

本調査研究は、(財)日本船舶振興会
の補助金を受けて実施したものです

土地評価に関する調査研究

—農地・山林評価の均衡化・適正化に
関する調査研究—

平成 7 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

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

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、(1)農地・山林評価の均衡化・適正化に関する調査研究、(2)標準宅地の鑑定評価価格及び用途地区別の標準宅地の価格形成要因に関する調査研究の2項目であります。本報告書は、上記(1)の調査研究に属するもので、田畑、山林について、均衡化・適正化に資するための評価の方法を確立するため、農地・山林評価の現状及びあり方等、今後の課題について調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりました。この機会に、熱心にご研究ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

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

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成7年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理 事 長 渡 辺 功

研 究 組 織

土 地 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委員長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委 員	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
”	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所理事管理部長
”	中 島 康 典	(財)日本不動産研究所理事システム開発部長
”	風 間 四 郎	(財)健康・体力づくり事業財団
”	鎌 田 嘉 彦	東京都主税局資産税部長
”	尾 澤 詳 憲	横浜市財政局主税部長
”	時 谷 一 誠	市原市財務部資産税課長
”	根 岸 英 雄	秩父市総務部課税課長
”	滝 野 欣 弥	自治省税務局府県税課長
”	板 倉 敏 和	自治省税務局固定資産税課長
”	北 谷 富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	田 中 公 之	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸 見 幸 司	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	岡 淳 二	(財)日本不動産研究所システム開発部システム開発第二課長
”	臼 井 勇	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	石 田 敏 剛	横浜市財政局主税部固定資産税課長
”	渡 辺 敏 夫	市原市財務部資産税課土地係長
”	森 前 光 弘	秩父市総務部課税課主査
”	辻 弘 昭	自治省税務局資産評価室課長補佐
”	谷 口 均	自治省税務局資産評価室土地第一係長（兼）調査係長
”	廣 瀬 広 志	自治省税務局資産評価室土地第二係長
”	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

序

当研究委員会では、平成5年度の調査研究事業として、固定資産税の土地評価のうち、農地（田・畑）及び山林の均衡化・適正化について検討することを目的として、「農地・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究」を行った。

当研究委員会としてこの問題に取り組んだのは初めてということもあり、平成5年度の調査研究で結論を得るには至らず、今後の検討課題等を整理するにとどまったが、同時に課題の大きさを認識するとともに、平成6年度以降も引き続き調査研究を行うこととしたものである。

今日、固定資産税をめぐるさまざまな問題が提起されているが、地方税制全体、あるいは資産課税全体の中での固定資産税のあり方等について、本格的な議論を行うべきとの意見も聞かれる。

これらの議論は固定資産税評価の場合、宅地の評価を中心としたものとなろうが、農地・山林の評価のあり方にも影響を及ぼすものもあると考えられる。

このような議論、検討に十分配慮しながら、当研究委員会のテーマについてはいたずらにその結論を急がず、慎重に調査研究を進めていく必要がある。

目 次

I 調査研究の目的等	1
1 目 的	1
2 研究事項	1
3 調査研究の方法	2
II 調査結果の概要	3
1 前年度の調査研究について	3
(1) 農地・山林評価の現状	3
(2) 現行評価基準における「適正な時価」の考え方	4
(3) 検討事項	4
(4) 今後の検討課題	5
2 本年度の調査研究の方向性について	5
3 現行評価の水準等	5
(1) 田畑価格・山林素地価格の動向	5
(2) 相続税評価との比較	7
(3) 農家経済・林家経済との関係	8
4 評価及び税負担の水準	9
(1) 農地・山林に対する税負担の考え方	9
(2) 評価及び税負担の水準	11
III 今後の検討課題	14
1 「適正な時価」の求め方について	14
2 今後の調査研究について	15
3 その他	15
参考資料	17

I. 調査研究の目的等

1. 目 的

この調査研究は、昨年度の調査研究に引き続き、固定資産税評価のうち、農地（田及び畑）及び山林の評価の均衡化・適正化についての調査研究を目的とするものである。

土地の評価については、平成6年度評価替えから、土地基本法（平成元年法律第84号）第16条及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、宅地について地価公示価格の一定割合（7割程度）を目標に評価の均衡化・適正化が実施された。

平成6年度の評価替えは、不動産鑑定士等による鑑定評価の本格的導入、総合的な税負担の調整措置の導入、全標準宅地に係る路線価の公開といった多くの課題をこなしながらも、概ね良好に完了したと聞いている。

一方、宅地とともに評価の中心をなしている他の地目の土地、すなわち、田、畑及び山林の評価については、具体的な拠り所とすべき適当な価格指標もなく、また、近年評価の基礎とされるべき売買実例自体が極めて少なくなっていることは事実である。

そこで、当研究委員会において、昨年度に引き続き、農地・山林評価の現状及びあり方についての調査研究を行った。

2. 研究事項

当研究委員会は、前項に掲げる目的にしたがい、農地・山林の評価のあり方等に関し、次に掲げる事項について調査研究を行った。

- (1) 田畑価格・山林価格の動向
- (2) 相続税評価との比較
- (3) 農家経済・林家経済との関係
- (4) 評価及び税負担の水準
- (5) 今後の検討課題

3. 調査研究の方法

当研究委員会は、内部に専門部会を設け、次に掲げる資料を収集して分析するとともに、学識経験者、不動産鑑定評価機関、地方公共団体等のそれぞれの立場から意見交換をする等の方法によって調査研究を行った。

- (1) 農地・山林の価格に関する研究機関等の公表資料
- (2) 農家経済調査報告、林家経済調査報告（農林水産省）
- (3) 財産評価基準書（国税局）
- (4) 税制調査会答申
- (5) 固定資産の価格等の概要調書（自治省）

Ⅱ. 調査結果の概要

1. 前年度の調査研究について

本年度の調査研究の前に、前年度の調査研究の概要について、簡単に整理してみる。

(1) 農地・山林評価の現状

① 売買実例の減少等

現在最も問題とされているのは、適正な時価を求めるための基礎となる売買実例そのものが減少しているということである。例えば、農地法第3条の許可を受けて行われる（すなわち耕作目的での）農地の所有権移転件数について調べてみると、自作地有償所有権移転で、平成3年中に全国で114,706件となっている（農林水産省：土地管理情報収集分析調査）。当該移転件数は年々減少しており、平成3年の件数は、昭和40年の1／3以下となっている。また、当該件数には自作地相互の交換（20,773件）等、現金授受を伴わないものも含まれており、これを除いた件数を市町村数で除してみると、1団体当たり30件程度となる。

これは決して少なくない数字であるが、この中には市街化区域・市街地近郊の取引、移転後に実際には耕作されないものも含まれており、適正な時価の評定に用いることのできる実例は極めて少ないのが実情である。

また、売買実例全体が減少してきていることに加えて、その中で評価の基礎とすることができる売買実例がさらに少なくなっているということが、現在評価を行っていく上での最も大きな支障であるといえることができる。

このため市町村では、本来、評価の基礎とすることは好ましくないような売買実例（例えば周辺の宅地化の影響を受けている売買実例等）をも用いて評価しなければならなくなっており、その結果、後に述べるような問題が生じてきている。

なお、山林についても同様の状況にあり、昨今の林業の衰退から考えるに、林業経営を前提とした売買はかなり減少していると考えられる。

② 実勢価格とのかい離

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

しかしながら、このことによって直ちに評価額が低すぎると指摘するのは危険であり、評価額の絶対額としての妥当性を論ずるにはさらなる検証が必要であろう。したがって、ここでは、評価方法としての妥当性を考えた場合に、このような正常売買価格との間の大きな開差を容認する合理的な要因を見出すには無理があるということのみを指摘しておく。

③ 他の指標との比較

農地・山林の評価水準がどの程度になっているのかについて分析してみると、宅地における地価公示価格のような一般的な指標が存在しないことから最も一般的に活用されている(財)日本不動産研究所による田畑価格、山林素地価格と固定資産税評価額との比較では、全体的に農地、山林とも田畑価格、山林素地価格に対する評価水準が徐々に低下していることが認められる。固定資産税評価額のほうは大きな変動がないことから、評価水準の変動は、主として田畑価格、山林素地価格の変動によるものである。

これは、宅地評価額の地価公示価格に対する水準の変化においても当てはまることであるが、①固定資産税評価額は税負担に直接影響を及ぼす価格であることから、地価の変動に直結した評価替えを行うことより、急激な変動は避けるように評価しがちであること、②田畑価格、山林素地価格については、宅地見込み、観光開発等で著しく高額になっているものは除くとされているものの、これら以外の農地・山林が一般地価の影響を全く受けないということはありません、宅地化・開発等の影響による上昇も包括されていると考えられること の2点が考慮された結果であると考えられる。ただし、②による影響が大きくなったため当該水準が変動したのだとすれば、低下はむしろ妥当であるということにもなり、一概に水準の低下を非難することはできないと思われる。

(2) 現行評価基準における「適正な時価」の考え方

現行の評価基準における農地・山林の評価は、他の地目と同様に売買実例価額から比準して「適正な時価」を求める方式(売買実例価額基準方式)となっている。なお、市街化区域内の田畑、いわゆる介在田畑及び介在山林については、附近の宅地等の価額に比準して評価を行うこととされている(評価基準第1章第2節ただし書ほか)。

また、「固定資産評価基準の取扱いについて」(いわゆる依命通達)においては、「田又は畑の評価において求める田又は畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額をこえる額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものであること。」(第2章第2節10)とされており(山林も同様(同第7節28))、あくまで農地を農地として、山林を山林として利用する場合の価格を求めるべきであるとしている。

すなわち、農地・山林の売買に含まれているいわゆる宅地見込地的な期待要素、近郊の市街地の影響等は一切排除すべきであることが明確に示されている。(ただし、市街化区域農地、介在田畑及び介在山林は除く。)

(3) 検討事項

農地・山林の「適正な時価」の求め方について、次のような観点から検討すべきであると報告

されている。

- ① 基本的考え方について変更する必要はないかどうか（「あるべき価格」を求めるか、「あるがままの価格」を求めるか）
 - ② 農地の分類を細分化してはどうか
 - ③ 収益価格方式は取り入れられないか
 - ④ 鑑定評価価格を活用できないか
- (4) 今後の検討課題

今後の検討課題としては、上記の現状と検討事項を踏まえて、具体的評価方法の検討、現行評価基準との関係の整理、評価・税負担のあるべき水準の検討等が挙げられる。

2. 本年度の調査研究の方向性について

当研究委員会での平成5年度の調査研究の結果は概ね上記のとおりであったが、具体的評価方法を検討するに際して、改めて農地・山林評価の現状を考えてみると、その整理が未だ十分ではないとの感を免れない。例えば、どの程度の価格水準にすべきなのかが明らかでないと、具体的な評価方法を検討することは困難であるし、これに伴う税負担についても同様である。

このため、本年度の調査研究は、主として農地・山林の評価及び税負担の水準について、現行の水準がどのようになっているのかについて、具体的に検証することとした。

なお、次回平成9年度評価替えにおいては農地・山林の評価方法を見直すべきとの意見もあったが、土地評価全体の中でかなりのウェイトを占める農地・山林の評価について諸種の意見も聞かれ、議論不十分のまま見直しを行うことには問題があり、早計に陥ることのないよう、十分な検証等を行った上で検討すべきであるとの方向で、本年度の調査研究を進めることとした。

3. 現行評価の水準等

(1) 田畑価格・山林素地価格の動向

まず、農地・山林の実勢価格がどのように推移してきたのかについて整理してみる。

昨年度の調査研究にもあったとおり、農地・山林の価格を表す指標として、宅地における地価公示価格のように個別の田、畑及び山林の価格を示すものは存在しない。そこで、最も一般的に活用されている(財)日本不動産研究所による田畑価格、山林素地価格について、その動向を分析する。

表－1は田畑価格の動向を、表－2は山林素地価格の動向を、それぞれ宅地の価格動向と対比しながら示したものであり、このうち対前年変動率をグラフ化したものが図－1及び図－2である。（なお、これらの価格は、いずれも売買の価格を調査しているものであり、純粋な農地、山林の価格とは異なる。）

（注）田畑価格………自作地の田又は畑を自作地として耕作する場合の売買価格で、売り手・買

い手に相応と認められて取り引きされる実測（縄のびがない）10a 当たりの価格。

果樹園・茶園及び桑園等の売買は含まない。

山林素地価格…林地として利用する目的の売買価格で、売り手・買い手に相応と認められて取り引きされる実測10a 当たりの素地（立木を含まない裸地）価格を、用材林地（杉・桧・松等主として針葉樹が植生している林地）と薪炭林地（くぬぎ・なら・かし等主として広葉樹が植生している林地）に区分している。

これによれば、対前年変動率の趨勢は、田、畑及び山林とも、宅地の変動率に比べれば、全体的に変動の幅は小さくなっているが、概ね宅地の動向（市街地価格指数）と同じような傾向を示しているといえる。

対前年変動率について細かく分析してみると、まず田、畑とも、昭和31年以降昭和37、38年頃まで、上昇幅が鈍化する傾向があったが、これは農地の価格が次第に安定してきたことを表しているものである。その後、昭和47～49年にかけて大きな上昇となり、これが昭和50年以降は比較的稳定した上昇に戻っている。また、最近の状況は、若干の下落ないしはほぼ横ばいであるが、これは農産物価格の低迷、農業労働力の高齢化並びに経済の不況等が主な原因であると考えられる。

次に、山林素地価格の動向であるが、農地と同様に昭和48、49年に高騰し、昭和50年以降は比較的稳定している。また、昭和58年以降は低迷を続け、一時上昇に転じたが、近年再び下落を示している。これは主として林業経営の不振及び経済不況等によるものであり、用地買収等で一部上昇する地域があっても、全体として高い上昇となることはなくなっている。

一方、宅地の価格の変動理由をみると、昭和30年代前半から中盤と、昭和48、49年に大きな上昇を示している。昭和30年代は、戦後最初の地価高騰期に当たり、高度経済成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資等により大都市、工業地を中心に地価が大きく上昇した。次に、昭和47、48年には、列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による土地需要の発生、投機的な土地需要の増大等により、農地、山林も含めて全国的に地価が上昇し、いわゆる土地神話が一般化し、戦後2回目の地価高騰期となった。その後、第1次オイルショックにより高騰は収まり、昭和50年には対前年変動率はマイナスとなった。3回目の高騰は、昭和60年代に、東京都心部での業務地需要の増大及び投機的取引の増大に端を発し、いわゆるバブル経済を背景に東京都心部から周辺住宅地へ、さらには三大都市圏、地方圏へと波及した。その後バブル経済の崩壊とともに地価は下落し、現在も下落傾向が続いている。

このように、農地価格、山林価格の動向は、全体的に変動の幅が小さいとはいえ、宅地の価格の動向と傾向的には一致しており、その上昇要因は宅地需要の増大が大きく関係していると考えられる。

(2) 相続税評価との比較

次に、相続税評価における農地・山林の評価額と固定資産税評価とについて比較してみる。

相続税評価においては、農地については、①純農地②中間農地③市街地周辺農地④市街地農地の4つに区分し、山林については、①純山林②中間山林③市街地山林の3つに区分し、評価を行うこととしている。

これらのうち、純農地、中間農地、純山林及び中間山林については固定資産税評価額に国税局長の定める倍率を乗じて評価額を求めるいわゆる「倍率方式」が採用されており、その倍率がどのようになっているかを都道府県ごとに抽出・分析したのが表－3である。（なお、市街地農地及び市街地山林についても一部倍率方式によっているが、これらは固定資産税評価における市街化区域農地、介在農地及び介在山林の評価額を基礎としているものであるため、ここでは検討から除外した。）

表－3によると、全体的に高い倍率となっており、固定資産税評価額は相続税評価額の数分の1から数百分の1になっていることになる。また、純農地・純山林よりも中間農地・中間山林のほうが全体的に高い倍率となっている。

相続税の農地、山林の評価は、農地、山林の売買価額を基に行っているが、売買価額は例えば都市化が進んでいる地域では、将来宅地として売買すれば非常に高く売買できるという期待益とでもいうべきものを反映して、本来、農業、林業の継続を前提とすれば成立し得ないような高い水準となっている場合もある。

このような高い水準の評価額で課税した場合、土地の一部を売却せざるを得ない状況も生じるが、農地については、相続税負担のために農地の細分化が行われることを防止するために、「農業投資価格」（恒久的に耕作の用に供されるべき農地として自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格）を超える部分に対応する相続税については納税を猶予する制度が設けられている（猶予された税額は、20年間農業を継続した場合又は相続人が死亡した場合等に免除される）。

したがって、固定資産税評価額よりもかなり高い評価となっている地域もあるが、農地を農地として、山林を山林として評価する固定資産税とは、求めている価格が若干異なる部分があり、また納税猶予の制度を考慮すると、農地については実際に課税される価格ではないという事情がある。

また、相続税評価においては、農地について転用許可の難易の程度に応じて分類して評価しているが、中間農地は農地転用許可基準の第2種農地に当たるものであり、第1種農地に当たる純農地より高い評価となることになる。また、山林については、「通常の山林と状況を異にするため純山林として評価することを不適当と認めるもの」を中間山林としており、同じく純山林より高い評価になることになる。これに対応する固定資産税評価は、一般農地、一般山林という共通した区分であるため、一般的に評価倍率は純農地・純山林より中間農地・中間山林のほうが高く

なることになる。

次に、評価倍率の地域的な傾向をみてみると、評価倍率の最高と最低との差が大きいため表－3から細かい分析まで行うことは困難であるが、最高倍率が比較的小さい都道府県をみてみると、まず農地では、純農地が岩手県、山形県、石川県、三重県、鳥取県、岡山県、福岡県、宮崎県、沖縄県となっており、中間農地が岩手県、山形県、鳥取県、岡山県、宮崎県となっている。逆に千葉県、東京都、京都府、奈良県などでは、純農地、中間農地とも最高倍率が高くなっている。したがって、地方圏よりも大都市圏のほうが評価倍率が高く、固定資産税評価額と相続税評価額との格差が大きいのではないかと推測することができる。これは、都市化の影響等は大都市圏のほうが大きいのにに対して、固定資産税評価額はそのような事情を排除した純粋な農地としての価格を求めているため、大都市圏と地方圏とで評価額に大きな格差はないことから、これが評価倍率に反映されているのではないかと考えられる。

このことは山林についても同様であり、大都市圏と地方圏とでは、評価倍率に顕著な格差が認められる。ただし、山林の場合、農地に比べ都市化等の影響はほとんど受けないという地域も多く、例えば鳥取県は純山林の最高倍率が3.2倍であり、固定資産税評価額とあまり格差がないという地域も見受けられる。

なお、北海道については、農地、山林とも評価倍率は比較的高くなっているが、これは固定資産税評価額が平均に比べ低いことが理由ではないかと考えられる。固定資産税評価額が低いのは、農地については収穫量が低いことが原因であり、山林については林相が異なるため用材等の価格水準も異なり、これが評価額に反映されているためと考えられる。

(3) 農家経済・林家経済との関係

次に、農家経済・林家経済の推移と固定資産税評価額との関係について検証してみる。

① 農家経済との関係

表－4は、農家経済と固定資産税負担の推移を示したものである。また、図－3は農家経済の状況をグラフ化したものである。

これによると、一般田70a、一般畑50aを保有している農家の場合、その農地の固定資産税額は、農家所得（農業所得＋農外所得）に対して0.2～0.3％程度の割合で推移してきているのがわかる。なお、昭和38年度についてはその割合が高くなっているが、これは現行の売買実例を基準とする評価方法に改正される以前のものである。また、農家経済の状況についてみると、農家所得は、単純に比較すれば平成4年度は昭和38年度の約12倍となっているものの、これは主として農外所得（給料、被用労賃等）の伸びによるところが大きく、農業所得自体の伸びは5倍程度に過ぎないということがわかる。

表－5は、標準農家世帯（土地、家屋の保有の規模が平均的な農家）における農家所得と固定資産税額（土地、家屋の計）の関係を示したものである。

これは、農地の固定資産税額だけではなく、宅地及び家屋に係る固定資産税額も含めた税額

で分析したものである。

農家所得に対する税額の割合は、家屋在来分の場合で 0.7%前後、家屋新增分の場合で 2%前後で推移してきている。なお、昭和39年度は家屋在来分、新增分とも比較的高い割合となっているが、その後昭和50年度まで農地の税負担が据え置かれた結果、このような割合に落ち着いたものである。

税額の伸びと農家所得の伸びとはほぼ同じ傾向を示しており、特にここ数年については農家所得の伸びが鈍化していることを反映して、税額の伸びも横ばいに近い状況となっている。

② 林家経済との関係

表－6 は、林業所得と固定資産税額との関係についてまとめたものであり、図－4 は山林経営の状況をグラフ化したものである。

まず、林業所得の対前年度増減割合の変動理由を分析してみると、昭和54年度の53%の伸びは、堅調な木材需要と54年から55年にかけての木材価格の高騰に支えられてのものである。しかし翌55年度以降は、木材需要の停滞による木材価格の低下が大きく影響し、61年度まで低迷が続くことになる。これが62年度には、立木・素材の販売価格の上昇等により経営費の増加を上回って粗収益が増加し、26%の高い伸びとなった。しかし、平成3年度には新設住宅着工戸数の減少等による木材需要の減少等から、24%という大きなマイナスを示したところである。

対前年度の増減割合ではこのような変動を示しているが、山林経営の状況（図－4）からもわかるとおり、林業所得には全体的な上昇・下降等の傾向は認められず、全体的に上昇傾向のあった(1)の山林素地価格の動向とは一致しないことがわかる。

一方、固定資産税額はほぼ一定に増加しており、林業所得に対する割合も極端な変動はない。ただし、固定資産税額の変動率よりも林業所得の変動率のほうが大きいことから、林業所得の変動に引きずられての多少の変動はある。

4. 評価及び税負担の水準

(1) 農地・山林に対する税負担の考え方

従来、農地・山林の税負担について、どのような考え方が採られてきたのか、政府税制調査会の答申を整理してみる。

【昭和41年12月中間答申】

第4. 3 固定資産税

- (2) 農地については、その税負担を据え置くこととされているが、都市周辺の宅地介在農地については、税負担の均衡を確保するよう検討することが適当である。

【昭和45年1月答申】

第二. 二 固定資産税及び都市計画税

- 4 市街化区域内で市街地としての環境が整備された地域にある農地については、近傍宅地

と評価の均衡を図ることが適当であるので、市街化区域の設定の状況等をも考慮しつつ、その具体化の方法を検討することとする。

なお、一般農地に係る固定資産税及び都市計画税については、その負担の特例を廃止すべきであるという意見もあるが、当分の間、昭和38年度の税負担をすえ置くこととするともやむをえないと考える。

【昭和46年8月長期答申】

五 固定資産税及び都市計画税

- (2) 一般農地の固定資産税にかかる税負担すえ置きの措置については、税負担の均衡を確保するため、その廃止について検討すべきであるが、この場合、農業政策との関連を十分考慮すべきである。

【昭和50年12月答申】

三. 3 固定資産税及び都市計画税

- (2) 一般農地に係る固定資産税については、昭和39年度以来、その税負担が昭和38年度の税額に据置かれてきたところである。

しかし、この間に田・畑価格、農業所得、生産者米価等がいずれも2倍ないし3倍の上昇を示していること等にかんがみ、農業政策との関連を考慮したとしても、その税額はあまりにも低額にとどまっていると考えられ、また宅地等との均衡を図るうえからも、一般農地の税負担をこれ以上据置くことは適当でない。

したがって、現行の据置き措置を廃止し、段階的な負担の調整措置を講じながら、課税の適正化を図ることとし、その場合、昭和53年度までの間、毎年度の税負担の増加が2割を超えないこととすることが適当である。

なお、昭和54年度以降の一般農地の税負担のあり方については、農業政策との関連も配慮のうえ、あらためて検討することが適当である。

【昭和53年12月答申】

2 固定資産税及び都市計画税

- (2) 一般農地に係る昭和54年度分以降の税負担のあり方については、法律上「今後における農地の価格の状況、農業経営との関連等を考慮して更に検討を加え、その結果に基づき、必要な措置が講ぜられるべきもの」とされているところであるが、現在の一般農地の税負担の水準、今回の評価替えにおいて見込まれる評価上昇の程度及び最近までの農業所得等の推移の状況等を総合的に勘案すれば、引き続き、前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置を講じつつ、適切な負担を求めることが適当である。その場合、昭和56年度までの間、毎年度の税負担の増加が2割を超えないこととすることが適当である。

【昭和56年12月答申】

2 固定資産税及び都市計画税

- (2) 一般農地については、現在の税負担の水準及び今回の評価替えにおいて見込まれる評価上昇の程度等を総合的に勘案すれば、引き続き前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置を講ずることとし、その場合、昭和59年度までの間、毎年度の税負担の増加が2割を超えないこととするのが適当である。

【昭和59年12月答申】

3 固定資産税及び都市計画税

- (2) 一般農地については、現在の税負担の水準及び今回の評価替えにおいて見込まれる評価上昇の程度等を総合的に勘案し、引き続き前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置を講ずることとし、その場合、昭和62年度までの間、毎年度の税負担の増加が2割を超えないこととするのが適当である。

【昭和62年12月答申】

1 固定資産税及び都市計画税

- (2) 農地については、現在の税負担の水準及び今回の評価替えにおいて見込まれる評価上昇の程度等を総合的に勘案し、引き続き前年度の税負担を基礎とした段階的な調整措置を講ずることとし、その場合、昭和65年度までの間、毎年度の税負担の増加が2割を超えないこととするとともに、宅地等と同様の措置を講ずることが適当である。

【平成2年12月答申】

五 固定資産税及び都市計画税

- 2 農地については、現在の税負担の水準及び今回の評価替えにおいて見込まれる評価上昇の程度等を総合的に勘案し、引き続き前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置を講ずることが適当である。

(2) 評価及び税負担の水準

① 農家経済・林家経済との関係

3の(3)でみたように、農地、山林とも、農家経済・林家経済のほぼ一定の割合で税負担の水準が推移してきている。当該水準の妥当性については、ここでは触れないが、これまで水準が大きく変わることはなかったことは明らかであり、またその水準については、市街化区域農地の評価と負担の問題点を除いては見直すべきとの指摘等は極めて少なかったと思われる。

なお、税負担の水準において、林家経済に対する山林の税負担の水準が5～7%程度と、農地の場合よりも高くなっているが、これは農地のほうは農外所得も含めた農家所得と比較しているのに対して、山林のほうは林業所得のみに対する割合であり、単純には比較できない。今日、林業経営のみで生計を営んでいる林家は希であり、林業所得以外の所得も合わせた所得に対する割合でみればこの水準はさらに下がるものと考えられる。

また、政府税制調査会の答申は前述のとおりであるが、答申の中では、税負担について、農業政策との関連に考慮すること及び農業所得等の推移の状況等を勘案すること等が指摘されて

おり、これまでの評価替えでは、このような答申に沿って税負担の調整措置が採られてきていることも考慮する必要がある。

② 評価と税負担との関係

固定資産税の評価については、従来、評価額の急増が税負担に直接結び付くことから、税負担の急増を避けるため評価額を抑える傾向があったのではないかと、という指摘がされてきた。このことにより、宅地については地価公示価格と固定資産税評価額との開差が徐々に拡大し、相続税評価を含む公的土地評価相互の不均衡や市長村間の評価の不均衡として認識されていた。

このため、宅地の評価について、平成6年度評価替えで地価公示価格の7割程度に評価水準が引き上げられたが、その際、税負担の調整については別に措置を講じることによって、評価の上昇に直結して税負担が急増することのないようにとの配慮がなされた。つまり、急激な税の負担増を避けつつ、評価の均衡化・適正化を行おうとしたのである。

ここで、負担調整措置が長期にわたることから、固定資産税の評価と税負担は今後は全く別のものとして考えることとされたのではないかという意見がある。平成6年度評価替えの場合、評価の均衡化・適正化が急務とされ、大幅な評価上昇後の評価額と税額との関係については、家屋も含めて固定資産税全体の中で急激な変化の生じないように、当面平成8年度までの負担調整措置が講じられ、平成9年度以降の税負担については、評価替えの結果を勘案しながら改めて検討することとされている。これは、評価替えによる評価上昇が従来と比較できないほど大きかったこと、地価の変動が続いており評価額と税負担のあるべき関係を検討するためには今後の状況を見守る必要があったこと等によるものと考えられる。したがって、評価額と税負担との基本的関係については、資産課税全体のあり方の中で今後改めて議論されることを考えると、当研究委員会で評価と負担とを切り離して考えることは、早計ではないかと思われる。

むしろ、総合的な調整措置を講じた結果、宅地の場合、税額の算出の基礎となる課税標準額が評価額に対してかなり低い状態であることについて、地価動向を含めて評価と負担の関係の推移を見守る必要があると思われる。

ところで、固定資産の評価は固定資産税の課税のために行われるものであり、「評価額×税率＝税額」となるのが原則であるといえる。すなわち、評価と税負担は本来的に密接不可分のものであり、保有の継続を前提としている固定資産税の性格を考えると、これまでの農地・山林の評価上昇（＝税負担の上昇）が農家経済・林家経済とほぼリンクして推移してきていることも、一方で理解することもできる。

③ 市街化区域農地、介在農地、介在山林との関係

本調査研究では、主として一般農地、一般山林の評価について検討を行っているが、固定資産税評価上、農地、山林については、さらに市街化区域農地、介在農地、介在山林の区分がある。

一般農地、一般山林の評価は、農地を農地として、山林を山林として利用する場合の価格を

求めることとなっているが（「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和38年12月25日自治乙固発第30号 自治事務次官通達）第2章第2節10、第7節28）、市街化区域農地等については、外見上は農地、山林であっても、実質的には宅地等としての潜在的価値を有していると考えられ、一般農地、一般山林と同様に生産力条件に着目して評価することは不合理であり、かつ、宅地等との間に不均衡を生ずることとなるため、宅地その他の付近の土地の価額に比準してその価額を求めることとされている。したがって、これらの土地は、固定資産税評価上は、一般的な農地、山林の範ちゅうからは除外され、全く別のものとして評価されている。

市街化区域農地等の範囲は次のとおりである。

- ア 市街化区域農地……………都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地。ただし、同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内の農地等一定のものを除く。
- イ 宅地等介在農地……………(イ) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用に係る許可を受けた田・畑
(ロ) 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑
(ハ) その他の田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑
- ウ 介在山林……………宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般山林の評価の方法によって評価することが適当でないと認められるもの

Ⅲ. 今後の検討課題

1. 「適正な時価」の求め方について

昨年度の調査研究において、農地・山林の「適正な時価」の求め方について、その検討の観点を整理したが（P 5 参照）、それぞれにおける問題点を改めて簡単に整理すると、次のとおりである。

① 基本的考え方の変更（「あるべき価格」と「あるがままの価格」）

まず、農地・山林評価の基本的考え方を変更する場合の問題点について、すなわち、農地を農地として、山林を山林として利用する場合の価格（あるべき価格）を求めるという現行評価基準の大前提について、仮に現実に行われている高い売買を反映させた価格（あるがままの価格）に変更しようとした場合、次のような点が問題となるではないか。

ア. 農地法による転用制限があるという特殊事情を考慮しないことにならないか。

イ. 取引価格重視となり、ある程度の不正常要素を容認した上での評価とならざるを得ないが、差し支えないか。

ウ. 実際には売買する意思はなく農業・林業経営を継続している場合と、売買を予定しつつ保有している農地・山林を同一の観点で評価して差し支えないか。仮に両者を区分して考えようとしても区分するのは困難ではないか。

エ. 農業・林業の保護等との関係をどう考えるべきか。

② 農地の分類の細分化

次に、相続税評価を参考に、一般農地、一般山林を、例えばそれぞれ純農地・中間農地、純山林・中間山林といったように細分化することについては、

ア. 相続税評価の場合、転用許可の難易の程度に応じて細分化しているが、現実には転用許可を受けない段階で評価に差を設けることは適当であるかどうか

イ. 転用許可を受ける意思のないものまで高い評価をすることは差し支えないのか

ウ. 何を基準に区分するか

といった問題がある。

③ 収益価格

収益価格方式を取り入れることについては、固定資産評価基準の評価方法の変更にもつながる大きな問題であり、

ア. 固定資産税の性格と収益価格との関係

イ. 他の地目（特に宅地）の評価との整合性

ウ. 収益価格を積極的に取り入れる理由

といった理論的な整理が必要であると同時に、

エ. 客観的数値をどうやって把握するか

オ. 現実の使用収益と理論上の収益との格差をどうするか（土地によって実際の利用の程度に大

きな差がある)

カ、評価に要する人員、経費等が増大するのではないかと
といった技術的な問題もある。

④ 鑑定評価価格の活用

鑑定評価価格を農地・山林の評価で活用しようとした場合、どのような価格を求めようとするのかをまず明らかにした上で、農地・山林の鑑定の技術的な手法を確立する必要があり、さらにこれを固定資産税評価にどう活用するかを検討する必要がある。

具体的な評価手法の検討に当たっては、以上のような問題点の整理・検討が必要であり、今後の調査研究の方向に応じて、改めて検討すべきである。

2. 今後の調査研究について

本年度の調査研究は、Ⅱの2において述べたように、具体的な評価手法の検討に入る前に、現行の評価及び負担の水準がどうなっているかを明らかにする必要があるとの観点で進められた。

しかしながら、今回の調査研究は、既存データを用いての検証であり、水準の妥当性まで判断するには十分とはいえない状況である。したがって、今後は、さらに資料収集や必要に応じて具体的な試算等を行って、評価水準等についての検証を深める必要がある。

そういった結果を踏まえつつ、具体的な農地、山林の評価手法の研究を今後も慎重に進めていく必要がある。

3. その他

宅地の評価については、現在負担調整措置等により課税標準額は評価額に対してかなり低い水準となっているが、今後税制調査会等における資産課税のあり方の検討の中で、固定資産税についても議論される方向であると聞いている。

したがって、農地・山林のあるべき水準等についてもこれらの動向を踏まえて改めて検討することも考えられる。

また、従来の評価及び税負担は概ね一定の水準にあったが、公的土地評価相互の均衡化・適正化と市町村間の宅地の評価の均衡化・適正化が図られる中で、農地、山林についても評価の適正化という観点から、より合理的な評価方法を確立するという研究課題が残されており、引き続き調査、研究を行っていくべきである。

なお、この場合、これまでの農地、山林に対する評価の経緯や実態等について十分な検討、検証が必要であり、農業・林業政策との関係にも留意しつつ、慎重に進められるべきである。

参 考 資 料

表－1	田 畑 価 格 の 動 向（財日本不動産研究所調による）	19
表－2	山林素地価格の動向（ ” ）	20
表－3	相続税の評価倍率の状況（平成6年）	21
表－4	農家経済と固定資産税負担の推移	22
表－5	標準農家世帯の固定資産税の所得に占める割合の推移（試算）	23
表－6	山林経営の状況と固定資産税負担の推移	26
図－1	田 畑 価 格 と 市 街 地 価 格 指 数（対前年変動率）	27
図－2	山林素地価格と市街地価格指数（ ” ）	27
図－3	農家経済の状況	28
図－4	山林経営の状況	28

表－1 田畑価格の動向

	価 格 (円/10a)		指数 (30年=100)		対前年変動率(%)		市街地価格指数	
	田	畑	田	畑	田	畑	指 数	変動率
昭和30年	116,018	67,694	100	100	—	—	100	—
31	135,724	79,728	117	118	17.0	17.8	114	14.0
32	152,480	91,480	131	135	12.3	14.7	146	28.1
33	165,495	98,113	143	145	8.5	7.3	178	21.9
34	174,718	107,481	151	159	5.6	9.5	220	23.6
35	186,611	112,013	161	165	6.8	4.2	280	27.3
36	194,301	114,770	167	170	4.1	2.5	399	42.5
37	194,544	115,785	168	171	0.1	0.9	507	27.1
38	193,860	117,585	167	174	-0.4	1.6	594	17.2
39	198,476	120,120	171	177	2.4	2.2	677	14.0
40	203,902	123,202	176	182	2.7	2.6	768	13.4
41	216,217	129,569	186	191	6.0	5.2	808	5.2
42	239,601	143,332	207	212	10.8	10.6	875	8.3
43	278,349	163,077	240	241	16.2	13.8	994	13.6
44	303,074	171,182	261	253	8.9	5.0	1,165	17.2
45	327,706	184,422	282	272	8.1	7.7	1,395	19.7
46	344,416	196,624	297	290	5.1	6.6	1,614	15.7
47	379,751	220,348	327	326	10.3	12.1	1,827	13.2
48	474,696	289,354	409	427	25.0	31.3	2,286	25.1
49	571,250	352,771	492	521	20.3	21.9	2,812	23.0
50	626,685	387,201	540	572	9.7	9.8	2,691	-4.3
51	684,907	419,095	590	619	9.3	8.2	2,712	0.8
52	735,046	448,232	634	662	7.3	7.0	2,770	2.1
53	783,520	478,793	675	707	6.6	6.8	2,847	2.8
54	854,627	516,222	737	763	9.1	7.8	2,977	4.6
55	928,474	555,906	800	821	8.6	7.7	3,231	8.5
56	1,000,023	595,639	862	880	7.7	7.1	3,512	8.7
57	1,066,039	630,945	919	932	6.6	5.9	3,760	7.1
58	1,094,576	650,794	943	961	2.7	3.1	3,938	4.7
59	1,130,119	665,333	974	983	3.2	2.2	4,065	3.2
60	1,162,208	674,192	1,002	996	2.8	1.3	4,177	2.8
61	1,168,509	682,373	1,007	1,008	0.5	1.2	4,296	2.8
62	1,171,070	682,466	1,009	1,008	0.2	0.0	4,529	5.4
63	1,169,262	677,111	1,008	1,000	-0.2	-0.8	4,983	10.0
平成元年	1,162,818	666,029	1,002	984	-0.6	-1.6	5,360	7.6
2	1,172,912	672,595	1,011	994	0.9	1.0	6,116	14.1
3	1,188,431	681,347	1,024	1,007	1.3	1.3	6,751	10.4
4	1,192,792	679,283	1,028	1,003	0.4	-0.3	6,631	-1.8
5	1,177,410	665,261	1,015	983	-1.3	-2.1	6,265	-5.5
6	1,170,346	656,612	1,009	970	-0.6	-1.3	5,978	-4.6

(注)1. (財)日本不動産研究所調による。

2. 田、畑とも普通品等の全国平均の価格である。

3. 昭和44年以降、東京都、神奈川県及び大阪府は集計対象から除いている。

4. 市街地価格指数は、昭和30年を100とした全用途の指数及び対前年変動率(%)である。

表－2 山林素地価格の動向

	価 格 (円/10a)		指数 (30年=100)		対前年変動率 (%)		市街地価格指数	
	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	指 数	変動率
昭和30年	8,927	6,927	100	100	—	—	100	—
31	10,104	7,874	113	114	13.2	13.7	114	14.0
32	11,092	8,452	124	122	9.8	7.3	146	28.1
33	12,884	9,691	144	140	16.2	14.7	178	21.9
34	14,851	11,054	166	160	15.3	14.1	220	23.6
35	16,005	12,188	179	176	7.8	10.3	280	27.3
36	18,316	13,594	205	196	14.4	11.5	399	42.5
37	19,236	14,427	215	208	5.0	6.1	507	27.1
38	19,475	14,467	218	209	1.2	0.3	594	17.2
39	19,932	15,008	223	217	2.3	3.7	677	14.0
40	20,586	15,264	231	220	3.3	1.7	768	13.4
41	21,687	15,878	243	229	5.3	4.0	808	5.2
42	23,471	17,010	263	246	8.2	7.1	875	8.3
43	26,793	18,971	300	274	14.2	11.5	994	13.6
44	30,107	21,147	337	305	12.4	11.5	1,165	17.2
45	32,705	22,753	366	328	8.6	7.6	1,395	19.7
46	34,082	23,437	382	338	4.2	3.0	1,614	15.7
47	36,279	25,309	406	365	6.4	8.0	1,827	13.2
48	47,617	32,474	533	469	31.3	28.3	2,286	25.1
49	60,460	41,324	677	597	27.0	27.3	2,812	23.0
50	64,797	43,529	726	628	7.2	5.3	2,691	-4.3
51	69,487	46,176	778	667	7.2	6.1	2,712	0.8
52	73,012	48,380	818	698	5.1	4.8	2,770	2.1
53	74,812	49,478	838	714	2.5	2.3	2,847	2.8
54	78,279	51,458	877	743	4.6	4.0	2,977	4.6
55	85,990	55,959	963	808	9.9	8.7	3,231	8.5
56	87,190	56,972	977	822	1.4	1.8	3,512	8.7
57	88,731	57,382	994	828	1.8	0.7	3,760	7.1
58	89,383	57,347	1,001	828	0.7	-0.1	3,938	4.7
59	88,346	56,412	990	814	-1.2	-1.6	4,065	3.2
60	86,820	56,061	973	809	-1.7	-0.6	4,177	2.8
61	84,077	54,583	942	788	-3.2	-2.6	4,296	2.8
62	82,037	53,428	919	771	-2.4	-2.1	4,529	5.4
63	82,065	53,244	919	769	0.0	-0.3	4,983	10.0
平成元年	82,252	53,547	921	773	0.2	0.6	5,360	7.6
2	83,038	54,238	930	783	1.0	1.3	6,116	14.1
3	84,595	55,427	948	800	1.9	2.2	6,751	10.4
4	81,339	54,047	911	780	-3.8	-2.5	6,631	-1.8
5	79,439	52,774	890	762	-2.3	-2.4	6,265	-5.5
6	77,576	51,794	869	748	-2.3	-1.9	5,978	-4.6

(注)1. (財)日本不動産研究所調による。

2. 用材林地、薪炭林地とも普通品等の全国平均の価格である。

3. 北海道、沖縄県は集計対象から除いている。なお、昭和50年以降は千葉県及び神奈川県についても除いている。

4. 市街地価格指数は、昭和30年を100とした全用途の指数及び対前年変動率(%)である。

表－3 相続税の評価倍率の状況（平成6年）

（倍）

都道府県	田		畑		山 林	
	純農地	中間農地	純農地	中間農地	純山林	中間山林
北海道	2.2～141	3.8～116	1.5～397	3.8～640	3.4～70	22～1,086
岩手県	2.7～ 28.5	2.8～ 79.7	3.4～ 61.3	3.4～170.3	1.3～58	1.3～142.9
山形県	2.1～ 56.2		2.4～131.4		1.5～158.5	
栃木県	1.5～101		2.7～242		3.7～626	
千葉県	2.0～153	8.0～492	3.0～314	11 ～930	6.0～269	23 ～1,084
東京都	7.0～105	25 ～320	23 ～136	42 ～611	4.0～185	10 ～1,240
神奈川県	8.0～303	40 ～505	8.0～356	36 ～660	5.0～380	4.0～784
石川県	3.7～ 37	6.7～259	4.4～52.2	6.8～395.8	1.3～22	4.4～122.2
長野県	3.2～363		5.0～859		1.5～1,671	
三重県	2.4～ 73	3.4～105	2.6～ 83	5.0～195	1.1～35	1.3～375
滋賀県	1.7～ 67	3.3～114	1.8～100	4.6～170	4.7～25.7	6.8～177
京都府	2.0～422	1.5～561	2.3～422	1.5～667	1.0～127	6.3～849
奈良県	1.1～312	6.7～384	1.8～369	7.2～437	1.2～44.2	4.7～828
和歌山県	1.1～112	2.3～199	1.0～175	4.9～224	1.0～48.6	2.0～166
鳥取県	2.7～ 30	3.4～ 83	4.0～ 63	5.7～126	2.1～ 3.2	8.0～180
岡山県	2.6～ 38	6.6～ 61	2.4～ 45	9.0～70	1.9～14	7.0～ 64
愛媛県	3.0～554		2.3～758		1.2～180	
福岡県	1.4～ 17	7.2～192	2.1～ 41	12 ～338	1.0～30	11 ～480
宮崎県	1.6～ 17	5.0～ 76	2.8～ 34	4.5～149	1.0～ 9.1	1.5～ 90
沖縄県	5.1～ 6.3	—	5.7～ 19	27.5～450	4.7～ 4.8	—

（注）それぞれ、都道府県内の最高・最低の評価倍率である。

表-4 農家経済と固定資産税負担の推移（経営規模を田70a、畑50aとした場合）

区分 \ 年度		38	45	48	51	54	57	60	61	62	63	元	2	3	4	5
農業租収益（一戸当たり） A千円		500	985	1,411	2,214	2,447	2,576	2,897	2,817	2,658	2,678	2,872	3,002	3,012	3,796	3,671
農業所得 B千円		289	508	742	1,156	1,127	952	1,066	1,012	944	953	1,112	1,163	1,120	1,430	1,291
農外所得 C千円		296	885	1,567	2,506	3,291	4,013	4,437	4,502	4,668	4,822	5,110	5,438	5,714	5,526	5,513
農家所得（B+C） D千円		585	1,393	2,309	3,662	4,418	4,965	5,503	5,514	5,612	5,775	6,222	6,602	6,834	6,956	6,804
平均価格	一般田価格（1㎡当たり）円(1)	37	51	53	60	67	76	86	86	86	91	91	91	94	94	94
	一般畑価格（1㎡当たり）円(2)	14	18	18	21	23	25	28	28	28	29	29	29	30	30	30
上記(1)(2)に基づく税額	一般田70aの固定資産税 円①	3,626	3,626	3,626	4,351	6,174	6,894	7,820	8,211	8,428	8,638	8,854	8,918	9,141	9,212	9,212
	一般畑50aの固定資産税 円②	980	980	980	1,176	1,543	1,690	1,837	1,929	1,960	2,009	2,030	2,030	2,081	2,100	2,100
小計（①+②）円 E		4,606	4,606	4,606	5,527	7,717	8,584	9,657	10,140	10,388	10,647	10,884	10,948	11,222	11,312	11,312
E/A %		0.9	0.5	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
E/B %		1.6	0.9	0.8	0.5	0.7	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	1.0	0.9	1.0	0.8	0.9
E/D %		0.8	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
(参考) 平均の経営規模を前提とした税額																
	一般田 円 ③	2,918	3,204	3,139	3,880	5,733	6,904	8,010	8,446	8,741	9,120	9,563	9,670	10,081	12,528	12,936
	一般畑 円 ④	733	769	792	971	1,350	1,734	1,995	2,118	2,191	2,254	2,253	2,302	2,380	3,011	3,003
	小計（③+④）円 F	3,649	3,973	3,931	4,851	7,123	8,638	10,005	10,564	10,932	11,374	11,816	11,972	12,461	15,539	15,939
	F/A %	0.7	0.4	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	F/B %	1.3	0.8	0.5	0.4	0.6	0.9	0.9	1.0	1.2	1.2	1.1	1.0	1.1	1.1	1.2
	F/D %	0.8	0.3	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
平均経営規模		58.8	64.6	63.3	66.0	68.0	70.1	71.7	72.0	72.6	73.9	75.6	75.9	77.2	95.2	98.3
	田	33.9	28.7	27.0	27.5	27.1	28.3	31.0	31.3	31.8	32.1	31.6	32.4	33.2	41.1	40.1
	畑	8.5	11.4	12.2	12.5	12.4	13.2	13.3	13.3	13.1	12.4	12.2	12.0	11.7	14.8	14.9
	樹園地 牧草地	—	4.0	6.6	8.1	8.9	8.8	10.0	10.3	11.0	11.6	11.7	12.3	12.3	15.8	16.5
税額計算上は、樹園地、牧草地を畑として算定して																

(注) ①、②の税額は、(1)(2)の価格に基づいて各年度の負担調整措置により計算した。

農 家……………経営耕地面積が、0.1ha以上（北海道は 0.3ha以上）の農家及びこれと同等の農業収益のある農家である。

所得租収益……………「農家経済調査」による。

23

区 分			昭和38年度	昭和39年度	昭和48年度	昭和51年度	昭和54年度	昭和57年度	昭和60年度	昭和63年度	平成3年度	平成5年度			平成6年度			平成7年度		
												増 減 額		増 減 額		増 減 額				
												年 額	月 額	年 額	月 額	年 額	月 額			
家 屋 在 米 分 の 場 合	土 地	農 業 用	6,310	6,275	7,145	8,466	11,713	13,834	15,595	16,810	17,553	17,740	293	24	18,025	286	24	18,190	165	14
		居 住 用	1,044	1,252	5,888	8,661	11,382	14,637	18,163	21,674	23,943	25,755	615	51	27,043	1,288	107	28,395	1,352	113
		計	7,354	7,527	13,031	17,127	23,095	28,471	33,758	38,484	41,496	43,495	908	76	45,069	1,573	131	46,586	1,517	126
	家 屋	農 業 用	2,672	2,672	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	0	0	2,338	-73	-6	2,338	0	0
		居 住 用	10,510	10,510	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	0	0	9,200	-285	-24	9,200	0	0
		計	13,182	13,182	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	0	0	11,538	-358	-30	11,538	0	0
	計	農 業 用	8,982	8,947	9,556	10,877	14,124	16,245	18,006	19,221	19,964	20,151	293	24	20,363	213	18	20,528	165	14
		居 住 用	11,554	11,762	15,371	18,146	20,887	24,122	27,648	31,159	33,428	35,240	615	51	36,243	1,003	84	37,595	1,352	113
		計 (A)	20,536	20,709	24,927	29,023	34,991	40,367	45,654	50,380	53,392	55,391	908	76	56,607	1,215	101	58,124	1,517	126
	所得額 (B)			584,900	666,800	2,308,700	3,882,000	4,417,700	4,964,700	5,502,500	5,774,900	6,843,000	6,804,000			6,875,000			7,084,000	
(A)/(B) (%)			3.51	3.11	1.08	0.79	0.79	0.81	0.83	0.87	0.78	0.81			0.82			0.82		
家 新 増 各 分 年 の 度 場 合	土 地	農 業 用	6,310	6,275	7,145	8,466	11,713	13,834	15,595	16,810	17,553	17,740	293	24	18,025	286	24	18,190	165	14
		居 住 用	1,044	1,252	5,888	8,661	11,382	14,637	18,163	21,674	23,943	25,755	615	51	27,043	1,288	107	28,395	1,352	113
		計	7,354	7,527	13,031	17,127	23,095	28,471	33,758	38,484	41,496	43,495	908	76	45,069	1,573	131	46,586	1,517	126
	家 屋	農 業 用	2,867	3,439	5,773	10,361	12,083	16,086	16,797	17,535	22,367	22,367	0	0	25,966	3,599	300	25,966	0	0
		居 住 用	10,511	12,614	28,911	53,237	65,355	81,564	96,546	67,292	84,914	84,914	0	0	77,919	-6,995	-583	77,919	0	0
		計	13,378	16,053	34,684	63,598	77,438	97,650	11,343	84,827	107,281	107,281	0	0	103,885	-3,396	-283	103,885	0	0
	計	農 業 用	9,177	9,714	12,918	18,827	23,796	29,920	32,392	34,345	39,920	40,107	293	24	43,991	3,885	324	44,156	165	14
		居 住 用	11,553	13,866	34,797	61,898	76,737	96,201	114,709	88,968	108,857	110,669	615	51	104,962	-5,707	-476	106,314	1,352	113
		計 (C)	20,732	23,580	47,715	80,725	100,533	126,121	147,101	123,311	148,777	150,776	908	76	148,954	-1,823	-152	150,471	1,517	126
	(C)/(B) (%)			3.54	3.54	2.07	2.20	2.28	2.54	2.67	2.14	2.17	2.22		2.17			2.12		
参 考	税額Aの伸び			1.01	1.20	1.16	1.21	1.15	1.13	1.10	1.06	1.02			1.02			1.03		
	税額Cの伸び			1.14	2.02	1.69	1.25	1.25	1.17	0.84	1.21	1.01			0.99			1.01		
	所得Bの伸び			1.14	3.46	1.59	1.21	1.12	1.11	1.05	1.18	1.02			1.01			1.03		

<表－5の積算基礎>

① 標準世帯の想定

標準世帯は、「平成4年度農家経済調査報告」に基づき次の固定資産を所有するものと想定した。

なお、付属家については、「昭和59年度概要調書」に基づき農家用付属家の一所有者当たり床面積を採用した。

土 地	農 業 用 田	95.2 a	畑	71.7a	山 林	145.9a
	そ の 他	12.1 a				
	居 住 用 宅 地	1,050 m ²				
家 屋	居 住 用 住 家	179.5 m ²				
	農 業 用 付 属 家	74.5 m ²				

② 土 地

ア 農業用の土地（田、畑、山林、その他）に関しては、税額の算定の基礎となる単位当たり課税標準額を、各年度の概要調書のうち町村分の総課税標準額を免税点以上の地積で除して求めた。なお、「その他」については、「原野」の数値を用いた。

イ 昭和48年度以前の居住用の宅地については、各年度の概要調書のうち町村分の「村落地区」の総課税標準額を免税点以上の地積で除して求めた数値を用いて単位当たり課税標準額を算出した。

昭和51年度以降の居住用の宅地については、200 m²まで小規模住宅用地の特例、200 m²を超える部分については一般住宅用地の特例の適用があったものとして算出した。

ウ 平成7年度の宅地については、平成5年度の課税標準額に「評価上昇割合等調」に基づく町村分に係る下記の評価上昇割合を乗じて平成6年度の課税標準額を算出し、これに、負担調整措置を講じた額を用いた。なお、その他については、山林と同率の上昇割合を用いた。

田 1.028倍、畑 1.033倍、山林 1.012倍、宅地 3.577倍

③ 家 屋

ア 在来分の家屋については、昭和36年に建築された家屋について税額を算出した。昭和38年度については、農家住宅及び付属家（農家用）の再建築費評点数を基に算出し、39年度については38年度分を据え置き、48年度については42年度及び45年度基準年度の経年減点補正率を考慮して39年度分に0.95を乗じた額により、51年度、54年度、57年度、60年度、63年度、平成元年度から平成5年度分については48年度分を据え置き、平成6年度については経年減点補正率基準表が改正されたことを考慮して平成5年度分に0.97を乗じた額により、平成7年度分については平成6年度分を据え置いた。

イ 新增分については、単位価格は基準年度のものによった。住宅は農家住宅で、付属家は農業用とした。57年度以降のみ新築住宅の軽減措置を適用した。

④ 所 得 額

所得額の昭和38年度から平成5年度までは、各年度の「農家経済調査報告」における農家所得（農業所得＋農外所得）によった。平成6年度については過去3年度の平均伸び率を乗じ、平成

7年度については、農業所得は6年度の額を据え置き、農外所得については6年度の額に国民総生産（名目）の伸び率（ $7/6 = 1.037$ 倍（「平成7年度の経済見通し」））を乗じて求めた額によった。

区 分	平成 5 年度	平成 6 年度	平成 7 年度
	千円	千円	千円
農 業 所 得	1,291	($\times 0.957$)1,235	1,235
農 外 所 得	5,513	($\times 1.023$)5,640	($\times 1.037$) 5,849
農 家 所 得	6,804	6,875	7,084

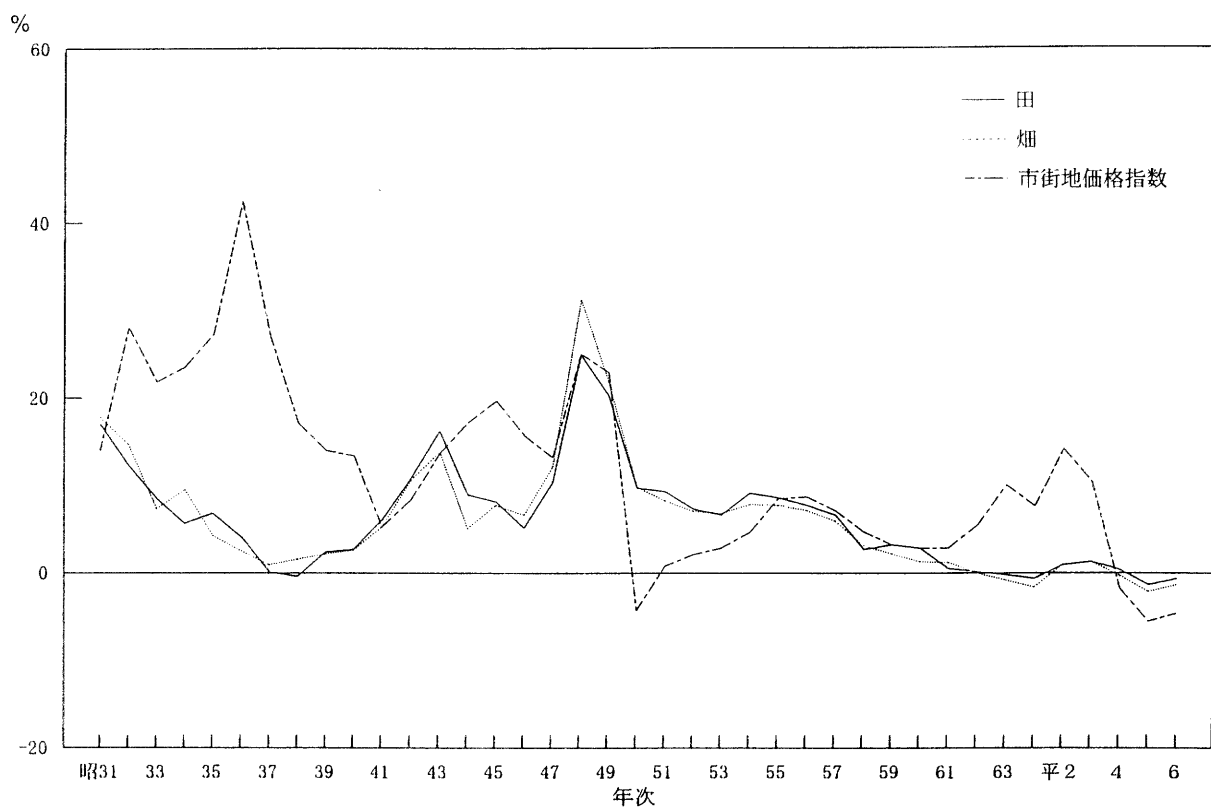
表－6 山林経営の状況と固定資産税負担の推移

区 分	経営山林 面 積	林 業 粗収益 A	林 業 経営費 B	林業所得 (A-B) C	対前年度 増減割合	固定資産 税 額 D	D / C
	a / 戸	千円 / 戸	千円 / 戸	千円 / 戸	%	円	%
49年度	1,525	463.5	151.3	312.2	-9	15,223	4.9
50年度	1,540	458.2	161.2	297.0	-5	13,032	4.4
51年度	1,553	491.7	168.3	323.4	9	14,484	4.5
52年度	1,521	529.6	204.6	325.0	—	15,307	4.7
53年度	1,476	527.3	207.6	319.7	-2	15,023	4.7
54年度	1,523	693.1	203.2	489.9	53	16,951	3.5
55年度	1,567	670.2	264.9	405.3	-17	18,476	4.6
56年度	1,591	579.7	250.3	329.4	-19	18,840	5.7
57年度	1,587	570.7	279.2	291.5	-12	20,471	7.0
58年度	1,595	531.4	238.4	293.0	1	21,068	7.2
59年度	1,573	515.2	238.3	276.9	-5	20,810	7.5
60年度	1,557	534.9	251.6	283.3	2	21,433	7.6
61年度	1,559	502.8	232.5	270.3	-5	21,551	8.0
62年度	1,543	591.8	251.0	340.8	26	21,338	6.3
63年度	1,557	571.5	248.6	322.9	-5	21,725	6.7
元年度	1,560	606.2	252.9	353.3	9	21,778	6.2
2年度	1,572	650.8	241.9	408.9	16	21,956	5.4
3年度	1,565	563.0	250.5	312.5	-24	22,160	7.1
(改正後方式)							
2年度	4,715	2,060.4	795.8	1,264.6	13.2		
3	4,672	1,734.6	793.9	940.7	-25.6		
4	4,675	1,737.0	1,017.9	719.1	-23.6	66,304	9.2
※ 5	4,734	1728.2	992.7	735.5	2.3	67,243	9.1
(5 年 度)							
(保有規模別)							
20ha～50ha	3,159	1,142.1	606.1	536.0			
50ha～100ha	6,863	2,453.5	1,308.3	1,145.2			
100ha～500ha	17,823	6,711.5	4,651.9	2,059.6			

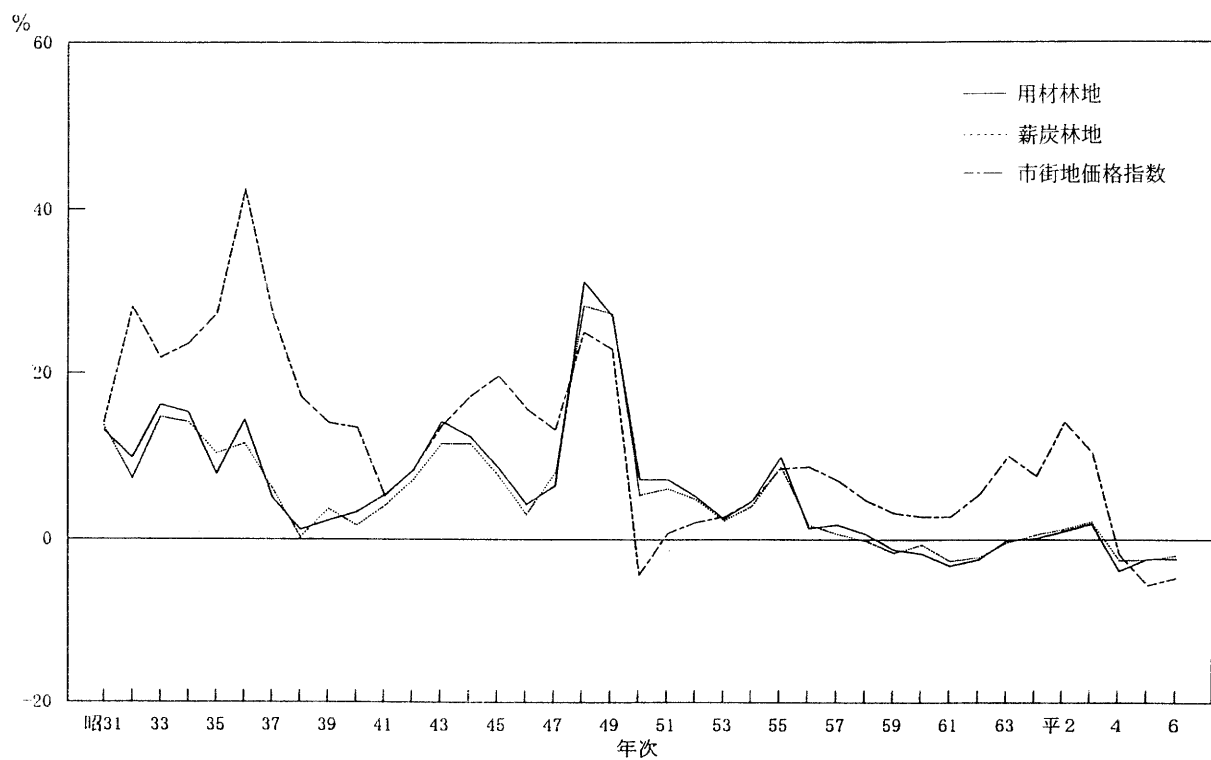
資料：農林水産省「林家経済調査報告」

(注)1 ※5年度数値は速報値である。

2 本調査は、平成4年度から対象とする林家を従来の保有山林5ha以上500ha未満の林家から、保有山林面積の下限規模を20ha以上に引き上げて地域別・階層別に抽出して実施している。また、同様に経営費等の計上範囲についても平成4年度調査より一部見直しを行っている。そのため、単純に前年比較が出来ないことから、平成2年度分以降については、改正後の方式を併記した。



図－1 田畑価格と市街地価格指数（対前年変動率）



図－2 山林素地価格と市街地価格指数（対前年変動率）

単位 百万円

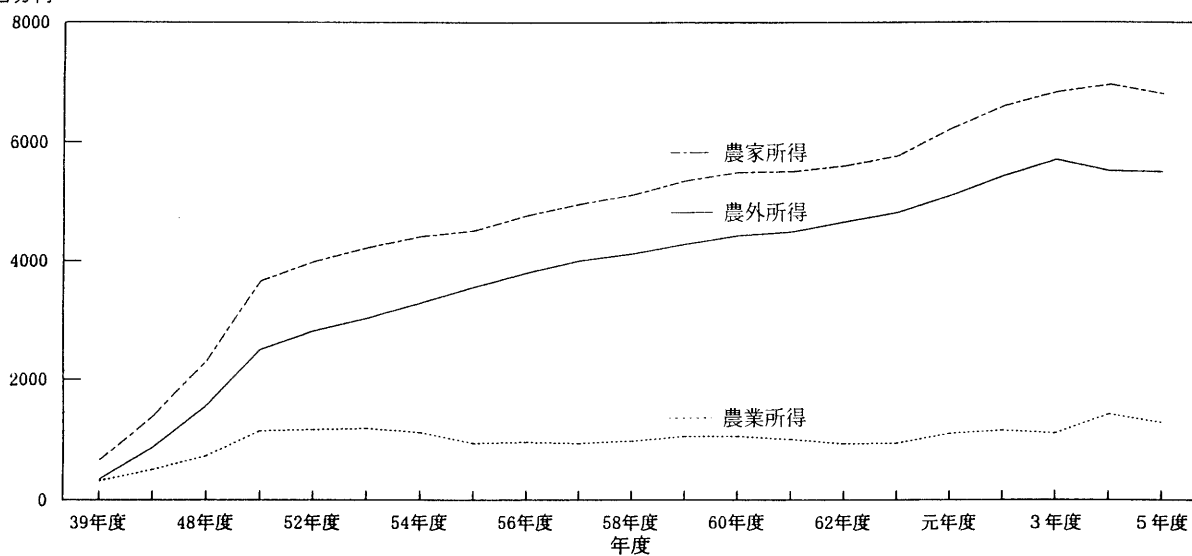


図-3 農家経済の状況

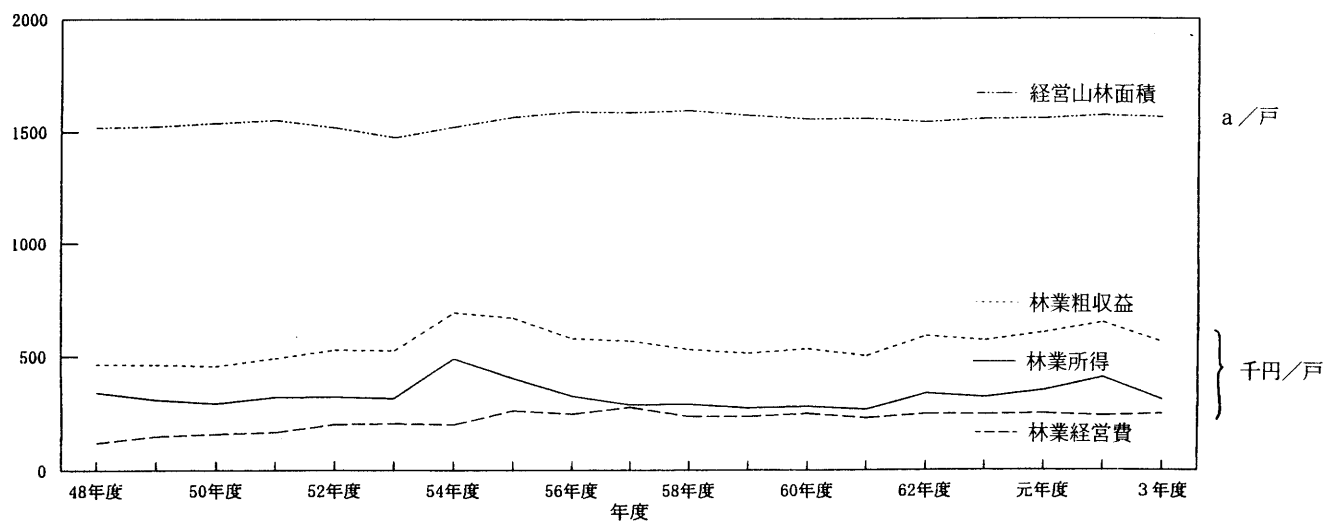
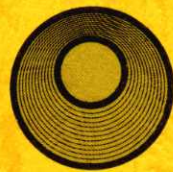


図-4 山林経営の状況



(財)資産評価システム研究センター