

I. 市街化区域内農地の資産価値の整理

1. 一般農地、市街化区域内農地及び宅地に係る固定資産税の負担水準等の経年変化等についての税制上の整理

1) 一般農地、市街化区域内農地及び宅地に係る固定資産税制度の基本的な仕組み

農地に対する固定資産税は、下図に示すように、その農地が市街化区域、生産緑地地区、及び三大都市圏特定市に所在するか否かで、「一般農地」、「生産緑地地区農地」、「一般市街化区域農地」、「特定市街化区域農地」と区分され、それぞれ評価及び課税方法が異なる。

一般農地及び生産緑地地区農地は、農地評価及び農地課税となっており、その課税額は低く抑えられている。

市街化区域農地はいずれも評価は宅地並みで、特定市街化区域農地は課税も宅地並みで、一般農地に比べればかなり高い課税額となっている。一般市街化区域農地は「農地に準じた課税」とされ、一般農地と同じ負担調整措置がとられており、課税額の上昇が比較的強く抑えられているものの、すでに高い負担水準に達している農地も多く、課税額という視点からすると必ずしも「農地に準じた」というわけではない。

住宅用地については、「一般住宅用地」と「小規模住宅用地」に区分され、一般住宅用地では 1/3 に、小規模住宅用地では 1/6 に、課税額を軽減する特例措置がとられており、市街化区域農地も一般住宅用地と同じ 1/3 に課税額が軽減される。

図 固定資産税における農地区分

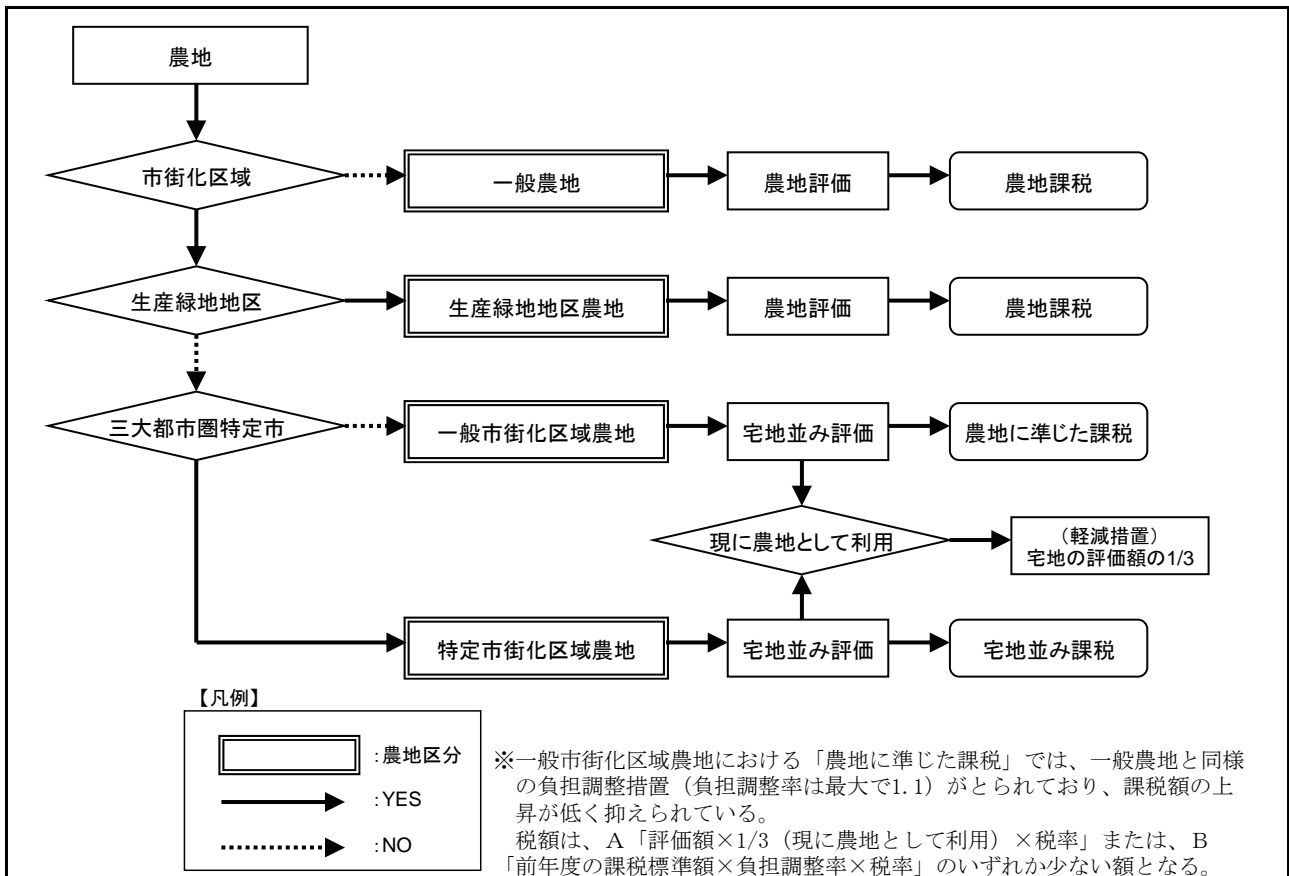


表 一般市街化区域農地の固定資産税の計算

1. 評価

近傍類似宅地の価格 - 造成費相当額

造成費相当額：当該農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額

2. 税額

次の①・②いずれか低い額 × 税率

① 当該年度の宅地並み評価額 × (1/3)

② 前年度の課税標準額（宅地並み評価ベース） × 負担調整率

3. 負担調整措置

一般市街化区域は、一般農地と同じ以下の負担調整措置がとられており、このため“農地に準ずる課税”とされている

負担水準 = 前年度の課税標準額 ÷ 当該年度の評価額 × (1/3)

(一般市街化区域農地の負担調整措置)

負担水準	負担調整率
0.9 以上	1.025
0.8 以上 0.9 未満	1.05
0.7 以上 0.8 未満	1.075
0.7 未満	1.10

表 特定市街化区域農地の固定資産税の計算

1. 評価

近傍類似宅地の価格 - 造成費相当額

2. 税額

次の①・②いずれか低い額 × 税率

① 当該年度の宅地並み評価額 × (1/3) × 軽減率

② 前年度の課税標準額（宅地並み評価） + 当該年度の宅地並み評価額 × (1/3) × 5%

②にあつては、以下の範囲に限定

上限 = (当該年度の宅地並み評価額 × (1/3)) × 8/10 × 税率

下限 = (当該年度の宅地並み評価額 × (1/3)) × 2/10 × 税率

新たに特定市となった場合には、以下の軽減率が適用される

(軽減率)

年度	初年度目	2年度目	3年度目	4年度目
軽減率	0.2	0.4	0.6	0.8

負担水準が0.8以上の農地の固定資産税は、前年度の税額となる（税負担据置）

2) 地目別固定資産税制度の変遷

農地及び住宅用地に係る固定資産税制度は、これまで幾度も制度変更によって変遷を辿ってきており、その主なものを整理したものが、次頁の表である。

市街化区域農地に係る税制については、新都市計画法制定によって市街化区域の線引きが行われ、市街化区域内に農地が取り込まれた時から、市街化区域農地の宅地並み課税の導入と、それへの対抗の動きが競ってきた。制度上は昭和47年に市街化区域内農地の宅地並み評価が導入され、昭和48年には「A農地」、翌49年には「B農地」を対象とする宅地並み課税が導入されたが、同時に多くの自治体で減額措置が取られたため、実質的にはほとんど市街化区域農地の宅地並み課税は実施されなかった。さらに昭和57年には、「長期営農継続農地制度」が創設され、平成3年の生産緑地法改正まで、宅地並み課税は先延ばしされた。

三大都市圏特定市の市街化区域農地においては、生産緑地法の改正を受けて、平成4年に長期営農継続農地制度が廃止され、生産緑地地区と宅地化農地に区分され、宅地化農地においては宅地並み課税が実施された。前年までの低い課税標準額とは関係なく、宅地としての評価額に1/2の特例率（一般住宅用地と同じ）を掛けて課税額が計算されることとなり、一気に高い税額が課せられることとなった。

平成6年の固定資産税評価替えに伴って、それまでは公示地価に比べてかなり低く抑えられることが多かったものを、公示地価の7割の水準にまで引き上げられることとなった。このとき、宅地の評価額は平均で約4倍となった。全ての地目において急激な課税額の高騰が見込まれたことから、特例率が一般住宅用地（特定市街化区域農地も同じ）は1/3となり、平成6年から平成8年までの間、課税額の激変を緩和する「暫定特例」や「臨時特例」といった、軽減措置がとられた。

平成9年には負担調整措置が変更され、それまでの上昇率による区分から、現在と同じ負担水準区分となった。

平成15年には、一般市街化区域農地においても負担水準が高くなってきたことから、特定市街化区域農地と同様の特例率1/3が適用されることとなった。

平成18年には、住宅用地の負担調整措置が変更となり、負担水準が0.2~0.8のものは、同じ計算方法で税額が計算されることとなった。

固定資産税の評価方法は3年ごとに見直され、平成18年から続く現行制度は当面平成23年まで同じ仕組みとされている。

(注)・A農地とは、宅地の平均価格以上又は5万円/坪以上の農地。

・B農地とは、宅地の平均価格の2分の1未満又は1万円/坪未満の農地。

表 農地及び住宅用地に係る固定資産税制度の変遷

	農地				宅地(住宅用地)	
	一般農地	生産緑地	一般市街化区域農地	特定市街化区域農地	一般住宅用地	小規模住宅用地
平成2年 以前		昭和48年旧生産緑地法制定 昭和51年 農地の負担調整措置の開始(それまでは据置) 昭和63年 農地の負担調整措置の変更(S63～H6) (表1)	昭和47年市街化区域農地 昭和48年A農地、49年B農地の宅地並み課税 → 減額措置でほとんど課税されず 昭和49年特例率1/2適用	特定市街化区域農地 昭和48年A農地、49年B農地の宅地並み課税 → 減額措置でほとんど課税されず 昭和49年特例率1/2適用		昭和49年特例率1/4適用
平成3年		生産緑地法改正		昭和57年長期営農継続農地制度の創設		
平成4年		新法による生産緑地地区指定		長期営農継続農地制度の廃止 → 宅地並み課税の実施		
平成5年						
平成6年	評価替え(公示地価の7割水準に引き上げ)				特例率1/3適用	特例率1/6適用
平成7年					住宅用地の負担調整措置の変更(H6～H7) (表6) 暫定的な課税標準の特例(H6～H8) (表7)	
平成8年					臨時的な課税標準の特例(H7～H8) (表8)	
平成9年					住宅用地の負担調整措置の変更(H8) (表9)	
平成10年					住宅用地の負担調整措置の変更(H9～H17)・負担水準区分による負担調整 (表10)	
平成11年						
平成12年						
平成13年						
平成14年						
平成15年			特例率1/3適用			
平成16年						
平成17年						
平成18年					住宅用地の負担調整措置の変更(H18～) (表11)	
平成19年						
平成20年						
平成21年						

評価替えの年

(1) 農地（一般農地及び一般市街化区域農地）の負担調整措置の経過

表 1 昭和 63 年～平成 5 年 農地の負担調整措置

上昇率の区分				負担調整率
	1.075	倍以下		1.025
1.075	倍超～	1.15	倍以下	1.05
1.15	倍超～	1.3	倍以下	1.1
1.3	倍超～	1.5	倍以下	1.15
1.5	倍超～			1.2

※上昇率(S63～H2年)＝当該年度の決定価格／昭和62年度の課税標準額

※上昇率(H3～H5年)＝当該年度の決定価格／平成2年度の課税標準額

表 2 平成 6 年～平成 7 年 農地の負担調整措置

上昇率の区分				負担調整率
	1.075	倍以下		1.025
1.075	倍超～	1.15	倍以下	1.05
1.15	倍超～	1.3	倍以下	1.1
1.3	倍超～	1.5	倍以下	1.15
1.3	倍超～	1.8	倍以下(*)	
1.5	倍超～			1.2
1.8	倍超～		(*)	

(注)(*)は、宅地並み評価農地の場合

※上昇率＝平成6年度決定価格／平成5年度の課税標準額

上昇率の区分				負担調整率
	1.075	倍以下		1.025
1.075	倍超～	1.15	倍以下	1.05
1.15	倍超～	1.3	倍以下	1.1
1.3	倍超～			1.15

※上昇率＝平成6年決定価格／平成5年度の課税標準額

表 4 平成 9 年以降 農地の負担調整措置

負担水準の区分		負担調整率	
0.9	以上～	1.025	
0.8	以上～	0.9 未満	1.05
0.7	以上～	0.8 未満	1.075
		0.7 未満	1.1

※負担水準＝前年度課税標準額／当該年度価格

※平成15年以降の一般市街化区域農地の負担水準＝前年度課税標準額(×特例率)／当該年度価格

(2) 住宅用地等（特定市街化区域農地を含む）の負担調整措置

表 5 平成 3 年～平成 5 年 住宅用地等の負担調整措置

上昇率の区分		負担調整率
1.27 倍以下		1.05
1.27 倍超～	1.43 倍以下	1.075
1.43 倍超～	1.6 倍以下	1.1
1.6 倍超～	2.0 倍以下	1.15
2.0 倍超～	2.4 倍以下	1.2
2.4 倍超～	3.0 倍以下	1.25
3.0 倍超～		1.3

※上昇率(H3～H5年)＝当該年度の決定価格(×住宅用地特例率)／平成2年度の課税標準額

表 6 平成 6 年～平成 7 年 住宅用地等の負担調整措置

上昇率の区分		負担調整率
1.8 倍以下		1.05
1.8 倍超～	2.4 倍以下	1.075
2.4 倍超～	3.0 倍以下	1.1
3.0 倍超～	5.0 倍以下	1.15
5.0 倍超～		1.2

※上昇率＝平成6年度決定価格(×住宅用地特例率)／平成5年度の課税標準額

表 7 平成 6 年～平成 8 年 暫定的な課税標準の特例

上昇率の区分		暫定特例率
1.8 倍超～	4.0 倍以下	3/4
4.0 倍超～	7.5 倍以下	2/3
7.5 倍超～		1/2

※上昇率＝平成6年度決定価格(×住宅用地特例率)／平成5年度決定価格(×住宅用地特例率)

表 8 平成 7 年～平成 8 年 臨時的な課税標準の特例

上昇率の区分		臨時特例率
2.4 倍超～	4.8 倍以下	3/4
4.8 倍超～	6.0 倍以下	3/5
6.0 倍超～		1/2

※上昇率＝平成6年度決定価格(×住宅用地特例率)／平成5年度決定価格(×住宅用地特例率)

(暫定的な課税標準の特例及び臨時的な課税標準の特例の計算例)

- ・平成6年の決定価格(10,000万円)が、平成5年の決定価格(1,000万円)の10倍となった場合
- ・暫定特例に関する上昇率: $10,000 \text{万円} \times (1/3) / 1,000 \text{万円} \times (1/2) = 6.67 \text{倍}$ → 暫定特例率=2/3
- ・平成6年度負担調整措置に関する上昇率
 $= (\text{平成6年度決定価格}) \times (\text{住宅用地特例率}) \times (\text{暫定特例率}) / \text{平成5年度課税標準額}$
 $= 10,000 \text{万円} \times (1/3) \times (2/3) / 500 \text{万円} (\text{本則課税の場合}) = 4.44 \text{倍}$ → 適用負担調整率=1.15
- ・平成6年度の課税標準額
 $= (\text{平成5年度課税標準額}) \times (\text{負担調整率}) = 1,000 \text{万円} \times (1/2) \times (1.15) = 575 \text{万円}$
 ※平成5年度の課税標準額を本則課税とした場合

- ・臨時特例に関する上昇率: 6.67倍 → 臨時特例率=1/2
- ・平成7年度負担調整措置に関する上昇率
 $= (\text{平成6年度決定価格}) \times (\text{住宅用地特例率}) \times (\text{暫定特例率}) \times (\text{臨時特例率}) / \text{平成5年度課税標準額}$
 $= 10,000 \text{万円} \times (1/3) \times (2/3) \times (1/2) / 500 \text{万円} (\text{本則課税の場合}) = 2.22 \text{倍}$ → 適用負担調整率=1.075
- ・平成7年の課税標準額
 $= (\text{平成6年度課税標準額}) \times (\text{負担調整率}) = 575 \text{万円} \times (1.075) = 575 \text{万円}$

表9 平成8年 住宅用地等の負担調整措置

上昇率の区分		負担調整率
1.8 倍以下		1.025
1.8 倍超～	2.5 倍以下	1.05
2.5 倍超～	3.0 倍以下	1.075
3.0 倍超～	5.0 倍以下	1.1
5.0 倍超～		1.15

※上昇率=平成6年決定価格(×住宅用地特例率)/平成5年度の課税標準額

表10 平成9年～平成17年 住宅用地等の負担調整措置

負担水準の区分		負担調整率
1.0 以上		本則課税
0.8 以上～	1.0 未満	1.00 (据置)
0.4 以上～	0.8 未満	1.025
0.3 以上～	0.4 未満	1.05
0.2 以上～	0.3 未満	1.075
0.1 以上～	0.2 未満	1.10
	0.1 未満	1.15

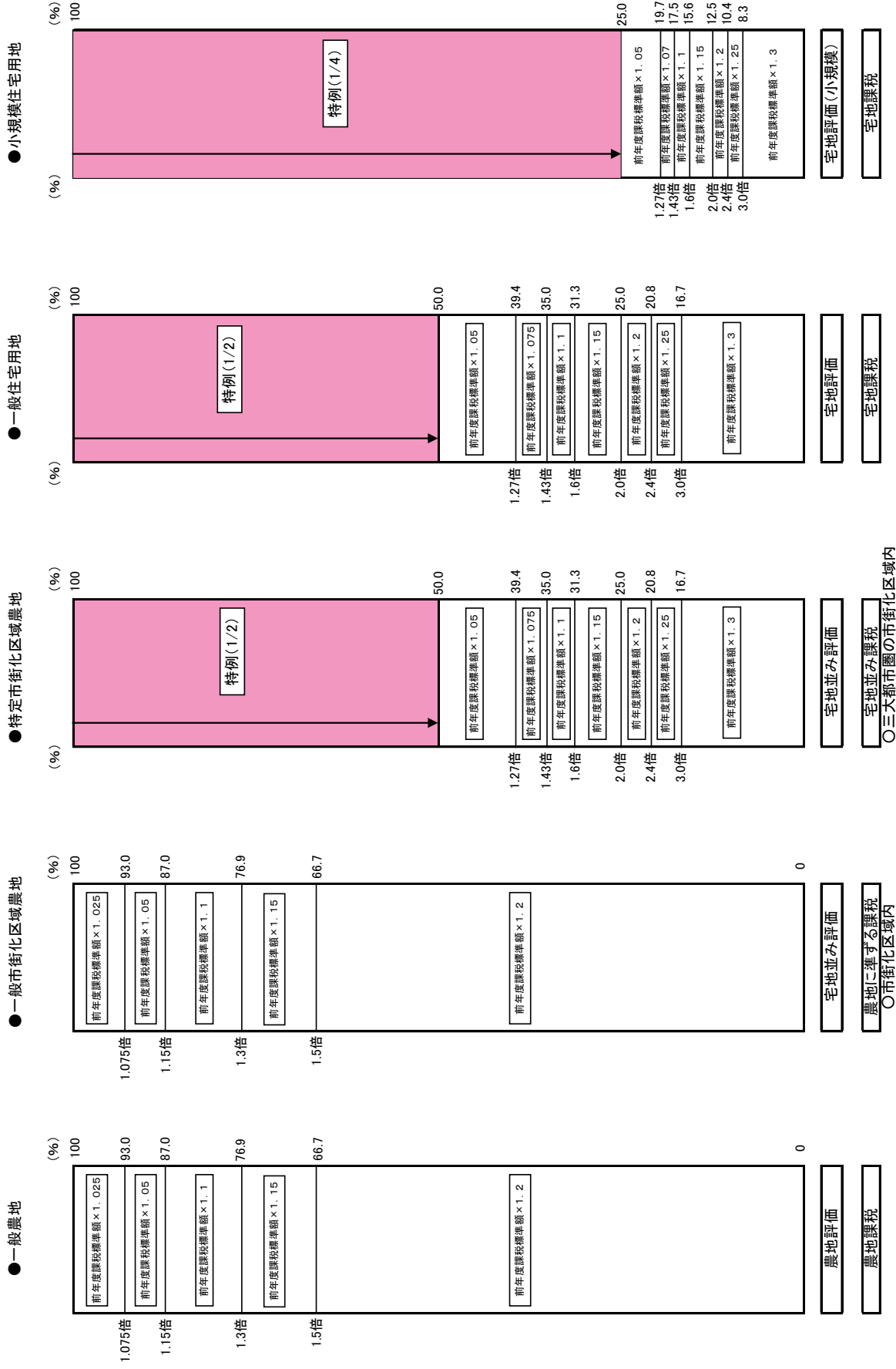
※負担水準=前年度課税標準額/当該年度価格(×住宅用地特例率)

表11 平成18年～平成23年 住宅用地等の負担調整措置

負担水準の区分		負担調整率
0.8 以上		1.00(前年度据置)
0.2 以上～	0.8 未満	前年度の課税標準額+当該年度の評価額×(1/3)×5%
	0.2 未満	0.20

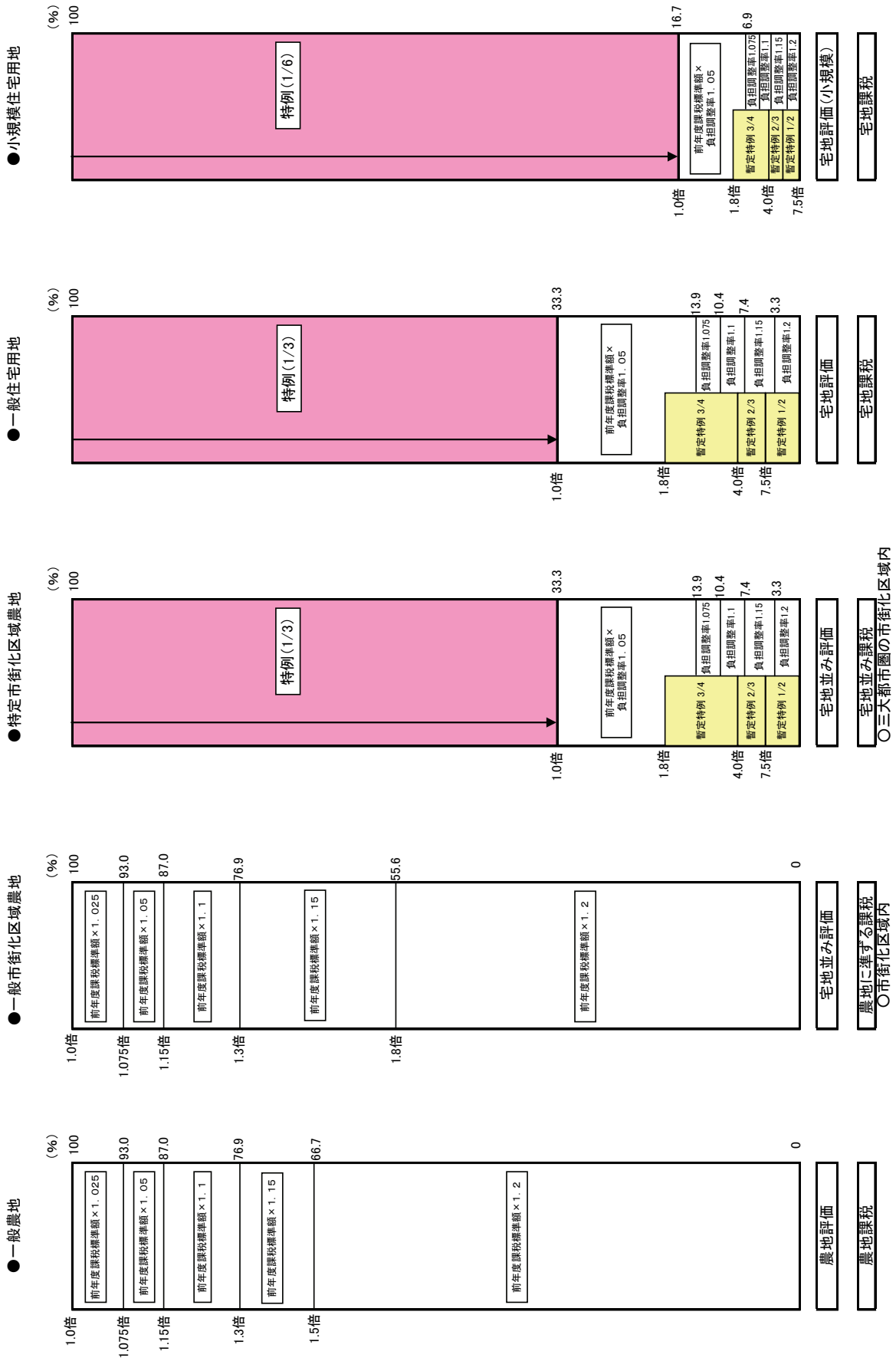
※負担水準=前年度課税標準額/当該年度価格(×住宅用地特例率)

図 農地及び住宅用地に係る負担調整措置等(平成3年度～平成5年度)



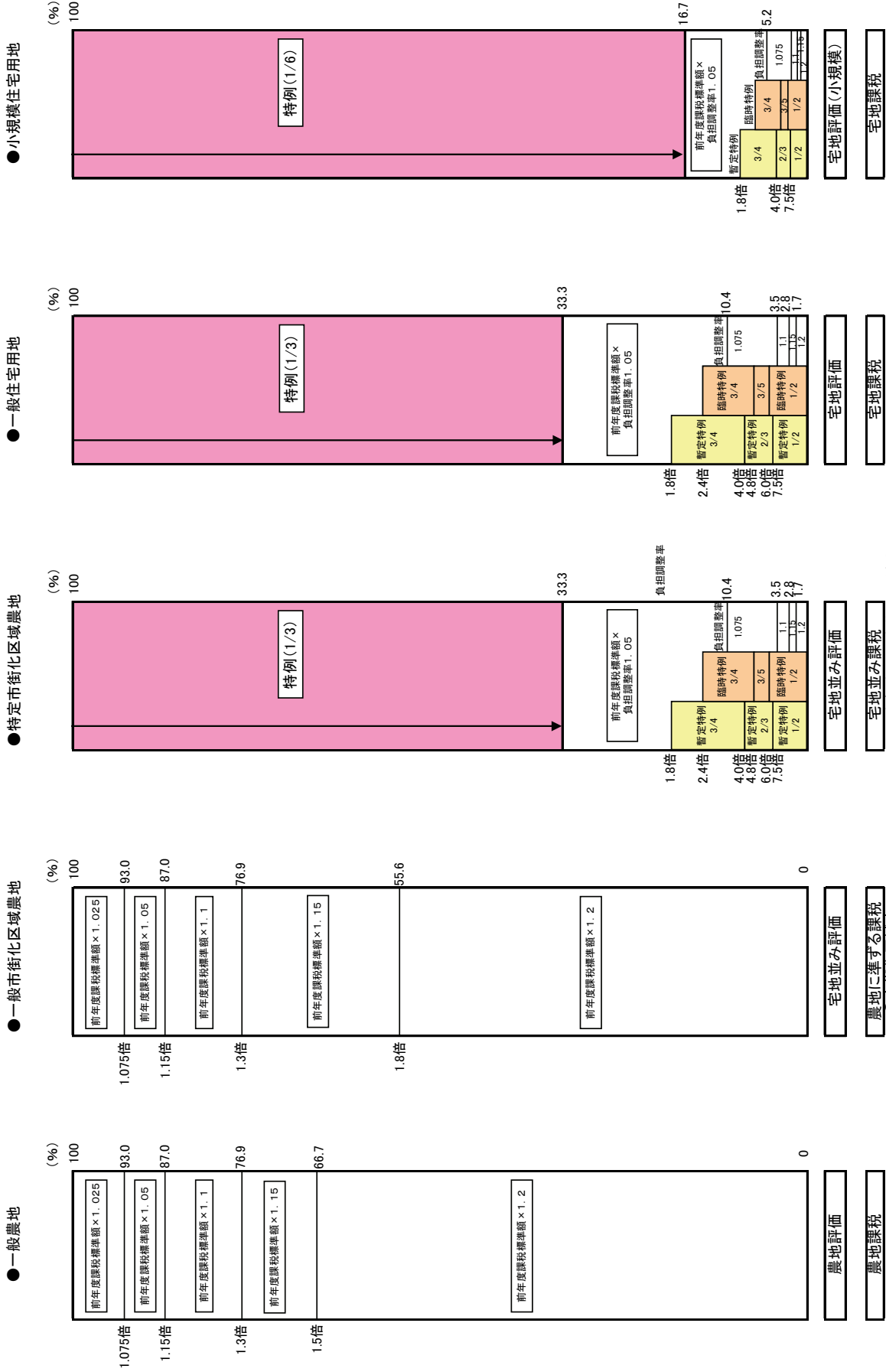
※ グラフの左軸は上昇率、右軸は評価額に対する負担水準の割合を示している。

図 農地及び住宅用地に係る負担調整措置等(平成6年度)



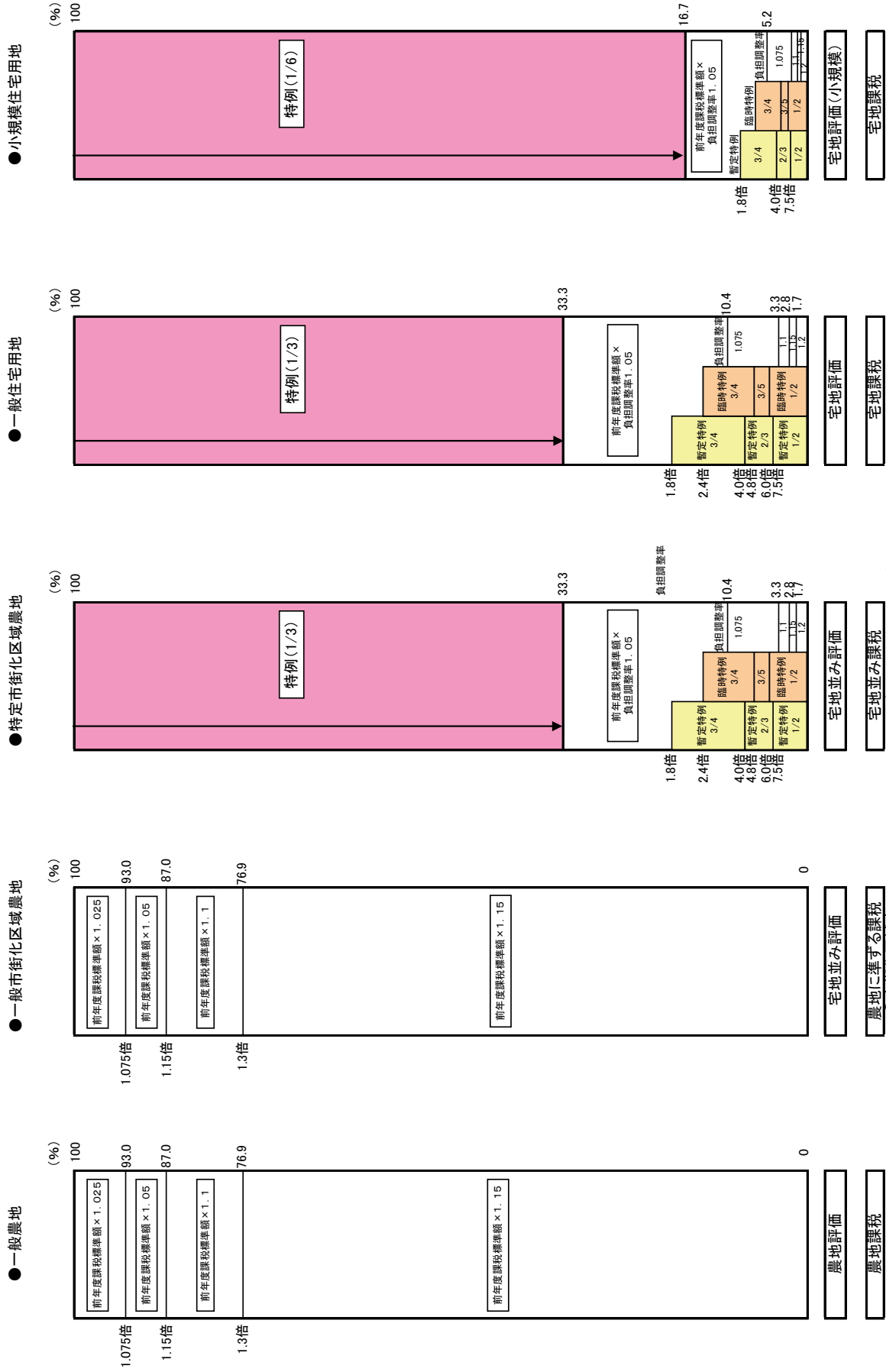
※ グラフの左軸は暫定特例適用にあたっての上昇率、右軸は評価額に対する負担水準の割合(平成5年度の課税標準額を本則課税とした場合)を示している。

図 農地及び住宅用地に係る負担調整措置等(平成7年度)



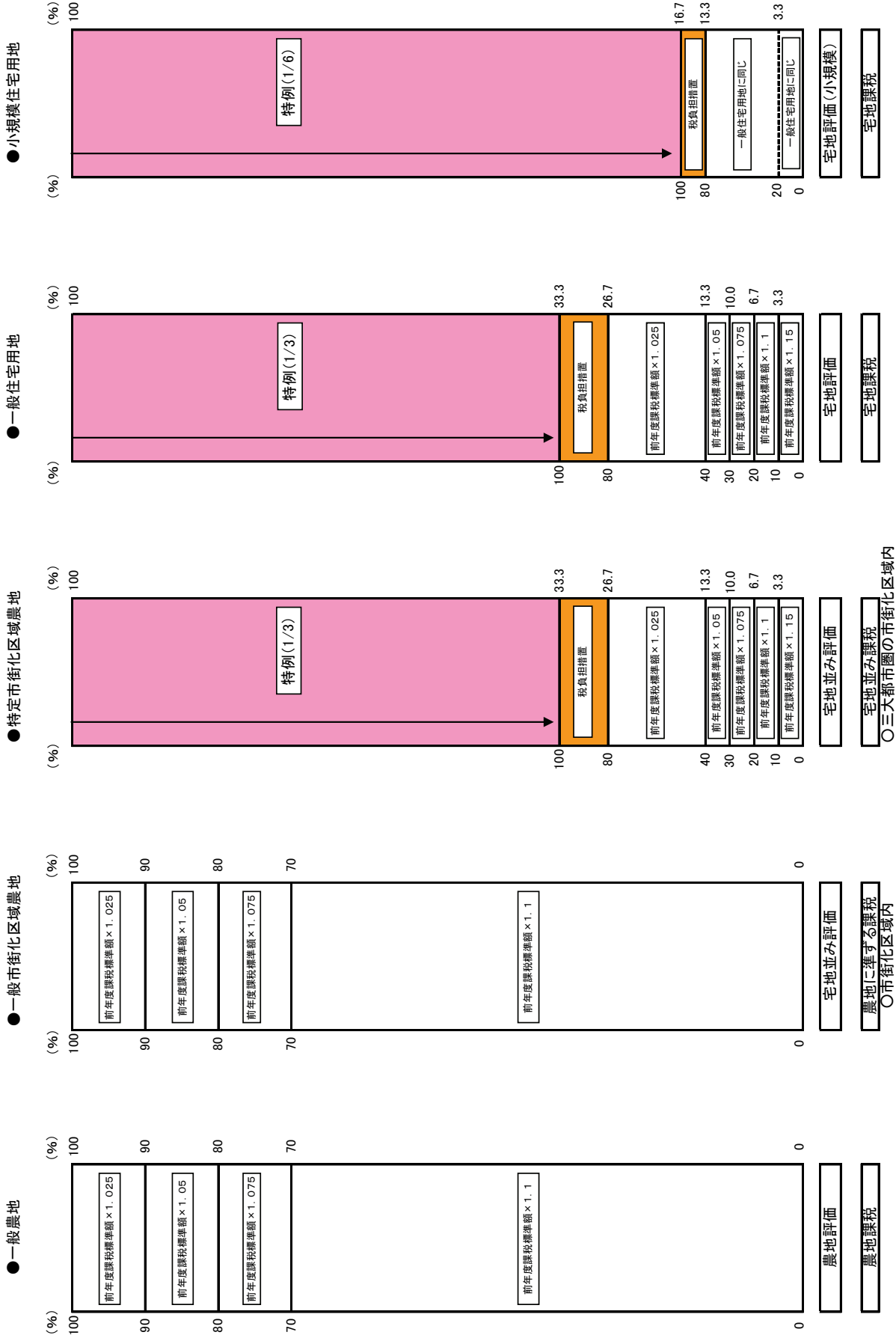
※ グラフの左軸は暫定特例及び臨時特例適用にあたっての上昇率、右軸は評価額に対する負担水準の割合(平成5年度の課税標準額を本則課税とした場合)を示している。

図 農地及び住宅用地に係る負担調整措置等(平成8年度)



※ グラフの左軸は暫定特例及び臨時特例適用にあつての上昇率、右軸は評価額に対する負担水準の割合(平成5年度の課税標準額を本則課税とした場合)を示している。

図 農地及び住宅用地に係る負担調整措置等(平成9～14年度)



※ グラフの左軸は課税標準額に対する負担水準の割合、右軸は評価額に対する負担水準の割合を示している。

2. 市街化区域内農地に係る固定資産税の負担水準の現況

1) 都道府県別固定資産税の負担水準等の現況

市街化区域農地の固定資産税については、いずれも「宅地並み評価」であるが、特定市街化区域農地は「宅地並み課税」で、その他の一般市街化区域農地は、負担調整措置により「農地に準ずる課税」がなされている。

しかし実際には一般市街化区域農地であっても、制度改正以前すでに課税が高い水準にあったものや、制度改正から年数を重ねて課税額が上昇したことにより、すでに負担水準や課税額が相当高い水準となっているものも多く、一般市街化区域農地の方が特定市街化区域農地よりも、課税水準が低いとは必ずしも言えない状況となっている。

また、課税水準は地域差が非常に大きい。以下は、都道府県別に固定資産税の負担水準及び課税標準額の現況について、その傾向をみたものである。

資料は「平成 20 年度固定資産の価格等の概要調書」を用いており、法定免税点以上のものを対象とした。

- ・ 特定市街化区域農地の平均負担水準は、静岡県・三重県を除く全ての都府県で 0.8 以上。
- ・ 一般市街化区域農地の平均負担水準は、全国で見ると 0.494 であるが、最高で長崎県の 0.888、最低で岩手県の 0.183 と大きな開きがある（0.8 を超えるのは 1 県のみ）。
- ・ 一般市街化区域農地であっても、負担水準の高い県では、特定市街化区域農地と同様に負担水準 0.8 を超える農地面積がすでに多くの割合を占めており、長崎県（86%）、兵庫県（78%）、岡山県（77%）など、50%以上の農地が負担水準 0.8 以上に達している県が 16 県ある。
- ・ 特定市街化区域農地の単位あたり課税標準額は、東京都（25.6 千円/㎡）や神奈川県（21.8 千円/㎡）で非常に高い一方で、静岡県、奈良県、三重県、茨城県では、5 千円/㎡前後にとどまっている。（課税標準額が 5,000 円/㎡の場合、10a の税額は 7 万円）
- ・ 一般市街化区域農地であっても、高知県、愛知県、徳島県などでは課税標準額がすでに 5 千円/㎡を超えており、特定市街化区域の下位グループと同水準に達している。

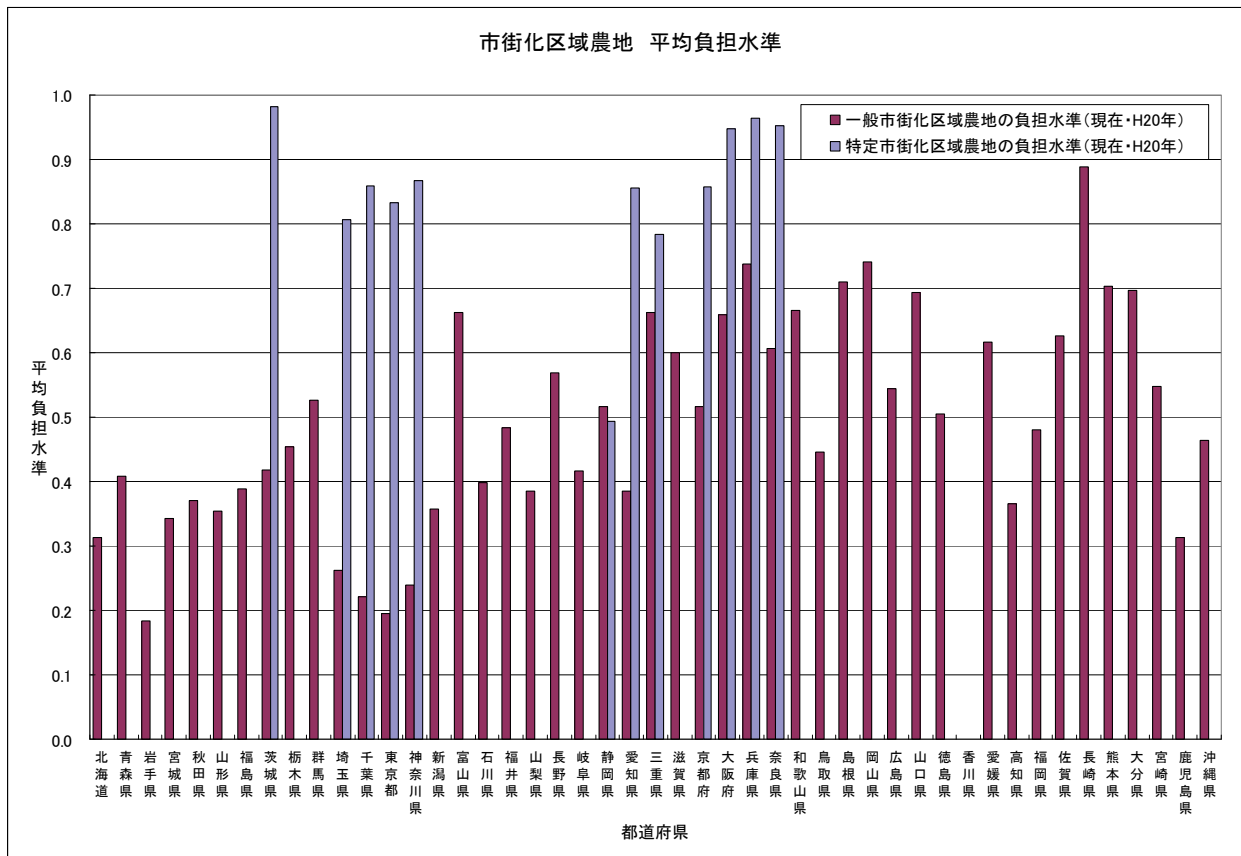
(注)平均負担水準の計算方法

平均負担水準 = 平成 19 年度の課税標準額(単位当たり) ÷ (平成 20 年度の決定価格(単位当たり) × 1/3)
(いずれも法定免税点以上のもの)

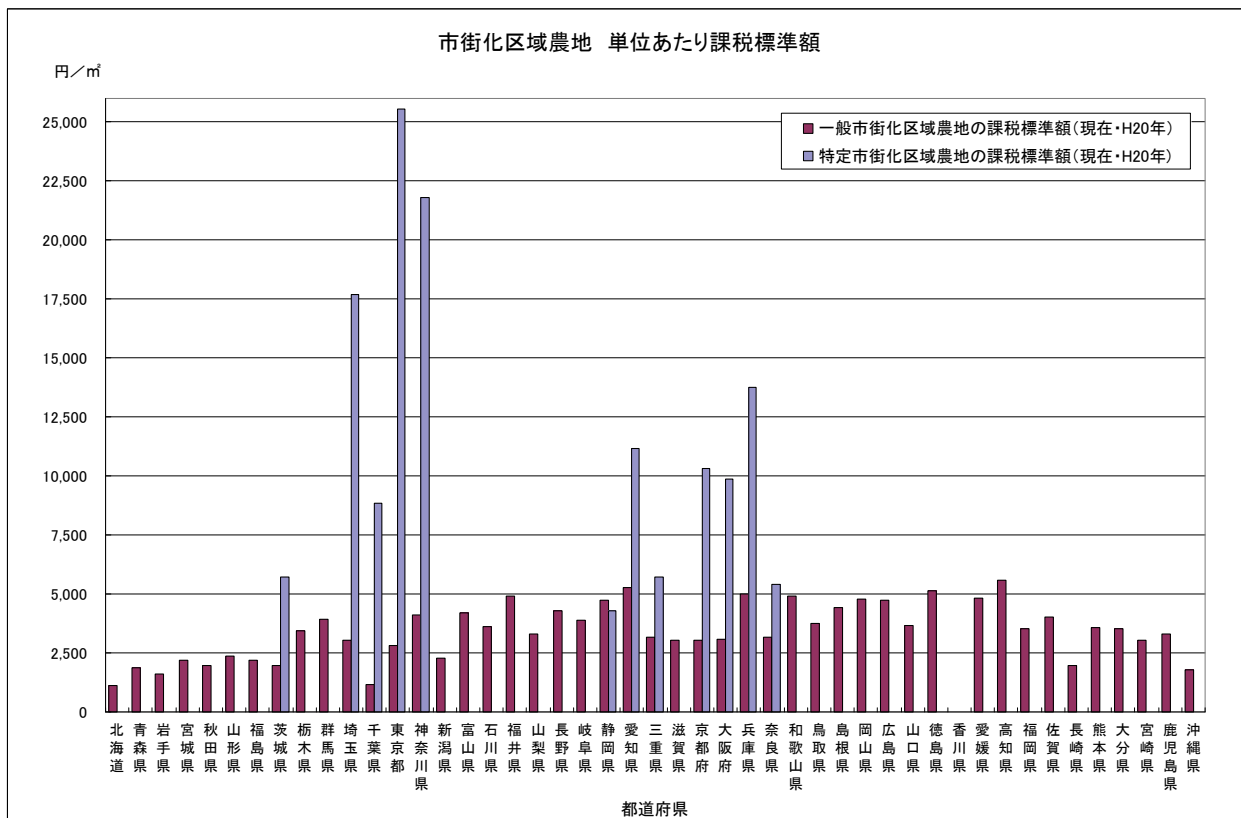
※負担水準とは、本来は個別の農地に対しての値であり、平成 19 年度と平成 20 年度では、対象となる農地が完全に一致していないことに留意する必要がある。

(注)10a あたりの税額の計算方法

10a あたりの税額 = 課税標準額(円/㎡) × 1,000(㎡) × 税額(1.4%)



出典：「平成 20 年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて算出したもの



出典：「平成 20 年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて算出したもの

表 一般市街化区域農地 地積・決定価格・課税標準額

	平成20年							平成19年	
	地積 (㎡)	決定価格 (千円)	単位当たり 平均価格 (円/㎡)	課税標準額 (千円)	単位当たり 平均価格 (円/㎡)	10aあたり 税額(円) (税率=1.4%)	平均負担 水準	課税標準額 単位当たり 平均価格 (円/㎡)	
1	北海道	14,860,910	151,204,921	10,175	16,702,879	1,124	15,735	0.312	1,059
2	青森県	9,235,034	119,255,477	12,913	17,233,383	1,866	26,125	0.408	1,758
3	岩手県	4,931,936	121,472,324	24,630	8,066,776	1,636	22,899	0.182	1,498
4	宮城県	10,408,253	185,281,022	17,801	23,174,447	2,227	31,172	0.341	2,026
5	秋田県	3,113,489	47,161,606	15,148	6,156,938	1,978	27,685	0.369	1,864
6	山形県	6,431,356	132,941,380	20,671	15,453,532	2,403	33,640	0.352	2,427
7	福島県	22,025,190	348,771,270	15,835	48,427,968	2,199	30,783	0.389	2,055
8	茨城県	43,680,404	579,462,586	13,266	86,173,323	1,973	27,619	0.416	1,840
9	栃木県	33,076,578	705,415,980	21,327	114,275,393	3,455	48,368	0.454	3,231
10	群馬県	24,299,331	505,375,379	20,798	95,200,105	3,918	54,849	0.526	3,647
11	埼玉県	12,234,863	399,190,869	32,627	37,819,937	3,091	43,276	0.260	2,827
12	千葉県	2,308,462	35,472,315	15,366	2,773,618	1,202	16,821	0.219	1,120
13	東京都	1,103,231	45,138,834	40,915	3,237,418	2,934	41,083	0.187	2,547
14	神奈川県	3,930,653	193,494,689	49,227	16,303,979	4,148	58,071	0.238	3,902
15	新潟県	12,329,029	223,698,498	18,144	28,257,941	2,292	32,088	0.358	2,162
16	富山県	11,365,139	203,672,946	17,921	47,727,718	4,199	58,793	0.663	3,959
17	石川県	14,820,197	391,514,218	26,418	54,797,366	3,697	51,765	0.396	3,484
18	福井県	3,558,560	97,468,940	27,390	17,592,428	4,944	69,212	0.482	4,402
19	山梨県	6,039,073	142,230,888	23,552	20,210,112	3,347	46,852	0.386	3,029
20	長野県	11,688,936	254,853,478	21,803	50,451,511	4,316	60,426	0.568	4,131
21	岐阜県	34,333,247	898,751,740	26,177	135,167,477	3,937	55,117	0.415	3,625
22	静岡県	22,429,381	556,945,193	24,831	106,783,374	4,761	66,652	0.516	4,269
23	愛知県	26,212,693	991,538,451	37,827	138,059,376	5,267	73,736	0.385	4,850
24	三重県	15,611,720	217,532,276	13,934	50,064,436	3,207	44,896	0.661	3,072
25	滋賀県	20,185,552	289,237,627	14,329	61,384,666	3,041	42,574	0.598	2,858
26	京都府	7,320,038	124,737,415	17,041	22,397,679	3,060	42,837	0.515	2,927
27	大阪府	3,281,290	45,078,894	13,738	10,236,104	3,120	43,674	0.659	3,016
28	兵庫県	31,536,209	611,687,623	19,396	157,446,284	4,993	69,896	0.737	4,768
29	奈良県	6,932,496	105,253,285	15,183	22,254,562	3,210	44,943	0.604	3,056
30	和歌山県	7,576,562	160,099,721	21,131	37,219,699	4,912	68,775	0.665	4,684
31	鳥取県	4,316,814	102,193,780	23,673	16,309,423	3,778	52,894	0.446	3,516
32	島根県	2,626,422	46,932,951	17,870	11,674,543	4,445	62,231	0.709	4,224
33	岡山県	28,900,467	539,765,796	18,677	139,136,320	4,814	67,401	0.739	4,600
34	広島県	32,674,874	814,426,733	24,925	155,987,220	4,774	66,835	0.543	4,511
35	山口県	14,733,923	228,871,839	15,534	53,827,637	3,653	51,146	0.693	3,591
36	徳島県	10,928,080	311,839,400	28,536	56,126,102	5,136	71,903	0.504	4,798
37	香川県	-	-	-	-	-	-	-	-
38	愛媛県	10,387,061	233,648,080	22,494	50,363,157	4,849	67,881	0.615	4,611
39	高知県	4,508,612	193,918,961	43,011	25,223,016	5,594	78,322	0.365	5,231
40	福岡県	23,648,634	506,428,153	21,415	84,768,178	3,584	50,183	0.479	3,417
41	佐賀県	3,123,722	56,161,478	17,979	12,584,301	4,029	56,401	0.627	3,755
42	長崎県	7,917,431	53,592,478	6,769	15,605,983	1,971	27,595	0.882	1,991
43	熊本県	7,689,224	110,982,095	14,433	27,527,955	3,580	50,121	0.703	3,380
44	大分県	9,742,762	144,824,212	14,865	34,535,569	3,545	49,626	0.696	3,447
45	宮崎県	5,943,709	94,065,310	15,826	18,276,570	3,075	43,049	0.547	2,884
46	鹿児島県	2,561,437	76,274,420	29,778	8,564,248	3,344	46,809	0.313	3,105
47	沖縄県	4,807,809	54,616,922	11,360	8,858,459	1,843	25,795	0.457	1,731
	合計	601,370,793	12,452,482,453	20,707	2,170,419,110	3,609	50,528	0.492	3,398

(注)地積、決定価格、課税標準額は、法定免税点以上のものの値。

資料:「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書(総務省)」をもとに、国土交通省にて作成したもの

表 特定市街化区域農地 地積・決定価格・課税標準額

	平成20年							平成19年
	地積 (㎡)	決定価格 (千円)	単位当たり 平均価格 (円/㎡)	課税標準額 (千円)	単位当たり 平均価格 (円/㎡)	10aあたり 税額(円) (税率=1.4%)	平均負担 水準	課税標準額
								単位当たり 平均価格 (円/㎡)
8 茨城県	2,092,015	37,432,561	17,893	11,939,864	5,707	79,903	0.982	5,859
11 埼玉県	26,947,768	1,738,654,015	64,519	476,648,670	17,688	247,630	0.806	17,330
12 千葉県	23,199,398	722,348,958	31,137	204,971,168	8,835	123,693	0.859	8,915
13 東京都	11,422,146	1,048,157,163	91,765	291,971,508	25,562	357,866	0.833	25,479
14 神奈川県	15,817,143	1,186,997,270	75,045	344,962,769	21,809	305,332	0.868	21,707
22 静岡県	10,831,061	325,501,311	30,053	46,576,318	4,300	60,204	0.494	4,946
23 愛知県	29,025,393	1,144,251,628	39,422	323,558,216	11,147	156,064	0.856	11,254
24 三重県	4,076,645	87,175,321	21,384	23,258,738	5,705	79,875	0.784	5,586
26 京都府	3,637,428	140,041,718	38,500	37,586,886	10,333	144,667	0.858	11,010
27 大阪府	13,120,119	413,026,844	31,480	129,658,980	9,882	138,354	0.947	9,936
28 兵庫県	3,365,088	145,458,491	43,226	46,254,905	13,746	192,437	0.964	13,890
29 奈良県	7,994,007	139,453,640	17,445	43,296,983	5,416	75,827	0.953	5,542
合計	151,528,211	7,128,498,920	47,044	1,980,685,005	13,071	183,000	0.859	13,468

(注) 地積、決定価格、課税標準額は、法定免税点以上のものの値。

資料:「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書(総務省)」をもとに、国土交通省にて作成したもの

2) 都道府県別都市計画税における農地と宅地の比較

市街化区域農地の課税状況等について、住宅用地との比較を行う為、住宅用地について市街化区域内に課税が限られている値を抽出できる都市計画税調をもとに、都市計画税（平成 20 年度）について、三大都市圏特定市及び特定市以外それぞれ、市街化区域農地、小規模住宅用地、一般住宅用地について、単位当たりの決定価格と課税標準額を比較した。

市街化区域農地の評価においては、宅地としての評価から造成費相当額を減ずる計算方法がとられることや、通常は立地条件の良い、言い換えれば地価の高い農地から宅地化されると考えられることから、市街化区域農地より住宅用地の方が単位当たりの決定価格が高いと考えられ、実際にも大部分の市町村においてそうなっている。

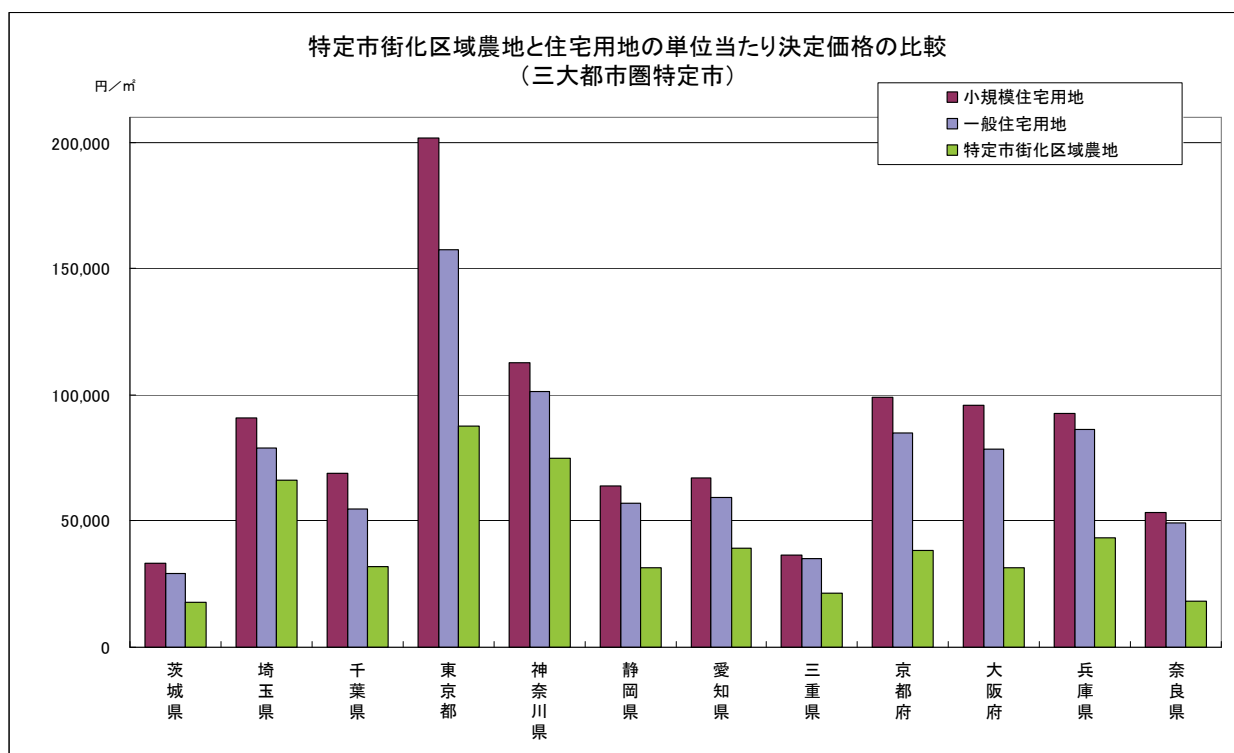
(1) 三大都市圏特定市

三大都市圏特定市における、特定市街化区域農地及び住宅用地の固定資産税評価額は、東京都が特に高い水準にあり、一方茨城県や三重県では低い水準にある。

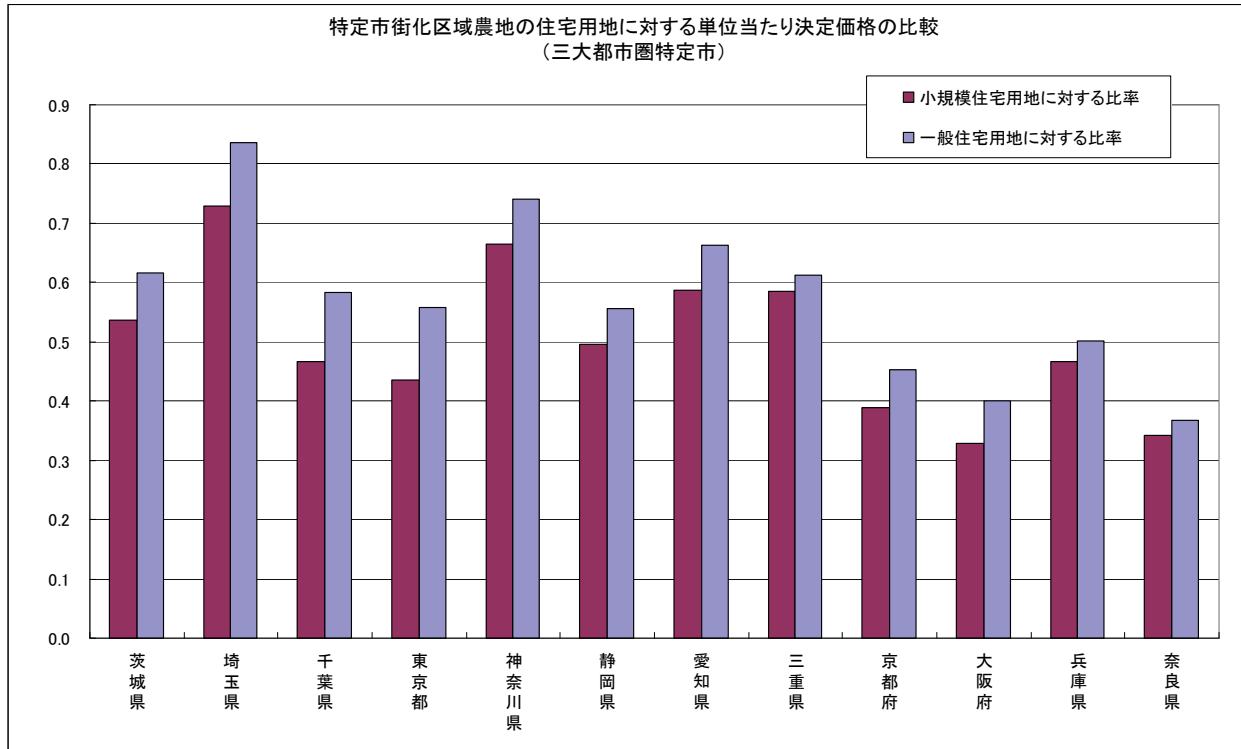
特定市街化区域農地の決定価格は、平均で小規模住宅用地に対して0.50、一般住宅用地に対して0.57であるが、大阪府の小規模住宅用地に対する0.33から、埼玉県の一般住宅用地に対する0.84と、開きがある。

課税標準額については、小規模住宅用地は1/6の特例率が適用されるため、特定市街化区域農地の小規模住宅用地に対して、1.0を超える県が埼玉県の1.2を初めとして4県（神奈川県、茨城県、愛知県）ある。

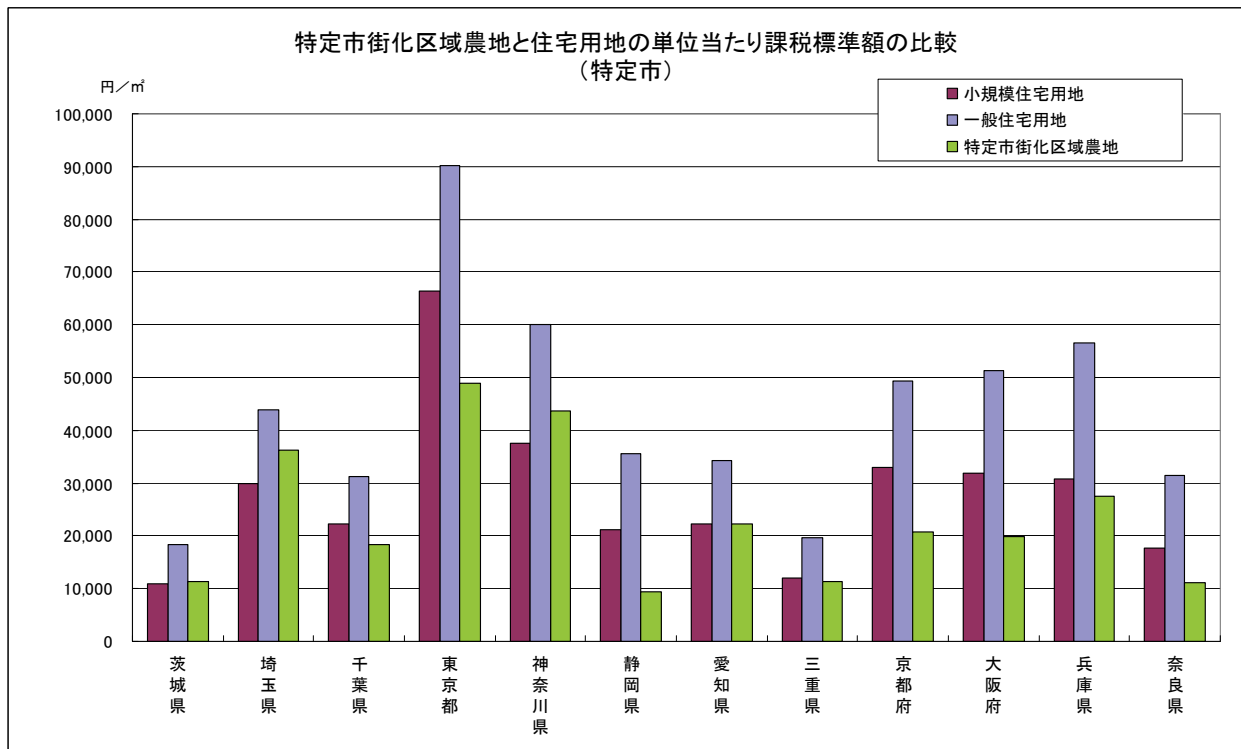
なお、静岡県では、特定市街化区域農地の課税標準額が特に低くなっているが、新たに特定市街化区域農地となった場合の軽減率の適用により、一時的に低くなっているケースが多いためと考えられる。



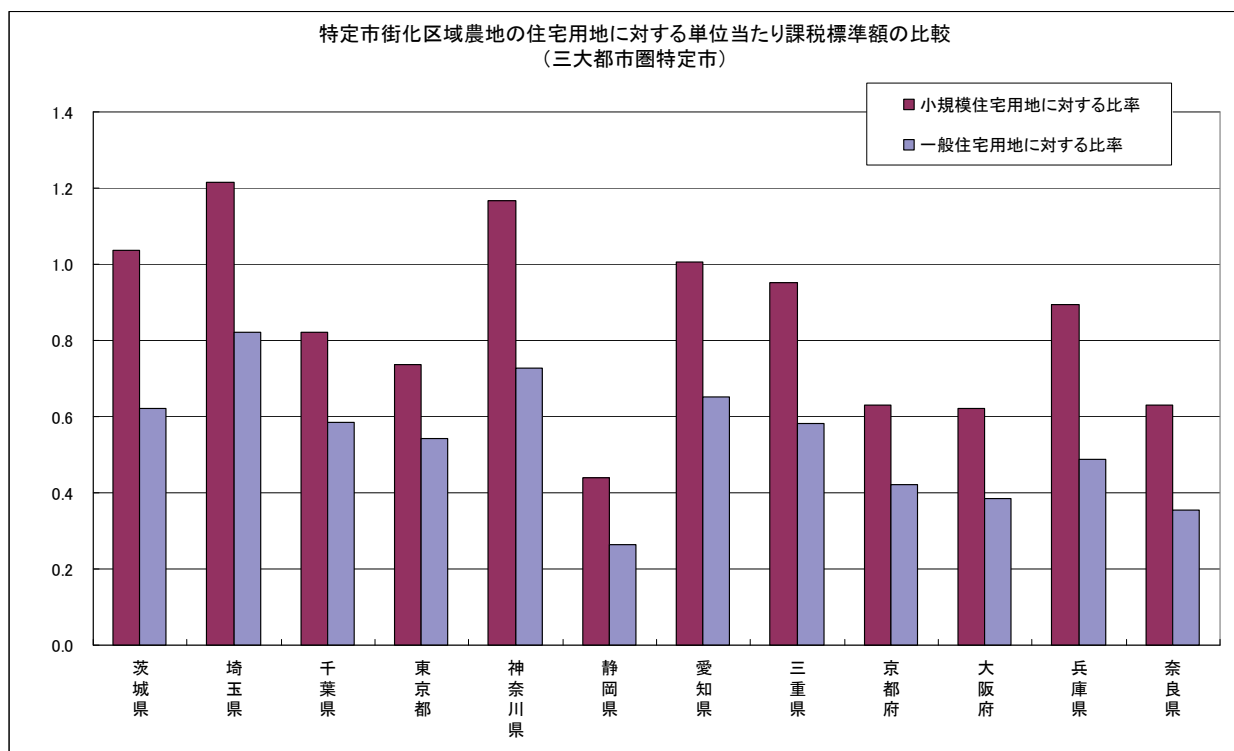
出典：「平成20年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

表 三大都市圏特定市における都市計画税の決定価格・課税標準額・負担水準の比較(平成 20 年度)

	都府県	単位当たり決定価格 (円/㎡)			単位当たり課税標準額 (円/㎡)			負担水準 (翌年度・決定価格同額と仮定)		
		市街化区 域農地	小規模住 宅用地	一般住宅 用地	市街化区 域農地	小規模住 宅用地	一般住宅 用地	市街化区 域農地	小規模住 宅用地	一般住宅 用地
8	茨城県	17,885	33,371	29,067	11,410	11,005	18,405	0.957	0.495	0.950
11	埼玉県	66,013	90,662	78,986	36,175	29,805	43,981	0.822	0.493	0.835
12	千葉県	32,045	68,750	54,882	18,295	22,289	31,241	0.856	0.486	0.854
13	東京都	87,811	201,780	157,383	48,894	66,425	90,089	0.835	0.494	0.859
14	神奈川県	75,050	112,806	101,320	43,653	37,464	60,061	0.872	0.498	0.889
22	静岡県	31,644	63,763	56,982	9,346	21,220	35,611	0.443	0.499	0.937
23	愛知県	39,401	67,106	59,443	22,355	22,252	34,303	0.851	0.497	0.866
24	三重県	21,395	36,562	34,983	11,424	11,998	19,680	0.801	0.492	0.844
26	京都府	38,515	99,174	84,985	20,706	32,880	49,320	0.806	0.497	0.871
27	大阪府	31,498	95,947	78,685	19,787	31,920	51,355	0.942	0.499	0.979
28	兵庫県	43,253	92,749	86,204	27,570	30,832	56,640	0.956	0.499	0.986
29	奈良県	18,193	53,288	49,477	11,175	17,713	31,499	0.921	0.499	0.955
	合計	47,541	109,618	82,347	26,491	36,202	48,574	0.836	0.495	0.885

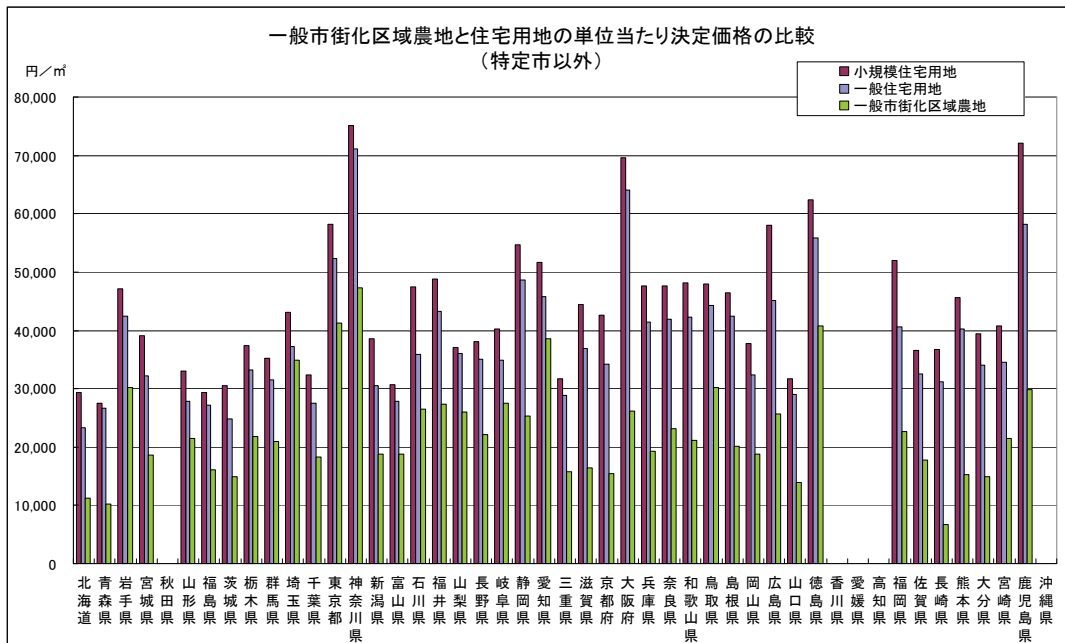
出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

(2) 一般市町村

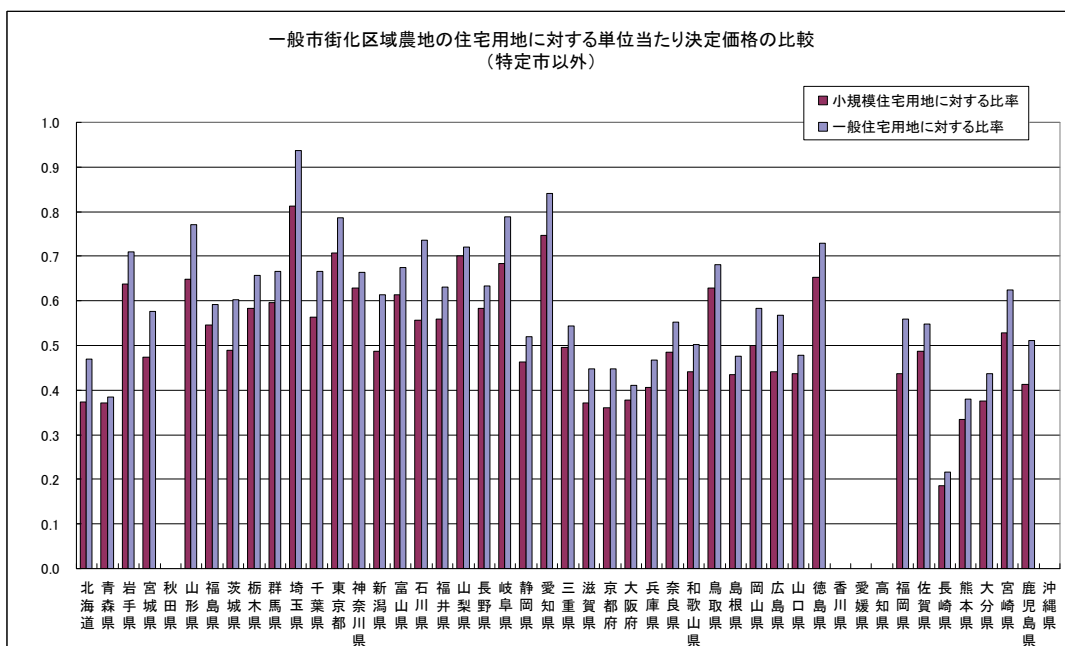
線引き都市計画区域の市町村について、一般市街化区域農地の決定価格は、平均で小規模住宅用地に対して0.52、一般住宅用地に対して0.59であるが、長崎県の小規模住宅用地に対する0.18から、埼玉県的一般住宅用地に対する0.94と大きな開きがある。

課税標準額については、全般的には市街化区域農地の負担水準が宅地に比べて低いことから、平均で小規模住宅用地に対して0.19、一般住宅用地に対して0.29と低い水準あり、0.5を超えている県も2県のみである（岡山県、富山県、いずれも小規模住宅用地）。特に、北海道、東北及び関東において、低い水準にある傾向がある。

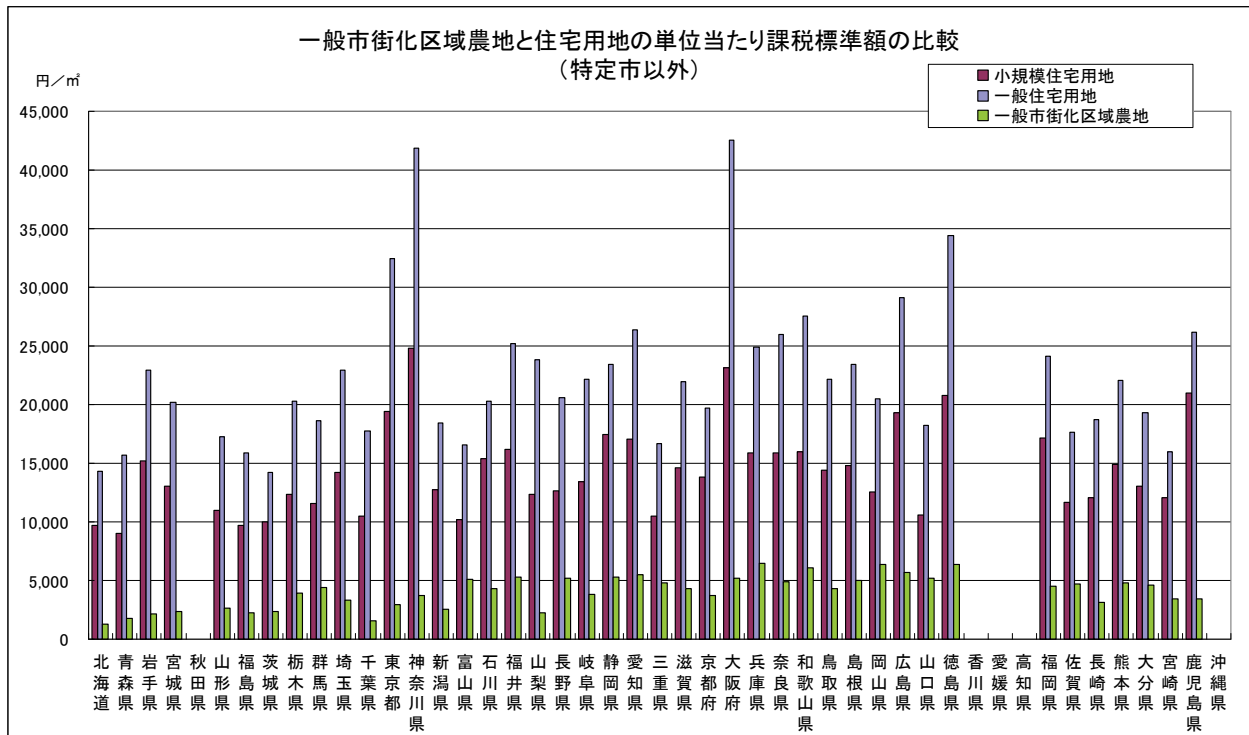
なお、秋田県、香川県、愛媛県、高知県については、都市計画税を課税している市街化区域を有しない等の理由により、値が欠損している。



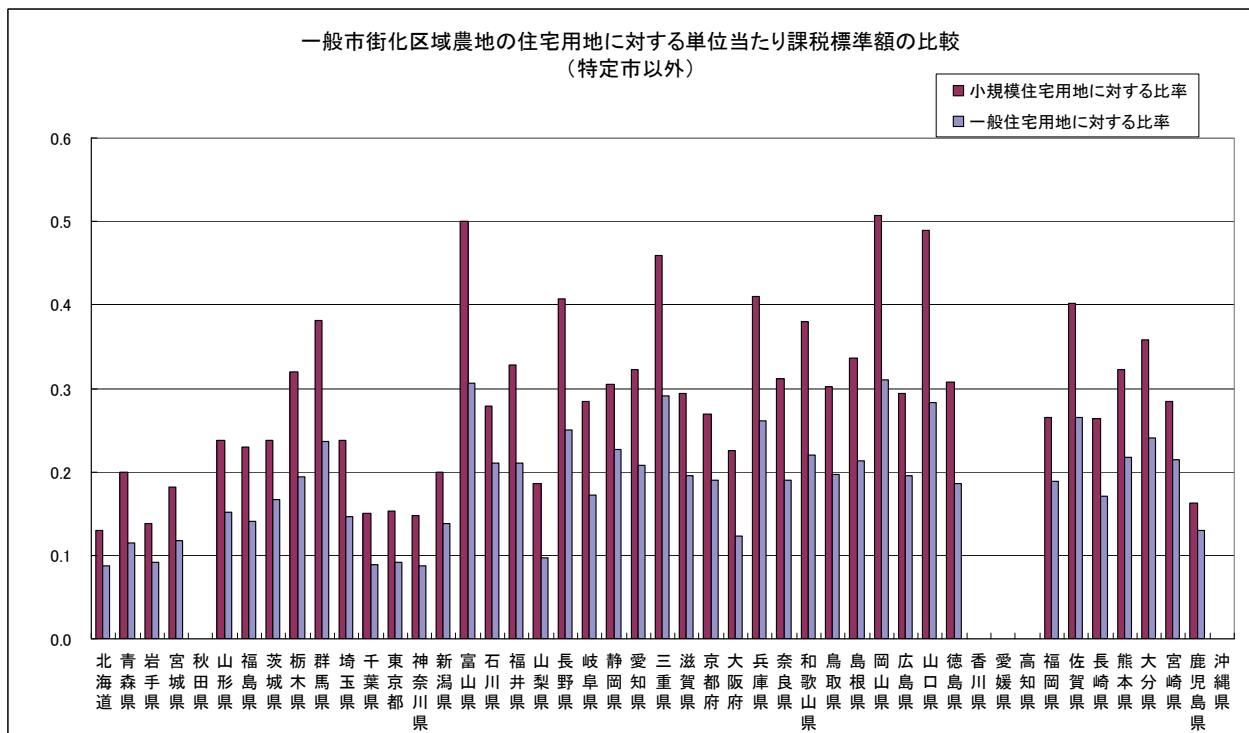
出典：「平成20年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成20年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 20 年度 都市計画税調（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

表 三大都市圏特定市以外の線引き都市計画市町村における都市計画税の決定価格・課税標準額・負担水準の比較(平成20年度)

	単位当たり決定価格(円/㎡)		単位当たり課税標準額(円/㎡)		負担水準(翌年度・決定価格同額と仮定)	
	市街化区域農地	小規模住宅用地	市街化区域農地	小規模住宅用地	市街化区域農地	小規模住宅用地
1北海道	11,154	29,416	23,308	1,273	9,695	14,295
2青森県	10,214	27,485	26,633	1,789	9,695	15,644
3岩手県	30,111	47,197	42,443	2,111	15,235	22,911
4宮城県	18,542	39,142	32,208	2,375	13,024	20,166
5秋田県	-	-	-	-	-	-
6山形県	21,475	33,065	27,867	2,610	10,970	17,251
7福島県	16,038	29,343	27,141	2,231	9,695	15,852
8茨城県	14,957	30,595	24,808	2,370	9,953	14,177
9栃木県	21,760	37,388	33,160	3,949	12,372	20,336
10群馬県	20,946	35,158	31,469	4,418	11,575	18,656
11埼玉県	34,909	43,037	34,369	3,369	14,198	22,963
12千葉県	18,248	32,348	27,440	1,582	10,489	17,722
13東京都	41,222	58,225	52,376	2,958	19,394	32,423
14神奈川県	47,224	75,203	71,061	3,677	24,808	41,894
15新潟県	18,762	38,530	30,554	2,538	12,737	18,412
16富山県	18,812	30,643	27,876	5,091	10,179	16,597
17石川県	26,434	47,385	35,946	4,277	15,350	20,309
18福井県	27,280	48,883	43,250	5,305	16,184	25,171
19山梨県	25,934	37,006	36,048	2,294	12,332	23,791
20長野県	22,193	38,066	35,036	5,152	12,636	20,581
21岐阜県	27,474	40,202	34,827	3,813	13,384	22,200
22静岡県	25,259	54,617	48,580	5,333	17,472	23,464
23愛知県	38,503	51,614	45,772	5,492	17,018	26,357
24三重県	15,717	31,675	28,899	4,835	10,527	16,645
25滋賀県	16,485	44,477	36,840	4,287	14,619	21,957
26京都府	15,346	42,599	34,259	3,724	13,833	19,664
27大阪府	26,235	69,620	64,008	5,225	23,107	42,544
28兵庫県	19,346	47,694	41,353	6,505	15,844	24,877
29奈良県	23,099	47,644	41,880	4,931	15,857	25,976
30和歌山県	21,152	48,051	42,193	6,074	16,009	27,556
31鳥取県	30,216	48,031	44,298	4,355	14,430	22,196
32島根県	20,171	46,376	42,454	4,982	14,804	23,394
33岡山県	18,854	37,720	32,343	6,352	12,538	20,455
34広島県	25,579	58,046	45,096	5,679	19,318	29,119
35山口県	13,843	31,738	28,958	5,171	10,557	18,255
36徳島県	40,796	62,435	55,886	6,384	20,755	34,419
37香川県	-	-	-	-	-	-
38愛媛県	-	-	-	-	-	-
39高知県	-	-	-	-	-	-
40福岡県	22,690	51,920	40,517	4,548	17,153	24,082
41佐賀県	17,861	36,636	32,559	4,699	11,697	17,686
42長崎県	6,774	36,663	31,269	3,184	12,096	18,685
43熊本県	15,310	45,700	40,210	4,811	14,910	22,103
44大分県	14,864	39,488	34,112	4,652	13,001	19,338
45宮崎県	21,537	40,811	34,489	3,422	12,056	15,969
46鹿児島県	29,783	72,145	58,244	3,404	20,965	26,210
47沖縄県	-	-	-	-	-	-
合計	21,497	41,392	33,896	4,354	13,590	20,050
						0.304
						0.492
						0.887

出典：「平成20年度 都市計画税調(総務省)」をもとに、国土交通省にて作成したものの

3) 市町村別負担水準等の現況

(1) 固定資産税評価額と負担水準の分布状況

平成 20 年度の固定資産税において、市町村別に市街化区域農地の固定資産税評価額と負担水準の分布を示したものが、以下の図である。

三大都市圏特定市の市街化区域農地において、三大都市圏であっても評価額には大きな開きがあり、負担水準は大部分が 0.8 以上となっている。負担水準の低い市は、新たに三大都市圏特定市になって間もない市で、軽減率適用によるものである。

三大都市圏特定市以外の一般市街化区域農地においては、評価額も負担水準も広範囲に分布している。“農地に準じた課税”として、農地と同じ負担調整措置がとられているものの、すでに負担水準が 0.8 を超える市町村も相当数あるなど、一部で三大都市圏特定市並みの税負担となっている。

図 特定市街化区域農地の市区別平均固定資産税評価額と負担水準の分布

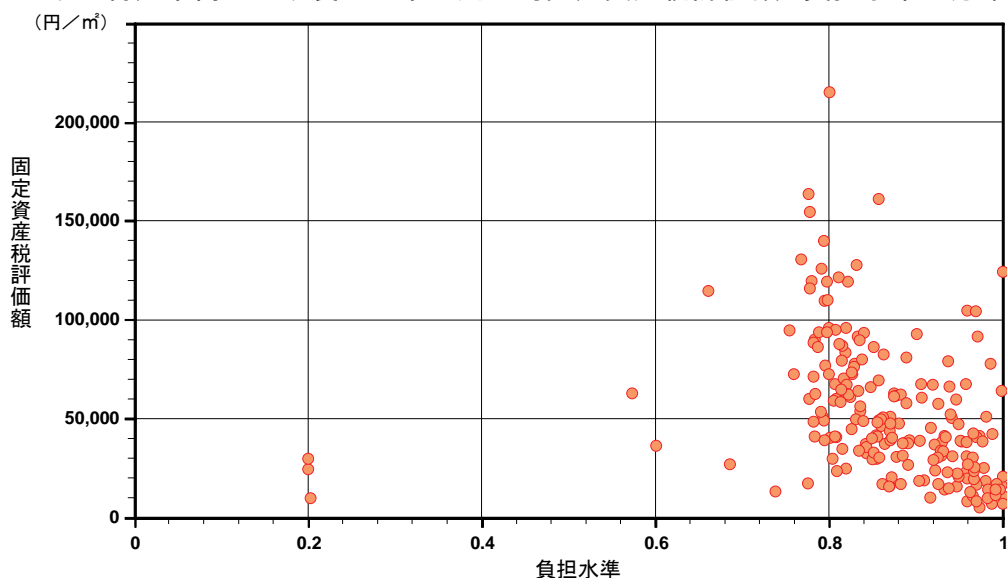
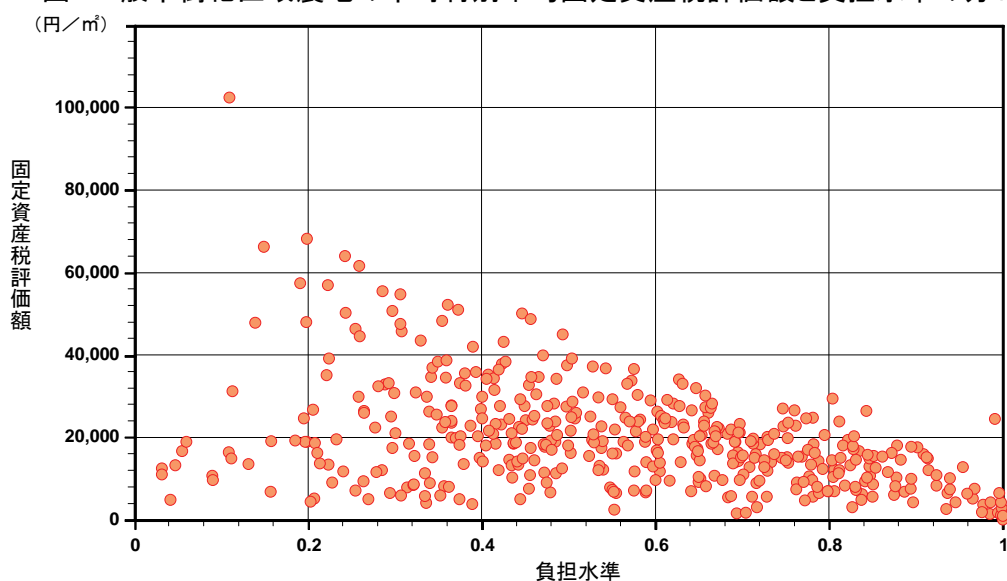


図 一般市街化区域農地の市町村別平均固定資産税評価額と負担水準の分布

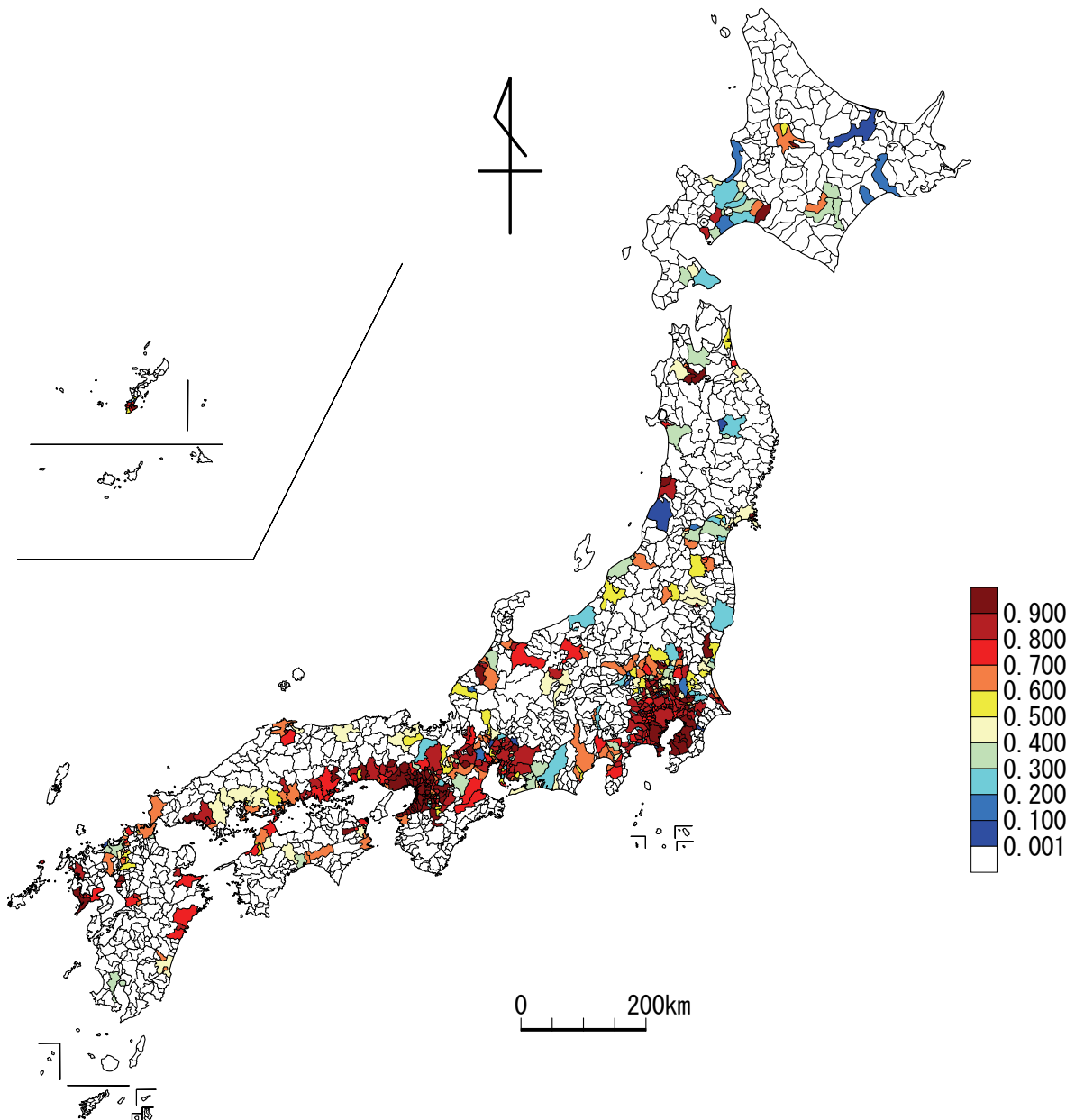


出典：「平成 20 年度 固定資産の価格等の概要調書 (総務省)」をもとに、国土交通省にて作成したもの

市街化区域農地の固定資産税の負担水準について、地図に分布を示したものが以下の図である。税制の仕組みとして三大都市圏特定市で負担水準が高いことは当然であるが、その他にも負担水準が0.8や0.9といった非常に高い市町村が全国に分布しており、その隣接市町村が低い場合もあるなど法則性のある分布とはなっていない。

一方、負担水準が低い市町村は東日本に多く、全般的には西高東低の傾向がある。

図 市町村別市街化区域農地固定資産税の負担水準



出典：「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

(2) 都市類型ごとの負担水準等の状況

三大都市圏及び地方圏ごとに、政令指定都市、中核市、特例市、その他の人口 10 万人以上の市、その他の市、町、及び村と類型化し、それぞれ市街化区域農地の単位当たり決定価格、単位当たり課税標準額、及び負担水準を比較した（次頁グラフ）。

- ・ 三大都市圏において、政令指定都市、中核市、特例市及びその他の人口 10 万人以上の市については、決定価格、課税標準額、及び負担水準について、いずれも大きな違いはない。市町村合併によって市域が拡大することで、都市類型による特徴が薄れていることが背景にあると考えられる。
- ・ 三大都市圏特定市のうち人口 10 万人未満の都市については、他の特定市に比べると、決定価格も課税標準額も低くなっている。
- ・ 三大都市圏の町と村は、特定市ではなく、農地に準じた課税であるため負担水準が低い。特に、地方圏のどの類型よりも、負担水準が低くなっている。
- ・ 町の決定価格は特定市とあまり変わらないほどの高い水準にあるが、負担水準が 0.4 程度であり、地方圏の政令指定都市、中核市、特例市と同水準の課税標準額である。
- ・ 地方圏において、決定価格は概ね都市規模に比例して高い水準となっており、課税標準額では政令指定都市、中核市、及び特例市がほぼ同水準で高く、その他の市町ではやや低く、村ではかなり低くなっている。

図 都市類型別単位当たり決定価格(平成 20 年度)

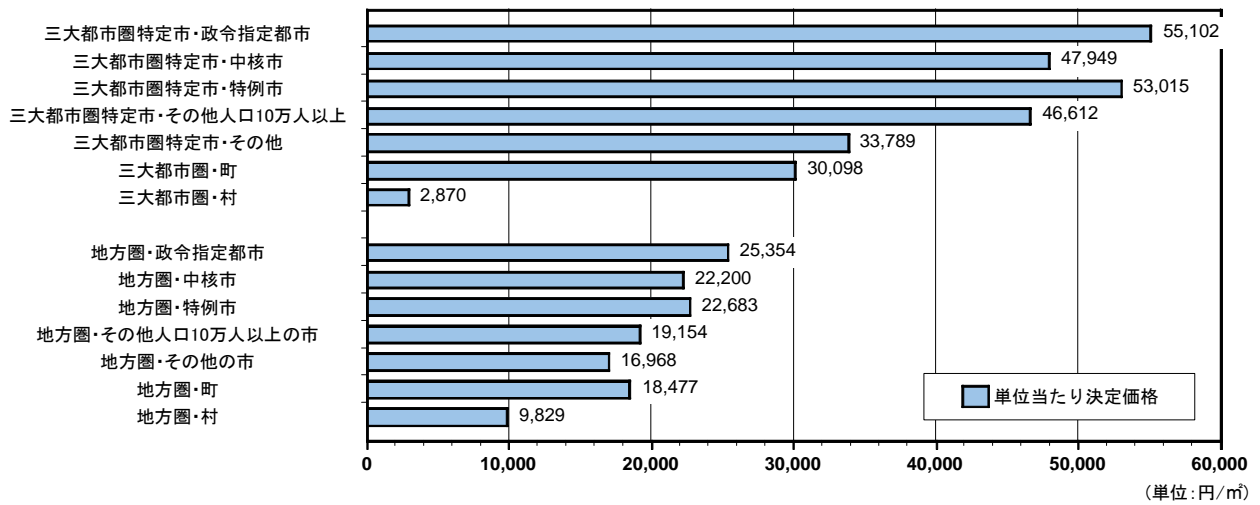


図 都市類型別単位当たり課税標準額(平成 20 年度)

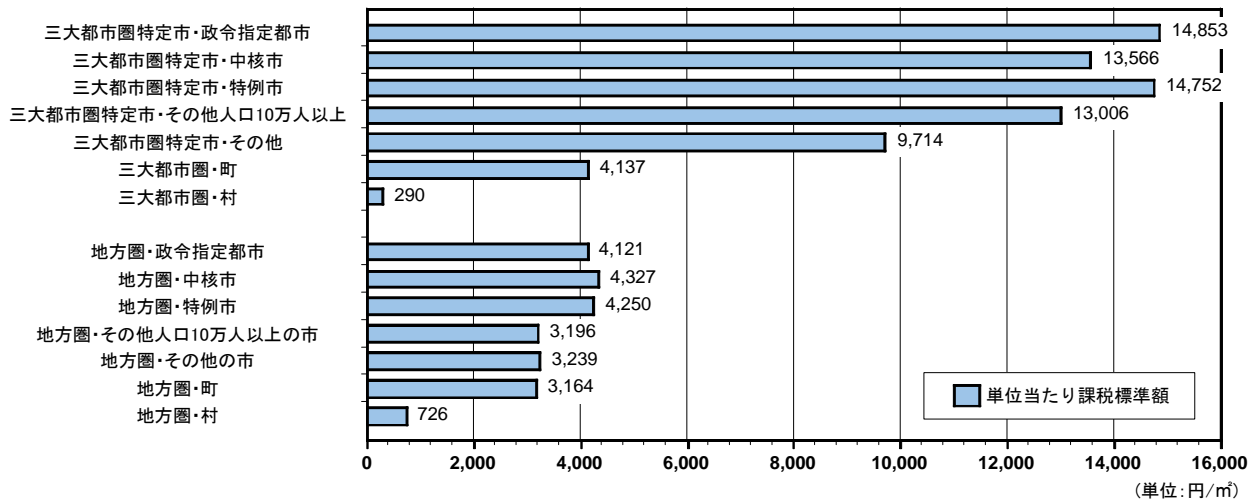
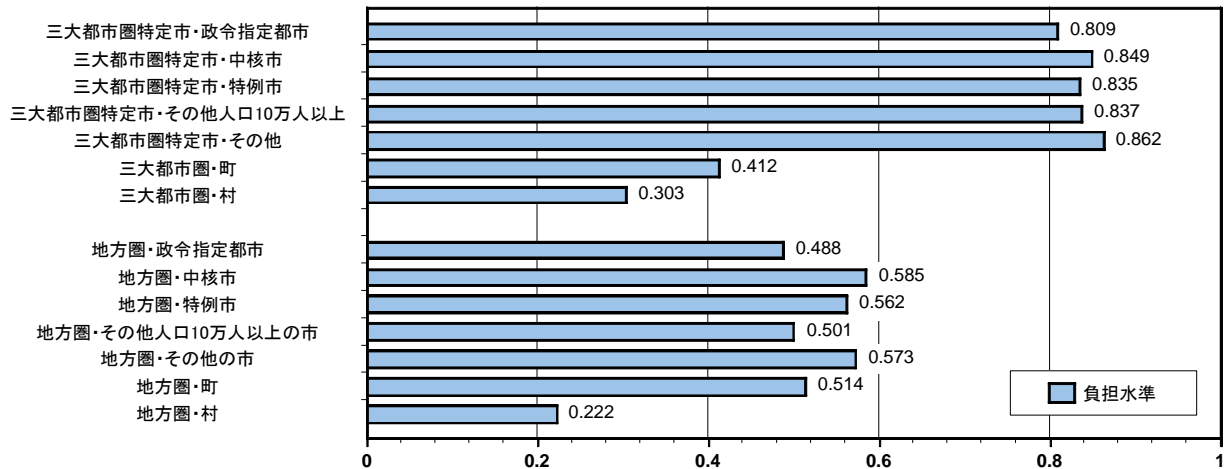


図 都市類型別負担水準(平成 20 年度)



出典:「平成 20 年度 固定資産の価格等の概要調査(総務省)」をもとに、国土交通省にて作成したもの

3. 市街化区域内農地に係る固定資産税の負担水準の将来動向

1) 将来推計の方法

(1) 特定市街化区域農地の推計方法

①前提条件

- ・平成 20 年を起点とし、10 年後までの平成 30 年の負担水準等を推計する
(特定市の場合推計では、いずれも 10 年後以降は据え置き措置となる)
- ・固定資産税評価額（決定価格）は 10 年間変動しないものとする
- ・市街化区域農地は 10 年間変動せず同一のものとする

②推計方法

- ・平成 20 年の負担水準ランクごとの該当農地を固定したグループとして、このグループ単位で課税標準額及び負担水準が推移するものとする
- ・平成 20 年の負担水準ランクごとの課税標準額と決定価格をもとに、平成 21 年以降の負担水準と課税標準額を計算し、これを平成 30 年まで繰り返す
- ・当該年度負担水準＝前年度課税標準額÷（当該年度決定価格（一定価格）×(1/3)）
- ・当該年度課税標準額＝前年度の課税標準額＋当該年度の評価額×(1/3)×5%
(ただし、(当該年度決定価格×(1/3)×0.8)を上限とする)
- ・負担水準が 0.8 以上の場合は税額据え置き
- ・平成 17 年度以降、新たに特定市となった場合は、該当する軽減率を乗じる
- ・上記の場合、当該年度課税標準額＝(当該年度決定価格（一定価格）×(1/3))×軽減率
- ・本則による課税のうち、平成 17 年度以降参入分については、この軽減率を適用し、参入から 4 年度目以降は軽減率 0.8 を適用
- ・上記の推計によって得た平成 30 年時点での負担水準をもとに、平成 20 年時点での負担水準ランクごとの地積を加算し、負担水準ランク別地積及びその構成比を計算する

(2) 一般市街化区域農地の推計方法

①前提条件

- ・平成 20 年を起点とし、10 年後までの平成 30 年の負担水準等を推計する
- ・一部については、同様に 20 年後までの平成 40 年までの負担水準等も推計する
- ・固定資産税評価額（決定価格）は 10 年間変動しないものとする
- ・市街化区域農地は 10 年間変動せず同一のものとする

②推計方法

- ・平成 20 年の負担水準ランクごとの該当農地を固定したグループとして、このグループ単位で課税標準額及び負担水準が推移するものとする
- ・平成 20 年の負担水準ランクごとの課税標準額と決定価格をもとに、平成 21 年以降の負担水準と課税標準額を計算し、これを平成 30 年まで繰り返す
- ・当該年度負担水準＝前年度課税標準額÷（当該年度決定価格（一定価格）×(1/3)）

- ・当該年度課税標準額＝前年度の課税標準額×負担調整率
- ・上記の推計によって得た平成 30 年時点での負担水準をもとに、平成 20 年時点での負担水準ランクごとの地積を加算し、負担水準ランク別地積及びその構成比を計算する
- ・前年度課税標準額の合計と決定価格の合計をもとに、平均負担水準を計算する
- ・平均負担水準＝前年度課税標準額（合計）÷（決定価格（合計・一定価格）×（1/3））

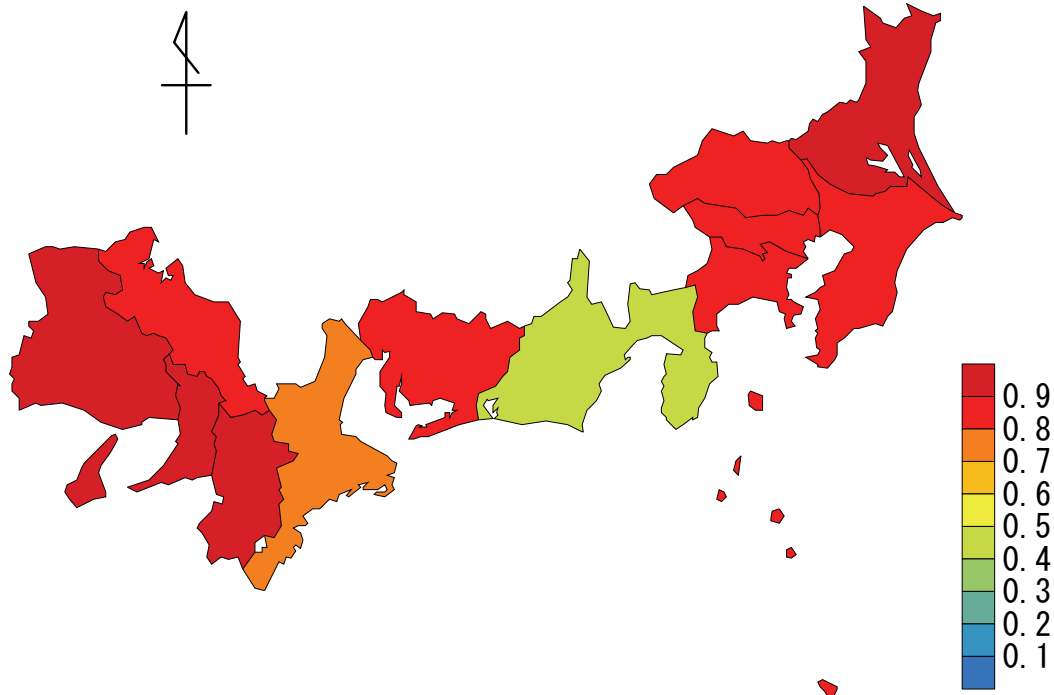
2) 将来推計結果

(1) 特定市街化区域農地の将来推計結果

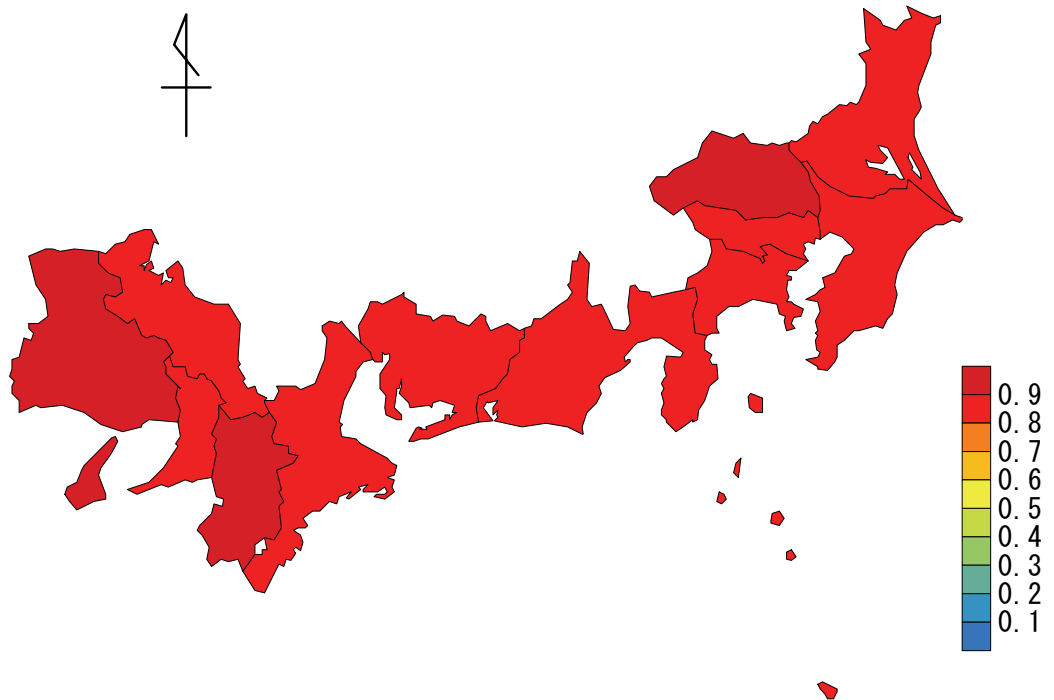
上記の推計方法にもとづき、特定市街化区域農地における固定資産税の将来推計を行った。その結果から以下の特徴が挙げられる。

- ・ 特定市街化区域農地は、静岡県を除いて負担水準がすでに 0.8 を超えており、特定市街化区域は負担水準が 0.8 以上の場合には据え置き措置となるため、今後負担水準はほぼ据え置かれ (H20 : 0.859→H25 以降 0.864)、実際の課税標準額及び税額は地価の動向によって変化することとなる。
- ・ 静岡県の負担水準は現在 0.49 だが、4 年度目の軽減率が 0.8 であるため、他の特定市都府県と同様に 4 年後の平成 24 年には 0.8 を超える (平成 20 年度新たに特定市街化区域農地となった農地が多いために平成 21 年度の負担水準は一旦減少する)。

現在（H20）特定市街化区域農地の負担水準

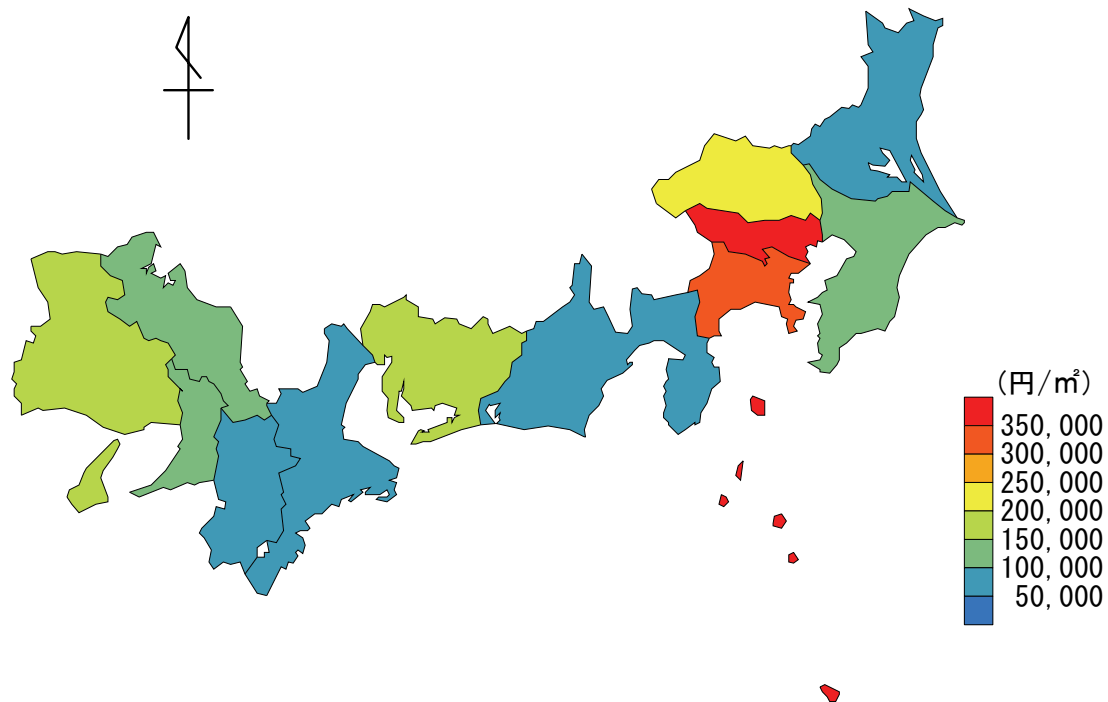


10年後（H30）・特定市街化区域農地の負担水準

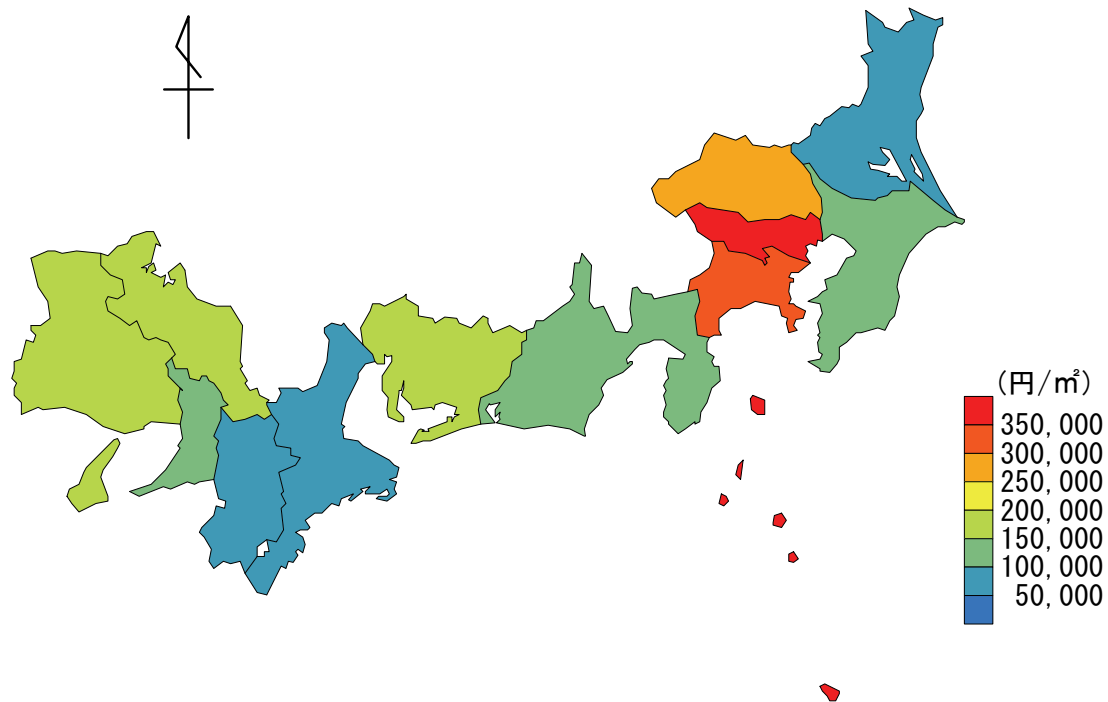


出典：「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

現在（H20）特定市街化区域農地の税額



10年後（H30）特定市街化区域農地の税額



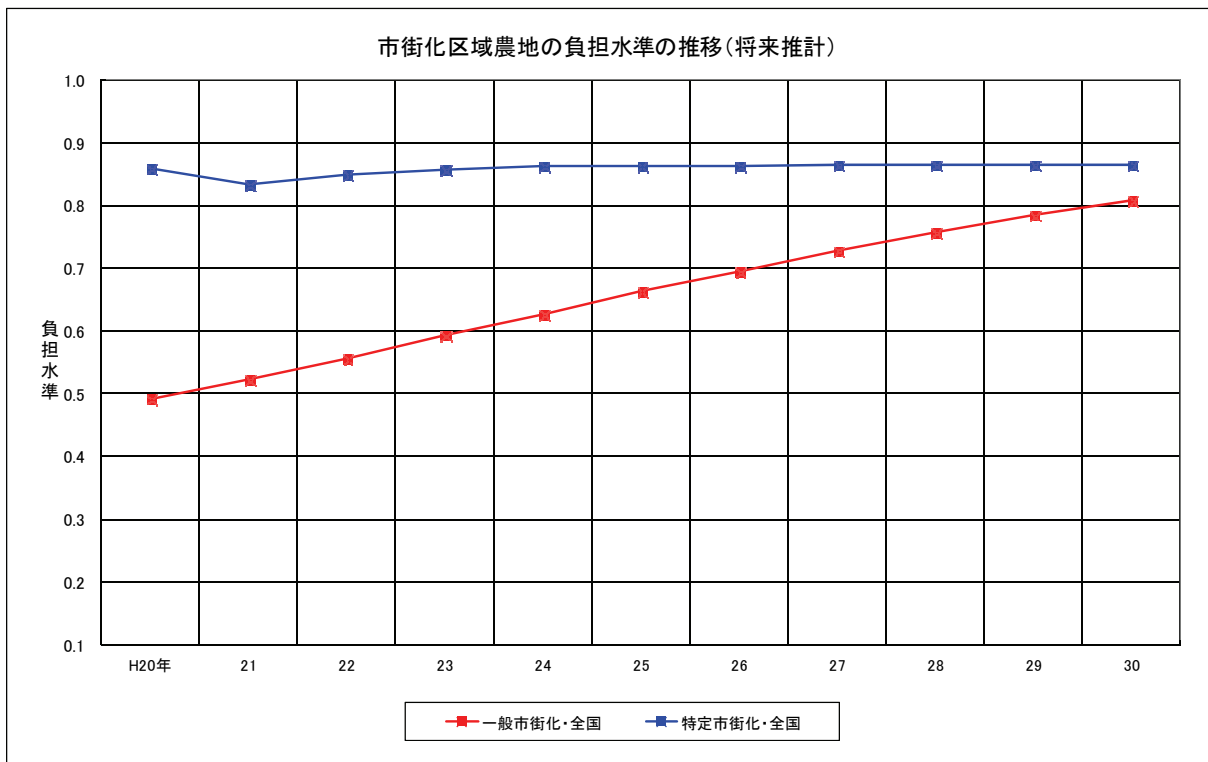
出典：「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの

(2) 一般市街化区域農地の推計結果

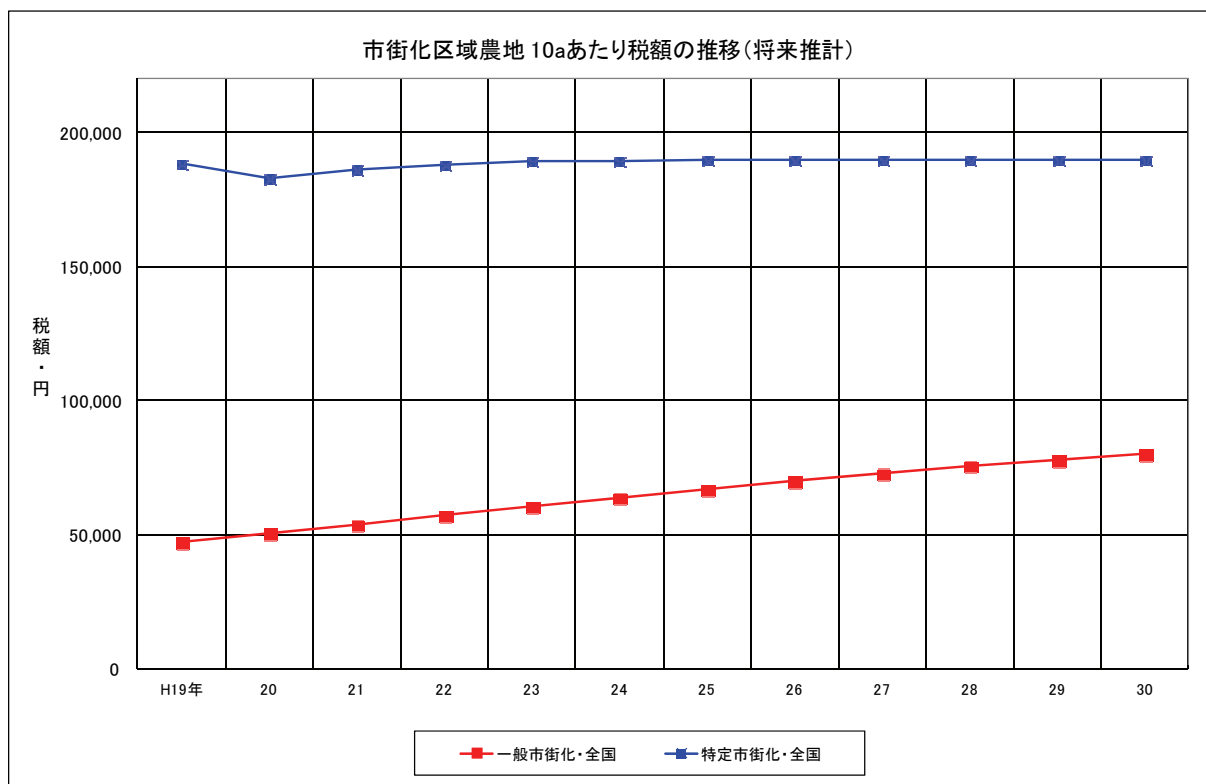
一般市街化区域農地の負担水準は、特定市街化区域農地と異なり現状の負担水準が低いため、今後10年において負担水準の上昇する結果となった。

表 一般市街化区域農地に係る負担水準の計算過程

年		負担水準										
		1.0	0.9~1.0	0.8~0.9	0.7~0.8	0.6~0.7	0.5~0.6	0.4~0.5	0.3~0.4	0.2~0.3	0.1~0.2	0.1未満
H20年	負担水準	1.0	0.9~1.0	0.8~0.9	0.7~0.8	0.6~0.7	0.5~0.6	0.4~0.5	0.3~0.4	0.2~0.3	0.1~0.2	0.1未満
	地積	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
H21年	負担水準	1.000	0.967	0.891	0.807	0.717	0.602	0.492	0.385	0.278	0.172	0.057
H22年	負担水準	1.000	0.991	0.936	0.847	0.770	0.662	0.541	0.423	0.306	0.189	0.063
H23年	負担水準	1.000	1.000	0.959	0.889	0.828	0.728	0.596	0.466	0.337	0.208	0.070
H24年	負担水準	1.000	1.000	0.983	0.934	0.870	0.783	0.655	0.512	0.370	0.229	0.076
H25年	負担水準	1.000	1.000	1.000	0.957	0.913	0.842	0.721	0.564	0.407	0.252	0.084
H26年	負担水準	1.000	1.000	1.000	0.981	0.936	0.884	0.775	0.620	0.448	0.277	0.093
H27年	負担水準	1.000	1.000	1.000	1.000	0.959	0.928	0.833	0.682	0.493	0.305	0.102
H28年	負担水準	1.000	1.000	1.000	1.000	0.983	0.951	0.875	0.750	0.542	0.335	0.112
H29年	負担水準	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.975	0.918	0.806	0.596	0.369	0.123
H30年	負担水準	1.000	1.000	1.008	1.000	1.000	0.999	0.941	0.847	0.656	0.406	0.135
	地積	a+b+c+d+e					f+g		h	i	j	k



出典：「平成20年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの



出典：「平成 19、20 年度 固定資産の価格等の概要調書（総務省）」をもとに、国土交通省にて作成したもの