

# 資 料

(土地税制 (国税)関係)

## 目

## 次

・ あるべき税制の構築に向けた基本方針（抄）	1
・ 当面の経済活性化策等の推進について（抄）－デフレ克服の取組加速のために－	2
・ 経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2002（抄）	3
・ 土地白書（平成14年版）（抄）	4
・ 平成14年都道府県地価調査に基づく最近の地価動向について（抄）	9
・ 昭和53年以降の地価変動率の推移（住宅地）	10
・ 昭和53年以降の地価変動率の推移（商業地）	11
・ 土地税制の推移	12
・ 土地譲渡益課税制度の概要	13
・ 個人の土地譲渡益課税の変遷	14
・ 土地譲渡所得の課税状況（12年分）	15
・ 法人の土地譲渡益に対する追加課税制度の変遷	16
・ 登録免許税の概要	17
・ 登記の種類別登録免許税額（平成13年度課税実績）	18
・ 土地に係る登録免許税の負担調整措置の概要	19
・ 地価の下落と登録免許税の負担（三大都市圏・商業地のモデル）	20
・ 民間地（宅地）資産額に対する登録免許税の負担割合の推移（マクロ試算）	21
・ 主要諸外国における不動産売買に係る流通税等（概要）	22
・ 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）	23
・ 都市再生に資する登録免許税の特例の創設	24
・ 平成14年度の税制改正に関する答申（抄）	25

## 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

##### 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。

## 当面の経済活性化策等の推進について（抄）

—デフレ克服の取組加速のために—

平成14年6月17日

与党3党首合意

### 2. 税制改革

15年度から抜本的税制改革を行うため、特に本年は1月から経済財政諮問会議及び政府税制調査会において、検討を進めてきた。政府税制調査会に15年度税制改正として検討を指示した事項を含め、経済活性化のためあるべき税制の姿を早期に明らかにする。

これら税制改革のうち、15年度税制改正の一環として、企業の活性化に資する視点から研究開発促進税制及び重点的な投資促進税制を構築するとともに、資産の世代間移転を円滑化する視点から相続税・贈与税の見直しを行うこととする。これらの適用については原則15年1月1日に遡及する。特に企業課税については、投資の計画的対応に資するべく、その見直しの大要を極力早期に明らかにする。

土地関連流通税の見直しについては、都市再生等土地の有効利用に資する観点から検討する。

## 経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2002 (抄)

平成14年6月25日  
閣議決定

### 第3部 税制改革の基本方針

#### 5. 税制改革及びそれに関連する検討項目

##### (1) 持続的な経済成長を実現するために

「広く薄く簡素に」の観点から、所得税・住民税・法人に対する課税の負担構造を検討する。法人に対する課税については、その実効税率の引下げと課税ベースの拡大を検討する。その一環として、法人事業税の外形標準課税について、「改革と展望」に示した考え方に沿って検討する。研究開発投資や IT 投資等を税制でも促進できるよう検討する。金融資産課税の見直しと有効利用を促す土地税制を検討する。

# 土地白書 (平成14年版) (抄)

## I 我が国社会経済と土地

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

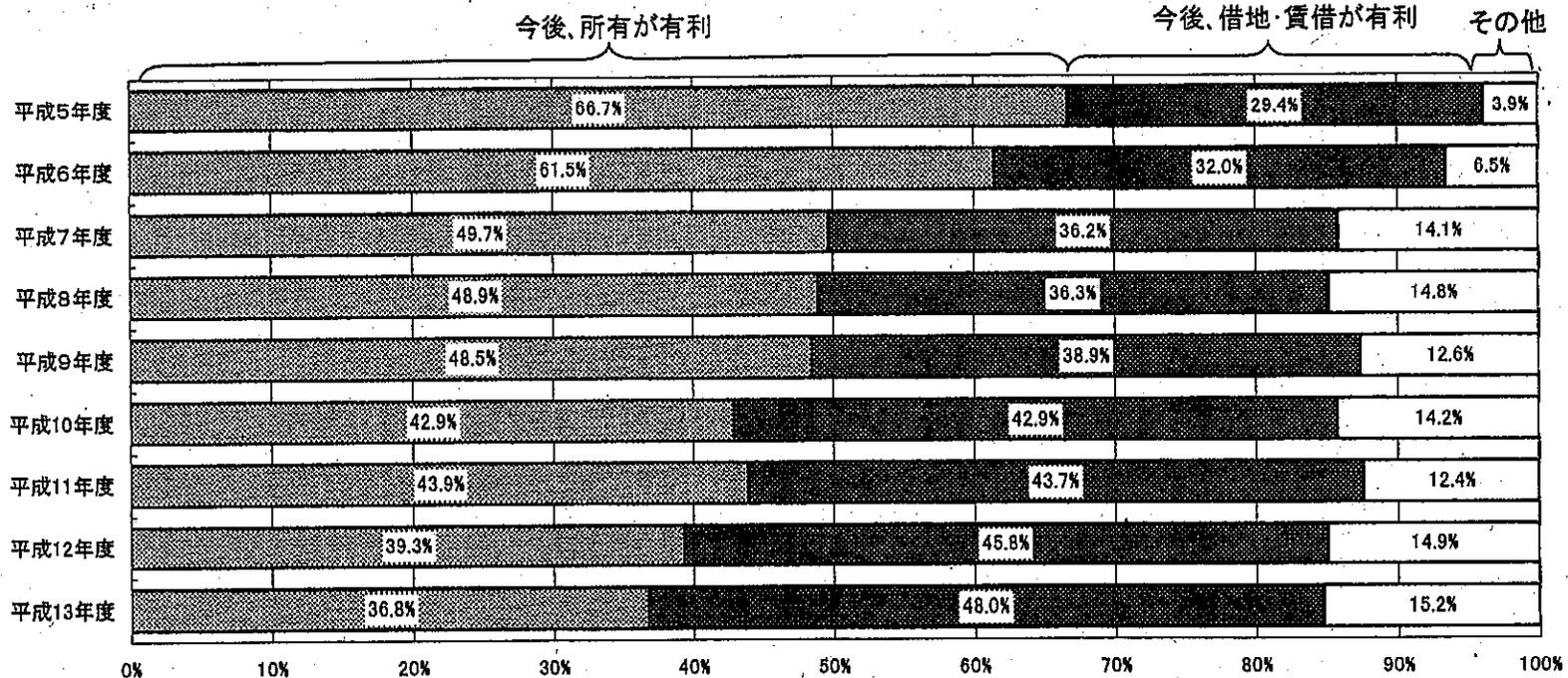
#### 第1節 我が国の土地市場の構造的な変化

#### 3. 国民・企業の土地に対する意識の変化

#### (2) 企業の土地所有に関する意識

#### ① 企業の土地所有の有利性に関する意識

国土交通省が実施した「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」によると、企業の土地所有に関する意識に関して、「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、前回(平成12年度)調査に引き続いて「今後、借地・賃借が有利になる」(48.0%)が「今後、所有が有利になる」(36.8%)を上回り、その差(11.2ポイント)はさらに拡大した(下図)。「今後、所有が有利になる」と回答した割合は、平成5年度調査と比べると半分近くに低下している(66.7%→36.8%)。企業においては、かつて土地に対する強い所有意欲が見られたが、バブル崩壊から現在までの間に土地所有に関する意識が大きく変化したことを示している。



(資料)国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

# 土地白書（平成14年版）（抄）

## I 我が国社会経済と土地

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

#### 第1節 我が国の土地市場の構造的な変化

##### 4. 地価形成の個別化の傾向

（略）

・・・バブル崩壊直後の全体的な下落の時期を経て、現在では地価形成の個別化の傾向が強まっている。  
もとより土地に関しては、形状や面積規模、接道条件をはじめとする立地環境、交通アクセスなど様々な属性の違いが組み合わされてその価値が決定されることから、他の財と比べて個別性が強いことが指摘されてきた。地価形成の個別化の傾向は、実際に土地を利用することを前提に、住宅地では利便性、商業地では収益性に代表される「利用価値」に応じた価格形成が行われていると解釈することができ、その意味で、本来の土地市場の機能が発揮された地価形成が行われるようになってきていると考えられる。

このように実需中心の土地市場へと変化してきている要因としては、現状においては土地の資産としての有利性が失われていることに加えて、国民・企業の土地保有に対する意識において、将来の地価上昇を期待した資産形成という観点が弱まり、実際に利用することを前提として、個別に保有の必要性を判断する傾向が強まっていることが挙げられる。

上記のように地価形成の個別化が進行する状況では、全国平均、都市圏ごとの平均といった「平均地価」の動向をもとに、一律に土地市場の動向を論ずることは難しくなっており、個々のエリアや地点ごとの地価の動きをきめ細かくみていくことが、より重要になっている。

さらに現状では、単に周辺で開発等が行われれば地価が上昇するという訳ではなく、利便性や収益性の向上が具体的な形で現れたところで、個別に地価の下げ止まりや上昇に結び付くようになっている。

# 土地白書(平成14年版)(抄)

## I 我が国社会経済と土地

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

#### 第1節 我が国の土地市場の構造的な変化

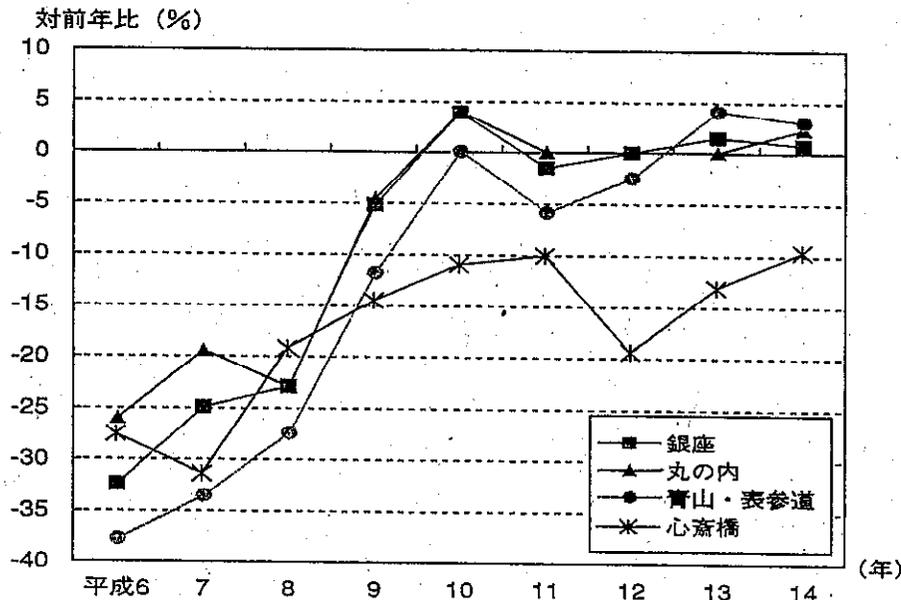
##### 4. 地価形成の個別化の傾向

###### 〔コラム〕海外ブランド店の集積の地価への影響

海外ブランド品(衣服、バッグ、装飾品など)の販売が好調であると言われる中で、東京・大阪の中心部の特定エリアに、海外ブランドショップが集積する動きがみられる。例えば、東京では銀座(並木通り)、青山(表参道)、丸の内(仲通り)地区、大阪では心斎橋(御堂筋)地区が挙げられる。

これらは、いずれも我が国の代表的な商業・業務集積であり、自社のブランドイメージを購買層にアピールしやすい立地条件であるといった点が基本的に評価されていると考えられる。また、丸の内地区と心斎橋地区では、ビルの建て替え等を機に店舗を積極的に誘致する動きや、金融機関の支店、企業の事務所等から利用転換された事例もみられる。従来、オフィスが集中していたエリアに商業機能が新たに加わることで、夜間や休日にも賑わいが生まれている点が注目される。

これらのエリアにおける地価の動向をみると、高い集客力を有する店舗の集積を背景に、下げ止まりや上昇がみられる(下図参照)。



資料：国土交通省「地価公示」による。

# 土地白書（平成14年版）（抄）

## I 我が国社会経済と土地

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

#### 第4節 大都市圏・地方圏における土地利用の変化と課題

##### 1. 東京圏、大阪圏等の大都市圏

##### (2) 都市再生に向けた取組

##### ① 国際競争力のある都市拠点の整備等

近年、都心部において、低未利用になった生産施設や物流施設等が市街地再開発事業の実施等を通じて利用転換され、「近・新・大」の条件を備えた高機能オフィスビルや、商業施設、住宅、文化施設等の機能を複合的に備えた都市拠点として整備される事例が増えている。企業立地や人の移動が国境を越えて行われるようになり、国際的な都市間競争が激しくなる中で、このように業務機能のみならず、高い利便性と優れた生活環境を兼ね備えた高度商業地を整備していくことが、都市の活力を維持する上で不可欠になっている。

（略）

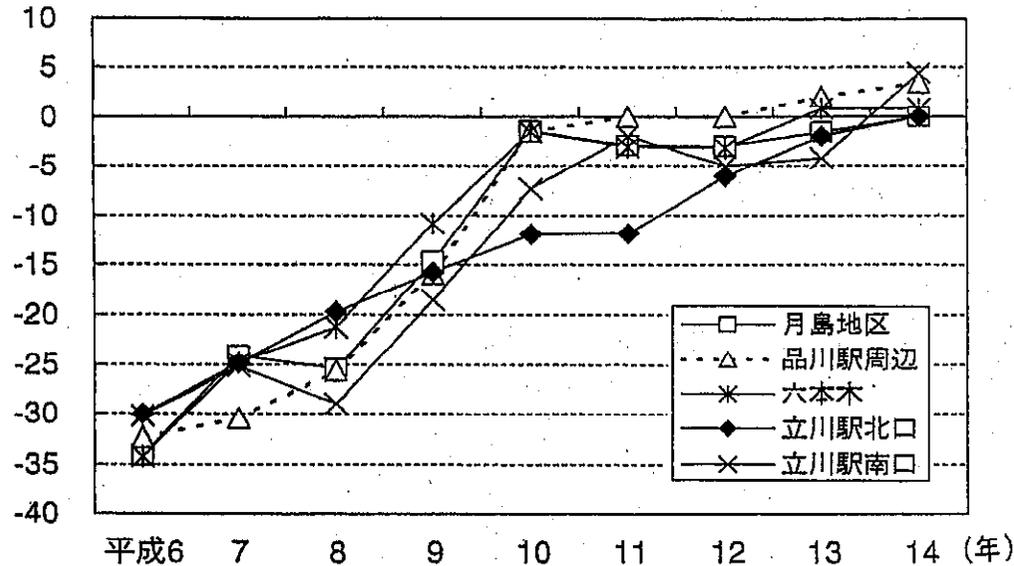
…東京都内における最近の市街地再開発事業等の実施事例について、その周辺地価の動向をみると、事業が行われたことによって周辺地価が下げ止まり、さらには上昇に結び付く傾向がみられており（図表A）、土地の利用価値の向上に積極的に取り組むことの重要性を示している。経済の活性化の観点からも、こうした土地の利用価値を高めるプロジェクトに民間投資を呼び込むことが求められている。

こうした中で、平成14年3月には、「都市再生特別措置法」が制定された。これにより、内閣に都市再生本部を設置し、都市の再生の推進に関する基本方針等を策定するとともに、都市の再生に資する民間の都市開発事業に係る認定及び支援制度、都市計画に係る特例措置の創設など特別な措置が講じられており、都市の再生の主要な担い手である民間による都市開発を促進するための条件整備が図られたところである。

また、以下の事例のように、交通基盤整備による利便性の向上が、周辺地価の下げ止まり又は上昇に結び付く事例もみられている（図表B）。

(図表A)  
再開発等の地価への影響

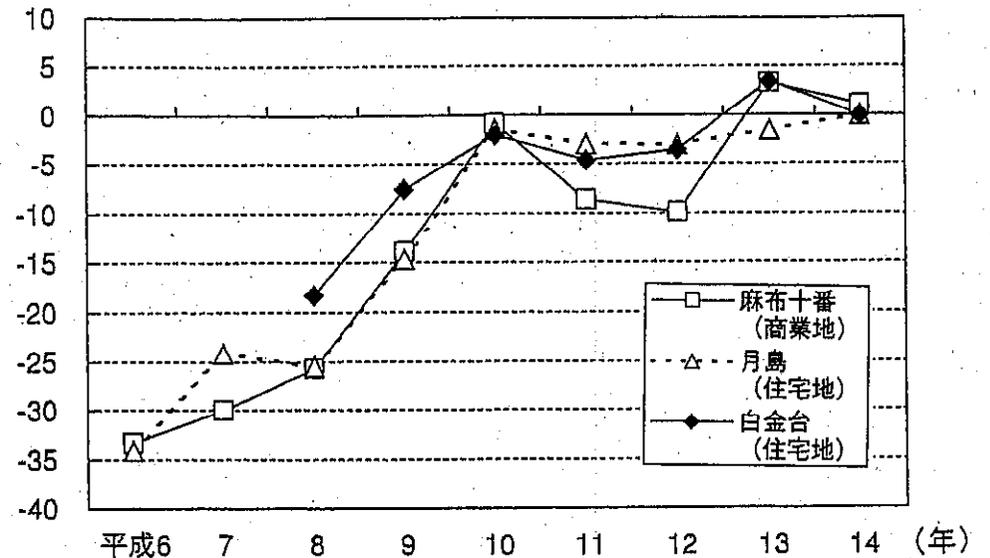
対前年比 (%)



資料：国土交通省「地価公示」による。  
注：グラフでは、最も近い公示地点の地価の変動率を表している。

(図表B)  
交通基盤整備(南北線・大江戸線等)の地価への影響

対前年比 (%)



資料：国土交通省「地価公示」による。

東京では平成12年9月に営団南北線と都営三田線が延伸するとともに、同年12月には都営大江戸線が全線開業し、利便性の向上に大きく寄与した。これらの沿線地区では、都心居住志向の強まりを受けて分譲マンションが活発に供給されている。

こうした中で、新駅が開設された麻布十番(港区)、白金台(港区)、月島(中央区)について周辺部の地価の推移をみると、平成10年頃までは大幅な下落を示していたが、その後急速に下げ止まり、実際の開通後の平成13年には地価の上昇がみられている。

平成14年都道府県地価調査に基づく  
最近の地価動向について(抄)

平成14年9月20日  
国土交通省土地・水資源局

## I. 概況

- 平成13年7月以降の1年間の全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
- 三大都市圏においては、住宅地の下落幅は拡大したが、商業地は東京圏、大阪圏の下落幅が縮小したことから下落幅は横ばいであった。
- 利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化が続いている。

(中略)

## II. 特徴

### 1. 三大都市圏

(1)住宅地については、

- ①東京都区部で下落幅が縮小した背景には、需要側の値頃感や再開発の実施等により、住宅需要の都心回帰の動きが続き、マンション需要が引き続き堅調であったことが挙げられる。また、東京都区部南西部等で利便性があり、需要側の値頃感がある地域では、横ばいに転じた地点が現れた。
- ②東京圏の郊外部の通勤遠隔地では、交通利便性に劣る地域を中心に、依然として大きな下落が見られた。
- ③大阪市中心6区で下落幅が縮小した背景には、需要側の値頃感等により、住宅需要の都心回帰の動きが見られ、マンション需要が堅調であったことが挙げられる。

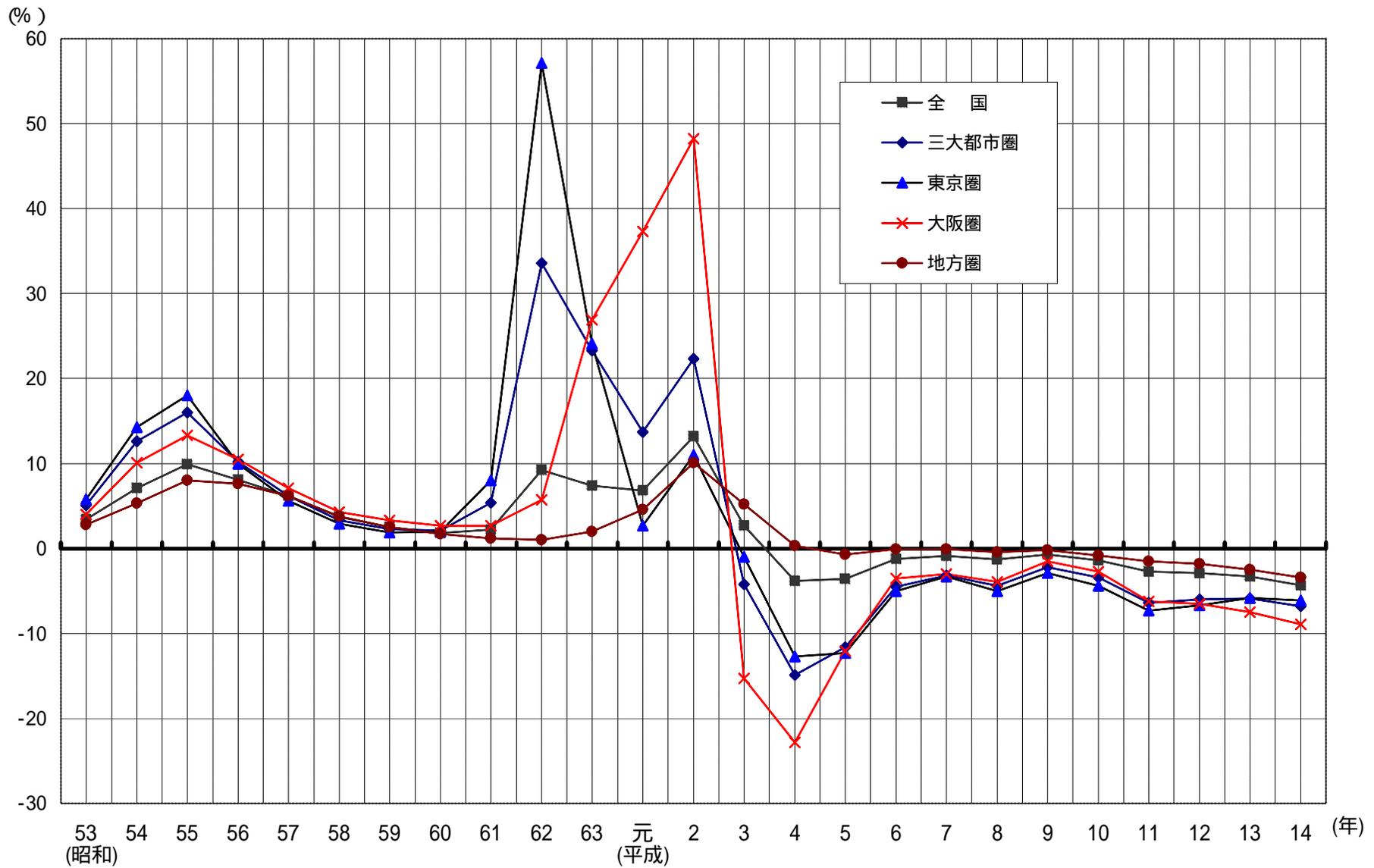
(2)商業地については、

- ①東京都区部都心部で、高度商業地や、海外ブランド店舗の立地が進んだ地区、再開発や交通基盤整備が行われた地区では、上昇や横ばいの地点が見られた。
- ②東京都区部都心部以外にも、駅周辺で大規模な再開発が展開されている地区においては、横ばいの地点が見られた。
- ③大阪市の高度商業地でも、再開発や海外ブランド店舗等の立地により集客力が高まった地区では、横ばいに転じた地点や下落幅が大幅に縮小した地点が見られた。
- ④都心部でも、景気悪化の影響を強く受けている地域や道路幅員等の立地条件が劣る地点では、大きな下落が見られる。

### 2. 地方圏

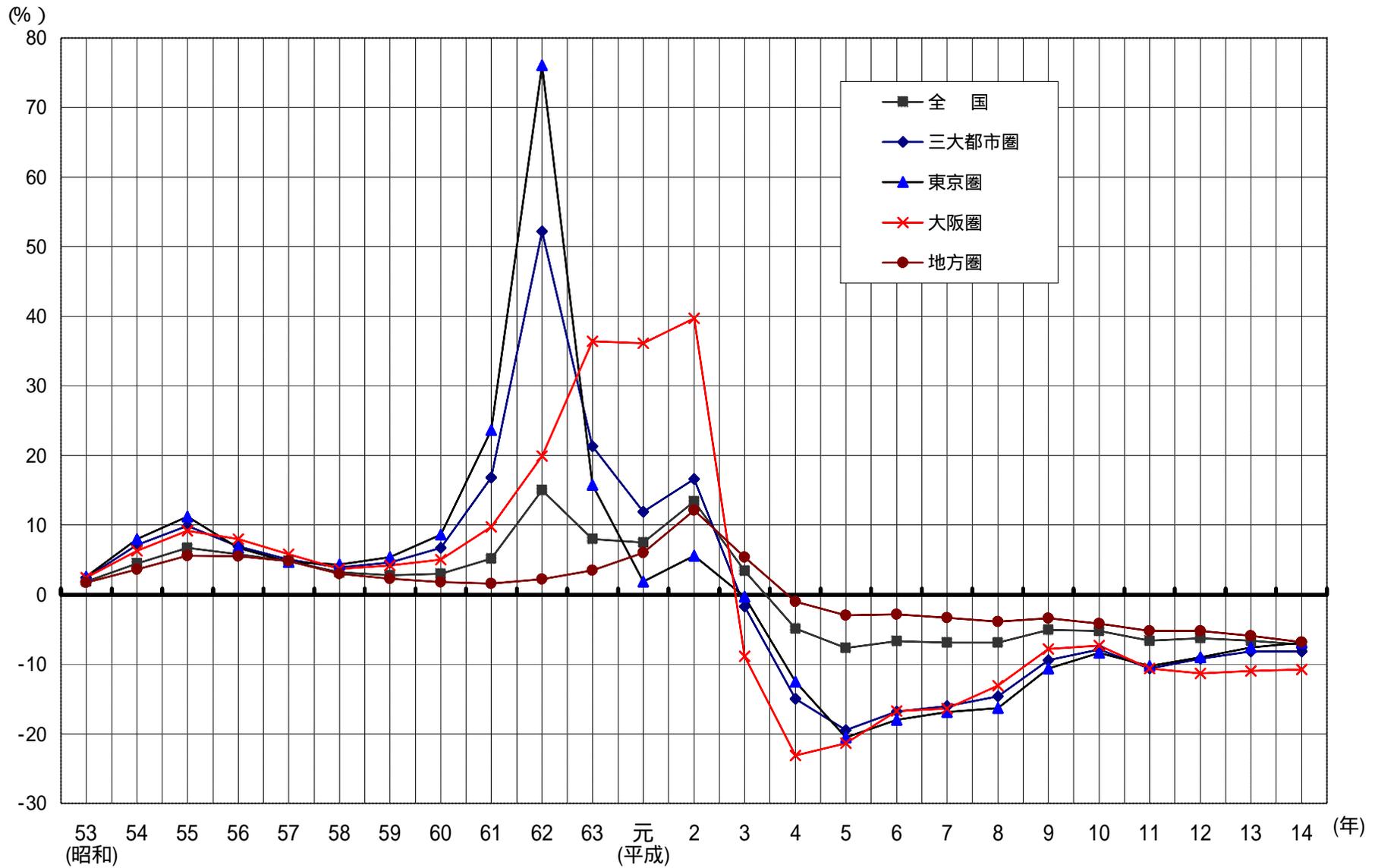
- (1)人口10万人以上の地方都市の中心商業地では、消費が低迷する中で、郊外型量販店の進出等もあり、大規模商業施設の撤退や中小小売店舗の閉鎖により、大きく下落しているところが多い。
- (2)その中で、ブロック中心都市の高度商業地では、大規模な再開発が展開されている地区において、横ばいやわずかな下落となった地点が現れた。

### 昭和53年以降の地価変動率の推移 (住宅地)



(資料) 都道府県地価調査」

# 昭和 53 年以降の地価変動率の推移 (商業地)



(資料) 都道府県地価調査」

## 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 <sup>(対平成3年)</sup> 76% (平成14年)

## 土地譲渡益課税制度の概要

その年1月1日における所有期間	5年以内	5年超	10年超
個人 (注1)	<p>次の①と②とのいずれが多い方の税額による分離課税</p> <p>①譲渡益×40% (住民税12%) ②総合課税による上積税額×110% (注2)</p>	<p>〔基本的な課税〕100万円控除後の譲渡益について次による分離課税 一律20% (住民税6%) (平成15. 12. 31までの時限措置)</p> <p>〔特例措置〕 ○優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の軽減税率の特例 〔4,000万円以下の部分・・・15% (住民税5%) 4,000万円超の部分・・・20% (住民税6%)</p> <p style="text-align: center;">〔 公有地の確保 優良な宅地供給 優良建築物の建設 等 〕</p>	<p>〔特例措置〕 ○居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例 〔6,000万円以下の部分・・・10% (住民税4%) 6,000万円超の部分・・・15% (住民税5%)</p> <p>○相続等により取得した居住用財産の買換え等の特例 ○特定の居住用財産の買換え等の特例</p>
法人	<p>通常の法人税に加え10%の税率で課税 (平成15. 12. 31までの間適用停止)</p>	<p>通常の法人税に加え5%の税率で課税 (平成15. 12. 31までの間適用停止)</p> <p style="text-align: center;">(公有地の確保、優良な宅地供給、優良建築物の建設等に資する譲渡については、これらの課税制度は適用されない。)</p>	
個人・法人 〔特別控除等〕	<p>○収用等のために譲渡した場合の特別控除の特例</p> <p>○特定の土地区画整理事業等のために譲渡した場合の特別控除の特例</p> <p>○特定住宅地造成事業等のために譲渡した場合の特別控除の特例</p> <p>○農地保有合理化等のために譲渡した場合の特別控除の特例</p> <p>○居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例</p> <p>○特定の事業用資産の買換え等の特例</p>		

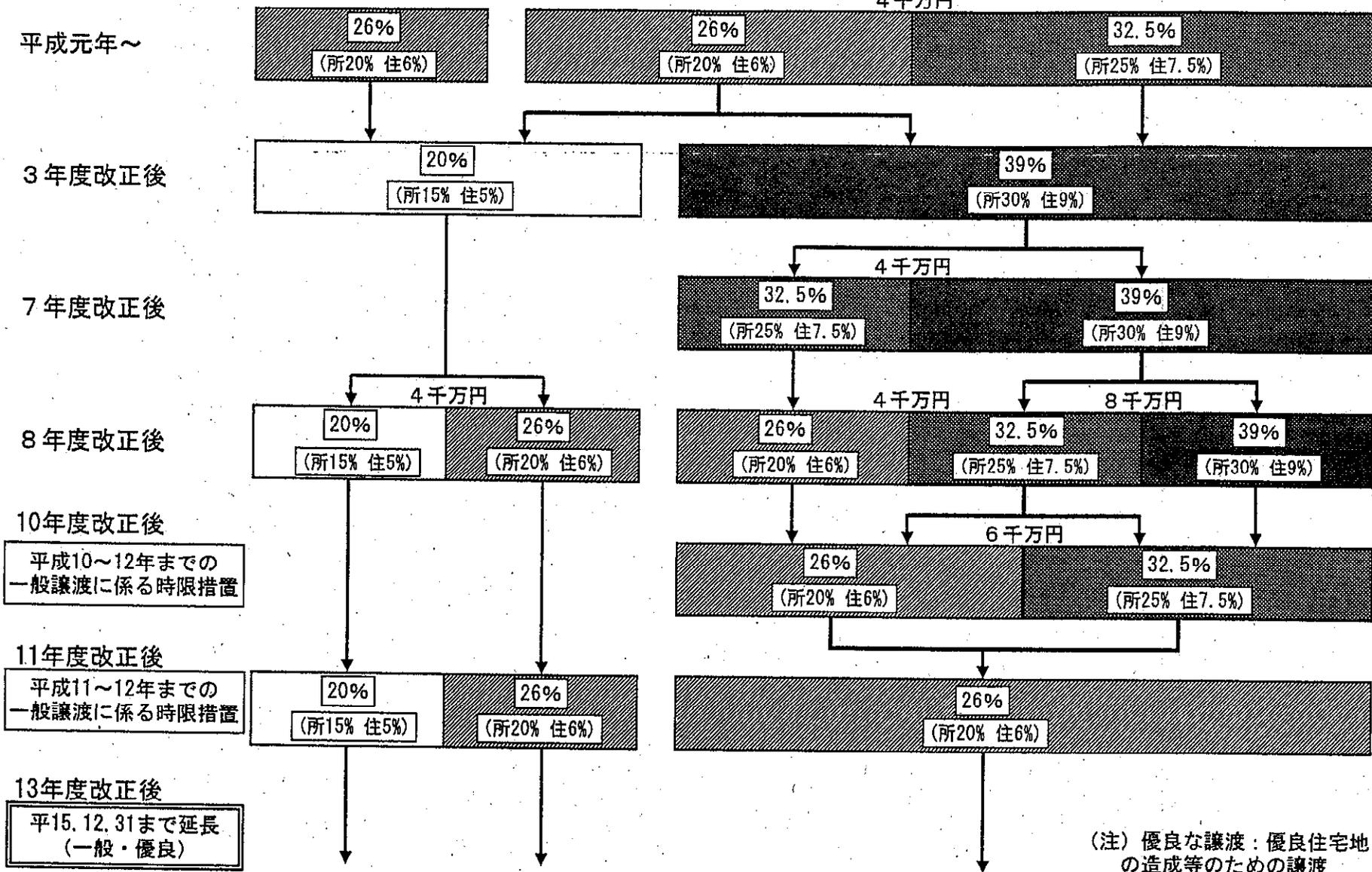
(注)1. 個人の土地の譲渡が事業所得等に該当する場合には、法人に準じた制度がある。

2. 上積税額とは、土地譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常の累進税率を適用して算出した税額から、他の所得のみに通常の累進税率を適用して算出した税額を控除して求められる差額をいう。

# 個人の土地譲渡益課税の変遷

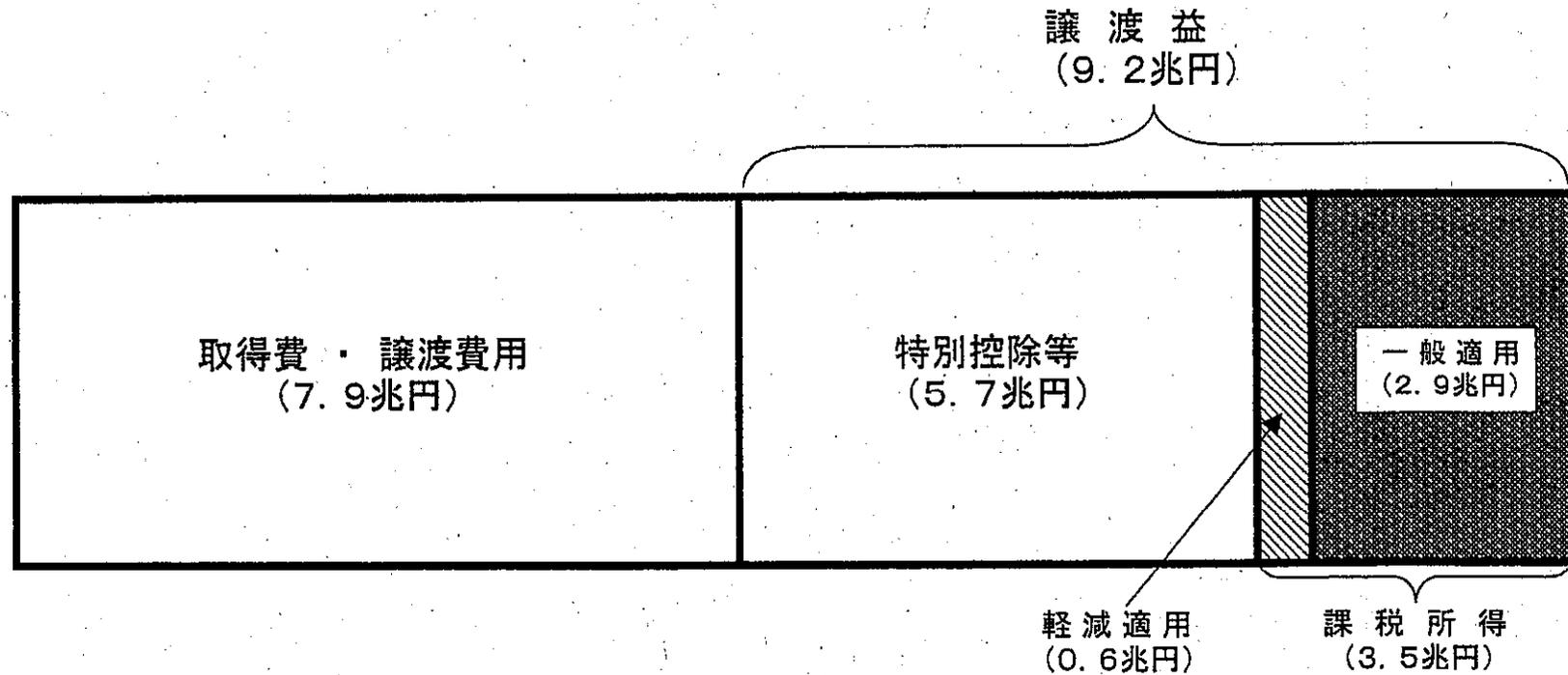
優良な譲渡

一般の譲渡  
4千万円



# 土地譲渡所得の課税状況(12年分)

— 譲渡価額18.1兆円 —

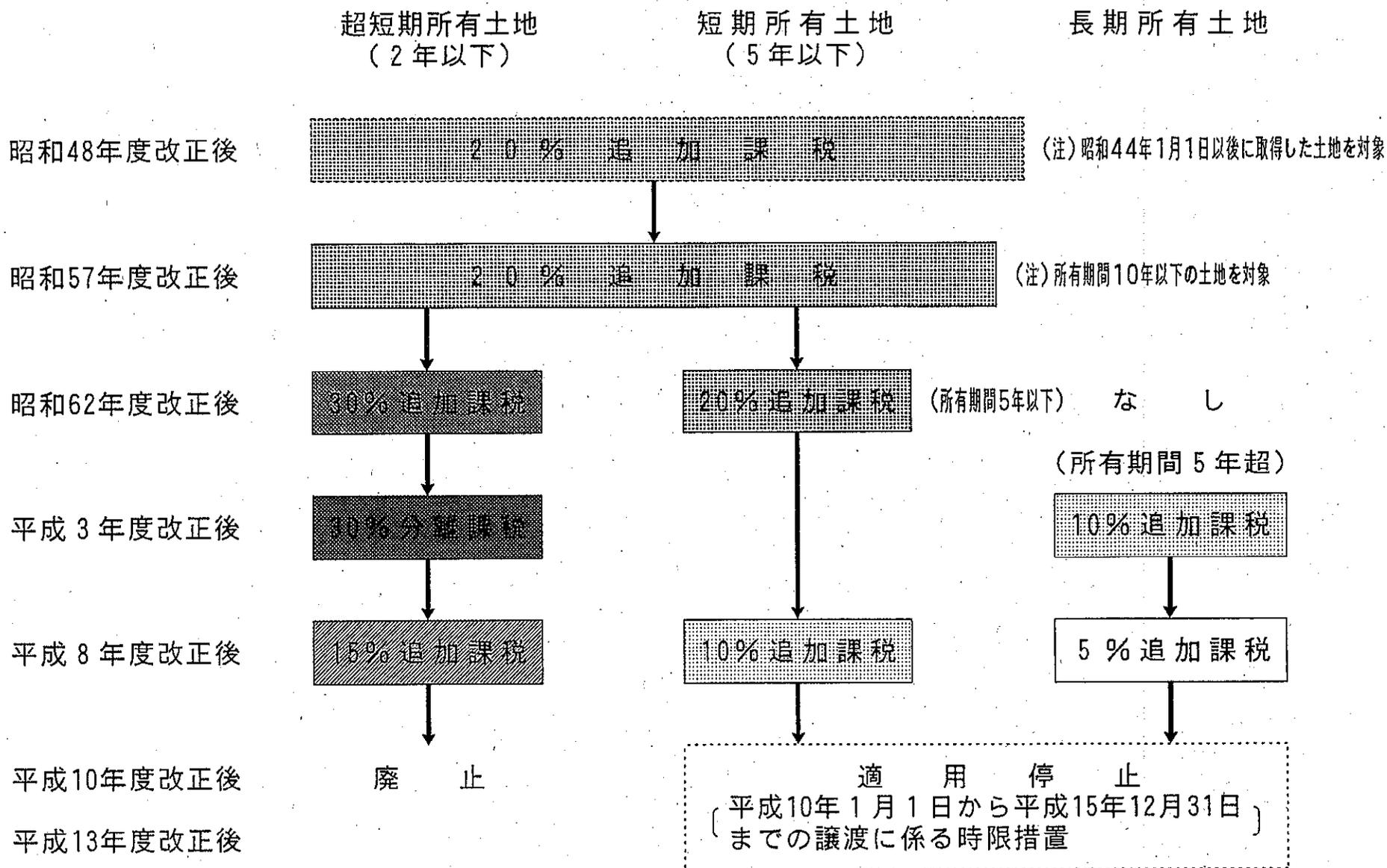


(備考) 主税局調べ

(参考) 1. 土地譲渡益課税に係る申告納税額: 6,382億円(平成12年分: 国税)

2. 土地譲渡益課税の実効税負担割合 = 6.9% (平成12年分: 国税)  
(実効税負担割合: 各種の特別控除等を勘案した平均的な税負担割合)

# 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。

## 登録免許税の概要

- 1.課税対象 国による登記等（登記、登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明をいう）
- 2.納税義務者 登記等を受ける者（登記等を受ける者が2人以上であるときは、連帯して納付する義務を負う。）
- 3.課税標準 登記等の種類ごとに法定  
(例) 売買による土地の所有権の移転登記 不動産の価額 = 固定資産税評価額  
(注) 土地の登記に係る不動産の価額の特例  
H11.4.1~15.3.31 固定資産税評価額 × 1/3
- 4.税率 登記等の種類ごとに法定（定率税率によるものと定額税率によるものがある。）  
(例) 不動産登記の場合  
・所有権の保存、移転（相続） 1,000分の6  
・所有権の移転（売買） 1,000分の50
- 5.軽減措置等（主なもの）  
・ 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  
・ SPC、投資法人等が不動産を取得した場合の軽減措置  
(参考) ・都市基盤整備公団、土地開発公社等が受ける登記の非課税  
・都市再開発法の市街地再開発事業用の土地・建物に係る登記の非課税
- 6.課税実績 平成13年度実績：7,957億円 うち土地分 5,847億円  
(参考) 税収 平成14年度予算：7,730億円

登記の種類別登録免許税額 (平成 13年度課税実績)

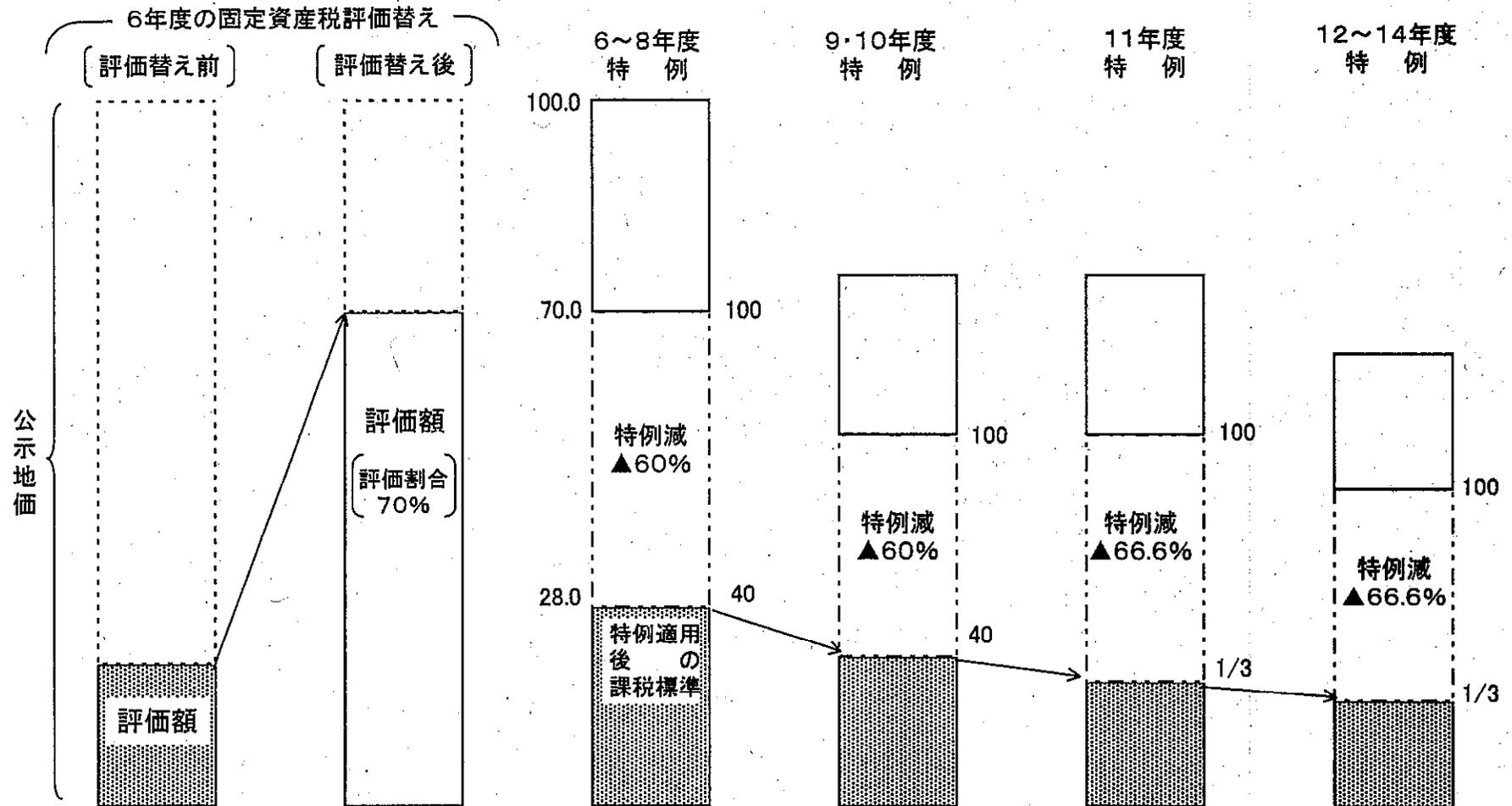
(単位 :億円)

区分	登録免許税額	左のうち課税標準別税額		
		不動産の価額	債権金額等	その他
不動産登記	7,183 (90.3)	5,484 [76.3]	1,166 [16.2]	533 [7.4]
{ 土地	5,847 (73.5)	4,314 [73.8]	1,040 [17.8]	494 [8.4]
{ 建物	1,336 (16.8)	1,170 [87.6]	126 [9.5]	39 [2.9]
商業登記	693 (8.7)		445	247
その他	82 (1.0)		17	65
計	7,957 (100)	5,484 [68.9]	1,629 [20.5]	845 [10.6]

- (注) 1.統計上、「不動産の価額」及び「債権金額等」の区分が明らかでないものは「その他」とした。  
 2.株式会社の設立登記等の税額は、「債権金額等」の欄に記載してある。  
 3.「不動産の価額」は、固定資産税評価額である。ただし、土地については、固定資産税評価額の3分の1とする措置が講じられている。  
 4.( )は、登録免許税額の合計に占める各区分の構成比である。  
 5.[ ]は、各区分における課税標準別額の構成比である。

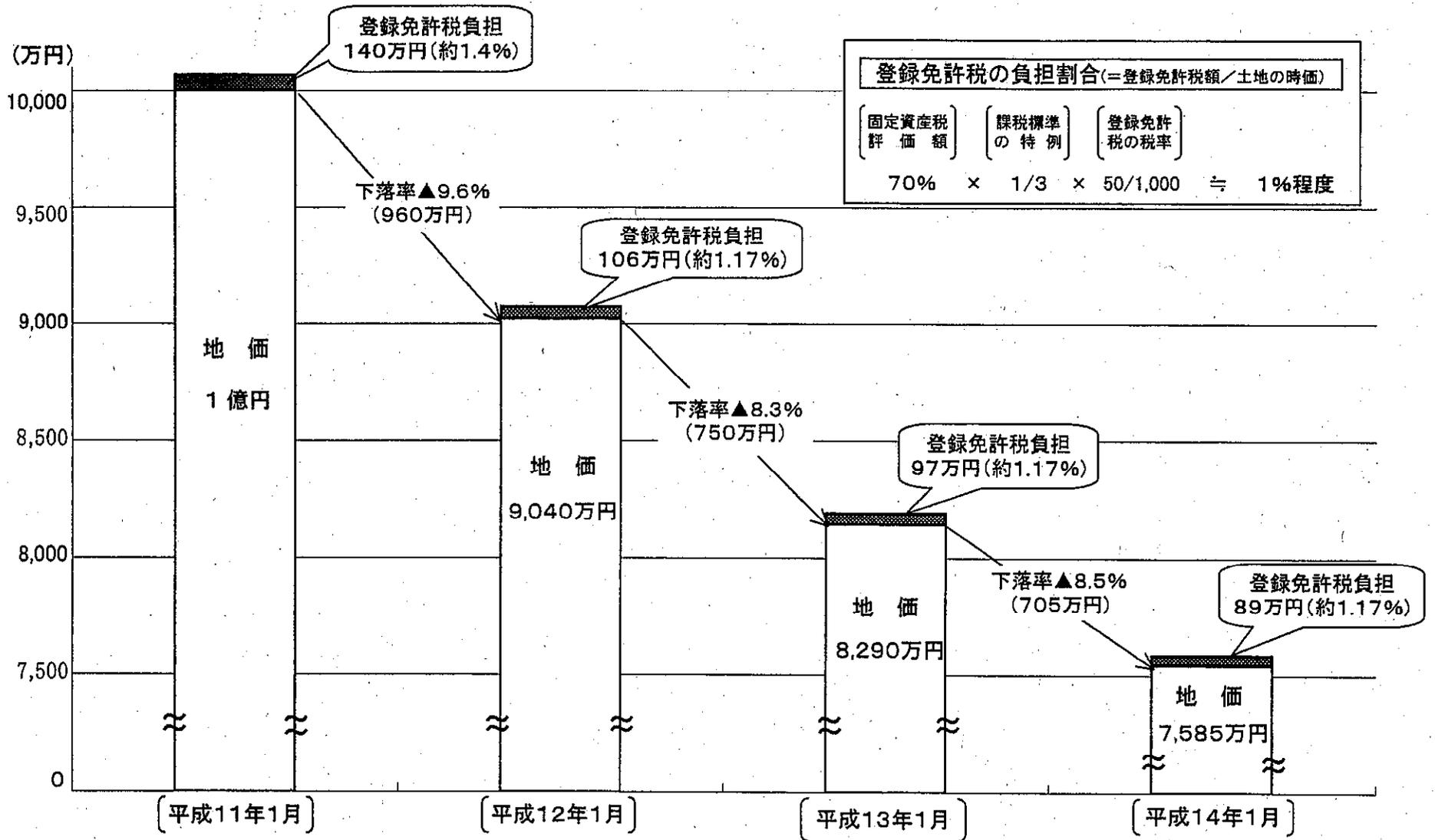
# 土地に係る登録免許税の負担調整措置の概要

登録免許税額 〔売買による土地の 所有権移転登記〕	=	固定資産税評価額 (地価公示×70%)	×	課税標準の特例 〔 6～10年度 : 40/100 11年度 : 1/3 12～14年度 : 1/3 〕	×	税率 (5%)
---------------------------------	---	------------------------	---	---	---	------------



# 地価の下落と登録免許税の負担

(三大都市圏・商業地のモデル)

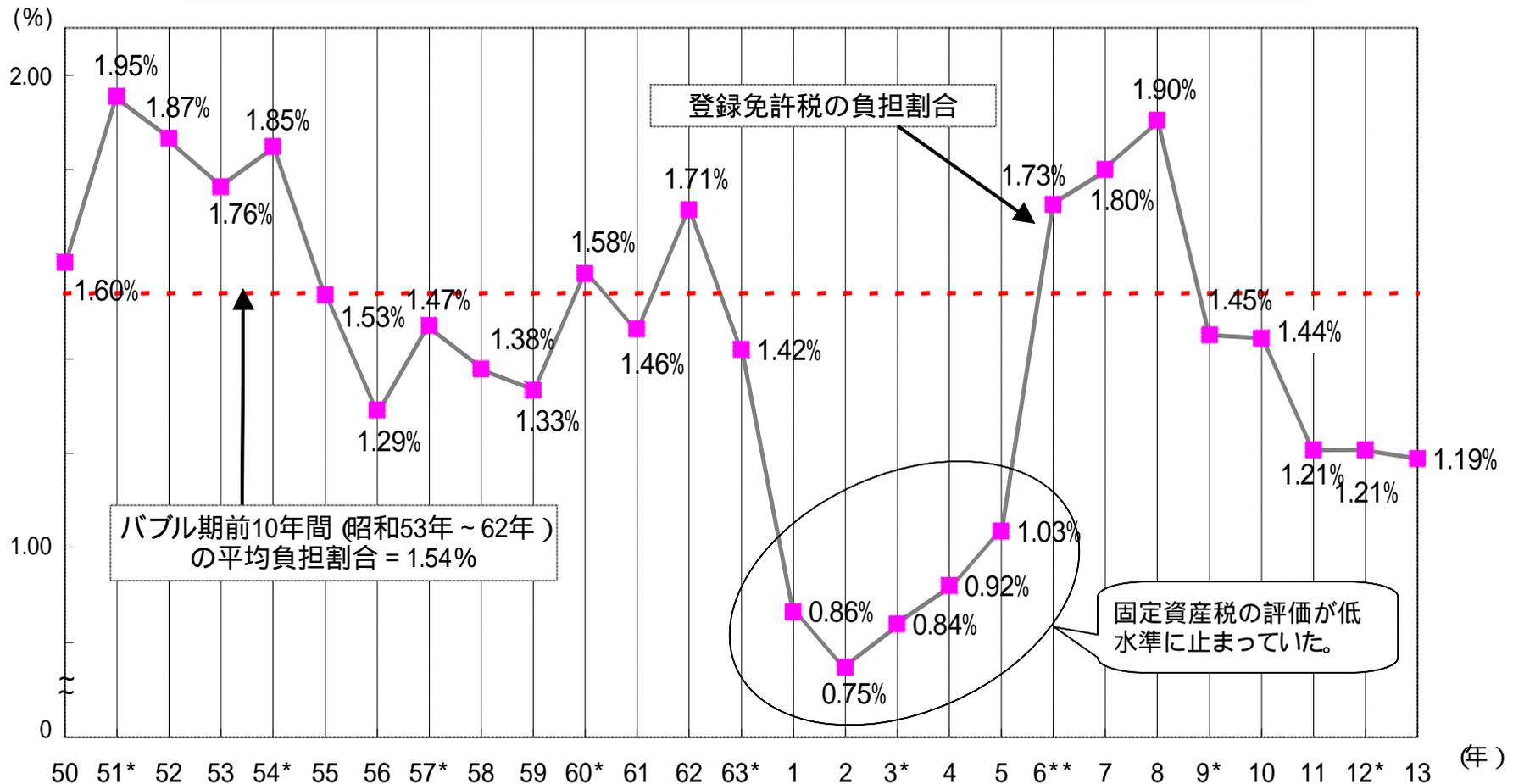


(注) 平成11年改正で2割弱程度の負担軽減 (平成11年4月より実施)

(備考) 平成3年(ピーク時) ⇒ 平成14年 の下落率 ▲76%

- ・最近の登録免許税の負担割合は、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ことによる。

### 民間地(宅地)資産額に対する登録免許税の負担割合の推移 (マクロ試算)



(注) 1. 負担割合 = 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%、11~13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。

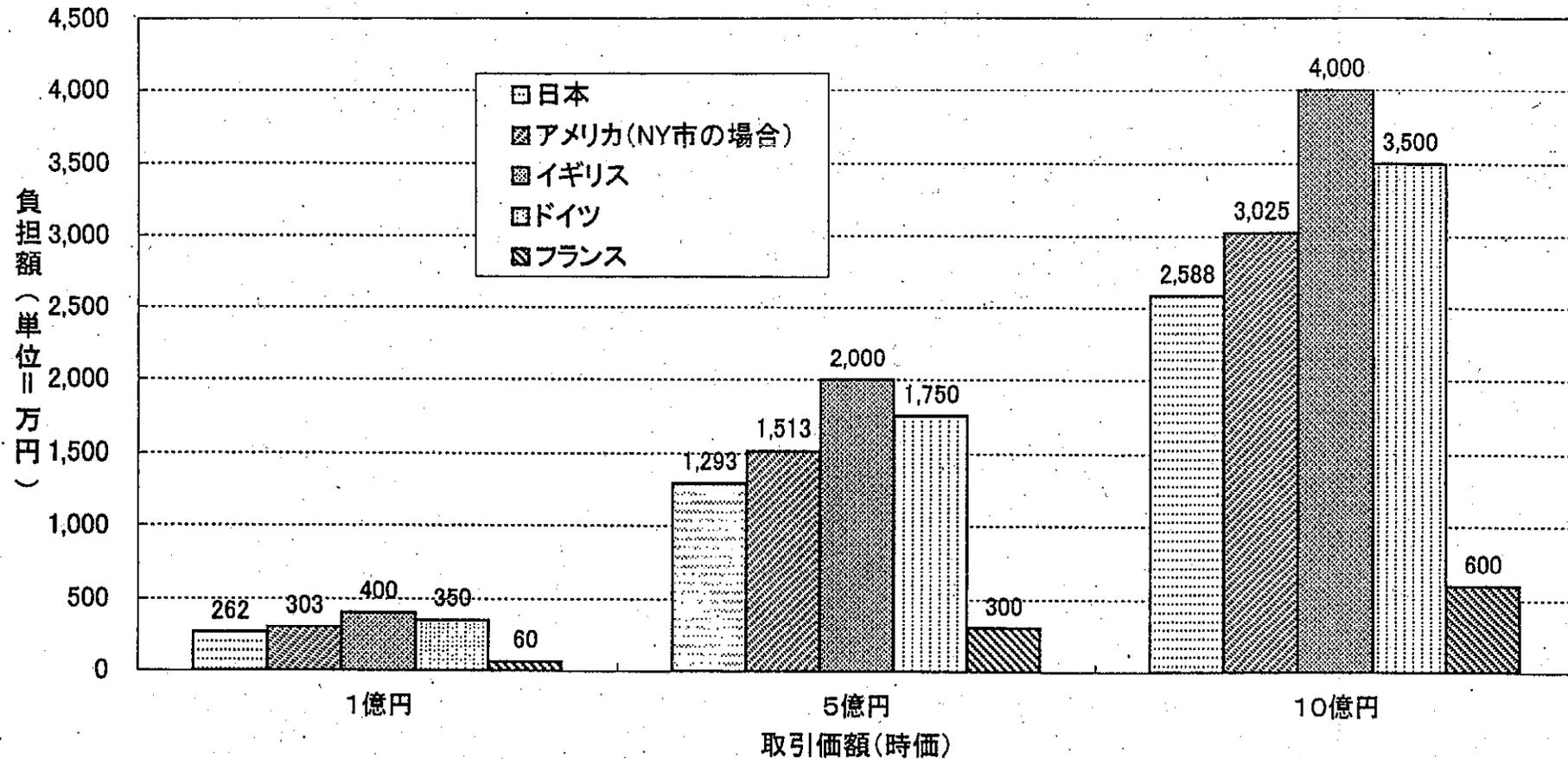
主要諸外国における不動産売買に係る流通税等（概要）

未定稿

(2002年1月現在)

アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
<p>○不動産移転税（州税・市税）</p> <p>・不動産（土地・建物）の譲渡につき、譲渡価額に応じて課税</p> <p>[納税義務者] 譲渡者（ただし、州の付加税は取得者）</p> <p>[税率等]</p> <p>&lt;ニューヨーク州の場合&gt;</p> <p>（本税） 500ドル以下 → 非課税 500ドル超 → 譲渡価額×0.4%</p> <p>（付加税） 100万ドル以上の居住用不動産の場合 → 譲渡価額×1%</p> <p>&lt;ニューヨーク市の場合&gt;</p> <p>（住宅建物・用地） 2.5万ドル以下 → 非課税 50万ドル以下 → 譲渡価額×1% 50万ドル超 → 譲渡価額×1.425%</p> <p>（その他） 50万ドル以下 → 譲渡価額×1.425% 50万ドル超 → 譲渡価額×2.625%</p>	<p>○印紙税（国税）</p> <p>・不動産（土地・建物）の譲渡契約書につき、譲渡価額に応じて課税</p> <p>[納税義務者] 取得者</p> <p>[税率等]</p> <p>6万ポンド以下 → 非課税 25万ポンド以下 → 譲渡価額×1% 50万ポンド以下 → 譲渡価額×3% 50万ポンド超 → 譲渡価額×4%</p> <p>※97～00年に毎年税率引上げ (投機目的での住宅取得を抑制するため)</p> <div data-bbox="725 1061 1518 1449" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>&lt;日本の場合（土地）&gt;</p> <p>登録免許税 公示価格×1.17%</p> <p>不動産取得税 公示価格×1.05%（住宅用地） 公示価格×1.40%（その他の土地）</p> <p>印紙税 1.5万円（1,000万円超の場合） ～54万円（50億円超の場合）</p> </div>	<p>○不動産移転税（州税）</p> <p>・不動産（土地・建物）の譲渡につき、譲渡価額に応じて課税</p> <p>[納税義務者] 契約当事者（実務上取得者の場合が多い）</p> <p>[税率等]</p> <p>2,500ユーロ以下 → 非課税 2,500ユーロ超 → 譲渡価額×3.5%</p> <p>※97年に税率引上げ (富裕税の執行停止に伴う財源調整)</p>	<p>○登録税（県・市税）</p> <p>・不動産（土地・建物）の譲渡につき、譲渡価額に応じて課税</p> <p>[納税義務者] 取得者</p> <p>[税率等]</p> <p>&lt;付加価値税が課税される場合（例：新築建物とその用地、業者販売の中古建物とその土地、建築用地（個人の住宅建設用地取得は除く）&gt; 譲渡価額×0.6% ※付加価値税は19.6%（標準税率）</p> <p>&lt;付加価値税が課税されない場合（例：個人間の中古建物とその用地取引、個人の住宅建設用地）&gt; ※個人の住宅建設用地は98年から付加価値税非課税 (中古住宅とその用地) 譲渡価額×5.4～6.2% (農地等) 譲渡価額×0.6% (個人の住宅建設用地) 譲渡価額×4.89%</p> <p>※99年（一部98年）に税率引下げ (個人の住宅建設用地取得に係る税負担を軽減するため、高率の付加価値税(19.6%)に代えて登録税を課税することとし、これに伴い登録税の税率を全般に調整)</p>

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)



(注1)日本は登録免許税、不動産取得税、印紙税の合計であり、他国は不動産売買に係る流通税等(国税・地方税合計)である。

(注2)フランスは、別途、19.6%の付加価値税が課税される。

(注3)1ドル=122円、1ポンド=174円、1ユーロ=108円で換算。

## 都市再生に資する登録免許税の特例の創設

都市再生に資するため、平成14年4月1日から平成16年3月31日までの間に、一定の中高層の耐火建築物及びその敷地を一体として取得した場合において、当該一定の中高層の耐火建築物及びその敷地について行う所有権等の移転登記については、国土交通大臣が証明したものに限り、登録免許税の税率を次のように軽減する措置を創設する。

	<table border="1"><thead><tr><th>本 則</th></tr></thead><tbody><tr><td>1,000分の50</td></tr></tbody></table>	本 則	1,000分の50	⇒	<table border="1"><thead><tr><th>特 例</th></tr></thead><tbody><tr><td>1,000分の25</td></tr></tbody></table>	特 例	1,000分の25
本 則							
1,000分の50							
特 例							
1,000分の25							
所有権の移転登記							
	<table border="1"><tbody><tr><td>1,000分の25</td></tr></tbody></table>	1,000分の25	⇒	<table border="1"><tbody><tr><td>1,000分の12.5</td></tr></tbody></table>	1,000分の12.5		
1,000分の25							
1,000分の12.5							
地上権等の移転登記							

(注) 「一定の中高層の耐火建築物」とは、次の要件を満たす建築物をいう。

- ① 事務所、店舗用等のオフィス・ビルであること。
- ② 地上階数が5以上であること。
- ③ 床面積が2,000㎡以上であること。
- ④ 構造が鉄骨鉄筋コンクリート造等であること。
- ⑤ 昭和56年耐震基準等に適合していること。
- ⑥ 指定容積率に対する充足率が60%以上であること。

## 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

##### ? その他

##### 土地税制のあり方

土地税制のあり方については、現在、土地の保有・流通に係る税目などについて様々な意見がある。この点については、譲渡益課税を含め、幅広い観点を踏まえ、適正化も視野に入れて考えていく必要がある。とりわけ、土地基本法の基本理念、地価の推移、課税ベースが各種の特例措置等により大きく侵食されていることなどに留意すべきである。また、公的サービスの費用を広く公平に分かち合うために、限られた基幹税目のみならず各種の税目を組み合わせるといふ観点も重要である。

##### 登録免許税

土地の流通を阻害するといった観点から、登録免許税の負担の大幅な軽減や手数料化すべきとの意見が出された。しかしながら、地価が大幅に下落しているにもかかわらず、土地の需要が低迷している現状において、登録免許税の現行 1% 程度の負担を軽減しても、土地に対する需要を十分に喚起するとは考えられない。

また、登録免許税は、基本的に登記などによって生じる利益に着目するとともに、高額な土地取引等の登記・登録などの背後にある経済取引に担税力を見出して、それに応じて課税するものであり、手数料とは性質が異なると考える。

現下の厳しい財政状況の下、貴重な財源である登録免許税は引き続き不可欠な存在である。