

〔平 14 . 4 . 16〕
〔基礎小 1 1 - 4〕

地方資産課税等説明資料

目 次

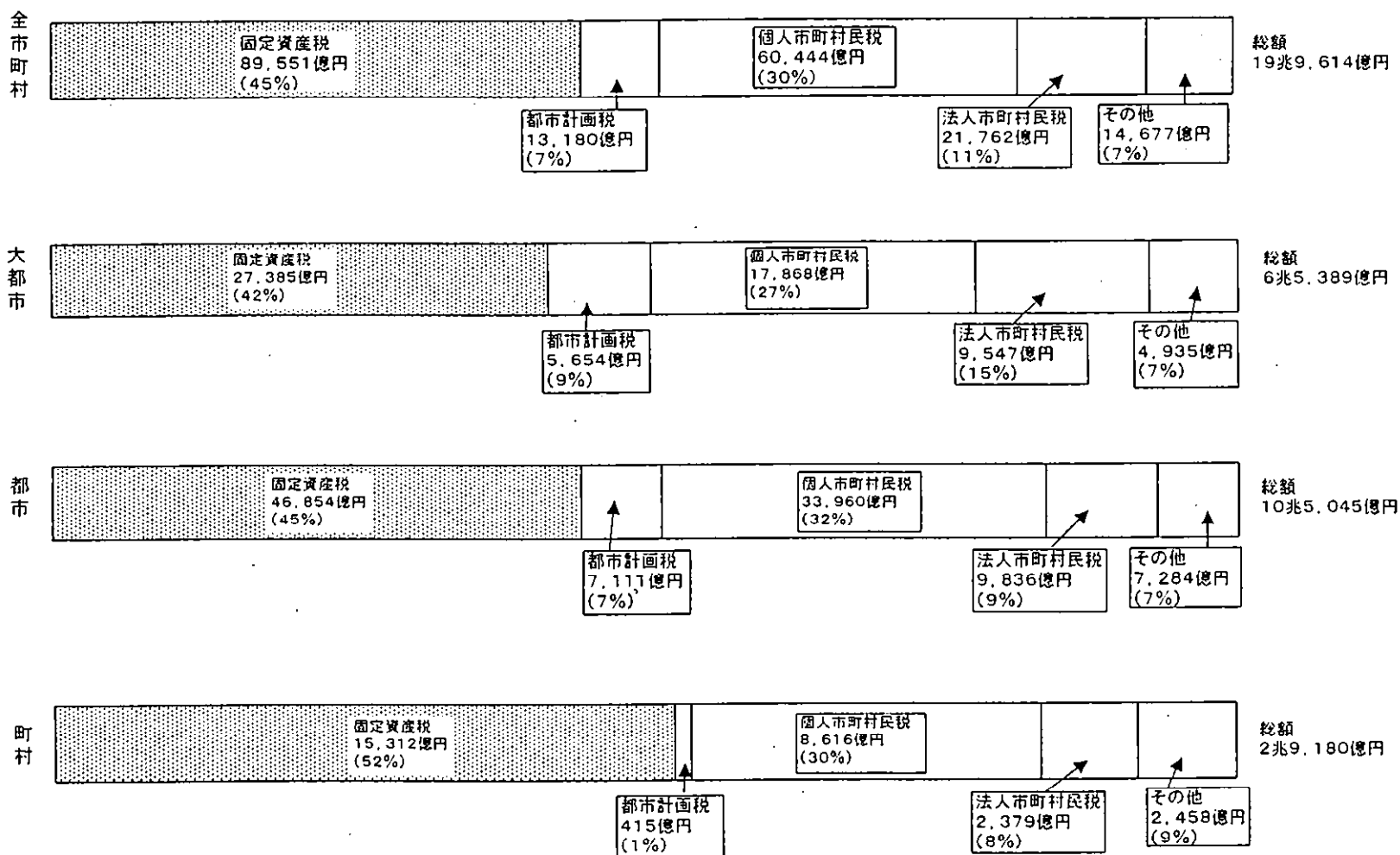
・ 固定資産税及び都市計画税の概要	1
・ 固定資産税の市町村税に対する構成割合（平成12年度決算額）	2
・ 固定資産税収等と市町村歳出の推移	3
・ 固定資産税収の動向	4
・ 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	5
・ 商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）	6
・ 固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	7
・ 宅地に係る固定資産税の課税のしくみ（平成12年度～平成14年度）	8
・ 負担水準の高い土地は評価額下落で税額が下がる仕組み	9
・ わが国税制の現状と課題（抄）－21世紀に向けた国民の参加と選択－（抜粋）	10
・ 平成14年度の税制改正に関する答申（抄）	12
・ 商業地等の宅地に係る負担水準の状況	13
・ 商業地等の全国の負担水準の割合の推移	14
・ 負担水準の均衡化の状況（平成13年度）	15
・ 商業地等に係る負担調整措置の分布状況	17
・ 大都市における固定資産税収の増減率の推移（土地）	19
・ 国民所得及び税収総額に対する不動産税（財産税）の割合の国際比較（平成11年度）	20
・ 不動産取得税の概要	21
・ 不動産取得税の課税根拠	22
・ 主な不動産取得税の特例	23
・ 不動産取得税の住宅・住宅用地特例	24
・ 土地に係る不動産取得税の負担調整措置の概要	25
・ 特別土地保有税の概要	26
・ 特別土地保有税は有効利用促進税制	27
・ 特別土地保有税の変遷	28
・ 特別土地保有税の税収額の推移	29
・ わが国税制の現状と課題（抄）－21世紀に向けた国民の参加と選択－（抜粋）	30
・ 平成14年度の税制改正に関する答申（抄）	34

固定資産税及び都市計画税の概要

区 分	固 定 資 産 税	都 市 計 画 税 (都市計画事業に充当するための目的税)
課 税 主 体	全 市 町 村 (東京 2 3 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 787 団体)
課 税 客 体	土 地、家 屋 及 び 償 却 資 産 (参 考) 土 地 : 1 億 7,749 万 筆 家 屋 : 6,004 万 棟	原 則 と し て 市 街 化 区 域 内 に 所 在 す る 土 地 及 び 家 屋 (参 考) 土 地 : 4,040 万 筆 家 屋 : 3,032 万 筆
納 税 義 務 者	土 地、家 屋 又 は 償 却 資 産 の 所 有 者 (参 考) 土 地 : 3,734 万 人 家 屋 : 3,583 万 人 償 却 資 産 : 403 万 人	土 地 又 は 家 屋 の 所 有 者 (参 考) 土 地 : 1,862 万 人 家 屋 : 2,190 万 人
課 税 標 準	価 格 (適 正 な 時 価) ※ 土 地 及 び 家 屋 は 3 年 ご と に 評 価 替 え 小 規 模 住 宅 用 地 価 格 の 1/6 (平 5 以 前 1/4) 一 般 住 宅 用 地 価 格 の 1/3 (平 5 以 前 1/2)	同 左 価 格 の 1/3 (平 5 以 前 特 例 な し) 価 格 の 2/3 (平 5 以 前 特 例 な し)
税 率	標 準 税 率 1 . 4 % 制 限 税 率 2 . 1 %	制 限 税 率 0 . 3 % { 0.3% : 377 0.2% 超 0.3% 未 満 : 85 0.2% 以 下 : 325 }
市 町 村 税 入	平 成 12 年 度 決 算 額 { 土 地 : 3 兆 7,469 億 円 家 屋 : 3 兆 4,686 億 円 償 却 資 産 : 1 兆 7,396 億 円 } 総 額 8 兆 9,551 億 円	平 成 12 年 度 決 算 額 { 土 地 : 8,093 億 円 家 屋 : 5,087 億 円 } 総 額 1 兆 3,180 億 円

(注) 市町村税収入は平成 12 年度決算額、その他は平成 13 年度実績である。

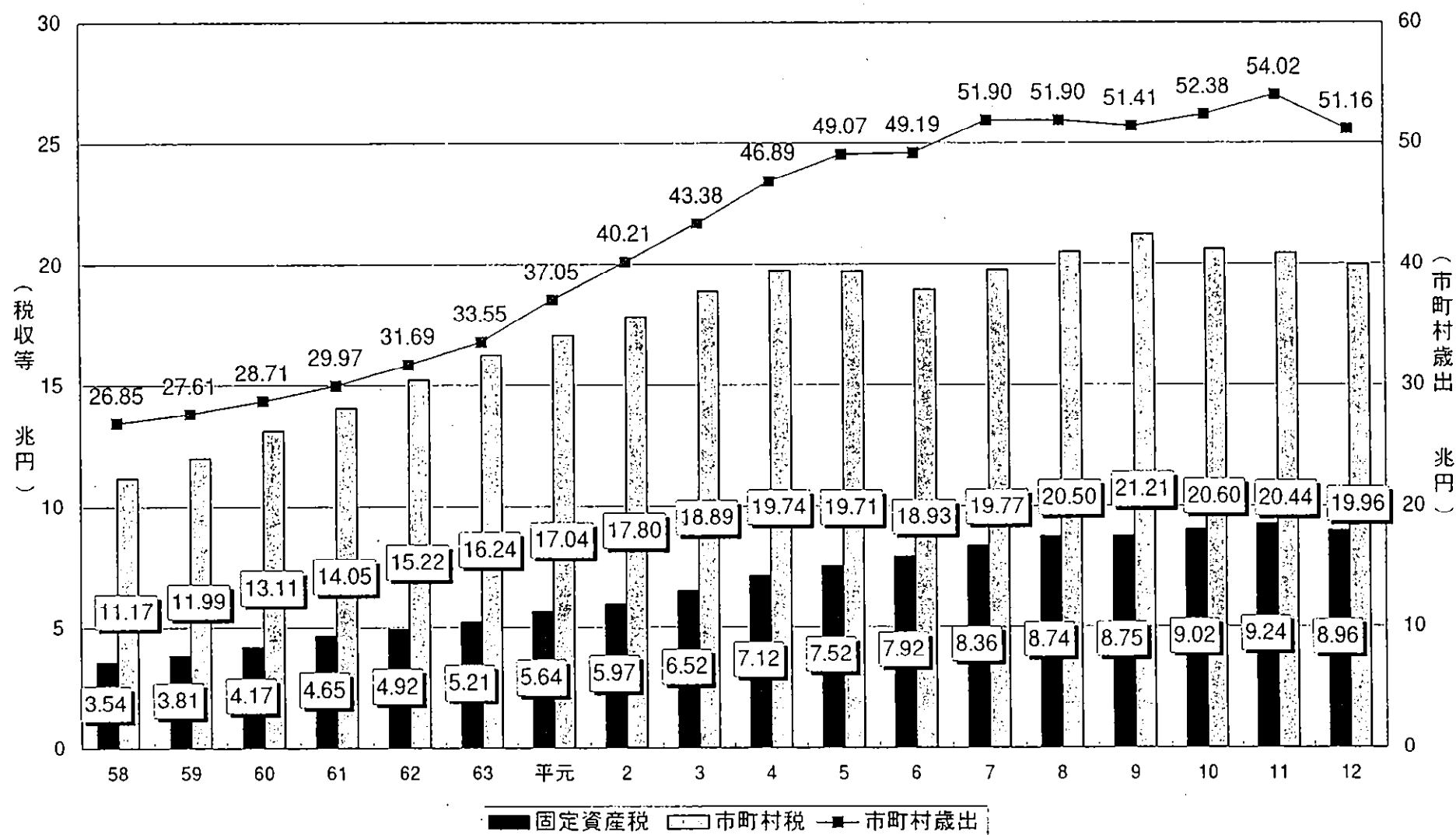
固定資産税の市町村税に対する構成割合(平成12年度決算額)



※1 大都市とは、政令指定都市(12市)及び東京都特別区をいう。

※2 大都市には政令指定都市分と東京都が都税として徴収する市町村税相当分及び特別区の税収を含む。

固定資産税収等と市町村歳出の推移



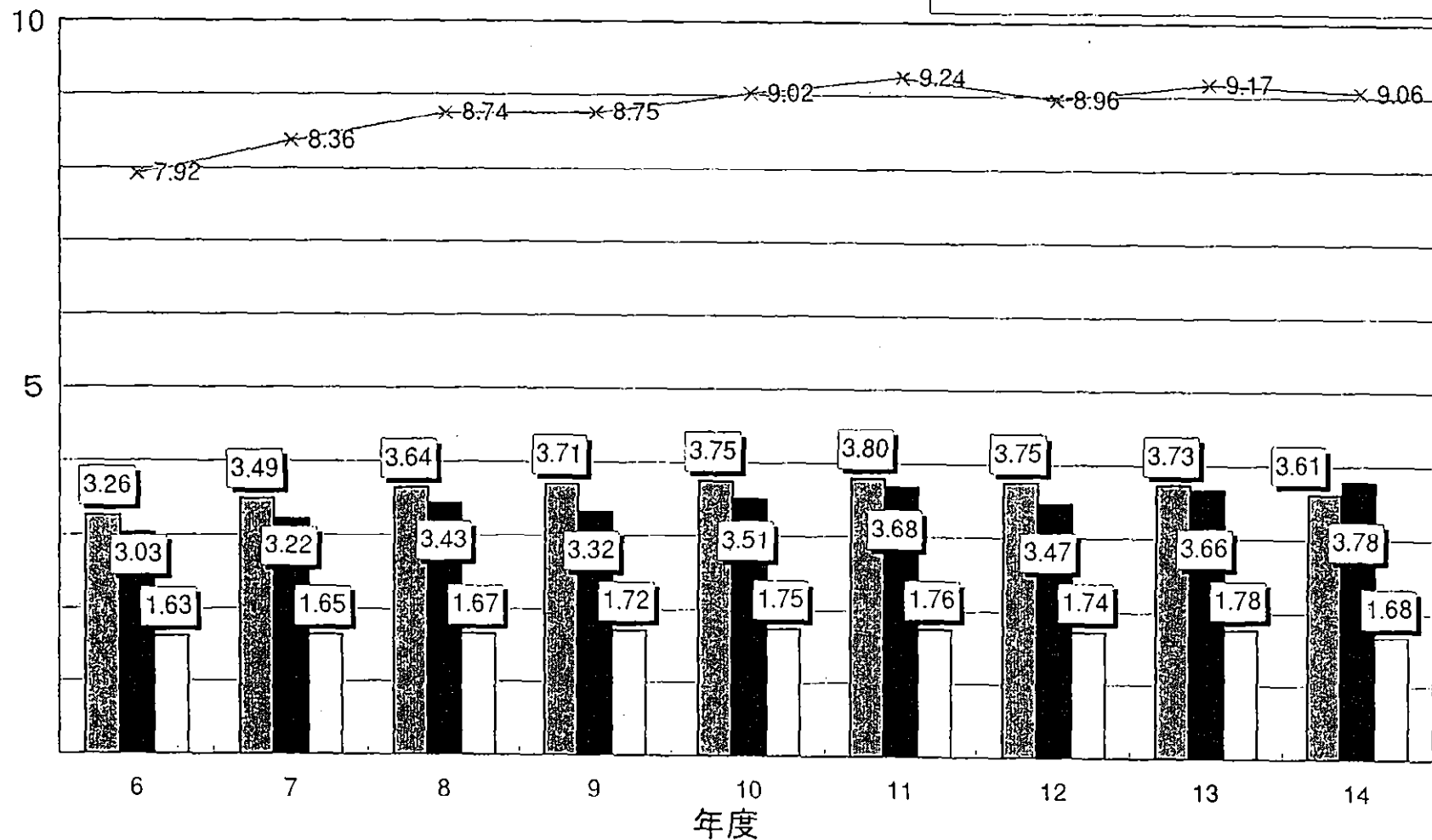
(注)すべて決算額である。

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。

兆円

固定資産税収の動向

■ 土地 ■ 家屋 □ 償却資産 × 合計



(注) 平成12年度までの税額は決算額、平成13年度及び平成14年度は地方財政計画の収入見込額である。

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>

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

<平成6年度～平成8年度>

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）

<平成9年度～>

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

H9～H11	→ 評価額の80%
H12、H13	→ " 75%
H14	→ " 70%

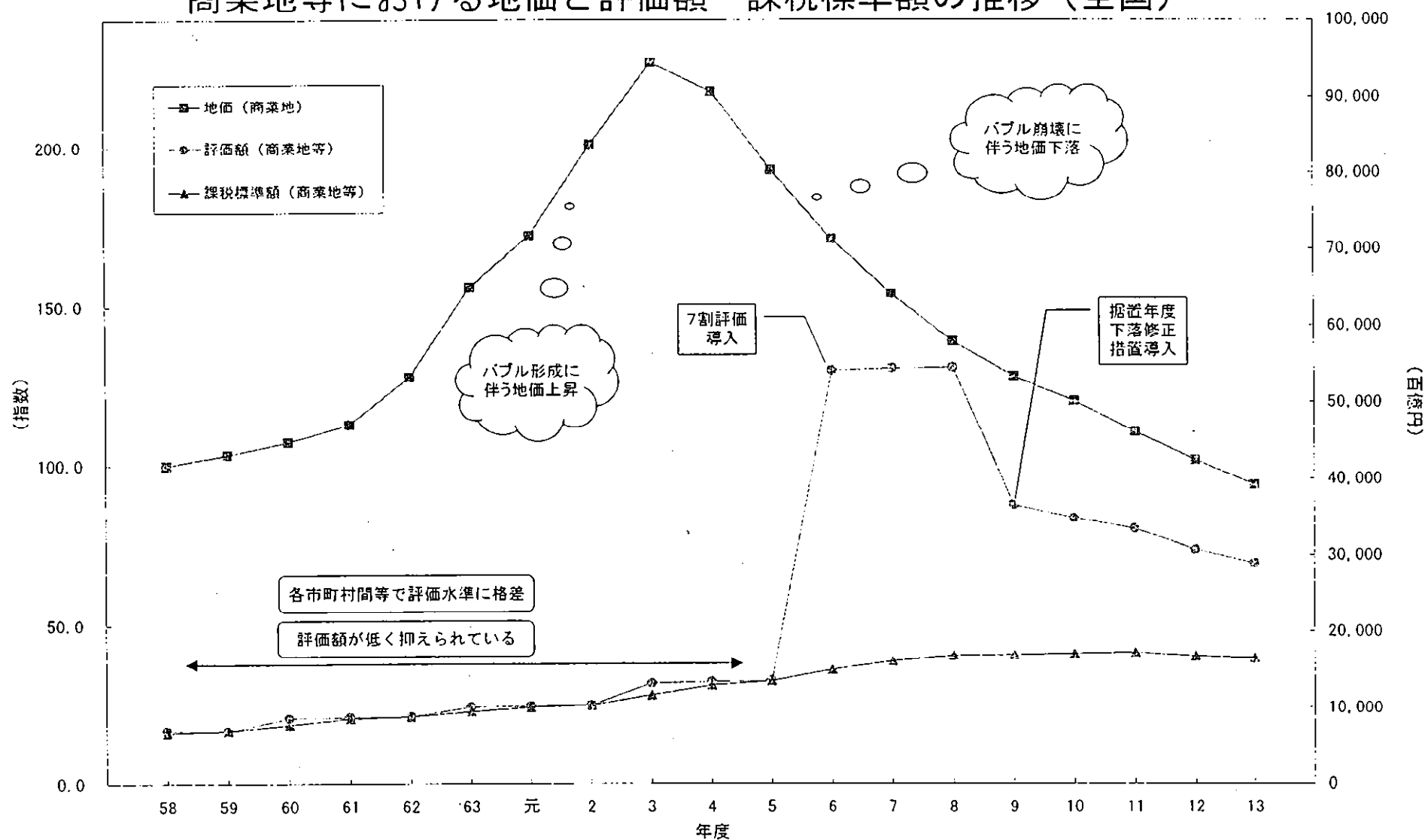
※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

※ 地価下落の影響により、大都市では約8割の納税者が引下げ又は据置きに

〔地価〕

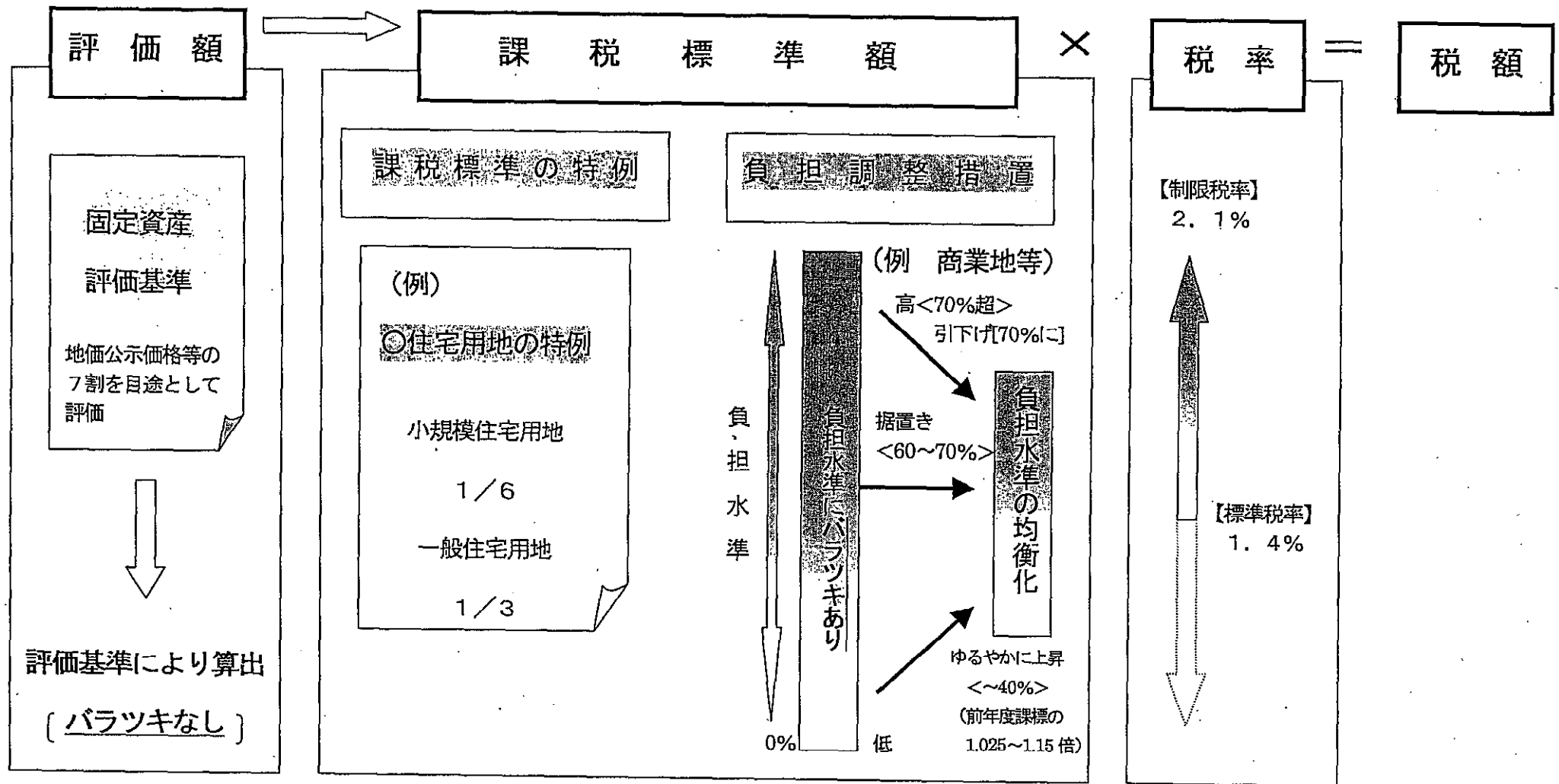
商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）

〔評価額・課税標準額〕



- （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。

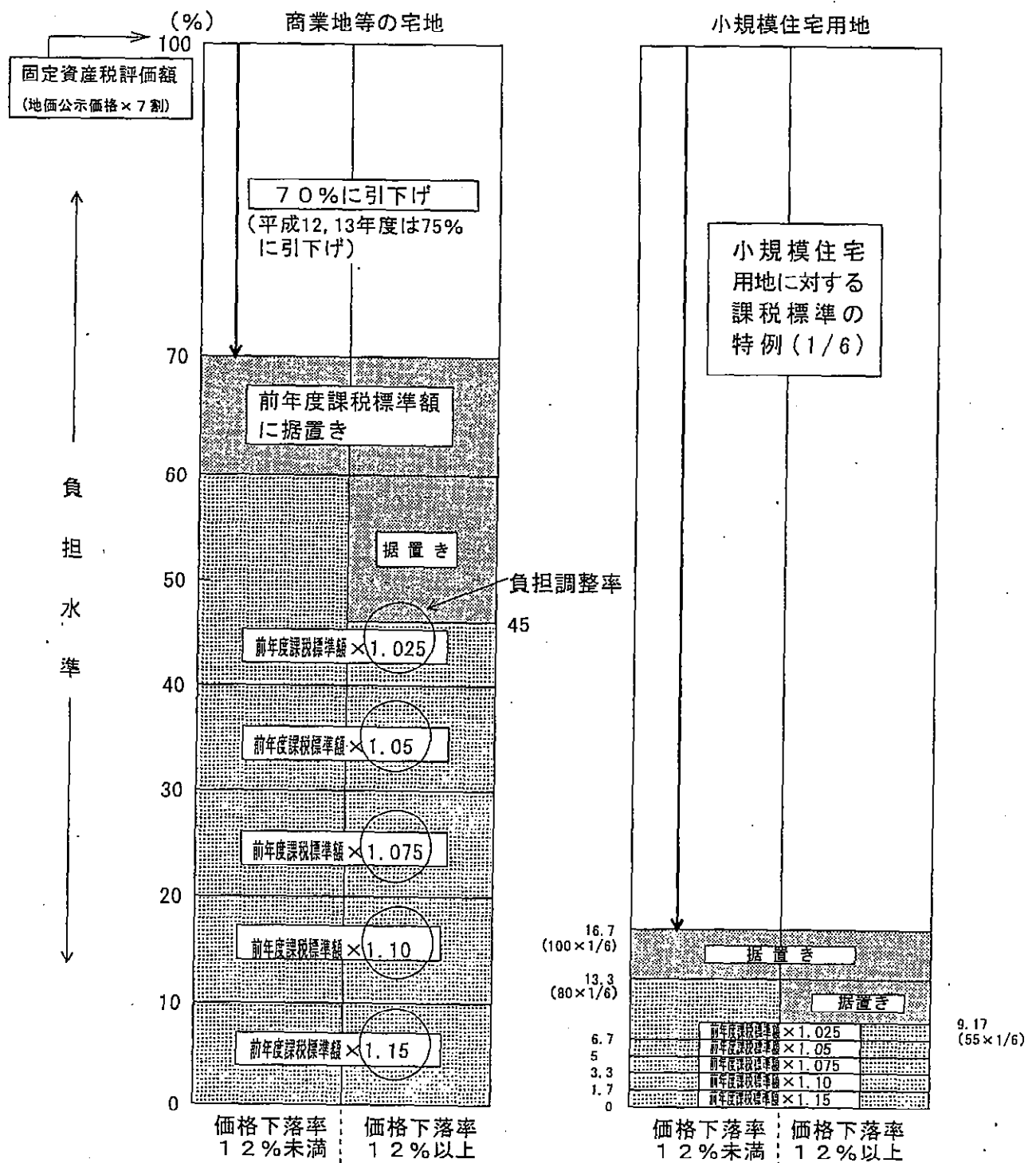
固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



宅地に係る固定資産税の課税のしくみ（平成12年度～平成14年度）

（基本的なスキーム）

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）にあるのかに応じて、その年の課税標準額が決まる仕組み



○負担水準 = 前年度の課税標準額の評価額に対する割合

○価格下落率 = 平成9年度と比較した評価額の下落率

据置年度においては評価額の据置きが本来であるが、現在では毎年、地価に関する諸指標から、さらに下落傾向が見られる場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができることとしている。

負担水準の高い土地は評価額下落で税額が下がる仕組み

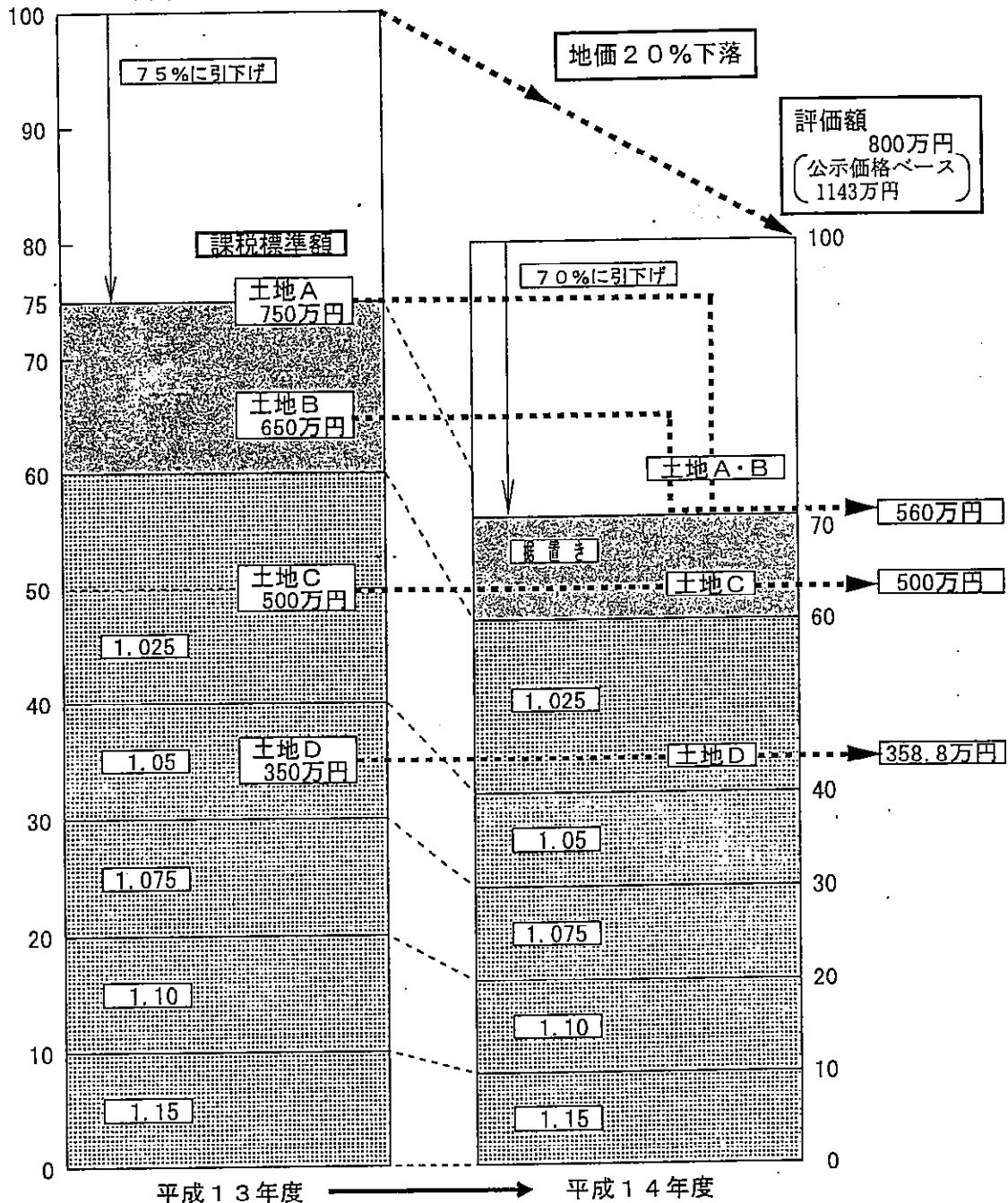
(平成13～14年度のスキーム)

評価額

1000万円

(公示価格ベース
1429万円)

商業地等の宅地



税額 (税率1.4%)

土地A	10.5万円	→	7.8万円	(▲ 2.7万円、▲ 25%)
土地B	9.1万円	→	7.8万円	(▲ 1.3万円、▲ 14%)
土地C	7.0万円	→	7.0万円	(± 0万円、0%)
土地D	4.9万円	→	5.0万円	(+ 0.1万円、+ 2.5%)

据置年度においては評価額の据置きが本来であるが、現在では毎年、地価に関する諸指標から、さらに下落傾向が見られる場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができる。

わが国税制の現状と課題（抄）
－ 21世紀に向けた国民の参加と選択－

〔平成12年7月〕
税制調査会

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(4) 負担水準の均衡化

① 負担水準のばらつき

平成6年度の評価替えにおいて、宅地の評価水準を全国一律に地価公示価格の7割を目途とすることとされましたが、それまでの評価水準の状況を反映して、各宅地の評価額の上昇割合にばらつきが生じました。

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

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

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

② 負担水準の均衡化の推進

このように負担水準にばらつきが存在することは課税の公平の観点から問題があるところであり、これを是正することが重要な課題となっています。

しかしながら、直ちに負担水準の均衡化を図ろうとした場合、均衡化すべき水準の設定いかんによっては、税負担が大幅に急増する土地も生じてしまうことや、市町村によっては大幅な減収となるなどの問題があることから、負担水準の均衡化は納税者の税負担への配慮や市町村財政への影響なども勘案しながら進めていく必要があります。

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

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

(7) 今後の固定資産税のあり方

- ① 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ており、また税源の偏りも小さく、地方分権の観点からも市町村税としてふさわしい基幹税目であり、その安定的確保が必要です。また、固定資産税に対する納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていく必要があります。

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

- ② 平成15年度以降の固定資産税の税負担については、これまでの負担の均衡化・適正化の方向を基本に、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況などを十分踏まえ、適切に対応する必要があります。

- ③ 固定資産税の税率に関して、地方分権の趣旨から、市町村が自らの判断で税率を決定していくことが重要であるとの意見や、現在進められている負担の均衡化がある程度図られた段階で議論すべき課題であるとの意見などがありました。

また、税負担の調整措置をできるだけ簡素なものにすべきであるとの意見や、土地の評価について更に透明性を高めるべきであるとの意見などがありました。

平成14年度の税制改正に関する答申（抄）

平成13年12月14日
税制調査会

二 平成14年度税制改正

5. 資産課税等

(3) 固定資産税

固定資産税については、引き続き地価公示価格の7割を目途とした全国的な評価の均衡を図ることが適当である。平成15年度以降の税負担については、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえ、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。

商業地等の宅地に係る負担水準の状況

負担水準：%

100

90

80

70

60

50

40

30

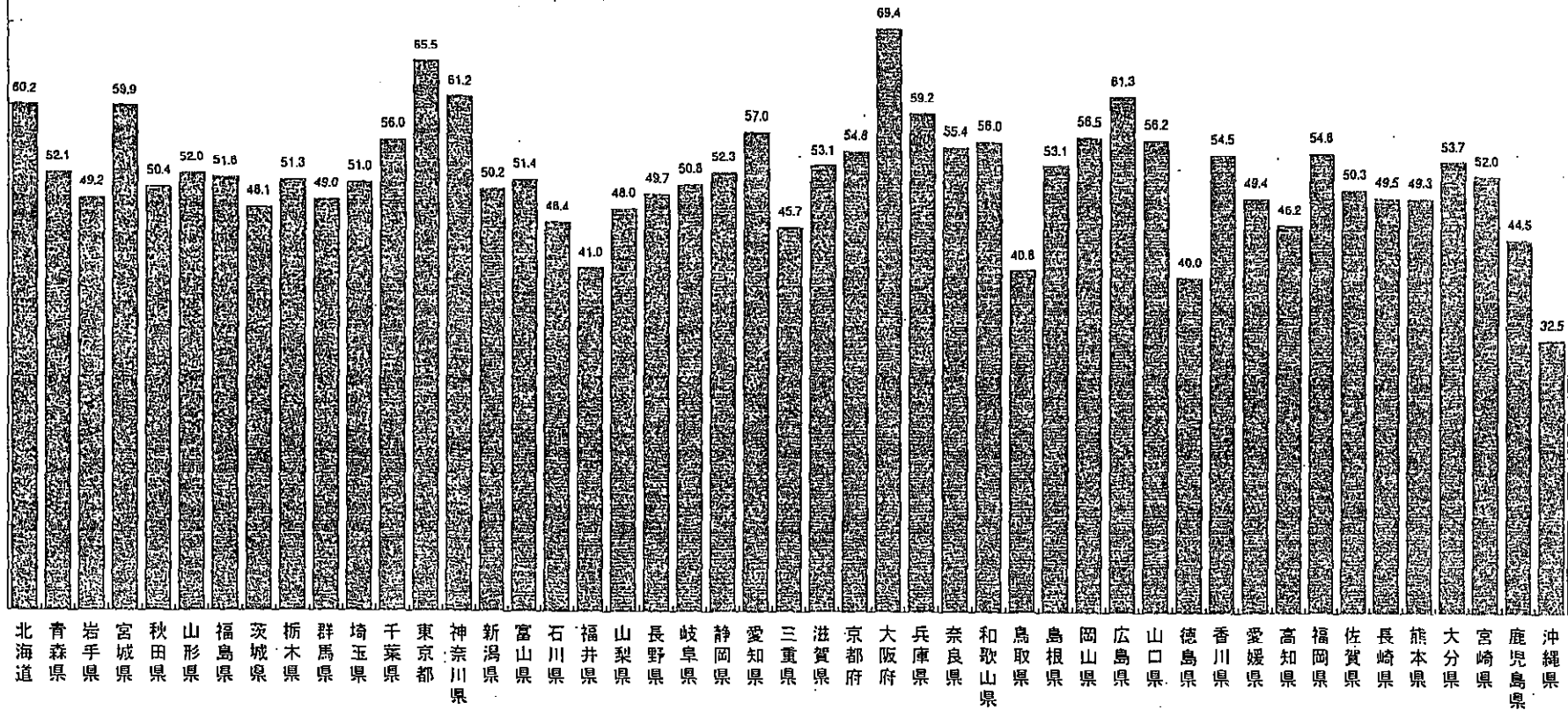
20

10

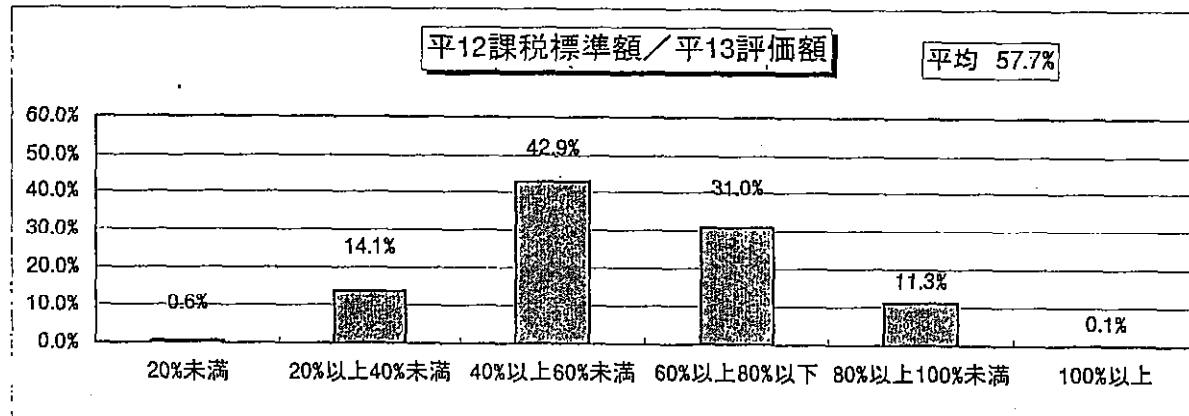
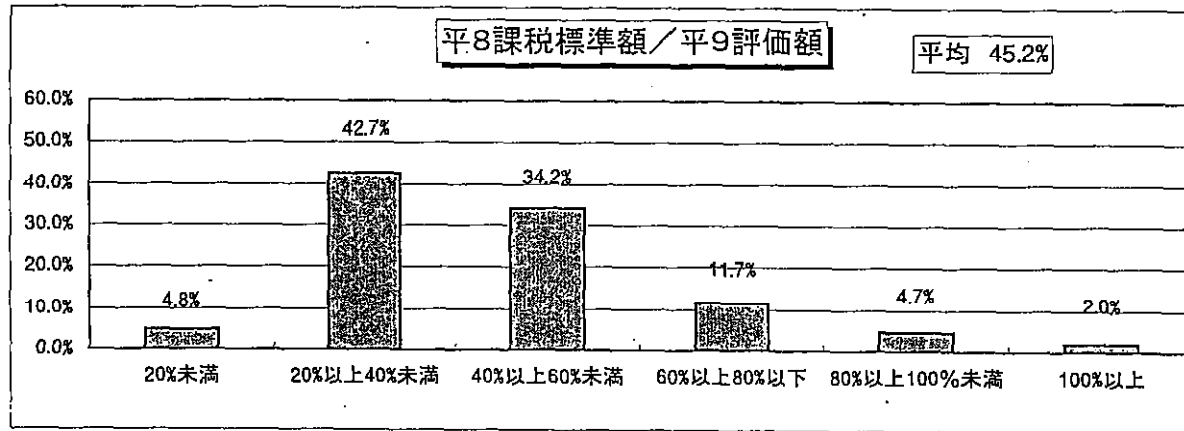
0

負担水準＝平12課税標準額／平13評価見込額
商業地等の宅地とは、住宅用地以外の宅地である。

(参考) 全国の商業地等の宅地の
負担水準 57.7%



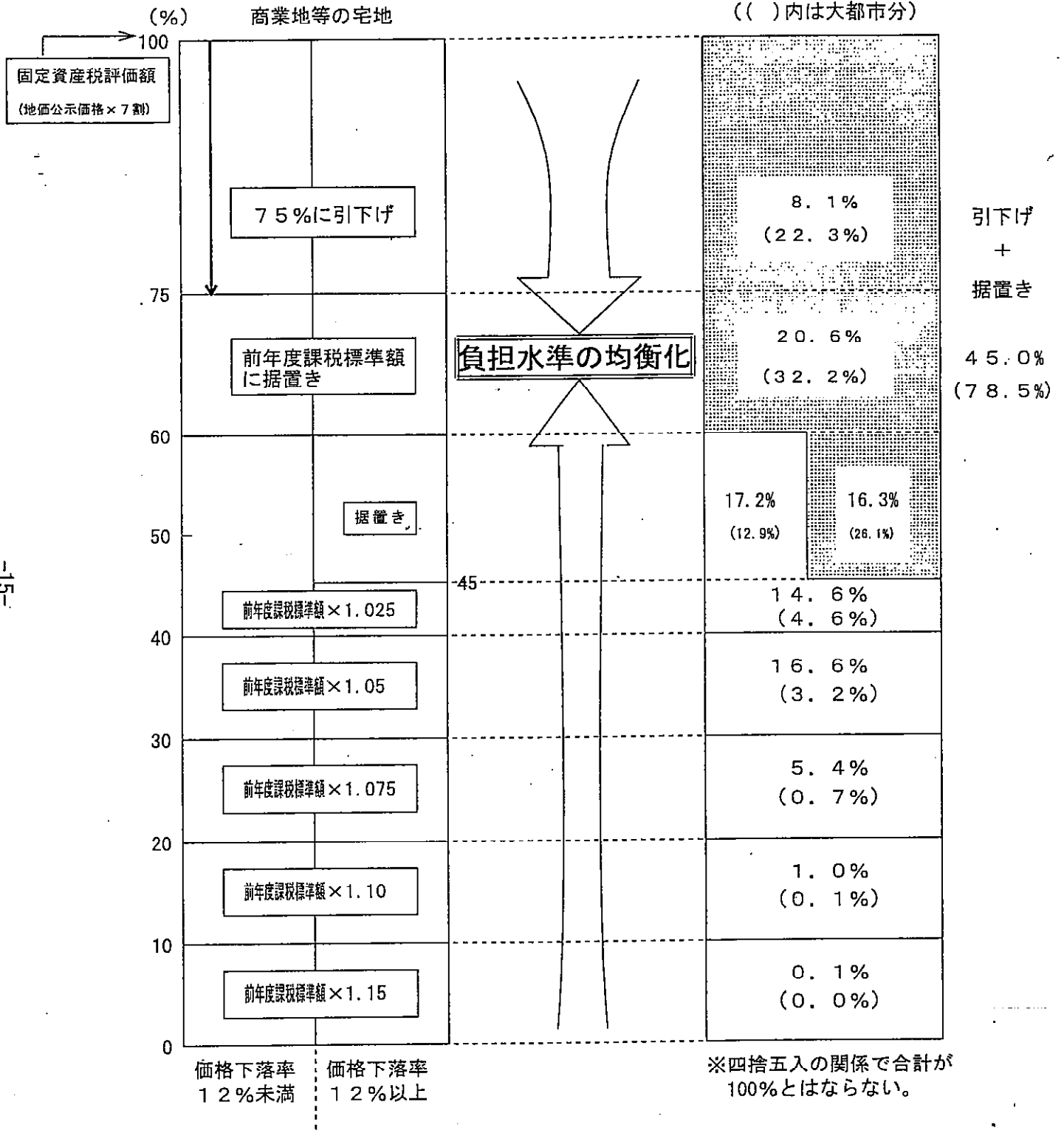
商業地等の全国の負担水準の割合の推移



負担水準の均衡化の状況（平成13年度）

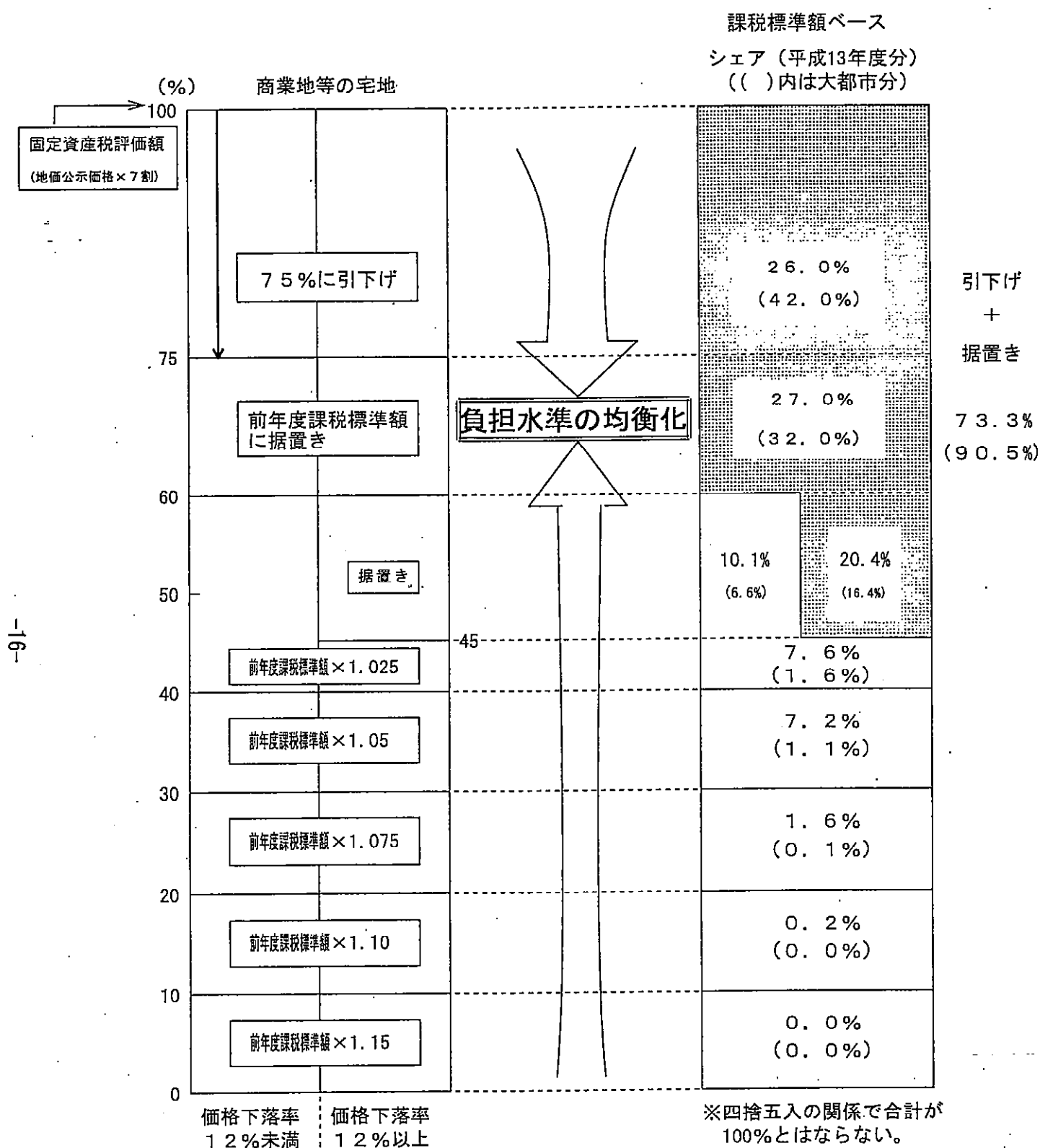
納税義務者ベース

シェア（平成13年度分）
（（ ）内は大都市分）



税負担の公平性（同じ評価の土地で同じ税負担）を実現する必要

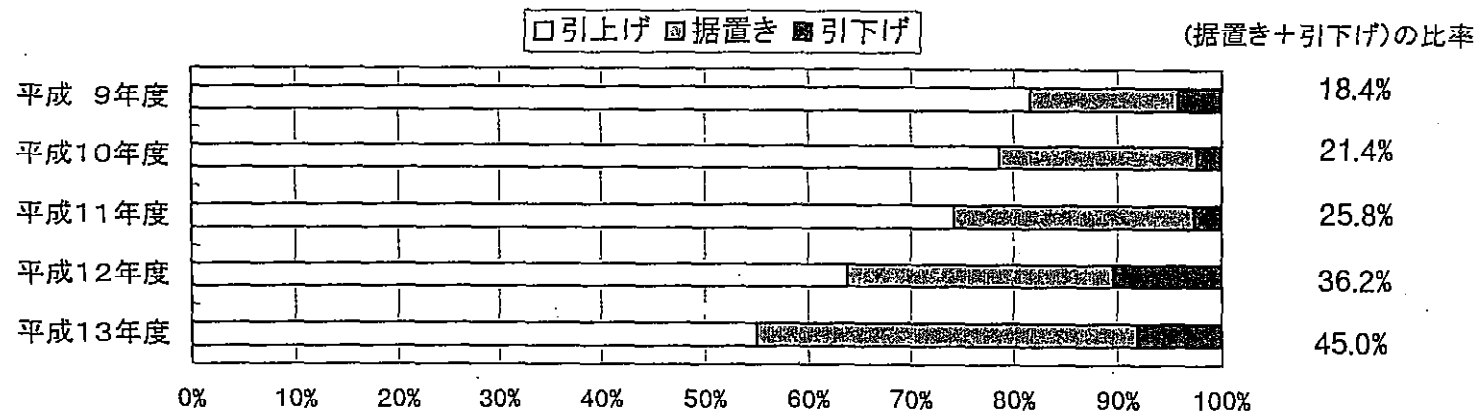
負担水準の均衡化の状況（平成13年度）



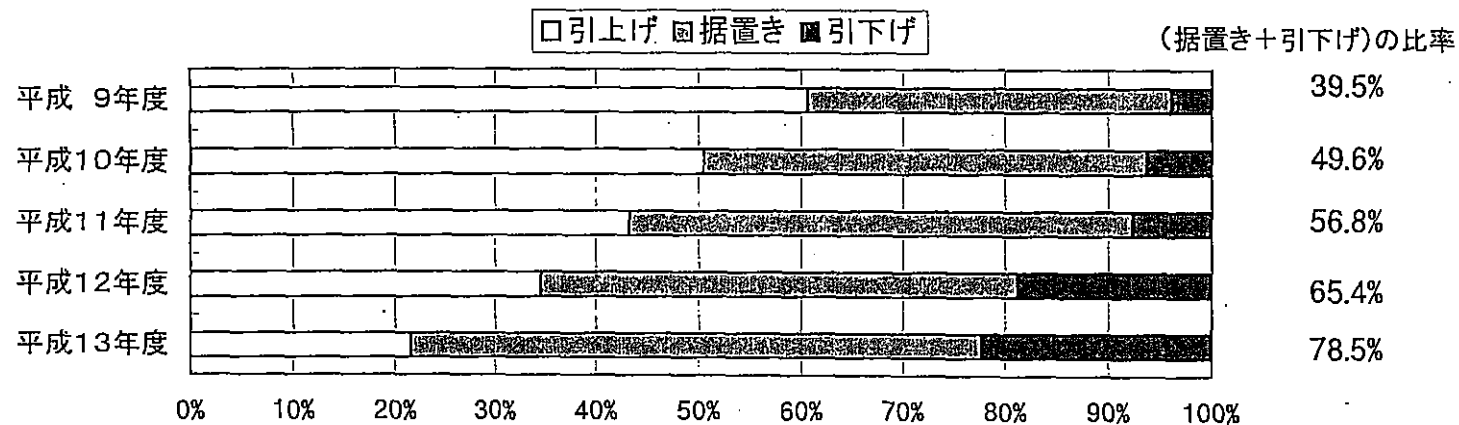
税負担の公平性（同じ評価の土地で同じ税負担）を実現する必要

引下げ又は据置きとなっている土地の割合が増加してきており、特に大都市の商業地等では今後地価下落が税収減に直結する。

商業地等に係る負担調整措置の分布状況(納税義務者ベース)(全国)

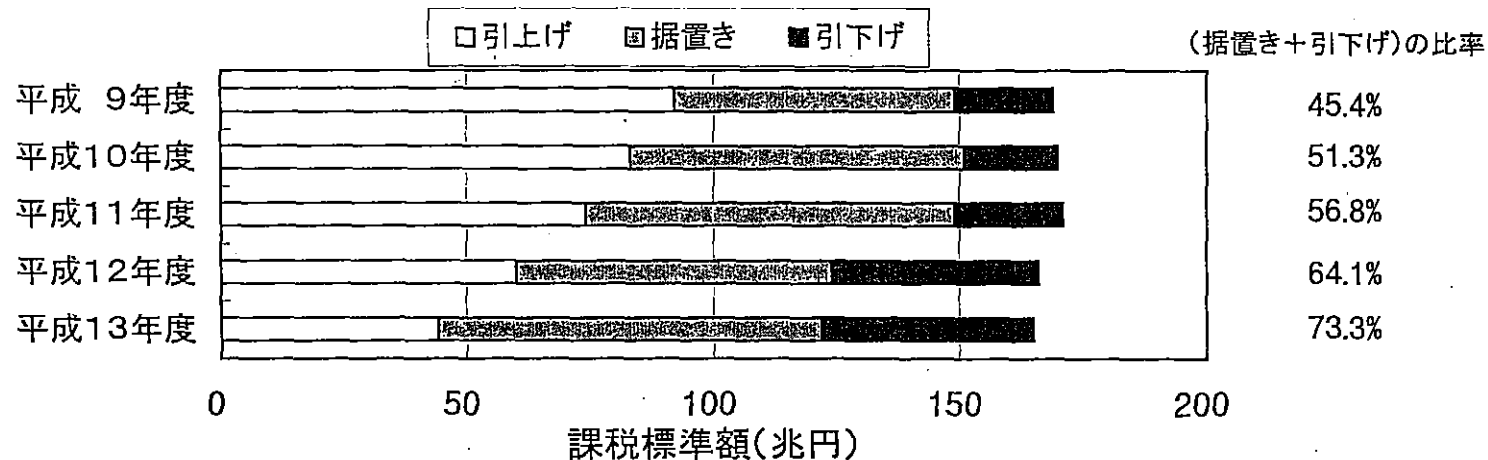


商業地等に係る負担調整措置の分布状況(納税義務者ベース)(大都市)

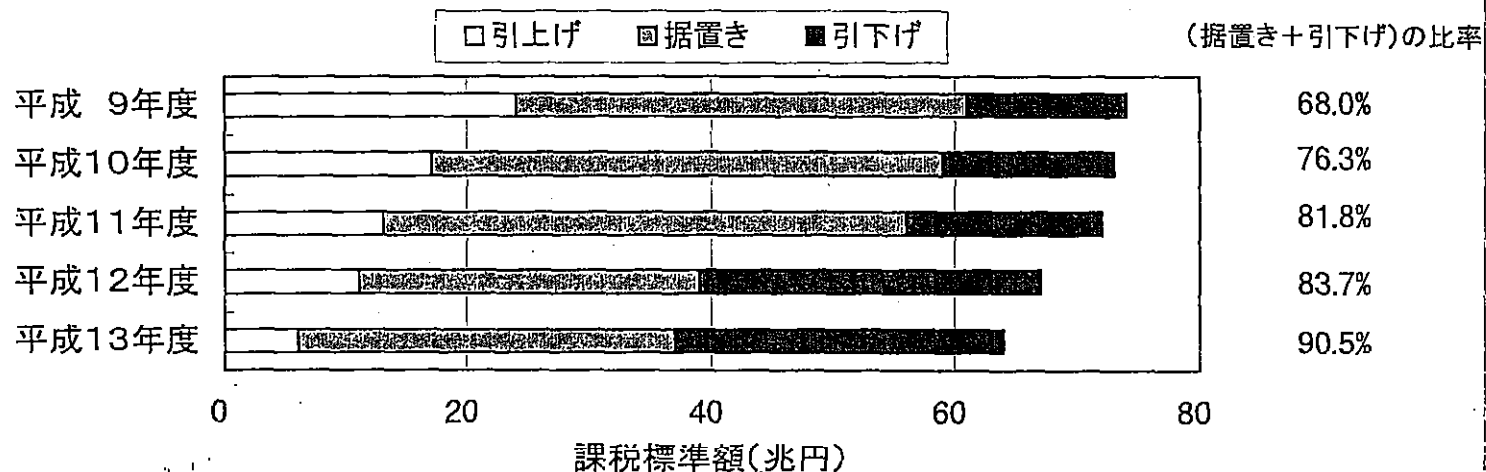


現在では、多くの土地(商業地等)が引下げ又は据置きとなっており、特に大都市の商業地等では今後地価下落が税収減に直結する。

商業地等に係る負担調整措置の分布状況(課税標準額ベース)(全国)



商業地等に係る負担調整措置の分布状況(課税標準額ベース)(大都市)



大都市における固定資産税収の増減率の推移(土地)

(単位: %)

都市名	年	H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13 (見込)
札幌市		0.46	▲ 2.28	▲ 5.83	▲ 9.65	▲ 2.74
仙台市		2.26	▲ 0.55	▲ 2.50	▲ 6.55	▲ 3.96
千葉市		3.53	0.68	▲ 0.00	▲ 3.39	▲ 4.56
特別区		▲ 1.55	▲ 4.24	▲ 1.02	▲ 4.62	▲ 2.16
川崎市		1.67	1.10	1.08	▲ 0.72	▲ 1.44
横浜市		0.07	▲ 0.54	▲ 0.07	▲ 3.27	▲ 2.53
名古屋		1.43	0.11	0.00	▲ 4.78	▲ 1.48
京都市		2.63	▲ 0.20	0.57	▲ 2.86	▲ 2.35
大阪市		▲ 2.40	▲ 4.05	▲ 1.60	▲ 8.30	▲ 8.23
神戸市		4.80	1.19	▲ 0.67	▲ 2.87	▲ 3.99
広島市		2.88	0.65	▲ 0.21	▲ 1.93	▲ 1.31
北九州市		▲ 0.00	1.18	0.88	▲ 1.45	▲ 0.29
福岡市		2.69	1.43	0.47	▲ 2.57	▲ 2.88
大都市計		▲ 0.23	▲ 2.26	▲ 0.81	▲ 4.58	▲ 2.99

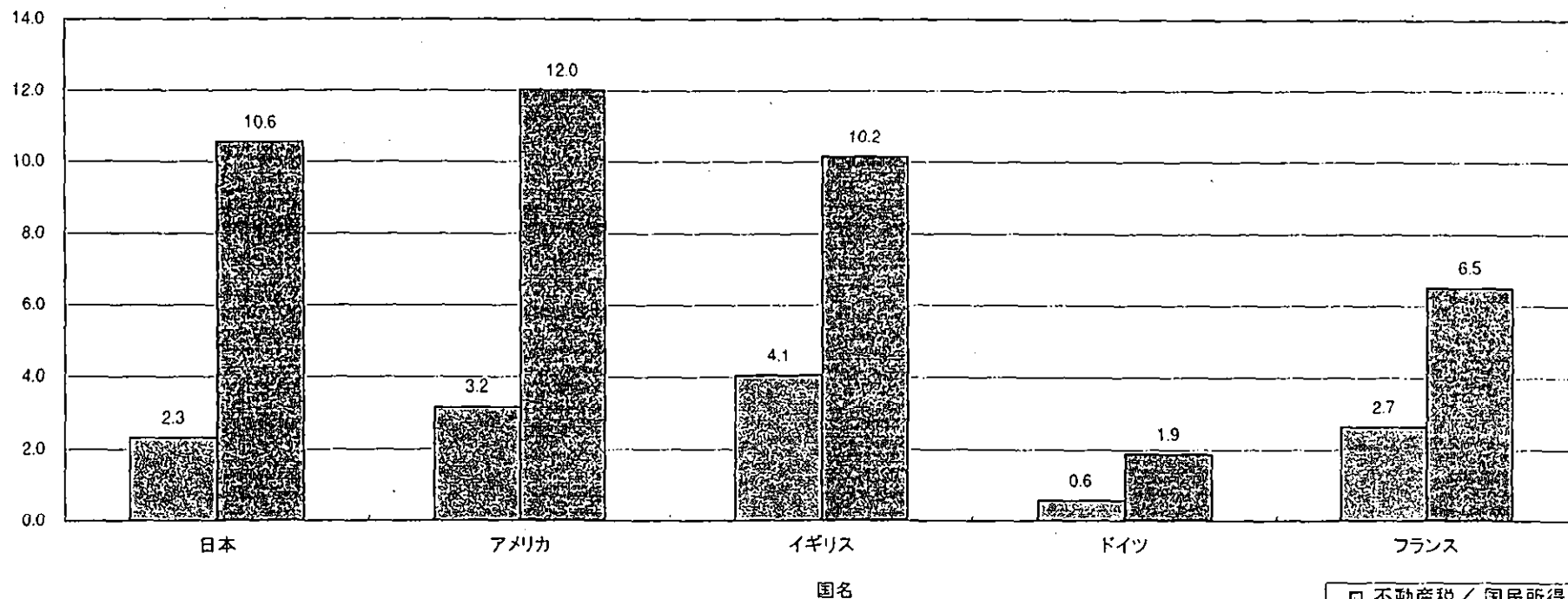
(注) H12までは決算額、H13については決算見込による。(数値は精査の結果異動することがある。)

大都市における宅地の負担調整に関する適用状況の推移(商業地等)

	H9	H10	H11	H12	H13
引下げ	17.8%	18.6%	21.5%	41.6%	42.0%
据置き	50.2%	57.7%	60.3%	42.1%	48.5%
引上げ	32.0%	23.6%	18.2%	16.3%	9.5%
平均負担水準	54.5%	58.3%	60.7%	63.0%	65.1%

国民所得及び税収総額に対する不動産税(財産税)の割合の国際比較(平成11年度)

割合(%)



□ 不動産税 / 国民所得
■ 不動産税 / 税収総額

(注) 1 不動産税(財産税)の種類

日本……固定資産税(土地・家屋のみであり、償却資産は除く。)、都市計画税、特別土地保有税及び地価税

アメリカ……財産税(Property Tax)

イギリス……カウンシル・タックス(Council Tax)及び非居住用資産レイト

ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

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

なお、諸外国においては一部、償却資産等が含まれる場合がある。

2 出典は、"OECD Revenue Statistics 1965-2000"、"OECD National Accounts"他による。

不動産取得税の概要

課税主体	都道府県	課税客体	不動産の取得
納税義務者	不動産の取得者	沿革	昭和29年創設
課税標準	価格（固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価額）		
税率等	標準税率 4%（住宅、住宅用地については3%に軽減）		
住宅・住宅用地の特例	課税標準及び税額の特例により、都市部の平均的な住宅及び住宅用地については実質的に非課税。 住宅 ・ 課税標準の特例措置 新築住宅→1,200万円を控除 中古住宅→住宅の新築時期により最高1,200万円まで控除 住宅用地 ・ 税額の減額措置（新築・中古とも） 150万円又は床面積の2倍の面積（200㎡限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額を減額		
住宅用地・商業地等の特例	・ 住宅用地、商業地等の取得に係る課税標準としての価格を、評価額の1/2に圧縮 税 額 = 固定資産税評価額 （地価公示×70%） × 1/2 × 税率 （H14.12.31まで）		
主な軽減措置	- SPC、投資法人等が不動産を取得した場合の軽減措置 - 認定再開発事業計画、民都法の認定計画等に基づき土地を取得した場合の軽減措置 （参考）都市基盤整備公団、土地開発公社等に係る非課税 市街地再開発事業による代替不動産の取得に係る実質非課税		
税 収	5,667億円（平成12年度決算額） 5,605億円（平成14年度地方財政計画ベース）		

不動産取得税の課税根拠

○ わが国税制の現状と課題－ 21世紀に向けた国民の参加と選択－（抄）（平成12年7月14日 税制調査会）

「(1) 不動産取得税の意義と沿革

① 不動産取得税の意義

不動産取得税は、不動産の取得の背後にある担税力に着目して課される税です。

② 不動産取得税の沿革

現行の不動産取得税は、固定資産税の税率を引き下げることによりその不動産に対する将来にわたる固定資産税の負担の緩和を図るとともに、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から、昭和29年度税制改正により道府県税として創設されました。」

（参考）

最高裁判決 昭和48年11月16日

「不動産取得税は、いわゆる流通税に属し、不動産の移転の事実自体に着目して課せられるものであつて、不動産の取得者がその不動産を使用・収益・処分することにより得られるであろう利益に着目して課せられるものではない・・・・・・」

主な不動産取得税の特例

特例内容

【住宅対策関連】

○ 住宅用家屋の取得に係る特例

- ・ 税率を3%（本則4%）に軽減
- ・ 課税標準から最大1,200万円を控除

○ 住宅用土地の取得に係る特例

- ・ 税額から150万円又は床面積の2倍（200㎡限度）に相当する価格に税率を乗じて得た額を減額
- ・ 税額から税額の1/4に相当する額を減額

○ 宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準を1/2に圧縮

【都市開発関連】

○ 民間都市開発推進機構が土地取得譲渡業務の用に供する土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の2/3を控除

○ 防災街区整備権利移転等促進計画に基づく土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

○ 認定再開発事業計画に基づく土地の取得に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

【不動産証券化関連】

○ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する不動産又は投資法人等が投資信託約款等に基づき取得する不動産に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の2/3を控除

○ 不動産特定共同事業者が取得する不動産に係る課税標準の特例

- ・ 課税標準から価格の1/5を控除

【産業再生関連】

○ 産業活力再生特別措置法の認定事業再構築計画に基づき取得する不動産に係る税額の減額特例

- ・ 税額から税額の1/6に相当する額を減額

○ 会社更生法等に基づき取得する不動産に係る特例

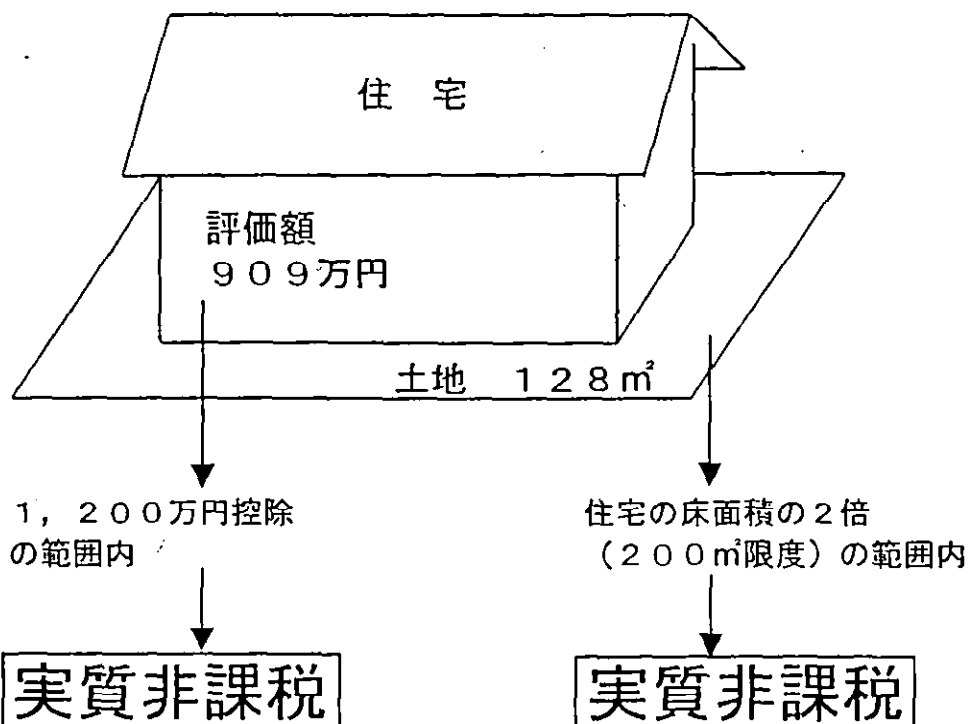
- ・ 形式的所有権の移転として非課税

不動産取得税の住宅・住宅用地特例

- 住宅は、新築の場合、評価額から1,200万円（取得価格2,000万円程度）を控除
（中古の場合は当該住宅が新築された時点における控除額を控除）
- 住宅用地は、新築・中古とも、住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）相当額を減額

（東京都の平均的な一戸建住宅及びその用地の例）

住宅（木造）	土地
・床面積：104㎡	・面積：128㎡
・評価額：909万円	・評価額：3,750万円
（取得価格1,580万円程度）	（取得価格5,360万円程度）



※ 上記住宅・住宅用地の特例措置が適用となる住宅の床面積の上限は240㎡である。

○また、仮に課税される部分があっても、次の特例が適用される。

- ・住宅：控除額を上回る部分について、税率4%→3%（H16.6.30迄）
- ・住宅用地：床面積の2倍（200㎡限度）を上回る部分について、評価額を1/2に圧縮（H14.12.31迄）
税率4%→3%（H16.6.30迄）

※東京都の例は、平成10年住宅・土地統計調査報告（総務庁統計局）、平成12年度固定資産の価格等の概要調書（総務省自治税務局）による平均値で作成。

この特例は、マンションについても同様。

土地に係る不動産取得税の負担調整措置の概要

不動産取得税額	=	固定資産税評価額	×	課税標準の特例	×	税率
		地価公示価格 × 70%		1 / 2 (H14.12.31まで)		住宅用地 3% その他の土地 4%

* 住宅用地については、税額から住宅床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する税額を控除する特例により、都市部の平均的な住宅用地は実質的に非課税となっている。

不動産取得税の負担割合（＝不動産取得税額／土地の時価）

（固定資産税評価額）	（課税標準の特例）	（税率）			
		3%	=	1.05%	（住宅用地）
70%	×	1 / 2	×		
		4%	=	1.40%	（その他の土地）

上記特例により都市部の平均的な住宅用地は実質的に非課税

特 別 土 地 保 有 税 の 概 要

〔土地投機の抑制及び土地供給の促進を目的として、昭和48年度に創設されたが、その後の改正により、現在では未利用地の有効利用を促進する市町村税となっている〕

特別土地保有税の課税

<課 税 客 体>

- 保有分：土地の所有
(取得後10年間課税)
- 取得分：土地の取得

<納税義務者>

- 保有分：土地の所有者
- 取得分：土地の取得者

<税 額>

- 保 有 分：

$$\boxed{\text{土地の取得価額}} \times \boxed{\text{税率}} - \boxed{\text{固定資産税相当額}} = \boxed{\text{税額}}$$

(1.4%)
- 取 得 分：

$$\boxed{\text{土地の取得価額}} \times \boxed{\text{税率}} - \boxed{\text{不動産取得税相当額}} = \boxed{\text{税額}}$$

(3.0%)

<免 税 点>

- 指定都市の区の区域及び特別区の区域 2,000m²
- 都市計画区域を有する市町村の区域 5,000m²
- その他の市町村の区域 10,000m²

<収入の状況>

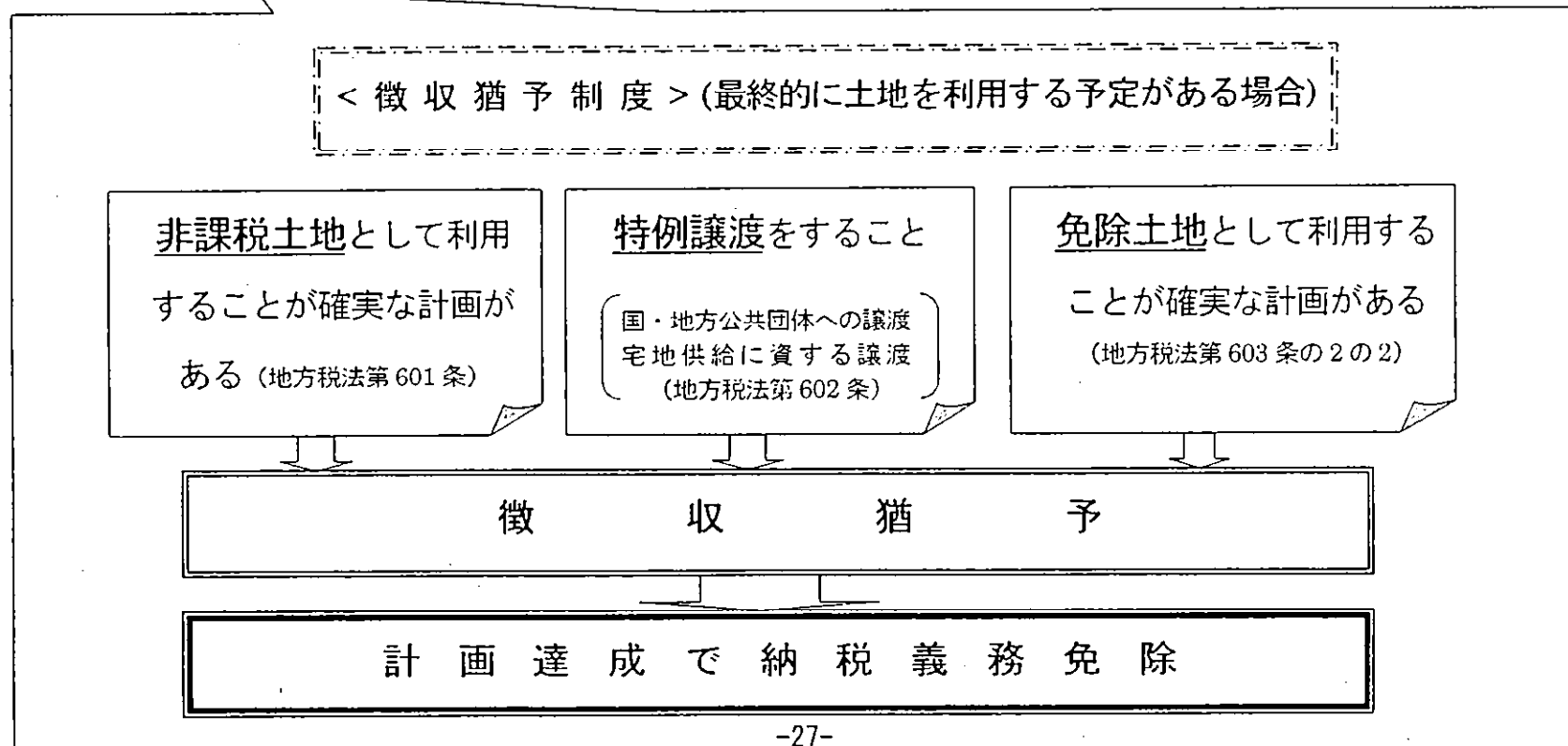
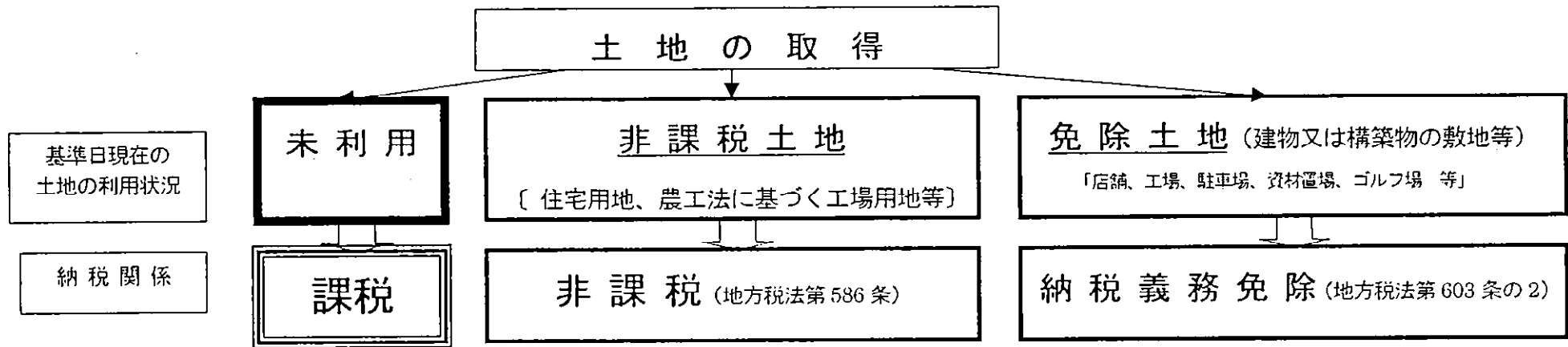
(単位：億円)

年 度	総 額	保有分	取得分
平成10年度	618.6	505.4	113.2
平成11年度	475.2	396.3	78.9
平成12年度	424.7	352.4	72.3

<徴収猶予中の土地> 猶予税額 約5,300億円 (H13.8.31現在)

特別土地保有税は有効利用促進税制

(最終的に有効利用される予定があれば課税されないしくみ)



特別土地保有税の変遷

土地投機の抑制及び土地供給の促進を
目的として昭和48年度に創設

< 主な改正 >

昭和53年度改正

○恒久的な建物等の用に供する土地に係る納税義務の免除制度の創設【免除土地】

→利用に供されていない土地に対する課税

平成10年度改正

○免除土地に係る徴収猶予・免除制度の創設

→最終的に利用に供されない土地に対する課税

平成11年度改正

○他人に譲渡する土地に係る徴収猶予・免除制度の創設【他人譲渡】

平成13年度改正

○事業計画を変更する土地に係る徴収猶予・免除制度の創設【計画変更】

< バブルに係る対応 >

昭和63年度改正

○ミニ保有税（\$57創設）の免税点引下げ

平成3年度改正

○三大都市圏の特定市における免税点の時限的な引下げ（一律1,000㎡）
○市街化区域内の土地で保有期間が10年を超える土地も課税対象とする措置

平成6年度改正

○ミニ保有税の廃止

平成10年度改正

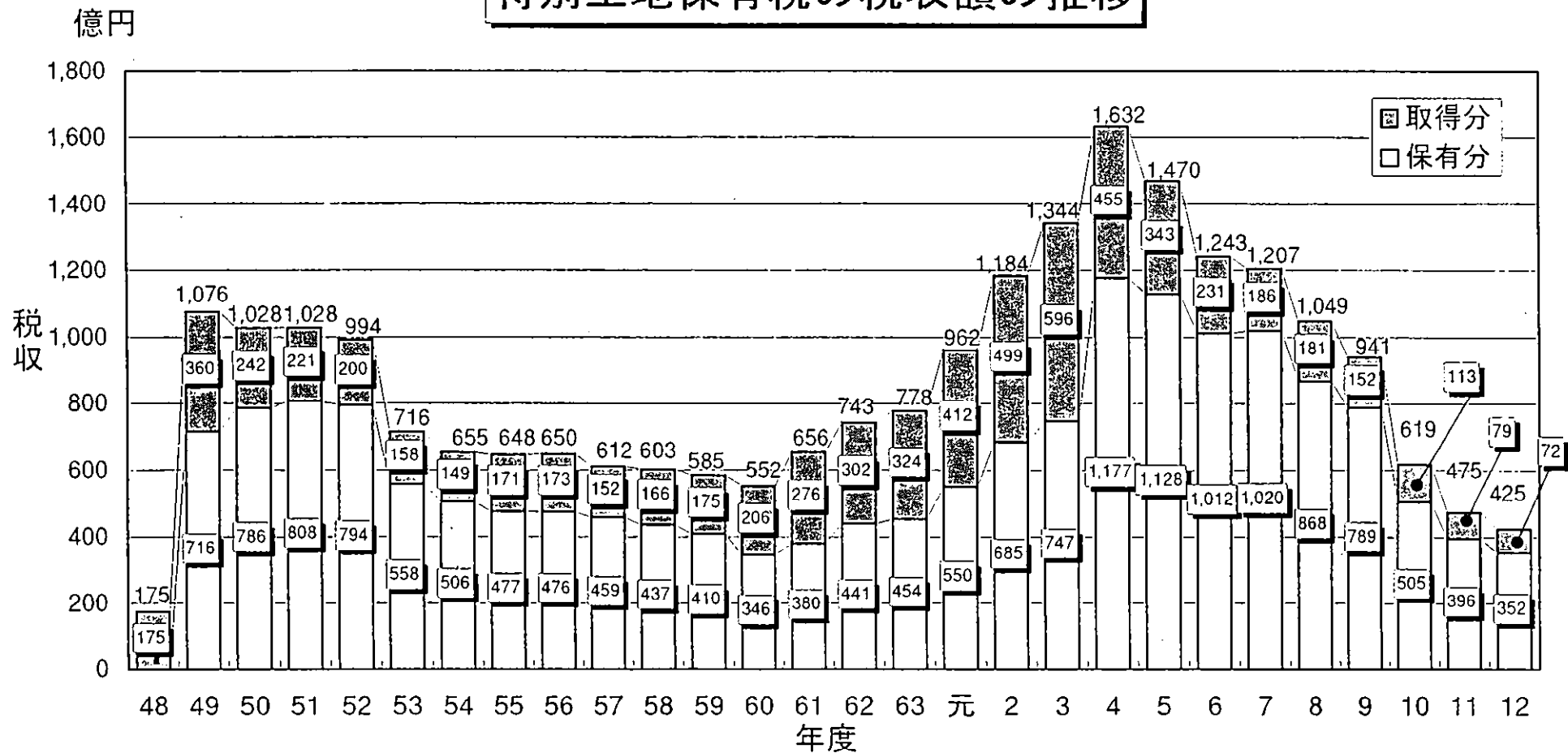
○三大都市圏の特定市における免税点の時限的な引下げの廃止
○市街化区域内の土地で保有期間が10年を超える土地も課税対象とする措置の廃止

○地価下落に対応した課税標準額（取得価額）の簡易な修正制度の創設

バブル期に課税強化した部分
廃止

特別土地保有税＝未利用地の有効利用を促進する税制

特別土地保有税の税収額の推移



(注)1 税額は、平成11年度までは決算額、平成12年度は決算見込額である。

2 平成4～12年度には、別途、遊休土地分が、合計9億円ある。

わが国税制の現状と課題（抄）

－ 21世紀に向けた国民の参加と選択－

〔平成12年7月
税制調査会〕

第二 個別税目の現状と課題

四 資産課税等

4. 固定資産税

(4) 負担水準の均衡化

① 負担水準のばらつき

平成6年度の評価替えにおいて、宅地の評価水準を全国一律に地価公示価格の7割を目途とすることとされましたが、それまでの評価水準の状況を反映して、各宅地の評価額の上昇割合にばらつきが生じました。

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

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

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

② 負担水準の均衡化の推進

このように負担水準にばらつきが存在することは課税の公平の観点から問題があるところであり、これを是正することが重要な課題となっています。

しかしながら、直ちに負担水準の均衡化を図ろうとした場合、均衡化すべき水準の設定いかんによっては、税負担が大幅に急増する土地も生じてしまうことや、市町村によっては大幅な減収となるなどの問題があることから、負担水準の均衡化は納税者の税負担への配慮や市町村財政への影響なども勘案しながら進めていく必要があります。

(5) 非課税等特別措置の整理・合理化

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

(7) 今後の固定資産税のあり方

- ① 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ており、また税源の偏りも小さく、地方分権の観点からも市町村税としてふさわしい基幹税目であり、その安定的確保が必要です。また、固定資産税に対する納税者の理解を深めていくためにも、負担の公平に向けた努力を行っていく必要があります。

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

- ② 平成15年度以降の固定資産税の税負担については、これまでの負担の均衡化・適正化の方向を基本に、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況などを十分踏まえ、適切に対応する必要があると考えます。

- ③ 固定資産税の税率に関して、地方分権の趣旨から、市町村が自らの判断で税率を決定していくことが重要であるとの意見や、現在進められている負担の均衡化がある程度図られた段階で議論すべき課題であるとの意見などがありました。

また、税負担の調整措置をできるだけ簡素なものにすべきであるとの意見や、土地の評価について更に透明性を高めるべきであるとの意見などがありました。

5. 特別土地保有税

(5) 今後の特別土地保有税のあり方

特別土地保有税については、納税義務の免除制度が広く適用されるため、既に最終的に有効利用される土地については税負担が生じない仕組みとなっており、土地の有効利用を促進する税制としての役割を果たしています。

こうした特別土地保有税の果たしている役割などに鑑み、必要な見直しは適宜行いつつ、今後ともその基本的な仕組みは維持していく必要があります。

6. 都市計画税

(6) 今後の都市計画税のあり方

都市計画税は、課税区域の設定や税率の設定において市町村が地域の実状に応じて決定できる分権時代にふさわしい税目であること、都市施設整備のための財源として重要であることなどを踏まえて、今後とも、都市計画事業などの需要に応じ、住民に身近な行政を総合的に担う市町村の自主的かつ主体的な運用がなされることが期待されます。また、納税者に対して受益と負担の関係を明らかにしていくため、その用途を一層明確化していくことが求められます。

8. 不動産取得税

(1) 不動産取得税の意義と沿革

① 不動産取得税の意義

不動産取得税は、不動産の取得の背後にある担税力に着目して課される税です。

② 不動産取得税の沿革

現行の不動産取得税は、固定資産税の税率を引き下げることによりその不動産に対する将来にわたる固定資産税の負担の緩和を図るとともに、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から、昭和29年度税制改正により道府県税として創設されました。

(2) 不動産取得税の仕組み

不動産取得税の課税客体は、不動産（土地及び家屋）の取得とされています。また、納税義務者は不動産の取得者、課税標準は不動産の価格（原則として固定資産税評価額）とされており、当該不動産所在の都道府県において課されます。なお、不動産取得税は、財貨又はサービスの消費を課税対象とする消費税・地方消費税とは性格が異なるものです。

(3) 不動産取得税の現状と課題

① 現状

平成10年度決算額においては、不動産取得税による収入は、都道府県税収入15兆3,195億円のうち6,348億円（4.1%）を占め、都道府県の貴重な財源となっています。しかし、最近では平成8年度に税収が8,073億円となってからは次第に減少し、現在では5,831億円（平成12年度地方財政計画）とバブル期以前の昭和63年度（5,694億円）並の水準になっています。

② 課題

ロ、不動産取得税は外形的で分かりやすい税であり、所得課税等を補完する税として一定の税収をあげていること、不動産の取得、保有、譲渡の各段階で課税して全体として適正な税負担を求めることは、担税力を的確に捕捉し負担の公平を確保する観点からも適当であると考えられること、さらに長く都道府県財政を支える主要税目となっていること等を考えると、不動産取得税は引き続き重要な役割を果たしていくべきものと考えられます。

平成14年度の税制改正に関する答申（抄）

〔平成13年12月14日
税制調査会〕

二 平成14年度税制改正

5. 資産課税等

(3) 固定資産税

固定資産税については、引き続き地価公示価格の7割を目途とした全国的な評価の均衡を図ることが適当である。平成15年度以降の税負担については、評価替えの動向、負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえ、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。

(4) その他

③ 不動産取得税

不動産取得税については、住宅用地や商業地等の取得について、既に大幅な軽減措置が講じられており、これ以上その負担を軽減しても、土地の需要を十分に喚起するとは考えられない。また、都道府県財政を支える主要税目であることから、不動産取得税の役割は引き続き重要である。

④ 特別土地保有税

特別土地保有税については、その果たしている役割などに照らして、必要な見直しは行いつつ、今後ともその基本的な仕組みは維持していくべきである。