

# ドイツ

## 【目次】

○はじめに

A. 土地価格 — 土地価格情報の流れを中心として

1. 土地の定義
2. ドイツにおける土地価格情報
3. 調査方法

B. 土地価格の動向

1. 統計から見た各種土地価格データの特色
2. 建築地価格・賃料水準の地域格差
3. 建築用地価格の時系列変動

C. 土地関連税制

1. 土地税制の概要
2. 土地税制の実態 — 日独の比較

付属資料

## 0. [はじめに]

ドイツ・エッセン市不動産鑑定協会会長のHans-Wolfgang Shaar氏によると「ドイツの西部地域（旧西ドイツ地域）の大都市においては、未建築地の土地の取引が減少していること、既建築地の土地の取引が急増していることが、1993年の土地市場を特徴づけている。ドイツ東部（旧東ドイツ地域）の大都市においては、都市によつてそれぞれ異なる動きをしているものの、ドイツ西部の大都市と同様の傾向にあるとはいがたい。また、土地価格の対前年比の変動率は、住宅用建築地においては、5-10%の伸び率に落ちついている。」(der Städtetag 1994. 12, S786/筆者訳)

また、連邦統計庁バーレン支所によると、旧東ドイツ地域においては、都市中心部ではなく、周辺部ないし農村地域での売買が盛んであり、それに引きずられるかたちで都市内部の売買へと発展しているとのことである。それは、経済の成長過程で見受けられる現象ではあるが、大規模な工業団地の開発が行われ、そのために都市周辺部の低未利用地の売買、または農村地域の土地の売買が発生していることが予想される。

以上が、現在のドイツの土地市場の特徴である。

1990. 10. 3の統一後、土地関連法制は、基本的に旧西ドイツ地域の法律が適用され、土地関連情報も、旧東ドイツ地域のデータも整備されつつある。

市場の効率性を確保するためには、情報の十分性が求められる。土地市場においても例外ではなく、市場参加者がかなり地域性をもつており、特定化されるために、土地価格情報が価格形成に対して大きな影響を与えることは周知の事実である。

そこで本年度の報告においては、ドイツにおいてはどのような土地価格情報が存在し、それほどのように作成され、どのような性格をもつものであるのかを中心として、整理するとともに、一国全体の平均値ではなく、とくに地域別（都市別）の価格情報の提供を行う。

土地の競争地図  
地図の説明  
測量の問題  
測量の問題

## A. 土地価格—土地価格情報の流れを中心として—

地価は、基本的には、経済・社会活動の結果によって実現されるものであり、種々の要因が相互に関連し形成されるものである。土地価格を形成する要因は、その国々の社会・文化的背景に大きく依存するものであり、さらにはそれぞれの地域の地理的・社会的・経済的条件により異なるものであるが、マクロレベルでは、ファンダメンタルの部分において、共通する要因もまた多々あるものと考える。

### (1) ドイツにおける土地市場条件

通常、資本主義経済を選択する国においては、財の価格は需要と供給のバランスによって決定されており、売り手と買い手の個々の条件が一致した場合に取引が成立し、そのあいだで取引価格が発生する。つまり買い手と売り手のそれぞれが、その財に対して付け値をもっており、売り手が売りたいと思つている付け値がおさまっている場合には、取引が成立することとなるのである。その市場への参加者が拡大するにつれて、需要と供給のバランスから価格が形成されていくのである。土地市場においても基本的には、その例外ではなく、売り手によって提示された価格に効用を満足させることが可能であり、その支払い能力を有するものは、全て取引を行うことができる可能性のある。つまり、ドイツにおいても、取引に対する規制ではなく、市場参加者の事情によって取引が成立しているのである。

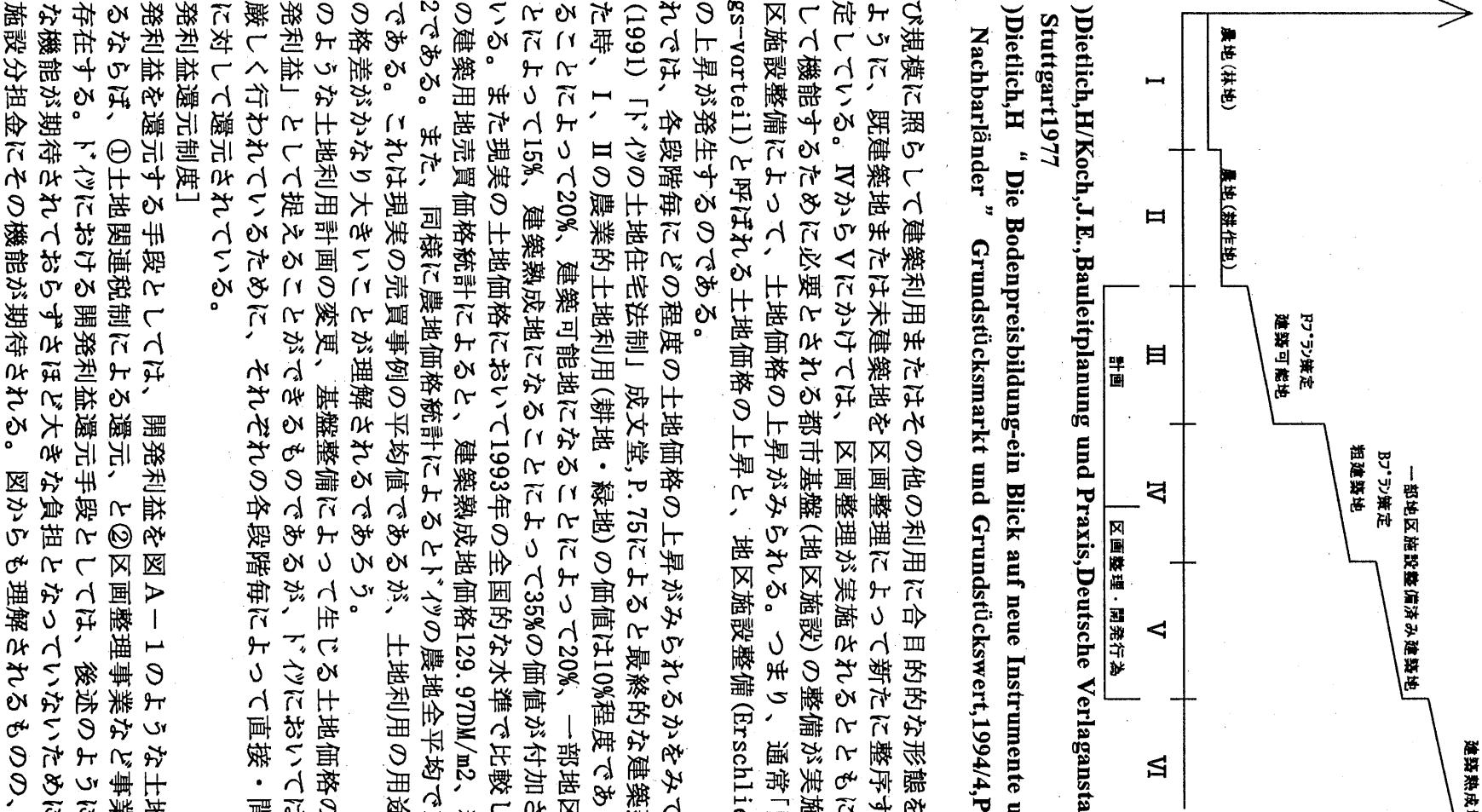
その場合、言うまでもなく土地市場に関する情報が、非常に重要な役割を果たすことは言うまでもないであろう。市場参加者は、十分な情報をもって行動することが可能かどうかといったことは、市場の効率性を確保するためにも重要な要素となってくる。ここでは、ドイツにおける土地関連情報の流れを整備するとともに、市場参加者が得ることができる情報の性格を、情報の作成過程に着目して整理することとする。

### (2) 土地の定義と地価の形成過程

戦後のドイツの国土・地域計画を規定してきた連邦建築法(Bundesbaugesetz)および都市建設促進法(Stadtabauforderungsgesetz)は、1986年においてドイツ建設法典(Baugesetzbuch)として、一本化された。同法は、国土空間を外部地域(Aussenbereich)と内部地域(Innerbereich)に分類し、都市計画・地域計画のフレームワークを形成している。まず、内部地域とは、既成市街地を含む連担建築地域と地区詳細計画(Bebauungsplan: 通称Bプラン)による建築地域をいい、それ以外の地域を外部地域といふ。外部地域においては、例外的なケース<sup>1</sup>のみ、開発・建築行為が許されるものの、原則として、開発・建築行為は許されていない。つまり、ドイツにおいては、開発・建築は基本的には不自由であり、土地所有者は、土地利用計画(Flächennutzungsplan: 通称Fプラン)および地区詳細計画が策定されることによって初めて「建築の自由」(Baufrei)を獲得するのである。それゆえに、農地と開発可能な建築地の土地価格は、まったく異なった価格水準を有している。それは、土地利用計画が、土地価格をコントロールしていることを一方では意味するものである。そこでは、農地が建築可能な土地になる過程に着目し、土地価格の水準をイメージする。

I、IIの段階は、前述の外部地域に相当するものであり、農業的利用が行われている段階である。IIIは、Flächennutzungsplan(通称Fプラン: 土地利用計画)が策定された段階であり、土地の利用可能性の上昇にともない土地価格の上昇がみられる。いわゆる「計画利益」と呼ばれるものである。また、IVの段階では、Bebauungsplan(通称Bプラン: 地区詳細計画)が策定された段階である。建設法典(Baugesetzbuch)の第4章(第45条—第84条)においては区画整理(Umlegung)について書かれているが、第45条において「地区詳細計画の発効地城においては、特定地区の施設整備のため、または新形成を目的として、位置・形

図A-1 建築地価格の形成プロセス



態及び規模に照らして建築利用またはその他の利用に合目的的な形態を有する土地が成立するよう、既建築地または未建築地を区画整理によって新たに整序することができる。」と規定している。IVからVにかけては、区画整理が実施されるとともに、都市的な土地利用として機能するために必要とされる都市基盤(地区施設)の整備が実施される。<sup>2</sup>区画整理・地区施設整備によって、土地価格の上昇がみられる。つまり、通常「区画整理利益」(Umlegungs-vorteil)と呼ばれる土地価格の上昇と、地区施設整備(Erschließung)に伴う土地価格の上昇が発生するのである。

それでは、各段階毎にどの程度の土地価格の上昇がみられるかを見てみる。まず、田山 譲明(1991)「ドイツの土地住宅法制度」成文堂, P. 75によると最終的な建築熟成地を100として考えた時、I、IIの農業的土地利用(耕地・緑地)の価値は10%程度であり、IIIの建築期待地になることによって20%、建築可能地になることによって35%の価値が付加されることが報告されている。また現実の土地価格において1993年の全国的な水準で比較してみると、連邦統計庁の建築用地売買価格統計によると、建築熟成地価格129.97DM/m<sup>2</sup>、粗建築地価格50.12 DM/m<sup>2</sup>である。また、同様に農地価格統計によるとドイツの農地全平均で1993年時点で4.18DM/m<sup>2</sup>である。これは現実の売買事例の平均値であるが、土地利用の用途間において、土地価格の格差がかなり大きいことが理解されるであろう。

このような土地利用計画の変更、基盤整備によって生じる土地価格の上昇は、いわゆる「開発利益」として捉えることができるものであるが、ドイツにおいては、開発に関する規制が厳しく行われているために、それぞれの各段階毎によって直接・間接に、その利益は公共に對して還元されている。

【開発利益還元制度】  
開発利益を還元する手段としては、開発利益を図A-1のような土地価格の上昇として捉えるならば、①土地開発税制による還元、②区画整理事業など事業システムで還元する手段が存在する。ドイツにおける開発利益還元手段としては、後述のように土地開発税制が政策的な機能が期待されておらずさほど大きな負担となつていなければ、区画整理および地区施設分担金にその機能が期待される。図からも理解されるものの、土地価格の上昇が

大きい段階としては、土地利用計画が策定され、地区詳細計画によつて、地区のイメージが明確にされる段階である。逆説的に言うならば、計画によつて土地価格がコントロールされているために、ここでは、以上のよだな土地価格の上昇利益をどのように公共還元しているかについて簡単に整理する。

土地利用の変更、地区施設整備から生じる土地価格の上昇に着目し、発生する利益の一部を公共に還元させる伝統的な手法が区画整理事業である。区画整理事業は、わが国においても関東大震災の復興区画整理事業以来、利用されてきているものの、その手法はドイツにおいて開発されたものである。区画整理事業による、開発利益還元は減歩といつたかたちで行われるものの、建設法典第58条においては、はじめて区画整理和実施する地域においては30%、その他の地区においては10%以内にとどめなければならないと公共還元の限度額が定められている。<sup>3</sup>また、「同一の位置または同一の価値を有する位置での換地を配分することができない場合には、これによって生じる差額は、面積または金銭によって清算しなければならない」とされ、清算金・(減価)補償金といったかたちでの金銭負担もまた可能となつてゐる(わが国の場合と同様)。

一方区画整理事業によつて整備できないなど、その他の方法によつてまかなえないものについては、地区施設整備分負担(Beschließungsbetrages)によつて、負担を求められる。わが国でいう受益者負担金がそれに相当するが、わが国においては、戦後下水道受益者負担金を除きほとんど活用されていない現実から、また下水道受益者負担金そのものがかなり低い負担であることから、比較して、ドイツの地区施設整備金は、負担の規模・対象ともに充実した制度であるといえよう。

以上のように、ドイツにおける土地価格は、計画によつて価格自体がコントロールされており、その絶対水準もまた大きく異なることが理解できるものと考える。

「地価形成課程の諸外国との比較」Dietlich(1994)によると、計画プロセスと、土地価格の水準については、次のようにあることとが報告されている。参考までに掲載する。

図 A-2 土地利用計画と土地価格水準

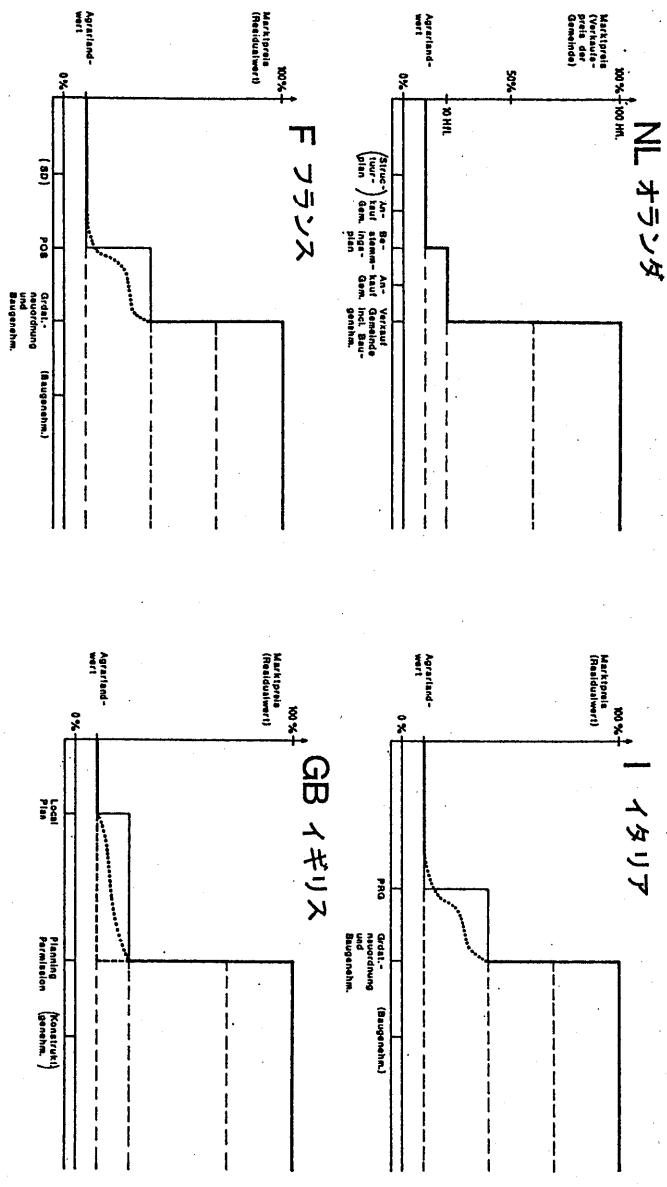


表 A-1 ドイツにおける土地価格情報

土地価格情報	所管	根拠法(内調査開始)	データの特色
統一価格	【税務署】	評価法	*課税目的の評価値であつて、財産税・土地税・相続税・贈与税の統一的な評価基準に基づき行われるものである。実勢価格とはかなり乖離している。
売買価格	【鑑定委員会】	建設法典 § 195	*現実の売買価格であり、公証人を通じて、鑑定委員会に報告される。鑑定委員会では、売買価格事例集として管理している。
取引価格	【鑑定委員会】	建設法典 § 194 (-)	*取引価格とは、現実の売買価格ではなく、個別の物件について、鑑定委員会が基本的には取引事例比較法により、合理的市場を想定し評価を行つた鑑定値である。
標準地価	【鑑定委員会】	建設法典 § 196 (1960連邦建設法) (バーリー1964開始)	*標準地価とは、建設法典196条に基づき、各市町の鑑定委員会が、毎年末時点で評価を行つたものである。地価マップとして公開される。
建設用地価格	【州・連邦統計】	連邦価格統計法 § 141 (1962)	*連邦統計庁が、土地価格のマクロ的変動を把握するため調査する価格統計である。未建築地の売買価格の平均値であり、建築熟成地・粗建築地・その他建築地と分類し算出されている。

1. 外部地域においても、特別の場合においては建築が可能となるケースがある。同規定は、建設法典第35条においてなされており、①農業及び林業の經營の用に供されるもので、その經營用地の付帯的な部分として認められる場合、②農業従事者の居住の用に供される場合など、がそれに相当する。

2.

地区施設に関する規定は、建設法典第127条第2項において定義されている。つまり、①公共の道路・広場、②歩道・生

3. わが国の阪神淡路大震災の復興区画整理事業において、区画整理対象地域は、過去において職災復興区画整理事業、耕地整理を経験しているために、減歩率を10%またはそれ以内に抑えている。その規定は、ドイツにおける伝統的な基準に基づくものと予想される。

(3) ドイツにおける土地価格情報  
ドイツにおいては、土地価格について次のようないくつかの価格情報が存在する。

- (1) 統一価格 (Einheitswert)
  - 【税務署】
  - 【鑑定委員会】
- (2) 売買価格 (Kaufpreis)
  - 【鑑定委員会】
- (3) 取引価格 (Verkehrswert für Bauland)
  - 【鑑定委員会】
- (4) 標準地価 (Bodenrichtwerte)
  - 【鑑定委員会】
- (5) 建設用地価格 (Kaufwerte für Bauland)
  - 【州・連邦統計】

の5つである。それぞれの性格について簡単に整理したものが、表B-1である。

統一価格 (Einheitswert)

統一価格とは、課税目的のための評価額であり、財産税(Vermögenssteuer)、土地税(Grundsteuer)、相続税(Birtschaftssteuer)、贈与税(Schenkungssteuer)の為の、統一的な評価基準に基づいて評価されるものである。第2次世界大戦後においては、1965年8月13日の改正評価法によって、1964年1月1日を基準日として土地の新しい評価額(Einheitswert)が確定された。また、その税法上の効力は、1971年7月27日の改正法によって、1974年1月1日より発生することとされた。その適用にあたって、農林事業用の資産を除く、土地資産について25%の増収になるような範囲で調整が行われ、税負担の急激な上昇を回避しているのである。<sup>1</sup>

〔売買価格 (Kaufpreis)〕 売買価格とは、実際に売買価格事例集として、取引委員会に報告され、取引も、鑑定委員会だけで決まる。

〔取引価格 (Verkehrswert für Bauland) 〕  
取引価格の定義については、建設法典第194条において定義されている。建設法典第194条によると「取引価格は、通常の取引において土地またはその他の価格鑑定目的物の法的状況および事実上の特性、その他の性質および位置に照らして、異常または個人的な事情を考慮せずに調査時点において取得されるであろう価格によって決定される」としている。

[ (p. 11)

つまり、取引価格とは、実際の売買価格ではなく、いわゆる合理的な市場で形成されるあらう市場価値を表示する適正な価格をいう。ここでいう合理的な市場とは、市場統制が存在しない競争関係が成立している市場において、供給者および需要者が売り急ぎ、買い進み等の特別の動機によらないで行動する市場をいう。

また、取引価格は、定期的にまたは定点的に評価を実施する標準地価とは異なり、個別の具体的な要請に基づき、具体的な物件について鑑定評価を行った価格である。また、その鑑定手法は、基本的に取引事例比較法が用いられる。

建設法典193条によると、次に掲げるものが申請する場合において、鑑定委員会は、取引価格ならびに土地に対する権利の鑑定を行うこととされている。つまり、①この法典(建設法典)による任務を遂行する際に、この法典の実施に権限を有する行政庁、②他の法律の規定に基づき土地の価格の確定、または土地もしくは土地に対する補償の確定について管轄権を有する行政庁、③所有者、これと同様の権利者、土地に対するその他の権利の保有者、及び土地の価格が意味を持つ遺留分を有する遺留分権者、④裁判所又は司法行政庁、の4つである。

ドイツにおいては、網羅的な公的土地区画整理事業として、鑑定委員会の標準地価と連邦統計局の建設用地価格が存在する。ドイツにおけるこれら2つの公的土地区画整理事業の性質について

取引価格の定義については、建設省規則第191条によると「取引価格は、通常の取引に於ける取引価格を意味する。」

取引価格の定義については、建設法典第194条において定義されている。建設法典第194条によると「取引価格は、通常の取引において土地またはその他の価格鑑定目的物の法的状況および事実上の特性、その他の性質および位置に照らして、異常または個人的な事情を考慮せずに調査時点において取得されるであろう価格によって決定される」とし

1. 本によること、取扱いは、通の法的状況および事実上の特性、そ

つまり、取引価格とは、実際の売買価格ではなく、いわゆる合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。ここでいう合理的市場とは、市場統制が存在しない競争関係が成立している市場において、供給者および需要者が売り急ぎ、買い進み等の特別の動機によらないで行動する市場をいう。

また、取引価格は、定期的にまたは定點的に評価を実施する標準地価とは異なり、個別の具体的な要請に基づき、具体的な物件について鑑定評価を行った価格である。また、その鑑定手法は、基本的に取引事例比較法が用いられる。

建設法典193条によると、次に掲げるものが申請する場合において、鑑定委員会は、取引価格ならびに土地に対する権利の鑑定を行うこととされている。つまり、①この法典(建設法典)による任務を遂行する際に、この法典の実施に権限を有する行政庁、②他の法律の規定に基づき土地の価格の確定、または土地もしくは土地に対する補償の確定について管轄権を有する行政庁、③所有者、これと同様の権利者、土地に対するその他の権利の保有者、及び土地の価格が意味を持つ遺留分を有する懸留分権者、④裁判所又は司法行政庁、の4つである。

ドイツにおいては、網羅的な公的土地区画整理事業の標準地価データとして、鑑定委員会の標準地価と連邦統計局の建設用地価格が存在する。ドイツにおけるこれら2つの公的土地区画整理事業の性質については、以下の通りであるが、わが国の公示価格との比較において整理したものが、表A-2である。

な事情を考慮せずに講習時点においている。

つまり、取引価格とは、実際の売買価格ではなく、いわゆる合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。ここでいう合理的な市場とは、市場統制が

であるう市場価値を表示する適正な  
有効な競争關係が成立していくこと

存在しない競争關係が成立しない市場において、供給者による需要者による競争、買進み等の特別の動機によらないで行動する市場をいう。

また、取引価格は、定期的にまたは定點的に評価を実施する標準地価とは異なり、個別の具体的な要請に基づき、具体的な物件について鑑定評価を行った価格である。また、その鑑定手法は、基本的に取引事例比較法が用いられる。

建設法典193条によると、次に掲げるものが申請する場合において、鑑定委員会は、取引価格ならびに土地に対する権利の鑑定を行うこととされている。つまり、①この法典(建設法典)の規定による権利の鑑定、②この法典の規定による行政庁の他の法律の規定によ

価格ならば、主地に対する権利の鑑定（法典）による任務を遂行する際に、こ

定に基づき土地の価格の確定、または土地もしくは土地に対する補償の確定について管轄権を有する行政庁、③所有者、これと同様の権利者、土地に対するその他の権利の保有者、及び土地の価格が意味を持つ遺留分を有する遺留分権者、④裁判所又は司法行政庁、の4つである。

トヨタにおいては、綱羅的な公的土手である。

府の建設用地価格が存在する。ドイツにおけるこれら2つの公的土地区画整理事業では、以下の通りであるが、我が国の公示価格との比較において整理したものが、表A-2である。

表A-2. 公示地価とトヨタ・標準地価／建設用地価格との比較

	日本	ドイツ
①地価データ名	地価公示	建設用地価格 (Kaufwert für Bau land)
②調査機関	国土厅	統計局 (州統計局→連邦統計局)
③調査人	不動産鑑定士	税務当局→州統計局→連邦統計局
④公表期間	国土厅	州および連邦統計局
⑤法的根拠	地価公示法 (昭和44.6.23)	1958年4月9日連邦統計法
⑥目的	正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対し指揮する土地に対する公正なる鑑定の実現と、その目的とする。	鑑定委員会が、当該地区だけの土地価格に對するための基本的な土地評価基準を確立して、より公正な地価の形成に寄与すること、が目的となる。
⑦サンプル数	全国2000点 (東京: 2598、愛知: 1974、大阪: 1749)	1956年の地籍登記法により、各価格帯が開示され、地価の変動を把握するための定期的な監査が実施されていたが、その後廃止された。
⑧サンプルの選定	神奈川: 1958、愛知: 1974、大阪: 1749)	税務当局が、当該地区だけの土地評価基準を確立するために対するための基本的な土地評価基準を確立して、より公正な地価の形成に寄与すること、が目的となる。
⑨サンプルの選定	市街化区域では、0.5haあたり1地点、市町村においては、0.5haあたり1箇所 (各ゾーニングの中心部)	税務当局が、当該地区だけの土地評価基準を確立するために対するための基本的な土地評価基準を確立して、より公正な地価の形成に寄与すること、が目的となる。
⑩算定方法	不動産鑑定士による鑑定評価	報告された売買価格の単純平均
⑪調査開始時	1970年	1965年3/4期において、試験的に実施され 正式には、1962年1/4期から
⑫公表時期	1月1日現在 (年1回発表)	4半期および年次
⑬データの特徴	個々の標準地に関する調査であり、着手においては、買主・賣主の意思など考えられる事情がない場合の交換額であるといふことから、市場相場との差額を度どある。したがって、常識的になっている。	売買価格の単純平均であるため、標準的に成立するものと考へられる場合の交換額であるといふことから、市場相場との差額を度どある。したがって、常識的になっている。

## [標準地価 (Bodenrichtwerte)]

標準地価とは、建設法典、第196条に基づいて各市町村が曆年末の時点で調査し、公表しているものである。同法によると、標準地価とは、「売買価格事例集に基づいて、すべての市町村区域に関する、多様な発展状況を考慮して、少なくとも地区施設整備分担金義務の存在する建築用地又は地区施設整備分担金がもはや存在しない建築用地については土地に関する平均的な位置価格を調査しなければならない。…………」として、その調査が各市町村に対して義務づけられたものであり、1960年に制定された連邦建設法によって、規定されて以来調査が行われているものである。旧西ベルン市においては、1964年から調査を実施している。

その評価の基礎資料として、前述の売買実例集のデータを参考とするが、そのように公証人から得られたデータだけではなく、同時に買い主に対してアンケート(居住面積・利用の種類等々)を実施し、データを収集している。

また、最終的な標準地価の決定は、鑑定委員会において行われるが、鑑定委員会のメンバーは、各市町村の行政担当者・銀行員・建築士・不動産取引業者・法律家等から組織されている。

その評価方法としては、1) 物件価値法(Sachwertverfahren), 2) 収益価値(収益還元)法(Ertragswertverfahren), 3) 比較価値(取引事例比較)法(Vergleichswertverfahren)といった3つの方法が鑑定評価においては採用されているが、標準地価の評価においては、まず

公表方法は、地価マップとして地図情報といった形態での報告である。ゆえに、日本の公示地価のように、対象地域の容積率・建坪率・最寄駅までの距離といったかたちでの情報は基本的に得ることはできない。また、地点データではなく、ゾーンデータであるため、そこに公示地価と決定的な相違がある。

— 84 —

定している。そのゾーンの選定においては、容積率などの公法上の規定・地域の特性などを考慮して設定することである。

評価対象物件については、Schaar(1994)によると価格の全国的な比較を可能とするために、住宅建設の土地は、1階あるいは2階建て住宅の建設が可能な土地で、その面積は40-600m<sup>2</sup>を設定したことである。公表頻度は、標準地価は、基本的には1年に1回報告されることとされているが、州令によって、2年に1回報告することとされた。しかしながら、今後においては、ペリオド市においては1年に1回報告する方向にあることである。

#### 【建設用地価格 (Kaufwerte für Bauland)】

建設用地価格とは、1958年に制定された価格統計法 (Gesetz über die Preisstatistik) 第2条5号および第7条に規定された土地価格調査に基づき実施されるものである。各州の統計庁は、市町村の建築区域内にある未建築の建築用地の取引事例の調査に着手し、1961年第3四半期において、試験的に調査を実施した後に、1962年からは、四半期毎と各年の建築用地価格統計を連邦統計局から発表している。

土地価格の公的情報としては、前述の鑑定委員会による標準地価があるが、州・連邦全体を把握する統計が存在していないことから、マクロ的かつ時系列的な変動を把握するために、同調査が必要とされた。ゆえに、公表明態も連邦・州・主要都市の土地形態別平均地価といったものであるため、わが国においては、公示地価というよりも(財)日本不動産研究所の全国市街地価格調査に類するものと考えられる。

その作成方法、基本的性格は以下の通りである。  
建築用地価格は、公証人によって税務署に報告された売買実例価格が州統計庁に報告され、それを単純平均するかたちで、各州統計庁から、4半期毎に公表されている。また、各州統計庁は同データを連邦統計庁に報告し、一国全体の平均値としても同様に報告している。さらに、1990年10月の東西ドイツの統一を受け、1992年からは、旧西ドイツ地域、旧東ドイツ地域と2地域に分類し公表している。しかしながら、同データは、売買価格の単純平均であり、地域的な意味でのサンプルの偏りがあったり、市場の特殊要因、取引主体間の特殊要因が入った取引も含まれるため、まとまつたサンプルが集まらないと統計上意味あるものとはならないであろう。また、全ての情報が税務署を通じて統計庁に報告されるわけではなく、4半期毎にデータの提供の取り決めが行われているものの、遅れる場合があり、統計を出す時点において報告されたものだけを対象としている。事後的な追加報告は認められており、期間を3ヶ月と設定している。例えば1994年次データの作成においては、1995年3月31日までに報告が行われることとなっている。それ故に、4半期毎の統計を合計しても、年次データと一致しないこととなる。

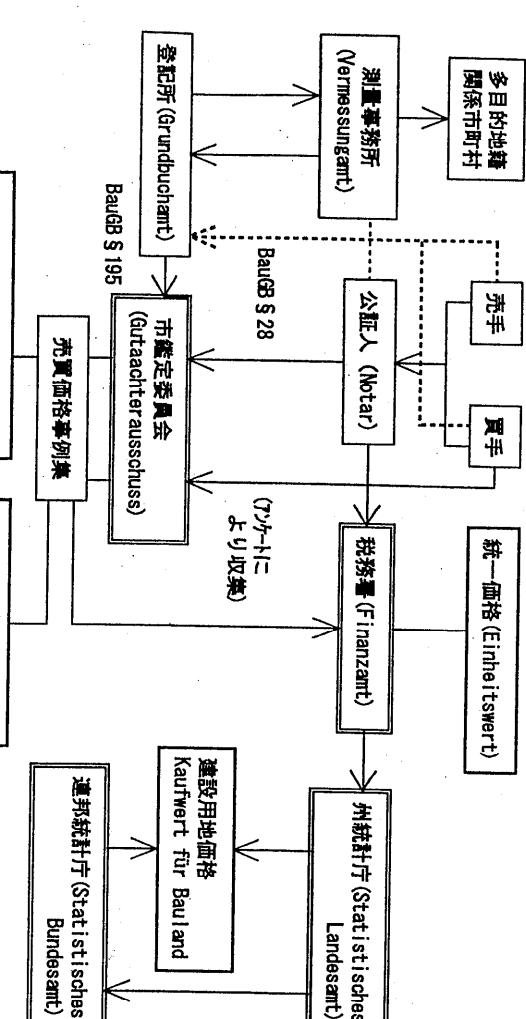
同調査は、1960年6月23日に公布された連邦建築法(Bundesbaugesetz)の制定により、1966年により行われていた未建築地に対する価格統制が解除されたことによって、実施されることとなつたものである。当時、土地の市場および価格の動向については、議会において活発な議論の対象となつただけでなく、社会的な関心事となつていた。しかしながら、建築地市場を客観的に判断できる確実な統計資料は、州レベルにおいても、ましてや連邦レベルにおいても極めて乏しい状況であった。そこで、連邦建築法の公布にともない、1960年8月7日、本法第141条第4項の規定に基づき、連邦参議院の同意の基に、土地取引価格の調査原則に関する命令(連邦官報1960. 8. 7: Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961-BGB 1. X. S. 1183-)を公布したのである。同命令は、第1章総則、第2章比較価格法による取引価格の調査、第3章収益価格法による取引価格の調査、第4章物権価格法による取引価格の調査、第5章終末規定の

5章からなり、その調査方法は、できる限り取引価格比較法によるものとされているが、それが困難な場合においては、上記その他の2手法の併用を規定している。

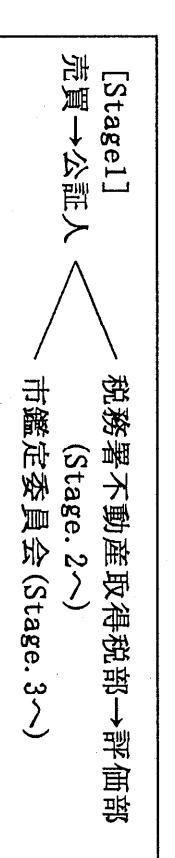
- 農林業用資産については、8%程度の税収減となるよう課税標準額が引き下げられた。
- 売買価格の管理については、建設法典第195条で規定されており、「売買価格事例集を管理するために、土地所有権を対価と引換に譲渡する契約、交換によって譲渡する契約、又は地上権を設定する契約は、すべて証書を作成する旨書からその原本を鑑定委員会に送達されなければならない。………」とされている。

**(4) 土地価格情報の流れ**  
それでは、以上整理した土地価格データの関係を、情報の流れに着目し整理する。  
土地価格の流れを整理したものが、図A-2である。

図A-2. 土地価格情報の流れ



**[Stage. 1]**  
まずドイツにおいては、土地の売買取引に関する情報を公証人 (Notar) は、1940年の不動産取得税法施行令(Durchführungsvver ordnung zum Grunder Werbsteuergesetz-GrEStDV.)の第2条に基づいて、公証されるべき不動産の売買契約のすべてについて情報を、税務署に報告することを、また同時に、建設法典第195条に基づいて各市鑑定委員会に対して、報告することが義務づけられている。



まず、公証人によって報告された情報を受けた税務署の不動産取得税部は、この届出の内容を評価部に伝える。評価部は、1935年の評価法施行令(Durchführungsvver ordnung zu Bewertungsgesetz)の第43条4項およびライヒ租税法(Reichsabgabengordnung 1962. 5. 1)第166条3項に基づいて、取引価格の集計を実施している。ゆえに、公証人を通じて不動産取得税部に報告された建築用地の取引価格統計の正式な基礎資料となっている。

#### [Stage. 2]

このような情報を受けた税務署は、個々の売買事例について、統計庁規定の調査用紙に

記入し、各州の統計局に送付する。この記入方法は、1957年連邦大蔵省から示された「土地価格を調査する税務署に対する基準」(Richtlinien für die Finanzämtern zur Ermittlung Bodenwerte)と、市町村の建築基本計画 Bauleitplaneに基づく。

#### Stage. 2]

税務署→州統計庁→連邦統計庁→〔連邦・建設用地価格の集計・公表〕

〔州・建設用地価格の集計・公表〕

報告を受けた州統計庁は、未建築用地(建物のない)の関連データを集計し、取引面積・取引件数・取引価格のデータを集計する。また、集計後においては、同集計データを、連邦統計庁に報告し、各州から報告された集計データを連邦レベルで再集計し、連邦建設用地価格データとして公表される。

#### [Stage. 3]

公証人から売買関連データを送付された市鑑定委員会においては、事務局サイドで売買実例価格事例集の作成を行う。また、鑑定委員会は、買い手に対してアンケートを実施し、居住面積、利用の種類といった情報も獲得している。

#### [Stage. 3]

公証人 → 市鑑定委員会→売買実例価格集→ 取引価格  
↑(アンケート) → 標準地価

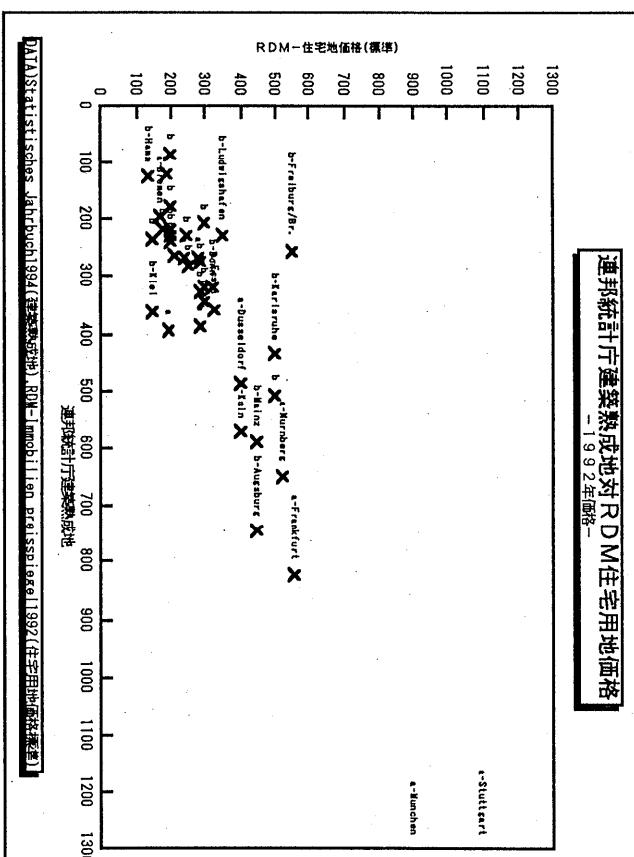
公証人・買い主へのアンケートから得られた情報をもとに売買実例価格事例集を作成し、その情報をもとにして、鑑定委員会において、前述の取引価格・標準地価が鑑定評価されるととなる。

### B. 土地取引および土地価格の動向

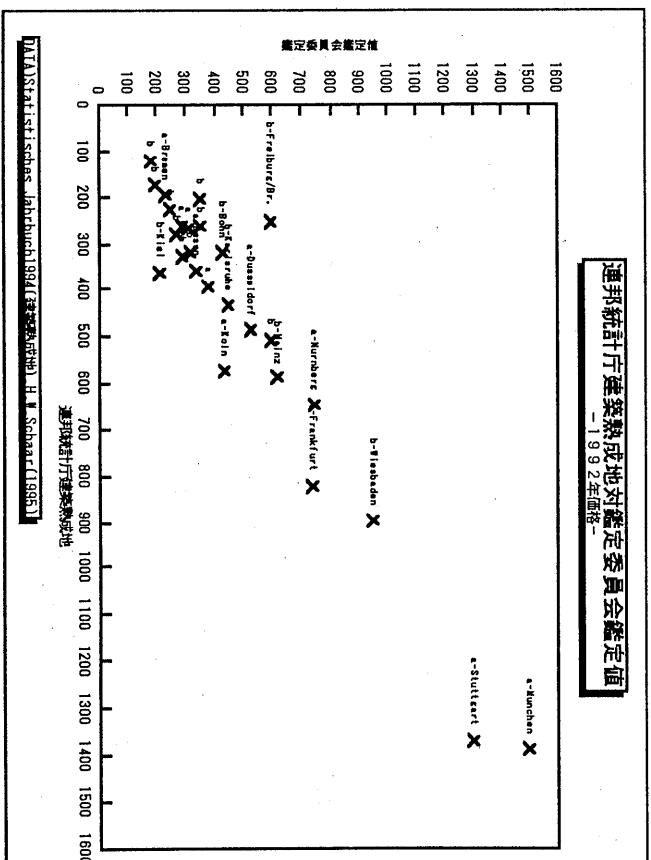
#### (1) 統計から見た各種土地価格データの特色

ドイツにおける土地の定義・土地価格情報の流れおよび調査方法は、以上の通りであり、統計上の性格が制度的側面からは明確にされた。しかしながら、そこで作成された統計情報の性格について十分把握しておくことはいうまでもないが、そこで作成された統計情報ここでは統計庁の建設用地価格統計を中心として、統計から見た土地価格データの特色を明確にする。本来であるならば、土地価格は地点データであるために、地点毎の比較が求められるものの、データの入手困難性から、主要都市別のデータを用いることとする。

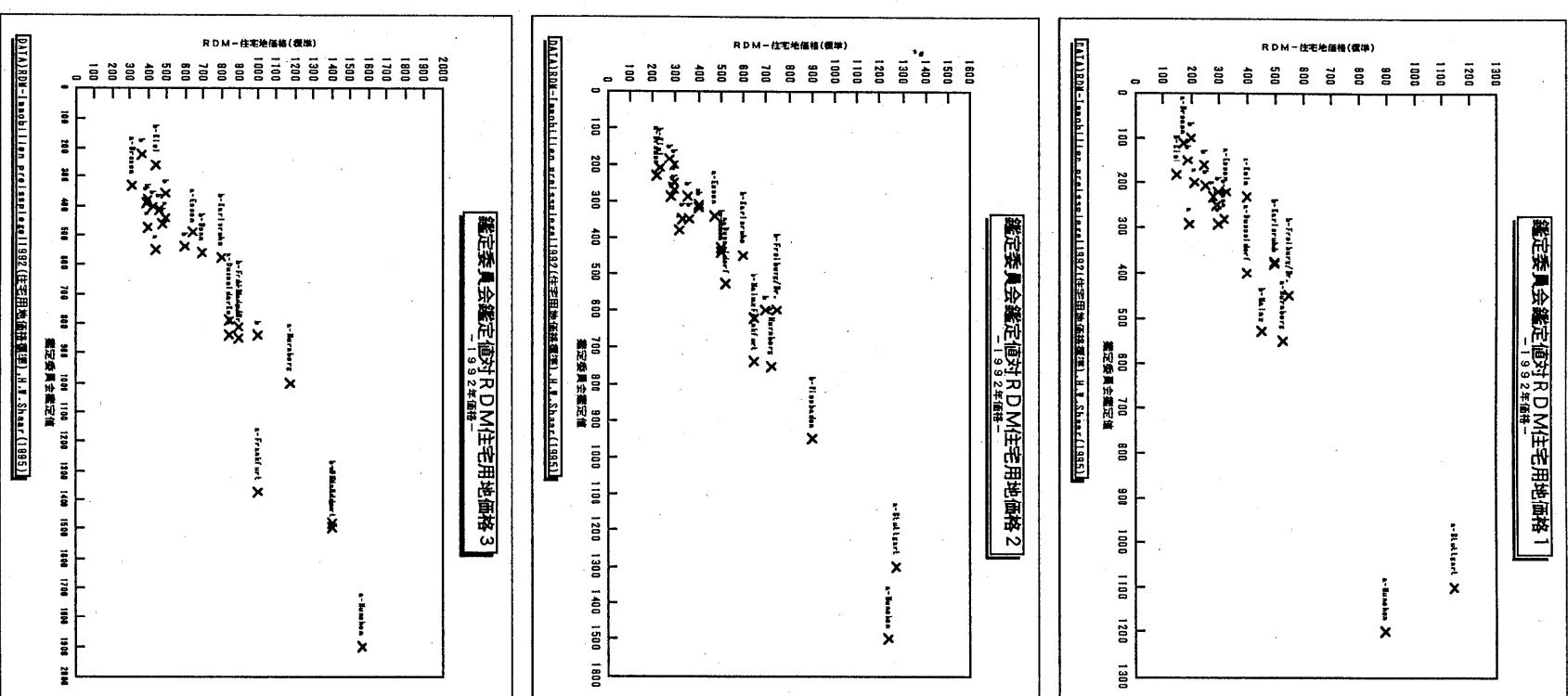
図B-1 (a) 連邦統計庁建築熟成地価格とRDM住宅用地価格



図B-1 (b) 連邦統計庁建設熟成地価格と鑑定委員会鑑定値



図B-2 土地の品等(1標準・2中級・3高級)別鑑定委員会鑑定値とRDM住宅用地価格



ツ不動産協会(RDM:Ring Deutscher Makler)報告の①建設用地価格(Kaufwert für Bau land)、・ドイツ都市会議報告の③不動産鑑定委員会による鑑定値に基づく住宅地価格である。これら3つの土地価格データの比較を行うことにより、特に連邦統計庁の建設用地価格・鑑定委員会の鑑定値(標準地価をベース)の性格を明確にする。ここで登場したRDMの住宅地価格は、市場価格を最も反映したデータであると考えられる。いわゆる不動産業者の日々の売買をベースとして作成されたものであり、毎年RDM-Preisspiegelとして、報告されるものである。このRDMの土地価格統計を市場価格としてのメルクマールと設定し、連邦統計庁建設用地価格と鑑定委員会の鑑定値の比較を行うことが可能となる。

まず図B-1(a)は、連邦統計庁建築熟成地価格と鑑定委員会鑑定値を比較したものである。一方、図B-2(a)

- (c) 土地の品等別に鑑定委員会の鑑定値とRDM住宅用地価格を比較したものである。

図B-1からは、連邦統計庁の建築熟成地価格は、売買価格を単純に平均したものであるため、市場の状況によつても異なるが、市場情報であるRDMの土地価格とほぼ同等になることが予想された。1992年の単年度比較からは十分なことはいえないものの、RDMの統計データよりも低めに出る傾向があるようである。これは良質な住宅地から環境の悪い住宅地まで、広範囲にナップルを収集していることに依存している可能性がある。また、RDMの住宅用地価格は、中程度の品等の価格を採用したことにも影響が出ている可能性もある。

そのような土地の品等の違いを考慮して、比較を行ったものが、図B-2である。1-3のグラフによって表されるが、1から3に向かい、水準が高くなっていく。

鑑定委員会、RDMのそれぞれにおいて、それぞれの基準において、住宅地の品等分類しているようであるが、それぞれの基準が違うため、比較が直接的には困難である。しかしながら、分類が3段階でなされているため、ほぼ同率・同比で同等の対象地域を分類していることから、同等の対象地域の価格水準を表現していることが考えられる。そのような意味で比較することが可能であると判断した。

ここでもRDMの住宅用地価格が鑑定委員会の鑑定値よりも全体的に高い水準にあることが理解される。ただし、ミュンヘン・フランクフルト・シュトットガルトといった大都市で、鑑定委員会の鑑定値が高くなっていることも注目されるであろう。

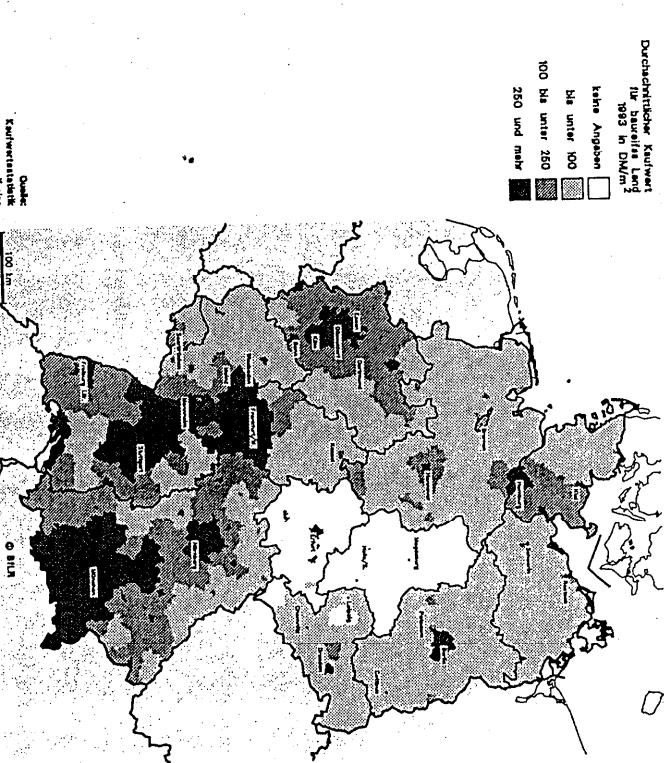
### (2) 建築地価格・賃料水準の地域格差

ドイツにおける都市別の土地価格・賃料データを用いて、都市間の比較分析を行う。ドイツにおける都市別の土地価格情報としては、時系列的に入手可能なデータとしては、連邦統計庁の建設用地価格・RDMの土地価格・賃料情報である。まず、連邦統計庁の建設用地価格のデータからドイツの地域別土地価格水準および都市間地価格差の状況を見てみたい。

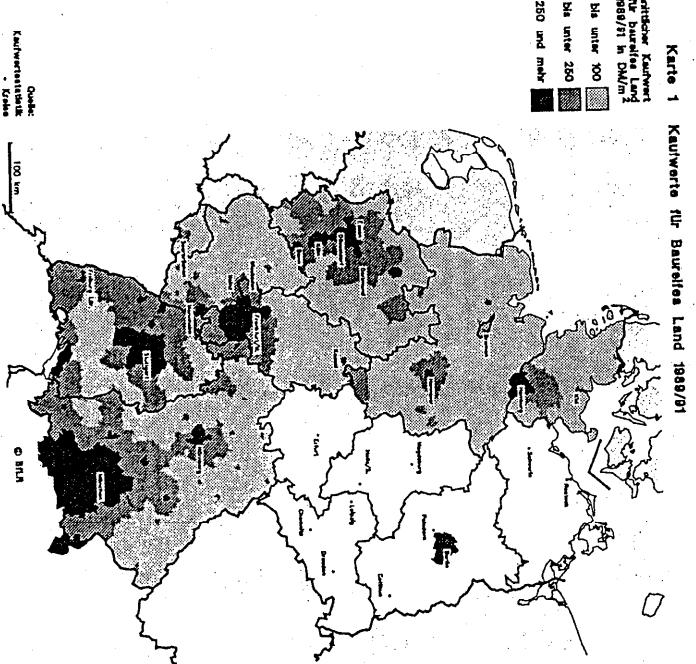
図B-3-1、2は、ドイツの地域別土地価格の水準を表したものであり、1においては、1993年時点の建築熟成地の価格であり、2は1989-1991年の建築熟成地の平均値である。また、図においては、低水準( $1m^2$ あたり100DM未満)、中水準( $1m^2$ あたり100-250DM)、高水準( $1m^2$ あたり250DM以上)の分類によって、表されている。図における白地部分は、旧東ドイツ地域のなかで、土地価格データの整備が現段階ではなされていない地域である。二つの図の比較から理解されるように、1993年時点においては、高水準地域が広がっていることが理解できる。また、同図は、不十分ながら旧東ドイツ地域のデータをはじめて含んだかたちで報告されたものであり、ドイツの土地価格の水準・地域格差がハイチャルに表現されたものである。この図からは、ドイツにおいては、München, Nürnberg, Stuttgart

rt, Frankfurtの南部の大都市を中心とした都市圏の土地価格が高く、南北高北低といった傾向が見受けられる。また、旧東ドイツ地域においては、ハーレンといった特殊地域を除いては、旧西ドイツ地域と比較して土地価格は低い状態にある。具体的なデータを用いて、ドイツにおける土地価格の都市別変動・都市間地価格差についてみたものが、図B-4, 5である。

図B-3-1 ドイツの地域別土地価格の水準（建築熟成地1993）



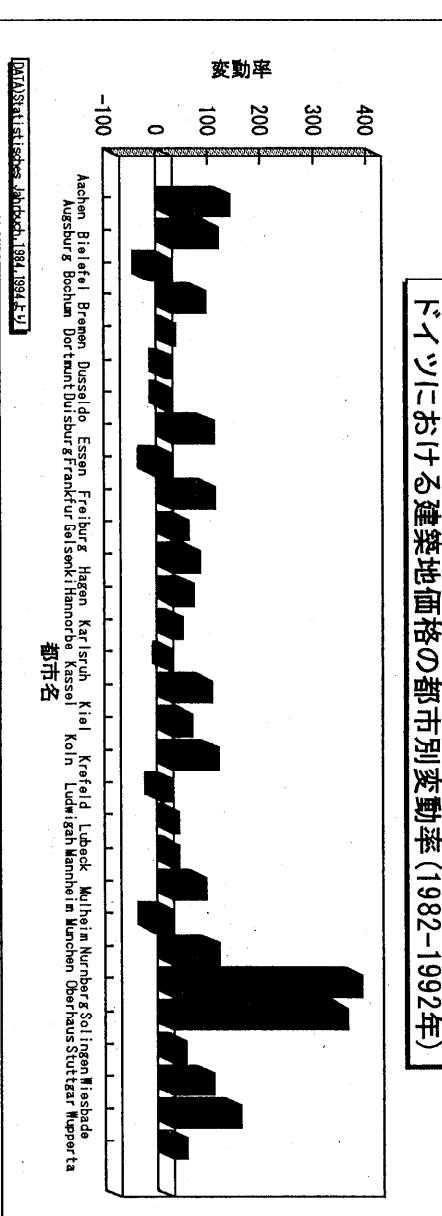
図B-3-2 ドイツの地域別土地価格の水準（建築熟成地1989-91平均）



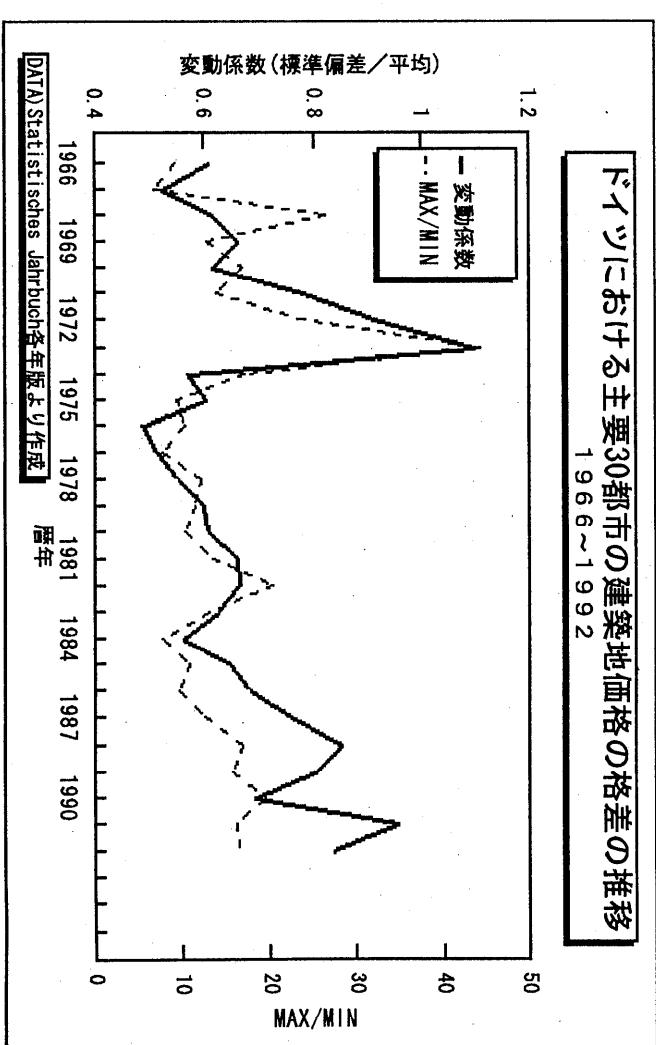
出典)Bericht zur Entwicklung der Bauland-und Immobilien-marktverhältnisse im Bundesgebiet-Frühjahr1995(1995年8月刊行予定)

図B-4においては、連邦統計庁の建設用地価格をもつて1982年-1992年の10年間の変動率を主要都市について見たものである。同図から理解される点は、名目上においても、全ての都市が上昇しているのではなく、土地価格の上昇がみられる都市は、もともと高い水準へのシフトであるといえる。また、もので最も高い水準へのシフトである。こでは2つの指標をもつて分析を行った。まず単純に主要30都市において、土地価格の時系列的変動についてみると、そのような土地価格の上昇率が、一国全体的なマクロ変動ではなく、ごく偏った地域・都市のものであったことを見た。これは都市間の土地価格差の絶対値である。また、時系列的に相対的なばらつきをみるために、変動係数（標準偏差／平均）を同期間について比較してみた。都市間地価格差・変動係数とともに、そのような土地価格の上昇率が、一国全体的なマクロ変動ではなく、ごく偏った地域・都市のものであったことが推測される。ドイツは、統一後においても、ボン基本法を憲法とした16州から構成される連邦国家で

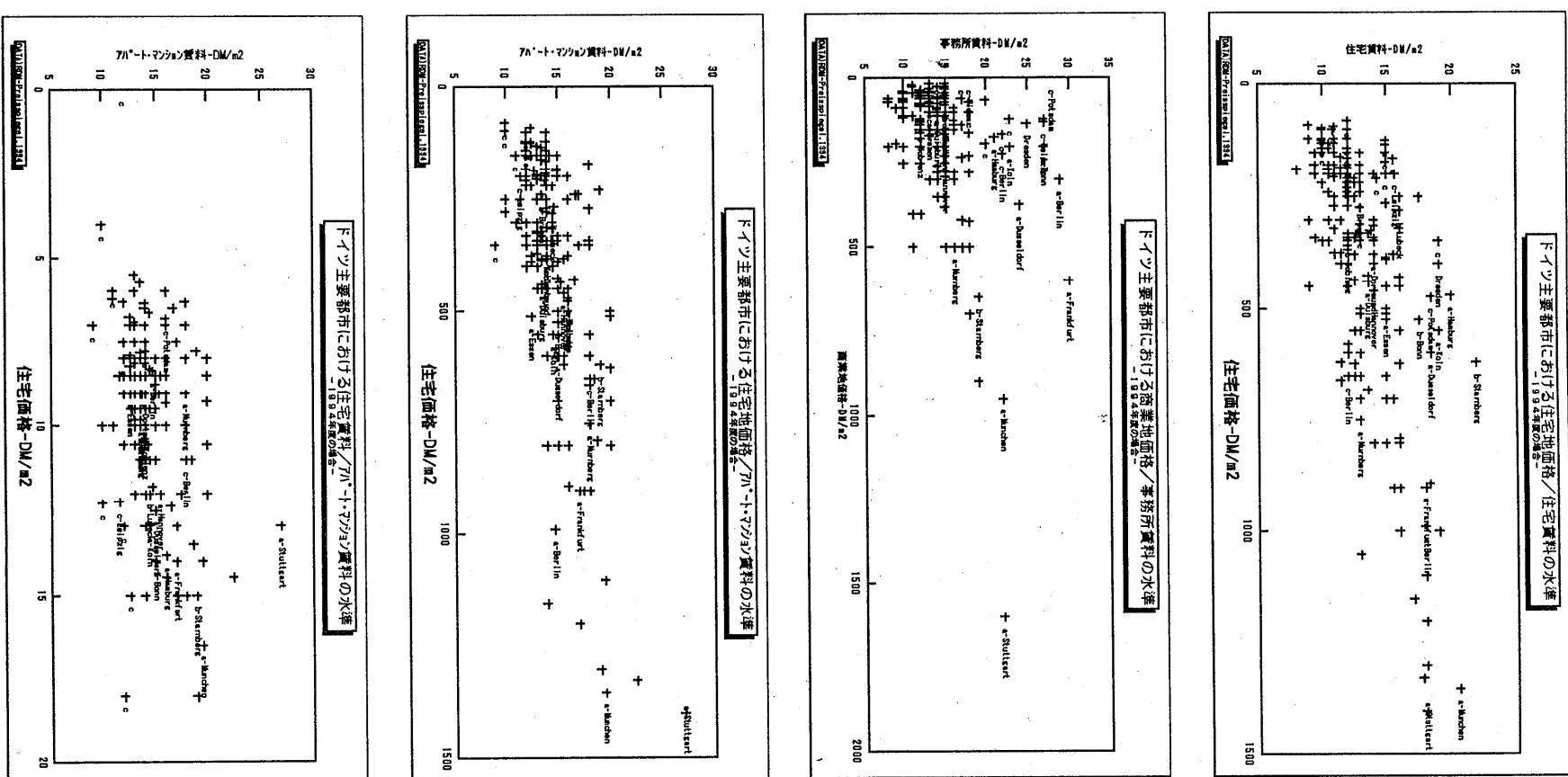
図B-4 ドイツにおける建築地価格の都市別変動率(1982-1992年)



図B-5 ドイツにおける主要30都市の建築地価格の格差の推移



## B-6 都市別土地価格と賃料の関係



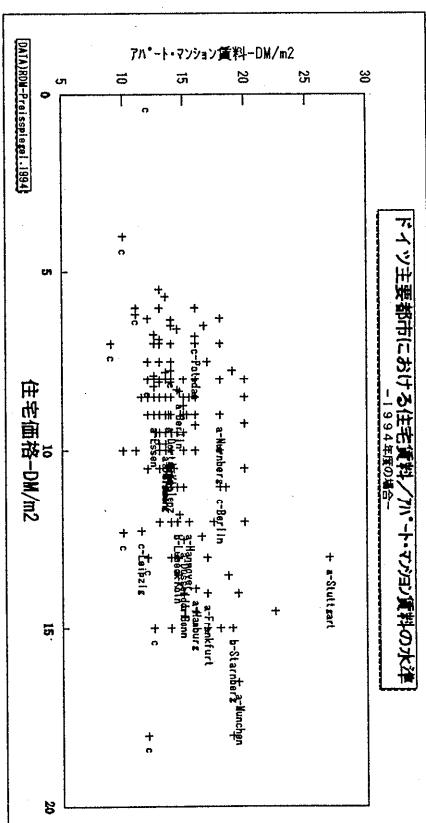
あり、地方分権的な国土形成が実現されている。そのため、日本のように東京を中心とした大都市への機能の集中が排除されているために、均衡ある国土形成・土地利用がなされているとされる。主要30都市の都市間地価差(MAX/MIN)は、1970年代初頭の40倍程度の期間を除けば、およそ20倍の枠に入っていることからも理解できることである。つまり、ドイツにおいては、地方分権政策の結果として、人口がかなり、全国的に分散していると共に、一定の都市(国土)に対して、集中的に人口および資本が投下されることが少なく、その帰結として地価格差が小さいということが出来るものと考える。

つづいて、RDM-Preisspiegelの1994年データをもじいて、土地価格と賃料との関連について、都市別に分析を行う。図B-6は、①住宅価格と住宅賃料、②商業地価格と事務所賃料、③商業地価格と店舗賃料、④住宅価格とアパート・マンション賃料、⑤住宅賃料とアパート・マンション賃料との、それぞれの関連についてみたものである。また、それぞれ3段階(上・中・下)のデータがあるが、中データを比較に用いた。また、a-が人口50万人以上の大都市であり、c-が旧東ドイツ地域の主要都市である。ノーマークのものが、旧西ドイツ地域の人口50万人未満の都市である。

まず住宅価格と住宅賃料・アパート・マンション賃料、商業地と店舗賃料・事務所賃料との間においては、それぞれの変数間において相関関係が見受けられる。土地価格は、その収益の割引現在価値で求められることから、理論的な整合性は確保される。ただし、商業地価格と店舗・事務所賃料との間には、不安定な傾向がある。その原因としては、Stuttgart, München, Nürnberg, Starnbergといった大都市における商業地価格が、他の都市と比較して異常に高い水準にあることによるものである。

商業地価格と事務所賃料においては、c-のグループと、a-のグループにおいて、それぞれの傾向が見られる。つまり、a-の大都市地域においては、商業地価格が事務所賃料よりも高い傾向にあり、c-の旧東ドイツ地域の都市においては、事務所賃料が商業地価格よりも高い傾向が見受けられる。これは商業地価格と店舗賃料も同様の傾向をもっており、旧東ドイツ地域においては、土地市場が未整備な状態にあるのか、また商業ビルに対する需要が高く、貸し手市場であるのか等の原因が予想される。

- 建築用地価格の時系列変動
- ここで土地価格の時系列的変動について分析を行う。マクロ的な土地価格の時系列的変動を捉えるために利用できるデータとしては、連邦統計庁の建設用地価格である。建築地取引価格は、大きく次の3つに分類され、その調査が実施されている。

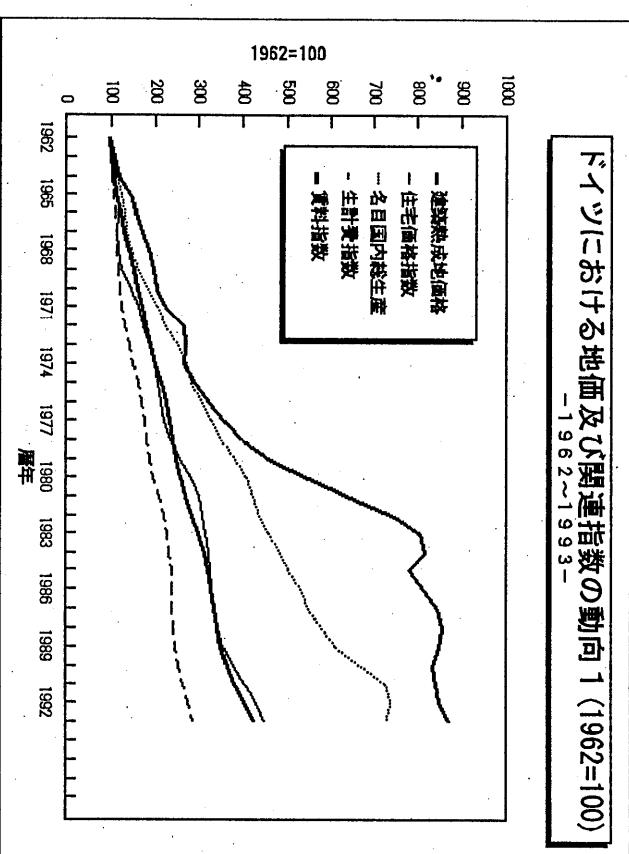


- ①建築熟成地(Baureifes Land)  
 ②粗建築地(Rohbau Land)  
 ③その他の建築地(Sontiges Bauland)

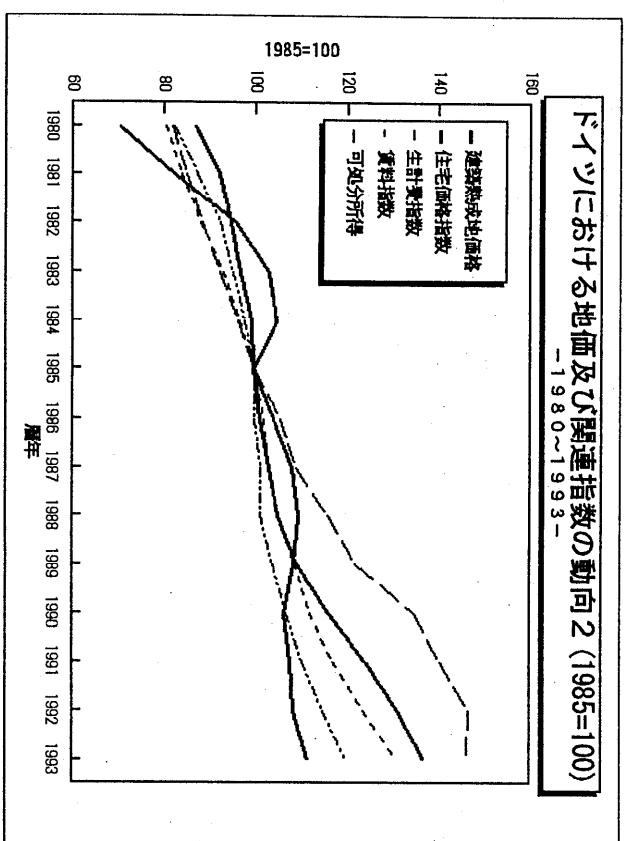
建築熟成地とは、図A-1の土地の定義にいう、VIに該当するものであり、地区施設整備が実施され、かつ地区施設整備分担金の負担済みの土地である。つまり、建築に関する前提条件が満たされており、何の公的義務もなく、即座に建築を開始できる土地である。

粗建築地とは、建設法典第30, 33, 34条において規定された連担建築地域および地区詳細計画に規定された建築区域内にある土地である。建築熟成地の前段階にあり、例えば、開発途中にあり、現在は農業的用に供されているとしても、既に農林業用財産としての属性を消滅してしまっている大規模な土地もまた、粗建築地として認めることが出来るのである。

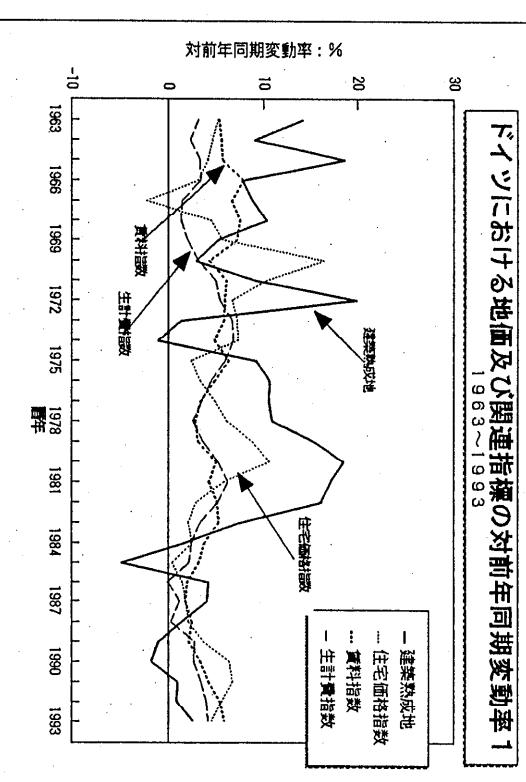
図B-7-1, 2



図B-7-2



図B-8-2



図B-8-1

その他の建築地とは、工業用地(Industrieland)、交通用地(Land für Verkehrszwecke)、および空地(Freiflächen)のことを行う。

さらに、建築熟成地については、市町村(Gemeinde)の規模(人口)、用途地域(業務地域、業務・居住地域、居住地域、工業地域、村落地域)、土地の面積、主要都市別にデータが整備されている。

ここでは、建築熟成地の土地価格のデータを用いて、土地価格の時系列的変動のその関連における建築熟成地と経済指標(住宅価格指数・名目国内総生産・生計費指數-Preisindex für die Lebenshaltung-・賃料指數)についての長期的な変動を示すものである。1962年から1992の30年間において、生計費指數は、2倍程度の変動に抑えられていた一方において、建築熟成地は約8倍の価格水準へと上昇したことを示している。また、その間の名目国民

総生産の伸びは7倍程度であった。その変動の推移を見ると、建築熟成地の伸びは、1970年代中ごろまでは可処分所得とほぼ同様の伸びを示している。しかしながら、1975年を契機として、その乖離が徐々に大きくなっている。1970年代においては、1973年の第1次オイルショックによって、先進主要国を中心とした世界的な不況にみまわれた時期である。特に、戦後の高度成長期において輸出依存度を高めてきたドイツ経済に与えた影響は非常に大きなものであった。その世界的なstagflationにおいて、輸出の大額な後退を余儀なくされ、1975年において戦後2度目のマイナス成長を記録したドイツ経済においては、その賃金の上昇率は低く抑えられるとともに、失業率も急激に上昇していったのである。建築熟成地と可処分所得の伸びの乖離は、1978年の第2次オイルショックそれとともに景気後退によつてますます大きなものとなつていった。図B-7-2においては、1980年=100として、中期的な土地価格の変動について関連諸指標(住宅価格指数・生計費指数・賃料指標・可処分所得)の動きとともに見たものである。

ここで注目すべき点は、1962年を基準年とした場合においては、建築熟成地価格は、他の関連指標と比較して、大きな伸びが観測されているものの、1980年を基準年とした場合においては、建築熟成地の価格の伸びは、可処分所得・生計費指数・住宅価格指数・賃料指数との比較して、最も小さな伸びに抑えられている。図B-8-1, 2は、土地価格および関連指標の対前年同期変動率を見たものである。8-1からはドイツにおいては、過去において、3度の土地価格の高騰を経験していることが理解され、土地価格が対前年同期比でマイナスに転じたのは、1975年前後において発生したオイルショック時、米国の財政赤字、貿易赤字などに引きずられ発生した世界同時不況直後の1985年、そしてドイツ統一後の1990年直後である。近年においては、1980年代初頭から、1990年にかけての地価の上昇現象がある。ドイツの景気拡大は1983年から、統一後の混乱期に至るまで、好調な輸出・投資に支えられるながら、継続された。その景気拡大の影響を景気の先行指標である株価は敏感に反応し、他の経済指標の伸びを大きく上回り上昇している。一方、マネーパライ(M3:日本のM2とほぼ同義)、可処分所得、総固定資本形成は、比較的安定的に推移している。

### C. ドイツにおける土地関連税制

#### (1) 土地税制の概要

ドイツにおいては、土地関連税制としては、財産税、不動産税、不動産取得税、相続・贈与税が存在する。

財産税は、自然人の財産にかかる租税である。課税対象となる総財産は、農業用財産、土地財産、事業用財産、その他の財産からなる。また、債務は控除される。自然人に対しては、財産税の税率は、財産価額の0.5%である。不動産税は、土地の保有価値に対して課税される保有課税であり、市町村によって賦課される。不動産取得税は、不動産の購入にかかる租税である。これは、購入価格の2%の額であり、免除は、近親家族内における取引に関するものを除いては、かなり限定されたものとなつている。また、その負担者は、買い主だけでなく、売り主も租税債務者となり、売買契約において、誰が租税を負担するかを取り決めることができる。相続税・贈与税は、わが国と同様に、相続・贈与が発生した時点において課税される移転税である。

また、土地に関する課税としては、取得時点において課せられる取得税、保有期間に

おいて課せられる保有課税、移転時において課せられる移転税の他、移転時の中でも譲渡といった行為が発生した段階において課せられる譲渡益課税が存在する。ドイツにおいては、不動産の譲渡益に対する課税は、2年以内の短期の譲渡によって発生した利益に対してのみ課税されることとなる。

さて、土地税(Grundsteuer)は、わが国の固定資産税に相当するものである。不動産税は、所有不動産の保有価値に対して課税が毎年なされる税であり、公共サービスの対価としての応益的な根拠によるものである。そのため、物的条件によりて課せられる物税であるため、高齢者などの社会的弱者に対する特例は存在しない。その課税標準は、相続税・贈与税などと同様の統一価格によって課せられるものであり、1964年の統一価格ベースとしているため、実勢価格とかなりの乖離が存在している。

また、旧東ドイツ地域に対する課税の適用は、旧西ドイツ地域と全く同様ではなく、基本的に、分裂前の1935年当時の法律が適用されている。具体的には、1996年1月1日まで、財産税の適用が見送られている点にある。

それでは、不動産税の課税の仕組みであるが、見る。まず、不動産税の課税の仕組みであるが、[当該不動産の統一価格] × [租税算定率\*] × [賦課率\*\*] で決定される。

租税算定率は、

一家族用住宅(所有権付住宅でないもの)	0.26%
・統一価格の最初の75,000DMまでの部分	0.35%
・それ以外の部分	0.31%

二家族用住宅	0.35%
その他の不動産(多家族用住宅、所有権付住宅、未建築地)	0.35%

賦課率は、1989年時点での22.0% - 44.0%のあいだで、自治体によって異なっている。この賦課率の決定は、自治体によって異なり、財政需要に応じて機動的に設定できるものである。

資産の種類は、①農林事業用資産、②土地資産、③事業用資産、④その他の資産に分類され、農林事業用資産を課税対象とする不動産税Aとその他の土地資産を対象とする不動産税Bに分かれる。

### (2) 土地税制の実態—日独の比較—

#### (1) 土地税制の概要

ドイツにおいては、土地関連税制としては、財産税、不動産税、不動産取得税、相続・贈与税が存在する。

財産税は、自然人の財産にかかる租税である。課税対象となる総財産は、農業用財産、土地財産、事業用財産、その他の財産からなる。また、債務は控除される。自然人に対しては、財産税の税率は、財産価額の0.5%である。

不動産税は、土地の保有価値に対して課税される保有課税であり、市町村によって賦課される。

不動産取得税は、不動産の購入にかかる租税である。これは、購入価格の2%の額であり、免除は、近親家族内における取引に関するものを除いては、かなり限定されたものとなつている。また、その負担者は、買い主だけでなく、売り主も租税債務者となり、売買契約において、誰が租税を負担するかを取り決めができる。

相続税・贈与税は、わが国と同様に、相続・贈与が発生した時点において課税される移転税である。

また、土地に関する課税としては、取得時点において課せられる取得税、保有期間に

おいて課せられる保有課税、移転時において課せられる移転税の他、移転時の中でも譲渡された利益に対してのみ課税されることとなる。

さて、土地税(Grundsteuer)は、わが国の固定資産税に相当するものである。不動産税は、所有不動産の保有価値に対して課税が毎年なされる税であり、公共サービスの対価としての応益的な根拠によるものである。そのため、物的条件によりて課せられる物税であるため、高齢者などの社会的弱者に対する特例は存在しない。その課税標準は、相続税・贈与税などと同様の統一価格によって課せられるものであり、1964年の統一価格ベースとしているため、実勢価格とかなりの乖離が存在している。

また、旧東ドイツ地域に対する課税の適用は、旧西ドイツ地域と全く同様ではなく、基本的に、分裂前の1935年当時の法律が適用されている。具体的には、1996年1月1日まで、財産税の適用が見送られている点にある。

それでは、不動産税の課税の仕組みであるが、見る。まず、不動産税の課税の仕組みであるが、[当該不動産の統一価格] × [租税算定率\*] × [賦課率\*\*] で決定される。

租税算定率は、

一家族用住宅(所有権付住宅でないもの)	0.26%
・統一価格の最初の75,000DMまでの部分	0.35%
・それ以外の部分	0.31%

二家族用住宅	0.35%
その他の不動産(多家族用住宅、所有権付住宅、未建築地)	0.35%

賦課率は、1989年時点での22.0% - 44.0%のあいだで、自治体によって異なっている。この賦課率の決定は、自治体によって異なり、財政需要に応じて機動的に設定できるものである。

資産の種類は、①農林事業用資産、②土地資産、③事業用資産、④その他の資産に分類され、農林事業用資産を課税対象とする不動産税Aとその他の土地資産を対象とする不動産税Bに分かれる。

### (2) 土地税制の実態—日独の比較—

#### (1) 土地税制の概要

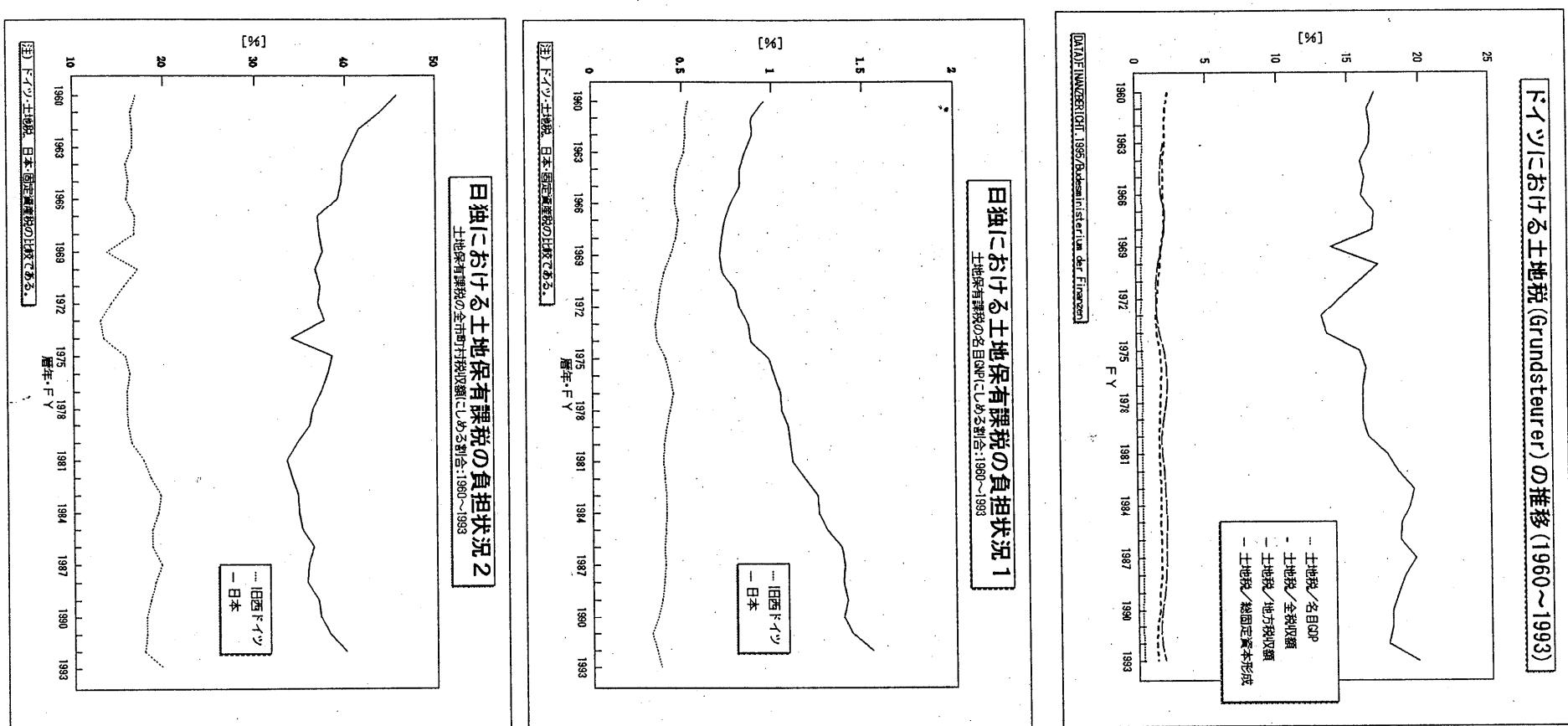
ドイツにおいては、土地関連税制としては、財産税、不動産税、不動産取得税、相続・贈与税が存在する。

財産税は、自然人の財産にかかる租税である。課税対象となる総財産は、固定資産税・土地分・家屋分・償却資産分の合計値であり、いわゆる純固定資産税である。またデータは、地方財政統計年報各年版によるものである。

ドイツは、土地問題に関するわが国のおいては、都市計画制度を中心として、土地政策において、土地税制を明確に位置づけ、政策税制である地価税を導入したことでも記憶に新しい事実である。

また、データは、わが国においては、土地政策において、土地の有効利用を促進し、土地価格を引き下げる効果を持っていることが指摘してきた。しかししながら、ドイツにおける土地保有課税は、課税ベース自体が低く、実勢価格とかなり乖離していることが指摘されるとともに、名目GNP比、市町村税額総額比とともに日本の比率を大きく下回っている。

ドイツにおける土地税(Grundsteuer)の推移(1960~1993)



資料1. ドイツにおける建設用地関連データ

	建築地			建築熟成地			粗建築地			その他の建築地			DM/m <sup>2</sup>
	A. 取引件数	B. 取引面積	C. 土地価格	A. 取引件数	B. 取引面積	C. 土地価格	A. 取引件数	B. 取引面積	C. 土地価格	A. 取引件数	B. 取引面積	C. 土地価格	
1962	151,702	230,898	11.54	85,968	94,760	14.83	55,492	109,252	9.50	10,242	26,887	8.24	
1963	130,244	196,501	13.41	72,511	78,726	16.92	48,278	94,652	11.40	9,455	23,122	9.47	
1964	134,577	200,252	14.25	77,851	83,933	18.46	47,981	88,814	12.12	8,745	27,505	8.29	
1965	138,845	210,387	17.04	87,623	96,636	21.89	42,322	87,217	13.70	8,900	26,534	10.38	
1966	117,304	158,153	18.93	76,700	80,123	23.61	32,752	59,529	14.61	7,852	18,501	12.56	
1967	94,175	121,446	20.68	65,517	67,200	25.71	21,415	40,235	14.86	7,243	14,011	13.23	
1968	101,614	132,999	22.52	72,367	73,961	28.37	21,224	40,992	15.89	8,023	18,047	13.60	
1969	114,066	167,537	23.38	81,900	87,907	29.86	23,502	53,060	17.88	8,664	26,570	12.90	
1970	119,965	174,792	25.29	86,498	96,159	30.74	25,254	53,575	19.60	8,213	25,059	16.56	
1971	135,073	193,409	27.02	98,105	108,476	33.56	29,550	62,238	19.56	7,418	22,695	16.25	
1972	136,013	202,782	31.41	96,612	110,803	40.23	31,764	66,676	22.54	7,637	25,303	16.15	
1973	106,238	144,171	32.74	77,301	82,228	40.77	22,577	43,742	23.75	6,360	18,201	18.12	
1974	94,236	112,648	31.69	69,657	65,472	40.34	17,581	30,851	22.20	6,998	16,325	14.91	
1975	96,744	107,905	35.09	75,333	68,439	44.08	14,412	23,081	21.71	6,999	16,384	16.39	
1976	102,908	111,156	39.98	81,261	74,034	48.80	14,462	23,512	25.14	7,185	13,610	17.64	
1977	108,263	120,877	43.80	86,747	81,415	53.98	14,269	23,910	26.13	7,247	15,552	17.68	
1978	117,771	146,796	46.58	94,270	93,883	59.91	15,838	29,565	28.65	7,663	23,348	15.66	
1979	108,021	137,402	53.87	84,504	85,528	69.17	16,004	32,596	31.69	7,513	19,277	23.53	
1980	97,624	118,365	62.43	76,221	74,122	82.01	13,865	27,225	32.88	7,538	17,019	24.41	
1981	79,245	91,807	72.66	61,641	57,548	96.07	10,919	21,215	36.55	6,685	13,043	28.06	
1982	78,765	79,858	82.99	58,643	49,982	111.51	9,636	16,512	42.85	10,486	13,363	25.93	
1983	73,172	76,402	88.52	55,860	47,303	119.91	825	14,248	46.07	9,061	14,851	29.29	
1984	66,245	68,501	87.72	49,247	41,125	121.95	6,960	11,893	45.09	10,038	15,483	29.56	
1985	62,382	75,815	78.69	48,957	41,146	116.09	5,747	12,641	39.94	7,678	22,028	31.08	
1986	62,200	72,148	84.00	49,511	40,536	121.07	5,298	9,747	44.86	7,391	21,866	32.74	
1987	62,628	76,392	85.40	50,313	41,631	126.08	5,097	9,998	42.75	7,218	24,762	34.23	
1988	70,681	85,568	88.25	57,370	47,337	127.74	5,654	10,323	49.05	7,657	27,907	35.77	
1989	81,895	103,344	92.13	68,192	61,014	126.44	5,793	12,184	50.88	7,910	30,146	39.36	
1990	86,709	118,348	89.24	71,378	65,812	124.19	6,590	16,435	57.08	8,741	36,101	40.17	
1991	85,308	122,119	90.71	69,917	68,564	125.41	7,181	16,213	54.36	8,210	35,342	42.13	
1992	121,353	317,195	49.08	90,706	131,449	84.41	21,464	131,314	21.40	9,183	54,431	30.51	
1993	131,524	286,430	59.83	100,003	133,630	95.96	22,828	112,621	26.01	8,693	40,180	34.48	
1994.1	24,644	48,413	65.21	18,650	23,120	101.24	4,577	17,935	31.36	1,417	7,358	34.51	
1994.2	30,792	56,715	68.24	24,168	27,636	107.94	4,674	18,657	31.47	1,950	10,422	28.78	
1994.3	28,455	48,200	74.31	22,404	24,531	113.80	4,154	15,926	30.94	1,897	7,741	38.38	

DATA) Kaufwert Fuer Bauland各号による。1962~1991までは、旧西ドイツ地域のデータであり、1992年以降は統一後ドイツのデータであるため旧東ドイツ地域のデータを含む。  
なお、取引件数は実数、取引面積は1000m<sup>2</sup>、取引価格はDM/m<sup>2</sup>である。

資料2. ドイツにおける土地価格及び関連指標の時系列的動向

建築熟成地 1994DATA	住宅価格指数 1980=100 SJ94/S651/23.9	名目国内総生産 総額(Mrd) SJ94/S682/24.2	名目国民総生産 総額(Mrd)	国民所得 総額(Mrd)	生計費指数 1980=100調整済み SJ94/S660/23.13	賃料指數 指數1(1980=100)	
						100.00	100.00
						100.00	100.00
1962	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.0
1963	114.09	105.25	105.99	102.66	105.99	103.17	105.4
1964	124.48	110.16	116.46	109.20	116.39	105.54	111.4
1965	147.61	114.75	127.27	114.53	127.10	109.11	117.8
1966	159.20	118.36	135.31	118.16	135.20	112.87	127.1
1967	173.36	115.74	137.03	121.55	136.95	114.46	135.7
1968	191.30	120.98	147.81	128.09	148.04	116.04	146.0
1969	201.35	127.87	165.47	135.59	165.83	118.42	156.6
1970	207.28	148.85	187.17	140.68	187.43	122.18	163.4
1971	226.30	164.26	207.82	144.31	208.16	128.32	173.4
1972	271.27	175.41	228.13	149.88	228.74	135.25	183.9
1973	274.92	188.20	254.24	155.45	254.87	144.36	194.9
1974	272.02	201.97	272.70	157.63	272.87	154.26	204.5
1975	297.24	206.89	284.53	159.81	285.08	163.56	217.7
1976	329.06	213.77	310.56	169.25	311.73	170.89	228.5
1977	363.99	224.26	331.29	173.85	331.65	176.83	236.3
1978	403.98	238.03	355.76	177.72	357.67	181.39	243.1
1979	466.42	259.02	384.81	182.08	386.63	188.12	250.9
1980	553.00	286.56	407.98	181.11	409.82	198.02	263.7
1981	647.81	303.28	425.44	181.60	427.07	210.50	275.1
1982	751.92	312.13	440.16	181.84	441.14	221.58	289.2
1983	808.56	318.69	462.44	187.89	464.83	228.91	304.8
1984	822.32	326.56	485.28	192.74	489.13	234.46	316.4
1985	782.81	327.87	505.32	195.16	508.88	239.60	326.7
1986	816.39	332.46	533.62	197.09	537.06	239.36	333.3
1987	850.17	338.69	551.69	198.55	555.62	242.24	339.3
1988	861.36	345.90	580.93	204.36	584.74	242.96	347.8
1989	852.60	358.69	616.52	208.72	623.88	249.67	355.4
1990	837.42	381.64	672.17	214.29	679.11	256.38	367.5
1991	845.65	407.54	730.32	218.40	736.12	265.24	383.2
1992	853.41	430.49	741.69	219.85	776.37	275.78	404.4
1993	876.40	449.84	727.83	219.13	782.25	287.29	428.3

## フランス

## 【 目次 】

## A. 地価の推移

- 1. 都市部の地価

## B. パリの住宅市場

- 不動産市場サイクル

## C. 戸建住宅の価格構成

- 1. プロジェクト別住宅価格構成比

- 2. 事例の要件

- 3. 収支計算

- 4. 建築費

- 5. 諸経費

- 6. 広告宣伝費

- 7. 土地負担

- 8. 土地取得費

- 9. 土地価格