

土地に関する最近の税制改革

Recent Land Tax Reform

神山 英夫

Hideo Kamiyama

1. はじめに

昭和59年に、東京都都心部商業地で始まった地価急騰は、その後住宅地を含む首都圏全域、大阪市・京都市を中心とする近畿圏全域、名古屋市を中心とする中京圏全域へと拡がり、更には、札幌・仙台・福岡等、全国の地方中核都市にも波及した。

このため、土地を持つ者と持たざる者との間の資産格差の拡大、平均的勤労者が一生真面目に働いても住宅を取得できないことへの不満、などが大きな社会問題となった。

これに対し、政府は「不用・不急の土地取得が地価高騰の原因である」とし、昭和63年から地価抑制のための施策を次々と打出した。その中心となるものは、①金融機関を対象とする、不動産取得目的の融資の規制、②地価監視区域の拡大及び監視対象取引面積の引下げ、③土地の取得、保有、譲渡、の各段階での大幅な課税強化を目的とした税制改革、などである。

本論ではこのうち、土地に関する最近の税制改革について扱うこととする。

2. 土地評価の現状と改革推移

自由主義経済下において、「一物一価」は経済学の教える大原則である。しかるに、現在の我国においては、土地評価に関する限りは「一物四価」が恒常化している。これは土地の持つ価値の二面性に原因がある。すなわち、土地にはその利用価値(収益還元価格)と交換価値(売買価格)があり、本来この二者は同一となるべきものである。しかし、好況時または金融緩和時には交換価値がしばしば急騰し、利用価値と大幅に乖離する。この交換価値の上昇による差益を求めた土地投資が一般に「土地投機」と呼ばれるもので、土地が再生産

不可能という特殊な「財」であるうえに、利用可能面積が人口に比べ相対的に少なく、需要増加に見合う供給増加をなし得ないという、我国特有の事情により発生する現象である。

さて、現在言われている一物四価を具体的にみると、取引実勢価格、公示価格、財産評価額、固定資産税評価額、のことである。このように評価額が分かれる原因は、利用価値と交換価値のいずれに、どの程度の重点を置くかにある。

この四つの評価方法について概観すれば次のとおりである。

(1) 取引実勢価格

この価格は売却希望者(土地所有者等)、買取希望者、仲介不動産業者、等が近隣の売買事例を参考にして相対で決める評価額である。土地所有者の個別事情による売急ぎ、隣接地購入等買主の個別事情による買進み、など当事者の個別事情や角地、袋地、崖地、などその土地の立地条件により価格は大きく左右される。いずれにしても交換価値が100%反映される評価額である。

税務の上では法人税・所得税・住民税、などで、譲渡益への課税の際に使われる価格である。

(2) 公示価格(地価調査価格)

この価格は国土庁が定めた「不動産鑑定評価基準」に基づき、不動産鑑定士が評価した評価額を国土庁が毎年1月1日現在で公表する、全国の都市計画区域内の基準地点26千件(平成5年)の価格である。同様に、不動産鑑定士の評価に基づき、各都道府県が毎年7月1日現在で公表する、各都道府県の基準地点30千件(平成4年全国計)の価格は地価調査価格と呼ばれている。いずれも不動産鑑定士が同一の評価方法で評価するため、評価時点の相違分を除けば価格は同一となるはずであ

る。

前記評価基準によれば、不動産鑑定士は評価にあたり、「原価法」・「取引事例比較法」・「収益還元法」の三者を併用して評価することを要求されている。しかし、実際には、次の算式により修正した取引事例比較法が重視されている。

$$\frac{\text{実際取引価格}}{\text{①}} \times \frac{\text{事情補正}}{\text{②}} \times \frac{\text{時点修正}}{\text{③}} \times \frac{\text{地域要因比較}}{\text{④}} \times \frac{\text{個別要因比較}}{\text{④}} = \frac{\text{比準}}{\text{価格}}$$

(注)

- ①当事者間の特殊取引事情（売急ぎなど）の修正
- ②売買時点と鑑定時点との間の時点修正
- ③取引事例の属する地域要因（商業地・住宅地等立地条件）の修正
- ④取引事例の個別要因（不整形地等）の修正

以上の修正により、「正方形、100坪、公道と等高で接面」などの条件を備えた基準地を想定し、この土地が第三者間で正常な状況のもとで売買される価格を算出し、評価額としている。

このため、交換価値が重視されているが、実際の公示価格を見ると取引実勢価格が安定時には、取引実勢価格の70%前後で公表されているケースが多い。ただし、最近のように取引価格が急騰時には70%を割り、取引価格が急落時には、商業地などで取引実勢価格に近似または上回ることもある。

これは、前回の地価急騰時（昭和47～49年）に取引実勢価格の70%水準を維持しようとして公示価格も大幅に上げたところ、「地価高騰を追認している」とか、「公示価格の上げが地価高騰に拍車をかけている」との批判が高まり、以後地価急変時には必ずしも70%水準にこだわらず、ある程度時間をかけて70%水準に近づけるという政策的配慮が取られていること、収集取引事例が公示前6か月～12か月のもので時点修正も過去の変動トレンドに頼りがちであること、などの理由によるものである。地区別・用途別に見た年別変動率は次ページ表1のとおりである。

税務の上でこの価格が直接使われることはないが、税務当局が適正な取引価格でないと判断し、納税者に修正を求めたときに、納税者が同意せず、争いが生じ裁判等となった場合、裁判所等が判断

基準として使用する価格である。

(3) 財産評価額

この価格は従来相続税評価額と呼ばれていたが、平成4年に地価税が導入され、相続税と共通の評価基準として使用されることになったため、呼称が変更されたものである。

この価格の決定については、公示価格、売買実勢価格、不動産鑑定士等精通者意見価格の三要素を参考に地元税務署が仮価格を決め、上部組織の各地国税局が諮問機関である土地評価審議会の承認（答申）を得て公表することになっている。

ただ、実際には国税庁が公示価格の70%前後を目途とする旨の基本方針を60年に打出したため、以後公示価格が重視されている。また、評価額が前年度と大幅に乖離した場合、納税者の協力が得られ難いという政策的配慮から、地価急騰時の評価額引上幅は公示価格の引上幅に比べ低く、平成元～2年は70%水準を大幅に下回った。しかし、平成3年分からは、原則水準への回帰方針が打出され、平成3年以降は公示価格の引上幅を上回る引上げが続いた。加えて、平成4年分からは公示価格の80%を目途とする旨の水準変更がなされたうえ、評価時点を前年7月1日基準（地価調査価格）から当年1月1日基準（公示価格）への変更もなされた。この結果、平成4年分の公示価格は全国平均で対前年比4.6%下落しているにもかかわらず、財産評価額は同5.8%上昇している。このような最近の財産評価額の急激な引上げは、取引実勢価格に比べ財産評価額が低く、これを利用して相続税負担を軽くしようとする動きが広まり、これが不用・不急の土地取得となり、地価上昇の一因となっているとの認識によるものである。

税務の上では、相続税、贈与税、地価税、において使われる価格である。

(4) 固定資産税評価額

この価格は、各市町村で選任された固定資産評価員が、自治省の定める「固定資産評価基準」に基づき、3年に1回、その前年の7月1日現在で評価し、市町村長が決定する価格である。

この固定資産評価基準によれば、正常な売買価格を想定し、評価することになっており、公示価

表1 公示価格年別変動率

(単位：%)

用途	公示年 圏域	(昭和)								(平成)								
		46	47	48	49	50	51	52		60	61	62	63	元年	2	3	4	5
住宅地	東京圏	19.9	15.1	35.9	35.4	△11.5	0.6	1.7		1.7	3.0	21.5	68.6	0.4	6.6	6.6	△9.1	△14.6
	大阪圏	22.0	14.9	30.1	31.8	△9.3	0.5	1.6		3.0	2.6	3.4	18.6	32.7	56.1	6.5	△22.9	△17.1
	名古屋圏	18.5	14.6	30.1	29.0	△8.8	0.7	2.6		1.6	1.4	1.6	7.3	16.4	20.2	18.8	△5.2	△8.6
	三大圏平均	20.3	15.0	33.7	33.9	△10.4	0.6	1.8		2.0	2.7	13.7	46.6	11.0	22.0	8.0	△12.5	△14.5
	地方平均	—	11.0	28.6	43.5	△7.5	0.9	2.1		2.4	1.7	1.2	1.9	4.4	11.4	13.6	2.3	△1.7
	全国平均	20.3	14.8	33.3	34.7	△8.9	0.8	1.9		2.2	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	△5.6	△8.7
商業地	東京圏	8.0	7.4	28.0	23.7	△10.0	0.1	0.5		7.2	12.5	48.2	61.1	3.0	4.8	4.1	△6.9	△19.0
	大阪圏	7.0	6.1	21.5	22.7	△9.4	0.1	1.0		5.0	7.0	13.2	37.2	35.6	46.3	8.1	△19.5	△24.2
	名古屋圏	5.0	3.0	14.3	18.1	△10.3	0.2	0.8		2.7	3.3	6.4	16.8	21.0	22.4	19.1	△7.6	△13.7
	三大圏平均	7.4	6.5	24.1	22.8	△9.9	0.1	0.7		5.8	9.2	30.1	46.6	14.1	18.6	8.1	△10.3	△19.2
	地方平均	—	5.5	19.8	28.7	△8.9	0.2	0.8		2.6	2.5	2.9	5.4	7.6	15.4	16.3	0.4	△5.6
	全国平均	7.4	6.4	23.7	23.6	△9.3	0.1	0.8		3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	△4.0	△11.4
全用途平均	東京圏	16.7	13.1	34.0	33.3	△11.4	0.4	1.3		2.4	4.1	23.8	65.3	1.8	7.2	7.0	△8.4	△14.9
	大阪圏	16.8	12.2	28.1	29.9	△9.5	0.3	1.4		3.2	3.1	4.6	19.8	32.1	53.9	6.8	△21.3	△17.4
	名古屋圏	13.8	12.2	26.0	26.5	△9.5	0.4	1.9		1.7	1.7	2.4	8.3	16.4	19.9	18.4	△5.1	△9.3
	三大圏平均	16.5	12.8	31.4	31.7	△10.5	0.4	1.4		2.5	3.5	15.0	43.8	12.2	22.1	8.5	△11.6	△14.7
	地方平均	—	8.8	25.6	39.1	△8.2	0.6	1.5		2.3	1.8	1.5	2.4	4.8	11.7	13.8	1.9	△2.3
	全国平均	16.5	12.4	30.9	32.4	△9.2	0.5	1.5		2.4	2.6	7.7	21.7	8.3	16.6	11.3	△4.6	△8.4

出所：「地価公示」国土庁土地鑑定委員会編

(注)1 公示価格は前年の取引事例に基づき算出するため、実勢価格の高低に比べ約1年のタイムラグがある。

2 昭和60年の「地方平均」は発表なし。

格と同趣旨である。しかし、自治省では公示価格の70%前後を目途とするよう指導している。

一方、最近の現実の評価額を公示価格との対比で見ると、市町村毎に10~70%台まで大きくバラツキている。これは、評価が各市町村毎に行われ、財政に余裕のある大都市の市町村は総じて低く、他の税収が少なく固定資産税に依存する割合の高い地方市町村では高いためである。また、平均値は30%台と自治省の指導水準を大幅に下回っている。その理由は、他の税目と異なり、固定資産税が毎年課される保有税のため、利用価値を重視し、地価高騰時にも収益還元価格はあまり上昇しないことを配慮しているためである。

しかし、固定資産税の負担が軽いことも不用・不急の土地取得の一因となっているとの判断により、平成5年の税制改革で、次回評価替え年である平成6年の評価は公示価格の70%水準回帰が決まっており、大都市の土地については大幅な評価額引上げが予想される。

(5) 実例による評価額の比較

以上、一物四価の発生原因と改革方向を概観してきたが、ここで資料の整備されている公的評価、すなわち、公示価格、財産評価額、固定資産税評価額、について実際の評価額及び比率を長野市の最高価格で求めると、表2のとおりである。

この表を見るうえで次の点に留意されたい。

- ①公示価格は他府県との水準格差是正のため、平成元年に評価地点を変えたうえで、大幅に引上げ

ており、取引実勢価格の上昇を示すものではない。

- ②財産評価額が公示価格に基づくようになったのは昭和60年からであり、それ以前は税務当局が独自に評価していた。また、60年以降もこの評価額が70%水準を超えている場合、引下げはせず、時間をかけて公示価格の引上げによる70%水準回帰の方針が打出されていた。

平成2年以降の急激な引上げにより、最近2年は国税庁の指導水準に達している。

- ③固定資産税評価額の評価替えは3年に1回で、次回評価替えの平成6年には公示価格の70%を目処とすることを前提として、地方税法改正が平成5年に成立している。

昭和60年の評価替え時には、自治省指導の70%水準にあったが、平成3年の評価替えでは公示価格の引上げが斟酌されない水準である。

3. 取得時の課税強化

63年以降の税制改革による、取得時の課税強化の内容を主要税目別に見ると次のとおりである。

(1) 登録税免許税

この税は、不動産を取得し、その所有権を法務局に登録する者に課される国税である。

税額は原則として、

$$\text{登記する物件の固定資産税評価額} \times \text{税率}$$

表2 長野市の最高価格による公的評価額比較

(単位：千円/㎡, %)

評価種類	公示価格 に対する 原則比率	年 別 評 価 額 推 移 ()内は公示価格に対する比率								
		S.60	S.61	S.62	S.63	H.1	H.2	H.3	H.4	H.5
①公示価格	100	565 (100)	582 (100)	690 (100)	722 (100)	2,300 (100)	2,840 (100)	3,230 (100)	3,370 (100)	3,250 (100)
②財産評価額	70/80	435 (77)	500 (86)	540 (78)	600 (83)	820 (36)	1,490 (53)	2,030 (63)	2,680 (79)	2,560 (79)
③固定資産税 評価額	70	390 (69)	390 (67)	390 (57)	563 (78)	563 (24)	563 (20)	565 (17)	565 (17)	565 (17)

- (注) 1. ①~③の評価地点は異なるが、それぞれの最高価格である。
 2. 同一評価種類でも評価地点の異動がある。
 3. ②の指導比率は平成3年まで公示価格の70%、平成4年以降80%である。

によって算出される。

この税目自体についての改正はないが、前述のとおり固定資産税評価額の大幅引上げが平成6年に決まっており、この評価額を使う登録免許税も自動的に大幅増税となる。

現在、各界から、何らかの増税幅縮小措置を求める声が強まっているが、今のところ、その様な措置を講ずる動きはみられない。

(2) 不動産取得税

この税は、個人の相続や法人の合併以外の理由により不動産を取得したものに課される都道府県税である。

税額は原則として、

$$\text{取得した物件の固定資産税評価額} \times \text{税率}$$

によって算出される。

(注) 住宅政策により、住宅用敷地については税率軽減の特例がある。

この税目についても改正はないが、登録免許税と同様に固定資産税評価額を使っているため、その引上げは、自動的に不動産取得税の引上げにつながる。

(3) 相続税

この税は相続または遺贈により財産を取得したものに課される国税である。昭和63年以降の税制改正の中で、個人にとっては最も大幅に課税強化された税目のひとつである。その内容を概観すると、

- ① 土地評価額の大幅な引上げ (昭和63年以降)
- ② 「死亡前3年以内に取得した土地の評価は死亡時の財産評価基準による評価額か、実際の取得価額か、いずれか高い方の価額による」旨の規定新設による評価額の引上げ(平成元年以降)
- ③ 株式非公開の同族会社の株価評価については、会社の規模により、類似業種比準方式、純資産方式、及び前二者の組合わせ方式、で算出した株価のうち、いずれか低い方の価額の使用が認められていたが、「評価会社の総資産に占める土地の財産評価基準による評価額が70% (または90%) 以上の場合には純資産方式に限る」旨の規定新設による株式評価額の引上げ (平成元年以

降)

などである。

この改正の趣旨はいずれも、財産評価額が取引実勢価格に比べ低いことを利用した、相続税の負担回避行為としての土地取得を抑制するためである。

(4) 贈与税

この税は相続税の負担回避行為を防止するため、相続税の補完税として設けられ、個人から贈与を受けた者に課せられる国税である。

税額は、

$$(1 \text{ 年間の受贈額合計} - \text{一定額控除額}) \times \text{税率}$$

によって算出される。

なお、受贈額は原則として財産評価基準に基づいて評価することになっており、前述の相続税の土地評価、株式評価の引上げは、そのまま、贈与税の引上げにつながっている。

加えて、「負担付き贈与については財産評価基準によらず、時価で評価する」旨の規定新設による評価額の引上げも行われた(平成元年以降)。

改正の趣旨は相続税と同じである。

(5) 法人税

この税は法人の所得について課される国税で、所得計算の基となる収益・損金の計上時期、計上金額、などに詳細な規定がある。昭和63年12月31日以降に取得した土地について、「新規取得土地負債利子損金不算入制度」が新設された。これは、新たに土地を取得した法人で、その決算期間に支払利息がある場合、その支払利息が土地取得に直接要した借入金の利息であるか否かを問わず、土地取得日から4年間 (またはその土地に恒久的な建物などを建設し、事業用を使用する日のいずれか早い日まで) 土地代に対応する支払利息を損金の額に算入することを認めないという規定である。

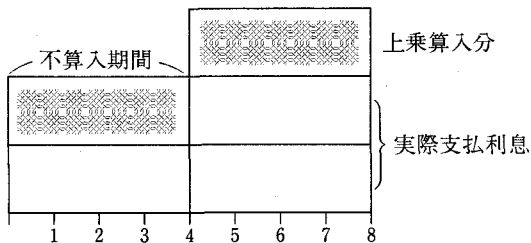
(注) ただし、この損金不算入額は、その後4年間に分割し実際の支払利息に上乗せして損金に算入される。これを図示すると図1のとおりである。

不算入額は $\text{土地取得価格} \times 6\%$ によって算出する。

この規定新設の趣旨は、今回の地価高騰の主因

が法人による土地取得にあり、その取得地が必ずしも事業の用に供されず、いわゆる「土地転がし」による差益を求めた仮需によるものであるとし、このような不用・不急の土地取得を税制面で抑制しようとするものである。

図1

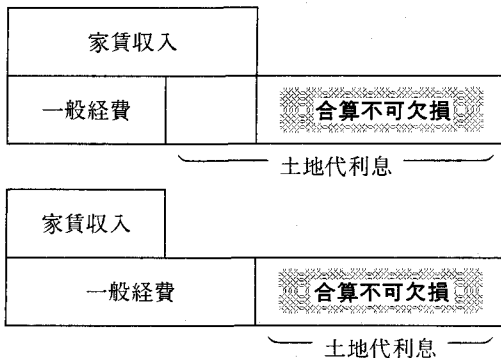


(6) 所得税

この税は個人の所得について課される国税で、所得の発生形態、担税力により、事業所得・不動産所得・給与所得、等10種類に区分されている。このうちの不動産所得については、従来、欠損が生じた場合、他の所得との損益通算が認められていた。しかし、平成4年度分申告からは「損益通算制限制度」が新設された。これは、借入金により、賃貸用不動産を取得し、不動産所得が欠損となった場合、土地代対応負債利息分の欠損は他の所得との通算を認めない、という規定である。

これを図示すると図2のとおりである。

図2



この規定新設の趣旨は、高額所得者を中心とする個人が、ワンルーム・マンション等を借入金で取得し、減価償却費、借入金利息支払、等により不動産所得を欠損とし、他の所得と通算すること

により所得総額を減少させ、所得税の負担回避行為が広まったこと、及び、これらの者を対象とする不動産建売分譲業者の土地取得が今回の都市部地価高騰の一因となっていることなどから、これらの動きを抑制しようとするものである。

4. 保有時の課税強化

昭和63年以降の税制改革による、保有時の課税強化の内容を主要税目別に見ると、次のとおりである。

(1) 固定資産税

この税は、1月1日現在の不動産所有者が、その不動産所在地の市町村により毎年課される市町村税である。

税額は、

$$\text{課税標準額} \times \text{税率}$$

によって算出される。

課税標準額は原則として、固定資産税評価額であるが、小規模住宅用(200㎡以下)は1/4、一般住宅用地(200㎡超で住宅の床面積の10倍まで)は1/2に課税標準額を軽減する旨の特例があった。

また、税率は1.4%が標準であるが、市町村の財産事情により1.7%(自治大臣に届け出た場合は2.1%)まで引き上げることが可能である。

2の(4)で述べたとおり、平成5年の改正で、平成6年の評価替えに当たっては、公示価格の70%水準への回帰が決まっており、都市部宅地では5~7倍、同市街化区域内の一部農地では100倍近い評価引上げとなる。この為、このままでは急激な税負担増加が予想されることから、自治省では次の三つの負担調整措置を講じて、平成6年以降12年間でなだらかな税負担増加を図っている。

①小規模住宅用地については現在の1/4を1/6に、一般住宅用地については同じく、1/2を1/3に、それぞれ軽減幅を拡大する。

また、三大都市圏の特定市(190市指定)の市街化区域農地についても1/3に軽減する。

②平成6年から8年の3年間は、①の調整後で課税標準額が1.8倍超4倍以下となる場合は3/4、同4倍超7.5倍以下となる場合は2/3、同7.5倍

超となる場合は1/2に軽減する。

③平成6年から8年の3年間は、①・②の調整後でも課税標準額が平成5年に比べ、大幅に上昇する宅地について、さらに、その上昇率に応じて、表3の負担調整率を毎年、前年の税額に乗じた額を限度とする。

表3

区分	上昇率	負担調整率
住宅地	1.8倍以下のもの	1.05
	1.8倍を超え、2.4倍以下のもの	1.075
	2.4倍を超え、3倍以下のもの	1.1
	3倍を超え、5倍以下のもの	1.15
	5倍を超えるもの	1.2
非住宅用地	1.8倍以下のもの	1.05
	1.8倍を超え、2.4倍以下のもの	1.075
	2.4倍を超え、3倍以下のもの	1.1
	3倍を超え、5倍以下のもの	1.15
	5倍を超え、9倍以下のもの	1.2
	9倍を超えるもの	1.25

出所：自治省「平成5年度地方税制改正の概要」

以上の三段階の税負担軽減措置を組み合わせた上で、平成6年以降の毎年の税負担増加上限率を求めると表4のとおりである。

表4

区分	評価の上昇割合	負担調整率
住宅地	3.6倍以下のもの	1.05
	3.6倍を超え、4.8倍以下のもの	1.075
	4.8倍を超え、6.75倍以下のもの	1.1
	6.75倍を超え、15倍以下のもの	1.15
	15倍を超えるもの	1.2
非住宅用地	2.4倍以下のもの	1.05
	2.4倍を超え、3.2倍以下のもの	1.075
	3.2倍を超え、4.5倍以下のもの	1.1
	4.5倍を超え、10倍以下のもの	1.15
	10倍を超え、18倍以下のもの	1.2
	18倍を超えるもの	1.25

出所：表3に同じ。

このように課税標準額が大幅に引上げられることとなった趣旨は、①先進諸外国に比べわが国の

保有税が著しく低く、保有税の低さが不用・不急の土地取得の一因となっていること ②土地基本法制定時に、公的評価に大幅な乖離があることは望ましくないとされたこと ③市町村により評価水準に大きな差異があることは望ましくないと、などの理由によるものである。

(2)都市計画税

この税は、1月1日現在で市街化区域内に土地建物を所有する者が、その所在地の市町村により毎年課税され、通常、固定資産税と一緒に徴収される市町村税である。

固定資産税の補完税としての性格が強く、課税標準額は固定資産税のそれと同一である。したがって、固定資産評価額の引上げはこの税の引上げにつながるが、この税についても固定資産税と同様に三段階の課税標準額引下げの特例が手当てされており、平成6年以降の税負担増加上限率を求めると表5のとおりである。

表5

区分	評価の上昇割合	負担調整率
小規模住宅用地	7.2倍以下のもの	1.05
	7.2倍を超え、9.6倍以下のもの	1.075
	9.6倍を超え、13.5倍以下のもの	1.1
	13.5倍を超え、30倍以下のもの	1.15
	30倍を超えるもの	1.2
一般住宅用地	3.6倍以下のもの	1.05
	3.6倍を超え、4.8倍以下のもの	1.075
	4.8倍を超え、6.75倍以下のもの	1.1
	6.75倍を超え、15倍以下のもの	1.15
	15倍を超えるもの	1.2
非住宅用地	2.4倍以下のもの	1.05
	2.4倍を超え、3.2倍以下のもの	1.075
	3.2倍を超え、4.5倍以下のもの	1.1
	4.5倍を超え、10倍以下のもの	1.15
	10倍を超え、18倍以下のもの	1.2
	18倍を超えるもの	1.25

(注) 評価の上昇割合とは、平成6年度評価額を、原則として平成3年度評価額で除して得たものをいう。

出所：表3に同じ。

(3) 地価税

この税は、1月1日現在で国内に一定規模以上の土地を保有する者が、毎年課される国税である。その税額は、

$$\text{(課税価格－基礎控除額)} \times \text{税率}$$

により算出される。

(注)

1. 課税価格は原則として、財産評価額である。
2. 借地権・地役権、等も課税対象となる。
3. 公共用地、医療・教育等公益用地、農地、住宅敷地、1㎡当り3万円以下の土地、など多くの非課税措置がある。
4. 工場緑化ゾーン、危険物保安ゾーン、分譲用優良宅地造成中土地、などについては1/2又は1/5に評価軽減措置がある。
5. 税率は平成4年0.2%、平成5年以降0.3%である。

この税は平成3年の税制改正で新設され、平成4年から実施された新税である。その制定の趣旨は、現在の固定資産税の負担が軽く、土地取得のための借入金利負担を加えても、値上益が負担額を上回り、これが不用土地の取得、遊休土地の不放出の原因となっている、との考えによるもので土地取得の抑制、不用土地の放出を図った今回の一連の土地税制改革の中心となる改革である。

ただし、固定資産税と課税客体がおおむね同一であり、二重課税であるとの強い批判を考慮して、5年後の固定資産税の実質増加分等を見て、それ以降の税率を見直す旨の規定もある。

5. 譲渡時の課税強化

取得時の課税強化、保有時の課税強化と共に、譲渡時の課税も大幅に強化された。これは値上益目的の土地取得（いわゆる土地投機）を抑制しようとする趣旨であり、主要税目別にその内容を見ると次のとおりである。

(1) 所得税

個人の土地譲渡益については、ほかの所得（給与所得等）と分離して課税する分離課税制度が設けられており、その譲渡益は、

$$\text{売価－取得原価－譲渡費用－特別控除額}$$

によって算出される。

(注)

1. 取得原価が不明の場合は売価の5%とする。
2. 特別控除額は所有期間5年以内は原則「0」5年超は1百万円、ただし、土地収用法適用事業への売却は50百万円、居住用資産の譲渡は30百万円、など例外規定が租税特別措置法により多数設けられている。

また税額は、譲渡益に税率を乗じて算出するが、その税額計算については次のとおり細分化されている。

①短期譲渡益（所有期間5年以下）

- A. 譲渡益×40%
- B. $\{(\text{土地譲渡益} + \text{その他の課税所得}) \times \text{税率} - \text{その他の課税所得} \times \text{税率}\} \times 110\%$

(注) 所得税は所得額が多いほど税率が高くなる累進税率制を採用しており、Bの計算は土地以外の所得のみで算出した税額と、土地を含めた所得に高い税率を乗じて算出した税額との差額に、更に110%を乗ずることを意味している。

A、Bの算式により算出された税額のうち、高い方の金額が税額とされる。

②長期譲渡益（所有期間5年超）

従来は譲渡益4千万円以下20%、同超25%であったが、平成4年以降は一律30%に上げられた。

(注) 居住用土地で所有期間が10年超のものについては、税率を10%（又は15%）に軽減する特例がある。

③10年以上所有の事業用資産を売却し、減価償却資産を取得した場合は、譲渡益への課税の繰延べとして圧縮記帳の制度が設けられていたが、この特例が平成3年で廃止された。

(2) 法人税

①法人の土地譲渡益については、通常の法人税のほかに、特別の税率が付加されており、これを「土地譲渡益重課税制度」と呼んでいる。この制度は、前回の地価高騰時（昭和48年）に設けられた制度であるが、昭和62年及び63年に相次いで税率、税額計算方法が改正され、一層の課税強化による土地投機の抑制が図られた。

その内容は次のとおりである。

ア. 超短期譲渡益（所有期間2年以下）

- a. 通常の法人税率と別に、土地譲渡益に対して30%の特別税率で上乗せ課税される。
- b. 平成4年以降は土地譲渡益以外の所得が欠損（繰越欠損を含む、以下同じ）であっても損益通算が認められない。

イ. 短期譲渡益（所有期間2年超5年以内）

- a. 通常の法人税率と別に、土地譲渡益に対して20%の特別税率で上乗せ課税される。
- b. 土地譲渡益以外の欠損との損益通算は認められる。

ウ. 長期譲渡益（所有期間5年超）

- a. 平成3年までは長期譲渡益への重課税はなかったが、平成4年以降の譲渡益に対しては10%の特別上乗せ税率が新設された。
- b. 土地譲渡益以外の欠損との損益通算は認められる。

②法人がその所有する子会社株式を譲渡した場合、その会社の資産の70%以上が土地である時は、有価証券の譲渡益に対しても①と同様に重課税の対象とされることとなった。法人の組織変更による土地の評価益計上や合併による増額受入の場合も同様である。

③子会社設立のために、法人が所有する土地を現物出資（変態現物出資を含む）した場合、その譲渡益については100%の圧縮記帳が認められていたが、平成4年以降は圧縮率が80%に引下げられると共に、圧縮記帳を可能とする要件（出資比率、同比率維持期間、新設会社の事業内容、等）が強化された。

④所得税と同様に、土地から減価償却資産への買換えによる課税の繰延（圧縮記帳）制度が廃止された。

6. おわりに

以上、主として昭和63年以降の土地税制の改革について概観してきたが、いくつかの疑問点を含んでいる。すなわち、政府の意図が、不用・不急の土地取得の抑制と遊休土地の放出による地価安定にあり、その趣旨は肯定できるが、その改正方法には問題点が多い。そのいくつかを例示しておこう。

(1) 評価替えによる実質増税について

今回の課税強化の手段として、多くの税目で評価水準の引上げが行われている。しかし、これらは、国税庁または自治省の通達によるものである。本来通達とは、上級官庁から下級官庁の職員に対し発せられる内部文書であり、外部の者を拘束するものではない。しかし税務では、これに準拠しない場合は必ず修正を求められ、これに応じない場合は強制的に修正（更正と呼ぶ）される。納税者があくまで自説を主張するには、税務署等処分庁への異議申立、国税不服審判所への審査請求、裁判所への提訴、の段階を踏むことになるが、それには多大の費用と長い期間を要する。このため、大半の納税者は通達を基準として税額計算をするのが常である。

我国憲法では、租税法律主義（第80条）を謳っているが、国民に多大の影響を与える改革が、国会の議決を経ずに、徴収官庁の一片の通達により行われていることに疑問を禁じえない。

(2) 評価方法及び水準について

税金は現金納付が原則である。しかし、最近発表された国税庁資料によれば、相続税の物納申請（相続税を、相続した土地等で納付）が大都市を中心に急増している。具体的に件数で見ると、昭和63年度410件、平成元年度515件、2年1,238件、3年3,871件、4年12,778件である。これは、①地価急騰により相続時の財産評価額が大幅に上昇したものの、その後の地価急落のため、財産評価額以上での売却ができなくなったこと、②相続税支払の為の土地譲渡であっても譲渡益に対する所得税課税が行われるが、物納した場合は譲渡益に対する課税は行われなため、納税者は物納した方が有利となるケースが多いこと、などの事情によるものである。物納の急増対策として、国税庁は相続税納付のために土地を譲渡した場合の、譲渡益課税の計算方法を平成5年に改正した。具体的に計算式で示すと次のとおりである。

平成4年まで

$$\text{控除額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{売却土地評価額}}{\text{相続遺産評価額合計}}$$

平成5年以降

$$\text{控除額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{相続土地評価額合計}}{\text{相続遺産評価額合計}}$$

しかし、このように物納が急増した要因は、①評価額引上げにより相続税額が増加したこと、②公示価格が取引実勢価格の急落を反映していないこと、③財産評価額も公示価格に準拠しているため、必ずしも取引実勢価格の急落を反映していないこと、④評価水準を70%から80%に上げたため、大都市部では取引実勢価格より財産評価額が上回る逆転現象が広範な地域で起きていること、などにある。取引実勢価格の急変時には、財産評価額の水準について弾力的な対応が必要であろう。

(3) 小規模宅地の評価について

土地の評価水準の引上げにともない、200㎡以下の小規模宅地については、平成5年から居住用60%、事業用70%の評価軽減措置が設けられ、平成4年に比べ軽減率がそれぞれ10ポイント上げられた。

しかし評価水準の10%引上げにより軽減率の10%引上げが相殺され、大都市部で100坪前後の土地を所有している場合は、その土地を売却するか物納しない限り相続税が支払えない状態が続いている。このため、住宅を手放したり、店舗併用住宅の居住者が廃業に追い込まれ、その土地が法人所有に変わるケースが増えている。法人は永久存続が前提であるのに、個人は一定期間毎に世代交代による相続税支払が必要であり、この負担分を考慮するならば、個人所得地については収益還元価格を評価要素に加え、居住に必要な、又は事業継続に必要な一定規模の土地については非課税とするなど、思い切った対応が必要であろう。

(4) 譲渡益課税の強化について

個人の土地譲渡益については所有期間の5年以下又は5年超により2段階で、法人の土地譲渡益については2年以下、2～5年、5年超の3段階で課税が行われ、平成4年以降は両者とも5年超の長期譲渡益について課税が強化された。この結果、個人が親から相続により取得した土地を個人の事情により売却した場合や、土地投機に無縁の地方中小企業が欠損穴埋め対策や借入金返済によるリストラクチャを目的に土地を売却した場合にも、以前に比べ税負担は重くなっている。今回

の税制改革は増税を目的としたものでなく、土地投機の抑制を目的としている旨の説明が再三なされているが、このような政策はむしろ土地放出の妨げとなるものである。一部土地投機業者を対象とする政策が多額の善良なる納税者に負担をかけないように、所有期間10年超など長期間の土地保有者については税率を引き下げるなど、期間別税率の細分化が必要であろう。

(5) 新規取得土地負債利子損金不算入制度について

この制度は3の(5)で述べたとおり、土地を取得した法人でその決算期間に支払利息がある場合、土地代対応の支払利息は4年間（または恒久的建物等を建築し事業の用に供するまで）損金不算入とし、以後4年間で分割上乗算入するという制度である。実需で土地を取得した場合でも、土地取得後、設計図作成、建築確認申請、工事着工・完成、事業に供用、までには最低1年は必要であり、以後4年間の分割算入を強いられる。一方、投機目的で土地を取得し、その後転売した場合には、売却時に不算入残高全額が損金に算入されることになっている。取得目的が実需か投機かを外部から判定することは困難で、このような規定となったことは理解できるが、不用・不急の土地取得の抑制が目的であるならば、次のような措置が取られるべきであろう。

- ①土地取得後、恒久的な建物等を事業の用に供した場合は、実需と判定し、それまでの不算入残高を一括損金算入する。
- ②土地取得後、恒久的な建物等を建築することなく転売した場合は、土地投機と判定し、それまでの不算入残高は以後算入を認めない。

(かみやま ひでお 非常勤講師)

(1993. 9. 28受理)

参考文献

(財)大蔵財務協会編『改正税法のすべて』

昭和60年版～平成5年版。

関東信越国税局監修『財産評価基準—路線価図—』

昭和60年版～平成5年版。