

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・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究—

平成 6 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・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究、(2)標準宅地の鑑定評価価格及び売買実例価額の調査並びに用途地区別の土地価格の格差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、農地・山林の評価の問題点を明らかにし、今後の検討課題等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6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	古 田 精 司	慶応義塾大学教授（経済学部）
”	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	横浜市企画財政局主税部長
”	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
”	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
”	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	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
”	安 崎 隆	市原市財務部資産税課主査
”	森 前 光 弘	秩父市総務部課税課主査
”	西 藤 公 司	自治省税務局資産評価室課長補佐
”	薄 井 達 雄	自治省税務局資産評価室土地第一係長 (兼) 調査係長
”	谷 口 均	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

なお、鎌田嘉彦委員、板倉敏和委員及び逸見幸司委員は、それぞれ本城邦夫委員、堤 新二郎委員及び甲斐俊一委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。

序

当研究委員会では、平成3年度の調査研究事業として、「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」を行い、その中で、宅地の評価について地価公示価格の7割程度を目標にその均衡化・適正化を推進すべきであるとの結論を得た。

これを受けて、自治省において「平成6年度評価替えの基本方針」が示され、各市町村ではこの方針にしたがって評価替えの準備が鋭意進められてきたが、約30年にわたる現行評価制度の中で考えれば、抜本的な改正であるといえ、平成6年度評価替えでは、全く新しい土地評価が行われたといっても過言ではない。また、固定資産税制度の面においても、思い切った負担の調整措置を取り入れるなど大幅な改正が行われ、固定資産税全体として、ひとつのターニングポイントであったといえるであろう。

平成6年度の評価替えによって、昭和38年の評価基準の全面改正によっても完全には払拭しきれなかった評価の不均衡という問題は、宅地及びこれに比準した評価を行う地目の分野においては、一応の決着をみたとして差し支えないであろう。しかしながら、土地評価全体を考えた場合、依然として内在する問題は少なくなく、そのひとつとして、農地・山林の評価の問題が挙げられる。

これは現在まで幾度となく検討されてきた問題ではあるが、決定的な解決策を見いだすことができず、市町村をはじめ評価担当者にとっては頭を悩ます問題であったに違いない。

当研究委員会においても、本格的にこの問題に取り組むこととしたものの、本年度は最終的な結論を得るには至らず、問題点を明らかにするとともに、今後の検討の課題等を整理するにとどまった。

しかしながら、農地・山林評価の適正化という課題は、極めて重要かつ興味深い問題であり、今後も引き続き検討を行ってまいりたいと考える。

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 調査研究結果の概要	3
1 現行評価方法	3
(1) 農地・山林評価の経緯	3
(2) 評価額等の分析	6
2 農地・山林評価の現状	7
(1) 売買実例の減少等	7
(2) 実勢価格とのかい離	9
(3) 他の指標との比較	9
3 農地・山林の「適正な時価」	11
(1) 固定資産税の性格	11
(2) 「適正な時価」に関する見解	15
(3) 現行評価基準における「適正な時価」の考え方	20
(4) 「適正な時価」の求め方についての検討事項	22
① 基本的考え方	22
② 農地の分類	23
③ 売買実例方式と収益価格方式	24
④ 鑑定評価価格の活用	26
(5) まとめ	27
III 今後の農地・山林評価の検討課題	29
1 具体的評価方法の検討	29
2 評価基準	29
3 税負担	30
参考資料	31

I 調査研究の目的等

1 目的

この調査研究は、固定資産（土地）の評価のうち、宅地とともに、筆数が多く、かつ、評価の基本となる地目である田、畑及び山林の価格形成要因等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、宅地にあっては地価公示価格等の7割を目途として評価を行うことによって、均衡化・適正化が進められている。これは、土地基本法（平成元年法律第84号）及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等において指摘された公的土地評価相互の均衡と適正化を具体化したものであり、このことにより従来批判されがちであった市町村間、あるいは各筆間の評価水準の不均衡は、ほぼ解消されたと考えて差し支えない。

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おり、その具体的な評価手法を求める声が、特に地方団体から強く出されている。

そこで、当研究委員会において、現行農地・山林評価の問題点等を把握するとともに、具体的評価手法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) 現行評価方法
- (2) 農地・山林評価の現状
- (3) 農地・山林の適正な時価
- (4) 今後の農地・山林評価の検討課題

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) 固定資産評価制度に関する各種公表資料
- (2) 農地・山林の価格に関する研究機関等の公表資料
- (3) 基準地及び標準地に関する調査（自治省）
- (4) 固定資産の価格等の概要調書（自治省）
- (5) 評価上昇割合等調（自治省）
- (6) 固定資産税に関する判例、論文等

Ⅱ 調査結果の概要

1 現行評価方法

(1) 農地・山林評価の経緯

現行の固定資産税の創設は、昭和25年の現行地方税法の制定に遡る。土地に対する課税自体にはさらに長い歴史があるが、「固定資産税」として課税されるようになってからは、40年余りが経過したことになる。

創設時の改正を含めて、評価方法の大幅な改正は2度行われている。創設時の最大の変更点は、課税標準を、従前の賃貸価格から資本価格に改めた点である。ただし、これは、当時の賃貸価格は地代家賃統制令の影響下にあつて、市場での自由な賃貸価格形成が妨げられていたこと、及び新たに償却資産を課税対象とするためには資本価格とする必要があつたことによると考えるのが妥当である。その後の大きな改正は、昭和38年の評価基準の全面改正（昭和39年度評価替えから適用）であり、売買実例価額を基準とする評価方法の採用、標準地比準方式及び評点式評価法の採用、指示平均価額の算定方法及び指示方法の合理化等が行われ、現行の評価方法が確立された。

この間、数回の細かな改正も行われており、昭和25年度以降の農地・山林の評価方法について、以下に整理してみる。

① 昭和25年度

昭和24年8月のシャープ税制使節団の日本税制報告書における勧告に基づいて、昭和25年に現行地方税法が制定された。課税標準は従来の賃貸価格から各年度の賦課期日現在における「適正な時価」に変更されたが、経過的措置として、畑以外の土地は従前の賃貸価格の900倍、畑は1,080倍の額を価格とする旨、地方税法で規定された。

② 昭和26年度

全面的に適正な時価によって評価することとなり、地方財政委員会により土地及び家屋に係る評価基準が示された。

当該評価基準による評価方法は次のとおりである。

ア. 田

各市町村における中庸等級の標準田について、次の収益還元方式によって

評価額を算出し、これを当該標準田の反当貸賃価格で除して得た数を評価倍数とし、当該評価倍数を各筆の田の貸賃価格に乗じて評価額を算出する。

$$\text{標準田の反当価額} = \frac{\text{反当収益}}{\text{最近発行国債利回り}(0.055) + \text{固定資産税標準賦課率}(0.016)}$$

$$\text{反当収益} = \text{賦課期日の属する産米年度政府買上標準価格} \times \text{最近5年間平均反当収量} \times \text{収益率}$$

イ. 畑

田と同様の方法による。ただし、当該市町村において畑が少ない場合または収益還元方式によることが困難な場合には、標準畑の売買価格の当該畑の貸賃価格に対する倍数を評価倍数とする。また、売買価額を用いることができ難いときは次の方式による。

$$\text{標準畑の反当価額} = \text{標準田の反当価額} \times \frac{\text{標準畑の売買価額(昭和18年)}}{\text{標準田の売買価額(昭和18年)}}$$

ウ. 山林

標準山林（市、郡単位で一）の売買価額または推定売買価額を精通者等の意見を徴して決定し、これを当該標準山林の貸賃価格で除して評価倍数を求め、各筆の貸賃価格に乗じて評価額を算出する。

③ 昭和27年度及び28年度

全国的な評価の均衡を獲得するためには市町村内のみならず市町村間の均衡を確保する方策が必要と認められたため、平均価額制度（地方財政委員会が都道府県ごとの平均価額を指示し、都道府県知事が市町村ごとの平均価額を指示）を設けるとともに、評点式評価法を採用した。

ア. 農地

各筆の評点数は、標準田、標準畑（市町村内において中庸等級で最も標準的なものを選定）の評点数に比準し、地力、地利、収穫量、貸賃価格等を勘案して付設し、各筆の価額は、各筆の評点数に平均価額を基準として決定された評点一点当たり単価を乗じて算出することとした。

このように、昭和27、28年度の評価は、都道府県、市町村間の評価の均衡確保に重点をおき、市町村内の評価は市町村長の創意と工夫に期待したものであったが、大多数の市町村は、平均価額／平均貸賃価格（または昭和26年

度平均評価額) = 評価倍数として、賃貸価格または昭和26年度評価額を基礎としており、若干の市町村において収穫量、地力等を参考としているものがある程度であった。

イ. 山林

農地と同様の方法(収穫量は除く)によることとされた。(なお、収益還元方式による評価を検討したが、成功を見るに至らなかったとの記録がある。)

④ 昭和29年度

農地(及び宅地)について、その評点の方法が従来極めて抽象的なものとなっていたため、具体的な評点方式を参考として示した。

また、市町村長は、自治庁長官が示した評価基準に準じて価格を決定しなければならない旨を法定した(地方税法第403条)。

ア. 農地

各筆の評点数は、自然的条件(気象、土性、灌漑、地形等)、経済的条件(交通、耕作の難易等)、災害の状況その他客観的認定資料(収穫量、賃貸価格等)を参考として定めるものとし、標準的な評点項目基準表(農地評点項目基準表)を参考として示した。評価額は、これに平均価額を基礎として求めた評点一点当たりの価額を乗じて求めることとされた。

なお、市町村の実情に応じ、状況類似地区ごとに選定した標準田、標準畑についてまず評点数を求め、これに比準して各筆の評点数を求める方法によっても差し支えないとされた。すなわち、各筆個別に評点数を求める方法を原則としながら、実情に応じ標準地比準方式によることができるものとされたところである。(この場合には、従来市町村ごとに一地点選定されていた標準田、標準畑は状況類似地区ごとに選定することとされ、標準田、標準畑の概念にも変更が加えられたことになる。)

イ. 山林

各筆の評点数は、自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料を参考として定めることとされ、農地の評価と同様の方法によっていた(ただし、評点項目基準表は示されていない。)

⑤ 昭和30年度

農地評点項目基準表の内容を改め、農地評点式評価法として評点表を正式に評価基準に示すとともに、山林についても山林評点式評価法を規定し、評点表

を示した。

また、基準年度が法定され、昭和31年度、昭和33年度を基準年度とし、以後3年ごとに評価替えを行うものとされた。

⑥ 昭和33年度

農地評点式評価法の一部を改め、山林評点式評価法の評点表を全面的に改正した。

⑦ 昭和37年度

評価基準による評価が義務づけられた。(従前は評価基準に「準じて」価格を決定しなければならないとされていたが、地方税法第403条の改正により、評価基準に「よって」決定しなければならないとされた。)

⑧ 昭和39年度

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

主な改正点は次のとおりである。

- ・標準地の評点数の付設方法を売買実例価額比準方式とした。(従来、評点表から求めていたものを、売買実例価額を基に求めることとした。)
- ・標準地比準方式を全面的に採用した。(農地・山林では従来例外的な方法であったが、宅地と同様これを基本とすることとした。併せて、標準地からの比準の割合を求めるための比準表を示した。)
- ・指示平均価額の算定方法及び指示方法を合理化した。(指示平均価額は市町村の実態に即して算定することに改めるとともに、指定市町村の制度を取り入れた。)
- ・農地の限界収益修正率を採用した。(農地の売買の特殊性を勘案して、売買価額に一定の修正を加えて用いることとした。)

なお、農地については、評価替えは行ったものの、課税標準額については昭和38年度の価格に据え置かれた(以後昭和50年度まで据え置かれた)。

また、山林については負担の調整措置(一律1.2倍)が採られた。

⑨ 昭和51年度

農地に対する負担調整措置が創設された。

(2) 評価額等の分析

土地の評価額等の概況は、別表-2のとおりである。

ここで、地目ごとの地積の構成比（法定免税点以上）をみると、一般農地33.5%（一般田18.1%、一般畑15.4%）、一般山林46.3%となっており、合わせて全体の約8割が農地・山林であることがわかる。一方、これを決定価格ベースでみると、一般農地0.9%（一般田0.7%、一般畑0.2%）、一般山林0.3%で、合わせて1%あまりに過ぎない。

次に、主要4地目に係る過去の評価替えによる評価上昇割合の推移を示したものが別表-3である。

田と畑とは、ほぼ同程度の上昇を続けてきているが、山林については徐々に上昇割合が鈍ってきている。4地目の中で常に一番大きな上昇を見せているのが宅地であるため、田、畑、山林との格差は広がる一方であり、特に、平成6年度の評価替えで、宅地について地価公示価格等の7割評価を行ったことにより、この格差はさらに大きなものとなった（平成6年度評価替えによる全市町村の基準地価格の平均上昇率は、宅地が2.96倍であるのに対して、一般田が1.025倍、一般畑が1.026倍、一般山林が1.009倍となっている。）。なお、平成3年度と昭和38年度との比較においては、宅地は約90倍となっているのに対して、農地・山林はわずかに数倍程度になっているに過ぎない。

2 農地・山林評価の現状

(1) 売買実例の減少等

次に、農地・山林評価の現状と問題点について整理してみる。

まず、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、年々減少してきており、平成3年の件数は、昭和40年（370,036件）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、現金の授受の伴わないものも含まれており、これを除いた件数を市町村数で除してみると、1団体当たり30件程度となる。

ところで、1団体当たり30件という数は、決して少ないとはいえない数字である。しかし、この中には、①市街化区域内のものや市街地近郊の取引も含まれていること ②農地法第3条の許可による移転、すなわち移転後も引き続き耕作の用に供されるという形になっているが、実際には耕作されていないものも含まれ

ていること といった事情にあり、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。

後述するとおり、農地の評価は農地として利用することを前提として行うものである。ところが、市街地近郊の農地は宅地化の影響が強く、売買価額のほとんどが宅地としての価額によっているのが実情である。この場合、一般農地評価の基本的な立場からして、宅地成りを前提とした売買価額に基づいて評価することは妥当ではない。宅地成りを前提として桁違いに高くなっている売買価額から農地として利用する場合の価格を導き出すことは全く不可能とはいえないものの、売買価額と正常売買価格との開差があまりにも大きすぎて、不正常的条件による部分を控除した結果とするには、他の一般農地に比較した場合無理があるといわざるを得ないからである。

このような場合、宅地価格の影響を受けない地域における農地と同一の観点から評価すべきであり、具体的には宅地化の影響のない地域の売買価額を基準として評価することとなる。つまり、農地評価の基準となる売買価額とは、宅地化の影響を受けていないものを指すことになる。しかし、宅地化の影響を受けていない売買実例は、今日では極めて希であると推測される。これは、農地の取引件数の調査が先に引用した「土地管理情報収集分析調査」以外には存在しないため正確な数値は把握できないものの、全国農業会議所が実施している「田畑売買価格等に関する調査」における農用地域内の農地価格の上昇理由として、「周辺の宅地化の進行」との回答が最も多く、これに「公共買収」、「民間企業による開発」を加えた農業外部の主として開発を要因とする上昇が、全体の50%を占めている状況であること等からもうかがえる。

このように、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田の売買実例等）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、次の(2)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、むしろ山林については転用、転売等に農地のような厳しい制約を受けないことや、昨今の林業の衰退から考えるに、林業経営を前提とした売買はさらに減少していると考えられる。

(2) 実勢価格とのかい離

本来、農地・山林経営を前提とした売買実例を用いて評価すべきであるところが、このような実例が希であるところから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のが実情であることは(1)において述べたとおりである。この結果、どのような状況になっているのかについて検討してみる。

実際に評価に用いられた売買実例価額と評価額との比較は、評価替えごとに自治省が実施している「基準地及び標準地に関する調査」によって可能である。当該調査の結果は公表されていないので、詳細なデータを示すことはできないが、田、畑及び山林の指定市町村の基準地における正常売買価格の売買実例価額に対する割合をみると、1%に満たないものから100%を超えるものまで、かなりのばらつきが認められる。売買実例価額には、買い急ぎや将来における期待価格といった不正常的な要素がそれぞれ個別に含まれていることから、この割合にばらつきがあるのはむしろ当然であるところではあるが、全体的に、その割合が低すぎると考えざるを得ない。例えば、正常売買価格が売買実例価額の±30%以内になっているものは、全体のわずか1割にも満たない状況であり、半数以上は売買実例価額の20%以下となっている。

これらの開差は、例えば「宅地見込地としての期待要素」等の不正常的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、不正常的要素としての合理的な範囲を逸脱し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実勢価格との間の大きな開差を容認することには無理があるということのみを指摘しておくこととする。

(3) 他の指標との比較

次に、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。別表-4、別表-5は、農地・山林の価格を表す指標についてとりまとめたものであるが、農地・山林の場合、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のが実情である。例えば、別表-4に掲げた「農地の価格を示す指標」の中で、「田畑価格」、「農業投資価格」は都道府県別、「田畑売買価格」は旧市町村ごとの価格を示すものであり、また、「標準小作料」、「農業所得標準」はこのままでは土地の価格とはなり得ないものである。したがって、地

価公示価格のように、個別の田・畑の価格を示す指標は存在しないことが判る。

山林の場合、地価公示価格の中で、「市街化調整区域内の現況林地」がある（平成5年で全国で69地点）が、地価公示価格は農地、採草放牧地、山林の取引を除くこととされており、これらは、現況林地であるものを転用した場合の取引価格を示しているものである。よって山林の評価と比較することは適当ではない。都道府県地価調査価格における林地価格が唯一個別の山林の価格を示していると考えられるが（都道府県地価調査価格では、地域特性によって林地を「都市近郊林地」、「農村林地」、「林業本場林地」及び「山村奥地林地」の4形態に分類しており、別表-5には、このうち山間部の価格と考えられる「林業本場林地」と「山村奥地林地」の平均の価格を掲げた。）、当該地点数は極めて限られており（平成5年で全国で1,229地点、うち都市近郊林地を除くと965地点）、固定資産税評価に用いるには絶対的に地点が不足しているといわざるを得ない。

その他、農地法第9条等による国による小作地の買取価格や、農業委員会によるあっせん価格、森林組合による買取り・売渡し価格等があるが、いずれも個別の土地ごとに成立した売買価格と同じものであり、評価の指標として活用できる性格のものではない。

以上の中から、農地・山林の価格を示すものとして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を比較したものが別表-6及び別図-1、別図-2、別図-3である。

全体的な傾向としては、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。評価方法が抜本的に改められた昭和39年度評価替え当時の水準は、田46.4%、畑29.9%、山林32.5%となっていたが、ここ数回の評価替えの結果では、田及び山林は10%台、畑は10%を下回る水準となっている。固定資産税評価額のほうは、前掲別表-3からもわかるとおりその変動は大きなものではなく、この場合の評価水準の変動は、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ものであるが、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、急激な変動は避けるように評価しがちであり、地価の変動に直結した評価替えを行うことは危険であるとの判断が働くこと 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

ことはあり得ず、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、当該水準の変動は、②による影響が年々大きくなってき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も問題があるであろう。

次に、他の地目の評価額との絶対額での比較を行ってみると、田、畑、宅地及び山林の中で最も平均価格が低い山林（平成4年度14円/㎡）を1とすると、田6.7、畑1.9、宅地1,587.9となっている（別表-2参照）。用途の異なる土地を単純に比較することは適当ではないが、1の(2)でも述べたとおり、宅地と他の土地との格差は拡大する一方であり、平成6年度評価替え後においてはその格差はさらに増大することとなる。地目間の評価のバランスを考えた場合に、これが許容できる範囲内であるとみるのは困難といわざるを得ないであろう。

3 農地・山林の「適正な時価」

(1) 固定資産税の性格

固定資産税がどのような性格を持つ税であるかということは、その価格（＝適正な時価）を決定する場合の重要な問題である。そこで、農地・山林の「適正な時価」のとらえ方について考える前に、まず固定資産税の性格について整理してみることにする。なお、本来あるべき固定資産税の性格と、実際に運用されている固定資産税の性格とでは若干異なる面もあると考えられるが、ここでは、前者について検討することとする。

固定資産税の性格については、これまで様々な見解が示されているが、特に定説があるわけではない。自治省の見解としては、「固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として資産価値に応じて、毎年経常的に課税する物税である」とされており、固定資産税の性格として、一応、¹⁾ 応益税、財産税、物税の性格づけがなされているように見受けられるが、この点については、多くの学識経験者等によりそれぞれ異なった様々な説明が試みられている。そこで、① 応益税と応能税 ② 財産税と収益税 ③ 物税と人税 の3つの観点から、固定資産税の性格について論じてみる。

① 応益税と応能税

まず、応益税とする立場の主張は、課税客体とされる固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に受益関係が存在すること、あるいは固定資産の所在自体が市町村に対してある種の行政サービスを要求することを根拠に挙げる。

すなわち、固定資産が存在することによって、例えばごみ収集、廃棄物の処理、消防、環境汚染の防除など、様々な行政サービスが必要となり、市町村側はこれらに随時対応していくことになり、固定資産税はこれらの便益に対して納税するものであるという考えである。これは、現行地方税制度の基礎となったシャープ勧告の中にも若干ではあるが所述をみる²⁾ことができる。さらに、固定資産は、都市計画事業の遂行、上下水道・道路の整備、教育施設の充実など市町村行政の成果によって、その価値も増大すると考えられることからすれば、市町村の行政サービスとの因果関係はさらに説明しやすくなる。

一方、応能税とする考え方は、固定資産税を所得税と同じような税、あるいはその補完税であるとするものである。その根底には、個人の租税負担能力は、所得のみによって測られるものではなく、保有資産によっても左右されるはずであるという考えがある。

しかしこのことは、逆に保有資産のみによって租税負担能力を測ることはできないということにもなる。また、固定資産税は、ア．累進税率ではなく比例税率を採用していること イ．課税客体が土地、家屋、償却資産に限定されており、現金・預貯金・株式・商品等の資産、マイナスの資産には課税されないこと といったことを併せて考えれば、応能税として固定資産税を課することは適当とは考えにくい。

以上からすれば、応益税と応能税のいずれと考えるべきかという問題については、応益税とする説が支配的であると考えられる。ただし、このことが固定資産税の税額が市町村の行政サービスに対応して定まるということを意味するものではないという点には注意が必要である。

② 財産税と収益税

固定資産の価格について論じる場合に最も問題となるのが、固定資産税は財産税であるか収益税であるかという点である。両者は一見相反する性格に思われるが、財産税と収益税は、必ずしも相互に対立するものではなく³⁾、固定資産税の場合には、以下のように両者の性格を合わせ有するとみるのが最も順当な説といえる。(なお、財産税とする説を現行の具体的な固定資産税制度を前提とする立場からの見解、収益税とする説を固定資産税負担の本来のあり方はいかにあるべきかという立場からの見解であるとする考え方も⁴⁾ある。)

人が財産を所有している事実をとらえて課する税が財産税であることからすれば、固定資産を課税客体とする以上、財産税であることは明らかである。ま

た、財産税は、財産そのものを税源とする実質的財産税と財産所有者の所得を税源とする名目的財産税とに分類できるが、固定資産税は保有の継続を前提としており、切り売り等財産の処分による負担を予定しているものではなく、一般的に所得の中からの負担を予定しているものであることからすれば、名目的財産税の範ちゅうに属すると考えて差し支えないであろう。⁵⁾

一方、「一般的に所得の中からの負担を予定している」ということは、その財産を所有することによって通常得られるであろうと予想される収益を限度としているとすることができる。⁶⁾ ということは、固定資産税は、その財産が本来持つ収益力に担税力を見いだして課税するものであると考えることもでき、その意味で、収益税（特定の人が所有するところの収益をもたらすと考えられる物に課する税）として分類すべきとの見方もある。⁷⁾

結局、財産税とする見方においては課税客体が何であるかという点を重視し、収益税の立場では税源（担税力）をどこに見出すかという点を重要視しているということになる。

ところで、仮に収益税とした場合であっても、課税標準としてとらえることになる収益力あるいは収益性については、種々の議論において、ほぼ一致した見解が得られる。すなわち、この場合の収益とは、現実の収益ではなく、前述の「通常得られるであろうと予想される収益」あるいは「可能性としての収益」⁸⁾を意味するということである。このことは、ア．固定資産税は、現実に収益があると否に関わらず一律に課される税であること イ．現実に収益がない場合であっても、実際には同じ効果が期待できること（例えば、自己所有の居住用の土地・家屋は、収益は上がらないものの、他から借りている場合に支払うべき地代・家賃がカバーされていることになり、これに見合う収益がもたらされていると考えることもできる。） ウ．固定資産税の前身である地租、家屋税において課税標準として採られていた賃貸価格についても、現実の賃貸料ではなくあるべき賃貸料をもって定められていたこと⁹⁾ といったことから納得できる。（なお、仮りに現実の収益に対して課税とするなら、それは所得課税そのものの分野に属するということになる。¹⁰⁾）

以上を総括して考えるなら、固定資産税とは、収益を生じさせる可能性を有している固定資産の所有に対してその生じ得る収益を限度として課税される税であるということができるであろう。このようにみえてくると、固定資産税を財産税、収益税のいずれか一方にあてはめることは困難であり、両者の性格を合

わせ有すると考えるのが、最も順当であると考えられる。「収益税的財産税¹¹⁾」あるいは「収益的財産税¹²⁾」といった用語が用いられることがあることも十分理解できる。

③ 物税と人税

課税物件の差異によって租税を分類すれば、物税、人税及び行為税に分けることができる。固定資産税が、このうちの物税に属するということは、多くの学識経験者及び判例等によって肯定されている。なぜなら、課税に当たって納税義務者（所有者）の担税力等の人的要件は考慮されず、物的要件のみが考慮されるという、人税とはなり得ない明確な性格を有しているためである（担税力に着目した減免の制度はあるが、これはあくまでいったん課税した後に行われるものである。）。

なお、固定資産税を物税としてみた場合でも、人税たる所得課税を補完する税であるという側面的な性格も有するとみることができる。すなわち、年々の所得のストックとして資産が保有されているとすれば、所得課税でこれを完全にカバーすることは不可能であり、固定資産税においてこれを補っているという考え方である。このことからすれば、①において否定した応能税としての性格も、完全には排除できないことになる。

(注)

- 1)平成5年3月25日衆議院地方行政委員会自治省税務局長答弁
- 2)「本税は、事業主または（本税が高い売価の形で転嫁されるならば）その製品の消費者をして、警察、消防およびその事業がその地方から得るその他の保護の代価を払わしめる」（シャープ使節団日本税制報告書）
- 3)木下和夫監修「固定資産税の理論と実態」（ぎょうせい）
- 4)自治省税務局編「地方税入門」（地方財務協会）
- 5)細田義安「地方税の實務」（税務経理協会）
- 6)自治省税務局編「地方税入門」（地方財務協会）
自治省税務局内地方税判例研究会編集「注釈地方税判例」（ぎょうせい）
また、税制調査会の「土地税制のあり方についての基本答申」（平成2年10月30日）では、「（固定資産税の）税負担は、固定資産の処分によって支払われるのではなく、固定資産の所有により得られる収益のうちから支払われることが予定されているものといえる」とある。
- 7)荻田保「地方行政全書 新地方財政」（良書普及会）

北野弘久「企業・土地税法論」(勁草書房)

8) 恒松制治「地方財政論」(良書普及会)

9) 「土地ノ賃貸価格ハ各地目毎ニ土地ノ情況類似スル区域内ニ於ケル標準賃貸価格ニ依ル 標準賃貸価格トハ前項ノ区域内ニ於ケル標準ト為ルヘキ土地ニ付貸主カ公課修繕費其ノ他土地ノ維持ニ必要ナル経費ヲ負担スル条件ヲ以テ之ヲ賃貸スル場合ニ於テ貸主ノ取得スヘキ金額ヲ謂フ」土地賃貸価格調査法(大正15年3月31日法律第45号)第3条

10) 中西 博・坂 弘ニ・栗田幸雄「新地方自治講座10 地方税」(第一法規)

11) 中西 博・坂 弘ニ・栗田幸雄「新地方自治講座10 地方税」(第一法規)

前川尚美・杉原正純「現代地方自治全集20 地方税—各論Ⅱ—」(ぎょうせい)

12) 木下和夫監修「固定資産税の理論と実態」(ぎょうせい)

13) 木下和夫監修「固定資産税の理論と実態」(ぎょうせい)

(2) 「適正な時価」に関する見解

固定資産税の課税標準となる価格は、「適正な時価をいう」と規定されている(地方税法第341条第5号)が、これは極めて抽象的な概念であるため、たびたび「適正な時価」とは何かということが問題とされてきた。

そこで、「適正な時価」に関する種々の見解を整理してみる。

① シャンプ勧告における「適正な時価」

シャンプ勧告では、固定資産税について、「本税は、現在の賃貸価格の年額ではなくて資本価格を課税標準としてこれを課すること」とし、資本価格を採用するよう勧告している。ここでいう資本価格については、「ここに狙っている資本価格は、自由市場におけるそれであって、地代家賃統制によって指定された現行の低い地代家賃を資本還元して得られるものではない」と述べている。

具体的には、農地以外の固定資産については、戦前の賃貸価格の200倍したものを当時の自由市場を仮定した場合の賃貸価格の概算見積額とし、それを5倍したものが当時において自由市場で売却される場合に得られるべき価格あるいはそれを再建する費用にほぼ該当するであろうとしている。この、資本価格を「適正な時価」とする見解のもととなる考えとしては、一般に資本財は富を生産するために使用される土地以外の財貨であるが、土地は、地代を生むという点で資本が利子を生むのと類似の作用をすることから、土地の価格は地代を平均的な利子率で除して得られるというところからくるものである。

② 文献にみる「適正な時価」

次に、学識経験者等による「適正な時価」に関する見解を、各種の文献から整理してみるが、一般的に現行制度を肯定する「市場価格」とする見解が主流を占めるように見受けられる。

ここでは、ア．市場価格とするもの イ．収益価格とするもの ウ．その他に分類してみた。

ア．市場価格とするもの

一般に多数の経済主体が財貨を取り引きする場を市場とよび、その市場において需要と供給が一致する点で決定する価格が市場価格である。土地（ないし固定資産）についても、他の財と同様にこのような市場が存在することを仮定し、そこで需給関係によって成立する価格が「適正な時価」であるとするのが「市場価格」による説明である。

これに係る見解としては次のようなものがある。

(7) 和田八束「土地税制の問題点」（ジュリスト 1971年4月10日476号）

「課税標準を市場価格とするばあいは、投機的な土地所有、奢侈用土地、公共投資などによる地価上昇を捕捉することが、収益標準にくらべて優れている。したがって、シャウプ税制による課税標準の変更は、地価変動のはげしくなるそのごの事態に即応したものであったといえる。しかし、市場価格を課税標準としても、台帳制によっているため、地価変動に応じて台帳価格が容易に修正されないという問題がある。」

(i) 奥野誠亮「地方税法」（羽田書店）

「価格というのは、当該固定資産の貨幣に対する交換価値のことである。地方税法は適正なる時価をいうものとしている（法341V）。したがって、市場における売買価格のあるものは、それによるべきであろう。現実の市場価格は、市場ごとに動いているので、正確には、市場価格の中心をなすいわゆる正常価格によるべきである。」

(ウ) 鎌田要人「税務会計全書 固定資産税」（税務経理協会）

「一般に経済学において、(イ)単一の経済主体の統制が価格に対して何らの重要な影響をもたぬこと及び(ロ)生産財乃至生産要素の有利なる生産部門への移動が自由であることの二条件が貫徹せられる場をもって完全市場と規定し、このような完全市場において一財に対して多数の売手と買手が存在し、取引がその間に行われる際に成立する価格をもって完全競争価格と

されるのであるが「適正な時価」とは理論的、抽象的にはまさにこのような完全競争価格を指すものと解すべきであろう。」

「……………「適正な時価」とは、処分価格を指すものであるか或いは調達価格を指すものであるかということについても議論が分れるところであるが、これは調達価格を指すものと解するのが相当であろう。

蓋し、固定資産税は前にも述べたように財産税であり、固定資産の財産価値に着目して課税されるものである。固定資産は、通常それを売買してその差益を生み出すところに財産価値が見出されるものではなく、それを所有し、使用収益するところに財産価値が見出されるものであるから、その価格は、固定資産を所有し、使用収益するために新たにその現況において取得するとした場合において客観的に想定される価格即ち調達価格を指すものであると解すべきであろう。」

(I) 石川一郎「精講固定資産税」(中央経済社)

「固定資産税は、一般には、財産税であると認められるので、その課税標準も価格すなわち適正な時価によるものとすべきである。もっとも適正な時価とは具体的にはどのような価格をいうかは最も問題の存するところであるが、一般には、完全競争の下において成立する市場価格＝資本価格をいうものと解すべきであろう。この場合において、固定資産税は、財産税であり、その所有者の状態に着目して課されるべきものであるので、その市場価格というのも、再販売価格というよりも、むしろこれを調達しようとする場合において成立する市場価格とみなされるべきものでであろう。」

イ. 収益価格とするもの

(7) 米原淳七郎「私の固定資産税論」(税 昭和61年2月号)

「……………固定資産税は、毎年毎年確実に徴収される税である。しかもそれは、相続税の場合のように、納税者が資産を売却して支払うことを予定した税ではなく、年々の収益から支払うことを予定した税である。固定資産税を応益原則にもとづく税と考えるとき、その税額は公共サービスからの利益を下回るべきであるし、また、公共サービスからの利益が、土地の収益を上回ることはないと考えられるからである。したがって固定資産税の税額はその年度における収入を基礎として算定されるべきである。すなわち本年度の税負担は、本年度の収益を基礎として決められるべきである。このように考えるとき、将来収益の可能性といった不確実性をみこんで決

まる取引価格は、固定資産税における土地の評価額としては不適切である。やはり本年度の固定資産税額を決める本年度の評価額は、本年度の収益を基礎とする収益還元価格として決められるべきであると考えられる。

ところでここでの本年度の収益は、何も実際の収益である必要はないし、むしろそうでない事がのぞましい。現実の収益は、土地を利用する人の能力によって違ってくる。これまで見てきたように、金融機関等は高い収益をあげうるが、空地のままにしている地主の場合土地の収益はゼロである。この場合、両者間に差をつけて課税するのは、むしろ能力説にもとづく課税であり、利益説的課税ではない。利益説的課税では、実際にどれくらいの収益が上がっているかに関係なく、同じような公共サービスの利益を受けていると考えられる土地は、同じように課税されるべきである。したがって、固定資産税の評価に際しては、その土地をその場所にふさわしい標準的な用途で利用した場合、最低限どれくらいの収益が上がるかを考え、その収益を標準的な割引率で還元した値を用いるべきである。」

(イ) 北野弘久「企業・土地税法論」(勁草書房)

「……………たとえば、農民にとっては一定面積までの農地はまさに生存権的財産であります。また、庶民にとってはその有する一定面積以下の住宅地はまさしく生存権的財産です。このような生存権的財産に対する固定資産については、現実的にも、通例、市民的取引価格なるものは存在しないとみなければならぬし、理論的にも、市民的取引価格で課税標準を計算することは合理的であるとはいえません。この種の類型については、特別の評価方式、たとえば、収益還元方式で課税標準を計算するのが望ましいといえましょう。」

ウ. その他

(7) 石島 弘「資産税の時価以下評価による課税と租税法律主義」

(租税法研究 昭和58年10月5日第11号)

「……………固定資産の時価については、売買価格、再取得価格、利用価格・収益還元価格などの考え方があつた。地方税法は、固定資産税の課税標準を資産の価格としての評価基準を時価と規定しているが、その性質については積極的に規定していない。固定資産税の性質の理解は視点の違いによって容易に変わりうるものであり、課税標準の把握を性質論から出発しなければならないとすることには疑問がある。そして固定資産の所有は、常に使

用収益のためではなく、値上がり利益を期待して所有する場合や販売を目的として所有する場合もあるから、時価を一般的に再取得価格とか収益還元価格とすることも妥当とは思えない。使用収益がなされていない遊休地に対しても固定資産税は課されるから、固定資産税の時価は資産の客観的価値すなわち、それを通常の取引価格もしくは交換価値で評価した価額であることを原則とし、取引価格が存在しない場合もしくはそれによることでは適正に時価を反映しえない場合に、再取得価格や利用価格・収益還元価格により評価することが妥当であると思われる。」

(イ) 村井 正「資産税における評価」(租税法研究 昭和59年10月10日第12号)

「……………客観的価額については、上場株式の様に、公正な取引市場が存する場合と、土地の様に類似性はあっても、本来同一性がなく、果して地価市場が成立しているのかが疑わしい場合とでは異なるだろう。後者の様に、市場の成立を観念することが困難な場面では、それだけ客観的価額が成立しにくい。土地の性質に照らし、完全な意味での主観的要因の排除が困難であるとするれば、できるだけ多くの主観的価額の情報を集めること以外に、これを客観化する方法はなかるう。しかも、土地については、厳密にいうと例えば上場株式の様な公開市場は成立せず、現実にあるのは、いわゆる精通者意見、仲値相場ないし仲間相場と呼ばれるものがあるにすぎない。」

③ 判例における「適正な時価」

ア. 昭和30年7月14日奈良地裁判決(判旨)

「固定資産は、単なる交換価値を目的として所有されるものではなく、それを使用収益する価値に着目して所有されるものであるから、地方税法第341条第5号の適正な時価とは、これを使用収益するためにその現況において取得する場合の価格をいうものと解すべきである。」

「固定資産としての宅地の評価は、売買価格主義が他の方法よりも優れているというべきである。」

イ. 昭和31年5月17日京都地裁判決

「固定資産税の性質はいわゆる物税であって、課税対象たる固定資産そのものの価値に着目して課せられる財産課税であるから、担税力はその物自体の保有している客観的価値に応じ決定せられるべく、その物の所有者の所得の有無や所有者がその物を如何に活用し経済利益を得るかという手腕の有無その他一切の人的要素により左右せらるべきでない。従って課税標準たる固定

資産の価格（法第342条第2号〔編注、現行法第349条及び第359条〕）即ち「適正な時価」（法第341条第5号）という意味も当該物件自体の価値に着眼せねばならぬことは当然であるところ、時価とは通常の場合取引市場における需給の経済法則によって形成される具体的交換価値即ち売買価格をいう」

ウ．昭和34年6月16日静岡地裁判決

「地方税法にいう固定資産の価格、すなわちその適正な時価とは本来その通常の取引価格を指すものと解すべきであるが、評価は常に公平になさなければならないから、評価の基準として示される知事の坪当り平均価格が課税政策上必ずしも通常の取引価格の平均と一致しない現在においては、決定された価格が通常の取引価格を著しく超える場合はもちろん、これを超えない場合でも、課税政策上その他の正当の理由なしに、他とはなはだしく均衡を欠く場合には、その価格は適正でなく、その決定は違法となるものというべく、価格が前年度のそれより著しく上昇している場合でも、それが通常の取引価格以下であり、他との均衡をはなはだしく欠くことがなければ、違法とはならないものと解するのが相当である。」

エ．昭和52年11月7日名古屋地裁判決

「固定資産税、都市計画税の性質からして、その課税標準たる土地の価格、すなわち「適正な時価」とは、正常な条件のもとに成立する当該土地全体の取引価格、すなわちその土地自体の客観的価格をいうものと解せられる」

(3) 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(売買実例価額比準方式)となっている。

(参考) 固定資産評価基準 第1章第2節 田及び畑

二

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

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

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

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

(山林も同様の方法である。)

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、上記の方法によらず、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」(昭和38年12月25日自治乙固発第30号 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。)

なお、田畑について、「農地の平均10アール当り純収益額の限界収益額に対する割合を乗じて」いるのは、農地の売買は農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることは一般に皆無に近く、例えば、北海道を除いては10アールないし15アール程度の農地を単位として切売り買足しの形で行われるのが通常であり、小規模農業が一般的である我が国の農業経営においては、買受け農業者はこの買足しに伴う耕作面積の拡大により農業経営の効率を増進する事情(買足し前の耕作面積では十分稼働することができなかつた労働力や機械力など

を買足し分に投入できるので、それだけ農業経営の効率を増進する)にあるので、農地の売買実例価額は農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として成立していると考えられるためである。したがってその売買実例は常に割高に出ることになるが、個々の田畑について実態に即した修正を市町村長の判断によって行うことは技術的に非常に難しい上に、その修正が不均衡になるおそれがあるため、一律に限界収益を基礎とする修正を行うこととしているものである。(現行の修正率は0.55とされている。)

(4) 「適正な時価」の求め方についての検討事項

以上を踏まえた上で、農地・山林の「適正な時価」の求め方について、どのような観点から検討すべきかまとめてみる。

① 基本的考え方

まず、求めるべき「適正な時価」についての基本的な考え方について検討する必要がある。

前述(3)のとおり、農地・山林の「適正な時価」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であるとされているが、この基本的な考え方は今日妥当なものかどうかという問題である。

2の(2)で指摘したとおり、現実の売買価額と評価額とのかい離は極めて大きなものとなっているが、これは、現実の売買は宅地見込地としての期待要素や市街地の影響が含まれるのがもはや一般的となっていることを表しているとも考えられる。このような現状を考慮しない評価を今後も続けて差し支えないかどうかという点には、疑問の余地もある。

このことについて、現行の評価方法においては、宅地見込地としての要素、市街地の影響等は、市街化区域農地、農地法による転用許可を受けている等の介在田畑及びいわゆる介在山林において100%反映させ、これ以外については全く考慮しないという択一的な取扱いがなされているが、例えば、「宅地としての熟成度」を捉えて評価に反映させるという方法も考えられる。しかしこの考え方は、市場価格あるいは取引価格といった売買実例価額を重視したものであるといえるが、すべての土地は最終的には宅地になるということを前提にしていることになり、特に農地の場合の法律による転用制限等の規制を考慮しないことにもなりかねず、また、土地評価全体の流れ、すなわち、バブル的な要素を極力排除しようという方向からは逆行するものであるとも考えられ、その検討に当たっては、慎重になされるべきである。

要は、現実が高い売買が行われているという点を重視するか、本来の純粋な農地・山林としての価格を重視するかという問題、言い換えれば、「あるがままの価格」と「あるべき価格」のいずれによるかという問題である。いずれにしても、評価方法を検討する場合の出発点となる問題であり、現行評価基準が制定された昭和38年当時との状況の変化等を考慮すれば、本格的に検討しておく必要があると考える。

② 農地の分類

現行評価基準の考え方においては、農地について、

ア 市街化区域農地（ウに該当するものを除く。）

イ 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により、宅地等への転用許可を受けたもの

ウ 宅地等に転用することが確実と認められるもの（市街化区域内の農地で転用届出がなされたもの、農地法により転用許可を要しないもので一定の法的行為があり転用が確実と認められるもの、その他事実上転用が確実と認められるもの）

エ 上記以外の農地

に分類し、アの市街化区域農地及びイ、ウのいわゆる介在農地については宅地等の価額を基準とした評価を行い、エのいわゆる一般農地についてのみ農地としての価格を求めることとしている。つまり、①でも述べたように、評価の基本的な考え方の点で、農地を2つに大別しているのである。

一方、相続税においては、農地の価額はその農地の転用許可の可能性に応じて相当の高低が生ずる事実に着目し、転用許可の難易の程度に応じて、純農地、中間農地、市街地周辺農地及び市街地農地の4つに分類して評価を行っている（参考資料1及び(注)参照）。具体的には、

ア 純農地及び中間農地については倍率方式とし、中間農地は純農地より高い倍率によって評価する

イ 市街地周辺農地及び市街地農地については比準方式とし、市街地周辺農地については市街地農地の80%相当額によって評価し、市街地農地についてはその農地が宅地であるとした場合の価額を基準にして評価する

とされている。

固定資産税における市街化区域農地、介在農地と、相続税における市街地農地とはほぼ一致するものであるので、結局、固定資産税における一般農地を相

続税の場合は3形態に分類していることになる。

①においては「あるべき価格」と「あるがままの価格」のいずれによるべきかという問題を指摘したが、このように転用の可能性という観点から、現在1形態としてとらえられている一般農地をいくつかに分類するのもひとつの方法である。

(注) 農地の転用許可の方針の概略は次のとおり

- 1 2及び3に掲げる区域以外の区域にある農地の転用許可は、農地転用許可基準に基づいて行われるが、当該基準においては、農地を第一種農地、第二種農地及び第三種農地に区分し(参考資料2参照)、転用許可の申請があった場合には、第一種農地は原則として許可をせず、第三種農地は許可をするものとし、第二種農地は、第三種農地に次いで許可をする建前になっている。
- 2 都市計画区域は原則として「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されるが、
 - ① 「市街化区域」内にある農地については、転用の届出が受理されれば、転用許可は必要ないこととされている。
 - ② 「市街化調整区域」内にある農地の転用許可は、調整区域許可基準に基づいて行われるが、当該基準においては、農地を甲種農地及び乙種農地に区分するとともに、乙種農地についてさらに第一種農地、第二種農地及び第三種農地に区分し(参考資料2参照)、転用許可の申請があった場合には、甲種農地と乙種農地のうちの第一種農地は原則として許可をせず、第三種農地は原則として許可するものとし、第二種農地は、第三種農地に次いで許可をする建前になっている。
- 3 農業振興地域内の農用地区域にある農地については、「農用地利用計画において指定された用途以外の用途には供されないようにしなければならない」(参考資料3参照)ものとされている。

③ 売買実例方式と収益価格方式

既に述べたように、現行の評価は売買実例方式によっているところであるが、これに相対する収益価格方式による評価の可能性について検討することも有効であると考え(土地評価の方式については、さらに原価法と呼ばれるものもあるが、造成による場合以外は適用しかねる手法であると思われるため、ここ

では検討対象から除外した)。売買実例方式については、2の(1)で指摘したとおり、売買実例の減少等から、適正な運用が困難となっており(上記①の「あるがままの価格」を求めるということなら可能であるが)、これに代わるべき方法として真っ先に考えられるのは、収益価格方式ということになる。

そもそも売買実例方式は、昭和36年3月に出された固定資産評価制度調査会答申を踏まえて採用されたものである。答申では、「課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとするのは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切である」と考へる。「土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきである。土地の評価方法については、売買実例価格を基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益額を資本還元して評価する方法、その他の土地については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ないので、土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価格を基準として評価する方法によるのが適当である。」としている。しかし、2において指摘した現状を考えれば、上記答申の前段部分は、もはや売買実例方式採用の合理的理由とはなり難いと言わざるを得ないであろう。

ところで、自治省においては、両者は手法こそ違うものの、結果的には同じ価格を異なった角度からアプローチするものであるとの説明が試みられてきた。すなわち、例えば農地の場合、「農地の適正な時価は、耕作目的の正常な売買価格によるとされているが、その場合の売買価格は、一般的に農地の収益性を反映して形成されているということを前提に評価しており、その意味では、農地の評価は、その土地の生産力を基準に評価しているといえる」(平成2年4月17日衆議院地方行政委員会自治省税務局長答弁)として、本質的に両者は同じ価格を求めているものである、との説明である。

また、評価基準の改正時に売買実例方式が採用された理由についてみると、ア. 収益価格を算出する場合の技術的な問題 イ. 売買実例方式の容易性 ウ. 農地についてのみ評価方法を別にしなければならないという積極的な理

由は見いだせない といった、どちらかといえば消極的な理由のみであり、必ずしも収益価格方式そのものが完全に否定されているわけではない。

したがって、少なくとも収益価格方式について検討の余地はあるということになるが、その場合、収益額の算定（特に自家労賃の算定）方法、資本還元率の決定方法等、解決すべき問題が少なくないのも事実であり、このような問題が実際に解決できるかどうかを平行しながら検討していく必要があることは言うまでもない。また、ここでいう収益は、現実の収益を求める方法と、あるべき収益（前述(1)②）を求める方法とが考えられ、この点も併せて検討していく必要がある。

さらに、必ずしも売買実例方式あるいは収益価格方式のいずれか一方に限定するということではなく、売買実例方式をとりながら収益価格方式によって導き出した価格によってそれを補強する方法、あるいはその逆の方法といった、両者のいわば複合型とでもいうべき方式も考えられるので、検討事項として加えるべく示唆しておきたい。

④ 鑑定評価価格の活用

次に、農地・山林の評価において、不動産鑑定士による鑑定評価価格を活用することが可能かどうかという点について検討してみるべきである。

平成6年度の評価替え以降、宅地の評価においては、地価公示価格、都道府県地価調査価格と並んで、不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価価格が活用されているが、同様の方法を農地・山林においても採用できないかどうかという観点からの検討である。

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号）第55条においては、「農地、採草放牧地又は森林の取引価格（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。）を評価するとき」は、「この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれないものとする」とされている。

これは、不動産の鑑定評価制度の創設の背景である地価の高騰及び混乱の原因が宅地価格の高騰であったのに対し、農地法や森林法の規制の下で農地を農地、山林を山林として取り引きされる価格は、それぞれの用途に基づく収益力に着目して決定され、安定的であったために、この法律でいう不動産の鑑定評価には含めないとされたものである。

このため、実際の不動産の鑑定評価実務においても、農地を農地、山林を山林として鑑定している実績は少ないのが実情である。

また、現行の固定資産税評価においては不正常要素とされる宅地見込地としての期待価格や市街地の影響といったものについて、鑑定評価の場合には考慮されることになり、両者の間には価格のとらえ方の相違が存在することになる。

したがって、不動産鑑定士等による鑑定評価を活用するためには、まずこのような価格のとらえ方の違いを解決し、その求めるべき価格を明確にしなければならぬだろう。

(5) まとめ

農地・山林の「適正な時価」の求め方について、その方向性を考えてみたが、最後に、以上を踏まえて整理してみる。

まず、(4)①で触れたとおり、農地・山林の価格の基本的考え方を変更するか否かによってその方向が大きく異なってくる。基本的考え方を変更しない場合は、現行と同じ農地・山林としての価格、すなわち「あるべき価格」を求めることとなり、変更するとした場合は、農地・山林としての価格に拘束されない「あるがままの価格」を求めることとなる。また、(4)②で述べたように農地をいくつかの形態に分類し、「あるべき価格」として評価するものと、「あるがままの価格」として評価するものとに分けるという方法も考えられる。

次の段階として、評価手法を変更するか否かによって、その方向は2つに分かれる。評価手法の変更とは、(4)③で述べた現行の売買実例方式とするか収益方式とするかという選択肢である。なお、この場合、評価基準の変更の必要性も生じることとなる。

さらには、(4)④で触れたように、具体的な評価に際して鑑定評価を用いるかどうかという選択が生じる。

以上を図示すれば、別図-4のようになる。

簡単に分類してみると、AとBは、不正常要素も含んだ価格を一旦求め、ここから不正常要素によると認められる部分を控除する「控除方式」とでもいうべきもので、現行の評価方法をさらに具体的にしようとするものである。C・Dは直接収益価格を求めるもの、E・Fは現行の価格の基本的な考え方（求めるべき価格）を変更したものである。AとB、CとD、EとFは、それぞれ、具体的な評価の段階で鑑定評価を活用するかどうかによって分かれているものである。また、GはA・Bとは逆の、「加算方式」とでもいうべきものである。

これらは単純に図式化したものであり、各方式は、相互に関連しあう部分も多い。例えば、BとDとは同じ鑑定評価という手法を用いるものであるが、Bは一

般の鑑定評価で求めようとするのに対して、Dは収益価格としての鑑定評価で求めようとするものである。さらに、Bの基本となる鑑定評価価格は、場合によってはFに近い価格となることもあり得る。また、A～DとE～Gとは、価格の基本的考え方に相違がある以外は同じものであり、AとE、BとFはそれぞれ評価方法自体は同一のものである。（したがって、A、Eは、評価方法自体は現行の方式に変更は加えていないことになる。）

各方式にはそれぞれ問題点があり、その実現の可能性も含めて、さらなる検討が必要である。

Ⅲ 今後の農地・山林評価の検討課題

1 具体的評価方法の検討

評価基準が改正されて既に30年が経過したことになるが、この間の社会情勢の変化等からすれば、評価方法と実情とでそぐわない部分が生じてきていることには、やむを得ない面もあるといえる。売買実例方式自体に問題があるとは考えないが、現実問題として、その運用に支障をきたしているのは事実である。

宅地の評価について、地価公示価格等を活用することによって均衡化・適正化が進められている状況において、次なる評価上の課題は、農地・山林の合理的・客観的な評価であり、この点、市町村からの要望もますます強くなるであろうことは想像に難くない。

具体的な評価方法については、平成9年度評価替えを目標に、これまで述べてきた基本的な問題に加えて、

- ・宅地見込地と一般農地・一般山林とをどうやって区別するか
- ・農地法等の規制との関係をどう整理するか
- ・収益価格の場合、客観的数値をどうやって把握するか
- ・綿密な調査・資料の収集を要する場合、人員・経費等をどうするか

といった細かな問題も考慮しながらさらに検討されるべきである。

また、ここまで、農地と山林とを特に分けることをせず、ほとんど同一のものとして検討してきたが、山林の場合、資本割合が大きく、また、利益の還元には長期間を有するなど、農地とは異なった部分が認められる。さらに、農地と比較して、一般的には宅地等に転用する可能性も低いと考えられ（ただし市街地近郊の平地林等はむしろ逆の場合もあり得る。）、両者を同一の方法で評価することには問題が生じることも予想されるので、必要に応じて別の観点で評価することも考えるべきである。

2 評価基準

具体的な評価方法の検討に際しては、現行評価基準との関係について十分留意する必要がある。変更内容の如何によっては、評価基準自体の変更も必要となる場合もあるであろうが、その場合、他の地目の土地の評価方法、特に宅地との関係につ

いて、理論的整合性を保つことが重要である。

すなわち、土地の評価は、基本的には売買実例価額を基準として行うという統一性が保たれており（特殊な形態の土地は除く）、地目間でみだりにその基本的な基準を変更することは、評価理論上好ましいことではなく、固定資産評価制度調査会答申の趣旨にも反することになる。仮に農地・山林のみ別の評価方法をとろうとする場合は、確固たる理論的根拠を伴うべきであり、その検討に当たっては、単に最も適した評価方法を探ることのみにとどまらず、常に土地評価全体のバランスにも配慮しながら進められるべきである。

3 税負担

評価方法に変更が生じた場合、評価額にどのような変化が生じるのか調査し、そのあるべき税負担の水準についても検討・考慮する必要がある。

平成6年度の宅地の評価替えにおいては、評価の均衡化・適正化という点を最重要課題とし、大幅な評価の上昇による税負担の増加については思い切った負担の調整措置をとることによって対応する、すなわち、評価と税負担とを切り離して考え、税負担の変化が評価額に影響を及ぼすことがないようにとの配慮がなされたが、今後、純粹に土地評価について検討する場合、この考え方はひとつの教訓になるのではないかと思われる。

したがって、場合によってはこのような考え方も取り入れながら、評価、税負担の両者について、そのあるべき水準の検討がなされるべきである。なお、この場合には、農業・林業政策との関係にも十分配慮する必要がある。

参 考 資 料

別表－1	固定資産税における農地・山林評価の沿革	32
別表－2	土地に係る固定資産税の概況	34
別表－3	評価上昇割合の推移	36
別表－4	農地の価格を示す指標	38
別表－5	山林の価格を示す指標	40
別表－6	農地・山林の評価水準	42
別図－1	田の評価水準	44
別図－2	畑の評価水準	44
別図－3	山林の評価水準	44
別図－4	農地・山林評価の考え方	45
1	財産評価基本通達（昭和39年4月25日直資56直審(資)17）抜粋	46
2	農地転用許可基準（昭和34年10月27日34農地第3353号(農) 農林事務次官通達）及び調整区域許可基準（昭和44年 10月22日44農地B第3165号農林事務次官通達）抜粋	48
3	農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）抜粋	49
4	固定資産評価制度調査会の中間結論（昭和35年2月1日）抜粋	50
5	固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月30日）抜粋	51
6	昭和26～29年度における収益価格採用の概要	53

別表－1 固定資産税における農地・山林評価の沿革

年度	昭和25年度	昭和26年度	昭和27～28年度
評価制度上の改正点	<ul style="list-style-type: none"> • 地方税法の制定 • 固定資産税の創設 • 賦課期日の変更 (4/1 → 1/1) 	<ul style="list-style-type: none"> • 土地評価基準の制定（地方財政委員会） 賃貸価格倍数方式を採用 	<ul style="list-style-type: none"> • 評点式評価法の導入 • 平均価額の指示
具体的な評価方法	<p>土地の価格は「適正な時価」とされたが、経過的措施として、 畑以外 ：賃貸価格×900倍 畑：賃貸価格×1,080倍とされた。</p> <p>（賃貸価格） 土地の貸主が公課、修繕費その他土地の維持に必要な経費を負担する条件でその土地を賃貸する場合に取得すべき1年分の金額で、地代又は小作料と同意義。税務署で調査決定し、土地台帳に登録されていた。</p>	<p>賃貸価格×評価倍数</p> <p>①標準田・畑・山林について、農地にあつては収益還元方式による評価額を賃貸価格で除して得た数、山林等にあつては売買価額及び精通者価格（推定売買価額）を賃貸価格で除して得た数を評価倍数とする。</p> <p>②評価倍数を各筆の賃貸価格に乗じる。</p> <p>③畑は、収益還元方式による評価額に代えて標準畑の売買価格を用いる、畑の売買価額の田に対する割合を乗じる、という方法も必要に応じて採用。</p> <p>（平均評価倍数） 田……………1,040倍 畑……………1,290倍 山林…………2,650倍</p>	<p>各筆の土地の評点数は、標準地の評点数に比準し、自然条件、経済条件、その他収穫量、売買実例、賃貸価格等を勘案して付設し、各筆の土地の価額は、各筆の評点数に平均価額を基準として決定された評点一点当たり単価を乗じて求める。</p> <p>（平均価額） 全国的な資料に基づき算定した都道府県ごとの平均価額を自治大臣が指示し、これを基礎として比較的間接的な資料によって市町村ごとの平均価額を都道府県知事が算定、指示する。</p>

昭和29～38年度	昭和39～50年度	昭和51年度～
<ul style="list-style-type: none"> • 地目ごとの具体的な評点表の提示 (1)農地評点式評価法 (2)山林評点式評価法 • 評価基準に準じて価格決定をしなければならない旨の法定化(37年からは「評価基準による」こととされた。) • 据置制度の創設(31年度から) 	<ul style="list-style-type: none"> • 評価基準の全面改正 (1)売買実例価額比準方式の採用 (2)標準地比準方式の全面的採用(農地、山林の比準表の提示) (3)指示平均価額の算定方法及び指示方法の合理化 (4)農地の限界収益修正率の採用 • 山林に対する負担調整措置の導入 	<ul style="list-style-type: none"> • 農地に対する負担調整措置の導入
<p>評点数の算出</p> <p>田・畑＝ (自然条件の合計評点数×経済条件の合計評点数×災害条件の係数)×当該農地の地積</p> <p>山林＝ (自然条件の点数×経済条件の点数)×当該山林の地積</p> <p>(評点表)</p> <p>自然条件評点表、経済条件評点表で定められた評点項目ごとに評点を与える方法。</p> <p>田、畑にあっては、さらに農業災害による収量の減収率を基礎にして求めた災害条件の係数を乗じる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 標準地の評点数は、売買実例価額から求めた正常売買価格を基準に付設する。 • 各筆の評点数は、標準地の単位地積当たり評点数に、比準表(田の比準表、畑の比準表、山林の比準表)により求めた各筆の土地の比準割合を乗じ、これに当該土地の地積を乗じて付設する。 • 評点一点当たりの価額は、市町村の実態に即して算定された指示平均価額(自治大臣又は都道府県知事が指示)に基づいて決定する。 • 農地については、標準地の評定に当たって、10a当たり純収益額の限界収益額に対する割合による修正を加える。(農地の限界収益修正率) 	

別表-2 土地に係る固定資産税の概況

区 分 地 目			地 積			決 定 価 格		
			評 価 総 積 地 (A)	法定免税 点以上の もの	構 成 比	総 額 (B)	法定免税点 以上のもの	構 成 比
			km ²	km ²	%	億円	億円	%
農 地	田	一 般 田	28,132	26,669	18.1	26,382	25,135	0.7
		介 在 田	47	46	0.0	3,649	3,647	0.1
		市街化区域田	724	720	0.5	86,113	85,724	2.4
	畑	一 般 畑	24,947	22,602	15.4	7,528	6,777	0.2
		介 在 畑	59	59	0.0	5,746	5,740	0.2
		市街化区域畑	761	742	0.5	137,972	136,461	3.8
計	一 般 農 地	53,079	49,271	33.5	33,910	31,912	0.9	
	介 在 農 地	106	105	0.1	9,395	9,382	0.3	
	市街化区域農地	1,485	1,462	1.0	224,085	222,185	6.1	
宅 地	住用 宅地	小 規 模 住 宅	5,269	4,934	3.4	1,444,776	1,429,921	39.6
		一 般 住 宅	3,704	3,603	2.4	360,949	359,535	9.9
		小 計	8,973	8,537	5.8	1,805,725	1,789,456	49.5
	非用 宅地	個 人 非 住 宅	2,296	2,265	1.5	481,755	481,427	13.3
		法 人 非 住 宅	2,890	2,888	2.0	859,896	859,869	23.8
		小 計	5,186	5,153	3.5	1,341,651	1,341,296	37.1
	計		14,158	13,691	9.3	3,147,376	3,130,752	86.6
山 林	塩 田	-	-	-	-	-	-	
	鉾 泉 地	0	0	0.0	318	317	0.0	
	池 沼	252	237	0.2	469	464	0.0	
山 林	一 般 山 林	77,794	68,114	46.3	10,908	9,679	0.3	
	介 在 山 林	275	258	0.2	7,308	7,262	0.2	
	計	79,069	68,372	46.5	18,216	16,941	0.5	
牧 原	牧 場	1,725	1,656	1.1	99	97	0.0	
	原 野	9,941	7,894	5.4	2,123	1,958	0.1	
雑 種 地	ゴ ル フ 場 用 地	1,245	1,244	0.8	16,189	16,187	0.4	
	遊 園 地 等 用 地	50	50	0.0	9,123	9,123	0.3	
	鉄 軌 道 用 地	492	490	0.3	32,679	32,678	0.9	
	そ の 他	2,756	2,527	1.7	142,591	142,119	3.9	
	計	4,543	4,311	2.9	200,582	200,107	5.5	
合 計		163,359	147,000	100.0	3,636,573	3,614,120	100.0	

(注) 1. 本表は、「平成4年度 固定資産の価格等の概要調書」による。

2. 筆数の実数は、〔 〕内の数値によることが適当である。

法定免税点 以上に係る 課税標準額	構成比	筆 数			平均価格 (B) (A)
		評 価 総 筆 数	法定免税 点以上の も の	構成比	
億円	%	千筆	千筆	%	円/㎡
25,091	1.2	32,036	29,371	18.9	94
3,528	0.2	117	116	0.1	7,764
19,836	0.9	1,335	1,305	0.8	11,894
6,757	0.3	27,906	23,671	15.2	30
5,562	0.3	187	183	0.1	9,739
45,180	2.2	1,767	1,680	1.1	18,130
31,848	1.5	59,942	53,042	34.1	64
9,090	0.4	304	299	0.2	8,863
65,016	3.1	3,102	2,985	1.9	15,090
326,821	15.6	35,405	32,569	20.9	27,422
166,226	7.9	* 19,036	* 18,024	11.6	9,746
493,047	23.5	54,441	50,593	32.5	20,124
464,675	22.1	8,766	8,489	5.5	20,984
833,397	39.7	3,142	3,124	2.0	29,757
1,298,072	61.8	11,908	11,613	7.5	25,871
1,791,119	85.3	66,350	62,207	40.0	22,231
-	-	-	-	-	-
306	0.0	13	13	0.0	345,269
442	0.0	237	201	0.1	186
9,660	0.5	29,634	23,373	15.0	14
6,538	0.3	405	354	0.2	2,654
16,198	0.8	30,039	23,727	15.2	23
96	0.0	97	87	0.1	6
1,874	0.1	8,091	6,037	3.9	21
16,010	0.8	386	384	0.2	1,301
8,759	0.4	31	30	0.0	18,162
22,271	1.1	1,453	1,450	0.9	6,637
135,453	6.5	5,880	5,069	3.3	5,174
182,492	8.7	7,750	6,933	4.5	4,415
2,098,482	100.0	175,925	155,531	100.0	2,226

(* を除く) (* を除く)
(156,889) (137,507)

別表-3 評価上昇割合の推移

区 分		<u>昭和39年度</u> <u>昭和38年度</u>	<u>昭和45年度</u> <u>昭和44年度</u>	<u>昭和48年度</u> <u>昭和47年度</u>	<u>昭和51年度</u> <u>昭和50年度</u>	<u>昭和54年度</u> <u>昭和53年度</u>
全 国	田	倍 1.36	倍 1.07	倍 1.05	倍 1.11	倍 1.11
	畑	1.33	1.06	1.05	1.11	1.11
	宅地	6.30	2.38	1.81	1.27	1.19
	山林	3.06	1.28	1.11	1.19	1.16
大 都 市	田	1.27	1.07	1.08	1.10	1.13
	畑	1.40	1.02	1.07	1.10	1.14
	宅地	7.14	2.27	1.66	1.24	1.17
	山林	2.81	1.21	1.11	1.18	1.12
都 市	田	1.35	1.07	1.05	1.11	1.11
	畑	1.33	1.06	1.05	1.11	1.11
	宅地	5.92	2.51	1.92	1.29	1.20
	山林	2.96	1.27	1.10	1.19	1.16
町 村	田	1.36	1.07	1.06	1.11	1.12
	畑	1.32	1.06	1.05	1.11	1.11
	宅地	4.50	2.29	2.02	1.30	1.23
	山林	3.11	1.41	1.12	1.20	1.17

- (注) 1. 田、畑、山林とも市街化区域農地、宅地等介在農地、介在山林等を除いたいわゆる一般
2. 昭和42年度は通常の評価替えは行われなかった。
3. 各基準年度の前年に行われる調査（「評価上昇割合等調」）結果であり、地目の変換等
格の上昇割合とは一致しないものである。

昭和57年度 昭和56年度	昭和60年度 昭和59年度	昭和63年度 昭和62年度	平成3年度 平成2年度	平成3年度 昭和38年度
倍 1.12	倍 1.12	倍 1.05	倍 1.03	倍 2.55
1.12	1.12	1.05	1.03	2.47
1.28	1.23	1.12	1.23	88.96
1.11	1.05	1.01	1.01	7.14
1.10	1.10	1.05	1.02	2.36
1.11	1.10	1.03	1.03	2.48
1.27	1.21	1.14	1.30	88.89
1.10	1.03	1.00	1.00	5.65
1.12	1.11	1.05	1.03	2.51
1.12	1.11	1.05	1.03	2.45
1.29	1.24	1.10	1.19	92.47
1.11	1.05	1.01	1.01	6.79
1.13	1.12	1.05	1.03	2.62
1.12	1.12	1.06	1.03	2.48
1.31	1.28	1.12	1.16	72.51
1.12	1.05	1.01	1.01	8.27

農地、一般山林である（免税点未満を含む。）。

によって各年度間の地積が異なる「固定資産の価格等の概要調書」の平均価

別表－４ 農地の価格を示す指標

	田畑価格	田畑売買価格	農業投資価格
1. 調査主体	(財)日本不動産研究所	全国農業会議所、都道府県農業会議及び農業委員会	国税局長
2. 目的	大正2年より日本勧業銀行で実施していたものを継続して調査しているもの。	農地売買価格の全国的動向を把握し、農地政策及び農産物価格政策等の資料とする。	農地等に係る相続税の納税猶予税額の算定に用いる。(相続税負担のために農地が細分化されることを防ぐ。)
3. 定義	農地法施行令の買収価格などに関係なく売手買手に相応と認められしかも耕作を目的とする田畑の自作地を自作地として売買する場合の価格。果樹園、茶園及び桑園は含まない。	実際に取引された価格に基づき、特殊な条件下での取引を除外した平均的な価格。実際の売買がなかった場合は推定価格。	当該農地の所在する地域において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。(実際の価格から、将来宅地として転売すれば高く売れるであろうという期待益を除いた価格)
4. 算定又は調査方法	各都道府県で農地事情を最もよく反映していると認められる市町村を対象とし、市町村役場、農業委員会、耕作者等に照会する。数値が不明確なもの及び宅地見込みが織込まれて著しく高額になっているものを除いた全国及び都道府県別の単純平均。	昭和25年当時の全市町村を対象に農業委員会が調査。全国平均は単純平均。分類として、都計法・農振法による区域別、上・中・下田(畑)の別、自作地・小作地別、耕作目的・転用目的別等がある。	国税局長が土地評価審議会の意見を聴いた上で所轄地域(都府県及び北海道のブロック)ごとに決定する。都市化の影響が少ない純農村地域のデータ(売買実例、精通者意見等)を基に検討。
5. 平均額	平成5年(全国平均) 普通田 1,177,410円/10a 普通畑 665,261円/10a	平成4年(都計法未線引農用地区域内の全国平均) 中田 1,983,000円/10a 中畑 1,375,000円/10a	平成5年(46都府県及び北海道4ブロックの単純平均) 田 663,160円/10a 畑 415,280円/10a
6. 5に対する固定資産税評価額の割合(*1)	田 14.5% 畑 8.2%	田 8.6% 畑 4.0%	田 25.7% 畑 13.2%

(*1)固定資産税評価額は、平成4年度固定資産の価格等の概要調書による決定価格総額を評価総地積で除して算出した平均額である。
(*2)標準小作料を年4.5%の還元利回りで資本還元した額との比較である。

標準小作料	農業所得標準
農業委員会	市町村又は税務署
統制小作料制度の廃止（昭和45年）に伴い、借り手の農業経営の安定と地域における適正な小作料の形成を図ることを目的に設けられた。	農家が所得税及び住民税の申告を行う際に、事業所得（農業所得）の計算の目安とするもの。
農業委員会によって定められた小作料の額の標準となるべき額（自然的条件及び利用上の条件を勘案して必要な区分を行った上で、その区分ごとに定める。）	（課税上の計算） 農業所得の金額 ＝農業所得標準で計算した金額 －事業専従者控除額
通常の農業経営が行われたとした場合における生産量、生産物の価格、生産費等を参酌する。具体的には、原則として次の算式（土地残余方式）による。 標準小作料＝粗収益－（物財費＋雇用労働費＋家族労働費＋資本利子＋公租公課＋経営者報酬）	農家について実額を調査し、農林水産省の作況報告や農業団体の意見等を考慮して作成する。この場合、地区協議会、協議会連合会等を通じて隣接市町村間との権衡保持、適用地域間の均衡を図ることとされている。
平成4年（適用面積による全国加重平均） 田 24,017円/10a 畑 8,634円/10a	平成4年（47指定市町村の基準地に係る単純平均） 田 98,678円/10a 畑 78,630円/10a
田 31.9% 畑 28.6% (*2)	

均価格を、農地の限界収益修正率(0.55)で除したものである。

別表－5 山林の価格を示す指標

	山林素地価格	地価公示価格 (市街化調整区域内の現況林地)
1. 調査主体	(財)日本不動産研究所	土地鑑定委員会
2. 目的	昭和15年より日本勧業銀行で実施していたものを継続して調査しているもの。	一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与する。
3. 定義	用材林地及び薪炭林地の価格でいずれも立木を含まない素地の価格。	土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(農地、採草放牧地又は森林の取引(これら以外のものとするための取引を除く。))において通常成立すると認められる価格。 (=「正常な価格」)
4. 算定又は調査方法	各都道府県で林業事情を最もよく反映していると認められる市町村を対象とし、市町村役場、森林組合等に照会する。 数値が不明確なもの及び宅地見込みや観光開発等で著しく高額になっているものを除いた全国及び都道府県別の単純平均。	1地点につき2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定する。
5. 平均額	平成5年(全国平均・普通品等) 用材林地 79,439円/10a 薪炭林地 52,774円/10a	平成5年(市街化調整区域内の現況林地の 全国単純平均) 15,762円/㎡(全国で69地点)
6. 5に対する固定資産税評価額の割合(*1)	対用材林地 17.7% 対薪炭林地 26.6%	

(*1)固定資産税評価額は、平成4年度固定資産の価格等の概要調書による決定価格総額を評価総地積で除して算出した

(*2)林業本場林地……林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材山村奥地林地……交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地。(平成5年 113地点)

地 価 調 査 価 格 (林 地)

都 道 府 県 知 事

左と同じ。

土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（農地又は採草放牧地の取引（これら以外のものとするための取引を除く）を除く。）において通常成立すると認められる価格。

(=「標準価格」)

1地点につき1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し、必要な調整を行って標準価格を判定する。

平成5年（全国単純平均）

林業本場林地 174,800円/10a

山村奥地林地 145,590円/10a (*2)

林業本場 8.0%

山村奥地 9.6%

平均価格による。

を生産している地域内の林地。(平成5年 161地点)

別表-6 農地・山林の評価水準

基準年度		昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年
田	平均評価額 A	90,365	89,933	94,233	96,025
	不動研田畑価格 B	194,544	203,902	278,349	344,416
	A / B × 100	46.4	44.1	33.9	27.9

基準年度		昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年
畑	平均評価額 A	34,593	32,387	34,175	32,675
	不動研田畑価格 B	115,785	123,202	163,077	196,624
	A / B × 100	29.9	26.3	21.0	16.6

基準年度		昭和39年	昭和42年	昭和45年	昭和48年
山林	平均評価額 A	6,259	5,944	7,468	8,558
	不動研山林素地価格 B	19,236	20,586	26,793	34,082
	A / B × 100	32.5	28.9	27.9	25.1

(注) 具体的には次の算式により算出した。

Nを基準年度とすると、

$$\text{田、畑 評価水準} = \frac{\text{N基準年度概要調書平均価格 (免税点未満を含む.)} / 0.55}{\text{N-2年度不動研田畑価格全国平均価格 (普通田、畑)}} \times 100$$

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

(単位：円/千㎡、%)

昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年
109,615	122,718	138,855	155,722	164,575	170,311
571,250	735,046	928,474	1,094,576	1,168,509	1,162,818
19.2	16.7	15.0	14.2	14.1	14.6

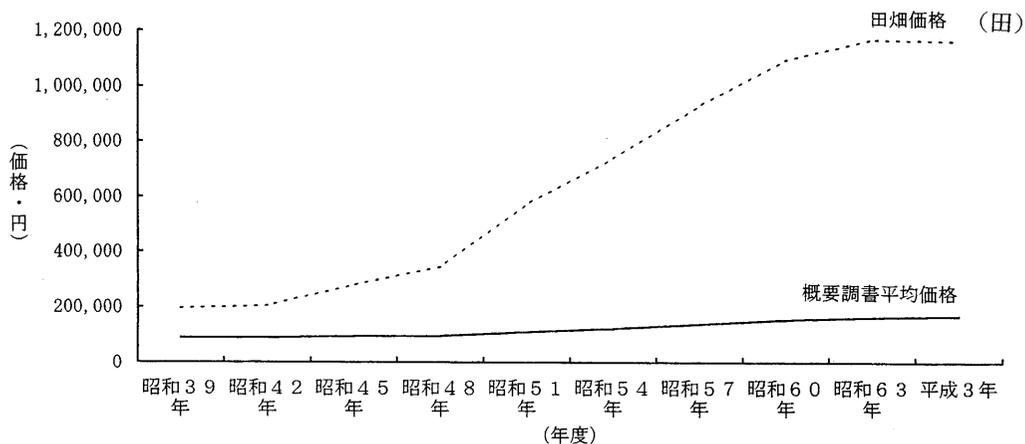
(単位：円/千㎡、%)

昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年
37,282	41,182	45,958	51,022	53,398	54,991
352,771	448,232	555,906	650,794	682,373	666,029
10.6	9.2	8.3	7.8	7.8	8.3

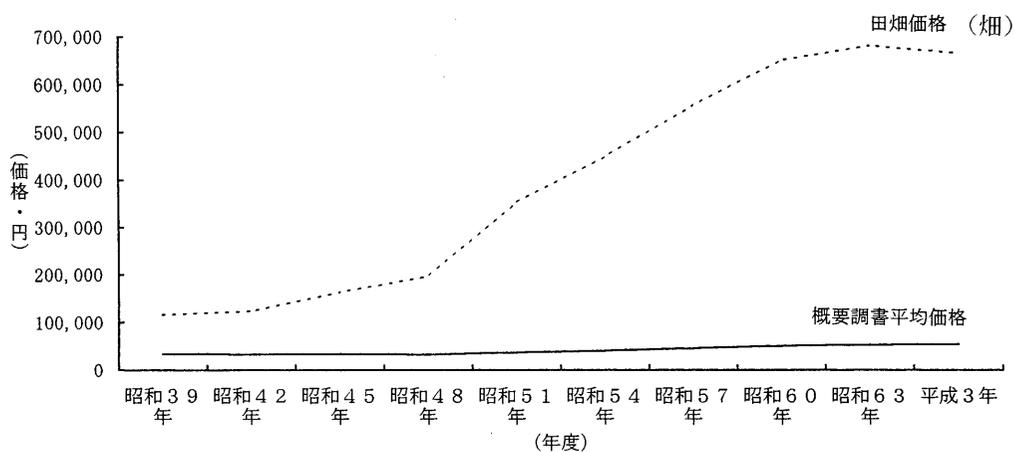
(単位：円/千㎡、%)

昭和51年	昭和54年	昭和57年	昭和60年	昭和63年	平成3年
10,059	11,727	13,170	13,758	13,877	14,032
60,460	73,012	85,990	89,383	84,007	82,252
16.6	16.1	15.3	15.4	16.5	17.1

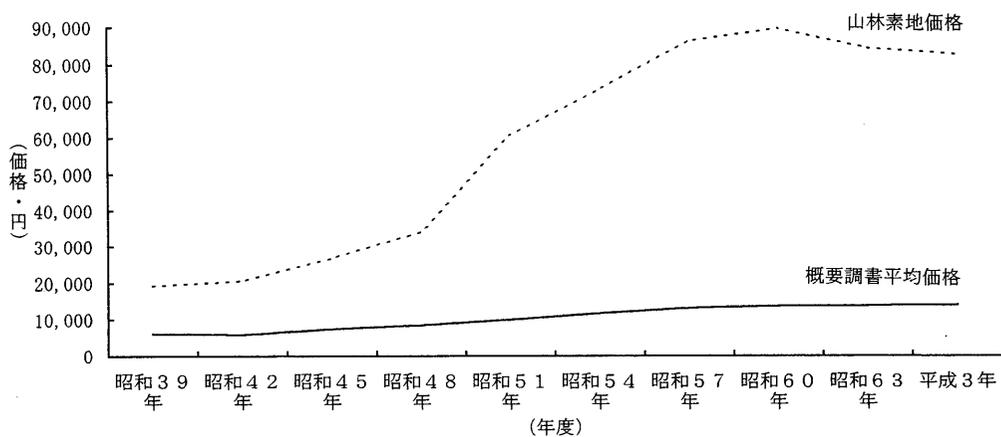
別図－1 田の評価水準



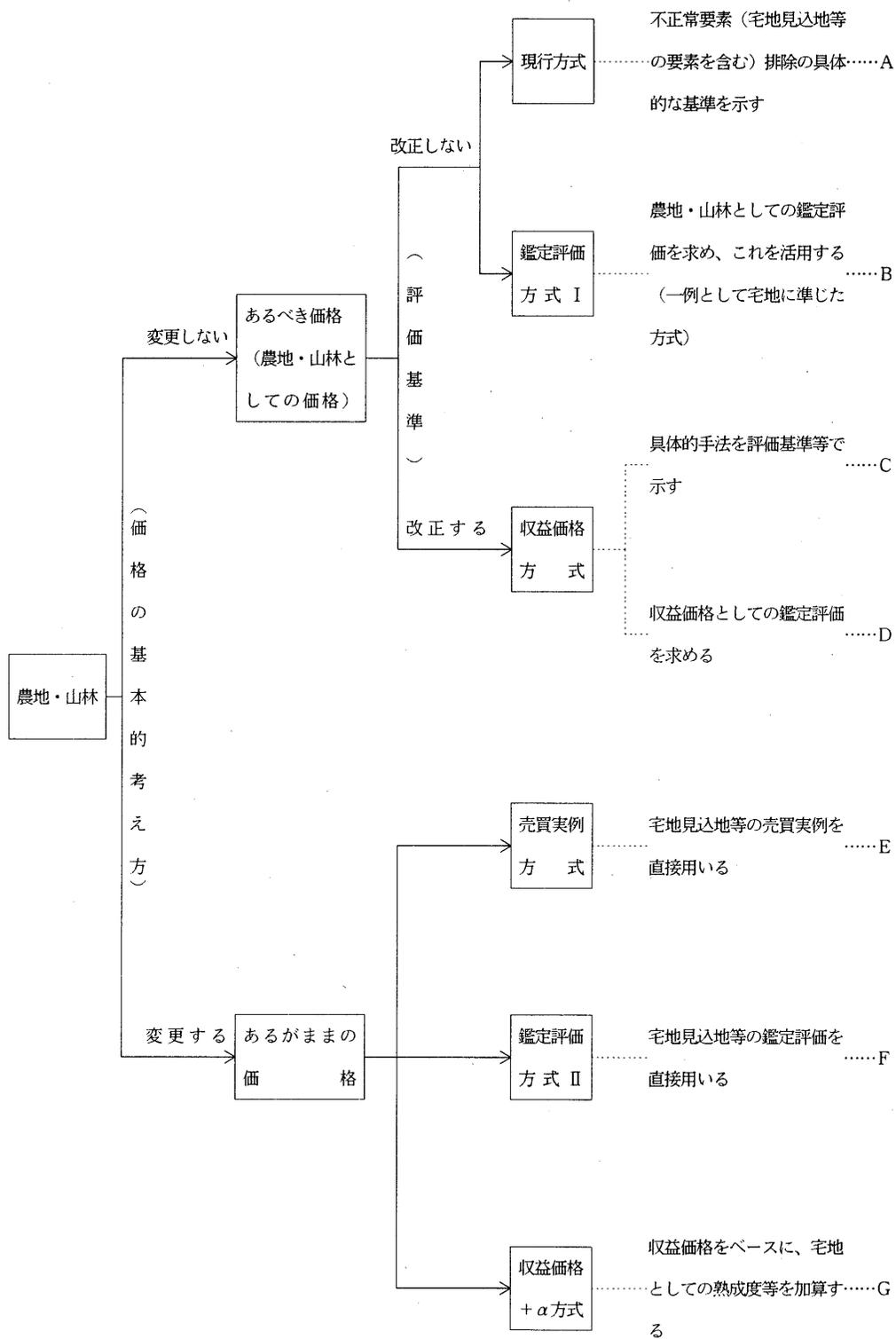
別図－2 畑の評価水準



別図－3 山林の評価水準



別図-4 農地・山林評価の考え方



1 財産評価基本通達（昭和39年4月25日直資56直審(資)17）抜粋

第2章 土地及び土地の上に存する権利

（農地の分類）

34 農地を評価する場合、その農地を36（純農地の範囲）から36-4（市街地農地の範囲）までに定めるところに従い、次に掲げる農地のいずれかに分類する。

- (1) 純農地
- (2) 中間農地
- (3) 市街地周辺農地
- (4) 市街地農地

（注）上記の農地の種類と①農地法、②農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）、③都市計画法（昭和43年法律第100号）、④農地転用許可基準（昭和34年10月27日付34農地第3353号（農）「農地転用許可基準の制定について」農林事務次官通達で定める「農地転用許可基準」をいう。以下同じ。）及び⑤調整区域許可基準（昭和44年10月22日付44農地B第3165号「市街化調整区域における農地転用許可基準について」農林事務次官通達で定める「調整区域許可基準」をいう。以下同じ。）との関係は、基本的には、次のとおりとなる。

イ 農地法及び農地転用許可基準との関係

- (イ) 農地転用許可基準に定める第1種農地…純農地
- (ロ) 農地転用許可基準に定める第2種農地…中間農地
- (ハ) 農地転用許可基準に定める第3種農地…市街地周辺農地
- (ニ) 農地法の規定による転用許可を受けた農地
- (ホ) 農地法の規定により転用許可を要しない農地 } …市街地農地
地として、都道府県知事の指定を受けたもの }

ロ 農業振興地域の整備に関する法律との関係

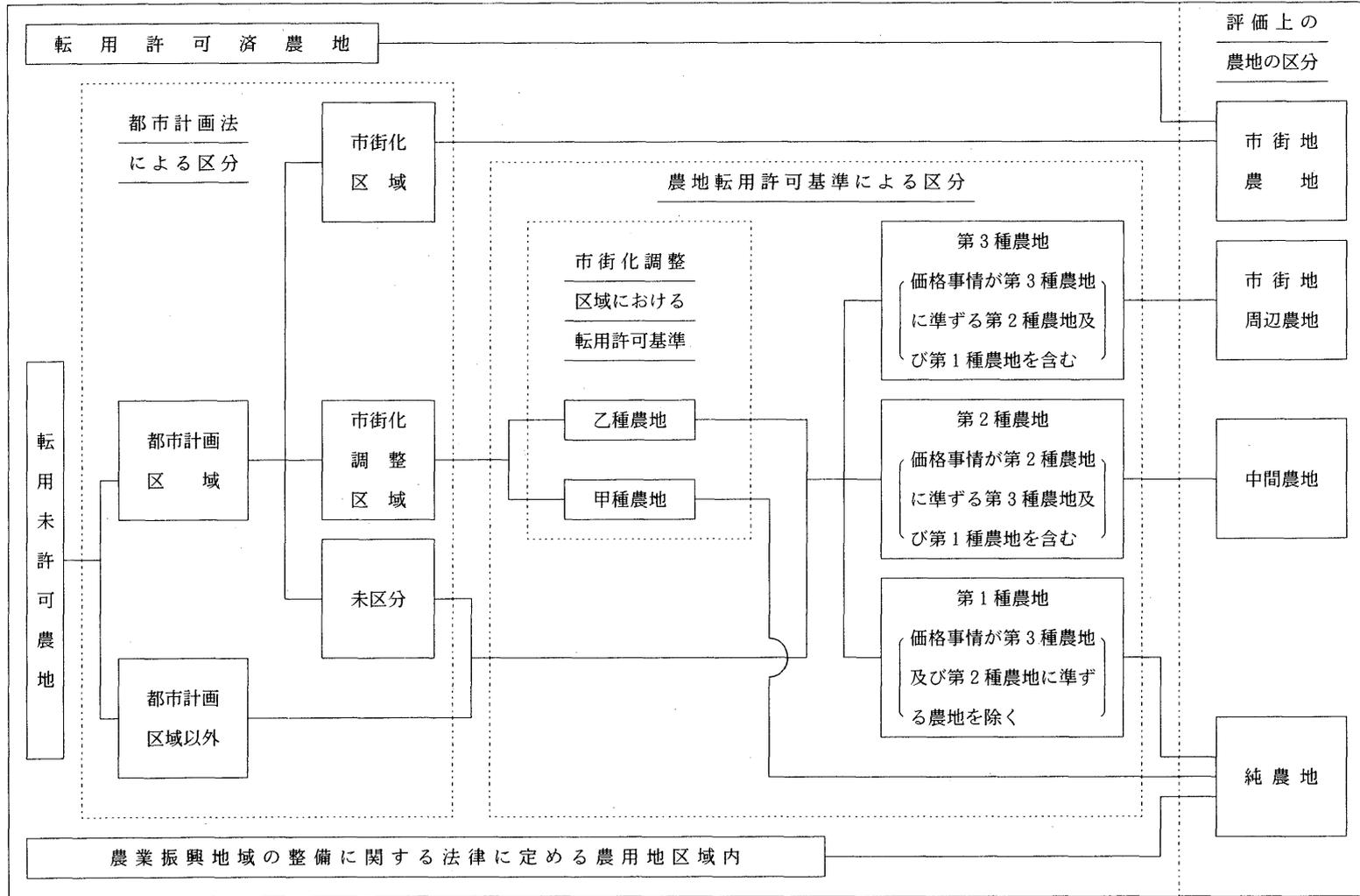
- (イ) 農業振興地域内の農地のうち
 - A 農用地区域内のもの……………純農地
 - B 農用地区域外のもの } ……イの分類による。
- (ロ) 農業振興地域外の農地 }

ハ 都市計画法及び調整区域許可基準との関係

- (イ) 都市計画区域内の農地のうち
 - A 市街化調整区域内の農地のうち
 - (A) 調整区域許可基準による甲種農地
 - (B) 調整区域許可基準による乙種農地のうちの第1種農地 } ……純農地
 - (C) 調整区域許可基準による乙種農地のうちの第2種農地……………中間農地
 - (D) 調整区域許可基準による乙種農地のうちの第3種農地……………市街地周辺農地
 - B 市街化区域内の農地……………市街地農地
 - C 市街化区域と市街化調整区域とが } ……イの分類による。
区分されていない区域内のもの }
- (ロ) 都市計画区域外の農地

※ 以上の関係を要約すると次のとおり

農地の区分一覧表



- 2 農地転用許可基準（昭和34年10月27日34農地第3353号（農）農林事務次官通達）
及び調整区域許可基準（昭和44年10月22日44農地B第3165号農林事務次官通達）抜粋

○農地転用許可基準

第4 農地の区分

1 農地を第一種農地、第二種農地及び第三種農地に区分する。

2 第一種農地 農業生産力の高い農地、土地改良事業等の農業に対する公共投資（旧制度開拓として実施された開拓事業、農道の整備のみを目的とする土地改良事業、災害（石炭鉱業及び亜炭鉱業による鉱害を含む。）復旧事業及び農用地防災事業を除く。）の対象となった農地又は集団的に存在している農地。ただし、第二種農地又は第三種農地に該当するものを除く。

3 第二種農地

次に掲げる農地は、第二種農地とする。ただし第三種農地に該当するものを除く。

- (1) 街路（土地改良事業、開拓事業によって築造されたものを除く。）が普遍的に配置されている地域内の農地
- (2) 鉄道、軌道の乗降場、貨客船発着所又は市町村役場、区役所及びそれらの支所等の公共施設から近距離にある地域内の農地。ただしこの場合において、その地域の総面積に占める市街地の面積が40%を超えるときは、その割合が40%となるまで1キロメートルを限度として近距離とみなすことができる。
- (3) 市街地の近傍において孤立している小団地の農地
- (4) 港湾施設、工業用水道、道路、排水路等の諸施設が産業の用に供する目的で、総合的に整備された地域内の農地
- (5) 建築基準法の規定により指定された工業地域又は準工業地域内の農地で市街地に接続し、かつ市街地と街路に囲まれたもの。
- (6) その他の農地で、次の各号のいずれにも該当しないもの。
 - (7) 農業生産力の高い農地
 - (8) 集団的に存在している農地
 - (9) 土地改良事業等の農業に対する公共投資（旧制度開拓として実施された開拓事業、農道の整備のみを目的とする土地改良事業、災害（石炭鉱業及び亜炭鉱業による鉱害を含む。）復旧事業及び農用地防災事業を除く。）の対象となった農地

4 第三種農地

次に掲げる農地は第三種農地とする。

- (1) 土地区画整理事業施行地区（施行済地区を含む。）内にある農地（当該地区面積が70ヘクタール以上で都市的環境が整備されておらず、かつ近く整備される見込のない区域内の農地を除く。）
- (2) ガス若しくは上水道の施設又は下水道の整備している地区内にある農地
- (3) 鉄道、軌道の乗降場、貨客船発着所、高速自動車国道等のインターチェンジ又は市町村役場、区役所及びそれらの支所等の公共施設から至近距離にある地域内の農地

- (4) 市街地の中に介在する農地
- (5) 街路に囲まれた区画で、その区画の総面積に占める宅地面積の割合が40%を超えるもの
のうちにある農地
- (6) 旧自作農創設特別措置法第5条第4号の指定（都市計画法による土地区画整理を施行した土地等で買収除外の指定）のあった区域内にある農地及び農地法第7条第1項第3号の規定によって指定（近く農地以外のものとするを相当とするものの指定）を受けた農地

○調整区域許可基準

第1 農地の区分

市街化調整区域内の農地については、次により甲種農地および乙種農地に区分するとともに、乙種農地については、許可基準第1章第4の農地の区分により第一種農地、第二種農地および第三種農地に区分する。

(1) 甲種農地は、次に掲げる農地とする。

① 農地転用の許可に関する処分時において措置方針の第一の1又は第一の2に該当する農地（その該当事由が農道等の整備のみを目的とする土地改良事業の対象となったことのみである農地を除く。）

② 措置方針の第一の3の(1)により市街化調整区域に含まれることとなった土地の区域内の農地

(2) 乙種農地は、甲種農地以外の農地とする。

3 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）抜粋

（農地等の転用の制限）

第17条 農林水産大臣及び都道府県知事は、農用地区域内にある農地法第2条第1項に規定する農地及び採草放牧地についての同法第4条第1項、第5条第1項及び第73条第1項の許可に関する処分を行うに当たっては、これらの土地が農用地利用計画において指定された用途以外の用途に供されないようにしなければならない。

4 固定資産評価制度調査会の中間結論（昭和35年2月1日）抜粋

固定資産評価制度調査会は、昭和34年6月10日に第1回の総会を開いてから昨年12月までに総会10回、小委員会3回を開催し、固定資産税、相続税等固定資産の価格を課税の基礎とする国税及び地方税における固定資産の評価の制度を改善合理化するための方策について調査審議を行った。

調査審議は、固定資産税を中心として行われたが、その基本的な方向についてはほぼ次のような結論を得た。

さらに細部の事項については、この基本的な方向についての結論を中心として、調査会内に設置した総合部会、土地部会、家屋部会及び償却部会において、本年1月より引き続き調査審議が行われている。

（ 中 略 ）

二 各資産別の評価方法

1 農 地

売買実例価格を基礎として評価する方法と耕作による収益額を資本還元して評価する方法とが考えられるが、売買実例価格を基礎として収益力をも考慮して評価する方法によるべきであるという意見と、耕作による収益額を資本還元して得た額を基礎とし、売買実例価格をも参しゃくして評価する方法によるべきであるという意見とがあった。前者の理由とするところは、この評価方法が他の資産との評価の権衡を確保するに適切な方法であること、仮に収益額を資本還元して評価する方法によるものとした場合においては、その収益額の算定（特に自家労賃のみかた）、資本還元率の決定等について客観的な基準が見出し得ないこと等の諸点にあった。

また後者の理由とするところは、わが国農業経営の実態からみて、農地の評価について売買実例価格を基礎とすることは適切でないこと、小作料統制、米価決定等の例からみて収益額を資本還元して評価する方式について客観的な基準を見出すことが必ずしも不可能ではないこと等の諸点にあった。

両意見については、なお、調査審議を継続し、その結論を求めるものとしている。

（ 以 下 略 ）

5 固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月30日）抜粋

第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

I 評価によって求めるべき固定資産の価格

1 正常価格

上記のとおり、関係諸税の評価の現況にみられる税種間、資産間及び市町村間における評価の不均衡を是正するためには、評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための諸措置等について所要の改善を加える必要があることはいうまでもないが、まず、評価によって求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であると考ええる。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとっているが、課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとするのは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行なわれた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考ええる。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための措置等の検討にあたっては、評価によって求めるべき固定資産の価格について、以上のような認識のもとに、統一した立場においてなされるべきである。これによって、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうることができると考える。

（ 中 略 ）

II 各資産の評価方法の原則

1 土 地

土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきである。

土地の評価方法については、売買実例価格を基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益額を資本還元して評価する方法、その他の土地

については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ないので、土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価格を基準として評価する方法によることが適当である。

評価の基準とすべき売買実例価格は、現実の売買実例価格に直ちによることなく、当該売買実例の取引の事情を精査し、特殊条件に基づくものを除き、おおむね正常と認められるものによるべきである。

この場合、農地については、その売買が、一般に、農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行なわれることは皆無に近く、一反ないし一反五畝程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行なわれることが通常であり、したがって、買受農業経営者にとっては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によって、農業経営の効率を増進する事情にあるので、売買実例価格について、所要の修正を加える必要があると考える。この場合の修正基準としては、農地の平均反当純収益額の限界収益額（面積差一反歩の農業経営相互間の純収益の差額）に対する割合を用いることが適当である。

(中 略)

第3 評価制度改正案の内容

I 固定資産税

1 評価の方法

(2) 土 地

① 指示平均価額の算定

[] 基準地の正常価格は、近傍類地等の売買実例価格を基準として求められるものの仲値によるものとする。この場合、基準とする売買実例価格は、現実の売買実例価格に直ちによることなく、当該売買実例の取引の事情を精査し、特殊条件に基づくものを除き、おおむね正常と認められるものによるものとする。したがって、当該地目を他の地目に転用する目的で取引が行なわれる場合はもとより、たとえば、市街地近郊農地等に見られるような当該農地等を宅地に転用する目的の取引以外の取引においても、将来の宅地成りを予想した価格で売買される場合においては、直ちに、当該売買実例価格を基準としないものとする。（以下売買実例価格について、同様とする。）

(以 下 略)

6 昭和26～29年度における収益価格採用の概要

① 田

ア 昭和26年度

昭和26年度の田の評価方法は、市町村間における中庸等級の標準田について収益還元方式によって評価額を算出し、この評価額を当該中庸等級の標準田に附されていた賃貸価格にて除して評価倍数を求め、各筆の田に附せられていた賃貸価格に評価倍数を乗じて評価するものとし、参考として全国平均の数字を用いた場合の例を示した。

(算式)

$$\text{標準田の反当価格} = \frac{\text{反当収益 (注)}}{\text{最近発行国債利回 (0.055) + 固定資産税標準税率 (0.016)}}$$

$$\text{(注) 反当収益} = \text{賦課期日の属する産米石当政府買上標準価格} \times \text{最近5か年平均反当収穫量} \times \text{収益率 (0.111)}$$

(収益率算定基礎)

反当玄米収量 A	2.26石	
反当粗収入 B	12,496円	石当米価 5,529円 × A
反当費用 C	11,638	
利潤 (B-C) D	858	
反当収益 E	1,383	反当利潤 (858円) + 反当小作料 (525円)
収益率 (E ÷ B)	0.111	

(算出例)

反当玄米収量 A	2.26石	昭和25年産米生産費推計
反当粗収入 B	12,496円	石当米価 5,529円
収益率 C	0.111	
純収益 (B×C) D	1,382	
資本還元 E	19,535	D ÷ 0.071 (5.5%最近国債利回、1.6%標準税率)

イ 昭和27年度

全国平均の収益還元価格を下記の算式により算出し、全国平均価格 (21,808円) を基準とし、都道府県別の平均反当収穫量、昭和26年度価格、平均賃貸価格の3要素を各々3分の1ずつ採り、税負担の急激な変動を避けるため都道府県別の生産力、前年度評価額、過去の地租の課税標準を考慮して都道府県別平均価格を算出した。市町村別平均価格は、都道府県において、収穫量55%、賃貸価格45%の比重により算定した。

(1) 全国平均価格

(算式)

反当玄米収量 A	2.264石	
反当粗収入 B	17,270円	
内 玄米収入	15,816	石当米価 6,986円
内 副収入	1,454	
反当費用 C	15,253	
内 物財費	7,442	
内 労働費	6,587	
内 資本利子	1,224	
純収益 (B-C) D	2,017	
資本還元 E	21,010	D ÷ 0.096 (8%最近国債利回、1.6%標準税率)
石当評価額 F	9,280	E ÷ A
全国平均評価額	21,808	F × 2.35石 (2.35石：前5ヶ年平均反収)

$$(2) \text{ 各都道府県別平均価額} = \frac{A+B+C}{3}$$

A : 過去5ヶ年平均反当生産量(石) × 9,280円(石当評価額)

B : 賃貸価格(25.1.1国税庁調査) × 1,256(21,808円/17.362(賃貸価格価格全国平均))

C : 昨年度価格 × 1.2(21,808円/18,160円(昨年度価格全国平均))

(3) 各市町村別平均価額

$$5,100\text{円} \times \frac{\text{当該市町村の平均反当収量}}{\text{平均反当収量}} + \frac{\text{当該市町村の平均反当賃貸価格}}{\text{反当賃貸価格}} \times \frac{\text{都道府県反当平均価額} - 5,100\text{円} \times \text{平均反当収量}}{\text{都道府県平均反当賃貸価格}}$$

(注) 反当収量は過去5ヶ年における裏作を含めた平均反当収量による。

5,100円: 石当評価額9,280円の55%の額

ウ 昭和28年度

(1) 全国平均価格

(算式)

反当玄米収量 A	2.35石	
反当粗収入 B	19,079円	
内	玄米収入	17,625 石当米価 7,500円
訳	副収入	1,454
27年度収益率 C	0.114	(D+E) / 2
基	25年度 D	0.111 反当収益 1,383円 ÷ 平均反当収入 12,496円
礎	26年度 E	0.117 反当収益 2,017円 ÷ 平均反当収入 17,270円
純収益(B*C) F	2,175	
全国平均評価額 G	22,656	F ÷ 0.096(8%最近国債利回、1.6%標準税率)
対前年度上昇率	1.05	G ÷ 21,593円(昭和27年度平均価額)

(2) 各都道府県別平均価額

$$\text{昭和27年度平均価額} \times 1.05$$

(3) 各市町村別平均価額

$$\text{昭和27年度平均価額} \times 1.05$$

エ 昭和29年度

(1) 全国平均価格

昭和28年産米反当玄米収量、政府買上基本米価、反当費用を基礎として純収益を求め、これを9.6%の資本還元率で収益還元して、全国平均価額(28,500円)を求めた。

(2) 各都道府県別平均価額

旧賃貸価格、前年度価額及び総合指数(気温、日照、かんがい、排水、水温、老朽化、経営面積、二毛作、災害、消費地及び収穫量)の3要素を3分の1ずつ用いて算定した。

(3) 各市町村別平均価額

都道府県別平均価額に一致するよう都道府県において算定した。

② 畑

ア 昭和26年度

収益還元による方法として田と同様な方法と、売買価額による方式が示された。ただし、収益の算出が困難なため、田のような算出例は示されなかった。

売買価額による方法としては、中庸等級の標準畑の売買価格を求め、これを当該畑の賃貸価格にて除して賃貸価格に対する評価倍数を求め、各筆の賃貸価格に評価倍数を乗じて評価するものとした。

売買価額によるもう一つの方法として、最近の売買実例を用いることができないときは、中庸等級の標準畑について、次の方式によって中庸等級の標準畑の反当価格を求め、これを当該畑の反当賃貸価格にて除して賃貸価格に対する評価倍数を求め、各筆の賃貸価格に評価倍数を乗じて評価するものとした。

(算式)

$$\text{標準畑の反当価額} = \text{標準田の反当価額} \times \frac{\text{標準畑の売買価額 (昭和18年)}}{\text{標準田の売買価額 (昭和18年)}}$$

(注) 田及び畑の売買価額は日本勧業銀行調査 (昭和18年3月現在) による。

イ 昭和27年度

(1) 全国平均価格

田の全国平均収益価格に日本勧業銀行調査の田の売買価格に対する畑の売買価格の比率を乗じて、畑の自作収益価額を算定し、これを中庸畑の反当標準賃貸価格にて除して標準評価倍数を求め、畑の全国平均賃貸価格を乗じて全国平均価額を算定した。

(2) 各都道府県別平均価額

昭和10年から昭和19年までの日本勧業銀行調平均売買価格と平均賃貸価格とを要素として4分の1及び4分の3ずつ用いて算定した。

(3) 各市町村別平均価額

都道府県別平均価額に基づき各市町村別平均賃貸価格等を参考に都道府県知事が算定した。

ウ 昭和28年度

(1) 全国平均価格

算定しなかった。

(2) 各都道府県別平均価額

$$(\text{昭和27年度平均価額} \times \frac{3}{4} + \text{昭和27年度平均反当所得額} \times \frac{1}{4}) \times 1.05$$

(3) 各市町村別平均価額

都道府県別平均価額に一致するよう反当所得等を考慮して適宜算定するよう指示した。

エ 昭和29年度

(1) 全国平均価格

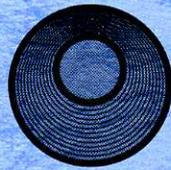
田の全国平均価額に日本勧業銀行調査の田畑売買価格比 (昭和18年～昭和27年の平均) 63.6%を乗じて、中庸畑反当評価額を算定し、これを勧銀調査の畑調査価格9円42銭で除して賃貸価格に対する倍数を求め、この倍数を昭和25年国税庁調査による畑全国平均賃貸価格5円11銭5厘に乗じて昭和29年度全国平均価額を求めた。

(2) 各都道府県別平均価額

昭和25年国税庁調査による都道府県別平均賃貸価格を全国平均賃貸価格で除し、これに全国平均価額を乗じた額と、昭和28年度平均価額の2割増を見込んだ額及び総合指数 (気温、日照、霜雪、樹園地、特殊畑、回転率、災害及び消費地) に全国平均価額を面積による加重平均した額を3分の1ずつ見込んで算出し、前年平均価額に比して30%以上増加するものについては、一律に30%を上昇率とした。

(3) 各市町村別平均価額

都道府県別平均価額に一致するよう反当所得等を考慮して適宜算定するよう指示した。



(財)資産評価システム研究センター