

平成二年十一月二十日受領  
答弁第五号

内閣衆質一一九第五号

平成二年十一月二十日

内閣総理大臣 海部 俊樹

衆議院議長 櫻内 義雄 殿

衆議院議員常松裕志君提出固定資産税の評価替え等に関する質問に対し、別紙答弁書を送付する。

衆議院議員常松裕志君提出固定資産税の評価替え等に関する質問に対する答弁書

1及び4について

固定資産税の土地の評価替えに伴う負担増に対しては、昭和三十九年度以後、なだらかな負担増加となるよう一定の負担調整措置が講じられてきているところであり、平成三年度の評価替えに伴う負担調整についても、評価替えによる負担の状況を見極めて検討すべきものと考えらる。

固定資産税は、固定資産自体の有する価値に応じて課税されるものであり、課税の特例措置については、固定資産の性格、用途の公共性等によって決められるものであることから、年金世帯、母子世帯、障害者世帯等の固定資産の所有者の態様のみに着目して特例措置を講ずることとは、固定資産税の性格になじまないものと考えられる。

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業の実施により一般的に課税区域内の土地及び家屋自体の利用価値が向上するという受益関係に着目し、当該固定資産の資産価値に応じて課税される目的税であり、固定資産税と同様に、年金世帯等の固定資産の所有者の態様のみに着目して特例措置を講ずることは、都市計画税の性格になじまないものと考えられる。

固定資産税は、個々の固定資産に対して、その資産価値に応じて課税されるものであることから、累進課税の制度は、固定資産税の性格になじまないものと考えられる。

## 2 について

固定資産税の土地の評価については、昭和三十六年三月の固定資産評価制度調査会の答申に基づき定められた固定資産評価基準により、売買実例価額から正常売買価格を求める方式が採用されており、収益還元方式については、同答申において、「土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ない」とされたため、昭和三十

九年度以来現在の評価方式を採用しているものである。

### 3の①及び②について

固定資産税の土地の評価については、前述の答申において、「固定資産の価格を時価によるものとすることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行なわれた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考ええる。この場合における時価とは、・・・正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、・・・現実の取引価格のうち、・・・正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。」とされたことを受けて、正常売買価格を求めることとしたものである。

現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右されるが、固定資産税の土地の評価における正常売買価格は、売買実例価額から買い急ぎによる割高、将来における期待価格等の正常と認められない条件を除くことによって求められるものである。

土地の評価の具体的方法については、商業地区、住宅地区等の用途地区ごとに宅地の沿接する道路の状況その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮して状況の類似する地区を区分し、当該地区内の代表的な宅地（標準宅地）の適正な時価を評定し、この適正な時価に基づいて、路線価の付設又は標準宅地との比準を行うことによって各筆の宅地の評価が行われるものであり、用途地区によって土地の評価方法を異にすべきものではないと考える。

地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第四百三条第一項において「市町村長は、・・・固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない」と規定されており、固定資産評価基準においては、土地の評価は、正常売買価格によつて行うものとされている。

したがって、賃貸価格による評価はできないものである。

### 3の③及び7について

土地の相続税評価については、相続税法(昭和二十五年法律第七十三号)第二十二条の規定により、相続等により取得した時の「時価」によって評価することとされており、具体的には、相続税財産評価に関する基本通達の定めにより、路線価方式又は倍率方式によって評価している。路線価方式とは、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに、その路線に面する宅地の一平方メートル当たりの標準的な価額(路線価)を評定し、その路線価を基として宅地の位置、形状に応じ奥行価格逓減の補正等所定の計算を行って、それぞれの価額を評価する方法であり、倍率方式とは、固定資産税評価額に地域ごとに定めた一定の倍率を乗じて計算した金額によって評価する方法である。路線価及び倍率は、売買実例価額、不動産鑑定士などの地価事情精通者の意見価格及び公示価格を基として評定している。土地の

固定資産税評価については、**2**について並びに**3**の①及び②についてにおいて述べたとおりである。

土地評価審議会については、相続税法第二十六条の三の規定に基づき各国税局ごとに設置され、関係行政機関の職員、地方公共団体の職員及び学識経験を有する者から国税局長の任命する二十人以内の者で構成され、都道府県庁所在都市の最高路線価、農業投資価格等について審議しており、委員の氏名は、別紙一のとおりである。

土地の相続税評価の評定日については、相続税の申告期限、評定に必要な最小限の期間等を考慮して、前年七月一日現在における地価動向を基に評定している事情にあるので、この評定日を当年の一月一日とすることについては、これらの事情を総合的に検討する必要があると考えている。

相続税評価（路線価等）、公示価格及び固定資産税評価の関係については、別紙二のとおりで

ある。また、公示価格並びに相続税評価における路線価及び倍率は公表されているところであり、固定資産税評価については、「総合土地対策要綱」(昭和六十三年六月二十八日閣議決定)に沿って、評価の適正の確保に資するため、納税者のプライバシーの保護に配慮しつつ、基準地等に係る路線価の公開を行うよう地方公共団体を指導することとしており、現在、地方公共団体の意見も聴取しつつ、その公開の方法について、検討を進めているところである。

相続税の路線価に係る不服申立てについては、路線価は、納税者の便宜を考慮するとともに、課税の公平を期すという観点から、路線に面する標準的な宅地の価額を明らかにしているものであって、路線価の設定は、国税通則法(昭和三十七年法律第六十六号)第七十五条に規定する「国税に関する法律に基づく処分」に当たらないから、不服申立ての対象にはならない。しかしながら、路線価に基づいて課税処分が行われた場合には、その処分を不服とする者は、同条の定めにより不服申立てをすることができる。



## 3の④について

所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第五十九条第一項の「その時における価額に相当する金額」とは、同項に掲げる事由が生じた時における当該土地の客観的な交換価格（市場価格）をいい、相続税の課税を目的とした路線価とは異なる。

特別土地保有税の課税標準となる土地の取得価額については、当該土地が購入した土地である場合には、当該土地の購入の代価（購入手数料その他当該土地の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額）であるが、当該土地が購入以外の方法により取得した土地又は著しく低い価額により取得した土地である場合には、原則として、その取得の時における当該土地の取得のために通常要する価額である。

## 3の⑤について

地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第二条第一項の規定による地価公示の標準地の正

常な価格の判定に際し、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が行う鑑定評価については、同法第四條の規定により、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行うこととされている。

### 3の⑥について

御質問の「時価額」は、近隣地域における民有地の売買実例価格、近隣地域における地価公示法第六條の規定により公示された標準地の価格及び近隣地域における国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第九條の規定による基準地の標準価格を指している。商業地、住宅地、工業地の三区区分については、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の規定に基づき定められた用途地域に関する都市計画によることとしており、区分ごとの時価倍率については、土地の価格調査に関する専門機関に調査を委託し、その報告を基に算出している。「著し

く不適當」かどうかについては、ケースバイケースで判断することになるが、原則として、評価額と近隣地域の時価額等との間でおおむね二倍以上の差がある場合がこれに該当すると考えている。

公務員住宅の宅地評価についても、他の国有財産と同様に大蔵大臣の定める「国有財産台帳の価格改定に関する評価要領」に基づいて行っている。

国有地の賃貸価格（貸付料）については、原則として、民間の貸付料の実例のサンプル調査によって得た民間の貸付料の水準を基に算出している。

特別会計における土地の評価についても、大蔵大臣の定める「国有財産台帳の価格改定に関する評価要領」に基づいて行うこととされている。ただし、造幣局特別会計、印刷局特別会計、国有林野事業特別会計、アルコール専売事業特別会計及び郵政事業特別会計に所属する土地の評価の改定については、それぞれの特別会計を所管する各省各庁の長が定めるところによ

り行うこととされており、前回の改定は大蔵大臣が定めた「国有財産台帳の価格改定に関する評価要領」に準じて行っている。また、これらの特別会計では、一般物価の変動その他特殊の事由により固定資産の価額が著しく不相当となったときは、その価額の改定をすることができるとされており、原則として、固定資産の評価額と台帳価格との間でおおむね二倍以上の差となった場合には、その価額の改定を行うこととしている。

現行の国有資産等所在市町村交付金制度においては、固定資産税を課することができないものとされている国又は地方公共団体の所有する一定の固定資産について、その使用の状況や当該固定資産の所在する市町村との受益関係が固定資産税の課税客体となっている類似の固定資産と同様であること等にかんがみ、国又は地方公共団体が固定資産税に相当する額を交付することとされているものであり、これに対し、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるために課される目的税である都市計画税に相当する額については、交付の対象とはさ

れていないものである。

国有提供施設等所在市町村助成交付金（以下「基地交付金」という。）の配分の基礎となる土地の評価基準は、国有財産台帳に係る土地の評価基準と同様である。また、基地交付金は、固定資産税の代替的な性格を基本としながら国有提供施設等が所在することによる市町村の財政需要に対処するための財政補給金としての性格を有するものであり、基地交付金の配分に当たっては、国有財産台帳価格による土地の評価額が大きく変更した場合において、基地交付金の財政補給金としての性格及び国有提供施設等が所在する市町村の財政への影響等にかんがみ、激変緩和の措置を講ずることが適当であると考えている。

### 3の⑦について

地方公共団体が所有する財産について備える台帳に係る土地の評価基準については、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）上特段の規定はなく、各地方公共団体において財産の適正

管理の観点から定められるべきものと考えている。

都道府県の国有資産等所在市町村交付金の算定基礎となる土地の評価については、各都道府県の前述の台帳作成に係る土地の価格の評価基準に従って評価されているものと承知している。

都市計画税については、③の⑥についてにおいて述べたことと同様である。

## 5 について

国民健康保険税(料)の資産割額の算定においては、固定資産税額は資産割総額を各世帯ごとに割り振る基準としての意味を有しているものであり、評価替えに伴う固定資産税額の増加が、国民健康保険税(料)の制度上、直ちに国民健康保険税(料)額の増加につながるといった性格のものではなく、固定資産税の評価替えを理由として特別の軽減・緩和措置を新たに講ずることは考えていない。

## 6 について

固定資産課税台帳は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするために市町村に備えられるものであり、市町村長は、特別の事情がある場合を除いて、毎年三月一日から同月二十日までの間、その指定する場所において関係者の縦覧に供しなければならぬものである。なお、評価替えの年度においては、評価替えに伴う事務の関係から縦覧期間が遅れる場合があるとしても、これは、特別の事情に当たるものと考えている。

地方税法第四百十五条の固定資産課税台帳の縦覧については、縦覧期間において、固定資産課税台帳を関係者の縦覧に供するものであり、土地名寄帳又は家屋名寄帳を縦覧に供するものではない。

## 8 について

固定資産税の課税誤りによる過誤納金に係る地方団体に対する請求権の消滅時効について

は、地方税法第十八条の三の規定に従って処理されるべきものであり、消滅時効について固定資産税だけを他の税と異なって特別の取扱いをすることはできないものと考ええる。

固定資産税の課税に当たっては、当該市町村内の課税対象となるすべての固定資産の価格を適正に評価し、それに基づいて税額を計算する必要がある、申告納税の方式にはなじまないものと考ええる。固定資産税の課税に当たって課税誤りが生じないように、現地調査の徹底、コンピュータシステムによるチェック体制の整備等に努めていく必要があるものと考えている。

地方税法第三百八十二条の規定による通知については、過誤のないよう特に慎重を期しているところであるが、現在、登記事務のコンピュータ化を順次進めており、右通知書をコンピュータにより作成する方式を採用するなどの措置により、なお一層の過誤防止に努めることとしている。



別紙一

土地評価審議会委員氏名(平成二年十一月十三日現在)

(東京国税局)

大 高 剛、金子 宏、亀 徳 正之、黒川 和美、小松 兼一、  
白 井 恒夫、新 居 健、高 橋 敏、武 川 秀、田 村 政志、  
鶴 蘭 洋、枡 窪 次郎、中 村 英雄、長谷部 正順、服 部 徹義、  
三 浦 瞭、山 本 孝也、横 須 賀 博、吉 岡 輝 夫

(関東信越国税局)

青 鹿 明 司、今 西 定 雄、大 川 政 三、大 沢 昌 次、小 川 和 雄、  
奥 田 義 雄、角 田 芳 夫、唐 澤 太 市、木 下 紀 喜、佐 藤 信 而、  
新 居 健、菅 原 和 夫、竹 下 悦 男、武 田 亨、豊 田 計、

中村英雄、中山和夫、堀内巳次、溝口善次郎、渡邊武久

（大阪国税局）

相川静江、芦田弘逸、井土武久、家城大海、大坪貞保、  
奥野保雄、加藤良雄、神澤輝雄、川又頼政、川村仁弘、  
木岡源次、塩見宙、道庭富太郎、堂前素一郎、中込達雄、  
橋本徹、伴恭二、松浦正敬、本谷隆三、山中昭栄

（札幌国税局）

磯田憲一、岩沢昭夫、魚住麗子、加藤大明、栗谷川守男、  
斎藤宗男、鈴木弘泰、高木幸雄、妻木義一、出葉良彦、  
西川瀨二、能登悦夫、二谷一雄、堀北朋雄、藪崎久夫、  
吉野良明

(仙台国税局)

石橋 勲、伊藤 廉、氏家 忠雄、小野寺完夫、折笠竹千代、  
柏葉康一郎、菅家惣右衛門、久保田秋平、今野元治郎、佐藤喜春、  
鈴木ハツヨ、高橋正之、千葉 毅、中村嘉孝、成田哲朗、  
西 光 由、西村勝利、能 勢 稔、浜田 恵造、渡辺 忠男

(名古屋国税局)

飯田 英明、飯塚 久人、伊藤 秀也、稲葉甲子雄、井上直聖、  
加 茂 武、川本 正麿、北澤 正啓、熊谷 道夫、近藤 信衛、  
杉本 順作、寺尾 直行、永倉 八郎、野村 光宏、橋本 春子、  
林 省 吾、増田 昭三、間宮 善衛、安本美喜男

(金沢国税局)

朝倉昭治、板坂雍二、榎戸克己、太田忠、大坪貞安、  
大永尚武、神谷勝治、北里敏明、櫛谷良榮、大権次男、  
中村安治、野村一榮、浜上昭三、安野勇一、山口達郎

(広島国税局)

浅野節夫、石井孝、井上良幹、井本修、遠藤庸一、  
大石恵三、大坪貞保、大野慎一、岡本茂、川寄保、  
川島東洋一、河本義永、桑田束稻、小林満、二井関成、  
西本軍人、藤田正藏、吉田幹男

(高松国税局)

阿部啓治、今井康容、井本修、潮明夫、小川達吉、  
片木淳、川村侖、日下芳樹、小林弘明、佐藤信親、

杉村了、古林昭一、細木善一郎、宮内定雄、宮田泰、  
吉岡儀雄

（福岡国税局）

有地亨、安養寺紀幸、池田文夫、大田清見、小川徳治、  
川原良一、清浦義廣、後藤豊彦、木挽孝紀、瀬戸晃、  
高比良昌一、道明雅美、宗像美昭、山口槌夫、山本哲夫、  
渡辺泰輔

（熊本国税局）

安部舜一、安養寺紀幸、板倉敏和、襲田正徳、久保田壽、  
西浄隆茂、櫻井哲雄、帯刀将人、道明雅美、飛谷安宣、  
中神裕和、西川修一、塗木春志、開静子、舟木旦、

三 輪 力、山内啓祐、山 中正利

(沖繩国税事務所)

新垣盛繁、石川秀雄、臼杵直昌、大矢好信、久手堅憲次、  
砂川恵勝、瀬戸口満、田場典正、八幡繁信、比嘉昇、  
真栄田繁、松田善登、山城時正、與古田永宏

## 別紙二

相続税評価、公示価格及び固定資産税評価の関係

### (相続税評価)

#### 1 目的

相続税及び贈与税の課税のために評価する。

#### 2 評価方法等

- (1) 原則として、市街地の宅地については、路線価方式により、その他の宅地については、倍率方式による。

なお、路線価及び倍率は、売買実例価額、地価事情精通者の意見価格、公示価格を基に評定する。

- (2) 毎年評価替えをする(前年七月一日における地価動向を基に評定する)。

(公示価格)

1 目的

一般の土地取引に対して指標を与え、及び公共事業用地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

2 評価方法等

(1) 標準地について、二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、その結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定する。

(2) 毎年公示する(その年の一月一日における標準地の単位面積当たりの正常な価格を公示する)。

(固定資産税評価)

1 目的



固定資産税を毎年課税するために評価する。

## 2 評価方法等

(1) 土地については、売買実例価額から買い急ぎによる割高、将来における期待価格等正常と認められない条件を除くことによつて求められた正常売買価格に基づき評定する。

(2) 三年に一度、基準年度（昭和三十三年度から起算して三年度又は三の倍数の年度を経過したごとの年度をいう。）において評価替えをする（基準年度の前々年度の七月一日における地価動向を勘案して評定する。）。