

平成14年度土地税制の改正等について

国土交通省総合政策局宅地課 深澤典宏

はじめに

平成14年度税制改正においては、自然増収が期待できず、一方で国債発行額を30兆円以下に抑える等の制約がある状況に鑑み、土地税制の抜本の見直しについては、引き続き、検討を進めることとされた。本稿では、土地税制について、こうした平成14年度の税制改正の動きと、抜本的な税制改革に向けて、経済財政諮問会議、政府税制調査会等において議論が行われている本年の取組について、その概要を述べていくこととしたい。

なお、本稿では税制改正要望段階における国土交通省の対応等についても触れるが、あくまで筆者の理解したところを記したものであり、文責は筆者にあることをお断りしておきたい。

1. 平成14年度税制改正について

(1) 国土交通省の考え方

(経済の低迷)

日本経済は低迷し、GDPは2期連続のマイナス成長。大型倒産が続出し、失業率は5%を超え、過去最悪となるなど、非常事態とも言える極めて厳しい状況。当面の景気回復とともに、我が国の持つ潜在力を発揮できる新しい仕組みを作り上げることが最優先課題。

(土地税制の構造改革による民間需要の拡大)

まず、深刻な需要不足から資産デフレが進行する危機的状況からの脱却が必要。そのためには、構造改革に加えて、景気を支えるための財政面での措置が是非とも必要。

公共事業などによる景気対策を行わないのであれば、他に何も積極的な手を打たないと、需要が一方向的に締められるだけで景気は冷え込む。

投資減税の観点から土地税制の構造改革により民間需要を拡大し、民間主導による経済の活性化を図る必要がある。

不動産には、取得・保有・譲渡の各段階で重い税負担が課されており、これを是正し、民間の力強い投資需要を創出する必要。

土地税制の改革は、不動産市場を活性化させ、資産デフレ対策や不良債権問題の解決に資するもので、景気回復への道につながる。

このような認識から、平成14年度の土地税制改正要望は、取得・保有・譲渡の各段階に係る税制について思い切った方針で臨んだ。

(2) 税制改正要望

国土交通省としては、こうした考え方に基づき以下のような税制改正要望を行った。

取得

- 登録免許税の手数料化、○ 不動産取得税の廃止

保有

- 特別土地保有税の廃止

譲渡

- 個人の土地長期譲渡所得に係る税率の引下げ（一般税率26%→20%等）
- 法人等の土地譲渡所得に対する重課の廃止

一方、こうした税制改正要望に対しては、① 土地税制はバブル期以前の負担水準に戻っており、土地取引等の障害とはなっていない。② 土地譲渡益は、特別控除の存在などにより既に相当優遇されており、税率を引き下げるならば特別控除などをやめるべきではないか、との主張がなされた。

(3) 税制改正の結果

以上のような経過をたどり、自由民主党税制調査会等において議論がなされた結果、自然増収が期待できず、一方で国債発行額を30兆円以下に抑える等の制約がある状況に鑑み、土地税制の抜本的見直しについては、引き続き、検討を進めることとされた。

(図表 1 を挿入)

このように税制の大きな枠組みの変更が困難な中で、平成14年度税制改正としては、一定の事業用不動産の所有権等の移転登記に係る登録免許税の軽減措置の創設等、次のような措置が行われることとなった。特に、一定の事業用不動産の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率引下げは、リストラに伴うビルの売却が増加している中で、その取得に対するインセンティブを付与し、不動産の流動化を促進するもの。不良債権処理の円滑化や資産デフレ対策に貢献することが大いに期待される。

1) 一定の事業用不動産の所有権等の移転登記に係る登録免許税の軽減措置の創設（登録免許税）

○ 内容

都市再生や不動産の流動化・有効利用、さらには不良債権処理の円滑化等を図るため、平成14年4月1日から平成16年3月31日までの間に、一定の要件を満たす建物（オフィスビル等）及びその敷地を同時に取得した場合において、当該建物及び敷地に係る所有権の移転登記の税率（本則5%）を2.5%に引き下げる等の特例を創設する。

【一定の要件を満たす建物】

以下の①～⑥の要件を満たすことについて国土交通大臣が証明した建物であること。

- ① 主たる用途が事務所、店舗等である事業用の建物
- ② 地上階数が5以上
- ③ 延べ床面積が2,000㎡以上
- ④ 構造が鉄骨鉄筋コンクリート造等
- ⑤ 昭和56年6月1日（新耐震基準の施行日）以降に建築確認済証の交付を受けたもの又はこれに準じるもの
- ⑥ 当該建物の容積率が建築基準法の規定による限度の60%以上

2) 個人の長期土地譲渡所得に係る課税の改善（所得税、個人住民税）

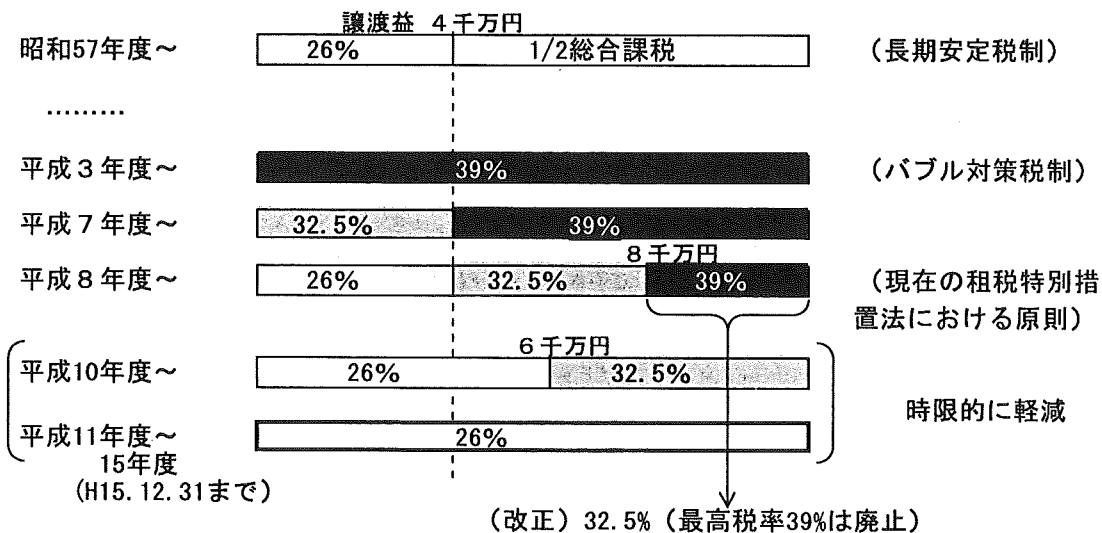
○ 内容

バブル対策税制の残滓の一つであり、土地に対する重課の象徴的存在である個人の長期土地譲渡所得に係る重課措置の最高税率39%（現在停止中）を廃止する。

（参考）

個人の長期譲渡所得課税の税率（所得税+住民税）

土地の譲渡益に対しては、他の所得と分離して、下表の税率で課税される。



3) 特別土地保有税に係る徴収猶予中の納税義務が免除となる要件の緩和 (特別土地保有税)

○ 内容

不動産に対する投資意欲の阻害要因を取り除くため、特別土地保有税に係る徴収猶予中の納税義務が免除となる要件について、以下の緩和措置を講ずる。

1. 事業計画の変更等の時点要件の撤廃

事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続についての時点要件（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、事業計画の変更等を行った場合において、徴収猶予が継続されるよう措置する。

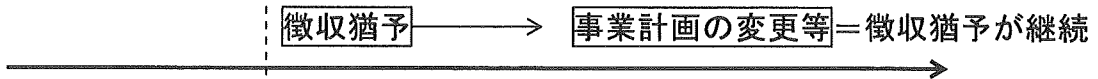
(現行)

この時点で徴収猶予を受けている者が対象



(改正後)

H13.4.1

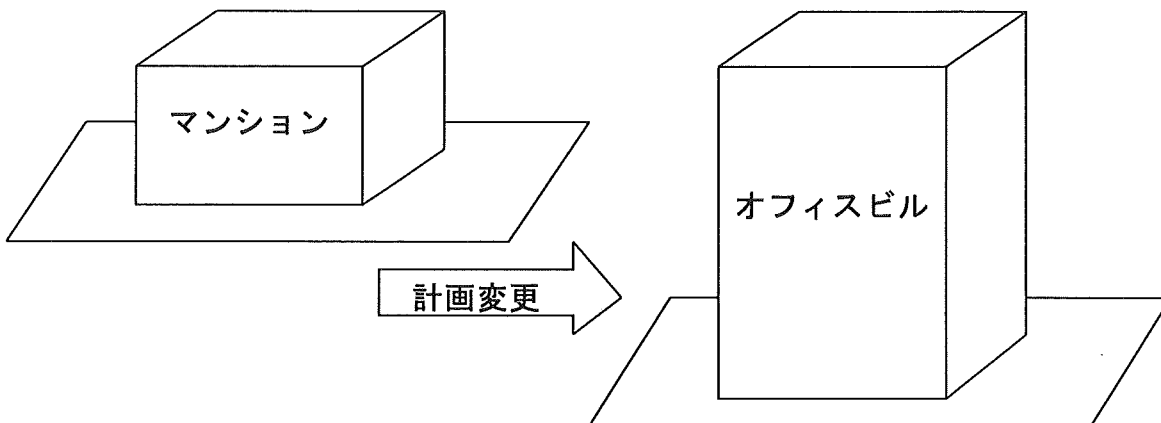


* 自ら事業計画の変更を行う場合だけでなく、譲渡して譲受者が事業を完成させる場合も同様。

2. 事業計画の変更等の対象範囲の拡大

事業計画の変更等の対象に現行の住宅等のみではなく、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オフィスビル等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（非課税土地等の場合だけでなく、いわゆる「免除土地」も追加）。

(例) 事業計画の変更等の対象範囲の拡大



現行： × (オフィスビル・店舗等への計画変更は対象外)

→ 納税義務が免除されず、これまでの猶予分が課税される。

改正後： ○

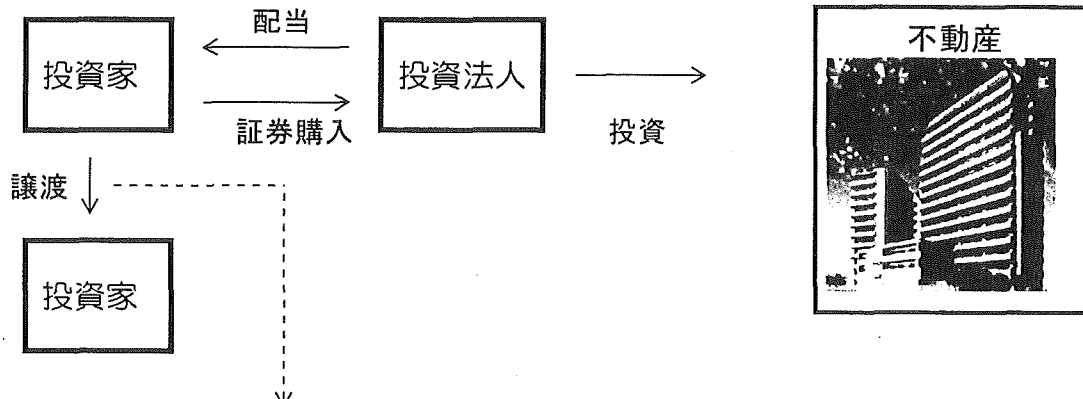
* 自ら事業計画の変更を行う場合だけでなく、譲渡して譲受者が事業を完成させる場合も同様

4) 個人に対する上場不動産投資証券の譲渡益課税の軽減

(所得税、個人住民税)

○ 内容

約1,400兆円の個人金融資産を不動産市場へ振り向け、不動産市場に「強力な買い手」を創出し不動産取引の活性化を図るため、株式課税の軽減に合わせて、個人に対する上場不動産投資証券の譲渡益課税について、以下の措置を講ずる。



(改正内容：上場不動産投資証券の譲渡益に対して)

- ① 少額譲渡益非課税制度への適用
(保有期間が1年を超える上場株式等の譲渡所得に係る100万円の特別控除の特例(適用期限:平成17年12月31日まで))
- ② 申告分離課税の税率の引下げ
(上場株式等を譲渡した場合の譲渡益に係る税率の引下げ(26%→20%))
- ③ 1年超保有した場合の申告分離課税の税率の引下げ
(保有期間が1年を超える上場株式等を譲渡した場合の譲渡益に係る税率の引下げ(26%→10%)(適用期限:平成17年12月31日まで))
- ④ 損失の繰越控除制度の創設
(上場株式等を譲渡したことにより生じた損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額についての繰越控除(繰越期間3年))
- ⑤ 購入額1,000万円までの譲渡益非課税の緊急投資優遇制度
(平成14年末までに購入した上場株式等を平成17年～19年に譲渡した場合における購入額1,000万円までの譲渡益非課税)
- ⑥ 申告不要特例の創設
(平成15年1月からの申告分離課税への一本化に当たっての申告事務負担の軽減)

※①～⑤については平成13年秋の臨時国会において措置

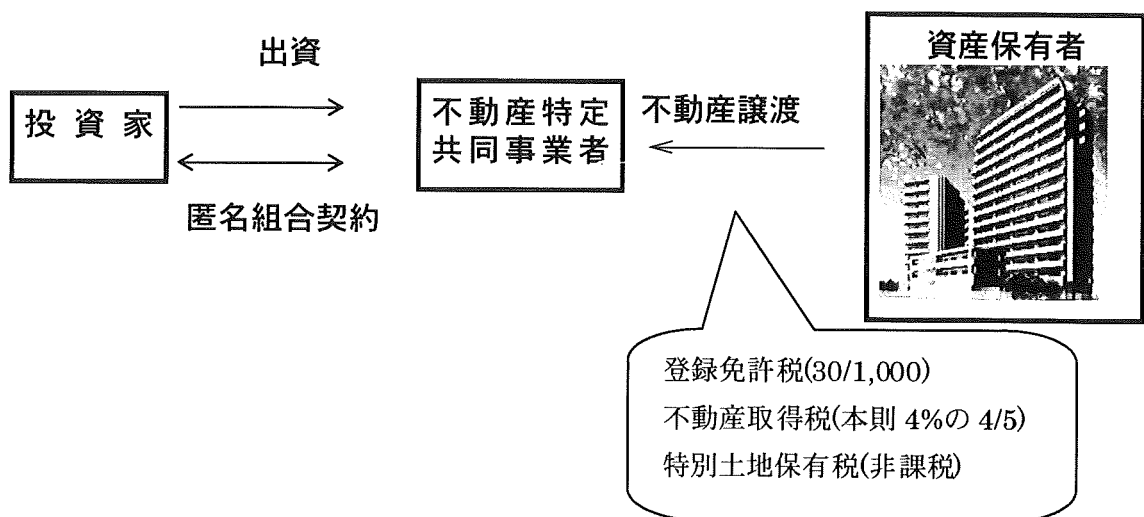
5) 不動産特定共同事業における不動産の取得に係る特例措置の延長
(登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税)

○ 内 容

不動産証券化の一手法である「不動産特定共同事業」について、不動産取得にかかる負担を軽減することにより、事業の積極的な活用を促し不動産市場の新たな資金調達の途を広げるとともに、土地の有効利用・不動産の流動化を促進するため、不動産特定共同事業（匿名組合理型）における不動産の取得に係る特例措置を2年間延長する。
(適用期限:平成16年3月31日まで)

登録免許税	(本則) 50/1,000	→	(特例) 30/1,000
不動産取得税	(本則) 4%	→	(特例) 4% × 4/5
特別土地保有税	(本則) 3%	→	(特例) 非課税

(スキーム:匿名組合理型)



※「匿名組合契約」 出資者が営業者に対して財産を出資し、営業者がその事業で生じた利益を出資者に分配することを約束する契約。

2. 平成15年度税制改正に向けての動き

(1) 経済財政諮問会議等における税制改革に関する議論

税制の在り方は、経済再生の確固たる基盤を築く鍵となり、今後は、個人や企業の経済

活動における自由な選択を最大限尊重し、努力が報われる社会を実現するために、税制を再構築していくことが必要との認識の下、本年、1月から小泉首相の指示により、経済財政諮問会議、政府税制調査会等において抜本的な税制改革に向けて議論が行われている。

6月には、経済財政諮問会議、政府税制調査会においてそれぞれ基本方針が策定されるとともに（「経済財政運営と構造改革の基本方針（6月25日、閣議決定）」、「あるべき税制の構築に向けた基本方針（平成14年6月14日、政府税制調査会）」）、政府・与党においても、「当面の経済活性化策等の推進について」（6月17日、与党三党首合意）では、「土地関連流通課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。」とされるなど、抜本的な税制改革に向けて議論の中で、土地税制も議論されている。

○ 政府税制調査会

あるべき税制の構築に向けた基本方針

（平成14年6月14日、政府税制調査会）

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。

○ 政府・与党合意事項

当面の経済活性化策等の推進について一デフレ克服の取組加速のために一
(平成14年6月17日、与党三党首合意)

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、経済活性化のために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。

○ 経済財政諮問会議

経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2002

(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

「めざすべき経済社会の姿」を実現するために、今後の税制改革及びそれに関連する検討項目は以下のとおり。

(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。

(2) 今後の土地税制のあり方に関する検討及び平成15年度税制改正要望に向けて

① 「今後の土地税制のあり方に関する研究会」の議論

このように、経済財政諮問会議等における税制改革に関する議論が行われる中、国土交通省においては、本年2月に総合政策局長の私的研究会として「今後の土地税制のあり方に関する研究会」（座長：神野直彦・東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授）が設置された。

これは、経済・社会の状況の大きな構造変化に伴い、土地税制を単にバブル期以前に戻すというのではなく、シャープ勧告を枠組みとした現行の税制全般を検証することを目的に、経済・社会全体の中であるべき土地税制の姿について、取得・保有・譲渡の各段階の税制全般について、ゼロベースで検討を行って頂こうとするものである。本年2月14日に第1回会合を開き、以後6月10日まで、合計5回開催し、6月19日に中間とりまとめ骨子を公表したところであり、これを基に秋までに最終とりまとめの予定である。

メンバー

(敬称略、五十音順)

- 佐藤和男 (社団法人不動産協会政策推進委員長)
品川芳宣 (筑波大学社会科学系教授)
座長 神野直彦 (東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授)
西村清彦 (東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授)
平川忠雄 (税理士)
山崎敏邦 (社団法人日本経済団体連合会税制委員会企画部会委員、
日本鋼管株式会社専務)

② 中間とりまとめり骨子の概要

土地税制のあり方の見直しの基本的考え方

7) 経済・社会の構造変化への対応

- 経済・社会全体の構造変化を背景に、土地を巡る環境は大きく変化(図表2)。バブル崩壊以降、不動産市場は、利便性・収益性といった利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心へと構造変化。
- しかし、現状では取得・保有・譲渡の土地取引の各段階において多くの税が課され、地価下落に関わらず、税収は増加。租税収入のうち不動産に係る資産課税の税収に占める割合も上昇(図表3)。
- このような税制は金融資産等の他の資産との負担の均衡を阻害し、市場における最適な資源配分を歪めている。
- このため、土地税制についても、今後は本来の税制の原則である「公平、中立、簡素」という観点から、土地資産に対する税負担の歪みを是正し、あるべき姿に基づく長期安定的な税制を構築する必要。
 - ・ バブル期等にとられた課税強化の残滓を完全に一掃する。
 - ・ 税制改革全体の中で、所得課税、消費課税、資産課税を適切に組み合わせ、不動産と他の資産に対する課税との均衡が確保されるような土地税制を構築する。

1) 新たな政策課題への対応

- 価格形成が利用価値によって行われるようになってきた土地市場の構造変化を踏まえ、土地と建物を一体としてとらえ、その収益に着目して税負担のあり方を検討する必要。
- 我が国経済活性化のため、資産デフレ対策、都市再生等、今日の政策課題に対応した土地税制を構築する必要。

個別税制の見直しの方向

7) 取得段階－流通課税（登録免許税、不動産取得税）

- 不動産の流通課税は、不動産取引の背後に経済的負担能力を有するという点に課税根拠を見い出しているが、そもそも地価が下落してキャピタルゲインが見込めなくなっていること等、その具体的な意味が不明確で妥当性を失っている。また、金融資産については、流通課税としての有価証券取引税は既に廃止されており、同じ資産課税として不均衡。したがって、廃止又は大幅に縮小すべき。
- 登録免許税については、国家が所有権等の権利を設定し、流通取引を保護していることから、その受益に対する対価と位置付けられる。したがって、廃止した上で手数料化するか、又は税のままとするとしても、登記制度を賄う程度の税額となるよう大幅縮小すべき。
- 不動産取得税については、経済的負担能力の具体的な意味が不明確であることに加え、「固定資産税の前取り」等の創設時の沿革についても、地方税としては市町村の行政サービスとの受益の関係で固定資産税が課されて、その実効負担の大幅な引上げが図られていること等から問題があり、廃止又は大幅な縮小が適当。
- 流通課税の廃止又は大幅な縮小は、土地の流動化・有効利用の抑制要因を取り除くことによって、資産デフレ対策としても効果が期待（図表4-1、4-2）。

1) 保有段階

● 固定資産税・都市計画税

- 土地・家屋に係る固定資産税は、市町村の行政サービスに対する応益性と、不動産による収益に対する課税としての性格からみて適正な負担とすべき。現在の商業地の実効税率は、収益力の実態を踏まえた妥当なレベルを超えており、抑制すべき。その際、不公平解消とわかりやすさの観点から、評価額と税率で税額が決まる簡易な仕組みにすべき（図表5）。なお、適正な負担のレベルについては、今後、根拠となる考え方を整理して具体化を検討すべき。
- 家屋に係る固定資産税も建物への投資抑制要因となり、土地の有効利用促進の観点から、税負担の軽減を図るべき。特に、今後、都市再生を進める中で、優れた耐震性を有している等の付加価値の高い建物を建てると、基本的には税負担が重くなるような構造は問題であり、見直す必要。

● 特別土地保有税

土地の投機的取引の抑制という当初の政策目的は喪失し、土地の売却圧力が高まっている中で、土地の有効利用のために固定資産税等に更に上乗せして重課する必要はない。却って土地の有効利用を阻害しており、廃止すべき。

ウ) 譲渡段階

● 所得税・個人住民税

- 譲渡所得課税については、株式をはじめとする他の資産と均衡を失しない市場中立的な税体系とすべき（図表6）。
- 上場株式等の譲渡所得課税は平成15年から一律20%に引き下げられており、個人の長期土地譲渡所得課税についても、それとの均衡を図るべき。

● 法人税等

法人の土地譲渡所得への重課制度は、地価対策や投機抑制の観点から創設されたものであり、その前提がなくなったので廃止すべき。

エ) 事業所税

新增設に係る事業所税は、都市再生により経済構造改革を進めていく上で最も必要な民間都市開発を直接的に抑制するものであることから、廃止すべき。

おわりに

今後は、同研究会の中間とりまとめの考え方を踏まえつつ、平成15年度税制改正要望の方針が検討され、要望内容が固めていくものと考えられる。

平成14年度 土地税制改正要望の経緯

基本的スタンス

現在の状況

- 不動産市場の構造的な変化
- 経済活力の低下
- 不動産に対する投資意欲の減退

見直しの方向

投資意欲の喚起による不動産の流動化・都市再生の思い切った促進

バブル対策税制等を一掃し、市場中立的な税制を構築

要望内容

取得、保有、譲渡の各段階に係る税制について廃止も含めて抜本的な見直し

取得

- ・登録免許税の手数料化
- ・不動産取得税の廃止

保有

特別土地保有税の廃止

譲渡

- ・個人の土地長期譲渡所得に係る税率の引下げ（一般税率26%→20%等）
- ・法人等の土地譲渡所得に対する重課の廃止

結果

自然増収が期待できず、一方で国債発行30兆円以下に抑える等の国及び地方の厳しい財政状況等に鑑み、土地税制の抜本的見直しについては引き続き検討

(参考)

与党3党の平成14年度税制改正大綱

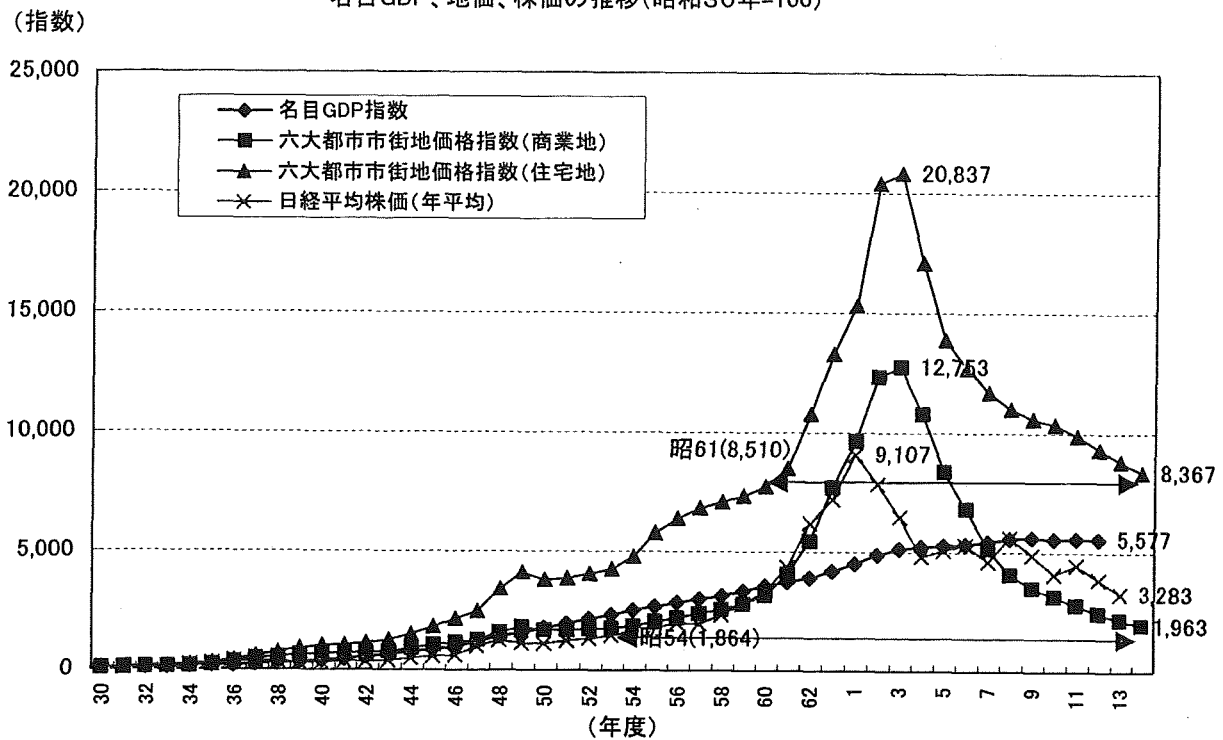
第三 検討事項

1. 資産デフレが進行するなか、産業構造の変革に伴う土地市場の需給構造の変化など土地を巡る諸情勢に対応するため、課税の適正、公平を踏まえつつ、土地の流動化・有効利用、都市再生等の観点から、登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税、事業所税など流通に係る課税をはじめ土地税制全般について、早期に抜本的な見直しを行うよう検討を進める。

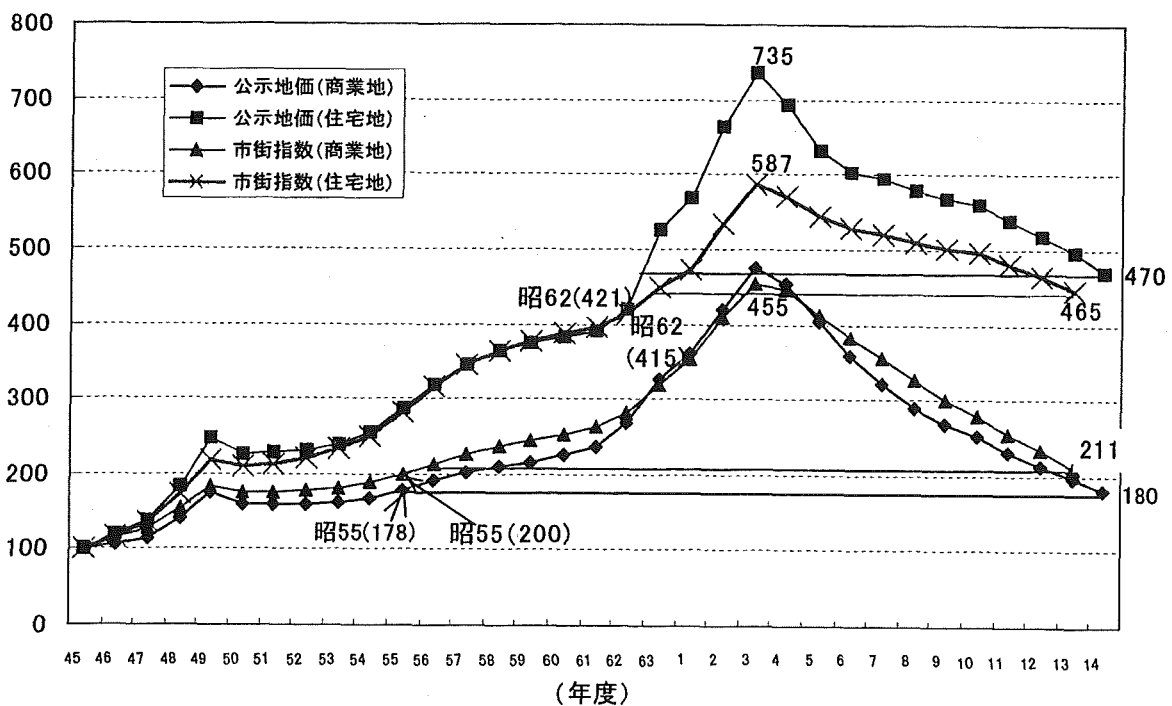
地価は11年連続下落。土地の資産としての有利性はもはやない。

○ 現在の地価水準は、商業地で昭和50年代半ば、住宅地で昭和60年代前半の水準まで落ち込んでいる。

名目GDP、地価、株価の推移(昭和30年=100)



地価公示と市街地価格指数の推移(全国:昭和45年=100)



(不動産に対する税負担の増加)

不動産には、多重の税が課されており、また、租税収入のうち資産課税（不動産）の税収の占める割合は、地価下落に拘わらず、近年、上昇している。

○ 不動産には、取得、保有、譲渡の各段階において多くの税が課される。

(取得) 不動産取得税、登録免許税、特別土地保有税

(保有) 固定資産税、都市計画税、特別土地保有税、地価税（停止中）

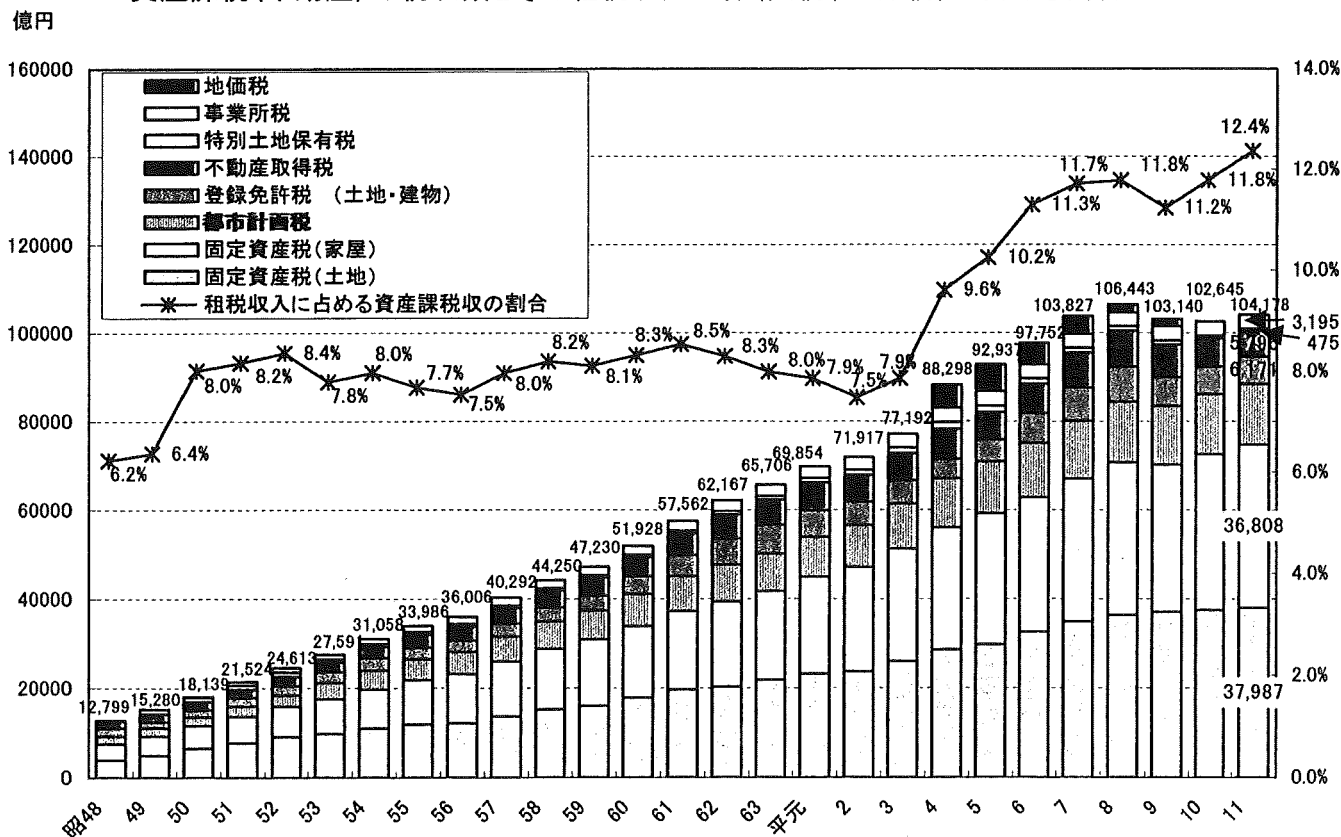
(譲渡) 所得税、法人税等（重課措置は時限的に停止中）

その他、消費税、相続税が課され、また、事務所の新增設等の場合には事業所税が課される。

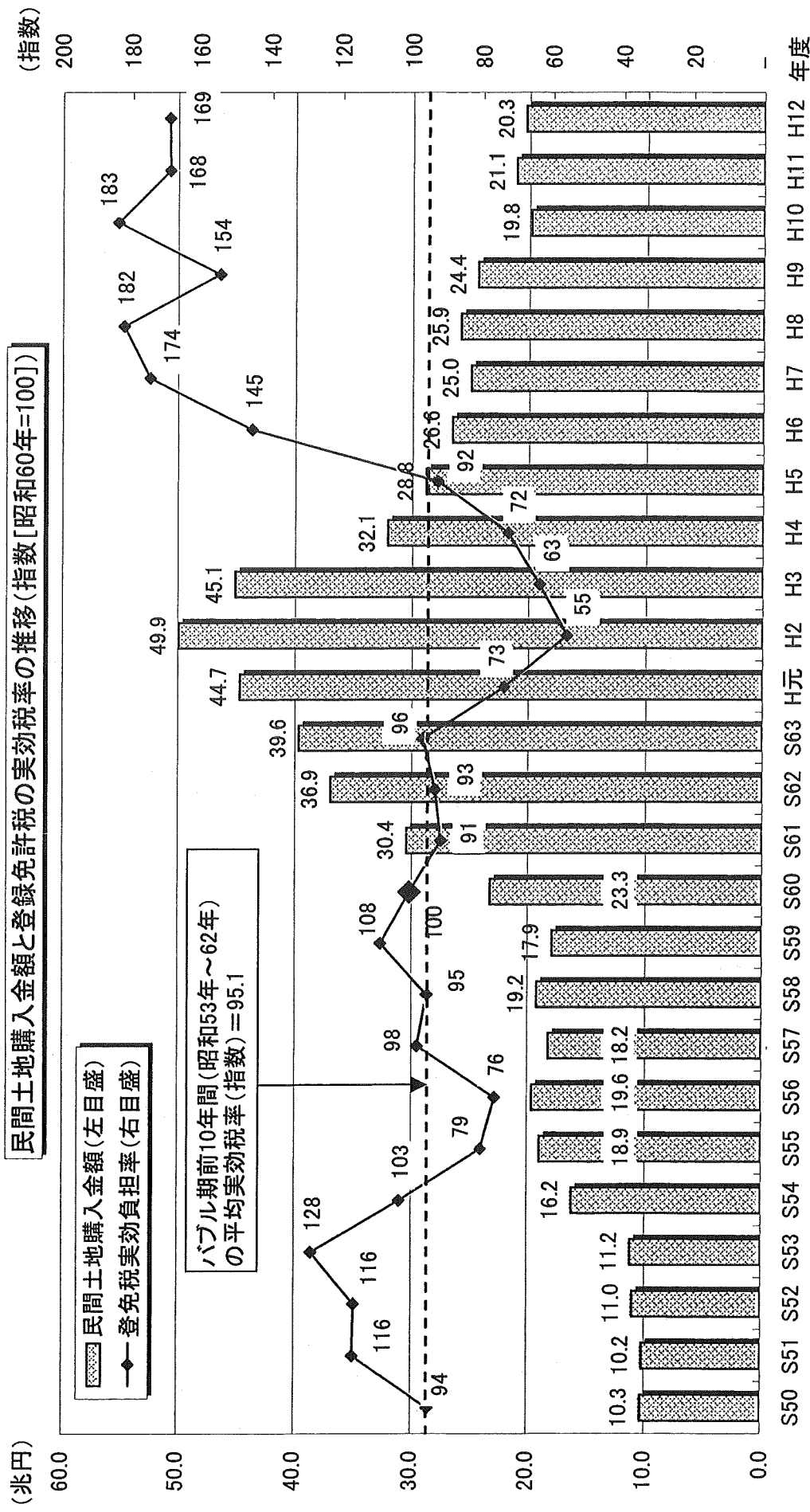
○ 不動産に対する税負担の増加

不動産に対する資産課税の税収額は、平成 11 年 12.4%（租税収入 84 兆円中 10.4 兆円）にも達している。

資産課税(不動産)の税収額とその租税収入全体(国税、地方税)に占める割合



フローベースでみた登録免許税の実効税率(民間土地購入金額に対する登録免許税(土地分))は、バブル期前の平均水準の約1.8倍



民間土地購入金額: 国土交通省調べ(土地白書に掲載)。昭和61から63年度まではトレンド推計。
 登録免許実効負担率: 登録免許税の税収*/民間土地購入金額
 * 登録免許税の税収は、土地に関する登記のうち不動産を課税標準としている登記に係る登録免許税の税収を合計したものである。(資料:法務省「民事・訟務・人権統計年報」)

初年度のビル管理収益を上回る流通段階での税負担

次のモデルケースでは、オフィスビル取得の初年度は、ビル管理収益を上回る流通段階での税負担が生じている。

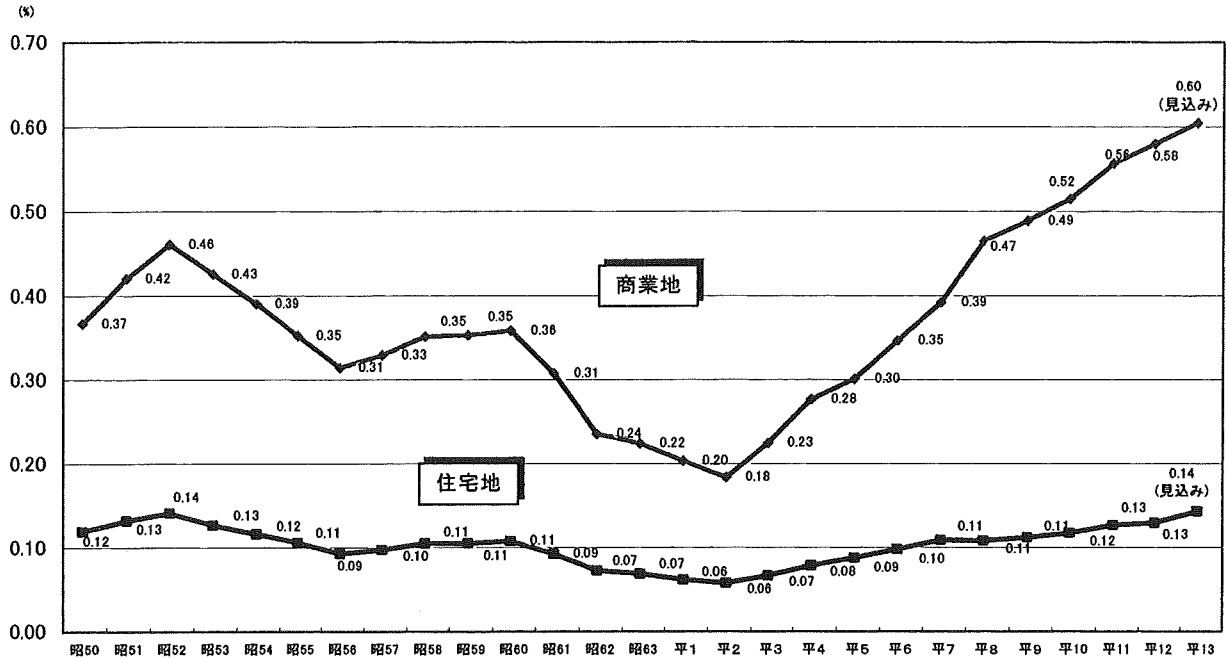
【モデルケース】

用 途	オフィスビル（30階建て）	
所 在	東京都心3区内（商業地）	
規 模	敷地面積	4,000坪（13,200㎡）
	延床面積	30,000坪（99,000㎡）
取得価額	土 地	700億円
	建 物	300億円
	総 額	1,000億円
流通段階に係る税負担	登録免許税（土地・建物）	18億6,667万円
	不動産取得税（土地・建物）	18億2,000万円
	消費税（建物）	15億円
	印紙税	54万円
	合 計	51億8,721万円
ビル管理収益 （初年度）		47億3,550万円
	賃料収入 （3万円／坪／月）	76億9,500万円
	－管理費・固定資産税等	29億5,950万円

※所有権移転登記の場合

商業地における固定資産税の実効税率の高止まり

固定資産税実効税率(住宅地及び商業地・全国)



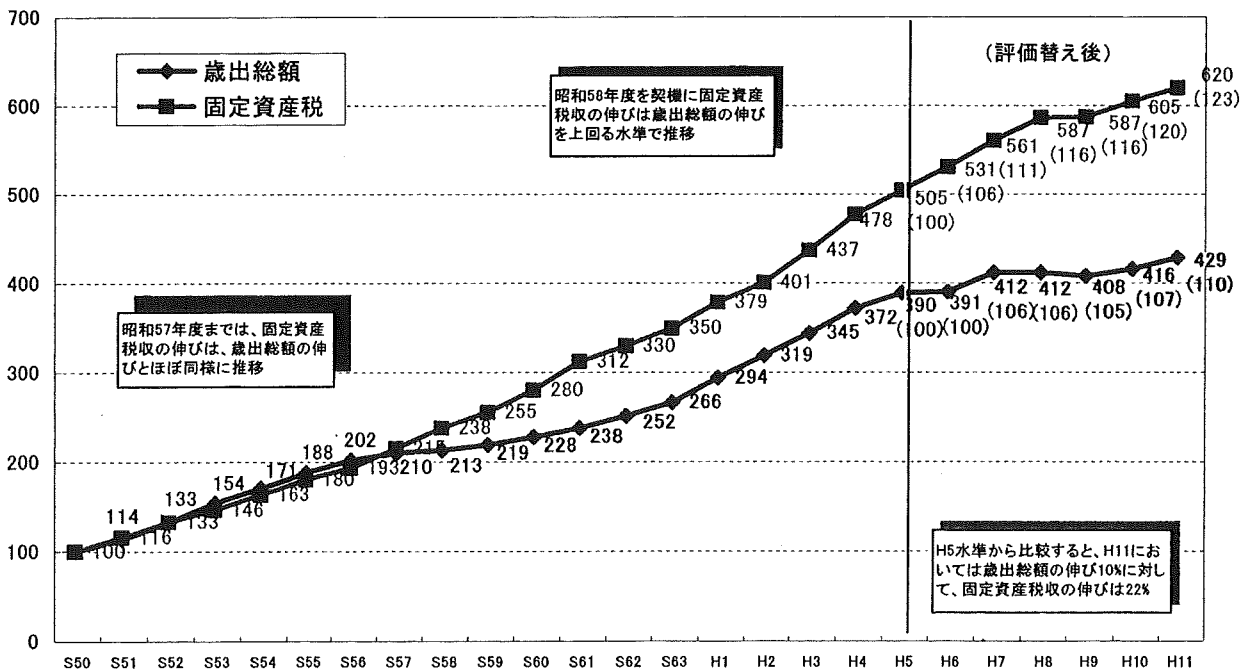
資料:自治省「固定資産税の価格等の概要調査」、経済企画庁「国民経済計算年報書」

注1) 標注の実効税率は、商業地等の宅地に係る固定資産税/宅地資産額×100%として算出。

注2) 宅地資産額は暦年末の民有地宅地資産額を住宅用地・商業地等の宅地の決定価格比で按分し、商業地の宅地分を抽出。

固定資産税収は市町村歳出総額の伸びを上回る水準で推移

市町村歳出総額と固定資産税収の推移(昭和50年を100とした場合)



出典: 総務省「地方財政統計年報」

個人の長期譲渡所得課税の負担水準

