

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

— 今後の固定資産税のあり方について —

平成20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

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、ますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方公共団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりましたが、本年度は5つの調査研究委員会において固定資産税制度、資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行ってきました。

このうち、地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、固定資産税における負担調整措置等について、平成21年度評価替えに向けてその見直しの必要性等について検討するとともに、中長期的観点から、今後の固定資産税のあり方について幅広く調査研究を行ってきました。

この度、当委員会の調査研究の成果をとりまとめ、ここに研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方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、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成20年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 堤 新 二 郎

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	金子	宏	東京大学名誉教授
委員	石島	弘	岡山商科大学大学院法学研究科教授
	工藤	裕子	中央大学法学部教授
	佐藤	英明	神戸大学大学院法学研究科教授
	篠原	正博	中央大学経済学部教授
	渋谷	雅弘	東北大学大学院法学研究科教授
	神野	直彦	東京大学大学院経済学研究科教授
	杉原	正純	アルプスカード株式会社取締役社長
	谷口	進一	新日本製鐵株式会社常務取締役
	西野	萬里	明治大学商学部教授
	堀場	勇夫	青山学院大学経済学部教授
	前田	高志	名古屋市立大学大学院経済学研究科教授
	水野	忠恒	一橋大学大学院法学研究科教授
	持田	信樹	東京大学大学院経済学研究科教授
	横山	彰	中央大学総合政策学部教授
	吉田	裕計	東京都主税局資産税部長
	深尾	秀和	神戸市行財政局主税部長

(順不同、敬称略)

※平成20年3月現在

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第1回〔平成19年6月7日（木）〕

- （議題）（1）固定資産税の現状
（2）農地に対する現行の課税の概要
（3）平成19年度研究テーマ等

○第2回〔平成19年10月31日（水）〕

- （議題）（1）地方税収の地域間格差（前田委員プレゼンテーション）
（2）最近の地価動向と評価への影響
（(財)日本不動産研究所システム評価部長 河合芳樹氏プレゼンテーション）

○第3回〔平成20年3月10日（月）〕

- （議題）（1）平成20年度税制改正
（2）土地の固定資産税負担の動向
（3）東京都の固定資産税をめぐる最近の動き（東京都主税局資産税
部固定資産税課長 飯田隆夫氏プレゼンテーション）
（4）報告書（案）について

目 次

第 1 固定資産税における土地の負担調整措置等について	
はじめに	1
I 固定資産税の現状と課題等	1
1 固定資産税の市町村税に対する構成割合	1
2 固定資産税収等と市町村歳出の推移	3
3 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯	3
4 現行の負担調整措置	5
5 負担水準の分布状況	5
II 負担水準の均衡化促進等について	7
1 固定資産税の負担調整措置について	7
2 現行制度の留意点	8
3 農地について	9
(1) 農地に対する現行の課税の概要	9
① 概要	9
② 生産緑地制度	9
③ 農地に係る負担調整措置と負担水準の分布状況	10
(2) 農地に係る負担調整措置の論点	11
第 2 研究報告	13
1 地方税収の地域間格差について	14
(前田委員)	
2 最近の地価動向と評価の影響	23
((財)日本不動産研究所システム評価部 河合芳樹部長)	
3 東京都の固定資産税をめぐる最近の動き	45
(東京都主税局資産税部固定資産税課 飯田隆夫課長)	

第1 固定資産税における土地の負担調整措置等について

はじめに

固定資産税は、平成9年度以降、課税の公平の観点から、評価額に対する課税標準額の乖離の度合（負担水準）を均衡化させることを目標に負担調整措置を講じている。これは、固定資産税の財産課税としての性格から、税の公平性を確保するうえで、同じ価値（評価額）の土地であれば同じ税負担であることが望ましいとともに、市町村の税率決定権を有効に機能させるためには、課税標準が公平であることが重要であることによる。

そのため、更に、負担水準の速やかな均衡化を図るために、平成18年度に、本来の税負担の水準に達していない場合は、課税標準を一律評価額の5%上昇させるとともに課税標準の下限（評価額の20%）を設定する等の改正を行った。

その結果、税負担が引上げとなる土地の割合が少なくなり、また、商業地等に係る負担水準の全国平均でみると、平成19年度には65.8%に達している。

しかしながら、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進んできているが、一部に依然として負担水準の低い土地が存在する状況にあり、課税の公平・適正化の観点から、早期に負担水準の均衡化・適正化を図ることが必要である。

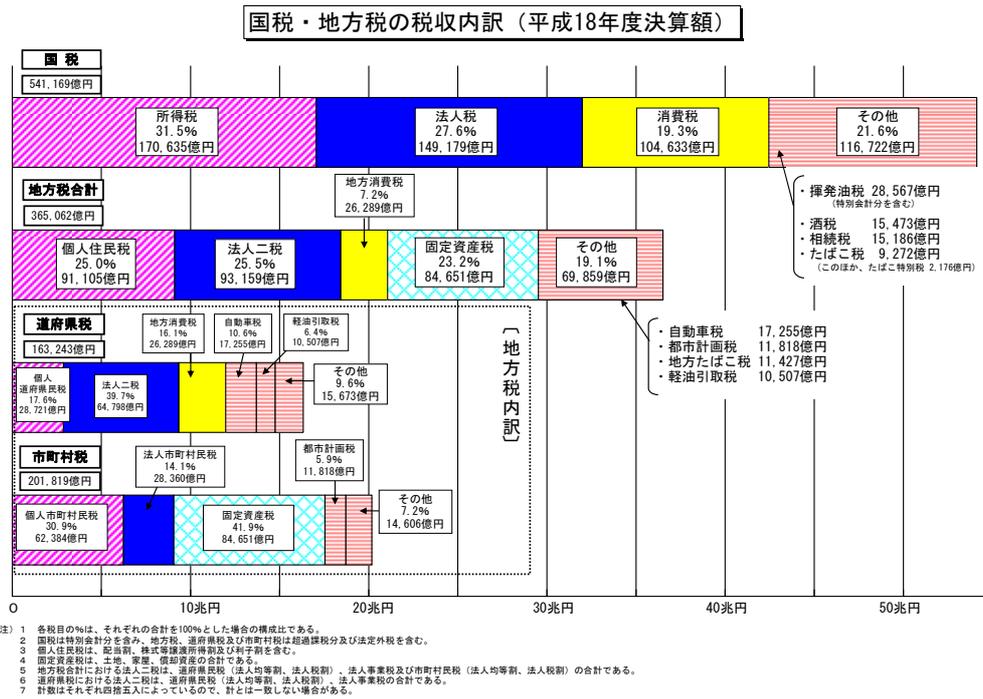
本年度の研究会では、固定資産税における負担調整措置等のあり方について、これまでの当研究会での議論も踏まえ、平成21年度評価替えに向けて現行の負担調整措置の見直しの必要性等について検討を行うこととした。

I 固定資産税の現状と課題等

1 固定資産税の市町村税に対する構成割合

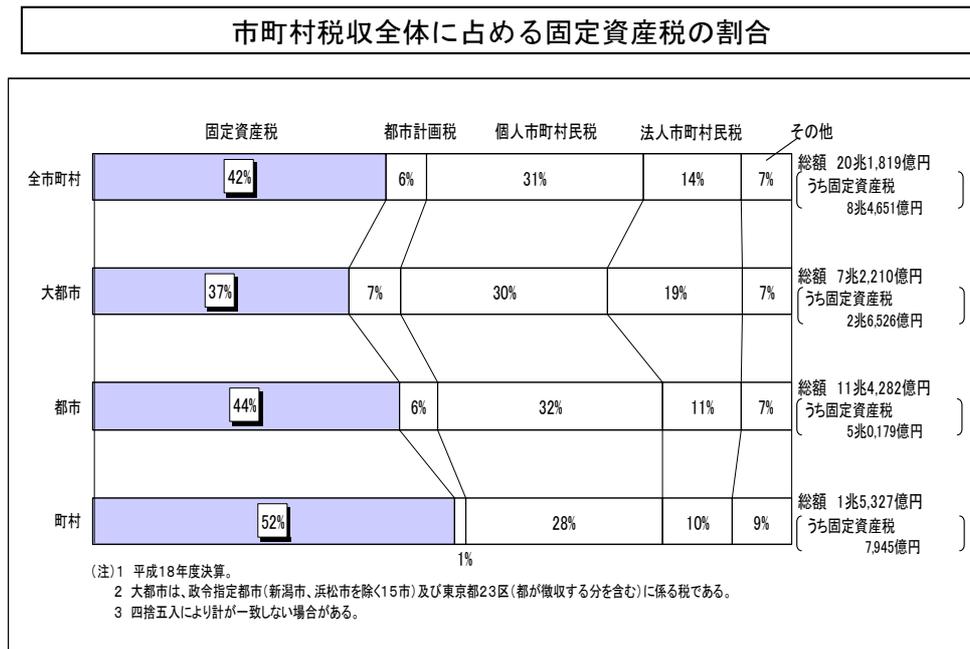
平成18年度決算における固定資産税の税収は8兆4,651億円であり、都市計画税は1兆1,818億円であった。これを道府県税も含めた地方税収全体（18年度決算額3兆6,062億円）からみると、固定資産税で約23%、都市計画税約3%と両税あわせて約26%を占めている。また、市町村税収（18年度決算額2兆1,819億円）からみると、固定資産税約42%、都市計画税約6%と両税あわせて約48%を占めており、約45%を占めている市町村民税（個人及び法人）と並んで、固定資産税が市町村の基幹税目であることが分かる。〈図-1参照〉

< 図 - 1 >



次に、市町村税収に占める固定資産税の構成比を都市の規模別で見ると、大都市（政令指定都市（新潟市、浜松市を除く12市）及び東京都23区）で37%（都市計画税を含めると44%、以下同じ）、都市（大都市以外の市）で44%（50%）、町村で52%（53%）となっており、町村ほど固定資産税の役割が高くなっている状況がうかがえる。< 図 - 2 参照 >

< 図 - 2 >



2 固定資産税収等と市町村歳出の推移

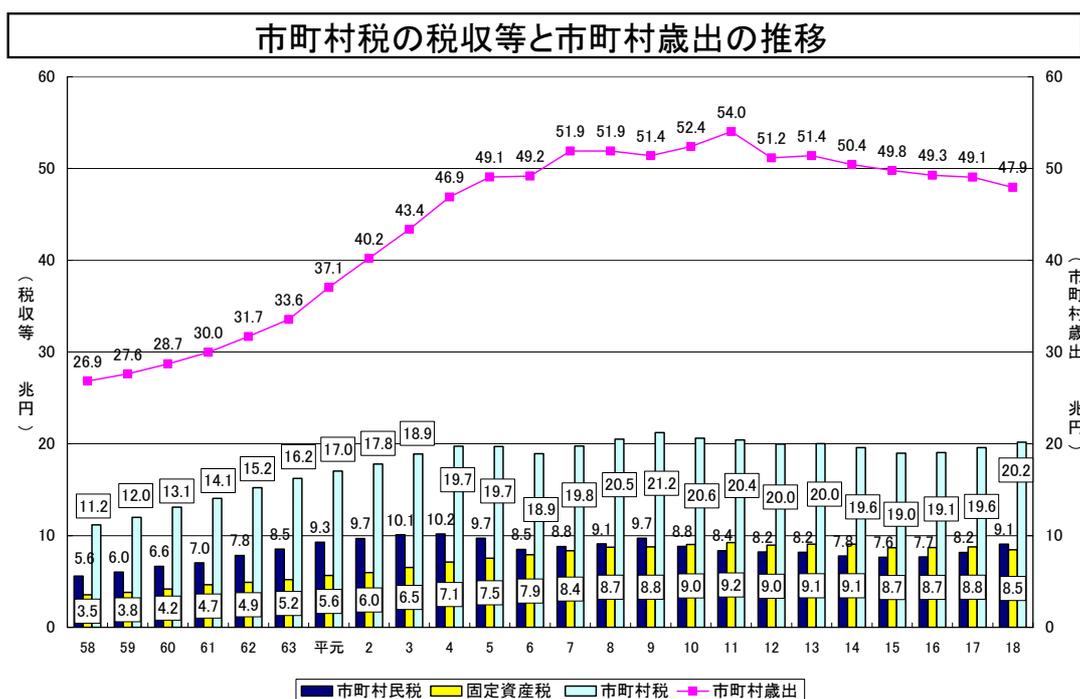
次に、市町村歳出と固定資産税をはじめとした市町村税収の推移を比較する。

市町村歳出の推移をみると、近年は、厳しい財政状況の中、大幅な歳出削減を行っており、7年連続の減少となっている。

一方、市町村税収は4年連続の増加となっており、両者の乖離額は徐々に縮小しているものの、昭和58年度には約15兆円であったものが、平成19年度においては約28兆円とほぼ2倍に達している。

固定資産税収の推移をみると、平成11年度の9.24兆円をピークに、12年度には制度創設後初めて対前年比減収となった。固定資産税は、家屋の新築による課税対象の増加や農地等の宅地化など、増収要素を含んだ税であり、このことが地価の下落が始まった平成3年度以降も増収を続けてきた主な要因であるが、地価の下落や建築物価の下落が続くなか固定資産税は減収基調にあり、市町村にとっては財源確保の面で大変厳しい状況にある。〈図－3参照〉

〈図－3〉



(注) 全て決算額である。固定資産税の数値は、交付金を除いた純固定資産税額である。

3 固定資産税の土地（宅地）評価と課税の経緯

宅地の評価額は、平成6年度以降、公的土地評価の均衡化・適正化の要請から国土交通省が公表する地価公示価格等の7割を目途に評価され、平成9年度以降、地価下落に対応するため、据置年度においても評価額を修正することが可能とされているが、この評価額から課税標準額を導くまでには大きく2種類の調整がなされる。

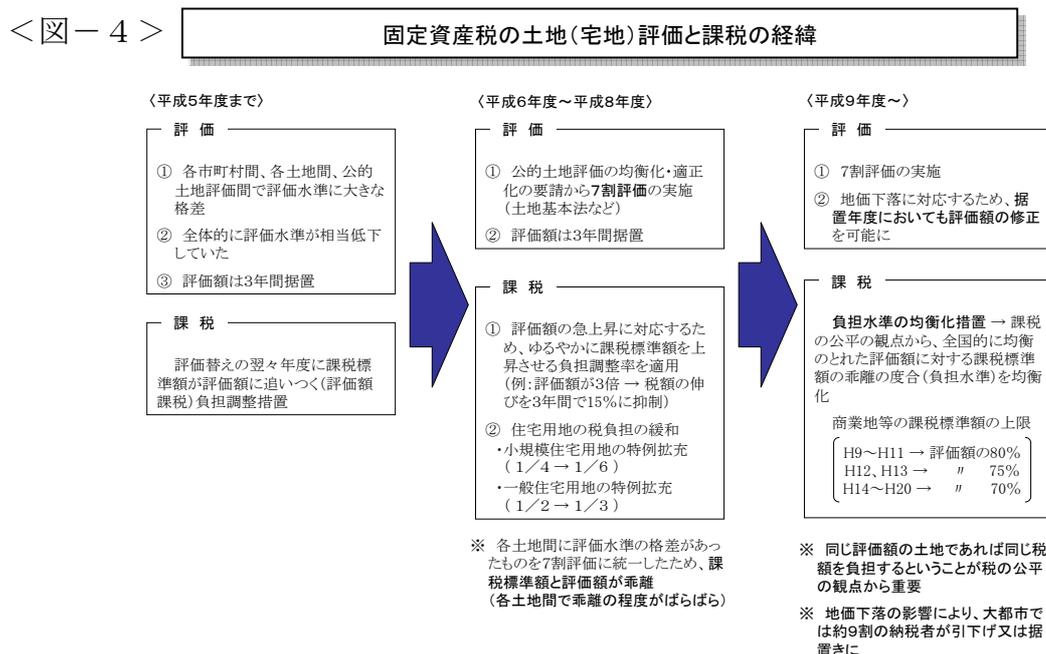
一つは、課税標準の特例であり、住宅用地に関しては、生活に必要な要素という観点から、一般住宅用地について課税標準額となるべき価格の3分の1、面積が200㎡以下の小規模住宅用地について同じく6分の1とする大幅な特例措置が講じられている。

もう一方が、負担調整措置であり、商業地等については、前年度課税標準額が当該年度の評価額に対してどの程度の割合（負担水準）に達しているかに応じて、同じ評価額であっても、負担水準が0.6未満の場合は対前年度引上げ、0.6以上0.7以下の場合は据置き、0.7を超える場合は0.7の水準まで引き下げられることとなる。

こうした調整を経て個々に算出された課税標準額に、市町村が決定した税率をかけ、税額が算出されるが、さらに、新築住宅に係る減額措置や個々の制度の減免により、税額算出後に税負担が軽減される場合がある。

以上のように、土地に係る固定資産税の評価と課税は、家屋、償却資産が評価額から直接税額を導き出されるのに比べ、負担調整措置により課税標準額の調整を図っているため複雑な制度となっている。

これは、公的土地評価の均衡化・適正化の要請から、平成6年度の評価から7割評価が導入されたが、それ以前に評価水準に格差があったものを全国一律のものさしで統一したことにより、評価額と課税標準額が乖離することになったものである。しかもその乖離は、土地毎に異なるという状況になった。そこで、平成9年度の評価替えにおいては、従前のように課税標準額の伸び率に対応して負担調整を実施する方式から、それぞれの土地に係る課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているか（負担水準）によって負担調整率を決定する方式に改められたものである。〈図－4参照〉

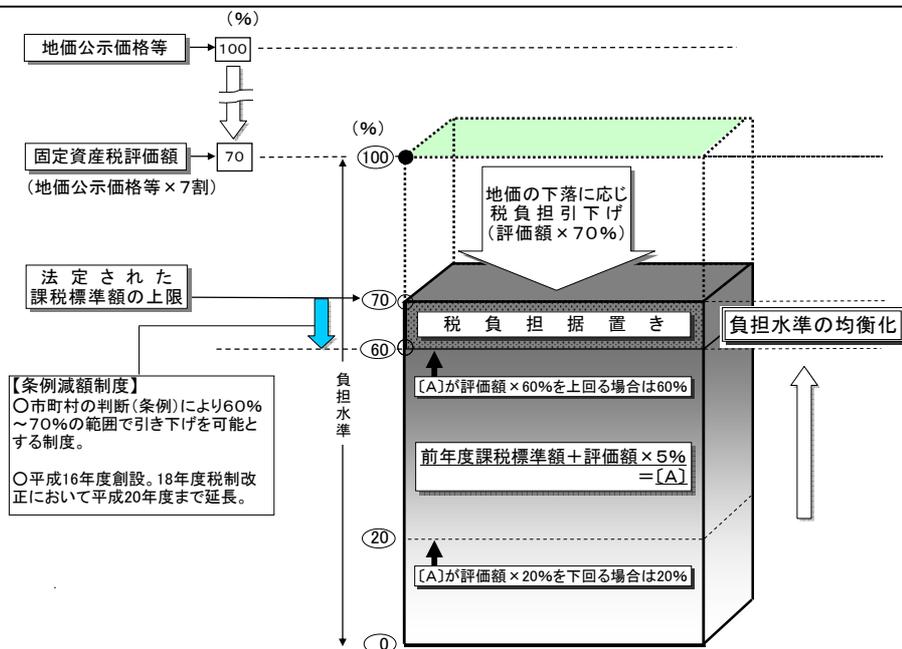


4 現行の負担調整措置

平成18年度改正において、課税の公平及び制度の簡素化の観点から、土地に係る負担調整措置を大幅に見直した。負担水準が引下げ・据置ゾーンにある宅地等に係る措置は改正されず、負担水準が引き上げゾーンにある宅地等に係る措置として、新たに課税標準の下限が設定され、課税標準を評価額の一律5%上昇させる措置等の改正がなされ、最も負担水準が低い土地でも、商業地等で9年、住宅用地で13年と3～4回の評価替えで据置ゾーンに到達し、課税の不公平が早期に解消される見込みとなった。〈図－5参照〉

〈図－5〉

固定資産税における負担水準の均衡化のしくみ(商業地等) (平成18年度～平成20年度)



(注)1 商業地等の宅地は、住宅用地以外の宅地である。
2 負担水準=前年度課税標準額/当該年度の評価額

5 負担水準の分布状況

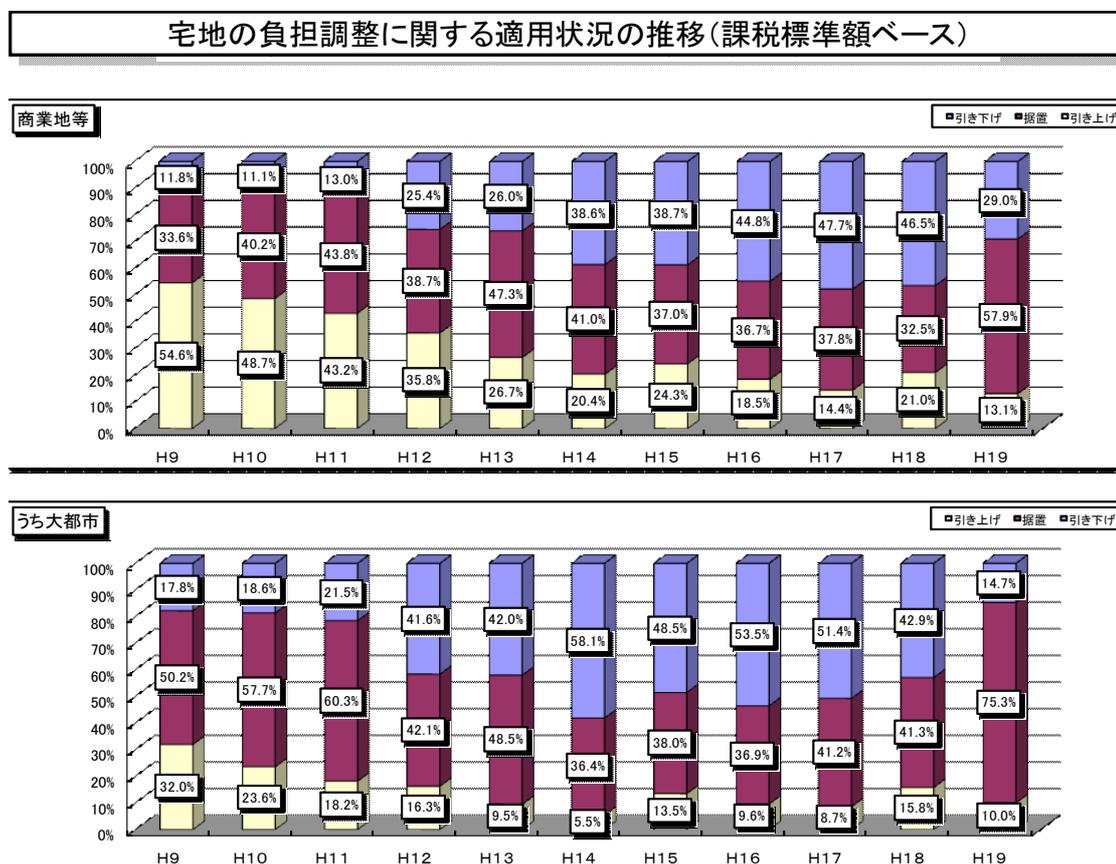
商業地等における負担水準の分布状況は、地価下落に対応して固定資産税の評価額が減少していることもあり、その分布状況には大きな変動がみられる。

まず、課税標準額の上限まで税負担が引き下げられる土地、すなわち地価の下落に応じて税負担が引下げになる土地の割合は、平成9年度に11.8% (大都市で17.8%)であったものが、19年度には29.0% (同14.7%)となっている。次に、負担水準が据置きになる土地についてみると、平成9年度に33.6% (同50.2%)であったものが、19年度には57.9% (同75.3%)となっている。

一方で、負担水準が60%未満で課税の公平の観点からなだらかに税負担が

引上げになる土地は、平成9年度には54.6%（同32.0%）であったものが、19年度には13.1%（同10.0%）と大きく減少している。〈図－6参照〉

〈図－6〉



(注) 1 負担水準は、前年度課税標準額／当該年度の評価額(×1/6.1/3)、データは概要調査による。
 2 H17までは、その土地の負担水準が商業地は0.45、一般住宅用地は0.5、小規模住宅用地は0.55以上、かつ、評価額の下落率が全国平均以上の場合も課税標準を据え置く措置がとられており、「据置」にはその分も含む。

以上のように負担水準の均衡化も一定程度進みつつあり、最近においては地価が下がれば税負担が引下げになる（又は据え置かれる）土地が約9割を占める状況となっている。また、平成18年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては上昇している（地価下落に伴う価格の修正を行っていない）ことから据置ゾーンの土地が増加し、半数以上を占めている。このような状況は税収の動向にも反映され、大都市では土地の税収が2年連続で増収することが見込まれている。〈図－7参照〉

< 図 - 7 >

大都市における固定資産税収(土地)の増減率

平成20年度の土地の税収は全国計、大都市計ともに昨年に引き続き増収見込み

区分・都市名	(単位: %)												税収の最高年度からの増減率
	H8→H9	H9→H10	H10→H11	H11→H12	H12→H13	H13→H14	H14→H15	H15→H16	H16→H17	H17→H18	H18→H19	H19→H20	
全国計	1.7	1.3	1.2	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 2.0	▲ 1.2	▲ 1.4	0.8	0.2	▲ 9.8
大都市計	▲ 0.2	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 4.6	▲ 2.9	▲ 6.4	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 0.8	▲ 0.8	0.0	0.6	▲ 21.4
札幌市	0.5	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 9.7	▲ 2.5	▲ 4.7	▲ 3.1	▲ 3.1	▲ 2.9	▲ 1.7	▲ 2.3	▲ 1.0	▲ 33.1
仙台市	2.3	▲ 0.6	▲ 2.5	▲ 6.6	▲ 4.0	▲ 7.9	▲ 5.8	▲ 6.6	▲ 3.7	▲ 3.2	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 35.5
千葉市	3.5	0.7	▲ 0.0	▲ 3.4	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 4.6	▲ 5.8	▲ 2.2	▲ 2.7	0.4	1.0	▲ 22.8
特別区	▲ 1.6	▲ 4.2	▲ 1.0	▲ 4.6	▲ 1.6	▲ 7.6	▲ 1.6	▲ 0.3	0.9	1.8	1.0	0.6	▲ 15.8
川崎市	1.7	1.1	1.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 4.1	▲ 3.8	▲ 3.3	▲ 3.6	▲ 2.7	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 19.7
横浜市	0.1	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 3.3	▲ 2.4	▲ 4.5	▲ 3.7	▲ 4.3	▲ 3.8	▲ 3.4	▲ 0.7	▲ 0.0	▲ 23.7
名古屋市	1.4	0.1	0.0	▲ 4.8	▲ 1.6	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 2.6	▲ 0.8	▲ 0.7	0.0	0.2	▲ 15.4
京都市	2.6	▲ 0.2	0.6	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 3.4	▲ 1.4	▲ 3.1	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 0.3	0.3	▲ 15.2
大阪市	▲ 2.4	▲ 4.1	▲ 1.6	▲ 8.3	▲ 9.6	▲ 10.4	▲ 5.4	▲ 6.5	1.0	▲ 3.0	▲ 0.0	4.6	▲ 36.5
神戸市	4.8	1.2	▲ 0.7	▲ 2.9	▲ 3.8	▲ 6.9	▲ 6.7	▲ 7.7	▲ 3.8	▲ 5.7	▲ 1.2	0.1	▲ 33.3
広島市	2.9	0.7	▲ 0.2	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 4.7	▲ 4.2	▲ 6.5	▲ 5.5	▲ 6.1	▲ 2.0	0.1	▲ 28.3
北九州市	▲ 0.0	1.2	0.9	▲ 1.4	▲ 0.3	▲ 1.7	▲ 3.0	▲ 1.8	▲ 4.6	▲ 4.6	▲ 5.0	▲ 3.4	▲ 23.1
福岡市	2.7	1.4	0.5	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 3.3	▲ 0.5	▲ 1.9	0.5	0.8	0.7	0.7	▲ 7.1

(注) 1 平成19年度までは決算額である。
 2 平成19年度からは見込みである。(精査の結果、数値が異動する場合がある。)
 3 さいたま市、新潟市、静岡市、浜松市及び堺市は除いてある。
 4 大都市計における前回の増収はH7→H8

次に、負担水準の状況について、全国の商業地等の宅地の平均負担水準をみると、平成9年度には46.1%であったものが、19年度には65.8%に達しており、ここでも均衡化の進展が一定程度裏付けられる。ただし、市町村別の平均負担水準をみると、若干ではあるが20%台後半の村も存在し、負担水準のばらつきが依然として残っている状況がうかがえる。

II 負担水準の均衡化促進等について

1 固定資産税の負担調整措置について

宅地の負担調整措置については、政府税制調査会答申においても「現在、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進んできているが、一部には依然として負担水準の低い土地が存在していることから、引き続きその均衡化・適正化を促進する必要がある。」(平成19年11月「抜本的な税制改革に向けた基本的考え方」と指摘されているところであり、冒頭述べたように、課税の公平の観点から、負担水準の均衡化・適正化を今後どのように進めていくかが、固定資産税制の大きな課題である。

その際の主な論点としては、次の2点が考えられる。

- ① 土地の固定資産税に関しては、一般的には地域間で税収が普遍的と言われるが、最近では、税収の地域間格差がかなりあるのではないかと。これまで講じられてきた一連の負担調整措置には、格差を是正する機能が働いていたが、負担水準の均衡化が進み、地価の差が税収の差として顕著に表れるようになったのではないかと。そういった観点からの分析も必要ではないかと。

- ② 現行の住宅用地の特例率が、適正な水準にあるか再検証を行う必要がある。その際、住宅用地の固定資産税の実質的な税負担を考えるに当たり、7割評価前と現在とで、地価に対する税負担の割合を比較すべきではないか。また、筆の比率、地積の比率、納税義務者の比率等の視点からの検証もすべきではないか。

2 現行制度の留意点

現行の負担調整措置については、課税の公平性の観点や今後の地価の動向等に留意する必要がある。

【地価の動向との関係】

最近の地価動向について、平成19年度地価公示等でみると、住宅地及び商業地ともに平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇傾向にある。東京、大阪、名古屋の3大都市圏においては、住宅地、商業地とともに上昇しており、地価変動率の中央値は、住宅地1.9%、商業地6.5%であり、過半数の地点で上昇している。また、地方圏でも住宅地、商業地とも下落しているものの3年連続で下落幅が縮小した。

特徴的には、東京都区部の都心部を中心として、地価の上昇傾向であり、中には局所的に30%、40%を超える高い上昇地点が見られた。総じて見れば、3大都市圏及び地方ブロック中心都市の一部に地価の上昇傾向が見られる一方、地方圏では引き続き下落傾向が見られるなど、いわゆる地価の二極化が表れている。〈図-8参照〉

<図-8>

地 価 の 動 向

- 住宅地、商業地とも平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇。(過半数の地点で下落)
- 地方圏は、3年連続下落幅が縮小。中心都市のうちに大幅な上昇を示す地点も見られた。
- 3大都市圏は、局所的に30%、40%を超える地点が現れたが、極めて限定された地域。
- 東京都区部都心部の地価水準を過去の地価水準と比較すると、宅地は昭和59年頃、商業地は昭和55年頃の水準。

都道府県別地価変動率

	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
住宅地	全国	△1.6	△1.4	△3.8	△4.1	△4.2	△5.2	△5.8	△5.7	△4.6	△2.7	0.1
	三大都市圏	△2.8	△2.2	△5.7	△5.9	△5.6	△6.5	△6.5	△5.7	△3.7	△1.2	2.8
	東京圏	-	-	-	-	△5.8	△5.9	△5.6	△4.7	△3.2	△0.9	3.6
	大阪圏	-	-	-	-	△6.7	△8.6	△8.8	△8.0	△5.2	△1.6	1.8
	名古屋圏	-	-	-	-	△1.9	△4.4	△5.6	△4.9	△3.3	△1.3	1.7
	地方圏	△0.4	△0.6	△1.9	△2.3	△2.8	△4.0	△5.1	△5.7	△5.4	△4.2	△2.7
商業地	全国	△7.8	△6.1	△8.1	△8.0	△7.5	△8.3	△8.0	△7.4	△5.6	△2.7	2.3
	三大都市圏	△11.5	△7.5	△10.2	△9.6	△8.3	△8.5	△7.1	△5.8	△3.2	1.0	8.9
	東京圏	-	-	-	-	△8.0	△7.4	△5.8	△4.5	△2.5	1.0	9.4
	大阪圏	-	-	-	-	△11.0	△11.3	△10.2	△8.8	△5.0	0.8	8.3
	名古屋圏	-	-	-	-	△5.6	△8.1	△8.0	△6.0	△3.3	0.9	7.8
	地方圏	△5.4	△5.1	△6.8	△7.0	△7.0	△8.1	△8.7	△8.7	△7.5	△5.5	△2.8

東京都区地価変動率

	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
住宅地	千代田区	△22.9	△4.8	△5.4	△3.8	△1.7	△1.2	△0.4	1.0	2.5	7.4	15.6
	港区	△11.0	△1.9	△4.1	△3.1	0.3	0.1	0.0	0.5	2.1	18.0	27.2
	渋谷区	△5.2	△0.7	△4.5	△2.8	△0.2	0.0	0.2	0.3	2.5	9.2	24.8
商業地	千代田区	△19.8	△3.0	△7.0	△5.8	△6.4	△6.9	△4.0	△2.0	0.2	5.1	17.6
	港区	△15.2	△5.7	△8.4	△7.3	△4.3	△2.1	△2.1	△1.3	1.1	11.2	23.2
	渋谷区	△3.4	△3.4	△9.6	△5.6	△1.9	△0.3	0.3	0.8	2.0	11.1	29.3

注) 変動率は地価公示によった。

固定資産税の現行の負担調整措置は、地価の下落時には負担水準（前年度課税標準額／当該年度の評価額）の均衡化が進むが、地価の上昇時には高位まできた負担水準が再び低下し、負担水準を均衡化させることが困難となる。負担水準の均衡化促進の観点から負担調整措置のあり方を考える場合に、このような地価の動向を十分に考慮しなければならない。

3 農地について

(1) 農地に対する現行の課税の概要

① 概要

農地は市街化区域内にある農地とそれ以外の農地（「一般農地」）に大きく2つに分類され、一般農地は、農地としての評価・課税が行われるが、市街化区域農地は、宅地並みに評価（類似宅地の価格を基準にして求めた価格から造成費相当額を差し引いた評価額となる。）が行われる。これは、市街化区域内の農地は、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化（宅地化）を図るべきものと都市計画法上位置づけられていることによるものである。

市街化区域農地は、さらに「一般市街化区域農地」と「特定市街化区域農地」に分類される。特定市街化区域農地は、三大都市圏の特定市にある市街化区域農地であり、宅地並みに課税が行われるのに対し、一般市街化区域農地は、宅地並み評価が行われるものの、当分の間宅地並み課税を実施しないこととされており、農地に準じた課税（農地に準じた負担調整措置によりゆるやかに課税標準額を評価額に近づけていくもの）が行われている。

なお、新たに特定市となった場合や特定市において新たに市街化区域に編入された農地など、一般市街化区域農地から特定市街化区域農地に移行した場合には、一定の軽減率（0.2、0.4、0.6、0.8）が4年間乗じられる激変緩和措置が講じられている。

② 生産緑地制度

市街化区域農地は、平成4年度以降、生産緑地法の改正に伴い「保全する農地」（生産緑地地区内の農地）と「宅地化する農地」（生産緑地地区以外の区域内の農地）とに明確に区分（どちらを選ぶのかは所有者の選択による）され、この区分に基づき固定資産税の課税スキームが決定される。すなわち、生産緑地地区内の農地については、一般農地として評価及び課税が行われる。これは、生産緑地地区の指定を受けた農地は、宅地転用、建築物の新設等が制限され、実質的に30年以上継続して営農を行う意思決定が必要であ

るからである。これに対し、生産緑地地区以外の市街化区域農地については、前述したとおり都市計画上おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化すべきものとされ、届出だけで宅地にいつでも転用できることを踏まえ、課税の公平・適正化の観点から宅地並みに評価・課税を行っているものである。

したがって、特定市街化区域農地であっても、生産緑地の指定を受ければ、一般農地として取り扱うこととなる。具体的な生産緑地指定の要件は、500㎡以上の一団の土地であって、農地の所有者その他の関係権利者全員の同意などが必要となる。

③ 農地に係る負担調整措置と負担水準の分布状況

ア 一般農地

一般農地の負担水準の分布状況をみると、そもそも農地は宅地に比して評価額が低いこと等から、ほとんどの土地（97.8%）で本則課税がなされている状況である。

イ 一般市街化区域農地

商業地、住宅用地について負担調整措置を見直した場合、一般市街化区域農地と後述する特定市街化区域農地について、これら宅地の負担調整措置とどのような整合性を保つのが論点となる。そこで、市街化区域農地に係る現行の負担調整措置と負担水準の分布状況を概観する。

まず、一般市街化区域農地については、平成15年度税制改正で課税標準の上限（評価額の3分の1）が創設された。それ以外の一般市街化区域農地の負担調整の仕組みは、一般農地と同様であり、負担水準の区分に応じて1.025から1.10の調整率が設けられている。なお、現行の一般市街化区域農地の負担調整スキームには農地と同様、いわゆる据置ゾーンは設定されておらず、最終的には上限である評価額の33.3%まで課税標準額が到達することになる。この点、後述する特定市街化区域農地については、負担水準が26.7%から33.3%の土地については、前年度課税標準額を据え置く措置を講じているため、将来的には、宅地と同様の負担調整措置がなされている特定市街化区域農地と、一般農地に合わせて負担調整措置が仕組まれている一般市街化区域農地で、税負担の逆転現象が生じるとの問題がある。

一般市街化区域農地に係る負担水準の分布状況をみると、負担水準が23.3%（ $70 \times 1/3$ ）未満で最小の調整率が適用されるゾーンに、大部分（74.6%）の農地が集中しており、負担水準が33.3%（ $100 \times 1/3$ ）を超え本則課税がなされている農地は13.8%と僅か

である。

これは、市街化区域に編入されると、前述のとおり宅地並みに評価がなされ、評価額が大きく上昇するにもかかわらず、課税については従前の農地としての課税標準額を維持しながら緩やかに上昇させていく負担調整措置が講じられているためである。

ウ 特定市街化区域農地

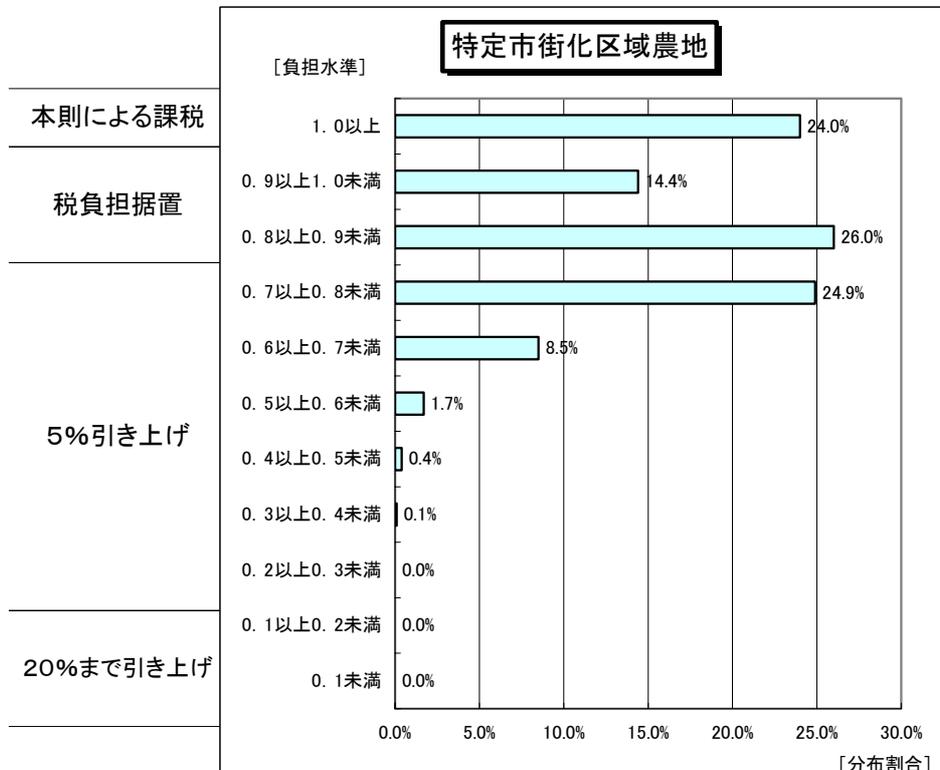
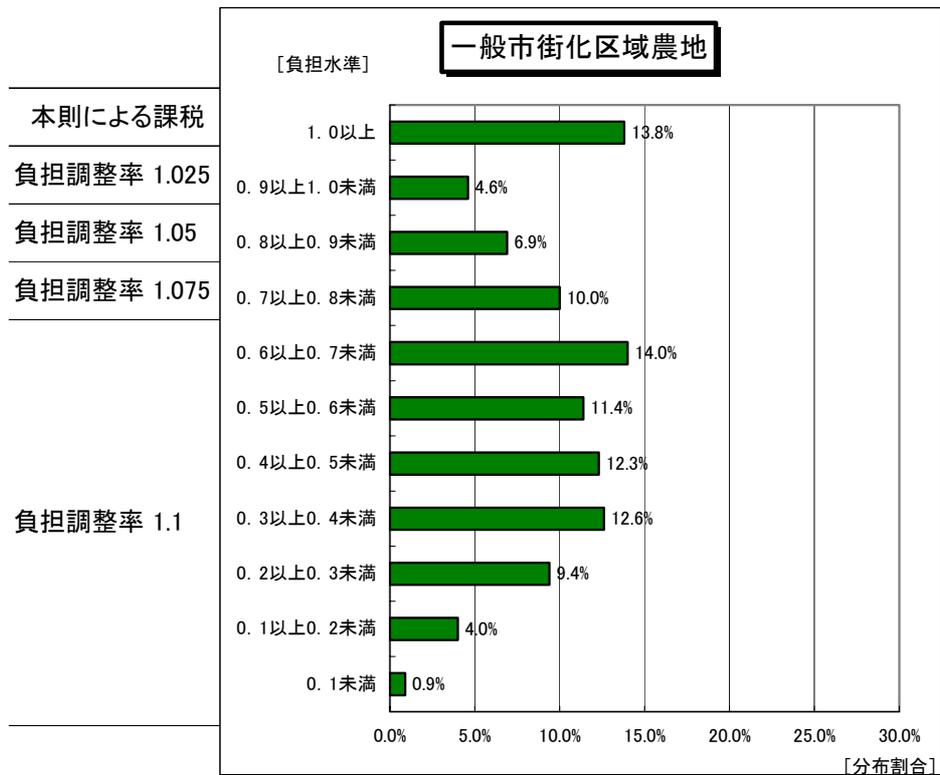
特定市街化区域農地の負担調整スキームは、一般住宅用地と同様であり、3分の1の課税標準の特例措置を講じたうえ、負担水準の区分に応じて、前年度の課税標準額を据え置くもの、前年度の課税標準額に当該年度の評価額の5%を加えることにより税負担を上昇させていくもの、下限（評価額の3分の1の20%）まで上昇させるものが決まる。

負担水準の分布状況を見ると、負担水準が33.3%（ $100 \times 1/3$ ）を超え本則課税されている土地の割合は24.0%、負担水準が26.7%（ $80 \times 1/3$ ）以上33.3%以下で前年度の課税標準額が据え置かれる土地の割合は40.4%、下落対応据置措置の対象となっている土地と併せると64.4%を占めている。これに対して、負担水準が低い税負担を引き上げている土地の割合は、35.6%である。この分布状況を一般住宅用地と比較すると、ほぼ同様の構成となっている。

(2) 農地に係る負担調整措置の論点

前述した現行制度上生じうる特定市街化区域農地と一般市街化区域農地の税負担の逆転現象（特定市街化区域農地は80%～100%が据置ゾーンとなっており評価額が下がらない限り80%までしか上昇しないが、一般市街化区域農地は据置ゾーンが無いので100%まで上昇するために、特定市街化区域農地より一般市街化区域農地のほうが、税額が高くなる現象）をどのように調整すべきか、制度上の手当を考える必要がある。

農地の負担水準の分布状況 (H19課税標準額ベース)



(注)1 本表は「平成19年度固定資産の価格等の概要調書」に基づいて作成
 2 負担水準は、前年度課税標準額/当該年度の評価額

第2 研究報告

- 1 地方税収の地域間格差がどの税金の要因にあるのかを中心に、前田委員から「地方税収の地域間格差」を公表いただいた。
- 2 最近言われている二極化の中で、不動産の評価そのものの考え方について、(財)日本不動産研究所システム評価部長河合芳樹氏から「最近の地価動向と評価への影響」を公表いただいた。
- 3 東京都の固定資産税にとって大きな課題となっている事柄について、東京都主税局固定資産税課長飯田氏から「東京都の固定資産税をめぐる最近の動き」を公表いただいた。

地方税収の地域間格差について

名古屋市立大学大学院経済学研究科 前田高志

I 「高齢社会」と地方税収格差

地方分権時代に相応しい地方税制、すなわち地方行財政運営の自立と自律を担保する地方税制にとって、所与の制約条件の一つとなるのが高齢社会化の進行である。高齢社会化の進行によって、高齢者福祉を中心とした財政ニーズの拡大というかたちで、地方財政は直接的な影響を受けることになる。歳出増大要因としての影響力が今後もいっそう強まり続ける高齢者人口の増大を与件として、それに対応する地方財源としての地方税源の拡充が求められることはいうまでもない。しかし、現在の地方税制が地方税原則に照らし合わせて、その要件を十分に満たしていないことは周知の通りである。

まず、地方公共団体がその財政責任を果たし、自立した行財政運営を行ってゆくためには、地方税が名実ともに地方歳入の中心をなすべきであり、そのことに関連して税収の十分性と地域間の税収の普遍性という要件が満たされねばならない。税収の十分性について、地方税収が地方歳出(普通会計決算)のどの程度を満たしているのかをみておくと、地方財政全体ではバブル期の平成元年度には4割強であったのが、平成17年度には3割強と、10%ポイントもその割合を下げている。都道府県全体では地方歳出に占める地方税の割合(平成17年度)は34%となっているが、東京では69%、神奈川が56%、愛知が49%であるのに対し、島根や高知、秋田などではそれは2割に満たない。市町村全体の地方税の対歳出割合は35%であるが、大都市で39%、中核市が44%、特例市45%、上記以外の都市37%、町村23%と、中核市や特例市で比較的ゆとりがあるものの、町村レベルでの地方税収の量的水準は厳しい状況にある。

次に「必要最低限」の歳出に限ってみた場合、地方税はそれに対して十分な財源を提供しているかどうかをみておきたい。ナショナル・ミニマムの代理変数として基準財政需要額を用いて(基準財政需要額がナショナル・ミニマムの尺度として望ましいかどうかは議論のあるところであるが、ここではそれにはふれないこととする)、地方税の基準財政需要額に対する割合をみると、都道府県全体で87%、市町村全体では79%と、それぞれ相対的な割合は上昇する。しかし、それでも最低限の歳出すら地方税では満たせておらず、地方交付税制度によってその不足分が補われることになる。なお、地方税の基準財政需要額に占める割合も都道府県で東京の288%、神奈川の127%、愛知の130%等から、島根、高知の30%まで大きな差が存在する。同じく、市町村でも大都市の74%、中核市の101%、特例市の107%、上記以外の都市の92%、町村の38%と、やはり大きな差異がある。このように、全体として、現行の地方税はナショナル・ミニマムとの対比においてすら十分な収入をあげておらず、かつ、地域的な普遍性においても問題がある。

地方公共団体が提供する財・サービスは住民の日常の生活に密着したものが多い。また、人件費や福祉関連の経費、整備された公共施設の維持管理の経費など、義務的、経常的な支出が地方歳出に占める割合も大きい。このことから、地方税には税収の安定性をいう要件も課せられる。しかし、所得弾性値の高い所得課税、とりわけ法人所得課税を基幹税目の一つに位置させることによって、実際には地方税収は景気に対して不安定な構造となって

いる。加えて、国税所得税、個人住民税を通じた恒久減税、定率減税が実施され、政策的にも税収不安定性が増幅されたことも記憶に新しい。

次に、地方公共団体がどのような範囲、水準で行政を行うのかは、地方自治の原則や地方分権の考え方からいえば、本来、個々の団体の裁量によるべきものと考えられる。同じくその主たる財源となる地方税についても基本的には地方公共団体の裁量と責任に基づくべきものである。自主的な地方行財政運営を行うためには、自主財源の中心をなす地方税について、地方公共団体自らが財政需要に応じてその税収を伸縮調整できるような、自主性（伸縮性）をもった仕組みになっていることが望ましい。ただし、全体としての国民負担や地域間での住民負担のバランス、国の経済政策の視点に留保して、地方税法で全体の枠組みが全国一律に定められ、その枠組みのもとに、個々の地方公共団体の自主的な意思決定を「一定」程度反映させることになっている。すなわち、総務大臣等への協議・同意を条件に法定外税を起すことができるし、地方税の大半について、財政上、特別の事由がある場合には、標準税率によることを要しないとされているほか、公益上その他必要がある場合の不均一課税や課税免除の制度も設けられている。ただし、実際にはこれらの制度が十分に活用されているとは言い難いし、仮に、この枠組みの下で課税自主権が発揮されたとしても、そこから発生する現実の税収には限度がある。

自主性とともな地方自治に直接的に関連しているのが負担分任の原則である。住民の自治意識の醸成と地方自治への実際の参画という意味において、地方公共団体の行政にかかる費用を住民が広く負担することが望ましい。平成19年度から個人住民税のフラット化が実現したことはこの基準適応度が高まったことになるし、また、住民税の均等割や個人住民税の課税最低限の水準については今後の地方税見直しの重要な課題となる。

地方公共財は受益の帰属が比較的特定化しやすい（不特定多数よりも特定少数の属性集団、あるいは個人的に消費される）準公共財を多く含む。したがって、その財源調達にあたっては公平と効率性の双方から受益と負担のバランスが重視される。応益性の原則である。受益に応じた負担は、個々の住民レベルであれ、団体レベルであれ、地方公共団体がどのような行政サービスをどの程度提供するかについて住民の選好をより反映させ、効率的な資源配分や自律的な財政運営を実現するうえで不可欠である。高齢社会化の進行によって、対人サービス、福祉サービスのウェイトが増えることを考慮すればなおさらであろう。一般的には固定資産税と法人事業税、あるいは比例税構造の個人住民税がこの要件を充足するが、法人事業税については税収の地域偏在、不安定性が指摘されることが多い。固定資産税拡充が望まれるところである。

以上、高齢社会における財政需要の拡大を所与として地方税の見直しの基本的視点を整理してきたが、次に普遍性の原則に深く関連する、地域間の税収格差とその背景としての地域間経済格差の問題について述べてみたい。

II 地域間の経済格差と税収格差

最近、地域間の経済格差が論じられることが多い。地方公共団体が「自立」した「自律的」な財政運営を行うためには、個々の団体が地方税によって財源の大半を地方税で賄えることが理想である。しかし、現実にはそのようになっていないことは既に述べた。このことをもう少し詳しくみてみよう。

平成17年度の1人当たり市町村税収が最も大きい都道府県と最も低いその間で何倍開きがあるかをみると最高値の東京(27.7万円)と最低値の沖縄(8.4万円)との間で3.3倍の格差がある。このほか、地方税全体では3.2倍(最高・東京の49.6万円、最低・沖縄の15.3万円)、道府県税で3.1倍(最高・東京21.9万円、最低・沖縄6.9万円)

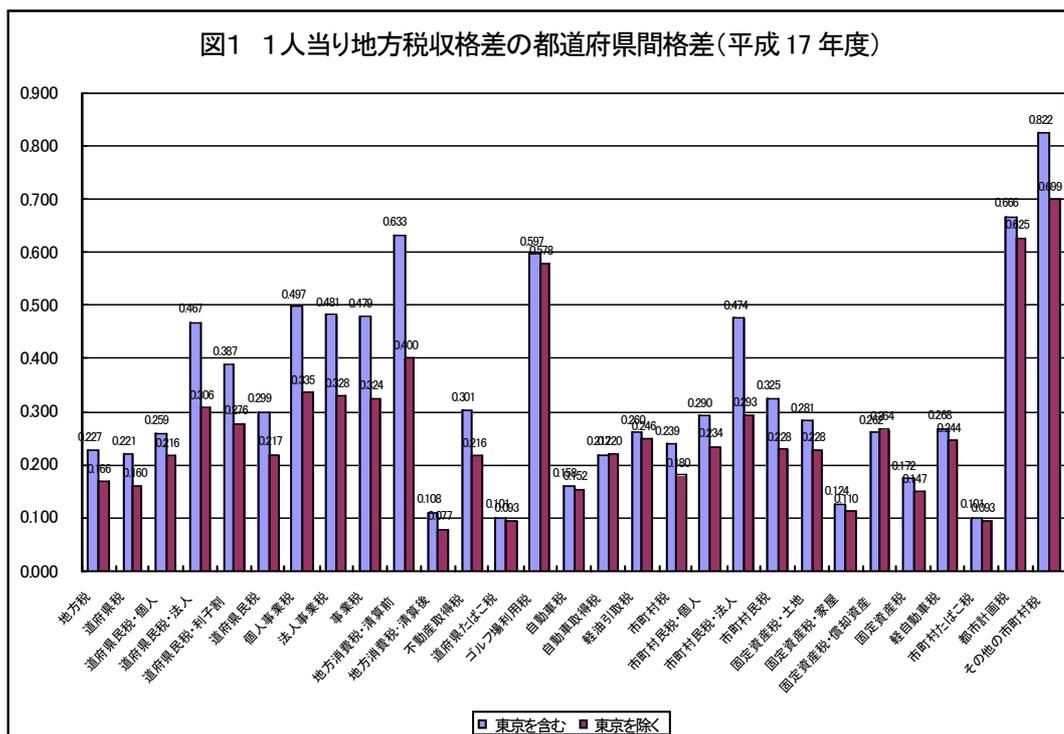
の差が存在している。

税目別では、道府県民税が4.0倍(個人分3.2倍、法人分6.0倍)で、法人事業税7.1倍、地方消費税2.0倍、市町村民税4.3倍(個人分3.4倍、法人分7.1倍)、固定資産税2.4倍など、法人分の住民税や法人事業税での倍率が著しく大きい。なお、これらの税目で最大値となっているのはすべて東京であるが、第1位の東京と第2位の愛知県との間でも、道府県民税(法人)と法人事業税でそれぞれ1.8倍、市町村民税(法人)で2.0倍の差があるなど、東京の1人当たり税収が突出して大きく、税収格差の拡大要素としての税収の東京集中に影響がうかがえる。

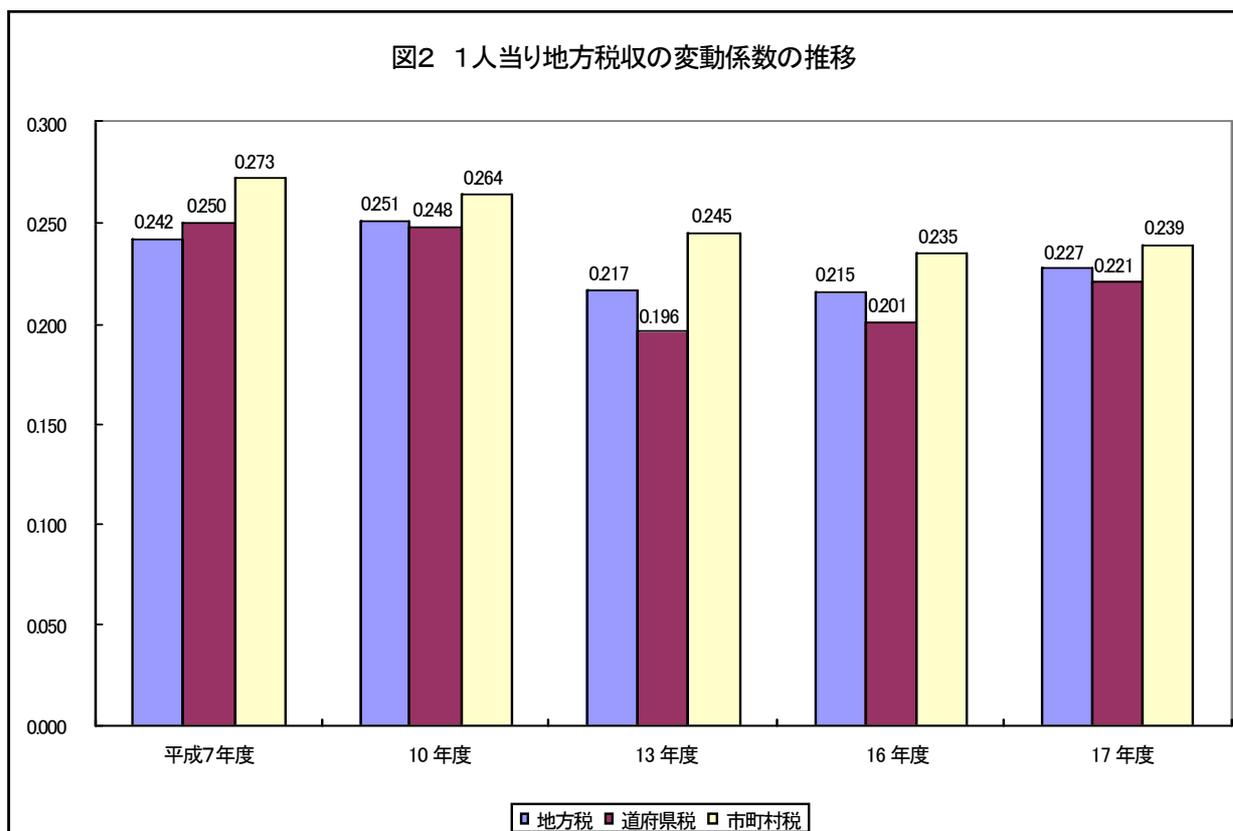
次に、図1は平成17年度の地方税の1人当たり税収額の都道府県間格差を変動係数で示したものである。各税目の左側の棒グラフは全都道府県の数値で、右側のそれは東京都を除外して算出している。変動係数(=標準偏差/平均)はその値が大きいほど格差が大きいことを意味するが、法人事業税や法人分の道府県民税・市町村民税といった法人企業を対象とした地方税、清算前の地方消費税の地域偏在が大きく、固定資産税、清算後の地方消費税の地域間格差は比較的小さい。企業活動は大都市圏とりわけ東京圏に集中する度合いが強く、したがって課税ベースとしての法人所得は大都市圏、東京圏に集中する。

その結果、いわゆる法人二税(法人住民税と法人事業税)の地域間格差は大きくなり(東京を含めて算出した変動係数と、それを除外して算出した変動係数を比較すると、法人二税においてその差がとくに大きい)、それが現在の地域配分見直し論につながっている。付加価値も法人所得ほどではないにせよ同じ傾向があり、清算の仕組みがなければ、地域間の税収格差は大きくなる。

固定資産は相対的にいずれの地域にも偏りなく存在するので、固定資産税、地方消費税の税収の格差は比較的小さいが、実際にはそれは主として家屋(固定資産税収の4割を占める)によるところが大きく、土地(同4割)と償却資産(同2割)の地域間格差は小さくはない。人口や企業の集積の違いが地価や償却資産の量に影響するためである(このことは固定資産税の応益税としての本質にも影響を及ぼすことになるのであるが、それについては別の機会に論じたい。)なお、やはり地域間偏在がある個人所得等を課税対象とした個人住民税の地域間格差も小さくはないが、法人二税ほどではないし、平成19年度からフラット化されたため、今後は格差は縮小する。ところで、こ



うした地域間の税収格差を時系列でみるとどのように変わってきたのであろうか。古川(2001)では昭和31年から平成9年までの地域間税収格差をジニ係数を用いて計測している。そこでは長期のトレンドとして、地方税全体、道府県税、市町村税のすべてにおいて地域間の税収格差が縮小してきていることが示される。そこで平成7年度以降の動向について変動係数を算出すると、図2に示すように、おおよそ平成13年度頃まで格差縮小の傾向が続き、その後、拡大傾向に転じている。この反転現象が継続的なものか否かについてはさらに詳細な分析を要する。しかし、少なくとも地域間の税収格差はごく最近の現象であって、大きな格差が存在するのは事実であるが、中長期のスパンで格差が拡大してきたわけではない。



Ⅲ 高齢社会と税収の普遍性

上述のように長期傾向として地域間の税収格差は縮小してきたが、格差の規模は大きく、ここ数年で拡大傾向に転じている。このことを考慮して高齢社会における地方税制のあり方を考えねばならない。

前述の図1では地域間の税収格差を税目別の変動係数でみたが、ジニ係数や変動係数では地方税収の全体としての地域格差にどの税が強く影響したのかを(直感的には判断できるが)直接にみることができない。そこで格差の程度を構成要素(個々の税目)ごとに分析できるタイル尺度を用いて、個々の地方税の地域間の税収格差への影響度をみてみよう。この分析は高林(2005)において約10年前のデータを用いて行われたものを、データを平成17年度のそれを利用して計算した(表1(1),(2)参照)。まず、平成17年度の地方税全体のタイル尺度は0.023で、

道府県税0.021, 市町村税0.025で, 税収ウェイトを乗じて寄与率を算出すると, 地方税の格差に対して道府県税の寄与率は39.1%, 市町村税のそれは60.9%であった。すなわち, 1人当りの地方税収格差について, 市町村税の影響するところ(約6割)が道府県税のそれ(約4割)よりも大きい。次に, 格差要因を個々の道府県税, 市町村税別に計算した結果が表2である。寄与率をみると道府県税では格差拡大の圧倒的に強力な要素は法人事業税(82.6%)であり, 個人, 法人住民税の影響度も小さくはないが, 法人事業税に比べれば影響力は小さい。なお, 地方消費税や自動車税は格差縮小の要素として影響を及ぼしていることが確認できる。

表1(1) 道府県税のタイル尺度の要因

	準タイル尺度	ウェイト	寄与度	寄与率
道府県税全体	0.022	1.000	0.022	1.000
道府県民税・個人	0.018	0.152	0.003	0.128
道府県民税・法人	0.061	0.056	0.003	0.155
道府県民税・利子割	0.035	0.011	0.000	0.017
個人事業税	0.052	0.012	0.001	0.028
法人事業税	0.066	0.270	0.018	0.826
地方消費税・清算後	-0.005	0.181	-0.001	-0.041
不動産取得税	0.026	0.029	0.001	0.035
道府県たばこ税	-0.010	0.020	0.000	-0.009
ゴルフ場利用税	-0.009	0.005	0.000	-0.002
自動車税	-0.012	0.134	-0.002	-0.072
自動車取得税	0.010	0.031	0.000	0.015
軽油引取税	-0.018	0.091	-0.002	-0.076
その他の道府県税	-0.005	0.008	0.000	-0.002

表1(2) 市町村税のタイル尺度の要因

	準タイル尺度	ウェイト	寄与度	寄与率
市町村税全体	0.026	1.000	0.026	1.000
市町村民税・個人	0.031	0.279	0.009	0.337
市町村民税・法人	0.062	0.113	0.007	0.271
固定資産税・土地	0.032	0.172	0.006	0.212
固定資産税・家屋	-0.002	0.213	0.000	-0.019
固定資産税・償却資産	0.005	0.095	0.000	0.018
軽自動車税	-0.062	0.012	-0.001	-0.028
市町村たばこ税	-0.014	0.049	-0.001	-0.027
都市計画税	0.097	0.049	0.005	0.184
その他の市町村税	0.097	0.013	0.001	0.048

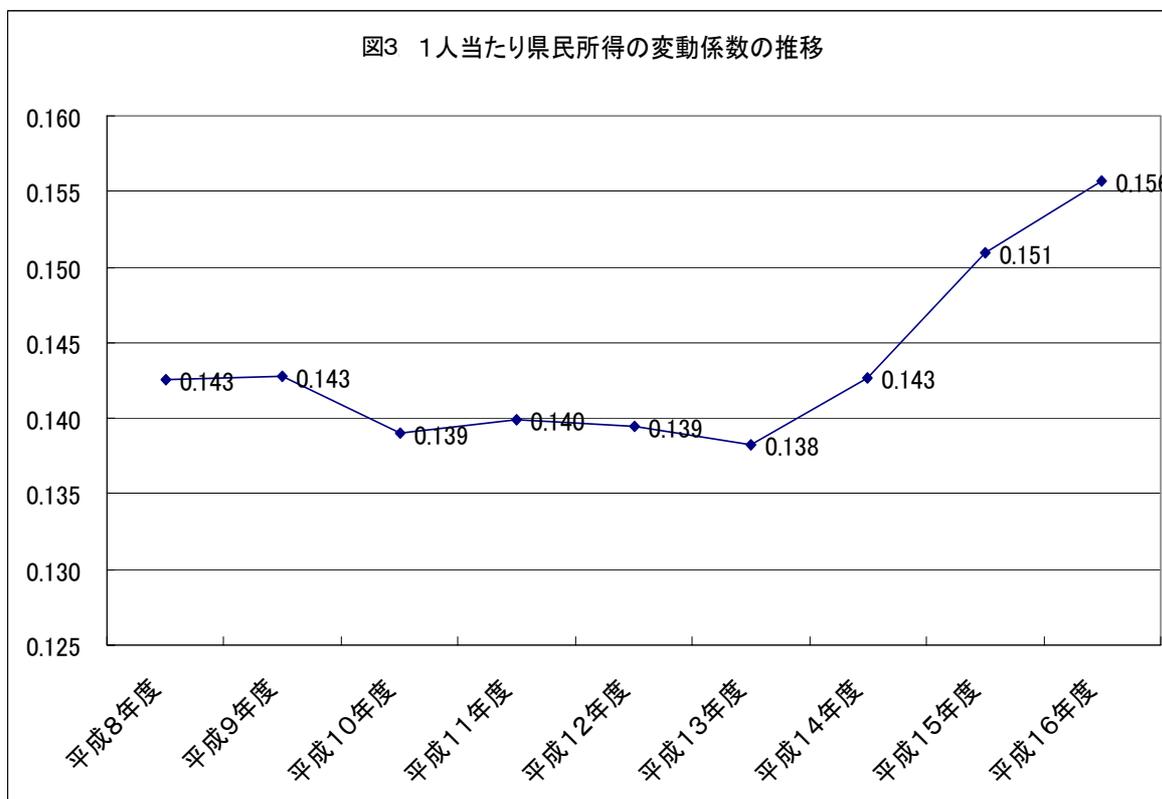
地方税全体の格差について道府県税よりも影響力の強い市町村税については, 個人住民税(33.7%), 法人住民税(27.1%)が税収格差に大きく影響している(個人住民税はフラット化前の数値であることに留意されたい)。税収偏在の少ないといわれる固定資産税についても, 土地についてはやはり影響が少なくない(21.2%)のであるが, 家屋に係る固定資産税がその影響力を相殺している。なお, 都市計画税の寄与率も20%近くあるが, これは都市計画税がそもそも課税団体と不課税団体があること, 都市計画税分を固定資産税として課税している団体が少なく

ないことを念頭に判断する必要がある。

さて、このように何が地方税収格差の原因となっているのかをタイル尺度を用いて行ってきた。結果は通常、議論されている通りである(したがってこの作業は周知の結果を数量的に確認したにすぎない)。そこでここから得られる結論も、通常、議論されている方向と同じ「一般的」「常識的」な結論である。地域間の税収の普遍性という原則にたてば、地域間の税収偏在度の大きい法人二税とりわけ法人事業税はその要件を満たしておらず地域間の税収格差を引き起こしている。

高齢社会において安定的で十分な税収が普遍的に求められる要素が強くなるのであるから、地方税構造の見直しはまずは法人事業税からということになる。固定資産税や地方消費税などは税収偏在の少ない税目として、高齢社会に相応しい税としての要件を満たし、それらの拡充が必要である。ただし、土地に係る固定資産税については、今後の地価の地域別の動向をみながら、そのあり方を慎重に検討すべきであるし、同時に家屋に係る固定資産税の拡充も検討されねばならない。

最後になったが、地域間税収格差の背景としての地域間の経済格差について一点述べておきたい。前出の古川(2001)では昭和31年度～平成9年度の1人当たり県民所得のジニ係数も算出し、この期間、その数値も一貫して減少してきていること、すなわち格差は縮小してきたことを明らかにしている。そこで、やはりその後の動向を変動係数で算出したところ、図3に示すように、平成8年度0.143、9年度0.143、10年度0.139、11年度0.140、12年度0.139、13年度0.138、14年度0.143、15年度0.151、16年度0.156と、地方税収と同じく平成13年度より格差拡大に転じている。しかも、格差拡大のペースは急である。



次に1人当り県民所得と1人当りの税金の相関関係をみてみると、図4(1)、(2)、(3)に示すように、1人当り県民所得と1人当りの道府県民税金(相関係数 0.925)、市町村民税金(0.925)はもとより、固定資産税金についても強い相関(0.908)がみられる。これは直接の因果関係を示すものではないが、傾向としての1人当り県民所得の格差拡大が今後さらなる税金格差を生じさせる可能性を懸念すべき材料とはなる。それ自体、待ってはくれない「高齢社会化」の進行に対し、地方税構造の見直しが急がれねばならないことを示唆している。

なお、ここではこの問題に論及しなかったが、高齢社会化というキーワードで地方税のあり方を論じる際には、絶対的にも相対的にも増加する高齢者の所得や資産の分布状況も重要な視角となる。これに関しては拙稿(2006)、(2007)を参照されたい。また、ここでは、1人当り税金額で格差をみてきたが、規模の経済や、固定資産税について1人当り税金でよいか(1平米当りでみるべきではないか)など多くの問題がある。これについては別の機会に論ずることとしたい。

図4(1) 1人当り県民所得と道府県民税金(相関係数R =0.925)

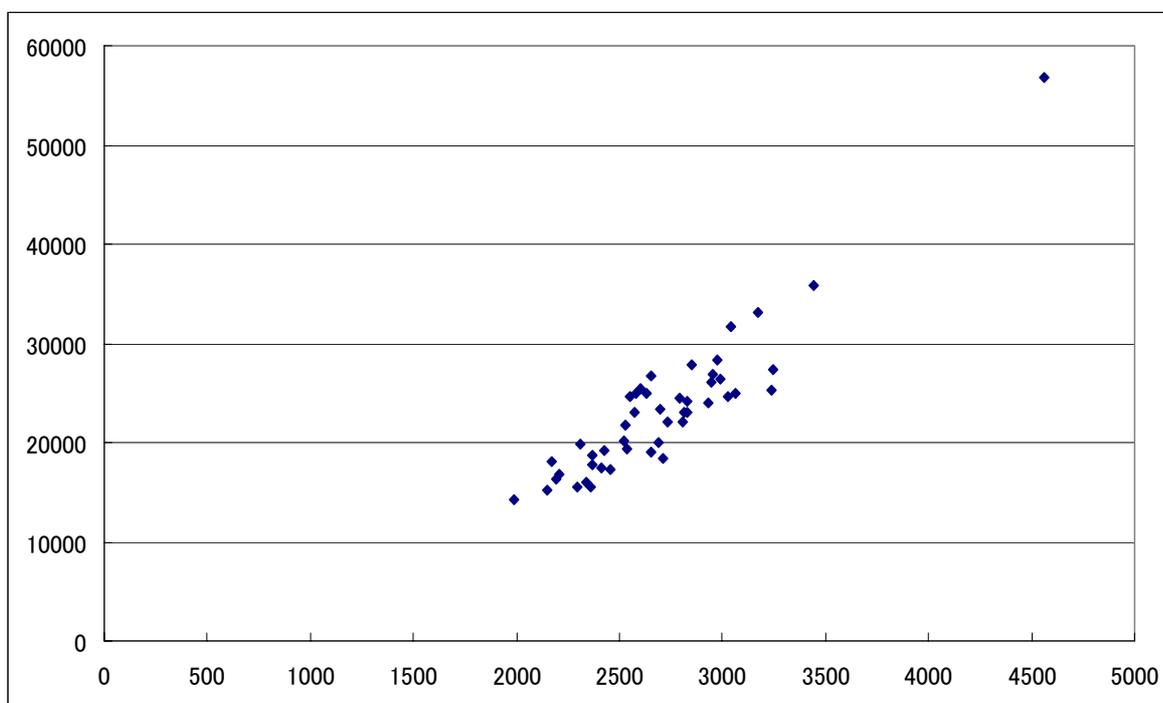


図4(2) 1人当り県民所得と市町村民税収(相関係数 $R=0.925$)

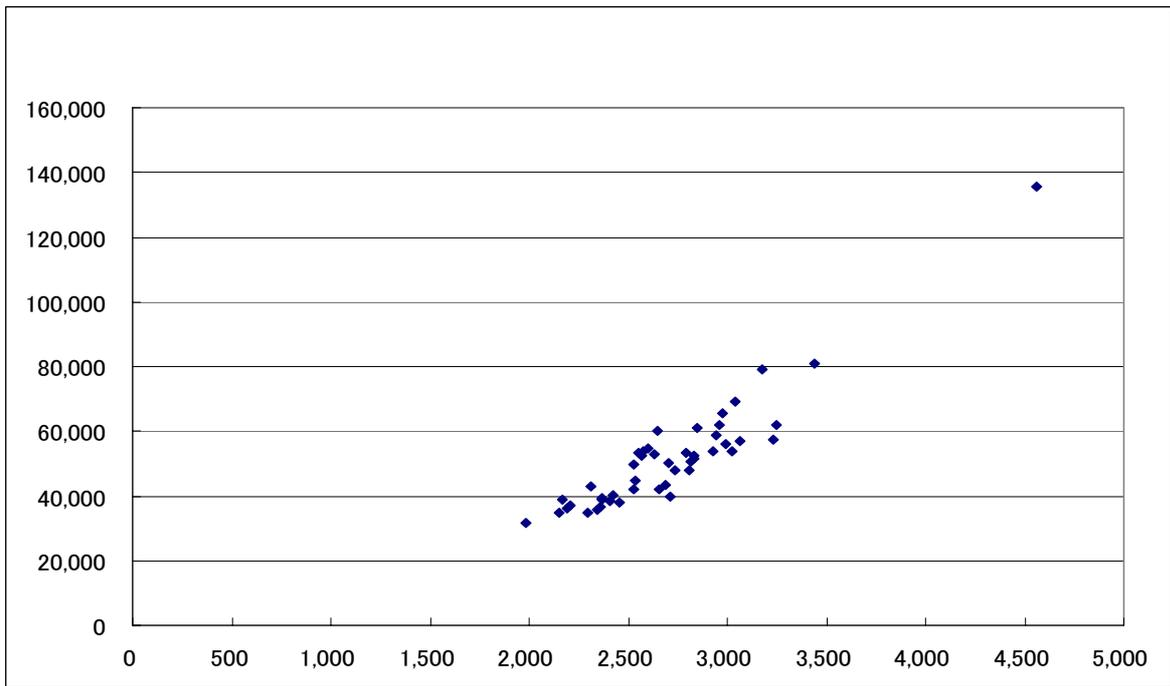
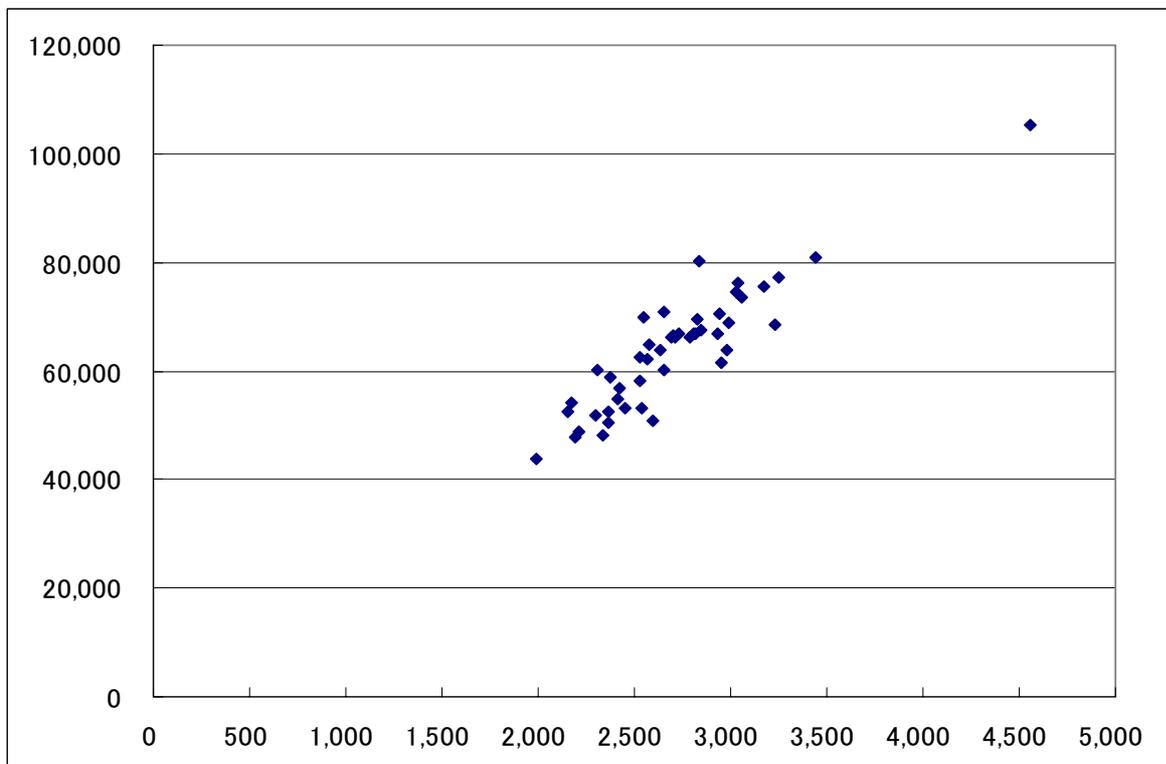


図4(3) 1人当り県民所得と固定資産税収(相関係数 $R=0.908$)



参考文献

- 高林喜久生(2005)『地域間格差の財政分析』有斐閣。
- 古川卓好(2001)「地方税収の地域格差の推移」『オイコノミカ』(名古屋市立大学)38 巻2号, 35-45 頁。
- 拙稿(2006)「高齢社会における固定資産税のあり方をどのように考えるか」『資産評価情報』((財)資産評価システム研究センター), 154 号, 2-6 頁。
- 拙稿(2007)「高齢社会における大都市基幹税・固定資産税のあり方に関する基本的視点」『国際地域経済研究』(名古屋市立大学大学院経済研究所), 8号, 82-95 頁。

最近の地価動向と評価の影響

I. 最近の地価動向

1. 地価調査の結果から
2. JREITの動向
3. 利回りの推移

II. 二極化のなかでの不動産価格

1. 市場の動向と不動産価格の構成
2. 評価への影響

財団法人 日本不動産研究所
システム評価部長 河合芳樹

. 最近の地価動向

1. 地価調査の結果から

(1) 平成19年地価調査の結果

表1:平成19年地価調査の概要

地価調査	住宅地		商業地	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
全国	2.3	0.7	2.1	1.0
三大圏	0.4	4.0	3.6	10.4
東京圏	0.7	4.8	3.9	12.1
大阪圏	0	2.9	3.6	8.0
名古屋圏	0.1	2.4	2.4	7.2
地方圏	3.1	2.3	4.3	2.6

平成19年の地価調査について、国交省は以下のようにコメントしている。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気回復が続く中、旺盛なマンション・オフィス需要や企業収益の改善を背景として、それぞれの地域の平均が上昇するとともに、都市の中心部から周辺地域へ上昇傾向が広がったが、その広がり方は利便性・住環境により一様ではない。また、三大都市圏都心の一部で高い上昇率を示した地点の中には、今年に入って上昇率が低下した地点も見られた。

その他の地方圏においても、地方中心都市を中心に、地域活性化の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上を反映して、上昇地点が増加した都市やはじめて現れた都市が増加し、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小した。しかしながら、地方圏全体では、依然として下落地点が大半である。

(資料1参照)

(2) 都市部における地価動向

平成19年地価調査で特記すべき点は、地価上昇地域が、大都市の都心部からその周辺に広がるとともに、地方中核都市の都心部にも拡大した点である。それを東京圏でみるならば、末尾資料2のとおり、総じて東京都心から郊外に向かって上昇、横ばい、下落となり、地価変動は都心からの距離にほぼ比例している。

19年地価調査における地価水準と変動率について、東京都区部と市部においてその関係をみると、図1のように、18年調査に比べて正の相関がより明示的になっている。一般的に、利便性、高容積の実現等の要因が地価形成への寄与が高いことから、19年調査では、こうした要因が地価変動に大きく影響したことを示す。

一方、地価上昇が先行した東京都港区では、昨年と比べて僅かではあるものの上昇率の幅が縮小した地点もある。

図1：平成18・19年地価調査における東京都市区部の土地価格と変動率との関係

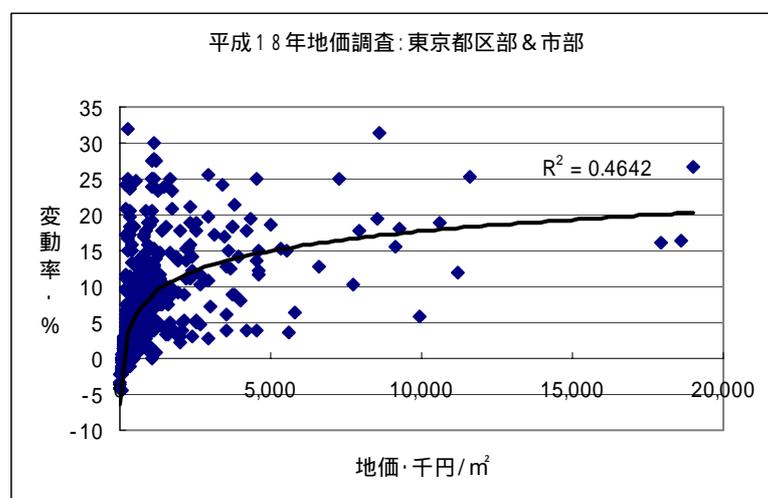
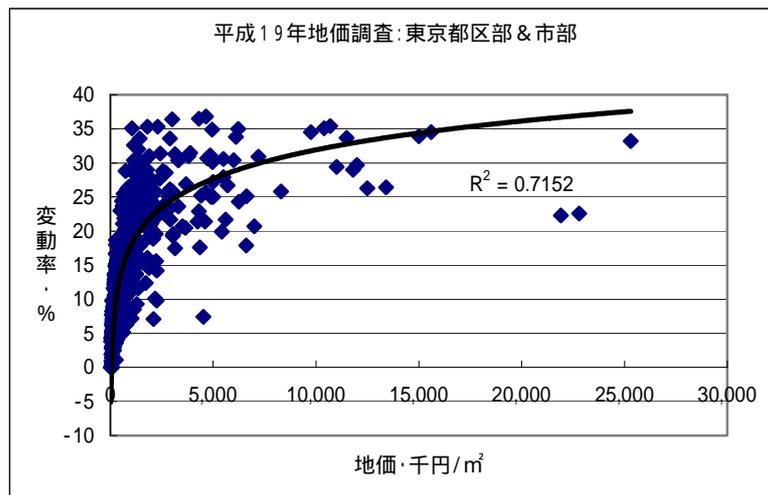


表2は、地価下落のない市町村について、都道府県別の集計値である。

全地点が上昇している市区町村は全国で166、上昇若しくは横ばいで下落した地点のない市区町村が111である。都道府県別では、東京都は上昇に転じている市区町村の割合が圧倒的に多く、横ばいも含めれば、59市区町村のうち56において下落地点がなくなっている。

なお、長野県では、81市町村のうち、軽井沢町が唯一全地点上昇となっている。沖縄県では、恩納村と座間味村が本土からのリゾートとしてのみならず、移住者による需要増により全地点で上昇している。

表2：都道府県別の地価下落地点のない市区町村

都道府県	下落なし	同割合	全上昇	同割合	総計	都道府県	下落なし	同割合	全上昇	同割合	総計
01 北海道	11	5.8%	1	0.5%	189	21 岐阜県	1	2.4%			42
05 秋田県	1	4.0%			25	22 静岡県	3	6.0%			50
08 茨城県			1	2.3%	44	23 愛知県	11	14.1%	20	25.6%	78
10 群馬県	2	5.3%			38	25 滋賀県	4	15.4%			26
11 埼玉県	10	12.7%	21	26.6%	79	26 京都府	5	13.9%	7	19.4%	36
12 千葉県	12	19.7%	3	4.9%	61	27 大阪府	13	18.1%	37	51.4%	72
13 東京都	10	16.9%	46	78.0%	59	28 兵庫県	3	6.1%	5	10.2%	49
14 神奈川県	5	8.9%	22	39.3%	56	29 奈良県	1	2.6%			39
16 富山県	1	6.7%			15	34 広島県	1	3.3%			30
17 石川県	1	5.3%			19	40 福岡県	1	1.3%			78
19 山梨県	1	3.6%			28	46 鹿児島県	2	4.1%			49
20 長野県			1	1.2%	81	47 沖縄県	12	29.3%	2	4.9%	41
						総計	111	5.6%	166	8.4%	1,970

(3) 地価下落地域の背景

東京など、都市部の地価上昇がクローズアップされる機会が多いが、平成19年地価調査の対象市区町村1,970のうち、54%に当たる1,073の市町村が全地点下落となっている。また、47都道府県のうち、13県においては県内に上昇地点がない。

表3は、末尾資料1より上昇地点のない都道府県を抽出し、各県の状況を平成17年国勢調査人口、同老年人口割合及び平成16年度の県民所得により位置づけしたものである。

47都道府県のうち、平成17年の国勢調査人口が100万人に満たない7県全てが上昇地点はなく、5年間における人口減少は1%を超える県が多くなっている。老年人口割合(65歳以上)も20%台の半ばを占めている県が多い。県民所得においても、福島、栃木、山口県を除けば、総じて総額としての県民所得は低位にある。

表3に掲げた13県のうち、福島、栃木、山口の各県は他の県と多少状況が異なる。これら3県で下落が続いている原因のひとつは、福島県においては仙台市との関係、栃木県においては東京圏における位置関係、山口県においては、広島市、北九州市及び福岡市との位置関係から、圏域内での優劣において需要が伸び悩んでいると推測する。

表3に掲げた指標は、地価下落の背景のすべてを明らかにするものではないが、人口規模、東京及び圏域中心都市との位置関係において地価が変動していることを推測させる。

表3：上昇地点のない都道府県

	H17 国勢調査・人口		増減率		H17 老年人口		H16 年度県民所得	
	千人	(順位)		(順位)	割合	(順位)	10 億円	(順位)
岩手県	1,385	(30)	2.2%	(40)	24.6%	(41)	3,296	(30)
秋田県	1,146	(37)	3.7%	(47)	26.9%	(46)	2,662	(39)
山形県	1,216	(33)	2.2%	(39)	25.5%	(44)	2,950	(35)
福島県	2,091	(18)	1.7%	(35)	22.7%	(28)	5,711	(19)
栃木県	2,017	(20)	+0.6%	(11)	19.4%	(10)	6,162	(15)
福井県	822	(43)	0.9%	(25)	22.6%	(25)	2,336	(41)
山梨県	885	(41)	0.4%	(21)	21.9%	(23)	2,256	(43)
鳥取県	607	(47)	1.0%	(30)	24.1%	(38)	1,444	(47)
島根県	742	(46)	2.5%	(43)	27.1%	(47)	1,815	(45)
山口県	1,493	(25)	2.3%	(42)	25.0%	(43)	4,237	(25)
徳島県	810	(44)	1.7%	(34)	24.4%	(40)	2,284	(42)
高知県	796	(45)	2.2%	(41)	25.9%	(45)	1,744	(46)
佐賀県	866	(42)	1.2%	(31)	22.6%	(46)	2,133	(44)
全 国	127,768		+0.7%		20.2%		380,269	
東京都	12,577	(1)	+4.2%	(1)	18.5%	(7)	56,433	(1)

出展 H17 国勢調査・H17 老年人口：総理府 / H16 年度県民所得：内閣府

2. JREITの動向

(1) 不動産の証券化

不動産の証券化は、平成4年以降の地価が下落し、不動産市況が低迷するなか、不動産の流動化を進める施策として、各種法制度が創設、改善され、平成10年度以降、証券化市場が顕在化してきた。

平成13年の国土利用白書では、不動産の証券化の意義と不動産の証券化による所有者のメリットについて以下のように記している。

< 不動産の証券化の意義 >

個人金融資産の資産配分に変化をもたらす効果

新たな資金調達手段として不動産事業を活発化する効果

不動産投資を小口化することにより、個人投資家の不動産投資を可能にするという効果

十分な情報開示の下で不動産取引が行われ、透明な不動産市場の形成にも貢献

< 不動産の証券化による所有者のメリット >

対象不動産の財務諸表からの切り離し(オフバランス化)や調達した資金による有利子負債の削減等を通じた財務体質の健全化

不動産事業者にとっては、証券化により調達した資金で新たな不動産投資が可能になるなどの保有不動産の入替えを通じた事業リスクの分散

直接市場から資金を調達することによる資金調達手段の多様化

対象不動産の高い収益性に着目することによる有利な条件での資金調達(高い格付けの取得)

平成10年代から進展した不動産の証券化は、列島改造ブームの後遺症に悩む昭和50年代初めに言われた「不動産の所有と利用の分離」の考え方をようやく押し進めるものとなった。それを最も端的に示す例が、セール・アンド・リースバックという原保有者が自ら利用する不動産(いわゆる自社ビル等)を証券化し、引き続き賃借して利用する形態が出てきたことである。平成11年にはNEC、森永製菓やジャパンエナジーなどが本社ビルを売却し、賃借している。

表4は、国交省の調査結果であり、13年度以前の集計は不明であるが、平成17年度までは金額は減少傾向にあったが、件数は増加傾向にあった。しかし、平成18年度は、件数、金額ともに減少した。その背景は、最近の不動産市場により、企業が再び所有するメリットを重視するようになったことも影響していると推測する。企業においてこうした経営方針が顕著になれば、優良不動産の供給はさらにタイトになる。

表4:セール・アンド・リースバックによる証券化の実績

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
件数	62	62	64	91	118	107
金額(億円)	10,500	7,700	6,000	4,100	5,500	4,700

出展:「平成18年度不動産証券化の実態調査」(国土交通省)

(注)金額は概数

(2) JREITの仕組み

不動産を証券化する方法は、各種の法律や制度の整備により、様々なスキームがある。JREITはそのひとつのスキームであり、「平成18年度不動産証券化の実態調査(国土交通省)」によれば、平成18年度末時点で不動産証券化全体の20%弱を占める。

JREITは、日本版不動産投資信託であり、投資家から集めた資金で賃貸用不動産を購入し、賃料や売却益などを投資家に分配する。我が国で上場しているJREITはすべて不動産投資法人であり、法人税法上、利益の90%以上を配当として分配することにより、分配金は課税されない。

(3) JREITの推移

2銘柄でスタートしたJREITは、平成19年10月29日現在42銘柄となっている。市場規模は、図2のとおり、平成16年以降急速に拡大し、19年1-5月の取得82件、249,898百万円を含めると、19年5月末時点の新規取得総額は約5兆75百億円、取得件数は1,517件である。(平成19年5月末での取得について集計。不動産証券化協会の資料に基づき、各投資法人の決算資料により捕捉、集計したものである。件数には同一物件の追加取得を含む。)

図2 JREIT・年度別取得額と取得件数

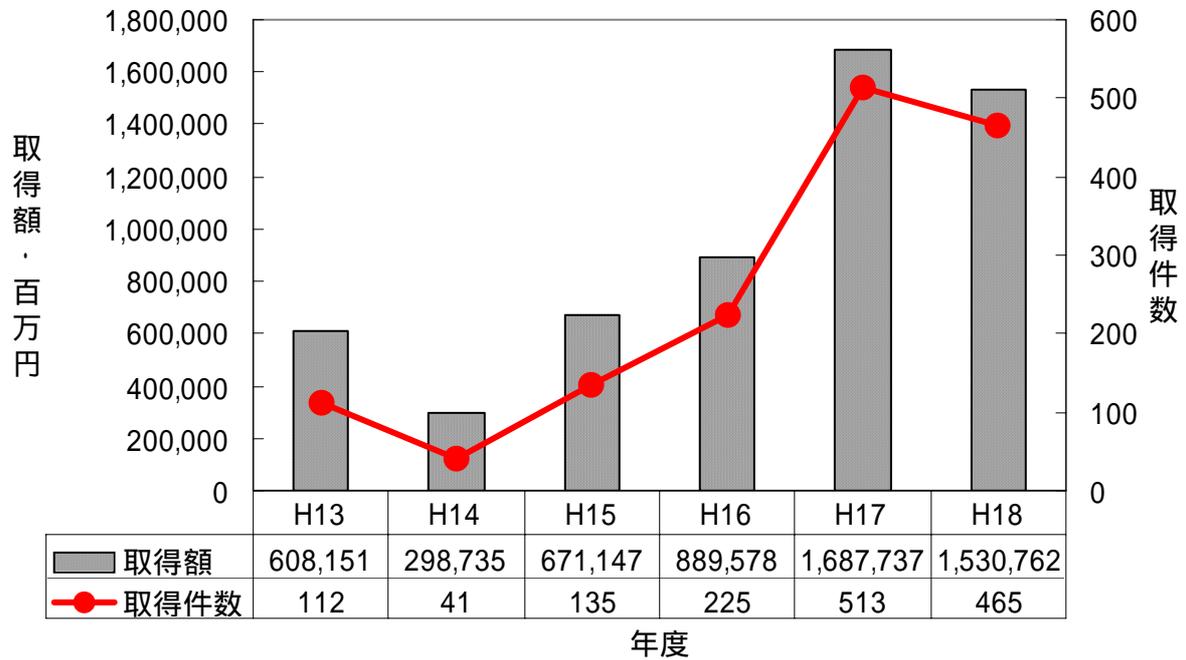


図3 JREIT 年度別規模別取得割合(金額ベース)

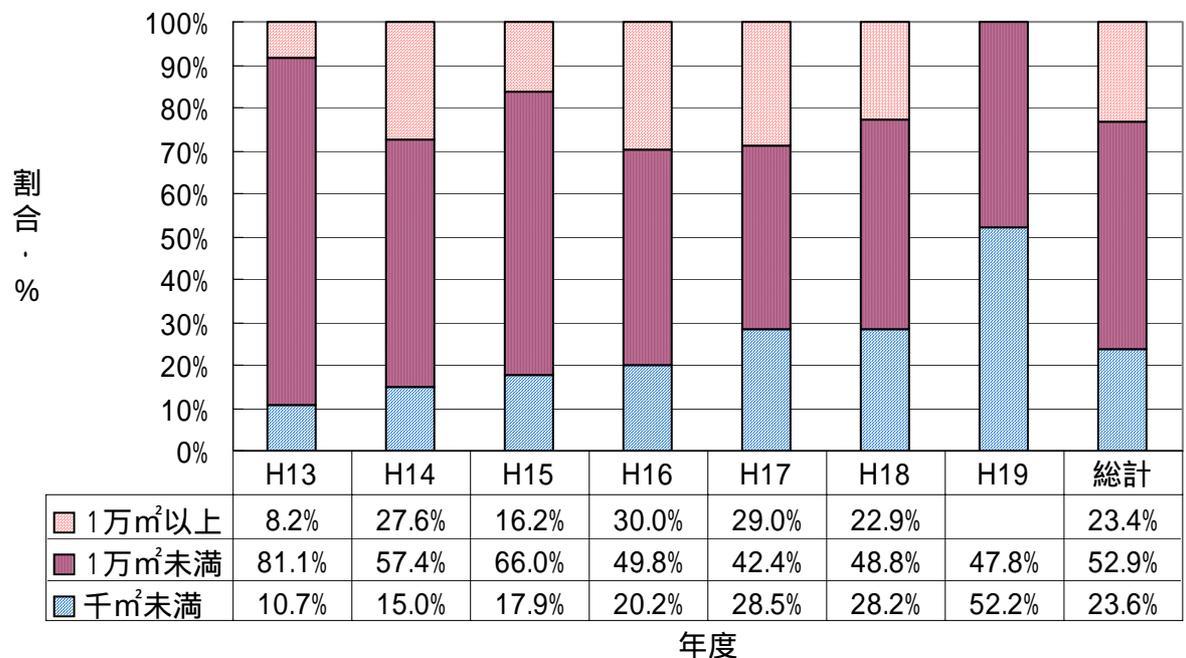
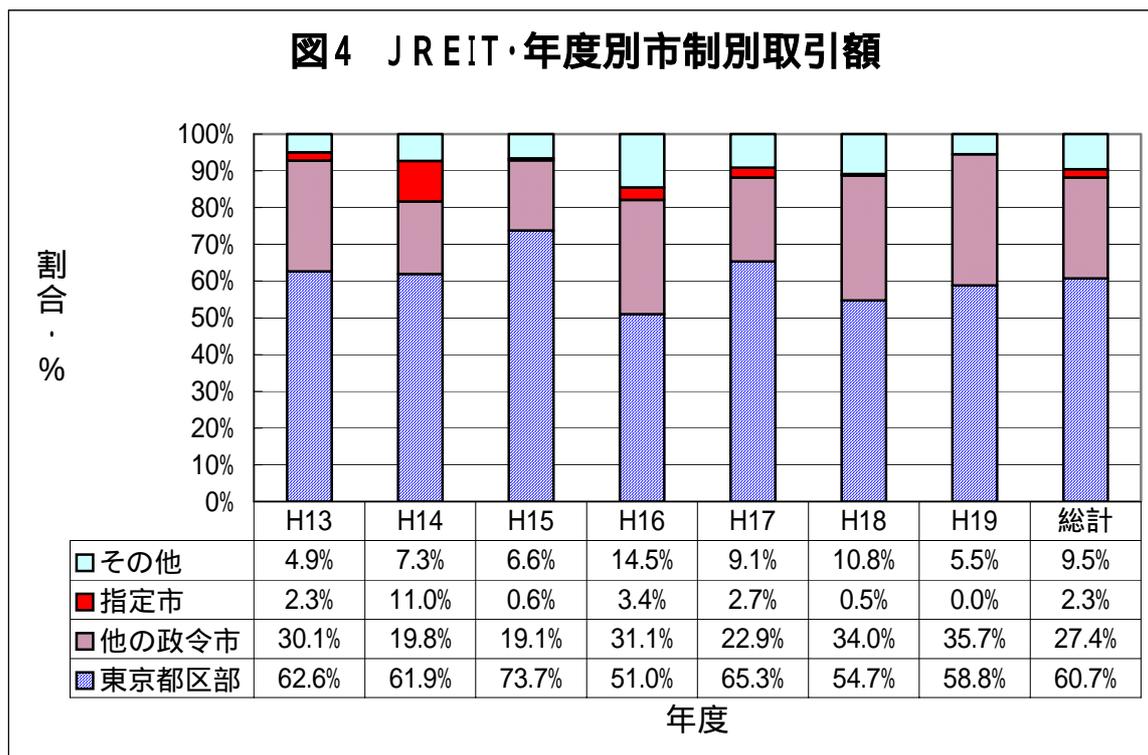


図4 JREIT・年度別市制別取引額



(注) 図2～4は不動産証券化協会の公表データ及び各投資法人のIR情報から集計加工している。

このようにJREIT市場は、この数年で急速に拡大しているが、図3及び図4が示すように、最近では、大型で著名な不動産の取得が次第に少なくなり、東京都心から拡散している。図3のとおり、敷地規模の小さい物件の取得が多くなり、図4のとおり、東京都区部以外の割合が多くなっている。しかし、実態は、地方圏への拡散が顕著になっている訳でなく、東京周辺都市及び東京都以外の政令市に拡散している。さらに、取得物件の用途が拡大し、従来主流であった事務所ビルから、共同住宅、大型商業施設、ホテル、倉庫、アスレチックジム、さらには、老人ホームまで用途が拡大している。

不動産の証券化はJREITだけではないことから、証券化市場全般として、優良物件の品薄感が市場を支配し、大都市の中心部では、買い進みになり易い環境となっている。

ただし、一方では、JREITによる取得物件のない都道府県が12県あり、そのうち9県は平成19年地価調査で地価上昇地点のない県である。

青森県	岩手県 ✓	秋田県 ✓	山形県 ✓
福井県 ✓	山梨県 ✓	鳥取県 ✓	島根県 ✓
山口県 ✓	徳島県 ✓	長崎県	宮崎県

✓印は、19年地価調査で地価上昇地点のない県

(4) 私募ファンドの動向

限定的な投資家を対象とした私募ファンドは、JREITよりも規模は大きく、(株)不動産経済研究所によれば、平成19年6月末時点で前年同期比4割増の約8兆45百億円、国内系のファンド数は90%弱を占めているが、資金額では60%で、外資系のファンド数は10%強であるが、資金額では40%を占めている。

また、不動産証券化協会の昨年末時点の調査によれば、私募ファンドの出口戦略(売却)としては、JREITへの売却が20.2%(前年20.9%)、他の私募ファンドへの売却が49.4%(同30.0%)、REITとして上場が5.8%(同3.2%)で、他のファンドへの売却を出口とする戦略が一昨年よりも多くなっている(「第2回私募ファンド実態調査集計結果」AREA Vol.29)。こうした点から、収益用不動産が、ファンド間で転売され、取引価格が膨らんでいる点も見逃せない。

3. 利回りの推移

不動産の証券化が進み、その取引規模は不動産市場の動向を大きく左右するようになってきている。そうした市場では、証券化目的以外の取引においても不動産の収益性に着目して取引が進み、市場そのものが収益性重視の構造となった。このため、従来は、市場で観察し難かった不動産の利回りが、観察しやすくなり、価格だけでなく、利回りが重要な指標となってきている。

図5及び表5は、(財)日本不動産研究所による「不動産投資家調査」(注)から抽出した、東京都内の主な地区における期待利回りである。

丸の内・大手町地区のAクラスビルの期待利回りは、平成11年に6%であったが、最近では4%まで低下している。丸の内・大手町地区のAクラスビルの利回りは、不動産利回りのプライムレートであり、この地区に対する投資家の期待利回りが、この3カ年ほぼ横ばいで推移していることは、利回り低下の底打ち感を現すものとも考えられる。ただし、平成11年頃の6%と比べれば、純収益が変わらないならば、利回りの低下だけで、還元した価格は50%上昇したことになる。他の地区も同様に利回りは低下している。

還元利回りは、一定期間の純収益から対象不動産の価格を求める場合に使用する率であり、純収益の将来の変動予測を含む。不動産鑑定評価基準では、金融市場の動向から判断する方法を還元利回りを求める方法のひとつとして、以下の算式を掲げている。

$$\text{還元利回り} = \text{借入金還元利回り} \times \text{借入金割合} + \text{自己資金還元利回り} \times \text{自己資本割合}$$

借入金還元利回りは、借入金利であり、自己資金還元利回りは自己償還利回りである。したがって、借入金利が決まるならば、投資家は、投資対象物件の立地条件、建物の築年、施工、管理状態、テナントの状態等々を考慮して、投資リスクを判断して自己償還利回りを決定する。投資家のうち資金調達等に有利なポジションを占めている者は、リスクを回避できる要素があり、還元利回りを下げて投資決定を行う。その結果、他の者はその還元利回りを基準として投資判断を行うことになる。このため、市場取引が増えてくることにより、先行する還元利回りに対して、自己償還利回りを判断して投資決定を行うことになる。

(注)この調査における期待利回りは、投資価値を判断する上での還元利回りであり、通常は、初年度の純収益(NOI)を期待利回りで除した値が投資価値となる。この調査では、不動産投資に関わる生命保険、不動産賃貸業、銀行、アセットマネージャー、格付機関などに年2回アンケート調査を行って集計している。したがって、実際の投資に当たって、競合関係が強くなれば、利回りが下がり、結果としての取引利回りは、0.1~0.5%程度は低くなり、それ以上低い取引利回りは、買い進みによるものか、市場として認められる低下要因によるものかの判断が必要となる。

図5：丸の内・大手町地区Aクラスビルの期待利回り

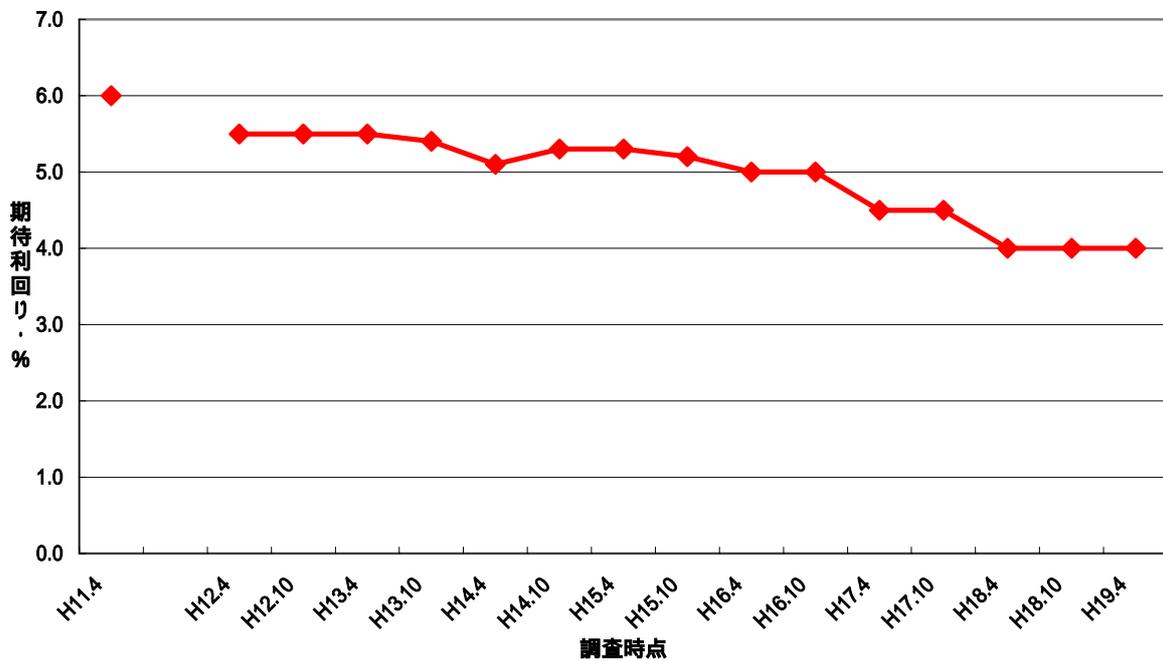


表5：東京都内各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回り (%)

	H15.10	H16.4	H16.10	H17.4	H17.10	H18.4	H18.10	H19.4
丸の内、大手町	5.2	5.0	5.0	4.5	4.5	4.0	4.0	4.0
日本橋	6.0	5.8	5.5	5.3	5.0	4.7	4.5	4.3
神田	6.0	6.0	6.0	5.8	5.3	5.0	5.0	4.7
秋葉原	-	-	-	-	-	5.0	4.8	4.6
虎ノ門	6.0	5.7	5.5	5.3	5.0	4.7	4.5	4.3
汐留	5.8	5.6	5.5	5.3	5.0	4.7	4.5	4.5
赤坂	5.9	5.7	5.5	5.3	5.0	4.7	4.5	4.3
六本木	5.8	5.8	5.5	5.3	5.0	4.8	4.5	4.3
港南	6.0	5.8	5.6	5.5	5.2	5.0	4.8	4.5
西新宿	6.0	5.8	5.5	5.5	5.0	4.8	4.6	4.5
渋谷	5.9	5.8	5.5	5.4	5.0	4.8	4.6	4.5
池袋	6.0	6.0	6.0	5.8	5.5	5.1	5.0	4.9
上野	6.5	6.5	6.5	6.0	5.7	5.5	5.2	5.0
大崎	6.2	6.2	6.0	5.8	5.5	5.2	5.0	4.9

・二極化のなかでの不動産評価

1. 市場の動向と不動産価格の構成

(1) 地価上昇の原因

最近における、東京をはじめとした大都市における地価上昇の原因は、次の5点にあると考えられる。

- 不良債権処理の目処
- 不動産証券化市場の拡大
- 賃料上昇期待
- 低金利の継続
- 規制緩和と開発促進策

金融庁によれば、平成13年度末の全国銀行の金融再生法開示債権残高は43.2兆円であったが、14年度末35.3兆円、15年度末26.6兆円、16年度末17.9兆円、17年度末13.4兆円と年々減少し、18年度末には12.0兆円となった。平成15年度末ころには、不良債権処理の目処がついたと言われるようになり、地価上昇の兆しが平成15年から現れ始めたことと平仄が合っている。

不動産証券化市場の拡大については、前掲のとおりであるが、証券化市場を支えているのは、賃料上昇期待と低金利の継続である。賃料上昇期待については、前掲の「投資家調査」において、市場関係者は、10年後の丸の内・大手町地区において10%程度、都内の主要な地区においては5%程度の上昇を見込み、東京以外では、横浜が2%、名古屋が5%、大阪が3%、福岡が2%で、他の政令市は横ばい、政令市以外は2%程度の上昇を見込んでいる。金利について、上場JREITの最近の借入金利は、借入期間2、3ヶ月の短期金利が1%前後、3～5年程度の上場借入金利が2%前後である。こうした低金利の影響は大きく、レバレッジ効果を期待できる環境になっている。不動産の証券化、流動化により、不動産は金融商品化し、今後もこうした動きのなかで不動産価格が形成されることが予測される。

規制緩和と開発促進策については、都市再生特別措置法の施行を初めとして、都市計画法及び建築基準法の改正により、高容積を実現した建物が多く建築されている。なかでも、大手町・丸の内・有楽町地区の特例容積率適用地区に代表されるように、容積率の移転と緩和を組み合わせ、様々な開発が進められ、平成19年4月に竣工した新丸の内ビルは、1300%の指定容積率に対して、使用可能な容積率は、東京駅からの空中権の移転を含めて1760%となった。

これらの要因により、大都市中心部、特に、東京、大阪、名古屋等の都心の地価は、この2、3年で50%以上の上昇を示している地点が多く、こうした地価上昇は、収益性の重視のなかで実現されていると言われている。しかし、この間の賃料上昇は地価の上昇ほどではない。賃料の変動は地価に比べて遅行性はあるものの、収益還元を超えたところで相場が形成されているならば、市場が加熱している。しかし、最近の地価上昇は、賃料上昇期待だけでなく、純収益を最大にすることを目的とする賃貸不動産経営の改善にも大きな原因がある。こうした点は、平成初期の地価上昇とは異なる側面である。

純収益は、表6に示すように、賃貸不動産の運営収益と運営費用の差額に保証金等一時金の運用益と大規模修繕等の資本的支出を加減して求められる。従来は、運営費用については、建物管理を一括して系列の管理会社などに委託し、運営されていた。しかし、不動産の証券化は、投資家への収支の開示義務もあるが、不動産経営として費用の削減を重視するようになってきた。例え

ば、水道光熱費収入と実際の水道光熱費に差額が生じている場合もあり、さらに水道光熱費については、契約形態の見直し等によって削減が可能となる場合もある。すなわち、不動産経営が、従来からの慣行に従った経営形態から、テナント管理も含めて個々の経費を厳しく管理することによって効率化を図り、純収益を最大化する形態に変わってきた。この点から、収益性重視の不動産市場における地価上昇は、不動産経営に依存して形成されている点も大きな要因となっている。

表6：不動産鑑定評価基準における証券化不動産に係る純収益の査定

(運営収益)	(運営費用)
貸室賃料収入	維持管理費
共益費収入	水道光熱費
水道光熱費収入	修繕費
駐車場収入	プロパティマネジメントフィー
その他収入	テナント募集費用等
空室等損失	公租公課
貸倒れ損失	損害保険料
	その他費用
(運営純収益) = (運営収益) - (運営費用)	
(純収益) = (運営純収益) + (一時金の運用益) - (資本的支出)	

(2) 鑑定評価からみる不動産価格の構造

前記のとおり、最近の不動産は、利用の着目し、土地建物一体としての利用価値に基づいて市場価格が形成されている。こうした考え方は、地価上昇のなかで顕在化したものではなく、平成10年代初めの、不良債権処理を進めるなかで浸透した。土地建物一体としての利用価値に基づく市場価格の見方が大きく変わった典型的な例がゴルフ場の取引価格である。すなわち、ゴルフ場について、土地取得費、造成費、開発工事費、金利等諸経費を積算すれば、必ず数十億円以上にある。しかし、ゴルフ場の取引は、10億円を下回るものが圧倒的に多く、そうした取引は平成10年代初めに顕在化した。現在も地価下落が続いている地域において、不動産に対する見方は同じである。

図6は、土地建物一体としての不動産について、需要が旺盛な場合、需要が減退した場合、さらには、建物が旧式、老朽化、若しくは、環境に適合していない場合に市場で取り引きされるであろう価格の構成を図式化したものである。それぞれについて、次のように説明できる。

収益性が高い土地建物一体としての不動産価格

- 収益性が高い、若しくは、需要が旺盛な市場での優良不動産は、「更地としての価格」と「建物価格」とを加算した価格よりも高い価格で取り引きされることが多い。
- 増分価値が生ずる根拠は、更地の取得交渉から当該建物を建築し、賃貸用不動産として稼働するまでの期間に要する諸費用、取得時に見込むリスク(リスクがなければ利潤になる)及びそれらの資金調達費用等の相当額であり、また、賃貸用不動産の経営に基づく不動産価値の増分であり、市場において認められたリスク回避分の価値である。

収益性が低い土地建物一体としての不動産価格

- 収益性が低い、若しくは、需要が減退している市場では、収益性回復に対するリスクが大きくなり、「更地としての価格」と「建物価格」とを加算した価格よりも低い価格で取り引

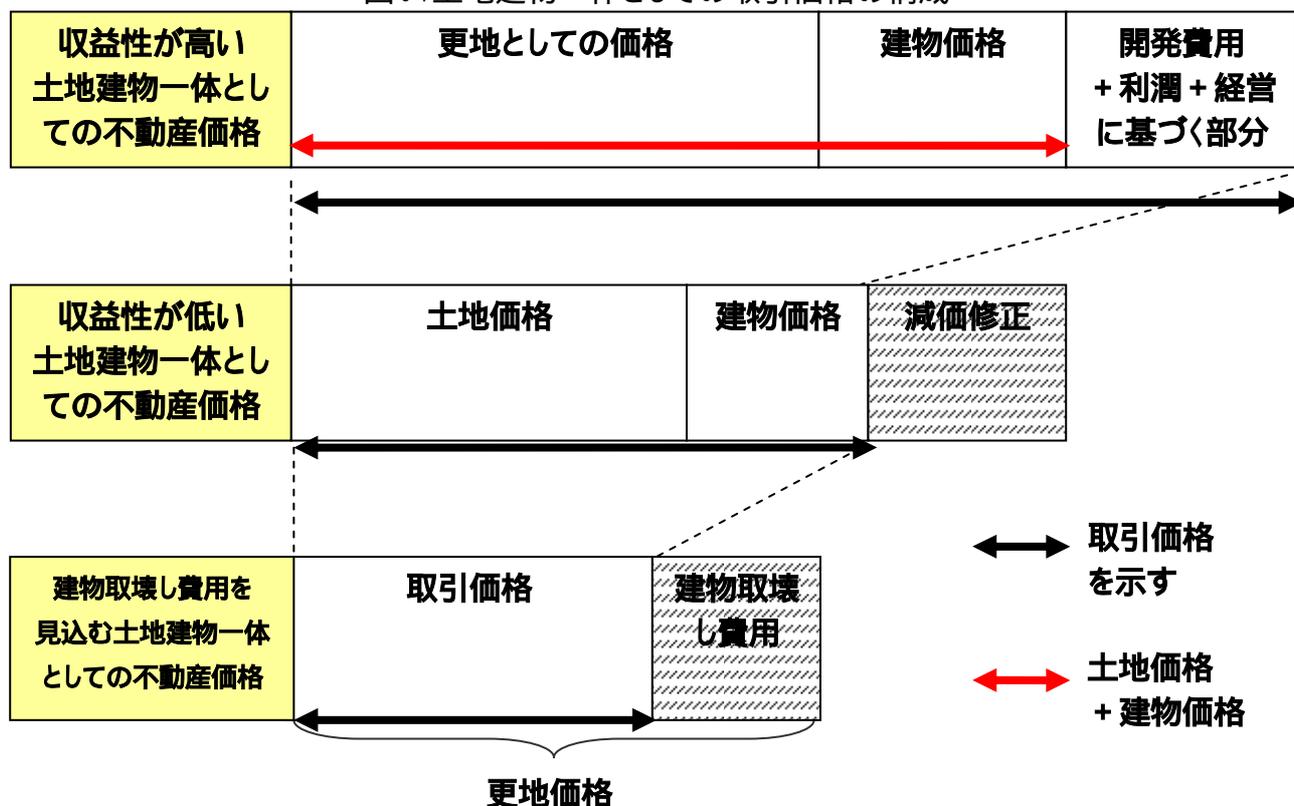
きされることが多い。

- 還元利回りの査定において、基本利率に賃料下落、テナント維持の困難性等のリスクを上乗せしたものとなり、市場性による減価が生ずる。

建物取壊し費用を見込む土地建物一体としての不動産価格

- 収益性が低く、旧式、老朽化、若しくは、環境に適合していない建物がある不動産については、取壊し費用を見込んだ取引となり、更地価格を割り込むことが多い。
- ただし、需要が旺盛な市場においては、更地化後の最有効使用を前提とした不動産から得られる収益を見込み、場合によっては、増分価値を一部先取りした取引価格となり、競合が多くなれば、当初見込んだ更地としての価格を上回ることもある。

図6：土地建物一体としての取引価格の構成



開発費用が取引価格に転嫁されていることは、表7に示すとおり、不動産の開発型証券化が着実に増加していることから裏付けられる。従来の所有することに効用を見いだしていた時期には、土地だけを所有することによる将来の値上がり期待によって、更地(としての)価格が市場で重要な位置を占めていた。しかし、最近の不動産評価の視点は、利用に着目した考え方である。未実現に対するリスクは、実現した場合は利益であり、また、開発緩和措置は、土地に付加価値を生むものであり、その可能性の如何、又は、既に付加価値を実現していることによる価値を市場参加者が認めている市場構造になっている。

こうした市場のなかで、最近の地価上昇は、による取引が多くなるにしたがって、増価分が市場で顕在化し、次第に更地価格に転嫁され、取引価格がさらに押し上がっていくスパイラル構造となっている。

表7：開発型証券化の実績

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
件数	44	76	84	123	177	181
金額(億円)	2,900	4,000	5,500	5,700	6,400	7,000

出展：「平成18年度不動産証券化の実態調査」(国土交通省)

(注)金額は概数

2. 評価への影響

(1) 地価の二極化

地価の二極化は、東京等大都市と地方の二極化だけでなく、それぞれの地域での中心都市とそれ以外の市町村での二極化、同一市町村内での二極化、同じ町のなかでも例えば表通りと裏通りの二極化、さらには、画地条件の違いによる二極化がある。こうした二極化は、最近の減少ではなく、従来からも生じていたが、それがより対比的になってきていることによる。これを不動産の価格形成要因から考えると、要因の優劣に対する格差が広がっていることを示し、大局的な地域性だけでなく、地域のなかでの様々な特性による格差、さらには、不動産の個別性に大きく影響された結果でもある。

こうした二極化について、税制は別として、評価という観点からは、今までの地価下落のなかでの評価替えに比べて、状況類似地域・地区の区分が今までに増して重要になる。また、大量一括評価による固定資産税の評価において、状況類似区分から、路線価評定、画地計算法の適用、所要の補正に至るそれぞれが、評価体系としての整合性があることが重要である。

また、宅地の固定資産評価は、「更地として」の評価であるが、前記のとおり、土地建物一体としての見方が定着してきている。例えば、開発緩和措置などの要因について、市場価格においてはその蓋然性を織り込んだ価格となっている。こうした市場に対して、「更地として」の標準宅地の鑑定評価と路線価の評定について整理することが必要である。

一方、更地価格と建物価格を加算した額が、市場価格を下回る場合、建付地の評価は「更地として」の評価を下回ることになる。この典型的な例が、地方圏にある空室率の高い事務所ビルであり、さらには、ゴルフ場である。ゴルフ場の積算価格は市場で重視している収益価格を大きく上回り、結果として、土地の評価が課題となっている。

このように、地価の二極化は、利用に重点をおいた価格体系となった結果でもあり、そのなかで固定資産税としての評価の考え方を整理することが必要である。

(2) 今後の地価と評価

我が国の不動産資産規模は、国、地方公共団体、法人、個人を合わせて約2,300兆円で、そのうち約490兆円を法人が有し、収益用不動産が約68兆円、さらにそのなかで証券化された不動産が約25兆円、うちJREITが有する不動産が約5兆円といわれている(国交省「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(CRE研究会)報告書」、H19.4.27)。JREITでは、東京都内の不動産が約6割を占めていることから、収益用不動産の過半が東京都内に所在する不動産と推定される。

また、昨年における海外投資家によるアジア・太平洋地域での不動産の取得額は300億ドル(前年比58%増)で、そのうち43%の約130億ドル(約1兆5千億円)が日本向けとなっている(ジョーンズ・ラング・ラサール調、日経金融 H19.5.18)。平成19年夏以降、サブプライムローン問題はあるものの、外資系金融機関の日本向け不動産投資は拡大する基調は変わっていない。これは、今後、金利の上昇は見込まれるが、その上昇の足取りは重いとする予測が市場にあることを示している。こうした基調が続く限り、地価上昇は続き、大都市で溢れた不動産取得資金は地方に及ぶ。今後の賃料上昇が期待しているほどでないならば、地価は金融感応性が強く、極めて不安定ななかで形成されることになる。

こうしたなかで、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する不動産の鑑定評価の責務は大きくなっている。

以上

資料1：平成19年地価調査 都道府県別・地価変動区分別地点数

都道府県	変動率区分								総計
			横ばい	地価上昇					
	-10%未満	0%未満		10%未満	20%未満	30%未満	40%未満	40%以上	
01北海道	22	986	190	119	37	14	4		1,372
02青森県	6	370	2	1					379
03岩手県	3	353	10						366
04宮城県	1	390	30	59	12	9	5		506
05秋田県	8	319	15						342
06山形県	2	254	2						258
07福島県		601	9						610
08茨城県	5	525	42	16	4	1			593
09栃木県		370	20						390
10群馬県		366	35	3					404
11埼玉県		227	97	509	10				843
12千葉県		258	134	360	47	4			803
13東京都		8	34	483	517	164	35		1,241
14神奈川県		155	107	545	64	12	1		884
15新潟県	2	514	53	14					583
16富山県		193	20	2	1				216
17石川県	2	256	26	4					288
18福井県	1	218	2						221
19山梨県		250	8						258
20長野県		435	10	4	4				453
21岐阜県		451	39	19					509
22静岡県		340	81	150	6	1			578
23愛知県	1	217	131	344	57	14	16	1	781
24三重県	1	396	18	10					425
25滋賀県		116	91	170	6				383
26京都府		177	52	191	21	7			448
27大阪府		75	53	661	48	24	5		866
28兵庫県		588	95	225	48	8			964
29奈良県		148	49	102					299
30和歌山県	2	262	17	4					285
31鳥取県	1	155	8						164
32島根県	1	183	91						275
33岡山県		421	50	71					542
34広島県		415	38	51	1				505
35山口県		394	2						396
36徳島県	3	243							246
37香川県	16	196	3	2					217
38愛媛県		339	33	25	2				399
39高知県	6	218	6						230
40福岡県	9	758	53	54	7	14	8		903
41佐賀県		231	9						240
42長崎県	7	422	19	5					453
43熊本県	4	440	31	9	3				487
44大分県	1	291	23	1					316
45宮崎県		204	56	3					263
46鹿児島県		330	87	19	1				437
47沖縄県		132	104	28	1				265
総計	104	15,190	2,085	4,263	897	272	74	1	22,886

(注1) 平成19年の調査地点24,374地点のうち、宅地見込地と林地を除く。

(注2) 地価上昇地点のない県

(注3) 平成19年に選定替えを行った549地点を除く

資料2：東京都特別区及び東京圏人口10万以上の市の対前年平均変動率 (単位：%)

市区名	住宅地			商業地			市区名	住宅地			商業地		
	平成18年	平成19年		平成18年	平成19年			平成18年	平成19年		平成18年	平成19年	
	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
取手市	5.4	3.1	14	4.1	2.3	3	目黒区	7.7	18.1	9	11.0	26.3	6
さいたま市	1.1	4.5	86	3.2	7.3	15	大田区	3.1	13.6	16	3.6	15.3	16
川越市	0.1	2.0	24	1.5	5.0	6	世田谷区	7.7	13.9	44	9.3	18.8	16
熊谷市	2.2	0.7	20	3.4	0.6	7	渋谷区	17.2	23.3	9	13.9	27.9	16
川口市	0.1	3.0	32	1.4	6.4	6	中野区	2.2	11.8	11	3.4	16.1	10
所沢市	0.1	4.8	26	2.4	8.5	5	杉並区	4.1	10.9	25	5.6	12.0	13
春日部市	0.0	3.1	17	0.8	3.0	4	豊島区	5.3	16.0	8	8.8	22.8	13
狭山市	1.6	0.0	9	3.0	0.0	1	北区	4.3	10.0	9	7.6	16.2	10
鴻巣市	1.5	1.7	12	2.6	--	--	荒川区	4.6	9.1	2	8.1	18.5	7
上尾市	0.9	3.9	19	0.6	4.0	3	板橋区	2.6	10.9	15	5.1	12.5	13
草加市	0.6	3.2	19	0.3	5.7	3	練馬区	2.4	10.8	36	3.2	16.1	12
越谷市	0.2	2.8	20	0.4	3.2	5	足立区	12.7	9.5	26	10.6	9.9	17
戸田市	0.0	2.6	6	0.0	2.6	1	葛飾区	2.9	9.2	16	2.5	13.3	8
入間市	2.1	0.4	11	0.3	0.4	2	江戸川区	4.9	10.2	26	4.7	14.9	10
朝霞市	0.9	3.6	7	1.7	6.9	1	八王子市	1.1	6.2	65	2.2	10.7	14
新座市	0.6	3.0	11	1.9	7.1	1	立川市	3.6	12.2	14	4.5	18.3	5
富士見市	0.0	2.2	8	1.7	6.3	1	武蔵野市	5.4	12.6	8	4.1	12.2	7
三郷市	1.3	1.2	9	1.6	0.4	1	三鷹市	2.8	11.3	13	2.6	8.8	3
ふじみ野市	0.2	2.3	8	0.0	1.0	1	青梅市	0.2	4.4	13	0.7	8.2	4
千葉市	1.2	3.8	80	4.0	11.9	24	府中市	2.5	12.0	18	2.5	10.1	7
市川市	5.8	8.0	22	10.9	13.9	5	昭島市	1.9	8.9	9	1.6	9.3	3
船橋市	0.4	3.5	35	3.5	9.8	8	調布市	4.4	12.2	15	3.2	9.9	5
木更津市	1.5	1.3	13	2.2	0.5	4	町田市	0.4	7.1	41	1.1	9.6	10
松戸市	0.9	1.6	30	2.5	2.8	7	小金井市	0.5	10.2	9	0.8	15.8	2
野田市	1.8	1.0	16	1.0	0.0	2	小平市	3.1	7.8	16	2.3	6.9	3
成田市	2.5	0.8	20	4.1	0.0	2	日野市	2.0	8.8	16	2.5	6.1	2
佐倉市	1.1	0.6	16	0.0	1.4	3	東村山市	0.5	8.1	11	1.1	12.0	3
習志野市	0.7	4.8	11	0.0	10.6	1	国分寺市	0.3	7.1	9	0.5	8.9	2
柏市	0.2	1.0	36	2.0	4.8	4	東久留米市	0.0	7.9	10	1.1	9.5	2
市原市	0.8	4.2	28	0.4	6.6	4	多摩市	0.2	5.6	14	1.5	6.9	6
流山市	1.6	3.1	13	9.7	8.2	1	西東京市	2.1	9.3	13	2.4	10.8	4
八千代市	0.8	0.9	16	0.2	4.3	2	横浜市	0.2	5.4	200	1.2	9.2	87
我孫子市	2.1	0.2	12	5.4	3.5	2	川崎市	2.3	7.0	70	3.2	10.9	35
鎌ヶ谷市	0.5	1.3	9	0.0	2.5	1	横須賀市	1.8	0.4	32	2.5	0.2	9
浦安市	8.5	11.6	10	6.4	25.0	1	平塚市	2.3	0.1	20	1.8	3.2	4
東京都区部	6.4	13.1	299	8.3	20.0	342	鎌倉市	2.2	3.1	19	1.5	5.4	4
千代田区	10.4	16.2	3	11.4	22.6	26	藤沢市	1.9	3.3	30	2.2	4.1	9
中央区	10.9	23.3	2	12.0	25.8	27	小田原市	1.5	0.3	13	1.6	0.0	8
港区	24.0	24.1	8	19.6	28.6	26	茅ヶ崎市	1.2	3.2	13	1.6	4.6	2
新宿区	3.2	14.6	12	4.6	21.8	27	相模原市	2.3	0.9	46	1.7	2.6	14
文京区	10.1	24.6	7	6.6	26.8	10	秦野市	2.3	0.3	13	3.1	0.7	2
台東区	6.9	17.5	2	5.7	19.1	22	厚木市	2.6	0.0	16	2.7	2.6	5
墨田区	1.7	8.5	1	3.2	17.1	14	大和市	1.0	1.9	11	1.9	3.1	4
江東区	3.1	9.8	5	4.4	20.2	11	海老名市	1.4	0.9	8	0.0	2.9	1
品川区	10.3	17.5	7	9.2	20.0	12	座間市	1.5	0.9	7	2.3	0.9	1

(注) 平成18年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成18年調査の地点から再集計したものの。

資料3： 都道府県別人口推計

地域	平成17年 (2005)					平成47年 (2035)				
	総人口 (1,000人)	年少人口 割合(%)	生産年齢 人口割合(%)	老年人口 割合(%)	後期老年 人口割合(%)	総人口 (1,000人)	年少人口 割合(%)	生産年齢 人口割合(%)	老年人口 割合(%)	後期老年 人口割合(%)
全 国	127,768	13.8	66.1	20.2	9.1	110,679	9.5	56.8	33.7	20.2
01 北海道	5,628	12.8	65.8	21.5	9.7	4,413	8.2	54.4	37.4	23.4
02 青森県	1,437	13.9	63.4	22.7	10.2	1,051	9.2	52.5	38.2	24.0
03 岩手県	1,385	13.8	61.6	24.6	11.6	1,040	9.8	52.7	37.5	23.8
04 宮城県	2,360	13.8	66.2	20.0	9.3	1,982	9.5	56.7	33.8	20.9
05 秋田県	1,146	12.4	60.6	26.9	12.9	783	8.7	50.3	41.0	26.8
06 山形県	1,216	13.7	60.8	25.5	12.9	925	10.3	53.4	36.3	23.3
07 福島県	2,091	14.7	62.6	22.7	11.1	1,649	10.5	54.1	35.5	22.3
08 茨城県	2,975	14.2	66.4	19.4	9.0	2,451	9.5	55.3	35.2	21.8
09 栃木県	2,017	14.2	66.4	19.4	9.1	1,744	9.8	56.6	33.6	20.5
10 群馬県	2,024	14.4	65.0	20.6	9.8	1,699	10.3	55.8	33.9	20.7
11 埼玉県	7,054	14.0	69.5	16.4	6.3	6,258	9.0	57.2	33.8	19.9
12 千葉県	6,056	13.6	68.9	17.6	7.1	5,498	9.1	56.8	34.2	20.3
13 東京都	12,577	11.5	70.0	18.5	7.9	12,696	8.0	61.4	30.7	16.6
14 神奈川県	8,792	13.5	69.6	16.9	6.8	8,525	9.0	59.1	31.9	17.9
15 新潟県	2,431	13.6	62.4	23.9	11.8	1,875	9.6	53.8	36.6	23.2
16 富山県	1,112	13.5	63.3	23.3	11.4	880	9.4	54.6	36.0	22.7
17 石川県	1,174	14.2	64.9	20.9	10.3	960	9.8	55.8	34.5	21.5
18 福井県	822	14.7	62.7	22.6	11.3	676	11.0	54.9	34.0	21.2
19 山梨県	885	14.4	63.7	21.9	10.9	739	10.2	54.5	35.3	21.3
20 長野県	2,196	14.4	61.8	23.8	12.1	1,770	10.4	54.0	35.6	21.9
21 岐阜県	2,107	14.5	64.5	21.0	9.7	1,761	10.3	56.0	33.6	20.5
22 静岡県	3,792	14.2	65.3	20.6	9.4	3,242	9.9	55.5	34.6	21.1
23 愛知県	7,255	14.8	67.9	17.3	7.2	6,991	10.4	59.9	29.7	16.8
24 三重県	1,867	14.3	64.2	21.5	10.0	1,600	10.1	56.4	33.5	20.1
25 滋賀県	1,380	15.5	66.5	18.1	8.5	1,341	10.9	59.2	29.9	17.8
26 京都府	2,648	13.1	66.7	20.2	9.2	2,247	9.5	58.2	32.3	19.5
27 大阪府	8,817	13.8	67.5	18.7	7.4	7,378	9.5	57.2	33.3	19.5
28 兵庫県	5,591	14.3	65.8	19.9	8.8	4,799	9.8	56.0	34.3	20.5
29 奈良県	1,421	13.9	66.1	20.0	8.9	1,104	9.1	54.1	36.8	22.8
30 和歌山県	1,036	13.8	62.1	24.1	11.6	738	9.4	52.0	38.6	24.1
31 鳥取県	607	14.0	61.9	24.1	12.4	495	10.2	55.2	34.5	22.2
32 島根県	742	13.6	59.3	27.1	14.1	554	10.1	52.6	37.3	24.6
33 岡山県	1,957	14.1	63.4	22.5	10.9	1,677	10.2	56.3	33.4	21.0
34 広島県	2,877	14.1	64.9	21.0	10.1	2,393	9.6	55.9	34.5	21.4
35 山口県	1,493	13.2	61.8	25.0	12.2	1,103	9.5	53.1	37.4	24.3
36 徳島県	810	13.1	62.6	24.4	12.1	622	9.1	54.2	36.7	23.6
37 香川県	1,012	13.8	62.9	23.3	11.6	802	9.9	54.2	35.9	23.0
38 愛媛県	1,468	13.7	62.4	24.0	11.8	1,127	9.4	53.6	37.0	23.5
39 高知県	796	12.9	61.2	25.9	13.4	596	9.2	53.4	37.4	24.3
40 福岡県	5,050	14.0	66.2	19.9	9.2	4,440	9.8	57.6	32.6	20.1
41 佐賀県	866	15.2	62.1	22.6	11.3	712	11.2	54.6	34.2	21.8
42 長崎県	1,479	14.6	61.8	23.6	11.6	1,117	10.2	52.5	37.4	24.0
43 熊本県	1,842	14.3	61.9	23.8	11.9	1,510	10.5	53.9	35.6	22.8
44 大分県	1,210	13.6	62.1	24.3	11.9	971	10.0	54.4	35.6	23.0
45 宮崎県	1,153	14.7	61.8	23.5	11.3	912	10.4	52.7	36.9	24.1
46 鹿児島県	1,753	14.4	60.8	24.8	12.6	1,389	10.6	53.5	35.9	22.9
47 沖縄県	1,362	18.7	65.2	16.1	7.2	1,422	13.3	58.9	27.7	16.3

出展：国立社会保障・人口問題研究所

資料4： JREIT年度別都道府県別取得額の推移

単位：百万円

都道府県	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	総計
01北海道	1,870	5,850	12,455	726	7,921	19,445		48,267
02青森県								0
03岩手県								0
04宮城県	17,572	3,150		5,200	10,033	9,782	682	46,419
05秋田県								0
06山形県								0
07福島県	4,029		769			2,510		7,308
08茨城県	7,364				1,962			9,326
09栃木県			2,970	2,435	2,135			7,540
10群馬県				202	1,786			1,988
11埼玉県	4,935		28,912	17,632	13,715	20,026		85,221
12千葉県	10,946	10,200	3,596	26,438	66,367	70,367	3,900	191,814
13東京都	393,237	185,013	499,450	478,904	1,115,646	847,694	41,667	3,561,610
14神奈川県	57,328	24,214	20,104	82,428	142,132	95,717	7,850	429,774
15新潟県	7,108				53	3,410		10,571
16富山県					2,345			2,345
17石川県	4,211				1,071			5,282
18福井県								0
19山梨県								0
20長野県						9,500		9,500
21岐阜県	528					4,950		5,478
22静岡県	1,377				16,130			17,507
23愛知県	14,533	8,540	47,511	20,037	59,519	51,105		201,245
24三重県						492		492
25滋賀県	181				16,930			17,111
26京都府	4,277		1,260		15,225	45,400		66,162
27大阪府	59,048	12,500	27,260	140,413	103,729	264,190	5,270	612,410
28兵庫県	1,436		3,280	2,704	26,439	42,214	8,390	84,463
29奈良県		31,241			1,800	1,410		34,451
30和歌山県		1,670						1,670
31鳥取県								0
32島根県								0
33岡山県				11,000	5,916			16,916
34広島県		947	7,015		3,809	4,620	1,940	18,331
35山口県								0
36徳島県								0
37香川県	3,002							3,002
38愛媛県					78			78
40福岡県	13,609	15,410	16,565	74,659	38,308	22,619	1,181	182,351
41佐賀県					1,200			1,200
42長崎県								0
43熊本県				11,100		2,400		13,500
44大分県				15,700	1,892			17,592
45宮崎県								0
46鹿児島県						5,300		5,300
47沖縄県	1,560				31,597	7,610		40,767
総計	608,151	298,735	671,147	889,578	1,687,737	1,530,762	70,880	5,756,990

(注1)平成13年から19年5月末までの集計。

(注2)資料4～6は、不動産証券化協会の公表データ及び各投資法人のIR情報から集計加工している。

資料5: JREIT年度別都道府県別取得件数の推移

都道府県	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	総計
01北海道	1	2	2	1	12	16		34
02青森県								1
03岩手県								1
04宮城県	4	1		2	10	7	1	25
05秋田県								1
06山形県								1
07福島県	1		1			1		3
08茨城県	2				1			3
09栃木県			1	1	1			3
10群馬県				1	2			3
11埼玉県	2		4	3	15	10		34
12千葉県	4	1	3	14	24	24	1	71
13東京都	60	25	93	152	313	282	16	941
14神奈川県	8	5	6	18	26	33	2	98
15新潟県	3				1	2		6
16富山県					1			1
17石川県	2				1			3
18福井県								1
19山梨県								1
20長野県						1		1
21岐阜県	1					1		2
22静岡県	1				2			3
23愛知県	1	1	10	2	20	24		58
24三重県						1		1
25滋賀県	1				2			3
26京都府	2		1		10	3		16
27大阪府	10	1	5	14	34	38	2	104
28兵庫県	1		1	3	8	4	1	18
29奈良県		1			1	1		3
30和歌山県		1						1
31鳥取県								1
32島根県								1
33岡山県				1	2			3
34広島県		1	4		2	2	1	10
35山口県								1
36徳島県								1
37香川県	2							2
38愛媛県					1			1
40福岡県	5	2	4	11	19	12	2	55
41佐賀県					1			1
42長崎県								1
43熊本県				1		1		2
44大分県				1	1			2
45宮崎県								1
46鹿児島県						1		1
47沖縄県	1				3	1		5
総計	112	41	135	225	513	465	26	1,529

(注1)平成13年から19年5月末までの集計。

(注2)同一不動産に係る追加取得はそれぞれ1件としてカウントしている。

資料6： JREIT 東京都における取得額の推移

単位：百万円

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	総計
101千代田区	107,638	63,330	82,942	23,747	219,779	82,294	8,130	587,860
102中央区	40,346	33,864	29,227	60,654	131,064	99,546	14,380	409,080
103港区	100,002	38,766	58,122	117,342	348,533	247,719	4,400	914,885
103中央区					29,696			29,696
104新宿区	24,511	17,229	72,075	33,467	53,143	56,023	3,040	259,488
105文京区	455	1,456	5,733	2,283	14,430	62,545	2,350	89,252
106台東区			9,324	356	15,396	15,751		40,827
107墨田区	5,880			1,122		8,762		15,764
108江東区	8,158		7,550	4,659	52,003	16,165		88,535
109品川区	5,438		47,193	73,390	33,475	107,636	1,640	268,772
110目黒区	1,362	13,763	17,380	14,862	11,161	14,140	882	73,550
111大田区	5,123		12,227	5,541	22,014	16,275	2,770	63,950
112世田谷区	5,479		26,335	9,372	24,468	26,611	1,350	93,615
113渋谷区	59,210	14,564	110,619	52,596	113,574	48,683	2,725	401,971
114中野区	8,979		448	9,413	3,512	2,149		24,501
115杉並区			1,050	3,757	1,251	2,989		9,047
116豊島区	7,646	2,040	13,773	22,263	15,873	15,216		76,811
117北区				4,193	1,961	4,449		10,603
118荒川区	610		972			1,627		3,209
119板橋区				12,400	358	1,789		14,547
120練馬区				1,278	1,643	3,692		6,613
121足立区					2,856			2,856
122葛飾区				502	2,534	765		3,801
123江戸川区				650	3,555	2,760		6,965
区部計	380,837	185,013	494,970	453,847	1,102,279	837,585	41,667	3,496,197
201八王子市			700	3,300	480	5,991		10,471
202立川市			3,290	11,920	2,408	676		18,294
203武蔵野市				1,445	3,700			5,145
204三鷹市	2,200							2,200
205青梅市				175				175
209町田市			490		3,024	1,152		4,666
210小金井市						229		229
212日野市				1,053		1,018		2,071
213東村山市				715				715
214国分寺市					609	1,044		1,653
215国立市					2,057			2,057
222東久留米市				349	480			829
224多摩市					609			609
229西東京市	10,200			6,100				16,300
市部計	12,400	0	4,480	25,057	13,367	10,110	0	65,414
総計	393,237	185,013	499,450	478,904	1,115,646	847,694	41,667	3,561,610

(注) H19は4月から5月末までの2ヶ月間の集計値

資料7： 不動産評価基準に改正によるDCF法の収益費用項目の統一

項目	定義	
運営収益	貸室賃料収入	対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入（満室想定）
	共益費収入	対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用（電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用を含む）のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入（満室想定）
	水道光熱費収入	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用のうち、貸室部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入（満室想定）
	駐車場収入	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入
	その他収入	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	空室等損失	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
運営費用	維持管理費	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
運営純収益	運営収益から運営費用を控除して得た額	
一時金の運用益	預かり金的性格を有する保証金等の運用益	
資本的支出	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出	
純収益	運営純収益に一時金の運用益を加算し資本的支出を控除した額	

平成 20 年 3 月 10 日

東京都主税局

東京都の固定資産税をめぐる最近の動き

はじめに

○ 平成 21 基準年度評価替について

1. 地価動向について
2. 平成 21 基準年度の見通しについて
3. 負担調整措置について

○ 固定資産税をめぐる最近の裁判例について（資料 1 参照）

1. 朝鮮総連中央本部事件
2. 国立博物館 固定資産税賦課処分取消請求事件
3. 回向院 固定資産税・都市計画税賦課処分取消請求事件

- 都独自の軽減措置について（資料 2 参照）
 1. 商業地等に対する負担水準の上限引下げ措置
 2. 小規模非住宅用地に対する減免措置
 3. 小規模住宅用地に対する軽減措置
 4. 新築住宅に対する減免措置

- その他
 - ・ 鉄軌道用地にかかる評価替の結果について

おわりに

<資料 1>

朝鮮総連中央本部事件

1. 争点

合資会社朝鮮中央会館管理会が所有する不動産（土地 約 2400 ㎡、家屋 SRC 造地上 10 階地下 2 階）は、全てが減免事由に当たるか。

2. 訴訟経過

平成 15 年 減免割合の見直し

平成 16 年 5 月 19 日 東京地裁に提訴

平成 19 年 7 月 20 日 地裁判決（都勝訴）（裁判長 定塚誠）

3. 判決概要

- 都税条例 134 条「公益のために直接専用する固定資産」とは、不特定多数の者の直接の使用又は利用に専ら供されている固定資産を指し、本件各不動産は該当しない。
- 正規の在外公館としての活動とは明確に一線を画しており、旅券発給業務の用に直接供している部分以外を、「特別の事情があると認められる固定資産」に該当しないとした行政庁の判断に裁量権の逸脱濫用の違法はない。
- そして、減免措置が将来にわたって継続されるとの原告の期待は、法的保護に値せず、信義則違反にあたらない。

国立博物館 固定資産税賦課処分取消請求事件

1. 争点

貸付契約に基づき他の会社にレストラン営業、物品販売に使用されている部分は、地方税法 348 条 6 項「当該固定資産を所有する非課税独立行政法人以外の者が使用しているもの」に当たるか。

2. 訴訟経過

平成 18 年 3 月 13 日 東京地裁に提訴

平成 19 年 10 月 11 日 地裁判決（都勝訴）（裁判長 大門 匡）

3. 判決概要

- 法 348 条 6 項は、国に対する非課税措置と同様の措置を講ずるものとしたことが認められるが、交納付金法の運用は広範かつあいまいであり、両者が厳密に一致しなくとも、立法経緯に反しない。
- ミュージアムショップにおける物品販売やレストラン営業等は原告自身の業務ではあるが、そのことと実際にその営業をおこなっている建物や土地を使用している主体が誰であるかは別の問題であり、賃貸借契約に従って独立した権限に基づいて使用していると認められる。

回向院 固定資産税・都市計画税賦課処分取消請求事件

1. 争点

動物の遺骨の保管に使用するロッカー一部分等は、地方税法 348 条 2 項 3 号「宗教法人が専らその本来の用に供する宗教法人法第 3 条に規定する境内建物及び境内地」に該当するか。

2. 訴訟経過

平成 17 年 2 月 15 日 東京地裁に提訴

平成 18 年 3 月 24 日 地裁判決言い渡し（都勝訴）（裁判長 鶴岡稔彦）

平成 20 年 1 月 23 日 高裁判決言い渡し（都敗訴）（裁判長 一宮なほみ）

平成 20 年 2 月 5 日 上告及び上告受理申立

3. 判決概要（高裁）

○控訴人は、江戸時代以来、動物の供養を行ってきたこと、動物供養が世間一般に受け入れられ庶民の信仰の対象となってきたことから、回向堂及び供養塔は、全体が控訴人が専ら宗教目的に使用する施設である。また、回向堂及び供養塔における動物の供養については、客観的にみて、その宗教性について社会的な認知が得られている。

○民間業者の行う霊園事業と同様の営利的なものとはいえない。

4. 判決概要（地裁）

○動物の遺骨の保管や供養が原告の固有の宗教目的と一定の関連性を有することは否定しがたいが、人の墓地の設置や法要とでは、社会通念上、宗教性についての評価に違いがある。

○その上で、民間業者の行っている動物霊園事業と比べると、異なる顕著な宗教的特徴を有しているとはいえず、むしろこれと類似しており、原告が受領している供養料の金額は、対価関係のないお布施のようなものと同視することはできない。



回向堂



供養塔



ロッカー

＜資料2＞

(プレス発表資料)

平成20年1月11日
主 税 局

都独自の固定資産税等の軽減措置の取扱いについて

都独自の固定資産税・都市計画税の軽減措置について、次のとおり取り扱うことといたしますので、お知らせします。

- ① 商業地等に対する負担水準の上限引下げ措置
- ② 小規模非住宅用地に対する減免措置
- ③ 小規模住宅用地に対する軽減措置
- ④ 新築住宅に対する減免措置

①～③については、平成20年度においても継続します。

④については、創設当時の目的を概ね達成している状況等を踏まえ、現行の適用期限を1年間延長する経過措置を講じた上で、廃止します。

＜適用期限＞

(現行) 平成20年1月1日新築分まで → 平成21年1月1日新築分までで終了

なお、①及び③の措置については、都税条例改正案を平成20年第1回東京都議会定例会に提案する予定です。

(参考) 都独自の固定資産税等の軽減措置の概要

対 象	経 緯	軽減の割合等
<p>商業地等</p> <p>(負担水準が65%を超える商業地等)</p>	<p>○創設 平成17年度</p> <p>○目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 負担水準の不均衡を是正 ・ 過重な負担の緩和 	<p>固定資産税 } 負担水準65% 都市計画税 } に相当する税額 } まで軽減</p>
<p>小規模非住宅用地</p> <p>(面積400㎡以下の土地のうち200㎡までの部分)</p>	<p>○創設 平成14年度</p> <p>○目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過重な負担の緩和 ・ 中小企業の支援 	<p>固定資産税 } 都市計画税 } 2割減免</p>
<p>小規模住宅用地</p> <p>(面積200㎡までの部分)</p>	<p>○創設 昭和63年度</p> <p>○目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都民の定住確保 ・ 地価高騰に伴う負担緩和 	<p>都市計画税 $\frac{1}{2}$ 軽減</p>
<p>新築住宅</p> <p>(平成12年1月2日から平成20年1月1日*までに新築された住宅)</p>	<p>○創設 平成12年度</p> <p>○目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景気対策 ・ 良質な住宅ストックの形成 	<p>(新築から3年間)</p> <p>固定資産税 } 都市計画税 } 全額 $\sim \frac{1}{2}$ 減免</p>

*平成21年1月1日まで延長した上で廃止する。

資 料 目 次

[固定資産税の現状]

○固定資産税及び都市計画税の概要	53
○固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	54
○商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移（全国）	55
○商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ（H18～H20）	56
○固定資産税（土地）に係る負担調整措置一覧（H18～H20）	57
○固定資産税（土地）に係る負担調整措置一覧（H15～H17）	58
○負担調整措置に係る主な論点について	59
○宅地の負担調整に関する適用状況の推移	60
○宅地の負担水準の分布状況	62
○宅地（住宅用地）の負担水準の分布状況	63
○商業地等の税負担の変化	64
○宅地における平均負担水準の推移（H9～H20）	65

[農地に対する現行の課税の概要]

○農地に対する現行の課税の概要	66
○市街化の見通しがたたない市街化区域農地の評価	67
○生産緑地制度の概要	68
○特定市における生産緑地地区指定状況	69
○農地に係る負担調整措置等（H18～H20）	70
○一般農地の負担水準の分布状況及び税負担の調整措置の適用状況	71

固定資産税及び都市計画税の概要

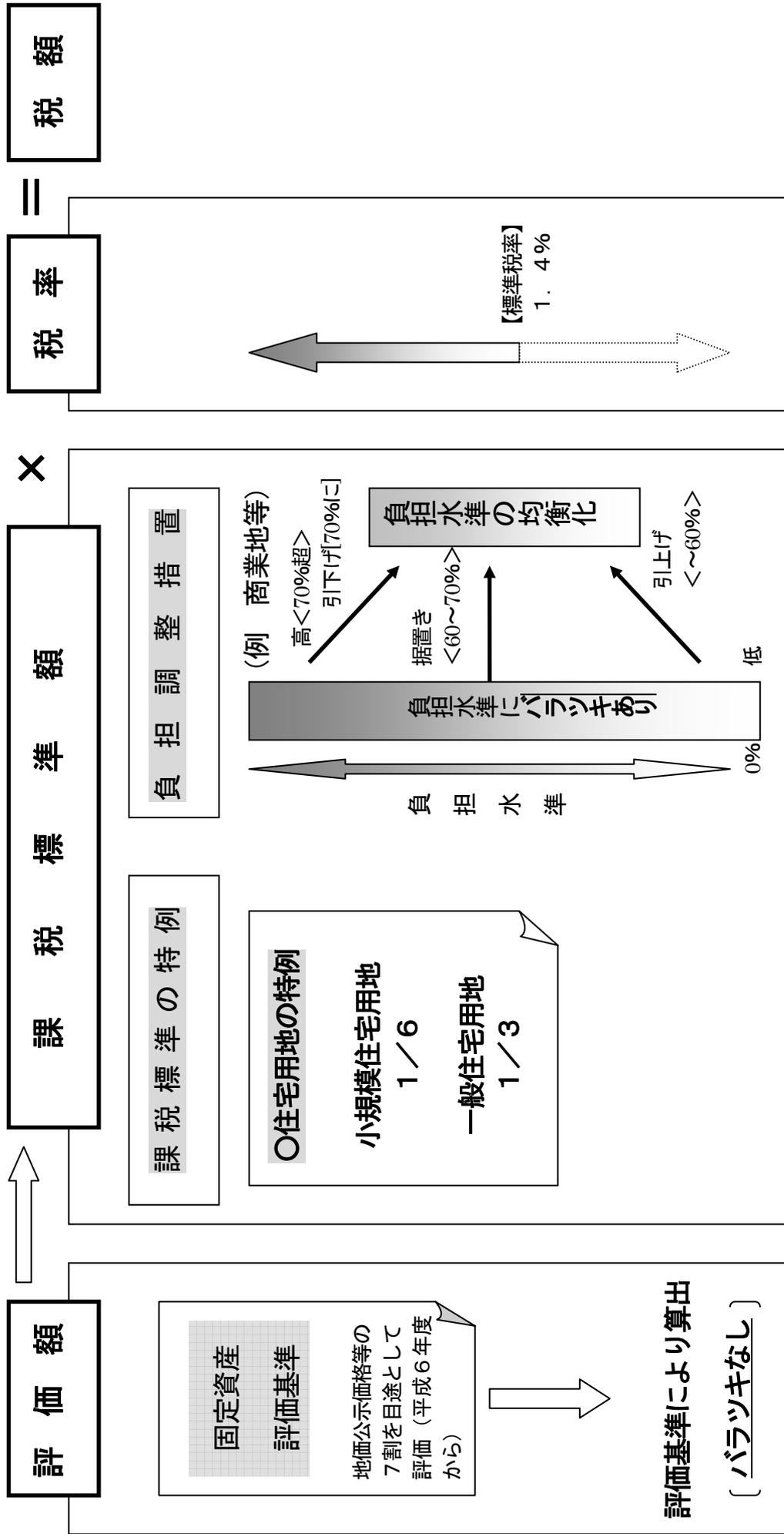
区分	固定資産税	都市計画税
課税主体	全市町村 (東京都23区の区域内は東京都が課税)	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数674団体)
課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億7,847万筆、家屋：5,945万棟)	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,130万筆、家屋：2,945万棟)
納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地：3,874万人、家屋：3,835万人、 償却資産：383万人)	土地又は家屋の所有者 (土地：2,006万人、家屋：2,401万人)
課税標準	価格(適正な時価) ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え (平成18年度に評価替えを実施)	同左
税率	標準税率 1.4%	制限税率 0.3%
税収	8兆5,719億円(平成18年度決算)	1兆1,818億円(平成18年度決算)

※1 都市計画税は、都市計画事業に充当するための目的税。

※2 税収以外のデータは、平成19年度実績。固定資産税の税収は市町村交付金を含む。

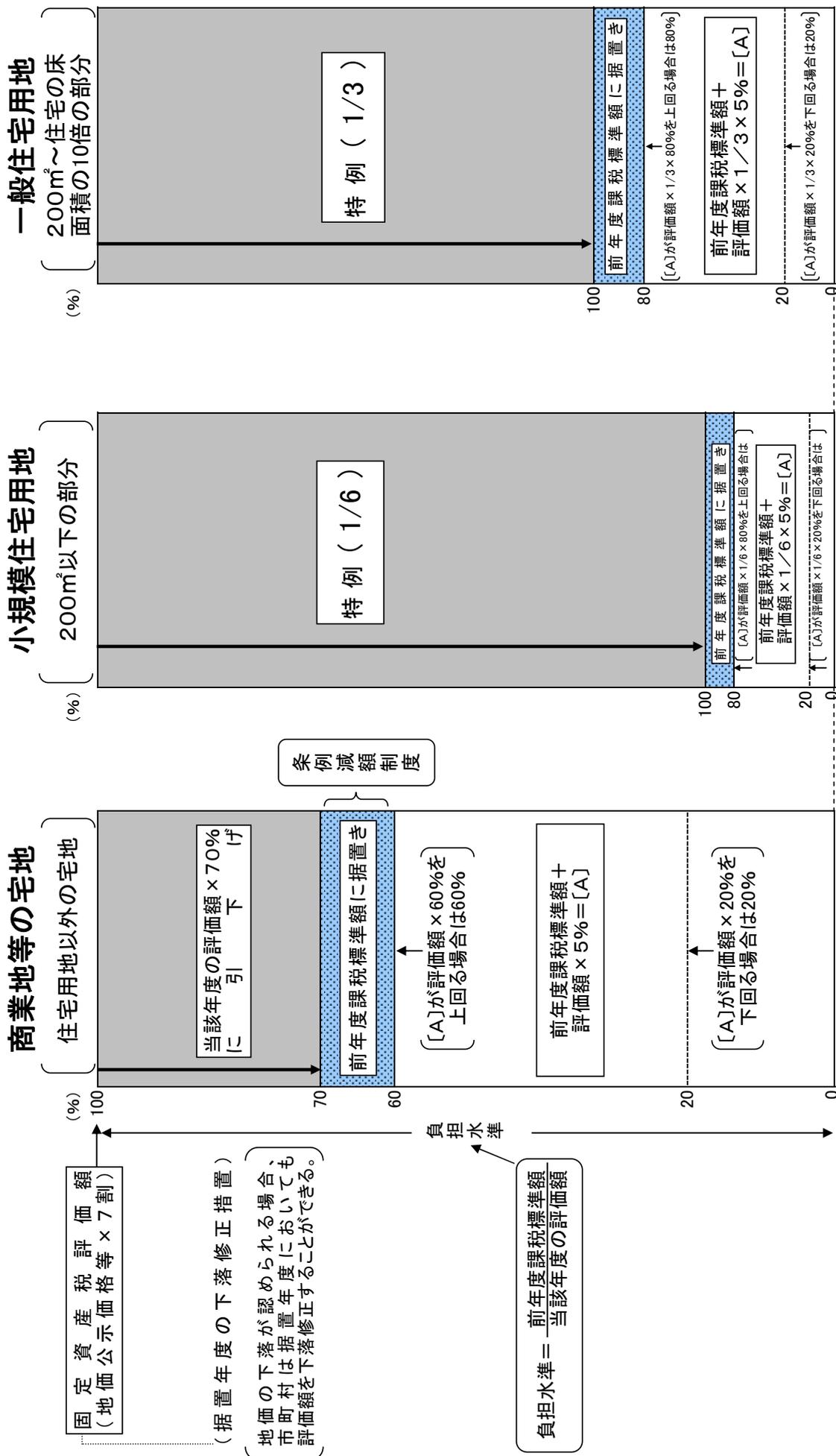
※3 固定資産税の制限税率(2.1%)は、平成16年度改正により廃止。

固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



$$\left[\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} = \frac{\text{評価額}}{\text{前年度の課税標準額}} \text{がどの程度の水準にあるかを示す指標} \right]$$

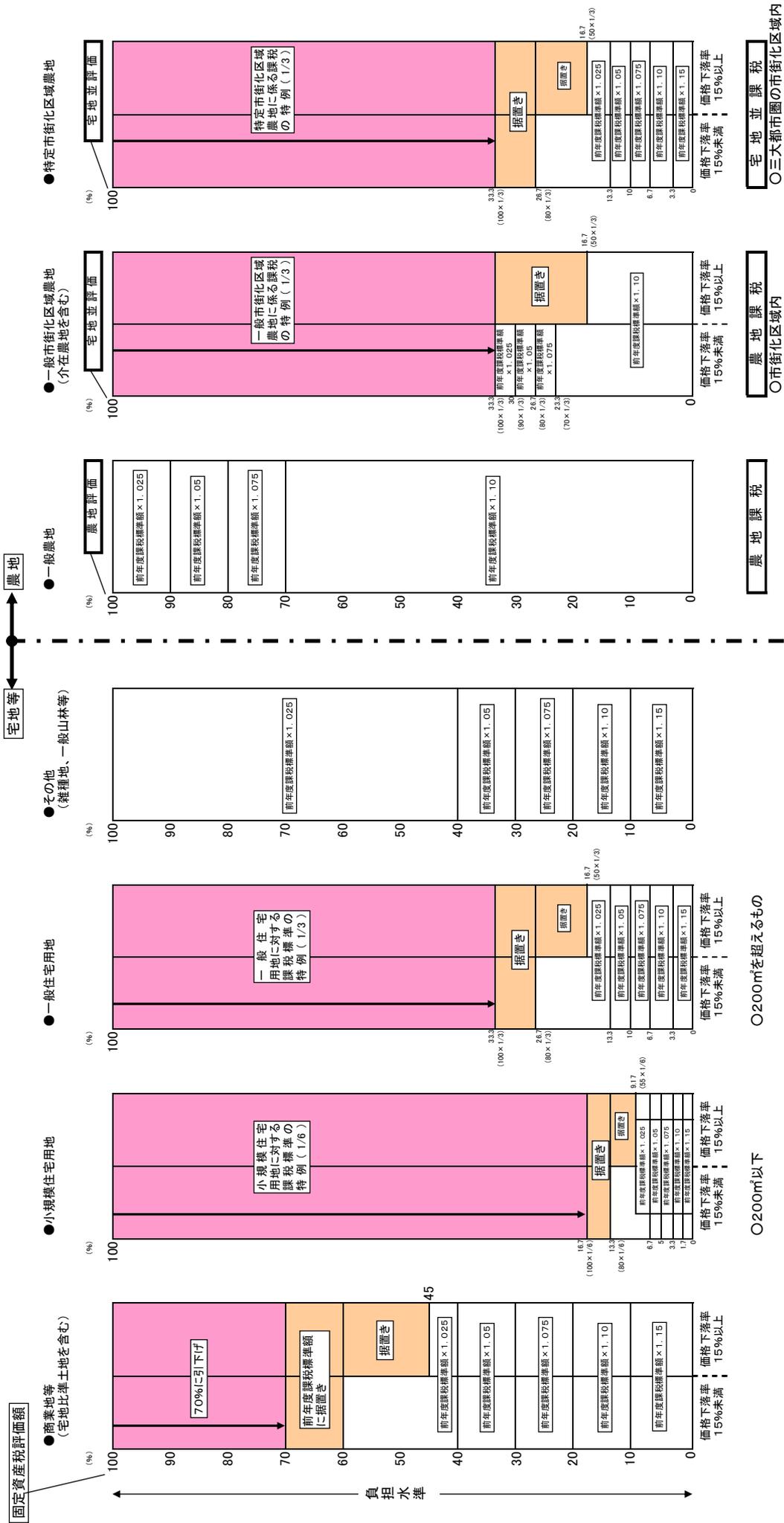
商業地等の宅地と住宅地の課税のしくみ(平成18年度～平成20年度)



固定資産税（土地）に係る負担調整措置一覧（平成15年度～平成17年度）

（基本的なスキーム）

前年度課税標準額が当該年度の評価額のどの水準（負担水準）にあるのかに応じて、その年の課税標準額が決まる仕組み



● 負担水準 = 前年度の課税標準額の評価額に対する割合
 ● 価格下落率 = 3年前の評価額と比較した新評価額の下落率

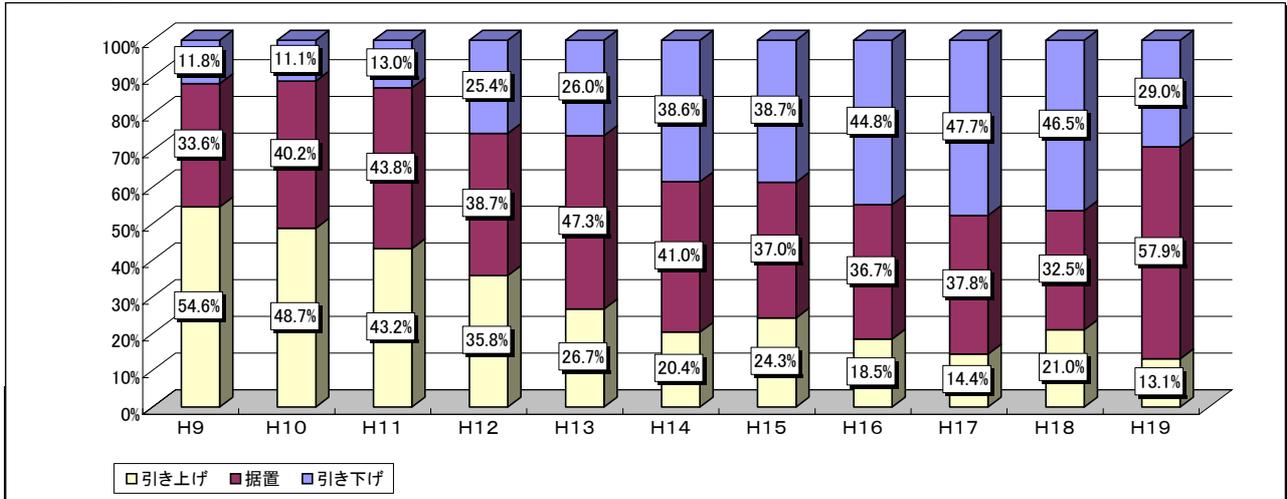
据置年度においては評価額の据置きが本来であるが、現在では毎年、地価に対する諸指標から、さらに下落傾向が見られる場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができることとしている。（宅地及び宅地評価土地のみ。）

負担調整措置に係る主な論点について

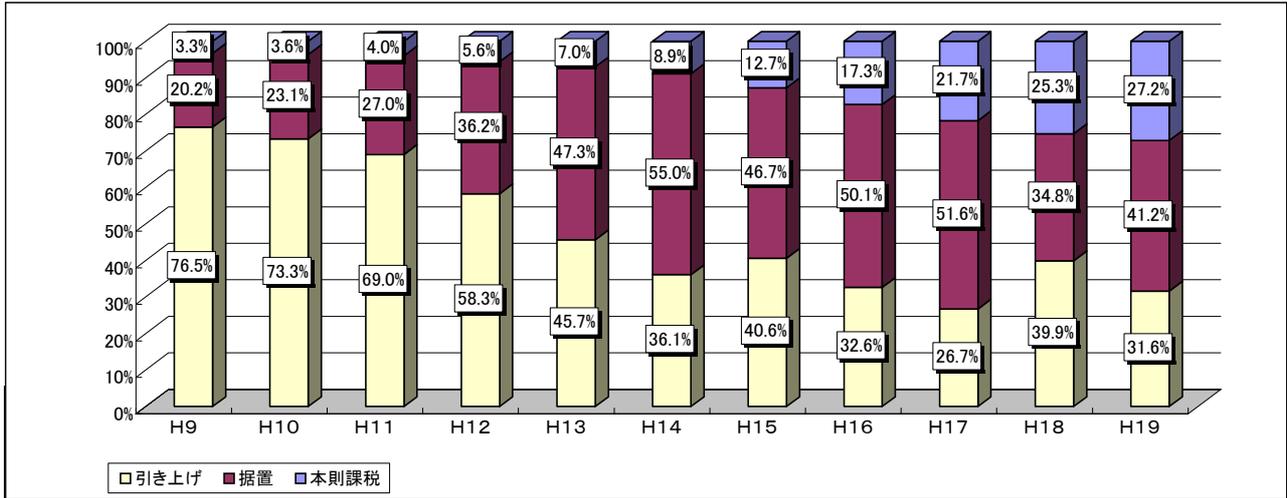
- 1 課税標準額の上限・下限、据置ゾーンの設定について見直す必要があるか
- 2 依然として負担水準が低い土地について、均衡化を促進するため、負担調整措置のスピードアップ（現行5%）を図る必要があるか
- 3 住宅用地に対する課税標準の特例（小規模1／6、一般1／3）は、商業地等の宅地に比べて合理的な水準か
- 4 特定市街化区域農地（三大都市圏の特定市の市街化区域農地）と一般市街化区域農地の二つの制度があるが、見直す必要はないか

宅地の負担調整に関する適用状況の推移(課税標準額ベース)①

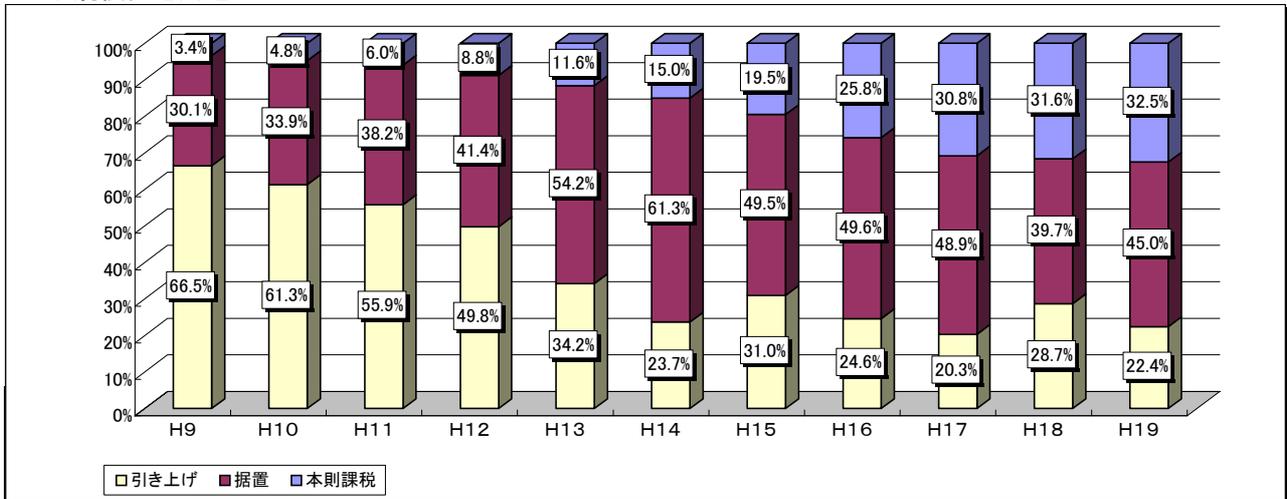
1. 商業地等



2. 一般住宅用地



3. 小規模住宅用地

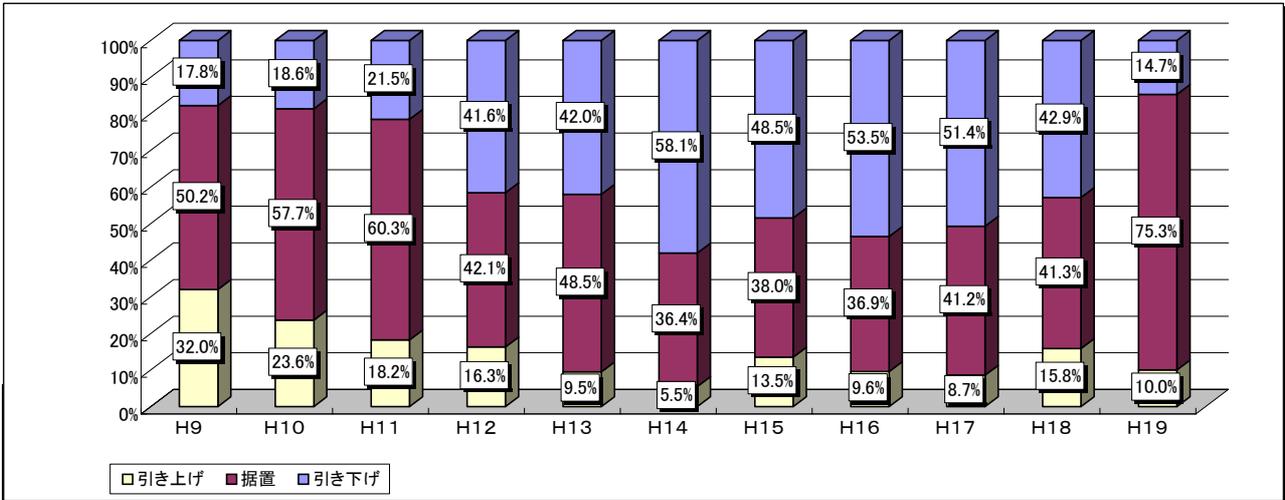


(注) 1 負担水準は、前年度課税標準額／当該年度の評価額(×1/6.1/3)、データは概要調査による。

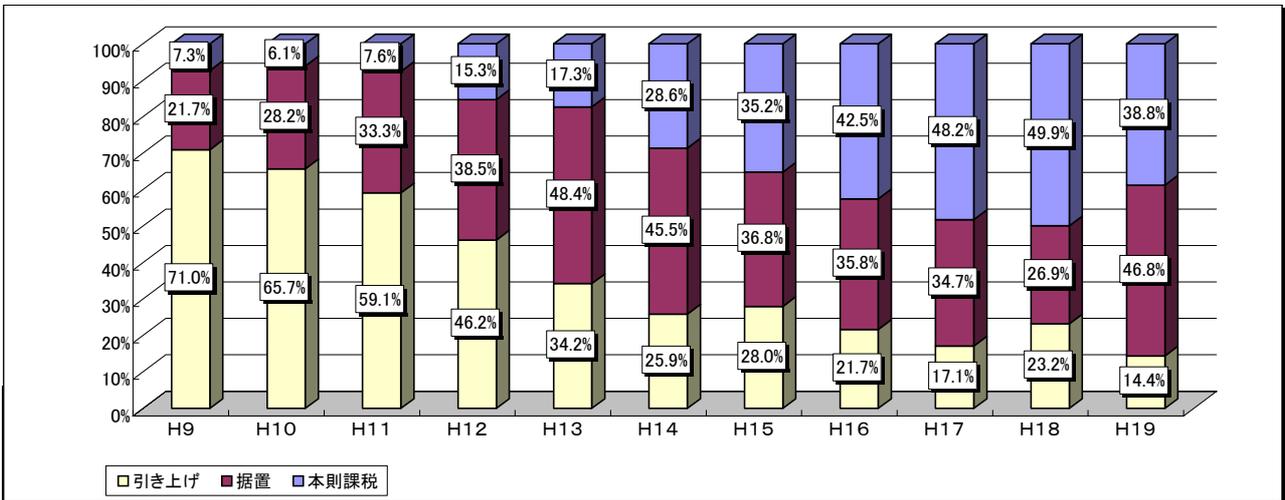
2 H17までは、その土地の負担水準が商業地は0.45、一般住宅用地は0.5、小規模住宅用地は0.55以上、かつ、評価額の下落率が全国平均以上の場合も課税標準を据え置く措置がとられており、「据置」にはその分も含む。

宅地の負担調整に関する適用状況の推移(課税標準額ベース)②

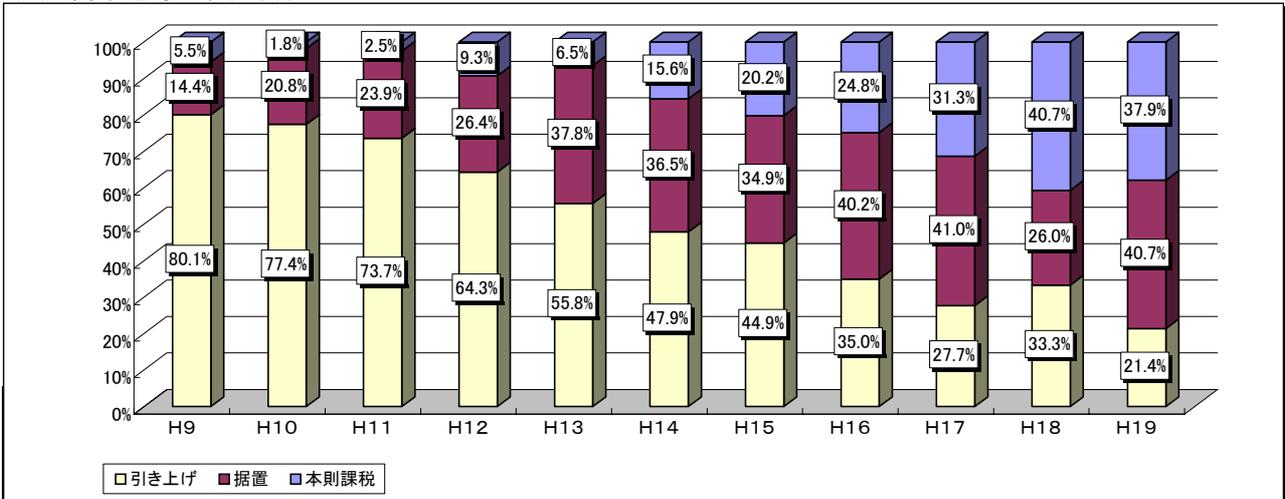
(1) 商業地等のうち大都市



(2) 商業地等のうち都市



(3) 商業地等のうち町村

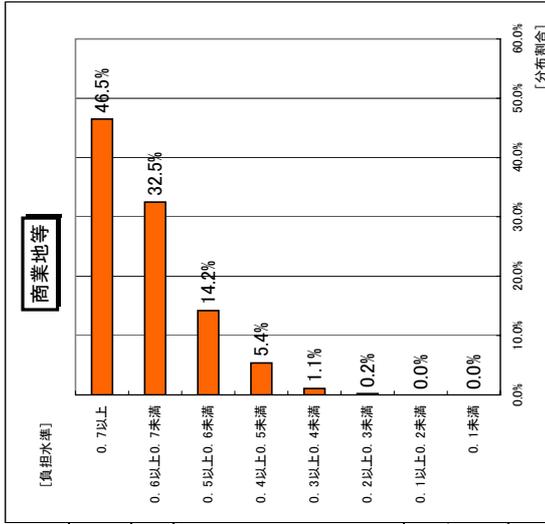


(注)1 負担水準は、前年度課税標準額／当該年度の評価額(×1/6.1/3)、データは概要調査による。

2 H17までは、その土地の負担水準が商業地は0.45、一般住宅用地は0.5、小規模住宅用地は0.55以上、かつ、評価額の下落率が全国平均以上の場合も課税標準を据え置く措置がとられており、「据置」にはその分も含む。

宅地の負担水準の分布状況（課税標準額ベース）

平成18年度



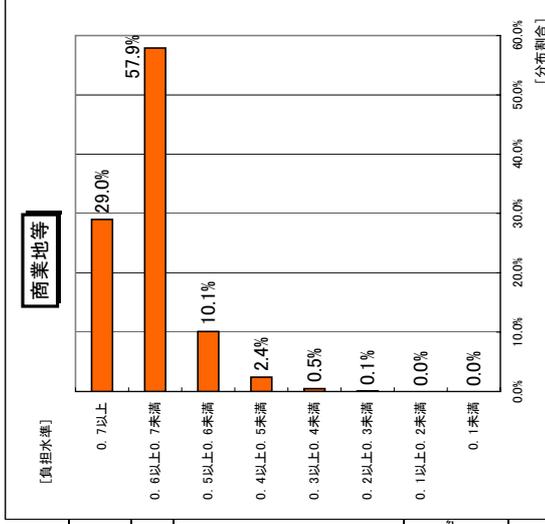
引き下げ

据え置き

5%引き上げ

20%まで引き上げ

平成19年度

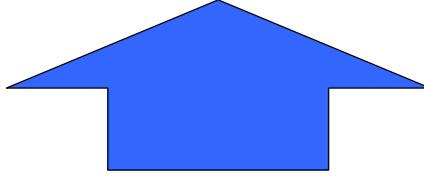


引き下げ

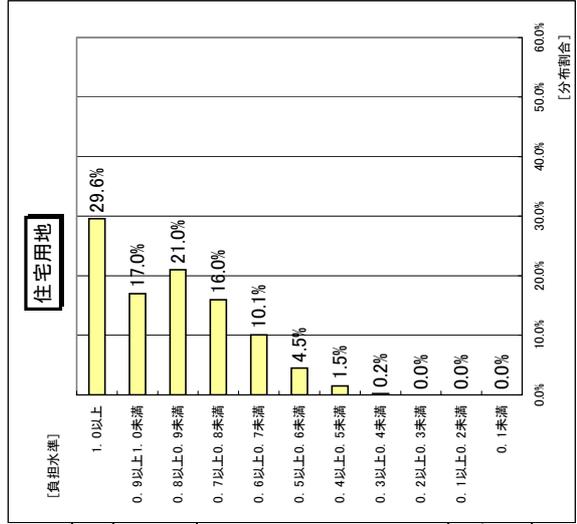
据え置き

5%引き上げ

20%まで引き上げ



平成18年度



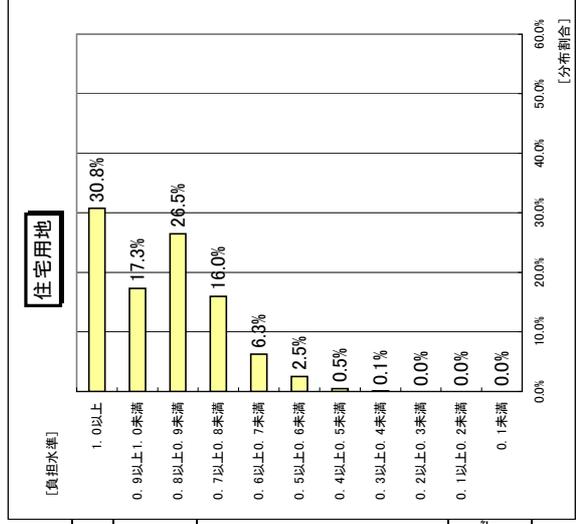
本則による課税

据え置き

5%引き上げ

20%まで引き上げ

平成19年度



本則による課税

据え置き

5%引き上げ

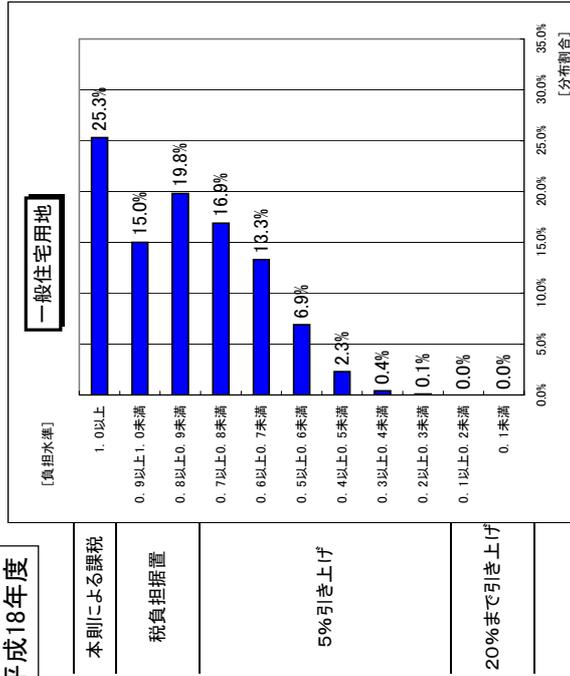
20%まで引き上げ

(注)1 本表は「平成18年度固定資産の価格等の概要調査」に基づいて作成
2 負担水準は、前年度課税標準額/当該年度の評価額

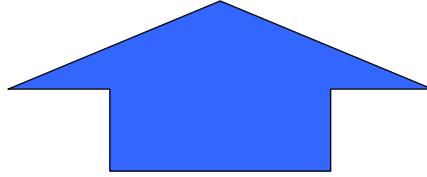
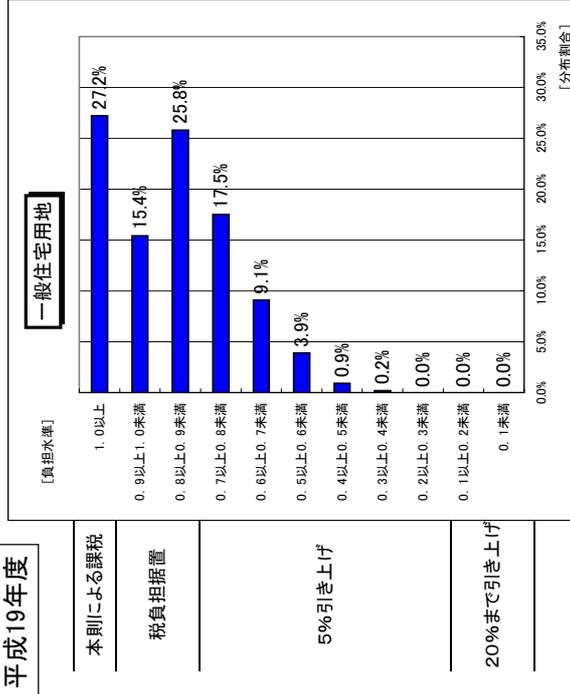
(注)1 本表は「平成19年度固定資産の価格等の概要調査」に基づいて作成
2 負担水準は、前年度課税標準額/当該年度の評価額

宅地（住宅用地）の負担水準の分布状況（課税標準額ベース）

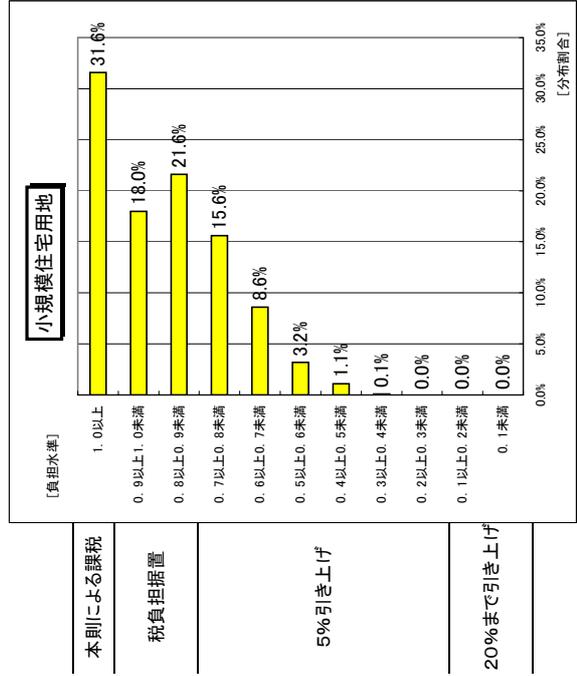
平成18年度



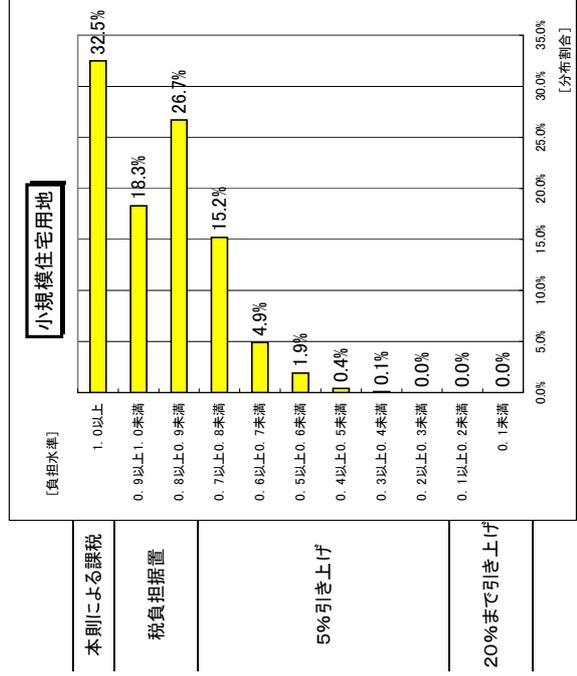
平成19年度



平成18年度



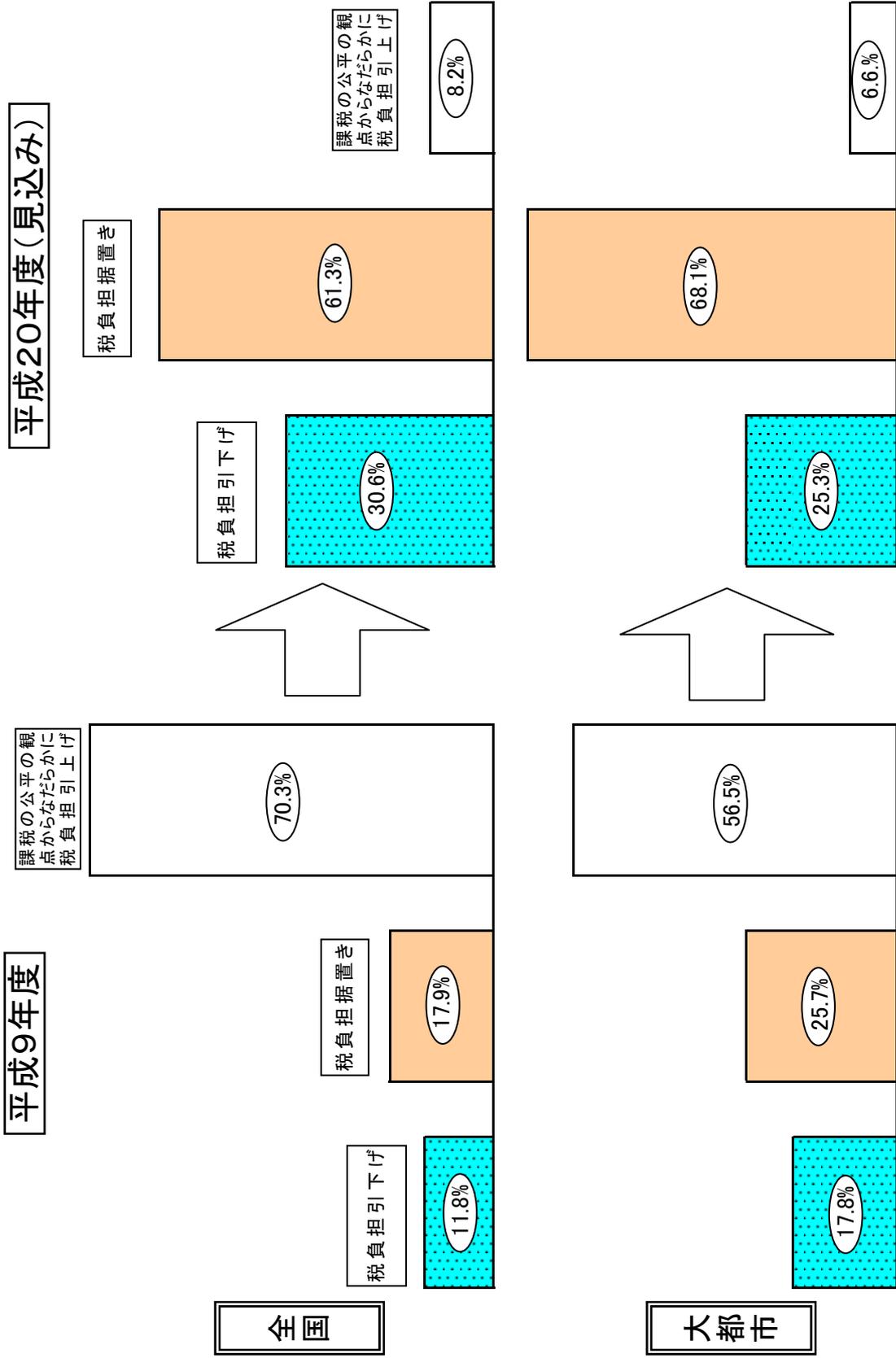
平成19年度



(注)1 本表は「平成18年度固定資産の価格等の概要調書」に基づいて作成
2 負担水準は、前年度課税標準額／当該年度の評価額

(注)1 本表は「平成19年度固定資産の価格等の概要調書」に基づいて作成
2 負担水準は、前年度課税標準額／当該年度の評価額

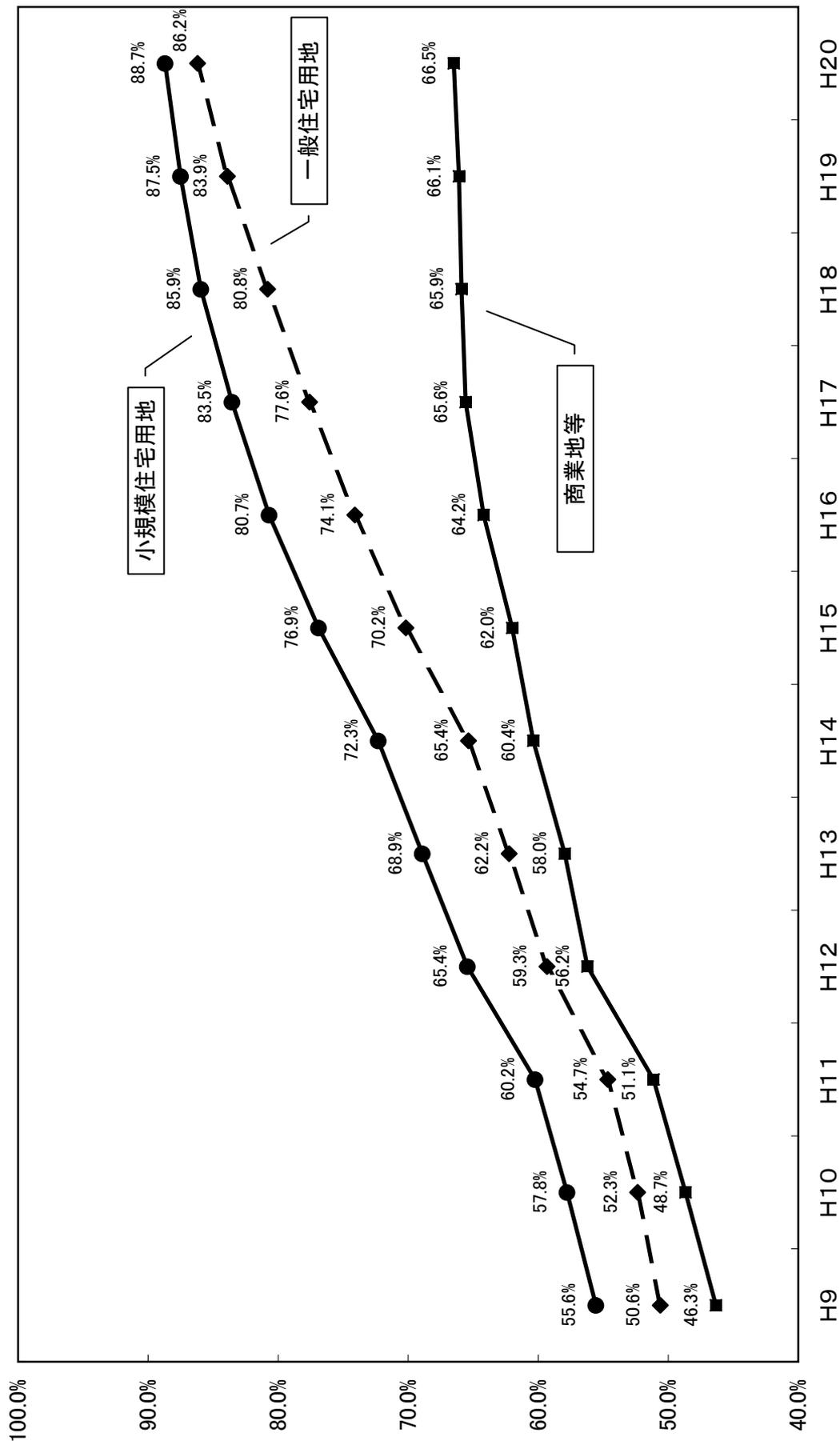
商業地等の税負担の変化（平成9年度～平成20年度）



最近は、税負担が引き下げ又は据置きの土地がほとんど。

(注) 割合は課税標準額ベースである。

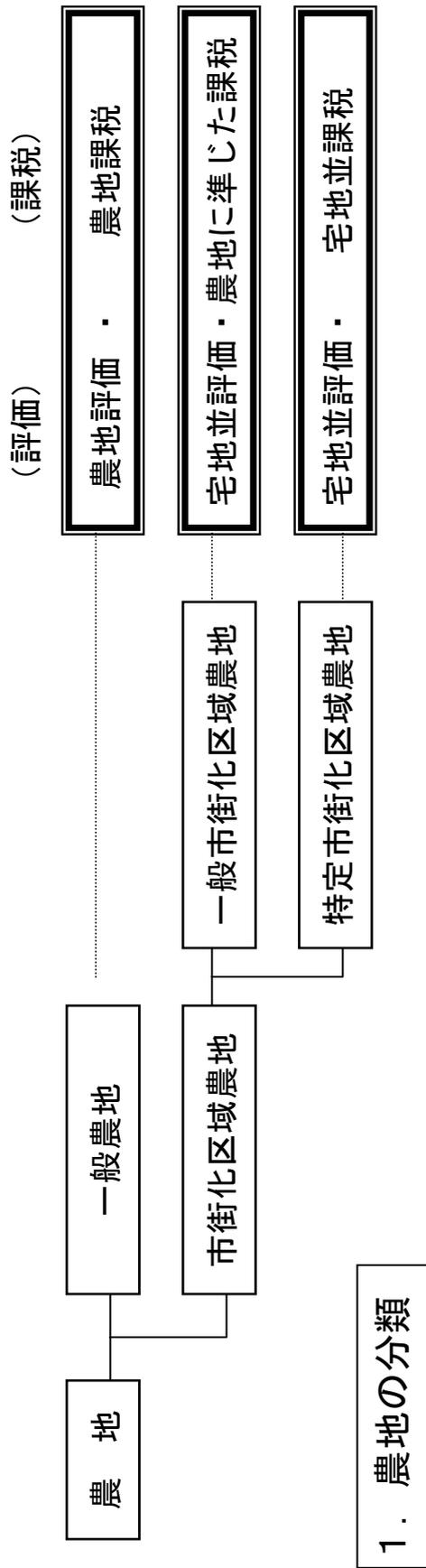
宅地における平均負担水準の推移（平成9年度～20年度）



(※) 1. 「平均負担水準」＝「前年度課税標準額(見込み)」／「当該年度評価額(見込み)」
 2. 「土地に係る評価変動割合等調」による。

農地に対する現行の課税の概要

農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税（負担調整措置等）について、異なる仕組みが採られている。



〔一般農地〕 市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いた農地。

〔市街化区域農地〕 市街化区域内の農地で生産緑地地区の区域内の農地（一般農地）以外の農地

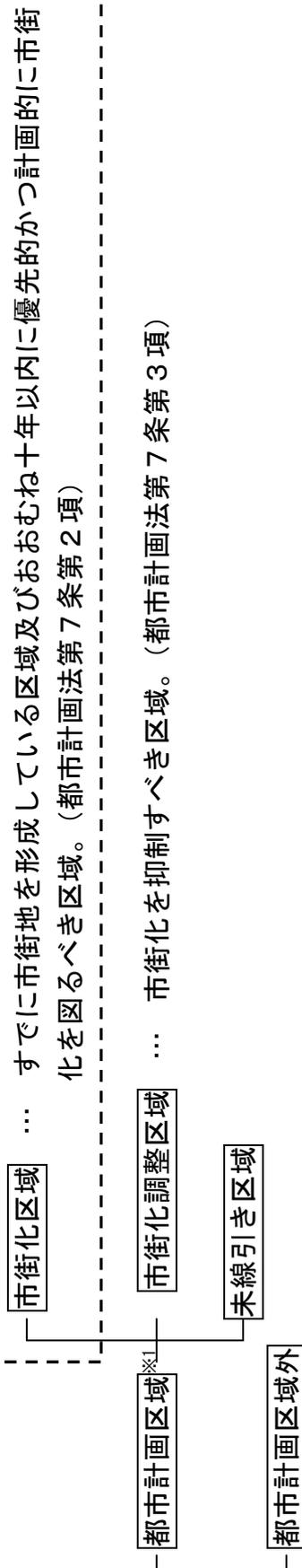
〔一般市街化区域農地〕 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地

〔特定市街化区域農地〕 三大都市圏の特定市（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市（H19.1.1現在209市））にある市街化区域農地

市街化の見通しがたない市街化区域農地の評価

- 市街化区域農地は、おおむね10年以内に宅地化されることが予想される農地をいう。
- また、農地法の規定により、届出をすただけで宅地に転用することができる（転用許可を必要としない）農地である。
- したがって、宅地としての潜在的価値を有している土地ということで宅地並み評価を行っている。

〈参考〉



※1 都市計画区域…自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として指定される区域。（都市計画法第5条）

生産緑地制度の概要

1. 趣旨

市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度。

2. 指定のしくみ

生産緑地地区は、以下の要件を満たす一団の農地等について市町村（東京都区部においては特別区）が都市計画の手続を経て指定。指定にあたっては、農地の所有者その他の関係権利者全員の同意が必要

- ① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
- ② 500㎡以上の規模の区域であること。
- ③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能なる条件を備えていると認められるものであること。

3. 生産緑地地区内の行為制限

建築物の新築、宅地造成等の原則禁止及びこれに違反した場合の原状回復命令等

4. 生産緑地の買い取り制度

以下の場合には、農地等の所有者は、市町村長に対して生産緑地を時価で買い取るよう申し出ることができる。市町村長は、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとされている。

- ① 生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合
- ② 農林漁業の主たる従事者が死亡したり、農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合

特定市における生産緑地地区指定状況

区分	市街化区域内		生産緑地地区 面積 (ha) B	割合 B / A
	農地面積 (ha) A			
茨城県	293	65	22.0%	
埼玉県	4,873	1,866	38.3%	
千葉県	3,766	1,266	33.6%	
東京都	5,001	3,746	74.9%	
神奈川県	3,296	1,535	46.6%	
首都圏計	17,228	8,478	49.2%	
愛知県	4,589	1,434	31.2%	
三重県	645	208	32.2%	
中部圏計	5,234	1,641	31.4%	
京都市府	1,362	992	72.9%	
大阪府	3,788	2,354	62.2%	
兵庫県	961	587	61.0%	
奈良県	1,463	623	42.6%	
近畿圏計	7,574	4,561	60.2%	
三大都市圏計	30,036	14,680	48.9%	

(注) 市街化区域内農地面積は概要調査による平成18年1月現在の特定市街化区域農地面積と都市計画年報による平成17年3月末現在の生産緑地地区決定面積を加えたものである。

一般農地の負担水準の分布状況及び税負担の調整措置の適用状況(平成18年度)

単位(%)

区分		地積ベース	課税標準額ベース
本則による課税	負担水準1.0以上	95.8	96.5
負担調整率1.025	負担水準0.9以上1.0未満	2.9	2.7
負担調整率1.05	負担水準0.8以上0.9未満	0.8	0.5
負担調整率1.075	負担水準0.7以上0.8未満	0.3	0.2
負担調整率1.10	負担水準 0.7未満	0.2	0.1

※ 本表は「平成18年度固定資産の価格等の概要調書」に基づいて作成した。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

－今後の固定資産税のあり方について－

平成20年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 堤 新二郎

発行所 財団法人 資産評価システム研究センター

〒105-0001

東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
