

## 7 土地税制

### 9-101 土地政策と土地税制の推移（平成10年11月27日税制調査会）

#### 土地政策と土地税制の推移

	主な土地政策の動き	土地税制
昭和60年		
昭和61年	12月 地価対策閣僚会議の設置	
昭和62年	10月 緊急土地対策要綱	9月 62年度改正（超短期追加課税制度の創設等）
昭和63年	6月 総合土地対策要綱	3月 63年度改正（居住用買換え特例の原則廃止等）
平成元年	12月 土地基本法	
平成2年	4月 総量規制実施	10月 政府税調「土地答申」
平成3年	1月 総合土地政策推進要綱	3月・4月 3年度改正（土地税制改革）
平成4年		
平成5年		3月 5年度改正（居住用買換え特例の復活等）
平成6年		3月 6年度改正（優良譲渡の対象拡大等）
平成7年		3月 7年度改正（長期譲渡の税率見直し等）
平成8年		3月 8年度改正（土地税制の総合的見直し）
平成9年	2月 新総合土地政策推進要綱等	3月 9年度改正（登録免許税の軽減措置の延長等）
平成10年		3月 10年度改正（土地税制の総合的見直し）

（出所）税制調査会関係資料集。

**9-102 土地基本法〔平成元年法律第84号〕**  
**(抄)**  
 (平成12年4月21日税制調査会基本問題小委員会)

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関係す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、適性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。

(出所) 税制調査会関係資料集。

**9-103 日米構造問題協議中間報告(抜すい)**  
 (平成2年4月6日税制調査会)

日米構造問題協議中間報告(抜すい)

2. (1) 土地税制については、公平、中立、簡素という税制の原則を基礎に、土地基本法に示された基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、総合的な見直しを行うこととし、今春税制調査会に小委員会を設け検討を開始し、90年度中に成案を得て所要の法律案の提出を図る。
- (2) 大都市地域の市街化区域内農地に関する税制については、総合土地対策要綱に沿って、関係制度の整備、充実等と併せ相続税の納税猶予制度及び固定資産税の徴収猶予制度に着目して見直

しを行い、92年度からの円滑な実施を図る。

- (3) 上記1.(2)の低未利用地に関する新たな制度の創設と併せ、低未利用地に係る特別土地保有税について見直しを行い、その強化の可能性を検討する。

(以下省略)

(出所) 税制調査会関係資料集。

## 9-104 土地税制の見直しに当たって

### —これまでの審議の論点整理—

(平成2年6月22日税制調査会土地税制小委員会)

#### 土地税制の見直しに当たって

##### —これまでの審議の論点整理—

税制調査会土地税制小委員会

税制調査会土地税制小委員会は、本年4月13日の第1回会合以来今回まで既に13回にわたり審議を重ねてきた。その間、5月29日の第9回会合では、土地問題やその対策のあり方、土地政策の総合的推進の必要性、土地税制の検討の視点といった基本的な論点を整理し、小委員長とりまとめの形で「土地税制見直しの基本課題」を発表している。

この中で、我々は、土地税制は、資産に対する適正な課税という視点、及び土地政策の一環としての土地税制という視点、の両面から考えていく必要があることを明らかにした。

その後、当小委員会では、「土地税制見直しの基本課題」で示したような認識を踏まえつつ、土地税制そのものについての審議を続けてきた。

以下、当小委員会として土地税制を見直していく際の視点を改めて提示したうえで、土地に関連する税制の現状をみながら、それらについての主な論点を整理しておくこととする。なお、以下の論点はあくまでも現在までの審議の過程におけるものであり、今後の審議に応じて新たな論点が追加される可能性も

ある。

当小委員会としては、今秋に予定している報告に向けて、引き続き具体的な検討を行っていくこととしたい。

#### 1. 土地税制見直しの視点

- ① 第一に、課税の公平の観点からは、最近の地価高騰により資産格差の拡大が問題となる中で、勤労所得などに対する税負担とのバランスにおいて、土地という資産に対し適正な課税を行っていくことが極めて重要である。

土地は、公共投資や経済活動の集積などの外部的要因によりその価値が上昇する性格を有することから、開発利益の吸収という観点からも適正な課税を考えていくべきである。

税制本来の公平性や中立性の立場から、土地という資産に対しその譲渡、保有、取得の各段階で相応の税負担を求めていくこと、あるいは土地を利用した節税策など税制が土地需給を歪めている点に対処していくことが、結果として土地の有利性を減殺し、土地の有効利用など土地政策にも質することになると考えられる。

- ② 第二に、土地問題の解決が国民的課題となっている状況の下で、土地税制は土地政策の中の極めて重要な手段の一つとして適切な役割を果たすべきである。

土地問題には、様々な側面があり、その原因も構造的なものあるいは短期的なものなど複合的要素から成り立っている以上、いうまでもなく土地税制のみで土地問題を解決することは困難である。しかし、大都市圏を中心に土地の利用価値と交換価値があまりにもかけ離れている状況にあって、土地税制は、土地の資産としての有利性を減殺し、投機的な土地取引を抑制しながら土地の有効利用の促進を図る点で、重要な役割を果たし得ると考えられる。

税制により土地の有効利用促進を図る

場合、現在有効に利用されていない土地を有効な利用のために供給させたり、同一所有者の下で高度利用させたりするとともに、いわゆる実需か仮需かを問わず土地の有効な利用よりも資産価値に着目した値上り目的や資産保全目的の土地需要を抑制することが重要である。土地の投機的取引を抑制するという見地からは、短期的な土地転がしを抑制するような税制も必要となろう。

## 2. 譲渡課税

### (1) 現行制度

- ① 土地の譲渡益に対して、国税としての所得税又は法人税、道府県税及び市町村税としての住民税が課されている。
- ② 土地の譲渡益に対する課税は、譲渡する土地の保有期間により税負担が異なるが、長期保有分については、個人が5年超の長期保有土地を譲渡した場合には、譲渡益4,000万円以下の部分に対し所得税20%、住民税6%、4,000万円超の部分に対し所得税25%、住民税7.5%の税率により課税が行われる（ただし、譲渡益が事業所得や雑所得に該当する場合には他の所得と合算して通常の総合課税）。法人が5年超の長期保有土地を譲渡した場合には、譲渡益は他の所得と合算して通常の税率により課税される。
- ③ これに対し、5年以下の短期保有、2年以下の超短期保有の土地を譲渡した場合には、投機的な土地取引を抑制する見地から個人の場合も法人の場合も長期保有土地の譲渡の場合に比べて相当程度重課される（ただし、個人の超短期重課は事業所得や雑所得に該当する場合のみ）。
- ④ 以上のような一般的な課税方式に対し、個人による居住用土地・建物の譲渡、あるいは取用や優良な住宅地の供給など特定の政策目的に応じた土地の

譲渡については、各種の特別控除、軽減税率の特例により税負担の軽減が図られている。なお、個人による土地の譲渡についてみると、特別控除などにより譲渡所得の約半分が課税の対象外となっている。

- ⑤ また、企業の地方分散、都市再開発などを促進する見地から、一定の土地・建物を他の一定の土地・建物などに買い換えた場合に、従前の資産の原価を引き継ぐ形で譲渡課税の繰延べを認めるいわゆる事業用資産の買換え特例が設けられている。本特例の結果、法人所有土地や個人の事業土地の含み益について引き続き課税の延期が行われることになる。
- ### (2) 主な論点
- ① 土地の譲渡課税の一般的な税負担水準については、宅地供給の促進を図る見地から軽減すべきであるとの意見があった。  
これに対し、勤労所得に対する税負担と比較して、外部的要因により生じた土地の値上がり益を軽減することは課税の公平からみて問題が多いとの意見、実態的には土地の供給は多額の資金が必要となった場合のみ行われる傾向が強くなり、譲渡課税を一般的に軽減することにはあまり意味がないのではないかとの意見、あるいは譲渡課税を軽減すると土地の資産としての有利性が増して土地への需要が増え、土地政策上もかえって逆効果ではないかとの意見があり、このようなことから土地の譲渡益に対しては相応の税負担を求めべきであるとの意見があった。
  - ② 一般的な土地の譲渡に対しては相応の税負担を求めていくとしても、優良な住宅地の供給に充てられるなど譲渡された土地が特定の政策目的に沿って有効に利用される場合については、譲

渡時の税負担軽減を図る特例を更に拡充する必要があるとの意見があった。

これに対し、これまでも特に譲渡課税において多種多様な特例を認めてきたことが土地の資産としての有利性を高めてきた面があるので、特例の拡充には慎重に対応すべきであるとの意見、また、既存の特例については政策効果や税以外の諸施策との整合性を再点検しながら、真に必要なものを見極めていくべきであるとの意見があった。

- ③ 短期・超短期重課制度については、土地転がしという典型的な投機的取引を抑制する観点から、存続させるべきであるとの意見があった。なお、長期的視点に立った場合、超短期、短期、長期の区分により土地を長く保有するほど譲渡益への税負担が軽くなるという現行の譲渡課税の仕組みに問題はないか、との意見もあった。
- ④ 事業用資産の買換え特例については、多極分散の観点からその意義が認められるとの意見がある一方、今回東京都心部における地価上昇が周辺地域及び地方に波及する際の原因の一つとなったのではないかと意見、長期保有土地から償却資産への買換えの特例が大都市圏におけるマンションなどへの過大な需要をもたらしているのではないかと意見があった。総合的な国土利用政策、土地政策の観点からみてその効果に疑問があるものや、かえって弊害を招いているものがあれば、見直しを行うべきであるとの意見があった。

### 3. 保有課税

#### (1) 現行制度

- ① 土地の保有に対しては、現在、固定資産税、都市計画税、及び保有に係る特別土地保有税が課されている。これらは、いずれも市町村税である。
- ② 固定資産税は、保有課税の中心であ

り、「適正な時価」（固定資産税評価額）に対し、税率1.4%（標準税率の場合）で毎年課税される。一般住宅用地についての課税標準の2分の1への軽減、小規模住宅用地（一般住宅用地のうち200㎡までの部分）についての課税標準の4分の1への軽減などの特例がある。

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地は原則としては宅地としての課税が行われることになっている。しかし、長期営農継続農地制度の特例があり、面積が990㎡以上で10年以上の営農の継続が適当と認められる農地については、農地課税相当額を上回る税額が徴収猶予されたうえ、5年ごとに営農継続の事実が確認されれば猶予税額を免除することとされている。

- ③ 都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業の費用に充てるため市街化区域などの一定の地域で、固定資産税評価額に対し制限税率0.3%の範囲内で課されている。
  - ④ 特別土地保有税は、投機的な土地取引の抑制と土地の有効利用の促進を目的として創設された政策税制である。このうち保有に係る特別土地保有税は、昭和44年以降に取得された一定面積以上の土地に対して取得価額を課税標準として1.4%の税率で課されている（固定資産税相当額は税額控除）。ただし、恒久的な建物等の用に供される土地については納税義務が免除されている。
- (2) 主な論点
- ① 土地という資産に対し適正な課税を求めていく立場からは、現行の土地の保有に係る税負担水準は低すぎるのではないかと意見、したがって、より適切な税負担を求めるべきであるとの意見があった。

また、土地政策上も、土地保有コストを高めることにより土地の資産としての有利性を減殺し、値上り期待や資産保全目的の需要を抑制しながら土地の有効利用を促進する必要があるとの意見があった。

- ② 上記のような土地の保有に対し一層の負担を求めるべきであるとの意見に対し、国民生活や企業活動に過重な税負担を求めることになるのではないかと懸念が示された。

これに対し、開発利益の吸収や土地が受益する公的サービスの費用分担という観点、あるいは土地という限られた公共的な資源を占有することへの対価という観点から、土地の保有には当然に相応の負担が伴うべきであるとの意見があった。

- ③ 土地の保有課税の検討に当たっては、課税の根拠や目的あるいは税の性格といった基本的な点を十分に整理する必要があるとの意見があった。
- ④ 土地の保有に対する税負担を考える際には、賃貸料や製品価格への転嫁などの経済効果をどうみるのか、今後更に検討する必要があるとの意見があった。
- ⑤ 居住用財産などに対しては現行制度におけると同様一定の配慮を行う必要があるとの意見があった。ただ、これらの配慮が資産への適正な課税や有効利用の促進といった目標を妨げることにならないよう留意すべきであるとの意見があった。
- ⑥ 保有課税を考えていく場合、一般的に土地全体を対象としていくとの考え方のほかに、次のようないくつかの考え方が示された。法人が個人に比べ強い経済力を背景に土地の取得を進め、それが地価高騰を招いている面があるので、こうした点に対処する税制が必

要であるとの考え方、低未利用地のみを対象として一層の税負担を求めるという考え方、大規模所有土地だけを対象とするという考え方、地価高騰の著しい一定の地域だけを対象とするという考え方、保有そのものではなく土地の含み益に課税するという考え方、あるいは譲渡課税の強化を図るとともにこれによる供給抑制効果を打ち消す見地から含み益の譲渡課税が繰り延べられることにつき利子相当の負担を求めるという考え方、などである。

これらの考え方についてはいろいろな問題も考えられるが、土地税制に係る二つの視点を踏まえつつ、それぞれ意義や問題点を更に検討していく必要があるとの意見があった。

- ⑦ 固定資産税は、その性格が、本来資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、土地の使用収益し得る価値に応じた負担を求めるものである。したがって、土地の取引価額を課税標準とすることは適当でなく、土地政策の一環として固定資産税を考えることには自ら限界があり、本税の性格に即して評価水準の均衡化・適正化を図る必要があるとの意見があった。この関連で、固定資産税評価については、評価の適正の確保に資するため、基準地等の路線価の公開を行うべきであるとの意見があった。

また、保有課税の強化については、固定資産税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図るべきであるとの意見があった。

- ⑧ 大都市地域の市街化区域内農地については、昭和63年6月の「総合土地対策要綱」及び平成元年12月の「今後の土地対策の重点実施方針」において既に政府の方針が示されている。その方針に沿って、営農の現況も踏まえつつ

緑地や空間の維持などの見地から都市計画し引き続き農地として「保全すべきもの」と「保全することとされないもの」とを明確に区分したうえで、後者については、資産に対する適正な課税の観点から固定資産税の課税の適正化を行う必要があるとの意見があった。

この場合、生産緑地地区制度などにより都市計画し保全すべきものとして区分された農地については、「総合土地対策要綱」に示されたように、転用制限の強化、転用する場合に地方公共団体が優先的に先買できる制度の整備など、所有者の都合に基づく転用を制限することにより保全の実を上げる方策が不可欠であるとの意見があった。

なお、保全することとされない農地に対して課税の適正化を行うことにより土地の供給を図っても、企業などによる買占めの対象となってしまうだけではないかとの意見があった。この関連で、農地から転用された土地がサラリーマンの住宅など望ましい利用に供せられることになるよう計画的な宅地化を図る関連諸施策が必要であるとの意見があった。

- ⑨ 特別土地保有税については、実効ある遊休地の利用促進制度の創設など土地利用計画上の制度の整備を前提に遊休地に対する課税を強化すべきであるとの意見、また、土地政策を推進する幅広い角度からその活用・拡充を検討していくべきであるとの意見があった。

#### 4. 取得課税

##### (1) 現行制度

- ① 土地の取得に対しては、道府県税としての不動産取得税、市町村税としての取得に係る特別土地保有税、土地を登記する際の国税としての登録免許税、土地を含めた相続財産に課せられる国税としての相続税により税負担が求め

られている。

- ② 不動産取得税は、固定資産税評価額に対し税率4%で課税される。住宅用土地の場合には、税額の4分の1に相当する額の減額が行われる。
- ③ 取得に係る特別土地保有税は、一定面積以上の土地の取得に対して、取得価額を課税標準として税率3%で課税される(不動産取得税相当額は税額控除)。ただし、恒久的な建物等の用に供される土地については、納税義務が免除されている。
- ④ 登録免許税は、土地の登記の際に、固定資産税評価額に対し、例えば売買による取得の場合5%の税率により課税される。
- ⑤ 相続税は、個人が相続により土地を取得する際に、他の相続財産とともに課されるものであるが、土地は相続財産の約7割を占めている。課税標準は相続時の「時価」(相続税評価額)、税率は10%~70%である。小規模宅地(200㎡までの部分)に対しては、居住用宅地の場合通常の場合の相続税評価額から50%、事業用宅地の場合60%を減額する特例が設けられている。

農地については相続税の納税猶予制度があり、相続人が農業を継続する場合に限りその農地の価格のうち農業投資価格(恒久的に農業の用に供されるべき農地として取引される場合に通常成立すると認められる価格)を超える部分に対する相続税の納税を猶予し、20年間農業を継続した場合などには猶予税額を免除することとされている。

##### (2) 主な論点

- ① 土地の取得に対する不動産取得税や特別土地保有税、登録免許税については、土地の保有や譲渡に対する課税とのバランスに配慮しながら、能力に応じた負担や投機的な土地需要の抑制など

の趣旨を踏まえつつ、その課税のあり方を検討すべきであるとの意見があった。

- ② 地価高騰に伴い相続税の負担が過重になっており、軽減する必要があるとの意見があった。一方、相続税は、資産再分配の重要な機能を有しており、資産格差の拡大への適切な対処が求められる中で資産格差是正のため中心的役割を担うべきであり、厳正な対応が必要であるとの意見があった。
- ③ 市街化区域内の農地に係る相続税の納税猶予制度については、「総合土地対策要綱」及び「今後の土地対策の重点実施方針」において既に示されている政府の方針に沿って、先述の「保全すべき農地」として都市計画上の明確な位置づけがなされないものについては資産課税の適正化の観点から見直しを行う必要があるとの意見があった。
- ④ 相続税評価については、土地の評価が低いことが他の資産に比べ土地の有利性を高めており、節税を目的とする不要不急の土地需要を招来しているという問題があるとの意見、したがって、資産課税の適正化の観点から、相続税の性格に配慮しつつ取引価額に対し適切に近づけるよう可及的速やかに均衡化・適正化を図るべきであるとの意見があった。
- ⑤ 不動産を利用した株式評価に係る相続税の節税策については、その対応策を早急に検討すべきであるとの意見があった。また、土地以外の資産を利用

した相続税の節税策についても、その対応策を早急に検討すべきであるとの意見があった。

## 5. その他

- ① 土地税制の見直しは資産に対する適正な課税や土地政策の一環という視点から進めていくものであり、見直しに伴い税負担の変化を生じる場合には、税法系全体との関係をどのように考えるのか、更にはより広く財政全体との関係をどう考えるのか、といった点についても検討が必要であるとの意見があった。
- ② 既存の土地税制は、土地に関する複雑な制度や種々の保有・利用形態を反映してかなり複雑な仕組みとなっているが、個々の税制上の措置と税以外の施策・制度との整合性や政策効果を再点検しながら、極力簡素・合理化の方向で見直すべきであるとの意見があった。
- ③ 上述の土地の譲渡、保有、取得の各段階における課税のほかにも、所得税制や法人税制本体において土地に関する諸経費が損金算入されることなど、土地需給に影響を与えているという意味で土地に関連する税制としてあわせ検討されるべき問題があるのではないかとの意見があった。このような所得税・法人税制上の取扱いなどに関連し、目に余る節税策への対処その他の見地から見直すべき点があれば、是正策を検討すべきであるとの意見があった。

(出所) 税制調査会関係資料集。



## 9-105 土地保有課税の考え方（平成2年9月18日税制調査会土地税制小委員会）

## 土地保有課税の考え方

## 1. 新たな税制上の対応（国税）

	一般的な土地保有課税	低未利用地課税	含み益課税
1. 考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>国民のための有限で公共的性格を有する土地の保有に対する負担の公平を確保し、土地の資産としての有利性を減殺する観点から、土地の時価（資産価値）に応じた保有税負担を求める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の有効利用を政策的に促進する観点から、低未利用の土地に対して特別の税負担を求める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地という資産に対する課税の適正化を図り、土地の有利性を減殺する観点から、土地の含み益に対して一定の税負担を求める。</li> </ul>
2. 基本的仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用状況等問わず、広く全国の土地一般</li> <li>国、地方公共団体等により一定の公共用等に供される土地、居住用の土地及び資産価値の小さな土地に対しては一定の配慮を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物等の有無、建物等の構造・利用状況その他その土地の利用状況が都市計画等一定の基準に照らして利用度が低いと認められる土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み益のある土地</li> <li>含み益全体に着目して課税する考え方と、含み益が売却により実現するまでの間の利息相当の負担を求める観点から課税する考え方とがある。</li> </ul>
・対象となる土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の時価（資産価値）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の時価（資産価値）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の含み益（時価と帳簿価額の差額）</li> </ul>
・土地の評価			
3. 主な論点	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人又は法人という土地の保有主体の違いを考慮すべきかどうか。</li> <li>広く土地一般を対象とすることとの関係で、地価水準の地域的な違いを考慮すべきかどうか。</li> <li>資産価値の小さな土地に対して一定の配慮を払う場合、土地の面積、価額等のような基準を考慮すべきか。</li> <li>現行の固定資産税との関係をどう考えるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用かどうかの判定の客観的な基準について、土地利用のどのような側面に着目するのか、どの程度までの利用を低未利用と認めるのか、誰が低未利用と判定するのか。</li> <li>有効利用促進という政策的目的の実効を挙げるためには相当の負担水準とならざるを得ないが、どう考えるか。</li> <li>現行の特別土地保有税（保有分）との関係をどう考えるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地に対する課税の適正化との関連において、最近買い集められた土地等含み益のない土地に対しては負担が及ばないことについてどう考えるか。</li> <li>土地売却前の未実現の値上り益に対し、実現した譲渡益と同様に課税することについてどう考えるか。</li> <li>その土地が現実売却された段階での譲渡益課税との関係をどう考えるか。</li> </ul>

## 2. 現行保有課税の見直し（地方税）

	固定資産税	特別土地保有税
1. 考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地保有と市町村の行政サービスとの間での受益関係に着目し、土地の使用収益し得る価値に応じた負担を求める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投機的な土地取引の抑制と土地の有効利用の促進を目的として、新規に取得された一定の面積以上の土地に対して取得価額を基準として負担を求める。ただし、恒久的な建物等の用に供される土地については納税義務が免除されている。</li> </ul>
2. 基本的仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>広く全国の土地一般（及び家屋、償却資産）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和44年以後に取得された一定面積（免税点）以上の土地</li> </ul>
・対象となる土地		<ul style="list-style-type: none"> <li>取得価額</li> </ul>
・土地の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の使用収益しうる価値（売買実例価額から不正要素を排除した正常売買価格）</li> </ul>	
3. 主な論点	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益還元価額等の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化を計画的に行い、固定資産税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図っていくことについてどう考えるか。</li> <li>評価の均衡化・適正化に資するため、基準地等に係る路線価の公開を実施することについてどう考えるか。</li> <li>個人・法人に分けて負担調整を行うこととし、例えば、法人については原則として直ちに評価額課税を行い、一方個人の住宅用地については、評価額の上昇の程度に応じ場合によっては3年を超えた負担調整を講じることについてどう考えるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価の高騰が著しく土地問題の深刻な首都圏等の特定地域を対象に、時限措置として、新規に取得される土地から、免税点、免除土地の特例等の見直しを行い、土地政策を推進する幅広い角度から特別土地保有税の活用・拡充を図ることについてどう考えるか。</li> <li>都市計画法の改正によって創設された「遊休土地転換利用促進地区」として都市計画決定された土地について、取得時期の如何を問わず特別土地保有税の対象とし、時価により遊休地に対する課税を行うことについてどう考えるか。</li> </ul>

(出所) 税制調査会関係資料集。

## 9-106 農地等についての相続税及び贈与税の納税猶予制度の概要(平成2年9月25日税制調査会)

## 農地等についての相続税及び贈与税の納税猶予制度の概要

項 目	相 続 税 の 特 例	贈 与 税 の 特 例
1. 特例の適用を受けるための要件		
(1) 農業相続人(又は受贈者)の範囲	申告期限までに農業経営を開始し、かつ、引き続き行くと認められる者(その被相続人の相続人に限る。)であることについて農業委員会が証明した者	年令18歳以上、3年以上農業に従事、受贈後農業経営を行うと認められる者(その贈与者の推定相続人に限る。)であることについて農業委員会が証明した者
(2) 被相続人(又は贈与者)の範囲	死亡日まで農業経営をしていた者、又は農地等を生前に一括贈与した者	贈与をした日まで引き続き3年以上農業経営をしていた者
(3) 特例の対象となる農地等の範囲	被相続人から相続又は遺贈により取得した農地等で被相続人が農業の用に供していたもの	贈与者が農業の用に供していた農地及び採草放牧地等で、農地にあつては全部、採草放牧地及び準農地にあつてはその面積の3分の2以上の面積の土地であること
2. 猶予税額	農業投資価格を超える農地価格に対応する相続税を納税猶予	特例農地等に係る贈与税を納税猶予
3. 納税猶予期間中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特例適用者は3年ごとに所轄税務署長に継続届出書の提出を要する。ただし、特例農地の全部を担保に提供した場合は提出不要</li> <li>・ 次のいずれかに該当する場合には納税猶予分の税額の全部について納税猶予が打ち切られる。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 特例農地等の面積の20%を超えて任意に譲渡等した場合</li> <li>② 特例農地等に係る農業経営を廃止した場合</li> <li>③ 3年ごとの継続適用の届出書が期限までに提出されなかった場合</li> <li>④ 担保の変更命令に応じなかった場合等</li> </ol> </li> <li>・ 次のいずれかに該当する場合には、その事実に対応する税額について納税猶予が打ち切られる。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 取用交換等により特例農地を譲渡等した場合</li> <li>② 特例農地等の面積の20%以内を任意に譲渡等した場合等</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同 左</li> <li>・ 同 左</li> <li>・ 同 左</li> </ul>
4. 猶予税額の免除	<p>次の場合に猶予税額が免除される。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 当該農業相続人が死亡した場合</li> <li>② 当該農業相続人が特例農地等を後継者に一括生前贈与した場合</li> <li>③ 申告期限の翌日から20年を経過した場合</li> </ol>	<p>次の場合に猶予税額が免除される。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 贈与者(親)が死亡した場合</li> <li>② 贈与者の死亡前に受贈者が死亡した場合</li> </ol>

(参考)

- 農業基本法（昭和36年6月12日 法律第127号） ○ 農地法（昭和27年7月15日 法律第229号）

（相続の場合の農業経営の細分化の防止）

第16条 国は、自立経営たる又はこれになろうとする家族農業経営等が細分化することを防止するため、遺産の相続にあたって従前の農業経営をなるべく共同相続人の一人が引き継いで担当することができるように必要な施策を講ずるものとする。

（この法律の目的）

第1条 この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もつて耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。

（出所）税制調査会関係資料集。

## 9-107 土地税制のあり方についての基本答申 一要約一

（平成2年10月税制調査会）

### 土地税制のあり方についての基本答申 一要約一

#### 第一 土地問題への新たな取組み

#### 1 土地税制見直しに求められているもの

- 近年の地価高騰により、土地を保有する者と保有しない者との間の資産格差が著しく拡大した。企業保有土地の増加傾向がみられるほか、大都市圏と地方圏との格差、企業立地の制約、社会資本整備の遅れなどの問題も惹起している。
- こうした格差は、「公平」や「機会の平等」に対する基本的信頼を動揺させ、勤労意欲や事業意欲の減退を招く懸念がある。公正で活力ある社会経済を維持していくため、中長期的視点に立って、地価の異常な高騰の発生を抑止しうような政策体系を確立する必要がある。
- 土地税制については、総合的土地政策の中での整合性が重要であるが、土地基本法が成立した今日、同法の趣旨に沿って税制がその役割を果たすためにも、また、抜本的税制改革が目指した所得・消費・資産等の間で均衡がとれた税体系を確保するためにも、総合的な見直しが急務である。

#### 2 土地基本法の下での土地問題への取組み

- これまで地価が著しく高騰した時期としては、昭和30年代、40年代後半、そして今回が挙げられる。それぞれの時期において税制を含めた各般の土地対策が講じられてきた。
  - これまでの土地対策については、土地の利用に関する国民的な合意形成が十分でなく、各種の施策が総合的・体系的でなかったことが指摘される。土地基本法における土地についての公共の福祉優先、適正かつ計画に従った利用、投機的取引の抑制、利益に応じた適切な負担、という「土地についての基本理念」を踏まえ、土地問題の解決に向けて各般の施策が総合的に推進されなければならない。
  - 税制においても、同法の定める基本理念にのっとり適正な措置を講ずる必要がある。
  - もとより税制のみで土地問題が解決できるものではない。土地対策の中で税制の果たす役割は、重要ではあるが一人芝居の主役ではありえない。土地税制の見直しを行うに当たり、各方面の施策の一層の推進を心から望みたい。
- #### 3 土地政策の総合的推進についての要望
- 土地対策がその実を上げるためには、税制以外の諸施策の整合性ある実施が不可欠である。以下の諸施策を含め土地政策の総合的推進の必要性を強く訴えたい。
    - ① 総合的な国土利用政策の推進

- ・ 四全総の多極分散型の国土計画に実効性を持たせるため総合的な国土利用政策の推進が必要である。
- ② 都市計画上の土地利用規制等の活用
  - ・ 都市においても用途の厳正化、土地利用計画の詳細化など都市計画上の手法等の活用が重要である。
- ③ 投機抑制のための土地取引規制及び土地関連融資規制等
  - ・ 投機抑制のため、監視区域制度の運用や土地関連融資規制などを的確に行うことが必要である。
- ④ 土地に関する情報の整備
  - ・ 土地情報の整備を図り、行政機関の相互連携、一般のアクセス確保にも努め、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図る必要がある。
- ⑤ その他の施策の推進
  - ・ 公共事業用地の確保、借地借家法の見直しなどを行う必要がある。

## 第二 土地税制のあり方についての基本的考え方

### 1 資産としての土地の特性と税制

- (1) 土地の公共性
  - 土地基本法においては、土地は国民のための有限で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など公共的性格を有し、土地については公共の福祉を優先させるものとされている。
- (2) 資産としての有利性
  - 「土地神話」の背景に、土地の資産としての有利性がある。
  - 土地は、リスクが小さく値上がり期待の大きな資産として保有されている。また、地価は、自己の労力・資本の投下によらず、人口・産業動向、社会資本整備状況等の外部的条件により上昇するので、土地への投資は有利なものとなっている。
  - 税制が土地の有利性を助長している

点として、④譲渡課税に各種特例措置が存在する、㊸担保価値として含み益の実質的な便益を享受しながら譲渡課税を先延ばしできる、㊹土地の相続税評価が実勢価額より低い、㊺土地保有自体に固定資産税が課されるが、著しい地価上昇の中で時価に対する保有コストが次第に低下してきている、こと等が指摘される。

### (3) 資産としての土地と税制

- 土地という資産については、他の資産と同列に論ずるのではなく、公共性・有利性というその特性を踏まえた対応を検討する必要がある。

## 2 土地税制のあり方についての視点

### (1) 土地に関する税負担の適正・公平の確保

- 資産格差の拡大への対応、勤労所得等に対する税負担との均衡、土地の資産価値の上昇を公共に還元する必要性という観点や、土地基本法という新たな国民的合意を踏まえれば、負担の適正・公平という見地から、土地の保有・譲渡・取得に対して適切な税負担を求めていくことが必要である。

### (2) 土地政策の一環としての税制

- 土地基本法の基本理念に沿って、税制も土地政策の一環として適切な役割を果たす必要があり、土地の資産としての有利性を縮減ないし減殺することを中心に、投機的な土地取引の抑制と土地の有効利用の促進を図る必要がある。その際、土地の利用価値よりも資産価値が重視されている現状を鑑みると、土地の資産としての有利性を政策的に縮減するという観点が重要である。これにより地価の抑制が図られ、土地神話が打破されることを期待したい。
- 政策手段としての税制の活用と公平の原則との関係については、土地に関する税負担の公平確保が大局的にみて

土地政策の目的にも沿うことを強調したい。

### 第三 土地税制の具体的あり方

#### 一 保有課税

##### 1 基本的考え方

- 土地保有の有無により個人・企業にとって様々な格差が拡大していることに鑑みれば、公共性を有する資産である土地の保有に対しては、資産価値に応じて一層の税負担を求めることが公平の理念にかなうと考える。
- 土地が資産として極めて有利なものと認識され、利用価値よりも資産価値に着目した土地保有が行われてきている。
- 土地保有に関する負担の公平を確保するとともに、土地の有利性を縮減する観点から、土地保有に対する税負担を適正な水準に引き上げることを基本に、保有課税のあり方を検討する必要がある。

##### 2 具体案の検討

- 保有段階における税制上の対応策について、①既存税制（地方税）の見直しによる対応、②新税（国税）の創設による対応（低未利用地課税、含み益課税、一般的な土地保有課税）に分けて検討を行った。
- 保有課税に期待される役割を果たすためには、既存税制の適正化、充実強化により対応できるとの意見があった。これに対し、資産価値に応じた負担を求める必要性からは、既存税制では対応できず、新税を創設する必要があるとの意見が大勢であった。

##### ① 既存税制（地方税）の見直し

- ・ ④固定資産税は資産保有と市町村行政サービスとの間の受益関係に着目し土地の使用収益しうる価値に応じた負担を求める性格のものであり、取引価額を課税標準と

することを予定しているものではなく、また、土地の有利性縮減という政策的役割を期待することは困難である、㊸特別土地保有税は投機的な土地取引の抑制と有効利用の促進を目的とする政策税制であり、土地保有に対する負担の公平確保の機能を期待することはできない。

##### ② 新税（国税）の創設

- ・ 低未利用地課税には、実効性ある具体的な土地利用計画が存在しない現状では利用度判定のための客観的基準の設定が困難であるという技術的問題があるほか、そもそも負担の公平確保・土地の有利性縮減という基本的要請に応えることができない。
- ・ 含み益課税では、古くからの保有土地に負担を求められるが新規取得土地には負担が及ばないこと等から、その導入には問題がある。
- ・ 土地保有に関する負担の公平確保、土地の有利性の縮減という基本的要請には、土地の資産価値に応じ負担を求める一般的な土地保有課税が最も適合している。以上の検討を踏まえると、一般的な土地保有課税の創設を図ることが適当である。

- この場合でも新税の創設に併せて、既存税制についても、その性格に沿って適正化と充実強化を図るべきであるとの意見が大勢であった。

#### 3 土地保有税（仮称）の創設

##### (1) 具体的仕組み

##### ○ 趣旨等

負担の公平確保、有利性の縮減が新税の趣旨であり、この点から土地の利用状況・地域等によらず、その資産価値に応じて負担を求めること

が適当である。全国の土地に対し資産価値に応じた統一的な評価水準に基づき負担を求める必要性等から国税とすべきである。

新税は土地の資産価値に担税力を求めるものであり、土地からの総合的収益により負担されるものと考えらる。

- 課税の対象から除かれる土地
  - ・ 居住の用に供される土地は、国民の生活の本拠であることに鑑み、原則として非課税とすることが適当である。
  - ・ 国、地方公共団体や公共法人の公共的な性格に鑑み、これらの保有土地は非課税とすることが適当である。公益法人等の保有土地についても基本的には非課税が適当である。
  - ・ 一般の法人や個人の保有する土地のうち、病院、社会福祉施設等、その用途に高い公益的性格の認められるものは、一定の基準により非課税とすることが適当である。ただし、負担の公平の見地から厳格な基準によりできるかぎり限定すべきである。
  - ・ 資産価値に応じた負担という趣旨に照らし、課税最低限を設け、小規模な店舗の用地等一定の資産規模以下の土地保有については課税対象から除くことが適当である。控除の基準については、新税の趣旨からは基本的には保有土地の金額によることが適当である。
- 土地の評価は、資産価値に応じた負担という趣旨に照らし、毎年全国の土地につき評価替えを行う相続税評価を活用していくことが適当である。
- 新税の税率は、毎年土地の資産価

値に応じて負担を求める観点、土地の有利性を政策的に縮減する観点等を総合的に勘案して適切な水準とすべきである。

その際、事業経営の継続に配慮すると同時に土地の資産としての有利性を縮減する程度のものが望ましい。

- 税額の確定・納付については、他の国税における一般的な納税方式の例にならば、申告納税方式によることが適当である。この関連で、新税の導入に当たり、執行体制の整備を進める必要がある。なお、関係行政機関相互の協力関係をより密接にする必要がある。
- 居住用地の原則非課税、課税最低限等により、新税の課税対象は一定規模以上の事業用地が中心となり納税者数は相当限定されたものとなる。
- 新税と固定資産税の負担調整をすべきかどうかとの点については、新税は土地保有に対する負担の公平確保、土地の有利性縮減を目的とし資産価値に応じた負担を求めるものであり、資産保有と市町村行政サービスの間の受益関係に着目し使用収益しうる価値に応じた負担を求める固定資産税とはその趣旨・性格を異にすること、両税は課税対象範囲を異にすること、同一の課税物件について複数の税が課される例があること等の点を考慮すれば、適当でないと考えらる。なお、新税から固定資産税の税額を控除すべきではないかとの意見があった。
- 新税は、長期的な地価高騰の再発防止のため速やかな実施が望ましいが、納税者の申告準備、税務執行上の準備等を勘案すると平成4年度からの実施とすることが適当と思われる。

## (2) 新税の税収と所得課税の減税等

- 土地税制の見直しは、負担の公平を確保し、土地の有利性を縮減し、もって、所得、消費、資産等の間の課税の均衡を図る観点から行うものであり、増収を目的とするものではない。そうした観点から、新税創設の際には、所得課税の減税を合わせて検討することが適当である。なお、新税の税収について、その一部は、土地対策等に資するという観点から、歳出を通じ国民生活に還元することが適当ではないかの意見もあった。

## (3) 新税の経済への影響

- 新税は、土地の収益性の低下や過大な値上がり期待の縮小などを通じて、地価の低下をもたらす効果があると考えられる。

物価への影響については、それぞれの財・サービス市場の需給の状況により一部の価格が上昇することは考えられるが、それも一回限りの上昇にとどまり、いずれにせよ一般的なインフレにつながるおそれはないと考えられる。

中長期的には、保有コストの上昇などにより、投機抑制、有効利用促進、経済活動の地方分散などの効果が期待される。

## 4 既存税制の見直し

## (1) 固定資産税

- 固定資産税は、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて、毎年経常的に負担を求めるものである。
- このため、固定資産税について土地に対する課税の適正化を図るためには、同税の性格を踏まえつつ、土地の収益価格を目標として評価の均

衡化・適正化を計画的に行い、最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、同税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図っていくべきである。その際に、地価公示制度の中で収益価格が併せて公示される場合には、これを活用すべきである。

- 固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化に資するため、平成3年度から段階的に路線価の公開を行うこととし、次回評価替え以降速やかに全路線価を公開すべきである。
  - 固定資産税の評価替えに伴う負担の増加については、特に個人住宅用地について場合によっては3年を超えた負担調整措置を検討すべきである。
  - 特定市街化区域農地に係る長期営農継続農地制度については、土地に対する公平・適正な課税という観点及び「総合土地対策要綱」等を踏まえ、これを廃止すべきである。
- この場合、特定市街化区域農地のうち「保全すべき農地」については、転用制限の強化等保全を担保する措置を強化し、都市計画の中で明確な位置付けを図ったうえで農地並み課税とし、一方、それ以外の「宅地化すべき農地」については、宅地並み課税の適用対象とすべきである。

- 土地に係る固定資産税を中長期的に充実・強化していく場合、都市計画税も含めた土地に対する税負担のあり方や住民税の減税など地方税の体系における均衡のとれた課税のあり方について更に検討すべきである。

## (2) 特別土地保有税(保有分)

- 特別土地保有税については、土地の投機的取引の抑制を図り、併せて土地の有効利用に資するため、政策

税制としての制度創設時の役割を踏まえ、現行制度について全般的な見直しを行い、同税の強化を図るべきである。

このため、地価高騰が著しく土地問題の深刻な首都圏等の特定地域を対象に時限措置として免税点の引下げや免除土地の特例制度を適用しないことを含めた見直し等を検討する。

- 低・未利用地の有効利用を促進するため、「総合土地対策要綱」等に示された方向を踏まえ、「遊休土地転換利用促進地区」として都市計画決定された地区内の土地について、取得時期のいかんを問わず、時価等により課税を行い、遊休地に対する特別土地保有税の強化を図るべきである。

## 二 譲渡課税

### 1 基本的考え方

- 土地は公共性を有しその価値は主として外部的要因により増加することに鑑み、土地譲渡益に対しては通常の所得に比べて高い負担を求めることが公平にかなうと考えられる。適正な譲渡課税は土地神話の打破、投機的取引の抑制等の要請に資する。
- 土地供給の促進を図る見地から譲渡課税を軽減することについては、その効果に疑問があるほか、税負担の公平確保の問題がある。さらに、投資対象としての土地の有利性が増して土地への需要が増え、かえって逆効果となる面もある。
- 譲渡課税のひんぱんな改正により、税制の緩和期待が生じ、土地の売り惜しみを招いていると懸念されるので、簡素化を図るとともに長期的な視野に立って確固たる制度を確立する必要がある。

### 2 個人の土地譲渡に対する課税方法につ

いて

- 個人の土地譲渡益に対する課税方式としては、土地という資産の特性等を踏まえた適正な負担を求めるため、引き続き分離比例課税とすることが適当である。
- 長期所有土地（5年超）の譲渡益に対する税率水準については、勤労所得等に対する負担との均衡を図る観点から、相当程度引き上げていくことが適当である。また、短期譲渡益の税率水準については、投機的取引抑制の観点を踏まえて、当面少なくとも現行水準を確保していくべきである。

### 3 法人の土地譲渡に対する課税方法について

- 法人税においても、土地譲渡益の特性等に鑑み、長期所有を含め適切な重課制度を設けることが適当である。短期及び超短期所有の土地譲渡益については、投機的取引抑制の観点から、現行の重課制度を維持することが適当である。
- 法人の土地譲渡益は赤字法人による税負担の回避を防ぐため他の所得と完全に分離して課税すべきであるとの意見については、①やむを得ず土地を譲渡する赤字法人も同じ扱いとすることには無理がある、②土地に係る費用を毎期完全に区分経理させることには困難がある、といった指摘をも踏まえ、更に検討する必要がある。

### 4 特別控除、買換え特例等について

- 特別控除等により、土地譲渡益の大きな部分が課税対象から脱落しており、税負担の公平を確保する観点から基本的な見直しが必要である。特別控除のあり方については、一般的な土地の譲渡との均衡を図る上からも相応の税負担を求めるべきであるとの意見、特別控除でなく税率の軽減により対処する



ことが望ましいとの意見等も踏まえて更に検討を加える必要がある。

- 事業用資産の買換え特例については、既成市街地等の内から外への買換えや長期保有土地から減価償却資産への買換えなどが、かえって土地政策上の弊害をもたらしていると強く指摘されていることから、政策目的にも配慮しつつ、対象範囲を洗い直し、全体として大幅な縮減とすることが適当である。

### 三 取得課税

#### 1 相続税

- 相続税については、健全な個人資産の形成と国民生活の安定に配慮しつつ、この税の基本的役割である資産再分配機能を重視していくべきである。

なお、相続税の負担のあり方については、今後、課税実態等を見極めた上で検討していくことが適当である。

- 土地の相続税評価は時価に比して必ずしも十分な水準になっているとは言えない状況にあるので、資産課税の適正化の観点から地価公示価格を基準としてその適正化を図ることが必要である。

その場合には実質的な負担増を伴うことになるので、課税最低限の引上げや税率の区分の幅の拡大等による負担軽減を行う必要がある。

- 農地等についての相続税の納税猶予制度については、
  - ・ 総合土地対策要綱等において既に示された政府の方針を踏まえつつ、適用対象とすべき地域の範囲の見直

しを行う必要がある。

- ・ 保全すべき農地については、都市計画画上明確に位置付けるとともに、法制上転用制限を強化する等の措置を講じた上で、適用対象とすべきである。
- ・ 税制上の過度の不公平を除去する等の観点から、20年営農による相続税の免除要件は廃止する必要があるほか、農業継続の要件を強化する方向で見直しを行う必要がある。

#### 2 特別土地保有税（取得分）

- 取得に係る特別土地保有税については、土地の投機的取引の抑制を図り、併せて土地の有効利用に資するため、政策税制としての制度創設時の役割を踏まえ、現行制度について全般的な見直しを行い、同税の強化を図るべきである。

このため、地価高騰が著しく土地問題の深刻な首都圏等の特定地域を対象に時限措置として免税点の引下げや免除土地の特例制度を適用しないことを含めた見直し等を検討する。

#### 四 土地に関連する節税策への対処

- 借入金による不動産購入・賃貸に伴う損失を他の所得から控除しうることが、不公平感を高め、また、不要不急の土地需要の一因となっているので、不動産所得に係る損失の損益通算のあり方について検討すべきものとする。

(出所) 税制調査会「土地税制のあり方についての基本答申」(平成2年10月30日)。

9-108 地価税高額納税者の経常利益等 (過去10年平均) に対する地価税負担比率 (業種別) (平成7年11月7日税制調査会)  
 地価税高額納税者の経常利益等 (過去10年平均) に対する地価税負担比率 (業種別) (単位:件、%)

業種	地価税高額納税者の経常利益等 (過去10年平均) に対する地価税負担比率 (業種別)										合計					
	1%未満	1~5%	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~35%	35~40%	40~45%		45~50%	50~55%	55~60%	60%以上	經常赤字
製造業	2 (135) [ 2.0]	17 (630) [17.0]	4 (148) [ 4.0]	2 (135) [ 2.0]	1 ( 3.7) [ 1.0]										1 ( 3.7) [ 1.0]	2.7 (1000) [27.0]
不動産業		5 (385) [ 5.0]	2 (15.4) [ 2.0]	5 (38.5) [ 5.0]										1 ( 7.7) [ 1.0]		13 (1000) [13.0]
金融 保険業	10 (435) [10.0]	13 (565) [13.0]														23 (1000) [23.0]
運輸通信 公益事業	1 ( 5.3) [ 1.0]	7 (368) [ 7.0]	3 (15.8) [ 3.0]	6 (31.6) [ 6.0]	1 ( 5.3) [ 1.0]				1 ( 5.3) [ 1.0]							19 (1000) [19.0]
卸売業		1 (1000) [ 1.0]														1 (1000) [ 1.0]
小売業		3 (37.5) [ 3.0]	2 (25.0) [ 2.0]	2 (25.0) [ 2.0]	1 (12.5) [ 1.0]											8 (1000) [ 8.0]
サービス業		1 (33.3) [ 1.0]	2 (66.7) [ 2.0]													3 (1000) [ 3.0]
建設業		5 (1000) [ 5.0]														5 (1000) [ 5.0]
料理飲食 旅館業				1 (1000) [ 1.0]												1 (1000) [ 1.0]
合計	13 (13.0)	52 (520)	13 (13.0)	16 (160)	2 (20)	1 (1.0)			1 (1.0)					1 (1.0)	1 (1.0)	100 (1000) [100.0]

(注) 業種の分類は、「国税庁統計年報書」の分類による。  
 (出所) 税制調査会関係資料集。

9-109 土地税制改革以降の土地譲渡益課税の主な改正 (平成9年12月15日税制調査会)

土地税制改革以降の土地譲渡益課税の主な改正

区分	基本的な課税方式	課税の特例
土地税制改革 3年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期譲渡所得の適用税率の見直し(4.1.1～)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>一律30% (住9%)</li> <li>(改正前 4,000万円まで 20% (住6%) )</li> <li>4,000万円超 25% (住7.5%) )</li> </ul> </li> <li>○ 法人の超短期所有土地譲渡益について分離課税方式に改正 (4.1.1～ (9.3.31))</li> <li>○ 通常の法人税率に30%の税率を加算し(改正前 通常の法人税に加え30%の税率で追加課税)</li> <li>○ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度の創設 (4.1.1～)</li> <li>○ 通常の法人税に加え10%の税率で追加課税</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 優良住宅地等のための譲渡に対する軽減税率の特例制度の拡充 [3.1.1～ (8.3.31)]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(改正前 一律20% (住6%) )</li> </ul> </li> <li>○ 居住用財産の譲渡に対する軽減税率適用区分の拡充 [4.1.1～]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>特別控除後の譲渡益 6,000万円まで 10% (住4%) (改正前 4,000万円まで 10% (住4%) )</li> <li>6,000万円超 15% (住5%) ( 4,000万円超 15% (住5%) )</li> </ul> </li> <li>○ 特定市街化区域農地等を譲渡した場合の軽減税率の特例制度の廃止                     <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1.1～5.3.31 一律27.5% (住8%)</li> <li>(改正前 4,000万円まで 20% (住6%) )</li> <li>4,000万円超 22.5% (住7%) )</li> </ul> </li> <li>○ 1,500万円特別控除の見直し                     <ul style="list-style-type: none"> <li>特定民間住宅地造成事業のために買い取られる場合の1,500万円特別控除の廃止 [3.4.1]</li> </ul> </li> <li>○ 事業用資産の買換え特例制度の見直し                     <ul style="list-style-type: none"> <li>長期所有土地等から減価償却資産への買換え特例制度の廃止 [4.1.1] 等</li> </ul> </li> </ul>
4年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用除外の拡充</li> <li>○ 公有地の確保、優良な住宅地供給に資する譲渡の追加 (4.1.1～ (8.3.31))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業用資産の買換え特例制度の拡充 [4.4.1～]</li> <li>○ 構造改善等のための長期所有土地等から減価償却資産への買換えの追加</li> </ul>
5年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用除外の拡充 [6.1.1～]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特定の居住用財産の買換え特例の創設 [5.4.1～ (7.3.31)]</li> </ul>
6年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 適用除外の対象に、優良建築物の建築及び一団の宅地造成のための譲渡等を追加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 優良住宅地等のための譲渡に対する軽減税率の特例制度の拡充 [6.1.1～ (8.3.31)]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>適用対象に、優良建築物の建築及び一団の宅地造成のための譲渡等を追加</li> </ul> </li> <li>○ 1,500万円特別控除の拡充 [6.1.1～7.12.31]</li> <li>○ 特定民間住宅地造成事業のために買い取られる場合の1,500万円特別控除の復活</li> <li>○ 特定の居住用財産の買換え特例の拡充 [6.1.1～ (7.3.31)]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡価格要件を2億円に引上げ (改正前1億円)</li> </ul> </li> <li>○ 事業用資産の買換え特例制度の拡充 [6.1.1～7.3.31]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>設備投資促進のための長期所有土地等から減価償却資産への買換えの追加 (※)</li> </ul> </li> </ul>
7年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期譲渡所得の適用税率の見直し(7.1.1～)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>4,000万円まで 25% (住7.5%)</li> <li>4,000万円超 30% (住9%)</li> </ul> </li> <li>○ (改正前 一律30% (住9%) )</li> <li>○ (8.1.1)以後の譲渡については、前年分長期譲渡所得を加算して税額計算を行った(場合の上積税額を当年分の税額とする。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2,000万円特別控除の拡充                     <ul style="list-style-type: none"> <li>適用対象に、緑地保全地区内の土地等を緑地管理機構に譲渡する場合を追加</li> </ul> </li> <li>○ 1,500万円特別控除の拡充                     <ul style="list-style-type: none"> <li>適用対象に、農地保有合理化法人及び広域圏環境整備センターへ譲渡する場合並びに一定の土地区画整理事業の施行に伴い清算金を取得する場合等を追加</li> </ul> </li> <li>○ 特定の居住用財産の買換え特例の適用期限の延長 [5.4.1～ (7.3.31)→9.3.31)]</li> <li>○ 事業用資産の買換え特例制度の見直し [7.4.1～]                     <ul style="list-style-type: none"> <li>上記※の買換えについて、課税繰延割合を60%に引下げ (改正前80%)、事業革新法・中小スリストラフ法に係る買換えの追加 等</li> </ul> </li> </ul>

区分	基本的な課税方式	課税の特例
8年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期譲渡所得の適用税率の見直し(8.1.1～) <ul style="list-style-type: none"> <li>4,000万円まで 20% (住6%)</li> <li>8,000万円まで 25% (住7.5%)</li> <li>8,000万円超 30% (住9%)</li> </ul> </li> <li>〔改正前 4,000万円まで 25%(住7.5%)〕 〔4,000万円超 30%(住9%)〕</li> <li>○ 法人の超短期所有土地譲渡益について追加課税方式に改正(8.1.1～)</li> <li>15%〔改正前 通常の法人税に30%の税率を加算した税率による分離課税〕</li> <li>○ 法人の短期所有土地等に係る追加課税制度の税率の引下げ(8.1.1～)</li> <li>10%〔改正前 20%〕</li> <li>○ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度の税率の引下げ(8.1.1～)</li> <li>5%〔改正前 10%〕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 優良住宅地等のための譲渡に対する軽減税率の特例制度の拡充 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適用期限の延長(6.1.1～(8.3.31→13.3.31))</li> <li>・ 税率の見直し(9.1.1～) <ul style="list-style-type: none"> <li>4,000万円まで 15% (住5%)</li> <li>4,000万円超 20% (住6%)</li> </ul> </li> <li>・ 制度の拡充(8.1.1～) <ul style="list-style-type: none"> <li>適用対象に、新東京国際空港公団に対する土地等の譲渡で取用の対償に充てられるもの等を追加</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 2,000万円特別控除又は1,500万円特別控除の連年適用の制限(9.1.1～)</li> <li>○ 1,500万円特別控除の拡充 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定の民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の適用期限の延長(6.1.1～(7.12.31→9.12.31))</li> <li>・ 適用対象に、幹線道路の沿道の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に土地等が買収取られる場合を追加</li> <li>○ 事業用資産の買換え特例制度の適用期限の5年延長</li> </ul> </li> <li>○ 優良住宅地等のための譲渡に対する軽減税率の特例制度の拡充 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適用対象に、延焼防止建築物の整備に関する事業等の用に供される宅地の供給等の業務を行う防災街区整備推進機構に対する当該業務を行うために直接必要な土地等の譲渡を追加</li> </ul> </li> <li>○ 1,500万円特別控除の拡充 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適用対象に、 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅法の規定による公営住宅の買取りにより土地等が地方公共団体に買い取られる場合</li> <li>・ 地方公共団体又は防災街区整備推進機構が行う地区の防災及び安全に関する機能の向上を図るための一定の事業の用に供するために、防災街区整備地区計画の区域内の土地等がこれらの者に買い取られる場合</li> </ul> </li> <li>・ 追加</li> </ul> </li> </ul>
9年度改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 超短期所有土地等に係る事業所得等の課税の特例及び法人の超短期所有土地に係る追加課税制度の適用期限延長(62.10.1～(9.3.31→14.3.31))</li> </ul>	

(出所) 税制調査会関係資料集。

## 9-110 固定資産税の土地評価と課税の経緯（平成12年11月7日税制調査会）

## 固定資産税の土地評価と課税の経緯

## &lt;平成5年度まで&gt;

## 評 価

- ① 公的土地評価間、各市町村間、各土地間で評価水準に大きな格差
- ② 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

※ 地価上昇期には、評価額の3年据置制度は納税者にとって有利

## &lt;平成6年度～平成8年度&gt;

## 評 価

- ① 7割評価の実施 ← 公的土地評価の均衡化・適正化の要請（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（ $1/4 \rightarrow 1/6$ ）
  - ・ 一般住宅用地の特例拡充（ $1/2 \rightarrow 1/3$ ）

※ 平成4年度以降、地価が下落傾向となったため、評価額の3年据置制度は納税者にとって不利

※ 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）

## &lt;平成9年度～&gt;

## 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

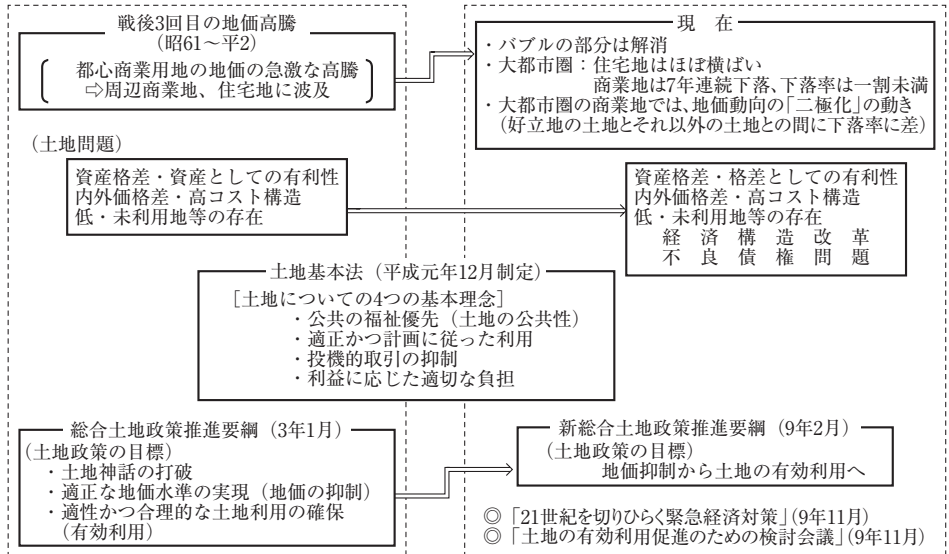
負担水準の → 課税の公平の観点から、全国的に均衡のとれた評価額均衡化措置 → に対する課税標準額の乖離の度合（負担水準）を均衡化

※ 負担水準の高い土地は減税又は据え置きに

（出所）税制調査会関係資料集。

9-111 土地を巡る状況（平成9年12月5日税制調査会）

土地を巡る状況



(出所) 税制調査会関係資料集。

9-112 「新総合土地政策推進要綱 (平成9年2月10日)」と「総合土地政策推進要綱 (平成3年1月25日)」 (平成9年10月21日税制調査会)

「新総合土地政策推進要綱 (平成9年2月10日)」と「総合土地政策推進要綱 (平成3年1月25日)」

新総合土地政策推進要綱 (平成9年2月10日)	総合土地政策推進要綱 (平成3年1月25日)
<p>I 土地政策の目標等</p> <p>第1 土地政策の目標</p> <p>—地価抑制から土地の有効利用への転換—                      今後の土地政策の目標は、これまでの地価抑制を基調としていたものに代わって、「所有から利用へ」との理念の下、ゆとりある住宅・社会資本の整備と自然のシステムにかなった豊かで安心できるまちづくり・地域づくりを目指した土地の有効利用による適正な土地利用の推進とし、総合的な施策を展開する。</p> <p>第2 土地の有効利用の促進</p> <p>—総合的な土地利用の整備・充実と土地の有効利用のための諸施策の推進—</p> <p>1. 総合的な土地利用計画の整備・充実</p> <p>市町村レベルにおける総合的な土地利用計画により、目指すべき土地利用の姿を明らかにするとともに、それへ誘導す</p>	<p>第1 土地政策の目標等</p> <p>1. 土地政策の目標</p> <p>土地政策について、以下の目標を設定し、実効ある総合的な施策を展開する。</p> <p>(1) 土地神話の打破</p> <p>土地神話の打破を目標とする。このため、二度と地価高騰を招来することがないように、土地が最も有利な資産であるという状況をつくり出してきた要因の除去に努める。</p> <p>(2) 適正な地価水準の実現</p> <p>地価については、土地の利用価値に相応した適正な水準まで引き下げることが目標とする。</p> <p>特に、住宅地については、中堅勤労者が相応の負担で一定水準の住宅を確保しうる地価水準の実現を図る。</p> <p>(3) 適正かつ合理的な土地利用の確保</p> <p>地域の諸条件に応じ、緑の確保等による生</p>

新総合土地政策推進要綱（平成9年2月10日）	総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日）
<p>るための都市計画制度による地区計画等を多くの地域で策定するなど総合的な土地利用計画の整備・充実を図る。</p> <p>2. 土地の有効利用のための諸施策の推進 大都市地域等の既成市街地を中心に、遅れている都市基盤施設の整備をはじめ、密集市街地の再整備による防災まちづくり、居住の回復と職住接近を目指す都心居住、地球環境問題や都市・生活型公害への対応等、土地の有効利用のための諸施策を推進し、居住水準と都市環境の質的向上に重点をおいた土地の有効利用を促進する。</p> <p>第3 土地取引の活性化の促進 —不動産取引市場の整備— 有効利用に向けた土地取引の活性化のためには、不動産取引市場の整備をはじめ、土地取引に係る規制の緩和や土地情報の整備・提供等を進める。</p> <p>第4 土地政策の総合性・機動性の確保 —土地対策関係閣僚会議等の積極的活用— 土地政策の目標を実現していくため、土地に関する各般の施策を、経済政策等の各種施策との連携を図りつつ、総合的に実施していくものとする。 また、地価監視体制の適正な運営等、二度と地価高騰が起きることがないように万全の配慮を行う。 このため、今後とも、土地対策関係閣僚会議等の積極的な活用により、施策の具体化を図りつつ、各施策を機動的かつ効果的に推進する。</p> <p>II 土地の有効利用のための諸施策の展開</p> <p>第4 土地の有効利用促進のための土地税制等</p> <p>1. 土地税制</p> <p>(1) 基本的考え方 土地税制は、土地の公共性を踏まえ、税負担の公平を確保しつつ、土地の有効利用の促進等を図る上で、土地政策上重要な手段の一つであり、長期的・構造的な観点から、適正な土地利用やそれに向けた円滑な土地取引の確保を目指すこととする。</p>	<p>活の快適性の視点に配慮しつつ、計画に従った適正かつ合理的な土地利用を確保することを目標とする。</p> <p>2. 経済政策等における土地問題への配慮 土地問題が経済や金融の動向と密接に関係していることにかんがみ、経済運営において地価の安定に対して十分配慮する。 また、今後10年間で予定されているおおむね430兆円の公共投資の実施に当たっては、地価に悪影響を与えないよう、必要に応じ地価抑制対策を講じつつ、推進する。 さらに、土地に対する需要の分散を通じて土地問題の解決に資するため、東京圏をはじめ大都市地域からの都市機能、産業機能等の分散を通じて多極分散型国土の形成を強力に推進する。</p> <p>3. 土地政策の総合性・整合性の確保 土地政策の目標を実現していくため、土地基本法の理念を踏まえつつ土地に関する各般の施策を総合的に実施していくものとする。 このため、今後とも、土地対策関係閣僚会議等の積極的な活用により、施策の具体化を図りつつ、各施策を計画的かつ的確に推進する。</p> <p>第6 土地の有効利用の促進等</p> <p>1. 市街化区域内農地の計画的な宅地化 三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、都市計画において、宅地化するものと保全するものととの区分の明確化を図ることを基本として、以下の措置を講ずる。 ア 保全する農地については、市街化調整区域への逆線引きを行うほか、生産緑地地区制度を見直し、生産緑地地区の指定を行うことにより都市計画上の位置づけの明確化を図る。 生産緑地地区制度の見直しについては、所要の法律案を今通常国会に提出するものとし、指定要件を見直すほか、生産緑地地区に指定する農地については、転用制限の強化、地方公共団体の買取り制度の充実等の措置を講ずる。 イ 宅地化する農地については、土地区画整理促進区域、地区計画、住宅地高度利用地区計画等の都市計画の活用、農住組合事業、土地区画整理事業等の事業を積極的に進め、計画的な宅地化を図る。 この場合に、農住組合制度については、より一層の活用が図られるよう制度の見直しを</p>

新総合土地政策推進要綱（平成9年2月10日）	総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日）
<p>また、今後とも、土地の有効利用の促進に向けた検討を進める。</p> <p>(2) 保有課税</p> <p>固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。</p> <p>また、固定資産税については、評価の適正の確保に資するため、平成9年度評価替えにおいては、すべての路線価を公開するよう指導する。</p> <p>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、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。</p> <p>なお、土地保有課税のあり方については、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用の促進を図る観点等を踏まえ、幅広い検討が早急に必要である。</p> <p>(3) 土地取引の活性化のための配慮</p> <p>1) 登録免許及び不動産取得税については、土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の観点や平成9年度の固定資産税の評価替えの状況などを踏まえ、引き続き負担の軽減を図る調整措置を講ずることとする。</p> <p>2) 譲渡益課税については、土地の公共性に鑑み、有効利用に結びつく土地の円滑な供給に資する観点を踏まえ、長期・安定的な制度の確立を図る。</p>	<p>行うものとし、所要の法律案を今通常国会に提出する。</p> <p>また、これに併せ、農地の計画的な利用による基盤整備を伴った住宅地の形成、農地所有者による賃貸住宅の建設を促進するため、資金の確保、経営指導その他公的援助の拡充を図るとともに、ノウハウ提供、計画策定等を行う支援組織の設立等を含め、地域レベルにおける取組みに対する総合的な支援体制の整備を図る。</p> <p>ウ イの農地に係る固定資産税については、アの方策との関連において、宅地並み課税の適用対象とする。</p> <p>2. 工場跡地、未利用埋立地等低・未利用地の利用促進</p> <p>ア 大都市圏において、有効・高度利用を図るべき地域における一定面積以上の低・未利用地の総点検を早期に行うとともに、今後とも継続してその実態把握を行い、その利用促進を図る。</p> <p>また、必要な工場跡地については、公共的利用の促進を図る。</p> <p>イ 都市計画等土地利用計画に沿って土地所有者に対する有効・高度利用の指導を推進するとともに、工業専用地域、工業地域等の用途地域及び臨港地区の指定の必要な見直し、再開発地区計画制度等の活用並びに都市基盤施設等の整備を行う。</p> <p>ウ 土地の利用状況に着目し、都市計画上、一定の基準に基づいた遊休地の特定とその利用促進措置を含む遊休土地転換利用促進地区制度の積極的活用を図るとともに、関連して遊休地に対する特別土地保有税の強化を行う。</p> <p>第8 土地に関する負担の合理化</p> <p>1. 土地税制の活用</p> <p>土地税制は、負担の公平を確保するとともに、土地の資産としての有利性を縮減し、投機的土地取引等の抑制、適正な土地利用の促進等を図るうえで、土地政策上極めて重要な手段の一つとして、しかるべき役割を果たすべきであり、次のような観点から土地税制の総合的見直しを実施し、その活用を図る。</p> <p>(1) 国税関係</p> <p>国税に係る土地税制については、土地基本法の理念を踏まえ、土地に関する税負担の適</p>



新総合土地政策推進要綱（平成9年2月10日）	総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日）
	<p>正・公平を確保しつつ土地政策に資するという観点から、保有・譲渡・取得の各段階にわたり総合的な見直しを行うこととし、平成3年度税制改正の要綱（平成3年1月11日閣議決定）に沿って、地価税（仮称）の創設、譲渡益課税、農地等についての相続税の納税猶予の特例等について所要の税制改正を行う。</p> <p>(2) 地方税</p> <p>地方税に係る土地税制については、国税と同様の観点から総合的な見直しを行うこととし、固定資産税において第9—2.イの土地評価の適正化、路線価の公開等により課税の適正化を図るとともに、市街化区域内農地に対する宅地並み課税について長期営農継続農地制度の廃止等の見直しを行い、あわせて、特別土地保有税の全般的見直し及び遊休地に対する課税の強化、住民税における土地譲渡益課税の見直し等について所要の税制改正を行う。</p> <p>第9 土地の適正な評価の推進</p> <p>2. 公的土地評価の均衡化・適正化</p> <p>ア 土地の相続税評価については、地価公示価格を基準として評定する考え方に立って、平成4年分の土地の評価から評価時点（前年7月1日時点）を地価公示価格の評価時点（毎年1月1日時点）にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については、平成4年度税制改正において検討する。</p> <p>イ 固定資産税評価については、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえて、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。</p> <p>また、評価の適正の確保に資するため、平成3年度の評価替えにおいて基準地等に係る路線価の公開をできるだけ多くの地点について実施し、次回評価替え以降速やかに全路線価を公開できるよう公開地点数の計画的拡大を図る。</p>

(出所) 税制調査会関係資料集。

9-113 公的土地区画整理法の比較 (平成11年12月3日税制調査会)

公的土地区画整理法の比較

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、…(中略)…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、…(中略)…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における時価による。」 地価税法23条 「土地等の価額は、…(中略)…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 「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割を目的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 公共用地的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	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)
宅地評価方法	標準地について2人以上の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、各都道府県の標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、正常な価格を公表	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価を評定し、これを基として路線価等を評定。 地価公示価格水準の8割を目的とする。 (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な公示価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評定。 地価公示価格水準の7割を目的とする。 (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

(出所) 税制調査会関係資料集。

9-114 主要国の土地税制 (平成9年1月税制調査会)

主要国の土地税制

土地に対しては、一般的には譲渡、保有及び取得の各段階で課税が行われていますが、それぞれ別の国の政策などを反映して異なった制度となっています。

	日 本	ア メ リ カ	イ ギ リ ス	ド イ ツ	フ ラ ン ス	
(1) 譲渡 益課税	<p>【所得税】 分離課税 (所有期間等に 応じて税率等が異なる)。 【住民税 (地方税)】 分離課税 (所有期間等に 応じて税率等が異なる)。</p>	<p>【所得税】 他の所得と合算し て課税。 【所得税 (州・地方税)】 他の所得と合算し て課税。</p>	<p>【キャピタル・ゲイン税】 他の所得と合算し、 所得税の上積み税率 で課税。</p>	<p>【所得税】 (1) 短期キャピタル・ゲイン 他の所得と合算して課税。 (2) 長期キャピタル・ゲイン 原則非課税。</p>	<p>【所得税】 (1) 短期キャピタル・ゲイン 他の所得と合算して課税。 (2) 長期キャピタル・ゲイン 原則5年方式によ り課税。</p>	
	<p>【法人税】 他の所得と合算して課税。 なお、所有期間に応じて 異なる税率による追加課税 制度がある。 【事業税 (地方税)】 他の所得と合算して課税。 【住民税 (地方税)】 他の所得と合算して課税。 税額を含む) に基づき課税。</p>	<p>【法人税】 他の所得と合算し て課税。 【法人税 (州・地方税)】 他の所得と合算し て課税。</p>	<p>【法人税】 他の所得と合算して課税。 【営業税 (地方税)】 他の所得と合算して課税。</p>	<p>【法人税】 (1) 短期キャピタル・ゲイン 他の所得と合算して課税。 (2) 長期キャピタル・ゲイン 分離課税。 なお、付加税が課される。</p>		
(2) 保有課税	<p>【地価税】 土地等の価額から基礎控 除額を控除した残額に対し て課税。 【固定資産税・都市計画 税 (地方税)】 原則、土地の価格を課税 標準として課税。 【特別土地保有税 (地方税)】 原則、土地の取得価格を 課税標準として課税。</p>	<p>【財産税 (地方税)】 州レベルでも一部 で財産税を課してい るところがある。</p>	<p>【非居住用資産レイト】 内国法人戸公表の賃 貸価格に基づき、事業 用資産の占有に対し課 税。 【カウンシル・タック ス (地方税)】 居住用資産について、 資産の評価額に基づ き居住者に課税。</p>	<p>【財産税 (州税)】 (注1) 純資産から基礎控除額を 控除した残額に対して課税。 【不動産税 (地方税)】 不動産統一評価額に基づ き課税。</p>	<p>【富裕税】 純資産から基礎控除額を 控除した残額に対して課税。 【既築地不動産税・未建 築地不動産税 (地方税)】 土地台帳に記載された賃 貸価格に基づき課税。 【住民税 (地方税)】 土地台帳に記載された賃 貸価格に基づき、住居の占 有に対し課税。</p>	
(3) 取得課税	<p>【登録免許税】 土地の価額等を課税標準 として課税。 【不動産取得税 (地方税)】 土地の価格を課税標準と して課税。</p>	<p>※ 州・地方レベルで、 不動産譲渡税を課 すところもある。</p>	<p>【印紙税】 不動産譲渡契約書 の表示価額が6万ポ ンド超の場合に課税。</p>	<p>【不動産取得税 (州税)】 不動産譲渡額に対して課 税。</p>	<p>【登録税 (地方税)】 不動産譲渡額に対して課 税。</p>	

(注) 1 不動産の評価方法に関する違憲判決 (95年8月) により、97年1月より、財産税法は執行できないう状態となっている。  
2 欧米諸国では、土地・建物一体の不動産税制である。  
(出所) 税制調査会「これからの税制を考える—経済社会の構造変化に臨んで—」(平成9年1月24日)。

