

資産評価情報

11
2023年
月号

固定資産税・この10年を振り返る

総務省自治税務局固定資産税課長 水野 敦志

令和5年7月10日付で固定資産税課長を拝命しました。自治税務局での勤務は、係長級職員、補佐級職員としての勤務、そして今回の勤務で3回目、そのうち固定資産税課での勤務は、12年前に課長補佐として勤務して以来、2回目となります。

12年前はあの震災が発生した年でありました。また、同時に、その翌年の固定資産税の評価替えに向けた、いわゆる「3年に1度の年」でもありました。津波や原子力災害の被害を受けた地域の固定資産税の評価・課税をどうするのか、そういう状況下であってもやらねばならない3年に1度の評価替え・負担調整措置の見直しをどうするのか、様々思い悩みながら仕事をしていたことを思い出します。加えて、固定資産税等の課税標準額の算定においても地域の自主性を更に高めていこうということで、「わがまち特例」(地域決定型地方税制特例措置)の導入に向けた検討も行っていました。また、これも現在まで続いていく話ですが、固定資産税課税台帳を他の行政分野の課題解決に役立てる仕組みとして、森林法改正の検討も進めていました。

12年前のことを振り返ってみると、このように非常に充実した固定資産税課勤務だったなと改めて感じています。それから10年ちょっとの月日が流れました。当時、取り組んだことがこの10年でどうなったのか、当時、取り組んでいなかったことで新たに課題として浮かび上がってきたことはどんなことなのか、以下あらためて整理してみたいと思います。

①負担調整措置について

負担調整措置については、平成18年度税制改正において、現在の本則課税標準額(商業地等は評価額の100%、小規模住宅用地は評価額の1/6)の5%を前年度課税標準に加算することを柱とする仕組みが導入され、この仕組みは現在に至るまで継続されています。一方で、平成18年度改正以前から存在していた、負担水準が一定の

[2頁に続く]

contents

P.1 固定資産税・この10年を振り返る

総務省自治税務局
固定資産税課長 水野 敦志

P.3 ドイツの不動産税改革 その1 —地価を反映した課税ベースに 注目—

(一財)自治研修協会理事長、
元(公財)日本都市センター理事・研究室長
石川 義憲

P.13 令和5年都道府県地価調査の結果 について

～全国の地価動向は全用途平均
で2年連続上昇～国土交通省 不動産・建設経済局
地価調査課 企画係長 片山 義紀

P.19 都市計画法等の改正を踏まえた その他の雑種地評価の留意点 について

総務省自治税務局固定資産税課資産評価室
土地第一係長 花堂 在啓

P.29 22年ぶりの固定資産税業務に 臨んで

大阪府財政局税務部
固定資産税担当課長 玉造 修一郎

P.32 資産評価システム研究センター からのお知らせ

・2024年度 資産評価システム研究セン
ター研修会のお知らせ

〔1頁から続く〕

水準に到達すると、前年度課税標準額に加算する措置を停止するといういわゆる据置措置が、「同一の評価額なのに税額が異なる」という問題の原因となっていました。平成の10年代は、全体的に負担水準が低かったために、据置措置が適用される土地は相対的に少なく、この不公平税制問題はそれほど顕在化していなかったものと思われませんが、平成の20年代に入ると、多くの土地が据置措置の適用対象となり、この問題がいよいよ顕在化してきました。そのため、平成24年度改正において住宅用地の据置措置が廃止されることとなりました。一方で、商業地等については、住宅用地等と比較して、負担水準の低い土地が多いこと、課税標準の上限額が高いことを踏まえ、経済的な影響も考慮し、据置措置を継続することとなりました。この商業地等の据置措置は、令和5年度においても存続しています。住宅用地に係る固定資産税は、総額で1兆円程度であるのに対し、商業地等は2兆円程度です。固定資産税の公平な負担の実現に向けてどのような対応が可能なのか、更なる研究が求められていると思います。

②税負担軽減措置等

固定資産税における税負担等軽減措置による減収額は2,188億円となっています（令和4年度。住宅用地特例・負担調整措置を除く。）。このうち1,008億円が、新築住宅に関する税負担を3年又は5年間1/2に軽減する、いわゆる「新築住宅特例」です。続いて、認定長期優良住宅に関する特例が331億円、新幹線に関する特例が93億円、国際路線に就航する航空機に関する特例が83億円、内航船舶に関する特例が76億円などとなっています。固定資産税の税負担軽減措置等については、令和5年6月の政府税制調査会の答申において、「固定資産税が市町村の基幹税であることを踏まえれば、国の政策を推進するための税負担軽減措置等は、真に必要な場合に限る必要があります。期限切れを迎えるものをはじめ、税負担軽減措置等はその政策目的、効果等を十分に見極めた上で、不断の見直しを行わなければなりません。」とされています。例えば、減収額が1,008億円となっている新築住宅特例は、名称等からは新築住宅の建設促進を進める政策税制のように見えますが、空家が問題となっている中、その政策的意義をどう考えればよいのか。新築住宅特例の政策目的は新築建て替えによる耐震化の推進である、との意見も耳にすることがありますが、耐震性が不足している住宅の総住宅数に占める割合は13%（住生活基本計画<令和3年3月>）であることを考えると、耐震化推進のために全ての新築住宅の税負担を軽減するのは何故なのか。政府税調の答申を踏まえ、税負担軽減措置等のあり方に、しっかりと考えていく必要があるものと思われまます。

③固定資産税課税情報の活用等

税情報は極めて慎重に扱うべき情報であり、その漏洩については、地方公務員法よりも加重された罰則が地方税法で定められています。一方で、空家対策、所有者不明土地など土地・家屋に関する政策課題が増加しており、これらの課題を解決していくためには、当該政策課題の対象となる土地・家屋の所有者情報等を把握することが必要との声もよく耳にすることがなりました。その結果、この10年間で12件の政策目的に関して、固定資産税台帳情報の提供が可能となる措置が講じられました。さきほど申し上げたとおり、税情報は極めて慎重に扱うべきではありますが、それを前提に、税以外の重要な政策を進めるために、税務当局も協力していくという姿は、縦割り行政の打破、複雑化する行政課題は省庁・部局横断的な対応が必要、ということかと思えます。今後も進めていくべき基本姿勢と思われまます。

ドイツの不動産税改革 その1

—地価を反映した課税ベースに注目—

(一財)自治研修協会理事長、元(公財)日本都市センター理事・研究室長 石川 義憲

はじめに

(1) 地価を反映した課税ベース

ドイツの不動産税改革については、既に各方面で紹介されているものの、改革が百家争鳴の議論を経て行われてきたこともあり、その本来の狙いや市町村の思いが十分に語られてきていないと感じる。そこで、本稿では、不動産市場の状況や不動産税改革が連邦・州間財政調整に及ぼす影響なども俯瞰しながら、複数回にわけて紹介していきたい。

まずは、連邦財務省の学術審議会が2010年12月に示した不動産税(Grundsteuer)についての基本的な考え方¹について紹介しておこう。「市町村における不動産の価値は、その場所に応じて公共財の提供によって異なる影響を受けることであり、一方、潜在的な受益者は、自然人であろうと企業であろうと、場所を探すときに地元の公共財による地域の整備状況に反応す

る。このことは、市町村は可能な限り地価の変化を反映した課税ベースを持つべきであることを示唆している。また、世帯または企業が市町村に定住したことに起因する追加の直接的及びとりわけ間接的な費用を請求することを可能にする税手段を市町村に提供すべきであることを示唆している。そして、財政に必要な柔軟性を確保し、市町村の個々の責任を強化するために、地方自治体の課税手段には、賦課率を決定できる権利が保障されていなければならない。」(傍点筆者)

ドイツでは不動産税をはじめとする財産課税における不動産の評価において統一価額(Einheitswert)²が用いられてきたが、様々な理由³により、ながらく評価替えが行われてこなかった。そこで、現実の市場取引価格との乖離が大きくなり、1995年に相続税・贈与税(Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer)において金融資産と比較して不平等で違憲

¹ Reform der Grundsteuer, Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen, (2010)

² 統一価額は基準日において不動産税をはじめとする財産課税の評価を統一的行うことにより評価コストを削減しようとしたものであった。統一価額の基準日は、旧西独地域では1964年1月1日、旧東独地域では1935年1月1日となっている。

³ 改正前の不動産税については、基準日の6年後に評価替えを行うとされ、評価替えの期日は法律で設定する必要があったのだが、結局のところこれまで設定されていない。これは政治的な理由によるもので、増税の不人気を政治家が望んでいなかったこと、評価替えの作業は州の税務当局が行うが州に財源上の恩恵がないことといった事情が指摘されている。(中平真・天野史子『ドイツの税制改正の動向と不動産税(2)』、39-40頁(地方税2004年4月号)、地方財務協会)

とされた。このため、相続税・贈与税及び不動産取得税 (Grunderwerbsteuer) においては、不動産評価の改革が進められ、評価法 (Bewertungsgesetz) の改正や不動産評価令 (ImmoWertV) ⁴ の改正が行われてきた。一方、不動産税については、改革案が議論されてきたもののまともならず、しばらくは統一価額が用いられてきた⁵。しかし、2018年に違憲とされ、2021年に連邦財務省は相続税・贈与税及び不動産取得税における評価の改革の成果を盛り込んだ案を取りまとめるとともに、いくつかの州の逸脱を認める形で合意が図られ、連邦基本法を改正したうえで、不動産税法 (Grundsteuergesetz) 及び評価法の法改正に到った。

連邦が取りまとめ多数の州が支持する案のポイントは、評価を担当する各州の税務当局にお

いて、公的に収集・蓄積された諸データを自動的に取り入れるべく、簡素化・標準化を図っているということである⁶。なお、こうした仕組みは、不動産税が予定収益税 (Sollertragsteuer) とされ、基本的には、市場取引価格 (一般価格) (gemeiner Wert) を用いることとされていることを踏まえている⁷。住宅不動産については、収益価方式 (Ertragswertverfahren) を用いるに当たり、賃料統計データをもとに簡素化すると同時に、公的に収集された不動産取引価格に基づいて作成された標準地価 (Bodenrichtwert)⁸ を合わせ、活用を図ることとした。標準地価は、連邦建設法典 (Bundesbaugesetzbuch) に基づき各地に設置された不動産鑑定委員会 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte) (組織などについては、2 (2) 注 27 参照) が作成公表し、不動産取引や不動産課税の基礎指標

⁴ 不動産評価令は、正式名称は「不動産の取引価額の決定及び評価に必要なデータの原則に関する法規命令 (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten)」である。地方の事務に係る法規命令であることから連邦参議院の同意を得て発布される。2021年の改正にあたっては、事前に州、地方自治体連合組織、業界団体、専門家などの意見が聴取された。

⁵ 連邦財政裁判所 (Bundesfinanzhof) は、2010年6月30日の判決において、少なくとも2007年1月1日までの基準日については、不動産の統一価額に関する規定も合憲であるとしたが、その際、不動産税を目的とする不動産の全般的な再評価が引き続き欠如していることは、平等原則 (連邦基本法3条1項) と相容れないと指摘した。そして、2014年10月22日、連邦財政裁判所は、不動産の統一価額に関する規定が、2009年1月1日以降、違憲であったかどうかという判断を連邦憲法裁判所に付託した。連邦財政裁判所は、連邦司法裁判所、連邦行政裁判所、連邦労働裁判所、連邦社会裁判所とならぶ5つの最高裁判所のひとつで、ミュンヘンに立地し、租税及び関税に係る問題について、上級審として専断的に取り扱う。

⁶ 連邦議会の法案資料によれば、「現在の評価は、評価が自動的に行われるように設計されていないため、定期的な不動産再評価は、市民、企業、行政にとってかなりの作業負担となる。したがって、不動産評価手順の改定の目的は、主に自動化の助けを借りて不動産の定期的な再評価を実行できるようにすることである。」としている。(Deutscher Bundestag (2019), *Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts*, Drucksache 19/11085, 107頁)

⁷ 改正前の不動産税の収益価方式は、年間賃貸料収入を算出の出発点とはしているが、法定倍率 (Vervielfältiger) を掛け合わせて資本還元し市場取引価額に転換するものである。改正後は、年間賃貸料収入に代えて賃料統計データを用いたうえで法定倍率を掛け合わせて資本還元し、これに標準地価をベースに資本還元した土地価格を加えることで市場取引価額を算出することとし、簡素化を図っている。

⁸ 標準地価は税務関係に関与する当事者を拘束することが2006年以降の判例で確立されている。以前の不動産評価令 (2010年5月) は推奨的な性質のものであったが2021年7月に改正 (2022年1月施行) が行われ、評価に必要な標準地価等の決定が全国統一の原則に従って行われることとなった。また、改正後は、不動産鑑定委員会によって形成されるガイドライン値ゾーンは、大量手順での標準地価の実用的な適用のために、大部分の土地区画と標準地価区画の間の値の差が+ - 30%を超えないように区切られることとされている (不動産評価令10条3項)

となる地価（標準地価の設定については2（1）参照）である。この結果、土地建物を一体で評価してきた住宅不動産においても、地価の上昇が不動産評価に自動的に反映される仕組みとなる。一方で、事業用不動産については賃料統計データが乏しいことを背景に、簡素化を図りつつ客体価方式（Sachwertverfahren）を基本とした方式で評価することとされ、ここでも地価の上昇が評価に反映される。

（2）いくつかの州の連邦法からの逸脱の許容と都市会議の不満表明

連邦国家であるドイツの税制の基本的な仕組みは、**租税立法権**は主に連邦に帰属し、**租税行政権**は主に州に帰属し、**租税収入権**は連邦、州、市町村のそれぞれに帰属することが連邦基本法で規定されていることである。この仕組みは時代によって若干変化している。まず、**租税行政権**に関しては、税収の大宗を占める所得税・法人税・付加価値税が連邦と州の共同税（Gemeinschaftssteuer）と位置付けられるようになり、共同税のほとんどについては連邦委

任行政という形で州が管理している。**租税収入権**に関しては、連邦・州間財政調整制度のもとで、頻繁に改正が行われてきた。一方、**租税立法権**に関しては、共同税、州税、市町村税といった州に関わる税法については連邦参議院の同意を必要とし、州は連邦参議院の審議を通じて影響力を行使できることから、これまで大きな見直しが行われてこなかった。しかしながら、ドイツ統一後の連邦・州の財政制度見直しのなかで、州の租税自律の拡大を認めていこうということになり、その結果として、不動産取得税については、州が自由に税率を決定できることとなった⁹。なお、ドイツは、連帯を基本とした福祉国家であり、生活条件の統一性¹⁰及び同等の生活条件の確保¹¹を基本理念としており、その前提のもとで、財政制度や国土政策が組み立てられていることに留意する必要がある。

市町村税である営業税と不動産税については、連邦法で規定されるが、最終的な税率である賦課率の決定権は市町村に帰属する（連邦基

⁹ ドイツ統一後の連邦・州の財政改革の議論のなかで、各州が市町村とも連邦とも異なって、それまでなんら租税自律を有していないという事実を踏まえ、州に（限定的な）課税上の自律性が与えられるべきではないかということとなった。そして、各州は現行税目の課税標準を独自に決定する権限を持つべきではないとしつつも、税率決定権もしくは付加税権の形で現行税目の税率を変更することに限定して認めていこうという動きとなった（1992年11月14日、連邦財務省学術審議会「ドイツ連邦共和国における州間財政調整に関する勧告」（該当部分の邦訳（伊東弘文）は、地方財政（地方財務協会）平成7年2月号に掲載）。とはいえ各州は租税競争をおそれて消極的であったが、2006年によろやく第1次連邦制度改革の一環として、不動産税取得税の税率決定権が州に認められることとなった（連邦基本法105条2a）。不動産税取得税は租税競争に陥る可能性が小さいという事情のようである。不動産税取得税の連邦法に基づく税率は3.5%であるが、2023年1月現在、バイエルン州が3.5%に据え置いているほかは、各州が5%～6.5%で独自の税率を設定している。近年は各州で引上げの傾向にあり、最高の6.5%としているのは、ブランデンブルク州、ノルトライン・ヴェストファーレン州、ザールラント州、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン州、チューリングゲン州で、平均税率は5.63%。連邦全体の税収は、2005年には48億ユーロであったが、不動産取引の活況もあり、2021年には183.3億ユーロに伸張している。

¹⁰ 生活条件の一体性の概念は、共同税の配分の規定において用いられている（連邦基本法106条3項）。これは、納税義務者の過重な負担を避けること等とあいまって地域間格差を回避する意味合いと思われる。

¹¹ 同等の生活条件の確保の概念は、連邦が競合立法を行使できる場合の条件である“連邦領域における同等の生活条件をつくり出し、または、連邦全体の利害から法的もしくは経済的統一性を確保するために、連邦法律による規律を必要とする場合”（連邦基本法72条2項）として用いられ、国土計画法や連邦・州間財政調整法といった法規範の基礎となっている。

本法で規定)。しかしながら、不動産税については、連邦は**租税行政権も租税収入権も**持たないことから、連邦には改正のインセンティブが乏しく、1995年に統一価額に問題が生じた時点での改革案は、まず各州に委ねられた。そこで、大きく分けて**4つのモデル**（大別すれば、**A**土地面積と建築面積にしたがって評価する純粋な面積税、**B**地価と建物評価額を組み合わせるもの、**C**土地のみに課税する純粋な地価税、**D**地価税と建築面積税を組み合わせるもの）が提唱されたがまとまらず、その後、連邦財務省の学術審議会が案を作成し、州財務大臣会議で調整が行われてきた。2016年には州財務大臣会議が地価と建物評価額を組み合わせ案¹²をとりまとめて連邦参議院に法案を提出したが、審議未了で廃案となった。2018年4月10日には連邦憲法裁判所が不動産税における統一価額の利用について違憲と判決し、立法府は、遅くとも2019年12月31日までに新しいルールを採択する義務があり、そして遅くとも2024年12月31

日までには新しいルールが適用されなければ制度廃止とした。そして連邦は、基本的には地価と建物評価額を組み合わせ案（以下、「連邦モデル」という）を引き続き作成したが、妥協の途を探らざるを得ず、各州に連邦不動産税法から逸脱する権利を連邦基本法改正で認めることで決着した。その結果、16州のうち、5州がなんらかの形で連邦法を逸脱した仕組みを置くこととなった。そのうち、バイエルン州やハンブルク都市州など¹³は、いわゆる面積税を採用した。これらの州は評価事務の簡素化を理由としているが、今回の連邦法の仕組みは徹底的な簡素化を図ったものであるにもかかわらずこうした対応を採ったことについては、これらの州が財政的に富裕州¹⁴であり、地価が高く賃料水準も高いことから、税負担の急激な上昇を嫌った政治的選択であるとの疑念は否めない。不動産に対する経常的な財産課税において、世界的にもこうした仕組みはわずかに東欧諸国など¹⁵にみられるだけである。またバーデンヴュルテ

¹² 2016年に州財務大臣会議で採択された法案について、当時のバイエルン州財務相マルクス・ゼーダー（CSU）は「この法案は、バイエルン州の住宅所有者と賃借人の不動産税費用の爆発的な増加を意味する。我々はこの増税を断固として拒否する」としている。また、ハンブルク都市州の当時の財務長官ピーター・チェントシャー（SPD）も、「特にハンブルクやミュンヘンなどの大都市圏では、著しく高い評価額とそれに対応して高い不動産税負担を想定している。」として反対している。（Focus ホームページ <https://www.focus.de/archiv/finanzen/03-06-2016/>（2022年9月1日最終閲覧））

¹³ バイエルン州、ハンブルク都市州以外に面積税を採用しているのは、ヘッセン州とニーダーザクセン州である。

¹⁴ 近年の連邦・州間財政調整においては、バイエルン州、バーデンヴュルテンベルク州、ヘッセン州、ハンブルク都市州が財政力の観点（付加価値税の財政力に応じた配分の観点からみる）からの富裕州としてカウントされる。一方、財政力の観点からの貧困州とカウントされるのは、ベルリン都市州のほか、旧東独地域の5州、ブレーメン都市州、ザールラント州である。（*Der Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern im Jahr 2022*, Monatsbericht des BMF März 2023）ベルリン都市州が貧困州にカウントされるのは、大都市として旺盛な財政需要があるほか、第二次世界大戦後、ベルリンに立地していた多くの大企業が拠点を現在の富裕州に移転させたことといった背景がある。ちなみに、バイエルン州は、第二次世界大戦前は農業中心の地域で最も貧しい州であったが、戦後、ジューゼンヤカールツァイスといった多くの大企業をベルリンから受け入れたことなどもあり、現在は、ドイツ有数の工業地帯として最も富裕な州の1つとなっている。

¹⁵ 面積課税を採用するのはOECD諸国内ではポーランド、チェコ、イスラエルのみとされる。（OECD（2019）, *Figure 3.1. Value basis of immovable property taxes in OECD and partner countries, Making Property Tax Reform Happen in China : A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries*）

ンベルク州¹⁶は建物に対する課税をやめて純粋な地価税¹⁷とする選択をした。

こうした結果¹⁸に対して、ドイツの都市自治体を代表するドイツ都市会議は、ともかくも不動産税が存続したことは評価しつつ、州をまたがる不動産の評価事務の複雑さに不満を表明している¹⁹。なお、ドイツの連邦・州間財政調整の仕組みでは、市町村の税収もカウントされることとなっており、逸脱条項を通じて他州を犠牲にして自州を過小評価することのないよう調整²⁰が図られることとされている。

1 不動産税の概要

(1) 不動産税とは

ドイツでは、長年、評価替えが行われてこなかった不動産税の改革が行われている。不動産税は我が国の固定資産税に相当するが、ドイツでは、不動産税は営業税（Gewerbesteuer）（我が国の事業税に相当）とともに物税として市町村に税収が帰属すること、さらには市町村が税率決定権を有することが連邦基本法で保障されている（連邦基本法 106 条 6 項 1 文及び 2 文）。その税収は 1950 年以前の数年間は営業税とほぼ一致していたが、その後の経済発展で営業税収が大幅に伸びた一方で、不動産税収のウエイトは低下し、2019 年は営業税収の約 26% となっ

¹⁶ バーデンヴェルテンベルク州は、緑の党が第 1 党として州首相を輩出し CDU とともに政権を担当する州である。純粋な地価税は、都市のスプロール現象を防止しコンパクトシティを実現するためには有効な税制とみられており、緑の党はおおむねこの案を支持してきたようである。なお、ドイツの場合、計画なければ開発なしという方針が貫徹されており、土地利用計画・都市計画が厳格に管理されているため、地価をベースにするだけで応益負担を公平に求めやすい事情があるかもしれないが、都市計画がゆるい諸国においては、適用は困難であろう。

¹⁷ 建物課税をやめて土地のみに課税する場合、土地に係る税率を大幅に引き上げる必要があるほか、土地の適正な評価に対する政治的な抵抗があるとされる。その結果、土地のみの不動産課税はほとんど採用されておらず、OECD 諸国では、オーストラリアのニューサウスウェールズ州、デンマーク、エストニアのみとされる。（OECD 前掲書、Figure 2.1. Scope of immovable property taxes across OECD countries）

¹⁸ 連邦財務省は、この妥協がなければ、改革の成功は危うくなり、最も重要な収入源の 1 つとしての不動産税の撤廃は、地方自治体に壊滅的な結果をもたらしたであろうとしている。

¹⁹ ドイツ都市会議は、逸脱条項について、「当初、ドイツ都市会議は厳しく批判したが、その後、憲法上必要な改革の成功に必要な妥協要素として受け入れざるをえなかった。」（Deutscher Städtetag – Stadtfinanzen 2020）としつつ、「2019 年に逸脱条項が採択された後も、多くの関係者は、連邦モデルに加えて、ただ一つの代替不動産税モデルのみが出現することを望んでいた。しかしその希望は打ち砕かれ、法律が 6 つの異なる不動産税法に断片化され、州をまたがる不動産の分割評価など関係するすべての当事者の将来の管理負担が大幅に増加する。したがって、連邦法改革の結果として期待されている節減効果は、州によってかなりの程度まで相殺されるであろう。また、州の代替的な不動産税モデルが憲法上のリスクを冒していることや大規模な行政 IT プロジェクトが予測不能であることは、改革の全国的な成功と不動産税収入の確保のためのリスクを伴う。したがって、抜本的な改革は、州と地方自治体にとって今後数年間、重要な課題であり続けるであろう。」（Deutscher Städtetag, Stadtfinanzen 2021）としている。

²⁰ 連邦議会における審議において、オラフ・ショルツ連邦財務大臣（当時）は、「州が不動産税の規制からの逸脱は、他の財政的に弱い州を犠牲にしてこれを行うことはできない。連帯規範は非常に重要なものであり、現在の法体系の基盤である。」と明言し、アンドレアス・ユング副議長（当時）（CDU）もこれを肯定している（Die Normierung der neuen Grundsteuer im Finanzausgleich – Erforderlichkeit, Möglichkeiten und Grenzen (2022), Monatsbericht des BMF März 2022, 23 頁）。連邦不動産税法・評価法は、連邦・州間財政調整においては全国共通の規範であり、例えば、連邦の評価法には、連邦統計局のデータに基づいて、16 州すべての賃料水準が分類掲載されており、独自モデルを用いる州の税収を、連邦モデルを用いた場合に置き替えて財政調整を図ることは難しくないとと思われる。

ている。なお、ドイツの不動産税収は国民所得に対する割合が0.6%（2016年）とOECD諸国内で比較しても低い水準にとどまっている。

不動産税は、課税対象別に、不動産税A（農林業資産を対象）、不動産税B（不動産一般を対象）、不動産税C（造成済みの土地に建物が建てられていない場合に市町村はより高い賦課率を設定することができることとしたもので今回の改正で追加、なお過去の経緯について注26参照）に分類される。以下は、基本的に不動産税Bを対象として説明する。

(2) 不動産税と統一価額

不動産税は、評価額×租税算定率×賦課率の3つの段階を経て計算される。租税算定率（Steuermesszahl）は不動産税法で一律²¹に定められており、賦課率（Hebesatz）、ひいては不動産税の額は市町村が決めているが、おおむねの不動産の評価は、統一価額と呼ばれる評価額に基づいてきた。この統一価額は、不動産税、相続税・贈与税、不動産取得税、財産税（富裕税）で共通に用いられてきたものであった。旧西独では、不動産は1964年の価値に基づき、旧東独の州では、基礎となる値はさらに古く、1935年の値に基づいていた。不動産の評価は州の税務署が行うが、法律に基づく6年ごとの評価替えは実施されず、かくして、統一価額は財産の実際の価値からかけ離れていた。

統一価額の問題は、金融資産も課税対象となる相続税・贈与税、財産税（富裕税）では問題が深刻化していた。連邦憲法裁判所は1995年に財産税や相続税に統一価額を用いることについて金融資産との不平等課税を理由として違憲であると判示した。この結果、財産税は徴収停止、相続税・贈与税、不動産取得税は統一価額によらない独自規定に移行した。評価基準日は税の成立時²²として、未建築不動産については標準地価²³、相続税・贈与税の既建築不動産については、原則として取引事例比較方式（Vergleichswertverfahren）、不動産取得税の既建築不動産については、簡易収益価方式または簡易客体価方式²⁴で評価するというものである。

一方、不動産税については、統一価額を用いることは容認されたが、市町村は不動産価格の上昇に対しては賦課率の引き上げでカバーしてきた。しかしながら、個々の土地については負担の不均衡が生じることになった。このことは、2010年12月の連邦財務省学術審議会の勧告が次のように説明している。

「統計によると、地価は1964年から2008年にかけて毎年約7%増加した。その結果、今日の1964年の評価額は市場価額の平均1/20の水準となっている。これに対しては、一般的には、市町村が賦課率を上げることで対処できる。しかし、新しい道路が建設され、新しい住宅地が

²¹ ザクセン州及びザールラント州は基本的に連邦モデルを採用しているが、租税算定率のみ連邦法を逸脱した規定を置いている。

²² 相続税の評価は、当初、1996年1月1日を基準日としていたが、連邦憲法裁判所判決を受けて、2009年の改正で税の成立時に改められた。

²³ 当初、標準地価の20%減額とされていたが、相続税・贈与税については、連邦憲法裁判所判決を受けて改められた。なお、住宅用不動産については、10%減額の特例がある。また、不動産取得税については、未建築不動産は標準地価の20%が減額されるほか、既建築不動産を客体価方式で評価する場合は、標準地価は30%減額される。

²⁴ 収益価方式の基礎となる収益計算の特例などが規定されている。

生まれ、工業地帯が整備され、インフラは多くの場所で大幅に整備されたことで、価値がプラスの影響を受けた不動産は、過去の評価額を堅持することで相対的に実効税負担が減少する一方で、不利な立場に置かれた土地は、賦課率の反作用によってより重い負担を課せられる。例えば、何十年にもわたって続いた郊外化は、発展が遅れた地区に税負担を大きくシフトさせることとなった。」さらに、近隣の場所での同等の不動産について、著しく異なる不動産税が課税されるケースがでてきた。

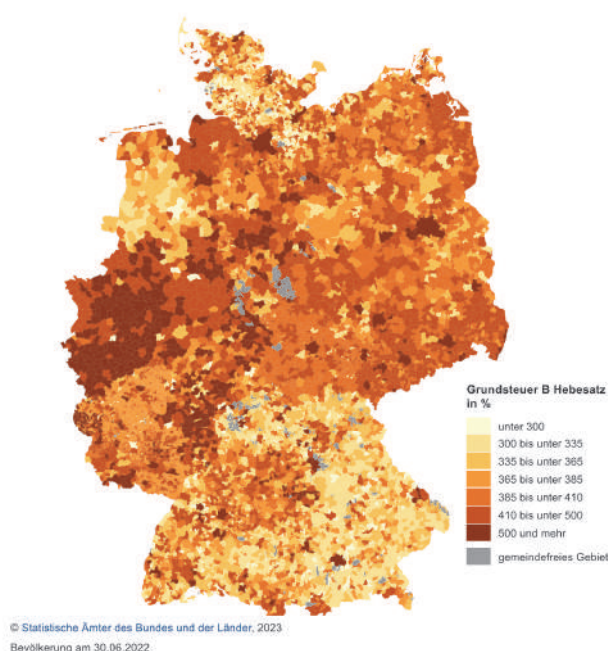
このため、関係方面で改革案が検討されてきたが、まとまらなかった。しかしながら、いく

たの訴訟が提起され、ついには、連邦財政裁判所が連邦憲法裁判所に判断²⁵を仰ぐ形で、審理が行われ、2018年4月10日、連邦憲法裁判所は不動産税の評価は不平等で違憲と判示したのである。

(3) 市町村の賦課率の現状

不動産税 B についての市町村の賦課率の状況は、図表 1 及び図表 2 のとおりである。ベルリン都市州やノルトライン・ヴェストファーレン州などにおいて高い賦課率が設定されている一方、バイエルン州などにおいては、おおむね賦課率は低い。

図表 1 不動産税 B についての賦課率 2022 の状況



| | 市町村数 | 割合 |
|---------------|--------|-------|
| 全体 | 10,784 | 100.0 |
| 300 未満 | 370 | 3.4 |
| 300 以上 335 未満 | 1,507 | 14.0 |
| 335 以上 365 未満 | 1,480 | 13.7 |
| 365 以上 385 未満 | 2,150 | 19.9 |
| 385 以上 410 未満 | 2,137 | 19.8 |
| 410 以上 500 未満 | 2,395 | 22.2 |
| 500 以上 | 745 | 6.9 |
| 市町村がない地域 | | |

出典：Statistisch Ämter des Bund und Länder, *Hebesätze der Gemeinden 2022 in Prozent Grundsteuer B*
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Hebesaetze.html?nn=213336> (2023年9月1日最終閲覧)

²⁵ 注 5 参照

図表2 不動産税Bの州別賦課率2022平均値

| 不動産税の課税形態 | 州の地域 | 州名 | 不動産税Bの賦課率（各州の市町村単純平均） |
|-----------|------|------------------|-----------------------|
| 連邦モデル | 都市州 | ベルリン | 810.0 |
| | | ブレーメン | 670.0 |
| | 旧西独 | ノルトライン・ヴェストファーレン | 584.0 |
| | | ザールラント | 503.9 |
| | | ラインラントプファルツ | 457.8 |
| | | シュレスヴィヒ・ホルシュタイン | 416.1 |
| | 旧東独 | メクレンブルクフォアポンメルン | 492.2 |
| | | ザクセン | 474.2 |
| | | チューリンゲン | 449.3 |
| | | ザクセンアンハルト | 426.1 |
| | | ブランデンブルク | 418.5 |
| 面積課税 | 都市州 | ハンブルク | 540.0 |
| | 旧西独 | ヘッセン | 538.5 |
| | | ニーダーザクセン | 435.9 |
| | | バイエルン | 377.5 |
| 地価課税 | 旧西独 | バーデンヴュルテンベルク | 415.8 |

出典：ドイツ商工会議所（Deutsche Industrie- und Handelskammer）のホームページをもとに筆者作成

2 不動産市場

(1) 不動産市場とこれを取り巻く仕組みの変遷

不動産税のあり方は、不動産市場とこれを取り巻く仕組みの変遷と関連がある。ドイツでは、バブル期の日本のような急激な地価高騰は起こっていない。これはドイツが多極分散型国土であるといった事情もあるが、政府及び関係者の努力の賜でもある。

19世紀末期から1945年までの間における、

衛生上の問題と住宅の刷新に向けた取組み、戦後復興が1918年から1945年にかけて都市計画法と建築基準法を生み出した。第二次世界大戦後は、1948年・1949年に制定された復興法が戦争で破壊された都市・農村の復興の枠組みとなり、1950年代半ば以降に経済の高度成長に伴って急激な都市化が進むが、緑の豊富な郊外の田園に居住することを好む国民性と相まって、理想的な居住環境を求める郊外化が進展した。そして、1960年に連邦建設法が制定され、都市計

画と土地利用を統一的に規定する法的枠組みが提供されている²⁶。同時に各州に不動産鑑定委員会^{27 28}が設置され、収集された不動産売買価格²⁹をもとに標準地価が設定されている。不動産鑑定委員会は、毎年、州単位で不動産市場報告（Immobilienmarktbericht）を公表しているとともに全国単位の不動産市場報告³⁰も公表している。

1970年代以降は、モータリゼーションの進行に対する見直しの機運が起こるとともに、環境意識の高まりや市民活動の隆盛を受けて、総合的な都市整備が進められるようになった。1987年には、それまでの連邦建設法と連邦都市再生法を統合した連邦建設法典が制定され、現行の土地利用・都市計画の基本法となっている。な

お、ドイツ統一後にはベルリンや旧東独地域で投機的土地取引が行われたが、その後、沈静化した。

(2) 共同住宅と賃貸住宅

我が国と比較した場合のドイツの住宅不動産の特徴は、共同住宅の多さ、賃貸住宅の多さである。我が国の場合、持ち家は3,280万2千戸、持ち家住宅率は61.2%（平成30年住宅・土地統計調査）である。これに対して、ドイツの場合、住宅総数は3,871万6千戸で、うち持ち家は1,729万2千戸、持ち家住宅率は44.7%（2011年センサス、2011年5月9日時点）である。賃貸住宅の比率は、52.3%であるが、大都市においては賃貸住宅の割合は、ベルリン81.5%、ハンブルク75.1%などと高い。旧東独の州でも賃貸住宅

²⁶ 連邦建設法の制定は、地価高騰の抑止という意味でも機能している。ナチ時代の1935年に賃金・価格の凍結が行われていたが、第二次世界大戦後、社会的市場経済の導入により価格統制は廃止されたものの、未建築不動産の価格は対象外とされるなかで闇市場が横行していた。しかしながら、連邦建設法の制定に伴い、未建築不動産の価格維持の仕組みも廃止された。なお、地価が闇市場価格の方向に急激に上昇するという懸念があったことから、1960年に、いわゆる建築用地税（Baulandsteuer）として、不動産税Cが導入されている。なお、その課税水準の低さや様々な例外措置が講じられたことなどにより期待通りの成果が得られなかったとして、1963年に廃止され、1960～62年の2年間の措置にとどまっている。

²⁷ 不動産鑑定委員会は、独立した合議制の公的機関である。州によって組織には違いがある。例えば、ニーダーザクセン州の場合は、州組織としての郡庁または地籍・測量事務所に設置されている。また、ノルトライン・ヴェストファーレンの場合は、75の不動産鑑定委員会が、郡独立市・郡・郡所属大規模市町村のそれぞれに設置され、市町村が共同で設置する場合もある。委員会の運営は州の委任事務である。委員は、建築、土木工学、銀行、測量の分野に精通した地元の専門家であり、不動産市場や不動産評価問題の専門家でもある。ノルトライン・ヴェストファーレン州の上級不動産鑑定委員会の事務所は、デュッセルドルフ行政管区の中にあり、委員は州内務大臣が任命する。上級不動産鑑定委員会は州全域の不動産市場の概要（NRW州不動産市場レポート）を公表し、不動産市場情報システム（BORIS-plus.NRW）を管理している。さらに、州の統一性を確保するために、購入価格収集から重要なデータを評価するための拘束力のある基準を開発している。また、各地域の不動産鑑定委員会は、管轄の州税務当局と密接に連携している。

²⁸ ドイツにおいては、不動産売買成立要件として物権的合意の登記が必要であり、取引当事者は、不動産購入契約を示し、公証人を介して登記する。公証人は不動産鑑定委員会に不動産購入契約のコピーを送付する。不動産鑑定委員会は、公証人から提出されたデータを集計保存する。不動産鑑定委員会は、そのデータを保護に配慮しつつ数学的及び統計的観点から分析し、要約された形式で公開する。これらは、民間の専門家による不動産評価や銀行による住宅ローン貸付価値評価の基礎ともなっている。

²⁹ 各州の不動産市場報告は、各州の上級委員会あるいは中央事務所が作成公表している。

³⁰ 全国ベースの不動産市場報告（Immobilienmarktbericht Deutschland 2021）については、全国不動産鑑定委員会作業グループ（Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland（AK OGA））事務局のニーダーザクセン州不動産鑑定委員会がとりまとめ、公表している。

の割合は旧西独の州と比べ高めである。

また、連邦統計局の2020年調査では、住宅はさらに増加し、住宅用及び非住宅用建物³¹に4,280万戸の住宅があった。このうち、1,920万戸が一家庭住宅（Einfamilienhaus）と二家庭住宅（Zweifamilienhaus）であり、2,170万戸が共同住宅である（そのほか、50万戸の寄宿舎がある）。全国的には3部屋と4部屋の共同住宅が最も広く普及しているものの、地域別には、住宅構造は非常に異なっている。ワンルームの共同住宅は大都市に多く、一家庭住宅と二家庭住宅は、主に郊外地域や農村部の割合が高い。

(3) 近年は大都市圏等で住宅家賃高騰

最新の国勢調査では、2011年の空き家は183万戸(4.5%)であった。大都市圏とその周辺では、主に移民の増加により空き家は減少しており、BBSR³²の推計によると、2018年の空き家は全国で170万戸(4.2%)と推定されている。都市部で約3.9%とされる一方で、農村部では空き家率は7.2%と見込まれ、経済的潜在力が低い地域、特に旧東独地域では、空き家率が2桁に達している地域もある。こうしたなか、大都市圏域では住宅家賃は高騰しており、アフォードブルな住宅確保が困難になっている。

(4) アフォードブルな住宅の供給が一貫した政策課題

ドイツでは、戦後一貫してアフォードブルな住宅の供給が政策課題であり、その一環として、住宅家賃に対する規制が行われてきた。戦後の統制解除後には、新たに借家人保護法（1971年）のもとで、比較家賃制度を導入（1972年実施）し、自治体・家主組織・借家人組織の三者間協議により作成された家賃の比較対照表（Mietspiegel）³³に基づき、当該家賃の平準化を図る仕組みがスタートした。さらに、近年の大都市圏における住宅難を背景に家賃ブレーキ制度³⁴（2015年）も導入されている。

参考文献（文中に掲げたもののほか）

- ・石川義憲『ドイツの土地利用・都市計画－持続可能なまちづくりをめざして－』「超高齢・人口減少時代の地域を担う自治体の土地利用行政のあり方」、日本都市センター、2017年
- ・大場茂明『第10章 都市再生事業における公的介入の再編－2010年代のハンブルク住宅政策を中心として－』URP「先端的都市研究」シリーズ、大阪市立大学都市研究プラザ、2020年

³¹ 非住宅用建物とは、利用の半分以上が住宅以外の用途である建物

³² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020), *Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland - Regionale Besonderheiten und Auswirkungen*

³³ 建築年・規模・設備水準・立地を加味して作成され、市場家賃のガイドラインとして機能している。

³⁴ 更新時の家賃を比較家賃の10%以内に抑制するというものである。なお、ベルリン市（都市州）では、ベルリン市における住宅家賃の恒常的な上昇を抑制するためにはこの措置では十分ではないとして、2020年に一定の条件のもとでの家賃凍結を内容とした法律を制定したが、連邦憲法裁判所は、2021年3月25日に違憲無効と判示した。（詳細は、ドイツ憲法判例研究会「ドイツ憲法判例研究267」自治研究第99巻第8号で解説されている。）

令和5年都道府県地価調査の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇～

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係長 片山 義紀

1. はじめに

令和5年9月19日に令和5年都道府県地価調査の結果を公表した。そこで、まずは都道府県地価調査について簡潔に説明し、続いて今般の調査結果に基づき、令和4年7月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2. 都道府県地価調査について

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに都道府県知事が調査地点（基準地）を選定し、毎年1回、7月1日時点における標準価格を判定し、9月下旬に公表するものである。

都道府県地価調査と同様に、土地の価格を判定する制度として「地価公示」がある。地価公示は、地価公示法に基づき、国（国土交通省土地鑑定委員会）が毎年1回、1月1日時点における主に都市計画区域内の調査地点（標準地）の正常な価格を公示し、一般の土地取引に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされること等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

地価公示が主に都市計画区域内の土地を調査対象としているのに対し、都道府県地価調査の調査対象区域には特段の制約がないことから、実質的には都道府県地価調査と地価公示は相互

に補完し合う役割を果たしており、ともに地価に関する重要な指標として活用されている。

国土利用計画法施行令（抄）

（基準地の標準価格）

第九条 都道府県知事は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年一回、一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。

3. 調査の実施状況

今般の調査の対象区域及び地点数は下表のとおりである。

| 対象区域 | 全国 47 都道府県の全域 |
|------|---------------|
| 地点数 | 宅地 20,947 地点 |
| | 林地 434 地点 |
| | 計 21,381 地点* |

※福島第一原子力発電所の事故の影響による12地点で調査を休止。

4. 調査結果に基づく地価動向について

(1) 全体の動向

令和4年7月1日以降の1年間の地価動向(変動率)について解説する。全国平均では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。三大都市圏の住宅地では、東京圏及び名古屋圏は3年連続、大阪圏は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地では、東京圏は11年連続、大阪圏は2年連続、名古屋圏は3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方圏全体では、全用途平均及び住宅地は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じた。地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)は、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域は、全用途平均は30年続いた下落から横ばいに転じ、住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小し、商業地は32年ぶりに上昇に転じた。

特徴として、新型コロナウイルス感染症の影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

(2) 住宅地の動向

都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となっている。また、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価上昇の範囲が

拡大している。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は2.6%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇率が拡大となり、上昇率が大きい順に、豊島区、文京区、品川区、荒川区となった。総じて住宅需要は堅調であるが、とりわけ都心周辺の利便性の高い地域ではマンション、戸建住宅とも需要が旺盛で、上昇傾向となった。また、23区以外の市町では、全てで上昇となった。
- ・大阪圏の平均変動率は1.1%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪市では、全24区で上昇が継続し、上昇率は拡大した。特に福島区、都島区、天王寺区、東成区、城東区、淀川区等の都心接近性に優れた地域において、住宅需要は旺盛であり、高い上昇率を示している。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.2%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。交通利便性に優れた地域では、マンション需要が堅調であり、地価上昇が継続している。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.5%と、11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.2%と、下落が継続しているが、下落率は縮小した。
- ・最も上昇率が高い都道府県は沖縄県(4.9%)、県庁所在都市では札幌市(12.5%)であった。

(3) 商業地の動向

都市部を中心に、新型コロナウイルス禍後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。また、インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地

価の回復傾向が見られる。再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感等から、地価の上昇傾向が見られ、都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は4.3%と、11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京23区では、北区など22区で上昇率が拡大、中央区で横ばいから上昇となり、上層階のマンション利用が可能な地点を中心に上昇傾向が見られた。土産物店や飲食店が建ち並び多くの国内観光客で賑わっている浅草周辺では、インバウンドの回復により店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価の上昇が拡大している。
- ・大阪圏の平均変動率は3.6%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪市では、全24区のうち、西淀川区及び東淀川区で横ばいから上昇、大正区及び淀川区で下落から上昇、東住吉区で下落から横ばいとなり、他の19区で上昇が継続し、上昇率は拡大した。梅田地区では、堅調なオフィス需要及びうめきた2期の開発への期待から、上昇率が拡大した。インバウンド需要の影響が大きかった心斎橋・なんば地区では、インバウンドを含む観光客の回復に伴い、店舗需要は回復しつつある。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.4%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋市では、全16区で上昇となり、13区で上昇率が拡大、3区で上昇率が縮小した。名駅周辺や栄・伏見地区では大規模開発計画等への発展期待感もあり地価上昇が継続している。駅周辺など利便性良好な地区では賃貸マンション需要との競合等により、総じて

上昇率が拡大している。

- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.0%と、11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.1%と、32年ぶりに上昇に転じた。
- ・最も上昇率が高い都道府県は福岡県(5.3%)、県庁所在都市では札幌市(11.9%)であった。

(4) 工業地の動向

eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設適地等では、地価上昇が継続している。

圏域別にみると、

- ・東京圏の平均変動率は4.7%と、11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は4.5%と、9年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.5%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は12.6%と、11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は1.7%と、3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

(5) その他

大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。

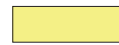


〈表1 地価変動率の推移〉

(単位：%)

| | 住宅地 | | | | | 商業地 | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | R元調査 | R2調査 | R3調査 | R4調査 | R5調査 | R元調査 | R2調査 | R3調査 | R4調査 | R5調査 |
| 全 国 | ▲ 0.1 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | 0.1 | 0.7 | 1.7 | ▲ 0.3 | ▲ 0.5 | 0.5 | 1.5 |
| 三 大 都 市 圏 | 0.9 | ▲ 0.3 | 0.0 | 1.0 | 2.2 | 5.2 | 0.7 | 0.1 | 1.9 | 4.0 |
| 東 京 圏 | 1.1 | ▲ 0.2 | 0.1 | 1.2 | 2.6 | 4.9 | 1.0 | 0.1 | 2.0 | 4.3 |
| 大 阪 圏 | 0.3 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | 0.4 | 1.1 | 6.8 | 1.2 | ▲ 0.6 | 1.5 | 3.6 |
| 名 古 屋 圏 | 1.0 | ▲ 0.7 | 0.3 | 1.6 | 2.2 | 3.8 | ▲ 1.1 | 1.0 | 2.3 | 3.4 |
| 地 方 圏 | ▲ 0.5 | ▲ 0.9 | ▲ 0.7 | ▲ 0.2 | 0.1 | 0.3 | ▲ 0.6 | ▲ 0.7 | ▲ 0.1 | 0.5 |
| 地 方 四 市 | 4.9 | 3.6 | 4.2 | 6.6 | 7.5 | 10.3 | 6.1 | 4.6 | 6.9 | 9.0 |
| そ の 他 | ▲ 0.7 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | ▲ 0.2 | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 | 0.1 |

| | 工業地 | | | | | 全用途 | | | | |
|-----------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|------|
| | R元調査 | R2調査 | R3調査 | R4調査 | R5調査 | R元調査 | R2調査 | R3調査 | R4調査 | R5調査 |
| 全 国 | 1.0 | 0.2 | 0.8 | 1.7 | 2.6 | 0.4 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 | 0.3 | 1.0 |
| 三 大 都 市 圏 | 2.9 | 1.2 | 1.9 | 3.3 | 4.5 | 2.1 | 0.0 | 0.1 | 1.4 | 2.7 |
| 東 京 圏 | 3.2 | 1.7 | 2.3 | 3.7 | 4.7 | 2.2 | 0.1 | 0.2 | 1.5 | 3.1 |
| 大 阪 圏 | 3.4 | 1.2 | 1.7 | 3.3 | 4.5 | 1.9 | 0.0 | ▲ 0.3 | 0.7 | 1.8 |
| 名 古 屋 圏 | 0.7 | ▲ 0.6 | 1.2 | 2.1 | 3.5 | 1.9 | ▲ 0.8 | 0.5 | 1.8 | 2.6 |
| 地 方 圏 | 0.4 | ▲ 0.1 | 0.4 | 1.1 | 1.9 | ▲ 0.3 | ▲ 0.8 | ▲ 0.6 | ▲ 0.2 | 0.3 |
| 地 方 四 市 | 5.5 | 5.3 | 7.4 | 10.3 | 12.6 | 6.8 | 4.5 | 4.4 | 6.7 | 8.1 |
| そ の 他 | 0.3 | ▲ 0.2 | 0.3 | 1.0 | 1.7 | ▲ 0.5 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.4 | 0.0 |

R元年地価調査：平成30年7月1日～令和元年7月1日の変動率
 R2年地価調査：令和元年7月1日～令和2年7月1日の変動率
 R3年地価調査：令和2年7月1日～令和3年7月1日の変動率
 R4年地価調査：令和3年7月1日～令和4年7月1日の変動率
 R5年地価調査：令和4年7月1日～令和5年7月1日の変動率

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等 |
|  | 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等 |
|  | 前年と変動率同一 |

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域をいう。

「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。

「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の四市をいう。

「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

〈表2 半年ごとの地価変動率の推移〉

(単位：%)

| | 住宅地 | | | 商業地 | | |
|-----------|------|-----|-----|------|-----|-----|
| | R5調査 | | | R5調査 | | |
| | 前半 | 後半 | 年間 | 前半 | 後半 | 年間 |
| 全 国 | 1.1 | 1.4 | 2.6 | 1.4 | 1.9 | 3.3 |
| 三 大 都 市 圏 | 1.2 | 1.6 | 2.9 | 1.9 | 2.6 | 4.5 |
| 東 京 圏 | 1.5 | 1.9 | 3.4 | 1.9 | 2.6 | 4.6 |
| 大 阪 圏 | 0.7 | 1.1 | 1.8 | 1.6 | 3.0 | 4.6 |
| 名 古 屋 圏 | 1.4 | 1.6 | 3.0 | 2.1 | 1.9 | 4.1 |
| 地 方 圏 | 1.0 | 1.1 | 2.1 | 0.8 | 1.0 | 1.8 |
| 地 方 四 市 | 3.3 | 3.1 | 6.6 | 3.7 | 4.0 | 7.8 |
| そ の 他 | 0.7 | 0.9 | 1.7 | 0.5 | 0.7 | 1.2 |

地価公示(毎年1月1日時点実施)との共通地点(1,577地点。うち住宅地1,081地点、商業地496地点。)での集計である。

R5調査前半：令和4年7月1日～令和5年1月1日の変動率

R5調査後半：令和5年1月1日～令和5年7月1日の変動率

〈表3 上昇・横ばい・下落の地点数〉

(単位：地点)

| | | 住宅地 | | | | 商業地 | | | | 全用途 | | | |
|-------|------|------------------|------------------|------------------|--------|------------------|------------------|------------------|-------|------------------|------------------|-------------------|--------|
| | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 計 | 上昇 | 横ばい | 下落 | 計 | 上昇 | 横ばい | 下落 | 計 |
| 全国 | R5調査 | 6,032 (41.6%) | 2,120 (14.6%) | 6,359 (43.8%) | 14,511 | 2,596 (50.1%) | 742 (14.3%) | 1,839 (35.5%) | 5,177 | 9,241 (44.7%) | 3,082 (14.9%) | 8,355 (40.4%) | 20,678 |
| | R4調査 | 5,079 (34.9%) | 2,476 (17.0%) | 7,005 (48.1%) | 14,560 | 2,105 (40.7%) | 890 (17.2%) | 2,179 (42.1%) | 5,174 | 7,700 (37.2%) | 3,637 (17.5%) | 9,387 (45.3%) | 20,724 |
| | R3調査 | 3,187 (21.9%) | 3,319 (22.8%) | 8,069 (55.4%) | 14,575 | 1,120 (21.6%) | 1,221 (23.5%) | 2,846 (54.9%) | 5,187 | 4,665 (22.5%) | 4,865 (23.5%) | 11,216 (54.1%) | 20,746 |
| 三大都市圏 | R5調査 | 3,138 (76.6%) | 425 (10.4%) | 531 (13.0%) | 4,094 | 1,370 (89.7%) | 88 (5.8%) | 69 (4.5%) | 1,527 | 4,739 (80.8%) | 524 (8.9%) | 604 (10.3%) | 5,867 |
| | R4調査 | 2,628 (63.8%) | 728 (17.7%) | 761 (18.5%) | 4,117 | 1,182 (77.2%) | 209 (13.7%) | 140 (9.1%) | 1,531 | 4,019 (68.2%) | 962 (16.3%) | 909 (15.4%) | 5,890 |
| | R3調査 | 1,322 (32.2%) | 1,454 (35.4%) | 1,331 (32.4%) | 4,107 | 483 (31.7%) | 512 (33.6%) | 528 (34.7%) | 1,523 | 1,965 (33.5%) | 2,027 (34.5%) | 1,878 (32.0%) | 5,870 |
| 東京圏 | R5調査 | 2,055 (82.6%) | 234 (9.4%) | 198 (8.0%) | 2,487 | 830 (91.8%) | 41 (4.5%) | 33 (3.7%) | 904 | 3,015 (85.5%) | 278 (7.9%) | 232 (6.6%) | 3,525 |
| | R4調査 | 1,684 (67.9%) | 444 (17.9%) | 351 (14.2%) | 2,479 | 725 (80.6%) | 106 (11.8%) | 69 (7.7%) | 900 | 2,530 (72.1%) | 557 (15.9%) | 421 (12.0%) | 3,508 |
| | R3調査 | 887 (36.0%) | 831 (33.7%) | 748 (30.3%) | 2,466 | 319 (35.4%) | 280 (31.1%) | 301 (33.4%) | 900 | 1,312 (37.5%) | 1,133 (32.4%) | 1,050 (30.0%) | 3,495 |
| 大阪圏 | R5調査 | 668 (62.5%) | 150 (14.0%) | 251 (23.5%) | 1,069 | 308 (86.0%) | 34 (9.5%) | 16 (4.5%) | 358 | 1,041 (69.3%) | 192 (12.8%) | 270 (18.0%) | 1,503 |
| | R4調査 | 563 (51.3%) | 219 (20.0%) | 315 (28.7%) | 1,097 | 253 (69.7%) | 72 (19.8%) | 38 (10.5%) | 363 | 877 (57.1%) | 300 (19.5%) | 359 (23.4%) | 1,536 |
| | R3調査 | 244 (22.1%) | 434 (39.4%) | 424 (38.5%) | 1,102 | 78 (21.7%) | 136 (37.8%) | 146 (40.6%) | 360 | 362 (23.5%) | 596 (38.8%) | 580 (37.7%) | 1,538 |
| 名古屋圏 | R5調査 | 415 (77.1%) | 41 (7.6%) | 82 (15.2%) | 538 | 232 (87.5%) | 13 (4.9%) | 20 (7.5%) | 265 | 683 (81.4%) | 54 (6.4%) | 102 (12.2%) | 839 |
| | R4調査 | 381 (70.4%) | 65 (12.0%) | 95 (17.6%) | 541 | 204 (76.1%) | 31 (11.6%) | 33 (12.3%) | 268 | 612 (72.3%) | 105 (12.4%) | 129 (15.2%) | 846 |
| | R3調査 | 191 (35.4%) | 189 (35.1%) | 159 (29.5%) | 539 | 86 (32.7%) | 96 (36.5%) | 81 (30.8%) | 263 | 291 (34.8%) | 298 (35.6%) | 248 (29.6%) | 837 |
| 地方圏 | R5調査 | 2,894 (27.8%) | 1,695 (16.3%) | 5,828 (55.9%) | 10,417 | 1,226 (33.6%) | 654 (17.9%) | 1,770 (48.5%) | 3,650 | 4,502 (30.4%) | 2,558 (17.3%) | 7,751 (52.3%) | 14,811 |
| | R4調査 | 2,451 (23.5%) | 1,748 (16.7%) | 6,244 (59.8%) | 10,443 | 923 (25.3%) | 681 (18.7%) | 2,039 (56.0%) | 3,643 | 3,681 (24.8%) | 2,675 (18.0%) | 8,478 (57.2%) | 14,834 |
| | R3調査 | 1,865 (17.8%) | 1,865 (17.8%) | 6,738 (64.4%) | 10,468 | 637 (17.4%) | 709 (19.4%) | 2,318 (63.3%) | 3,664 | 2,700 (18.2%) | 2,838 (19.1%) | 9,338 (62.8%) | 14,876 |
| 地方四市 | R5調査 | 309 (93.9%) | 6 (1.8%) | 14 (4.3%) | 329 | 177 (98.3%) | 2 (1.1%) | 1 (0.6%) | 180 | 495 (95.6%) | 8 (1.5%) | 15 (2.9%) | 518 |
| | R4調査 | 308 (92.8%) | 6 (1.8%) | 18 (5.4%) | 332 | 173 (95.6%) | 4 (2.2%) | 4 (2.2%) | 181 | 490 (93.9%) | 10 (1.9%) | 22 (4.2%) | 522 |
| | R3調査 | 298 (89.8%) | 16 (4.8%) | 18 (5.4%) | 332 | 166 (91.2%) | 8 (4.4%) | 8 (4.4%) | 182 | 473 (90.4%) | 24 (4.6%) | 26 (5.0%) | 523 |
| その他 | R5調査 | 2,585 (25.6%) | 1,689 (16.7%) | 5,814 (57.6%) | 10,088 | 1,049 (30.2%) | 652 (18.8%) | 1,769 (51.0%) | 3,470 | 4,007 (28.0%) | 2,550 (17.8%) | 7,736 (54.1%) | 14,293 |
| | R4調査 | 2,143 (21.2%) | 1,742 (17.2%) | 6,226 (61.6%) | 10,111 | 750 (21.7%) | 677 (19.6%) | 2,035 (58.8%) | 3,462 | 3,191 (22.3%) | 2,665 (18.6%) | 8,456 (59.1%) | 14,312 |
| | R3調査 | 1,567 (15.5%) | 1,849 (18.2%) | 6,720 (66.3%) | 10,136 | 471 (13.5%) | 701 (20.1%) | 2,310 (66.3%) | 3,482 | 2,227 (15.5%) | 2,814 (19.6%) | 9,312 (64.9%) | 14,353 |

「R5調査」欄の地点数は、令和5年都道府県地価調査（令和5年7月1日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和4年7月1日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区別に集計したもの。他の年も同様。

〈表4 都道府県別の地価変動率と地点数〉

(単位：%、地点)

| | | 住宅地 | | | | | 商業地 | | | | | 工業地 | | | | |
|----|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|-----|-------|------|------|-----|-----|-----|
| | | R4調査 | R5調査 | 上昇 | 横ばい | 下落 | R4調査 | R5調査 | 上昇 | 横ばい | 下落 | R4調査 | R5調査 | 上昇 | 横ばい | 下落 |
| 1 | 北海道 | 1.8 | 2.2 | 229 | 134 | 357 | 0.8 | 2.2 | 76 | 34 | 143 | 3.3 | 6.8 | 8 | 3 | 4 |
| 2 | 青森県 | ▲0.9 | ▲0.6 | 50 | 61 | 155 | ▲1.0 | ▲0.8 | 10 | 27 | 54 | ▲0.3 | ▲0.3 | 3 | 18 | 6 |
| 3 | 岩手県 | ▲0.6 | 0.1 | 81 | 32 | 142 | ▲1.7 | ▲1.2 | 11 | 16 | 44 | 0.9 | 1.4 | 9 | 4 | |
| 4 | 宮城県 | 1.3 | 1.7 | 112 | 25 | 124 | 2.7 | 3.9 | 60 | 13 | 23 | 2.4 | 2.6 | 6 | 4 | 6 |
| 5 | 秋田県 | ▲1.1 | ▲0.8 | 43 | 16 | 154 | ▲1.3 | ▲0.7 | 21 | 8 | 61 | 1.3 | 1.6 | 5 | 2 | |
| 6 | 山形県 | ▲0.4 | ▲0.2 | 43 | 24 | 91 | ▲0.7 | ▲0.4 | 16 | 12 | 37 | 0.2 | 0.3 | 12 | 5 | 6 |
| 7 | 福島県 | ▲0.5 | ▲0.3 | 81 | 71 | 223 | ▲0.5 | 0.1 | 37 | 12 | 52 | 0.0 | 0.2 | 9 | 15 | 3 |
| 8 | 茨城県 | 0.0 | 0.3 | 91 | 142 | 158 | 0.3 | 0.6 | 24 | 40 | 31 | 0.8 | 1.2 | 21 | 15 | |
| 9 | 栃木県 | ▲0.7 | ▲0.5 | 77 | 52 | 174 | ▲0.8 | ▲0.6 | 20 | 13 | 69 | 0.6 | 1.3 | 10 | 1 | 2 |
| 10 | 群馬県 | ▲1.1 | ▲0.9 | 43 | 41 | 171 | ▲0.8 | ▲0.4 | 27 | 21 | 48 | 0.7 | 1.2 | 14 | | |
| 11 | 埼玉県 | 0.8 | 1.5 | 418 | 91 | 138 | 1.0 | 2.0 | 91 | 26 | 16 | 2.6 | 2.8 | 42 | 1 | |
| 12 | 千葉県 | 1.0 | 2.5 | 421 | 101 | 166 | 2.0 | 3.7 | 94 | 21 | 19 | 5.1 | 7.1 | 20 | 5 | |
| 13 | 東京都 | 1.5 | 3.0 | 706 | 49 | 13 | 2.0 | 4.5 | 459 | 9 | 1 | 3.2 | 4.7 | 19 | | |
| 14 | 神奈川県 | 0.8 | 2.1 | 513 | 73 | 54 | 1.9 | 4.3 | 188 | 13 | 18 | 3.9 | 5.2 | 41 | | |
| 15 | 新潟県 | ▲1.1 | ▲1.0 | 63 | 22 | 301 | ▲0.9 | ▲0.8 | 18 | 12 | 75 | 0.4 | 0.6 | 12 | 3 | 7 |
| 16 | 富山県 | ▲0.4 | ▲0.4 | 31 | 44 | 70 | 0.1 | 0.4 | 25 | 19 | 24 | ▲0.2 | 0.9 | 2 | 2 | |
| 17 | 石川県 | 0.9 | 0.6 | 94 | 18 | 64 | ▲0.3 | 0.5 | 54 | 6 | 30 | 1.0 | 0.7 | 10 | 2 | 5 |
| 18 | 福井県 | ▲1.2 | ▲0.9 | 25 | 21 | 81 | ▲1.1 | ▲0.8 | 13 | 22 | 45 | 0.5 | 0.4 | 1 | 1 | |
| 19 | 山梨県 | ▲1.2 | ▲1.1 | 13 | 43 | 133 | ▲0.9 | ▲0.6 | 2 | 9 | 33 | 1.7 | 1.7 | 14 | | |
| 20 | 長野県 | ▲0.7 | ▲0.5 | 70 | 36 | 166 | ▲1.0 | ▲0.4 | 21 | 26 | 63 | 0.8 | 0.9 | 7 | 3 | 1 |
| 21 | 岐阜県 | ▲1.2 | ▲0.9 | 32 | 41 | 173 | ▲0.9 | 0.0 | 21 | 25 | 37 | 0.1 | 0.6 | 15 | 1 | 5 |
| 22 | 静岡県 | ▲0.9 | ▲0.5 | 110 | 67 | 232 | ▲0.6 | ▲0.2 | 45 | 34 | 68 | 0.1 | 0.3 | 11 | 12 | 1 |
| 23 | 愛知県 | 1.5 | 2.1 | 412 | 69 | 82 | 2.3 | 3.4 | 226 | 22 | 20 | 2.0 | 3.4 | 38 | | |
| 24 | 三重県 | ▲1.0 | ▲0.5 | 56 | 22 | 134 | ▲0.8 | ▲0.1 | 34 | 12 | 37 | 0.9 | 1.5 | 13 | 2 | |
| 25 | 滋賀県 | ▲0.9 | ▲0.4 | 77 | 34 | 144 | 0.0 | 0.6 | 42 | 14 | 29 | 1.9 | 2.6 | 19 | 1 | 1 |
| 26 | 京都府 | ▲0.2 | 0.5 | 127 | 49 | 102 | 1.4 | 3.0 | 65 | 10 | 16 | 4.5 | 6.7 | 16 | 1 | |
| 27 | 大阪府 | 0.4 | 1.3 | 325 | 70 | 85 | 1.6 | 4.3 | 154 | 10 | | 2.1 | 3.2 | 36 | 3 | |
| 28 | 兵庫県 | ▲0.1 | 0.6 | 223 | 63 | 178 | 0.4 | 1.7 | 103 | 17 | 38 | 1.4 | 3.0 | 21 | 6 | 5 |
| 29 | 奈良県 | ▲1.0 | ▲0.8 | 46 | 31 | 134 | 0.0 | 0.9 | 20 | 15 | 11 | 2.7 | 2.8 | 4 | | |
| 30 | 和歌山県 | ▲1.1 | ▲0.8 | 21 | 11 | 113 | ▲0.9 | ▲0.5 | 10 | 8 | 27 | ▲0.9 | ▲0.2 | 2 | 2 | 4 |
| 31 | 鳥取県 | ▲0.9 | ▲0.8 | 20 | 19 | 90 | ▲1.3 | ▲1.1 | 3 | 6 | 26 | ▲0.3 | ▲0.3 | | 3 | 3 |
| 32 | 島根県 | ▲1.0 | ▲0.9 | 26 | 29 | 127 | ▲1.1 | ▲1.0 | 11 | 8 | 37 | ▲0.7 | ▲0.3 | 1 | 11 | 7 |
| 33 | 岡山県 | ▲0.7 | ▲0.5 | 69 | 24 | 161 | 0.2 | 0.7 | 45 | 15 | 35 | 1.5 | 1.5 | 7 | 2 | |
| 34 | 広島県 | ▲0.3 | 0.0 | 117 | 19 | 144 | 0.7 | 1.3 | 72 | 7 | 40 | 1.5 | 1.5 | 9 | 3 | 2 |
| 35 | 山口県 | ▲0.5 | ▲0.3 | 103 | 38 | 135 | ▲0.6 | ▲0.3 | 32 | 12 | 41 | ▲0.3 | 0.0 | 5 | 4 | 3 |
| 36 | 徳島県 | ▲1.2 | ▲1.1 | 10 | 13 | 99 | ▲1.7 | ▲1.6 | | 9 | 38 | 0.4 | 0.7 | 4 | 2 | 2 |
| 37 | 香川県 | ▲0.8 | ▲0.6 | 20 | 12 | 91 | ▲0.8 | ▲0.5 | 4 | 6 | 30 | ▲0.7 | ▲0.5 | 1 | 9 | 9 |
| 38 | 愛媛県 | ▲1.5 | ▲1.4 | 12 | 25 | 246 | ▲1.5 | ▲1.3 | 13 | 9 | 70 | ▲1.0 | ▲0.6 | 2 | 8 | 12 |
| 39 | 高知県 | ▲0.7 | ▲0.6 | 18 | 22 | 118 | ▲1.0 | ▲0.8 | 3 | 12 | 51 | ▲0.7 | ▲0.6 | | 1 | 3 |
| 40 | 福岡県 | 2.5 | 3.3 | 404 | 71 | 135 | 4.0 | 5.3 | 175 | 21 | 33 | 6.3 | 9.6 | 48 | 1 | |
| 41 | 佐賀県 | 0.1 | 0.5 | 50 | 19 | 64 | 0.1 | 1.3 | 21 | 18 | 23 | 2.8 | 5.5 | 8 | 3 | 1 |
| 42 | 長崎県 | ▲0.7 | ▲0.4 | 97 | 12 | 195 | ▲0.4 | 0.0 | 53 | 4 | 55 | 0.2 | 0.8 | 7 | 3 | |
| 43 | 熊本県 | 0.2 | 0.7 | 132 | 71 | 113 | 0.1 | 1.7 | 46 | 23 | 38 | 4.3 | 5.1 | 13 | 5 | 2 |
| 44 | 大分県 | 0.2 | 0.7 | 70 | 45 | 87 | ▲0.8 | ▲0.4 | 24 | 13 | 45 | ▲0.4 | ▲0.1 | 2 | 3 | 4 |
| 45 | 宮崎県 | ▲0.4 | ▲0.2 | 36 | 76 | 46 | ▲0.9 | ▲0.6 | 9 | 40 | 38 | ▲0.4 | ▲0.2 | 2 | 9 | 6 |
| 46 | 鹿児島県 | ▲1.3 | ▲1.2 | 53 | 47 | 192 | ▲1.5 | ▲1.3 | 25 | 11 | 68 | ▲0.5 | 0.2 | 4 | | 1 |
| 47 | 沖縄県 | 2.7 | 4.9 | 162 | 25 | 4 | 1.9 | 4.8 | 73 | 2 | 2 | 12.2 | 10.0 | 5 | | |
| 全 | 国 | 0.1 | 0.7 | 6,032 | 2,120 | 6,359 | 0.5 | 1.5 | 2,596 | 742 | 1,839 | 1.7 | 2.6 | 558 | 179 | 111 |

赤字：最小と最大の数値 黄色：前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等 青：前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等
 白：前年と変動率同一

都市計画法等の改正を踏まえた その他の雑種地評価の留意点について

総務省自治税務局固定資産税課資産評価室 土地第一係長 花堂 在啓

I はじめに

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害ハザードエリア（本稿において災害レッドゾーンと災害イエローゾーンの総称をいう。）における新規立地の抑制、移転促進など、安全なまちづくりのための対策を講じるため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）により、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）等が改正され、令和2年9月7日及び令和4年4月1日に施行された。

本改正は、土地利用に従前よりも厳しい制限を加えるものもあり、周辺の土地利用の状況や規模等の画地条件によっては、規制の対象となる土地の価格にマイナスの影響を及ぼす可能性がある。

また、国土交通省や地方公共団体は、災害リスク情報の開示を推進しており、納税者はインターネットを通じて、自ら所有する土地がどのような災害ハザードエリアにあるかを容易に知ることが可能となってきている。

このような状況を踏まえ、令和5年3月、（一財）資産評価システム研究センターに設置された土地に関する調査研究委員会は、地方団体の適正な評価事務に資するよう、本改正の意義、具体的な改正内容を確認し、土地価格への影響と固定資産税評価における留意点を、「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留

意点について」と題して、報告書にとりまとめた。

本稿においては、この報告書が土地の評価に携わる市町村職員の皆さまの参考になると考えられることから、その要点について紹介することとする。

なお、本稿に用いる図表は報告書からの引用であり、図表番号は報告書掲載の図表番号をそのまま使用している。

II 都市計画法等の改正概要

1 改正の意義

今回の法改正の意義は、「災害の危険性の高いエリアには、できる限り人を住まわせない、多数の者が利用するような施設は設置しないことが重要であり、そのためには、財産権に配慮しつつ、災害ハザードエリアにおける新規開発については、抑制していかなければならない。既に立地している住宅、施設等については、強制的に移転を強いるのではなく、財政支援等によって自発的な移転を促していく必要がある。加えて、2014年（平成26年）に立地適正化計画が制度化され、現在、300を超える市町村でコンパクトシティの取組みが進んでいるが、コンパクトシティ（立地適正化計画）の中に防災施策を取り込んでいくことも重要である。（中略）このような認識のもと、安全なまちづくりを推進するため、都市計画法、都市再生特別措

置法等の改正が行われた。」とされている。ⁱ

2 改正内容

今回の法改正では、特に土地利用に焦点を当て、図表1に掲げた(1)~(3)の3つを柱として対策が講じられている。

以下、報告書から、主なものとして(1)災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制のうち、都市計画法に基づく規制について取り上げることとする。

3 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制の概要

(1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（都市計画法第33条第1項8号）

通称「災害レッドゾーン」とは、都市計画

法第33条第1項8号の規定により、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）が規制されている区域をいう。従来、災害レッドゾーンは、①災害危険区域（建築基準法）、②地すべり防止区域（地すべり等防止法）、③土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）、④急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）の4つの区域が該当し、自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅など）及び自己以外の業務の用に供する施設（賃オフィス、賃ビル、貸店舗、貸倉庫など）の開発において、その開発区域内にこれら4つの区域内の土地を原則として含まないこととされていた。

今回の法改正においては、特定都市河川浸

図表1 法改正一覧

| 目的 | 都市計画法 | 都市再生特別措置法 |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| (1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制 | 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止 | 災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度 |
| | 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化 | |
| (2) 災害ハザードエリアからの移転の促進 | 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例 | 居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成 |
| (3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化 | - | 立地適正化計画の記載事項に「防災指針」を規定 |
| | | 災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外 |

ⁱ 元・国土交通省 都市局 都市計画課 都市機能誘導調整室長 喜多 功彦「災害ハザードエリアにおける開発規制の見直し—2020年（令和2年）都市計画法等の改正—」（一般財団法人土地総合研究所 土地総合研究 2020年夏号 P47）

水被害対策法の改正(令和3年11月1日施行)に伴い新設された「浸水被害防止区域」を災害レッドゾーンに加えたうえで、自己業務用施設(自社オフィス、自社ビル、自社店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等)の開発についても、その開発区域内に災害レッドゾーンを原則として含まないこととされた(図表2参照)。

その結果、災害レッドゾーンで行う都市計画法の開発行為は、自己の居住の用に供する住宅についての開発行為に限られることになった。

例外的に許可することができる場合について、開発許可制度運用指針(令和4年4月1日国都計第161号)において、「開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合」などの例が示されている。

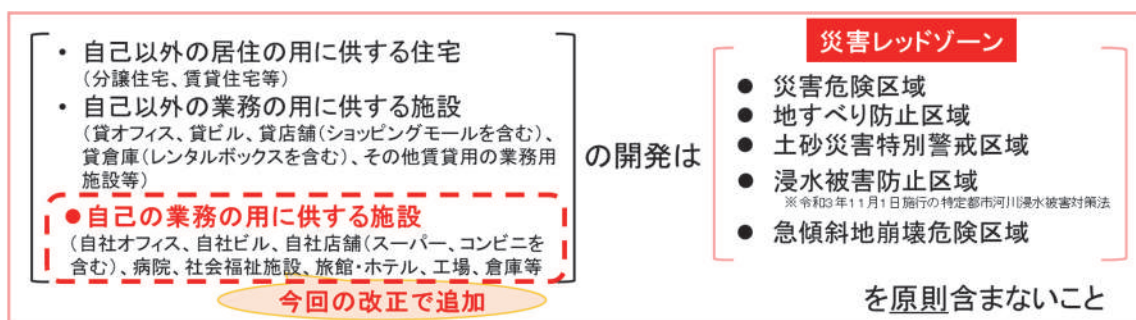
なお、本規定は新規の開発行為を規制するものであり、災害レッドゾーン内の既存自己業務用施設の建替えを行う場合、土地の区画形質の変更を伴わなければ、規制の対象にはならない。

土地の区画形質の変更とは、以下の3つのいずれかに該当するものをいう。

- ・区画の変更：土地の区域の変更(隣接地と一体利用など)
- ・形の変更：切土・盛土を伴う造成工事
- ・質の変更：土地利用形態の変更(雑種地から宅地への地目変更など)

ところで、災害レッドゾーンである5つの区域は各個別の法律によっても行為制限の規制を受ける(図表3参照)。

図表2 改正内容(都市計画法第33条第1項8号関連)



例外

- 本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。
- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
 - ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
 - ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
 - ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
 - ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※国土交通省 開発許可制度運用指針1-5-5(1)

例えば、土砂災害特別警戒区域では、土砂災害防止法第10条第1項に基づき住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児等が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設を建築するための開発行為は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならないとされている。その他、土砂災害防止法第24条に基づき、建築物が土砂災害に対して安全であることを確保す

るための基準が建築基準法施行令第80条の3に定められており、建築物はその要件を満たす必要がある。

このような各個別の法律による制限と都市計画法第33条第1項第8号との関係については、前者が各個別の法律の目的を達成するために規模にかかわらず一定の開発・建築等を制限するものであるのに対し、後者は各地域地区等における開発許可の規制対象規模以

図表3 各個別法による制限

| 災害レッドゾーン | 根拠法 | 規制（行為制限）の概要 |
|------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 災害危険区域 | 建築基準法（昭和25年法律第201号） | 住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを条例で定める。 ※津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定することとされているが、地方公共団体により指定・制限内容が異なるので確認が必要 |
| 地すべり防止区域 | 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号） | 地すべりするおそれのきわめて大きい区域、地すべりを助長・誘発している地域等であって、公共の利害に密接な関連を有する区域。 地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長・誘発する行為で政令で定めるもの等は、都道府県知事の許可が必要 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 土砂災害防止法（平成12年法律第57号） | 急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。 住宅（非自己）・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、居室を有する建築物の外壁等の構造に関する制限 |
| 浸水被害防止区域 | 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号） | 洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。 住宅（非自己）・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、住宅（自己用を含む）・要配慮者施設等の建築行為は、洪水又は雨水出水に対して安全な構造であるか事前許可制 |
| 急傾斜地崩壊危険区域 | 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号） | 崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのある等の区域。 急傾斜地の崩壊を助長・誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの等は、事前に許可が必要 |

図表4 各個別法と都市計画法の関係

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 各個別法による制限 | 各法律の目的を達成するため、規模に関係なく一定の開発・建築等を制限 | |
| 都市計画法による制限 | 一定規模以上の宅地の造成等に対し、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するための制限 ＜開発許可における規制対象規模＞ | |
| | 市街化区域 | 1,000㎡（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡）以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可 |
| | 市街化調整区域 | 原則として全ての開発行為 |
| | 非線引き都市計画区域、準都市計画区域 | 3,000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可 |
| | 都市計画区域及び準都市計画区域外 | 1ha以上 |

上の宅地の造成等について、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するために制限を設けるという位置づけになっている（図表4参照）。

従って、例えば、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域にある300㎡の未利用地で自社工場を建築するための開発は、都市計画法による制限を受けなため、建築基準法施行令第80条の3に定める構造基準（鉄筋コンクリート造にするなど）を満たせば開発可能である。一方、1,200㎡の未利用地で自社工場を建築するための開発は、構造基準を満たしたとしても都市計画法による制限を受けるため、原則、開発不可となる。

(2) 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化（都市計画法第34条第11号・第12号）

都市計画法第34条第11号・12号は地方公

共団体が市街化調整区域内に条例によって区域を定め、一定の要件を満たす場合に開発行為を可能とする規定である。この地方公共団体が定める区域については、従来から都市計画法施行令によって「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」は含まないことと規定されていた。しかしながら、これが十分に徹底されていなかったのが実態であったため、今回の改正によって、より明確に災害ハザードエリアを原則として含まないことが示された。

具体的には5つの災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）に加え、災害イエローゾーンと呼ばれる土砂災害特別警戒区域を除く土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）、浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号））のうち洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地

図表5 改正内容（都市計画法第34条第11号・第12号関連）

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ・11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外 | |
| <p><災害レッドゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害危険区域 ・ 地すべり防止区域 ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 浸水被害防止区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域 | <p><災害イエローゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域 ・ 浸水想定区域 (洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずる おそれがある土地の区域に限る。) <p>→ 想定浸水深が3.0m※以上となる区域 (このほか、浸水継続時間等も考慮)</p> <p>※ 原則として想定最大規模降雨(1,000年に一度の降雨)に基づく浸水深。 ただし、当分の間、計画降雨(100~200年に一度の降雨)に基づく想定浸水深も許容。</p> |

※国土交通省 都市局 都市計画課 『「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

の区域、その他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域等については、原則として条例区域に含まないこととなった（図表5参照）。

市街地宅地評価法適用を前提とすれば、標準宅地の鑑定評価の段階で反映する場合、路線価付設の段階で反映する場合、画地の評価額の段階で反映する考えられる。災害レッドゾーン指定による土地利用制限については、指定の有無が画地内で混在するケースがあることや、通常、都市計画予定地など建築規制に係る補正については所要の補正で考慮していることから、画地単位での所要の補正で考慮することが多いものと考えられる。

総務省が令和3年4月に調査した「その他の補正項目及び補正方法に関する調査」によると「規制区域」に関しての市町村長の所要の補正の実施状況は図表10のとおりである。

Ⅲ 土地価格への影響と固定資産税評価における留意点

1 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止

(1) 現状における災害レッドゾーンに対する固定資産税評価での取り扱い

宅地の価格に影響を及ぼす要因があると思われる場合、当該要因の考慮の方法として、

図表10 市町村長の所要の補正の実施状況（令和3年1月1日現在）

| 補正の内容 | | 適用団体数※1 | 実施割合※2 |
|-------|--------------|---------|--------|
| 規制区域 | ア 急傾斜地法 | 212 | 12.3% |
| | イ 航空法 | 15 | 0.9% |
| | ウ 土砂災害警戒区域 | 209 | 12.2% |
| | エ 土砂災害特別警戒区域 | 1,090 | 63.4% |
| | オ 津波災害警戒区域 | 8 | 0.5% |
| | カ その他 | 117 | 6.8% |
| | 小 計 | 1,121 | 65.2% |

※1 複数回答あり

※2 調査対象は全1,719団体（東京都特別区は1団体として算出）

資料：一般財団法人資産評価システム研究センター 資産評価情報令和3年11月号

図表 10 の実施状況から土砂災害特別警戒区域を補正の対象としている団体が多い。また、「ア 急傾斜地法」は急傾斜地崩壊危険区域が該当し、「カ その他」の中には、災害危険区域等も含まれている。

なお、災害レッドゾーンのうち、浸水被害防止区域は、特定都市河川浸水被害対策法の改正（令和 3 年 11 月 1 日施行）により創設されたものであり、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更を制限すべき土地の区域と定義されている。今後は全国の河川において特定都市河川の指定が徐々に増え、併せて浸水被害防止区域が指定される可能性があるため、その動向を注視する必要がある。

本稿の執筆時点（令和 5 年 9 月）において、浸水被害防止区域の指定箇所はなく、当該区域に指定された場合の市場性や構造安全性への対策コストを踏まえた補正率の検証は困難であるが、区域指定が行われた場合を想定して対応を検討しておく必要がある。この場合、当面の対応としては、既存の土砂災害特別警戒区域補正等を参考にすることなどが考えられる。

(2) 土地価格への影響

(1)のとおり、既に多くの団体が、土砂災害特別警戒区域等、災害レッドゾーンの補正を規定している中で、本改正事項による土地価格への影響について、①土地の規模、②地目、③用途の観点から整理する。

① 規模

本改正事項は、都市計画法の開発行為に

係る規制の強化であることから、影響を受けるのは開発許可が必要な一定規模以上の土地ということになる。（図表 4 表中〈開発許可における規制対象規模〉参照）

② 地目

災害レッドゾーン内で既に自己業務用施設が立地する土地については、土地の区画形質の変更を伴わない建替えが可能である。

従って、本改正事項により主に影響を受ける地目は、将来的な新規開発が見込まれる未利用地や青空駐車場等の「その他の雑種地」が考えられる。

③ 用途

本改正事項により制限を受けるのは自己業務用施設の開発行為であり、自己居住用の住宅についての開発行為は対象外である。また、分譲住宅、賃貸住宅等の「自己以外の居住の用に供する住宅」についての開発行為は法改正以前から災害レッドゾーンを開発区域に含まないとされている。

従って、現在のところ、法改正によるマイナスの影響を多く受けるケースとしては、例えば、住宅用地の需要が極めて乏しい工業地域に所在する「その他の雑種地」等で、災害レッドゾーンを含むことにより工場地として有効活用できないもの、観光地に所在する「その他の雑種地」等で、災害レッドゾーンを含むことにより旅館業や小売業に供する施設として有効活用できないものなどが考えられる。

なお、規模について、市街化調整区域では規模にかかわらず開発許可の対象となるが、市街化調整区域における「その他の雑種地」の評価に当たっては、宅地化が困難であることの減価を考慮することが通常であり、この場合、非宅地化を前提とした価

格設定がされている。

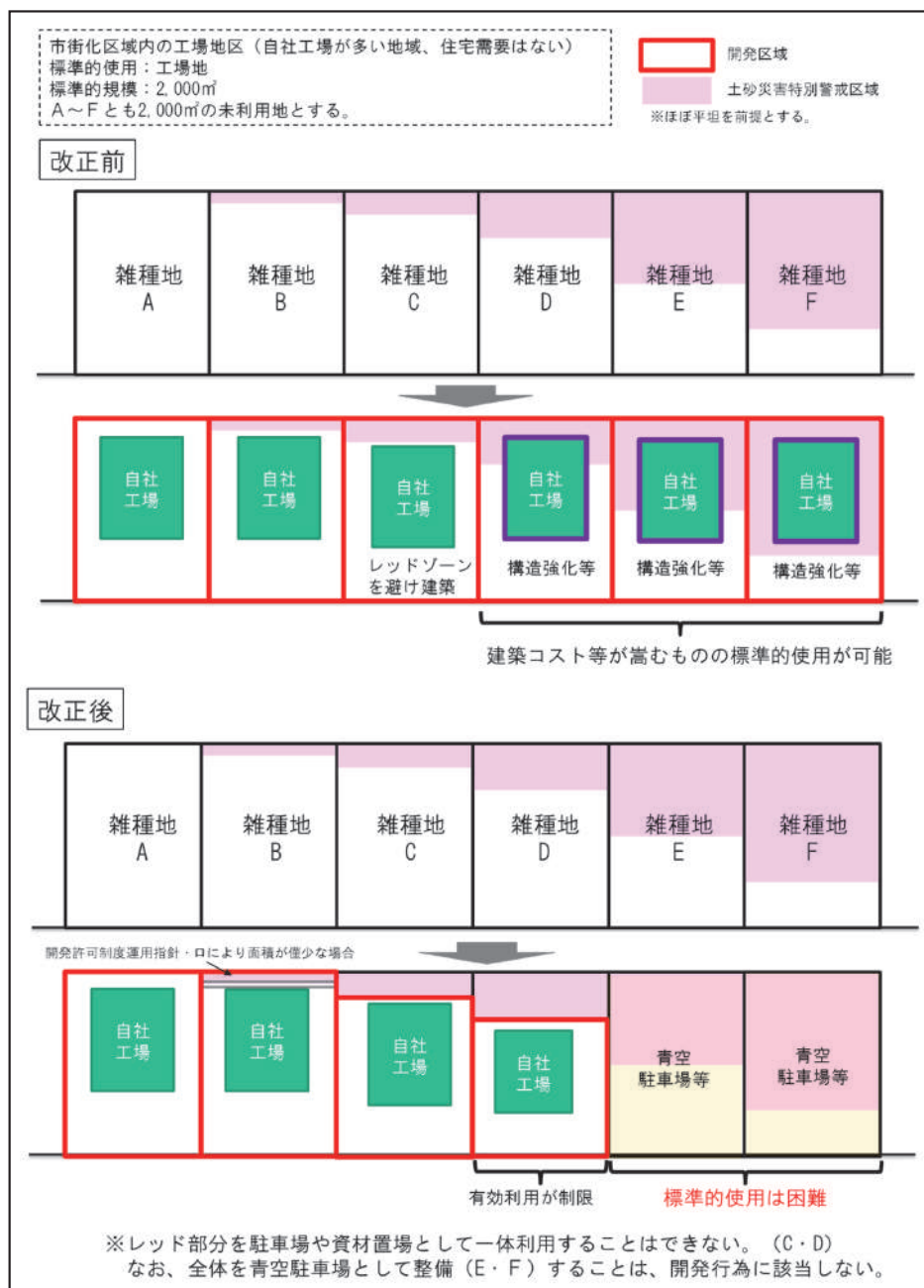
また、非線引き都市計画区域は3,000㎡、準都市計画区域・都市計画区域外では10,000㎡と、開発行為を制限する基準となる規模が大きく、行為制限がかかる場合が限られるため、減価の要否が問題となることは多くないと考えられる。

したがって、本改正事項により、土地価格への影響を及ぼす可能性があるのは、主

に「市街化区域内の自己業務用施設での利用が標準的な地域で、災害レッドゾーンの指定を受ける開発行為対象規模を超える雑種地等」ということになる。

図表11では、住宅需要のない市街化区域内の工場地区を前提に、改正前・改正後における土地利用を考察した。雑種地A～Fは土砂災害特別警戒区域に指定されている面積は異なるが、土地の形状・規模・地

図表11 災害レッドゾーン内での標準的使用制約のイメージ



勢等は同一であるとする。改正前においては、土砂災害特別警戒区域を含んでいても構造強化等により、いずれも工場用地としての利用が可能であったが、改正後は土砂災害特別警戒区域を開発区域に含めることができないため、その面積割合によっては土地利用に支障を及ぼすものがある。

例えば、雑種地Dであれば、工場用地として宅地利用できるものの、容積率・建蔽率の関係で建築しうる建物の規模（建築面積・床面積）が制約を受ける可能性がある。また、雑種地E・Fについては、開発区域としうる土地の規模から工場用地としての利用を断念せざるを得ない可能性がある。

(3) 固定資産税評価における留意点

図表11のように土地価格に影響があるケースで、これまで適用していた補正で十分であるか否かについて、各団体において次のような点検を行うことが適当であると考えられる。

(現在の補正状況についての検証例)

- ① 市街化区域で自己業務用施設としての利用が標準的な地域において、開発対象面積を越え、かつ災害レッドゾーン指定面積割合の大きい雑種地等を抽出する。
- ② 当該団体における開発許可の取扱い（例外規定）を踏まえて、現在適用されている補正が十分であるか検討する（下記「補正率の考え方（参考）」参照）。

(補正率の考え方（参考）)

- (ア) 災害レッドゾーンの面積割合や災害レッドゾーン以外の部分の面積等から宅地利用が可能と判断される場合（図表11・雑種地Dのようなケース）

⇒ 災害レッドゾーン部分をがけ地等と同様に通常の使用ができない部分とみなして、その割合を算出するがけ地補正率等が参考になる。

ただし、駐車場等としての一体利用はできないものの、全く利用ができないものではないと考えられる。また、実際にその土地が利用できる絶対的な広さや周辺の土地利用状況等も考慮する必要があり、さほど起伏のない災害レッドゾーンであれば、がけ地補正率による減価よりは小さい減価であると考えられる。

- (イ) 災害レッドゾーンの面積割合等から、標準的使用の実現は困難であり、土地全体として周辺の青空駐車場や資材置場等と同様の土地利用が適切と判断される場合（図表11・雑種地E・Fのようなケース）

⇒ 当該団体に用いる市街化調整区域の雑種地の比準割合等が参考になる。

なお、自己業務用施設での利用が標準的な地域であるか否か、補正率が十分であるか否かを判断する際に、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の意見を参考とすることも有用である。

2 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化

(1) 土地価格への影響

前述のとおり、本改正により、都市計画法第34条第11号・第12号の条例区域に、原則として、災害ハザードエリアを含まないこととなった。

条例区域から除外された災害ハザードエリア内の土地が既に建物の敷地として利用されている場合は、土地の区画形質の変更を伴わない限り建替可能であり、その土地価格につ

いては相対的に大きな変化は生じないと考えられる。一方、未利用地や青空駐車場等の雑種地の場合、これまで条例区域内であるため認められていた開発行為が原則不可となるため、土地価格の低下が予想される。

(2) 固定資産税評価における留意点

都市計画法第34条第11号区域（以下「11号区域」という。）を前提とすれば11号区域内の宅地と雑種地では行為制限の差がないため、11号区域内の雑種地については宅地化が困難であることによる減価を行わない市町村もある。

令和3年度土地に関する調査研究において行った11号区域の雑種地の評価に関するアンケート調査によると、11号区域内の雑種地の評価方法を他の市街化調整区域と変えている団体がみられた（54団体中11団体）。

このように11号区域内の雑種地の評価に関して、11号区域外の市街化調整区域雑種地の評価とは区別している場合、災害ハザードエリアに所在する雑種地は、法改正によって

原則として11号区域から除外され、原則開発不可となるため、11号区域外の市街化調整区域内の雑種地として評価を見直す必要がある。

また、宅地として地目認定している未利用地や青空駐車場等についても、担当課に確認のうえ開発不可となる土地については、雑種地に地目を見直し、減価をすべきであると考えられる。

IV おわりに

以上、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による改正のうち、都市計画法に基づく主なものについて、報告書で整理されている固定資産税評価との関係を紹介した。その他、報告書においては図表1のうち、(2)災害ハザードエリアからの移転の促進及び(3)コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化についても固定資産税評価との関係が整理されているので参考にされたい。本稿が適正な評価の一助となれば幸いである。

22年ぶりの固定資産税業務に臨んで

大阪市財政局税務部固定資産税担当課長 玉造 修一郎



整備が進む万博会場（写真中央）

この度、13年間の徴収担当を経て、令和5年4月から固定資産税担当課長を拝命し、22年ぶりに固定資産税担当に復帰しました。

私の勤務する大阪市は、市域225.33km²、人口2,768千人の政令市で、令和5年度予算の市税調定額7,945億円のうち、固定資産税の調定額は土地・家屋2,824億円（都市計画税を含む。）、償却資産427億円で、合計3,251億円という規模です。なお、令和5年度の収納率目標は市税調定額に対して98.8%です。

令和7年には「いのち輝く未来社会のデザイン」というテーマのもと、4月13日（日）から10月13日（月）の期間、「2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）」が大阪市夢洲地区で開催されます。大阪市では、大阪府とともに万博開催の地元自治体として、日本中はもちろん、世界中から一人でも多くの方が快適に大阪を訪れる環境を整え、未来社会を体験できる、わく

わくするような万博の開催を目指しているところで、さらなる活発な経済活動が見込まれております。

次に、大阪市の固定資産税担当の体制を紹介します。体制としましては税務部、市税事務所に分かります。なお、市税事務所は全部で6事務所ありますが、三資産のうち土地・家屋担当は5事務所にあり、償却資産担当は残り1事務所にて集約化しています。

私が所属する税務部課税課固定資産税担当は、課長1名に課長代理2名、係長12名、係員36名で構成され、三資産の課税及び評価事務の調査及び企画業務、土地の路線価付設や延べ床面積1万m²以上の大規模家屋の評価業務を担当しています。

さて、これまで長年徴収実務を経験したうえで、4月からの半年間の課税・評価の総括業務を振り返り、感じた点を述べます。

まず、部下職員へのヒアリングを通じて分かったのですが、固定資産税の担当職員には今後も継続して固定資産税に従事したいという強い要望を持った方が非常に多くいます（課税・徴収の人事交流のため、徴収担当の経験も勧めましたが、固定資産税業務を続けたい！との熱い声を聞かされました）。

担当職員は、複雑・困難な評価・課税業務のものともせず、適正・公平な評価・課税に向けて意欲的に取り組んでいます。

私は土地事務の経験はありますが家屋事務の経験はなく、今回、家屋評価の複雑な内容に驚きました。

多くの市町村の方々は民間業者が制作された家屋評価システムを導入し、評価業務に取り組んでおられることと思いますが、大阪市ではPCが導入された頃から、一部の職員がエクセルの関数等の機能を駆使し、集計・計算ツールを作成したことをきっかけに、「なければ自前で作ってしまえ！」という風土が生まれ、現在では大阪市で家屋評価を行う際は、エクセルツールを使って作業することとなっているため、民間業者の制作した家屋評価システムは導入していません。

大阪市のような政令市で家屋評価システムを導入していない自治体は珍しいようですので、大阪市の家屋の評価において使用しているツールを紹介したいと思います。

まず、見積書を使った明確計算の場合は、工事見積書から評点基準表に設定された部分別ごとに仕分を行うことができ、かつ、その部分別に設定された評点項目を選択することで、評点項目ごとに施工量を簡単に集計できるツールを作成し、活用しています。

また、見積書を使用しない不明確計算の場合、職員が図面から三角スケール等で寸法を測量し、施工割合を求めて評価を行います。この

集計にもエクセルを使用しております。

一つ一つ三角スケールで計測するなんて大変な！と思われたかもしれませんが、大阪市では新築の約8割に当たる家屋は不明確計算よりも効率的に作業ができる比準評価を行っているのが実情です。この作業で使用する比準調書についてもエクセルで作成しており、こちらの調書を使うことで評価者はプルダウンから仕上資材等の項目を選んだり、標準家屋との差異を考慮したりするだけで評価ができるようになっています。

また、比準評価以外で評点数を算出するために使用する再建築費評点数算出表についても、エクセルによるツールで効率化を図っています。このツールには、評価基準に掲載されている評点項目、評点数、補正内容等のほとんどの情報が組み込まれています。同様に、大阪市独自で設定している評点項目についても、同じようにデータベースに組み込まれており、施工数量等を入力することで当該部分別の合計評点数を計算するように関数が組み込まれているものです。

このように評価方法は複雑で物件ごとによるところが大きいので、職員の経験年数を考えるうえで、どうしても評価業務を習得するには時間がかかり、職員によっては、家屋だけで10年前後の経験年数を持つ職員がいます。

主に家屋評価について述べてきましたが、土地評価においても、特に路線価付設業務は、基準年度に向けた3年間の業務が毎年違ってきます。習得するには少なくとも1サイクル3年間は必要であり、家屋と似たような話になりますが、結果として土地だけで10年前後の経験年数を持つ職員もいます。

今後は、土地だけ家屋だけの評価業務に従事するのではなく、それぞれ担当替えを進めることで、さらなる人材育成を考えております。

償却資産につきましては、先に述べたとおり

1 事務所のみに担当がありますが、これは償却資産の納税義務者は法人の割合が大きいことから、大阪市では法人市民税や住民税の特別徴収に係る事務を行っている事務所に平成 26 年度に集約されたことによります。

集約化による効率化は行われましたが、賦課課税とはいえ償却資産は申告によるものが大半であり、未申告の納税義務者に対して申告徴収し把握するにはノウハウも必要になります。また、一部業務について民間に委託したことにより委託期間中にその業務を知る職員が異動により在籍しなくなることで、ノウハウの伝承が難しくなったり業務内容がブラックボックス化したようなところもあり、近年、人材育成の重要性を痛感しているところです。私は、家屋経験者は償却資産業務にふさわしいのではないかと感じていることから、この点を踏まえ組織強化を考えております。

これまで、評価について述べてきましたが、課税については私が長年従事してきた徴収にも関係する点が多くなり、徴収との連携が大切であると感じます。

徴収に支障をきたす課税内容として、不動産登記簿に記録されている賦課期日前に死亡した所有者への課税（いわゆる死亡者課税）の問題が長年言われてきておりますが、近年は国外に居住している外国人が不動産を所有し納税義務者となるも、残念ながら滞納となった事例が当てはまります。この場合、外国人は来日して不動産を購入後に帰国される場合や、そもそも来日せず購入する場合もあるようです。固定資産課税台帳への登録住所は、不動産登記簿に記録されている住所地が主となりますが、住所地が国外の場合は納税通知書を発送してから、かなり時間が経過した後に未着返戻となる場合も散見されます。徴収担当としては納税通知書の返戻がなく、滞納後の督促状の返戻もない以上、

不動産差押えをすべきところですが、差押え時期については納税通知書の返戻も考慮する必要が出てきます。

納税通知書が公示送達され、督促状の公示送達も経て不動産を差押えしますが、実務上、差押えた不動産をすべて公売という訳にはいきません。通常なら滞納額や滞納税の年度の古さも含めて滞納整理の優先順位を考慮し納税者に納付を求めますが、これら国外に居住の外国人納税者の場合は本人接触が困難であります。そのため、公示送達後であっても、外国人納税義務者やその関係者から連絡があったときの情報連携が大切になってきます。

預金を差押えすることで完納になる場合もありますが、多くの場合は預金等の債権は判明せず、滞納となれば納税者本人に接触し納付を求め、公売かの二者択一となりがちで、容易には解決しません。

国外に居住する外国人納税義務者の例を出しましたが、外国人か否かを問わず、年度中の高額課税をする場合には、課税時点で固定資産税などの課税担当から徴収担当へ情報連携を行っております。

固定資産税担当には固定資産の評価に対する強いプロフェッショナル意識を持っている職員が数多くいますが、円滑な税務行政のためには徴収担当との連携が今後ますます重要になってくると感じています。同様に徴収担当としましても、固定資産税担当をはじめ課税担当が猛暑や酷寒の中、大変な思いで実地調査や評価・課税をした固定資産税等の滞納であることを噛みしめて、徴収を貫徹することへの責任はますます高まっていると感じています。

今後、大阪市の固定資産税担当課長として適正・公平な課税を推進しつつ、徴収実務の経験を活かし、課税・徴収の連携への一助になればとの思いで、取り組んでまいりたいと思います。

2024年度 資産評価システム研究センター研修会のお知らせ

当センターでは2024年度において各種研修会を下表のとおり計画しています。これらは総務省及び各都道府県のご協力を得て、地方公共団体の職員を対象に実施するものです。

各研修会の実施方法、開催日及び会場並びに講義内容等の詳細は、決定次第ホームページ(<https://www.recpas.or.jp>)や本誌でお知らせします。また、2024年度早々(4月上旬を予定)に開催通知を送付します。

なお、上記の研修会とは別に、研修講師の派遣事業も行っております。お気軽にご相談下さい。

I 一般研修会

1. 固定資産税事務研修会 (オンライン研修)

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間・回数 | 6月～8月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分1,000円(税込)を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none">・研修科目 次の科目とし、基礎的内容を中心とします。 ①固定資産税制度の現状と課題等 ②土地評価制度 ③家屋評価制度 ④償却資産制度 ⑤不動産鑑定評価書の見方等・研修時間 各科目70分程度・研修資料 WEBサイトからのダウンロードでのみ提供 |

2. 固定資産評価審査委員会運営研修会 (オンライン研修)

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間・回数 | 6月～8月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分1,000円(税込)を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none">・研修対象 固定資産評価審査委員会委員及び同事務局職員を主な対象とします。・研修科目 次の科目とし、基礎的内容を中心とします。 ①固定資産税制度の現状と課題等 ②固定資産評価審査委員会の運営について ③固定資産税関係判例解説・研修時間 各科目70分程度・研修資料 WEBサイトからのダウンロードでのみ提供 |



Ⅱ 実務研修会

1. 土地評価実務研修会

(1) オンライン研修

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間 | 7月～11月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分2,000円(税込)を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①土地の評価のしくみ ②地目・地積の認定 ③土地の評価方法 ④宅地の評価 ⑤市街地宅地評価法(用途地区・状況類似地域) ⑥市街地宅地評価法(街路と標準宅地) ⑦市街地宅地評価法(路線価の付設) ⑧市街地宅地評価法(画地計算法・路線評価) ⑨市街地宅地評価法(画地計算法・画地形状評価) ⑩その他の宅地評価法 ⑪宅地の評価替え事務 ⑫宅地鑑定評価書の点検 ・研修時間 各科目45分程度 ・研修資料 事前送付 |

(2) ワークショップ研修(2日間)

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 7月～10月 各2日間 全国6箇所 8回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 札幌市内・仙台市内・東京都中央区内(3回)・名古屋市内・大阪市内・福岡市内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分10,000円(税込)を申し受けます(オンライン研修受講料含む)。 |
| 4 | 開催内容 | 市街地宅地評価法 用途地区・状況類似地域の区分、主要な街路の選定、路線価の付設、画地計算等 ※(2)ワークショップ研修(2日間)の受講前に(1)オンライン研修の受講が必修です。 なお、(1)オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。 |

2. 木造家屋評価実務研修会

(1) オンライン研修

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間 | 7月～11月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分2,000円(税込)を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①木造家屋評価のしくみ ②木造家屋の構造・資材 ③木造家屋の評価 ④家屋調査の留意点 ・研修時間 各科目70分程度 ・研修資料 事前送付 |

(2) ワークショップ研修(2日間)

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 7月～10月 各2日間 全国6箇所 8回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 札幌市内・仙台市内・東京都中央区内(3回)・名古屋市内・神戸市内・福岡市内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分10,000円(税込)を申し受けます(オンライン研修受講料含む)。 |
| 4 | 開催内容 | 木造家屋の評価計算 ※(2)ワークショップ研修(2日間)の受講前に(1)オンライン研修の受講が必修です。 なお、(1)オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。 |

3. 非木造家屋評価実務研修会

(1) オンライン研修

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間 | 7月～11月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①非木造家屋評価のしくみ ②非木造家屋の構造と資材 ③非木造家屋の仕上と資材 ④非木造家屋の建築設備 ⑤非木造家屋の評価 ⑥非木造家屋の図面と見積書の見方 ・研修時間 各科目60分程度 ・研修資料 事前送付 |

(2) ワークショップ研修（2日間）

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 9月～10月 各2日間 全国3箇所 3回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 東京都中央区内・名古屋市内・神戸市内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分10,000円（税込）を申し受けます（オンライン研修受講料含む）。 |
| 4 | 開催内容 | 非木造家屋評価計算（主な部分別評点付設のグループワーク演習と解答・解説） ※（2）ワークショップ研修（2日間）の受講前に（1）オンライン研修の受講が必修です。 なお、（1）オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。 |

(3) ワークショップ研修（3日間）

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 11月 3日間 1回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 東京都中央区内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分15,000円（税込）を申し受けます（オンライン研修受講料含む）。 |
| 4 | 開催内容 | 非木造家屋の評価計算（モデル家屋のグループ別評価計算） ※（3）ワークショップ研修（2日間）の受講前に（1）オンライン研修の受講が必修です。 なお、（1）オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。 |



4. 償却資産実務研修会

(1) オンライン研修

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催方法 | 予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。 |
| 2 | 開催期間 | 7月～11月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。 |
| 4 | 開催内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①課税客体となる償却資産 ②償却資産と土地・償却資産と家屋との区分 ③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 ④調査事務Ⅰ・新規申告書送付対象の把握 ⑤調査事務Ⅱ・帳簿調査 ⑥調査事務Ⅲ・実地調査 ⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例 ⑧償却資産の実務（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識） ⑨法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等） ⑩法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等） ⑪帳簿の見方Ⅰ申告内容等確認調査（帳簿調査の概要等） ⑫帳簿の見方Ⅱ法人税申告書・所得税申告書の概要等 ・研修時間 各科目70分程度 ・研修資料 事前送付 |

(2) ワークショップ初級研修（1日間）

| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 7月～9月 各1日間 全国4箇所 5回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 仙台市内・東京都中央区内（2回）・大阪市内・福岡市内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分5,000円（税込）を申し受けます（オンライン研修受講料含む）。 |
| 4 | 開催内容 | <p>オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習とその解答・解説</p> <p>※（2）ワークショップ初級研修（1日間）の受講前に（1）オンライン研修の受講が必修です。</p> <p>なお、（1）オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。</p> |

(3) ワークショップ中級研修（1日間）


| | 開催概要 | 方法・期間・時期・内容等 |
|---|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 開催時期・回数 | 7月～9月 各1日間 全国4箇所 5回開催 |
| 2 | 開催予定地 | 仙台市内・東京都中央区内（2回）・大阪市内・福岡市内 |
| 3 | 受講料 | 1登録につき1名分5,000円（税込）を申し受けます（オンライン研修受講料含む）。 |
| 4 | 開催内容 | <p>オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習とその解答・解説</p> <p>※（3）ワークショップ研修中級研修（1日間）の受講前に（1）オンライン研修の受講が必修です。</p> <p>なお、（1）オンライン研修は配信期間内であればいつでも受講でき、復習にも役立てられます。</p> |

Ⅲ 研修講師派遣

全国各地で実施される自治体等主催の研修会に、当センターの登録講師または職員を派遣します。講師派遣料として、原則、講師料、交通費、宿泊費を負担していただきます。

経費や内容等お気軽にお問い合わせ下さい。

研修会についての問い合わせ先：企画研修部 Tel. 03-5404-7781 Fax. 03-5404-2631

発行所・〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番10号 TEL 03(5404)7781・FAX 03(5404)2631
 一般財団法人 資産評価システム研究センター (<https://www.recpas.or.jp>) 編集発行人・永井 克典
 全国地価マップ 専用 サイト (<https://www.chikamap.jp>) 

※禁無断転載・複製

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

全国各地で運行している
献血バスを寄贈



ベンチ

全国の公園緑地等に
ベンチを設置



フラワープランター

観光地の環境美化活動の
推進を目的として寄贈



宝くじ桜

日本全国に
さくら若木を寄贈



車いす

博物館利用者のために
車いす等を寄贈



一輪車

体力づくり実践校等に
一輪車を寄贈



バス停留所施設

バス停上屋と
風防施設を設置



すこやか広場

こどもの国(神奈川県)に
健康器具や遊具を設置



検診車

胃部・胸部X線撮影車
として寄贈

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、
教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。



一般財団法人
日本宝くじ協会

<https://jla-takarakuji.or.jp/>