

公務出國或赴大陸地區報告(出國類別：考察)

赴日本考察土地開發、基準地設置、不動產交易制度及土地稅制等業務

服務機關：臺中市政府地政局

臺中市政府地方稅務局

姓名職稱：陸恒寧副局長等11人

派赴國家：日本

出國期間：114年11月3日至11月7日

報告日期：114年12月24日

目錄

壹、 摘要	1
貳、 行程總覽與人員名單	2
一、 行程總覽	2
二、 人員名單	3
參、 目的	4
一、 基準地設置、公示地價訂定制度及不動產交易實價登錄	4
二、 市地重劃制度與實務運作	4
三、 土地稅制運作與資訊應用	4
肆、 實地考察紀要(含心得)	5
一、 京都府介紹	5
二、 公部門—京都府廳	7
三、 公部門—京都市役所	17
四、 私部門—京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所京都支所	44
五、 私部門—安藤不動產株式會社	51
六、 基準地現地勘查	56
伍、 結論與後續建議	61
陸、 參考資料	63
柒、 附件	64

圖目錄

圖1 京都府與周邊地區.....	5
圖2 我國代表與京都府廳建設交通部人員交換名片及伴手禮	13
圖3 我國團隊與京都府廳建設交通部人員現場交流情形	14
圖4 我國團隊與京都府廳建設交通部人員會後合影.....	16
圖5 我國團隊於京都府廳前合影.....	16
圖6 土地區劃整理事業流程圖	21
圖7 「減步」概念示意圖	24
圖8 土地區劃整理事業換地示意圖.....	24
圖9 我國代表與京都市役所建設局人員交換名片及伴手禮	31
圖10 我國團隊拜訪京都市役所建設局.....	33
圖11 我國團隊與京都市役所建設局人員討論情形.....	34
圖12 京都市役所建設局人員進行簡報說明	35
圖13 京都市役所建設局人員介紹焚化爐操作過程.....	35
圖14 「伏見西部第五地區」開發示意圖	36
圖15 「伏見西部第五地區」俯拍圖.....	37
圖16 我國團隊拜訪京都市役所行財政局	39
圖17 我國團隊與京都市役所行財政局人員交流情形.....	40
圖18 京都市役所行財政局人員說明日本欠稅催繳辦理流程	42
圖19 我國團隊代表致贈伴手禮予京都市役所行財政局	43
圖20 一般財團法人日本不動產研究所(JREI)國內事業所	45

圖21 一般財團法人日本不動產研究所(JREI)海外聯繫網絡	46
圖22 我國團隊與京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所京都支所人 員會前合影.....	47
圖23 我國團隊宣導臺中市創新3D實價登錄制度	48
圖24 我國團隊與京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所京都支所人 員會後合影.....	49
圖25 京都府不動產鑑定士協會致贈墨寶	50
圖26 我國代表致贈伴手禮予安藤不動產株式會社團隊	52
圖27 安藤不動產株式會社團隊與我國團隊現場交流情形	54
圖28 我國團隊與安藤不動產株式會社團隊會後合影.....	55
圖29 京都市區住宅區標準地最高價(左)商業區標準地最高價(右).....	59
圖30 京都市近郊嵐山住宅區基準地.....	59
圖31 京都市近郊嵐山商業區基準地.....	60

表目錄

表1 考察行程表	2
表2 考察人員名單	3
表3 京都府廳組織架構	7
表4 公示地價、基準地價及路線價比較表	10
表5 京都市役所組織架構	17
表6 臺中市地方稅與日本京都市稅制比較	29
表7 我國與日本辦理土地重劃比較表	32
表8 「伏見西部第五地區」土地區劃整理事業辦理情形	38
表9 京都府令和7年(2025年)不同使用分區之標準地價格變動率	56
表10 京都府相較於日本全國之標準地價格變動率-住宅區	56
表11 京都府相較於日本全國之標準地價格變動率-商業區	56
表12 京都府住宅區標準地價格前五高	57
表13 京都府商業區標準地價格前五高	58

壹、摘要

為強化我國土地開發制度與地方稅制的完善運作，本次由本府地政局及地方稅務局共同組團，前往日本京都進行實地考察。此次考察主要目的在於借鏡日本在市地重劃、基準地設置、不動產交易資訊揭露及土地稅制運作等政策經驗，期能提升我國土地整合效率、地價評估合理性及地方稅務管理效能。

本府地政局負責本市土地開發作業，包含市地重劃與區段徵收等方式，同時配合內政部建置電腦大量估價模型，結合基準地制度，運用實價登錄成交資料庫及相關不動產資料，劃分地價區段作為訂定公告土地現值與公告地價的依據，以達成不動產交易資訊透明化，確保地價公平合理，並提供課稅依據。本府地方稅務局則負責地價稅、土地增值稅等土地稅制執行與管理，藉由精準反映市場行情的稅基資料，支援地方財政健全運作。

實務執行上，土地取得過程中，由於時常面臨如地價評定、地上物補償查估、拆遷爭議及寺廟保留等問題，亦有土地分配爭議及不動產交易資訊揭露機制不足等挑戰，亟需參考國外制度運作經驗，以尋求具體解決方案。同時，透過比較兩國間土地稅制異同及其資訊系統運用方式，將有助於優化本市土地稅務制度與服務流程。

綜上，選定日本作為本次考察地，係因其在土地開發利用、地價制度建構及資訊化管理等方面具備高度成熟與前瞻性，尤以京都市在古都保留與都市發展間取得平衡的實務經驗，對我國未來相關政策規劃與制度設計，具重要參考價值。期藉本次考察，深入了解其制度內涵與實務作法，汲取可行的經驗與作法，進而作為本市推動土地行政制度與稅制改革的參考依據。

貳、行程總覽與人員名單

一、行程總覽

本次考察全體人員應配合行程安排，以維護公務考察專業與紀律。

表1 考察行程表

日期	地點	摘要
11月3日 (星期一)	我國－日本	辦理機場出入境及入住手續
11月4日 (星期二)	日本 (京都府京都市)	1. 拜訪京都府廳(建設交通部用地課及監理課等) 2. 拜訪京都市役所(建設局都市整備部)及開發區現地觀摩(伏見西部第五地區)
11月5日 (星期三)	日本 (京都府京都市)	1. 拜訪京都市役所(行財政局稅務部) 2. 拜訪京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所京都支所 3. 拜訪安藤不動產株式會社
11月6日 (星期四)	日本 (京都府京都市)	基準地現地勘查(含住宅區標準地及商業區標準地)
11月7日 (星期五)	日本－我國	辦理退房及機場出入境手續

二、人員名單

本次考察團隊係由臺中市政府地政局陸副局長恒寧率隊赴日進行考察活動。

表2 考察人員名單

機關名稱	職稱	姓名
臺中市政府地政局	副局長	陸恒寧
	股長	徐詩怡
	股長	謝淑玲
	技士	文楚雲
	科員	李鈺禪
	科員	張正岳
	科員	黃郁恩
	科員	黃詩霓
臺中市政府地方稅務局	科長	林麗香
	科長	鄭素娟
	稅務員	陳美卉

參、目的

一、基準地設置、公示地價訂定制度及不動產交易實價登錄

- (一) 了解日本如何選定標準宗地並作為土地價格的評估基準。
- (二) 探討日本中央與地方政府如何制定並公示地價，以及其對不動產市場的影響。
- (三) 觀摩日本如何蒐集與公布實際不動產交易價格，並交流我國實價登錄創新作為。

二、市地重劃制度與實務運作

- (一) 了解日本辦理市地重劃的方式，以及所適用的法令與辦理程序。
- (二) 了解日本參加市地重劃的土地所有權人所應負擔公共設施。
- (三) 了解日本辦理市地重劃的土地分配方式(原則)，以及重劃後可收回土地的比率。
- (四) 探討日本實務執行常見問題(如寺廟保留、民眾抗爭、妨礙工程及分配爭議等)及其因應對策。

三、土地稅制運作與資訊應用

- (一) 了解日本固定資產稅及都市計畫稅的稅基、稅率、計算、調整、稽徵方式及其相異之處。
- (二) 了解日本繳款書送達作業及欠稅處理原則。
- (三) 了解日本在蒐集課稅資訊及稽徵作業上運用資訊科技的現況。

肆、實地考察紀要(含心得)

一、京都府介紹



圖1 京都府與周邊地區

(一) 地理環境

京都府位於日本列島正中央，總面積為4,612.21平方公里，約占日本國土總面積1.2%，為全國47個都道府縣排名第31位。其北鄰日本海與福井縣，南接大阪府與奈良縣，東毗三重縣與滋賀縣，西側則與兵庫縣相接。京都府南北狹長，中央由丹波山地貫穿，以此為界，氣候區分為日本海型與內陸型。位於北部的丹後

與中丹地區，海岸線屬變化豐富的里亞斯式海岸，擁有眾多景觀與天然良港。

(二) 人文特色

京都府為日本的歷史與文化中心，其文化資產與建築遺產極為豐富，境內擁有許多被列為聯合國教科文組織世界文化遺產的重要古蹟，展現出深厚的宗教信仰與歷史風貌。豐富的歷史積澱與文化魅力，也成為全球重要的文化觀光與國際交流據點之一。

(三) 考察重點

基於京都府兼具歷史城市發展脈絡與現代土地制度實務運作的特色，本次赴日考察，將以其市地重劃實施方式、基準地設置、不動產交易資訊公開機制及土地稅制運作等為主要觀察重點。京都府在保存傳統文化的同時，如何透過完善的地價制度與土地開發策略，有效推動都市土地整合，其經驗對我國相關制度的優化極具參考價值。

期盼透過此次實地走訪，深入了解日本在制度設計與實務執行層面的關鍵做法，作為日後政策規劃與行政執行的借鏡，進而提升我國土地利用及不動產管理的效能與透明。

二、公部門—京都府廳

(一) 京都府廳簡介

截至令和7年(2025年)，京都府共有8個主要部門。

表3 京都府廳組織架構

部門名稱	業務職掌
危機管理部	統籌府內防災、減災及危機應對相關事務。
總務部	府政的總合管理與行政支援，包括法務、財政、人事、稅務、公共財產及地方自治行政的綜合協調。
政策與環境部	制定與統籌京都府整體施政方針及中長期發展計畫、推動行政經營改革與效率化措施、進行統計分析與施策成效評估。
文化生活部	京都府的文化藝術振興、傳統文化保存與創造性文化產業發展、維護府民生活安全與權益，包括消費者保護與人權推進。
健康福祉部	綜理醫療、保健、福祉及兒童政策，推動高齡者與障礙者支援，維護府民健康與公共衛生安全。
商工勞動觀光部	支援企業與中小企業發展，推進勞動政策、觀光產業振興及地方經濟創新。
農林水產部	綜理農業、林業、水產及食品安全政策，促進農村發展與地產地消，強化品牌行銷與永續經營。
建設交通部	規劃與管理公共建設、都市計畫、交通基盤與防災設施，確保基礎建設安全與區域發展平衡。

本次拜訪部門為「建設交通部」，京都府「建設交通部」主要負責與公共建設、交通、都市規劃、建築管制等領域有關的業務。其中與地政業務相關的部門為「建設交通部」的「用地課」，「用地課」負責土地價格的調查與統計。

(二) 相關業務概述

1. 日本地價制度

描述土地價格的名詞有三種：「公示地價(公示地価)」、「基準地價(基準地価)」、「路線價(路線価)」，此三種價格均為日本政府所公布的「地價」，此三種地價均依不同法源並有不同作用。

(1) 公示地價(公示地価)

「公示地價」是指根據地價公示法(地価公示法)，每年以1月1日為基準，對「標準地」每平方公尺的正常價格進行表示(即在沒有特殊情況，如急售等情況下，一般交易可成立的價格)。標準地的選定由國土交通省下的一個審議會—土地鑑定委員會負責，委員會會決定標準地的位置，但幾乎每年都鑑定同樣的標準地，由土地鑑定委員會決定其價格。每年公示同一地點的價格，因此可以清楚掌握地價的變動。

土地鑑定委員會組織會找2人以上的「不動產鑑定士」來評定所選定的標準地的價格。而公示的價格是以「空地」為基準計算的，即使土地上已有建物，價格也會以「假設這裡是空地」為前提來計算。不動產鑑定士會將評定結果提交給土地鑑定委員會審查，土地鑑定委員會審

查通過後，會在每年的基準日「1月1日」正式判定，公告時間為3月下旬。

(2) 基準地價(基準地価)

「基準地價」是指根據1974年制定的國土利用計畫法(國土利用計畫法)，都道府縣知事每年都會確定由各都道府縣選定的「基準地」的價格。

基準地價的目的與公示地價相同，都是形成公平的地價。基準地價不僅限於城市及其周邊地區，可說是公示地價的補充指標。基準地價以1名或多名不動產鑑定士評估的「基準地」每平方公尺的價格計算，估價時間為每年7月1日，公告時間為9月下旬。

(3) 路線價(路線価)

「路線價」是作為遺產稅、贈與稅等稅金計算基準的土地價格。公佈路邊地價是為了方便報稅人和接收申報的稅務機關之間的溝通，避免每次都進行地價評估。地價是針對土地所面向的每條道路所設定，因此被稱為「路線價」。

路線價有兩種：國家稅務廳公佈的「遺產稅路線價」和各市町村在計算固定資產稅時所使用的「固定資產稅路線價」。遺產稅路線價是計算遺產稅和贈與稅的計算標準。而固定資產稅路線價是固定資產稅評估的依據，每三年由各市町村的稅務部門重新評估一次。

單純提到「路線價」時，一般是指國稅局的「遺產稅路線價」。路線價是以面向道路的土地每平方公尺的價格

計算得出，包括公示地價、實際成交價格以及不動產鑑定士的評估價值。評估期間為每年1月1日，公告期間為同年7月。

表4 公示地價、基準地價及路線價比較表

	公示地價	基準地價	路線價
主責機關	國土交通省土地鑑定委員會	都道府縣	國家稅務廳
價格決定方式	2名以上不動產鑑定士評估	1名以上不動產鑑定士評估	公示地價、實際成交價格及不動產鑑定士評估價值
評價時期	每年1月1日	每年7月1日	每年1月1日
發表時期	每年3月下旬	每年9月下旬	每年7月1日
調查價格	每平方公尺標準地價格	每平方公尺基準地價格	每平方公尺臨路土地價格
用途	買賣指標、取得公共事業用地價格指標、固定資產稅和遺產稅評估基礎		申報遺產稅或贈與稅、繳納固定資產稅、抵押貸款

2. 我國與日本地價制度比較

我國公部門地價查估係依平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定，採區段地價方式辦理，分為「公告土地現值」及「公告地價」。

「公告土地現值」方面，各地方政府辦理公告土地現值作業，派員實地勘查各項影響地價的因素及其影響程度，並調查地價動態後，據以劃分地價區段及估計區段地價，其中有買賣實例的區段，以調整至估價基準日的實例土地正常單價，求其中位數為各該區段的區段地價；至無買賣實例的區段，應於鄰近或適當地區選取2個以上使用分區相同或使用性質類似，並以估計出區段地價的區段，按影響地價區域因素評價基準表及基準明細表等因素的相近程度，修正估計其區段地價。經依法提請地價及標準地價評議委員會評定後於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值的參考，並作為主管機關審核土地移轉現值的依據。

「公告地價」方面，併同公告土地現值作業辦理，由地方政府依據最近一年買賣實例、地價動態等因素，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價及標準地價評議委員會評定，再經計算宗地單位地價，於每年1月1日公告。其主要參考因素包括當年度的公告土地現值、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況，以及民眾的稅負能力。就用途而言，公告地價為土地所有權人於重新規定地價時申報地價的參考，稅捐機關再據以課徵地價稅。另平均地權條例於民國106年(2017年)5月10日修正，由每3年修改為每2年重新規定地價一次，目的在即時反映地價動態，落實稅賦公平。

我國與日本地價制度差異分析，主要為「估價方法」以及「估價人員」的差異。在「估價方法」方面，日本為選取代表性的標準地進行「宗地估價」；我國則採取劃分地價區段的「區段估價」。日本公示地價係選定具代表性、中庸性、安定性、確定性的標準地進行估價，考量宗地的個別因素，由不動產鑑定士採市場比較法、收益還原法及原價法(重置成本法)等3種方式評估得出各標準地的正常價格，與市價接近程度高達9成以上。相較之下，我國公告土地現值或公告地價採區段估價，將情況相同或相近的土地劃為同一地價區段，給予該地價區段一區段地價，並未考量區段內個別宗地的差異，且區段地價主要採區段內買賣實例正常交易價格的中位數，該方法得出價格與市價接近程度較低。

在「估價人員」方面，日本公示地價係委託2名「不動產鑑定士」(即我國不動產估價師)進行估價，如評價結果有明顯差距，則請第3位不動產鑑定士評估後斟酌決定其價格，因不動產鑑定士為通過國家資格認證的專業人士，以公正第三方採具專業性的估價方法得出公示地價，社會大眾接受度高且具公信力。相較之下，我國區段地價則由「公務員」評估，公務體系的地政人員僅少數具有不動產估價師證照，且區段地價性質屬於大量估價，作業簡便忽略個別宗地因素差異，導致地價與市價差異較大，且似乎較有球員兼裁判的疑慮。

透過上述地價制度比較，可發現日本公示地價具有貼近實際市價、考量個別宗地條件差異，及委託不動產鑑定士估價較具公信力等優勢。我國若要改變「估價方法」以及「估價人員」則有賴制度面修法，首先須由平均地權條例改變查估地價

模式，並修法授予委由不動產估價師查估的模式，長期面恐較不易達成。惟中短期面可透過配合內政部建置電腦大量估價模型，由實施多年的基準地制度並結合實價登錄成交資料庫及相關不動產資料，建立電腦大量估價模型結合基準地制度，可輔助公部門未來地價查估作業運用及提升查估精度；再進一步於基準地查估過程中同時導入公正專業的不動產估價師參與，使公部門地價查估結果更具公信力，適時反映市場價格。

(三) 考察過程(含心得)

本次係由京都府建設交通部用地課課長辻川明德親率相關單位5位官員接待與說明，氣氛熱誠而專業。過程中，我們深入了解京都府地價調查制度與價格判定原則。京都府每年依據《國土利用計畫法施行令》辦理一次地價調查，調查作業委託由具備國家資格之「不動產鑑定士」組成的「不動產鑑定士協會」執行。該協會負責不動產經濟價值的鑑定與分析，最終由京都府進行地價判定與公布。



圖2 我國代表與京都府廳建設交通部人員交換名片及伴手禮

此外，京都府曾於昭和49年10月25日(1974年)設置「地價調查協議會」，由建設交通部用地課負責承辦。該協議會設立目的在於確保地價調查過程的公平性與透明度，並廣納第三方專業人士(如不動產鑑定士及大學教授等)對於基準地選定與標準價格判定的意見。然而，隨著地價調查業務逐漸制度化與專業化，京都府自平成30年3月30日(2018年)起正式廢止地價調查協議會。其主要原因在於地價調查業務已全面委託由具專業資格的不動產鑑定士協會執行，鑑定品質及客觀性均可獲得充分保障，故不再需要設置協議會。目前並無其他組織承繼該協議會之職能。相較之下，我國仍設有「地價及標準地價評議委員會」，由直轄市或縣(市)政府設置，並邀請學者專家、公正人士及相關機關代表擔任委員，以維持地價評議的客觀性與公正性，顯示我國制度在行政參與層面仍保留一定的審議性質。



圖3 我國團隊與京都府廳建設交通部人員現場交流情形

在此次交流中，京都府亦針對近期地價變化趨勢進行說明。根據京都府於令和6年(2024年)9月16日公布的最新基準地價資料，府內土地平均價格呈現整體上升趨勢，其中住宅區上漲1.2%，商業區上漲5.7%。官員表示，住宅用地價格上漲的主要原因

在於低利率環境持續，使住宅需求維持穩定，加上交通便利、生活機能完善及區域的再開發計畫推動，進一步帶動郊區地價上揚。然而，府北部地區因少子高齡化與人口減少，土地需求相對疲弱，部分地區地價仍持續下跌。

在商業用地方面，京都市區等地受惠於入境觀光客增加，人流帶動飯店、公寓及商鋪用地需求強勁，地價持續上升。觀光景點與繁華商圈周邊漲幅尤為顯著，顯示觀光經濟對地價的直接拉動效應。同時，辦公空間需求穩定、空置率維持低位，再加上京都車站周邊再開發計畫的推進，皆成為商業地價上升的重要推力。不過，與住宅用地情形相同，北部地區因人口結構變化，仍出現地價持續下跌的現象。

綜合觀之，京都府的地價調查制度呈現高度專業化與外部化之特徵。與我國制度相比，其最大差異在於京都府採取不動產鑑定士(即我國不動產估價師)進行估價，並已廢止地價調查協議會，將評價程序全面交由專業團體(不動產鑑定士協會)負責；而我國則仍由政府地價人員執行估價，並透過地價及標準地價評議委員會機制進行審議與確認，形成「行政審議型」的制度架構。

本次考察行程使我們更深刻理解京都府在地價調查制度設計上的專業分工與治理理念。透過專業鑑定與外部委託制度，不僅確保地價評定的客觀性與精準度，也提升行政效率與透明度。此制度運作模式對我國未來地價制度之專業化改革及民間參與機制的建立，均具有重要參考價值。



圖4 我國團隊與京都府廳建設交通部人員會後合影



圖5 我國團隊於京都府廳前合影

三、公部門—京都市役所

(一) 京都市役所簡介

京都市役所於明治22年(1889年)成立，是依據日本地方自治法設立的京都市執行機構，主要管理市政事務與市區發展。京都市役所設有多個主要局處，並透過11個區役所提供區域化服務。

表5 京都市役所組織架構

局處名稱	業務職掌
總合企劃局	行政統籌、市民諮詢及整體市政規劃與政策協調。
行財政局	預算編制、財政管理、市稅徵收及資產運營。
文化市民局	文化財保護、旅遊推廣、市民教育、體育及國際交流。
環境政策局	環境保護、垃圾處理、氣候變動對策及永續發展政策。
上下水道局	水道、下水道設施管理及河川維護。
都市計畫局	都市規劃、住宅政策、建築許可及歷史景觀保護。
產業觀光局	產業振興、傳統工藝保護及旅遊政策。
消防局	消防、救急服務及災害應對。
保健福祉局	公共衛生、醫療、殯地者支援及社會福祉。

兒童青年培育局	兒童及青少年福利及政策、育兒補助等業務。
建設局	公共基礎設施的建設、維護、管理，以及綠地、道路、河川等公共設施的業務協調與規劃。
交通局	公共交通規劃、運輸管理及交通安全。
市議會事務局	市議會相關業務。
教育委員會事務局	學校教育、終身學習及文化教育推廣。
選舉管理委員會事務局	選舉事務。
監查事務局	內部審計及行政監督。
人事委員會事務局	人事任用及人事管理等事務。
農業委員會事務局	農業委員會等事務。
會計室	支出的審查及金錢物品的出納保管。
固定資產評審委員會事務室	市政府針對固定資產的價值評價(確認應課稅的固定資產稅)，受理不服申請、審查及諮詢等業務。
區役所	設有11個區役所，負責區域性行政服務，如戶籍管理、住民票發放及地區福祉。

1. 建設局都市整備部

本次拜訪部門「建設局」，其中「都市整備部」權管業務包含城市土地再開發與市街地整備相關事務，透過土地整理與再開發項目，提升城市基礎設施、安全性與環境和諧，概要分述如下：土地區劃整理事業的統籌與計畫、換地計畫的決定與公告、町名、町界及地番的整理、土地與家屋的登記、清算金的收取與交付及市街地再開發事業(如山科駅前地區)。

2. 行財政局稅務部

本次拜訪部門「行財政局」，其中「稅務部」負責市稅的制度規劃、賦稅管理以及實際徵收工作。例如市稅預算、決算資料調製、稅務統計、稅制的調查研究、市(府)民稅的賦課事務管理、固定資產稅(土地及房屋)和都市計劃稅的賦課事務管理、處理固定資產評價審查委員會事務，以及固定資產評價事務的企劃與指導。

(二) 相關業務概述

1. 日本土地區劃整理事業(土地区画整理事業)

(1) 法令依據及定義

依據都市計畫法(都市計画法)第12條規定，日本的市街地開發事業(市街地開発事業)涵蓋土地區劃整理事業、新住宅市街地開發事業(新住宅市街地開発事業)及市街地再開發事業(市街地再開発事業)等多種開發方式。

依據土地區劃整理法(土地区画整理法)第2條規定，所稱「土地區劃整理事業」，指在都市計畫區內土地上，為改善發展公共設施，提高宅地利用率，依土地區劃整理法

規定「改變土地的形質」及「興建或改建公共設施」的事業。

所謂「施行者」，指執行土地整理計畫者；所謂「施行地區」，指實施土地整理事業的區域；所謂「公共設施(公共施設)」，指道路、公園、廣場、河流及其他經政府法令規定用於公共目的之設施；所謂「宅地」，指除國家或地方公共團體所有供作公設使用土地以外的土地。

(2) 執行者(土地區劃整理法第3條)

- A. 個人(個人)：土地所有權人或承租人，可以單獨或與數人共同辦理。經土地所有權人或承租人同意者，可以代替其執行(即同意施行)。
- B. 土地整理組合(土地區畫整理組合)：由7人以上土地所有權人或承租人所共同成立，取得土地所有權人及承租人各三分之二以上同意始得執行。
- C. 區劃整理公司(區畫整理會社)：以土地所有權人或承租人為股東或社員，並且符合土地區劃整理法第3條第3項規定，取得土地所有權人及承租人各三分之二以上同意，始得執行。
- D. 地方政府(地方公共團體)：市町村或都道府縣。
- E. 國土交通大臣(國土交通大臣)：倘有災害發生等需緊急施行的情況，由國土交通大臣負責施行。
- F. 組織/公營公司(機構・公社)：獨立行政法人都市再生機構或地方住宅供給公社。

(3) 施行方式

「變更土地的形質」指的就是「換地」，也是土地區劃整理事業的本質，土地區劃整理事業採用「換地」的制度進行，即便是位於計畫道路上的土地，也能重新分配，在原本土地坐落位置附近重建生活。透過這個制度，交錯的路口能夠有條理地進行整頓，提高安全性。沿著道路的零碎不規則土地不會被遺留，也不會變得難以利用。

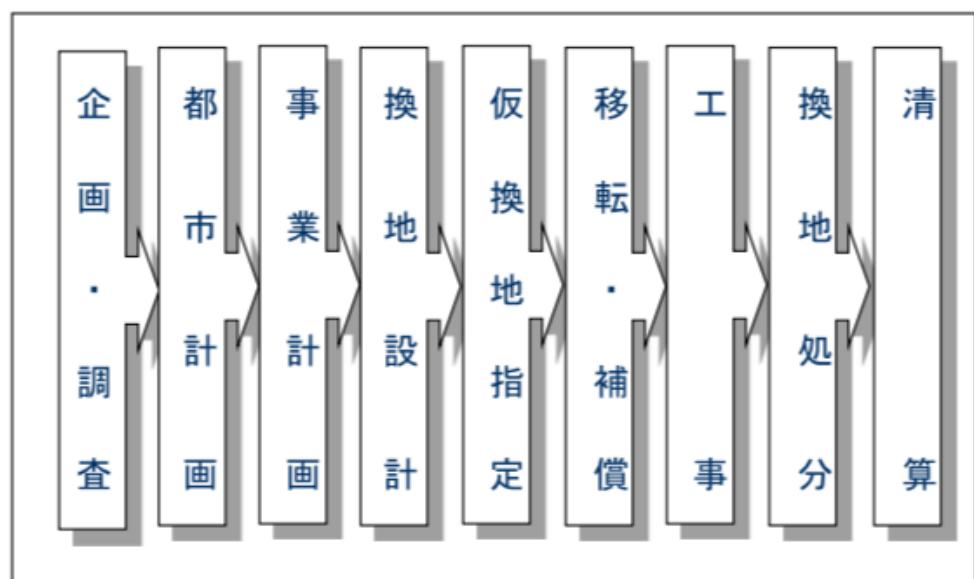


圖6 土地區劃整理事業流程圖

土地區劃整理事業具有一定整體規模，能夠配合建設道路等基礎設施，同時整備路網。區內土地所有權人就其所有土地的面積位置提供土地，用於道路及公園等公共設施用地，剩餘土地(即「宅地」)因為地形方整，將使其利用價值提高，從而打造健全的城市，不僅可改善生活環境，亦可提升防災能力，確保消防行動順利進行以及避難路徑的暢通。此外，土地的地籍變得方整以後，土地的面

積雖然減少，但因其使用價值提高，整體價值仍高於事業施行前。有關土地區劃相關專有名詞說明如下：

A. 換地計畫(換地計画)：

- a. 依據土地區劃整理法第86條第1項規定，施行者必須制定換地計畫，對實施區域內的宅地進行換地處分。如果施行者是個人、組合、區劃整理公司、市町村或機構等，則換地計畫必須按照國土交通省令的規定，得到都道府縣知事的批准。
- b. 整備道路及公園等公共設施時，會同時兼顧個別宅地的條件，重新配置土地，使其達到最有效的利用狀態。原宅地所附帶的各項權利(如所有權、地上權、永小作權或質權等)將原封不動移轉至換定後的新土地。

B. 換地規則：依據土地區劃整理法第89條第1項規定，換地計畫確定置換土地時，必須與置換土地與原居住用地的位置、面積、土壤、水源、利用狀況及環境等相適應。

C. 保留地：

- a. 依據土地區劃整理法第96條第1項規定，依第3條第1項至第3項規定實施土地整理事業的換地計畫，得將部分土地指定為保留地，以彌補土地整理事業實施費用或依標準、規則或章程規定的用途。

- b. 依據土地區劃整理法第96條第2項規定，依據第3條第4項或第5項、第3條第2項或第3條第3項規定實施土地區劃整理事業的換地計畫，土地區劃整理事業實施後宅地總價值(依據第93條第1項、第2項、第4項或第5項規定決定出讓建築物部分及建築物所在土地共有權益時，包括建築物價值。)超過土地區劃整理事業實施前住宅用地總價值時，為彌補土地區劃整理事業實施費用，可以將不超過該差額的部分土地指定為保留地，而非換地。
- D. 減步：為取得事業所需用地，由區域內土地所有權人，依其宅地利用調整後的狀況，按比例共同分擔，形成土地出讓機制，其用途分為用於道路、公園等公共設施的「公共減步」(土地區劃整理法第95條第1項第6款)，或是用以產生收益以支應事業費用的部分資金的「保留地減步」，公共減步與保留地減步合稱為「合算減步(或平均減步)」。
- E. 小規模宅地救濟：當狹小的土地上已有建築物，或因進行減步等原因而使土地比事業實施前更難作為宅地使用時，可以依據土地區劃整理法第91條第2項規定，在取得土地區劃整理審議會的同意後，採取救濟措施，使其不至於成為低於一定規模的宅地。

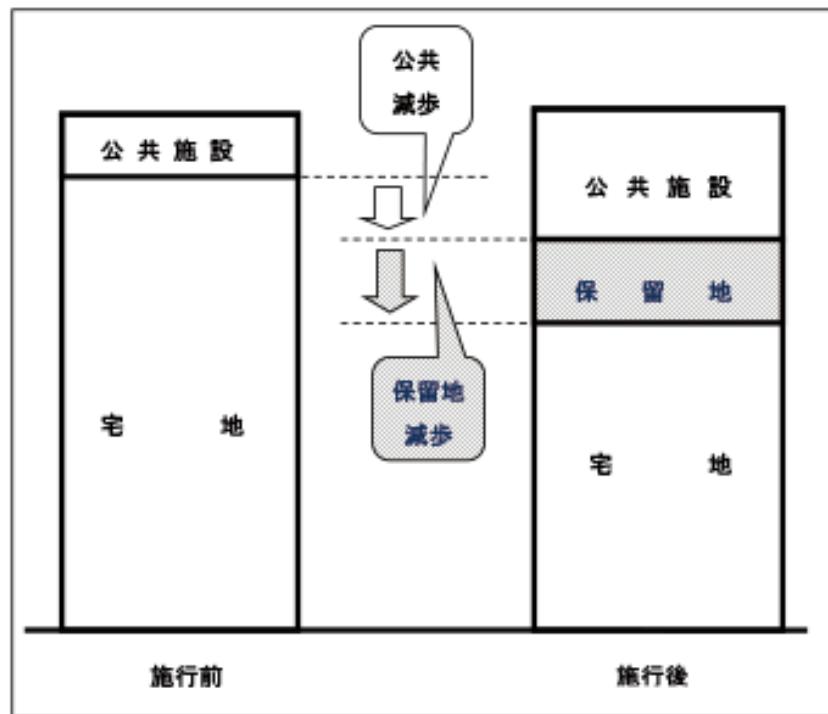


圖7 「減歩」概念示意圖

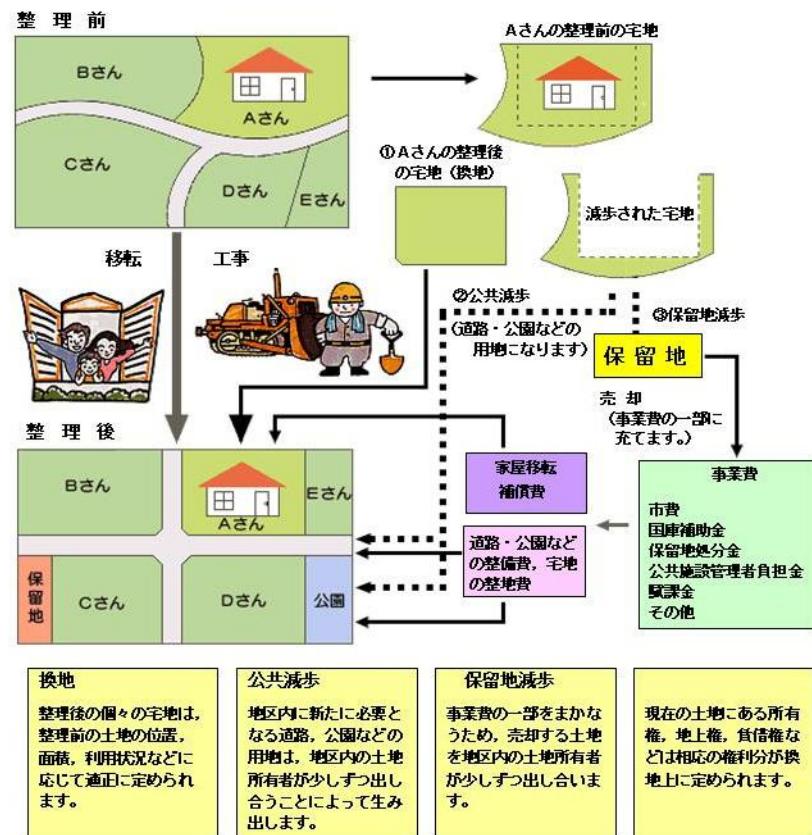


圖8 土地區劃整理事業換地示意圖

(4) 特色

A. 優點

- a. 全體土地所有權人大致能保留相同位置。
- b. 所有宅地皆能臨接道路。
- c. 宅地的形狀得以規整化。
- d. 租地權與抵押權等權利在換地時不予解除。
- e. 土地權利移轉時免徵稅金。

B. 缺點(難以達成共識)

- a. 道路、公園、水道等公共設施用地需由所有權人共同負擔(即公共減步)。
- b. 即使有意出售宅地，也可能無人承購。
- c. 若存在反對者，整個事業將無法推行。
- d. 辦理程序繁複且耗時。

(5) 我國土地重劃與日本土地區劃整理制度分析概要

綜觀我國土地重劃與日本的區劃整理制度，雖然在制度架構與實施方式上不盡相同，但在基本目標與整體運作邏輯上，仍具有高度相似性。兩者皆配合都市發展需求，透過土地整合與重新配置，以提升土地利用效率與價值。

然而，日本在制度設計上對於民間參與展現出更高的開放性與彈性。相較於我國僅有公辦與自辦之分，日本對於土地區劃整理的「施行者」(即開發主體)提供更多元的選擇，不僅有地方政府，也允許由土地所有權人組成的組

合或其他法人擔任，制度上似乎更強調地主合意與協力推動。此種設計不僅兼顧公共利益與個別財產權的保障，也有助於確保程序正義與提高社會接受度。

土地開發時常遇有利害關係人因不滿納入重劃範圍、建築物拆遷、土地分配等原因，進而提出陳情抗議，不僅是公辦市地重劃，尤其在於自辦市地重劃方面，更容易引發程序正當性與財產權保障的爭議，對此，司法院釋字第739號解釋曾明確指出相關課題。

我國土地重劃制度在參與機制方面仍有精進空間，特別是在落實實質合意與保障少數土地所有權人權益方面，亟需引入更周延的程序設計。未來若能借鏡日本經驗，有效落實於我國市地重劃，強化地方協調機制，並提高土地所有權人參與意願，將有助於提升國內土地重劃制度的正當性與執行成效，促進制度的持續改革與社會信任的建立。

2. 日本地方稅制概述

(1) 日本現行稅目約有53種，為3級政府體制，依課稅權區分為國稅、都道府縣稅、市村町及特別區稅3大類。國稅按租稅負擔是否可轉嫁分為直接稅及間接稅；日本都道府縣稅及市町村稅合稱為地方稅，按稅收用途是否限制於特定目而區分為普通稅及目的稅，其租稅結構區分如下：

A. 都道府縣稅

a. 普通稅：都民稅、事業稅、地方消費稅、不動產取得稅、都香菸稅、高爾夫球場利用稅、汽車

稅、汽車取得稅、輕油領取稅、礦區稅、法定外普通稅。

b. 目的稅：入獵稅、水利地益稅、住宿稅。

B. 市村町及特別區稅

a. 普通稅：市町村民稅、固定資產稅、輕型汽車稅、市町村香菸稅、礦產稅、特別土地保有稅、法定外普通稅。

b. 目的稅：入浴稅、事業所稅、都市計畫稅、水利地益稅、住宅地開發稅、公共設施稅、國民健康保險稅、法定外目的稅。

C. 我國現行課徵的稅目共16種，其中屬地方稅者，包括直轄市及縣(市)稅，共有7種：印花稅、使用牌照稅、地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、娛樂稅。

(2) 不動產稅制

以上日本稅目中，對不動產持有課徵的租稅為固定資產稅與都市計劃稅，不動產移轉時徵收的稅捐為不動產取得稅、登錄免許稅、印花稅，並對出售不動產者課徵所得稅。

A. 不動產持有

a. 固定資產稅：以每年1月1日的不動產所有人为納稅義務人，稅基以固定資產稅評估金額為課徵標的，固定資產稅評估金額每3年重新評估一次，稅率為單一稅率1.4%，對於住宅與住宅用地另有減免

規定；固定資產稅與都市計畫稅兩者均屬市町村稅(即我國地方稅)。

- b. 都市計畫稅：採受益原則課徵，即以不動產坐落地所享受地方政府所提供的公共財效益為考量，如捷運等公共設施、都市更新效益等。京都府及京都市為籌措都市建設等費用，依據都市計畫法的規定，在都市計畫區內擁有土地或房屋者，其在一定金額以上者，再徵收0.3%的都市計畫稅。

B. 不動產移轉

- a. 不動產取得稅：在不動產買賣、贈與、交換、改建後，房產所有者均有繳納義務，稅基均以房產評定價格計算，住宅稅率為3%、非住宅稅率為4%。
- b. 登錄免許稅：取得不動產者辦理登記時繳納，屬於國稅，按固定資產稅評價額徵收，稅率為2%。
- c. 印花稅：屬於國稅，依據不動產買賣合約所載金額徵收印花稅，例如契約金額1千萬元以上印花稅為1萬元。
- d. 所得稅：不動產轉讓或出租獲益部分須課徵，包括所得稅和住民稅兩種。保有5年以上的房地產，轉讓收益所得稅稅率為15%，住民稅稅率為5%；保有5年以下的房地產轉讓收益所得稅稅率為30%，住民稅稅率為9%。

(3) 臺中市地方稅與日本京都市稅制差異分析

臺中市以財產及使用行為課稅為主，稅目相對單純，地方財源依賴中央補助，而京都市稅目多元，包含所得、財產、消費，地方自主性較高，可依城市特色(如觀光)設計專門稅制。

表6 臺中市地方稅與日本京都市稅制比較

	臺中市	京都市
體系背景	<ol style="list-style-type: none">屬於「地方稅務局」徵收，依地方稅法通則等相關法令規定辦理。徵收地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、娛樂稅、契稅等。稅源以不動產、車輛、使用行為為主。	<ol style="list-style-type: none">日本稅制採「中央 - 地方」二層體系，地方稅再分為「都道府縣稅」與「市町村稅」。徵收市稅(如居民稅、固定資產稅、市營事業稅等)。稅源涵蓋個人、法人所得、資產及消費。
地方稅別	<ol style="list-style-type: none">所得相關：地方稅以財產稅、使用稅為主，沒有直接課徵個人或法人所得稅(由中央政府徵收綜所稅、營所稅)。財產稅：地價稅(按公告地價課徵)、房	<ol style="list-style-type: none">所得相關：個人市民稅(與都道府縣居民稅並列)，對所得課稅；法人市民稅，對企業所得課稅。財產稅：固定資產稅(對土地、家屋、

	<p>屋稅(按房屋現值課徵)、契稅、土地增值稅。</p> <p>3. 消費/使用稅：使用牌照稅(汽機車)、娛樂稅。</p> <p>4. 其他：印花稅。</p>	<p>儀器設備)、都市計畫稅(針對都市區域土地與建物附加)。</p> <p>3. 消費/使用稅：輕自動車稅(小型車輛)、市營事業稅(如水道事業)。</p> <p>4. 其他：住宿稅(自2018年起課徵)。</p>
特色	<p>1. 課稅範圍：偏重於不動產與車輛，屬於「財產稅本位」。</p> <p>2. 自主性：稅率彈性有限，多由中央訂定稅率範圍，地方僅能微調(如房屋稅差別稅率)。</p> <p>3. 觀光課稅：目前無專門的觀光稅。</p> <p>4. 社會政策導向：多配合中央政策，如房屋稅差別稅率以抑制炒房，保障居住正義。</p>	<p>1. 課稅範圍：除財產外，還包括所得、企業、市營事業，稅源較多元。</p> <p>2. 自主性：有一定的稅率決定權，例如住宿稅由市自行制定。</p> <p>3. 觀光課稅：課徵住宿稅，回饋觀光基礎設施。</p> <p>4. 社會政策導向：透過稅制(如住宿稅)直接推動城市治理與觀光管理。</p>
稅收規模	2024年地方稅收入：約新臺幣463億元。	令和6年(2024年)市稅收入：約日圓3,240億元(約新臺幣654億元)。

主要 稅收	地價稅、房屋稅、土地增值稅及使用牌照稅合計約87%。	個人市民稅與固定資產稅合計約83.6%。
人口 資產 結構 關聯	房價、土地交易與車輛保有量影響稅基。	觀光、人流與不動產密集度影響稅基。
挑戰	房市交易量波動影響稅收。	受觀光景氣影響，文化資產免稅削弱稅基。

(三) 考察過程(含心得)

1. 建設局都市整備部

本次由京都市役所建設局都市整備部西角部長率領森本課長等人接待，日方透過簡報說明該市土地區劃整理事業辦理流程、換地原則及施行者等資訊，並介紹京都市近年實施案例及現正實施事業，以了解日方在土地區劃整理事業的寶貴經驗。



圖9 我國代表與京都市役所建設局人員交換名片及伴手禮

本次拜會京都市役所建設局，恰逢京都市實施土地區劃整理事業100周年，該市於大正14年(1925年)首次辦理土地區劃整理事業，至今已辦理104區(含5區實施中)，制度發展完整且經驗豐富。

臺中市首次辦理市地重劃為民國54年(1965年)之第1期大智市地重劃區。本次除了汲取日方在土地區劃整理事業具備的豐富經驗，亦就法規面及實務面進行探討，茲就我國與日本於辦理土地重劃法規及施行者等項目綜整如下表：

表7 我國與日本辦理土地重劃比較表

項目	我國	日本
法規	平均地權條例、平均地權條例施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。	土地區劃整理法、土地區劃整理施行令(含細則)及土地區劃整理法施行細則(含技術基準等)。
施行者	1. 自辦(1/2以上人數及面積同意)：由土地所有權人自行發起辦理市地重劃。 2. 公辦(平均負擔比率若超過45%，需取得1/2以上私有人數及面積同意)：由市政府辦理市地重劃。	1. 個人施行(全體同意)：土地所有權人或承租權人，由一人或數人共同實施者。 2. 組合施行(2/3以上同意)：土地所有權人或承租權人，由七人以上共同實施者。 3. 公共團體施行(市施行)：由市政府實施的區劃整理事業。

日本的地區劃整理事業制度與我國十分相似，整體運作機制皆為依循都市計畫，將零碎不整的土地重新整理及交換調整，使每筆土地方整、臨路、可建築，同時興建公共設施及促進土地有效使用，以完善都市生活機能及整體居住環境。

其中較為不同之處在於，由日本行政機關所主導之地區劃整理事業(類似我國公辦市地重劃)，其開發成本來源部份尚包含政府編列預算挹注，並非全然以財務自償為運作基礎，以及日本的地區劃整理事業制度不僅只有市地重劃，甚至涉及部分區段徵收的概念(例如臨時換地計畫制度的設計、區內保留農地等)。更甚者，為了積極保留文化資產，相較於我國採取原地保留的方式，日本也可能直接採以遷移建築物本體的方式，異地保留日本文化資產。



圖10 我國團隊拜訪京都市役所建設局



圖11 我國團隊與京都市役所建設局人員討論情形

值得注意的是，京都市在辦理土地區劃事業時，特別重視與土地所有權人的溝通，為了積極掌握各方意願並在過程中建立信任，相關單位經常投入相當長的時間，以「上鳥羽南部地區」為例，其辦理期間甚至長達50年，足見其用心！本次會議中，雙方意見交流相當熱絡，對於我國及日本土地開發制度的相同及相異之處均有更深刻的了解，尤其本次考察團隊代表十分熟稔土地開發業務，更是帶動現場討論氣氛，相談甚歡。

土地開發順利有賴於土地所有權人的支持以及對於地方發展的期待，透過本次考察行程，讓我們見識到日本對於土地區劃展現更高的彈性，體現其更為尊重民意的需求，並落實地主之間合意及協力推動，以兼顧公共利益與個別財產權之保障。

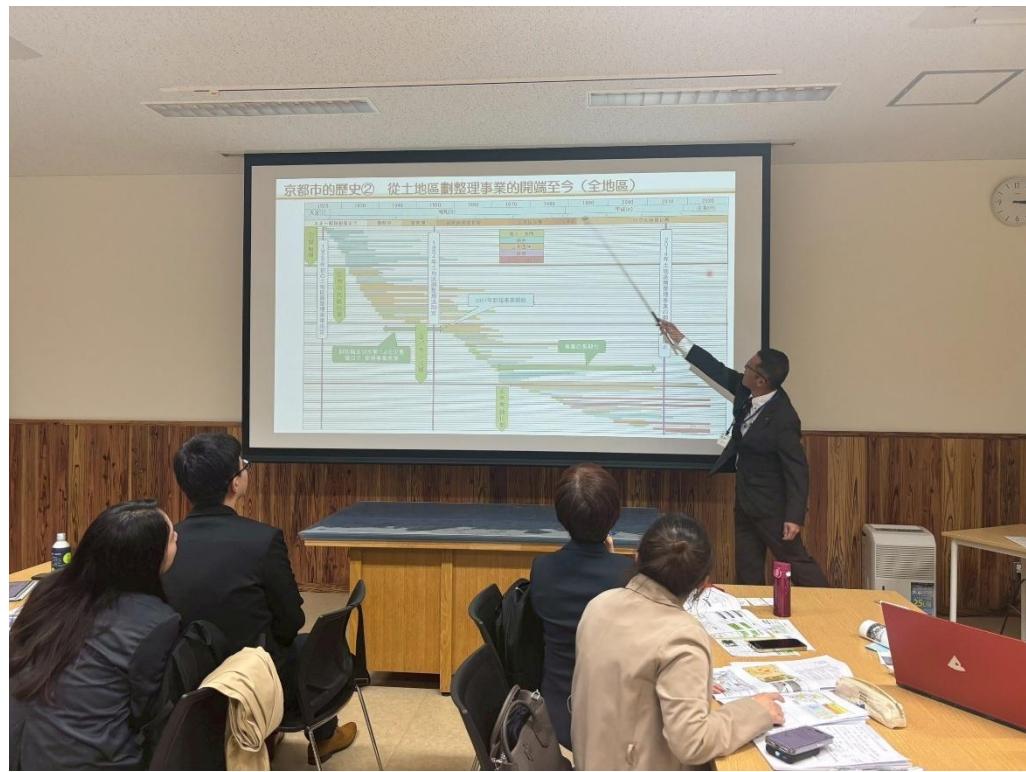


圖12 京都市役所建設局人員進行簡報說明



圖13 京都市役所建設局人員介紹焚化爐操作過程

2. 開發區現地觀摩－「伏見西部第五地區」土地區劃整理事業

本次赴日參訪京都市「伏見西部第五地區」土地區劃整理事業，觀察日本在土地開發與產業發展的整合模式。該區劃整理事業區自平成14年(2002年)起開始推動，並於平成26年(2014年)辦理計畫變更，目前仍持續進行中。整體面積達64.5公頃，由京都市主導辦理，性質上類似我國的公辦市地重劃。此區為日方特別推薦並陪同我國團隊前往參訪的重點開發範例，因此極具作為本市未來推動公辦市地重劃之政策參考價值。



圖14 「伏見西部第五地區」開發示意圖

本次考察亦特別前往位於整理區內的「南部清掃中心」進行實地踏勘。京都市整體城鎮建設以「保全、再生、創造」為三大核心理念：強調在保留既有城市文化與環境的前提下，透過更新與創新推動地方永續發展。

在「伏見西部第五地區」，可觀察到其以土地區劃整理作為基礎建設的主要手段，搭配完善的公共設施布局與交通系統規劃，同步導入企業投資與產業進駐策略，使區域內逐步形成產業聚落效應，展現出日本在土地開發、產業政策與城市治理之間高度整合的特性。

該案例強調由政府主導計畫、住戶參與協力、並透過公共設施回饋與土地再配置達成多方共利，我國公辦市地重劃在行政協調、財務規劃、區域產業策略結合等面向可進一步強化，如能在前期即導入產業定位評估、公共設施效能設計與招商策略，可期有效提高開發完成後的產業進駐。

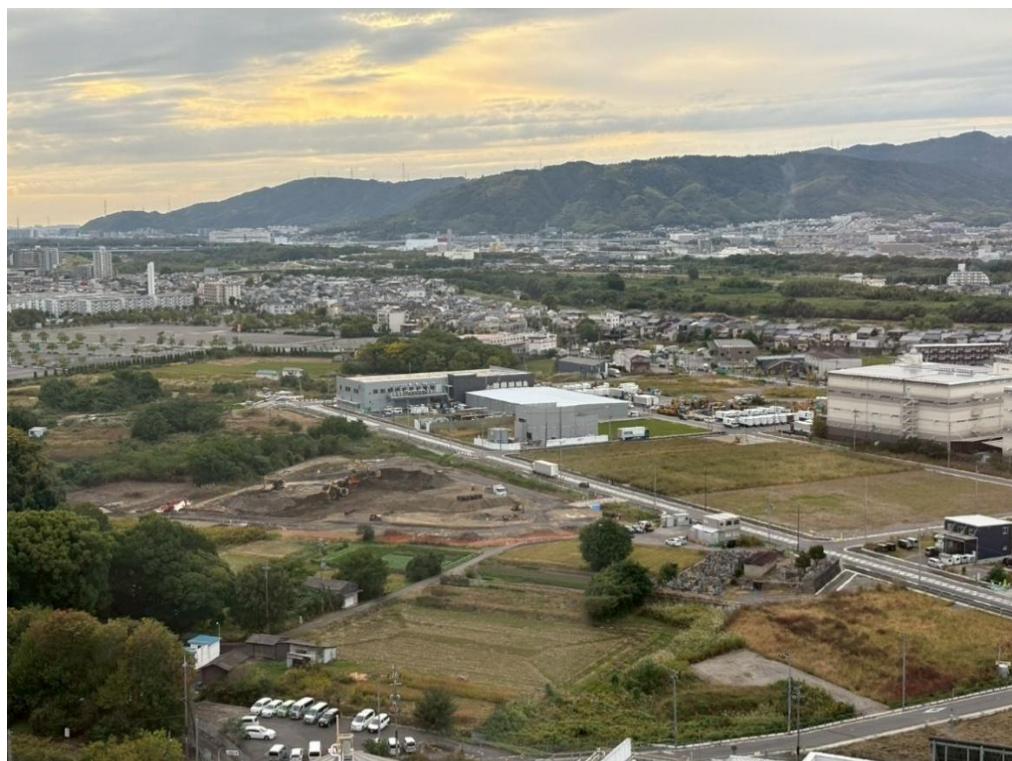


圖15 「伏見西部第五地區」俯拍圖

另外，日本對於城市韌性與宜居性相當重視，透過整理事業建立基礎建設，使新興產業區同時具備生活功能，達成「工作與生活共存」的目標。綜而觀之，京都市「伏見西部第五地

區」土地區劃整理事業將日本土地開發、產業發展與城市永續完美融合，成為一新典範。

此案例對本市未來推動公辦市地重劃、打造產業導向開發區，具有高度參考價值，特別是在前期整體規劃、跨部門協作、產業策略與公共設施配置等方面，均值得深入研究與借鏡。

表8 「伏見西部第五地區」土地區劃整理事業辦理情形

項目	內容
施行區域規模	約64.5公頃
施行期間	自平成14年(2002年)開始計畫興辦，平成26年(2014年)計畫變更，目前尚在辦理階段，預計令和17年(2035年)辦竣。
換地處分公告日	令和4年(2022年)8月19日(公告換地)
町名地番變更日	令和4年8月20日起實施新的町名與地番制度
公共用地減步率	公共設施用地約14.18%
保留地比例	約13.59%
合算減步率	公共用地+保留地合計約27.77%
仮換地指定率	33.4%
道路築造率	12.6%

3. 行財政局稅務部

日本對土地與房屋合併課徵固定資產稅，並對都市計畫區內一定價值以上不動產加徵都市計畫稅。固定資產稅以每年1月1日當日持有者為納稅義務人，土地與房屋分別評價後合併開徵，中央政府訂有標準稅率，惟授權地方政府可自行調整，但京都市近些年均依中央政府所訂稅率，固定資產稅採1.4%，都市計畫稅則為0.3%課徵，鳥居課長表示約有90%的地方政府均採中央訂定的稅率，京都市多年未調整稅率，主要係考量民眾的稅賦負擔，該市體恤民眾租稅負擔，稅率多年未調整，與本市市長輕稅簡政理念不謀而合。至於京都市在財政上之需求，因京都為千年古都，累積豐富的歷史遺跡和傳統文化，擁有大量的國家重要文化財，其古老的街市景觀，吸引各國觀光客造訪，因此開徵「宿泊稅」，以增加京都市的財源。



圖16 我國團隊拜訪京都市役所行財政局

相較本市不動產課稅係採分別開徵(房屋稅及地價稅)，固定資產稅及都市計畫稅之課稅標的包含土地及房屋，並就同一

納稅義務人採同時開徵，納稅通知書一次寄送，並允許分四期繳納，此制度兼顧行政效率與納稅人負擔調節。另稅率部分，日本固定資產稅及都市計畫稅均採單一稅率，計算簡明且行政負擔低；而我國基於量能課稅及居住正義政策考量，現行地價稅採累進稅率、房屋稅依用途及持有戶數區分不同稅率，制度相對複雜且易生爭議，同時也增加行政作業與民眾理解難度。



圖17 我國團隊與京都市役所行財政局人員交流情形

在租稅減免規定方面，符合特殊條件也可申請減免，如寺廟、神社，與我國目前財產稅減免機制極為相似。在欠稅執行方面，京都市民納稅觀念強，絕多數民眾守法，欠稅率僅0.08%，稅務機關以平信寄送繳款書即視為送達，我國則需取具掛號回執等證明，始為合法送達，始可進入執行階段。且京都市欠稅後執行單位為稅務部本身，欠稅案件可迅速進行稅捐保全，如扣押欠稅人薪水、銀行存款、查封其財產……等，有別

於我國，我國需查詢欠稅人財產資料後移送專責的執行單位(行政執行署)執行，作法上各有其優點，此也顯示日本與我國納稅意識與法制文化之差異。

在數位服務與繳稅體驗方面，京都市於不動產取得、所得、住民稅等稅目仍以紙本通知與繳款書為主要途徑，同時提供多元繳納方式，並配合國家與地方共同的線上申辦平臺推動申報流程電子化。該項「紙本與數位並行」的策略，顧及了高齡或保守族群的熟悉度，也兼顧已習慣數位服務的民眾需求，對降低轉換阻力、穩定推進使用率有明顯助益，此與本市地方稅務局長年倡議的多元管道服務方向一致。

在個人資料保護方面，京都市明確表示已訂定「個資安全基準」，作為各系統與業務單位共同遵循的依據。該項制度對地方稅務局的啟示是：可在現有法規與內控制度上，先制定標準，再訂定標準作業程序(SOP)，輔以查核表執行定期清點權限、確認日誌完整、依限刪除資料並留存證明，以管控日常維運，如此可使個資管理可量化、稽核，確保各項安全控制措施落實與有效。

在身分驗證與雲端策略方面，日本已提供線上身分驗證，主要運用日本的 My Number 相關機制。My Number 是以個人編號為基礎的識別制度，配合載有 IC 晶片與電子憑證的卡片可用於線上服務登入與簽章。目前京都市約有七成民眾持卡可用於線上驗證；推動初期因與健保等生活情境連動，民眾需要適應時間，但隨著就醫等日常使用情境逐步綁定，整體接受度也隨之提升。京都市未全面強制要求使用，而係採取相對溫和的立場，保留紙本與臨櫃作業替代，讓不同族群都能在可接受的

導入新制的節奏中完成服務。對地方稅務局而言，可據此擬定分級驗證策略：一般風險的服務項目以便利為主，高風險項目如代理人申辦、大額與異常交易則納入多因子驗證，並確保全程都有操作紀錄，以利日後查核。



圖18 京都市役所行財政局人員說明日本欠稅催繳辦理流程

京都市提供的是一條務實而可複製的路徑：以民眾使用體驗為考量，讓紙本與數位並進，逐步擴大線上占比；以市府層級的資訊安全基準與標準作業程序(SOP)建立共同規範，落實在流程、欄位與查核機制中；以不強制、漸進式推動線上身分驗證，並在高風險服務項目強化控管，確保便利與安全能兼備。京都市的經驗也提醒我們：數位轉型不是單點突破，而是政策基準、業務流程、技術控管與民眾體驗的「同步校準」。只要將路徑與節奏設計得當，讓民眾看見便利、讓同仁掌握規範、讓系統具備完整的稽核紀錄，便能在安全與效率之間取得

穩健平衡，讓本市的線上稅務服務持續精進，落實以民為本之施政目標。

綜上，日本不動產稅制具有中央統一、地方執行、制度簡潔與稅基合理等特色，能兼顧公平與效率。相較之下，我國稅制仍顯複雜、地方差異大。未來若能借鏡日本經驗，推動稅基合理化、稅率簡化與以民眾使用習慣為出發點，將有助於提升稅制公平性與社會認同。



圖19 我國團隊代表致贈伴手禮予京都市役所行財政局

四、私部門—京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所京都支所

(一) 京都府不動產鑑定士協會簡介

京都府不動產鑑定士協會，是由在京都府內有工作地或住所的不動產鑑定士等專業人士，或在京都府內有事務所的不動產鑑定士等專業人士組成的專業團體，是京都府內唯一經京都府批准，從事不動產估價業務的公益社團法人。

京都府不動產鑑定士協會中，公共業務部門的「地價調查委員會」主要負責地價公示、京都府地價調查等相關業務。協會總共有總共有63家不動產鑑定業者、36名不動產鑑定士。

不動產鑑定士的工作主要分為不動產估價業務、研究分析工作、諮詢服務：

1. 不動產估價

定期評估包括國家及各都道府縣政府實施的「地價公示」、「都道府縣地價調查」、「遺產稅基準土地及固定資產稅基準住宅用地的評估」。此外，亦承接公共土地的取得、司法評估、企業合併時的資產評估等。

2. 研究分析

除了透過研究分析了解不動產交易價格水平和土地租金水平，或了解不動產銷售和抵押品價值之外，透過研究分析為不動產投資和處置的決策提供資訊。

3. 諮詢服務

廣泛的個人和公司提供全面的建議，包括有效利用房地產和製定開發計劃。

(二) 日本不動產研究所京都支所簡介

一般財團法人日本不動產研究所(Japan Real Estate Institute，簡稱JREI)是日本最大的不動產評估和估價機構，主要業務範圍包括：與世界各國的研究機關合作、舉辦專業研討會等，另定期發布「不動研住宅價格指數」、日本不動產投資家調查等、及進行住宅、辦公樓、商業不動產、國際不動產、租賃不動產、環境影響評估等。一般財團法人日本不動產研究所(JREI)本社位於東京，另有8個支社，29個支所。本次拜訪近畿支社下轄京都支所。

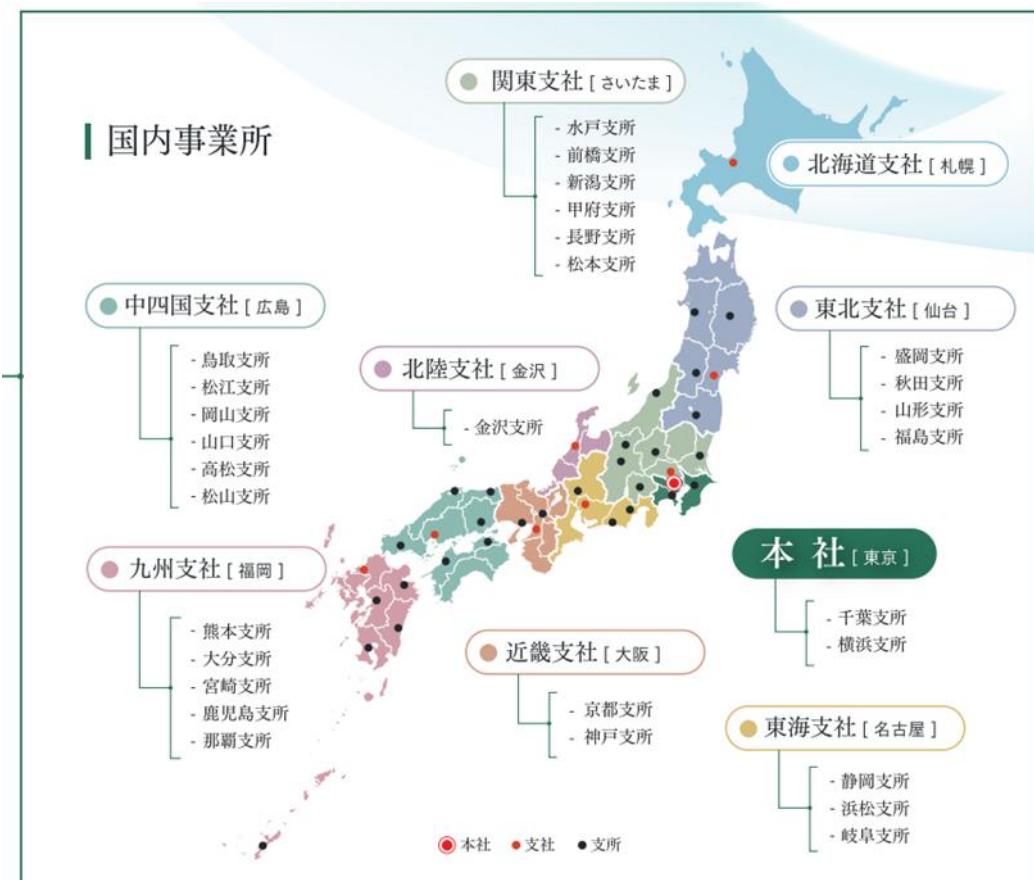


圖20 一般財團法人日本不動產研究所(JREI)國內事業所



圖21 一般財團法人日本不動產研究所(JREI)海外聯繫網絡

截至令和7年(2025年)9月1日，日本不動產研究所全國總共有605名會員，其中有278名不動產鑑定士、17名一級建築士、2名公認會計士、2名律師、15名補償業務管理士等專業人員，可知會員人數以不動產鑑定士為大宗，並且有橫跨各行業的專業人員。業務主要包含不動產估價、研究與調查、不動產證券化估價等：

1. 不動產估價

從公平中立的第三方角度，在安全性、市場性和確定性方面確定房地產的適當經濟價值，並以貨幣形式表達的行為。這項工作只有通過國家考試的不動產鑑定士才能從事。

2. 研究與調查

定期發布如「不動研住宅價格指數(JREI 房屋價格指數)」、「全國租金統計」、「房地產投資者調查」。

3. 不動產證券化估價

將證券化房地產定義為作為後續交易標的的房地產，其估價需要了解預期的證券化方案及相關方，獲取工程報告並積極

利用不動產鑑定士，強制應用折現現金流法並明確流程，以及規範收入和費用項目。

(三) 考察過程(含心得)

本次考察係由株式會社みやこ不動產鑑定所會長辻本尚子等7位資深業界人士接待我國團隊，會議過程安排周密，內容充實，京都府不動產鑑定士協會代表詳細介紹日本不動產鑑定制度的運作機制及專業職能定位。日本不動產鑑定士為具備國家資格之專業人士，負責土地及建物的經濟價值評定，其角色不僅限於估價實務，更涵蓋公共政策支援、都市再開發評估及地價調查等多元領域。協會在制度上肩負公私協力的重要任務，除承接政府委託之地價調查與公示業務外，亦透過教育訓練與專業研討，維持全體鑑定士的專業水準與倫理自律。



圖22 我國團隊與京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所
京都支所人員會前合影

另一方面，日本不動產研究所京都支所則介紹其在市場調查、資料分析與國際研究方面的工作內容。該研究所作為日本全國性的不動產研究機構，在地價趨勢分析、都市發展規劃及不動產投資評估等面向提供客觀數據與政策建議，為政府與民間決策的重要智庫。其京都分所尤其著重於觀光地區土地利用變化之研究，並積極與地方政府及民間企業合作，推動可持續都市發展與土地資源最佳化。

透過本次考察行程，對日本不動產估價及地價制度的專業分工與社會定位有更深刻的理解。相較於我國由政府單位主導地價調查與估價作業的模式，日本將專業鑑定工作交由具備資格的民間鑑定士執行，政府則扮演監督與審核的角色。此種「政府監理、民間專業執行」的制度安排，展現出日本在專業治理與行政效率間取得的良好平衡，也使地價資訊更具公信力與透明度。



圖23 我國團隊宣導臺中市創新3D實價登錄制度

估價最重要為買賣實例蒐集，日方介紹買賣案例來源為政府部門發放問卷，並非強制性，而且政府買賣案例相關資訊僅能由不動產鑑定士查看。對此考察團隊分享我國實價登錄制度為公開資訊，任何人均可上網查看，更進一步介紹本市創新措施－「3D 實價登錄」。本項措施為更精進以「3D立體化」呈現實價登錄資訊，更完整透明以立體化揭露實價登錄，讓使用者將能享受更優質具象化服務體驗。



圖24 我國團隊與京都府不動產鑑定士協會及日本不動產研究所
京都支所人員會後合影

考察過程中，特別令人印象深刻的是，京都地區的不動產鑑定工作高度結合地方特性與文化價值。由於京都為歷史名城，土地使用受到文化財保護法與都市計畫法等多項法令約束，因此鑑定士在評估過程中須兼顧歷史保存、景觀維護與市場效益三者之間的平衡。在京都進行地價鑑定時，不僅評估土地的市場價格，

更重視其文化意涵與城市景觀整體和諧性。日本的不動產估價不僅是經濟行為，更是一種兼具社會責任與文化意識的專業實踐。



圖25 京都府不動產鑑定士協會致贈墨寶

整體而言，本次考察行程不僅增進了對日本不動產估價制度與研究運作的理解，也啟發思考我國在制度發展上可借鏡之處。京都府的不動產鑑定制度展現出高度的專業化與社會信任機制，其成功關鍵在於專業團體自律與政府機構監督並行，形成穩健的制度基礎。未來若我國能朝向專業分工化與民間參與深化的方向發展，相信將有助於提升我國不動產市場之透明度與政策決策品質。

五、私部門－安藤不動產株式會社

(一) 單位簡介

安藤不動產株式會社位於京都市中京區河原町通二條輕清水町352，公司創立於1948年2月，業務項目包含有房地產經紀、房地產銷售和購買、擁有和租賃房地產、房地產管理和租賃、房地產有效利用的提案及管理等。

該公司的註冊許可證號碼為京都府知事許可(16)第658號房地產經紀公司，附屬組織為京都府房地產交易協會關西房地產資訊中心。公司政策為「充滿活力」，活力是行動的源泉，以充沛的精力和燦爛的笑容努力工作吧。致力於提供讓客戶滿意和放心的有價值的交易，為當地社區和社會做出貢獻為經營理念。

(二) 單位人員概要介紹

1. 安藤不動產株式會社會長安藤英雄：如今衣食無憂，消費如同洪水般氾濫，我認為我們真正渴望的，是能夠包容各種文化，並充分發揮自身豐富興趣愛好的充實生活。而要實現這樣的充實生活，富足的居住環境和舒適的家是不可或缺的。
2. 安藤不動產株式會社總裁兼執行長安藤英樹：房地產種類繁多，包括住宅、待售土地、商店、總部大樓以及收益型公寓。致力於滿足客戶多樣化的需求，精進專業技能，提供快速且合適的方案。
3. 安藤不動產株式會社代表取締役、副社長安藤藤子：承蒙各位的支持，我們已走過70多年的歷程。衷心感謝各位的支持。我們將繼續秉持女性的感性，持續努力，不辜負各位的期望。

(三) 考察過程(含心得)

本次安藤不動產株式會社團隊係由營業部後藤悟部長率隊接待，後藤部長具有「宅地建物取引士」(以下簡稱宅建士)資格，在日本房地產買賣與租賃交易中，類似我國的「不動產經紀人」，負責在不動產買賣或租賃合約簽立前，向客戶(買方或承租方)詳細說明物件的標示、法律限制、付款條件等重要資訊。日本的房地產公司，依法須設置至少1名宅建士，且員工中每5人必須有1人持有此證照。



圖26 我國代表致贈伴手禮予安藤不動產株式會社團隊

後藤部長強調租客權益的保障，並表示日本在租賃的保證制度、租賃廣告刊登和租約重要資訊揭露等方面均有嚴格規定。日本租賃「連帶保證人」機制，需要符合65歲以下、有親屬關係、有穩定收入，並為日本人或持日本永住權等條件。連帶保證人需要在契約書上簽名、蓋章，並提供金錢保證，因此對特定族群

(尤其是外國人、高齡者、單身者)來說，連帶保證人機制導致租賃房屋有相當困難。為因應此困境，近年租賃市場保證制度改由「保證公司」來取代「連帶保證人」，以利特定族群滿足租屋需求。

日本的「保證公司」(租賃保證公司)是一種提供擔保服務的機構，用於替代傳統的「連帶保證人」，當房客積欠租金時，由保證公司先代為支付給房東，事後向租客追討墊付的租金。保證公司會透過審核機制確認租客的信用狀況和支付能力。有些保證公司提供多國語言的溝通，讓外國租客更容易租到房子。保證公司透過收取保證費，提供租金支付的擔保。房客除要支付保證公司審查費用之外(如半個月或是1個月房租)，也要與保證公司簽約，並支付一定費用(如1年1萬至3萬日元)。如果房客繳納租金情況不佳時，保證公司會提高保證金費用。保證公司的制度，對於房東而言，降低收不到租金的風險，增加租賃物件的吸引力，並降低處理租金催繳的麻煩。對於租客而言，解決在日本尋找保連帶證人的困難，降低入居障礙。正因具備前述優點，目前在日本，許多長期租屋(尤其租給外國人的物件)幾乎都使用保證公司。

後藤部長也分享日本對於租賃廣告刊登和租約重要資訊揭露，依據《宅地建物取引業法》(以下簡稱宅建業法)的規定，對仲介公司及其從業人員進行規範，目的在於確保交易的公平與透明，並保護消費者。根據宅建業法，公司要從事買賣或租賃仲介，必須登錄為「宅建業者」，且需公開登錄號碼，例如：安藤不動產註冊的許可證號碼。在國土交通省的網站中，利用執照號碼查詢業者資訊或有無行政處分的履歷，作為消費者判斷其可靠

性的重要依據。日本宅建業法中對於「廣告刊登」和「租約重要資訊揭露」相關規定說明如下：

1. 嚴禁廣告不實與不當引誘等行為

宅建業法嚴格禁止仲介公司刊登不實廣告、隱瞞物件缺陷，或使用強迫性、誘導性話術催促消費者做出決定。例如誇大投資回報率或「貸款100%保證通過」等過度承諾的說法，都可能構成違法，一旦被監管機關查獲並認定違規，業者將面臨警告、業務暫停、甚至吊銷營業執照等處分。

2. 書面契約的格式與內容

所有仲介行為須由符合宅建業法的書面契約完成，詳細記載雙方的權利義務、費用項目、解約條款等內容。仲介公司必須確保文件正確、完整，並且雙方理解與同意內容後，才可成立契約。



圖27 安藤不動產株式會社團隊與我國團隊現場交流情形

每次簽約前，「重要事項說明書」和買賣契約書必須經過宅建士簽章後才能生效。宅建士負責向客戶說明「重要事項說明書」：如土地與建物的權利歸屬、抵押情形、共有狀況、用途限制與建築規範等。仲介公司對於物件的狀況，例如鄰地越境、違章建築、過往事故、地基沉陷等潛在問題須事先調查，並協助客戶理解契約內容與風險。對買方來說，宅建士是保護自身權益的重要防線；對仲介公司而言，宅建士的專業與倫理更是公司合法性與信任感的具體展現。後藤部長也分享防範「地面師」的措施，例如安藤不動產株式會社對於每個不動產物件的基本資料調查、客戶背景資料核實，並透過銀行端、街坊鄰居和熟客介紹，強調「信用、信賴」，避免陌生客戶而掉入詐騙陷阱。



圖28 我國團隊與安藤不動產株式會社團隊會後合影

六、基準地現地勘查

京都府域的調查對象區域(都市計畫區域)為15市7町，設置的「標準地」共有632點，其中與「基準地」為同一地點的標準地共有54點。「標準地」中共有452點住宅區土地、1點潛在住宅用地、147點商業區土地、29點工業區土地、3點林業用地。不同使用分區的標準地相較於前一年均為上漲趨勢，其中住宅區漲幅為2.0%、商業區漲幅為7.9%，整體而言(扣除林業用地)漲幅為3.7%。

表9 京都府令和7年(2025年)不同使用分區之標準地價格變動率

年	住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	工 業 地	全 体 (林地を除く)
令和7年	158,800円 (2.0%)	25,300円 (△0.8%)	902,600円 (7.9%)	118,300円 (7.4%)	333,300円 (3.7%)
令和6年	153,600円 (1.6%)	25,500円 (△0.8%)	805,000円 (5.1%)	107,600円 (5.9%)	303,500円 (2.6%)

表10 京都府相較於日本全國之標準地價格變動率-住宅區

<住 宅 地>		(単位：%、△はマイナス)			
順位	令和5年	令和6年	令和7年		
1	北海道	7.6	沖縄県	5.5	沖縄県
2	福岡県	4.2	福岡県	5.2	東京都
3	宮城県	4.0	宮城県	4.7	福岡県
4	沖縄県	3.6	北海道	4.4	千葉県
5	東京都	2.6	千葉県	4.3	宮城県
京都府	14位	0.7	13位	1.6	12位
全国平均		1.4		2.0	2.1

表11 京都府相較於日本全國之標準地價格變動率-商業區

<商 業 地>		(単位：%、△はマイナス)			
順位	令和5年	令和6年	令和7年		
1	福岡県	5.3	福岡県	6.7	東京都
2	北海道	4.9	東京都	6.3	京都府
3	宮城県	3.6	大阪府	6.0	大阪府
4	愛知県	3.4	神奈川県	5.4	沖縄県
5	東京都	3.3	千葉県	5.3	神奈川県
京都府	9位	2.5	6位	5.1	2位
全国平均		1.8		3.1	3.9

(一) 住宅區標準地最高價

京都府住宅區標準地前三高集中在京都上京區，京都上京區是京都市北部的行政區，曾是古代上京(天皇居住地)的範圍，現仍保留許多歷史景點，如天皇居所京都御所及周邊的京都御苑。住宅區最高價、標準地編號「京都上京-3」(京都市上京區室町通下立賣上勘解由小路町156番)已經連續10年為住宅區最高價。公示地價之住宅區最高價(標準地編號「京都上京-3」)同時為基準地價最高價(標準地編號「上京-3」)。

表12 京都府住宅區標準地價格前五高

順位	昨年 順位	標準地番号	所 在 地	令和6年 価 格 (円／m ²)	令和7年 価 格 (円／m ²)	変動率 (%)	昨年 変動率 (%)
1	(1)	京都上京-3	かげゆこうじょう 京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	700,000	750,000	7.1	4.5
2	(2)	京都上京-13	おがわちょう 京都市上京区小川通一条下る小川町206番1	673,000	731,000	8.6	9.1
3	(3)	京都上京-5	しんからすまかしらちょう 京都市上京区新烏丸通下切通シ上の新烏丸頭町191番3	585,000	620,000	6.0	4.8
4	(4)	京都左京-3	えんしょうじょう 京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	509,000	532,000	4.5	3.9
5	(8)	京都東山-4	ますやちょう 京都市東山区高台寺南門通下河原東入樹屋町353番5	470,000	525,000	11.7	8.0

※京都上京-3については、10年連續1位

(二) 商業區標準地最高價

京都府商業區標準地前三高集中在京都下京區，京都下京區主要的商業區位於四條通周邊和京都車站周邊。商業區最高價、標準地編號「京都下京5-1」(京都市下京區四條通寺町東入2丁目御旅町51番外)已經連續43年為商業區最高價。公示地價之商業區最高價(標準地編號「京都下京5-1」)同時為基準地價最高價(標準地編號「下京5-5」)。

表13 京都府商業區標準地價格前五高

順位	昨年 順位	標準地番号	所 在 地	令和6年 価 格 (円／m ²)	令和7年 価 格 (円／m ²)	変動率 (%)	昨年 変動率 (%)
1	(1)	京都下京 5-1	おたびちょう 京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外 (みずは銀行京都支店四条河原町出張所)	9,500,000	10,500,000	10.5	8.0
2	(2)	京都下京 5-15	ひがしおこうじょう 京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外 (中信駅前ビル)	6,500,000	7,700,000	18.5	17.1
3	(3)	京都下京5-21	ひがしおこうじょう 京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町614番 (関電不動産京都ビル)	5,730,000	6,760,000	18.0	13.5
4	(4)	京都中京 5-12	やまさきちょう 京都市中京区河原町通三条下る2丁目山崎町238番外 (あじびる)	4,800,000	5,400,000	12.5	6.7
5	(5)	京都中京 5-5	しちかんのんちょう 京都市中京区烏丸通六角下る七觀音町638番 (東洋烏丸ビル)	4,580,000	5,020,000	9.6	7.8

※京都下京5-1については、43年連続1位

(三) 考察過程(含心得)

本次旨在透過現地觀察與制度分析，探討文化、經濟與社會因素對京都地價的影響，並對臺中市都市發展與地價政策提供啟示。

本次首先到訪上京區室町通下立賣上勘解由小路町的住宅區基準地，鄰近京都御所，是典型的傳統居住區。街區保留町家建築，與現代住宅交融，展現古都風貌與生活融合。由於位置優越、交通便利且環境宜居，住宅地價長期穩定且偏高。京都透過都市計畫與建築規範維持景觀一致性與歷史氛圍，展現「文化引導型」的城市治理。

團隊緊接抵達下京區四條通寺町東入二丁目御旅町的商業區基準地，這裡是京都商業核心區，傳統商店與現代百貨並存，並有大量觀光設施。地價持續上升，反映文化保存與經濟發展的良性互動。



圖29 京都市區住宅區標準地最高價(左)商業區標準地最高價(右)

嵐山地區的住宅(右京區嵯峨天龍寺廣道町10-13)與商業(右京區嵯峨天龍寺車道町9)基準地則展現了文化保護與土地利用共存的成功範例，呈現京都「文化主導型」的都市規劃理念。



圖30 京都市近郊嵐山住宅區基準地



圖31 京都市近郊嵐山商業區基準地

京都城市發展強調文化在空間規劃中的核心地位，住宅區的歷史街景與商業區的經濟活力皆與深厚文化底蘊密切相關。相比之下，臺中市以現代建設與文化再生推動城市發展，捷運、產業園區與文化創意再生行動形成多核心、充滿活力的都市格局。

京都地價以歷史文化維持穩定，臺中則依靠創新與建設提升城市價值。兩者在不同文化脈絡下，展現城市與土地價值的平衡。京都制度專業化且注重文化延續，臺中則逐步導入智慧化管理與資訊公開機制，促進地價政策與城市規劃協同。地價反映城市文化與精神。京都以歷史傳承穩定地價，臺中則以建設與文化創新提升土地價值。若臺中持續深化文化導向策略並結合制度專業化，有望兼顧地價穩定與城市魅力，成為我國「文化首都型都市」。

伍、結論與後續建議

本次行程在曹葦茹小姐的協助下，完成與公、私部門的會晤安排及交通規劃，使整體考察得以順利推進。考察過程中，我國團隊對當地土地開發制度、地價管理、不動產交易安全機制及土地稅務行政作法有更深入的了解，多項優秀的政策考量及執行措施，均有助於我國未來相關政策的檢討與調整。基此，我國團隊提出以下具體建議：

一、將地價數值以活潑視覺化圖表呈現

日本發布地價相關資料時，普遍採用色階、熱點分析(heat map)等視覺化技術顯示地價水準與變動幅度，此種呈現方式使民眾能快速理解各區域的價格分布及趨勢，並且降低了解資訊的難度，增強政策透明度。臺中市可以借鏡日本，利用地理資訊系統(GIS)搭配色階圖或趨勢折線圖等視覺工具，呈現基準地價及其變動率，不僅有助於民眾及業者理解地價資料，亦能提升政策說明效率，促進市場資訊公開透明。

二、精進我國市地重劃法令制度

日本土地區劃整理事業更為強調地主合意及協力參與，在土地整合與城市建設方面具高度參考價值。內政部依據監察院及地方政府等機關所提相關意見，刻就市地重劃之公益性及必要性評估或居住權益保障等議題，研擬修正市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等法令規定，期能藉由法令制度之完善提升我國市地重劃之可行性，並落實地主之間合意及協力推動，以兼顧公共利益與個別財產權之保障。

三、力行輕稅簡政，並逐步擴大數位服務

京都市為不增加市民租稅負擔，固定資產稅及都市計畫稅稅率除依中央所訂稅率外，並且多年未調整。數位服務部分，京都市以市民

便利為優先，紙本與數位並進；運用 My Number 卡推動線上身分驗證；以及依上級制定之個資安全基準強化納稅人個資防護。

為減輕市民租稅負擔，除了稅率調整，後續也將致力於提供民眾相關節稅宣導或是通知，並於資訊服務系統建置方面，持續優化我國相關數位服務品質。

四、利用吉祥物或海報拍攝方式營造不動產估價師親民形象

參考日本相關機關以吉祥物或形象海報營造估價師親民形象，提升民眾對不動產估價專業的理解與信任。由於民眾對估價師較為陌生，若能透過具親和力的視覺設計(如人物照片、工作情境再現等)，將估價師角色具象化，能有效提升估價業務的能見度，不僅幫助民眾了解估價師在地價評定、估價實務的貢獻，也有助於加強政府與民眾之間的信任與溝通。

五、強化我國居住正義與租客權益保障

日本的租賃市場法律與相關制度相對成熟，因此對於租客的保障措施較為完善。我國在設計居住正義相關政策時，應考慮如何強化租客的權益，並在保障租客的同時，維護房東的合理利益，以保障無法購房的中低收入族群的居住權益，減少過度依賴購房的市場需求，進而對抑制房價過快上升產生積極影響。

陸、参考資料

- 一、 土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)。
- 二、 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)。
- 三、 社団法人建設広報協議会(1990)、土地区画整理事業うるおいのある美しいまちづくり。
- 四、 京都市役所建設局114年11月4日簡報。
- 五、 一般財団法人 日本不動産研究所。取自<https://www.reinet.or.jp/>(查閱日期：2025年10月9日)。
- 六、 一般社団法人 京都市スケートボード協会(K.SK.A)。取自<https://kska.net/>(查閱日期：2025年10月13日)。
- 七、 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会。取自<https://www.kantei-kyoto.or.jp/>(查閱日期：2025年10月9日)。
- 八、 公益社団法人 街づくり区画整理協会。取自<https://www.ur-lr.or.jp/>(查閱日期：2025年10月14日)。
- 九、 安藤不動産株式会社。取自<https://ando-f.co.jp/index.php>(查閱日期：2025年10月10日)。
- 十、 京都府ホームページ。取自<https://www.pref.kyoto.jp/index.html>(查閱日期：2025年10月9日)。
- 十一、 京都市：トップページ。取自<https://www.city.kyoto.lg.jp/index.html>(查閱日期：2025年10月4日)。
- 十二、 国土数値情報ダウンロードサイト。取自<https://nlftp.mlit.go.jp/>(查閱日期：2025年10月4日)。
- 十三、 臺中市政府地方稅務局。取自<https://www.tax.taichung.gov.tw/>(查閱日期：2025年10月9日)。

柒、附件

一、京都府請託書

令和7年10月吉日

京都府 御中

台中市地政局
台中市税務局

訪問団受け入れについてのご依頼

拝啓 秋晴の候、貴府におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、台中市地政局及び税務局は、業務推進にあたり、土地区画整理の執行、土地価格の評価及びその応用、並びに土地・都市計画関連税制について、日本の事例を参考に検討することを目的として、意見交換及び現地視察のため、貴府を訪問させていただきたく存じます。

訪問内容（日程、意見交換及び現地視察の希望等）は後記のとおりです。

（台中市地政局及び税務局の概要については、文末の「両局の説明」をご参照ください。）

お手数をお掛け致しまして恐縮でございますが、訪問団の受け入れをご検討くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

記

訪問内容

訪問日程：2025/11/4（火）

※他の訪問先調整中のため、恐れ入りますが、第一候補 11/4（火）午前、第二候補 11/4（火）午後でお願いいたします。

訪問団構成：台中市政府地政局：不動産取引科、区段徵収科、重画科、地価科

台中市政府地方税務局：土地税科、情報科

訪問団名簿：両局を合わせて計 11 名（後日送付の予定、通訳付き）

訪問団の交通等：手配中

交流時の意見交換で希望する内容

一、土地区画整理（各団体・個人など）について：

1. 土地区画整理事業の仕組み、法律根拠、実施
2. 土地区画整理の土地分配、分配基準
3. 土地区画整理の土地所有権者の負担項目（公共施設等）
4. 土地区画整理の土地所有権者に対して事業実施後の配分される権利
5. 日本の土地区画整理の実施上の問題点、その解決法、

例：敷地内の寺・神社の保存、事業に反対する権利者への対応、事業実施の工事に対する妨害がある場合の対応

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都府建設交通部都市計画課

視察地：京都府内の施行例（例えば大井町西部、東舞鶴駅周辺地区、石原、福地山駅周辺地区等）

二、不動産価格について：

- 1.公的地価評価の内容及び実施
- 2.公的地価の応用及び不動産マーケットとの関係
- 3.不動産取引価額の収集・分析及び情報開示

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都府建設交通部用地課、京都地方税機関業務課

視察地：標準地となる土地、例えば中京区商業地（四条烏丸周辺）、左京区住宅地（北白川地区）、伏見区住宅・商業地（近鉄丹波橋駅周辺）

三、財産税について

- 1.日本の不動産取得税の税率、計算方法、減免措置及び徵収方法。
- 2.日本の固定資産税及び都市計画税の税率、計算方法、調整方法及び徵収方法並びにそれらの相違点。
- 3.日本の不動産売却に関する課税規定。
- 4.日本の課税資料収集及び徵収業務における情報技術活用の現状。

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都（府市）財務局

台中市の地政・地方税務局 両局の紹介

一、台中市政府地政局

地籍、地価、不動産取引、地権、重画、区段徵収、測量、土地編定、工程管理等の9科、及び事務局関連部署で構成されます。このうち、不動産取引、区段徵収（土地取用）、重画科（区画整理）、地価科の4つの部門が、今回の訪問メンバーとなります。

（組織紹介：[組織架構-臺中市政府地政局](#)（中国語のみ）ご参照）

1. 不動産取引科の主な業務：地政士（宅建取引士）、不動産仲介業及び賃貸住宅サービス業の管理、分譲住宅（青田売り）情報及び、定型化契約の成立内容の報告受付、不動産取引の定型化契約と広告審査及び不動産消費紛争業務等に関する事項。
2. 区段徵収科の主な業務：土地取用案件の検討・評価、取用範囲及び取用計画書の策定・

報告・公示、用地取得、土地分配、立ち退き世帯の移転措置、土地処分及び引継ぎ、財務決算、成果報告並びに補償金の支給・預託管理等に関する事項。

3. 重画科の主な業務：政府による区画整理事業の検討・評価、区画整理計画書の提出・審査・公告、土地分配・引渡し、区画整理負担総費用証明書の発行、保留地処分・債務弁済、財産決算・成果報告、各期の区画整理及び平均地権基金の予算編成・管理、民間実施事業の監督等。
4. 地価科の主な業務：公告土地現価（土地移転時等の税金徴取となる参考）及び公告地価の調査・編纂、地価基準地作業の実施、都市地区地価指数の作成、土地収用補償の市価調査・評価、不動産成約案件の実績情報申告・登録、不動産鑑定士管理及び各地政事務所の地価業務の監督等。

二、台中市政府地方税務局

税務管理科、企画サービス科、家屋税科、土地税科、法務科、情報科、消費税及び管考科、と事務局などが構成されます。このうち、土地税科及び情報科が今回の訪問メンバーとなります。

(組織紹介：[組織編制及業務職掌-臺中市政府地方税務局全球資訊網](#) （中国語のみ）ご参照)

1. 土地税課の主な業務：地価税、田賦、土地增值税、印紙税の徵収及び再審査、並びに工事受益費の徵収等に関する事項。
2. 情報科の主な業務：税務情報システムの企画・実施、コンピューターハードウェア・ソフトウェア設備の操作・管理・保守、情報教育訓練及び課税データの処理等に関する事項。

以上

二、京都市請託書

京都市 御中

令和 7 年 10 月吉日

台中市地政局
台中市税務局

訪問団受け入れについてのご依頼

拝啓 秋晴の候、貴市におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、台中市地政局及び税務局は、業務推進にあたり、土地区画整理の執行、土地価格の評価及びその応用、並びに土地・都市計画関連税制について、日本の事例を参考に検討することを目的として、意見交換及び現地視察のため、貴市を訪問させていただきたく存じます。

訪問内容（日程、意見交換及び現地視察の希望等）は後記のとおりです。

（台中市地政局及び税務局の概要については、文末の「両局の説明」をご参照ください。）

お手数をお掛け致しまして恐縮でございますが、訪問団の受け入れをご検討くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

記

訪問内容

訪問日程：2025/11/4（火）

※他の訪問先調整中のため、恐れ入りますが、第一候補 11/4（火）午後、第二候補 11/4（火）午前でお願いいたしました。

訪問団構成：台中市政府地政局：不動産取引科、区段徵収科、重画科、地価科

台中市政府地方税務局：土地税科、情報科

訪問団名簿：両局を合わせて計 11 名（後日送付の予定、通訳付き）

訪問団の交通等：手配中

交流時の意見交換で希望する内容

一、土地区画整理（各団体・個人など）について：

1. 土地区画整理事業の仕組み、法律根拠、実施
2. 土地区画整理の土地分配、分配基準
3. 土地区画整理の土地所有権者の負担項目（公共施設等）
4. 土地区画整理の土地所有権者に対して事業実施後の配分される権利
5. 日本の土地区画整理の実施上の問題点、その解決法、

例：敷地内の寺・神社の保存、事業に反対する権利者への対応、事業実施の工事に対する妨害がある場合の対応

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都市役所建設局都市整備部市街地整備課

視察地：上鳥羽南部地区、区画整理事業エリア内の公共施設などの視察

二、不動産価格について：

- 1.公的地価評価の内容及び実施
- 2.公的地価の応用及び不動産マーケットとの関係
- 3.不動産取引価額の収集・分析及び情報開示

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都市役所（都市計画局都市企画部都市計画課など）

視察地：標準地となる土地、例えば中京区商業地（四条烏丸周辺）、左京区住宅地（北白川地区）、伏見区住宅・商業地（近鉄丹波橋駅周辺）

三、財産税について

- 1.日本の固定資産税及び都市計画税の税率、計算方法、調整方法及び徴収方法並びにそれらの相違点。
- 2.日本の課税資料収集及び徴収業務における情報技術活用の現状。

※訪問先、視察地（候補）

訪問先：京都市役所（行財務局税務局など）

台中市の地政・地方税務局 両局の紹介

一、台中市政府地政局

地籍、地価、不動産取引、地権、重画、区段徵收、測量、土地編定、工程管理等の9科、及び事務局関連部署で構成されます。このうち、不動産取引、区段徵收（土地収用）、重画科（区画整理）、地価科の4つの部門が、今回の訪問メンバーとなります。

（組織紹介：[組織架構-臺中市政府地政局](#)（中国語のみ）ご参照）

1. 不動産取引科の主な業務：地政士（宅建取引士）、不動産仲介業及び賃貸住宅サービス業の管理、分譲住宅（青田売り）情報及び、定型化契約の成立内容の報告受付、不動産取引の定型化契約と広告審査及び不動産消費紛争業務等に関する事項。
2. 区段徵收科の主な業務：土地収用案件の検討・評価、収用範囲及び収用計画書の策定・報告・公示、用地取得、土地分配、立ち退き世帯の移転措置、土地処分及び引継ぎ、財務決算、成果報告並びに補償金の支給・預託管理等に関する事項。
3. 重画科の主な業務：政府による区画整理事業の検討・評価、区画整理計画書の提出・審査・

公告、土地分配・引渡し、区画整理負担総費用証明書の発行、保留地処分・債務弁済、財産決算・成果報告、各期の区画整理及び平均地権基金の予算編成・管理、民間実施事業の監督等。

4. 地価科の主な業務：公告土地現価（土地移転時等の税金徵取となる参考）及び公告地価の調査・編纂、地価基準地作業の実施、都市地区地価指數の作成、土地収用補償の市価調査・評価、不動産成約案件の実績情報申告・登録、不動産鑑定士管理及び各地政事務所の地価業務の監督等。

二、台中市政府地方稅務局

稅務管理科、企画サービス科、家屋稅科、土地稅科、法務科、情報科、消費稅及び管考科、と事務局などが構成されます。このうち、土地稅科及び情報科が今回の訪問メンバーとなります。

(組織紹介：[組織編制及業務職掌-臺中市政府地方稅務局全球資訊網](#) （中国語のみ）ご参照)

1. 土地稅課の主な業務：地價稅、田賦、土地增值税、印紙稅の徵収及び再審査、並びに工事受益費の徵収等に関する事項。
2. 情報科の主な業務：稅務情報システムの企画・実施、コンピュータハードウェア・ソフトウェア設備の操作・管理・保守、情報教育訓練及び課稅データの処理等に関する事項。

以上

三、交流問題

拜訪機關	交流問題
京都府廳	<p>一、我國公告地價的制定原則包含參考「當年的公告土地現值」、「前一期的公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」以及「民眾的負擔能力」，請問貴府在制定公告地價時有何種制定原則？</p> <p>二、查京都府地價調查協議會，擔任課(室)為建設交通部用地課，設置於昭和49年10月25日(1974年10月25日)，於平成30年3月30日(2018年3月30日)廢止，其功能由何部門或機構取代？</p> <p>三、根據貴府今年9月16日發表的基準地價，京都府內土地平均價格住宅區上漲1.2%、商業地上漲5.7%，請問貴府認為京都府地價上漲的原因為何？</p> <p>四、基準地價會影響民眾固定資產稅，有關基準地價上漲導致稅賦上漲，貴府有無政策因應之道？</p>
京都市役所(建設局)	<p>一、日本辦理市地重劃的方式，及其適用的法令與辦理程序。</p> <p>二、日本辦理市地重劃的土地分配方式及原則。</p> <p>三、日本參加市地重劃土地所有權人需負擔哪些公共設施用地？</p> <p>四、日本參加市地重劃土地所有權人於重劃後可領回多少比例的土地？</p> <p>五、日本在辦理市地重劃的過程遭遇哪些困難以及如何解決(例如重劃區內寺廟保留問題、民眾不想參加重劃而陳抗、區內妨礙重劃工程或土地分配異議處理程序等)？</p> <p>六、預留地處分方式？</p>
京都市役所(行財政局)	<p>壹、稅制方面</p> <p>一、日本針對不動產的課稅，大致分為房地產取得稅、固定資產稅及都市計畫稅三種：</p> <p>(一) 房地產取得稅是在取得房地產時(建物及該建物所在的土地)需繳納一筆一次性的稅金，類似我國的土地增值稅及契稅。</p> <p>1. 請教貴單位，是如何及時掌握不動產交易或移轉的資訊，以確保能夠在合理時限內向納稅人發出稅單？</p>

	<p>這其中，是否與其他機關例如國稅廳、建設交通部等有緊密的資訊共享或合作機制？</p> <p>2. 房地產取得稅 = 取得當下的房地產金額(課稅標準額)×3%或4%，如果是住宅用途稅率是3%，非住宅用途稅率是4%，請教住宅用途和非住宅用途如何判別？又如果同一棟房屋同時有住宅用途及非住宅用途，稅率要如何適用？</p> <p>(二) 固定資產稅及都市計畫稅是市町村的重要財源，現行稅率是1.4%及0.3%，請問貴市在設定或調整稅率時，有多少彈性與自主權？能否分享一些貴市為了因應財政需求，在稅率或減免措施上做出調整的案例？</p> <p>二、固定資產稅及都市計畫稅均分4期繳稅(4月、7月、12月及次年2月)，繳納通知書會在第1期的納稅月(4月)一併寄送通知納稅人，請教4次的繳納通知1次寄送，屆時(7月、12、次年2月)要繳時，繳納通知書是否會有遺失的情形？遺失的比率約有多少？如果遺失了，有何便利的方式可申請補發？又是否有發展電子繳納通知單，例如以E-MAIL或線上寄送繳納通知單的作法？</p> <p>三、我們了解到日本針對不動產取得稅、所得稅及住民稅有許多減免措施，特別是針對住宅用地和住宅房屋：</p> <p>(一) 想請問這些減免政策的主要目的是什麼？除了減輕民眾負擔之外，是否也包含了鼓勵特定類型的房產交易，或是促進都市更新等政策目標？</p> <p>(二) 請問貴單位在審核這些減免申請時，是如何確保納稅人提供的資訊真實無誤？對於虛報或不符合資格的案例，又有什麼樣的後續處理機制？</p> <p>四、貴市在稅收管理上，如何因應納稅人因各種原因延遲或未繳稅的情況？逾期未繳時會如何催繳？針對習慣性欠稅者是否有特別措施？對於</p>
--	--

	<p>小額欠稅是否有更簡化或低成本的處理方式，以兼顧財政穩定與行政效率？</p> <p>五、美國7月31日公布我國適用的對等關稅稅率為20%，對日本是15%，對等關稅後各國經濟勢必受到影響，商家營業收入及人民所得收入也勢必受影響，請教受對等關稅影響，貴市是否有採行什麼租稅優惠措施，舒緩民眾繳稅的壓力？</p>
	<p>貳、數位服務與人工智慧(Artificial Intelligence, AI)應用</p> <p>一、本局近年已推動線上申報／繳稅、行動支付，也建構AI智慧客服「地稅小幫手」；並已爭取中央補助，預計導入更新的技術把服務再升級。這次希望對照國際作法，了解貴局有哪些數位服務、AI用在哪些地方、效果如何，以及民眾實際的使用感受，作為我們後續精進的參考：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 就目前對民眾的數位服務如線上申報、繳稅、行動支付等，民眾反應最有感、改善痛點最明顯的服務，能否分享一些案例。 (二) AI應用方面，是否已導入智慧客服？可否分享成效(如使用率、節省時間、精準度等)與後續精進作法(例如模型調校、資料維護機制)？ <p>二、有關個人資料保護方面，民眾在使用稅務服務時，機敏資料怎麼被妥善保護，同時又能兼顧服務便利與效率。想請貴局分享整體的治理與做法。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 貴局保護機敏稅務資料的核心原則為何(如最小化蒐集、用途限定、透明可追溯)？整體由哪個單位統籌與督導，如何讓各單位一致落實？ (二) 資料生命週期從取得、使用、保存、對外提供、刪除及去識別等，是否有一套共通流程與標準？民眾若要查詢、修正、刪除自己的資料，提供哪些簡便管道？ (三) 平時如何做風險監督(教育訓練、稽核檢視、演練與改善)？與外包、跨機關、產

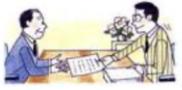
	<p>業合作時，會要求哪些最低安全門檻與查核機制，以確保資料只用在約定目的？</p> <p>三、數位服務導入雲端策略與線上身分驗證(含代理人委任)，雲端與線上服務已是趨勢；本局一方面持續精進AI智慧客服「地稅小幫手」，另一方面評估將合適系統上雲；並落實各項資安控管、身分驗證，同時研議線上授權代辦安全機制，以兼顧安全、便利與服務品質：</p> <p>(一) 你們是否已把系統搬到雲端？用的是公有雲、私有雲還是混合？平常怎麼做資安(例如資料加密、備援備份、操作有紀錄可查、零信任管理、廠商管控)，推動上雲曾遇到哪些卡關點，又是怎麼解決的。</p> <p>(二) 民眾或業者線上申辦事，用哪些方式確認身分(帳號密碼+簡訊、憑證、行動身分等)，是否有多因子驗證(MFA)以提高安全？</p> <p>(三) 平時如何做風險監督(教育訓練、稽核檢視、演練與改善)？與外包、跨機關、產業合作時，會要求哪些最低安全門檻與查核機制，以確保資料只用在約定目的？</p>
京都府不動產鑑定士協會/日本不動產研究所京都支所	<p>一、在京都府進行土地估價時，通常採用哪一種估價方法？(例如比較法、收益法、開發法)為什麼？</p> <p>二、針對觀光熱區(如祇園、嵐山等)，估價時如何處理觀光客流量這類非傳統變數？</p> <p>三、對於擁有歷史建物的土地，其市場價值與估價價值會有落差嗎？如何反映在報告中？</p> <p>四、京都在地文化保護與歷史建築限制對土地估價有何影響？</p> <p>五、京都部分地區有高度建築限制或都市計畫限制，是否會抑制或扭曲市場價格？</p>
安藤不動產株式會社	<p>一、我國約有百萬租屋族，日本租屋情況比例如何？日本租賃制度有「連帶保證人」機制，要成為連帶保證人需要符合：年齡在65歲以下的人、有親戚關係的人、有穩定收入的人和日本人或持有日本永住權</p>

	<p>的人。連帶保證人需要在契約書上簽名、蓋章，還可能需要金錢保証及文件的處理，對特定族群或外國人來說，連帶保證人要求讓租賃房子變得不容易。請教貴公司日本租屋情況普遍嗎?在租賃方面有提供外國人租賃?或者類似保證公司(取代連帶保證人)的服務嗎?</p> <p>二、在我國常見的租賃消費爭議原因包含：押金(擔保金)返還、租金與電費爭議、房屋修繕與回復原狀問題、提前終止租約、房東不願意合法申報租賃事實(例如迴避稅負)等。為避免爭議，內政部提供的「住宅租賃契約書範本」與「應約定及不得約定事項」，以充分了解權利義務。請教貴公司在日本有制式的租賃契約供租賃雙方使用嗎?有租約審閱期嗎(我國至少3天)?租賃產生消費爭議，政府部門有提供申訴管道給消費者嗎?如何申請或需付費嗎?</p> <p>三、對於房客而言，租賃物如與廣告不符或有屋況瑕疵，租客實際入住後，發現屋況與簽約前房東或者仲介所提供的廣告照片、資訊或口頭承諾存在落差，或是房屋本身存在未告知的瑕疵，例如隱瞞漏水、壁癌或者凶宅等情況。請教貴公司哪些重要資訊是簽訂租賃契約時必須要揭露的?如果實際入住與當初承諾的有差距時(例如漏水或噪音)如何處理?後續導致租約無法繼續的租金損失或者責任如何分攤?</p> <p>四、大數據時代興起，很多產業導入AI制度，貴公司認為AI以後會取代仲介業者嗎?貴公司有經營臉書或者YOUTUBE或IG來提高不動產物件的成交比率嗎?對於刊登不動產廣告有法律規範嗎?(例如案件已成交但不下架吸引消費者點入的釣魚廣告?或標低價來提高點閱率?)</p>
--	---

備註：避免影響行程安排，根據當日實際情況適時提問。

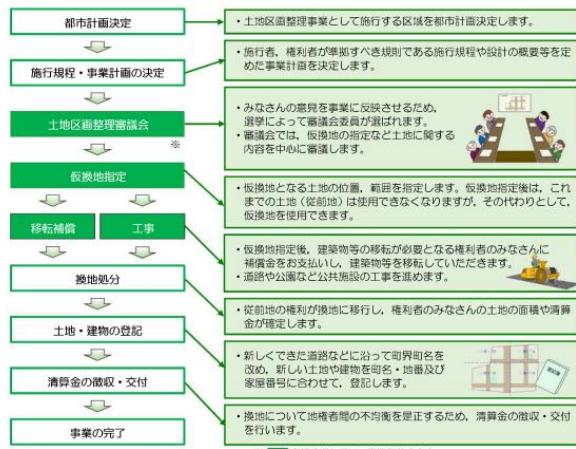
四、日本土地區劃整理事業流程

調查段階	①計畫開始時	<ul style="list-style-type: none"> 在與當地(相關權利人)進行對話的同時，推行事業實施區域及城鎮建設方針的研議。(共識形成) 實施現況測量、調查等作業。 
計畫段階	②事業計畫之公告核准決定	<ul style="list-style-type: none"> 擬定事業計畫書(草案)，公開供民眾查閱兩週。 若有意見提出，將提交都市計畫審議會審議(必要時變更事業計畫(草案)) 經核准機關(市町村施行時為都道府縣知事，都道府縣政令市施行時為國土交通大臣)核准後，正式決定事業計畫。
	③各種調查	<ul style="list-style-type: none"> 實施權利調查等程序，確認相關權利人
	④土地區劃整理審議會的選舉	<ul style="list-style-type: none"> 由地區內權利人選舉產生土地區劃整理審議會委員。 施行者於進行臨時換地指定、換地計畫(換地設計測量)意見書審查、土地估價相關估價員選任等事項時，必須徵詢審議會意見並取得同意。
	⑤換地設計室之設立	<ul style="list-style-type: none"> 依據事業計畫及各宅地的狀況，訂定各宅地的換地方案，經權利人閱覽後決定。 

事業實施段階	⑥臨時換地之指定	<ul style="list-style-type: none"> 指定可替代原有宅地暫時使用並產生收益之土地。(原有宅地之使用收益權停止⇒使用收益權移轉)。
	⑦搬遷工程	<ul style="list-style-type: none"> 依據臨時換地指定，實施建物等之遷移補償。 進行道路、水道等公共設施之整備。 
事業終了段階	⑧行政區劃界線、街名地號整理	<ul style="list-style-type: none"> 配合新道路等設施，一併變更行政區劃、街名及地號。(自換地處分公告次日起新街道界線等即生效)
	⑨換地計畫的決定	<ul style="list-style-type: none"> 核定換地計畫，載明新街名、地號、面積、位置及清算金額
	⑩換地處分的通知·公告	<ul style="list-style-type: none"> 經由換地計畫的公告查閱程序後，將換地計畫內容通知相關權利人，並執行換地處分。 換地處分公告次日，原有宅地的權利與義務將全數移轉至換地。 
	⑪登記	<ul style="list-style-type: none"> 由施行者辦理換地處分所涉及之登記。 
	⑫清算金⑬	<ul style="list-style-type: none"> 執行因換地處分而確定之清算金之徵收與交付
	⑬事業結束	<ul style="list-style-type: none"> 清算金之徵收與交付須於事業期間內完成

五、「伏見西部第五地区」土地区画整理事業進程(平面文宣)

2 伏見西部第五地区土地区画整理事業の流れ



京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）都市計画事業 伏見西部第五地区土地区画整理事業

～事業計画の概要～ (平成26年度変更)



3 建築行為などの制限

伏見西部第五地区内で次のような建築行為などを行う場合は、土地区画整理事業法第76条の規定に基づき、京都市長の許可が必要となります。

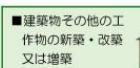
[土地区画整理事業法第76条により許可が必要な内容]



■切土・盛土などの土地の形質の変更



■重量が5トンを超える物件の設置又は堆積



■建築物その他の工作物の新築・改築又は増築

お問い合わせ先

京都市建設局都市整備部南部区画整理事務所

[所在地] 〒612-8208

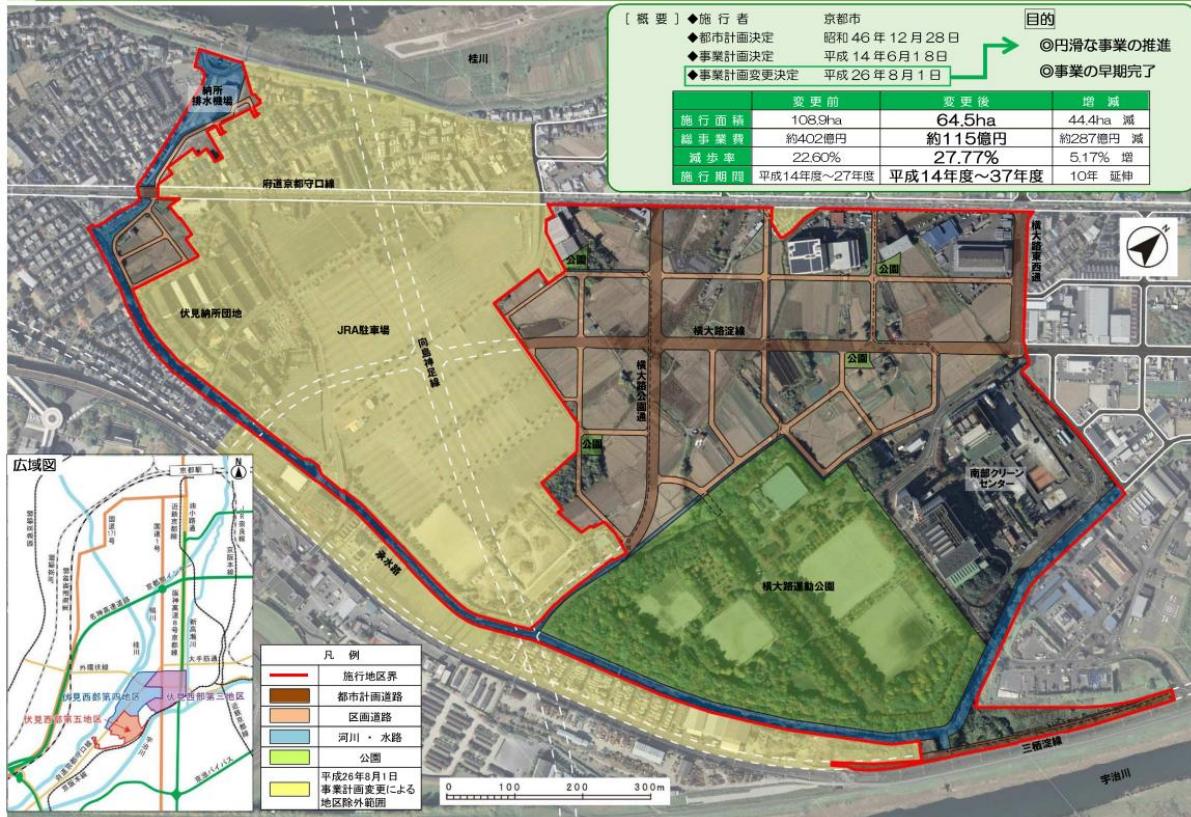
京都市伏見区下鳥羽但馬町134番地

[電話番号] 075-601-6181

平成28年10月 京都市印刷物第284655号



1 伏見西部第五地区土地区画整理事業の概要



六、京都市宣導開徵宿泊稅(平面文宣)



美しい景観の保全
Preserving and enhancing attractive scenery
维护美丽景观
維護美麗的景觀
아름다운 경관 보전

わかりやすい観光案内
Easily understood guides to sightseeing
简洁明了的觀光指南
簡洁明了的觀光導覽
可輕鬆探索的觀光導覽
일기 쉬운 관광안내

＼ 京都市内に宿泊される皆さまへ ／

宿泊税のご案内

2018.10.1～

To visitors staying overnight in Kyoto City
Guide to the Accommodation Tax

致将在京都市内住宿的各位
住宿税详情

住宿於京都市內的旅客們 敬啟
關於住宿稅的諸項說明

교토시내에 숙박하시는 여러분께
숙박세 안내

宿泊税は、国際文化観光都市としての魅力を高め、観光の振興を図るための費用に活用します。

The Accommodation Tax is used to cover costs involved in enhancing the attractions of Kyoto as an International Culture and Tourism City, and in promoting tourism.

住宿稅将用于提升京都这一国际文化观光城市的魅力、振兴京都旅游业。

住宿稅用於增加京都市身為國際文化觀光都市的魅力，並振興京都市觀光。

숙박세는 국제문화관광도시로서의 매력을 향상시키고 관광진흥을 도모하기 위한 비용으로 활용합니다。



道路の渋滞、混雑解消
Resolving congestion on roads and walkways
解决道路堵塞、混乱问题
解决道路拥堵混乱之象
도로 교통체증·혼잡해소



京町家の保全・継承
Preservation and succession of Kyoto machiya (traditional townhouses)
继承与保护京町家
京町家の維護與傳承
교마치야(전통 목조 가옥)의 보전·계승
교마치야(전통 목조 가옥)의 보전·계승

違法民泊の適正化
Regulation of unlicensed private lodging houses
违法民宿の规范化
非法民宿的规范化
위법민박의 적정화

イラストは活用例です。
The illustrations show examples of how the tax is used.
我们征收的税款，将用于如插画所示用途。 圖為稅費利用範例。 일러스트는 활용예입니다.

納める方

京都市内の宿泊施設に宿泊された方

支払方法

宿泊された宿泊施設へお支払いください。

(住宅宿泊仲介業者や旅行業者へ宿泊税を支払われた方は、宿泊施設へのお支払いは不要です。)

宿泊料金（1人1泊当たり）	税額
20,000円未満	200円
20,000円以上 50,000円未満	500円
50,000円以上	1,000円

ここでいう宿泊料金は、食事代、消費税、入湯税等を含みません。いわゆる素泊まり料金とそれに係るサービス料のことです。

Who pays the tax?

Visitors who have stayed overnight in lodging facilities in Kyoto City

How is the tax paid?

Please pay at the lodging facility in which you are staying.

(Visitors who have already paid the tax to a private lodging broker or travel agent do not need to pay the tax at the lodging facility.)

Accommodation Charge Person Per Night	Tax Amount
Under 20,000 JPY	200 JPY
20,000 JPY to 49,999 JPY	500 JPY
50,000 JPY and over	1,000 JPY

"Accommodation charge" does not include meals, consumption tax, bathing facility tax, etc. This is only the cost of the overnight stay and associated service charges.

征收对象

住宿于京都市内旅馆设施的各位

支付方式

支付给住宿的旅馆设施。

(若通过住宅住宿中介或旅游中介已支付过宿税，则不需要向旅馆设施二次支付。)

住宿费用（以1人1晚为单位）	税額
不满 20,000 日元	200 日元
20,000 日元至 49,999 日元	500 日元
50,000 日元及以上	1,000 日元

上述的住宿费用不包括餐费、消费税、入浴税等。即单纯住宿费用以及相关的服务费。

納稅者

住宿於京都市內住宿設施的諸位旅客

支付方法

住宿者請支付給住宿設施業者。

(住宿稅已支付給住宿仲介業者或是旅行業者的房客們，則無需再次支付給住宿設施業者。)

住宿費用（每人每晚）	稅額
未滿 20,000 日圓	200 日圓
20,000 日圓至 49,999 日圓	500 日圓
50,000 日圓及以上	1,000 日圓

在此所指的住宿費用不含餐飲費、消費稅與泡湯稅等。純為住宿房價與相關的服務費。

납부자

교토시내의 숙박시설에 숙박하시는 분

지불방법

숙박하신 숙박시설에 지불하십시오.

(주택 숙박증개업자와 여행업자에게 숙박세를 지불하신 분은 숙박시설에 지불하지 않으셔도 됩니다.)

숙박요금(1명 1박당)	세금액수
20,000엔 미만	200엔
20,000엔 이상 50,000엔 미만	500엔
50,000엔 이상	1,000엔

여기서 말하는 숙박요금은 식사비, 소비세, 입탕세 등을 포함하지 않습니다.

즉 단순 숙박요금과 그에 관련한 서비스 요금만 포함합니다.

お問合せ先：京都市市税事務所法人諸税室（宿泊税担当）

TEL 075-222-3156

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎地下1階

<https://www2.city.kyoto.lg.jp/gyozaishukuhakuzel/>



English 简体中文

繁體中文 한글

Français Italiano

Español Deutsch

発行：京都市市税事務所法人諸税室 発行年月：令和7年8月 京都市印刷物 第071041号 この印刷物が不要になれば「難がみ」として古紙回収等へ



Land Administration Bureau

×



Local Tax Bureau