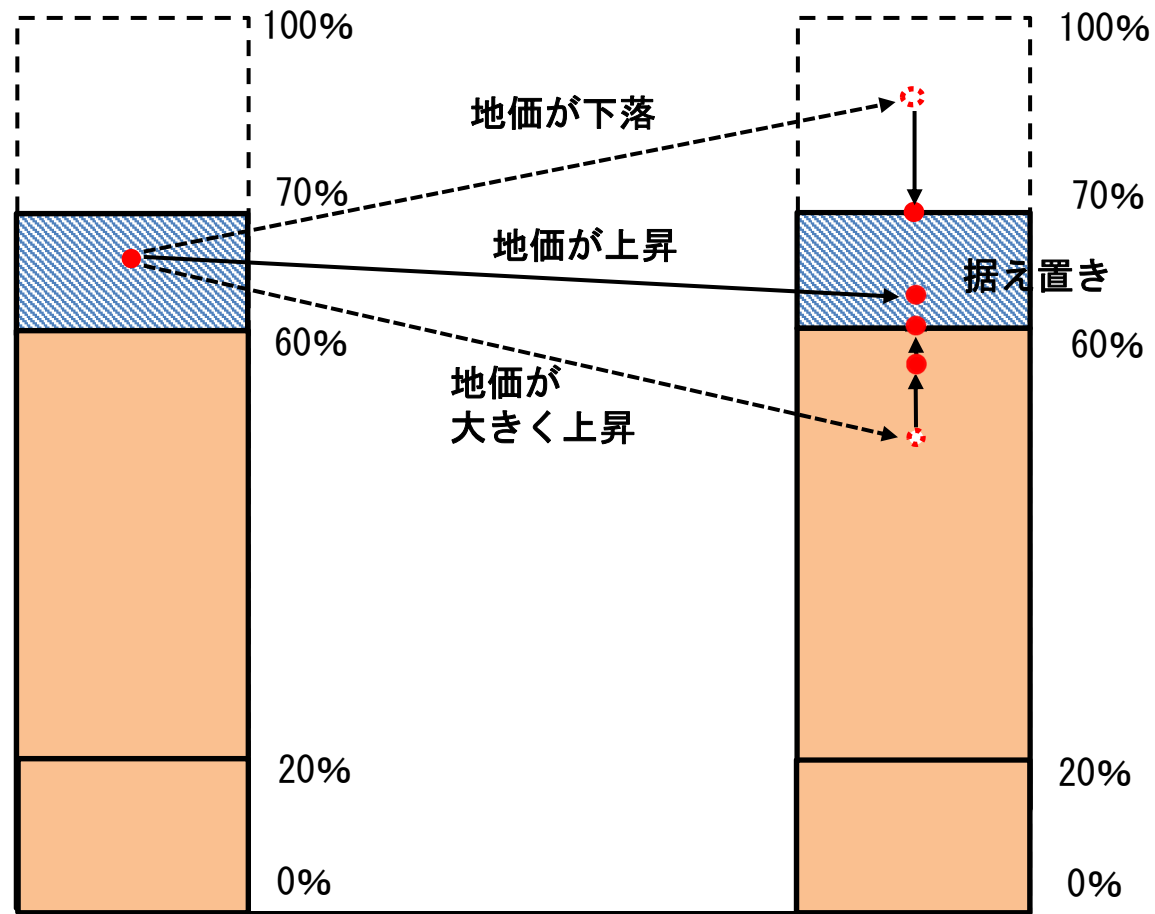
## 〈商業地等〉



## 商業地等における据置措置(イメージ)

据え置きゾーンの土地について、

- ・地価が下落 → 負担水準の上限の70%となる
- ・地価が上昇するも負担水準が据え置きゾーン内 → 据え置き
- ・地価が大きく上昇 → 新評価額の5%分増加



$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100\%$$

同一市内における評価額と税額の逆転事例(据え置きゾーン関係)

課税標準額の上限額(評価額×70%)  
付近で課税されている土地

評価額×60%で  
課税されている土地

<具体例 I >

A市の商業地B(230㎡)

R2評価額:約 5,677万円

R2課税標準額 = 約3,864万円

R2税額 = 約 54 万円

<具体例 II >

A市の商業地C(109㎡)

R2評価額:約 6,025万円

R2課税標準額 = 約3,615万円

R2税額 = 約 51 万円





## 経済社会の構造変化を踏まえた税制のあり方（抄）（令和元年9月 税制調査会）

### 第二 令和時代の税制のあり方

#### 5. 持続可能な地方税財政基盤の構築

固定資産税は、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とし、その保有と市町村の行政サービスとの間の受益関係に着目して、毎年経常的に課税される財産税であり、税源の偏在性が小さく税収が安定的な市町村の基幹税である。

土地に係る固定資産税については、課税の公平の観点に立って、平成9年度から負担水準の均衡化が進められてきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきたが、一部ばらつきが残っており、課税の公平の観点から更に促進することが必要である。

あわせて、今後、人口減少・少子高齢化が進行していく中、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、その負担の公平を図りつつ安定的に確保していくべきである

## Ⅲ. 空家・所有者不明土地に係る対応

# 空家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置

○ 管理不全の空家の除却・適正管理を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等の敷地の用に供する土地について、固定資産税及び都市計画税における住宅用地特例の対象から除外。(平成27年5月26日施行)

## ■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の内容

- ・ 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定義。
- ・ 市町村長が特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うことが可能。

### 【参考1】 勧告を受け住宅用地特例の適用除外した実績

**57市町村(276人)(令和3年度)**      ※ 44市町村(233人)(令和2年度)      (「令和3年度 固定資産の価格等の概要調書」より)

### 【参考2】 住宅用地特例の概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		特例率	
			固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1/6	価格 × 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	価格 × 2/3

# 現に所有している者の申告の制度化(令和2年度税制改正)

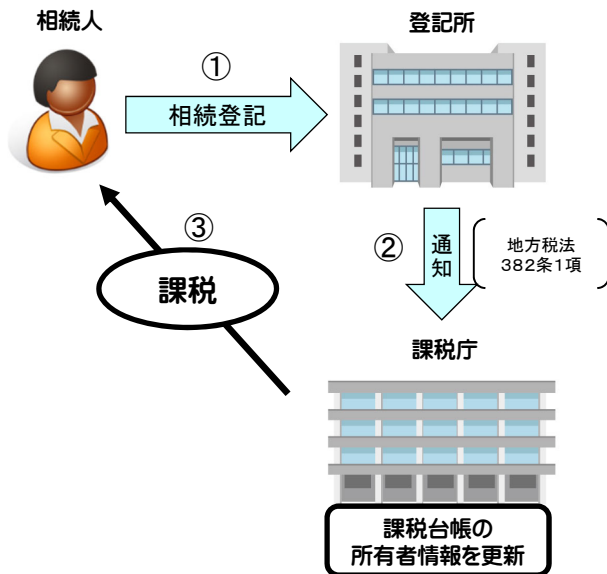
## 課題

- 課税庁は、「現に所有している者」(通常は相続人)の把握のため、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力。
- 納税義務者特定の迅速化・適正化のため、独自に、死亡届の提出者等に対し「現に所有している者」の申告を求めている団体も多い。 →実効性を高めるため、申告の制度化の要望

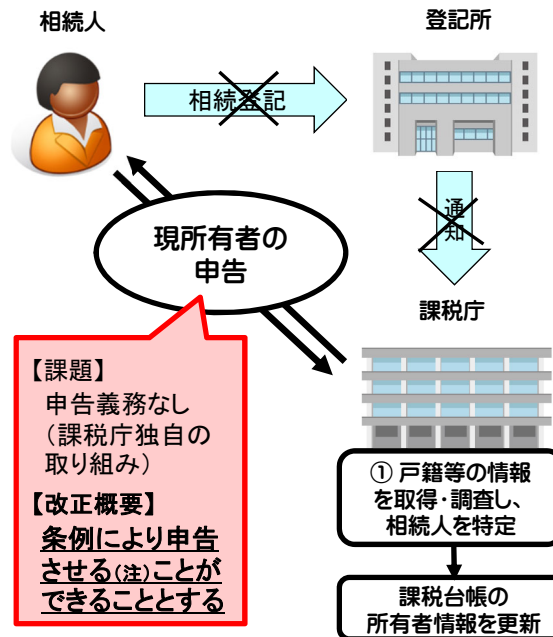
## 改正概要

- 登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、現に所有している者(相続人等)に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。

(相続登記がされている場合)



(相続登記がされていない場合)



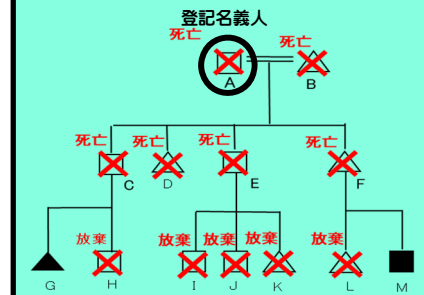
**【課題】**  
申告義務なし  
(課税庁独自の  
取り組み)

**【改正概要】**  
条例により申告  
させる(注)ことが  
できることとする

大きな  
事務負担



相続人の調査(イメージ)



(調査内容)

- 登記名義人及び全ての法定相続人(子、孫など)の本籍地から戸籍を請求し、相続人を調査
- 特定した全ての相続人について、家庭裁判所に相続放棄の有無を確認

(注1) 固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設ける。

(注2) 令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現に所有している者であることを知った者について適用する。

## 使用者を所有者とみなす制度の拡大(令和2年度税制改正)

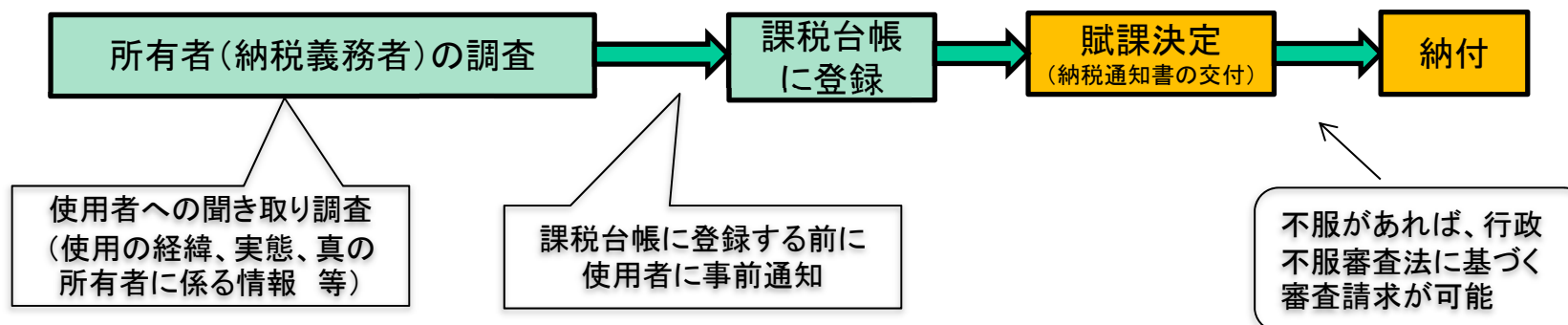
### 課題

- 固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登録されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障。
- 現行法では、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があるが、適用は災害の場合に限定。
- こうしたケースについては、現行法上は誰にも課税できず、課税の公平性の観点から問題。

### 改正概要

- 市町村は、調査(※)を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができることとする。
- 使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録する場合には、その旨を事前に使用者に通知するものとする。

(※)「調査」とは、住民基本台帳、戸籍簿等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他の関係者への質問等。



## 固定資産税に係る登記所から市町村への通知事項の拡大

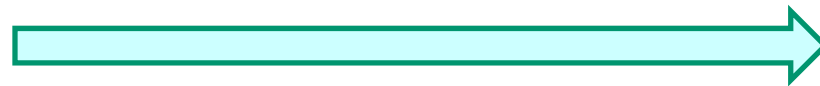
- 所有権移転等の不動産登記が行われた場合、登記所から市町村に登記情報が通知される。
- 不動産登記法の改正により、登記名義人の死亡の事実を符号によって表示する制度が新たに設けられること等に伴い、登記所から市町村への通知事項を追加するなど、所要の措置を講じた。(R4税制改正)
- 土地所有者の死亡の事実の早期把握及び課税の適正化に寄与。

### ■通知事項の拡大イメージ



登記所

不動産登記を行った場合、  
市町村に対して登記の情報を通知



<現在の通知事項>

- ・ 登記名義人の氏名・住所
- ・ 所在地、地番、地目、地積
- ・ 構造、床面積

等



市町村

+

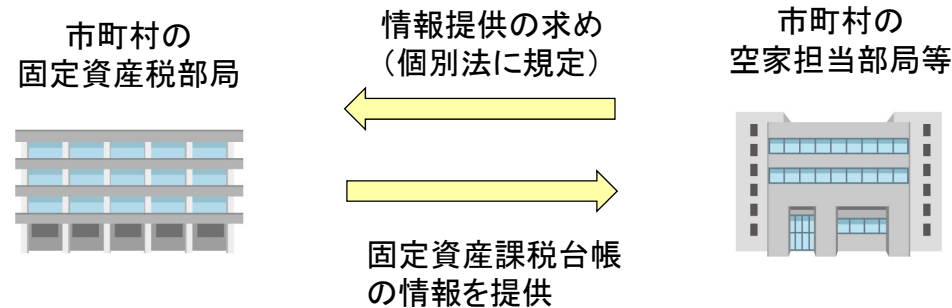
<今後追加する通知事項>

- ・ 登記名義人の死亡の符号
- ・ 登記名義人の生年月日、性別
- ・ 外国居住者の国内連絡先
- ・ 会社法人等番号

等

## 固定資産税課税台帳の情報提供について

- 所有者不明土地対策等をはじめ、各種行政課題の解決に資するため、固定資産課税台帳情報の提供を可能とする法制上の措置が近年講じられている。



### 〈固定資産課税台帳の情報提供を可能とした主な例〉

	情報の提供先	目的	根拠規定
1	当該市町村の空家等担当部局	空家等の所有者の把握	空家等対策の推進に関する特別措置法
2	当該市町村の所有者不明土地等担当部局	地域福利増進事業等の対象区域の土地所有者の探索等	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
3	農業委員会	農地所有者の把握	農地法
4	当該市町村の林務担当部局	森林所有者の把握	森林法