# 固定資産評価の基本問題に関する調査研究

平成 1年 3月

固定資産評価の基本問題に関する調査研究委員会

財団法人 資産評価システム研究センター

#### 固定資産評価の基本問題に関する調査研究 も く じ

はしがき研究組織

#### 土地部会報告

#### 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会報告書 土地部会 目次

#### はじめに

- Ⅰ 現行農地・山林評価の仕組み
  - 1 現行制度の概要
  - 2 現行制度の課題
- □ 農地・山林に関する各種の指標
  - 1 (財)日本不動産研究所の田畑売買価格、山林素地価格
  - 2 全国農業会議所の田畑売買価格
  - 3 相続税における評価及び農業投資価格
  - 4 都道府県地価調査における山林評価
  - 5 農地・山林の鑑定評価の実務
- | | 諸外国の固定資産税における農地・山林評価
  - 1 アメリカ
  - 2 カナダ
- Ⅳ 固定資産税における農地・山林評価のあり方について諸議論
  - 1 固定資産税における農地・山林の評価水準について
    - (1) 農地・山林評価額の相対的な評価水準の低さに関する議論
    - (2) 農地・山林の収益性の観点から見た評価水準の高さに関する議論
    - (3) 最近の地価動向と評価水準のあり方に関する議論
  - 2 固定資産税における農地・山林の評価方法について
    - (1) 現行の評価方法について
    - (2) 代替的な評価方法の可能性について
  - 3 農地・山林評価における農地・山林の収益性について
  - 4 租税原則と農地・山林評価にあり方について
  - 5 農地・山林の税負担と評価の分離について
  - 6 農地の評価方法と山林の評価方法の関連性について
  - <補論>農地・山林に対する固定資産税の課税について
    - (1)農地・山林の応益性と固定資産税課税のあり方について
    - (2) 農業政策・林業政策と固定資産税のあり方について
    - (3) 農地・山林の公益的機能等の配慮について

#### おわりに

**資料編** 農地・山林評価のあり方について 目次

#### 一 農地・山林評価の概要

- 1 現行の農地・山林評価の方法
- 2 農地・山林の評価の経緯
- 3 現行の農地・山林評価の課題
- 4 農地・山林評価に係る地方公共団体の意見
- 5 農地に対する課税の概要
- 6 保安林に係る土地について

#### 二 農地・山林評価に係る計数資料等

- 1 農地・山林評価の沿革
- 2 地積、決定価格、課税標準額等
- 3 評価総地積の推移
- 4 地目別地積及び課税標準額の構成比の推移
- 5 田、畑及び山林の指定市町村の推移
- 6 田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格(H3、H6、H9)
- 7 田、畑及び山林の基準地価格の推移(田、畑、山林)
- 8 評価変動割合の推移
- 9 地目等別審査申出(審査請求)件数(H9評価替え)
- 10 訴訟事例(あきる野市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件)

#### 三 農地・山林評価に係る各種指標からの計数資料等

- 1 農地の価格を示す指標
- 2 農地・山林評価に関する参考計数資料 農地に係る過去の評価替えの結果及び地価動向等 山林に係る過去の評価変えの結果及び地価動向等
- 3 農地・山林の評価水準
- 4 (財)日本不動産研究所調関係
  - 4-1田畑価格の動向等
  - 4-2山林素地価格の動向等
  - 4-3全国平均田畑価格(実測10アール当たり)
  - 4-4地区別平均田畑価格及び地区別平均山林素地価格等
  - 4-5 全国平均山林素地価格及び日銀卸売物価指数
  - 4-6山元立木価格
  - 4-7農地調査事例、林地評価事例
- 5 全国農業会議所調関係
  - 5-1耕作目的自作地価格(全国平均)の推移(線引き区分別)
  - 5-2農地価格、収益還元価格〔試算〕の推移等
- 6 相続税関係
  - 6-1農地の区分一覧表
  - 6-2評価倍率の状況等
  - 6-3農業投資価格の地域別一覧(10年分)
  - 6-4農業投資価格の推移
- 7 地価公示・地価調査関係
  - 7-1地価公示における現況林地の地域区分と評価方法
  - 7-2 地価公示のA地域、B地域、C地域、地価調査の「都市近郊林地」、「農村林地」、「林業本場林地」及び「山村奥地林地」の概念図

- 8 米・麦政府買入価格の推移
- 9 関連指標と固定資産税評価額の変動率(田、畑及び山林)

#### 四 諸外国の事例

- 1 アメリカ
- 2 カナダ

#### 五 その他

- 1 シャウプ勧告
- 2 固定資産評価制度調査会答申
- 3 生産緑地制度の概要
- 4 農地評価における収益還元法の活用の経緯

### 共通問題部会報告

#### 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会報告書 共通問題部会 目次

#### はじめに

- I 市町村における評価実務の現状
  - 1 大都市
  - 2 都市
  - 3 町村
  - 4 小規模町村
  - 5 家屋評価における県と市町村の役割分担
- | | 固定資産評価員及び固定資産評価補助員制度の現状
- ||| 諸外国における固定資産税の評価体制
  - 1 アメリカ
  - 2 カナダ
  - 3 ニュージーランド
- Ⅳ 固定資産税の評価体制のあり方についての諸議論
  - 1 評価事務のあり方についての議論
  - 2 租税原則と評価体制のあり方の議論
    - (1) 評価体制の効率化の観点からの議論
    - (2) 評価の均衡化・適正化の観点からの議論
  - 3 評価事務の共同化等についての議論
    - (1) 評価事務の共同化・広域化についての議論
    - (2) 評価事務の外部委託についての議論
  - 4 その他の議論
    - (1) 評価体制と納税者に対する説明責任及び不服審査についての議論
    - (2) 土地評価と家屋評価の関係についての議論
    - (3) 評価体制と市町村の自主性についての議論
    - (4) その他の議論

#### おわりに

#### 資料編

#### 評価事務の共同化等について 目次

#### 討議に際して用いられた資料

#### 一 評価事務の流れについて

- 1 土地評価
- 2 家屋評価

#### 二 市町村における評価事務の現状について

- 1 大都市(横浜市(土地)、川崎市(家屋))
- 2 都市(青森県弘前市)
- 3 町村(青森県平賀町)
- 4 小規模町村(青森県平舘村、群馬県中里村)

#### 三 固定資産評価員制度について

- 1 市町村の税務職員の状況
- 2 固定資産評価員制度について
- 3 固定資産評価員について
- 4 固定資産評価員・評価補助員等の実態について(平成10年10月1日現在)

#### 四 諸外国における固定資産税の評価体制

- 1 アメリカ
- 2 カナダ
- 3 ニュージーランド
- 4 韓国

#### 五 家屋評価に係る都道府県と市町村の事務分担について

- 1 固定資産評価における都道府県と市町村との関係
- 2 固定資産(家屋)の評価に係る事務分担の状況

#### 六 固定資産評価事務コストについて

- 1 固定資産評価事務コストの具体例(カナダ)
- 2 固定資産評価の外部コスト化について(試算)

#### 七 家屋評価システム等について

- 1 家屋評価システム
- 2 固定資産の現況調査に係る航空写真の導入及び課税資料の整備状況に関する調査の結果の概要

#### 八 事務の共同処理について

- 1 地方公共団体の事務の広域・共同処理方式
- 2 広域連合制度について
- 3 固定資産評価審査委員会の共同設置

#### 九 その他

- 1 シャウプ勧告
- 2 固定資産評価制度調査会答申
- 3 公的土地評価一覧表
- 4 固定資産税概要

#### はしがき

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の 資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として昭和53 年に設立されました。

設立以来、市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところでありますが、平成10年度は当評価センター設立20周年という節目の年でありました。これを迎えられましたのも、先輩諸氏、関係の方々のご尽力の賜物でございます。この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、自治省及び地方公共団体等の関係者をもって構成する「土地」、「家屋」、「償却資産」、「資産評価システム」及び「固定資産評価の基本問題」の各部門ごとに研究委員会を設置し、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の基本問題研究委員会は、土地評価の基本問題を扱う土地部会、土地・家屋の共通事項であります評価事務に関する問題を取り扱う共通問題部会を設置しました。土地部会においては「農地・山林評価のあり方について」、評価水準・評価方法の現状、農地・山林を巡る環境の変化、農地・山林評価に関する諸調査・諸指標等を論点に、鑑定評価や外国の事例を織りまぜながら討議を行いました。

また、共通問題部会においては「評価事務の共同化等について」、市町村の評価事務の実態、事務の共同処理方式の状況を論点に、各地の事例や外国の事例を紹介しながら討議を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)全国市町村振興協会の補助金の交付を受けて実施した ものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成11年3月

財団法人 資産評価システム研究センター 理事長 湊 和夫

#### 研究組織

#### 平成10年度 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会委員名簿

· 委員長 字田川璋仁 明海大学教持

委員(共通問題部会長) 矢野浩一郎 市町村職員中央研修所学長

"(土地部会長) 田中 一行 成蹊大学教授

" 大村 達弥 慶應義塾大学教授

" 片桐 久雄 農用地整備公団理事長

" 加藤 裕久 小山工業高等専門学校教授

" 木村 收 大阪市立大学教授

# 佐藤 英明 神戸大学教授

" 田中 啓一 日本大学教授

" 中島 康典 (財)日本不動産研究所理事研究部長

y 西村 義行 東京都主税局税制部長

" 福井 康子 都市経済研究所主任研究員

# 増井 良啓 東京大学助教授

" 横山 彰 中央大学教授

· 米原淳七郎 追手門学院大学教授

#### はじめに

本年度の土地部会においては、本研究会発足時において土地部会の研究テーマとして取り上げられていた3つのテーマのうち、積み残しとなっていた「農地・山林の評価について」を検討の対象として取り上げることとした。

本テーマについては、既に当センターの土地研究委員会において過去3カ年にわたって調査研究を行った経緯がある(「農地・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究」(平成5年度)、「農地・山林評価の均衡化・適正化に関する調査研究」(平成6年度)、「農地・山林評価のあり方に関する調査研究」(平成7年度))。

これらの調査研究においては、問題点の整理及び検討課題の整理を行った上で、「農地・山林の評価については、関連指標等を補足的データとして活用しつつ、当面は現行の売買実例方式によって評価せざるを得ないと考えられる。より客観的かつ合理的な評価手法を確立するための研究はもちろん今後も必要であり、固定資産税評価全体の中でさらに検討を進めるべきであると考える。」と結論づけられている。

現実の農地・山林評価においては、現行評価基準に定める売買実例方式をベースとして、評価替えの際には国(自治省)において各都道府県間の基準地の評価水準のバランス、各都道府県においてそれぞれの都道府県内の基準地の評価水準のバランスの均衡に配慮しつつ、マクロとして見た評価水準の適正化を図る、すなわち、なだらかに評価水準の引き上げを行うという観点からの調整を加えて農地・山林の評価替えが行われてきたという経緯がある。

このような手法によってこれまで評価替えが行われてきた結果、農地・山林の評価については、評価水準が低いのではないかという指摘がつとになされてきたところである。

ここでいう「評価水準の低さ」とは、固定資産税の評価額の絶対額の水準が低いということばかりでなく、実際の売買における実勢価格と比較した場合、他の地目の評価額と比較した場合、(財)日本不動産研究所の田畑価格、山林素地価格などのような他の農地・山林に係る価格指標と比較した場合のいずれも固定資産税の評価額の相対的な水準が低いのではないかということを意味している。

このような指摘がある一方で、近年、他の価格指標が一貫して下落する傾向にあるにもかかわらず、農地・山林の固定資産税の評価額は下がらないことに対する疑問や、最近の農地・山林の収益性の観点からは、現在の農地・山林の評価水準でも高すぎるという意見も聞く。

「農地・山林の評価水準」についてどのように考えるかは本研究会の第一の論点であるが、 その前提として本年度の調査研究においては、まず、農地・山林に関する各種の価格指標等に ついて実際に調査を担当している調査機関にヒアリングを実施することを通じて整理しておく こととした。

本研究会の第二の論点は、農地・山林の具体的な評価方法のあり方に関する考察である。農地・山林の評価方法については、現行評価基準を策定した昭和39年以降、経済情勢や社会環境の大きな変化にもかかわらず殆ど改正は行われてこなかったという経緯がある。

現行評価基準における農地・山林の評価方法は、標準地の評価額については売買実例価額を基礎として求め、個々の農地・山林について標準地から比準する際に当該農地・山林の標準地との農地としての生産性、山林としての生産性の格差を考慮するという、「売買価額実例方式をベースとした標準地比準方式」が採用されている。このような農地・山林の評価方法は大量一括評価という宿命を有する固定資産税の評価方法としては、現在でも理論的には極めて優れたものであると評価することができよう。

その一方で、最近は農地・山林の農地・山林としての売買実例(農地法第3条に基づく取引など)の不足などから、市町村の評価実務の現場において実際の評価には現行の評価手法の活用は困難であるとか、納税者に対する説明が難しいという意見が出てきているのも事実である。他方、現行方式が採用された昭和30年代における農地・山林からの固定資産税収と比べると最近の税収額は著しくウエイトが低くなっているため、費用対効果の観点から精緻な評価を行うことは現実的ではないという指摘もある。

このような環境変化の中、宅地に関しては平成6年度評価替えから不動産鑑定価格を指標と

した評価方法が導入されているが、これに習って他の価格指標を基準として農地・山林の評価を行う方法を導入することは可能であるかどうか、そもそも「農地を農地として」又は「山林を山林として」評価するという現行評価基準の考え方は依然として有効性を有しているのかどうか、「農地・山林の収益性」を固定資産税の評価において的確に反映するにはどのような方法が妥当であるのか、昨年度本部会において検討テーマとした収益還元法の活用の可能性は農地・山林の評価についても妥当するものであるのか、農地・山林の評価方法を税収に見合う程度に簡素合理化するとすれば、それはどのような方法であるべきなのか等々、固定資産税を徴収するための農地・山林の評価方法に関して基本的な観点から検討し直してみることが本研究会第二の論点である。

特に農地・山林評価の基本的なあり方を検討するに際しては、従前は殆ど手を触れたことのなかった諸外国における農地・山林評価の仕組みや実情についても可能な限り調査研究し、検討の参考とするよう心がけることとした。

なお、従前、特に農地に対する固定資産税の問題は課税(税負担)の議論と評価(評価額)の議論が同一のレベルで議論された経緯があったことは事実であろうが、本部会での検討に際しては、固定資産税の評価の基本問題を議論する場として設置されたものであるという基本問題研究会設置の趣旨から、農地及び山林に関する固定資産税の課税の問題は主たる検討テーマとはせず、必要に応じて触れるに止めることとした。

また、市街化区域農地は既に基本的には「宅地化すべき農地」として制度的に位置付けられ、固定資産税の評価及び課税上においても「宅地並み評価・宅地並み課税」とされており、 基本的には本研究会における検討には馴染まないものであると考えられることから、本年度の 議論においては専ら一般農地及び一般山林に焦点を絞って議論を行うこととした。

#### Ⅰ 現行農地・山林評価の仕組み

#### 1 現行制度の概要

#### (1) 農地・山林評価の経緯

現行の固定資産税の創設は、昭和25年の現行地方税法の制定に遡る。

評価方法の大幅な改正は創設時と昭和38年の2回であり、創設時の最大の変更点は、課税標準額を従前の地租制度における賃貸価格から資本価格に改めた点である。また、昭和38年の改正は、固定資産評価制度調査会答申(昭和36年3月)に基づく評価基準の全面改正(昭和39年度評価替えから適用)であり、売買実例価額を基準とする評価方法の採用、標準地比準方式及び評点式評価法の採用、指示平均価額の算定方法及び指示方法の合理化等が行われ、現行の農地・山林の評価方法が確立された。

#### シャウプ勧告(昭和24年)及び昭和25年の改正

昭和24年のシャウプ税制使節団の日本税制報告書における勧告に基づき、昭和25年に国税、地方税を通ずる税制の大改正が行われ、地方税法が制定された。

これによって従来の地租及び家屋税は廃止され、これに事業用の償却資産を加えて市町村税として、新たに固定資産税が創設された。

このシャウプ勧告の中で、農地の評価については、「農地には自由市場がないことから自由市場基準での評価ができないので、農地の収益力を資本還元割合で資本還元できない。そこで、農地はこれを公定価格で計算し、本税の税率を適用するために公定価格に税調整計数(ただし、25を超えてはならないとする)を乗ずべきである」と指摘された。

なお、農地以外の資産については、土地台帳に登録されていた戦前の賃貸価格を200倍にして、昭和24年の物価での自由市場を仮定した場合の賃貸価格の概算を算出し、さらに、これを資本価格基準におくために5倍して自由市場における市場価値を求めることとされた。

シャウプ勧告を受け、昭和25年の地方税法改正においては、それまであった土地台帳の 賃貸価格を基に、畑以外の土地にあっては900倍、畑にあっては1,080倍とする評価方法が 採られた。

固定資産評価制度調査会答申(昭和36年)及び昭和38年度改正

昭和36年3月に報告された固定資産評価制度調査会(内閣総理大臣の諮問機関)の答申を踏まえ、昭和38年に固定資産評価基準の全面改正が行われ、改正後の評価基準による評価が昭和39年度評価替えから実施された。

農地・山林評価に係る主な改正点は次のとおりである。

- 標準地の評点数の付設方法を売買実例価額比準方式とした。
- 標準地比準方式を全面的に採用した。
- 指示平均価額の算定方法及び指示方法を合理化した(指示平均価額は市町村の実態に即して算定することに改めるとともに、指定市町村の制度を取り入れた。)。
- 農地の限界収益修正率を採用した。

なお、農地については、以後の評価替えの際に評価替えは行ったものの、課税標準額については以下の経緯のように昭和50年度までの間、昭和38年度の価格に据え置かれた。

#### (参考)農地の課税標準額の経緯

1 農地について、昭和39年度から50年度まで、課税標準額を昭和38年度の課税標準額に据え置いた理由

昭和39年度評価替えにおいて、農地の評価額は、現行の評価額に比し、1.2~1.4倍程度の上昇にとどまるので、農地よりも著しく上昇割合の高い他の土地との均衡上、税負担の増加を求めることは適当でないこと、わが国農業の現状からみて、この際税負担の増加を来さないよう措置する必要があること等の諸点を考慮して、その税負担は、昭和38年度の税負担を上廻らないこととした。

その結果、地方税法の附則(法附則第34条)に

「昭和39年度から昭和41年度までの各年度分の固定資産税に限り、次によって、税負担の調整を行う。農地でその各年度分の固定資産税の課税標準となるべき額が、昭和38年度分の課税標準額をこえるものの各年度分の固定資産税の税額は、当該農地の昭和38年度分の課税標準額によって算定した税額による。」という規定を新設した。

昭和41年度評価替えにおいては、宅地についてはその上昇率が6.37倍、山林については、3.05倍と大幅な変動が生じたのに対し、農地については田及び畑のいずれも1.3倍程度の低い上昇率にとどまっていること及びわが国農業の現状に照らし、農地についてはこの際税負担の変動を生じないよう措置する必要があること等の諸点を考慮し、農地(田又は畑)に対して課する昭和41年度以降各年度分の固定資産税の額は、「当分の間、新評価額によって算定した固定資産税額が、その農地に係る昭和38年度分の課税標準額を当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額(農地調整固定資産税額)をこえる場合においては、その農地調整固定資産税額とする」旨、地方税法の附則に規定した(法附則第31条)。

なお、この措置は、具体的に期限が示されておらず、<u>以降の評価替え時に</u>も同様の理由で適用が継続された。即ち、農地については評価替えは行うが、税額は昭和38年度水準に据え置くこととされたのである。

その後、地価の急激な上昇に伴い、宅地の固定資産税の評価額はかなり上昇したが、農地については税額据え置きという特例的な措置がとられたこともあって、その評価額は宅地等に比べてかなり低く定められることとなった。

このため、特に市街地の農地の固定資産税は、周辺の宅地等との間で均衡が失われており、固定資産税の課税の衡平という見地のみならず、土地政策の観点からも問題であるとの意見があったため、農地の評価について度々、税制調査会等において議論されたが、農業政策の観点から及び政府の意見の対立等により、結果的に従来の税負担に据え置くこととされた。

2 昭和51年度において、農地に対する負担調整措置が創設された理由

以上のように昭和39年度以降、一般農地について税負担の据え置き措置がとられた結果、一般農地の評価額と税額算定の基礎となる課税標準額との間の乖離は著しく、宅地等との間に著しい不均衡を生ずる結果となった。

一方、一般農地の税負担が据え置かれている間に、田・畑価格は2.95~3.0倍に、農業所得は2.82倍に、生産者米価は2.58倍にと、一般農地をめぐる諸経済指標はいずれも相当な上昇を示した。

また、税収入の大半を固定資産税に依存している町村においては、一般農地に係る税額が据え置かれていることにも基因して固定資産税収入が伸び悩んだこともあり、一般農地の据え置き措置に対して再検討を求める声が強くなってきた。

一般農地をめぐるこのような状況を背景として、税制調査会の審議において「農業政策との関連を考慮したとしても、その税額はあまりにも低額にとどまっていると考えられ」 るし、また、「宅地等との均衡を図るうえからも」、この際は従来からの据え置き措置を 見直すべきであるという点で異論がなく、結局、「一般農地の税負担をこれ以上据え置くことは適当でない。したがって、現行の据え置き措置を廃止し、段階的な負担の調整措置を講じながら、課税の適正化を図ること」とされた。ただ、過去十年以上も税額が据え置かれてきた経緯もあり、宅地等に係る税負担増との均衡も考慮され、「その場合、昭和53年度までの間、毎年度の税負担が増加の二割を超えないこととすることが適当である。」との税制調査会の答申がなされたのである。(昭和50年12月政府税制調査会答申)

#### (2) 現行評価基準における評価の考え方及び評価方法

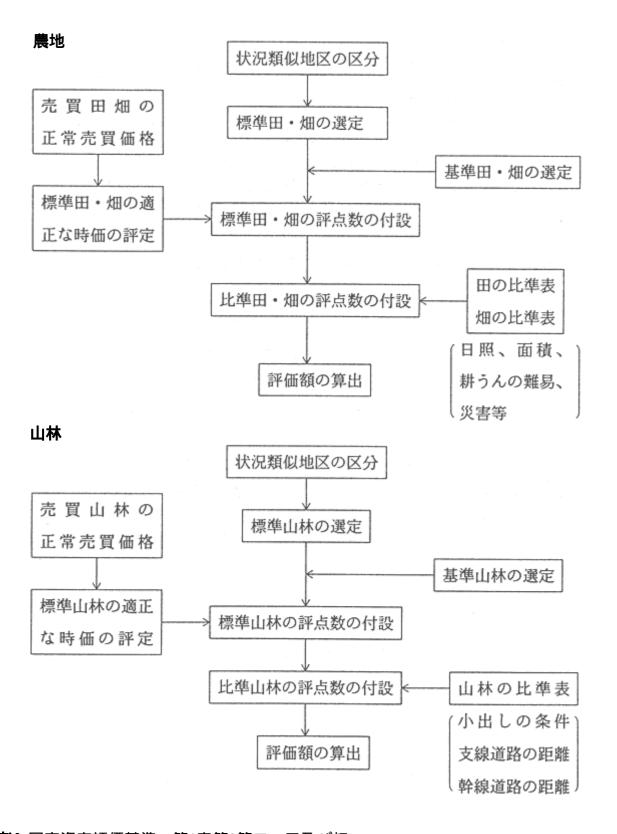
農地・山林(一般農地・一般山林)の評価方法

農地とは田と畑の総称であるが、評価基準上では農地を一般農地、宅地等介在農地及び 市街化区域農地に3分類している。また、山林についても評価基準上、一般山林と介在山林 の2つに分類している。なお、一般農地とは固有の定義ではなく、宅地等介在農地と市街化 区域農地を除いた農地のことをいう。

現行の評価基準における農地・山林(一般農地・一般山林)の評価方法は、売買実例価額から標準地の適正な時価を求め、各筆の評価額は標準地との生産性の格差を考慮して評価額を決定する方式(売買実例価額比準方式)となっており、具体的には、以下の手順によって各筆の農地・山林について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の農地・山林の価額を求める方法(評点式評価法)となっている。

- ア 田、畑、山林の別に状況類似地区を区分する。
- イ 状況類似地区ごとに標準田、標準畑、標準山林を選定するものとする。
- ウ 標準田、標準畑、標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- エ 標準田、標準畑、標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田、畑、山 林の評点数を付設するものとする。

(参考)現行の農地・山林の評価方法



#### (参考)固定資産評価基準 第1章第2節二 田及び畑

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によって、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買の行われた田又は畑(以下「売買田畑」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。

- (2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を 考慮し、(1)によって求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準 畑の正常売買価格を求め、これに自治大臣が定める農地の平均10アール当り純収益 額の限界収益額に対する割合を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するも のとする。
- (3) (2)によって標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田 又は基準畑との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考 慮するものとする。
- 5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位当り評点数に「田の比準表」(別表第1)又は「畑の比準表」(別表第2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によって各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によって、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

#### (参考)固定資産評価基準 第1章第7節二 山林

4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によって、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行われた山林(以下「売買山林」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮 し、(1)によって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時 価を評定するものとする。
- (3) (2)によって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林(三の 2の(1)によって標準山林のうちから選定した基準山林をいう。)との評価の均衡 及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。
- 5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位当り評点数に「山林の比準表」(別表第7)により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によって各筆の山林の比準 割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によって、最寄集落 までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該 山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

農地・山林の「適正な時価」

このように田・畑・山林の評価においては、標準地の適正な時価は売買実例価額から不正常要素を除いた正常売買価格から評定するものとされているが、この場合の田・畑・山林の正常売買価格とは、それぞれを田・畑・山林として利用する場合における正常売買価格のことを指すとされている。

このような農地・山林の適正な時価の解釈については、評価基準依命通達に示されている。

#### (参考) 固定資産評価基準の取扱いについて(依命通達)第2章第2節

10 田又は畑の評価において求める田又は畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額をこえる額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものであること。

#### (参考) 固定資産評価基準の取扱いについて(依命通達)第2章第7節

28 山林の評価において求める山林の正常売買価格は、山林として利用する場合における 山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林 の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額をこえる額で あると認められる場合における当該売買山林の売買価格は、原則として、山林として利 用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものであること。

農地の限界収益修正率

農地の評価は具体的には以下の手順で行われる。

- (1) 売買実例価額 不正常要因に基づく価額 = 正常売買価格
- (2)正常売買価格×農地の限界収益修正率 = 適正な時価

ここでいう「農地の限界収益修正率」とは、自治大臣が定める農地の平均10アール当り 純収益額の限界収益額に対する割合のことであるが、農地評価において限界収益修正率を 用いる理由は以下のとおりである。

- (1) 農地の売買が、一般に農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることが皆無に近く、10アールないし15アール程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行われることが通常であり、したがって買受農業経営者にとっては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によって農業経営の効率を増進する事情にあり、農地の売買実例価額は農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として高い水準で成立していると考えられることから、これに所要の修正を加えて割り戻す必要があるところから定められているものである。
- (2) 自治大臣が定める率は、具体的には、税務局長通達(昭和44年12月27日自治固第 117号「固定資産評価基準に基づき自治大臣が定める事項」)をもって55%と定められているが、当該修正率は、上記の割合が変動する等の事情によって当該率55%に止めておくことが著しく不適当である場合を除き、当分の間変更しないものとされており、過去に変更されたことはない。

また、具体的な限界収益修正率の算定方法は以下のとおりであり、評価替えごとに農水

省統計を基礎に推計が行われる。

#### (1)農地純収益の計算

個々の農家ごとに田畑を統合した農地純収益を計算する。 農地純収益 = 農業粗収益 - (農業経営費 + 家族労働費 + 資本利子)

- (2)10アール当り純収益及び限界収益の計算
  - ア 個々の農家について農地純収益を計算した後、経営耕地規模10アール刻みの階層を設定し、各階層ごとの一戸当たり農地純収益及び10アール当り農地純収益を計算する。
  - イ 一戸当たり農地純収益の階層差及び一戸当たり経営耕地面積の階層差から、 各々一階層上昇するごとに得られる各階層の10アール当たり限界収益を計算す る。

#### (3) 修正率の計算

- ア 標本における個別農家の特殊性を極力捨象し、より適正な傾向を把握する方法 として10アール当り純収益及び限界収益の適正推定値を回帰方程式による傾向線 上にあてはめて算出する。
- イ 各階層ごとの10アール当り農地純収益の限界収益に対する割合について、各階層の戸数を加重平均した方法によって修正率を計算する。

#### (3) 市町村における農地・山林の評価実務

市町村からの聞き取り調査に基づく農地山林の評価実務は次のとおりである。

市町村における標準地(標準田・標準畑・標準山林)の具体的な評価方法

- 田、畑、山林別に、状況類似区域を区分し、標準地を選定し、不動産精通者(農業者等)から意見を求め評価している。具体的には、
  - ア 近傍の売買実例、価格精通者の意見等をもとに、地域区分、自然条件、経済 条件等を加味して評価を行っている。
  - イ 精通者価格等を基にした調査により、各標準地ごとの上昇率を見込んで価格 を求めている。
- 田・畑・山林の現実の売買実例においては、営農等を前提にした取引は皆無で、周辺の宅地の価格が反映されたものとなっているのが実態である。このため、田・畑・山林の正常売買価格を評定するにあたっては、(財)日本不動産研究所調査の田畑価格や山林素地価格の伸び率の推移等を参考にしているのが実情である。

市町村における個々の農地・山林の具体的な評価の方法

○ 前年度価格に基準地価格の上昇割合(変動率)を乗じる方法を用いている。但し、評価 基準どおり、状況類似地区の区分を行い、標準田・畑・山林の選定を行い、標準田・畑・ 山林について、売買実例を収集し価格決定の参考にしている。また、標準田・畑・山林相 互間の評価の均衡を総合的に考慮している。 ○ 精通者価格等を基にした調査により、各標準地ごとの上昇率を見込み、各農地・山林に その上昇率を乗じて評価額を求めている。

このような、現在、市町村の評価実務において行われている、評価替え時における基準地及び標準地の評価額の変動率を基礎として評価額を決定する方法は、評価替えの前後において状況の変化がないことを前提とすれば、現行評価基準に準拠したひとつの手法として位置づけることができる。

しかしながら、評価替えの時の状況の変化を考慮せずに、漫然と変動率方針を使うような評価実務は、次の判例のように、評価基準に定める評価方法とは見なされない場合もある。

#### (参考) あきる野市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件

(平成7年(行ウ)第215号)

- 1 判決年月日 平成8年9月30日(確定)
- 2 被 告 あきる野市固定資産評価審査委員会
- 3 経 過 平成6年5月2日 審査委員会へ審査申出書提出 平成7年4月27日 審査委員会による棄却の決定 平成7年10月18日 審査決定取消訴訟提出
- 4 原告の主張

原告所有の山林の評価額の決定に至る各手続き並びに比準評価手法に違法がある。

昭和45年度評価替え以降は現地調査が行われていないようであるが、仮に昭和45年度に同一の状況類似地区としては適正に区分されていても、平成6年度においてはいくつもの状況類似地区に細分化される場合も生ずるはずである。従って、状況類似地区の区分は大雑把にすぎ、山林が置かれている位置、土層、林産物の搬出の便等の相違が全く無視されているから、評価基準に違反する。

境界の確認及び標高差の判断の困難性、旧五日市町内の山林における地域的共通性 を理由に山林の比準表による補正をしていない。従って、各筆の山林の評点数付設に 違法性がある。

岩地の部分が多いことから、山林の比準表に所要の補正をして適用すべきである。

評価基準は、基準山林は標準山林のうちから山林の生産力条件が上等に当たるものを選定することとしているところ、標準山林としての適格性が無く、土層を除き、位置や林産物の搬出要素では上級ではなく中級に属するから、基準山林として選定するのは妥当ではない。

#### 5 被告の主張

本件は現地調査に基づき、基本的には小字を基準とし、価格が同一である小字同士はこれを一つの状況類似地区とし、小字の中で価格が異なる筆については同一価格の筆同士を合わせて一つの状況類似地区に区分する方法でおこなったが、この方法は評価基準が定める山林の状況類似地区の区分方法とは異なるが、山林を現地調査して評価した価格を根拠として区分したものであるから、状況類似地区の区分は適正である。

また、標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一か所の標準山林を選定することとし、標準山林の選定がされていない状況類似地区については、標準山林の選定されている別の状況類似地区の標準山林を比準する方法で行ったが、本件は現地調査による価格評価に基づくものであるし、仮に各状況類似地区ごとに標準山林の選定がされたとしても、その価格は同一になり、該当地区の各筆の評価には影響しないはずであるから、本件に係る標準山林の選定は評価基準には違反していない。

各筆の境界の確認が困難であり、標高差の判断が難しい一方、旧五日市町内の山林は搬出地点から道路への距離等について地域的な共通性が多いことから、山林の比準表による補正をせず、本件標準山林の価格をそのまま比準することにしたものである。

岩石地の補正は行っていないが、標準山林の価格に比準する際に総合的に勘案している。

基準山林の選定は、旧五日市町内に所在する標準山林のうち、上級に属するものとして選定されたものであり、その選定に違法はない。

#### 6 判決の趣旨

標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一か所の標準山林を選定し、標準山林から同一価格帯の各状況類似地区内の山林に比準する方法を採用したことが認められる。従って、標準山林選定について状況類似地区ごとに選定されていないのは、その方法において評価基準の要求する手続きを実際に行っていない。

各筆の境界の確認が困難であり、標高差の判断が難しい一方、旧五日市町内の山林は地域的共通性が多いことなどを根拠に、標準山林から各土地に比準するに当たって山林比準表によることなく、標準山林の価格をそのまま比準した。従って、各筆の評点数付設の方法は、評価基準に従ってなされたものとはいえない。

標準山林と比較して無視できない程度に岩石地を含むものと認められる山林について補正をしていないとすれば、評価基準の適用を誤ったものということになる。

本件各土地に対する評価方法は全体として評価基準適合性を満たしていないといわざるを得ない。

従って本件決定には、公平の原則に反する違法があるものというべきである。

#### Ⅰ 現行農地・山林評価の仕組み

#### 2 現行制度の課題

#### (1)過去の土地研究委員会における議論

農地・山林評価の現行制度の問題点について、平成5~7年度の土地研究委員会における議論を整理すると以下の4点があげられる。

まず第一点目は、適正な時価を求めるための基礎となる売買実例そのものが減少しているということである。

例えば、農地法第3条の転用許可を受けて行われた農地の売買実例を、平成8年と昭和40年の件数で比較すると四分の一以下になっている。しかもこれには現金の授受を伴わないものも含まれているので、これらを勘案すると一団体当たり20件程度しかないのではないか、これをベースに評価の議論ができるのかという点が指摘されている。

さらに、市町村の現場では、上記のように売買実例全体が減少していることに加え、その中で実際に評価のベースにできるような売買実例がさらに少なくなってきているという現状から、周辺の宅地化の影響をうけているような、本来であれば評価のベースとするには望ましくない事例まで参考にしなければならなくなってきている点も問題点としてあげられる。

問題点の二つ目は、農地・山林の評価額が実勢価格とはあまりにかけ離れているのではないかということである。一定の乖離については宅地見込み地としての期待要素(不正常要素)として説明づけられるが、現状はあまりにも開きすぎていて、そのような不正常要素としてだけでは説明しきれないのではないかという指摘がなされている。

問題点の三つ目は、地目間でアンバランスになっているということである。そもそも、農地・山林と他の地目とを単純に比較することはできないであろうという前提があるにしても、特に宅地については平成6年度評価替えから、地価公示価格の7割程度を目途として評価してきていることから、なお一層宅地と農地・山林との評価水準のバランスが崩れてきてしまっているのではなかろうかということである。

ある程度の差があることは一般論として言えるにしても、土地としての資産価値に現在ほどの差が農地・山林と宅地との間にあるのであろうかという点が指摘されている。

問題点の四つ目は、農業経営、林業経営が非常に厳しくなってきており、税負担の面から、 上記の指摘とは反対に、現行の評価額は決して低いものではないという指摘もある。

以上、農地・山林評価の現行制度の問題点を整理した上で、現行の評価水準、税負担水準が 妥当なものであるかどうかについて、平成7年度の土地研究委員会においては以下のように暫 定的に結論づけられている。

「…(中略)…絶対的な水準の是非までは言及できないものの、ある程度長期的な趨勢の中では、評価水準、税負担水準は概ね妥当な変動率を示してきたことが明らかにできた。特に、農地・山林の評価水準の低さがしばしば指摘されることに対しては、昭和40年代後半の地価高騰の結果生じたものであり、今日の水準が必ずしも不適当とは言い切れないと考える。

また、現実の売買、いわゆる実勢価格との開差については、現行の固定資産税の評価制度の中では、求めるべき価格はあくまでも純粋な農地・山林としての価格であり、これとかけ離れた水準にある実勢価格と単純に比較して論じること自体に無理があるともいえよう。

しかしながら一方で、例えば(財)日本不動産研究所の田畑価格、山林素地価格等と比較して評価水準が低いことから、関連指標が下落を示したからといって評価額も直ちに下げるのは適当ではなく、農地・山林関連指標等を総合的に勘案すると、今後もある程度の評価の引き上げは必要と思われる。

なお、地域によっては過去の評価水準の格差を今日も引きずっており、標準地間、標準地とその他の農地・山林との間で不均衡が生じているところも見られる。農業、林業の地位の変化とともに農地・山林の価値にも変化が生じてくるものであり、このような不均衡を是正することは今後も大きな課題である。

… (中略)…昨今しばしば話題にのぼる収益還元法による評価についても、今回かなり簡便な方法で試算してみたが、基礎データの把握、算出のための算式の是非、還元利回りの設定等のそれぞれの分野で検討すべき点も多く、結論を見出すことは困難であった。

したがって、農地・山林の評価については、関連指標等を補足的データとして活用しつつ、

当面は現行の売買実例方式によって評価せざるを得ないと考えられる。

より客観的かつ合理的な評価手法を確立するための研究はもちろん今後も必要であり、固定 資産税評価全体の中でさらに検討を進めるべきであると考える。」

#### (2) 市町村の意見等

市町村の現場では、現行の農地・山林評価の評価方法に関してどのような意見を持っているかについて、平成9年度評価替え後のブロック別都道府県市町村指導担当課会議において意見を聴取したが、その結果は以下のとおりである。

#### (1) 適正な時価の把握について

- 農地・山林における正常売買価格の把握については不明な点が多く、事務的にも 算出が困難である。
- 固定資産評価額と実勢価格との間に大きな開きがあり、近隣市町村にも不均衡が 見られる。
- 純農地や純山林については、取引が少なかったり、不正常要因についてもその基準がないため、評価方法の合理的な説明が難しい。
- 都市圏では純農地、純山林としての売買実例は皆無に等しく、また、不動研価格についても都市圏における価格には宅地期待見込みの価格が入っていると考えられ、適正な価格の判断が困難である。

#### (2) 新たな評価制度の導入について

- 。 農地・山林についても、宅地同様、市町村単位での鑑定評価の導入等、全国的な 指標の一定割合での評価を制度化してほしい。
- 売買実例がなく、適正な時価を設定することが困難であることから、売買実例を 基準としない評価方法が望まれる。
- 現行の農地・山林の収益性・利潤性を考慮した評価方法を堅持するのであれば、 収益還元法により農地等の独自の評価方法を早期に検討する必要があるのではないか。
- 平成6年度及び9年度の農地・山林に係る全国的な審査申出・訴訟の状況を踏ま え、何らかの基準を示す必要がある。

#### (3) 評価方法について

- 比準表における比準項目については、農地の面積要件に係る比準項目を除いて、 専門的なものであり、その適用を行うに際して適切な資料が存在しないのが現状で ある。
- 宅地以上に現況調査が不可能な部分(特に日照時間、傾斜、標高差など)がある ので、評価方法を簡素化すべきである。
- 。 農地の評価額の評定をするに当たって土地のもつ生産条件等を加味することとさ れているが、市町村の評価の均衡を図る観点から土地の持つ生産性を算定すること

が難しい。

○ 農地・山林については、税収に見合った評価の簡素化を図るべきである。

#### (4) 基準地価格について

- 田の基準地(基準田)について、不動研価格の田の価格動向により、評価水準が低いという理由で引き上げがなされたが、この統計の信頼性の面で大きな疑問があり、不動研価格による引き上げには疑問がある。
- 田・畑・山林の指定市町村の基準地価格については、研を経由した指定市町村の申し入れ価格を不動産研究所の調査結果を主たる要素として調整しているようだが、他の要素も総合的に加味し、地域の実態に即した価格になるよう配慮してほしい。
- 基準地価格の調整について、都道府県において参考とする指標が少なく、苦慮しているため、都道府県レベルで可能な、ほぼ全国共通な調整方法を指示してほしい。

上記のように、「宅地同様、市町村単位での鑑定評価の導入等、全国的な指標の一定の割合での評価を制度化してほしい」といった新たな評価制度の導入を求める声や、「現況調査が難しい部分(日照時間、傾斜、標高差など)があり、税収面に見合った評価という点からも、評価を簡素化してほしい」といった評価方法の簡素化を求める声があった

#### || 農地・山林に関する各種の指標

#### 1 (財)日本不動産研究所の田畑価格、山林素地価格

(財)日本不動産研究所では、昭和34年以降、毎年3月末時点で「田畑価格及び小作料調」、「山林素地及び山元立木価格調」を実施している。これは昭和33年以前は日本勧業銀行が戦前から行っていた諸調査を引き継いだものである。

「田畑価格及び小作料調」については、農地利用目的で売買された田または畑の価格・小作料を調査するため、都道府県ごとに市町村を選定し、当該市町村で農地の価格等に精通していると認められる者(市町村役場、農業委員会等)に調査票を送付して回答を得ている(平成10年の調査は、1,506市町村に調査票を送付し、1,253市町村から回答を得た。回収率は83.2%)。

「山林素地及び山元立木価格調」については、林地利用目的で売買された山林の素地価格・山に立っている樹木の利用材積売り渡し価格を調査するため、都道府県ごとに市町村を選定し、当該市町村で山林・立木の価格等に精通していると認められる者(市町村役場、森林組合等)に調査票を送付して回答を得ている(平成10年の調査は、1,001市町村について調査票を送付し、746市町村から回答を得た。回収率は74.5%)。

これらの調査は、田畑価格の場合は、自作地の田又は畑を自作地として耕作する場合の売買価格、山林素地価格の場合は、林地として利用する場合の売買価格を、それぞれ売り手・買い手に相応と認められて取り引きされる実測(縄のびがない)10a当たりの価格を得ることを目的とされている。

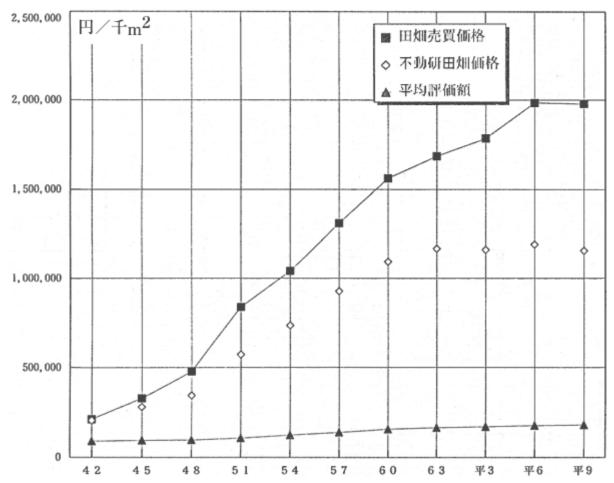
また、これらの価格は、宅地見込地等への転用が見込まれる価格は出来るだけ排除することとされている。例えば、田畑価格の場合、東京都、神奈川県及び大阪府については、ほとんど市町村の田畑価格が宅地等への転用が見込まれ高額なため、昭和44年以降地区(関東・近畿)別平均及び全国平均の集計対象から除かれている。この3つの都府県以外で宅地等への転用が見込まれ高額な田畑価格の市町村についても同様に集計から除かれている。また、調査誤り等による特異な騰落率の市町村及び年次による回答市町村数の多寡が田畑平均価格又は平均小作料への影響を排除するため、前年から継続している市町村の価格又は小作料の上昇率及び回答市町村の田畑価格又は小作料の価格階層別市町村数分布等を行い、平均値の時系列変化に歪みが生じないように集計対象市町村数を調整している。

また、山林素地価格の場合、千葉県及び神奈川県(薪炭林地は、この2県のほか東京都・大阪府)については、ほとんどの市町村の山林素地価格が宅地及び観光開発等への転用が見込まれ高額なため、地区(関東)別平均及び全国平均の集計対象から除かれている。この4つの都府県以外で宅地及び観光開発等への転用が見込まれ高額な山林素地価格の市町村についても同様に集計から除かれている。特異な騰落率及び回答数により調整した市町村については田畑価格と同様である。また、北海道については都府県と林相が異なるため、全国平均の集計対象から除き別途に集計しており、沖縄県については調査市町村数が少ないこと等から、県別及び全国平均の集計対象から除いている。

なお、近年、農地山林の売買実例、木材搬出事例等が減少していることから、データが得られなくなってきている等の問題が課題としてあげられている。

(参考) (財)日本不動産研究所「田畑価格」、全国農業会議所「田畑売買価格」に対する 固定資産税評価額の推移(10a当たり価格)

#### 田の評価水準



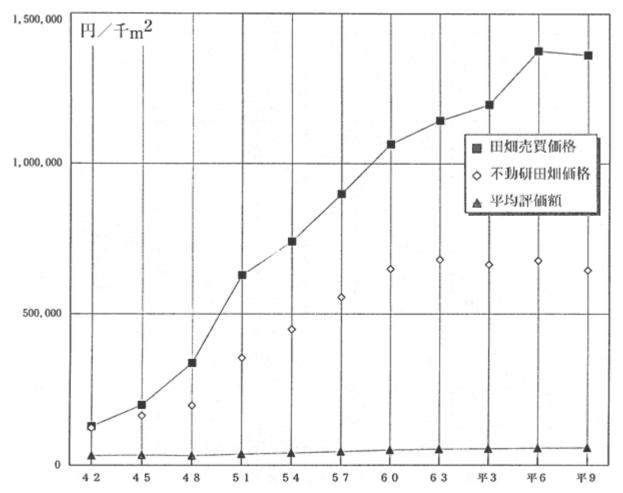
#### (備考)

「田畑売買価格」は、全国農業会議所が調査した田畑売買価格のうち、純農業地域における農用地区域内の中田の全国平均価格である。

「不動研田畑価格」は、(財)日本不動産研究所が調査した田畑価格のうち、普通田の全国平均価格である。 「平均評価額」は、概要調書から求めた固定資産税(土地)の田の全国平均の評価額である。

(参考) (財)日本不動産研究所「田畑価格」、全国農業会議所「田畑売買価格」に対する 固定資産税評価額の推移(10a当たり価格)

#### 畑の評価水準



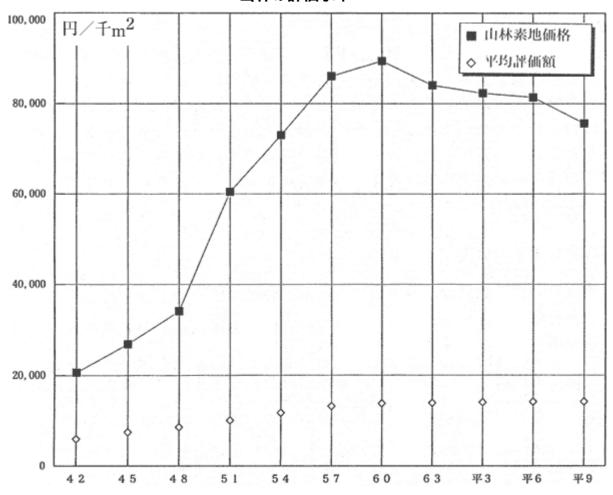
(備考)

「田畑売買価格」は、全国農業会議所が調査した田畑売買価格のうち、純農業地域における農用地区域内の中畑の全国平均価格である。

「不動研田畑価格」は、(財)日本不動産研究所が調査した田畑価格のうち、普通畑の全国平均価格である。「平均評価額」は、概要調書から求めた固定資産税(土地)の畑の全国平均の評価額である。

(参考) (財)日本不動産研究所「山林素地価格」に対する固定資産税評価額の推移(10a当たり価格)

#### 山林の評価水準



(備考) 「山林素地価格」は、(財)日本不動産研究所が調査した山林素地価格のうち、用材林地の全国平均である。 「平均評価額」は、概要調書から求めた固定資産税(土地)の山林の全国平均の評価額である。

#### || 農地・山林に関する各種の指標

#### 2 全国農業会議所の田畑売買価格

全国農業会議所では、昭和31年以降、農地の売買価格(とくに耕作目的売買価格)の全国的動向を把握し、農地政策、農業構造改善政策等、農政全般の基礎資料に資するとともに、全国各地の農地取引価格の指標を提供することで、広く地域の農業者の便宜に供するため、毎年5月1日を調査時点とし、全国農業会議所が作成した調査票を、都道府県農業会議の指導の下、全国の市町村農業委員会に配布し、当該旧市町村(全国で1万,443)を単位にして「田畑売買価格調査」を行っている(平成9年の調査では回収率95.7%)。

本調査は、田と畑について耕作目的売買価格(以下「農地価格」という)の把握を主たる目的として調査したものである。この場合、農地価格とは、農地(但し、本調査では採草放牧地を含んでいる)を農地として利用する耕作目的の売買価格である。この農地価格は、調査時点で売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう価格とし、この算出に当たっては調査時点にできるだけ近い時点の売買実例価格や地域での呼び値、農業委員など地域の実情に精通した者の意見等を参考にして決定されている。

#### (参考) 田畑売買価格の概況(平成9年)

平成9年の農地価格は、全国的にほとんどの区域区分で下落した。

「都計法の線引きをしていない市町村(純農業地域)」の農用地区域内の中田、中畑価格は、3年連続の下落となっている。

この大きな要因としては、基幹作物であるコメの在庫量が数年来、適正水準を上回っていることに加え、コメ流通の自由化、販売競争の激化で米価が下落していること、さらに、農業の先行き不透明からくる農地の買い手の減少、生産意欲の減退が広がっていることが影響していると考えられる。

「都計法の線引きが完了している市町村の市街化調整区域の農用地区域内」、「都計法の線引きが完了している市町村(都市的農業地域)の市街化区域」の農地価格は、転用含みの農業収益からかけ離れた高水準にあるが、市街化調整区域の農用地区域内の農地価格は平成4年をピークに5年連続の下落を続けている。これはバブル経済崩壊後、土地投棄、代替地取得率が収束し、一般地価の下落が続いていることに引きずられたためとみられる。

(参考) 農地価格(全国平均)の推移

(価格は10aあたり千円、下欄は稼働率%)

			昭和55	60	平成3	4	5	6	7	8	9	H9/S60 1	19/H5	
中田	都計法未線引き 市町村 農用地 区域外		農用地	1,310	1,658	1,960	1,983	1,996	2,002	1,977	1,943	1,911	115	96
			9.0	3.4	4.6	1.2	0.7	0.3	-1.3	-1.7	-1.6			
			1,586	2,059	2,490	2,531	2,488	2,534	2,481	2,443	2,352	114	95	
			9.5	3.1	5.1	1.6	-1.7	1.8	-2.1	-1.5	-3.7			
	都計法 線引き 市町村	市街化 調整区 城	農用地	4,759	6,703	10,841	11,213	11,028	10,553	10,115	9,711	9,250	138	84
			区城内	14.6	3.5	9.7	3.4	-1.6	-4.3	-4.1	-4.0	-4.7		
			農用地	6,677	9,632	17,428	16,950	15,852	16,055	15,448	14,068	13,031	135	82
			区域外	12.6	3.5	12.8	-2.7	-6.5	1.3	-3.8	-8.9	-7.4		
		市街化区域		20,154	28,956	54,385	52,133	50,713	53,128	51,406	49,713	48,486	167	96
			Cicos	15.3	5.7	13.6	-4.1	-2.7	4.8	-3.2	-3.3	-2.5		
中畑	福計法未終引き 市町村 農用地 区域外		899	1,129	1,341	1,375	1,366	1,378	1,361	1,341	1,315	116	96	
			区城内	7.0	3.6	6.4	2.5	-0.7	0.9	-1.3	-1.4	-1.9		
			農用地	1,141	1,516	1,837	1,910	1,857	1,947	1,860	1,832	1,749	115	94
			区城外	7.0	3.4	6.5	4.0	-2.8	4.8	-1.9	-1.5	-4.5		
	市街化 翻整区 線引き 城 市町村	農用地	4,484	6,255	10,678	11,221	10,281	10,194	9,704	9,286	8,633	138	84	
		調整区域	区域内	14.4	2.8	15.4	5.1	-8.4	-0.8	-4.8	-4.3	-7.0		
			農用地	6,502	9,243	16,460	15,794	14,689	15,015	14,290	13,194	12,350	134	84
			区域外	16.3	3.2	13.1	-4.0	-7.0	2.2	-4.8	-7.7	-6.4		
		市街化区域		21,410	30,164	56,171	55,094	52,971	56,700	53,406	51,678	50,524	167	95
	III III CICAX		15.8	5.3	15.7	-1.9	-3.9	7.0	-5.8	-3.2	-2.2			

しかし、近年、耕作目的による農地の売買事例が減少し、調査の趣旨に即した田畑売買価格の的確な把握が困難になっている地域もでている。そこで、売買実例が無い場合にはいわゆる「呼び値」(農地を農地として取り引きする場合、この位で取引されるだろうという価格)等を調査しているが、公共買収などの転用価格、代替地取得などによる高地価に引き寄せられた農地価格も見受けられる。このことは純農業的な価格以外の部分が入ることを意味しており、一般的にいって(財)日本不動産研究所の田畑価格よりも高い水準となっている。

#### || 農地・山林に関する各種の指標

#### 3 相続税における評価及び農業投資価格

相続税における農地の評価は、「純農地」、「中間農地」、「市街地周辺農地」及び「市街地農地」に区分して評価される(相続税における農地の区分については資料三6 - 1参照のこと)。

このうち「純農地」、「中間農地」及び「市街化周辺農地」が固定資産税評価の「一般農地」に相当するものである。「純農地」及び「中間農地」については、当該農地の固定資産評価額に、田又は畑の別に、地勢、土性、水利等の状況の類似する地域ごとに、その地域にある農地の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長が定める倍率を乗じて計算することとされている(いわゆる「倍率方式」)。

また、相続税における山林の評価は、「純山林」、「中間山林」、「市街地山林」に区分される。

このうち、「純山林」、「中間山林」が固定資産税評価の「一般山林」に相当するものである。「純山林」及び「中間山林」については、その山林の固定資産税評価額に、地勢、土層、林産物の搬出等の状況の類似する地域ごとに、その地域にある山林の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価される(各地域における評価倍率については資料三6-2参照のこと)。

なお、農地に係る相続税には納税猶予制度がある。これは農業を営んでいた被相続人から一定の農地等を相続して引き続き農業を営む場合には、一定の要件の下にその取得した農地等の価額のうち農業投資価格による価額を超える部分に対応する相続税額を猶予するというもので、農業投資価格部分だけ納税するという制度である。

この農業投資価格については、将来宅地として転売すれば高く売れるであろうといった宅地期待益というべきものが除かれた場合の取引価格であり、各国税局長が決定することとなっている(各地域における農業投資価格については資料三6・3参照のこと)。

#### || 農地・山林に関する各種の指標

#### 4 都道府県地価調査における山林評価

国土利用計画法による土地取引規制における価格審査は、近傍類似の取引価格等を考慮して 算定した相当な価格に照らして行うこととされており、この相当な価格を算定するため、同法 施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事は都道府県地価調査を実施している。

都道府県地価調査は、都道府県知事が毎年1回、標準的な土地(基準地)を選定し、当該基準地について1人以上の不動産鑑定士等に鑑定評価を求め、その価格(標準価格)を判定し、周知措置を講ずべきものとされている。

都道府県地価調査において林地を対象とする理由は、山林の土地取引が、一般住宅の造成、 別荘地の造成、更には観光施設の建設等のために行われる可能性があるということから、その 場合の価格審査に備えて調査しているものである。

#### (都道府県地価調査における林地の区分等)

内 容	基準地数	平均価格
都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を		
受けている地域にある林地	254	3,891,680円
農家集落の周辺にある地域で、農業を主に		
林業を兼業としている農家の多い地域にあ		
る林地	724	706,160円
林業経営を主とする林家の多い地域又は地		
方の有名林業地で、有名林業地としての銘		
柄の用材又はこれに準ずる用材を生産して		
いる地域にある林地	118	112.750円
農家集落への距離等の交通接近条件の劣る		
地域で、林家は少なく、かつ散在している		
地域にある林地	105	113,770円
	都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域にある林地農家集業の周辺にある地域で、農業を主に林業を兼業としている農家の多い地域又はある林地と営を主とする林家の多い地域で、本業経営を主とする林家の多い地域で、本家はで、有名が、かつ散在している地域で、林家は少なく、かつ散在している地域で、林家は少なく、かつ散在している。	都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域にある林地農家集落の周辺にある地域で、農業を主に林業を兼業としている農家の多い地域にある林地 724 林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域にある林地 118 農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ散在している

基準地数、平均価格は平成10年7月1日現在のものであり、また、平均価格は10アール当たりのもの

都道府県地価調査における林地の4つの区分のうち、「林業本場林地」及び「山村奥地林地」については、固定資産評価上の一般農地(山林)と内容が類似している。

しかし、例えば、4つの林地区分に応じた基準地の選定が果たして行われているのであろうかという指摘がある。また、基準地の置き方についても、県によってかなり開きがあり、例えば、多い県では82地点もあるが、少ない県では4つしか基準地がないということで、県によってばらつきがあるとの指摘がある。また、林業の経営用地としての純林地ということを考えた場合、今の価格水準は高すぎるのではないかという指摘があり、純粋な林地と用途転換の可能性のある林地とを明確に区別して評価すべきではないかという指摘がある。

#### (参考) 試算評価の算定について

比準価格及び収益価格又は転換後・造成後の更地を想定した価格からの資産 価格を関連づけて行うものとされている。

収益価格については、宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある場合にあっては林地期望方式(A方式 \*1)により、宅地等への転換可能性がある地域にある場合にあっては林地としての収益価格に宅地等への転換可能性による価値増分を加えて(B式 \*2)算定することになっている。

\*1 A式の期望価とは、将来得られると期待される純収益が毎年ではなく、一定

期間ごとに永久にわたって得られるような場合の純収益の現在価値をいい、主 伐収入と間伐収入の後価合計から造林費後価合計を控除した純収益に無限定期 収入前価率を乗じた資本還元価から管理費資本を控除して求める。

$$X = \frac{A + D - C}{(1 + r)^{u} - 1} - \frac{V}{R}$$

X = 10aあたりの素地価格

A = 主伐収入(10aあたり)

D = 間伐収入の後価合計

C = 造林費の後価合計(地こしらえ費、苗木代、植付費、下刈等)

∨ = 年平均の管理費(地代、森林見回り費、火災保険費、固定資産税、雑費等)

u = 標準的な伐期

r = 標準的な林業利率

\*2 B式は、宅地等への転換可能性がある地域にある基準地に用いるもので、林 地としての収益価格に宅地等への転換可能性による価値増分を加えて算定す る。

$$X = \frac{A \times p}{(1+r)^{u}-1} + (B \times f - C - D - E) \times \frac{1,000}{(1+r)^{m}}$$

X = 10aあたりの素地価格

A = 標準伐期において伐採したときに得られると推定される収入(10aあたり)

p = 純収益率 (主伐収入の土地資本に配分される割合)

u = 標準伐期齡

r = 標準的な林業利率

B = 転換後・造成後の更地を想定した価格(1m²あたり)

f = 有効宅地化率

C = 造成工事費

D = 付帯経費(公共公益施設負担金、販売費、一般管理費、投下資本経費など)

E = 
$$1m^2$$
あたりの収益価格 =  $\frac{A \times p}{(1+r)^{\circ} - 1} \times \frac{1}{1,000}$ 

m = 転用見込期間

#### || 農地・山林に関する各種の指標

#### 5 農地・山林の鑑定評価の実務

不動産の鑑定評価に関する法律第55条においては、「農地、採草放牧地又は森林の取引価格 (農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。)を評価すると き」には、同法にいう不動産の鑑定評価に含まないものとして規定されている。

しかし、現実には農地・山林の鑑定評価は限定的ではあるが想定されており、不動産鑑定評価基準は「公共事業の用に供する土地の取得等農地を農地以外のものとするための取引に当たって、当該取引に係る農地の鑑定評価を求められる場合がある」と規定している。

ここで、「農地以外の取引」と限定しているのは、農地・山林の実際の取引について、そのほとんどが公共事業による道路用地の取得等に伴う転用目的によるものが多く、純粋に農業、林業経営を行うために取得するための取引というのはほとんど行われていない現状によるためである。また、特に林地の場合、実際の林業経営における収益が上がらないような所であっても、実際の林地の取引価格は、開発の思惑、将来の発展の可能性を折り込み、ある程度高めに推移しており、鑑定評価上も、これらの土地については、宅地化あるいは市街化の影響を受けた宅地見込地に近い評価を行うのが現状である。

したがって、現在、「農地・山林」を鑑定評価を用いて評価する事例は極めて少ないが、実務としては不動産鑑定評価が行われる場合もある。その場合の具体的な鑑定評価の手法は以下のとおりである。

#### (1) 農地

農地の鑑定評価額は、「比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。 再調達原価が把握できる場合には積算価格をも関連づけて決定すべきである。」と不動産鑑定 評価基準に規定されている。

比準価格、収益価格及び積算価格を求める場合並びに鑑定評価額の決定に当たって、総合的 に勘案する必要がある事項は次のとおりである。

- a 農産物市場の動向
- b 裏作、輸作等による収入の有無
- c 当該地域における農業経営の平均的な耕地規模と取得する農地の面積との関係
- d 小作料、離作料等の動向
- e 農業所得と農業外所得との割合
- f 農業労働の都市流出傾向
- g 公法上の規制、制約等

農地地域の地域要因の主なものは次のとおりである。

- a 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態
- b 起伏、高低等の地勢の状態
- c 土壌及び土層の状態
- d 水利及び水質の状態
- e 洪水、地滑り等の災害の発生の危険性
- f 道路等の整備の状態
- g 集落との位置関係
- h 集荷地又は産地市場との位置関係
- i 消費地との距離及び輸送施設の状態

i 行政上の助成及び規制の程度

農地の個別的要因の主なものは次のとおりです。

- a 日照、乾湿、雨量等の状態
- b 土壌及び土層の状態
- c 農道の状態
- d 潅漑排水の状態
- e 耕うんの難易
- f 集落との接近の程度
- g 集荷地との接近の程度
- h 災害の危険性の程度
- i 公法上及び私法上の規制、制約等

#### (2) 林地

林地の鑑定評価額は、「比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。 再調達原価が把握できる場合には積算価格をも関連づけて決定すべきである。」と不動産鑑定 評価基準に規定されている。

林地地域の地域要因の主なものは次のとおりである。

- a 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態
- b 標高、地勢等の状態
- c 土壌及び土層の状態
- d 林道等の整備の状態
- e 労働力確保の難易
- f 行政上の助成及び規制の程度

林地の個別的要因の主なものは次のとおりである。

- a 日照、乾湿、雨量等の状態
- b 標高、地勢等の状態
- c 土壌及び土層の状態
- d 木材の搬出、運搬等の難易
- e 管理の難易
- f 公法上及び私法上の規制、制約等

#### 林地の比準価格

林地は、通常材木等と一体となって取引されるので、林地の複合不動産である森林の取引事例に配分法を適用し、事例の取引価格から材木等の価格を排除して当該林地に係る事例資料を求める。

なお、材木の価格を求める方法には次の方法がある。

売買価による方法 費用価による方法 期望価による方法

#### 林地の収益価格

一般に採用している方式は、土地期望価式である。

#### | | 諸外国の固定資産税における農地・山林評価

#### 1 アメリカ

1.アメリカにおける資産評価の基本理念と農地評価はどういう関係か



#### < 農地や林地としての優遇は>

Fair Market Value からの部分免除例:市場評価額の40%とする

利用価値評価をすること自体が優遇である。

他に次に挙げるような特定の契約などがある。

- 他の不動産と同様の「市場価値評価」を行う州、「利用価値評価」も行う州、さらに 「利用価値評価」のみを行う州がある。
- 2.優遇を受ける条件としては、
  - 農業利用など優遇に値する利用になっていること
  - 面積(エーカー以上)
  - 収益性(ドル以上売り上げている)
  - 期間( 年以上その利用に供されている…)
  - 申請が必要
- 3. 評価手法は収益還元法を採用している州が多い
  - 正常地代
  - 生産性
  - 売上高 など
- 4. 農地でなくなった場合は、それまでの恩恵的扱いを補填させるようなペナルティーを課す州も多い。

#### アメリカにおける農地評価の実態

1. オクラホマ州 (John Story氏にヒアリング)

オクラホマでは、農地のほとんどが小麦・大豆・畜産を中心としている。

#### <税率について>

不動産は全て、評価額と関連させて、均一の基準で課税される。 第一に、「適正」評価額は、いくつかの例外(特に農地)を除いて、基本的に、不動産 の「市場」評価額と関連している。オクラホマの各郡は、適正評価額の11%~15%の範囲内で評価割合を選ぶ。自分の住んでいるTulsa郡では、割合は11%であるので、100,000ドル(適正評価額)の不動産の場合、課税評価額は11,000ドルとなる。

次に、「課税評価額1000ドル当たり」の税率が適用される。税率は、その不動産がどの校区(校区が郡を分ける)内にあるかによって決まる。税率は、通常、1,000ドルに対し70ドルから100ドルくらいになる。例えば、前の例において、税率が1,000ドル当たり90ドルだとすると、資産税は年間990ドルになる。(11,000÷1,000×90=990ドル)。

#### <農地の優遇評価について>

取引事例比較法は、不動産評価によく使われるが、農地の評価には使われない。農地の「適正評価額」は、<u>収益還元法</u>によって農地の生産物の価値を計算して算出される。したがって、農地は、市場評価額と比較してではなく、生産物の価値を認定する標準化された方法(standardized methodology)に基づいて、評価される。取引事例比較法で評価した場合の評価とあえて比べると、この方法は、通常、農家に対する減税となる。

#### 2. ニュージャージー州 (Denise Siegel氏にヒアリング)

#### <税率について>

課税地域のすべての不動産に、同じ税率を使う。

#### < 農地の優遇評価について >

ニュージャージー州には、農業を振興し、かつ過剰開発を防ぐためつくられた「農地評価法1964」がある。条件は5エーカー以上が実際の農業利用されていること、またその中で最高収益を上げる5エーカーが、<u>年500ドル以上の収益</u>を上げていなければならない。<u>評価額は毎年、ラトガーズ大学の土壌(Soils)学部が設置</u>する。農家は、<u>実質的な減税</u>を得ることになる。

しかし、農業を止めた場合または利用法が変わった場合は、エーカー当たりのその年の市場での現況税率で3年分の遡及課税(Roll-back tax)が課されるペナルティーがある。

#### 3. IAAOからの見解

#### <税率について>

農地は、不動産と同様に、<u>基本的に正常市場評価で評価</u>する。評価は50種の政府が各々 法律で定めており、連邦政府が定めてはいない。よって、実際上は各州でそれぞれ違いが あると思われる。

特に、評価後に適用される部分免除の分野での相違点は大きい。農民は大変に強い政治的圧力を持っており、州議会のロビーイングには目をみはるものがある。これが農地への資産課税での部分免除という恩恵的立法につながっている。

取引事例法と収益還元法はどちらも使われている。その後、両評価額は、適切な理由付けにより、単一の評価額に落ち着くことになる。

#### <利用価値評価のみ>

州名	
アリゾナ	農業目的に使われる土地は、 <u>収益還元法</u> (年間の平均純地代を資本還元する)によって評価する。都市的利用もしくは非農業利用の市場影響の増分を考慮しない。 地代は、入手可能でかつ典型的な、直近5年間の比較可能な農地賃貸契約から求める。
	(Section 42-141, Arizona Revised Statutes)
アーカン ソー	現況利用条項は、農業用地、農地、または森林地に適用される(要申請)。第848条例(1981年3月28日から有効)は、修正59条(1980年11月4日)を実施するもので、

	「農業用地、牧草地、森林、住宅地、及び商用地は、その <u>生産性</u> あるいは <u>利用</u> に基づいて評価される」とした。
	(Article 16, Section 15, Arkansas Constitution)
カリフォ ルニア	多くの条項が含まれる。 単一世帯地域としてゾーニングされている土地、あるいは農地で、単一世帯所有者 が住居として利用している敷地は、その住居としての利用価値以上に高く評価して はならない。 10エーカー以上の非営利ゴルフコースは、その利用として評価される。鉱山または 鉱物があれば、それも加える。森林地は、" <u>概算グレード評価</u> "に基づいて、森林 利用を妨げない他の土地利用としての評価額分を加えて評価する。 (Article XIII, California Constitution)
アイダホ	定められた基準で農業に供された土地は、農地(agricultural property)に分類される。娯楽用途、個人的用途は除く。申請され次第、商業用木材を持たず、かつ保全するに値する土地は、 <u>1エーカー当たり1ドル</u> で評価する。同様の条文が野生保護のためのにも適用される。 (Sections 63-112 and 38-211, Idaho Code)

## <**猶予分課税>**

州名	
アラバマ	分類III不動産のみ(農地、森林、歴史的不動産、そして単一世帯が所有する不動産)に応用する。所有者は社会的に見て恩恵を受けるべき土地利用としての評価(恩恵利用評価)の対象であることを申請しなければならない。
	不動産の売買から2年以内に恩恵利用からの転換が生じた場合、猶予分課税が適用される。この税は売買価格か利用転換の日付から3年ごとの10月1日の鑑定市場価格を比べ、高い方を基に課される。
	(Section 40-7-25, Code of Alabama)
アラスカ	申請時に、農地は、正式にかつ厳密に農地利用として評価されなければならない。 猶予分課税は、過去7年間に対し8%の利子がついた現況収穫高課税における付加税 に等しい。
	加えて、公共にオープンとなっている私有地における空港は、正式かつ厳密に、空港利用として評価される。猶予分課税条項は、農地に関する条項と同様である。 (Sections 29.45.060, ff., Alaska Statutes)
デラウェ ア	農地、園芸用地、森林は、その利用に応じて評価される。 条件としては、 1)当該会計年度前の2会計年以上、その利用に当てられていた場合、 2)その面積が10エーカー以下でない場合、 3) <u>販売売上</u> 平均が、その会計年度以前の2年以内で、年間10,000ドル以上である場合
	非農地に転換された農地は、過去5年間分の猶予分に等しい遡及課税の対象となる。 (Title 9, Sections 8329 to 8337, Delaware Code, Revised)
マサチューセッツ	農業利用または園芸利用の土地はそれらの利用として評価してよいというオプションがある。その場合申請が必要である。土地は5エーカー以上で、直近2年間は、当該恩恵的利用のカテゴリーに入っていることが条件である。10年以内に恩恵的利用以外の用途として売買される場合には、不動産譲渡税が課される。また、その土地が恩恵的利用としての評価の対象ではなくなった場合には、復帰課税直近4年分が課される。申請がなされれば、リクリエーション用土地(5エーカー以上)は、その利用に供されることによる評価として、市場正常価格(fair cash value)最大の25%で評価される。  (Chapters 61A and 61B, Annotated Laws of Massachusetts)
	農業地区内の土地(10エーカー以上)で10,000ドル以上農業生産を生み出している

#### <契約と同意>

小し夕	
州名	
カリフォ ルニア	20年以上の契約下にある、収益の資本還元化の方法を用いて評価する。歴史的資産は、さまざまな利用目的(例えば、農地、湿地、レクレーション、野生動物生息地、森林保護地、歴史的及び文化的目的など)で公共用とされている空地は、強制的な利用制限を受けている場合、定められた方法で評価する。一般的に10年間は利用制限を受ける。契約が取消あるいは森林保護地区がゾーニングし直しとなった場合は、猶予分課税もしくは税控除相当支払となることもある。 (Section 439, California Revenue and Taxation Code)
ジョージア	1963年8月8日より、農業目的に供されている土地(居住用で除く)は、市場正常評価額(fair market value)の30%で評価してよいという恩恵的処理を受ける。この恩恵的評価は、評価額のうち100,000ドルを超えるもの及び2,000エーカーを超える分には適用されない。農地としての契約(優遇)は、10年間である。次の場合以外は、無効とはならない。 1)1エーカーもしくは農地全体の1%以上が他の利用に供される用になった場合 2)不動産において、恩恵取扱いを受けようとする人が、すでにこの条文にもとづいて10年間恩恵を受け取っていた場合  保全目的に供されている不動産、及び段階的開発地域内の居住用の不動産は、その市場正常評価額の40%を評価額とする。  1988年7月1日以降の恩恵的契約(優遇)対象となっている当該不動産の一部が利用転換した場合は、 1)転換が保全目的と関連している場合や、 2)転換された不動産が5エーカーを超えない場合においては、無効の対象とならない。 (Sections 48-5-7, M., Official Code of Georgia)
	, and the second
	保全地域となっている土地には特定的条文が適応される。
ーセッツ	(Chapter 61, Annotated Laws of Massachusetts)

## <その他>

1	州名	
7		1974年4月2日に可決された改正案によると、農業用地又は未開発の土地への課税
-		が、他の不動産への課税の基準とちがっていてもよい。また同様に、農業用地の課
		税と未開発地の課税は互いの基準が同じでなくてもよい。州の立法府は農業利用としての制限下にある農地所有者に対して、利用ベースの評価よりも所得税控除
		<u>(income tax credits)</u> や弁済金(refunds)を与える方を選んだ。

(Section 71.07, paragraph 3m, Wisconsin Statutes)

# < 林地 >

州名	
ーク	林地や復元林地(50エーカー以上)の評価は、森林としての成長のない類似の土地の価値水準まで制限される。優遇対象地はその <u>評価額の20%</u> として評価される。立木の価値に課される6%税はその土地が恩恵的利用でなくなった場合に課されることとなる。 (Section 480-a, New York Real Property Tax Law)

Provisions for Assessment of Property for Agricultural,Open Space, and Associated Benefited Uses by State:
1991 and Subsequent Periods
(1992.Census of Government)
U.S. Department of Commerce, 1994より筆者が構成

# | | | 諸外国の固定資産税における農地・山林評価

## 2 カナダ

カナダの各州の固定資産税における農地・山林評価に関しては、一部の州において非課税としている例が見られるが、このような州はごく一部の例外であり、一般的には農地に関しては「農地としての評価」を、山林に関しては「山林としての評価」を行う州が多くなっている。カナダの各州の固定資産税においては、通常の資産の評価に関しては各州によって若干表現は異なるものの、「自発的な売り手と買い手とが取引に障害のない市場で売買する際に成立すると期待される価格」を意味する「市場価値」(market value)によって評価することが法律(Assessment actなど)で定められているが、農地(又は山林)として利用されている農地(又は山林)に関してはその例外として「農地(又は山林)としての価値」により評価が行われることとされている。これはすなわち農地(又は山林)の市場価値は「利用価値による評価」(Use value assessment)により求めるべきことが法律上明確に規定されているということである。

州名	評価額	農地の評価額
ブリティッシュ・ コロンビア州	actual value	actual value as farm without regard to its value for other purpose
アルバータ州	market value	agricultural use value
オンタリオ州	current value	current value of farm lands used only for farm purpose
ニュー・ブランズウ ィック州	real and true value	real and true value as farmland

なお、カナダの各州の固定資産税における税額決定のプロセスは概ね以下のようになっている場合が多いが、農地として分類された土地に関しては、控除の段階における課税標準の特例措置(exemption)、他の地目の土地よりも低い税率の適用のほか、税額算定後に税還付(tax rebate)や徴収猶予(tax deffer)などの課税上の特例措置が講じられる場合がある。

資産の分類 ⇒ 評価 ⇒ 控除 ⇒ 税率 ⇒ 税額 (classification) (valuation) (exemptions) (tax rates) (taxes)

# (1) ブリティッシュ・コロンピア州における農地・山林評価

ブリティッシュ・コロンビア州(以下、BC州と略す。)は太平洋岸に面する面積95万平方キロメートル、人口約370万人を擁するカナダ第3の州である。地方自治体は州土のわずか1.3%に存在するに過ぎないが、州人口の約85%をカバーしている。自治体構造は広域自治体である29のリージョナル・ディストリクトと150の基礎的自治体からなる二層制構造となっており、自治体の税収は固定資産税(property tax)がほぼ単一の税目となっている。

なお、固定資産税収の大半は居住用資産及び事業用・産業用資産から得られ、農地及び山林はそれぞれ0.5%程度の税収しかない。

また、BC州の産業構造に占める農業のウエイトはあまり高くないが、林業のウエイトは高く、州GDPの約2.6%を占める主要産業となっている(1995年)。

#### (1) 資産の分類(クラシフィケーション)

BC州においては、州規則において固定資産税の評価対象は資産の種類別に以下のように分類されている。

クラス1 ... 居住用 (residential)

クラス2 ... 公益事業用(utility)

クラス3 ... 未管理山林 (unmanaged forst) クラス4 ... 基幹産業用 (major industry)

クラス5 ... 軽産業用(light industry)

クラス6 ... 事業用その他 (business/other)

クラス7 ... 管理山林 (managed forst)

クラス8 ... レクリエーション用、非営利団体用 (recreational / non-profit )

クラス9 ... 農地 (farm)

ここでクラス9に当たる「農地」は、州の評価法(assessment act)により「BCアセスメントにより農地と分類された土地」(法第1条)であると定義されている。

また、クラス7に当たる「管理山林」は、「山林管理計画が納税者によって定められた山林」(法第24条第1項)であると定義され、クラス3に当たる「未管理山林」は「管理山林以外の山林」(法第24条第1項)と定義されている。

## (2)評価額の定義

前述したとおり、通常の資産の場合の評価額は「土地家屋の他の権利関係がない状態での市場価値」(actual value)とされているが、農地の場合は「他目的利用による価値に関わらず農地としての市場価値」とされ、農地の市場価値を求めるためにBCアセスメントは評価額一覧表を定めなければならず、山林の場合は更地としての山林の価値」と「木材の価値」との総計とされ、山林の市場価値を求めるために、BCアセスメントは評価額一覧表を定めなければならないこととされている。

#### (3)分類の方法

農地に関して、それを税法上の農地として分類してもらいたいと考える納税者は、毎年、前年の10月31日までに州規則が定める申請様式に従って申請しなければならない。 BCアセスメントは農地として分類するための基準を設定することとされ、以下の3種類とされる(但し、農家住宅、農業用施設は農地ではなく、居住用に分類される。)。

農畜産業を行っていること 農家住宅用地又は農業用施設用地であること 牧場であること

また、農地として分類されるためには、農地から一定の農業収益を上げていることが必要であり、2エーカー未満の場合は1万ドル、2エーカー超10エーカー未満の場合は2千5百ドル、10エーカー超の場合は10エーカーを超える分の評価額の5%を2千5百ドルに加えた額の農業収益を上げていることが農地として分類されるための要件であるとされている。

なお、未利用の土地であっても、州農林省によって農業振興地域に指定された地域であって、その一部でも納税者が耕作している場合には、農地として分類することができると同時に、所有者が土地を農業者に賃貸ししている場合には、当該賃貸部分については農地として分類することができることとされている。

山林に関しては、管理山林として分類してもらいたいと考える納税者は、前年の10月31日までに州規則に従って山林管理計画を定め(5年おきに更新。毎年計画実績を報告。)、BCアセスメントの承認を受けなければならないが、管理山林は未管理山林よりも税率が低いというメリットがある。

#### (4)評価の方法

農地の評価方法に関しては、BCアセスメントが州規則によって評価額一覧表を定めることとされているが、その際には「利用価値評価」(use-value assessment)により作成することとなっている。利用価値評価による評価額は、BCアセスメントが「土地の豊穣度」と「土地の利用状況」別に収益還元法を用いて使用価値を求め、各地域ごとに一律に1エーカー当たり評価額を定め、それを基礎として求める。

「土地の豊穣度」(land capability)

(クラス1)耕作利用に制限がない

(クラス2)耕作利用にやや制限がある

(クラス3)耕作利用にある程度制限がある。

(クラス4)耕作利用にかなり制限がある。

(クラス5) 飼料用作物の生産にも制限があるが、一応の耕作は可能

(クラス6)飼料用作物の生産しかできない

(クラス7)耕作及び飼料用作物の生産ができない

「土地の利用状況」(land use)

(クラス1)耕作可能地

(クラス2)耕作地

(クラス3) 荒く伐採した放牧地

(クラス4)常設放牧地

(クラス5) 未耕作地

このような評価額基準表は地域別に87種類定められているが、実際には評価額一覧表の更新はBCアセスメント設立後一度も行われていない。既に25年間の間、基準表の更新が行われていないことになるが、これは収益還元法に基づく使用価値評価を行うことが技術的に困難であるという理由のほかに、農民の政治力が強く、評価額一覧表の更新に反対しているという理由が挙げられる。

また、定期的に農業者間における農地としての売買取引価格による検証が行われることとされているが、実際には殆ど行われていない。経験的に実際の取引価格と評価額一覧表に基づく農地評価額との割合は5~25%程度であるといわれているが、このように農地の評価水準が低い理由としては、農地としての取引以外の取り引きが多いこと、実際には評価額を算定する評価額一覧表における仮定以上に集約的な農業経営が行われている場合があることなどが挙げられる。

なお、BCアセスメントにおいては農地評価を市場価値評価に移行することを現在検討中 だが、現実はかなり困難であるとされている。

山林の評価に関しては、BCアセスメントが州規則によって評価額一覧表を定めることとされているが、評価額一覧表は「更地としての山林の価値」と「木材の価値」についてそれぞれ取引価格に基づき作成される。農地の評価額一覧表が全く更新されていないのに対し、山林に係る評価額一覧表は毎年更新されている。

「更地としての山林の価値」は、「地勢」、「製材所等からの距離」、「土壌の質」によって各地域ごとに1ヘクタール当たりの評価額を定め、それを基に評価額を決定する。

「地勢」:3区分

(クラス1)平坦からやや傾斜地、又は傾斜地で山林が40%以下の地域

(クラス2)傾斜地であって山林が40%~60%の地域

(クラス3) 急傾斜地であって山林が60%超の地域

「製材所からの距離」:海岸部・内陸部別にそれぞれ3区分

(クラス4)製材所から32キロメートル以内

(クラス5)製材所から32~64キロメートル以内

(クラス6)製材所から64キロメートル超

「土壌の質」:上中下の3区分

「木材の価値」は、「木材の種別」、「製材所等からの距離」、「木材の等級」によってBCアセスメントが各地域ごとに1立方メートルあたりの評価額を定め、それを基に評価額を決定する。

# (2) アルバータ州における農地・山林評価

アルバータ州はBC州とロッキー山脈を隔てて位置する面積66万平方キロメートル、人口約280万人を擁するカナダ第4の州である。地方自治体は州土のほぼ半分の地域に存在し、州人口の約90%をカバーしている。自治体構造は343の基礎的自治体からなる一層制構造となっており、自治体の税収は固定資産税(property tax)がほぼ単一の税目となっている。

また、アルバータ州の産業構造に占める林業のウエイトはあまり高くないが、農業のウエイトは高く、州GDPの約4.4%を占める基幹産業となっている(1995年)。

## (1) 資産の分類(クラシフィケーション)

アルバータ州では固定資産税の評価対象は資産の種類別に以下のように州法によって分類されている。

クラス1 ... 居住用 (residential)

クラス2 ... 非居住用 (non-residential)

クラス3 ... 農地 (farm)

クラス4 ... 機械設備 (machine and equipment)

ここで、クラス3に当たる「農地」は州の地方自治法(municipal government act)により、「州規則により定義された農業経営のために利用されている土地」(法第297条)であると定義されている。また、ここでいう「農業経営」は州規則により「農業生産物(園芸作物、養鶏、養蜂、養殖、畜産、芝草を含む)の栽培、生産、販売」のことであると規定されている。

#### (2)評価額の定義

前述したとおり、通常の資産の場合の評価額は、「自発的な売り手と買い手とがオープン・マーケットで売買された場合に成立すると期待される価格」(market value)とされているが、農地の場合は「もっぱら農業経営の目的に土地を利用した場合の土地の価値」とされ、農業利用価値に基づく土地(農地)を評価するために、州政府は評価ガイドラインを作成し、時に応じてその更新を行わなければならないこととされている。

なお、山林に関しては、通常の市場価値による評価が行われるものとされている。

#### (3)分類の方法

農地の定義に属する土地であっても、1エーカー以下の一団の農地の場合などには、使 用価値評価ではなく市場価値評価とすることとされている。

また、農地の種類は以下の4種類に分類されている。

耕作適地(dryland arable)

放牧適地 (dryland pasture)

潅漑農地 (irrigated)

経済価値のない農地 (no economic agricultural value)

## (4)評価の方法

農地の評価に関して、州政府は農地評価のためのガイドラインを定めることとなっている。最新版は1984年に作成されたものであり、以降更新は行われていない。実務的には収益還元法及び農地の生産性をベースとする使用価値評価のガイドラインの更新は10年に1回程度が目安であり、それ以上更新の頻度を高くすることは費用対効果の観点からも困難であるとされている。

ガイドラインにおいては、農地の生産性は

農業生産物を生産する土壌の能力

通常の農業経営のコストに影響を与える要因及び気候条件

により規定されるものであると考え、「土壌評価法」(Soil Rating System)を採用している。土壌評価法とは、標準的な農地の収益還元価格によって農業利用価値基本価額を定め、その基本価額を農地の種類別、地域別の農地の生産性の差異による補正及び評価時点の物価水準により修正する方式である。

農地の評価額 = 基準年度の 基本価額 × 時点修正率 × 土壌の生産性 × 所在地状況 による補正 × による補正

農業利用価値基本価額(Agricultural Use Value Rate)

「農業利用価値基本価額」は70年代の農業生産物価格及び収益等の統計をベースに賃料による資本還元を行ない、1エーカー当たりの価額として農地の種類別(耕作適地、放牧適地、潅漑農地)に州政府が決定する。10年に1回程度の頻度で基本価額の見直しを行うこととされており、最近の基本価額基準年は1983年と1991年となっている。

時点修正率(Assessment Year Modifier)

毎年の基本価額は、基準年の基本価額に毎年の農産物価格等を参考に州政府が定める時点修正率を乗じた額をベースとする。

土壌の生産性による評価要因 (Final Rating Factor)

「土壌の生産性による評価要因」は、「土壌の純生産性要素」から「農業生産コスト増加要素」を差し引くことにより求めるが、1984年以降修正は行われていない。

#### (a)「土壌の純生産性要素」

降雨の状態や降霜期間の別に6つの「農業気候地域」を設定し、さらに地域別に16の「農業地域」に細分する。 そして、各農業地域ごとに「主要因」をベースに求めた「調整要因」から「その他の要因」を差し引くことにより決定する。

「主要因」 : 土壌の種類(7種類:塩度、アルカリ度、酸度などによる区

分)

「調整要因」 : 作物の品質、運賃等、収入に影響を与える要因

「表土の組成要因」 砂、泥、粘土など

# (b)「農業生産コスト増加要素」

各農業地域ごとの標準的農業生産コストである「最適生産コスト」に、「追加耕作コスト要因」、「地勢要因」、「岩石要因」、「その他生産コストに直

接影響する要因」を合計することにより決定する。

所在地状況による評価要因 (Location Adjustment)

「所在地状況による評価要因」として、「都市(市場)への近接条件」、「道路への近接条件」、「農業サービスセンターへの近接条件」などによる補正を加える。

#### (5) 最近の課題:農地評価の市場価値評価への移行等の検討

1995年に従前の「固定資産評価法」(Assessment Act)を吸収する形で新しい「地方自治体法」(Municipal Government Act)を制定し、評価と課税の機能を明確に分離して市場価値評価を原則とするとともに(除く、農地)、税額の考慮は各種の課税標準特例(exemption)及び税率による調整に限り、評価において税負担の考慮を加えることは排除することとされた。

このような評価の適正化以降の課題として、農地に対する課税に関して従前特に各種の課税標準特例が多数存在していたことから、これを整理する必要が指摘されていた。また、農地評価に関しても従前の州政府による規制の下における評価(regulated assessment)から、他の地目と同様、市場価値評価の原則に移行する必要があるのではないかとの指摘があった。

そこでこのような農地課税及び農地評価に関する課題を検討するために、1995年に州政府内に「農地評価検討委員会」が設置され、検討が進められたが、農民の反対が強く、検討委員会では明確な結論を得るに至らなかったため、新たに1997年に州議会に「農地評価見直し委員会」が設置され、同年12月に報告書を提出した。この報告書を受けて州議会では1998年8月に見直し検討案を公表し、この検討案について10月から12月にかけて州内全域において公聴会が開催された。

#### < 見直し検討案における検討項目 >

農業経営の定義

管理山林の評価

農地の評価方法

集約的農業経営と粗放的農業経営の場合の税負担の不均衡

農業経営に使用されていない農地の評価

農業住宅の敷地内の土地の評価

農家住宅控除

農業経営に対する事業税

農地に対する税率の細分化

#### (参考)カナダの各州における農地・山林評価一覧

州名	農地評価	山林評価
ブリティッシ ュ・コロンビア 州		州政府が定める単位面積当たり 一定額
アルバータ州	土壌の質に応じた一定額を州政府が決定	市場価値評価

	し、農地として評価 <農業用施設・農家住宅特例>	
サスカチュワン 州	州政府が一定額を決定 但し地方部においては3エーカー以上は非 課税	非課税
マニトバ州	専業農家が専ら農業を営む場合であって、 一定規模以上のものについて、農地として の評価を行う	非課税
オンタリオ州	専業農家が専ら農業を営む場合であって、 一定規模以上のものについて、農地として の評価を行う <税還付制度廃止>	州政府が定める単位面積当たり 一定額
ケベック州	市場価値評価 (但し一定額のシーリングあり) <税還付制度>	州政府が定める単位面積当たり 一定額
ニュー・ブラン ズウィック州	専業農家が専ら農業を営む場合であって、 一定規模以上のものについて、農地として の評価を行う < 徴収猶予制度 >	州政府が定める単位面積当たり 一定額
ノバスコシア州	非課税	州政府が定める単位面積当たり 一定額 一定規模以上の場合は商業用資 産、以下の場合は資源用資産と して評価
プリンスエドワ -ド・アイラン ド州	専業農家が専ら農業を営む場合であって、 一定規模以上のものについて、農地として の評価を行う	非課税
ニューファウン ドランド州	非課税	市場価値評価

(注): < >内は農地課税の特例措置を指す。

前章までにおいて得た情報等を基礎として、土地部会では固定資産税評価における農地・山林評価のあり方について各委員の間で広範な議論が展開されたが、委員からの意見を整理すると以下のような論点に取りまとめることができる。

- 1 固定資産税における農地・山林の評価水準について
  - (1)農地・山林評価額の相対的な評価水準の低さに関する議論
  - (2)農地・山林の収益性の観点から見た評価水準の高さに関する議論
  - (3) 最近の地価動向と評価水準のあり方に関する議論
- 2 固定資産税における農地・山林の評価方法について
  - (1)現行の評価方法について
  - (2)代替的な評価方法の可能性について
- 3 農地・山林評価における農地・山林の収益性について
- 4 租税原則と農地・山林評価のあり方について
- 5 農地・山林の税負担と評価の分離について
- 6 農地の評価方法と山林の評価方法の関連性について
- <補論> 農地・山林に対する固定資産税の課税について
  - (1) 農地・山林の応益性と固定資産税課税のあり方について
  - (2) 農業政策、林業政策と固定資産税のあり方について
  - (3) 農地・山林の公益的機能等の配慮について
- 1 固定資産税における農地・山林の評価水準について

#### (1) 農地・山林評価額の相対的な評価水準の低さに関する議論

固定資産税における農地及び山林の評価については、第一に、宅地等の他の地目との比較の 観点から、また、売買実勢価格との比較の観点から、さらに、(財)日本不動産研究所の田畑 価格・山林素地価格や全国農業会議所の田畑売買価格等の各種の価格指標との比較の観点から 見ても、その評価水準が低いという指摘があるが、委員の中でも以下のようにこのような認識 を支持する意見が多かった。

- 農地・山林の評価額は、(財)日本不動産研究所の田畑価格及び山林素地価格による 価格と比べてみて、低い水準と判断している。また、他の地目と比し、宅地がいわゆる7 割評価となっているに対し、農地・山林の評価額は低い水準と思われる。
- (財)日本不動産研究所の田畑価格及び小作料調(10年3月末)及び山林素地及び山元立木価格調(同)による評価水準は、平成9年度で田15.5%、畑8.9%、山林18.8%となっていることから、7割評価となっている宅地と対比して低いといえる。また、昭和39年度以降、固定資産税の農地・山林の評価水準は逓減傾向にある。さらに平成6年度に宅地について7割評価に踏み切ったことから新たな評価の資産間の不均衡が生じている。
- 農地及び山林の評価について、その評価水準が低いという指摘は、とりわけ宅地と比較した場合には、もっともである。地方税法は、土地の価格の評価について、宅地と農地山林とを特に区別していない。そうである以上、農地・山林を宅地よりも低く評価することには、法律上は必ずしも十分な理由がない。

他方、他の地目の評価額等との比較に関しては、次のようにそのような比較することに対する否定的な意見もあった。

- 農地・山林の評価が、収益性や他の用途との比較において高いか低いかは、すべて土地収益の大きさ(との比較)の結果にかかっている。この問題を巡る研究が必要である。地価の実勢等との比較は、補助的に必要とされるに過ぎない。
- 耕作目的の農地の売買価格は、次に揚げるような事情により、平均的な規模の農家の 全農地平均の収益をもとにして算定し得る価格水準をはるかに上回る水準となっている 場合が多いので、単純な比較はできない。

農地を売りに出す農家は極めて限られており、常に売り手が少なく買い手が多いのが常 態である。

耕作目的の売買といえども、転用目的の売買価格の直接的な影響や代替地需要を通ずる間接的な影響を受けている場合が多い。

買い手は規模拡大を目指している大規模経営農家である場合が多く、平均的な経営規模 の収益よりもかなり高い収益をもとにして価格が決められる。

買い手は、既存の経営規模に農地を買い足す場合が多いが、買い足す農地については、 全農地平均の収益よりもかなり高い限界収益をもとにして価格が決められる。

# (2) 農地・山林の収益性の観点から見た評価水準の高さに関する議論

第二に、第一の視点とは逆に、農地・山林の収益性の観点等から、最近の農地・山林の収益動向を勘案すると、現在の評価水準でも高すぎるのではないかという見解もあるが、これについてどう考えるかという点に関しては、委員の間では以下のように「収益性の観点から見て現在の農地・山林の評価水準が高すぎるという見方は妥当ではない」という見解が大勢を占めた。

。 農作物価格の低迷、昭和63年以降小作料は低下しているなかで、田畑価格、山林素地 価格も下がっているが、評価水準は依然として低い状況にあると認識すべき。

そして、仮に近時の農家収益・林家収益の低迷を固定資産税において考慮すべきと考えるとしても、次の意見のように、「それは評価額に反映されるべきものではなく、税負担において勘案すべきものである」という見解が大勢を占めた。

○ 農地山林の収益性の観点から、現在の農地山林の評価水準が高すぎるという意見については、もし仮に収益性の低い産業を保護するために租税優遇措置を施す必要があるとしても、評価の段階で評価水準を低くするのではなく、課税標準算定や税率適用の段階で明示的に措置するべきものである。

#### (3) 最近の地価動向と評価水準のあり方に関する議論

第三に、近時、第11章で見たような農地・山林に係る他の価格指標が下がる傾向にあるにもかかわらず、固定資産税の評価額が下がらないことについてどう考えるかについては、委員の間には以下のような意見があった。

○ 農地・山林の固定資産税評価額が下がらないのは、これまで抑制的に評価替を行って

きたことに起因している。したがって、評価水準を今後どのような水準にもっていくか という方針と密接にかかわっている。近時の価格指標の低下傾向のみを理由に、評価額 を下げるべきであると決めつけることはできない。

- 他の価格指標が下がる傾向にあるにもかかわらず、農地・山林の固定資産税の評価額が下がらないことについては、もともと農地・山林が低く評価されている以上、両者の動向が連動しなくとも、さして奇異なことではない。
- 価格下落傾向にあって、評価額が下がらないことは、納税者側から疑問を投げかけられるおそれはあろうが、評価額の絶対額の水準が低いこと、また昭和60年以前の農地・山林の評価においては、上昇分を積み残していることを考えれば、平成3年(山林は、昭和63年)以降の下落傾向を反映していないとしてもやむを得ない。
- 地価下落を反映していないとの指摘があるが、東京都の宅地は引続き下落傾向にある ものの周辺部ではほぼ下げ止まっており、一般農地では、あまり変動がないのではない か。また、地価上昇期においても農地評価は小幅で緩やかな上昇にとどめている。

また、固定資産税の評価額を実勢価格の動向や他の価格指標と比較することについては、以下のような意見もあった。

- 農地の評価水準について高い、低いの議論があるが、評価水準を決める尺度が不明である。他の地目との比較では、所有面積の規模が、宅地等と比べて一般的に相当大きい反面、農地の収益性が低いことなどから担税力も考慮されていると考えられる。
- 他の価格指標の下落にもかかわらず、農地・山林の評価額が下がらないことの是非は、農地・山林の収益の動向に照らしてのみ判断すべきことである。しばしば土地収益を離れて変動する資産価格との関係を追うことは、問題を解決から遠ざけるだけである。

## 2 固定資産税における農地・山林の評価方法について

# (1) 現行の評価方法について

現行の評価基準における農地・山林の評価方法は、地勢・土層等の状況が類似する地区を区分してそこに標準地を設定した上で、まず標準地について売買実例価額を基礎として評価額を求め、次に個々の農地・山林について標準地からの比準により、すなわち、個々の農地・山林の生産性を標準地の生産性との差を考慮し、評価額を求めるという「標準地比準方式」が採用されている。

しかしながら、第1章で述べたとおり、従前からこのような評価手法は標準地の売買実例を 求めることが困難であること、標準地からの比準の方法が詳細に過ぎること、農地・山林から の税収に比べて評価事務が煩雑に過ぎること、特に大量一括評価という固定資産税の評価とし ては精緻にすぎることなどの問題点が従前より指摘されているところであり、委員の間にも現 行の評価基準における農地・山林の評価方法に対しては次のような意見があった。

- 純農地としての売買実例が少ないため、正常売買価格の把握が困難である(宅地見込地としての売買は、農地としての特性より交通の利便性等が、主な価格形成要因となっている)。したがって、売買実例を前提とする取引事例比較法は、現状に合わなくなっている。
- 農地に関しては的確な売買実例が得られない上に、昭和39年~50年まで税額の据え置き、昭和51年以降は上限2割の頭打ちという状況の中で、評価替えに当たって、必ずしも評価基準どおりに精緻に売買実例方式を適用してこなかったこともやむを得なかったのではないか。
- 農地・山林の評価方法について、現行評価基準制定後、大きな変更が行われていない 点に関しては、納税者の理解可能性や行政事務のコストとの関係で、評価方法をどこま できめこまかなものとする必要があるかを再検討すべきである。
- 繁雑でコストがかかる精緻な評価事務は必ずしも評価の適正化、公平化にはつながらないのではないか。
- 農地については、宅地の場合のように、地価公示価格、地価調査価格のような評価の 基準となるような指標がなく、そのことが、農地評価への科学性・合理性の付与を一層 困難にしている。
- 純収益は、生産対象品目や生産方法によって大きな差が生じており、現行の「田畑の 比準表」による標準地比準方式では、必ずしも公平性が確保できないのではないか。
- 取引事例から見た農地の価格は、純粋な農地としての価格から、宅地としての利用期待度の高さに応じた価格に至るまでの幅広い異なった概念の中に分布しているのであり、そのことは、農地と宅地とを異なる種類に区分して評価することの意義をかなりあいまいなものにしているのではないか。
- 農業経営の法人化の推進など農業政策の変化に加え、株式会社による農業生産の委託に伴う農業の活性化、高収益化などの動きもあり、日本農業そのものに変化が見られる。このような農業の状況を踏まえると現行の評価方法では、適正な時価の把握は、ますます困難になるものと思われる。

このような課題をかかえる現行の農地・山林の評価方法に関しては、その評価額および税額

が相対的に相当小額なために、大きな単価差が生じないことを考慮すると、農地・山林の評価に当たっては、コストをかけない、より簡素な方法を指向すべきであるという点に関しては大方の委員の同意が得られたところである。

しかしながら、具体的な簡素合理化の方向性に関しては、委員の間で見解が分かれた。ひとつの考え方は、引き続き売買実例方式を維持しつつ改良を加え、現行評価方法の簡素合理化を目指すべきではないかという考え方である。このような考え方としては以下のような意見があった。

- 問題の核心は基準地や標準地の評点の付設そのものの困難性であって、標準地からの 各筆の比準方法は現行方式を基本的に踏襲せざるを得ないのではないか。この場合、小 作料、地価水準等の指標等をミックスした等級を全国的なルールとして設定して、基準 地、標準地の評点を付設するような方法は考えられないだろうか。
- 売買実例方式については、これを維持することが妥当であろう。問題は、農地・山林としての利用を前提とした売買実例を収集することが困難である点にある。しかし、周辺の開発が進みその便益が及ぶ場合にあっては、農地として利用していても、土地の財産価値自体が上昇するのは自然なことである。評価額の算定において排除すべきは、その土地自体は宅地化等の影響を全くうけていないにもかかわらず、転用含みの売買実例によって評価が高く誘導されてしまうことである。このような場合については、課税標準の算定の段階(評価額算定の段階)で農地ディスカウントのような減額措置を講ずることで対処すべきではないか。

具体的な簡素合理化の方法としては、宅地評価と同様に不動産鑑定評価を活用する方法や、 現在、市町村の農地・山林の評価実務において行われている変動率方式についての改善を加え る方法などが委員の間から提示された。

# 1)鑑定評価の活用

- 工夫次第では、鑑定評価の活用の余地はある。たとえば、宅地のように標準地すべてに鑑定評価を導入するのではなく、上、中、下等の大きなグループの代表となるような標準地を選定して、それを鑑定評価する等の方法である。そして、現行評価基準における状況類似地区相互の比較(具体的には、状況類似地区内の標準田・畑相互の比較)は現行の比準表を用いて行い、特殊な例(これについては、「その他宅地評価法」における宅地の比準表より簡単な、所要の補正的な対応のみ行う。)を除いて、状況類似地区内の農地は原則として、同一価格とする。
- 鑑定評価を活用する場合は、「農地を農地としての評価」である旨を依頼条件とする。この場合は、現実の売買実例の状況からは、鑑定評価の上では3方式のうち収益価格を重視することにより対応する。

なお、「宅地評価における地価公示価格等からの類推によって、農地・山林評価の問題は解決することはできないと思われる」という意見もあった。

#### 2)変動率方式

現在、市町村の評価実務の現場では、農地・山林の評価額の決定は、状況類似地区の状況の変化がないことを前提として、評価基準に準拠して標準地の評価替え前後の価格の変動率算定し、当該変動率を旧評価額に乗ずることにより各筆の新しい評価額を決定するという方法が採られていることが多い。このような便宜的な評価手法に関して委員の間に以下のような意見があった。

- 各筆の田畑の評価は、各標準田畑の上昇率を乗じて評価額を求める。この場合、標準地の評価額の上昇率は、基準地価格の上昇率、隣接県における農地の平均上昇率、 不動研価格の上昇率などを考慮して決定する。
- 変動率方式の前提として、現状の価格のバランスが少なくとも可成りの程度とれていることが必要であろう。もし、そうでない場合には、ある時点で価格の見直し(結果としてバランスの確保)の作業を行い、それ以降の評価替えにおいて変動率方式を適用することが適当。
- 当面の簡易な評価法として、標準田畑については、ほぼ現行どおり、都道府県固定 資産評価審議会において売買実例価額もしくは精通者価格(農業会議所で収集)等に 基づき評価し、当該状況類似地区におけるその他の田畑については、標準田畑の変動 率を乗じて求めることとする。そして、さらに評価方法を簡素化する観点から、状況 類似地区数(標準田畑数)は、市町村ごとに最小限の数とするとともに同一状況類似 地区内の農地単価を単一とする。

なお、変動率方式のような方法で簡素合理化を図る場合や、鑑定価格を活用する場合に は、現行評価基準を改正する必要があるのではないかという指摘があった。

また、この点に関連して、状況類似地区ごとに標準山林を選定せずに、同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一ヶ所の標準山林を選定し、評価基準に定める山林比準表を用いないで当該標準山林の価格をそのまま比準したことは、評価基準に定める山林の評価方法に適合しないとされた裁判例が報告された(平成8年9月30日東京地裁判決)。

さらに、売買実例方式を文字通り貫徹するためには、宅地転用など他目的転用の期待価格を含むか否かにかかわらず、客観的交換価値を指標として評価を行うべきであるという以下のような考え方が委員から示された。

評価方法の一貫性が、基本的な考慮要素とされるべきである。即ち、固定資産税の 課税標準である「価格」を、宅地に関して、その「客観的な交換価値」と定義するならば、農地・山林に関しても、その「価格」を、基本的には同様の内容のものとして とらえるべきである。

取引価格法の適用に際しては、原則としては、「純農地」としての取引かどうかにとらわれる必要はなく、独立当事者間で成立しうる価格であれば、それが財産の客観的な価値であると考えられるので、近隣の状況類似地区における評価の基礎として用いることができる。

○ 山林に関しては、農地法の制限がなく、経済的条件さえ整えば容易に他目的に転用 しうることに留意しつつ、基本的には農地に準じてその客観的な交換価値を、できる だけ簡素な評価方法で把握することを目標とすべきである。

#### (2) 代替的な評価方法の可能性について

もうひとつの考え方は、現行評価基準の売買実例方式に替えて、他の代替的な評価方法の可能性を検討してみてはどうかという立場からの意見である。このような観点からは、各委員から以下のような意見が提示された。

## 1) 土地利用規制の程度に応じた評価方法について

○ 農地は利用や取引に制限があり、このような規制下での地価の形成は理論的には可能かもしれないが、実際には価格メカニズムは働きにくく、その上所得に影響を与える政策上の様々な要因が入り込んでいるため、たとえ取引事例があったとしても、そ

れを自由市場での価格と同等にみることにはそもそも無理がある。

そこで、土地利用や取引規制と農地評価の方法はもっとシステマティックに関連づけられたほうがよいのではないか。農地については既に土地利用がかなり細かく区分されており、評価にあたってそれと整合的な方法を対応させることは可能ではないか。

○ そもそも「時価」は市場価格を意味するとしても、市場的取引で地価が形成される場合、自由な利用や取引が行われる種類の土地と政策上様々な利用規制の下におかれると場合とでは事情が大いに異なっている。規制から自由で情報が完全な市場では、最善の利用機会を反映した地価形成が行われる。一方、用途や取引に制限があれば、価格形成はその影響を受け価格は歪められる。大部分の土地は後者であり、農地はその典型である。農地として利用する限り一定面積あたり生産性は多くの場合他の生産活動に比べ相対的に低いから、それが価値に反映する。しかし、現実にはどのようさ農地も転用の機会がゼロではないから、宅地の価格の一部または全部が反映されることになる。また、地域の土地利用にも影響がでる。税が土地保有や取引に影響をもつ以上、評価にあたり、現実の姿を積極的に認める方向をとるのか、政策的にあるべき面を重視するのかは政策マターであり、その方向如何により評価のギャップが生じてくることになろう。その選択は、結局は、自治体に固有の政策意思をどこまで許容するかの問題となろう。

このような転用規制や土地利用規制等の土地に対する法的規制に応じた評価方法を 採るべきではないかという考え方に対しては、以下のような反論が提示された。

- 農地法及び農振法等による農地に対する土地利用規制が、農地価格にどのよう な影響を具体的に与えるかを定量的に把握することは困難。
- 実際には地価水準は土地利用規制などの法的規制に応じて段階的に決まっているのではなく、土地の連たんに応じて連続的に決まっているものであるので、 そもそも法的規制と評価方法をリンクさせることには難がある。
- 土地利用規制の態様に応じて評価方法を検討することは、費用対効果の観点から難があるのではないか。
- 仮に土地利用規制の態様に応じた評価方法を見出すことができたとしても、それを納税者に説明することは難しい。
- 現行の地方税法では農地の態様に応じて評価方法を変えることは認められているとは言い難い。
- 山林には農地のような土地利用規制は存在しないので、同様の評価方法を採る ことは困難ではないか。

## 2) 農地の態様に応じた評価方法について

○ 農地の評価に、より科学的・合理的な根拠を取り入れて行くための一つの方向としては、農地をその態様によって、例えば

今後相当の期間にわたって、純粋に農業経営のために用いられると見込まれる条件を備えた農地

市街地・集落地の近傍あるいは幹線道路沿いに位置し、将来宅地への転用の期待が含まれる農地

中山間地域に所在し、生産性・収益性は低いが、環境上の理由等から保全することが期待される農地

などのように区分し、それぞれの農地の性格に応じて、収益性を重視する方式、取引価格を中心とする方式、精通者・専門家による鑑定方式などを用いることにより、評価方法の再構築を図ることが考えられる。

このような農地の利用実態や転用の制約の違いなどに応じて評価方法を変えるという考え方に対しては、以下のような反論が提示された。

- 農地の利用実態や転用の制約などが、農地価格にどのような影響を具体的に与えるかを定量的に把握することは困難。
- 農地の態様に応じて評価方法の細分化を検討することは、費用対効果の観点から難があるのではないか。農地からの固定資産税額が小さい現状においては、 租税原則のひとつである「簡素」の観点から妥当とは言い難いのではないか。
- 現行の地方税法では農地の態様に応じて評価方法を変えることは認められているとは言い難い。

# 3) 収益課税を前提とした評価方法について

○ そもそも固定資産税は土地収益を事実上の課税標準とする税でなければならないが、現行の地方税法上は「適正な時価」を課税標準とする「財産税」であると位置付けられている以上、それを収益課税的に運用することが必要である。その一法として、

「適正な時価」= 土地収益 x 換算倍率

の式を用いることが提案される。換算倍率は、いわゆる「割引率」の逆数に対応する ものであるが、それは税制上の名目的なパラメーターとして利用される。このパラメ ーターは、地域別・用途別等に従って異なるものであってよい。

このような手法は、農地・山林を農地・山林としての利用を前提に、収益を評価するものである。ただし、そこで求める課税標準額は、不動産取引において活用される収益還元価格とは必ずしも一致しない。というのは、上記の換算倍率を、変動する土地市場の情勢に合わせて随時調整してゆくことは、税務執行上困難だと思われるからである。

そこで税務上は、市場の将来期待を反映しながらも、地域別・用途別等のカテゴリー別に与えられる、所定の換算率を用いるべきである。

このような収益課税的な評価のあり方については、委員から次のような意見があった。

- 税負担を勘案して評価方法を決定するのは適当ではないのではないか。
- ◆ そもそも土地収益や換算倍率をどのように把握するのかが評価事務においては困難なのではないか。
- 評価方法の簡素化の要請との整合性に欠けるのではないか。
- 固定資産税の法的性格は財産税であり、土地収益を課税標準と考える必要はないのではないか。

#### 4) 収益還元法の活用について

○ 農地・山林の評価に収益還元法を採用している州はアメリカには少なくない。将来、一般宅地の評価に関連して、地価公示や今後の不動産鑑定評価のスキームに収益

還元法が導入されると決まった場合には、農地・山林にも同様、導入をはかっていく 必要性があると考える。

このような農地山林評価における収益還元法の活用については、委員から次のような意見があった。

○ 売買実例方式がゆきづまっている現状から収益還元法も一つの選択肢であると考え られるが、

収益還元法の算定方法自体が成熟していないという問題

田にくらべて作付作物が多様である畑の場合の算定の困難性

地目間で評価方法が不整合となる

固定資産税と住民税という二つの基幹税がともに収益に依存することは税制の あり方としていかがか (特に最近のように米価の低下傾向のなかで)

収益力を前提とすると都市化された地域に所在する農地(特に田。畑は市場接近の有利性があるが、交通網の発達した今日では余り意味をもたない)ほど一般的に見て評価が相対的に低くなると考えられるが、これでよいのか

といった課題があり、慎重な対応を要すると考える。

○ 収益還元方式の活用の可能性については、昨年度の本研究会における議論をふまえ、なお慎重な検討が必要と考える。その際には、昭和26年度農地評価替えの際、収益の年度間変動が大きいため実務上困難が経験されたことを十分にふまえるべきである。また、利回りがマイナスの場合収益還元の算式をどうするか、という問題も存在する。

なお、このような検討の結果として、用途別に評価方法を異にする制度へと改革する場合には、告示の変更によるのではなく、地方税法の改正によるべきである。

○ 農地(山林)を農地(山林)として売買する実例が少ないために、そのままでは一般農地(山林)としては高額な(比準)価格が査定されるので、収益価格を拠り所としたいという考えは一応理解できる。

農地・山林の収益価格は、どのような生産物による経営を想定するかによって、かなり数値が異なる。要は、地域の状況によりどのような生産物による経営が成り立つかということである。実務的に考えた場合、代表的な標準地について、地域の状況を考慮して、評定することにならざるを得ないのではないか。

なお、以上のような代替的な評価方法の検討に対しては、租税法の観点からは農地・山林のみ別途の評価方法を取ることは好ましくないという考え方も委員から示された。

 租税法上、長期間の営農を前提として評価方法を変更する(収益還元価格を用いる などして、一般には取引価格よりも低く評価する)制度は望ましくない。 このような制度は、中途転用に関する実効的な制裁を伴わなければ単なる租税優遇 措置となるし、実効的な制裁を課すならば、経済的に転用が望ましい場合にもそれを 妨げる制度として働く恐れが大きい。

また、租税法の観点からは、「課税処分の謙抑性の見地から、適正な時価を一定の範囲で下回った評価をすることは地方税法の趣旨に反するものとはいえないが、著しく下回る場合には、裁量権の逸脱の問題も生ずることがありうる」という考え方は、代替的な評価

方法の検討の際にも考慮すべきであるという考え方が示された。

## 3 農地・山林評価における農地・山林の収益性について

現行評価基準では、農地・山林の収益性(生産力)は、状況類似地区の区分において総合的に考慮するものとされている。すなわち、一の状況類似地区の設定は、おおむね同様の生産性を有する農地・山林の集合として設定されるということである。そして、同一の状況類似地区内での標準地と各筆の生産性の差は評価基準に定める「農地の比準表」、「山林の比準表」を用いることにより補正される仕組みになっている。

また、標準地の評価額の決定は売買実例価額(正常売買価格)によって求めることとされており、収益性は標準地からの比準の段階で考慮されるに止まっている。従って、「農地・山林の評価額を決定するに際して、農地・山林の収益性や農家・林家経済の状況を考慮する必要があるのか、それは税負担の問題として考慮すべきではないのでないか」という見方がある。

他方、現行の地方税財政制度を前提とする限り、農地・山林に係る固定資産税の負担の調整 は評価の段階でしか対応できないのではないかという見方や、そもそも固定資産税は収益課税 なのであるから、農地・山林についても土地の収益性を評価額を求める際に考慮するのが当然 であるという見方もある。

固定資産税賦課の前提としての農地・山林評価における農地・山林の収益性の考え方について、委員から「評価の段階で考慮すべきである」という考え方と「評価の段階では考慮する必要はない」という相異なる意見が以下のようにあった。

# 1) 農地・山林の収益性を評価において特別に考慮すべきであるという考え方

- 農地に対する固定資産税は、全農家の全農地について毎年負担を求めるものであり、その負担水準は、平均的な規模の農家の全農地平均の収益をもとにして成立する価格を基本にして決定されるべきである。したがって、農地の評価額の算定に当っては、農地の売買価格が全農地平均の収益よりもかなり高い収益を元に決定されているという事情を勘案して、補正を行って決定されるべきであると考えられる。
  - 山林の売買価格についても、農地と類似の事情があると考えられるので、種々の補 正を行って評価額を算定すべきであると考えられる。
- 抑々農地は、農業経営における基本的な生産手段であるから、その評価は、本来、 農地の有する収益性を反映した価格を表わすものとして行われるべきものであろう。 現在の売買実例価格方式による評価が、農地としての利用を前提とした取引事例に 基づいて行われているならば、このような収益性は、おおむね的確に価格に反映する ものと考えてよいであろうが、実際には農地を農地として利用するための売買実例は 極めて少ない状況なので、農地の性格に応じて、収益性を重視する方法、取引価格を 中心とする方法、精通者・専門家による鑑定方式などを使い分けることが妥当。
- 農地評価にあたっては、実収益を反映させないと不公平感が解消しないのではないか。そして、その農地の収益性が反映される評価方法が、納税者に分かりやすく、納得も得られやすいのではないか。
  - このような観点に立った評価方法は、具体的には次のような手順となる。
  - 平均的な収益が見込まれる農地の中から標準田畑を選定し、標準田畑の評価額は現行通り、都道府県固定資産評価審議会において売買実例価額又は精通者価格等に基づいてこれを評価する。
  - 各筆の評価については、標準田畑の評価額に実際の収益または収穫高を加味して格差を付ける。その際、自然条件を主体として評価項目を決めている現行の「田畑の比準表」は考慮しない。
  - この収益の把握については、基本的には申告に基づくものであるが、JA等への

出荷額(前年)により、ランク付けする方法も考えられるが、この場合、評価の簡素化を考慮し、価格差の区分を必要最小限のランク数にとどめる。

○ 売買実例価格が「農地を農地として」売買した事例であれば、「正常ならざる条件」のみの修正でよいことになるが、そうでない事例の場合、評価上は(あるいは鑑定評価上)収益性をペースに「もし農地として売買されたとしたら」いくらか、という修正を行わざるを得ない。

# 2) 農地・山林の収益性を評価において特別に考慮する必要はないという考え方

- 取引事例比較法の適用に際しては、原則としては「純農地」としての取引かどうかにとらわれる必要はなく、独立当事者間で成立しうる価格であれば、それが財産の客観的な価値であると考えられるので、近隣の状況類似地区における評価の基礎として用いることができる。
- 農地が、相当程度広い土地を必要とするが生産性は比較的低いという性質を有する 農業に用いられることに鑑み、また、農業政策上、その租税負担を減少することが必 要だと考えられるならば、それは評価の問題ではなく、税負担の問題として特別措置 が設けられるべきである。

# 4 租税原則と農地・山林評価のあり方について

そもそも本研究会は、その設置の趣旨として、納税者の納得や理解をより得られるような評価手法、納税者に対してより説明力のある評価手法を検討していくというスタンスをとっている。すなわち、固定資産評価のアカウンタビリティをより向上させるという視点を重視すべきであるという点において、各委員の意見は概ね一致している。

また、簡素・公平などの租税原則は固定資産税の評価においても同様に考慮すべき事項であるという点についても、各委員の意見は概ね一致を見たところである。

このような観点から、農地・山林評価のあり方について、以下のような見解が各委員から示された。

- 純農地の評価額および税額は、相対的に相当小額なために大きな単価差が生じないことを配慮すると、農地の評価に当たっては、コストをかけない、より簡素な方法を指向すべきである。
- 農地・山林の評価方法について、現行評価基準制定後、大きな変更が行われていない 点に関しては、納税者の理解可能性や行政事務のコストとの関係で、評価方法をどこま できめこまかなものとする必要があるかを再検討すべきである。
- 現在の評価基準は、農業に用いられる生産要素としての土地の価格を評価しようとするものと考えられる。これを交換価値の把握という観点から整理しつつ、より簡素化すべきである。すなわち、農地については、その数が多く、税収が少なく、かつ、税務行政能力が比較的乏しい郡部の市町村にその多くが存在すると考えられるので、その評価実務は思い切って簡素化すべきである。また、当分の間、前回の評価額に一定の平均的な指標にもとづく価格変動率を乗じていて評価額を決定する等の方法も考えられてよいものと思われる。この場合、転用の可能性が事実上なく、近隣での売買実例もない場合の基準となる評価額は、比較的広範囲における売買実例から転用の可能性の影響を技術的に除いたものとされることもやむを得ない。
- 固定資産税全体の税収の中で農地・山林からのものはあまりにも小さく、現状をいじることのエネルギーにくらべ、たとえ税収が増加するにしても、コストの方が大きいのでは、何にもならない。コスト面も考慮すべきである。もし評価の仕組みをかえるのであれば、コストも減じるようなものにすべきなのは、この合理化の時代、必然の要求だろう。
- 農地に関しては市場価値がないのだから、租税原則における「簡素化」の観点から、 市場へのアクセス、面積、土壌の質などを点数化するような方法で外形標準的な評価は できないか検討すべき。

## 5 農地・山林の税負担と評価の分離について

農地・山林に対する固定資産税の課税において、納税者の税負担を評価の段階において考慮することが妥当か否か、農地・山林の評価と課税(税負担)とは分離すべきか否かという点については、以下のとおり委員の間で否定的に見る考え方と肯定的に見る考え方の相異なる考え方に分かれた。

# 1) 分離否定論

○ 固定資産税は、応益的な税として理解されるのが一般的である。この諒解のもとでは、もしも土地に帰属する所得(土地収益)を応益性の指標と見なすことが認められるならば、固定資産税は土地収益を事実上の課税標準とする税でなければならない。

一般に土地保有課税が、土地収益の等しい土地が等しく課税されるという意味において「公平」であり、また土地利用に対して基本的に影響しないという意味において「中立的」であるためには、土地収益に対する比例税であることが望ましい。資産価値に対する比例税は、土地収益の高い成長率が見込まれる土地に対して相対的に過重になる点で公平でなく、またこのような土地利用を抑制する点で非中立的である。

土地収益は、応益性の指標であると同時に、負担能力、もしくは負担意欲の指標でもある。従って、それを事実上の課税標準とすることは、アカウンタビリティの観点から見て好ましいと判断される。また、土地収益は資産価値に比較して安定した推移を示すところから、それを課税標準とする土地保有課税は、税収の安定性の点からもより好ましいと言うことができる。

現行の固定資産税は、「適正な時価」を課税標準とする「財産税」であるが、上記の点からそれを収益課税的に運用することが必要である。

○ 税法のあり方が経済学的若しくは政策的に見て間違っていたとすると、そのような 税法の間違った考え方で評価された上で税率で是正するとすると、歪みを増幅することにもつながりかねず、評価と課税を分離するという考え方は不適当である。

#### 2)分離肯定論

- 農地が相当程度広い土地を必要とするが生産性は比較的低いという性質を有する農業に用いられることに鑑み、また、農業政策上、その租税負担を減少することが必要だと考えられるならば、それは評価の問題ではなく、税負担の問題として特別措置が設けられるべきである。そうすることによって、課税における可視性が高まる。
- 農地・山林の評価額を決定するに際して、農地山林の収益性や農家・林家経済の状況を考慮する必要があるか否かについては、税負担の問題と評価の問題とを分けて考えることが、租税法律主義および行政の透明性の観点から、より望ましい。
- 評価は評価として的確に行われるべきであるが、税負担については、政策的見地な どからの配慮が加えられることはあり得よう。
- アメリカでは、農地・山林については、圧倒的な優遇的扱いをしているところが多 い。理由は自然保全、政策的配慮など、さまざまである。

日本の農地・山林の評価のあり方を論じる際には、まず農地・山林をどうみるかという理念をまず確立しなければならないと思われる。「自然保全」は政策であり、まちがその中の農地・山林をどうとらえていくかというまちづくりの理念と深く結びつく。一般的な評価と同じにすれば保有税は大きくなるのが必然で、それは転用促進のエネルギーとなる。

国として、またはその地域として、農地・山林をどう位置づけるかである。アメリ

カの多くの州が行っているような「世の役に立っており、よって税上も軽減すべし」、「通常と同じ評価ではどうしても農地・山林利用から他の利用へのシフトがなされやすいので、うんと評価を低くして守る」という姿勢に立つのか。それとも、いくら農地と言えども現状のような低い評価では他利用との比較で不公平とみるならば、もう少し評価額があがるような仕組みを考えるのか。

または、評価は評価としてきちんと行い、課税時に負担軽減するなど、チョイスは 多い。

- 農地・山林の評価においても、宅地の場合と同様、税負担と評価の問題を分けて考えるようにすべきであるが、「実勢価格ベース」の意味が宅地価格の影響を排除しないものであれば、課税標準の特例によっても対応できないのではないか。
- これまで、特に農地については、「わが国農業の現状からみて(に照らして)」、「農業政策の観点から」課税標準額が据え置かれたり、上限を設けられた対応が図られてきたことに問題を生じさせる要因があった。その意味で、評価と負担問題を分離して処理することは意味があるものと考える。ただし、実勢価格の内容が宅地化等の程度に応じて種々であるので、一律的な特例措置は難しいであろう。

# 6 農家の評価方法と山林の評価方法の関連性について

現行の山林の評価方法は「標準地比準方式」を採用している点において、原則的には農地の評価方法と同様の評価方法となっている。違いは、第1章においてふれたとおり、農地評価に関しては、我が国における農地取引の特殊性である「切り売り買い足しに」による耕作面積の拡大によって農業経営の効率を増進するという事情を配慮して、農地の平均的収益額を超えて成立していると想定される売買実例価額を限界収益額をベースに減額することとされているのに対し、山林評価にはそのような過程が存在しない。

また、農地については様々な土地利用規制が法律上課せられているのに対して、山林にはそのような法的規制が殆どないこと、山林についてはその性格上、長期的な管理運営が必要であることなどの諸条件の違いから、農地評価と山林評価については同様に扱い得ないのではないかという見方がある。

この点について以下のような意見が委員からあった。

○ 山林の評価については、国産木材の価格、労働力の確保等の面から、林業経営が活力を失いつつある状況を考えるならば、農地の評価に比してさらに困難な問題を抱えていると言わざるを得ない。見直しの方法論としては、農地の評価方法の改革と同じように、山林の性格・状況に応じた区分を行って、その合理化を図ることも考えられようが、なお慎重な検討が必要と思われる。

## <補論> 農地・山林に対する固定資産税の課税について

「はじめに」で述べたとおり、本研究会は固定資産税の評価のあり方を議論する場であることから、固定資産税の課税面での議論は主たる議論のテーマとはしなかった。

しかしながら、農地・山林に対する固定資産税の場合、その殆どが本則課税であることから 評価額に対する関心も殊の外高いという事情がある。そこで、土地部会においても主たる検討 テーマではないが「農地・山林に対する固定資産税の課税」に関する意見が出されたことか ら、以下それらの意見を列挙することとする。

# (1) 農地・山林の応益性と固定資産税のあり方について

- 小規模宅地と農地・山林評価の公平・公正性のバランスを図るべき。その際には、農地・山林の現状価格と転換可能性価格との乖離をどう評価するかを考慮すべき。また、市街化区域近傍の農地(とくに農業振興地域)と山林評価のあり方についても再検討すべきではないか。
- 固定資産税は応益課税であると考えるので、農地・山林に対する固定資産税の負担の 大きさは、農地・山林がどれくらい行政サービスの便益を受けるかにしたがって決められるべきものと考える。現在の市町村の行政サービスのなかでは、教育、福祉等の対人 サービスが大きなウエイトを占めるようになってきている。しかし人が住まない農地・ 山林にはこのようなサービスはいらない。
- 非現実な話ではあるが、ある村の区域がすべて農地・山林で、人間が住んでいないとすると、幼稚園、小学校、中学校、保育所、老人ホーム等すべていらない。いるのは、農道、林道、農業用水路、山火事を防ぐ消防施設くらいであろう。このような行政だけなら財政支出は人間がたくさん住んでいる町にくらべて少なくてすむ。すなわち受ける行政サービスは少ない。したがって農地山林に対する固定資産税の税率は宅地の税率よりずっと低くて良い、と思われる。

このような見解に対しては、以下のような反論があった。

- 例えば行政投資実績に見られるように農業関連投資の額は膨大なものであり、市町村が農業関連投資に振り向ける自主財源の額を勘案すると、農地が市町村の行政サービスを享受していないとはとてもいえないのではないか、少なくとも固定資産税を納める必要がない程度の受益しか市町村から受けていないとはいえないのではないか。
- 固定資産税は応益原則に立脚した財産税としての性質を有するが、個々の土地について行政から受ける受益は個別に考えるべきものではなく、当該土地を所有することにより当然考えられる一般的な受益を指すものと考えるべきものである。市町村の行う農道・林道整備やその他の農業基盤整備事業等により農地・山林の価値が増大する以上、行政からの受益を受けていないので固定資産税の対象とはならないとまではいえないのではないか。

## (2) 農業政策、林業政策と固定資産税のあり方について

○ 今後、日本の農業経営は、新農業基本法の制定に伴って、農産物価格への全面的な市場原理の導入、一定の条件の下で株式会社の農業参入、中山間地域の農業者への所得補償制度の導入などにより、新たな局面を迎えることとなるが、農地の評価についても、このような変革に即応しつつ、その合理化へ向けての検討が進められなければならない。

であろう。

- 農地・山林に対する固定資産税は、農業・林業の振興に力を入れる地方団体だけが課 税する法定外目的税にしたらどうだろう。そしてこの支出に対しては国が高率の補助金 をつけることにしてはどうだろう。
- 農業・山林業を優遇すべき理由があるとすれば、それは何かが、微税者及びすべての納税者に納得できる根拠が明示されてしかるべきではなかろうか。優遇の根拠が見出されたなら、税の内部でなすべきか政府支出の任務であるかも問われるのではないか。

# (3) 農地・山林の公益的機能等の配慮について

- 林業経営が衰退する一方で、山林の持つ公益的機能の重視の声が高まってきているが、長期的に見れば、さらに地球的規模での資源・環境の保全というような見地から、国産材の地位や林業経営のあり方に対する見直しが行われる時期もいずれ到来するのではなかろうか。山林の評価については、そういった社会経済情勢の今後の変化をも視野に入れつつ検討される必要があろう。
- 緑あふれる自然環境の保全とか、森林による水源の涵養を重視するなら、農地・山林 に対する固定資産税は法定税から法定外税に移し、課税しようとする団体だけが課税す る税にしても良いのではないかと思われる。
- 現在わが国で、農業や林業は、そこから税をとるべき産業ではないように思える。むしろそこに補助金を出して国土の保全に力を入れるべき産業であるように思える。
- 近年、耕作が放棄される農地や育林が行われない山林が増大しつつある。農地や山林の水資源の涵養景観の保全などの公益的な機能に着目して、条件の不利な地域の農地や山林の適正な管理を推進するための公的支援措置が検討されている。農地・山林の固定資産税の評価に当っても、このような近年の農地・山林をめぐる状況を勘案する必要があろう。

# おわりに

# <補論> 農地・山林に対する固定資産税の課税について

# (1) 農地・山林の価格について

固定資産税の課税の基礎となる評価を議論する前提として、そもそも<u>固定資産税の評価において求めるべき農地・山林の価格とは</u>如何なるものであるかという点について、委員の間に様々な意見があった。固定資産税の課税の基礎となる評価額を導き出す対象が「農地・山林としての市場価値」である点については委員の間に大きな意見の相違はないが、「農地・山林としての市場価値」とは何ぞやという点については委員の意見には幅が見られたところである。具体的には、市場価値そのものであるという見解、農地・山林の有する公益的機能が価値(或いは市場価値)に反映されるという見解、農地・山林の収益性なかんずく農家・林家の実収益が反映されるという見解、特に農地の場合は法的な土地利用規制が反映されるという見解などである。

地方税法上は固定資産税の価格は「適正な時価」とされており、農地・山林の場合、その「適正な時価」は「農地を農地として利用する場合における正常売買価格」、「山林を山林として利用する場合における正常売買価格」であると解されてきた(固定資産税評価基準依命通達第2章第2節10及び第7節27)。このような解釈は、諸外国の例にも見られる「利用価値評価」(use value assessment)と同様のものとして解してよかろう。すなわち、農地や山林の市場価値とは、当該農地を農地として、又は、当該山林を山林として利用する場合の市場価値のことを指すという理解である。従って、我が国の固定資産税における農地・山林の「適正な時価」は、理論的には「利用価値による評価」を前提とした正常売買価格として求められるべきものと解されてきたと考えてよかろう。

しかしながらこのような解釈については、現行の地方税法及び評価基準の規定からは読みとりにくいのではないかという意見があった。農地・山林の「適正な時価」が「利用価値」を意味するものであるとするならば、この点についての明確化が求められよう。

## (2) 農地・山林の評価水準について

評価基準に定める農地・山林の評価方法は、標準地については売買実例価額を基礎として評価額を求め、個々の農地については、標準地と個々の農地・山林の生産性の格差を考慮して標準地からの比準により評価額を求めるという「標準地比準方式」をとってきた。

このような評価方法によって求められてきた農地・山林の評価額は、売買実勢価格に比べて 水準が低いのではないかという指摘がある。

しかしながら、このような指摘において想定されている売買実勢価格は<u>全国農業会議所の田畑売買価格等</u>に代表されるように、宅地転用等の期待価格を多分に含んだものであり、農地・山林の評価額がこのような売買実勢価格に比べて水準が低いこと自体が直ちに不合理であるということにはならないであろう。

他方、「宅地の評価水準に比べて農地・山林の評価水準が低いことは、資産間の評価の不均衡をもたらすことから不適当である」という指摘がある。

しかしながら、そもそも農地・山林の評価額は「利用価値評価」に基づくものであると解するのであれば、評価額と比較すべき売買実勢価格の宅地転用等期待価格の程度は個別性が強く、その差を検証することが不可能である以上、必ずしも宅地と農地・山林の評価水準が同一の水準でなければならないということはなかろう。宅地の評価水準は現在7割であるが、これは堅めの評価及び評価時点と賦課期日の差を考慮した評価上の安全性を配慮したものであり、農地・山林の場合はこのような評価上の安全性に加えて「利用価値による評価」を考慮する必要があることからも、農地・山林の評価水準が宅地に比べて低いこと自体は不合理とはいえない。

しかも、農地・山林の場合は、どの程度の価格の水準差が売買実勢価格と評価額との適正な水準差、すなわち、「利用価値による評価」を前提とした場合の排除すべき不正常要素であるのかを示すことは困難である。特に農地・山林の場合は、宅地における不動産鑑定価格のような客観的な指標が存在しないことから、「あるべき評価水準」を一律に設定することも困難である。

したがって、農地・山林の場合は、どの程度の評価水準を「あるべき評価水準」として引き上げのターゲットとするのかについて明示的に示すことは困難であるが、現在の農地・山林の評価水準の低さを勘案すると、他地目との評価水準との均衡の観点から、極端な地価下落が見られることのない限り、今後も評価水準の是正(**評価水準の適正化**)を図ることが好ましい。地方税法上も、評価水準に関して宅地と農地・山林との間に差があるように読める規定は存在しないことからも、たとえ「利用価値による評価」を考慮する必要があることを勘案したとしても、極端な評価水準差がある現状を是正することには合理性があると考えるべきであろう。

他方、昨今の地価動向の観点から、固定資産税の農地・山林の評価額も下がるのが相当ではないかという見解を聞くことがある。しかしながら前述したとおり、現在の農地・山林の評価額は利用価値評価を前提したとしても低すぎる水準に止まっていると判断されることから、昨今の地価動向と評価額の動向のトレンドが合わなければならないとは解されない。すなわち、「評価水準の適正化」は依然として農地・山林評価の課題であると理解すべきであろう。

むしろ直ちの問題として捉えるべきは、同じ農地、同じ山林という同一地目の中で評価水準のバラツキが見られる点であろう。「同じ価値を有する農地(山林)は、同一の評価額として評価されるべきである」という考え方(**評価水準の均衡化**)は、評価の公平性の観点から、農地・山林においても同一市町村内のみならず、異なる市町村間においても要請されるべきものであると考えられる。

そしてこの場合、具体的な評価水準の均衡化の手法としては、何らかの全国統一の指標を基準にして「共通の物差し」として活用し、その指標に対する評価額の水準が均一な水準に収斂するよう或いは一定の幅の中に収めるような手法が考えられてよい。このような「評価水準の均衡化」もまた農地・山林評価の課題として残されていると理解すべきであろう。

#### (3) 農地・山林の評価方法について

求めるべき農地・山林の価値が定まらなければ、具体的な評価方法も定まらないという考え方もあり得よう。実際、本年度における委員の議論においては、求めるべき農地・山林の価値の想定の違いに対応して色々な代替的な評価方法の提示が行われた。

しかしながら、委員の間では、具体的な評価方法の検討に際しては、現在の農地・山林に対する固定資産税の税額との見合いで、なるべく簡素な評価方法を検討すべきであるという点については概ねの意見の合意があった。費用対効果の考慮は租税原則のうち「簡素」の原則にも合致するものであるという考え方である。

このような観点からは、現在、市町村の評価実務において行われている、評価替え時における基準地及び標準地の評価額の変動率を基礎として評価額を決定する方法は、評価替えの前後において状況の変化がないことを前提とすれば、現行評価基準に準拠したひとつの手法として位置付けることができよう。

但し、このような変動率方式は、評価基準に定める「標準地比準方式」の一形態であると理解することは可能であるものの、その評価基準における位置付けが必ずしも明確とは言い難いという指摘がある。また、変動率の基礎となる基準地・標準地の価格決定をどのように明確化するかという課題も残されている。

# (4) 今後の検討課題について

以上見たように、固定資産税の対象としての農地・山林の評価に関する本年度の土地部会における議論においては、各委員から多様な視点が提示されたが、他方、本研究会の設置の趣旨にあるとおり、「簡素」、「公平」などの租税原則の観点及び「納税者に対する評価の説明責任(アカウンタビリティ)」の観点を農地・山林評価のあり方の検討においても重視すべきであるという点については各委員の概ねの意見の一致を見たところである。

すなわち、農地・山林評価の評価手続き及び法的根拠をより明確化すること(**評価のアカウンタビリティ**)、同じ価値を有する農地・山林は同じ評価額とすること及び他地目における評価との均衡を図ること(**評価の公平性**)、農地・山林に係る固定資産税収に見合うよう評価手続きを簡素合理化すること(**評価の効率性**)などの観点から具体的な評価方法の改善を検討して行くべきであろう。

なお、昨今の農地・山林の収益性の観点から、現在の評価水準は高いという見解も一部に見られる。しかしながらこのような見解はおそらく税負担の議論と評価の議論の混同に基づくものではなかろうかと推測される。固定資産税の課税において経営状況を勘案するとすれば、それは評価の段階において考慮すべきものではなく、税負担のあり方の観点から広範な議論が行われるべきものであるという考え方については、委員の間に大きな意見の相違はなかった。

第4章の<補論>で取り上げたような「農地(山林)は固定資産税の対象とすべきではない」という見解も、「農業政策・林業政策を考慮すべきである」という考え方も、農地・山林の公益的機能の考慮も、例えば保安林制度に見られるように、評価の問題としてではなく税負担のあり方の問題として議論すべきものであろうが、このような論点は本研究会の任務を超える課題であることから、ここでは農地・山林の評価のあり方を議論する場合にも、税負担の議論と評価の議論は明確に区別すべきであるという点を指摘するに止める。

なお、最後に、農地・山林評価に関して将来的な検討を要する課題として以下の諸点を挙げておくこととする。

# < 将来的な検討課題 >

#### (1) 利用価値評価の地方税法等への明示

農地・山林の「適正な時価」は「利用価値による評価」により求めるという解釈を行うのであるとするのであれば、このような解釈自体を地方税法又は評価基準において明確にしておくことも検討する必要があるのではないか。

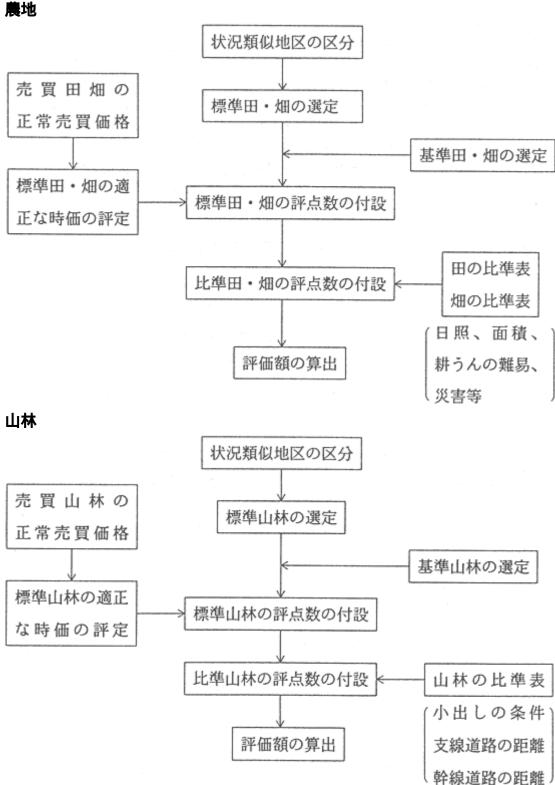
すなわち、地方税法又は評価基準に「利用価値による評価」を明示することによって、宅地との評価水準の差の存在をより明確に説明する法的根拠を付与することになるからである。

#### (2) 利用価値評価法の代替的方法の検討

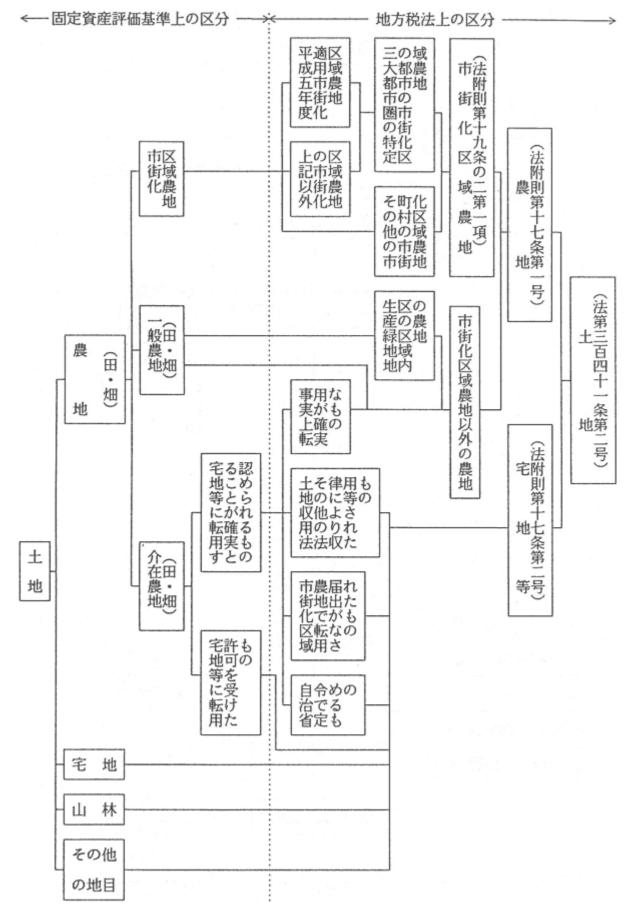
標準地の利用価値の評価方法として売買実例方式が困難な状況であるという指摘があること、どの程度の評価水準が他の地目との均衡上望ましいかを示すことは困難であることなどの理由から、国が公定価格(例えば土地の種類別平米単価など)を定める方式などの代替的方法の検討を行う必要があるのではないか。

# 一 農地・山林評価の概要

# 1 現行の農地・山林評価の評価方法



田 及 び 畑 固定資産評価基準上及び地方税法上の農地の区分



# 一般田(畑)の評価方法

- (1) 状況類似地区の区分
- (2) 状況類似地区ごとの標準田(畑)の選定
- (3)標準田(畑)の評点数の付設
- (4) 各筆ごとの評点数の付設

田(畑)の比準表の適用

# 比準表

	田	畑
L.	日照の状況	日照の状況
比	田面の乾湿	農地の傾斜
雄		保水・排水の良否
項	面 積	面 積
B	耕うんの難易	耕うんの難易
	災害	災害

ア 田 (1.00 + 日照の状況 + 田面の乾湿)×(1.00 + 面積 + 耕うんの難易)×災害 = 比準割 合

### イ畑

(1.00 + 日照の状況 + 農地の傾斜 + 保水・排水の良否) × (1.00 + 面積 + 耕うんの難易) × 災害 = 比準割合

比準田(畑)の評点数

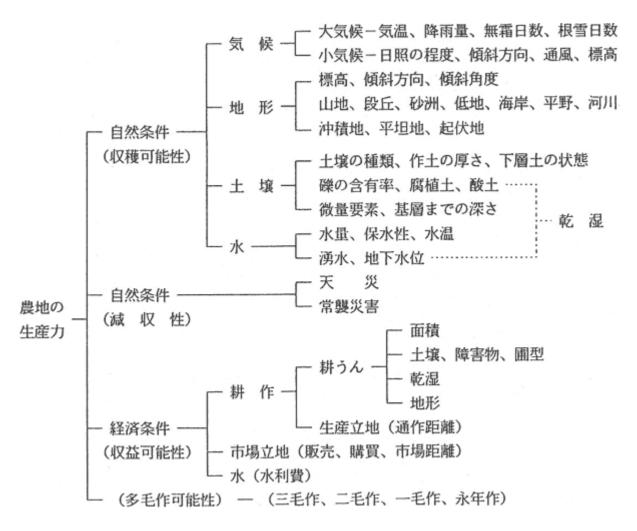
標準田(畑)の㎡当たり評点数 × 比準割合 = 比準田(畑)ごとの㎡当たり評点数

(5)評価額の算出

各筆ごとのm²当たり評点数 × 評点1点当たり価額 × 地積 = 評価額

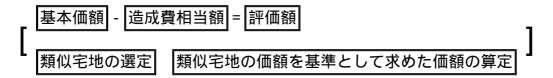
(参考)

農地の生産力要因



# 市街化区域農地及び介在田 (畑)の評価

- (1) 市街化区域農地(法附則第19条の2第1項)
- (2) 介在田(畑)(依命通達第2章第2節8)
- (3) 市街化区域農地及び介在田(畑)の評価の方法



#### 基本価額の求め方

当該市街化区域農地の所在する地域の状況に応じ、「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」に準ずる方法によって求める。

# 造成費の求め方

- ア 造成費の範囲
  - 一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいう。
- イ 造成費相当額 「基本価額×一定率」又は「造成費×宅地の評価割合」のいずれかの方法による。

# 一般山林の評価方法

- (1) 状況類似地区の区分
- (2) 状況類似地区ごとの標準山林の選定
- (3) 標準山林の評点数の付設
- (4) 各筆ごとの山林の評点数の付設

山林の比準表の適用

# 比準表

PO-T-PC	
	小出しの条件
比準項目	支線道路の距離
	幹線道路の距離

(「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」に応ずる比準割合) ± 比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正 = 比準割合

## 比準山林の評点数

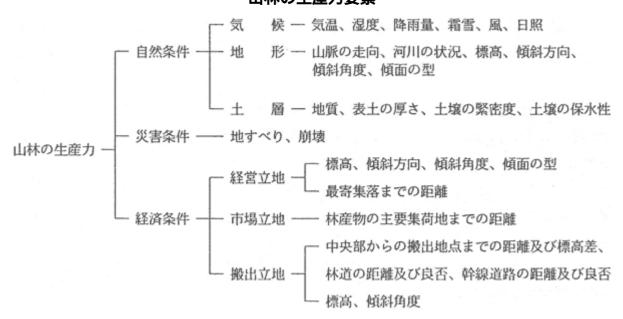
標準山林のm²当たり評点数 × 比準割合 = 比準山林ごとのm²当たり評点数

(5) 評価額の算出

各筆ごとのm²当たり評点数 × 評点1点当たり価額 × 地積 = 評価額

## (参考)

# 山林の生産力要素



# 介在山林の評価方法

(1) 介在山林

宅地に介在する山林 農地等に介在する山林 市街地近郊の山林

(2) 介在山林の評価の方法 近傍地比準方式

# 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号) 第1章 十地

# 第2節 田及び畑

一 田及び畑の評価

田及び畑(第2節の2に定めるものを除く。)の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下この節において「宅地等」という。)への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田および畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

#### 二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。
- (3) 標準田又は標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて 評点数を付設するものとする。
- (4) 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設するものとする。

#### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

#### 3 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。

#### 4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行なわれた田又は畑(以下「売買田畑」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに自治大臣が定める農地の平均10アール当り純収益額の限界収益額に対する割合を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑(三の2の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。)との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

#### 5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当り評点数に「田の比準表」(別表第1)又は「畑の比準表」(別表第2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。市長村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によつて

市長村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によつて各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によつて、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

#### 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

#### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、田又は畑の指示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(二によつて付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、都道府県ごとに自治大臣が指定する市町村(以下本章において「指定市町村」という。)にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその 総地積で除して、指定市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。

(1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準田又は標準畑を基準田 又は基準畑として選定するものとする。

- (2) 市町村長は、二の4によつて市町村長が評定した標準田又は標準畑(基準田又は 基準畑を含む。)の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事 を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出するものとする。
  - ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準田又は標準畑(基準田又は基準畑を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額)と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求める。
  - イ 指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。
  - ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑 の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地 区の田又は畑の評価見込額を算出する。
  - エ ウによつて算出した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。
- (5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における田又は畑の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。
- 3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定
  - (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するにあたつては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額)との均衡を考慮するものとする。
  - (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。

- (3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

### 第2節の2 市街化区域農地

市街化区域農地(地方税法(昭和25年法律第226号)附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。)の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

### 第7節 山林

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

#### 二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。
- (3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

#### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

#### 3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

### 4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によつて、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行なわれた山林(以下「売買山林」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正 な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林(三の2の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。)との評価の 均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

### 5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当り評点数に「山林の比準表」(別表第7)により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

### 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、山林の指示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地 積で除して、指定市町村の山林の指示平均価額を算定するものとする。

(1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬

出の便等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準山林を基準山林として選定するものとする。

- (2) 市町村長は、二の4によつて市町村長が評定した標準山林(基準山林を含む。) の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大 臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準山林の適正な時価、当該市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。
  - ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準山林(基準山林を含む。)の適正 な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後 の価額)と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。
  - イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。
  - ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前 年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の 山林の評価見込額を算出する。
  - エ ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該指定市町村の山林の 総評価見込額を算出する。
- (5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。
- 3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定
  - (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、 市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の 山林の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定 した基準山林の適正な時価を検討するにあたつては、指定市町村の基準山林の適 正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調 整後の価額)との均衡を考慮するものとする。
  - (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。

- (3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

### 固定資産評価基準の取扱いについて(依命通達) 第2章 土地

### 第2節 田及び畑の評価

- 8 田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当 たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものであるが、農地法(昭 和27年法律第229号)第4条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下本節において 「宅地等」という。)に転用することについて許可を受けた田又は畑及び同法第5条第1項 の規定により、宅地等に転用するための同法第3条第1項本文に掲げる権利の設定又は移転 について許可を受けた田又は畑並びにその他の田又は畑で宅地等に転用することが確実と 認められるものについては、その利用目的からみて田又は畑としての価額によつて評価す ることは他の田又は畑及び宅地等との評価の均衡を失することとなるので、沿接する道路 の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後 における当該田又は畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該 田又は畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控 除した価額によつてその価額を求める方法によるものであること。この場合において、 「宅地等に転用することが確実」とは、当該田又は畑自体について、宅地等に転用するた めに耕作がなされず、放置されているとか、あるいは一部宅地化のための土盛りが行なわ れているとかの現況にあるもの又は地方税法施行令(昭和25年政令第245号)附則第13条に 定める田及び畑に該当するものをいうものであり、限定的に認定されるべきものであるこ یے
- 9 状況類似地区の区分にあたつては、地形、土性、水利その他の田又は畑の価額に影響を 及ぼす自然的及び経済的諸条件が類似しているか否かを検討するものであり、具体的に は、「田の比準表」又は「畑の比準表」に示す比準項目以外の諸条件についてその状況が 類似している地区に区分することを主眼とすべきものであること。なお、この場合、田又 は畑の売買の状況を調査し、一の状況類似地区が田又は畑の需給事情の相違する地域に亘 ることのないよう留意すること。
- 10 田又は畑の評価において求める田又は畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額をこえる額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものであること。
- 11 標準田又は標準畑の正常売買価格は、売買田畑の正常売買価格を基準とし、当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否その他の田又は畑の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の相違、精通者価格の格差を考慮し、かつ、基準田又は基準畑及び標準田又は標準畑相互間の均衡を総合的に勘案して評定するものであること。

12 標準田又は標準畑の適正な時価の評定にあたつて適用する農地の平均10アール当り純収 益額の限界収益額(面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額)に対する割合によ る修正は、農地の売買が、一般に農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行 なわれることが皆無に近く、10アールないし15アール程度の農地を単位とするいわゆる切 り売り、買い足しの形で行なわれることが通常であり、したがつて買受農業経営者にとつ ては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によつて農業経営の効率を増進する事情にあ り、農地の売買実例価額はかかる実態を前提として成立しているために、これに所要の修 正を加える必要があるところから定められているものであること。

なお、農地の平均10アール当り純収益額の限界収益額に対する割合は、具体的には、自 治固第117号(昭和44年12月27日)をもつて55%と定められているが、当該修正率は、上記 の割合が変動する等の事情によつて当該率55%に止めおくことが著しく不適当である場合 を除き、当分の間変更しないものであること。

- 13 田又は畑の状況によつて、「田の比準表」又は「畑の比準表」を補正して適用する必要がある場合においては、「田の比準表」又は「畑の比準表」における項目、配点等の相関関係等を考慮し、「田の比準表」又は「畑の比準表」の項目を追加し、又は比準割合を補正すること。
- 14 特殊作物を栽培する畑及び果樹等を植栽する畑については、特殊作物又は果樹等を栽培することによつて得られる特別の収益を考慮しないで評価するものであること。

### 第2節の2 市街化区域農地の評価

- 14の2 基本価額の求め方は、次によるものであること。
  - (1) 市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の 状況その他宅地としての利用上の便等からみて当該市街化区域農地とその状況が 類似する宅地(以下「類似宅地」という。)の価額を基準として求めた価額(以 下「基本価額」という。)から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合におい て通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を 求める方法によるものであるが、この場合において、基本価額は、当該市街化区 域農地の所在する地域の状況に応じ、固定資産評価基準別表第3に定める「画地 計算法」によることが適切であると認められる地域に所在する市街化区域農地に ついては「市街地宅地評価法」に準ずる方法により、その他の地域に所在する市 街化区域農地については「その他の宅地評価法」に準ずる方法により求めるもの であること。
  - (2) 「市街地宅地評価法」に準じて基本価額を求める市街化区域農地とは、たとえば、次に掲げる市街化区域の農地のうち、「画地計算法」を適用することが適当であると認められるものをいうものであること。
    - ア 路線価の付設されている街路((3)により新たに路線価が付設される街路 を含む。イにおいて同じ。)に直接接している市街化区域農地。
    - イ 路線価の付設されている街路に直接接していない市街化区域農地のうち、 次に掲げるもの
      - (ア) 宅地の中に点在している少数の市街化区域農地
      - (イ) 街路に直接接しているきわめて狭小な土地に隣接している市街化区 域農地

- (3) 路線価については、たとえば、既に路線価が付設されている街路に隣接する街路又は土地区画整理事業が施行済の地域内にある街路等で新たに路線価を付設することが適当であると認められるものについては、新たに路線価を付設することができるものであること。
- (4) 市街化区域農地の状況により「画地計算法」をそのまま適用することが実情に即しない場合においては、「画地計算法」については、別表第3.1の(2)から(4)までについてその一部を適用しないことができるものであり、また、「画地計算法」の付表については、所要の補正をして適用することができるものであること。
- (5) 「その他の宅地評価法」に準じて基本価額を求める場合において、宅地の状況 類似地区に含まれていないが隣接するいずれかの宅地の状況類似地区に含めるこ とが適当であると認められる市街化区域農地については、既存の宅地の状況類似 地区を拡大し、当該状況類似地区に含めるものとすること。この場合において は、当該状況類似地区内に所在する類似宅地の価額を基準として基本価額を算定 するものであること。
- (6) 「その他の宅地評価法」に準じて基本価額を求める場合において、当該市街化 区域農地をいずれの宅地の状況類似地区にも含めることが不適当であると認められるときは、当該市街化区域農地について、新たに状況類似地区を設定するもの であること。この場合においては、当該市街化区域農地と当該状況類似地区外に 所在する類似宅地との間の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他 宅地としての利用上の便等の相違を考慮し、当該類似宅地の価額を基準として基 本価額を算定するものであること。
- 14の3 造成費の求め方は、次によるものであること。
  - (1) 通常必要と認められる造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、 擁壁費及び法止、土止費をいうものであること。
  - (2) 「通常必要と認められる造成費に相当する額」とは、評価額中に含まれている 造成費相当額をいうものであること。
  - (3) 「通常必要と認められる造成費に相当する額」は、通常必要と認められる造成 費がおおむね同一と認められる地域ごとに金額によつて定めることができるもの であること。ただし、金額によつて定めることが不適当であると認める場合にお いては、基本価額に一定率を乗じて算出する方法によることができるものである こと。

### 第7節 山林の評価

- 26 山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものであるが、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、その位置、形態、利用状況及び価格事情等からみて山林としての価額によつて評価することが、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡を失すると認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものであること。
- 27 状況類似地区の区分にあたつては、地勢、土性、林産物の搬出の便その他の山林の価格に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件が類似しているか否かを検討するものであり、具

体的には、「山林の比準表」に示す比準項目以外の諸条件についてその状況が類似している地区に区分することを主眼とすべきものであること。なお、この場合、山林の売買の状況を調査し、一の状況類似地区が山林の需給事情の相違する地域に亘らないよう留意すること。

- 28 山林の評価において求める山林の正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額をこえる額であると認められる場合における当該売買山林の売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものであること。
- 29 標準山林の適正な時価は、売買山林の正常売買価格を基準とし、当該売買山林と標準山 林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便その他の山林の価格に影響を及ぼす自然的及び 経済的諸条件の相違、精通者価格の格差を考慮し、かつ、基準山林及び標準山林相互間の 均衡を総合的に勘案して評定するものであること。
- 30 山林の状況によつて、「山林の比準表」を補正して適用する必要がある場合においては、おおむね、次の要領によること。
  - (1) 「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」と「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」との差に応ずる比準割合にかえて、搬出地点までの勾配、距離等の状況を考慮する必要があるときは、搬出費用を参しやくして、山林の中央部からその山林の搬出地点までの距離その他の状況に応ずる比準割合を定めること。
  - (2) 「比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正」を求める場合において、支線道路又は幹線道路の状況を考慮する必要があるときは、牛馬車又はトラック等の林産物積載石数等を参しやくし、支線道路又は幹線道路の距離又は補正数値について所要の補正を行なうこと。

## 2 農地・山林の評価の経緯

年次	概況
昭和25年度	シャウプ勧告(昭和24年8月)に基づき、現行「地方税法」制定(昭和25年7月31 日法律第226号) 課税標準を賃貸価格から「適正な時価」に変更した。 経過措置として、次のような特例を定め一律に法定した。
	・畑以外の土地の価格 賃貸価格× 900倍 ・畑の価格 賃貸価格× 1,080倍
昭和26年度	地方財政委員会により、土地及び家屋に係る評価基準を示す。 
	田 各市町村における中庸等級の標準田について、次の収益還元方式によって評価額を算出し、これを当該標準田の反当賃貸価格で除して得た数を評価倍数とし、当該評価倍数を各筆の田の賃貸価格に乗じて評価額を算出する。
	標準田の反当価額 = <u>反当収益</u> 最近発行国債利回り(0.055)+ 固定資産税標準賦課率(0.016)
	反当収益 = 賦課期日の属する産米年度政府買上標準価格×最近5年間平均反当収量×収益 率
	畑 田と同様の方法による。 ただし、当該市町村において畑が少ない場合、または収益還元方式によることが困難な場合には、標準畑の売買価格の当該畑の賃貸価格に対する倍数を評価倍数とする。 また、売買価額を用いることができ難いときは次の方式による。 標準畑の反当価額 = 標準田の反当価額 × 標準畑の売買価額(昭和18年)
	山林 標準山林(市、群単位で一)の売買価額または推定売買価額を精通者等 の意見を徴して決定し、これを当該標準山林の賃貸価格で除して評価倍数 を求め、各筆の賃貸価格に乗じて評価額を算出する。
昭和27年度 及び28年度	平均価額制度(地方財政委員会が都道府県ごとの平均価額を指示し、都道府県 知事が市町村ごとの平均価額を指示)を設けるとともに、評点式評価法を採用し た。
	た。 各筆の評点数は、標準田・畑(市町村内において中庸等級で最も標準的なものを選定)の評点数に比準し、地力、地利、収穫量、賃貸価格等を勘案して付設し、各筆の価額は、各筆の評点数に平均価額を基準として決定された評点一点当たりの単価を乗じて算出することとした。 山林についても農地と同様の方法(収穫量は除く)によることとされた。
昭和29年度	農地(及び宅地)について、具体的な評点方式を参考として示した。 また、市町村長は、自治庁長官が示した評価基準に " 準じて " 価格を決定しな ければならない旨を法定した(地方税法第403条)。
	農地 各筆の評点数は、自然的条件(気象、土性、潅漑、地形等)、経済的条件(交通、耕作の難易等)、災害の状況その他客観的認定資料(収穫量、賃貸価格等)を参考として定めるものとし、標準的な評点項目基準表(農地評点項目基準表)を参考として示した。評価額はこれに平均価額を基礎

	として求めた評点一点当たりの価額を乗じて求めることとされた。 山林 各筆の評点数は、自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料を参考 として定めることとされ、農地の評価と同様の方法によっていた(ただ し、評点項目基準表は示されていない。)。
昭和30年度	農地評点項目基準表の内容を改め、農地評点式評価法として評点表を正式に評価基準に示すとともに、山林についても山林評点式評価法を規定し、評点表を示した。 基準年度が法定され、昭和31年度、昭和33年度を基準年度とし、以後3年ごとに評価替えを行うものとされた。
昭和33年度	農地評点式評価法の一部を改め、山林評点式評価法の評点数を全面的に改正した。
昭和37年度	評価基準による評価が義務づけられた。
昭和39年度	昭和36年3月の固定資産評価制度調査会の答申を踏まえ、昭和38年に固定資産評価基準の全面改正が行われ、改正後の評価基準による評価が昭和39年度から実施された。 主な改正点は次のとおりである。
	<ul> <li>標準地の評点数の付設方法を売買実例額比準方式とした。</li> <li>標準地比準方式を全面的に採用した。</li> <li>指示平均価額の算定方法及び指示方法を合理化した。(指示平均価額は市町村の実態に即して算定することに改めるとともに、指定市町村の制度を取り入れた。)</li> <li>農地の限界収益修正率を採用した。</li> </ul>
	なお、 <b>農地については、評価替えは行ったものの、課税標準額については昭和</b> 38 <b>年度の価格に据え置かれた(以後昭和50年度まで据え置かれた)</b> 。 また、山林については負担の調整措置(一律1.2倍)が採られた。

農地に対する負担調整措置が創設された。

昭和51年度

3 現行の農地・山林評価の課題(土地研究委員会平成7年度報告より抜粋)

### (1) 売買実例の減少等

。 現在最も問題とされているのは、<u>適正な時価を求めるための基礎となる売買実例その</u> ものが減少しているということである。

例えば、農地法第3条の許可を受けて行われる(すなわち耕作目的での)農地の所有権移転件数について調べてみると、平成8年中の所有権移転自作地有償件数は全国で75,960件となっている(農林水産省;土地管理情報収集分析調査)。当該移転件数は、年々減少してきており、平成8年の件数は、昭和40年(370,036件)の1/4以下となっている。また、当該件数には自作地相互の交換(12,264件)等、現金の授受の伴わないものも含まれており、これを除いた件数を市町村数で除してみると、1団体当たり20件弱となる。さらに、この中には市街化区域・市街地近郊の取引、移転後に実際には耕作されていないものも含まれており、適正な時価の評定に用いることのできる実例は極めて少ないのが実状である。

- また、売買実例全体が減少してきていることに加えて、<u>その中で評価の基礎とすることができる売買実例がさらに少なくなっているという</u>ことが、現在評価を行っていく上での最も大きな支障であるということができる。
- このため、市町村では、本来、評価の基礎とすることは好ましくないような売買実例 (例えば周辺の宅地化の影響を受けている田の売買実例等)をも参考として評価しなければならなくなっている。
- また、山林についても同様の状況にあり、昨今の林業の衰退から考えるに、林業経営 を前提とした売買はさらに減少していると考えられる。

### (2) 実勢価格とのかい離

宅地化の影響を受けている売買実例価額と固定資産税評価における正常売買価格との 間にはかなり大きなかい離がみられる。 これらは、例えば、「宅地見込地としての期待 要素」等の不正常要素として説明づけることとなろうが、あまりにも大きな開差であ り、不正常要素として説明づけるには、その範囲を超えていると考えざるを得ない。

### (3) 地目間のバランス

- 農地・山林と他の地目の土地の評価を比較した場合、これらの間には立地条件、利用 形態、法的規則等の価格構成要因の相違や、土地のどの部分に着目して評価するかとい う評価の考え方の相違、具体的な評価方法の相違等があり、単純に比較することは適当 ではない。
- このような相違を考慮したとしても、地目間の評価格差は大きなものがあり、<u>特に平成6年度評価替えから、宅地について地価公示価格の7割程度を目標とするとされたことに伴い、宅地の評価が大幅に上昇し、宅地</u>(宅地の価額に比準して評価される土地を含む。)<u>と農地・山林との間で格差はさらに大きなものとなった。</u>
- 地目間での評価格差について、どの程度の格差までが妥当なのか、どの程度格差が広がると不合理なのかということを一概に論じることは困難であるが、少なくとも土地としての資産価値に現在の評価額の格差ほどの差があるということはできないという見方

が一般的である。

### (4) 農家経済・林家経済の状況からみた税負担感

○ 相対的に評価水準が低いという問題がある一方で、<u>税負担水準としては決して低いも</u>のではなく、むしろ農家経済・林家経済の状況から考えれば、これ以上の税負担の増加 は困難であるという意見も聞かれる。

### 4 農地・山林評価に係る地方公共団体の意見

(平成9年度評価替え後のブロック別都道府県市町村指導担当課会議における意見)

### (1) 適正な時価の把握について

- 農地・山林における正常売買価格の把握については、不明な点が多く事務的にも算出が困難である。
- 固定資産評価額と実勢価格との間に大きな開きがあり、近隣市町村にも不均衡が見られる。
- 純農地や純山林については、取引事例が少なかったり、不正常要因についてもその基準がないため、評価方法の合理的な説明が難しい。
- 都市圏では純農地、純山林としての売買実例は皆無に等しく、また、不動研価格についても都市圏における価格には期待価格が入っていると考えられ、適正な価格の判断が困難である。

### (2) 新たな評価制度の導入について

- 農地・山林についても、宅地同様、市町村単位での鑑定評価の導入等、全国的な指標の一定割合での評価を制度化してほしい。
- 売買実例がなく、適正な時価を設定することが困難であることから、売買実例を基準 としない評価方式が望まれる。
- 現行の農地山林の収益性・利潤性を考慮した評価方法を堅持するのであれば、収益還元法により農地等の独自の評価方法を早期に検討する必要があるのではないか。
- 平成6年度及び9年度の農地・山林に係る全国的な審査申出・訴訟の状況を踏まえ、何らかの基準を示す必要がある。

#### (3) 評価方法について

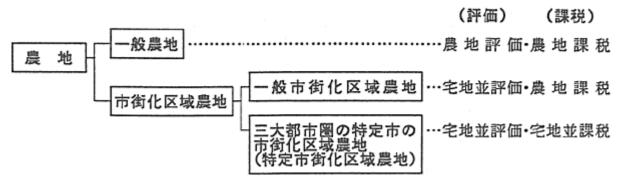
- 比準表における比準項目については、農地の面積要件に係る比準項目を除いて、専門的なものであり、その適用を行うに際して適切な資料が存在しないのが現状である。
- 宅地以上に現況調査が不可能な部分(特に日照時間、傾斜、標高差など)があるので、評価方法を簡素化すべきである。
- 農地の評価額の評定をするに当たって土地のもつ生産条件等を加味することとされているが、市町村の評価の均衡を図る観点から土地の持つ生産性を算定することが難しい。
- 農地・山林については、税収に見合った評価の簡素化を図るべきである。

### (4) 基準地価格について

- 。 田の基準地(基準田)について、不動研価格の田の価格動向により、評価水準が低い という理由で引き上げがなされたが、この統計の信頼性の面で大きな疑問があり、不動 研価格による引き上げには疑問がある。
- 田・畑・山林の指定市町村の基準地価格については、県を経由した指定市町村の申し入れ価格を不動産研究所の調査結果を主たる要素として調整しているようだが、他の要素も総合的に加味し、地域の実態に即した価格になるよう配慮してほしい。
- 基準地価格の調整について、都道府県において参考とする指標が少なく、苦慮しているため、都道府県レベルで可能な、ほぼ全国共通な調整方法を指示してほしい。

### 5 農地に対する課税の概要

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税(負担調整措置等)について、異なる仕組みが採られている。



### 【評価】

一般農地は農地として評価(農地評価)される(原則)が、市街化区域農地は類似宅地の価格に比準する価格によって評価(宅地並評価)される(附則第19条の2(1))。

### 【税負担の調整措置】

一般農地については、農地の税負担の調整措置(農地課税)が適用になる(附則第19条(1))。

市街化区域農地については、一般住宅用地並みの税負担となるような調整措置(宅地並課税)が適用になる(附則第19条の4(1))が、一般市街化区域農地については、当分の間この規定は適用しないこととされている(附則第29条の7(1))。したがって、特定市街化区域農地については、宅地並課税となるが、一般市街化区域農地については、附則第19条(1)の農地の税負担の調整措置(農地課税)が適用になる。

### 一般農地

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いた農地をいう。

#### 市街化区域農地

市街化区域農地は、市街化区域内の農地で、生産緑地地区の指定を受けた農地等以外の農地をいう。

なお、市街化区域内にある農地のうち、生産緑地地区の指定を受けた農地は、課税上は一般農地と同様の扱いとなる。

- 一般市街化区域農地
  - 一般市街化区域農地は一般農地と評価の方法は異なるが、課税については一般農地と同様の税負担の調整措置が適用される。
- 三大都市圏の特定市の市街化区域農地(特定市街化区域農地) 三大都市圏の特定市にある市街化区域農地(特定市街化区域農地)は、原則として評価額の3分の1を乗じた額が課税標準となる(3分の1は一般住宅用地の特例との均衡から)。
  - \* 「三大都市圏の特定市」とは、東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏 の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市をいうものである。

### 6 保安林に係る土地について

○ 保安林とは農林水産大臣が次の目的を達成するために指定した森林で(森林法第25 条)同法第33条第1項の規定により告示されたものである。

ただし指定に係る権限を都道府県知事に委任することができる(同法第40条第1項)。 都道府県知事が指定の権限を有するのは、民有林のうち別表にある保安林になるものに ついてだけであり、現在、都道府県知事が指定した保安林は全保安林面積の5.4%を占め る。

- 水源のかん養
- 土砂の流出の防備
- 土砂の崩壊の防備
- 飛砂の防備
- 風害、水害、潮害、干害、雪害又は霧害の防備
- なだれ又は落石の危険の防止
- 火災の防備
- 魚つき
- 航行の目標の保存
- 公衆の保健
- 名所又は旧跡の風致の保存
- 保安林においては、原則として都道府県知事の許可を受けなければ次の行為をしてはならない(森林法第34条)。
  - 立木の伐採
  - 立竹の伐採
  - 家畜の放牧
  - 下草、落葉若しくは落枝の採取
  - 土石若しくは樹根の採掘
  - 開墾その他の土地の形質を変更する行為
- 保安林に係る土地は原則として非課税である(地方税法第348条第2項第7号)。

### 理由

保安林が水源のかん養、土砂の流出の防備等の公益目的の達成のために指定された森林であり、その区域内においては原則として立木の伐採や開墾その他の土地の形質を変更する行為等が禁止されているから非課税とされている。

#### 課税される場合

保安林を有料で借り受けた者が使用する場合には、所有者に課税される(地方税法第348条第2項ただし書)

所有者において、貸付料を収得している場合においては、一般の用途に供されているものと比較して所有者の負担において別段の考慮をする必要はないので課税される。

目的以外の目的に使用する場合においては、課税される(地方税法第348条

### 第3項)

保安林の指定の解除のないまま当該土地を工場用地として使用している場合には、目的外使用として当該土地に課税されることになる。

なお、都道府県知事の許可を受けてなされる立木の伐採等は公益目的の達成のためという保安林の本来の目的を損なわない範囲で行われるものであり、都道府県知事の許可を受けてなされる立木の伐採等の結果更地ができても当該土地の保安林の解除がない限り、目的外使用しているとはいえず課税されることはない。

保安林の中に休養施設、教養文化施設等があった場合は、その施設に係る土地については課税される(地方税法第348条第2項第7号)

森林の保健機能の増進に関する特別措置法が成立し、保安林においても一定の基準に適合すれば休養施設、教養文化施設等の施設整備が可能になったことから、こうした施設用地として活用されている土地についてまで非課税とする合理性がないことから、非課税措置の対象から除外されている。

### ○ 保安林における民有林の面積及び割合

(別表)

		( ha )	(%)
国有林	民有林(A)	合計(B)	(A)/(B)×100
4,090,270	4,542,351	8,632,621	52.6

飛砂防備保安林	なだれ防止保安林
防風保安林	落石防止保安林
水害防備保安林	防火保安林
潮害防備保安林	魚つき保安林
干害防備保安林	航行目標保安林
防雪保安林	保健保安林
防霧保安林	風 致 保 安 林

# 1 農地・山林評価の沿革

年度	昭和25年度	昭和26年度	昭和27~28年度	昭和29~38年度	昭和39~50年度	昭和51年度~
評価制度上の改正点	<ul> <li>地方税法の制定</li> <li>・固定資産税の創設</li> <li>・賦課期日の変更</li> <li>(4/1 → 1/1)</li> </ul>	・土地評価基準の制定(地方 財政委員会) 賃貸価格倍数方式を採用	<ul><li>・評点式評価法の導入</li><li>・平均価額の指示</li></ul>	・地目ごとの具体的な評点表の提示 (1)废地評点式評価法 (2)山林評点式評価法 ・評価基準に準じて価格決定をしなければならない旨の法定任基準による」こととされた。) ・据置制度の創設(31年度から)	<ul> <li>評価基準の全面改正 (1)売買実例価額比準方式の採用 (2)標準地比準方式の全面的採用(農地、山林の比準表の提示) (3)指示平均価額の算定方法及び指示方法の合理化 (4)農地の限界収益修正率の採用</li> <li>山林に対する負担調整措置の導入</li> </ul>	・農地に対する負担調整措 置の導入
具	土地の価格は「適正な時 価」とされたが、経過的措	賃貸価格×評価倍数	各筆の土地の評点数は、標 準地の評点数に比準し、自然	評点数の算出 田・畑=	・標準地の評点数は、売買実 格を基準に付設する。	列価額から求めた正常売買価
*	置として、 加以外		条件、経済条件、その他収穫 量、売買実例、賃貸価格等を	ロ・ルー (自然条件の合計評点 数×経済条件の合計評		
体	: 賃貸価格×900倍 畑: 賃貸価格×1,080倍	還元方式による評価額を 賃貸価格で除して得た数	勘案して付設し、各筆の土地 の価額は、各筆の評点数に平	点数×災害条件の係数 )×当該農地の地積	求めた各锥の土地の比準割。 地積を乗じて付設する。	合を乗じ、これに当該土地の
的	とされた。	、山林等にあっては売買	均価額を基準として決定され た評点一点当たり単価を乗じ	山林= (自然条件の点数×経	・評点…点当たりの価額は、i れた指示平均価額(自治大	
.,	(質貸価格) 土地の貸主が公課、修	定売買価額)を賃貸価格で除して得た数を評価倍		音 (自然条件の点数) ×当該	に基づいて決定する。 ・農地については、標準地の	
な	繕費その他土地の維持に 必要な経費を負担する条 件でその土地を賃貸する	数とする。 ②評価倍数を各筆の賃貸価 格に乗じる。	(平均価額) 全国的な資料に基づき算 定した都道府県ごとの平均	(評点表) 自然条件評点表、経済	り純収益額の限界収益額に る。(農地の限界収益修正3	対する割合による修正を加え 率)
評	場合に収得すべき1年分 の金額で、地代又は小作	③畑は、収益還元方式によ る評価額に代えて標準畑	価額を自治大臣が指示し、 これを基礎として比較的問	条件評点表で定められた 評点項目ごとに評点を与		
価	料と同意義。税務署で調 査決定し、土地台帳に登 録されていた。	の売買価格を用いる、畑 の売買価額の田に対する 割合を乗じる、という方	接的な資料によって市町村 ごとの平均価額を都道府県 知事が算定、指示する。	える方法。 田、畑にあっては、さ らに農業災害による収穫		
方		法も必要に応じて採用。		量の減収率を基礎にして 求めた災害条件の係数を		
)		(平均評価倍数) 田·······1,040倍		来のた火吾条件の係数を 乗じる。		
法		畑1,290倍 山林2,650倍				

## 2 地積、決定価格、課税標準額等

地農地	1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	区 份	42 536 8 24,664 9 60 9 557 2 52,086	表定免税 点以上の も の km² 26,134 42 533 22,539 60 548 48,673	構成比  % 17.7 0.0 0.4 15.3 0.0 0.4	総 (B) 億円 26,998 11,259 225,531 7,814 16,849	定 法定免税点 以上のもの 億円 25.834 11.253 224.860 7.088 16.824	格 構成比 % 0.2 0.1 2.1 0.1	法定免税点 以上に係る 課税標準額 億円 25,714 3,806 17,802 7,031	構成比 % 1.0 0.1 0.7	等 評 価 総 筆 数 - 千筆 29,490 102 994 26,562	議定免税 点以上の も の 千筆 27,193 101 981 22,755	構成比 % 17.2 0.1 0.6	平均価格 (B) (A) 円/㎡ 98 26,807 42,077
農田畑		<ul> <li>介 在 F</li> <li>市街化区域 F</li> <li>一 般 を か</li> <li>市街化区域 b</li> <li>市 (本) を し し し し し し し し し し し し し し し し し し</li></ul>	(A)  km² 27, 422 4 42 536 6 24, 664 6 60 6 557 2 52, 086	8m² 26,134 42 533 22,539 60 548	% 17.7 0.0 0.4 15.3 0.0	(B) 億円 26,998 11,259 225,531 7,814 16,849	億円 25,834 11,253 224,860 7,088	% 0. 2 0. 1 2. 1 0. 1	以上に係る 課税標準額 億円 25,714 3,806 17,802	% 1.0 0.1 0.7	千筆 29,490 102 994	も の 千筆 27,193 101 981	% 17. 2 0. 1 0. 6	(A) 門/㎡ 98 26,807 42,077
畑	1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	<ul> <li>介 在 F</li> <li>市街化区域 F</li> <li>一 般 を か</li> <li>市街化区域 b</li> <li>市 (本) を し し し し し し し し し し し し し し し し し し</li></ul>	km²   27, 422   42   536   24,664   60   557   2   52,086	26, 134 42 533 22, 539 60 548	17. 7 0. 0 0. 4 15. 3 0. 0	億円 26,998 11,259 225,531 7,814 16,849	25, 834 11, 253 224, 860 7, 088	0. 2 0. 1 2. 1 0. 1	課税標準額 億円 25,714 3,806 17,802	1. 0 0. 1 0. 7	29, 490 102 994	も の 千筆 27,193 101 981	17. 2 0. 1 0. 6	(A) 門/㎡ 98 26,807 42,077
畑	1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	<ul> <li>介 在 F</li> <li>市街化区域 F</li> <li>一 般 を か</li> <li>市街化区域 b</li> <li>市 (本) を し し し し し し し し し し し し し し し し し し</li></ul>	27, 422 42 536 8 24, 664 6 60 8 557 2 52, 086	26, 134 42 533 22, 539 60 548	17. 7 0. 0 0. 4 15. 3 0. 0	26, 998 11, 259 225, 531 7, 814 16, 849	25, 834 11, 253 224, 860 7, 088	0. 2 0. 1 2. 1 0. 1	25, 714 3, 806 17, 802	1. 0 0. 1 0. 7	29, 490 102 994	27, 193 101 981	17. 2 0. 1 0. 6	98 26, 807 42, 077
畑	1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	<ul> <li>介 在 F</li> <li>市街化区域 F</li> <li>一 般 を か</li> <li>市街化区域 b</li> <li>市 (本) を し は が</li> <li>一 の 在 の は が</li> <li>一 の の の の の の の の の の の の の の の の の の の</li></ul>	42 536 8 24,664 9 60 8 557 2 52,086	42 533 22,539 60 548	0. 0 0. 4 15. 3 0. 0	11, 259 225, 531 7, 814 16, 849	11, 253 224, 860 7, 088	0. 1 2. 1 0. 1	3, 806 17, 802	0. 1 0. 7	102 994	101 981	0. 1 0. 6	26, 807 42, 077
畑	1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	市街化区域日一般 炽介 在 炽市街化区域火力 般 農 上介 在 農 上介 在 農	536 24,664 60 8 557 2 52,086	533 22, 539 60 548	0. 4 15. 3 0. 0	225, 531 7, 814 16, 849	224, 860 7, 088	2.1	17, 802	0.7	994	981	0.6	42,077
1	1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	一 般 炽 介 在 炽 市街化区域 一 般 農 <sup>1</sup> 介 在 農 <sup>1</sup>	24,664 60 557 2 52,086	22, 539 60 548	15. 3 0. 0	7, 814 16, 849	7,088	0.1						
1	# 3  -  + 3	<ul><li>介 在 炉</li><li>市街化区域炉</li><li>一 般 農 埠</li><li>介 在 農 埠</li></ul>	60 557 2 52,086	60 548	0.0	16,849			7,031	0.3	26,562	22 755		
1	† 3	市街化区域 炒一般 農 均介 在 農 均	557 2 52,086	548			16 824					22,100	14.4	32
地	† 2 1	一般農」介在農」	52,086		0.4		10,001	0.2	5,832	0.2	177	173	0.1	28,082
	†   2	介在農均		40 679		311, 164	308, 717	2.9	29, 332	1.1	1,401	1,353	0.9	55, 864
- 1	ī		1 100	40,073	33.0	34, 812	32, 922	0.3	32, 745	1.3	56,052	49,948	31.6	67
計			102	102	0.0	28, 108	28,077	0.3	9,638	0.3	279	274	0.2	27,557
		市街化区域農均	1,093	1,081	0.8	536, 695	533, 577	5.0	47, 134	1.8	2,395	2,334	1.5	49, 103
宅小	規	奠住宅用均	5,649	5, 385	3.6	4, 562, 932	4,523,470	42.2	421,377	15.7	38, 267	35,981	22.8	80,774
-	般	住宅用均	-,	3,834	2.6	1,221,954	1,218,018	11.4	207, 419	7.7	*20,941	*20,075	12.7	31, 188
地 商業	業地	等(非住宅用地		5,513	3.7	3, 653, 388	3,652,141	34.1	1,684,566	62.6	12,384	12, 153	7.7	65, 981
		計	15, 104	14,732	9.9	9, 438, 274	9, 393, 629	87.7	2,313,362	86.0	71,592	68, 209	43.2	62, 489
塩		田	- '	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1 1	r -	-
鉱		泉地	0	0	0.0	378	377	0.0	343	0.0	14	14	0.0	372, 109
池		沼	253	239	0.2	833	826	0.0	444	0.0	217	185	0.1	3, 292
山一		设 山 扌		68,753	46.6	11, 118	9,879	0.1	9,806	0.4	29,375	23, 227	14.7	14
介	7	在 山 ネ		229	0.2	22, 819	22,617	0.2	6,721	0.2	362	318	0.2	9,314
林		計	78, 605	68, 982	46.8	33, 937	32, 496	0.3	16, 527	0.6	29,737	23,545	14.9	43
牧		場	1,580	1,522	1.0	237	235	0.0	101	0.0	94	85	0.0	15
原		野	9,170	7, 282	4. 9	4,001	3, 782	0.0	1,735	0.0	7,815	5, 849	3.7	44
雑 ゴ	ル	フ場用は		1,593	1.1	56, 318	56,309	0.5	26,538	1.0	501	499	0.3	3,533
遊		地等用均	-	50	0.0	19,814	19,813	0.2	8, 055	0.3	38	37	0.0	39,628
種鉄				493	0.3	82, 459	82, 456	0.8	36,827	1.4	1,291	1,289	0.8	16,692
そ		の f	-,	2,896	2.0	528, 144	526,884	4.9	195, 140	7.3	6,772	5,904	3.7	16,868
地		計	5,269	5,032	3.4	686, 735	685, 462	6.4	266,560	10.0	8,602	7,729	4.8	13,033
合		計	163, 262	147,645	100.0	10,764,010	10,711,383	100.0	2,688,589	100.0	176,797	158, 172	100.0	6,593
											*を除く	*を除く		

[155, 856] [138, 097]

(注)1.本表は、「平成9年度 固定資産の価格等の概要調書」によった。 2.筆数の実数は、〔〕内の数値によることが適当である。

## 3 評価総地積の推移

	年度	39		45		48	
			構成比		構成比	-20	構成比
地		于m³		∰m³	1	于m³	
П	一般田					29, 290, 067	18. 4
Æ	介在田	30, 899, 877	19.7	31, 166, 140	19.7	41, 529	0.0
農	市街化区域田	_	_	_	_	1,512,031	1.0
	一般畑					24, 735, 982	15.6
地	介在畑	26, 666, 679	17.0	25, 901, 474	16.4	39, 465	0.0
	市街化区域畑	× <u>-</u>	_	<u> </u>		1, 222, 499	0.8
地	一般農地					54, 026, 049	34.0
計	介在農地	57.566.556	36.7	57,067,614	36.1	80, 994	0.1
Ш	市街化区域農地			_	_	2,734,530	1.7
Ш	小規模住宅用地	<u>-</u>	_	- · · · · · · · · -	_	_	-
宅	一般住宅用地	<u> </u>	-	_	-	<u>-</u>	-
	個人非住宅用地		_		_		-
地	法人非住宅用地	_	-	_	-	_	
商	業地等(非住宅用地)	_		_			
1	ā†	6,541,696	4.2	8, 146, 682	5.2	9, 414, 987	5.9
	塩田	28, 985	0.0	26,018	0.0	2,943	0.0
	鉱 泉 地	52	0.0	53	0.0	154	0.0
<u> </u>	池沼	191,077	0.1	219, 757	0.1	243, 366	0.2
Щ	一般山林	-	-	_	_	_	-
-	介在山林			·			
林_	<del>3</del> †	75, 493, 148	48. 2	75, 393, 072	47.7	74, 688, 925	47.0
	牧 場	1.926.116	1.2	1,820,395	1.2	1,802,783	1.1
-	原 野	14, 068, 196	9.0	14, 151, 837	9.0	14, 226, 745	8.9
	ゴルフ場用地	147, 556	0.1	261.018	0.2	335, 697	0.2
雑	遊園地等用地			21.936	0.0	25, 752	0.0
種	鉄軌道用地	87,664	0.1	84.216	0.1	80, 839	0.1
地	その他	666, 183	0.4	920, 183	0.6	1, 310, 432	0.8
H	<del> </del>	901, 403	0.6	1, 287, 353	0.8	1, 752, 720	1.1
合	計	156, 717, 229	100.0	158, 112, 781	100.0	158, 974, 196	100.0

5 1	,	5 4		5 7		60	
	構成比		構成比		構成比		構成比
手m²	%	于m <sup>2</sup>	%	千m³	%	千m³	
29, 155, 451	18.2	29, 199, 305	18.1	29,023,170	17.9	28, 918, 071	17.9
41, 103	0.0	40,573	0.0	38, 156	0.0	36, 957	0.0
1, 329, 465	0.8	1, 182, 209	0.7	1, 052, 199	0.7	947, 763	0.6
24, 743, 896	15.4	24,747,368	15.4	24, 892, 440	15.4	24,965,737	15.4
41,539	0.0	45, 493	0.0	45, 122	0.0	47,212	0.0
1.095.661	0.7	1,026,682	0.6	973, 099	0.6	920, 103	0.6
53, 899, 347	33.6	53, 946, 673	33.5	53,915,610	33.3	53,883,808	33. 3
82, 642	0.1	86,066	0.1	83, 278	0.1	84, 169	0.1
2, 425, 126	1.5	2,208,891	1.4	2, 025, 298	1.3	1,867,866	1.2
3, 847, 254	2.4	4, 225, 549	2.6	4,534,049	2.8	4, 751, 471	2.9
3, 077, 987	1.9	3, 212, 282	2.0	3, 347, 803	2.1	3, 468, 791	2. 1
1,689,043	1.1	1,863,718	1.2	1,996,752	1.2	2, 106, 872	1.3
2,067,964	1.3	2, 204, 946	1.4	2,310,253	1.4	2, 436, 533	1.5
_							
10,682,248	6.7	11,506,495	7.1	12, 188, 857	7.5	12, 763, 667	• 7.9
2,990	0.0	2, 223	0.0	2	0.0	1	0.0
102	0.0	112	0.0	102	0.0	86	0.0
246, 284	0.2	241,560	0.1	249, 869	0.2	251, 409	0.2
74, 747, 966	46.7	75, 301, 476	46.7	75,940,974	46.9	76, 298, 498	47. 1
363, 253	0.2	365, 744	0.2	341, 955	0.2	321, 403	0.2
75, 111, 219	46.9	75, 667, 220	46.9	76, 282, 929	47.2	76, 619, 901	47.3
1,850,304	1.2	1,944,861	1.2	1,849,862	1.1	1,816,771	1.1
13, 497, 560	8.4	12, 784, 187	7.9	12, 157, 124	7.5	11, 374, 990	7.0
610,798	0.4	787, 171	0.5	817, 299	0.5	854, 772	0.5
31,801	0.0	35, 825	0.0	44,087	0.0	45, 670°	0.0
78, 211	0.0	76, 903	0.0	76,747	0.0	74, 110	0.0
1,693,848	1.1	1,901,311	1.2	2,069,673	1.3	2, 263, 810	1.4
2, 414, 658	1.5	2,801,210	1.7	3,007,806	1.9	3, 238, 362	2.0
160, 212, 480	100.0	161, 189, 498	100.0	161, 760, 737	100.0	161, 901, 030	100.0

<sup>(</sup>注)1.「概要調書」によった。 2.48年度以降は沖縄県分を含む。

<sup>3・39</sup>年度及び45年度については、1反=991m<sup>2</sup>として換算した。 4.平成9年度以降、個人非住宅用地及び法人非住宅用地を合わせ商業地等(非住宅用地)として集計して いる。

# 評価総地積の推移(続き)

Г		年度	63		3		6	
				構成比		構成比	-	構成比
1	也		于m <sup>2</sup>	%	于m <sup>3</sup>	%		%
		一般田	28.676.273	17.6	28, 281, 761	17.3	27.880.421	17.1
	Ħ	介 在 田	39.143	0.0	42, 417	0.0	44, 865	0.0
農	L	市街化区域田	854, 219	0.5	749, 601	0.5	608, 240	0.4
		一般畑	25, 072, 363	15.4	25, 030, 941	15.3	24, 920, 184	15.2
	畑	介在畑	52.320	0.0	57, 124	0.0	62,936	0.0
		市街化区域畑	858, 362	0.5	782, 185	0.5	614, 567	0.4
地		一般農地	53,748,636	33.1	53.312.702	32.6	52,800,605	32.3
	좕	介在農地	91, 463	0.1	99.541	0.1	107,801	0.1
		市街化区域農地	1,712,581	1.1	1,531,786	0.9	1, 222, 807	0.7
		小規模住宅用地	4,965,611	3.1	5, 196, 754	3.2	5, 411, 534	3.3
宅		一般住宅用地	3, 572, 848	2.2	3, 673, 901	2.2	3, 784, 587	2.3
		個人非住宅用地	2, 191, 576	1.3	2, 262, 762	1.4	2, 358, 248	1.4
地		法人非住宅用地	2, 595, 146	1.6	2, 817, 367	1.7	3, 022, 336	1.8
	商	業地等(非住宅用地)						
L		計	13, 325, 181	8.2	13, 950, 784	8.5	14, 576, 705	8.9
		塩 田	0	0.0	<u> </u>	_	_	-
		鉱 泉 地	90	0.0	90	0.0	98	0.0
-		池  沼	247,630	0.2	252, 501	0.2	254, 990	0.2
Ш	-	- 般山林	77, 174, 262	47.5	77, 790, 338	47.6	78, 104, 973	47.8
	介	在 山 林	304, 106	0.2	283, 746	0.2	265, 052	0.2
林	_	7	77, 478, 368	47.7	78, 074, 084	47.8	78, 370, 025	47.9
		牧 場	1,774,414	1.1	1,741,101	1.1	1.674.436	1.0
L	_	原 野	10,693,274	6.6	10,087,286	6.2	9, 563, 206	5.9
		ゴルフ場用地	955, 029	0.6	1, 149, 894	0.7	1, 423, 393	0.9
雑		遊園地等用地	45, 960	0.0	50, 519	0.0	48, 991	0.0
租	i .	鉄軌道用地	74.797	0.0	495,066	0.3	493, 713	0.3
地	_	その他	2, 437, 958	1.5	2,672,278	1.6	2, 917, 352	1.8
-	L	計	3, 513, 744	2.2	4, 367, 757	2.7	4, 883, 449	3.0
	合	計	162, 585, 381	100.0	163, 417, 632	100.0	163, 454, 122	100.0

9					伸	び	率	(	倍	)	
	構成比										
— Ŧmi	%	45/39	48/45	51/48	54/51	57/54	60/57	63/60	3/63	6/3	9/6
27, 421, 838	16.8			1.00	1.00	0.99	1.00	0.99	0.99	0.99	0.98
42, 382	0.0	1.01	0.99	0.99	0.99	0.94	0.97	1.06	1.08	1.06	0.94
535, 548	0.3			0.88	0.89	0.89	0.90	0.90	0.88	0.81	0.88
24, 663, 921	15. 1			1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99
60, 378	0.0	0.97	1.00	1.05	1.10	0.99	1.05	1.11	1.09	1.10	0.96
556, 577	0.3			0.90	0.94	0.95	0.95	0.93	0.91	0.79	0.91
52, 085, 759	31.9			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.99
102,760	0.1	0.99	1.00	1.02	1.04	0.97	1.01	1.09	1.09	1.08	0. 95
1,092,125	0.7			0.89	0.91	0.92	0.92	0.92	0.89	0.80	0.89
5, 648, 929	3.5	1 <del>-</del>	_	-	1.10	1.07	1.05	1.05	1.05	1.04	1.04
3, 917, 870	2.4	_	_	_	1.04	1.04	1.04	1.03	1.03	1.03	1.04
-	-	_	_	_	1.10	1.07	1.06	1.04	1.03	1.04	-
-	-	_	-	, –	1.07	1.05	1.05	1.07	1.09	1.07	
5, 537, 416	3.4						_				1.03
15, 104, 215	9.3	1.25	1.16	1.13	1.08	1.06	1.05	1.04	1.05	1.04	1.04
-	·	0.90	0.11	1.02	0.74	0.00	0.50	0.00		-	-
253	0.0	1.02	2.91	0.66	1.10	0.91	0.84	1.05	1.00	1.09	2. 58
253, 295	0.2	1.15	1.11	1.01	0.98	1.03	1.01	0.98	1.02	1.01	0.99
78, 359, 598	48.0	_	, · –	_	1.01	1.01	1.00	1.01	1.01	1.00	1.00
244, 556	0.1			_	1.01	0.93	0.94	0.95	0.93	0.93	0. 92
78, 604, 154	48.1	1.00	0.99	1.01	1.01	1.01	1.00	1.01	1.01	1.00	1.00
1,580,208	1.0	0. 95	0.99	1.03	1.05	0.95	0.98	0.98	0.98	0.96	0.94
9, 169, 895	5.6	1.01	1.01	0.95	0.95	0.95	0.94	0.94	0.94	0.95	0.96
1,594,103	1.0	1.92	1.29	1.82	1.29	1.04	1.05	1.12	1.20	1.24	1.12
50, 338	0.0	_	1.17	1.23	1.13	1.23	1.04	1.01	1.10	0.97	1.03
493, 743		0.96	0.96	0. 97	0.98	1.00	0.97	1.01	6.62	1.00	1.00
3, 131, 379	1.9	1.38	1.42	1.29	1.12	1.09	1.09	1.08	1.10	1.09	1.07
5, 269, 563	3.2	1.43	1.36	1.38	1.16	1.07	1.08	1.09	1.24	1.12	1.08
163, 262, 227	100.0	1.01	1.01	1.01	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00

## 畑の指定市町村の推移

基準年度	20	45	40	E1	E 4	<b>57</b>	CO	62	2		
都道府県	39	45	48	51	54	57	60	63	3	6	9
北海道	音更町-										
	上北町-		浪岡町 ·				VI-1				
岩 手	花卷市-							北上市			
宮 城	古川市-										
	雄物川町 -										
山 形	朝日町・									<ul><li>米沢市</li></ul>	
											矢 吹 町
	真壁町-										
栃木	芳 賀 町·				***************************************			石橋町			
	群馬町-										
埼 玉	所沢市·					深谷市					
千 葉	茂原市-										
	村山市										
	藤沢市・										
	柏崎市										
	呉羽町							婦中町			<b>→</b>
	加賀町										
福井	大野市-										
	塩山市-										
長 野	池田町				塩尻市						
岐阜	垂井町-					- A. 7					
静岡	藤枝市						掛川市				
愛 知	西尾市-										
	亀山市·										
	日野市-										
	加茂町										·
大 阪	八尾町							岸和田市			
	新宮町・							和田山町			
奈 良	大字陀町 -										
	かつらぎ町 -										
	船岡町·			•	大宋町		. /	1 12 Kar 200			
	三刀屋町-						W-II \cda III-r				,
	真備町・					<del></del>	御律町				,
	御調町-			100					⇒¢ skr#r		,
	山口市.			1.25			于部巾		美鬼叫		,
1.0	鴨島町-			1 1 1 1 1 1	1 10 9 4						,
	豊中町-							東予市			,
	松山市中野町				2 ( ) ( )					28 18"	
	1 4			K The state of the				窪川町			
	甘木市-小城町-				. 4						伊万田市
	佐世保市 -								自盾市	南串山町	
	北部村									計中口  1	
	豊後高田市・				十一部3川工	a- 6- 45 P			不り[200] [47]		
	飯野町				\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\						
	川 辺 町·					知覧町					
沖 縄	111 KT m) .	3	中城村			ンロが加」	N 142				
(十) 本程			丁が八つ								

### 4 地目別地積及び課税標準額の構成比の推移

(法定免税点以上のもの)

IZ	年度	農 地			宅 地			その他			승 핡		
分		/ /	指 数	構成比		指数	構成比	C 12 III	指数	構成比		指数	構成比
Г		円/千mi			円/千mi			円/千mi			円/千mi		
	38	372	101.1		5,065	85.4		33	84.6		365	88.6	
崩	39	368	100.0		5,931	100.0		39	100.0		412	100.0	
位	45	369	100.3		15,929	268.6		99	253.8		1,033	250.7	
地	48 51	360	97.8		39, 783	670.8		329	843.6		2,819	684.0	
積	51	418	113.6		69,083	1164.8		870	2230.8		5,509	1336.6	
当	54	596	162.0	. ,	87,953	1482.9		1,354	3471.8		7,568	1836.0	
た	57	698	189.7		102, 226	1723.6		1,799	4612.8		9,329	2263.2	
19	60	789	214.4		126, 159	2127.1		2,593	6648.7		12, 170	2952.5	
税	63	856	232.6		146,084	2463.1		3, 189	8176.9		14,668	3558.6	
額	3	897	243.8		170, 429	2873.5	1	4, 129	10587.2			4435.8	
	6		251.1			3425.5		4, 897	12556.4		22,605		
L	9		255.9			3706.8		5. 692	14593.9		25. 494		
		于mi		%	千m³		%	于mi		%	千mi		%
	38		101.0	38.1	6,052,233	94.7	4.0	86, 663, 472	98.6	57.8	149, 823, 562		100.0
	39	The state of the s	100.0	37.5	6, 390, 361	100.0	4.2	87, 851, 528	100.0	58.3	150, 787, 070		100.0
地	45	53,014,961	93.8	37.0	7, 551, 781	118.2	5.3	82, 704, 841	94.1	57.7	143, 271, 583		100.0
	48	47, 417, 024	83.9	34.3	8, 698, 205	136.1	6.3	82, 182, 290	93.5	59.4	138, 297, 519	91.7	100.0
	5 1	48, 369, 181	85.5	33.9	10,026,042	156.9	7.0	84, 297, 624	96.0	59.1	142, 692, 847		100.0
	5 4	50, 301, 259	89.0	34.0	11,041,723	172.8	7.5	86, 412, 773	98.4	58.5	147, 755, 755		100.0
	57	51,074,801	90.3	34.0	11,838,769	185.3	7.9	87, 521, 351	99.6	58. 2	150, 434, 921		100.0
	60	51, 578, 740	91.2	33.9	12, 527, 864	196.0	8.2	87, 823, 792	100.0	57.8	151, 930, 396		100.0
積		51, 755, 233	91.5	33.8	13, 154, 397	205.8	8.6	88, 317, 881	100.5	57.6	153, 227, 511	101.6	100.0
	3	49, 414, 084	87.4	33.6	13, 462, 891	210.7	9.2	84, 008, 131	95.6	57.2	146, 885, 106		100.0
	6	49, 166, 822	87.0	33.3	14, 158, 440	221.6	9.6	84, 168, 515	95.8	57.1	147, 493, 777		100.0
L	9	48, 672, 793	86.1	33.0	14.731.448	230.5	10.0	84, 242, 074	95.9	57.1	147.646.315		100.0
		千円		%	千円		%	千円	00.1	%			%
	38		101.8	38.8	2, 186, 523, 715	80.8	56.0	202, 679, 537	83.1	5.2	3, 907, 805, 561		100.0
課	39		100.0	33.5	2, 707, 214, 698	100.0	61.0	243, 981, 378	100.0	5.5	4, 439, 443, 729		100.0
10/	45	1, 395, 471, 481	93.8	13.2	8, 592, 566, 145	317.4	81.3	585, 039, 481	239.8	5.5	10, 573, 077, 107 27, 848, 740, 106	238.2	100.0 100.0
100	48	1, 219, 011, 493	81.9	4.4	24, 716, 988, 077	913.0	88.8	1, 912, 740, 536	784.0	6.9		1	
tim.	5.1	1,443,430,506	97.0	2.6	49, 473, 366, 130	1827.5	88.1	5, 237, 207, 757	2146.6 3426.5	9.3	56, 154, 004, 393	1264.9 1799.1	100.0 100.0
傑	54		143.8	2.7		2562.3	86.9	8, 360, 057, 343		10.5	79, 868, 332, 897		100.0
3/4	57		171.2 195.4	2. 5		3193.1	86. 2 85. 5	11, 248, 031, 113 16, 267, 990, 730	4610.2 6667.7	12.3	100, 241, 015, 872 132, 068, 610, 028	1	100.0
平	60		212.5	2. 2		4170.1 5070.2	85.5	20, 116, 571, 426	8245.1	12.5	160, 540, 030, 980		100.0
200			212.7	1.6		6053.8	85.4	24, 775, 176, 773	10154.5	12.9	191, 830, 640, 369		100.0
都	6	3, 243, 729, 726		1. 4		7589.5	86.3	29, 438, 954, 739	12066. 1	12. 9	238, 147, 825, 446		100.0
	9	3, 274, 460, 500		1.4	231, 336, 170, 048				14037.2	12.7	268, 858, 675, 964		100.0
_	9	3, 414, 400, 500	144U, U	1.4	401, 330, 110, 048	10040. 4	00.0	34, 240, 040, 410	14001.2	14.1	400, 000, 010, 304	10000.1	100.0

- (注)1.「指数」は、昭和39年度を100として算定している。 2.「税額」は、各年度とも標準税率1.4÷100によって算定している。 3.「農地」のうち、介在田畑については昭和44年度以降、市街化区域農地については同48年度以降、それ ぞれ「その他」に含めている。
  - 4.数値は各年度の概要調書によっている。

# 5 田、畑及び山林の指定市町村の推移

### 田の指定市町村の推移

***						Y						
年度   39   45   48   51   54   57   60   63   3   6	基準						-					
お遊	年度											
		39	45	48	51	54	57	60	63	3	6	9
北 南 道 美 森 大 窓 市   一					1						200	
	府県 \				Section 1							
岩 手 花 巻 市         病	北海道	美唄市										
岩 手 花 巻 市         内	青 森	木造町										
宮 城         南 郷町         山形         山形         山水         田町         山北町         山水         山水 </td <td>岩 手</td> <td>花卷市</td> <td></td>	岩 手	花卷市										
		南郷町						. <u> </u>				
山 形												
福		D. C.										
変 城         裏 壁 町           糖         馬 群 馬 町           時         馬 東 松山市           丁         変 茂 原市           東 京 八平塚市         人												
振   本												
群馬町       無容市         東京八王子市       東京八王子市         神奈川       平塚市         高山       小と町         一川       長町         一川       長町         一川       長町         一川       長野         大野市       大塚市         安城市       安城市         三重       五島         五路北町       安城市         京都園部町       大塚原市         大阪       大塚原市         京都園部町       大塚原市         京都園部町       大塚原市         京都町       大塚原市         京都町       大塚原市         京都町       大大阪         大塚原市       東京市         東京都田町       大大阪         京都町       大塚原市         東京市       東城市         東京市       東城市         東京市       東城市         東京市       東城市         東京市       東城市         東京市       東城市         東京市       東京市         東京市												
不 薬 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 京 / 東 報		1										
東京												
神奈川   新   高   山   八   下   下   一   一   一   一   一   一   一   一												多古明
新 為       山       一       会       日根市       一       日根市       一       人善町       一       日根市       一       人善町       人善町       人善町       人善車       大       技力       大       上       大       上       大       上												
富 山         小杉町         入善町           福 井         市         大町           画 井         一         京都野市         小松本市           長 野         学 野市         小松本市         ・										,	4.	-
石 川       長 口町       商条町         画 井       東 村       南条町         画 子       一       大 坂         藤 野       大 坂       大 坂         藤 村       大 坂       大 坂         慶 知       五 重       五 國         京 郡       松 田       大 坂         兵 庫       大 阪       大 阪         兵 庫       大 阪       大 阪         京 車       大 阪       大 田         京 車       大 の の の の の の の の の の の の の の の の の の の												
福 井       山 契       校       町       本       本       本       大       校本市       大       校本市       ・       後井市       ・       後井市       ・       後井市       ・       後井市       ・       後井市       ・       ・       後井市       ・       ・       後井市       ・       ・       ・       ・       後井市       ・	富 山	小杉町		人善町			- 40.					
山 梨	石川	辰口町.										
山 梨	福井	南条村	南条町									
長 野       岐 阜       静 岡       大 垣 市       茂 枝 市       夏 知       三 重       滋 賀       京 都       松 原 市       大 阪 康       奈 康       良 和 歌 山       島 取       島 取       山 山       広 島 町       山 口 店       山 口 市       黄 川       愛 城 山 市       香 川       愛 城 山 市       西 川       愛 城 山 市       南 川       愛 城 山 市       東 市       大 市       大 方       四日市町       加久瀬町       宇佐市       宮 崎       崎       市       本 京 町	山梨	櫛形町·										
岐 阜     大 垣 市												
静 岡 藤 枝 市       - ※ 技市         愛 知	岐阜	大垣市.										
愛知     桜井町     安城市       三重     五個荘町       京都町     松原市       大阪庫     松原市       八兵庫     世原市       高町     大田原本町       高町     大田原本町       高町     大田原本町       一大田原本町     大道町       一大田町     大子代町       山口市     大子代町       塩島     中町町       大田町     大子代町       世野町     大市       大田町     大市       大分四日市町     学佐市       高崎町     ア佐市	静岡	藤枝市									袋井市	
三重       一志町         滋 賀 都 町       大 阪 松 原 市         大 阪 松 原 市       → 月塚市         兵 庫       一本								'			27711	(-
遊 質 五個荘町       京 都 園 部 町       大 阪 松 原 市     → 野 市       疾 良 櫃 原 市     → 田原本町       和 歌 山 かつらぎ町     → 第 市       島 根 原 市     → 田原本町       加 歌 山 かつらぎ町     → 第 市       島 根 伯 太 町												
京都       園部町       人       人       人       人       人       人       人       日       人       日       人       日 <td></td>												
大阪庫       対原市       月塚市         京良       村原市       田原本町         和歌山       かつらぎ町       一旦         島 板       大の山       大の山         島 板       山口       大代町         山口       山口       大千代町         山口       山口       大千代町         山口       山口       大千代町         一方       川豊中町       伊子市         一方       大川町       第二月町         一方       大大田町       第二月町         一方       大分四日市町       字佐市         「大分四日市町       京崎町												
兵庫       小野市         奈良       世原市         和歌山       かつらぎ町         気高町       大道町         島根       位太町       分半町         山山       京道町       一次道町         岡山       京道町       一次道町         山口       中町       一次道町         一里       中町       中野町       伊子市         「大方型       中野町       第四町       第四町         佐世保市       本域町       大方型       中野市       第四町         「全城町       京崎町       第四町       第四町       第四町       第四町									日紀士		- A.	
奈良       世原市       → 田原本町         和歌山       気高町       ラスカー       ラスカー       ラスカー       ラスカー       ラスカー       カンカー       <	人阪	松原巾							,只塚巾			
和歌山 鳥 取 島 根 伯 太 町 → 掛合町 → 穴道町 園 山 真 備 町 → 八千代町 ー	兵 庫	小野巾.								en ccL.mx		- ;:
鳥 取       (日本町)	奈 艮	橿 原 市										
島 根 白 太 町 → 掛合町 → 穴道町         岡 山 真 備 町 → 八千代町 → 沼田町 → 八千代町 → 阿東町         山 口 市 → 河東町 → 河東町 → 羽ノ浦町 → 野 町 → 松 山 市 → 伊予市 → 窪川町 → 22 坂 山 市 → 22 川町 → 22 川町 → 23 川町 → 24 川町 → 24 川町 → 25 小 城 町 左 世保市 → 益 城 町 → 大 分 四日市町 字佐市 → 26 崎 加久瀬町 高崎町 → 36 両町 → 36 両町 → 37 両の →	和歌山	かつらぎ町・										局野口
岡山真備町       → () () () () () () () () () () () () ()												
広 島     沼田町 → 八千代町 → 阿東町       山 口 市 → 阿東町 → 河東町 宇佐市 → 河内瀬町 宇佐市 → 河内瀬町 高崎町 → 河内瀬町 高崎町 → 八千代町 → 河東町 → 河東町 → 河東町 → 河東町 → 八千代町 → 河東町												
山 口 山 口 市     → 阿東町       徳 島 羽ノ浦町												
<ul> <li>徳 島 羽ノ浦町</li> <li>壺 川 豊 中 町</li> <li>愛 媛 山 市</li> <li>高 知 伊 野 町</li> <li>福 岡 甘 木 市</li> <li>佐 賀 小 城 町</li> <li>長 崎 佐世保市</li> <li>熊 本 太 城 町</li> <li>大 分 四日市町 宇佐市</li> <li>宮 崎 加久瀬町 高崎町</li> </ul>												
香 川     豊 中 町       愛 媛     松 山 市     → 伊予市       高 知     伊 野 町     → 窪川町       福 岡     甘 木 市       佐 賀     佐世保市       熊 本     益 城 町       大 分     四日市町     字佐市       宮 崎     加久瀬町     高崎町	山口	山口市						~~~~		阿東町		
香 川     豊 中 町       愛 媛     松 山 市     → 伊予市       高 知     伊 野 町     → 窪川町       福 岡     甘 木 市       佐 賀     佐世保市       熊 本     益 城 町       大 分     四日市町     字佐市       宮 崎     加久瀬町     高崎町	徳島	羽ノ浦町・										
愛 媛     松山市     → 伊予市       高 知 伊野町     → 窪川町       福 岡 甘木市	香川	豊中町.										
高 知 伊 野 町 → 窪川町 → 窪川町												
福     岡     甘木市       佐     賀     小城町       長     崎     佐世保市       熊     本     益城町       大     分     四日市町     字佐市       宮     崎     加久瀬町     高崎町												
佐 賀     小 城 町       長 崎     佐世保市       熊 本 益 城 町     四日市町 字佐市       宮 崎     加久瀬町 高崎町	福 昭	甘水店.							pass 1114			
長     崎     佐世保市       熊     本     益     城     町       大     分     四日市町     宇佐市       宮     崎     加久瀬町     高崎町	七 如	小量生		, i e		100 100 100 100 100 100 100 100 100 100						
熊     本       大     分       四日市町     宇佐市       宮     崎       加久瀬町     高崎町	臣 岐	小 姚 问。										
大     分       宮     崎       加久瀬町     高崎町	龙 呵	在旧述山.		-	11.842.5			- 1, 1		1,5		
宮 崎 加久瀬町 高崎町 ——————————————————————————————————												
									- 11 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12			
1 total 101 total 1 111 179 total												
鹿児島川辺町————												
沖	沖 縄			知念村		国頭村			名護市			

# 山林の指定市町村の推移

基準度都道原	3	9	45	48	51	54	57	60	63	3	6	í	9
北海道青森	上非	上町					東北町			十和田湖町			
秋   田     山   形	由利最上	町町											
栃木	緒川塩谷	村	塩谷町 ・						***************************************	黒羽町			
埼     玉       千     葉       東     京	秩 经上 総 奥多川	た 市 窓 町 摩町		君津市				<b></b>	大多喜町				
新 潟富 山	川西大山	1町	<del></del>	関川村	山北町 砺波市						相模湖町		
福 井 山 梨 長 野	勝山韮山丸子	市市市町	富沢町・			美山町 一			中野市	44.			<b>→</b>
静 岡愛 知	天竜足切	市市											<b>→</b>
滋賀京都大阪	土 山丹 波河内長	」町 で町 野市							//- FD me				<b>→</b>
奈 良 和歌山	川上清水	: 村· 、町·						*	佐用町 -				<i>→</i>
島根岡山広島	木 次 奥 津 三良 <sup>1</sup>	、町 は町 坂町・				斐川町				三和町	吉和村		<b>→</b>
徳 島 香 川 愛 媛	日和(綾上)	佐町 : 町 ·				上那賀町・							
福 協 質	甘木嬉野	市											<b>→</b>
<ul><li>熊 本</li><li>大 分</li><li>宮 崎</li></ul>	菊 池 栄 飯 野	市村町	天瀬町 - 北郷町 -								山国町		<b>→</b>
鹿児島沖 縄		T T		国頭村				始良町 ·					<b>→</b>

# 6 田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格 (H3、H6、H9)

### 田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格(H3)

		田			畑			山 林		
都道府県	指定市町村		上昇割合 3/63 (倍)	指定市町村	基準地価格 (円/10 a)	上昇割合 平3/63(倍)	指定市町村	基準地価格 (円/10a)	上昇割合 平3/63(倍)	
北青岩宫秋山福海 湖田形島	美术花南仙平桑明造卷郷北田折町町町町町町	76,500 124,300 134,700 145,700 153,900 164,000 159,500	1.007 1.000 1.010 1.014 1.010 1.006 1.000	音浪北古雄朝浅 更岡上川川日川 田町市市町町町	27,800 49,100 54,100 67,200 71,300 51,700 69,300	1.007 1.000 1.000 1.014 1.000 1.014 1.007	北十大津由最棚市町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町	○ 6,640 ◎ 22,200 22,700 36,600 36,800 31,500 34,300	1.000 1.000 1.000 1.000 1.003 1.000 1.000	
茨栃群埼千東神 奈	真芳群熊茂八平壁賀馬谷原子塚	133,700 161,600 132,300 125,800 162,800 136,500 132,800	1.030 1.023 1.045 1.049 1.049 1.035 1.039	真石群深茂武海 町町町市市市市市 一町町町市市市市市	70,900 78,400 72,700 97,100 76,600 0 104,500 91,000	1.031 1.020 1.039 1.047 1.032 1.050 1.034	緒 黑中 秩 子 奥 厚 木 一 村 町 町 市 町 町 市 町 町 市	36,600 36,200 39,000 0 44,900 42,100 46,800 46,800	1.017 1.003 1.018 1.020 1.014 1.013 1.013	
新富山川井	白入辰南市町町町	144,400 134,500 144,100 ○ 157,300	1.024 1.028 1.001 1.100	在 相中賀野 市町市市	76,500 64,400 77,500 72,100	1.007 1.017 1.006 1.027	山 砺 鹿 美 山 町 市 町 町	45,400 45,700 40,100 45,100	1.000 1.000 1.003 1.000	
山長岐静愛 三 型野阜岡知重	<b>櫛松大藤安一</b> 町市市市市町	121,600 158,300 146,600 158,100 165,000 161,200	1.029 1.025 1.028 1.024 1.023 1.025	塩塩垂掛西亀山尻井川尾山	96,300 78,800 77,300 70,400 117,300 83,700	1.052 1.015 1.029 1.020 1.026 1.023	富中金天足熊沢野山竜助野	O 37,600 32,200 34,300 51,000 51,000 48,200	1.005 1.003 1.000 1.000 1.000	
選都阪庫良山 歌 歌	五國 貝 小田か町町市市町町	140,000 168,100 176,400 172,000 © 178,000 175,000	1.029 1.046 1.023 1.031 1.092 1.019	中山岸和大か 町町市町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町	87,900 83,200 91,300 62,600 75,400 O 91,300	1.020 1.032 1.026 1.026 1.031 1.017	土丹河佐川清 山波野町 中町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町	34,400 40,000 52,100 20,100 51,700 33,400	1.003 1.003 1.014 1.000 1.000	
鳥島岡広山取根山島口	気 宗 御 八 阿 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町 町	157,200 147,300 162,100 168,400 © 136,100	1.018 1.013 1.016 1.021 1.055	大三御御美栄屋津調東町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町町	73,500 77,700 97,400 99,700 © 63,500	1.012 1.013 1.007 1.022 1.050	八伯 奥三德 町町町町町町町	28,500 17,400 28,500 26,400 25,100	1.000 1.000 1.000 1.004 1.000	
德 香 愛 高	羽/浦 町町市町市町市町	178,600 136,100 138,000 169,700	1.020 1.039 1.020 1.012	島中予川 町町市町	101,900 66,300 89,000 81,600	1.017 1.026 1.013 1.012	上那賀 町 町 市 市 村	26,600 24,900 29,500 26,600	1.000 1.000 1.000 1.000	
福佐長熊大宮鹿沖	甘小佐益宇高川名	174,400 148,000 163,500 170,400 127,100 127,500 159,900 O 43,400	1.010 1.019 1.008 1.000 1.007 1.020 1.009 1.074	甘小島菊大国知中木城原陽野富覧城	○ 82,800 ○ 85,800 ◎ 75,700 ◎ 59,000 48,000 ○ 56,100 71,700 52,900	1.020 1.012 1.020 1.000 1.011 1.095 1.000 1.041	<b>矢嬉大菊天北姶国</b> 部野村池瀬郷良頭	© 53,120 45,400 29,300 47,700 48,200 47,400 34,400 14,900	1.000 1.000 1.003 1.000 1.000 1.000 1.000 1.014	
	平 均		1.026	平 均		1.022	平 均		1.003	

(注) 印は指定市町村の変更を、 印は基準地の変更を示すものである。

## 田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格 (H6)

		田		-	畑			山林	
都道府県	指定市町村	基準地価格	上昇割合	指定市町村	基準地価格	上昇割合	指定市町村		上昇割合
			平6/平3(倍)		(円/10a)	平6/平3(倍)		(円/10a)	平6/平3(倍
化 海 道	美唄市	77,000	1.007	音更町	28, 000	1.007	北見市	6, 900	1. 039
	木造町	124, 300	1.000	浪岡町	49, 100	1.000	十和田湖町	22, 200	1.000
	花巻市	134,700	1.000	北上市	55,000	1.017	大迫町	22, 700	1.000
	南郷町	148,500	1.019	古川市	68, 100	1.013	津山町	36, 600	1.000
	仙北町	153, 900	1.000	雄物川町	71, 300	1.000	由利町	36, 800	1.000
山形県		164, 500	1.003	米沢市	S2, 900	1.019	金山町	© 32,000	1.000
	桑折町	162,000	1.016	浅川町	69, 300	1.000	棚倉町	34, 300	1.00
	真壁町	140,000	1.047		74, 400	1.049	緒川村	36,600	1.00
	芳賀町	168, 900	1.045	1	75, 200	1.044	黒羽町	36, 700	1.01
	群馬町	136, 400	1.031	群馬町	76,000	1.045	中之条町	39,600	1.01
	熊谷市	129, 800	1.032	深谷市	101,600	1.046	秩父市	45, 300	1.00
	茂原市	168, 800	1. 037		80, 200	1.047	大多喜町	42, 700	1.01
	八王子市	142, 600		武蔵村山市	110, 400	1.056	奥多摩町	46, 800	1.00
	平塚市	141,000	1.062	海老名市	96, 100	1.056	相模湖町	© 30, 300	1.00
	白根市	145, 000	1.004	白根市	77, 700	1.016	山北町	45, 400	1.00
	入善町	139, 700	1.039	婦中町	65,500	1.017	砺波市	45, 700	1.00
	辰口町	147, 600	1.024	加賀市	78,500	1.013	鹿島町	40, 100	1.00
	南条町	162, 000	1.030	大野市	74,900	1.039	美山町	45, 500	1.00
	櫛形町	127, 000	1.044	塩山市	100,000	1.038	富沢町	37, 900	1.00
	松本市	164, 600	1.040	塩尻市		1.036	中野市	32, 300	1.00
	大垣市	151, 200	1. 031	垂井町	80, 100	1.036	金山町	34, 500	1.00
	袋井市		1.012	掛川市	72,600	1.031	天竜市	51,000	1.00
	安城市	169, 000	1. 024	西尾市	122,000	1.040	足助町	52,000	1.02
	一志町	165, 200	1. 025	亀山市	86, 300	1. 031	熊野市	47, 200	0.97
		0 150, 600	1.034	中主町	89, 900	1.023	土山町	34, 700	1.00
	園部町	175, 100	1.042	山城町	87, 400	1.050	丹波町	40, 200	1.00
	貝塚市	181, 500	1.029	岸和田市	95, 000	The second secon	河内長野市	38, 500	1.00
		180,000	1.047	和田山町	65, 300	1.043	佐用町	20, 100	1.00
	田原本町	185,000	1. 039	大字陀町	79, 100	1.049	川上村	51,700	1.00
	かつらぎ町	182, 000		かつらぎ町	94, 900	1.039	清水町	34,000	1.01
-	気高町	161, 300	1. 026	大栄町	74, 800	1.018	八東町	28, 500	1.00
	央道町	150, 200	1. 020	三刀屋町	79,600	1.024	伯太町	17, 400	1.00
	御津町	165, 700	1. 022	御津町	99, 100	1.017	奥津町	28,500	1.00
	八千代町	170, 300	1. 011	御調町	101, 200	1.015	吉和村	© 23, 900	1.00
	阿東町	137, 400	1. 010	美東町	64, 700	1.019	徳地町	25, 100	1.00
	羽ノ浦町	178, 600	1.000	鴨島町	101, 900	1.000	上那賀町	26, 600	1.00
	豊中町	142, 800	1.049	豊中町	68, 200	1.029	綾上町	24, 900	1.00
	伊予市	145, 200	1. 052	東予市	90, 200	1.013	西条市	29,500	1.00
		169, 700	1.000	窪川町	81,600	1.000	吾川村	26,600	1.00
可用	窪川町	174, 400		甘木市	82, 800		矢部村	53, 120	
	甘木市	148, 000	1. 000	小城町	85, 800	1.000	嬉野町	45, 400	1.00
	小城町		The second of	南串山町		1. 020	大村市	29, 400	1.00
200	佐世保市	166, 800	1. 020 1. 004	菊陽町		1. 091	菊池市	47, 700	1.00
	益城町	171, 100			48, 000	1.000	山国町		1.00
	宇佐市	127, 100	1.000	大野町		1. 020	北郷町	47, 400	1.00
	高崎町	130,000	1. 020	国富町	57, 200	1.020		34, 400	1.00
	川辺町	159, 900	1.000	知覧町	71,700	1.000	国頭村	15, 100	1.01
中縄県	名護市	46, 000	1.060	中城村	56,000		平 均	10, 100	1.00
- 1	平均		1.024	平均		1. 027	T 均		1.0

(注) 印は指定市町村の変更を、 印は基準地の変更を示すものである。

## 3 田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格 (H9)

Г				田 田			Г				畑		Т		70		山林	
都	道府	県	指定市町	村名	基準地価格	変動割合	指元	定市町	村名		基準地価格	変動割合	指:	定市町	寸名	35	<b>準地価格</b>	変動割合
					(円/10a)	平9/平6(倍)					(円/10 a)	平9/平6(倍)					円/10a)	平9/平6(倍)
北	海	道	美 唄	市	77,000	1.000	音	更	BJ		28, 100	1.004	北	見	市		6,900	1,000
青	森	県	木 造	町	124, 300	1.000	浪	岡	周丁	0	49, 100	1.000	+	和田油	月町		22, 400	1,009
岩	手	県	花 巻	市	134, 700	1.000	北	£	市		55,000	1.000	大	迫	問了		22, 900	1,009
宫	城	県	南郷	町	148, 500	1.000	古	111	市		68, 200	1.001	津	Ш	BJ		36,600	1,000
秋	田		仙北	町	153, 900	1,000	雄	物川			71, 300	1,000	曲	利	BT		36, 800	1,000
ш	形	県	平 田	町		1.009	*	沢	市		53, 500	1.011	金	Щ	BT		32,000	1,000
福	島	県	桑 折	町	162, 000	1.000	矢	吹	町	0	65, 000	1.000	棚	倉	岡丁		34, 300	1,000
茨	城	県	真 壁	BJ	140, 000	1.000	真	壁	町	Г	76, 600	1. 030	緒	111	村		36,600	1,000
栃	木	県	芳 賀	HT	173, 900	1.030	石	橘	町		75, 200	1.000	黒	FE	图了		37,000	1,008
群	馬	県	群馬	町	140, 400	1.029	群	馬	町		78, 200	1. 029	中	之条	图了		39,600	1,000
埼	玉	県	熊谷	市	O 132, 800	1.023	深	谷	市		103, 900	1. 023	秩	父	市		45, 700	1,009
干	薬	県	多古	町	© 120,600	1.030	茂	原	市	0	82,600	1, 030	大	多喜	町		42,700	1,000
東	京	都	八王子	市	142,600	1.000	武	蔵村	山市		110, 400	1,000	奥	多摩	图丁	) XS IS	46, 800	1,000
神	奈 川	県	平 塚	市	141,000	1.000	海	老名	市		96, 100	1,000	相	-	町		30, 300	1.000
新	潟	県	白 根	市	145, 000	1,000	白	根	市		77, 700	1,000	Ш	北	町		45, 400	1,000
富	<b>打</b>	県	入 善	町	142, 200	1.018	婦	中	BT		66,000	1.008	砺	波	市		45, 700	1,000
石	JII	県	辰 口	町	152,000	1	加	賀	市		79, 500	1, 013	鹿	島	町		40, 100	1,000
福	井		南 条	町	166,000	1.025	大	野	市	١	77, 100	1.029	美	Ш	BJ		45, 500	1,000
Ш	梨	県	櫛形	町	130, 800	1.030	塩	Щ	市		101,800	1.018	富	沢	町	-	37, 900	1.000
長	野	県	松本	市	0 168,900	1,026	塩	尻	市		71, 400	1, 029	中	野	市	- 2.2	32, 400	1,003
吱	阜	県	大 垣	市	155, 700	1,030	垂	井	町		81, 200	1.014	金	Ш	BJ		34, 500	1,000
静	岡	県	袋 井	市	114, 100	1, 030	掛	111	市		73, 800	1.017	天	竜	市	0	27,000	1,004
愛	知	県	安 城	市	169,000	1.000	西	尾	市		122,000	1,000	足	助	BI		52,000	1,000
Ξ	重	県	一志	町	167, 000	1.011	龟	山	市		87, 400	1,013	熊	野	市		47, 200	1,000
滋	賀	県	五個荘	町	153, 300	1.018	中	主	BJ		91, 200	1.014	土	山	町	200	35, 000	1,009
京	都	府	圍部	町	175, 400	1.002	山	城	町		87, 400	1.000	丹	波	問丁		40, 200	1,000
大	阪	府	貝 塚	市	181,500	1.000	岸	和田	市		95, 000	1,000	河	内長里	市		38, 500	1,000
兵	庫	県	小 野	市	184, 600	1,026	和	田山	1 87		67, 200	1. 029	佐	用	岡丁		20, 100	1,000
奈	良	県	田原本	町	190, 500	1,030	大	宇附	古町	0	93, 500	1.367	111	上	村	i dia	51,700	1.000
和	默 山	県	高野口	町	© 187,000	1.003	か	25	ぎ町		95, 900	1.011	清	水	町		34,000	1.000
鳥	取	県	気 高	町	164, 500	1.020	大	栄	町		75, 500	1.009	八	東	町		28, 500	1.000
岛	根	県	宍 道	町	150, 200	1.000	Ξ	刀屋	計町		79,600	1.000	伯	太	BJ		17,400	1,000
岡	山	県	御 津	町	170, 800	1.031	御	津	町		100, 100	1.010	奥	津	町		28,500	1,000
広	岛	県	八千代	町	171,000	1.004	御	調	町		102, 200	1.010	吉	和	村		23,900	1.000
Ш	口	県	阿東	町	137, 400	1,000	美	東	町		66, 000	1.020	徳	地	町		25, 100	1.000
徳	島	県	羽ノ浦	町	183, 900	1.030	鴨	島	町		101, 900	1.000	上	那賀	町		26,600	1,000
香	Ш	県	豊 中	BJ	147, 000	1.029	豊	中	町		70, 200	1. 029	仲	南	御丁	0	24,900	1.000
愛	媛	県	伊予	市	146,000	1.006	東	予	市		90, 200	1.000	西	条	市		29, 500	1.000
商	知	県	淮川	<b>B</b> T	O 174, 700	1.029	雅	]1]	Hr	0	81,600	1.000	吾	Ш	村		26,600	1.000
福	岡	从	计 木	īlī	174, 400	1.000	H	木	īlī		82, 800	1,000	矢	部	村		53, 120	1.000
佐	賀	県	小 城	問了	148, 000	1.000	伊	万里	市	0	75,,000	1,000	嬉	野	BT	1	45, 400	1.000
長	崎	県	佐世保	市	168, 100	1.008	南	串山	1 町		76, 800	1,000	大	村	市		29,600	1.007
熊	本		益 城	町	171, 100	1,000	菊	陽	町		60,000	1.000	菊	池	市	1 2.2	47,700	1,000
大	分	県	宇 佐	市	127, 100	1.000	大	野	MJ		48,000	1.000	Ш	国	ĦŢ	0	39, 500	1.000
宮	崎	県	高 崎	町	130,000	1.000	国	富	图了		57, 200	1.000	北	郷	HT		47,400	1.000
鹿	児 島	県	川辺	HT	159, 900	1.000	知	覧	町		71, 700	1,000	姶	良	BŢ		34, 500	1.003
冲	縄	$\neg$	名 護	市	O 66, 500	1.039	中	城	村	L	56, 000	1,000	国	頭	村		15, 200	1.007
東	純平	均			<u></u>	1.013				L		1.016	L	1,000				1.001

(注) 印は指定市町村の、 印は基準地の変更があったことを示す。

### 7 田、畑及び山林の基準地価格の推移(田、畑、山林)

(単位:円/10a、%)

上海道   美   県市   76,500							単)	单位:円 / 10	)a、%)
上海道   美   明市   76,500					田				
青森県   大道町   124,300   124,300   100.0   124,300   100.0   24   300   100.0   24   300   100.0   24   300   100.0   24   300   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   314,700   100.0   315,3900   315,3900		指定市町村	Н3	H 6		H6/H3	I-	I 9	H9/H6
岩 平 県 花 巻 市	北 海 道	美 唄 市	76, 500		77, 000	100.7		77,000	100.0
宮城県南郷町	青 森 県	木 造 町	124, 300	1:	24, 300	100.0		124, 300	100.0
秋 田 県 仙 北 町	岩 手 県	花巻市	134, 700	1	34, 700	100.0		134, 700	100.0
秋 田 県 仙 北 町	宮 城 県	南郷町	145, 700	1.	48, 500	101.9		148, 500	100.0
山 形 県 平 田 町	秋 田 県			1:	53, 900	100.0			100.0
福島県桑町町 159,500 162,000 101.6 162,000 100.0 茨城県真蟹町 133,700 140,000 104.7 140,000 100.0 栃木県芳賀町 161,600 168,900 104.5 173,900 103.0 群馬県郡 群馬町 132,300 136,400 103.1 140,400 102.5 埼玉県 藤谷市 125,800 129,800 103.2 ○ 132,800 - 平葉県茂原市 162,800 168,800 103.7 多古町 120,600 - 東京都八王子市 136,500 142,600 104.5 142,600 100.6 神奈川県 平塚市 132,800 141,000 166.2 141,000 100.6 新潟県自 根市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 新潟県自 根市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 新潟県自 根市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 新潟県自 根市 144,400 145,000 102.4 152,000 103.6 旧東県 南条町 134,500 139,700 103.9 142,200 101.8 石川県辰町町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 山梨県南条町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 野県 松木市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 - 102,10 東県 東東東市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 - 102,10 東県 東東東東市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 - 102,10 東県 東東東市 158,100 袋井市 110,800 - 114,100 103.0 寮別県安城市 165,000 159,000 102.4 169,000 103.5 上東県東東西市 161,200 155,200 102.5 167,000 101.5 京都府園 部町 168,100 175,100 104.2 175,400 101.5 京都府園 部町 168,100 175,100 104.2 175,400 102.5 167,000 101.5 京都府園 部町 168,100 175,100 104.2 175,400 102.5 上東県 東東東西町 172,000 182,000 104.7 184,600 102.6 京泉県州町東市 178,000 185,000 104.7 184,600 102.6 京泉県州町東町 178,000 185,000 104.0 高野口町 187,000 185,000 104.0 高野口町 187,000 188,000 104.7 184,600 102.6 京泉県州町東町 176,400 181,500 102.2 170,800 103.6 京泉県州町東町 186,100 173,400 101.0 174,400 102.6 京泉県州町東町 136,100 174,400 100.0 184,000 100.0 183,000 104.9 147,000 102.6 京泉県州町東町 136,100 174,400 100.0 174,400 1	山 形 県	平田町	164, 000	1	64, 500	100.3	0		_
据	福島県	桑折町	159, 500	1	62, 000	101.6		162,000	100.0
勝 馬 県 群 馬 町 132,300 136,400 103.1 140,400 102.5 埼 玉 県 熊 谷 市 125,800 129,800 103.2 ○ 132,800 - 平 葉 県 茂 原 市 162,800 168,800 103.7 多古 町 120,600 - 東 京 都 八王子市 136,500 142,600 104.5 142,600 100.6 第海川県 平 塚 市 132,800 141,000 106.2 141,000 100.6 前海川県 平 塚 市 134,400 145,000 100.4 145,000 100.6 前海県県 白 根 市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 前海県県 白 根 市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 前海県県 白 根 市 144,400 147,600 102.4 152,000 103.6 前井県 南 条 町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 169,000 103.0 166,000 102.5 169,000 103.0 166,	茨 城 県	真 壁 町		1	40,000	104.7			100.0
新玉県 熊谷市   125,800   129,800   103.2   ○ 132,800   ○   ○   ○   ○   ○   ○   ○   ○   ○	栃 木 県	芳 賀 町	161, 600	1	68, 900	104.5		173, 900	103.0
千葉県茂原市   162,800   168,800   103.7   多古町   120,600   12   12   12   12   12   12   12	群馬県	群馬町	132, 300	1	36, 400	103.1		140, 400	102.9
一 葉 県 茂 原 市 162,800 168,800 103.7 多古町 120,600 10.0 東京都 八王子市 136,500 142,600 104.5 142,600 100.0 神奈川県 平 塚 市 132,800 141,000 106.2 141,000 100.6 部 湯 県 白 根 市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 部 湯 県 白 根 市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 部 山 県 入 善町 134,500 139,700 103.9 142,200 101.8 石 川 県 辰 口 町 144,100 147,600 102.4 152,000 103.6 福 井 県 南 条 町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 山 梨 県 櫛 形 町 121,600 127,000 104.4 130,800 103.6 長 野 県 松 本 市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 103.6 長 野 県 松 本 市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 103.0 169,000 102.4 169,000 100.6 至 重 県 一 志 町 161,200 165,200 102.5 167,000 101.1 京が 府 園 部 町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.2 京都 府 園 部 町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.5 京康 県 小 野 市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6 奈 良 県 田原本町 178,000 185,000 103.9 190,500 103.6 和 駅山 県 かつらぎ町 175,000 182,000 104.7 184,600 102.6 高 県 小 野 市 175,200 161,300 102.6 164,500 102.6 高 県 八 野 市 175,200 161,300 102.0 150,200 100.0 150,600 103.9 190,500 103.0	埼玉県	熊谷市	125, 800	1:	29,800	103. 2	0	132, 800	_
東京都八王子市 136,500 142,600 104.5 142,600 100.6 神奈川県 平塚市 132,800 141,000 106.2 141,000 100.6 新潟県白根市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 145,000 100.4 145,000 100.6 145,000 100.4 145,000 100.6 145,000 100.4 145,000 100.6 145,000 100.4 145,000 100.6 145,000 102.4 152,000 103.6 147,600 102.4 152,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 102.5 142,000 103.0 166,000 103.0				1	68,800	103.7	多古町	120, 600	
神奈川県 平塚市   132,800									100.0
新 潟 県 白 根 市 144,400 145,000 100.4 145,000 100.6 101.8 145,000 100.0 101.8 142,200 101.8 142,200 101.8 日 川 県 辰 口 町 144,100 147,600 102.4 152,000 103.0 166,000 102.5 旧 乗 県 南 条 町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 旧 乗 県 櫛 形 町 121,600 127,000 104.4 130,800 103.0 長 野 県 松 木 市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 103.0 168,900 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 103.1 155,700 103.0 169,000 102.4 169,000 100.0 169,000 102.4 169,000 100.0 169,000 102.4 169,000 100.0 169,000 102.4 169,000 100.0 169,000 102.4 169,000 100.0 169,000 102.5 167,000 101.1 169,000 102.5 167,000 101.1 169,000 102.5 167,000 101.1 175,100 104.2 175,400 100.2 175,400 100.2 175,400 100.2 175,400 102.9 181,500 103.0 103		平塚市	132, 800	1	41,000	106. 2		141,000	100.0
石川県辰口町				1	45,000	100.4		145, 000	100.0
石川県辰口町						103. 9			101.8
福井県南条町 157,300 162,000 103.0 166,000 102.5 山梨県 櫛形町 121,600 127,000 104.4 130,800 103.0 長野県松木市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 一				1	47,600	102.4		152, 000	103.0
□ 梨 県 櫛 形 町 121,600 127,000 104.4 130,800 103.0 長 野 県 松 本 市 158,300 164.600 104.0 ○ 168,900 一 6						103.0		166, 000	102.5
長野県松本市 158,300 164,600 104.0 ○ 168,900 - 6岐阜県 大垣市 146,600 151,200 103.1 155,700 103.0 分割 図具藤枝市 158,100 袋井市 110,800 - 114,100 103.0 受知県 安城市 165,000 169,000 102.4 169,000 100.0 三重県 一志町 161,200 165,200 102.5 167,000 101.1 滋賀県 五個荘町 140,000 ○ 150,600 - 153,300 101.8 京都府園部町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.2 大阪府貝駅市 176,400 181,500 102.9 181,500 100.0 長庫県 小野市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6 会県 田原本町 178,000 185,000 103.9 190,500 103.0 和歌山県 かつらぎ町 175,200 182,000 104.0 高野口町 187,000 - 6島取県気高町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.6 高野口町 187,000 103.0 日間 山県海津町 162,100 165,700 102.2 170,800 103.0 日間 日県海津町 186,400 170,300 101.1 171,000 100.6 島県 八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.6 島県 別ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 優島県 別ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 優媛県伊予市 136,100 178,600 100.0 183,900 103.0 優媛県伊予市 138,000 142,800 104.9 147,000 102.9 優媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.0 高別県 北木市 174,400 174,400 100.0 ○ 174,700 - 6 個県 小城町 148,000 100.0 174,400 100.0 長崎県 小城町 148,000 100.0 174,400 100.0 長崎県 小城町 148,000 100.0 174,400 100.0 長崎県 小城町 148,000 100.0 168,100 100.0 長崎県 佐世保市 163,500 166,800 102.0 166,100 100.0 長崎県 佐世保市 163,500 166,800 102.0 166,100 100.0 長崎県 佐世保市 163,500 166,800 102.0 166,800 102.0 166,100 100.8						104. 4			103.0
岐阜県 大垣市       146,600       151,200       103.1       155,700       103.0         静岡県藤枝市       158,100       袋井市       110,800       —       114,100       103.0         愛知県安城市       165,000       169,000       102.4       169,000       100.0         三重県 一志町       161,200       165,200       102.5       167,000       101.1         滋賀県五個荘町       140,000       〇 150,600       —       153,300       101.8         京都府園部町       168,100       175,100       104.2       175,400       100.2         大阪府貝塚市       176,400       181,500       102.9       181,500       100.0         長庫県小野市       172,000       180,000       104.7       184,600       102.6         奈良県田原本町       178,000       185,000       103.9       190,500       103.0         和歌山県かつらぎ町       175,000       182,000       104.0       高野口町       187,000         島取県気高町       157,200       161,300       102.6       164,500       102.0         島根県穴道町       大道町       162,100       165,700       102.2       170,800       103.1         広島県県県市町       166,100       170,300       101.1       171,000       10.6 <th< td=""><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>104.0</td><td>0</td><td>168, 900</td><td>_</td></th<>						104.0	0	168, 900	_
静岡県藤枝市       158,100 袋井市       110,800       —       114,100       103.0         愛知県安城市       165,000       169,000       102.4       169,000       100.0         三重県       一志町       161,200       165,200       102.5       167,000       101.1         滋賀県       五個荘町       140,000       〇       150,600       —       153,300       101.8         京都府園部町       168,100       175,100       104.2       175,400       100.2         大阪府貝塚市       176,400       181,500       102.9       181,500       100.0         長庫県小野市       172,000       180,000       104.7       184,600       102.6         奈良県田原本町       178,000       185,000       103.9       190,500       103.0         和歌山県かつらぎ町       175,000       182,000       104.0       高野口町       187,000         島取県気高町       157,200       161,300       102.6       164,500       102.0         島根県穴道町       147,300       150,200       102.0       150,200       100.0         島根県穴道町       162,100       165,700       102.2       170,800       103.1         広島県別市町       168,400       170,300       101.1       171,000       10.6				1	51, 200	103. 1		155, 700	103.0
要知県安城市 165,000 169,000 102.4 169,000 100.0 三重県 一志町 161,200 165,200 102.5 167,000 101.1 滋賀県 五個荘町 140,000 ○ 150,600 ― 153,300 101.8 京都府園部町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.0 大阪府園部町 176,400 181,500 102.9 181,500 100.0 長庫県小野市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6 京県県小野市 178,000 185,000 103.9 190,500 103.0 和歌山県かつらぎ町 175,000 182,000 104.0 高野口町 187,000 ― 6 取県、気高町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.0 160,200 102.0 150,200 100.0 10						_			103.0
三 重 県 一 志 町 161,200 165,200 102.5 167,000 101.1   接 賀 県 五個荘町 140,000 ○ 150,600 ― 153,300 101.8   京 都 府 園 部 町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.2   大 阪 府 貝 塚 市 176,400 181,500 102.9 181,500 100.0   長 庫 県 小 野 市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6   京 良 県 田原本町 178,000 185,000 103.9 190,500 103.0   和歌山県 かつらぎ町 175,000 182,000 104.0   高野口町 187,000 — 高 取 県 気 高 町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.0   高野口町 187,000 回 山 県 御 津 町 162,100 165,700 102.2 170,800 103.1   広 島 県 八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.4   山 口 県 阿 東 町 136,100 137,400 101.0 137,400 100.0   極 島 県 羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0   番 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 — 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 — 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 — 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 — 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 — 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,400 100.0 ○ 174,400 100.0 ○ 174,400 100.0 ○ 188,000 100.0 ○ 188,						102. 4		169, 000	100.0
滋賀県五個荘町 140,000 ○ 150,600 - 153,300 101.8   京都府園部町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.2   大阪府貝塚市 176,400 181,500 102.9 181,500 100.0   兵庫県小野市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6   奈良県田原本町 178,000 185,000 103.9 190,500 103.0   190,500 103.0   182,000 104.0   高野口町 187,000   182,000 104.0   高野口町 187,000   182,000 104.0   高野口町 187,000   182,000 102.6   164,500 102.0   164,500 102.0   164,500 102.0   165,700 102.2   170,800 103.1   171,000 100.0   182,000 101.1   171,000 100.0   183,900 103				1	65, 200	102.5		167, 000	101.1
京都府園部町 168,100 175,100 104.2 175,400 100.2 大阪府貝塚市 176,400 181,500 102.9 181,500 100.0 兵庫県小野市 172,000 180,000 104.7 184,600 102.6 奈良県田原本町 178,000 185,000 103.9 190,500 103.0 和歌山県かつらぎ町 175,000 182,000 104.0 高野口町 187,000 - 島根県宍道町 147,300 161,300 102.6 164,500 102.0 島根県宍道町 147,300 150,200 102.0 150,200 100.0 回山県御津町 162,100 165,700 102.2 170,800 103.1 広島県八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.6 島県羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 番川県豊中町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 - 福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 ○ 174,400 100.0 長崎県小城町 148,000 100.0 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県小城町 148,000 100.0 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県小城町 148,000 100.0 148,000 100.0 168,100 100.0	滋賀県	五個荘町		0 1	50, 600	_		153, 300	101.8
兵庫県小野市 172,000 188,000 104.7 184,600 102.6	京 都 府			1	75, 100	104.2		175, 400	100.2
奈良県田原本町       178,000       185,000       103.9       190,500       103.0         和歌山県かつらぎ町       175,000       182,000       104.0       高野口町       187,000       一名         鳥取県気高町       157,200       161,300       102.6       164,500       102.0         島根県宍道町       147,300       150,200       102.0       150,200       100.0         岡山県御津町       162,100       165,700       102.2       170,800       103.1         広島県八千代町       168,400       170,300       101.1       171,000       100.4         山口県阿東町       136,100       137,400       101.0       137,400       100.0         徳島県羽ノ浦町       178,600       178,600       100.0       183,900       103.0         香川県豊中町       136,100       142,800       104.9       147,000       102.9         愛媛県伊予市       138,000       145,200       105.2       146,000       100.6         高知県窪川町       169,700       169,700       100.0       174,400       100.0         福岡県 甘木市       174,400       174,400       100.0       148,000       100.0         長崎県 佐世保市       163,500       166,800       102.0       168,100       100.0	大 阪 府	貝 塚 市	176, 400	1	81,500	102.9		181,500	100.0
和歌山県 かつらぎ町 175,000 182,000 104.0 高野口町 187,000 一島 取 県 気 高 町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.0 島 根 県 宍 道 町 147,300 150,200 102.0 150,200 100.0 固 山 県 御 津 町 162,100 165,700 102.2 170,800 103.1 広 島 県 八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.4 山 口 県 阿 東 町 136,100 137,400 101.0 137,400 100.0 徳 島 県 羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 香 川 県 豊 中 町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛 媛 県 伊 予 市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高 知 県 窪 川 町 169,700 169,700 100.0 0 174,700 一個 個 県 甘 木 市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 長 崎 県 佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	兵 庫 県	小 野 市	172, 000	1	80,000	104.7		184, 600	102.6
爲 取 県 気 高 町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.0	奈 良 県	田原本町	178, 000	1	85, 000	103. 9		190, 500	103.0
爲 取 県 気 高 町 157,200 161,300 102.6 164,500 102.0	和歌山県	かつらぎ町	175, 000	1	82,000	104.0	高野口町	187, 000	_
□ 山県御津町 162,100 165,700 102.2 170,800 103.1 広島県八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.4 山口県阿東町 136,100 137,400 101.0 137,400 100.0 徳島県羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 香川県豊中町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 174,700 一福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8		気 高 町	157, 200	1	61,300	102.6		164, 500	102.0
広島県八千代町 168,400 170,300 101.1 171,000 100.4 山口県阿東町 136,100 137,400 101.0 137,400 100.0 徳島県羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 香川県豊中町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 0 174,700 一福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	島根県	宍 道 町	147, 300	1	50, 200	102.0		150, 200	100.0
山口県阿東町 136,100 137,400 101.0 137,400 100.	岡山県	御 津 町	162, 100	1	65, 700	102. 2		170, 800	103. 1
徳島県羽ノ浦町 178,600 178,600 100.0 183,900 103.0 香川県豊中町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 ○ 174,700 □ 174,700 □ 174,400 100.0 174,400 100.0 位質県小城町 148,000 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	広島県	八千代町	168, 400	1	70, 300	101.1		171,000	100.4
香川県豊中町 136,100 142,800 104.9 147,000 102.9 愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 0 174,700 - 福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 住賀県小城町 148,000 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	山口県	阿東町	136, 100	1	37, 400	101.0		137, 400	100.0
愛媛県伊予市 138,000 145,200 105.2 146,000 100.6 高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 0 174,700 - 福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 佐賀県小城町 148,000 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	徳島県	羽ノ浦町	178, 600	1	78, 600	100.0		183, 900	103.0
高知県窪川町 169,700 169,700 100.0 0 174,700 - 福岡県甘木市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0 佐賀県小城町 148,000 148,000 100.0 148,000 100.0 長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8	香川県	豊 中 町	136, 100	1	42, 800	104.9		147, 000	102. 9
福 岡 県 甘 木 市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0	愛媛県	伊予市	138, 000	1	45, 200	105. 2		146,000	100.6
福 岡 県 甘 木 市 174,400 174,400 100.0 174,400 100.0						100.0	0		_
佐賀県小城町     148,000     148,000     100.0     148,000     100.0       長崎県佐世保市     163,500     166,800     102.0     168,100     100.8				1	74, 400				100.0
長崎県佐世保市 163,500 166,800 102.0 168,100 100.8						100.0		148,000	100.0
								168, 100	100.8
									100.0
大分県宇佐市 127,100 127,100 100.0 127,100 100.0									100.0
									100.0
									100.0
沖縄県名護市 43,400 46,000 106.0 ○ 66,500 -							0		

(注) は基準地の変更があったことを示す。

H6及びH9に市町村名が入っているのは、該当年以降の指定市町村の変更を意味する。

						(単	位:円 / 10	)a、%)
				畑	,			
	指定市町村	Н3	H	6	H6/H3	H	9	H9/H6
北海道	音 更 町	27, 800		28,000	100.7		28, 100	100.4
青森県	浪岡町	49, 100		49, 100	100.0	0	49, 100	
岩 手 県	北上市	54, 100	0	55,000			55, 000	100.0
宮城県	古川市	67, 200		68, 100	101.3		68, 200	100.1
秋 田 県	雄物川町	71, 300		71, 300	100.0		71, 300	100.0
山 形 県	朝日町	51, 700	米 沢 市	52, 900			53, 500	101.1
福島県	浅川町	69, 300		69, 300	100.0	矢吹町	65, 000	-
茨 城 県	真 壁 町	70, 900		74, 400	104.9		76,600	103.0
栃木県	石 橋 町	78, 400	0	75, 200			75, 200	100.0
群馬県	群馬町	72, 700		76,000	104.5		78, 200	102.9
埼 玉 県	深谷市	97, 100		101,600	104.6		103, 900	102.3
千 葉 県	茂原市	76, 600		80, 200	104.7	0	82, 600	
東京都	武蔵村山市	104, 500		110, 400	105.6		110, 400	100.0
神奈川県	海老原市	91,000		96, 100	105.6		96, 100	100.0
新潟県	白根市	76, 500		77, 700	101.6		77, 700	100.0
富山県	婦中町	64, 400		65, 500	101.7		66,000	100.8
石 川 県	加賀市	77, 500		78, 500	101.3		79,500	101.3
福井県	大 野 市	72, 100		74, 900	103.9		77, 100	102.9
山 梨 県	塩山市	96, 300	0 '	100,000			101,800	101.8
長 野 県	塩尻市	78, 800		69, 400	88. 1		71,400	102.9
岐 阜 県	垂 井 町	77, 300		80, 100	103.6		81, 200	101.4
静岡県	掛川市	70, 400		72, 600	103.1		73,800	101.7
愛知県	西尾市	117, 300		122,000	104.0		122,000	100.0
三重県	亀 山 市	83, 700		86, 300	103.1		87, 400	101.3
滋 賀 県	中主町	87, 900		89, 900	102.3		91, 200	101.4
京都 府	山城町	83, 200		87, 400	105.0		87, 400	100.0
大 阪 府	岸和田市	91, 300		95,000	104.1		95,000	100.0
兵 庫 県	和田山町	62, 600		65, 300	104.3		67, 200	102.9
奈 良 県	大字陀町	75, 400		79, 100	104.9	0	93, 500	
和歌山県	かつらぎ町	91, 300		94, 900	103.9		95, 900	101.1
鳥 取 県	大 栄 町	73, 500		74, 800	101.8		75, 500	100.9
島根県	三刀屋町	77, 700		79, 600	102.4		79, 600	100.0
岡山県	御津町	97, 400		99, 100	101.7		100, 100	101.0
広島県	御調町	99, 700		101, 200	101.5		102, 200	101.0
山口県	美 東 町	63, 500		64, 700	101.9		66, 000	102.0
徳 島 県	鴨 島 町	101, 900		101, 900	100.0		101, 900	100.0
香川県	豊中町	66, 300		68, 200	102.9		70, 200	102.9
愛 媛 県	東予市	89,000		90, 200	101.3		90, 200	100.0
高 知 県	窪 川 町	81,600		81,600	100.0	0	81,600	
福岡県	甘木市	82, 800		82, 800	100.0		82, 800	100.0
佐 賀 県	小 城 町	85, 800		85, 800	100.0	伊万里市	75, 000	
長 崎 県	島原市	75, 700	南串山町	76, 800			76, 800	100.0
熊本県	菊 陽 町	59,000	0	60,000			60,000	100.0
大 分 県	大 野 町	48, 000		48, 000	100.0		48,000	100.0
宮崎県	国富町	56, 100		57, 200	102.0		57, 200	100.0
鹿児島県	知 覧 町	71, 700		71, 700	100.0		71,700	100.0
沖 縄 県	中城村	52, 900		56,000	105.9		56, 000	100.0

(注) は基準地の変更があったことを示す。 H6及びH9に市町村名が入っているのは、該当年以降の指定市町村の変更を意味する。

						(単位:円 / 1	ua、%)
				山林			
	指定市町村	Н3	H	6	H6/H3	H 9	H9/H6
北海道	北見市	6, 640		6,900	103.9	6, 900	100.0
青森県	十和田湖町	22, 200		22, 200	100.0	22, 400	100.9
岩 手 県	大 迫 町	22, 700		22,700	100.0	22, 900	100.9
宮 城 県	津 山 町	36, 600		36,600	100.0	36,600	100.0
秋 田 県	由利町	36, 800		36,800	100.0	36, 800	100.0
山 形 県	最 上 町	31,500	金山町	32,000	_	32,000	100.0
福島県	棚倉町	34, 300		34, 300	100.0	34, 300	100.0
茨 城 県	緒川村	36, 600		36,600	100.0	36, 600	100.0
栃木県	黒 羽 町	36, 200		36, 700	101. 4	37,000	100.8
群馬県	中之条町	39,000		39, 600	101.5	39,600	100.0
埼 玉 県	秩 父 市	44, 900		45, 300	100.9	45, 700	100.9
千 葉 県	大多喜町	42, 100		42, 700	101.4	42,700	100.0
東京都	奥多摩町	46, 800		46, 800	100.0	46, 800	100.0
神奈川県	厚木市	46, 800	相模湖町	30, 300	_	30, 300	100.0
新潟県	山北町	45, 400	in potential	45, 400	100.0	45, 400	100.0
富山県	礪波市	45, 700		45, 700	100.0	45, 700	100.0
石川県	鹿島町	40, 100		40, 100	100.0	40, 100	100.0
福井県	美山市	45, 100		45, 500	100. 9	45, 500	100.0
山梨県	富沢町	37, 600		37, 900	100.8	37, 900	100.0
長野県	中野市	32, 200		32, 300	100.3	32, 400	100.3
岐阜県	金山町	34, 300		34, 500	100.6	34, 500	100.0
静岡県	天竜市	51,000		51,000	100.0	0 27,000	_
愛知県	足助町	51,000		52,000	102.0	52,000	100.0
三重県	熊野市	48, 200		47, 200	97.9	47, 200	100.0
滋賀県	土山町	34, 400		34, 700	100.9	35, 000	100.9
京都府	丹 波 町	40,000		40, 200	100.5	40, 200	100.0
大阪府	河内長野市	52, 100	0	38, 500	_	38, 500	100.0
兵 庫 県	佐 用 町	20, 100		20, 100	100.0	20, 100	100.0
奈良県	川上村	51, 700		51,700	100.0	51,700	100.0
和歌山県	清水町	33, 400		34,000	101.8	34,000	100.0
鳥取県	八東町	28, 500		28, 500	100.0	28, 500	100.0
島根県	伯太町	17, 400		17, 400	100.0	17, 400	100.0
岡山県	奥津町	28, 500		28, 500	100.0	28, 500	100.0
広島県	三和町	26, 400	吉和村	23, 900	-	23, 900	100.0
山口県	徳 地 町	25, 100	17. 17.	25, 100	100.0	25, 100	100.0
徳島県	上那賀町	26, 600		26, 600	100.0	26, 600	100.0
香川県	綾 上 町	24, 900		24, 900	100.0	仲南町 24,900	
愛媛県	西条市	29, 500		29, 500	100.0	29, 500	100.0
高知県	吾川村	26, 600		26, 600	100.0	26, 600	100.0
福岡県	矢 部 村	53, 120		53, 120	100.0	53, 120	100.0
佐賀県	嬉 野 町	45, 400		45, 400	100.0	45, 400	100.0
長崎県	大村市	29, 300		29, 400	100. 0	29, 600	100.7
熊本県	菊 池 市	47, 700		47, 700	100. 0	47, 700	100.7
大分県	天瀬町	48, 200	山国町	39, 500	100.0	O 39, 500	
宮崎県	北郷町	47, 400	tri fell hal	47, 400	100.0	47, 400	100.0
鹿児島県	始良町	34, 400	0	34, 400	100.0	34, 500	100. 3
					101.3	15, 200	100. 7
沖縄県	国頭村	14, 900		15, 100	101.3	15, 200	100.7

## (注) は基準地の変更があったことを示す。

H6及びH9に市町村名が入っているのは、該当年以降の指定市町村の変更を意味する。

### 8 評価変動割合の推移

													····	
						評価	<b>Б替えによる評</b>	価変動割合の	<b><u></u> </b>					(参考)
			昭和39年度	昭和45年度	昭和48年度	昭和51年度	昭和54年度	昭和57年度	昭和60年度	昭和63年度	平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成9年度
L	_		昭和38年度	昭和44年度	昭和47年度	昭和50年度	昭和53年度	昭和56年度	昭和59年度	昭和62年度	平成2年度	平成5年度	平成8年度	昭和38年度
			倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
全		111	1.36	1.07	1.05	1.11	1.11	1. 12	1. 12	1.05	1.03	1.03	1.01	2. 66
1		畑	1.33	1.06	1.05	1.11	1. 11	1. 12	1. 12	1.05	1.03	1.03	1.01	2. 57
E	7	包 地	6.30	2. 38	1.81	1. 27	1. 19	1. 28	1.23	1. 12	1. 23	3.97	0.75	264. 87
_	1	山 林	3.06	1. 28	1.11	1. 19	1. 16	1.11	1.05	1.01	1.01	1.01	1.01	7. 28
大		田	1. 27	1.07	1.08	1. 10	1. 13	1. 10	1.10	1.05	1.02	1.03	1.00	2, 43
都		畑	1.40	1.02	1.07	1.10	1.14	1. 11	1.10	1.03	1.03	1.04	1.00	2. 58
市	4	宅 地	7. 14	2. 27	1.66	1. 24	1. 17	1. 27	1.21	1. 14	1.30	4. 15	0.60	221. 35
	L	山 林	2.81	1. 21	1. 11	1. 18	1. 12	1. 10	1.03	1.00	1.00	1.01	1.00	5, 71
都		Ш	1.35	1.07	1.05	1.11	1.11	1. 12	1.11	1.05	1.03	1.03	1.01	2.61
1		畑	1. 33	1.06	1.05	1. 11	1.11	1. 12	1.11	1.05	1.03	1.03	1.01	2. 55
1	9	宅 地	5. 92	2. 51	1.92	1.29	1. 20	1. 29	1.24	1.10	1. 19	3.91	0.85	307. 34
ilī	1	り、林	2.96	1. 27	1. 10	1. 19	1. 16	1. 11	1.05	1.01	1.01	1.01	1.00	6. 85
MI	1	H	1.36	1.07	1.06	1.11	1. 12	1. 13	1. 12	1.05	1.03	1.03	1.01	2.73
		畑	1.32	1.06	1.05	1.11	1.11	1. 12	1.12	1.06	1.03	1.03	1.01	2.58
	1	宅 地	4.50	2. 29	2. 02	1.30	1. 23	1.31	1. 28	1. 12	1. 16	3.58	0. 95	246. 61
村	1	山林	3. 11	1.41	1. 12	1. 20	1. 17	1. 12	1.05	1.01	1.01	1.01	1.01	8. 44

- (注)1. 田、畑、山林とも市街化区域農地、宅地等介在農地、介在山林等を除いたいわゆる一般農地、一般山林である。(免税点未満を含む。)
  - 2. 昭和42年度は通常の評価替えは行われなかった。
  - 3. 各基準年度の前年に行われる調査(「評価変動割合等調」)結果であり、地目の変更等によって各年度間の地積が異なる「固定資産の価格等の概要調書」の平均価格の上昇割合とは一致しないものである。

## 9 **地目等別審査請求申出件数**(H9評価替え)

	課税客体別	Ι		農	地				7	副 合	(%	6)	
都道府県名	申出件数	宅地	山林	市街化区域	一般	ゴルフ場	その他				1		
	(a)	(b)	(c)	農地 (d)	農地 (e)	(f)	(g)	b/a	c/a	d/a	e/a	f/a	g/a
1 北海道	34	33					1	97.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2. 9
2 青森	9	6		2			1	66. 7	0.0	22. 2	0.0	0.0	11.1
3 岩 手	8	6					2	75.0	0.0	0.0	0.0	0, 0	25. 0
4 宮 城	33	25			1		7	75.8	0.0	0.0	3.0	0.0	21. 2
5 秋 田	1	1						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6 山 形	0							_	_	- 1	-	_	_
7 福 島	15	12	7.7.7.	2			1	80.0	0.0	13.3	0.0	0.0	6.7
8 茨 城	21	20			1			95. 2	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0
9 栃 木	23	13	2		3	4	1	56.5	8.7	0.0	13.0	17.4	4. 3
10 群 馬	25	15		6			4	60.0	0.0	24.0	0.0	0.0	16.0
11 埼 玉	156	91	. 4	14	12	21	14	58.3	2. 6	9.0	7.7	13.5	9.0
12 千 葉	123	101	2	5			15	82. 1	1.6	4.1	0.0	0.0	12. 2
13 東 京	793	749	2	15		6	21	94.5	0.3	1.9	0.0	0.8	2. 6
14 神奈川	215	189	2 2 2	5	2		17	87.9	0.9	2. 3	0.9	0.0	7.9
15 新 潟	30	23	1		2 4		2	76. 7	3.3	0.0	13.3	0.0	6. 7
16 富 山	9	9						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17 石 川	19	17	İ		1		1	89.5	0.0	0.0	5.3	0.0	5. 3
18 福 井	7	6					1	85. 7	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3
19 山 梨	32	28			1		3	87.5	0.0	0.0	3.1	0.0	9.4
20 長 野	70	59		1	1 6		4	84.3	0.0	1.4	8.6	0.0	5. 7
21 岐阜	85	79	2	1			3	92.9	2.4	1.2	0.0	0.0	3.5
22 静 岡	77	57	2 1 5	1 6	1		12	74.0	1.3	7.8	1.3	0.0	15. 6
23 愛 知	482	373	5	51	4		49	77.4	1.0	10.6	0.8	0.0	10.2
24 三 重	24	18		2			4	75.0	0: 0	8.3	0.0	0.0	16.7
25 滋 賀	41	37		. 2	1		1	90. 2	0.0	4. 9	2.4	0.0	2.4
26 京 都	1, 250	890	18	135	31	1	175	71.2	1.4	10.8	2. 5	0.1	14.0
27 大阪	3, 763	1,612	10	761	1, 323		57	42.8	0.3	20. 2	35. 2	0.0	1.5
28 兵 庫	533	494	1	6	1	5	26	92.7	0.2	1.1	0.2	0.9	4.9
29 奈良	1,077	323	6	73	4.	592	79	30.0	0.6	6.8	0.4	55.0	7.3
30 和歌山	392	199	19	122	19		33	50.8	4.8	31.1	4.8	0.0	8.4
31 鳥 取	39	35		2			2	89.7	0.0	5.1	0.0	0.0	5. 1
32 島 根	21	21						100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
33 岡 山	163	145		13	1	1	3	89.0	0.0	8.0	0.6	0.6	1.8
34 広島	248	209	2	11	6	1	19	84.3	0.8	4.4	2.4	0.4	7.7
35 山 口	34	26	2 2	2	6 2		2	76. 5	5. 9	5. 9	5. 9	0.0	5. 9
36 徳 島	12	10	I	1			1	83.3	0.0	8.3	0.0	0.0	8.3
37 香 川	18	13		1		3	1	72. 2	0.0	5. 6	0.0	16.7	5. 6
38 愛 媛	93	54		30	1		8	58. 1	0.0	32. 3	1.1	0.0	8.6
39 高 知	31	28	1	1		1		90.3	3. 2	3. 2	0.0	3. 2	0.0
40 福 岡	527	425	13	37	12	1	39	80.6	2. 5	7.0	2. 3	0.2	7.4
41 佐 賀	24	20		1		1	1	83.3	4.2	4. 2	0.0	4. 2	4. 2
42 長 崎	31	24	1 1	1 3		1	3	77.4	3. 2	9.7	0.0	0.0	9.7
43 熊 本	20	18	1	1		1	1	90.0	0.0	5.0	0.0	0.0	5.0
44 大 分	10	10	1			1		100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
45 宮 崎	7	5	1	1		İ		71.4	14. 3	14. 3	0.0	0.0	0.0
46 鹿児島	14	12	İ	1	1	İ		85.7	0.0	7. 1	7.1	0.0	0.0
47 沖 縄	102	88	1	1	1	1	12	86.3	1.0	1.0	0.0	0.0	11.8
	1	1	<u> </u>	İ			-						
合 計	10, 741	6, 628	97	1, 315	1, 438	637	626	61.7	0.9	12. 2	13.4	5. 9	5.8
		1 -1 -1		1,010	., ., ., .,				4.4				

地目等別申出件数は、「2 課税客体別申出件数」における土地の申出件数を地目別に分類・集計したものである。

#### 二 農地・山林に係る計数資料等

#### 10 訴訟事例(あきる野市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件)

あきる野市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件

(平成7年(行ウ)第215号)

1 判決年月日 平成8年9月30日(確定)

2 被告 あきる野市固定資産評価審査委員会

3 経過 平成6年5月2日 審査委員会へ審査申出書提出

平成7年4月27日 審査委員会による棄却の決定

平成7年10月18日 審查決定取消訴訟提出

#### 4 原告の主張

原告所有の山林の評価額の決定に至る各手続き並びに比準評価手法に違法がある。

昭和45年度評価替え以降は現地調査が行われていないようであるが、仮に昭和45年度に同一の状況類似地区としては適正に区分されていても、平成6年度においてはいくつもの状況類似地区に細分化される場合も生ずるはずである。従って、状況類似地区の区分は大雑把にすぎ、山林が置かれている位置、土層、林産物の搬出の便等の相違が全く無視されているから、評価基準に違反する。

境界の確認及び標高差の判断の困難性、旧五日市町内の山林における地域的共通性を 理由に山林の比準表による補正をしていない。従って、各筆の山林の評点数付設に違法 性がある。

岩地の部分が多いことから、山林の比準表に所要の補正をして適用すべきである。

評価基準は、基準山林は標準山林のうちから山林の生産力条件が上等に当たるものを 選定することとしているところ、標準山林としての適格性が無く、土層を除き、位置や 林産物の搬出要素では上級ではなく中級に属するから、基準山林として選定するのは妥 当ではない。

#### 5 被告の主張

本件は現地調査に基づき、基本的には小字を基準とし、価格が同一である小字同士はこれを一つの状況類似地区とし、小字の中で価格が異なる筆については同一価格の筆同士を合わせて一つの状況類似地区に区分する方法でおこなったが、この方法は評価基準が定める山林の状況類似地区の区分方法とは異なるが、山林を現地調査して評価した価格を根拠として区分したものであるから、状況類似地区の区分は適正である。

また、標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一か所の標準山林を選定することとし、標準山林の選定がされていない状況類似地区については、標準山林の選定されている別の状況類似地区の標準山林を比準する方法で行ったが、本件は現地調査による価格評価に基づくものであるし、仮に各状況類似地区ごとに標準山林の選定がされたとしても、その価格は同一になり、該当地区の各筆の評価には影響しないはずであるから、本件に係る標準山林の選定は評価基準には違反していない。

各筆の境界の確認が困難であり、標高差の判断が難しい一方、旧五日市町内の山林は 搬出地点から道路への距離等について地域的な共通性が多いことから、山林の比準表に よる補正をせず、本件標準山林の価格をそのまま比準することにしたものである。

岩石地の補正は行っていないが、標準山林の価格に比準する際に総合的に勘案している。

基準山林の選定は、旧五日市町内に所在する標準山林のうち、上級に属するものとして選定されたものであり、その選定に違法はない。

#### 6 判決の趣旨

標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一か所の標準山林を選定し、標準山林から同一価格帯の各状況類似地区内の山林に比準する方法を採用したことが認められる。従って、標準山林選定について状況類似地区ごとに選定されていないのは、その方法において評価基準の要求する手続きを実際に行っていない。

各筆の境界の確認が困難であり、標高差の判断が難しい一方、旧五日市町内の山林は 地域的共通性が多いことなどを根拠に、標準山林から各土地に比準するに当たって山林 比準表によることなく、標準山林の価格をそのまま比準した。従って、各筆の評点数付 設の方法は、評価基準に従ってなされたものとはいえない。

標準山林と比較して無視できない程度に岩石地を含むものと認められる山林について補正をしていないとすれば、評価基準の適用を誤ったものということになる。

本件各土地に対する評価方法は全体として評価基準適合性を満たしていないといわざるを得ない。

従って本件決定には、公平の原則に反する違法があるものというべきである。

#### 7 その他

本件は被告あきる野市が高裁に控訴をしなかったため、本判決は確定した。

また、訴訟の対象となった山林については、評価額の修正を行い、その結果税額の変更があったので、差額分(平成6年度から8年度分)69,300円を還付した。

なお、本件訴訟のほか、あきる野市は平成7年9月1日に旧秋川市と旧五日市町が合併して発足したこともあり、山林の評価を全体的に見直し(平成8年から平成9年度評価替えに向けて裁判と並行して、評価基準に沿った方法で見直しを行った。)平成9年度評価替えから実施した。

# 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

# 1 農地の価格を示す指標

	田畑価格	田畑売買価格	農業投資価格	標準小作料	農業所得標準
1.調査主体	(財)日本不動産 研究所	全国農業会議所、 都道府県農業会議 及び農業委員会	国税局長	農業委員会	市町村又は税務署
2.目的	大正2年より日本勧業銀行で実施していたものを継続して調査しているもの。	農地売買価格の全 国的動向を把握 し、農地政策及び 農産物価格政策等 の資料とする。	農地等に係る相続 税の納税猶予税額 の算定に用いる。 (相続税負担のた めに農地が細分化 されることを防 ぐ。)	統制小作料制度の 廃止(昭和45年) に伴い、借り手の 農業経営の安定と 地域における適正 な小作料の形成を 図ることを目的に 設けられた。	農家が所得税及び 住民税の申告を行 う際に、事業所得 (農業所得)の計 算の目安とするも の。
3 . 定義	農地法施と関手した。 で関係相 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には、 には、	実際に取引された 価格に基づき、特 殊な条件下での取 引を除外した平均 的な価格。実際の 売買がなかった場 合は推定価格。	当る久供とが場取成れの宅れあるないのおいのおいのきないでは、はいいでは、おいていたがは、おいていたがは、いいでは、いいでは、いいでは、いいでは、いいでは、いいでは、いいでは、いい	農業委員会によっ によい作 料の額の標準と るべき額(用上な る件及び 条件を勘案 行っの 条件を を を を を を を を を を を と で 、 で 、 で 、 の の の の の の の の の の の の の の	(課税上の計算) 農業所得の金額 =農業所得標準 で計算した金額 ・事業専従者 控除額
4 . 算定又 は調査方 法	各事映ら象場耕る数のがくる国の 着情しれと、作。値及総高も及 順長もる町市委に 明地れな除道の がび込額のび純 でよと村町員照 確見てっい府 のが終道のが終 がび込額のび純 を記をがでいた県 のがくる国の のがら、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが、 のが	昭和25年2年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3年3	国種語では、おは、おは、おは、おは、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は	通行合量格酌はの方標常とる物費具と土よ料物働費ととる物費具と土よ料物働費公者とし生の等体し地る=財費+租報との事体し地る=財費+租報が場合で、、す、算式等は、工作の等体し地のの方標をので残。組費+資公酬が場	農を産農をる区連隣権域このについ、況のでは、のの会等では、こののでは、のののでは、のののでは、のののでは、では、では、では、、では、、では、
5 . 平均額	平成9年(全国平均) 普通田 1,114,887 円 / 10a 普通畑 622,622円 / 10a	平成9年(都計法未線引農用地区域内の全国平均) 中田 1,911,000円/10a 中畑 1,315,000円/10a	平成9年(46都府県 及び北海道4ブロックの単純平均) 田 661,000円/10a 畑 415,000円/10a	による全国加重平 均) 田 22,322円/10a	平成7年(47指定市 町村の基準地に係 る単純平均) 田 95,250円 / 10a 畑 80,701円 / 10a
6.5に対 する固定 資産税評 価額の割 合(*1)	田 15.8% 畑 9.1%	田 9.2% 畑 4.3%	田 26.7% 畑 13.7%		

(\*1) 固定資産税評価額は、平成8年度固定資産の価格等の概要調書による決定価格総額を評価総地積で除して 算出した平均価格を、農地の限界収益修正率(0.55)で除したものである。

	山林素地価格	地価公示価格 (市街化調整区域内の現況林 地)	地価調査価格(林地)
1.調査主体	(財)日本不動産研究所	土地鑑定委員会	都道府県知事
2.目的	昭和15年より日本勧業銀行で実施していたものを継続して調査しているもの。	一般の土地の取引価格に対して 指標を与え、公共事業の用に供 する土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。	左と同じ。
3 . 定義	用材林地及び薪炭林地の価格でいずれも立木を含まない素地の価格。	土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(農地、採草放牧地又は森林の取引(これら以外のものとするための取引を除く。)を除く。)において通常成立すると認められる価格。 (=「正常な価格」)	土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(農地又は採草放牧地の取引(これら以外のものとするための取引を除く)を除く。)において通常成立すると認められる価格。 (=「標準価格」)
4.算定又 は調査方 法	各都道府県で林業事情を最もよく反映していると認められる市町村を対象とし、市町村役場、森林組合等に照会する。数値が不明確なもの及び宅地見込みや観光開発等で著しく高額になっているものを除いた全国及び都道府県別の単純平均。	1地点につき2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、土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定する。	1地点につき1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、都道府県知事がその結果を審査し、必要な調整を行って標準価格を判定する。
5.平均額	平成9年(全国平均・普通品等) 用材林地 71,868円 / 10a 薪炭林地 47,751円 / 10a	平成10年(市街化調整区域内の 現況林地の全国単純平均) 12,969円/m²(全国で69地点)	平成9年(全国単純平均) 林業本場林地 164,631円/10a 山村奥地林地 164,179円/10a (*2)
6.5に対 する固定 資産税評 価額の割 合(*1)	対用材林地 19.7% 対薪炭林地 29.6%		林業本場 8.1% 山村奥地 9.7%

- (\*1) 固定資産税評価額は、平成8年度固定資産の価格等の概要調書による決定価格総額を評価総地積で除して 算出した平均価格による。
- (\*2)林業本場林地…… 林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに 準ずる用材を生産している地域内の林地。(平成9年 157地点)

山村奥地林地…… 交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地。 (平成9年 100地 点)

## 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

### 2 農地・山林に関する参考計数資料

### (1) 農地

農地に係る過去の評価替えの結果及び地価動向等

(単位:%)

										- <u>  122                                 </u>
評価替え	年	度	5 1	54	57	60	63	3	6	9
	基準	田	10	10	11	9.5	4.5	2.6	2.4	1.3
固定評価	地	畑	10	10	11	9.4	4.3	2.2	2.7	1.6
変動割合	全	田	11	11	12	11.5	5.0	2.8	2.8	0.8
	体	畑	11	11	12	11.9	5.3	3.3	3.4	1.1
不動研調	対期	応間	49/46	52/49	55/52	58/55	61/58	元/61	4/元	8/4
	E	H	65.9	28.7	26.3	17.9	6.6	▲0.6	2.6	▲5.1
田畑価格	y	Ħ	79.4	27.1	24.0	16.9	4.8	▲2.4	2.0	<b>▲</b> 7.0

(注)「不動研」とは(財)不動産研究所をいう。以下同じ。

### [参考1]地区別田畑価格(普通田畑)の動向(不動研調)

(単位:%)

E2*	_				田			
区	分	3/2	4/3	5/4	6/5	7/6	8/7	9/8
北湖	1 道	<b>A</b> 1.0	▲2.9	<b>▲</b> 4.0	▲2.1	▲1.4	▲2.6	<b>▲</b> 1.4
東	北	▲0.6	▲2.4	▲3.2	<b>▲</b> 1.8	▲1.6	▲2.5	<b>▲</b> 2.3
関	東	5.3	2.2	▲0.8	▲0.4	<b>▲</b> 1.0	▲2.7	<b>▲</b> 1.0
北	陸	2.2	▲0.9	▲0.6	▲0.5	▲0.8	- ▲2.1	. 1.4
東	Ш	3.0	3.6	1.4	0.4	▲0.4	▲0.9	▲0.6
東	海	1.7	<b>▲</b> 1.1	▲0.2	▲0.3	▲0.5	▲2.2	<b>▲</b> 1.3
近	畿	2.4	3.0	▲0.4	▲0.9	▲0.6	▲2.5	<b>▲</b> 1.6
中	国	0.6	2.5	▲2.1	▲0.4	▲1.5	<b>▲</b> 1.9	<b>▲</b> 1.1
74	玉	1.2	▲3.3	0.4	▲0.1	- ▲0.4	▲2.4	<b>▲</b> 1.1
九	州	<b>▲</b> 1.4	▲0.4	<b>▲</b> 1.8	▲0.9	▲1.2	▲2.3	A1.7
神	縄	$-10^{-10}\mathrm{g}$	-	- 1	-	-	-	-
平	均	1.3	0.4	<b>▲</b> 1.3	▲0.6	<b>▲</b> 1.1	▲2.2	<b>▲</b> 1.5

-	^				畑		to a constant	
区	分	3/2	4/3	5/4	6/5	7/6	8/7	9/8
北瀬	草道	▲5.1	<b>▲</b> 2.1	▲3.2	▲3.2	▲2.9	▲5.3	▲0.3
東	北	▲1.5	▲2.6	▲2.6	<b>▲</b> 2.2	▲2.1	▲2.7	<b>▲</b> 1.2
関	東	6.5	1.8	▲0.4	▲0.7	▲0.5	▲2.3	<b>▲</b> 1.3
北	陸	0.8	2.7	▲0.8	▲0.6	<b>▲</b> 1.1	<b>▲</b> 1.5	<b>▲</b> 1.2
東	Ш	3.4	0.9	1.9	▲0.2	▲1.8	<b>▲</b> 1.3	▲0.7
東	海	2.8	▲0.4	0.3	▲0.2	▲0.4	<b>▲</b> 2.1	<b>▲</b> 2.0
近	畿	5.4	<b>▲</b> 1.2	<b>▲</b> 4.5	▲0.9	<b>▲</b> 1.5	▲2.2	<b>▲</b> 1.5
中	国	▲0.7	0.3	<b>▲</b> 1.2	▲0.9	<b>▲</b> 1.0	▲2.1	<b>▲</b> 1.4
77	国	3.7	<b>▲</b> 4.0	<b>▲</b> 1.3	▲1.2	▲1.2	▲2.9	<b>▲</b> 1.5
九	州	▲0.6	<b>▲</b> 1.9	<b>▲</b> 2.1	<b>▲</b> 1.6	<b>▲</b> 1.8	▲2.1	<b>▲</b> 1.8
神	組	0.4	3.0	▲3.9	▲2.8	▲2.8	▲3.8	<b>▲</b> 3.2
平	均	1.3	▲0.3	▲2.1	<b>▲</b> 1.3	<b>▲</b> 1.5	<b>▲</b> 2.3	▲1.4

(注) 10a当たりの価格の対前年上昇率である。

#### [参考2] 農家経済の状況(農林水産省調)

E A	×	寸 前:	年 上	昇 率	(%)	
区分	59/58	60/59	61/60	62/61	63/62	元/63
農業所得	7.6	0.0	▲5.1	▲6.7	0.9	15.4
粗収益	6.2	1.4	▲2.8	▲5.6	0.8	6.5
経営費	5.3	2.2	▲1.4	▲5.0	0.7	1.5
農外所得	4.0	3.3	1.5	3.7	3.3	6.2
農家所得	4.7	2.6	0.2	1.8	2.9	7.7

E A	交	対前年上昇率(%)									
区分	2/元	3/2	4/3	5/4	6/5	7/6	8/7				
農業所得	4.6	▲3.7	0.6	▲ 9.7	23.4	▲9.5	▲3.8				
粗収益	4.5	0.3	1.5	▲ 3.3	9.6	▲5.8	0.2				
経営費	4.5	2.9	2.1	0.6	2.2	▲3.4	2.7				
農外所得	6.4	5. 1	1.9	▲ 0.2	▲ 0.2	▲0.9	0.2				
農家所得	6.1	3. 5	1.6	<b>▲</b> 2.2	4.3	<b>▲</b> 2.8	▲0.7				

E A	積	年上昇率	(%)
区分	63/60	3/63	6/3
農業所得	▲10.7	16.2	12.1
粗収益	<b>▲</b> 7.5	11.6	7.6
経営費	▲ 5.7	9.1	5.0
農外所得	8.7	18.8	1.5
農家所得	5.0	18.3	3.6

- (注)1. 経営耕地面積が、北海道にあっては0.3ha以上、それ以外にあっては0.1ha以上の農家についてとりまとめたものである。
  - 2. 農家所得 = 農業所得(粗収益 経営費) + 農外所得である。
  - 3. 毎年1月に前年度分を公表。

### [参考3]行政投資実績の動向(自治大臣官房地域政策室調)

区	分		対 前 年 上 昇 率 (%)											
<u>k</u>		57/56	58/57	59/58	60/59	61/60	62/61	63/62	元/63	2/元	3/2	4/3	5/4	6/5
			▲2.7 ▲1.6	▲1.2 0.2	▲4. 1 0. 0	5. 1 2. 0	9. 2 13. 2	4. 2 ▲0. 7	6. 8 3. 0	8.8 1.4	9. 6 1. 8	14. 9 14. 2	10.3 8.4	▲6.5 5.9
		57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6
械此(B/	(A)	9.7	9.8	10.0	10.4	10.1	10.5	10.0	9.6	9.0	8.3	8. 3	8.1	9.2

Ø	分		積 年	上昇率	(%)		
	"	56/53	59/56	62/59	2/62	5/2	5/53
総払農林	と資 水産	18. 2 22. 1	▲4.0 ▲5.8	10. 1 15. 5	21. 1 3. 7	38. 9 26. 0	209. 8 173. 2

- (注)1. 積年上昇率は各3年間の連乗である。
  - 2. 前々年度のものを12月に公表。

#### 農地の評価水準

(単位:%)

	区分	51	54	57	60	63	3	6	9
Ш	対不動研価格	19.2	16.7	15.0	14.2	14.1	14.6	14.8	15.5
畑	対不動研価格	10.6	9.2	8.3	7.8	7.8	7.8	8.4	8.9

(注) 具体的には次の算式によって算出した。 Nを基準年度とすると、

評価水準 = N年度平均評価額(概要調書全国平均。免税点未満を含む。) / 0.55 × 100 × 1

### (2)山林

山林に係る過去の評価替えの結果及び地価動向等

(単位:%)

評価替え	を年度	51	5 4	57	60	63	3	6	9
固定評価	基準地	18	16	10	2.4	0.3	0.3	0.4	0.1
変動割合	全 体	19	16	11	4.9	0.7	1.2	1.0	0.5
不動研調	対応期間	49/46	52/49	55/52	58/55	61/58	元/61	4/元	8/4
田畑価格	用材林地	77.4	20.8	17.8	3.9	▲6.0	▲2.2	<b>▲</b> 1.0	▲10.4
шашта	薪炭林地	76.4	17.1	15.6	2.4	▲4.7	<b>▲</b> 1.8	0.9	<b>▲</b> 10.0

[参考1]地区別山林素地価格(用材林地)の動向(不動研調)

(単位:%)

区	分	3/2	4/3	5/4	6/5	7/6	8/7	9/8
北洲	连道	0.8	<b>▲</b> 1.5	<b>▲</b> 1.1	▲2.7	▲2.0	▲2.7	▲2.2
東	北	▲0.1	<b>▲</b> 1.3	0.9	▲2.4	▲1.7	▲3.1	<b>▲</b> 1.0
関	東	9.2	0.7	▲5.5	<b>▲</b> 1.5	▲2.2	▲3.7	<b>▲</b> 1.1
北	陸	0.5	0.5	1.5	▲2.1	<b>▲</b> 2.1	.▲2.9	<b>▲</b> 1.1
東	山	1.9	0.6	<b>▲</b> 1.3	▲0.9	▲1.4	▲2.4	▲0.9
東	海	<b>▲</b> 4.0	<b>▲</b> 4.1	▲2.6	▲3.2	<b>▲</b> 4.5	<b>▲</b> 6.5	▲2.2
近	畿	▲0.5	<b>▲</b> 3.1	▲3.7	▲3.4	▲2.7	▲4.2	<b>▲</b> 1.4
中	玉	0.3	▲2.7	0.8	▲2.7	▲2.9	▲3.9	<b>▲</b> 1.5
四	玉	▲7.0	▲2.8	▲5.0	▲1.6	▲3.9	▲4.8	<b>▲</b> 1.4
九	州	0.5	<b>▲</b> 7.9	▲1.6	▲3.1	▲2.1	▲3.1	<b>▲</b> 1.6
平	均	1.9	▲3.8	▲2.3	▲2.3	▲2.5	▲3.7	<b>▲</b> 1.3

(注) 10a当たりの価格の対前年上昇率である。

#### [参考2] 林家経済の状況(農林水産省調)

12. 1		対	前 年	上 昇	率 (%	6)
区分	59/58	60/59	61/60	62/61	63/62	元/63
林業所得	▲5.5	2.3	<b>▲</b> 4.6	26.1	▲5.3	9.4
粗収益	▲3.0	3.8	▲6.0	17.7	▲3.4	6.1
経営費	0.0	5.6	<b>▲</b> 7.6	8.0	▲1.0	1.7
E //		対	前年	上 昇	率 (%)	
区分	2/元	3/2	4/3	5/4	6/5	7/6
林業所得	15.7	▲25.6	▲23.6	2.3	<b>▲</b> 11.2	▲3.3
粗収益	7.4	<b>▲</b> 15.8	0.1	▲ 0.5	▲ 3.8	6.0
経営費	▲4.3	▲ 0.2	28. 2	<b>▲</b> 2.5	1.7	11.9
E A	積年	上昇率(	%)			
区 分	63/60	3/63	6/3			
林業所得	13.9	▲5.8	▲30.6			
粗収益	6.9	<b>▲</b> 4.1	<b>▲</b> 4.2			
経営費	<b>▲</b> 1.2	▲2.9	27.1			

- (注)1. 保有山林面積5~500ha層の林家(平成3年度以降は20~500ha層)についてとりまとめたものである。
  - 2. 林業所得 = 粗収益 経営費 である。
  - 3. 林家所得という概念は用いられていない。
  - 4. 毎年度分を翌年3月に公表。

#### 山林の評価水準

(単位:%)

区 分	51	5 4	57	60	63	3	6	9
対不動研価格	16.6	16.1	15.3	15.4	16.5	17.5	17.4	18.8

(注) 具体的には次の算式によって算出した。 Nを基準年度とすると、

# 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

### 3 農地・山林の評価水準

( 単位:円/千m²、% )

	基 準 年 度		昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年
	平均評価額	A	90,365	89, 933	94, 233	96,025	106,615	122,718
田	不動研田畑価格	В	194, 544	203, 902	278, 349	344, 416	571,250	735,046
<u> </u>	A/B×100		46.4	44. 1	33.9	27.9	19.2	16.7
	基 準 年 度		昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
	平均評価額	A	138, 855	155, 722	164, 575	170, 311	176,132	179,008
田	不動研田畑価格	В	928, 474	1,094,576	1,168,509	1,162,818	1,192,792	1, 157, 755
	A/B×100		15.0	14.2	14.1	14.6	14.8	15.5

( 単位:円/千m²、% )

	基 準 年 度	昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年
	平均評価額A	34, 593	32,387	34, 175	32,675	37, 282	41,182
畑	不動研田畑価格 B	115, 785	123, 202	163,077	196,624	352, 771	448, 232
	A/B×100	29.9	26. 3	21.0	16.6	10.6	9. 2
	基 準 年 度	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
1	平均評価額 A	45.958	51,022	53,398	54,991	56.966	57,603
畑	平 均 評 価 額 A 不動研田畑価格 B	45, 958 555, 906	51,022 650,794	53, 398 682, 373	54, 991 666, 029	56, 966 679, 283	57,603 646,577

( 単位:円/千m²、% )

基	準	年	度	8 1	昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年
平	均	評	価	額A	6, 259	5, 944	7, 468	8,558	10,059	11,727
不動	め研し	山林家	長地信	π格B	19, 236	20, 586	26, 793	34,082	60,460	73,012
Α/	/B >	< 1 (	0 0		32.5	28.9	27.9	25. 1	16.6	16.1
基	郷	年	度	36 F	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
平	均	評	価	額A	13, 170	13,758	13,877	14,032	14, 154	14,188
不動	め研し	山林家	長地信	π格B	85, 990	89, 383	84.007	82,252	81,339	75,633
A	/B >	< 1 (	0 0	-	15.3	15.4	16.5	17.1	17.4	18.8
	平 不更 A 基 平	平 均 不動研L A/B 基 準 平 均 不動研L	平 均 評 不動研山林。 A/B×1( 基 準 年 平 均 評 不動研山林。	平 均 評 価 不動研山林素地(A/B×100 基 準 年 度 平 均 評 価	平 均 評 価 額A         不動研山林素地価格B         A/B×100         基 準 年 度         平 均 評 価 額A         不動研山林素地価格B	平 均 評 価 額A     6,259       不動研山林素地価格B     19,236       A/B×100     32.5       基 準 年 度     昭和57年       平 均 評 価 額A     13,170       不動研山林素地価格B     85,990	平 均 評 価 額A     6,259     5,944       不動研山林素地価格B     19,236     20,586       A/B×100     32.5     28.9       基 準 年 度     昭和57年     昭和60年       平 均 評 価 額A     13,170     13,758       不動研山林素地価格B     85,990     89,383	平 均 評 価 額A 6.259 5,944 7,468 不動研山林素地価格B 19.236 20,586 26,793 A/B×100 32.5 28.9 27.9 基 準 年 度 昭和57年 昭和60年 昭和63年 平 均 評 価 額A 13,170 13,758 13,877 不動研山林素地価格B 85,990 89,383 84,007	平 均 評 価 額A 6,259 5,944 7,468 8,558 不動研山林素地価格B 19,236 20,586 26,793 34,082 A/B×100 32.5 28.9 27.9 25.1 基 準 年 度 昭和57年 昭和60年 昭和63年 平成3年 平 均 評 価 額A 13,170 13,758 13,877 14,032 不動研山林素地価格B 85,990 89,383 84,007 82,252	平 均 評 価 額A 6,259 5,944 7,468 8,558 10,059 不動研山林素地価格B 19,236 20,586 26,793 34,082 60,460 A/B×100 32.5 28.9 27.9 25.1 16.6 基 準 年 度 昭和57年 昭和60年 昭和63年 平成3年 平成6年 平 均 評 価 額A 13,170 13,758 13,877 14,032 14,154 不動研山林素地価格B 85,990 89,383 84,007 82,252 81,339

(注)具体的には次の算式により算出した。 Nを基準年度とすると、

#### 田、畑

評価水準 = N基準年度概要調書平均価格(免税点未満を含む。) / 0.55 × 100 ×

#### 山林

評価水準 = N基準年度概要調書平均価格(免税点未満を含む。) N - 2年度不動研全国平均山林素地価格(用材林地) × 100

### 農地の評価基準

( 単位:円/千m²、% )

	基準年度	昭和42年	昭和45年	昭和48年	昭和51年
	平均評価額 A	89,933	94, 233	96,025	106,615
田	田畑売買価格 B	210,000	327,000	477,000	840,000
	A/B×100	42.8	28.8	20.1	12.7
	基準年度	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年
	平均評価額 A	122, 718	138,855	155, 722	164,575
田	田畑売買価格 B	1,042,000	1,310,000	1,561,000	1,685,000
	A/B×100	11.8	10.6	10.0	9.8
	基準年度	平成3年	平成6年	平成9年	
	平均評価額 A	170, 311	176, 132	179,008	
田	田畑売買価格 B	1,782,000	1,983,000	1,977,000	
	A/B×100	9.6	8.9	9.1	

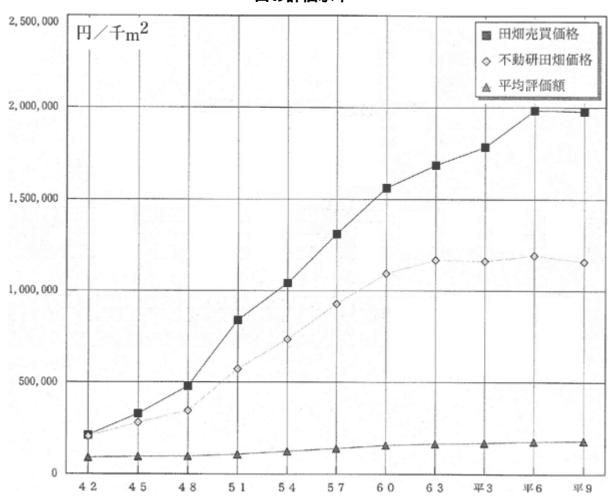
( 単位:円/千m²、% )

					J/ TIII 、 90
	基準年度	昭和42年	昭和45年	昭和48年	昭和51年
	平均評価額 A	32, 387	34, 175	32,675	37, 282
畑	田畑売買価格 B	128,000	199,000	336,000	630,000
	A/B×100	25, 3	17.2	9.7	5.9
	基準年度	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年
	平均評価額 A	41, 182	45, 958	51,022	53,398
畑	田畑売買価格 B	741,000	899,000	1,064,000	1,143,000
	A/B×100	5.6	5.1	4.8	4.7
	基準年度	平成3年	平成6年	平成9年	
	平均評価額 A	54, 991	56, 966	57,603	
畑	田畑売買価格 B	1, 195, 000	1,375,000	1,361,000	
	A/B×100	4.6	4.1	4.2	

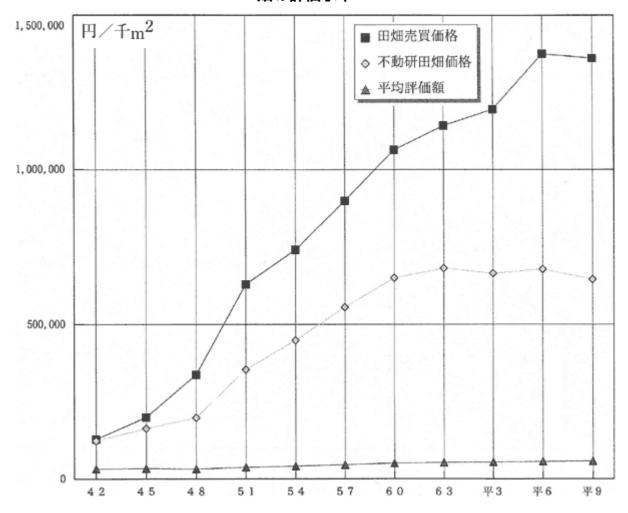
(注)具体的には次の算式により算出した。 Nを基準年度とすると、

田、畑 評価水準 = N基準年度概要調書平均価格(免税点未満を含む。) / 0.55 N - 2年度全国農業会議所田畑売買価格全国平均価格 (純農業地域における農用地区域内の中田、中畑)

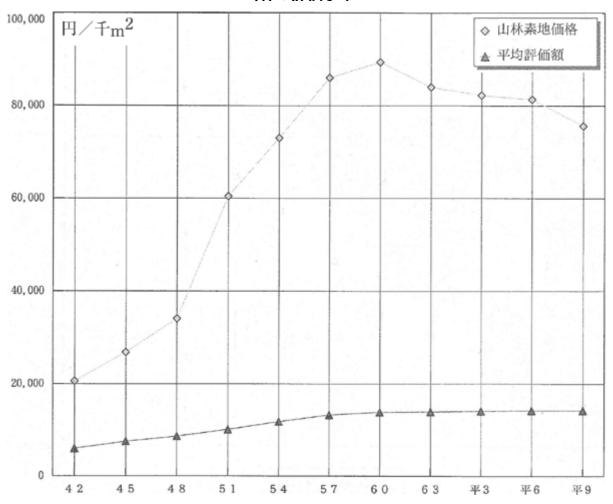
### 田の評価水準



## 畑の評価水準



# 山林の評価水準



## 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

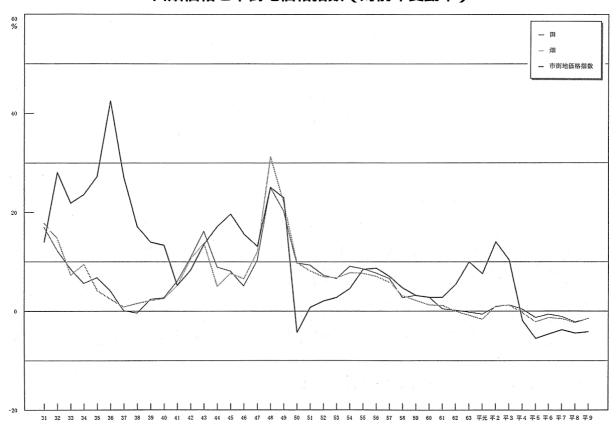
#### 4 (財)日本不動産研究所調関係

#### 4-1 田畑価格の動向等

	価格(	円/10a)	指数 (30	年=100)	対前年変	動率(%)	市街地価	格指数
	田	畑	田	畑	田	畑	指 数	変動率
昭和30年	116,018	67,694	100	100	_	_	100	_
31	135,724	79,728	117	118	17.0	17.8	114	14.0
32	152, 480	91, 480	131	135	12.3	14.7	146	28. 1
33	165, 495	98, 113	143	145	8. 5	7.3	178	21.9
34	174,718	107, 481	151	159	5.6	9.5	220	23.6
35	186,611	112,013	161	165	6.8	4.2	280	27. 3
36	194, 301	114,770	167	170	4.1	2. 5	399	42.5
37	194, 544	115, 785	168	171	0.1	0.9	507	27. 1
38	193, 860	117, 585	167	174	-0.4	1.6	594	17.2
39	198, 476	120, 120	171	177	2. 4	2. 2	677	14.0
40	203, 902	123, 202	176	182	2.7	2.6	768	13. 4
41	216, 217	129,569	186	191	6.0	5. 2	808	5. 2
42	239,601	143, 332	207	212	10.8	10.6	875	8. 3
43	278, 349	163,077	240	241	16. 2	13.8	994	13. 6
44	303,074	171, 182	261	253	8.9	5. 0	1, 165	17. 2
45	327,706	184, 422	282	272	8. 1	7.7	1, 395	19.7
46	344, 416	196, 624	297	290	5. 1	6.6	1,614	15.7
47	379,751	220, 348	327	326	10.3	12. 1	1,827	13. 2
48	474,696	289, 354	409	427	25.0	31.3	2, 286	25.
49	571, 250	352, 771	492	521	20.3	21. 9	2,812	23. 0
50	626, 685	387, 201	540	572	9.7	9.8	2,691	-4.
51	684,907	419,095	590	619	9.3	8. 2	2,712	0.8
52	735, 046	448, 232	634	662	7.3	7. 0	2,770	2.
53	783, 520	478, 793	675	707	6.6	6.8	2, 847	2.
54	854, 627	516, 222	737	763	9.1	7.8	2, 977	4.
55	928, 474	555, 906	800	821	8.6	7.7	3, 231	8.
56	1,000,023	595, 639	862	880	7.7	7. 1	3, 512	8. ′
57	1,066,039	630, 945	919	932	6.6	5. 9	3,760	7.
58	1,094,576	650, 794	943	961	2.7	3. 1	3, 938	4.
59	1, 130, 119	665, 333	974	983	3. 2	2. 2	4,065	3.
60	1, 162, 208	674, 192	1,002	996	2.8	1. 3	4, 177	2.
61	1, 168, 509	682, 373	1,007	1,008	0.5	1. 2	4, 296	2. 8
62	1, 171, 070	682, 466	1,009	1,008	0. 2	0.0	4,529	5.
63	1, 169, 262	677, 111	1,008	1,000	-0. 2	-0.8	4, 983	10.
平成元年	1, 162, 818	666, 029	1,002	984	-0.6	-1.6	5, 360	7.
2	1, 172, 912	672, 595	1,011	994	0.9	1.0	6, 116	14.
3	1, 188, 431	681, 347	1,024	1,007	1.3	1. 3	6, 751	10.
	1, 192, 792	679, 283	1,028	1,003	0.4	-0.3	6,631	-1.
5	1, 177, 410	665, 261	1,015	983	-1.3	-2. 1	6, 265	-5.
4 5 6	1, 170, 346	656, 612	1,009	970	-0.6	-1.3	5,978	-4.
7	1, 157, 755	646,577	998	955	-1.1	-1.5	5,757	-3.
	1, 131, 865	631, 462	1	933	-2.2	-2.3	5.503	-4.
8			976	1	-1.5	-1.4	5,280	-4.
9	1,114,887	622,622	961	920	1.0	-1.4	0,400	٦.

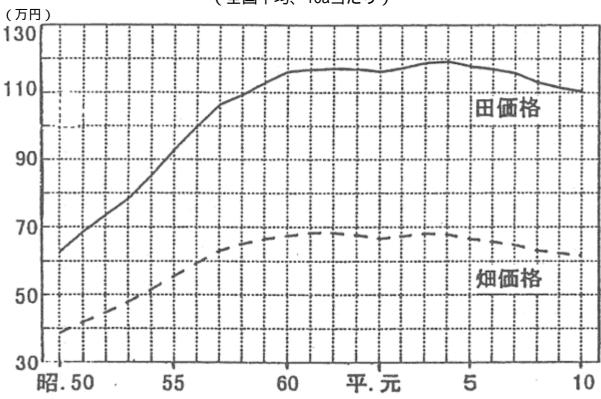
- (注)1. (財)日本不動産研究所調による。
  - 2. 田、畑とも普通品等の全国平均の価格である。
  - 3. 昭和44年以降、東京都、神奈川県及び大阪府は集計対象から除いている。
  - 4. 市街地価格指数は、昭和30年を100とした全用途の指数及び対前年変動率(%)である。

## 田畑価格と市街地価格指数 (対前年変動率)



## 普通品等田畑価格の推移

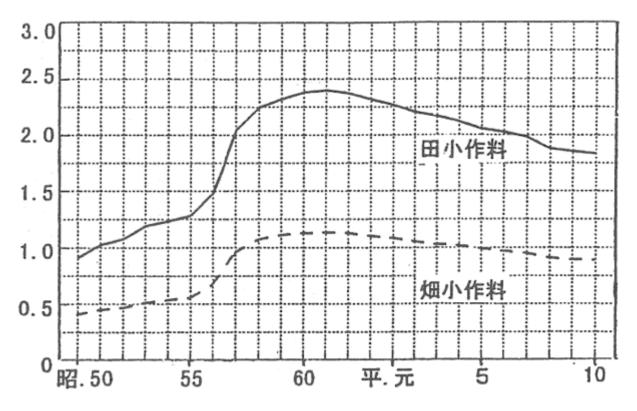
(全国平均、10a当たり)



## 普通品等田畑小作料の推移

(全国平均、10a当たり)

(万円)



全国平均田畑価格(10a当たり)

地	der Wa	上の	中	普	通	下の	中
目	年次	価 挌	対前年 変動率	価 格	対前年 変動率	価 格	対前年 変動率
田	平成 1 0 年 9 8 7 6 5	1,464,703 1,454,733 1,485,281 1,570,520 1,568,479 1,564,085	% 0. 7 (-) 2. 1 (-) 5. 4 0. 1 0. 3 0. 1	円 1, 103, 911 1, 114, 887 1, 131, 865 1, 157, 755 1, 170, 346 1, 177, 410	% (-) 1. 0 (-) 1. 5 (-) 2. 2 (-) 1. 1 (-) 0. 6 (-) 1. 3	円 747, 461 751, 899 757, 581 777, 324 799, 135 802, 890	% (-) 0. 6 (-) 0. 8 (-) 2. 5 (-) 2. 7 (-) 0. 5 (-) 3. 5
畑	平成10年 9 8 7 6 5	895, 475 902, 092 892, 884 876, 337 888, 775 907, 897	(-) 0. 7 1. 0 1. 9 (-) 1. 4 (-) 2. 1 (-) 0. 9	617, 297 622, 622 631, 462 646, 577 656, 612 665, 261	(-) 0. 9 (-) 1. 4 (-) 2. 3 (-) 1. 5 (-) 1. 3 (-) 2. 1	426, 790 414, 871 422, 239 440, 666 451, 822 460, 281	2.9 (-)1.7 (-)4.2 (-)2.5 (-)1.8 (-)2.2

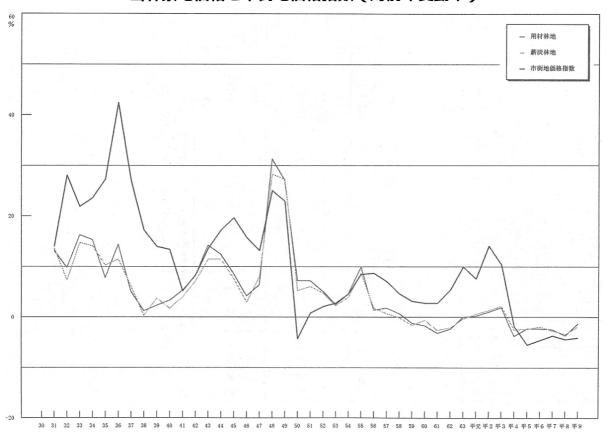
注: この表には、東京都・神奈川県及び大阪府を含まない。

#### 4-2 山林素地価格の動向等

	価格(	円/10a)	指数 (30	年=100)	対前年変	動率 (%)	市街地価	格指数
	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	用材林地		指 数	変動率
昭和30年	8, 927	6, 927	100	100	-		100	
31	10, 104	7,874	113	114	13. 2	13.7	114	14.0
32	11,092	8, 452	124	122	9.8	7.3	146	28. 1
33	12, 884	9,691	144	140	16.2	14.7	178	21. 9
34	14, 851	11,054	166	160	15. 3	14.1	220	23. 6
35	16,005	12, 188	179	176	7.8	10.3	280	27. 3
36	18, 316	13, 594	205	196	14. 4	11.5	399	42. 5
37	19, 236	14, 427	215	208	5.0	6.1	507	27. 1
38	19, 475	14, 467	218	209	1.2	0.3	594	17. 2
39	19, 932	15,008	223	217	2. 3	3.7	677	14.0
40	20, 586	15, 264	231	220	3. 3	1.7	768	13. 4
41	21,687	15,878	243	229	5.3	4.0	808	5. 2
42	23, 471	17,010	263	246	8. 2	7.1	875	8.3
43	26, 793	18,971	300	274	14. 2	11.5	994	13.6
44	30, 107	21, 147	337	305	12. 4	11.5	1, 165	17. 2
45	32, 705	22, 753	366	328	8. 6	7.6	1, 395	19.7
46	34, 082	23, 437	382	338	4. 2	3.0	1,614	15.7
47	36, 279	25, 309	406	365	6.4	8.0	1,827	13. 2
48	47,617	32, 474	533	469	31. 3	28. 3	2, 286	25. 1
49	60, 460	41, 324	677	597	27.0	27.3	2,812	23.0
50	64, 797	43, 529	726	628	7. 2	5.3	2,691	-4.3
51	69, 487	46, 176	778	667	7. 2	6.1	2,712	0.8
52	73, 012	48, 380	818	698	5. 1	4.8	2,770	2. 1
53	74, 812	49, 478	838	714	2. 5	2.3	2, 847	2.8
54	78, 279	51, 458	877	743	4.6	4.0	2, 977	4. 6
55	85, 990	55, 959	963	808	9. 9	8.7	3, 231	8. 5
56	87, 190	56, 972	977	822	1.4	1.8	3, 512	8.7
57	88, 731	57, 382	994	828	1.8	0.7	3, 760	7.1
58	89, 383	57, 347	1,001	828	0.7	-0.1	3, 938	4.7
59	88, 346	56, 412	990	814	-1.2	-1.6	4, 065	3. 2
60 61	86, 820	56,061	973	809	-1.7	-0.6	4, 177	2.8
62	84, 077 82, 037	54, 583	942	788	-3. 2	-2.6	4, 296	2.8
63	82, 065	53, 428 53, 244	919	771	-2.4	-2.1	4, 529	5.4
平成元年			919 921	769	0.0	-0.3	4, 983	10.0
一块几千	82, 252 83, 038	53, 547	930	773	0.2	0.6	5, 360	7.6
2	84, 595	54, 238 55, 427	948	783 800	1.0	1.3	6, 116	14.1
4	81, 339	54, 047	911	780	-3. 8	2. 2	6, 751 6, 631	10. 4 -1. 8
4 5 6	79, 439	52, 774	890	762	-2. 3	-2. 5 -2. 4	6, 265	-1. o -5. 5
. 6	77, 576	51,794	869	748	-2. 3	-1.9	5, 978	-3. 5 -4. 6
7	75,633	50, 403	847	728	-2.5	-2.7	5,757	-3.7
8	72.815	48.676	816	703	-3.7	-3.4	5,503	-4.4
	71,868	47,751	805			-1.9		-4.1
9	71,000	47,701	000	689	-1.3	-1.9	5,280	-4.1

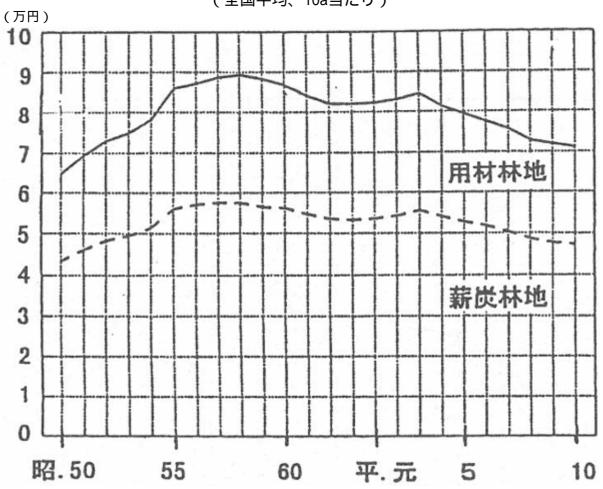
- (注)1. (財)日本不動産研究所調による。
  - 2. 用材林地、薪炭林地とも普通品等の全国平均の価格である。
  - 3. 北海道、沖縄県は集計対象から除いている。なお、昭和50年以降は千葉県及び神奈川県についても除いている。
  - 4. 市街地価格指数は、昭和30年を100とした全用途の指数及び対前年変動率(%)である。

## 山林素地価格と市街地価格指数(対前年変動率)



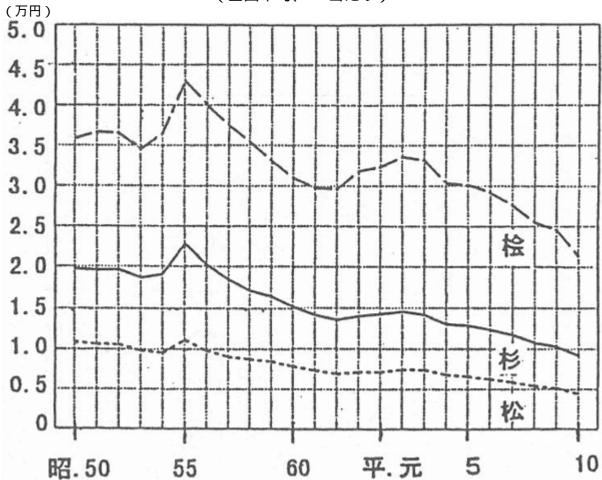
#### 普通品等山林素地価格の推移

(全国平均、10a当たり)



### 山元立木価格の推移

(全国平均、1㎡当たり)



全国平均山林素地価格(10a当たり)

種 別	品 等	平成10年	平成9年	対前年変動率
	上の中	円 95, 826	円 96, 986	(-)1.2
用材林地	普 通	71, 101	71,868	(-)1.1
	下の中	49, 409	50, 323	(-)1.8
	上の中	61,744	63, 945	(-)3.4
薪炭林地	普 通	47, 385	47,751	(-)0.8
	下の中	32, 333	33, 313	(-)2.9

- 注:1. 用材林地は、北海道及び千葉・神奈川・沖縄の各県を含まない。
  - 2. 薪炭林地は、上記の4道県のほかに、東京都・大阪府を除く。

### 4-3 全国平均田畑価格(実測10アール当たり)

Γ.			田						畑			
年	上の	中	普	通	下の	中	上の	中	普	通	下の	中
次	価 格	対前年	価 格	対前年	価 格	対前年	価 格	対前年	価 格	対前年	価 格	対前年
	(円)	騰貴率	(円)	騰貴率	(円)	騰貴率	(円)	騰貴率	(円)	騰貴率	(円)	騰貴率
48	618, 139		474,696		336, 478		391,879		289, 354		198, 403	
49	745,022	20.5%	571, 250	20.3%	410,701	22.1%	472, 998	20.7%	352,771	21.9%	243,652	22.8%
50	816, 346	9.6%	626, 685	9.7%	441,660	7.5%	526, 284	11.3%	387, 201	9.8%	272, 382	11.8%
51	892, 926	9.4%	684, 907	9.3%	490,864	11.1%	557,740	6.0%	419,095	8.2%	295, 404	8.5%
52	949, 333	6.3%	735, 046	7.3%	541,570	10.3%	600,053	7.6%	448, 232	7.0%	320,614	8.5%
53	1,004,025	5.8%	783, 520	6.6%	567, 927	4.9%	634, 969	5.8%	478, 793	6.8%	342,658	6.9%
54	1,098,937	9.5%	854,627	9.1%	610, 556	7.5%	689, 497	8.6%	516, 222	7.8%	368, 273	7.5%
55	1,206,637	9.8%	928, 474	8.6%	672, 292	10.1%	759, 546	. 10. 2%	555, 906	7.7%	391,889	6.4%
56	1, 290, 214	6.9%	1,000,023	7.7%	708, 502	5.4%	814.104	7.2%	595, 639	7.1%	421, 425	7.5%
57	1,376,267	6.7%	1,066,039	6.6%	762, 319	7.6%	846, 219	3.9%	630, 945	5.9%	446, 962	6.1%
58	1, 404, 804	2.1%	1,094,576	2.7%	779, 899	2.3%	879, 933	4.0%	650, 794	3.1%	465, 219	4.1%
59	1, 436, 665	2.3%	1, 130, 119	3.2%	805, 365	3.3%	882,090	0.2%	665, 333	2.2%	469, 111	0.8%
60	1, 482, 711	3.2%	1, 162, 208	2.8%	831, 253	3.2%	904, 696	2.6%	674, 192	1.3%	481, 305	2.6%
61	1, 477, 716	-0.3%	1, 168, 509	0.5%	840, 631	1.1%	913, 542	1.0%	682, 373	1.2%	486, 886	1.2%
62	1,502,206	1.7%	1, 171, 070	0.2%	835, 017	-0.7%	912, 287	-0.1%	682, 466	0.0%	480, 305	-1.4%
63	1,509,009	0.5%	1, 169, 262	-0.2%	841,801	0.8%	909, 880	-0.3%	677, 111	-0.8%	476, 248	-0.8%
元	1,510,467	0.1%	1, 162, 818	-0.6%	825, 540	-1.9%	917, 175	0.8%	666, 029	-1.6%	467, 696	-1.8%
2	1, 523, 871	0.9%	1, 172, 912	0.9%	851,511	3.1%	913, 706	-0.4%	672, 595	1.0%	465, 646	-0.4%
3	1, 544, 408	1.3%	1, 188, 431	1.3%	815, 633	-4.2%	929,678	1.7%	681, 347	1.3%	472, 813	1.5%
4	1, 562, 511	1.2%	1, 192, 792	0.4%	823, 582	1.0%	915, 892	-1.5%	679, 283	-0.3%	470, 705	-0.4%
5	1, 564, 085	0.1%	1, 177, 410	-1.3%	802, 890	-2.5%	907, 897	-0.9%	665, 261	-2.1%	460, 281	-2.2%
6	1, 568, 479	0.3%	1, 170, 346	-0.6%	799, 135	-0.5%	888, 775	-2.1%	656, 612	-1.3%	451, 822	-1.8%
7	1,570,520	0.1%	1, 157, 755	-1.1%	777, 324	-2.7%	876, 337	-1.4%	646, 577	-1.5%	440,666	-2.5%
8	1, 485, 281	-5.4%	1, 131, 865	-2.2%	757, 581	-2.5%	892, 884	1.9%	631, 462	-2.3%	422, 239	-4.2%
9	1, 454, 733	-2.1%	1, 114, 887	-1.5%	751, 899	-0.8%	902, 092	1.0%	622, 622	-1.4%	414, 871	-1.7%

- 注.1 この調査には、東京、神奈川、大阪は含まれていない。
  - 2 田畑価格は、「農地法施行令の買収価格などには関係なく、売手、買手に応と認められて、しかも耕作を目的とする田畑の価格で、かつ、自作地を自作地として売買する場合の価格であり、果樹園、茶園及び桑園を含まない」として調査されたものである。

### 4-4 地区別平均田畑価格及び地区別平均山林素地価格等 地区別平均田畑価格(普通品等・10a当たり)

				田		畑				
					対前年		- h o t-	対前年		
地	区	別	平成10年	平成9年	変動率	平成10年	平成9年	変動率		
			円	円	%	· H	円	%		
北	海	道	323, 815	332, 471	(-)2.6	145, 559	146, 377	(-) 0. 6		
東		北	923, 408	934, 623	(-)1.2	486, 696	489,634	(-) 0. 6		
関		東	1,510,564	1, 522, 746	(-)0.8	1,109,068	1, 113, 522	(-) 0. 4		
北		陸	1, 232, 358	1, 249, 856	(-) 1. 4	577,809	586,013	(-) 1. 4		
東		山	1,309,316	1, 327, 907	(-)1.4	845, 420	853, 960	(-) 1. 0		
東		海	1, 188, 401	1, 196, 778	(-) 0. 7	867, 558	872, 795	(-) 0.6		
近		畿	1, 457, 735	1, 470, 974	(-)0.9	806, 598	815, 569	(-) 1. 1		
中		五	856, 458	861, 628	(~) 0. 6	469, 175	473, 914	(-)1.0		
四		玉	1, 384, 553	1, 394, 313	(-) 0. 7	693, 249	698, 840	(-) 0.8		
九		州	932, 960	939, 537	(-) 0.7	528, 759	533, 561	(-) 0.9		
沖		縄	-	_ '	-	889, 125	905, 625	(-) 0.8		
全		国	1, 103, 911	1, 114, 887	(-) 1. 0	617, 297	622, 622	(-) 0. 9		

- 注:1 関東には、東京都及び神奈川県、近畿には大阪府を含まない。
  - 2 沖縄県の田価格は、集計市町村数が少ないので統計表示はしなかったが全国平均には含めた。

#### 地区別平均山林素地価格(普通品等・10a当たり)

		用	材 林	地	薪	炭 林	地	
地区	区別	平成10年	平成9年	対前年変動率	平成10年	平成9年	対前年変動率	
		円	円	%	円	円	%	
東	北	78, 478	79, 592	(-) 1.4	56, 392	56, 904	(-) 0.9	
関	東	133, 014	134, 766	(-) 1.3	91, 140	91,506	(-) 0.4	
北東東	陸	82, 357	83, 696	(-) 1.6	46,341	46,715	(-) 0.9	
東	Ш.	68, 741	69, 156	(-) 0.6	47, 928	48, 266	(-) 0.7	
東	海	58, 708	59, 663	(-) 1.6	36,083	36, 337	(-) 0.7	
近	畿	58, 032	58, 856	(-) 1.4	34,901	35, 218	(-) 0.9	
中	玉	55, 693	55, 917	(-) 0.4	38, 461	38, 732	(-) 0.7	
四	玉	38, 500	38, 732	(-) 0.6	28, 231	28, 430	(-) 0.7	
九	州	77, 459	78, 162	(-) 0.9	50, 529	50, 936	(-) 0.8	
全	国	71, 101	71, 868	(-) 1.1	47, 385	47,751	(-) 0.8	

- 注:1. 用材林地の関東には、千葉県及び神奈川県を含まない。
  - 2. 薪炭林地の関東には、千葉県・東京都・神奈川県を含まない。また、近畿には大阪府を含まない。

山林素地価格の最高・最低(普通品等10a当たり)

Adv C	701	用材	林 地	薪炭林	地
地区	נימ∠	最高価格	最 低 価 格	最高価格 最	低価格
		円	円	円	円
東	北	250,000	30,000	165, 000	15,000
関	東	320,000	20,000	230,000	10,000
北	陸	180,000	12,000	100,000	5,000
東	<u>щ</u>	150,000	15,000	150,000	6,000
東東	海	150,000	20,000	140,000	8,000
近	畿	196,000	15, 000	110,000	4,000
中	国	250, 000	11,000	180, 000	8,000
应	国	100,000	15, 000	143, 600	8,000
九	州	400,000	20, 000	180, 000	3,000
全	国.	400,000	11,000	230, 000	3, 000

- 注:1. 用材林地の関東には、千葉県及び神奈川県を含まない。
  - 2. 薪炭林地の関東には、千葉県・東京都・神奈川県は含まない。また、近畿には大阪府を含まない。

### 集計除外県の山林素地価格階層別市町村数・平均価格

(普通品等、10a当たり)

区分	階層別	5 万円 未 満	5 ~ 10	10 ~15	15 ~30	1	50 ~ 100	100 ~ 150	150 ~ 200	200 ~ 500	500万円 以上	合	計	平 均価格
用材	千 葉神奈川	_	-	_ 2	1 -	1 2	4 _	<u>-</u>	1	3	1	1	1	手円 2,572 4,177
林地	15	-	_	2	1	3	4	1	2	4	2	1	9	3,248
薪炭	千 東 京 川 大 阪		- - 1 2	1 1 1 1	1 1 1	1 1	3 - 1 1	1 1 -	1 1 1	2 1 -	- - 1		8 3 7 5	1,049 1,483 4,474 1,887
林地	n la	_	3	_	3	2	5	2	3	3	2	2	3	2,453

# 4-5 全国平均山林素地価格及び日銀卸売物価指数

(山林素地価格:普通品等、10a当たり)

## 大 情報	( <b>山外系地価格</b> :普迪品寺、108ヨ <i>にり)</i>								
田和15年   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	te \t	価	格	指	数	対前年	変動率	日銀卸売	
BERTILS #   87	4 人	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	物価指数	
21		円				%	%		
382   382   439   421   118   112   727	昭和15年	87	68	100		-	-		
10,104	21	382	286	439			112		
11,092	30	8,927	6,967						
12,884	31	10,104	7,874	11,614	11,579		13		
14,851	32	11,092	8,452	12,749					
35	33	12,884	9,691	14,809			15		
16,005	34		11,054	17,070	16,256	15	14	21,000	
36	35		12,188	18,397	17,924	8		21,489	
37	36		13,594	21,053	19,991	14	12	21,532	
19.475					21,216	5	6	21,447	
39						1	0	21,508	
40					22,071	2	4	21,703	
41 21,687 15,878 24,928 23,350 5 4 22,243 42 23,471 17,010 26,978 25,015 8 7 22,742 43 26,793 18,971 30,797 27,899 14 12 23,052 44 30,107 21,147 34,606 31,099 12 11 23,161 45 32,705 22,753 37,592 33,460 9 8 24,359 46 34,082 23,437 39,175 34,466 4 3 3 24,091 47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (-) 2 (-) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (-) 3 (-) 1 (-) 2 50,328 63 84,139 52,774 94,555 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 94,508 78,890 (-) 2 (-) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,508 78,890 (-) 2 (-) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,508 78,890 (-) 2 (-) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,508 78,890 (-) 2 (-) 2 43,745 64 81,339 54,047 99,755 79,065 0 1 43,495 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (-) 2 (-) 2 43,544 66 77,576 51,794 89,368 76,477 (-) 2 (-) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (-) 3 (-) 3 41,824 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (-) 4 (-) 3 42,006						3	2	21,872	
42 23.471 17.010 26.978 25.015 8 7 22.742 43 26.793 18.971 30.797 27.899 14 12 23.052 44 30.107 21.147 34.606 31.099 12 111 23.161 45 32.705 22.753 37.592 33.460 9 8 24.359 46 34.082 23.437 39.175 34.466 4 3 3 24.091 47 36.279 25.309 41.700 37.219 6 8 23.994 48 47.617 32.474 54.732 47.756 31 28 26.644 49 60.460 41.324 69.494 60.770 27 27 27 36.079 50 64.797 43.529 74.647 64.272 7 6 37.836 51 69.487 46.176 80.050 68.181 7 6 39.362 52 73.012 48.380 84.111 71.436 5 5 5 40.960 53 74.812 49.478 86.184 73.057 2 2 2 40.237 54 78.279 51.458 90.178 75.981 5 4 40.274 55 85.990 55.959 99.061 82.627 10 9 49.623 56 87.190 56.972 100.443 84.122 1 2 50.225 57 88.731 57.382 102.219 84.728 2 1 51.684 58 89.383 57.347 102.970 84.976 1 0 50.979 59 88.346 56.412 101.776 83.296 (一) 1 (一) 2 50.328 60 86.820 56.061 100.018 82.777 (一) 2 (一) 1 51.046 61 84.077 54.583 96.858 89.583 57.347 102.970 84.976 1 0 50.979 59 88.346 56.412 101.776 83.296 (一) 1 (一) 2 50.328 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.508 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.558 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.540 78.618 0 0 43.295 79.454 81.339 54.047 93.703 79.804 (一) 4 (一) 2 44.590 5 79.439 52.774 91.515 77.924 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 43.544 66 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 42.						5			
43 26,793 18,971 30,797 27,899 14 12 23,052 44 30,107 21,147 34,606 31,099 12 11 23,161 45 32,705 22,753 37,592 33,460 9 8 24,359 46 34,082 23,437 39,175 34,466 4 3 24,091 47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 1 (一) 2 50,328 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,745 64 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 66 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 44,590 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 4 (一) 3 42,006							7		
44 30,107 21,147 34,606 31,099 12 11 23,161 45 32,705 22,753 37,592 33,460 9 8 24,359 46 34,082 23,437 39,175 34,466 4 3 24,091 47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295 平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 95,661 80,086 1 1 45,356 3 84,595 55,427 97,454 81,841 2 2 2 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,499 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 44,590 5 79,499 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 (一) 3 41,204 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (一) 4 (一) 3 42,006									
45 32,705 22,753 37,592 33,460 9 8 24,359 46 34,082 23,437 39,175 34,466 4 3 3 24,091 47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295  平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 4 (一) 3 42,006									
46 34,082 22,437 39,175 34,466 4 3 24,091 47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 43,295 平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 3 84,595 55,427 97,454 81,841 2 2 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 (一) 3 42,006									
47 36,279 25,309 41,700 37,219 6 8 23,994 48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 43,295 平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 95,661 80,086 1 1 45,356 3 84,595 55,427 97,454 81,841 2 2 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 4 (一) 3 42,006									
48 47,617 32,474 54,732 47,756 31 28 26,644 49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295 7 成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 (一) 3 42,006									
49 60,460 41,324 69,494 60,770 27 27 36,079 50 64,797 43,529 74,647 64,272 7 6 37,836 51 69,487 46,176 80,050 68,181 7 6 39,362 52 73,012 48,380 84,111 71,436 5 5 5 40,960 53 74,812 49,478 86,184 73,057 2 2 2 40,237 54 78,279 51,458 90,178 75,981 5 4 40,274 55 85,990 55,959 99,061 82,627 10 9 49,623 56 87,190 56,972 100,443 84,122 1 2 50,225 57 88,731 57,382 102,219 84,728 2 1 51,684 58 89,383 57,347 102,970 84,976 1 0 0 50,979 59 88,346 56,412 101,776 83,296 (一) 1 (一) 2 50,328 60 86,820 56,061 100,018 82,777 (一) 2 (一) 1 51,046 61 84,077 54,583 96,858 80,595 (一) 3 (一) 3 46,796 62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295 平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 95,661 80,086 1 1 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 (一) 3 41,824 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (一) 4 (一) 3 42,006									
50       64,797       43,529       74,647       64,272       7       6       37,836         51       69,487       46,176       80,050       68,181       7       6       39,362         52       73,012       48,380       84,111       71,436       5       5       40,960         53       74,812       49,478       86,184       73,057       2       2       40,237         54       78,279       51,458       90,178       75,981       5       4       40,274         55       85,990       55,959       99,061       82,627       10       9       49,623         56       87,190       56,972       100,443       84,122       1       2       50,225         57       88,731       57,382       102,219       84,728       2       1       51,684         58       89,383       57,347       102,970       84,976       1       0       50,979         59       88,346       56,412       101,776       83,296       (-)       1       (-)       2       50,328         60       86,820       56,061       100,018       82,777       (-)       2       (-) <td< td=""><td></td><td></td><td>1 .</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></td<>			1 .						
51     69,487     46,176     80,050     68,181     7     6     39,362       52     73,012     48,380     84,111     71,436     5     5     40,960       53     74,812     49,478     86,184     73,057     2     2     40,237       54     78,279     51,458     90,178     75,981     5     4     40,274       55     85,990     55,959     99,061     82,627     10     9     49,623       56     87,190     56,972     100,443     84,122     1     2     50,225       57     88,731     57,382     102,219     84,728     2     1     51,684       58     89,383     57,347     102,970     84,976     1     0     50,979       59     88,346     56,412     101,776     83,296     (-)     1     (-)     2     50,328       60     86,820     56,061     100,018     82,777     (-)     2     (-)     1     51,046       61     84,077     54,583     96,858     80,595     (-)     3     (-)     3     46,796       62     82,037     53,428     94,508     78,890     (-)     2     (-)     2 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>									
52									
53									
54 78.279 51.458 90.178 75.981 5 4 40.274 55 85.990 55.959 99.061 82.627 10 9 49.623 56 87.190 56.972 100.443 84.122 1 2 50.225 57 88.731 57.382 102.219 84.728 2 1 51.684 58 89.383 57.347 102.970 84.976 1 0 50.979 59 88.346 56.412 101.776 83.296 (一)1 (一)2 50.328 60 86.820 56.061 100.018 82.777 (一)2 (一)1 51.046 61 84.077 54.583 96.858 80.595 (一)3 (一)3 46.796 62 82.037 53.428 94.508 78.890 (一)2 (一)2 43.745 63 82.065 53.244 94.540 78.618 0 0 43.295 平成元 82.252 53.547 94.755 79.065 0 1 43.495 2 83.038 54.238 95.661 80.086 1 1 45.356 4 81.339 54.047 93.703 79.804 (一)4 (一)2 44.590 5 79.439 52.774 91.515 77.924 (一)2 (一)2 43.544 6 77.576 51.794 89.368 76.477 (一)2 (一)2 42.280 7 75.633 50.403 87.130 74.423 (一)3 42.006									
10						5			
56									
57									
58									
59									
60									
61 84.077 54.583 96.858 80.595 (一) 3 (一) 3 46.796 62 82.037 53.428 94.508 78.890 (一) 2 (一) 2 43.745 63 82.065 53.244 94.540 78.618 0 0 43.295 平成元 82.252 53.547 94.755 79.065 0 1 43.495 2 83.038 54.238 95.661 80.086 1 1 1 45.356 4 81.339 54.047 93.703 79.804 (一) 4 (一) 2 44.590 5 79.439 52.774 91.515 77.924 (一) 2 (一) 2 43.544 6 77.576 51.794 89.368 76.477 (一) 2 (一) 2 42.280 7 75.633 50.403 87.130 74.423 (一) 3 41.824 8 72.815 48.676 83.884 71.873 (一) 4 (一) 3 42.006									
62 82,037 53,428 94,508 78,890 (一) 2 (一) 2 43,745 63 82,065 53,244 94,540 78,618 0 0 43,295 平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 95,661 80,086 1 1 1 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 41,824 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (一) 4 (一) 3 42,006									
Region   Region									
平成元 82,252 53,547 94,755 79,065 0 1 43,495 2 83,038 54,238 95,661 80,086 1 1 1 45,356 3 84,595 55,427 97,454 81,841 2 2 2 45,356 4 81,339 54,047 93,703 79,804 (一) 4 (一) 2 44,590 5 79,439 52,774 91,515 77,924 (一) 2 (一) 2 43,544 6 77,576 51,794 89,368 76,477 (一) 2 (一) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (一) 3 (一) 3 41,824 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (一) 4 (一) 3 42,006							, ,		
2     83,038     54,238     95,661     80,086     1     1     45,356       3     84,595     55,427     97,454     81,841     2     2     45,356       4     81,339     54,047     93,703     79,804     (-)     4     (-)     2     44,590       5     79,439     52,774     91,515     77,924     (-)     2     (-)     2     43,544       6     77,576     51,794     89,368     76,477     (-)     2     (-)     2     42,280       7     75,633     50,403     87,130     74,423     (-)     3     (-)     3     41,824       8     72,815     48,676     83,884     71,873     (-)     4     (-)     3     42,006							1		
3     84,595     55,427     97,454     81,841     2     2     45,356       4     81,339     54,047     93,703     79,804     (-)     4     (-)     2     44,590       5     79,439     52,774     91,515     77,924     (-)     2     (-)     2     43,544       6     77,576     51,794     89,368     76,477     (-)     2     (-)     2     42,280       7     75,633     50,403     87,130     74,423     (-)     3     (-)     3     41,824       8     72,815     48,676     83,884     71,873     (-)     4     (-)     3     42,006									
4 81,339 54,047 93,703 79,804 (-) 4 (-) 2 44,590 79,439 52,774 91,515 77,924 (-) 2 (-) 2 43,544 77,576 51,794 89,368 76,477 (-) 2 (-) 2 42,280 75,633 50,403 87,130 74,423 (-) 3 (-) 3 41,824 88,676 83,884 71,873 (-) 4 (-) 3 42,006	_					_			
5	3						(_) 2		
6 77,576 51,794 89,368 76,477 (-) 2 (-) 2 42,280 7 75,633 50,403 87,130 74,423 (-) 3 (-) 3 41,824 8 72,815 48,676 83,884 71,873 (-) 4 (-) 3 42,006	4								
7   75,633   50,403   87,130   74,423   (-) 3   (-) 3   41,824   (-) 3   42,006	5								
8   72,815   48,676   83,884   71,873   (-) 4   (-) 3   42,006	6								
	7								
9 71,868 47,751 82,793 70,507 (-) 1 (-) 2 42,687	8					(-) 4	(-) 3.		
	9	71,868	47,751	82,793	70,507	(-, 1	(-) 2	42,007	

- 注:1 昭和50年以降の価格は、千葉県及び神奈川県を含まない。
  - 2 昭和50年の対前年変動率は、昭和49年の千葉県・神奈川県を含まない価格と比較して計算した。 昭和50年以降の指数は49年の千葉県及び神奈川県を含んだ価格と含まない価格との比(用材林地 1.00225、薪炭林地1.00406)を乗じて接続させた。
  - 3 日銀卸売物価指数は、昭和9年~11年基準総平均指数の各年3月のものを昭和15年3月指数で除して求めたものである。

#### 4-6 山元立木価格

平成9年3月末現在における全国平均(北海道及び沖縄県を除く)の利用材積1m³当たり山元立 木価格は、杉が1万313円、桧が2万4603円、松が5,220円である。

この価格を前年に比べると、杉が4.6%、桧が3.4%、松が5.1%それぞれ低下したが、3樹種とも住宅建築の需要等により前年より小幅な低下度合にとどまった。

- 注:1 利用材積は、末口径20~22cm・長さ3.65~4mの並丸太程度を標準とした材積をいう。
  - 2 山元立木価格は、最寄木材市場渡し素材価格から生産諸経費等を差し引いた価格をいう。

全国平均山元立木価格(利用材積1m³当たり)

年 次	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	西 柞			旨 费			年 変		杉·桧·松
7 %	杉。	桧	松	杉	. 桧.	松	杉	桧	松	平均指数
	円	四	四			_	%	%	%	
昭和21年	198	237	147	100	100	100	-	_	_	100
30	4,478	5,046	2,976	2,265	2,127	2,020	(-)17	(-)16	(-)20	2,137
31	5,232	5,879	3,454	2,647	2,479	2,344	17	. 17	16	2,490
32	6,260	6,878	4,187	3,167	2,900	2,841	20	17	21	2,969
33	6,501	7,256	4,255	3,289	3,059	2,888	4	5	2	3,079
34	6,702	7,435	4,312	3,391	3,135	2,927	3	2	1	3,151
35	7,148	7,996	4,600	3,616	3,371	3,122	7	. 8	7	3,370
36	9,081	10,393	5,948	4,595	4,382	4,037	27	30	29	4,338
37	9,707	10,864	6.336	4,911	4,580	4,300	7	5	7	4.597
38	9,732	11,000	6,170	4,924	4,638	4,188	0	1	(-) 3	4,583
39	9,653	10,839	6.048	4,884	4,570	4.015	(-) 1	() 1	(-) 2	4,520
40	9,380	10,645	5.743	4,745	4,488	3,898	(-) 3	(-) 2	(-) 5	4,377
41	9,757	11,284	5,915	4,936	4,758	4,015	4	. 6	3	4,570
42	11,432	14,305	7,001	5,774	6,036	4,763	17	27	18	5,524
43	12,879	17,420	7,738	6,505	7,350	5.264	13	22	11	6,373
44	13,375	19,494	7,827	6,755	8,225	5,324	. 4	12	1	6,768
45	13,168	21,352	7,677	6,651	9,009	5,222	(-) 2	10	(-) 2	6,961
46	12,040	19,772	7,022	6,081	8,343	4,777	() 9	(-) 7	(-) 9	6,400
47	11,914	19,661	6,910	6,017	8,296	4,701	(-) 1	(-) 1	(-) 2	6,338
48	16,574	28,137	9,499	8,371	11,872	6,462	39	43	37	8,902
49	19,625	34,163	11,754	9,912	14,415	7,996	18	21	24	10,774
50	19,726	35,894	10,889	9,963	15,145	7,414	1	5	(-) 7	10,841
51	19,580	36,718	10,647	9,889	15,493	7,243	(-) 1	2	(-) 2	10,875
52	19,631	36,573	10,580	9,915	15,432	7,197	0	0	( <del>-</del> ) 1	10,848
53	19,642	34,566	9,821	9,415	14,585	6,681	(-) 5	(-) 5	(-) 7	10,227
54	19,087	36,576	9,602	9,640	15,433	6,532	2	6	( <del>-</del> ) 2	10,535
55	22,707	42,947	11,162	11,468	18,121	7,593	19	17	16	12,394
56	20,214	39,977	9,850	10,209	16,868	6,701	(-)11	(-) 7	(-)12	11,259
57	18,366	37,501	9,091	9,276	15,832	6,184	() 9	(-) 6	(-) 8	10,428
58	17,076	35,461	8,787	8,624	14,962	5,978	(-) 7	(-) 5	(-) 3	9,855
59	16,347	33,068	8,568	8,256	13,953	5,829	( <del></del> ) 4	(-) 7	(-) 3	9,346
60	15,156	30,991	7,920	7,655	13,076	5,388	(-) 7	() 6	() 8	8,706
61	14,144	29,738	7,432	7,143	12,548	5,056	(-) 7	() 4	(-) 6	8,249
62	13,623	29,627	7,028	6,880	12,501	4,781	(-) 4	0	(-) 5	8,054
63	14,071	31,897	7,258	7,107	13,459	4,937	3	8	3	8,501
平成元	14,282	32,384	7,266	7,213	13,664	4,943	1	2	0	8,607
. 2	14,595	33,607	7,528	7,371	14,180	5,121	2	4	4	8,891
3	14,206	33,153	7,476	7,175	13,989	5,086	(-) 3	(-) 1	(-) 1	8,750
4	13,060	30,314	6,880	6,596	12,791	4,680	(-) 8	(-) 9	(-) 8	8,022
5	12,874	30,102	6,676	6,502	12,701	4,541	(-) 1	(-) 1	(-) 3	7,915
6	12,402	29,172	6,356	6,264	12,309	4,324	(-) 4	(-) 3	(-) 5	7,632
7	11,730	27,607	5,966	5,924	11,649	4,059	() 5	() 5	(-) 6	7,211
8	10,810	25,469	5,501	5,460	10,746	3,742	(-) 8	(-) 8	(-) 8	6,649
9	10,313	24,603	5,220	5,209	10,381	3,551	(-) 5	(-) 3	(-) 5	6,380

注: この表には、北海道及び沖縄県を含まない。

#### 4-7 農地調查事例、林地評価事例

### <農地調査事例>

市街化調整区域、農業振興地域、農用地区域内の農地 標準的使用:畑地(普通畑)

#### 1.調査

#### (方針)

農地価格(10アール)の調査に当たっては、A.農地法第3条による取引価格とB.農地の収益還元法による価格を比較検討して、調査対象不動産の価額を決定することとする。

#### A. 農地法第3条による取引価格

#### (1) 町の農地法第3条の取引価格 (千葉県農業会議の調査)

年 度	取引価格 (%)				
平成元年	4,800				
平成2年	4,800				
平成3年	5,000				
平成4年	5,000				
平成5年	5,000				

### (2) 千葉県の畑の平均価格(普通品等)

(田畑価格及び小作料調べ…当研究所調査編集による)

年 度	平均価格(點)			
平成3年	1,241			
平成4年	1,266			
平成5年	1,260			
平成6年	1,254			
平成7年	1,243			

### B. 農地(畑)の収益還元法による価格

町の畑からとれる標準的作物であるサツマイモ・ニンジン・ゴボウの収穫量をもとに収益価格(10アール当たり)を査定する。

	① 総収益 (注1) 円	② 総費用 ①×85% (注2) 円	③ 純収益 ①-② 円	④ 還元 利回り (注3) %	⑤ 収益価格 ③÷④ 円 (%)
サツマイモ	546,000	464,100	81,900	4	2,047,500 (2,050)
ニンジン	360,000	306,000	54,000	4	1,350,000 (1,350)
ゴボウ	484,000	411,400	72,600	4	1,815,000 (1,820)

#### (注1)

町の畑からとれる作物であるサツマイモ・ニンジン・ゴボウの10アール当たりの平均的な販売価格・収穫量を農産物生産費調査報告・野菜生産費(農林水産省統計情報部)、千葉県農林水産統計年報(関東農政局千葉統計情報事務所)等をもとに以下のとおり査定した。

#### サツマイモ

1kg価格 収穫量

200円  $\times$  2,730kg = 546,000円

#### ニンジン

1kg価格 収穫量

100円  $\times$  3,600kg = 360,000円

ゴボウ

1kg価格 収穫量

220円 × 2,200kg = 484,000円

(注2)

(注1)と同様の資料をもとに資本利子・公租公課その他の生産費を総収益の85%と査 定した。

(注3)

町の土質農業事情等を考慮し、普通畑としての標準的な還元利回りを4%と査定した。

#### C. 調査価額の決定

以上により、農地の各価格が得られた。調査の手順の各段階について客観的・批判的に 再吟味することにより調整を行う。

- A. 農地法第3条のよる取引価格は実際に農地として取引されたものであるが、周辺が 宅地化の影響を強く受けていることから、やや高い水準となっている。
- B. 収益価格は農地(畑)の農業生産性を反映した価格であるが、作物によって販売価格・収穫量も違うため一律ではなく季節・年次によって変動する要素がありやや低めに試算された。

以上の両価格の特徴を踏まえ、千葉県の畑の平均価格を参考に、調査対象不動産の特性 を加味し10アール当たりの価格を , 00,000円 ( , 00円/m²)と決定した。

#### <林地評価書事例1>

標準的使用、最有効使用:用材林地

#### 1. 評価

林地の取引事例から求めた比準価格に林業経営に基づく収益性を検討した価格を参考に して鑑定評価額を求める。

- 1. 林地の取引事例から比準した価格
- (1) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の状況欄に掲げた地域要因を備え、幅員約2mの未舗装道路沿いで施業規模が100,000m²程度の用材林地の標準価格を、下記 の価格との均衡に留意のうえ の価格を比較検討して100円/m²と査定した。

基準地の標準価格に比準した価格 95円/m²-別表 参照 取引事例比較法を採用して求めた価格 90円/m²~106円/m²-別表 参照

#### 【杳定根拠】

事 例 1	事 例 2	事 例 3	事 例 4
9 0 %	106%	9 0 %	9 7 %

事例1は近隣地域に位置的に最も近い事例であるが、売急ぎの事例であるため規 範性が劣る。事例2及び事例3はそれぞれ 町と 町の事例でやや近隣地域から は離れているが、規模が大きく、傾斜の程度も類似していること、及び林業経営を目的とした取引であることから規範性が高い。事例4は 県の事例であるが、近隣地域自体が県境に位置しており、位置的に近く、状況も類似している。採用した事例のなかでは最も規範性が高いと思料する。以上から事例4を中心に、事例2及び3を参考にして、さらに基準地の標準価格との均衡に留意のうえ標準価格を100円/m²と査定した。

#### (2) 評価対象地の価格の査定

標準価格の形成要因と比較して、評価対象地は、下記の価格修正を必要とする個別的要因があるので標準価格に85%の格差修正率を乗ずると85円/m²となり、これに評価数量を乗じて単価と総額との関連を考慮のうえ端数を整理して、鑑定評価額を\*\*\*\*\*\*808,000,000円と査定した。

#### 【鑑定評価額】

標準価格 格差修正率 1㎡当たりの価格

100円 /  $m^2$  × 85% = 85円 /  $m^2$ 

1m²当たりの金額評価数量鑑定評価額85円/m²× , , , 000m²,000,000円

### 【格差修正率の査定】

滅 価 要 因	被価率 被 価 率 3	を定の根拠
・規模が極めて大きい	効率性が向上し増価す のように極端に大きい 採計画が何期にもわれ が低下する。また搬出 所の木材の搬出には	は本来規模が大きいことは 要因となるが、評価対象地 い場合には、植林計画や伐 こることになり、収益効率 出の際にも道路から違い場 費用がかかること及び総額 或退すること等を総合的に
格差修正率	100% - 15%	= 8.5%

#### 11. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以下により、I. 林地の取引事例から比準した価格 ,000,000円(85円/m²)が得られた。

上記価格は同一需給圏内に存する取引事例に必要に応じて事情補正及び時点修正 を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求めた価格である。

町は県内有数の林業地域であるが、近年の木材価格の下落から林業経営を前提とした山林の取引は少ない。そこで 地域全域及び隣接する 県まで同一需給圏 を広げて取引事例を収集した。現実の取引事例を基に試算価格を求めている点で市場性を反映した価格となっている。

収益性を検討して求めた価格(別表)を求めたが、これは収益性の観点から評価対象不動産の価格を求めたもので、伐期における林業収入から伐期までにかかる造林費の後価額を控除した額を前価率で価格時点に戻し、さらに管理費等を控除して収益価格を求めたものである。

安い外国木材の輸入や住宅工法の変遷などによる木材価格の下落や山林職人の減

少による人件費の増大から林業経営の収益性は極めて苦しい状況にある。これらの 状況を反映して収益価格は比準価格より著しくて低位に求められた。さらに本件造 林計画では想定した規格の丸太が平均的にとれることを想定したが、現実には素性 の悪い木が多い場合、規格の丸太がとれず市場価格がさらに下がる可能性や現在の 価格で将来も販売できることを想定しているが木材の需要はさらに減少すること、 また生産した木材はすべて売れることを想定したが、現実の販売率は60%程度で想 定した生産量すべてを1年で売却することは現実には困難である。これらの事情を反 映させると収益価格はマイナスに試算される可能性もある。反面、将来の伐期にお ける総収入は、予測不可能であり、一応評価上は現在の価格が不変なものとして査 定しているが、将来の木材価格如何では大きく変化する可能性もある。

林業経営は収益を得るまで最低40年~45年はかかり、個人で考えると初代が植林した木を2代目で保育し、3代目にして初めて収益が実現するという非常に長期的なサイクルで収益を得ている。現在伐期にある木材も3代以上前に造林されたものであり、造林費の回収という観点よりも搬出・運搬の経費との収支で収益を考える傾向がある。従って現在のように販売価格が極めて低い状況下では売急ぎをせずに伐期を超えて山林を保有して樹齢70年以上の価格の高い(超伐期)木を育てる山林所有者も多い。しかしながら現実の山林の取引きにおいては、資産保有の動機等も含まれ、40年以上先の収益性のみを考慮して取引価格を決めることは少ないものと思料する。

以上により、本件においては収益性を検討した価格は参考程度にとどめ、林地の取引事例から比準した価格を採用し、評価対象不動産の鑑定評価額を ,000,000円と決定した。

#### < 林地評価事例2 >

標準的使用、最有効使用使用:総合保養施設化の影響を受けた用材林地

#### 1. 評価

#### (方針)

本件評価対象地は、総合保養施設地化の影響を受けた用材林地が大部分であるが、一部平坦に造成された部分がある。この平坦部地イ-a・ホ-aについては全体の地域的特性の影響を受けているものの、地価水準が異なり単独で市場性を有しているので区分して評価する。

(1) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の状況欄に掲げた地域要因を備え、幅員6mの舗装市道沿いで、一施業規模が2ha程度の総合保養施設地化の影響を受けた用材林地の標準価格を、下記1.の価格との均衡に留意のうえ・の価格を比較検討して120円/m²と査定した。

基準地の標準価格に比準した価格 117円/m²-別表 参照 取引事例比較法を採用して求めた価格 109円/m²~112円/m²-別表 参照 総合保養施設地化の影響を受けた林地の収益価格 90円/m²-別表 参照

#### 【杳定根拠】

総合保養施設地化の影響の程度を判断することにやや難があるものの、 ・ ・ の価格はそれぞれの特色に応じた比較・分析を行っているのでほぼ妥当なものと判断し、上記のとおり査定した。

#### (2) 評価対象不動産の鑑定評価額の決定

以下、符号イ・ロ・ハ・ニ・ホ・への価格を合計し、端数を整理すると\*\*\*

\*\*\* , 00,000円となり、これをもって鑑定評価額と決定した。

途中省略

## 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

### 5 全国農業会議所調関係

### 5-1 耕作目的自作地価格(全国平均)の推移(線引き区分別)

田

(単位:10a当たり千円・( )内は対前年上昇率)

線引き	全区分	年度	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6	7	8	9
都引完 農用地計き了		1,604	1,658	1,685	1,694	1,719	1,782	1,873	1.960	1,983	1,996	2,002	1,977	1,943	1,911	
法非	~	区域内	(2.8)	(3.4)	(1.6)	(0.5)	(1.5)	(3.7)	(5.1)	(4.6)	(1.2)	(0.7)	(0.3)	(-1.3)	(-1.7)	(-1.6)
に指よっ	市	農用地	1,998	2,059	2,099	2, 120	2, 163	2, 258	2,369	2, 490	2, 531	2, 488	2,534	2, 481	2, 433	2, 352
1	る一町 線未村 区域以外		(1.7)	(3. 1)	(1.9)	(1.0)	(2.0)	(4. 4)	(4.9)	(5. 1)	(1.6)	(-1.7)	(1.8)	(-2.1)	(1.5)	(-3.7)
都完計了	市街	農用地	6, 478	6,703	6, 925	7, 125	7,700	8,667	9,880	10, 841	11, 213	11,028	10,553	10, 115	9,711	9, 250
法旧	化	区域内	(4.6)	(3.5)	(3.3)	(2.9)	(8. 1)	(12.6)	(14.0)	(9.7)	(3.4)	(-1.6)	(-4.3)	(-4.1)	(-4.0)	(-4.7)
に市 よ町 る村	調整区	農用地	9, 308	9,632	10,059	10, 625	11,639	13, 688	15, 452	17, 428	16, 950	15, 852	16,055	15, 448	14, 608	13, 031
線	域	区域以外	(5.2)	(3. 5)	(4.4)	(5.6)	(9.5)	(17. 6)	(12.9)	(12.8)	(-2.7)	(-6.5)	(1.3)	(-3.8)	(8.9)	(-7.4)
き	市	街 化	27, 388	28, 956	30, 125	31,660	35, 031	41.447	47, 891	54, 385	52, 133	50, 713	53, 128	51,406	49,713	48, 486
	区	域内	(5.7)	(5. 7)	(4.0)	(5. 1)	(10.6)	(18.3)	(15. 6)	(13.6)	(-4.1)	(-2.7)	(4. 8)	(-3.2)	(-3.3)	(-2.5)

### 畑

(単位:10a当たり千円・()内は対前年上昇率)

年 度線引き区分		59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6	7	8	9	
都引完 計法 に に よ に よ る (		農用力	也 1,090	1,129	1, 143	1, 148	1, 163	1, 195	1,260	1,341	1, 375	1,366	1,378	1,361	1, 341	1, 315
		区域	勺 (2.4)	(3. 6)	(1.2)	(0.4)	(1.3)	(2.8)	(5. 4)	(6.4)	(2.5)	(-0.7)	(0.9)	(-1.3)	(-1.4)	(-1.9)
		農用力	也 1,460	1,516	1,534	1,551	1,571	1,637	1,725	1,837	1,910	1,857	1,947	1,860	1,832	1,749
線未	100	区域以外	1.7	(3. 4)	(1.2)	(1.1)	(1.3)	(4. 2)	(5. 4)	(6.5)	(4.0)	(-2.8)	(4. 8)	(-1.9)	(-1.5)	(-4.5)
都完計了	市街	農用均	也 6,086	6, 255	6, 448	6,664	7, 384	8, 482	9, 254	10, 678	11, 221	10, 281	10, 194	9, 704	9, 286	8, 633
法旧に市	化調	区域	包. 7	(2. 8)	(3.1)	(3.3)	(10.8)	(14.9)	(9. 1)	(15. 4)	(5.1)	(-8.4)	(-0.8)	(-4.8)	(-4.3)	(-7.0)
よ町る村	整区	農用均	图, 958	9,243	9, 636	10, 263	11.091	12,515	14,559	16, 460	15, 794	14,689	15,015	14, 290	13, 194	12, 350
線引	域	区域以外	(6.7)	(3. 2)	(4.3)	(6.5)	(8. 1)	(12.8)	(16.3)	(13. 1)	(-4.0)	(-7.0)	(2. 2)	(-4.8)	(-7.7)	(-6.4)
き	市	街(	28, 642	30, 164	31, 115	32, 399	35, 508	43,603	48,542	56, 171	55, 094	52, 971	56,700	53, 406	51,678	50, 524
	区	域 F	(7.8)	(5. 3)	(3.2)	(4.1)	(9.6)	(22.8)	(11.4)	(15.7)	(-1.9)	(-3.9)	(7.0)	(-5.8)	(-3.2)	(-2.2)

注:1. 本表は、「田畑売買価格等に関する調査結果」(全国農業会議所)によるものである。

#### 2. 調査概要

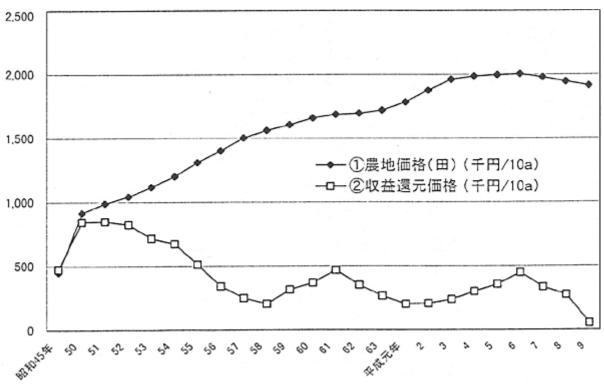
- (1) 本調査は全国農業会議所が作成した調査票に基づき、都道府県農業会議の指導の下に市町村農業委員会が実施したものである。
- (2) 調査時点......各年5月1日(前年5月1日~当該年4月30日までの売買実例)
- (3) 調査対象市長村時点.....昭和25年時の全「旧」市町村とした。
- (4) 売買価格は、農業委員会への届出申請書の価格ではなく、調査地区の中で調査時期に実際に取引された価格の中庸を見込んで調査価格としている。

# 5-2 農地価格、収益還元価格[試算]の推移等

農地価格、収益還元価格〔試算〕の推移

	①農地価格(田)	②収益還元価格	③米価	収益還元価格に 対する農地価格 の割合	米価に対する 農地価格の比
	(千円/10a)	(千円/10a)	(円/60kg)	(①/②倍)	(①/3俵相当)
昭和45年	448	475	8.272	0.9	54.2
50	914	844	15.570	1.1	58.7
51	988	848	16.572	1.2	59.6
52	1,042	823	17.232	1.3	60.5
53	1,116	716	17.251	1.6	64.7
54	1,202	673	17.279	1.8	69.6
55	1,310	512	17,674	2.6	74.1
56	1,402	342	17.756	4.1	79.0
57	1,502	250	17,951	6.0	83.7
58	1,561	205	18.266	7.6	85.5
59	1,604	315	18.668	5.1	85.9
60	1,658	369	18.668	4.5	88.8
61	1,685	468	18.668	3.6	90.3
62	1,694	351	17.557	4.8	96.5
63	1,719	266	16.743	6.5	102.7
平成元年	1,782	201	16,743	8.9	106.4
2	1,873	207	16,500	9.0	113.5
3	1,960	239	16,392	8.2	119.6
4	1,983	301	16.392	6.6	121.0
5	1,996	357	16.392	5.6	121.8
6	2,002	448	16.392	4.5	122.1
7	1,977	335	16,392	5.9	120.6
8	1,943	274	17,168	7.1	113.2
9	1,911	54	15,397	35.5	124.1

# 農地価格と収益還元価格の推移



#### 農地価格 (全国平均)の推移

(価格は10aあたり千円、下欄は変動率%)

				昭和55	60	平成3	4	5	6	7	8	9	H9/S60	H9/H5
		71	農用地	1,310	1,658	1,960	1,983	1,996	2,002	1,977	1,943	1,911	115	96
	都計法	都計法未線引き 区		9.0	3.4	4.6	1.2	0.7	0.3	-1.3	-1.7	-1.6		
	rfi	叮村	農用地	1,586	2,059	2,490	2,531	2,488	2,534	2,481	2,443	2,352	114	95
中	1.0	- 12	区域外	9.5	3.1	5.1	1.6	-1.7	1.8	-2.1	-1.5	-3.7		
	市街	-t- <t-: .<="" td=""><td>農用地</td><td>4,759</td><td>6,703</td><td>10,841</td><td>11,213</td><td>11,028</td><td>10,553</td><td>10,115</td><td>9,711</td><td>9,250</td><td>138</td><td>84</td></t-:>	農用地	4,759	6,703	10,841	11,213	11,028	10,553	10,115	9,711	9,250	138	84
		<b>間野区</b>		14.6	3.5	9.7	3.4	-1.6	-4.3	-4.1	-4.0	-4.7		
Ħ	都計法 線引き	域	農用地	6,677	9,632	17,428	16,950	15,852	16,055	15,448	14,068	13,031	135	82
	市町村		区域外	12.6	3.5	12.8	-2.7	-6.5	1.3	-3.8	-8.9	-7.4		
		市街化区域		20,154	28,956	54,385	52,133	50,713	53,128	51,406	49,713	48,486	167	96
		ווינויוו	JO. NY.	15.3	5.7	13.6	4.1	2.7	4.8	-3.2	3.3	2.5		
			農用地	899	1,129	1,341	1,375	1,366	1,378	1,361	1,341	1,315	116	96
	都計法	未線引き	区域内	7.0	3.6	6.4	2.5	-0.7	0.9	-1.3	-1.4	-1.9		
	市	町村	農用地	1,141	1,516	1,837	1,910	1,857	1,947	1,860	1,832	1,749	115	94
中			区域外	7.0	3.4	6.5	4.0	-2.8	4.8	-1.9	-1.5	-4.5		
		+4=/14	農用地	4,484	6,255	10,678	11,221	10,281	10,194	9,704	9,286	8,633	138	84
	±rr ⊕ 1. ù4-	市街化調整区	区域内	14.4	2.8	15.4	5.1	-8.4	-0.8	-4.8	-4.3	-7.0		
畑	都計法線引き	域	農用地	6,502	9,243	16,460	15,794	14,689	15,015	14,290	13,194	12,350	134	84
	市町村	-35	区域外	16.3	3.2	13.1	-4.0	-7.0	2.2	-4.8	-7.7	-6.4		
	1,2, 1,1,1	古街化	(도ht)	21,410	30,164	56,171	55,094	52,971	56,700	53,406	51,678	50,524	167	95.
		市街化区域		15.8	5.3	15.7	-1.9	-3.9	7.0	-5.8	-3.2	-2.2		

### 北海道の農地価格水準の分布

(中田・中畑)(旧市町村数割合)

中	田	中	畑
10aあたり	(%)	10aあたり	(%)
10万円未満	-	10万円未満	31.7
10~20万円	7.3	10~20万円	35.2
20~30万円	19.5	20~30万円	23.1
30~40万円	28.5	30~40万円	6.0
40~50万円	32.5	40~50万円	2.5
50~60万円	10.6	50~60万円	1.5
60~70万円	0.8	60~70万円	_
70~80万円	-	70~80万円	_
80万円以上	0.8	80万円以上	_
計	100.0	計	100.0

**農地価格(ブロック別平均)の推移** (都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(ア)中田

(価格は10aあたり千円、下欄は変動率%)

	昭和55	60	平成3	4	5	6	7	8	9	H9/S60	H9/H5
全 国	1,310	1,658	1,960	1,983	1,996	2,002	1,977	1,943	1,911	115	96
	9.0	3.4	4.6	1.2	0.7	0.3	-1.3	-1.7	-1.6		
北海道	485	512	402	394	383	372	367	365	360	70	94
	10.0	-1.5	-1.5	-2.0	-2.8	-2.9	-1.6	-0.5	-1.4		
東 北	1,195	1,360	1,215	1,194	1,184	1,172	1,162	1,150	1,131	83	96
	10.4	1.3	-1.0	-1.7	-0.8	-1.0	-0.8	-1.1	-1.6		
関 東	1,486	1,917	2,537	2,547	2,590	2,612	2,562	2,533	2,480	129	96
	4.9	3.5	8.1	0.4	1.7	0.8	-1.9	-1.2	-2.1		
東 海	1,530	1,958	2,909	3,106	3,082	3,124	3,120	3,033	2,907	148	94
	4.5	4.6	11.8	6.8	-0.8	1.4	-0.1	-2.8	-4.2		
北 信	1,304	1,739	2,160	2,169	2,225	2,261	2,263	2,263	2,258	130	101
	8.4	5.0	8.1	0.4	2.6	1.6	0.1	0.0	-0.2		
近 畿	1,679	2,340	3,477	3,463	3,353	3,379	3,238	3,111	3,053	130	91
	1.5	3.0	1.7	-0.4	-3.2	0.8	-4.2	-3.9	-1.9		
中国	808	942	1,019	1,034	1,062	1,106	1,097	1,096	1,079	115	102
	11.6	3.3	0.8	1.5	2.7	4.1	-0.8	-0.2	-1.5		
四 国	2,020	2,437	2,660	2,724	2,913	2,748	2,732	2,680	2,675	110	92
	12.2	2.8	2.9	2.4	6.9	-5.7	-0.6	-1.9	-0.2		
九州	1,221	1,636	1,566	1,562	1,540	1,527	1,516	1,475	1,481	91	96
	10.5	2.9	-0.3	-0.3	-1.4	-0.8	-0.7	-2.7	0.4		
沖 縄	641	891	777	1,037	1,068	1,076	1,064	1,073	1,071	120	100
	5.6	6.3	2.8	33.5	3.0	0.7	-1.2	0.9	-0.2		

## (イ)中畑

### (価格は10aあたり千円、下欄は変動率%)

	昭和55	60	平成3	4	5	6	7	8	9	H9/S60	H9/H5
全 国	899	1,129	1,341	1,375	1,366	1,378	1,361	1,341	1,315	116	96
lander E	7.0	3.6	6.4	2.5	-0.7	0.9	-1.3	-1.4	-1.9		
北海道	213	221	180	178	179	171	168	167	162	73	91
	8.1	-4.3	1.1	-1.1	0.6	-4.5	-1.7	-0.9	-2.6		
東 北	672	748	649	639	639	636	632	627	617	82	97
	7.2	-0.1	-1.1	-1.5	0.0	-0.5	-0.6	-0.8	-1.6		
関東	1,461	1,816	2,413	2,544	2,483	2,500	2,467	2,424	2,394	132	96
	4.0	3.0	8.5	5.4	-2.4	0.7	-1.3	-1.8	-1.2		
東 海	1,339	1,685	2,432	2,641	2,731	2,760	2,723	2,634	2,508	149	92
	7.8	6.2	10.8	8.6	3.4	1.1	-1.4	-3.3	-4.8		
北信	856	1,131	1,424	1,414	1,417	1,442	1,456	1,468	1,457	129	103
	6.5	4.4	12.5	-0.7	0.2	1.8	1.0	0.8	-0.7	20 0	
近 畿	1,120	1,560	2,344	2,310	2,182	2,238	2,126	2,059	2,030	130	93
	-1.1	5.4	2.4	-1.5	-5.5	2.6	-5.0	-3.1	-1.4	VI .	
中国	463	551	562	575	591	610	613	611	604	110	102
	6.4	2.8	0.7	2.3	2.8	3.2	0.5	-0.3	-1.1		
四国	1,109	1,356	1,511	1,507	1,548	1,486	1,496	1,446	1,434	106	93
	18.5	3.2	5.4	-0.3	2.7	-4.0	0.7	-3.4	-0.8		
九州	827	1,091	1,030	1,036	1,022	1,020	1,014	1,005	990		97
	10.1	2.6	0.1	0.6	-1.4	-0.2	-0.6	-0.9	-1.5	1	
沖 組	674	1,068	1,445	1,421	1,421	1,547	1,536	1,563	1,539		108
	16.0	6.6	5.2	-1.7	0.0	8.9	-0.7	1.7	-1.5		- 50

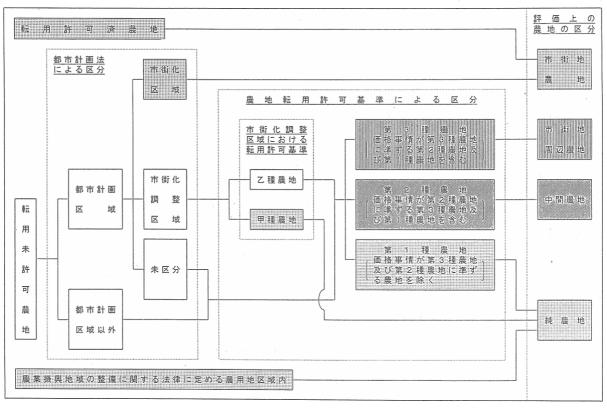
## 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

#### 6 相続税関係

#### 6-1 農地の区分一覧表

#### 農地の区分一覧表

(平成10年10月31日現在)



### 6-2 評価倍率の状況等

(平成9年)

(倍)

都道府県	1	H	1	<b>H</b>	1 (1)	林
印旭州州		<u> </u>	,	<u>т</u>	Щ	171
	純農地	中間農地	純農地	中間農地	純山林	中間山林
北海道	2. 2~140	6~210	2~397	6~640	3.7~70	13.7~500
岩手県	3~79	2.8~79.7	3~175	3.4~170.3	1.3~58	2~139
山形県	山形県 3~56			78	2~	129
栃木県	1.5~	~80	2. 6-	~228	2. 6	~613
千葉県	3~123	9~408	4~254	14~748	5~222	22~928
東京都	12~99	38~320	23~150	40~480	5~570	9~701
神奈川県	8~311	41~487	8~300	42~660	5~219	18~569
石川県	2.5~35.9	6.5~217	2.7~60.4	10~378.3	1.3~43.7	1.2~295
長野県	3. 0~	~302	4.9~	~794	1~1	423
三重県	1.7~71	3. 4~105	2.5~92	5~185	1~38	3.6~350
滋賀県	1.7~68	2.6~168	2.5~95	4.6~156	4.2~27.4	8~170
京都府	1.8~424	5.5~533	2.3~424	6.8~555	2~114	6.3~685
奈良県	1.1~195	3.8~330	1.8~320	5.8~390	1. 2~92	4.5~730
和歌山県	1.1~73	3.3~196	1.2~123	6~229	1~122	5.1~164
鳥取県	2.7~30	3. 4~83	4~58	5.7~126	2.1~3.2	8~180
岡山県	2.6~38	9~59	3.3~45	11~68	1. 9~2. 6	7~64
愛媛県	2~	500	3~	580	2. 2~	~180
福岡県	1.4~31 8~192		2.1~41	2.1~41 12~338		10~2230
宮崎県	1.7~17	5. 4~74	2.8~63	7.8~135	0.8~8.2	9.1~93
沖縄県	4~50	1~130	4~33	21~500	5~65	50~310

<sup>(</sup>注)1 各国税局発行の「平成9年分財産評価基準法」から数値を拾ったものである。

<sup>(</sup>注)2 それぞれ、都道府県内の最高・最低の評価倍率である。

(倍)

都道府県		H		19		14
The Market		·	,	<u>ш</u>	Ш	林
	純農地	中間農地	純農地	中間農地	純山林	中間山林
北海道	2. 2~141	3, 8~116	1.5~397	3.8~640	3.4~70	22~1,086
岩手県	2.7~ 28.5	2.8~ 79.7	3.4~ 61.3	3.4~170.3	1.3~58	1.3~142.9
山形県	2.1~	56. 2	2.4~	131. 4	1.5~	158. 5
栃木県	1.5~	101	2.7~	242	3.7~	626
千葉県	2.0~153	8.0~492	3.0~314	11 ~930	6.0~269	23 ~1,084
東京都	7.0~105	25 ~320	23 ~136	42 ~611	4.0~185	10 ~1,240
神奈川県	8.0~303	40 ~505	8.0~356	36 ~660	5.0~380	4.0~784
石川県	3.7~ 37	6.7~259	4. 4~52. 2	6.8~395.8	1.3~22	4. 4~122. 2
長野県	3.2~	363	5.0~	859	1.5~	1,671
三重県	2.4~ 73	3.4~105	2.6~ 83	5.0~195	1.1~35	1.3~375
滋賀県	1.7~ 67	3.3~114	1.8~100	4.6~170	4.7~25.7	6.8~177
京都府	2.0~422	1.5~561	2.3~422	1.5~667	1.0~127	6.3~849
奈良県	1.1~312	6.7~384	1.8~369	7. 2~437	1. 2~44. 2	4.7~828
和歌山県	1.1~112	2.3~199	1.0~175	4.9~224	1.0~48.6	2.0~166
鳥取県	2.7~ 30	3.4~ 83	4.0~ 63	5.7~126	2.1~ 3.2	8.0~180
岡山県	2.6~ 38	6.6~ 61	2.4~ 45	9.0~70	1.9~14	7.0~ 64
愛媛県	3. 0∼	554	2.3~	758	1.2~	180
福岡県	1.4~ 17	7. 2~192	2.1~ 41	12 ~338	1.0~30	11 ~480
宮崎県	1.6~ 17	5.0~ 76	2.8~ 34	4.5~149	1.0~ 9.1	1.5~ 90
沖縄県	5.1~ 6.3	_	5.7~ 19	27.5~450	4.7~ 4.8	_

<sup>(</sup>注)1 各国税局発行の「平成6年分財産評価基準法」から数値を拾ったものである。

<sup>(</sup>注)2 それぞれ、都道府県内の最高・最低の評価倍率である。

# 平成10年分財産評価基準書評価倍率表 (東京国税局)抜すい

								署	名	小 田	原
贞	記.	BT (TE) 714		借割	固足	定 資 産	税 評 値	断額に	乗ず	る倍る	卒等
市路村名	号	町(丁目) 又は大字名	適 用 地 域 名	地権合	宅 地	田	畑	山林	原 野	牧 場	池沼
1				%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
小	あ	穴 部	農業振興地域内の農用地区域		·	<b>純 60</b>	約 51	,			
E			上記を除く市街化調整区域	5 0	1. 1	(中) 90	(中)112	(中)120	(+)120		
原			市街化区域	–	路	比 準	比 準	比 準	比 準		
市		穴部新田	農業振興地域内の農用地区域			# 60	純 51				
			上記を除く市街化調整区域	5 0	1. 1	(中)125	(中)105	(中)120	(中)120		-
			市街化区域		路	比 準	比 準	比 準	比 準		
		新 屋	農業振興地域内の農用地区域	:		純 61	純 54				
			上記を除く市街化調整区域	5 0	1. 1	(中)125	(中)110	(中)120	(中)120		
			市街化区域	_	路	比 準	比 準	比 準	比 準		
	6)	飯 泉	農業振興地域内の農用地区域			神 60	神 51				
			上記を除く市街化調整区域	5 0	1. 1	(中)127	(中)107	(中) 86	(中) 86		
		05	市街化区域	-	路	比 準	比 準	比 準	比 準		
		飯田岡	農業振興地域内の農用地区域	- 0		种 60	<b>純</b> 52	(4) 1 0 0	44) 1 0 0		
			上記を除く市街化調整区域	5 0	1.1	(中)125 比 準	(中)110 比 準	(中)126 比 準	(中)126 比 準		
		池上	市街化区域全	_	#6	比 毕	北 坪	比 埠	工 坪		-
		井細田	±. "	_	"	,,	"	"	//		- 1
		石橋	農業振興地域内の農用地区域			神 46	(#4) 33				
			上記以外の地域	5 0	1. 1	( <del>+</del> ) 60	( <del>+</del> ) 47	(神) 20	(年) 20		1
		板 橋	市街化調整区域								I
			(農業振興地域内の農用地区域			闸 50	<b>純</b> 53				-
			上記を除く国道1号線より南								. [
			側の地域	5 0	1. 1	(#)121	伸105	(中) 1 1 8	(中)118		
			上記以外の地域	5 0	1. 1	(") 92	(") 97	(")120	(*)120		
			市街化区域	, <b>–</b>	路	比 準	比 準	比 準	比 準		İ
		入生田	市街化調整区域								
			農業振興地域内の農用地区域			(4) 47	一				l
			上記を除く国道1号線より南 側の地域	5 0	1. 1	ff) 1 0 1	(中) 1 0 4	(中) 96	(中) 96		
		,	上記以外の地域	30	1. 1	仲121	(T) 1 U 4	仲) 96	(17) . 9 0		
			(山林、原野の働㎡ 4 5 円以								
			上の地域					(*) 30	(") 30		
			上記以外の地域	5 0	1. 1	<b>純</b> 57	(#W) 65				1
			市街化区域	-	路	比 準	比 準		比 準		
	え	江之浦	農業振興地域内の農用地区域			(神) 33	(44) 33				
			上記以外の地域								
			「山林、原野の働㎡ 4 2 円以上				1				
			の地域						仲) 30		
			上記以外の地域	5 0		(") 42		脚 20	脚 20		
	お	扇町1~5丁目	全	-	路	比 準			比 準		
		″ 6丁目 □ +□		6 0	1. 1			仲120	仲)120		
		鬼柳	農業振興地域内の農用地区域上記以外の地域	5 0	1. 1	(中) 1 2 3	(中) 1 0 7	(")100	(") 1 0 0		.
		荻 窪	市街化調整区域	J U	1. 1	(T/1 2 3	(T) I U I	(") 1 0 0	\"/I U U		
		公 座	のでは、農業振興地域内の農用地区域			(#O) 48	<b>河</b> 53				
			TO THE TAKE TO THE TAKE			. , 10	. , 00				

# 6-3 農業投資価格の地域別一覧(10年分)

単位:千円

局名	ij	適用 地	域	田	畑
東		東京	都県	950 950	840 840
京	= L		県県	880 700	780 530
関	1	奇 玉 坡	県県	900 790	790 660
東		方木	県	790	660
		羊 馬	県	790	660
信	£	夏 野	県	730	490
越	亲	斤 潟	県	660	280
	7	大 阪	府	930	650
大	5	京 都	府	750	470
	È		県	830	540
	3		県	770	490
阪			県	770	530
	73	弦 賀	県	770	500
札	北	中央ブロ		300	146
, ,	海	南ブロ		236	117
幌	道	北ブロ		169	55
		東ブロ	ック	169	73
	(2	宮 城	県	620	270
仙		計 手	県	445	215
		島	県	540	255
, ,	毛		県	540	190
台		<b>新森</b>	県	455	180
	Ц	山 形	県	540	235
名	3	愛 知	県	850	640
古古	青	争	県	850	640
屋		重重	県	720	520
/ allen	ф	支 阜	県	720	520

			:十円
局名	適用地域	田	畑
金沢	石川県福井県富山県	620 620 620	275 275 275
広島	広山岡鳥島口山取根県県県県県県県県	700 650 750 680 580	380 310 400 370 295
高松	香媛島県県県県	740 700 680 650	360 340 330 300
福岡	福 岡 県 佐 賀 県 長 崎 県	800 760 550	470 430 320
熊本	熊 本 県 大 分 県 鹿 児 島 県 宮 崎 県	770 620 570 670	450 350 400 410
沖縄	沖 縄 県	220	230

- (注)1 農業投資価格は、10アール当たりの価格である。
- (注)2 札幌国税局の適用地域のブロックの管轄地域は、

  - ・中央ブロック 下記以外の税務署 ・南ブロック 函館、八雲、江差、室蘭、苫小牧、浦河 ・北ブロック 名寄、紋別、稚内、留萌 ・東ブロック 釧路、網走、北見、帯広、根室、十勝池田

# 6-4 農業投資価格の推移

(単位:円/10a、%)

		田				畑		
年 度	全国平均	対前年変動率	最 高	最 低	全国平均	対前年変動率	最 高	最 低
昭和50年	559,600		800,000	160, 000	346, 500	_	700,000	50,000
51年	559,600	100.0	800,000	160, 000	346,500	100.0	700,000	50,000
5 2	559, 600	100. 0	800,000	160,000	346, 500	100.0	700,000	50,000
5.3	559, 600	100. 0	800,000	160, 000	346, 500	100.0	700,000	50,000
5 4	559,600	100. 0	800,000	160, 000	346, 500	100.0	700,000	50,000
5 5	559, 600	100.0	800,000	160, 000	346, 500	100.0	700,000	50,000
5 6	559, 600	100.0	800,000	160, 000	346, 500	100.0	700,000	50, 000
5 7	599, 600	107. 1	850,000	170, 000	372, 170	107. 4	750, 000	53, 500
5 8	639, 600	106. 7	900,000	180, 000	397, 840	106. 9	800,000	57, 000
5 9	639, 600	100. 0	900,000	180, 000	397, 840	100.0	800,000	57,000
6 0	639, 600	100. 0	900,000	180, 000	397, 840	100. 0	800,000	57,000
6 1	639, 600	100.0	900,000	180,000	397, 840	100. 0	800,000	57,000
6.2	672, 600	105. 2	950, 000	185, 000	419, 820	105. 5	840,000	60,000
6.3	672, 600	100.0	950, 000	185,000	419, 820	100.0	840,000	60,000
平成 元 年	672, 600	100. 0	950, 000	185,000	419, 820	100.0	840,000	60,000
2 年	672, 600	100.0	950,000	185, 000	419, 820	100.0	840,000	60,000
3 年	672, 600	100.0	950,000	185, 000	419, 820	100.0	840,000	60,000
4 年	663, 160	98. 6	950, 000	169, 000	415, 280	98. 9	840,000	55,000
5 年	663, 160	100. 0	950,000	169, 000	415, 280	100.0	840,000	55,000
6 年	662, 160	99. 8	950,000	169,000	415, 280	100.0	840,000	55,000
7 年	662, 160	100. 0	950,000	169, 000	415, 280	100.0	840, 000	55, 000
8 年	661,880	100. 0	950,000	169, 000	415, 120	100.0	840, 000	55, 000
9 年	661, 280	99. 9	950,000	169,000	414, 720	99. 9	840,000	55, 000

(注) 全国平均は、都道府県別の価格の単純平均である。

# 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

# 7 地価公示・地価調査関係

# 7-1 地価公示における現況林地の地域区分と評価方法

区 分 内 容 評価方 A 地域 市街化区域に近接し、都市的開発が行われ、また 比準価格別は市街化区域に編入されること等が見込まれ、今 除後価格の後 10 年程度の間に宅地地域等へ転換することが を関連づけ	及び控 (*1)
は市街化区域に編入されること等が見込まれ、今 除後価格(	*1)
後 10 年程度の間に毛地地吸等へ転換することか を関連つに	ナて次
I make the control to the control of the terminal of the control o	ı
予測される地域で、次のような宅地化のための基 定する。	
本的条件を原則として具有し、宅地地域への転換	
の可能性が比較的高い地域	
(ア)都心との距離は通勤圏内にあり、かつ、最寄	
り駅へは徒歩又はバスの利用が可能であること。	
(イ)幹線道路への接近性が比較的良好であること。	
(ウ) 平坦部又はなだらかな丘陵地であること。	
(エ) 森林法、自然公園法等法令上の開発規制の程	
度は比較的弱いこと。	
B 地域 市街化調整区域内の中央部等にある A 地域及び C 比準価格力	をび収
地域に属さない地域で、都市的開発の諸条件は比 益価格(:	k2)
較的満たされており、A 地域に次いで宅地地域等 を関連づけ	ナて決
への転換の可能性が高い地域 定する。た	弦おな
除後価格力	が求め
られる場合	計は比
較考量する	5。
C 地域 市街化区域に遠い市街化調整区域の辺縁にあるこ 比準価格及	とび収
と等によって都市的開発が近い将来行われること 益価格を関	引速づ
が見込まれず、相当程度の期間(当該地域の主要)けて決定す	<b>」</b> る。
樹木の標準伐期年数程度)は森林として存続する	
ことが予測される地域	

# 7-2 地価公示のA地域、B地域、C地域、地価調査の「都市近郊林地」、「農村林地」、「林 業本場林地」及び「山林奥地林地」の概念図

	都市計画区域			±q7	<b>本此而</b> 反为	t M			
線引	部市計画区域	未線引都市部	未線引都市計画区域外			X71			
市街化区域	調整区域 (三大圏のみ)		市往	<b>f化区域</b>	外				
見込地	A地域 B地域 C地域 □ □ □ 現況林地 ㎡単位	都市近郊林地			業本場林	山村奥地林 地			
㎡単位	B 式評価 10 a 又は(A 式評価)	a 単位 A 式評価	10 a 単位	2 10	a 単位 A式評価	10 a 単位 A 式評価			
地価公示		都道府県地価調査							

# 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

# 8 米・麦政府買入価格の推移

年		米		小	麦	
	60kg当たり価格	对前年上昇率	指 数	60kg当たり価格	対前年上昇率	指 数
20	F 269	%	100	9.479	%	100
3 8	5, 268	8	100	2, 473	5	100
3 9 4 5	5, 985	0	114 157	2, 591	5	105
	8, 272			3, 431		139
4 8	10, 301	15	196	4, 345	14	176
4 9	13, 615	32	258	5, 564	28	225
50	15, 570	14	296	6, 129	10	248
5 1	16, 572	6	315	6, 574	7	266
5 2	17, 232	4	327	9, 495	44	384
5 3	17, 251	0	327	9, 692	2	392
5 4	17, 279	0	328	9, 923	2	401
5 5	17, 674	2	335	10, 704	8	433
5 6	17, 756	0	337	11, 047	3	447
5 7	17, 951	1 .1	341	11, 047	0	447
5 8	18, 266	1 .75	347	11, 092	0 4	449
5 9	18, 668	2 .2	354	11, 092	0	449
6.0	18, 688	0	354	11, 092	0	449
61	18, 688	0	354	10, 963	△ 1 .16	443
6 2	17, 557	△ 5.95	333	10, 425	△ 4 .91	422
63	16, 743	△ 4 .64	318	9, 945	△ 4.6	402
元	16, 743	0	318	9, 597	△ 3 .50	388
2	16, 500	△ 1.5	313	9, 223	△ 3 .90	373
3	16, 392	△ 0.65	311	9, 110	△ 1 .23	368
4	16, 392	0	311	9, 110	0	368
5	16, 392	0	311	9, 110	0	368
6	16, 392	0	311	9, 110	0	368
7	16, 392	0	311	9, 110	0	368
8	16, 217	△ 1.1	307	9, 110	0	368

<sup>(</sup>注)1. 本表は、「米価に関する資料」及び「麦価に関する資料」によった。米は、52年産までは、うるち1~4等旧平均、53年産は等級整理により、うるち1~2等平均、54年産からは品質格差導入によりうるち1~5類1~2等平均包装込み価格で、いずれも米価決定時の見込みである。また、小麦は2類2等(42年以前は旧3等)、58年8月~62年7月までは1等、62年8月からは銘柄区分II・1等の価格である。

<sup>2.</sup> 元年度以降の価格については、課税農家に対し、販売に係る消費税相当額を別途支払うこととされている。

# 三 農地・山林に係る各種指標からの計数資料等

# 9 関連指標と固定資産税評価額の変動率(田、畑及び山林)

#### 関連指標と固定資産税評価額の変動率(畑)

上段: 価格

下段: 変動率(%)

	昭和38年	昭和39年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
不動研価格	117,585	120, 120	184, 422	289, 354	419,095	516, 222	630,945	674, 192	677,111	681,347	656,612	622, 622
(円/10a)	-	(102.2)	(153.5)	(156.9)	(144.8)	(123. 2)	(122.2)	(106.9)	(100.4)	(100.6)	(96.4)	(94.8)
全 農 価 格	224, 349	289,000	301,000	497,000	724,000	840,000	1.029.000	1,129,000	1,163,000	1,341,000	1,378,000	1,315,000
(円/10a)	-	(128.8)	(104.2)	(165.1)	(145.7)	(116.0)	(122.5)	(109.7)	(103.0)	(115.3)	(102.8)	(95.4)
農業投資価格	-		-	-	346,500	346,500	372,170	397,840	419,820	419,820	415.280	415,000
(円/10a)	-			-	-	(100.0)	(107.4)	(106.9)	(105.5)	(100.0)	(98.9)	(99.9)
麦政府買入価格	2,473	2,591	3, 431	4, 345	6,574	9, 923	11.047	11,092	9,945	9,110	9,110	9,023
(円/60kg)		(104.8)	(132.4)	(126.6)	(151.3)	(150.9)	(111.3)	(100.4)	(89.7)	(91.6)	(100.0)	(99.0)
固定資産評価額	13, 456	19,026	23,280	17,972	20,505	22,651	25, 277	28,062	29,369	30,245	31,331	31,681
(円/10a)	_	(141.4)	(122.4)	(77.2)	(114.1)	(110.5)	(111.6)	(111.0)	(104.7)	(103.0)	(103.6)	(101.1)

- (注)1. (財)日本不動産研究所の田畑価格は普通品等、全国農業会議所の田畑売買価格は都計法未線引市 町村の農用地区域内の価格(耕作目的の自作地)である。
  - 2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、農地の分類が現在と異なるため、昭和38年度にあっては樹園地を除いた普通畑(宅地の中に介在する畑を除く)の平均、昭和39、45年度は一般畑と介在畑の平均の価格である。

#### 関連指標と固定資産税評価額の変動率(山林)

上段: 価格

下段: 変動率(%) (円/10a、m)

	_	_	_	昭和38年	昭和39年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
素				19,475	19,932	32,705	47.617	69, 487	78, 279	88, 731	86,820	82,595	84,595	77,576	71,868
地	用	材	林	- ,	(102.3)	(164.1)	(145.6)	(145.9)	(112.7)	(113.4)	(97.8)	(94.5)	(103.1)	(91.7)	(92.6)
価				14, 467	15,008	22,753	32,474	46, 176	51,458	57, 382	56,061	53.244	55. 427	51.794	47, 751
格	薪	炭	林	-	(103.7)	(151.6)	(142.7)	(142.2)	(111.4)	(111.5)	(97.7)	(95. 0)	(104.1)	(93.4)	(92.2)
ΙŢΙ				9,732	9,653	13,168	16,574	19,580	19.087	18,366	15.156	14.071	14.206	12,402	10,313
元		杉			(99.2)	(136.4)	(125.9)	(118.1)	(97.5)	(96.2)	(82.5)	(92. 8)	(101.0)	(87.3)	(83.2)
立				11,000	10,839	21,352	28,137	36,718	36,576	37.501	30,991	31,897	33, 153	29, 172	24,603
木		枱	7	-	(98.5)	(197.0)	(131.8)	(130.5)	(99.6)	(102.5)	(82.6)	(102.9)	(103.9)	(88.0)	(84.3)
価				6,700	6,048	7.677	9.499	10,647	9,602	9,091	7,920	7.258	7, 476	6,356	5, 220
格		松		-	(90.3)	(126.9)	(123.7)	(112.1)	(90.2)	(94.7)	(87.1)	(91.6)	(103.0)	(85.0)	(82.1)
				2.009	6,259	8.815	13,393	10,059	11,727	13, 170	13,758	13,877	14,032	14, 154	14, 188
固定	資資	崔評佰	糆	-	(311.5)	(140.8)	(151.9)	(75.1)	(116.6)	(112.3)	(104.5)	(100.9)	(101.1)	(100.9)	(100.2)

- (注)1. (財)日本不動産研究所の山林素地価格は普通品等の価格である。
  - 2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、山林の分類が現在と異なるため、昭和48年度までは現行の介在山林に該当するものも含んだ平均の価格である。

# 関連指標と固定資産税評価額の変動率(田)

上段: 価格

下段: 変動率(%)

	昭和38年	昭和39年	昭和45年	昭和48年	昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年	平成6年	平成9年
不動研価格	193,860	198, 476	327,706	474,696	684, 907	854,627	1,066,039	1,162,208	1,169,262	1,188,431	1,170,346	1,114,887
(円/10a)	-	(102.4)	(165.1)	(144.9)	(144.3)	(124.8)	(124.7)	(109.0)	(100.6)	(101.6)	(98.5)	(95.3)
全 農 価 格	270,723	333,000	448,000	666,000	988,000	1,202,000	1,502,000	1,658,000	1,719,000	1,960,000	2,002,000	1,911,000
(円/10a)	-	(123.0)	(134.5)	(148.7)	(148.3)	(121.7)	(125.0)	(110.4)	(103.7)	(114.0)	(102.1)	(95.5)
農業投資価格	-	-	-	-	559,600	559,600	599,600	639,600	672,600	672,600	662,160	661,000
(円/10a)				, -	-	(100.0)	(107.1)	(106.7)	(105. 2)	(100.0)	(98.4)	(99.8)
米政府買入価格	5,268	5, 985	8, 272	10,301	16,572	17, 279	17,951	18,668	16,743	16,392	16,392	16,217
(円/60kg)	- 1	(113.6)	(138. 2)	(124.5)	(160.9)	(104.3)	(103.9)	(104.0)	(89.7)	(97.9)	(100.0)	(98.9)
固定資産評価額	37, 362	49,701	54,500	52,814	60,288	67, 495	76,370	85, 647	90,516	93,671	96,873	98, 454
(円/10a)	-	(133.0)	(109.7)	(96.9)	(114.2)	(112.0)	(113.1)	(112.1)	(105.7)	(103.5)	(103.4)	(101.6)

- (注)1. (財)日本不動産研究所の田畑価格は普通品等、全国農業会議所の田畑売買価格は都計法未線引市 町村の農用地区域内の価格(耕作目的の自作地)である。
  - 2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、農地の分類が現在と異なるため、昭和38年度にあっては稲田(宅地の中に介在する田を除く)の平均、昭和39、45年度は一般田と介在田の平均の価格である。

# 四 諸外国の事例

#### 1 アメリカ

# 農地、空地及び関連恩恵的利用不動産の評価に関する条文 (州別)

Deferred Taxation 付加的な課税を言う。土地が恩恵的利用から考慮外への利用へ転換さ (猶予分課税) れた場合に適用される。その場合、恩恵的利用としての評価額と通常 一般的な評価額との差に対して課される。法で定められた特定の期間 かつ特定の利率で課税される。

Contracts and agreements (契約と同意)

法律で定められた特定的な同意事項。恩恵的利用としての評価を受ける代わりに、定められた期間中利用上の制限を受けるものとする。このような同意は、付加的課税復帰条項を含むのが一般的である。

	1	利用価値評価のみ	猶予分課税	契約と同意
1	Alabama		0	
2	Alaska		0	
3	Arizona	0		
4	Arkansas	0		
5	California	0		0
6	Colorado	0		
7	Connecticut	0		
8	Delaware		0	
9	D. C.			0
10	Florida	. 0	0	0
11	Georgia		0	0
12	Hawaii		0	0
13	Idaho	0		
14	Illinois	0	0	
15	Indiana	0	0	
16	lowa	0		
17	Kansas		0	
18	Kentucky		0	
19	Louisiana	0		0

# 四 諸外国の事例

#### 2 カナダ

B.C. Reg. 153/96 Assessment Commissioner

Assessment Act

# APPLICATION FOR FARM CLASSIFICATION REGULATION

Form of application

1. An application under section 28 of the Assessment Act by an owner of land to have all or part of that land classified as a farm must be in the attached form entitled "Application for Farm Classification".

#### **BC** ASSESSMENT

Please return to:

	e return this form		local							
							Assessme	ent Roll	Number	
		API	PLICATIO	N FOR F	ARM CLAS	SIFICAT	ION		_	
	Section 3 of th	ne Standar	ds for Cla	assificat	tion of La	and as a	Farm(B.C	. Reg. 411	/95)	
1.0	wner's Name									
2.0	wner's Address	<u> </u>								
	arm Address or if different form		escriptio	on of Fa	armstead	l:				
	ype of Farm Ope for example:beef,		s,poultry	)						
4 . To	otal Area of La	ınd Under	Applica	ation	acre	s <i>(or)</i> _	hec	tares		
	Assessment Roll # or Legal Description	Cultivated - Dry area	Cultivated - Irrigated area	Pasture area	Un- improved area	Waste area	Total area	Fenced area	O - Owned L - Leased	
								-		

Oct. 4/96

5. Is all or part of this land in the Agricultural Land Reserve (ALR)? yes[]

If only part, what area is in the ALR?

6. IS	ther	e any	re	ntal	ho	using	100	cate	d on	the	prope	erty	?	yes	[	)	no (	)
	<i>yes, v</i> olain)		ves	there	?	Tenant	(	)	Farm	Labou	rer (	)	Othe	r (	)	(	lease	

7. Past or Projected Income from Sales of Primary Agricultural Products
Please list below details of farm income generated from this farm over the past
production year (sales receipts must be submitted upon request by assessor). If
not farm income has been generated, please detail your planned production for
the year in which income will be achieved.

Production Year: November 1, 19.....to October 31, 19.....

Livestock born on the property (including horses)
Please only include livestock that is for sale or has been sold.

Type of Livestock	# of Breeding Females	Quantity Produced	Year Born	Quantity Sold	Price Per Unit	Income from Livestock Sold	Value of Livestock Held for Sale
		1.0				·	

Livestock purchased, raised and sold (including horses)

		urchase	d		Sold		Income	Value of
Type of Livestock	#	Weight	Cost	#	Weight	Price	Livestock Sold	Livestock Held for Sale
				7 1				,
								-

Other Farm Production (field crops, aquaculture, eggs, etc.)

Type of Farm Production	Area in Production	Quantity Produced	Quantity Sold	Price per Unit	Income from Products Sold	Value of Products Held for Sale
	,				-	
		-				

Total Income from Products/Livestock Sold (S )
Total Value of Products/Livestock Held for Sale the Following Year (S )
Total (S )

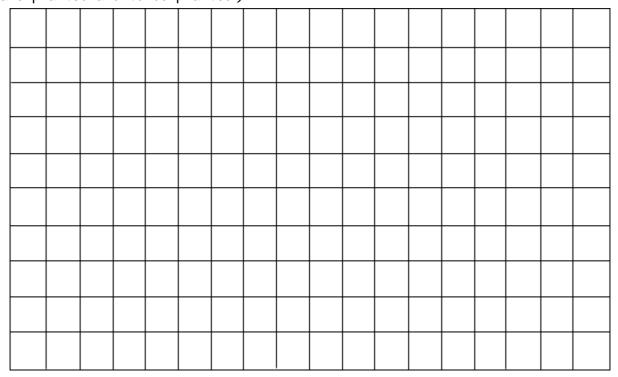
2 Oct. 4/96

B. C. Reg. 153/96

ASSESSMENT ACT APPLICATION FOR FARM CLASSIFICATION

8. Farm Site Plan

Please draw the layout of the propety under application. Locate and label buildings, fenced areas, cropped areas and unused areas. (Show areas where crops are planted and to be planted)



9. Farm Development Plan (For land that has been prepared, but is not yet planted). If applying as a developing farm, list your development plans below.

Crop to be Planted	Area Prepared	Date of Planting	Date of Harvest	Expected Yield	Expected Price	Total Gross Income
	-					

				_	_		_	_	_		_	
Year	that	nroduction	and	Gross	Annual	Value	requirements	f∩r	the	farm will	he	ach i eved
ı ca ı	tiiat	production	ana	01000	miniaai	vaiuo	1 Oquil Omonito	101	LIIC	I GIIII WIIII	$\sim$	aonicaca

10.	Are the	farm	buildings	and	structures	Planned (	)	Under Construction (	)
	Completed	( )	•						

11.	Additional	information	in support	of	the application (attach if necessary)	

#### 12. Lease

If you are leasing all or part of your property to a farmer, please complete the lease agreement below or supply your own lease. (Be sure to provide the same information that is requested below). The production and sales generated by the farmer leasing this land must be included in this application. Please note: the lease fee does not qualify as farm income.

Oct. 4/96

B. C. Reg. 349/87

ASSESSMENT ACT (FOREST LAND)

#### Forest management plan

- 6. (1) Every forest management plan shall contain or include
  - (a) a map and written description for each area of land covered by the application showing the capability of the soil to grow forest crops, the topography of the land, the means of access to the land and the nature of the trees growing on it at the time of application,
  - (b) a statement outlining the objectives of the plan during
    - (i) the first 5 years of its existence, and
    - (ii) one complete growing cycle of the species of trees covered by the plan,
  - (c) undertakings by the applicant to implement the plan according to its intent, including, without limiting the generality of the foregoing, commitments to
    - (i) within 5 years after the destruction of or the harvesting of an existing crop, reforest the land to a level of stocking of well spaced commercial trees in accordance with the standards,
    - (ii) within 10 years from the date of classification, reforest, to a level of stocking of well spaced commercial trees in accordance

with the standards, all classified land that is productive but is not reforested on that date,

- (iii) maintain and harvest the tree crop at the proper time in accordance with established principles,
- (iv) tend the land after harvest or destruction of the forest crop in such a manner that tree seedlings will achieve and maintain free growth without inhibition from weed, brush or excessive tree competition, in accordance with the standards,
- (v) protect the soil and the forest crop from disease, insects, fire, and, where practicable, windthrow, landslides or rising water,
- (vi) carry out reviews of the level of stocking of commercial trees at regular intervals, and
- (vii) overall reviews of the whole plan within 5 years of its commencement and at intervals of not more than 5 years during its existence, and
- (d) the methods and practices which will be applied by the applicant to implement the undertakings set out in paragraph (c), including a statement outlining the locations involved in

June 7 / 96 3

FARM LAND VALUATION SCHEDULE: 1-2

ASSESSMENT AREA: (1) Capital

School District 61, 62 and 63 Jurisdiction

Item Number 9000

Land Use	1		2		3		4		.5		
			SPECIAL CROP		ROUGH CLEARED		PERMANENT				
LAND	CULTIVATABLE	RATE	IRRIGATED CROP	RATE	ROUGH PASTURE	RATE	PASTURE	RATE	UNIMPROVED	RATE	
CAPABILITY	\$ PER ACRE	CODE	\$ PER ACRE	CODE	\$ PER ACRE	CODE	\$ PER ACRE	CODE	\$ PER ACRE	CODE	
1	2115	9011	2640	9021	1160	9031			550	9051	
2	1760	9012	2200	9022	970	9032			455	9052	
3	1410	9013	1760	9023	775	9033			365	9053	
4	990	9014	1240	9024			545	9044	260	9054	
5	820	9015	1025	9025			410	9045	215	9055	
6	Waste								15	9056	
7											
Waste							1		15	9057	
8											
Farmstead	1760	9018					1				

# B. C. Reg. 341 / 87 ASSESSMENT ACT (LAND AND CUT TIMBER VALUES) REGULATION

[en. B. C. Reg. 322/97, s. 2.] APPENDIX B

1998 and subsequent assessment years schedule of LAND VALUES for UNMANAGED AND MANAGED FOREST LAND - Assessment Act-sec.24 (7)

***************************************					LAND VALU	JES in \$/HE	CTARE (\$/h	a)			
						VALUATIO					
OPOGRAPHY	ACCESSIBILITY	SOIL QUALITY	VANCOUVER	WEST	MID	NORTH	SKEENA	PRINCE	F.NELSON	CARIBOO	SOUTHERN
			1 1	COAST	COAST	COAST		GEORGE	PEACE		INTERIOR
		0000	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	CLASS 4	GOOD	\$2,810	\$2,130	\$1,980	\$1,830	\$910	\$980	\$820	\$860	\$970
	CDASS 4	MEDIUM	\$1,780	\$1,270	\$1,200	\$1,110	\$720	\$660	\$580	\$570	\$650
		POOR	\$890	\$700	\$660	\$610	\$390	\$340	\$250	\$320	\$370
		GOOD	\$2,010	\$1,700	\$1,580	\$1,460	\$750	\$820	\$680	\$720	\$810
CLASS 1	CLASS 5	MEDIUM	\$1,270	\$1,020	\$960	\$890	\$600	\$550	\$480	\$480	\$540
		POOR	\$630	\$560	\$530	\$490	\$330	\$290	\$210	\$270	\$310
		GOOD	\$1,510	\$1,280	\$1,190	\$1,100	\$600	\$650	\$550	\$570	\$650
	CLASS 6	MEDIUM	\$950	\$760	\$720	\$670	\$480	\$440	\$380	\$380	\$440
erver-		POOR	\$470	\$420	\$400	\$370	\$260	\$230	\$170	\$220	\$240
		GOOD	\$2,250	\$1,700	*4 500	44.400					
	CLASS 4	MEDIUM	\$1,420	\$1,700	\$1,580 \$960	\$1,460 \$890	\$700	\$690	\$580	\$600	
	000007	POOR	\$710	\$560	\$530	\$490	\$560 \$300	\$460 \$240	\$400	\$400	\$500
		FOOR	3/10	. \$300	\$330	\$490	\$300	\$240	\$180	\$230	\$280
		GOOD	\$1,610	\$1,360	\$1,270	\$1,170	\$580	\$570	\$480	\$500	\$620
CLASS 2	CLASS 5	MEDIUM	\$1,020	\$810	\$770	\$710	\$460	\$380	\$340	\$340	\$420
		POOR	\$510	\$450	\$420	\$390	\$250	\$200	\$150	\$190	\$230
		GOOD	\$1,200	\$1,020	\$950	\$880	\$460	\$460	\$380	\$400	\$500
	CLASS 6	MEDIUM	\$760	\$610	\$580	\$530	\$370	\$310		\$270	
		POOR	\$380	\$340	\$320	\$290	\$200	\$160		\$150	
		GOOD	\$1,690	\$1,280	\$1,190	\$1,100	\$490	\$390	\$330	\$340	\$520
	CLASS 4	MEDIUM	\$1,070	\$760	\$720	\$670	\$390	\$260		\$230	
	32,00	POOR	\$530	\$420	\$400	\$370	\$210	\$140		\$130	
		TOOK	4550	<b>4420</b>	\$400	4570	3210	7170	\$100	\$130	\$200
		GOOD	\$1,200	\$1,020	\$950	\$880	\$410	\$330	\$270	\$290	\$440
CLASS 3	CLASS 5	MEDIUM	\$760	\$610	\$580	\$530	\$320	\$220	\$190	\$190	
		POOR	\$380	\$340	\$320	\$290	\$180	\$110	\$80	\$110	
		GOOD	\$900	\$770	\$710	\$660	\$330	\$260	\$220	\$230	\$350
	CLASS 6	MEDIUM	\$570	\$460	\$430		\$260	\$180		\$150	
		POOR	\$280	\$250	\$240	\$220	\$140	\$90		\$90	
ALL	ALL	INOPERABLE	\$140	\$130	\$120	\$110	\$70	\$50		\$50	
ALL	ALL	NON-PRODUCTIVE	\$10	\$10	\$10	\$10	\$10	\$10	\$10	\$10	\$10

ASSESSMENT ACT

# B. C. Reg. 341 / 87 ASSESSMENT ACT (LAND AND CUT TIMBER VALUES) REGULATION

[en. B. C. Reg. 322/97, s. 2.] APPENDIX C

1998 and SUBSEQUENT ASSESSMENT YEARS SCHEDULE of CUT TIMBER VALUES for UNMANAGED and MANAGED FOREST LAND - ASSESSMENT ACT - sec.24 (9)

SPECIES	ACCESSIBILITY	В	С	D	E	F	G G	GRADE for	VALUAI			ANCOU/				.,	
SPECIES	ACCESSIBILITY	"	C	U	_	r	G	н	1	J	K	L	М	U	X	Y	UNGRADE
						1.		S PER CU	BIC MET	RE (\$/M3	)						
FIR	CLASS 4	373.55	189,56	639,91		408.35		174.36	121.89	88.67				39.24	18.89	10.79	114.4
	CLASS 5	371.15	187.16	637.51		403.95		171.96	119.49	86,27				36.84	16.49	8,39	112.0
	CLASS 8	368.76	184.77	635.12		401.56		169.57	117.10	83.68				34.45	14.10	6.00	109.6
CEDAR	CLASS 4			283,73		242.85		138,39	100,39	76.25	118,42	98,69	60,34	28,81	17.20	2.94	82.9
	CLASS 5	1		281.33		240.45		135,99	97.99	73.85	116.02	96.29	57,94	25.41	14,80	1.00	80.
	CLASS 6			278.94		238.06		133.60	95,80	71.46	113.63	93.90	55.55	24.02	12.41	1.00	78.
HEMLOCK	CLASS 4			264,25		190.28		106.22	77.40	49.81				26,75	20,19	19,70	59,1
	CLASS 5			261.65		167.65		103.82	75.00	47.41				24.35	17.79	17,30	57.
	CLASS 6			259,46		185.49		101.43	72.61	45.02				21.96	15.40	14.91	
SPRUCE	CLASS 4			961.66	831,65	782,86	506.51	258.80	196,93	60,96				65,19	29,21	24.37	245,0
	CLASS 5	1		979.28	829.25	780,46	564.11	256.40	196.53	56,56				83.79	26.81	21.97	
	CLASS 6			976.89	826,66	778.07	561.72	254.01	194.14	56.17				61.40	24.42	19.58	
BALSAM	CLASS 4			264.25		190,28		108.22	77,40	49.81				26,75	20,19	19.70	59
	CLASS 5			261.85		187.88		103.82	75.00	47.41				24,35	17.79	17.30	
	CLASS 8			259.48		185,49		101.43	72.61	45.02				21.95	15.40	14.91	
CYPRESS	CLASS 4			580.50		418.73		249.59	148.95	56,66				28,68	9,12	1.00	124
	CLASS 5			578,10		416,33		247.19	144.55	54,26				26.28	6.72	1.00	
	CLASS 8			575.71		413.94		244.80	142.16	51.87				23.89	4.33	1.00	
PINE	CLASS 4			80,70		93.70		74.93	44,50	35,07				11,58	10,54	6,46	26.
	CLASS 5	1		78.30		91,30		72.53	42.10	32.67				9.18	8.14	4.00	
	CLASS 6			75.91		88.91		70.14	39.71	30.28				5.79	5.75	1.69	
DECIDUOUS	CLASS 4															18.84	1 23.
	CLASS 5	1														15.44	
	CLASS 6	1														14.05	
OTHER	CLASS 4			284.25		190,28		106,22	77,40	49.81				26,75	20.19	19.70	59.
SPECIES	CLASS 5	1		261.85		187.88		103.82	75.00	47.41				24,35	17.79	17.30	
	CLASS 6			259.45		185.49		101.43	72.61	45.02				21.96	15.40	14.91	
CHRISTMAS	CLASS 4																
TREES	CLASS 5	1															2.
(\$/TREE)	CLASS 6	1															2.

# ALBERTA FARM LAND ASSESSMENT MANUAL

Agricultural Use Value Base Rate
Table 1
(1991 = 1.000)

	Dry Arable	Dry Pasture	Irrigated Arable
	Land	Land	Land
Base Rate	350	350	450

Assessment Year Modifier
Table 2
(1991 = 1.000)

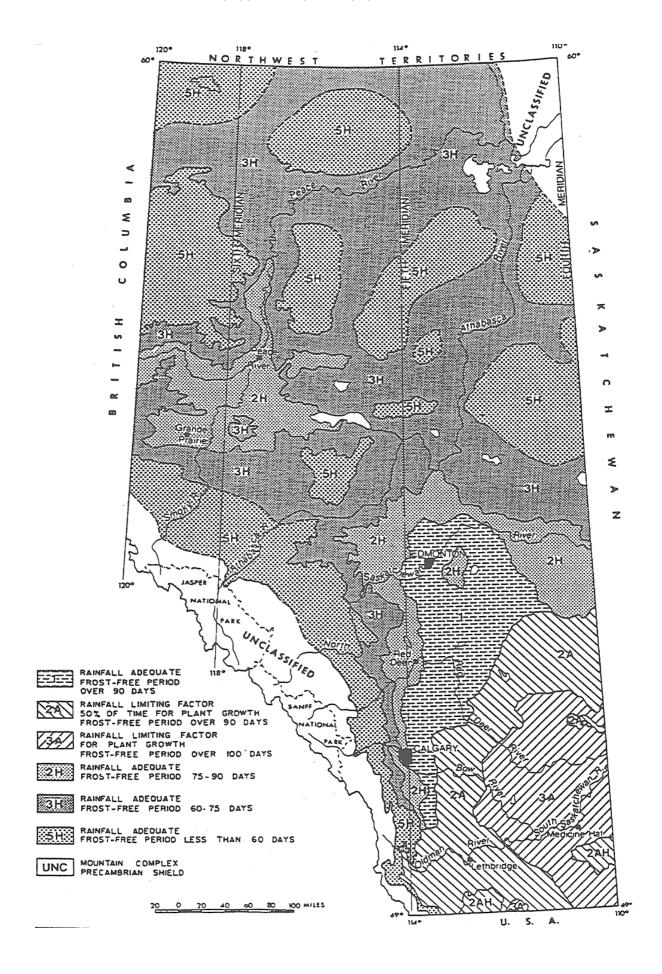
Assessment Year	Dry Arable Modifier	Dry Pasture Modifier	Irrigated Arable Modifier
1991	1.00	1.00	1.00
1995	1.00	1.00	1.03
1996	1.00	1.00	1.03
1997	1.00	1.00	1.03
1998			

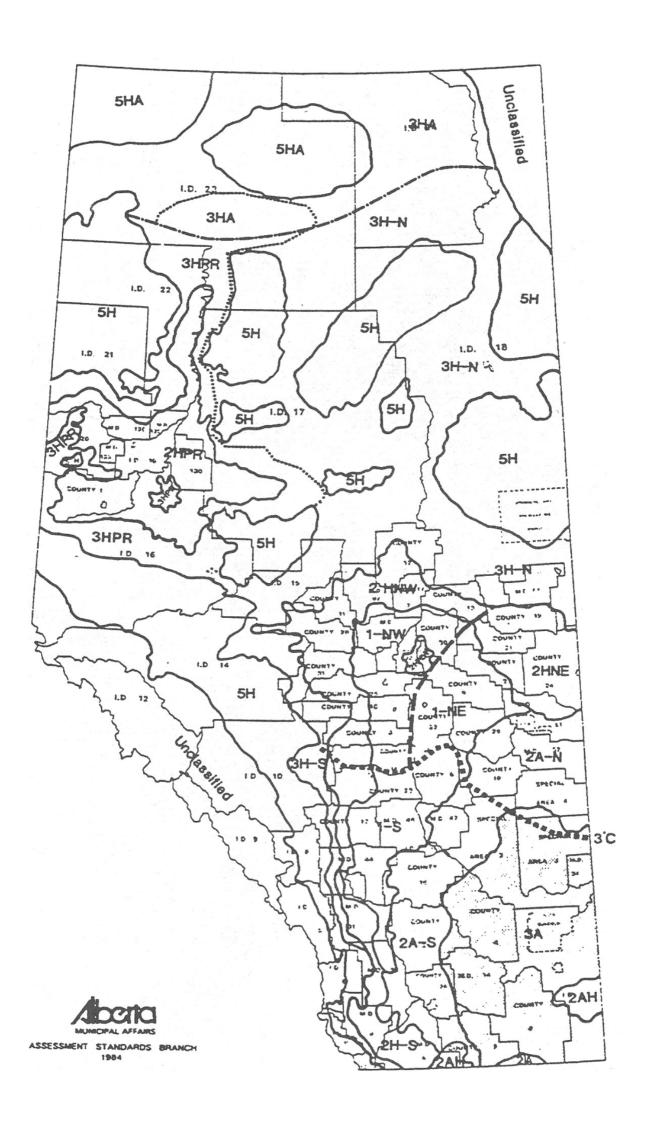
# Farm Land Classification

Base Year of General		Dry Land	Irrigated
Assessment	Arable	Pasture	
1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989* 1990* 1991* 1992 1993 1994	1.000 0.977 0.943 0.864 0.768 0.818 0.771 0.853 1.000	1.000 0.948 0.976 0.992 1.100 1.172 1.245 1.124 1.000	1.000 0.954 0.873 0.855 0.820 0.808 0.752 0.733 1.000

Farm Land Class	1983 Agricultural Use Value Base Rate	*1991 Agricultural Use Value Base Rate
Dryland Arable	\$435.00 per acre	\$350.00 per acre
Dryland Pasture Irrigated	\$250.00 per acre \$645.00 per acre	\$350.00 per acre \$450.00 per acre

#### AGROCLIMATIC AREAS OF ALBERTA





# 五 その他

## 1 シャウプ勧告

シャウプ使節團日本税制報告書 巻川 抜すい

(b) 農地は、他のあらゆる資産について既に勧告した如く、不動産税をかけるために自由市場基準で評價することができない。土地には自由市場がないからである。農民が土地を賣却するとすれば公定價格でなければならないが、その價格は農民が今日土地改革計画の下で支拂つたと同一價格である。また農地の収益力を通常の資本還元割合で資本還元することはできない。何故なら、農地の所有者は他の資産に所属するあらゆる所有にともなう権利、特に自由販賣の権利をもつていないからである。

それ故に、われわれは農地を公定價格で評價し、不動産税の税率を適用するためには、この公定價格に税調整係数を乗ずべきことを勧告する。千九百五十 - 五十一会計年度および千九百五十一 - 五十二会計年度においては、價格調整係数は、(第二章で勧告した)地方財政委員会により決定されるであろうが、いかなる場合にも二十五を越えてはならないとの制限を設ける(この数字は最大限として示したもので、委員会が採用すべき係数として示したものではない)。この調整係数は、各府縣毎に異つてよいが、租税負担配分の公平と調和するように、開きを少くすることが好ましいであるう。この二会計年度間に土地の公定價格が引上げられるならば、それに應じて調整係数も引下げなければならない。千九百五十一 - 五十二年に続く会計年度においては恐らく調整係数なしで、その時の公定土地價格を使用できるようになるであろうが、これはいまのところ何とも予言できないことである。

現行法では、千九百四十九年の非主食からの所得に対して、農夫は千九百五十年に事業税を拂うであろう。千九百五十年以降の年の所得に対しては、土地に対する余計の税を拂うことでもあるから、農民に対しては事業税を全面的に免除するよう勧告する。新不動産税の第一囘納税は千九百五十年になされることを予定する。千九百五十年には事業税と新不動産税とが農民に全部かかるという二重の負担をさせるのを避けるために、何等かの経過的措置を案出せねばならない。

# 五 その他

## 2 固定資産評価制度調査会答申

固定資産評価制度調査会答申 (昭和36年3月) 抜すい

## (ii) 農地

農地の評価は,現行どおり,農地評点付設基準表を適用して付設した評点数に指示平均価額を基礎として決定された一点単価を乗じて行なう農地評点式評価法によるものとするが,その内容については,次のとおり,標準農地比準方式によるものとすること,指示平均価額の算定を各市町村の実態に即応した方法によつて行なうものとすること等所要の改正を行なうものとする。

#### a 農地評点付設基準表

- (a) 農地評点付設基準表は,各筆の農地に評点数を付設する場合の適用基準であり,田,畑の別に,自治大臣が作成し,市町村長に示すものとする。
- (b) 農地の評点数の付設は,現行「固定資産評価基準」において,原則として,各筆個別方式によつている点を,標準農地比準方式によることに改めるものとする。したがつて,農地の評点の付設は,次のとおり,標準農地の評点の付設及びこれに比準して各筆の農地の評点を付設する比準評点の付設の二つの段階に分けられる。

標準農地の評点の付設

#### [i] 標準農地の選定

標準農地は,当該市町村内の農地を,おおむね状況の類似する地区に区分し,各地区ごとに,次の各号に該当する田又は畑を,標準田又は標準畑として選定するものとする。

- ③ 当該地区において,日照,通風,土壌,かんがい,排水,地形等の 自然条件が最も標準的なもの
- ⑤ 当該地区において,通作距離,集荷地までの距離,通作の便等の農地の位置が最も標準的なもの
- © 当該地区において,農地の面積,形状等の耕作の便が最も標準的な もの

#### 〔ii〕 標準農地の評点の付設

標準農地の評点は、当該農地について近傍類地等の売買実例価格を基準として求められる正常価格の数値に基づいて付設するものとする。

売買実例価格を基準として正常価格を求めるにあたつては,さきに述べたとおり,実際の売買実例価格について,これをそのまま直ちに正常価格の基準とすることは適当でないので,農地の平均反当純収益額の限界収益額(面積差一反歩の農業経営相互間の純収益の差額)に対する割合によつて修正するものとし,具体的な農地の平均反当純収益額の限界収益額に対する割合は,十分な数の抽出農家についてその実態を調査のうえ,経営規模別に求められたものを総合勘案して算出し,これを全農地に適用することが適当である。

標準農地について基準とすべき近傍類地等の売買実例価格がないため,売買実例価格を基準として正常価格を求め難い場合は,おおむね,

次の条件によつて他の標準農地の評点数に比準して評点を付設するものとし,その評点付設方法は,現行「固定資産評価基準」における基準表を再検討し,実態に即応するよう所要の改正を行なつたものによるものとする。

#### ③ 収穫量に影響を及ぼす条件

- 標高,日照,多毛作の可能性等の気象要因
- 土壌の種類と状況等の土壌要因
- 保水,排水,用水の状態等の用水要因
- 傾斜,角度等の地形要因(畑のみ)
- 災害要因

# **b** 労働量に影響を及ぼす条件

- 作業単位地積,地形,土壌,障害物等の耕うんの難易
- 農地から集落までの距離
- かんがい費用,排水費用等の水利費(田のみ)
- 出荷的集荷地又は出荷市場までの距離

なお,収穫量に影響を及ぼす条件については,これにかえ,単位地積 当りの収穫量によつて測定することとしてもさしつかえないものとす る。

#### 比準評点の付設

各筆の農地の評点数は,新たに自治大臣が作成する標準農地比準評点付設基準表により,農地の作業単位地積,地形,耕作の難易,日照,災害要因等の条件によつて標準農地の評点数に比準して付設するものとする。なお,標準農地比準評点付設基準表は,標準農地の評点数に対する比準割合を求めうる内容のものとする。

#### b 指示平均価額

- (a) 指示平均価額は,田及び畑の別に,当該市町村における田又は畑の総評価見込額を算出し,これを,それぞれの地積で除して求めるものとする。
- (b) 総評価見込額の算出は,前記iの(i)のbの(b)の の〔i〕及び〔ii〕により,その算出の基礎に用いられる基準地の正常価格は,前記iの(i)のbの (b)の の〔ii〕から〔v〕までによつて求めるものとする。

#### c 宅地転用許可農地等の評価

宅地転用許可農地等の評価は,現行「固定資産評価基準」において,宅地転用許可農地及び宅地転用許可を必要としないもので宅地になることが確実な農地について,附近の宅地の価額の田にあつては5割程度,畑にあつては7割程度によつて評価することとしている点を,附近の宅地の価額から農地を宅地に転用する場合における整地費相当額を控除した額を基準として評価する方法に改めるとともに,その対象となる農地のうち,宅地転用許可農地については,現行「固定資産評価基準」において宅地になることが確実である場合に限つている点を,宅地転用許可のみで足りることに改めるものとする。

#### (iv) 山林

山林の評価は,現行どおり,山林評点付設基準表を適用して付設した評点数に指示平均価額を基礎として決定した一点単価を乗じて行なう山林評点式評価法によるものとするが,その内容については,次のとおり,標準山林比準方式によるものとすること,指示平均価額の算定を各市町村における実態に即応した方法によつて行なうものとすること等所要の改正を行なうものとする。

#### a 山林評点付設基準表

- (a) 山林評点付設基準表は,各筆の山林に評点数を付設する場合の適用基準であり,自治大臣が作成し,市町村長に示すものとする。
- (b) 山林の評点数の付設は、現行「固定資産評価基準」において、原則として各 筆個別方式によつている点を、標準山林比準方式によることに改めるものとす る。したがつて、山林の評点の付設は、標準山林の評点の付設と、これに比準 して各筆の山林の評点を付設する比準評点付設の二つの段階に分けられる。

標準山林の評点の付設

#### [i] 標準山林の選定

標準山林は,当該市町村内の山林を,おおむね,状況の類似する地区に区分し,各地区ごとに,次の各号に該当する山林を標準山林として選定するものとする。

- ③ 当該地区において,林令対樹高の関係,位置,傾斜,斜面の形状,土壌,海抜高等の自然条件が最も標準的なもの
- ⑥ 当該地区において,集荷地までの距離等の搬出条件が最も標準的なもの
- © 当該地区において,山林の面積,形状等からみた造林及び伐出しの便が最も標準的なもの

#### 〔ii〕 標準山林の評点の付設

標準山林の評点は、当該山林について近傍類地等の売買実例価格を基準として求められる正常価格の数値に基づいて付設するものとする。

標準山林について基準とすべき近傍類地等の売買実例価格がないため,売買実例価格を基準として正常価格を求め難い場合は,おおむね,次の条件によつて他の標準山林の評点数に比準して評点を付設するものとし,その評点付設方法は,現行「固定資産評価基準」における基準表を再検討し,実態に即応するよう所要の改正を行なつたものによるものとする。

- ③ 樹木の成育に影響を及ぼす条件
  - 海抜高,気温,降雨量,日照等の気象要因
  - 土壌の種類と状況等の土壌要因
  - 傾斜,斜面の型等の地形要因
- 协 林産物の搬出費に影響を及ぼす条件
  - 搬出道路の状況
  - 搬出方法

#### • 搬出距離

なお,樹木の成育に影響を及ぼす条件については,これにかえ,林令 対樹高によつて測定することとしてもさしつかえないものとする。

#### 比準評点の付設

各筆の山林の評点数は,新たに自治大臣が作成する標準山林比準評点付設基準表により,搬出道路の状況,搬出方法,搬出距離等の林産物の搬出費に影響を及ぼす条件等によつて,標準山林の評点数に比準して付設するものとする。なお,標準山林比準評点付設基準表は,標準山林の評点数に対する比準割合を求めうる内容のものとする。

# b 指示平均価額

- (a) 指示平均価額は,当該市町村内における山林の総評価見込額を算出して,これを総地積で除して求めるものとする。
- (b) 総評価見込額及びその算出の基礎に用いられる基準地の正常価格は,農地及 び山林の場合と同様,前記iの(i)のbの(b)の によつて求めるものとす る。

# c 市街地近郊山林 (平地林等)の評価

平地林等宅地のうちに介在する山林については,現行「固定資産評価基準」において,附近の宅地の価額に比準し,その2割程度の額を控除した額によつて評価することとしている点を,附近の宅地の価額から山林を宅地に転用する場合において通常必要と認められる整地費に相当する額を控除した額を基準として評価することに改めるものとする。

# 五 その他

#### 3 生産緑地制度の概要

## 1 趣旨

生産緑地地区制度は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度である。

# 2 指定のしくみ

生産緑地地区は、以下の要件を満たす一団の農地等について市町村(東京都区部においては特別区)が都市計画の手続を経て指定する。なお、指定にあたっては農地の所有者その他の関係権利者全員の同意が必要である。

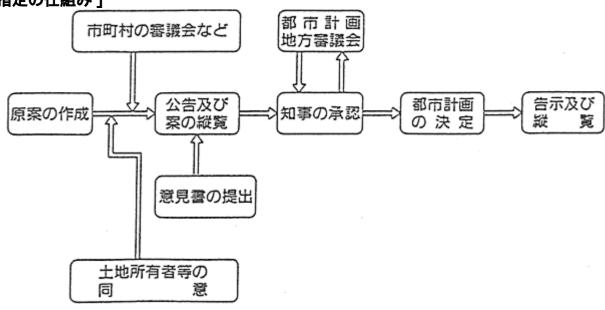
# [指定の要件]

公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。

500m<sup>2</sup>以上の規模の区域であること。

用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

#### 「指定の仕組み 1



# [指定の効果]

l 農業の継続のための支援措置

市町村による生産緑地である旨の標識の設置

市町村や農業委員会による生産緑地の管理のために必要な助言、土地の交換のあっせんその他の援助

#### II 生産緑地地区内における行為の制限

建築物の新築、改築等の原則禁止及びこれに違反した場合の現状回復命令等 ただし、農林漁業を営むために必要な次の施設については市町村長の許可を受けて設 置することができる。

- ・ 農産物の集荷施設
- ・ 農業生産資材の貯蔵保管施設
- ・ 農産物の処理貯蔵のための共同利用施設
- 農業従事者の休憩施設
- ・ 市民農園のために必要な一定の施設

#### | | | 生産緑地の買い取り制度

生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合

農林漁業の主たる従事者が死亡したり、農林漁業に従事することを不可能とさせる お随を有することとなった場合

には、農地等の所有者は、市町村長に対して生産緑地を時価で買い取るよう申し出ることができる。この場合市町村長は、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとされている。

また、上記の買い取り申出ができない場合でも、疾病等により農林漁業に従事することが困難である等の特別の事情があるときには、市町村長に対して買い取りの申出をすることができる。この場合市町村長は、その申出がやむを得ないものであると認めるときは、当該生産緑地を自ら買い取ることや、あっせんに努めなければならない。

#### IV 税制上の取り扱い

#### 固定資産税

生産緑地地区内の農地については、宅地並み課税の対象から除外され、農地としての評価及び課税が行われる。

## 相続税

相続の時点において生産緑地地区内の農地であれば、相続税の納税猶予・免除制度が適用される。

# 生産緑地の指定を受けた農地等の課税制度

	平成4年度以後	平成 3 年度以前		
	現行の生産緑地制度	旧生産繰地制度	長期営農農地	
指定対象土地	<ul> <li>○ 公害災害の防止や循市環境の保全等に効用があり、かつ、公共施設等の敷地として適しているもの</li> <li>○ 500㎡以上の規模の区域であること</li> <li>○ 農林漁業の継続が可能な要件を備えていると認められるもの (指定には土地所有者の同意が必要)</li> </ul>	○ 公害災害の防止や都市環境の保全等に効用があり、かつ、 公共施設等の敷地として著しているもの ○ 原則、おおむね1ヘクタール以上の規模の区域であること =第1種生産験地 0.2ヘクタール以上の規模の区域であること =第2種生産験地 ○ 農林漁業の継続が可能な要件を備えていると認められるもの (指定には土地所有者の同位が必要)	特定市街化区域農地のうち      ・	
行為 制限	市町村長の許可制 指揮を受けられ (建筑物の様子であるという形が変更/指の建て以上的 上近が見からち、前でも行為(建筑数据解離終末になん過せらものを建立形象、活合で、主意報の数ともいうけったがりと 変わもの)	同左	法律上の行為制限はない	
行為解析(3計6)批論 ・競得	現状回復命令 生産験地法上の罰則規定 (懲役又は罰金)・	同左		
行為制限の 解除の基準	<ul> <li>登示日から30年を経過するか、農林ی菜の主たる従事者が死亡又は重大な疾病等 従事することが不可能な状態に至ったときは、当該生産最地の時価による買取りを 申請できる。</li> <li>市町村長による買取り又は取得のあっせん (3ヶ月以内に所有権が移転されなけれ、行為制限が解除される。)</li> </ul>	同左 第1種生産暴地にあっては、①の期間が30年 ②()の期間が3ヶ月 第2種生産暴地にあっては、①の期間が5年 ②()の期間が1+月		
國定國經濟藝雄上の 区分と評価	一般農地としての評価 (市街化区域農地から除外されている。(地方就法附則第19条の2))	同左	市街化区域農地 (宅地並み評価)	
固定資産税 課税上の取扱い	農地としての課税(地目が農地の場合)	同左	農地並み課税 (名姓州歌の意歌音刊、等等初5年記して創始を上入場は、監督子散 競)	
行為機の解析あった場合の 一般上の吸い(固定施数)	地目変更(生地等へ) 価格の変更は行為制限の解除があった年の次年度から行われ、過去には遡らない。	同左	営農が行われなかった場合は、後収猶予を取消し、翌年度から 評価地目を変更する(宅地等へ)	
相続税の評価 及び課税	(生産験地(農地)の評価) 生産験地(農地)の評価) 生産験地でないものとして求めた価値(市街地農地等)から、買取り申請ができる キまでの資本年数に応した機価割合(10/100~35/100)を乗じた頭を控禁して求める。 課税時期に買取り申出が行われていた土地又は買取り申出ができる土地は、5%減値して評価を行う。 (農地の課題上の優遇措置) 農地等の価額のうち、農業投資価額を超える部分に対応する額の納税を至于する。 ①相核人の死亡の日、②20年を経過する日、②相核人が農業検維者に一括贈与をした日のいずれかの日までの営農により、免除される。	同左	(評価) 市街地農地等(性地並み評価) (風地の課題上の護湖措備) 生産緑地の場合と同じ	
行為機の開始があった場合の 見上の成成い(機能)	納収猶予の中断	同左	同左	

# 五 その他

## 4 農地評価における収益還元法の活用の経緯

固定資産税の土地評価においては、農地評価において、昭和26年度限りという短期間ではあるが、収益還元法を実際に活用した経緯がある。即ち、これが固定資産税の評価実務において収益還元法を直接実際に用いた唯一の例ということになる。

昭和26年度には、前年度に経過的措置として評価を行ったのに替えて、全面的に適正な時価によって評価することとなり、地方財政委員会により土地及び家屋に係る評価基準が示された。

当該評価基準による評価方法は次のとおりであるが、賃貸価格に一定係数を乗じて求めた昭和25年度の価格との均衡を考慮して調整を行ったところから次の式によって評価額を求めることとされた。

# 賃貸価格 × 評価倍数

この評価倍数を求める際に収益還元法が活用されているが、その方法については具体的には次のとおりである。

田

各市町村における中庸等級の標準田について、次の収益還元方式によって評価額を算出し、これを当該標準田の反当たり賃貸価格で除して得た数を評価倍数とし、当該評価倍数を各筆の田の賃貸価格に乗じて評価額を算出する。

標準田の反当価額 = <u>反当収益</u> 最近発行国債利回り(0.055)+固定資産税標準賦課率(0.016)

反当収益 = 賦課期日の属する産米年度政府買上標準価格×最近5年間平均反当収穫量×収益率

即ち、昭和26年農地評価における収益還元法の活用は、直接各筆ごとに収益還元価格を活用するのではなく、標準的な農地に収益還元法を活用して収益還元価格を算定し、当該収益還元価格を活用して各筆の評価額を求めるという評価手法であった。

収益を国債利回りと固定資産税の賦課率との計で除して田の価額を算出した根拠

標準田の反当価額 = 反当収益 - 反当固定資産税 国債利回り

$$P = \frac{\alpha A - \frac{1.6}{100}P}{0.055} \qquad P = \frac{\alpha A}{0.055 + \frac{1.6}{100}}$$

従って、

標準田の反当価額 = <u>反当収益</u> 国債利回り + 固定資産税標準賦課率 なお、反当収益とは反当粗収入から反当生産費(副産物を差し引いたものとする)を減じたものに反当小作料を加えたものである。

参照:田の価格 評価倍数算出例(全国平均の数値を用いた場合の例)(資料P125)

畑

田と同様の方法による。ただし、当該市町村において畑が少ない場合又は収益還元方式によることが困難な場合においては、標準畑の売買価格の当該畑の賃貸価格に対する倍率を求め、これを評価倍数として個々の畑の賃貸価格に乗ずるものとする。この場合において最近の売買価額を用いることができ難いときは次の方式による。

標準畑の反当価額 = 標準田の反当価額 × 標準畑の売買価格(昭和18年) 標準田の売買価格(昭和18年)

農地評価に関しては、現行評価基準制定時には収益還元法による評価も視野に入れていたにもかかわらず、結局その採用を見送った背景として、実際に収益還元法を活用した昭和26年度評価替えの際に、収益は年度間の変動が大きいことなどの実務的困難性があったことも考慮されたものと推測されるが、これは固定資産税の土地評価における収益還元法の活用の可能性を検討するに際してのひとつの貴重な経験として捉えることができよう。

なお、翌昭和27年度の改正において、評価の均衡化のために評点式評価法に改正されたことから、収益還元法の活用はわずか1年しか行われなかった。

(基本問題研究委員会 平成9年度報告書より抜すい)

## はじめに

地方税法第403条に基づき、市町村長は固定資産評価基準に従って固定資産の価格を決定しなければならないこととされている。また、地方税法に定める評価体制に係る仕組みとしては、市町村長の指揮を受けて固定資産を適正に評価し、市町村長が行う価格の決定を補助するために固定資産評価員を議会の同意を得て設置し(法第404条)、評価員を実際の評価実務において補助する者として固定資産評価補助員を選任することができることとされている(法第405条)。

このような地方税法上の評価体制に係る仕組みを前提として、従前は固定資産税の評価実務は市町村の職員を中心として行われてきた。現在では全国市町村の税務職員約6万人の約半数である3万人程度が固定資産税業務に従事していると推定されるが、その多くが評価実務に携わっている。すなわち、固定資産税の賦課徴収等の課税事務と土地・家屋の評価額を決定する評価事務は市町村の職員が一体として行うことがアプリオリの前提となってきたのである。

しかしながら、土地評価の実務においては従前から精通者価格を参考とすることとされており、特に宅地の評価に関しては平成6年度評価替えから不動産鑑定評価を活用することとなったことから、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が固定資産税の宅地評価において大きな役割を果たすようになってきている。

また、家屋の評価実務は従前より不動産取得税の課税の関係から、都道府県と市町村との間で一定の役割分担が行われている(例えば、非木造家屋については県が、木造家屋については市町村が担当するなど)。

そもそも地方税法上、固定資産評価補助員は「固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから」選任することとされており、必ずしも市町村の職員がこれに当たらなければならないとされているわけではない。

もとより市町村職員は地域の事情に通暁する者であり、各市町村に所在する土地及び家屋の 状況にも精通していることから、これまでは専ら独占的に評価事務に携わってきたのである が、他方、制度上は固定資産税の評価実務が市町村職員の専有物であると固定的に観念する必 要はないのであり、また、市町村が単独で評価体制を取らなければならないというものでもな い。固定資産評価員の共同設置が地方税法上認められていることはその証左ともいえよう(法 第404条第3項)。

要は時代の要請に応じて、また、市町村の職員の配置状況等に応じて評価体制も柔軟にそのあり方を検討することが望ましいということではないかと考えられる。

例えば、現実的な問題として、現行評価基準の専門性・技術性の高度化に対して、市町村における税務職員の人事のローテーションが短期化している現状から、近時、市町村における評価実務に困難が生じつつあることを指摘する向きもある。

評価基準のあり方に関しては、一方で評価手法の簡素合理化の要請がある。評価手法の簡素合理化は、納税者に対する固定資産税評価の<u>説明責任(アカウンタビリティ)</u>を高めると同時に、評価事務の簡素合理化を通じて評価コストの削減や評価事務の負担軽減にもつながる。これまでも評価手法の簡素合理化は逐次進められてきているところであるが、今後も引き続き一層の簡素合理化の推進が求められる。

しかしながら、如何に評価手法の簡素合理化を推進したとしても、現在の市町村の評価体制の実態を勘案すると、今後、市町村がこれまでのように単独で評価体制を維持することが困難な状態に直面することも予想される。そのような場合の対応のひとつとして、市町村が共同して事務の共同処理を行うことにより、評価体制の効率化を図っていくことが考えられよう。

また、昨今の「納税者にとって分かりやすい固定資産税評価」の要請に対しては、評価方法 自体の簡素合理化の他に、評価の均衡化の観点から評価実務を広域的に行うことも検討する必 要があろう。 さらに、今後、評価事務には更なる技術的高度化や専門性が要求されることが予想されることから、そのような評価事務の外部委託の可能性を検討することが必要となる局面も想定されよう。

基本問題研究会はその発足に当たり、以上のような視点から、当初の研究テーマのひとつとして従前は殆ど議論されることのなかった固定資産税の評価体制のあり方について、「評価の共同化等」を取り上げることとした。検討に際しては、現在の市町村における評価体制の実態を踏まえ、また、諸外国における固定資産税の評価体制の仕組みや実態に関しても可能な限り情報収集に努めることとした。

なお、「固定資産税の評価体制のあり方」という研究テーマは、そのテーマの性格上、土地 評価及び家屋評価にまたがる共通した課題であることから、本年度は本研究会に「共通問題部 会」を設置して検討を進めることとしたものである。

# Ⅰ 市町村における評価実務の現状

## 1 大都市

## A 土地 (横浜市の事例)

## (1) 評価体制

地方税法上、固定資産の価格は市町村長が決定することになっているが、横浜市には 18の行政区があり、評価の実務はそれぞれの区の課税課において行っており、課税権及 び徴収権は条例により各区の区長に委任している。

また、市の財政局固定資産税課では、区に対する評価の指導、評価システムの企画立 案等、区の実務に対する運用面での支援を行っている。

## (2) 経常事務

土地評価の実務は、経常事務と呼ばれるものと評価替え事務と呼ばれるものに二分される。経常事務とは、登記済通知書により通知された個々の土地の分筆・合筆等に伴う評価事務をいうものであり、次の賦課期日に向けて処理しなければならない事務であって、1年サイクルで行っている。

法務局から通知のあった異動土地については事前に資料をまとめておき、年2回(6月~7月・11月~1月)集中的に実地調査を行うこととしている。とりわけ、賦課期日に近い年末にかけては、集中的により厳密な調査を行っている。

この実地調査は、基本的には、公図を基に作成した「評価図」に基づいて行う。

「評価図」には、地番、筆界の他、路線価、標準宅地位置等、あらかじめ評価に必要な情報が表示されており、これに評価担当職員が固定資産課税台帳、評価替え資料その他関係部署から入手した評価関連資料から所有者名、評価地目、住宅用地の割合、状況類似地区界、用途地区、高圧送電線等の位置、鉄軌道や高速道路等からの距離、都市計画の区分等を書き入れている。そして、この図面を基に現況地目、画地の認定等評価の細目を全筆について確認、把握していくことになっている。

しかし、横浜市の場合、評価対象筆が100万筆に及ぶため、単年度ごとに全筆実地調査することは実務上困難なことから、5年を1サイクルとして、各年度ごとに調査対象地域を絞り込み集中的に実地調査を行っている。

こうして得た評価に係る情報は、オンライン化されたコンピューターに入力され、評価調書や納税通知書の作成、固定資産課税台帳の縦覧等に活用できるようになっている。

#### (3) 評価替え事務

1年サイクルで行われる前述の経常事務に対し、3年度に1度行われる評価替えに向けての一連の評価事務を評価替え事務という。宅地に係る評価の手順及び作業の内容については以下のとおりである。

#### 用途地区の区分

用途地区は、都市計画により定められた用途地域や実地調査で把握した土地の利用状況を基にして区分しており、概ね都市計画の用途地域と同様の区分がなされている。

#### 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、前回の評価替え以降土地の利用状況が大きく変化した地区、 隣接の標準宅地の価格と比較して2割以上の格差がある地区等について見直しの作業を行 う。この検証作業では、地理情報システムにより出力された状類区分検証図を資料とし て活用している。

#### 標準宅地の選定

標準宅地の選定は、当該状況類似地区に地価公示地点又は県地価調査地点がある場合は、基本的にはそのポイントを標準宅地としている。地価公示又は県地価調査地点が存在しない地区において標準宅地を選定する場合には、各標準宅地について個別的要因を判定し、当該地域の標準的要因と比較して当該標準宅地の個別的要因が妥当であるか否かを個々に判定している。

なお、これら状況類似地区の区分と標準宅地の選定については、それらが適切であるかどうかを不動産鑑定士との間で意見交換を行っている。

#### 標準宅地の不動産鑑定評価

標準宅地の不動産鑑定評価は、約3,400筆の標準宅地を約60名の不動産鑑定士が行っている。

#### 路線価の付設

路線価の算定については、個々の街路の街路条件、交通・接近条件、行政的条件等の価格形成要因をコンピューターに入力すると、路線価が機械的に算出され、同時に地理情報システムを活用した「路線価現況図」が出力されるような電算システムを利用している。この路線価現況図を基に各路線価が適正に付設されているかについて、鳥瞰的な視点も交えて最終的な確認を行って路線価を確定している。

#### 各筆の評点数の付設

各筆の評点数の付設は、前述の路線価と実地調査等により把握した画地の条件により、機械的に算定する。

# (4) その他

以上が評価に係る業務の大まかな流れであるが、これらの中でも特に、経常事務の一環として5年サイクルで行っている全筆を対象とした実地調査並びに評価替え事務の路線価の付設に係る街路状況の実地調査及び相続税路線価や隣接市の路線価との価格調整等については、相当の労力を費やしている。

# B 家屋 (川崎市の事例)

# (1) 新増分家屋の評価の実際

#### 異動情報の把握

課税客体である新増分家屋の把握方法は、一つは地方税法第382条に基づく登記所からの通知であり、これにより家屋の新増築、取り壊しを把握している。資料の収集は毎月10日ごろに登記所に出向いて行っている。

もう一つは航空写真の利用である。川崎市では昭和56年から航空写真を導入しており、毎年1月1日現在の写真を撮影している。現年度の写真と前年度の写真を対比することによって家屋の異動状況を把握しているが、未登録の家屋や取り壊しの家屋の把握に威力を発揮している。

なお、航空写真の判読、対比のチェックは航空測量業者に委託している。平成10年の実績では、航空写真の判読において平成9年1月1日と平成10年1月1日との間に異動(新築、増築、滅失等)があると判断されたものは17,556ポイントとなった。この中にはすでに評価済みの家屋も含まれている。評価済みの家屋は53%である。残り47%のうち、現地調査の結果「異動のないもの」、「非課税家屋」が併せて31%、「家屋ではなかったもの」が12%となった。したがって、残り4%が把握できなかった家屋で評価されてい

ないものであり、実数で700件程度である。

また、登記所からの通知、航空写真の他には、評価担当者が実地調査に赴く際に新築家屋や取り壊し中の家屋を見つけるというケースもある。

#### 実地調査

家屋調査に現場に赴く前の事前準備として、川崎市では家屋調査票に登記所から入手 したデータ(登記事項、平面図等)を記入している。

その後、家屋の所有者に連絡をして、調査日時の予約を取っている。最近は調査拒否や身分証明書の提示を求められるなど納税者への対応が難しくなっている。

川崎市では、実地調査を三種類に分けて実施している。

第一は異動調査である。この調査は登記所からの通知等の使用して新増分家屋や取り壊し家屋の調査を行うものである。実施期間は9月から翌年1月末までである。

第二は年末調査である。異動調査の期間中に年末調査も行っている。この調査は例えば平成10年度新規課税の家屋を平成10年1月1日より後に調査しようとしても賦課期日に建っている建っていないとなってしまうことを避けるためである。したがって、年末調査は12月中旬から下旬にかけて行うものであり、建築途中の家屋や取り壊し予定がある家屋が賦課期日現在にどのような状況になるかを確認する調査である。年末調査では、調査する日に家屋の所有者に立ち会ってもらい、翌年度から課税となることを説明するとともに、1月の調査の予約も取ってしまう。

また、航空写真では判読不可能な地域(丘陵地帯の地下車庫、高層建物や樹木の陰となるような地域)に対して行う航空写真補完調査がある。この航空写真補完調査は年末調査とほぼ同時期に行うものである。

第三は、1月時点で撮影した航空写真の結果を利用した調査であり、4月から6月にかけて行う。これは時期的に後追い調査になり、前年中に評価が済んでいるべきもののうち、資料等がなく漏れてしまったものを調査する。航空写真の調査で捕捉して第2期納期である7月に税額の変更を行う主な要因は取り壊し家屋である。

#### 新増分家屋の評価

新増分家屋の評価は部分別評価で行われている(一部簡易なプレハブ建物については 比準評価を取り入れている。)。

この部分別評価とは、家屋を固定資産評価基準に定められている部分別(屋根、柱、内壁、外壁等木造家屋は11種類、非木造14種類)ごとに評価していき、最後にすべての評点数を合計することにより家屋の再建築費評点数を求める方法である。

#### 納税者への説明

川崎市では平成4年度から納税通知書に課税明細書を添付している。

納税者からのクレームがあった場合は、川崎市で持っている評価資料を本人に開示して説明している。このときに部分別評価での資料を基に説明すると、大方の場合、納税者に納得してもらえる。

それでも納得を得られずに納税者から再評価の申し出がされた場合は、川崎市では当初評価した者とは別の評価担当者が改めて評価するという制度を取っている。併せて固定資産評価審査委員会へ審査申出ができることを説明している。

#### (2) 在来分家屋の評価の実際

在来分家屋の評価は総合比準評価で行われている。

総合比準評価とは、在来分家屋(新築家屋以外の家屋)を構造、規模、程度、建築年次等によりいくつかのグループに分け、それぞれのグループから標準的な家屋を選定し標準家屋とする。評価替えの際に、この標準家屋を部分別評価あるいは部分別比準評価で評価替えし、その評価替えの前後の再建築費評点数の変動率を求め、同じグループの

在来分家屋にその変動率を適用することによって個々の家屋の評価額を求める方法である。

平成9基準年度では標準家屋を890棟選定している(木造家屋493棟、非木造家屋397棟)。標準家屋は比較的建築年次の新しいものは選定がしやすいが、木造の銀行、映画館のような種類の家屋は現存する対象家屋が少ないうえ、建築年次も古いことから、標準家屋の選定が難しくなる。

また、このような変動率を用いる総合比準方式でネックとなる要因は評価資料の保存である。川崎市では、家屋の取り壊し後5年間は家屋調査票は保存している。市町村によっては長期間保存していない場合もある。家屋の評価においては再建築費評点基準表に定めていない評点項目を適用しなければ評価できない家屋もあり、このような家屋を標準家屋としてしまうと以後の事務に大変な労力を必要とする。

# (3) 家屋評価で苦心していること、家屋評価における納税者の反応等

小規模な増築があった家屋に固定資産税が課税されることへの理解が得にくい。これは建築業者の中には「小規模な増築は固定資産税が課税されない」という宣伝を行っている者がいることも原因の一つである。10m²以下は建築確認が必要ないということと固定資産税が課税されないということとを建築業者が混同しているためかもしれない。

また、家屋調査においては、納税者への事前連絡や調査日時の予約が非常に取りにくくなっているという問題がある。休日調査も実施しているが、休日調査でも納税者との調整がとれないケースがあり、平日の夜間に調査を行うしかないというケースも増えている。

さらに、納税者から家屋調査を拒否される場合も多くなってきている。また、立ち入り調査はできるが、家屋のすべてをみることができないこともあり、現場で納税者との間でトラブルを起こさないよう苦労している。

縦覧期間についても、縦覧にくる人はわずかで、納税通知書を受け取ってからの問い合わせや苦情が非常に多い。新増分家屋については調査の際に説明をしているのでトラブルの防止になっているものと思われるが、在来分家屋については「評価額が下がらないのはおかしい。」という苦情が依然としてある。制度を説明して制度については理解いただいても、「やっぱり下がらないのはおかしい」という感情論に最後はなってしまう。

# (4) 家屋の評価方法の簡素合理化の推進について

なぜ簡素合理化が求められるかというと、家屋評価の事務量は増加傾向にあり、反面、人員は削減傾向にあり、人事異動のサイクルも短くなっている。このような事情から、あまり複雑な評価方法では現場の技術がついていかないという現状がある。

また、情報公開の流れのなかで評価に対する関心も高まっている。評価の方法を簡素 化して納税者にもわかりやすい評価を行えば理解も得やすいのではないか。

川崎市が行っている部分別評価は、個々の家屋の違いを評価に反映させることができ納税者にも説明がしやすいが、評価計算に時間がかかるということがネックとなる。今取りうる最良の手段は部分別評価の内容の大幅な簡素化ではないか。

なお、急激な評価方法の変更は、在来分家屋と新増分家屋との価格のバランスを欠くことにもなりかねないと考える。

# Ⅰ 市町村における評価実務の現状

### 2 都市(弘前市の事例)

### A 土地

# (1) 評価体制

弘前市においては、評価対象土地が約22万筆あり、平成9年度評価替えにおいてはその2.5%に当たる約5,500筆に異動があった。評価対象土地に占める各地目の割合を地積ベースでみてみると、一般田が約23%、一般畑が約40%、宅地が約14%、山林が約11%、その他が約12%となっているが、評価額ベースでみると、宅地が約93%を占めている。土地評価の体制としては、固定資産評価員を設置しておらず、税務課長以下、税務課長補佐(1名)、資産係長(1名)、土地係長(1名)、家屋係長(1名)、資産係(6名)、土地係(5名)、家屋係(10名)を固定資産評価補助員に選任しており、おおむね5年のサイクルで人事異動がある。

### (2) 経常事務

弘前市における経常事務の流れを年度単位でみると、まず、固定資産評価審査委員会に対する審査申出に係る業務が4月いっぱい行われ、次に「固定資産の価格等の概要調書」の作成が5月から6月初旬にかけて行われる。また、平成10年度、11年度においては、平成9年度の税制改正により、据置年度であっても地価下落に伴い価格を据え置くことが適当でないときは価格の修正を行うこととされたため、新たに下落修正に伴う事務が発生している。下落修正に係る事務は、8月中旬から9月にかけて行われている。年間を通じて行われる地目の変換、分筆、合筆等に伴う価格の算定については、法務局からの登記の異動通知に基づき、1年を通して当該土地及び当該土地の周辺の土地の状況を調査し、7月から1月にかけて電算入力を行っている。これに並行して、総評価見込額等の算定が10月から11月中旬にかけて行われ、2月末日に価格を決定し、3月に課税台帳の縦覧、縦覧後納税通知書を発送するという流れになっている。

#### (3) 評価替え事務

評価替えに係る事務作業としては、まず、第2年度の6月から7月にかけて、土地の利用状況や都市計画に変更があった地域について用途地区の見直しを行い、続いて、土地の利用状況が変化した地区や当該地区の標準宅地と隣接の標準宅地を比較して価格差が大きい地域について状況類似地区の区分の見直しを行う。次に、各標準宅地の妥当性の検証を行い、標準宅地の価格の算定に向けて当該標準宅地に係る街路の状況、公共施設等の接近の状況等の価格形成要件の調査を9月上旬にかけ行っている。これらの標準宅地の価格の鑑定評価は9月中旬から第3年度の3月いっぱいまで行われ、その後、路線価の付設を5月にかけて行い、6月から8月にかけ各筆の評点数を求めるという流れになっている。ところで、評価替え事務の中で苦労することとして、路線価の付設作業が挙げられて

ところで、評価替え事務の中で苦労することとして、路線価の付設作業が挙げられている。その他の路線の価格の付設においては、その路線価を当該主要な街路の価格から 比準表を基に画一的に算定するので、同一状況類似地区内においても大きく格差が出る 場合があり、調整がとれない場合は、改めて不動産鑑定士に意見価格を求め、その意見 価格を念頭に環境条件や行政条件等の価格形成要因を再検証することとしている。

#### (4) その他

土地の評価については、評点数算出に係るプログラムの構築やGISの活用に多額の費用を要するので、標準的なシステムの開発が望まれる。 また、評価の外部委託については、当該地区の状況を熟知していなければ公平な評価は期待できないこと及び外部委託

をすると市の職員が評価の内容について納税者への説明責任を果たせなくなることへの 懸念から消極的である。

### B 家屋

# (1) 新増分家屋の評価の実際

家屋客体である家屋については登記所からの通知等の方法により新増築家屋や取り壊し家屋を把握している。これらの調査を5月から翌年1月中旬にかけて行っている。なお、登記簿の変更分については毎月1回法務局に資料をもらいに行っている。5月から翌年1月の調査と平行して電算入力を行っており、年末の11月から12月にかけて年末調査として建築中の家屋や取り壊し予定の家屋の状況の確認を行っている。新増分家屋の評価は部分別評価である。

# (2) 在来分家屋の評価の実際

在来分家屋の評価は総合比準評価としている。

標準家屋は100棟程度を選定している。この選定を4月から5月にかけて行う。6月から 11月にかけて再建築費評点数の変動率の算定を行う。

### (3) 家屋評価で苦心していること、家屋評価における納税者の反応等

弘前市では家屋評価を手作業で行っており、評価事務に時間がかかる。このため評価事務の簡素化に苦慮している。そこでコンピュータを用いた家屋評価システムの導入とか小規模な家屋(100m²~150m²の家屋)については比準評価をできないか検討しているところである。

しかし、コンピュータの導入は多額の経費を必要とすることから標準的なシステムを 開発してもらうことを希望している。

### (4) 家屋評価の外部委託化について

外部委託化については、市の職員が評価額について納税者に対し十分な説明を為し得ないおそれがあると考えられる。

# Ⅰ 市町村における評価実務の現状

### 3 町村(青森県平賀町の事例)

#### A 土地

### (1) 評価体制

平賀町においては、評価対象筆が約6万5千筆あり、平成9年度評価替えにおいてはその約6.2%に当たる約4,000筆に異動がみられた。評価対象土地に占める各地目の割合を地積ベースでみてみると、一般田が約26%、一般畑が約34%、宅地が約8%、山林が約22%、その他が約10%となっているが、評価額ベースでみると、宅地が約88%を占めている。

土地評価の体制としては、固定資産評価員は設置しておらず、固定資産税担当係長(1名)以下係員4名を固定資産評価補助員に選任している。人事異動は、概ね3~4年のサイクルで行われている。

### (2) 経常事務

タイムスケジュールは弘前市の事例とほぼ同様である。

実地調査の状況としては、平成6年から8年にかけて航空写真による現況調査を行って おり、その後は家屋の実地調査時に現況図面に照らして現況の把握を行っている。

異動分のうち、上屋が増改築された土地については、家屋評価時に家屋評価と一緒に現地調査を行い、その他については比較的面積の大きい土地を選び現況調査を行っている。

実地調査が困難な山林については、今後は、航空写真を活用して現況の確認を行いたいと考えている。

#### (3) 評価替え事務

手順等は、弘前市の事例とほぼ同様である。

#### (4) その他

平賀町においては、離農により果樹園が放置されたり、りんご樹木が伐採されたりして現況地目が変更されているという事例がみられ、定期的に巡回をしているものの、これらのうち、特に山間地の物件については、現況を把握をすることが困難な事例もあって、見落としがあるのが現状である。

#### B 家屋

#### (1)新増分家屋の評価及び在来分家屋の評価

家屋のタイムスケジュールは、概ね弘前市と同様である。

新増分家屋は、新築家屋の把握漏れの解消に重点を置き、定期的に実地調査を行っている。

また、在来分家屋の評価替えに用いる標準家屋は50棟程度選定している。

#### (2) 家屋評価で苦心していること

プレハブ家屋の評価に当たっては、完成した時点(家屋評価に入る時点)では、木質系か軽量鉄骨系であるか判断しかねる場合がある。

この場合は、工事施工者からの聞き取りにより把握している。

### (3) 家屋評価の外部委託化等について

家屋評価については、現在コンピュータを用いた家屋評価システムを導入することにより省力化すること検討している。評価の共同化は検討していない。

評価の共同化のメリットとしては、システムのソフトを低コストで共用できることが 挙げられるが、近隣市町村との評価額のバラツキがみられることから今すぐの共同化は 難しい。

なお、土地、家屋とも、現況地目の変更、家屋の増改築、滅失について報告義務を負わせたらどうか。これにより適正な評価ができるのではないかと考える。

# Ⅰ 市町村における評価実務の現状

### 4 小規模町村

#### 青森県平舘村の事例

#### A 土地

### (1) 評価体制

平舘村においては、評価対象土地が約8,700筆あり、平成9年度評価替えにおいてはその約5.1%に当たる450筆に異動がみられた。評価対象土地に占める各地目の割合を地積ベースでみてみると、一般田が約20%、一般畑が約12%、宅地が約5%、山林が約61%、その他が約2%となっているが、評価額ベースでみると、宅地が全体の約94%を占めている。

土地の評価体制としては、固定資産評価員は設置しておらず、固定資産評価補助員が3名いるが、実質的には、担当者1名が土地・家屋の評価の全てを行っており、かつ、固定資産税以外の税目をも兼務しているというのが実情である。また、3~4年ごとに人事異動があるので、経験が継承されず、その度に一から覚えなければならないことになる。

### (2) 経常事務

タイムスケジュールは弘前市や平賀町と同様である。 実地調査は、大体、家屋の調査と一緒に行っており、航空写真も活用している。しか し、担当者が1人であるため、全ての土地について調査をすることは困難である。

### (3) 評価替え事務

手順等は、弘前市の事例とほぼ同様である。

#### (4) その他

平舘村においては、土地の売買事例が極めて少ないため、雑種地等売買実例地比準方式によって価額を求めることとされている土地の評価が困難になっている。

また、担当職員が1名しかいないということで、評価手法等について協議できる相手がおらず自分で行った評価が適正なものであるのかどうか判断するのに苦労するという話が聞かれた。

#### B 家屋

#### (1) 新増分家屋の評価及び在来分家屋の評価

概ね弘前市、平賀町と同じである。 現況家屋の調査は、月一回程度村内を巡回している。

#### (2) 家屋評価で苦心していること

土地と同様に、担当者が1人ということで、協議する相手がいなく苦労している。 建築資材の種類が多く、再建築費評点基準表のどの評点項目に当てはまるのか判断が 難しい。

また、再建築費評点基準表に明記されていない資材の算定が難しい。

### (3) 評価の外部委託化等について

納税者の税に対する意識が厳しくなってきているので、評価する職員にも専門的知識が必要となってきている。

平舘村では担当者が1人であるので人事異動があると経験が継続されないという懸念がある。評価の共同化が行われるとそのような問題が解消できるのではないか。

なお、評価の外部委託化では、担当者が1人で土地、家屋、償却資産を担当していることから、委託費などの経費面でのメリットがどの程度あるのか疑問である。

#### 群馬県中里村の事例

#### A 土地

### (1) 評価体制

中里村では、評価対象筆が7,968筆あり、平成9年度評価替えにおいてはその約3%に当たる200~300筆に異動がみられた。評価対象土地に占める各地目の割合を地積ベースでみてみると、一般田はなく、一般畑が約7%、宅地が約2%、山林が約83%、その他が約7%という内訳になっているが、評価額ベースでみると、宅地が全体の約88%を占めている。

土地の評価体制としては、固定資産評価員及び固定資産評価補助員共に設置、選任しておらず、住民課の職員5名のうち、課長及び課長補佐の2名が評価を担当している。なお、住民課は、村民税等他税目の他、戸籍、住民基本台帳等に係る業務も担当している。

#### (2) 経常事務

評価の流れやタイムスケジュールについては、前述の市町村の例と大きな違いは見受けられない。

中里村においては、宅地については、ほとんど異動はみられないものの、従来畑であったものが、山林又は原野に現況が変わるものが多く見られるということで、特にこの点に留意して、年1回、夏場に現況確認を行っている。また、平成9年度の評価替え時に航空写真を活用して地目現況図、土地家屋現況図を作成し、課税客体の把握に努めている。

なお、この航空写真については、土地の現況が評価替えごとに大きく変わるわけではないことから、評価替えごとに撮影を行う予定はない。

#### (3) 評価替え業務

手順等は、他の市町村とほぼ同様であるが、宅地の価格を求める際、村内の宅地の売買事例が、離村に伴う宅地の処分に係る事例等、数が少ないうえ、不正常要素を含むものが多いため、適正な価格を求めるのに苦労する。

### (4) その他

中里村の固定資産税収は、7千万円弱であり、その内土地に係るものは3百万円強となっている。これは、村税収入の3%に相当し、村の歳入総額のうちの0.18%を占めるに過ぎない。一方、土地に係る課税コストは、標準宅地の鑑定評価(28ポイント)におおよそ200万円かかり、加えて、航空写真の整備や公開用地図の作製など、税収に比べると極めて高い課税コストがかかっている。したがって、評価事務に関しては、コストの軽減化が大きな課題となっている。

### B 家屋

### (1) 家屋の評価について

概ね他の市町村と同様である。

家屋の傾向として特徴的なことは増築が少なく滅失が多いということがある。

木造家屋では昭和38年以前の家屋が全体の8割を占める。新増分家屋も毎年一桁という 少ない結果となっている。

このような情報は現況確認の調査の他、村の情報ということで状況把握ができる。

### (2) 家屋評価で苦心していること

建築資材の把握が困難である。

評価の体制は、評価対象棟数が少ないので現行の2名(課長、課長補佐)で特に支障はないが、反面、家屋評価そのものの比較事例が少ないということでもあり、評価の適正・均衡という点で懸念がある。

家屋の改築については、なかなか評価に入ることができないという実態はある。

### (3) 評価の外部委託化等について

家屋評価の均衡化という観点から広域化の方策が望ましいと考える。 村としての実態では、評価体制の効率化より、コスト軽減が課題である。

# (市町村における評価実務の現状のまとめ)

#### A 土地

市町村の規模別に評価実務を比較してみると、経常業務、評価替え業務ともに、作業の手順やスケジュールに大きな差は認められない。地方税法及び評価基準等に則って評価する結果、評価の手順等が一定の流れに収れんすることは、当然と言えよう。

一方、地方公共団体の規模の格差が顕著に現れるのは、評価体制についてである。規模が大きい団体にあっては、一連の作業が細分され、分業化が進んでいる。その結果、一職員が担当する業務もより専門化されることになり、かつ、一つの業務について担当職員が複数いることから、経験の継承も比較的スムーズに行われるようである。

一方、規模の小さい地方団体においては、一連の作業を1人でこなさなければならない場合が少なくなく、かつ、他の税目等に係る業務まで兼務する事例も見られる。固定資産の評価実務は、評価知識に加え、ある程度の経験が要求される側面があるため、そのような状況下にあっては、細部まで行き届いた評価を行うことは困難になる。一概には言えないが、市にあっては、規模の利益をある程度享受できているものと推測されるのに対し、町村、とりわけ、小規模な村にあっては、効率的な評価を行うことが困難になっているというのが実情ではなかろうか。

また、小規模な団体にとっては、不動産鑑定評価を活用した評価方法等により課税コストが相当程度かかり、かつ、そこから得られる税収が少ないという点も悩みとなっているようである。地方部で地価変動がほとんど見られない場合に、評価替えごとに不動産鑑定評価を活用する必要があるのかどうか今後課題となるだろう。

#### B 家屋

課税客体である家屋の把握についてはどの団体も苦心しており、登記所に足を運んで情報を収集したり、航空写真や現況確認調査等を通じて家屋の新築、増改築、滅失を調査している。この事務負担を軽減するために、家屋の新築、増改築、滅失について申告制度を取り入

れたらどうかとの意見もあった。

また、市町村の規模が大きくなると家屋の新築も多くなり、家屋の類型化が可能であること、比較事例も多数集めることができ評価の均衡化が比較的図りやすいことがあるが、小規模町村になると新増分家屋の事例が少なくなり、比較事例が得にくいという状況が生じてくる。これに人員配置、人事異動等が絡むと、特に小規模町村では担当者が1人という団体もあることから、適正な家屋評価に懸念があると感じていることが分かる。

このような市町村の家屋評価の現状から、大都市以外の市町村の家屋評価においては評価の共同化、外部化、ひいてはより簡素な評価方法の導入の検討が求められている。

一方で、最近の納税者の税に対する意識を考えると、課税庁において評価の内容を説明することが求められていると考えている団体がほとんどであり、評価の外部委託化は団体において説明できなくなるのではないかという懸念が現されている。また、評価の共同化は比較事例が多くなることは評価の均衡化の観点からメリットがあるが、反面、従前よりも評価額が上昇してしまうのではないかという懸念を持つ団体もある。

なお、簡素な家屋評価の方法は多くの団体で要望があるが、現状の評価方法からの急激な変更は在来分家屋との評価の均衡を失することのないよう考える必要があるとの指摘もあった。

# Ⅰ 市町村における評価実務の現状

### 5 家屋評価における県と市町村の役割分担

### (1) 現行地方税法における県と市町村の役割分担について

現行地方税法においては、県と市町村においてどちらが先に家屋評価を行うかに関する明示的な規定はない。

不動産取得税に係る規定では、「不動産を取得した者はその不動産の所在地の市町村長を通じて不動産の取得の事実その他不動産取得税の賦課徴収に関する事項を報告しなければならない」と定められている(法第73条の18第1項及び第2項)。また、法第73条の22の規定によって「市町村長が都道府県知事に報告する場合(法第73条の18第3項)には、その不動産の価格その他その不動産の価格の決定について参考となるべき事項を都道府県知事に通知する」とされている。

このように、固定資産税の評価は、まず市町村長が行い都道府県知事に通知するというルートがあるといえるが、他方、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産等については、都道府県知事が固定資産評価基準によって評価し、その価格を市町村長に通知するという規定もある(法第73条の21)。

このような地方税法の規定から、実際の家屋評価では、都道府県と市町村との間で何らか形で家屋評価に関する役割分担があるのが通例である。

### (2) 役割分担の実際

ほとんどの都道府県で行われている方法は、木造家屋については原則市町村で評価し都道府県に通知する一方、非木造家屋については市町村(特に市)は一定規模以下のものを担当し、一定規模を超える非木造家屋は県が評価するという分担であり、相互に価格等を通知するという方法を採っている。なお、政令指定都市では非木造家屋も分担して一括して評価しているところがほとんどである。(都道府県別の家屋評価に係る県と市町村との役割分担の状況については資料編を参照のこと。)

なお、このような分担の取り決めは、要綱を定めて行っている県や従前からの事実上の取り扱いを継続している県と様々である。

この状況の一覧を資料編にて示すこととする。

# | 固定資産評価員及び固定資産評価補助員制度の現状

本年度の固定資産評価の基本問題に関する研究委員会共通問題部会のテーマとして評価事務の共同化が爼上にあがった。ここではまず、評価事務を行うにあたり実際に評価を担当している固定資産評価員及び固定資産評価補助員の制度及び現状についてまとめたものである。

#### 1 固定資産評価員について

### (1) 固定資産評価員制度の概要

固定資産評価員(以下「評価員」という。)については地方税法(以下「法」という。)に規定されているところである。

- 市町村長の指揮を受けて固定資産を適正に評価し、且つ、市町村長が行う価格の 決定を補助するため、市町村に、評価員を設置する(法第404条第1項)と規定され ており、その職務は固定資産の評価と市町村長の価格決定の補助である。
- 評価員は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、市町村長が、当該市町村の議会の同意を得て選任する(法第404条第2項)と規定されており、相応の者が選任されることとなっている。
- 市町村長は、固定資産税を課される固定資産が少ない場合においては、第1項の 規定にかかわらず、評価員を設置しないで、この法律(地方税法)の規定による評 価員の職務を市町村長に行わせることができる(法第404条第4項)と規定されてい る。

#### (2) 評価員制度の実態について

評価員については、議会の同意を得て設置することになっているが、固定資産の数が少ない場合は設置しなくてもよいことになっているので、結果としては単独の市町村で置いている市町村が53.4%、置いていない市町村が46.6%という状況であり、設置していてもほとんどが1人ということになっている。評価員の経歴については、現役の市町村職員が多く、民間人が多いアメリカとは異なっている。評価員を設置していない市町村が約半数みられるが、設置しない理由としては「固定資産が少なく必要がない」という理由が圧倒的に多い。

#### 2 固定資産評価補助員について

#### (1) 固定資産評価補助員制度の概要

固定資産評価補助員(以下「評価補助員」という。)についても法に規定されているところである。

市町村長は、必要があると認める場合においては、固定資産の評価に関する知識 及び経験を有する者のうちから、評価補助員を選任して、これに評価員の職務を補助させることができる(法第405条)と規定されており、相応の者が評価補助員と して選任され、評価員を補助することとされている。法律上は市町村の職員である ことは評価補助員の要件とはされていない。なお、選任に当たって議会の同意は必要ない。

# (2) 評価補助員制度の実態について

評価補助員については6~7割の市町村が選任しているところであり、約3割の市町村が選任していない。固定資産の実地調査は毎年行わなければならないと法に規定しているところであるが、実際には必要が生じた場合に調査をするというのが一般的であり、法の規定どおり毎年調査をしているという市町村は多くない。

# 3 評価員制度のあり方についての市町村からの意見

専門知識をもった人材の確保は困難である。

問題提起したのは、おそらく小規模町村であろう。小規模町村では深刻な問題であると思われる。

小規模団体では選任が困難なので共同設置をすべきではないか。

共同設置については制度上可能となっているが実際にはそこまで進んでいないようである。

実際の評価は不動産鑑定士や評価担当職員が行っているので、評価員制度自体がかなり形骸化しているのではないか。

評価員制度が機能していると考えている市町村と機能していないと考えている市町村は大体半々に分かれている。

固定資産の評価は、評価員制度の主旨から考えると、独立評価員組織を設置してそこに置くべきではないか。

# | | 諸外国における固定資産税の評価体制

#### 1 アメリカ

### <評価はカウンティ又は市町村が担当>

• アメリカでは評価を確定するという評価の中核機能は、主にカウンティが担っている州と、市町村が担っている州とにほぼ2分される。ガス会社のパイプラインや電力会社の鉄軌道などの特定資産のみ州が評価を担当し、残りの資産をカウンティ又は市町村のどちらかが評価するという州(17州)を含めると、44州がカウンティ又は市町村のどちらかが評価していることになる。(カウンティだけで評価している州が19州、市町村のみが8州)カウンティと市町村で役割分担している州が4州ある(表1参照)。

### < 州レベルでの評価は限定的 >

- カリフォルニア州、ニューヨーク州、ペンシルバニア州、テネシー州の4州で、独立的存在である州均衡化委員会が唯一もしくは主要な評価管理機関となっている。
- カナダが11州のうち6州が州自体が主要な評価を担っているのと比較して大きく異なっている。

#### < Assessorの制度 >

アメリカでAssessorsとは、カウンティや市町村レベルで固定資産税の主要評価機(価額の確定など)を担う人をいう。選ばれ方は様々であるがIAAO(International Association of Assessing Officers)の調査によれば次のようになっている:

Assessorは、第一義的にはその固定資産税評価管轄エリアの最高責任者を指す。

- 選挙で選ばれる...22州
- 選挙もしくは任命で選ばれる…14州
- カウンティ又は市町村の職員が任命する…14州及びDistrict of Columbia
- 任命された州の職員が評価を担当...Maryland州

Assessorという語はまた、時に評価業務を担当する職員全員を集合的に表現するときにも使われることがある。

### <Overlapping Assessing and Taxation units>

"Overlapping Assessing and Taxing units" (評価や課税団体の重複)はアメリカではよく見られる。5州を除く全ての州に個々の評価団体の内部に複数の課税団体が存在する。単一の課税エリアの内部に複数の評価団体があるケースが36州にものぼる。

#### <コスト負担>

評価や徴税の行政コストは通常、主要評価団体や主要課税団体の責任となっており、それが州であろうがカウンティだろうが、また地方団体だろうが、責任団体がそのコストを負担する。ケンタッキー州、ユタ州、ウェストバージニア州の3州で異なる行政レベル間でのコスト・シェアリングの条例を持っている。モンタナ州・及びワイオミング州では、評価コストは州により裏打ちされるが、通知及び徴税コストはカウンティで負担する。

### <多様かつ広範な外部化形態>

アメリカでは、固定資産税(アメリカではproperty tax)業務の外部化は極めて一般的であり、その内容も、単なる部分的な不動産鑑定評価や再評価にあたっての価格査定といった周辺的なものから、評価業務全般まで、外部化のレベルもさまざまである。

なかには、評価業務をすべて受けるだけでなく、納税者からのクレームの対応までもまとめて受託しているという形態もあり、外部化の徹底した形として興味深い。

評価した当事者がその内容に最も詳しく、説明能力もまた責任あると考えられるわけである。

### <均衡化>

カウンティ(又は市町村)間で評価額の均衡化が行われている場合が多い。均衡化とはそのエリア下の固定資産が適正に市場価値(market value)で評価をされているかどうかを確認する作業をいう。均衡化は、州によりなされることが多く、カウンティがその責を負う州もある。

均衡化の目的は、主に次の3つである。(表2参照)

州の補助金の配分の公平化のため

地域間の評価水準の均衡をチェックする

不動産のクラス間での評価水準の均衡を見る(注)

(注)州により、不動産を、住宅、オフィスなど利用形態に応じていくつかのクラスに分けることが行われている。それをクラシフィケーションと言い、主に課税上で異なる税率を採用する場合に用いる。

#### <割合研究:Ratio studies>

均衡化をみようとする場合、よく使われるのがRatio Studies (割合研究)である。ここでいう割合とは課税のために評価した評価額と、実際にそれが売買された場合の取引価格との割合のことをいう。

IAAOは割合研究における基準を次のようにつくっており、これをクリアーするのが望ましいとしている。そして、このような達成基準がそれぞれの自治体にとって均衡化チェックを行うときのレベルアップのかてとなるとしている。

#### 評価レベル

地方団体の全資産に対しての総評価のレベルが、法的レベルの10%以内でなければならない。つまり0.90と1.10の間でなければならない。

(IAAO "Property Approisal and Assessment Administration, 540P", 1990)

# 表1

# <主要評価を担当する団体>

	<u>State</u>	County	Municipality
AL		0	
AK	0	0	Municipality
·: AZ		0	
AR		0	
CA	0	0	
CO		0	
CT			Municipality
DE		0	City
DC	-		City
FL		0	
GA		0	
Н		0	
ID		0	
IL	0	0	Township
IN			Township
IA		0	
KS	0	0	
KY	0	0	Municipal
LA		O (parish)	
ME	0	. 0	Municipality
MD	0		
MA			City and town
МІ			Town, township, municipality
MN		0	Municipality, town and township
MS		0	
МО	0	0	
МТ	. 0	0	
NE		0	
NV	0	0	
NH		0	Municipality, town
NJ			Municipality
NM		0	

NY	0	0	Municipality (villages), towns
NC		0	
ND			Municipality, township, contract with other political subdivision
ОН		0	
ОК	0	0	
OR	0	0	
PA		0	
RI			Municipality, town
sc	0	0	
SD		0	
TN	0	0	Municipality
TX		0	
UT	/	0	
VT			Municipality, town
VA		0	Municipality
WA	0	0	
WV		0	
WI	0	0	Municipality (villages), town and township
WY	0	0	

表2 均衡化はどこが行なうか

	均衡化の有無	均衡化の主体		
		State	County	Municipality
AL	0	0	0	
AK	×			
AZ	0	0	0	
AR	×			
CA	×			
co	0	0	0	-
СТ	×			
DE				
DC	0			City
FL	×			
GA				
Н	×			
ID	0	0	0	,
IL	0	0	0	
IN	0			Township
IA	0	0		
KS	0	0	0	
KY	×			
LA	×			
ME	0	0		
MD	×			
MA	×			
МІ	0	0	0	Municipality, town/township
MN	0	0	0	Municipality, town/township
MS	0	0	0	
МО	0	0	0	
MT	0	0		
NE	0	0	0	

			r	
NV	0	0	0	
NH	0	0		
NJ	0	0	0	
NM	0		0	
NY	0	0	0	
NC	0	0		
ND	0	0	0	Municipality township
ОН	0	0	0	
ОК	0	0	0	
OR	0	0	0	
PA	0	0		
RI	0	0		
sc	×	0		
SD	×			
TN	0	0	0	
TX	0	0		
UT	0	0		
VT	0	0		
VA	×	. /		
WA	0	0		
WV	×			
WI	0	0		
WY	0	0	0	

### | | | 諸外国における固定資産税の評価体制

### 2 カナダ

# (1) カナダの固定資産税

カナダでは固定資産税 (property tax) は地方自治体の専管的な税目としている州が殆どである。土地、家屋については全ての州が課税客体としており(但し、土地家屋一体評価)、償却資産についても多くの州が課税の対象としている。

これは地方制度の歴史的・沿革的な経緯によるところが大きいが(地方政府の地方行政サービスの財源として固定資産に税源を求めたという固定資産税発足の経緯)、それに加えて、教育に要する財源を固定資産税に求める場合(教育税)や、州政府の業務として自治体の行政サービスを所管する場合、自治体未組織地域の地方行政サービスを行う場合などに州政府の税目とする場合もある。

また、パイプライン、鉄軌道、通信設備のような複数の地方自治体にまたがる資産に対する固定資産税は州の税目としている例もある。

なお、カナダでは固定資産税は「財産税(tax on wealth in property)」として位置付けられており、課税の方法は「財産価値に対する従価税(ad valorem tax system)」と解されるのが一般的である。

### (2) カナダの固定資産税評価

# (1) カナダの各州における固定資産税評価の概要

カナダでは地方自治制度に関する事項は連邦政府ではなく、州政府の管轄となっていることから、各州により各州政府が定める固定資産税制度及び評価制度を有している。 従って、各州によって異なる固定資産税制度及び評価制度となっており、各州内における評価方法の統一は図られているが、全国的な統一はない。

但し、最近は「市場価値」(market value)を基準とした「大量一括評価」(mass appraisal assessment)の方法が名実ともに導入されるようになってきたことから、実質的にはカナダ全土でほぼ同一の評価方法となってきている。

また、毎年、各州政府の評価担当責任者、評価機関の責任者が一同に会して評価の諸問題の討議、検討を行う「Canadian Directors of Assessors Meeting」が開催されており、全国的な評価の均衡化・適正化が図られている。

なお、市場価値を基準とした大量一括評価は、アメリカの各州でも同様に採用されている評価方式であり、北米ではこれが固定資産評価の「事実上の標準」となっている(IAAO: International Association of Assessing Officersの評価基準に準拠)。アメリカとカナダの評価に関する大きな相違点は、後述する評価体制のあり方にある。すなわち、アメリカとは異なり、カナダでは州政府による統一的な評価が一般化している点が大きな違いである。

### (2)評価の根拠法

評価の仕組み、評価方法などは州法である「固定資産評価法(Assessment Act)」などに定められている。したがって、地方自治体には評価事務の制度決定に関与する権限はない。

また、州レベルの評価機関を設置する場合には、特別法に基づき設置されている例が 多い。

#### (3)評価手法

「市場価値」の評価の仕方は、資産の種類に応じて、取引事例比較法、収益還元法、

原価法を適宜活用するが、どの評価法を活用するかは法律等により予め規定するのではなく、どの評価法が最もその資産の市場価値を把握するのに適しているかという観点から評価機関が実務的な観点から選択するのが通例である。即ち、居住用資産は取引事例比較法、事業用不動産は収益還元法、新規の宅地開発・マンション開発には原価法を活用するなどの用途別評価方法である。

なお、カナダではアメリカの各州で見られるような「評価割合」を課税標準として活用する州は見られない。即ち、「10割評価」を行っているということである。

また、最近では評価手法としてコンピュータ管理による大量一括評価(CAMA: Computer Assisted Mass Appraisal)が普及してきており、評価精度の向上及び評価事 務の効率化に大きく役立っている。

### (4)評価事務の変遷

カナダでも1960年代までは地方自治体がそれぞれ独自の評価方法により評価事務を行うのが通例であったが、

- 評価水準の不均衡が納税者の不満を生むという傾向が強まったこと
- 地方行政サービスの範囲が徐々に拡大したのに対応して自治体財源の安定的確保が 必要とされたこと

などの環境の変化を背景として、60年代後半から70年代にかけて、「地方自治体間における評価の均衡化・適正化」、「評価事務の効率化・合理化」、「地方自治体の行政改革」などの理由から評価事務を自治体から州政府に移管する動きが見られるようになった。このような評価制度改革は、たとえ評価基準を州政府が統一したとしても、市町村が個々に評価事務を行う以上、評価の均衡化を図ることは困難であるというそれまでの経験に基づくものである。

また、これに併せて固定資産評価の基準は「市場価値」(market value)とし、評価の基本的な方法を全州的な基準として州政府が定めるようにした州が増加した。市場価値の定義は州により若干規定の仕方が異なるが、基本的には同じ考え方に基づくものである(「自発的な売り手と買い手とがオープン・マーケットで売買した場合に成立することが期待される価格」(アルバータ州)など)。

このような市場価値による評価が採用された主たる理由は、大量一括評価である固定 資産税の評価を効率的・効果的に行い、かつ、納税者にとって分かりやすい方法は市場 価値による評価であるという考え方に基づくものであった。

### (5)課税と評価の分離

このようにカナダの各州における固定資産税制度においては、過去の沿革的な経緯から固定資産税の税率及び徴収等の課税事務と評価事務を完全に分離する傾向が強い。

すなわち、評価事務は技術的・専門的・広域的な事務として州政府などの専門的機関が行い、自治体は評価額をこれらの評価の専門機関から受け取り、その評価額を所与の前提とした上で税率決定及び徴収事務などの課税事務を担当するという「課税と評価の分離」が一般化している。

このような「課税と評価の分離」は、従前、評価額の決定が自治体によって恣意的に行われてきたこと(多くの場合は「市場価値」に比較して低く抑える傾向が見られた。)の反省に立って行われた制度改革であった。現在のカナダでは、「課税と評価を分離することは地方自治体の自治権を侵害する」というような否定的な見解は殆ど存在せず、むしろ、このような「課税と評価の分離」は肯定的に受け止められている。

すなわち、評価額は市場価値に基づく客観的な数値として全州的な均衡化・適正化の 観点から評価を統一的な評価機関が実施し、従前のように評価額の調整によって税負担 の調整を恣意的に行うことを止め、税負担の調整は納税者の代表である自治体議会にお ける税率の決定を通じて行うというスタイルが納税者から肯定的に受け止められている ということである。

# (6) カナダにおける評価体制の概要

#### ブリティッシュ・コロンビア州

ブリティッシュ・コロンビア州では、1973年までは各地方自治体が評価事務を単独で行っていたが、1974年以降、州営公社である「ブリティッシュ・コロンビア州評価公社(British Columbia Assessment Authority:以下、BCAA)」が評価権限を有し、全州の評価事務を一括して担当するようになった。

BCAAは州政府任命の評議員からなる評議会により運営され、実際の評価事務は州政府任命のコミッショナーを長とした組織により実施される。州内に24の地域事務所を有し、685名の職員が州内全ての評価事務に携わっている。BCAA設立前には千人以上の評価担当職員が州内の各自治体にいたが、BCAA設立時に身分移管したので、大幅な行政改革が進んだことになる。

また、BCAAは州営公社であり、財政的には州政府から完全に独立している。州政府からは一切の補助金を得ておらず独立採算性を維持している。その運営経費の約95%が納税者へのコスト転嫁に負っており、毎年評価額の0.012%が納税者に賦課され、固定資産税を徴収する際に同時に徴収される。最近は独立採算を維持するため独自の収入源の開拓に力を入れており、評価額リスト、評価基準、コンピュータシステム等の販売を行っている。

#### アルバータ州

アルバータ州では、従前から地方自治体が評価権限を有し、エドモントン、カルガリーなど9都市では評価事務も市直営で実施していたが、その他の自治体は州政府又は不動産評価専門の民間企業に評価事務を委託していた。それが1995年の州政府の行政改革により、州政府の評価機関を完全民営化し、評価事務は市場原理に委ねるという制度改正が断行された。当時州政府の評価担当職員は約300名程度いたが、これを全員解雇し、民間企業の設立を促した。制度改革を検討した際には、BCAAのような全州的な評価機関の設立も俎上に上ったが、「2年間で州政府職員の2割を削減する」という選挙公約を掲げていた当時の州首相の鶴の一声で一転して完全民営化となった。

この制度改正により、州政府は評価基準の策定事務と評価機関が実際に行った評価の 検証のための監査事務を所管することとなった。

なお、この民営化により、新たに州内に35の評価専門の民間企業が誕生し、地方自治体からの事務委託を受けている。州政府は、現在直営で行っている9市に対しても、自治体行政のスリム化促進の観点から民営化を進めるよう促している。

#### オンタリオ州

オンタリオ州では1969年までは各地方自治体が評価事務を独自に行っていたが、1970年に評価権限及び評価事務を州政府に移管した。これは、従前、各市町村がそれぞれ独自に評価事務を行っていた結果、評価水準がバラバラになっていた状態を改善するために行われた制度改正であった。

以降、州政府が評価事務を担当してきたが、実際には当初の目論見通りに州内全域を市場価値評価するという方針が各自治体の反対で実施できなかったため、依然として評価の不均衡が残ったままであった。そこで、最近の州政府の行財政改革の一環として、評価権限及び評価事務のコスト負担を地方自治体に一旦戻し、地方自治体の共同組織として州政府が新たに特殊法人であるオンタリオ州評価公社(Ontario Property Assessment Corporation:以下、OPAC)を設立した。これに伴い、現在、州政府の評価担当職員約1500名の移管が検討されている最中である。

#### ニュー・ブランズウィック州

ニュー・ブランズウィック州では1966年までは各地方自治体が独自に評価事務を行っていたが、1967年に州政府に評価事務及び評価権限を州政府に移管した。以降、州政府

が評価事務を担当してきたが、1996年に州政府の行財政改革の一環として州営公社化し、NBGIC (New Brunswick Geographic Information Corporation)を設立した。同公社では評価事務以外に州内の地図作製及びそのコンピュータ化事務 (GIS) 及び登記事務を統合した。更に1998年には徴税部門と自動車登録、狩猟許可などの許認可事務も統合して新たにサービス・ニュー・ブランズウィックを設立し、州政府の全窓口業務を一括して担当させることとした。

### (3) 固定資産税評価を巡る最近の課題

このような「課題と評価の分離」による制度改正以降も、「市場価値」による評価が原則であるにもかかわらず、納税者(特に都市部、都心部の納税者)による評価替えに対する反発などから評価替えが実行できない又は評価替えのサイクルが長くなってしまうという問題(オンタリオ州、アルバータ州など)、評価替えを実施しないこと等による納税者間、地域間の税負担の不均衡の問題、さらには80年代の大都市部における地価急騰への対応が困難となったという問題(ブリティッシュ・コロンビア州)などの課題が残った。

他方、評価替えが進まない州や評価額の割落としをかけていた州において、80年代から90年代にかけて「固定資産税の評価は市場価値で行うべきである」という判決が出るようになった。

また、その他の要因として、90年代前半の州財政悪化に対応して地方行財政改革の推進が緊急の課題となった。

このような状況に対応するために、現在、固定資産税制度及び評価制度の抜本的改革 を進めている州がある。

(例)オンタリオ州 市場価値評価への完全移行

評価機関(州政府の評価部門)のエージェンシー化

アルバータ州 市場価値評価への完全移行

評価機関(州政府の評価部門)の民営化

ニュー・ブランズウィック州

評価機関の州営公社化・徴税部門等との統合

### (4) 固定資産評価に対する不服審査体制

評価額に対する不服審査システムは二層制(two-tier system)としている場合が多いが、不服審査機関も個々の市町村レベルではなく、州政府レベルに統合している例が多い

第一段階の不服審査では一定期間内に簡易な審査を行い、その決定にさらに不服を持つ納税者に対しては第二段階の不服審査において詳細な評価額審査を行うことが可能である。

また、不服審査手続きにおいて審査申出の対象となるのは評価額のみであって、評価方法や税額などは不服審査の対象とはならない。不服審査機関における決定に不服を有する者は、司法救済の途が保証されている。

なお、固定資産評価に関する不服審査システムに関しても、昨今の地方行財政改革推進及び納税者の利便性向上の観点から、不服審査システムの簡素化・合理化(二層制の廃止、不服審査手続きの簡素化、審査期間の短縮など)、審査請求の有料化などの方策が推進されている。

# | | 諸外国における固定資産税の評価体制

# 3 ニュージーランド

### (1) ニュージーランドの行政組織等

ニュージーランドは,中央政府及び地方自治体の二層の行政組織からなる単一国家を構成しており,地方自治体は,教育,福祉,警察,都市における消防業務等については権限を持っておらず,これらの業務については中央政府が直接従事しているか,または中央政府と密接に関連した機関,例えば教育についていえば学校評議会等によって運営されている。

地方自治体は,大きく広域自治体(Regional Council)及び地域自治体(Territorial Authority)に分類され,広域自治体は,海岸管理,河川管理,大気汚染規制等の広域的な行政を行っているのに対して,地域自治体は,上下水道,ゴミ処理,道路管理など住民への直接的なサービスの提供を行っている(わが国における市町村は,概ねニュージーランドにおける地域自治体に該当するものと思われる。)。両者は,所管事務は異なるものの,対等・平等な関係にあると伺ったところである。

中央政府と地方自治体の税源配分の状況をみると、中央政府は、所得税、法人税、財貨・サービス税(Goods and Services Tax)等の課税権を有しているが、一方、地方自治体が課税権を有する税目はレイト(Rates;以下本稿では、わが国の読者に馴染みやすい「固定資産税」という用語に置き換えて説明することとする。)のみであり、また、地方自治体の収入も固定資産税に専ら依存しているという状況にある。これについては、資料1にニュージーランド南島最大の都市クライストチャーチ市の1998/99会計年度の予算の歳入構造を掲げてあるが、歳入全体の53%を固定資産税が占め、その余については使用料や政府の補助金等で賄われているところである。また、資料2に同じくクライストチャーチ市の歳入・歳出予算に占める固定資産税収の割合について過去4年間の推移を掲げてあるが、ご覧のとおり50%台を常にキープして推移している状況下にある。

この固定資産税については,広域自治体と地方自治体の双方が,同一の土地所有者又は借地(借家)人に対して課税することができることとなっている。

# (2) 固定資産税評価の体制

### (1) 固定資産税評価制度の改革

ニュージーランドにおいては,従前中央政府の評価担当部署(the Valuation Department)が固定資産税の評価事務を担当し,各地方自治体は,政府から提供された評価額に基づいて固定資産税の課税を行ってきたところであるが,昨年(平成10年)の7月に評価制度の改革が行われ,各地方自治体が評価事務を独自に行うこともできるようになったところである。

これに伴って,中央政府の評価担当部署に代わって評価鑑定官事務所(Office of the Valuer-General)とニュージーランド評価公社(Quotable Value New Zealand)の2つの組織が新たに作られたところである。

# (2) ニュージーランド評価公社の役割

ニュージーランド評価公社は、 地方自治体の強い要請 , 中央政府独占の廃止 , 民間活力の導入 , 中央政府の赤字解消などを背景に中央政府が設立した特殊法人で , 従前 , 中央政府の評価担当部署にいた評価担当職員の身分移管によって構成されている。評価公社の役割は , 地域自治体が評価事務を独自に行っていない段階では , 中央政府の評価担当部署に代わって引き続き地域自治体に評価事務の提供を続けることとなっており , また , 地域自治体が評価事務を独自に行うこととなった段階では , 他の評価事務の提供機関 ( Valuation Service Provider ; わが国に馴染みの用語でいえば「不動産

鑑定業者」に当たるものと思われる。)と横並びで地域自治体が行う競争入札に参加して評価事務を請け負うという形に今後移行していくこととなっている。(したがって,いずれの段階においても地域自治体の職員が地域内の固定資産の評価を行うという体制は想定されていないことが注目される点である。)

ちなみに,評価事務を独自に行う地域自治体の出現は今年(平成11年)の9月以降に予定されているところなので,現在のところ地域自治体の固定資産税評価のすべては評価公社によって行われているところである。

### (3) 評価鑑定官の役割

評価鑑定官事務所は,中央政府土地情報局の一セクションとして位置づけられており,評価鑑定官は,ニュージーランド評価公社の総括責任者(Chief Executive Officer)が兼務することとなっている。

評価鑑定官は, 固定資産税評価及び国民資産データベース(National Property Database)の維持管理のためのルール(Rating Valuations Rules)の作成し, 地域自治体を検閲・監督し,評価ルールが守られているかどうかをチェックし,中央政府に対してそれを保証し, 地域自治体が独自に評価事務を行える体制にスムーズに移行できるよう進行管理していく責任を負っている。

### (4)地域自治体の役割

地域自治体は,ニュージーランド評価公社(又は評価事務の提供機関)から提供された評価額に基づいて固定資産税の課税を行うとともに,評価鑑定官の定めるルールに則って地域内の各資産ごとの地域評価記録台帳(District Valuation Roll)を作成し,そのメンテナンスを義務付けられている。

地域評価記録台帳の主な登載事項は次のとおりとなっている。

所有者の氏名 借地(借家)人の氏名 資産の所在地 地域名 評価日 建物の特徴

建物の評価額 土地の評価額 総評価額(土地+建物)

Rental Valueで評価されている地区ではその評価額

地域自治体は,地域評価記録台帳の登載事項を国民資産データベースに登録するとと もに,評価替えや台帳登載事項に変更があった際には国民資産データベースの内容を更 新する責任を負っている。

また,地域自治体は広域自治体に対して評価事務の提供を行っており,広域自治体は それに対して地域評価記録台帳の維持管理費用の一部を負担するという仕組みになって いる。

### (3) 固定資産税評価の方法等

#### (1)評価方法

1998年レイト評価法(Rating Valuation Act)で規定する固定資産税課税に用いる評価額の算出方法には次の3通りのものがある。

Land Value

- 更地としての土地の市場価格を求めたもの。
- 土地に施された造作(建物等)を反映しないもの。
- 土地の状況があまり変わらない農地と低密度のベッドタウンの評価に適するものと されている。

#### Capital Value

- 土地+建物の市場価格を求めたもの。
- Land Valueの適する地域よりももっと開発され,建築物が多い地域の評価に適するものとされている。

#### Rental Value

- 賃貸の用に供した場合に得られるであろう賃貸料から求められた価格。
- 評価額の開きが高密度地域に適するものとされている。

地域自治体は,固定資産税の課税に当たって上記の評価額のいずれを用いるか決定することができることとされており,ちなみに,クライストチャーチ市においては,

#### 居住用資産

立地条件,売買実例価額の水準に応じて市域を区分した上で,その地域ごとの平均的売買価額をベースにCapital Valueを求めている。

### 商業用/工業用資産

対象資産の床面積にその資産の1m<sup>2</sup>当たりの年間賃貸料を乗じ,それを還元利回り率 (capitalization rate)で割り戻してRental Valueを求めている。この還元利回り率については,立地条件等に応じて地域差を設けており,クライストチャーチ市の中心市街地では概ね9~14%の率を用いているとのことであった。

#### 農業用資産

土地と建物は分けて評価しており、土地については農業生産性、市場への接近性、立地条件、最近の取引事例などを勘案してLand Valueを求めている。

#### (2)評価事務の主体

不動産鑑定士法(Valuers Act)に基づく登録不動産鑑定士制度が存在しており,不動産鑑定士登録委員会(Valuers Registration Board)が指定した大学等のコースの修了等の条件を満たす者の中から,同委員会の審査を経て登録されることとなっている。(ちなみに,同委員会の委員長は評価鑑定官が兼務することとなっている。)

すべての固定資産税評価の事務は,ニュージーランド評価公社(又は評価事務の提供機関)に属する登録不動産鑑定士(Registered Valuer)によって行わなければならないこととされており,また,登録不動産鑑定士が個々の資産の評価を行うに当たっては,ニュージーランド不動産鑑定士協会(New Zealand Institute of Valuers)が定める評価基準及び指示書に従わなければならないこととされている。

#### (3)評価替え

地域自治体は,3年ごとに評価替え(General Revaluations)を実施しなければならないこととされており,その際には,契約している登録不動産鑑定士が評定した新評価見込額を含む更新された地域評価記録台帳の内容について評価鑑定官の認定を受けなければならないこととされている。

評価鑑定官は,国際的に認められているIAAO(International Association of Assessing Officers)の次の3基準を主に用いて個々の資産の評価が適正になされているかを検証することとなる。

分散係数(Coefficient of Dispersion)

評価額と取引価格の開差率 (Median Value Price Ratio) 価格関連偏差 (Price Related Differentials)

評価鑑定官の承認を得れるまでは地域自治体は評価替えを実施することはできないこととされているので,地域自治体は評価鑑定官の承認を得た後に,各資産ごとに更新した地域評価記録台帳の内容を資産の所有者(又は借地・借家人)に通知することとなる。

### (4) 不服審查体制

資産の所有者等は,通知された評価額について所定の用紙(資料3を参照)に自己が見積もった評価額や申立理由を附記してニュージーランド評価公社(又は地域自治体に評価事務を提供している機関)に対して不服申立ができることとなっている。

不服申立の処理には,ニュージーランド評価公社(又は評価事務提供機関)に属する登録不動産鑑定士が当たることとなっており,不服申立に対する決定の際には,法及び関係諸規定に従って適正に処理された旨の登録不動産鑑定士の証明を附さなければならないとされている。

不服申立人は,その決定にさらに不服がある場合には,土地評価審判所(Land Valuation Tribunal)に対して審理の申し出を行うことができ,土地評価審判所の裁決にさらに不服がある場合には,裁判所に提訴することができることとなっている。

なお,不服審査の各段階に応じて,地域自治体は評価鑑定官に対して次のとおりの報告等の義務を負っている。

すべての不服申立について、その内容を関連資料を添えて報告。

処理の完了した不服申立(土地評価審判所への申立期間が経過したか,申立人との同意が成立したもの)に関する報告。

土地評価審判所又は裁判所に提出された審理の申し出に関する報告。

地域自治体は関与したが、評価鑑定官は関与していない土地評価審判所又は裁判所の審理に係る裁決の謄本の提出。

# IV 固定資産税の評価体制のあり方についての諸議論

前章までにおいて得た情報や市町村等に対するヒアリング結果等を基礎として、共通問題部会では固定資産税の評価体制のあり方について各委員の間で広範な議論が展開されたが、委員からの意見を整理すると以下のような論点に取りまとめることができる。

- 1 評価事務のあり方についての議論
- 2 租税原則と評価体制のあり方の議論
  - (1) 評価体制の効率化の観点からの議論
  - (2) 評価の均衡化・適正化の観点からの議論
- 3 評価事務の共同化等についての議論
  - (1) 評価事務の共同化・広域化についての議論
  - (2) 評価事務の外部委託についての議論

### 4 その他の議論

- (1) 評価体制と納税者に対する説明責任及び不服審査についての議論
- (2) 土地評価と家屋評価の関係についての議論
- (3) 評価体制と市町村の自主性についての議論
- (4) その他の議論

#### 1 評価事務のあり方についての議論

固定資産税における評価事務の共同化等の方向を考えるに際して、基本的課題の一つとなるのは、課税機関と評価機関とを最終的に分離し得るかどうかということである。

この論点に関しては、原理的に、あるいは制度上、そもそも両者を分離することが可能であるのかという論点と、評価事務の共同化や外部化を行うことにメリットがあるのか否かという 論点のふたつの異なるレベルの論点に整理することができる。

そもそも評価事務は固定資産評価員による土地・家屋の評価という実務行為と市町村長による評価額の決定という行政処分行為から構成されているが、後者を含めた評価事務全体の共同化・外部化に関する制度上の議論としては、委員の間には次のような慎重論が見られた。

- 諸外国においては、課税事務と評価事務を分離する例が見られるところであり、評価事務の専門性・技術性を考えた場合、仕組みとしての明快さには魅力を覚えるが、わが国の状況から考える時、評価事務の一から十までを共同化することには現実的にムリがあろうし、また、課税機関が評価の結果について責任を負わないとすることに対しては納税者の理解を得難いであろう。このような観点から、評価事務の改革を検討するに際しては、評価に対する最終的な権限と責任は、課税と併せて市町村が持つべきものと考えるべきではないか。
- 評価事務の中間工程の一部、例えば地籍図、家屋見取図などの評価に関して必要な基礎的な資料の作成不動産鑑定士への鑑定評価の委託など外部の人材の活用評価事務担当職員の研修

などについて、共同化、広域化又は外部委託を進めることは、評価の効率化、均衡化に貢献する面が多いと考えられる。

しかし、市町村長の権限である評価額の決定に関する事務そのものについて、共同 化、広域化又は外部委託を進めることは、法制上も問題が多く、また、責任の所在もあ いまいになり、かえって事務処理が複雑になるおそれもあると思われる。

○ 本来一体であるべき評価事務を分離するには次のような理由により無理があるものと 考える。

納税者に評価と課税は別だと納得させることは現実には難しく、市町村は課税事務を通して結果的に苦情処理に巻きこまれる場合が多いので、十分な説明責任を果たせないだけでなく、評価者と納税者の中間にあって対応の遅延等により不満を増幅させることとなりかねない。

市町村の評価体制は専門性が問題とされているが、地域の総合行政を行う市町村は地域情報の宝庫であり、わが国のように物件が細分化され、多くの錯雑とした市街地をもつ国柄においては、市町村が評価を行うメリットは大きい。

- 現行の地方税法では、自治大臣又は知事が評価する場合以外は、市町村長は自ら「固定資産の価格を決定しなければならない」ものとされており(法第403条第1項)、評価事務はそもそも事務の共同処理には馴染まないのではないか。
- 評価機関と課税機関の分離を検討する場合には、そもそも具体的に何が課税事務であり、何が評価事務であるかを明確に区分しなければならないが、事務全体の流れの中でこのような区分は現実的には難しい側面があることも留意する必要がある。

他方、委員の間には以下のように、現在は市町村が一括して行っている課税事務と評価事務の分離は原理的にも制度的にも可能であり、その方向性を積極的に考える余地があるのではないかという肯定論も見られた。

- 固定資産評価員による土地・家屋の評価という実務行為と市町村長による評価額の決定という行政処分行為から構成される固定資産税の評価事務は、一体として団体事務 (将来的には「自治事務」)と観念されるものであって、前者のみならず後者にあっても、現行の地方自治法に規定する各種の共同処理事務方式の中で、例えば事務委託、一部事務組合、広域連合などにおいて処理可能な共同処理事務に当たると解することが可能ではないか。
- 第3章で見たように、諸外国では評価事務を課税事務と分離して、課税事務を担う市町 村とは別の主体に評価権限を付与して評価事務を担当せしめる例もあり、我が国でもこ のような「評価事務と課税事務の分離」を今後検討する必要があるのではないか。
- 但し、市町村における課税事務と評価事務の分離を検討する場合にあっては、より明 示的に地方税法に評価権限の分離について規定することが望ましいのではないか。

なお、原則論として評価事務と課税事務の分離が可能であるかどうかという論点を考察するに際しての参考とするため、我が国の固定資産税の基本となったシャウプ勧告及び固定資産税制が導入された当時のアメリカの財産税(property tax)制度においては、そもそも「評価体制のあり方」に関してどのような考え方に立っていたかについて、以下のような報告がなされた。

#### 1)シャウプ勧告

「各都市は常置の不動産評価人団を募集し訓練すること。これらの評価人は、前年度の評価を複写するだけでなく、年一度一つ一つの資産を実際に視察して評価するのである。

1950年にはあらゆる資産について新評価を行わなければならない。この第1回目の分はざっとしかできぬであろうが。1951年には結果はずっと改善せられ、そして、毎年実施することにより間もなく相当立派に評価ができるようになるであろう。もちろんこの仕事を真面目にやることを前提にしてであるが。どうしても避けねばならないのは、フランスで終了するまでに半世紀近くもかかった「地籍図」の如く、19世紀の欧州諸国でやったような、細事に念を入れすぎる、長期にわたる評価手続きである。」

(シャウプ使節団日本税制報告書(1949年9月)第12章「不動産税(地租家屋税)」より抜粋)

### 2) アメリカの財産税における評価体制

#### 「第2章 評価の機能

- (1) 財産税の課税は、立法、司法及び行政の三分野に関係があるけれども、財産の 評価及び審査、衡平に関する事項は行政機能に属する。
- (2) 財産税における租税負担の問題は、評価の問題とは別個である。
- (3) 徴税の機能は、評価の機能とは別個であり、従って若干の州又は地方団体で見られるような、評価員と徴税官とが同一事務所に同居していることはよろしくない。

### 第3章 評価組織

#### 第1節 評価地区

(1) 評価地区は、面積と税源が十分に大きく、一人の常勤評価員と少なくとも一人 の補佐員を雇いうるほどの規模であるべきである。

大きな評価地区を設けるべしとする理由としては以下のような理由が挙げられる。

有能な評価員の確保が容易となること

財政的に補佐員を置くことが容易であること

評価事務所の設備が改善されること

二以上の地区に所在する財産が減少し、按分評価の事例が少なくなること 評価地区間における評価の均衡化が図られること

これに対し、小さな評価地区を支持する者は次の理由を挙げて反対している。 小さな評価地区の方が、地方的な諸条件を熟知しうること

大きな評価地区は、勢い官僚的組織を育てることとなるおそれがあること 当委員会では、小さな評価地区よりも、大きな評価地区の方が適当であると考 える。」

(全米評価職員協会(National Association of Assessing Officers)「評価原則」(1938年11月)より抜粋)

このように、我が国において固定資産税制度を導入する際にお手本として想定していたと想定されるアメリカの財産税における評価制度は、評価事務の高度な技術性・専門性の考慮、評価コストの軽減、評価の均衡化などの観点から、「課税機関と評価機関の分離」を前提とし、かつ、評価地域の単位に関しては市町村が独自に行うことにこだわらず、より広域的な評価地区単位を想定していたものと解される。また、シャウプ勧告においては明示的ではないが市町村から独立した評価人団の設置を想定していたと解される。

しかしながら、我が国において現行の固定資産評価基準を策定する際の議論においては、「評価主体である市町村が国及び都道府県の指導援助のもとに、改正評価制度の適正確実な実施を期することができるようにするため、市町村並びに国及び都道府県における評価関係機構の充実強化を図り、評価関係職員の資質の向上を図る措置を講ずる」とされ(固定資産評価制度調査会答申(昭和36年3月)第5章第2節「市町村における評価実施機構の充実強化等」)、固定資産税の評価事務は市町村の職員が行うことが所与の前提とされていたのである。

# IV 固定資産税の評価体制のあり方についての諸議論

### 2 租税原則と評価体制のあり方についての議論

評価体制のあり方を議論するに際しては、共同化なり外部化なりを行う際のメリットを「簡素」、「公平」などの租税原則の観点や、納税者に対する評価の説明責任(アカウンタビリティ)や信頼性の観点から検証した上で議論すべきであるという観点から、以下のような相異なる見解が委員から示された。

# (肯定的な見解)

- 評価事務と課税事務の分離は、現状上のメリット、デメリットを比較検討して判断すべきであるが、私見では前向きに検討する余地はあると考える。
- 評価事務と課税事務の分離は、課税(または課税軽減)目的のために評価過程が歪められる危険を避ける点から意義が大きい。少なくとも理論的には、問題はないと考えられる。
- わが国でも評価事務担当部門と課税事務担当部門が実質的に分かれている自治体もあるので、事務体制を整備すれば両者の分離は可能ではないかと考える。ただし、規模の小さい、従って課税客体の少ない自治体では無理に分離するのは効率的でない場合もあるう。

#### (消極的見解)

○ 市町村の評価事務について、共同化、広域化または外部委託を進めることが、評価の 効率化、均衡化にどのように貢献するのかを見極める必要がある。

この点、評価の効率化・均衡化は、評価体制のあり方というよりも、むしろ自治大臣 の定める評価基準及びその運用の指導に左右される面が大きいと思われる。評価の基準 や評価の方法・手続等について、さらに改善、工夫を加えることによって、評価の効率 化、均衡化を進められる余地があるのではないか。

なお、評価の効率化又は簡素化を進めることによって、各個別資産ごとの評価の適正 や精密性が多少損なわれることになる場合もあろうが、これは大量に一括して評価しな ければならない固定資産評価の宿命であると割り切る必要があろう。

○ 評価そのものの権限のすべてを第3者機関に移すのか又は市町村長に留保するのかについて検討するに際しては、「事務の共同処理」についての類型又はイメージを整理し、明確化したうえで議論する必要がある。

また、そもそもわが国の風土、現状に照らして、評価と課税を分離する必要性は何なのかという点でも疑問がある。その理由は「分離」という固定資産税の根幹にかかわるシステムを変更させるほどの積極的メリットがあるのかどうかを検証すべきであるということであり、逆にわが国独自のシステムを積極的に評価する必要があるのではないか。

このように、「評価の共同化等」に関するメリット論に関しては委員の間でも見解が分かれたところであるが、他方、租税原則の観点からのメリット、デメリットは個々の原則別に検討した方がよいという考え方については委員の間で概ねの了解が得られたところである。そこで、以下に「効率化」、「評価の均衡化・適正化」等の個別の観点から委員の議論を整理しておくこととする。

# (1) 評価体制の効率化の観点からの議論

一般的な議論としては、「固定資産評価事務の効率化を推進する」という観点から、 評価体制のあり方の見直しを積極的に検討すべきであるという考え方が、以下のように 委員から示された。

- 評価事務の共同処理は、それ自体「規模の経済」をもたらして、効率化に役立つと思われる。それと同時に、情報の蓄積と交換を通じて、隣接地域間だけでなく同一自治体内部においても、公平な評価を可能にする。このような観点から評価事務の共同化は、推進すべきである。
- 現行の地方財政の状況を考える時、アダム・スミスの租税原則を持ち出すまでもなく、徴税費を最少にすることは重要なテーマである。事務の共同処理等によって評価体制の効率化が図られるのであれば是非行うべきである。また、外部に作業のある部分を委託することにより、効率化や精度の向上が図られるのであれば、十分検討すべきである。
- 小規模町村などの場合は、固定資産税の評価や課税業務また納税者への対応業務 などの負担は小さくなく、また、それらの業務にあてる職員数も充分とは言いにく い場合が多い。このような小規模町村の現実の状況に対応するには、広域的に共同 で固定資産税関連の業務を行うことによって、コストを削減し、かつ、業務を量 的・質的に効率化することにつながる。
- 行政・徴税コストの合理化のためにも、考えられる効率化は徹底的に実行する必要がある。三千余の自治体は税の視点からは多すぎる。評価事務に関しても、政令都市、中核都市化は積極的に進めるべきであり、小規模市町村に対しては広域行政をさらに進めて効率化をはかるべき。
- 評価事務の共同化を効率的に行なう場合には、ほぼ必然的に、比較的広域(少なくとも現行の市町村の枠組みを超えた範囲)の範囲を担当する、市町村以外の評価機関が必要とされる(ある限度での「外部化」)。この場合、このような共同の評価機関職員として担当者を確保・養成することができることも、専門技術性の高い評価事務の効率化・適正化に関しては大きなメリットであると考えることができる。
- 現在の市町村における評価事務体制についての委員会におけるヒアリングの結果、大都市とそれ以外の中小都市および町村とでは直面する状況が異なり、前者においては、共同化によるメリットがあまり期待できないのに対し、後者においては、共同化により、人件費を中心とする事務費用の軽減等、大きなメリットが期待できると考えられる。
- より普遍的な「効率化」策として、評価に関する専門知識の修得、トレーニング、評価システムの最適化等を一層集約することは評価技術の情報面での経済性という観点で意味あることであり、この点で米国のIAAOは参考になると思われる。

他方、仮に事務の効率化の観点から評価体制のあり方を見直しを検討するにしても、 自治体の規模等に応じて状況は異なるのではないか、あり方の見直し方次第によっては 却ってデメリットが生ずる場合もあるのではないか、従って効率化の効果については各 市町村個別に検討すべきではないかという慎重な立場からの見解が以下のように示され た。

共同化・広域化は、他の行政分野で協力の実績がある近隣市町村レベルから始めるのが現実的であろう。しかしながら、市町村の置かれた条件の違いによって共同化・広域化が「規模の不経済」を伴う可能性があることも、考慮する必要がある。

- 委員会におけるヒアリングの結果、市町村の規模によってかなり状況が異なることが分かった。大都市については、これ以上の広域化によるメリットはあまりない。これに対して、小規模町村の中には、固定資産税の担当が1名で、細部まで現地調査できないものもあった。このような場合には、評価体制の基盤整備のために共同処理による効率化の余地がある。その意味では、共同処理を推進するとした場合の地理的範囲については、継続的に評価事務を担当することのできる人員を確保できるだけの大きさが必要となろう。
- 仮に制度改正により課税事務と評価事務とを分離するとした場合には、地価公示、相続税、固定資産税等すべての土地価格が一元化され、その価格を算出するような公的評価機関が設置され、国民がその評価を受入れることが必要である。この場合は全ての物件が対象となるが、このようなシステムをつくることは、膨大な経費を要し、実現性は乏しいのではないか。
- 各自治体における固定資産評価には、用途・取引制限等の影響を受けるという地価形成の特殊性故に、技術的なばらつきとして片づけられないような、自治体の固有の政策的意思が内包されているケースがあり、それを生かせるような評価システムを求めてゆくべきである。

「効率化」については、それを求めることが評価システムの均一的導入に直結する可能性なしとはしないが、その場合、自治体の固有の政策意思の存在余地が結果的になくなることは避けるべきであろう。その意味で多くの自治体が普遍的に受け入れられる要素は何かを煮詰める余地を残す必要があろう。

また、効率化を考慮する際の指標に関して、次のような指摘があった。

- 評価事務の共同処理等による評価体制の効率化を検討するに際しては、現行評価制度の下での行政費用(administration costs)の計測はもちろんのこと、苦情処理や不服申立等を含めた納税者側の応諾費用(compliance costs)についても計測する必要がある。
- 効率化の検討に関しては「規模の経済」(economy of scale)のみならず、「範囲の経済」(economy of scope)も考慮すべきである。「範囲の経済」の観点からは、各自治体において課税ベースが同じ税制であるならば、他の条件が等しい限り、住民は税率の違いによって居住する自治体の選択を行うことができるからである。
- 評価事務の広域化によって、どれほどの行政費用の削減を見込めるのかを試算すべきであるが、そのためには住民に対する評価事務経費や行政サービスの受益などに関する基礎的データの情報開示が必要ではないか。
- 効率化を検討する際の問題は、共同処理により真に効率化が図れるか否かにあるが、その際の検討項目としては、「その地域を熟知している地元の者にまかせるほうが効率的か」、「評価事務と課税事務を分離し、評価のみを共同処理することは効率的か」などの論点が考えられる。

#### (2) 評価の均衡化・適正化の観点からの議論

一般的な議論としては、次のような委員意見に見られるように、評価体制を共同化・ 広域化・外部化することが「評価の均衡化・適正化の推進」に資するのではないかとい う考え方が示された。

○ 自治体の面積が小さい、取引事例が少ない、隣接自治体の動向に大きく影響を受 けがちである、経済圏としてとらえた場合は広域市町村としてとらえた方が自然で ある等、評価の面的なバランスを考慮する場合、単独の自治体内部だけで評価するよりも広域でとらえる方が評価がより正確また適切、そして均衡のとれたものになる場合が多い。従って、評価事務の共同化等を推進することによって、評価の適正化、均等化の効果が期待される。

- 評価の均衡化の上で、全国あるいは全都道府県的なバランスのみならず、市町村 境付近におけるバランスの検討は常に重要なポイントとなっているので、広域化等 の検討は大切である。
- 評価事務の広域化の意義は、何よりも市町村間の評価の均衡化に求められるが、 事務の効率化を促すことも期待される。事務の共同化にとどまることなく、その広域化を図ることを検討したい。
- 将来的には固定資産税においても同一の課税ベースの下での地方政府間の財政競争を促進するように、市町村に税率の自主設定権を与えることが望ましい。そうすることによって住民が税率によって居住する自治体を選択することが可能になるからである。したがって、同一の課税ベースを担保するために、すなわち、同じ資産価値を有する資産を同じ評価額で評価するという意味で、評価の均衡化に資する評価事務の統一化が必要となるのではないか。
- 研修の充実、基礎情報の提供と情報交換の場の設定、定型的事務の共同処理等では広域的対応が望まれる。これらの広域的対応は間接的に評価の均衡化にも役立つのではないか。

また、評価の均衡化の促進に関しては、市町村内における評価の均衡化の要請は格別、そもそも市町村間の評価の均衡化が必要であるのかどうかという原則的な論点を議論しておくべきではないかという観点からの見解が委員から提起された。

これは、評価主体が異なる場合には、固定資産税の評価に用いる基準を「共通の物差し」とするだけでは評価の均衡化が達成されないおそれがあることから、「共通の物差し」を使う評価主体を共通化することによって評価の均衡化を達成するという方法の是非に関する議論にもつながるものである。

- 評価の均衡化については、そもそも市町村税である固定資産税について、そのような視点が必要であるか、という問題が提起されうる。しかし、原理的にはともかく、現行の制度を前提とする限り、固定資産税は各市町村においてバラバラな制度としては認識されておらず、また、その評価においても自治大臣・道府県知事の関与によって統一性が保たれることが期待される仕組みになっている。このような仕組みの下では、評価の均衡化を目指すことは、制度的にも望ましく、また、納税者の納得も得られやすいと、一応は考えることができる。
- 評価の均衡化の観点から事務の共同化や広域化を図る場合には、評価事務という ものをどのような性格の作業であると考えるか、という基本的な問題を考察する必 要がある。

この点について、評価事務をそのような地域密着型の作業であると考えるのか、より冷静で客観的な作業として位置づけるのかが、この問題に対する態度を決定する重要な要素であるが、評価事務を後者のように位置づけつつ(ただし、この問題には評価基準のあり方という実体的な問題が関係する)、どうしても各地域ごとに、たとえば農地等に対する租税負担につき特殊な考慮が必要であれば、その町村ごとに税条例により特別措置を設ける余地を残して対応する等の方向が望ましいと考える。

○ 固定資産税が市町村税であることからは、そもそもなぜ市町村をこえた評価の均 ●のでは要かが、原理的に問題となりうる。 一方、自治大臣には、固定資産の評価について全国的な統一を図り、市町村間の均衡を維持するため、固定資産評価基準を定める権限が与えられている(地方税法388条)。このような全国一律の基準を用いているにもかかわらず、結果として市町村ごとに評価にばらつきがあるとすれば、納税者の納得を得ることは難しいであるう。

評価の均衡化をどの程度押し進めるべきかは、上の相対立する事情を勘案して決すべき問題である。

なお、評価の均衡化の観点からの評価体制のあり方に関しては、以上の論点以外に委員の間には次のような意見もあった。

- 7割評価が行われたことによって、また、基準地価格や指示平均価額制度によって評価の均衡化が図られることとなったのではないか。家屋については問題が残されているが、基本的には説明責任や評価作業にあたっての評価担当者と納税者との信頼感や便宜性(例えば調査日の設定等の機動性)を考えると、広域化のイメージにもよるが、評価事務の広域化等に過大な期待はできない。そもそも土地や家屋は地縁性が強く、狭隘的処理になじむものである。
- カナダ、アメリカ等では各地方団体毎に税率が違ったり、また減免措置が違ったりする。したがって、固定資産税の税負担は評価額だけで決まってしまうというものではない。しかし日本では、税負担はほぼ評価額だけで決まってしまう。この意味で日本では評価額の持つ意味は外国よりも重いと思われる。更に、日本では各地方団体が国から貰う交付税額は基準財政収入額すなわち固定資産の評価額で左右されるから、固定資産の評価は全国同一の水準で正確に行われねばならない。即ち評価の均衡化が強く求められる。

そこで評価の均衡化をはかるためには、どのような評価方法がのぞましいかが問題になるが、不動産の評価は大変難しい仕事であり、永年の修練を必要とする。しかるにわが国の地方団体における人事制度は1人の職員が永年一つの仕事を続けその道のベテランに育つようにはできていないので、固定資産の評価の専門家は育ちにくい。これに対し、不動産鑑定士は一生不動産の鑑定を続ける人であり、その評価能力は地方団体の職員より上であることから、固定資産の評価は全面的に不動産鑑定士に委任した方が良いのではないか。

○ 各自治体における不動産評価には技術的なばらつきとして片づけられないよう な、自治体固有の政策的意思が内包されているケースが見られ、そういう意味で、 評価の均衡化については「政策面の均衡」vs「技術面の均衡」など種類の違う均衡 が考えられる。「政策面での均衡」は自治体固有の意図を尊重するとの観点から慎 重に扱うべきである一方、「技術面での均衡」は、効率化の観点からも、また、公 平の観点からも外部委託も含め積極的に考えてよい。

# IV 固定資産税の評価体制のあり方についての諸議論

### 3 評価事務の共同化等についての議論

### (1) 評価事務の共同化・広域化についての議論

土地の評価に関しては、1億7千万筆にものぼる大量の土地について、納税者の理解が得られるようなバランスの取れた評価を実現しようとするならば、そのための合理的かつ具体的な評価のための「物差し」がより綿密に整備されなければならないし、また、その「物差し」は、社会全体に開かれたオープンなものでなければならない。

他方、家屋の評価に関しては、個々の課税客体ごとに綿密な評価を行うことができる 詳細な共通のマニュアルが定められているが、あまりにも複雑で技術性が高いため、実 務段階においてこれを十分にこなしきれないという実態や、評価の結果について他の市 町村における評価結果とバランスが取れていないのではないかという実態も指摘され る。

このような現状にある土地評価及び家屋評価に関して、共同化・広域化を促進することに関して以下のような見解が示された。

宅地の評価について地価公示価格水準にリンクする方式の導入は、評価の均衡化 へ向けての重要な歩みであるが、公示地点は、かなり増加してきてはいるものの、 それでも目下3万地点ほどに過ぎず、標準宅地については、およそ40万地点が個々 の市町村において、鑑定評価の方法により評価が行われ、そのための事務と経費も 膨大なものになっている。

そこで、現在、個々の市町村において行われている標準宅地等の評価を共同化の 方向に進めることは、事務・経費の効率化とあわせ、評価そのものに、より高い専 門性・科学性を備えることによって、土地の評価のための「物差し」としての地位 を高める効果をもたらすこととなるのではないか。

- 再建築価格による評価を基本とする現行の家屋の評価方法を維持するとするならば、政令指定都市等を除く中小規模の市町村については、評価の均衡を確かなものとするために、標準的な家屋についての的確な評価を行う事務を共同化することが考えられてよいのではないか。共同化の仕組みについては土地の評価の場合に準ずることが適当と思われる。
- 共同化の動きを阻んでいるものは、単に前例がほとんどないであるとか、ルールづくりが当初面倒だ等の極めて行政的なものではないだろうか。しかし、財政縮小傾向や評価公開の動きを背景に共同化ニーズは今後拡大することが予想される。したがって、外部化の動きとうまく合致していけば、ビジネスベースで共同化の動きは加速して普及していくと考える。
- アメリカの特徴は外部化が進展していると同時に、地方団体の評価担当者も評価について高度に訓練を受けようと思えば可能な非営利教育機関(IAAO:国際資産評価人協会)があり、50年以上にも及ぶ研修や資格認定プログラムを誇っている。そこが発行している固定資産評価のテキストは評価担当者のバイブルと言われ、詳細かつ高度な評価レベルまで、ビギナーを導こうとするものであり、その内容は評価額を統計的に再検討する技術から、収益還元法にまで多岐に及ぶ。我が国でもこのような研修事務の共同化等が求められるのではないか。

また、評価事務の共同化・広域化の地理的範囲・単位については以下のような見解があった。

- 共同化の単位に関しては、政令指定都市ないし中核市程度の規模になると、共同化の対象とすることによる効率化のメリットはあまり大きくないと考えられるし、また、評価に当たる陣容も整っていると見られるので、それ以外の市町村を共同化の対象とすることが適当。その単位は、都道府県の区域にまで広げることも可能であろうし、また、市町村のみならず都道府県も加わる広域組織もあり得よう。
- 共同化については、近隣市町村のグループ単位が一応の目安になるのではないか。この程度の範囲であれば、状況類似地域(区)の区分基準及び土地価格比準表の作或、所要の補正の仕方の検討などを共同処理をすることによって、効率化、均衡化の両立の余地があるのではないか。また、市町村境のバランスの検討もよりスムーズにいくのではないか。
- 共同化の地域的な範囲を一括りにして示すことは困難であるが、現在の制度の枠組みを考えるならば、都道府県の枠を超えない範囲で、地域的に結びつきの強い中小市町村が単位となって行なうことが考えられる。このような事務の共同化を効率的に行なう場合には、ほぼ必然的に、比較的広域(少なくとも現行の市町村の枠組みを超えた範囲)の範囲を担当する、市町村以外の評価機関が必要とされる。
- 評価事務においては、共同化と広域化は必ずしも同一に考えられない場合がある。すなわち、評価の均衡化の観点からは、県の範囲を越えても、地理的範囲は広いことが望ましいが、共同化の観点からは、特に土地の場合、あまり広いと実務的に現地感覚が希薄になるので、バランスの確保という点で必ずしも適当でない場合もあろう。
- 共同化・広域化の地理的範囲については、「規模の経済」や「範囲の経済」が働かなくなる臨界規模・範囲が理論的には望ましいが、これを実際に測定することは困難である。そこで、市町村の類型化を行い同一類型ごとに広域化するか国レベルまで広域化することが次善かもしれない。

なお、従前、評価事務のあり方に関しては、「公的土地評価の一元化」の議論と絡めた議論が展開されることもあったが、このような観点に関連して、以下のような意見があった。

○ 土地の公的な評価と課税に対する信頼確保及び行政の効率化を図る観点から、公的土地評価(地価公示、都道府県地価調査、相続税、固定資産税)の一元化を図ることを検討すべきではないか。

その際には、土地の地域への密着性、市町村における固定資産税の基幹税目としての役割、土地税制の沿革等から、公的土地評価に対して自治体(都道府県、市町村)がより一層責任を果たすべきである。そして、評価事務は自治体が共同の公的評価機関を設置して不動産鑑定士協会等の協力を得ながら実施することが適当ではないか。

○ 公的土地評価の一元化の方法論としては以下のような手法が考えられる。

#### 路線価の共通化

- ・公的評価機関は、固定資産税と相続税の共通の路線価(地価公示水準)を毎年度付設する。
- ・固定資産税、相続税の評価に当たっては、適宜倍率方式等によりその価格を 求める。
- ・固定資産税と相続税の個別土地の評価においては、同じ画地計算法を使用する。

個別土地の地価公示に基づく評価の統一

- ・地価公示価格を現在の地点方式から全筆の個別土地公示又は路線価公示方式 とする。
- ・固定資産税及び相続税の評価は、地価公示価格(個別土地または路線価)に 一定率を乗じて求める。
- ・その際の乗率(現実化率)は、土地の種類(宅地、雑種地等)、用途(住宅、事業用等)の別に定める。
- ・固定資産税、不動産取得税、登録免許税の税額は、個別土地の現実化価格を 課税標準額としてそれぞれの税率を乗じて求める。

### (2) 評価事務の外部委託についての議論

評価事務の外部委託に関しては、そもそも評価事務が、固定資産評価員による土地・家屋の評価という実務の過程と、市町村長による評価額の決定という行政処分の過程から構成されていることに鑑み、ふたつの過程をいずれも外部化するのか、前者のみを外部委託するのかによって議論のレベルが異なることとなる。

評価実務のみを外部化する場合に関しては、以下のような意見があった。

- 評価事務の外部委託に関しては、プライバシーの保護を十分に配慮して前向きに 検討すべき。
- 評価事務の外部委託は、委託を受ける外部機関が適切な競争下にあるとき、効率 および課税の公平の両面から見て望ましい。外部委託の条件はかなり整っていると 思われるので、前向きに考えるべきである。
- 外部委託の活用は望ましい。ただし説明責任を果せることが前提となる。また、 町村等にあっては、外部委託のほか、自治体職員を退職した評価事務経験者を評価 補助員として活用することも有効ではないか。
- アメリカでは、固定資産税業務の外部化は極めて一般的であり、その内容も単なる部分的な不動産鑑定評価や再評価にあたっての価格査定といった周辺的なものから評価業務全般まで、外部化のレベルもさまざまである。中には、評価業務をすべて受けるだけでなく、納税者からのクレームの対応までもまとめて受託しているという形態もあり、外部化の徹底した形として興味深い。評価した当事者がその内容に最も詳しく、説明能力もまた責任もあると考えられるわけである。
- 外部化はアメリカでは<情報開示 審査請求・訴訟 評価適正化圧力>という評価適正化の循環(評価適正化スパイラル)の中から生まれた必然の動きである。日本においてもこのような評価適正化の循環は今後強まっていくと考えられ、それとあいまって外部化ニーズも大きくなっていくと思われる。
- 評価事務を外部委託する場合には、英国の会計検査院における業務検査(VFM: Value For Money)のような検証を行うべきである。すなわち、「経済性」 (Economy)、「効率性」(Efficiency)、「有効性」(Effectiveness)の観点から、支出に見合う価値検査を行った上で評価事務に外部委託を導入するかどうかを検討すべきであるが、そのような検証を行う前提として、現在の評価事務に係るコスト、評価事務によりもたらされる住民の便益、固定資産税と行政サービスの受益等の公開が必要ではないか。

他方、評価事務を総体として外部化する点に関しては以下のような意見があった。

○ 米加NZの例に照らすと、評価事務の外部委託を検討する余地は、十分にある。そ

の場合の受け皿としては、独立行政法人か、民間事業への転換がありうる。この場合の考えられるメリットとしては、評価事務の共同処理に比較して、評価主体が一挙に一元化し、しかも市場による規律が及ぶことが挙げられる。他方、考えられるデメリットとしては、現行制度からは大きく変化することになる。納税者情報の保護や不服審査のあり方など多くの検討課題があり、地方税法の大幅改正が必要である。

○ 評価に対する不服申し立てのあり方を想定する場合には、共同・広域の評価機関 は、完全な民間会社はもちろん、それに近い形態は採用しえないのではないか。

## IV 固定資産税の評価体制のあり方についての諸議論

### 4 その他の議論

## (1) 評価体制と納税者に対する説明責任及び不服審査についての議論

評価の均衡化を図りつつ、事務の効率化の観点から一定限度の事務の広域化・共同化・外部化を行なう場合には、その方法によっては評価事務と課税事務とが分離する体制が出現する場合がある。この場合、評価に対する不服申し立ての扱いが重要な問題となる。

すなわち、評価事務の共同化・外部化等を検討する場合には、評価の結果を納税者に対して説明する責任を誰が有するか、すなわち、各市町村が説明責任を有するのか、共同処理機関や外部委託を受けた者が説明責任を有するのかという問題がある。

この問題は、評価実務のみを共同化・外部化する場合と、評価権限を含めて評価事務全体を共同化・外部化する場合とで対応が異なる。前者の場合は個々の土地に対する評価決定の最終的な権限と責任は市町村長にあるが、後者の場合はそれが共同処理機関や外部委託機関に移ることになる。いずれにしても、評価額を決定する権限を有する者に納税者に対する説明責任が存することになる。

評価実務のみを共同化・外部化する場合に関しては、次のような委員の意見があった。

- 評価事務の中間工程での定型的事務処理、航空写真の撮影、研修、情報収集等について共同処理又は外部委託は有効であるが、評価の核心的事務は、説明責任を確保するためにも、課税権者である市町村が行うべきである。
- 日本では評価事務を外部化してしまうと、自治体職員が評価についてよく分からなくなり、評価について責任がもてなくなるのでは、という心配する声を聞く。しかしアメリカを見る限りでは、IAAOの存在もあり、外部化で評価業務の実務は専門家へ委託しても、職員の役割りはそれを管理、監査して内容を吟味することであることから、納税者に対する説明責任を果たすことは可能である。
- 共同化・外部委託の場合も、苦情処理は最終的に自治体が受けなければならないのは当然である。しかし、苦情を受けそれを処理する自治体を実質的にサポートするのが、共同化機関または外部機関であることは、当然あり得ることである。
- 外部委託の場合は、委託先に全く任せきりではなく、市町村の担当者が、実際の 作業は行わなくとも、指示及び打ち合わせを綿密に行い、特に審査請求への対応な どは、原則として、市町村が自ら受けることが必要ではないか。

他方、評価権限を含めて評価事務全体を共同化・外部化する場合には、最終的な評価 決定権限を有する共同処理機関や外部委託機関が納税者に対する説明責任を有するとい っても、次のような問題が現実には生ずるのではないかとの指摘があった。

- 仮に市町村とは異なる第三者機関が評価事務を行う場合には、縦覧や評価証明、 評価説明の納税者への通知等は、評価を行う第3者機関が行うべきものであるが、 納税者にとって、きわめて不便になり、不満は市町村へ来る。また、市町村を通じ て行うようでは、説明責任は全く果せないこととなろう。
- 市町村長が評価決定権者であるという現行法の枠内での共同化、外部委託では、 共同事業体、受託先は「評価主体」とはなり得ず、事務の一部を行うに過ぎない。

苦情処理は市町村が受けざるを得ない。言いかえれば、市町村はその説明責任が果たせる範囲を見きわめた上で、共同化、外部委託の範囲を決定すべきである。

○ 委員会における市町村等に対するヒアリングにおいても、別の機関が行なう評価事務について課税を担当する機関に対して不服申し立てがなされると対応が困難であると指摘されている。他方、不服申し立てがなされた婦合に課税機関が評価をやり直すとするならば、二度手間であるし、また、専門化した評価機関以上に「良い評価」が課税機関によってなされるという保証はない。

この問題についての一つの解決の方向は、評価機関による評価額の決定に処分性を与え、それ自体に対する不服申し立てと行政訴訟を認めるというものである。この場合、評価額の決定は公定力を有するので、評価額に対する不服申し立てとは一応切り離した形で課税を行なうことが可能である。

また、評価事務の共同化・外部化によって評価事務に対する納税者の信頼を向上させることができるかどうかという論点も検討課題であるという指摘があった。さらに、外部化の場合には、プリンシパル・エージェントの問題をどのように考えるのかという指摘もあった。

なお、評価額に対する納税者の不服審査を処理する事務に関しては、現行法上も、固定資産評価審査委員会を共同設置することが可能であるとされていることから(地方自治法第252条の7、地方税法第424条の2)、以下のように積極的に解する見解が委員の間にも多かった。

- 不服審査体制の共同化も、効率と公平の観点から好ましいと考えられる。
- 個々の土地・家屋に対する評価決定の最終的な権限と責任は、市町村長に在るが、不服審査体制については、状況に応じ、共同組織化も必要であろう。
- 評価に関する不服審査は本来裁判所等の第3者に申し出るべき問題ではなかろうか。 現在のように評価を行った市町村に申し出、実際評価をした人間が不服を審査するというのでは、公正な審査はできないのではなかろうか。したがって、理想論を言えば、各府県単位で不服を受付け審査する第三者機関を作った方が良いのではないかと思われる。
- 評価の共同化の延長においての不服審査体制の共同化は有用と考える。もし具体の画地の問題と分けて対応することが可能であれば、制度的なあるいは方針的な不服に対する対応などは比較的早急に(評価の共同化より先に)可能ではないか。

しかしながら、不服審査を共同処理することを検討するに際しても、効率化の観点からのメリットを検討すべきではないかという意見もあった。

○ 固定資産評価審査委員会は二以上の市町村が共同設置できることとされており、 審査申出の状況等に応じて共同設置が考えられるべきであるが、この委員会制度の 設置経過から、また委員の選定にあたり、「学識経験を有する者」は3分の1を超え ることができない(市町村の住民、納税義務を有する者を優先)こととされている ことから、規模のメリットは働きにくいのではないか。

### (2) 土地評価と家屋評価の関係についての議論

評価事務の共同化・外部化を検討する場合に、土地評価と家屋評価について同様に考えるべきか、別々に考えるべきかについては、委員の間で以下のような見解の相違があったが、この問題を検討する際にも効率化が促進されるかどうかという点に着目すべきであるという指摘もあった。

### (同一論)

- 課税事務の効率化を考慮すると、移行期を別にして、土地評価と家屋評価が独立 に共同化・広域化・外部委託されることは考えにくいと思われる。
- 土地評価と家屋評価は、日本の伝統・特殊性から当面、一体とすべき。

### (分離論)

- 土地評価と家屋評価とは、評価技術の上からは、同一でない部分を含んでいる。 現状においても、多くの市町村においては、別の担当部門で対応しているように思 うので、必ずしも同じに考える必要はないのではないか。 ただし、わが国では、 家屋と土地とは一体として処理していないため、両評価を別個に考えた場合、広域 化に関しては、家屋の場合は、土地に比し、地理的により広域でもよいのではない か。
- 土地の評価は共同処理し、家屋の評価は共同処理しないというような場合、事務が効率的に行えるかについて検討する必要がある。

また、家屋評価について共同化・外部化を検討する場合には、それと並行して家屋評価手法自体の見直しを検討すべきであるという観点から、自己申告方式の可能性を検討してはどうかという意見もあった。

- 家屋評価は、以前から一般に納税者から「古くなった家屋評価の税負担が下がらない」、「家屋の評価が複雑である」等の意見がでている。これに対して自治省においては、3年毎の評価替えで漸次改正を行ってきたが、納税者にはまだまだ納得しかねるようであり、何らかの対策を検討する必要がある。他方、現在、市町村職員の人数にも増加できない等の事情があることから、以下のような申告納付に見直しすることを考えてはどうか。
  - 申告納付制度にした場合は、自己申告となる。
  - 自己申告は、代理人によって行ってもよいこととする。
  - 代理人は、家屋を評価する一定の知識を有する有資格者(家屋評価士)で、 国家資格または財団法人資格で与えることとする。
  - 自己申告者及び代理人は、下記の家屋評価基準で家屋の評価を行い申告する
  - 申告納付制度にした場合、現行の家屋評価基準をできるだけそのまま利用する方法を考える。例えば、再建築費評点基準表、経年減点補正率基準表等はそのまま利用する。家屋評価基準の資料は現在一般に公開されており、自由に納税者が参考にすることができるので便利である。
  - 代理人の候補者は、市町村の<u>評価事務経験者</u>及び固定資産税課職員に多数いる。現行の家屋評価制度は、市町村職員の努力により成り立っているが、その努力が報われる制度にする必要がある。そのためには、長い期間勤務の異動がなく家屋評価にたずさわってきた職員の知識を活用してはどうか。

## (3) 評価体制と市町村の自主性についての議論

評価体制のあり方を検討するに際しては、諸外国で見られるように国が一律の方法を 定めるのではなく、現在評価事務を担当している市町村の自主性を尊重すべきではない かという見解が委員から示された。

○ 地方分権の角度からは、評価事務を共同処理すべきか否かの決定は、各地方団体

の自発的な意思によることが望ましい。ただし、共同処理により効率化が可能であるにもかかわらず、各地方団体が相互に協力関係を取り結ぶことができない場合に は、県ないし自治省がガイドラインを提示すべきであろう。

- この問題は、市町村がそれぞれの事情に応じて判断する問題であり、そのための 選択肢を提示することが望ましい。又市町村長が評価問題についての認識を深める ことで評価体制の充実に努める必要がある。
- 評価事務の共同化・広域化を行う場合の主体としては、国や県が評価事務を行うのではなく、市町村から選任された委員からなる評価事務委員会が事務を司ることとしてはどうか。

## (4) その他の議論

その他の論点として、以下の見解が委員から示された。

- 諸外国の例においては、評価を行なう公社等が、評価の手数料収入を得る他に、何らかの形で評価情報を販売して利益をあげる方向が示唆されていた。わが国において不動産市場に関する情報の絶対量が不足しており、そのことが必ずしも市場および関連する様々な行政分野に良い影響を与えていないという点は十分に認識しているが、なお、個人情報の保護という観点からは、これまでの行政のあり方とあまりに異なるという点を含め、慎重に対応すべき問題であると考えられる。
- 我が国では不動産情報、特に土地の実売価格情報や成約賃料に関するデータの開示がなされていないという現状にあるが、今後急速に土地情報の開示・提供が求められるようになることが予想される。また、固定資産税の評価額は従前は課税情報としてその開示は制限的に取り扱われてきたところ、固定資産税の評価額に対する納税者の信頼確保の観点から宅地に関しては現在は全路線価の公開が行われるようになった。このような不動産に係る情報の開示の方向性や不動産市場のオープン化に対応して、固定資産税の評価の均衡化・適正化が一層求められることが予想されることから、そのような要請に対応可能な評価体制のあり方を検討する必要があるのではないか。
- 評価機関は一種のテクノロジー機関である。この「技術」を利用して、各自治体が財政需要に見合う税率を決定する。これにより評価の適正化への要請と、各自治体の財政責任が明白になる。わが国のように、税率の全国統一システムのなかでは、すでに共同評価機関は内包されているとみてよいのではないか。自治省・・・(評価センター)・・・県の調整・指導があり、各種研究会等が存在しているとみてよいのではないか。

## おわりに

従前、固定資産税の評価事務は課税主体である市町村の職員が行うことがアプリオリの前提とされてきた。したがって、評価事務をどのような体制で行うことが望ましいか、固定資産の評価体制のあるべき姿はどのようなものであるかという点に関して議論が行われることは殆どなかったといってよい。

共通問題部会では、このようにこれまで殆ど触れられることのなかった評価体制のあり方に関して、「はじめに」で述べたような観点から第Ⅳ章でみたような広範な議論が行われた。そして、議論の前提のひとつとして諸外国における評価体制のあり方の調査結果が報告されたほか、議論の過程で我が国の評価体制の原点についての調査結果が示された。

諸外国の事例としては、第III章に記されているとおりアメリカ、カナダ、ニュージーランドの事例が最近の制度改革の動向も含めて報告された。この中で、以下のような事実が明らかとなった。

- 固定資産税の評価事務は、技術的かつ専門的な事務として共同化、広域化、外部化等、 多様な形態が見られること
- 固定資産税の課税事務と評価事務とが別の主体によって行われることが、地方自治の観点からも特に違和感のあるものとは受け止められてはいないこと
- むしろ評価事務を課税事務から分離することは、「評価の均衡化」、「評価事務の効率 化」、「納税者に対する<u>説明責任(アカウンタビリティ)</u>」などの観点から見ても積極 的に考えるべきものと理解されていること
- 一律の評価基準が定められたとしても、評価主体が異なることにより評価の不均衡が生ずる可能性があり、そのような評価主体の違いによる評価の不均衡を避けるために評価主体を広域化したり統一したりする例が見られること

また、本年度の共通問題部会における議論の過程では、以下のような事実が明らかにされた。

- そもそも我が国の固定資産税制度の原点たるシャウプ勧告においては、必ずしも市町村 の職員が評価実務にあたることを想定していたというわけではなく、むしろ評価事務の 専門家集団を想定していたこと
- ◆ そもそも我が国の固定資産税のお手本となったアメリカのプロパティ・タックスにおいては、課税機関と評価機関の分離は積極的に解されていたこと
- 現行の地方税法の規定では、固定資産評価員や固定資産評価補助員に市町村職員以外の 者を充てることも排除されてはいないこと

以上見たように評価事務のあり方の原点に立ち戻ると、必ずしも固定資産税の評価事務を課税主体である市町村の職員が行わなければならないというわけではないと理解することが可能であると考えられる。

もとより我が国の市町村が置かれる多様な状況を勘案すれば、単純に諸外国の状況を直接比較の対象としたり、評価体制の出発点と現状の乖離から議論を説き起こすことは好ましいとはいえない。しかしながら、現在の市町村における評価体制の実態を顧みる時、場合によっては

従前は当然と解されていた前提自体から評価体制のあり方を議論し直してみる必要もあるのではないかという点については大方の委員の同意が得られたところである。

そしてこの場合の視点として、本年度の委員の議論においては「そもそも評価事務の性質とは何か」及び「租税原則から見た評価体制のあり方は如何にあるべきか」の2点が挙げられた。

第一の視点である「評価事務のあり方」に関しては、評価事務の性質からして課税事務と分離することに慎重な立場と、積極的に解する立場の相反するふたつの立場が委員の間から提示された。このような意見の相違を別の言葉で言い換えると、固定資産税の評価事務を課税という政策的問題まで含めた「地域密着型の作業」と見るか、純粋に技術的な問題を扱う「客観的作業」と見るかの違いということになろう。

第二の視点である「租税原則と評価体制のあり方」に関しては、評価事務の共同化、外部化等のメリットを「**評価の効率性**」、「**評価の公平性**」、「**評価に対する信頼性**」などの租税原則の観点から検証してみる必要があるという点については委員の間に意見の相違はなかったが、個別の租税原則の検証の段階ではメリットを大きく考える見方とデメリットも大きく受け止めるべきであるという見方に委員の意見は分かれた。また、例えば納税者の評価に対する信頼性を高めるために評価の精密性を追求すれば評価の効率化や簡素化などを阻害することになる場合もあるというような「租税原則間のトレード・オフ」を評価体制のあり方の検討の際にも考慮すべきであるという見解も示された。

評価体制の共同化、外部化等に関する本年度の共通問題部会の検討においては、このように議論の前提についてどのように考えるかについて委員の間に幅広い意見の開陳が見られた。したがって、部会としての議論の集約を図ることは甚だ困難であるが、現在の市町村における評価体制の現状を勘案すると、今後も「評価方法の簡素合理化」の方向性の検討と併せて、「評価体制の共同化、外部化等」の方向性についても大いに検討する余地があるのではないかという点については大方の意見の集約が見られたところである。

また、その検討に際しては、評価事務が「固定資産評価員(及び評価補助員)による土地・家屋の評価実務」と「市町村長による評価額の決定という行政処分を行う評価権限」から構成されることを念頭に置いて議論を行うべきであることも付言しておきたい。課税事務と評価事務を分離できるかどうかという論点は、実は評価権限を市町村以外の別の機関に移すことが可能かどうかという問題に帰着する。この点についても委員の間には意見の相違が見られたところではあるが、本部会としては「制度論的には可能であるが、現実の問題として議論するためには第IV章で議論されたような様々な前提条件をクリアする必要がある」と指摘しておくこととしたい。

なお、最後にこのような原理的な基本問題の議論を回避し、より現実的に共同化や外部化のメリットを享受するという選択肢もあり得ることを指摘しておきたい。これはすなわち、評価権限の問題に触れずに評価実務に関して共同化や外部化などの可能性を検討するということである。既に土地評価に関しては標準宅地の適正な時価の評定等に際して不動産鑑定士等への外部委託が行われているが、その他にも以下に指摘するような幾つかの具体例を想定することができる。

例えば、市町村や県に対するヒアリングにおいて明らかとなったように、既に評価実務の研修を広域的に、或いは県レベルで行う例も散見されるところであるが、このような評価実務研修を広域的又は共同で行うことは広い意味での「評価の効率化」に資するものと考えられる。また、例えば(財)資産評価システム研究センターにおいては、創立以降20年間にわたって評価事務に関する市町村職員の研修事業を基幹事業のひとつとして実施してきた実績を有するが、このようなノウハウをより広範に展開することも評価実務の共同化、外部化の一翼を担うことになろう。

また、土地及び家屋の評価事務において大きな作業量を占める実地調査を補足する作業とし

て航空写真を活用した固定資産の現況調査が行われているが、これは限られた期間で課税客体を効率的に把握するという観点からは優れた方法であり、特に単独で事業を実施することが困難である小規模市町村においてはさらに効率化を促進するために複数で共同して航空写真の導入の検討を行うことが好ましい。その際、航空測量という事務の性格上、市町村が直営で実施することは現実的ではなく、既に民間企業においてそのノウハウを有する者が存在している以上、同事務の外部化を促進することも「評価事務の外部化」の一例と位置付けられよう。また、航空写真の活用に関して(財)資産評価システム研究センターが現況調査標準仕様書を作成してその標準化を図ってきたことは「評価事務の効率化」に資するものとして今後改めてその推進が望まれるのではなかろうか。

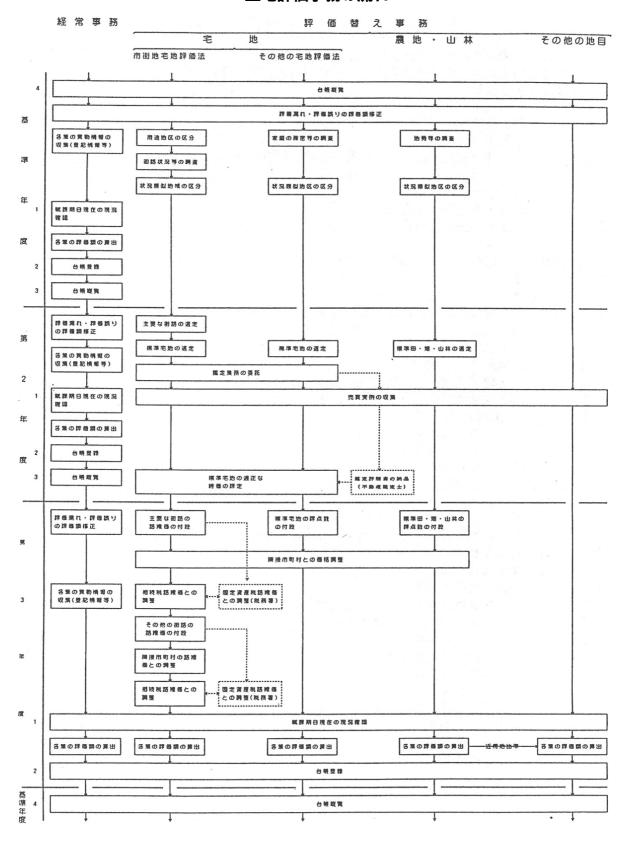
さらに、市町村において評価実務に長年携わった経験を有する退職職員を固定資産評価員や評価補助員として活用することが積極的に検討されてもよい。退職職員の評価実務での積極的な活用を促進するための方策を国において検討することも求められる。家屋評価に関しては、市町村職員のみならず、都道府県において家屋評価事務に携わった経験を有する退職職員を活用することも可能である。特に家屋評価に関してはこれらの経験を有する者以外には家屋評価のノウハウを有する者が我が国には存在しないのであるから、これらの積極的な活用方策についての検討を早急に進めることが望まれる。

そして、これらの評価実務の共同化や外部化などの採用は、評価権限を有する市町村の自主性、主体性に委ねられることを原則とすべきであろう。その際の国の役割としては、市町村における評価実務の共同化や外部化を促進すべく、情報提供やガイドラインの提示を積極的に行うことが挙げられよう。

## 一 評価事務の流れについて

## 1 土地評価

## 土地評価事務の流れ



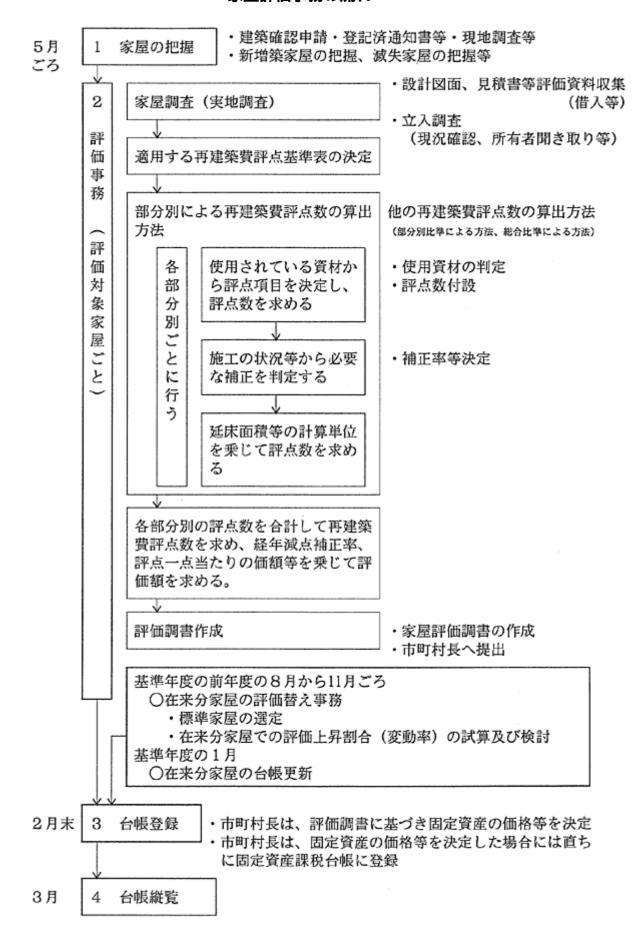
# 一 評価事務の流れについて

# 2 家屋評価

# 家屋評価事務の流れ

	家屋評価関係事務				
基準年度	1月 2月 4月 5月	評価替え作業(台帳更新:全家屋) 固定資産の価格の決定及び固定資産課税台帳へ登録 台帳縦覧 (審査申出対応) 概要調書作成 ①異動家屋の把握 ・建築確認申請、登記済通知書等課税資料収集 ・家屋実地調査(悉皆調査)等 ①家屋評価事務 ・新増築家屋実地調査 ・評価調書作成 ・電算入力 〇総評価見込み作成			
第2年度	2月3月5月	<ul> <li>         →          →          新評価家屋の評価額決定及び固定資産課税台帳へ登録         台帳縦覧         概要調書作成         ・異動家屋の把握         ・建築確認申請、登記済通知書等課税資料収集         ・家屋実地調査(悉皆調査)等         ・家屋評価事務         ・新増築家屋実地調査         ・評価調書作成         ・電算入力         ○総評価見込み作成         →          ○総評価見込み作成         →</li></ul>			
第3年度	2月 3月 5月	新評価家屋の評価額決定及び固定資産課税台帳へ登録台帳縦覧概要調書作成  ○異動家屋の把握 ・建築確認申請、登記済通知書等課税資料収集 ・家屋実地調査(悉皆調査)等  ○家屋評価事務 ・新増築家屋実地調査 ・評価調書作成 ・電算入力 (評価替え準備作業) → 基準表の入力等 在来家屋分の試算、評価上昇割合 ○総評価見込み作成			

## 家屋評価事務の流れ



## 二 市町村における評価事務の現状について

1 大都市:横浜市(土地)

1 土地評価の実務

第1 経常事務

1 法務局からの通知書に基づく現況調査事務

## (1) 資料の収集

区役所職員が月2回法務局出張所へ出向き,各区ごとに通知書を分類して収集する。

## (2)調査時期

一年を2回に分け,集中的に処理する。

調査時期	通知書の異動時期	
6月~7月頃	1月~6月分	
11月~翌年1月	7月~12月分	

### (3) 調査体制

原則2名1組で調査を行う。

## (4)調査の手順・留意事項

次の手順で,通知書に記載されている土地を現地で特定し,当該土地の利用状況等を把握する。

## ア調査対象土地の特定

評価図を使用して,評価図の方位,街路の配置,土地の形状等を目安に調査対象土地の位置を特定する。

#### ポイント

調査対象土地の位置を正確に特定できるように,評価図にあらかじめ必要な課税情報を補記しておく。

### 評価図表示項目一覧

#### 評価図作成時に表示されている項目

- 地番
- 筆界線
- 町名
- 市町村界線

### 【本市独自の表示項目】

- 未分筆の私道区切線
- · 路線区切線 · 路線番号
- 路線価
- ·標準宅地位置
- ・標準宅地の種別

## 評価図作成後に補記する項目

### 【課税台帳から転記するもの】

- 土地所有者の氏名・名称
- · 課稅地目 (現況地目)
- 住宅用地の割合(宅地のみ)
- ・ 造成費相当額 (宅地比準地のみ)

【評価替え資料から転記するもの】

- 状況類似地区線
- ・用途地区(色で表示)
- · 状況類似地区番号

## 【関連資料\*から転記するもの】

- ・高圧線等の地上阻害物の位置(線)
- ・地下鉄等の地下阻害物の位置(線)
- ・鉄軌道, 高速道路等(振動, 騒音の発 生源)からの距離線(20m・50m線)
- 都市計画(市街化区域と市街化調整区域の区分線)
- 再開発地区、区画整理地区の範囲線
- ・急傾斜崩壊危険区域の範囲(線)
- ・風致地区の範囲(線)
- ・生産緑地地区の範囲(線)
  - \* 関連資料の入手先
    - ・高圧線(電力会社, JR)
    - ・地下鉄(交通局)
    - ・都市計画関係図 (都市計画局)
    - ・風致地区・生産緑地地区(緑政局)
    - ·急傾斜崩壊危険地区(県治水事務所)

## イ 地目認定・画地認定

調査対象土地の利用状況を確認し、地目認定を行う。地目を宅地とした場合には、併せて画地認定を行う。

### (ア)基本

原則として,一筆の宅地ごとに行う。

### (イ)例外

## 一筆が複数の地目又は画地の用に供されている場合

同一の利用に供されている部分ごとに画地認定をする。

### 複数の筆が同一の利用状況に供されている場合

同一の利用に供されている複数の筆をもって一画地に認定する。

### 画地認定や画地面積等が不明の場合

土地所有者に利用状況等を聴取,又は,所有者立ち会いの下に面積の計測

# 等を行い確定する。

## ウ 地目別の調査事項

# (ア)宅地(画地計算に係る各補正等と把握方法)

	補 正 等	調査項目	把 握 方 法
固	正面路線	利用の可否	実地調査
定	奥行価格補正	奥行距離	評価図
資	側方路線影響加算	側方路線の有無	評価図
産	,	要件(幅員 4m 以上, 利用可)の	実地調査
評		確認	1
価	二方路線影響加算	裏面路線の有無	評価図
基		要件(幅員 4m 以上, 利用可)	実地調査
準	不整形補正	不整形割合	評価図
で	無道路地補正	実際に利用している道路又は利	利用状況は実地調査
定		用可能な道路までの距離	距離は評価図
め	間口狭小補正	間口距離	評価図
る	奥行長大補正	間口に対する奥行の割合	計算により算定
補	がけ地補正	がけ地の有無, がけ部分の割合	実地調査(又は測量図)
正	緑地保全地区内	樹木の育成している部分の割合	実地調査(又は測量図)
通	日照阻害影響補正	日照阻害の原因となる建物の高	実地調査
達		さ. 日影時間	,
によ	都市計画施設予定	都市計画施設予定の部分の割合	都市計画図等
る	地補正		
補	騒音、振動に係る	20m 又は 50 m線までの部分の	評価図
正	補正	割合	
	地上阻害物による	阻害部分の割合	評価図
	影響補正		
所	地下阻害物による	阻害部分の割合	評価図
	影響補正		
要	道路より低い補正	道路との高低差	実地調査
	水路を介する土地	水路の幅員、水路の状態(暗渠	実地調査
の	の補正	か否か)	
	風致地区内補正	緑化されている部分の割合	実地調査
補	急傾斜崩壊危険区	区域内の部分の割合	評価図
	域補正		
	建築できない土地	建築基準法上の道路への接続の	建築課所管図面
正	の補正	有無	
	建築制限のある土	接続する道路の種別(「2項道	建築課所管図面
	地の補正	路か否か)	
	私道補正	現況(利用状況)	実地調査

### (イ)農地(田・畑)

調査項目	把 握 方 法
都市計画区分	都市計画図等
農地転用届出・許可の有無	農家台帳 (農業委員会所管)
肥培管理の有無	実地調査
造成費相当額の判定*	実地調査

<sup>\*</sup>市街化区域農地,介在農地のみ調査

### (ウ)山林

調査項目	把 握 方 法
都市計画区分	都市計画図等
道路との接続状況*	評価図
傾斜角度*	実地調査

<sup>\*</sup>介在山林のみ調査

## (5) 使用する帳票

土地調査表(別紙1)

## 2 全筆調査

## (1) 計画の策定

ア 5ヵ年計画作成

区役所ごとに全筆を5年 $^*$ 1サイクルで調査できるように,各年度ごとの調査区域を見込み $^5$ ヵ年計画を作成する。

### 【参考】\*5年の根拠

誤り等を発見した場合に,地方税法第17条の5第3項で定める期間(5年)以内で 賦課決定等を行う必要があるため

### イ 年度計画の作成

5ヵ年計画に基づいて,区役所で各年度の調査時期,調査体制等を計画する。

### (2)調査時期

概ね8月~10月(他の事務との調整を図り,区役所ごとに決定する。)

### (3)調査体制

2名以上の職員からなるいくつかの班で,調査対象となる町区域を集中的に調査を行う。

### (4)調査に使用する図面

土地調査図(別紙2)

全筆調査を効率的に行えるように,地番図(現況の形状に即した公図)上に,所有者名,課税地目,住宅率,補正コード等を印字して作成する。

### 【参考】

### 土地調査図の様式について(別紙3)

## 3 価格の決定及び価格の台帳登録

各筆の価格計算,価格の決定及び価格の台帳登録は,電算処理により行う。

## (1) 電算入力

区役所職員が,オンライン端末から又は**入力表**(別紙4)により,異動土地のデータを入力する。

### ア 入力項目

	地	目 等	入 力 項 目		
全地目共通			町名, 地番, 登記地目コード, 課税地目コード, 課税地		
			積, 所有者コード, 類似土地番号, 状況類似地区番号,		
			都市計画区分		
	宅 地		形態コード(整形, 不整型, 無道路地), 路線区分コード		
			(正面, 側方, 裏面), 用途地区, 路線番号, 奥行距		
			離、間口距離、不整形地割合(想定整形地面積・蔭		
地			地面積), がけ地 (割合・高さ), その他補正(項目		
			コード・補正率),住宅率・小規模住宅率		
	農地	市街化区域農地	路線番号,形態コード,奥行距離,間口距離,不整形		
目			地割合, 造成費コード, 旧単位当り評点, 認定年度,		
			その他補正		
,		介在農地	路線番号,形態コード,奥行距離,間口距離,不整形		
別	別 地割合,造成費コード,その他補正		地割合,造成費コード,その他補正		
		一般農地	単位当評点		
1,1	山林	介在山林	比準宅地の路線番号, 傾斜角度		
		一般山林	単位当評点		

### イ 入力内容の照合

電算処理により出力された**プルーフリスト**(別紙5)により,入力内容(パンチミスや入力もれがないかを)をチェックする。

### ウ 入力時期

毎年11月から2月

【参考】処理件数(平成10年度) 約10万件(全筆数の10%)

### (2) 価格の決定(評価調書の作成)

電算処理結果に基づいて,固定資産評価員(主税部長)が**評価調書**(総括,別紙6)を 作成し,市長に報告して,価格決定の決裁を受ける。

### (3) 価格の台帳登録(課税台帳の出力)

電算処理により,**課税台帳兼評価調書**(別紙7)及び課税台帳(写)を印字出力する。 課税台帳(写)は登記所(法務局出張所)へ送付する。

## 4 価格登録後の事務

### (1) 価格決定通知書の送付

電算処理により価格等決定通知書を出力する。価格等決定通知書は区役所から納税義 務者へ送付し,問い合わせ・相談等に対応する。

### (2) 縦覧の実施

区役所ごとに臨時の窓口を設け,課税台帳の縦覧を実施する。

過去に縦覧実績のある納税義務者に対しては,事前に年税額を記載した名寄帳を作成 しておく,新規の縦覧者にはオンライン端末で出力する。

納税義務者からの不服等に対しては、必要な説明や実地調査等を行い対応する。

## (3)審査の申出への対応

#### アー受付

納税義務者から評価に対する審査の申出があった場合には,区役所で受付,固定 資産評価審査委員会あて送付する。

### イ 市長答弁書の作成

財政局固定資産税課は,区役所と調整のうえ,市長答弁書を作成し,固定資産評価審査委員会あてに送付する。(答弁書は,委員会名で申出者へも送付する。)また,固定資産評価審査委員会の求めに応じて,口頭審理への出席や資料の提出に応じる。

### (4)納税通知書の送付

電算処理により出力した納税通知書を納税義務者あて送付する。

#### (5) 納税通知書返戻分の調査・再送付

転居先不明等により返戻された納税通知書については,送付先を住民基本台帳や転居 先への照会等により調査し再送付する。

#### (6) 送達先不明分の公示送達

返戻分の調査をしても送付先が不明な納税通知書を公示送達する。 公示送達は,納期限前17日前までに区役所の掲示板に掲示して行う。

### (7)審査請求への対応

納税義務者から課税に対する審査請求があった場合には,区役所(区長)が受付,財政局(市長)へ進達する。

### 第2 評価替え事務

### 1 用途地区の区分

### (1) 基本

用途地区は,都市計画法の地域地区を参考に,土地の利用状況に基づいて区分する。

## (2) 見直し地区の把握

次のような地区を把握し,区分の見直しを行う。

土地の利用状況が変化した地区 (実地調査により把握する)

都市計画法の地域地区が変更となった地区(都市計画図により把握する)

## (3) 用途地区の判定

次の区分基準に基づいて判定する。

my A file of	F 1) 44 34	(3, 4, 5, 66, 57
用途地区	区 分 基 準	主な地区
高度商業	商業地域内で容積率が 700 %以上の地域にあっ	現在は該当なし
地区I	て、銀行、商社等の8階建以上のオフィスビル	(みなとみらい地区
	等が街区を形成し、敷地面積が大きい地区	完成後は該当予定)
高度商業	都心又は副都心にあり、商業地域内で容積率が	横浜駅周辺, 関内
地区Ⅱ	600 %以上の地域にあって、6 階建以上の百貨	地区,新横駅地区,
	店、金融機関等が連続する高度業務地区	みなとみらい地区
繁華街	著名な商業地又は歓楽街など繁華性の高い地区	中華街
地区	で, 容積率が高いが, 比較的狭い街路に中層以	元町商店街
	下の小さい規模の店舗が連続する地区	伊勢佐木町商店街
普通商業	商業・近隣商業地域、あるいは住居・準工業地	高度商業 I , II ·
地区	域内の幹線道路沿いの地域に, 中高層(主として	繁華街以外の商業
	5階建以下)の店舗、事務所が連続する商業地区	地区
併用住宅	商業地区の周辺部あるいは住居・準工業地域内	
地区	の幹線街路沿いにあって住宅が混在するが、小	
	規模・低層利用の店舗、事務所が多い地区	-
高級住宅	第一種住居専用地域内にあり、画地の標準的面	山手地区
地区	積が広大で、居住環境もよく、多額の建築費を	美しが丘地区
	要する一戸建て住宅が連続する地区	-
普通住宅	住居専用・住居・準工業地域内等にあって、主	併用・高級住宅地
地区	として居住用住宅が連続する地区	区以外の住宅地区
大工場	準工業・工業,工業専用地域内で,敷地規模が	
地区	9,000 m を超える工業施設が集中(3画地以上)す	
	る地区,又は単独で 3ha 以上の工業施設の敷地	
中小工場	準工業・工業,工業専用地域内で,敷地規模が	大工場地区以外の
地区	9,000 m <sup>3</sup> 程度までの工業施設が集中している地区	工業地区
	The state of the s	

## 2 状況類似地区の区分

## (1) 基本

状況類似地区は, 価格形成要因に着目して区分する。

## (2) 見直し地区の把握

次のような地区を把握し,区分の見直しを行う。

## 土地の利用状況が変化した地区(実地調査により把握する)

用途地区を区分するには至らないものの,土地の利用状況が変化した場合には,状況類似地区区分の見直しを検討する。

## 標準宅地と比較して,価格格差が大きい地区

標準宅地の路線価と比較して、その他の街路の路線価が二割(商業地区は三割)を超える路線を含む地区については、状況類似地区の見直しを検討する。

## 標準宅地と比較して、主な価格形成要因が異なる地区

状況類似地区を区分する際の基準となる主な価格形成要因が、標準宅地と異なる場合には、状況類似地区区分の見直しを検討する。

主な価格形成要因	見直しの具体例
都市計画法の地域地区区分	・その他の街路の都市計画区分が変更となっ場合
	(市街化区域へ編入された場合等)
	・標準宅地が商業系の用途地域(商業地域、近隣商
	業地域等) であるのに、その他の街路が住宅系の
	用途地域(第一種・第二種低層住居専用地域等)
	である場合
	・その他の街路が区画整理地区に指定された場合
	・その他の街路が再開発地区に指定された地区
街路の性格	・標準宅地が幅員の広い幹線街路であるのに、その
	他の街路が区画街路である場合
	・標準宅地が商店街の表通り(繁華性の高い路線)
	のであるのに、その他の街路が(繁華性の低い)
	裏通りである場合

## (3) 見直しに使用する図面

### 状類区分検証図(別紙8)

- ア 電算システムで保有している路線価データを利用して,標準宅地とその他の街路 の路線価を比較して,二割を超える格差のある路線を赤色に着色して表示してい る。
- イ 電算システムで保有している価格形成要因データを利用して,標準宅地とその他 の街路の用途地域が異なる場合に,それぞれの用途地域を表示している。

#### 3 標準宅地の選定

### (1) 基本

標準宅地は,次により選定する。

地域内の宅地価格の規範となる標準的な価格水準の地点を選定する。

都地域内に地価公示地又は地価調査地がある場合には、それらを選定する。

## 4 用途地区,状況類似地区の区分,標準宅地の選定の適否検証

区役所評価担当者が,標準宅地選定調書・鑑定意見調書(別紙9)を作成し,不動産鑑定士と合同で行う会議で,意見交換等を行い検証する。

5 標準宅地価格の調整(県下市町村間の調整は土地評価協議会で行う。)

## (1) 区内の価格均衡の調整

不動産鑑定士が算定した標準宅地の試算価格に基づいて,各区役所が**鑑定価格検証表** (別紙10)を作成し,不動産鑑定士と合同で行う会議で,意見交換等を行い検証・調整する。

### (2) 市内の価格均衡の調整

不動産鑑定士が算定した標準宅地の試算価格に基づいて,財政局固定資産税課が次のような資料を作成し,不動産鑑定士の代表(市内の地価公示を担当する6つの地価公示分科会の幹事を務める不動産鑑定士)と合同で行う会議で意見交換等を行い検証・調整する。

### 駅前価格一覧表

市内の全ての鉄道駅前の最高価格地の試算価格を一覧にした資料

#### 代表住宅地価格一覧表

市内の各区を代表する(取引価格が高い順に3位までの)住宅地の試算価格を一 覧にした資料

### 大工場地区価格一覧表(タイプ別)

市内の大工場地区の試算価格を臨海部と内陸部に分けて一覧にした資料

#### 商店街価格一覧表

市内の商店街を試算価格を価格順に並べて一覧にした資料

## 幹線道路別価格一覧表

市内の併用住宅地区の試算価格を幹線道路ごとに、地理的な順で並べた資料

### 中高層団地価格一覧表

市内の中高層団地の試算価格を一覧にした資料

#### 最低価格一覧表

市内の各区の最低価格地から低い順で3位までの試算価格を一覧にした資料

### (3) 隣接市との価格均衡の調整

隣接市と合同で会議(該当区役所及び財政局担当者が参加)を行い必要な調整を行う。

### 6 路線価の付設

その他の街路の路線価は,電算処理により出力された路線価を区役所担当者が検証し,必要な調整を行い付設する。

## (1) 電算入力

その他街路調査表(別紙11)により,すべてのその他の街路の価格形成要因データを入力する。

## ア 入力項目

	用途地	区 等	入 力 項 目
全用途共通			用途地区コード、状況類似地区番号、その他の街路の
			路線番号, 標準宅地の路線番号
	商業地区	街路条件	幅員, 舗装の程度, 歩道の有無, 道路種別等
用		交通条件	最寄駅距離, 商業地域中心距離, 交通規制の状態等
/"		環境条件	商業割合、店舗の専門化の状態、建物の高度利用等
途		行政的条件	用途地域、容積率、その他の法規制等
~	住宅地区	街路条件	幅員, 舗装の程度, 歩道の有無, 道路種別等
地		交通条件	最寄駅距離, 商店街距離, 公共利便施設との接近等
		環境条件	上水道, 下水道, 都市ガス, 危険嫌悪施設距離等
区		行政的条件	用途地域, 建ペい率, 容積率, 風致地区指定等
_	工業地区	街路条件	幅員, 舗装, 歩道の有無, 道路種別等
別	-	交通条件	最寄駅距離, 関係位置等
"		環境条件	下水道、都市ガス
		行政的条件	用途地域、建ペい率、容積率等

### イ 入力内容の照合

電算処理により出力されたプルーフリストにより,入力内容(パンチミスや入力 もれがないかを)チェックする。

### (2) 路線価現況図の出力

入力されたデータに基づいて,電算処理により,その他の街路の路線価を計算し,計算結果を現況に即した地形図上に表示した図面(路線価現況図)として出力する。

### (3)路線価の検証

出力された路線価現況図を使用して,区役所担当者が路線価の均衡を鳥瞰的に検証する。

検証の結果,疑義がある路線価については,不動産鑑定士の意見を聴取し調整する。

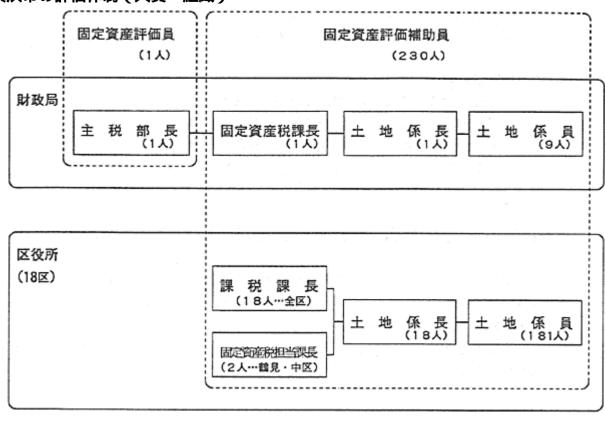
## 7 路線価の公開

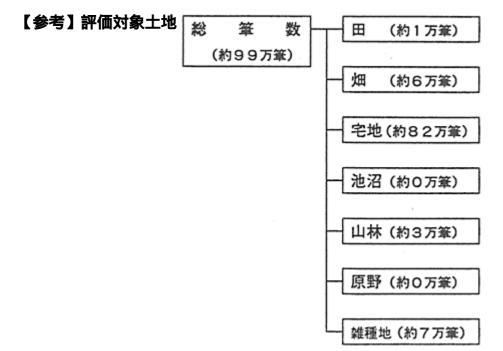
路線価の確定後に,電算処理により,**路線価公開図**(別紙12)原稿を印字出力する。 路線価公開は,区役所の窓口及び市庁舎市民情報室に備え通年公開する。

## 2 土地評価事務のタイムスケジュール

年度	月	経 常 事 務	評 価 替 え 事 務	関連価格等の状況
恭	4	H9 課税台帳の縦覧	H9 路線価の公開開始	
準	5	H9 納稅通知書送付,審查申出受付		
年	6	市長答弁書作成(局)		
度	7	概要調書作成(局)		
度	8		評価替えに係る予算要求(局)	,
<u></u>	9	実地調査		
平	10			
成	11	◆ 総評見込額の報告(局)		
九	12	電算入力・照合		
年	1		2 · · · · · · ·	中固審(指示平均循額)
度	2	市長価格決定(局)		H10 指示平均価額指示
-	3	H10 課税台帳の縦覧		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
第	4	H10 納稅通知書送付,審查申出受付	評価替えの基本方針策定(局)	2
=	5	市長答弁書作成(局)		
年	6	↑ 概要調書作成(局)	用途・状況類似地区の見直し	
度	7		標準宅地の鑑定評価委託(局)	
	8		用途・状況類似地区の見直し	·
平	9	実地調査	評価替えに係る予算要求(局)	H10地価調査価格発表
成	10		<b> </b> ↑	
-	11	↑ 総評見込額の報告(局)	標準宅地の試算価格の調整	
0	12	電算入力・照合	(相続税,近隣市との調整)	/四株型★************************************
年	1		標準宅地価格の決定(一覧表作成)(局)	価格調査基準日(H11.1.1) 中固審(指示平均価額)
度	2	市長価格決定(局)	その他の街路の要因調査開始	H11 指示平均価格指示
$\sim$	3	H11 課税台帳の縦覧	画地計算内容の見直し調査開始	H11地価公示価格発表
第	4	H11 納税通知書送付,審查申出受付	↑路線価仮付設・相続税等との調整	評価上昇割合調(照会)
Ξ.	5	市長答弁書作成(局)	→ ↑画地計算見直し分の電算入力	基準地価格の調整会議
年	6	↑ 概要調書作成(局)		基準地価格内示
度	7			市役が区域農地造成費の通知
_	8		* ** **	H11相続税路線価発表
平	9	実地調査	基準日以降の地価動向の把握	評価上昇割合調(検収)
成	10		↓ ↓	中固審(基準地価格) H12基準地価格通知
	11	総評見込額の報告(局)		THE THE PERSON NAMED IN COLUMN
	12	電算入力・照合		H12歐深期日(H12.1.1)
年	1	[↓ ]	H12 路線価公開資料の作成準備	中固審(指示平均価額)
度	2	市長価格決定(局)		H12指示平均価格指示
$\sim$	3	(税制改正等への対応)		<u></u>
-	4	H12 課税台帳の総覧	H12 路線価の公開開始	Ÿ
=	5	H12 納税通知書送付,審查申出受付	A contract of	
年	6	市長答弁書作成(局)	,	
度	7	概要調書作成(局)		

## 3 横浜市の評価体制(人員・組織)





## 4 特に作業が大変なところ, 労力がかかるところはどこか

### ア経常事務

土地の異動(地目や利用状況の変更)を把握するために,大量な土地(約99万筆)を定期的に実地調査する必要があること

## イ 評価替え事務

路線価を付設するための各街路の価格形成要因に変更がないかを把握するために,全街路(約15万本)の実地調査等が必要なこと

路線価を仮に付設し,面的な均衡,相続税路線価との均衡,隣接区・隣接市との均衡が確保されているかの検証及び調整が必要なこと

## 5 標準宅地の選定にどの程度の労力が必要か

標準宅地は、状況類似地区内の宅地価格の規範となる地点であり、価格形成要因が地域内で標準的な宅地であることが選定の基準となることから、選定した標準宅地が、状況類似地区内で標準的か否かを検証する必要がある。

本市では、前記の標準宅地選定調書・鑑定意見調書を作成し、標準宅地の標準性を検証をしている。

## 6 その他

(1)評価担当職員間の評価の均衡化を図るための方策(職員研修の実施)

研 修 名	対象者. 人数	ねらい, 内容	実地時期
初級研修1	土地事務経験	固定資産税(土地)制度, 課税・評	4月
	1年未満の職	価事務の概要. 電算事務等のちっ	(2日間)
	員 40人	ち事務に必要な基礎知識を習得す	
	·	<b>る</b> 。	'
		・財政局土地係職員による講義	
初級研修2	土地事務経験	用途地区、状況類似地区の区分か	10月
	1年未満の職	らその他の街路の路線価付設まで	(2日間)
·	員 40人	の評価替えの基礎知識を班編制の	
		実習を通して習得する。	
		・財政局土地係職員による講義	
フォローアップ研	土地事務経験	路線価付設までの評価替えの知識	5月
修	1年以上3年	を班編制の実習を通して習得す	(2日間)
	未満の職員	る。	
		・財政局土地係職員による講義	
固定資産窓口応対	土地事務担当	固定資産税課窓口における納税者	6月
研修	者 80人	対応の際に必要となる証明発行事	(1日間)
		務等の知識及び対応ノウハウを習	: '
		得する。	
		・財政局土地係職員による講義	
専門研修	土地事務担当	土地評価及び課税に関する関係法	9月
	者 80人	規等の研究を通して,土地事務に	(1日間)
		必要な専門知識を習得する。	,
50	. 4:	(建築基準法,土地計画法,不動	
	_ 1 N	産登記法, 農地法, 不動産鑑定理	
		論等)	
		・主に外部講師による講義	
新任土地係長研修	土地係長経験	土地係所管事務の概要を知る。	4月
	1年未満の係	・財政局土地係長による説明	(1日間)
	長		
縦覧対応説明会	土地事務担当	評価替え後の縦覧窓口における納	第三年度の
·. ·	者全員 180 人	税者対応の際に必要となる制度	3月
		(税制改正の内容), 評価・課税	(半日間)
		等に関する知識及び対応ノウハウ	
		を習得する。	
		・財政局土地係職員による講義	

# (2) 周辺市町村間での評価の均衡化を図るための方策 ア 隣接市町村との調整

## (ア)川崎市

川崎市との調整は,神奈川県土地評価協議会の分科会(横浜・川崎分科会)において,基準宅地価格及び主要な標準宅地(沿線別駅前価格等)の価格調整を行っている。

また,両市の隣接区が合同で会議を開催し,市境地域のその他の街路の路線価の 調整を行っている。

## (イ)他の隣接市

川崎市以外の隣接市との調整は,隣接市を有する該当区が適宜隣接市を訪問し,標準宅地及びその他の街路の路線価等について情報交換及び均衡調整を行っている。

### イ 県下他都市との調整

隣接市以外の県下他都市との調整は,神奈川県土地評価協議会の幹事市(6市) の担当者及び代表不動産鑑定士で開催する会議で必要な調整を行っている。

## (3) 土地評価における納税者の反応

地価公示価格の7割評価となり、評価水準が高くなったことに伴い、土地評価に対する納税者の関心も高まっている。

審査申出においても,土地評価の詳細についての不服(例えば,標準宅地との比較において日照の格差を考慮すべき。あるいは,自動車の通行が困難な道路に接する画地であるので減価すべきなど不服)を申し立てるものも増えている。

## (4) 土地評価方法の簡素合理化の推進についての意見

前(3)のような状況を踏まえると,より客観的で分かりやすい評価方法が求められ, 又,評価の緻密化の要請も高いと考える。

しかし,固定資産税評価の大量性や反復性を考慮すると,評価の緻密化にも限界があると考えるので,固定資産評価基準において,考慮すべき要因及びその基準を明確にする必要があると考える。

### (5) 評価事務を共同化又は外部委託することに対する意見

評価事務を共同化することは,評価方法の標準化のみでなく,経費の効率的な運用の面からも推進すべきと考える。

評価事務の外部委託については,市町村が評価に対しての最終的な責任主体であるという観点から,委託内容や方法について慎重に検討した上で行うべきと考えるが,市町村の事務量等を考慮すると,評価事務の共同化と合わせて積極的に推進するべきものと考える。

# 1 大都市:川崎市(家屋)

### 1 川崎市の概要等

# (1) 地形・人口・産業形態《資料1》

人口(平成10年1月1日現在)1,219,475人

### (2) **最近の建築傾向**《資料2》

#### 2 家屋評価事務の状況

### (1) 家屋評価の実務

### ア 新増分家屋

### (ア)課税客体(家屋)の把握方法

- a 登記所からの通知 新増築等(異動通知)…15,701件(平成9年度実績) 所有権移転等(登記済通知)…14,254件( " )
- b 建築確認申請書受付台帳(写) 建築確認申請書受付台帳を借用し,コピーして対応している。 未登記家屋の把握及び新築に伴う旧家屋の取りこわし確認のための資料
- c 航空写真 毎年1月1日撮影(昭和56年度から実施) 前年の航空写真と対比により,家屋の異動状況を把握 写真作成枚数329枚 表示数17,556ポイント(家屋・平成10年度)

### (イ)家屋調査に行くための準備《資料3》

- a 登記所からの通知を家屋調査票へ転記(登記事項,平面図) (併せて,課税台帳の手書き作成)
- b 所有者等への事前連絡(調査の目的,日時の予約)

#### (ウ)家屋の実地調査

- a 異動調査(9月中旬~翌年1月末) 登記所からの通知等の資料で確認した新増築・取りこわし家屋の調査
- b 年末調査(課税客体確認調査)(12月中旬~下旬) 賦課期日(1月1日)現在の家屋の状況を的確に把握することを目的とする調査

特に,建築中の家屋や取りこわし予定の家屋の状況の把握を行う。 同時期,航空写真では判読が困難な丘陵地の地下車庫,高層建物や樹木の影となる地域を特定した調査(航空写真補完調査)を行う。

c 航空写真調査(4月上旬~6月末) 航空写真で異動を把握した家屋のうち,前年中に調査を完了していないもの について調査を行う。

### (工)評価計算《資料4》

- a 評価方法 部分別評価(サンルーム等の簡易なプレハブについては総合比準評価)
- b 1m²当たり再建築費評点数の算出 実地調査終了後,手計算により算出
- c データ入力

種類,構造,建築年度,床面積,1㎡当たり再建築費評点数等を入力,電算処理で評価・課税計算を行う。

### (オ)固定資産課税台帳の縦覧

a 縦覧の供する台帳 固定資産課税台帳及び名寄帳

### b 縦覧件数

	/	平成1	0 年度	前年比
土	地	3.	9 2 0	87%
家	屋	3,	4 0 9	84%
償却	資産		3 6 6	68%
人	員	4.	4 6 9	87%

### (カ)縦覧後の納税者への対応(審査申し出への対応)

- a 窓口(口頭説明等)による対応 口頭による評価内容の説明
- b 再評価(調査)申出書による対応 窓口又は電話等の応接で納得しない納税者が再評価を申し出た場合は,評価 担当者を変えて再評価を行う。

### イ 在来分家屋《資料5》

### (ア)評価方法

総合比準評価(変動率方式)

#### (イ)標準家屋の選定

在来分家屋を構造・種類別に区分し,各区分ごとに建築年別に分布するよう標準 家屋を選定する。

標準家屋数(平成9基準年度) 木造493棟,非木造397棟,合計890棟

### (ウ)変動率の算出

標準家屋を改正後の固定資産評価基準(再建築費評点基準表)を適用し,1棟ごとに部分別評価を行い,1m²当たり再建築費評点数を算出し,改正前の1m²当たり再建築費評点数で除して,変動割合を求め,構造,種類ごとの平均値により変動率を算出する。

## (エ)標準家屋の選定上の問題点

標準家屋を建築年次ごとに選定する場合,比較的新しい年次のものの標準家屋への補充,追加は容易だが,滅失等による古い年次のものの標準家屋への追加は棟数も限られ非常に難しい。

市町村によっては,古い家屋の家屋調査票を保存していない場合も考えられること,現行にない評点項目を適用しているものなどがあり,標準家屋を現存するものと限定した場合,選定にはかなりの労力を要する。

### (2) 家屋評価事務のタイムスケジュール

## 通常事務(各年度共通)

(2.15 0 010 ( A 1 000 000 )												
項目	4	. 5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
家屋航空写真調査	<b></b>		$\rightarrow$									
家屋異動調査						<b>←</b>			-	>		
家屋年末調査									$\leftrightarrow$			
償却資産実地調査等			<b></b>				$\longrightarrow$					
償却申告書発送・受付	<b>→</b>							-	<b>→</b>	-		>

## 評価替え事務 (基準年度の前年度)

項目	4	5	6	7.	8	9.7	10	11	12	1	2	3
標準家屋の選定(削除)		$\longleftrightarrow$										
標準家屋の選定(追加)			<b></b>	<b>→</b>								
新基準による再建算出				-		,						
変動率の策定					<b>←</b>		$\rightarrow$					
電算プログラム変更							>					

## (3) 評価体制《資料6》

各区役所(支所)職員が原則として1人で調査を行う。 年間調査件数 約10,000件(1人当たり約100件)

### (4) 家屋評価の実務において苦心していること

小規模な増築等に課税することに対する納税者の理解が得にくい。

### (5) 神奈川県との家屋評価事務分担の状況《資料7》

### ア事務分担

1,000m<sup>2</sup>を超える非木造家屋(共同住宅を除く)については,県,市合同調査をし,評価の均衡を図っている。

前記以外は県が市の評価結果を収集している。

### イ 事務分担問題点

評価方法,初期減価,附帯設備の評価等,取扱いが異なる部分があり,調整が行いにくい場合がある。

### 3 その他

### (1) 評価事務研修

ア 新任税務職員研修(全体研修)(毎年7月中旬,4日間)

(ア)対象者 税務経験1年未満の職員

(イ)内容 税務事務概要,各税目の概要

(ウ)講師 財政局税務部係長職

- イ 新人研修・その1(毎年8月上旬,4日間)
  - (ア)対象者 家屋経験1年未満の家屋担当職員(10~15名)
  - (イ) 内容 家屋課税事務・木造家屋の評価・プレハブ家屋の評価 家屋電算事務・評価額の算出
  - (ウ)講師 課税指導課職員
- ウ 新人研修・その2(毎年11月中旬,2日間)
  - (ア)対象者 家屋経験1年未満の家屋担当職員(10~15名)
  - (イ)内容 非木造家屋の評価・家屋電算事務・償却資産課税事務 償却資産電算事務
  - (ウ)講師 課税指導課職員
- エ 均衡調査(基準年度の前年,8月,1日間)
  - (ア)対象者 区役所(支所)家屋担当の中堅職員(18名)
  - (イ)内容 木造家屋評価の均衡を図るため,同一家屋を全員で評価を行い, 評価内容の相違点,問題点等について検討を行う。
  - (ウ)講師 課税指導課職員

## (2) 周辺市町村間での評価の均衡化を図るための方策

県,市合同評価研修会開催の必要性

### (3) 家屋評価における納税者の反応

ア 調査予約時

年々,平日の日中に不在の場合が多くなってきており、事前連絡及び調査日 時の調整がとりにくい状況になっている。

調査日時については、平日の日中に都合がつかない場合、平日の夜間や休日 に調査を行うことが増えてきている。

### イ 実地調査時

家屋内部への立ち入り調査を拒否する傾向が一層強くなっている。

ウ 縦覧期間,納税通知書受領,納税まで

縦覧期間又は納税通知書受領後の納税者の問合わせ、苦情などは、新築家屋よりも在来分家屋(古い家屋)に対するものが多い。

新築家屋の場合は,実地調査時に納税者に評価方法,概算の予定税額などを 教示しているのでトラブルを未然に防止できている。

#### エ 評価額の説明について

古い家屋の評価額が評価替えを行っても下がらないことに対する疑問が依然として多い。

個別の部分別評価に対しては,詳細な評価内容を説明することにより,概ね 理解を得られている。

## (4) 家屋評価方法の簡素合理化の推進についての意見

ア 簡素合理化が求められる理由 事務量の増加傾向 人員削減

人貝削減 頻繁な人事異動

イ 評価方法の簡素合理化の手法

(ア)新増分家屋の評価方法

a 比準評価

評価計算等の時間短縮,評価の均衡化(簡易で画一的仕様の家屋に有効) 評価に対する相当な習熟が必要

b 部分別評価

個々の家屋の違いを反映できる。 納税者に対して評価内容について明確な説明がしやすい。 評価計算に時間がかかる。

c 部分別評価の内容の大幅な簡素化

(イ)在来分家屋の評価替え

総合比準評価を変動率を適用して行うことの法への明確な規定 基準年度毎の変動率の国での算出及び評価基準への規定

ウ まとめ(川崎市の考え方)

比準評価については,簡易な画一的家屋に加えて,各メーカーがタイプごと に商品化した工場組立式構造(プレハブ住宅等)も取り込んで行くことを検討 する。

当分の間,部分別評価を行うこととするが,再建築費評点基準表の整理統合 を一層推進し評価の簡素化を図ることとする。

急激な評価方法の変更は,新増分家屋と在来分家屋の価格のバランスを欠く こととなりかねないこともあり,その整合性をとって行かなければならないと 考える。

# 二 市町村における評価実務の現状について

## 2 都市(青森県弘前市)

## 市町村の評価体制の実態について

- ェ 弘前市
- 1 概要
- (1)人口(平成10年3月31日現在) 177,470人
- (2)面積(平成7年10月国調) 273.80km²
- **(3)税収の状況**(平成8年度)

(単位:百万円、%)

ES.	Δ.	534 dg 51.		市	町木		.,,			固	定j	資産 税		25 dD Mr 25
区	21	税収計	個	人	法	人	計	+1	地	家	屋	值却資產	計	その他計
収入	済額 戊比)	18,388 (100.0)	5,6 (30	82 ).9)	1,9 (10	44 .6)	7,626 (41.5)	2,9 (15	17 5.9)	4,5 (2	590 4.9)	1,125 ( 6.1)	8,632 (46.9)	2,130 (11.6)

## (4) 土地の概況

(単位:千m²、千円、円/m²)

		一般田	一般畑	宅 地	山林	その他	計		
	地 積	41,648	69,914	23,186	19,557	20,064	174,369		
8年度	評価額	3,096,306	1,951,068	579,051,134	302,640	37,597,293	621,998,441		
	平均值格		28	24,974	15	1,874	3,567		
	地 積	41,510	69,966	23,441	19,047	19,790	173,754		
9年度	9年度 評価額 :		度 評価額 3,083,285		1,952,900	610,026,303	295,233	34,933,305	650,291,026
l v	平均值格	74	28	26,023	/ J16	1,765	3,743		
	地 積	40,580	69,981	23,557	19,009	20,577	173,704		
10 年度			1,952,815	609,707,642	294,635	39,858,245	654,790,965		
平均值格		73	28	25,883	15	1,937	3,770		

## (5)家屋の建築傾向 総数

		棟 数	床面積(m)	決定価格(千円)	単位価格(円)
	木造	79,691	7,977,235	141,714,909	17,765
8 年度	非木造	9,862	2,684,440	165,725,476	61,736
	ā†	89,553	10,661,675	307,440,385	28,836
	木造	80,046	8,082,948	133,101,893	16,467
9 年度	非木造	10,085	2,731,496	160,307,130	58,688
	計	90,131	10,814,444	293,409,023	27,131
	木造	80,811	8,224,489	141,916,111	17,255
10 年度	10 年度 非木造 10,361		2,797,825	165,413,959	59,122
	2h	91,172	11,022,314	307,330,070	27,883

## 新増築

		棟	数	床面積	(mi)	決定価格	(千円)	単位価格	(円)
			うち増築分		うち増集分		うち増集分		うち磨集分
	木 造	2,016	431	235,446	24,959	9,908,830	943,434	42,083	37,800
7年	非木造	313	36	125,015	28,562	11,694,286	4,150,560	93,543	145,318
	ät	2,329	467	360,461	53,521	21,603,116	5,093,994	- 59,932	95,177
	木造	1,898	472	225,833	20,572	9,972,153	1,023,621	44,157	49,758
8年	非木造	255	33	65,730	10,295	6,191,936	1,092,564	94,203	106,126
	ät	2,153	505	291,563	30,867	16,164,089	2,116,185	55,439	68,558
	木造	1,694	295	227,230	20,923	9,514,126	823,796	41,870	39,373
9年	非木造	254	27	94,140	8,930	6,894,329	797,697	73,235	89,328
	計	1,948	322	321,370	29,853	16,408,455	1,621,493	51,058	54,316

# 2 評価事務のタイムスケジュール

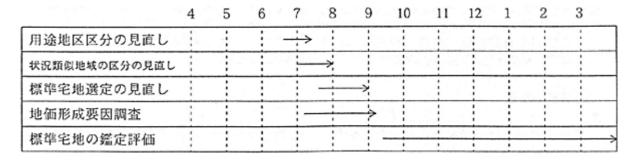
# (1)土地

# 通常業務

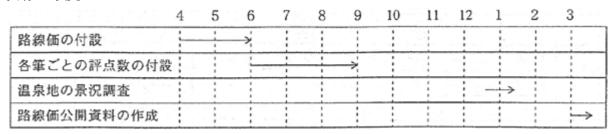
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
審查申出事務	-												
概要調書の作成	-	-	<del></del> →										
地価下落による価格修正							<b>→</b>						
実地調査	-	-					-		-	-			<b>→</b>
電算入力	-			-			-		-	-	$\rightarrow$		
総評価見込額調の作成							17	<del>&gt;</del>					
課税台帳の縦覧	1											-	<del></del>
納税通知書の発送	-												·>

# **評価替え業務**(平成12年度評価替え)

・平成10年度



### ・平成11年度



## (2)家屋

### 通常業務

	4	5	6	7	8	9	10.	11	12	1	2	3
異動分の調査		-			-			-	+		>	
年末の調査								3,7	-	->		
電算入力				-	-		-	-		-	->	

## 評価替え業務(平成12年度評価替え)

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
標準家屋の選定	-	-	>									
新基準による再建算定							-		⇒			
減価率の電算入力								-	-	-	$\rightarrow$	

## 3 評価体制

### (1) 評価対象固定資産

**土地 総筆数 約22万筆** (うち年間異動件数 約5,500筆) **家屋 総棟数 約9万棟** (うち年間評価件数 約2,100棟)

### (2) 固定資産評価員 設置していない

**(3) 固定資産評価補助員** 26名(税務課長、税務課長補佐(1名)、係長(3名)、資産係(5名)、土地係(10名)、家屋係(6名))

### (4) 評価員のあり方についての意見

固定資産を評価するにあたっては、固定資産評価基準に従い適正に運用されており、特に土地の評価においては、その基準となる価格について、不動産鑑定士(補)による鑑定評価方法を用いていることにより、より適正な評価がなされるようになったと思われる。したがって、現実には固定資産評価補助員(担当職員)の手によって適正な評価が行われており、さらに専門を有する固定資産評価員を設置する必要性は薄いものと考える。

### 4 実地調査の状況

## (1) 土地

異動分の調査は現地確認の必要なものについて行っている。地籍調査、農地転用に係るものも同様である。

### (2) 家屋

異動分の調査は、所有権移転・表示登記等により現場確認不要なもの、必要なものに 仕分けして調査している。

建築計画概要書により、当該年度完成予定箇所について11月中旬(総評価見込額調提出のため)と12月下旬(当該年度入力のため)に調査している。

### 5 評価職員の研修体制

## (1) 家屋係担当職員評価実務打合せ会(年1回)

評価基準にない材料、設備等について、どの評点数を当てはめるのがよいか各係員の 意見をとりまとめ、評価の参考にする。

## (2) 固定資産(家屋)評価実務研修(年1回、地区税務協議会主催)

近隣市町村を対象に評価事務の向上のため

### 6 周辺市町村との評価の均衡化を図る方策

### (1) 土地

ブロック別鑑定評価員会議や県土地評価協議会の分科会により調整を行っている。

## (2) 家屋

地区税務協議会主催の評価実務研修により近隣地域が大筋の評点数を出し合い、標準的な評点数の調整をとっている。

### 7 審査委員会の体制

- (1) **事務局の担当課** 総務財政課
- (2)審查委員 3名(税理士、元金融機関職員、元市職員)
- (3) **審査申出件数** 平成6年度 2件 平成9年度 5件

### 8 評価の実務において苦心していること

## (1) 土地

路線価付設業務は、比準表を基に画一的な処理となることから、状況類似地域内において大きく格差が生じることがあり、その調整に苦慮している。

#### (2) 家屋

評価に時間がかかりすぎるため、評価事務の簡素化に苦心している。

コンピュータを用いた家屋評価システムの導入や、たとえば100~150㎡程度の小規模の家屋について比準評価できないかなどを検討している。

#### 9 評価事務に対する意見・要望

### (1) 土地

土地評価の解析プログラムは特定の業者に依頼し、構築されることが多く、内容の変更には多額の経費を必要とすることから、全ての業者が作業できる標準的な解析プログ

ラムが望まれる。

GIS導入により行政の効率化や画地計測の合理化を図りたいが、多額の費用と時間が必要となることから、中小市町村でも導入できる標準的なシステムの開発を希望する。

## (2) 家屋

評価事務の簡略化のため評価システムを導入したいが、多額の費用を必要とするため、標準的なシステム開発を希望する。

## 10 評価事務を共同化又は外部委託することに対する意見

地区によって画一的に評価できない価格要因が存在することがあり、地区の状況を熟知していなければ平等で公平な評価は期待できない。

また、外部委託では、市の職員が評価額について納税者に十分な説明がなしえないおそれがある。

# 二 市町村における評価実務の現状について

## 3 町村(青森県平賀町)

#### 1 概要

- (1)人口(平成10年3月31日現在)23,101人
- (2)面積(平成7年10月国調) 221.61km²
- **(3) 税収の状況**(平成8年度)

(単位:百万円、%)

		68 dry mt		市	町	村民	税			固	定道	資産 税		7. (7.4)
区	分	税収計	個	人	法	人	計	土	地	家	屋	信却資産	計	その他計
収入	済額 成比)	1,228 (100.0)	(31	384	(	120 9.8)	504 (41.0)	(15	185 5.1)	(20	330 5.9)	78 ( 6.3)	593 (48.3)	131 (10.7)

# (4) 土地の概況

(単位:千m²、千円、円/m²)

		一般田	一般畑	宅 地	山林	その他	計
	地 積	19,382	16,816	4,411	14,019	7,392	62,020
8年度	評価額	2,145,130	538,817	44,918,828	184,859	3,480,015	51,267,649
	平均価格	111	32	10,184	13	471	827
	地 積	16,333	20,726	4,681	13,389	5,894	61,023
9年度	評価額	1,870,352	675,581	43,047,244	178,786	3,537,813	49,309,776
	平均価格	115	33	9,195	13	600	808
	地 積	16,158	20,748	4,669	13,349	5,896	60,820
10 年度	評価額	1,849,223	676,257	43,002,591	177,982	3,282,033	48,988,086
	平均価格	114	33	9,211	13	557	805

# (5) 家屋の建築傾向 総数

		棟 数	床面積(m)	決定価格(千円)	単位価格 (円)
	木造	11,944	1,172,163	16,056,281	13,698
8年度	非木造	3,201	340,082	8,456,784	24,867
	8t	15,145	1,512,245	24,513,065	16,210
	木造	11,961	1,192,279	14,754,969	12,375
9 年度	非木造	3,407	371,128	9,403,732	25,338
	計	15,368	1,563,407	24,158,701	15,453
	木 造	11,893	1,200,951	15,842,885	13,192
10 年度	非木造	3,390	370,122	9,705,605	26,223
	āt	15,283	1,571,073	25,548,490	16,262

# 新増築

		棟	数	床面積	(m')	決定価格	(千円)	単位価格	(円)
			うち増築分		うち増築分		うち増集分		うち増集分
	木 造	218	46	24,305	3,013	949,348	94,709	39,060	31,433
7年	非木造	33	1	8,196	69	495,606	2,466	60,469	35,739
	計	251	47	32,501	3,082	1,444,954	97,175	44,459	31,530
	木造	223	33	27,540	2,171	1,131,076	85,320	41,070	39,300
8年	非木造	29	7	13,860	5,073	1,352,588	589,311	97,589	116,166
	£†	252	40	41,400	7,244	2,483,664	674,631	59,992	93,130
	木造	194	32	27,073	3,019	1,129,219	110,586	41,710	36,630
9年	非木造	33	. 5	5,715	268	454,208	18,121	79,476	67,616
	計	227	37	32,788	3,287	1,583,427	128,707	48,292	39,156

# 2 評価事務のタイムスケジュール

# (1)土地

# 通常業務

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
審査申出事務	-	->										
納税通知書の発送		->	-									
概要調書の作成		-	>									
実地調査				-		$\rightarrow$		-	-	$\rightarrow$		
地価下落による価格修正						-	$\rightarrow$					
電算入力		-			_	-	-		+		$\rightarrow$	
総評価見込額調の作成	-										ph	
課税台帳の縦覧												$\mapsto$

# **評価替え業務**(平成12年度評価替え)

・平成10年度

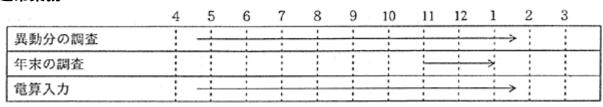
	4	. 5	6	7	8	9 1	0	11 1	2 1	2	3 3	3
用途地区区分の見直し	-			<u> </u>	$\vdots$		:					
状況類似地域の区分の見直し				_								
標準宅地選定の見直し						_	>					-
地価形成要因調査					-	:>						
標準宅地の鑑定評価			(c			_						>

## ・平成11年度

	4	5	6	•	7	8	9	10	11	 2	1	2	3
路線価の付設	-					1							
各筆ごとの評点数の付設						-					-		
温泉地の景況調査		a.	-	,,			- 1			 -	$\Rightarrow$		
路線価公開資料の作成													$\rightarrow$

## (2)家屋

## 通常業務



## 評価替え業務(平成12年度評価替え)

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
標準家屋の選定	-					-	$\Rightarrow$						
新基準による再建算定						-	-	<b>→</b>					
減価率の電算入力								<u>:</u>	-		→		

#### 3 評価体制

## (1) 評価対象固定資産

土地 総筆数 約6万5千筆 (うち年間異動件数 約4,000筆) 家屋 総棟数 約1万6千棟 (うち年間評価件数 約300棟)

#### (2) 固定資産評価員 設置していない

(3) 固定資産評価補助員 5名(係長(1名)、固定資産税係(4名))

#### (4) 評価員を設置していない理由

土地については、宅地に関して不動産鑑定士に委託していること、あるいは、その他の地目に関しても事業課並びに売買実例により評価補助員が実地調査を行っていること、また、家屋に関しても評価補助員が土地と兼務し客体調査を行っていることで十分対応してきており、評価員を設置していない。

#### 4 実地調査の状況

## (1) 土地

平成6~8年の3ヵ年で航空写真により現況調査を行った。その後は、家屋実地調査時に現況図面と照らし合わせてチェックする。

また、1月2日~12月31日までの異動分では、家屋が新増改築された土地については、家屋評価時に家屋評価と一緒に現況調査し、その他の異動分については、比較的面積の大きい土地を選び現況調査している。

実地調査の困難な山林等については、今後航空写真による調査を検討したい。

#### (2) 家屋

家屋調査の重点は新築家屋もれの解消であることから定期的に実地調査を行っている。

建築確認が申請されている場合は問題がないが、建築確認が申請されていない(しなくてもいい)地域を数回巡回し、新築家屋もれを防止している。

また、総評価見込額調提出時に本年の最終見込を建築確認あるいは実地調査により把握する。

## 5 評価職員の研修体制

地区税務協議会主催の家屋評価研修市町村を対象に評価事務の向上のため

## 6 周辺市町村との評価の均衡化を図る方策

#### (1) 土地

ブロック別鑑定評価員会議や県土地評価協議会の分科会により調整を行っている。

#### (2) 家屋

地区税務協議会主催の家屋評価研修により、近隣の市町村同士が大筋の評点数を出し合い、標準的な評点数の調整を行っている。

#### 7 審査委員会の体制

- (1) 事務局の担当課 総務課
- **(2) 審査委員** 3名(会社員、農業者2名)
- **(3) 審査申出件数** 平成6年度 0件 平成9年度 1件

#### 8 評価の実務において苦心していること

#### (1) 土地

宅地に比準する雑種地等について、評価額が宅地に比べてかなり低い水準になっている。評価替え時に引き上げしたいと考えているが、現況が変わらないのに評価額を急激に引き上げた場合、納税者が納得してくれるのかという問題がある。

#### (2) 家屋

非木造家屋の評価に当たって、木質系であるか、あるいは軽量鉄骨系であるかが完成した時点では判断しかねる場合がある。確認申請がある家屋はいいが、確認申請がない場合、工事施工者の聞き取りにより判断している。

#### 9 評価事務に対する意見・要望

#### (1) 土地

近年、離農により果樹園を放置し、あるいはりんご樹木を伐採するのが多くなってき ている。できるだけ、定期的に巡回しているが、山間地の見落としがあるのが現状であ る。このことから、現況地目の変更等は納税義務者の申請を法的に義務づけることが必要と思われる。

## (2) 家屋

土地同様取り壊した家屋、増築家屋の申請を義務づけることが必要だと思われる。特に確認申請の不要な地区がある市町村は、納税義務者の申請を義務づけることで、今後適正な評価ができると思う。

#### 10 評価事務を共同化又は外部委託することに対する意見

#### (1) 土地

共同化については、各市町村の考えがまちまちであることから困難であると思う。

## (2) 家屋

家屋評価に当たっては、現在コンピュータを用いた家屋評価システムを導入により省 力化することを検討しており、共同化は検討していない。

共同化することで、このようなソフトを低コストで共用できるというメリットが考えられるが、まだ近隣市町村と評価額のバラツキがみられるために、今すぐの共同化は無理だと思う。

# 二 市町村における評価実務の現状について

4 小規模町村:青森県平舘村

1 概要

(1)人口(平成10年3月31日現在)2,508人

(2)面積(平成7年10月国調) 48.18km²

**(3) 税収の状況**(平成8年度)

(単位:百万円、%)

LD.	$\Delta$	£8 d0 ±1.		市	町 ;	村民	税			适	定道	資産税		
区	21	税収計	個	人	法	人	ā†	土	地	家	屋	信却資産	計	その他計
収入	済額 成比)	130 (100.0)	(40	53 ).8)	(	7 5.4)	60 (46.2)	(	12 9.2)	(23	30 3.1)	15 (11.5)	57 (43.8)	13 (10.0)

# (4) 土地の概況

(単位:千m²、千円、円/m²)

		一般田	一般畑	宅 地	山林	その他	計
	地 積	1,442	846	392	4,269	145	7,094
8年度	評価額	56,984	6,874	1,735,347	36,476	27,323	1,863,004
	平均価格	40	8	4,428	9	188	262
	地 積	1,421	837	395	4,253	106	7,012
9年度	評価額	56,273	6,766	1,682,592	36,335	1,370	1,783,336
	平均価格	40	8	4,254	9	13	254
	地 積	1,410	835	368	4,266	134	7,013
10 年度	評価額	55,834	6,741	1,578,467	36,473	1,559	1,679,074
	平均価格	40	8	4,296	9	12	239

# (5)家屋の建築傾向 総数

		棟 数	床面積(m)	決定価格(千円)	単位価格 (円)
	木造	1,680	180,270	1,952,650	10,832
8年度	非木造	60	8,473	249,953	29,500
	計	1,740	188,743	2,202,603	11,670
	木造	1,701	179,730	1,704,429	9,483
9年度	非木造	85	9,356	254,851	27,239
	計	1,786	189,086	1,959,280	10,362
	木造	1,687	178,948	1,724,889	9,639
10 年度	非木造	75	9,839	250,532	25,463
	計	1,762	188,787	1,975,421	10,464

# 新増築

		棟 数	ξ.	床面積	(mi)	決定価格	(千円)	単位価格	(円)
			うち増集分		うち増築分		うち増築分		うち増集分
	木 造	9	- 4	1,455	258	50,394	5,587	34,635	21,655
7年	非木造								
	計	9	4	1,455	258	50,394	5,587	34,635	21,655
	木 造	14	2	976	40	30,758	848	31,514	21,200
8年	非木造		-						
-	計	14	. 2	976	40	30,758	848	31,514	21,200
	木造	15	5	1,289	273	48,823	11,534	37,877	42,249
9年	非木造	,		-			-		
	ät	15	5	1,289	273	48,823	11,534	37,877	42,249

# 2 評価事務のタイムスケジュール

# (1)土地

# 通常業務

	4	5	6	7.	8	9	10	11	12	1	2	3 .
納税通知書の発送		<del>-</del> >					1		7			
概要調書の作成			->									
実地調査									-	$\rightarrow$		
電算入力		_					-				$\rightarrow$	
総評価見込額調の作成	-					-		→				
課税台帳の縦覧								4	-			$\rightarrow$

# 評価替え業務(平成12年度評価替え)

・平成10年度

	4	5	6 ′	7	8 . 9	1	0	11 1	2 1	. 2	2 3	}
状況類似地域の区分の見直し		:				>						
標準宅地選定の見直し			-	:	-	<del>&gt;</del>						
標準宅地の鑑定評価	1 1					1-						<u>-</u> →

#### ・平成11年度

	4	5	6	7	, 8	3	9 1	0	11	2 1	. 2	2 3	3
路線価の付設	-	-	-		>	:		:	,				
各筆ごとの評点数の付設					,				>				
温泉地の景況調査		-	-					:		->			
路線価公開資料の作成												,	$\rightarrow$

#### (2)家屋

## 通常業務

		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
異動分の記	周查			-						$\rightarrow$			
電算入力												<b>→</b>	

## 評価替え業務(平成12年度評価替え)

	4	5	6	7.	8	9	10	. 11	12	1.	2	3
標準家屋の選定					>							
新基準による再建算定						$\rightarrow$						
滅価率の電算入力						-		→				

#### 3 評価体制

#### (1)評価対象固定資産

**土地 総筆数 約8,700筆** (うち年間異動件数 約450筆) **家屋 総棟数 約1,800棟** (うち年間評価件数 約20棟)

## (2) 固定資産評価員 設置していない

#### (3) 固定資産評価補助員3名(課長、課長補佐、係長)

固定資産税の担当は1名で、担当以外他の税目を兼務

#### (4) 評価員を設置していない理由

村長が評価員の業務を執行していて、事務に支障がないため

#### 4 実地調査の状況

家屋については月1回程度村内を巡回し、家屋の現況航空写真をとった際の家屋図面と 照合、調査している。

土地の異動分については、家屋調査と関連があるものは家屋と一緒に調査し、それ以外は、総評価見込額の算定のために、11月に現地現況調査を実施している。

## 5 評価職員の研修体制

地区税務協議会主催の家屋評価研修(年2回) 市町村を対象に評価事務の向上のため

## 6 周辺市町村との評価の均衡化を図る方策

#### (1) 土地

ブロック別鑑定評価員会議や県土地評価協議会の分科会により調整を行っている。

## (2) 家屋

地区税務協議会主催の家屋評価研修により、近隣の市町村同士が大筋の評点数を出し合い、標準的な評点数の調整を行っている。

#### 7 審査委員会の体制

- (1) 事務局の担当課 総務課
- (2) 審查委員 3名(漁業者、労働者、元村職員)
- **(3) 審査申出件数** 平成6年度 0件 平成9年度 0件

## 8 評価の実務において苦心していること

#### (1) 土地

- 固定資産担当職員が1名なので、細部まで現地調査をすることができない。
- 雑種地等で、宅地比準するかどうかの判断が難しい。
- 売買実例がないに等しく、評価の基準とするものがない。

#### (2) 家屋

- 担当が1人のため協議する相手がいない。
- 建築部材の種類が多く、家屋評価基準表のどれに当てはまるかの判断が難しい。また、評価基準表に明記されていない部材の算定が難しい。

#### 9 評価事務に対する意見・要望

特になし

#### 10 評価事務を共同化又は外部委託することに対する意見

## (1) 土地

売買実例の少ない本村にとっては、共同化することで評価の基礎データを明確にできるので、基本的には賛成である。ただ、隣接市町村との評価の均衡化によって、現在の評価額が大幅に上昇することは避けていただきたい。

共同化に当たっては、各市町村の経費が削減できるよう進めてほしい。

## (2) 家屋

納税者の税に対する意識が厳しくなってきているので、評価する職員も専門知識が求められているが、当村では人事異動があれば評価について知識がない者が1人で担当することになるのが実態である。共同化が行われると、もっと専門的な職員が継続して評価することができるようになるのではないか。

また、外部委託については、現在職員1人で土地・家屋・償却資産すべてを担当して

いることから、委託料などの経費面で削減につながるかという疑問がある。

#### 17 補足調査

今回の調査に当たって、3市町村以外の他の県内64市町村に対し評価事務についての意見等を文書で照会したところ、その概要は以下のとおり。

#### 1 土地の評価について

## (1) 納税者からの苦情が多いもの

- 税額計算が分かりづらい。
- 地価が下がっても税額が下がらない。
- 地目変換等があったのに、評価額が変わらない。
- 7割評価は高すぎる。
- 評価地目が違う(宅地で課税されているが現況は畑であるなど)
- 1筆を2つの用途で利用しているのに一体で評価されている(地目認定は部分的に利用状況が異なる場合でも原則として1筆ごとに行うということが、納税者に理解されない)
- 宅地介在田、畑の評価額が高すぎる。
- 農地の評価が安すぎるのではないか。
- 自分の土地と比較するため他人の土地の評価額を知りたいが開示してもらえない。

#### (2) 土地評価の実務において苦心していること

- 土地評価の事務そのものが複雑多岐にわたるため、事務を進める中で多大な費用、時間が費やされること
- 納税者からの所在確認の対応や現況地目(宅地と雑種地、休耕と耕作放棄等) の判定、一画地の認定
- 私道と公衆用道路の区別
- 雑種地の評価において、利用状況の多様化により、付近の土地の価額に比準して求めることが困難である。
- 農地転用の許可があった場合、いまだ農地として利用している者がいて、宅地 として課税されるのに不満がある。
- 農地の一部に農業用施設を建築した場合における地目認定や評価額の算定
- 宅地以外の評価について売買実例等が少なく、評価替え時に苦労する。
- 景気が悪く、観光客が減少している中で、税金が高いのではないかという苦情が多く、説明に神経を使っている。
- 実際の売買価格と差があるときに説明に苦慮する。
- 負担水準のバラツキによる税負担の不公平感の解消方法
- 町村間の土地評価額のバランス調整
- 電算プログラムの修正(全ケースのテスト)

#### (3) 土地評価に対する意見・要望

- 納税者は負担調整の仕組みはほとんど分からないと思う。税金が高くなるのは 評価額が高くなっているからだと考えて、説明してもよく分からないということ がよくある。固定資産税の制度をマスコミ等を利用して、もっと周知するべきで ある。
- 評価額が同じなのに税額が上がることに対して納税者の納得が得られない(村民からせめて据え置きにすべきであるとの要望があった)。
- 宅地介在田、畑や雑種地(資材置場、駐車場等)の評価を全市町村共通にして ほしい。
- 私道についての評価方法を明確に示してほしい。
- 宅地以外の土地についても鑑定価格を用いるべきである。
- 市町村職員が異動で初めて担当しても事務をこなせるよう、もう少し単純にならないものか。

#### 2 家屋の評価について

## (1) 納税者からの苦情が多いもの

- 家屋が古くなっても評価額が下がらない。
- 滅失しているのに、課税されている。
- 建築費に比較して評価額が高すぎる。
- 家屋の所在地が違う。
- 賦課期日前に売買(未登記建物)したのに売渡人に課税されている。
- 中央都市と物価差があるのに同じ評点基準表を使用するのはおかしい。
- 旧住宅を附属家として利用しているのに評価額が下がらないのはなぜか。
- 基礎がないのに課税の対象になるのか。
- 買ってきたプレハブにも課税するのか。

## (2) 家屋評価の実務において苦心していること

- 建築資材の多様化より評点項目の選択が困難になっている(建築設備も同様)。
- 課税漏れになっているかなり古い家屋の評価が難しい。
- ログハウスの評価
- 建築確認申請のないものや未登記の家屋はなかなか把握できないのでいい方法 はないものか。また、滅失についても同様である。
- 課税客体の把握が完全でなく、捕捉漏れがたまに見られる。航空写真の活用が 必要と思われるが、財政的に困難である。
- ある程度の調査日数、時間を設けて評価しているが、家屋の所有者と日程が合わない。
- 調査依頼に応じない場合の対応手順
- 家屋評価は専門的な知識が必要であるが、知識をつけるには相当な時間がかかり、一方で全域調査、異動処理などの事務が増加していることから、十分に勉強する時間がない状況にある。
- 手計算で行っているため、評点数を出すまで時間がかかる。

#### (3) 家屋評価事務を外部委託することに対する意見

## (賛成)

- 家屋評価の市町村間の均衡を図るために、様々な研修会等で知識の向上に努めているが、その市町村の規模により評価件数も相当な違いがあると思う。よって外部機関に委託するのも1つの方法と思う。
- 担当が数年で職務が変わるため評価に当たってはある程度の差異が生ずるので、外部委託にすれば、そのような点が解消されるのではないか。
- 多種多様な建築方法、建築部材が新しく採用されてきている中で、より専門知識を持った人材が必要になってくると思われるので外部委託もあり得るが、職員も現況把握すべきである。
- ◆ メリット、デメリットを検討し、メリットが多ければ委託してもよい。
- 委託料及び業者の選定が容易にできるのであれば賛成である。
- 土地の不動産鑑定と同じように、家屋も市町村間の格差を少なくする意味で委託すべきである。
- 経費負担に見合えば賛成
- 専門家に外部委託することはより正確な評価ができると思われるが、これまで の評価との調整が必要である。
- 評価の均衡化の面から、1つの有効な方法であると考える。
- 実現できれば大変良いことだと思う。

#### (反対)

- 個人の住宅等の内部も調査することから、プライバシーの問題で外部委託はな じまないと思われる。
- 市町村税の課税という固有事務は外部委託になじまない。
- 外部委託した評価額等に対する苦情があった場合、対応できるのか。また、調査していない役所が説明したとしても住民の理解を得ることができるのかという問題等が考えられるため、外部委託すべきではない。
- 当村においては、評価件数が20棟前後と職員が十分対応できる件数であるので、現状で対応できる。また、委託となれば費用もかかるので必要ない。
- 年間評価件数が少ないため、委託する必要がない。
- 現在のところ必要性は見あたらないと思う。

## (その他)

- 事務の効率化、家屋評価の均衡を考えると良いと思うが、外部委託となると予算も関係してくるのでどうかと思う。
- 効率は良いと思うが、1戸ごとの状況が記憶に残らないので、納税者からの問い 合わせにすぐに対応できない。
- 評価の均衡化、効率化を考えると委託してもいいと思うが、委託した場合、委託料等さまざまな問題があると思われる。
- 家屋評価は住民と直に接する仕事であるため、委託するのはどうかと思うが、 住民との対応がうまくできれば、委託することはかまわないと思う。

#### (4) 家屋評価に対する意見・要望

評価額が市町村によって差があるのは部材等の見方や補正係数のとり方と思うが、ある程度統一されるべきではないか。

- 土地、家屋、償却資産で苦情が少ないのが償却資産である。これは取得価格、 耐用年数に誤りがなければ絶対間違いないものであり、住民にも説明しやすく、 理解も得やすい評価だからである。苦情処理、住民の理解等を考えた場合、取得 価格から評価する等の方法も検討していただきたい。
- 評価とは一種の職人のような専門的な事務と思う。誰が見ても分かる調査方法、補正率の求め方等を検討していただきたい。
- もっと簡素な評価基準表であって欲しい。
- あらゆる家屋の評価に対処できるよう、各種構造、工法別に業者を交えた評価 研修会をどしどし開催してほしい。

#### 3 評価事務を共同化することに対する意見

## (賛成)

- より専門性をもつ組織等の運営が行えるのであれば、各自治体の評価のバラツキがなくなり、公正さが確保される。
- 税は複雑であり、全く同じ悩みを各市町村で共有している。共同化は前進すべきと考える。
- 公正かつ適正な評価を考えると共同化すればよいと思う(実施するとすればかなりの問題が生じると思うが)。
- 現行評価方法の大幅な簡素・簡略化が望めないのであれば、経費負担によるが共 同化に賛成する。
- 評価については、専門的知識、長年の経験が必要であり、評価の均衡から専門職の位置づけを確立する必要があり、共同化は賛成である。
- 共同化については必要だと思うが、各市町村の特殊事情等により期間を要する。
- 情報公開もあり今後検討すべき。

#### (反対)

- 評価の均衡化の点から見れば、県単位や国単位で見直さなければ真の均衡化といえず、それが難しいのであれば、現在の固定資産税は市町村税であることから、従来どおり各市町村単位で評価する方が適当と思われる。
- 土地に関しては現在の方法で問題ない。家屋については、市町村間の均衡が保たれていないのが実状であるが、これ自体問題があると考える。共同化よりも評価方法自体(誰が評価しても同じ価格になるような説明しやすい方法)を検討して欲しいと考える。
- 郡の税務協議会に当町も加入しているが、その中で土地や家屋の評価の研修をしている。現在の組織をさらに活用し、情報交換や啓発の場とすれば十分だと思う。
- 正しい評価をするには、固定資産の適正かつ均衡のとれた評価が必要であり、そのためには市町村の実状を詳細に把握することが重要となる訳ですが、共同化した場合、市町村の実情把握が困難になるため、共同化すべきでないと思う。
- 市町村によって評価の実状が全然違うと思うので、難しいのではないか。
- 共同化すれば経済効率は良いと思うが、責任の所在があいまいとなり、好ましく ないと思う。
- 現行のままで十分対応できるため、必要はないと思う。

#### (その他)

納付書発送後の納税義務者からの苦情や申し出についても共同化した組織等で対応するのであれば賛成だが、評価がその組織で苦情処理が市町村では共同の必要な

し。

- ある意味では良いことだと思うが、評価が高すぎるという苦情がきた場合に、評価をしていない市町村が回答するのであれば納税者が納得しないと思う。
- 土地については、住宅地区等の規模、環境等が町村によって異なるため共同化に は無理があると思うが、家屋の評価については共同化ができるのであれば賛成であ る。
- 大変良い考えであるが、過去に評価した土地、家屋に不均衡が生じる恐れがある。
- 土地に関しては、鑑定から画地計算までのシステムを市町村ごとに導入している ため、現時点では共同化は無理と思われる。家屋については、町村で話し合えば可 能ではないか。
- 今後、行政事務、サービスの広域化が進んでくるとすれば、その中で自ずと話題になってくると思われる。

以上

## 4 小規模町村:群馬県中里村

#### 1 概要

- (1)人口(平成10年3月31日現在)1,033人(365世帯)
- **(2)面積**(平成7年10月国調) 52.08km²
- **(3)税収の状況**(平成9年度)

(単位:千円、%)

	#¥.ltr ₹1.	市	町村 月	民 税	E	固定	資 産 利	<b></b>	T O Mal
区分	税収計	個人	法 人	計	土地	家 屋	慎却資產	計	その他計
1	107,957 (100.0)			27,455 (25.4)	1	,	1	69,679 (64.5)	

#### (4)土地の概況

(単位:m²、千円、円/m²)

		一般田	一般畑	宅 地	山林	その他	計
	地 積		802,238	236,660	8,038,860	687,863	9,765,621
8年度	評価額		17,590	786,421	80,656	7,278	891,945
	平均価格		22	3,323	10	11	91
	地 積		738,829	237,489	8,097,048	661,761	9,735,127
9年度	評価額		16,606	764,040	81,527	6,964	869,137
	平均価格		22	3,217	10	11	89
	地 積		721,892	238,093	8,082,527	670,913	9,713,425
10 年度	評価額		16,187	765,892	81,375	7,075	870,529
	平均価格		22	3,217	10	11	90

# (5)家屋の建築傾向

## 総数

		棟 数	床面積(㎡)	決定価格(千円)	単位価格(円)
	木 造	1,187	100,306	417,845	4,166
8年度	非木造	137	10,849	215,622	19,875
	情	1,324	111,155	633,467	5,699
	木 造	1,128	98,685	371,790	3,768
9年度	非木造	139	11,033	212,832	19,290
	苗	1,267	109,691	584,622	5,330
	木 造	1,123	98,752	386,945	3,918
10 年度	非木造	141	11,133	215,932	19,396
	青	1,264	109,885	602,877	5,486

# 新増築

		棟 数		床面積(	m³)	決定価格	(千円)	単位価格(円)
			うち意葉分		うち着菜分		うち着葉分	
	木 造	11	2	583	94	30,187	4,908	51,779
8年度	非木造	3		120		5,769		48,075
	計	14	2	703	94	35,956	4,908	51,147
	木 造	6	1	300	34	14,198	1,429	47,327
9 年度	非木造	2		60		2,579		42,983
	計	8	1	360	34	16,777	1,429	46,603
	木 造	5	2	276	55	14,739	2,129	53,402
10 年度	非木造	2		96		2,986		31,104
	計	7	2	372	55	17,725	2,129	47,648

# 2 評価事務のタイムスケジュール

# (1)土地

## 通常業務

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
納税通知の発送	-	— <u></u> >										
概要調書の作成		-	>									
実地調査						>						
総評価見込額調の作成							-	↔				
課税台帳の縦覧	- 2 7											$\rightarrow$

# 評価替え業務(平成12年度評価替え)

・平成10年度

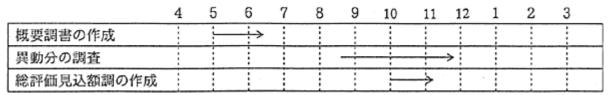
	4	5	6	7	8	9	- 1	0	11	12	1	2 .	3
状況類似地区見直し及び				> - 1					-	-	:	:	
標準地選定 (宅地)	į				i								
標準宅地の鑑定評価	T									-		-	>
状況類似地区見直し及び									-	-	-	÷	
標準地選定(農地・山林)								, -					
売買実例等の収集、標準	1										<u> </u>	-	$\rightarrow$
地の適正な時価の評定							5.1						

#### ・平成11年度

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
評価上昇割合等調の作成		-	-	Ī	$\rightarrow$	-	-	Ţ		1	<u> </u>	-
各筆の評点数の付設			-	-	-	+		-	>	1		1
路線価等公開資料の作成								1				$\rightarrow$

## (2)家屋

#### 通常業務



#### 評価替え業務(平成12年度評価替え)

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
標準家屋の選定					<b>&gt;</b>								
新基準による再算定					$\vdash$	•					i		

#### 3 評価体制

#### (1)評価対象固定資産

**土地 総筆数 7,968筆** (年間異動件数 200~300筆) **家屋 総棟数 1,123棟** (年間評価件数 10棟程度)

- (2) 固定資産評価員 設置していない
- (3) 固定資産評価補助員 選任していない
- (4)評価担当職員 2名(住民課長、課長補佐)

#### 4 実地調査の状況

年一回、夏場に土地の現況確認(特に、畑から山林・原野への異動に留意)実施している。

その他、土地については登記異動通知書、家屋の新築・滅失等については村職員の情報により状況把握を行っている。

平成9年度評価替え時から航空写真の活用により、地目現況図、土地家屋現況図を作成し、課税客体の把握に努めている。

#### 5 評価職員の研修体制

多野郡税務協議会家屋評価研修(年1回 2日間)

#### 6 周辺市町村との評価の均衡化を図る方策

(1) 土地

固定資産鑑定評価員会議、県土地評価協議会分科会における協議調整

(2) 家屋

郡税務協議会主催の家屋調査実習研修における各町村の評価結果についての意見交換

## 7 審査委員会の体制

- (1) 事務局の担当課 住民課(評価・賦課担当課)
- **(2) 審查員** 3名(会社員、農業者、僧侶)
- (3) 審査申出件数 平成6年度・9年度とも 0件

#### 8 評価事務に対する意見・要望

- 航空写真の導入、土地・家屋現況図の作成や鑑定評価の委託などのコストが負担 となっている。
- 建築資材の把握が困難
- 評価対象棟数が少ないので、業務量としては現行評価体制で特に支障はないが、 比較事例が少ないという点からは、評価の適正・均衡が懸念される。
- 改築の状況については、ある程度承知しているが、評価していないのが実情であ る。

#### 9 評価事務を共同化又は外部委託することに対する意見

- 本村の実態からは評価体制の効率化よりもコストの軽減化が課題となっている。
- 家屋評価の均衡化という観点からは、広域化等の方策は望まれる。

# 三 固定資産評価員制度について

## 1 市町村の税務職員の状況

# (1) 平成9年度市町村課税状況調査によるもの(平成9年7月1日現在)

(単位:人)

区分	吏 員 (1)	その他の職員 (条例制定の雇員、嘱託) (2)	合 計 (1)+(2) A
平成8年度	60,722	1, 264	61, 986
平成9年度 (見込み)	60, 543	1, 346	61, 889

区分	合 計 総務関係	A の 内 訳 課税関係	(()内は%) 徴収関係	ほか臨時職員 (定期更新職員等)
平成8年度	6,252(10.1)	38, 457 (62.0)	17, 277 (27.9)	2,070
平成9年度 (見込み)	6, 237 (10. 1)	38, 317 (61. 9)	17, 335 (28. 0)	1,876

## (2)地方公共団体定員管理調査によるもの(平成9年4月1日現在)

(単位:人)

区。分	合 計	県分除く合計	都道府県	指定都市
平8職員数	82, 767	60,8492	21, 918	9, 462
平 9 職員数	82,407	60, 596 2	21, 811	9, 435
差 引	В △360	△253	△107	△ 2 7
区分	市	44 Dd F	m- 1-1-	如東欧细人
	1111	特別区	町 村	一部事務組合
平8職員数	30, 396		18,784	63
		2, 1441		

区分「差引」合計Bの内訳

区分	業務増	欠員補充	その他	調整					計
増員	715	90	172	53					1,030
区分	統廃合	広域処理	民間委託	機械化	一律削減	不補充	その他	調整	計
減員	697	1	. 8	154	15	236	213	66	1,390
		差				引			∆360

注「調整」は、定員管理調査における昨年報告数値等の誤り等を調整するものである。

# (参考)普通交付税の標準団体の職員数

(市町村分:六その他の行政費・2徴税費、標準団体:世帯数35,000世帯)

課 長	職員A	(役職)	職員B	(主事)	合	計
2 人		2 3 人		18人	-	43人

## 三 固定資産評価員制度について

#### 2 固定資産評価員制度について

## (1) 趣旨

固定資産の価格を決定するのは、地方税法上原則的には市町村長である。しかし、市町村中にある固定資産税の課税客体となる固定資産の数は非常に多く、市町村長が個々の固定資産について自ら評価し、適正な時価を求めるということは極めて容易ならざることであり、また、固定資産の評価という職務は相当高度の専門的な知識を必要とする。

そこで、<u>固定資産の評価について専門的な知識を有する者を選任して、この者に固定資産の評価を行わせ、また、市町村長が行う固定資産の価格の決定の補助をするため</u>に、固定資産評価員を設置することとしている(地方税法第404条第1項)。

#### (2) 任務

固定資産評価員は、自治大臣が示す固定資産評価基準にしたがい、固定資産を適正に評価し、市町村長が行う価格の決定を補助する。具体的には、固定資産評価員は、実地調査、評価調書の作成等を中心とする評価のための一連の職務を担当する(同条第1項)。

## (3) 定数

固定資産評価員の定数については、法においては特段の規定を設けていない。しかし、固定資産評価員は合議制の機関ではないから、一市町村に二人以上の固定資産評価員が設置されることとなると、二人以上の固定資産評価員がそれぞれ評価の権限を有することとなり、同一の固定資産に対する評価が固定資産評価員によりそれぞれ異なる場合が生じ、当該市町村内における固定資産の評価の適正、均衡、統一を確保することが困難となる。したがって、法に特段の規定がなくとも、固定資産評価員の定数は、これを一人とすべきものと解されている。

#### (4) 選任

固定資産評価員は、<u>固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから</u>、市 町村長が、<u>当該市町村の議会の同意</u>を得て選任することとされている(同条第2項)。

#### (5)協同による選任

固定資産評価員は、一市町村に一人おき、固定資産の評価の職務を専任させるべき建前のものであるが、地域的にも密接な関係にある市町村間においては、関係市町村における固定資産の評価はむしろ同一人の固定資産評価員によって行う方が関係市町村間の評価の均衡が保つことができてよい場合もあるし、また、市町村によっては固定資産評価員に適当な人材をえることが困難な場合も考えられるため、2以上の市町村が協同して同一人を固定資産評価員に充てることができることとされている(同条第3項)。

## (6) 固定資産評価員を設置しない場合

<u>固定資産税を課される固定資産が少ない市町村においては</u>、専任の固定資産評価員を 設置する必要性に乏しいところもあるので、このような場合には、固定資産評価員を設 置せず、その職務を市町村長に行わせることができる(同条第4項)。

## 三 固定資産評価員制度について

#### 3 固定資産評価員について

## (1) 地方税法(抜粋)

#### (固定資産評価員の設置)

- 第 404条 市町村長の指揮を受けて固定資産を適正に評価し、且つ、市町村長が行う 価格の決定を補助するため、市町村に、固定資産評価員を設置する。
- 2 固定資産評価員は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、市町村長が、当該市町村の議会の同意を得て、選任する。
- 3 2以上の市町村の長は、当該市町村の議会の同意を得て、その協議によって協同して同一の者を当該各市町村の固定資産評価員に選任することができる。この場合の選任については、前項の規定による議会の同意を要しないものとする。
- 4 (略)

## (2) 設置の趣旨

固定資産

膨大な件数があり、 かつ高度な専門知識が必要 評価を選任する専門的な 職員が必要

## (3) 任務

- 当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地調査する(法第408 条)。
- 評価調書を作成し、これらを市町村長に提出しなければならない(法第409条4 項)。
- ◆ なお、当該事務を補助するため、必要がある場合、評価補助員をおくことができる(法第405条)。

#### (4) 定数

評価の適正統一を期する

1人

#### (5) 任期

評価に関する深い知識と 豊富な経験が必要

在任期間が長くなることは歓迎

任期の定めはない

## (6) 適格性等

- | 固定資産の評価に関する知識及び経験を有する
- 住民の信頼をかち得るような立派な人材

市町村長が、議会の 同意を得て選任する

[(例)弁護士、税理士、公認会計士、司法書士、鑑定士、助役、収入役、評価担当局部長、



#### 評価担当課長など

助役、収入役等に準じ、地方公務員法第3条第3項第1項に規定する特別職

## (7) 協同による選任

二以上の市町村が協同して同一人を固定資産評価員に充てることも可能

## (固定資産評価補助員)

第四百五条 市町村長は、必要があると認める場合においては、固定資産の評価/関する知識 及び経験を有する者のうちから、固定資産評価補助員を選任して、これに固定資産評価員の 職務を補助させることができる。

## (固定資産税に係る徴税吏員等の質問検査権)

- 第三百五十三条 市町村の徴税吏員、固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、固定資産税 の賦課徴収に関する調査のために必要がある場合においては、左に掲げる者に質問し、又は 第一号若しくは第二号の者の事業に関する帳簿書類その他の物件を検査することができる。
  - 一 納税義務者又は納税義務があると認められる者
  - 二 前号に掲げる者に金銭又は物品を給付する義務があると認められる者
  - 三 前二号に掲げる者以外の者で当該固定資産税の賦課徴収に関し直接関係があると認め られる者
- 2 前項の場合においては、当該徴税吏員、固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、その 身分を証明する証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。
- 3 固定資産税に係る滞納処分に関する調査については、第一項の規定にかかわらず、第三百七十三条第七項の定めるところによる。
- 4 第一項の規定による質問又は検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈して はならない。

## 三 固定資産評価員制度について

- 4 固定資産評価員・評価補助員等の実態について(平成10年10月1日現在)
- 1.固定資産評価員について

## (1) 評価員設置状況

項 目	団 体 数	構成比 (%)
(ア)単独で設置している	1728	53.4
(イ)共同で設置している	0	
(ウ)設置していない	1505	46.6
団体数合計(特別区を含む)	3233	100.0

(2)評価員数(評価員を単独で設置している1728団体について)

項 目	団 体 数	構成比 (%)
(7) 1人	1716	99. 3
(1) 2人	2	0. 1
(ウ) 3人以上	1 0	0. 6
合 計	1728	100.0

## 評価員を複数人設置している市町村

- 2人: 2市町 (北海道利尻富士町、愛知県名古屋市)
- 3人: 10町村 (北海道大滝村・白老町、岩手県大槌町、広島県三和町・高野町、徳島県半田町・井川町・東祖谷山村、愛媛県別子山町・丹原町)

#### (複数設置の理由)

- 合議制で評価を行っている。
- 固定資産の評価についているいろな分野からの検討が必要だから。
- 評価事務の迅速化、不服審理における口頭審理で評価員の出席が求められることが多いから、審理の迅速化。
- 3つに分けた地域をそれぞれ担当させているため。
- 特に理由はない。
- 土地担当、家屋担当と分けているため。
- 従前から条例で複数設置しているが理由は不明。

(3) 経歴等 (単位:人、%)

経	歴	助 役	収入役	評価担当局 (部)長	評価担当課 長	元市町村職 員	元都道府県 職員
人	数	608	112	114	618	126	6
構	成比	34.7	6. 4	6. 5	35. 3	7. 2	0. 3

経	Æ	Œ.	不動産鑑定 士	弁 護	±	税理	±	公認会計士	司法書士	農協役員又 は職員
人	娄	Ŕ	6	-	2		8	3	3	2
構	成占	t	0.3	0.	1	0.	5	0. 2	0. 2	0. 1

経	歴	金融機関の 職員	農林漁業	その他	슴 計
人	数	1	1 9	122	1750
構	成 比	0. 1	1. 1	7. 0	100.0

<sup>「</sup>その他」について

市町村長、建築士、建築業、会社員、土地家屋調査士、僧侶、漁網製造業等

## (4)評価員を設置していない理由(評価員を設置していない1505団体について、重複回答)

項目	団 体 数	構成比 (%)
(ア) 固定資産が少ない	1183	78. 1
(イ) 適任者がいない	229	15. 1
(ウ) 適任者はいるが議会の同意が得られない	8	0. 5
(エ)その他	95	6.3
슴 計	1515	100.0

#### (エ)その他について

- 必要に応じて不動産鑑定士に委託するため。
- 条例で評価員を設置しない旨規定している。
- 評価補助員による対応で間に合うため。
- 評価担当職員が評価を行っていて特に問題がないため。
- 設置の必要は考えているが改善はされていない。
- 地方税法第404条第4項の規定により設置していない(固定資産の多寡は関係していない。)。
- 公正な立場で評価できる人材の確保の点、財政的な問題があるため。
- 評価に困難な固定資産が少ない。
- 必要性が少ない。

## (5)評価員勤務形態(評価員を設置している1728団体について)

項目	団 体 数	構成比 (%)
(ア)常勤	811	46.9
(イ)非常勤	917	53.1
슴 計	1728	100.0

## (6) 現職評価員の在職年数

項 目	団 体 数	構成比(%)
(ア) 1年未満	407	23. 2
(イ)1年以上2年未満	365	20. 9
(ウ) 2年以上3年未満	246	14.1
(エ) 3年以上5年未満	312	17.8
(オ)5年以上10年未満	284	16.2
(カ) 10年以上	136	7. 8
슴 計	1750	100.0

## 2. 固定資産評価補助員について

## (1) 評価補助員選任状況

項 目	団	体 数	構成比 (%)
(ア)選任している		2115	65.4
(イ)選任していない		1118	34.6
団体数合計(特別区を含む)		3233	100.0

## (2)評価補助員が評価する課税客体ごとの人数

項	B	専	任	兼	任	うち他税目と兼任
土	地	4.9	63	7 9	5 1	4748
家	屋	6 1	96	86	555	5103

「兼任」について

兼任とは、 他の税目(住民税等)を兼任している場合、 土地にあっては、家屋あるいは償却資産も評価している場合、 家屋にあっては、土地あるいは償却資産も評価している場合を指す。

なお、他の税目を兼任している場合は内書きを設けている。

#### (3) 評価補助員の実地調査の状況 (重複回答)

項目	団 体 数
(ア)年1回調査	437
(イ) 3年に1回調査	119
(ウ)必要が生じた場合に調査	1427
(エ) その他	168

## (エ)その他について

- 対象物件が多数あるため、必要箇所以外は年1回調査できない。
- 航空写真を作成し、実地調査の補助資料として活用している。
- 年複数回評価している。
- 課税客体によって異なる対応をしている。
- 町内を分割し数年程度かけて実地調査を実施している。
- 3年に1回全体調査、その他は登記済、申請書処理を年2回行い、年2回の調査を実施している。また、納税者からの連絡があった場合には、その都度本人を交え調査を行っている。
- 各地区の区長を評価補助員に選任している。年2回実地調査を実施するため、区長 会で回収している。調査内容は家屋の新増改築及び廃家屋である。

#### 3. 評価担当職員について

## (1)評価担当職員が評価する課税客体ごとの人数

項目	専 任	兼任	うち他税目と兼任
土地	403	2177 .	1395
家 屋	419	2242	1454

## **(2)評価担当職員の実地調査の状況**(重複回答)

項目	団 体 数
(ア)年1回調査	216
(イ) 3年に1回調査	73
(ウ)必要が生じた場合に調査	804
(エ) その他	42

#### (エ)その他について

- 年2回実施。
- 年4回実施。
- 新築家屋についてはその都度。
- 土地は必要に応じ随時、家屋は年1回。
- 土地については納税者からの申出等があった場合に実施。
- 定期的に各地区の納税貯蓄組合長を訪問した際に、固定資産である建物や償却資産

- の状況を提供してもらい、巡回によって確認している。
- 評価替え前年度について、一筆調査を詳しく行っているが、その他の年度について は、簡単な調査を行っている。

#### 4 評価員制度について

項目	団 体 数	構成比 (%)
(ア) 十分機能している	131	4. 1
(イ)機能している	1172	36. 2
(ウ) あまり機能していない	1232	38. 1
(エ)機能していない	586	18. 1
無 回 答	112	3. 5
슴 計	3233	100.0

#### 評価員制度のあり方についての意見

## (多数意見)

- 評価員の専任は、財政的にも困難である。
- 評価員の複数化を求める。
- 評価員の選任については、専門的分野(不動産鑑定士等)からの選任すべきである。
- 専門知識をもった人材の確保は困難である。
- 固定資産の評価は、評価員制度の主旨から、独立した評価組織を設置すべきではないか。
- 小規模な団体では、選任が困難なので、複数の市町村で共同で設置すべき(組合方式 等)
- 実際の評価は、不動産鑑定士や事務吏員が行っており、形骸化している。
- 評価員の仕事も実際は首長及び事務吏員で行っており、それで足りている。
- 評価員について、職員並みの専門的知識を養うことは現実的に無理がある。
- 。 機能しているか否かは、各市町村の取り組み方の問題なので現行制度のままでよいと 思う。
- 評価員の評価上の責任が明文化されていてもよいと思う。
- 評価員、評価補助員の養成・研修の充実が必要。
- 現行の評価員制度は、小規模の町村には不向きである。
- 評価補助員についても、人事異動等により短期間で専門知識を身につけるのは難しい。
- 土地(宅地)については、鑑定評価を導入しているので、評価員は必要ない。
- 評価方法そのものの簡素化が必要。

#### (その他の意見)

- 議会承認の廃止等手続きの簡略化を要する。
- 評価員は、評価補助員の指揮・命令や価格決定の実質的責任、審査申出に関する審査委員会の対応責任等、相当の責任を負うもので、今後も一層の制度の充実を考えると、評価員の複数又は職務代理者等を審査委員会の委員30名限度とのバランスからも考えてみてはどうか。
- 不動産鑑定士や航空測量等専門会社へ作業委託することによって評価の公平・適正を 確保していると思われる。このため、行政の責任による公平・適正課税が担保できるよ うに、個人の評価資料の情報公開を進めていけば評価員制度は必要ないと思われる。
- 固定資産評価員は、極めて重要な権限と責任を実質的に持っており、適正な評価を行

- うことによって納税者からの信頼を得ることが期待されるため、現職の公務員を選任せず、真に職務の権限と責任を全うしうる者を選任することが大事と考える。
- 評価の公平・適正化を推進するため、市町村にまたがる広域的な事柄について、調整できるよう機能を付し、評価基準の改正等を行う際には、評価員の意見が反映できるように機能の強化を図ってはどうか。
- 現在の評価員制度は、固定資産評価の体裁を保つために採られている制度となっている。一定年数以上の経験や国又は県の行う適性試験など新しい規定を設けるべきである。
- 過去に設置していたが、高齢者が多くあまり機能していなかった。
- 地方税法第404条における評価員の設置条件そのものが曖昧で、土地の筆数、家屋の棟 数、人口等に鑑み設置義務を課すものでなければ、評価員制度の存在自体を忘失してし まう懸念がある。
- 評価員自身も評価をすべきである。
- 評価替え、下落修正等について、方針の打ち合わせ及び作業完了後の結果報告・検討 程度で、内容に深くは携わっていない。
- 制度の主旨はわかるが、地方公共団体の財政等諸事情を鑑みると、専任の評価員を置く状況にはないし、また現状においてはその必要もない。

## **四 諸外国における固定資産税の評価体制について**

#### 1 アメリカ

マサチューセッツ州 再評価ワークプラン & サービス契約 战入局 調整再評価 地方行政部 地域社会: 98年 1頁 地方評価局 \_\_\_\_\_ により提出 職務 区画 居住用クラス: 98 年 95 年 CAMA システム: \_\_\_\_\_ 契約 1: \_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_ 契約 2: \_\_\_\_\_\_ \$ \_\_\_\_\_ 98 年 CAMA システム: \_\_\_\_\_\_ 契約 3: \_\_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ 下記により完了される: プログラム構成要素: 評価: 現存 期節 新規 評価額委員会 人材 契約No. 未永認 承認済み 土地計画 [ ] [ ] \_\_\_\_\_\_ 建物表 [][][]\_\_\_\_\_\_ 現場再調節 全[ ] 一部[ ]% \_\_\_\_\_ DQS: クラス: % 日付: データ収集: 外部% 内部% クラス; \_\_\_\_ % \_\_\_\_% \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_% \_\_\_\_% \_\_\_\_ \_\_\_\_\_% \_\_\_\_% \_\_\_\_\_ 現在売買 \_\_\_\_% \_\_\_% \_\_\_% \_\_\_% 新建造 その他:\_\_\_\_ % \_\_\_% \_\_\_\_ データ証明: \_\_\_\_% \_\_\_\_% \_\_\_\_\_ 

周期的再点検: \_\_\_\_年 \_\_\_\_

前回の完全評価とリス	ストプロク	ラム	_年		現行プログ	ブラムのi	<b>聂終年</b>	年
評価方法: コストの取り組み方 市場/コスト 市場主体	101	130-132	<u>102</u>	103	104-105	109*	111*	112-140*
MRA 又は AEP 収益還元法 その他:								,
コメント:				//	*印のついたも	のは2通	りの手法	を必要とする

地域社会: 98 年	<u>ワークプラン</u> 2 頁
複合利用、商業用 & 工業用クラス:	区画:
98年	
95 年 CAMA システム: 契約 1	
98 年 CAMA システム: 契約 2	
契約 3	: \$
プログラム構成要素:	下記のにより完了される:
評価: 現存 調節 新規 評価額委員会	人材 契約No. 未承認 承認済み
土地計画 [ ] [ ]	
建物表 [ ] [ ]	
現場再調整 全[]一部[]%	
公開: 通知: あり[ ]無し[ ]	
WARRANCE AND A STATE OF THE STA	Backalanda Seculational Americanical Seculations Seculation (Seculation Seculation Secu
DQS: クラス: % 日付:	
%	
データ収集: 外部% 内部%	
クラス;%%	
%%	
%%	
現在売買%%	
新建造%%	
その他:%%%	
	water and the second se
売買調査	
周期的再点検:年	
前回の完全評価とリストプログラム年	現行プログラム年
評価方法: 300 013-043 400	動産のクラス
コストの取り組み方	アカウント総計: 最近のアカウント
市場/コスト	95年 コストの手引き:
市場主体	98 年 コストの手引き:
中场主体	30 キョンレルンは:

収益還元法	98 年評価: 最新化[] 全新規[]%
その他:	CAMA システム:に取り付け
(2 つ必要)	リストの用紙郵送:いいえはい日
1	前回の再点検プログラム:年
ワーク計画:	コンサルタント: \$
1) データ品質調査	公開: 通知 はいいいえ
2) 取引事例	504/地方公益事業体評価:
3) 再評価生成	純帳簿:鑑定:組織内
4) 評価再吟味	契約者/鑑定者:
5) 歳入省予備証明再吟味	手法 区画 下記によりなされる
6) 公開	支部土地:
最新課税地図: (	61, 61A, 61B)
マッピングコンサル:	除外区画

S/P	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
AL	Yes	Required by statute	State, county
AK	No		19-
AZ	Yes		State, county
AR	No		
CA	No		
CO	Yes	Values equalized within countles and reviewed by independent auditor	State, county
СТ	No	State equalizes locally assessed values for state aid distribution	State
DE			
DC	Yes	Maintain uniform distribution of taxable wealth	City

S/P	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
FL	No	H <sub>2</sub> · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
GA			
HI	No		
ID	Yes	1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	State and county
IL	Yes	Mairtain uniform distribution of taxable wealth	State and county
IN	Yes	Maintain distribution taxable wealth	Township
IA	Yes	Maintain uniform assessment levels among districts and classes	State
KS	Yes	Maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
KY	No		
LA	No		

<u>s/P</u>	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
ME	Yes	Apportion county taxes; allocate education subsidies and municipal revenue sharing	State
MD	No		
MA	No.		
М	Yes	Maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county, municipality, town/township
MN	Yes	To uniformly spread taxes over all classes of property on the basis of market values and statutory classification rates	State, county, municipality, town and township
MS	Yes	Maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
МО	Yes	Maintain uniform distribution of taxable wealth	State, ∞unty

S/P	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
MT	Yes	Secure a fair, just & equitable valuation of taxable property among counties, between property classes, and between taxpayers	State
NE	Yes	' Maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
NV	Yes	Maintain uniform distribution and ensure all property assessed at 35% of taxable value	State, county
NH	Yes	Municipal equalized value determined annually for apportionment of state aid	State
M	Yes	Values equalized for apportionment of school aid & county costs	State, county
NM	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	County
NY	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
NC	Yes	Public service property values equalized using sales/assessment ratio studies by each county	State

S/P	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
ND	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county, municipality, township
ОН	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, ∞unty
ОК	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
OR	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county
, PA	Yes		State
RI	Yes	For purposes of state aid to education	State
SC	No	Ensure equal treatment of rallroad property	State
SD	No		
TN	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county

<u>S/P</u>	Values qualized?	Purpose for equalization	Equalizing government
TX	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State
UT	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State
VT	Yes	Equalized for education aid distribution formula	State
VA .	No		
WA	Yes	To maintain uniform distribution & establish school tax rates	State
wv	No		
Wi	Yes	Apportionment of levies; state aid; calculation of allowable debt, assessed value of manufacturing property, average state rates, and estimated fair market value	State

<u>\$/P</u>	Values equalized?	Purpose for equalization	Equalizing government
wy	Yes	To maintain uniform distribution of taxable wealth	State, county

# 四 諸外国における固定資産税の評価体制について

# 2 カナダ

# カナダの各州における固定資産評価体制について(その1)

州名	プリティッシュ・コロンピア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・プランズウィック州
評価の基本法、関連法	Assessment Act Assessment Authority Act	(~1994) Municipal Taxation Act Municipalities Assessment and Equarization Act (1995~) Municipal Government Act	(1970~) Assessment Act (1998~) Pair Municipal Finance Act Ontario Property Assessment Corporation Act	Assessment Act Real Property Tax Act
評価権限の主体	(~1973) 地方自治体 (1974~) British Columbia Assessment Authority (BCAA)	地方自治体	(~1969) 地方自治体 (70~97) 州政府 (1998~) 地方自治体	(~1966) 地方自治体 (1967~) 州政府
評価実務の主体	(~1973) 地方自治体 (1974~) BCAA<州営公社>	大都市:直営(9市) その他の自治体:州政府(273) 又は民間企業(61) (1995~) 州政府の評価機構を完全民営化 → 35の民間企業化 (但し、州政府に評価の監査権 限を付与)	(~1969) 地方自治体 (70-97) 州政府 (大蔵省) (1998~) Ontario Property Assessment Corporation(OPAC) <特殊法人>	(~1966) 地方自治体 (67~95) 州政府(自治省) (96~97) Nev Brunsvick Geographic Information Co- rporation (MBGIC) → 固定資産税の評価事務、 .G I S、登記事務を統合 (1998~) Service NB <州営公社> → 微稅、許認可事務を統合
評価事務のコスト負担	納税者に直接転嫁 (評価額の0.012%)	地方自治体の負担	(~69) 地方自治体の負担 (70~97) 州政府の負担 (98~) 地方自治体の負担	納税者に直接転嫁 (評価額の0.02%)
評価基準の策定主体	BCAA	州政府(自治省)	州政府(大蔵省)	法律上は州政府だが作成せず (IAAO基準に準拠)
評価替えのサイクル	毎年(実地調査は4年毎) (82~94は2年毎)	(~1994) 8年毎 (95~98) 2年毎 (1999~) 毎年評価替え	(~1997) 地方自治体の同意が 得られた際に適宜 (98~2003) 2 年毎 (2004~) 毎年評価替え	毎年 (実地調査は5年毎)

# カナダの各州における固定資産評価体制について(その2)

州名	プリティッシュ・コロンピア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・プランズウィック州
評価額の定義	actual value (法19条) ・前年の7月1日現在の価格 →法律で定める (法18条) ・market valueに等しい 「土地家屋の他の権利関係がない状態での市場価値」 ・ 農地、山林等は除く	market value (法1) ・前年の7月1日現在の価格 → 省令で定める 「自発的な売り手と買い手とが オープン・マーケットで売買された場合に成立すると期待される価格」 ・家屋は1994までは再建築費、 1995以降は再建築費とmarket valueの選択制 ・農地等は除く	(1997まで) market value ・前年の7月1日現在の価格 → 政令で定める (但し、評価替えをしない、又は一定の評価割合を使うことも 自治体の判断により可能) ・ 農地、山林等は除く (1998以降) current value ・ 前年の6月30日現在の価格 → 法律で定める (法19条) 「自発的な売り手と買い手とが 取引に障害のな権利を含まない 状態で成立する価格に基づく価格」 ・ 農地、山林等は除く	real and true value (法15) ・毎年1月1日現在の価格を前 年の1月~6月の価格を基に評 価する ・market valueに等しい ・農地、山林等は除く
(評価基準日) <課税客体の把握日>	(前年の7月1日) <前年の10月31日>	(前年の7月1日) <課税年の1月1日>	(前年の6月30日) <課税年の10月31日>	(前年の1月~6月の価格) <課税年の1月1日>
クラシフィケーション	・住宅用 ・公益事業用 ・未管理山林 ・基幹産業用 ・軽産業用 ・管理山林 ・ とりリエーション用、宗教・ 慈善団体用 ・ 農地 ・ その他	・居住用 ・非居住用 ・農地 ・その他	・単独居住者用 ・複数居住者用 ・商業用 ・工業用 ・豊地 ・管理山林 ・その他	・居住用 ・非居住用 ・農地 ・山林 ・その他
固定資産税の種類	・自治体行政分(自治体、州) ・教育税分(州) ・追加行政分(州、広域自治体)	・自治体分 ・州分 (教育税分)	・自治体分 ・州分 (教育税分)	・自治体分 ・州政府分 (一般行政分)

# カナダの各州における固定資産評価体制について(その3)

州名	プリティッシュ・コロンピア州	アルバータ州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
徴収事務の主体	地方自治体 ・自治体末組織地域は州政府の 大蔵省が徴収 ・過疎地域は州政府の徴収代行 も可能 (45団体)	地方自治体	地方自治体	州政府 ・ 徴収権限は自治体に帰属 ・ 徴収コストは州政府が負担
税率決定の主体	地方自治体 ・自治体未組織地域及び教育税 は州政府大蔵省が決定 ・広域自治体も税率決定権あり	地方自治体 ・但し、MGAによる規制あり ・教育税分は州政府が決定	地方自治体 ・但し、FMFAによる税率割合に よる規制あり ・教育税分は州政府が決定	地方自治体 ・州政府分及び評価コスト分に ついては州政府が決定
税率の種類	クラシフィケーション別税率 評価コスト分(州) 徴収コスト分(州、自治体) 追加行政分(州、広域自治体)	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率 評価コスト分(州) 賃貸用追加分(州)
評価替えに伴う負担調整措置	評価額のキャップ制 (89~92) 評価額の平準化措置 (93~)	(特になし)	<ul><li>扱率割合による調整 (居住者用資産税率に対する格 資産の税率の割合)</li><li>単独居住者用資産の税額調整 商工業用資産の税額</li></ul>	(特になし)
評価替えに伴う課税の特例	自宅用税額控除 (教育税分) 高齢者向け徴収猶予	自宅用税額控除 高齢者向け税額控除	低所得者・身障者向け徴収猶予 制度(自治体の選択制) 農家向け税額控除(98廃止)	自宅用税率控除(州税分) 低所得者向け税額控除 農家向け敬収猶予
不服審査システム	二階制 (第一段階) Court of Revision (州自治省) (第二段階) Assessment Appeal Board (州政府)	一層制 (第一段階) Assessment Review Board (各自治体) (第二段階) Municipal Government Board (州自治省)	一層制 (第一段階) Assessment Review Board (州司法省) (第二段階) Ontario Municipal Board (州自治省) (98~)一層制へ移行 → OMB零直を廃止	二層制 (第一段階) Reference to the Director (第二段階) Assessment Review Board (州自治省)

# カナダの各州における固定資産税評価体制について

# (ブリティッシュ・コロンビア州)

• 州営企業であるBritish Columbia Assessment Authorityが評価基準の策定及び評価事務を担当する。

# (アルバータ州)

州政府が評価基準の策定及び事後チェックを担当し、評価事務は各自治体が担当する。 (民間企業への委託も可)

# (サスカチュワン州)

• 州営企業であるSaskatchewan Assessment Management Agencyが評価基準の策定及び評価事務を担当する。

# (マニトバ州)

• 州政府が評価基準の策定及び評価事務を担当する(除くウィニペグ市)。

# (オンタリオ州)

- 従前は州政府が評価基準の策定及び評価事務を担当していた。
- 98年に制度改正を行い、州政府の評価事務権限を市町村に一旦移管し、市町村は共同し

てOntario Property Assessment Corporatrionを設立して評価事務を共同処理する。

# (ケベック州)

- 州政府が評価基準を策定する。
- 自治体又は広域自治体が評価事務を行う。

# (ニューブランズウィック州)

• 州営企業であるNBGIC (New Brunswick Geographic Information Coaporation) が評価事務を担当する。

# (ノバスコシア州)

• 州政府が評価基準の策定及び評価事務を担当する。

# (プリンスエドワード・アイランド州)

• 州政府が評価基準の策定及び評価事務を担当する。

# (ニューファウンドランド州)

• 州政府が評価基準の策定及び評価事務を担当していたが、2000年を目途に市町村が評価 事務を担当するよう制度改正を予定。

# **四 諸外国における固定資産税の評価体制について**

# 3 ニュージーランド

Rates

Question: Please provide a breakdown of the Christchurch City Council's revenue sources

Revenue Sources	Approved Budget 1998/1999	Percentage	
Rates	\$120 M	53%	
Ordinary Revenues (User Pays)	\$69 M	30%	
Government Grants & Subsidies (1)	\$11 M	5%	
Interest Received	\$10 M	4%	
Interest and Dividends from Trading Enterprises	\$17 M	8%	
	\$227 M		
(1) relates to:			
Roading Subsidy	\$10 M		
Employment Initiative Subsidy	\$1 M		

Japanese Delegation 2 November 1998

Question: How does the proportion of rates as a revenue source fluctuate from year to year?

Budget Budget Budget Budget 1995/1996 1996/1997 1997/1998 1998/1999 \$105 M \$110 M \$115 M \$120 M

Approved Approved Approved

57%

54%

53%

55%

				,
Ordinary Revenues	\$69 M	\$71 M	\$78 M	\$80 M
Interest and Dividends from CCHL	\$4 M	\$8 M	\$16 M	\$17 M
Interest Received	\$5 M	\$4 M	\$4 M	\$10 M
Total Operating Revenue (including Rates)	\$183 M	\$193 M	\$214 M	\$227 M
Total Operating Expenditure	\$192 M	\$195 M	\$214 M	\$227 M
Operating Deficit / (Surplus)	\$9 M	\$2 M	\$0 M	(\$1)M
Rates as a percentage of Total Operating Revenue	57%	57%	54%	53%

Japanese Delegation 2 November 1998

Rates as a percentage of Total Operating Expenditure

# 四 諸外国における固定資産税の評価体制について

# 4 韓国

# 韓国における土地税制の現状と課題

1999.3.17-18 東京都税制部長・西村義行

|行政自治部・ソウル特別市調査|

# IMF体制下における土地制度及び土地税制の改正

- \* 企業の負債償還のために売却した土地を取得した場合の取得税等の全額免除
- \* 法人が取得した土地を当該法人の事業目的に使用しない場合に重課(2%を7.5倍の15%に)している取得税の猶予期間を、1年以内から、3年以内に緩和 なお、この場合、土地の利用状況の把握については市の職員が行うこととされている。
- \* その他、企業の活性化、競争力向上を目的とした土地保有に関する規制の緩和

# \* 総合土地税軽減措置

総合土地税については、1996年度に初めて個別公示地価が採用された際に、大幅な税負担増を避けるため、個別公示地価に一定割合を乗じて負担を調整することとされた。この一定の率が現実化率(法律用語としては課税標準額適用比率)である。現実化率は、前年度課税標準額÷前年度個別公示地価=(日本の固定資産税で使われる「負担水準」あるいは「達成率」のようなもの)に応じて決められる。

(負担水準)	(現実化率)	(1998年度)	(1999年度)
15%未満	15%		*15%未満以外は前年
15%以上25%未満	25%	*25%から29%は前年	度に据え置く 
25%以上35%未満	30%	度に据え置く 	
35%以上45%未満	35%		
45%以上	40%		

98年度及び99年度は、IMF体制下にあって地価下落、不況等も考慮され、税負担の抑制策が講じられた。

(韓国は、金融不安、信用収縮の解消を図るため、IMFから資金供与を受けている)

# (参考 ソウル特別区における総合土地税の現況)

97年度公示地価総額(A)	98年度課税標準額(B)	97年度課税標準額(B)
315,702,099百万ウオン	87,386,345百万ウオン	89,039,087百万ウオン

引上率(B/C) = 1.8% 現実化率(B/A) = 27.6%

# その他の課題

# 家屋評価水準是正の課題

建物の評価水準が低く、評価の均衡化、税収確保の観点から、30%程度にとどまっている評価水準を40~50%に引き上げたいが、所得税、消費税に比べて地方税(財産税)に対する国民の抵抗が大きく困難が予想される。

# 評価事務等の共同化とアウトソーシング

不動産の強制執行(公売)は、国税、地方税とも政府出資機関に委託している。

税制改正要望等について広域自治体(16団体)で協議及び建議するため、本年度から協議 会を発足させた。

地価公示にかかる協力関係

45万点の標準地点の公示地価は、鑑定評価士が評価の上、国が決定し、2月末までにに公示 (発表)している。標準地を除く2,950万筆強の個別公示地価については、市、郡、区が、標 準地点と対象土地との土地特性を比較し、評価倍率を算出して求め、国と協議の上決定し、6 月に公示している。いずれの公示地価に対しても公示から30日以内に不服申立てすることがで きる。

個別公示地価は、総合土地税の課税標準額として用いられることはもちろん、国税賦課基準時価(土地超過利得税、譲渡所得税、相続税その他)、土地公概念制度における買収価格、開発負担金、国、公有財産の貸付・使用料算定基準等幅広く活用されている。

なお、公示地価にかかる評価基準は国が決定する。

# 当面の課題(納税通知書の送達方法の変更について)

ソウル市では、現在、総合土地税等の納税通知書の送達は書き留め郵便で行っているが、経費節減の観点から普通郵便への変更を検討している。しかし、国民の納税道義が低いため納税通知書が送達されていないことを理由とする不納(滞納)の増加が懸念され、結論が出ていない。

なお、韓国の延滞金利は、期限後の月数に応じて累増し、1ヶ月以内の5%から、60ヶ月超の77%もの高利なものになっている。

# '99年度 現實化率別 綜合土地稅課標現況

서울特別市

( 單位: 件, 千m', 百萬원)

1 5 147	3112			( 4	Z · IT, 1 III, 13 Pd (2)
區	分	筆地數	面積	個別公示地價總額	課標總額
合	s†	842,086	298,003	323,171,852	89,329,356
5%未补	ħ.	10,744	149	94,637	2,575
10%未	满	800	614	311,032	24,185
15%未	補	3,905	2,114	1,491,442	200,180
20%未	滿	14,852	6,637	5,967,524	1,036,358
25%未	满	63,133	28,101	31,957,582	7,462,345
30%未	满	630,815	199,356	243,292,288	67,674,832
35%未	滿	100,662	45,774	36,966,906	11,582,244
40%未	满	7,238	8,025	1,677,314	618,681
45%未	满	5,911	3,883	940,896	390,422
50%未	满	1,100	1,151	155,918	73,818
55%未	满	347	528	49,329	25,688
60%未	满	222	180	25,931	14,876
65%未	滿	255	90	12,550	7,835
70%未	滿	308	130	11,650	7,842
70%以	Ŀ	1,794	1,271	216,853	207,475

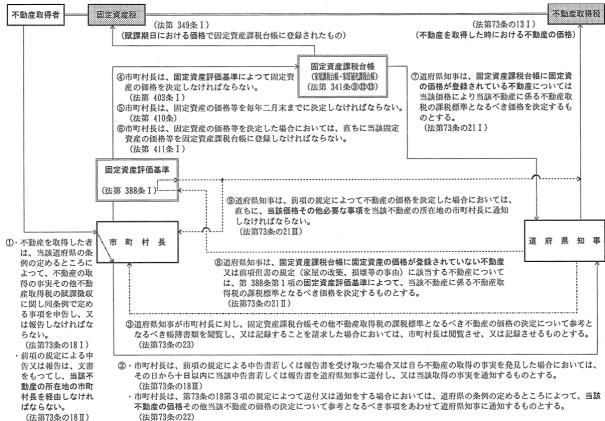
# '98 綜合土地稅 課稅標準額 適用比率 決定 結果

(單位: 百萬원)

mr. △	'97公示地價	'98譯標	197課標總額	引上率	現實化率
區 分	總額(A)	推計額(B)	(C)	(B/C)	(B/A)
서울市	315,702,099	87,386,345	89,039,087	△1.8%	27.6%
鐘路區	14,274,640	3,966,617	4,078,479	△2.7%	27.8%
中區	20,095,936	5,392,356	5,530,047	△2.4%	26.8%
龍山區	9,273,369	2,509,457	2,578,994	△2.7%	27.0%
城東區	9,284,389	2,657,843	2,693,425	△1.3%	28.6%
廣津區	8,961,689	2,534,769	2,588,417	△2.1%	28.2%
東大門區	10,909,585	3,063,910	3,109,521	△1.4%	28.0%
中浪區	7,434,304	2,130,516	2,150,786	△0.9%	28.6%
城北區	10,434,542	2,834,291	2,867,652	△1.1%	27.1%
江北區	6,859,576	1,919,822	1,943,915	△1.3%	27.9%
道峰區	6,284,098	1,712,170	1,742,839	△1.7%	27.2%
蘆原區	8,534,321	2,269,888	2,295,063	△1.1%	26.5%
恩平區	9,098,143	2,639,652	2,683,332	△1.6%	29.0%
西大門區	7,828,109	2,228,570	2,265,013	△1.6%	28.5%
麻浦區	11,140,335	3,043,568	3,115,614	△2.3%	27.3%
陽川區	10,087,303	2,790,253	2,841,968	△1.8%	27.6%
江西區	11,764,323	3,021,915	3,065,604	△1.4%	25.6%
九老區	10,244,230	2,826,698	2,871,891	△1.5%	27.5%
衿川區	7,388,313	1,991,644	2,023,880	△1.7%	27.1%
永登浦區	16,126,988	4,491,377	4,558,428	△1.4%	28.3%
銅雀區	8,186,506	2,392,517	2,434,463	△1.7%	29.2%
冠岳區	9,408,933	2,633,028	2,685,690	△1.9%	27.9%
瑞草區	25,094,799	7,306,699	7,451,968	△1.9%	29.1%
江南區	42,672,236	11,725,681	12,077,599	△2.9%	27.4%
松波區	21,589,672	5,833,796	5,907,520	△1.2%	27.0%
江東區	12,725,760	3,469,308	3,476,979	△1.0%	27.2%

### Ŧ 家屋評価に係る都道府県と市町村の事務分担について

# 固定資産評価における都道府県と市町村との関係



# 五 家屋評価に係る都道府県と市町村の事務分担について

# 2 固定資産(家屋)の評価に係る事務分担の状況

01 北海道         非木造 (全部、依頼分、200~1000㎡以上) 木造 (一部市町村;200~300㎡以上で特殊なもの)         各支庁と市町村が個別に調整           02 青森県 (市:200㎡以上、町村;全部)         市:年度毎に県税事務所と協議して生み決定 を決定 (施岡市;50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部)         市:年度毎に県税事務所と協議して生み決定 を決定 (施岡市;50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部)           04 宮城県 (他台市;1000㎡以上 (マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部)         特になし (地台市;1000㎡以上 (マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部 (教田市;2000㎡以上)         特になし           05 秋田県 (大田市;2000㎡以上)         非木造 (大田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)         過去からの慣例により対応している (を額、100~300㎡以上)           07 福島県 (市:200~300㎡以上)         非木造 (市:200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)         総務部長通達(不動産取得税評価事 管理化について)による (市:250~600㎡以上、町村;150~300㎡以上)           09 栃木県 (市:250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)         総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による (市:250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)         総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による (市:大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)           1 埼玉県 (市:大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)         集務と市町村との個別協議による 等別とは東京都・市町村資産課務 連絡協議会において審議決定されたも 連絡協議会において審議決定されたも 連絡協議会において審議決定されたも	恋し 勝の いる
木造	恋し 勝の いる
(一部市町村; 200~300㎡以上で特殊なもの)	恋し 勝の いる
02 青森県       非木造 (市; 200㎡以上、町村;全部)       市:年度毎に県税事務所と協議してきた決定 (施岡市; 50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部)         04 宮城県       非木造 (仙台市; 1000㎡以上(マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部)       特になし         05 秋田県       (秋田市; 2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)       過去からの慣例により対応している(秋田市; 2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)         07 福島県       非木造 (100~300㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事合理化について)による (市; 200~500㎡以上、町村; 150~300㎡以上)       変屋評価促進要領による (市; 200~500㎡以上、町村; 150~300㎡以上)         09 栃木県       非木造 (500㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事館素合理化について)による 市町村からの評価依頼による (市; 250~600㎡以上、町村; 200~400㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事館素合理化について)による 市町村からの評価依頼による         1 埼玉県       非木造 (市; 250~600㎡以上、町村; 200~400㎡以上)       で前からの取り扱いにより対応して 従前からの取り扱いにより対応して (市; 大規模なもの、町村; 軽鉄プレハブ建物除く)       東税と市町村との個別協議による (500~1000㎡以上)         1 京森部 (500~1000㎡以上)       特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税         1 京森部 (500~1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの 多摩地域は東京都・市町村資産課税	恋し 勝の いる
(市: 200㎡以上、町村: 全部) を決定	恋し 勝の いる
03 岩手県 (盛岡市;50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部)       非木造 (協岡市;50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部)       従前からの取り扱いにより事実上対ている 特になし         04 宮城県 非木造 (仙台市;1000㎡以上 (マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部)       特になし         05 秋田県 非木造 (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)       過去からの慣例により対応している (秋田市;2000㎡以上)大館市;県分担なし、その他;全部)         06 山形県 非木造 (全部、100~500㎡以上) (100~300㎡以上)       総務部長通達 (不動産取得税評価事 合理化について)による (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)         08 茨城県 非木造 (500㎡以上、町村;150~300㎡以上)       総務部長通達 (不動産取得税評価事 簡素合理化について)による (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)         10 群馬県 非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)       従前からの取り扱いにより対応して (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)         12 千葉県 非木造 (500~1000㎡以上)       県税と市町村との個別協議による (500~1000㎡以上)         13 東京都 (多摩地域)       特別区は東京都で対応 9摩地域は東京都・市町村資産課税 ・市町村資産課税 ・ 市町村資産課税 ・ 市町村資産課税 ・ 市町村資産課税 ・ 市町村資産課税 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	務の いる
(盛岡市;50件程度、他の市;住宅用以外、町村;全部) ている 非木造 (仙台市;1000㎡以上(マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部) お木造 (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部) 過去からの慣例により対応している (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部) 総務部長通達(不動産取得税評価事 (全部、100~500㎡以上) 台理化について)による 非木造 (100~300㎡以上) 家屋評価促進要領による (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上) 家屋評価促進要領による (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上) 簡素合理化について)による 非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上) で前からの取り扱いにより対応して にまる 中町村からの評価依頼による (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く) 非木造 (500~1000㎡以上、町村;軽鉄プレハブ建物除く) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上、町村;軽鉄プレハブ建物除く) 特別区は東京都で対応 多摩地域) 特別区は東京都で対応 多摩地域) 特別区は東京都・市町村資産課税 を開いている (大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大	務の いる
(価合市;1000㎡以上(マンション以外の共同住宅除く)、、その他;全部)  1 非木造 (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)  2 6 山形県 非木造 (全部、100~500㎡以上) 会理化について)による 合理化について)による (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上) 家屋評価促進要領による (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上) 第末木造 (500㎡以上) 第末木造 (方;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上) 第末木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上) 第末木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (方) 共規模なもの、町村 (軽鉄プレハブ建物除く) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 非木造 (500~1000㎡以上) 祭夢地域) 特別区は東京都で対応 今摩地域は東京都・市町村資産課税 (多摩地域) 1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの タ摩地域は東京都・市町村資産課税	いる
05 秋田県         非木造 (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)         過去からの慣例により対応している (秋田市;2000㎡以上)           06 山形県 (全部、100~500㎡以上)         非木造 (全部、100~300㎡以上)         総務部長通達(不動産取得税評価事 合理化について)による 従前からの取り扱いにより対応して           07 福島県 (100~300㎡以上)         非木造 (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)         家屋評価促進要領による 総務部長通達(不動産取得税評価事 箇素合理化について)による 市町村からの評価依頼による (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)           1 日 埼玉県 非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)         市町村からの取り扱いにより対応して 従前からの取り扱いにより対応して (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)           1 子葉県 (500~1000㎡以上)         県税と市町村との個別協議による 特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税           1 3 東京都 (500~1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの り摩地域は東京都・市町村資産課税	いる
05 秋田県       非木造 (秋田市;2000㎡以上、大館市;県分担なし、その他;全部)       過去からの慣例により対応している 総務部長通達(不動産取得税評価事 合理化について)による 従前からの取り扱いにより対応して         07 福島県       非木造 (100~300㎡以上)       従前からの取り扱いにより対応して         08 茨城県       非木造 (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)       家屋評価促進要領による 総務部長通達(不動産取得税評価事 信500㎡以上)         10 群馬県       非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による 市町村からの評価依頼による (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)         11 埼玉県       非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)       従前からの取り扱いにより対応して 従前からの取り扱いにより対応して         12 千葉県       非木造 (500~1000㎡以上)       県税と市町村との個別協議による ・特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税         13 東京都       (多摩地域) 1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの       等別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	いる
(秋田市; 2000㎡以上、大館市; 県分担なし、その他; 全部)  1	いる
(全部、100~500㎡以上)       合理化について)による         07 福島県       非木造 (100~300㎡以上)       従前からの取り扱いにより対応して         08 茨城県       非木造 (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)       家屋評価促進要領による         09 栃木県       非木造 (500㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による         10 群馬県       非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)       で町村からの評価依頼による         11 埼玉県       非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)       従前からの取り扱いにより対応して         12 千葉県       非木造 (500~1000㎡以上)       県税と市町村との個別協議による         13 東京都       (多摩地域)       特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	いる
07 福島県       非木造 (100~300㎡以上)       従前からの取り扱いにより対応して 家屋評価促進要領による         08 茨城県       非木造 (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)       家屋評価促進要領による         09 栃木県       非木造 (500㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による         10 群馬県       非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)       従前からの評価依頼による         11 埼玉県       非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)       従前からの取り扱いにより対応して         12 千葉県       非木造 (500~1000㎡以上)       県税と市町村との個別協議による         13 東京都       (多摩地域)       特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	
(100~300㎡以上)  8 茨城県 非木造 (市; 200~500㎡以上、町村; 150~300㎡以上)  9 栃木県 非木造 (500㎡以上) 第素合理化について)による  1 0 群馬県 非木造 (市; 250~600㎡以上、町村; 200~400㎡以上)  1 1 埼玉県 非木造 (市; 大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)  1 2 千葉県 非木造 (500~1000㎡以上)  1 3 東京都 (多摩地域) 1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの タ摩地域は東京都・市町村資産課税	
08 茨城県     非木造 (市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)     家屋評価促進要領による       09 栃木県     非木造 (500㎡以上)     総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による       10 群馬県     非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)     市町村からの評価依頼による       11 埼玉県     非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)     従前からの取り扱いにより対応して       12 千葉県     非木造 (500~1000㎡以上)     県税と市町村との個別協議による       13 東京都     (多摩地域) 1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの     特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	多の
(市;200~500㎡以上、町村;150~300㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事 (	多の
09 栃木県       非木造 (500㎡以上)       総務部長通達(不動産取得税評価事 簡素合理化について)による 市町村からの評価依頼による         10 群馬県       非木造 (市;250~600㎡以上、町村;200~400㎡以上)       市町村からの評価依頼による         11 埼玉県       非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)       従前からの取り扱いにより対応して         12 千葉県       非木造 (500~1000㎡以上)       県税と市町村との個別協議による         13 東京都       (多摩地域)       特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	多の
(500㎡以上) 簡素合理化について)による  1 O 群馬県 非木造 (市; 250~600㎡以上、町村; 200~400㎡以上)  1 1 埼玉県 非木造 (市; 大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)  1 2 千葉県 非木造 (500~1000㎡以上)  1 3 東京都 (多摩地域) 特別区は東京都で対応 9摩地域は東京都・市町村資産課税	
(市; 250~600㎡以上、町村; 200~400㎡以上)     従前からの取り扱いにより対応して       1 1 埼玉県     非木造 (市; 大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)     従前からの取り扱いにより対応して       1 2 千葉県     非木造 (500~1000㎡以上)     県税と市町村との個別協議による       1 3 東京都     (多摩地域)     特別区は東京都で対応 9摩地域は東京都・市町村資産課税	
1 1 埼玉県     非木造 (市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)     従前からの取り扱いにより対応して       1 2 千葉県 (500~1000㎡以上)     県税と市町村との個別協議による (500~1000㎡以上)       1 3 東京都 (2000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの (2000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの     特別区は東京都で対応 多摩地域は東京都・市町村資産課税	
(市;大規模なもの、町村;軽鉄プレハブ建物除く)     県税と市町村との個別協議による       12 千葉県     非木造 (500~1000㎡以上)     県税と市町村との個別協議による       13 東京都     (多摩地域)     特別区は東京都で対応 9摩地域は東京都・市町村資産課税	. 7
12 千葉県     非木造 (500~1000㎡以上)     県税と市町村との個別協議による       13 東京都     (多摩地域)     特別区は東京都で対応 9摩地域は東京都・市町村資産課税	10
(500~1000㎡以上)     特別区は東京都で対応       13 東京都     (多摩地域)     特別区は東京都で対応       1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの     多摩地域は東京都・市町村資産課税	
1000㎡以上で専用住宅以外の非木造で、審議決定されたもの 多摩地域は東京都・市町村資産課税	1
連絡協議会において審議決定された。	
	の
(島しょ町村) を都が担当 なし	
14 神奈川県 非木造 総務部長通達(不動産取得税(原始	分家
(横浜市・川崎市;1000㎡以上(共同住宅除く)、 屋)の評価事務の取り扱いについて)	に
その他;500~1000㎡以上) よる	
15 新潟県	いる
(全部、100~500㎡以上)       16 富山県     非木造       従前からの取り扱いにより対応して	12
(市;500㎡以上(専用住宅除く)、町村;300~500㎡	
以上(専用住宅除く))	
17 石川県 非木造 県と市町村との協議によって事務を	分担
(金沢市;評価依頼分、七尾市・小松市・加賀市;評価 している	
依頼分(小規模住宅除く)、その他;全部)   18 福井県 非木造   総務部長通知(家屋評価の一元化に	21.
18 福井県 非木造 総務部長通知(家屋評価の一元化に (330㎡以上(住宅用除く)) による	١, ١,
19 山梨県 非木造 総務部長通知(建築家屋の評価事務	等に
(200~1000㎡以上) ついて県と市町村との相互強調につい	て
20 長野県 非木造 総務部長通達による	
(全部、100~300㎡以上) (公司 100~300㎡以上) (公司 100~300㎡以上) (公司 100~300㎡以上)	z Ho
2 1 岐阜県	S 4X
22 静岡県 非木造 県と市町村との協議による	
(400㎡以上(共同住宅除く市あり))	
23 愛知県 非木造 過去の実績を目安として県と市町村	の協
(一定面積以上) 議による 物が如原液体(不動産物はおい)	I
2.4 三重県 非木造 総務部長通知 (不動産取得税におけ (300㎡以上) 始取得家屋の評価について) による	乙匠
25 滋賀県 非木造 総務部長通達(建築家屋の評価事務	る原
(300㎡以上(共同住宅は500㎡以上)) かかる関係市町村との相互強調につい	

2 名 京都府	都认	首府県	都道府県の担当部分<概ね> * 櫛栁淵淵沢礼別	分担の根拠等
200~500㎡以上、町村:全部、100㎡以上)   押と市町村との調整による   大規模な工場、マンション等)   押と市町村との調整による   大規模な工場、マンション等)   (全部、120~1000㎡以上)   採木造   (全部、120~1000㎡以上)	26	京都府		府と市町村との調整による
2	1		(京都市;非住宅で300~5000㎡、その他の市;	
(大規模な工場、マンション等)			200~500㎡以上、町村;全部、100㎡以上)	
2 8 兵庫県   非木造   (全部、120~1000㎡以上)   押木造   (大規模、複雑本権盗等で評価依頼分)   中木造   (大規模、複雑本権盗等で評価依頼分)   中本治   中本   中本	2 7	大阪府		府と市町村との調整による
(全部、120~1000㎡以上)   非木造   非木造   非木造   (大規模、複雑な構造等で評価依頼分)   非木造   (大規模、複雑な構造等で評価依頼分)   非木造   (和歌山市 : 400㎡以上、その他 : 全部)   上市町村との調整による   総務部長通知 (建築家屋の評価に係る県   上市町村の協力体制について)による   総務部長通知 (建築家屋の評価に係る県   上市町村の協力体制について)による   核市・一定面積以上、町村 : 全部   株土造   (市 : 一定面積以上、町村 : 全部)   株土造   (市 : 一定面積以上、町村 : 全部)   株土造   (市 : 本と、全部、個別条件 (取得価格 1 億円以上等)、町村 : 全部)   非木造   (200㎡以上)   (市 : なと、全部、個別条件 (取得価格 1 億円以上等)、町村 : 全部   (200㎡以上)   (20				
2 9 奈良県 (大規模、複雑な構造等で評価依頼分)	28	兵庫県		従前からの取扱いにより対応している
(大規模、複雑な構造等で評価依頼分)	0.0	た白目		<b>国し土町社との細胞にとて</b>
30 和歌山県	29	宗良乐		県と印町村との調整による
(和歌山市: 400㎡以上、その他: 全部)	3.0	和歌山追		- - - - - - - - - - - - - -
3   島取県   非木造   (市:経鉄プレハブ住宅、町村;全部)		чымдым	21.1.1.2	外とおうれての問題にある
(市:軽鉄プレハブ住宅、町村:全部) と市町村の協力体制について)にようる 特になし 特になし 特になし (市:一定面積以上、町村:全部)	3.1	鳥取県		総務部長通知(建築家屋の評価に係る県
3		,	(市;軽鉄プレハブ住宅、町村;全部)	
(市:一定面積以上、町村;全部)	32	島根県		特になし
(市:一定面積以上、町村;全部)				
木造	3 3	岡山県		従前からの取扱いにより対応している
(一部の村:全部)				
3 4 広島県   非木造 (市; なし、全部、個別条件(取得価格 1 億円以上等)、				
(市;なし、全部、個別条件(取得価格 1 億円以上等)、 町村;全部)  3		<del>_</del>		(da) = b )
町村;全部)	34	<b>丛島県</b>		特になし
3   10   10   12   13   14   15   15   16   16   16   16   16   16				
(200㎡以上) 領)による 総務部長通知 (建築家屋に係る不動産取得税の評価について)による (200㎡以上) 非木造 (200㎡以上) (共機禁木造建物については合同調査) (200㎡以上) (大規模非木造建物については合同調査) (200㎡以上)	3.5	山口間		総務部長涌達 (不動産的温彩車務即場更
3   6 徳島県   非木造 (200㎡以上)   2   2   2   2   2   2   3   3   3   3		шож	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
(200㎡以上)	3.6	徳島県		
3		parasy (		
(大規模非末造建物については合同調査) 3 9 高知県 非末造 (200㎡以上) 4 0 福岡県 非末造 (全部、個別条件(住宅用以外等))	3 7	香川県		
(大規模非末造建物については合同調査) 3 9 高知県 非末造 (200㎡以上) 4 0 福岡県 非末造 (全部、個別条件(住宅用以外等))				
39 高知県	3 8	愛媛県		
(200㎡以上) 4 0 福岡県 非木造 (全部、個別条件(住宅用以外等))  4 1 佐賀県 非木造 (全部、個別条件(住宅用以外等))  4 2 長崎県 非木造 (長崎市;500㎡以上(マンションは3000㎡ 以上)、その他;240㎡以上)  4 2 長崎県 非木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、その他;全部)  4 3 熊本県 非木造 (50~300㎡以上)  4 4 大分県 非木造 (200㎡以上)  4 5 宮崎県 非木造 (200㎡以上)  4 6 鹿児島県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上、町村;全部)  4 7 沖縄県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)  4 7 沖縄県 非木造 (施門のより対応している)  4 7 沖縄県 非木造 (施児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)		ada / uE		(Make) to so The little best block below to the
40 福岡県       非木造 (全部、個別条件(住宅用以外等))       県税務課より申し入れ、個別に調整         41 佐賀県       非木造 (佐賀市・鳥栖市;500㎡以上(マンションは3000㎡ 以上)、その他;240㎡以上)       県税務課より申し入れ、個別に調整         42 長崎県       非木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早 市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、 その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         43 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している	39	<b>高知県</b>		従則からの取扱いにより対応している
(全部、個別条件(住宅用以外等))  # 木造 (佐賀市・鳥栖市;500㎡以上(マンションは3000㎡ 以上)、その他;240㎡以上)  # 木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早 市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、 その他;全部)  # 木造 (50~300㎡以上)  # 木造 (50~300㎡以上)  # 木造 (200㎡以上)  # 木造 (市:100~200㎡以上、町村;全部)  # 木造 (鹿児島市;500㎡以上、町村;全部)  # 木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施児島市;500㎡以上)  # 木造 (施門からの取扱いにより対応している)	4.0	神図順		<b>退税教課とり由し入わ 個別に調整</b>
4 1 佐賀県       非木造 (佐賀市・鳥栖市;500㎡以上(マンションは3000㎡ 以上)、その他;240㎡以上)       県税務課より申し入れ、個別に調整         4 2 長崎県       非木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早 市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 3 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造       従前からの取扱いにより対応している	4 0	佃門兒		が祝幼味みり中じ八4C、個別に調整
(佐賀市・鳥栖市;500㎡以上(マンションは3000㎡ 以上)、その他;240㎡以上) (大の他;240㎡以上)	4 1	佐賀県		県税務課より申し入れ、個別に調整
以上)、その他;240㎡以上)       (長崎県       非木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早 市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、 その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         43 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う 税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造       従前からの取扱いにより対応している	1	ELKA		TO THE STATE OF TH
4 2 長崎県       非木造 (長崎市;500㎡以上(共同住宅除く)、佐世保市・諫早 市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、 その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 3 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う 税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造       従前からの取扱いにより対応している				,
市・大村市・島原市;300㎡以上(プレハブ住宅除く)、 その他;全部)       賞書(建築家屋評価の協同分担化に伴う 税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 3 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       「農と市町村との協議による 県と市町村との協議による (200㎡以上)         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している 従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造       従前からの取扱いにより対応している	42	長崎県		従前からの取扱いにより対応している
その他;全部)       その他;全部)         43 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う 税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造       従前からの取扱いにより対応している				
43 熊本県       非木造 (50~300㎡以上)       覚書(建築家屋評価の協同分担化に伴う 税務行政運営上の協力に関する覚書)         4 大分県       非木造 (200㎡以上)       県と市町村との協議による         4 5 宮崎県       非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)       県と市町村との協議による         4 6 鹿児島県       非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         4 7 沖縄県       非木造 (前からの取扱いにより対応している				
(50~300㎡以上) 税務行政運営上の協力に関する覚書) 4 4 大分県 非木造 県と市町村との協議による 県と市町村との協議による 原と市町村との協議による 非木造 県と市町村との協議による 原と市町村との協議による 原と市町村との協議による 原と市町村との協議による 原児島県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部) 従前からの取扱いにより対応している 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部) 従前からの取扱いにより対応している				
44 大分県     非木造 (200㎡以上)     県と市町村との協議による       45 宮崎県     非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)     県と市町村との協議による       46 鹿児島県     非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)     従前からの取扱いにより対応している       47 沖縄県     非木造 (前からの取扱いにより対応している	4 3	熊本県		
(200㎡以上) 4 5 宮崎県 非木造 県と市町村との協議による (市;100~200㎡以上、町村;全部) 4 6 鹿児島県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部) 4 7 沖縄県 非木造 従前からの取扱いにより対応している 従前からの取扱いにより対応している	1 1	十八世		
45 宮崎県     非木造 (市;100~200㎡以上、町村;全部)     県と市町村との協議による       46 鹿児島県 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)     従前からの取扱いにより対応している       47 沖縄県 非木造 (前からの取扱いにより対応している     ど前からの取扱いにより対応している	4 4	人万乐		がて11世173とりが歳による
(市;100~200㎡以上、町村;全部)       従前からの取扱いにより対応している         46 鹿児島県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している         47 沖縄県 非木造 従前からの取扱いにより対応している	4.5	宮崎県		県と市町村との協議による
46 鹿児島県 非木造 (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)       従前からの取扱いにより対応している (鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部)         47 沖縄県 非木造 (従前からの取扱いにより対応している)	0	□	7	A Line of Life on the Annual Control of the Control
(鹿児島市;500㎡以上(住宅用除く)、その他;全部) 47 沖縄県 非木造 従前からの取扱いにより対応している	4 6	鹿児島県		従前からの取扱いにより対応している
(500㎡以上の事務所・店舗・百貨店)	4 7	沖縄県		従前からの取扱いにより対応している
			(500㎡以上の事務所・店舗・百貨店)	

# 青森県の家屋評価の状況等について

# 1 青森県の税務機構について(平成10年4月1日現在)

県税に関する事務は、6県税事務所が分掌しており、その所管区域に属する市町村数、職員数(事務吏員の数)等は次の表のとおりである。(添付資料6、7ページ)

F ()	所管[	区域に見	気する ご	17町村数	職	員 数	左のうち評価担当
区分	īfī	H.L.	村	81	相比	貝 奴	左のうら計価担当
青森県税事務所	1	3	3	7		5 5	5
弘前県税事務所	2	6	5	1 3		3 6	5
八戸県税事務所	1	6	4	1 1		3 9	5
五所川原県税事務所	1	7	7	1 5		2 5	3
十和田県税事務所	2	9	2	1 3		2 8	5
むつ県税事務所	1	3	4	8		1 6	1
小計	8	3 4	2 5	6 7		199	2 4
税務課	-		_	-		3 0	-
ā†	8	3 4	2 5	6 7		229	2 4

# (参考)職員(事務吏員)の年齢及び税務経験年数の構成(平成9年度) 年齢構成

区分	25未満	25~34	35~44	45~54	55以上	#f	平均年齢
実数	3 4	7 8	3 7	6 5	1 5	2 2 9	3 7
構成比	14.8%	34.1%	16.2%	28.4%	6.6%	100.0%	_

税務経験年数構成

区分	5 未満	5~9	10~14	15~19	20以上	ät	平均年数
実数	9 7	3 9	2 0	1 7	5 6	2 2 9	1 0
構成比	42.4%	17.0%	8.7%	7.4%	24.5%	100.0%	-

# 2 青森県の家屋評価の状況について

# (1) 県と市町村の役割分担について

市町村との役割分担の状況については、概ね次のとおりとなっている。

市については、延床面積が200m<sup>2</sup>超の非木造家屋を県、それ以外の家屋を市が分担する。

町村については、非木造家屋を県、木造家屋を市町村が分担する。(依頼があれば、 県が木造家屋を評価する場合もある。)

なお、分担件数(年間)は、過去3年間においては、県が概ね900件程度、市町村が概ね15,500件程度となっている。(添付資料9、10ページ)

# (2) 市が担当する非木造家屋と県が担当する非木造家屋との評価の均衡について

市が担当する非木造家屋

市が担当する非木造家屋は、軽量鉄骨系プレハブ住宅等小規模の非木造家屋となって おり、評価方法は概ね部分別評価によっている。

なお、県では全て部分別評価によっている。

県及び市がそれぞれ担当することによる評価の不一致について

県及び市がそれぞれ評価を担当することにより、不動産取得税において、主として軽量鉄骨系プレハブ住宅について、市が評価したものと県が評価した町村所在のものとの間の評価の不一致が問題とされるほか、県が評価したものではないが、異なる市において評価したものの間で同様に評価の不一致が問題とされ、苦慮することがある。

### 評価の均衡のための施策

本県では、県内各税務署の所管区域ごとに、国、県、市町村の税務機関で構成する地区税務協議会が設置されており、同協議会地方税部会において、次のとおり評価研修を実施するとともに、評価実務上の情報交換の実施等により評価の均衡化に努めているが、県税事務所の所管区域を超える場合は情報交換しにくくなること等の事情があり、評価の均衡を図る上での課題であると考えている。

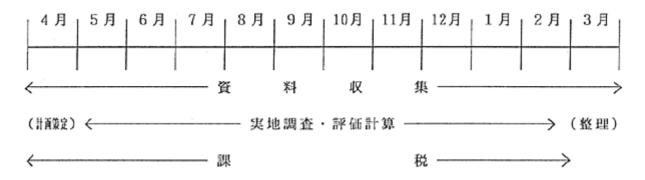
- · 講師 県税事務所評価担当職員
- 対象 県税事務所評価担当職員及び市町村評価担当職員
- ・ 内容 実地調査及び評価計算

# (3) 評価体制

1の表のとおり。

# (4) 評価のスケジュール等

評価のスケジュール 評価のスケジュールは、概ね次のとおりである。



### 課税客体の把握

課税客体の把握については、概ね毎月、建築工事届の閲覧(土木事務所)、登記資料の収集(法務局)を行うほか、市町村からの情報提供により行っている。

# 評価に要する人員及び時間

評価体制は(3)のとおりとなっており、この体制で不動産取得税に係る調査、評価、 課税等の賦課関係事務を処理しており、必要に応じて同一課内の他の職員が応援してい る。

また、評価計算に要する時間については、竣工図面及び見積書が完備している小規模の事務所、店舗、倉庫等にあっては1日程度、1万㎡を超えるようなショッピングセンター等にあっては数週間から数か月、また、原子力関係施設等の大規模で特殊な家屋にあっては数か月を要している状況にある。

# (5) 実地調査の状況

実地調査は、2人以上の職員により行うこととし、納税者から事前に電話により了解 を得て行っている。

通常、1日当たりの調査物件は3~4件、1件当たりの実地調査時間は1時間前後であるが、家屋の規模等により数日を要する場合もある。

調査の際には、家屋の全室の仕上資材及び目視できる建築設備を全て確認することとしている。

なお、建築中の家屋の進捗状況を確認するため、県税評価担当分とされた家屋について、12月下旬から1月上旬にかけて巡回調査を実施している。

# (6) 家屋評価において苦心していること

### 評点の付設等

・ 新製品等で評価基準にない資材についての評点の付設

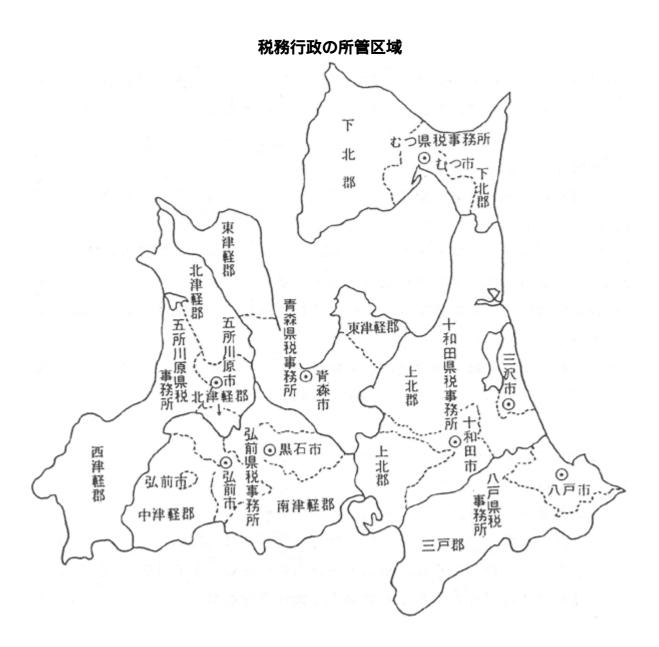
評価基準改定の基準となった日現在の東京都(特別区)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用を算定した上で付設するか、又は、評価基準にある資材のうち最も類似する資材の評点数をもって付設している。

- ・竣工図面及び見積書の提出について協力が得られない場合の評価計算 資材を現認・認定し評点を付設している。
- 目視できない部分についての評点の付設

竣工図面及び見積書に基づいて評点を付設することとなるが、これらのものが入手できない場合は、施工業者等から聴取し、また、聴取できない場合はやむを得ず増減点補正を行わないで評点を付設している。

# 評価体制の確保等

- ・評価事務は極めて専門的、技術的な事務であり、この円滑な処理のためには評価基準の習熟のみならず、評価経験の積み重ねが不可欠であると考えられるところ、職員の人事面からの考慮上、評価事務に精通した職員を確保しておくことは容易ではない状況にある。
- ・本県では、評価体制を維持するためには、評価事務に精通した中堅職員の養成が急務であるとの認識から、平成10年度から、評価事務に関する研修を強化した。(2(1)(1)参照)



区	5}	गेर्त	管	X	坡	70	挺	٨	П	世帯数
评	森	青森市、東津	軽郡	-		1, 3	14.78	333,	人 530	世帯 125, 681
37.	ĦŌ	弘前市、黑石	市、中	<b>非軽</b> 郡、	南津軽郡	1,68	8. 05	337	717	111, 893
八	戸	八戸市、三戸	郡			1, 27	4. 11	340,	068	118, 172
五所	川原	五所川原市、	西津軽	郡、北	丰軽郡	1,79	4. 58	187,	690	59, 174
十 和	1 111	十和田市、三	沢市、.	上北郡		2.09	0. 49	223,	549	76, 299
tı	2	むつ市、下北	:郡			1, 41	4. 53	92,	349	33, 695
#	t ,	八市、八郡				9,60	6. 54	1, 514	903	524, 914

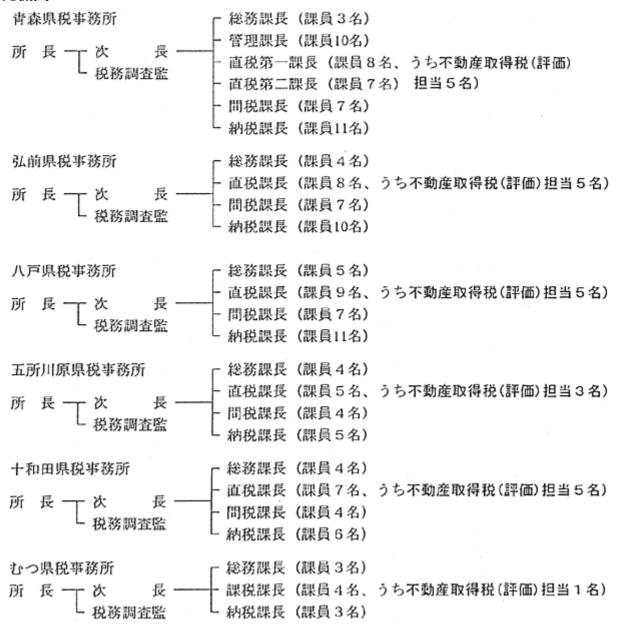
面積は「平成8年全国都道府県市区町村別面積調」(国土地理院)による。 人口、世帯数は平成9年8月末日現在住民基本台帳による。

# 税務組織(平成10年4月1日現在、職員数は事務吏員の数である。)

1 本庁(総務部税務課)



# 2 出先機関



### 3 職員数

区 分	税 務 課	青 森	弘前	八戸	五所川原	十和田	むっ	ât
職員数	. 30	5 5	3 6	3 9	. 2 5	28	1 6	
うち評価担当		5	5	5	3	5	1	2 4

# 市町村との評価分担の状況(平成10年度)

市町村名	評価分担のうちの県担当分	市町村名	評価分担のうちの県担当分	市町村名	評価分担のうちの県担当分
<b></b>	軽量鉄骨造以外の非木造家 屋で延床面積が200㎡超の もの	田舎館村	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	鶴田町	非木造家屋
弘前市	軽量鉄骨造の住宅以外の非 木造家屋で延床面積が200 ㎡以上のもの	碇ヶ関村	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	市浦村	非木造家屋
八戸市	住宅以外の非木造家屋で延 床面積が200㎡組のもの	三戸町	非木造家屋	小泊村	非木造家屋
黑石市	軽量鉄骨造の住宅以外の非 木造家屋で延床面積が200 ㎡以上のもの	五戸町	非木造家屋	野辺地町	非木造家屋
五所川原市	床面積が50m以下の住宅 ・共同住宅以外の非木造家屋	田子町	非木造家屋	七戸町	非木造家屋
十和田市	軽量鉄骨系プレハブ住宅以 外の非木造家屋	名川町	非木造家屋	百石町	非木造家屋
三沢市	非木造家屋で延床面積が2 00㎡超のもの	南部町	非木造家屋	十和田湖町	非木造家屋
むつ市	軽量鉄骨系プレハブ造の住 宅及び併用住宅以外の非木造 家屋	階上町	非木造家屋	六戸町	非木造家屋
平内町	非木造家屋	福地村	非木造家屋	横浜町	非木造家屋
蟹田町	非木造家屋	南郷村	非木造家屋	上北町	非木造家屋
今別町	非木造家屋	倉石村	非木造家屋	東北町	非木造家屋
蓬田村	非木造家屋	新郷村	非木造家屋	下田町	非木造家屋
平館村	非木造家屋	鰺ヶ沢町	非木造家屋	天間林村	非木造家屋
三厩村	非木造家屋	木造町	非木造家屋	六ヶ所村	非木造家屋
岩木町	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡組のもの	深浦町	非木造家屋	川内町	非木造家屋
相馬村	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	森田村	非木造家屋	大畑町	非木造家屋
西目屋村	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	岩崎村	非木造家屋	大間町	非木造家屋
藤崎町	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	柏村	非木造家屋	東通村	非木造家屋
大鳄町	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡ 組のもの	稲垣村	非木造家屋	風間祐村	非木造家屋
平賀町	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡組のもの	車力村	非木造家屋	佐井村	非木造家屋
尾上町	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	板柳町	非木造家屋	脚野沢村	非木造家屋
<b>读岡町</b>	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	金木町	非木造家屋	13007 - 1 2 - 2 - 2 2 - 2	
常盤村	原則として非木造家屋で延 床面積が200㎡超のもの	中里町	非木造家屋		

# 平成7~9年度の県・市町村別評価件数の状況

(単位;件)

				7	年	度			
区分	県			市町村			合計		
	木造	非木造	āt .	木造	非木造	計	木造	非木造	ät
青森	3	170	173	2, 894	230	3, 124	2, 89,7	400	3, 297
弘前	3	159	162	3, 591	205	3, 796	3, 594	364	3, 958
八戸	5	175	180	2, 981	307	3, 288	2, 986	482	3, 468
五所川原	25	76	101	1,829	89	1,918	1,854	165	2,019
十和田	2	298	300	2, 438	61	2, 499	2, 440	359	2, 799
むつ	2	58	60	862	9	871	864	67	931
むつ 合計	40	936	976	14, 595	901	15, 496	14, 635	1,837	16, 472

(単位;件)

				8	年	度			
区分	分界			市町村			合計		
	木造	非木造	ät	木造	非木造	計	木造	非木造	計
青森	2	161	163	3,082	267	3, 349	3,084	428	3, 512
弘前	2	156	158	3, 452	280	3, 732	3, 454	436	3,890
八戸	6	151	157	3, 245	287	3, 532	3, 251	438	3,689
五所川原	18	76	94	1,522	59	1,581	1,540	135	1,675
十和田	0	231	231	2, 543	58	2,601	2,543	289	2,832
むつ	1	47	48	924	28	952	925	75	1,000
合計	29	822	851	14, 768	979	15, 747	14, 797	1,801	16, 598

(単位;件)

				9	年	度			
区分	県				市町村			合計	
	木造	非木造	計	木造	非木造	計	木造	非木造	計
青森	9	150	159	3,054	327	3, 381	3,063	477	3, 540
弘前	7	186	193	3, 392	327	3,719	3, 399	513	3, 912
八戸	8	172	180	3,028	289	3, 317	3,036	461	3, 497
五所川原	11	81	92	1, 596	74	1,670	1,607	155	1,762
十和田	15	214	229	2, 521	60	2, 581	2,536	274	2,810
むつ	1	48	49	883	3	886	884	51	935
合計	51	851	902	14, 474	1,080	15, 554	14, 525	1,931	16, 456

# 青森県における平成7~9年住宅新設着工戸数

(木造) (単位;戸)

	7年度		8 £	F度	9 £	<b>F</b> 度
区分	当月	累計	当月	累計	当月	累計
1月	482	482	700	700	685	685
2	448	930	537	1,237	547	1, 232
3	998	1,928	922	2, 159	969	2, 201
4	1, 341	3, 269	1,674	3, 833	1, 397	3, 598
5	1, 111	4, 380	1, 187	5,020	1,216	4,814
6	991	5, 371	1, 131	6, 151	1,012	5,826
7	1, 246	6,617	1, 429	7,580	1,059	6, 885
8	1, 110	7,727	1,285	8, 865	919	7,804
9	963	8,690	1,309	10, 174	906	8,710
1 0	1, 296	9, 986	1,099	11, 273	979	9, 689
1 1	1,068	11,054	1, 431	12, 704	970	10, 659
1 2	1, 240	12, 294	1, 117	13,821	946	11,605

(非木造) (単位;戸)

	7年度		8 年	E度	9年度		
区分	当月	累計	当月	累計	当月	累計	
1月	173	173	93	93	59	59	
2	45	218	43	136	112	171	
3	291	509	161	297	103	274	
4	236	745	274	571	105	379	
5	124	869	180	751	171	550	
6	136	1,005	236	987	480	1,030	
7	160	1, 165	196	1, 183	123	1, 153	
8	105	1,270	73	1,256	149	1, 302	
9	215	1, 485	235	1, 491	175	1, 477	
10	356	1,841	252	1,743	255	1,732	
1 1	173	2,014	209	1, 952	185	1,917	
1 2	233	2, 247	227	2, 179	228	2, 145	

(合計)\_\_\_\_\_(単位;戸)

	7 €	F度	8 £	<b>F</b> 度	9 £	F度
区分	当月	累計	当月	累計	当月	累計
1月	655	655	793	793	744	744
2	493	1, 148	580	1, 373	659	1, 403
3	1, 289	2, 437	1,083	2, 456	1,072	2, 475
4	1,577	4,014	1,948	4, 404	1,502	3, 977
5	1, 235	5, 249	1, 367	5, 771	1,387	5, 364
6	1, 127	6,376	1,367	7, 138	1, 492	6, 856
7	1,406	7,782	1,625	8,763	1, 182	8,038
8	1,215	8, 997	1,358	10, 121	1,068	9, 106
9	1, 178	10, 175	1,544	11,665	1,081	10, 187
10	1,652	11,827	1, 351	13,016	1, 234	11, 421
1 1	1, 241	13,068	1,640	14,656	1, 155	12,576
1 2	1, 473	14, 541	1, 344	16,000	1, 174	13, 750

# 3 その他

# (1) 評価担当職員間の評価の均衡化を図るための方策

家屋評価研修の実施

・初級者向けの評価研修(県内2ブロック) 年1回(2日間)

講師 県税事務所評価担当職員

対象 新たに評価事務に携わることとなった職員

内容 小規模な非木造家屋の実地調査及び評価計算

・中級者向けの評価研修 年1回(5日間)

講師 税務課職員

対象 県税事務所評価担当職員

内容 非木造家屋2棟(平成10年度の例)の実地調査及び評価計算

区分	構造等	再建築貲評点数
事務所	鉄骨造 3 階建 延床面積419.44 m	41, 029, 594
銀行	鉄筋コンクリート造2階建 延床面積477.45㎡	78, 798, 537

# 評価実務上の情報交換

プレハブ家屋、チェーン店舗の類似家屋等については、担当者レベルで県税事務所間 及び市町村との間で情報交換に努めている。

# (2) 家屋評価における納税者の反応

# 実地調査時

評価に当たって、納税者に対して、あらかじめ電話により調査の概要、必要性等を説明した上で実地調査を行っていることから、概ね協力的である。

# 評価の結果の説明時

評価の結果については、納税者は現実の取得価格、近傍類似家屋の評価額を念頭にその乖離について説明を求めるのがほとんどであり、評価基準、評価計算の概要を示して適用資材、評点数等を説明しても、理解を得られない場合がある。

# 六 固定資産評価事務コストについて

# 1 固定資産評価事務コストの具体例(カナダ)

# (プリティッシュ・コロンピア州)

評価機関:BCAA(BC州評価公社)

歳出総額(95年度) : 57,544千ドル・・・a 固定資産税収入(95年度) : 1,529,000千ドル・・・b

a/b : 3.8%

# (ニュー・プランズウィック州)

評価機関:NBGIC(NB州評価公社)

歳出総額(96年度) : 18,183千ドル・・・a 固定資産税収入(96年度) : 207,482千ドル・・・b

a/b : 8.7%

# 六 固定資産評価事務コストについて

# 2 固定資産評価の外部コスト化について(試算)

# 市町村における徴税費(人件費、電算経費等)

H8決算統計 徴税費

約6,700億円 × 0.5 = 3,350億円・・・a

固定資産税収

約87,000億円・・・b

a/b 4%

# 不動産鑑定士への委託費

評価替え時の不動産鑑定評価

単価 全標準地数(公示等と重複する30,000地点を除く) 約70,000円 × 約370,000地点 = 259億円・・・c

# 下落修正措置経費

総修正地点数 委託料単価全国平均 約86,000地点×約15,000円=12億9千円 13億円・・・d c+d×3 300億円/3年 100億円/年・・・e e/a 3%

# 七 家屋評価システム等について

# 1 家屋評価システム

# 1 家屋評価システムとは

新築・増築家屋については、現地調査にて、把握してきた建物の間取り、仕上げ項目をパソコンに図面入力する事により、床面積、壁面積等を自動計算し、積算を行い評価額を求めることができる。

また、既存家屋については、3年に1回の評価替え時、入力済みデータを用いて上昇率を 算出することができる。

# 2 家屋評価システムの手順

# (1)新築・増築家屋

物件指定

物件の構造及び用途を指定する。

家屋平面図入力

間取り図の作成・評点付設を行う。

部分別評価による評価額算出

各部分別項目ごとに実地調査にて把握してきた仕上げ項目、設備等にて入力する。 「施工量の多少」等各種補正については、自動的に補正を行う。また、「施工の程度」等自動的に行えない補正については、任意に入力することが可能である。

### 家屋台帳項目の入力

家屋台帳登録事項(建物の所在、種類、構造、評価額等)について入力する。

### 帳票等印刷

家屋平面図、部分別評点数計算結果、評価調書等の帳票を印刷する。

ホストコンピュータへの転送

評価結果のデータをフロッピーディスクに加工して、ホストコンピュータに転送する。

# (2) 既存家屋

3年に1度の評価替えの際に、新築・増築時に家屋評価システムにより入力した登録済みデータを新しい基準表の点数で再計算させ、上昇率を算出します。

### 3 家屋評価システムの特徴

- 図面入力で、面積、仕上げ量が自動的に算出され、繁雑な計算が不要になり、評価事務の効率化が図られる。
- 評価結果のデータをフロッピーディスクに加工して、ホストコンピュータに転送することにより、異動連絡票(電算入力用紙)を作成する必要がなく、転記ミスを防ぐことが可能となる。
- 評価替えの際の上昇率算出業務が機械にて計算を行えるため、作業時間の短縮が図 られる。

# 七 家屋評価システム等について

2 固定資産の現況調査に係る航空写真の導入及び課税資料の整備状況に関する調査の結果の 概要

この調査は、 市町村が固定資産税の課税客体を把握するために航空写真を活用しているか、 地番現況図・家屋現況図等の固定資産税の課税資料をデジタル地図で整備しているかについて、全国の市町村の実態を把握するために行われました。

調査時点は、平成10年度末現在(実施予定も含む)としました。 調査結果の概要は次のとおりです。

- 1 固定資産税の課税客体を把握するための航空写真の活用
- (1) 固定資産税の課税客体を把握するための航空写真の活用については、次のとおりです。

「活用している」 2,014団体 「今後、活用する予定」 528団体 (62.3%) (16.3%) (別表参照)

(2) 「活用している」2,014団体の航空写真撮影等の内容については、次のとおりです。

問1 航空写真の撮影経費は、どこの課で予算措置していますか 固定資産税担当課 1,821団体 その他 193団体(9.6%) (90.4%)

問2 航空写真を定期的に撮影していますか、不定期ですか 定期的 714団体(35.5%)[内訳]毎年122、3年ごと497、その他95 不定期 1,297団体(64.4%) 無回答 3団体(0.1%)

問3 航空写真の撮影縮尺はいくつですか(複数回答)

1/4000 238団体(10.9%) 1/5000 1,023団体(47.0%) 1/8000 504団体(23.2%) 1/12500 93団体(4.3%) その他 318団体(14.6%)

問4 航空写真図の縮尺はいくつですか(複数回答)

1/500 268団体(11.9%) 1/1000 1,720団体(76.7%) 1/2500 125団体(5.6%) その他 130団体(5.8%)

問5 航空写真の撮影は、複数の市町村との共同ですか

共同撮影 151団体(7.5%) 単独撮影 1,854団体(92.1%) 無回答 9団体(0.4%)

問6 航空写真の撮影の範囲はどこですか

全行政区域 1,464団体(72.7%) 市街化区域 141団体(7.0%) その他 397団体(19.7%) 無回答 12団体(0.6%)

問7 固定資産税担当課以外の部署で当該航空写真を活用しているところがありますか

(複数回答)

活用している 1,384団体 (68.7%) 〔内訳〕都市計画 711、道路管理 681、農林政 780、消防防災 206、その他 365

活用していない 630団体(31.3%)

# 2 課税資料のデジタル地図化

(1) 地番現況図・家屋現況図等の課税資料のデジタル地図での整備については、次のとおりです。

「整備している」 789団体(24.4%) 「今後、整備する予定」が 1,306 (別表参照) 団体(40.4%)

なお、デジタル地図とは、地図情報をコンピュータ上で処理できるよう、道路・筆界建物形状等の地図に描かれているものについて、その座標値等を計測してMTやCD - ROM等に格納したものをいいます。

(2) 「整備している」789団体の課税資料の活用方法等については、次のとおりです。

問1 デジタル地図は固定資産税担当課以外の部署でも活用されていますか(複数回答)

活用されている 441団体(55.9%)

[内訳]都市計画 185、上水道 126、下水道 198、消防防災 69、医療・福祉 11、道路管理 200、河川管理 69、その他 150

活用されていない 348団体(44.1%)

問2 デジタル地図の更新サイクルをお答えください

1年以内 586団体(74.3%) 2年ごと 4団体(0.5%)

3年ごと 104団体(13.2%) その他 85団体(10.8%)

無回答 10団体(1.3%)

問3 デジタル地図で整備するに当たり(財)資産評価システム研究センターの固定 資産現況調査標準仕様書(平成7年3月、平成9年3月改訂)を参考にしましたか

参考にした 391団体 (49.6%) 参考にしていない 395団体 (50.1%)

無回答 3団体(0.4%)

# 都道府県別アンケート集計結果

		航空写真	を把握する の活用	oT=800)	課税資料のデジタル地図化					
都道府県 名	市町村数	活用して いる	今後、活 用する 予定	今後も、 活用す る予定 はない	整備している	今後、整 備する 予定	今後も、 整備する るない			
北海道	212	140	42	30	21	89	102			
青森県	67	30	18	19	16	24	27			
岩手県	59	26	15	18	7	29	23			
宮城県	71	33	17		16	26	29			
秋田県	69	32	24	13	11	28	30			
山形県	44	13	7		6	12	26			
福島県	90	38	29	23	16	45	29			
茨城県	85	74	3	8	35	27	23			
栃木県	49	43	4	2	12	22	15			
群馬県	70	68	1	1	20		19			
埼玉県	92	84	3	5	13	51	28			
千葉県	80	63	7		24		27			
東京都	41	30		10	10	17	14			
神奈川県	37	36	1		12	14	11			
新潟県	112	50	21	41	24	41	47			
富山県	35	29	4	2	19	12	4			
石川県	41	16	17	8	10	22	9			
福井県	35	21	6	8	14	10	11			
山梨県	64	35	14	15	13	27	24			
長野県	120	78	25	17	34		35			
岐阜県	99	62	21	16	25	52	22			
静岡県	74	68	6	0	34	30				
愛知県	88	75	10	3	43	31	14			
三重県	69	65		0	25	29	15			
滋賀県	50	50	0	0	30	11	9			
京都府	44	42	2	0	29 17	11	4			
大阪府	44	44	0	0	36	43	12			
兵庫県	91	84	4	7		16	20			
奈良県	47	38		8	11	18	21			
和歌山県	50	37			11		19			
鳥取県	39	11	12	16 25	11	L	28			
島根県	59 78	25 35	9	27	23	24	31			
岡山県 広島県	86	45			17	35	34			
山口県	56	24	5	27	6	16	34			
徳島県	50	26	6	18	6	20	24			
香川県	43	34		5	15	18	10			
愛媛県	70	25	18	27	12	26	32			
高知県	53	21	4	28	5	15	33			
福岡県	97	78	. 10	9	29	40	28			
佐賀県	49	36	8		15	19	15			
長崎県	79	27	- 22	30	13	29	37			
能本県	94	31	28	35	9	45	40			
大分県	58	18	11	29	3	24	31			
宮崎県	44	21	9	14	9	20	15			
鹿児島県	96	36	17	43	11	- 43	42			
沖縄県	53	17	20	16	7	28				
全国合計	3,233	2,014			789	1,306	1,138			
全国平	均	62.3%	16.3%	21.4%	24.4%	40.4%	35.2%			

# 八 事務の共同処理について

# 1 地方公共団体の事務の広域・共同処理方式

# (1) 一部事務組合

事務の一部を共同処理するため、協議により規約を定め、自治大臣又は都道府県知事の許可を得て、一部事務組合を設けることができる。

一部事務組合を構成する団体とは別な法人格を有する特別地方公共団体である。

# (2) 広域連合

(平成7年6月15日施行)

広域にわたり処理することが適当な事務に関し、広域計画を作成し、必要な連絡調整を図り、並びに広域にわたり総合的かつ計画的に処理するため、協議により規約を 定め、自治大臣又は都道府県知事の許可を得て設けることができる。

従前の一部事務組合と比較して、国、都道府県等から直接に権限の委任を受けること及び権限の委任の要請ができることや、直接請求が認められているなどの相違がある。

# (3) 協議会(地方自治法に基づくもの)

事務の一部を共同して管理・執行するため、協議により規約を定め、各団体の議決を経て(を除く)、協議会を設けることができる。法人格は有しない。 管理執行協議会、連絡調整協議会、計画作成協議会の3種類がある。

# (4)機関・職員の共同設置

協議により規約を定め、共同して、執行機関、職員等を置くことができる。 共同設置の手続は、協議会設置の手続に準ずる。

# (5) 事務の委託

協議により規約を定め、事務の一部を他の地方団体に委託して、管理・執行させることができる。

事務委託の手続は、協議会設置の手続に準ずる。

# (6) 地方開発事業団

一定の地域の総合的な開発計画に基づく特定の公共施設の建設及びその用地の取得・造成の事業を総合的に実施するため、他の団体と共同して、これらの事業の実施を委託すべき地方開発事業団を設けることができる。

議会の議決を経てする協議により規約を定め、自治大臣又は都道府県知事の認可を 受け設置する。

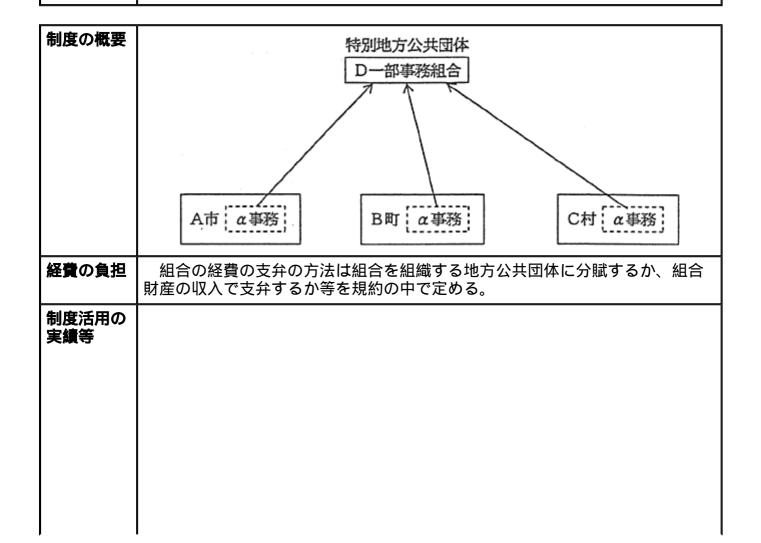
	一部事務組合
根拠法令	地方自治法第284条~291条、292条~293条の2
制度創設の 経緯・趣旨 等	昭和22年に戦前の町村制度等から制度化されていた一部事務組合について、 地方自治法制定に当って継承した。 昭和49年に総合的かつ計画的な広域行政を展開する必要性の増大に対処する ため複合的一部事務組合制度が創設され、市町村の一部事務組合についてはそ の処理する事務が構成団体すべてに共通している必要がなくなった。

# 制度の概要

一部事務組合は、地方公共団体がその事務の一部を共同して処理するために協議により規約を定め、都道府県が加入するものにあっては自治大臣、その他のものにあっては都道府県知事の許可を得て設ける特別地方公共団体である。

一部事務組合が成立するとそれによって共同処理するものとされた事務は、 関係地方公共団体の権能から除外され、一部事務組合に引き継がれる。なお、 原則として普通地方公共団体に関する規定が準用されることから、その事務に 係る条例、規則等は当該一部事務組合が制定することとなる。

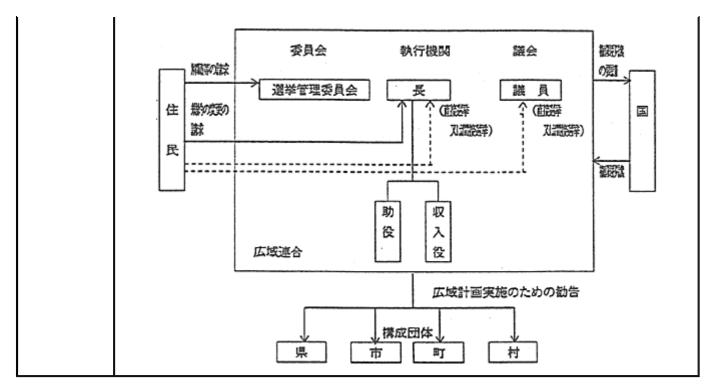
[執行機関]― - [ 議会 ] 管理者 議 員 (振聞なの話、議会の意識より選ばれる場合が多い) (施団物が嵌ょり)といる場合が多い) \*複合的一部事務組合の場合は 理事会を置くことが出来る (物理体の首長をもって充てる) 副 収 管 入 役 理 者

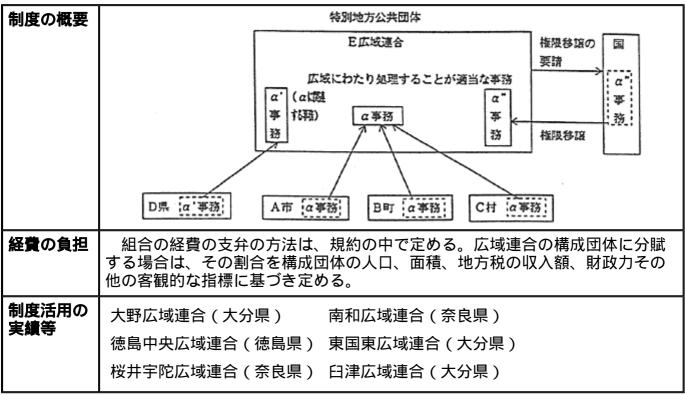


	環境	衛生	防	災	厚	生	福	祉	その他	合計
一部事務組合数	1,	062		495			3 8	9	872	2,818
	うち		うち		うち					
一部事務組合	ゴミ処理	425	消防	436	隔離	病含	1	17		
において処理す	し尿処理	319	水防	41	老人	福祉	: 1	1 2		
る事務のうち主	上水道	141			病院			94		
たる事務につい	火葬場	113								
てのみ計上										

なお、都道府県相互間は2組合(港湾管理、自動車運送船事業)都道府県市町村相互間は33組合(工業団地の造成・管理・処分、用水供給、地方競馬、港湾管理等).

	1 /
	広域連合
根拠法令	地方自治法第284条、285条の2、291条の2~291条の13、292条~293条の2
制度創設の 経緯・趣旨 等	平成6年に地方公共団体の事務の広域的な連絡調整や総合的計画的処理という目的のため、加えて、国等からの権限の受け入れ体制という機能を果たすため、広域連合制度が設けられた。
制度の概要	広域連合は、地方公共団体が広域にわたり処理することが適当な事務に関し、広域計画を作成し、その実施のために必要な連絡調整を図り、及び事務の一部を広域にわたり総合的かつ計画的に処理するために協議により規約を定め、都道府県が加入するものにあっては自治大臣その他のものにあっては都道府県知事の許可を得て設ける特別地方公共団体である。 従前の一部事務組合と比較し、国、都道府県等から直接に権限等の委任を受けることができることや、直接請求が認められているなどの違いがある。 広域連合が成立すればそれによって共同処理するものとされた事務は、関係地方公共団体の権能から除外され、広域連合に引き継がれる。なお、原則として普通地方公共団体に関する規定が準用されることから、その事務に係る条例、規則等は当該広域連合が制定することとなる。





# 協議会 根拠法令 地方自治法第252条の2~252条の6 制度創設の 経緯・趣旨等 制定時(昭和22年)の地方自治法では協議会の制度が設けられていたが、当時の協議会は、単に事務の連絡調整を図るためのものであり、法令の制定がなくても実際に設置でき、地方自治法上に制度として位置づける実益に乏しかったこと等から、まもなく行われた改正の際削られた。昭和27年には、事務の簡素化、合理化を推進するとともに、普通地方公共団体の自主性、主体性を確保しながら、新たに生じてきた広域行政の要請に応えようという趣旨から、管理執行、連絡調整のための普通地方公共団体の協議会

の制度が設けられた。

昭和36年には、広域にわたって総合的かつ計画的に処理し又は管理及び執行することが適当と認められる事務について、関係普通地方公共団体が自主的に、共同して規範的な計画を作成するため、管理執行、連絡調整に加えて計画作成のための協議会の制度が設けられた。

# 制度の概要

普通地方公共団体の協議により定められる規約で設置される協議会は、普通地方公共団体の共同の執務組織であり、法人格を有せず、協議会固有の財産又は職員を有さない。

協議会には、1.管理執行協議会、2.連絡調整協議会、3.計画作成協議会の 3種類がある。

管理執行協議会が関係普通地方公共団体の長その他の執行機関の名において した事務の管理執行は、それぞれ、関係普通公共団体の長その他の執行機関が したものとしての効力を有する。

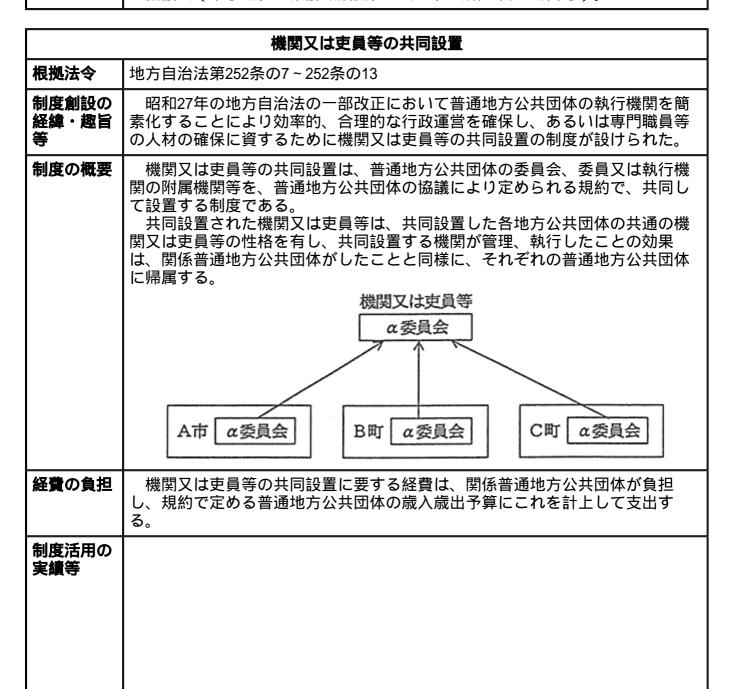
連絡調整協議会の行う連絡調整は、事務の総合的、統一的な処理を行うために、相互に情報や意見の交換を行い、共同の方針を求めるものである。それ自体としては何らの法律的効果を生ぜず、協議会の行った連絡調整の結果に基づいて、関係普通地方公共団体の長その他の執行機関が事務の管理執行をして初めて、外部的効果を生ずることとなる。

計画作成協議会が広域にわたる総合的な計画を作成したときは、関係普通地 方公共団体又はその長その他の執行機関は、当該計画に基づいてその事務を処 理し、又はその権限に属する事務を管理執行することとなる。

# 

	地域開発計画	教	育	環	境	衛	生	その他	合	計
協議会数	146		133			3	0	7 5	3 8	8 4
		うち		う	ち					
		社会教育	84	下	水道		10			
		学校給食	3	上	水道		4			
		小学校	1	し	尿処	理	3			
		中学校	1	火	葬場		3			
				公	害		1			

なお、都道府県相互間は1協議会(地域開発計画)、都道府県市町村相互間は 10協議会(下水道、企業誘致活動、宝くじ、会館の管理運営等)。



	公平委員会	教	育	应	生	福	祉	その他	合計
機関又は吏員等の共同設置件数	131	うち 指導主事 教育委員		うい 予防 査委 歯科	接租員会		17 被害調 16 員 1	13	210

なお、都道府県相互間は1県(新産業都市建設協議会)、都道府県市町村相互 間は2件(公害健康被害認定審査会、公平委員会)

### 事務の委託 根拠法令 地方自治法第252条の14~252条の16 制度創設の 昭和27年の地方自治法の一部改正において行政運営の能率化、合理化を図る 経緯・趣旨 趣旨から普通地方公共団体の事務の委託の制度が設けられた。 等 制度の概要 事務の委託は、普通地方公共団体の事務の一部又は長、委員会若しくは委員 の権限に属する機関委任事務の一部の執行管理を他の普通地方公共団体にゆだ ねる制度である。 普通地方公共団体は、協議により規約を定め、事務を委託する。 事務の委託の成立により事務を受託をした普通地方公共団体又はその機関が 当該事務を処理することとなり、これは、委託をした普通地方公共団体が自ら 当該事務を管理執行したのと同様の効果を生ずるのである。事務の委託によ り、当該事務についての法令上の責任は、受託をした普通地方公共団体又はそ の機関に帰属することになり委託をした普通地方公共団体は、委託の範囲内に おいて、委託した事務を執行管理する権限を失うことになる。 B町 α事務 A市 α事務 ⋈ 経費の負担 委託事務に要する経費は、すべて、委託をした普通地方公共団体が受託をし た普通地方公共団体に対する委託費として予算に計上し、負担すべきであり、 その経費の支弁の方法は規約の中で定める。 制度活用の その他 合計 公平委員会 厚 生 福 祉 教 育 実績等 1, 712 | 5, 257 事務の委託件数 2,512 432 601 うち うち 隔離病舎 292 小学校 118 75 社会教育 118 病院 68 中学校 92 診療所 老人福祉 52

なお、都道府県相互間は14件(繭検定、ほ場整備、かんがい排水等)、市町

村等から都道府県は3,243件(公平委員会、職員の公務災害補償、職員採用試験、職員研修等)、都道府県から市町村は37件

## 八 事務の共同処理について

## 2 広域連合制度について

#### | 制度の趣旨

多様化した広域行政需要に適切かつ効率的に対応するとともに、国からの権限移譲の受け入れ体制を整備するものである。

## || 制度の概要

## 第1 広域連合の設置

- 1 普通地方公共団体及び特別区は、その事務又はその執行機関の権限に属する事務で広域にわたり処理することが適当であると認めるものに関し、広域にわたる総合的な計画(以下「広域計画」という。)を作成し、これらの事務の管理及び執行についてその計画の実施のために必要な連絡調整を図り、並びにこれらの事務の一部を広域にわたり総合的かつ計画的に処理するため、その協議により規約を定め、都道府県の加入するものは自治大臣、その他のものは都道府県知事の許可を得て、広域連合を設けることができる。
- 2 自治大臣は、広域連合の設置の許可をしようとするときは、国の関係行政機関の長に協議しなければならない。

## 第2 広域連合に対する国等からの権限の委任等

- 1 国又は都道府県知事は、その権限又は権限に属する事務のうち広域連合又はその執行機関の事務に関連するものを該当広域連合又はその執行機関に委任することができる。
- 2 都道府県の加入する広域連合は国の行政機関の長に対し、その他の広域連合は都道府県 知事等に対し、広域連合又はその執行機関の事務に密接に関連する権限又は権限に属する 事務の一部を委任するよう要請することができる。

#### 第3 広域連合の規約

規約には、名称、構成団体、区域、処理する事務、広域計画の項目、事務所の位置、議会の組織及び議員の選挙の方法、執行機関の組織及び選任の方法並びに経費の支弁の方法を定める。

## 第4 広域連合の組織、事務及び規約の変更

- 1 広域連合は、構成団体の数、処理する事務又は規約を変更しようとするときは、都道府県の加入するものは自治大臣、その他のものは都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、事務所の位置及び経費の支弁方法のみに係る規約の変更等については、自治大臣又は都道府県知事への届出で足りる。
- 2 自治大臣は、広域連合の規約の変更の許可をしようとするときは、国の関係行政機関の長に協議しなければならない。
- 3 広域計画に定める事項に関する事務を総合的かつ計画的に処理するため必要があると認めるときは、広域連合は、構成団体に対し規約を変更するよう要請することができる。この要請があったときは、構成団体は、これを尊重して必要な措置を執るようにしなければならない。

## 第5 広域連合の議会の議員及び長の選挙

- 1 広域連合の議会の議員は、当該広域連合の選挙人が投票により又は構成団体の議会において選挙する。
- 2 広域連合の長は、当該広域連合の選挙人又は構成団体の長が投票により選挙する。

## 第6 広域連合における直接請求

- 1 広域連合の条例の制定改廃の請求、事務監査の請求、議会の解散の請求及び議会の議員 又は長等の解職の請求の制度については、普通地方公共団体と同様の制度を設けることと する。
- 2 広域連合の構成団体の議会の議員及び長の選挙権を有する者で広域連合の区域内に住所 を有するものは、その3分の1以上の者の連署をもって、広域連合の長に対し、広域連合の 規約変更の要請の請求をすることができる。

この請求があったときは、広域連合の長は、構成団体に対し、規約を変更するよう要請を行い、構成団体は、これを尊重して必要な措置を執るようにしなければならない。

## 第7 広域連合の広域計画

- 1 広域連合は、設置後、速やかに議会の議決を経て、広域計画を作成しなければならず、 広域計画を作成するに当たっては、基本構想及び他の法定計画であって当該広域計画の項 目に関する事項を定めるものとの調和が保たれるようにしなければならない。
- 2 広域連合及びその執行機関並びに構成団体及びその執行機関は、広域計画に基づいて、 その事務を処理するようにしなければならない。
- 3 広域連合の長は、構成団体の事務の処理が、広域計画の実施に支障があり又は支障があるおそれがあると認めるときは、議会の議決を経て、構成団体に対し、当該広域計画の実施に関し必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
- 4 広域連合は、広域計画を作成又は変更したときは、直ちに構成団体の長に送付するとと もに、自治大臣又は都道府県知事に提出しなければならず、自治大臣はその内容を国の関 係行政機関の長に通知しなければならない。

## 第8 広域連合の協議会

- 1 広域連合は、広域計画に定める事項を一体的かつ円滑に推進するため、広域連合の条例で、必要な協議を行うための協議会を置くことができる。
- 2 協議会は、広域連合の長及び国の地方行政機関の長、都道府県知事、広域連合の区域内の公共的団体の代表者等のうちから広域連合の長が任命する者をもって組織する。

## 第9 広域連合の分賦金

広域連合の経費の支弁の方法として、構成団体の分賦金に関して定める場合には、広域連合の事務処理に資するため、構成団体の人口、面積、地方税の収入額、財政力その他の客観的な指標に基づいて定めなければならず、当該分賦金については、構成団体は必要な予算上の措置をしなければならない。

## 第10 広域連合の解散

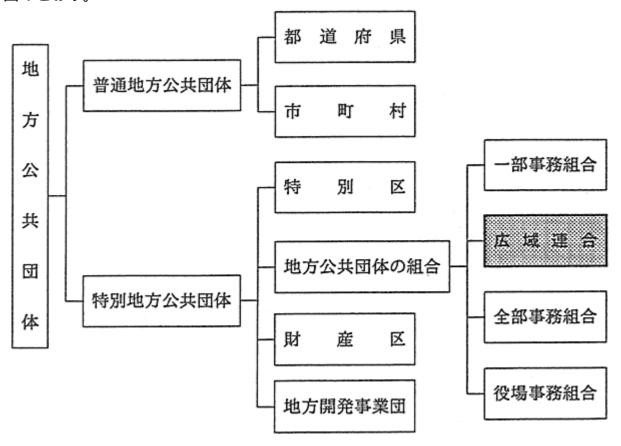
広域連合を解散しようとするときは、関係地方公共団体の協議により、都道府県の加入するものは自治大臣、その他のものは都道府県知事の許可を受けなければならず、自治大臣は解散の許可をしようとするときは、国の関係行政機関の長に協議しなければならない。

# ||| 一部事務組合との相違点

別紙のとおり。

## IV 地方制度上の位置づけ

下図のとおり。



# 一部事務組合と広域連合との主な相違点

	r	
区分	一部事務組合	広 域 連 合
団体の性格	· 特別地方公共団体	・同左
構成団体	・ 都道府県、市町村及び特別区 ただし、複合的一部事務組合にあって は、市町村	・ 都道府県、市町村及び特別区
設置の目的等	・ 構成団体又はその執行機関の事務の一 部の共同処理	· 多様化した広域行政需要に適切かつ効率的に対応するとともに、国からの権限 移譲の受入れ体制を整備する
国等からの事 務権限の委任		<ul> <li>国又は都道府県は、広域連合に対し直接権限・事務の委任を行うことができる</li> <li>都道府県の加入する広域連合は国に、その他の広域連合は都道府県知事に権限・事務を委任するよう要請することができる</li> </ul>
構成団体との 関係等		・ 構成団体に規約を変更するよう要請することができる ・ 広域計画を策定し、その実施について構成団体に対して勧告することができる広域計画は、他の法定計画と調和が保たれるようにしなければならない・ 広域連合は、国の地方行政機関、都道府県知事、地域の公共的団体等の代表から構成される協議会を設置できる
設置の手続	・関係地方公共団体が、その議会の議決 を経た協議により規約を定め、都道府県 の加入するものは自治大臣、その他のも のは都道府県知事の許可を得て設ける	・ 同左 ただし、自治大臣は、広域連合の許可 を行おうとするときは、国の関係行政機 関の長に協議
直接請求	・ 法律に特段の規定はない	普通地方公共団体に認められている直 接請求と同様の制度を設けるほか、広域 連合の区域内に住所を有するものは、広 域連合に対し規約の変更について構成団 体に要請するよう求めることができる
組 織	・ 議会-管理者(執行機関) ただし、複合的一部事務組合にあって は、管理者に代えて理事会を設けること ができる	・ 議会-長(執行機関)
議員等の選挙 方法等	· 議会の議員及び管理者は、規約の定め るところにより、選挙され又は選任され る	・ 議会の議員及び執行機関の選出につい ては、直接公選又は間接選挙による

# 広域連合の設置状況

# (平成11年3月25日現在) No.1

No.	広域連合名	設立年月日	構成市町村	主に処理する事務
北洋	華道			
1	函館圏公立大 学広域連合	Н9.11.5	函館市、上磯町、大野町、 七飯町、戸井町 (154町)	・公立大学の設置・管理・運営に関する事務
2	空知中部 広域連合	H10.7.6	歌志内市、奈井江町、 上砂川町、浦臼町、 新十津川町、雨竜町(1向5所)	・介護認定審査会の設置、運営     ・介護保険に関する次の事務     ・被保険者資格管理     ・介護保険料の賦課徴収     (当分の間、関係市町において行う)     ・要介護認定、要支援認定及び更新等     ・保険給付     ・老人保健福祉計画、介護保険事業計画の策定及び推進     ・訪問看護ステーションの管理運営     ・高齢者介護サービスシステムの管理運営     ・高齢連携システムの開発及び管理運営     ・介護保険制度の施行に関すること     ・国民健康保険事業広域化の調査研究
青禾	<b>集県</b>			
3	津軽広域連合	H10.2.1	弘前市、黒石市、平質町、浪岡町、抵柳町、大鰐町、 岩木町、藤崎町、尾上町、田舎館村、常盤村、 西目屋村、碇ヶ関村、相馬村 (2市7町5村)	・広域市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等 ・ふるさと市町村圏計画の策定、実施、連絡調整 ・介護認定審査会の設置及び運営(H11/2/16追加)
4	つがる西北五 広域連合	H11.3.25	五所川原市、鰺ヶ沢町、木造町、深流町、森田村、岩 崎村、柏村、福垣村、車力村、金木町、中里町、鶴田 町、市満村、小泊村 (1市6町7村)	<ul><li>・広域市町村圏計画の策定、実施及び連絡調整</li><li>・ふるさと市町村圏計画の策定、実施及び連絡調整</li><li>・介護認定審査会の設置運営</li><li>・広域的課題の調査研究</li></ul>
岩	手県			
5	気仙広域連合	H10. 3. 18	大船渡市、陸前高田市、 住田町、三陸町 (2市2町)	<ul> <li>・広域市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等</li> <li>・ふるさと市町村圏計画の策定、実施、連絡調整に関する事務</li> <li>・職員の共同研修に関する事務</li> <li>・し尿の収集、運搬、処分に関する事務</li> <li>・一般廃棄物収集運搬業、浄化槽清掃業の許可</li> <li>・伝染病隔離病舎の設置管理</li> </ul>
6	一関地方 広域連合	H11. 3. 16	一関市、花泉町、平泉町 (1市2町)	<ul> <li>・介護保険に関する次の事務</li> <li>・被保険者の資格管理</li> <li>・介護認定審査会の設置及び運営</li> <li>・要介護認定及び要支援認定</li> <li>・介護給付及び予防給付</li> <li>・介護保険事業計画の策定</li> <li>・介護保険料の賦課徴収</li> </ul>

No.	広域連合名	設立年月日	構成市町村	主に処理する事務
長里	导県			
7	上田地域 広域連合	H10.4.1	上田市、丸子町、長門町、 東部町、真田町、武石村、 和田村、青木村、坂城町、 (1前5前3計)	・ふるさと市町村圏計画の策定、実施、連絡調整に関する事務     ・広域的幹線道路網構想の策定、連絡調整     ・土地利用計画の調整     ・広域的なごみ処理、保健福祉、地域情報化等の推進等についての調査研究     ・消防に関する事務     ・上田勤労者福祉センター、創造館の設置管理運営・図書館情報ネットワークの整備及び運営・介護認定調査並びに介護認定審査会の設置運営・養護老人、特別養護老人ホームの設置管理運営・病院群輪番制病院運営事業費補助事業に関する事務・し尿処理場、伝染病舎の設置管理運営・活及処理の広域化計画策定、連絡調整・ごみ焼却施設、斎場の設置管理運営
8	松本広域連合	H11. 2. 1	松本市、塩尻市、明科町、 波田町、四賀村、本城村、 坂北村、麻績村、坂井村、 生坂村、山形村、朝日村、 豊科町、穂高町、奈川村、 安曇村、梓川村、三郷村、 堀金村 (2市4町13井)	<ul> <li>・ふるさと市町村圏計画の策定、実施、連絡調整</li> <li>・伝染病舎の設置、管理及び運営</li> <li>・消防に関する事務</li> <li>・介護認定審査会の設置及び運営</li> <li>・広域的なごみ処理の対応に関する事務</li> <li>・職員の共同研修及び派遣研修</li> <li>・地方分権、広域的な地域情報化・保健福祉・観光振興の調査研究</li> </ul>
三国	巨県			<u> </u>
9	香肌奥伊勢資 源化広域連合	H10.9.1	飯南町、飯高町、大台町、勢和村、宮川村、大宮町、 紀勢町、大内山村 (5町3村)	・ごみ処理施設の設置、管理及び運営並びにごみの収集、運搬及び処分 ・ごみのリサイクルに関する普及及び啓発
10	伊賀介護保険広域連合	H11.2.2	上野市、伊賀町、島ヶ原村 、阿山町、大山田村、青山 町 (1市3前2村)	・介護認定審査会の設置及び運営に関すること     ・介護保険に係る次の事務に関すること     ・被保険者資格管理     ・介護保険料の賦課徴収     ・要介護認定及び要支援認定     ・保険給付     ・介護保険事業計画の策定及び事業の推進     ・介護保険制度の施行に関すること     ・高齢者介護サービスシステムの開発及び管理運営     ・伊賀地区町村老人福祉施設組合の養護老人ホームの調査研究
奈良	県			1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1
11	桜井宇陀 広域連合	Н9.3.4	桜井市、大宇陀町、菟田野町、榛原町、室生村、曽爾村、御杖村 (1ホ3前3村)	・広域行政圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等 ・ふるさと市町村圏基金事業の実施
12	南和広域連合	Н9.3.4	五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、西吉野村 、天川村、野迫川村、大塔村、十津川村、下北山村 上北山村、川上村、東吉野村 (1市3町10村)	・広域行政圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等 ・ふるさと市町村圏基金事業の実施

No.	広域連合名	設立年月日	構成市町村	主に処理する事務
鳥耳	<b></b>	,		
13	鳥取中部ふるさと広域連合	H10. 4. 1	倉吉市、羽合町、泊村、 東郷町、三朝町、関金町、 北条町、大栄町、東伯町、 赤碕町 (1前8前1村)	<ul> <li>・ふるさと市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整に関する事務</li> <li>・ごみ、し尿処理施設の設置管理</li> <li>・火葬場、伝染病隔離病舎の設置管理</li> <li>・消防等に関する事務</li> <li>※火薬類の消費等に関する許可事務、液化石油ガス設備工事届の受理に関する事務に係る権限を県から委譲</li> <li>・交通災害共済事業に関する事務</li> <li>・視聴覚ライブラリーの設置管理</li> <li>・固定資産評価審査に関する事務</li> <li>・滞納整理に関する事務</li> <li>・滞納整理に関する事務</li> <li>・体日急患診療所の設置管理、病院群輪番制病院の運営に関する事務</li> </ul>
徳島	島県			
14	徳島中央 広域連合	H9.2.1	吉野町、土成町、市場町、 阿波町、鴨島町、川島町、 山川町、美郷村 (701村)	・広域行政圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等 ・ふるさと市町村圏基金事業の実施
高知	11県			
15	中芸広域連合	Н10. 7. 1	奈半利町、田野町、安田町 、北川村、馬路村 (3町2村)	<ul> <li>・消防、救急に関する事務</li> <li>・し尿処理に関する事務</li> <li>・少年の健全な育成指導・補導に関する事務</li> <li>・体育館の設置、管理、運営</li> <li>・介護保険制度に係る要介護認定モデル事業、市町村介護保険事業計画の策定</li> <li>・ごみ処理施設の設置、管理、運営</li> </ul>
佐賀	<b>買</b> 県			
16	佐賀中部 広域連合	H11. 2. 4	佐賀市、多久市、諸宮町、 川副町、東与賀町、久保田 町、大和町、富土町、神埼 町、千代田町、三田川町、 東脊振村、脊振村、三瀬村 、小城町、三日月町、牛津 町、芦刈町(2和13前3村)	<ul> <li>・介護認定審査会の設置及び運営に関すること</li> <li>・介護保険に係る次の事務に関すること</li> <li>・被保険者の資格管理</li> <li>・要介護認定及び要支援認定</li> <li>・保険給付</li> <li>・介護保険事業計画の作成</li> <li>・介護保険料の賦課及び徴収</li> <li>・保健福祉事業</li> <li>・介護保険制度の施行に関すること</li> </ul>
熊ス	<b></b> 早			
17	宇城広域連合	H10.2.1	宇土市,三角町、不知火町、城南町、富合町、松橋町 、小川町、豊野村、中央町、砥用町(1市8町1村)	・ふるさと市町村圏計画の策定、実施、連絡調整に関 する事務
18	菊池広域連合	н10.7.1	菊池市、七城町、旭志村、 大津町、菊陽町、合志町、 泗水町、西合志町(1前6町1村)	<ul> <li>・関係市町村の一体的整備に関する調査研究、連絡調整</li> <li>・広域市町村圏計画の策定、実施、連絡調整</li> <li>・広域行政体制の整備</li> <li>・職員の集合研修</li> <li>・火葬場の設置、管理及び運営</li> </ul>
大乡	- 県			
19	大野広域連合	Н8.4.1	野津町、三重町、清川村、 緒方町、朝地町、大野町、 千歳村、犬飼町 (6町2村)	<ul><li>・広域市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等</li><li>・大野広域総合文化センターの設置、管理等</li><li>・要介護認定、要支援認定に関する審査判定業務(H10/10/12追加)</li></ul>

No.	広域連合名	設立年月日	構成市町村	主に処理する事務
20	東国東 広域連合	Н9.7.1	国見町、姫島村、国東町、 武蔵町、安岐町 (4向1村)	<ul> <li>・広域市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等</li> <li>・ごみ・し尿処理施設の設置管理運営等</li> <li>・一般廃棄物収集運搬業、浄化槽清掃業の許可</li> <li>・観光診断</li> <li>・総合病院、伝染病隔離病舎、火葬場の設置管理運営</li> <li>・消防及び救急</li> <li>・東国東広域総合文化施設の設置管理運営</li> <li>・要介護認定、要支援認定に関する審査判定業務(H10/9/16追加)</li> </ul>
21	。	Н9. 9. 1	臼杵市、津久見市 (2章)	<ul> <li>・広域市町村圏計画の策定、実施に必要な連絡調整等</li> <li>・葬祭場及び葬祭場公園の設置管理運営</li> <li>・伝染病隔離病舎の設置管理運営</li> <li>・救急医療施設運営費等補助事業に関する事務</li> <li>・ふるさと市町村圏計画の策定、実施に関する事務</li> <li>・要介護認定、要支援認定に関する審査判定業務(H10/7/10追加)</li> </ul>
22	竹面造入 広域連合	Н10.9.1	竹田市、荻町、久住町、 直入町 (1前3町)	<ul> <li>・広域市町村圏計画策定及び実施に必要な連絡調整</li> <li>・ごみ処理施設の設置、管理及び運営並びに一般廃棄物の収集、運搬及び処分</li> <li>・し尿処理施設の設置、管理及び運営</li> <li>・一般廃棄物の処理の委託及び一般廃棄物の収集、運搬業の許可</li> <li>・浄化槽清掃業の許可</li> <li>・火葬場の設置、管理及び運営</li> <li>・救急医療業務</li> <li>・要介護認定、要支援認定に関する審査判定業務</li> </ul>

構成市町村総数187(22市107町58村)、12道県

## 八 事務の共同処理について

## 3 固定資産評価審査委員会の共同設置

## 固定資産評価審査委員会を共同設置した場合の 任期の特例措置の創設

従来の仕組み 現行制度においても地方自治法の規定に基づき共同設置が可能と解されるもの の、調整規定がおかれていないため、現実には疑義があり、全ての市町村において個別に固定資産評価審査委員会を設置されてきた。

改正内容 共同設置する場合の委員の任期について明確に規定することにより疑義をなく すとともに、共同設置が可能であることをその規定を通じて明らかにする。

改正理由 固定資産評価審査委員会の事務局体制を充実させる必要があり、審査申出件数の少ない市町村においてその対応のため共同設置も可能とする必要がある。 このことにより委員の選任に当たり広域的に人材が得られるようになるとともに併せて市町村の行政改革につながることとなる。

### 地方税法

## (共同設置する固定資産評価審査委員会の委員の任期)

第四百二十四条の二 二以上の市町村が地方自治法第二百五十二条の七第一項の規定により共同して固定資産評価審査委員会を設置する場合においては、その設置後最初に選任される固定資産評価審査委員会の委員の任期は、一人は一年、一人は二年、一人は三年(第四百二十三条第九項の規定によつて委員の定数を増加した場合においては、委員の三分の一は一年、委員の三分の一は二年、委員の三分の一は三年)とし、各委員について関係市町村が規約で定める方法により定める。

#### 地方自治法

#### [機関の共同設置]

- 第二百五十二条の七 普通地方公共団体は、協議により規約を定め、共同して、第百三十八条 の四第一項に規定する委員会若しくは委員、同条第三項に規定する附属機関、普通地方公共 団体の長、委員会若しくは委員の事務を補助する吏員、書記その他の職員又は第百七十四条 第一項に規定する専門委員を置くことができる。但し、政令で定める委員会については、こ の限りでない。
- 2 前項の規定による執行機関、附属機関若しくは職員を共同設置する普通地方公共団体の数 を増減し、若しくはこれらの執行機関、附属機関若しくは職員の共同設置に関する規約を変 更し、又はこれらの執行機関、附属機関若しくは職員の共同設置を廃止しようとするとき は、関係普通地方公共団体は、同項の例により、協議してこれを行わなければならない。
- 3 第二百五十二条の二第二項及び第三項本文の規定は前二項の場合に、同条第四項の規定は 第一項の場合にこれを準用する。

# 九 その他

## 1 シャウプ勧告

シャウプ使節團日本税制報告書 巻川 抜すい

- (2) Each city should recruit and train a permanent body of real estate assessors, who would value each percel of property once a year -- value it by actual inspection, not merely by copy-ing last year's valuations. New valuations should be put on every parcel of property in 1950, even though it would have to be done crudely this first time. In 1951 the results would be better, and, by yearly practice, it would not be long until the assessment reached a fairly high standard of performance, assuming of course that the task is taken seriously. The thing to be avoided is the meticulous, long-drawn out valuation process of the kind that European countries tried in the 19 th century, the "cadastre" which took decades to complete in France.
- (2) 各都市は常置の不動産評價人團を募集し、訓練すること。これらの評價人は、前年度の評價を複写するだけでなく、年一度一つ一つの資産を実際に視察して評價するのである。千九百五十年にはあらゆる資産について新評價を行わねばならない・この第一回目の分はざつとしかできぬであろうが。千九百五十一年には結果はずつと改善せられ、そして、毎年実施することにより間もなく相当立派に評價ができるようになるであろう。・勿論この仕事を眞面目にやることを前提としてであるが。とうしでも避けねばならないのは、フランスで終了するまでに半世紀近くもかかつた「地籍図」(カダストル)の如く、十九世紀の欧州諸國でやつたような、細事に念を入れすぎる、長期に亘る評價手続である。

## 九 その他

## 2 固定資産評価制度調査会答申

固定資産評価制度調査会答申 (昭和36年3月)抜すい

#### ∨ 改正評価制度の実施時期及び実施に伴いとられるべき措置

### 1 改正評価制度の実施時期

当調査会の評価制度改正案における改正内容は、相当広範にわたるとともに、資産によっては、基本的な改正を含んでいるので、改正評価制度の実施の初年度においては、特に適正確実な運営を期すべきであり、そのためには、相当長期の準備期間が必要であると考えるので、昭和39年度分から改正評価制度による評価額に基づいて課税を行なうこととすることが適当である。なお、固定資産評価審議会は、改正評価制度の審議を考慮して、昭和37年度から設置することが適当である。

#### 2 市町村等における評価実施機構の充実強化等

評価主体である市町村が国及び都道府県の指導援助のもとに,改正評価制度の適正確実な実施を期することができるようにするため,市町村並びに国及び都道府県における評価関係機構の充実強化を図り,評価関係職員の資質の向上を図る措置を講ずるとともに,改正評価制度の適正確実な運営を確保するために必要とする経費について,所要の財政措置を講ずべきである。

## 3 改正評価制度の実施に伴う税負担の調整

改正評価制度の実施に伴い,資産によつてその評価額が引き上げられることとなるものがあり、関係諸税を通じ、現行の税率によつては,税負担が激増することとなるものも予想されるが,評価制度の改正は,評価の適正均衡を確保する趣旨にいずるものであつて,もとより,それによつて税負担の増大を求めるという趣旨に基づくものではないから,所要の税負担の調整措置を講ずることが適当である。この場合,特に固定資産税については,次によることが適当である。

#### (1) 改正評価制度実施の際の調整措置

- i 改正評価制度の実施にあたつては,下記iiの定まり方とも関連するが,税率の引下 げを行ない,その実施の年度において,固定資産税の総額が現行制度によるものと同 額を維持するものとなるように措置することが適当である。
- ii 税率の引下げを行なつた場合においても、資産ごとに税負担の変動の状況は異なるので、なお、税負担が激増することとなる資産については、土地、家屋及び償却資産を通ずる綜合的な固定資産税負担を配慮して定めた一定の率を価格に乗じたものを課税標準とする経過的な調整措置を講ずる必要があると考える。

なお、税負担の変動の状況は,個々の納税者ごとに異なるので,改正評価制度の実施に伴い,その所有する土地,家屋及び償却資産を通ずる総合的な固定資産税負担が特に著しく増加する者については,その増加の度合等の事情を考慮し,例外的に,個別的な税負担の激変緩和のための措置を講ずることについて検討する必要があるものと考える。

## (2) 改正評価制度実施後における評価替の際の調整措置

改正評価制度実施後における評価替に際しても,価格事情の推移に伴い,特に税負担の

激増するものについては、評価替の年度において所要の調整措置を講ずることが適当である。

## 第一章 まえがき

- (一) アメリカに於ける地方税の大宗が財産税特に一般財産税であることは広く一般に知られているところである。アメリカの財産税の沿革は,相当に古く,遠くその源は植民地時代に端を発しているわけであるが,その後,州及び地方団体の基本税目として改善整備が行われてきた。ただ,今日においては,財産税は,州においては漸次課税の比重を減じ,ここ数年来州の税収中に占める割合は3~4%に過ぎないが,地方団体においては,1956年において86.8%に及び依然として極めて有力な税源になつている。
- (二) 財産税の課税標準は,資本価値又は市場価値であるとされている。しかしその資本価値又は市場価値とは何を意味するかということについては,数多くの論説が行われているもののようであるが,実際の財産評価はいかに行うべきか,或いは評価機構はいかにするべきかという点については,1938年11月21日全米評価職員協会(National Associateor of Assessing Officers)において採択された評価実施の原則に関する委員会の作成にかかる。最終報告である「評価原則」(Assessment Phinciples)が評価にあたる職員の聖典として尊重され,今日においても広く地方団体によつて採用されている。
- (三) 全米評価職員協会は,1934年に設立されたものであり,アメリカの各州,各地方団体の評価関係の職員から構成されたものであり,能率的且つ適正な財産課税の評価に資することを目的としている。

以下においては、その「評価実施の原則に関する委員会」の作成した最終報告書である「評価原則」そのものの原文の構成に従つて、その内容を略説する。

## 第二章 評価の機能

本章においては,評価員の任務又は評価の機能について述べられているが,その主要な点は次のとおりである。

- (一) 財産税の課税は,立法,司法及び行政の三分野に関係があるけれども,財産の評価及び審査,衡平に関する事項は行政機能に属する。
- (二) 財産税における租税負担の問題は,評価の問題とは別個である。
- (三) <u>徴税の機能は,評価の機能とは別個であり,従つて若干の州又は地方団体に見られる</u> ような,評価員と徴税官とが同一事務所に同居していることはよろしくない。

### 第三章 評価組織

本章においては,(1)評価地区の設定、(2)評価員の数,(3)評価員の任命方法及びその任期,(4)評価員の給与,(5)評価員の内部組織及び(6)評価の回数について述べているが,評価の回数については,むしろ,次章(第四章)「財産評価一般」において述べられるべきであると考えるので,この梗概においては次章に含めて略説する。なお本章においては特に,正しい評価にとつては,まず第一に有能な評価員を得ることであり,そのためには評価員の待遇に意を注ぐべきことを強調している。

## 第一節 評価地区

(一) 評価地区は,面積と税源が充分に大きく,一人の常勤評価員と少くとも一人の補佐員 を雇い得るほどの規模であるべきである。

大きな評価地区を設けるべしとする理由

(1) 有能な評価員の確保が容易となること。

- (2) 財政的に補佐員を置くことが容易となること。
- (3) 評価事務所の設備が改善されること。
- (4) 二以上の地区に所在する財産が減少し、按分評価の事例が少くなること。
- (5) 評価地区間における評価の均衡化が図られること。

これに対し,<u>小評価地区を支持する者は</u>次の二つの理由を挙げて反対している。

- (1) 小評価地区の方が,地方的な諸条件を熟知し得ること。
- (2) 大評価地区は,勢い官僚的組織を育てることとなるおそれがあること。

当委員会としては,小評価地区よりも,大評価地区の方が適当であると考える。

## (二) 州における評価地区

地方団体における評価地区の拡大を支持する議論は,財産の一部を州の評価に委ねるという意見にまで発展するけれども,実際問題として地方団体において評価すべき財産と,州において評価すべき財産とを分類することは困難である。

当委員会は、次のような種類の財産については、州において評価することが適当であると考える。

- (1) 単一の評価地区をこえて存在する財産であつて,全体を一つの財産として評価 することが適当であるもの。
- (2) 特殊な財産であつて,高度に専門的な評価を必要とするもの。
- (3) 地方団体の職員では、その財産の資料が充分得られないが、州の職員には容易に入手できるようなもの。
- (註) 財産の評価は,地方団体が行うものと,州が行うものとに分れるわけであるが,地方団体が行うものであつても,(イ)市町村及び学校区の評価員が行う州,(ロ)カウンテイの評価員が行う州,(ハ)同一州内の或るカウンテイでは市町村の評価員が他のカウンテイではカウンテイの評価員がそれぞれ行う州というようにまちまちに行われている。

而して,<u>州が評価を行うのは,本文,(1),(2)及び(3)に該当するもの</u>に限られるわけであつて,その具体例をあげると次のとおりである。

- (1) 鉄道,航空,電気,ガス等の公益事業用財産
- (2) 油送管,運河,井溝等
- (3) 鉱業用財産,山林
- (4) 超過価値(利潤の多い企業はその財産の評価額以上の価値を有するのが通常であり,いわば一種の無形資産であると考えられる。この価値を超価値といい,法人の場合には,帳簿価額の上には現われないが,株式の取引においてはこの超過分が現れると考えられている。)

## 第二節 評価員

## (一) 評価員の数

各評価地区には,第一次の評価過程に従事する人達を指揮監督する一人の専任の評価員が置かれなければならない。

合議制の三人の委員から成る評価員の機構よりも,専任の一人の評価員の方が実質的 に利点が多い。

#### (二) 評価員の選任方法及び在職期間

- (1) 評価員の選任方法は,公選制よりも適格性を有つた候補者の中からこれを任命 する制度の方がすぐれている。 公選制は,政治的な面における弊害を伴い易い。
- (2) 評価員としての人材を得るためには,必ずしもその選択の範囲は評価地区の住民に限られるべきではない。
- (3) 評価員の任期は,少くとも4年以上であるべきである。
- (4) 評価員は,自分の部下の任命権をもつべきであり,その権限は,法で規定される人事機関による制約に服すべきである。
- (5) 評価員は,成文に定められた理由によらなければ,任期満了前に罷免されるべきではない。成文に規定された理由により罷免されようとするときは,本人の要求があれば公聴会が開かれねばならない。

## 第三節 評価員の報酬

- (1) 評価員の報酬は,年額の固定給であるべきであり,その額は人材を惹きつける に十分であり,且つ,職務に専念するに十分なものであるべきである。
- (2) 補助職員の俸給や設備,備品についても,十分の支出が行われなければならない。

#### 第四節 評価員に対する指導監督と現任訓練

- (1) 州の税務局は,地方団体の評価員に対し,強力な監督権を有するという関係は 望ましいことではなく,評価員に対し,技術的な援助と助言を行うようにするこ とが適当である。
- (2) 評価員の訓練は,州又は国の組織,会議或いは学校等において研修が行われる べきである。

## 第五節 評価員事務所の内部組織

評価員事務所における内部組織 - 事務分掌 - は,地理的地域的に分けるよりも,機能的に分けることとした方がよい。

(例えば,動産評価,土地評価,建物評価,企画等々)

#### 第四章 財産評価一般

本章においては、財産評価に関する一般的事項について述べられている。

- (一) 評価員は法律を遵守しなければならない。
- (二) 評価員は財産の市場価値に影響する全ての要素を考慮しなければならない。この要素としては、州によつて異つた条件が用いられているが、一般的に一致しているのは全国を通じて殆んどの財産が評価される法的基礎は、その市場価値か又は市場価値の特定部分であるということである。 又市場価値の定義についてはかなりの程度一致した所がある。「評価用語」で定義されている市場価値とは、"交換に加はる両当事者が能力を持ち、積極的で且つ相当よく情報を持つているという状態の下で適当な期間内に財貨や用役がそれと交換されるところの貨幣の量又は貨幣の価値"である。 市場価値を評価する場合には評価員は、能力があり、積極的で、且つ相当よく情報を持つている売手と買手とが多分考慮を払うだろうような全ての要素を考慮しなければならない。これらの要素は、就中、現存する同様な性質の財産を買うに要する費用、その財産を新らしく作るに要する費用、その財産の物的且つ経済的残存可能期間、財産が現在又は、未来に生み出す収入及び予想される価値の騰貴又は下落等である。 裁判所は、いかなる場合にも全ての重要な要素は評価をする際に評価員によつて考慮されねばならないと常に主張している。
- (三) 評価員は,法律に別段の定めなき限り,課税財産を満度一杯に評価すべきである。
- (四) 評価は動産については,毎年評価換えを行い,不動産については,2~3年に一回,或いは数年に一回の評価を行つているのが現状のようであるが動産不動産を<u>問わず毎年評</u>価換えを行うべきである。
- (五) 評価員は,前年の評価を一率に調整するというような安易な評価換えを行うべきでは ない。
- (六) 財産税の価格決定については,納税者の申告制度が採られているけれども,評価員は,自らの判断によつて評価額を決定すべきである。
- (七) 評価員は,評価に関する原則や基準を公表すると同時にできるだけ,納税者の理解できるようなものにすることに努めるべきである。

# 九 その他

# 3 公的土地評価一覧表

区 分	地 価 公 示 価 格 (国 土 庁)	相続税評価(国税庁)	固定資産税評価(市町村)
根拠規定	地価公示法2条1項 「土地鑑定委員会は、一定 の基準日における当該標準地の	相続税法22条 「相続、遺贈又は贈与により取得 した財産の価額は、当該財産の取	地方税法341条5号 「価格 適正な時価をいう。」
	単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する。」	得の時における時価による。」	固定資産評価基準1章12節一 「宅地の評価において、(中略)
		相続税法23条 「土地等の価額は、・・・・課税時期	当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示
		における時価による。」	法(昭和44年法律第49号)による地
			価公示価格及び不動産鑑定士又は   不動産鑑定士補による鑑定評価か
			ら求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目
			途として評定するものとする。」
評価機関	国土庁土地鑑定委員会	国税局長	市町村長
目的等	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価 の基準	相続税、贈与税及び地価税課税のため	固定資産税課税のため
	の基準 3 公共用地の取得価格の算定 基準		
	4 国土利用計画法による土地 取引規制における価格審査の		
8.	基準 5 国土利用計画法に基づく土		
1 (1)	地の買収価格の算定の基準		
価格時点	1月1日(毎年公示)	1月1日(毎年評価)	基準年度の前年の1月1日 (3年に1度評価替)
評価方法	標準地について2人以上の不	公示価格、精通者意見価格、売	
	動産鑑定士又は不動産鑑定士補 の鑑定評価を求め国土庁に設置 された土地鑑定委員会がその結	買実例価額を基に、公示価格ベースの中値を評定し、これを基として路線価等を評定	関価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定
	果を審査し必要な調整を行って   正常な価格を判定し公示	宅地については、地価公示価格	宅地については、地価公示価格
1		水準の8割を目途	水準の7割を目途
		(平成4年から7割→8割に変更)	(平成6年度評価替えから導入)
標準地等の数	平成6年 26,000地点	平成6年 約37万地点	平成6年度評価替約37万地点
の数	平成7年 30,000地点 平成8年 30,000地点	平成7年約38万地点平成8年約38万地点	平成9年度評価替 約41万地点 (宅 地)
	平成 9 年 30,300地点	平成9年 約39万地点	(モ 地)
	平成10年 30,600地点	平成9年 約39万地点	
	平成10年 30,800地点	1200年 前39万地点	
	(鑑定評価地点数も同数)	   (鑑定評価…1万5千地点)	

# 九 その他

# 4 固定資産税概要

## ・地和

・地租		
月日 (参考文 献)	概要	備考
月日 (参考文	概要  * 地租改正条例制    古本	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
		(粗収益の15%)、地租、村 入費(地租の1/3)を控除し た残額を地主の所有とし、各 地方ごとの利率で資本金に還 元した額とする。 b.田畑以外の土地:その収入、時価、

(a) p214 税率: 2.5%(従前3%) 附加税を国税の1/5以内に (従前1/3以内)  11年 (a) p220	(a) p214 税率: 2.5%(従前3%) 附加税を国税の1/5以内に (従前1/3以内)  11年 (a) p220 ** *地方税規則制定			賃貸 おいます (学) (学) (学) (学) (学) (学) (学) (学) (学) (学)
(a) p220 課税主体: 府県のみが附加 (従前は府県及び市町村 (従前は府県及び市町村 が附加とされていた) 税率 : 国税の1/5以内で附加 (従前通り) と全く切り離したことにより、地方税としての地租附加税(地価割)は府県のみが課すことができるものとされた。他方、区町村の経費は、地方税によらず、その区町村内人民の協議費を以て支弁することとされたため、区町村は従来の慣習により地価割等の名称で徴収することとなった。  13年 (a) p224 ** 地方税規則改正 税率: 附加税を国税の1/3以内へ拡張 (従前1/5以内) ・明治7年に定められた地価改訂期限を更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をでは、明治18年まで地価をできた。 ・	(a) p220 課税主体: 府県のみが附加 (従前は府県及び市町村が附加とされていた) 税率 : 国税の1/5以内で附加 (従前通り)		税率 : 2.5% (従前3%) 附加税を国税の1/5以内に	
(a) p224 税率: 附加税を国税の1/3以内へ拡張 張 (従前1/5以内) ・明治7年に定められた地価改訂期限を 更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価を	(a) p224 税率: 附加税を国税の1/3以内へ拡張 (従前1/5以内) ・明治7年に定められた地価改訂期限を 更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価を 据え置いた。	•	課税主体:府県のみが附加 (従前は府県及び市町村 が附加とされていた) 税率:国税の1/5以内で附加	ていた府県費区費は地方税と改められた。そして区町村の財政を府県の財政と全く切り離したことにより、地方税としての地租附加税(地価割)は府県のみが課すことができるものとされた。他方、区町村の経費は、地方税によらず、その区町村内人民の協議費町村は従来の慣習により地価割等の名称
(f) p17 更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価を	(f) p17       更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価を * 地価改訂期限の延長         据え置いた。	•	税率:附加税を国税の1/3以内へ拡 張	
		(f)p17	* 地価改訂期限の延長	更に5ヶ年延長し、明治18年まで地価を

17年 (d)p181 (f)p18	・地租改正条例は一定の地価改訂期ごとに土地の異動を整理しうべきことを 予期していたなど不完全であったこと
	から、地租改正の問題を解決するため

	課税主体 : 国 府県が附加(従前通 リ) 課税客体 : 第1類…田、畑、郡村宅 地、市街宅地、塩田、 鉱泉地 第2類…池沼、山林、原 野、雑種地 納税義務者:地券記名者(従前通 リ) 課税標準 : 地券記載地価(従前通 リ) 課税標準 : 地券記載地価(従前通 リ) 税率 : 2.5%(従前通リ) 評価方法 : 規定を整備	地租条例を制定した。  〈理由〉 ・地価改訂には官民ともに非常なる浪費を要し、民力休養の趣旨にもとって。 おならず、賦租の基本を一々改で。有租地と無租地の区別を定め、有租地を2種に分けてその地目を定める。を2種に分けてその地目を定める。地間では、地目変換又は開墾の他的するととした。まため布告は、地の測量及び地価の設定、修正の方法並びに土地の移動、整理等に関する規定を設けた。
	* 土地台帳制度の創設	・地租の根本台帳の整備を行った。 これに伴い、政府は再び全国にわた り地押調査作業を実施し現況上の変動 を明確にした。(21年完了)
21年 (a)p235	* 市町村制施行 課税主体:市町村も附加 (従前は府県のみが附加) 税率 市町村は国税の1/7以内 で附加	市町村制施行によって市町村も独自に地租附加税を課することとなった。市町村税については、納税義務者は3ヶ月以上滞在する者とされた。左の率を超えて課する場合には蔵相及び内相の許可が必要。国税地租の1/7以内で附加税をかけることができるとされたのは、土地に賦課する区町村費につき、明治19年より国税地租の1/7を超えてはならないとされたことと対応。
(f)p19	* 異動地整理事業完了、土地台帳等完 備	・明治17年より行われていたものがこ こで終わる。

22年 (f)p21	*地券制度の廃止 納税義務者:土地台帳記名者 (従前は地券記名者) 課税標準:土地台帳記載価格 (従前は地券記載価 格)	・地券制度が廃止され、土地台帳に登録された価格を課税標準として、土地台帳に記名された者に対して課することに改められた。
(1) μ21	* 田畑地価特別修正	・改租適用の収穫、米価、利率等を現 況に照らした際不適当となった田畑の 地価に対して、地価の低落した特定の 府県の田畑に限り特別地価修正処分を 行い、翌年から修正地価により地租を 徴収することとした。地価の騰貴した
	*地租条例改正	土地については地価はそのまま据え置

	課税客体:有租地の第2類地に牧場を 追加	くこととされた。
23年 (a)p243	* 府県制施行 税率: 府県は国税の1/4以内で附加 (従前1/5以内) : 市町村は国税の1.5/7以内で 附加(一部につき例外あり) (従前1/7以内) * 府県税徴収法の制定 徴収方法: 規定を整備	・府県制が施行され、従来の地方税は 府県税と名称を改められたが、府県は 従前の通り府県税として国税地租の附 加税を課することができることとされ た。市町村も府県同様、従前通りの国 税地租の附加税を課することができる ものとされた。 府県が左の率を超えて課する場合に は蔵相及び内相の認可が必要。(市町 村についても従前通り同様)
31年 (f)p21	*田畑地価特別修正 (22年類似のもの)	・地租の増徴に当たり、従来の地価を そのままとすると負担の偏重を甚だし くすることとなるので、これを避ける べく地価の不公平を矯正して負担の均 衡を図るためなされた。
(e) p866	*地租条例改正 税率:市街宅地…5%(従前2.5%) その他…3.3%(従前2.5%) (一部につき例外あり)	日清戦争後、経営上歳入増加を図る 必要が生じたため、明治32年から36年 まで一時的に改正。

32年 (f)p49 (d)p320	* 宅地組換法  * 府県制改正法律 税率: 府県は国税の1/3以内で附加 (従前1/4以内)  * 府県制改正法律及び郡制改正法律 税率: 市町村は国税の1/7以内で附加 (従前1.5/7以内)	・市街宅地と郡村宅地との増徴率の差 異より生じる不均衡を矯正するため、 両者の組換を行った。 日清戦争後の費用の激増に伴うも の。
33年 (d)p346	*市制町村制改正 税率:市町村は国税の1/5以内で附加 (従前1/7以内)	日清戦争後の費用の激増に伴うもの。
37年 (a)p251	*非常特別税法 税率:市街宅地…8%(従前5%) 郡村宅地…6%(従前3.3%) その他…4.3%(従前3.3%) (北海道につき例外あり) :府県は国税の5/10以内で附加 (従前1/3以内) 市町村は国税の3/10以内で附加 加 (従前1/5以内)	日露戦争の経費支弁のため 増徴率に差をつけたのは、これら三 種の土地の実際上の売買価格と法定価 格とに差があることを斟酌したため。
38年	* 非常特別税法の改正	

(e) p874	税率:市街宅地…20%(従前8%) 郡村宅地…8%(従前6%) その他…5.5%(従前4.3%) (北海道につき例外あり)	戦局の発展に伴い、ますます軍事費 の増加を来し、重ねて歳入の増加を図 る必要を生じたため。
41年 (a)p255	*地方税制限に関する法律 税率:府県は国税の60 / 100以内で附加 (従前5 / 10以内) 市町村は国税の40 / 100以内で 附加 (従前3 / 10以内) (北海道につき例外あり)	戦時中臨時的に設けられた地方税に 対する制限が制度としては恒久的なも のになった。 (地租附加税の税率については以後も しばしば改正があるが(明治43年、44 年、大正9年、15年)省略。 詳しくは「地租、地租附加税の改正 の沿革」(自治省税務局固定資産税課 昭和39年)参照。)
43年 (f)p101	* 宅地地価修正法 評価方法:賃貸価格の10倍をもって 宅地地価とした これは宅地賃貸価格調査 委員会の調査に基づき政 府が決定	・ 市街では、 で の で の で の で の で の で の で で で で で で で
(0) por 0	*地租条例改正 税率:宅地2.5% (従前、市街宅地20% 郡村宅地8%) 田畑4.7%(従前5.5%) その他5.5% (北海道につき例外あり)	・ここで、賃貸価格とは、賃主が公課、修繕費、その他当該土地を維持するために必要な経費を負担する条件の下で賃貸した場合に貸主が収得するであるう金額である。 市街宅地と郡村宅地の区別を廃止した。(宅地税率は明治44年から適用、北海道の宅地は中から内地同様の税率にした。但し宅地以外については従前のした。但し宅地以外については従前のした。自り北海道については米価低落、地主の収益激減などの理由から軽減した。

大正 3年 (e)p882 (f)p110	*地租条例改正 税率:宅地2.5% 田畑4.5%(従前4.7%) その他5.5% (北海道につき例外あり)	行政整理の結果、大正2年度の歳計 上、国庫に多額の剰余金を生ずること が明らかになったため、議員提案によ り田畑の地租の税率を軽減した。(大 正4年から)
7年 (b)p120 (f)p169	* 田畑地価調査評価方法: 小作料主義により調査	<ul> <li>( 背景の では) では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、</li></ul>
8年	*都市計画法制定	
13年 (f)p142	*地租免除等に関する法律	・震災被害に対応して、5年以内の地租 免除等を定めた。

		<u></u>
14年 (b)p121	*税制調査会要綱 課税標準:地租の課税標準は各地目 ともこれを賃貸価格に改 めることを決める	<背景>・田畑地租調査の結果を受けて。 <内容>・地租の課税標準は各地目ともこれを賃貸価格に改めることに決めた。 *課税標準としては次の3つの主義がある。 売買価格主義 :土地の売買価格をもって地租の課税標準とする。 収穫主義 :土地の収穫価格から公課、耕作費等を控除した純益を相当金利で還元した価格をもって地租の課税標準とする。
		等を控除した純益を相当金利で還
	•	(b) p121 課税標準:地租の課税標準は各地目 ともこれを賃貸価格に改

售貸	価格主	美
	ᄪᄯᇎ	#1

: 土地の賃貸価格をもって地租の課 税標準とする。

この中で、を選ぶこととした。

#### <理由>

・ は調査は比較的容易だが、土地の 売買価格は必ずしもその賃貸料又は純 益に応じて高低するものでないから、 収益税たる地租の課税標準に適さな い。

は土地の負担力に適応する課税を することができるが、調査が最も困難 であり、計算も複雑。

・地租は所得税に対する補完税として資産所得重課の目的を達しようとするものである。すなわち、地租は農業のいわば企業収益に課税しようとするものではなく、土地それ自体の資産収益に賦課するものであるので、企業収益を包含する収穫よりも、これを含まない賃貸価格をもって課税標準とすべき。

・土地の賃貸借は第2類地等に多少の例外はあるが、広く一般に行われ、賃貸価格はその実例賃貸料を基礎として評定することができるから、その調査は比較的容易である。

15年 (a)p277 (f)p149	*地方税に関する法律 免税点制度、特別地税制度導入 課税主体:免税点未満の資産につい て道府県が特別地税をか ける これに市町村が附加 税率 :府県は地価の3.7/100以 内で特別地税をかける 市町村は府県税の80/100 以内でこれに附加 免税点 :自作の田畑地価200円	<背景>・時代の趣向に鑑み、中産階級以下多数国民の負担を軽減し、社会政策的な効果を上げることを期すため、自作農地につき免税点制度を導入した。一方、免税点未満の資産について、地租附別を導入した。  地租納税者の住所地市町村及びの分と高ができたの。 地租納税者の住所地市町村及びの分と合算してのもの。自作農の維持創設を助成する趣旨がら自作農地についてこの免税制度が創設された。
昭和 6年 (b)p123 (f)p151 p174	* 地租法成立(地租条例廃止) 課税主体 : 国 道府県、市町村が附加 (従前通り) 課税客体 :第1類…田、畑、宅地、	< 背景 > ・税制調査会要綱を受けて。

塩田、鉱泉地 第2類…池沼、山林、牧 場、原野、雑種

地

(従前通り)

納税義務者:土地の所有者(従前通

り)

課税標準 :土地台帳に登録した賃

貸価格

(従前は地価)

税率 : 3.8%(各地目とも一

律、かつ全国一律) 道府県は国税の82 / 100

以内で附加

市町村は国税の66 / 100

以内で附加

特別地税については賃

貸価格の3.1%

免税点 :自作田畑合計賃貸価格

200円

: 地目毎の賃貸価格の

合計1円

(但し、田、畑、宅地 以外の土地は同一地目

と見る)

内で附加

免税点:田畑合計賃貸価格200円

:賃貸価格の合計5円

(従前は66/100以内)

税制調査会要綱を受けて地租を収益 税の本質に適合せしめるべく、課税標 準が賃貸価格とされる。賃貸価格と は、貸主が必要経費を負担する条件を もってこれを賃貸する場合において貸 主の取得すべき1年分の金額によって定 めるもので、10年ごとに改訂する。

新地租法当初の賃貸価格は大正15年 の土地賃貸価格調査法により調査した ものによる。

地租改正による負担激変の緩和のため、従来の地価額の3.8倍をもって上限とした。

大正15年調査による賃貸価格を基礎とし、従来地租総額の限度において定める場合の税率は4.5%となるべきところ、農村疲弊への対処として約1000万円を軽減するため3.8%に引き下げた。但し昭和6年の税率は4%とした。

= 国税として徴収された後その全額を

還付税として徴収地の道府県に還付す

= 地租の全部が地方の独立財源になっ

これとは別に、道府県及び市町村は 地租附加税を課すことができる。(従

地租を田と田以外の2科目に区分して

11年 (f)p182	* 土地賃貸価格改訂法 評価方法:改訂賃貸価格は、各地目 ごとに土地の状況類似す る区域内における標準と なるべき土地の賃貸価格 による 土地賃貸価格調査委員会 の議に付して政府が決定 する	・昭和6年地租法を受けて。 標準賃貸価格は田畑及び塩田につい ては昭和10年以前5年間の平均賃貸価格 により、その他の土地については昭和 11年4月1日現在の賃貸価格を基礎とし て算出した1年分の金額によりこれを算 定。
15年 (b)p125	*地租法改正/地方税法等制定 国税の還付制度導入 税率:2%(従前3.8%) 道府県は国税の100/100以 内で附加 (従前は82/100以内) 市町村は国税の200/100以	< 背景 > 大正後期からの地方財政の甚だしい窮乏、及び国の普遍的税目を市町村に委譲すべきという主張の存在。 ・還付税に国税である地租の全部が当てられることとなる。

(従前1円)

る。

たということ。

前通り)

		徴収することとする。 自作農地免租を小作農地免租に改め、田畑の賃貸価格が200円未満である場合は、すべて地租不徴収とする。これは自作農の奨励の他、小地主の負担を緩和する趣旨のもとになされた。
19年 (e)p902	* 地租法改正 税率 :3%(従前)2%	・ 一定の際、徴収猶予制度あり。
20年 (e)p902	*地租法改正 課税客体:田租とそれ以外の地租と の区分を廃止 免税点:賃貸価格の合計10円 (従前5円)	

		Г
21年 (a) p357	*地租法改正 税率 : 4%(従前3%) *地方税法改正 税率 : 道府県は国税の200/100以 内で附加 (従前は100/100以内) 市町村は国税の300/100以 内で附加 (従前は200/100以内)	非常な困難にあえいでいた戦後地方 財政の建て直しの一環として附加制限 を引き上げた。
22年 (a)p365	* 地方税法改正(地租法廃止) 還付制度廃止 / 地租が府県税となる	<背景> ・地方税制の自主化を企図。
(c) p109	課税主体:府県(従前は国税) 市町村はこれに附加 課税標準:賃貸価格(従前通り) 税率 :12%(宅地につき) 宅地以外の土地は36% 市町村は道府県税の100/ 100以内で附加 免税点 :同一市町村内における土 地の賃貸価格の合計5円 (従前10円) 評価方法:決定は国が行う	地租は府県の独立税として委譲。形式的にも完全な地方税となる。市町村は従前通り地租附加税を課すことができる。標準賦課率。これを超えるときは内相の許可が必要。(賃貸価格が改訂率は36%とした。)  5年ごとに改訂することとした。・・、、・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
23年 (c)p120	*地方税法改正 税率:100%(宅地も含めて) (従前12%)	賃貸価格が改訂されるまでの間は宅地も含めて標準賦課率は100%とされた。 これは、物価の高騰に伴い引き上げられるべき賃貸価格がそのまま据え置

		かれたためである。
24年 (c)p125	*地方税法改正 税率 : 250% (従前100%)	賃貸価格が改訂されるまでの間は宅 地も含めて標準賦課率は250%とされ た。(理由は上に同じ)
	納税義務者:新たに使用者課税の道 がひらかれた。	・地方財政の逼迫から、所有者などに 課税できないときは、その使用者に課 しうる道をひらいた。

## \* 参照文献

(a)日本地方税制史 (丸山高満 ぎょうせい 昭和60年)

(b) 固定資産税の理論と実態 (木下和夫監修 地方税財政制度研究会編 ぎょうせい 昭和62

年)

(c)現代日本地方財政史(上) (藤田武夫 日本評論社 昭和51年)

(d)地方税制度資料第1巻 (自治庁 昭和32年)

(e) 内国税の税率及び納期に関する沿革摘 (大蔵省主税局 昭和24年)

要

(f)日本税制改革史 (勝正憲 千倉書房 昭和13年)

## ・家屋

年月 (参照文 献)	概要	備考
明治 11年 (a)p219	*地方税規則制定 課税主体 : 府県 課税客体 : 家屋 納税義務者:毎戸現住者 課税標準 : 家屋の数 税率 : 制限なし	・府県は全区町村を通じて戸数割という地方税を課することができることと なる。
15年 (b)p126 (c)p170	* 区郡部会規則の改正 課税主体 : 区郡部会規則施行の府 県 課税客体 : 家屋 納税義務者:家屋の所有者 課税標準 : 坪数 税率 : 政府の裁可による	・府県は区部についてのみ家屋税を賦課できることとなる。  * 戸数割は家屋税ではないので、家屋の広狭精粗によらず、また家屋戸数割においては、市街地では借宅寄留人のように移転の際賦課にもれ徴収べべにおいては、では、これに対処すに後をなる者があるが、これに対処すに従いなる者があるが、これに対処すに、賦課であるがあるが、これに対処すに、対しての所有者に賦課する便を与え、、地方の便宜といれた。
21年 (a)p235	* 市町村制施行 課税主体:府県税家屋税賦課地の市 町村が附加(従前は附加 税は認められていなかっ た) 税率:制限なし	市町村制施行によって家屋税賦課地の市町村は家屋税附加税を課することが可能になった。 市町村税については、納税義務者は3ヶ月以上滞在する者とされた。
23年 (a)p243	* 府県制施行 家屋税につき 課税客体 : 府県内の全部又は市制	・従来の地方税は府県税と名称を改め られる

施行地の家屋(従前は

市部のみ)

納税義務者:府県内に家屋を所有す

る者

税率 : 蔵相及び内相の許可を

受けて定める

戸数割につき(参考)

納税義務者:府県内に1戸を構え、3

ヶ月以上に及ぶ者

従前、市部に限られていたのが、蔵相及び内相の許可を得て、府県の全部又は市制施行地について戸数割に代えて府県税として家屋税を課することができることとなる。市町村は従前通り附加税を課すことができる。

\*家屋税賦課の地においては戸数割を賦課することはできない。

	<u> </u>	<u> </u>
32年 (a)p255	* 府県制の改正 / 府県税家屋税に関する件	
	家屋税につき   課税客体 : 府県内の全部又は一部   の家屋   (従前:府県内の全部	
	又は市制施行地の家 屋) 納税義務者:府県内に家屋を所有す る者	
	(従前通り)	
大正 8年	*都市計画法	
10年	* 府県税戸数割規則	・家屋税及びその附加税制限の規定が設けられる。これを超えて賦課すると きは、蔵相及び内相の許可を受けなければならないとされた。
15年 (a) p277 (b) p126	*地方税に関する議議では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	<ul> <li>* 背景</li> <li>* 直接</li> <li>* 有異</li> <li>* 直接</li> <li>* 有異</li> <li>* 直接</li> <li>* 有異</li> <li>* 直接</li> <li>* 有異</li> <li>* 自接</li> <li>* 有異</li> <li>* 自接</li> <li>* 有異</li> <li>* 自接</li>     &lt;</ul>

	戸数割につき(参考) 課税主体 : 市町村 課税客体 : 構戸又は独立生計経営 の事実 納税義務者: 1戸を構うる者又は1戸 を構えざるも独立の生 計を営む者 課税標準 : 納税義務者の資力	から脱皮。 ・家屋税附加税の制限については、戸数割を賦課する市町村と、家屋税附加税のみを賦課する市町村とに区分し、その制限を定めた。 家屋とは、住家、倉庫、工場その他各種の建物を指す。  賃貸価格とは、貸主が公課、修繕費その他方の場所を定めを指す。  賃貸価格とは、貸主が公課費をもりでは、修繕費をものとは、資産の選別をものでは、では、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、のでは、の
昭和 15年 (a)p341 (b)p127	* 家屋税の国税化/一方、還付制度創課税主体 : 国税化(従前は府県 税) 関税主体 : 国税化(従前は府県 が 道れででで、	< 背景 >     ・ 大正後期からの地方財政の甚だしいの 表ででは、及び国の普遍・です。     を表しているでは、のの主に、のの主に、のの主に、のの主に、のの主に、のの主に、のの主に、のの主
21年 (a)p357	*家屋税法改正 税率:3.5%(従前1.75%) *地方税法改正 税率:道府県は国税の200/100以内 で附加 (従前は100/100以内) 市町村は国税の300/100以内 で附加	非常な困難にあえいでいた戦後地方 財政の建て直しの一環として附加制限 を引き上げ。

22年 (a)p365	*地方税法改正(家屋税) 一家屋税前ははの 一家屋税前ははの 一家屋ででははできる。 一家屋でででででででででででででででででででででででででででででででででででで	<背景>・地方税制の自主化を企図。  <内容>・家屋税は府県の独立税として委譲。 形式的にも完全な地方税となる。 ・一方、市町村は従前通り家屋税附加税を課すことができるとされる。  標準賦課率。これを超えるときは内相の許可が必要。(但し、賃貸価格が改訂されるまでは暫定的に21%とされる。)
23年	*地方税法改正 税率 : 125%(従前10.5%)	物価の高騰に伴い引き上げられるべ き賃貸価格がそのまま据え置かれたた め、税率の大幅な引上げがなされた。
24年	*地方税法改正 税率 : 250%(従前100%)	物価の高騰に伴い引き上げられるべ き賃貸価格がそのまま据え置かれたた め、税率の大幅な引上げがなされた。

#### \*参照文献

(a)日本地方税制史 (丸山高満 ぎょうせい 昭和60年)

- (b) 固定資産税の理論と実態 (木下和夫監修 地方税財政制度研究会編 ぎょうせい 昭和62年)
- (c)地方税制度資料第1巻 (自治庁 昭和32年)

#### ・シャウプ勧告

・シャウプ勧告は、税制改革勧告であると同時に地方自治強化の勧告でもあった。

そして、地方自治の発達上、強化を必要とするのは都道府県よりもむしろ市町村であり、そのため市町村は都道府県よりも追加歳入を必要としていることから、市町村税の課税が必要と主張し、その有力な財源として、地租・家屋税を改正して「不動産税」を創設することを勧告した。

(そしてこれに従い固定資産税が創設された。)

# <不動産税創設に関する勧告内容>

不動産税の地方税としての適格性を主張。

比較的小さい市町村でも相当うまく運用できる少数の租税の一つであるとする。

・「たいていの租税よりも運用が容易」

「地方行政費を負担する住民の能力に大体つり合っている」

応益原則の立場をとることができる。

- ・「本税は、事業主又はその製品の消費者をして、警察、消防及びその事業がその地方から得るその他の保護の代価を払わしめる」 「非居住者が所有し、かつその製品を非居住者に売却するような事業に対して地方政府が手を触れることのできるほとんど唯一の方法」
- ・そして、地租家屋税の見積もり140億円の代わりに年500億円の収入が上がるよう次の 諸点について徹底的に改革しなければならないと主張した。

## <提案の中身>

課税の全責任は市町村に負わせる。かつ収入は全額市町村のものとする。 (従前は地租も家屋税も道府県税とされていた)

課税標準は資本価格とする。

(従前は地租も家屋税も賃貸価格が課税標準だった)

#### <理由>

- a. 償却資産を課税客体とすることができる。
  - ・償却資産については、賃貸価格の年額を課税標準とすることは難しい。
  - ・一方でもし土地、家屋を賃貸価格標準のままにしておくと、不動産と動産との区 別が必要となるが、それは難しい。
- b. 償却資産については、資産再評価の際、過大評価、過小評価を避けることが可能である。
  - ・「事業資産(減価償却の可能な資産及び土地)の再評価を認めるという勧告と関連がある。所得税における減価償却費を増大し、譲渡所得を減少しようとして、納税者が甚だしく過大評価することを避けるためには、税制に自動的制限をおく必要がある。これらの制限の一つは地租家屋税のための価格を所得税における再評価のために認められる価格から、その後の減価償却を差し引いた額以下にしないことを要求することによって獲得できる。この制限を獲得するためには、地租家屋税は賃貸価格ではなく資本価格に課税せられるべきである。」
- c. 税収増加を図ることができる。

使用者ではなく、不動産の所有者に対して課税することとする。(従前通り) 同時に地代家賃統制令で固定されている地代家賃は増税相当額だけ引き上げることとする。

個人所得税及び法人税において控除を受ける減価償却を認められるあらゆる事業資産を 包含するように範囲を拡大する。但し、棚卸資産は含まない。行政上その評価が難しい ので。

(従来、償却資産課税は特定の資産に対して個別になされていた)

資産の評価について、農地とそれ以外の資産とを区別してなすこととする。 (従来は際立った区別はしてこなかった。)

農地以外の資産は、台帳に登録されている戦前の賃貸価格を200倍して、昭和24年の物価での賃貸価格の概算を算出し、これを資本価格基準におくために5倍するとした。 農地については自由市場基準で評価できないので、農地の収益力を通常の資本還元割合

で資本を還元することはできない。そこで農地はこれを公定価格で計算し、本税の税率 を適用するために公定価格に税調整計数(但し、25を超えてはならないとする)を乗ず べきであるとした。

税率を一定とすることとする。 = 1.75% その算出根拠は500% (平均税率)を200×5で除して得られる率の3倍より少し多いということ、つまり実質上税率を3倍強引き上げるということである。 (#但し、実際には1.6%とされる)

#### \* 参照文献

「日本地方税制史」 (丸山高満 ぎょうせい 昭和60年) p406~

「固定資産税の理論と実態」 (木下和夫監修

地方税財政制度研究会編 ぎょうせい 昭和62年) p127~

「シャウプ勧告と我が国の税制」(社団法人日本租税研究協会 昭和58年) P364~