

本調査研究は、(財)日本船舶振興会
の補助金を受けて実施したものです

土地評価に関する調査研究

——農地・山林評価のあり方に関する調査研究——

平成8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

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

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

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、(1)農地・山林評価のあり方に関する調査研究、(2)画地計算法における所要の補正に関する調査並びに用途地区別の宅地の画地計算に関する調査研究の2項目であります。

本報告は、上記(1)の調査研究に属するもので、前々年、前年度の調査研究結果を踏まえ、さらに全国の指定市町村等の田、畑、山林の売買実例価額及び固定資産評価額並びにその他農地・山林の価格に関する諸資料を分析して、現実に即した評価のあり方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8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 前 川 尚 美

研究組織

土地研究委員会委員名簿

委員長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委員	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
”	木 脇 義 博	(助)日本不動産研究所理事管理部長
”	中 島 康 典	(助)日本不動産研究所理事システム評価部長
”	西 村 義 行	東京都主税局資産税部長
”	加 藤 智	横浜市財政局主税部長
”	時 谷 一 誠	市原市財務部資産税課長
”	豊 田 辰 夫	秩父市総務部課税課長
”	石 田 直 裕	自治省税務局府県税課長
”	片 山 善 博	自治省税務局固定資産税課長
”	北 谷 富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	森 淳 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸 見 幸 司	(助)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	(助)日本不動産研究所システム評価部システム評価第二課長
”	村 杉 幸 雄	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	石 田 敏 剛	横浜市財政局主税部固定資産税課長
”	渡 辺 敏 夫	市原市財務部資産税課土地係長
”	田 代 勝 三	秩父市総務部課税課主幹
”	辻 弘 昭	自治省税務局資産評価室課長補佐
”	谷 口 均	自治省税務局資産評価室土地第一係長（兼）調査係長
”	廣 瀬 広 志	自治省税務局資産評価室土地第二係長
”	落 合 一 弘	(助)資産評価システム研究センター研究員

なお、風間四郎委員は途中辞任され、片山善博委員並びに石田直裕委員はそれぞれ板倉敏和委員並びに折笠竹千代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5年度の調査研究事業として、固定資産税の土地評価のうち、農地(田・畑)及び山林の均衡化・適正化について検討することを目的として、「農地・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究」を行った。

さらに、昨年度の調査研究事業においてもこの問題を取り上げ、「農地・山林評価の均衡化・適正化に関する調査研究」を行った。

これまで農地・山林評価の問題について検討される機会は必ずしも多かつたとは言えない状況にあり、また、具体的に評価のあり方を検討するための資料も十分とは言えず、当研究委員会としても、調査研究に当たっては、まずその問題点を整理することから始める必要があった。

本年度で農地・山林評価の問題の検討は3年目となったわけであるが、本年度の調査研究では、上記のような事情もあり、昨年度までの研究結果を踏まえ、さらに具体的なデータを収集、分析することを主題とし、農地・山林評価に関する各種資料を改めてとりまとめるとともに、これまでの研究結果も総括した報告書を作成することとした。

今後の農地・山林評価に関する検討の際に活用されれば幸いである。

目 次

I 調査研究の目的等	1
1 目 的	1
2 研究事項	1
3 調査研究の方法	1
II これまでの調査研究と本年度の調査研究について	3
III 調査研究結果の概要	4
1 農地・山林の評価方法	4
(1) 農地・山林評価の経緯	4
(2) 現行評価基準における評価の考え方及び評価方法	6
2 評価の現状	8
(1) 売買実例の減少等	9
(2) 実勢価格とのかい離	9
(3) 地目間のバランス	9
(4) 農家経済・林家経済の状況からみた税負担感	10
3 評価及び税負担の水準の状況	10
(1) 農地・山林関連指標とその動向	10
(2) 評価水準の地域間の比較	12
(3) 税負担の状況	16
(4) 収益価格の試算	17
4 調査結果のまとめ	18
参考資料	21

I 調査研究の目的等

1 目的

この調査研究は、平成5年度及び平成6年度の調査研究に引き続き、固定資産税評価のうち、農地（田及び畑）及び山林の評価のあり方についての調査研究を目的とするものである。

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

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、拠り所とすべき価格指標としては（財）日本不動産研究所調による田畑価格や山林素地価格以外には適当なものが少なく、また、近年評価の基礎とされるべき売買実例自体が極めて少なくなっていることなど評価資料の絶対数の不足等から、市町村の評価担当者からは合理的な評価の説明に苦慮しているといった声も聴かれる。

そこで、当研究委員会において、一昨年度、昨年度に引き続き、農地・山林評価の現状及びあり方を整理し、農地・山林関連指標を中心として以下の項目についての調査研究を行ったものである。

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) 農地・山林評価の経緯
- (2) 現行評価基準における評価の考え方及び評価方法
- (3) 評価の現状
- (4) 農地・山林関連指標とその動向
- (5) 評価水準の地域間の比較
- (6) 税負担の状況
- (7) 収益価格の試算
- (8) 調査結果のまとめ

3 調査研究の方法

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

- (1) 農地・山林の価格に関する研究機関等の公表資料

- (2) 農地・山林における基準地・標準地に関する調査（自治省）
- (3) 財産評価基準書（国税局）
- (4) 固定資産の価格等の概要調書（自治省）
- (5) 農家経済調査報告、林家経済調査報告（農林水産省）

Ⅱ これまでの調査研究と本年度の調査研究について

当研究委員会においては、農地・山林の評価に関する調査研究に平成5年度から取り組み、本年度の調査研究は3年目にあたる。

まず、平成5年度の調査研究ではこれまでの農地・山林の評価方法についてその考え方及び経緯について整理することから取りかかった。そして、現在の農地・山林評価における問題点を整理し、どのような点について検討していくべきかを明らかにした。さらに、そもそも固定資産税評価で求められている「適正な時価」とは何なのかを、固定資産税の性格、学識経験者・判例等における見解等から明らかにし、どのような観点で評価方法を検討していくべきかをまとめた。

続く平成6年度の調査研究では、具体的な評価方法を検討するに先だて、最終的にどの程度の評価水準・税負担水準が妥当であるのかを明らかにしておく必要があると考え、現行の評価・税負担水準がどのようになっているのかについて主として既存データを活用して検証した。さらに、平成5年度の調査研究において示した評価方法の検討の観点について、具体的にどのような問題があるかを整理した。

本年度の調査研究は、平成6年度の調査研究で行った評価水準・税負担水準の検証を、さらに具体的なデータを用いて行うことを主題として取り組んだところである。

Ⅲ 調査結果の概要

本年度の調査結果においては、平成5年度及び平成6年度において行われた調査結果も合わせてとりまとめ、これまでの農地・山林評価に関する調査研究を総括した報告とすることとした。

1 農地・山林の評価方法

(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。

評価方法の大幅な改正は創設時と昭和38年の2回であり、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。また、昭和38年の改正は、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月のいわゆるシャープ勧告に基づいて、昭和25年に現行地方税法が制定され、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。ただし、経過措置として、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

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。

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賃貸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賃貸価格に乗じて評価額を算出する。

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

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

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賃貸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賃貸価格で除して評価倍数を求め、各筆の賃貸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

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、賃貸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。

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、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。

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。
- ・標準地比準方式を全面的に採用した。
- ・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。

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) 現行評価基準における評価の考え方及び評価方法

① 評価の考え方

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)

なお、市街化区域内的の田畑、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節一ただし書ほか)。

参考までに、固定資産税における農地の分類を図-1に掲げた。

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ところである。(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っ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、

(1) 売買実例の減少等

現在最も問題とされているのは、適正な時価を求めるための基礎となる売買実例そのものが減少しているということである。例えば、農地法第3条の許可を受けて行われる（すなわち耕作目的での）農地の所有権移転件数について調べてみると、自作地有償所有権移転で、平成5年中に全国で84,036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5年の件数は、昭和40年(370,036件)の1/4以下となっており、2年前の平成3年の件数(114,706件)と比べても減少している。また、当該件数には自作地相互の交換(15,729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20件余りとなる。

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

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

このため、市町村では、本来、評価の基礎とすることは好ましくないような売買実例（例えば周辺の宅地化の影響を受けている田の売買実例等）をも参考として評価しなければならなくなっている。

また、山林についても同様の状況にあり、昨今の林業の衰退から考えるに、林業経営を前提とした売買は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

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

しかしながら、このことによるのみ直ちに評価額が低すぎるとすることも困難であり、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る。

(3) 地目間のバランス

農地・山林と他の地目の土地の評価を比較した場合、これらの間には立地条件、利用形態、法的規制等の価格構成要因の相違や、土地のどの部分に着目して評価するかという評価の考え方の相違、具体的な評価方法の相違等があり、単純に比較することは適当ではない。

しかしながら、このような相違を考慮したとしても、地目間の評価格差は大きなものがあり、

特に平成6年度評価替えから、宅地について地価公示価格の7割程度を目標とするとされたことに伴い、宅地の評価が大幅に上昇し、宅地（宅地の価額に比準して評価される土地を含む）と農地・山林との間での格差はさらに大きなものとなった。

地目間での評価格差について、どの程度の格差までが妥当なのか、どの程度格差が広がると不合理なのかということを一概に論じることは困難であるが、少なくとも土地としての資産価値に現在の評価額の格差ほどの差があるということはできないという見方が一般的である。

参考までに、地目別の固定資産税の概況（平成6年度）を表-1に、田、畑、宅地及び山林の評価替えによる評価上昇割合の推移を表-2に掲げた。

(4) 農家経済・林家経済の状況からみた税負担感

当研究委員会の研究テーマからは若干外れるが、上記のように相対的に評価水準が低いという問題がある一方で、税負担水準としては決して低いものではなく、むしろ農家経済・林家経済の状況から考えれば、これ以上の税負担の増加は困難であるという意見も聞かれる。

したがって、農地・山林の問題は、単純に評価水準のみを引き上げれば済むというものでもなく、評価、税負担の両面について検討する必要がある。

3 評価及び税負担の水準の状況

次に、現行の農地・山林評価の水準等について分析する。

(1) 農地・山林関連指標とその動向

まず、農地・山林の評価の水準等を比較する場合に指標となり得る資料について分析する。

① 財団法人不動産研究所による田畑価格

財団法人不動産研究所が調査している田畑価格は、自作地の田又は畑を自作地として耕作する場合の売買価格で、売り手・買い手に相応と認められて取り引きされる実測（縄のびがない）10a当たりの価格である。ただし畑の場合は果樹園・茶園及び桑園等の売買は含まれていない。

これは、市町村役場、農業委員会、耕作者等に照会し、数値が不明確なもの及び宅地見込地等への転用が見込まれる高額な価格を除いて単純平均を求めている。

当該価格の動向は表-3のとおりであるが、最近では、農畜産物価格の低迷、農業労働力の減少並びに経済の不況等を主因に、普通品等の価格は田が3年連続、畑が4年連続の低下となっている。

② 全国農業会議所による田畑売買価格

全国農業会議所がとりまとめている田畑売買価格は、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取り引きされるであろう価格とされ、調査時点（毎年5月1日）にできるだけ近い時

点の売買実例価格や地域での呼び値、農業委員など地域の農地事情に精通した者の意見等を参考にしている。

昭和25年当時の全市町村を対象にしており、全国平均は単純平均で求めているが、都市計画法・農振法による区域別、自作地・小作地別、耕作目的・転用目的別等で集計している。

また、中田・中畑自作地価格について、次のような経済地帯別の集計も行っている。

地帯名	基準指標	その性格
都市近郊	農家率 30%以下	農業は商工業の影響を強く受け、農家の兼業化が著しく進行しているが、専業農家の経営は集約化している。
平地農村	耕地率 30%以上 林野率 50%以下	専業農家が多く、生産力も高い。農外産業が未発達なため労働市場も狭い。
農山村	耕地率 10%以上 30%以下 林野率 50%以上 80%以下	農業を主とするが、生産力が低く林業の依存度が高い。
山村	耕地率 10%以下 林野率 80%以上	住民の過半が林業又はこれらの付属事業に依存し、農業を従としている。

当該価格の動向は表－４のとおりである。ここ数年、農地価格は沈静化の傾向が顕著であったが、特に都市計画法の線引きをしていない農用区域内の「純農業地域」の中田、中畑の平成6年の価格はいずれもほぼ横ばいとなっている。これは、生産意欲の減退、買い手の減少、労働力不足などが原因と考えられる。

③ 農業投資価格

農業投資価格は、相続税負担のために農地の細分化が行われることを防止するために設けられている相続税の納税猶予制度に用いられる価格である。（具体的には、相続人が農地等を相続して農業を営む場合には、一定の要件のもとにその取得した農地等の価額のうち農業投資価格による価額を超える部分に対応する相続税額を農業を継続する限り猶予し、20年間農業を継続した場合や相続人が死亡した場合等に免除する制度である（租税特別措置法第70条の6第1項、第20項）。）

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であり、国税局長が土地評価審議会の意見を

聴いた上で都府県及び北海道のブロックごとに決定している。

都市化の影響が少ない純農村地域の売買実例、精通者意見等を基に検討されているが、比較の変動率は大きくない。(表-5参照)

④ 米・麦政府買入価格

米・麦の政府買入価格(いわゆる生産者米価・麦価)については、表-6のとおりであり、平成4年以降4年連続の据置となっている。

⑤ (財)日本不動産研究所による山林素地価格

(財)日本不動産研究所が調査している山林素地価格は、林地として利用する場合の売買価格で、売り手・買い手に相応と認められて取り引きされる実測(縄のびがない)10a当たりの素地価格である。

市町村役場、森林組合等に照会し、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て、用材林地(杉・檜・松等主として針葉樹が植生している林地)と薪炭林地(くぬぎ・なら・かし等主として広葉樹が植生している林地)とに分類して単純平均を求めている。

当該価格の動向は表-7のとおりであるが、最近では、林業経営の不振並びに経済の不況等を主因に、用材林地、薪炭林地ともに平成4年以降4年連続で低下している。

⑥ (財)日本不動産研究所による山元立木価格

杉・檜・松・薪炭材(椎茸原木・チップ用材を含む)別利用材積(末口径20~22cm、長さ3.65~4mの並丸太程度を標準とした材積をいう)1㎡当たりの価格で、山林素地価格と同様に、市町村役場、森林組合等に照会し、特異な騰落率のものを除いて集計している。なお、北海道については松及び薪炭材の2樹種について調査している。

[最寄木材市場渡し素材価格-生産諸経費等(伐木費、造材費、運搬費、金利、その他素材生産に要した経費、伐木利潤の合計額)]を目安として査定している。

表-8のような動向にあり、平成3年以降、杉、檜、松ともに5年連続で低下している。

(2) 評価水準の地域間の比較

次に、固定資産税の評価水準について分析する。

① 関連指標と固定資産税評価額の変動率の比較

まず、(1)で分析した関連指標の変動率と固定資産税評価額の変動率について比較してみる。

関連指標と固定資産税評価額の変動率等の比較を表-9から表-11に示したが、これによると、まず田・畑については、評価方法が変更された昭和39年度は固定資産税評価額の上昇が他の指標に比べて大きくなっているが、その後は不動研価格・全農価格の上昇をかなり下回っており、近年は不動研価格・全農価格とも上昇が鈍っているため評価額の上昇とそれほど大きな差はなくなっている。なお、米・麦の政府買入価格は必ずしも農地価格の動向

と連動しているとは限らないようであり、地価が急激に上昇していた昭和40年代から50年代前半にかけては地価上昇と同じように上昇していたともいえるが、その後は据置ないし引き下げが続いている。

また、山林については、田畑よりも地価動向に比較的近い推移となっているが、最近の下落を反映して引き下げるといった状況までには至っていない。

ちなみに、これをもとに、現行の評価方法に変更された昭和39年を100とした場合の平成6年の指数をみると次のようになる。

	不動研田畑 (山林) 価格	全農田畑 売買価格	農業投資 価格	米・麦政府 買入価格	固定資産税 評価額
田	590	601		311	195
畑	547	477		368	165
山林	389	—	—	—	226

これによると、田、畑、山林とも関連指標に比べて上昇の程度が低いことがわかる。しかし、昭和39年度の固定資産税の評価額は、現在のような介在農地・介在山林の区分がなかったことから、これも含んだ平均であるということに注意する必要がある。当時の農地・山林のうち、現行の一般農地・一般山林に相当するものがどの程度含まれていたかは不明であるが、これのみの平均を用いればこの開差はある程度は縮小されるものと思われる。

次に、この間の地価動向の特徴をみると、昭和40年代の後半に、いわゆる列島改造ブームによる戦後2回目の地価高騰があり、この時期に宅地のみならず、農地・山林も巻き込んだ全国的な地価の上昇が生じている。表-9から表-11でも、この時期には不動研価格、全農価格ともに3年間で5割前後の上昇を示している。

そこで、この地価高騰期後の昭和51年を100とした場合の平成6年の指数をみると、

	不動研田畑 (山林) 価格	全農田畑 売買価格	農業投資 価格	米・麦政府 買入価格	固定資産税 評価額
田	171	203	118	99	161
畑	157	190	120	139	153
山林	112	—	—	—	141

となり、関連指標と固定資産税評価額の変動率に大きな開差はなくなる。

したがって、この地価高騰期を除けば、評価額は概ね妥当な範囲の変動を示しており、一般に言われる現在の評価水準の低さは、主としてこの時期の高騰を評価額に反映させなかったことに起因するものであると考えられる。当時の農地・山林価格の上昇は、農地・山林としての価値の増大によるものよりも、投機的な要素によるところが大きかったと推察されることからすれば、この時期に評価水準が低下していることには正当な理由があると考えられる。

なお、昭和60年代に発生した戦後3回目の地価高騰は、主として業務地等の宅地が中心であり、昭和40年代のように農地・山林にまで大きく影響することなく、関連指標でも顕著な上昇は見られない。

② 評価水準の地域間比較

次に、地域間での評価水準の比較を行ってみる。

表-12から表-16に、本年度に自治省が調査した「農地・山林における基準地・標準地に関する調査」の結果の一部をまとめたものを掲げた。この調査は、指定市町村（田、畑及び山林ごとに各都道府県で地形や利用条件等が標準的な市町村として選定された団体）の基準地・標準地（上・中・下の3地点）について、関連指標や利用状況を調査したものである。

（なお、調査対象のうち、中級の標準地についてまとめた。）

これをもとに、それぞれの価格の都道府県間での最大格差（最高価格と最低価格との開差）をまとめてみると、次のとおりである。

表-12から表-16により、農業投資価格、不動産研究所調による田畑価格、山林素地価格及び固定資産税評価額ごとに、都道府県別の最高の価格を最低の価格で除した倍率を求めた。

(倍)

		54	57	60	63	平 3	平 6
田	農業投資価格	3.8	4.0	4.3	4.3	4.3	4.3
	不動研価格	3.2	3.5	4.2	4.8	5.9	6.7
	固定評価額	4.1	3.8	3.8	3.9	4.0	4.1
畑	農業投資価格	10.8	10.7	10.7	10.5	10.5	11.5
	不動研価格	4.5	4.3	4.9	5.9	7.4	8.1
	固定評価額	9.8	8.9	8.4	8.6	9.0	9.4
山林	不動研価格	6.7	7.1	6.9	7.3	8.7	9.2
	固定評価額		14.2	13.3	13.2	13.1	12.7

また、固定資産税評価額の評価水準の最大、最低、平均は次のとおりである。

田畑については固定資産税評価額の農業投資価格及び不動産研究所調による田畑価格に対する水準の、山林については固定資産税評価額の山林素地価格に対する水準の都道府県ごとの最高、最低及び全国平均の数値を示した。なお、昭和54年度以降について、固定資産税評価額が不明等の理由によりすべての年度の水準が把握できない都道府県もあったが、経年的な傾向をみるためこのような都道府県は除外して最高、最低を判定した。

(%)

			54	57	60	63	平 3	平 6
田	農業投資価格	最 大	25.5	25.8	25.9	24.8	25.0	25.5
		最 低	8.6	8.9	9.2	9.3	9.6	10.0
		平 均	14.4	15.0	15.4	15.4	16.0	16.9
	不動研価格	最 大	36.1	33.8	33.0	30.7	32.1	34.1
		最 低	11.7	10.2	9.9	10.6	10.7	11.0
		平 均	18.2	16.1	16.2	16.8	17.2	18.1
畑	農業投資価格	最 大	21.3	22.4	23.1	23.0	23.3	24.5
		最 低	6.2	6.4	6.7	6.6	7.1	7.4
		平 均	12.5	13.5	14.2	14.0	14.1	15.0
	不動研価格	最 大	25.1	23.3	23.2	23.5	23.5	24.9
		最 低	8.3	7.5	7.8	8.2	7.9	8.4
		平 均	14.3	13.4	13.8	14.2	14.1	15.2
山林	不動研価格	最 大	53.7	50.5	53.1	58.3	60.4	66.9
		最 低	10.1	8.6	9.7	10.3	10.4	10.8
		平 均	28.0	27.1	29.3	30.7	30.2	32.6

まず、都道府県間での最大格差をみると、全体的に田よりも畑の格差のほうが大きいですが、これは畑の場合、田と異なり作付作物が多種多様であり、作物の相違による生産性の差が畑の価格にある程度反映されているためと考えられる。また、経年比較でみると、田、畑及び山林とも農業投資価格及び不動研価格は徐々に最大格差が広がってきているのに対して、固定資産税評価額はほぼ横ばいないし若干の低下傾向にある。

次に、固定資産税評価額の評価水準をみると、経年的に大きな変化はないが、田、畑の場合、最高と最低の水準には3倍程度の開きがある。さらに、これを地域ごとの平均でみると、あくまでも地域内の単純平均であるが、田、畑及び山林とも関東が低い傾向にある。一方、水準が比較的高いのは、田では九州（特に対不動研水準で高くなっている。）、畑は北陸（特

に新潟県と石川県）及び四国、山林は北陸（主として石川県と福井県）、中部、四国（主として愛媛県、香川県）及び九州となっている。

ここで、山林については、絶対額及び評価水準の格差が大きいですが、これは山林の場合、当該山林をどのようにとらえるか、すなわち純山林とみるか開発可能な山林とみるかによって価格が大きく異なり易く、不動産価格にもばらつきが出やすいためではないかと考えられる。

なお、以上の分析は、各都道府県の指定市町村の中の一つの標準地、つまり具体的な1地点を用いて行ったものであり、それぞれ立地条件、利用状況等が異なるため、単純に比較することはできないこと、また、農業投資価格、不動産価格とも都道府県単位での平均の数値であり、当該標準地の具体の額ではないことに注意する必要がある。

(3) 税負担の状況

続いて、農地・山林に係る固定資産税負担の状況について分析するために、農家経済・林家経済の推移と固定資産税評価額との関係について検証してみる。

① 農家経済との関係

表-17は、農家経済と固定資産税負担の推移を示したものである。また、図-2は農家経済の状況をグラフ化したものである。

これによると、一般田70a、一般畑50aを保有している農家の場合、その農地の固定資産税額は、農家所得（農業所得+農外所得）に対して0.2~0.3%程度の割合で推移してきている。なお、昭和38年度についてはその割合が高くなっているが、これは現行の売買実例を基準とする評価方法に改正される以前のものである。また、農家経済の状況についてみると、農家所得は、単純に比較すれば平成6年度は昭和38年度の約12倍となっているものの、これは主として農外所得（給料、被用労賃等）の伸びによるところが大きく、農業所得自体の伸びは5.5倍程度となっている。

表-18は、標準農家世帯（土地、家屋の保有の規模が平均的な農家）における農家所得と固定資産税額（土地、家屋の計）の関係を示したものである。

これは、農地の固定資産税額だけではなく、宅地及び家屋に係る固定資産税額も含めた税額で分析したものである。

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

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

② 林家経済との関係

表-19は、林業所得と固定資産税額との関係についてまとめたものであり、図-3は山林経営の状況をグラフ化したものである。

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

対前年度の増減割合ではこのような変動を示しているが、山林経営の状況(図-3)からもわかるとおり、林業所得には全体的な上昇・下降等の傾向は認められず、全体的に上昇傾向のあった山林素地価格の動向とは一致していない。

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

なお、「農家経済調査報告」の場合は農業所得と農業以外による所得(農外所得)とを合わせた「農家所得」が調査されているが、林家経済の調査では林業以外での収入は考慮されていないことに注意する必要がある。実際に林業のみで生計を立てている林家は少なく(「平成4年度林家経済調査報告」によれば、所得が林業のみである林家は全体の1.6%である。)、山林における固定資産税負担の水準を検討する場合、この点に注意しなければならない。

(4) 収益価格の試算

自治省が調査した「農地・山林における基準地・標準地に関する調査」では、収益に関する指標とその推移も調査している。そこで、これをもとに収益価格を試算して固定資産税評価額と比較したものが表-20及び表-21である。

収益価格は、市町村の農業委員会によって定められる標準小作料の算定資料等を参考に、次の算式によって求めた。

$$\text{収益価格} = \text{総収益 (A)} \times \text{純収益割合 (B)} \div \text{還元利回り (C)}$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{A : 総収益 (円/10a)} \cdots \cdots \text{ 収量 (kg/10a)} \times \text{生産物単価 (円/kg)} \\ \text{B : 純収益割合 (\%)} \cdots \cdots 1 - \frac{\text{生産費合計} + \text{経営者報酬}}{\text{粗収益}} \times 100 \\ \text{C : 還元利回り (\%)} \cdots \cdots 3\% \end{array} \right]$$

この部分の調査回答では未記入が目立ち、収益価格の算定の困難性が窺われた。(なお、表-20及び表-21の空欄部分は算定不能であった団体である。)このため、データ数が不十分であり、また対象地ごとに作付作物が異なるなど個別の農地の事情に左右されやすい数値であるため、このデータのみで判断するのは困難であるが、結果からみて、田については概ね10%台で推移しており、農業投資価格、不動産研究所の田畑価格に対する水準に近い水準にあると考えられる。しかし、畑については田よりも変動が大きく、また作付作物の種類によっても生産物単価等に大きな開きがあり、客観的データとして活用するには、さらに算定方法等について検討する必要がある。

今回はあくまでも一つの試みとして算出したものであり、細かい分析までは行わなかったが、今回の調査をみた限りでは、単年度の数値では収益が不安定であること、赤字又は著しく低額となってしまう事例が少なくないこと等の問題があり、収益価格によって評価することが妥当かどうかの課題は残るが、全国的にみて利用状況、立地条件、収穫量等に差があるため単純に比較できない田・畑の価格を比較する方法として、一定の算定方式を定めて収益価格を求め、これを活用することは、参考となる指標の少ない農地・山林評価においては意義があると考えられる。

4 調査結果のまとめ

本年度の調査研究は、現行の評価水準、税負担水準が妥当なものであるかどうかの検証に主眼をおいて取り組んだ。その結果、絶対的な水準の是非までは言及できないものの、ある程度長期的な趨勢の中では、評価水準、税負担水準は概ね妥当な変動率を示してきたことが明らかにできた。特に、農地・山林の評価水準の低さがしばしば指摘されることに対しては、昭和40年代後半の地価高騰の結果生じたものであり、今日の水準が必ずしも不適當とは言い切れないと考えられる。

また、現実の売買、いわゆる実勢価格との開差については、現行の固定資産税の評価制度の中では、求めるべき価格はあくまでも純粋な農地・山林としての価格であり、これとかけ離れた水準にある実勢価格と単純に比較して論じること自体に無理があるともいえよう。

しかしながら一方で、例えば日本不動産研究所の田畑価格、山林素地価格等と比較して評価水準が低いことから、関連指標が下落を示したからといって評価額も直ちに引き下げるのは適当ではなく、農地・山林関連指標等を総合的に勘案すると、今後もある程度の評価の引き上げは必要と思われる。

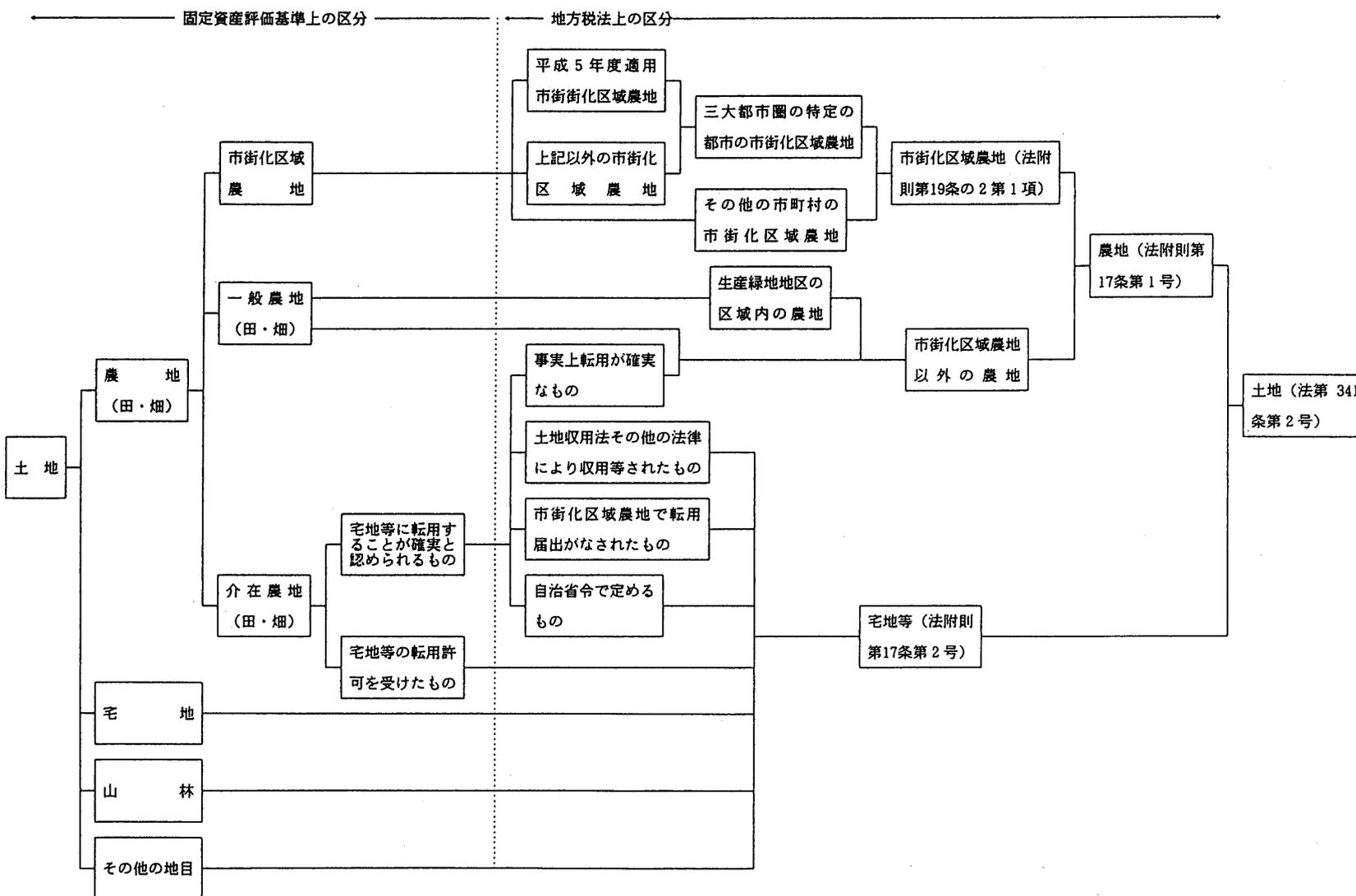
なお、地域によっては過去の評価水準の格差を今日も引きずっており、標準地間、標準地とその他の農地・山林との間で不均衡が生じているところも見られる。農業、林業の地位の変化とともに農地・山林の価値にも変化が生じてくるものであり、このような不均衡を是正することは今後も大きな課題である。

当研究委員会における農地・山林評価に関する調査研究は、当初、評価手法の研究という観点を中心に進められた。この問題に関しては、農地・山林のみならず、固定資産税の土地評価全般にも関わる問題であり、昨今しばしば話題にのぼる収益還元法による評価についても、今回かなり簡便な方法で試算してみたが、基礎データの把握、算出のための算式の是非、還元利回りの設定等のそれぞれの分野で検討すべき点も多く、結論を見出すことは困難であった。

したがって、農地・山林の評価については、関連指標等を補足的データとして活用しつつ、当面は現行の売買実例方式によって評価せざるを得ないと考えられる。

より客観的かつ合理的な評価手法を確立するための研究はもちろん今後も必要であり、固定資産税評価全体の中でさらに検討を進めるべきであると考えられる。

図-1 農地の分類等（農地を中心とした土地の固定資産評価基準及び地方税法上の区分図）



参 考 資 料

図-1	農地の分類等	21
表-1	固定資産税の概況（平成6年度）	22
表-2	評価替えによる評価上昇割合の推移	23
表-3	日本不動産研究所調による全国田畑価格（実測10アール当たり）	24
表-4	全国農業会議所調による耕作目的自作地価格（全国平均）の推移	25
表-5	農業投資価格の推移	26
表-6	米・麦政府買入価格の推移	27
表-7	全国平均山林素地価格（普通品等、実測10アール当たり）	28
表-8	全国平均山元立木価格（利用材積1 m ³ 当たり）	29
表-9	関連指標と固定資産税評価額の変動率（田）	30
表-10	" (畑)	31
表-11	" (山林)	32
表-12	指定市町村における評価額と農業投資価格との比較（標準田（中級））	33
表-13	指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所による 田畑価格（普通田）との比較（標準田（中級））	34
表-14	指定市町村における評価額と農業投資価格との比較（標準畑（中級））	35
表-15	指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所による 田畑価格（普通畑）との比較（標準畑（中級））	36
表-16	指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所による 山林素地価格（普通品等）との比較（標準山林（中級））	37
表-17	農地に係る固定資産税負担の推移（経営規模を田70 a、畑50 aとした場合）	38
表-18	標準農家世帯の固定資産税の所得に占める割合の推移（試算）	39
表-19	山林経営の状況と固定資産税負担の推移	42
図-2	農家経済の状況	43
図-3	山林経営の状況	43
表-20	固定資産税評価に対する収益価格の割合（田）	44
表-21	" (畑)	45

表-1 固定資産税の概要（平成6年度）

区 分			地 積			決 定 価 格			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 地 積 (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			評 価 総筆数	法定免税 点以上の もの	構 成 比	
地 目			km ²	km ²	%	億円	億円	%	億円	%	千筆	千筆	%	円/m ²
	農 地	田	一 般 田	27,881	26,495	18.0	27,008	25,782	0.2	25,489	1.1	31,002	28,501	18.2
介 在 田			45	45	0.0	15,026	15,017	0.1	3,865	0.2	113	111	0.1	33,391
市街化区域田			608	606	0.4	302,502	301,539	2.1	16,265	0.7	1,122	1,104	0.7	49,754
畑		一 般 畑	24,920	22,672	15.4	7,808	7,058	0.0	6,949	0.3	27,445	23,398	14.9	31
		介 在 畑	63	62	0.0	22,620	22,596	0.2	6,044	0.3	189	185	0.1	35,905
		市街化区域畑	615	602	0.4	426,020	421,806	3.0	29,869	1.3	1,513	1,447	0.9	69,272
計	一 般 農 地	52,801	49,167	33.3	34,816	32,840	0.2	32,438	1.4	58,447	51,899	33.1	66	
	介 在 農 地	108	107	0.1	37,646	37,613	0.3	9,909	0.4	302	296	0.2	34,857	
	市街化区域農地	1,223	1,208	0.8	728,522	723,345	5.1	46,134	1.9	2,635	2,551	1.6	59,568	
宅 地	住用	小 規 模	5,412	5,114	3.5	5,749,897	5,698,953	40.1	372,130	15.6	36,445	33,907	21.6	106,243
		一 般	3,785	3,692	2.5	1,390,686	1,385,799	9.8	185,470	7.8	19,791	18,856	12.0	36,742
		宅地小計	9,197	8,806	6.0	7,140,583	7,084,752	49.9	557,600	23.4	56,236	52,763	33.7	77,640
	非用	個 人	2,358	2,332	1.6	1,992,664	1,991,344	14.0	540,557	22.7	8,969	8,724	5.6	84,507
		住 法 人	3,022	3,021	2.0	3,427,232	3,427,129	24.1	956,494	40.2	3,239	3,221	2.1	113,409
		宅地小計	5,380	5,353	3.6	5,419,896	5,418,473	38.2	1,497,051	62.9	12,208	11,945	7.6	100,742
計	14,577	14,159	9.6	12,560,479	12,503,225	88.1	2,054,651	86.3	68,444	64,708	41.3	86,166		
塩 鈹 池	田 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	泉 沼	0	0	0.0	379	378	0.0	325	0.0	14	13	0.0	385,059	
	池	255	240	0.2	1,169	1,160	0.0	458	0.0	233	199	0.1	458	
山 林	一 般 山 林 介 在 山 林 計	78,105	68,499	46.4	11,055	9,821	0.1	9,772	0.4	29,513	23,300	14.9	14	
		265	248	0.2	32,272	32,076	0.2	6,792	0.3	390	342	0.2	12,178	
		78,370	68,747	46.6	43,327	41,897	0.3	16,564	0.7	29,903	23,642	15.1	55	
牧 原	牧 場	1,674	1,612	1.1	267	265	0.0	100	0.0	96	87	0.1	16	
	野 野	9,563	7,603	5.2	4,728	4,503	0.0	1,819	0.1	7,960	5,953	3.8	49	
雑 種 地	ゴ ル フ 場 用 地	1,423	1,423	1.0	65,932	65,926	0.5	22,139	0.9	441	439	0.3	4,633	
	遊 園 地 等 用 地	49	49	0.0	25,559	25,558	0.2	7,130	0.3	34	33	0.0	52,161	
	鉄 軌 道 用 地	494	492	0.3	139,203	139,199	1.0	22,466	0.9	1,364	1,361	0.9	28,179	
	そ の 他	2,917	2,687	1.8	625,453	623,953	4.4	167,345	7.0	6,268	5,439	3.5	21,442	
	計	4,883	4,651	3.2	856,147	854,636	6.0	219,080	9.2	8,107	7,272	4.6	17,533	
合 計			163,454	147,494	100.0	14,267,480	14,199,862	100.0	2,381,478	100.0	176,141	156,620	100.0	8,729

(注) 1. 本表は、平成6年度「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。

(156,350) (137,764)

表-2 評価替えによる評価上昇割合の推移

区 分		評 価 替 え に よ る 評 価 上 昇 割 合 の 推 移												
		$\frac{39}{38}$	$\frac{42}{41}$	$\frac{45}{44}$	$\frac{48}{47}$	$\frac{51}{50}$	$\frac{54}{53}$	$\frac{57}{56}$	$\frac{60}{59}$	$\frac{63}{62}$	$\frac{\text{平3}}{\text{平2}}$	$\frac{\text{平6}}{\text{平5}}$	$\frac{6}{38}$	
全 国	田 畑	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	
		1.36	1.00	1.07	1.05	1.11	1.11	1.12	1.12	1.05	1.03	1.03	2.63	
	宅 山	地	1.33	1.00	1.06	1.05	1.11	1.11	1.12	1.12	1.05	1.03	1.03	2.55
		林	6.30	1.00	2.38	1.81	1.27	1.19	1.28	1.23	1.12	1.23	3.97	353.16
		3.06	1.00	1.28	1.11	1.19	1.16	1.11	1.05	1.01	1.01	1.01	7.21	
大 都 市	田 畑	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	
		1.27	1.00	1.07	1.08	1.10	1.13	1.10	1.10	1.05	1.02	1.03	2.43	
	宅 山	地	1.40	1.00	1.02	1.07	1.10	1.14	1.11	1.10	1.03	1.03	1.04	2.58
		林	7.14	1.00	2.27	1.66	1.24	1.17	1.27	1.21	1.14	1.30	4.15	368.91
		2.81	1.00	1.21	1.11	1.18	1.12	1.10	1.03	1.00	1.00	1.01	5.71	
都 市	田 畑	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	
		1.35	1.00	1.07	1.05	1.11	1.11	1.12	1.11	1.05	1.03	1.03	2.59	
	宅 山	地	1.33	1.00	1.06	1.05	1.11	1.11	1.12	1.11	1.05	1.03	1.03	2.53
		林	5.92	1.00	2.51	1.92	1.29	1.20	1.29	1.24	1.10	1.19	3.91	361.57
		2.96	1.00	1.27	1.10	1.19	1.16	1.11	1.05	1.01	1.01	1.01	6.85	
町 村	田 畑	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	
		1.36	1.00	1.07	1.06	1.11	1.12	1.13	1.12	1.05	1.03	1.03	2.70	
	宅 山	地	1.32	1.00	1.06	1.05	1.11	1.11	1.12	1.12	1.06	1.03	1.03	2.55
		林	4.50	1.00	2.29	2.02	1.30	1.23	1.31	1.28	1.12	1.16	3.58	259.59
		3.11	1.00	1.41	1.12	1.20	1.17	1.12	1.05	1.01	1.01	1.01	8.35	

(注) 1 田、畑及び山林は、それぞれ市街化区域農地、介在農地、介在山林等を除いたいわゆる一般農地、一般山林である(免税点未滿を含む)。

2 昭和42年度には、通常の評価替えは行われなかった。

3 この「評価上昇割合」は、例えば平成3年度の評価上昇割合は、2年6月1日現在の土地について、2年1月1日時と3年1月1日時の評価額比を見込んだものである。したがって、地目の変換等による地積の異動のため、各年度間の地積が異なる「概要調書」の平均価格比とこの上昇割合とは一致しないものである。ただし、平成6年度の評価上昇割合は、5年1月1日現在の土地について行われた。

表-3 日本不動産研究所調による全国平均田畑価格（実測10アール当たり）

（各年とも3月末現在）

年次	田						畑					
	上の中		普通		下の中		上の中		普通		下の中	
	価 格	対前年 騰貴率	価 格	対前年 騰貴率	価 格	対前年 騰貴率	価 格	対前年 騰貴率	価 格	対前年 騰貴率	価 格	対前年 騰貴率
年	円	%	円	%	円	%	円	%	円	%	円	%
48	618,139	26	474,696	25	336,478	27	391,879	31	289,354	31	198,403	33
49	745,022	21	571,250	20	410,701	22	472,998	21	352,771	22	243,652	23
50	816,346	10	626,685	10	441,660	8	526,284	11	387,201	10	272,382	12
51	892,926	9	684,907	9	490,864	11	557,740	6	419,095	8	295,404	8
52	949,333	6	735,046	7	541,570	10	600,053	8	448,232	7	320,614	9
53	1,004,025	6	783,520	7	567,927	5	634,969	6	478,793	7	342,658	7
54	1,098,937	9	854,627	9	610,556	8	689,497	9	516,222	8	368,273	7
55	1,206,637	10	928,474	9	672,292	10	759,546	10	555,906	8	391,889	6
56	1,290,214	7	1,000,023	8	708,502	5	814,104	7	595,639	7	421,425	8
57	1,376,267	7	1,066,039	7	762,319	8	846,219	4	630,945	6	446,962	6
58	1,404,804	2	1,094,576	3	779,899	2	879,933	4	650,794	3	465,219	4
59	1,436,665	2	1,130,119	3	805,365	3	882,090	0	665,333	2	469,111	1
60	1,482,711	3	1,162,208	3	831,253	3	904,696	3	674,192	1	481,305	3
61	1,477,716	0	1,168,509	1	840,631	1	913,542	1	682,373	1	486,886	1
62	1,502,206	2	1,171,070	0	835,017	-1	912,287	0	682,466	0	480,305	-1
63	1,509,009	0	1,169,262	0	841,801	1	909,880	0	677,111	-1	476,248	-1
元	1,510,467	0	1,162,818	-1	825,540	-2	917,175	1	666,029	-2	467,696	-2
2	1,523,871	1	1,172,912	1	851,511	3	913,706	0	672,595	1	465,646	0
3	1,544,408	1	1,188,431	1	815,633	-4	929,678	2	681,347	1	472,813	2
4	1,562,511	1	1,192,792	0	823,582	1	915,892	-1	679,283	0	470,705	0
5	1,564,085	0	1,177,410	-1	802,890	-3	907,897	-1	665,261	-2	460,281	-2
6	1,568,479	0	1,170,346	0	799,135	0	888,775	-2	656,612	-1	451,822	-2
7	1,570,520	0	1,157,755	-1	777,324	-3	876,337	-1	646,577	-2	440,666	-2

(注) 1. この調査には、東京、神奈川、大阪は含まれていない。

2. 田畑価格は、「農地法施行令の買収価格などには関係なく、売手、買手に相応と認められて、しかも耕作を目的とする田畑の価格で、かつ、自作地を自作地として売買する場合の価格であり、果樹園、茶園及び桑園を含まない」として調査されたものである。

表-4 全国農業会議所調による耕作目的自作地価格（全国平均）の推移（線引き区分図）

① 田

（単位：10a当たり千円・（）内は対前年上昇率）

線引き区分		年度													
		56	57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6
都引完 計了 法非 に指旧 よ定市 る町 線未村	農用地	1,402	1,502	1,561	1,604	1,658	1,685	1,694	1,719	1,782	1,873	1,960	1,983	1,996	2,002
	区域内	(7.0)	(7.1)	(3.9)	(2.8)	(3.4)	(1.6)	(0.5)	(1.5)	(3.7)	(5.1)	(4.6)	(1.2)	(0.7)	(0.3)
	農用地	1,716	1,838	1,965	1,998	2,059	2,099	2,120	2,163	2,258	2,369	2,490	2,531	2,488	2,534
	区域以外	(8.2)	(7.1)	(6.9)	(1.7)	(3.1)	(1.9)	(1.0)	(2.0)	(4.4)	(4.9)	(5.1)	(1.6)	(-1.7)	(1.8)
都完 計了 法旧 に市 よ町 る村 線引 き	市街化 区域内	5,254	5,771	6,191	6,478	6,703	6,925	7,125	7,700	8,667	9,880	10,841	11,213	11,028	10,553
	区域内	(10.4)	(9.8)	(7.3)	(4.6)	(3.5)	(3.3)	(2.9)	(8.1)	(12.6)	(14.0)	(9.7)	(3.4)	(-1.6)	(-4.3)
	農用地	7,559	8,466	8,852	9,308	9,632	10,059	10,625	11,639	13,688	15,452	17,428	16,950	15,852	16,055
	区域以外	(13.2)	(12.0)	(4.6)	(5.2)	(3.5)	(4.4)	(5.6)	(9.5)	(17.6)	(12.9)	(12.8)	(-2.7)	(-6.5)	(1.3)
市街化 区域 内	市街化	23,750	25,311	25,909	27,388	28,956	30,125	31,660	35,031	41,447	47,891	54,385	52,133	50,713	53,128
	区域内	(17.8)	(6.6)	(2.4)	(5.7)	(5.7)	(4.0)	(5.1)	(10.6)	(18.3)	(15.6)	(13.6)	(-4.1)	(-2.7)	(4.8)

② 畑

（単位：10a当たり千円・（）内は対前年上昇率）

線引き区分		年度													
		56	57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6
都引完 計了 法非 に指旧 よ定市 る町 線未村	農用地	966	1,029	1,064	1,090	1,129	1,143	1,148	1,163	1,195	1,260	1,341	1,375	1,366	1,378
	区域内	(7.5)	(6.5)	(3.4)	(3.4)	(3.6)	(1.2)	(0.4)	(1.3)	(2.8)	(5.4)	(6.4)	(2.5)	(-0.7)	(0.9)
	農用地	1,233	1,342	1,441	1,466	1,516	1,534	1,551	1,571	1,637	1,725	1,837	1,910	1,857	1,947
	区域以外	(8.1)	(8.8)	(7.4)	(1.7)	(3.4)	(1.2)	(1.1)	(1.3)	(4.2)	(5.4)	(6.5)	(4.0)	(-2.8)	(4.8)
都完 計了 法旧 に市 よ町 る村 線引 き	市街化 区域内	4,989	5,454	5,925	6,086	6,255	6,448	6,664	7,384	8,482	9,254	10,678	11,221	10,281	10,194
	区域内	(11.3)	(9.3)	(8.6)	(2.7)	(2.8)	(3.1)	(3.3)	(10.8)	(14.9)	(9.1)	(15.4)	(5.1)	(-8.4)	(-0.8)
	農用地	7,145	8,058	8,393	8,955	9,243	9,636	10,263	11,091	12,515	14,559	16,460	15,794	14,689	15,015
	区域以外	(9.9)	(12.8)	(4.2)	(6.7)	(3.2)	(4.3)	(6.5)	(8.1)	(12.8)	(16.3)	(13.1)	(-4.0)	(-7.0)	(2.2)
市街化 区域 内	市街化	24,870	26,178	26,573	28,642	30,164	31,115	32,399	35,508	43,603	48,542	56,171	55,094	52,971	56,700
	区域内	(16.2)	(5.3)	(1.5)	(7.8)	(5.3)	(3.2)	(4.1)	(9.6)	(22.8)	(11.4)	(15.7)	(-1.9)	(-3.9)	(7.0)

(注) 1. 本表は、「田畑売買価格等に関する調査結果」(全国農業会議所)によるものである。

2. 調査概要

(1) 本調査は全国農業会議所が作成した調査票に基づき、都道府県農業会議の指導の下に市町村農業委員会が実施したものである。

(2) 調査時点……各年5月1日(前年5月1日～当該年4月30日までの売買実例)

(3) 調査対象市町村時点……昭和25年時の全「旧」市町村とした。

(4) 売買価格は、農業委員会への届出申請書の価格ではなく、調査地区の中で調査時期に実際に取引された価格の中庸を見込んで調査価格としている。

表-5 農業投資価格の推移

(単位：円/10a、%)

年 度	田				畑			
	全国平均	対前年変動率	最 高	最 低	全国平均	対前年変動率	最 高	最 低
昭和50年	559,600	—	800,000	160,000	346,500	—	700,000	50,000
51年	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
52	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
53	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
54	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
55	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
56	559,600	100.0	800,000	160,000	346,500	100.0	700,000	50,000
57	599,600	107.1	850,000	170,000	372,170	107.4	750,000	53,500
58	639,600	106.7	900,000	180,000	397,840	106.9	800,000	57,000
59	639,600	100.0	900,000	180,000	397,840	100.0	800,000	57,000
60	639,600	100.0	900,000	180,000	397,840	100.0	800,000	57,000
61	639,600	100.0	900,000	180,000	397,840	100.0	800,000	57,000
62	672,600	105.2	950,000	185,000	419,820	105.5	840,000	60,000
63	672,600	100.0	950,000	185,000	419,820	100.0	840,000	60,000
平成元年	672,600	100.0	950,000	185,000	419,820	100.0	840,000	60,000
2年	672,600	100.0	950,000	185,000	419,820	100.0	840,000	60,000
3年	672,600	100.0	950,000	185,000	419,820	100.0	840,000	60,000
4年	663,160	98.6	950,000	169,000	415,280	98.9	840,000	55,000
5年	663,160	100.0	950,000	169,000	415,280	100.0	840,000	55,000
6年	662,160	99.8	950,000	169,000	415,280	100.0	840,000	55,000
7年	662,160	100.0	950,000	169,000	415,280	100.0	840,000	55,000

(注) 全国平均は、都道府県別の価格の単純平均である。

表-6 米・麦政府買入価格の推移

年	米			小 麦		
	60kg当たり価格	対前年上昇率	指 数	60kg当たり価格	対前年上昇率	指 数
38	5,268 ^円	8%	100	2,473 ^円	3%	100
39	5,985	14	114	2,591	5	105
45	8,272	0	157	3,431	5	139
48	10,301	15	196	4,345	14	176
49	13,615	32	258	5,564	28	225
50	15,570	14	296	6,129	10	248
51	16,572	6	315	6,574	7	266
52	17,232	4	327	9,495	44	384
53	17,251	0	327	9,692	2	392
54	17,279	0	328	9,923	2	401
55	17,674	2	335	10,704	8	433
56	17,756	0	337	11,047	3	447
57	17,951	1.1	341	11,047	0	447
58	18,266	1.75	347	11,092	0.4	449
59	18,668	2.2	354	11,092	0	449
60	18,688	0	354	11,092	0	449
61	18,688	0	354	10,963	△1.16	443
62	17,557	△5.95	333	10,425	△4.91	422
63	16,743	△4.64	318	9,945	△4.60	402
元	16,743	0	318	9,597	△3.50	388
2	16,500	△1.5	313	9,223	△3.90	373
3	16,392	△0.65	311	9,110	△1.23	368
4	16,392	0	311	9,110	0	368
5	16,392	0	311	9,110	0	368
6	16,392	0	311	9,110	0	368
7	16,392	0	311	9,110	0	368

- (注) 1. 本表は、各年の「米価に関する資料」によった。米は、52年産までは、うるち1~4等平均、53年産は等級整理により、うるち1~2等平均、54年産からは品質格差導入によりうるち1~5類1~2等平均包装込み価格で、いずれも米価決定時の見込みである。また、小麦は2類2等(42年以前は旧3等)、58年8月~62年7月までは1等、62年8月からは銘柄区分Ⅱ・1等の価格である。
2. 元年度以降の価格については、課税農家に対し、販売に係る消費税相当額を別途支払うこととされている。

表-7 日本不動産研究所調による全国平均山林素地価格（普通品等、実測10アール当たり）

種別 年次	価格（円／10a）		指数（昭15年＝100）		対前年騰貴率（％）	
	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地
昭49年	60,460	41,324	69,494	60,770	27	27
50	64,797	43,529	74,647	64,272	7	6
51	69,487	46,176	80,050	68,181	7	6
52	73,012	48,380	84,111	71,436	5	5
53	74,812	49,478	86,184	73,057	2	2
54	78,279	51,458	90,178	75,981	5	4
55	85,990	55,959	99,061	82,627	10	9
56	87,190	56,972	100,443	84,122	1	2
57	88,731	57,382	102,219	84,728	2	1
58	89,383	57,347	102,970	84,676	1	0
59	88,346	56,412	101,776	83,296	△ 1	△ 2
60	86,820	56,061	100,018	82,777	△ 2	△ 1
61	84,077	54,583	96,858	80,595	△ 3	△ 3
62	82,037	53,428	94,508	78,890	△ 2	△ 2
63	82,065	53,244	94,540	78,618	0	0
平元	82,252	53,547	94,775	79,065	0	1
2	83,038	54,238	95,661	80,086	1	1
3	84,595	55,427	97,454	81,841	2	2
4	81,339	54,047	93,703	79,804	△ 4	△ 2
5	79,439	52,774	91,515	77,924	△ 2	△ 2
6	77,576	51,794	89,368	76,477	△ 2	△ 2
7	75,633	50,403	87,130	74,423	△ 3	△ 3

(注) 1. 昭和50年以降の価格は千葉・神奈川両県を含まない。昭和50年の対前年騰貴率は、昭和49年の千葉・神奈川両県を含まない価格と比較して計算されている。また、昭和50年以降の指数は、49年の千葉・神奈川両県を含んだ価格と含まない価格との比（用材林地1.00225、薪炭林地1.00406）を乗じて接続させている。

2. 北海道は林相を異にするので全国平均から除き、千葉・神奈川両県ではほとんど全部の市町村の山林素地価格は宅地見込みや観光開発等によって著しく高額であるので、昭和50年以降、全国平均に含めていない。

表-8 日本不動産研究所調による全国平均山元立木価格（利用材積1m³当たり）

(単位：円、%)

	価 格			指 数			対 前 年 変 動 率			杉・檜・松 平均指数
	杉	檜	松	杉	檜	松	杉	檜	松	
昭和21年	198	237	147	100	100	100	-	-	-	100
30	4,478	5,046	2,976	2,265	2,127	2,020	△ 17	△ 16	△ 20	2,137
31	5,232	5,879	3,454	2,647	2,479	2,344	17	17	16	2,490
32	6,260	6,878	4,187	3,167	2,900	2,841	20	17	21	2,969
33	6,501	7,256	4,255	3,289	3,059	2,888	4	5	2	3,079
34	6,702	7,435	4,312	3,391	3,135	2,927	3	2	1	3,151
35	7,148	7,996	4,600	3,616	3,371	3,122	7	8	7	3,370
36	9,081	10,393	5,948	4,595	4,382	4,037	27	30	29	4,338
37	9,707	10,864	6,336	4,911	4,580	4,300	7	5	7	4,597
38	9,732	11,000	6,700	4,924	4,638	4,188	0	1	△ 3	4,583
39	9,653	10,839	6,048	4,884	4,570	4,015	△ 1	△ 1	△ 2	4,520
40	9,380	10,645	5,743	4,745	4,488	3,898	△ 3	△ 2	△ 5	4,377
41	9,757	11,284	5,915	4,936	4,758	4,015	4	6	3	4,570
42	11,432	14,305	7,001	5,774	6,036	4,763	17	27	18	5,524
43	12,879	17,420	7,738	6,505	7,350	5,264	13	22	11	6,373
44	13,375	19,494	7,827	6,755	8,225	5,324	4	12	1	6,768
45	13,168	21,352	7,677	6,651	9,009	5,222	△ 2	10	△ 2	6,961
46	12,040	19,772	7,022	6,081	8,343	4,777	△ 9	△ 7	△ 9	6,400
47	11,914	19,661	6,910	6,017	8,296	4,701	△ 1	△ 1	△ 2	6,338
48	16,574	28,137	9,499	8,371	11,872	6,462	39	43	37	8,902
49	19,625	34,163	11,754	9,912	14,415	7,996	18	21	24	10,774
50	19,726	35,894	10,889	9,963	15,145	7,414	1	5	△ 7	10,841
51	19,580	36,718	10,647	9,889	15,493	7,243	△ 1	2	△ 2	10,875
52	19,631	36,573	10,580	9,915	15,432	7,197	0	0	△ 1	10,848
53	19,642	34,566	9,821	9,415	14,585	6,681	△ 5	△ 5	△ 7	10,227
54	19,087	36,576	9,602	9,640	15,433	6,532	2	6	△ 2	10,535
55	22,707	42,947	11,162	11,468	18,121	7,593	19	17	16	12,394
56	20,214	39,977	9,850	10,209	16,868	6,701	△ 11	△ 7	△ 12	11,259
57	18,366	37,501	9,091	9,276	15,832	6,184	△ 9	△ 6	△ 8	10,428
58	17,076	35,461	8,787	8,624	14,962	5,978	△ 7	△ 5	△ 3	9,855
59	16,347	33,068	8,568	8,256	13,953	5,829	△ 4	△ 7	△ 3	9,346
60	15,156	30,991	7,920	7,655	13,706	5,388	△ 7	△ 6	△ 8	8,706
61	14,144	29,738	7,432	7,143	12,548	5,056	△ 7	△ 4	△ 6	8,249
62	13,623	29,627	7,028	6,880	12,501	4,781	△ 4	0	△ 5	8,054
63	14,071	31,897	7,258	7,107	13,459	4,937	3	8	3	8,501
平成元	14,282	32,384	7,266	7,213	13,664	4,943	1	2	0	8,607
2	14,595	33,607	7,528	7,371	14,180	5,121	2	4	4	8,891
3	14,206	33,153	7,476	7,175	13,989	5,086	△ 3	△ 1	△ 1	8,750
4	13,060	30,314	6,880	6,596	12,791	4,680	△ 8	△ 9	△ 8	8,022
5	12,874	30,102	6,676	6,502	12,701	4,541	△ 1	△ 1	△ 3	7,915
6	12,402	29,172	6,356	6,264	12,309	4,324	△ 4	△ 3	△ 5	7,632
7	11,730	27,607	5,966	5,924	11,649	4,059	△ 5	△ 5	△ 6	7,211

(注) この表には、北海道及び沖縄県を含まない。

表－9 関連指標と固定資産税評価額の変動率（田）

上段：価格
下段：変動率（％）

	昭38	39	45	48	51	54	57	60	63	平3	平6
不動産価格 （円/10a）	193,860 —	198,476 (102.4)	327,706 (165.1)	474,696 (144.9)	684,907 (144.3)	854,627 (124.8)	1,066,039 (124.7)	1,162,208 (109.0)	1,169,262 (100.6)	1,188,431 (101.6)	1,170,346 (98.5)
全農価格 （円/10a）	270,723 —	333,000 (123.0)	448,000 (134.5)	666,000 (148.7)	988,000 (148.3)	1,202,000 (121.7)	1,502,000 (125.0)	1,658,000 (110.4)	1,719,000 (103.7)	1,960,000 (114.0)	2,002,000 (102.1)
農業投資価格 （円/10a）	— —	— —	— —	— —	559,600 —	559,600 (100.0)	599,600 (107.1)	639,600 (106.7)	672,600 (105.2)	672,600 (100.0)	662,160 (98.4)
米政府買入価格 （円/60kg）	5,268 —	5,985 (113.6)	8,272 (138.2)	10,301 (124.5)	16,572 (160.9)	17,279 (104.3)	17,951 (103.9)	18,668 (104.0)	16,743 (89.7)	16,392 (97.9)	16,392 (100.0)
固定資産評価額 （円/10a）	37,382 —	49,701 (133.0)	54,500 (109.7)	52,814 (96.9)	60,288 (114.2)	67,495 (112.0)	76,370 (113.1)	85,647 (112.1)	90,516 (105.7)	93,671 (103.5)	96,873 (103.4)

- (注) 1. (財)日本不動産研究所の田畑価格は普通品等、全国農業会議所の田畑売買価格は都計法未線引市町村の農用地区域内の価格（耕作目的の自作地）である。
2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、農地の分類が現在と異なるため、昭和38年度にあっては稲田（宅地の中に介在する田を除く）の平均、昭和39、45年度は一般田と介在田の平均の価格である。

表-10 関連指標と固定資産税評価額の変動率(畑)

上段：価格
下段：変動率(%)

	昭38	39	45	48	51	54	57	60	63	平3	平6
不動産価格 (円/10a)	117,585 —	120,120 (102.2)	184,422 (153.5)	289,354 (156.9)	419,095 (144.8)	516,222 (123.2)	630,945 (122.2)	674,192 (106.9)	677,111 (100.4)	681,347 (100.6)	656,612 (96.4)
全農価格 (円/10a)	224,349 —	289,000 (128.8)	301,000 (104.2)	497,000 (165.1)	724,000 (145.7)	840,000 (116.0)	1,029,000 (122.5)	1,129,000 (109.7)	1,163,000 (103.0)	1,341,000 (115.3)	1,378,000 (102.8)
農業投資価格 (円/10a)	— —	— —	— —	— —	346,500 —	346,500 (100.0)	372,170 (107.4)	397,840 (106.9)	419,820 (105.5)	419,820 (100.0)	415,280 (98.9)
麦政府買入価格 (円/60kg)	2,473 —	2,591 (104.8)	3,431 (132.4)	4,345 (126.6)	6,574 (151.3)	9,923 (150.9)	11,047 (111.3)	11,092 (100.4)	9,945 (89.7)	9,110 (91.6)	9,110 (100.0)
固定資産評価額 (円/10a)	13,456 —	19,026 (141.4)	23,280 (122.4)	17,972 (77.2)	20,505 (114.1)	22,651 (110.5)	25,277 (111.6)	28,062 (111.0)	29,369 (104.7)	30,245 (103.0)	31,331 (103.6)

(注) 1. (財)日本不動産研究所の田畑価格は普通品等、全国農業会議所の田畑売買価格は都計法未線引市町村の農用区域内の価格(耕作目的の自作地)である。

2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、農地の分類が現在と異なるため、昭和38年度にあっては樹園地を除いた普通畑(宅地の中に介在する畑を除く)の平均、昭和39、45年度は一般畑と介在畑の平均の価格である。

表-11 関連指標と固定資産税評価額の変動率（山林）

上段： 価 格
 下段： 変動率（％）
 （円/10a、㎡）

		昭38	39	45	48	51	54	57	60	63	平3	平6
素地 価格	用材林	19,475 —	19,932 (102.3)	32,705 (164.1)	47,617 (145.6)	69,487 (145.9)	78,279 (112.7)	88,731 (113.4)	86,820 (97.8)	82,065 (94.5)	84,595 (103.1)	77,576 (91.7)
	薪炭林	14,467 —	15,008 (103.7)	22,753 (151.6)	32,474 (142.7)	46,176 (142.2)	51,458 (111.4)	57,382 (111.5)	56,061 (97.7)	53,244 (95.0)	55,427 (104.1)	51,794 (93.4)
山元 立木 価格	杉	9,732 —	9,653 (99.2)	13,168 (136.4)	16,574 (125.9)	19,580 (118.1)	19,087 (97.5)	18,366 (96.2)	15,156 (82.5)	14,071 (92.8)	14,206 (101.0)	12,402 (87.3)
	桧	11,000 —	10,839 (98.5)	21,352 (197.0)	28,137 (131.8)	36,718 (130.5)	36,576 (99.6)	37,501 (102.5)	30,991 (82.6)	31,897 (102.9)	33,153 (103.9)	29,172 (88.0)
	松	6,700 —	6,048 (90.3)	7,677 (126.9)	9,499 (123.7)	10,647 (112.1)	9,602 (90.2)	9,091 (94.7)	7,920 (87.1)	7,258 (91.6)	7,476 (103.0)	6,356 (85.0)
固定資産 評価額	2,009 —	6,259 (311.5)	8,815 (140.8)	13,393 (151.9)	10,059 (75.1)	11,727 (116.6)	13,170 (112.3)	13,758 (104.5)	13,877 (100.9)	14,032 (101.1)	14,154 (100.9)	

(注) 1. (財)日本不動産研究所の山林素地価格は普通品等の価格である。

2. 固定資産税評価額は、各年度の「固定資産の価格等の概要調書」に基づく平均価格である。なお、山林の分類が現在と異なるため、昭和48年度までは現行の介在山林に該当するものも含んだ平均の価格である。

表-12 指定市町村における評価額と農業投資価格との比較（標準田（中級））

（単位：円/1,000㎡，％）

都道府県	市町村	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6年度			
		投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A	
北海道	美幌市	300,000	38,900	13.0	320,000	44,000	13.8	340,000	49,300	14.5	345,000	50,700	14.7	345,000	52,000	15.1	314,000	53,000	16.9	
	森町	530,000	75,000	14.2	550,000	90,000	16.4	570,000	95,000	16.7	590,000	99,800	16.9	590,000	99,800	16.9	455,000	99,800	21.9	
	岩手町	420,000			440,000			460,000	80,000	17.4	470,000	83,000	17.7	470,000	83,000	17.7	445,000	83,000	18.7	
	宮城郡南郷町	620,000	77,130	12.4	660,000	95,500	14.5	700,000	112,000	16.0	710,000	118,000	16.6	710,000	120,000	16.9	620,000	127,000	20.5	
	秋田郡仙北町	530,000			560,000	97,100	17.3	590,000	112,000	19.0	610,000	118,400	19.4	610,000	119,600	19.6	540,000	120,800	22.4	
	山形郡平田町	530,000			565,000	105,050	18.6	600,000	99,890	16.6	620,000	101,090	16.3	620,000	102,100	16.5	570,000	102,600	18.0	
	福島郡桑折町	530,000	74,000	14.0	560,000	86,300	15.4	590,000	91,400	15.5	610,000	95,600	15.7	610,000	95,600	15.7	540,000	97,100	18.0	
	東																			
	北			13.4			16.0										16.9			19.5
	茨城県真壁町	650,000	95,000	14.6	700,000	105,000	15.0	750,000	113,000	15.1	790,000	113,000	14.3	790,000	122,000	15.4	790,000	129,000	16.3	
栃木県芳賀町	650,000	90,000	13.8	700,000	100,000	14.3	750,000	105,000	14.0	790,000	113,000	14.3	790,000	118,000	14.9	790,000	125,000	15.8		
群馬県群馬町	650,000			700,000	85,160	12.2	750,000	95,218	12.7	790,000	100,464	12.7	790,000	100,464	12.7	790,000	124,000	15.7		
埼玉県熊谷市	750,000			805,000			860,000	88,660	10.3	900,000	90,780	10.1	900,000	91,690	10.2	900,000	94,620	10.5		
千葉県茂原市	750,000	69,900	9.3	795,000	77,000	9.7	840,000	90,000	10.7	880,000	93,200	10.6	880,000	113,000	12.8	880,000	118,000	13.4		
東京都八王子市	800,000	69,000	8.6	850,000	76,000	8.9	900,000	83,000	9.2	950,000	88,300	9.3	950,000	91,300	9.6	950,000	95,400	10.0		
神奈川県平塚市	800,000			850,000	84,200	9.9	900,000	93,020	10.3	950,000	98,229	10.3	950,000	102,059	10.7	950,000	108,387	11.4		
東			11.6			11.7									12.3			13.3		
新潟県白根市	540,000	91,200	16.9	580,000	104,500	18.0	620,000	115,000	18.5	660,000	122,000	18.5	660,000	130,000	19.7	660,000	130,000	19.7		
富山県辰子町	520,000	81,000	15.6	555,000	90,000	16.2	590,000	115,000	19.5	620,000	124,000	20.0	620,000	128,000	20.6	620,000	134,200	21.6		
石川県辰子町	520,000	90,000	17.3	555,000	110,000	19.8	590,000	120,000	20.3	620,000	127,000	20.5	620,000	127,000	20.5	620,000	134,000	21.6		
福井県南条町	520,000	80,000	15.4	555,000	90,000	16.2	590,000	102,000	17.3	620,000	106,000	17.1	620,000	110,000	17.7	620,000	113,300	18.3		
北			16.3			17.6									19.6			20.3		
山梨県檜形町	600,000	76,330	12.7	635,000	76,330	12.0	670,000	83,960	12.5	700,000	88,580	12.7	700,000	90,710	13.0	700,000	94,700	13.5		
長野県松本市	600,000	110,100	18.4	645,000	122,200	18.9	690,000	132,000	19.1	730,000	137,200	18.8	730,000	141,300	19.4	730,000	147,000	20.1		
岐阜県大垣市	600,000			640,000	90,000	14.1	680,000	98,000	14.4	720,000	105,000	14.6	720,000	109,000	15.1	720,000	114,000	15.8		
静岡県大袋井市	700,000			750,000			800,000	59,000	7.4	850,000	62,000	7.3	850,000	63,200	7.4	850,000	65,159	7.7		
愛知県安城市	700,000			750,000	100,000	13.3	800,000	115,000	14.4	850,000	120,000	14.1	850,000	125,000	14.7	850,000	131,000	15.4		
三重県志摩市	600,000			640,000	93,375	14.6	680,000	121,180	17.8	720,000	128,650	17.9	720,000	132,468	18.4	720,000	137,100	19.0		
中			15.6			14.6									14.7			15.3		
滋賀県五箇荘町	630,000	81,000	12.9	680,000	82,000	12.1	730,000	98,000	13.4	770,000	103,000	13.4	770,000	113,000	14.7	770,000	114,000	14.8		
京都府園部町	600,000			650,000			700,000			750,000			750,000	132,700	17.7	750,000	138,360	18.4		
大阪府貝塚市	750,000	88,000	11.7	805,000	99,000	12.3	860,000	109,000	12.7	930,000	113,900	12.2	930,000	116,500	12.5	930,000	119,800	12.9		
兵庫県小野市	660,000	104,901	15.9	715,000	115,385	16.1	770,000	125,560	16.3	830,000	132,055	15.9	830,000	136,149	16.4	830,000	146,580	17.7		
奈良県田原本町	630,000	113,000	17.9	680,000	124,000	18.2	730,000	135,000	18.5	770,000	150,000	19.5	770,000	163,000	21.2	770,000	178,000	23.1		
和歌山県かつらぎ町	630,000	85,700	13.6	680,000	94,300	13.9	730,000	102,600	14.1	770,000	105,800	13.7	770,000	111,100	14.4	770,000	115,500	15.0		
近			14.4			14.5									16.2			17.0		
鳥取県気高町	560,000	65,810	11.8	600,000	72,286	12.0	640,000	77,474	12.1	680,000	80,030	11.8	680,000	81,470	12.0	680,000	96,000	14.1		
島根県宍道町	470,000	74,200	15.8	510,000	81,900	16.1	550,000	89,800	16.3	580,000	92,300	15.9	580,000	93,500	16.1	580,000	95,300	16.4		
岡山県御津町	630,000	72,761	11.5	670,000	80,036	11.9	710,000	88,038	12.4	750,000	92,054	12.3	750,000	93,850	12.5	750,000	94,210	12.6		
広島県八千代町	580,000	83,600	14.4	620,000	92,000	14.8	660,000	101,200	15.3	700,000	104,230	14.9	700,000	106,420	15.2	700,000	107,590	15.4		
山口県阿東町	540,000			580,000	63,031	10.9	620,000	70,595	11.4	650,000	74,124	11.4	650,000	78,201	12.0	650,000	79,009	12.2		
中			13.4			13.1									13.6			14.1		
徳島県羽ノ浦町	560,000	74,100	13.2	605,000	82,300	13.6	650,000	88,800	13.7	680,000	93,100	13.7	680,000	97,700	14.4	680,000	112,300	16.5		
香川県豊中町	620,000	96,500	15.6	665,000	110,000	16.5	710,000	123,200	17.4	740,000	131,200	17.7	740,000	136,100	18.4	740,000	142,800	19.3		
媛県伊予市	580,000	68,017	11.7	625,000	75,498	12.1	670,000	82,293	12.3	700,000	87,230	12.5	700,000	88,972	12.7	700,000	95,150	13.6		
高知県窪川町	530,000	78,997	14.9	575,000	89,278	15.5	620,000	96,396	15.5	650,000	96,512	14.8	650,000	112,900	17.4	650,000	112,900	17.4		
四			13.9			14.4									15.7			16.7		
福岡県甘木市	650,000	92,880	14.3	705,000	104,304	14.8	760,000	116,820	15.4	800,000	123,300	15.4	800,000	124,533	15.6	800,000	124,500	15.6		
佐賀県小城町	620,000	93,100	15.0	675,000	105,200	15.6	730,000	121,400	16.6	760,000	133,500	17.6	760,000	135,900	17.9	760,000	135,900	17.9		
長崎県佐世保市	440,000	112,370	25.5	480,000	123,600	25.8	520,000	134,470	25.9	550,000	136,350	24.8	550,000	137,440	25.0	550,000	140,180	25.5		
熊本県益城町	630,000	91,000	14.4	680,000	104,000	15.3	730,000	121,000	16.6	770,000	136,000	17.7	770,000	137,100	17.8	770,000	137,600	17.9		
大分県宇佐市	510,000	90,000	17.6	550,000	105,000	19.1	590,000	120,000	20.3	620,000	125,400	20.2	620,000	126,000	20.3	620,000	126,000	20.3		
宮崎県高崎町	540,000	73,238	13.6	585,000	80,561	13.8	630,000	88,617	14.1	670,000	93,491	14.0	670,000	98,165	14.7	670,000	100,128	14.9		
鹿児島県川辺町	460,000			500,000	101,640	20.3	540,000	114,142	21.1	570,000	120,000	21.1	570,000	120,000	21.1	570,000	120,000	21.1		
沖縄県名護市	210,000	27,344	13.0	210,000	32,670	15.6	210,000	35,937	17.1	220,000	38,565	17.5	220,000	40,993	18.6	220,000	43,130	19.6		
九			16.2			17.5									18.9			19.1		
平均			14.4			15.0									16.0			16.9		

表-13 指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所による田畑価格(普通田)との比較(標準田(中級))

		(単位:円/1,000㎡, %)																	
都道府県	市町村	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6年度		
		不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A
北海道	美幌市	385,778	38,900	18.3	487,551	44,000	16.4	467,882	49,300	19.2	419,385	50,700	22.0	384,891	52,000	24.6	351,071	53,000	27.4
青森県	美土町	1,113,750	75,000	12.2	1,241,176	90,000	13.2	1,253,750	95,000	13.8	1,088,889	99,800	16.7	932,353	99,800	19.5	838,462	99,800	21.6
岩手県	花巻市	659,732			779,948			841,989	80,000	17.3	818,800	83,000	18.4	777,923	83,000	19.4	757,926	83,000	19.9
宮城県	南郷町	1,112,174	77,130	12.6	1,391,523	95,500	12.5	1,461,333	112,000	13.9	1,420,059	118,000	15.1	1,298,813	120,000	16.8	1,223,333	127,000	18.9
秋田県	仙北町	1,155,172			1,412,635	97,100	12.5	1,450,675	112,000	14.0	1,320,990	118,400	16.3	1,165,000	119,600	18.7	1,042,548	120,800	21.1
山形県	北町	1,166,000			1,430,556	105,500	13.4	1,343,000	99,890	13.5	1,175,000	101,090	15.6	1,114,063	102,100	16.7	1,067,647	102,600	17.5
福島県	桑折町	818,881	74,000	16.4	1,045,763	86,300	15.0	1,231,450	91,400	13.5	1,216,001	95,600	14.3	1,158,863	95,600	15.0	1,099,185	97,100	16.1
東	北			14.9			13.8			15.0			16.9			18.7			20.4
茨城県	真壁町	875,632	95,000	19.7	1,100,569	105,000	17.3	1,272,875	113,000	16.1	1,343,984	113,000	15.3	1,523,200	122,000	14.6	1,531,333	129,000	15.3
栃木県	芳賀町	865,550	90,000	18.9	1,046,718	100,000	17.4	1,211,485	105,000	15.8	1,286,801	113,000	16.0	1,479,963	118,000	14.5	1,568,257	125,000	14.5
群馬県	群馬町	1,031,154			1,218,750	85,160	12.7	1,461,455	95,218	11.8	1,578,182	100,464	11.6	1,756,456	100,464	10.4	1,796,557	124,000	12.5
埼玉県	熊谷市	873,400			1,077,000			1,183,000	88,660	13.6	1,333,400	90,780	12.4	1,576,522	91,690	10.6	1,556,571	94,620	11.1
千葉県	千葉市	1,007,632	69,900	12.6	1,196,579	77,000	11.7	1,257,111	90,000	13.0	1,389,308	93,200	12.2	1,628,917	113,000	12.6	1,631,000	118,000	13.2
東京都	八王子市		-69,000			76,000			83,000			88,300			91,300			95,400	
神奈川県	平塚市				84,200			93,020			98,229			102,059			108,387		
関	東			17.1			14.8			14.1			13.5			12.5			13.3
新潟県	白根市	739,895	91,200	22.4	981,487	104,500	19.4	1,118,359	115,000	18.7	1,106,559	122,000	20.0	1,079,779	130,000	21.9	1,044,378	130,000	22.6
富山県	入善町	1,062,292	81,000	13.9	1,373,426	90,000	11.9	1,539,250	115,000	13.6	1,621,844	124,000	13.9	1,683,722	128,000	13.8	1,616,471	134,200	15.1
石川県	辰子町	932,603	90,000	17.5	1,201,000	110,000	16.7	1,350,789	120,000	16.2	1,365,750	127,000	16.9	1,377,500	127,000	16.8	1,381,250	134,000	17.6
福井県	南条町	1,241,471	80,000	11.7	1,385,833	90,000	11.8	1,494,462	102,000	12.4	1,554,000	106,000	12.4	1,662,222	110,000	12.0	1,678,571	113,300	12.3
北				16.4			15.0			15.2			15.8			16.1			16.9
山梨県	檜形町	823,000	76,330	16.9	1,036,412	76,330	13.4	1,151,857	83,960	13.3	1,201,100	88,580	13.4	1,354,545	90,710	12.2	1,382,750	94,700	12.5
長野県	松本市	747,278	110,100	26.8	935,458	122,200	23.8	1,028,817	132,000	23.3	1,074,569	137,200	23.2	1,147,842	141,300	22.4	1,225,363	147,000	21.8
岐阜県	本郷市	840,636			1,044,322	90,000	15.7	1,193,663	98,000	14.9	1,290,741	105,000	14.8	1,413,200	109,000	14.0	1,466,000	114,000	14.1
静岡県	大袋井市	780,141			898,923			1,007,545	59,000	10.6	1,039,833	62,000	10.8	1,083,714	63,200	10.6	1,096,000	65,159	10.8
愛知県	安城市	687,400			854,143	100,000	21.3	898,286	115,000	23.3	966,286	120,000	22.6	1,080,200	125,000	21.0	1,079,143	131,000	22.1
三重県	志摩市	909,941			1,106,125	93,375	15.3	1,178,067	121,180	18.7	1,261,167	128,650	18.5	1,358,167	132,468	17.7	1,347,421	137,100	18.5
中	部			21.9			17.9			17.4			17.2			16.3			16.6
滋賀県	五箇荘町	1,043,750	81,000	14.1	1,190,000	82,000	12.5	1,324,286	98,000	13.5	1,400,667	103,000	13.4	1,521,071	113,000	13.5	1,531,818	114,000	13.5
京都府	園部町	790,526			1,014,667			1,073,077			1,136,364			1,319,000		18.3	1,322,231	138,360	19.0
大阪府	貝塚市		88,000			99,000			109,000			113,900			116,500			119,800	
兵庫県	小野市	1,131,885	104,901	16.9	1,383,083	115,385	15.2	1,540,000	125,560	14.8	1,559,509	132,055	15.4	1,692,706	136,149	14.6	1,726,000	146,580	15.4
奈良県	田原本町	925,000	113,000	22.2	1,368,300	124,000	16.5	1,499,167	135,000	16.4	1,607,900	150,000	17.0	1,885,227	163,000	15.7	1,940,231	178,000	16.7
和歌山県	かつらぎ町	862,500	85,700	18.1	1,005,000	94,300	17.1	1,062,500	102,600	17.6	1,100,000	105,800	17.5	1,150,000	111,100	17.6	1,175,000	115,500	17.9
近	畿			17.8			15.3			15.6			15.8			15.9			16.5
鳥取県	気高町	745,000	65,810	16.1	955,000	72,286	13.8	1,012,500	77,474	13.9	998,333	80,030	14.6	999,077	81,470	14.8	961,133	96,000	18.2
島根県	宍道町	517,630	74,200	26.1	648,200	81,900	23.0	688,364	89,800	23.7	677,143	92,300	24.8	688,800	93,500	24.7	683,636	95,300	25.3
岡山県	御津町	786,074	72,761	16.8	972,235	80,036	15.0	1,025,313	88,038	15.6	1,066,000	92,054	15.7	1,114,000	93,850	15.3	1,133,846	94,210	15.1
広島県	八千代町	631,800	83,600	24.1	787,575	92,000	21.2	863,517	101,200	21.3	933,889	104,230	20.3	933,429	106,420	20.7	958,889	107,590	20.4
山口県	阿東町	648,628			755,935	63,031	15.2	807,629	70,595	15.9	817,045	74,124	16.5	766,501	78,201	18.5	726,857	79,009	19.8
中	国			20.8			17.6			18.1			18.4			18.8			19.8
徳島県	羽ノ浦町	1,146,250	74,100	11.8	1,378,125	82,300	10.9	1,453,750	88,800	11.1	1,565,000	93,100	10.8	1,650,000	97,700	10.8	1,685,714	112,300	12.1
香川県	豊中町	1,211,538	96,500	14.5	1,711,364	110,000	11.7	1,958,748	123,200	11.4	2,032,557	131,200	11.7	2,260,452	136,100	10.9	2,350,000	142,800	11.0
愛媛県	伊予市	1,013,889	68,017	12.2	1,341,915	75,498	10.2	1,509,499	82,293	9.9	1,502,860	87,230	10.6	1,507,584	88,972	10.7	1,452,667	95,150	11.9
高知県	窪川町	846,667	78,997	17.0	1,025,491	89,278	15.8	1,051,142	96,396	16.7	988,333	96,512	17.8	1,013,685	112,900	20.3	994,256	112,900	20.6
四	国			13.9			12.2			12.3			12.7			13.2			13.9
福岡県	甘木市	1,076,800	92,880	15.7	1,469,667	104,304	12.9	1,559,417	116,820	13.6	1,356,444	123,300	16.5	1,276,222	124,533	17.7	1,211,800	124,500	18.7
佐賀県	小坡町	857,143	93,100	19.7	1,110,125	105,200	17.2	1,355,000	121,400	16.3	1,388,333	133,500	17.5	1,266,667	135,900	19.5	1,180,000	135,900	20.9
長崎県	佐世保市	566,400	112,370	36.1	664,253	123,600	33.8	741,663	134,470	33.0	806,389	136,350	30.7	779,105	137,440	32.1	747,337	140,180	34.1
熊本県	益城町	831,758	91,000	19.9	1,045,607	104,000	18.1	1,192,242	121,000	18.5	1,215,719	136,000	20.3	1,217,658	137,100	20.5	1,180,731	137,600	21.2
大分県	宇佐市	610,696	90,000	26.8	808,889	105,000	23.6	920,870	120,000	23.7	918,750	125,400	24.8	840,741	126,000	27.2	810,526	126,000	28.3
宮崎県	高崎町	774,300	73,238	17.2	1,022,429	80,561	14.3	1,113,625	88,617	14.5	1,084,238	93,491	15.7	966,667	98,165	18.5	900,000	100,128	20.2
鹿児島県	川辺町	755,000			1,061,400	101,640	17.4	1,173,222	114,142	17.7	1,117,545	120,000	19.5	995,300	120,000	21.9	945,833	120,000	23.1
沖縄県	名護市		27,344			32,670			35,937			38,565			40,993			43,130	
九	州			22.6															

表-14 指定市町村における評価額と農業投資価格との比較（標準畑（中級））

（単位：円/1,000㎡，％）

都道府県	市町村	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6年度			
		投資価格 A	評価額 B	B/A	投資価格 A	評価額 B	B/A													
北海道	音更町	65,000	8,029	12.4	70,000	10,030	14.3	75,000	11,230	15.0	80,000	11,520	14.4	80,000	11,600	14.5	73,000	11,700	16.0	
	岩手県	210,000	31,200	14.9	220,000	34,800	15.8	230,000	38,000	16.5	235,000	39,280	16.7	235,000	39,280	16.7	190,000	39,280	20.7	
	青森県	210,000			220,000	33,000	15.0	230,000	37,000	16.1	235,000	37,000	15.7	235,000	38,000	16.2	215,000	35,000	16.3	
	宮城県	260,000	39,470	15.2	275,000	44,800	16.3	290,000	48,000	16.6	295,000	48,600	16.5	295,000	49,100	16.6	270,000	49,600	18.4	
	秋田県	210,000	36,500	17.4	220,000	43,000	19.5	230,000	48,000	20.9	235,000	48,900	20.8	235,000	48,900	20.8	200,000	48,900	24.5	
	山形県	230,000	35,680	15.5	245,000	40,320	16.5	260,000	42,010	16.2	265,000	42,010	15.9	265,000	42,200	15.9	235,000	42,900	18.3	
	福島県	260,000	37,800	14.5	275,000	43,000	15.6	290,000	46,500	16.0	300,000	48,900	16.3	300,000	49,400	16.5	255,000	49,400	19.4	
	東						16.1			16.8			16.6			16.7				19.1
	茨城県	550,000	35,000	6.4	590,000	42,000	7.1	630,000	47,000	7.5	660,000	51,700	7.8	660,000	55,000	8.3	660,000	61,000	9.2	
	栃木県	550,000	36,700	6.7	590,000	38,900	6.6	630,000	44,730	7.1	660,000	46,000	7.0	660,000	47,000	7.1	660,000	53,000	8.0	
群馬県	570,000			600,000	54,200	9.0	630,000	58,770	9.3	660,000	61,156	9.3	660,000	61,156	9.3	660,000	67,000	10.2		
埼玉県	650,000	62,000	9.5	700,000	68,000	9.7	750,000	74,000	9.9	790,000	75,000	9.5	790,000	79,000	10.0	790,000	88,400	11.2		
千葉県	650,000	40,000	6.2	695,000	44,550	6.4	740,000	49,500	6.7	780,000	51,500	6.6	780,000	55,000	7.1	780,000	58,000	7.4		
東京都	700,000	79,000	11.3	750,000	89,000	11.9	800,000	94,500	11.8	840,000	99,500	11.8	840,000	104,500	12.4	840,000	110,000	13.1		
神奈川県	700,000	53,200	7.6	750,000	59,200	7.9	800,000	65,100	8.1	840,000	68,200	8.1	840,000	69,500	8.3	840,000	73,700	8.8		
東			8.0			8.4			8.6			8.6			8.9				9.7	
新潟県	白根市	240,000	51,000	21.3	255,000	57,000	22.4	270,000	62,500	23.1	280,000	64,500	23.0	280,000	65,300	23.3	280,000	68,200	24.4	
	石川県	230,000			245,000	43,000	17.6	260,000	47,000	18.1	275,000	49,000	17.8	275,000	49,500	18.0	275,000	49,500	18.0	
	福井県	230,000	45,000	19.6	245,000	48,000	19.6	260,000	52,000	20.0	275,000	52,000	18.9	275,000	52,400	19.1	275,000	53,200	19.3	
	北		39,000	17.0	245,000	42,000	17.1	260,000	45,000	17.3	275,000	45,000	16.4	275,000	53,000	19.3	275,000	55,000	20.0	
北			19.3			19.2			19.6			19.0			19.9				20.4	
山梨県	塩山市	450,000	54,794	12.2	480,000	79,100	16.5	510,000	83,996	16.5	530,000	87,351	16.5	530,000	87,470	16.5	530,000	90,670	17.1	
	長野県	400,000	33,330	8.3	430,000	37,700	8.8	460,000	46,500	10.1	490,000	53,470	10.9	490,000	42,030	8.6	490,000	56,200	11.5	
	岐阜県	430,000	46,230	10.8	460,000	50,850	11.1	490,000	51,700	10.6	520,000	54,284	10.4	520,000	55,860	10.7	520,000	57,870	11.1	
	静岡県	530,000			565,000	53,000	9.4	600,000	59,000	9.8	640,000	62,000	9.7	640,000	63,200	9.9	640,000	65,159	10.2	
	愛知県	530,000	68,600	12.9	565,000	76,700	13.6	600,000	85,000	14.2	640,000	86,000	13.4	640,000	87,700	13.7	640,000	90,900	14.2	
	三重県	430,000	54,674	12.7	460,000	60,100	13.1	490,000	64,600	13.2	520,000	67,300	12.9	520,000	68,200	13.1	520,000	70,300	13.5	
	中			11.4			12.1			12.4			12.3			12.1				12.9
滋賀県	中主町	400,000	59,400	14.9	435,000	65,300	15.0	470,000	71,000	15.1	500,000	74,300	14.9	500,000	75,800	15.2	500,000	77,500	15.5	
	京都府	370,000	43,893	11.9	405,000	47,000	11.6	440,000	50,900	11.6	470,000	52,900	11.3	470,000	54,600	11.6	470,000	57,200	12.2	
	大阪府	510,000	56,000	11.0	555,000	63,000	11.4	600,000	69,000	11.5	650,000	72,500	11.2	650,000	74,200	11.4	650,000	77,100	11.9	
	兵庫県	430,000	42,812	10.0	465,000	47,509	10.2	500,000	52,260	10.5	540,000	55,920	10.4	540,000	57,370	10.6	540,000	59,840	11.1	
	奈良県	400,000	54,849	13.7	435,000	63,038	14.5	470,000	71,233	15.2	490,000	76,006	15.5	490,000	78,438	16.0	490,000	82,281	16.8	
	和歌山県	430,000	42,100	9.8	465,000	46,600	10.0	500,000	50,800	10.2	530,000	52,900	10.0	530,000	54,000	10.2	530,000	55,000	10.4	
	近			11.9			12.1			12.4			12.2			12.5				13.0
鳥取県	大栄町	300,000	27,600	9.2	325,000	31,410	9.7	350,000	62,600	17.9	370,000	65,300	17.6	370,000	65,300	17.6	370,000	67,200	18.2	
	島根県	230,000			255,000	42,719	16.8	280,000	46,843	16.7	295,000	48,000	16.3	295,000	48,599	16.5	295,000	49,768	16.9	
	岡山県	330,000	41,817	12.7	355,000	45,996	13.0	380,000	50,595	13.3	400,000	52,611	13.2	400,000	53,900	13.5	400,000	54,900	13.7	
	広島県	310,000			335,000	38,185	11.4	360,000	40,667	11.3	380,000	41,561	10.9	380,000	42,471	11.2	380,000	43,112	11.3	
	山口県	250,000	29,773	11.9	270,000	33,644	12.5	290,000	37,647	13.0	310,000	39,943	12.9	310,000	41,141	13.3	310,000	42,790	13.8	
中			11.3			12.7			14.4			14.2			14.4				14.8	
徳島県	鴨島町	270,000			290,000	79,000	27.2	310,000	85,300	27.5	330,000	88,000	26.7	330,000	89,600	27.2	330,000	93,280	28.3	
	香川県	300,000	48,500	16.2	320,000	54,800	17.1	340,000	61,400	18.1	360,000	64,500	17.9	360,000	66,300	18.4	360,000	68,200	18.9	
	愛媛県	280,000	43,728	15.6	300,000	48,097	16.0	320,000	52,909	16.5	340,000	66,030	19.4	340,000	66,890	19.7	340,000	67,760	19.9	
	高知県	240,000	40,485	16.9	260,000	48,582	18.7	280,000	51,900	18.5	300,000	53,300	17.8	300,000	53,900	18.0	300,000	53,900	18.0	
四			16.2			19.8			20.2			20.5			20.8				21.3	
福岡県	甘木市	380,000	44,551	11.7	410,000	49,096	12.0	440,000	53,268	12.1	470,000	56,014	11.9	470,000	57,133	12.2	470,000	57,100	12.1	
	佐賀県	350,000	38,490	11.0	380,000	42,340	11.1	410,000	46,540	11.4	430,000	48,080	11.2	430,000	48,280	11.2	430,000	48,280	11.2	
	長崎県	250,000	42,000	16.8	275,000	46,000	16.7	300,000	51,000	17.0	320,000	53,142	16.6	320,000	53,835	16.8	320,000	54,886	17.2	
	熊本県	360,000	32,000	8.9	390,000	36,000	9.2	420,000	50,000	11.9	450,000	50,000	11.1	450,000	55,000	12.2	450,000	56,000	12.4	
	大分県	290,000	22,460	7.7	310,000	26,957	8.7	330,000	32,000	9.7	350,000	34,000	9.7	350,000	34,000	9.7	350,000	34,000	9.7	
	宮崎県	330,000			360,000			390,000			410,000	47,000	11.5	410,000	24,000	5.9	410,000	50,000	12.2	
	鹿児島県	320,000			350,000	43,021	12.3	380,000	48,023	12.6	400,000	51,000	12.8	400,000	51,150	12.8	400,000	51,150	12.8	
	沖縄県	180,000			195,000			210,000	41,400	19.7	230,000	44,700	19.4	230,000	46,500	20.2	230,000	49,000	21.3	
	九			11.2			11.7			13.5			13.0			12.6				13.6
	平			12.5			13.5			14.2			14.0			14.1				15.0

表-15 指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所における田畑価格(普通畑)との比較(標準畑(中級))

(単位:円/1,000㎡,%)

都道府県	市町村	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6年度		
		不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A
北海道	音更町	174,870	8,029	8.3	229,449	10,030	7.9	227,108	11,230	9.0	196,760	11,520	10.6	174,076	11,600	12.1	159,595	11,700	13.3
青森県	浪岡町	647,222	31,200	8.8	848,278	34,800	7.5	784,750	38,000	8.8	702,857	39,280	10.2	615,556	39,280	11.6	553,125	39,280	12.9
岩手県	北上市	399,172			460,445	33,000	13.0	473,657	37,000	14.2	476,000	37,000	14.1	443,148	38,000	15.6	430,040	35,000	14.8
宮城県	古川市	574,348	39,470	12.5	701,340	44,800	11.6	761,588	48,000	11.5	758,316	48,600	11.7	688,056	49,100	13.0	659,867	49,600	13.7
秋田県	雄物川町	462,581	36,500	14.3	581,382	43,000	13.4	576,446	48,000	15.1	527,099	48,900	16.9	465,966	48,900	19.1	418,412	48,900	21.2
山形県	米沢市	610,556	35,680	10.6	674,091	40,320	10.9	611,500	42,010	12.5	519,231	42,010	14.7	488,889	42,200	15.7	453,333	42,900	17.2
福島県	浅川町	537,857	37,800	12.8	686,026	43,000	11.4	737,119	46,500	11.5	707,498	48,900	12.6	666,995	49,400	13.5	639,107	49,400	14.1
	東																		
	北			11.2			10.8												15.3
茨城県	真壁町	751,538	35,000	8.5	938,080	42,000	8.1	1,092,190	47,000	7.8	1,147,765	51,700	8.2	1,268,665	55,000	7.9	1,295,600	61,000	8.6
栃木県	石橋町	556,640	36,700	12.0	568,244	38,900	12.4	636,951	44,730	12.8	644,713	46,000	13.0	727,097	47,000	11.8	723,333	53,000	13.3
群馬県	群馬町	692,231			867,917	54,200	11.4	897,889	58,770	11.9	983,429	61,156	11.3	1,120,402	61,156	9.9	1,140,000	67,000	10.7
埼玉県	深谷市	694,714	62,000	16.2	825,167	68,000	15.0	1,025,500	74,000	13.1	1,155,667	75,000	11.8	1,289,786	79,000	11.1	1,276,200	88,400	12.6
千葉県	茂原市	779,706	40,000	9.3	915,833	44,550	8.8	939,529	49,500	9.6	1,022,929	51,500	9.2	1,240,714	55,000	8.1	1,254,444	58,000	8.4
東京都	武蔵村山市		79,000			89,000			94,500					104,500				110,000	
神奈川県	海老名市		53,200			59,200			65,100					69,500				73,700	
	東			11.5			11.1												10.7
新潟県	白根市	369,585	51,000	25.1	445,275	57,000	23.3	489,300	62,500	23.2	503,676	64,500	23.3	506,237	65,300	23.5	498,625	68,200	24.9
富山県	婦中町	544,667			715,694	43,000	10.9	766,800	47,000	11.1	795,444	49,000	11.2	822,200	49,500	10.9	800,000	49,500	11.3
石川県	加賀市	328,883	45,000	24.9	406,000	48,000	21.5	426,929	52,000	22.1	402,333	52,000	23.5	411,111	52,400	23.2	405,000	53,200	23.9
福井県	大野市	707,188	39,000	10.0	870,833	42,000	8.8	919,731	45,000	8.9	901,818	45,000	9.1	982,727	53,000	9.8	1,007,000	55,000	9.9
	北			20.0			16.1												17.5
	陸																		15.3
山梨県	塩山市	641,667	54,794	15.5	803,214	79,100	17.9	914,364	83,996	16.7	953,444	87,351	16.7	1,063,000	87,470	15.0	1,080,071	90,670	15.3
長野県	塩尻市	507,944	33,330	11.9	650,778	37,700	10.5	689,997	46,500	12.3	729,126	53,470	13.3	762,660	42,030	10.0	802,704	56,200	12.7
岐阜県	垂井町	581,062	46,230	14.5	689,686	50,850	13.4	793,675	51,700	11.8	848,900	54,284	11.6	913,100	55,860	11.1	933,167	57,870	11.3
静岡県	掛川市	580,223			665,286	53,000	14.5	741,769	59,000	14.5	778,833	62,000	14.5	817,200	63,200	14.1	820,000	65,159	14.4
愛知県	掛西市	571,333	68,600	21.8	643,333	76,700	21.7	685,667	85,000	22.5	744,000	86,000	21.0	871,400	87,700	18.3	865,000	90,900	19.1
三重県	亀山市	669,812	54,674	14.8	811,313	60,100	13.5	843,333	64,600	13.9	887,440	67,300	13.8	943,231	68,200	13.1	946,100	70,300	13.5
	中			15.7			15.3												14.4
滋賀県	中主町	603,529	59,400	17.9	685,714	65,300	17.3	719,625	71,000	17.9	756,250	74,300	17.9	798,719	75,800	17.3	756,667	77,500	18.6
京都府	山城町	405,789	43,893	19.7	567,941	47,000	15.0	594,059	50,900	15.6	633,846	52,900	15.2	735,000	54,600	13.5	736,067	57,200	14.1
大阪府	岸和田市		56,000			63,000			69,000					74,200				77,100	
兵庫県	和泉町	671,300	42,812	11.6	810,778	47,509	10.7	881,217	52,260	10.8	876,426	55,920	11.6	918,447	57,370	11.4	900,000	59,840	12.1
奈良県	大宇陀町	687,500	54,849	14.5	991,667	63,038	11.6	1,108,933	71,233	11.7	1,146,560	76,066	12.1	1,269,354	78,438	11.2	1,188,208	82,281	12.6
和歌山県	かつらぎ町	736,667	42,100	10.4	856,429	46,600	9.9	914,444	50,800	10.1	930,000	52,900	10.3	989,286	54,000	9.9	1,001,818	55,000	10.0
	近			14.8			12.9												13.5
	畿																		13.2
鳥取県	大栄町	586,667	27,600	8.6	684,231	31,410	8.3	725,000	62,600	15.7	729,308	65,300	16.3	721,500	65,300	16.5	686,714	67,200	17.8
島根県	三刀屋町	360,621			450,962	42,719	17.2	470,852	46,843	18.1	461,486	48,000	18.9	462,500	48,599	19.1	460,952	49,768	19.6
岡山県	御津町	409,080	41,817	18.6	501,931	45,996	16.7	517,192	50,595	17.8	515,833	52,611	18.5	509,771	53,900	19.2	500,962	54,900	19.9
広島県	御調町	379,375			459,548	38,185	15.1	506,510	40,667	14.6	544,250	41,561	13.9	536,249	42,471	14.4	532,250	43,112	14.7
山口県	美東町	306,333	29,773	17.7	349,608	33,644	17.5	377,101	37,647	18.2	383,196	39,943	19.0	372,917	41,141	20.1	355,263	42,790	21.9
	中			15.0			15.0												18.8
	国																		16.9
徳島県	鳴島町	644,444			767,143	79,000	18.7	821,429	85,300	18.9	835,714	88,000	19.1	902,857	89,600	18.0	875,000	93,280	19.4
香川県	豊中町	582,000	48,500	15.2	777,833	54,800	12.8	877,644	61,400	12.7	923,533	64,500	12.7	977,561	66,300	12.3	973,385	68,200	12.7
愛媛県	東予市	617,667	43,728	12.9	793,119	48,097	11.0	843,827	52,909	11.4	824,655	66,030	14.6	819,999	66,890	14.8	761,667	67,760	16.2
高知県	窪川町	485,128	40,485	15.2	543,188	48,582	16.3	554,167	51,900	17.0	523,209	53,300	18.5	550,977	53,900	17.8	526,394	53,900	18.6
	四			14.4			14.7												16.7
	国																		15.7
福岡県	甘木市	683,600	44,551	11.8	804,462	49,096	11.1	847,385	53,268	11.4	819,864	56,014	12.4	767,750	57,133	13.5	714,950	57,100	14.5
佐賀県	伊万里市	385,714	38,490	18.1	453,750	42,340	17.0	492,143	46,540	17.2	486,667	48,080	18.0	452,500	48,280	19.4	441,667	48,280	19.9
長崎県	南串山町	398,278	42,000	19.2	506,563	46,000	16.5	584,767	51,000	15.9	631,043	53,142	15.3	602,545	53,835	16.2	551,976	54,886	18.1
熊本県	菊島町	473,909	32,000	12.3	630,485	36,000	10.4	714,375	50,000	12.7	716,710	50,000	12.7	684,072	55,000	14.6	657,752	56,000	15.5
大分県	大野町	331,640	22,460	12.3	430,690	26,957	11.4	467,400	32,000	12.4	451,462	34,000	13.7	425,357	34,000	14.5	393,182	34,000	15.7
宮崎県	大分町	571,714			748,083			825,950			794,950			729,150				704,150	
鹿児島県	知覧町	455,455			638,263	43,021	12.3	712,857	48,023	12.2	682,909	51,000	13.6	591,692	51,150	15.7	586,364	51,150	15.9
沖縄県	中城村							947,500	41,400		987,778	44,700	8.2	1,040,983	46,500	8.1	1,001,7		

表-16 指定市町村における評価額と(財)日本不動産研究所による山林素地価格(普通品等)との比較(標準山林(中級))

(単位:円/1,000㎡,%)

都道府県	市町村	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6年度			
		不動産A	評価額B	B/A	不動産A	評価額B	B/A													
北海道	北見市	20,138			21,538	3,661	17.0	22,328	3,990	17.9	20,631	4,037	19.6	21,379	4,041	18.9	20,260	4,198	20.7	用材林
	十和田湖町	91,706	9,300	10.1	118,533	10,200	8.6	116,059	11,200	9.7	112,037	11,500	10.3	112,245	11,700	10.4	106,913	11,700	10.9	用材林
	岩手県大迫町	62,538	9,160	14.6	72,147	10,530	14.6	72,211	10,840	15.0	67,145	11,100	16.5	66,619	11,400	17.1	61,799	11,500	18.6	薪炭林
	宮城県大田町	110,295	30,480	27.6	118,412	32,100	27.1	117,430	33,700	28.7	114,250	34,700	30.4	117,800	34,700	29.5	112,314	34,700	30.9	用材林
	秋田県由利町	61,021			73,241			71,673	22,600	31.5	70,783	23,000	32.5	73,194	23,600	32.2	69,444	23,800	34.3	用材林
	山形県金山町	44,175	19,000	43.0	57,673	20,500	35.5	56,967	21,000	36.9	53,023	21,100	39.8	55,163	21,900	39.7	51,359	21,190	41.3	用材林
	福島県相模湖町	75,711	16,800	22.2	88,094	18,400	20.9	89,533	19,000	21.2	89,208	19,200	21.5	93,564	19,200	20.5	89,986	19,200	21.3	用材林
	茨城県緒川村	92,000	20,170	21.9	95,333	22,300	23.4	98,500	23,200	23.6	93,571	23,700	25.3	98,875	24,100	24.4	99,286	24,100	24.3	薪炭林
	栃木県黒羽町	126,200	18,300	14.5	126,700	20,300	16.0	115,185	20,500	17.8	115,600	20,500	17.7	133,154	20,600	15.5	124,333	20,900	16.8	用材林
群馬県中之条町	128,000	15,128	11.8	134,309	16,489	12.3	118,767	16,850	14.2	114,917	16,850	14.7	119,444	17,350	14.5	115,000	17,600	15.3	用材林	
埼玉県秩父市	126,875	17,400	13.7	153,300	19,000	12.4	153,125	19,300	12.6	150,909	19,440	12.9	186,045	19,830	10.7	185,550	20,010	10.8	用材林	
千葉県大多喜町				31,000			32,200			32,200			34,000			34,000			34,500	用材林
東京都奥多摩町	104,300	23,900	22.9	125,000	26,290	21.0	120,000	27,070	22.6	123,333	27,070	21.9	133,333	27,420	20.6	135,000	27,420	20.3	用材林	
神奈川県相模湖町				26,290			27,070			27,070			27,420			27,420			27,990	用材林
関東			17.0			17.0			18.2			18.5			17.1			17.5		
新潟県山北町	71,806	15,970	22.2	80,345	17,500	21.8	82,278	17,900	21.8	81,795	17,900	21.9	83,031	17,900	21.6	81,169	17,900	22.1	用材林	
富山県砺波市	100,675	22,000	21.9	113,462	22,600	19.9	111,972	23,000	20.5	113,030	23,000	20.3	125,797	23,000	18.3	133,472	23,000	17.2	用材林	
石川県鹿島町	68,507	36,000	52.5	78,146	39,500	50.5	85,214	40,000	46.9	82,867	40,000	48.3	81,419	40,100	49.3	80,444	40,100	49.8	用材林	
福井県美山町	37,833	14,339	37.9	42,421	17,636	41.6	38,183	19,223	50.3	36,077	18,929	52.5	37,750	19,118	50.6	37,625	19,307	51.3	薪炭林	
北陸			33.6			33.5			34.9			35.8			35.0			35.1		
山梨県富沢町	48,400	26,000	53.7	58,420	27,000	46.2	59,840	27,400	45.8	61,614	22,400	36.4	68,000	27,530	40.5	64,500	27,730	43.0	用材林	
長野県中野市	65,948	24,000	36.4	75,226	24,700	32.8	75,671	25,200	33.3	71,190	25,200	35.4	75,143	25,300	33.7	74,267	25,400	34.2	用材林	
岐阜県金山町	73,955	12,670	17.1	78,605	14,440	18.4	73,463	15,020	20.4	71,785	15,020	20.9	74,211	15,170	20.4	72,367	15,320	21.2	用材林	
静岡県天竜町	70,972			79,512	35,600	44.8	69,765	35,950	51.5	66,243	35,950	54.3	68,120	35,950	52.8	58,907	36,968	62.8	用材林	
愛知県足助町	62,733	19,330	30.8	65,636	21,263	32.4	64,167	23,082	36.0	58,111	23,313	40.1	59,333	23,545	39.7	52,750	23,700	44.9	薪炭林	
三重県熊野市	90,684	42,837	47.2	105,611	46,692	44.2	90,773	48,200	53.1	82,671	48,200	58.3	79,780	48,200	60.4	70,556	47,200	66.9	用材林	
中部			37.0			36.5			40.0			40.9			41.3			45.5		
滋賀県土部町	48,667	19,690	40.5	52,857	21,270	40.2	56,286	21,780	38.7	55,000	21,780	39.6	58,900	21,850	37.1	54,875	22,000	40.1	用材林	
京都府丹波町	56,357	15,243	27.0	57,917	16,767	29.0	55,800	17,277	31.0	53,778	17,277	32.1	59,714	17,328	29.0	56,667	17,416	30.7	用材林	
大阪府河内長野市	89,785	19,011	21.2	101,300	21,102	20.8	105,286	21,566	20.5	119,667	22,000	18.4	140,500	22,500	16.0	129,333	22,500	17.4	用材林	
兵庫県佐用町	94,727			113,273	10,382	9.2	113,250	13,280	11.7	91,608	13,280	14.5	92,455	13,280	14.4	80,778	13,280	16.4	用材林	
奈良県川上村	76,615	16,093	21.0	87,317	18,700	21.4	84,130	21,000	25.0	74,910	21,000	28.0	78,108	21,000	26.9	70,285	21,000	29.9	用材林	
和歌山県清水町	59,077	16,000	27.1	61,914	17,600	28.4	56,580	17,800	31.5	50,500	17,800	35.2	51,794	17,800	34.4	46,763	18,000	38.5	用材林	
近畿			27.4			24.8			26.4			28.0			26.3			28.8		
鳥取県八束町	65,384	16,218	24.8	75,368	21,230	28.2	72,812	21,600	29.7	68,219	21,612	31.7	65,179	21,612	33.2	57,785	21,612	37.4	用材林	
島根県伯耆町	45,666			51,300	13,569	26.5	50,909	13,813	27.1	47,421	13,813	29.1	44,895	13,813	30.8	43,267	13,813	31.9	用材林	
岡山県奥津村	62,626	11,700	18.7	73,394	12,900	17.6	70,914	13,500	19.0	71,788	13,600	18.9	67,731	13,700	20.2	66,132	13,700	20.7	用材林	
広島県吉和村	80,107	14,054	17.5	89,400	17,051	19.1	80,214	17,899	22.3	75,649	17,899	23.7	79,012	17,899	22.7	72,714	17,899	24.6	用材林	
山口県徳地町	59,022			69,600	17,874	25.7	67,089	18,232	27.2	63,878	18,315	28.7	65,467	18,315	28.0	60,750	18,315	30.1	用材林	
中国			20.3			23.4			25.1			26.4			27.0			28.9		
徳島県上那賀町	65,611	11,800	18.0	68,235	12,700	18.6	62,438	13,200	21.1	60,938	13,200	21.7	63,900	13,400	21.0	58,182	13,400	23.0	用材林	
香川県綾上町	53,857			62,857	4,850	7.7	66,775	20,697	31.0	69,000	20,697	30.0	70,000	20,697	29.6	66,667	20,697	31.0	薪炭林	
愛媛県西条市	49,837	18,741	37.6	53,659	20,052	37.4	47,867	20,393	42.6	42,188	20,393	48.3	40,700	20,393	50.1	37,114	20,393	54.9	用材林	
高知県吾川村	38,284	17,700	46.2	40,756	19,500	47.8	37,674	19,900	52.8	35,166	19,900	56.6	38,319	19,900	51.9	35,983	19,900	55.3	用材林	
四国			33.9			27.9			36.9			39.2			38.2			41.1		
福岡県矢部村	109,500	46,750	42.7	129,500	52,079	40.2	118,846	53,120	44.7	111,875	53,120	47.5	115,609	53,120	45.9	100,720	53,120	52.7	用材林	
佐賀県嬉野町	95,083	24,512	25.8	112,154	27,208	24.3	115,250	28,024	24.3	106,182	28,024	26.4	107,600	28,024	26.0	102,143	28,024	27.4	用材林	
長崎県大村市	73,089			81,617			87,550	18,980	21.7	87,325	19,131	21.9	96,211	19,283	20.0	94,772	20,073	21.2	用材林	
熊本県菊池市	75,463	26,500	35.1	84,930	30,000	35.3	76,660	31,500	41.1	73,333	31,600	43.1	74,255	31,600	42.6	67,438	31,600	46.9	用材林	
大分県山国町	84,643			95,133	27,200	28.6	81,546	29,100	35.7	66,479	29,100	43.8	67,031	29,100	43.4	55,338	29,100	52.6	用材林	
宮崎県北郷町	89,050			95,350	36,000	37.8	87,105	36,000	41.3	80,565	36,000	44.7	74,078	36,000	48.6	66,599	36,000	54.1	用材林	
鹿児島県始良町	134,353			142,533	44,000	30.9	141,563	23,000	16.2	137,500	23,000	16.7	135,750	23,230	17.1	122,981	23,230	18.9	用材林	
沖縄県国頭村		8,200		7,800			9,240			9,260			9,370			9,500			9,500	薪炭林
九州			34.5			32.9			32.1			34.9			34.8			39.1		
平均			28.0			27.1			29.3			30.7			30.2			32.6		

(注)不動産研究所の山林素地価格は、標準山林の種類(用材林・薪炭林)に対応する素地価格を掲げた。

表-17 農地に係る固定資産税負担の推移（経営規模を田70a、畑50aとした場合）

区分	年度	38	45	48	51	54	57	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6
農業粗収益（一戸当たり）	A千円	500	985	1,411	2,214	2,447	2,576	2,897	2,817	2,658	2,678	2,872	3,002	3,012	3,796	3,671	4,025
農業所得	B千円	289	508	742	1,156	1,127	952	1,066	1,012	944	953	1,112	1,163	1,120	1,430	1,291	1,593
農外所得	C千円	296	885	1,567	2,506	3,291	4,013	4,437	4,502	4,668	4,822	5,110	5,438	5,714	5,526	5,513	5,500
農家所得（B+C）	D千円	585	1,393	2,309	3,662	4,418	4,965	5,503	5,514	5,612	5,775	6,222	6,602	6,834	6,956	6,804	7,093
平均価格	一般田価格（1㎡当たり）円(1)	37	51	53	60	67	76	86	86	86	91	91	91	94	94	94	97
	一般畑価格（1㎡当たり）円(2)	14	18	18	21	23	25	28	28	28	29	29	29	30	30	30	31
上記(1)(2)に基づく税額	一般田70aの固定資産税 円①	3,626	3,626	3,626	4,351	6,174	6,894	7,820	8,211	8,428	8,638	8,854	8,918	9,141	9,212	9,212	9,442
	一般畑50aの固定資産税 円②	980	980	980	1,176	1,543	1,690	1,837	1,929	1,960	2,009	2,030	2,030	2,081	2,100	2,100	2,153
小計（①+②）円	E	4,606	4,606	4,606	5,527	7,717	8,584	9,657	10,140	10,388	10,647	10,884	10,948	11,222	11,312	11,312	11,595
E/A	%	0.9	0.5	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3
E/B	%	1.6	0.9	0.6	0.5	0.7	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	1.0	0.9	1.0	0.8	0.9	0.7
E/D	%	0.8	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
(参考) 平均の経営規模を前提とした税額																	
一般田	円 ③	2,916	3,204	3,139	3,880	5,733	6,904	8,010	8,446	8,741	9,120	9,563	9,670	10,081	12,528	12,936	13,259
一般畑	円 ④	733	769	792	971	1,350	1,734	1,995	2,118	2,191	2,254	2,253	2,302	2,380	3,011	3,003	3,079
小計（③+④）	円 F	3,649	3,973	3,931	4,851	7,123	8,638	10,005	10,564	10,932	11,374	11,816	11,972	12,461	15,539	15,939	16,338
F/A	%	0.7	0.4	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
F/B	%	1.3	0.8	0.5	0.4	0.6	0.9	0.9	1.0	1.2	1.2	1.1	1.0	1.1	1.1	1.2	1.0
F/D	%	0.6	0.3	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
平均経営規模（a）																	
田		58.8	64.6	63.3	66.0	68.0	70.1	71.7	72.0	72.6	73.9	75.6	75.9	77.2	95.2	98.3	104.4
畑		33.9	28.7	27.0	27.5	27.1	28.3	31.0	31.3	31.8	32.1	31.6	32.4	33.2	41.1	40.1	42.1
樹園地		8.5	11.4	12.2	12.5	12.4	13.2	13.3	13.3	13.1	12.4	12.2	12.0	11.7	14.8	14.9	15.5
牧草地		-	4.0	6.6	8.1	8.9	9.8	10.0	10.3	11.0	11.6	11.7	12.3	12.3	15.8	16.5	17.8

税額計算上は、樹園地、牧草地を畑として算定している。

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

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

所得粗収益……「農家経済調査」による。

平均経営規模……平成6年度の数値は、平成5年度の数値に過去5年間の平均伸び率を乗じたものである。

表-18 標準農家世帯の固定資産税の所得に占める割合の推移 (試算)

(単位:円)

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6年度			平成7年度			平成8年度			
												増減額		増減額		増減額				
												年額	月額	年額	月額	年額	月額			
家屋 在米分 の場合	土地	農業用	6,310	6,275	7,145	8,466	11,713	13,834	15,595	16,810	17,553	18,025	286	24	18,180	155	13	18,180	0	0
		居住用	1,044	1,252	5,886	8,661	11,382	14,637	18,163	21,674	23,943	27,043	1,288	107	28,395	1,352	113	29,105	710	59
		計	7,354	7,527	13,031	17,127	23,095	28,471	33,758	38,484	41,496	45,069	1,573	131	46,575	1,506	126	47,285	710	59
	家屋	農業用	2,672	2,672	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,411	2,338	-73	-6	2,338	0	0	2,338	0	0
		居住用	10,510	10,510	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,485	9,200	-285	-24	9,200	0	0	9,200	0	0
		計	13,182	13,182	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,896	11,538	-358	-30	11,538	0	0	11,538	0	0
	計	農業用	8,982	8,947	9,556	9,556	14,124	16,245	18,006	19,221	19,964	20,363	213	18	20,518	155	13	20,518	0	0
		居住用	11,554	11,762	15,371	15,371	20,867	24,122	27,648	31,159	33,428	36,243	1,003	84	37,595	1,352	113	38,305	710	59
		計(A)	20,536	20,709	24,927	24,927	34,991	40,367	45,654	50,380	53,392	56,607	1,215	101	58,113	1,506	126	58,823	710	59
		所得額(B)	584,900	666,600	2,308,700	3,662,000	4,417,700	4,964,700	5,502,500	5,774,900	6,843,000	7,093,500			7,739,000			7,901,000		
	(A)/(B)(%)	3.51	3.11	1.08	0.79	0.79	0.81	0.83	0.87	0.78	0.80			0.76			0.74			
家屋各年度 新增分の場合	土地	農業用	6,310	6,275	7,145	8,466	11,713	13,384	15,595	16,810	17,553	18,025	286	24	18,180	155	13	18,180	0	0
		居住用	1,044	1,252	5,886	8,661	11,382	14,637	18,163	21,674	23,943	27,043	1,288	107	28,395	1,352	113	29,105	710	59
		計	7,354	7,527	13,031	17,127	23,095	28,471	33,758	38,484	41,496	45,069	1,573	131	46,575	1,506	126	47,285	710	59
	家屋	農業用	2,867	3,439	5,773	10,361	12,083	16,086	16,797	17,535	22,367	25,966	3,599	300	25,966	0	0	25,966	0	0
		居住用	10,511	12,614	28,911	53,237	65,355	81,564	96,546	67,292	84,914	77,919	-6,995	-583	77,919	0	0	77,919	0	0
		計	13,378	16,053	34,684	63,598	77,438	97,650	113,343	84,827	107,281	103,885	-3,396	-283	103,885	0	0	103,885	0	0
計	農業用	9,177	9,714	12,918	18,827	23,796	29,920	32,392	34,345	39,920	43,991	3,885	324	44,146	155	13	44,146	0	0	
	居住用	11,555	13,866	34,797	61,898	76,737	96,201	114,709	88,966	108,857	104,962	-5,707	-476	106,314	1,352	113	107,024	710	59	
	計(C)	20,732	23,580	47,715	80,725	100,533	126,121	147,101	123,311	148,777	148,954	-1,823	-152	150,460	1,506	126	151,170	710	59	
	(C)/(B)(%)	3.54	3.54	2.07	2.20	2.28	2.54	2.67	2.14	2.17	2.10			1.93			1.91			
参 考	税額(A)の伸び		1.01	1.20	1.16	1.21	1.15	1.13	1.10	1.06	1.02			1.03			1.01			
	税額(B)の伸び		1.14	2.02	1.69	1.25	1.25	1.17	0.84	1.21	0.99			1.01			1.00			
	税額(C)の伸び		1.14	3.46	1.59	1.21	1.12	1.11	1.05	1.18	1.04			1.09			1.02			

[表-18の積算基礎]

① 標準世帯の想定

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

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

土 地	{	農家用	田95.2a	畑71.1a	山林145.9a	その他12.1a
		居住用	宅地1,050㎡			
家 屋	{	居住用	住家179.5㎡			
		農家用	付属家74.5㎡			

② 土 地

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

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

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

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

田 1.028倍、畑 1.033倍、宅地 3.577倍

③ 家 屋

ア 在来分の家屋については、昭和36年建築にされた家屋について税額を算出した。昭和38年度については、農家住宅及び付属家（農家用）の再建築費評点数を基に算出し、39年度については38年度分を据え置き、48年度については42年度及び45年度基準年度の経年減点補正率を考慮して39年度分に0.95乗じた額により、51年度、54年度、57年度、60年度、63年度、平成元年度から平成5年度分については48年度分を据え置き、平成6年度については特例減額措置により平成5年度分に0.97を乗じた額により、平成7年度分及び平成8年度分については平成6年度分を据え置いた。

イ 新增分については、単価は基準年度のものによった。住宅は農家住宅で、付属家は農業

用とした。57年度以降のみ新築住宅の軽減措置を適用した。

④ 所得税

所得額の昭和38年度から平成6年度までは、各年度の「農家経済調査報告」における農家所得（農業所得＋農外所得）によった。平成7年度については過去3年度の平均伸び率を乗じ、平成8年度については、農業所得は7年度の額を据え置き、農外所得については7年度の額に国民総生産（名目）の伸び率（8／7＝1.028倍（「平成8年度の経済見通し」））を乗じて求めた額によった。

区 分	平 成 6 年 度	平 成 7 年 度	平 成 8 年 度
	千円	千円	千円
農 業 所 得	1,593	(×1.233) 1,964	1,964
農 外 所 得	5,500	(×1.050) 5,775	(×1.028) 5,937
農 家 所 得	7,093	7,739	7,901

表-19 山林経営の状況と固定資産税負担の推移

区 分	経営山林 面 積	林 業 粗収益 A	林 業 経営費 B	林業所得 (A-B) C	対前年度 増減割合	固定資産 税 額 D	D/C
	a/戸	千円/戸	千円/戸	千円/戸	%	円	%
49年度	1,525	463.5	151.3	312.2	-9	21,313	6.8
50年度	1,540	458.2	161.2	297.0	-5	18,245	6.1
51年度	1,553	491.7	168.3	323.4	9	20,278	6.3
52年度	1,521	529.6	204.6	325.0	0	21,430	6.6
53年度	1,476	527.3	207.6	319.7	-2	21,032	6.6
54年度	1,523	693.1	203.2	489.9	53	23,732	4.8
55年度	1,567	670.2	264.9	405.3	-17	25,866	6.4
56年度	1,591	579.7	250.3	329.4	-19	26,376	8.0
57年度	1,587	570.7	279.2	291.5	-12	28,659	9.8
58年度	1,595	531.4	238.4	293.0	1	29,495	10.1
59年度	1,573	515.2	238.3	276.9	-5	29,134	10.5
60年度	1,557	534.9	251.6	283.3	2	30,006	10.6
61年度	1,559	502.8	232.5	270.3	-5	30,172	11.2
62年度	1,543	591.8	251.0	340.8	26	29,874	8.8
63年度	1,557	571.5	248.6	322.9	-5	30,415	9.4
元年度	1,560	606.2	252.9	353.3	9	30,489	8.6
2年度	1,572	650.8	241.9	408.9	16	30,738	7.5
3年度	1,565	563.0	250.5	312.5	-24	31,024	9.9
(改正後方式)							
2年度	4,715	2,060.4	795.8	1,264.6	13.2		
3	4,672	1,734.6	793.9	940.7	-25.6		
4	4,675	1,737.0	1,017.9	719.1	-23.6	92,825	12.9
5	4,734	1,728.2	992.7	735.5	2.3	94,140	12.8
※ 6	4,774	1,662.7	1,009.5	653.2	-11.2	95,346	14.6
(6年度)							
(保有規模別)							
20ha~50ha	3,180	934.0	609.7	324.3			
50ha~100ha	6,884	2,849.7	1,450.7	1,399.0			
100ha~500ha	18,032	7,226.9	4,528.3	2,698.6			

(注) 1 農林水産省「林家経済調査報告」及び「固定資産の価格等の概要調書」による。

(注) 2 ※6年度数値は速報値である。

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

図-2 農家経済の状況

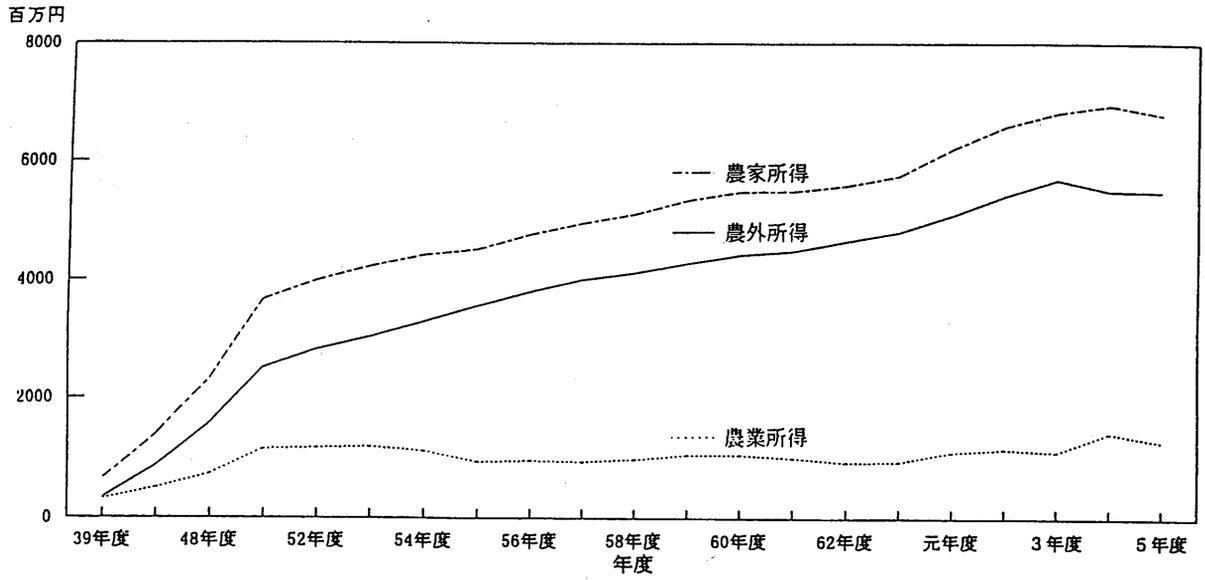


図-3 山林経営の状況

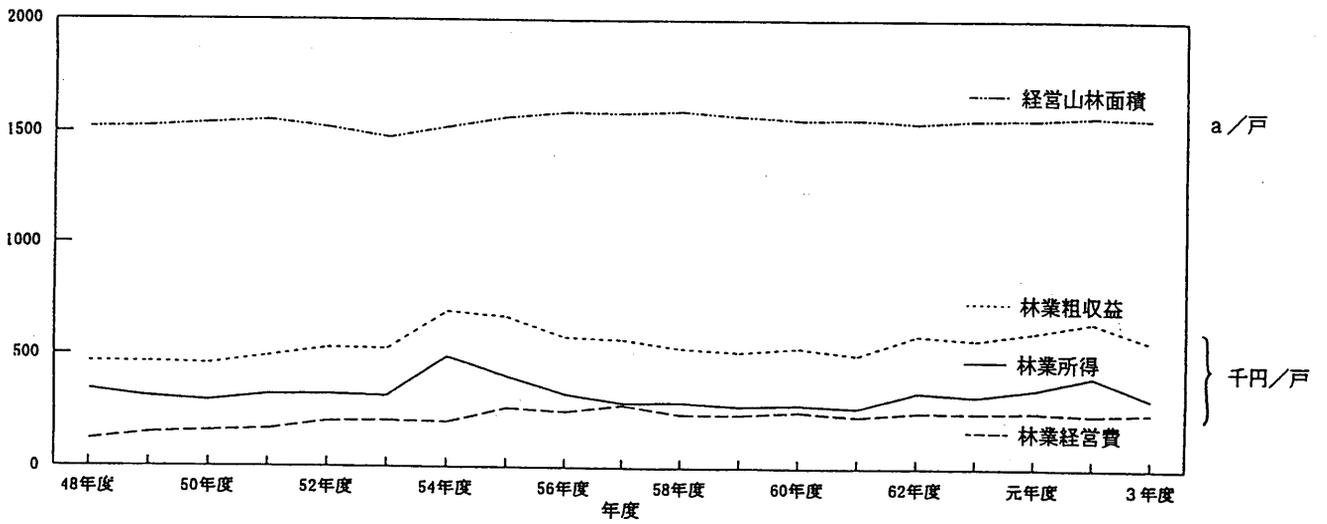


表-20 固定資産税評価額に対する収益価格の割合（田）

(単位：%)

都道府県	市町村	昭54	昭57	昭60	昭63	平3	平6
北海道	美唄市			5.3	5.5	6.7	6.6
青森県	木造町		8.9	7.2	9.1	8.0	8.1
岩手県	花巻市		7.7	9.0	9.5	8.3	12.8
宮城県	南郷町	8.2	7.6	9.1	9.6	8.2	9.0
秋田県	仙北町						10.0
山形県	平田町						
福島県	桑折町						
茨城県	真壁町	11.7	11.5	13.6	15.5	19.8	16.3
栃木県	真芳賀町						18.3
群馬県	群馬町				17.7	18.8	26.5
埼玉県	熊谷市					17.2	17.1
千葉県	茂原市						
東京都	八王子市				56.3	58.3	60.9
神奈川県	平塚市						
新潟県	白根市			7.3	7.6	8.6	8.8
富山県	入善町						
石川県	辰口町		12.9	13.1	14.4	14.6	
福井県	南条町						
山梨県	櫛形町						
長野県	松本市		3.8	4.4	5.0	6.7	6.9
岐阜県	大垣市						
静岡県	大井市						
愛知県	袋井市						
三重県	安志町				15.3	18.4	18.7
滋賀県	五個荘町	13.2	14.0	13.8	16.2	15.9	17.4
京都府	園部町					19.9	25.3
大阪府	貝塚市	18.0	20.0	20.4	18.2	18.5	19.2
兵庫県	小野市	21.5	22.7	27.0	27.0	29.5	34.5
奈良県	田原本町						
和歌山県	かつらぎ町					32.5	28.1
鳥取県	気高町						
島根県	宍道町						
岡山県	御津町						
広島県	八千代町				53.5	42.5	34.9
山口県	阿東町						
徳島県	羽ノ浦町						
香川県	豊中町						
愛媛県	伊予市						
高知県	窪川町						
福岡県	甘木市				14.3	11.5	12.5
佐賀県	小城町		8.8	8.7	11.7	11.4	13.5
長崎県	佐世保市						
熊本県	益城町				14.8	16.2	
大分県	宇佐市						
宮崎県	高崎町						
鹿児島県	川辺町						
沖縄県	名護市		16.6	15.1	4.5	6.3	39.4
平均		14.5	12.2	11.8	17.1	18.1	20.2

- (注) 1. 収益価格は標準小作料の算定資料等を基に、次の算式で試算した。

$$\frac{\text{純収益}(\text{収量} \times \text{生産物単価}) \times \text{純収益割合}(1 - (\text{生産費合計} + \text{経営者報酬}) / \text{粗収益})}{\div \text{還元利回り}(3\%)}$$
2. 各市町村の基準地、標準地（上・中・下）それぞれの地点ごとの割合を単純平均したものである。

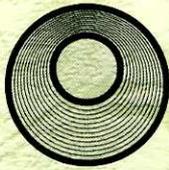
表-21 固定資産税評価額に対する収益価格の割合（畑）

(単位：%)

都道府県	市町村	昭54	昭57	昭60	昭63	平3	平6
北海道	音更町						
青森県	浪岡市	2.6	2.9	3.1	3.3	3.4	3.5
岩手県	北上市						1.5
宮城県	古川市						
秋田県	雄物川町						
山形県	米沢市						
福島県	浅川町				120.7	64.2	68.4
茨城県	真壁町	16.8	37.8	10.3	14.9	31.0	92.0
栃木県	石橋町	9.2	3.3	7.3	11.4		
群馬県	群馬町				12.0	13.5	22.1
埼玉県	深谷市						12.2
千葉県	茂原市						
東京都	武蔵村山市				9.2	9.7	8.7
神奈川県	海老名市						15.1
新潟県	白根市			6.7	7.7	7.8	6.0
富山県	加賀市						
石川県	加賀市						
福井県	大野市						
山梨県	塩山市	15.5		13.0	12.8	12.9	12.1
長野県	塩尻市						
岐阜県	垂井町						
静岡県	掛川市						
愛知県	西尾市						
三重県	亀山市						
滋賀県	中主町						
京都府	山城町						
大阪府	岸和田市		9.4	7.6	8.5	9.3	17.6
兵庫県	和田山町						
奈良県	大宇陀町						
和歌山県	かつらぎ町					13.7	14.5
鳥取県	大栄町						
島根県	三刀屋町						
岡山県	御津町						
広島県	御調町				28.7	30.3	34.6
山口県	美東町						
徳島県	鴨島町						
香川県	豊中町						
愛媛県	東予市						
高知県	窪川町						
福岡県	甘木市						
佐賀県	伊万里市	6.5	9.8	7.8	8.3	8.9	10.7
長崎県	南串山町						
熊本県	菊陽町			5.9	9.8	16.6	7.4
大分県	大野町						
宮崎県	国富町						
鹿児島県	知覧町						
沖縄県	中城村						
平均		10.1	12.6	7.7	20.6	18.4	21.8

- (注) 1. 収益価格は標準小作料の算定資料等を基に、次の算式で試算した。

$$\frac{\text{純収益}(\text{収量} \times \text{生産物単価}) \times \text{純収益割合}(1 - (\text{生産費合計} + \text{経営者報酬}) / \text{粗収益})}{\text{還元利回り}(\%)}$$
2. 各市町村の基準地、標準地（上・中・下）それぞれの地点ごとの割合を単純平均したものである。



(財)資産評価システム研究センター