

説明資料 (1995年) 土地税制の概要

1 土地税制の概要

(1) 土地の保有に係る税制

税目	納税義務者	課税対象	課税標準	税率	特例等
地価税 (国税)	土地等の所有者、借地権者等である個人又は法人	土地等	土地等の価額(相続税評価額)	0.3%	○非課税 ・居住用地(1,000㎡まで) ・㎡当たり3万円以下の土地等 ○特例措置 (詳細は次頁参照)
固定資産税 (市町村税)	固定資産の所有者	土地、家屋及び償却資産	固定資産の価格(固定資産税評価額)	標準税率 1.4% 制限税率 2.1%	○住宅用地の課税標準の特例 ・一般住宅用地 価格の1/3 ・小規模住宅用地(200㎡まで) 価格の1/6 ○評価上昇割合の高い宅地に係る暫定的な課税標準の特例 ○地価の下落に対応した臨時的な課税標準の特例(※) ○三大都市圏の特定市街化区域内農地に係る宅地並み課税 ○特定市街化区域農地の計画的宅地化を図る場合の10分の1特例 ○特定市街化区域農地の計画的市街化誘導のための軽減措置
都市計画税 (市町村税)	市街化区域等に所在する土地、家屋の所有者	土地、家屋	固定資産税と同じ	制限税率 0.3%	○住宅用地の課税標準の特例 ・一般住宅用地 価格の2/3 ・小規模住宅用地(200㎡まで) 価格の1/3 ○評価上昇割合の高い宅地に係る暫定的な課税標準の特例 ○地価の下落に対応した臨時的な課税標準の特例(※) ○特定市街化区域農地の計画的市街化誘導のための軽減措置
保有に係る特別土地保	土地の所有者	土地	土地の取得の価額	1.4% (固定資産税相)	○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

有税 (市町村税)				当額を控除)	○ミニ保有税の廃止 三大都市圏の特定市の市街化区域の小規模な土地に対する課税の特例をH5.12.31で廃止
遊休土地に係る特別土地保有税 (市町村税)	遊休土地転換利用促進地区内の一団1,000㎡以上の土地の保有者	土地	土地の時価又は取得価額のいずれか高い金額	1.4% (固定資産税相当額及び保有に対する特別土地保有税相当額を控除)	

(注) ※は、平成7年度税制改正により、改正されたもの。

(2) 土地の取得に係る税制

税目	納税義務者	課税対象	課税標準	税率	特例等
不動産取得税 (都道府県税)	不動産を取得した個人 又は法人	土地及び 家屋	取得時の 価格(固定 資産税評 価額)	4% (ただし住宅 の取得に係る ものは3%)	○住宅に係る課税標準の特例 ・新築住宅 1,000万円控除 ・既存住宅 新築時の控除額を控除 ○住宅用土地の税額の控除 ・税額の1/4を減額 ・次式による多い方の額を控除 ・150万円×4/100×3/4 ・1㎡当たり土地価格×住宅床面積の2倍(限度200㎡)×4/100×3/4 ○平成6年度の固定資産税の評価替えに伴う課税標準の特例 平成6年 1/2に圧縮 平成7,8年 2/3に圧縮
取得に係る特別土地保有税 (市町村税)	土地を取得した個人又は法人	土地	土地の取得価格	3% (不動産取得税相当額を控除)	○恒久的な建物の用に供する土地に係る納税義務の免除制度
登録免許税 (国税)	登記等を受ける者	所有権の保存移転等に係る登記等	登記時の価格(固定資産税評価額)	5% 所有権移転の登記	○平成6年度の固定資産税の評価替えに伴う課税標準の特例 ・平成6,7年度 40/100に圧縮 ・平成8年度 50/100に圧縮
相続税 (国税)	相続又は遺贈により財産を取得した個人	土地を含めたすべての相続財産	取得時の価額 (相続税評価額)	10~70%の累進課税	○小規模宅地(200㎡まで)の課税の特例 [居住用] ・同居親族が居住を継続 80%減額 ・その他 50%減額 [事業用(除不動産貸付用)] ・事業を継続 80%減額 ・その他 50%減額 [不動産貸付用] 50%減額 ○特定市街化区域農地等の転用特

					<p>例</p> <p>一定の納税猶予中の特定市街化区域農地等を賃貸住宅等の敷地として転用した場合、納税猶予を継続，一定期間経過後免除</p>
--	--	--	--	--	---

※地価税の概要

- (1) 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
- (2) 土地評価 毎年1月1日の時価（相続税評価額）
- (3) 非課税
- ・1㎡当たり評価3万円以下の土地等
 - ・居住用土地等（自己居住用及び賃貸住宅用，1,000㎡以下の部分に限る）等
- (4) 税率 0.3%
- (5) 基礎控除 次のいずれか大きい方の金額
- (イ) 10億円（ただし，個人・中小法人は15億円）
 - (ロ) 1㎡当たり評価3万円を超える土地（非課税部分を除く）の面積×3万円
- (6) 特例措置
- ① 特定の都市計画駐車場（地下式・立体式）に係る非課税措置
 - ② 優良な住宅地の造成事業等の分譲予定地等に係る軽減措置（1/5特例）
 - ③ 届出駐車場のうち附置義務駐車施設部分に係る軽減措置（1/2特例）（※）
 - ④ 建築物のセットバックにより確保された広場，歩行者用通路等の公共空地に係る軽減措置（2/3特例）（※）
 - ⑤ 総合設計制度に基づく公開空地等に係る軽減措置（2/3特例）
- ※は，平成7年度税制改正により創設されたもの。
- (7) 申告 毎年10月1日から10月31日まで
- (8) 地価税収
- 平成4年度決算額 5,201億円
 - 平成5年度決算額 6,053億円
 - 平成6年度予算額 5,040億円
- (9) 検討（地価税法附則第8条）
- 地価税の負担の在り方については，少なくとも五年ごとに，固定資産税の土地の評価の適正化等を勘案しつつ土地の保有に対する税負担全体の状況等を踏まえて検討するものとし，必要があると認めるときは，地価税の課税対象及び税率等について所要の措置を講ずるものとする。

(3) 土地の譲渡に係る税制

①原則

所有期間 税目	2年以内 (超短期)	2年超5年以内 (短期)	5年超 (長期)
個人 譲渡所得	次の①と②のいずれか多い額 ① 40% (+住民税 12%) ② 総合課税による上積税額 (注) × 110%		<ul style="list-style-type: none"> 課税譲渡所得 4,000万円以下の部分 25%分離課税 (+住民税 7.5%) 課税譲渡所得 4,000万円超の部分 30%分離課税 (+住民税 9%) (※)
個人 事業所得 又は 雑所得	次の①と②のいずれか 多い方の税額による分 離課税 ① 50%分離課税 ② 総合課税による上積 税額 (注) × 120%	次の①と②のいずれか 多い方の税額による分 離課税 ① 40%分離課税 ② 総合課税による上積 税額 × 110%	通常の総合課税
法人税	67.5%分離課税	通常の法人税 (37.5%) + 20%追加課税	通常の法人税 (37.5%) + 10%追加課税

(注) 「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課税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税額をいう。

②優良宅地造成等のための長期譲渡所得に対する軽減税率の特例

上表の5年超(長期)の土地の譲渡のうち、優良宅地造成のための譲渡について、

	原則	軽減税率等
個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> 課税譲渡所得 4,000万円以下の部分 25%分離課税 (+住民税 7.5%) 課税譲渡所得 4,000万円超の部分 30%分離課税 (+住民税 9%) 	所得税 15% (+住民税 5%)
法人の場合	通常の法人税 (37.5%) + 10%追加課税	通常の法人税 (37.5%) のみ

(対象となる譲渡で主なもの)

- 一定の優良な建築物の建築事業(施行地区面積 500㎡, 建築面積 150㎡以上)を行う者に対する譲渡
- 開発許可を受けて 1,000㎡以上(三大都市圏の市街化区域においては、500㎡以上)の宅地造成事業を行う者に対する譲渡
- 開発許可を要しない場合に、都道府県知事の優良宅地認定を受けて 1,000㎡以上(三大都市圏の市街化区域においては、500㎡以上)の宅地造成事業を行う者に対する譲渡
- 25戸以上の一団の住宅建設事業を行う者に対する土地の譲渡
- 15戸以上又は床面積 1,000㎡以上のマンション建設事業を行う者に対する土地の譲渡

③ 特別控除

土地収用法等に基づく収用の場合	5,000万円控除
居住用財産を譲渡した場合（個人のみ）	3,000万円控除
国，地方公共団体等による特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	2,000万円控除
地方公共団体，公社等による住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合，又は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	1,500万円控除
農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合	800万円控除

2 住宅関連税制の概要

1 住宅の取得にかかる税制	
(1) 所得税	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得促進税制 住宅を新築（増改築を含む）又は取得し、自己の居住の用に供した場合、当初6年間、年末の住宅ローン残高から計算した次の額を所得税額から控除（年間控除限度額：当初2年間30万円，3年目以降25万円） (年末における借入金等の残高1,000万円以下の部分の金額) × 1.5% (注) + (年末における借入金等の残高1,000万円超2,000万円以下の部分の金額) × 1% + (年末における借入金等の残高2,000万円超3,000万円以下の部分の金額) × 0.5% (注) 当初2年間のみ1.5%，3年目以降1%
(2) 贈与税	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得資金にかかる贈与税の特例 親又は祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、300万円までは非課税、300万円を超え1,000万円までの部分については五分五乗方式により税額を軽減
(3) 登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 保存登記 税率 6/1000 を 3/1000 に軽減 所有権の移転登記 税率 50/1000 を 6/1000 に軽減 住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記 税率 4/1000 を 2/1000 に軽減
(4) 不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の取得 税率 4/100 を 3/100 に軽減 新築住宅の取得 課税標準から一戸につき100万円を控除後、税率 4/100 を 3/100 に軽減 既存住宅の取得 課税標準から建築時期に応じた額を控除後、税率 4/100 を 3/100 に軽減 住宅用土地の取得 税額を 3/4 に軽減 新築住宅用の土地の取得 床面積 40 m²以上 200 m²以下等の新築住宅に係る土地の取得の場合、税額を 3/4 に軽減、さらに、軽減後の税額から下記算式の高い方の額を控除 ① 1 m²当たり固定資産税評価額 × 住宅床面積の2倍（限度200 m²） × 4/100 × 3/4 ② 150万円 × 4/100 × 3/4 既存住宅用の土地の取得 新築住宅用の土地の場合と同じ。

2 住宅の保有にかかる税制	
(1) 固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅に対する税の減額 <ul style="list-style-type: none"> ①一般住宅 当初3年間 120㎡相当部分について1/2に減額 ②中高層耐火住宅 当初5年間 120㎡相当部分について1/2に減額 ・住宅用地に対する課税標準の軽減 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅用地 課税標準を1/3に減額 ②小規模住宅用地 課税標準を1/6に減額(200㎡以下の部分)
3 住宅の譲渡にかかる税制	
(1) 所得税	<ul style="list-style-type: none"> ・居住用財産の譲渡所得に係る特別控除 譲渡所得から3000万円を控除 ・居住用財産の長期譲渡所得の課税の特例 特別控除後の譲渡所得について低率分離課税(所有期間10年超) <ul style="list-style-type: none"> ①6000万円以下 所得税10% (住民税4%) ②6000万円超 所得税15% (住民税5%) ・居住用財産の買換特例 次の場合に買換特例を適用 <ul style="list-style-type: none"> ①相続等により取得した居住用財産(所有期間10年超, 居住期間30年以上)を譲渡した場合 ②下期の要件を満たす居住用財産の買換えの場合 譲渡資産: 所有期間10年超, 居住期間10年以上, 譲渡価額2億円以下 買換資産: 床面積50㎡以上240㎡以下, 敷地面積500㎡以下, 中古マンションの場合は築後20年以内 適正価格: 土地の対価の額について国土利用計画法に基づく勧告等を受けていないもの

4 賃貸住宅供給促進のための税制

<p>(1) 所得税 法人税 固定資産税</p>	<p>・特定優良賃貸住宅建設促進税制 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づき建設・管理される特定優良賃貸住宅について軽減</p> <p>①割増償却 耐用年数45年以上 当初5年間7割増償却 耐用年数45年未満 当初5年間5割増償却</p> <p>②固定資産税の減額 当初5年間2/3を減額</p> <p>・都心共同住宅の割増償却（※） 都心居住を推進すべき地域において、都心共同住宅供給事業（仮称）の認定を受けて供給される賃貸住宅（中高層建築物又はその一部であるもの）又は一定の地区計画等に適合する中高層建築物（賃貸住宅部分に限る）について割増償却 耐用年数45年以上 当初5年間7割増償却 耐用年数45年未満 当初5年間5割増償却</p>
<p>(2) 相続税</p>	<p>・納税猶予中の特定市街化区域農地に係る転用特例 昭和60年1月1日前の相続により既に納税猶予を受けている三大都市圏の特定市の市街化区域農地を、平成4年1月1日から平成9年12月31日までの間に、公的賃貸住宅（一定の施策民賃を含む）敷地として転用しても、納税猶予を継続</p>

（注）※は、平成7年度改正で創設された部分

3 土地区画整理事業関係税制の概要

フロー	内 容
用地の先行取得	<ul style="list-style-type: none"> 個人又は組合施行土地区画整理事業において、一定の宅地造成を行う個人又は法人に対し土地を譲渡した場合の「1500万円控除」 優良住宅地の造成等のために土地を譲渡した場合の課税の特例（「軽減税率」） 特定土地区画整理事業において土地を譲渡した場合の「2000万円控除」
都市計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> 大都市法、拠点都市法による促進区域内の土地の買取りの対価に係る「1500万円控除」（※）
事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> 減価補償金交付地区における先買いのために土地を譲渡した場合の「代替資産取得の特例」又は「5000万円控除」 土地区画整理事業により特定市街化区域農地の計画的宅地化を図る場合の固定資産税及び都市計画税の「10分の1特例」 地区整備計画等が策定され、かつ土地区画整理事業等が行われる区域内の特定市街化区域農地に係る固定資産税及び都市計画税の課税の特例 業務代行者又は個人施行の事業者の棚卸資産に係る地価税の「5分の1特例」
仮換地の指定、使用収益の停止	<ul style="list-style-type: none"> 仮換地指定後3年以内に、一定の住宅建設を行う個人又は法人に対して土地を譲渡した場合の課税の特例（「軽減税率」） 固定資産税及び特別土地保有税の課税対象者の特例 仮換地、保留地又は参加組員取得予定地を取得した場合の不動産取得税のみなし課税
建築物の移転又は除却	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の移転補償費についての総収入金額不算入 建築物等の除却補償費についての「代替資産取得の特例」又は「5000万円控除」
換地処分	<ul style="list-style-type: none"> 換地処分による従前地の譲渡についての譲渡所得に係る所得税等の特例 換地の取得及び施行者による保留地（大都市法、拠点都市法による同意保留地を含む。）の取得に対する不動産取得税、特別土地保有税の非課税（※） 大都市法、拠点都市法による同意保留地の対価に係る「1500万円控除」（※）
換地処分に伴う登記	換地処分に伴う登記に係る登録免許税の非課税
清算金の徴収交付、減価補償金の交付	<ul style="list-style-type: none"> 清算金及び減価補償金についての「代替資産取得の特例」又は「5000万円控除」 組合、公共団体等施行で既存不適格建築物等の宅地が換地不交付とされたときの清算金の「1500万円控除」（※） 過小宅地として換地不交付とされた場合に取得する代替不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例

土地区画整理組合は、「所得税、法人税、印紙税、住民税、事業税」については非課税である。

（注）（※）は、平成7年度税制改正により、改正されたもの。

4 都市再開発関係税制の概要

法定事項

(1) 権利変換者に対する特例

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| ①所得税・法人税 | 従前資産の譲渡がなかったものとみなす |
| ②登録免許税 | 非課税 |
| ③事業所税（新增設）
（事業） | 非課税
非課税（中小事業者） |
| ④不動産取得税 | 従前資産相当分控除 |
| ⑤特別土地保有税 | 非課税 |
| ⑥固定資産税 | 居住用住宅 当初5年間2/3を減額
その他 当初5年間1/4を減額 |

(2) 地区外転出者に対する特例

（第一種事業の場合は、やむを得ない事情による転出等の場合に限る。）

- | | |
|------------|---------------------|
| ①所得税・法人税 | 代替資産取得の特例又は5000万円控除 |
| ②事業所税（新增設） | 代替資産につき従前資産相当分控除 |
| ③不動産取得税 | 代替資産につき従前資産相当分控除 |
| ④特別土地保有税 | 代替資産につき従前資産相当分非課税 |

(3) 保留床取得者に対する特例

- | | |
|--------------------|--|
| ①所得税・法人税 | 特定の事業用資産の買換特例（80%）
又は施設建築物に係る割増償却（当初5年間17%） |
| ②事業所税（新增設）
（事業） | 1/2減免（中小事業者権利者は非課税）
非課税（中小事業者権利者） |
| ③特別土地保有税 | 非課税 |

(4) 施行者に対する特例

- | | |
|----------|--------------------------------|
| ①所得税・法人税 | 非課税 |
| ②登録免許税 | 非課税 |
| ③不動産取得税 | 組合が保留床を一定期間内に組合員に譲渡した場合の納税義務免除 |
| ④特別土地保有税 | 組合が保留床を一定期間内に組合員に譲渡した場合の納税義務免除 |

(5) 代替地提供者に対する特例

- | | |
|----------|----------------------------|
| ○所得税・法人税 | 1500万円特別控除（第二種事業の代替地提供の場合） |
|----------|----------------------------|

任意事項

(1) 特定民間再開発事業（注1）（所得税・法人税）

- ①事業のために土地等を譲渡して事業により建築される建築物等を取得する場合
買換特例

- ②事業のために土地等を譲渡し地区外転出する場合
軽減税率（居住用資産），買換特例（事業用資産）

(2) 特定の民間再開発事業（注2）（所得税，住民税，法人税）

○事業のために長期保有の土地等を譲渡する場合

軽減税率（所得税，住民税），10%追加課税非適用（法人税）

（注1）特定民間再開発事業の要件

対象地域 三大都市圏既成市街地等，2号地区，高度利用地区等

地区面積 1,000 m²以上

事業の内容 地上階数4階以上の耐火建築物の建築

その他 都市施設用地又は空地が確保され，敷地が従前分有かつ従後共有であるもの

（注2）特定の民間再開発事業の要件

敷地の従後共有の要件が不要であることを除き，特定民間再開発事業の要件と同じ

3-3-5-4 平成7年度の税制改正に関する答申（1994年12月15日）

平成6年度について土地税制の見直しを見送ったことから、改正要求は一段と強まった。そのため、「平成7年度税制改正」に関する答申は、固定資産税、地価税、土地譲渡益課税のそれぞれについて基本的枠組みを維持することの必要を詳しく述べている。ただし、そのトーンは税制によって異なった。固定資産税については、平成6年の評価替えを調整措置を講じながら実施する過程にあるため、異なる意見があることに触れながら制度の基本的考え方を今後とも維持していくことを必要としている。地価税についてはとりわけ批判が強いことから、それぞれの論点について答えるという形をとった。地価税制の変更を不要とする調査会の結論は内部での対立意見を調整してまとめたものである。1990～1991年当時と比べて地価が大きく下落したにもかかわらず地価税を維持する理由として、「国民の間に「土地は有利な資産」という意識が根強く残っている」のが「現状」であることを指摘していることに注意すべきである。なお、地価税付則で5年ごとに土地保有に関する税負担全体を見直すことが定められていることから、地価税のあり方についての検討作業を翌年に送ったということもあった。譲渡益課税については、主として景気対策的観点から緩和要求が一段と強いが、調査会答申では現状維持を原則とし、緩和について慎重な対応を求めている。この点については、政府は39%から32.5%へ税率を軽減して不動産業界の要求に対応したが、中間的な解決であることは否定できない。

平成7年度の税制改正に関する答申

平成6年12月
税制調査会

税制調査会委員名簿

本答申の審議に参加した委員及び特別委員は、次のとおりである。

委員

○石弘光	竹内佐和子	○太宅映子	谷野伊蔵
○貝塚啓明	中西真彦	片岡輝昭	○花岡圭三
○加藤寛	本間正明	川上哲郎	松浦幸雄
栗田幸雄	○松尾好治	○幸田正孝	○松本作衛
古賀憲介	○水野勝	後藤森重	宮島洋
小長啓一	森田明彦	今野由梨	諸井虔
堺屋太一	吉永みち子	○島田晴雄	鷲尾悦也
○杉田亮毅	和田正江		

特別委員

○五十畑隆	高丘季昭	○伊藤三郎	土井定包
○太澤雄三	藤井康男	大田弘子	水野忠恒

○久保伸太郎
鈴木淑夫

吉田文一

○河野光雄

若井恒雄

(○印を付した委員及び特別委員は、臨時小委員会に所属した委員及び特別委員である。)

目次

第一章 税制改革関連法の成立

第二章 今後の取組みについて

1 基本的考え方

2 資産課税等のあり方

3 納税者番号制度

4 法人課税のあり方

第三章 平成7年度の税制改正について

1 経済及び財政の状況

2 租税特別措置等の整理合理化

(1) 租税特別措置等をめぐる諸論点

(2) 平成7年度における整理合理化の基本方針

3 土地税制

(1) 固定資産税

(2) 地価税

(3) 土地譲渡益課税

4 有価証券取引税等

5 その他

附属資料

(関連部分抜粋)

3 土地税制

(1) 固定資産税

イ 市町村の基幹税目である固定資産税については、「中期答申」でも述べたように、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきたところであり、中長期的にその充実を図ることを基本とすべきであると考えます。

ロ 固定資産税の土地の評価については、平成2年10月の「土地税制のあり方についての基本答申」(以下「土地答申」という。)において、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・適正化を推進すべきであると指摘したところである。

その後、「平成3年度の税制改正に関する答申」において、平成6年度以降の評価替えは、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきであると指摘した。

この指摘を踏まえ、「中央固定資産評価審議会」の審議を経て、平成6年度の評価替えは地

価公示価格の7割程度を目標にして行われることとされた。

当調査会としては、「平成4年度の税制改正に関する答申」及び「5年度答申」において、上記の考え方に基づいて実施される平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、その急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである旨を指摘した。

更に、「中期答申」においても、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等も踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要があると指摘している。

このように、納税者の税負担に配慮しながら土地評価に対する信頼を確保し、中長期的にその充実を図るという固定資産税の基本的考え方を今後とも維持していく必要があると考える。

- ハ ただ、最近の地価下落に起因して、土地評価について数多くの審査の申し出がなされており、このような事情にも配慮して、その評価や負担について早急に見直しを検討すべきではないかという意見や、経済環境が悪く地価の下落局面の中で上昇し続ける固定資産税の負担は、企業経営にとって大きな負担となっているのではないかという意見がある一方で、評価替えに際しては、納税者の負担が急激に増加することに配慮した負担調整措置が講じられていることも併せ考えるべきであるとの意見もあった。また、この問題については、最近の地価動向に対応した臨時的な負担調整措置を講じていくことも、やむを得ないのではないか、という指摘があった。

(2) 地価税

- イ 平成3年度税制改正において実現された土地税制改革は、土地についての公共の福祉を優先するという土地基本法の基本理念を踏まえた土地政策の一環であるとともに、所得・消費・資産等の間でバランスのとれた税体系を構築する観点から土地に対する課税の適正・公平を確保するための措置であり、長期的・安定的な制度を構築するためのものである。

- ロ この土地税制改革において創設された地価税については、地価は土地税制改革当時と比較して既に十分下落し、地価税はバブル対策としての目的を達成したので廃止すべきではないか、また、企業収益が低迷している中、企業の土地保有コストの引下げが必要ではないかという議論がある。

この点について言えば、地価税の土地政策上の意義は、土地税制改革以前において、税制上の要因等による土地保有コストの低さが土地の有利性を助長してきたとの反省を踏まえ、これを引き上げることによって、土地の有利性を縮減することにある。国民の間に「土地は有利な資産」という意識が根強く残っている現状等にかんがみると、地価税の土地政策上の意義は失われていないのではないかと考える。

- ハ また、そもそも地価税は、「土地答申」でも述べたように、所得・消費・資産等のバランスの中で、有限で公共的な性格を有する土地資産に対する適正な課税を目指して創設されたものである。

すなわち、地価税は、土地の資産価値に担税力を求めるものであり、資産課税としての土地税制の中でも重要な役割を果たす土地保有課税であることから、そのあり方の検討は、資産に対する課税のあり方全体についての幅広い議論を踏まえる必要がある。

このように位置付けられる現行の地価税制度については、これを着実に実施していくことが

必要と考える。

- ニ 既に有効利用されている土地に地価税を課税せず、その課税対象を低未利用地に限定できないか、といった意見がある。

この低未利用地課税については、「土地答申」で指摘したように、①土地保有に対する負担の公平確保あるいは土地の有利性の縮減という観点に直接応えることはできないこと、②低未利用地課税の実行には、「低未利用」の客観的な判定基準が必要であり、このためには、個々の土地について、それぞれの地域の社会・経済等の状況に応じて、望ましい利用のあり方を具体的に定めた実効性のある土地利用計画の整備が必要であるが、そのような土地利用計画は存在していない等の理由から採用されなかった経緯がある。

- ホ 地価税は、一部企業、業種に負担が集中する不公平な税制であり、廃止・縮減すべきではないかとの意見もある。この点については、地価税の申告事績をみると、全法人の1%弱の企業が全法人の保有する土地等の6割（価額ベース）を保有しており、地価税負担が少数特定の企業に集中するのは、こうした企業に高い資産価値を持つ土地が集中していることによるものと考えられることができる。

また、この点に関連して、資産に対する適正な課税を行っていくためには、課税ベースを拡大し、また、個人にも広く課税されるよう、そのあり方を見直すべきではないかという意見があった。また、その場合、固定資産税との整合性が問題になるとの意見もあった。

- へ なお、地価税の負担のあり方については、地価税法附則において、「少なくとも5年ごとに固定資産税の土地の評価の適正化等を勘案しつつ、土地保有に対する税負担全体の状況等を踏まえて検討する」旨の規定が置かれており、この附則の趣旨に沿い、固定資産税の評価替えの状況等も踏まえつつ、その検討を行う必要がある。

(3) 土地譲渡益課税

土地譲渡益に対する課税については、個人の長期譲渡所得の1/2総合課税の原則に照らせば現行の税率水準（39%）は高過ぎるのではないかと、特に今回の税制改革における所得課税の負担軽減に対応して土地譲渡益に対する税負担も緩和すべきではないかと、そもそも現行の土地譲渡益課税は土地取引を阻害しており土地流動化のためにはこれを軽減すべきではないかと、といった意見がある。

これらについては、「中期答申」や「平成6年度の税制改正に関する答申」でも指摘したように、現行制度は、

- ① 先般の土地税制改革において、「土地は国民のための有限で公共的性格を有する資産であり、その価値は公共投資や経済活動の集積など主として外部的要因により増加するものであることに鑑みると、その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税負担の公平にかなう」との基本的考え方を踏まえ、長期的・安定的な制度として構築されたものであること
- ② 土地譲渡益には相応の高い税負担を求める一方で、土地基本法を踏まえた誘導すべき土地譲渡については軽減税率等を適用するという形で、土地の有効利用に配慮した制度となっており、土地政策としての有用性を持っていること
- ③ 土地取引が低迷してきたと言われているが、それは、譲渡益課税が足かせとなった供給不足というよりも、むしろ諸要因による需要不足によるところが大きいのではないかと考えられること

等にかんがみれば、土地譲渡益課税の軽減については、土地税制全体の基本的枠組みを崩すことのないよう、慎重な対応が必要である。

以上、土地税制についての当調査会としての基本的な考え方を述べたが、土地税制を含め我が国の土地問題を論ずるに当たっては、土地の公共的な性格についての認識を高めていくことが極めて重要であり、また、都市計画の充実、詳細化といった「総合土地政策推進要綱」において述べられている土地政策の総合的かつ着実な実施が重要であることを改めて付言しておきたい。