

資 料

（土地税制関係）

目 次

・ 土地基本法（平成元年法律第84号）（抄）	1
・ 土地税制の推移	2
・ 土地税制の推移（地方税）	3
・ 個人の土地譲渡益課税の変遷	4
・ 法人の土地譲渡益に対する追加課税制度の変遷	5
・ 登録免許税の実行税率の推移（指数[昭和60年=100]）	6
・ 地価税の概要	7
・ 特別土地保有税の税収額の推移	8
・ 土地に係る不動産取得税の負担調整措置の概要	9
・ 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	10
・ 土地の相続税評価の適正化及び税制改正による課税価格別の相続税負担割合の推移	11
・ 地価公示価格指数（58年=100）の推移	12

土地基本法（平成元年法律第84号）（抄）

（土地についての公共の福祉優先）

第2条 土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に係る特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。

（適正な利用及び計画に従った利用）

第3条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
2 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。

（投機的取引の抑制）

第4条 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

（価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担）

第5条 土地の価値がその所在する地域における第2条に規定する社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

（国及び地方公共団体の責務）

第6条 国及び地方公共団体は、第2条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。
2 国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。

（税制上の措置）

第15条 国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとする。

（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

土地税制の推移

区 分		バブル 期 前	土 地 税 制 改 革 (平成 3年度改正)	現 在
譲渡益課税	個 人 (長 期)	(昭和57年) 4,000万円まで：20% (注 6%) 4,000万円 超 ： 1/2総合課税	30% (注 9%)に引上げ	20% (注 6%)に引下げ
	法 人	(昭和48年) 20%追加課税 創設 (所有期間10年以下)	5年 超 ： 10%追加課税	(課税停止)
			5年以下： 20%追加課税	(課税停止)
			2年以下： 30%分離課税	(廃 止)
登 録 免 許 税 (土地売買)		税 率 5 %	同 左	同 左 課税標準の特例 1 / 3
地 価 税		—	創 設	(課税停止)
地 価 の 動 向 (三大圏・商業地)		100 (昭和58年)	336.8 (平成 3年)	80.7 (対平成 3年 ▲ 76%) (平成14年)

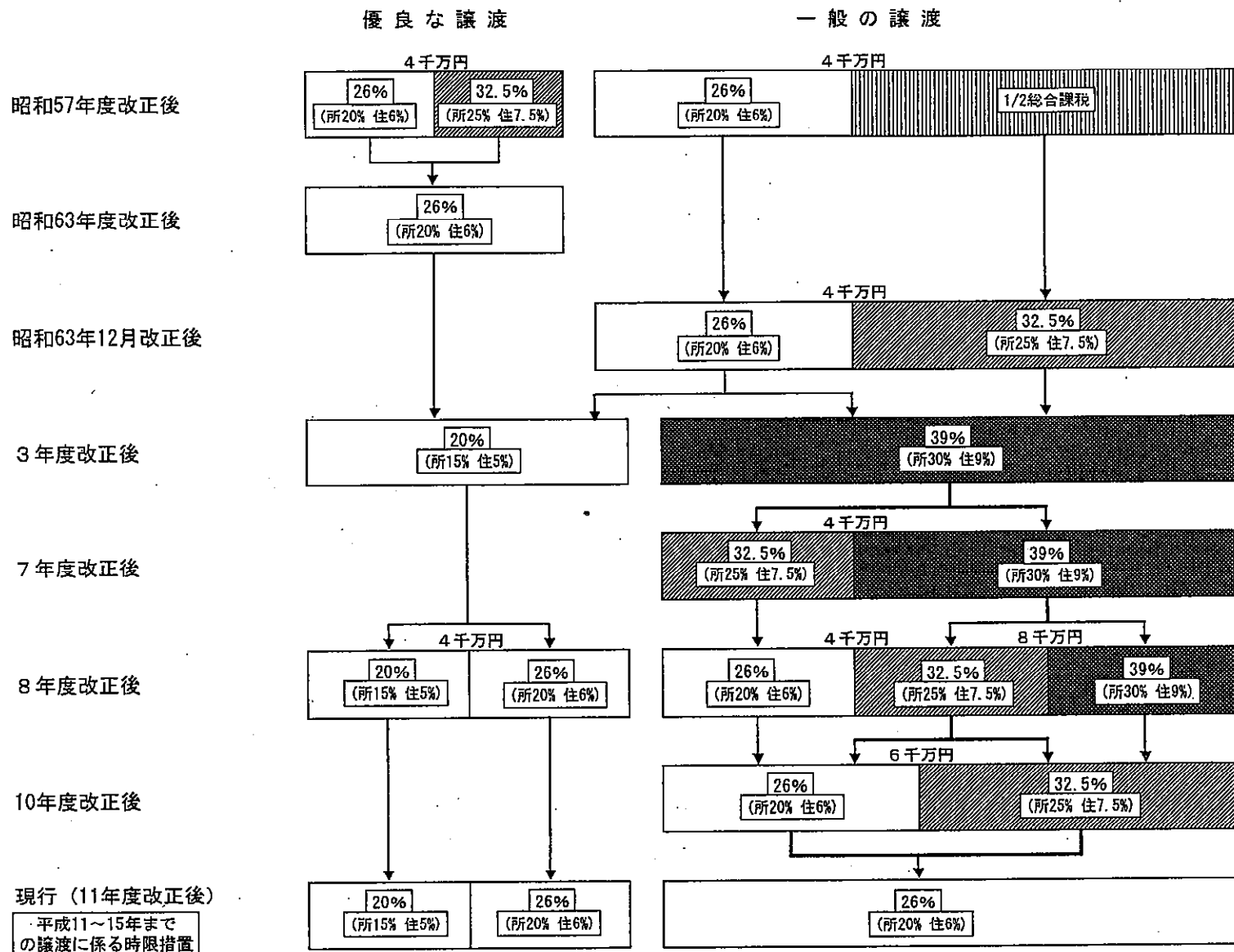
土 地 税 制 の 推 移 (地 方 税)

区 分	バブル期前	土地税制改革 (平成3年度改正)	現 在
個 人 住 民 税 (長期譲渡所得)	4,000万円まで：6% 4,000万円 超：1/2総合課税 (昭和58年度)	9%に引上げ	6%に引下げ (平成12年度～)
特別土地保有税 (取得分)	税 率 1.4% (昭和48年 創設)	同 左 課税対象土地の拡大 ----->	同 左 -----> 廃止(10年度改正)
特別土地保有税 (保有分)	税 率 3.0% (昭和48年 創設)	同 左 課税対象土地の拡大 ----->	同 左 -----> 廃止(10年度改正)
地価の動向 (三大圏・商業地)	100 (昭和58年)	336.8 (平成3年)	80.7 (対平成3年) (平成14年) ▲76%

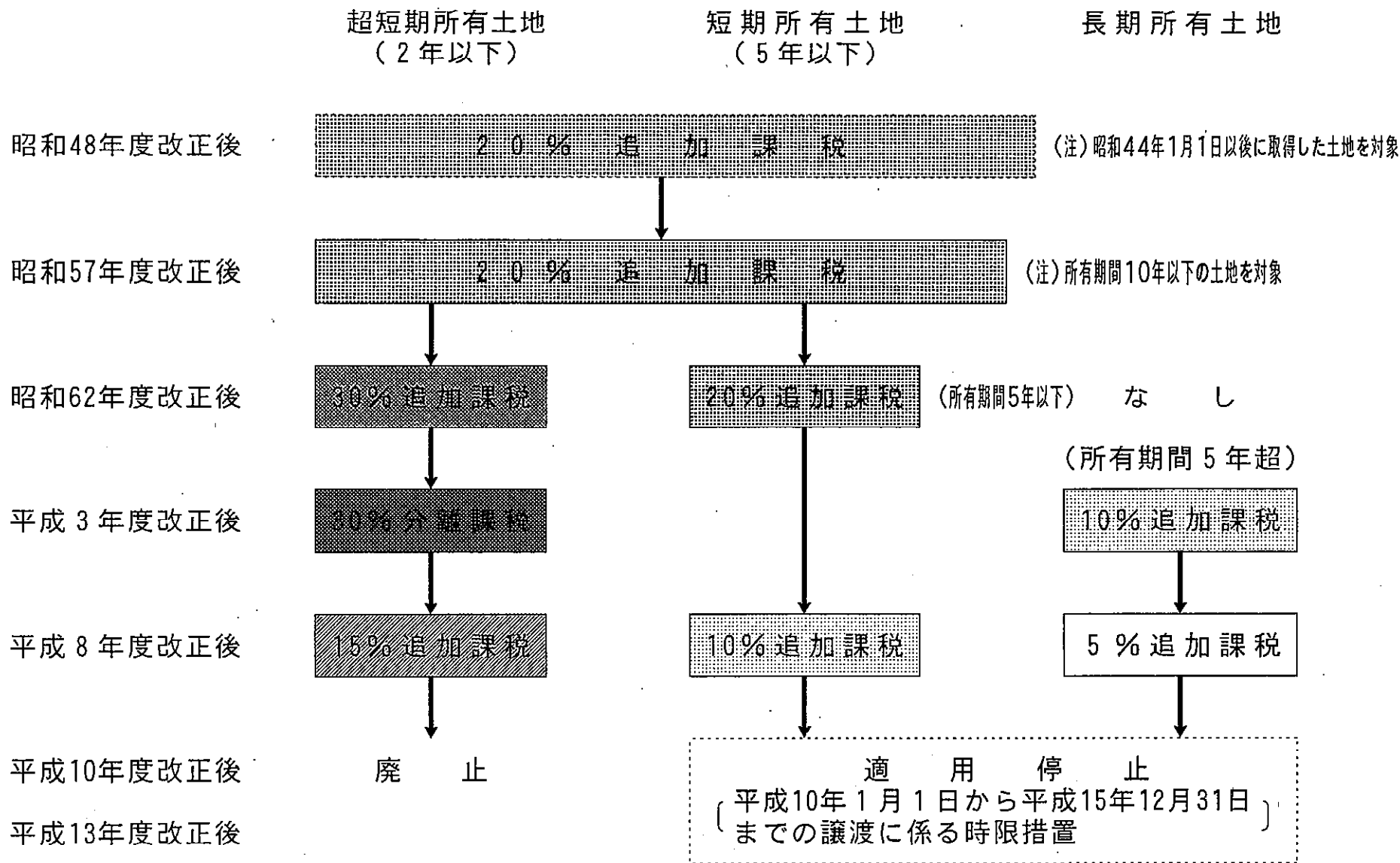
区 分	平成5年度まで	平成6年度以降
不動産取得税 (土 地)	税 率 4 % (住宅用地 3 %)	同 左 課税標準の特例 1/2
固定資産税 (土 地)	税 率 1.4 % 住宅用地の課税標準の特例 小規模住宅 1/4 一般住宅用地 1/2	同 左 評価の均衡化・適正化：地価公示価格の7割 住宅用地の課税標準の特例 小規模住宅 1/6 一般住宅用地 1/3 商業地の課税標準額の上限を設定 平成14年度において評価額の70%など

個人の土地譲渡益課税の変遷

バブル前より低い税率水準



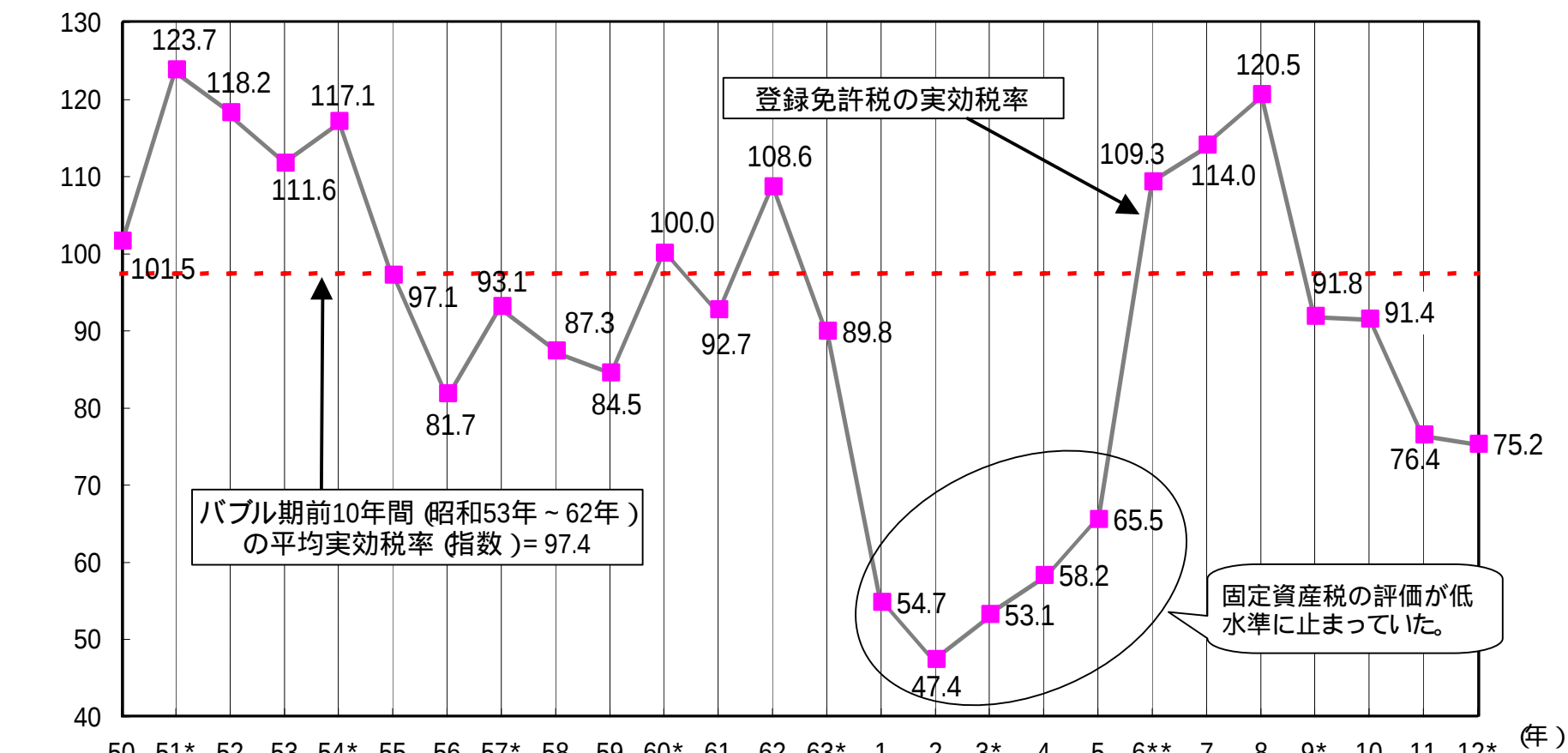
法人の土地譲渡益に対する追加課税制度の変遷



(注) 優良住宅地の造成等のための譲渡については、従前から追加課税の適用除外とされている。

- ・最近の登録免許税の実効税率は、バブル期前の平均水準の「3/4程度」。
- ・平成元年～平成5年の指数の低下は、登録免許税の課税標準である固定資産税の評価が、低水準に止まっていた。

登録免許税の実効税率の推移 (指数 [昭和60年 = 100])



(注) 1. 実効税率 = 評価割合 (固定資産税決定価格(宅地) / 民有地(宅地)資産額(SNA)) × 負担調整割合(6～10年度 : 40%、11～12年度 : 1/3 等) × 税率(5%)
 = 固定資産税決定価格(宅地) × 負担調整割合 × 税率 / 民有地(宅地)資産額(SNA)

2. * は固定資産税の評価替えの年を示す。** は評価の均衡化・適正化を図った年(平成6年度以降、地価公示価格の7割で評価)を示す。

3. SNAは、平成2年までは平成2年基準、平成3年以降は平成7年基準による。

地 価 税 の 概 要

平成 10 年 から 当 分 の 間、課 税 を 停 止

概要（実施時期：平成 4 年 1 月 1 日）

課税対象

毎年 1 月 1 日に個人及び法人が保有する土地等

評価

毎年 1 月 1 日の時価（相続税評価額）

基礎控除

定額控除の金額又は面積比例控除の金額のいずれか多い金額

・ 定額控除の金額

本 則	平成 9 年の特例
資本金等が 1 億円超の法人 （保険業法に規定する相互会社等を含む。） 10 億円	資本金等が 10 億円超の法人（保険業法に規定する相互会社等を含む。） 5 億円
	資本金等が 1 億円超 10 億円以下の法人 8 億円
上記以外の法人及び個人 15 億円	

・ 面積比例控除の金額

保有土地面積（非課税分を除く）× 3 万円

税率

本則 0.3%	平成 8・9 年の特例 0.15%
---------	-------------------

地価税の仕組み

$$\left(\boxed{\text{土地等の価額の合計額}} - \boxed{\text{基礎控除額}} \right) \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{地価税額}}$$

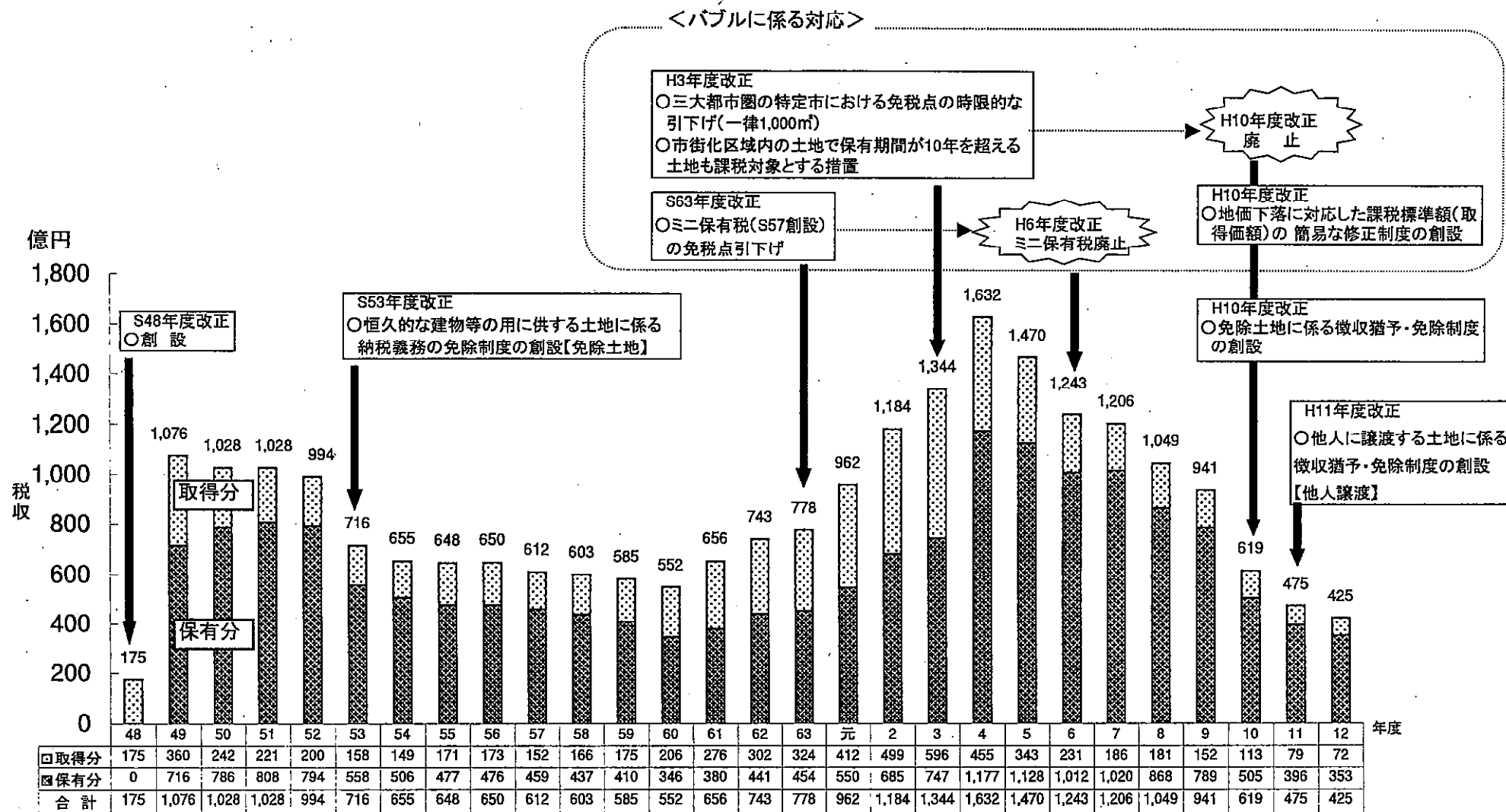
（保有土地等—非課税土地等）

税収

0.1%当たりの税収

平成 4 年度決算額	5,201 億円	（ 2,601 億円）
平成 5 年度決算額	6,053 億円	（ 2,018 億円）
平成 6 年度決算額	4,870 億円	（ 1,623 億円）
平成 7 年度決算額	4,063 億円	（ 1,354 億円）
平成 8 年度決算額	1,772 億円	（ 1,181 億円）
平成 9 年度決算額	1,601 億円	（ 1,067 億円）

特別土地保有税の税収額の推移



(注) 1 決算額である。

2 平成4年度以降、別途、遊休土地分が合計9億円ある。

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）	=		
70%	×	1 / 2	×	3%	= 1.05% （住宅用地）
				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

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

7割評価の実施は、公的土地評価相互間の均衡化・適正化を図ることが目的であり、バブル対策として導入されたものではない。

<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こと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

土地税制改革の一環として、土地に係る相続税評価の適正化・均衡化（公示価格の8割水準への引上げ、平成4年）が行われた。それに伴う相続税の負担増については、課税最低限の引上げ、税率の適用区分の幅の拡大等により、全体として調整を行った。

土地の相続税評価の適正化 及び 税制改正 による課税価格別の相続税負担割合の推移

(単位:万円、%)

課税価格	課 税 価 格 (A)			相 続 税 額 (B)			負 担 割 合 (B / A)		
	平成 3年	平成 4年 (改正後)	平成 6年 (改正後)	平成 3年	平成 4年 (改正後)	平成 6年 (改正後)	平成 3年	平成 4年 (改正後)	平成 6年 (改正後)
1億円の場合	10,000⇒	11,539	11,539	185	168	139	1.9	1.5	1.2
3億円の場合	30,000⇒	34,617	34,617	3,455	3,280	2,998	11.5	9.5	8.7
5億円の場合	50,000⇒	57,695	57,695	8,070	7,798	7,199	16.1	13.5	12.5
7億円の場合	70,000⇒	80,773	80,773	13,515	13,108	12,109	19.3	16.2	15.0
10億円の場合	100,000⇒	115,390	115,390	22,175	22,182	20,558	22.2	19.2	17.8

(備考)平成4年には、土地の相続税評価の適正化及びそれに伴う相続税の負担調整等が、平成6年には、相続税の減税が行われている。

(注)1.取得財産価額総額に占める土地の割合が一定(73.3%:国税庁統計年報書[平成3年度])であるものとして推計した。

2.平成4年及び平成6年の課税価格については、平成3年の土地の価格が平成4年の土地の評価の改正による平均引上げ率(21%)分増加したものとして推計した。

3.相続税額については、相続人が4人(配偶者+子3人)の場合の各年の税法の規定により算出した。

地価公示価格指数(58年=100) の 推移

