

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

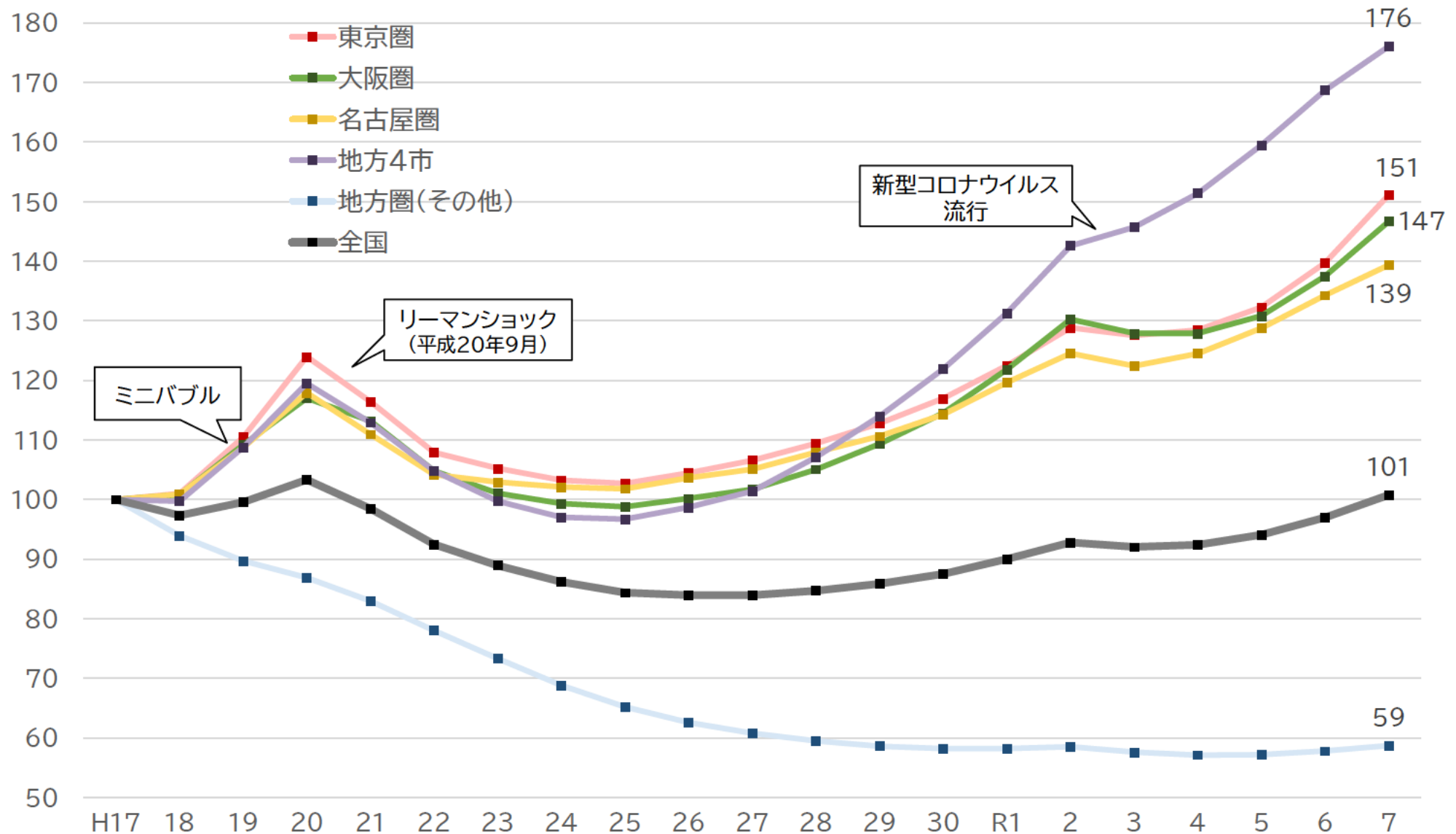
総務省自治税務局固定資産税課

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。

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)

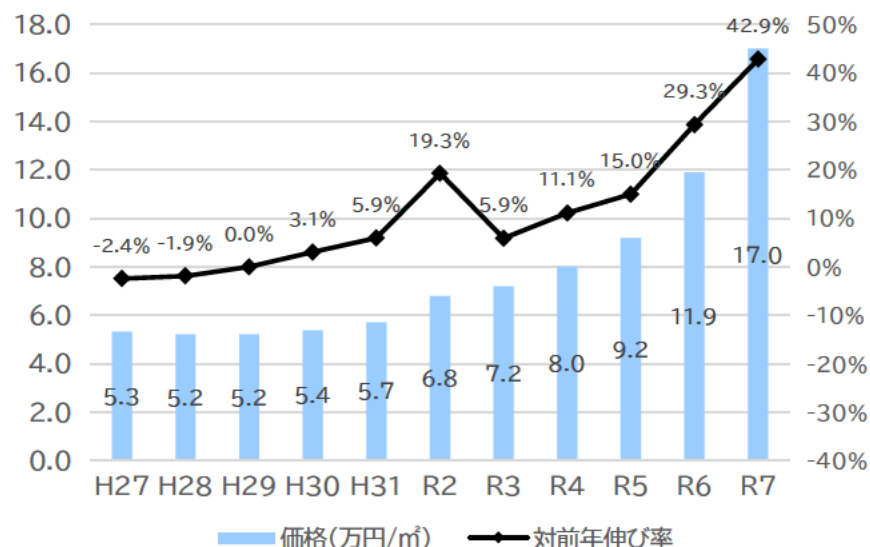
【参考】10年間の地価上昇に必要となる地価の年平均伸び率 20%⇒約1.8%/年 50%⇒約4.1%/年 100%⇒約7.2%/年 200%⇒約11.6%/年

地点数	都道府県	▲30%未満		▲30%以上 ▲20%未満		▲20%以上 ▲10%未満		▲10%以上 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		100%以上	都道府県	地点数	
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%	13	4.6%	7	2.5%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	0	0.0%	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	32.2%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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																					

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)

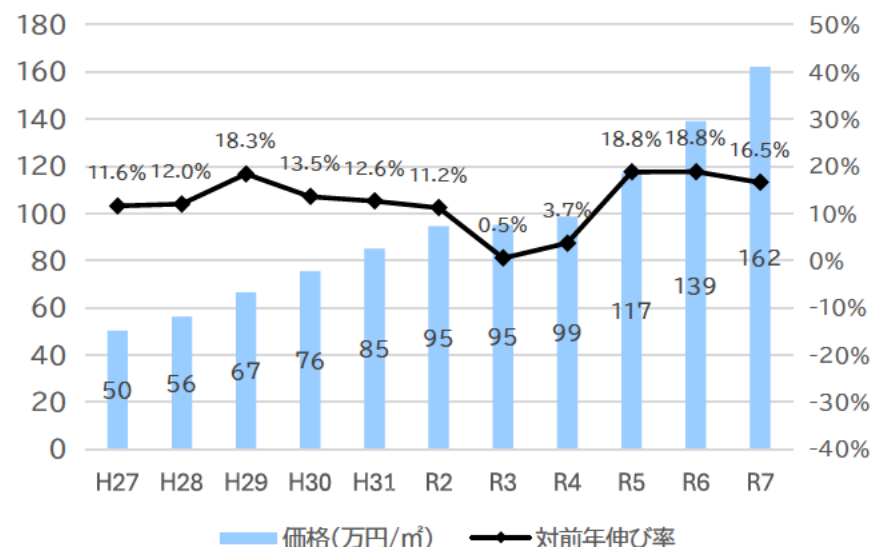
<北海道千歳市(千代田町5丁目1番8)>

H27:5.3万円/㎡ ⇒ R7:17.0万円/㎡ (+219.5%)



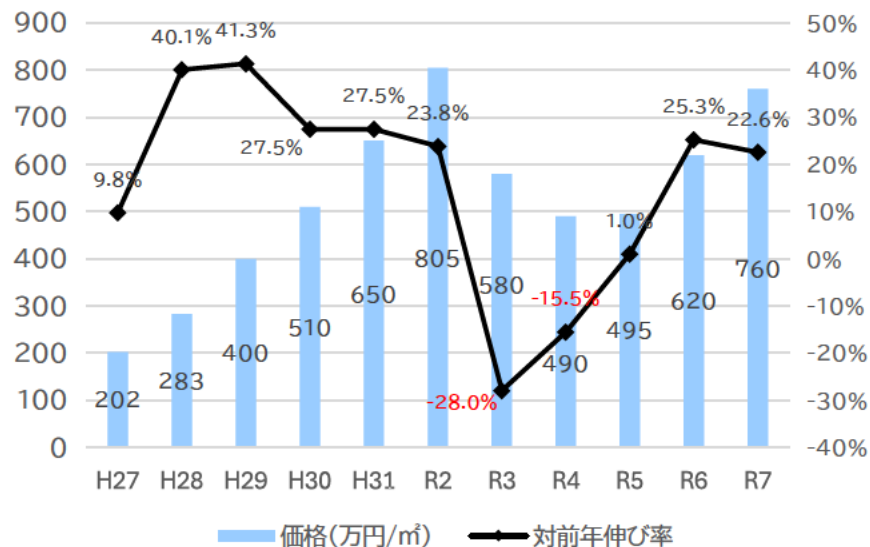
<仙台市仙台駅東口付近(宮城野区榴岡4丁目5番13外)>

H27:50万円/㎡ ⇒ R7:162万円/㎡ (+222.7%)



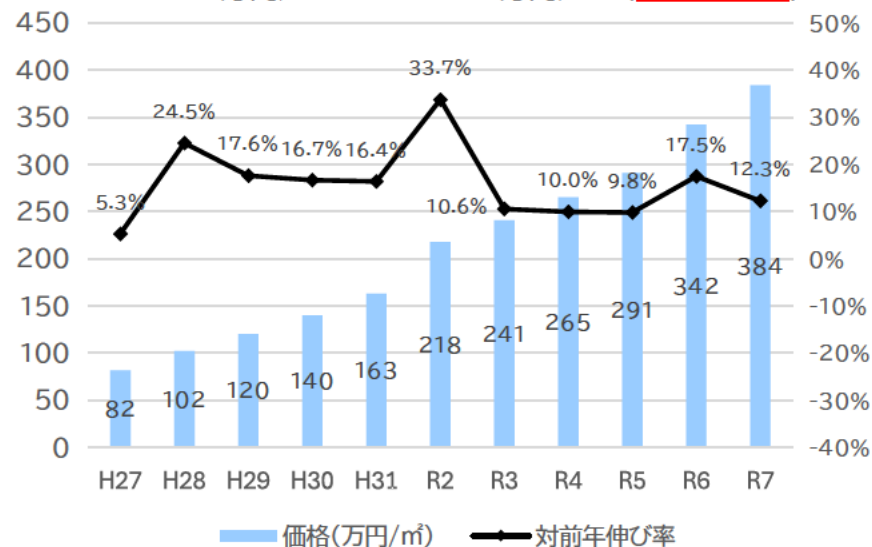
<大阪市道頓堀(中央区道頓堀1丁目37番外)>

H27:202万円/㎡ ⇒ R7:760万円/㎡ (+276.2%)



<福岡市博多駅前(博多区博多駅前2丁目41番)>

H27:82万円/㎡ ⇒ R7:384万円/㎡ (+368.9%)



※ 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%

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	福岡市博多区竹丘町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。

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

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

—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るとはいえない。(略)

今後、具体の制度設計に応じて、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。

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

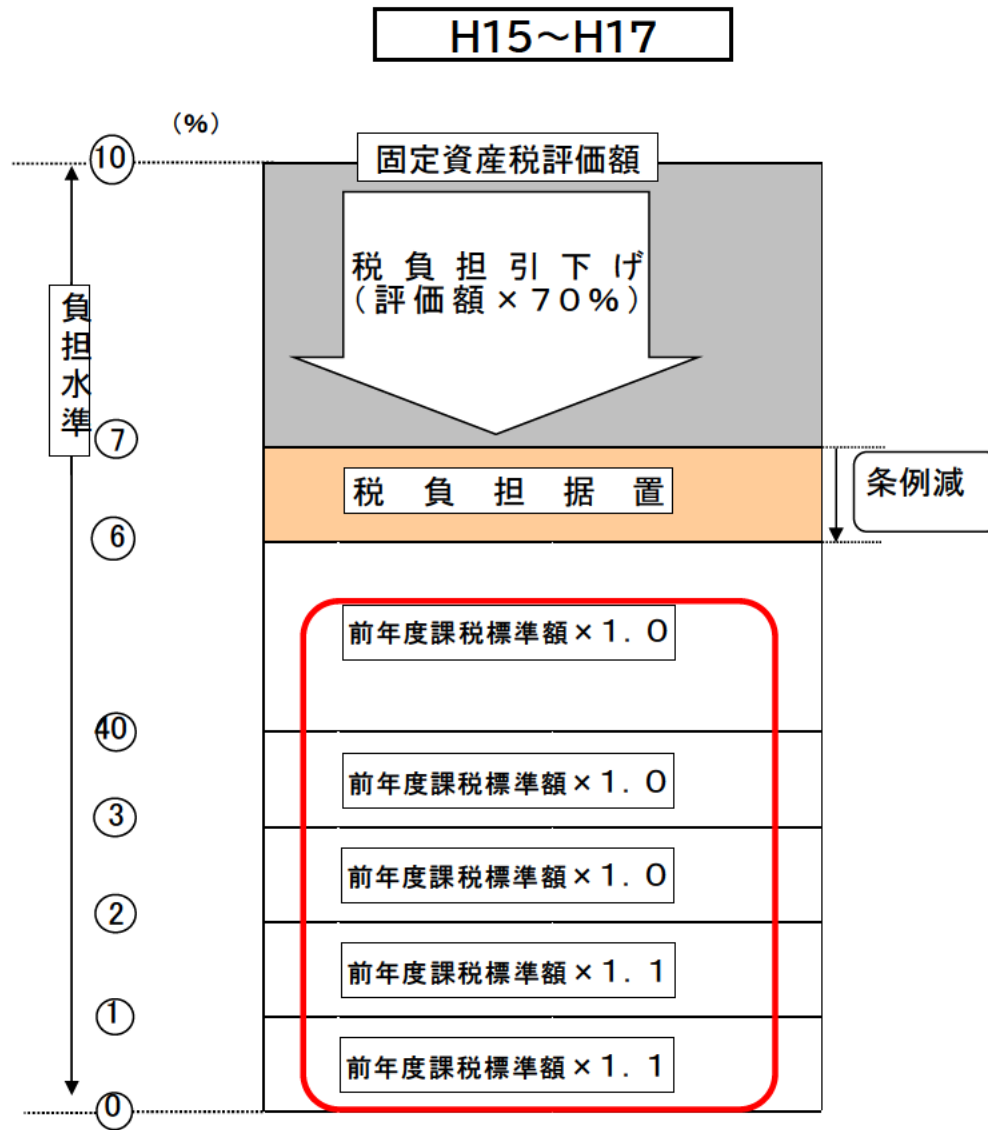
以上を考えると、負担水準を均衡化させるまでの目標設定を行う場合、評価替えのサイクルを考慮すると、1基準年度(3年間)から3基準年度(9年間)の幅が考え得る。ただし、1基準年度では、後述する負担水準の低い土地、団体を考えた場合、負担が急増する納税者が一部にでてくるという問題があり、また3基準年度では、地価の動向を考えた場合に、もはや「早期」の均衡化とは言い難いのではないかと考えられる。

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。

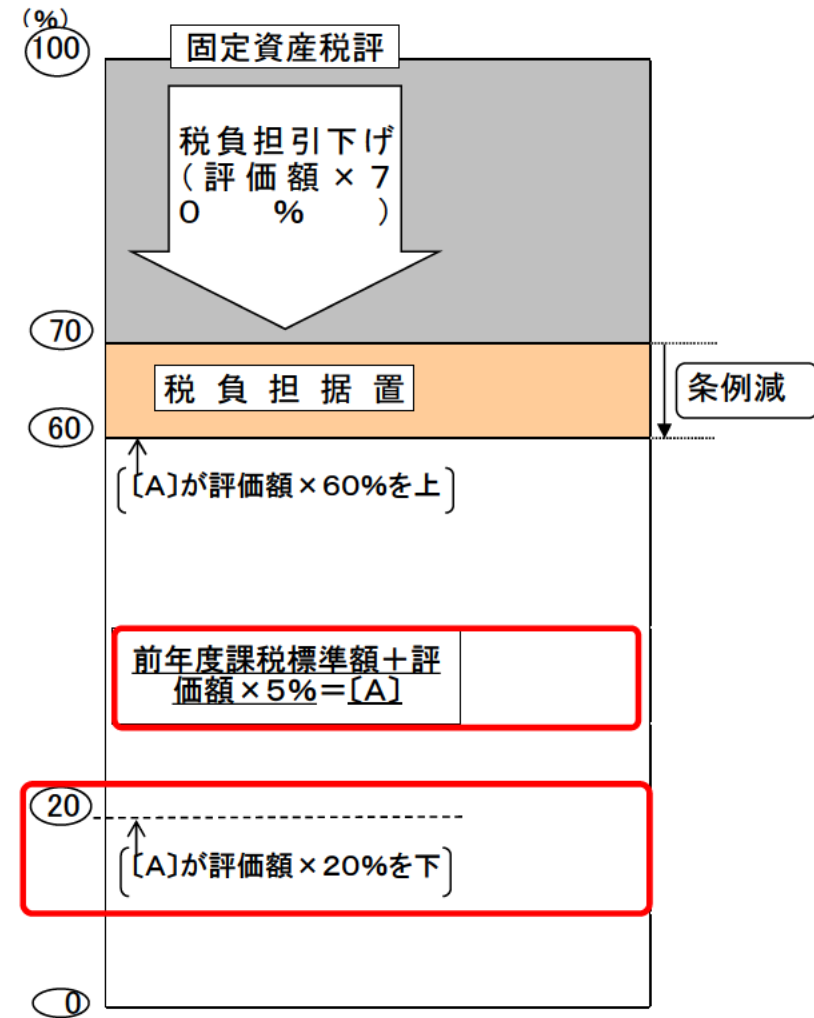
(参考) 負担調整措置の改正について(商業地等)【平成18年度改正関連】



負担水準

$$= \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}}$$

※ 別途、著しい地価下落に対応した
 臨時的な税負担の据置措置がある。



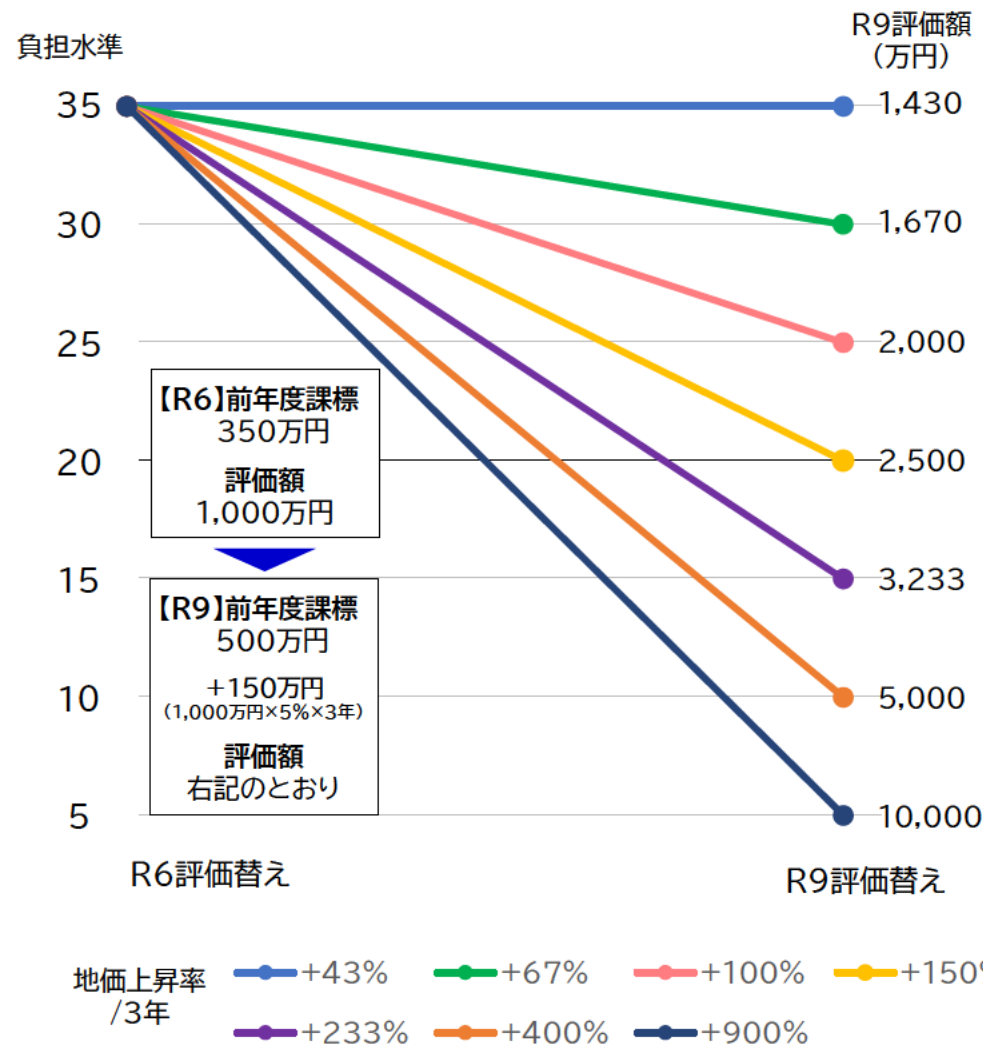
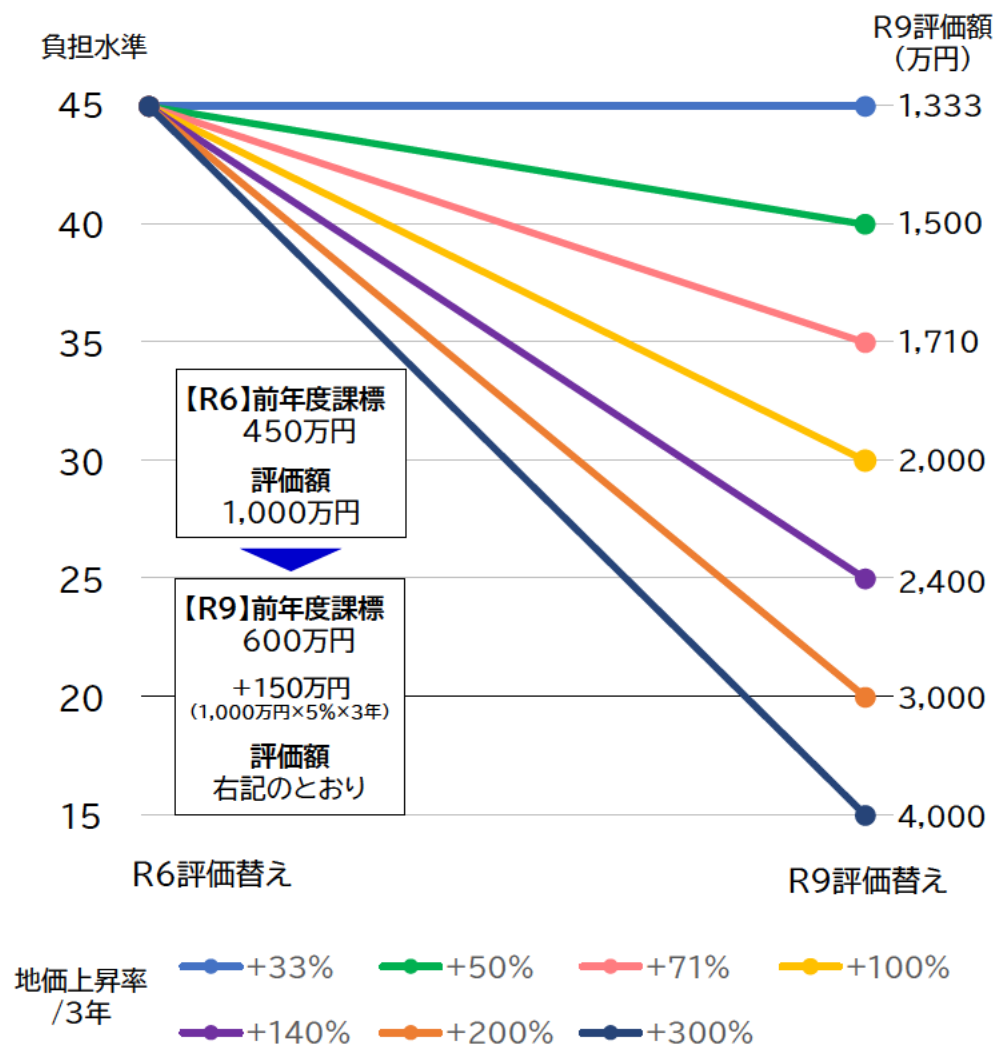
※ 著しい地価下落に対応した臨時的な
 税負担の据置措置は廃止。

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>

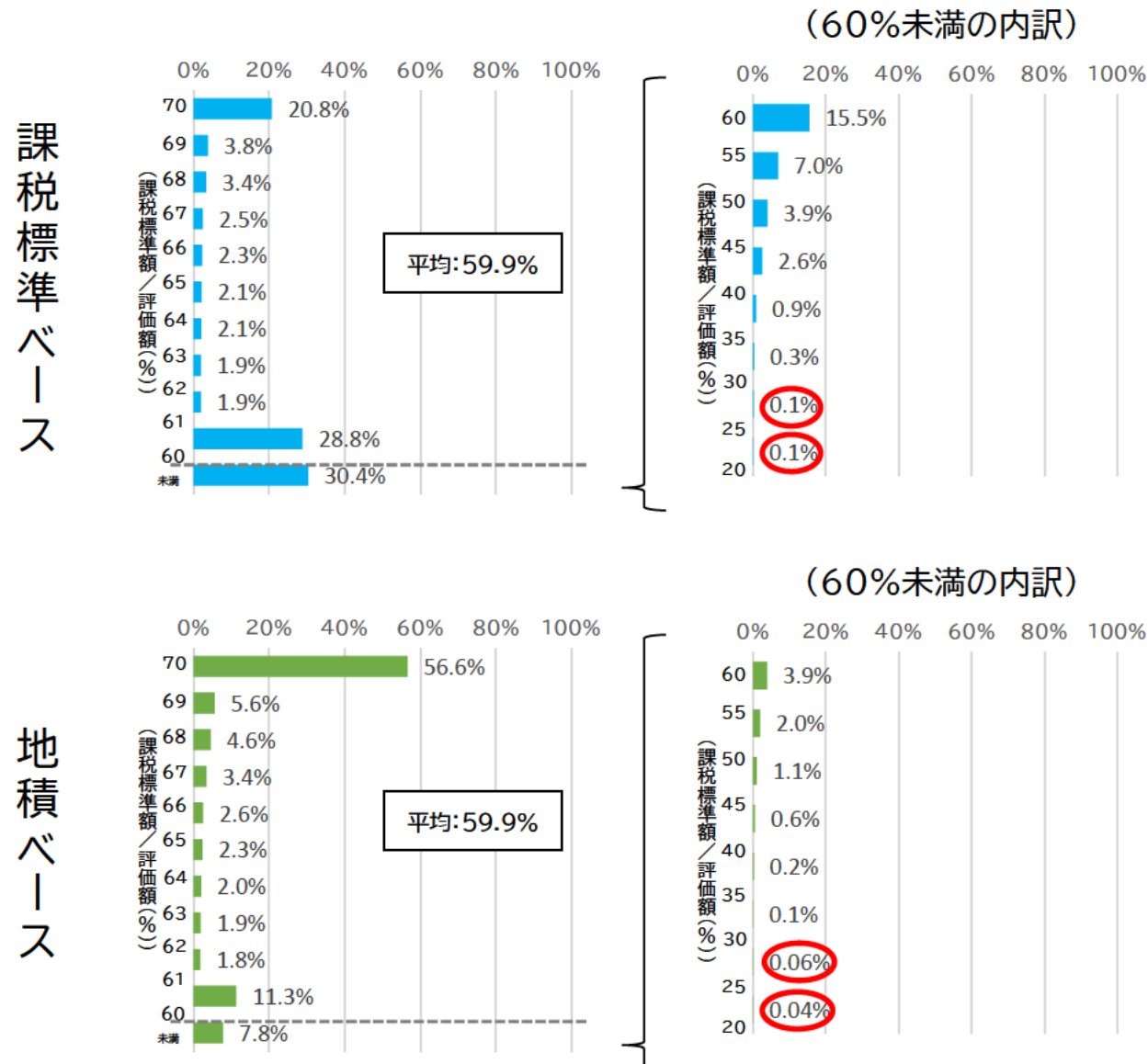
<R6年度の負担水準が35%の場合>



※ 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。

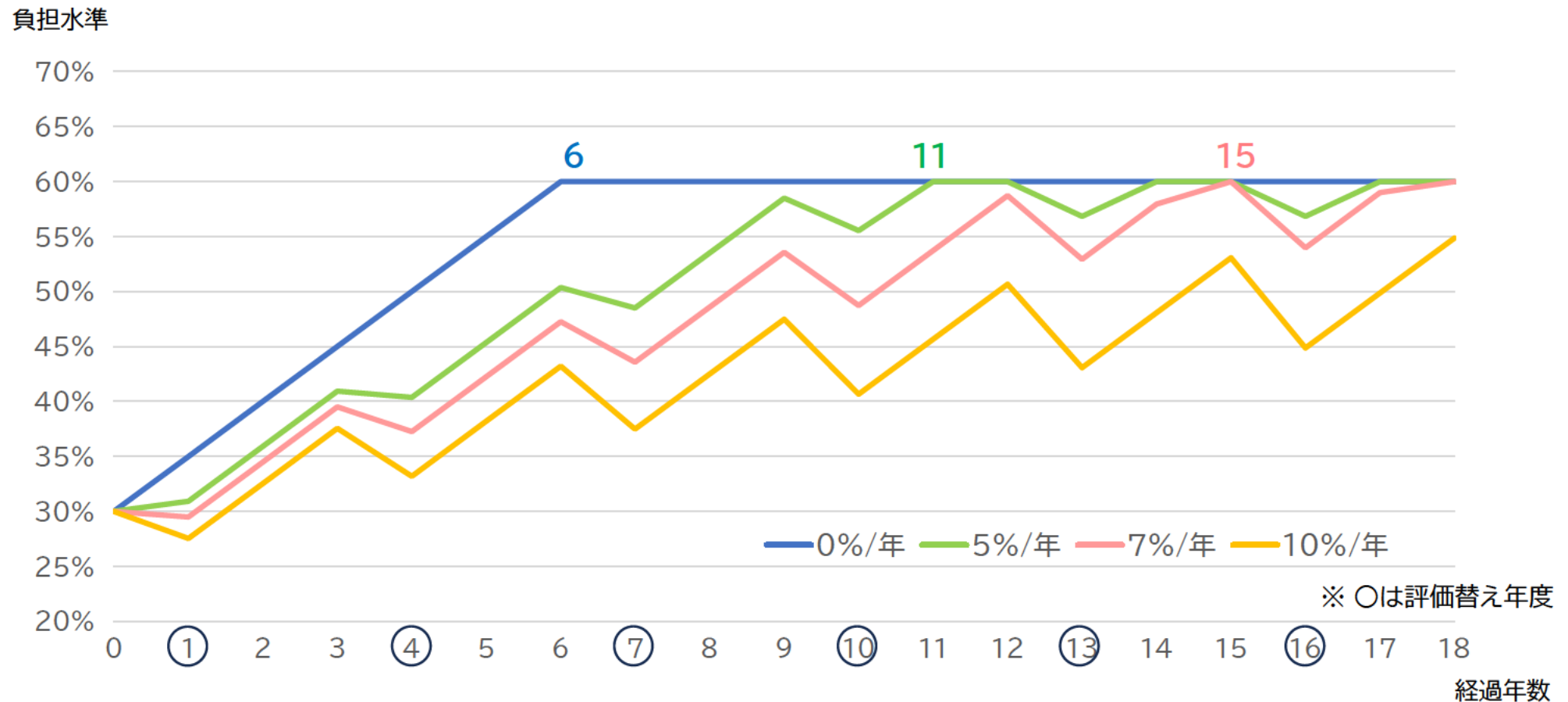
商業地等における負担水準の分布状況

【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)



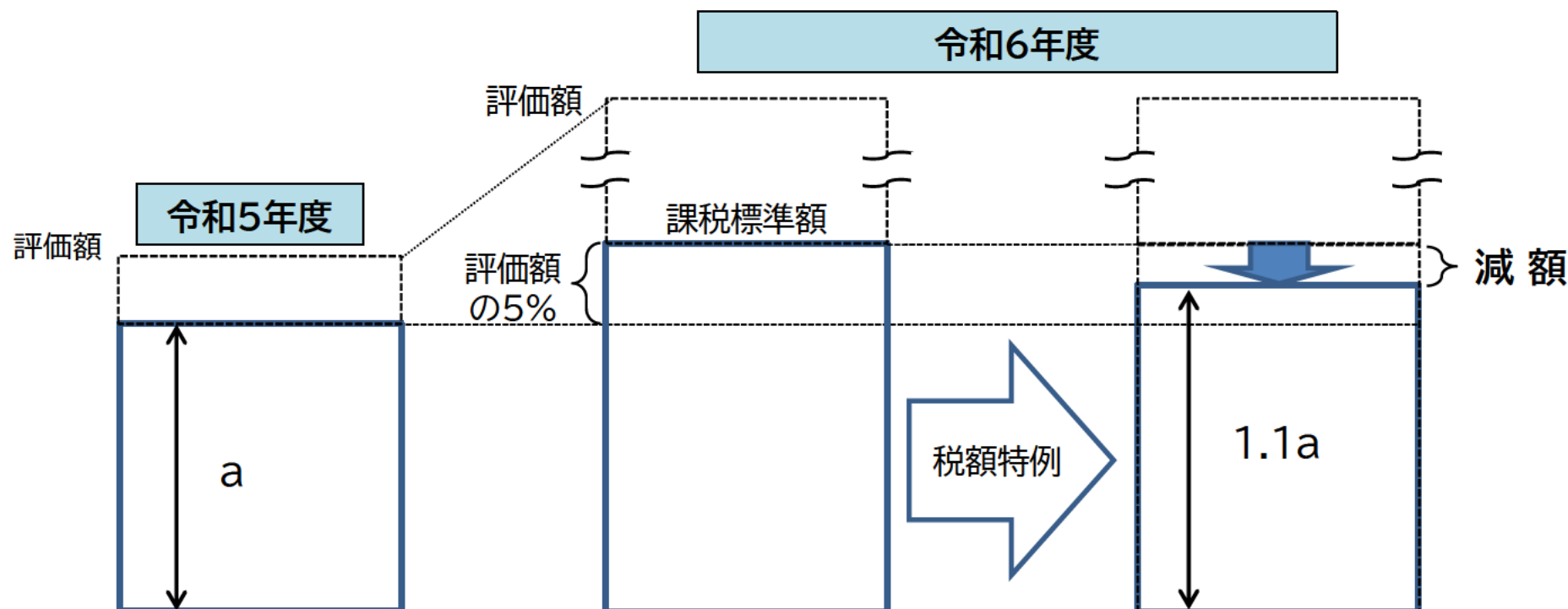
地価上昇時における負担水準の推移

○ 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。



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)、神戸市(兵庫県)、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。

参考資料

地価公示価格年別変動率(平成17年～令和7年)

(変動率：%)

用途	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	▲ 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	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(土地鑑定委員会)が評価主体となつて行うもの。

※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。

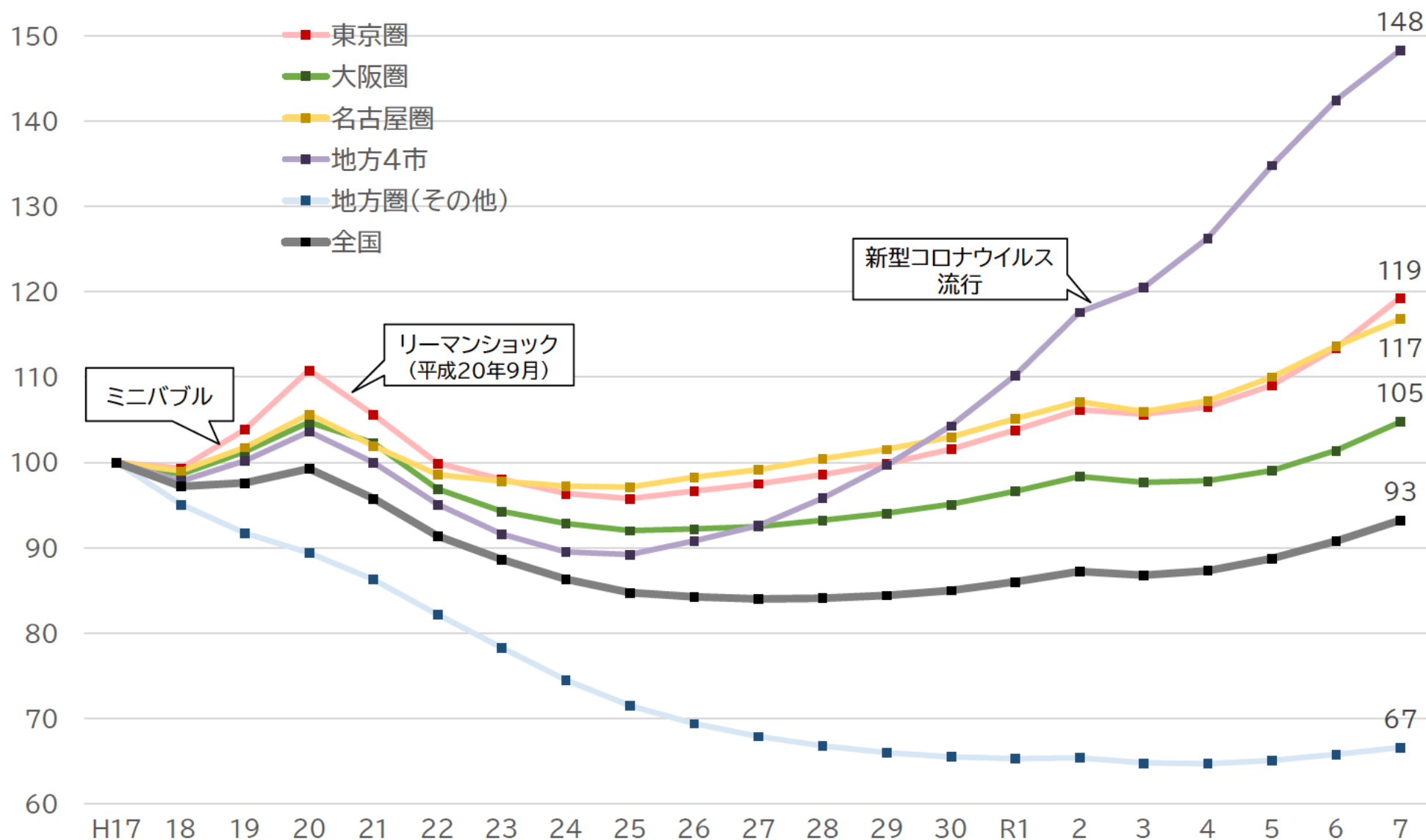
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

※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。

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)

(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。

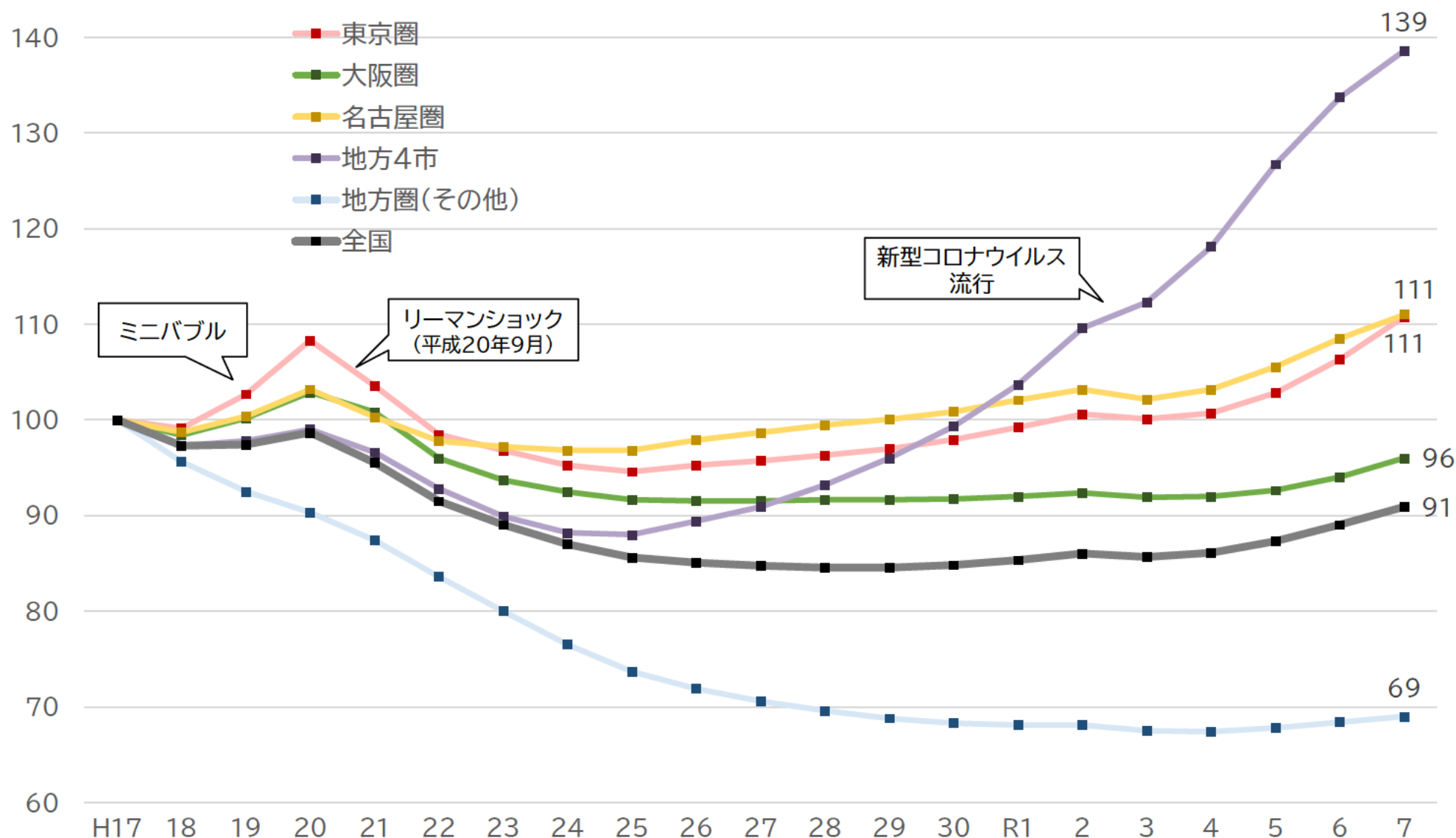
※2 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。

※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。

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。

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(%)

70

60

20

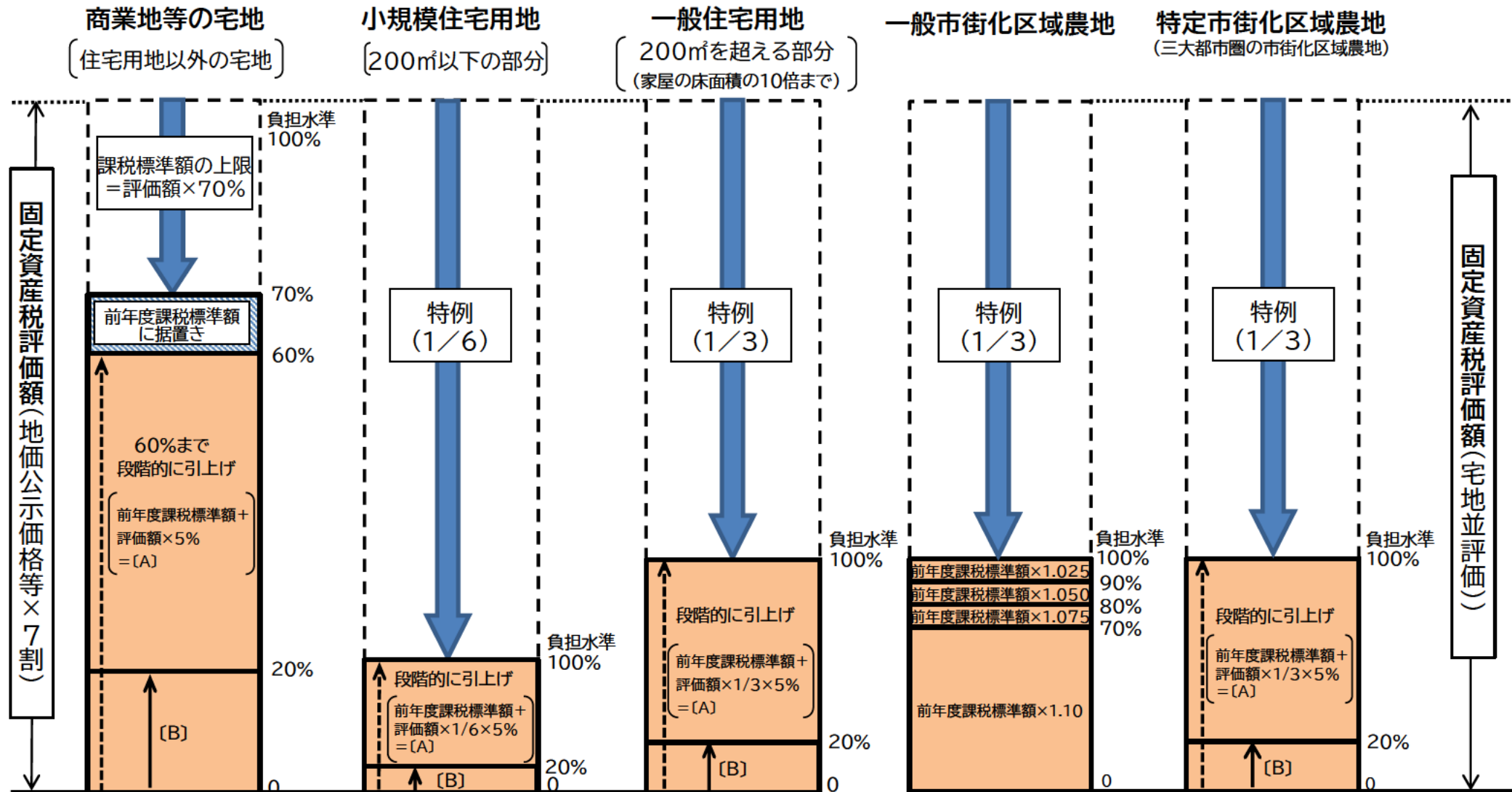
70%が上限
(70%まで引下げ)

前年度課税標準額に据置

前年度課税標準額に
土地評価額×5%を加算

20%が下限
(20%まで引上げ)

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。

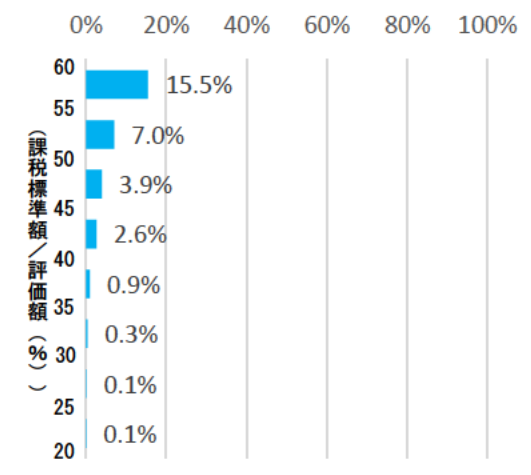
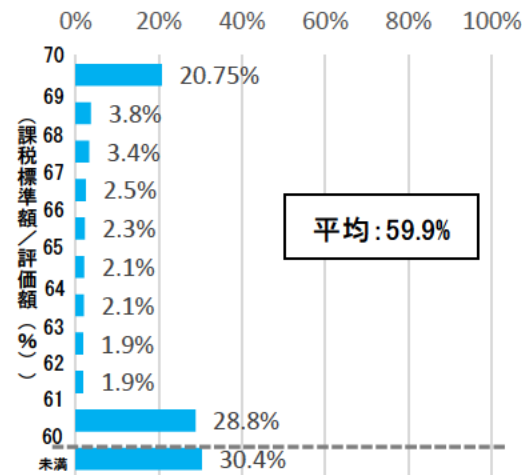
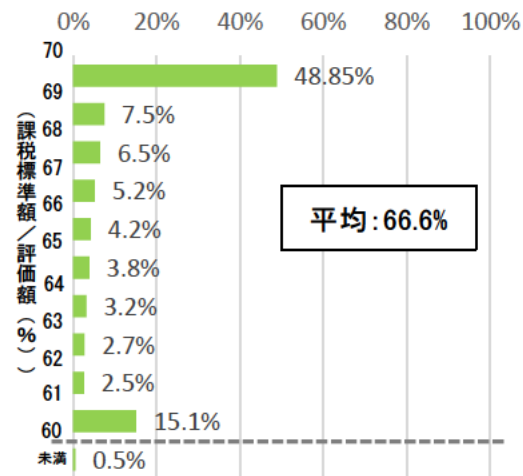
【当年度/当年度】商業地等における評価額に対する課税標準額の割合(課税ベース)

【平成29年度】

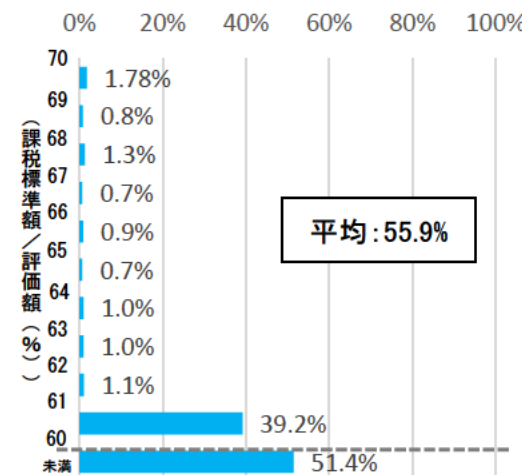
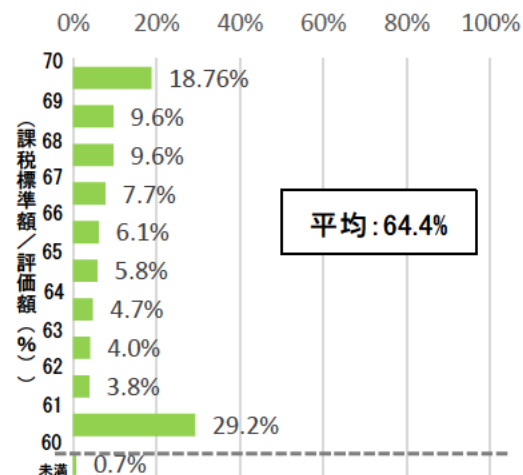
【令和6年度】

(60%未満の内訳)

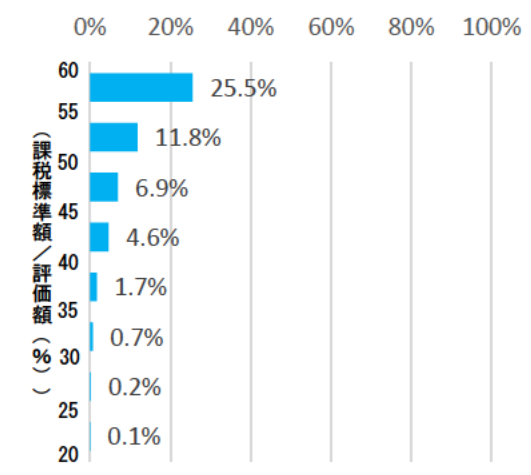
全国



※ 五大市・特別区及び
札幌市・仙台市・広島市・福岡市



(60%未満の内訳)



※ 五大市・・・横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

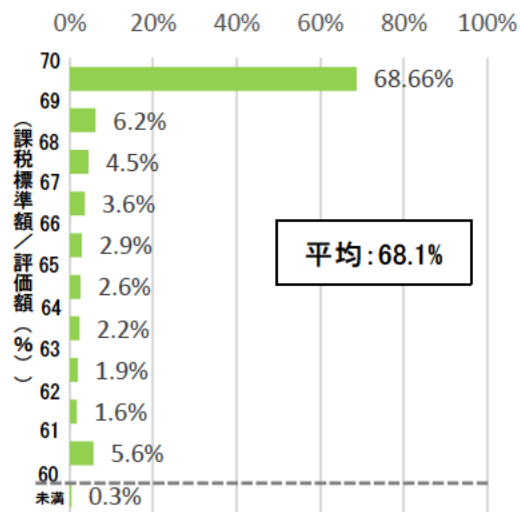
※ 札幌市・仙台市・広島市・福岡市

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)

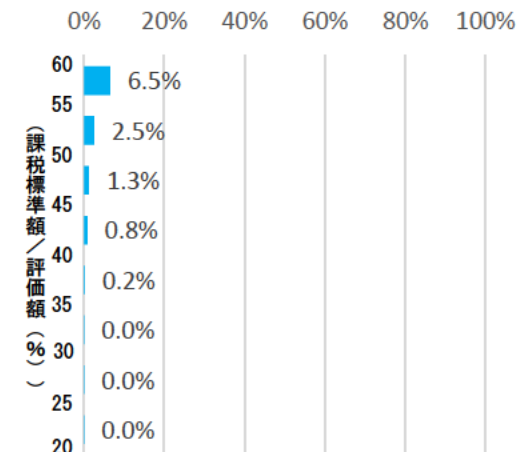
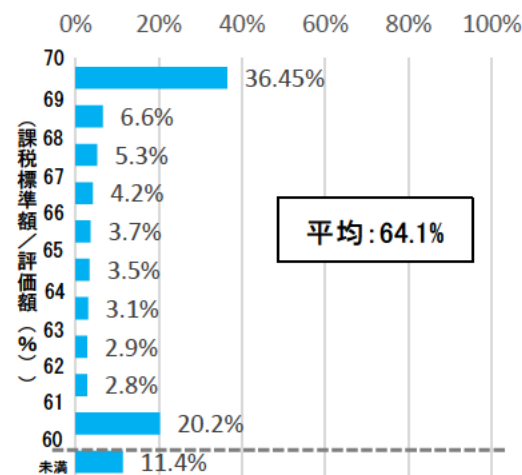
(五大市・札幌市・仙台市・広島市・福岡市以外)

【平成29年度】

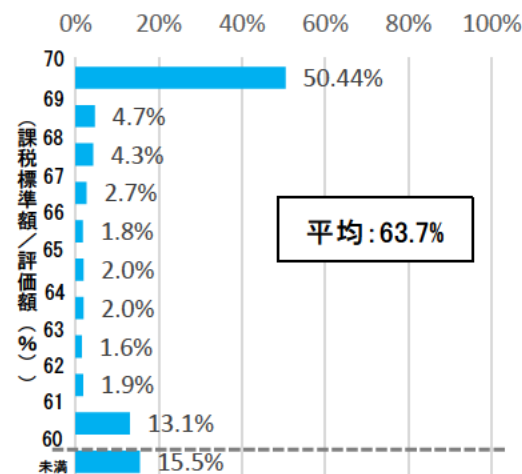
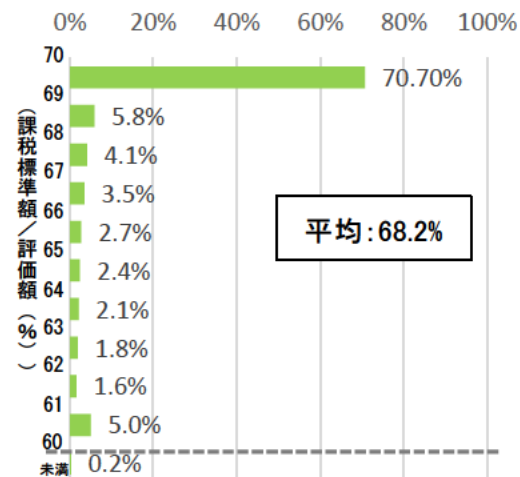


【令和6年度】

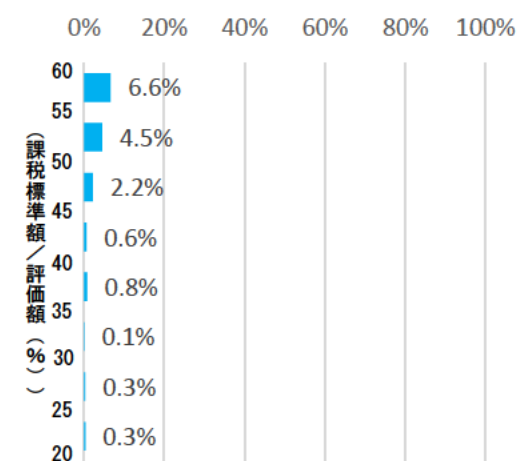
(60%未満の内訳)



町村



(60%未満の内訳)



【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
	0.00%	0.00%	0.09%	0.26%	1.60%	11.14%	55.78%	31.07%	0.04%	0.00%	0.00%	100.00%
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
	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
	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
	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.10%	0.66%	1.66%	2.84%	14.57%	80.13%	100.00%
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
	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
	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
	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%	0.06%	0.26%	0.58%	1.15%	6.48%	91.43%	100.00%
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
	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
	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
	0.00%	0.00%	0.04%	0.10%	0.58%	3.96%	19.89%	11.71%	1.44%	7.46%	54.83%	100.00%
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
	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
	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。

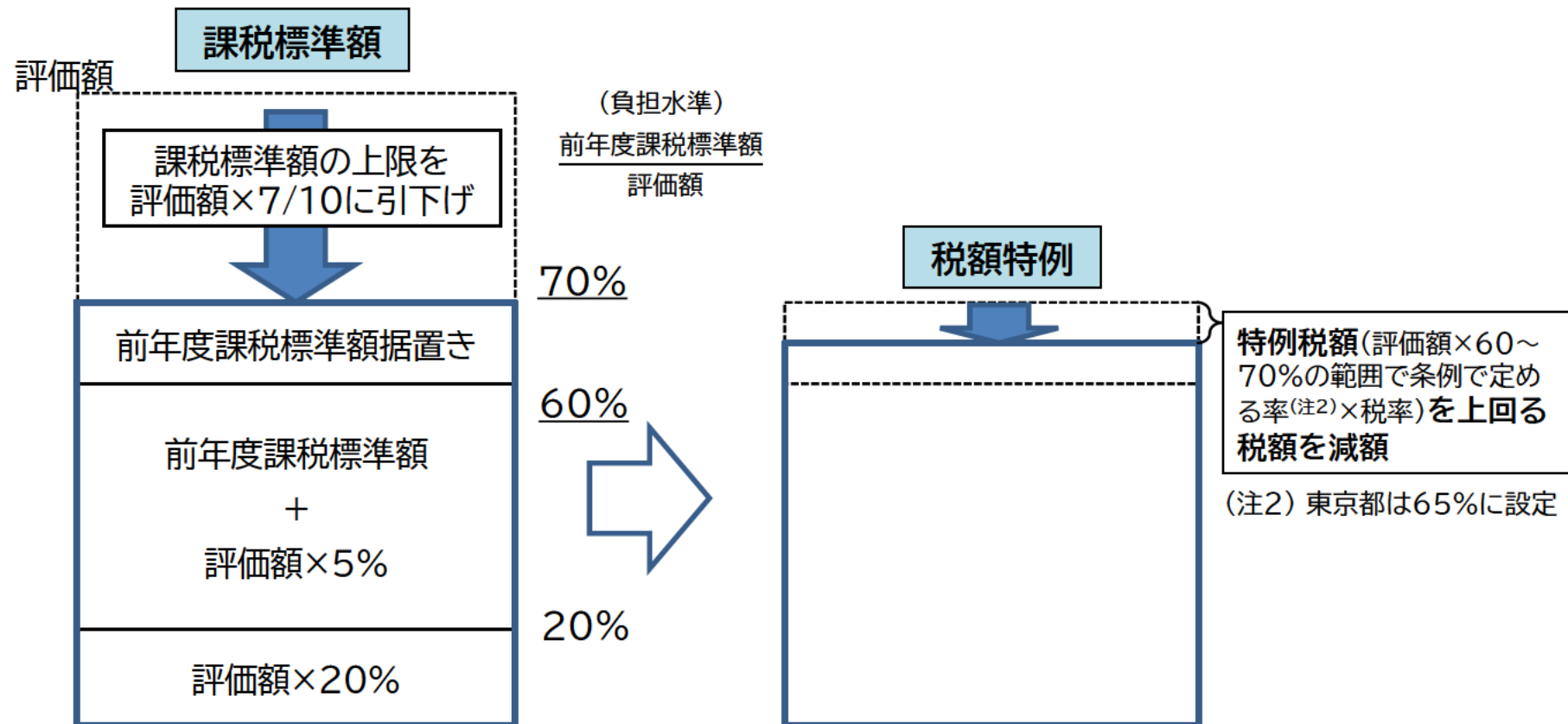
※3 各欄の下段の値は、構成割合（％）。

※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。

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%)