

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

—土地評価と土地保有コストに関する調査研究—

平成 5 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)土地評価と土地保有コストに関する調査研究(2)宅地の売買実例価額等の調査及び価格体系等の調査研究の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、土地の保有コストと税負担及び画地調整率の見直し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5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
〃	本城 邦夫	東京都主税局資産税部長
〃	尾澤 詳憲	横浜市企画財政局主税部長
〃	瀧野 欣彌	自治省税務局府県税課長
〃	堤 新二郎	自治省税務局固定資産税課長
〃	宮田 勝美	自治省税務局資産評価室長
〃	北谷 富士雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
〃	甲斐 俊一	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	河合 芳樹	(財)日本不動産研究所システム開発部 システム開発第三課長
〃	臼井 勇	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
〃	小倉 輝亮	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
〃	薄井 達雄	自治省税務局資産評価室土地第一係長 (兼)土地第二係長(兼)調査係長
〃	斉藤 三男	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、本城、尾澤及び甲斐委員並びに小倉専門員は、それぞれ鈴木歳彦、中村和夫及び池口篤寿委員並びに中西 猛専門員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

目 次

序

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 調査研究結果の概要	3
(I) 土地の保有コストと税負担	3
1 所得課税と資産課税－固定資産税の意義	3
(1) 固定資産税の沿革	3
(2) 固定資産税の性格	5
(3) 固定資産税の地位	7
(4) 国際比較	8
(5) 今後の固定資産税のあり方	8
2 地価対策と土地保有課税	9
(1) 土地政策の現状	9
(2) 地価対策としての固定資産税	10
3 土地の評価額と負担水準	11
(1) 固定資産税評価の現状	11
(2) 公的土地評価相互の均衡	12
(3) 固定資産税の負担と調整措置	12
(4) 固定資産税の負担水準	14
4 中長期的な固定資産税の役割	15

(Ⅱ) 画地調整率の見直し	17
1 画地計算法の意義	17
2 固定資産評価基準見直しの必要性	18
3 検討方法	18
(1) 地価公示データの分析結果	18
(2) 実態調査の結果	19
(3) 相続税における評価方法の変更	19
4 結 論	19
参考資料	23

序

本調査研究委員会においては、平成3年度の調査研究事業として、総合土地政策推進要綱で、「固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の趣旨を踏まえ、相続税評価と均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する」とされたことを踏まえ、この場合「一定割合」をどの程度とするかについて理論的、実証的に調査研究を行い、その結果、①収益価格の地価公示に対する割合②地価安定期における固定資産税評価額の地価公示価格に対する割合③新築家屋の評価水準を総合的に勘案し、地価が全国的に安定し、地価公示価格が適正に算定されることを前提とすれば平成6年度評価替えにおいては地価公示価格の7割程度を目標にすることが妥当であるという結論を得たところである。

この調査研究によって、平成6年度の評価替えという当面の課題に対しては地価公示価格の7割程度という明確な指針が示されたわけであるが、そもそも土地保有に係る税負担の水準はどの程度であるべきか、という論点についても長期的な観点から検討が進められるべきであると考えられる。

昨年度の「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」の報告書においても、次の課題として「固定資産税の負担水準がどの程度であれば妥当なのか検討する必要がある」、「市町村の基幹税目としての固定資産税の在り方、所得課税と資産課税のバランスをどう考えていくべきか」について今後検討を進めるべきであるという指摘がなされている。

これを受けて、今年度は土地評価と土地の保有コストに関する調査研究を行うこととした。

この問題は非常に興味ある課題であるが、また一方で結論を得るのが非常に困難な問題でもあったので、残念ながら具体的な数値の形で結論を得るには至らなかったが、この問題に関する基本的な考え方等を示したところである。

また、それに加えて平成3年12月に相続税の財産評価基本通達改正され、奥行価格逓減率表等が見直されたが、昭和39年以来一貫して相続税と同一の画地補正率を採用してきた経緯に鑑み、固定資産税における画地計算法についても早急に見直すべき

かどうか検討する必要性が生じたのでこの問題も併せて研究テーマとすることとした。

この問題に関しては、最近の土地利用の実態について種々の客観的データを分析することにより実証的な調査研究を行い、その結果、現行固定資産評価基準に定める奥行価格還元率表等について見直しの必要性が生じていることが立証された。

今後、これらの点について行政的にも検討され、解決が図られることが期待される。

I 調査研究の目的等

1 目 的

この調査研究は、昨年度の調査研究事業の成果を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化を推進する場合、評価上昇割合が従来の評価替えに比し相当に高いものになることが予想されることから、土地保有に係る税負担の水準について、すなわち土地評価と土地保有コストに関する事項について主として理論的、統計的に調査研究を行うことを目的とするものである。

固定資産税は、いうまでもなく市町村の基幹税目であるが、長期的にみると市町村税収に占める割合は低下しつつある現状にあり、市町村の安定的財政運営の維持という観点からも、市町村税として最もふさわしい特性を有する固定資産税収のこのような低下傾向は問題があると考えられるところである。

また、平成3年12月の相続税の土地評価における財産評価基本通達の改正を契機として、従来同一の画地補正率表を採用してきた固定資産評価基準においても同様に見直しを行うべきかどうか早急に検討する必要性が生じたため、この問題についても主として実証的に調査研究を行った。

2 研究事項

本研究委員会は、前項に掲げる目的にしたがい、土地評価と土地の保有コストのあり方等に関し、次に掲げる事項について調査研究を行った。

- (1) 所得課税と資産課税
- (2) 地価対策と土地保有課税
- (3) 土地の評価額と負担水準
- (4) 中長期的な固定資産税の役割

また、画地調整率の見直しについては、次に掲げる事項について調査研究を行った。

- (1) 地価公示の標準地の平均規模
- (2) 都道府県庁所在市等における高度商業地区内の標準宅地の平均規模
- (3) 相続税における財産評価基本通達改正の趣旨

3 調査研究の方法

本研究委員会は、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) 固定資産税制度及び土地評価に関する研究機関等の公表資料
- (2) 諸外国の資産課税制度に関する論文及び計数資料
- (3) 固定資産の価格等の概要調書（自治省調）
- (4) 地価公示価格（国土庁土地鑑定委員会）
- (5) 高度商業地区の標準宅地に関する調査（自治省調）

Ⅱ 調査研究結果の概要

(Ⅰ) 土地の保有コストと税負担

1 所得課税と資産課税－固定資産税の意義

(1) 固定資産税の沿革

① 地租・家屋税の時代

今日の土地保有課税、とりわけ固定資産税の原形は、明治初年以來第二次大戦の直後まで続いた地租・家屋税である。

地租は、明治6（1873）年の「地租改正条例」によって旧制度下の田租等を近代的租税に改め、その財政的基盤としたものである。その構造は、今日の固定資産税にすでに類似している。

すなわち、第一に、課税標準は土地の価格とし、政府が評価決定する。第二に、税率は定率である（当初3％が採用された）。第三に、納税義務者は土地の所有者である。第四に、明治7（1874）年には、土地の評価額を定期的に時価によって見直すこととされた。

今日の固定資産税と異なる点は、第一に、それは国税であって、かつ家屋税とは別の税であったということである。ただし、地方の経費は、地租の3分の1を限度に徴収することが認められた。そして、明治21（1888）年及び23（1890）年に市町村制と府県制が施行されてからは、地租に一定範囲内の率を適用して「地租付加税」を徴収することが認められた。したがって、地方政府にとっては当初、土地資産課税が最も重要な税源となった。

第二に、土地の評価は、取引価格を基準とするのではなく、土地の純収益を用途ごとに定められた率で資本還元して求められた。しかし、土地評価は今日同様、課税上の重要な課題となった。

当初、5年ごとに土地評価の見直しを行うこととされていたが、全面的な改訂は長く行われることはなく、その結果、地価の実勢と評価額との間にかい離が生じた。税収は税率を引き上げることによって維持されたが、同じ税率が適用される同一地域の中で評価率の格差が目立つようになり、実質税率（地価の

実勢に対する地租負担の比率)の不公平に世論の関心が集まるようになった。

このような状況を背景に、紆余曲折の後、大正14(1925)年の税制調査会(大蔵省)が地租の基本的な見直しを取り上げた。それを受けて、昭和6(1931)年、地租条例の廃止・地租法の制定が行われた。その要点は、賃貸価格を課税標準とし、改訂は10年ごととしたこと、当時地目ごとに異なっていた税率を、全地目統一して3.8%としたこと、負担急増緩和のために免税点を大幅に引き上げ、新たな地租額が従前の3.8倍を超えないよう、賃貸価格に今日を思わせる負担調整を施したことなどである。

一方、地租と並んで、固定資産税の前身である家屋税は、地租と異なり成立の当初から地方税とされ、戦前は一貫して地租付加税と並ぶ地方税の支柱であった。それは、明治15(1882)年に設けられ、ついで明治21、23(1888、90)年の市町村制、府県制実施の際に、市町村は家屋税付加税を徴収できるようになった。そして大正15(1926)年、それ以前に存在していた戸数割が廃止され、課税標準は賃貸価格に一本化された。

大規模な税制改革の行われた昭和15(1940)年、家屋税は地租と同様国税とされた。ただし、どちらも「還付税」とされ、その全額が地方財源とされることになった。

② シャウプ勧告以後

昭和24(1949)年、シャウプ勧告は、地租と家屋税を統合し、さらに損金算入となる償却資産をこれに加えて課税ベースを広げた資産税(property tax)を、市町村税として新設することを提案した。そして、翌25(1950)年制定された「地方税法」において、地租、家屋税の他、従来は船舶税、軌道税、電柱税の形で個別に存在した償却資産への課税を統合、拡充した固定資産税が設けられた。課税標準は、地租・家屋税時代の賃貸価格から資産価格に改められた。

すでに地租と家屋税が共通の課税方式(賃貸価格課税)をとるに至っており、かつその地方税化が進んでいたことは前述のとおりであるが、シャウプ勧告と地方税法は、この方向を徹底的に押し進めることとなった。

第一に、固定資産税は市町村の独立税であるとされ、従来の地租、家屋税は廃止された。これによって、固定資産の保有に係る課税は大規模償却資産を例

外として市町村の権能となった。第二に、固定資産の評価は従来のように国が行うのではなく、市町村の手で行われることとなった。

今日の評価替えの制度はやや遅れて確立された。すなわち、固定資産税発足直後は、旧地租時代の課税標準に修正率を乗じて課税標準としていたが、昭和31（1956）年度と33（1958）年度に評価替えを行い、その後3年ごとに評価替えの年とすることが、昭和30（1955）年に決定された。以後この方針に沿って評価替えが行われるようになるとともに、評価はその規範となる「固定資産評価基準」にしたがって一律に行うこととなった。

税率は、当初 1.6%の定率とされた。しかし、昭和26（1951）年に制限税率が導入され、市町村の選択に道が開かれた。標準税率が今日の 1.4%とされたのは昭和30（1955）年度からである。また、制限税率が2.1%（標準税率の1.5倍）とされたのは昭和34（1959）年度からである。このように、固定資産税が制度として定着したのは、昭和30（1955）年前後であったといつてよい。

それ以降、土地保有税の制度は大きく二つの面で変貌を遂げたといつてよい。

そのひとつは、固定資産税を中心としながら、それと並ぶ土地保有課税が創設されたことである。都市計画法（昭和30年度～）、特別土地保有税（昭和49年度～）及び地価税（平成4年～）である。都市計画法は都市計画事業等の財源のための目的税であること、特別土地保有税及び地価税は地価対策として導入されたことに特徴がある。なお、地価税はそれまでの伝統を破り初めて国税として設けられた土地保有課税である。

いまひとつは、土地に係る固定資産税の課税標準に負担調整及び住宅用地を対象とする特例が設けられたことである。前者は昭和39年度の土地評価引き上げの際に導入され、その後次第に拡充された。後者は昭和48年度の評価替えに並行して新設され、翌年度小規模住宅用地についての拡充が行われた。いずれも土地の評価引き上げに伴って必要となったのもので、平成6年度評価替えにとつての先例ないし教訓となっているといふことができる。

(2) 固定資産税の性格

現在のように高度に発展した資本主義経済社会において、通常租税の源泉となるものは、貨幣によって表示される所得である。そして所得を完全に捕捉するこ

とが技術的に極めて困難であるという理由で、財産課税、消費課税、流通課税、事業課税等の方法によって補完することが行われる。こちらの補完税は、その課税客体の選択方法によっては所得に対して逆進的な負担となることもあり得る。したがって補完税を組み立てる場合には、所得課税の構成も勘案しながら、所得の源泉にまで課税することのないよう配慮しなければならない。

租税は国、地方団体の経費を賄うために経常的に国民に負担を求めるものであるから、その負担も国民の経常的な所得から支払わなければならない。特に財産課税の形態をとる場合には、その租税負担をその財産の処分によって賄うこととすることは適当ではない。したがって、経常的な歳入として求められる財産課税の方式は、通常その財産の所有によって得られる収益のうちから支払われるであろうことを予想して、その課税額が定められるのである。この意味で、財産課税には収益税としての性格を併せ持つ面もあるといえよう。

従前の地租及び家屋税は、その課税標準を賃貸価格にとり、収益税としての性格を明らかにしていた。その後、戦中戦後の異常な経済情勢下、地代家賃統制令によって賃貸価格が実勢を反映しないものとなり、また借地借家法のための権利金の慣習が次第に一般化するに及んで、新しい経済情勢のもとにおける賃貸価格を定めることは、技術的にも相当に困難である上、納税者の理解も得られにくくなってきた。また、当時賃貸慣行が普及していなかった償却資産を固定資産税の課税対象とするには、賃貸価格課税はふさわしいものではなかった。そこで、固定資産税においては、技術的に比較的容易で、より納税者の理解が得られやすいと考えられる資産の価格を課税標準とする方法が採られたが、これによって同時に収益税として性格が弱められ、財産税としての性格が前面に出されることとなったといえよう。

しかしながら、固定資産税が収益税であるとする立場からも、この収益が現実の収益ではなく、資産が本来持つべきいわば潜在的・一般的な収益力であるとするならば、固定資産税を財産税とする立場と基本的な差異はなくなると考えられる。

固定資産税は、本質的には上述のような性格を持つ税であるが、同時に市町村税として要求される普遍性及び安定性に富んだ税である。地方税制は、約 3,300

の市町村に個々に適用されるものであるから、どの市町村にもその税源が存在するものでなければならない。また市町村の財政規模は、国や都道府県に比べて一般的に小さいものであるので、税収入が年ごとに変動することは避けなければならない。この点、固定資産税の課税客体である土地、家屋及び償却資産は全市町村を通じて普遍的に存在し、その偏在性は極めて特殊な場合を除いて所得課税に比してずっと小さいと考えられる。また資産価値が減少するとか大幅に変動するということも、大規模な経済変動や天災がないかぎり起こり得ないことであり、むしろ日本経済の、長期的・趨勢的な経済成長が見込まれる限り、その伸長性を十分見込むことができる税であるといえる。

(3) 固定資産税の地位

固定資産税の平成4年度の収入見込額は、標準税率で計算して土地27,593億円、家屋26,756億円、償却資産14,254億円の合計68,603億円であり、市町村税収見込額185,046億円の37.1%を占めている。同様に収入見込額94,124億円でその50.9%を占める市町村民税とともに、市町村税の二大支柱になっている。

固定資産税と市町村民税の市町村税収に占める割合の推移をみると、地方税法制定の昭和25年以来、昭和30年代の通じおおむね固定資産税の方が大きく、最大15%以上の差があるときもあったが、昭和39年度からそのシェアが逆転し、市町村民税の方が大きい状況が今日まで一貫して続いている。また、市町村民税のシェアと固定資産税のシェアの差は徐々に拡大しており、平成2年度の決算の状況をみると、市町村民税約54%に対し、固定資産税約34%と大きな差となっている。（ただし、税収の中に占める構成比は、市町村の規模等により相当な差がある。）（別表－1参照）

固定資産税は、その課税客体が土地、家屋及び償却資産という一種の財産課税の形態をとっているだけに、その収入は極めて安定しており、財政規模の小さい市町村にとっては最適の税目であるといえるが、財政規模の膨張時、特にインフレ時において歳出の増加に即応しきれないという側面もある。

また、標準世帯における固定資産税及び都市計画税の合算額の家計収入に占める割合の推移をみると、大都市、都市、町村のいずれにおいても、程度の差はあるものの、長期的にみて低落傾向にあり、この傾向は特に町村部において著

しい。（別表－２参照）これは、高度経済成長期においては家計等の所得の伸びが大きいのに対し、固定資産税は累進構造をとっておらず租税の弾性値が高くないためであろうと考えられる。

(4) 国際比較

わが国の固定資産税（Fixed Assets Tax）と類似した不動産課税（taxes on-immovable property）は、現在多くの国々で施行されている。

財産税は主として地方財源として用いられており、とりわけ英語圏諸国と日本においては主要な地方財源となっている。

多くの国において、地方税として財産税が適当であるとされる根拠には次のことがあげられる。

- ① どの地方団体にも普遍的に存在し、担税力がきわめて客観的に表示され、税源として安定性に富んでいる。
- ② 課税客体が不動産であるため、土地に定着し、脱税ができない。
- ③ 通常、課税権が明確であり、行政区域内所在の財産に及ぶことが明らかである。
- ④ 課税ベースの価値が明らかに登録されているために、税収の予測が容易であり、税収入は安定的に確保される。
- ⑤ 都市計画や都市政策の財源として使用することができるので、施設や行政との関連性ないし応益性をみることができる。

次に不動産税収入が国民所得及び租税総額に占める割合をみると、平成元年度（1989年度）ベースでアメリカではそれぞれ 3.4%、13.2%、イギリスでは 5.2 %、13.0%、フランスでは 2.1%、6.2%、ドイツでは 0.5%、1.6%となっており、アングロ・サクソン系の諸国は一般的に高く、大陸系の諸国は一般的に低くなっている。わが国においてはそれぞれ 2.2%、7.3%となっており、両者の中間のレベルにある。（別表－３参照）

(5) 今後の固定資産税のあり方

固定資産税は、一般的には固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存

在する一般的な受益関係に着目し、資産の保有の継続を前提に資産価値に応じ毎年経常的に課される物税であるとされている。

市町村は、住民に密着した最も基礎的な自治体であり、消防、都市計画等各種のまちづくり、ゴミ処理等住民生活に密着した基本的な行政サービスを安定的に提供するためには、その財源も安定的なものである必要がある。固定資産税をはじめとする資産課税は、市町村民税（特に法人）のように好不況に税収が影響される所得課税に比較してはるかに税収の安定性に富んでおり、この意味から市町村税に特にふさわしいものといえる。

また、市町村は全国で約 3,300存在しているが、固定資産税等の資産課税の課税客体である土地、家屋及び償却資産は全市町村を通じ普遍的に存在し、また所得課税と比べその偏在性が少ないと考えられることから、資産課税は税源の普遍性にも富んだ税という意味でも市町村税に最もふさわしいものと考えられる。

固定資産税などの資産課税と市町村民税などの所得課税の両者のバランスは、(3)でみたように所得課税の方が大きい状況が続いているが、今後この傾向が続き固定資産税のシェアがさらに小さくなり、一方で市町村民税のシェアが一層拡大することは、市町村財政の安定的運営という観点からすると必ずしも好ましいことではないと考えられる。

特に、基礎的な自治体である市町村には景気変動等に左右されない安定的税源の確保という面が重要であり、資産課税、特にその大宗を占める固定資産税の維持・充実が求められる。

2 地価対策と土地保有課税

(1) 土地政策の現状

昭和50年代末の東京都心商業地に端を発した異常ともいえる地価高騰は、短期間に大都市部を中心に全国的に波及し、その結果一般勤労者の新規住宅取得の可能性を狭め、また公共用地取得を著しく困難化する等さまざまな社会経済問題を惹起したところである。

こうした状況の中で、土地問題の根本的解決を目指して土地に関する基本的考え方を明記した土地基本法が平成元年に成立し、土地についての公共の福祉優先、

適正な利用及び計画に従った利用、投機的取引の抑制、利益に応じた適切な負担という土地に関する基本理念が明らかにされた。平成3年には総合土地政策推進要綱が閣議決定され、今後の土地政策の方向が具体的に示された。

現在、土地基本法及び総合土地政策推進要綱等に基づき各般の土地政策が講じられているところであり、そのことも手伝って平成3年頃から大都市圏を中心に地価の下落現象が生じているところである。

具体的な地価対策としてはまず第一に土地関連融資規制、監視区域制度等の土地取引規制が挙げられるが、これらとならび、土地に関する負担の合理化を図るという意味での土地税制の活用も、その一つ手法であると考えられる。

(2) 地価対策としての固定資産税

土地保有課税の大宗をなす固定資産税は市町村の基幹税目であり、経常経費に充てる財源として徴収するものであるから、当面の地価対策という短期的な政策課題に対する政策税制としての役割を期待することには限界がある。

そのため、土地政策の一環として、土地の投機的取得の抑制と宅地供給の促進を目的として昭和48年度に市町村税として創設された特別土地保有税があり、地域の区分により一定面積以上の土地の保有に対し課税されている。（別表－4参照）

さらにそれに加えて、公共的性格を有する土地の保有に対して一層の負担を求め、土地の資産として有利性を政策的に縮減するという観点から、新たな国税として地価税が創設され、平成4年度から実際に課税されている。

しかしながら、地価税は、特定の産業が都心近くに保有する土地に重い税負担が生じていることなどに見られるように、課税ベースがきわめて限られ、かつ偏在しており、土地保有全般に対する保有コストを合理化するものとはなっていない。（別表－5参照）

長期的かつ巨視的視点からの土地政策としては、地価税への依存よりはむしろ土地に対する固定資産税の充実こそが望ましいと考えられる。すなわち、広く保有されている土地の時々々の資産価値を客観的かつ適正に評価し、これに基づき、固定資産税において常に適正・妥当な負担を求めるならば、地方財政収入の水準とともに土地の保有コストも上昇し、長期的視点からの土地政策に資することに

なると考えられる。

現在、地価に含まれるいわゆるバブルがほぼ解消され、地価が低落・沈静化傾向を示しているが、この状態を維持するためには長期的かつ巨視的な視点から固定資産税の充実を図っていくことが重要である。

この場合、土地に係る保有コスト全体について、固定資産税の充実の状況を踏まえつつ、政策税制である地価税において調整を図るべきであると考えられる。すなわち、当面土地の保有コストが固定資産税だけでは不十分ということであれば、その不足分を地価税において対応し、もし将来、固定資産税による保有コストで十分であると判断される状況に達した場合は、政策税制としての地価税は廃止を含め見直されるべきであると考ええる。また、諸外国の例をみても、土地保有に係る税は地方税とされている例が大半であることを考えて、政策税制の機能を既存の市町村税である特別土地保有税（保有分）に一本化することも検討すべきであろう。

ただし、この場合においても、市町村の基幹税目としての固定資産税の性格を十分尊重すべきであり、地価対策という特定の目的に地方財政の安定的運営が従属させられることは適当ではないと考えられる。土地評価の均衡化・適正化に努めることにより土地所有に係る税負担が望ましい水準に接近し、このことが結果として地価対策にも資するというのが本来の姿であろう。

3 土地の評価額と負担水準

(1) 固定資産税評価の現状

昭和50年代末の東京都心商業地に端を発した異常なまでの地価高騰は、地価公示価格、相続税評価額及び固定資産税評価額のいわゆる公的土地評価それぞれの水準の間の格差を拡大させる結果となった。中でも、特に固定資産税評価額の地価公示価格に対する割合は著しく低下した。これは、地価公示価格は土地取引の指標であるため過大な期待価格は排除するものの、現実の取引価格の急激な上昇と軌を一にして上昇するのに対し、固定資産税評価額は課税のための評価であるので実勢地価の高騰に応じて引き上げることは税負担の急激な増加を招くため、実際の地価上昇に比して小幅な上昇にとどまったためと考えられる。

時系列的にみてみると、昭和40年代末のいわゆる列島改造ブームに基づく地価高騰が落ち着いた後の、昭和50年代中頃の相対的な地価の安定期においては、固定資産税評価額の地価公示価格に対する割合は、全国の基準宅地（都道府県庁所在市の最高価格地）の平均で6割から7割程度の水準にあった。しかし、昭和60年以降の評価替えではその割合は徐々に低下し、平成3年度の評価替えの結果では36.3%にまで低下した。（別表－6参照）

このように公的土地評価それぞれの評価水準の間に格差が存在することは、各制度の趣旨、目的等の相違からやむを得ない面があった、ということができる。しかしながら、余りに大きな格差が存在し続けるとすれば、公的土地評価に対する信頼性が疑問視されかねない。特に固定資産税は市町村が固定資産の価格を評価する賦課課税の形態をとっているため、その評価について納税者の十分な理解を得ることが必要である。

(2) 公的土地評価相互の均衡

そこで、前述のように平成元年には公的土地評価の均衡と適正化を図ること等を規定した土地基本法が成立し、また、平成3年には総合土地政策推進要綱が閣議決定され、この中で固定資産税における土地評価は地価公示価格の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化を推進することとされた。（資料参照）

このような方針を受け、平成6年度の評価替えにおいて、宅地については地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を推進することとされている。

現在、評価替えの実務を担当する各市町村においては、この基本方針のもと、用途地区及び状況類似地区の見直し、標準宅地に係る鑑定評価の委託等の準備作業が進められているところである。

一方、相続税における土地評価においては、平成4年から地価公示価格の8割程度を目標に路線価の付設を行っているところである。

したがって、平成6年度以降においては、地価公示価格に対して相続税評価は8割、固定資産税評価は7割ということで公的土地評価相互の均衡が図られることとなった。

(3) 固定資産税の負担と調整措置

平成6年度の評価替えは、直接には増税を企図したものではなく公的土地評価

相互の均衡を確保し、固定資産税の土地評価に対する国民・納税者の信頼を確保するためのものである。

この結果、土地（宅地）の評価上昇割合が数倍になる地域も多いと想定されるが、評価上昇割合の高い地域、すなわち適正な土地評価を行うことに伴い土地の評価額が大きく上昇する地域に対しては、課税の公平性や長期的な土地政策の観点から資産価値に応じそれなりの負担を求めることが重要であると考えられる。

ただし、この場合、納税者の理解を得ながら進める必要があることはもちろんであり、まず住宅用地への配慮、次に家屋を含めた固定資産税額全体の中での調整、さらに都市部における都市計画税をあわせた全体的な税額の調整により、個々の納税者の税負担全体はG N P、国民所得、市町村財政需要の伸び率等を総合的に勘案し、その担税力に十分配慮して急激な上昇とならないよう配慮すべきであろう。

なお、この税負担に調整において税率の調整によって対応すべきであるという意見もあるが、市町村の基幹税目である固定資産税の性格を踏まえると、税率を下げることは不適切であると考えられる。すなわち、固定資産税の税収の現状をみると、およそ土地4割、家屋4割、償却資産2割の割合となっており、もし仮に固定資産税の税率を下げると税収の約6割を占める家屋及び償却資産に係る固定資産税収入に影響が出ることとなり、その影響は都市部よりも地価が比較的安い町村部に深刻なものとなるであろう。

また、土地全体について税率を引き下げることとも問題が大きい。この場合は、土地に対しては家屋及び償却資産に比べ軽課されることになり、資産間の負担の均衡という観点から問題である。宅地についての税率を引き下げるとは、宅地とそれ以外の地目（農地、山林等）との間で負担の不均衡につながり、これまた適当でない。

したがって、当面はさまざまな特例措置の組合せにより納税者の税負担全体の急激な上昇がないように工夫を行うことが必要であると考えられる。すなわち、まず土地に係る固定資産税について、住宅用地に対する課税標準の特例の拡大を図るとともに、相当期間をかけたよりなだらかな負担調整措置を講じることとし、また家屋に係る固定資産税について、経過年数の短縮等による税負担の軽減を図

ることとし、さらに都市計画税について、住宅用地に対する課税標準の特例措置を新たに導入するとともに、相当期間をかけたよりなだらかな負担調整措置を講じることとすべきであろう。これらの措置により、固定資産税と都市計画とを合わせた土地に係る税負担全体について総合的な調整を図ることを検討する必要があると考えられる。

昨年末に政府税制調査会から出された「平成5年度の税制改正に関する答申」においても、固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整について同様の趣旨が次のとおり述べられている。

- ① 住宅用地に対する税負担については特に配慮すべきであり、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の拡充を図るとともに、都市計画税についても住宅用地に係る課税標準の特例措置を導入すべきである。
- ② 前年度の税額を基礎とした段階的な負担調整措置については、現行の3～5年程度の負担調整措置では十分ではないため、よりなだらかな税負担となるよう、例えば10年以上の相当期間をかけた負担調整措置を講ずる必要がある。
- ③ 事業用地に対する税負担についても配慮が必要であるとの意見があるが、その場合においても、事業用資産に係る固定資産税等については、法人税等において損金算入されていることなどから、税負担の調整措置を講ずるに当たって、住宅用地とそれ以外の非住宅用地とは分けて考えるべきである。
- ④ 家屋の最近の状況等にかんがみ、家屋について、経年減価等を見直し、経過年数の短縮等を行って、税負担の軽減を図るべきである。
- ⑤ 税負担の調整のために固定資産税の税率の見直しをしてはどうかとの意見があるが、今回の評価替えによる評価の上昇割合が地域によって様々であること等から、税率の見直しによっては減収になる市町村もあるなど、影響するところが大きすぎるため、今回の評価替えに伴う税負担の調整のために税率を見直すことは適当でない。
- ⑥ なお、税負担の調整について、評価の上昇割合が地域によって様々であることにも配慮した措置が必要ではないかとの意見があった。

(4) 固定資産税の負担水準

以上みてきたように、長期的にみると家計収入に固定資産税等の負担額が占める割合は低下してきており、また、固定資産税収の市町村税収に占める割合も同様に低下してきている。このことは市町村税として最も適した特性をもつ固定資産税として問題であるということは、既に指摘したとおりである。

また、固定資産額の負担水準の国際比較によると、わが国はアングロ・サクソン系諸国と大陸系諸国の中間レベルにあるが、わが国の地方税制は戦後シャウプ勧告によって形づくられ、基本的にはアメリカをモデルにしていることを考慮すれば、わが国でもアングロ・サクソン系の諸国の水準に近づけることも一定の妥当性を有するとも考えられる。

しかしながら、固定資産税の負担水準がどの程度であれば望ましいのかという問題について定量的な結論を得ることはきわめて難しいことも事実である。例えば、市町村税収の何%とすべきか、GNPまたは国民所得の何%とすべきか、あるいは実勢地価の何%の負担とすべきであるかについては、明確な解答を見いだすには至らなかった。この問題の解決のためには所得、資産、消費のそれぞれに對しどの程度の租税負担を求めるのか、端的に言えば資産はあるがフローの所得は少ない人と、それとは逆に所得は多いが資産はもっていない人のいずれにより大きな担税力を認めるのかという問題に対して、国民的な議論を行い、広範なコンセンサスが成立していることが必要であろう。

この問題はさらに今後とも真剣に検討される必要があるが、当面平成6年度の評価替えに当たっては、地価公示価格の7割程度という形で、少なくとも評価面については適正化を図ることが可能になったところである。今後、税負担の面について、あるべき負担水準に近づける努力が求められる。この場合において、市町村の基幹税目で安定性に富む固定資産税の性格を考慮し、市町村税収に占める割合が少なくとも現状より低下することのないようにすべきであると考ええる。

この場合、地方財政の安定的・効率的運営に資するため、国と同様中長期的な財政運営指針が必要であると考えられる。現在ある地方財政計画は単年度のものであり、地方財政の中長期的な運営指針を検討するうえでは十分ではない。

4 中長期的な固定資産税の役割

固定資産税は何といっても市町村の基幹税制である。その充実の目的は、やはり一義的には市町村の行政サービス向上ということにあり、そのための努力の長期的結果として土地政策としての効果も期待されるという構造にある。

近年、社会資本の整備や高齢化社会への対応をはじめとする地域の振興発展を図る諸施策の実施主体は国から都道府県、さらには都道府県から市町村へとシフトしている状況である。例えば、社会資本の整備の面では、地域の道路整備や公園の整備などにおいて地方単独事業が近年大幅に増加しており、また高齢化の進展に伴う高齢者福祉施策の面では多くの事務を市町村が実施しており、各地域においてバラエティに富んだ施策が展開されている。

これらは、従来の補助金行政等の中央集権的画一的手法では地域の振興策に限界があり、やはりその地域の実態、特性に応じた確な対応策をとることが可能な市町村こそその地域の発展の担い手として最もふさわしい行政主体であると認識されてきたからであるといえる。

「地方の時代」が提唱されて久しい。しかしながらわが国の行財政の現状をみると、形式には権限、事務の移譲等を通じ徐々に地方分権の方向に進んできてはいるものの、実質的には依然として中央集権体制から脱却できていない部分が多い。今後は、名実ともに「地方自治の本旨」に即した地方自治制度が確立されることが必要であろう。

地方公共団体が自治体として真に活躍できるためには、自主財源としての地方税が十分確保されなければならないのは当然であろう。地方税も租税である限り、租税一般に要求される諸点、すなわち負担の均衡を得ること、収入が十分であること、国民経済の発展に相応していること等の条件が満たされなければならないが、特に地方税として必要な条件として、税源の普遍性及び税収の安定性が要求されることは繰り返し述べたところである。

この点からも、固定資産税が市町村に占める重要性は大きい。市町村税収を支える二大支柱のうち、国税の所得税、法人税等と課税ベースが類似している市町村民税と違い、固定資産税は名実ともに本来完全な独立税であり、財政自主権拡大の観点からもその充実が望まれる。

今後、基礎的自治体としての市町村行政の果たす役割がさらに重要となり、これに伴い市町村の行政サービスの一層の充実が求められると考えられるが、その中で、行政サービスを支える貴重な税源として、税収の安定性に富む固定資産税の占める位置は今後ますます重要性を増し、基幹税目としての役割を一層求められることとなると考えられる。

(Ⅱ) 画地調整率の見直し

1 画地計算法の意義

固定資産評価基準においては、主として市街地的形態を形成する地域に所在する宅地の評価方法について、市街地宅地評価法（路線価式評価法）が採用されているところであるが、この方法に基づく宅地の評価は、いわゆる「路線価の付設」と、これに基づいて各画地の評点を算出する「画地計算法の適用」の二つの段階に分けられる。

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

画地計算法とは、具体的には固定資産評価基準別表第三の附表として奥行価格逓減割合法、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法、三角地評点算出法、不整形地、無道路地、袋地等評点算出法をいう。

奥行価格逓減割合法とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、画地の奥行の要素について考慮するものである。すなわち、宅地の価格は道路からの奥行が長くなるにしたがって漸減するものであるから、奥行価格逓減割合法は、街路に接する画地についてその画地内の街路に近い部分の土地の価値はそれより遠い部分の価値に比較して路線に対する接近性が大であるだけ高いという考え方に基づくものである。

また、奥行価格逓減割合は、商業地区、住宅地区等その用途により逓減する割合が異なり、標準画地の規模（奥行の長さ）も異なることから、固定資産評価基準では宅地の用途区分ごとにそれぞれ標準画地の奥行に応じた奥行価格逓減率が、いわゆる経験則から定められているところである。

奥行によって宅地の評価が逓減する割合は、市町村の規模、形態等によって異なるものであるから、奥行価格逓減率表等をそのまま適用することが不適当と認められる場合には、市町村の実情に適合するように「市町村長の所要の補正」により同表を修正して差し支えないものとされている。

現に、相当数の市町村において画地計算法の附表について修正を加えて適用して

おり、中には奥行価格逓減割合等について段階区分、補正率等をほぼ全面的に修正している例や、附表の用途地区区分に「ビル・事務所街地区」、「料亭街地区」等の地区区分を設け、奥行価格逓減割合、側方加算率等を修正している例もみられる。

2 固定資産評価基準見直しの必要性

現行の画地計算法の附表は、昭和38年12月の現行固定資産評価基準が定められた時に同時に定められたものであり、その内容についても昭和30年代における土地利用の実情には合致していたものと考えられる。

しかしながら、昭和38年の現行固定資産評価基準の制定以来改正を行わずに同じ表を使用してきているため、その後の高度経済成長、建設技術等の進歩による高層、大規模ビルの出現等社会経済情勢の著しい変化に対応しきれず、その結果最近の土地利用、土地取引の実情との間に相当の乖離を生じるに至っている。

また、これまで同一の基準を適用してきた国税の相続税評価において平成3年12月に最近の土地利用、土地取引の実情に即したものに財産評価基本通達の改正が行われ、固定資産評価基準と異なる画地調整率となった。そこで、固定資産税における奥行価格逓減率表等についても見直しを行うべきかどうかが喫緊の課題となっていたところである。

3 検討方法

最近の土地取引、土地利用の実態を把握するために、最新の地価公示の標準地の規模分析を行うとともに、固定資産税における標準宅地の画地規模の分析等を行うこととした。

(1) 地価公示データの分析結果

地価公示の対象となる標準地の選定に当たっては、代表性の原則、中庸性の原則、安定性の原則、確定性の原則という四つの基準によらなければならないものとされている。

特に「中庸性の原則」については、標準地は近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであることが要求されている。

したがって、地価公示の標準地の画地規模を分析することにより、最近の土地

利用の標準的規模を推定することができると考えられる。

平成3年及び平成4年の地価公示データについて用途地区ごとに代表的と思われる事例について抽出して分析した結果によると、用途地区によっては（特に高度商業地区、繁華街）、標準地の平均奥行距離では現行の画地補正率では奥行通減がかかってしまうケースがみられた。

これは、現在の標準地の規模が大きくなってきており、現行の奥行価格通減率が一部実情と合っていないことを示していると考えられる。（別表－7 参照）

(2) 実態調査の結果

全国の都道府県庁所在市及びそれ以外の政令指定市合計49市における高度商業地区内の標準宅地を対象とした実態調査の結果によると、地価公示価格等の7割を目途に路線価の付設を行っても、各筆ごとの評価額でみると奥行通減等がかかるため地価公示価格の5割台～6割台となる場合が多かった。こうした地区においてはむしろ大きな画地の方が大きなビルを建てることができ利用価値が高いと考えられるので、現実的ではない。

できるだけ各種の補正がかからない画地を選定することとされている標準宅地について、このような調査結果となったということは、やはり現行の奥行価格通減率表等が実情とかい離していることを窺わせるものである。（別表－8 参照）

(3) 相続税における評価方法の変更

平成3年12月、相続税評価の基準となる財産評価基本通達が改正され、奥行価格通減率等が最近の土地利用、土地取引の状況を踏まえたものに改正された。昨年8月の通達により、その適用は段階的なものとされたが、平成8年からは完全に改正後の補正率表が適用されることとなった。

従来同一の補正率を採用してきた経緯及び公的土地評価の均衡という観点からも相続税の改正内容を十分参考としながら見直しを行う必要があると考えられる。（別表－9 参照）

4 結 論

近年の土地利用、土地取引の実情に鑑みれば、現行の固定資産評価基準に規定する画地補正率等について見直しを検討すべきである。

ただし、具体的数値についてはなお慎重に検討を重ねる必要がある。

これは、課税庁である市町村の評価実務面、すなわち固定資産税は賦課課税であるため市町村が全画地について間口、奥行等の距離を把握し、奥行価格逓減表等の適用を行っていく必要があり、その準備には相当の期間を要すること、また、慎重に対応しないと新たな課税誤りを招きかねないことも考慮し、具体的な数値については、次回平成9年度評価替えからの適用を前提に、なお慎重に検討を重ねることとすべきである。

参考資料

別表－1	市町村税の税目別収入割合の推移	24
別表－2	標準世帯の土地・家屋に係る固定資産税及び 都市計画税の合算額の所得に占める割合の推移	
ア	大都市	25
イ	都市	26
ウ	町村	27
別表－3	国民所得及び租税総額に対する不動産税（財産税） の割合の国際比較	28
（参考）	主要国の租税負担率等（1989暦年）	32
別表－4	特別土地保有税の概要	33
別表－5	地価税の概要	34
（参考）	土地関連税制の概要	36
別表－6	基準地の路線価と地価公示価格との比較	37
別表－7	地価公示標準地の画地規模	38
別表－8	県庁所在市等における高度商業地区の標準宅地に関する調査	48
別表－9	固定資産評価基準と相続税財産評価基本通達との対比	50
1	土地基本法（平成元年12月22日法律第84号）	52
2	総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日）	52

別表－１

市町村税の税目別収入割合の推移

(単位：百万円、％)

区 分	昭 和 25 年 度		昭 和 30 年 度		昭 和 35 年 度		昭 和 40 年 度		昭 和 45 年 度	
	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率
市町村民税	46,459	39.18	73,956	31.55	128,033	32.39	304,648	39.71	706,766	43.11
固定資産税	47,604	40.14	110,401	47.09	172,264	43.58	296,385	38.64	576,702	35.17
（土 地）	18,670	15.74	43,305	18.47	51,571	13.05	65,484	8.54	150,947	9.21
（家 屋）	20,019	16.88	46,463	19.82	68,038	17.21	121,038	15.78	225,514	13.75
（償却資産）	8,915	7.52	20,633	8.8	40,413	10.22	90,803	11.84	167,904	10.24
（交納付金）	0	0	0	0	12,242	3.1	19,060	2.48	32,337	1.97
そ の 他	24,521	20.68	50,075	21.36	94,991	24.03	166,088	21.65	356,064	21.72
市町村税計	118,584	100	234,432	100	395,288	100	767,121	100	1,639,532	100
区 分	昭 和 50 年 度		昭 和 55 年 度		昭 和 60 年 度		平 成 元 年 度		平 成 2 年 度	
	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率	税 額	比率
市町村民税	1,980,353	46.21	4,187,071	49.24	6,645,401	50.68	9,275,035	54.43	9,672,418	54.33
固定資産税	1,547,437	36.11	2,784,082	32.74	4,315,206	32.91	5,687,661	33.38	6,022,454	33.83
（土 地）	653,862	15.26	1,191,484	14.01	1,789,771	13.65	2,320,870	13.62	2,370,985	13.32
（家 屋）	506,780	11.83	994,187	11.69	1,602,858	12.22	2,170,764	12.74	2,350,328	13.2
（償却資産）	329,281	7.68	498,391	5.86	782,110	5.96	1,151,735	6.76	1,253,245	7.04
（交納付金）	57,514	1.34	100,020	1.18	140,467	1.07	44,292	0.26	47,896	0.27
そ の 他	757,827	17.68	1,532,383	18.02	2,151,885	16.41	2,078,271	12.2	2,109,177	11.85
市町村税計	4,285,617	100	8,503,536	100	13,112,492	100	17,040,967	100	17,804,049	100

別表 - 2

標準世帯の土地・家屋に係る固定資産税及び都市計画税の合算額の所得に占める割合の推移（試算）
ア 大 都 市

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4年度
家屋 在来分 の場合	固定試算税	13,885	14,508	28,875	31,698	37,336	41,538	49,757	55,094	57,553	59,965
	うち土地分	3,113	3,736	19,154	21,977	27,615	31,817	40,036	45,373	47,832	50,244
	家屋分	10,772	10,772	9,721	9,721	9,721	9,721	9,721	9,721	9,721	9,721
	都市計画税	1,983	2,072	12,043	13,974	25,793	29,394	36,440	41,014	43,121	45,189
	うち土地分	445	534	10,627	12,558	23,670	27,271	34,317	38,891	40,998	43,066
	家屋分	1,538	1,538	1,416	1,416	21,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123
	合 計 A	15,868	16,580	40,918	45,672	63,129	70,932	86,197	96,108	100,674	105,154
	うち土地分	3,558	4,270	29,781	34,535	51,285	59,088	74,353	84,264	88,830	93,310
	家屋分	12,310	12,310	11,137	11,137	11,844	11,844	11,844	11,844	11,844	11,844
	家計収入 B	751,368	823,368	2,104,728	3,178,332	4,038,108	4,743,216	5,569,128	5,865,696	6,663,870	6,997,064
	(A/B%)	(2.11)	(2.01)	(1.94)	(1.44)	(1.56)	(1.50)	(1.55)	(1.64)	(1.51)	(1.49)
家屋 各年度 新增分 の場合	固定試算税	13,885	10,199	31,899	42,623	52,846	63,286	72,483	78,838	85,118	87,530
	うち土地分	3,113	3,736	19,154	21,977	27,615	31,817	40,036	45,373	47,832	50,244
	家屋分	10,772	6,463	12,745	20,646	25,231	31,469	32,447	33,465	37,286	37,286
	都市計画税	1,983	2,379	14,268	18,456	34,488	40,758	48,223	53,233	56,977	59,045
	うち土地分	445	534	10,627	12,558	23,670	27,271	34,317	38,891	40,998	43,066
	家屋分	1,538	1,845	3,641	5,898	10,818	13,487	13,906	14,342	15,979	15,979
	合 計 C	15,868	12,578	46,167	61,079	87,329	104,044	120,706	132,071	142,095	146,575
	うち土地分	3,558	4,270	29,781	34,535	51,285	59,088	74,353	84,264	88,830	93,310
	家屋分	12,310	8,308	16,386	26,544	36,044	44,956	46,353	47,807	53,265	53,265
	家計収入 B	751,368	823,368	2,104,728	3,178,332	4,038,108	4,743,216	5,569,128	5,865,696	6,663,870	6,997,064
	(C/B%)	(2.11)	(1.53)	(2.19)	(1.92)	(2.16)	(2.19)	(2.17)	(2.25)	(2.13)	(2.09)

注1. 標準世帯は、土地200㎡、家屋85㎡の固定資産を所有するものと想定している。

2. 昭和51年度以降については「小規模住宅用地」（昭和49年度に創設）の課税標準額、昭和48年度以前については「一般住宅地」の課税標準額により算定している。

3. 家屋在来分については、昭和36年度に建築された家屋を想定している（昭和51年度以降については、昭和48年度分を据え置いている）。

4. 家計収入は、総務庁「家計調査年報」に基づいて算定している。

イ 都 市

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4年度
家屋在来分の場合	固定試算税	10,270	10,515	14,600	14,361	16,379	17,668	19,998	21,852	23,355	24,115
	うち土地分	1,229	1,474	6,441	6,202	8,220	9,509	11,839	13,693	15,196	15,956
	家屋分	9,041	9,041	8,159	8,159	8,159	8,159	8,159	8,159	8,159	8,159
	都市計画税	1,467	1,502	4,701	4,708	8,792	9,896	11,894	13,483	14,771	15,422
	うち土地分	176	211	3,537	3,544	7,046	8,150	10,148	11,737	13,025	13,676
家屋各年度新增分の場合	家屋分	1,291	1,291	1,164	1,164	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746	1,746
	合 計 A	11,737	12,017	19,301	19,069	25,171	27,564	31,892	35,335	38,126	39,537
	うち土地分	1,405	1,685	9,978	9,746	15,266	17,659	21,987	25,430	28,221	29,632
	家屋分	10,332	10,332	9,323	9,323	9,905	9,905	9,905	9,905	9,905	9,905
	家計収入 B	609,485	680,107	1,937,143	3,031,231	3,831,545	4,597,151	5,260,362	5,621,928	6,473,076	6,796,730
家屋在来分の場合	(A/B%)	(1.93)	(1.77)	(1.00)	(0.63)	(0.66)	(0.60)	(0.61)	(0.63)	(0.59)	(0.58)
	固定試算税	10,270	6,899	16,839	23,753	30,491	37,776	41,367	43,943	49,839	50,599
	うち土地分	1,229	1,474	6,441	6,202	8,220	9,509	11,839	13,693	15,196	15,956
	家屋分	9,041	5,425	10,398	17,551	22,271	28,267	29,528	30,250	34,643	34,643
	都市計画税	1,467	1,760	6,507	8,558	16,591	20,264	22,803	24,701	27,872	28,523
家屋各年度新增分の場合	うち土地分	176	211	3,537	3,544	7,046	8,150	10,148	11,737	13,025	13,676
	家屋分	1,291	1,549	2,970	5,014	9,545	12,114	12,655	12,964	14,847	14,847
	合 計 C	11,737	8,659	23,346	32,311	47,082	58,040	64,170	68,644	77,711	79,122
	うち土地分	1,405	1,685	9,978	9,746	15,266	17,659	21,987	25,430	28,221	29,632
	家屋分	10,332	6,974	13,368	22,565	31,816	40,381	42,183	43,214	49,490	49,490
家屋在来分の場合	家計収入 B	609,485	680,107	1,937,143	3,031,231	3,831,545	4,597,151	5,260,362	5,621,928	6,473,076	6,796,730
	(C/B%)	(1.93)	(1.27)	(1.21)	(1.07)	(1.23)	(1.26)	(1.22)	(1.22)	(1.20)	(1.16)

- 注1. 標準世帯は、土地200㎡、家屋85㎡の固定資産を所有するものと想定している。
 2. 昭和51年度以降については「小規模住宅用地」（昭和49年度に創設）の課税標準額、昭和48年度以前については「一般住宅地」の課税標準額により算定している。
 3. 家屋在来分については、昭和36年度に建築された家屋を想定している（昭和51年度以降については、昭和48年度分を据え置いている）。
 4. 家計収入は、総務庁「家計調査年報」に基づいて算定している。

ウ 町 村

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 4 年度
家屋在来分の場合	固定試算税	7,128	7,220	8,557	7,670	8,361	8,920	9,724	10,405	11,164	11,421
	うち土地分	462	554	2,541	1,654	2,345	2,904	3,708	4,389	5,148	5,405
	家屋分	6,666	6,666	6,016	6,016	6,016	6,016	6,016	6,016	6,016	6,016
	都市計画税	1,018	1,031	2,182	1,803	3,297	3,776	4,465	5,049	5,699	5,919
	うち土地分	66	79	1,324	945	2,010	2,489	3,178	3,762	4,412	4,632
	家屋分	952	952	858	858	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287
家屋各年度新增分の場合	合 計 A	8,146	8,251	10,739	9,473	11,658	12,696	14,189	15,454	16,863	17,340
	うち土地分	528	633	3,865	2,599	4,355	5,393	6,886	8,151	9,560	10,037
	家屋分	7,618	7,618	6,874	6,874	7,303	7,303	7,303	7,303	7,303	7,303
	家計収入 B	537,588	600,156	1,864,500	3,065,484	3,787,680	4,662,828	5,141,712	5,701,980	6,393,958	6,713,656
	(A/B%)	(1.52)	(1.37)	(0.58)	(0.31)	(0.31)	(0.27)	(0.28)	(0.27)	(0.26)	(0.26)
家屋各年度新增分の場合	固定試算税	7,128	4,554	11,342	17,713	22,858	29,311	31,675	33,299	38,410	38,667
	うち土地分	462	554	2,541	1,654	2,345	2,904	3,708	4,389	5,148	5,405
	家屋分	6,666	4,000	8,801	16,059	20,513	26,407	27,967	28,910	33,262	33,262
	都市計画税	1,018	1,221	3,839	5,533	10,803	13,806	15,164	16,152	18,667	18,887
	うち土地分	66	79	1,324	945	2,010	2,489	3,178	3,762	4,412	4,632
	家屋分	952	1,142	2,515	4,588	8,793	11,317	11,986	12,390	14,255	14,255
家屋各年度新增分の場合	合 計 C	8,146	5,775	15,181	23,246	33,661	43,117	46,839	49,451	57,077	57,554
	うち土地分	528	633	3,865	2,599	4,355	5,393	6,886	8,151	9,560	10,037
	家屋分	7,618	5,142	11,316	20,647	29,306	37,724	39,953	41,300	47,517	47,517
	家計収入 B	537,588	600,156	1,864,500	3,065,484	3,787,680	4,662,828	5,141,712	5,701,980	6,393,958	6,713,656
	(C/B%)	(1.52)	(0.96)	(0.81)	(0.76)	(0.89)	(0.92)	(0.91)	(0.87)	(0.89)	(0.90)

注 1. 標準世帯は、土地200㎡、家屋85㎡の固定資産を所有するものと想定している。

2. 昭和51年度以降については「小規模住宅用地」（昭和49年度に創設）の課税標準額、昭和48年度以前については「一般住宅地」の課税標準額により算定している。

3. 家屋在来分については、昭和36年度に建築された家屋を想定している（昭和51年度以降については、昭和48年度分を据え置いている）。

4. 家計収入は、総務庁「家計調査年報」に基づいて算定している。

別表 - 3

国民所得及び租税総額に対する不動

区分 年度	日 本					ア メ リ カ	
	不 動 産 税 (億 円)	国 民 所 得 (億 円)	租 税 総 額 (億 円)	不動産税 国民所得	不動産税 租税総額	不 動 産 税 (百 万 ドル)	国 民 所 得 (億 ド ル)
昭 和				%	%		
45	6,182	610,297	115,239	1.0	5.4	34,055	8,326
50	17,903	1,239,907	226,591	1.4	7.9	51,491	12,891
51	20,584	1,403,972	263,704	1.5	7.8	57,001	13,792
52	23,347	1,557,032	294,393	1.5	7.9	62,535	15,505
53	26,231	1,717,785	354,610	1.5	7.4	66,422	18,382
54	29,275	1,822,069	389,881	1.6	7.5	64,943	19,480
55	32,256	1,995,902	442,626	1.6	7.3	68,499	22,035
56	34,413	2,097,489	477,806	1.6	7.2	74,969	24,435
57	38,288	2,193,918	506,317	1.7	7.6	81,918	25,184
58	42,290	2,308,057	540,034	1.8	7.8	89,254	27,195
59	45,281	2,436,089	582,687	1.9	7.8	96,457	30,320
60	49,623	2,595,898	624,667	1.9	7.9	103,756	32,223
61	55,276	2,693,947	674,792	2.1	8.2	111,711	34,371
62	58,382	2,817,375	750,108	2.1	7.8	121,227	36,787
63	61,569	2,995,894	889,312	2.1	7.5	132,240	39,726
平 成							
元	70,503	3,197,384	962,302	2.2	7.3	142,524	42,233

産税（財産税）の割合の国際比較

リカ			イギリス				
租税総額	不動産税	不動産税	不動産税	国民所得	租税総額	不動産税	不動産税
(百万ドル)	国民所得	租税総額	(百万ポンド)	(百万ポンド)	(百万ポンド)	国民所得	租税総額
	%	%				%	%
232,210	4.1	14.7	1,845	39,813	16,420	4.6	11.2
330,347	4.0	15.6	4,178	84,307	31,007	5.0	13.5
389,913	4.1	14.6	4,503	100,180	36,044	4.5	12.5
418,235	4.0	15.0	5,308	112,271	41,210	4.7	12.9
465,513	3.6	14.3	5,816	130,045	45,539	4.5	12.8
521,357	3.3	12.5	6,890	149,088	53,358	4.6	12.9
570,909	3.1	12.0	8,655	171,723	67,711	5.0	12.8
647,557	3.1	11.6	10,626	186,647	77,644	5.7	13.7
667,359	3.3	12.3	12,314	203,241	90,047	6.1	13.7
661,137	3.3	13.5	12,385	223,662	93,299	5.5	13.3
730,917	3.2	13.2	13,049	239,439	100,598	5.4	13.0
800,770	3.2	13.0	13,923	264,019	110,162	5.3	12.6
838,919	3.3	13.3	16,090	275,580	119,584	5.8	13.5
937,150	3.3	12.9	17,100	306,140	126,909	5.6	13.5
990,968	3.3	13.3	18,473	343,581	140,453	5.4	13.2
1,077,365	3.4	13.2	20,164	386,250	154,126	5.2	13.0

区分 年度	フ ラ ン ス					ド	
	不 動 産 税 (百万フラン)	国 民 所 得 (億 フ ラ ン)	租 税 総 額 (百万フラン)	不動産税 国民所得	不動産税 租税総額	不 動 産 税 (百万マルク)	国 民 所 得 (億 マ ル ク)
昭 和				%	%		
45	7,960	6,027	177,540	1.3	4.5	2,683	5,304
50	16,950	11,224	321,750	1.5	5.3	4,150	8,036
51	22,200	12,786	387,948	1.7	5.7	4,799	8,792
52	22,690	14,609	431,520	1.6	5.3	5,291	9,360
53	25,940	16,517	489,860	1.6	5.3	5,480	10,102
54	29,700	18,726	574,940	1.6	5.2	5,705	10,869
55	32,130	21,131	670,100	1.7	5.2	5,804	11,486
56	39,820	23,686	761,720	1.7	5.2	6,030	11,873
57	44,740	26,794	887,150	1.7	5.0	6,307	12,235
58	54,050	29,438	984,120	1.8	5.5	6,767	12,824
59	66,030	31,963	1,099,870	2.1	6.0	7,103	13,431
60	74,560	34,340	1,178,340	2.2	6.3	7,366	14,142
61	81,411	37,653	1,275,185	2.2	6.4	7,636	15,127
62	84,151	39,413	1,353,525	2.1	6.2	7,907	15,714
63	86,694	41,966	1,423,513	2.1	6.3	8,238	16,516
平 成							
元	93,954	45,479	1,508,557	2.1	6.2	8,490	17,511

イ ツ		
租 税 総 額	不動産税	不動産税
(百万マルク)	国民所得	租税総額
	%	%
154,969	0.5	1.7
244,031	0.5	1.7
268,076	0.5	1.8
302,721	0.6	1.7
322,579	0.5	1.7
346,939	0.5	1.6
368,857	0.5	1.6
373,598	0.5	1.6
382,788	0.5	1.6
400,830	0.5	1.7
419,073	0.5	1.7
440,918	0.5	1.7
456,676	0.5	1.7
473,928	0.5	1.7
494,135	0.5	1.7
542,157	0.5	1.6

(注) 1 不動産税(財産税)の種類と出典

日 本……固定資産税(都道府県分を含み、
 交付付金を含まず。)

都市計画税

特別土地保有税

アメリカ……財産税(Property Tax)

[資料:OECD Revenue Statistics (歳入統計)]

米国の行番号4100]

イギリス……レート(Rate)

[資料:OECD Revenue Statistics

英国の行番号4100 Recurrent taxes on
 Immovable property]

フランス……既建築地税(Foncier ball)

末建築地税(Foncier non ball)

及び住居税(Taxe d'habitation)

等

[資料:OECD Revenue Statistics

フランスの行番号1110のTaxe

d'habitationと行番号4100

の合計]

ドイツ……不動産税(Grundsteuer)

[資料:OECD Revenue Statistics

ドイツの行番号4100]

2 国民所得

各国とも大蔵省主税局の税制主要参考資料集

「1. 国民所得に対する租税負担率の国際比較」

による(ただし、日本の数値は国民経済計算

(SNA、昭和60年基準)による。)

3 租税総額

OECD Revenue Statistics の

各国のトータル税額から社会保険料〔行番号

2000〕を差し引いた額である。

(参考)

主要国の租税負担率等 (1989暦年)

(1) 経済全体

(単位: %)

	日 本	カ ナ ダ	フ ラ ン ス	西 ド イ ツ	イ タ リ ア	スウェーデン	イ ギ リ ス	ア メ リ カ
租税／国民所得	27.4	39.3	31.3	32.0	31.2	56.8	n. a.	26.9
租税＋社会保障 負担／国民所得	38.0	45.1	57.2	52.4	47.1	76.3	n. a.	36.2
社会保障給付＋ 社会扶助金＋無 基金雇用者福祉 給付／国民所得	14.7	15.8	31.0	21.9	22.4	29.0	n. a.	13.6
補 助 金 ／ 国 民 所 得	1.0	2.4	2.3	2.6	3.1	6.2	n. a.	0.7

(2) 家計部門

(単位: %)

	日 本	カ ナ ダ	フ ラ ン ス	西 ド イ ツ	イ タ リ ア	スウェーデン	イ ギ リ ス	ア メ リ カ
直 接 税 ／ 可 処 分 所 得	10.6	20.2	n. a.	17.1	n. a.	44.8	n. a.	15.4
直接税＋社会保 障負担／可処分 所得	23.2	26.9	n. a.	42.9	n. a.	73.6	n. a.	26.0
社会保障給付＋ 社会扶助金＋無 基金雇用者福祉 給付／可処分所 得	17.5	18.0	n. a.	27.7	n. a.	42.8	n. a.	15.4
貯 蓄 率	14.6	11.1	n. a.	12.5	n. a.	－4.0	n. a.	6.7

- (注) 1. 日本は、経済企画庁国民所得部推計
2. 日本以外の国々については、National Accounts (OECD 1991年版) による。
3. 分母の国民所得は、要素費用表示。

(出典: 国民経済計算年報平成4年版)

別表－４ 特別土地保有税の概要

	課 税 対 象	納 税 義 務 者	課 税 標 準	税 率	免 税 点	恒久的な利用に供する 建物等に係る免除制度
保有分	土地の所有 〔次のものは課税対象外〕 ・昭和44年1月1日前に 取得した土地 ・市街化区域外の土地で 取得後10年を経過した もの	土地の所有者		1.4% 〔税額算定上、固定 資産税相当額を控 除〕	ア. 特別区及び指定都市の区 : 2,000㎡ イ. 都市計画区域を有する市町村 : 5,000㎡ ※ ウ. その他の市町村 : 10,000㎡ ※ 三大都市圏の特定市 : 1,000㎡	建物、構築物又は工場施設等の施設のうち恒久的な利用に供するものとして定められた一定の基準に適合し、かつ計画的な土地利用に適合するものの用に供する土地については納税義務を免除する。
取得分	土地の取得	土地の取得者	土地の取得価額	3% 〔税額算定上、不動 産取得税相当額を 控除〕	保有分(昭和61年1月1日以 後に取得した土地に限る)は 平成4年度分から、取得分は 平成3年4月1日以後の土地 の取得にいて、それぞれ10 年間の時限措置	〔三大都市圏の特定市の特例 駐車場、資材置場その他の土 地自体の利用を主たる目的とす る特定施設のうち建物又は構築 物を伴わないものについては、 納税義務を免除しない。 〔保有分(昭和61年1月1日 以後に取得した土地に限 る)は平成4年度分から、 取得分は平成3年4月1日 以後の土地の取得について それぞれ10年間の時限措置〕
遊休土地分	遊休土地の所有 ＜遊休土地＞ 都市計画法に規定する遊 休土地転換利用促進地区 内の土地で、一団の土地 の面積が1,000㎡以上で あるもの	遊休土地の所有者	遊休土地の時価 又は取得価額の いずれか高い金 額	1.4% 〔税額算定上、固定 資産税相当額を控 除(保有分が課さ れている土地につ いてはその税額も 併せて控除)〕	一団の土地 1,000㎡	
ミニ保有税	土地の所有 〔三大都市圏の特定市の 市街化区域内の土地に 限定 ・取得後2年を経過した 土地に10年間課税〕	(保有分に同じ)		(保有分に同じ)	＜昭和63年4月1日～平成5年3月31日に取得した土地＞ ア. 特別区及び指定都市の区 : 一団の土地 200㎡ イ. その他の市 : 一団の土地 330㎡ 〔＜昭和57年4月1日～昭和63年3月31日に取得した土地＞〕 ア. 特別区及び指定都市の区 : 一団の土地 300㎡ イ. その他の市 : 一団の土地 500㎡	建物、構築物又は工場施設等の施設のうち恒久的な利用に供するものとして定められた一定の基準に適合し、かつ計画的な土地利用に適合するものの用に供する土地については納税義務を免除する。

別表－ 5

地価税の概要

(平成 3 年 5 月 2 日 法律第69号)

1 納税義務者

国内にある土地の所有者、借地権者である個人又は法人

2 土地の評価

時価（相続税評価額）

3 課税対象額

毎年 1 月 1 日現在に保有するすべての土地（非課税分を除く。）の価額の合計額から基礎控除の金額を控除した額

4 基礎控除

次のいずれか多い方の金額

- (1) 10億円（個人及び資本金 1 億円以下の中小法人については15億円）
- (2) 保有土地の面積（非課税部分を除く。）× 3 万円（ただし、借地権が設定されている土地については 3 万円に借地権割合を乗じた金額、課税価格軽減の特例対象となる土地については 3 万円に当該特例の軽減割合を乗じた金額）

5 税額計算

- ・ 税率 0.3%（初年度 0.2%）
- ・ 税額は所得税（事業所得等）、法人税の所得計算上、損金に算入

6 申告納税

- ・ 毎年10月 1 日から10月31日（平成 4 年は11月16日から12月15日）までに申告し、同日及び翌年 3 月31日までに分割納付
- ・ 個人の住所地、法人の本店所在地の税務署

7 実施時期など

- ・ 平成 4 年 1 月 1 日から実施
- ・ 少なくとも 5 年ごとに、固定資産税の評価の適正化状況を勘案しながら地価税の負担のあり方を見直し
- ・ 税収の使途については、減税、土地対策などに配慮しつつ、平成 4 年度の税制改正において検討

8 地価税法附則

(検討)

第8条 地価税の負担の在り方については、少なくとも5年ごとに、固定資産税の土地の評価の適正化等を勘案しつつ土地の保有に対する税負担全体の状況等を踏まえて検討するものとし、必要があると認めるときは、地価税の課税対象及び税率等について所要の措置を講ずるものとする。

(参考) 土地関連税制の概要

段階	税目	制度の概要		
		課税標準	税率	その他
取得	不動産取得税 (道府県税)	固定資産税評価額	4/100	土地の他、家屋にも課税される。
	取得に係る特別 土地保有税 (市町村税)	土地の取得価額	3/100	不動産取得税相当分を控除
	登録免許税 (国税)	固定資産税評価額	売買の場合 50/1000	
	相続税 (国税)	相続税評価額	10%~70%の超過 累進税率	全ての財産に対して課税される。 相続税の補完税として贈与税がある。
保有	固定資産税 (市町村税)	固定資産税評価額	標準税率 1.4/100 制限税率 2.1/100	土地の他、家屋、償却資産にも課税される。
	都市計画税 (市町村税)	固定資産税評価額	制限税率 0.3/100	土地の他、家屋にも課税される。
	保有に係る特別 土地保有税 (市町村税)	土地の取得価額	1.4/100	固定資産税相当分を控除
譲渡	所得税(国税) 法人税(国税) 住民税(道府県 税、市町村税)			

※ この他、平成3年度に国税の地価税が新設された。

別表－6 基準地の路線価と地価公示最高価格との比較

指定市名	対 公 示 水 準 (%)				
	54固定／52公示	57固定／55公示	60固定／58公示	63固定／61公示	H 3 固定／H元公示
札幌市	72.3	77.1	54.6	40.7	22.0
札幌市	54.7	60.3	56.9	56.9	51.9
札幌市	46.5	55.2	58.9	59.4	51.8
仙台市	59.8	67.4	47.0	37.6	23.9
仙台市	54.1	57.0	57.5	48.5	44.3
仙台市	54.0	60.7	49.0	48.9	44.8
福島市	51.7	59.5	58.4	57.4	45.5
水戸市	75.4	85.1	76.3	73.4	51.4
水戸市	59.8	69.6	69.3	64.6	44.4
水戸市	53.9	63.4	52.6	52.6	31.5
前橋市	91.1	97.9	50.6	45.0	29.0
浦和市	84.0	91.9	91.5	54.8	22.3
千代田市	55.0	58.2	44.0	22.7	21.9
横濱市	69.6	77.0	53.1	40.4	21.2
新潟市	60.7	67.9	49.5	49.5	45.1
新潟市	50.8	58.0	48.4	48.5	45.3
新潟市	52.3	58.7	46.7	44.6	34.7
金沢市	59.6	57.2	43.1	43.3	40.9
甲府市	75.2	86.4	72.8	72.5	59.2
長野市	65.1	72.3	73.7	74.7	24.6
岐阜市	69.6	73.2	51.0	49.7	33.0
静岡市	69.4	66.5	45.1	41.0	24.5
名古屋	59.5	63.4	40.9	30.3	16.5
津市	52.8	62.3	54.7	54.7	55.5
大津市	56.7	63.7	64.7	41.7	34.5
大阪市	74.8	74.8	31.9	30.2	14.6
大阪市	58.5	64.4	37.6	26.9	15.9
大阪市	52.7	59.1	34.7	32.0	16.5
奈良市	57.8	68.4	43.3	44.0	30.2
和歌山市	49.8	56.6	51.4	51.7	48.6
鳥取市	58.5	65.5	50.7	53.5	51.3
松江市	68.4	75.9	43.3	42.1	40.6
岡山市	56.0	62.6	57.4	56.9	36.6
広島市	61.8	72.0	60.3	47.6	30.0
山口市	73.2	82.0	49.6	51.1	52.1
徳島市	51.5	58.7	45.0	45.1	44.0
高松市	52.8	58.8	44.7	46.6	46.9
高松市	50.9	57.8	44.5	46.9	47.3
高松市	50.9	57.7	45.0	45.4	44.9
福岡市	53.5	62.0	49.2	34.7	27.1
福岡市	63.3	69.1	55.3	55.4	52.5
福岡市	65.2	73.5	38.0	36.5	32.2
熊本市	70.0	73.9	46.5	45.1	36.2
熊本市	81.6	88.6	52.8	47.5	37.4
大宮市	69.6	76.9	78.2	50.0	40.3
さいたま市	77.7	63.2	38.6	38.5	25.4
鹿嶋市	31.7	36.9	39.3	37.0	16.1
平均	61.4	67.4	52.1	47.2	36.3

別表－７ 地価公示標準地の画地規模

用途 ビル街

都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
北 海 道	札幌中央 5－1	1,495	1.2 : 1	42.4	35.3	16,900,000	商業防火 (800)		(左 同)			15,000,000	
東 京	新宿 5－5	1,092	1 : 2	23.4	46.8	38,500,000	” (1,000)		(左 同)			36,400,000	
愛 知	名古屋中 5－17	7,733	1 : 1.2	80.3	96.4	28,000,000	” (1,000)		(左 同)			26,500,000	
大 阪	大阪中央 5－14	2,972	1 : 2	38.5	77.0	22,500,000	” (800)		(左 同)			20,200,000	
広 島	広島中 5－1	1,047	1 : 1.5	26.4	39.6	12,100,000	” (800)		(左 同)			12,000,000	
福 岡	福岡中央 5－1	1,647	1 : 1.5	33.1	49.7	14,800,000	” (800)		(左 同)			14,800,000	
6 地点 平 均		2,664		40.7	57.5	22,133,333				40.7	57.5	20,816,666	

(注) 1 地価公示として公表されるデータは地積と形状であり、間口及び奥行は矩形のものとして推計した。

2 「法令制限」欄の () 内は、容積率 (%) を示す。

都道府県	地価公示	平成 3 年						平成 4 年					
	ポイント	地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
北 海 道	札幌中央 5-2	536	1.5 : 1	28.4	18.9	8,450,000	商業防火 (600)		(左 同)			7,250,000	
岩 手	盛 岡 5-1	347	1 : 2	13.2	26.4	1,720,000	" (600)		(左 同)			1,740,000	
宮 城	仙台青葉 5-3	252	1 : 4	7.9	31.6	8,100,000	" (700)	177	1 : 5.5	5.7	31.2	8,020,000	商業防火 (700)
群 馬	前 橋 5-1	77	台形 1 : 1.2	(8.0)	(9.6)	2,130,000	" (600)		(左 同)			2,130,000	
東 京	新 宿 5-15	972	1.5 : 1	38.2	25.5	27,200,000	" (800)		(左 同)			25,400,000	
神 奈 川	横 浜 中 5-1	99	1 : 2	7.0	14.1	9,000,000	" (700)		(左 同)			8,550,000	
新 潟	新 潟 5-1	98	1 : 2.5	6.3	15.7	2,750,000	" (600)		(左 同)			2,820,000	

都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
富 山	富 山 5 - 1	55	1 : 2	5.2	10.5	2,620,000	商業防火 (600)		(左 同)			2,660,000	
石 川	金 沢 5 - 1	405	1 : 1.5	16.4	24.6	5,530,000	" (600)		(左 同)			5,700,000	
山 梨	甲 府 5 - 1	311	1 : 2	12.5	24.9	2,630,000	" (600)		(左 同)			2,660,000	
岐 阜	岐 阜 5 - 5	198	1 : 2	9.9	19.9	5,300,000	" (600)		(左 同)			5,300,000	
静 岡	静 岡 5 - 1	324	1 : 2	12.7	25.5	6,980,000	" (600)		(左 同)			6,770,000	
愛 知	名古屋中 5 - 16	206	1 : 3.5	7.7	26.9	7,300,000	" (500)		(左 同)			6,600,000	
大 阪	大阪中央 5 - 15	87	1 : 2	6.6	13.2	30,500,000	" (1,000)		(左 同)			26,000,000	

都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
兵 庫	神戸中央 5-6	112	1:1.5	8.6	13.0	5,800,000	商業防火 (800)		(左 同)			4,800,000	
島 根	松江 5-4	353	1:3.5	10.0	35.1	278,000	" (500)		(左 同)			286,000	
岡 山	岡山 5-1	140	1:4	5.9	23.7	2,090,000	" (500)		(左 同)			1,940,000	
香 川	高松 5-7	367	1:2	13.5	27.1	5,450,000	" (500)		(左 同)			5,300,000	
愛 媛	松山 5-1	151	1:3	7.1	21.3	3,050,000	" (500)		(左 同)			3,050,000	
福 岡	福岡博多 5-9	192	1.5:1	17.0	11.3	4,900,000	" (700)		(左 同)			4,700,000	
長 崎	長崎 5-8	245	1:3	9.0	27.1	7,750,000	" (600)		(左 同)			7,750,000	

都道府県	地価公示	平成 3 年						平成 4 年					
	ポイント	地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
熊 本	熊 本 5 - 1	86	1 : 3	5.4	16.1	6,900,000	商業防火 (600)		(左 同)			6,900,000	
冲 縄	那 覇 5 - 1	413	2 : 1	28.7	14.4	4,360,000	" (500)		(左 同)			3,920,000	
23地点 平 均		262		12.4	20.7	6,990,782		259		12.3	20.7	6,488,956	

都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
北 海 道	札幌中央 5-3	802	1 : 1.2	25.9	31.0	9,700,000	商業防火 (800)		(左 同)			8,400,000	
青 森	青 森 5-3	862	1 : 2	20.8	41.5	1,230,000	" (600)		(左 同)			1,270,000	
岩 手	盛 岡 5-2	1,020	1 : 2	22.6	45.2	1,330,000	" (600)		(左 同)			1,400,000	
宮 城	仙台青葉 5-1	548	1 : 1.5	19.1	28.7	13,500,000	" (800)		(左 同)			13,300,000	
秋 田	秋 田 5-1	4,915	台形 1 : 1.2	(64.0)	(76.8)	1,750,000	" (600)		(左 同)			1,900,000	
山 形	山 形 5-4	1,424	1 : 1.5	30.8	46.2	1,400,000	" (600)		(左 同)			1,460,000	
福 島	福 島 5-2	198	1 : 2	9.9	19.9	2,700,000	" (600)		(左 同)			2,830,000	

都道府県	地価公示	平成 3 年						平成 4 年					
	ポイント	地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
茨 城	水 戸 5 - 7	1,252	不整形 1 : 1.2	(32.3)	(38.8)	3,280,000	商業防火 (600)		(左 同)			3,400,000	
栃 木	宇 都 宮 5 - 1	608	不整形 1 : 2.5	(15.6)	(39.0)	4,300,000	" (600)		(左 同)			4,400,000	
群 馬	高 崎 5 - 1	110	台形 1.5 : 1	(12.8)	(8.6)	4,700,000	" (600)	77	1.2 : 1	9.6	8.0	2,130,000	
埼 玉	大 宮 5 - 1	305	1 : 3.5	9.3	32.7	10,200,000	" (600)	760	2 : 1	39.0	19.5	11,900,000	
千 葉	千 葉 5 - 1	661	1 : 1.5	21.0	31.5	13,600,000	" (800)		(左 同)			12,500,000	
東 京	中 央 区 5 - 18	829	1 : 2.5	18.2	45.5	38,500,000	" (800)		(左 同)			36,400,000	
神 奈 川	横 浜 西 5 - 1	568	1 : 2	16.9	33.7	21,400,000	" (800)		(左 同)			20,500,000	

都道府県	地価公示	平成 3 年						平成 4 年					
	ポイント	地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
新 潟	新 潟 5-2	1,060	1 : 1	32.6	32.6	3,700,000	商業防火 (600)		(左 同)			4,000,000	
富 山	富 山 5-15	154	1 : 2	8.8	17.5	2,280,000	商業準防 (500)		(左 同)			2,600,000	
石 川	金 沢 5-11	125	1 : 2	7.9	15.8	3,750,000	商業防火 (600)		(左 同)			3,900,000	
福 井	福 井 5-2	76	1 : 1.5	7.1	10.7	3,000,000	" (600)		(左 同)			3,100,000	
長 野	長 野 5-2	1,386	台形 1 : 2	(26.3)	(52.6)	3,230,000	" (500)		(左 同)			3,390,000	
静 岡	浜 松 5-1	231	1 : 1.2	13.9	16.6	6,050,000	" (600)		(左 同)			5,900,000	
愛 知	名古屋中 5-1	1,288	不整形 1 : 2	(25.4)	(50.8)	19,600,000	" (800)	645	1.2 : 1	27.8	23.2	14,500,000	

都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
三 重	四 日 市 5 - 1	377	1 : 1.5	15.9	23.8	3,700,000	商業防火 (600)		(左 同)			3,700,000	
京 都	京都下京 5 - 1	438	1 : 2.5	13.2	33.1	30,000,000	" (700)		(左 同)			25,000,000	
大 阪	大 阪 北 5 - 2	414	1 : 1.2	18.6	22.3	12,600,000	" (800)	751	1 : 1.2	25.0	30.0	30,000,000	
兵 庫	神戸中央 5 - 5	175	1 : 4	6.6	26.5	28,600,000	" (800)		(左 同)			23,700,000	
広 島	広 島 中 5 - 2	144	1 : 2	8.5	17.0	12,400,000	" (600)		(左 同)			12,200,000	
香 川	高 松 5 - 1	689	1.2 : 1	28.8	24.0	5,800,000	" (600)		(左 同)			5,800,000	
福 岡	福岡博多 5 - 1	1,427	1 : 1	37.8	37.8	9,600,000	" (600)		(左 同)			9,600,000	

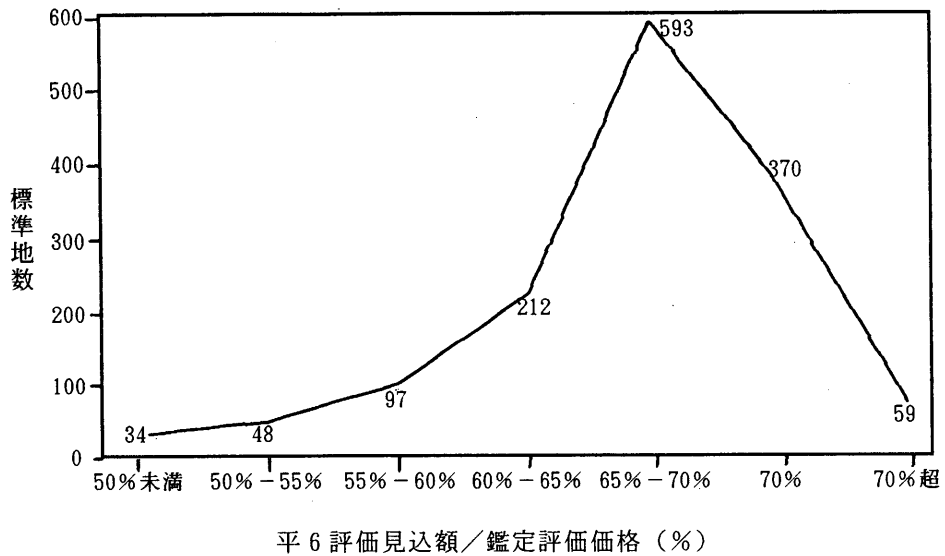
都道府県	地価公示 ポイント	平成 3 年						平成 4 年					
		地積 (㎡)	形 状	間口 (m)	奥行 (m)	価格 (円/㎡)	法 令 制 限	地積 (㎡)	形 状	間 口	奥 行	価格 (円/㎡)	法 令 制 限
熊 本	熊 本 5-9	218	1 : 2	10.4	20.9	3,400,000	商業防火 (600)		(左 同)			3,400,000	
宮 崎	宮 崎 5-1	198	1 : 2.5	8.9	22.2	2,450,000	" (600)		(左 同)			2,400,000	
鹿 児 島	鹿 児 島 5-16	227	1 : 2.5	9.5	23.8	6,250,000	" (600)		(左 同)			6,250,000	
31 地 点 平 均		733		19.3	31.2	9,161,290		737		20.5	30.1	9,071,935	

別表－８ 県庁所在市等における高度商業地区の標準宅地に関する調査

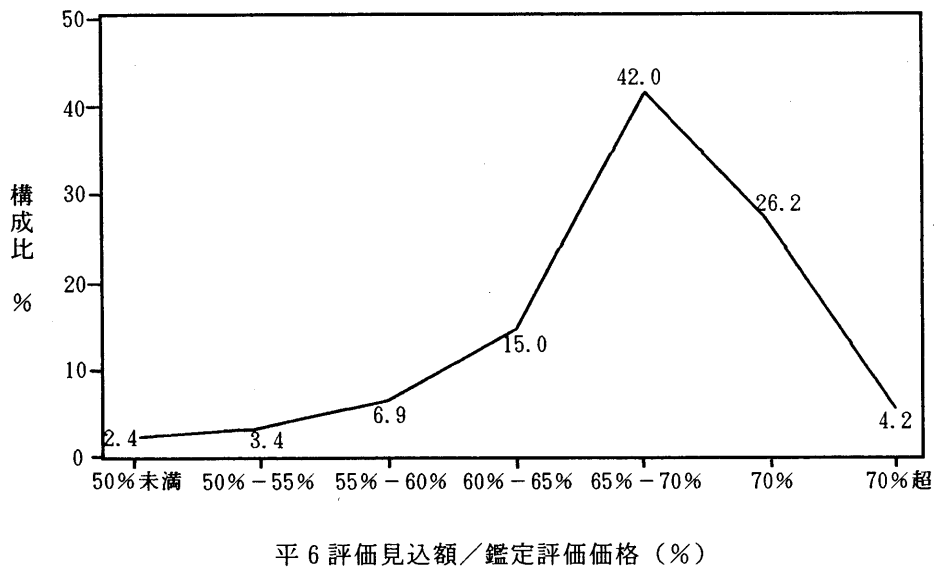
都道府県	標準宅地数	単価平均%	鑑定評価価格に対する平6固定評価見込額の割合						70%超
			50%未満	50%－55%	55%－60%	60%－65%	65%－70%	70%	
1 北海道	109	66.4%				25	73	11	
2 青森	5	64.3%			2		1	2	
3 岩手	11	68.5%					7	4	
4 宮城	50	65.9%		2	4	13	11	17	3
5 秋田	10	63.1%		3	1		3	3	
6 山形	9	59.5%	3	1		1	4		
7 福島	16	66.7%		1		3	5	7	
8 茨城	4	70.0%						4	
9 栃木	22	68.7%			2	1	6	12	1
10 群馬	19	62.2%			10		5	4	
11 埼玉	15	64.5%	1	1	1	2	8	2	
12 千葉	19	64.7%		2	3	1	7	6	
13 東京	33	68.6%		1	2	3	5	15	7
14 神奈川	76	65.6%	4	5	5	7	26	19	10
15 新潟	18	69.0%				3	6	5	4
16 富山	19	64.8%				15	2		2
17 石川	62	66.9%		3	3	6	27	19	4
18 福井	37	68.7%				2	22	10	3
19 山梨	9	67.5%				2	4	3	
20 長野	17	68.7%				3	4	9	1
21 岐阜	27	67.3%		1		4	19	2	1
22 静岡	24	69.3%					9	15	
23 愛知	138	63.2%	8	7	10	41	50	22	
24 三重	4	68.1%				1	1	2	
25 滋賀	7	64.8%		1		3	1	1	1
26 京都	23	66.0%			4	1	10	8	
27 大阪	104	63.9%	4	8	13	18	43	14	4
28 兵庫	71	64.1%	5		13	6	19	28	
29 奈良	14	62.7%	1	2	1	3	5	2	
30 和歌山	3	70.0%						3	
31 鳥取	5	67.7%					4	1	
32 島根	8	61.5%	1		5		1	1	
33 岡山	66	65.4%	3	3	7	6	28	15	4
34 広島	85	66.9%	1	3	3	9	42	23	4
35 山口	1	70.0%						1	
36 徳島	32	68.9%				2	14	16	
37 香川	7	64.1%			1	2	4		
38 愛媛	25	67.5%	1		2		9	13	
39 高知	13	67.6%				2	6	5	
40 福岡	93	67.0%	1	3	4	14	34	28	9
41 佐賀	29	66.5%	1	1		5	15	6	1
42 長崎	3	67.7%					2	1	
43 熊本	21	67.9%				1	15	5	
44 大分	19	66.5%				4	15		
45 宮崎	14	66.6%			1	2	8	3	
46 鹿児島	10	67.5%					10		
47 沖縄	7	68.1%				1	3	3	
全国総合計	1,413		34	48	97	212	593	370	59
構成比			2.4	3.4	6.9	15.0	42.0	26.2	4.2
全国平均		66.0%							

(注) 東京都特別区については、団体数を1とした。
神奈川、福岡については川崎市、北九州市を含む。

指定市における高度商業地区の
標準宅地に関する調査（実数分布表）



指定市における高度商業地区の
標準宅地に関する調査（構成比分布表）



別表－９ 固定資産評価基準と相続税財産評価基本通達（改正分）との対比

附表１（奥行価格逓減率表）及び付表７（奥行短小補正率表）

相 続 税							固 定 資 産 税									
大 工 場	中小工場	普通住宅	普通商業 併用住宅	繁 華 街	高度商業	ビル 街	地区区分 奥行距離（m）	地区区分 奥行距離（m）	繁 華 街 高度商業	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大 工 場			
1.00	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	4未満	3.63未満	0.95	0.91	0.90	0.86	0.80			
							4以上 6未満	3.63以上 5.45未満	0.98	0.96	0.95	0.90	0.82			
							6以上 8未満	5.45以上 7.27未満	1.00	0.99	0.98	0.93	0.84			
							8以上 10未満	7.27以上 9.09未満	1.00	1.00	0.99	0.95	0.86			
							10以上 12未満	9.09以上 10.90未満						1.00	0.96	0.88
							12以上 14未満	10.90以上 12.72未満							0.97	0.90
							14以上 16未満	12.72以上 14.54未満							0.98	0.92
							16以上 18未満	14.54以上 16.36未満							0.99	0.93
							0.96	1.00	1.00	0.99	0.96	1.00	0.95	0.86	0.88	
							0.97									18.18以上 20.00未満
0.98	20.00以上 21.81未満	0.97	0.96	0.93												
0.99	21.81以上 23.63未満	0.96			0.98	0.97										
	23.63以上 25.45未満	0.95					0.99									0.98
	25.45以上 27.27未満	0.93	0.96	0.95												
1.00	1.00	1.00			1.00	1.00		1.00	1.00	27.27以上 29.09未満	0.92	0.95	0.98	0.98	0.98	
							29.09以上 30.90未満			0.90	0.93	0.97	0.94			
			30.90以上 32.72未満	0.89			0.92			0.93	0.96					
			32.72以上 34.54未満	0.87			0.91									0.94
			34.54以上 36.36未満	0.86			0.90					0.93	0.96			
			36.36以上 38.18未満	0.84			0.89			0.91	0.92					
			38.18以上 40.00未満	0.83			0.88									0.90
			40.00以上 41.81未満	0.81			0.87					0.88	0.86			
			41.81以上 43.63未満	0.80			0.86			0.87	0.85					
			43.63以上 45.45未満	0.79			0.85									0.86
45.45以上 47.27未満	0.78	0.84	0.85	0.83												
47.27以上 49.09未満	0.77	0.83			0.84	0.82										
49.09以上 50.90未満	0.76	0.82					0.83	0.81								
50.90以上 52.72未満	0.75	0.81	0.82	0.80												
52.72以上 54.54未満	0.74	0.80			0.81	0.79										
54.54以上 56.36未満	0.73	0.79					0.80	0.78								
56.36以上 58.18未満	0.72	0.78	0.79	0.77												
58.18以上 60.00未満	0.71	0.77			0.78	0.76										
60.00以上 61.81未満	0.70	0.76					0.77	0.75								
61.81以上 63.63未満	0.69	0.75	0.76	0.74												
63.63以上 65.45未満	0.68	0.74			0.75	0.73										
65.45以上 67.27未満	0.67	0.73					0.74	0.72								
67.27以上 69.09未満	0.66	0.72	0.73	0.71												
69.09以上 70.90未満	0.65	0.71			0.72	0.70										
70.90以上 72.72未満	0.65	0.70					0.71	0.69								
72.72以上 76未満	0.64	0.69	0.70	0.68												
76以上 80未満	0.64	0.69			0.69	0.68										
80以上 84未満	0.63	0.68					0.68	0.67								
84以上 88未満	0.62	0.68	0.67	0.66												
88以上 92未満	0.61	0.67			0.66	0.65										
92以上 96未満	0.61	0.67					0.65	0.64								
96以上 100未満	0.60	0.66	0.64	0.63												
100以上	0.60	0.65			0.63	0.62										
	0.60	0.65					0.62	0.61								
	0.60	0.65	0.61	0.60												
	0.60	0.65			0.60	0.59										
	0.60	0.65					0.59	0.58								
	0.60	0.65	0.58	0.57												
	0.60	0.65			0.57	0.56										
	0.60	0.65					0.56	0.55								
	0.60	0.65	0.55	0.54												
	0.60	0.65			0.54	0.53										
	0.60	0.65					0.53	0.52								
	0.60	0.65	0.52	0.51												
	0.60	0.65			0.51	0.50										
	0.60	0.65					0.50	0.49								
	0.60	0.65	0.49	0.48												
	0.60	0.65			0.48	0.47										
	0.60	0.65					0.47	0.46								
	0.60	0.65	0.46	0.45												
	0.60	0.65			0.45	0.44										
	0.60	0.65					0.44	0.43								
	0.60	0.65	0.43	0.42												
	0.60	0.65			0.42	0.41										
	0.60	0.65					0.41	0.40								
	0.60	0.65	0.40	0.39												
	0.60	0.65			0.39	0.38										
	0.60	0.65					0.38	0.37								
	0.60	0.65	0.37	0.36												
	0.60	0.65			0.36	0.35										
	0.60	0.65					0.35	0.34								
	0.60	0.65	0.34	0.33												
	0.60	0.65			0.33	0.32										
	0.60	0.65					0.32	0.31								
	0.60	0.65	0.31	0.30												
	0.60	0.65			0.30	0.29										
	0.60	0.65					0.29	0.28								
	0.60	0.65	0.28	0.27												
	0.60	0.65			0.27	0.26										
	0.60	0.65					0.26	0.25								
	0.60	0.65	0.25	0.24												
	0.60	0.65			0.24	0.23										
	0.60	0.65					0.23	0.22								
	0.60	0.65	0.22	0.21												
	0.60	0.65			0.21	0.20										
	0.60	0.65					0.20	0.19								
	0.60	0.65	0.19	0.18												
	0.60	0.65			0.18	0.17										
	0.60	0.65					0.17	0.16								
	0.60	0.65	0.16	0.15												
	0.60	0.65			0.15	0.14										
	0.60	0.65					0.14	0.13								
	0.60	0.65	0.13	0.12												
	0.60	0.65			0.12	0.11										
	0.60	0.65					0.11	0.10								
	0.60	0.65	0.10	0.09												
	0.60	0.65			0.09	0.08										
	0.60	0.65					0.08	0.07								
	0.60	0.65	0.07	0.06												
	0.60	0.65			0.06	0.05										
	0.60	0.65					0.05	0.04								
	0.60	0.65	0.04	0.03												
	0.60	0.65			0.03	0.02										
	0.60	0.65					0.02	0.01								
	0.60	0.65	0.01	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00	0.00										
	0.60	0.65					0.00	0.00								
	0.60	0.65	0.00	0.00												
	0.60	0.65			0.00											

附表2 (側方路線影響加算率表)

相 続 税		固 定 資 産 税		
加 算 率		地区区分	加 算 率	
準角地の場合	角地の場合		角地の場合	準角地の場合
0.07	0.05	ビ ル 街	—	—
0.05	0.10	繁 華 街 高度商業地区	0.15	0.075
0.04	0.08	普通商業地区 併用住宅地区	0.10	0.05
0.02	0.05	普通住宅地区 家内工業地区	0.07	0.035
		中小工場地区	0.05	0.025
0.01	0.02	大工場地区		

附表3 (二方路線影響加算率表)

相 続 税		固 定 資 産 税	
加 算 率	地区区分	加 算 率	
0.10	ビ ル 街	—	
0.07	繁 華 街 高度商業地区	0.07	
0.05	普通商業地区 併用住宅地区	0.05	
0.03	普通住宅地区 家内工業地区	0.03	
0.02	中小工場地区 大工場地区	0.03	

附表5 (間口狭小補正率表)

相 続 税							固 定 資 産 税							
大 工 場	中小工場	普通住宅	普通商業 併用住宅	繁 華 街	高度商業	ビ ル 街	地区区分	地区区分	繁 華 街 高度商業	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大 工 場	
							奥行距離 (m)	奥行距離 (m)						
0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.85	0.80	4未満	1.81未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
								1.81以上 3.63未満	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82	
								3.63以上 5.45未満	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84	
								5.45以上 7.27未満	1.00	0.99	0.96	0.90		
								7.27以上 9.09未満	1.00	0.99	0.95			
0.85	0.85	0.94	0.97	1.00	0.94	0.85	4以上 6未満	5.45以上 7.27未満	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84	
0.90	0.90	0.97	0.97		0.90	6以上 8未満	7.27以上 9.09未満	9.09以上 10.90未満						10.90以上 14.54未満
0.95	0.95	1.00	1.00		0.95	8以上 10未満	9.09以上 10.90未満	10.90以上 14.54未満						14.54以上 16.36未満
1.00	1.00	0.97			10以上 16未満	16.36以上 18.18未満	18.18以上							
		0.99			16以上 24未満	24以上								
1.00	1.00				1.00	24以上							1.00	

附表6 (奥行長大補正率表)

相 続 税					固 定 資 産 税	
大工場	中小工場	普通住宅	高度商業 繁華街 普通商業 併用住宅	ビル街	地区区分	全用途
					奥行距離 間口距離	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2未満	1.00
		0.98			2以上 3未満	
	0.99	0.96	0.99		3以上 4未満	
	0.98	0.94	0.98		4以上 5未満	0.99
	0.96	0.92	0.96		5以上 6未満	0.98
	0.94		0.94		6以上 7未満	0.97
	0.92		0.92		7以上 8未満	0.95
	0.90	0.90	0.90		8以上 9未満	0.92
					9以上	0.90

附表8 (崖地補正率表)

相 続 税					固 定 資 産 税	
南斜面	東斜面	西斜面	北斜面	崖地地積 総地積	全方位	
0.96	0.95	0.94	0.93	0.10以上 0.20未満	0.95	
0.94	0.91	0.90	0.88	0.20以上 0.30未満	0.90	
0.91	0.88	0.86	0.83	0.30以上 0.40未満	0.85	
0.89	0.84	0.82	0.78	0.40以上 0.50未満	0.80	
0.86	0.81	0.78	0.73	0.50以上 0.60未満	0.75	
0.84	0.77	0.74	0.68	0.60以上 0.70未満	0.70	
0.81	0.74	0.70	0.63	0.70以上 0.80未満	0.65	
0.79	0.70	0.66	0.58	0.80以上 0.90未満	0.60	
				0.90以上 0.95未満	0.55	
0.75	0.65	0.60	0.53	0.95以上	0.50	

1 土地基本法（平成元年12月22日 法律第84号）（抄）

（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

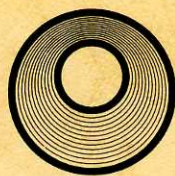
2 総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）（抄）

第9 土地の適正な評価の推進

2 公的土地の評価の均衡化・適正化

イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

また、評価の適正の確保に資するため、平成3年度の評価替えにおいて基準地等に係る路線価の公開をできるだけ多くの地点について実施し、次回評価替え以降速やかに全路線価を公開できるよう公開地点数の計画的拡大を図る。



(財) 資産評価システム研究センター