

令和3年度地方税制改正等に関する  
地方財政審議会意見  
(抜粋)

令和2年 11 月 17 日

地 方 財 政 審 議 会

## 第二 令和3年度地方税制改正等への対応

『第一 今後の地方税制の改革に当たっての基本的な考え方』を踏まえ、令和3年度地方税制改正の主な項目等について、以下、当審議会としての意見を申し上げます。

### 1 固定資産税

#### (1) 令和3年度評価替え

固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税であり、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とした、税源の偏在が小さい市町村の基幹税目である。

土地及び家屋については、3年に1回、価格の変化を反映する評価替えを行うとともに、価格変動に伴う税負担の激変を緩和するための負担調整措置等も併せて検討を行っており、令和3年度はその評価替えの年に当たる。

地価動向は、令和2年1月1日を基準とした令和2年地価公示では全国平均で全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇した。また、地方圏でも地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）は上昇基調を更に強めており、その他地域でも全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇した。

その後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による先行き不透明感等から、令和2年7月1日を基準とした令和2年都道府県地価調査では全国平均で全用途平均は平成29年以来3年ぶりに、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。また、三大都市圏でも、東京圏、大阪圏で商業地は上昇幅が縮小し、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じた。地方圏では、全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は下落に転じた。

こうした中、土地に係る固定資産税については、平成6年度より評価の均衡化・適正化を目的に、地価公示価格等の7割を目途に評価を行っている（「7割評価」）。

評価替えに当たっては、基準年度（次回は令和3年度）の前年の地価公示価格（1月1日）を基準としているが、下落修正措置として、7月1日までの半年間の地価の下落を評価額に反映させるとともに、据置年度についても、地価が下落していれば評価額に反映させる仕組みが講じられてきた。令和2年1月以降の地価の動向を踏まえれば、引き続きこれらの措置を講じるとともに、市町村において適切に対応される必要がある。

## （2）負担調整措置等

「7割評価」の導入後、平成9年度には、税負担の均衡化を図るため、負担水準が低い土地についてはなだらかに課税標準額を引き上げるとともに、負担水準が高めの土地については課税標準額を引き下げ又は据え置く特例措置が講じられた。その後も累次の見直しを加えつつ、継続的に負担調整措置が講じられてきた。

こうした措置により、税負担の激変を緩和しつつ、負担水準の不均衡是正が進められ、その結果、税負担の均衡化は着実に進んできた。

ただし、据置特例は、据置ゾーンの中において負担水準の高低により、評価額と税額の高低が逆転するといった不公平な状態を固定化する側面を有している。住宅用地については、平成24年度税制改正で据置特例が段階的に廃止されており、税負担の均衡化を一層推進する観点から、商業地等に係る据置特例のあり方が検討課題として残されている。

そうした中、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により経済活動等に大きな影響が生じていることから、固定資産税に係る事業者の負担感についても慎重に見極めていくことが必要となっている。

固定資産税は、より規模の小さい市町村ほど税収に占める割合が高く、貴重な財源となっており、社会保障や地方創生等、今後、増大する市町村の財政需要を支えるため、固定資産税の安定的な確保がますます重要となっている。加えて、新型コロナウイルス感染症への対応が求められ

ており、国・地方ともに財政状況が厳しさを増していることに留意することが必要である。

固定資産税の負担調整措置については、急激な税負担の増加に配慮しつつ税負担の均衡化を図るとともに、地価の下落を適切に反映する下落修正措置を講じることを含め、評価替えに併せて3年間の仕組みとして措置されてきた。負担の公平性の確保や更なる均衡化の促進の観点に留意しつつ、令和3年度から令和5年度までの間においても3年間の仕組みとして措置することにより、固定資産税制度に関する納税者の予見可能性に配慮するとともに、固定資産税の安定的な確保を図るべきである。