

〔平 14.10.1〕
〔基礎小 19-3〕

地方資産課税等説明資料

目 次

・ あるべき税制の構築に向けた基本方針（抄）	1
・ 土地税制の推移（地方税）	2
・ 固定資産税及び都市計画税の概要	3
・ 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）	4
・ 固定資産税収等と市町村歳出の推移	5
・ 固定資産税収の動向	6
・ 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	7
・ 固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	8
・ 都道府県庁所在地における固定資産税評価額と地価公示価格との関係	9
・ 土地評価関係法令等抜粋	10
・ 商業地等の宅地に係る固定資産税の課税のしくみ（平成14年度）	11
・ 商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ比較（平成14年度）	12
・ 商業地等に係る負担調整措置の分布状況	13
・ 大都市における固定資産税収（土地）の増減率の推移	14
・ 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）	15
・ 商業地等の宅地に係る負担水準の状況（平成14年度推計）	16
・ 負担水準の均衡化の促進について	17
・ 家屋評価のしくみ	18
・ 家屋の評価額等の推移（モデル例）	19
・ 特別土地保有税の概要	20
・ 特別土地保有税は有効利用促進税制	21
・ 特別土地保有税の変遷	22
・ 特別土地保有税の税収額の推移	23
・ 平成14年度における特別土地保有税の徴収猶予制度の拡充	24
・ 不動産取得税の概要	25
・ 不動産取得税の住宅・住宅用地特例	26
・ 土地に係る不動産取得税の負担調整措置の概要	27
・ 諸外国における土地売買に係る流通税負担（商業用地の場合のモデル試算）	28
・ わが国税制の現状と課題（抄）	29
・ 平成14年度の税制改正に関する答申（抄）	32

あるべき税制の構築に向けた基本方針（抄）

平成14年6月
税制調査会

第二 個別税目の改革

四 資産課税等

2. 固定資産税

(1) 固定資産税の現状と課題

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、税源の偏りも小さく市町村税としてふさわしい基幹税目であり、今後も本税の安定的な確保が重要である。

(2) 今後の改革の方向性

地価公示価格の7割を目途とした評価水準については、全国的な評価の均衡化、適正化の観点からこれを維持することが適当である。

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。

3. 土地税制・住宅税制のあり方

土地税制については、地価の変動にあわせ見直しが図られてきた。バブル期の対応として課税強化された部分は、既に廃止されるなどそれ以前の水準まで戻っている。

現在、地価については、二極化・個別化が進展し、バブル崩壊に伴う調整過程という見方のみならず、地域経済の動向や産業構造の変化の観点からの分析が必要となっている。こうした構造的な変化を踏まえ、土地基本法の基本理念の位置付けも含め、土地政策のあり方全般の見直しが求められている。

土地税制については、土地政策の見直しとあわせ、地価の推移、土地の譲渡益に対する課税ベースが大きく浸食されている現状をも踏まえ、検討すべきである。

住宅に関しては、政策的な見地から、特に持家の取得・保有・譲渡の各段階で税制上種々の軽減措置がとられてきた。しかしながら、持家比率が一定の水準に達した上、少子・高齢化の進展とともに住宅需要が量的に減少していかざるを得ない。その一方で、内容面でも借家や住替え等需要が多様化する中で、持家取得促進を中心とした住宅政策のあり方が問われている。住宅に関する税制については、住宅をめぐるこうした環境の変化を踏まえ、住宅ローン控除等従来の軽減措置のあり方を検討すべきである。

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 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)
特別土地保有税 (保有分)	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)
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)

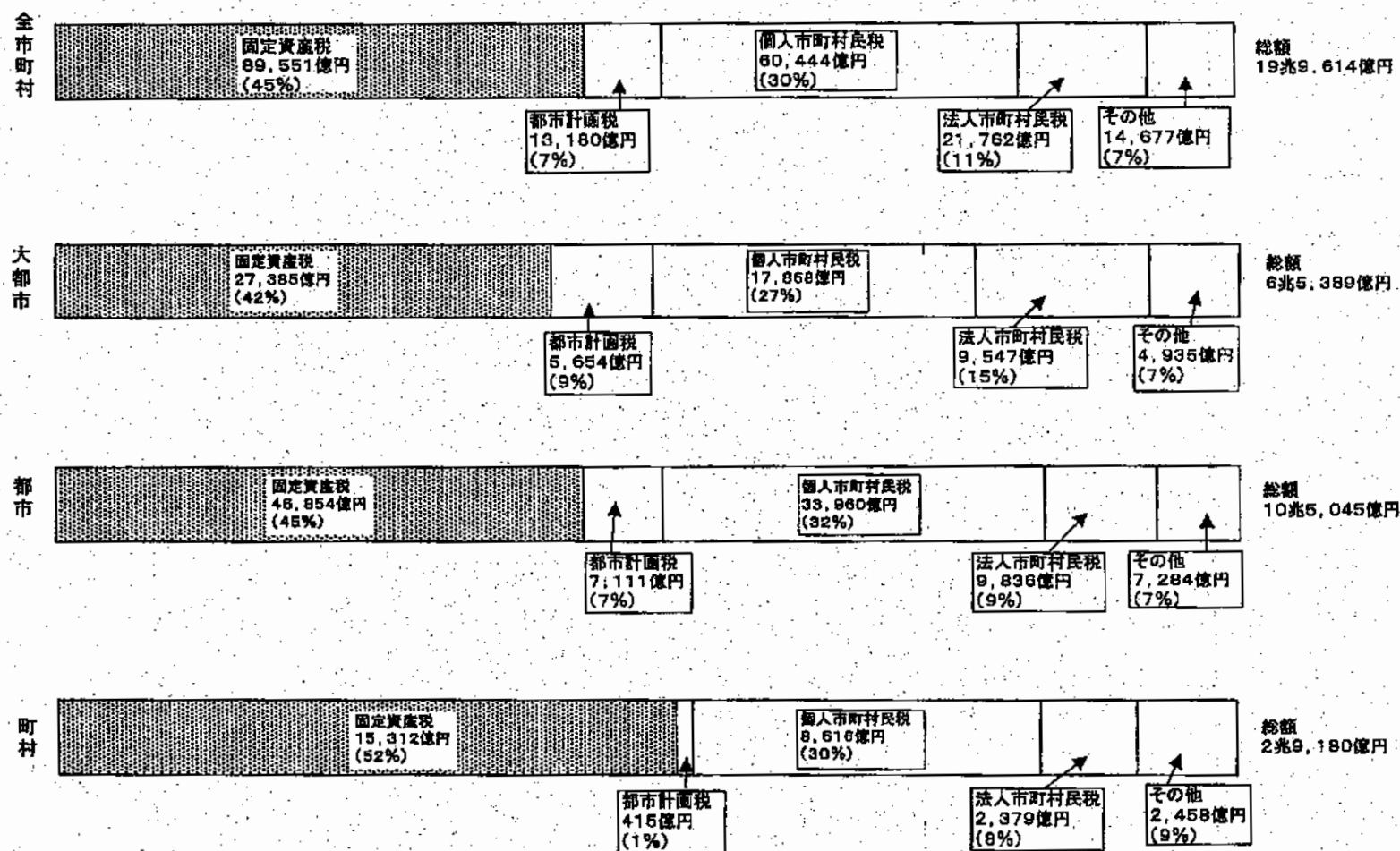
区 分	平成5年度まで	平成6年度以降
不動産取得税 (土 地)	税 率 4 % (住宅用地 3 %)	同 左 課税標準の特例 1/2
固定資産税 (土 地)	税 率 1.4% 住宅用地の課税標準の特例 小規模住宅 1/4 一般住宅用地 1/2	同 左 評価の均衡化・適正化：地価公示価格の7割 住宅用地の課税標準の特例 小規模住宅 1/6 一般住宅用地 1/3 商業地の課税標準額の上限を設定 平成14年度において評価額の70%など

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。

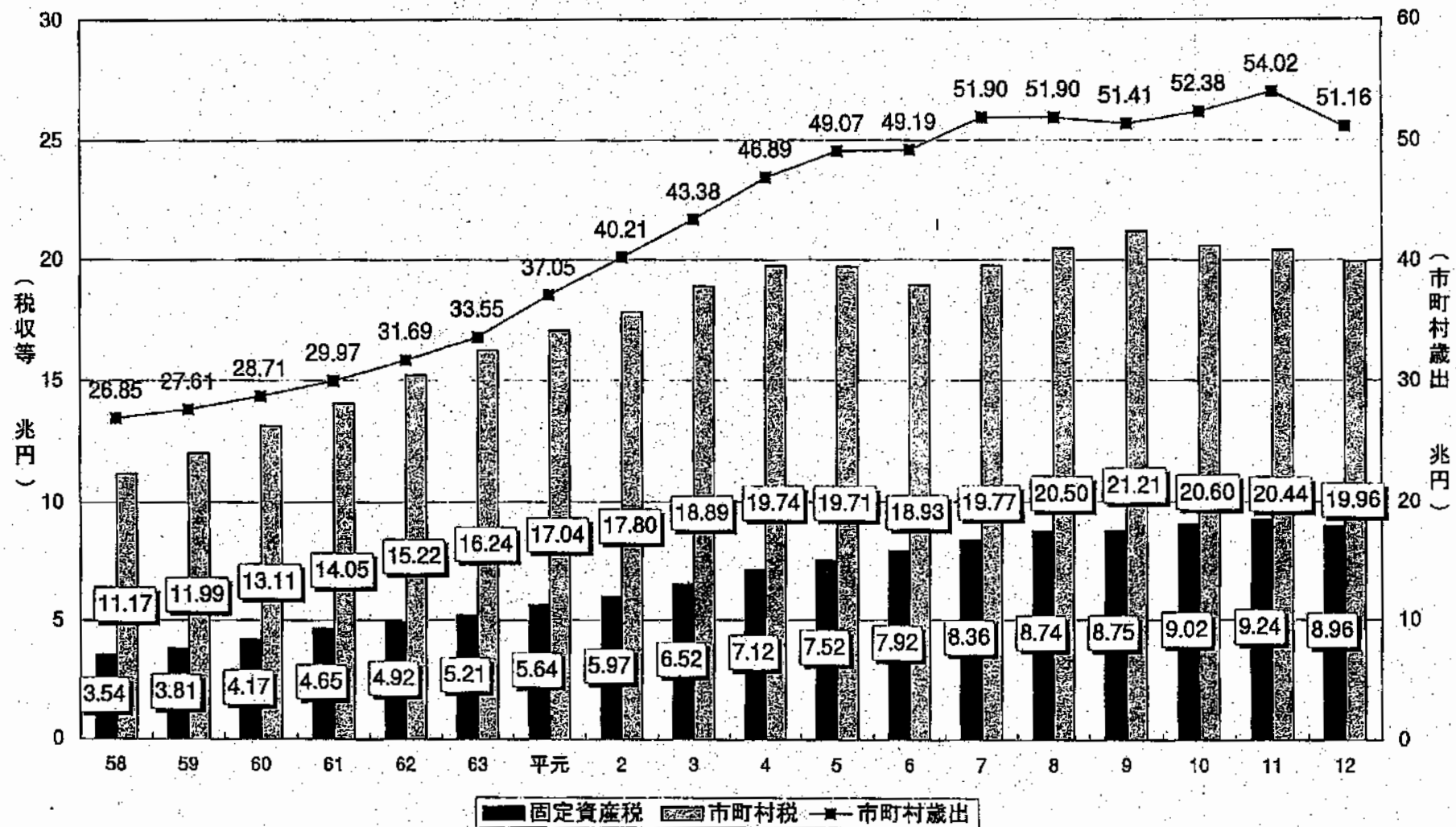
固定資産税の市町村税に対する構成割合(平成12年度決算額)



※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徴収を含む。

固定資産税収等と市町村歳出の推移

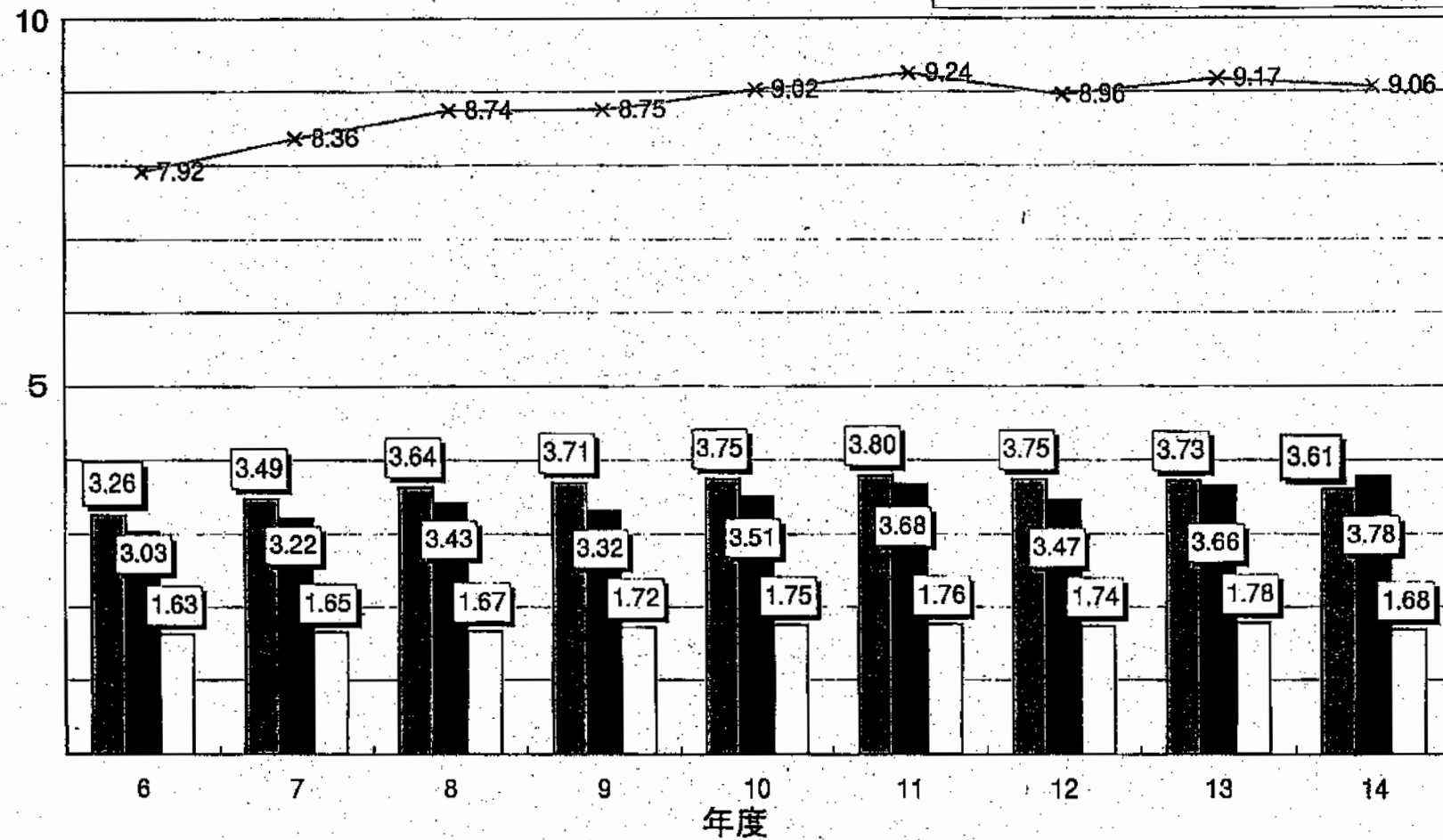


(注)すべて決算額である。
 固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

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

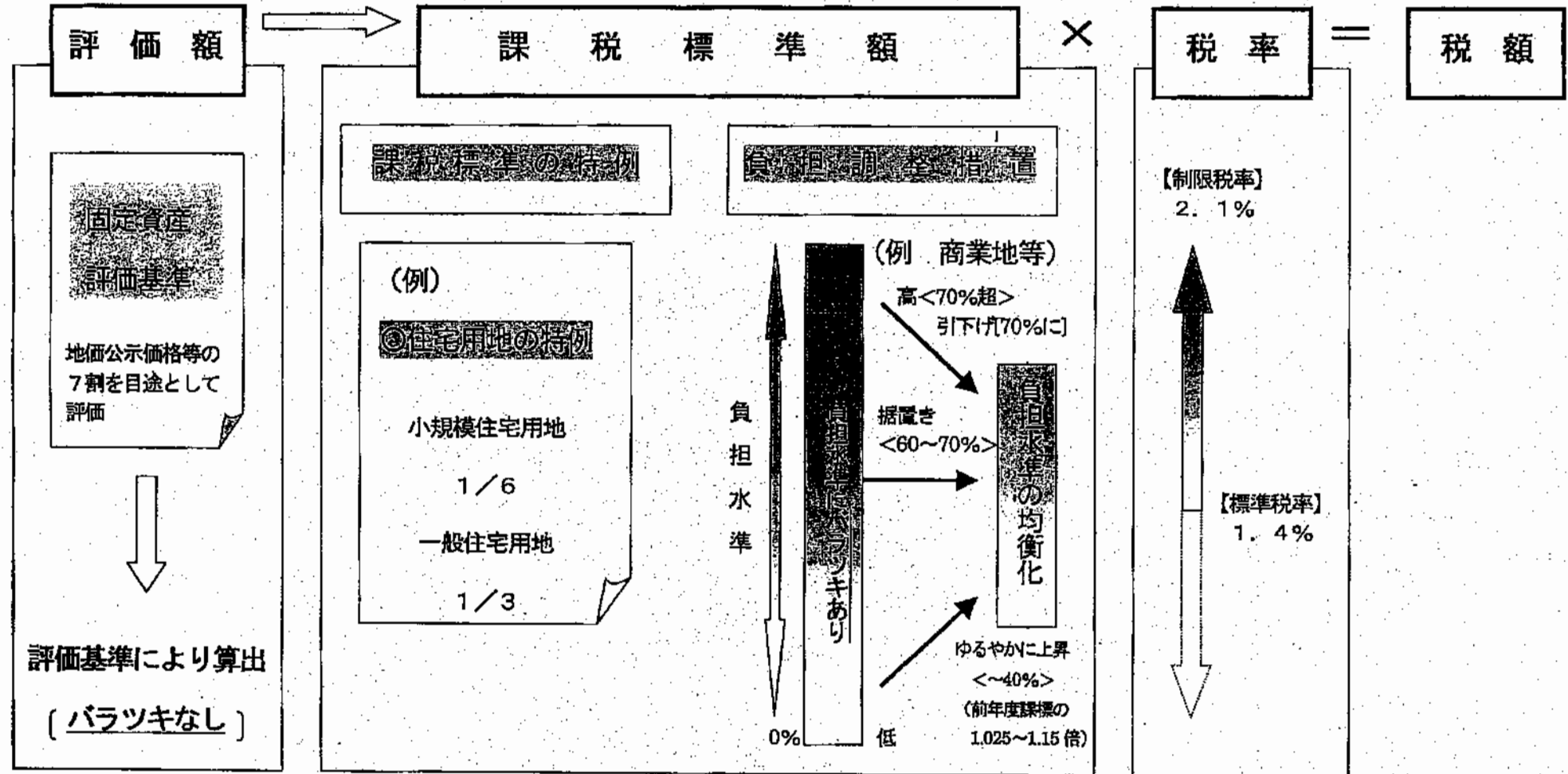
商業地等の課税標準額の上限

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

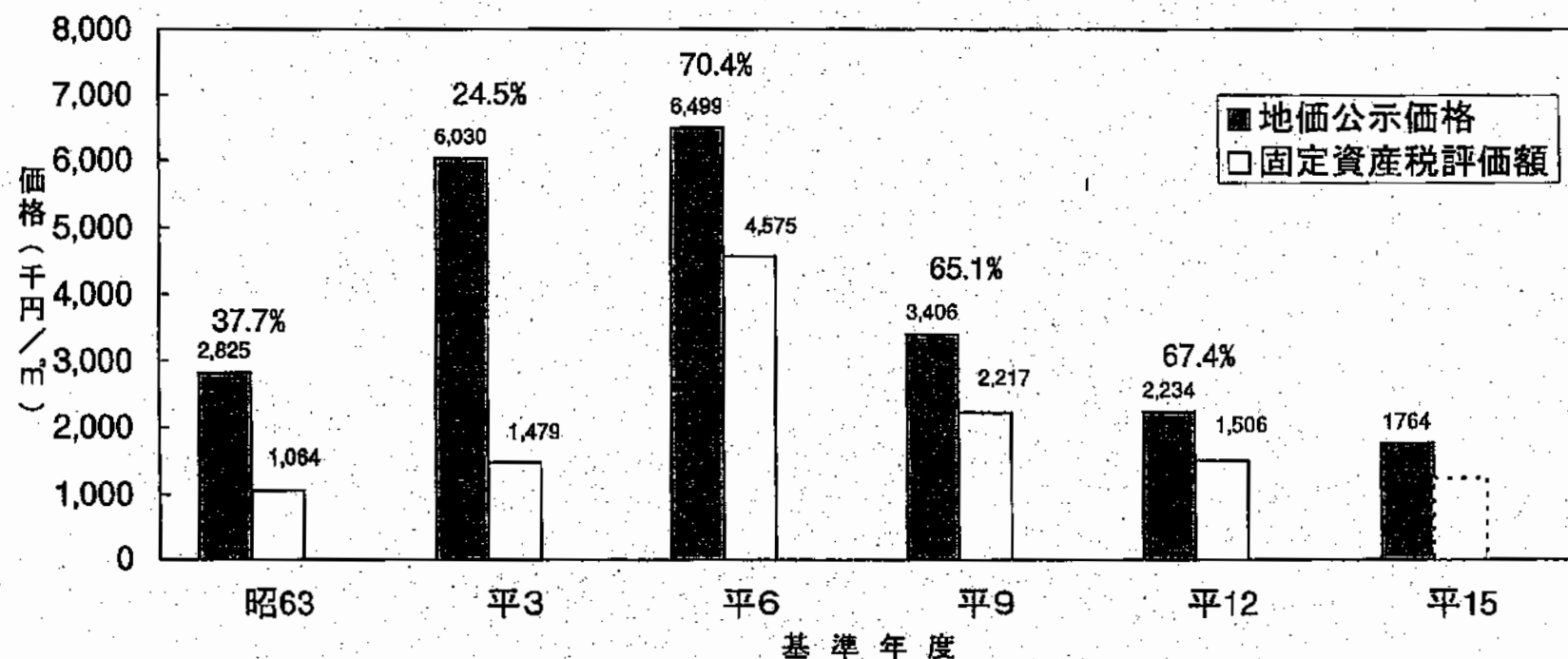
※ 同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担するというのが税の公平の観点から重要

※ 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

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



都道府県庁所在地における固定資産税評価額と地価公示価格との関係



- (注) 1 グラフに表示している割合(%)は、「地価公示価格」に対する「固定資産税評価額」の割合である。
 2 「固定資産税評価額」は、基準年度における都道府県庁所在地の基準宅地の路線価の平均価格(平成3年度以前は前々年の7月1日現在、平成6年度は前年の1月1日現在、平成9年度及び平成12年度は前年の7月1日現在)である。
 3 「地価公示価格」は、都道府県庁所在地におけるその最高価格の平均価格(平成3年度以前は前々年の1月1日現在、平成6年度以降は前年の1月1日現在)である。

○ 土地基本法（平成元年12月22日 法律第84号）（抄）

（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な時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。

○ 地方税法（昭和25年7月31日 法律第226号）（抄）

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

第388条 総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続き（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。

○ 固定資産評価基準（昭和38年12月25日 自治省告示第158号）（抄）

第1章

第12節 経過措置

宅地の評価において、……標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定価格から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

○ 税制調査会 「あるべき税制の構築に向けた基本方針（平成14年6月）」（抄）

第2 個別税目の改革

四 資産課税等

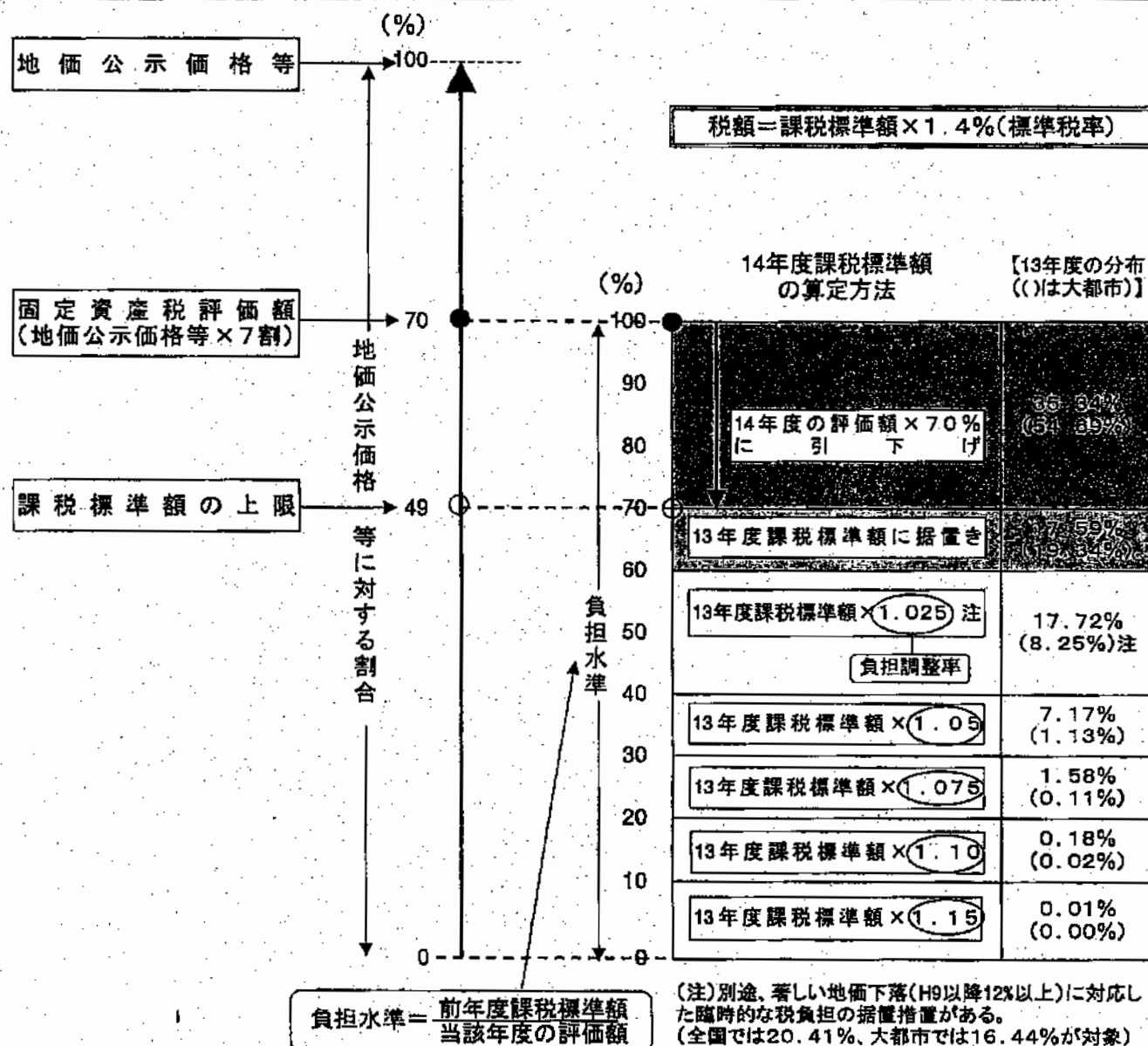
2 固定資産税

（2）今後の改革の方向性

地価公示価格の7割を目途とした評価水準については、全国的な評価の均衡化、適正化の観点からこれを維持することが適当である。

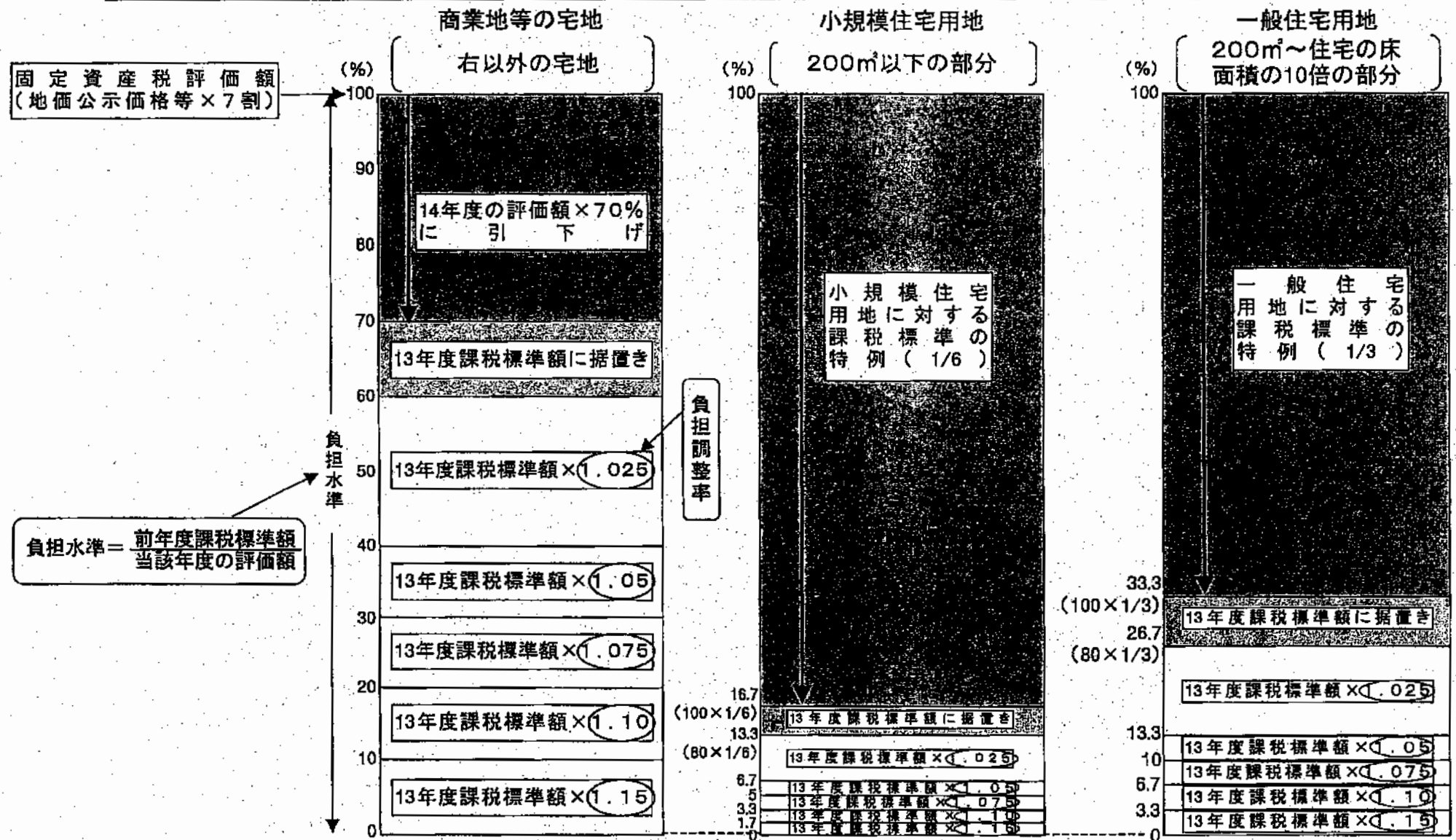
商業地等の宅地に係る固定資産税の課税のしくみ(平成14年度)

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



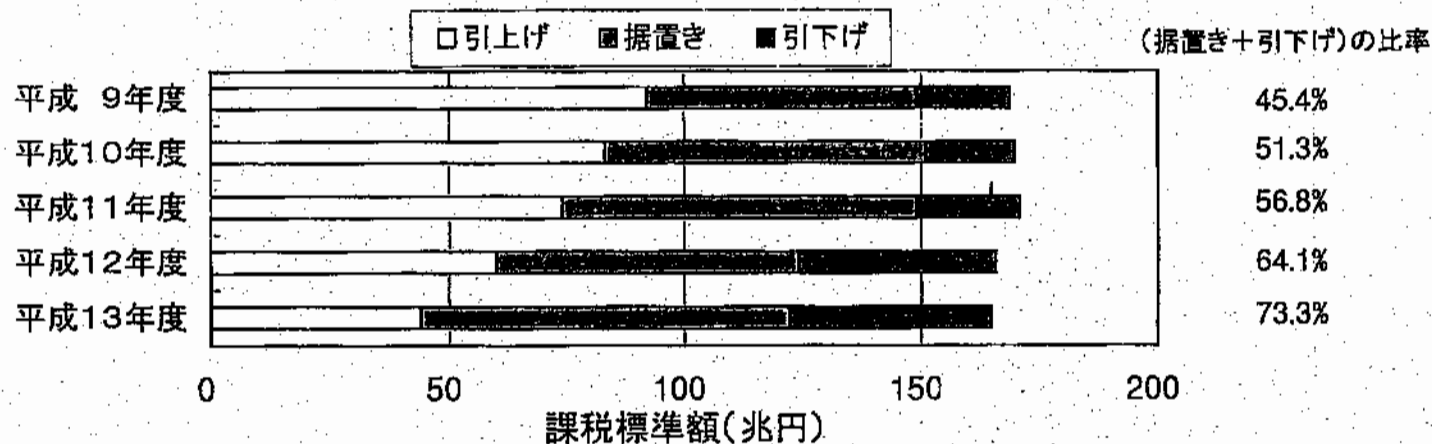
商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ比較（平成14年度）

商業地等は評価額の70%が、住宅用地は評価額の1/6、1/3が課税標準額の上限となっている。

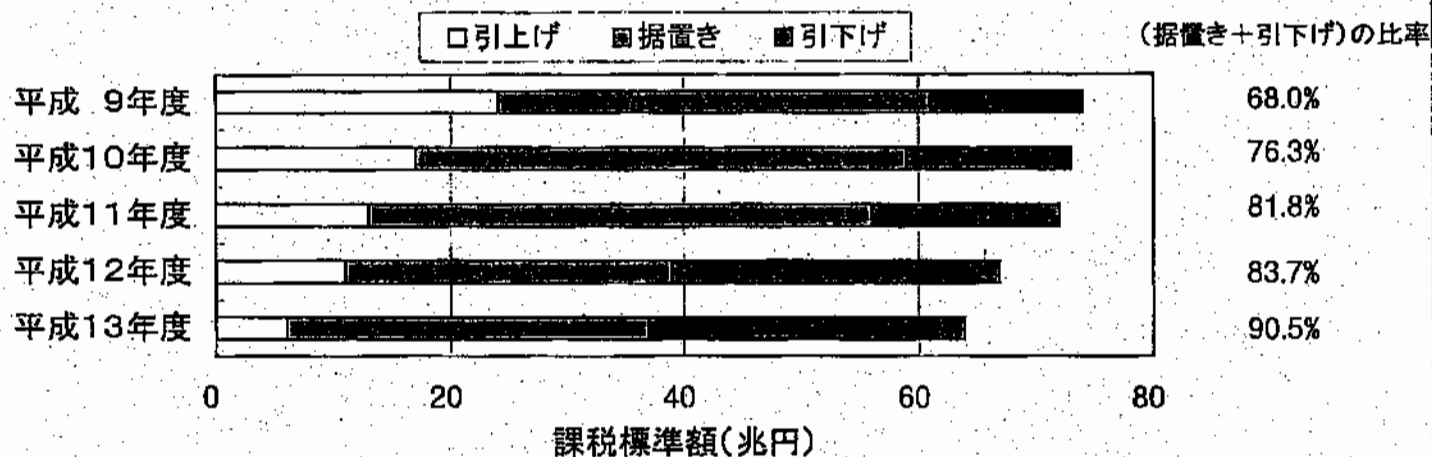


現在では、多くの土地(商業地等)が引下げ又は据置きとなっており、特に大都市の商業地等では今後地価下落が税収減に直結する。

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(土地)の増減率の推移

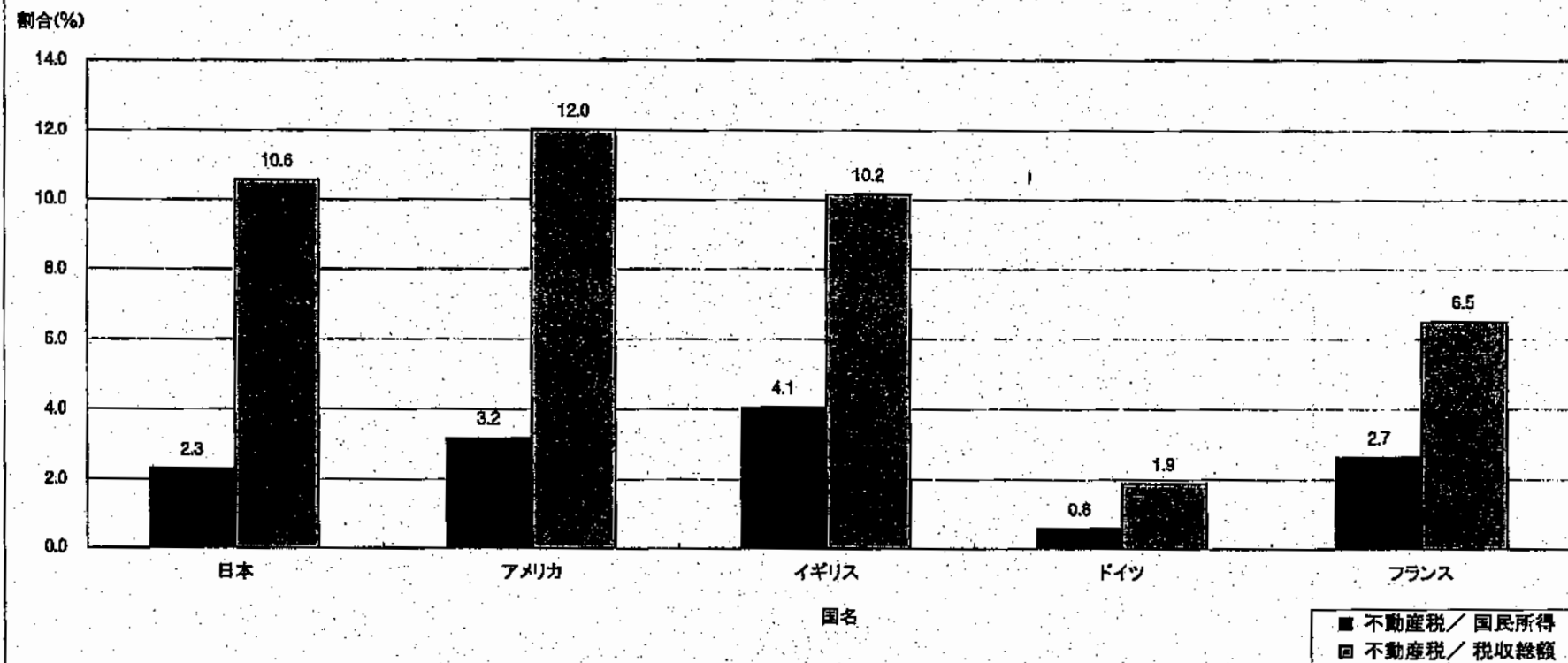
		(単位: %)				
都市名	年	H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13 (見込)
札幌市		0.46	▲ 2.28	▲ 5.83	▲ 9.65	▲ 2.74
仙台市		2.26	▲ 0.55	▲ 2.50	▲ 6.55	▲ 3.96
千葉市		3.53	0.68	▲ 0.00	▲ 3.39	▲ 4.56
特別区		▲ 1.55	▲ 4.24	▲ 1.02	▲ 4.62	▲ 2.16
川崎市		1.67	1.10	1.08	▲ 0.72	▲ 1.44
横浜市		0.07	▲ 0.54	▲ 0.07	▲ 3.27	▲ 2.53
名古屋市		1.43	0.11	0.00	▲ 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。)

全国計		1.71	1.33	1.18	▲ 1.36	▲ 1.57
-----	--	------	------	------	--------	--------

(注) 全国計のH12→H13については、地方財政計画額の増減率の推移である。

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)



(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ート

ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

フランス……既建築地税(Contributions foncieres bati)、未建築地税(Imposition foncier non bati)及び住居税(Taxe d'habitation)等

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。

商業地等の宅地に係る負担水準の状況(平成14年度推計)

負担水準: %

100

負担水準＝平13課税標準額／平14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 60.2%

90

80

70

60

50

40

30

20

10

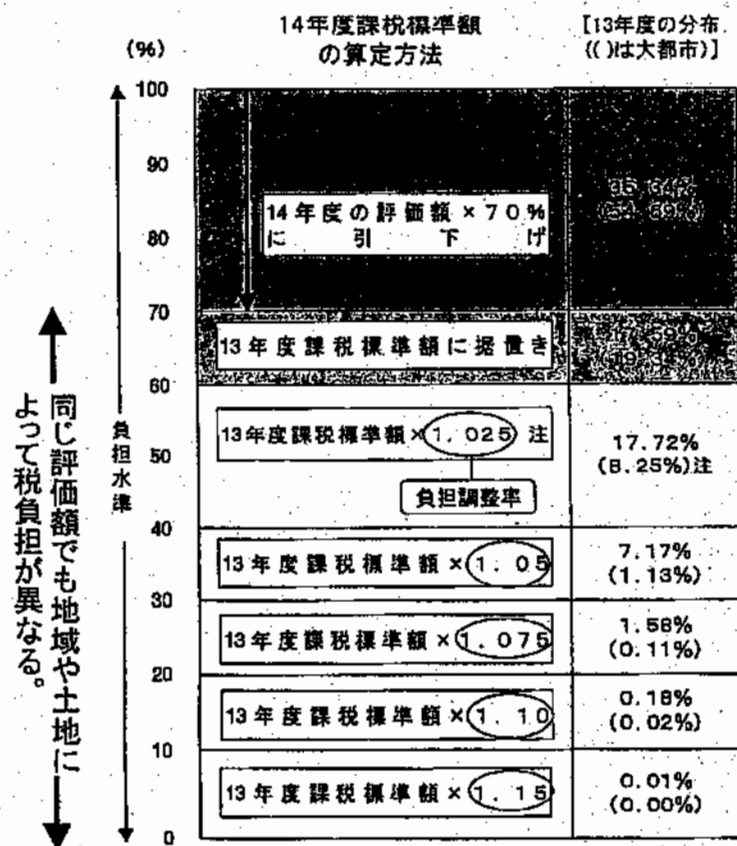
0

北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県 茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県

負担水準の均衡化の促進について

○ あるべき税制の構築に向けた基本方針(平成14年6月)(抜粋)

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、(略)、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。



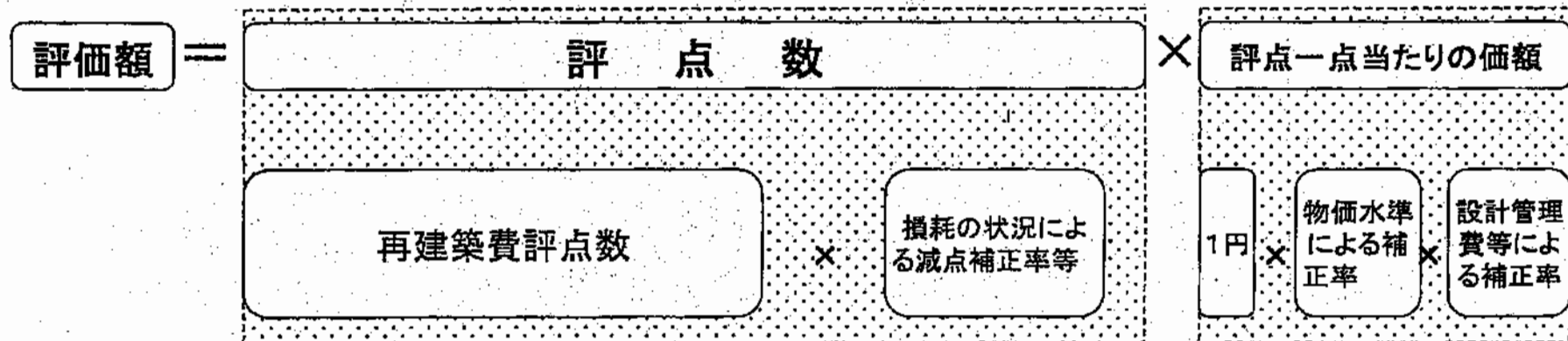
(注)別途、著しい地価下落(H9以降12%以上)に対応した臨時的な税負担の据置措置がある。
(全国では20.41%、大都市では16.44%が対象)

現行の負担調整措置の問題点

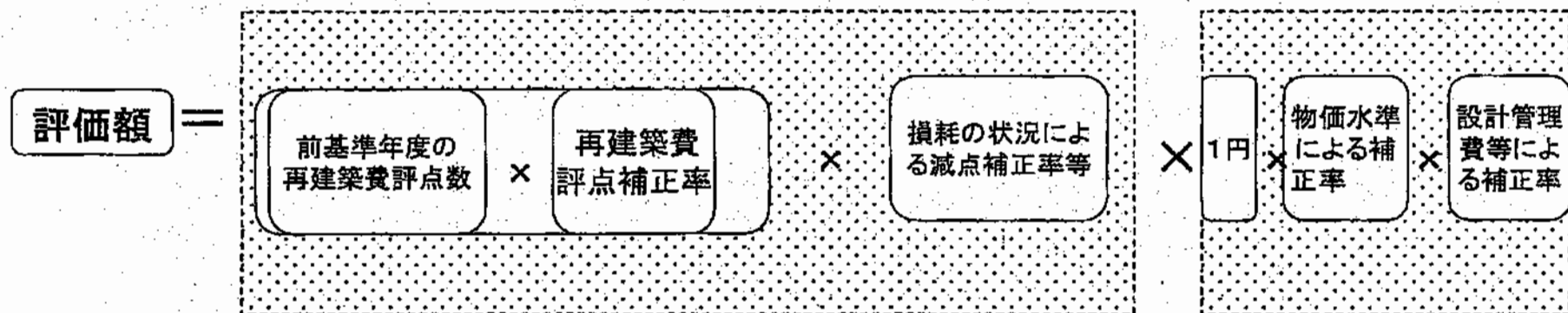
- 負担水準の均衡化に30年以上かかるのは、税負担の公平の観点から問題がある。
- 都市計画の進ちよく等により、評価額が急増した場合に、負担水準が大きく低下するケースが存在する。
- 評価額は免税点を超えているのに、負担調整措置の適用により課税標準額が免税点未満になり、土地分の固定資産税が支払われていないケースが存在する。

家屋評価のしくみ

＜新增分家屋の評価＞

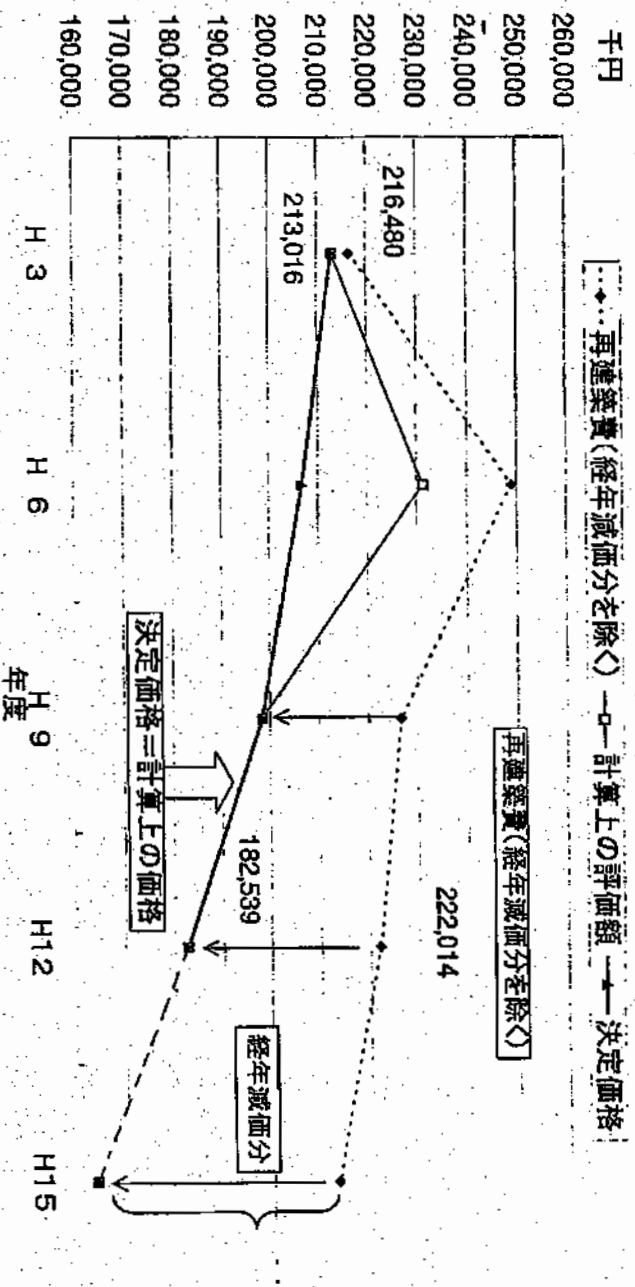


＜在来分家屋の評価＞



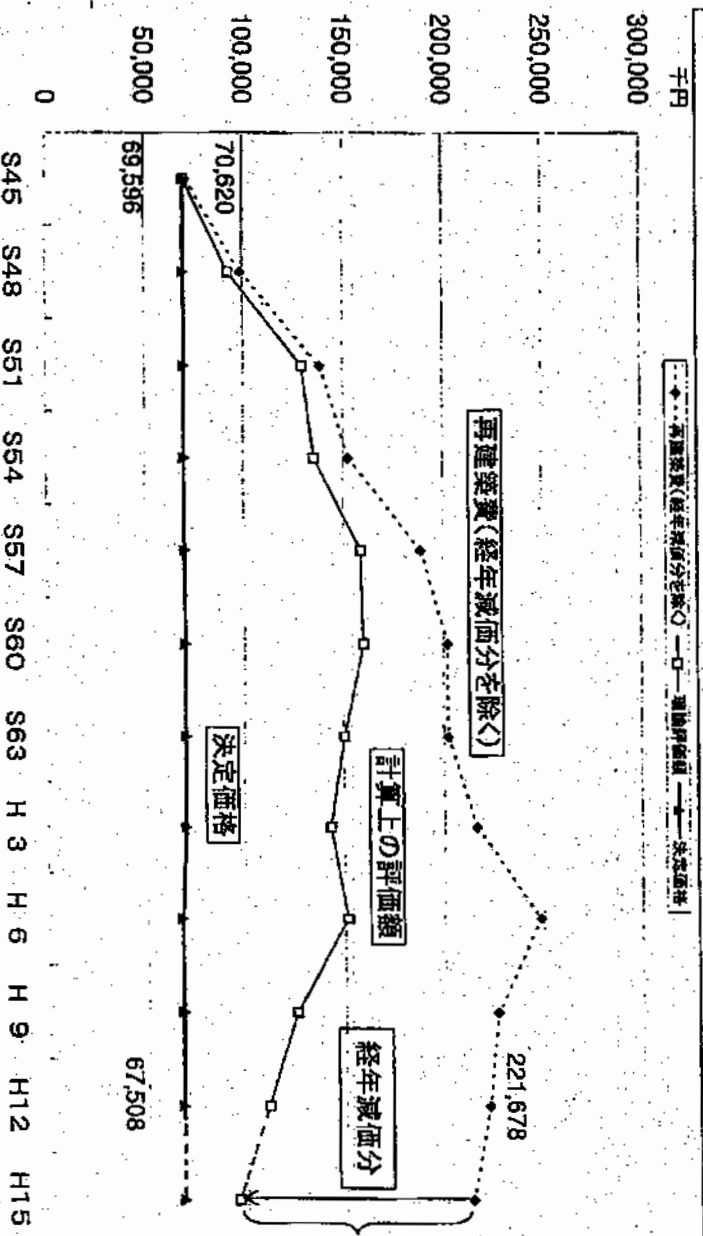
評価額が下がるモデル例

【建築時期】 平成2年 【用途】 事務所用建物
 【所在地】 東京都 【構造】 非木造(鉄骨造)



評価額が下がるモデル例

【建築時期】 昭和44年 【用途】 事務所用建物
 【所在地】 東京都 【構造】 非木造(鉄骨造)



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：

$$\boxed{\text{土地の取得価額}} \times \boxed{\text{税率 (1.4\%)}} - \boxed{\text{固定資産税相当額}} = \boxed{\text{税額}}$$
- 取得分：

$$\boxed{\text{土地の取得価額}} \times \boxed{\text{税率 (3.0\%)}} - \boxed{\text{不動産取得税相当額}} = \boxed{\text{税額}}$$

<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)

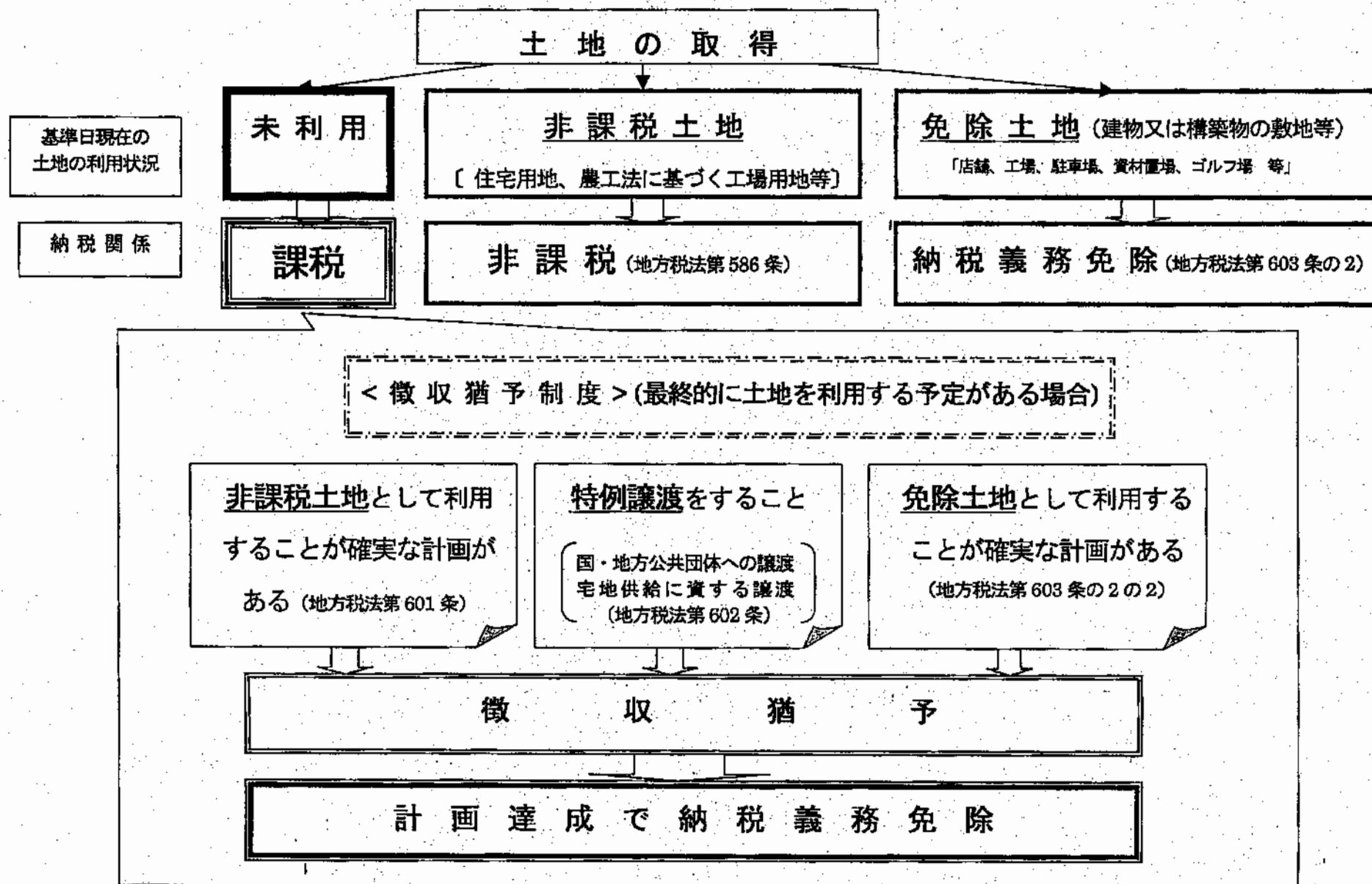
年 度	総 額	保有分	取得分
平成10年度	618.6	505.4	113.2
平成11年度	475.2	396.3	78.9
平成12年度	424.7	352.4	72.3

<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（557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

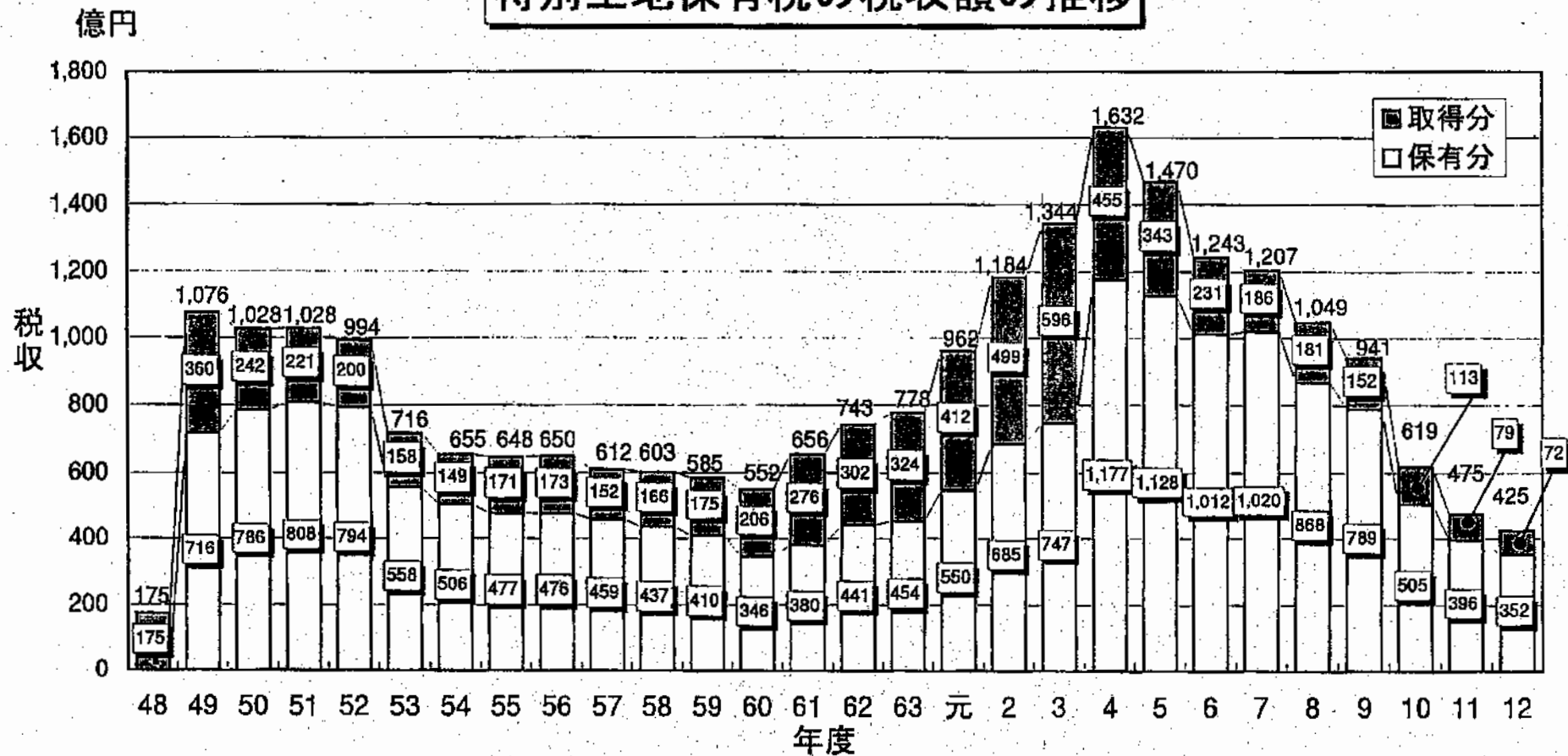
○三大都市圏の特定市における免税点の時限的な引下げの廃止
○市街化区域内の土地で保有期間が10年を超える土地も課税対象とする措置の廃止

○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



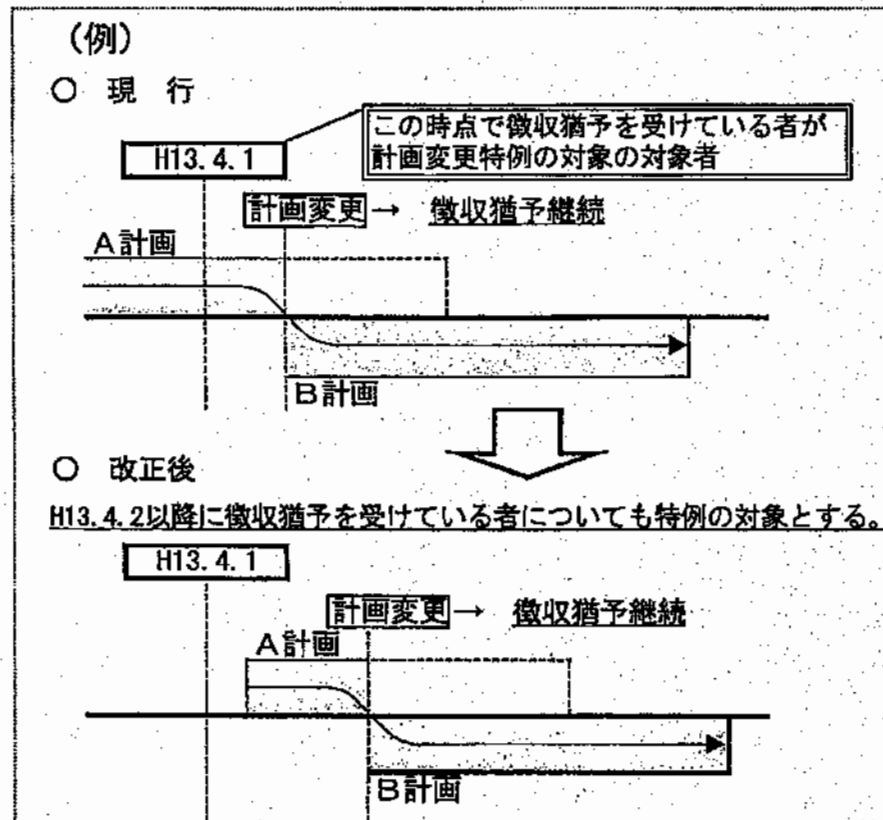
(注)1 税額は、平成11年度までは決算額、平成12年度は決算見込額である。

2 平成4～12年度には、別途、遊休土地分が、合計9億円ある。

平成14年度における特別土地保有税の徴収猶予制度の拡充

1 計画変更、他人譲渡の時点要件の撤廃

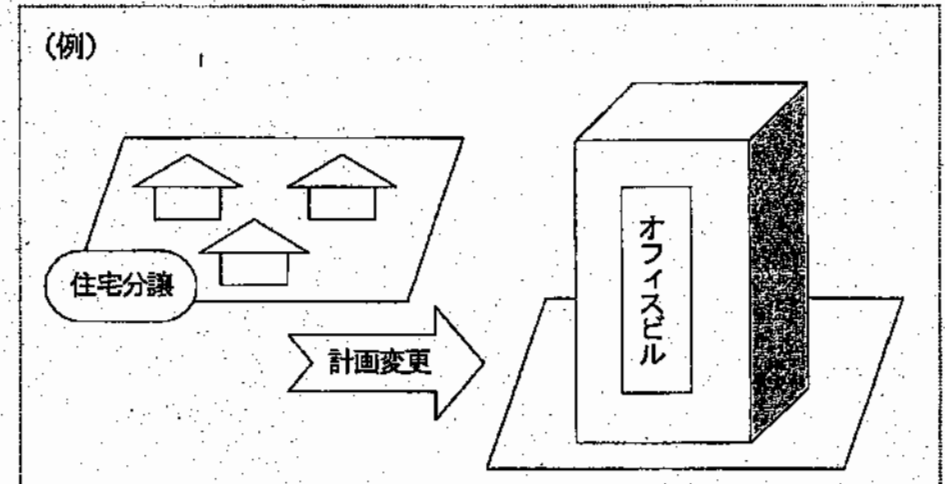
計画変更、他人譲渡の時点要件（平成13年4月1日において徴収猶予を受けている者に限る。）を撤廃し、平成13年4月2日以降に徴収猶予を受けている者についても、計画変更等ができるよう措置する。



(注) 自ら計画変更する場合のみでなく、譲渡する場合においても同様とする。

2 計画変更、他人譲渡の対象範囲の拡大

計画変更、他人譲渡の対象に現行の住宅等のみでなく建物、構築物（オフィスビル、店舗等）を追加し、変更した計画に基づき当該建物、構築物が整備された場合にも納税義務が免除されるよう措置する。



現行 : × (オフィスビル・店舗等への計画変更は対象外)

改正後 : ○ (上記も対象)

(注) 自ら計画変更する場合のみでなく、譲渡する場合において譲受人が建物、構築物を整備する場合も同様とする。

不動産取得税の概要

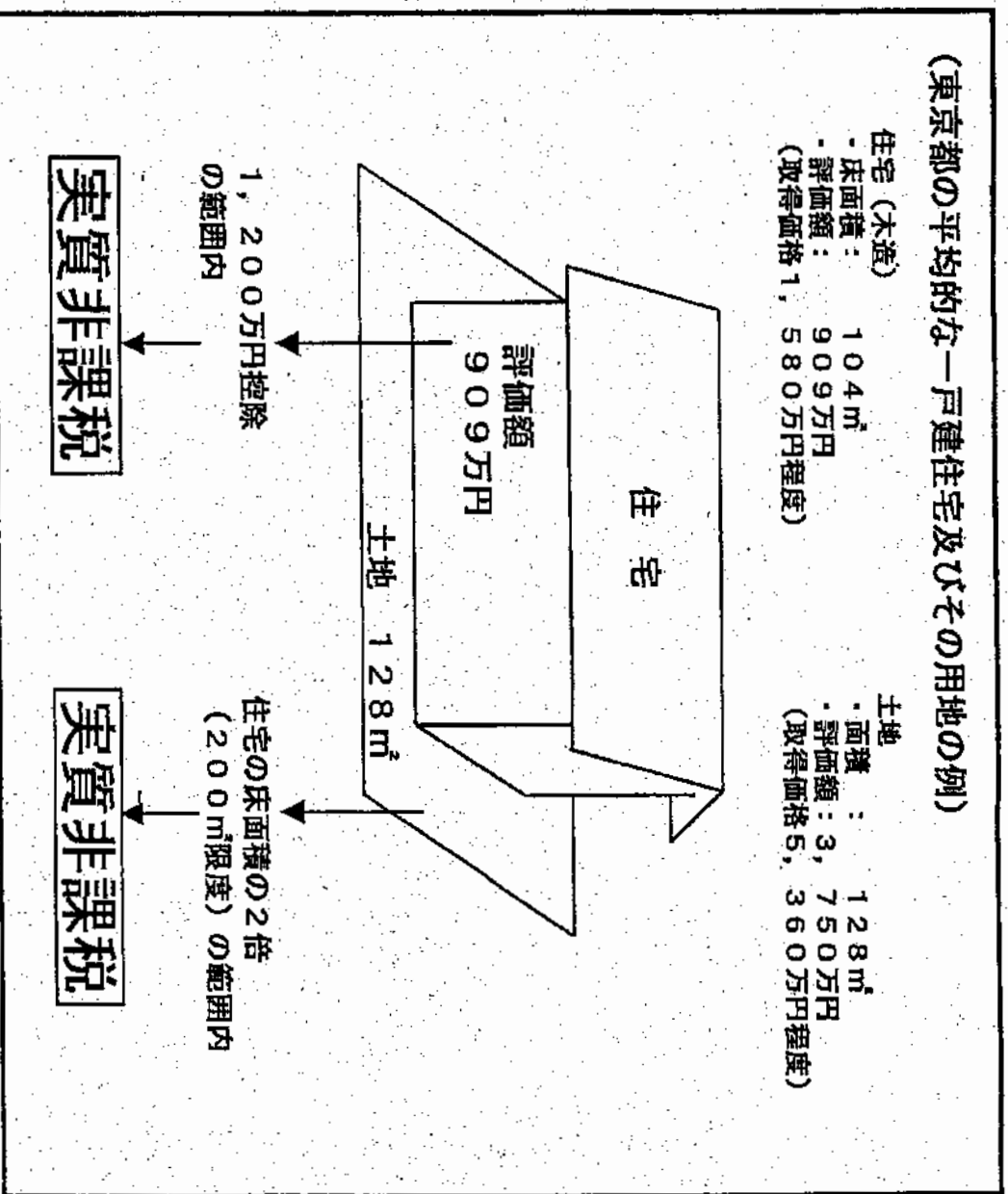
課税主体	都道府県	課税客体	不動産の取得
納税義務者	不動産の取得者	沿革	昭和29年創設
課税標準	価格（固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価額）		
税率等	標準税率 4%（住宅、住宅用地については3%に軽減）		
住宅・住宅用地の特例	課税標準及び税額の特例により、都市部の平均的な住宅及び住宅用地については実質的に非課税。 住宅 - 課税標準の特例措置 新築住宅→1,200万円を控除 中古住宅→住宅の新築時期により最高1,200万円まで控除 住宅用地 - 税額の減額措置（新築・中古とも） 150万円又は床面積の2倍の面積（200㎡限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率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 $\text{税 額} = \text{固定資産税評価額 (地価公示} \times 70\%) \times \frac{1}{2} \times \text{税率}$ (H14.12.31まで)		
主な軽減措置	- S P C、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, 6 6 7 億円（平成12年度決算額） 5, 6 0 5 億円（平成14年度地方財政計画ベース）		

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）



※ 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査（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。

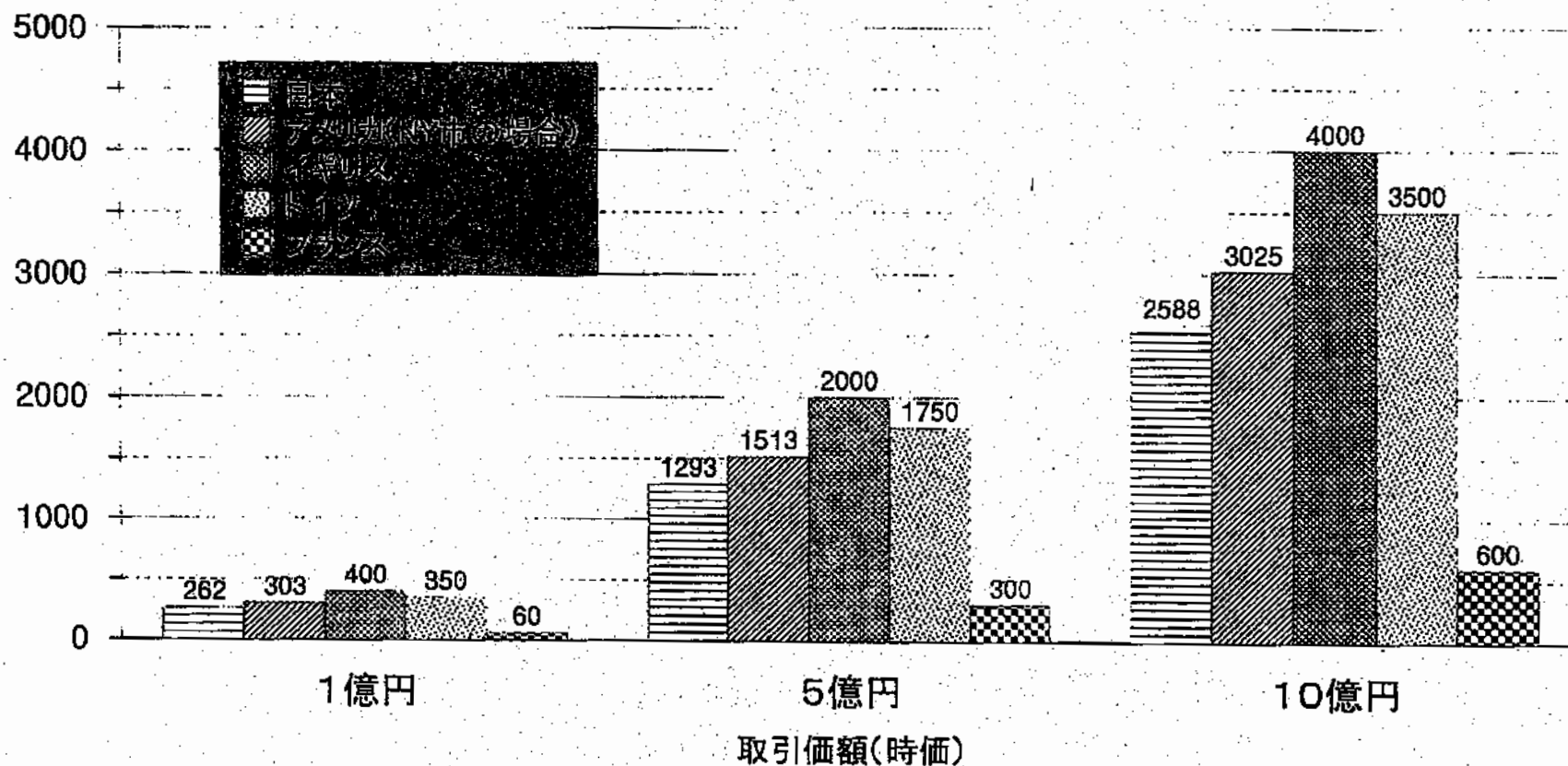
不動産取得税の負担割合（＝不動産取得税額／土地の時価）

（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

諸外国における土地売買に係る流通税負担(商業用地の場合のモデル試算)

負担額(単位=万円)



(注1) 日本は登録免許税、不動産取得税、印紙税の合計。他国は不動産の移転に係る流通税等(国税・地方税合計)。
 (注2) フランスは、別途、19.6%の付加価値税が課税。
 (注3) 1ドル=122円、1ポンド=174円、1ユーロ=108円で換算。

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。

(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。