

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

— 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について —

2026年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきており、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は近年ますます高まっております。当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方公共団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりました。

2025(令和7)年度は3つの調査研究委員会を立ち上げ、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して専門的な調査研究を行ってまいりましたが、このうち地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、近年の大都市部を中心とした地価上昇の結果、負担水準のばらつきが拡大したことに対する更なる均衡化促進策の必要性や負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させる具体的手法といった「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」について、昨年度に引き続き検討を行いました。

ここに、今年度の調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、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ご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2026(令和8)年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理事長 稲岡伸哉

2025(令和7)年度 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会 委員名簿

委員長	佐藤英明	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
委員	青木信之	株式会社日本宝くじシステム代表取締役社長
	安藤道人	立教大学経済学部教授
	石田三成	東洋大学経済学部准教授
	漆さき	慶應義塾大学法学部准教授
	柏木恵	一般財団法人キャノングローバル戦略研究所研究主幹
	神山弘行	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	篠原正博	中央大学経済学部教授
	関口智	立教大学経済学部・大学院経済学研究科教授
	西川雅史	青山学院大学経済学部教授
	前田高志	大阪学院大学経済学部教授・関西学院大学名誉教授
	森高弘	日本製鉄株式会社代表取締役副会長兼副社長
	渡辺徹也	早稲田大学法学学術院教授
	齋藤栄一	東京都主税局資産税部長
	岡田茂樹	神戸市行財政局税務部部長(固定資産税担当)
	亀岡直哉	北海道倶知安町税務課長
	奥田隆則	総務省自治税務局固定資産税課長

(順不同、敬称略)
(2026(令和8)年3月現在)

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会
【審 議 経 過】

○第1回〔2025(令和7)年5月22日(木)〕

- (議題) (1) 令和7年度調査研究テーマ・スケジュール
(2) 現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方
(3) その他

○第2回〔2025(令和7)年7月24日(木)〕

- (議題) (1) 更なる均衡促進化策の必要性の有無について
(2) 地方団体からのヒアリング

○第3回〔2025(令和7)年9月17日(水)〕

- (議題) (1) 負担調整措置のあり方について
(2) IAAO 2024 Annual Conference & Exhibition の調査報告

○第4回〔2026(令和8)年3月3日(火)〕

- (議題) (1) 令和7年度報告書(案)について
(2) その他

目 次

はじめに	1
I 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について	2
1. 負担調整措置等の概要、商業地等における地価及び負担水準の状況	2
2. 現行制度における課題と負担水準の均衡化促進のあり方について	9
3. 小括	19
II IAAO 2024 Annual Conference & Exhibitionの調査報告	20
〔東京大学大学院法学政治学研究科・神山 弘行 教授〕	
資料編	47

はじめに

当委員会においては、直近では、令和3年度、令和4年度、令和6年度に負担調整措置のあり方をテーマとし、据置特例（負担水準が一定水準を超える土地については課税標準額を前年度と同額に据え置く仕組み）の存在により負担水準の不均衡が解消されないという課題を踏まえ、商業地等に係る据置特例を廃止した場合の納税義務者や地方団体への影響、影響額の試算、影響の軽減方法等について議論を重ねてきた。

商業地等の負担水準の状況を見ると、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、平成29年度においては、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲、いわゆる「据置ゾーン」内にほぼ全ての土地が収斂し、負担水準の不均衡については、主として据置ゾーン内において生じる課題となった。

しかしながら、近年の大都市部を中心とした地価上昇の結果、据置ゾーンを下回る土地が増加し、負担水準のばらつきが拡大傾向にある。固定資産税の性格からは、同じ価値（評価額）の土地であれば同じ税負担であることが、税の公平性を確保するうえで望ましいと言える。令和6年度与党税制改正大綱においても、「令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべき」という記述がなされている。

こうした観点を踏まえ、本年度、当委員会においては、前年度に引き続き「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」をテーマとしつつ、平成18年度税制改正において導入された現行の負担水準の均衡化促進策と地価上昇の関係を検証したうえで、更なる均衡化促進策の必要性や、負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させる具体的手法について検討することとした。

I 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について

1. 負担調整措置等の概要、商業地等における地価及び負担水準の状況

(1) 負担調整措置等の概要

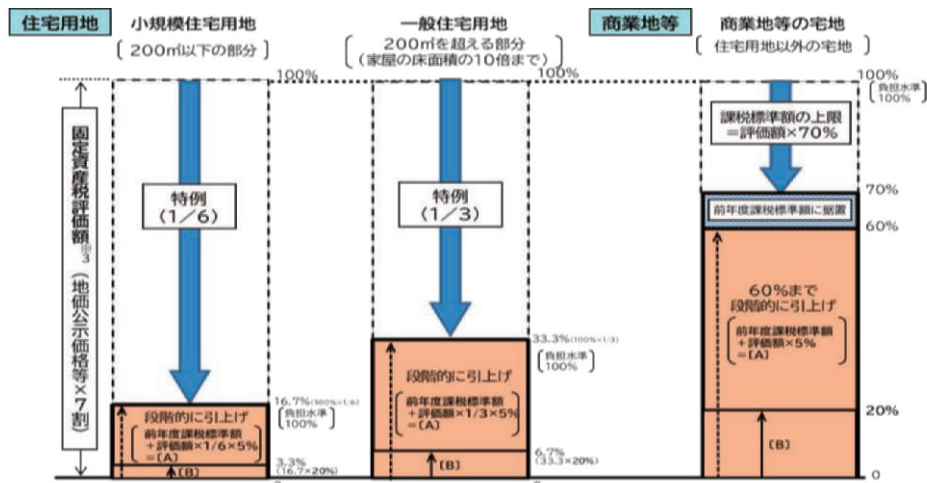
① 負担調整措置の概要

評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和するため、課税標準額の上昇を抑制する負担調整措置が設けられている。

宅地に係る負担調整措置のうち、住宅用地については、評価額に住宅用地特例を適用した後の額を上限として、前年度課税標準額に当年度評価額の5%を加算した額を課税標準額とする（負担水準20%を下限）こととされている。

商業地等については、評価額の70%を上限（負担水準60%未満から上昇させる場合、評価額の60%が上限）として、住宅用地と同様に、前年度課税標準額に当年度評価額の5%を加算した額を課税標準額とする（負担水準20%を下限）こととされているが、据置ゾーンが設けられており、負担水準が60%から70%までの場合は、前年度課税標準額を当年度の課税標準額として据え置くこととされている。〔資料1〕

〔資料1〕 宅地に対する固定資産税の課税の仕組み（令和6年度から令和8年度）



※1 負担水準 = 前年度課税標準額 / 当年度評価額 (×住宅用地特例率(1/3又は1/6))
 ※2 住宅用地の課税標準額は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)と(A)のいずれか低い方。
 商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と(A)のいずれか低い方。ただし、前年度の課税標準額が評価額の60%未満で(A)が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%~70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
 なお、(A)が評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%を下回る場合は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%に引き上げ(=B)。
 ※3 据置年度においても、地価が下落し課税上着しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

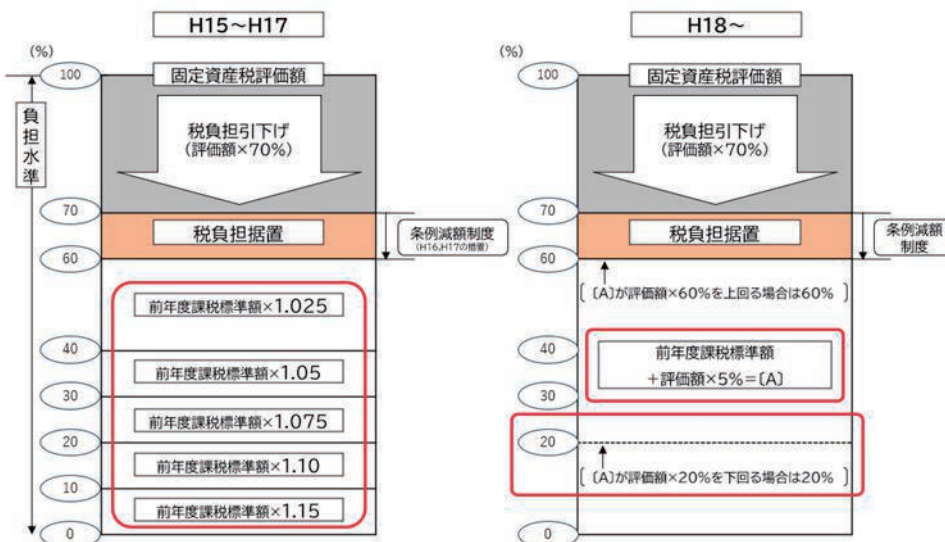
② 現行の負担水準の均衡化促進策について

平成18年度税制改正において、制度の簡素化を図りつつ、負担水準の均衡化を一層促進する観点から、均衡化促進策の見直しが行われた。具体的には、負担水準が60%未満の商業地等及び負担水準が80%未満¹の住宅用地について、従来の方式（負担水準の区分に応じて異なる調整率を前年度の課税標準額に乗じる方式）に代え、前年度の課

¹ 平成24年度税制改正において、住宅用地に係る据置ゾーンは段階的に廃止することとされた（平成24年度・25年度は評価額の90%とし、平成26年度から据置ゾーン廃止）。

税標準額に一律当該年度の評価額の5%を加える方式とすることとされた。また、負担水準の下限（評価額の20%）が新たに設けられた。〔資料2〕

〔資料2〕平成18年度税制改正における負担水準の均衡化促進策の見直し



③ 条例減額制度について

地方団体が条例により減額できる制度として、以下の2つの仕組みが設けられている。〔資料3〕

(ア) 税負担急増土地に係る条例減額制度

住宅用地、商業地等に係る固定資産税額が、特例税額（前年度課税標準額×1.1以上で条例で定める率（以下「特例率」という。）×税率）を上回る場合、その上回る税額を減額できる条例減額制度が設けられている（平成21年度創設）。なお、条例で制度の対象外とする区域を定めることができるほか、住宅用地、商業地等の区分ごとに1.15や1.2など異なる特例率を定めることも可能となっている。

令和7年度における導入団体は9団体、このうち適用実績があるのは6団体であり、一部の団体を除いてほとんどの団体が特例率を1.1に設定している²。

(イ) 商業地等に係る条例減額制度

商業地等に係る固定資産税額が、特例税額（評価額×60%から70%の範囲で条例で定める率×税率）を上回る場合、その上回る税額を減額することができる条例減額制度が設けられている（平成16年度創設）。

令和7年度における導入団体は東京都のみであり、条例で定める率は65%に設定されている。

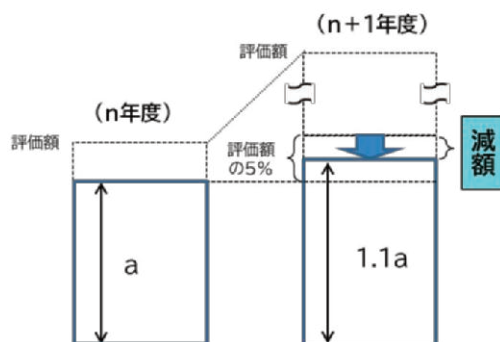
² 税負担急増土地に係る条例減額制度はあくまでも各市町村の責任と判断で行うものであり、税額の減額に伴う減収については、地方の共通財源である地方交付税による補てんの対象とはならない（商業地等に係る条例減額制度における取扱いについても同様）。

〔資料3〕 条例減額制度の概要

【税負担急増土地に係る条例減額制度】

住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額(注1)を上回る時は、当該上回る税額を減額。

(注1) 前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率

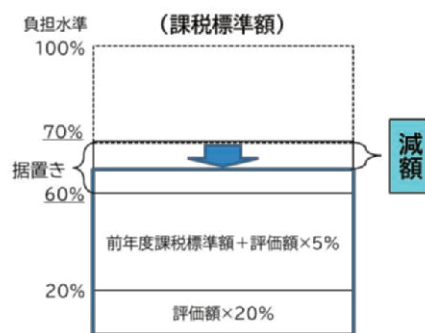


※ 令和7年度における導入団体は以下のとおり(下線を引いた団体は、令和7年度に適用実績の見込みのある団体)。
大田原市(栃木県)、特別区(東京都)、武蔵野市(東京都)、三鷹市(東京都)、神戸町(岐阜県)、輪之内町(岐阜県)、安八町(岐阜県)、武豊町(愛知県)、川西市(兵庫県)

【商業地等に係る条例減額制度】

商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額(注2)を上回る時は、当該上回る税額を減額。

(注2) 評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



※ 令和7年度における導入団体(条例で定める率) 特別区(東京都)(65%)

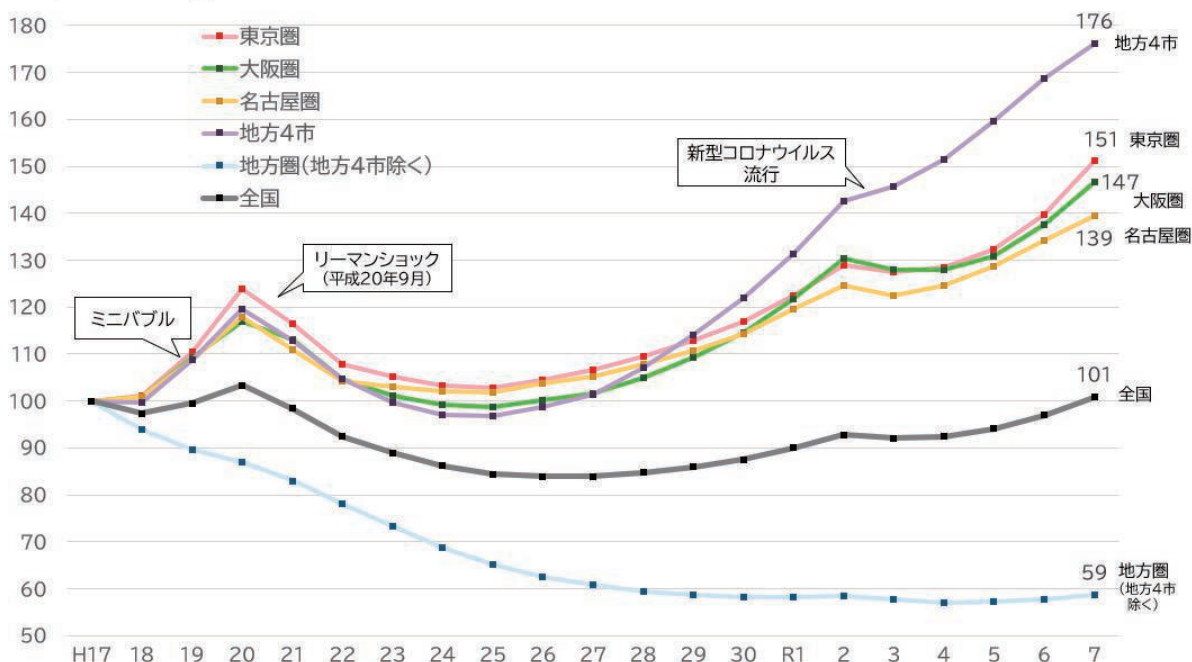
(2) 商業地等における地価及び負担水準の状況

① 商業地における地価の状況

商業地における過去20年間の地価公示の対前年平均変動率の推移を見ると、全国平均では、平成21年以降下落が続いていたが、平成28年から上昇に転じ、その後、上昇傾向が続いている。3大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)においても、平成21年以降下落が続いていたが、平成26年から上昇に転じた後、各圏域における直近2年間(令和6年、令和7年)の上昇率が、5.6%、8.2%(東京圏)、5.1%、6.7%(大阪圏)、4.3%、3.8%(名古屋圏)となるなど大きな伸びを示している。20年前の平成17年の水準を100とした場合、令和7年において、東京圏は51ポイント増、大阪圏は47ポイント増、名古屋圏は39ポイント増となっている。地方圏における大都市である地方4市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)においては、3大都市圏と同様に、平成21年以降下落が続いていたが、平成26年から上昇に転じ、直近2年間における上昇率(地方4市平均)は、9.2%、7.4%となるなど大幅な地価上昇が続いている。20年前の地方4市の水準を100とした場合、令和7年においては、3大都市圏を上回る76ポイント増となっている。地方4市を除く地方圏においては、平成17年以降一貫して下落が続いていたが、その下落幅は徐々に縮小し、令和2年に上昇に転じた後、緩やかな上昇傾向が続いている。20年前の地方圏(地方4市を除く)の水準を100とした場合、令和7年においては、41ポイント減となっている。〔資料4〕

〔資料4〕 過去20年間における地価公示年別指数の推移（商業地、平成17年を100）

（H17=100とした値）



※1 国土交通省「地価公示」をもとに作成。
 ※2 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 ※3 地方圏とは、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)を除く地域をいう。
 ※4 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

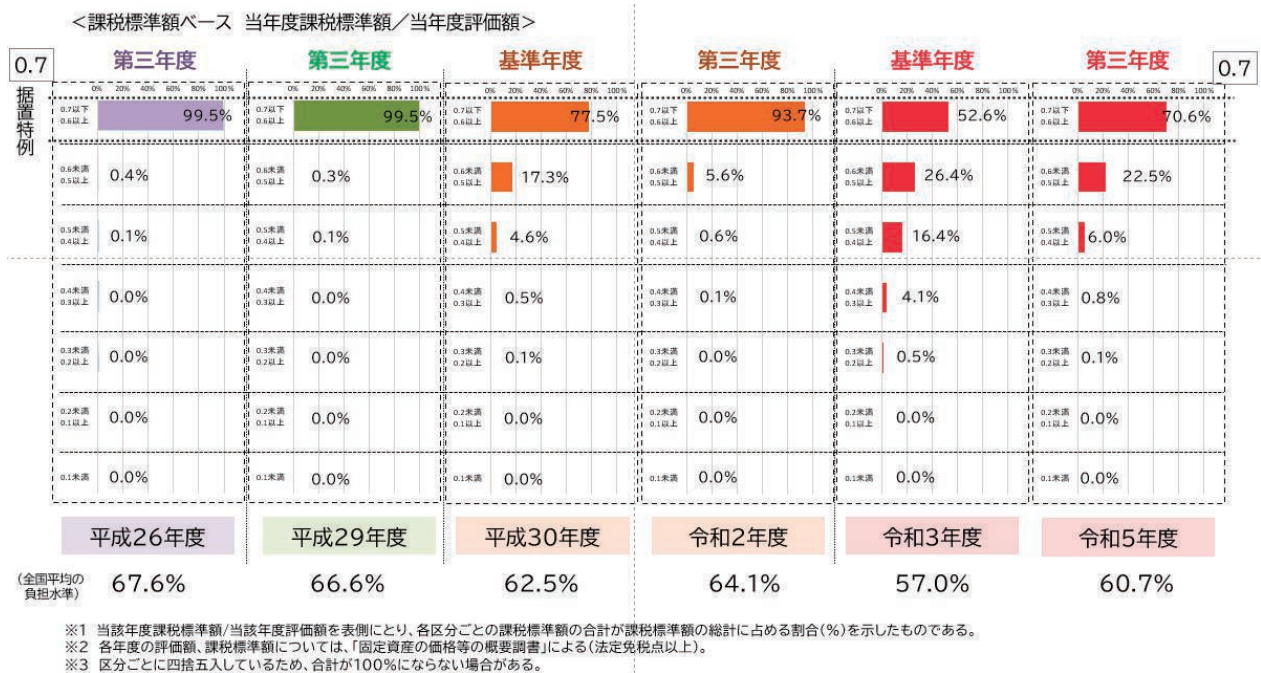
さらに、過去10年間の商業地における地価の状況を地点ごとに見ると、全国ベースで、地価の上昇が0%から20%増であった地点の割合は24.6%、地価の下落が20%減から0%であった地点の割合は27.3%と、大半の地点が20%以内の増減となっている一方で、上昇率が100%を超える地点（10年間で地価が2倍超となった地点）も8.2%存在するなど、地点ごとの上昇率に大きな相違が見られる状況となっている。特に、3大都市圏の都府県、地方4市が所在する道県、リゾート開発等が進む沖縄県等においては、同一都道府県内においても、地点ごとに地価の上昇率にばらつきが見られる状況となっている。〔資料5〕

② 商業地等における負担水準の状況

土地に係る固定資産税については、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきたこと、また、その後の全国的な地価が平成19年、平成20年を除いて下落傾向にあったことなどを背景として、商業地等における全国平均の負担水準は、課税標準額ベース³で、平成26年度時点にあつては67.6%、平成29年度にあつては66.6%となり、いずれの年度においても99.5%が据置ゾーン内に収斂している状況にあつた。

一方で、近年の大都市部を中心とした大幅な地価上昇に伴い、評価替え年度である令和3年度における全国平均の負担水準は57.0%に、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は52.6%にそれぞれ低下した。一般的に最も収斂した状況となる第3年度である令和5年度における全国平均の負担水準は60.7%であり、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は70.6%となった⁴。令和5年度における負担水準の状況をより詳細に見ると、負担水準が50%以上60%未満の土地が22.5%、負担水準が40%以上50%未満の土地が6.0%、負担水準が30%以上40%未満の土地が0.8%、負担水準が20%以上30%未満の土地が0.1%と、平成26年度や平成29年度と比較して、ばらつきが生じている状況となった。〔資料6〕

〔資料6〕平成26年度以降の商業地等の負担水準の推移（全国）



このような状況を踏まえ、令和6年度与党税制改正大綱においては、次のような記述

- 3 本報告書における負担水準の割合については、原則として、地積ベースではなく課税標準額ベース、また、当年度課税標準額を当年度評価額で除したもので記載する。
- 4 負担水準にばらつきが見られるのは、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く措置、また、景気回復に万全を期すため、激変緩和の観点から、令和4年度に限り、商業地等に係る課税標準額の上昇幅を評価額の2.5%とする措置がとられたことによる影響もあると考えられる。

がなされたところである。

令和6年度税制改正大綱（令和5年12月14日 自由民主党 公明党）（抜粋、下線部加工）

第一 令和6年度税制改正の基本的考え方

4. 地域・中小企業の活性化等

(3) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

（前略）

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべきである。（中略）

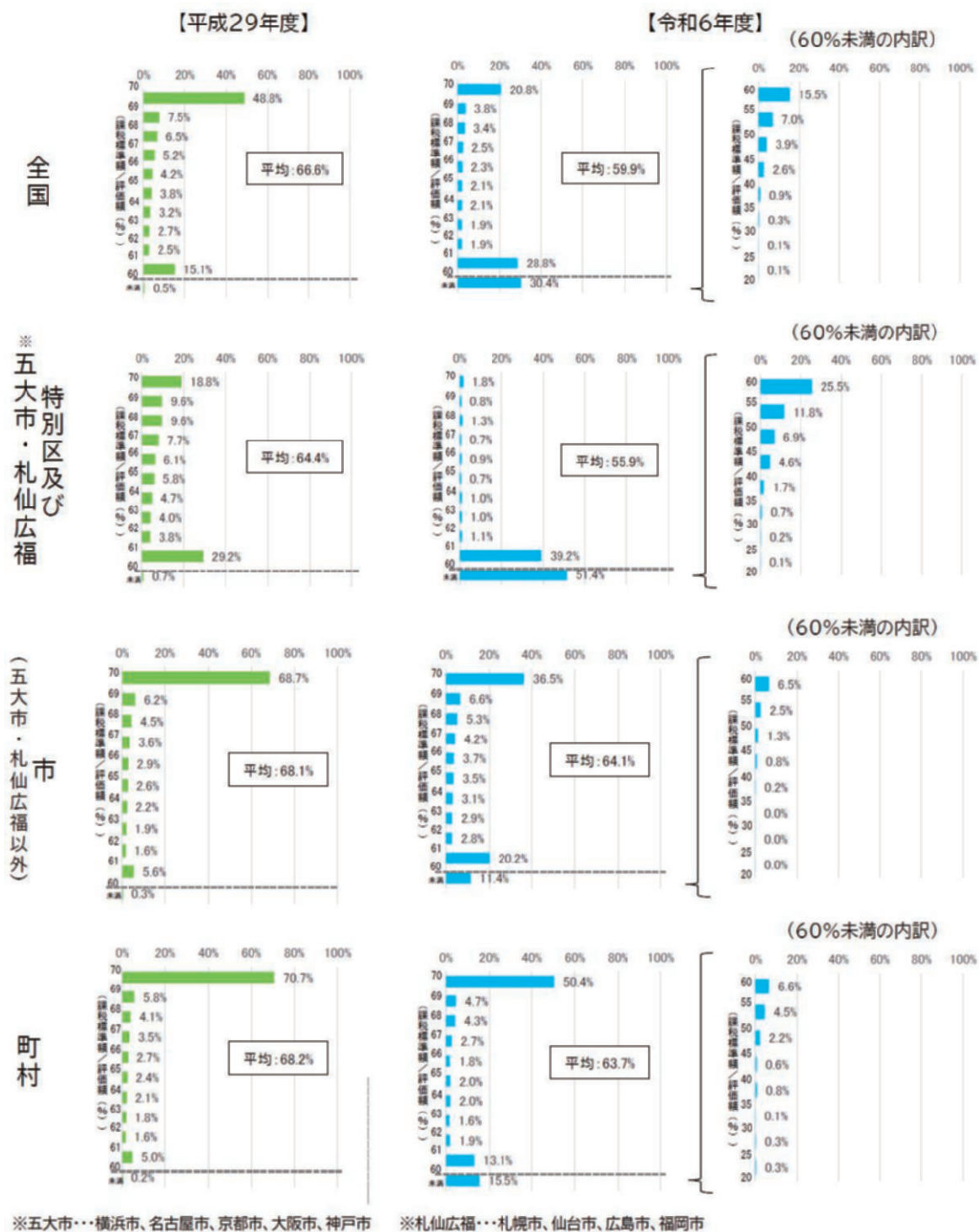
これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

その後、評価替えが行われた令和6年度の負担水準の状況をみると、全国平均の負担水準は59.9%、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は69.6%となっている。都市の規模別で見ると、地価上昇が著しい大都市（東京都特別区及び9都市⁵）における負担水準の平均は55.9%、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は48.6%となっている。また、据置ゾーン内に収斂している大都市部の土地のほとんどが負担水準60%付近に集中しているほか、据置ゾーンに収斂していない土地に係る負担水準の分布にも相当のばらつきが見られる。その他の市及び町村における負担水準の平均はそれぞれ64.1%、63.7%、据置ゾーンに収斂している土地の割合はそれぞれ88.6%、84.5%となっている。大都市部との比較では相対的に収斂した状況にある一方で、負担水準が40%未満という負担水準が低い土地が、その他の市においては0.3%、町村においては1.5%存在するなど、据置ゾーンに収斂していない土地に係る負担水準の分布には一定程度のばらつきが見られる。また、全国ベースで見ると、割合としてはわずかであるが、インバウンドの影響や大規模な再開発事業の進展等による近年の大幅な地価上昇の影響等により、負担水準が20%以上30%未満という、負担水準が極めて低い土地が0.2%存在している⁶。〔資料7〕

⁵ 札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市の9都市

⁶ 個別団体における負担水準の状況等を把握するため、当委員会においては、東京都（特別区）、兵庫県神戸市、北海道倶知安町にヒアリングを実施した。その内容の詳細については、資料編「II 地方団体からの報告」のとおり。

〔資料7〕 令和6年度における商業地等の負担水準の状況（全国、都市の規模別）



2. 現行制度における課題と負担水準の均衡化促進のあり方について

(1) 現行制度における課題

評価額の急激な変動に伴う税負担の激変緩和のため、課税標準額の上昇を一定程度に抑制するという負担調整措置の仕組み上、著しい地価上昇が生じた場合、その土地の負担水準も大きく低下する。

負担水準が下限付近まで大幅に低下した場合であっても、その後の地価の状況が下落傾向にあれば一定期間で負担水準が据置ゾーンに収斂する一方で、現行の均衡化促進策は、負担水準の高低に関わらず一律に評価額の5%を加える方式であることから、一定程度の地価上昇が継続する場合、再び据置ゾーンに達するまで長期間必要となる。具体的に、負担水準が低い土地が据置ゾーンに到達するまで、どの程度の期間を要するかについては地価の状況によって変動する。仮に、評価替え前年度における負担水準が30%（評価額1,000万円、課税標準額300万円）であり、その後の地価上昇が一定であると仮定した場合、据置ゾーンに到達するまで、年間の地価上昇率が0%の場合は6年間、5%の場合は11年間、7%の場合は15年間、10%の場合は48年間要することとなる。〔資料8〕

〔資料8〕 地価上昇と据置ゾーン到達年数の関係



海外からの投資やインバウンドの影響、大規模な都市開発の進展等により、著しい地価上昇を伴いながら継続して地価が上昇する土地が実在しており、こうした土地については、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに到達せず、課税の公平性が担保されないという課題がある。

また、負担水準が収斂しない状況が長期間にわたって生じることは、地方財政の観点からも課題がある。具体的には、土地に係る固定資産税の基準財政収入額は、課税標準額に税率、徴収率及び算入率0.75を掛けることによって算定されるが、この課税標準額は、宅地の場合、負担水準に応じた負担調整措置等を講じたものが基礎となる。したがって、結果としてではあるが、理論上、負担水準が高い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に重い一方、地方交付税の配分が相対的に少なく、逆に負担水準が低い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に軽い一方、地方交付税の配分が相対的に多くなる。

更なる均衡化促進策の必要性について、当委員会の議論では次のような意見があった。

- 固定資産税は資産価値に応じて所有者に課税する財産税であり、税負担の公平性の観点から、負担水準が低い土地については、税負担が増加する納税義務者に配慮しつつ、更なる均衡化促進策を検討する必要があるではないか。
- 再開発事業や投資の流入等の影響により負担水準が低いままとなっている商業地等については、経済が活性化している一方、実質的な税負担は低くなっていることを踏まえれば、均衡化促進策の見直しの必要性が高いのではないか。
- 負担水準が低い団体は、理論上、固定資産税収が少なく地方交付税の配分が多くなることから、ミクロベースでは、留保財源も考慮すると、交付団体の活用可能な一般財源が減って歳出が抑えられている、マクロベースでも、地方交付税対応となることで地方財政全体の健全化につながりにくいという見方もあるのではないか。

(2) 負担水準の均衡化促進のあり方について

① 負担水準の均衡化促進に向けた具体的手法について

前述した課題を踏まえ、更なる均衡化促進の手法を検討する際、例えば、地価上昇に伴う各土地の評価額の上昇割合に応じて加算率を変更するという手法も考えられる⁷。このように各土地の評価額に応じて負担水準を変動させる場合、制度、運用ともに複雑化することなどから、当委員会においては、まずは、現行制度における係数の見直しによる対応はできないか、具体的には、

- ・ 負担水準の下限設定（現行：20%）の見直し
- ・ 前年度課税標準額に加算する評価額の割合（現行：評価額×5%。以下「加算率」という。）の見直し

について検討を行うこととした。

（負担水準の下限設定の見直し）

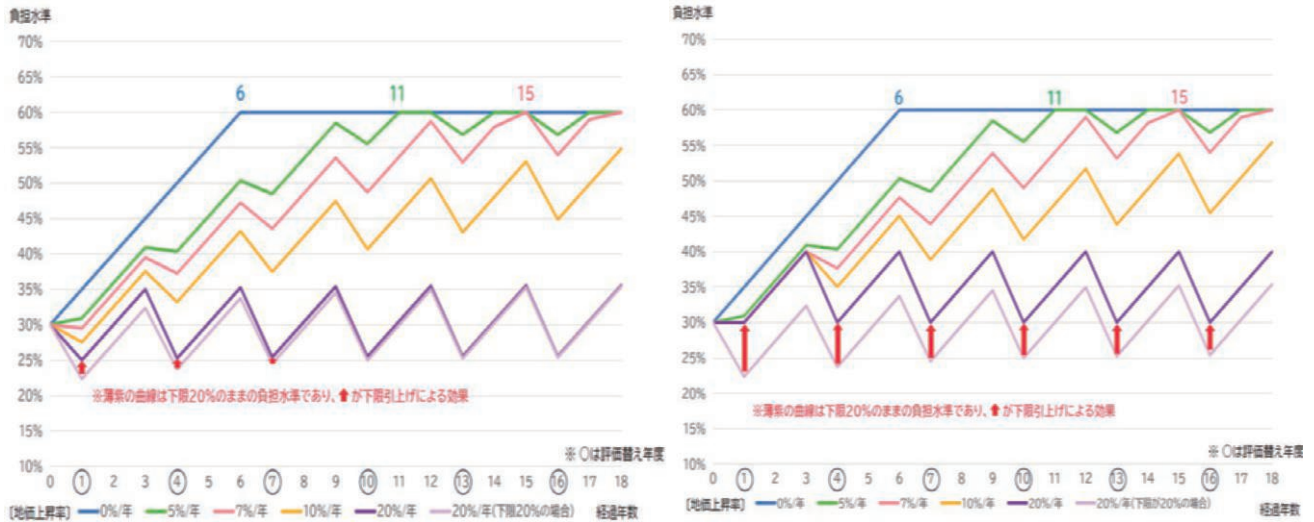
評価額の20%という下限は、平成18年度税制改正において導入されたものであるが、その制度的意義は、制度創設当時から、負担水準の均衡化よりも負担水準の低下の歯止めであり、地価が上昇した場合において評価額と課税標準額との著しい乖離が生じないようにするための予防的措置であるとされていた。

この点も踏まえつつ、現行の下限を引き上げた場合、負担水準の均衡化にどのような影響が生じるか、具体的には、評価替え前年度における負担水準が30%（評価額1,000万円、課税標準額300万円）である土地について、評価替え年度において下限を25%又は30%に引き上げた場合に、地価上昇に応じてどのような影響があるか試算を行った。その結果、試算を行った範囲では、下限を25%に引き上げる場合は、地価が年平均20%以上上昇した場合に、下限を30%に引き上げる場合は、地価が年

⁷ 現行の負担調整措置における負担水準という考え方が導入された平成9年度以前において、当該年度の課税標準額は、前年度の課税標準額に負担調整率を掛け合わせて算出することとされていた。この負担調整率は、原則として、評価替え年度における価格を、評価替え前年度における課税標準額を除いて算出された区分に応じたものとなっており、評価替えによる価格上昇が大きいほど率が増加する仕組みとされていた。

平均7%以上上昇した場合に、それぞれ負担水準が25%又は30%よりも低下しないという歯止め効果がある。また、下限を引き上げることにより、負担水準の分布のばらつきの幅が縮小される。〔資料9〕

〔資料9〕 負担水準の下限設定の見直しと据置ゾーン到達年数の関係



一方で、下限の引上げのみでは、据置ゾーンへの到達年数に大きな変化は生じないことから、更なる均衡化促進を図る観点では、加算率の見直しも合わせて検討する必要があると考えられる。また、地価が下落傾向にあった平成18年度税制改正時点において、実際に負担水準が20%を下回るような商業地等は全国で0.0%であり、下限設定による影響は限定的であった一方で、令和6年度時点においては、負担水準が30%未満となる商業地等が全国で0.2%存在していることを踏まえつつ、さらに検討を深めていく必要がある。

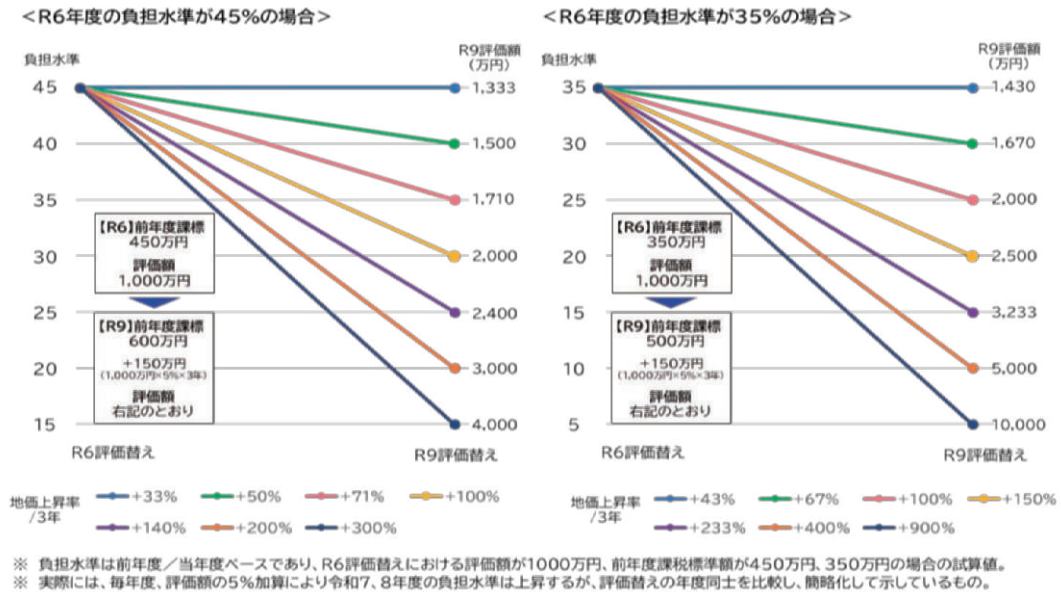
(加算率の見直し)

現行制度における課税標準額は、前年度課税標準額に当該年度の評価額の5%を加算して算出されるが、毎年の地価上昇が5%である場合、負担水準が全く変わらないわけではなく、地価上昇に対して一定の制度的な強度を有していると言える⁸。どの程度の地価上昇であれば負担水準が低下するのかについては、地価の上昇率や負担水準によって異なる。例えば、評価替え年度における負担水準が45%（評価額1,000万円、前年度課税標準額450万円）である場合、次の評価替え年度において負担水準

⁸ 例えば、評価替え年度であるN年度の評価額が1,000万円、N年度の課税標準額が400万円（負担水準40%）である場合、N+1年度の課税標準額は450万円（負担水準45%）、N+2年度の課税標準額は500万円（負担水準50%）となる。この間の地価上昇が年平均5%であったとすると、N+3年度の評価替えにおいて、評価額は約1,158万円となるが、N+3年度の課税標準額は558万円（負担水準48.2%）となる。したがって、地価上昇が年5%増であっても、負担水準は一定程度上昇（N年度:40%→N+3年度:48.2%）する。

が45%よりも低下するのは、3年間で地価が33%（約10%/年）以上上昇した場合である。〔資料10〕

〔資料10〕 評価額の上昇と負担水準の低下の関係



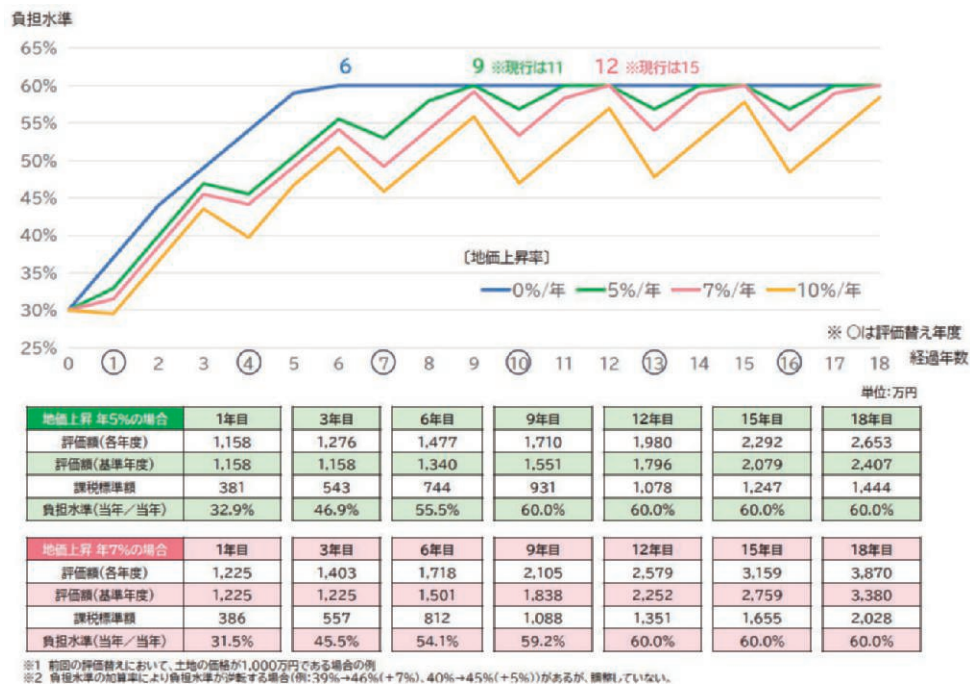
(1)において記載した課題は、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに収斂しない土地に係るものであり、全ての土地に係る加算率を変更するのは適当ではない。そのため、当委員会においては、負担水準が低い土地に限って加算率の引上げを行った場合に、地価の上昇状況に応じて、どの程度の均衡化促進効果があるのか試算を行った。

試算に当たっては、評価替え前年度において負担水準が30%（評価額1,000万円、課税標準額300万円）である土地を想定した。その上で、負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から7%に引き上げた場合、年平均の地価上昇が5%であると、据置ゾーンへの到達年数は11年から9年に、年平均の地価上昇が7%であると、据置ゾーンへの到達年数は15年から12年に短縮される。また、負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から10%に引き上げた場合、年平均の地価上昇が5%であると、据置ゾーンへの到達年数は11年から8年に、年平均の地価上昇が7%であると、据置ゾーンへの到達年数は15年から9年に短縮される⁹。〔資料11〕

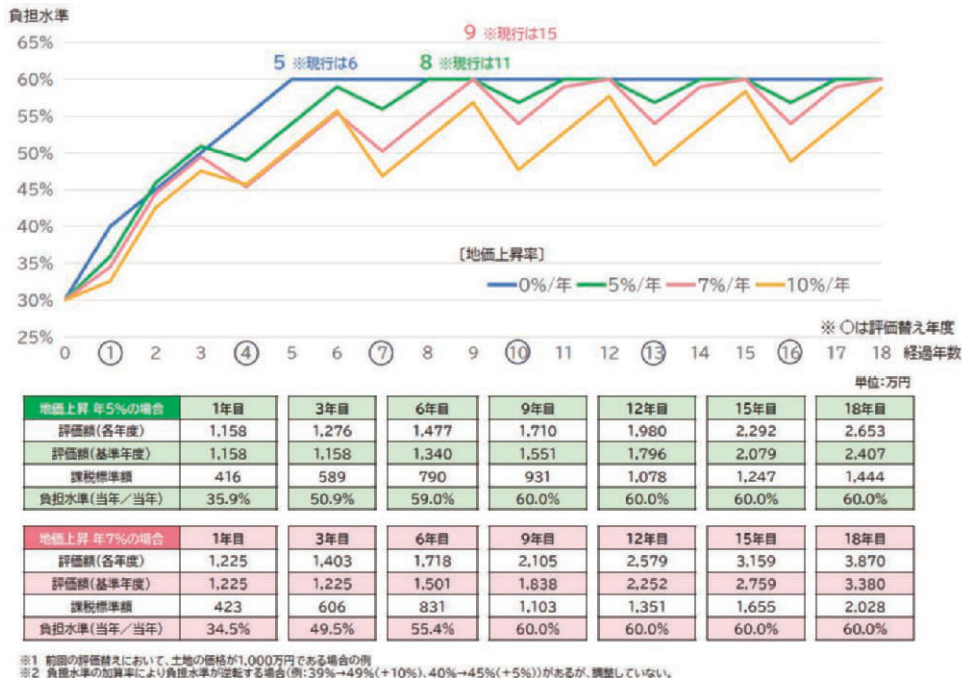
⁹ いずれの加算率が適用されるかで負担水準が逆転する場合（例：39%→46%（+7%）、40%→45%（+5%））があるが、試算に当たっては、逆転が生じないように調整は行っていない。今後、加算率の見直しを検討する場合には、この点についてもどのように対応すべきか検討する必要がある。

〔資料11〕 加算率の見直しと据置ゾーン到達年数の関係

＜負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から7%に引き上げる場合＞



＜負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から10%に引き上げる場合＞



負担水準の下限設定及び加算率の見直しについて、当委員会の議論では次のような意見があった。

- 昨今の地価上昇によって負担水準が低くなっている土地については、更なる均衡化促進の観点から、下限、加算率の両方を引き上げる必要があるのではないか。

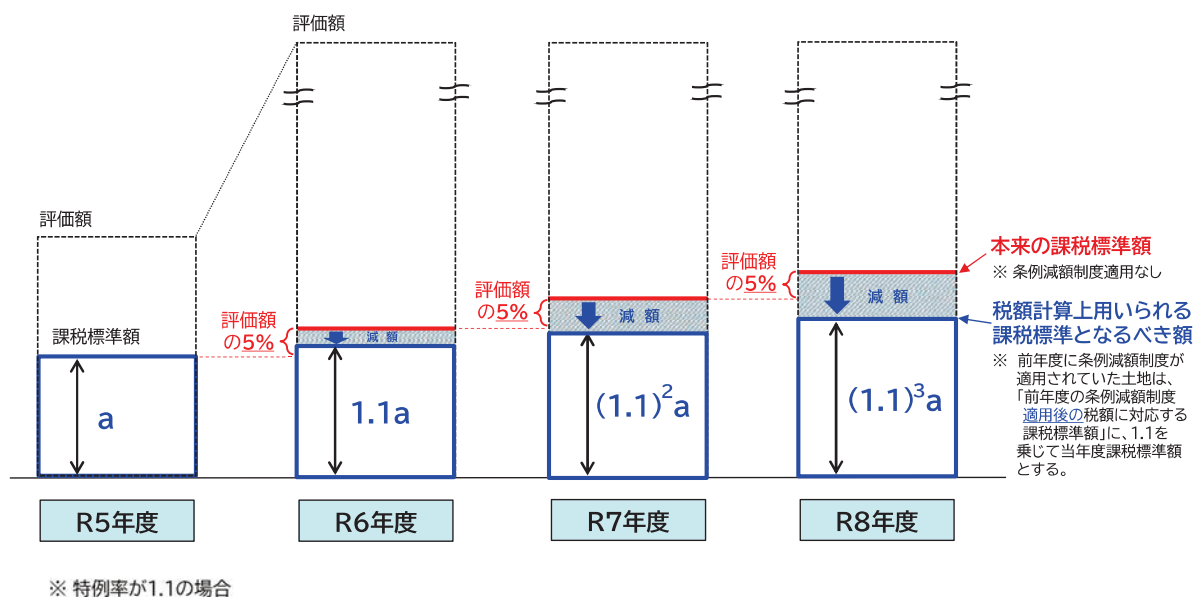
- 下限と加算率の組合せについては、どの程度の水準とすれば実効性のある仕組みとなるのかに加えて、課税庁の事務負担など様々な観点を踏まえる必要があるのではないか。
- 地価上昇に伴い負担水準が低下した土地について、その後も地価上昇が継続する場合に、何年間で再び据置ゾーンに収斂させるべきという目標を設定したうえで、当該目標から逆算した下限、加算率の設定が必要ではないか。
- 更なる均衡化促進策の検討を行う場合、納税義務者への説明等の観点から、評価額に加算率を掛け合わせるという現行の仕組みを基本とするのがよいのではないか。
- 負担水準に応じて加算率を変動させると、納税義務者の予見可能性の確保が難しくなるほか、システム改修が生じるといった課題があるのではないか。
- 現行、商業地等の場合、評価額の7割が上限というのが原則であり、この原則自体を変えるわけではなく、均衡化のスピードを一定程度上げて、この原則に近づけていくという趣旨であれば、納税義務者の予見可能性を阻害するとまでは言えないのではないか。

負担調整措置の制度趣旨は、評価額の上昇に伴う税負担の軽減であり、この点、平成18年度税制改正において、評価額の5%及び下限の20%という水準とされたのは、負担水準が非常に低い土地であっても、個々の納税義務者がその負担増を受容できる水準であることが考慮されたものである。今後、下限設定や加算率の見直しを検討する場合は、税負担が増加する納税義務者への配慮に加え、下限設定と加算率との組み合わせによってどの程度の水準とすれば実効性のある仕組みとなるのか、システム改修をはじめとする課税庁の事務にどの程度の影響が生じるのかといった観点から検討を進める必要がある。

② 均衡化促進策と税負担急増土地に係る条例減額制度の関係等について

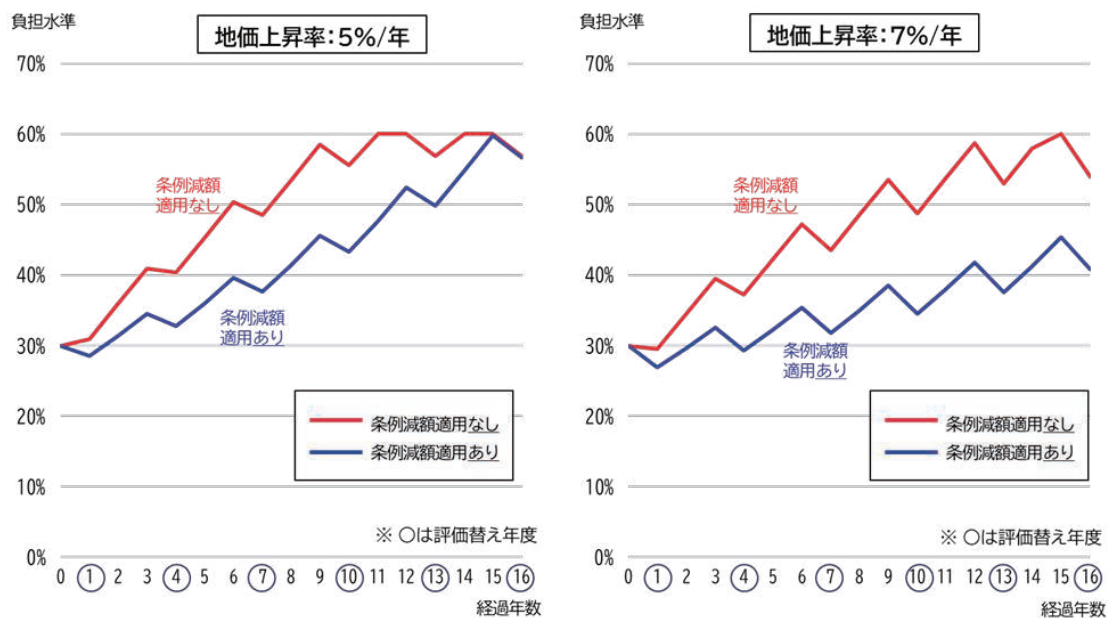
負担調整措置が適用される土地の場合、当年度の課税標準額は、前年度課税標準額に評価額の5%を加算して算出されるが、この本来の課税標準額に基づく固定資産税額が、特例税額（前年度課税標準額×特例率×税率）を上回る場合、当該上回る税額を減額できるのが税負担急増土地に係る条例減額制度（以下「条例減額制度」という。）である。また、条例減額制度が前年度に適用されていた土地の場合、当年度の税額計算上用いられる課税標準となるべき額は、本来の前年度課税標準額に対してではなく、前年度の条例減額制度適用後の税額に対応する課税標準となるべき額に対して特例率を掛け合わせるにより算出される。〔資料12〕

〔資料 12〕 条例減額制度における課税標準となるべき額のイメージ



そのため、負担水準の均衡化の観点から、条例減額制度を適用しない場合の負担水準と、同制度を適用した場合の実質的な負担水準¹⁰を比較すると、地価が上昇する局面においては、両者の水準に乖離が生じることとなる。〔資料 13〕

〔資料 13〕 条例減額制度適用の有無による実質的な負担水準の相違

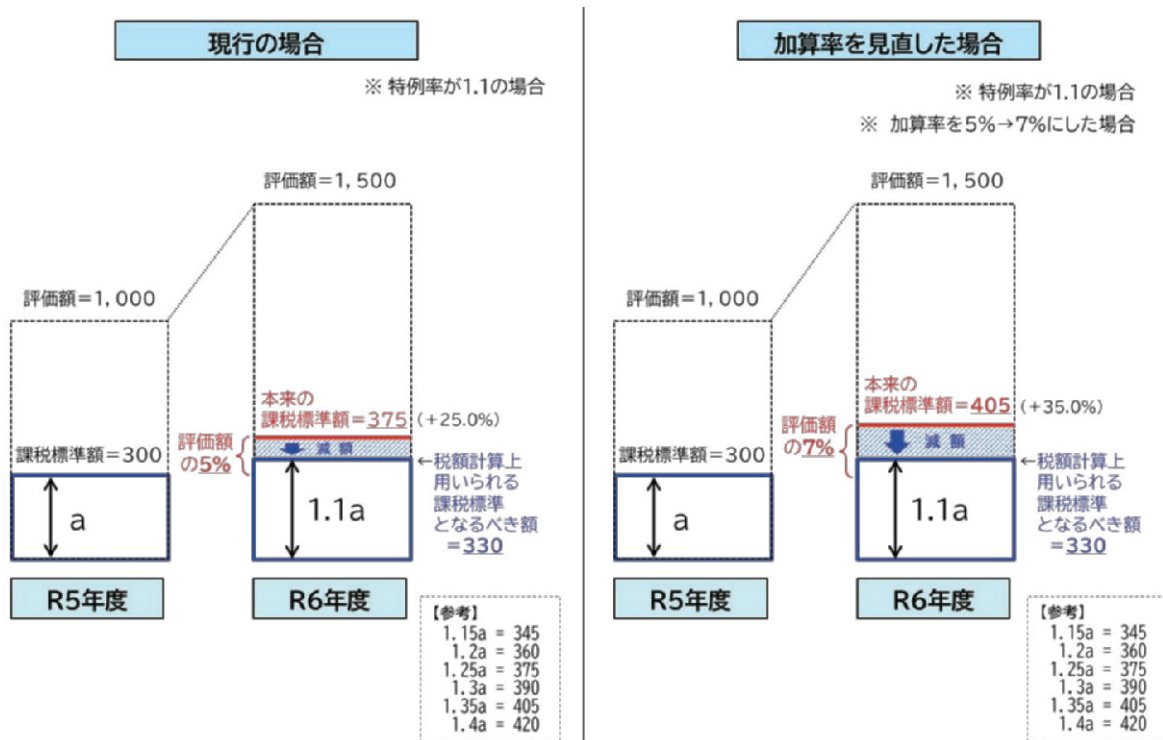


(注) 評価替え前年度(0年時点)における評価額が1,000万円、課税標準額が300万円とし、条例減額制度に係る特例率は1.1として試算

¹⁰ 条例減額制度において減額されるのは課税標準額ではなく税額であるが、本報告書では、条例減額制度適用後の固定資産税額に対応する課税標準となるべき額(税額を税率で割り戻したもの)を觀念する。その上で、本報告書において、「実質的な負担水準」とは、当該年度の条例減額制度適用後の固定資産税額に対応する課税標準となるべき額を、当該年度の評価額で除して得たものを指す。

また、加算率との関係では、仮に見直し（例：評価額×5%→評価額×7%）が行われたとしても、条例減額制度が適用される土地については、当該見直しに合わせた特例率の引上げ（例：1.1から1.15、1.2などに引上げ）がなされない限り、条例減額制度による税額の減額幅が増加するのみで、実質的な負担水準の均衡化は進まないと言える。〔資料14〕

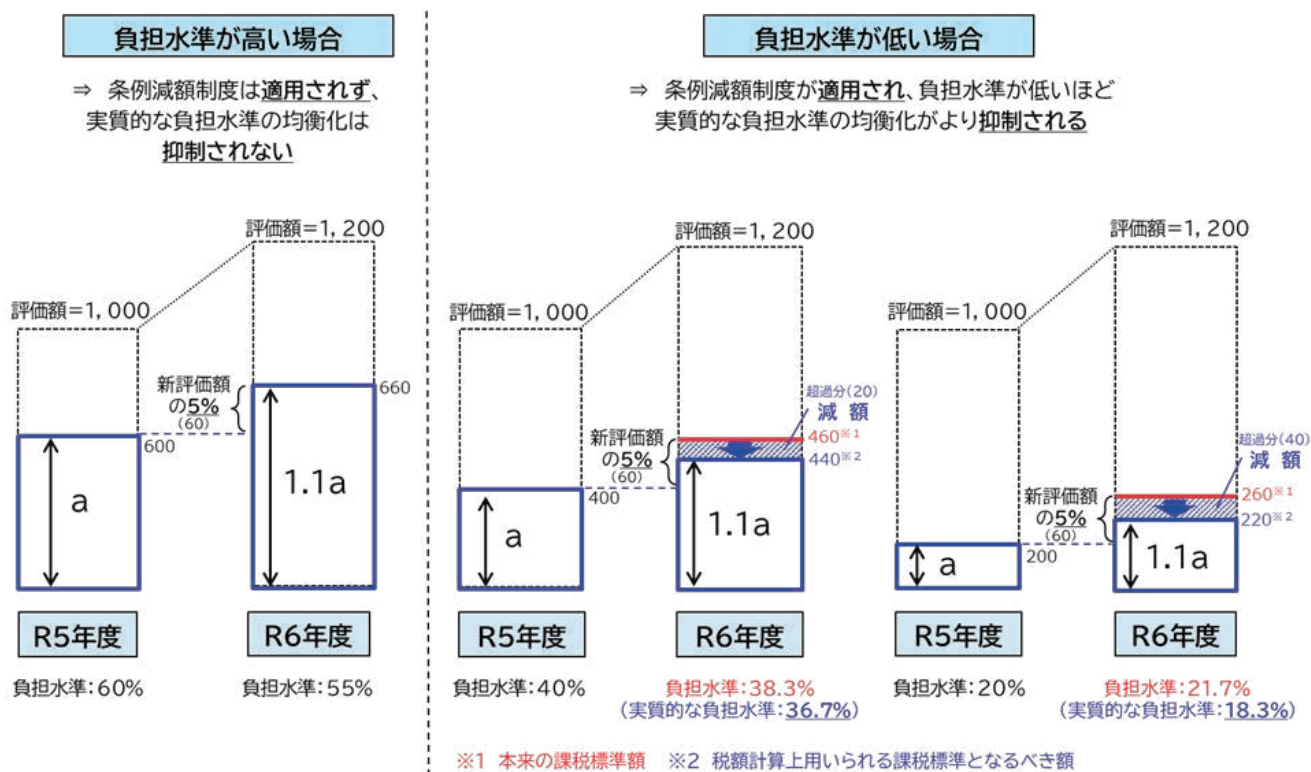
〔資料14〕 均衡化促進策の見直しと条例減額制度の関係



さらに、下限設定との関係では、現行制度上、条例減額制度適用後の税額計算上用いられる課税標準となるべき額が、現行の負担調整措置の下限である評価額の20%を下回ることが可能となっていることから、条例減額制度適用後の実質的な負担水準が20%未満という極めて負担水準が低い土地が存在し得るという課題も存在する。

加えて、一般に、負担水準が高い土地と比べて負担水準が低い土地の方が条例減額制度の適用対象となりやすく、また負担水準が低いほど同制度による減額も大きくなる。このため、条例減額制度の適用により、負担水準が低い土地ほど、実質的な負担水準の均衡化がより強く抑制されることとなる。〔資料15〕

〔資料 15〕 負担水準の高低と条例減額制度適用の関係性



条例減額制度について、当委員会の議論では次のような意見があった。

- 条例減額制度の適用があることも負担水準が低い土地の実質的な均衡化が進まない要因になっているのではないか。
- 昨今の地価上昇等に鑑み、現行の条例減額制度における1.1という特例率を見直し、例えば、1.15、1.2とすることなども考えられるのではないか。
- 条例減額制度の適用により、実質的な負担水準が評価額の20%という下限を下回る場合は、当該制度を適用できないようにすればよいのではないか。
- 納税義務者に対する配慮という観点では理解できるが、条例減額制度による効果が少なければ、条例減額制度を廃止して、負担水準の均衡化促進を優先させるという考え方もあり得るのではないか。
- 現行の条例減額制度において適用区域を限定することは可能であることから、納税義務者に対する配慮が特に必要な区域のみ当該制度を適用するという考え方もあり得るのではないか。
- 評価額の20%という下限を下回る可能性がある、負担水準が低い土地の方が適用されやすいことなどを含めて、条例減額制度を導入することで負担調整措置による均衡化の効果を打ち消すことが可能となっている。制度創設時の平成21年度とは地価状況が大きく変わってきている中で、条例減額制度による効果をどの程度まで許容すべきか再度検討する時期に来ているのではないか。

以上で見たとおり、近年、地価が上昇基調にある中で、条例減額制度に内在する様々な課題が顕在化してきている。また、下限設定や加算率の見直しの観点からは、仮にこれらの見直しが行われたとしても、条例減額制度における特例率等を見直さない限り、実質的な課税の公平性は担保されない。

こうした条例減額制度に係る課題等を踏まえ、地価上昇に伴う税負担の急増への配慮等とのバランスを十分に考慮しつつ、例えば、1.1という特例率の水準を見直す、当該制度適用後の実質的な負担水準が評価額の20%という下限を下回らないようにする、負担水準が低い土地は条例減額制度の適用対象外とするといった負担水準の均衡化促進に資する手当を講じることについて、さらに検討を進めていくべきであると考えられる。

3. 小括

近年、海外からの投資やインバウンドの影響、大規模な都市開発の進展等により、都市部の商業地を中心とした地価上昇が顕著である。

現行の均衡化促進策は、負担水準の高低に関わらず一律で評価額の5%という加算率であり、負担水準の下限も20%であることから、当該下限付近まで負担水準が低下した土地において地価上昇が継続する場合、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに到達せず、課税の公平性や地方財政の観点からは課題がある。さらに、条例減額制度の適用によって、負担水準が低い土地ほど、実質的な負担水準の均衡化がより強く抑制されることとなる。

今回の均衡化促進策の見直しに係る試算や検証は、負担水準や地価の上昇率等に一定の前提を設定したうえで実施したものである。実際の負担水準や税額は、評価額、地価の動向、加算率や下限の設定、条例減額制度の適用の有無によって異なる。

令和9年度に行われる次期評価替えを見据え、負担水準が低い土地への対応を含む負担調整措置のあり方については、引き続き、足元の負担水準の収斂の状況や税収の動向、制度改正に伴う納税義務者や地方団体への影響等の観点を踏まえながら、更に検討を進めていくことが必要である。

IAAO 2024 Annual Conference & Exhibition の調査報告

第3回地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会
2025年9月17日

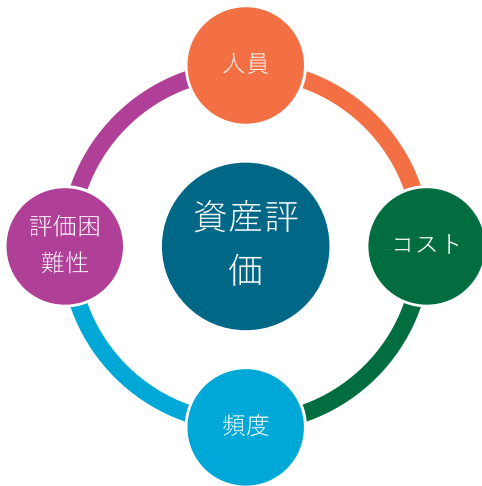
東京大学 神山 弘行

1

目次

1. はじめに：CAMAとは？
2. IAAO2024：CAMAの調査【メイン】
3. CAMAの補足 【3-2のみ言及】
4. 日本法への示唆 【時間があれば】

1. はじめに



- 日本における固定資産評価の課題
- Computer Assisted Mass Appraisalの状況調査

3

CAMAとは？

◆北米では、固定資産税評価に関して統計的手法を活用したCAMA (computer assisted mass appraisal) システムが1980年代から広く活用されている。

- CAMAの歴史 [Speer(1989)]
- CAMAは「多量の整備された取引事例データに基づき評価モデルを構築して評価額を推定する手法」 [山本(2018)88頁]
- 「個々の不動産を個別に評価するのではなく、統計的なデータや市場トレンドを元に、類似した特性や条件を有する物件を比較することによって、不動産の評価を一括で行う方法」 。 [前田(2024)15頁]

4

CAMAのモデル

(一般的なHybrid Model)

$$MV = \pi GQ^* [(\pi BQ^* \Sigma BA) + (\pi LQ^* \Sigma LA) + \Sigma OA]$$

MV：市場価値

πGQ ：立地係数

πBQ ：建物要因にかかる係数

ΣBA ：建物要因にかかる数量

πLQ ：土地要因にかかる係数

ΣLA ：土地要因にかかる数量

ΣOA ：その他要因にかかる数量

出典：山本（2023）90頁

5

2. IAAO 2024 Annual Conference & Exhibition @ Denver, Colorado

International Association of Assessing Officers (IAAO)

東アジア（韓国、台湾など）の政府関係者も参加

IAAOとは？

- International Association of Assessing Officers (IAAO)
 - 1934年設立の非営利の教育・研究団体。
 - 政府の評価担当官などで構成される専門職団体。
 - 各国政府、企業、学術界から8500名以上の会員がいる。
- 毎年Annual Conferenceを開催
 - 2025はOrlando, FL

<https://www.iaao.org/about/iaaos-story/>

7

プログラム概要（8月27日、28日のみ参加）

IAAO 2024 ANNUAL CONFERENCE & EXHIBITION SCHEDULE AT-A-GLANCE	
SUNDAY, AUGUST 25	
Emerging Leaders' Summit	8:30 am - 4:00 pm
Registration Desk Open	10:00 am - 6:00 pm
Red Rock Self-Guided Tour	10:00 am - 2:00 pm
Disc Golf Adventure	10:00 am - 3:00 pm
Pre-conference Workshop: Mock Trial	Noon - 4:30 pm
First Time Attendee Orientation	4:00 - 6:45 pm
WELCOME RECEPTION	5:00 - 7:00 pm
Launch Pad Reception	7:00 - 8:00 pm
MONDAY, AUGUST 26	
Registration Desk Open	7:00 am - 4:30 pm
Coffee & Tea	8:00 - 8:30 am
Speaker/Moderator Check In	8:00 am - 5:00 pm
Professional Designers' Lounge	8:00 am - 5:00 pm
OPENING SESSION & KEYNOTE SPEAKER: Denver Broncos Legend and Pro Football Hall of Fame member Terrell Davis	8:30 - 10:30 am
Break	10:30 - 11:00 am
Education Sessions & Exhibitor Showcases	11:00 am - Noon
Exhibit Hall Open	Noon - 5:00 pm
Lunch Available in Exhibit Hall	12:30 - 1:30 pm
Instructor & Coordinator Meeting: Plan for Success	1:30 - 2:30 pm
Education Sessions & Exhibitor Showcases	1:30 - 2:30 pm
Break	2:30 - 3:00 pm
Education Sessions & Exhibitor Showcases	3:00 - 4:00 pm
Exhibit Hall Happy Hour	4:00 - 5:00 pm
"SNEAKER" TUESDAY, AUGUST 27	
Registration Desk Open	7:00 am - 4:30 pm
Breakfast in Exhibit Hall	7:30 - 8:30 am
Exhibit Hall Open	7:30 am - 4:30 pm
Speaker/Moderator Check In	8:00 am - 5:00 pm
Professional Designers' Lounge	8:00 am - 5:30 pm
ANNUAL BUSINESS MEETING PLENARY: Jean Youngman	8:00 - 8:30 am
Break	8:30 - 9:30 am
Education Sessions & Exhibitor Showcases	9:30 - 10:00 am
Education Sessions & Exhibitor Showcases	10:00 - 11:30 am
TUESDAY, AUGUST 27 (cont.)	
AWARDS LUNCH	11:30 am - 12:45 pm
Library's Birthday Celebration in Exhibit Hall	12:45 - 1:15 pm
Education Sessions & Exhibitor Showcases	1:15 - 2:15 pm
Break	2:15 - 2:30 pm
Education Sessions & Exhibitor Showcases	2:30 - 3:30 pm
Exhibitor Prize Announcements	3:30 - 4:30 pm
Professional Designers' Networking Event	4:30 - 5:30 pm
International Member Reception	5:00 - 6:00 pm
WIN Wine Mixer	5:30 - 7:30 pm
WEDNESDAY, AUGUST 28	
Coffee & Pastries	7:30 - 8:00 am
Registration Desk Open	7:30 am - Noon
Education Sessions & Exhibitor Showcases	8:00 - 9:00 am
Speaker/Moderator Check In	7:30 am - 4:00 pm
Professional Designers' Lounge	8:00 am - 4:00 pm
Break	9:00 - 9:30 am
Education Sessions & Exhibitor Showcases	9:30 - 10:30 am
Break	10:30 - 11:00 am
PLENARY: Linda Foster and Carmelo Quintos	11:00 am - Noon
Lunch on Your Own	Noon - 2:00 pm
WIN Luncheon	12:15 - 1:45 pm
Workshops	2:00 - 4:30 pm
Closing Reception	5:30 - 6:00 pm
Closing Banquet	6:00 - 9:00 pm

- 8月27日
 - Property Tax and Assessment Around the World - Standards and Trends 【参考1】
 - How Williamsburg, Virginia is Revolutionizing Operations with CAMA and GIS 【参考2】
 - John Burgiss氏へのインタビュー
- 8月28日
 - Machine Learning and Model Explanation in Mass Appraisal 【参考3】
 - Revolutionizing Mass Appraisal: Using AI to Enhance Efficiency, Transparency, and Equity
 - ワークショップは早期に定員に達したため、事前申込できません。

8

27日のIAAO総会のスケジュール

時間	内容
8:30~9:30 (Plenary)	<ul style="list-style-type: none"> ベストプラクティスと現実世界の課題
10:00~11:30 (E & E)	<ul style="list-style-type: none"> 農地評価: データとリソース 人工知能で評価インテリジェンスを強化するにはどうすればよいでしょうか? IAAO の基本的な市場分析のための新しいツール 商業用マリファナ施設を評価する現実的なアプローチ ペアコストフレームワークを使用した市場価値の結論 世界の財産税と評価 - 基準と傾向 短期賃貸と住宅不動産の商業化 不動産市場のサイクル: 差し迫った不況か、それとも長期にわたる拡大か? WINが職場における境界線を紹介
13:15~14:15 (E & E)	<ul style="list-style-type: none"> 立法改革を推進 バージニア州ウィリアムズバーグ市が CAMA と GIS で業務を単一する方法 不確実な時代を自信を持ってリードする - ウェールズにおける国内不動産再評価 変化する世界におけるマス評価 (思想リーダーセッション) 測量と境界測量の基礎と証書のスケッチ アリゾナ州マリコパ郡の集合住宅評価 外れ値スクリーニング: 原則、方法、問題、推奨事項 自然災害後の財産評価

時間	内容
14:30~15:30 (E & E)	<ul style="list-style-type: none"> 40州、40の異なるマリファナ規制 オハイオ州議員のための基本的な擁護と教育 データセンターの評価における課題 サイバーセキュリティの現状 - サイバートレンドと予測 すべてのミスは不良データから始まる: データ ガバナンスがいかにして問題発生を減少と積極的なリーダーシップにつながるか (思想リーダー セッション) アピールの芸術 バススクールの惨事と固定資産税との関連 ブックマークを使用して Power BI のパワーを最大限に引き出す 「パーフェクトストーム」を乗り切る: 記録的な価値上昇に対処するテクニック

マーカー部分のセッションを聴講予定

出張資料より

9

28日のIAAO総会のスケジュール

時間	内容
8:00~9:00 (E & E)	<ul style="list-style-type: none"> ニュージャージー州全体で新しい評価ソリューションを適用 雇用、解雇、そしてコミュニティカレッジ: ロサンゼルス郡版 ジョージア州チャタム郡がモバイルテクノロジーで鑑定業務を強化する方法 大量評価における機械学習とモデルの説明 影響の測定: 評価の正確性と透明性のための新しい統計手法 複雑なものを簡素化: 大量評価環境における複合用途不動産 わずかな予算でソーシャル メディアを実現: 評価官事務所向けソーシャル メディア どこから始めればよいですか? 管轄区域内のプロジェクトの特定と対処
9:30~10:30 (E & E)	<ul style="list-style-type: none"> より良いメンターになる 暗闇の中で迷う: オフィスを率いる上での課題に焦点を当てたインタラクティブなワークショップ 私の家は私の家ではありません: 国の繁栄する少数派に手を差し伸べる 最近の傾向: ホテル、工業用地、集合住宅 大量評価の革命: AI を活用して効率性、透明性、公平性を高める 物事をかき乱し、人を挑発、ルーチンを混乱させる 固定資産税における免除と軽減の重要性
10:30~11:30 (Plenary)	<ul style="list-style-type: none"> 3次元の評価: ニューヨーク市の3D地籍への道のり

時間	内容
14:00~16:30 (Workshops)	<ul style="list-style-type: none"> レベルアップ: キャリアを向上させる 5 つの強力な動き 訴訟税務法新介護ワークショップ - 専門家に聞く CAMAシステム内でMarshallとSwiftのコストデータをマスター 動的評価 Power BI ダッシュボードを作成するための 10 のヒント 3次元の扉を開く: 3D地籍の探究 回帰ベースの AVM による CAMA システムの更新: オフィス リーダーシップに関する考慮事項

マーカー部分のセッションを聴講予定

出張資料より

10

参加セッション

10:00～11:30 世界の財産税と評価 - 基準と傾向

固定資産税と評価政策を理解することは、地方制度の改善と維持に不可欠です。このプレゼンテーションは、政策の広範さと範囲を示し、政策と実践がどのように変化しているかを示し、参加者に初めて世界的な視点から、評価担当者は基礎となる実践と政策を維持および改善できるようになります。

Property Tax and Assessment Around the World - Standards and Trends

Speakers

Alan S. Dornfest AAS, FIAAO, Idaho State Tax Commission Follow

Brian Guerin, MPAC Follow

Marco Kuijper, Netherlands Council for Real Estate Assessment Follow

Presentation Category

08 OVERSIGHT AND COMPLIANCE REVIEW

General Session Description

Understanding property tax and assessment policies is crucial to improving and sustaining local systems. This session will provide an overview of the breadth and scope of these policies, show how policies and practices are changing, and for the first time, provide a worldwide perspective. In turn this will help assessing officers to sustain and improve underlying practices and

13:15～13:45 バージニア州ウィリアムズバーグ市が CAMA と GIS で業務を変革する方法

このプレゼンテーションでは、ウィリアムズバーグ市が CAMA プラットフォームをデータ ハブおよび分析ツールとして活用し、データ分析の効率化、カスタム SQL Server レポートや Power BI ダッシュボードの実装、納税者と市の他の部門の両方への空間的な情報の配布を行っている方法について

How Williamsburg, Virginia is Revolutionizing Operations with CAMA and GIS

Speakers

Derek J. Green AAS, City of Williamsburg Follow

Speaker Website

<https://www.williamsburgva.gov>

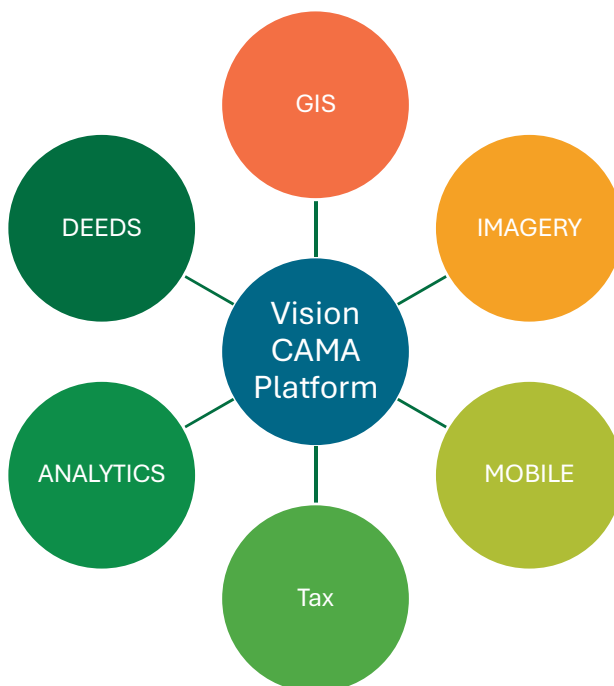
Presentation Category

03 DEVELOPING AND MANAGING CADASTRAL DATA

General Session Description

This presentation details how the City of Williamsburg is leveraging their CAMA platform as the data hub and streamlining data analysis, creating custom SQL Server reports, Power BI dashboards, implementing automated information spatially to both taxpayers and other City departments.

How Williamsburg, Virginia is Revolutionizing Operations with CAMA and GIS



- CAMA PARCEL HUB

Property Information Website



Source: Green(2024), at 14.

13

GIS Maps & Projects

GIS Applications & Maps linked to CAMA via SQL Server view

Eagle view Imagery Basemap	Economic Development Placer.ai Map	Voter Register Lookup Map
Cell Service Provider Map	Planning Department Comp Plan Maps	Public Work Wwater Usage Map
Service Line Inventory map		

Source : Green(2024), at 15より作成

17

City of Williamsburgのシステム

<https://www.williamsburgva.gov/1116/Interactive-Dashboards-Parcel-Data---Map>

Interactive dashboards integrate report data with visual & interactive features. [Dashboard Instructions](#)

PROPERTY INFORMATION SEARCH	SALES RATIOS REPORTS	LAND BOOK: PROPOSED FY2026 ASSESSED VALUES
Property Search (Basic)	Current Fiscal Year	Taxable Report
Property Search (Advanced)	Future Fiscal Year	Exempt Report
Building & Vacant Land Search		Totals Report

15

PROPERTY INFORMATION SEARCH 各固定資産のデータの可視化と公表

Subdivision
すべて

Tax Class
すべて

Parcel Name
すべて

Value Source
すべて

Market Area
すべて

GIS Map - City of Williamsburg, VA

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, ... Powered by Esri

EagleView Map - City of Williamsburg, VA

Powered by Esri

State Class Code (Select)
すべて

Parcel Usage (Select)
すべて

Assessing District (Select)
すべて

Parcel Count	PID (Vision ID)	Property Card (PDF)	Tax Status	Parcel ID	Alt Parcel ID	Current Owner	Parcel Address
1	1	Property Card PID 1	Taxable	2415.694.117	525-15-00-016	Lenore M Petoe Living Trust	804 S HENRY ST
1	2	Property Card PID 2	Taxable	3022.055.423	439-07-04-095	Wentland, Charlene H	424 ZELKOVA RD
1	3	Property Card PID 3	Taxable	3022.054.393	439-07-04-096	GAGNE, PAMELA M	428 ZELKOVA RD
1	4	Property Card PID 4	Taxable	3308.729.444	372-06-02-001	DI MAIO, ROBERT O & CAMILLE E	901 SETTLEMENT DR
1	5	Property Card PID 5	Taxable	3308.742.465	372-06-02-002	MITCHELL, DENNY B	902 SETTLEMENT DR
1	6	Property Card PID 6	Taxable	4008.123.508	282-08-06-302	FAN, DONGSHENG & MOU, NAN	302 WESTGATE CIR
1	7	Property Card PID 7	Taxable	4008.094.497	282-08-06-301	Greene, Mark T & Diane L	301 WESTGATE CIR
1	8	Property Card PID 8	Taxable	4008.110.544	282-08-06-303	WALKER, JENNA REBECCA	303 WESTGATE CIR
4,828							

Parcel Data...
Adv (GIS)
Adv (Oblique)
EagleView
Assessor...
Key (Assessor)
Planning...
Key (Planning)
Local (Maps)
Key (Local)
Public (Maps)
Key (Public)

<https://app.powerbigov.us/view?r=eyJrIjo1YTkxZjEzZWYtNmU5Yi00OGVmLWE3MGMtZDYxNGIOMTdmYWE4IiwidCI6IjZlZGQyN2I3LTBkNTMtNGRhMi1iZWVjLWY5OWUxOGQzY2Q0OCJ9>

16

Eagle view : 2023と2025の比較

Parcel Count	PID (Vision ID)	Property Card (PDF)	Tax Status	Parcel ID	Alt Parcel ID	Current Owner	Parcel Address
1	41	Property Card PID 41	Taxable	4108.122.101	252-01-00-008,9,10	LA PYRAMIDE CORPORATION	3048 RICHMOND RD
1	44	Property Card PID 44	Taxable	3805.957.988	280-01-00-028	ROACHE, JON M & JOYCELYN Y SPIGHT	410 ALDERWOOD DR
1	45	Property Card PID 45	Taxable	3905.954.074	280-01-00-029	TAYLOR, JERRY T & CAROLE Y	434 ALDERWOOD DR
1	46	Property Card PID 46	Taxable	3905.924.163	280-01-00-030	Condra, Michael R & Condra, Leslie M	418 ALDERWOOD DR
1	47	Property Card PID 47	Taxable	3905.835.213	280-01-00-031	McNally, Eugene H TR	422 ALDERWOOD DR
1	48	Property Card PID 48	Taxable	3905.755.268	280-01-00-032	SEARS, PAUL M & FAITH E	426 ALDERWOOD DR
4,828							

<https://app.powerbigov.us/view?r=eyJrIjoiYTkxZjEzZWYtNmU5Yi00OGVmLWE3MGMtZDYxNGI0MTdmYWE4IiwidCI6IjZGQyN2I3LTBkNTMtNGRiMi1iZWVjLWY5OWUxOGQzY2Q0OCJ9>

17

SALES RATIOS REPORTS

【透明性の確保】 個別取引価格、 評価額、 Ratioの公表

Assessing District (Select One)

- Barclay Square (Condo)
- Boundary Inc (Town Home)
- Brandywyne
- Bristol Commons (Condo)
- Burns Lane
- Capitol Heights
- Capitol Land/Bypass (Residential)
- Capitol Land/Parkway/Bypass (Commerci...
- Capitol Landing Green
- Capitol Landing Rd (Residential) PKWY S

Average Sales Ratio by Month

GIS Map - City of Williamsburg, VA

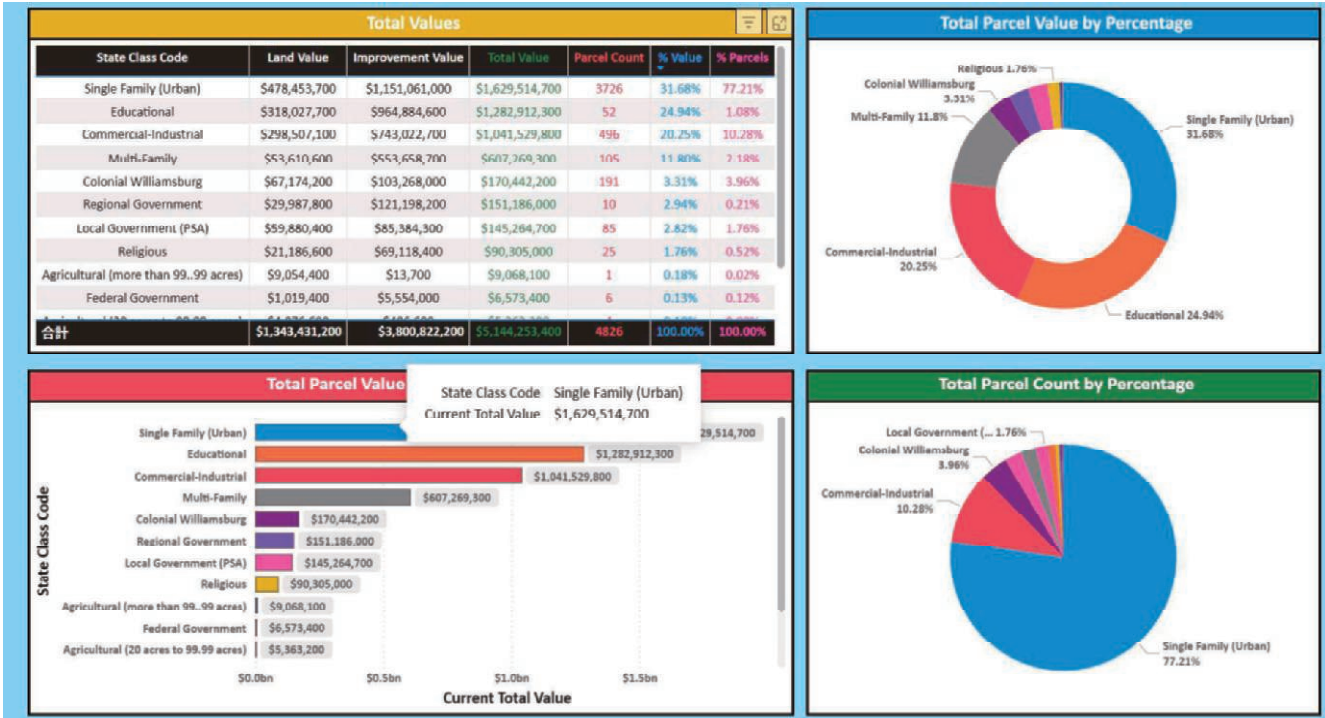
Count	PID	Acres	Zoning	Assessing District	Property Location	Parcel Usage	Sale Price	Year	Month	Day	Assessed Value	Ratio	Mean	Median	Weighted Mean
1	2918	0.66	RS-1	Yorkshire	108 YORKSHIRE DR	Single-Family	790,000	2024	October	16	755,200	0.956	0.990	0.981	0.938
1	3363	0.66	RS-1	Yorkshire	133 YORKSHIRE DR	Single-Family	902,000	2024	March	20	880,400	0.976	0.990	0.981	0.938
1	20	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	441 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	349,000	2024	July	8	340,000	0.974	0.990	0.981	0.938
1	21	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	445 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	345,000	2024	July	12	333,600	0.967	0.990	0.981	0.938
1	40	0	HM-1	Wyndham Plantation (Condo)	304 ZELKUWA HU	Condo (Residential)	362,000	2024	June	3	347,100	0.959	0.990	0.981	0.938
1	2063	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	208 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	360,000	2024	September	5	350,500	0.974	0.990	0.981	0.938
1	3501	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	204 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	360,000	2024	May	31	343,500	0.954	0.990	0.981	0.938
1	3631	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	236 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	358,000	2024	September	30	353,000	0.986	0.990	0.981	0.938
1	3671	0	RM-1	Wyndham Plantation (Condo)	345 ZELKOVA RD	Condo (Residential)	364,000	2024	September	16	357,700	0.983	0.990	0.981	0.938
181							527,669				494,942	0.990	0.990	0.981	0.938

<https://app.powerbigov.us/view?r=eyJrIjoiMTA2N2JhMTAtMjRmOS00ZGM2LTgwMzktZGVjMDljZmRhZGVkIiwidCI6IjZGQyN2I3LTBkNTMtNGRiMi1iZWVjLWY5OWUxOGQzY2Q0OCJ9>

18

LAND BOOK: PROPOSED FY2026 ASSESSED VALUES

【透明性の確保】 全体の評価額の集計と割合の公表



<https://app.powerbigov.us/view?r=eyJrIjojODMwODMwMWVtNGFmNS00YWQxLTlhMzktY2U0NTQxYjYwNmExIiwidCI6IjZGQyN2I3LTBkNTMtNGRhMi1iZWVjLWY5OWUxOGQzY2Q4OCJ9>

19

参加セッション

8:00~ 9:00 大量評価における機械学習とモデルの説明

このプレゼンテーションでは、すぐに利用できる機械学習 (ML) テクノロジーと、それを不動産に適用して説明します。市場モデリングや類似販売に関する実践的で詳細な使用例を紹介し、モデル説明を置きます。

Machine Learning and Model Explanation in Mass Appraisal

Speakers

Joseph F. Wehrli, Tyler TechnologiesFollow

Larry Wang, Tyler TechnologiesFollow

Presentation Category

04 APPRAISING PROPERTY

General Session Description

This presentation will discuss readily available machine learning (ML) technology and the techniques to a Practical in-depth use cases around market modeling and comparable sales are presented and particular of model explanation techniques.

9:30~10:30 大量評価の革命: AI を活用して効率性、透明性、公平性を高める

効率、正確性、公平性を高めて大量評価を変革する人工知能 (AI) の可能性を探ります。変革的な AI の新しい分野である責任ある AI を使用することによってのみ実現できます。実用的な推奨事項、説明可能性、公平性を確保します。

Revolutionizing Mass Appraisal: Using AI to Enhance Efficiency, Transparency, and Equity

Speakers

Shail Jain, FarragutFollow

John Burgiss RES, Forsyth CountyFollow

Brian Guerin, Municipal Property Assessment CorporationFollow

Ken Joyner RES, AAS, PPS, Mecklenburg County

Presentation Category

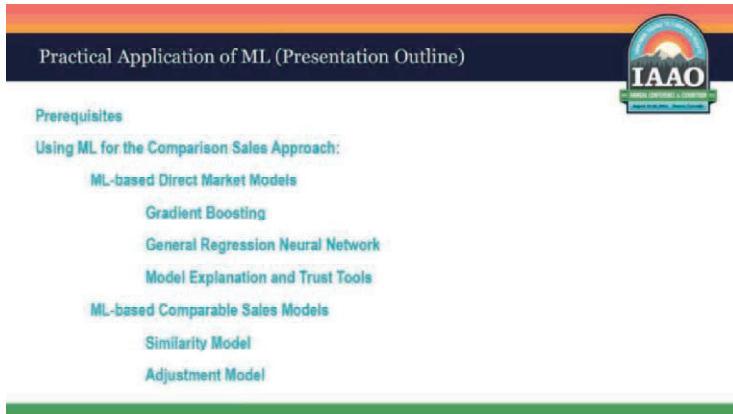
05 LEADING AND MANAGING THE ASSESSMENT OFFICE

General Session Description

Discover the potential of Artificial Intelligence (AI) in revolutionizing mass appraisal by elevating efficiency. Transformative benefits can only be realized by using Responsible AI—an emerging area of AI governance that emphasizes explainability, and fairness through practical recommendations.

20

Machine Learning and Model Explanation in Mass Appraisal



- モデルの構築に機械学習（ML）を活用する方法と信頼性向上のための手法

- MLや生成AIによるブラックボックス化

- アナロジー回帰の再構築？ → **【3-2】**

21

3. CAMAの補足

3-1. アメリカの財産税の基本構造

- ① 課税主体：地方自治体（city, county）
 - ② 評価額の基準：市場価格（market value）に近い鑑定評価
 - ③ 評価額の見直し頻度：毎年～数年ごと
 - ④ 税率構造
 - 財政需要額／資産評価額＝「税率」で計算
 - 予算編成、資産評価額の算定、税率計算、議会承認
 - 予算編成が先で、税率が後
 - 上限：カリフォルニアのProposition 13など
 - 資産評価額が税率を決定する構造になっており、資産評価の適正さが重要。
- ⇔ 日本の固定資産税：標準税率1.4%

参照：神山（2011）、前田（2024）

23

3-1. アメリカの財産税の基本構造

- ⑤ 実効税率
 - 課税評価額（assessed value）
＝市場価格（market value）×評価係数
（assessment ratio）
 - 評価係数は資産分類ごとに異なる州が多い（例：居住用資産50%、商業用資産100%、農業用資産30%など。分類や評価率は州により異なる）。〔前田（2024）9頁〕

参照：前田（2024）

24

3-2. CAMAの補足

computer assisted mass appraisal

25

CAMAのデモ画面

<https://www.youtube.com/watch?v=OgefhszKOi0&t=36s>

カナダ・ケベック州の取り組み 伝統的な回帰分析からAnalogical Regressionへ

実験的導入（約4,000件）→ケベック市全体への拡張（約165,000件）→州全体へ拡張（合計105万件）

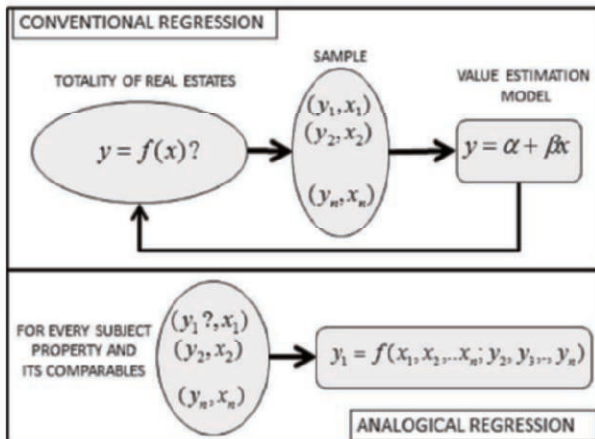


Fig. 3. Conventional regression versus analogical regression.

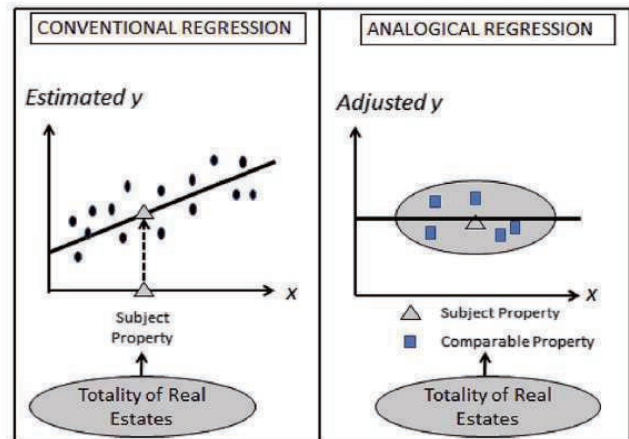


Fig. 4. Conventional regression versus analogical regression – Pictorial.

Kettani & Oral (2015), at 6-7.

27

Analogical Regression ?

- 従来の回帰分析とは異なり、対象物件と**比較物件 (comparable properties)** の関係性に基づいて市場価値を推定。
 - 類似度指数 (Resemblance Index) を用いて、対象物件に最も近い比較物件を選定。
 - 属性 (例：面積、築年数) ごとの調整率を最適化し、対象物件の市場価値を算出。
- 「アナロジーによる推論 (reasoning by analogy) は法的正当化の中で最も馴染み深い形式であり、裁判所における価値に関する争いを解決する手段」と指摘。 (Kettani & Oral(2015), at 6)
 - Sunstein(1993)を引用しつつ、analogical regressionは、帰納的推論 (inductive reasoning)の特殊ケースと位置付けている様子。

Kettani & Oral (2015), at 5-6

28

3-3. マサチューセッツ州の CAMA導入ガイドラインの例 【参考】

Massachusetts Department of Revenue Division
of Local Services/Bureau of Local Assessment,
GUIDELINES ON CAMA SYSTEM ACQUISITIONS

29

3-3. CAMA導入ガイドライン

◆ 大量評価における評価（Valuation）

- 取引事例法（sales comparison）、取得原価法（cost approach）、収益還元法（income approach）の3つのアプローチをサポートすべき。

◆ 具体的な望ましい機能

- 代替コストモジュール：市販のコストマニュアルに連動し、コストを定期的に更新できる機能。
- 減価償却スケジュールの柔軟性：物件の種類、建物の品質、地域に応じてスケジュールを開発・修正できる機能。
- コストトレンド機能：物件の種類や地域ごとにコスト値を市場に合わせて調整できる機能。
- 土地評価モジュール：比較単位（エーカー、平方フィート、フロントフィート、深さ、サイト）や標準単位値、サイト、地形、地域調整を決定できる機能。
- 標準統計手法：分散測定やグラフィックスを含み、単位当たりの典型的な販売価格を計算し、基準値、減価償却スケジュール、市場調整を開発するのに役立つ機能。
- 売上比較モジュール：数学的アルゴリズムに基づいて、特定の物件に最も類似した物件を取得し、必要に応じて比較物件を調整する機能。
- 重回帰機能：十分な売上データを持つ管轄区域で使用される機能。適応推定手法（Adaptive estimation procedureまたは「フィードバック」）も使用可能。
- スプレッドシートモジュール：収益と費用の分析に使用。

3-3. CAMA導入ガイドライン

◆ パフォーマンス分析

- パフォーマンス分析は、値が必要な基準を満たし、サポート可能であることを確認するプロセス。
- 評価パフォーマンスには、評価値と市場価値の全体的な比率（the overall ratio of appraised values to market values）に関連する「レベル」と、値の一貫性と均一性に関連する「公平性」の2つの側面がある。
- 評価パフォーマンスは主に、評価値と最近の販売価格を比較する販売比率調査を通じて評価される。評価パフォーマンスの重要性から、優れたCAMAシステムには優れたパフォーマンス分析システムが必要とされる。

31

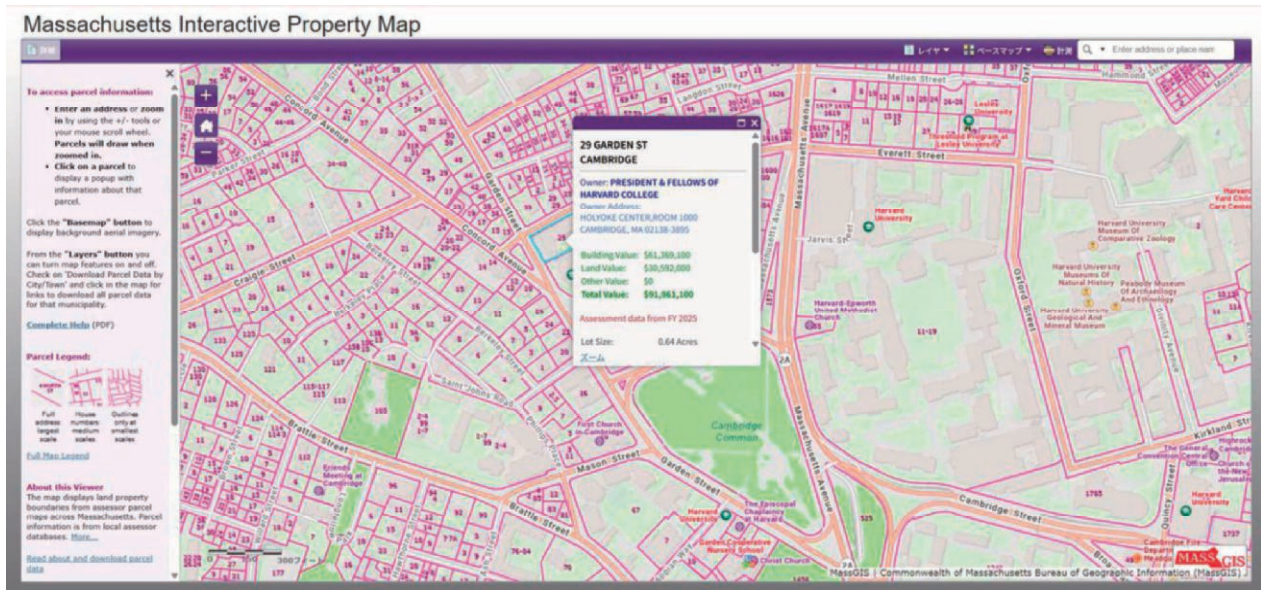
3-3. CAMA導入ガイドライン

◆ パフォーマンス分析

- 具体的な側面
 - ユーザーが分析に使用するパーセルの販売日範囲やその他のパラメータ（販売コードなど）を指定できる能力。
 - 中央値、平均値、加重平均値、分散係数（COD）、価格関連差異（PRD）などの標準的な評価パフォーマンスの測定。
 - データを地域、サイズ範囲、年齢グループなどで層別化する能力。
 - 結果を表示するための棒グラフや散布図などのグラフィック機能。
 - 「値のソース」による値の分析能力：例えば、比較販売アプローチに基づく値とコストアプローチに基づく値のパフォーマンスを比較すること。

32

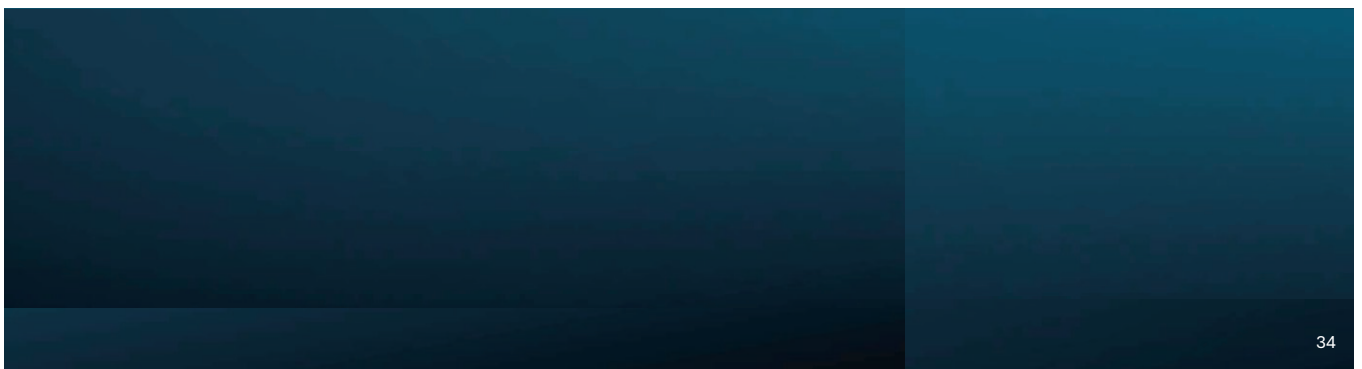
前提となる不動産データ (Mass GIS)



<https://massgis.maps.arcgis.com/apps/OnePane/basicviewer/index.html?appid=47689963e7bb4007961676ad9fc56ae9>

33

3-4. CAMAの特徴



3-4. CAMAの特徴

① データベース

- ▶ CAMAシステムでは、不動産に関する情報のデータベースを使用。
- ▶ データベースには、過去の取引事例、土地の評価基準、建物の特性、所有者情報などが含まれる。
- ▶ 米国では取引事例データを収集・整備する民間調査会社が存在。有料で多数の標準化されたデータが入手可能。
- ▶ 古い・不正確なデータしか入手できない場合、評価結果に影響を与える可能性がある。

出典:山本(2018) 89-90頁、前田(2024) 15-16頁

35

3-4. CAMAの特徴

② GIS

- ▶ 不動産の地理的位置や特性をデジタルマップ上に表示し、評価に必要な空間情報を提供
- ▶ CAMAシステムでは、GIS情報を活用して不動産の位置情報を統合し評価に活用

出典：山本(2018) 90-91頁、前田(2024) 15-16頁

36

3-4. CAMAの特徴

③ 評価モデル

- CAMAシステムでは、各団体の評価官が統計学・軽量経済学の手法を用いて不動産の評価モデルを構築する。
- 評価モデルの構築では、取引事例データをもとに取引事例価格にもっとも当てはまりがよい算式を算出する。
- 評価モデルの精度（当てはまりの良さ）は、**Ratio Studies**という指標により検証される。
- **Ratio Studies**は評価官のパフォーマンス指標にもなっており、評価官のモチベーションを高める役割や、納税者への評価の信頼性説明でも活用される場合がある。
- 評価モデルでは土地と建物を一体として考え、両者を合算して評価する。
- 評価官は、市販の統計分析ソフトを用いて、取引事例データから価格を決定する要因となる項目を抽出し、係数を決定することで、当てはまりの良いモデルを構築する（至難の業で相当の熟練を要する）。
- 選ばれる変数には、街路条件、画地条件、建物条件(寝室数、浴室数等)等の比較的楽に取得できるものが採用されている。

出典：山本（2018）89-93頁、前田(2024)16頁

37

Ratio Studies：公平な評価の指標

A:課税評価額、S:取引事例価格

① COD(Coefficient of Dispersion)

$$=[100*(A/S)の平均偏差]/[(A/S)の中央値]$$

② PRD(Price-Related Differential)

$$=[(A/S)の平均値]/[(Aの平均値)/(Sの平均値)]$$

③ PRB (Price-Related Bias) → 後述

出典：IAAO（2013）at 13-15、山本（2018）91頁

38

① COD(Coefficient of Dispersion)

1. 評価額と市場価格の比率を計算: 各物件について、評価額を市場価格で割った比率を求める
2. 中央値を求める: すべての比率の中央値を計算
3. 偏差を計算: 各比率と中央値の差を求め、その絶対値を計算
4. 平均偏差を求める: すべての偏差の平均を計算
5. CODを計算: 平均偏差を中央値で割り、100を掛けて百分率で表記

出典：IAAO（2013）at 13-15、山本（2018）91頁

39

① COD(Coefficient of Dispersion)

- CODが低いほど、評価額が市場価格に対して一貫していることを示唆。
- 理想的な水準（業界慣行、ソフト・ロー？）
 - ◇ 一戸建て住宅およびコンドミニアム: 新しいまたは比較的似た住宅の場合、CODは5から10。古いまたは異質な地域の場合、CODは5から15。
 - ◇ 収益物件: 大都市圏ではCODは5から15。他の地域ではCODは5から20。
 - ◇ 空き地: 都市部ではCODは5から20。農村部や季節的なレクリエーション地域ではCODは5から25。
 - ◇ 農村住宅、季節住宅、移動住宅: CODは5から20。

出典：IAAO(2013), at 17-18; IAAO(2017), at 11.

40

① COD(Coefficient of Dispersion)

Table 1-3. Ratio Study Uniformity Standards indicating acceptable general quality*

Type of property—General	Type of property—Specific	COD Range**
Single-family residential (including residential condominiums)	Newer or more homogeneous areas	5.0 to 10.0
Single-family residential	Older or more heterogeneous areas	5.0 to 15.0
Other residential	Rural, seasonal, recreational, manufactured housing, 2-4 unit family housing	5.0 to 20.0
Income-producing properties	Larger areas represented by large samples	5.0 to 15.0
Income-producing properties	Smaller areas represented by smaller samples	5.0 to 20.0
Vacant land		5.0 to 25.0
Other real and personal property		Varies with local conditions

出典：IAAO(2013), at 17, table 1-3

41

② PRD(Price-Related Differential)

- PRDが1に近いと、課税評価額と取引事例価格との関係がより安定的と推定
- PRDは0.98から1.03が望ましいとされる。
 - この範囲が1.00を中心にしていない理由は、算術平均（PRDの分子）に固有の上方バイアスがあり、加重平均（PRDの分母）には同じ影響がないためとされる。サンプルが小さい場合や分散が大きい場合、または極端な値を含む場合、PRDは評価の逆進性や累進性を正確に示さないことがある。PRDを使用して垂直的公平性を測定する際には、価格関連バイアスの統計的検定を行うことが推奨されている。

出典：IAAO (2013), at 19.

42

③ PRB (Price-Related Bias)

- ◆ PRB (Price-Related Bias係数) は、評価と販売価格の比率 (ASR) と価値の関係をパーセンテージで定量化する**垂直的公平性の指標**である。
- ◆ 例えば、PRBが0.043の場合、価値が100%増加するごとに評価比率が平均して4.3%増加することを示唆する。PRBは、PRD (Price-Related Differential) よりも外れ値に対して敏感でなく、観察された関係の統計的有意性を定量化する技術的な利点がある。
- ◆ 一般的に、PRB係数は-0.05から0.05の範囲に収まるべきとされる。95%信頼区間が-0.10から0.10の範囲外にある場合、垂直的不公平が許容できないことを示唆するとされる。

出典：IAAO(2013), at 19, 56 [Appendix D.]

43

③ PRB (Price-Related Bias)

(1) **価値の代理変数を計算:** 売却価格の50%と評価額の50%を合計して価値の代理変数を求める。評価額と売却価格が同等の重みを持つように、評価額を中央値で割る。

AVは評価額、SPは売却価格。

$$Value=0.50 \times (AV/Median)+0.50 \times SP$$

(2) **価値の代理変数の自然対数を計算:** 価値の代理変数の自然対数を取り、0.693で割る。これにより、価値の代理変数がパーセンテージベースに変換され、外れ値の影響が最小化される。

$$Ln_Value=ln(Value)/0.693$$

出典：IAAO (2013) , at 56.

44

③ PRB (Price-Related Bias)

(3) 中央値からのパーセンテージ差を計算: 評価比率 (ASR) と中央値の差を計算し、中央値で割る。

$$Pct_Diff = (ASR - Median) / Median$$

(4) 回帰分析を実行: パーセンテージ差 (Pct Diff) を価値の代理変数の自然対数 (Ln_Value) に対して回帰分析する。

$$Pct_Diff = b_0 + b_1 \times Ln_Value$$

この回帰分析により、独立変数の1単位の増加が価値の100%の変化を表し、回帰係数 b_1 は対応する評価比率の変化を示す。

同上

45

3-5. CAMAの利点

効率性の向上

統一性

データ活用

透明性

46

3-6. CAMAの留意点

◆データの整備

◆土地と家屋の評価：CAMAでは土地と建物を一体で評価

- ・米国では相対的に建物価格が高い：モデルによる推計が容易

- ・日本では土地と建物を別個に分けている。土地価格が相対的に高い。

◆モデルの構築

47

4. 日本法への示唆

48

地方税法349条

「基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。」

49

地方税法341条

◆341条5号「価格 適正な時価をいう。」

◆ 固定資産評価基準（総務大臣の告示）

- ・ 土地：売買実例価格を基準とする方法
- ・ 家屋：再建築価格を基準とする方法

⇒ CAMAを導入するには評価制度の見直しが必要？

50

判例との関係

- ◆ **CAMAではRation Studiesの存在が公平性を担保？**
 - 評価官へのインセンティブ設計（昇給、昇格）
 - ソフト・ローとしてのRatio Studies？

- ◆ **日本の固定資産評価基準、評価通達との違い**
 - 最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決（民集57巻6号723頁）
 - 最高裁判決平成25年7月12日第二小法廷判決（民集67巻6号1255頁）
 - 評価基準による評価を受ける利益

51

最高裁判決の枠組み

最一小判平成15年の枠組み

- 「【A】適正な時価 < 【C】登録価格」は違法

最二小判平成25年の枠組み

- ① 「【B】評価基準の価格 < 【C】登録価格」は違法
- ② 【C】 ≦ 【B】 であれば 【C】 ≦ 【A】 を原則推認する

日本の課題

- ◆ 「時価」の概念と算定方法の関係
- ◆ 土地及び建物の取引データの不足
 - CAMAの導入には、不動産取引に関するデータベースの整備及び一般公表が必要(≠REINS)
 - データ整備に関する法的議論の必要性
- ◆ 評価額の公表(≠縦覧)による透明化向上
- ◆ Ratio Studiesなどモデルの評価手法
 - モデルの正当性
 - 伝統的な回帰分析
 - アナロジー回帰：法的位置づけ cf.移転価格税制
 - 外れ値の処理
- ◆ 土地と建物の比率の違い
 - 日本では土地価格が相対的に高い

53

参考文献

- Green, Derek J., *How Williamsburg, Virginia is Revolutionizing Operations with CAMA and GIS* (2024).
- IAAO, *Standard on Ratio Studies: A criterion for measuring fairness, quality, equity and accuracy*, (2013).
- IAAO, *Standard on Mass Appraisal of Real Property: A criterion for measuring fairness, quality, equity and accuracy*, (2017).
- Kettani, Ossama & Muhittin Oral, *Designing and implementing a real estate appraisal system: The case of Quebec Province, Canada*, 49 Socio-Economic Planning Sciences 1-9 (2015).
- Massachusetts Department of Revenue Division of Local Services/Bureau of Local Assessment, *GUIDELINES ON CAMA SYSTEM ACQUISITIONS*
- Speer, T. *COMPUTER-ASSISTED MASS APPRAISAL AND GIS*, PAPERS FROM THE 1989 ANNUAL CONFERENCE OF THE URBAN AND REGIONAL INFORMATION SYSTEMS ASSOCIATION, VOL 3, at 53-57.
- Sunstein, Cass R., *On Analogical Reasoning*, 106 (3) HARVARD LAW REVIEW 741-791 (1993).
- 神山弘行「マサチューセッツ州における財産税：非営利法人との共存という課題」海外住宅・不動産税制研究会編『主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究』92-108頁（日本住宅総合センター・2011年）
- 神山弘行「固定資産評価基準と道路判定を巡る最高裁判決に関する覚書」資産評価情報229号2頁（2019）
- 前田高志「アメリカの地方財産税の実際とわが国の固定資産税への示唆」資産評価情報258号6-19頁（2024年）
- 山本卓「北米の資産評価実務と課税評価人教育：日本への示唆」日本不動産学会雑誌第31巻4号88-96頁（2018年）

54

資料編

資料目次

I 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について

・負担調整措置のあり方等

第1回資料	49
第2回資料	63
第3回資料	80

II 地方団体からの報告

・東京都における負担水準の現状について（東京都資料）	83
・神戸市における負担水準の現状について（神戸市資料）	86
・倶知安町における負担水準の現状について（倶知安町資料）	90

負担調整措置のあり方について



令和7年5月22日

総務省自治税務局固定資産税課

土地に係る負担調整措置の概要

【本則に基づく土地に係る固定資産税額】（商業地等）

課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し) × 税率(1.4%)

- ・ 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- ・ このため、税負担の上昇を緩和するための措置(負担調整措置)を実施。

【負担調整措置のイメージ】（商業地等）※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

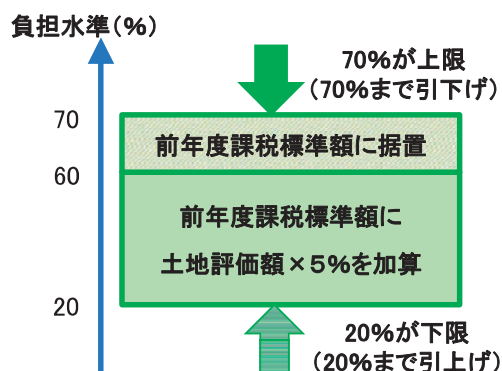
負担調整措置に用いる指標(負担水準)

前年度の税額算定に用いた課税標準額

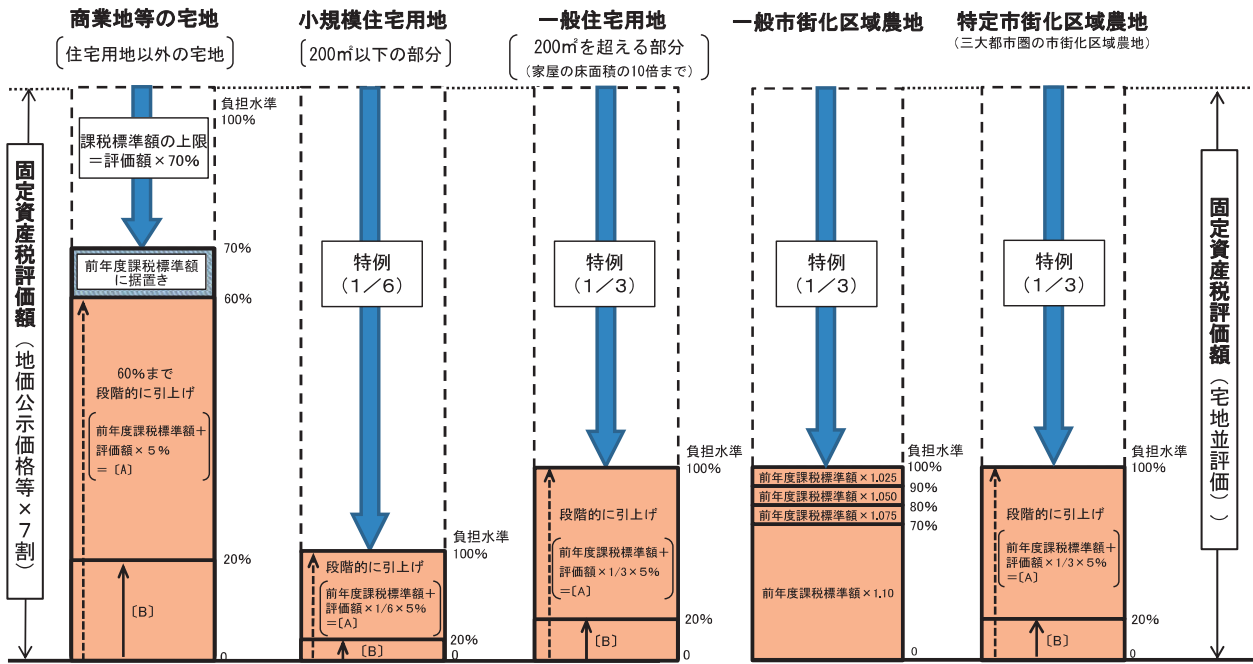
本則の課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し)

「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額
(土地評価額)と比較してどの程度の割合か」を示す指標

負担水準に応じた現行の負担調整の内容



(参考) 固定資産税の課税の仕組み (令和6年度～令和8年度)



※ 負担水準：評価額に対してどの程度負担しているかの割合 (負担水準=前年度課税標準額/当該年度評価額 (×住宅用地特例率等))
 ※ [A]が「評価額 (×住宅用地特例率等) × 20%」を下回る場合は、「評価額 (×住宅用地特例率等) × 20%」に引上げ (= [B])

2

地価公示価格年別変動率 (平成16年～令和7年)

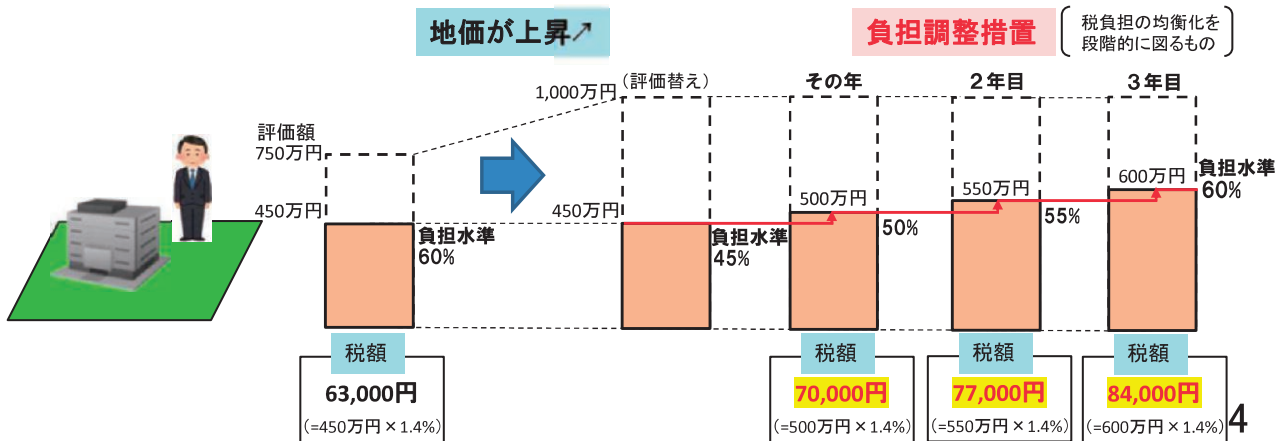
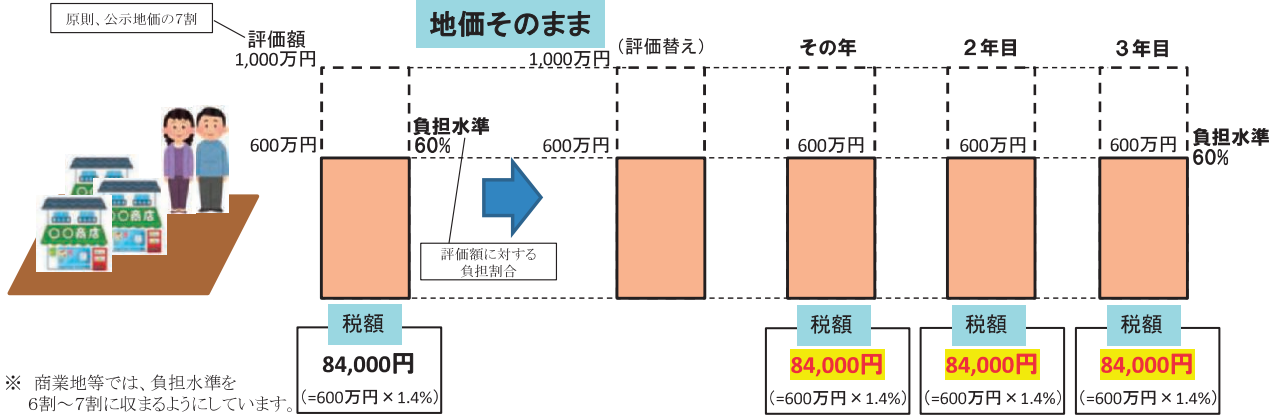
(変動率：%)

用途	公示年	平成16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5	6	7
住宅地	全国平均	▲5.7	▲4.6	▲2.7	0.1	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1
	三大都市圏平均	▲5.7	▲3.7	▲1.2	2.8	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3
	東京圏	▲4.7	▲3.2	▲0.9	3.6	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2
	大阪圏	▲8.0	▲5.2	▲1.6	1.8	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1
	名古屋圏	▲4.9	▲3.3	▲1.3	1.7	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	0.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3
	地方圏平均	▲5.7	▲5.4	▲4.2	▲2.7	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0
	地方4市	▲7.0	▲5.4	▲2.7	0.5	1.2	▲2.4	▲3.8	▲2.9	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9
	地方圏(その他)	▲5.6	▲5.4	▲4.4	▲3.1	▲2.2	▲2.9	▲3.8	▲3.6	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6
商業地	全国平均	▲7.4	▲5.6	▲2.7	2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
	三大都市圏平均	▲5.8	▲3.2	1.0	8.9	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
	東京圏	▲4.5	▲2.5	1.0	9.4	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
	大阪圏	▲8.8	▲5.0	0.8	8.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
	名古屋圏	▲6.0	▲3.3	0.9	7.8	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
	地方圏平均	▲8.7	▲7.5	▲5.5	▲2.8	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
	地方4市	▲7.9	▲5.3	▲0.3	9.1	10.7	▲6.6	▲8.1	▲5.1	▲2.7	▲0.3	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
	地方圏(その他)	▲8.8	▲7.8	▲6.1	▲4.2	▲2.8	▲3.9	▲5.0	▲4.7	▲4.5	▲3.6	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9
全用途平均	全国平均	▲6.2	▲5.0	▲2.8	0.4	1.7	▲3.5	▲4.6	▲3.0	▲2.6	▲1.8	▲0.6	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
	三大都市圏平均	▲5.9	▲3.9	▲0.9	3.8	5.3	▲3.8	▲5.0	▲2.0	▲1.5	▲0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
	東京圏	▲4.9	▲3.2	▲0.7	4.6	6.7	▲4.7	▲5.4	▲1.9	▲1.7	▲0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
	大阪圏	▲8.3	▲5.4	▲1.4	2.7	3.4	▲2.3	▲5.3	▲2.7	▲1.5	▲0.9	1.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
	名古屋圏	▲5.3	▲3.5	▲1.0	2.8	3.8	▲3.5	▲3.3	▲0.8	▲0.6	▲0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
	地方圏平均	▲6.5	▲6.0	▲4.6	▲2.8	▲1.8	▲3.2	▲4.2	▲3.9	▲3.6	▲2.8	▲1.7	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
	地方4市	▲7.3	▲5.5	▲2.2	2.4	3.4	▲3.6	▲4.9	▲3.5	▲2.1	▲0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
	地方圏(その他)	▲6.4	▲6.0	▲4.9	▲3.4	▲2.3	▲3.1	▲4.1	▲3.9	▲3.8	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8

※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省(土地鑑定委員会)が評価主体となって行うもの。
 ※2 ▲印はマイナスを示す。
 ※3 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
 ※4 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。
 ※5 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
 ※6 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

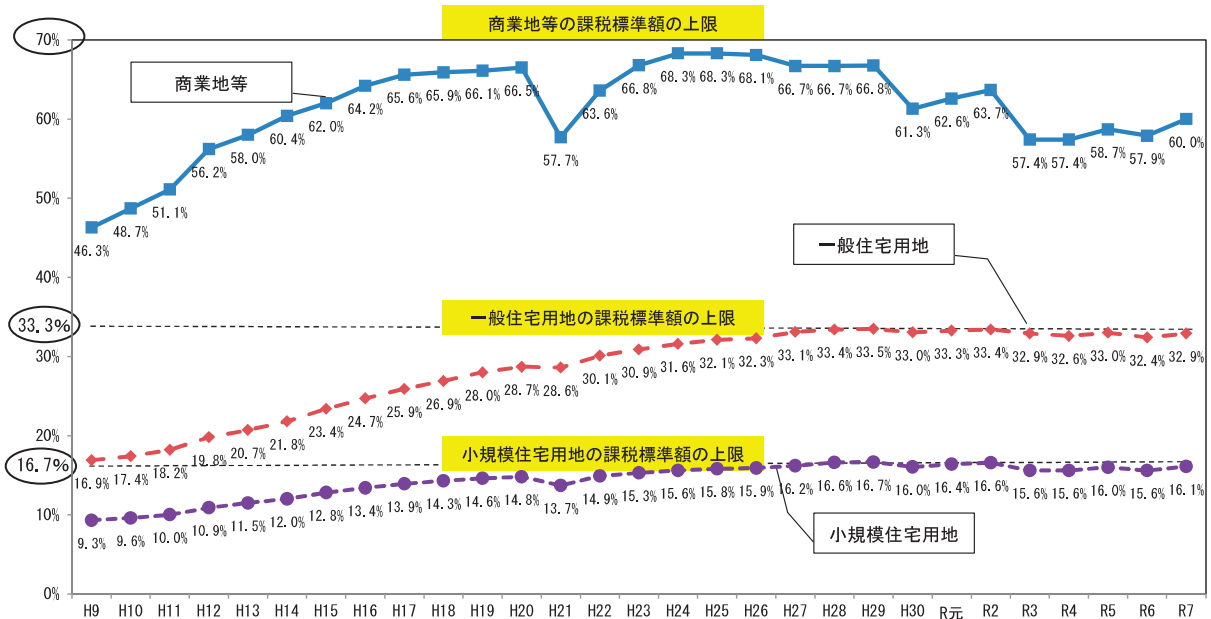
3

負担水準の均衡化のイメージ



宅地における負担割合の推移

- 評価額に対する課税標準額の割合は、平成9年度以降ゆるやかに上昇。
- 足下では、・商業地等では、60.0%（負担調整後の上限70%）
 - ・一般住宅用地では、32.9%（負担調整後の上限33.3%（1/3））
 - ・小規模住宅用地では、16.1%（負担調整後の上限16.7%（1/6））

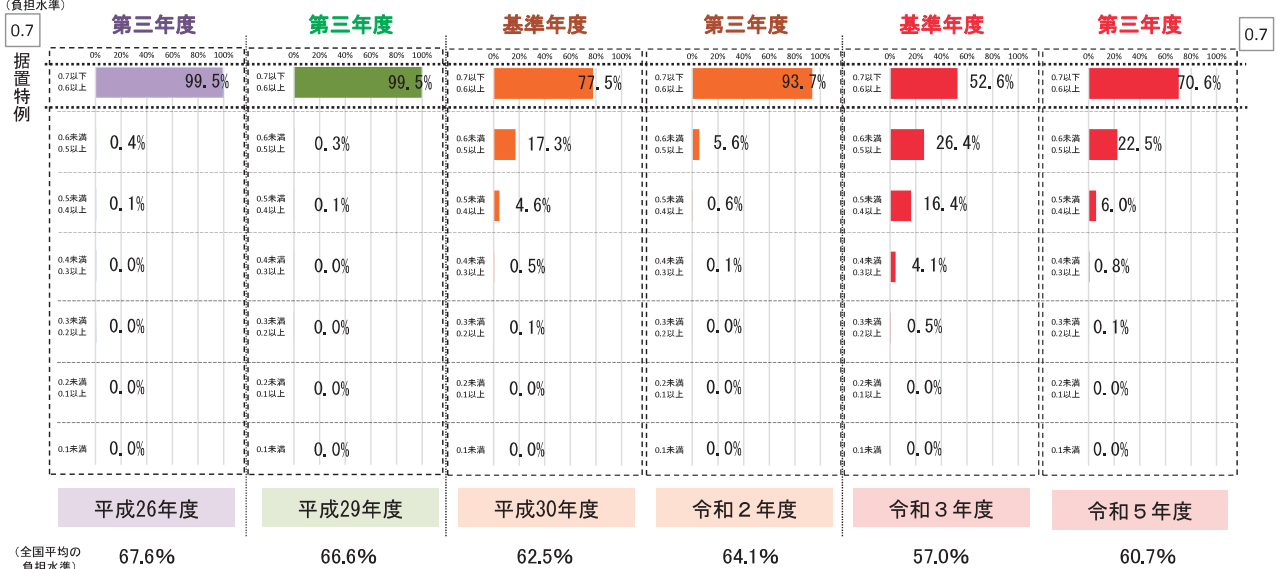


- ※1 「負担割合」＝「前年度課税標準額」／「当年度評価見込額」
- ※2 各年度の評価変動割合等調による（法定免税点未済含む）。
- ※3 H24は、岩手県、宮城県及び福島県に対しては調査を行っていないため、前年度調査結果を基にした試算値を使用。
- ※4 H27は、岩手県及び宮城県の一部市町村を除く。
- ※5 H29は、福島県の一部市町村を除く。
- ※6 R7は、能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

商業地等の負担水準の状況

- 平成6年の7割評価に伴う負担水準のばらつきは、平成26年度・29年度にほぼ収斂。
- 近年の地価上昇により負担水準は再びばらついている。（※R3、4のコロナ特例の影響もあり。）

<課税標準額ベース 当年度課税標準額/当年度評価額>



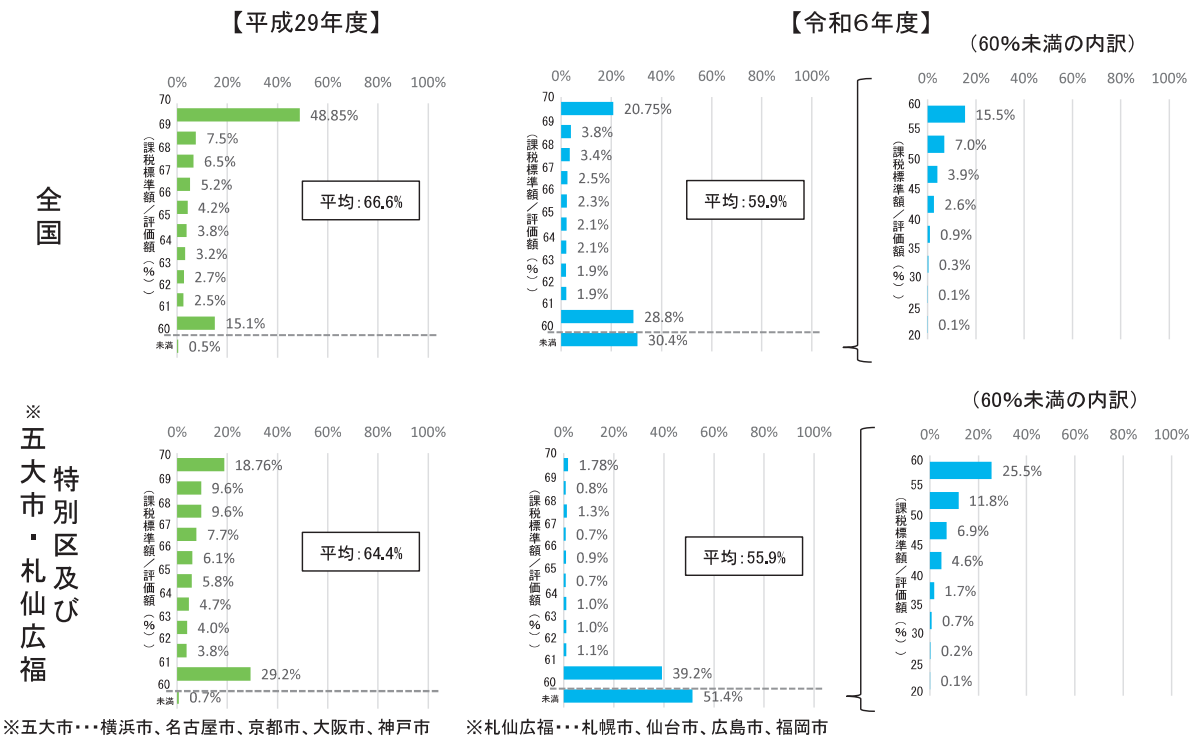
※1 当該年度課税標準額/当該年度評価額を表側にとり、各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。
 ※2 各年度の評価額、課税標準額については、「固定資産の価格等の概要調査」による(法定免稅点以上)。
 ※3 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

6

負担水準の分布状況①

- 平成29年度(第3年度)と令和6年度(基準年度)における団体規模ごとの負担水準の分布状況は以下のとおり。

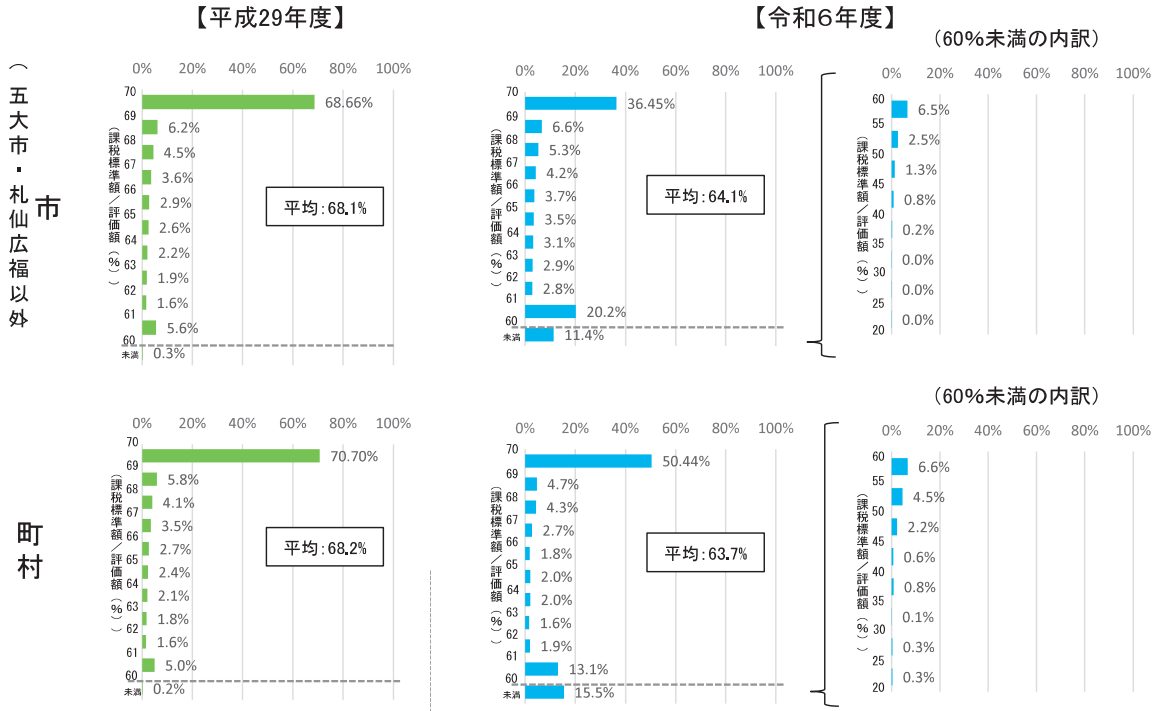
【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合(課税ベース)



7

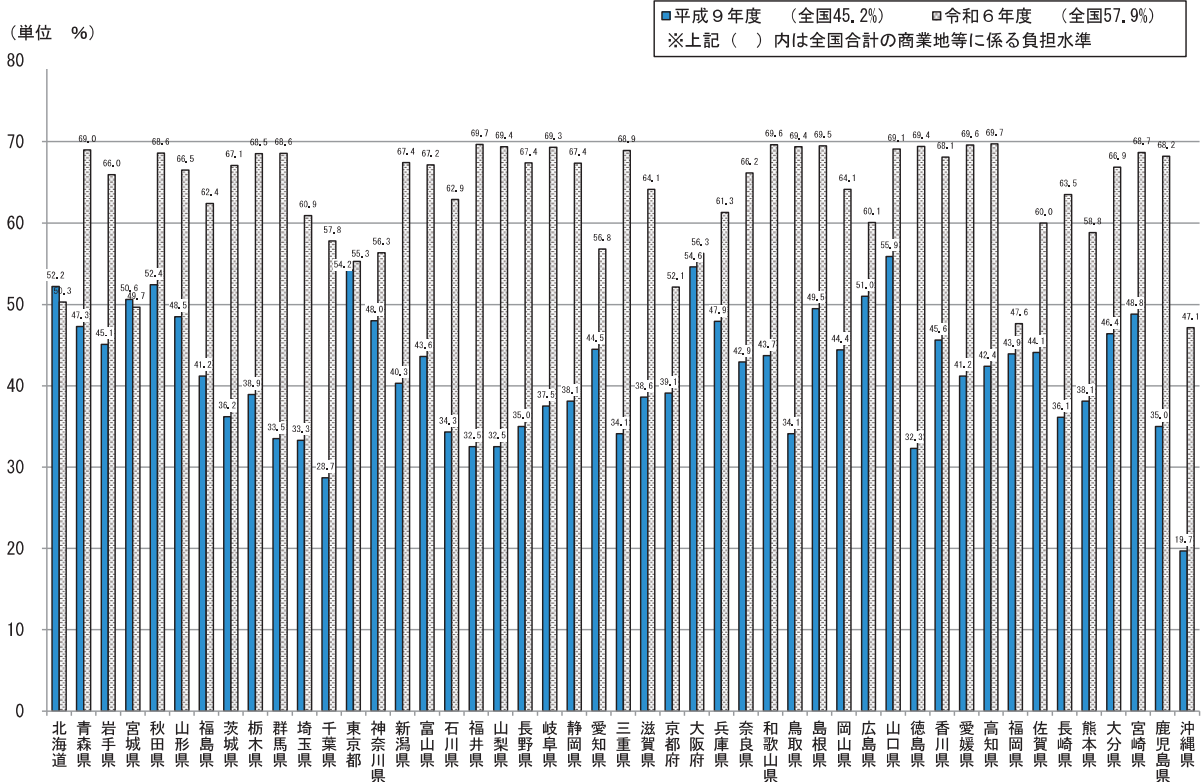
負担水準の分布状況②

【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合（課標ベース）



8

商業地等に係る負担水準の状況（平成9年度・令和6年度）



※1 平成9年度は固定資産の価格等の概要調査、令和6年度は評価変動割合等調による。
 ※2 負担水準とは、前年度課税標準額/当該年度の評価額により算出。令和6年度の負担水準は評価見込額に基づいて算出。

9

宅地に係る負担水準の分布状況（令和7年度）

1 商業地等（全国合計の負担水準：0.60）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	16	30	572	1,618	9,884	68,616	343,593	191,422	244	15	7	616,018
R6課税標準額（億円）	0	16	2,507	19,411	99,875	480,903	798,435	147,378	99	2	2	1,548,627
R7評価見込額（億円）	2	79	9,700	53,570	219,045	842,022	1,247,166	209,005	120	2	1	2,580,712

2 小規模住宅用地（全国合計の負担水準：0.97）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	1	4	23	48	176	727	4,676	11,707	20,011	102,780	565,243	705,397
R6課税標準額（億円）	0	0	7	55	369	1,611	5,762	14,311	34,996	199,163	354,539	610,814
R7評価見込額（億円）	1	14	156	914	4,768	17,292	52,352	114,018	244,165	1,234,815	2,124,398	3,792,892

3 一般住宅用地（全国合計の負担水準：0.99）

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	1	6	27	39	83	258	1,134	2,524	5,022	28,188	397,686	434,967
R6課税標準額（億円）	0	1	8	9	30	133	898	2,969	5,977	38,864	169,885	218,774
R7評価見込額（億円）	0	14	100	76	198	718	4,054	11,782	20,960	119,642	507,803	665,347

4 宅地計（全国合計の負担水準：0.74）

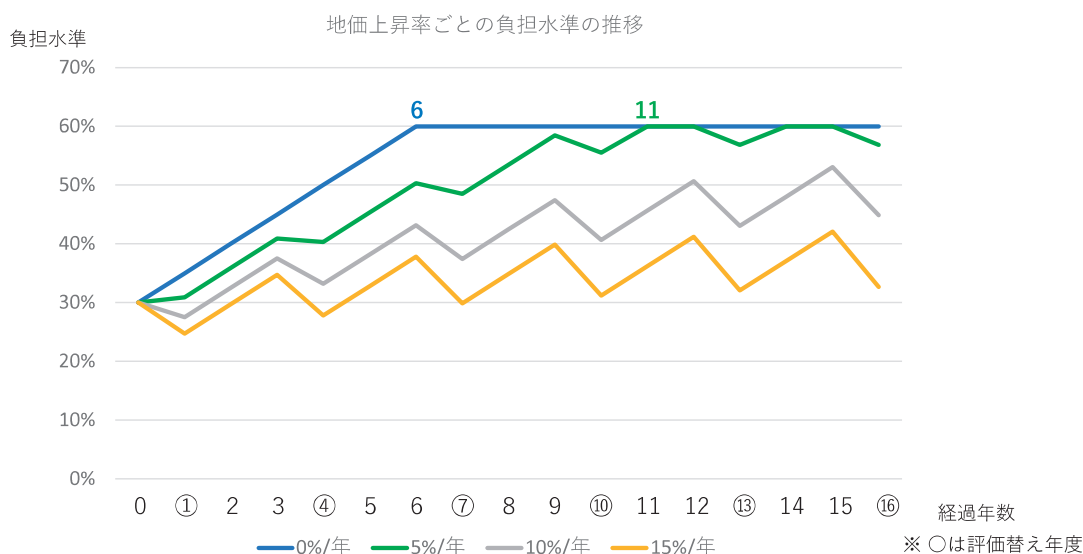
負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積（万㎡）	18	40	621	1,705	10,144	69,601	349,404	205,653	25,277	130,983	962,937	1,756,382
R6課税標準額（億円）	0	17	2,522	19,476	100,274	482,648	805,095	164,658	41,071	238,029	524,426	2,378,215
R7評価見込額（億円）	3	107	9,956	54,561	224,011	860,032	1,303,572	334,805	265,244	1,354,459	2,632,202	7,038,952

- ※1 令和7年度評価変動割合等調による（法定免税点未満を含む。）
- ※2 負担水準は、令和6年度課税標準額／令和7年度評価見込額（小規模住宅用地については1/6を、一般住宅用地については1/3を乗じた額）により算出。
- ※3 各欄の下端の値は、構成割合（％）。
- ※4 能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

10

地価上昇が続いた場合の負担水準の推移

○ 0年度（評価替えの前年度）において負担水準30%である土地について、毎年の地価の上昇率を一定と仮定した場合の負担水準の推移を試算した結果は以下のとおり。



⇒ 一定の地価の上昇が続いたとしても、中長期的に負担水準は上昇していくが、据置ゾーン到達までの期間に大きな差がある。

11

- 近年の研究会(令和3年度、4年度、6年度)においては、商業地等の据置特例を廃止した場合の納税者や自治体への影響、軽減措置、影響額の試算などについて議論を行ったところ。
- 昨今の地価上昇により、負担水準が低い商業地等が存在するなど、負担水準のばらつきが拡大傾向にあり、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させる取組を行うことが望ましいと考えられる。
- そこで、今年度の研究会については、平成18年度税制改正で導入された現行の負担水準の均衡化促進策を検証したうえで、更なる均衡促進策の必要性やその具体的手法を含め、今後の負担調整措置のあり方について議論することとしてはどうか。

12

参考資料

13

負担調整措置の主な改正経緯

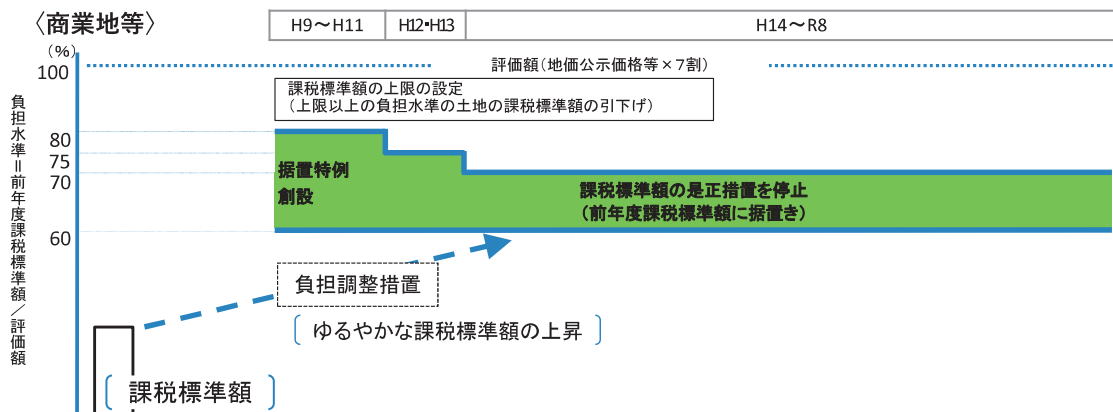
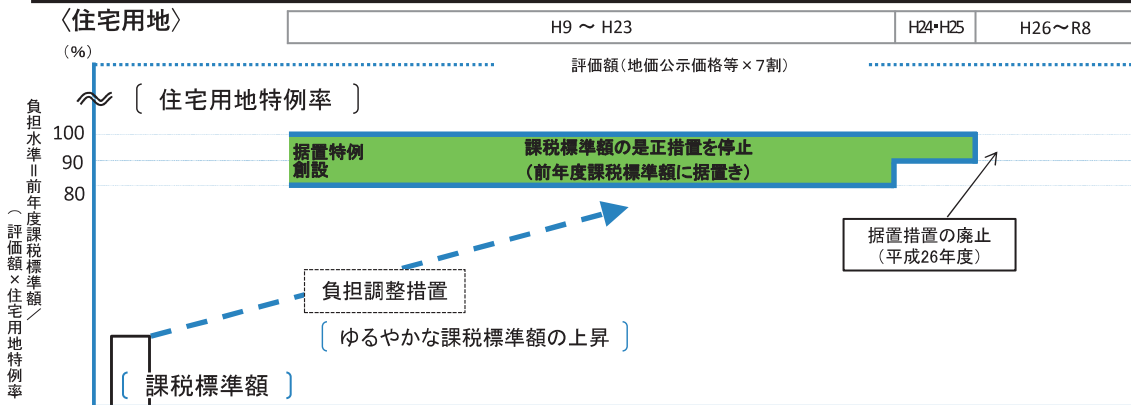
○地価公示価格の7割評価制度導入（平成6年度評価替え）

※政府税調「平成4年度の税制改正に関する答申」（H3.12.19）及び自民党「平成4年度税制改正大綱」（H3.12.19）において、平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割評価制度を導入することが明記。

改正年度	負担調整措置
平9	○負担の均衡化をより重視した新たな仕組みの導入 ①負担水準の高い土地 ⇒ 課税標準額を引下げ 又は 据置き （引下げ＝商業地等について課税標準額の上限を0.8に引下げ） ②負担水準の低い土地 ⇒ 課税標準額をゆるやかに上昇 ※負担水準＝前年度課税標準額／当該年度評価額（×住宅用地特例率） ○据置年度における下落修正措置の導入
平12	○商業地等の課税標準額の上限を0.75（H14以降は0.7）に引下げ
平16	○商業地等に係る条例減額制度の導入 ・条例により課税標準額の上限を0.6まで引下げることができる仕組みの導入
平18	○負担水準の均衡化促進のための新たな仕組みの導入 ・原則、評価額の5%ずつ課税標準額を上昇させる仕組みの導入 ・課税標準額の下限（0.2）の導入
平21	○税負担急増土地に係る条例減額制度の導入 ・条例により税額の上昇を1.1倍までに抑制することを可能にする仕組みの導入
平24	○住宅用地の据置特例を段階的廃止（H24・25：～0.9、H26廃止）
平27・平30	○現行の負担調整措置を継続
令3	○現行の負担調整措置を継続した上で、令和3年度に限り、地価上昇により税額が増加する土地について前年度の課税標準額に据置。
令4	○令和4年度に限り、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とする。
令6	○現行の負担調整措置を継続

14

宅地に係る負担調整措置等の推移

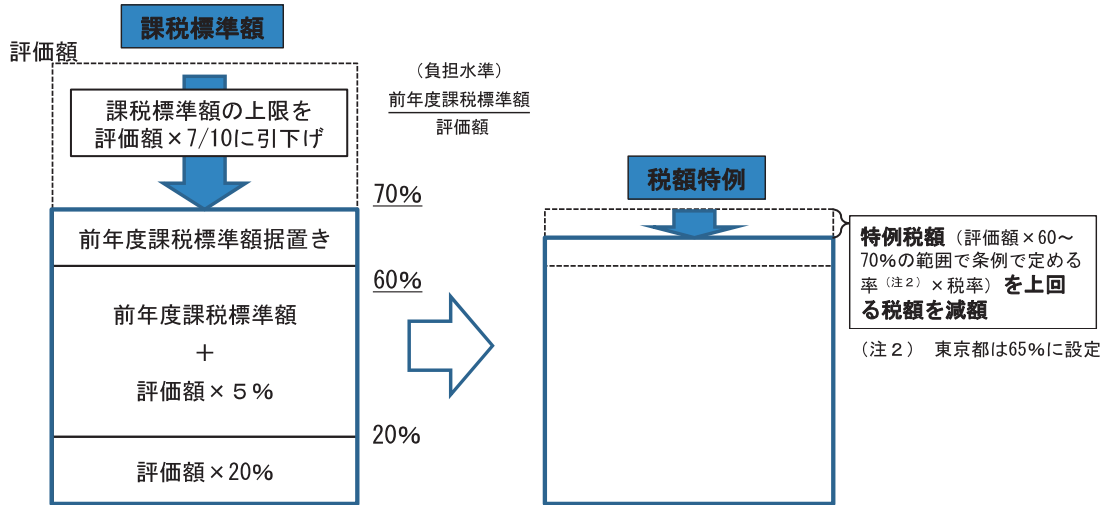


15

商業地等に係る条例減額制度について

【概要】 商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額^(注1)を上回る時は、当該上回る税額を減額

(注1) $\text{評価額} \times 60 \sim 70\%$ の範囲で条例で定める率 \times 税率



【制度導入時期】 H16年度導入

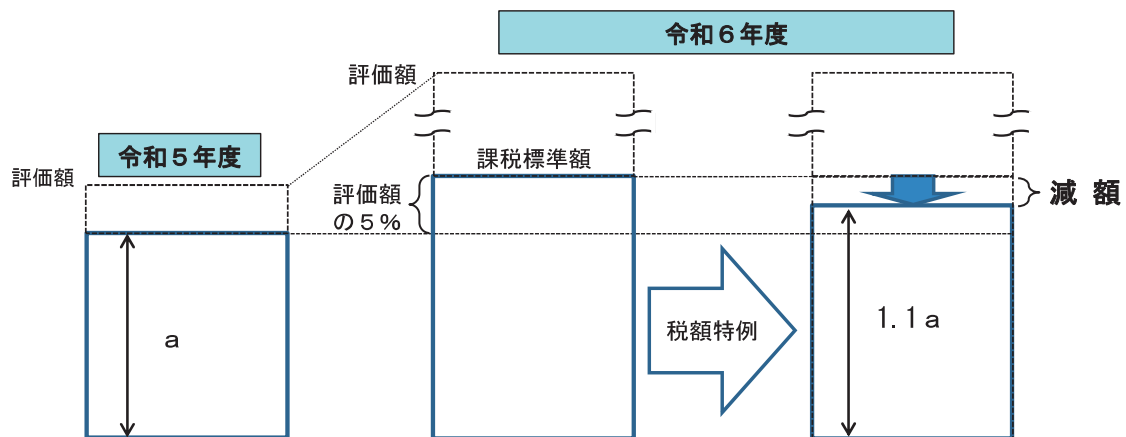
【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
導入団体(条例制定団体)	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体
(参考)導入団体名 (条例で定める率)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)

税負担急増土地に係る条例減額制度について

【概要】 住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額 (前年度課税標準額 \times 1.1以上で条例で定める率^(※) \times 税率) を上回る時は、当該上回る税額を減額。



【制度導入時期】 H21年度導入

【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

※ R6における導入団体は以下のとおり (下線を引いた団体は、R6に適用実績の見込みのある団体)。
大田原市 (栃木県)、特別区 (東京都)、武蔵野市 (東京都)、三鷹市 (東京都)、神戸町 (岐阜県)、輪之内町 (岐阜県)、安八町 (岐阜県)、武豊町 (愛知県)、川西市 (兵庫県)

	R1	R2	R3	R4	R5	R6
導入団体(条例制定団体)	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体
適用団体(実績のある団体)	5団体	5団体	5団体	5団体	6団体	6団体

令和6年度税制改正大綱(負担調整措置関係部分抜粋)

令和5年12月14日
自由民主党
公明党

第一 令和6年度税制改正の基本的考え方

4. 地域・中小企業の活性化等

(3) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である。

土地に係る固定資産税については、平成9年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和2年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲(据置ゾーン)内にほぼ収斂するに至ったが、近年の地価上昇により、令和5年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっている。

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべきである。

このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続する。

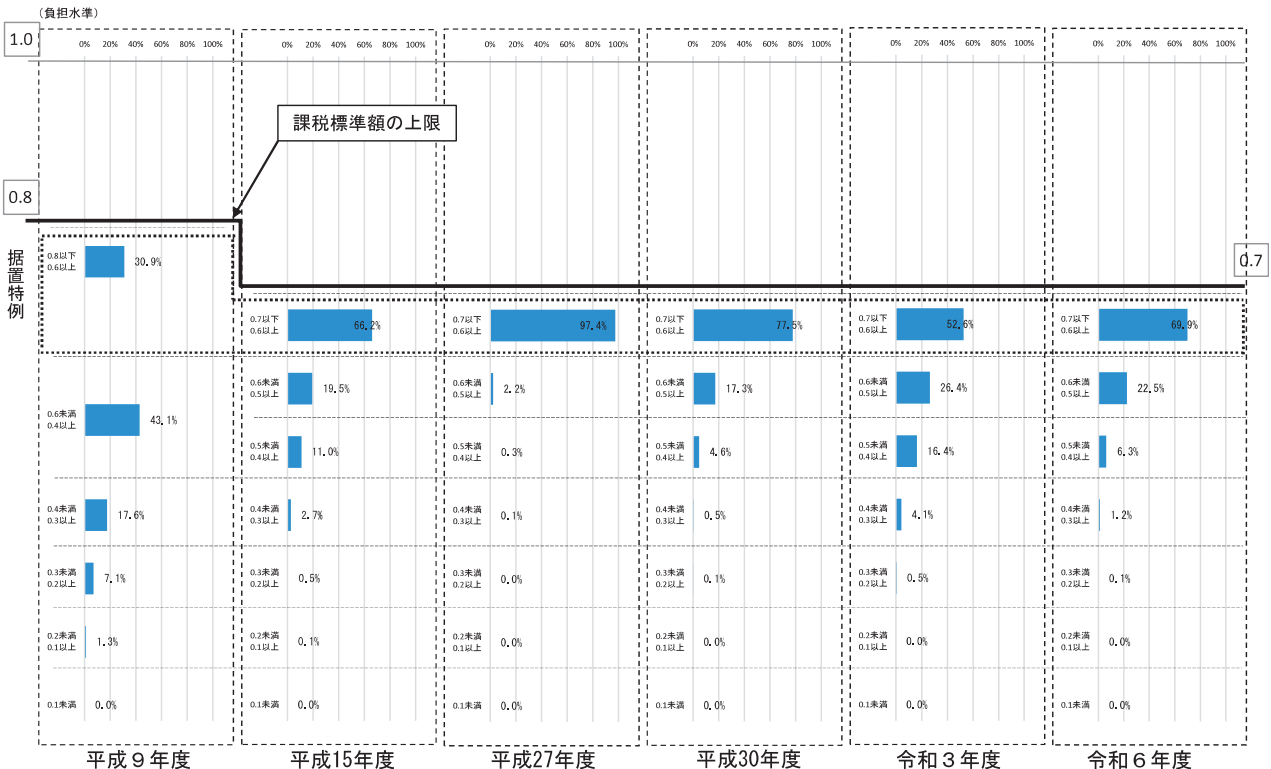
一方、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題がある。本来、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが基本である。このため、税負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

18

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の推移

<課税ベース>

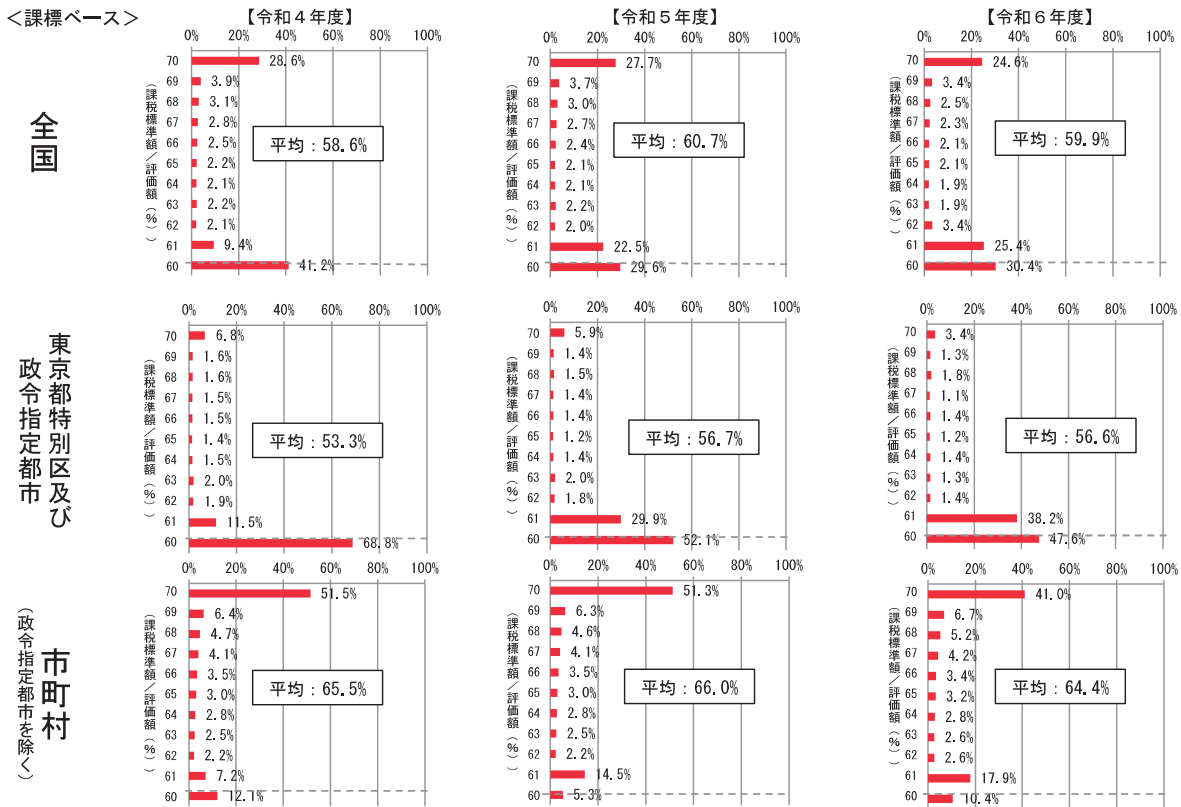


※1 前年度課税標準額/当該年度評価額を表例にとり、各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合(%)を示したものである。
 ※2 各年度(令和6年度除く)の評価額、課税標準額については、「固定資産の価格等の概要調査」による(法定免税点以上)。
 ※3 令和6年度の値は「令和6年度評価変動割合等調(総務省)」に基づき推計。
 ※4 区分ごとに四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

19

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の現況①

＜課税ベース＞



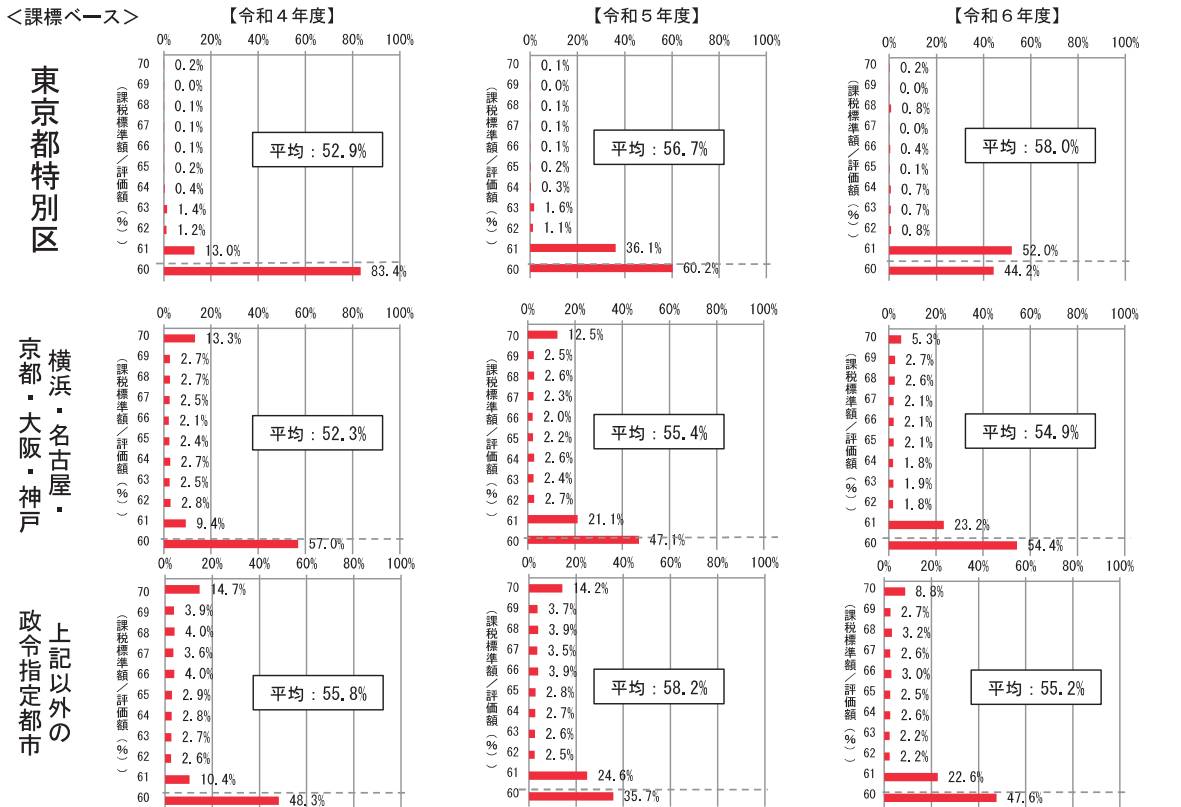
【参考】地価公示（商業地）
全国：0.4 三大都市圏：0.7 地方圏：0.2

※令和6年度の全国については、能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。
全国：1.8 三大都市圏：2.9 地方圏：1.0

20

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の現況②

＜課税ベース＞



【参考】地価公示（商業地）
全国：0.4 三大都市圏：0.7 地方圏：0.2

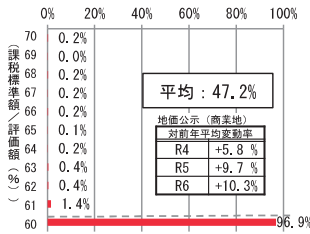
全国：1.8 三大都市圏：2.9 地方圏：1.0

全国：3.1 三大都市圏：5.2 地方圏：1.5

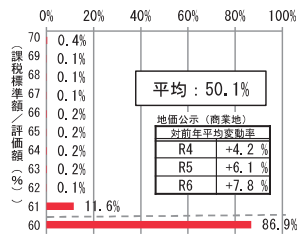
21

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の現況③（令和6年度）

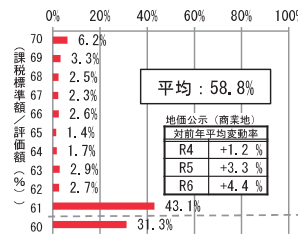
＜課税ベース＞【札幌市】



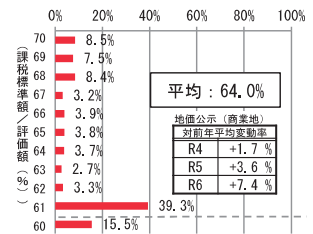
【仙台市】



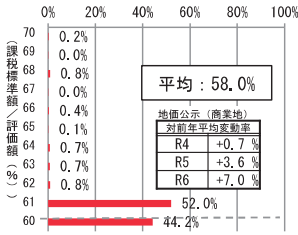
【さいたま市】



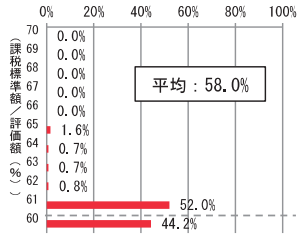
【千葉市】



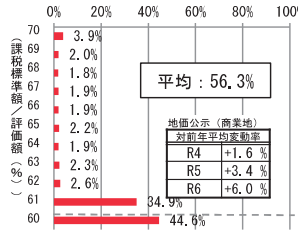
【東京都特別区】



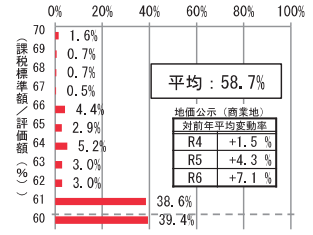
【（参考）東京都特別区（条例減額後*1）】



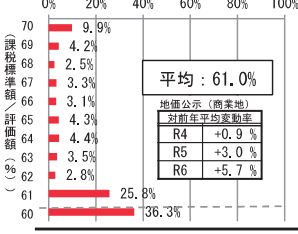
【横浜市】



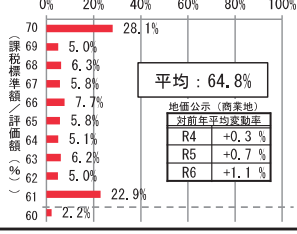
【川崎市】



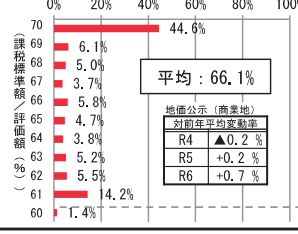
【相模原市】



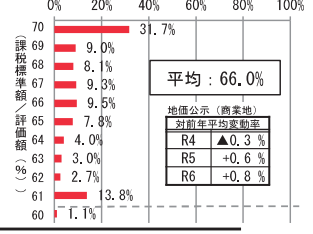
【新潟市】



【静岡市】



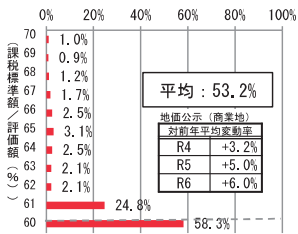
【浜松市】



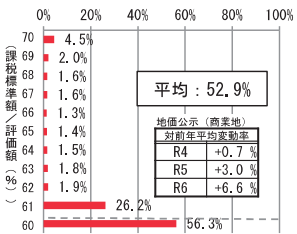
※1 商業地等の条例減額制度（法附則第21条）が適用された場合の状況を仮算出したもの。（「評価額に対する課税標準の割合（以下「負担割合」という。）」の上限を65%に設定）
※2 負担割合が65%を超えるものについては、負担割合が各区分の中間値であったと仮定し、負担割合65%に相当する課税標準見込額を算出。（例：「69%~70%」の場合、課税標準見込額=実際の課税標準額×65%/69.5%）

【当年度／当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合の現況④（令和6年度）

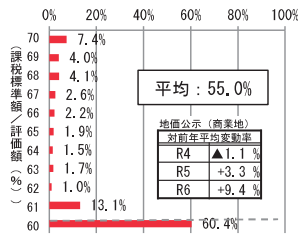
＜課税ベース＞【名古屋市】



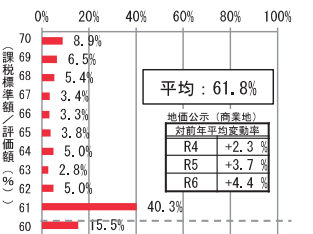
【京都市】



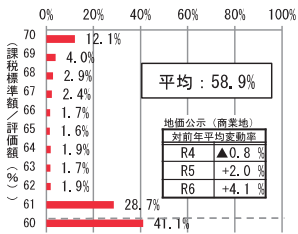
【大阪市】



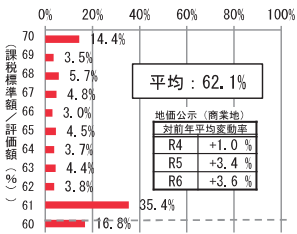
【堺市】



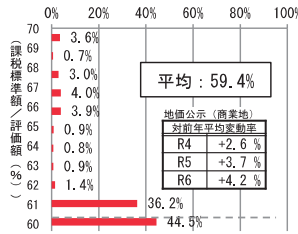
【神戸市】



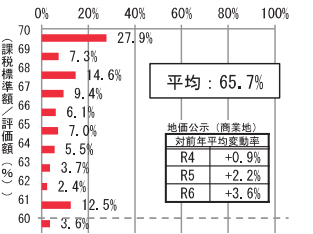
【岡山市】



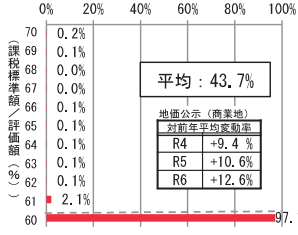
【広島市】



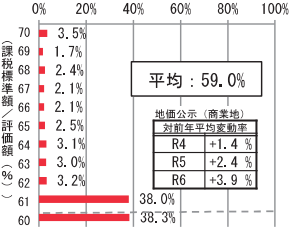
【北九州市】



【福岡市】



【熊本市】



令和3年度あり方研における議論の概要

○ 令和3年度のあり方研において負担調整措置のあり方について議論。主な意見の概要は以下のとおり。

(委員からの主な意見(委員会開催に当たり事前に提出を求めたもの))

- ① 現在の商業地等に係る負担調整措置には、どのような問題点があるか。
 - 据置ゾーンの存在により、評価額と税負担の逆転現象が生じる。
 - 納税者にとって分かりづらい制度となっている。
- ② 負担調整措置の見直しを行う場合、具体的にどういった案が考えられるか。
 - 市町村の税収確保のため、70%に収斂させるべき。
 - 都市部への対応として、現行の条例減額制度を活用すべき。
 - 据置ゾーン廃止は影響が大きく、慎重な検討が必要。

(委員からの主な意見(委員会当日に出たもの))

- 地価を基本として、課税ベースと税負担の対応を分かりやすくすることが必要。
- 特に商業地等に係る据置ゾーンの存在は、「わかりにくさ」を助長しており、評価額と税負担の逆転現象が生じることも問題。また、地価が下落している中で、負担水準によっては税額が上昇する可能性のある制度は、納税者の理解が得がたい。
- 商業地は経済合理性で動く世界であり、税制の有利・不利で市場の行動を歪めない中立的な税制を目指すべき。ただし、老舗企業、零細企業に対しては、住宅用地と同様、追い出し課税にならないように手当が必要。
- 地価の動向や負担水準の状況が地域によって異なることから、条例減額制度のように、地域ごとに対応できる制度にすることが必要。
- 住民のニーズが多様化する中、地方団体の税収を確保する必要がある。
- 全国レベルでの地価動向として、バブル期のような大幅上昇は起こらないのではないか。一方、地域によっては流動的な部分もあるので、負担調整措置自体は残す必要があるのではないか。
- 制度改正に当たっては、納税者の十分な理解と納得を得るプロセスが必要。
- 製造業の工場は、同じ地域で何十年も事業を継続しており、感覚的には長年住んでいる住居に近い感覚を持っている。
- 法人と個人で取扱いを変える必要があるのではないか。
- 据置ゾーンの廃止や段階的縮減により、評価額と課税標準額が連動する納税者にとって分かりやすい仕組みとすることを目指すべき。
- 資産価値が急騰・急落したものについては、できる限り速やかに税負担に反映されるべき。
- 下落修正と同様、地価が上昇した場合も評価額に反映できるようにすべき。
- 何を解決するために制度改正を行うのか、はっきりさせることが必要。
- 現在の負担調整措置が、どのようなところに効いているのか確認する必要。

24

令和4年度あり方研における議論の概要

○ 令和4年度のあり方研において負担調整措置のあり方について議論。主な論点と意見の概要は以下のとおり。

論点① 据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、当該ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、納税義務者の区分(個人・法人)を区別して、個人や中小企業等に対しては負担を軽減すべきと考えるか。

- (賛成意見) ▪ 据置ゾーンの廃止について広く理解を得る何か工夫が必要だが、そのためには、据置ゾーンの段階的廃止や、自治体レベルでの特例措置の創設等、様々な方法がある中で、所有者の属性に着目するやり方は一つの方法としてあり得る。
- (反対意見) ▪ 原則に基づき、その資産価値に応じた課税とすべき。課税の公平性の観点から適当ではない。
▪ 人的要素の考慮は物税としての固定資産税の性格を大きく変えるものである。

論点② 据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、据置ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、負担調整措置の水準について、一定の範囲内で自治体独自の判断で決定できるようにすることによって、負担を軽減すべきと考えるか。また、仮に自治体が独自に軽減できるとした場合には、軽減した際の財政支援・補填についてどのように考えるか。

- (賛成意見) ▪ 地価の二極化がみられる状況から、急激な負担の増加に対して過度な負担の増加を抑えるためには自治体独自の判断による条例減額制度が適切な政策と考えられる。
- (反対意見) ▪ 個々の自治体によって負担調整を独自に設定することは、「等しい資産の等しい課税」という課税の公平実現の本来の目標に反する。

<まとめ>

今後は、負担水準の均衡化を図ることで納税者の不公平感を解消するという観点、市町村の基幹税としての固定資産税収の安定的な確保の観点や制度改正に伴う納税義務者への影響等の観点を踏まえた上で、**地価動向を注視しつつ、商業地等の据置特例のあり方を含め、負担調整措置のあり方について更に検討を進めていくことが必要**

25

令和6年度あり方研における議論の概要

- 令和6年度のあり方研において試算を実施し、負担調整措置のあり方について議論。主な概要は以下のとおり。

【据置特例廃止による影響試算の概要】

据置特例廃止により負担水準の上限が7割まで引き上がる場合の納税者や自治体の税収への影響額を試算。

試算① N年度(基準年度)のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度(第3年度)における各自治体の税収について、現行措置を延長した場合との差を算出【自治体の税収への影響】

試算② 据置特例廃止の影響を受ける納税者がどの程度の割合、存在するかについて地積ベースで算出するとともに、N年度(基準年度)のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度(第3年度)における負担水準の区分ごとの㎡当たり税額について、現行措置を延長した場合との差を算出【納税者への影響】

※ 試算①、試算②いずれについても、負担水準がばらついている場合(パターン1)と、負担水準が据置ゾーンに収斂している場合(パターン2)に分けて、それぞれ試算。

【試算結果を踏まえた委員からの主な意見】

- ・ 地域あるいは自治体によって影響が違うことを踏まえ、据置特例の廃止という制度改革を全国一律で行う以外にも、ある程度自治体に裁量の余地を与えることも考えられるのではないかと。
- ・ 据置特例の廃止を段階的に行うということも考えられるのではないかと。
- ・ 地価が上昇しており、負担水準が低い土地については、据置特例廃止による影響を受けやすい反面、商業地であれば収益性も上がっていると理解することもでき、その点も含めて納税者に負担増を説明していく考え方もあるのではないかと。
- ・ 住宅地については、平成24年度税制改正において据置特例を廃止しているが、商業地については継続されているが、住宅地について廃止できた際の負担水準のばらつき具合なども分析することで、どのようなタイミングで商業地についても廃止できるかの参考となるのではないかと。

【まとめ】

- 昨今の地価上昇により負担水準のばらつきが拡大している状況においては、負担水準が据置ゾーンに収斂している状況と比べ、据置特例廃止による影響が大きいことについては留意が必要。
- 令和9年度に行われる次期評価替えを見据え、負担調整措置のあり方については、引き続き、足元の負担水準の収斂の状況や税収の動向、各自治体への影響を見ながら、様々な観点から検討を進めていく必要がある。

負担調整措置のあり方について

【更なる均衡化促進策の必要性の有無】



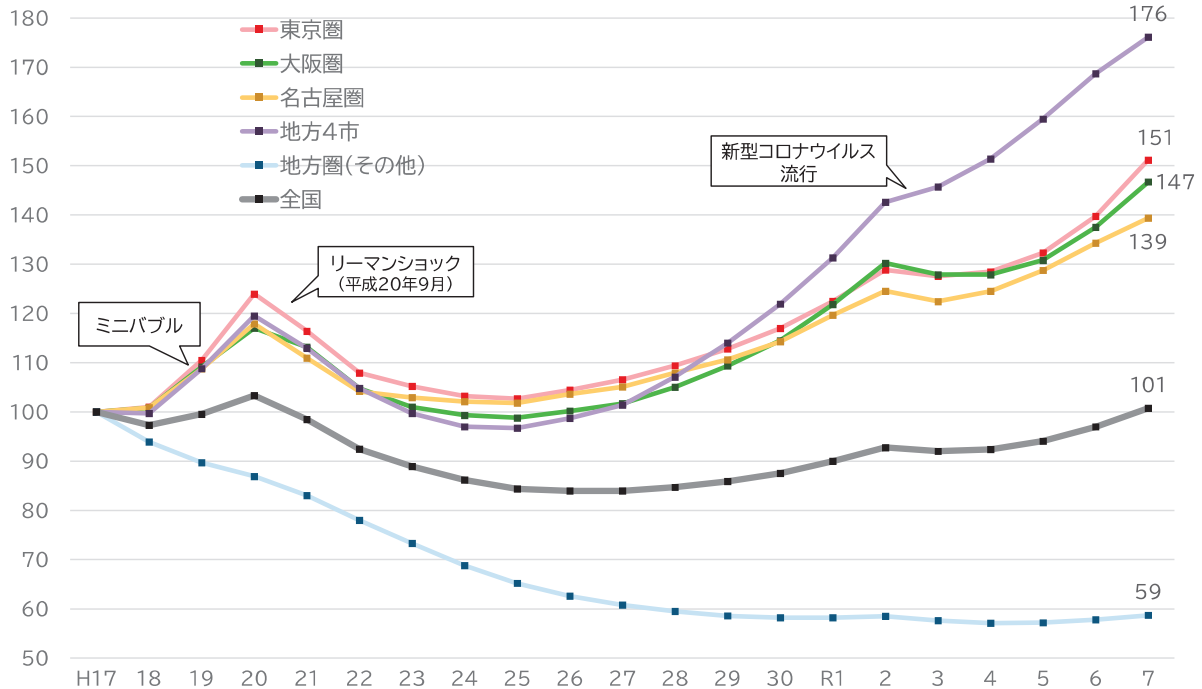
令和7年7月24日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 地価の動向
2. 地価上昇下における均衡化促進策の分析

過去20年間の地価公示年別指数推移(商業地:平成17年を100)

(H17=100とした値)



- ※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省(土地鑑定委員会)が評価主体となって行うもの。
- ※2 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ※3 地方圏とは、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)を除く地域をいう。
- ※4 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

2

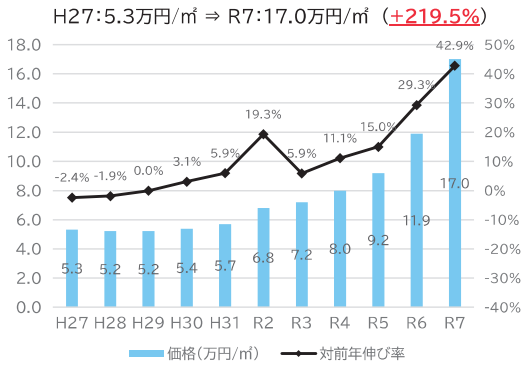
10年間の地価公示の状況(平成27年と令和7年の比較、商業地)

【参考】10年間の地価上昇に必要な地価の年平均伸び率 20%⇒約1.8%/年 50%⇒約4.1%/年 100%⇒約7.2%/年 200%⇒約11.6%/年

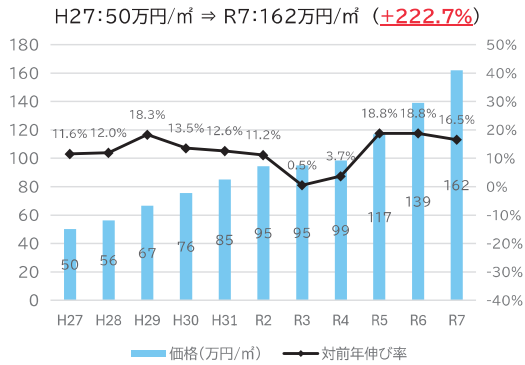
地点数	都道府県	20%以上																			100%以上	地点数											
		▲30%未満	▲20%未満	▲10%未満	▲0%未満	0%以上10%未満	10%以上20%未満	20%以上30%未満	30%以上40%未満	40%以上50%未満	50%以上60%未満	60%以上70%未満	70%以上80%未満	80%以上90%未満	90%以上100%未満																		
281	北海道	27	9.6%	16	5.7%	14	5.0%	51	18.1%	17	6.0%	11	3.9%	6	2.1%	7	2.5%	13	4.6%	16	5.7%	11	3.9%	6	2.1%	66	23.5%	北海道	281				
57	青森県	0	0.0%	4	7.0%	18	31.6%	29	50.9%	5	8.8%	1	1.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	青森県	57				
37	岩手県	1	2.7%	9	24.3%	9	24.3%	8	21.6%	7	18.9%	2	5.4%	1	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	岩手県	37				
118	宮城県	2	1.7%	5	4.2%	10	8.5%	17	14.4%	11	9.3%	3	2.5%	1	0.8%	9	7.6%	6	5.1%	2	1.7%	7	5.9%	2	1.7%	3	2.5%	38	32.2%	宮城県	118		
36	秋田県	2	5.6%	8	22.2%	8	22.2%	9	25.0%	8	22.2%	1	2.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	秋田県	36				
48	山形県	0	0.0%	6	12.5%	15	31.3%	13	27.1%	7	14.6%	6	12.5%	1	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	山形県	48				
77	福島県	0	0.0%	4	5.2%	12	15.6%	16	20.8%	11	14.3%	18	23.4%	8	10.4%	7	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	福島県	77				
101	茨城県	1	1.0%	1	1.0%	17	16.8%	57	56.4%	22	21.8%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	2	2.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	茨城県	101				
79	栃木県	1	1.3%	7	8.9%	27	34.2%	17	21.5%	21	26.6%	5	6.3%	1	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	栃木県	79				
82	群馬県	0	0.0%	8	9.8%	19	23.2%	37	45.1%	11	13.4%	5	6.1%	1	1.2%	0	0.0%	1	1.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	群馬県	82				
176	埼玉県	0	0.0%	0	0.0%	8	4.5%	32	18.2%	52	29.5%	24	13.6%	23	13.1%	21	11.9%	7	4.0%	3	1.7%	1	0.6%	2	1.1%	2	1.1%	1	0.6%	埼玉県	176		
171	千葉県	0	0.0%	0	0.0%	3	1.8%	19	11.1%	23	13.5%	29	17.0%	16	9.4%	18	10.5%	21	12.3%	15	8.8%	5	2.9%	9	5.3%	3	1.8%	6	3.5%	4	2.3%	千葉県	171
672	東京都	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%	4	0.6%	31	4.6%	44	6.5%	43	6.4%	58	8.6%	63	9.4%	80	11.9%	89	13.2%	92	13.7%	84	12.5%	34	5.1%	49	7.3%	東京都	672
282	神奈川県	1	0.4%	2	0.7%	8	2.8%	15	5.3%	30	10.6%	53	18.8%	47	16.7%	35	12.4%	21	7.4%	22	7.8%	14	5.0%	7	2.5%	11	3.9%	6	2.1%	10	3.5%	神奈川県	282
87	新潟県	6	6.9%	27	31.0%	28	32.0%	10	11.5%	6	6.9%	4	4.6%	4	4.6%	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	新潟県	87		
62	富山県	0	0.0%	7	11.3%	13	21.0%	18	29.0%	17	27.4%	2	3.2%	3	4.8%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	富山県	62		
47	石川県	5	10.6%	1	2.1%	2	4.3%	8	17.0%	10	21.3%	6	12.8%	4	8.5%	0	0.0%	3	6.4%	2	4.3%	2	4.3%	3	6.4%	0	0.0%	1	2.1%	石川県	47		
28	福井県	1	3.6%	7	25.0%	5	17.9%	8	28.6%	4	14.3%	2	7.1%	1	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	福井県	28		
41	山梨県	0	0.0%	0	0.0%	11	26.8%	23	56.1%	6	14.6%	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	山梨県	41		
84	長野県	1	1.2%	15	17.9%	20	23.8%	29	34.5%	16	19.0%	1	1.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.2%	長野県	84		
69	岐阜県	0	0.0%	5	7.2%	13	18.8%	34	49.3%	15	21.7%	1	1.4%	1	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	岐阜県	69		
128	静岡県	1	0.8%	9	7.0%	29	22.7%	32	25.0%	40	31.3%	13	10.2%	0	0.0%	1	0.8%	0	0.0%	1	0.8%	2	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	静岡県	128		
366	愛知県	4	1.1%	1	0.3%	3	0.8%	38	10.4%	62	16.9%	65	17.8%	47	12.8%	32	8.7%	20	5.5%	7	1.9%	11	3.0%	15	4.1%	9	2.5%	8	2.2%	44	12.0%	愛知県	366
89	三重県	2	2.2%	11	12.4%	24	27.0%	27	30.3%	19	21.3%	4	4.5%	1	1.1%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	三重県	89		
58	滋賀県	0	0.0%	2	3.4%	6	10.3%	19	32.8%	8	13.8%	7	12.1%	8	13.8%	7	12.1%	1	1.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	滋賀県	58		
110	京都府	1	0.9%	2	1.8%	4	3.6%	5	4.5%	10	9.1%	9	8.2%	13	11.8%	6	5.5%	9	8.2%	6	5.5%	4	3.6%	3	2.7%	2	1.8%	1	0.9%	35	31.8%	京都府	110
299	大阪府	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19	6.4%	49	16.4%	60	20.1%	24	8.0%	9	3.0%	12	4.0%	15	5.0%	3	1.0%	9	3.0%	3	1.0%	5	1.7%	91	30.4%	大阪府	299
151	兵庫県	6	4.0%	7	4.6%	6	4.0%	13	8.6%	20	13.2%	29	19.2%	17	11.3%	20	13.2%	14	9.3%	10	6.6%	3	2.0%	2	1.3%	0	0.0%	4	2.6%	兵庫県	151		
55	奈良県	0	0.0%	3	5.5%	7	12.7%	12	21.8%	21	38.2%	1	1.8%	6	10.9%	2	3.6%	1	1.8%	0	0.0%	1	1.8%	1	1.8%	0	0.0%	0	0.0%	奈良県	55		
45	和歌山県	1	2.2%	7	15.6%	11	24.4%	7	15.6%	19	42.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	和歌山県	45		
27	鳥取県	2	7.4%	8	29.6%	7	25.9%	7	25.9%	3	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	鳥取県	27		
31	島根県	1	3.2%	5	16.1%	8	25.8%	14	45.2%	3	9.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	島根県	31		
96	岡山県	0	0.0%	6	6.3%	17	17.7%	17	17.7%	10	10.4%	14	14.6%	8	8.3%	13	13.5%	7	7.3%	2	2.1%	0	0.0%	2	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	岡山県	96		
133	広島県	11	8.3%	6	4.5%	13	9.8%	9	6.8%	7	5.3%	19	14.3%	9	6.8%	11	8.3%	16	12.0%	9	6.8%	12	9.0%	6	4.5%	0	0.0%	4	3.0%	1	0.8%	広島県	133
75	山口県	0	0.0%	2	2.7%	11	14.7%	38	50.7%	23	30.7%	1	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	山口県	75		
18	徳島県	2	11.1%	1	5.6%	1	5.6%	13	72.2%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	徳島県	18		
47	香川県	0	0.0%	1	2.1%	17	36.2%	15	31.9%	13	27.7%	0	0.0%	1	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	香川県	47		
62	愛媛県	1	1.6%	17	27.4%	16	25.8%	7	11.3%	19	30.6%	2	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	愛媛県	62		
39	高知県	0	0.0%	1	2.6%	15	38.5%	20	51.3%	3	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	高知県	39		
195	福岡県	0	0.0%	6	3.1%	9	4.6%	19	9.7%	27	13.8%	16	8.2%	16	8.2%	12	6.2%	5	2.6%	8	4.1%	3	1.5%	4	2.1%	7	3.6%	3	1.5%	60	30.8%	福岡県	195
32	佐賀県	1	3.1%	4	12.5%	10	31.3%	6	18.8%	1	3.1%	2	6.3%	1	3.1%	2	6.3%	1	3.1%	0	0.0%	1	3.1%	1	3.1%	1	3.1%	1	3.1%	佐賀県	32		
57	長崎県	3	5.3%	5	8.8%	5	8.8%	6	10.5%	16	28.1%	9	15.8%	4	7.0%	0	0.0%	2	3.5%	3	5.3%	2	3.5%	0	0.0%	0	0.0%						

10年間で地価が3倍超となっている地点の具体例(商業地)

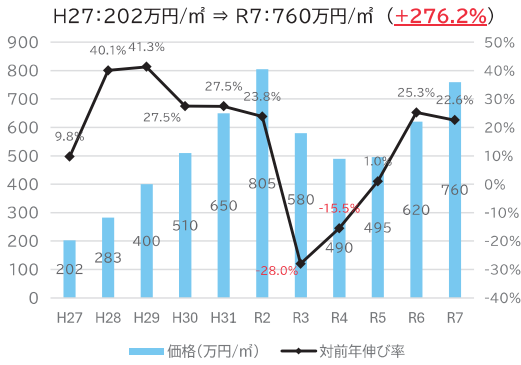
<北海道千歳市(千代田町5丁目1番8)>



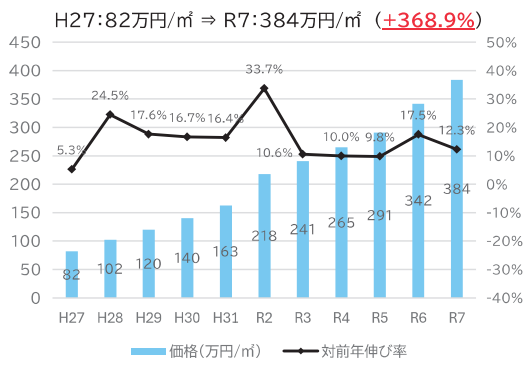
<仙台市仙台駅東口付近(宮城野区榴岡4丁目5番13外)>



<大阪市道頓堀(中央区道頓堀1丁目37番外)>



<福岡市博多駅前(博多区博多駅前2丁目41番)>



※ 国土交通省の地価公示データをもとに作成。なお、10年間の地価公示変動率の全国平均(商業地)は、+20.0%

4

直近3年間の地価上昇の上位50地点(商業地)

順位	市区町村名	都道府県	地番	R4価格(円/㎡)	R7価格(円/㎡)	R4⇒R7	順位	市区町村名	都道府県	地番	R4価格(円/㎡)	R7価格(円/㎡)	R4⇒R7
1	千歳	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	54,800	128,000	+134%	26	福岡中央	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1	860,000	1,330,000	+55%
2	千歳	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	48,000	104,000	+117%	27	恵庭	北海道	恵庭市恵み野里美1丁目2番1外	33,000	51,000	+55%
3	千歳	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	80,000	170,000	+113%	28	福岡中央	福岡県	福岡市中央区荒戸1丁目99番	779,000	1,200,000	+54%
4	菊陽	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	60,000	125,000	+108%	29	福岡中央	福岡県	福岡市中央区荒戸2丁目178番	1,230,000	1,890,000	+54%
5	熊本大津	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	49,500	95,500	+93%	30	福岡博多	福岡県	福岡市博多区奈良屋町248番1	642,000	985,000	+53%
6	白馬	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	16,200	29,800	+84%	31	福岡博多	福岡県	福岡市博多区店屋町210番1外	938,000	1,430,000	+52%
7	北広島	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	67,000	120,000	+79%	32	佐賀	佐賀県	佐賀市天神2丁目12番1	88,000	134,000	+52%
8	千歳	北海道	千歳市信濃3丁目709番72	43,000	76,000	+77%	33	札幌中央	北海道	札幌市中央区北3条東2丁目2番2	690,000	1,050,000	+52%
9	札幌東	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外	415,000	725,000	+75%	34	大阪福島	大阪府	大阪市福島区福島6丁目20番2	1,000,000	1,520,000	+52%
10	北広島	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	75,000	+70%	35	福岡博多	福岡県	福岡市博多区博多駅前4丁目102番外	1,060,000	1,610,000	+52%
11	福岡中央	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1	530,000	872,000	+65%	36	佐賀	佐賀県	佐賀市大財3丁目184番外	87,600	133,000	+52%
12	仙台宮城野	宮城県	仙台市宮城野区榴岡4丁目5番13外	985,000	1,620,000	+64%	37	大阪西	大阪府	大阪市西区西本町2丁目111番外	1,400,000	2,120,000	+51%
13	福岡博多	福岡県	福岡市博多区竹丘2丁目10番	292,000	478,000	+64%	38	渋谷	東京都	渋谷区桜丘町15番6外	2,280,000	3,450,000	+51%
14	福岡東	福岡県	福岡市東区箱崎3丁目3212番1外	291,000	470,000	+62%	39	台東	東京都	台東区浅草2丁目52番11	1,330,000	2,010,000	+51%
15	台東	東京都	台東区西浅草2丁目66番2	1,600,000	2,580,000	+61%	40	福岡城南	福岡県	福岡市城南区鳥飼5丁目2番5	470,000	710,000	+51%
16	台東	東京都	台東区浅草1丁目16番14外	4,450,000	7,170,000	+61%	41	福岡博多	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外	1,570,000	2,370,000	+51%
17	福岡中央	福岡県	福岡市中央区長浜1丁目36番	1,180,000	1,880,000	+59%	42	京都下京	京都府	京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外	5,120,000	7,700,000	+50%
18	札幌中央	北海道	札幌市中央区大通東7丁目12番1外	220,000	350,000	+59%	43	仙台宮城野	宮城県	仙台市宮城野区二十人町300番7	740,000	1,110,000	+50%
19	仙台若林	宮城県	仙台市若林区新寺1丁目2番9	700,000	1,110,000	+59%	44	福岡博多	福岡県	福岡市博多区奈良屋町120番外	1,000,000	1,500,000	+50%
20	福岡博多	福岡県	福岡市博多区博多駅前3丁目133番	568,000	893,000	+57%	45	中野	東京都	中野区中野3丁目107番10外	4,450,000	6,670,000	+50%
21	恵庭	北海道	恵庭市緑町2丁目77番	39,500	62,000	+57%	46	足立	東京都	足立区千住2丁目57番3外	3,370,000	5,050,000	+50%
22	恵庭	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番	21,800	34,000	+56%	47	福岡早良	福岡県	福岡市早良区高取1丁目29番3外	688,000	1,030,000	+50%
23	高山	岐阜県	高山市上三之町51番	274,000	425,000	+55%	48	福岡中央	福岡県	福岡市中央区大手門3丁目77番	855,000	1,280,000	+50%
24	大阪中央	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	4,900,000	7,600,000	+55%	49	福岡博多	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目149番1	1,290,000	1,930,000	+50%
25	福岡中央	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目10号3番2	643,000	995,000	+55%	50	福岡西	福岡県	福岡市西区姪浜駅南1丁目71番	525,000	785,000	+50%

※ 国土交通省の地価公示データをもとに作成。

5

1. 地価の動向

2. 地価上昇下における均衡化促進策の分析

6

平成16年度あり方研究会報告書(抜粋)①

- 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究
一固定資産税の負担調整措置のあり方、情報開示の一層の推進について(平成17年3月)

第1 固定資産税の負担調整措置等について

II 負担水準の均衡化促進等について

1 固定資産税の負担調整措置について

(2) 今後の負担調整措置のあり方について

① 負担水準を均衡化させるまでの期間(目標設定)について

ア 目標設定に当たっての留意点

負担水準の均衡化を達成させるまでの期間を考える際の留意点は以下のとおりである。(略)

まず、均衡化促進措置による納税者の負担増についてであるが、一般的に一人あたりの税負担額は、負担水準が低い土地ほど相対的に小さくなる。したがって、絶対額としての毎年度の負担増額という観点からみると、負担水準が低位な土地に適用される調整率を相対的に高く引き上げたとしても、負担水準が高い土地に比べて過度の負担増とならないとはいえない。(略)

今後、具体的な制度設計に応じて、さらに詳細に検討する必要があるが、「負担」といった場合に、上記のような絶対額にも留意すべきであろう。

次に地価の動向との関係であるが、前記(1)④で述べたとおり、東京都区部をはじめとして地価上昇地点が増えるなど地価の二極化現象が現れてきており、この点からは、均衡化期間を比較的短く設定することが必要である。

また、過去の制度における負担調整率との関係であるが、7割評価導入前は最大で「1.3～1.4」という率を用いていた時期がある。当時とは地価の動向等が異なることから単純な比較はできないが、負担調整率の引上げを考える場合に一定の目安となろう。

7

平成16年度あり方研究会報告書(抜粋)②

イ 均衡化の目標設定

以上を考えると、負担水準を均衡化させるまでの目標設定を行う場合、評価替えのサイクルを考慮すると、1基準年度(3年間)から3基準年度(9年間)の幅が考え得る。ただし、1基準年度では、後述する負担水準の低い土地、団体を考えた場合、負担が急増する納税者が一部にでてくるという問題があり、また3基準年度では、地価の動向を考えた場合に、もはや「早期」の均衡化とは言い難いのではないかと考えられる。

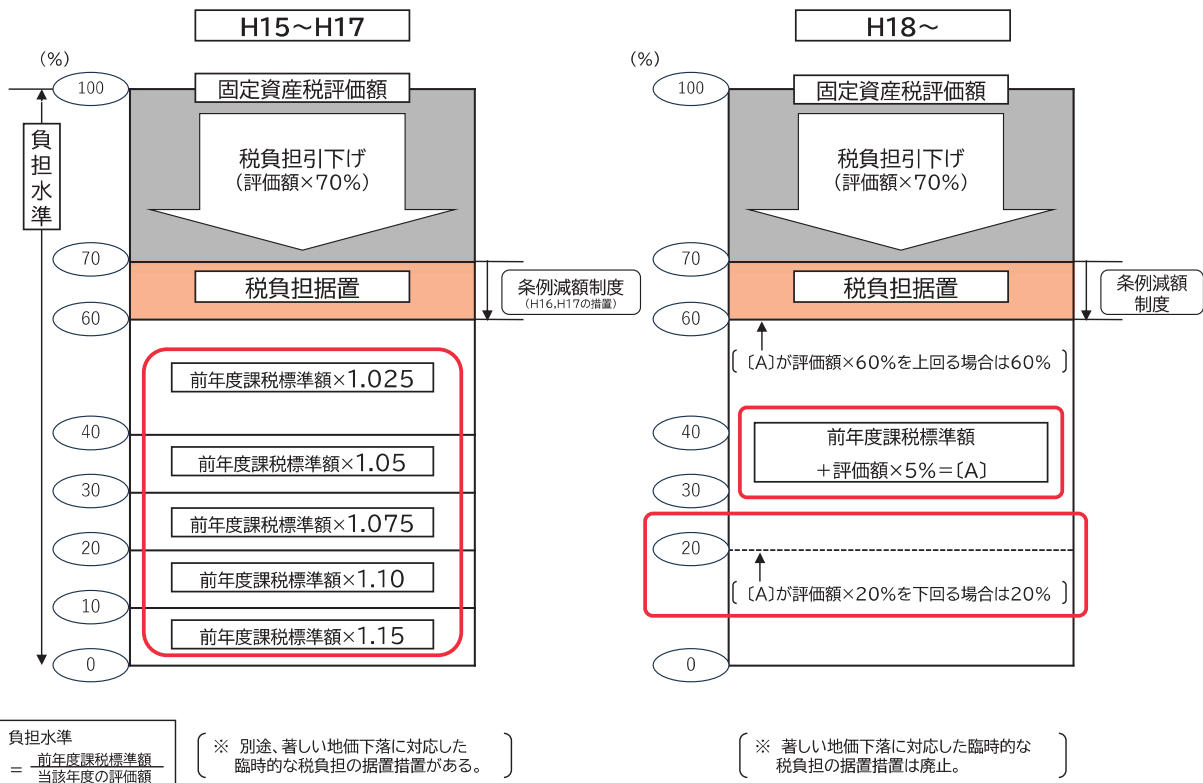
ウ 負担水準の低い団体への対応

前述したように、平成16年度において、商業地等に係る当該団体の平均負担水準が40%未満の団体が、100団体程度が存在している。

これらは、大規模なリゾート開発が行われ周辺の土地価格が大きく上昇したなど、その背景事情は様々である。ただし、平均負担水準が特に低位にあるといえる30%未満の団体は、特定地域や離島の市町村が多くを占めており、負担水準の均衡化を促進するに当たり、税負担の上昇が相対的に高くなるこれらの市町村についてどのように考えるか検討する必要がある。

8

(参考) 負担調整措置の改正について(商業地等)【平成18年度改正関連】

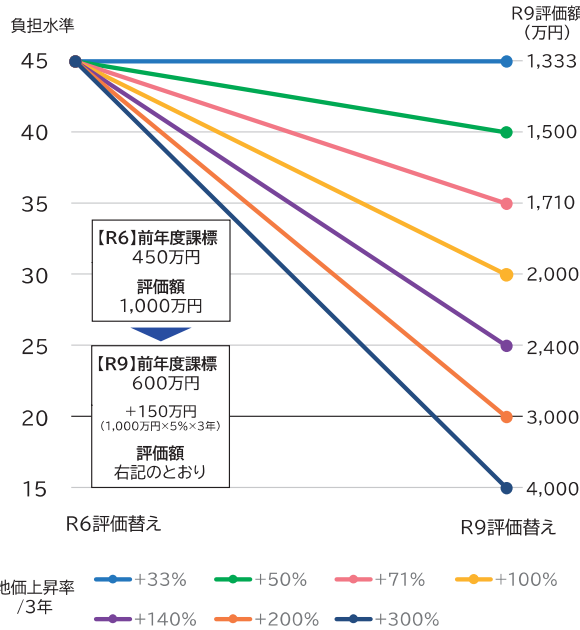


9

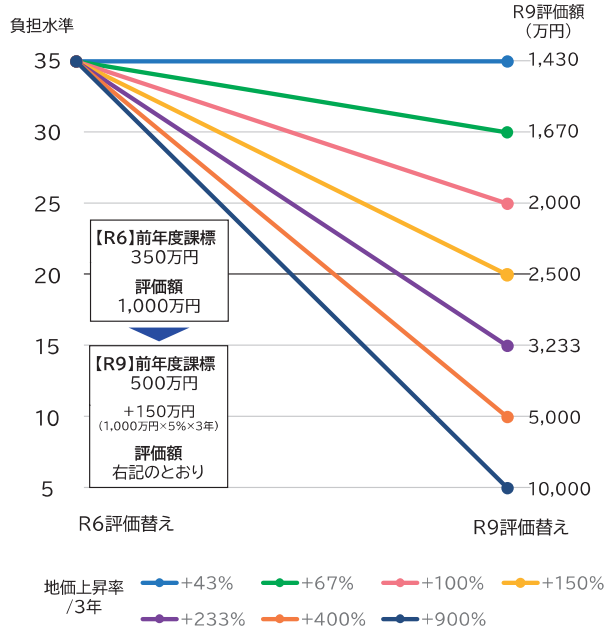
評価額の上昇と負担水準の低下の関係のイメージ

○ 令和6年度の評価替えにおいて負担水準が45%、35%であった土地について、大幅な地価上昇があった場合、令和9年度の評価替えにおける負担水準が低下する。

<R6年度の負担水準が45%の場合>



<R6年度の負担水準が35%の場合>

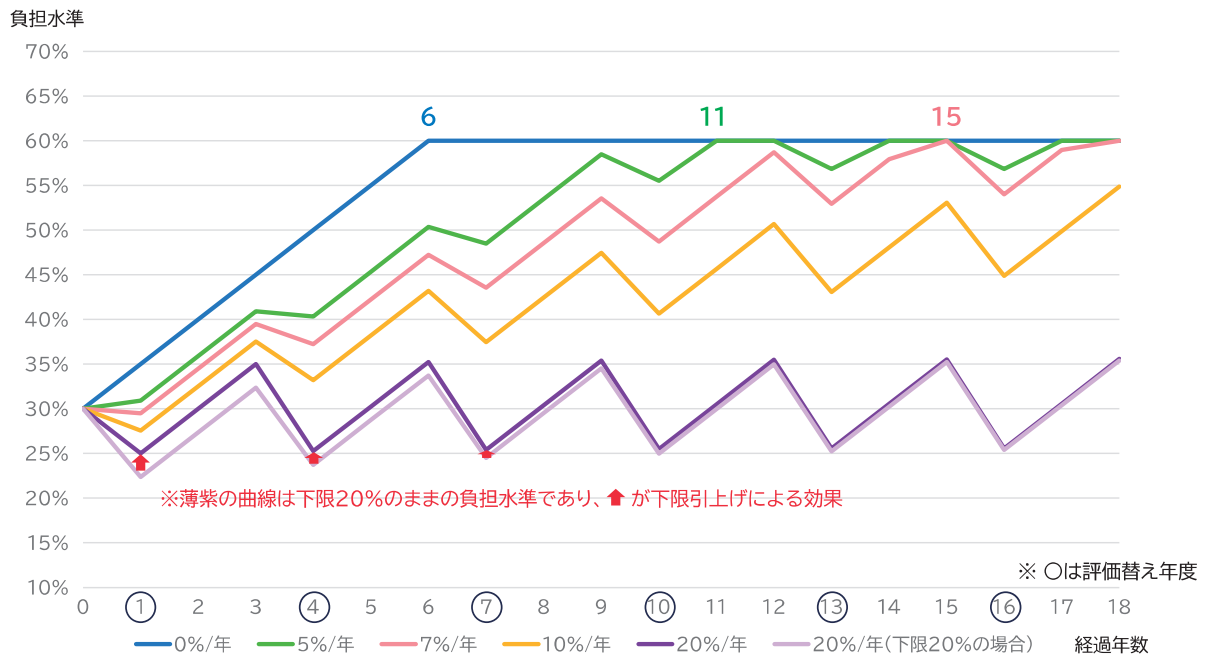


※ 負担水準は前年度/当年度ベースであり、R6評価替えにおける評価額が1000万円、前年度課税標準額が450万円、350万円の場合の試算値。
 ※ 実際には、毎年度、評価額の5%加算により令和7、8年度の負担水準は上昇するが、評価替えの年度同士を比較し、簡略化して示しているもの。

10

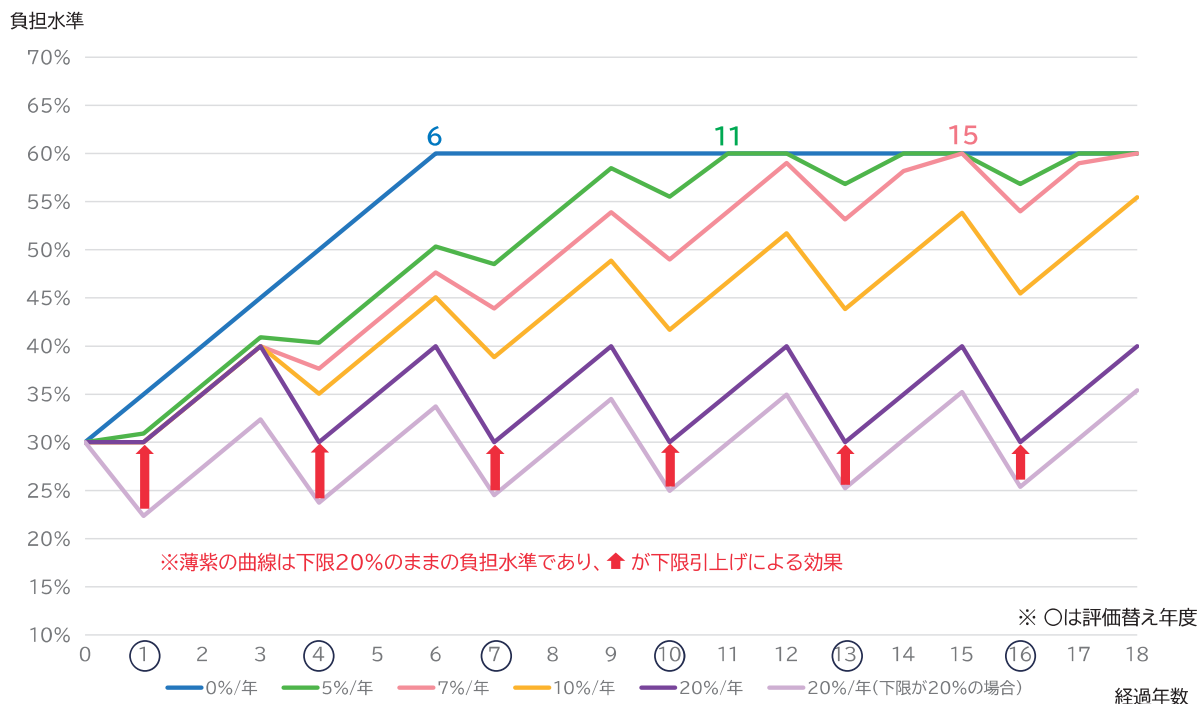
下限の設定① (25%とする場合)

○ 仮に、現行の20%の下限を引き上げた場合、大幅な地価上昇の際に生じ得る著しい負担水準の低下の歯止めとなる。
 ○ 一方で、その後も同程度の地価上昇が続く場合、負担水準の均衡化に大きくは寄与しない。



11

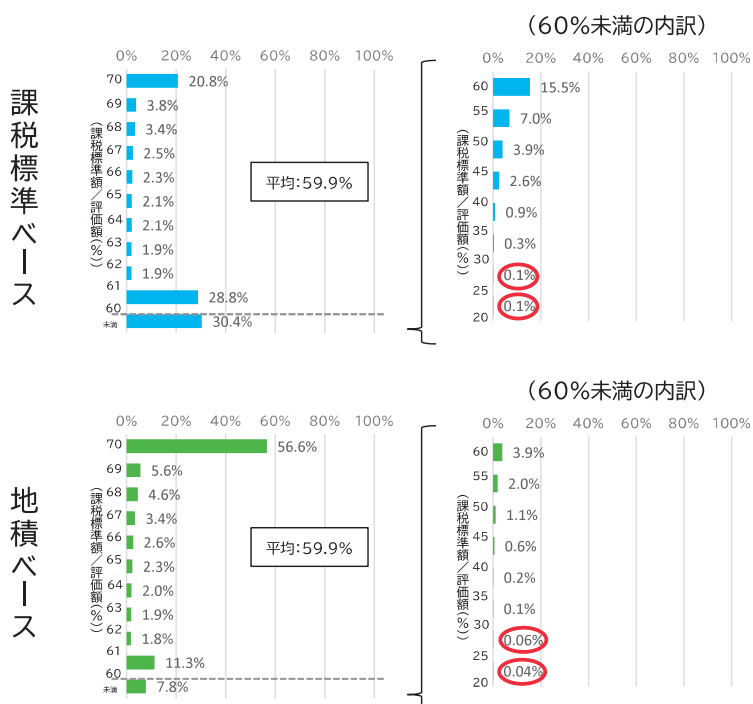
下限の設定②（30%とする場合）



12

商業地等における負担水準の分布状況

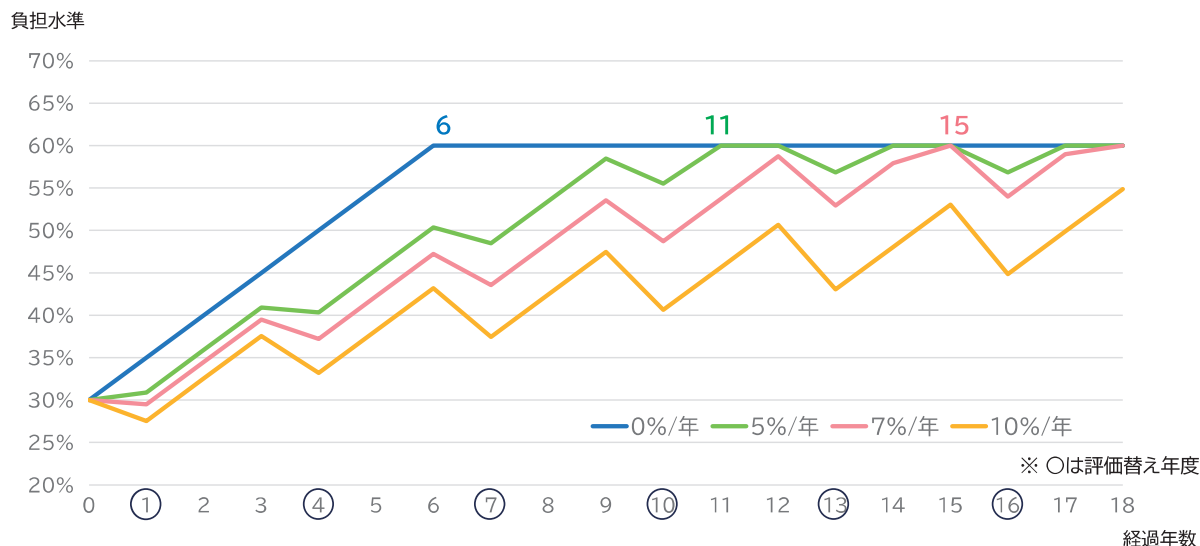
【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合（令和6年度）



13

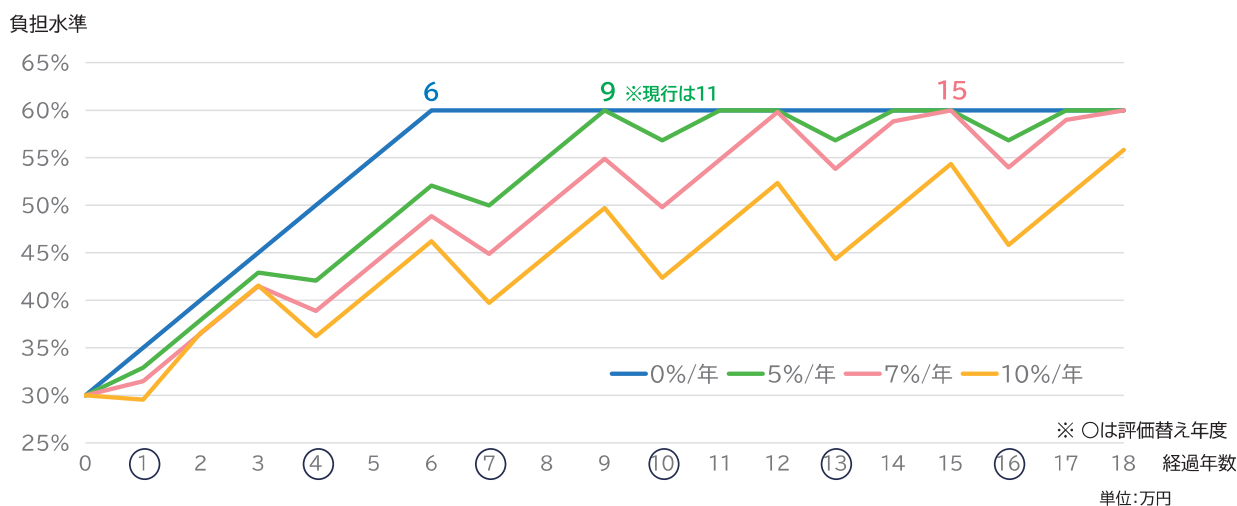
地価上昇時における負担水準の推移

○ 現行においては、前年度の負担水準が30%の場合、毎年度の地価上昇率が0%であれば6年、5%であれば11年、7%であれば15年で据置ゾーンに達し、10%の場合、据置ゾーンに到達するのに48年を要する。



14

負担水準の加算率①（負担水準が30%未満を5%→7%とする場合）



地価上昇 年5%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,158	1,276	1,477	1,710	1,980	2,292	2,653
評価額(基準年度)	1,158	1,158	1,340	1,551	1,796	2,079	2,407
課税標準額	381	497	698	931	1,078	1,247	1,444
負担水準(当年/当年)	32.9%	42.9%	52.1%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%

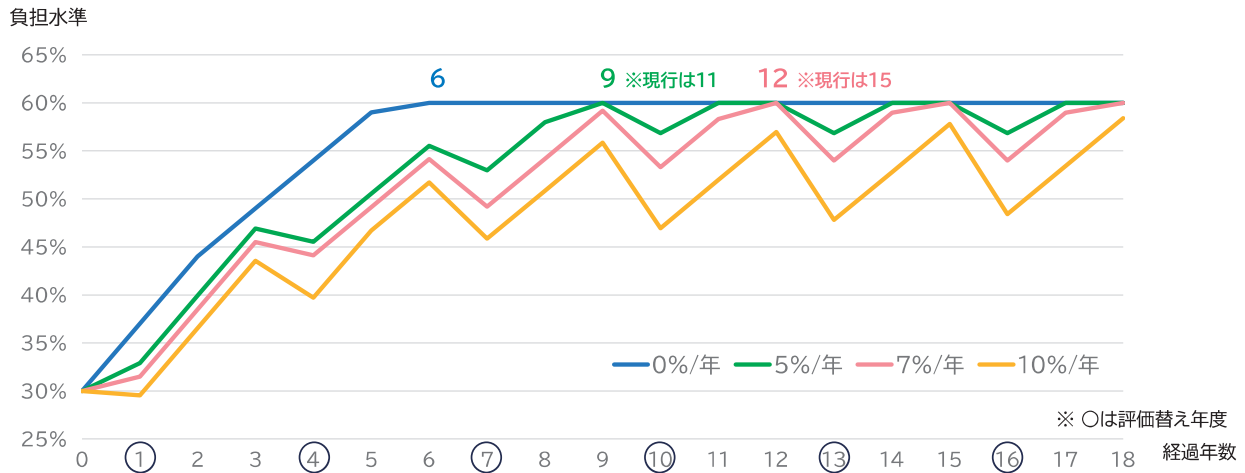
地価上昇 年7%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,225	1,403	1,718	2,105	2,579	3,159	3,870
評価額(基準年度)	1,225	1,225	1,501	1,838	2,252	2,759	3,380
課税標準額	386	508	733	1,009	1,347	1,655	2,028
負担水準(当年/当年)	31.5%	41.5%	48.9%	54.9%	59.8%	60.0%	60.0%

※1 前回の評価替えにおいて、土地の価格が1,000万円である場合の例

※2 負担水準の加算率により負担水準が逆転する場合(例:29%→36%(+7%)、30%→35%(+5%))があるが、調整していない。

15

負担水準の加算率②（負担水準が40%未満を5%→7%とする場合）



単位:万円

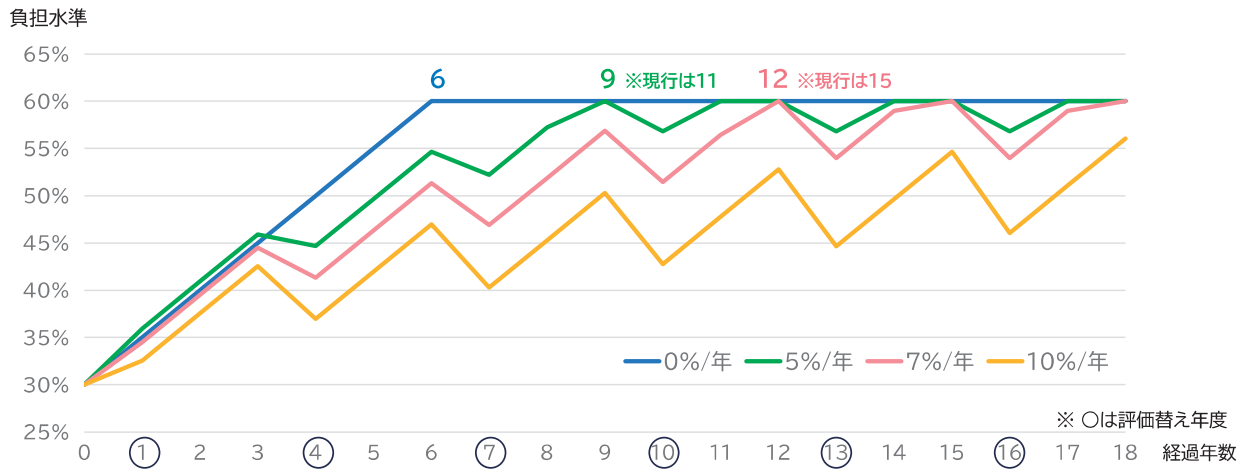
地価上昇 年5%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,158	1,276	1,477	1,710	1,980	2,292	2,653
評価額(基準年度)	1,158	1,158	1,340	1,551	1,796	2,079	2,407
課税標準額	381	543	744	931	1,078	1,247	1,444
負担水準(当年/当年)	32.9%	46.9%	55.5%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%

地価上昇 年7%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,225	1,403	1,718	2,105	2,579	3,159	3,870
評価額(基準年度)	1,225	1,225	1,501	1,838	2,252	2,759	3,380
課税標準額	386	557	812	1,088	1,351	1,655	2,028
負担水準(当年/当年)	31.5%	45.5%	54.1%	59.2%	60.0%	60.0%	60.0%

※1 前回の評価替えにおいて、土地の価格が1,000万円である場合の例
 ※2 負担水準の加算率により負担水準が逆転する場合(例:39%→46%(+7%)、40%→45%(+5%))があるが、調整していない。

16

負担水準の加算率③（負担水準が30%未満を5%→10%とする場合）



単位:万円

地価上昇 年5%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,158	1,276	1,477	1,710	1,980	2,292	2,653
評価額(基準年度)	1,158	1,158	1,340	1,551	1,796	2,079	2,407
課税標準額	416	532	733	931	1,078	1,247	1,444
負担水準(当年/当年)	35.9%	45.9%	54.7%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%

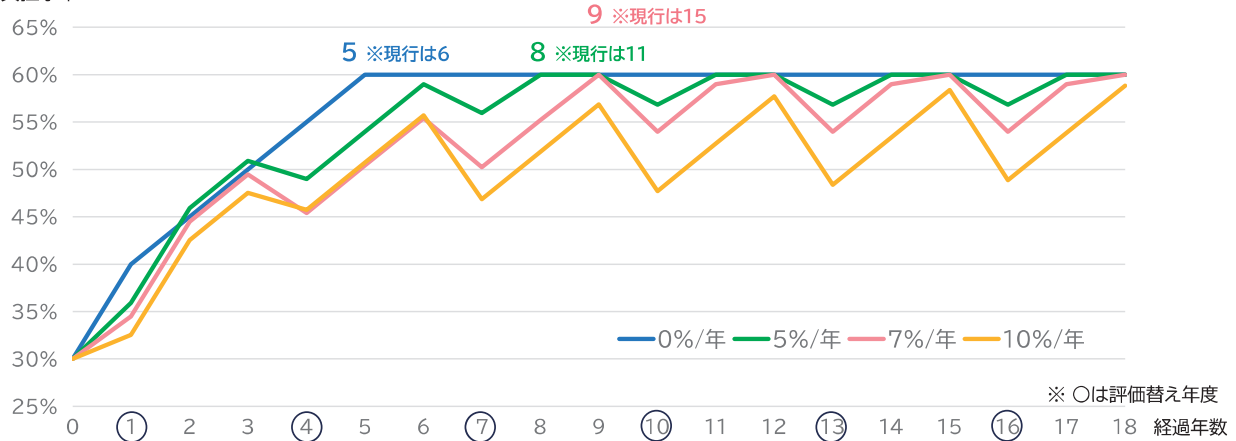
地価上昇 年7%の場合	1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)	1,225	1,403	1,718	2,105	2,579	3,159	3,870
評価額(基準年度)	1,225	1,225	1,501	1,838	2,252	2,759	3,380
課税標準額	423	545	770	1,046	1,351	1,655	2,028
負担水準(当年/当年)	34.5%	44.5%	51.3%	56.9%	60.0%	60.0%	60.0%

※1 前回の評価替えにおいて、土地の価格が1,000万円である場合の例
 ※2 負担水準の加算率により負担水準が逆転する場合(例:29%→39%(+10%)、30%→35%(+5%))があるが、調整していない。

17

負担水準の加算率④（負担水準が40%未満を5%→10%とする場合）

負担水準



地価上昇 年5%の場合		1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)		1,158	1,276	1,477	1,710	1,980	2,292	2,653
評価額(基準年度)		1,158	1,158	1,340	1,551	1,796	2,079	2,407
課税標準額		416	589	790	931	1,078	1,247	1,444
負担水準(当年/当年)		35.9%	50.9%	59.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%

地価上昇 年7%の場合		1年目	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目
評価額(各年度)		1,225	1,403	1,718	2,105	2,579	3,159	3,870
評価額(基準年度)		1,225	1,225	1,501	1,838	2,252	2,759	3,380
課税標準額		423	606	831	1,103	1,351	1,655	2,028
負担水準(当年/当年)		34.5%	49.5%	55.4%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%

※1 前回の評価替えにおいて、土地の価格が1,000万円である場合の例
 ※2 負担水準の加算率により負担水準が逆転する場合(例:39%→49%(+10%)、40%→45%(+5%))があるが、調整していない。

18

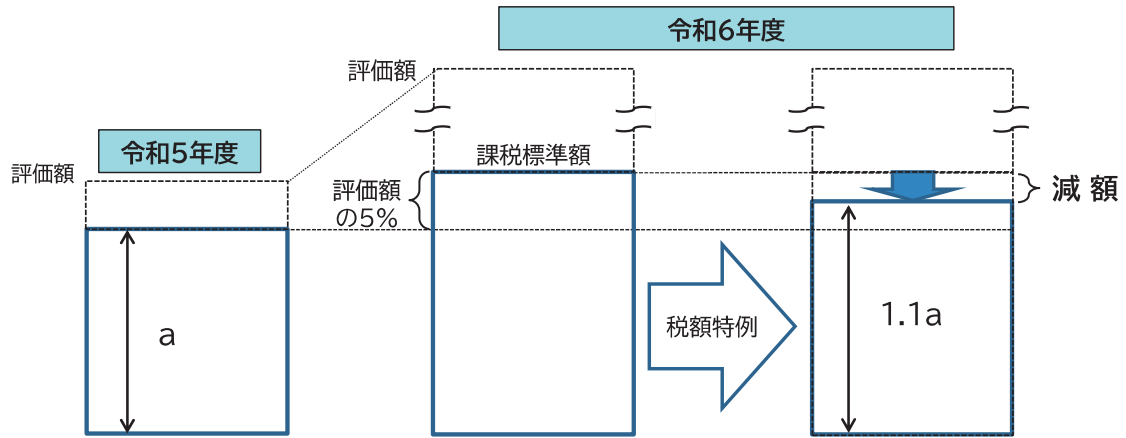
影響額の試算（地価上昇率が5%/年の場合）

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
現行の場合	評価額(各年度)	1,158	1,216	1,276	1,340	1,407	1,477	1,551	1,629	1,710
	評価額(基準年度)	1,158	1,158	1,158	1,340	1,340	1,340	1,551	1,551	1,551
	課税標準額	358	416	474	541	608	675	752	830	907
	税額(税率1.4%で計算)①	5.0	5.8	6.6	7.6	8.5	9.4	10.5	11.6	12.7
	負担水準(当年/当年)	30.9%	35.9%	40.9%	40.3%	45.3%	50.3%	48.5%	53.5%	58.5%
パターン		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
負担水準が30%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	381	439	497	564	631	698	775	853	931
	税額(税率1.4%で計算)②	5.3	6.1	7.0	7.9	8.8	9.8	10.9	11.9	13.0
	負担水準(当年/当年)	32.9%	37.9%	42.9%	42.1%	47.1%	52.1%	50.0%	55.0%	60.0%
	税額の差額③(②-①)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	増加率③/①	6.5%	5.6%	4.9%	4.3%	3.8%	3.4%	3.1%	2.8%	2.6%
負担水準が40%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	381	462	543	610	677	744	822	899	931
	税額(税率1.4%で計算)④	5.3	6.5	7.6	8.5	9.5	10.4	11.5	12.6	13.0
	負担水準(当年/当年)	32.9%	39.9%	46.9%	45.5%	50.5%	55.5%	53.0%	58.0%	60.0%
	税額の差額⑤(④-①)	0.3	0.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.3
	増加率⑤/①	6.5%	11.1%	14.7%	12.8%	11.4%	10.3%	9.2%	8.4%	2.6%
負担水準が30%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	416	474	532	599	666	733	810	888	931
	税額(税率1.4%で計算)⑥	5.8	6.6	7.4	8.4	9.3	10.3	11.3	12.4	13.0
	負担水準(当年/当年)	35.9%	40.9%	45.9%	44.7%	49.7%	54.7%	52.2%	57.2%	60.0%
	税額の差額⑦(⑥-①)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.3
	増加率⑦/①	16.2%	13.9%	12.2%	10.7%	9.5%	8.6%	7.7%	7.0%	2.6%
負担水準が40%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	416	532	589	656	723	790	868	931	931
	税額(税率1.4%で計算)⑧	5.8	7.4	8.3	9.2	10.1	11.1	12.2	13.0	13.0
	負担水準(当年/当年)	35.9%	45.9%	50.9%	49.0%	54.0%	59.0%	56.0%	60.0%	60.0%
	税額の差額⑨(⑧-①)	0.8	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.4	0.3
	増加率⑨/①	16.2%	27.8%	24.4%	21.4%	19.1%	17.2%	15.4%	12.2%	2.6%

19

税負担急増土地に係る条例減額制度について

【概要】 住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額(前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率)を上回る時は、当該上回る税額を減額。



【制度導入時期】 H21年度導入

【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

※1 R6における導入団体は以下のとおり(下線を引いた団体は、R6に適用実績の見込みのある団体)。

大田原市(栃木県)、特別区(東京都)、武蔵野市(東京都)、三鷹市(東京都)、神戸町(岐阜県)、輪之内町(岐阜県)、安八町(岐阜県)、武豊町(愛知県)、川西市(兵庫県)

	R1	R2	R3	R4	R5	R6
導入団体 (条例制定団体)	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体
適用団体 (実績のある団体)	5団体	5団体	5団体	5団体	6団体	6団体

※2 当該条例減額制度による減収分は、地方交付税によって補てんされるものではない。

20

参考資料

21

地価公示価格年別変動率(平成17年～令和7年)

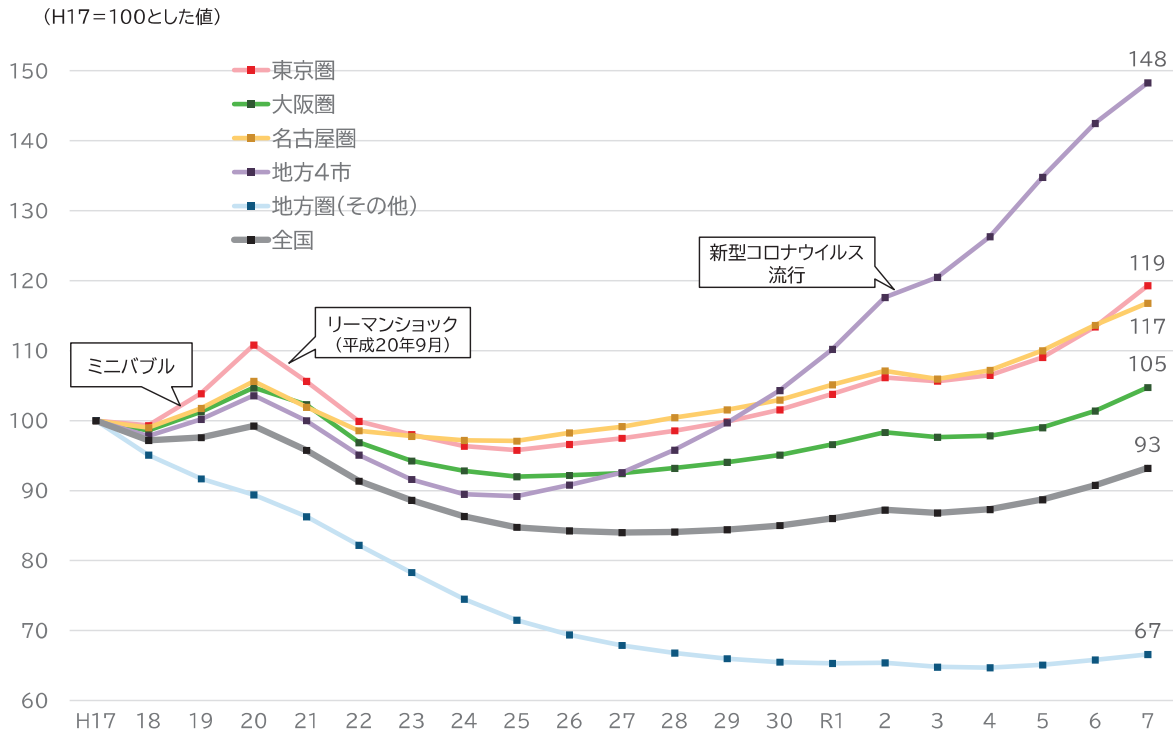
(変動率：%)

用途	圏域	公示年	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5	6	7	【参考】 H26→R7
住宅地	全国平均		▲4.6	▲2.7	0.1	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	6.9
	三大都市圏平均		▲3.7	▲1.2	2.8	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	12.5
	東京圏		▲3.2	▲0.9	3.6	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	16.3
	大阪圏		▲5.2	▲1.6	1.8	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	4.9
	名古屋圏		▲3.3	▲1.3	1.7	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	13.4
	地方圏平均		▲5.4	▲4.2	▲2.7	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	2.0
	地方4市		▲5.4	▲2.7	0.5	1.2	▲2.4	▲3.8	▲2.9	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	61.5
地方圏(その他)		▲5.4	▲4.4	▲3.1	▲2.2	▲2.9	▲3.8	▲3.6	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	▲2.9	
商業地	全国平均		▲5.6	▲2.7	2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	20.0
	三大都市圏平均		▲3.2	1.0	8.9	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	43.5
	東京圏		▲2.5	1.0	9.4	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	44.7
	大阪圏		▲5.0	0.8	8.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	46.4
	名古屋圏		▲3.3	0.9	7.8	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	34.5
	地方圏平均		▲7.5	▲5.5	▲2.8	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	4.9
	地方4市		▲5.3	▲0.3	9.1	10.7	▲6.6	▲8.1	▲5.1	▲2.7	▲0.3	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	110.6
地方圏(その他)		▲7.8	▲6.1	▲4.2	▲2.8	▲3.9	▲5.0	▲4.7	▲4.5	▲3.6	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	▲3.9	
全用途平均	全国平均		▲5.0	▲2.8	0.4	1.7	▲3.5	▲4.6	▲3.0	▲2.6	▲1.8	▲0.6	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	10.6
	三大都市圏平均		▲3.9	▲0.9	3.8	5.3	▲3.8	▲5.0	▲2.0	▲1.5	▲0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	19.9
	東京圏		▲3.2	▲1.7	4.6	6.7	▲4.7	▲5.4	▲1.9	▲1.7	▲0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	23.5
	大阪圏		▲5.4	▲1.4	2.7	3.4	▲2.3	▲5.3	▲2.7	▲1.5	▲0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	13.6
	名古屋圏		▲3.5	▲1.0	2.8	3.8	▲3.5	▲3.3	▲0.8	▲0.6	▲0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	18.9
	地方圏平均		▲6.0	▲4.6	▲2.8	▲1.8	▲3.2	▲4.2	▲3.9	▲3.6	▲2.8	▲1.7	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	3.0
	地方4市		▲5.5	▲2.2	2.4	3.4	▲3.6	▲4.9	▲3.5	▲2.1	▲0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	74.8
地方圏(その他)		▲6.0	▲4.9	▲3.4	▲2.3	▲3.1	▲4.1	▲3.9	▲3.8	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8	▲2.8	

- ※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省(土地鑑定委会)が評価主体となって行うもの。
- ※2 ▲印はマイナスを示す。
- ※3 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
- ※4 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域。
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。
- ※5 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
- ※6 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

22

過去20年間の地価公示年別指数推移(全用途:平成17年を100)

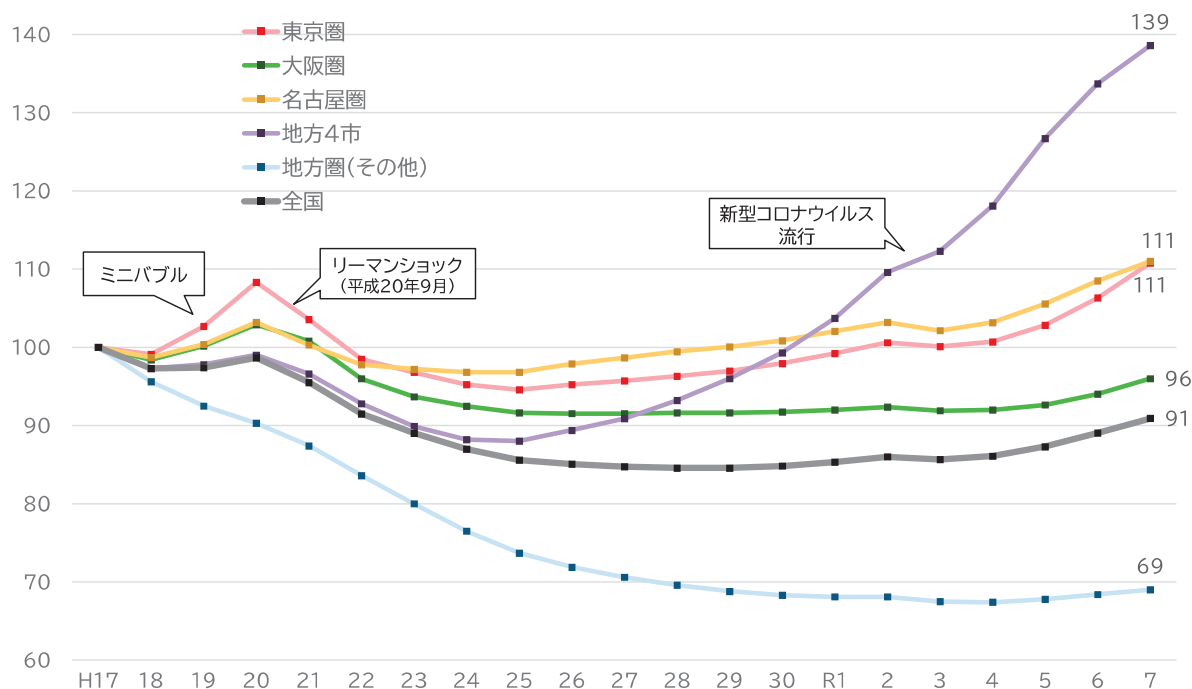


- ※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省(土地鑑定委会)が評価主体となって行うもの。
- ※2 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ※3 地方圏とは、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)を除く地域をいう。
- ※4 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

23

過去20年間の地価公示年別指数推移(住宅地:平成17年を100)

(H17=100とした値)



※1 地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日を調査時点として国土交通省(土地鑑定委員会)が評価主体となって行うもの。
 ※2 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 ※3 地方圏とは、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)を除く地域をいう。
 ※4 地方4市とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市をいう。

24

土地に係る負担調整措置の概要

【本則に基づく土地に係る固定資産税額】(商業地等)

課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し) × 税率(1.4%)

- ・ 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- ・ このため、税負担の上昇を緩和するための措置(負担調整措置)を実施。

【負担調整措置のイメージ】(商業地等)※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

負担調整措置に用いる指標(負担水準)

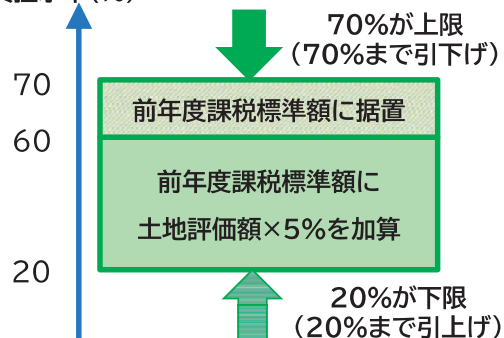
前年度の税額算定に用いた課税標準額

本則の課税標準額(土地評価額・3年毎に見直し)

「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額(土地評価額)と比較してどの程度の割合か」を示す指標

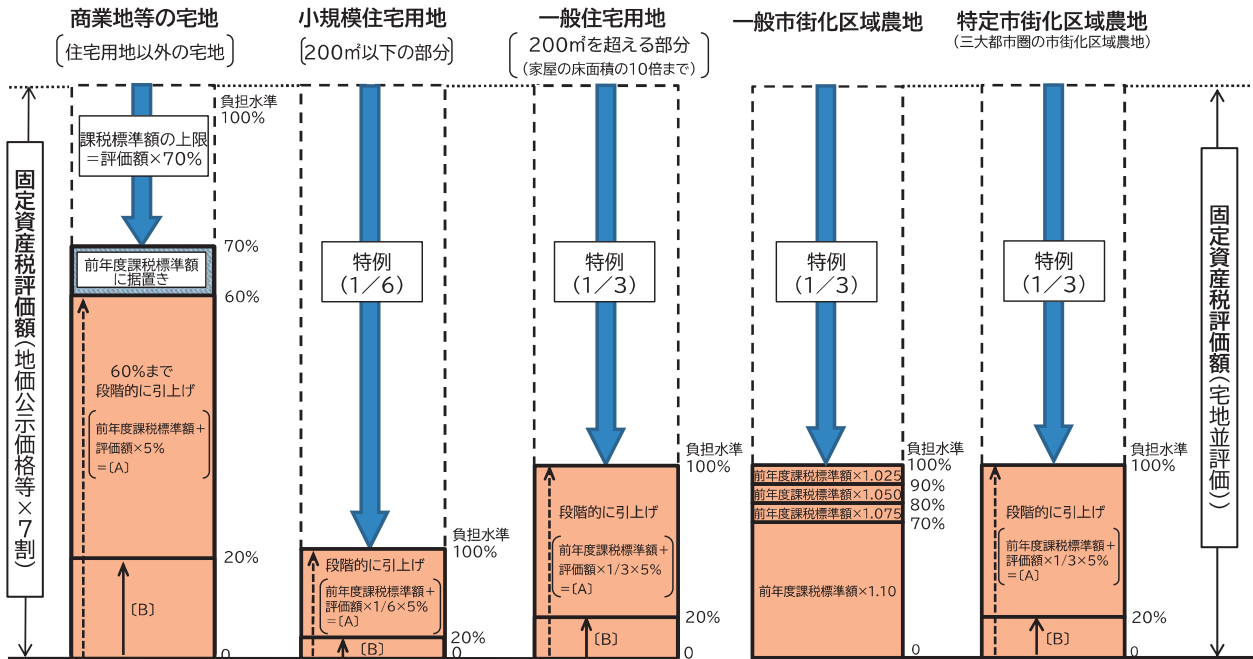
負担水準に応じた現行の負担調整の内容

負担水準(%)



25

固定資産税の課税の仕組み(令和6年度～令和8年度)

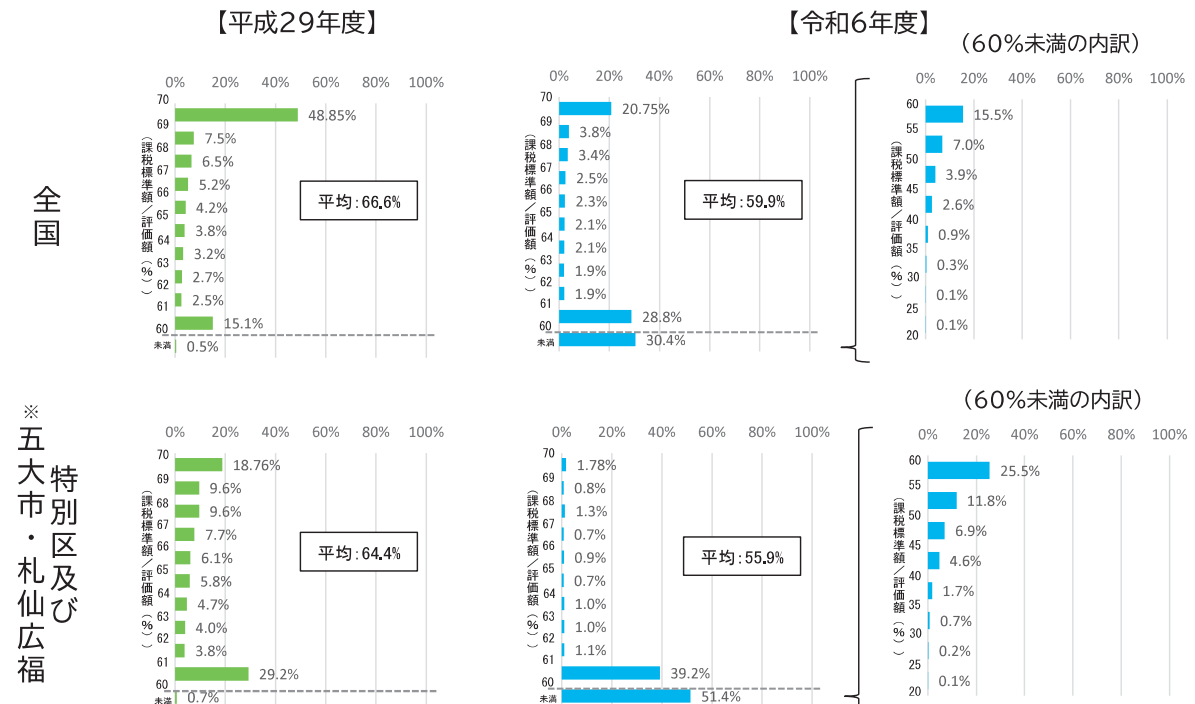


※ 負担水準: 評価額に対してどの程度負担しているかの割合(負担水準=前年度課税標準額/当該年度評価額(×住宅用地特例率等))
 ※ [A]が「評価額(×住宅用地特例率等)×20%」を下回る場合は、「評価額(×住宅用地特例率等)×20%」に引上げ(= [B])

負担水準の分布状況①

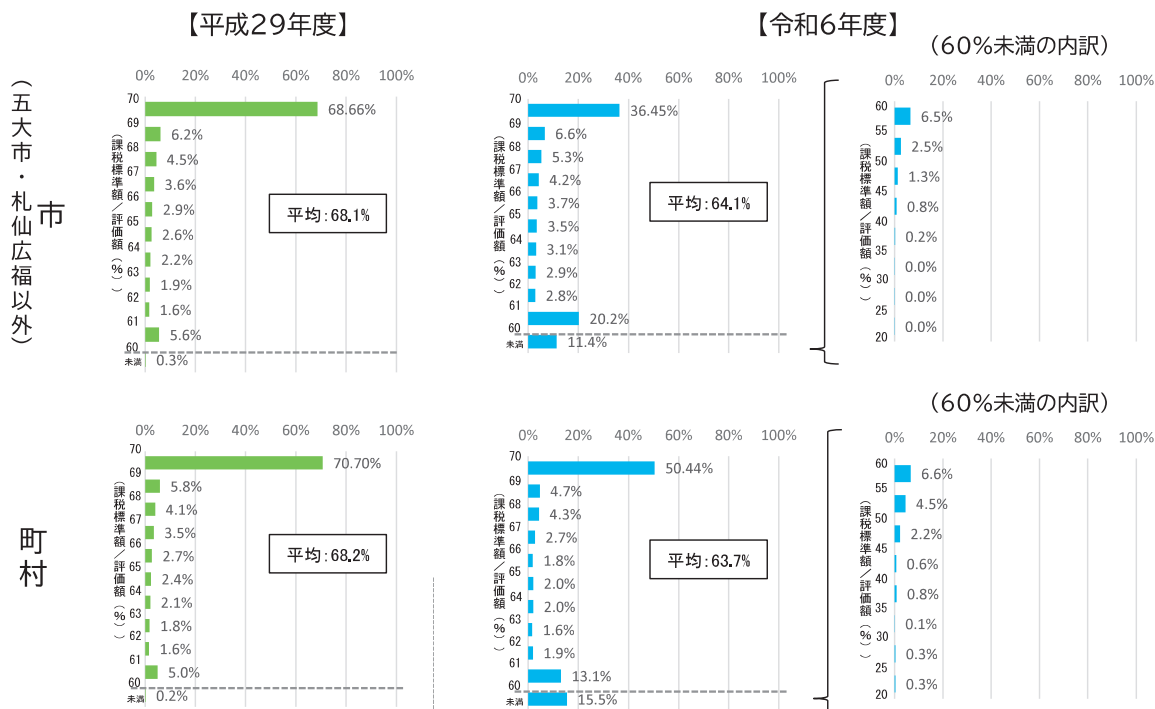
○ 平成29年度(第3年度)と令和6年度(基準年度)における団体規模ごとの負担水準の分布状況は以下のとおり。

【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合(課標ベース)



負担水準の分布状況②

【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合(課標ベース)



28

【前年度/当年度】宅地に係る負担水準の分布状況(令和7年度)

1 商業地等 (全国合計の負担水準:0.60)

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積(万㎡)	16	30	572	1,618	9,884	68,616	343,593	191,422	244	15	7	616,018
R6課税標準額 (億円)	0.00%	0.00%	0.09%	0.26%	1.60%	11.14%	55.78%	31.07%	0.04%	0.00%	0.00%	100.00%
R7評価見込額 (億円)	0	16	2,507	19,411	99,875	480,903	798,435	147,378	99	2	1	1,548,627
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.16%	1.25%	6.45%	31.05%	51.56%	9.52%	0.01%	0.00%	0.00%	100.00%
R7評価見込額 (億円)	2	79	9,700	53,570	219,045	842,022	1,247,166	209,005	120	2	1	2,580,712
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.38%	2.08%	8.49%	32.63%	48.33%	8.10%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

2 小規模住宅用地 (全国合計の負担水準:0.97)

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積(万㎡)	1	4	23	48	176	727	4,676	11,707	20,011	102,780	565,243	705,397
R6課税標準額 (億円)	0	0	7	55	369	1,611	5,762	14,311	34,996	199,163	354,539	610,814
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.06%	0.26%	0.94%	2.34%	5.73%	32.61%	58.04%	100.00%
R7評価見込額 (億円)	1	14	156	914	4,768	17,292	52,352	114,018	244,165	1,234,815	2,124,398	3,792,892
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.13%	0.46%	1.38%	3.01%	6.44%	32.56%	56.01%	100.00%

3 一般住宅用地 (全国合計の負担水準:0.99)

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積(万㎡)	1	6	27	39	83	258	1,134	2,524	5,022	28,188	397,686	434,967
R6課税標準額 (億円)	0	1	8	9	30	133	898	2,969	5,977	38,864	169,885	218,774
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.06%	0.41%	1.36%	2.73%	17.76%	77.65%	100.00%
R7評価見込額 (億円)	0	14	100	76	198	718	4,054	11,782	20,960	119,642	507,803	665,347
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.02%	0.01%	0.03%	0.11%	0.61%	1.77%	3.15%	17.98%	76.32%	100.00%

4 宅地計 (全国合計の負担水準:0.74)

負担水準	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	合計
地積(万㎡)	18	40	621	1,705	10,144	69,601	349,404	205,653	25,277	130,983	962,937	1,756,382
R6課税標準額 (億円)	0	17	2,522	19,476	100,274	482,648	805,095	164,658	41,071	238,029	524,426	2,378,215
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.11%	0.82%	4.22%	20.29%	33.85%	6.92%	1.73%	10.01%	22.05%	100.00%
R7評価見込額 (億円)	3	107	9,956	54,561	224,011	860,032	1,303,572	334,805	265,244	1,354,459	2,632,202	7,038,952
R7評価見込額 (億円)	0.00%	0.00%	0.14%	0.78%	3.18%	12.22%	18.52%	4.76%	3.77%	19.24%	37.39%	100.00%

※1 令和7年度評価変動割合等調による(法定免税点未満を含む。)

※2 負担水準は、令和6年度課税標準額/令和7年度評価見込額(小規模住宅用地については1/6を、一般住宅用地については1/3を乗じた額)により算出。

※3 各欄の下段の値は、構成割合(%)。

※4 能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

29

影響額の試算（地価上昇率が7%/年の場合）

単位:万円

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
現行の場合	評価額(各年度)	1,225	1,311	1,403	1,501	1,606	1,718	1,838	1,967	2,105
	評価額(基準年度)	1,225	1,225	1,225	1,501	1,501	1,501	1,838	1,838	1,838
	課税標準額	361	423	484	559	634	709	801	893	985
	税額(税率1.4%で計算)①	5.1	5.9	6.8	7.8	8.9	9.9	11.2	12.5	13.8
	負担水準(当年/当年)	29.5%	34.5%	39.5%	37.2%	42.2%	47.2%	43.6%	48.6%	53.6%
パターン		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
負担水準が30%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	386	447	508	583	658	733	825	917	1,009
	税額(税率1.4%で計算)②	5.4	6.3	7.1	8.2	9.2	10.3	11.6	12.8	14.1
	負担水準(当年/当年)	31.5%	36.5%	41.5%	38.9%	43.9%	48.9%	44.9%	49.9%	54.9%
	税額の差額③(②-①)	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3	0.4	0.4	0.3	0.3
	増加率③/①	5.9%	6.8%	4.4%	5.1%	3.4%	4.0%	3.6%	2.4%	2.2%
負担水準が40%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	386	472	557	662	737	812	904	996	1,088
	税額(税率1.4%で計算)④	5.4	6.6	7.8	9.3	10.3	11.4	12.7	13.9	15.2
	負担水準(当年/当年)	31.5%	38.5%	45.5%	44.1%	49.1%	54.1%	49.2%	54.2%	59.2%
	税額の差額⑤(④-①)	0.3	0.7	1.0	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.4
	増加率⑤/①	5.9%	11.9%	14.7%	18.9%	16.0%	14.9%	13.0%	11.6%	10.4%
負担水準が30%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	423	484	545	620	695	770	862	954	1,046
	税額(税率1.4%で計算)⑥	5.9	6.8	7.6	8.7	9.7	10.8	12.1	13.4	14.6
	負担水準(当年/当年)	34.5%	39.5%	44.5%	41.3%	46.3%	51.3%	46.9%	51.9%	56.9%
	税額の差額⑦(⑥-①)	0.8	0.9	0.8	0.9	0.8	0.9	0.9	0.9	0.8
	増加率⑦/①	16.0%	14.8%	12.2%	11.3%	9.3%	8.9%	7.8%	6.8%	6.1%
負担水準が40%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	423	545	606	681	756	831	923	1,015	1,103
	税額(税率1.4%で計算)⑧	5.9	7.6	8.5	9.5	10.6	11.6	12.9	14.2	15.4
	負担水準(当年/当年)	34.5%	44.5%	49.5%	45.4%	50.4%	55.4%	50.2%	55.2%	60.0%
	税額の差額⑨(⑧-①)	0.8	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.6
	増加率⑨/①	16.0%	29.3%	24.8%	22.3%	19.0%	17.6%	15.4%	13.7%	11.9%

30

影響額の試算（地価上昇率が10%/年の場合）

単位:万円

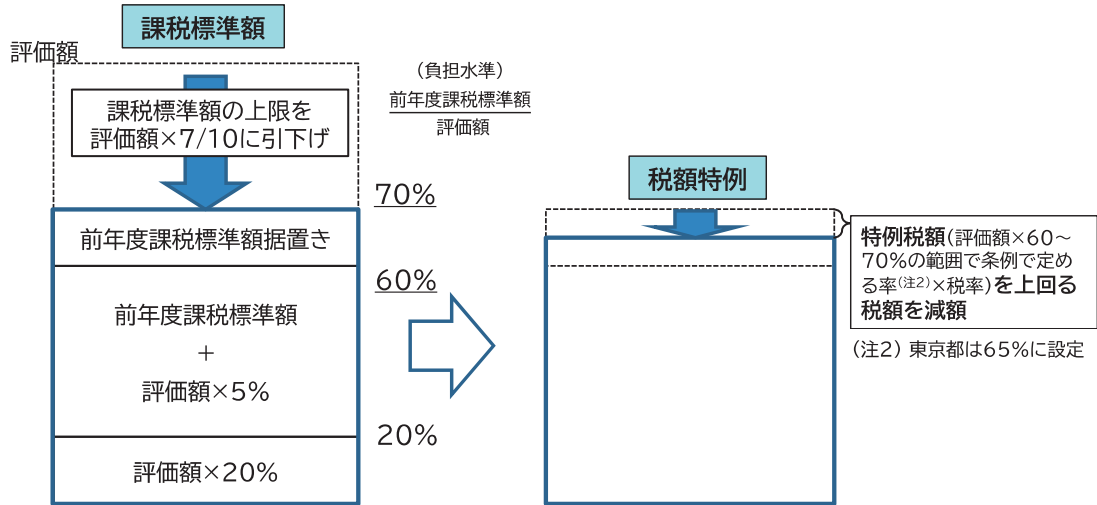
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
現行の場合	評価額(各年度)	1,331	1,464	1,611	1,772	1,949	2,144	2,358	2,594	2,853
	評価額(基準年度)	1,331	1,331	1,331	1,772	1,772	1,772	2,358	2,358	2,358
	課税標準額	367	433	500	588	677	765	883	1,001	1,119
	税額(税率1.4%で計算)①	5.1	6.1	7.0	8.2	9.5	10.7	12.4	14.0	15.7
	負担水準(当年/当年)	29.5%	34.5%	39.5%	37.2%	42.2%	47.2%	43.6%	48.6%	53.6%
パターン		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
負担水準が30%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	393	486	553	641	730	819	937	1,054	1,172
	税額(税率1.4%で計算)②	5.5	6.8	7.7	9.0	10.2	11.5	13.1	14.8	16.4
	負担水準(当年/当年)	29.5%	36.5%	41.5%	36.2%	41.2%	46.2%	39.7%	44.7%	49.7%
	税額の差額③(②-①)	0.4	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	増加率③/①	7.3%	12.3%	10.7%	9.1%	7.9%	7.0%	6.0%	5.3%	4.8%
負担水準が40%未満を5%→7%とする場合	課税標準額	393	486	580	704	828	916	1,081	1,199	1,317
	税額(税率1.4%で計算)④	5.5	6.8	8.1	9.8	11.6	12.8	15.1	16.8	18.4
	負担水準(当年/当年)	29.5%	36.5%	43.5%	39.7%	46.7%	51.7%	45.9%	50.9%	55.9%
	税額の差額⑤(④-①)	0.4	0.7	1.1	1.6	2.1	2.1	2.8	2.8	2.8
	増加率⑤/①	7.3%	12.3%	16.0%	19.6%	22.3%	19.7%	22.4%	19.8%	17.7%
負担水準が30%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	433	500	566	655	743	832	950	1,068	1,186
	税額(税率1.4%で計算)⑥	6.1	7.0	7.9	9.2	10.4	11.6	13.3	14.9	16.6
	負担水準(当年/当年)	32.5%	37.5%	42.5%	37.0%	42.0%	47.0%	40.3%	45.3%	50.3%
	税額の差額⑦(⑥-①)	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	増加率⑦/①	18.2%	15.4%	13.3%	11.3%	9.8%	8.7%	7.5%	6.6%	5.9%
負担水準が40%未満を5%→10%とする場合	課税標準額	433	566	633	810	898	987	1,105	1,223	1,341
	税額(税率1.4%で計算)⑧	6.1	7.9	8.9	11.3	12.6	13.8	15.5	17.1	18.8
	負担水準(当年/当年)	32.5%	42.5%	47.5%	45.7%	50.7%	55.7%	46.9%	51.9%	56.9%
	税額の差額⑨(⑧-①)	0.9	1.9	1.9	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
	増加率⑨/①	18.2%	30.7%	26.6%	37.7%	32.8%	29.0%	25.1%	22.1%	19.8%

31

商業地等に係る条例減額制度について

【概要】 商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額^(注1)を上回る時は、当該上回る税額を減額

(注1) 評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



【制度導入時期】 H16年度導入

【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

	R1	R2	R3	R4	R5	R6
導入団体(条例制定団体)	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体	1団体
(参考)導入団体名 (条例で定める率)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)	東京都特別区 (65%)

負担調整措置のあり方について

【更なる均衡化促進策のあり方】

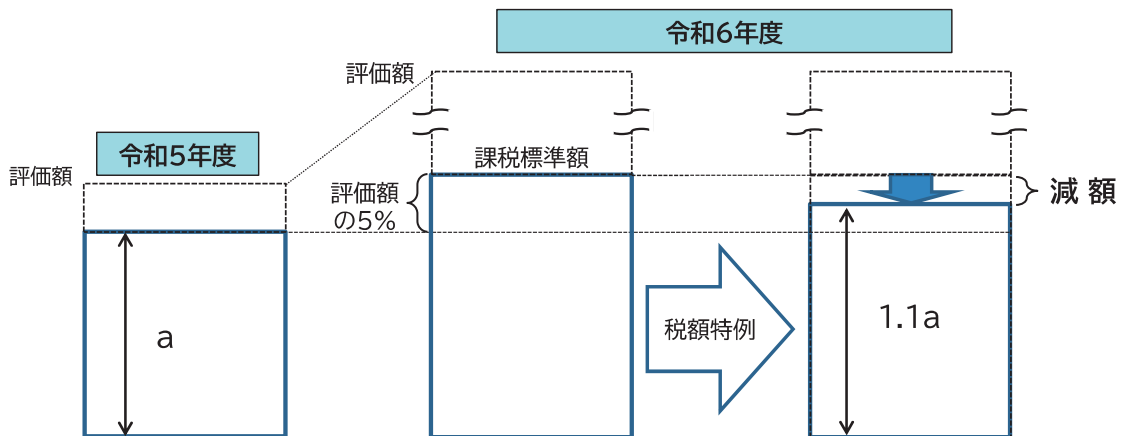


令和7年9月17日

総務省自治税務局固定資産税課

税負担急増土地に係る条例減額制度について①

【概要】 住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額(前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率)を上回る時は、当該上回る税額を減額。



【制度導入時期】 H21年度導入

【適用期限】 R8年度まで

【制度の導入・適用状況】

※1 R6における導入団体は以下のとおり(下線を引いた団体は、R6に適用実績の見込みのある団体)。

大田原市(栃木県)、特別区(東京都)、武蔵野市(東京都)、三鷹市(東京都)、神戸町(岐阜県)、輪之内町(岐阜県)、安八町(岐阜県)、武豊町(愛知県)、川西市(兵庫県)

	R1	R2	R3	R4	R5	R6
導入団体 (条例制定団体)	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体	9団体
適用団体 (実績のある団体)	5団体	5団体	5団体	5団体	6団体	6団体

※2 当該条例減額制度による減収分は、地方交付税によって補てんされるものではない。

税負担急増土地に係る条例減額制度について②

※ 固定資産税逐条解説を基に作成

- 同一市町村の区域内に制度の対象とすべき区域と制度の対象とすることが不適当と判断される区域が併存する場合もありうることから、条例で制度の対象外とする区域を定めることもできる仕組みとしている。
- 個人の居住の用に供する住宅用地と、税負担の増加を賃料や商品価格に転嫁することが可能な商業地等では税額増加に対する受忍限度も異なるという考え方もあることから、市町村の判断により、住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地の区分ごとに1.15倍や1.2倍など異なる割合を定めることも可能な仕組みとなっている。
- 当該条例減額制度はあくまでも各市町村の責任と判断で行うものであり、税額の減額に伴う減収については、地方の共通財源である地方交付税による補てんの対象とはならない。

●改正地方税制詳解(平成二十一年)(抜粋) ※ 条例による制度とした趣旨等

評価額の上昇の原因は様々であり、周辺の開発行為や道路開通などにより利便性が向上した場合など、税額が上昇してもやむを得ない土地も存在すると考えられること、そもそも従来から評価額に対する税負担が低かったため税額上昇率が高くなってしまふ土地もあることなどを踏まえると、税額の上昇率が一定水準を超える土地について一律に税額を減額することとした場合、却って不公平感を生じさせることにもなりかねないと考えられる。

また、条例減額制度(注:商業地等に係る条例減額制度)が適用されている商業地等の場合、納税者が実際に負担する税額の上昇率を抑制する観点からは、条例減額制度適用後の税額をベースとして税額の上昇率を一定水準に抑えることが適当である。しかし、このように条例に基づく特例の適用を前提として更なる特例を講ずるような措置は、全国一律の制度として法律上位置づけるよりも法律に条例委任規定を置いたうえで制度を導入するかどうかは各市町村の自主的な判断に委ねることが適当と考えられる。(略)

このため、全国一律の制度としてではなく、条例により税額上昇率を一定水準まで抑制することを可能とする仕組みを創設することとした。

2

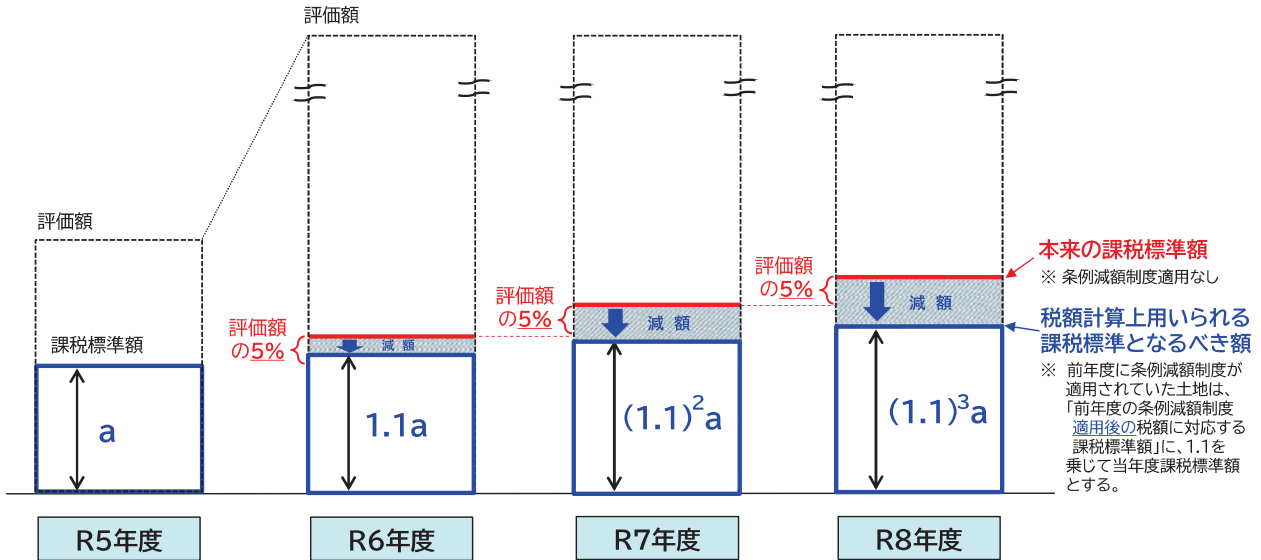
税負担急増土地に係る条例減額制度について③

	都道府県名	市町村名	条例で定める上限割合		対象外区域の設定の有無
			住宅用地	商業地等	
1	栃木県	大田原市	－(対象外)	1.1	なし
2	東京都	特別区	1.1	1.1	なし
3	東京都	武蔵野市	1.1	1.1	なし
4	東京都	三鷹市	1.1	1.1	なし
5	岐阜県	神戸町	1.1	1.1	なし
6	岐阜県	輪之内町	1.1	1.1	なし
7	岐阜県	安八町	1.1	1.1	なし
8	愛知県	武豊町	－(対象外)	1.5	なし
9	兵庫県	川西市	1.1	1.1	なし

(出所) 総務省「市町村税の税率等に関する調」(令和6年度)より作成

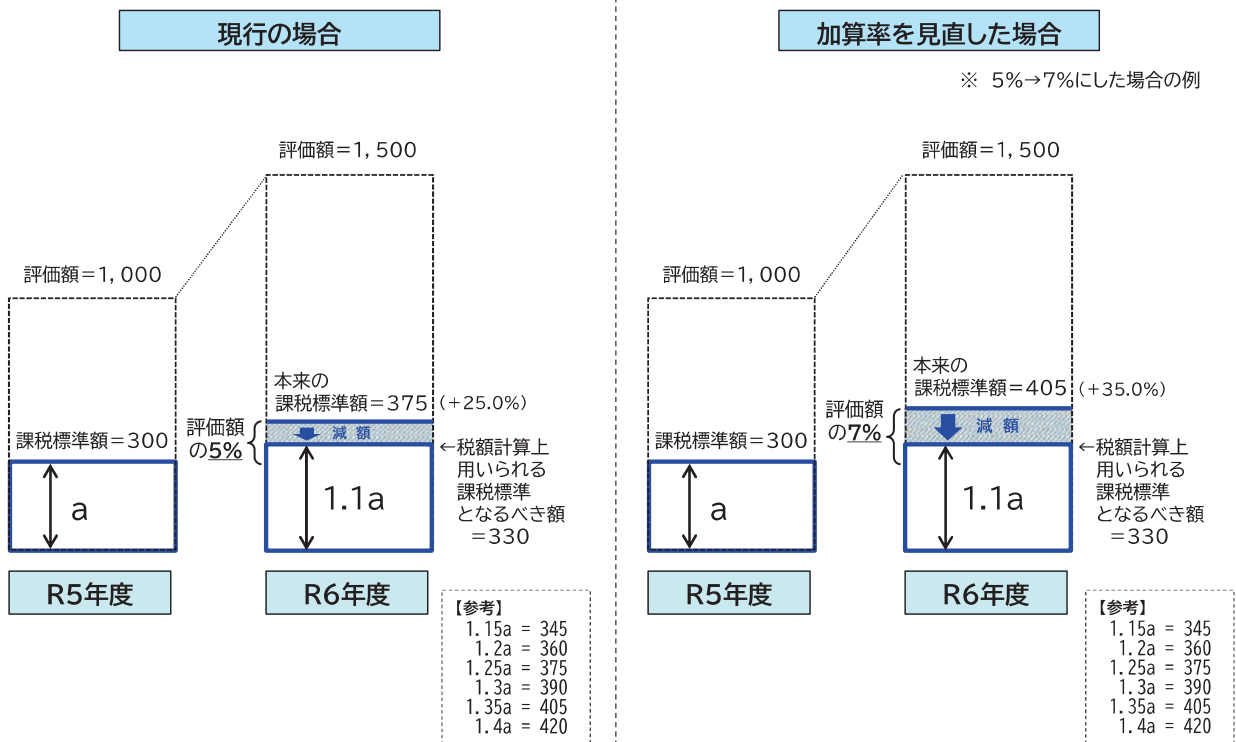
3

条例減額制度のイメージ(年度毎の推移)



4

条例減額制度のイメージ(評価額の加算率を見直した場合)



5

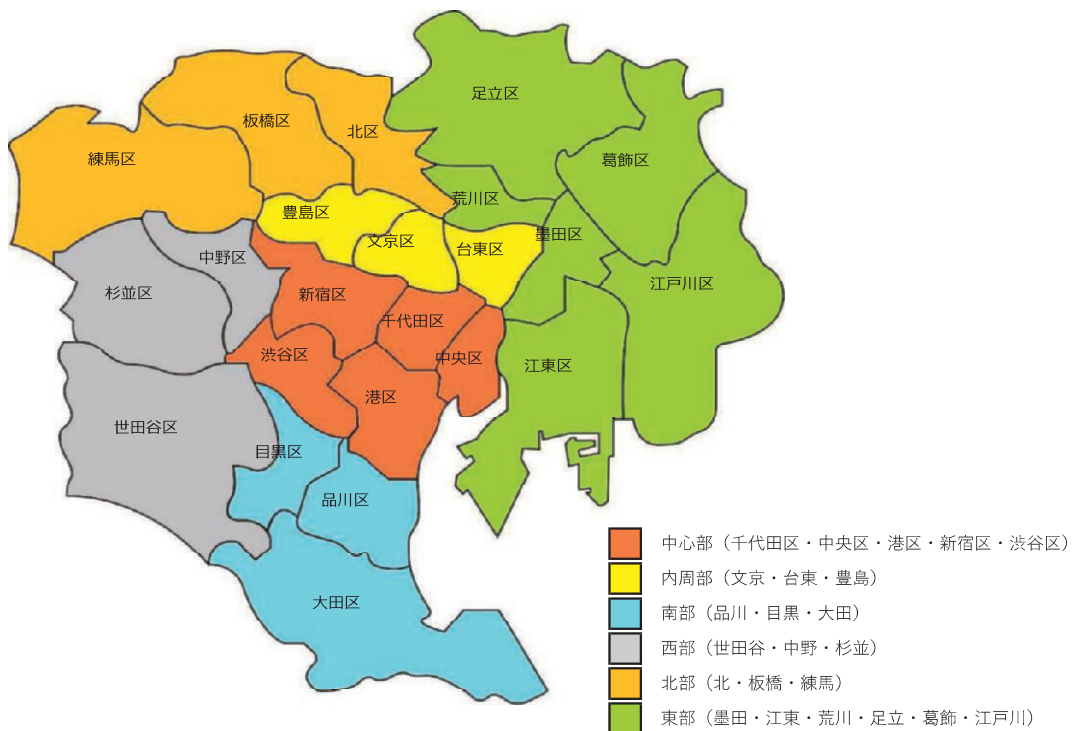
地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会（第2回）

東京都における負担水準の現状について

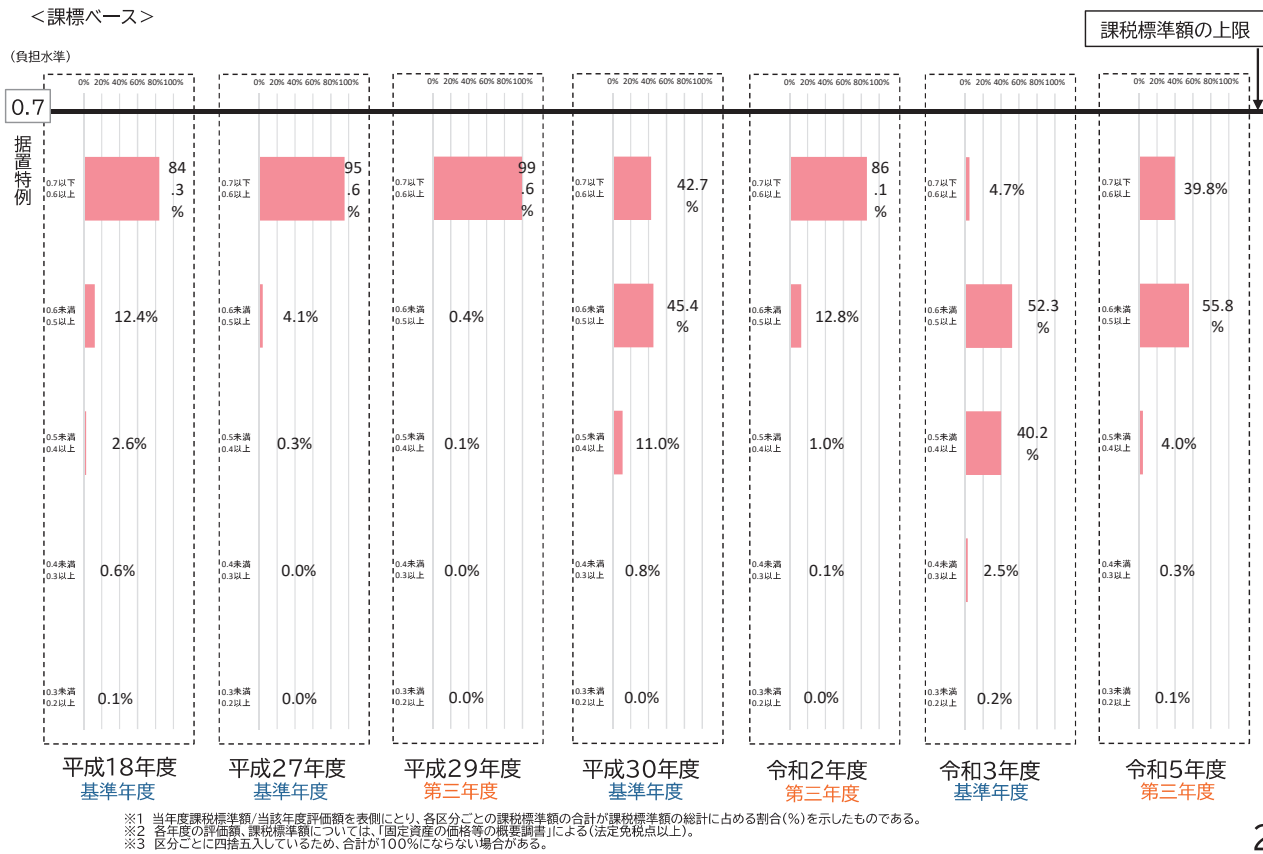
令和7年7月24日（木）
東京都

資料中の課税標準額や負担水準は条例減額適用前の数字を採用しています

東京23区の地域分布

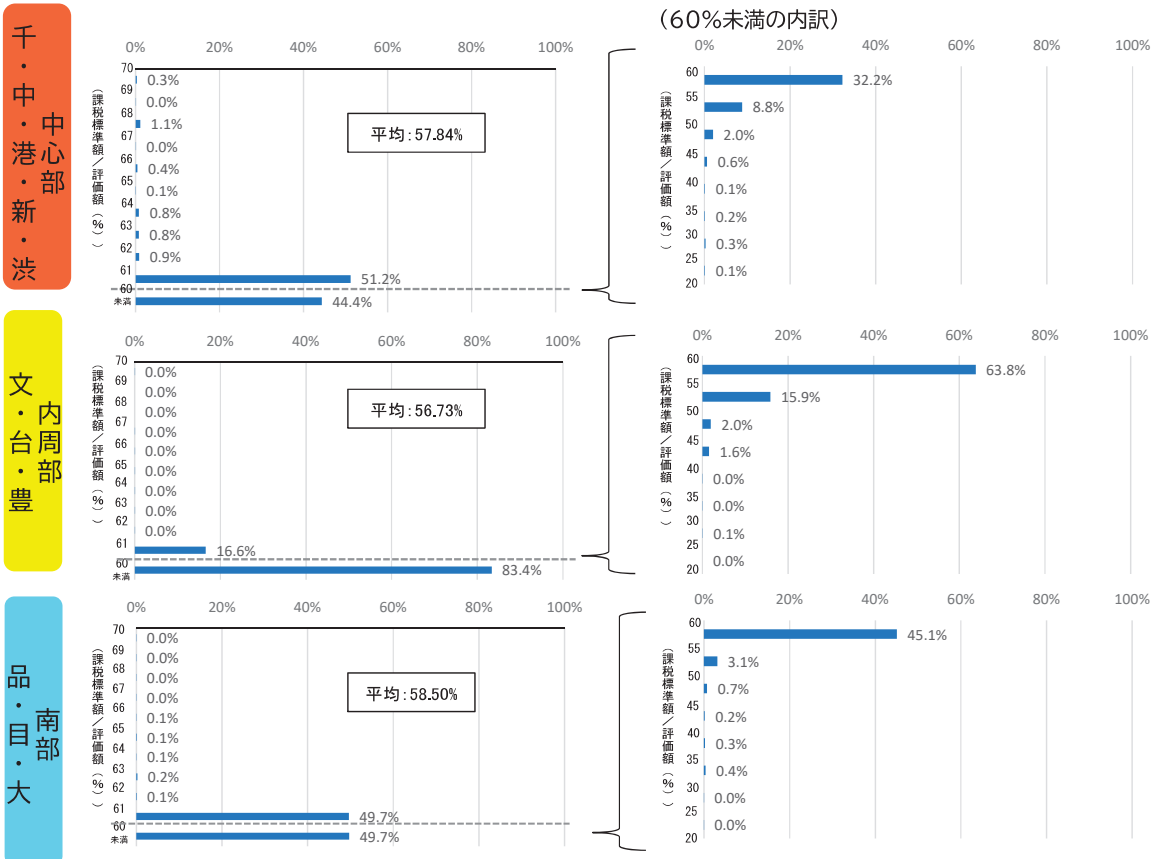


【当年度／当年度】商業地等における負担水準の割合の推移



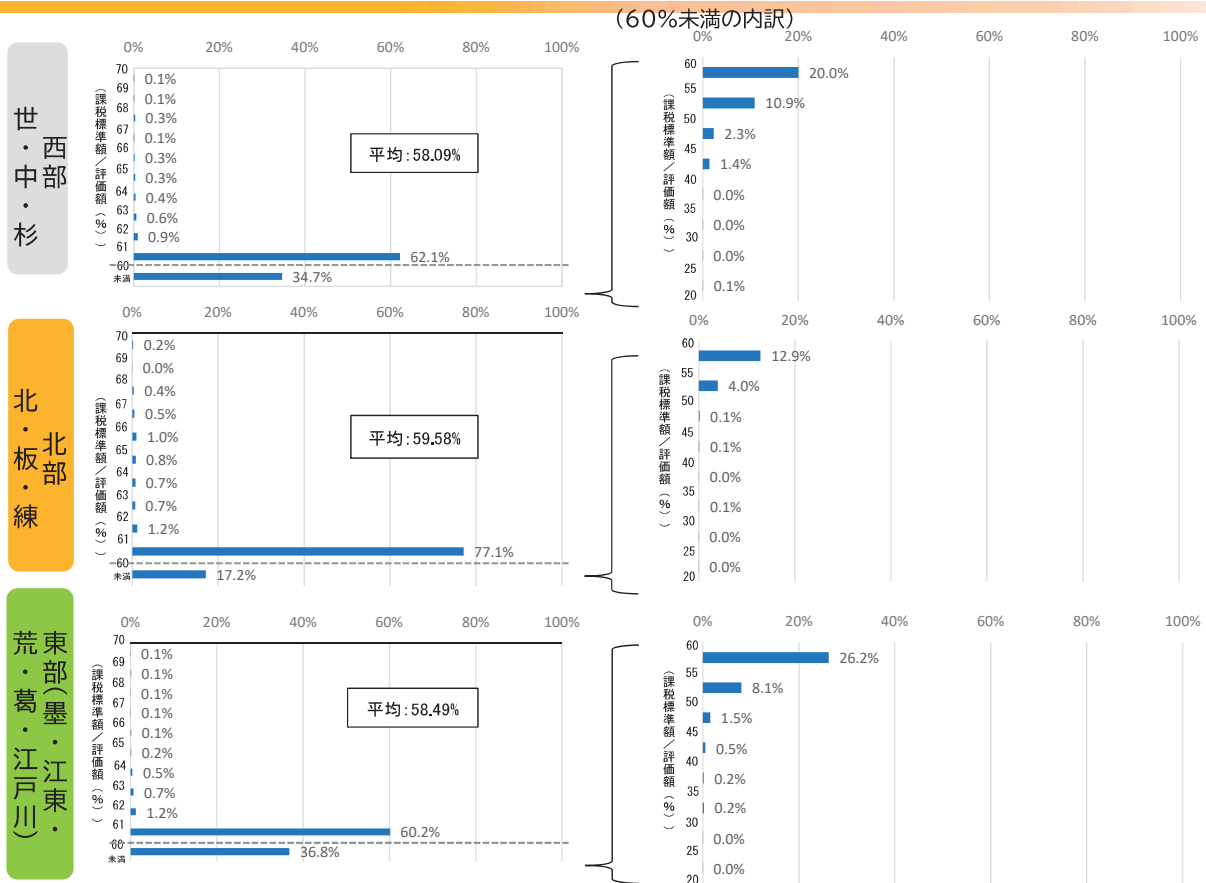
2

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)①



3

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)②



4

負担調整措置の見直しに関する意見

- 税負担の公平性の観点から、負担水準の均衡化は必要であると考える。
- 一方で、負担調整措置など、税負担の在り方を検討する際には、自治体ごとに異なる地価の状況や、税負担が増加する納税者への配慮も必要であると考える。

5

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会(第2回)

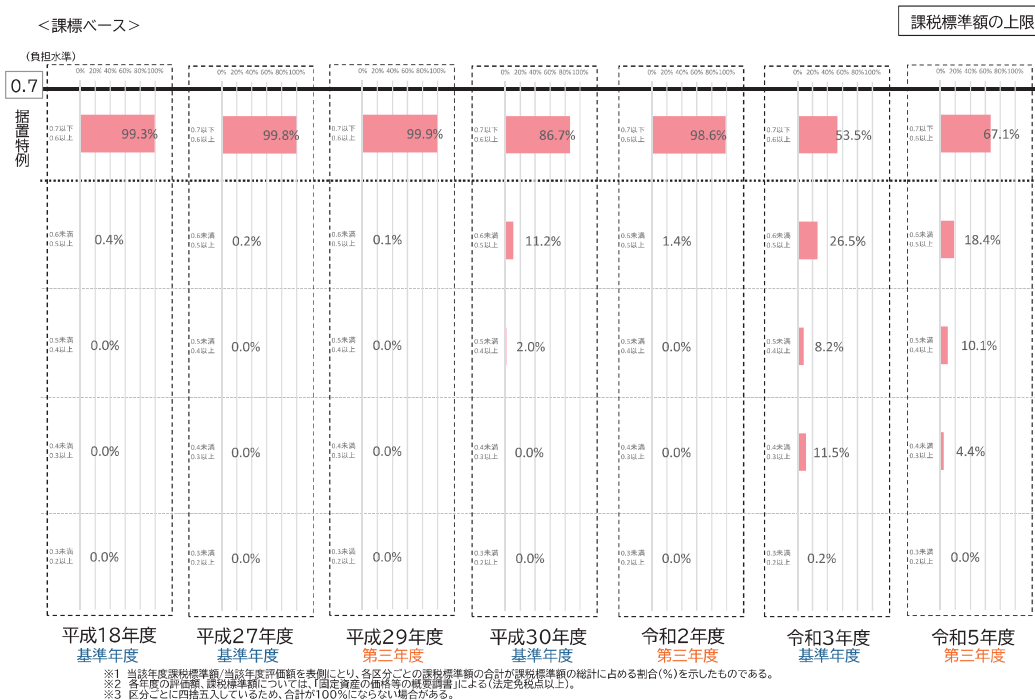
神戸市における 負担水準の現状について

令和7年7月24日
(神戸市行財政局税務部固定資産税企画課)

神戸市の地域分布

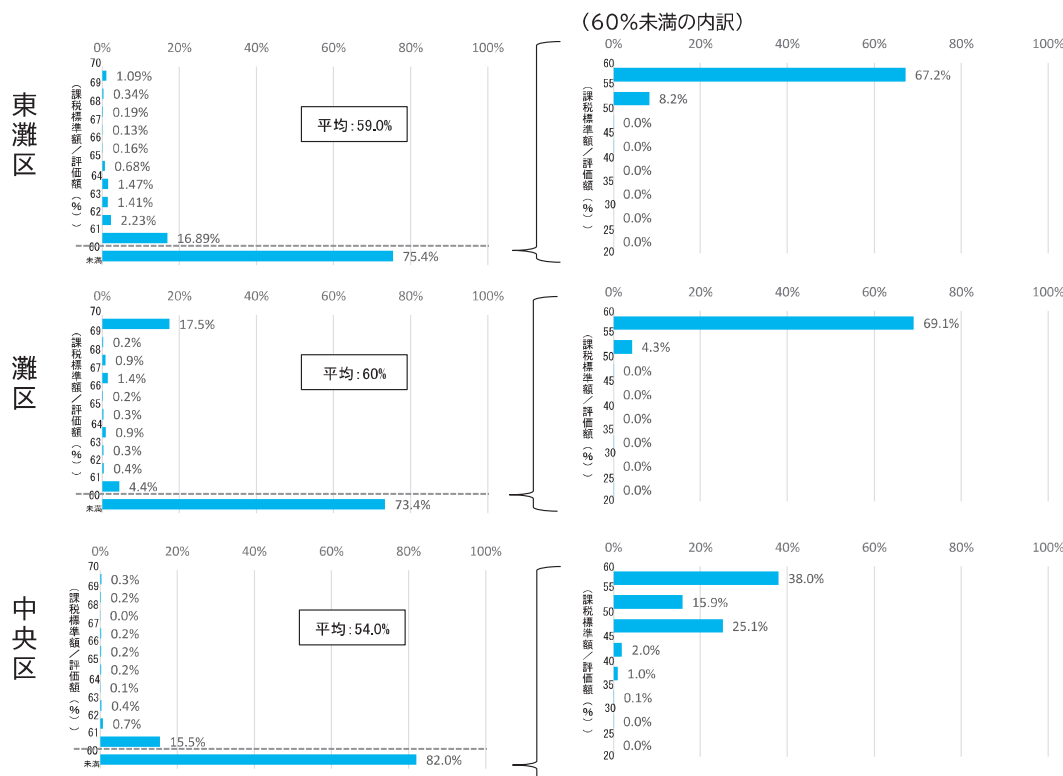


【当年度／当年度】商業地等における負担水準の割合の推移



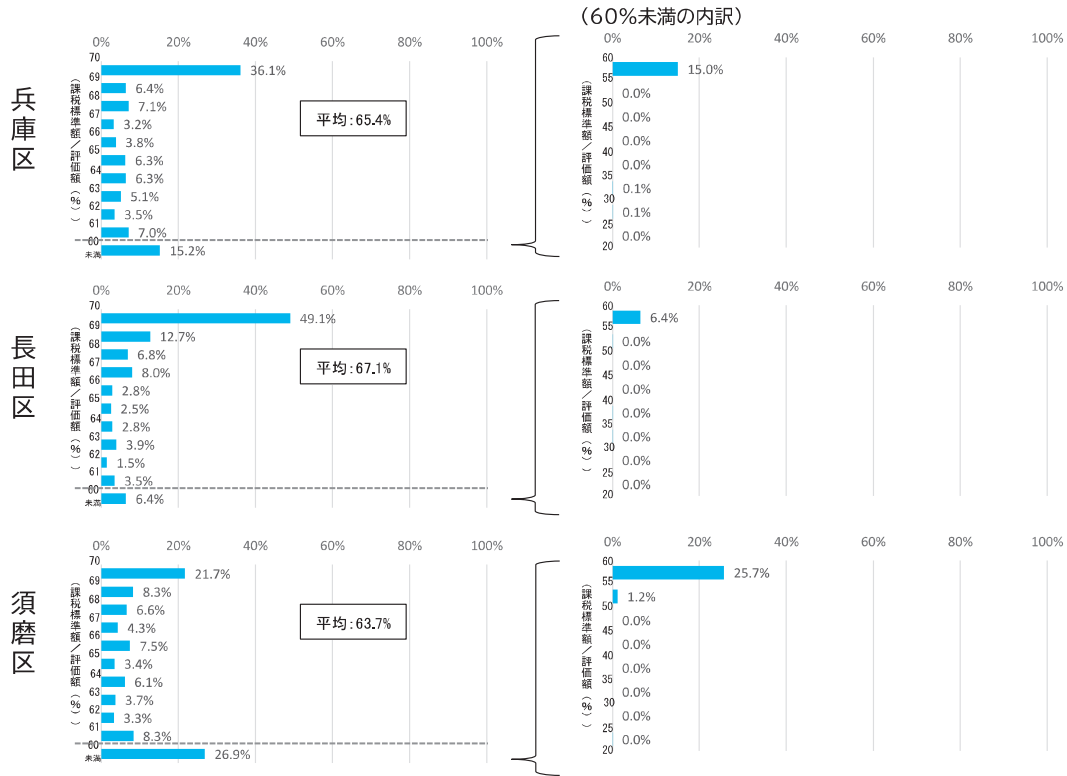
2

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)①



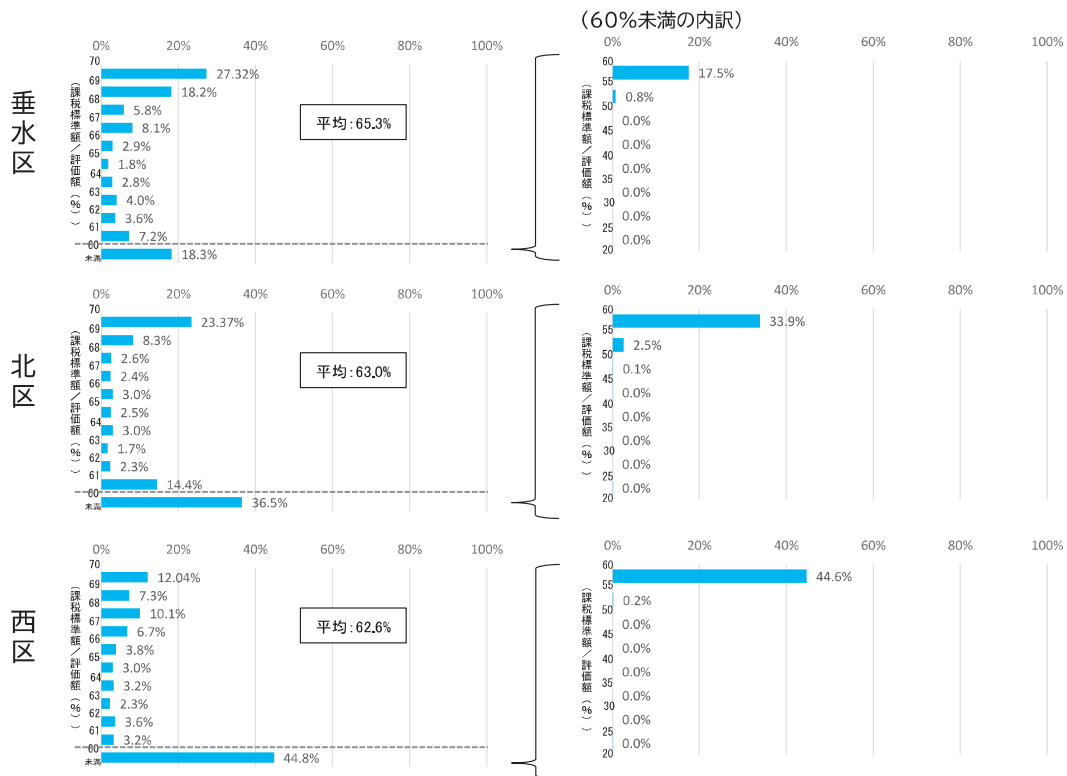
3

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)②



4

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)③



5

神戸市の意見について

<負担調整措置の見直しに関する意見>

- ・ 評価額が同じでも税負担額に10%幅の差を許容している制度はやはり適正とは言い難い。
- ・ 当該税負担額の差は、課税標準額の算定にあたり過去(の経緯)を考慮しているためであり、ある時点の「適正な時価」を算定根拠とする考え方(原則)から逸脱しているとも言えるのではないかと。
- ・ 据置特例(ゾーン)については、廃止することが望ましい。
- ・ 廃止した場合の税負担急増については、併せて激変緩和措置が必要と考える。
- ・ 据置特例ゾーンの段階的縮小も考えられるが、段階的となるとその都度システム改修が必要となり、納税者への説明も煩雑。
- ・ ついては、現行制度でもある新評価額×5%を前年度課税標準額に加算する措置を、評価額の一定割合に達するまで、60%(=負担水準)を超過しても適用してはどうか。
- ・ なお、評価額の一定割合について、本市としては指定都市市長会でも要望している70%を提案する。
- ・ 地価下落時代を含め、本件は数十年間にわたり議論してきているところ、現下の全国的な商業地等の地価上昇を踏まえ、時機を逸することなく、令和9基準年度より見直すことが望ましいと考える。

<均衡化促進に関する意見>

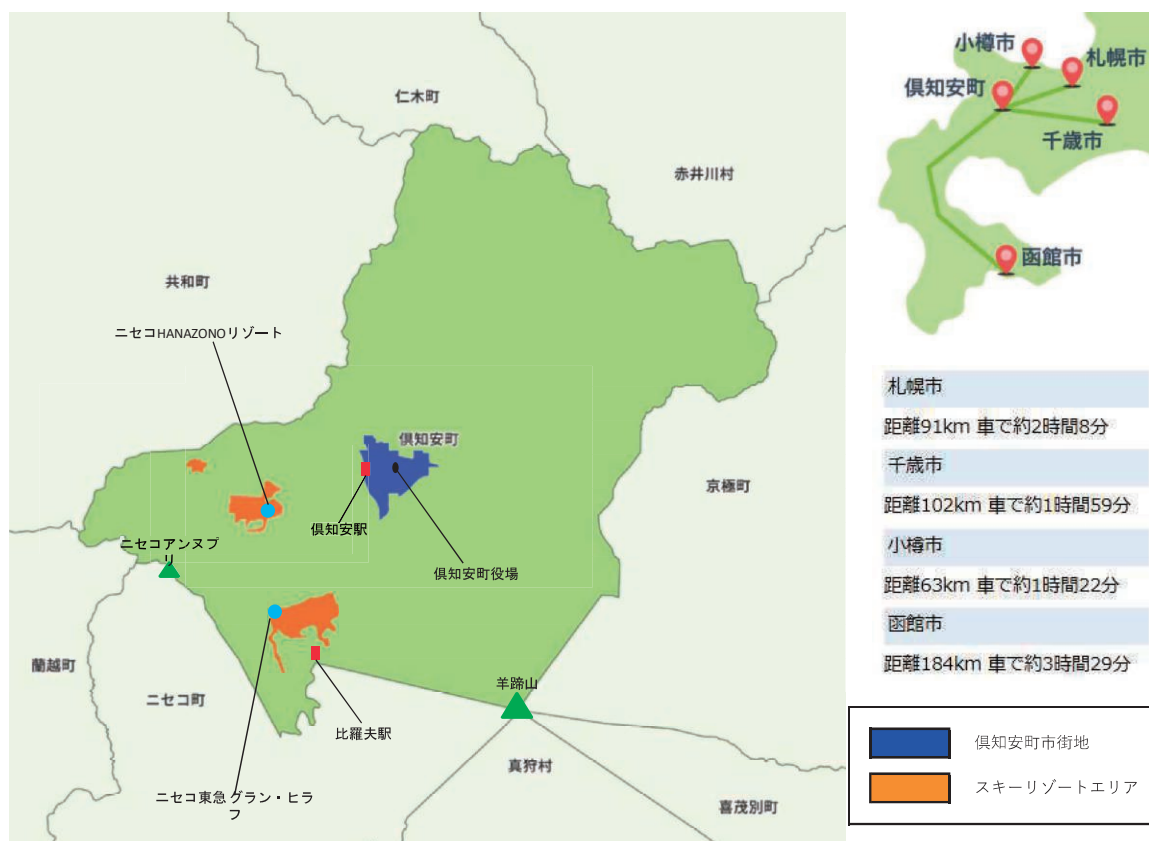
- ・ 新評価額×5%を前年度課税標準額に加算する措置は現行のままで問題は感じていない。
- ・ 仮に変動的な加算措置とすると、納税者の予見可能性の確保が難しくなるほか、多大なシステム改修費を要する。
- ・ 都道府県、政令指定都市の負担水準を見ると、地価上昇率が高い所であっても、負担水準が30%を下回る土地は極めて少ないことから、下限値を30%(現行:20%)に引き上げてはどうか。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会(第2回)

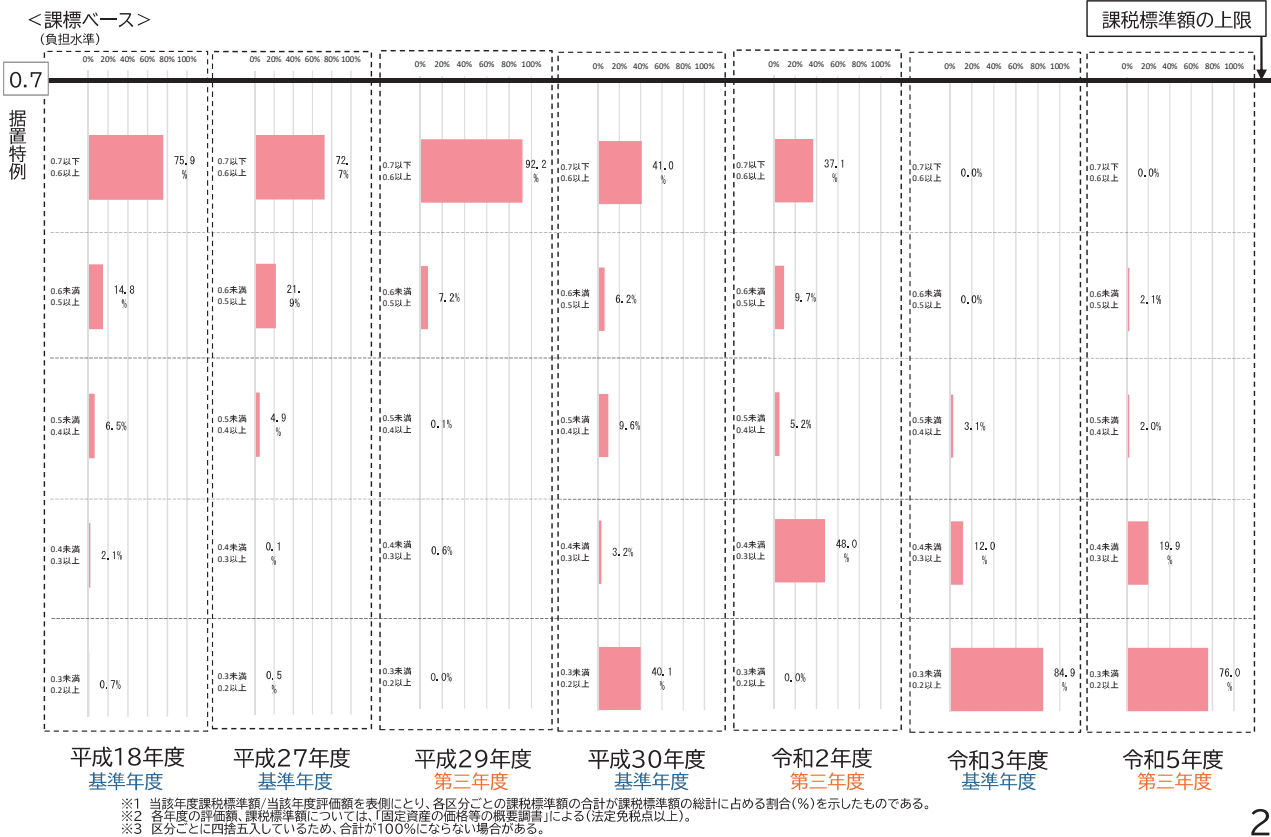
倶知安町における 負担水準の現状について

令和7年7月24日
(倶知安町 税務課)

倶知安町のスキーリゾートエリアの分布

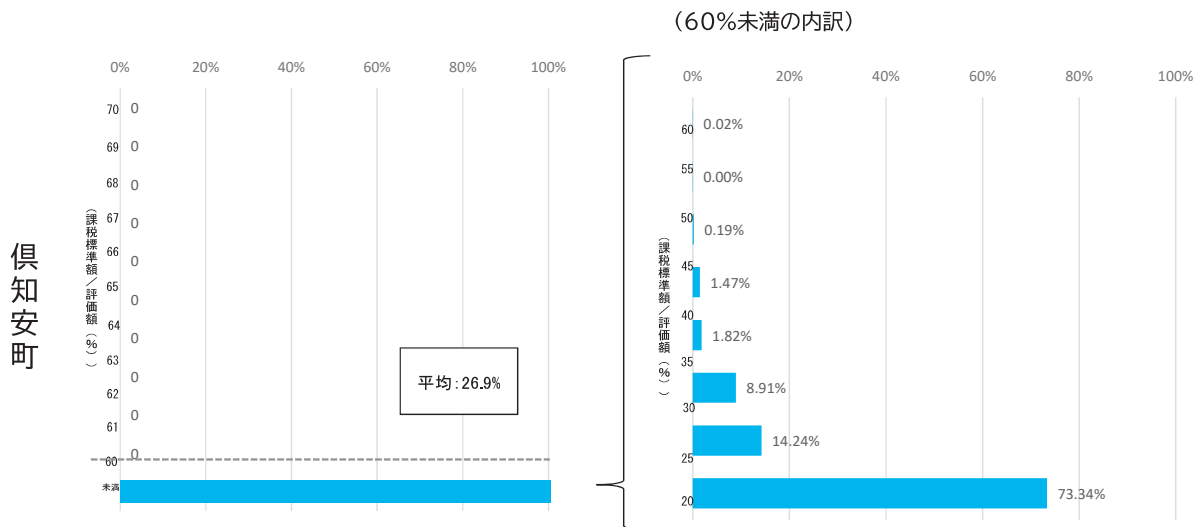


【当年度／当年度】商業地等における負担水準の割合の推移



2

商業地等における負担水準の分布状況(令和6年度)①



3

負担水準措置の見直しに関する意見

- 商業地等の土地の大部分が負担水準の下限付近に分布しているため、年5%の加算率では、据置ゾーンに到達するまで、相当の期間を要する。負担水準の低い土地に関しては、加算率や負担水準の下限の引き上げを行わなければ、据置ゾーンまで負担水準を上昇させるのは難しい。
- しかしながら、地価上昇があまりにも急激なため、税負担が急増することへ納税者の理解が得られるか懸念がある。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

—令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について—

2026(令和8)年3月

編者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 稲岡伸哉

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

〒104-0061

東京都中央区銀座7-16-12 G-7ビルディング10階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター