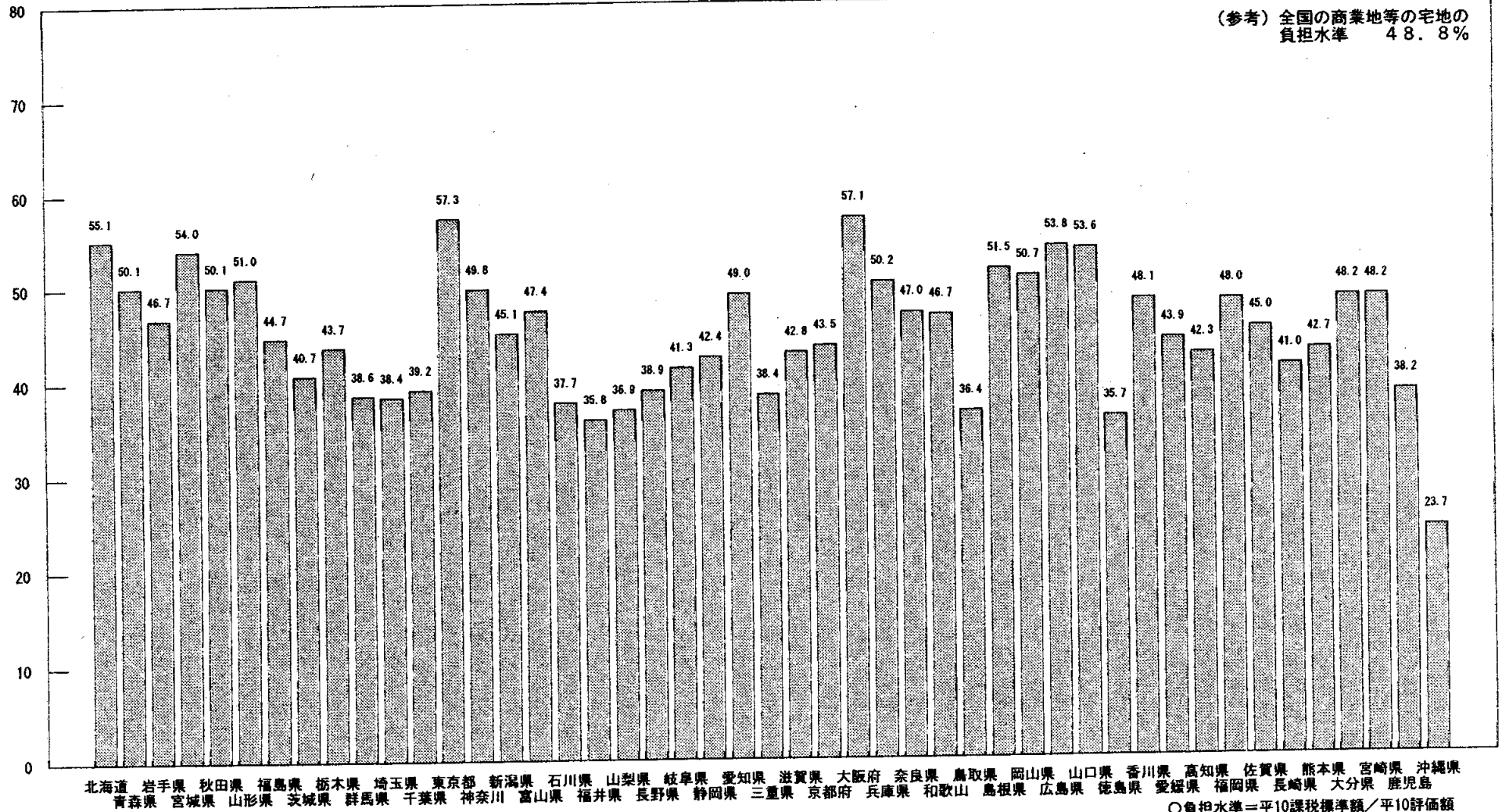


負担水準：%

商業地等の宅地に係る都道府県別負担水準の状況（平成10年度）

（参考）全国の商業地等の宅地の
負担水準 48.8%



○負担水準＝平10課税標準額／平10評価額
○商業地等の宅地とは、住宅用地以外の宅地である。

平成9年度以降税額が下がった事例（大都市）

<東京都特別区>

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
東京都中央区銀座4丁目の事例【商業地等・約100㎡】

	評価額	課税標準額	税額
平成5年度	345百万円	345百万円	4,836千円
平成6年度	1,602百万円	397百万円	5,558千円
平成7年度	1,602百万円	427百万円	5,978千円
平成8年度	1,602百万円	448百万円	6,272千円
平成9年度	480百万円	384百万円	5,376千円
平成10年度	456百万円	365百万円	5,110千円
平成11年度	442百万円	354百万円	4,956千円

平成8年度に対して2.1%の減

東京都特別区の場合、平成10年度では、商業地等の納税義務者の約72%が引下げ又は据置となっている（引下げ15%、据置57%）。

<大阪市>

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
大阪府大阪市中央区日本橋2丁目の事例【商業地等・約150㎡】

	評価額	課税標準額	税額
平成5年度	61百万円	61百万円	854千円
平成6年度	191百万円	66百万円	924千円
平成7年度	191百万円	69百万円	963千円
平成8年度	191百万円	71百万円	988千円
平成9年度	68百万円	54百万円	758千円
平成10年度	58百万円	46百万円	645千円
平成11年度	56百万円	45百万円	627千円

平成8年度に対して3.7%の減

大阪府大阪市の場合、平成10年度では、商業地等の納税義務者の約78%が引下げ又は据置となっている（引下げ13%、据置65%）。

平成9年度以降税額が下がった実例（地方都市・その1）

<群馬県前橋市> 人口30万人規模

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
群馬県前橋市千代田町4丁目の事例【商業地等・約100㎡】

	評価額	課税標準額	税額
平成5年度	65百万円	65百万円	914千円
平成6年度	138百万円	69百万円	959千円
平成7年度	138百万円	72百万円	1,007千円
平成8年度	138百万円	74百万円	1,033千円
平成9年度	89百万円	71百万円	994千円
平成10年度	73百万円	58百万円	816千円
平成11年度	59百万円	48百万円	665千円

平成8年度に対して36%の減

<山梨県甲府市> 人口20万人規模

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
山梨県甲府市中央1丁目の事例【商業地等・約130㎡】

	評価額	課税標準額	税額
平成5年度	77百万円	77百万円	1,080千円
平成6年度	218百万円	83百万円	1,161千円
平成7年度	218百万円	87百万円	1,219千円
平成8年度	218百万円	89百万円	1,249千円
平成9年度	102百万円	81百万円	1,140千円
平成10年度	81百万円	65百万円	912千円
平成11年度	62百万円	50百万円	693千円

平成8年度に対して45%の減

平成9年度以降税額が下がった実例（地方都市・その2）

＜奈良県大和郡山市＞ 人口10万人規模

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
奈良県大和郡山市柳1丁目の事例【商業地等・約200㎡】

	評 価 額	課税標準額	税 額
平成5年度	24百万円	24百万円	332千円
平成6年度	51百万円	25百万円	348千円
平成7年度	51百万円	26百万円	366千円
平成8年度	51百万円	27百万円	375千円
平成9年度	33百万円	26百万円	365千円
平成10年度	31百万円	25百万円	343千円
平成11年度	29百万円	23百万円	327千円

平成8年度に対して13%の減

＜秋田県能代市＞ 人口5万人規模

○平成9年度・引下げ→平成10年度・引下げ→平成11年度・引下げ
秋田県能代市畠町の事例【商業地等・約140㎡】

	評 価 額	課税標準額	税 額
平成5年度	14百万円	14百万円	189千円
平成6年度	17百万円	14百万円	199千円
平成7年度	17百万円	15百万円	209千円
平成8年度	17百万円	15百万円	214千円
平成9年度	15百万円	12百万円	166千円
平成10年度	14百万円	11百万円	151千円
平成11年度	13百万円	10百万円	144千円

平成8年度に対して33%の減

主要都市における固定資産税収の伸び率の推移(土地)

(単位: %)

変動率			H6→H7	H7→H8	H8→H9	H9→H10 (決算見込み)	H10→H11 (見込み)
都市名							
札幌市	幌市	市	6.31	3.80	0.46	▲ 2.73	▲ 5.85
仙台市	台市	市	7.50	2.91	2.26	▲ 0.55	▲ 1.98
千葉市	葉市	市	7.11	4.43	3.53	0.68	▲ 0.28
特別区	別区	区	7.39	5.61	▲ 1.55	▲ 1.74	▲ 0.36
川崎市	崎市	市	6.56	3.27	1.86	1.10	1.06
横浜市	浜市	市	5.35	2.78	0.07	0.00	▲ 0.20
名古屋	古屋	市	7.02	4.26	1.43	0.11	▲ 0.43
京都市	都市	市	8.05	4.89	2.84	3.55	1.26
大阪市	阪市	市	10.18	3.48	▲ 2.35	▲ 4.11	▲ 0.76
神戸市	戸市	市	▲ 0.94	6.43	4.80	1.19	1.45
広島市	島市	市	6.34	3.67	2.88	0.75	▲ 0.22
北九州市	九州市	市	5.13	3.05	0.00	1.18	1.08
福岡市	岡市	市	7.20	4.39	3.96	1.43	▲ 0.06

						(地財計画)	(地財計画)
全国計			6.94	4.41	1.71	2.02	1.29

宅地面積の増(%)			1.32	1.23	1.44	1.13	0.95
-----------	--	--	------	------	------	------	------

※ 宅地面積の増加を勘案すると、土地に係る税収は全国計でも平成9年度以降ほぼ横ばい。

【平成12年度評価替えに向けての答申等】

新総合土地政策推進要綱（抜粋） —地価抑制から土地の有効利用への転換—

（平成9年2月10日閣議決定）

第4 土地の有効利用促進のための土地税制等

1. 土地税制

(2) 保有課税

平成12年度以降の固定資産税の税負担については、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等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。

平成11年度の税制改正に関する答申（抜粋）

（平成10年12月16日 税制調査会）

二 平成11年度税制改正の諸課題

3 住宅・土地税制

- (4) なお、固定資産税については、平成9年度より、負担水準の均衡化を図るための措置が講じられています。平成12年度以降の税負担については、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等を踏まえた上、更に負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとされており、今後、平成12年度の評価替えに向けて、具体的な措置の検討を進める必要があります。

固定資産評価審査委員会に 対する審査申出件数

平成6年度評価替え	22,229件
平成9年度評価替え	13,255件

訴訟提起件数

平成6年度評価替え	189件
平成9年度評価替え	52件

○ 固定資産評価審査委員会に対する審査申出制度については、平成12年度から抜本的に改正

- ① 審査申出機会の充実 → 納税通知書を受け取ってから30日後まで審査申出が可能（従来の30日間から概ね90日間と大幅に延長）
- ② 審査委員会の審理の → 審査事項・審理手続を合理化、委員
合理化・迅速化 定数の上限を撤廃等

公的土地評価の比較

区 分	地 価 公 示 価 格 (国 土 庁)	都 道 府 県 地 価 調 査 (都 道 府 県)	相 続 税 評 価 (国 税 庁)	固 定 資 産 税 評 価 (市 町 村)
根拠規定	地価公示法2条1項 「土地鑑定委員会は、……一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する。」	国土利用計画法施行令第9条 「都道府県知事は、……一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。」	相続税法22条 「相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時にける時価による。」 地価税法23条 「土地等の価額は、……課税時期における時価による。」	地方税法341条5号 「価格 適正な時価をいう。」 固定資産評価基準1章12節一 「基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法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評価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。」
評価機関	国土庁土地鑑定委員会	都 道 府 県 知 事	国 税 局 長	市 町 村 長
目 的 等	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共用地の取得価格の算定基準 4 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準 5 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の基準		相続税、贈与税及び地価税課税のため	固定資産税課税のため
価格調査 時点	1月1日（毎年）	7月1日（毎年）	1月1日（毎年）	基準年度の前年の1月1日 （3年に1度評価替え）
宅地の 評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め国土庁に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定し公示	都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士補(1人)から鑑定評価を求め、これを審査、調整し、正常価格を公表	公示価格、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として路線価等を評定。 地価公示価格水準の8割を目途 (平成4年から7割→8割に変更)	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定。 地価公示価格水準の7割を目途 (平成6年度評価替えから導入)
標準宅地 等の数	平成11年 30,800地点	平成11年度 27,089地点	平成11年 約39万地点	平成12年度評価替え 約44万地点