令和5年度

固定資産税関係資料集Ⅰ

−総括的資料編−

固定資産税制度

土　地　評　価

家　屋　評　価

償　却　資　産

一般財団法人 資産評価システム研究センター

この図書は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。

はしがき

固定資産税は、市町村民税とともに市町村財政を支える基幹税であり、多様化する行政需要に対応する主要財源として益々期待されています。

このような固定資産税を安定的に確保していくためには、固定資産税事務を担当する職員のみならず、納税者の信頼が不可欠であり広く市民の方々に固定資産税の制度や評価方法について知識や関心を持っていただくことが重要です。

資産評価システム研究センターでは、毎年度、固定資産税制度、土地・家屋・償却資産の評価方法、不動産鑑定評価書の見方、償却資産の実地調査、固定資産税に関する判例等に関する資料を「固定資産税関係資料集Ⅰ～Ⅳ」として４分野に編纂し多くの方々に提供しています。

本書「固定資産税関係資料集Ⅰ－総括的資料編－」では、固定資産税制度の一般的知識や税制改正の内容、土地・家屋・償却資産の評価方法等についてとりまとめています。

本書が固定資産税に関心を持たれる多くの方々にお役立ていただければ幸いです。

末尾ながら、ご協力を頂いた関係各位に心からお礼を申し上げます。

令和５年５月

一般財団法人資産評価システム研究センター

理事長　　株　丹　達　也

総　目　次

固定資産税制度……1
土　地　評　価……115
家　屋　評　価……235
償　却　資　産……261

固　定　資　産　税　制　度

目　　次

1　固定資産税制度の概要

⑴　概要

固定資産税の概要 …… 7
国税・地方税の税収内訳（令和３年度決算額） …… 8
市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和３年度決算額） …… 9
固定資産税収の動向 …… 10
主要税目（地方税）の税収の推移 …… 11
人口一人当たりの税収額の指数（令和３年度決算額） …… 12

⑵　課税の仕組み

固定資産税の仕組み …… 15
土地・家屋・償却資産の評価の仕組み …… 16
固定資産税の税率 …… 17
固定資産税の住宅用地特例 …… 18
新築住宅に係る固定資産税の減額特例（一般住宅分・長期優良住宅分） …… 19
負担調整措置の概要 …… 20
宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度） …… 21
負担水準の均衡化のイメージ …… 22
商業地等の負担調整措置による税額の算定例 …… 23
宅地等に係る負担調整措置等の課題と現状 …… 24
宅地に係る負担調整措置等の推移 …… 25
同一市内において評価額と税額の高低が逆転する不公平な実例 …… 26
条例減額制度について …… 27
農地に対する現行の評価・課税の概要 …… 28
農地に対する固定資産税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度） …… 29
生産緑地制度の概要 …… 30
特定市街化区域内農地及び一般市街化区域内農地における生産緑地地区の指定状況 …… 31
総務大臣（知事）配分及び大規模償却資産制度について …… 32

⑶　賦課・徴収等の仕組み

固定資産税の納税義務者について …… 35
固定資産税の賦課徴収の流れ …… 36
固定資産税における情報開示制度 …… 37
固定資産評価審査委員会制度の概要 …… 38
固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続 …… 39
固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数の推移 …… 40
固定資産評価審査委員会の現状と中立性の確保について …… 41
滞納処分の流れ …… 42
固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について …… 43
課税に対する信頼性の確保等について …… 44
税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（土地評価） …… 45
税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（家屋評価） …… 46
【参考】最近生じた税額修正の事案について（相続と納税義務者） …… 47

2　所有者不明土地・空き家、固定資産課税台帳　関係

現に所有している者の申告の制度化（令和２年度税制改正） …… 51
現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の３関係）関係（Ｒ３．５月調査時点） …… 52
使用者を所有者とみなす制度の拡大（令和２年度税制改正） …… 53

【参考】令和２年度税制改正により使用者を所有者とみなして
課税できるようになるケース（例）…… 54
使用者を所有者とみなす制度（法第343条第５項関係）の適用状況等…… 55
地方税法第343条第５項の規定の適用に係る留意事項（ガイドライン）概要…… 56
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し…… 57
所有者不明土地の発生を予防する方策…… 59
所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策…… 62
固定資産課税台帳情報の活用について…… 63
住基ネットを活用した死亡の事実の把握…… 64
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けについて…… 65
固定資産課税事務における住登外者のマイナンバー取得・保有状況（Ｒ３年度）…… 66
固定資産課税事務とマイナンバーとの紐付けの推進について…… 67
登記済通知のオンライン化等について…… 68
空家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置…… 69
税務システムの標準化…… 70
標準化対象事務について…… 71
地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について…… 72
３　令和５年度税制改正
中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の
償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置の創設…… 75
長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る税額の減額措置の創設…… 76
バス事業者が路線の維持に取り組みつつＥＶバスを導入する場合における
変電・充電設備等に係る固定資産税等の課税標準の特例措置の創設…… 77
固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権の対象の明確化…… 78
少額減価償却資産等に係る規定の整備…… 79
償却資産（知事・大臣配分資産）に係る固定資産税の申告・通知の電子化…… 80
相続税に係る固定資産情報の通知の電子化…… 81
４　新型コロナウイルス感染症の影響に伴う対応
中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置・ 85
新型コロナウイルス感染症等に係る先端設備等に該当する
家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置…… 86
新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金について…… 87
土地に係る固定資産税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度）…… 88
令和３年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）…… 89
令和４年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）…… 90
５　都市計画税の概要
都市計画税の概要…… 93
都市計画税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度）…… 94
都市計画税の税率採用状況…… 95
都市計画税の充当事業…… 96
都市計画税の充当事業の拡大…… 97
都市計画税の使途の明確化について…… 98
都市計画税の使途の明確化関係…… 99
（参考資料）
用途非課税措置（地方税法第348条、第702条の2、附則第14条、第14条の２）一覧
（固定資産税及び都市計画税）…… 103
令和５年度課税標準の特例措置等一覧表（固定資産税）…… 104
令和５年度課税標準の特例措置等一覧表（都市計画税）…… 111

１　固定資産税制度の概要

（１）　概　　要

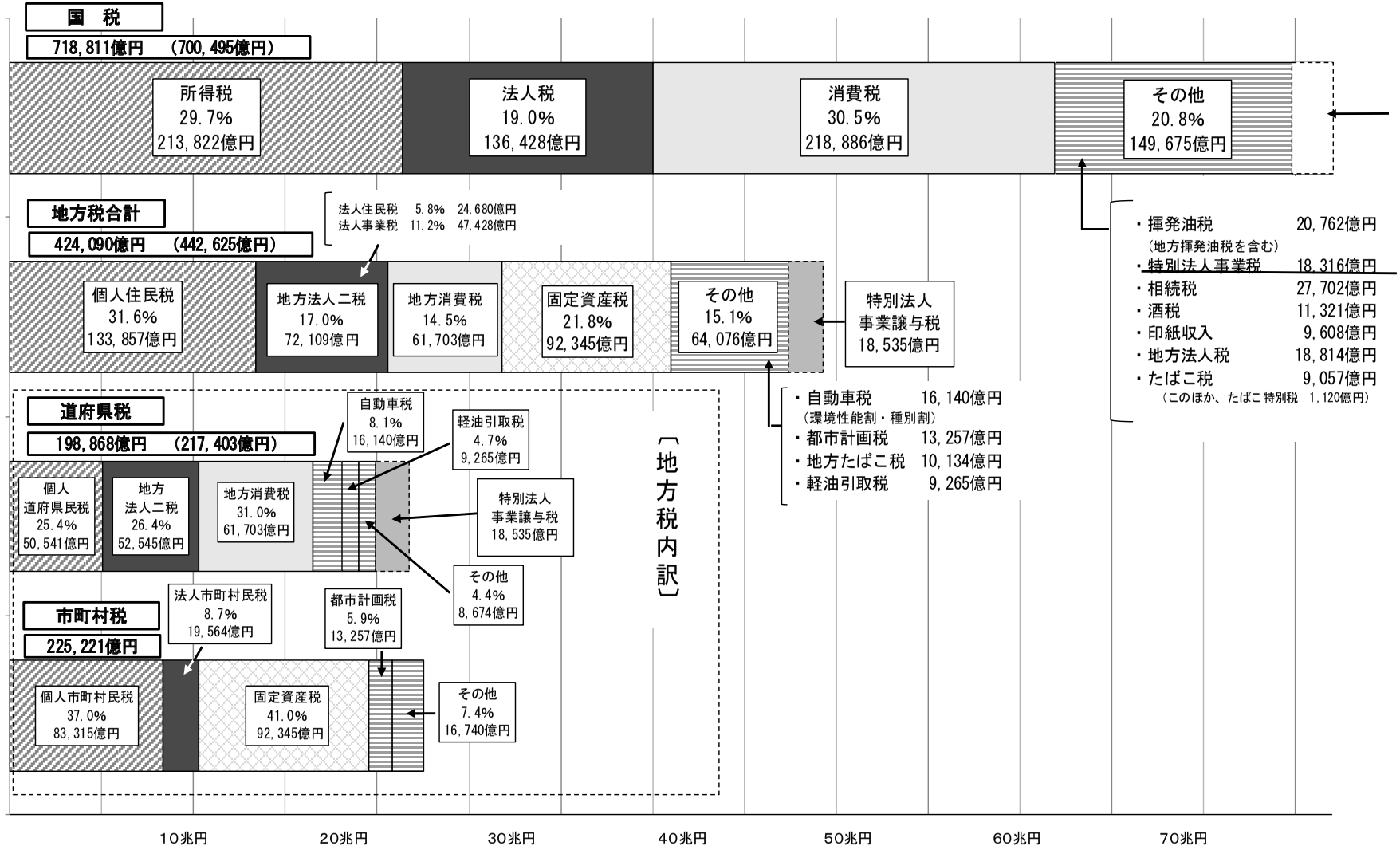
固定資産税の概要

○ 固定資産税は、シャウプ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
○ 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
○ どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

区　分	固　定　資　産　税
１．課税客体	土地、家屋及び償却資産 （土地：1億8,076万筆、家屋：5,877万棟）
２．課税主体	全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
３．納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 （土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税） （土地：4,155万人、家屋：4,237万人、償却資産：483万人）
４．課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は３年ごとに評価替え（令和３年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
５．税　率	標準税率　1.4%
６．免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
７．賦課期日	当該年度の初日の属する年の１月１日
８．税　収	９兆2,345億円（土地3兆5,120億円、家屋3兆9,378億円、償却資産1兆7,846億円）

※１　税収以外のデータは、令和４年度実績。
※２　固定資産税の制限税率（2.1%）は、平成16年度の改正により廃止。
※３　税収は令和３年度決算額。

国税・地方税の税収内訳（令和３年度決算額）

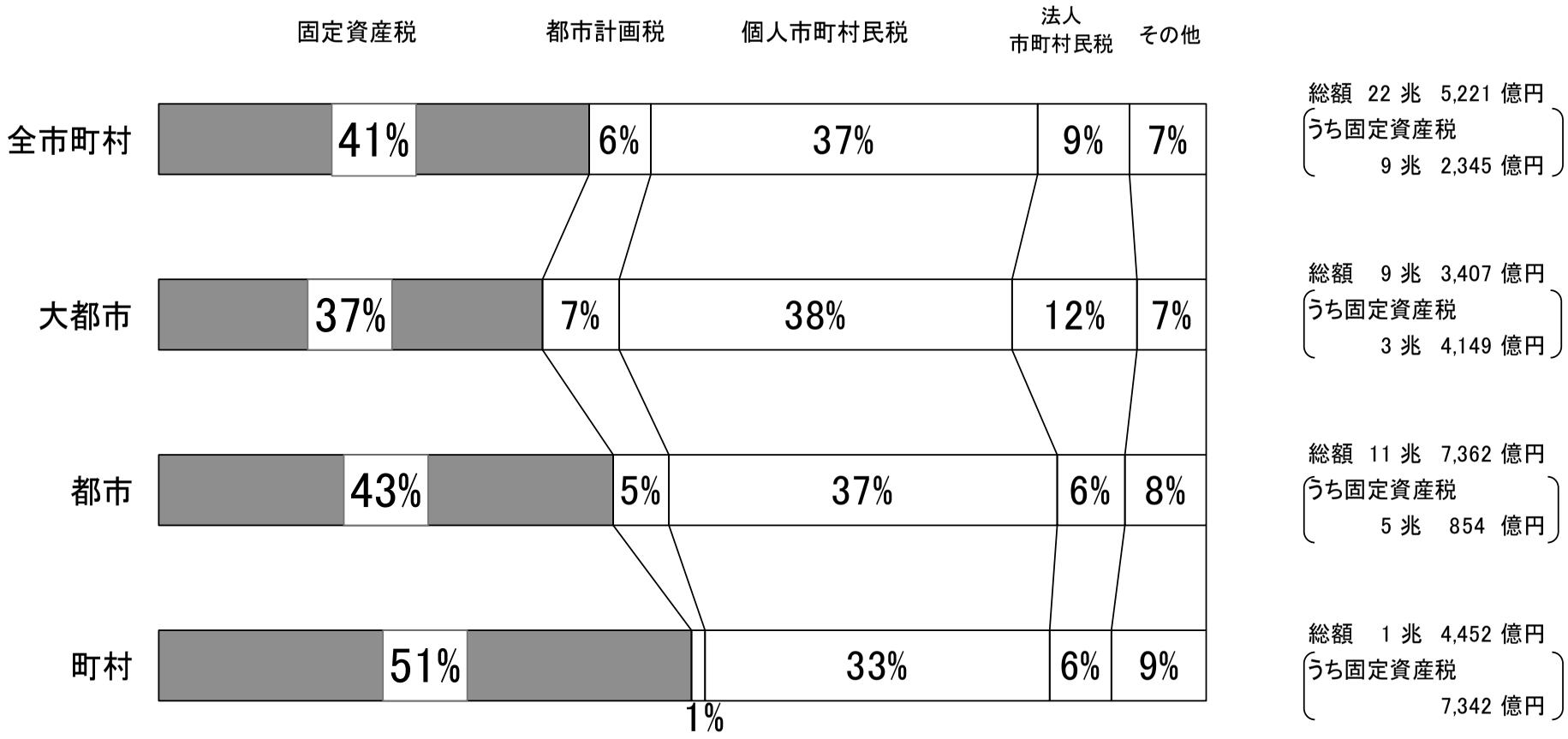


（注）１　各税目の%は、それぞれの合計を100%とした場合の構成比である。
２　国税は特別会計を含み、地方税には、超過課税及び法定外税等を含む。
３　国税は特別法人事業税を含み、地方税は特別法人事業譲与税を含まない。（）内は、国税は特別法人事業税を除き、地方税は特別法人事業譲与税を含めた金額である。
４　計数はそれぞれ四捨五入によっているので、計とは一致しない場合がある。

市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和３年度決算額）

○　市町村税収の約４割は固定資産税収。

○　市町村税収に占める固定資産税収の割合は、都市より町村の方が高い。

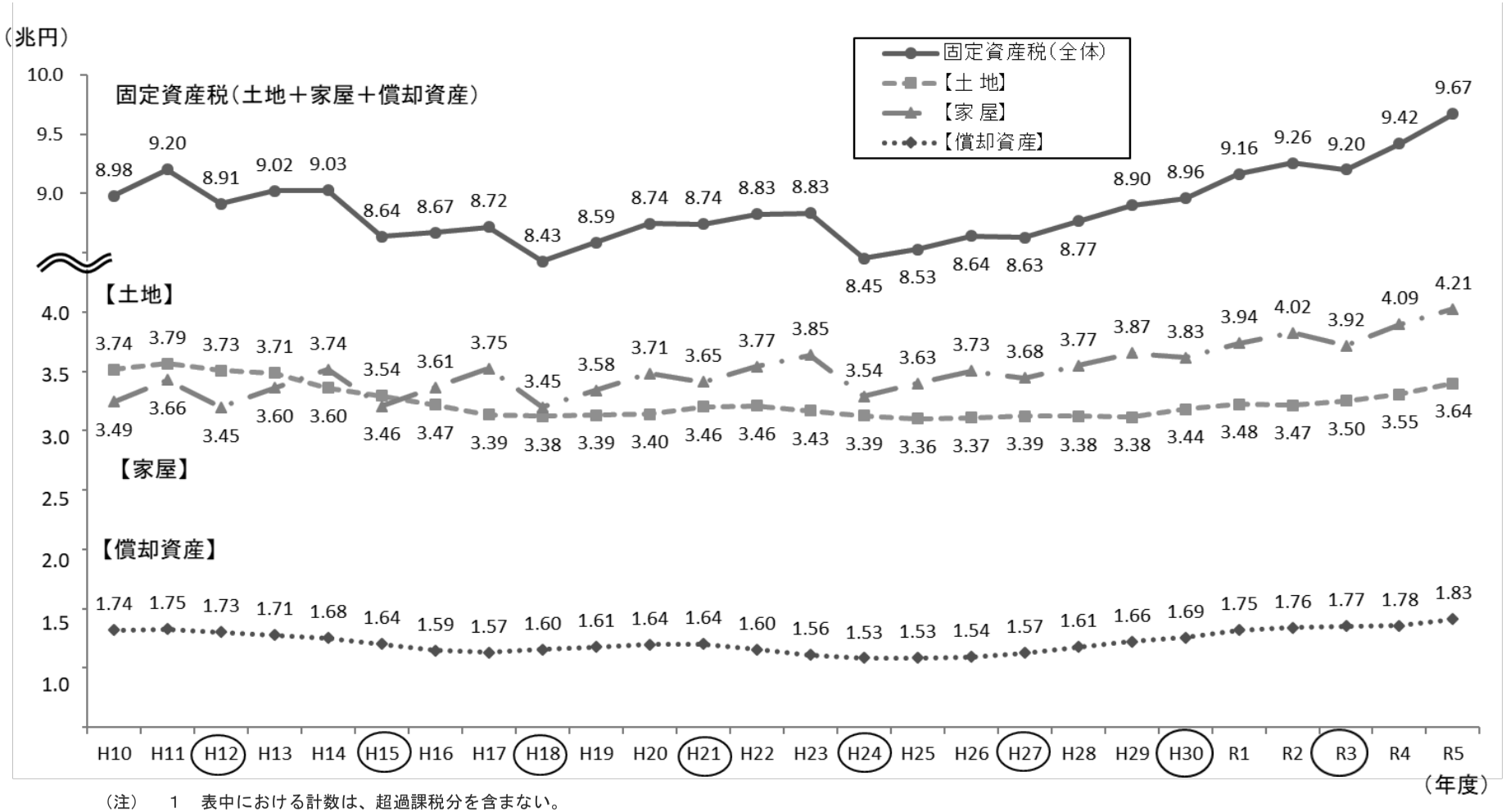


※１　税収は、「地方財政状況調査」（総務省）における決算額である。
※２　大都市は、政令指定都市及び東京都23区（都が徴収する分を含む）。都市はその他の市。
※３　四捨五入により計が一致しない場合がある。

固定資産税収の動向

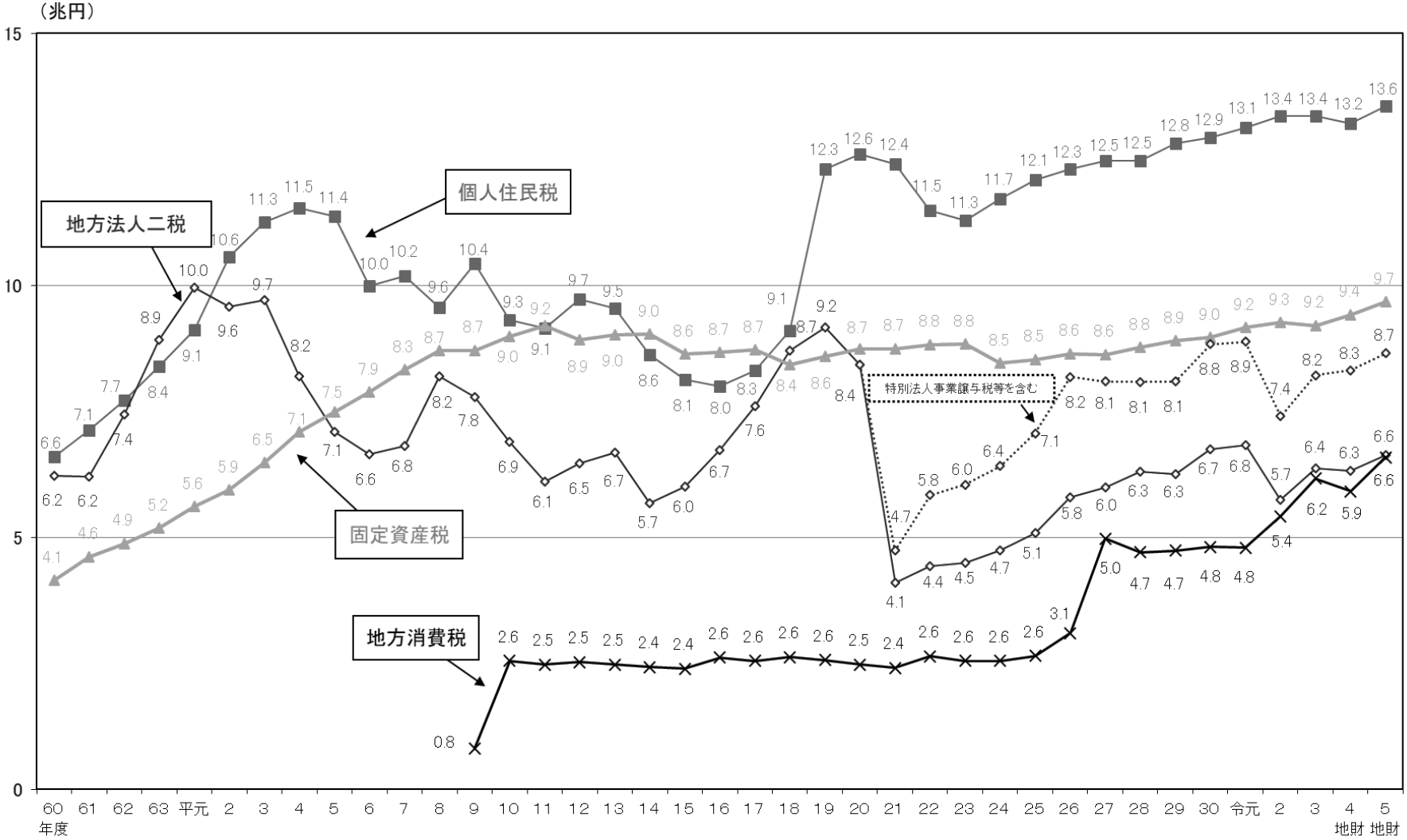
○　固定資産税収は、平成11年度をピークに減少傾向にあったが、近年堅調に推移。

○　土地に係る固定資産税収については、平成16年度以降、家屋に係る固定資産税収を下回っている。



（注）　1　表中における計数は、超過課税分を含まない。
　　2　令和３年度までは決算額、令和４、５年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。
　　3　丸がついた年度は、評価替え年度である。
　　4　大規模償却資産に係る道府県分（R３決算額：75.5億円）は含まれていない。

主要税目（地方税）の税収の推移

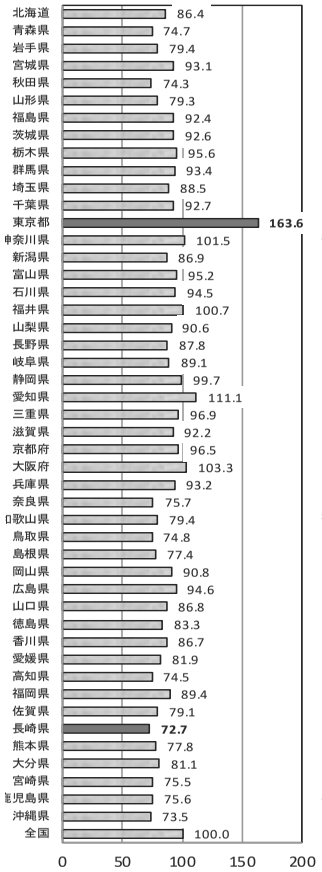


（注）１ 表中における計数は、超過課税を含まない。
２ 令和３年度までは決算額、令和４、５年度は地方財政計画額である。
３ 地方法人二税の平成21年度以降の点線は、国から都道府県に対して譲与されている特別法人事業譲与税等を加算した額。

人口一人当たりの税収額の指数（令和3年度決算額）

地方税計

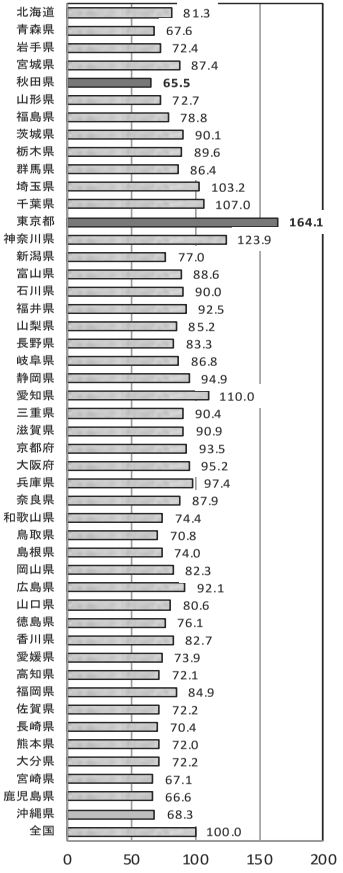
最大／最小：2．3倍



41．4兆円

個人住民税

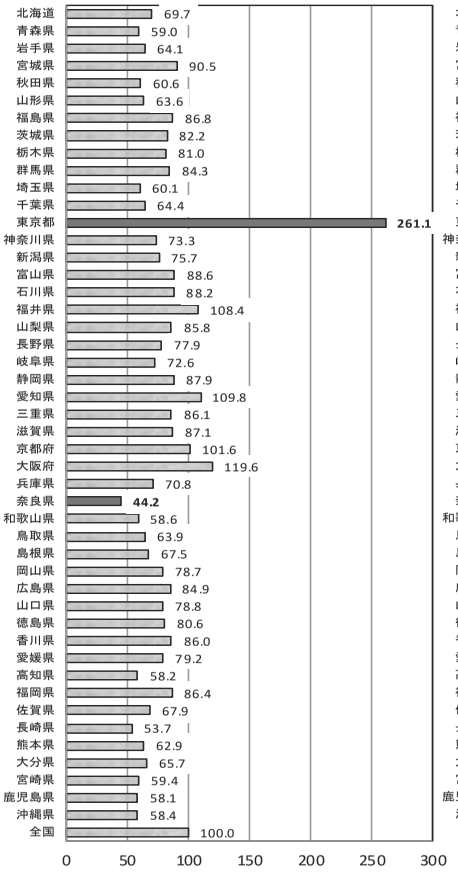
最大／最小：2．5倍



12．8兆円

地方法人二税

最大／最小：5．9倍



6．4兆円

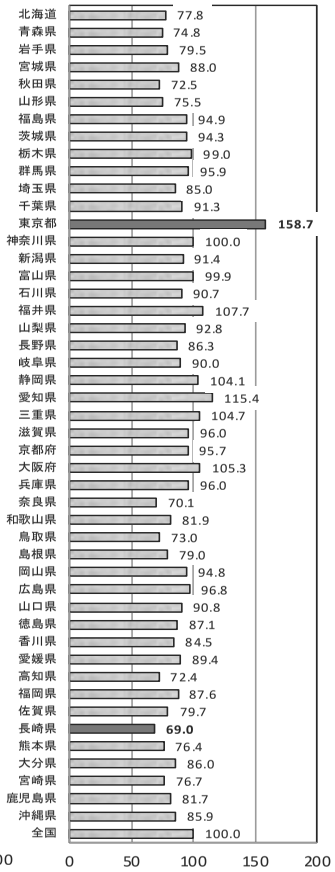
地方消費税（清算後）

最大／最小：1．2倍

6．2兆円

固定資産税

最大／最小：2．3倍



9．3兆円

※「最大／最小」は、各都道府県ごとの人口一人当たり税収額の最大値を最小値で割った数値である。
（注1）地方税収計の税収額は、特別法人事業譲与税の額を含まず、超過課税及び法定外税等を除いたものである。
（注2）個人住民税の税収額は、個人道府県民税（均等割及び所得割）及び個人市町村民税（均等割及び所得割）の合計額であり、超過課税分を除く。
（注3）地方法人二税の税収額は、法人道府県民税、法人市町村民税及び法人事業税（特別法人事業譲与税を含まない。）の合計額であり、超過課税分等を除く。
（注4）固定資産税の税収額は、道府県分を含み、超過課税分を除く。
（注5）人口は、令和4年1月1日現在の住民基本台帳人口による。

（２）　課税の仕組み

固定資産税の仕組み

評価額

固定資産評価基準により算出

○　土地・家屋

３年ごとに評価替えを行い、それ以外の年度は原則据置き。

（宅地については、地価公示価格等の７割を目途として評価）

○　償却資産

毎年評価替え

⇒

課税標準額

○　政策的な特例措置

（＜主な例＞
小規模住宅用地　：　１／６
一般住宅用地　：　１／３）

○　土地に係る負担調整措置

納税者の負担感に配慮し、評価額に対し税負担が低かった土地や、評価額が急激に上昇した土地の場合にも、税負担はゆるやかに上昇させるため課税標準額を調整する措置。

×

税率

標準税率

1.4%

＝

税額

政策的な特例措置

＜主な例＞
新築住宅
一般住宅
（３年１／２）
３階建以上
（５年１／２）

土地・家屋・償却資産の評価の仕組み

１．固定資産評価基準（地方税法第403条第１項）

○　市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

※　固定資産評価基準　＝　地方税法第388条第１項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（総務大臣が定め、告示）

２．固定資産評価基準による資産別評価方法

区　分	評　価　方　法　等
１．土　地	**宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定** ・宅地については、地価公示価格等の７割を目途に評価（平成６年度評価替から導入）
２．家　屋	**再建築価格及び経年減点補正率等に応じて、評価額を算定** ・再建築価格　＝　評価対象家屋と同一の家屋を、評価時点においてその場所に新築する場合に必要とされる建築費 ・経年減点補正率　＝　家屋の建築後の年数の経過に応じて生じる減価を基礎として定めた率
３．償却資産	**取得価額及び取得後の経過年数等に応じて、評価額を算定** ・評価額　＝　取得価額　－　取得後の経過年数等に応じた減価分 ・評価額の最低限度　＝　取得価額　×　５％

固定資産税の税率

① 税率の変遷

税目	昭和	平成	令和
	25 26 29 30 34	16	5
固定資産税	一定税率 1.6%（S25）／標準税率 1.6%（S26）→ 1.5%（S29）1.4%（S30）----------	----------	----------→
	制限税率 3.0%（S26）→ 2.5%（S29）----→ 2.1%（S34）----------	----------→ 廃止（H16）	

② 税率の採用状況

（令和４年４月１日現在）

標準税率に対する倍率 ＼ 税率 ／ 人口段階区分	1.0倍（標準税率）% 1.40（A）	超過税率採用団体計（B）	1.1倍以下 1.45	1.48	1.50	1.1倍超1.2倍以下 1.55	1.58	1.60	1.62	1.65	1.2倍超1.3倍以下 1.70	1.75	合計（C=A+B）	A/C（%）	B/C（%）
人口50万以上の市	28												28	100.0	
人口５万以上50万未満の市	443	32	2		16			13			1		475	93.3	6.7
人口５万未満の市	236	54	8	1	28	5		9			2	1	290	81.4	18.6
町村	861	65	1		19	4	2	24	1	2	12		926	93.0	7.0
（前年度）	(1,568)	(151)	(11)	(1)	(63)	(9)	(2)	(46)	(1)	(2)	(15)	(1)	(1,719)	(91.2)	(8.8)
合計	1,568	151	11	1	63	9	2	46	1	2	15	1	1,719	91.2	8.8

固定資産税の住宅用地特例

1．概要

区　　分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×１／６
一般住宅用地		200㎡を超える部分 （家屋の床面積の10倍まで）	価格×１／３

２．併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が４分の１以上の場合には、当該敷地面積に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。

家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率
地上５階以上の耐火建築物である併用住宅	４分の１以上２分の１未満	0.5
	２分の１以上４分の３未満	0.75
	４分の３以上	1.0
上記以外の併用住宅	４分の１以上２分の１未満	0.5
	２分の１以上	1.0

【例】併用住宅（２階建）で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡〔うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡〕の場合
⇒住宅部分の割合が１／４
⇒500㎡×0.5＝250㎡に住宅用地特例（200㎡以下の部分は１／６、残りの50㎡の部分は１／３に軽減）の適用あり

３．経緯

○ 昭和48年度　住宅用地特例創設（特例率１／２）
○ 昭和49年度　小規模住宅用地特例創設（特例率１／４）
○ 平成６年度　固定資産税の住宅用地特例拡充（小規模住宅用地：特例率１／４→１／６　一般住宅用地：特例率１／２→１／３）
　　都市計画税の住宅用地特例創設（小規模住宅用地：特例率１／３　一般住宅用地：特例率２／３）

新築住宅に係る固定資産税の減額特例（一般住宅分・長期優良住宅分）

令和6年3月31日までの間に新築された住宅について適用

【一般住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	３年度分	１／２	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②３階建以上で耐火構造の住宅	５年度分		

【長期優良住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の長期優良住宅（②以外）	５年度分	１／２	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②３階建以上で耐火構造の長期優良住宅	７年度分		

※ 床面積要件　　居住部分の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下
※ 居住割合要件　居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1／2以上
※ 立地適正化要件　都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない
※ 都市計画税には適用無し。

（参考）

	制度創設年度	R４減収額	R４適用件数
一般住宅分	昭和39年度 ※通達による制度創設は昭和27年７月	1,008億円	219.9万件
長期優良住宅分	平成20年度	331億円	55.7万件

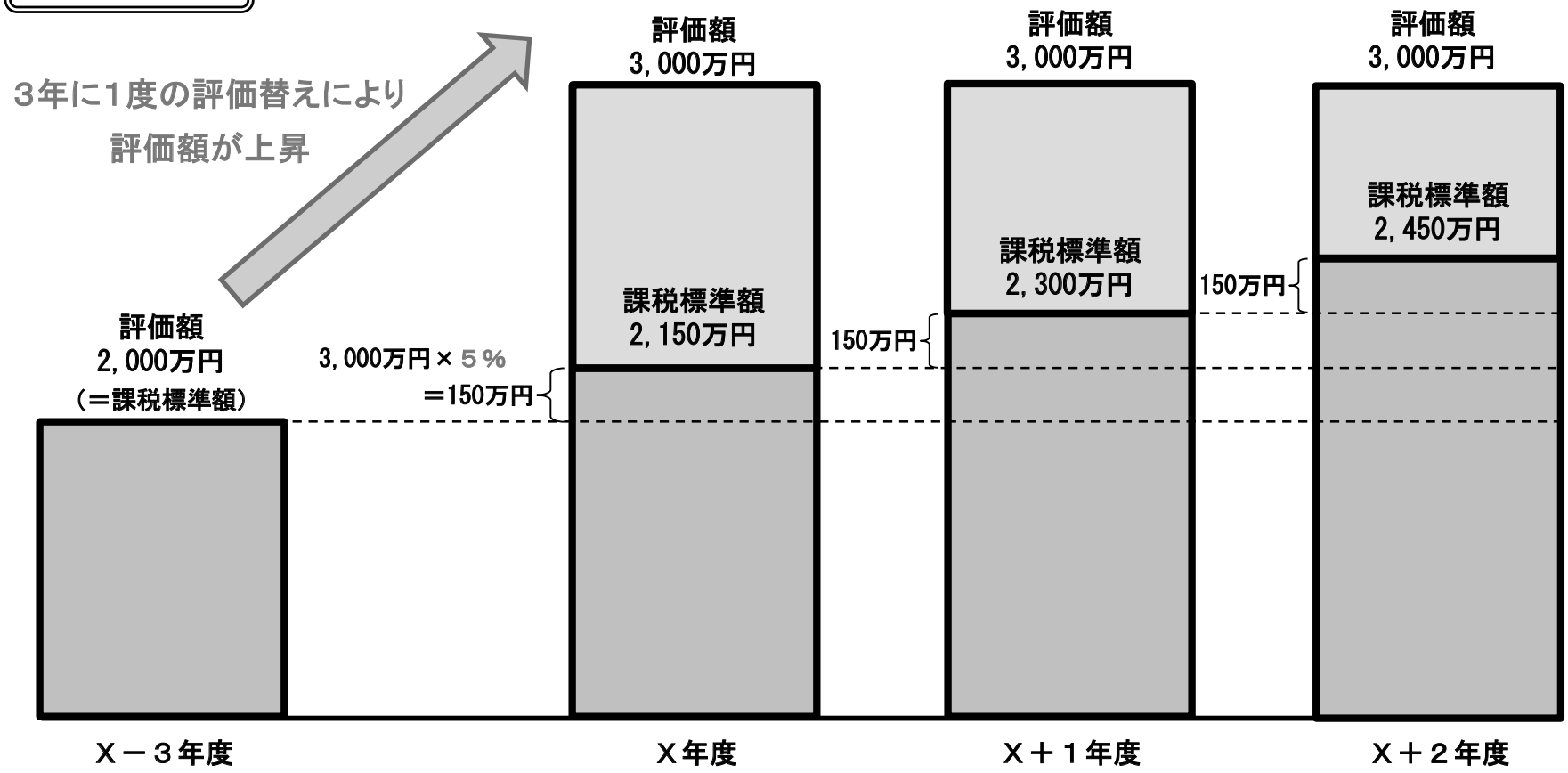
※　R４減収額・R４適用件数は、「令和４年度固定資産の価格等の概要調書」による。

負　担　調　整　措　置　の　概　要

○　評価替えは3年に一度実施し、新たな評価額を課税標準額として課税することが原則。
（地価下落により、評価額が下落し税額が下がる場合は、評価替えの初年度に引下げ。）

○　ただし、税負担の上昇が急激な場合については、上昇幅を一定範囲に抑える措置を講じている。

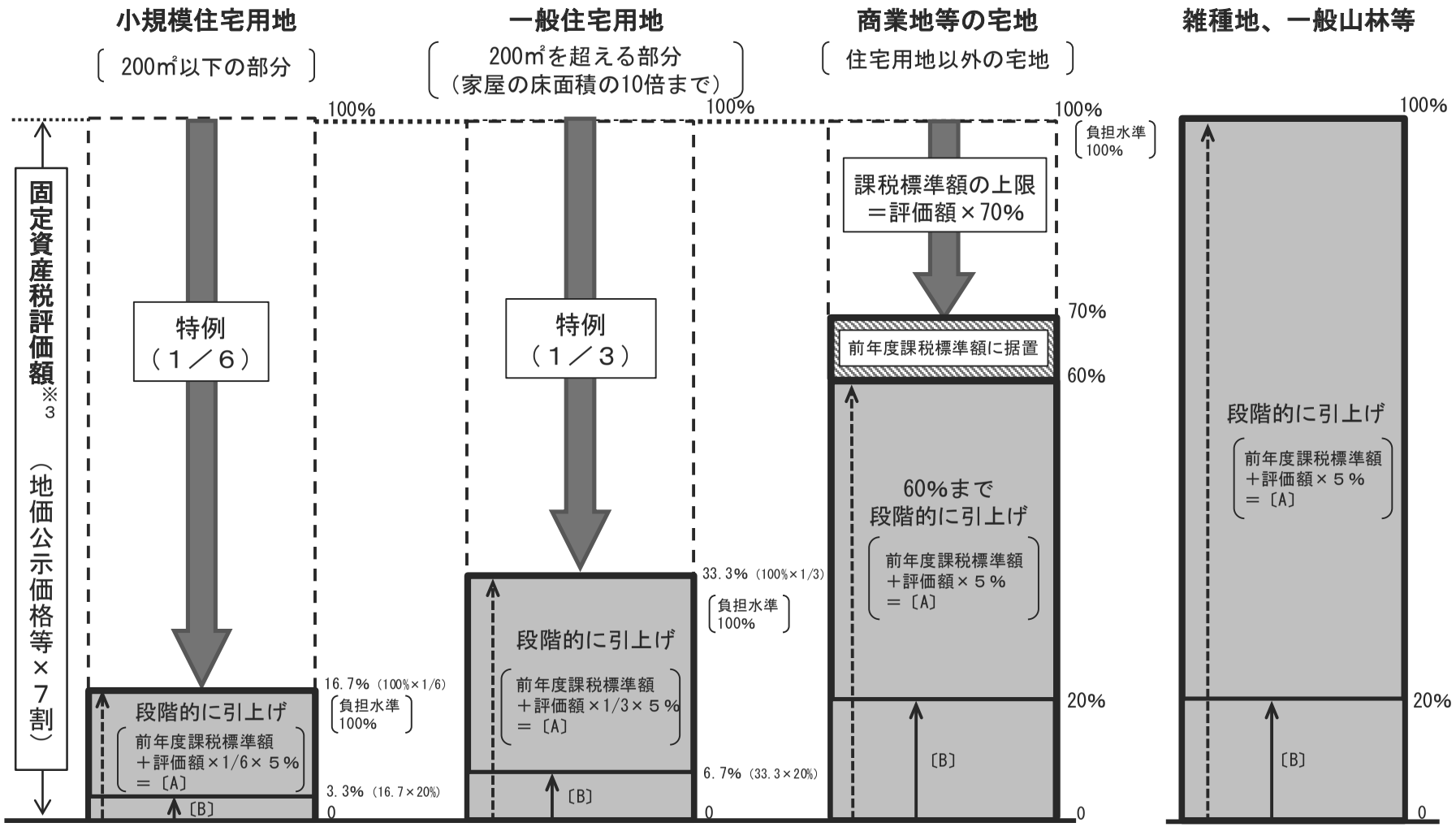
イメージ



※雑種地の場合を想定

⇒　評価額が大幅に上昇（2,000万円→3,000万円）した場合も、
税負担の上昇幅は一定範囲（新しい評価額の5%）に抑えることで、納税者の負担を調整

宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度）



※１　負担水準 ＝ 前年度課税標準額／当該年度評価額（×住宅用地特例率（1/3又は1/6））

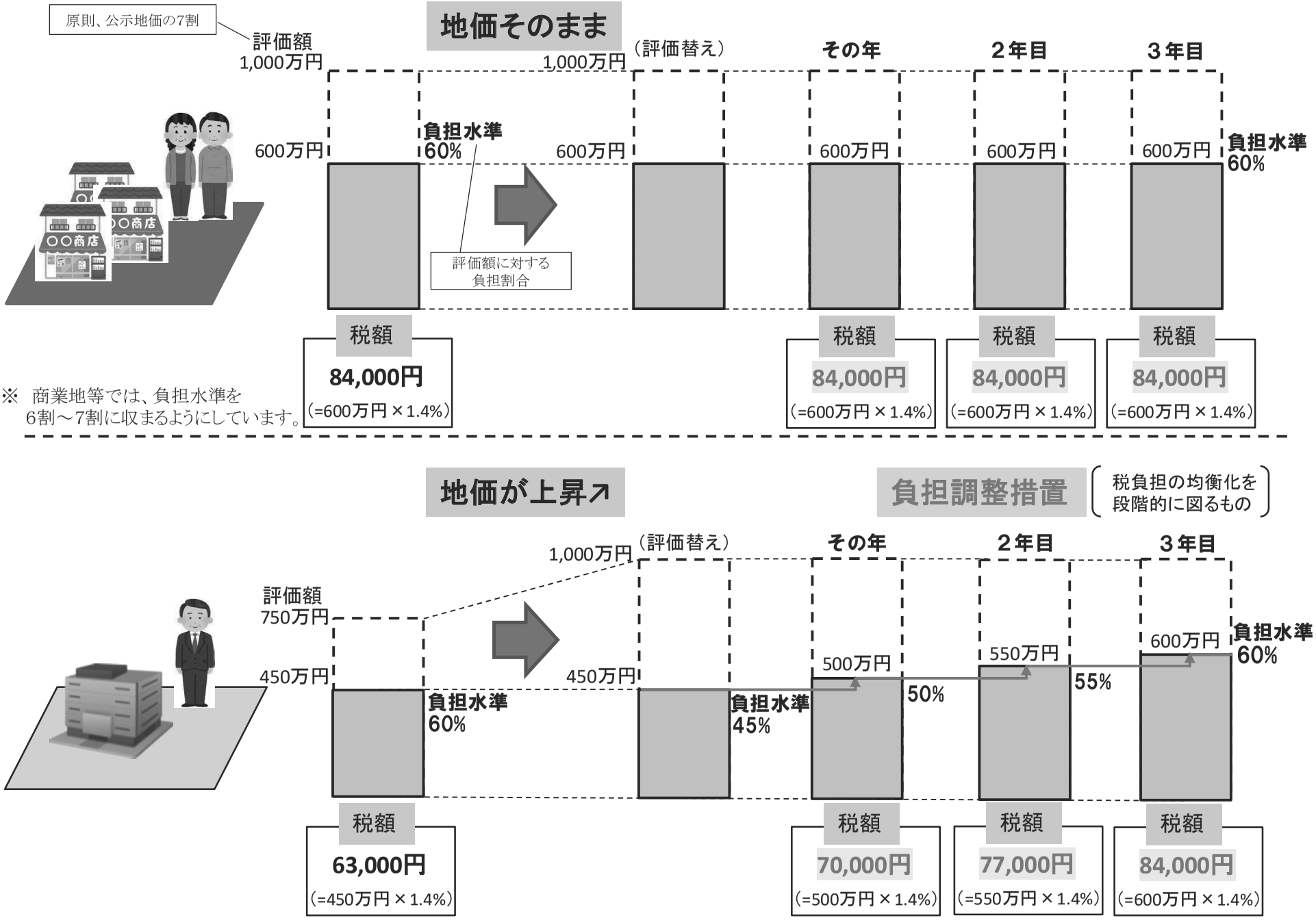
※２　住宅用地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額（又は評価額×住宅用地特例率）と〔A〕のいずれか低い方。
　商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と〔A〕のいずれか低い方。ただし、前年度の課税標準が評価額の60%未満で〔A〕が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
　なお、〔A〕が評価額（又は評価額×住宅用地特例率）×20%を下回る場合は、評価額（又は評価額×住宅用地特例率）×20%に引上げ（＝〔B〕）。

※３　据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失すると認める場合、評価額を下落修正することができる。

※４　令和３年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地については、令和３年度の課税標準額を令和２年度の課税標準額と同額とされた。

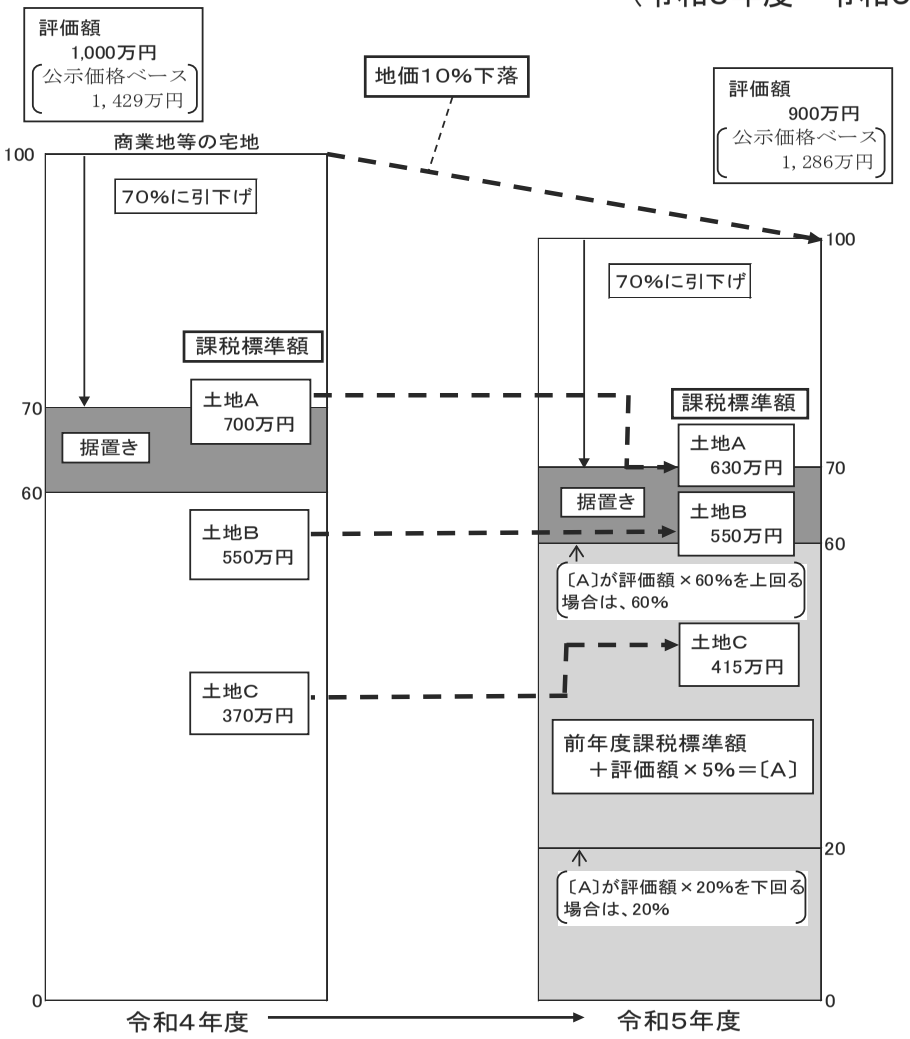
※５　令和４年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の令和４年度の課税標準額を、令和３年度の課税標準額に令和４年度の評価額の2.5%を加算した額とされた。

負担水準の均衡化のイメージ



商業地等の負担調整措置による税額の算定例

（令和3年度～令和5年度のスキーム）



税　額（税率1．4%）

土地A	9．8万円	→	8．8万円	（▲　1．0万円、▲　10%）
土地B	7．7万円	→	7．7万円	（±　　0万円、　　0%）
土地C	5．2万円	→	5．8万円	（＋　0．6万円、＋　11%）

（固定資産税額算定の基本的なスキーム）
　前年度課税標準額が当該年度の評価額のどの水準（負担水準）にあるのかに応じて、その年の課税標準額が決まる仕組み

「負担水準」とは・・・個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、 次の算式によって求められる。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度評価額（×住宅用地特例率（1/3又は1/6））}}$$

土地A、B及びCの令和5年度の負担水準及び課税標準額

・土地Aについて

（負担水準）　$\frac{700\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.78$ ⇒ 78% ＞ 70%

（課税標準額）　引下げ　900万円 × 0．7 ＝ 630万円

・土地Bについて

（負担水準）　$\frac{550\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.61$ ⇒ 60% ≦ 61% ≦ 70%

（課税標準額）　据置き　550万円

・土地Cについて

（負担水準）　$\frac{370\text{万円}}{900\text{万円}} = 0.41$ ⇒ 41% ＜ 60%

（課税標準額）　引上げ　370万円 ＋ 900万円 × 0．05 ＝ 415万円

（注）900万円×0．6＝540万円を超えない額とする。

※令和3年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地については、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする。
※令和4年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の令和4年度の課税標準額を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%を加算した額とする。

宅地等に係る負担調整措置等の課題と現状

負担調整措置

評価替えに伴う税負担の上昇幅が大きくなる場合、上昇幅を一定範囲に抑える措置

＜課題＞

○ バブル期に生じた宅地等の評価額の市町村間、土地間でのばらつきを是正するため、平成6年度「7割評価」を導入

○ 「7割評価」の導入に伴い、税負担水準に大きなばらつきが生じたため、負担調整措置等を大幅に拡大、その後、税負担の不均衡を緩やかに是正

〈平成5年度まで〉

○ 原則、評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に到達する負担調整措置

〈平成6年度～平成8年度〉

① ゆるやかな負担調整措置

② 住宅用地の特例拡充
- 小規模住宅（1／4 → 1／6）
- 一般住宅　（1／2 → 1／3）

〈平成9年度～〉

① 一層ゆるやかな負担調整措置

② 課税標準額の**「据置特例」**の導入

③ 商業地等の課税標準額の上限設定

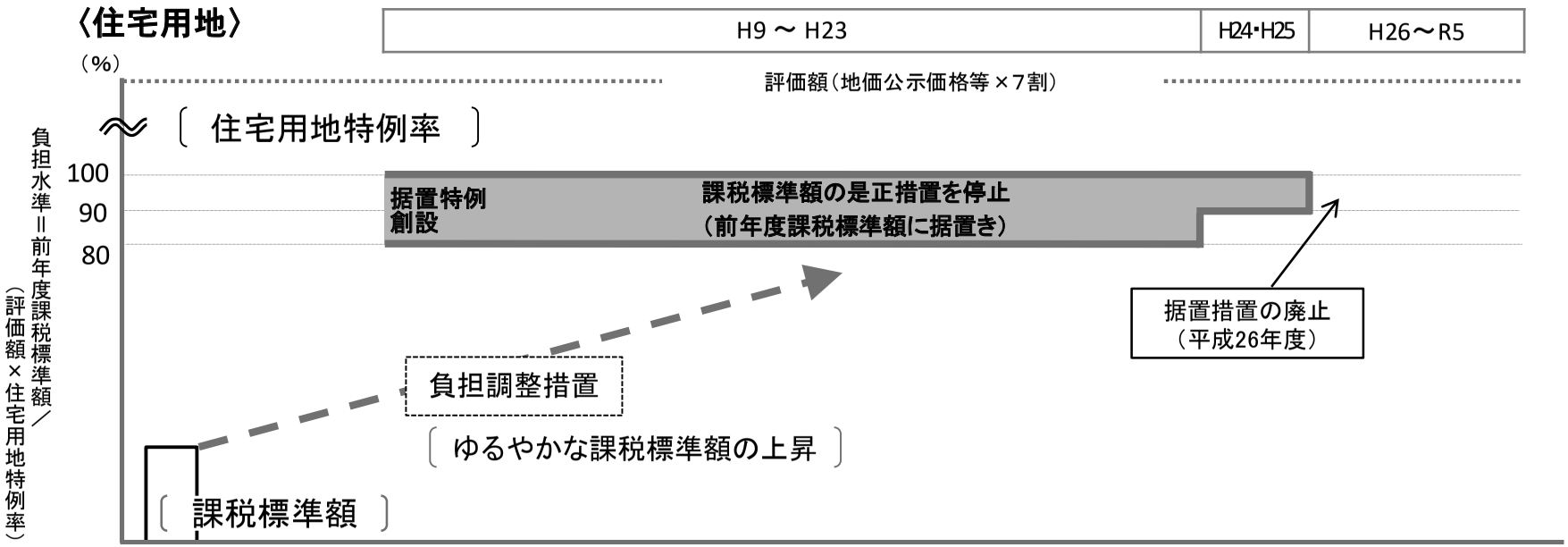
＜現状＞

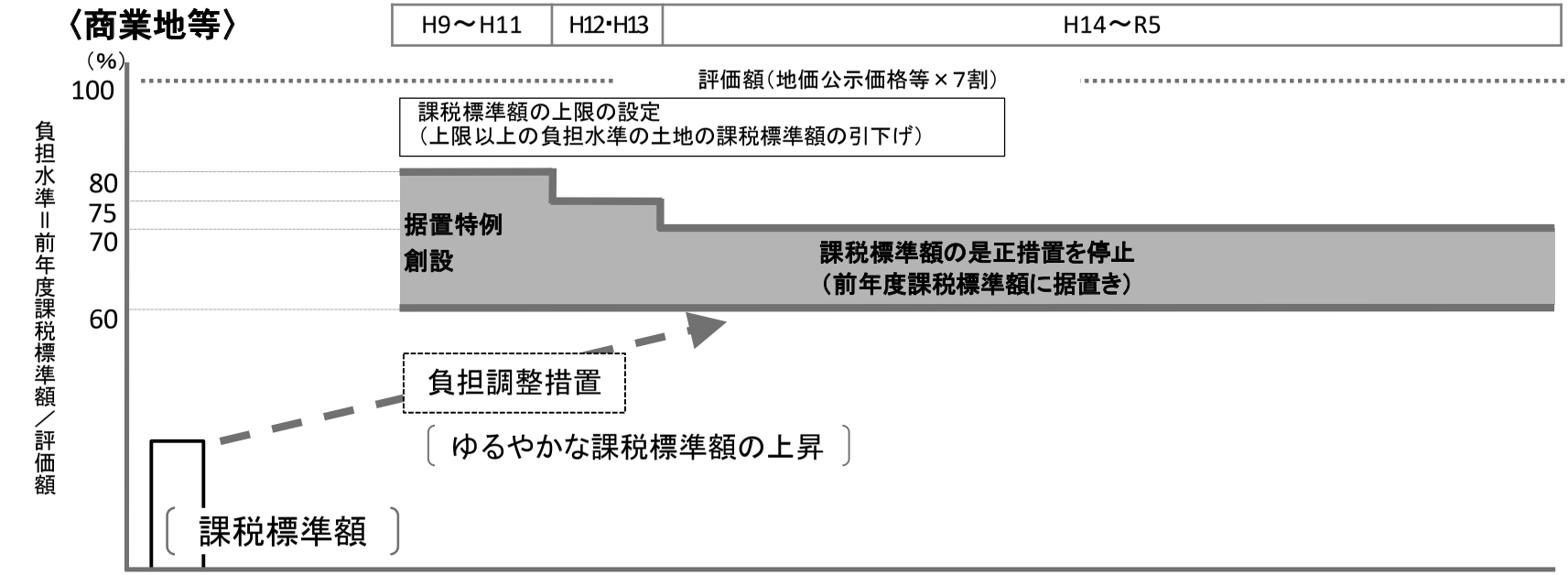
○ これまでの負担調整措置等により、税負担の均衡化が進展。

①住宅用地　：　ほぼ全ての土地が「据置特例」の対象となる水準になったことを踏まえ、平成24年度改正において「据置特例」が段階的に廃止され、均衡化が一層進捗。

②商業地等　：　7割評価導入時と比べ、税負担の均衡化が進展。一方で、近年の都市部の地価上昇により、負担水準が低くなっている地域もある。

宅地に係る負担調整措置等の推移





同一市内において評価額と税額の高低が逆転する不公平な事例

課税標準額の上限額（評価額×70%）付近で課税されている土地		評価額×60%で課税されている土地
＜具体例Ⅰ＞ A市の商業地B（230㎡） **R2評価額：約 5,677万円**	＜	＜具体例Ⅱ＞ A市の商業地C（109㎡） **R2評価額:約 6,025万円**
R2課税標準額 ＝ 約3,864万円 **R2税額 ＝ 約 54 万円**	＞	R2課税標準額 ＝ 約3,615万円 **R2税額 ＝ 約 51 万円**

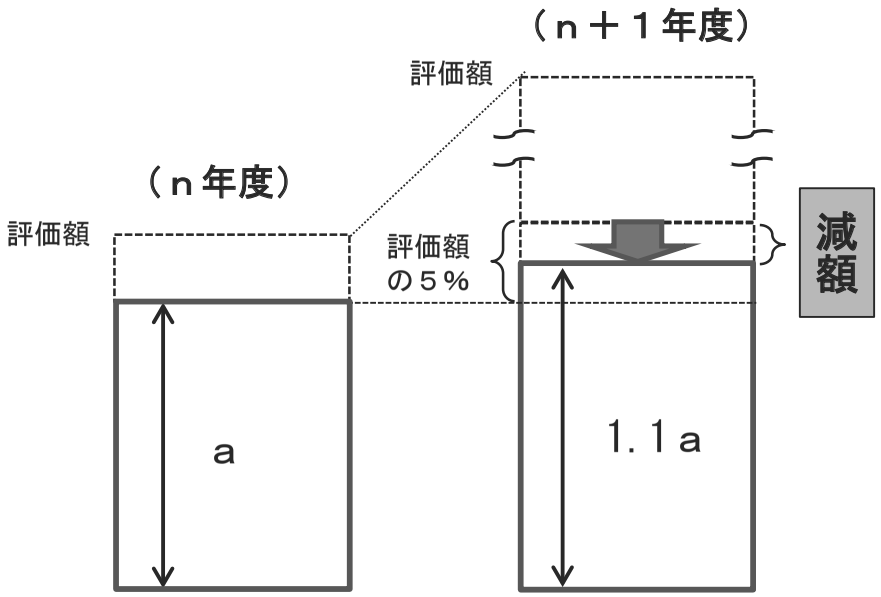
評価額は具体例Ⅱが約348万円高いが、税額では具体例Ⅰが約3万円高いという逆転現象が発生

条例減額制度について

【税負担急増土地に係る条例減額制度】

住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額（注１）を上回る時は、当該上回る税額を減額。

（注１）前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率

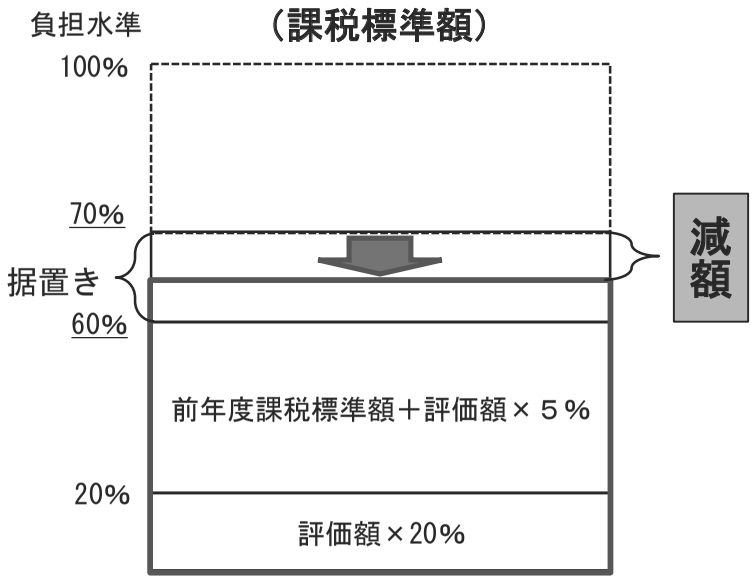


※ R4における導入団体は以下のとおり（下線を引いた団体は、R4に適用実績の見込みのある団体）。
大田原市（栃木県）、特別区（東京都）、武蔵野市（東京都）、三鷹市（東京都）、神戸町（岐阜県）、輪之内町（岐阜県）、安八町（岐阜県）、武豊町（愛知県）、川西市（兵庫県）

【商業地等に係る条例減額制度】

商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額（注２）を上回る時は、当該上回る税額を減額。

（注２）評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



※ R4における導入団体名（条例で定める率）
東京都特別区（65%）

農地に対する現行の評価・課税の概要

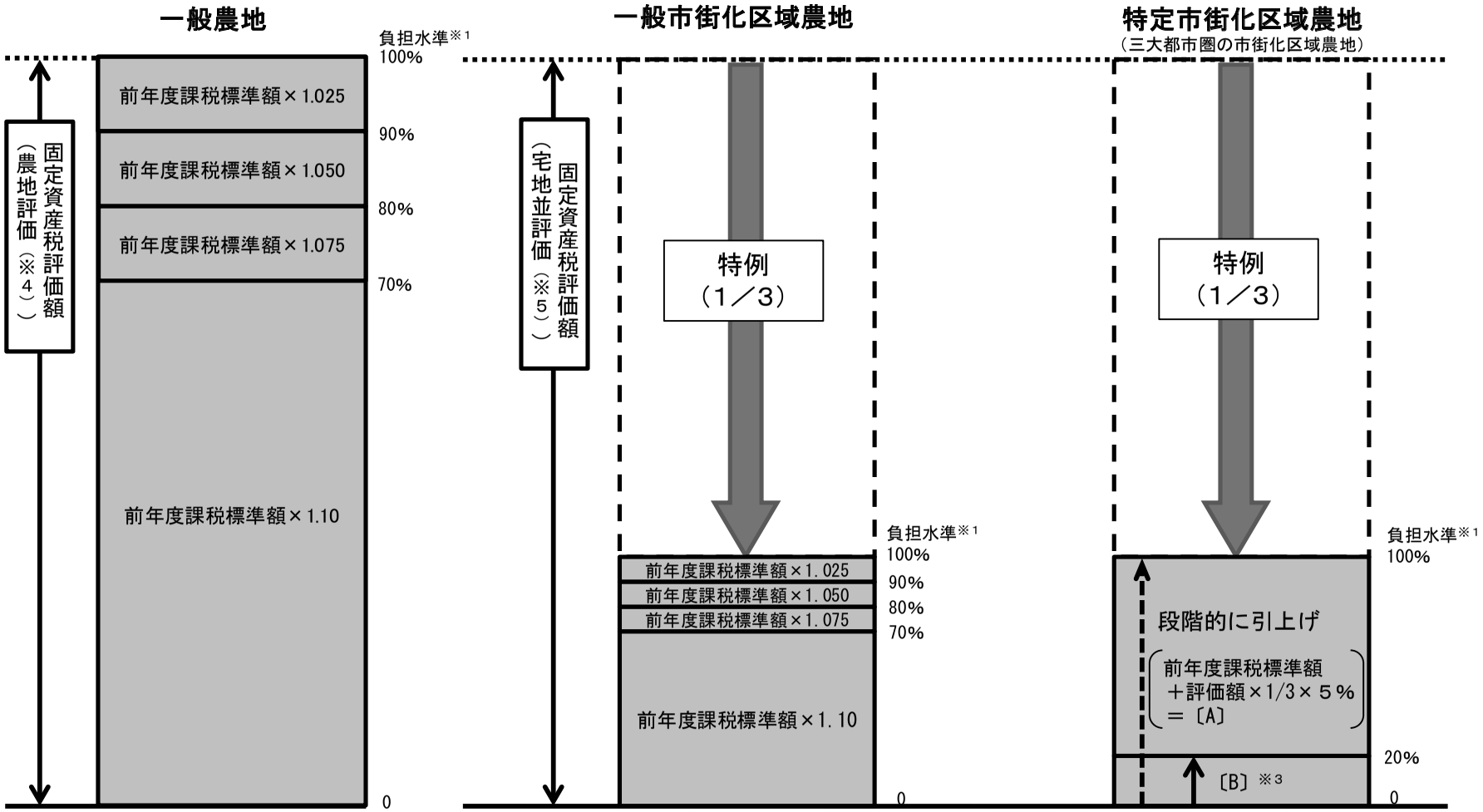
農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税（負担調整措置等）について、異なる仕組みが採られている。

			（評価）	（負担調整）
都市計画区域外				
都市計画区域	調整区域			
	非線引き区域			
	市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法第７条第２項）		
	（１）生産緑地地区の区域内の農地等（下記の農地）			
		→ 一般農地 ※ 転用許可を受けた農地などは除く（宅地等として扱う）	農地評価（※３）	農地方式（※５）
		勧告遊休農地（※７） 農業振興地域に限る。	農地評価（※） ※ ただし、0.55を乗じる補正は行わない。	なし
	（２）上記以外の農地 → 市街化区域農地	→ 一般市街化区域農地（※１）	宅地並評価（※４）	農地方式（※５）
		【令和元年度以降】田園住居地域内市街化区域農地	宅地並評価（※４）（※８）	農地方式（※５）
		→ 特定市街化区域農地（※２）	宅地並評価（※４）	宅地類似方式（※６）
		【令和元年度以降】田園住居地域内市街化区域農地	宅地並評価（※４）（※８）	宅地類似方式（※６）

① 生産緑地地区の区域内の農地（特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く。）
② 都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、都道府県知事等の指定を受けたもの等
③ 歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
④ 特別緑地保全地区の区域内の農地
⑤ 文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
⑥ 地方税法第348条の規定による非課税農地

（※１） 特定市街化区域農地以外の市街化区域農地
（※２） 三大都市圏の特定市（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市（R５．１．１現在214市））にある市街化区域農地
（※３） 農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価（限界収益率（0.55）を乗じる）
（※４） 当該市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格に比準する価格で評価
（類似宅地の価額を基準として求めた価額）－（宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額）
（※５） 前年度課税標準額に負担水準に応じて定められた倍率を乗じた額を課税標準額とする方式
（※６） 過去から特定市街化区域農地であったとして算定した額を前年度課税標準額とし、当該額に評価額×特例率（1/3）の５％を加算した額を課税標準額とする方式
（※７） 農地法第36条第１項の勧告があった遊休農地
（※８） 田園住居地域内市街化区域農地については、300㎡を越える部分に係る価額が２分の１となるような補正率を乗じる。

農地に対する固定資産税の課税の仕組み（令和3年度～令和5年度）



※１　負担水準＝前年度課税標準額／評価額（又は評価額×市街化区域農地特例率（1/3））
※２　今年度の課税標準額
一般農地、一般市街化区域農地：評価額（又は評価額×1/3）と前年度課税標準額 ×（負担水準に応じた負担調整率）のいずれか低い方。
特定市街化区域農地：評価額×1/3と〔A〕のいずれか低い方。
※３　〔B〕：〔A〕が評価額×1/3の20%未満の場合は、評価額×1/3の20%に引上げ。
※４　農地評価とは、農地を農地として利用する場合における売買価格を基準として評価する方法。
※５　宅地並評価とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額によって評価する方法。
※６　勧告遊休農地は令和３年度を除き、負担調整措置が適用されず、評価額が課税標準額と同額になる（平成29年度分の固定資産税から課税）。
※７　令和３年度限りの措置として、負担水準が100%未満の場合、令和３年度の課税標準額を令和２年度の課税標準額と同額とされた。

生産緑地制度の概要

市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度。生産緑地の指定を受けると、一般農地の評価・課税となる（特定生産緑地の指定を受けた生産緑地についても同様）。

（参考）

	地積（㎢）	１㎡当たりの評価額（円）	１㎡当たりの課税標準額（円）	１㎡当たりの税額（円）	推計税額※2（億円）
一般農地	45,679	68 （田：101 畑：31）	68	0.9 （田：1.4 畑：0.4）	433.8
一般市街化区域農地	365	14,278 （田：13,500 畑：14,902）	4,176	58.5 （田：57.3 畑：59.4）	213.4
宅地	12,848	17,350	6,244	87.4	11,130.4
特定市街化区域農地	90	38,449 （田：21,299 畑：45,981）	12,470	174.6 （田：95.8 畑：209.2）	157.4
宅地	4,227	105,929	33,809	473.3	20,007.4

※1　令和4年度の固定資産の価格等の概要調書による（法定免税点以上）。
※2　税額は、課税標準額に税率（標準税率 1.4%）を乗じて試算した。

（指定要件）
① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
② 500㎡以上の規模の区域（又は、300㎡以上500㎡未満の範囲で条例で定める面積以上の規模の区域）であること。
③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

（地区内の行為制限）
建築物その他の工作物の建築や宅地造成等の原則禁止及びこれに違反した場合の原状回復命令等

（注）平成29年の生産緑地法の改正により、生産緑地のうち、都市計画決定の告示から30年経過後もその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効なものを、市町村長が「特定生産緑地」として指定できる制度が創設された（平成30年4月1日施行）。特定生産緑地の指定を受けた生産緑地は、買取申出が可能となる始期が10年延長され、延長された始期までの間、生産緑地であることに伴う行為制限が継続される。

特定市街化区域内農地及び一般市街化区域内農地における生産緑地地区の指定状況

区分	特定市街化区域内農地面積 A=B+C	特定市街化区域農地面積 B	生産緑地地区面積 C	割合 C／A
首都圏計	**11,256ha**	**4,284ha**	**6,972.2ha**	**61.9%**
茨城県	297ha	226ha	71.2ha	24.0%
埼玉県	3,096ha	1,477ha	1,619.3ha	52.3%
千葉県	2,146ha	1,099ha	1,046.7ha	48.8%
東京都	3,567ha	594ha	2,972.6ha	83.3%
神奈川県	2,150ha	888ha	1,262.4ha	58.7%
中部圏計	**4,034ha**	**2,661ha**	**1,372.7ha**	**34.0%**
静岡県	726ha	496ha	229.9ha	31.7%
愛知県	2,870ha	1,889ha	981.3ha	34.2%
三重県	438ha	276ha	161.5ha	36.9%
近畿圏計	**5,728ha**	**2,073ha**	**3,655.3ha**	**63.8%**
京都府	1,092ha	362ha	729.9ha	66.8%
大阪府	2,731ha	863ha	1,868.1ha	68.4%
兵庫県	681ha	185ha	496.1ha	72.8%
奈良県	1,224ha	663ha	561.2ha	45.8%
三大都市圏計	**21,018ha**	**9,018ha**	**12,000.2ha**	**57.1%**

区分	一般市街化区域内農地面積 A=B+C	一般市街化区域農地面積 B	生産緑地地区面積 C	割合 C／A
全国計	**36,631ha**	**36,503ha**	**128.6ha**	**0.4%**

※　特定市街化区域内農地面積・一般市街化区域内農地面積（A）は、令和４年度の固定資産の価格等の概要調書（法定免税点以上）による令和４年１月現在の特定市街化区域農地面積・一般市街化区域農地面積（B）と都市計画現況調査報告書（国土交通省都市局）による令和３年３月末現在の特定市街化区域内・一般市街化区域内の生産緑地地区の決定面積（C）を足したものである。

総務大臣（知事）配分及び大規模償却資産制度について

固定資産税は固定資産所在市町村が賦課徴収することが原則だが、総務大臣（知事）が価格を決定する仕組みや、所在市町村を包括する道府県が課税する仕組みといった例外も存在。

総務大臣（知事）配分

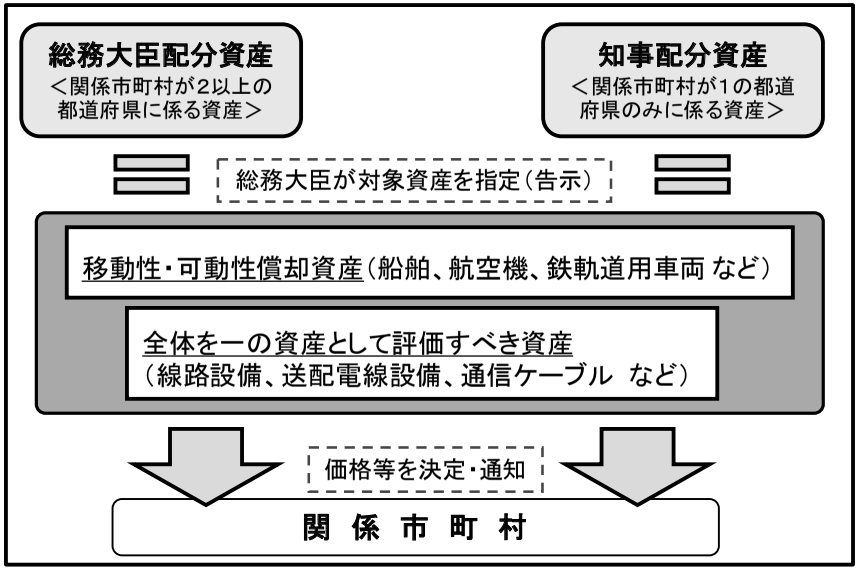
以下の資産については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収する。

① 移動性・可動性償却資産

船舶や航空機などで、その使用の実態が一市町村内に定置するにとどまらず、複数の市町村にわたるもの

② 全体を一の資産として評価すべき資産

鉄軌道、発送電施設など2以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもの



大規模償却資産

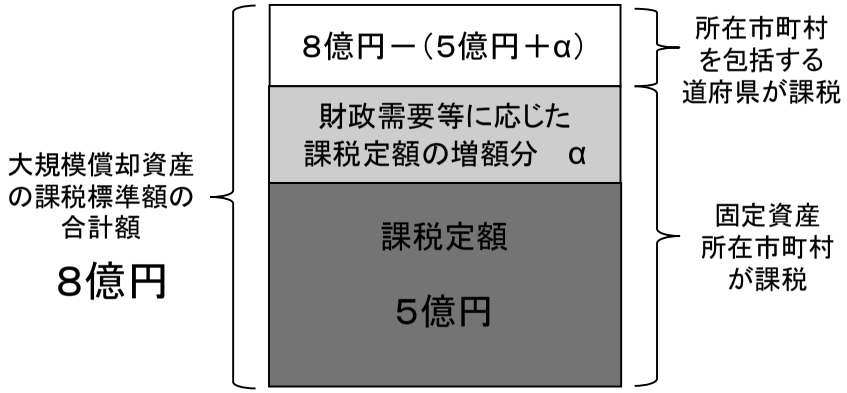
大規模の償却資産については、市町村はその価格のうち人口段階に応じて法定されている一定限度額（課税定額）（※）について課税権を有するものとし、その額を超える部分については、その市町村を包括する道府県が課税権をもつ。

（指定都市及び東京都特別区については適用されない。）

（課税定額（例））　人口5千人未満の町村　：　5億円
　　人口20万人以上の市　：　40億円　など

（※）　これに加えて、所在市町村の財政事情を判定し、その市町村における基準財政需要額の一定割合の収入額を確保し得るよう課税定額を引き上げる措置も講じられている。

【　人口5千人未満の町村の場合の課税例　】



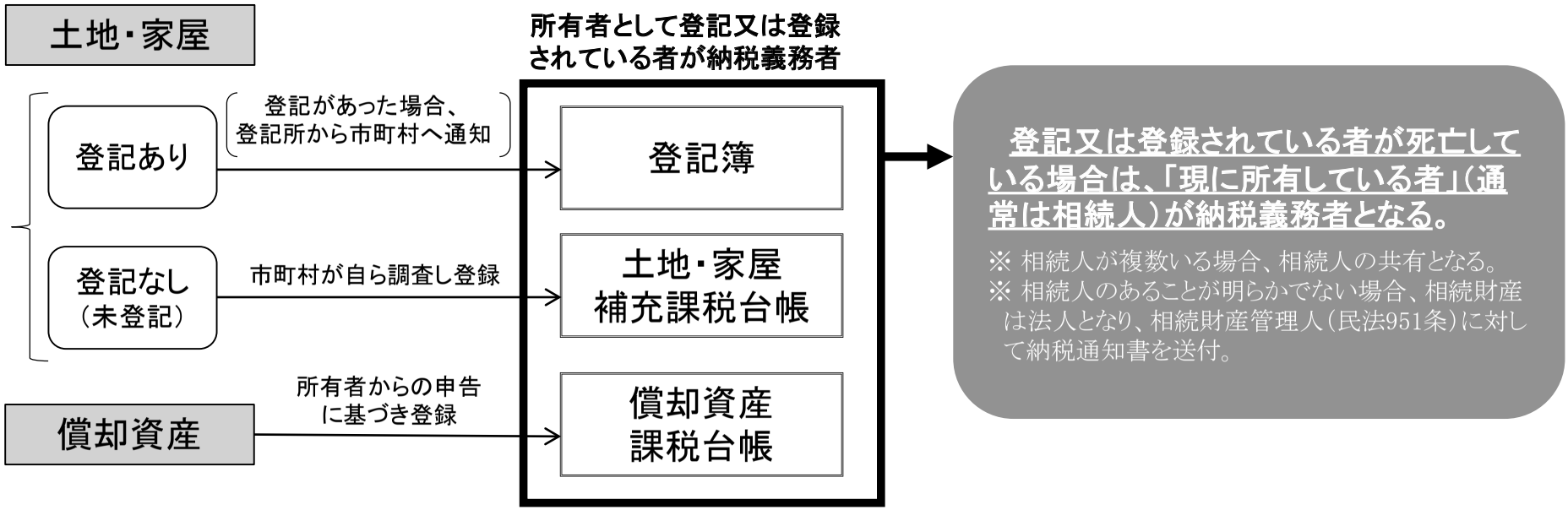
（３）　賦課・徴収等の仕組み

固定資産税の納税義務者について

○ 固定資産税は、固定資産の所有者に課税される。（所有者課税の原則）

＜所有者＞　土地・家屋　→　登記簿上の所有者（未登記の場合、土地・家屋補充課税台帳上の所有者）
上記所有者が死亡している場合、現に所有している者
償却資産　→　償却資産課税台帳上の所有者

※　売買等により賦課期日現在すでに所有権が他に移転している場合においても、所有権の移転登記がなされていない限り、固定資産税は所有者として登記されている者（旧所有者）に課税される。（台帳課税主義）

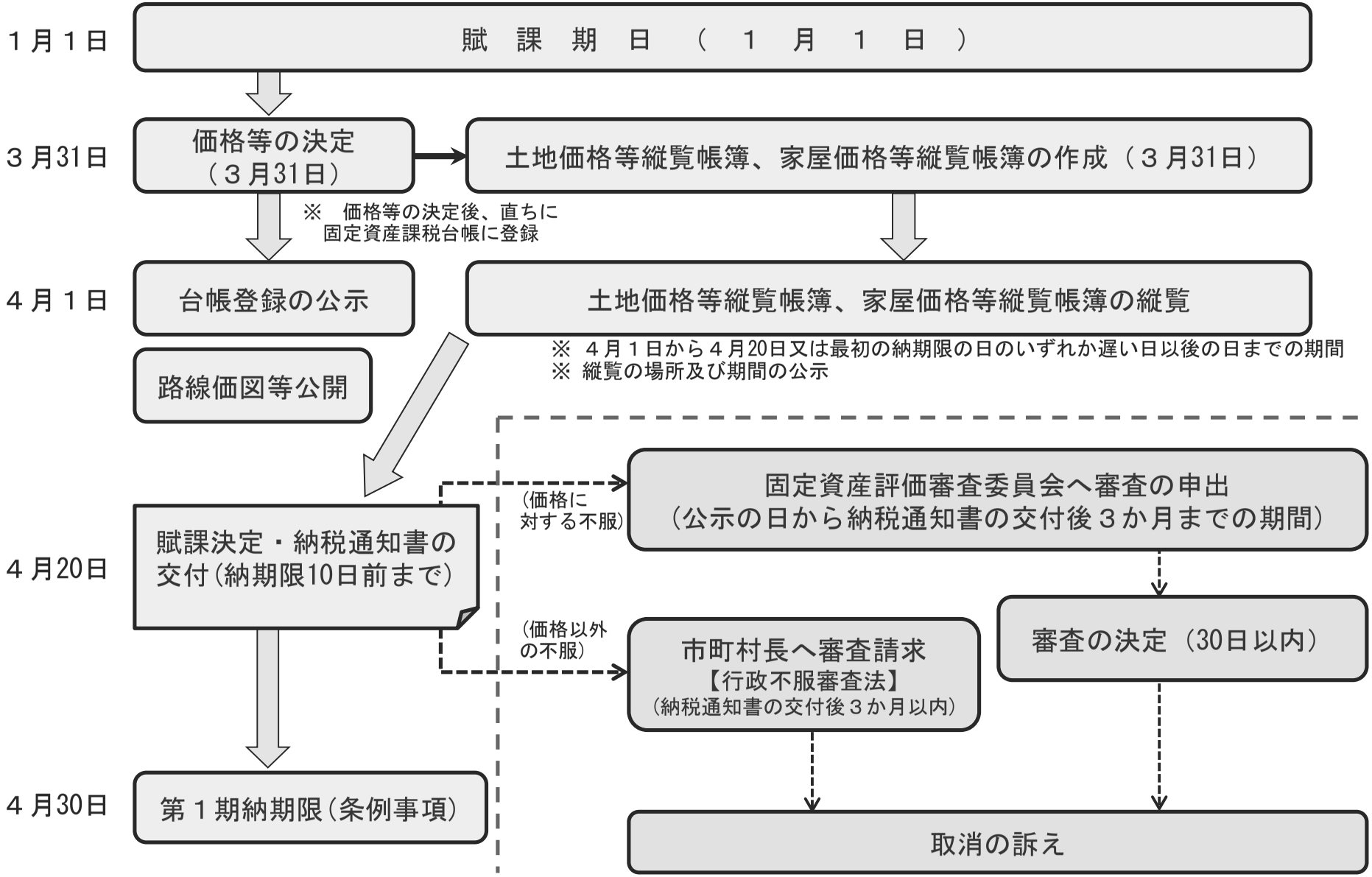


【参考】共有物における納税義務者

- 固定資産が2人以上の者により共有されている場合、各共有者が連帯して納付する義務を負う。（地方税法第10条の2）
- ただし、一定の区分所有に係る家屋及びその敷地の用に供されている土地については連帯納税義務が解除され、税額を一定の割合で按分した額が、各共有者の納付する税額となる。（地方税法第352条及び第352条の2）

固定資産税の賦課徴収の流れ

〔価格決定、台帳登録を３月31日に、台帳登録の公示を４月１日に行う場合で、最初の納期限が４月30日に設定されている場合〕



固定資産税における情報開示制度

１．縦覧制度

（１）土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿の作成

市町村長は、毎年３月31日までに、次の事項を記載した土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を作成しなければならない。

① 土地価格等縦覧帳簿　所在、地番、地目、地積、価格

② 家屋価格等縦覧帳簿　所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

（２）縦覧帳簿の縦覧

市町村長は、毎年４月１日から、４月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に、家屋価格等縦覧帳簿を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。

２．課税明細書の送付

市町村長は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合においては、次の事項を記載した課税明細書を、納期限の10日前までに納税者に送付しなければならない。

① 土地　所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額

② 家屋　所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額

３．固定資産課税台帳の閲覧制度及び台帳記載事項の証明制度

市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に関する固定資産について記載されている部分を閲覧に供しなければならない。また、市町村長は、納税義務者その他の者（借地借家人等）から請求があったときは、固定資産課税台帳に記載された事項のうち、これらの者に関する固定資産に関する一定の事項を証明しなければならない。

４．宅地の標準的な価格の閲覧制度

市町村長は、固定資産の価格等を決定した場合においては、遅滞なく、地域ごとの宅地の標準的な価格（路線価及び標準宅地）を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならない。

５．固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示制度

市町村長は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録したときは、その旨を公示しなければならない。

固定資産評価審査委員会制度の概要

固定資産評価審査委員会の意義

固定資産税の課税標準である価格は固定資産評価基準に基づき評価されることとされているが、この評価は、技術性・専門性が高いという側面を有している。そのため、固定資産税の運営のより一層の適正公平を期し、納税者の評価に対する信頼を確保する趣旨から、価格に対する納税者の不服については市町村長において処理することとせずに専門性を有する独立した中立的な機関によって審査決定するために、各市町村に中立的・専門的な第三者機関として固定資産評価審査委員会が設置されている。

固定資産評価審査委員会の設置

① **委員の定数**
３人以上とし、条例で定める。

② **委員の選任要件**
当該市町村の住民、市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識経験を有する者

③ **委員の任期**
３年（ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。）

固定資産評価審査委員会の合議体

① **合議体**
審査の申出の事件は、委員のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者３人をもって構成する合議体で取り扱う。

② **審査長**
合議体を構成する者のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者１人を審査長とする。

固定資産評価審査委員会に対する審査申出

① **審査申出事項**
固定資産課税台帳に登録された価格（都道府県において評価される場合等を除く。）
ただし、据置年度（評価替えのない年度）においては、地目の変換等の特別の事情があって評価替えをすべきものであることを申し立てる場合を除き、審査の申出をすることができない。

② **審査申出期間**
台帳登録の公示の日から納税通知書の交付後３か月まで（平成28年４月１日から「60日」→「３か月」に改正）
※　固定資産の価格等のすべてを登録した旨の公示の日以後に修正して登録された価格の場合等については別の定めがある。

③ **執行不停止の原則**
審査の申出があっても、固定資産税に係る地方団体の徴収金の徴収は停止しない。

④ **不服申立て、争訟の方式**
・　不服申立てにおいては、固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができる事項についての不服を理由とすることができない。
・　固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができる事項について不服がある納税者は、固定資産評価審査委員会に対する「審査の申出」及びその「決定の取消しの訴え」によることによってのみ争うことができる。

固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続

納税者　固定資産課税台帳に登録された価格に不服

審査申出　台帳登録の公示の日から納税通知書の交付後３か月まで

固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）

形式審査
・提出期限
・審査申出書の欠陥

実質審査

書面審理
・審査申出書
・市町村長の弁明書
・審査申出人の反論書

書面審理

・　審査委員会は、市町村長に対して弁明書の提出を求めるものとする。
・　市町村長から弁明書の提出があったときは、その副本を審査申出人に送付しなければならない。
・　審査申出人は、弁明書の副本の送付を受けたときは、これに対する反論書を提出することができる。

審査委員会は、審査申出人の求めがあった場合には、当該審査申出人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

・　審査委員会は、審査のため必要がある場合には、審査申出人及び市町村長の出席を求めて公開による口頭審理を行うことができる。
・　口頭審理においては、固定資産評価員その他の関係者の出席及び証言を求めることができる。
・　口頭審理の指揮は、審査長が行う。

審査申出人の市町村長に対する照会権

審査申出人は、市町村長に対し、その主張に理由があることを明らかにするために必要な事項について照会することができる。

意見陳述の機会の付与
申請があった場合に口頭による意見陳述の機会の付与

口頭審理
・公開による
・職権による

事実審査
・実地調査
・資料調査

審査に必要となる審査委員会の権限

・　審査委員会は、固定資産の評価に必要な資料を所持する者に対し、審査に関し必要な資料の提出を求めることができる。
・　審査委員会は、固定資産評価員に対し、評価調書に関する事項についての説明を求めることができる。

審査委員会の心証形成

審査の決定（書面、理由附記）
却下　棄却　全部又は一部の認容

市町村長　台帳の修正登録　10日以内

決定処分の取消訴訟
行政事件訴訟法　６ヶ月以内

・　審査委員会は、申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならない。それまでに決定がないときは、却下決定があったとみなすことができる。
・　審査委員会は、審査決定をした場合、10日以内に、審査申出人及び市町村長に通知しなければならない。

固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数の推移

（単位：件）

	平成６年度（基準年度）	平成９年度（基準年度）	平成12年度（基準年度）	平成15年度（基準年度）	平成18年度（基準年度）	平成21年度（基準年度）	平成22年度（第２年度）	平成23年度（第３年度）	平成24年度（基準年度）	平成25年度（第２年度）	平成26年度（第３年度）
土　　地	20,857	10,741	4,626	3,397	2,336	3,256	744	679	3,693	526	571
家　　屋	1,673	3,412	1,787	1,415	889	1,303	270	262	1,254	208	145
償却資産	3	1	16	5	8	2	4	13	2	3	4
合　　計	22,229	13,255	5,845	4,549	2,761	4,357	986	929	4,650	710	671

	平成27年度（基準年度）	平成28年度（第２年度）	平成29年度（第３年度）	平成30年度（基準年度）	令和元年度（第２年度）	令和２年度（第３年度）	令和３年度（基準年度）	令和４年度（第２年度）
土　　地	2,146	334	274	1,528	334	215	842	240
家　　屋	667	126	98	806	81	81	566	61
償却資産	5	1	0	3	2	3	0	4
合　　計	2,726	435	353	2,092	378	274	1,351	287

※　１件の審査申出が、土地・家屋・償却資産の複数にわたる場合、それぞれに１件として計上しているため、合計とは一致しない。

※　令和４年度の調査期間は令和４年４月～９月末までの申出件数。

固定資産評価審査委員会の現状と中立性の確保について

	令和３年10月１日現在		令和２年３月31日現在	
	団体数	（構成比）（%）	団体数	（構成比）（%）
○　行政委員会として独立した事務局組織を設けている。	192	(11.2)	172	(10.0)
○　事務局を、自治体内の、評価・賦課担当課以外の課で担当している。	1,090	(63.6)	1,093	(63.7)
○　事務局を、評価・賦課担当課内の、評価・賦課担当係（班）以外の係（班）で担当している。	140	(8.2)	145	(8.5)
○　事務局を、評価・賦課担当係（班）内の、評価・賦課担当者以外の者で担当している。	97	(5.7)	92	(5.4)
○　事務局を、評価・賦課担当者が担当している。	185	(10.8)	195	(11.4)
○　その他	11	(0.6)	18	(1.0)
合計	1,715	(100.0)	1,715	(100.0)

※ 東京都特別区及び鳥取中部ふるさと広域連合（１市４町）は、１団体として計上している。

地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）（抄）　（平成22年４月１日付総税市第16号・総務大臣通知）

第３章　固定資産税　／　第５節　評価及び価格の決定

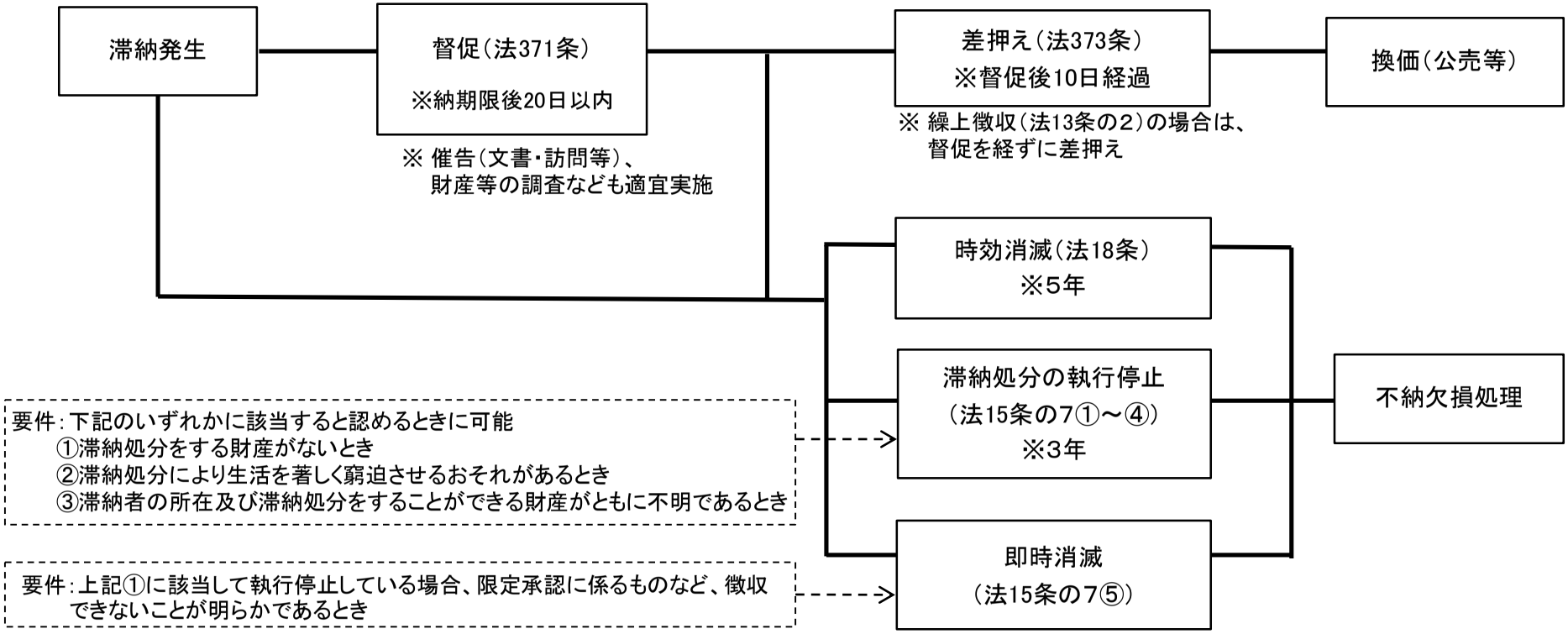
41　固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査決定するために市町村に固定資産評価審査委員会を設置することとされているのは、課税要件の早期安定を期するとともに審査の中立性を担保するためであることから、その事務局は固定資産税の評価・賦課を担当する課以外の課等において行うなど、その組織運営についてその趣旨を踏まえて対応すること。（法423①）

滞納処分の流れ

○　固定資産税の課税の対象となっている土地・家屋は、必ず当該市町村内に所在することから、これらに対して滞納処分を行うことが可能。

○　固定資産税は、原則として、それぞれの土地・家屋の登記簿上の所有者を納税義務者とする制度であるため、滞納が発生した場合には、登記簿上の所有者に対して、当該土地等を差押え又は換価することにより対応可能。

※　登記名義人の所在が確認できない場合には、督促状発出や差押通知書発出といった手続を公示送達により実施し、換価手続を進める。



固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について

「固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について」

（総税固第51号・平成26年９月16日付・固定資産税課長通知）

固定資産税に係る市町村の事務上の問題に起因する課税の誤りは、納税者の固定資産税制度に対する不信を招きかねないことから、総務省においては、「平成26年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について」（平成26年１月24日付け自治税務局企画課・都道府県税課・市町村税課・固定資産税課事務連絡）等の技術的助言を行っているほか、課税に対する信頼の確保等についての調査研究結果の提供や研修機会の提供等に努めているところです。

しかしながら、滞納処分を行った後に税額の修正を行う等、重大な課税の誤りが判明する事例が依然として絶えない状況にあります。

このような状況を踏まえ、各市町村におかれては、納税者の信頼の確保のため、課税事務の検証、固定資産評価員及び補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報開示等の推進並びに固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保等の対策を積極的に実施されますようお願いいたします。また、人事異動等によって適正な事務の執行に支障が生じることのないよう十分ご留意願います。

また、貴職におかれては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されるとともに、この旨、貴都道府県内市町村に周知徹底されるようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の４（技術的な助言）に基づくものであることを申し添えます。

「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」

（総税企第39号・令和５年４月１日付・総務大臣通知）（抜粋）

八　特記事項（令和５年度の地方税関連事務の執行に当たっての留意事項等）

15　地方団体の歳入を確保するとともに、地方税に対する納税者の信頼を確保するため、事務処理体制の整備を図り、課税客体、課税標準等を的確に把握し、課税誤りが生じることのないようにするほか、納期内納付の推進や着実な滞納整理を図るなど、地方税法等の規定に基づき、適正かつ公平な税務執行に努めていただきたいこと。

課税に対する信頼性の確保等について

事　務　連　絡
平成２５年７月１日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長　殿

総務省自治税務局固定資産税課企画係長

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究について

一般財団法人資産評価システム研究センターでは、固定資産税制度、資産評価制度を巡る諸問題をテーマとし、研究委員会を設置する等により、専門的な調査研究を行っているところです。

平成 24 年度においては、「課税に対する信頼の確保等について」をテーマに調査研究を行い、信頼確保のための取組や税額修正の主な原因、代表的な防止策に係る具体的事例等を報告書にまとめています。

当該報告書の内容は、固定資産税の課税誤り防止の観点から、事務上の参考になるものと考えられます。下記サイトからダウンロードが可能ですので、ご参照ください。

貴都道府県内の市（区）町村に対しても、この旨を連絡願います。

記

一般財団法人 資産評価システム研究センター　トップページ
http://www.recpas.or.jp

＜報告書＞
トップ ＞ 事業紹介 ＞ 調査研究事業 ＞ 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究 ＞ 過年度の調査研究項目

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究　＜平成 25 年 3 月＞
－課税に対する信頼の確保等について－
http://www.recpas.or.jp/new/jigyo/chousa/ch0000_.html

平成24年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書の概要
～課税に対する信頼の確保等について～

平成25年３月

固定資産税における課税誤りについて、納税者の関心が高まっていることを踏まえ、今後必要と考えられる取組について検討し、防止策等をとりまとめた。

１．課税誤りを防止するための事務の点検

課税誤り調査で判明した事例を踏まえ、各市町村において事務の点検を行い、防止策を予め十分講じていくことが、課税誤り防止する上で有効。特に以下の対応を参考として整理。

① 関係部局等との連携の徹底
② 非課税措置の適切な周知
③ 土地担当と家屋担当等との連携の徹底
④ 実地調査の強化
⑤ 電算システムのプログラム修正時の検算徹底
⑥ 入力ミス等を想定した電算システム設定
⑦ 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底
⑧ 課税誤り事例等の情報共有の仕組みづくり

２．固定資産評価員・補助員の専門知識・能力の向上

① 固定資産評価員・補助員の知識・能力の向上
② 固定資産評価員の専門性の確保

３．納税者への情報開示等の推進

① 閲覧・縦覧制度の周知
② 納税者の課税内容の理解に資する取組

４．固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保

固定資産評価審査委員会の事務局を、評価・賦課の担当者とは別の課等の者に事務を担当させること

税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（土地評価）

税額修正の主な原因

＜評価額の修正＞

○　電算システムへの入力誤り･プログラムミス
○　路線価の付設誤り
○　市街化区域の範囲の取り違い
・　一般農地を市街化区域農地として評価など
○　状況類似地区の区分を見直しした場合の反映漏れ
○　補正率等の適用誤り
・　市町村長による所要の補正の適用誤り
・　土地の下落修正率の適用誤り　等

＜現況地目の修正＞

○　現況変更の把握誤り
・　農地から雑種地、宅地から農地等への現況変更の把握漏れ
○　土地の把握誤り
・　不正確な情報（精度の低い公図等）を用いることによる土地の把握誤り　等

＜課税認定の修正＞

○　課税認定の誤り
・　行政財産（非課税）を売却した後の賦課漏れ
○　電算システムへの入力誤り･プログラムミス　等

＜課税地積の修正＞

○　電算システムへの入力誤り･プログラムミス
・　電算システム入力時の地積あん分計算誤り　等

各市町村における防止策

○　関係部局等との連携の徹底
（法務局、都市計画担当課、道路担当課、財産管理担当課、地籍調査担当課、建築担当課、農業委員会　等）
・　課税客体の異動状況の捕捉

○　実地調査の強化
・　航空写真の活用による現況異動の把握
・　現況地積の把握

○　固定資産評価担当者の研修の徹底
・　評価基準、所要の補正等の知識

○　チェックリスト等による事務の点検の徹底

○　電算システムへの誤入力･入力漏れ時のエラー表示設定

○　電算システムプログラム修正時の検算の徹底

等

税額修正の主な原因及び各市町村における防止策（家屋評価）

税額修正の主な原因

＜家屋滅失、新築増築家屋の未反映＞

○家屋滅失の把握漏れ

○家屋新築、増築の把握漏れ　等

＜評価額の修正＞

○各種補正率の適用時の誤りによる修正
- 経年減点補正率の用途区分の適用誤り
- 設計管理費等による補正率の適用誤り（簡易な構造の家屋等）
- 損耗減点補正の見直しによる修正

○構造の把握誤りによる修正
- 非木造家屋の構造が登記簿と異なったことによる把握誤り

○評点数付設の誤りによる修正

○電算システムへの入力誤り・プログラムミス
- 再建築費評点数の入力誤り（建築設備の評点の二重計上、最終評価でない額の入力等）
- 家屋の構造区分の入力誤り　等

各市町村における防止策

○　関係部局等との連携の徹底
（法務局、区画整理事業担当課、建築審査担当課など）
- 課税客体の異動状況の捕捉

○　実地調査の強化
- 航空写真の活用による現況異動の把握
- 地区ごとの計画的な全棟調査の実施

○　固定資産評価担当者の研修の徹底
- 評価基準等の知識

○　チェックリスト等による事務の点検の徹底

○　電算システムへの誤入力･入力漏れ時のエラー表示設定

○　電算システムプログラム修正時の検算の徹底

等

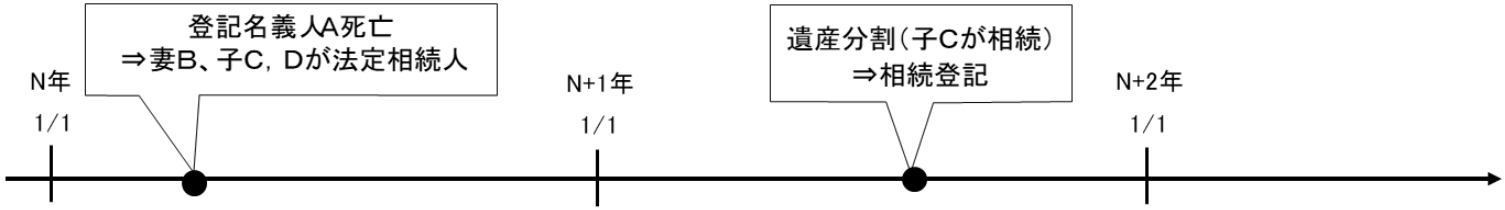
【参考】最近生じた税額修正の事案について（相続と納税義務者）

○ 登記名義人が死亡し、賦課期日時点で相続登記がなされていない場合、法定相続人が「現に所有している者」として納税義務者となる。法定相続人が複数存在する場合、その全員の共有となり、連帯納税義務が発生。

○ 届出等により、相続人のうちの一人（同居人や長男など）が判明した場合、その者に対し納税通知書を送付することは差し支えないが、他に相続人（兄弟など）が存在する場合には、あくまで納税義務者は相続人全員となる。

○ したがって、相続人の一人がもともと単独で所有している資産とは別個の納税義務者となり、名寄せすることはできないが、相続財産を届出等のあった相続人の一人の単独所有と判断し、名寄せして合算したことにより、本来免税点未満の資産が免税点を上回るといった誤り事案が発生。

⇒ 単独所有であることが確実（分割協議書が確認できた、戸籍簿上他に相続人がいないことが確認できた等）でなければ、もともと単独所有の物件とは別個の納税義務者の所有として管理することが適当。



【N年度の納税義務者】（賦課期日時点では登記名義人が生存しているケース）

登記名義人A → 法定相続人B，C，Dが相続分に応じ承継 （地方税法第9条、第9条の2）

※ 相続人が二人以上のときは、書類（納税通知書等）を受領する代表者を指定できる

【N+1年度の納税義務者】（賦課期日時点で登記名義人が死亡しているが、相続登記がなされていないケース）

法定相続人B，C，D全員の連帯納税義務（地方税法第１０条、第１０条の2）

【N+2年度の納税義務者】（賦課期日時点で、相続登記が完了しているケース）

相続人（登記名義人）C

２　所有者不明土地・空き家、固定資産課税台帳　関係

現に所有している者の申告の制度化（令和2年度税制改正）

課題

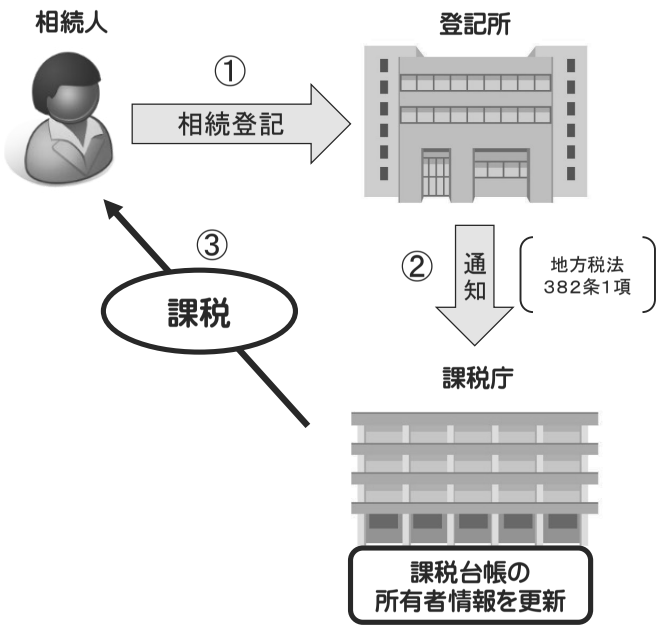
○　課税庁は、「現に所有している者」（通常は相続人）の把握のため、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力。

○　納税義務者特定の迅速化・適正化のため、独自に、死亡届の提出者等に対し「現に所有している者」の申告を求めている団体も多い。　　**→実効性を高めるため、申告の制度化の要望**

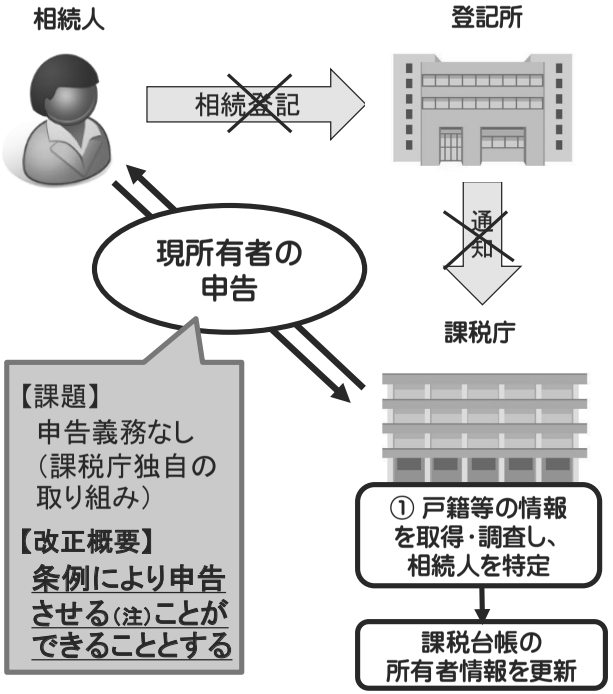
改正概要

○　登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、現に所有している者（相続人等）に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。

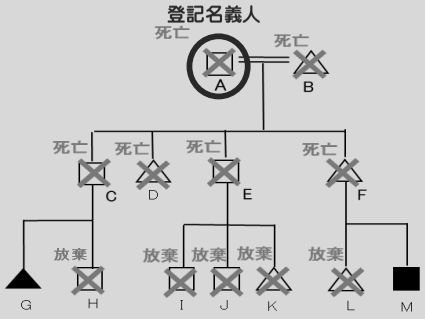
（相続登記がされている場合）



（相続登記がされていない場合）



相続人の調査（イメージ）



（調査内容）

○　登記名義人及び全ての法定相続人（子、孫など）の本籍地から戸籍を請求し、相続人を調査

○　特定した全ての相続人について、家庭裁判所に相続放棄の有無を確認

（注1）　固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設ける。

（注2）　令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現に所有している者であることを知った者について適用する。

現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の３関係）関係（Ｒ３．５月調査時点）

１　条例への規定の整備状況

１　今回の法改正（令和2年3月）を契機に整備	1,503団体
２　整備に向けて調整中	96団体
３　整備しておらず、今後整備する予定もない	81団体
４　今回の法改正以前に整備	39団体

２　令和2年度における申告件数

1,000件以上	・・・　42団体	200件以上～　300件未満	・・・　90団体
500件以上～1,000件未満	・・・　79団体	100件以上～　200件未満	・・・　149団体
400件以上～　500件未満	・・・　32団体	1件以上　～　100件未満	・・・　245団体
300件以上～　400件未満	・・・　69団体	0件	・・・　836団体

３　制度に関する周知をどのように行っているか

１　団体ホームページ	371団体
２　団体広報誌	127団体
３　チラシ、パンフレット、リーフレット等を死亡届受付時に配布	427団体
４　納税通知書に同封	146団体
５　その他	

５のうち主なもの

・死亡届受付等の際に窓口で案内

・死亡届の届出人、相続人へ申告書を郵送

・地方税法第９条の2第１項に規定されている相続人代表者の指定の届出と合わせて依頼

使用者を所有者とみなす制度の拡大（令和2年度税制改正）

課題

○　固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登記されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障。

○　改正前も、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があったが、適用は災害の場合に限定。

○　こうしたケースについては、改正前は誰にも課税できず、課税の公平性の観点から問題。

（参考）災害等の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定

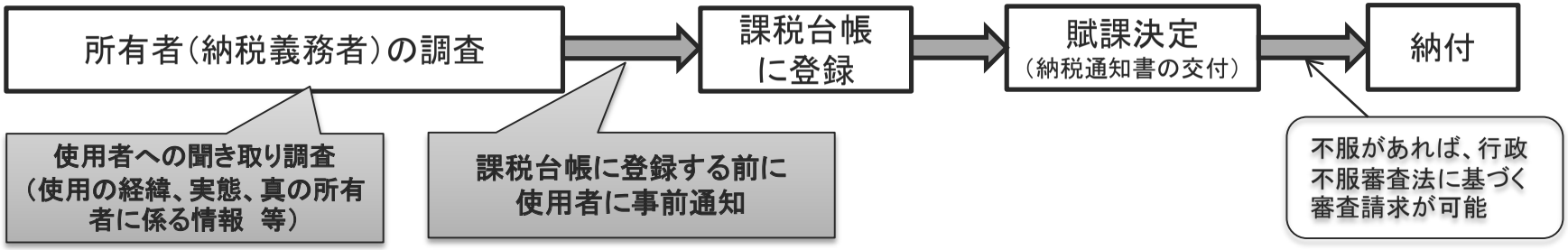
地方税法（抄）
第３４３条
４　市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によつて不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

改正概要

○　市町村は、調査(※)を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課すことができることとする。

○　使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録する場合には、その旨を事前に使用者に通知するものとする。

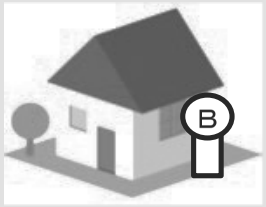
（※）「調査」とは、住民基本台帳、戸籍簿等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他の関係者への質問等。



（注）令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

【参考】 令和2年度税制改正により使用者を所有者とみなして課税できるようになるケース（例）

（ケース1）
死亡した登記名義人から賃借していた者が居住を継続している

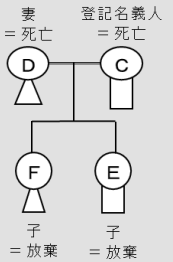


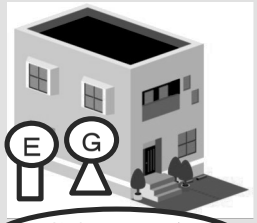
・生前Aから賃借していたBが居住（住民登録あり）
・現在は賃料を支払っていない
・Aの相続人は全員相続放棄

登記簿
土地・建物：A名義
（A＝死亡）

課税
土地・家屋ともに課税できず

（ケース2）
相続放棄した者とその関係者が居住している





放棄したE及び第三者Gが居住

全員が相続放棄

登記簿
土地・建物：C名義
（C＝死亡）

課税
土地・家屋ともに課税できず

（ケース3）
登記が正常に記録されていない土地で店舗を営業している

Hが店舗を営業

登記簿
土地：「●●又兵衛外63名」
（住所なし）
建物：H名義

課税
土地：課税できず
家屋：Hに対し課税

（ケース4）
外国籍の所有者が死亡し、相続人が特定できない

Xの弟が管理費を払い使用

登記簿
マンションの一区画及び敷地：
X（外国籍）名義
（X＝死亡）

課税
・国内に戸籍等が存在しないため、相続関係が確認できない
⇒　土地・家屋ともに課税できず

使用者を所有者とみなす制度（法第343条第５項関係）の適用状況等

Q1　これまで（令和3年度又は令和4年度）における適用

※（　）内は、令和3年度調査結果

1　適用事例あり	312団体	（175団体）
2　令和5年度課税に向けて調査中	264団体	（519団体）
3　所有者の存在が不明である土地又は家屋はあるが、該当する者がいない	930団体	（791団体）
4　所有者の存在が不明である土地又は家屋がない（把握していない含む）	213団体	（234団体）

Q2、Q3　令和4年度課税における適用件数

※（　）内は、令和3年度調査結果

20件超	・・・	7団体　（　3団体）
10～19件	・・・	13団体　（　2団体）
5～　9件	・・・	15団体　（10団体）
1～　4件	・・・	257団体　（160団体）

（適用事例）
- 住居、店舗として使用されている土地、家屋
- 駐車場として営業されている土地
- 耕作者がいる田畑
- 工場内の一部敷地が所有者不明　など

Q4　所有者の探索から所有者とみなす使用者の認定までに要した期間

2年以上	・・・	8団体
1年以上2年未満	・・・	26団体
6か月以上1年未満	・・・	104団体
1か月以上6か月未満	・・・	163団体
1か月未満	・・・	3団体

地方税法第343条第５項の規定の適用に係る留意事項（ガイドライン）概要

１．趣旨

・ 固定資産の所有者の存在が一人も明らかとならない場合は、課税の公平性を確保する観点から、当該固定資産を使用収益している者を所有者とみなして固定資産税を課すことができる。

２．所有者の存在が不明である場合

・ 所有者探索を尽くしても所有者の存在が一人も明らかとならない場合に限り適用できる。

例１）表題部所有者欄の氏名・住所等の全部又は一部が正常に記録されていないため、所有者を特定できない場合。

例２）相続人となり得る者の全員が死亡又は相続放棄しており、相続財産管理人も選任されていない場合。

３．所有者探索について

・ 当該固定資産に係る所有者情報を保有すると思料される者に対し、所有者情報の提供を求める。

・ 所有者と思料される者の生死を確認するため、住民基本台帳等を備える市町村の長に、所有者情報の提供を求める　等。

４．所有者とみなす使用者について

・ 所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいう。

・ 臨時的・一時的な使用ではなく、相当期間にわたり恒常的に使用している事実が客観的に確認できる者をいう。

・ 使用の実態や経緯について現地調査を含め客観的な事実を確認するとともに、質問等の調査を十分に行う必要がある。

５．事前通知について

・ 所有者とみなす使用者が、自身が納税義務者となることを認識できるよう、事前に通知することとする。

６．その他

・ 所有者探索が適正に行われていれば、課税後に所有者が判明しても各年度の課税は有効である。

・ 所有者探索は、原則、登録初年度にのみ行えば足りるが、使用の実態は、毎年度調査を行う必要がある。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

法務省民事局
令和３年12月

課題

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

※　所有者不明土地とは・・・

①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

所有者不明土地の割合（H29国交省調査）　22 %

原因

相続登記の未了	住所変更登記の未了
66%	34%

背景

○ 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない

○ 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下

○ 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

問題点

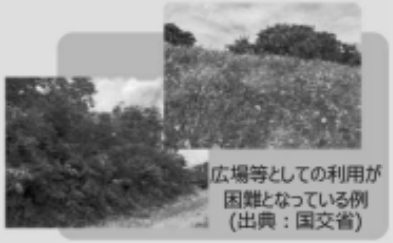
○ 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）

○ 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い

○ 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難

⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害

⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生　など



広場等としての利用が困難となっている例（出典：国交省）

➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

政府方針

○ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）

「民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、今年度（令和２年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」

○ 骨太の方針2020「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき対策を推進する。」

両法律の概要

■**民法等の一部を改正する法律**（民法等一部改正法）

■**相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律**（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化

など

▶ **発生予防**

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ **発生予防**

3 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**

- 所有者不明土地管理制度等の創設
- 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- 長期間経過後の遺産分割の見直し

など

▶ **土地利用の円滑化**

施行日等

1 3 **民法等一部改正法**：原則として公布（R3.4.28）後２年以内の政令で定める日（**R5.4.1**）

＊ 1 のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後３年以内の政令で定める日（**R6.4.1**）、住所変更登記義務化関係の改正については公布後５年以内の政令で定める日（政令は未制定）

2 **相続土地国庫帰属法**：公布（R3.4.28）後２年以内の政令で定める日（**R5.4.27**）

【検討の経過】

2019年2月		12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会へ諮問	民法・不動産登記法部会における調査審議開始	中間試案取りまとめ	パブリック･コメント提出意見数 249件（個人 143件、団体 106件）	法制審議会要綱決定	**法案提出**	**成立・公布**

2

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、
① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
との指摘がある。

①相続登記の申請を義務化

○ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

②登記名義人の死亡等の事実の公示

○ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。

⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策の導入などを要望

（参考）
Ｒ４年度税制改正の大綱において、①相続登記に対する登録免許税の免税措置の延長・拡充、②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入が決定

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設

・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請

など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

3

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

【現状】

▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。

▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から２年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

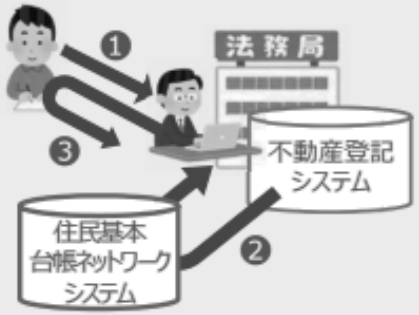
新たな方策の仕組み

自然人の場合

❶ 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。

❷ 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。

❸ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。

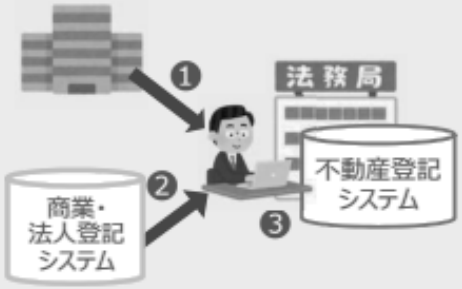


法人の場合

❶ 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。

❷ 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。

❸ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。

② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件　通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、 イ 土壌汚染や埋設物がある土地、 ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、 オ 担保権等が設定されている土地、 カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した１０年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

❶ **承認申請**

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

❷ 法務大臣（法務局）による **要件審査・承認**

・ 実地調査権限あり
・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

❸ 申請者が10年分の土地管理費相当額の **負担金を納付**

❹ **国　庫　帰　属**

5

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち

▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

財産管理制度の見直し

○ **所有者不明土地・建物の管理制度の創設**

・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。

※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ **管理不全土地・建物の管理制度の創設**

・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。

⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

共有制度の見直し

○ **共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備**

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。

⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

相続制度の見直し

○ **長期間経過後の遺産分割の見直し**

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

相隣関係規定の見直し

○ **ライフラインの設備設置権等の規律の整備**

ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

固定資産課税台帳情報の活用について

○　固定資産課税台帳に記載されている情報のうち、
・　所在市町村、地番・地目・地積、登記名義人の住所・氏名など登記簿記載情報は提供可能。
・　評価額・課税標準額、登記簿情報と異なる所有者や住所情報などは、私人の秘密を守る観点から、地方税法上の守秘義務（地方税法第22条）の対象となり、原則として情報提供できない。

○　ただし、法的措置の必要性、納税者保護などを勘案のうえ、別途、個別法において一定の要件を定めることにより、固定資産課税台帳の所有者情報が活用可能となる場合がある。

【固定資産課税台帳の情報提供を可能とした例】

・林務担当部局　：　森林所有者の把握を目的とした情報活用
（森林法第191条の２（H24年度以降所有者：平成24年４月１日施行、H23年度以前所有者：令和２年６月10日施行）

・農業委員会　：　農地所有者の把握を目的とした情報活用（農地法第51条の２）（平成26年４月１日施行）

・空家等担当部局　：　空家等の所有者の把握を目的とした情報活用（空家法第10条）（平成27年２月26日施行）

・都市計画部局　：低未利用土地等の所有者の把握を目的とした情報活用（都市再生特別措置法第109条の21）（平成30年７月15日施行）
：　誘導区域内の土地等の所有者の把握を目的とした情報活用（都市再生特別措置法第109条の13）（令和２年９月７日施行）

・所有者不明土地等担当部局　：管理不全土地の適正管理のための土地所有者の把握を目的とした情報活用
（所有者不明土地特措法第43条第１項）（令和４年11月１日施行）
地域福利増進事業等の対象区域の土地所有者の把握を目的とした情報活用
（所有者不明土地特措法第43条第１項）（平成30年11月15日施行）

・登記官　：　長期間相続登記が未了な土地の登記を促すための所有者の把握を目的とした情報活用
（所有者不明土地特措法第44条第３項）（平成30年11月15日施行）
：　表題部所有者不明土地の所有者の把握を目的とした情報活用
（表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第８条）（令和元年11月22日施行）

・地籍調査部局　：地籍調査対象となる土地の所有者の把握を目的とした情報活用（国土調査法第31条の２第１項）（令和２年６月15日施行）

・内閣総理大臣　：注視区域内の土地等の所有者の把握を目的とした情報活用
（重要土地等調査法第７条第１項、第22条）（令和４年９月20日施行）

・登記官　：職権による表示に関する登記のための所有者の把握を目的とした情報活用
（不動産登記法第151条）（令和５年４月１日施行）

住基ネットを活用した死亡の事実の把握

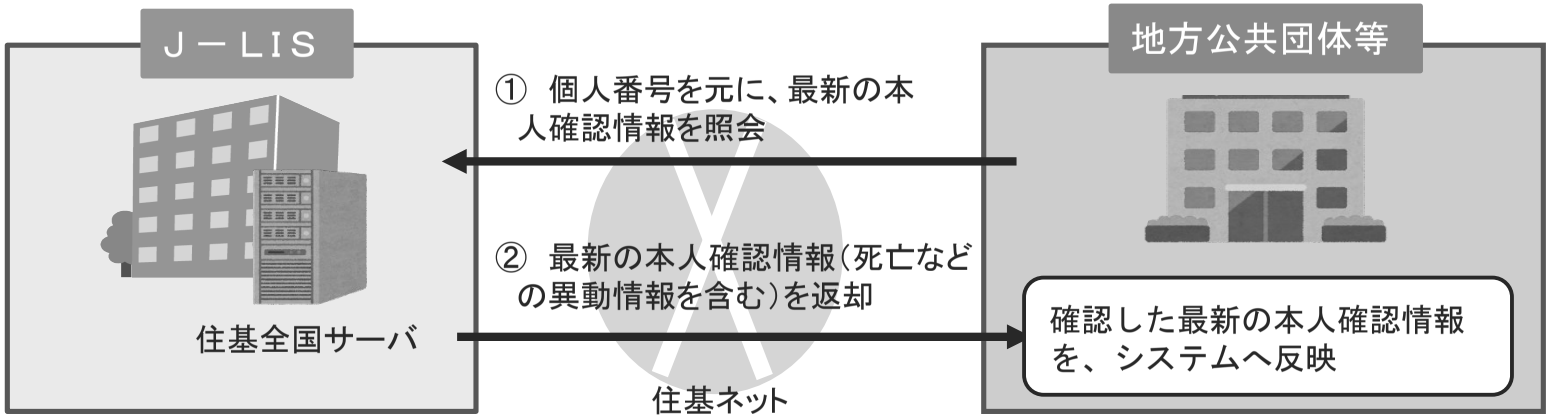
○ 「現に所有している者」を調査・特定し、適正な課税を行う前提として、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要。

○ 納税義務者の住所地が課税庁と同一の場合には住基情報との連携等により死亡の事実を把握できるが、住所地が課税庁と異なる団体の場合、その手段が限られている。

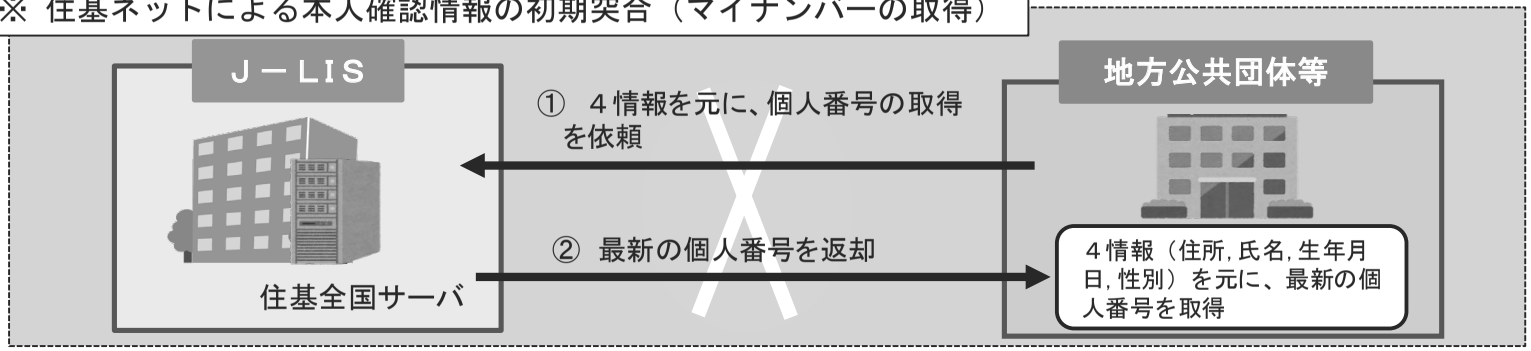
○ こうしたケースについても、住基ネットを用いて照会を行うことにより、死亡情報を含む最新の本人確認情報を取得することが可能。

○ 照会にあたっては、マイナンバーが必要であるが、住基ネットによりマイナンバーを取得することも可能。

【住基ネットを活用した本人確認情報の最新化】



※ 住基ネットによる本人確認情報の初期突合（マイナンバーの取得）



固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けについて

マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤の抜本的な改善に向けて（抄）

令和２年12月11日
マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤抜本改善ワーキンググループ報告

２．５　固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

【現状】

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携等が課題となっている。

【取組方針】

①　土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携を実現するため、まずは不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携に向けた不動産番号の活用方策を検討し、2020年度中に方向性について結論を得る。

②　固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進

固定資産の適正な課税のため、各課税庁における固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけを推進する。そのため、まずは固定資産課税台帳とマイナンバーの紐づけに当たって現状を調査・分析し、その結果を踏まえて必要な措置の検討を行う。

③　相続登記等の申請の義務化

相続登記や住所等の変更登記の申請を義務化する不動産登記法等の改正法案を、2021年通常国会に提出することを目指す。

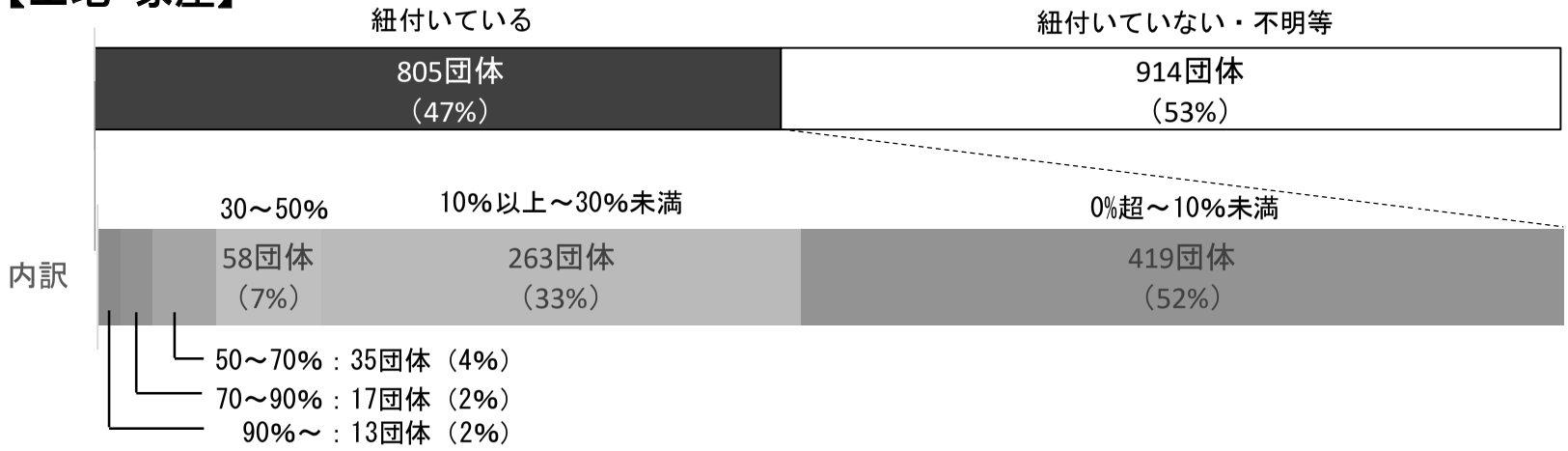
－工程表－

２．５　（課題㉕）固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

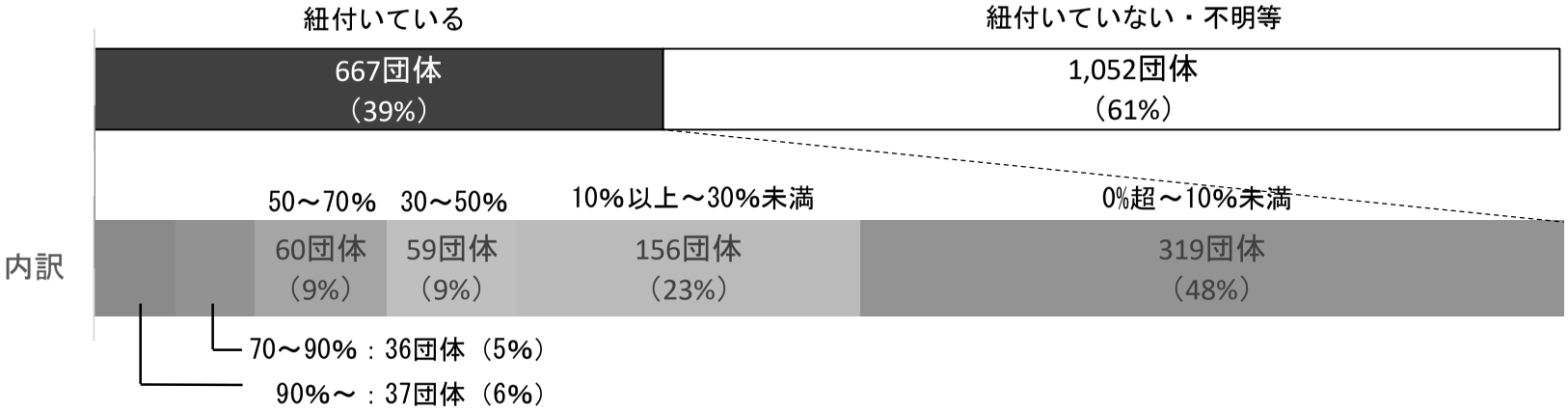
	2020年度（令和２年度）1～3月	2021年度（令和３年度）	2022年度（令和４年度）	2023年度（令和５年度）	2024年度（令和６年度）	2025年度（令和７年度）
土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化	方向性の検討	検討結果を踏まえ必要な措置を講じる				
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進		現状調査・分析	必要な措置の検討を行う			
相続登記等の申請の義務化	法案の提出	施行準備・順次施行				

固定資産課税事務における住登外者のマイナンバー取得・保有状況（Ｒ３年度）

【土地・家屋】



【償却資産】



固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進について

各都道府県市町村税担当課長　　殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務局市町村税担当課長・
　　主税局固定資産税担当課長　殿
（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総税固第５７号
令和４年９月２７日

総務省自治税務局固定資産税課長

所有者不明土地に係る固定資産税の課税上の課題については、令和２年度税制改正において、現に所有している者の申告の制度化について措置を講じたところですが、固定資産税の適正な課税のためには、まずは、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要です。

そのためには、現に所有している者の申告制度を活用することに加え、住民基本台帳との連携を図ることが有効であり、住民基本台帳ネットワークシステムを用いて照会を行うことにより、特に把握が困難である住所地が課税団体と異なる納税義務者（以下、「住登外者」という。）についても、死亡情報を含む最新の本人確認情報を把握することが可能であることから、適切に活用されますようお願いします。

その際、照会するに当たっては、マイナンバーにより検索する方法が最も簡便であることから、固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けを進められますようお願いします。

今般、「固定資産課税事務におけるマイナンバーの取扱い等に関する調査等について（照会）」（令和３年５月21日付け総税固第38号）により実施しました調査の結果（別紙１）を踏まえ、住登外者のマイナンバーの取得に当たり留意いただきたい事項を下記のとおり整理しましたのでお知らせします。（中略）

記

３　マイナンバーの取得について

住所地と課税団体が同じである納税義務者については、課税団体において納税義務者のマイナンバーを把握できることから、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けを積極的に進めていただきたい。

なお、「税務システム標準仕様書【第2.0版】」（令和４年８月31日公表）において、別紙３のとおり、住民記録システム及び宛名システムから、マイナンバーを固定資産税システムへ取り込める機能を【実装必須機能】としており、これにより、標準仕様書に準拠したシステムへの移行後は、容易に固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けが可能となる予定である。（中略）

また、住登外者については、住民基本台帳ネットワークシステムを利用することでマイナンバーを取得することが可能である。具体的には、各市町村の統合端末を操作して、地方公共団体情報システム機構へ照会することにより、対象者のマイナンバーを取得することとなる。地方公共団体情報システム機構への照会方式は、次の２とおりの方式がある。各方式における端末操作手順の詳細については、各市町村の住民基本台帳担当部署に確認されたい。

（１）即時提供方式　対象者について一人一人検索する方式

（２）一括提供方式　対象者ファイルを送信することにより、複数の対象者の情報を一括して取得する方式

上記照会においては、検索条件の指定方法によっては複数の者が該当する場合があるため、登録すべき固定資産所有者との同一性の確認を十分に行っていただきたい。

登記済通知のオンライン化等について

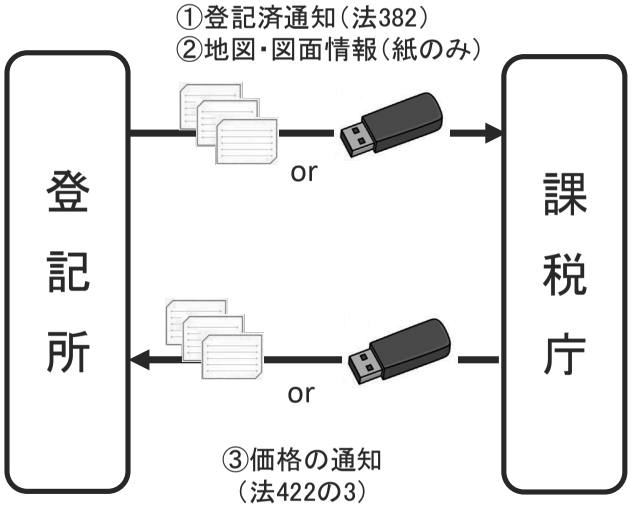
○ 登記所から市町村への登記済通知（地方税法382条）等及び市町村から登記所への価格の通知（同法422条の3）については、従来、紙媒体もしくはUSBメモリ等の電子媒体により受渡しが行われていたが、令和2年1月の法務省のシステム更改に伴い、オンラインによる受渡しが可能に。

○ LGWANに接続した端末により、登記所から通知される利用者ID及びパスワードを用いてログインすることで受渡しが可能。

※ オンライン化は、市町村と管轄登記所で協議し、準備が調った段階で順次開始。
※ オンライン化後も、必要に応じ適宜紙媒体による受渡しを併せて行うことは可能。
※ 令和3年4月からは、登記済通知に不動産番号（不動産を識別するための不動産登記固有の番号）が追加。

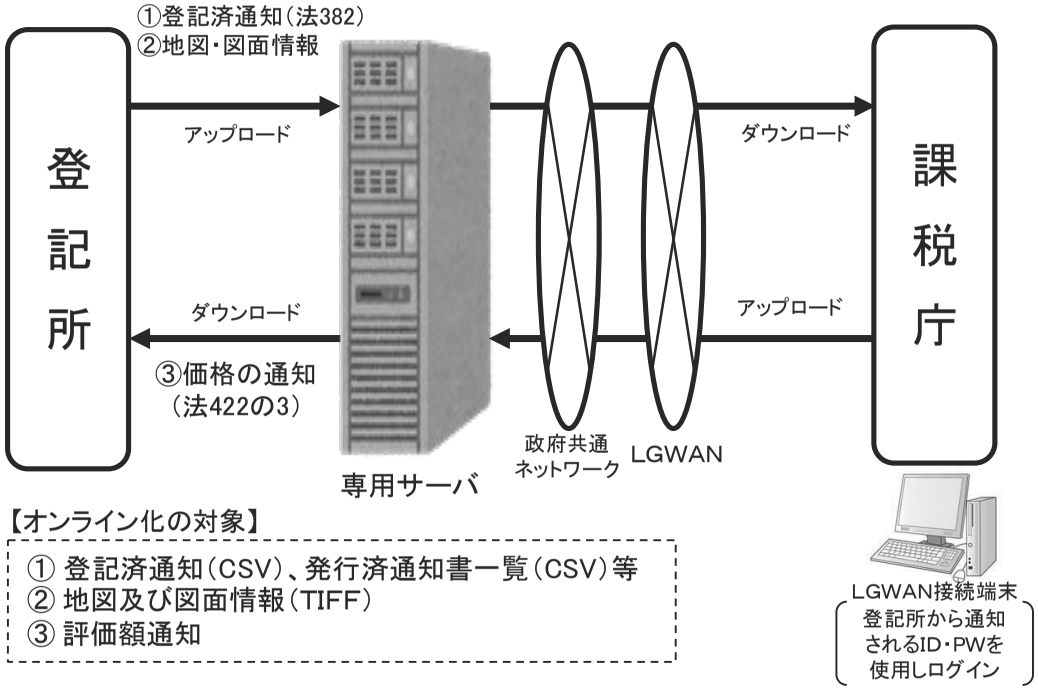
（従来）

紙媒体又はUSB等による受渡し



（R2．1～）

LGWANを通じたオンラインによる受渡し



【オンライン化の対象】

① 登記済通知（CSV）、発行済通知書一覧（CSV）等
② 地図及び図面情報（TIFF）
③ 評価額通知

空家の除却等を促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置

○　管理不全の空家の除却・適正管理を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等の敷地の用に供する土地について、固定資産税及び都市計画税における住宅用地特例の対象から除外。（平成27年５月26日施行）

■　空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の内容

- 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定義。
- 市町村長が特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うことが可能。

【参考1】 勧告を受け住宅用地特例の適用除外した実績

54市町村（318人）（令和4年度）　　※ 57市町村（276人）（令和3年度）　　（「令和４年度 固定資産の価格等の概要調書」より）

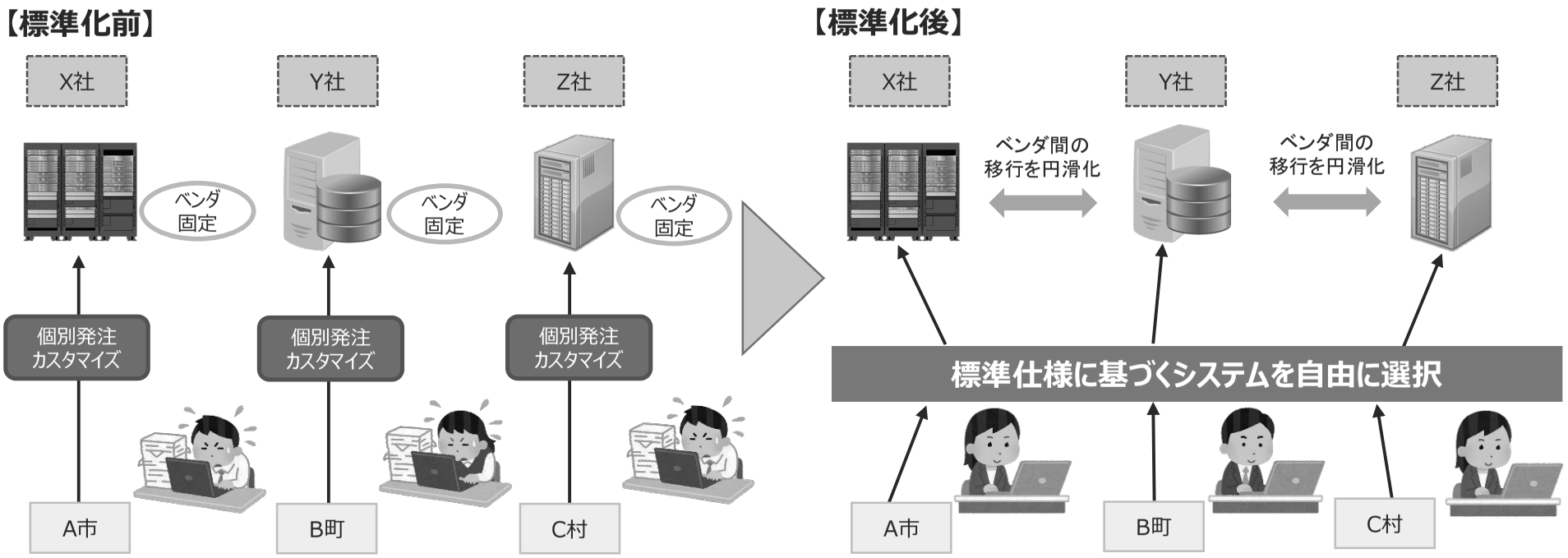
【参考2】住宅用地特例の概要

区　　分	土地の利用状況と面積区分		特例率	
			固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×１／６	価格×１／３
一般住宅用地		200㎡を超える部分（家屋の床面積の10倍まで）	価格×１／３	価格×２／３

税務システムの標準化

○　地方団体の基幹税務システムについては、各地方団体が独自に構築・発展させてきた結果、発注・維持管理や制度改正対応などに個別に対応する人的・財政的負担が発生。また、住民・企業等のサービス利用者にとっては、地方団体ごとに異なる対応が必要。

○　これらの課題を解決するため、標準仕様に基づくシステムを原則としてカスタマイズせずに利用するといった「システム標準化」を推進し、より効率的な行政を実現。



デジタル庁資料

標準化対象事務について

○標準化対象事務は、標準化法の趣旨を踏まえ、標準化法第２条第１項に規定する「情報システムによる処理の内容が各地方公共団体において共通し、かつ、統一的な基準に適合する情報システムを利用して処理することが住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化に寄与する事務」であるかという観点から、選定する。

【地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和三年法律第四十号）（抄）】
（定義）
第二条　この法律において「地方公共団体情報システム」とは、地方公共団体が利用する情報システムであって、**情報システムによる処理の内容が各地方公共団体において共通**し、かつ、統一的な基準に適合する情報システムを利用して処理することが住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化に寄与する事務として政令で定める事務（以下「標準化対象事務」という。）の処理に係るものをいう。

地方自治体の事務

Ⅰ．地域情報プラットフォーム／中間標準レイアウトで示されている事務

１．住民基本台帳	10．国民健康保険	16．生活保護
４．選挙人名簿管理	11．国民年金	19．健康管理
５．固定資産税	12．障害者福祉	20．就学
６．個人住民税	13．後期高齢者医療	23．児童扶養手当
７．法人住民税	14．介護保険	子ども子育て支援
８．軽自動車税	15．児童手当	**合計：17業務**

標準仕様書作成済み
21．戸籍

※戸籍の附票は、「21.戸籍」の業務ユニットに含まれている

法律に基づかない事務
２．印鑑登録
17．乳幼児医療
18．ひとり親医療
30．住登外管理

自治体の内部管理事務
９．収滞納管理
50．財務会計
51．庶務事務
52．人事給与
53．文書管理

Ⅱ．Ⅰ以外の事務

Ⅰ以外の事務は、システム間の連携が大きくない。

インフラの点検・維持管理

等

番号は地域情報プラットフォームの業務ユニット番号に準拠

地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について

【デジタル社会の実現に向けた重点計画（令和３年１２月２４日閣議決定）　（抄）】

○　地方公共団体の職員が真に住民サービスを必要とする住民に手を差し伸べることができるようにする等の住民サービスの向上を目指すとともに、業務全体に係るコストを抑え、他ベンダーへの移行をいつでも可能とすることにより競争環境を適切に確保する等の行政の効率化を目指し、業務改革（BPR）の徹底を前提にして、地方公共団体情報システムの標準化に関する法律　（略）に規定する標準化基準（略）への適合とガバメントクラウドの活用を図る、地方公共団体の基幹業務（※）等システムの統一・標準化 を、地方公共団体と対話を行いながら進める。

○　基幹業務システムを利用する原則全ての地方公共団体が、目標時期である令和７年度（2025年度）までに、ガバメントクラウド上に構築された標準準拠システムへ移行できるよう、その環境を整備することとし、その取組に当たっては、地方公共団体の意見を丁寧に聴いて進める。

※基幹業務：住民基本台帳、戸籍、戸籍の附票、固定資産税、個人住民税、法人住民税、軽自動車税、印鑑登録、選挙人名簿管理、子ども・子育て支援、就学、児童手当、児童扶養手当、国民健康保険、国民年金、障害者福祉、後期高齢者医療、介護保険、生活保護、健康管理（20業務）

具体的には・・・

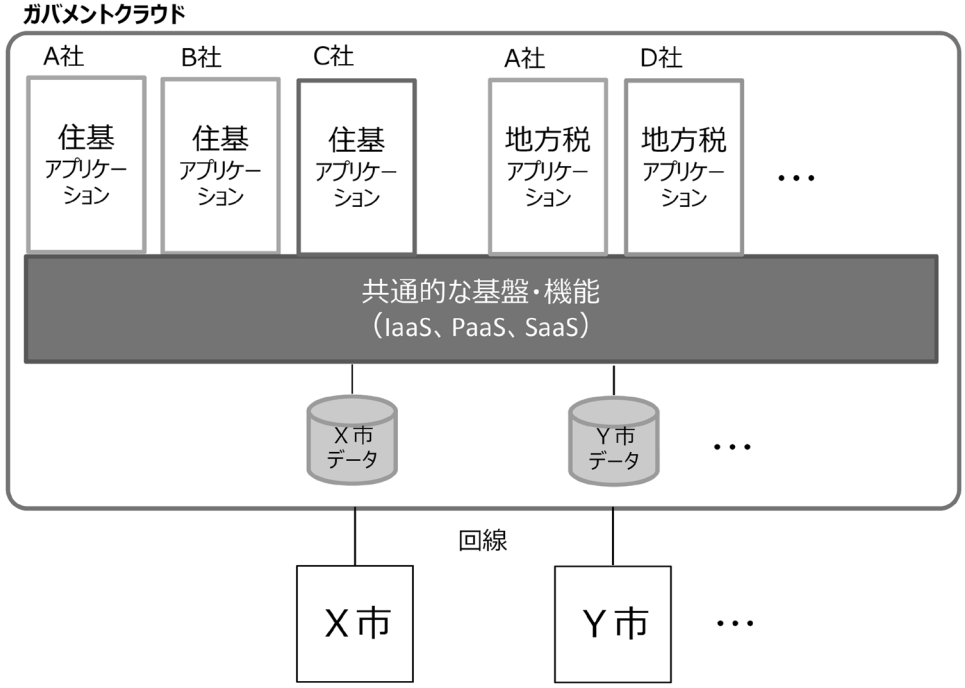
① 複数のアプリケーション開発事業者が標準化基準に適合して開発した基幹業務等のアプリケーションをガバメントクラウド上に構築し、地方公共団体がそれらの中から最適なアプリケーションを選択することが可能となるような環境の整備を図る。

② その結果、地方公共団体が基幹業務等のアプリケーションをオンラインで利用することにより、従来のようにサーバ等のハードウェアやOS・ミドルウェア・アプリケーション等のソフトウェアを自ら整備・管理することが不要となる環境の実現を目指す。

③ ガバメントクラウドが提供する共通的な基盤や機能を活用しながら、アプリケーションレベルにおいては複数の民間事業者による競争環境を確保して、ベンダーロックインによる弊害を回避する。

④ スタートアップや地方のベンダーも含め、各ベンダーにおいては、自らクラウド基盤を整備することなく自社が開発したアプリケーションが全国展開する可能性が広がることとなる。

⑤ 標準準拠システム は、データ要件・連携要件に関する標準化基準に適合することにより、当該データの公共サービスメッシュへの連携を迅速かつ円滑に行える拡張性を有することとなる。



３　令和５年度税制改正

中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置の創設

物価上昇等の現下の経済情勢を踏まえ、中小事業者等の生産性の向上や賃上げの促進を図るため、中小事業者等が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画に基づき、生産性向上に資する一定の機械・装置等を取得した場合に、当該機械・装置等に係る固定資産税を軽減する特例措置を創設する。

1. 対象資産

中小事業者等が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画に基づき取得した生産性向上に資する一定の機械・装置等

※以下の要件を満たす機械・装置等を対象

①市町村計画に基づき中小事業者等が取得するもの（市町村の導入促進基本計画に適合するもの）

②生産性向上に資するもの（導入により労働生産性が年平均3%以上向上するもの）

③企業の収益向上に直接つながるもの（導入により投資利益率が年平均5%以上となるもの）

2. 特例率

1／2（最初の3年度分）

賃上げ目標を盛り込んだ先端設備等導入計画に基づく設備投資の場合 1／3（最初の5年度分※）

※ 令和6年度中に資産を取得した場合は、最初の4年度分

3. 適用期限

令和5年4月1日から令和7年3月31日まで（2年間）

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る税額の減額措置の創設

特例の概要（創設）

〇改正マンション管理適正化法（令和4年4月1日施行）に基づく管理計画認定マンション等一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事を令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に実施した場合に、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の建物に係る固定資産税額を1／3を参酌して1／6以上1／2以下の範囲内で市町村の条例で定める割合で減額※する。

【対象となるマンションの要件】

① 築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること

② 大規模修繕工事を過去に1回以上適切に行っていること

③ 長寿命化に資する大規模修繕工事を適切に実施するために必要な修繕積立金が確保されていること。具体的には以下のいずれかの場合

・都道府県知事等の認定を受けた管理計画認定マンションのうち、認定を受ける際に認定基準に適合させるために修繕積立金の額の引上げを行った場合

・都道府県等からの助言・指導を受け、大規模修繕工事が可能な水準まで長期修繕計画を適切に見直し、修繕積立金の積立てや額の引上げを行った場合

※　税額の減額は1戸あたり100㎡相当分を上限

バス事業者が路線の維持に取り組みつつEVバスを導入する場合における変電・充電設備等に係る固定資産税等の課税標準の特例措置の創設

地域公共交通の確保に取組む一般乗合旅客自動車運送事業者が、カーボンニュートラル等への対応としてEVバスを導入するために充電設備等の償却資産を取得した場合、当該充電設備等及びその用に供する土地（当該充電設備等による充電に要する土地を含む。）に係る固定資産税及び都市計画税を軽減する特例措置を創設する。

1. 対象資産

EVバスの変電設備・充電設備及びその用に供する土地（当該充電設備等による充電に要する土地を含む。）

※　地域公共交通計画で市町村が位置づけた路線のうち、EVバスが導入される営業所において運行する路線を維持することが一般乗合旅客自動車運送事業者が定める道路運送高度化実施計画で担保された場合に限る。

2. 特例率

１／３（最初の５年度分）

3. 適用期限

令和5年４月１日から令和10年３月31日まで（5年間）

4. その他

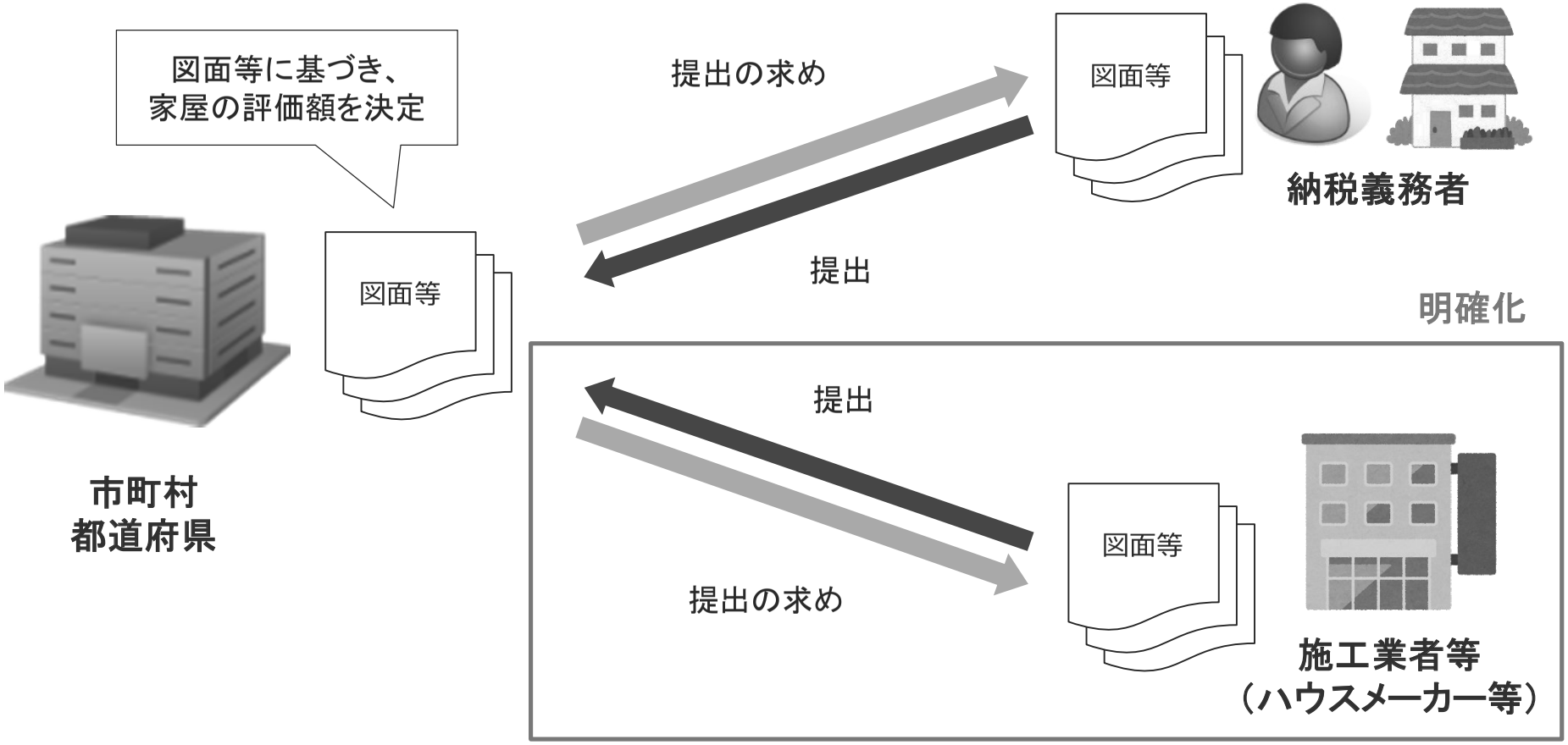
国土交通省において、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）を改正し、道路運送高度化事業に新たにEVバスを用いた旅客運送事業を位置づける予定。

固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権の対象の明確化

○　市町村及び都道府県は、家屋の評価額の決定に当たり、質問検査権に基づき、評価に必要な図面等を取得しているところ。

○　固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権について、家屋の評価に必要な図面等の収集に当たり、納税義務者が所有している図面等では不十分な場合があることを踏まえ、当該家屋の施工業者等からも図面等を入手することができることを法令上明確化する。

※　令和6年4月1日施行



少額減価償却資産等に係る規定の整備

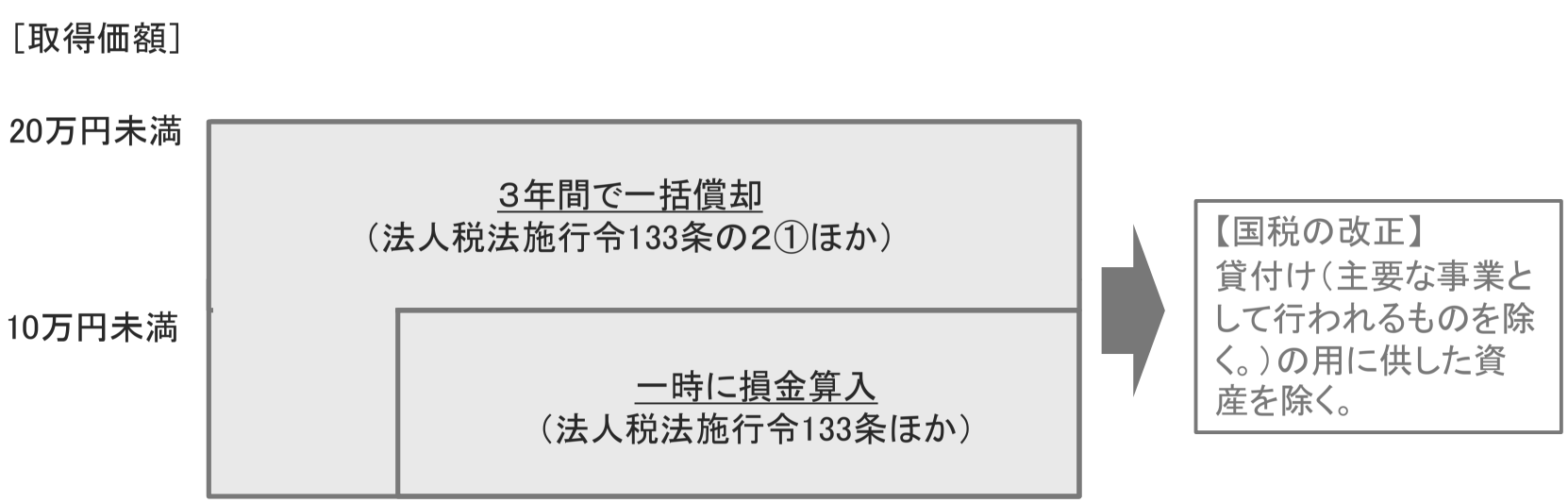
○　令和4年度税制改正において、国税における少額の減価償却資産の取得価額の損金算入制度等について、対象資産から貸付け（主要な事業として行われるものを除く。）の用に供したものは除外することとされた。

○　固定資産税(償却資産)についても、国税に準じて所要の措置を講ずる。

※　現行の固定資産税（償却資産）については、取得価額10万円未満の少額減価償却資産及び取得価額20万円未満の一括償却資産について、課税対象外。

※ 令和5年4月1日施行

＜参考＞　現行の固定資産税（償却資産分）の課税客体から除外される資産（イメージ図）



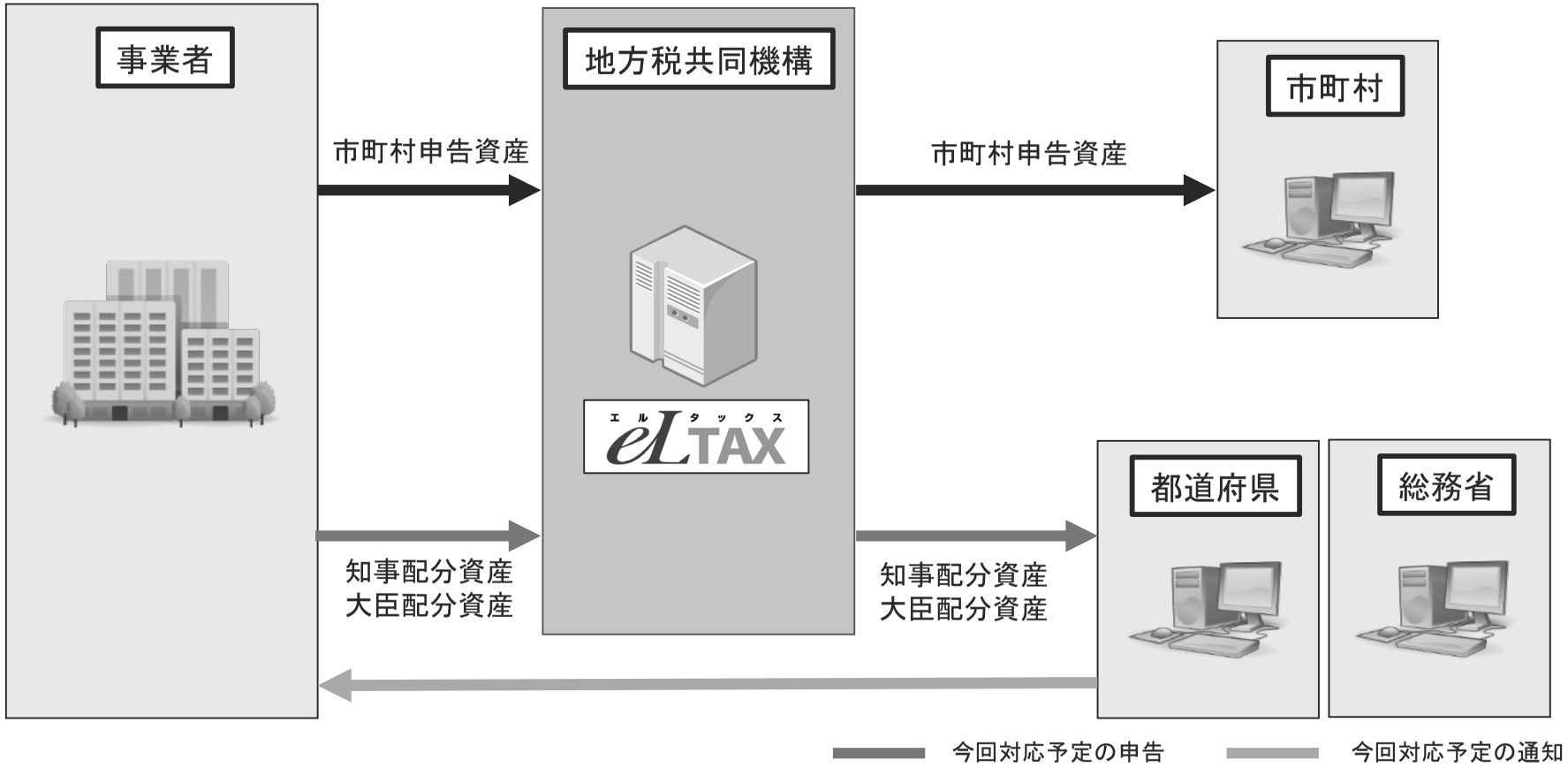
償却資産（知事・大臣配分資産）に係る固定資産税の申告・通知の電子化

○　令和4年度税制改正において、納税者等が地方公共団体に対して行う全ての申告・申請等について、eLTAXを通じて行うことができるよう所要の措置を講じることとされた。

○　都道府県知事又は総務大臣が評価すべき固定資産の所有者が行う申告について、eLTAXを通じて電子的に行うことができることとする。

　また、都道府県知事又は総務大臣が所有者に対して行う固定資産の価格等の通知について、電子的に申告を行う所有者が申出をしたときは、電子的に通知することとする。

※ 令和7年度以後の償却資産に係る固定資産税について適用。



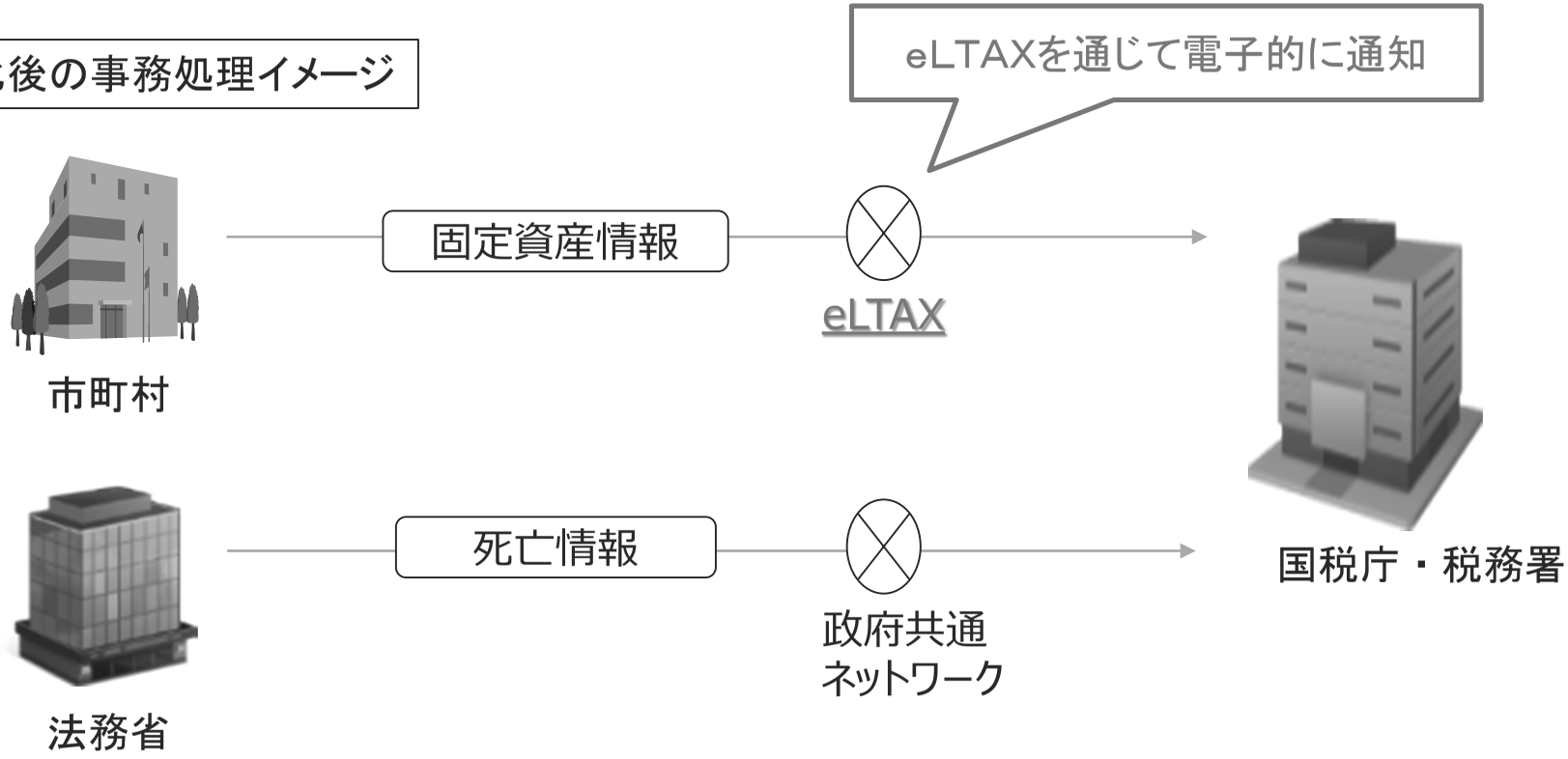
相続税に係る固定資産情報の通知の電子化

○　令和4年度税制改正により、相続税の課税のために被相続人が保有していた固定資産の情報を税務署に通知することとされた。

○　当該通知について、地方団体の事務の利便性等を考慮し、eLTAXを通じて電子的に通知することとする。

※　改正相続税法の施行に合わせて施行
（令和6年3月1日又は改正戸籍法の施行日(令和元年5月から5年を超えない範囲内で政令で定める日)のいずれか遅い日）

電子化後の事務処理イメージ



４　新型コロナウイルス感染症の影響に伴う対応

中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための措置に起因して、厳しい経営環境に直面している中小事業者等に対して、償却資産と事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の負担を軽減する。

この措置による固定資産税及び都市計画税の減収額については、全額国費で補塡する。

対　応

○　以下の要件を満たす中小事業者等(※1)（原則として業種限定せず）を対象とし、以下に掲げる割合に軽減する。

（※1）「中小事業者等」とは、資本金の額又は出資金の額が1億円以下の法人、資本又は出資を有しない法人の場合、常時使用する従業員の数が1,000人以下の法人、常時使用する従業員の数が1,000人以下の個人

令和2年2月～10月までの任意の3ヶ月間の売上高が、前年の同期間と比べて、

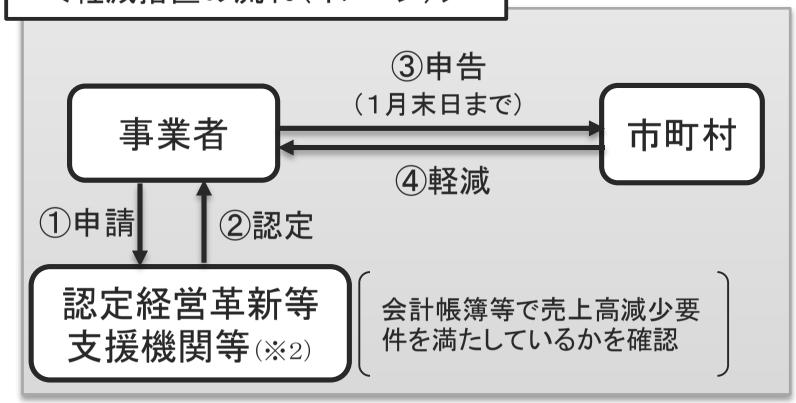
30%以上50%未満減少している者	2分の1
50%以上減少している者	ゼロ

○　償却資産と事業用家屋を対象とする。

○　令和3年1月31日までに、認定経営革新等支援機関等(※2)の認定を受けて各市町村に申告した者に適用する。虚偽の記載をした場合の罰則を設ける。

○　当該措置は令和3年度の課税分に限定。

＜軽減措置の流れ（イメージ）＞



（※2）税務、財務等の専門的知識を有し、一定の実務経験を持つ支援機関など（税理士、公認会計士、弁護士など）

新型コロナウイルス感染症等に係る先端設備等に該当する家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準の特例措置

新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも新規に設備投資を行う中小事業者等を支援する観点から、生産性革命の実現に向けた特例措置※を延長・拡充し、以下のとおり固定資産税の特例措置を講じる。

※ 生産性革命集中投資期間における中小企業の生産性革命を実現するための臨時・異例の措置として、平成30年度税制改正において創設。

特例措置の内容

○ 令和3年4月1日から令和5年3月31日までに取得された一定の機械装置・構築物・事業用家屋等について、3年度分の固定資産税の課税標準を、ゼロ以上1／2以下で市町村の条例で定める割合とする。（旧法附則第64条）

※ 基準財政収入額の減少額は、市町村の条例で定める割合を用いて算定

○ 以下の要件を満たす設備投資を対象とする。

① 市町村計画に基づき中小企業が実施する設備投資

（・中小企業は商工会等と連携し、設備投資計画を策定
・企業の設備投資計画が市町村計画に合致するかを市町村が認定）

② 真に生産性革命を実現するための設備投資

（導入により、労働生産性が年平均3%以上向上する設備投資）

③ 企業の収益向上に直接つながる設備投資

（生産、販売活動等の用に直接供される新たな設備への投資）

※ ②及び③の要件を満たすことにより、単純な更新投資は除外される

○ 本措置による減収額は、全額国費で補填。

中小企業等経営強化法に基づく
先端設備等導入スキーム

条例制定状況

全1,741市町村のうち9割超の1,660市町村が条例により特例率をゼロに設定　（R4.12.31中小企業庁公表）

新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金について

１．概要

・ 中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置
・ 生産性革命の実現に向けた固定資産税の特例措置の拡充

による地方団体の減収を補填するため、令和３年度から令和８年度までの間、新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金を交付する。

※ 交付金の種類：新型コロナウイルス感染症対策地方税減収補填特別交付金（略称：「特別交付金」）
- 固定資産税減収補填特別交付金（R3～R8）
- 都市計画税減収補填特別交付金（R3のみ）

２．総額

各地方団体における当該年度の減収見込額の合算額に相当する額として予算で定める額

３．各地方団体への交付額

各地方団体における当該年度の減収額として総務省令で定めるところにより算定した額

※ 総額との間に差額がある時は、差額を各地方団体の算定額で按分し、按分額を各地方団体の算定額に加減算する。

４．算定時期・交付時期

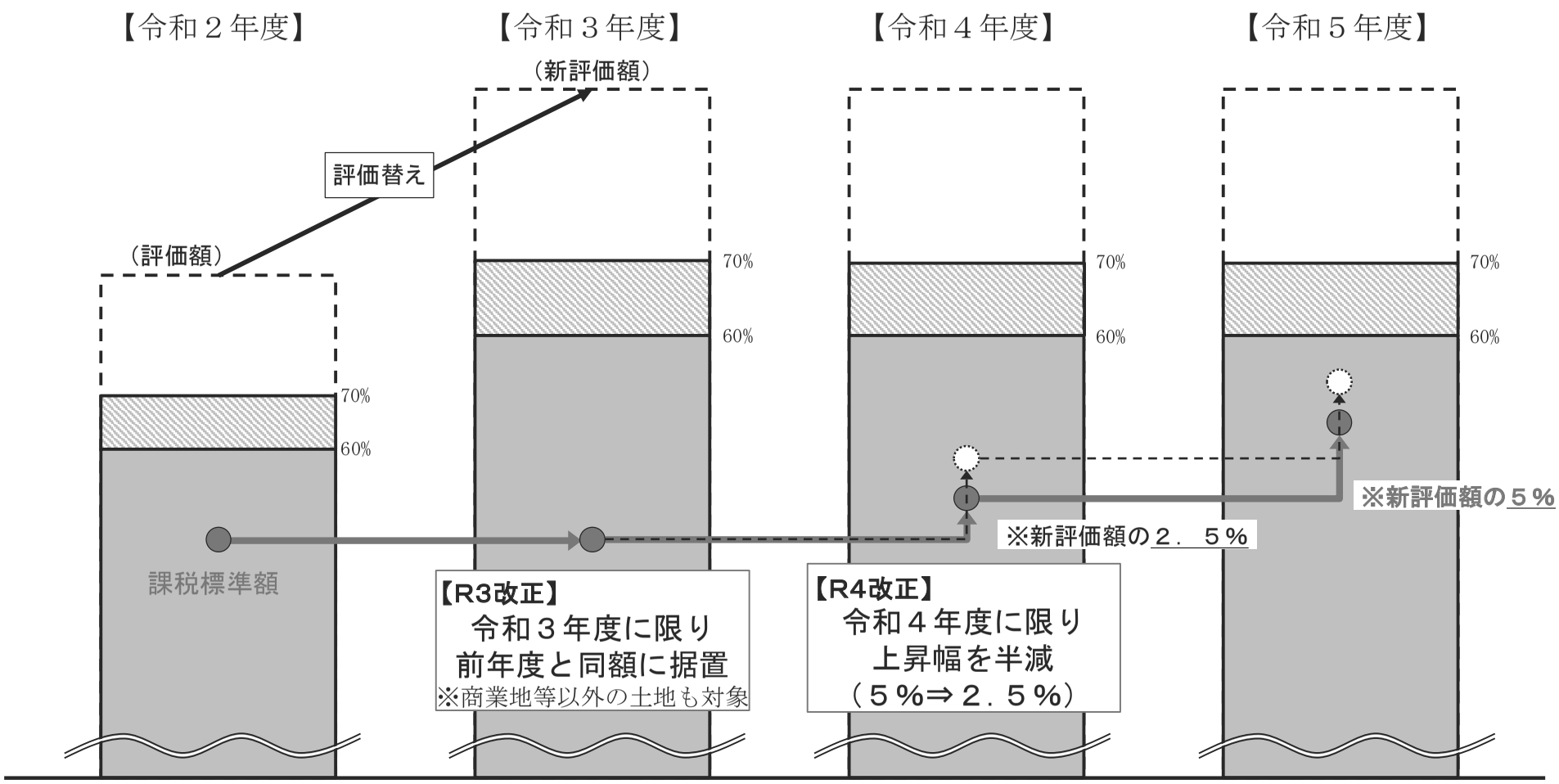
各年度の３月中に交付決定及び現金交付

５．その他

① 使途	都市計画税減収補填特別交付金の額は、都市計画事業又は土地区画整理事業（＝都市計画税の充当事業）に要する費用に充てるものとする。
② 基準財政収入額の算定の特例	固定資産税について、今回の減免の規定の適用がないものとした場合の額とする。（特別交付金の額は基準財政収入額に算入しない。）
③ 特別区財政調整交付金の特例	都に交付される固定資産税減収補填特別交付金の額のうち特別区に係る額は、特別区財政調整交付金の財源に算入する。

土地に係る固定資産税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度）

令和4年度改正後（商業地等）



令和３年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）

（令和２年12月10日
自由民主党
公明党）

第一　令和３年度税制改正の基本的考え方

１　ウィズコロナ・ポストコロナの経済再生

(4) 固定資産税

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、ウィズコロナ・ポストコロナにおいても、その税収の安定的な確保が不可欠である。

また、固定資産税は、固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税であり、課税標準は適正な時価とされ、地方税法の規定により、３年ごとに評価替えが実施されている。宅地等については、１年前の地価公示価格の７割を目途としつつ、基準年度及び据置年度の下落修正措置も講じられ、地価の動向を評価額に反映させる形で行われてきた。

商業地等については、平成９年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和２年度の負担水準は、据置特例の対象となる60％から70％までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至っている。

近年、大都市を中心に地価が上昇する一方、地方において地価が下落していることを受け、負担水準が据置ゾーン外となる土地が数多く生ずると見込まれており、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに取り組むべきである。

現下の商業地の地価の状況を見ると、感染症の影響により、令和２年７月時点では三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では５年ぶりに下落に転じた。

このような状況を踏まえ、負担調整措置については、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、令和３年度から令和５年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続する。

その上で、感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和３年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずる。

今後の固定資産税制度については、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題があり、負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

令和４年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）

（令和３年12月10日
自由民主党
公明党）

第一　令和４年度税制改正の基本的考え方

１．成長と分配の好循環の実現

（６）固定資産税等

景気回復に万全を期すため、土地に係る固定資産税及び都市計画税の負担調整措置について、激変緩和の観点から、令和４年度に限り、商業地に係る課税標準額の上昇幅を、評価額の2.5％（現行：５％）とする。

第二　令和４年度税制改正の具体的内容

二　資産課税

２　土地に係る固定資産税等の負担調整措置

(1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

令和４年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60％未満の土地に限る。）の令和４年度の課税標準額を、令和３年度の課税標準額に令和４年度の評価額の2.5％（現行：５％）を加算した額（ただし、当該額が、評価額の60％を上回る場合には60％相当額とし、評価額の20％を下回る場合には20％相当額とする。）とする。

(2) 土地に係る都市計画税の負担調整措置

固定資産税の改正に伴う所要の改正を行う。

５　都市計画税の概要

都市計画税の概要

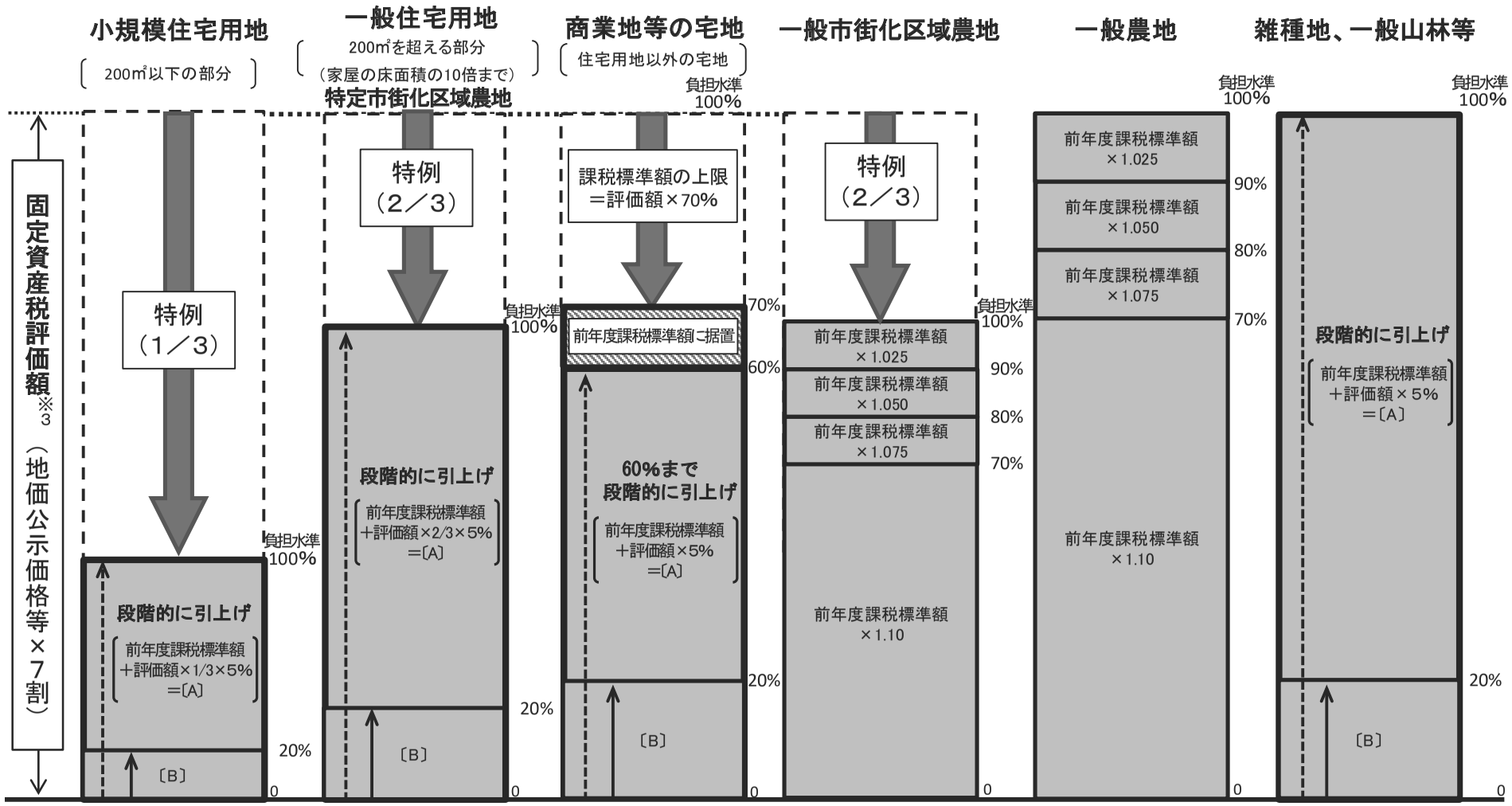
○　都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として課税するもの。

○　都市計画税を課するか否か、あるいは、その税率水準をどの程度にするかについては、地域における都市計画事業等の実態に応じ、市町村の自主的判断（条例事項）に委ねられる。

区　分	都　市　計　画　税
１．課税客体	原則として市街化区域内の土地及び家屋 （土地：4,253万筆、家屋：3,030万棟）
２．課税主体	都市計画区域を有する市町村 （課税市町村数 644団体／市町村総数 1,719団体 ※3）
３．納税義務者	土地又は家屋の所有者 （土地：2,234万人、家屋：2,814万人） ※ 賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる
４．課税標準	価格（適正な時価）
５．税　率	制限税率　0.3%
６．免税点	土地：30万円、家屋：20万円
７．賦課期日	当該年度の初日の属する年の１月１日
８．税　収	１兆3,257億円（土地7,124億円、家屋6,133億円）

※１　税収以外のデータは、令和４年度実績。
※２　税収は令和３年度決算額。
※３　課税市町村数・市町村総数は令和４年４月１日現在のものであり、東京都特別区は１団体として計上。

都市計画税の課税の仕組み（令和３年度～令和５年度）



※１　負担水準 ＝ 前年度課税標準額／当該年度評価額（×住宅用地特例率（2/3又は1/3））

※２　住宅用地、特定市街化区域農地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額（又は評価額×特例率）と〔A〕のいずれか低い方。
商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と〔A〕のいずれか低い方。ただし、前年度の課税標準額が評価額の60%未満で〔A〕が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
なお、〔A〕が評価額（又は評価額×住宅用地特例率）×20%を下回る場合は、評価額×20%に引上げ（＝〔B〕）。

※３　据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失すると認める場合、固定資産評価額を下落修正することができる。

※４　令和３年度限りの措置として、商業地等は負担水準が60%未満、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満、農地は負担水準が100%未満の場合は、令和３年度の課税標準額を令和２年度の課税標準額と同額とされた。

※５　令和４年度限りの措置として、商業地等（負担水準が60%未満の土地に限る。）の令和４年度の課税標準額を、令和３年度の課税標準額に令和４年度の評価額の2.5%を加算した額とされた。

都市計画税の税率採用状況

（1） 税率採用状況

（令和4年4月1日現在）

	令和4年度		令和3年度	
課税団体数	644		644	
制限税率(0.3%)採用団体	329	51.1%	329	51.1%
制限税率以外の税率採用団体	315	48.9%	315	48.9%

なお、課税団体644団体以外に、都市計画税の税条例を有するが条例の本則又は附則により課税を停止している団体が20団体ある。

（2） 人口段階別税率採用状況

（令和4年4月1日現在）

税率区分(%) / 人口段階区分	制限税率以外採用団体																							制限税率（「0.3」）採用団体（B）	合計 (A+B=C)	A/C (%)	B/C (%)
	0.05	0.075	0.10	0.13	0.15	0.16	0.165	0.17	0.18	0.20	0.22	0.225	0.23	0.235	0.24	0.245	0.25	0.26	0.27	0.275	0.28	0.29	小計（A）				
人口50万以上の市																	1		1		1		3	24	27	11.1	88.9
人口５万以上50万未満の市	1	1	9		5				2	(1) 101		1	2	1	7		37	3	9	1	3	1	(1) 184	199	(1) 383	48.0	52.0
人口５万未満の市		1	(2) 9		4			2		(2) 39							3				1		(4) 59	(1) 63	(5) 122	48.4	51.6
町　村			(1) 7	1	(2) 5	(1) 1	1		1	(7) 44	1						6		(1) 2				(12) 69	(2) 43	(14) 112	61.6	38.4
合　計	1	2	(3) 25	1	(2) 14	(1) 1	1	2	3	(10) 184	1	1	2	1	7		47	3	(1) 12	1	5	1	(17) 315	(3) 329	(20) 644	48.9	51.1
（参考）前年度	1	2	(3) 26	1	(1) 16	(1) 1		2	4	(11) 181	1	1	2	1	7	1	48	2	(1) 11	1	6		(17) 315	(3) 329	(20) 644	48.9	51.1

（注）1　東京都特別区は、23区をもって1団体とし、「人口50万以上の市」として区分して計上している。
　　2　（　）内の数値は、都市計画税の税条例を有するが、条例の本則又は附則で課税を停止している団体の数であり、外書きである。

都市計画税の充当事業

都市計画税は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として課税するもの。

都市計画事業 ＝ ①「都市計画施設」の整備※に関する事業及び②「市街地開発事業」（都市計画法第４条第15項）

①「都市計画施設」とは、次に掲げる施設をいう。（都市計画法第11条第１項各号）

- 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設等

※ 都市計画施設の「整備」には、バリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる。（都市計画運用指針 第12版（Ｒ４．４・国土交通省）より）

②「市街地開発事業」とは、次に掲げる事業をいう。（都市計画法第12条第１項各号）

- 土地区画整理法による土地区画整理事業
- 新住宅市街地開発法 による新住宅市街地開発事業
- 都市再開発法による市街地再開発事業　等

土地区画整理事業 ＝ 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び「公共施設」の新設又は変更に関する事業（土地区画整理法第２条第１項）

○「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川など公共の用に供する施設をいう。（土地区画整理法第２条第５項）

都市計画税の充当事業の拡大

○　令和２年の通常国会で都市再生特別措置法が改正され、老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設された。

○　当該認可みなしを受けて施行される改修事業については、都市計画事業として施行されるため、都市計画税を充当可能。

＜改修事業への充当に係る見直し概要＞

改正前

都市計画事業認可を受ければ都市計画税を充当可能だが、事業認可の事務手続が煩雑

→

改正後

市町村が立地適正化計画に記載し、都道府県知事の同意等を得ることにより、都市計画事業として施行できるようになり、都市計画税が充当可能

（参考）令和２年度税制改正大綱（閣議決定）（抜粋）

都市再生特別措置法の改正を前提に、都市計画事業に要する費用に、同法の規定により都市計画事業として施行する都市計画施設の計画的な改修、更新に関する事業に要する費用を含め、都市計画税を充てることとする。

都市計画税の使途の明確化について

地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）（抄）

（平成22年４月１日付総税市第16号総務大臣通知）

第９章　目的税

４　都市計画税に関する事項

(10)　都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるものであることを明らかにする必要があるので、特別会計を設置しないで、一般会計に繰り入れる場合においては、都市計画税をこれらの事業に要する費用に充てるものであることが明らかになるような予算書、決算書の事項別明細書あるいは説明資料等において明示することにより議会に対しその使途を明らかにするとともに、住民に対しても周知することが適当であること。

令和５年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について（抄）

（令和５年１月19日付事務連絡）

第二　その他

(11)　都市計画税は、「都市計画法」（昭和43年法律第100号）に基づいて行う都市計画事業等に要する費用に充てるために課される目的税であることから、その趣旨を踏まえ、対象事業に要する費用を賄うためその必要とされる範囲について検討を行い、適宜、税率の見直し等を含めた適切な対応を行う必要があること。

また、本税の目的税としての性格に鑑み、都市計画税収の都市計画事業費への充当について明示することにより、その使途を明確にすること。

都市計画税の使途の明確化関係

（令和4年10月1日現在）

1．議会に対する使途の明確化

課税団体数（注1）	予算書・決算書等への明示又は特別会計等の設置※2を行っている団体数	予算書・決算書等への明示のみ実施 A	特別会計等の設置のみ実施 B	予算書・決算書等への明示及び特別会計等の設置を実施 C	予算書・決算書等への明示有 A＋C	明示方法（複数回答） 財源内訳の特定財源欄に明記	備考等の欄に充当額を明記	充当調書を作成	その他※1	特別会計等の設置団体数 B＋C	特別会計等を設置せず、予算書・決算書等への使途の明示も行っていない団体数
644	（99.8%）（注2）643	56	202	385	（68.5%）（注2）441	33	21	310	101	（91.1%）（注2）587	（0.2%）（注2）1

※1 「その他」の主な内容：「市税概要に明記」「主要な施策の成果説明書に明記」「財政白書に明記」など

※2 特別会計等の設置：都市計画事業等のために設置されている特別会計及び企業会計

2．住民に対する使途の明確化

課税団体数（注1）	都市計画税の使途 周知有	周知の方法（複数回答） 広報誌	パンフレット	説明会	ホームページ	その他※3	周知無	今後周知予定	都市計画税の制度概要 周知有	周知の方法（複数回答） 広報誌	パンフレット	説明会	納税通知書	ホームページ	その他※3	周知無
644	（75.6%）（注2）487	134	22	1	351	113	（24.4%）（注2）157	58	（95.3%）（注2）614	132	222	14	163	537	84	（4.7%）（注2）30

※3 その他の主な内容：「納税通知書に同封しているチラシ」「情報公開コーナーに掲示」など

（注1） 「課税団体数」欄は、都市計画税を令和4年度に課税している団体数であり、都市計画税の税条例は有するが、条例の本則又は附則で課税を留保している20団体は含まれていない。
また、東京都の特別区は1団体として計上している。

（注2） 上段（　）書きの数字は、課税団体数に対する割合である。

（参考資料）

用途非課税措置（地方税法第348条、第702条の2、附則第14条、第14条の２）一覧

（固定資産税及び都市計画税）

（R5.4.1時点）

348条項号		項　　目
※	②　1	公用又は公共用資産
※	1の2	宮中三殿
※	2	(独)水資源機構等の事業用資産
	2の2	(削除)
	2の3	(削除)
	2の4	(削除)
※	2の5	一定の市街地区域の鉄軌道用トンネル
※	2の6	鉄軌道用の踏切道及び踏切保安装置
※	2の7	既設鉄軌道の新設立体交差化施設等
※	2の8	都市計画区域内の鉄軌道用地下道、跨線道路橋
※	3	宗教法人の境内建物、境内地
※	4	墓地
※	5	公共用の道路、運河用地、水道用地
※	6	公共用の用悪水路、ため池、堤とう、井溝
※	7	保安林の土地
※	7の2	国立公園の特別保護地区等の山林等
※	8	国宝等の家屋又はその敷地
※	8の2	重要伝統的建造物
※	9	学校法人等の教育用固定資産
※	9の2	医療法人等の医療関係者養成所用固定資産
※	10	社会福祉法人等の生活保護施設用固定資産
※	10の2	社会福祉法人等の小規模保育用固定資産
※	10の3	社会福祉法人等の児童福祉施設用固定資産
※	10の4	学校法人、社会福祉法人等の認定こども園用固定資産
※	10の5	社会福祉法人等の老人福祉施設用固定資産
※	10の6	社会福祉法人等の障害者支援施設用固定資産
※	10の7	社会福祉法人等の社会福祉事業用固定資産
※	10の8	更生保護法人の更生保護事業用固定資産
※	10の9	包括的支援事業用固定資産
※	10の10	事業所内保育事業（利用定員が６人以上）用資産

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

※	11	日本赤十字社の事業用固定資産
※	11の2	(独)国立重度知的障害者総合施設のぞみの園の業務用固定資産
※	11の3	農協等の病院、診療所等
※	11の4	健康保険組合等の病院、診療所等
※	11の5	社会医療法人の救急医療等確保事業用固定資産
※	11の6	(独)自動車事故対策機構の業務用固定資産
※	12	公益社団・財団法人で学術研究法人の研究用固定資産
※	13	日本私学振興・共済事業団の業務用固定資産
※	14	商工会議所、商工会等の事業用固定資産
	15	(削除)
※	16	(独)労働者健康安全機構の業務用固定資産
※	17	(独)日本芸術文化振興会の業務用固定資産
※	18	(独)日本スポーツ振興センターの業務用固定資産
※	19	(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構の業務用固定資産
	20	(削除)
	21	(削除)
※	22	(独)中小企業基盤整備機構の業務用固定資産
	23	(削除)
※	24	漁協等の漁船用燃料貯蔵施設
	25	(削除)
※	26	就学援助を目的とする公益社団・財団法人の寄宿舎
	27	(削除)
※	28	(独)国際協力機構の業務用固定資産
※	29	(独)国民生活センターの業務用固定資産
※	30	日本下水道事業団の業務用固定資産
	31	(削除)
※	32	(独)都市再生機構の工事施設用土地
	33	(削除)
※	34	(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構の事業用固定資産
※	35	旅客鉄道(株)等の所有する皇室用車両
※	36	(国研)農業・食品産業技術総合研究機構の業務用固定資産

※	37	(国研)水産研究・教育機構の業務用固定資産
※	38	(国研)宇宙航空研究開発機構の業務用固定資産
※	39	(国研)情報通信研究機構の業務用固定資産
※	40	(独)日本学生支援機構の業務用固定資産
※	41	日本司法支援センターの業務用固定資産
※	42	(国研)医薬基盤・健康・栄養研究所の業務用固定資産
※	43	(国研)森林研究・整備機構の業務用固定資産
※	44	(国研)量子科学技術研究開発機構の業務用固定資産
	45	ダムに整備された洪水調節の用に供する洪水吐ゲート及び放流のための管等
※	④	森林組合、農協等の事務所及び倉庫
※	⑤	旅客会社が(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構から借り受ける市街地トンネル
	⑥	非課税独立行政法人及び国立大学法人等
※	⑦	(独)海技教育機構の業務用固定資産
	⑧	地方独立行政法人及び公立大学法人
※	⑨	大使館等

附則14条項号		項　　目	適用期限
※	①	東日本高速道路(株)等の業務用道路資産	R7年度
	②	(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が整備する一定のトンネル	R7.3.31までに整備するもの

附則14条の2		項　　目	適用期限
※	①	公益社団法人2025年日本国際博覧会協会が博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R5年度から R8年度
※	②	公益社団法人2025年日本国際博覧会協会との間に博覧会への出展参加契約を締結した者が、博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R6年度から R8年度
※	③	公益社団法人2025年日本国際博覧会協会との間に固定資産を博覧会協会に無償で貸し付けることを内容とする契約を締結した者が、博覧会協会に無償で貸し付ける博覧会の用に供する一定の家屋及び償却資産	R6年度から R8年度

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例①（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	349条の３	①	鉄道事業者等が敷設した新規営業路線の線路設備等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者、（独）鉄道建設・運輸施設整備支援機構が新たに敷設した鉄軌道に係る線路設備、電路設備等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３ （うち立体交差化施設に係る橋りょう、高架橋等の線路設備 最初の５年度分　価格の１／６、その後　価格の１／３）	なし
	349条の３	②	一般ガス導管事業者が新設したガス事業用の償却資産に係る課税標準の特例措置	一般ガス導管事業者が新設した一般ガス導管事業の用に供する償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
	349条の３	③	農業協同組合等が取得した共同利用機械等に係る課税標準の特例措置	農業協同組合、中小企業等協同組合等が政府の補助を受けて取得した共同利用に供する機械及び装置に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２	なし
	349条の３	④	外航船舶等に係る課税標準の特例措置	外航船舶等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ・外航船舶　価格の１／６ ・準外航船舶　価格の１／４	なし
	349条の３	⑤	内航船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶（外航船舶及び準外航船舶以外の船舶で、専ら遊覧の用等に供する船舶を除く。）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
	349条の３	⑥	離島航路事業の用に供する船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶（外航船舶及び準外航船舶以外の船舶で、専ら遊覧の用等に供する船舶を除く。）のうち、離島航路整備法に規定する離島航路事業者が専ら離島航路事業の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 349条の3⑤の規定により課税標準とされる額に１／３を乗じて得た額	なし
	349条の３	⑦	国際路線に就航する航空機に係る課税標準の特例措置	国際路線に就航する一定の航空機で航空法の許可を受けた者が運航するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／５ （うち国際路線専用機　価格の１／１０、国際路線準専用機 価格の２／１５）	なし
	349条の３	⑧	主として離島路線に就航する航空機に係る課税標準の特例措置	主として一定の離島路線に就航する最大離陸重量70トン未満の航空機で航空法の許可を受けた者が運航するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／３ その後の３年度分　価格の２／３ （うち最大離陸重量30トン未満の小型航空機　価格の１／４）	なし
※	349条の３	⑨	日本放送協会の事業用資産に係る課税標準の特例措置	日本放送協会が事業の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
※	349条の３	⑩	（国研）日本原子力研究開発機構の研究設備等に係る課税標準の特例措置	（国研）日本原子力研究開発機構が設置する原子力に関する基礎的研究業務等の用に供する設備及びこれらの設備を収容する家屋に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
※	349条の３	⑪	登録有形文化財等である家屋及びその敷地に係る課税標準の特例措置	登録有形文化財又は登録有形民俗文化財である家屋、登録記念物である家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地、重要文化的景観を形成している一定の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
	349条の３	⑫	北海道・東北・北陸・九州新幹線の構築物に係る課税標準の特例措置	北海道・東北・北陸・九州新幹線に係る新たな営業路線の開業のために敷設された鉄道に係る線路設備、電路設備等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／６ その後の５年度分　価格の１／３	なし
	349条の３	⑬	青函トンネル又は本州四国連絡橋に係る鉄道施設に係る課税標準の特例措置	青函トンネル又は本州四国連絡橋に係る鉄道施設の用に供する償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／６ ※349条の３①又は㉔の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の１／６	なし

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例②（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	349条の３	⑭	公共用水域に係る事業の施行に伴い新設等された鉄軌道の橋りょうの線路設備等に係る課税標準の特例措置	河川その他公共用水域に係る事業の施行に伴う橋りょうの新設等により鉄軌道事業者、軌道経営者が敷設した事業用の線路設備又は電路設備に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３ その後の５年度分　価格の５／６ うち河川管理者による事業の施行により敷設された線路設備等 最初の５年度分　価格の１／６ その後の５年度分　価格の１／３	なし
	349条の３	⑮	（国研）宇宙航空研究開発機構の業務用資産に係る課税標準の特例措置	（国研）宇宙航空研究開発機構が所有し、かつ直接人工衛星等の開発及びこれに必要な施設等の開発業務等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
	349条の３	⑯	（国研）海洋研究開発機構の業務用資産に係る課税標準の特例措置	（国研）海洋研究開発機構が所有し、かつ直接海洋に関する基盤的研究開発業務等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
	349条の３	⑰	（独）水資源機構がダムの用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例措置	（独）水資源機構が所有するダムの用に供する一定の家屋及び償却資産のうち水道又は工業用水道の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／２ その後の５年度分　価格の３／４	なし
	349条の３	⑱	ＪＲ旅客会社等から無償譲渡を受けた特定地方交通線等に係る固定資産に係る課税標準の特例措置	ＪＲ旅客会社から特定地方交通線に係る鉄道施設の無償譲渡を受けた者、旧日本国有鉄道清算事業団又は（独）鉄道建設・運輸施設整備支援機構から鉄道施設の無償譲渡を受けた者が当該譲渡により取得し鉄道事業の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／４ ※349条の３①、⑭又は㉔の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の１／４	なし
	349条の３	⑲	（国研）新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用資産に係る課税標準の特例措置	（国研）新エネルギー・産業技術総合開発機構が所有し、かつ直接石油代替エネルギー技術の開発及び基盤技術研究に関する業務等の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
	349条の３	⑳	（国研）科学技術振興機構の業務用資産に係る課税標準の特例措置	（国研）科学技術振興機構が所有し、かつ直接新技術の創出に資することとなる科学技術に関する基礎研究等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／２	なし
※	349条の３	㉑	（国研）農業・食品産業技術総合研究機構の業務の用に供する土地に係る課税標準の特例措置	（国研）農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農機具の改良に関する試験研究等の用に供する一定の土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／３ （うちほ場の用に供するもの　価格の１／６）	なし
※	349条の３	㉒	新関西国際空港株式会社の業務用資産に係る課税標準の特例措置	新関西国際空港株式会社が所有し、又は指定会社から借り受ける固定資産のうち、直接本来の事業の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
※	349条の３	㉓	信用協同組合等の事務所及び倉庫に係る課税標準の特例措置	信用協同組合及び信用協同組合連合会、労働金庫及び労働金庫連合会、信用金庫及び信用金庫連合会が所有し、かつ使用する事務所及び倉庫に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の３／５	なし
	349条の３	㉔	鉄道事業者等により新たに建設された変電所に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者、（独）鉄道建設・運輸施設整備支援機構により新たに建設された変電所の用に供する償却資産で当該鉄道事業者等がその事業の用に供する一定のものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の３／５	なし
※	349条の３	㉕	中部国際空港株式会社の業務用資産に係る課税標準の特例措置	中部国際空港株式会社が所有し、かつ直接中部国際空港の設置管理業務等の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例③（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	349条の３	㉖	外国貿易船による物品運送用コンテナーに係る課税標準の特例措置	外国貿易のため外国航路に就航する船舶による物品運送の用に供される一定のコンテナーに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の４／５	なし
※	349条の３	㉗	市町村の認可を得た者が家庭的保育事業の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接家庭的保育事業の用に供する家屋及び償却資産（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	なし
※	349条の３	㉘	市町村の認可を得た者が居宅訪問型保育事業の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接居宅訪問型保育事業の用に供する家屋及び償却資産（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	なし
※	349条の３	㉙	市町村の認可を得た者が事業所内保育事業（利用定員５人以下）の用に供する家屋及び償却資産に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接事業所内保育事業（利用定員が５人以下であるものに限る。）の用に供する家屋及び償却資産（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	なし
※	349条の３	㉚	社会福祉法人等が認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する固定資産に係る課税標準の特例措置	社会福祉法人等が直接認定生活困窮者就労訓練事業（社会福祉事業として行われるものに限る。）の用に供する固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
	349条の３	㉛	（国研）日本医療研究開発機構の業務用資産に係る課税標準の特例措置	（国研）日本医療研究開発機構が所有し、かつ直接医療分野の研究開発等の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
※	349条の３	㉜	（国研）量子科学技術研究開発機構の研究設備等に係る課税標準の特例措置	（国研）量子科学技術研究開発機構が設置する量子科学に関する基礎的研究業務等の用に供する設備及びこれらの設備を収容する家屋に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
※	349条の３	㉝	世界遺産に登録された稼働中の産業遺産に係る課税標準の特例措置	景観法の規定により指定を受けた景観重要建造物のうち世界遺産に登録された一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／３	なし
※	349条の３の２		住宅用地に係る課税標準の特例措置	専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている一定の土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ・小規模住宅用地（住宅の敷地200㎡以下の部分） 価格の１／６ ・一般住宅用地（200㎡を超える部分（ただし家屋の床面積の10倍まで）） 価格の１／３	なし

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例④（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
※	附15条	①	総合効率化事業者が総合効率化計画に基づき新増設した倉庫等に係る課税標準の特例措置	流通業務総合効率化促進法に規定する総合効率化事業者が、総合効率化計画に基づき新増設した一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 倉庫事業者が取得した特定流通業務施設に該当する倉庫 最初の５年度分　価格の１／２ （うち倉庫に附属する機械設備 最初の５年度分　価格の３／４）	R６．３．31
	附15条	②	公共の危害防止のために設置された施設又は設備に係る課税標準の特例措置	次に掲げる公害防止施設に対する固定資産税の課税標準を、それぞれ次のとおりとする。 ①　水質汚濁防止法に規定する特定施設等を設置する工場、事業場の汚水又は廃液の処理施設　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合 ②　ごみ処理施設　価格の１／２ ③　一般廃棄物最終処分場　価格の２／３ ④　産業廃棄物処理施設　価格の１／３（石綿が含まれている産業廃棄物の処理の用に供する産業廃棄物処理施設については　価格の１／２） ⑤　公共下水道の使用者（排水区域内の工場又は事業場で引き続き事業を行う者に限る。）が設置した除害施設　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　４／５ （ロ）　その他の資産　４／５を参酌して７／10以上９／10以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R６．３．31
	附15条	③	国内路線に就航する航空機に係る課税標準の特例措置	航空法の許可を受けた者が運航する一定の航空機に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ①　最大離陸重量30トン未満で特に地方的な路線の就航時間割合が３分の２以上の航空機 最初の５年度分　価格の１／４ ②　最大離陸重量30トン以上50トン未満で特に地方的な路線の就航時間割合が３分の２以上の航空機 最初の１年度分　価格の３／８ その後４年度分　価格の２／５ ③　最大離陸重量200トン未満で地方路線の就航時間割合が３分の２以上の航空機 最初の５年度分　価格の２／５ ④　上記①～③のいずれにも該当しない航空機 最初の３年度分　価格の２／３	R５年度分
	附15条	④	沖縄電力株式会社が電気供給業の用に供する償却資産に係る課税標準の特例措置	沖縄電力株式会社が電気供給業の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の２／３	R５年度
	附15条	⑤	地震防災対策の用に供する償却資産に係る課税標準の特例措置	南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域及び首都直下地震緊急対策区域において新たに取得された地震防災対策の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の２／３	R８．３．31
	附15条	⑥	ＪＲ貨物が取得した新規製造車両に係る課税標準の特例措置	ＪＲ貨物が取得し、業務の用に供する一定の新規製造車両（機関車）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R６．３．31
	附15条	⑦	燃料電池自動車に水素を充填するための設備に係る課税標準の特例措置	燃料電池自動車に水素を充填するための設備で、政府の補助を受けて新たに取得されたものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ①　取得価額が５億円以上の燃料電池自動車用水素充填設備 最初の３年度分　価格の１／２ ②　取得価額が１億5,000万円以上５億円未満の燃料電池自動車用水素充填設備 最初の３年度分　価格の５／６	R７．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例⑤（固定資産税）

条		項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条	⑧	国際船舶に係る課税標準の特例措置	主として外国貿易のため外国航路に就航する船舶であって、海上運送法に規定する国際船舶であるものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 349条の３④の規定により課税標準とされる額に１／３を乗じて得た額	R５年度
※	附15条	⑨	整備新幹線の開業に伴いＪＲから譲渡された並行在来線に係る課税標準の特例措置	整備新幹線の開業に伴いＪＲ旅客会社から特定鉄道事業者に譲渡された並行在来線に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の20年度分　価格の１／２ ※349条の３①、⑭又は㉔の規定の適用を受ける償却資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の１／２	R13．3．31
	附15条	⑩	鉄道事業者等が取得した車両の運行の安全性の向上に資する償却資産に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者が政府の補助を受けて取得した車両の運行の安全性の向上に資する一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R７．３．31
	附15条	⑪	鉄道事業者等が取得した低床型の新造車両に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者が取得し、事業の用に供する新造車両で、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特殊な構造を有するもの（低床型新造車両）に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R７．３．31
	附15条	⑫	鉄道事業者等が取得等した新規製造車両等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者及び軌道経営者が取得等した新規製造車両又は改良車両で、利用者の利便の向上に資するもの又はエネルギー使用の合理化に資するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３　（小規模な鉄道事業者等にあっては価格の３／５）	R７．３．31
※	附15条	⑬	ＰＦＩ法の選定事業者が整備した公共施設等に係る課税標準の特例措置	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（ＰＦＩ法）に規定する選定事業者が事業契約に従って実施する選定事業（国・地方公共団体がその事務・事業として実施するものであることを証明したものに限る）により取得した家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	R７．３．31
※	附15条	⑭	認定事業者が都市再生事業により取得した公共施設等に係る課税標準の特例措置	都市再生特別措置法に基づく認定事業者が、都市再生事業により新たに取得した公共施設等の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　３／５ （ロ）　その他の資産　３／５を参酌して１／２以上７／10以下の範囲内において市町村の条例で定める割合 （都市再生特別措置法に定める特定都市再生緊急整備地域で施行された事業により取得したもの 最初の５年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して２／５以上３／５以下の範囲内において市町村の条例で定める割合）	R８．３．31
※	附15条	⑮	鉄道事業者等が速達性向上事業により取得した施設等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者、鉄軌道施設の貸付けを行う法人が都市鉄道利便増進事業により取得した都市鉄道施設及び駅附帯施設の用に供する一定の家屋及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R７．３．31
※	附15条	⑯	指定会社等が外貿埠頭公社から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	外貿埠頭公社の民営化に伴い、特定外貿埠頭の管理運営に関する法律に基づく指定会社等が、外貿埠頭公社からの出資により取得した一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　価格の１／２　（旧公団からの承継資産にあっては３／５）	なし
※	附15条	⑰	鉄道事業者が鉄道事業再構築事業を実施する路線において取得した家屋等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者が、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する認定鉄道事業再構築実施計画に基づき鉄道事業再構築事業を実施する路線に係る鉄道事業の用に供する一定の家屋又は償却資産のうち政府又は地方公共団体の補助を受けて取得したものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／４	R７．３．31
	附15条	⑱	バイオ燃料製造事業者が取得したバイオ燃料製造設備に係る課税標準の特例措置	農林漁業有機物資源のバイオ燃料の原材料としての利用の促進に関する法律に基づく認定生産製造連携事業計画に従って一定のバイオ燃料を製造する事業者が新たに設置するバイオ燃料製造設備に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の２／３（ガス製造設備にあっては価格の１／２）	R６．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例⑥（固定資産税）

条		項	特例名	制度の概要	適用期限
※	附15条	⑲	公益社団・財団法人が所有する重要無形文化財の公演のための施設等に係る課税標準の特例措置	公益社団・財団法人が所有する施設であって、重要無形文化財に指定された芸能を公演するための専用の施設の用に供する土地及び家屋に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	R６年度
※	附15条	⑳	国際戦略港湾及び国際拠点港湾の港湾運営会社が取得した荷さばき施設等に係る課税標準の特例措置	国際戦略港湾又は一定の国際拠点港湾の港湾運営会社が国の無利子貸付け又は補助を受けて取得した一定の荷さばき施設等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　国際戦略港湾において　価格の１／２ 特定国際拠点港湾において　価格の２／３	R７．３．31
	附15条	㉑	津波対策に資する港湾施設等に係る課税標準の特例措置	津波防災地域づくりに関する法律に規定する推進計画区域において、同法に規定する推進計画に基づき新たに取得等された津波対策の用に供する償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の４年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R６．３．31
	附15条	㉒・㉓	津波避難施設に係る課税標準の特例措置	市町村と締結した管理協定の対象となった協定避難施設に係る協定避難用部分若しくは市町村長により指定された指定避難施設に係る指定避難施設避難用部分又は一定の避難の用に供する償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ①　指定避難施設 指定避難施設として指定された日又は償却資産を取得した日の属する年の翌年の１月１日の翌日から起算して５年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　２／３ （ロ）　その他の資産　２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合 ②　協定避難施設 管理協定を締結した日又は償却資産を取得した日の属する年の翌年の１月１日の翌日から起算して５年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R６．３．31
※	附15条	㉔	鉄道事業者等が駅のバリアフリー化により取得した償却資産等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等がその事業の用に供する鉄道施設等を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する公共交通移動等円滑化基準に適合させるために実施する一定の鉄道駅等の改良工事により取得する停車場建物又は停車場設備等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R７．３．31
	附15条	㉕	再生可能エネルギー発電設備に係る課税標準の特例措置	電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法に規定する再生可能エネルギー源（太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスに限る。）を電気に変換する一定の設備を取得する場合における当該設備に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 ①　太陽光（1,000kW未満かつ政府の補助を受けたもので法律に基づく認定を受けたものを除く。）、風力（20kW以上）、地熱（1,000kW未満）、バイオマス（10,000kW以上20,000kW未満） 最初の３年度分　価格に２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額（大臣配分又は知事配分資産　価格の２／３） ②　太陽光（1,000kW以上かつ政府の補助を受けたもので再生特措法に規定する認定を受けたものを除く。）、風力（20kW未満）、水力（5,000kW以上） 最初の３年度分　価格に３／４を参酌して７／12以上11／12以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額（大臣配分又は知事配分資産　価格の３／４） ③　水力（5,000kW未満）、地熱（1,000kW以上）、バイオマス（10,000kW未満） 最初の３年度分　価格に１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額（大臣配分又は知事配分資産　価格の１／２）	R６．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例⑦（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条	㉖	首都直下地震・南海トラフ地震に備えた耐震対策により取得した鉄道施設に係る課税標準の特例措置	鉄軌道事業者が鉄道施設等の耐震補強工事によって新たに取得した一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　２／３	R７．３．31
※	附15条	㉗	資源・エネルギー等の海上輸送ネットワークの拠点となる埠頭において整備される荷さばき施設等に係る課税標準の特例措置	港湾法に規定する特定貨物輸入拠点港湾に指定された港湾において、政府の補助を受けて取得した荷さばき施設等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　価格の２／３	R７．３．31
	附15条	㉘	地下街等の浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置	水防法に規定する洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域内の一定の地下街等の所有者又は管理者が同法に規定する浸水防止計画に基づき取得した当該地下街等における洪水時等の避難の確保及び浸水の防止を図るための一定の設備に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　２／３ （ロ）　その他の資産　２／３を参酌して１／２以上５／６以下 の範囲内において市町村の条例で定める割合	R８．３．31
	附15条	㉙	南海トラフ地震防災対策推進地域等において耐震改良された港湾の護岸等に係る課税標準の特例措置	南海トラフ地震防災対策推進地域等において、国の無利子貸付けを受けて改良された特別特定技術基準対象施設に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　南海トラフ地震防災対策推進地域又は首都直下地震緊急対策区域において改良され、その港湾区域が緊急確保航路等の区域に隣接する港湾に存する特別特定技術基準対象施設　１／２ （ロ）　（イ）以外の施設　５／６	R８．３．31
	附15条	㉚	防災上重要な道路等の無電柱化のために新設した地下ケーブル等に係る課税標準の特例措置	電気事業者等が防災上重要な道路や交通安全上の課題がある道路の地下に埋設するために新設した地下ケーブル等に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の４年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 ①　道路法に基づき道路の占用の禁止又は制限の指定が行なわれたことにより電柱の新設が禁止された区域の地下に埋設するために新設した電線等　１／２ ②　①以外の緊急輸送道路の地下に埋設するために新設した電線等　３／４	R７．３．31
※	附15条	㉛	農地中間管理機構が新たに農地中間管理権を取得した農地に係る課税標準の特例措置	農地中間管理権を取得した一定の土地で、その存続期間が10 年以上であるものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２ （うち農地中間管理権の存続期間が15年以上 最初の５年度分　価格の１／２）	R６．３．31
※	附15条	㉜	企業主導型保育事業に係る課税標準の特例措置	子ども・子育て支援法に基づく政府の補助を受けた者が、企業主導型保育事業の用に供する固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 政府の補助を受けた日の属する年の翌年の１月１日を賦課期日とする年度から５年度分　価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　１／２ （ロ）　その他の資産　１／２を参酌して１／３以上２／３以下 の範囲内において市町村の条例で定める割合	R６．３．31
※	附15条	㉝	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する一定の市民緑地に係る課税標準の特例措置	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する市民緑地の用に供する土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格に２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R７．３．31
※	附15条	㉞	福島復興再生特別措置法に規定する帰還・移住等環境整備推進法人が整備した特定公共施設等に係る課税標準の特例措置	帰還環境整備推進法人が帰還環境整備事業計画に記載された事業により整備した対象特定公共施設等の用に供する土地及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R７．３．31
※	附15条	㉟	特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地及び償却資産に係る課税標準の特例措置	特定所有者不明土地について土地使用権を取得した者が当該特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。　最初の５年度分　価格の２／３ （うち災害が発生するおそれのある区域内の購買施設等 最初の５年度分　価格の３／４）	R７．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例⑧（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条	㊱	農業協同組合等が取得した共同利用機械等に係る課税標準の特例措置	農業協同組合、中小企業等協同組合等が農業近代化資金等の貸付けを受けて取得した共同利用に供する機械及び装置に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２	R７．３．31
	附15条	㊲	農業協同組合等が認定就農者に利用させるために取得した償却資産に係る課税標準の特例措置	農地中間管理事業の推進に関する法律の規定により市町村が公表した人・農地プランにおいて地域の中心となる経営体として位置付けられた農業経営基盤強化促進法に規定する認定就農者に利用させるため、農業協同組合等が取得した一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R６．３．31
※	附15条	㊳	浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	水防法に規定する浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格に２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R８．３．31
※	附15条	㊴	一体型滞在快適性等向上事業により整備した滞在快適性等向上施設等に係る課税標準の特例措置	市町村が作成する都市再生整備計画で定めた都市再生特別措置法に規定する一体型滞在快適性等向上事業の実施主体が滞在快適性等向上施設等の用に供する一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／２	R６．３．31
	附15条	㊵	ローカル５Ｇ無線局の償却資産に係る課税標準の特例措置	電波法の規定によりローカル５Ｇ無線局（地域社会の諸課題の解決に寄与するものに限る。）に係る免許を受けた者が、特定高度情報通信技術活用システムの開発供給及び導入の促進に関する法律に規定する認定導入計画に基づき、新たに取得した一定の償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２	R６．３．31
	附15条	㊶	シェアサイクルポートに係る課税標準の特例措置	自転車活用推進法に規定する市町村自転車活用推進計画に定められた一定のシェアサイクル事業を行う者が当該事業の用に供する一定の償却資産に対する固定資産税について、課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の３／４	R７．３．31
	附15条	㊷	雨水貯留浸透施設に係る課税標準の特例措置	特定都市河川浸水被害対策法又は下水道法に規定する認定計画に基づき設置された一定の雨水貯留浸透施設に対する固定資産税について、課税標準を次のとおりとする。 （イ）　大臣配分又は知事配分資産　価格の１／３ （ロ）　その他の資産　価格に１／３を参酌して１／６以上 １／２以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じた額	R６．３．31
※	附15条	㊸	貯留機能保全区域の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	特定都市河川浸水被害対策法に規定する貯留機能保全区域の指定を受けた土地に対する固定資産税について、課税標準を次のとおりとする 最初の３年度分　価格に３／４を参酌して２／３以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R７．３．31
	附15条	㊹	国際戦略港湾及び国際拠点港湾の港湾運営会社が取得した荷さばき施設等に係る課税標準の特例措置	国際戦略港湾又は一定の国際拠点港湾の港湾運営会社が国の無利子貸付け又は補助を受けて取得した船舶役務用施設のうち船舶のための動力源の供給の用に供する施設の固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の２／３	R７．３．31
	附15条	㊺	中小事業者等が新規取得した生産性向上に資する機械装置等に係る課税標準の特例措置	中小企業等経営強化法に規定する認定先端設備等導入計画に従って取得をした先端設備等に該当する一定の機械装置等について、固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２ 認定先端設備等導入計画に、雇用者給与等支給額増加させる目標を記載して計画の認定を受けた場合には、固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 （イ）令和５年４月１日から令和６年３月31日までの間に取得された一定の設備　最初の５年度分　価格の１／３ （ロ）令和６年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得された一定の設備　最初の４年度分　価格の１／３	R７．３．31
※	附15条	㊻	バス事業者が取得したEVバスの充電設備等に係る課税標準の特例措置	一般乗合旅客自動車運送事業者が、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律による認定を受けた道路運送高度化実施計画に基づき実施する事業の用に供する一定の土地及び償却資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R10．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例⑨（固定資産税）

条		項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条の２	①	ＪＲ等が国鉄から承継した固定資産等に係る課税標準の特例措置	次に掲げる固定資産のうち、国鉄改革前において旧市町村納付金の一定の特例措置の適用があったものに対する固定資産税の課税標準について、当該特例措置（償却資産の区分に応じ、１／６～３／４）と同等の特例措置を講じる。 ①　ＪＲ各社が国鉄から承継した鉄道事業用資産 ②　(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有し、かつＪＲ各社に有償で貸し付けている鉄道施設の用に供する固定資産のうち、国鉄改革前に国鉄に有償で貸し付けていたもの	なし
※	附15条の２	②	ＪＲ北海道又はＪＲ四国が所有等する本来事業用資産に係る課税標準の特例措置	ＪＲ北海道又はＪＲ四国が所有し、又は借り受け、若しくは利用する一定の固定資産で、直接その本来の事業の用に供するものに対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２ ※349条の３①、⑫から⑭まで若しくは㉔、附15条⑫若しくは㉕又は附15条の2①の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の１／２	R８年度
※	附15条の３		ＪＲ北海道、ＪＲ四国又はＪＲ貨物が国鉄から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	ＪＲ北海道、ＪＲ四国又はＪＲ貨物が所有する国鉄から承継した一定の固定資産に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価格の３／５ ※附15条の2①又は②の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の３／５	R８年度

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
税額の減額①（固定資産税）

条		項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条の６		新築住宅に係る税額の減額措置	新築住宅（都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅を除く。）に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の３年度分　１／２ （地上階数３以上の中高層耐火建築物であるものについては最初の５年度分）	R６．３．31
	附15条の７		新築の認定長期優良住宅に係る税額の減額措置	新築の長期優良住宅に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の５年度分　１／２ （地上階数３以上の中高層耐火建築物であるものについては最初の７年度分）	R６．３．31
	附15条の８	①	市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置	市街地再開発事業の施行に伴い、新築された都市再開発法に規定する施設建築物の一部が従前の権利者に与えられた場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 一定の要件を満たす住宅である場合 居住用の部分　最初の５年度分　２／３ 非居住用の部分　最初の５年度分　１／３ （都市再開発法に規定する第一種市街地再開発事業の施行に伴う場合は１／４） 住宅以外の家屋である場合　最初の５年度分　１／３ （都市再開発法に規定する第一種市街地再開発事業の施行に伴う場合は１／４）	R７．３．31
	附15条の８	②	サービス付き高齢者向け住宅に係る税額の減額措置	一定のサービス付き高齢者向け住宅に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の５年度分　２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R７．３．31
	附15条の８	③	防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置	防災街区整備事業の施行に伴い、新築された密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する防災施設建築物の一部が従前の権利者に与えられた場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 一定の要件を満たす住宅である場合 居住用の部分　最初の５年度分　２／３ 非居住用の部分　最初の５年度分　１／３ 住宅以外の家屋である場合　最初の５年度分　１／３	R７．３．31
	附15条の８	④	高規格堤防の整備に伴う建替家屋に係る税額の減額措置	高規格堤防整備事業の施行に伴い当該事業の用に供するため使用された土地の上に従前の家屋に代わるものと市町村長が認める家屋（代替家屋）を取得した場合、当該家屋に対する固定資産税について、次の割合を減額する。 ① 住宅（特定居住用部分）　最初の５年度分　２／３ ② 住宅（非特定居住用部分）　最初の５年度分　１／３ ③ 住宅以外の家屋　最初の５年度分　１／３	R６．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
税額の減額②（固定資産税）

	条	項	特例名	制度の概要	適用期限
	附15条の９	①～③	耐震改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	昭和57年１月１日以前から所在する住宅のうち新たに一定の耐震改修が行われたもので、耐震基準に適合することが証明されたものに対する固定資産税について、改修工事完了時期に応じた次の年度分に限り、１／２を減額する。 H18.1.1からH21.12.31に改修した場合　３年度分 H22.1.1からH24.12.31に改修した場合　２年度分 H25.1.1からR6.3.31に改修した場合　１年度分（一定の通行障害既存耐震不適格建築物の場合は２年度分）	R６．３．31
	附15条の９	④～⑧	バリアフリー改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	新築された日から10年以上を経過した住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分においてバリアフリー改修工事が行われたもので高齢者等が居住しているものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の１年度分　１／３	R６．３．31
	附15条の９	⑨～⑫	省エネ改修が行われた既存住宅に係る税額の減額措置	平成26年４月１日以前から所在する住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分において一定の省エネ改修工事等が行われたものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の１年度分　１／３	R６．３．31
	附15条の９の２	①～③	耐震改修が行われた長期優良住宅に係る税額の減額措置	昭和57年１月１日以前から所在する住宅のうち新たに一定の耐震改修が行われたもので、長期優良住宅に該当することとなったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の１年度分　２／３（一定の通行障害既存耐震不適格建築物の場合は１年度分２／３、その後の１年度分１／２）	R６．３．31
	附15条の９の２	④～⑦	省エネ改修が行われた長期優良住宅に係る税額の減額措置	平成26年４月１日以前から所在する住宅又は区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する部分において一定の省エネ改修工事等が行われたもので、長期優良住宅に該当することとなったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の１年度分　２／３	R６．３．31
	附15条の９の３	①～③	大規模の修繕等が行われたマンションに係る税額の減額措置	築後20年以上が経過していて、かつ、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定を取得した一定のマンション又は同法に基づく助言又は指導を受けた一定のマンションのうち、令和５年４月１日から令和７年３月31日までの間に長寿命化に資する一定の大規模修繕工事を行ったものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の１年度分　１／３を参酌して１／６以上１／２以下の範囲内において市町村の条例で定める割合	R７．３．31
	附15条の10	①～③	耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等に係る税額の減額措置	建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する要安全確認計画記載建築物又は要緊急安全確認大規模建築物のうち、新たに政府の補助を受けて一定の耐震改修が行われたもので、耐震基準に適合することが証明されたものに対する固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の２年度分　１／２（耐震改修費用の2.5%まで）	R８．３．31
※	附15条の11	①～③	バリアフリー改修が行われた主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等に係る減額措置	主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等のうち、一定のバリアフリー改修工事が行われたもので、建築物移動等円滑化誘導基準に適合することが証明されたものに対して課される固定資産税について、次の割合を減額する。 最初の２年度分　１／３（耐震改修費用の１／６０まで）	R６．３．31

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
災害等に係る特例措置①（固定資産税）

条		項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
※	349条の３の３		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	被災年度の翌年度、翌々年度 （被災市街地復興推進地域においては４年度分、避難等解除後３年度分）	当該土地の所有者
	349条の３の４		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した償却資産に代わり被災後一定の期間内（約４年間）に取得し、又は損壊した償却資産を改良した場合の償却資産 （被災代替償却資産）	課税標準の特例措置 最初の４年度分 １／２	最初の４年度分	当該償却資産の所有者等
※	352条の２	③ ④ ⑥ ⑦	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した区分所有に係る家屋の敷地の用に供されていた土地で被災年度分の固定資産税について共用土地の税額按分規定を受けたもの （被災共用土地）	税額按分の特例 （共用土地とみなす）	被災年度の翌年度、翌々年度	当該土地の所有者
※	352条の３		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 最初の４年度分 １／２	被災後一定の期間内 （約４年間）	当該家屋の所有者等
※	附16条の２	① ～ ⑨	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和元年度～令和６年度	当該土地の所有者
※	附16条の２	⑩	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２	令和３年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者等
※	附16条の３	① ～ ⑨	平成30年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和３年度～令和６年度	当該土地の所有者
※	附16条の３	⑩	平成30年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２	令和５年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該家屋の所有者等
	附16条の３	⑪	平成30年７月豪雨により滅失し、又は損壊した償却資産に代わり取得又は改良した償却資産 （被災代替償却資産）	課税標準の特例措置 ４年度分 価格の１／２	令和５年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該償却資産の所有者等
※	附16条の４	① ～ ⑨	令和２年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地（ただし、被災市街地復興推進地域内にあるものを除く。） （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和５年度及び令和６年度	当該土地の所有者

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
災害等に係る特例措置②（固定資産税）

条		項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
※	附55条	②	原子力発電所の事故に関して住民に対し避難指示等を行うことの指示の対象となった区域のうち、市町村長が指定・公示した区域（課税免除区域）内に所在する土地及び家屋	課税免除	当該年度分（当分の間）	課税免除区域内に所在する土地等の所有者
※	附55条	④ ⑥ ⑧	（④の規定を受ける土地等） 減額課税初年度区域内に所在する土地等 （⑥の規定を受ける土地等） 減額課税第２年度区域内に所在する土地等 （⑧の規定を受ける土地等） 減額区域第３年度区域内に所在する土地等	税額の減額 最初の４年度分 １／２	当該年度分（当分の間）	減額課税初年度区域等内に所在する土地等の所有者
※	附56条	① ～ ⑨	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	平成24年度～令和８年度	当該土地の所有者
※	附56条	⑩	被災住宅用地の代替土地 （被災代替住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす） （最大３年度分）	平成23年３月11日から令和８年３月31日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者等
※	附56条	⑪	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２ その後２年度分１／３	平成23年３月11日から令和８年３月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者等
	附56条	⑫	東日本大震災により滅失し、又は損壊した償却資産に代わり取得又は改良した償却資産 （被災代替償却資産）	課税標準の特例措置 ４年度分 価格の１／２	平成23年３月11日から令和６年３月31日までの間に取得又は改良されたもの	当該償却資産の所有者等
※	附56条	⑬	居住困難区域内に所在していた家屋の敷地の用に供されていた土地に代わり取得した土地 （被災代替住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす） （最大３年度分まで）	居住困難区域を指定する旨の公示があった日から同区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して３月を経過する日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者等
※	附56条	⑭	居住困難区域内に所在していた家屋に代わり取得した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２ その後２年度分１／３	居住困難区域を指定する旨の公示があった日から同区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して３月（当該家屋が同日後に新築されたものであるときは１年）を経過する日までの間に取得されたもの	当該家屋の所有者等
	附56条	⑮	居住困難区域内に所在していた償却資産に代わり取得した償却資産 （被災代替償却資産）	課税標準の特例措置 ４年度分 価格の１／２	平成28年４月１日から同区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して３月を経過する日までの間に取得されたもの	当該償却資産の所有者等

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例①（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
702条	②	日本放送協会の事業用資産に係る課税標準の特例措置	日本放送協会が事業の用に供する一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
702条	②	（国研）日本原子力研究開発機構の研究設備等に係る課税標準の特例措置	（国研）日本原子力研究開発機構が設置する原子力に関する基礎的研究業務等の用に供する設備を収容する家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
702条	②	登録有形文化財等である家屋及びその敷地に係る課税標準の特例措置	登録有形文化財又は登録有形民俗文化財である家屋、登録記念物である家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地、重要文化的景観を形成している一定の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
702条	②	（国研）農業・食品産業技術総合研究機構の業務の用に供する土地に係る課税標準の特例措置	（国研）農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農機具の改良に関する試験研究等の用に供する一定の土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／３ （うちほ場の用に供するもの　価格の１／６）	なし
702条	②	新関西国際空港株式会社の業務用資産に係る課税標準の特例措置	新関西国際空港株式会社が所有し、又は指定会社から借り受ける固定資産のうち、直接本来の事業の用に供する一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
702条	②	信用協同組合等の事務所及び倉庫に係る課税標準の特例措置	信用協同組合及び信用協同組合連合会、労働金庫及び労働金庫連合会、信用金庫及び信用金庫連合会が所有し、かつ使用する事務所及び倉庫に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の３／５	なし
702条	②	中部国際空港株式会社の業務用資産に係る課税標準の特例措置	中部国際空港株式会社が所有し、かつ直接中部国際空港の設置管理業務等の用に供する一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
702条	②	市町村の認可を得た者が家庭的保育事業の用に供する家屋に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接家庭的保育事業の用に供する家屋（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格に１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	なし
702条	②	市町村の認可を得た者が居宅訪問型保育事業の用に供する家屋に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接居宅訪問型保育事業の用に供する家屋（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格に１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	なし
702条	②	市町村の認可を得た者が事業所内保育事業（利用定員５人以下）の用に供する家屋に係る課税標準の特例措置	児童福祉法の規定により市町村の認可を得た者が直接事業所内保育事業（利用定員が５人以下であるものに限る。）の用に供する家屋（当該事業の用以外の用に供されていないものに限る。）に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格に１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	なし
702条	②	社会福祉法人等が認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する固定資産に係る課税標準の特例措置	社会福祉法人等が直接認定生活困窮者就労訓練事業（社会福祉事業として行われるものに限る。）の用に供する固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	なし
702条	②	（国研）量子科学技術研究開発機構の研究設備等に係る課税標準の特例措置	（国研）量子科学技術研究開発機構が設置する量子科学に関する基礎的研究業務等の用に供する設備を収容する家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３ その後の５年度分　価格の２／３	なし
702条	②	世界遺産に登録された稼働中の産業遺産に係る課税標準の特例措置	景観法の規定により指定を受けた景観重要建造物のうち世界遺産に登録された一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／３	なし

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例②（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
702条の３		住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例	専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている一定の土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 ・小規模住宅用地（住宅の敷地200㎡以下の部分） 価格の１／３ ・一般住宅用地（200㎡を超える部分（ただし家屋の床面積の10倍まで）） 価格の２／３	なし
附15条	①	総合効率化事業者が総合効率化計画に基づき新増設した倉庫に係る課税標準の特例措置	流通業務総合効率化促進法に規定する総合効率化事業者が、総合効率化計画に基づき新増設した一定の家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 倉庫事業者が取得した特定流通業務施設に該当する倉庫 最初の５年度分　価格の１／２	R６．３．31
附15条	⑨	整備新幹線の開業に伴いＪＲから譲渡された並行在来線に係る課税標準の特例措置	整備新幹線の開業に伴いＪＲ旅客会社から特定鉄道事業者に譲渡された並行在来線に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の20年度分　　価格の１／２	R13．３．31
附15条	⑬	ＰＦＩ法の選定事業者が整備した公共施設等に係る課税標準の特例措置	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（ＰＦＩ法）に規定する選定事業者が事業契約に従って実施する選定事業（国・地方公共団体がその事務・事業として実施するものであることを証明したものに限る）により取得した家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	R７．３．31
附15条	⑭	認定事業者が都市再生事業により取得した公共施設等に係る課税標準の特例措置	都市再生特別措置法に基づく認定事業者が、都市再生事業により新たに取得した公共施設等の用に供する一定の家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格に３／５を参酌して１／２以上７／10以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額 （都市再生特別措置法に定める特定都市再生緊急整備地域で施行された事業により取得したもの　価格に１／２を参酌して２／５以上３／５以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額）	R８．３．31
附15条	⑮	鉄道事業者等が速達性向上事業により取得した施設等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道経営者、鉄軌道施設の貸付けを行う法人が都市鉄道利便増進事業により取得した都市鉄道施設及び駅附帯施設の用に供する一定の家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R７．３．31
附15条	⑯	指定会社等が外貿埠頭公社から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	外貿埠頭公社の民営化に伴い、特定外貿埠頭の管理運営に関する法律に基づく指定会社等が、外貿埠頭公社からの出資により取得した一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　価格の１／２　（旧公団からの承継資産にあっては３／５）	なし
附15条	⑰	鉄道事業者が鉄道事業再構築事業を実施する路線において取得した家屋等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者が、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する認定鉄道事業再構築実施計画に基づき鉄道事業再構築事業を実施する路線に係る鉄道事業の用に供する一定の家屋のうち政府又は地方公共団体の補助を受けて取得したものに対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／４	R７．３．31
附15条	⑲	公益社団・財団法人が所有する重要無形文化財の公演のための施設等に係る課税標準の特例措置	公益社団・財団法人が所有する施設であって、重要無形文化財に指定された芸能を公演するための専用の施設の用に供する土地及び家屋に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	R６年度
附15条	⑳	国際戦略港湾及び国際拠点港湾の港湾運営会社が取得した荷さばき施設等に係る課税標準の特例措置	国際戦略港湾又は一定の国際拠点港湾の港湾運営会社が国の無利子貸付け又は補助を受けて取得した一定の荷さばき施設等に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　国際戦略港湾において　価格の１／２ 特定国際拠点港湾において　価格の２／３	R７．３．31

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例③（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条	㉔	鉄道事業者等が駅のバリアフリー化により取得した家屋に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等がその事業の用に供する鉄道施設等を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する公共交通移動等円滑化基準に適合させるために実施する一定の鉄道駅等の改良工事により取得する停車場建物等に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R７．３．31
附15条	㉗	資源・エネルギー等の海上輸送ネットワークの拠点となる埠頭において整備される荷さばき施設等に係る課税標準の特例措置	港湾法に規定する特定貨物輸入拠点港湾に指定された港湾において、政府の補助を受けて取得した荷さばき施設等に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の10年度分　価格の２／３	R７．３．31
附15条	㉛	農地中間管理機構が新たに農地中間管理権を取得した農地に係る課税標準の特例措置	農地中間管理権を取得した一定の土地で、その存続期間が10 年以上であるものに対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格の１／２ （うち農地中間管理権の存続期間が15 年以上 最初の５年度分　価格の１／２）	R６．３．31
附15条	㉜	企業主導型保育事業に係る課税標準の特例措置	子ども・子育て支援法に基づく政府の補助を受けた者が、企業主導型保育事業の用に供する固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 政府の補助を受けた日の属する年の翌年の１月１日を賦課期日とする年度から５年度分　価格に１／２を参酌して１／３以上２／３以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R６．３．31
附15条	㉝	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する一定の市民緑地に係る課税標準の特例措置	緑地保全・緑化推進法人が設置及び管理する市民緑地の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格に２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R７．３．31
附15条	㉞	福島復興再生特別措置法に規定する帰還・移住等環境整備推進法人が整備した特定公共施設等に係る課税標準の特例措置	帰還環境整備推進法人が帰還環境整備事業計画に記載された事業により整備した対象特定公共施設等の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R７．３．31
附15条	㉟	特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地に係る課税標準の特例措置	特定所有者不明土地について土地使用権を取得した者が当該特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の２／３	R７．３．31
附15条	㊳	浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	水防法に規定する浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格に２／３を参酌して１／２以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R８．３．31
附15条	㊴	一体型滞在快適性等向上事業により整備した滞在快適性等向上施設等に係る課税標準の特例措置	市町村が作成する都市再生整備計画で定めた都市再生特別措置法に規定する一体型滞在快適性等向上事業の実施主体が滞在快適性等向上施設等の用に供する一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／２	R６．３．31
附15条	㊸	貯留機能保全区域の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置	特定都市河川浸水被害対策法に規定する貯留機能保全区域の指定を受けた土地に対する都市計画税について、課税標準を次のとおりとする。 最初の３年度分　価格に３／４を参酌して２／３以上５／６以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額	R７．３．31
附15条	㊻	バス事業者が取得したEVバスの充電設備等に係る課税標準の特例措置	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律による認定を受けた一般乗合旅客自動車運送事業者が、道路運送高度化事業の用に供する電気自動車の充電の用に供する土地に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 最初の５年度分　価格の１／３	R10．３．31

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
課税標準の特例④及び税額の減額（都市計画税）

条	項	特例名	制度の概要	適用期限
附15条の２	②	ＪＲ北海道又はＪＲ四国が所有等する本来事業用資産に係る課税標準の特例措置	ＪＲ北海道又はＪＲ四国が所有し、又は借り受け、若しくは利用する一定の固定資産で、直接その本来の事業の用に供するものに対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の１／２	R８年度
附15条の３		ＪＲ北海道、ＪＲ四国又はＪＲ貨物が国鉄から承継した固定資産に係る課税標準の特例措置	ＪＲ北海道、ＪＲ四国又はＪＲ貨物が所有する国鉄から承継した一定の固定資産に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。 価格の３／５ ※附15条の2②の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定により課税標準とされる額の３／５	R８年度
附15条の11	①～③	バリアフリー改修が行われた主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等に係る減額措置	主として実演芸術の公演の用に供する施設である劇場、音楽堂等のうち、一定のバリアフリー改修工事が行われたもので、建築物移動等円滑化誘導基準に適合することが証明されたものに対して課される都市計画税について、次の割合を減額する。 最初の２年度分　１／３（耐震改修費用の１／６０まで）	R６．３．31

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
災害等に係る特例措置①（都市計画税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
702条の３		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	被災年度の翌年度、翌々年度 （被災市街地復興推進地域においては４年度分、避難等解除後３年度分）	当該土地の所有者
352条の２	③ ④ ⑥ ⑦	震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した区分所有に係る家屋の敷地の用に供されていた土地で被災年度分の固定資産税について共用土地の税額按分規定を受けたもの （被災共用土地）	税額按分の特例 （共用土地とみなす）	被災年度の翌年度、翌々年度	当該土地の所有者
702条の４の２		震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 最初の４年度分 １／２	被災後一定の期間内 （約４年間）	当該家屋の所有者等
附16条の２	① ～ ⑨	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和元年度～令和６年度	当該土地の所有者
附16条の２	⑩	熊本地震により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２	令和３年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者等
附16条の３	① ～ ⑨	平成30年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和３年度～令和６年度	当該土地の所有者
附16条の３	⑩	平成30年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２	令和５年４月１日から令和７年３月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者等
附16条の４	① ～ ⑨	令和２年７月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地（ただし、被災市街地復興推進地域内にあるものを除く。） （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	令和５年度及び令和６年度	当該土地の所有者
附55条	②	原子力発電所の事故に関して住民に対し避難指示等を行うことの指示の対象となった区域のうち、市町村長が指定・公示した区域（課税免除区域）内に所在する土地及び家屋	課税免除	当該年度分（当分の間）	課税免除区域内に所在する土地等の所有者
附55条	④ ⑥ ⑧	（④の規定を受ける土地等） 減額課税初年度区域内に所在する土地等 （⑥の規定を受ける土地等） 減額課税第２年度区域内に所在する土地等 （⑧の規定を受ける土地等） 減額区域第３年度区域内に所在する土地等	税額の減額 最初の４年度分 １／２	当該年度分（当分の間）	減額課税初年度区域等内に所在する土地等の所有者
附56条	① ～ ⑨	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地 （被災住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす）	平成24年度～令和８年度	当該土地の所有者
附56条	⑩	被災住宅用地の代替土地 （被災代替住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす） （最大３年度分）	平成23年３月11日から令和８年３月31日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者等

令和５年度課税標準の特例措置等一覧表
災害等に係る特例措置②（都市計画税）

条	項	固定資産の種類	特例の内容	適用期限	特例の適用を受ける者
附56条	⑪	東日本大震災により滅失し、又は損壊した家屋に代わり取得又は改築した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２ その後２年度分１／３	平成23年３月11日から令和８年３月31日までの間に取得又は改築されたもの	当該家屋の所有者等
附56条	⑬	居住困難区域内に所在していた家屋の敷地の用に供されていた土地に代わり取得した土地 （被災代替住宅用地）	課税標準の特例措置 （住宅用地とみなす） （最大３年度分まで）	居住困難区域を指定する旨の公示があった日から同区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して３月を経過する日までの間に取得されたもの	当該土地の所有者等
附56条	⑭	居住困難区域内に所在していた家屋に代わり取得した家屋 （被災代替家屋）	税額の減額 ４年度分１／２ その後２年度分１／３	居住困難区域を指定する旨の公示があった日から同区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して３月（当該家屋が同日後に新築されたものであるときは１年）を経過する日までの間に取得されたもの	当該家屋の所有者等

土　地　評　価

目　　次

Ⅰ　通則……119
1　「固定資産評価基準」の意義……119
2　固定資産の価格……120
3　価格の決定の流れ……121
4　地目の認定……122
5　地積の認定……123
6　評価方法の種類……123

Ⅱ　宅地……124
1　市街地宅地評価法……124
2　その他の宅地評価法……128
3　農業用施設の用に供する宅地……130
4　生産緑地地区内の宅地……130
5　下落修正措置……131

Ⅲ　農地……134
1　一般農地（田・畑）の評価方法……134
2　宅地等介在農地（田・畑）の評価方法……135
3　市街化区域農地（田・畑）の評価方法……136
4　勧告遊休農地（田・畑）の評価方法……137
5　農作物栽培高度化施設の用に供する土地……138

Ⅳ　山林……139
1　一般山林の評価方法……139
2　介在山林の評価方法……140

Ⅴ　その他の土地……141
1　鉱泉地の評価方法……141
2　池沼、牧場及び原野の評価方法……141
3　雑種地の評価方法……142
4　その他……149

Ⅵ　提示平均価額……151
1　提示平均価額制度……151
2　基準地価格の調整……152

Ⅶ　参考資料

○自動車教習所用地の地目認定について・・・155

○地積

・固定資産税の土地評価における地積の認定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・156

・地籍調査実施状況（全国）・・・157

・地籍調査完了後登記された土地についての取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・160

（平成 30 年 1 月 1 日現在）

○鑑定評価書

・宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・161

（令和 4 年 5 月 23 日付け　事務連絡）

・平成 24 年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について・・・・・・・・・・・・・・・・・177

（平成 22 年 3 月 25 日付け　事務連絡）

・鑑定評価書に係る「１平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・180

（平成 4 年 8 月 20 日付け　事務連絡）

・鑑定評価書に係る「１平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について・・・・・・・・・・・・・・・181

（平成 7 年 9 月 19 日付け　事務連絡）

○財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を

確保するための了解事項について・・184

（平成 7 年 5 月 25 日付け自治評第 17 号　自治省税務局資産評価室長通知）

○宅地評価における都道府県単位の情報交換及び調整について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・187

（平成 12 年 1 月 28 日付け自治評第 4 号　自治省税務局長通知）

○固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データの提供について（依頼）・・・・・・・・・・・・・188

（令和 5 年 2 月 9 日付け資評研発第 2 号　一般財団法人資産評価システム研究センター）

○長期にわたる道路工事と評価（市街地宅地評価法）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・189

○令和５年度における宅地に係る都道府県別評価変動割合（推計）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・190

○宅地の指定市（県庁所在市）における基準宅地に係る路線価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・191

○農業用施設用地等

・農業用施設用地等（宅地）の評価方法と公法上の規制の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・192

・農業用施設の定義・例示・・193

・農業用施設用地の評価等に関する留意事項について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・197

（平成 11 年 9 月 29 日付け自治評第 40 号　自治省税務局資産評価室長通知）

・農業用施設の用に供する宅地の評価について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・199

（平成 12 年 4 月 17 日付け　事務連絡）

○農地

・農地を中心とした土地の固定資産評価基準及び地方税法上の区分図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・201

・耕作地を中心とした土地の利用状況に対応する

農地法、地方税法及び固定資産評価基準上の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・202

・市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について・・・203

（令和 2 年 7 月 7 日付け総税評第 40 号　総務省自治税務局資産評価室長通知）

・田園住居地域内市街化区域農地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について・・・・・206

（平成 30 年 7 月 2 日付け　事務連絡）

・勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた
一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）・・・・・・・・・・・・・・・208
（平成 28 年 5 月 25 日付け総税固第 39 号　総務省自治税務局固定資産税課長通知）
・勧告遊休農地の評価方法等に係る質疑応答集について（送付）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・210
（平成 28 年 5 月 25 日付け　事務連絡）
・農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・212
（平成 30 年 11 月 20 日付け総税評第 38 号　総務省自治税務局資産評価室長）
・農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価の具体的な
取扱い等に係る質疑応答集について・・214
（平成 30 年 11 月 20 日付け　事務連絡　令和 2 年 7 月 28 日一部改正）
◯雑種地の評価
・ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・217
（平成 11 年 9 月 1 日付け自治評第 37 号　自治省税務局資産評価室長通知）
・ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・220
（令和 2 年 7 月 7 日付け総税評第 41 号　総務省自治税務局資産評価室長通知）
・ゴルフ場に係る令和３年度評価状況調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・221
・鉄軌道用地の評価方法について・・222
（平成 19 年 4 月 1 日付け　事務連絡）
◯田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格（令和３年度）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・224
◯基準年度以外の年度における土地の提示平均価額の算定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・225
（平成 29 年 10 月 2 日付け総税評第 47 号　総務省自治税務局資産評価室長）
◯公的土地評価の比較・・227
◯土地基本法以来の経緯・・・228
◯各種答申等・・・230
◯市町村長の所要の補正の実施状況・・232

Ⅰ　通則

1．「固定資産評価基準」の意義

■　現行の「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日付け自治省告示第158号）

○　市町村間の評価の統一及び均衡化を図るため、総務大臣が固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（昭和39年度分の固定資産税から適用）

「総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（略）を定め、これを告示しなければならない」

（地方税法第388条第１項）

○　市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならず、法的拘束力を持つもの

「市町村長は、(略)固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」（地方税法第403条第１項）

≪参　考≫

○　固定資産評価制度調査会答申（昭和36年３月）における評価制度改正に当たっての基本的な考え方

①　関係諸税間の評価の不統一（固定資産税、相続税及び登録免許税）

②　資産間の評価の不均衡、特に土地については、時価に対する評価水準がきわめて低位にある

③　評価方法の不統一による市町村間の評価の不均衡

○　固定資産評価基準の法的拘束力に関する判例（昭和58年（行ツ）第55号 判決理由要旨 一部抜粋）

市町村長は、固定資産評価基準に従った評価をなすべく義務づけられているものと解するのが相当である。その意味で、固定資産評価基準は、法的拘束力を有しているものといわなければならない。

２．固定資産の価格

■　適正な時価

○　固定資産税における「価格」とは「適正な時価」をいう（地方税法第341条第５号）

①農地以外の土地　…　売買実例価額　－　不正常要素に基づく価額　＝　正常売買価格　＝　適正な時価

②農地　…　ア　売買実例価額　－　不正常要素に基づく価額　＝　正常売買価格

イ　正常売買価格　×　農地の限界収益修正率（現行0.55）　＝　適正な時価

○　売買価格等

①市場価格

②地価公示価格（地価公示法第２条第２項）

③都道府県地価調査価格（国土利用計画法施行令第９条）

④不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（鑑定評価価格）

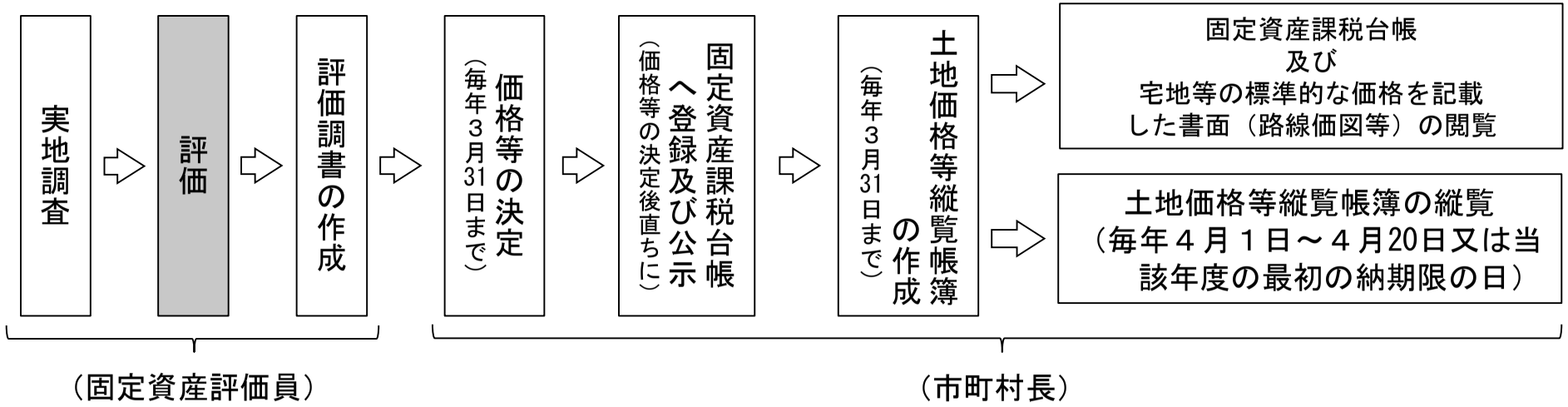
⑤相続税評価額（財産評価基本通達（昭和39年４月25日付け直資56直審（資）17）

⑥その他

○　正常売買価格の求め方（評価基準第１章２節二４（1）等）

※宅地については、地価公示価格、鑑定評価価格等の７割を目途とする（評価基準第１章第12節一）

３．価格の決定の流れ



■　固定資産の実地調査

市町村長は、固定資産評価員等に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少くとも１回実地に調査させなければならない（地方税法第408条）。

■　固定資産の評価の原則

固定資産税の土地の評価額については、原則として基準年度（３年）ごとに評価替えを行い、第二年度及び第三年度（据置年度）の価格は当該土地の基準年度の価格を据え置く（地方税法第409条第１項）。

■　据置年度における評価額の変更

据置年度において、地目変換等の特別の事情が生じたため、基準年度の価格を据え置くことが不適当であるか又は著しく均衡を失すると市町村長が認める場合、評価額は当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格とする（地方税法第349条）。

４．地目の認定

■　現況主義（評価基準第１章第１節一）

土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定

評価基準上の地目		不動産登記事務取扱手続準則における定義
①	田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
②	畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
③	宅　地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
④	鉱泉地	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
⑤	池　沼	水の貯留池（不動産登記事務取扱手続準則における「池沼」及び「ため池」）
⑥	山　林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
⑦	牧　場	家畜を放牧する土地
⑧	原　野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
⑨	雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

■　留意事項

○　特殊な利用形態の土地の地目認定

「不動産登記事務取扱手続準則」（平成17年２月25日法務省民二第456号法務省民事局長通達）に準じる。

○　土地の定着物（立木、野草、埋蔵鉱物等）は含まない。

○　みなす土地（地方税法第343条第７項の規定の適用がある場合）

5．地積の認定

■　登記地積主義（評価基準第１章第１節二）

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、登記簿に登記されていない土地については現況の地積による。

（例外）①　登記地積と現況地積が異なる場合

状　況	認定の仕方
１　いわゆる「縄縮み」 （登記＞現況）	現況の地積による
２　いわゆる「縄延び」 （登記＜現況）	現況の地積によることができる （登記簿に登記されている地積によることが著しく不適当であると認められる場合のみ）

②　地籍調査後の地積が登記簿に登記されている場合で、評価の均衡上、地籍調査後の地積によることが特に不適当であると認められる場合　･･･地籍調査前の地積による。

6．評価方法の種類

■　土地の評価方法

①　標準地比準方式　･･････　田、畑、宅地、山林

②　路線価方式　･････････　宅地

③　売買実例地比準方式　･･　池沼、牧場、原野、雑種地

④　近傍地比準方式　･････　介在農地、市街化区域農地、農業用施設用地等、鉱泉地、池沼、介在山林、牧場、原野、雑種地

⑤　その他　･･････････････　勧告遊休農地、鉱泉地、雑種地

Ⅱ　宅地

1．市街地宅地評価法

評価の順序

用途地区の区分

（普通住宅地区、高度商業地区など）

状況類似地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定

標準宅地の適正な時価の評定

※地価公示価格等を活用し、これらの価格の**7割**を目途に評定

（単位：地点）

区　分	令和３年度評価替え（令和２年１月１日時点※）
標準宅地数	430,028
地価公示地点との重複地点数	20,210
都道府県地価調査地点との重複地点数	15,427
鑑定評価対象地点数	396,026

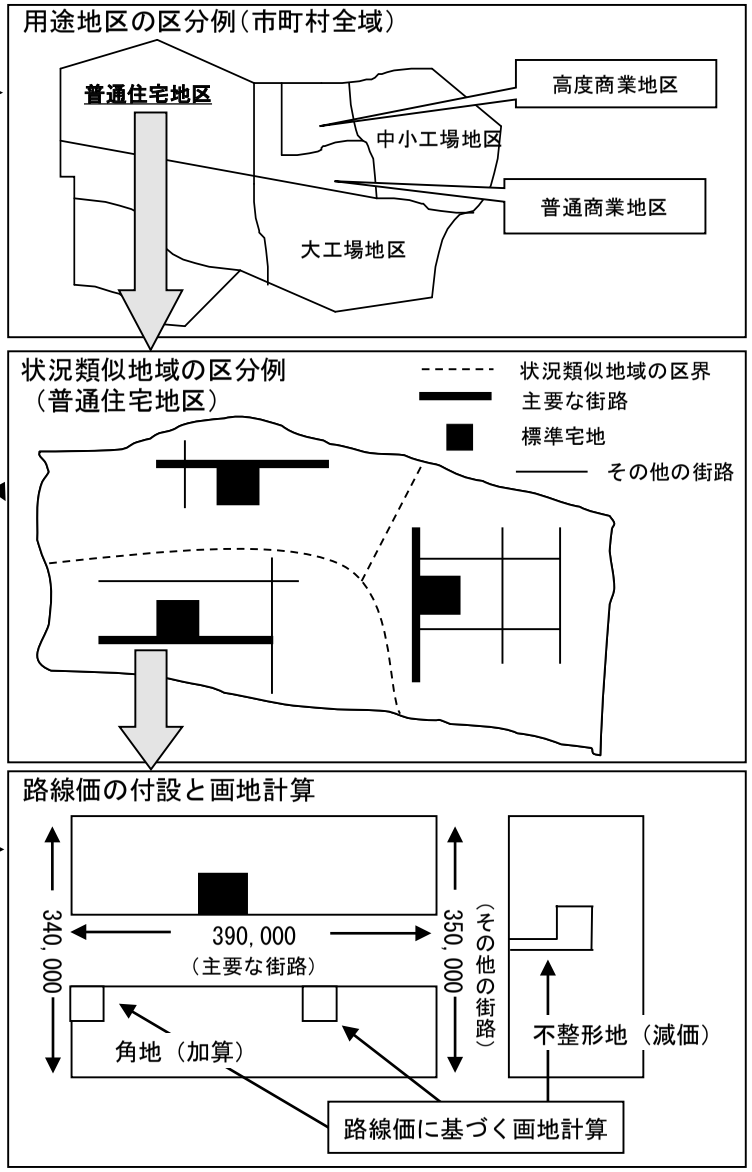
※「その他の宅地評価法」を適用しているものを含む。
※東日本大震災に係る課税免除区域内の標準宅地は除外している。

主要な街路の路線価の付設、その他の街路の路線価の付設、各筆の評点数の付設

画地計算法の適用（間口、角地等）

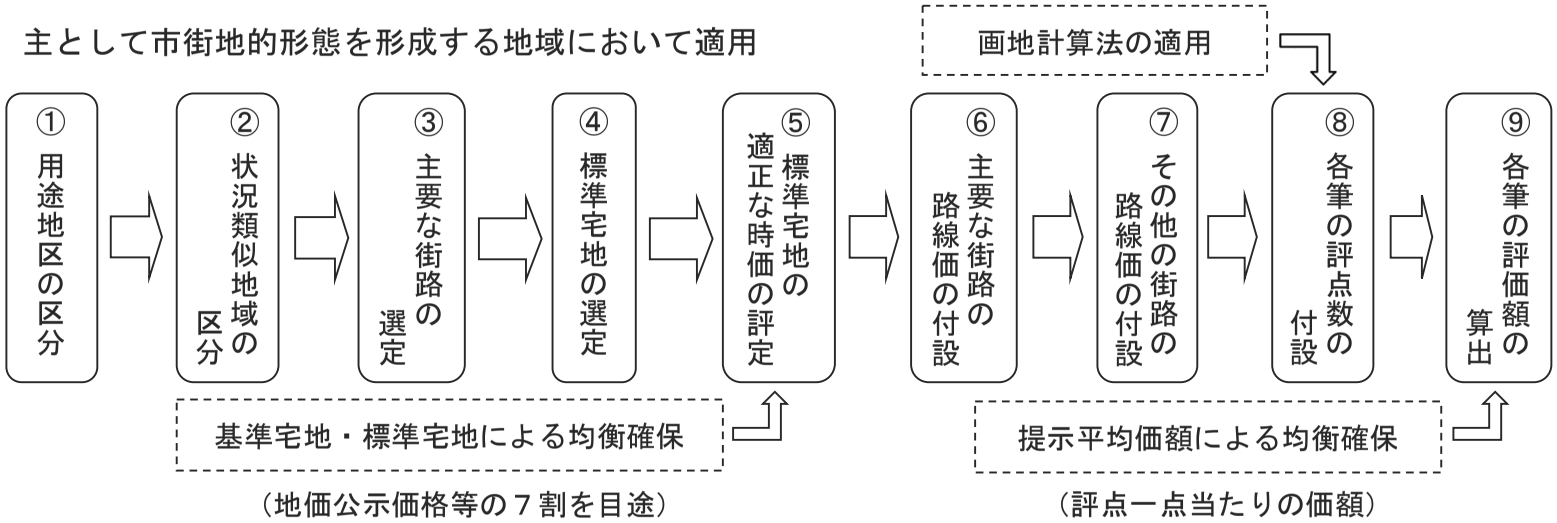
各筆の評価額の算出

市町村長による価格決定



Ⅱ　宅地

○市街地宅地評価法



（１）用途地区の区分、状況類似地域の区分

用途地区の区分例

商業地区	住宅地区	工業地区	観光地区
繁華街 高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 普通商業地区	高級住宅地区 普通住宅地区 併用住宅地区	大工場地区 中小工場地区 家内工業地区	温泉街地区 門前仲見世地区 名勝地区 等

状況類似地域の区分の際の着眼点

街路条件	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性
交通・接近条件	最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設
環境条件	商業的形態の密度、立地形態（小売店街、オフィス街等）、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水
行政的条件	容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制

（２）主要な街路の選定、標準宅地の選定

①　主要な街路の選定

ア　状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で、宅地評価の指標となる街路

イ　地価公示調査地点（標準地）又は都道府県地価調査地点（基準地）の所在する街路

②　標準宅地の選定

主要な街路に沿接し、奥行、間口、形状等その画地条件が当該地域において標準的な宅地

（３）標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路の路線価の付設、その他の街路の路線価の付設

基本：鑑定評価書様式における１㎡当たり標準価格を基に、その７割を路線価として付設

例外：１㎡当たり標準価格の前提となった標準的画地が画地計算法の補正の適用を受ける形状等である場合には、画地計算法に定める当該補正率で除した額の７割を路線価として付設

（参照　評価基準第３節二（一）３（１）、平成７年９月１９日付け事務連絡等）

（４）各筆の評点数の付設

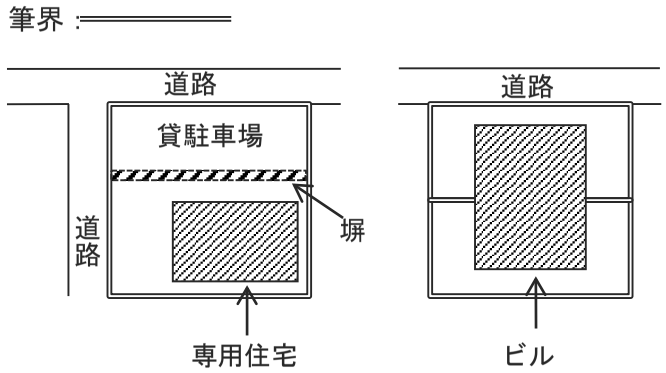
①　画地の認定

基本：一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

例外：一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

（参照　評価基準別表第３　画地計算法）

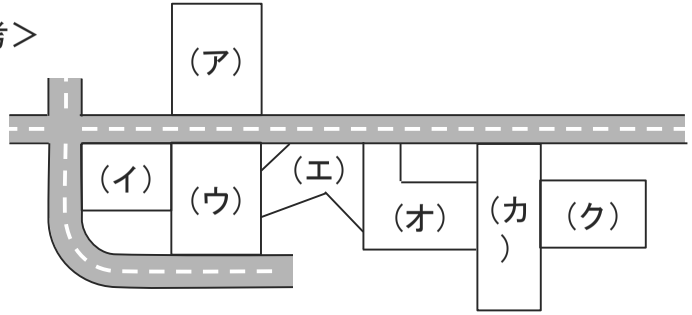
＜参考＞

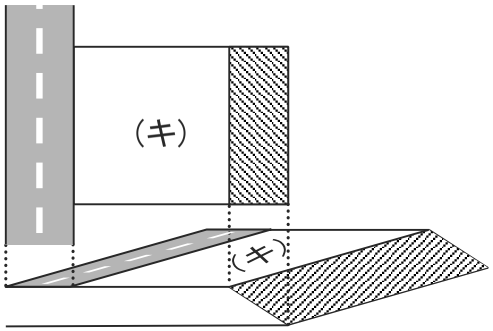


② 画地計算法

ア	奥行価格補正	奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が適当な関係を前提）
イ	側方路線影響加算	利用間口の増加に着目した補正（角地・準角地に適用）
ウ	二方路線影響加算	利用間口の増加に着目した補正（正面と裏面に路線がある画地に適用）
エ	不整形地補正	形状が悪いことによる利用上の制約に着目した補正
オ	間口狭小補正	利用間口が狭いことによる利用上の制約に着目した補正
カ	奥行長大補正	奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が不適当な関係を前提）
キ	がけ地補正	がけ地のような利用上の制約に着目した補正
ク	通路開設補正	無道路地に適用し、通路開設の費用性に着目した補正

＜参考＞





※アの奥行価格補正率は、全ての土地に適用となる。

（５）評価額の算出

評価額 ＝ 各筆の１㎡当たり評点数 × 評点一点当たりの価額 × 地積

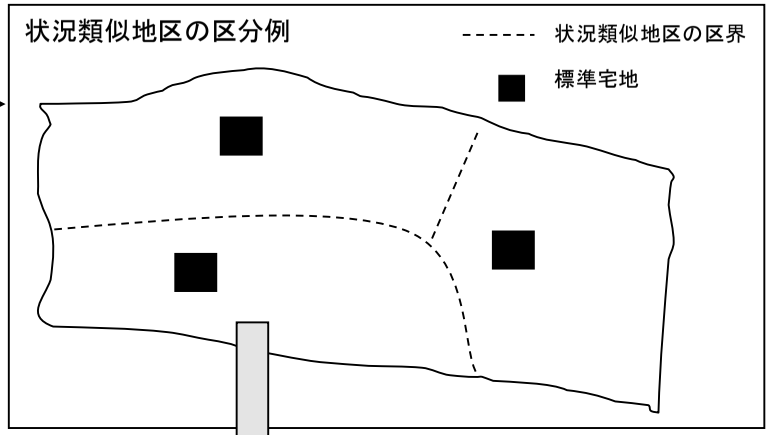
評点一点当たりの価額 ＝ 提示平均価額 × 総地積 ÷ 付設総評点数

提示平均価額 ＝ 総評価見込額 ÷ 総地積

２．その他の宅地評価法

評価の順序

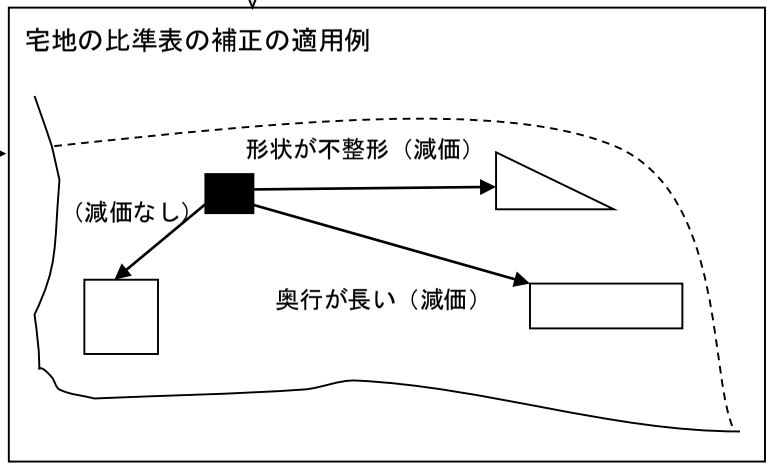
状況類似地区の区分
標準宅地の選定



標準宅地の適正な時価の評定

各筆の評点数の付設

宅地の比準表の適用（奥行、不整形等）

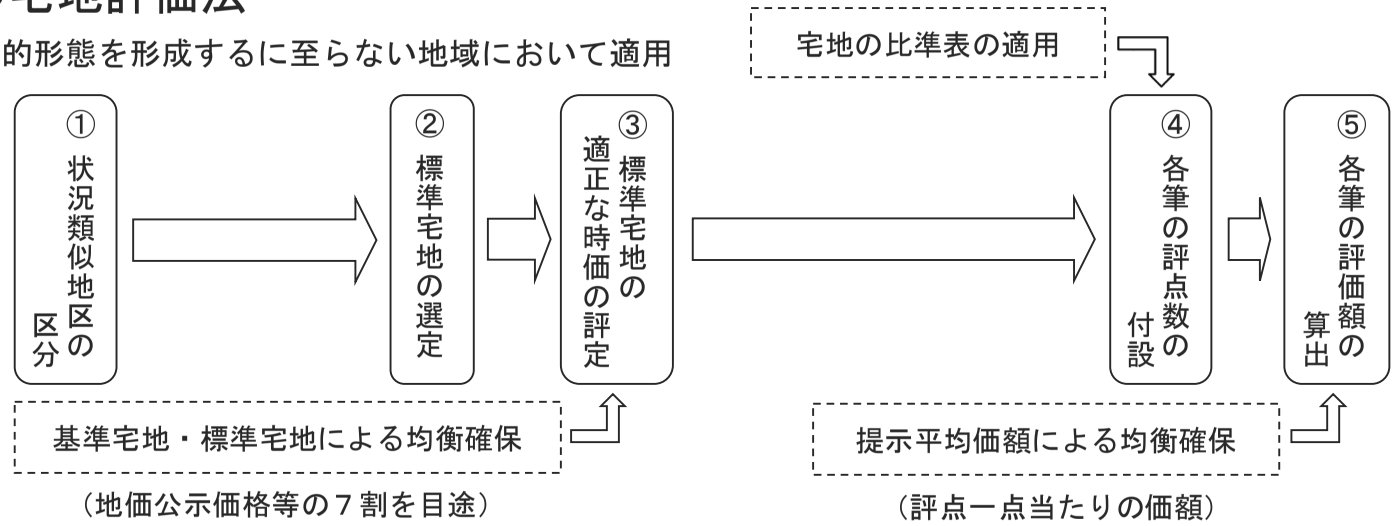


各筆の評価額の算出

市町村長による価格決定

○その他の宅地評価法

主として市街地的形態を形成するに至らない地域において適用



（１）標準宅地の適正な時価の評定

基本：（１㎡当たりの）鑑定評価額の７割を標準宅地の１㎡当たり評点数として付設

例外：鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「１㎡当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行い付設

（参照　平成７年９月19日付け事務連絡等）

（２）各筆の評点数の付設

① 宅地の比準表
- ア　奥行による比準割合　・・・　奥行の長短に着目した補正
- イ　形状等による比準割合　・・・　不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正
- ウ　その他の比準割合　・・・　角地、二方路線地の場合等、必要に応じ求める

② 比準割合の求め方　比準割合　＝　ア　×　イ　×　ウ

③ 各筆の評点数の求め方　比準宅地の１㎡当たり評点数　＝　標準宅地の１㎡当たり評点数　×　比準割合

（３）評価額の算出

評価額　＝　各筆の１㎡当たり評点数　×　評点一点当たりの価額　×　地積

３．農業用施設の用に供する宅地

（１）評価額の算出

原則：農用地区域・市街化調整区域内の、農業振興地域の整備に関する法律第３条第３号又は第４号に規定する農業用施設の用に供する宅地について適用

評価額　＝　付近の農地の価額　＋　造成費相当額

造成費相当額　…　当該農業用施設の用に供する宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

例外：市街化調整区域（農用地区域を除く）内の農業用施設の用に供する宅地のうち、近傍の土地との評価の均衡上、上記によって求めた価額によることが適当でないと認められるものについては、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価

（２）参考通知等

①　農業用施設用地の評価等に関する留意事項について（平成11年９月29日付け自治評第40号通知）

②　農業用施設の用に供する宅地の評価について（平成12年４月17日付け事務連絡）

４．生産緑地地区内の宅地

■　評価額の算出

原則：生産緑地地区内の宅地（農林漁業用施設）について適用

評価額　＝　当該地区内の農地等の価額　＋　造成費相当額

造成費相当額　…　当該生産緑地地区内の宅地を農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

例外：生産緑地法第８条第１項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の地区外にある宅地との評価の均衡上、上記原則どおり評価することが適当でないと認められるもの、又は同法第14条の規定により行為制限が解除されたものについては、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価

【参考】　評価の均衡化・適正化の要請　（固定資産評価基準　第１章　第12節　経過措置　抜粋）

一　宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の１月１日の地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の７割を目途として評定するものとする。この場合において、鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たつては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

５．下落修正措置

○下落修正措置の創設経緯

＜基準年度の下落修正措置＞

平成６年度評価替え

○　大都市を中心とした地価の下落傾向に鑑み、平成４年７月１日（平成６年度評価替え価格調査基準日）から、平成５年１月１日までに地価下落があった場合、その下落を評価額において反映させる仕組みを創設（平成４年11月26日付け自治評第28号）。

平成９年度評価替え

○　価格調査基準日（平成８年１月１日）以降も地域によって地価の下落が続いていたことから、平成８年７月１日までの地価下落を評価額に反映させるため、簡易な方法による評価額の修正を実施（評価基準に規定）。

※平成12年度評価替え以降、毎回同様の措置。

＜据置年度の下落修正措置＞

平成10年度・11年度における措置

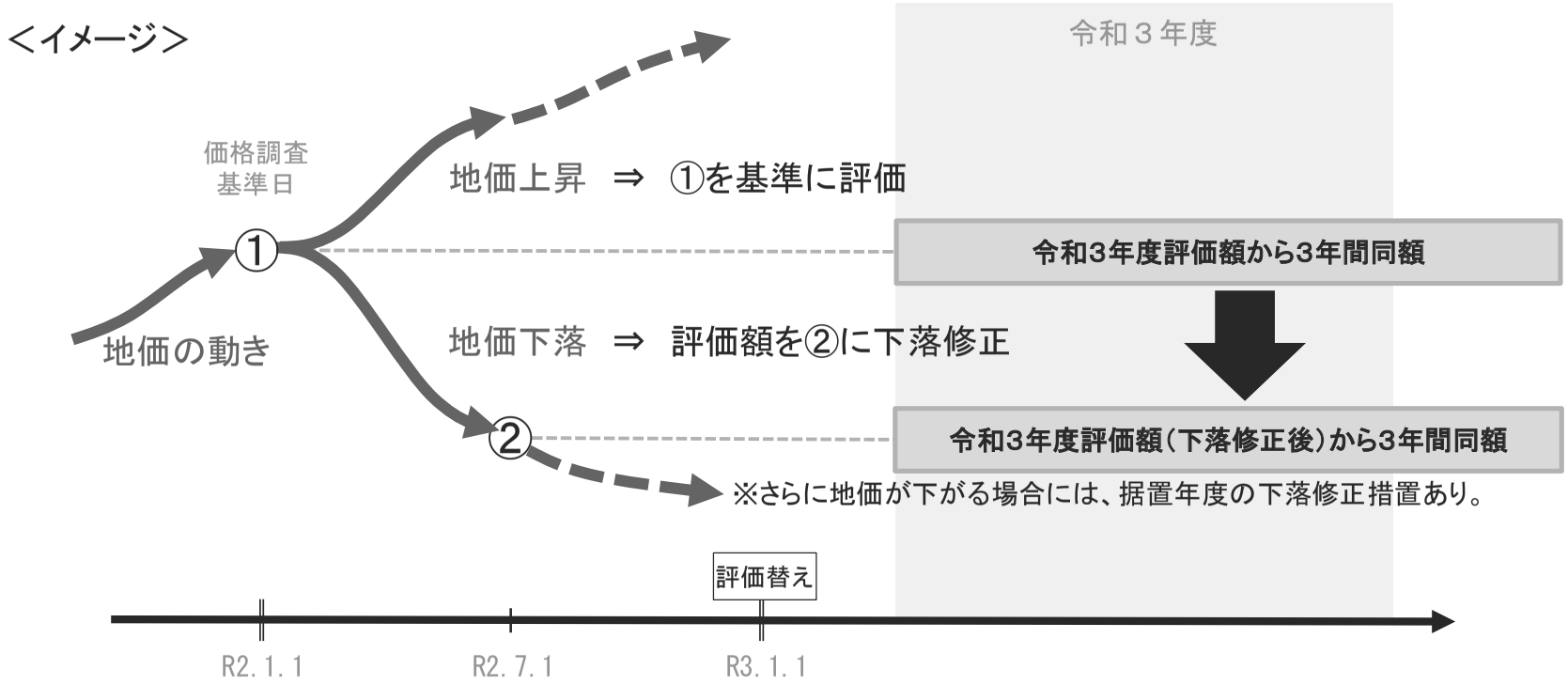
○　地域によっては平成９年度評価替え以降も引き続き地価下落が予想されることから、地方税法を改正し、据置年度である平成10年度及び平成11年度についても、自治大臣が定める修正基準（基本的に平成９年度における評価額の修正と同様の方法）により、賦課期日の属する年の前年の７月１日までの地価下落を都道府県地価調査の結果等を活用して、価格に反映（地方税法附則第17条の２）。

※平成13年度以降の据置年度においても毎回同様の措置。

Ⅱ　宅地

○　評価替えでは、基準年度（令和3年度）の前年の1月1日（価格調査基準日）の地価公示価格（①）を基準とする。

○　ただし、7月1日までの半年間の地価の下落（①→②）を評価額に反映させるため、基準年度の下落修正措置が講じられている　（なお、地価が上昇した場合は反映しない。）。

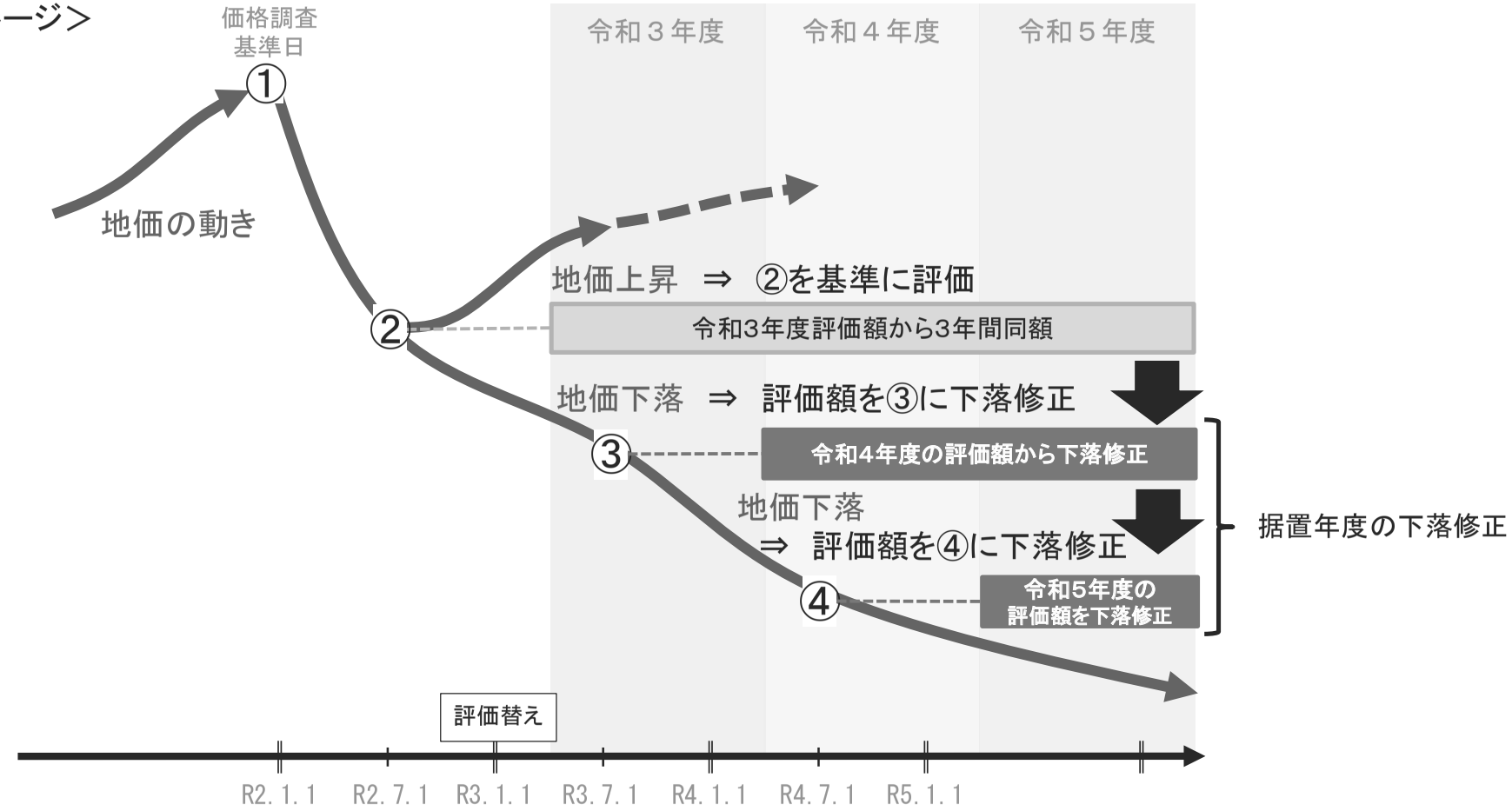


Ⅱ　宅地

○　固定資産税（土地）の評価額については、基準年度（令和3年度）の評価額を3年間据え置くこととされており（地方税法第349条）、地価が上昇したとしても評価額は3年間同額。

○　一方、地価が下落した場合、基準年度の評価額に修正を加える特例措置（下落修正措置）が講じられている（地方税法附則第17条の2）。各市町村においては、区域内の地価動向を的確に把握し、下落修正を行うなど適正な評価事務の執行に努める必要。

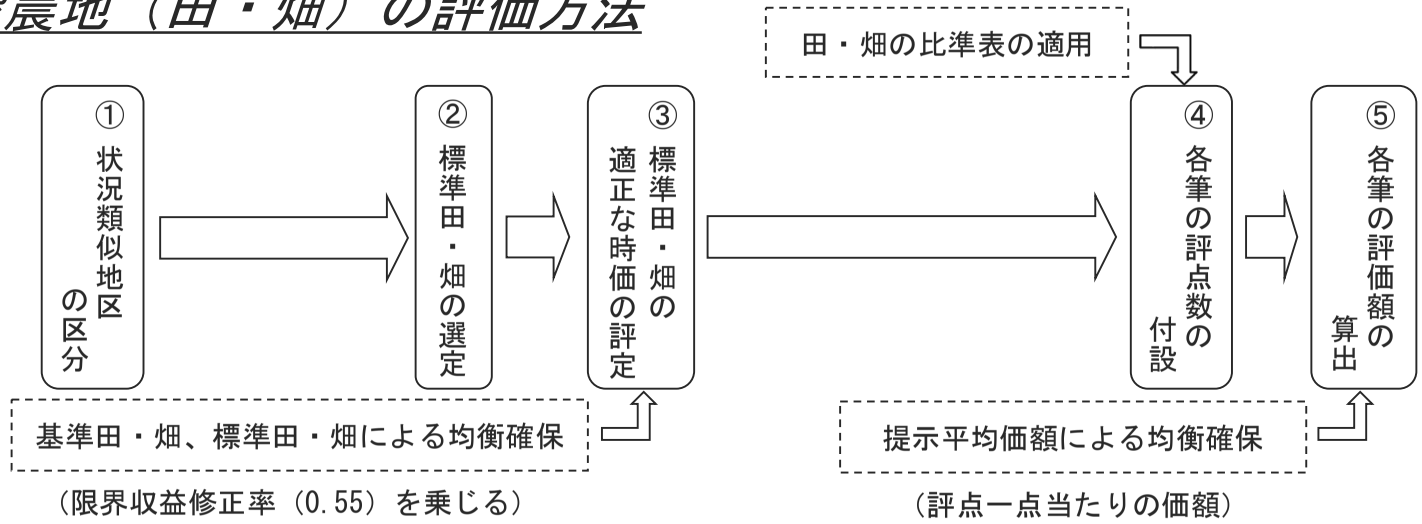
＜イメージ＞



※　基準年度の下落修正措置が講じられたケースを想定

Ⅲ　農地

1．一般農地（田・畑）の評価方法



（1）各筆の評点数の付設

①　田の比準表、比準割合

比準表の項目　：　ア 日照の状況、イ 田面の乾湿、ウ 面積、エ 耕うんの難易、オ 災害

比準割合の求め方　：　比準割合 ＝ （1.00＋ 日照の状況 ＋ 田面の乾湿 ）×（1.00＋面積＋ 耕うんの難易 ）×災害

②　畑の比準表、比準割合

比準表の項目　：　ア 日照の状況、イ 農地の傾斜、ウ 保水・排水の良否、エ 面積、オ 耕うんの難易、カ 災害

比準割合の求め方　：　比準割合 ＝（1.00＋ 日照の状況 ＋ 農地の傾斜 ＋ 保水・排水の良否 ）×（1.00＋面積＋ 耕うんの難易 ）× 災害

③　各筆の評点数の付設

比準田・畑の１㎡当たり評点数　＝　標準田・畑の１㎡当たり評点数　×　比準割合

（2）評価額の算出

評価額 ＝ 各筆の１㎡当たり評点数 × 評点一点当たりの価額 × 地積

２．宅地等介在農地（田・畑）の評価方法

（１）対象

①　農地法第４条第１項又は第５条第１項により転用許可を受けた農地

②　宅地等に転用することが確実と認められるもの

（２）評価額の算出

評価額　＝　類似土地の価額を基準として求めた価額　－　造成費相当額

造成費相当額　…　農地を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

３．市街化区域農地（田・畑）の評価方法

（１）対象

都市計画法第７条第１項に規定する市街化区域の内に所在する農地で一定のもの※を除く農地（地方税法附則第19条の２第１項、地方税法施行令附則第14条第１項及び第２項）

①　田園住居地域内市街化区域農地

市街化区域農地のうち都市計画法第８条第１項第１号に規定する田園住居地域内のもの

②　通常市街化区域農地

市街化区域農地のうち田園住居地域内市街化区域農地以外のもの

（※）ア　都市計画法第８条第１項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内の農地（特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く。）

イ　都市計画法第４条第６項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第１項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第１項から第４項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第４条第15項に規定する都市計画事業に係るもの

ウ　古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第６条第１項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地

エ　都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

オ　文化財保護法第109条第１項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地

カ　地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

（２）評価額の算出

評価額※　＝　類似宅地の価額を基準として求めた価額　－　造成費相当額

造成費相当額　…　市街化区域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に相当する額

※ただし、田園住居地域内市街化区域農地で地積が300㎡以上の場合は、$\frac{地積\times0.50+150}{地積}$ を乗じて評価する。

（３）参考通知等

○　市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について
（令和２年７月７日付け総税評第40号通知）

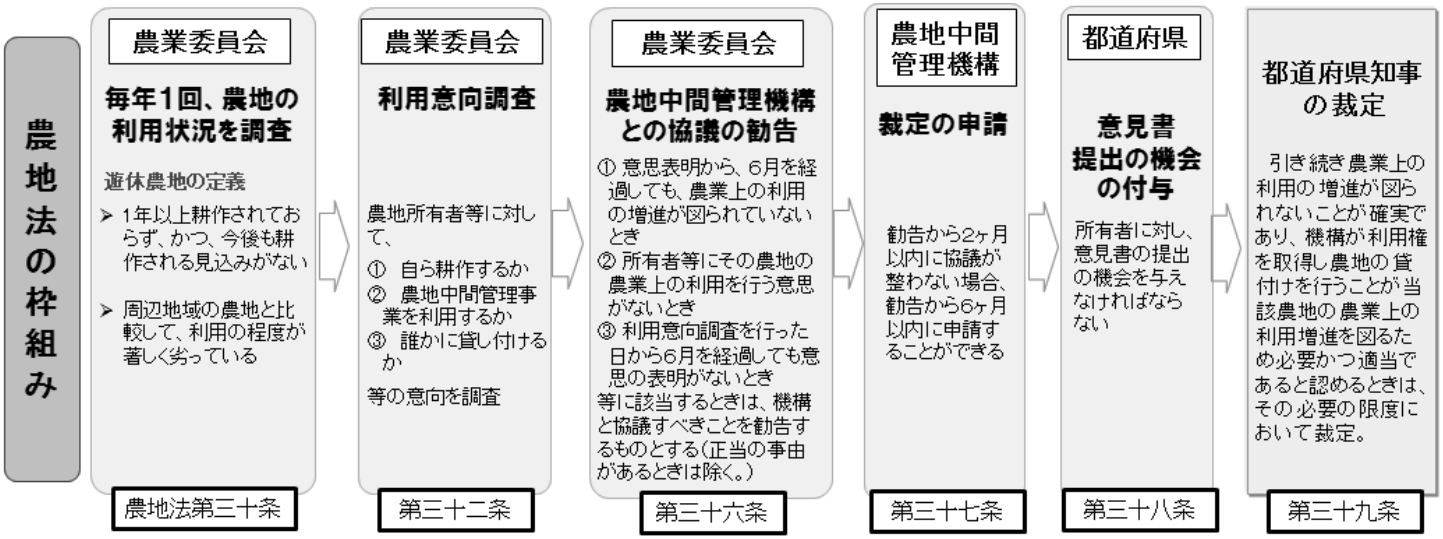
○　田園住居地域内市街化区域農地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について
（平成30年７月２日付け事務連絡）

４．勧告遊休農地（田・畑）の評価方法

（１）対象

地方税法附則第17条の３第１項に規定する農地

＝ 農地のうち、農地法第36条第１項の規定に基づく勧告のあったもの



※ 「勧告」の対象となる遊休農地は、農業振興地域内にある遊休農地に限られる。

（２）評価額の算出

評価額　＝　一般農地としての価額　÷　限界収益修正率（０．５５）

限界収益修正率　…　固定資産評価基準第１章第２節二４（２）に規定されている、農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合

（３）参考通知等

○　勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（平成28年５月25日付け総税固第39号通知）

○　勧告遊休農地の評価方法等に係る質疑応答集について（平成28年５月25日付け事務連絡）

５．農作物栽培高度化施設の用に供する土地

（１）農作物栽培高度化施設の定義

農作物の栽培の用に供する施設であって農作物の栽培の効率化又は高度化を図るためのもののうち周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないものとして農林水産省令※で定めるもの。（農地法第43条第２項）

※農林水産省令等で定める基準は、棟高８ｍ以内であること、軒高６ｍ以内であること等

（２）農作物栽培高度化施設の具体例

【環境制御された農業用ハウス】

農作物の栽培の効率化又は高度化を図るための施設であり、

具体的には

① 農地に高設棚を設置して行う養液栽培
② 移動用カートや収穫ロボットの導入
③ 環境制御の導入

等といった農作物の収量や品質の向上、農作業の効率化又は労働力不足の解消を図るための施設を想定している。

（３）農作物栽培高度化施設の用地

農林水産省令で定めるところにより農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリート等で覆う場合における、農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用される。（農地法第43条第１項）

固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価する。

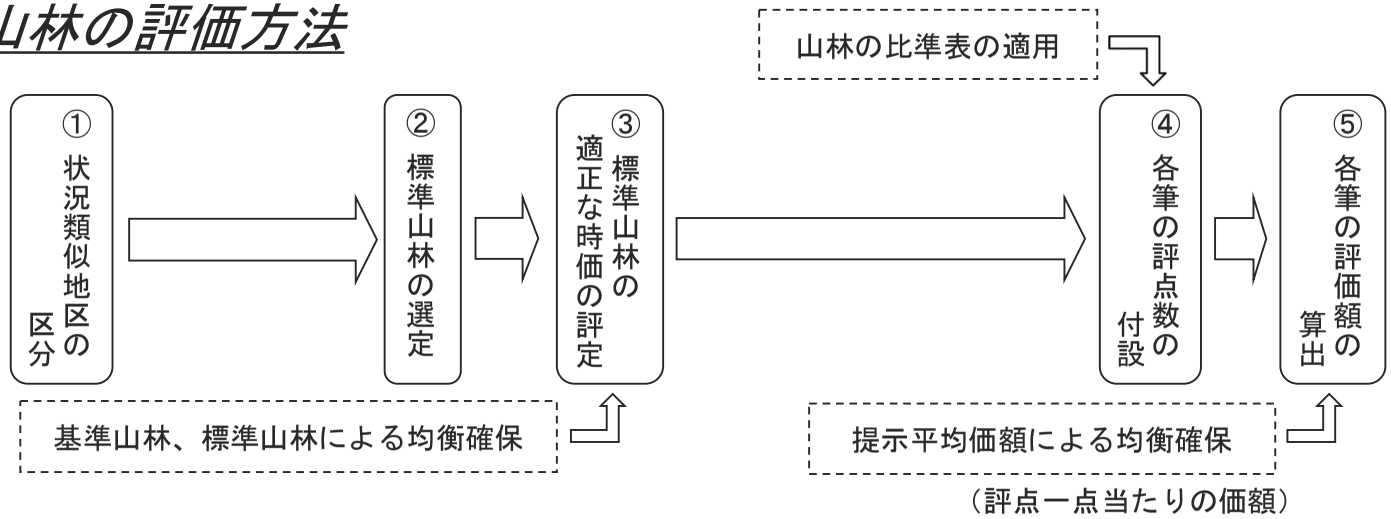
（４）参考通知等

○　農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について
（平成30年11月20日付け総税評第38号総務省自治税務局資産評価室長通知）

○　農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について
（平成30年11月20日付け総務省自治税務局資産評価室事務連絡）（一部改正　令和２年７月28日付け事務連絡）

Ⅳ　山林

1．一般山林の評価方法



（１）各筆の評点数の付設

①　山林の比準表

比準表の要素　：　ア　中央部と搬出地点との標高差（小出しの条件）

イ　搬出地点から幹線道路に至るまでの距離（支線道路の距離）

ウ　通常搬出される幹線道路の地点から主要集荷地に至るまでの距離（幹線道路の距離）

②　比準割合の求め方

比準割合　＝　（比準山林の中央部とその搬出地点との標高差　－　標準山林の中央部とその搬出地点との標高差）に応ずる比準割合　±　比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

③　各筆の評点数の付設

比準山林の１㎡当たり評点数　＝　標準山林の１㎡当たり評点数　×　比準割合

（２）評価額の算出

評価額　＝　各筆の１㎡当たり評点数　×　評点一点当たりの価額　×　地積

２．介在山林の評価方法

（１）対象

宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められるもの

（２）評価額の算出

評価額　＝　付近の宅地・農地等に比準して求めた価額

Ⅴ　その他の土地

1．鉱泉地の評価方法

■　評価額の算出

①　基本

評価額　＝　基準年度の前年度の価額　×　近傍宅地の価額の変動率

$$\text{近傍宅地の価額の変動率} = \frac{\text{当該鉱泉を利用する温泉地にある宅地の基準年度の価額}}{\text{当該鉱泉を利用する温泉地にある宅地の前基準年度の価額}}$$

（参考）

$$\text{令和３年度における鉱泉地の評価額} = \text{令和２年度における鉱泉地の評価額} \times \frac{\text{令和３年度における近傍宅地の評価額（※）}}{\text{平成30年度における近傍宅地の評価額（※）}}$$

※評価基準第１章第12節二による修正前の評価額

②　例外

ア　新たに鉱泉地となった土地又は①の方法で評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地
　…　当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準

イ　湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められる場合
　…　①で求めた価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額

ウ　こ渇した鉱泉地又は未利用の鉱泉地
　…　①又は②ア若しくはイによって求めた価額を、その実情に応じ減額

2．池沼、牧場及び原野の評価方法

■　評価額の算出

評価額　＝　
- 市町村内に売買実例価額がある場合　…　売買実例価額から評定
- 市町村内に売買実例価額がない場合　…　付近の土地の価額に比準

３．雑種地の評価方法

（１）ゴルフ場等用地

①　ゴルフ場等用地の範囲

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。）

②　評価額の算出

原則：　評価額 ＝ （ ゴルフ場等の取得価額 ＋ ゴルフ場等の造成費 ） × 位置・利用状況等による補正

例外：取得価額及び造成費について取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又は取得価額若しくは造成費が不明のときは、付近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額

③　参考通知

〇ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて（平成11年９月１日付け自治評第37号通知）

〇ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について（令和２年７月７日付け総税評第41号通知）

Ⅴ　その他の土地

○ゴルフ場用地の評価（概要図）

■評価基準

（ ゴルフ場用地の取得価額 ＋ ゴルフ場の造成費 ）× 位置・利用状況等による補正

■ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて（平成11年９月１日付け自治評第37号）

(1) 取得に要した費用の額を用いる場合（取得価額方式）

（ ゴルフ場用地の取得に要した費用の額 × 宅地の評価割合※ ＋ ゴルフ場のコースに係る造成費 × 宅地の評価割合※ ）× 同上

(2) ア　取得に要した費用の額を用いない場合（山林比準方式）
（ (2) イ以外のゴルフ場 ）

（ ゴルフ場用地の近傍の山林の時価を基準として求めた額 × 宅地の評価割合※ ＋ 同上 ）× 同上

(2) イ　取得に要した費用の額を用いない場合（宅地比準方式）
（ 市街地近郊のゴルフ場 ）

（ ゴルフ場の近傍の宅地の評価額（㎡当たり） × 地積 × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費 × 宅地の評価割合※ ＋ 同上 ）× 同上

５割程度
・参考として通知で示されたものであり、市町村においてそれぞれ求めることになる。

9,080 円/㎡程度（Ｒ３）
・参考として通知で示されたものであり、市町村においてそれぞれ求めることになる。

丘陵コース920 円/㎡程度
林間コース770 円/㎡程度
（Ｒ３）
× 地積 × 宅地の評価割合※
・参考として通知で示されたものであり、市町村においてそれぞれ求めることになる。

※当分の間７割

Ⅴ　その他の土地

利潤を考慮外とした場合に山林を宅地造成するときには、次の関係式が成り立つ。

山林の時価 ＋ 山林に係る宅造費 ＝ 宅地の時価／㎡ × 総地積（㎡） × 潰れ地以外の土地の割合

山林の時価 ＝ 宅地の時価／㎡ × 総地積（㎡） × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費

（山林比準方式より）　取得価額 ＝ 山林の時価 × 宅地の評価割合

取得価額 ＝ { 宅地の時価／㎡ × 総地積（㎡） × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費 } × 宅地の評価割合

＝ 宅地の時価／㎡ × 宅地の評価割合 × 総地積（㎡） × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費 × 宅地の評価割合

宅地の評価額／㎡ ＝ 宅地の時価／㎡ × 宅地の評価割合

取得価額 ＝ 宅地の評価額／㎡ × 総地積（㎡） × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費 × 宅地の評価割合

宅地比準方式（市街地近郊のゴルフ場）計算式

（ ゴルフ場の近傍の宅地の評価額（㎡当たり） × 地積 × 潰れ地以外の土地の割合 － 山林に係る宅造費 × 宅地の評価割合 ＋ ゴルフ場のコースに係る造成費 × 地積 × 宅地の評価割合 ） × 位置・利用状況等による補正

Ⅴ　その他の土地

1．ゴルフ場用地として評価すべき土地の候補全体を一団の土地ごとに区分する。

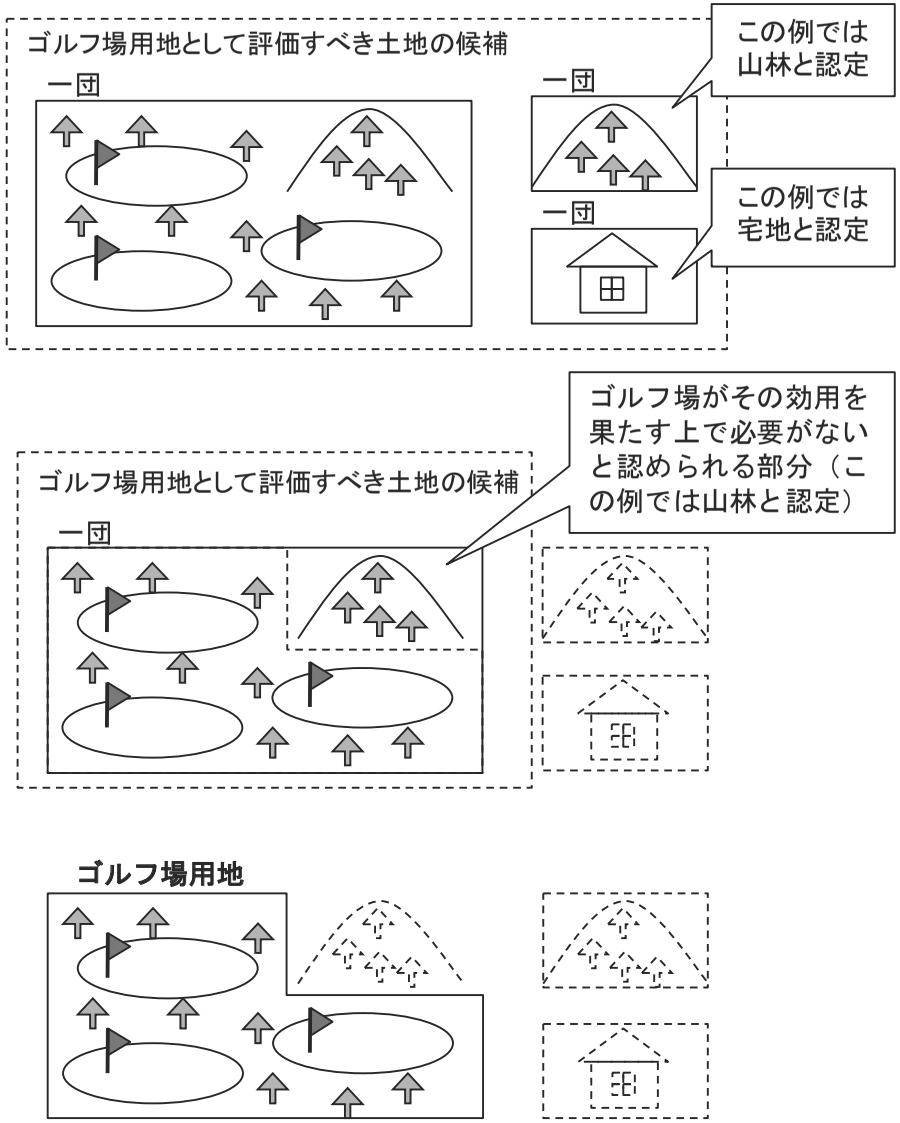
（その際、物理的にひとかたまりの土地ごとに区分する。その結果、当該ゴルフ場事業者等の土地全体が一団の土地と認定される場合もあれば、いくつかの団として認定される場合もある。この段階で、ある一団の土地が宅地と認定される場合や山林あるいはその他の地目と認定される場合もある。）

2．ゴルフ場用地候補とされる一団の土地から、「ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分」を除く。

（その結果、当該除かれた土地については、その土地の現況によって地目を認定の上、当該地目の評価方法に応じて評価することになる。）

3．最終的に残った土地をゴルフ場用地とする。

＜イメージ（例）＞



（２）鉄軌道用地

①　鉄軌道用地の範囲

ア　線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地

イ　停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地

ウ　ア又はイの土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

②　鉄軌道用地（複合利用鉄軌道用地を除く。）の評価額の算出

評価額　＝　沿接する土地の価額　×　１／３

③　複合利用鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は「Ⅱ　宅地」の方法によるものとする。

ア　複合利用建物（運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分を有する建物をいう。）の敷地である鉄軌道用地

イ　鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの

ウ　鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの

④　複合利用鉄軌道用地の評価額の算出

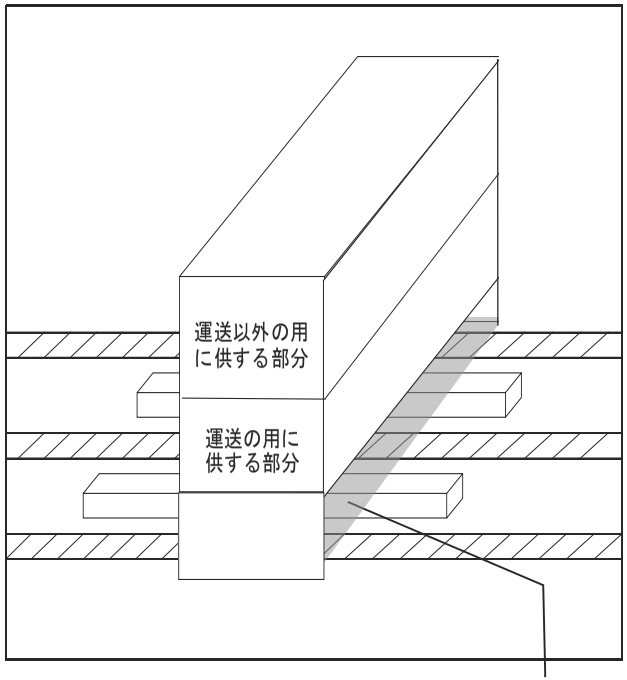
複合利用鉄軌道用地の評価は、複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、それぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

⑤　参考通知等

鉄軌道用地の評価方法について（平成19年４月１日付け事務連絡）

○複合鉄軌道用地の評価方法（平成19年度改正）

複合利用鉄軌道用地のイメージ図



改正後評価基準で按分対象となる土地

〈改正前評価基準〉「鉄軌道用地」又は「宅地」のいずれかで評価

鉄道施設の割合『専ら』で判断

- 鉄道施設が８割以上の場合 → **鉄軌道用地**（沿接する土地の価額 ×１/３×総地積）
- 鉄道施設が８割未満の場合 → **宅　地**（正面路線価×総地積（必要に応じ補正））

〈改正後評価基準〉「複合利用鉄軌道用地」として評価

床面積等の割合で地積を按分

- 運送の用に供する部分（沿接する土地の価額 ×１/３×相当地積）
- ＋
- 運送以外の用に供する部分（付近の土地の価額 ×相当地積（必要に応じ補正））

合計

（３）その他の雑種地

評価額の算出

評価額　＝
- 市町村内に売買実例価額がある場合　…　売買実例価額から評定
- 市町村内に売買実例価額がない場合　…　**付近の土地の価額に比準**

付近の土地の価額に比準する場合

付近の土地（田・畑・山林・原野・宅地等）の評価額 → 評価対象雑種地の適正な時価（評価額）

↑ 評価対象雑種地との位置・利用状況等を考慮し比準

① その現況及び立地条件からみて付近の土地と同様の利用目的に転用するのが確実であると認められる土地については、付近の土地の価額から当該土地を付近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することが適当であると考えられる。

② 稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地は、最も生産力が劣り、利用価値も低いものと考えられることから、これらの土地の付近の土地の価額に比準するに当たってはこの点に留意する必要がある。

③ ①、②以外の、例えば、鉄塔敷地、水路敷地その他これらに準ずる土地（水力発電のために引用する水路及び排水路、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地、高圧線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地等）は、これらの土地が介在する付近の土地の価額から比準することとなると考えられる。

（『固定資産評価基準解説（土地篇）』より）

※③の場合などは、比準するにあたり、比準元の土地の価額に造成費相当分を加算又は控除することが適当な場合も考えられる。

〇比準元の地目が宅地の場合

→　必要に応じて当該雑種地を宅地として利用するために必要な造成費相当分を控除した価額を目途として評価

〇比準元の地目が田、畑、山林、原野、池沼、牧場の場合

→　必要に応じて比準元の土地を当該雑種地として利用するために必要な造成費相当分を加算した価額を目途として評価

４．その他

（１）砂防指定地の評価方法

①　補正の対象となる砂防指定地の範囲

砂防法（明治30年法律第29号）第２条の規定に基づき指定された土地のうち山林

②　評価の方法

当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた２分の１を限度とする補正率を適用した価額。

ただし、令和３年度から令和５年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りではない。

（２）特別緑地保全地区内の土地の評価方法

①　補正の対象となる特別緑地保全地区内の土地の範囲

都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第１項に規定する特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第５条第１項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第６条第１項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。）内の土地のうち山林及び宅地等

②　評価の方法

ア　山林　……　当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の２分の１に相当する価額

イ　宅地等　……　当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて「画地計算法」の「がけ地補正率表」を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額

（３）大規模工場用地の評価方法

①　大規模工場用地の範囲

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地

（おおむね20万平方メートル以上のものに限る。）

②　評価の方法

用途地区、状況類似地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法による。

（注１）規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法による。

（注２）市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用する。

（４）保安空地等の評価方法

①　保安空地等の範囲

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務付けられている者の所有する土地で総務大臣が定めるもの

②　評価額の算出

評価額　＝　付近の類似の土地の価額の２分の１に相当する価額

Ⅵ　提示平均価額

1．提示平均価額制度

1　役割

総務大臣が算定する提示平均価額　・・・　都道府県間の均衡を図る
都道府県知事が　〃　・・・　市町村間の均衡を図る

2　対象

対象となる固定資産は、評点式評価法によって評価する土地
【田、畑、宅地、山林】

3　評点式評価法

各筆の土地に評点数を付設し、この評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を求める方法

評価額　＝　付設評点数　×　評点一点当たりの価額

4　提示平均価額の算定方法

指定市町村　・・・　総務大臣が算定。必要に応じて、指定市町村の見込額を基礎として、総評価見込額を修正。
指定市町村以外の市町村　・・・　上記と同様の方法により、都道府県知事が指定市町村の提示平均価額を参考として、算定。

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総地積}}$$

5　評点一点当たりの価額

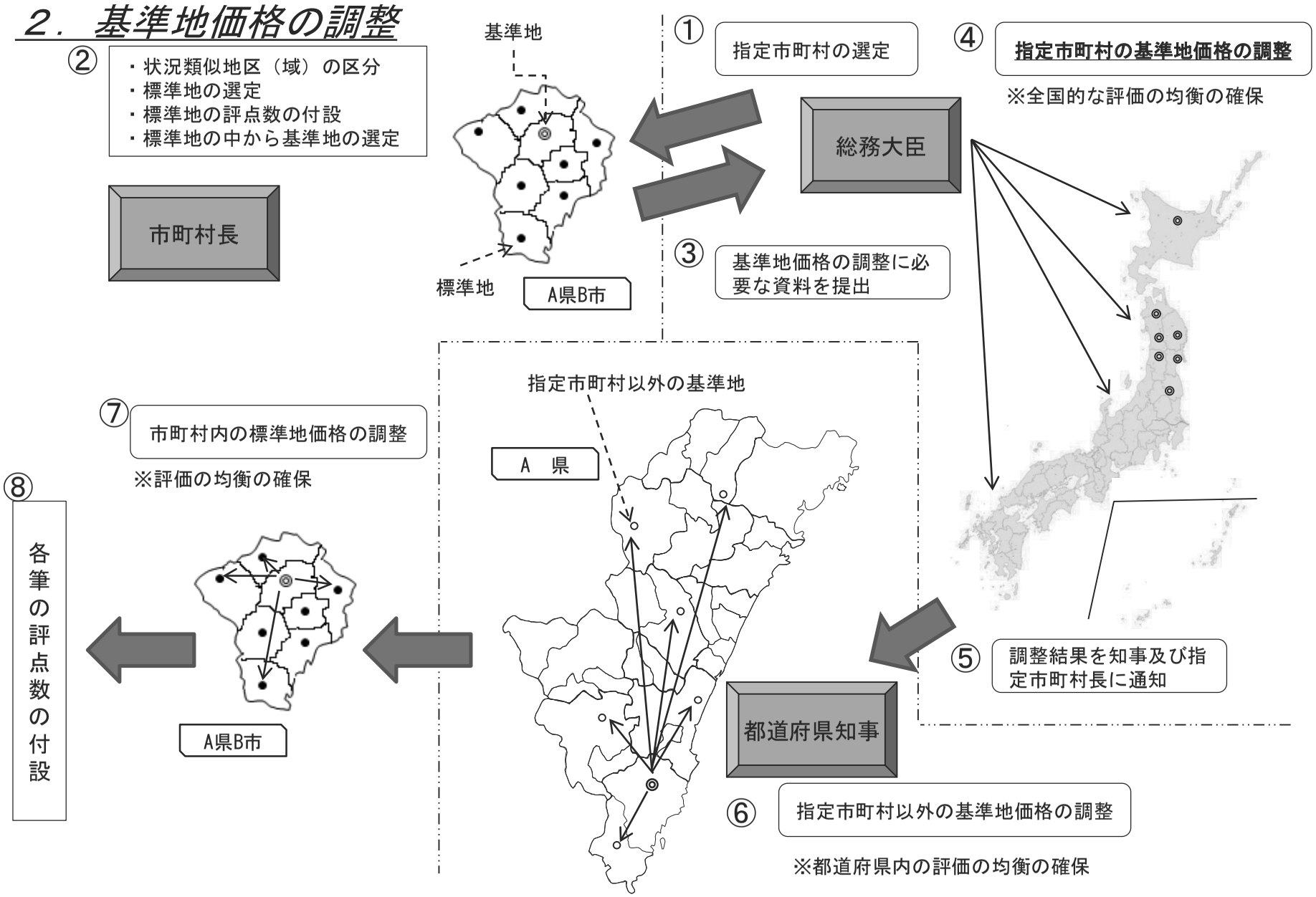
評点一点当たりの価額は、市町村長が提示平均価額に基づき、以下の算式により決定。

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{提示平均価額} \times \text{総地積}}{\text{付設総評点数}}$$

6　参考通知

基準年度以外の年度における土地の提示平均価額の算定について（平成29年10月２日付け総税評第47号通知）

2．基準地価格の調整


②
・状況類似地区（域）の区分
・標準地の選定
・標準地の評点数の付設
・標準地の中から基準地の選定
市町村長
基準地
標準地
A県B市
①
指定市町村の選定
総務大臣
③
基準地価格の調整に必要な資料を提出
④
指定市町村の基準地価格の調整
※全国的な評価の均衡の確保
⑤
調整結果を知事及び指定市町村長に通知
指定市町村以外の基準地
A　県
都道府県知事
⑥
指定市町村以外の基準地価格の調整
※都道府県内の評価の均衡の確保
⑦
市町村内の標準地価格の調整
※評価の均衡の確保
A県B市
⑧
各筆の評点数の付設

Ⅶ　参考資料

自動車教習所用地の地目認定について

地目の考え方

準則：不動産登記事務取扱手続準則（平成17年２月25日付け法務省民二第456号　法務省民事局長通達）

○　雑種地

・　他の地目のいずれにも該当しない土地。（準則第68条第23号）

・　一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、<u>その全部を一団として雑種地とする</u>。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、<u>これを区分して宅地としても差し支えない</u>。（準則第69条第7号）

○　宅地

・　建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地。（準則第68条第3号）

・　建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。（準則第69条第6号）

地目の認定例

（例１）　主たる利用が運転練習場である場合

校舎敷地※及び運転練習場･･･**<u>雑種地</u>**

（例２）　校舎敷地と運転練習場が道路等により明確に区分されている場合

校舎敷地※･･･**<u>宅地</u>**

運転練習場･･･**<u>雑種地</u>**

※建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

（写真提供）一般財団法人民事法務協会『改訂版 表示登記教材「地目認定」』

固定資産税の土地評価における
地積の認定について

（固定資産評価基準第１章第１節二に規定）

○原則

登記簿に登記されている地積※1による。
（登記されていない土地は現況地積）

※１　土地の面積。登記簿上も「地積」として表示されている。

【理由】

①　市町村内の土地全筆について実測を行うことは時間的、技術的に相当の困難を伴うものであること。

②　一部の土地について実測した結果によることは、かえって税負担の不均衡をもたらすことが予想されること。

○例外（登記地積と現況地積が異なる場合※2）

状　況	認定のしかた
１　いわゆる「縄縮み」 （登記＞現況）	現況の地積による
２　いわゆる「縄延び」 （登記＜現況）	現況の地積によることができる （登記簿に登記されている地積によることが著しく不適当であると認められる場合のみ）

【理由】

①　現況地積の方が小さい場合は、現実に存在しない地積部分についてまで課税することになり妥当とはいいがたいことから、現況地積によるもの。

②　現況地積の方が大きい場合は、納税者にとって不利益ではないため、他の土地との評価の均衡を図りながら、判断することとしているもの。

※２　現行「固定資産評価基準」制定前（昭和38年以前）は、土地台帳と現況で地積が異なると認める場合においても原則として土地台帳の地積で認定するものとされていた。現行評価基準（昭和38年）においても原則として登記の地積によるものとされ、依命通達により上記取扱いが定められていた。

平成12年度評価替えから依命通達を廃止し、評価基準に同取扱いが明記されたもの。

地籍調査実施状況（全国）①

【調査対象面積に対する実施状況（Ｓ26～）】

		対象面積（㎢）	実績面積（㎢）（Ｒ３年度末）	進捗率（%）
ＤＩＤ		12,673	3,347	26
非ＤＩＤ	宅地	19,453	9,994	51
	農用地	77,690	54,818	71
	林地	178,150	81,993	46
合計		287,966	150,153	52

（注）１ 対象面積は、全国土面積（377,974㎢）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
２ ＤＩＤは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度が１ha(10,000㎡)あたり40人以上、人口5,000人以上の地域で、実質的な都市地域を表す（平成27年度国勢調査ベース）。
３ 表示単位の関係で表中の内訳と合計は一致しない場合がある。

【市町村の地籍調査着手状況（Ｒ３年度末）】

	市町村数	比率
地籍調査着手市町村（Ａ＋Ｂ＋Ｃ）	1,621	93%
全域完了市町村（Ａ）	(588)	(34%)
調査実施中の市町村（Ｂ）	(809)	(46%)
休止中の市町村（Ｃ）	(224)	(13%)
地籍調査未着手の市町村	120	7%
合計（全市町村）	1,741	100%

（注）１ 東京都特別区は、23市町村として集計している。
２ 表示単位の関係で表中の内訳と合計は一致しない場合がある。

（出典：国土交通省作成資料）

地籍調査実施状況（全国）②

国土調査とは

○国土調査は、国土調査法及び国土調査促進特別措置法に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、併せて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するもの

○国土調査は、その性格上からは、地籍調査関係、土地分類調査関係及び水調査関係の三つに大きく分けることができる。

○昭和26年より実施

地籍調査とは

○一筆ごとの土地について、所有者、地番、地目、境界、面積を調査

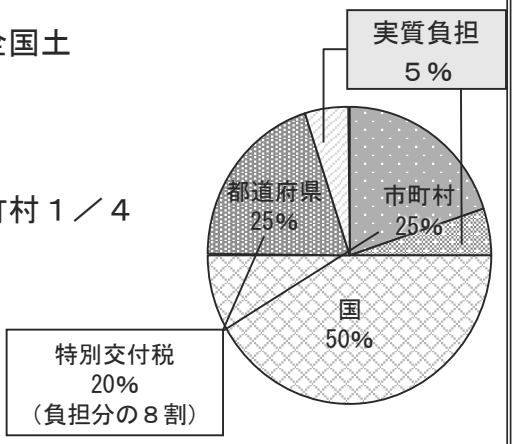
○成果は登記所にも送付され、登記簿の記載を修正し、公図を置き換え

○調査対象は国有林や水面を除く全国土

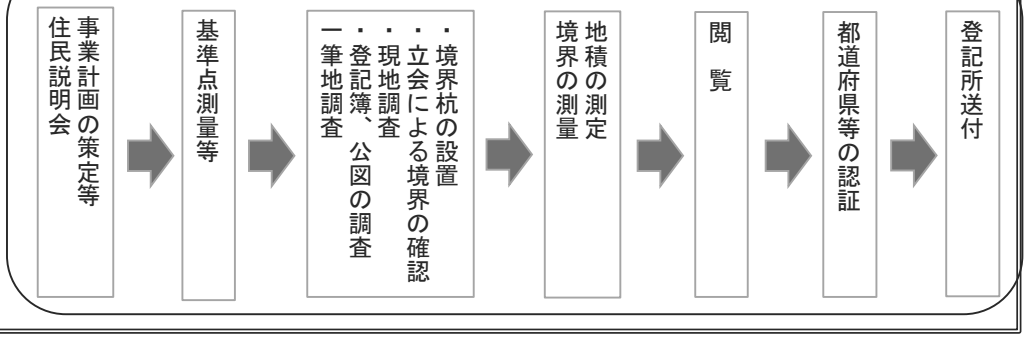
○事業主体は、市町村等

○事業に要する経費の負担割合は、
国１／２、都道府県１／４、市町村１／４

市町村実施の場合の負担割合。
ただし、地方公共団体の負担経費については特別交付税措置（８割）がなされており、都道府県及び市町村の負担は実質５％。



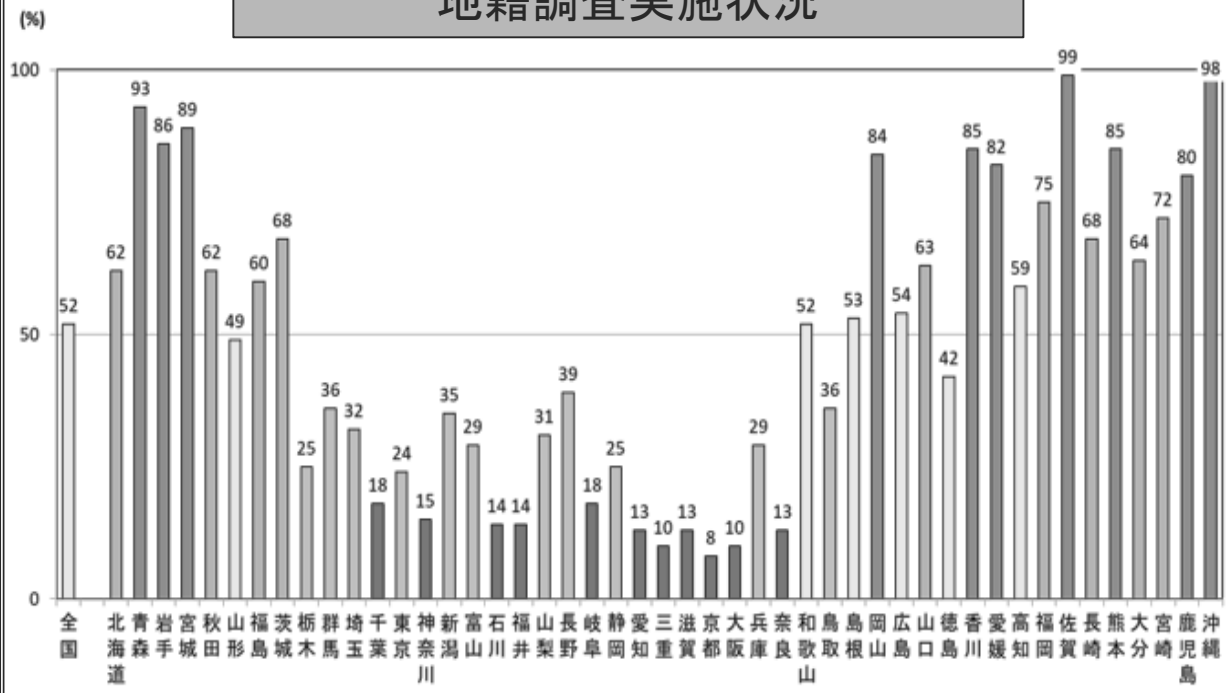
調査の流れ



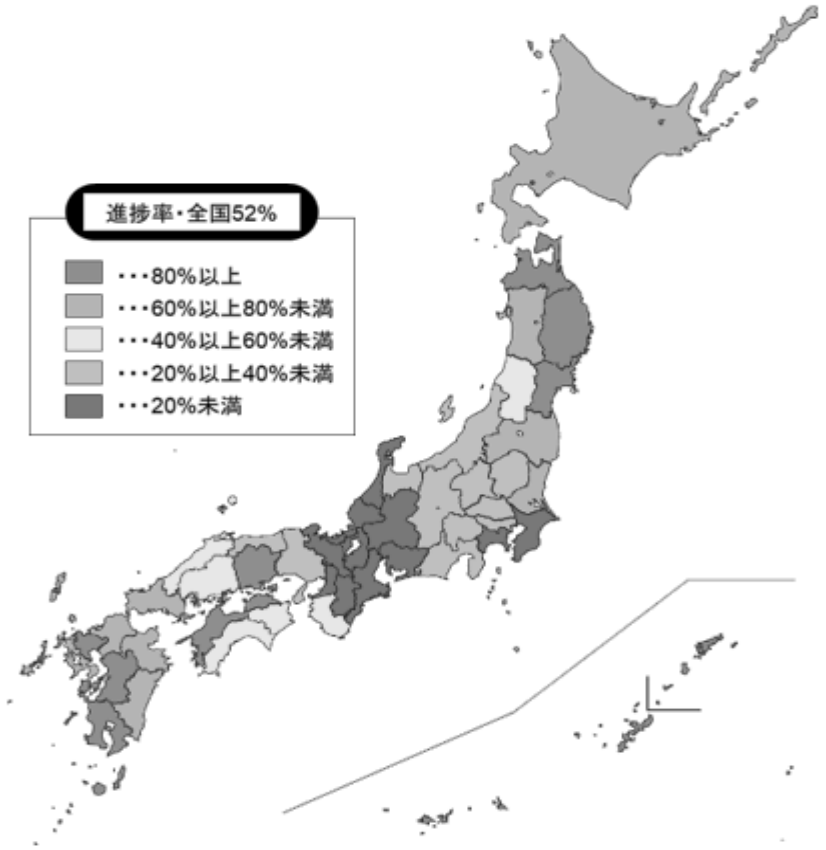
（出典：国土交通省作成資料）

地籍調査実施状況（全国）③

地籍調査実施状況



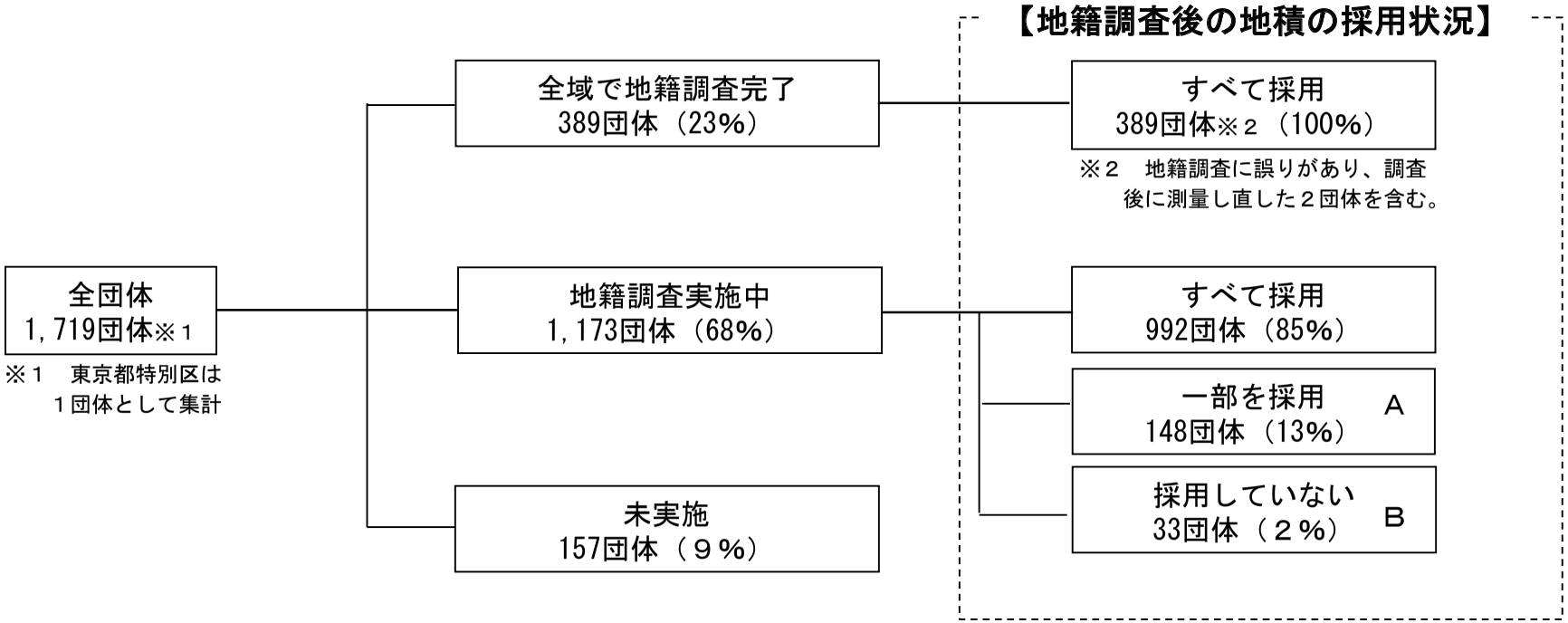
地籍調査進捗率（令和３年度末時点、Ｒ４．６月調べ）



（令和３年度末）

（出典：国土交通省作成資料）

地籍調査完了後登記された土地についての取扱い（平成30年１月１日現在）



（出典：地籍調査後登記土地の地積の取扱い状況に関する調（総務省））

【地籍調査後の地積を固定資産税の地積として採用していない理由（主なもの）】

①　Ａの団体

・地籍調査が完了した地域と未了の地域との間で、負担の公平性を保つため。
・地籍調査事業を円滑に実施するため。

＜このうち、地籍調査後の地積を採用した土地＞

・地積が地籍調査前より減少した土地　　・同一地域内の地籍調査が完了した土地

②　Ｂの団体

・地籍調査が完了した地域と未了の地域との間で、負担の公平性を保つため。
・地籍調査が行われたのが、官民境界部分のみであるため。
・地籍調査後の登記が行われていないため。

事　務　連　絡
令和４年５月 23 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長　様
東京都主税局固定資産評価課課長代理　様

総務省自治税務局資産評価室
土地第一係長

宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和３年法律第 37 号）により、不動産鑑定士等による鑑定評価書への押印義務が廃止されたことに伴い、別添の参考様式等についても、押印欄を廃止することといたしましたので、事務上の参考として送付します。

なお、貴都道府県内市町村に対しても、この旨周知されるようよろしくお願いします。

担当　総務省自治税務局
資産評価室土地第一係 花堂
電話：03-5253-5679
ＦＡＸ：03-5253-5676
E-mail：a.hanadou@soumu.go.jp

鑑　定　評　価　書

No. ＿＿＿＿＿＿＿＿

提　出　先	
発 行 番 号	第　　号
発行年月日	令和　年　月　日
不動産鑑定業者の住所・名称	
資　格 氏　名	不動産鑑定士

Ⅰ．基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点	令和　年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価格の種類	正常価格
評価条件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価
鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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求めるものであり、求める価格は正常価格である。
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	無・有(　　)
鑑定評価を行った日	令和　年　月　日
評価対象不動産の確認	実地調査日　令和　年　月　日ほか
	実地調査を行った不動産鑑定士
	立会人の氏名及び職業
	実地調査を行った範囲
	実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由
	確認に用いた資料　貴庁　課備付の土地課税台帳、同付属図面
	照合の結果　上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価額	
				総額	1平方メートル当たり価格
	(　　)	㎡	円/㎡	円	円/㎡

(様式1)

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その1）

No.

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番（住居表示）	(3) 地積
	（　　）	㎡

1. 標準価格の査定

取引事例比較法

	(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/㎡)	(13) 地域要因の比較
a					100 [　]	[　] 100	100 [　]	100 [　]		100 [　]
b					100 [　]	[　] 100	100 [　]	100 [　]		100 [　]
c					100 [　]	[　] 100	100 [　]	100 [　]		100 [　]

	(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/㎡)	(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨	(16)1㎡当たり比準価格 (円/㎡)
a			
b			
c			

収益還元法（直接法）

(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)−(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)−(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り (r − g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
					(α＝　)	(r＝　) (g＝　)	

(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由	(26) 標準的画地の地積（㎡）	(27)1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)

原価法

(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成工事費 (円/㎡)	(34) 事情補正及び標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/㎡)	(38) 事情補正及び標準化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率で除した価格 ((32)+(36)+(40))÷有効宅地化率 (円/㎡)	(42) 地域要因の比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		100 [　]	[　] 100		100 [　]	[　] 100		100 [　]	[　] 100	(　%)	100 [　]	
間接法	(32)補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36)補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40)補修正後の価格 (37)×(38)×(39)					

(44) 熟成度修正	(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由	(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)
[　] 100		

（様式2）

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番（住居表示）	(3) 地積
	（　　）	㎡

公示（基準）価格を規（比）準とした価格

(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/㎡)
標準地	年　月	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	
－	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年　月	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	
－	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定

	(55) 1平方メートル当たり標準価格 (円/㎡)

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地（対象標準宅地）の鑑定評価額の決定

	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の格差率	③(①×②) (円/㎡)	(58) 鑑定評価額
		× [　　]/100 =		
	③ (円/㎡)	④地積 (㎡)	⑤総額(③×④) (円)	総額 (円) / 1平方メートル当たり価格 (円/㎡)
		×	=	
(57) 個別的要因の格差率の内訳				

（様式3）

標 準 宅 地 調 書

No.

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番(住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※
	(　　)		㎡

1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲						
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員)　m　(舗装)　有　無				
	(7) 道路の種別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他(　　) 路線名(　　)				
	(8) 道路の系統・連続性	優　普通　劣				
	(9) その他					
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	線　駅　m　(道路・直線)				
	(11) 最寄バス停への距離	バス停　m　(道路・直線)				
	(12) 圏域の中心(住宅地域)	から　m　(道路・直線)				
	(13) 商業中心への接近性(商業地域)	から　m　(道路・直線)				
	(14) 幹線道路への距離(工業地域)	から　m　(道路・直線)				
	(15) その他					
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道	有　無	下水道	有　無	都市ガス　有　無
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有　無 (施設名　　)				
	(18) 自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他(　　)				
	(19) 地域の種別(商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域・郊外路線商業地域・その他(　　)				
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	施行済・施行中・未施行・事業計画なし				
	(21) その他					
行政的条件	(22) 区域	市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域・準都市計画区域・都市計画区域外				
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専　・その他(　　)				
	(24) 容積率等	指定建ぺい率　%	容積率 (指定・基準)	%	%	
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・無				
	(26) その他					
標準的画地	(27) 地積　(㎡)		(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形		
	(29) 間口　(m)		(30) 接面関係	中間画地・角地・準角地・(　)方路地		
	(31) 奥行　(m)		(32) 高低差	等高・高低差(　～　m高・低)		
	(33) その他					
(34) 標準的使用						

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

画地条件	(35) 地積 ※ (㎡)		(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(37) 間口 ※ (m)		(38) 接面関係 ※	中間画地・角地・準角地・(　)方路地
	(39) 奥行 ※ (m)		(40) 高低差 ※	等高・高低差(　～　m高・低)
	(41) その他			
(42) 利用の現況				
(43) 最有効使用				

※は市町村で記入する。　(様式4)

鑑定評価書点検等要領（令和6年度評価替えの場合）

様式	項　　目	内容
	総括的事項	全ての標準宅地の鑑定評価書が揃っているか。
	総括的事項	様式1から様式4まで全て揃っているか。
様式1「基本的事項及び鑑定評価額等」	提出先	記載誤りがないか。
	発行番号	付番がされているか。
	発行年月日	「鑑定評価を行った日」以降の日となっているか。
		契約期間内のものか。
	価格時点	「令和5年1月1日」となっているか。
	不動産の種別・類型	「更地として」となっているか。
	価格の種類	「正常価格」となっているか。
	評価条件	市町村において条件を付加している場合においては、当該付加条件が考慮されているか。 不動産鑑定士が付加している場合には、その条件が妥当であるか。
	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	「無」となっているか。「有」の場合は、当該標準宅地の鑑定評価を担当する不動産鑑定士の変更又は地点の変更の必要はないか。
	鑑定評価を行った日	「令和5年1月1日以降」となっているか。（令和5年地価公示価格を規準している場合には、地価公示価格公表後の日となる。）
	実地調査日	「鑑定評価を行った日」以前、「価格時点」前後の日となっているか。
	(1)標準宅地番号	様式2「(1)標準宅地番号」、様式3「（1）標準宅地番号」及び様式4「（1）標準宅地番号」と一致しているか。
	(2)所在及び地番（住居表示）	令和5年1月1日の状況になっているか。
		様式2「(2)所在及び地番(住居表示)」、様式3「（2）所在及び地番(住居表示)」及び様式4「（2）所在及び地番(住居表示)」と一致しているか。
	(3)地積	令和5年1月1日の状況になっているか。
		様式2「（3）地積」、様式3「（3）地積」とともに、様式4「（4）地積」及び「（35）地積」と一致しているか。
	(4)1平方メートル当たり標準価格	様式3「(55)1平方メートル当たり標準価格」と一致しているか。
	(5)鑑定評価額	様式3「(58)鑑定評価額（「総額」・「1平方メートル当たり価格」）」と一致しているか。

鑑定評価書点検等要領（令和6年度評価替えの場合）

様式２「鑑定評価額の決定の理由の要旨（その１）」	取引事例比較法	(4)所在	複数の取引事例が記載されているか。
			近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等の取引事例であるか。
		(5)地積	標準的画地の画地規模（様式4「(27)地積」）との類似性は適切か。
		(6)取引時点	価格時点（令和5年1月1日）との接近性は適切か。
		(8)事情補正	取引に売り急ぎ、買い進み等何らかの不正常な要素（100以外の数値）が含まれている場合には、補正率は妥当か。
			また、その理由は合理的なものか。
		(9)時点修正	取引時点からの時点修正が、地価公示や地価調査の変動率に比して、正しく反映されているか。
		(10)建付減価の補正	様式4「(43)最有効使用」との比較において補正率は適切か。
		(11)事例地の個別的要因の標準化補正	補正率は妥当か。その理由は合理的なものか。
		(12)推定価格	計算誤りはないか。
		(13)地域要因の比較	対象地が含まれる近隣地域と取引事例地が含まれる地域との地域要因の比較は適切か。 補正率は妥当か。その理由は合理的なものか。
		(8)～(11)及び(13)　各種補修正	同一の取引事例地を使用した複数の鑑定評価書において、同一の事例地の補修正率に矛盾がないか。
		(14)比準した価格	計算誤りはないか。 取引事例が少ない等、やむを得ない理由から、複数の鑑定評価書で同一の取引事例地を使用している場合、比準した価格の序列等に差異がないか。
		(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨	1㎡当たり比準価格決定の理由は、一般に納得の得られるものであるか。
	収益還元法	(17)総収益に対する(18)総費用の割合	複数の鑑定評価書における賃貸事例の比較上、極端な差異がないか。
		(23)還元利回り	率の採用・ばらつきに合理的な説明がつくか。標準宅地間の整合性はとれているか。
		(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由	収益還元法による価格が求められない場合の理由は、一般に納得の得られるものか。
		(26)標準的画地の地積	様式4「(27)地積」と一致しているか。
		(27)1㎡当たり収益価格	「(16)1㎡当たり比準価格」と著しくかい離していないか。
	原価法	対象地は原価法を適用することが適当な土地かどうか。	
		(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由	(28)～(46)に記載が無い場合に，その理由が記載されているか。

鑑定評価書点検等要領（令和6年度評価替えの場合）

<table>
<tr><td rowspan="12">様式３「鑑定評価額の決定の理由の要旨（その２）」</td><td rowspan="7">公示（基準）価格を規（比）準とした価格</td><td rowspan="3">(47)標（基）準地番号及び
(48)公示（基準）価格</td><td>標準地は令和5年地価公示から選択されているか。</td></tr>
<tr><td>基準地は令和4年地価調査から選択されているか。</td></tr>
<tr><td>官報（公報）価格と一致しているか。</td></tr>
<tr><td>(49)時点修正</td><td>令和4年地価調査価格の時点修正は適正か。
令和5年地価公示価格の時点修正率は100であるか。</td></tr>
<tr><td>(50)個別的要因の標準化補正</td><td>補正率の内訳は、形状等に照らして適正か。
規（比）準する地価公示等を標準宅地として活用する場合の意見書に記載された補正率等との間に矛盾がないか。</td></tr>
<tr><td>(51)地域要因の比較</td><td>補正率の内訳は、環境条件等に照らして適正か。
補正率が大きすぎないか。</td></tr>
<tr><td>(52)規（比）準価格</td><td>計算誤りはないか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(53)市場の特性</td><td>市場の特性に、市場の需給動向及び市場参加者に関する記載があるか。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">(54)試算価格の調整と標準価格の査定及び(55)1平方メートル当たり標準価格</td><td>試算価格の調整作業と「(53)市場の特性」とが整合性がとれた内容となっているか。</td></tr>
<tr><td>「(55)1平方メートル当たり標準価格」の決定に至る経過が矛盾なく記載されているか。
試算価格、規（比）準価格と著しくかい離していないか。
かい離している場合には、その理由は納得の得られるものか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(56)評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定</td><td>決定に至る過程が矛盾なく記載されているか。
標準価格と個別的要因の格差率が適正に反映されたものであるか。
計算誤りはないか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(57)個別的要因の格差率の内訳</td><td>標準的画地と対象標準宅地との比較は適正か。
当該土地の角地、二方路線地等の補正の内容が記載されており、合計格差率に計算間違いがないか。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">様式４「標準宅地調書」</td><td colspan="2">近隣地域の状況</td><td>近隣地域の状況が、記載されている内容と相違していないか。（評価時点に即応した内容であるかどうか。）
記載漏れがないか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(5)近隣地域の範囲</td><td>近隣地域の範囲と状況類似地域（地区）の範囲に極端な差がないか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通・接近条件</td><td>予め統一して決めた距離区分となっているか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">街路条件「(9)その他」、交通・接近条件「(15)その他」、環境条件「(21)その他」及び行政的条件「(26)その他」</td><td>記載された内容は妥当であるか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">標準的画地</td><td>標準的画地の設定は適切か。（なるべく固定資産税評価上の補正が入らない画地を想定しているか。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">(34)標準的使用</td><td>標準的使用が、固定資産税評価における用途地区と矛盾していないか。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(42)利用の現況</td><td>令和5年1月1日の状況になっているか。
更地又は駐車場等として利用されていないものであるか。
「(34)標準的使用」と適合するか。
「(43)最有効使用」との間に矛盾がないか。</td></tr>
</table>

標準宅地番号

価格算定補足資料

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 ―	年　月	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 ―	年　月	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

補足－1

標準宅地番号

価格算定補足資料

3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2)取引時点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 画地の形状	(6)接面道路の状況	(7)主要交通施設の状況	(8)法令上の規制等
a								
b								
c								

	(9)取引価格 (円/㎡)	(10)事情補正 (※1参照)	(11)時点修正 (※2参照)	(12)建付減価補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正 (※3参照)	(14)推定価格 (9)×(10)×(11)×(12)×(13) (円/㎡)	(15)地域要因の比較 (※4参照)	(16) 比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
a		100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]	
b		100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]	
c		100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]	

	※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

標準宅地番号

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況								
(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)		
(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率	%	(7)指定容積率	%	(8)基準容積率	%	
(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行	m × m	(11)前面道路、幅員等	前面道路: m 特定道路までの距離: m			
(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由	%			

総収益算出内訳									
(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等(月数) (23)権利金等(月数)	(22)保証金等(円) (24)権利金等(円)
計								

(25)年額支払賃料	円× 12ヶ月 = 円
(26)共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 円
(27)共益費(管理費)の算出根拠	
(28)その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台× 12ヶ月 = 円
(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)	円
(30)空室等による損失相当額 ((25)+(26)+(28))×空室率	円× % = 円
(31)小計 (25)+(26)+(28)−(29)−(30)	円
(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円× %× % = 円
(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数(年) 運用利回り(%) 円× %× = 円
(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % = 円
(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)	円 (円/㎡)

補足−3

標準宅地番号

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

	項　目	実額相当額	算出根拠
総費用算出内訳	(1)修繕費	円	× %
	(2)維持管理費	円	× %
	(3)公租公課	土地 円	査定による
		建物 円	× % /1000
	(4)損害保険料	円	× %
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	× %
	(6)その他費用	円	
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円（ 円/㎡）（経費率 %）	

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に帰属する純収益の内訳	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡　㎡×(100%＋ %)
	(19)元利逓増償還率		躯体部分 × %＋ 仕上部分 × %＋ 設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (円/㎡)	

標準的画地に帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円
		(円/㎡)

補足－4

鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）(1)　（令和6年度評価替えの場合）

団体名　　不動産鑑定士

整理番号	標準宅地番号	字名・地番	用途地区	標準価格（円／㎡）		鑑定評価価格（円／㎡）		A/B (%)	C/D (%)	備考
				令和5年1月1日 A	令和2年1月1日 B	令和5年1月1日 C	令和2年1月1日 D			

（記載事項）
1.この様式は、鑑定依頼地点の指示、鑑定結果の報告及び検討の際に使用する。

鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(2)

近隣地域の状況													標準的画地							評価対象地(対象標準宅地)の状況								標準宅地番号	整理番号
街路条件				交通・接近条件		環境条件			行政的条件																				
幅員	舗装の有無	道路の種別	系統・連続性	最寄駅への距離	最寄バス停への距離	上水道	下水道	都市ガス	区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率	規模(㎡)	形状	間口(m)	奥行(m)	高低差	接面関係	標準的使用	規模(㎡)	形状	間口(m)	奥行(m)	高低差	接面関係	利用の現況	最有効使用		

令和5年地価公示（公示地）の補正率一覧表

殿

発行年月日	
不動産鑑定業者の住所・名称	
資格 氏名	不動産鑑定士

公示地番号	公示価格 令和5年1月1日 （円／㎡）	公示地を一方路地で整形地としての個別的要因の標準化補正		令和5年1月1日 標準化補正後価格 （円／㎡）	備考
		100			
		補正項目 補正率の内訳			
		100			
		補正項目 補正率の内訳			
		100			
		補正項目 補正率の内訳			
		100			
		補正項目 補正率の内訳			

令和4年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

殿

発行年月日	
不動産鑑定業者の住所・名称	
資格 氏名	不動産鑑定士

基準地番号	標準価格 令和4年7月1日 (円／㎡)	時点修正 令和4年7月1日～ 令和5年1月1日	基準地を一方路地で整形地としての個別的要因の標準化補正		令和5年1月1日 標準化補正後価格 (円／㎡)	備考
		100	100			
			補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
			補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
			補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
			補正項目 補正率の内訳			

事　務　連　絡
平成２２年３月２５日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長　殿

東京都固定資産評価課土地係長　殿

総務省自治税務局資産評価室土地第一係長

平成２４年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について

平成２４年度評価替えについては、各都道府県、各市町村において準備が進められていることと存じますが、鑑定評価の実施に当たっての宅地鑑定評価書の様式等を送付いたしますので別添にご留意のうえ、事務上の参考として下さい。

また、貴都道府県内市町村に対しましても、この旨をご連絡いただきますようお願いします。

記

１．宅地鑑定評価書
２．鑑定評価書点検等要領
３．価格算定補足資料
４．鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）
５．地価公示（公示地）の補正率一覧表、地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表

Ⅰ　総括的事項

今回の様式等の改正は、不動産鑑定評価基準の改正等を反映するとともに、従来用いてきた各種様式を再整理し、平成２４年度評価替え用に作成することにより、市町村のより適正な評価事務を確保するとともに、固定資産税評価に対する納税者等の信頼を一層高めようとするものである。

Ⅱ　参考様式の改正に関する事項

１　宅地鑑定評価書

固定資産税評価に係る宅地鑑定評価書の参考様式（「平成１２年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式の送付について」（平成１０年３月１０日　土地第一係長事務連絡））については、１０年以上が経過し、その間、不動産鑑定評価基準の改正や地価公示の鑑定評価書の様式改正が行われていることから、これらの改正を踏まえ、固定資産税評価に用いる宅地鑑定評価書の改正を行ったものである。

２　鑑定評価書点検等要領

鑑定評価価格については、担当した不動産鑑定士に対し、その価格決定理由等、十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスがとれているかなどについて十分精査することが重要である。

そのため、鑑定評価書点検等要領についても、宅地鑑定評価書の改正に伴い、所要の改正を行ったものである。

３　価格算定補足資料

固定資産税評価に関する納税者の関心が増すに伴い、宅地鑑定評価書の記載事項について納税者より問われる状況も増えてきていることから、鑑定評価における補修正率の内訳などの詳細な内容を不動産鑑定士に求める場合の参考様式として価格算定補足資料を作成することとしたものである。

なお、評価事務上必要と判断する場合には、別途、本様式により不動産鑑定士から鑑定評価書の補足資料として徴するなど、各市町村の実情や評価事務体制等を十分勘案しつつ運用すべきものである。

４　鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）

鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、地価公示価格等との均衡及び固定資産税における面的な均衡に十分留意する必要がある。

そのため、価格形成要因に関する記載事項を充実する改正を行ったものである。

5　地価公示(公示地)の補正率一覧表、地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

標準宅地の適正な時価の評定に当たり、標準宅地の地点が地価公示又は都道府県地価調査の地点と同一地点にある場合に、当該標準宅地の画地条件等補正内容の把握のため、不動産鑑定士から意見書として徴する際の「地価公示(公示地)の補正率一覧表、地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表」について、所要の改正を行ったものである。

(様式等略)

事　務　連　絡
平成４年８月２０日

各都道府県地方課税政担当係長
東京都固定資産評価課土地係長　殿

自治省税務局資産評価室土地係長

鑑定評価書に係る「１平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて

平成６年度評価替えにおける宅地の評価に当たっては、地価公示価格、地価調査価格及び鑑定評価価格の７割程度を目途に評価の均衡化・適正化を図ることとしていますが、市街地宅地評価法（路線価方式）により評価を行う場合、実務的には、標準宅地について鑑定評価を行い、平成４年２月 19 日付け固定資産税課長内かんにより参考として示している宅地の鑑定評価書様式における「１平方メートル当たり標準価格」を基に、その７割を路線価として付設することになります。

この「１平方メートル当たり標準価格」は、その７割を路線価とする、いわば評価の基本的な単位となるものですから、これに鑑定評価上の補正が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではなく、したがって、「１平方メートル当たり標準価格」は、鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることに留意し、別紙を参照の上その取扱いについて遺憾なきを期されるようよろしくお願いします。

（別　紙）　　「１平方メートル当たり標準価格」について

「１平方メートル当たり標準価格」は、その７割を路線価とする、いわば評価の基本的な単位となるものであるから、これに何らかの鑑定評価上の補正率が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではない。

（ある標準宅地の「1 平方メートル当たり標準価格」に何らかの鑑定評価上の補正率が含まれている場合には、それを基に路線価を付設する結果、当該標準宅地の固有の補正率の影響が当該標準宅地に係る状況類似地域内の各筆の評価にまで及ぶこととなり適当ではない。）

したがって、「１平方メートル当たり標準価格」とは鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることについて不動産鑑定士等の理解・協力が得られるよう努めること。

事　務　連　絡
平成７年９月１９日

各都道府県地方課税政担当係長
東京都固定資産評価課土地係長　殿

自治省税務局資産評価室土地係長

鑑定評価書に係る「１平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について

標記の件については、平成 4 年８月 20 日付け事務連絡により示しているところですが、その具体的な取扱いについては、下記の事項に留意されるよう、管下市町村の指導方よろしくお願い致します。

記

１．鑑定評価書に記載される「１平方メートル当たり標準価格」は、「標準的画地」（鑑定評価書様式六　標準宅地調書）における価格であるという点に留意し、「標準的画地」の状況についても十分把握することによって、「１平方メートル当たり標準価格」がどのような前提で評定されているのかを明らかにした上で路線価の付設を行うこと。

２．具体的には、原則として「鑑定評価書様式における『１平方メートル当たり標準価格』を基に、その７割を路線価として付設する」（平成 4 年８月 20 日付け事務連絡）こと。
　ただし、「１平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第３（画地計算法）の適用を受ける形状等である場合には、当該「１平方メートル当たり標準価格」を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の７割を路線価として付設することが適当であること。

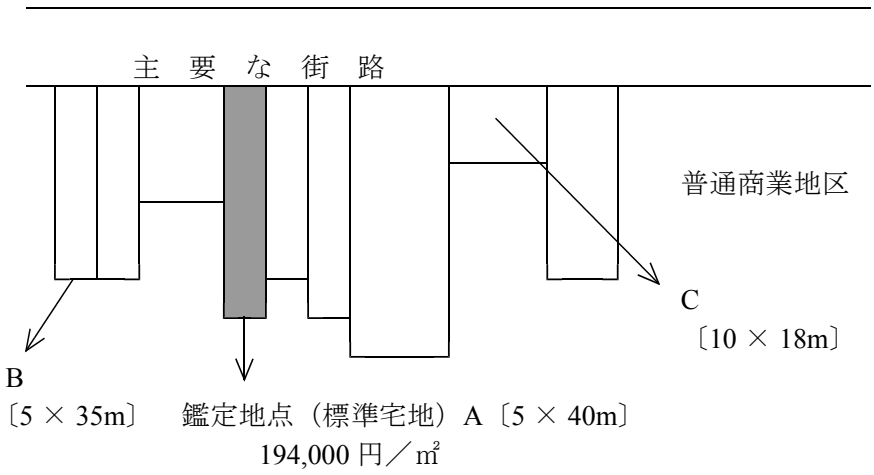
３．「その他の宅地評価法」を適用する地域においては、原則として鑑定評価額（１平方メートル当たり価格）の７割を標準宅地の１平方メートル当たりの評点数として付設すること。
　ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「１平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。

注１）鑑定評価における「標準的画地」
　鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

注２）鑑定評価書上の個性率（個別的要因の格差率）
　鑑定対象地の個別的要因が標準的画地のそれと異なる場合に用いられる格差修正率。鑑定対象地と標準的画地との個別的要因の比較によって求められる。

【参考事例１】

問　下の図のような場合、主要な街路の路線価の付設はどうなるか。



・当該地域では、Ａのように奥行の長い画地が一般的であり、鑑定士が判断した標準的画地は５×35ｍである。（Ｂの画地と一致）
・Ａは「標準的画地」と比較して画地がやや細長いため、標準価格 200,000 円／㎡に対して鑑定評価上△３％の補正がなされている。
・固定資産税の画地計算上、Ａは奥行価格補正率 0.94（奥行 40 ｍ）、奥行長大補正率 0.90（ロ：奥行＝１：８）、間口狭小補正率 0.97（間口５ｍ）が適用される。
また、５×35ｍという「標準的画地」については、奥行き価格補正率 0.98（奥行 35 ｍ）、奥行長大補正率 0.92 間口：奥行＝１：７）、間口狭小補正率 0.97（間口５ｍ）が適用される。
（注）画地計算法の各種補正率は、改正後（平成９年度から適用）のものである。

（問題点）

・　鑑定価格の基礎となった標準価格 200,000 円／㎡の７割を路線価として付設すると、この路線価には実際には「奥行が長い」、「間口が狭い」という要素が含まれており、画地計算法上の奥行等を考慮する必要のないＣのような土地についても価格水準が低くなってしまう。
・　画地計算法上の奥行価格補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率が適用される形状の画地については、当該補正がさらになされることになり、二重に考慮されてしまう。
（例えばＡ地点では、140,000 × 0.94 × 0.90 × 0.97=114,887 円／㎡）

（答）

鑑定評価における１㎡当たり標準価格の基礎となった「標準的画地」においても画地計算法上の補正率が適用されることから、1 ㎡当たり標準価格をこれらの率で除した額の７割を主要な街路の路線価として付設する。

〔標準価格〕		〔奥行価格〕		〔奥行長大〕		〔間口狭小〕				
200,000	÷	0.98	÷	0.92	÷	0.97	×	70 %	＝	160,082
									≒	160,000

なお、地価公示価格、都道府県地価調査価格を活用する場合についても、それぞれの価格の標準化補正を行い、上記と同様に取り扱うこととする。

【参考事例２】

問　下の図のような場合、標準宅地の評点数の付設はどのように行うべきか

・　標準宅地Ａは、接面道路との間に若干の高低差が認められ、鑑定評価上△３%の補正がなされている。（鑑定価格：29,100 円／㎡）
・　宅地Ｂ、Ｃについては、道路との高低差はない。
・　当該市町村の採用している「宅地の比準表」では、道路との高低差は考慮していない。
・　道路との高低差以外に、ＡとＢとの差はない。

（問題点）

・　標準宅地Ａから宅地Ｂ、Ｃの価格を「宅地の比準表」を用いて評価する際、標準宅地Ａの価格（鑑定価格 29,100 円× 70%＝ 20,370 円／㎡）に道路との高低差が考慮されている結果、道路との高低差のない宅地Ｂ、Ｃの評価にもその影響が反映されてしまう。
・　宅地Ｂを標準宅地として選定することも可能（画地条件としては同じ）であるが、どちらを選定するかによって、当該状況類似地区内すべての宅地の価格水準が左右されてしまう。（Ｂを鑑定すると、30,000 円× 70 %=21,000 円／㎡と比準して評価することになる。）

（答）

道路との高低差が価格に影響を及ぼすと判断される場合には、「宅地の比準表」について再度検討しこれを反映させるべきである。

なお、場合によっては「市町村長の所要の補正」による対応も考えられるが、この場合には「宅地の比準表」による比準の際に用いる標準宅地の評点数に道路との高低差が反映されていると上記のような問題が生じることから、比準に当たっては、道路との高低差による補正を行わなかった場合の価格（設問の場合は標準価格 30,000 円／㎡）を用いることが適当である。

自 治 評 第 １ ７ 号
平成７年５月２５日

各 都 道 府 県 総 務 部 長
（地　方　課　扱　い）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長
（地方課・固定資産評価課扱い）
殿

自治省税務局資産評価室長

財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について

標記の件について、国税庁との間で別添のとおり了解したので、管下市町村に示達のうえその趣旨の周知徹底を図るとともに、国税当局との連絡・調整を従来以上に緊密に実施し、固定資産税、相続税相互の評価の均衡の確保を図られたい。

なお、この了解事項については、国税庁からも各国税局あて通知されているので、念のため申し添える。

平成７年５月 19 日

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項

国税庁課税部　資産評価企画官
自治省税務局　資 産 評 価 室 長

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額に関して、評価額の一層の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、下記事項について了解することとする。国税庁及び自治省は、了解事項について、それぞれ国税局及び税務署又は都道府県及び市(区)町村に対し、その趣旨の周知徹底を図ることとする。

記

１　平成６年度の固定資産税の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の 70 %程度を目標に評価を行うこととされた。また、平成９年度の固定資産税の評価替えからは、価格調査基準日を基準年度の初日の属する年の前年の１月１日に変更する（従来は前々年の７月１日)とともに、全路線価等を公開することとされている。このような固定資産税評価の適正化等に伴い、財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額との関係が国民に注目されるところとなり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする。

２　国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、客観的で適正な評価は、形式的、機械的に行えるものではなく、十分に整理、分析された各種の評定要素に基づいた専門的、総合的な判断の下に行う必要があることを十分認識し、次の事項に留意して、評価額の適正化と双方の均衡化に努める。

(1)　連絡・調整のための会議の設置・開催

国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、評価額の適正化と双方の均衡化を図るため、土地評価協議会のほか、各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催するなどして、十分な意見交換を行う。

（注）土地評価協議会は、平成６年度の固定資産税の評価替えに当たり、各都道府県に設置された。

(2)　事務スケジュールの事前連絡

双方の評価事務スケジュールを事前に連絡し、時機を得た効果的な協議等を行う。

(3)　資料情報の相互活用の促進

標準地の選定状況、鑑定価格、売買実例等の評価上有用な資料情報について、相互に交換し有効活用を図る。

(4)　不均衡地域の現地確認

財産評価額と固定資産税評価額が不均衡となっている地域については、双方の担当者で現地確認を行うなどして、原因を究明し是正を図る。

(5)　鑑定価格の適切な活用

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準地の鑑定価格は、地価公示価格水準の価格による旨を周知徹底する。また、鑑定価格と公示価格の均衡及び鑑定価格相互間の均衡の確保について検討し、必要に応じて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から意見を聴取するなどして、鑑定価格を適切に活用する。

(6)　地区区分の的確な判定

地区区分は、都市計画等の土地の利用規制、利用実態等に基づいて的確に判定する。

(7)　状況類似地域(区)等の適切な区分

固定資産税評価における状況類似地域(区)は地域の地価事情に基づいて適切に区分するものとする。また、財産評価における倍率地域は地域の地価事情及び固定資産税評価額に基づいて適切に区分する。

(8)　評価額の均衡確保のための検討(権衡査案)

標準地の評価額及び路線価等について、全体的な均衡について検討(権衡査案)を行う。特に、税務署及び市(区)町村の境界地域の均衡の確保については、関係税務署間又は市（区）町村間で十分な検討を行う。

(9)　そ の 他

上記(1)から(8)のほか、国税局及び税務署と都道府県及び市（区）町村は、財産評価額及び固定資産税評価額の一層の適正化と均衡化を図るため、必要な連絡・調整を行う。

3　財産評価額と固定資産税評価額が不均衡になっている地域の是正等は、原則として、税務署と市（区）町村による協議により実施するが、税務署と市（区）町村による解決が困難な場合には、国税局と都道府県において協議を行うこととし、国税局と都道府県の協議による解決が困難な場合には、更に国税庁と自治省で協議を行い適切に対処することとする。

また、評価額の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、国税庁と自治省は今後も必要な協議を行うこととする。

自　治　評　第　４　号
平成１２年１月２８日

各　都　道　府　県　知　事　殿
（地方課・市町村課扱い）

自　治　省　税　務　局　長

宅地評価における都道府県単位の情報交換及び調整について

今般、地方税法（昭和25年法律第226号）第388条第１項の規定に基づく固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）の一部が、平成12年１月28日付け自治省告示第12号により改正され、標記のことについては、固定資産評価基準第１章第12節一に明記され、平成12年度以降も引き続き固定資産税における宅地評価の均衡化・適正化のため都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとされましたので、評価事務の運営上遺漏のないようお願いします。

なお、従前、都道府県単位の情報交換及び調整について規定していた「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和38年12月25日付け自治乙固発第30号）の廃止（「固定資産評価基準の一部改正等について」（平成12年１月28日付け自治固第３号自治評第２号））に伴い、「土地評価協議会の設置及び運営について」（平成４年１月22日付け自治固第４号）及び「鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について」（平成４年２月19日付け自治固第23号）は廃止します。

また、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いします。

資評研発第２号
令和５年２月９日

各道府県総務部長　　様
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長　　様
（市町村課・固定資産評価課扱い）

一般財団法人資産評価システム研究センター
理事長　　株丹　達也

固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データの提供について（依頼）

平素から、当センターの事業運営につきましては、ご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当センターでは、路線価等集約事業として固定資産税路線価等公開情報の集約を行っております。

つきましては、ご多忙のところ誠に恐縮に存じますが、貴都道府県内市町村にこの旨をご通知いただくとともに、同時に送付した「評価センター提供用データの提供要領等について」（市町村用№.１）及び「評価センター提供用データの作成マニュアル」（市町村用№.２）を配付くださるようお願いいたします。

また、下記によりお取りまとめいただき、当センターまでご提出くださいますよう重ねてお願いいたします。

（以下略）

長期にわたる道路工事と評価（市街地宅地評価法）

固定資産税の評価においては、道路工事により道路の使用が制限されている場合、その状況に応じて評価額に反映することができる仕組みとなっている。

事例１　広範囲にわたる（面的な）工事

事例２　路線単位（路線の一部を含む）の工事

① 用途地区の区分 → ② 状況類似地域の区分 → ③ 主要な街路の選定 → ④ 標準宅地の選定 → ⑤ 標準宅地の適正な時価の評定 → ⑥ 主要な街路の路線価の付設 → ⑦ その他の街路の路線価の付設 → ⑧ 各筆の評点数の付設 → ⑨ 各筆の評価額の算出

状況類似地域の区分、その他の街路の路線価の付設の際の価格形成要因

※ □道路工事に関連する項目

	商業地区	住宅地区	工業地区
街路条件	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性
交通・接近条件	最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設
環境条件	商業的形態の密度、立地形態（小売店街、オフィス街等）、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水
行政的条件	容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制

令和５年度における宅地に係る
都道府県別評価変動割合（推計）

都道府県	令和４年度 評価額 Ａ（百万円）	令和５年度 評価見込額 Ｂ（百万円）	評価変動割合 （推計） （Ｂ／Ａ）－１（％）
北海道	13,967	13,950	▲ 0.1
青森県	2,623	2,614	▲ 0.3
岩手県	3,161	3,145	▲ 0.5
宮城県	9,721	9,690	▲ 0.3
秋田県	1,850	1,840	▲ 0.5
山形県	2,816	2,809	▲ 0.2
福島県	5,839	5,819	▲ 0.3
茨城県	8,516	8,485	▲ 0.4
栃木県	6,634	6,603	▲ 0.5
群馬県	6,893	6,840	▲ 0.8
埼玉県	37,410	37,382	▲ 0.1
千葉県	27,713	27,688	▲ 0.1
東京都	186,580	186,497	▲ 0.0
神奈川県	61,536	61,477	▲ 0.1
新潟県	6,780	6,734	▲ 0.7
富山県	3,281	3,269	▲ 0.4
石川県	4,008	3,994	▲ 0.3
福井県	2,456	2,439	▲ 0.7
山梨県	2,699	2,680	▲ 0.7
長野県	6,317	6,282	▲ 0.6
岐阜県	6,871	6,817	▲ 0.8
静岡県	16,946	16,846	▲ 0.6
愛知県	47,251	47,208	▲ 0.1
三重県	5,567	5,533	▲ 0.6
滋賀県	5,174	5,146	▲ 0.5
京都府	16,519	16,503	▲ 0.1
大阪府	52,143	52,036	▲ 0.2
兵庫県	26,164	26,103	▲ 0.2
奈良県	5,246	5,223	▲ 0.4
和歌山県	2,871	2,845	▲ 0.9
鳥取県	1,377	1,371	▲ 0.4
島根県	1,688	1,680	▲ 0.5
岡山県	6,775	6,755	▲ 0.3
広島県	12,006	11,978	▲ 0.2
山口県	3,697	3,686	▲ 0.3
徳島県	2,265	2,250	▲ 0.7
香川県	2,862	2,843	▲ 0.7
愛媛県	5,041	5,001	▲ 0.8
高知県	2,097	2,089	▲ 0.4
福岡県	22,306	22,295	▲ 0.0
佐賀県	2,144	2,142	▲ 0.1
長崎県	3,113	3,101	▲ 0.4
熊本県	5,116	5,110	▲ 0.1
大分県	3,039	3,033	▲ 0.2
宮崎県	2,782	2,780	▲ 0.1
鹿児島県	4,426	4,418	▲ 0.2
沖縄県	6,227	6,225	▲ 0.0
全国計	672,512	671,253	▲ 0.2

※１　令和５年度評価変動割合等調による。
※２　評価変動割合とは、令和５年度評価見込額を令和４年度評価額で除して得た割合である。
※３　各区分ごとに端数処理しているため、計が一致しない場合がある。
※４　令和４年度評価額は、調査時点の違いにより概要調書とは一致しない。

宅地の指定市（県庁所在市）における基準宅地に係る路線価

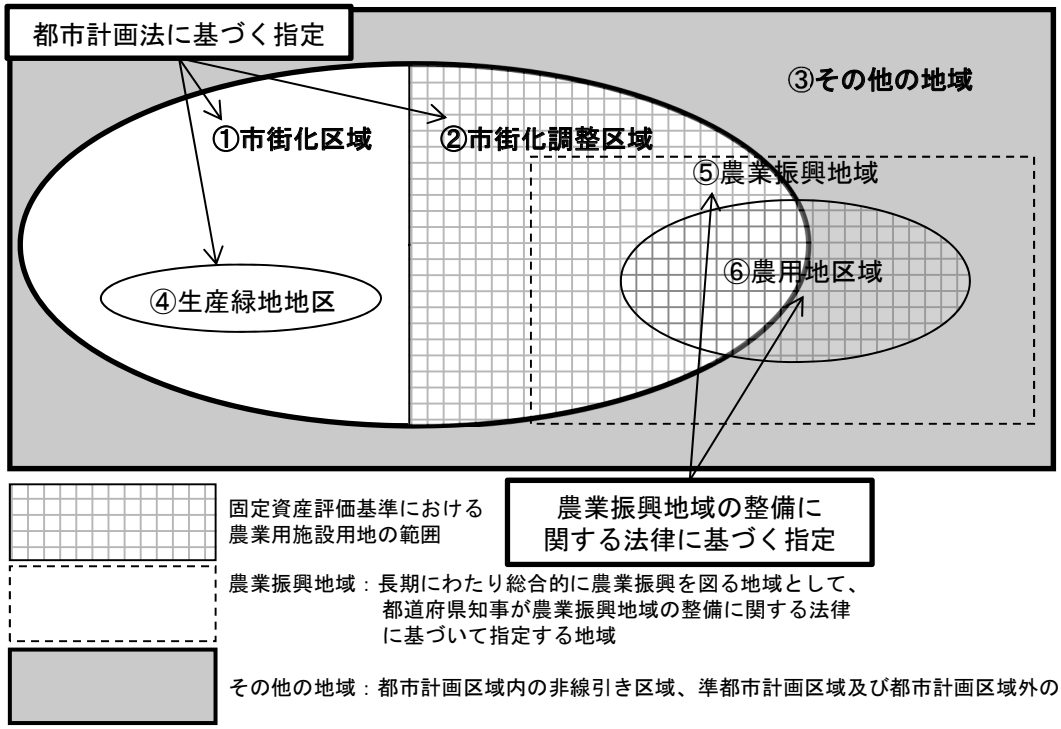
（単位：千円／㎡）

		都道府県	所在地		用途地区	R3 固定路線価 (R2.1.1現在) A	H30 固定路線価 (H29.1.1現在) B	固定路線価変動率 (H29.1.1→R2.1.1) (A/B－1)	（参考） R3 鑑定評価額 (R2.1.1現在) C	評価割合 A/C
	1	北海道	札幌市中央区北５条西３丁目	（札幌停車場線）	高度商業Ⅱ	5,005	3,220	55.4%	7,150	70.0%
	2	青森県	青森市新町１丁目	（新町通り）	高度商業Ⅱ	139	139	0.1%	199	70.0%
	3	岩手県	盛岡市大通２丁目	（内丸大通三丁目線）	繁華街	218	206	5.8%	311	70.0%
	4	宮城県	仙台市青葉区中央１丁目	（青葉通り）	高度商業Ⅱ	2,780	1,970	41.1%	3,980	69.8%
	5	秋田県	秋田市中通２丁目	（中央通り）	高度商業Ⅱ	111	106	4.7%	159	69.8%
	6	山形県	山形市香澄町１丁目	（山形県道16号山形停車場線）	高度商業Ⅱ	150	146	2.7%	215	69.8%
○	7	福島県	福島市栄町	（福島駅前通り）	高度商業Ⅱ	171	144	18.8%	245	69.8%
	8	茨城県	水戸市宮町１丁目	（水戸駅北ロータリー）	高度商業Ⅱ	179	184	▲ 3.0%	255	70.0%
○	9	栃木県	宇都宮市宮みらい	（市道5496号線）	高度商業Ⅱ	255	244	4.5%	365	69.9%
	10	群馬県	前橋市本町２丁目	（国道50号線）	高度商業Ⅱ	116	113	2.3%	166	69.9%
	11	埼玉県	さいたま市大宮区桜木町２丁目	（大宮駅前広場通り）	高度商業Ⅱ	3,720	2,610	42.5%	5,320	69.9%
	12	千葉県	千葉市中央区富士見２丁目	（JR千葉駅東口広場）	高度商業Ⅱ	1,365	1,030	32.5%	1,950	70.0%
	13	東京都	中央区銀座５丁目	（中央通り）	高度商業Ⅱ	40,100	35,200	13.9%	57,400	69.9%
○	14	神奈川県	横浜市西区南幸１丁目	（横浜駅西口駅前広場）	高度商業Ⅰ	13,600	7,910	71.9%	19,500	69.7%
	15	新潟県	新潟市中央区東大通１丁目	（東大通り）	高度商業Ⅱ	391	380	2.8%	558	70.0%
	16	富山県	富山市桜町１丁目	（富山駅東西線）	高度商業Ⅱ	427	413	3.4%	610	70.0%
	17	石川県	金沢市堀川新町	（金沢駅東広場）	高度商業Ⅱ	840	672	25.0%	1,200	70.0%
	18	福井県	福井市中央１丁目	（駅前広場）	高度商業Ⅱ	280	245	14.3%	400	70.0%
	19	山梨県	甲府市丸の内１丁目	（駅前ターミナル）	高度商業Ⅱ	240	225	6.9%	343	70.0%
○	20	長野県	長野市南千歳１丁目	（市道長野西214号線）	高度商業Ⅱ	240	230	4.6%	343	70.0%
	21	岐阜県	岐阜市吉野町５丁目	（主要地方道岐阜停車場線）	高度商業Ⅱ	405	385	5.3%	579	70.0%
	22	静岡県	静岡市葵区呉服町２丁目	（呉服町通り）	高度商業Ⅱ	1,057	1,022	3.4%	1,510	70.0%
	23	愛知県	名古屋市中村区名駅３丁目	（主要地方道名古屋津島線 県道68号線）	高度商業Ⅰ	11,700	8,820	32.7%	16,800	69.6%
	24	三重県	津市羽所町	（主要地方道津停車場線）	高度商業Ⅱ	164	158	3.5%	234	70.0%
	25	滋賀県	大津市春日町	（県道大津停車場本宮線）	高度商業Ⅱ	241	227	6.2%	344	70.0%
	26	京都府	京都市下京区御旅町	（四条通り）	高度商業Ⅱ	5,890	3,460	70.2%	8,420	70.0%
	27	大阪府	大阪市北区角田町	（御堂筋）	高度商業Ⅰ	21,210	12,110	75.1%	30,300	70.0%
○	28	兵庫県	神戸市中央区三宮町１丁目	（三宮センター街）	高度商業Ⅱ	5,040	2,800	80.0%	7,200	70.0%
	29	奈良県	奈良市東向中町	（国道369号線）	普通商業	696	493	41.2%	995	69.9%
	30	和歌山県	和歌山市友田町５丁目	（県道和歌山停車場線）	高度商業Ⅱ	300	298	0.8%	429	69.9%
	31	鳥取県	鳥取市栄町	（県道鳥取停車場線）	高度商業Ⅱ	94	96	▲ 2.2%	134	70.0%
	32	島根県	松江市朝日町	（主要地方道松江停車場線）	高度商業Ⅱ	118	116	2.0%	169	70.0%
	33	岡山県	岡山市北区本町	（市道南方柳町線通り）	高度商業Ⅱ	1,290	1,030	25.2%	1,850	69.7%
	34	広島県	広島市中区胡町	（相生通り）	高度商業Ⅰ	2,877	2,240	28.4%	4,110	70.0%
	35	山口県	山口市小郡黄金町	（県道山口阿知須宇部線）	普通商業	125	125	0.0%	179	69.8%
	36	徳島県	徳島市一番町３丁目	（駅前広場）	高度商業Ⅱ	268	260	3.0%	383	70.0%
	37	香川県	高松市丸亀町	（高松丸亀町商店街）	繁華街	306	270	13.3%	437	70.0%
	38	愛媛県	松山市大街道２丁目	（大街道）	繁華街	575	538	6.8%	821	70.0%
	39	高知県	高知市帯屋町１丁目	（帯屋町商店街）	繁華街	188	179	5.5%	269	70.0%
	40	福岡県	福岡市中央区天神２丁目	（渡辺通り）	高度商業Ⅰ	7,700	5,516	39.6%	11,000	70.0%
	41	佐賀県	佐賀市駅前中央１丁目	（県道29号線）	高度商業Ⅱ	163	138	18.3%	233	70.0%
	42	長崎県	長崎市浜町	（浜町　浜市アーケード街）	高度商業Ⅱ	661	639	3.4%	944	70.0%
	43	熊本県	熊本市中央区手取本町	（下通りアーケード街）	繁華街	1,855	1,078	72.1%	2,650	70.0%
	44	大分県	大分市末広町１丁目	（大分駅北口駅前広場）	高度商業Ⅱ	455	364	25.0%	650	70.0%
	45	宮崎県	宮崎市橘通西３丁目	（橘通り）	高度商業Ⅱ	202	201	0.3%	288	70.0%
	46	鹿児島県	鹿児島市東千石町	（天文館電車通り）	高度商業Ⅱ	805	707	13.9%	1,150	70.0%
	47	沖縄県	那覇市久茂地３丁目	（国際通り）	高度商業Ⅱ	1,239	568	118.2%	1,770	70.0%
	単純平均							22.2%		69.9%

(注)１　○は基準宅地の変更があったことを示す。基準宅地の変更があった指定市のH30固定路線価は、変更前の基準宅地のもの。
(注)２　固定路線価変動率は、H30基準年度からR３基準年度の価格調査基準日までの基準宅地に係る路線価変動率を表している。
(注)３　R３鑑定評価額は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格又は地価公示価格（鑑定評価上の補正を含まない標準価格）。
(注)４　固定路線価変動率及び評価割合は、表示単位未満の数値を含めて計算している。

農業用施設用地等（宅地）の評価方法と公法上の規制の内容

【公法上の規制のイメージ図】



農用地区域：農業振興地域のうち、農用地として利用すべき土地の区域として市町村長が指定する区域

【農業用施設用地等（宅地）の評価と公法上の規制との関係】

<table>
<tr><td rowspan="2">所在区域</td><td colspan="2">①市街化区域</td><td colspan="2">②市街化調整区域</td><td>③その他の地域</td></tr>
<tr><td></td><td>④生産緑地地区</td><td colspan="2">⑤農業振興地域
⑥農用地区域</td><td></td></tr>
<tr><td>評価方法</td><td>通常の宅地として評価</td><td>当該生産緑地地区の区域内に存する農地等の価額＋造成費
（公共施設等の設置等の行為に係る土地及び行為制限が解除された土地は除く）</td><td colspan="2">近傍の農地の価格＋造成費
近傍の土地との評価の均衡上、上記によることが適当でない場合は、通常の宅地として評価</td><td>通常の宅地として評価</td></tr>
</table>

【公法上の規制】

生産緑地地区　：生産緑地法により、建築行為等は、農林漁業用施設で市町村の許可を受けたもの以外はできない。

市街化調整区域：都市計画法により、開発行為等は、個別の許可を通してしかできない。（農林漁業の用に供する施設で、一定の要件を満たすものは許可される。）

農用地区域　　：農業振興地域の整備に関する法律により、原則として、農用地又は農業用施設用地以外の用途に供することができない。

農業用施設の定義・例示①

1　農業用施設の定義

○　農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）
（以下「農振法」という。）

第三条　この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。
一　耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）
二　木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）
三　農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
四　耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

○　農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）

第一条　農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）第三条第四号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。
一　畜舎、蚕室、温室(床面がコンクリート敷のものを含む。)、植物工場(閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。)、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
二　堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管(農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。)の用に供する施設
三　耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設
イ　主として、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物(ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。)を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
ロ　主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの（ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設
ハ　主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設（※）
四　廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設(第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。)
五　農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

※　農家レストランについて
農家レストランは、これまで、農林水産省関係国家戦略特別区域法第二十六条に規定する政令等規制事業に係る省令の特例に関する措置を定める命令（平成26年内閣府・農林水産省令第４号）（平成26年４月１日施行）第１項の規定に基づき、国家戦略特区に限り、農業用施設とみなして農用地区域に設定することが可能であったが、今般、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）の一部が改正され、農振法施行規則第１条第３号ハの施設が農業用施設として位置付けられ、全国の農用地区域で設置することが可能となった（令和２年３月31日施行）。

農業用施設の定義・例示②

２ 農業用施設の例示

農振法第３条第４号に該当するもの	農振法第３条第４号に該当しないもの
【生産施設】 〇育苗関係施設 ・育苗（苗供給）施設 ・種苗貯蔵施設 〇栽培関係施設 ・園芸栽培施設（温室（床面がコンクリート敷のものを含む）及び植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう）等で管理施設を含む） ・果樹棚 ・果樹園管理施設 ・きのこ栽培施設 ・球根等冷蔵施設 ・球根乾燥貯蔵施設 ・訪花昆虫増殖施設 ・花粉開やく貯蔵施設 ・定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設） ・給水施設 ・軌条式・索道式運搬施設 ・無人航空機発着場（充電設備を含む） 〇病害虫・鳥獣害防止関係施設 ・病害虫防除施設 ・鳥獣害防止施設 〇飼養関係施設 （養牛、養豚、養鶏など） ・畜舎、鶏舎 ・管理舎（看視舎） ・サイロ ・乾草舎 ・飼料調製室 ・運動場 ・家畜用水施設 ・電気導入施設 ・育すう施設 ・分娩室 ・薬浴施設 ・家畜人工授精施設 ・ふ卵施設 ・パドック、給水（塩）施設、避難舎 ・家畜死体埋却場（家畜伝染病予防法（昭和26年法律第166号）第21条第１項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。）	・家畜市場 ・家畜診療施設 ・ペット、観賞用動物飼育施設 ・乗馬施設 ・養魚施設

農業用施設の定義・例示③

農振法第３条第４号に該当するもの	農振法第３条第４号に該当しないもの
（養蚕） ・蚕室 ・上ぞく収繭室 ・催育施設 ・蚕種採取施設 ・桑苗供給施設	・乾繭施設、貯繭施設
【調製・貯蔵、流通関連施設】 〇調製・貯蔵関係施設 ・穀類共同乾燥調製貯蔵施設（ライスセンター、カントリーエレベーター） ・乾燥施設 ・米品質改善管理センター ・米穀倉庫 ・青果物貯蔵施設（予冷、常温、低温、冷凍等） ・保冷貯卵施設 ・特産物選別調製施設 ・さとうきび集中脱葉施設 〇集出荷関係施設 ・選果場 ・集荷場 ・集出荷所（集送センター） ・選果包装施設 ・集出荷（集乳・集卵）施設 ・繭集出荷施設 〇農業生産資材等保管施設 ・農業生産用資材庫（肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設等） ・貯桑庫	・農産物包装処理出荷施設 （ダンボール、パックの製造）
【格納施設】 ・農機具格納庫 ・農機具収納舎	・農機具修理施設
【加工・販売施設】※ 〇製造（加工）施設 ・もち加工施設 ・果汁（びん詰、缶詰）製造施設 ・果実酒醸造施設 ・漬物製造施設 ・野菜加工施設 ・い草加工施設 ・製茶施設 ・食肉（鶏）処理加工施設 ・アイスクリーム、チーズ、バター製造施設 〇販売施設 ・農畜産物販売施設	

農業用施設の定義・例示④

農振法第３条第４号に該当するもの	農振法第３条第４号に該当しないもの
【加工品・料理等提供施設】※ ・農家レストラン	
【ふん尿処理、堆肥製造、農業廃棄物処理施設】 ・農業廃棄物処理施設（もみがら処理施設等） ・家畜ふん尿処理施設 ・堆肥化処理施設（堆肥舎、堆肥盤） ・堆肥貯蔵施設 ・堆きゅう肥舎	・排水処理等公害対策施設
【その他】 ・農用地又は農業用施設に附帯して設置される休憩所、駐車場、便所、更衣所、水飲・手洗場等 ・営農飲雑用水施設 ・市民農園関係施設☆（温室、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設（休憩施設、東屋、パーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗場、便所等）、農機具収納施設、堆肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場（廃棄された農産物等の処理施設）、施設に附帯する駐車場、駐輪場、管理施設））	・宿泊施設 ・講習施設

（注１）規定する農業用施設は、個人利用施設であると共同利用施設であるとを問わないが、主として当該地域の農業者又は当該地域の農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものはなじまない。

（注２）農業者が開設し、来場者が農作物の収穫を行う農園（いわゆる観光農園）は、農業経営の一つの形態であることから、当該農園を管理利用するために必要な施設についても、農業用施設に該当する。

※ 加工・販売施設及び加工品・料理等提供施設については、農業振興地域制度に関するガイドラインの第２の４の⑶に掲げる事項に留意すること。

☆市民農園整備促進法（平成２年法律第44号）第２条第２項第２号の市民農園施設

出典：農業振興地域制度に関するガイドライン（農林水産省農村振興局農村政策部）
平成12年４月１日（最終改正・令和４年10月１日）
（「農業振興地域制度に関する参考様式集」第６）

自治評第 40 号
平成 11 年 9 月 29 日

東京都総務・主税局長
（地方課・固定資産評価課扱い）
各道府県総務部長
（地方課・市町村課扱い）
殿

自治省税務局資産評価室長

農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

標記については、宅地の評価方法の特例として固定資産評価基準の一部を改正し、すでに告示等を行っているところでありますが、さらに評価の適正化を図るため、下記の点に御留意いただきますよう貴都道府県内市町村への御連絡をお願いいたします。

記

1　雑種地と認定される農業用施設用地について

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の土地の価額に比準してその価額を求めることとなるが、例えば、具体的には、近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価額に比準して当該雑種地の価額を求めることが適当である。

2　地方税法第 349 条第 2 項ただし書及び第 3 項ただし書の適用について

土地利用状況の変化に伴い評価方法に抜本的な変更を要するものについては、地方税法第 349 条第 2 項ただし書及び第 3 項ただし書の適用にあたって、同条第 2 項第 1 号の「特別の事情」に該当するものと解するのが相当である。したがって、例えば、農業用施設の用に供する宅地がそれ以外の用途の宅地となった場合、又は農業用施設用地以外の用に供している宅地が農業用施設の用に供する宅地となった場合については、これに該当するものである。

3　地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅　地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合（※１）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農　地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅　地
	施設が家屋として認定されない場合（※２）	
	施設の内部で耕作が行われている	農　地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧　場

（※１）　「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

（※２）　「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

（注）　「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

事　務　連　絡
平成１２年４月１７日

各都道府県地方課税政担当係長
東京都固定資産評価課土地係長　殿

自治省税務局資産評価室土地第一係長

農業用施設の用に供する宅地の評価について

標記のことについては、固定資産評価基準の一部を改正し、宅地の評価方法の特例として定めており、さらに評価の適正化を図るため、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成１１年９月２９日付け自治評第４０号）を示しているところですが、各市町村におかれましては、この趣旨を十分に踏まえ、適正な評価を行われるようお願いします。

さらに、今般、具体的な取扱い等について照会の多い事項について、別紙のとおり質疑応答として取りまとめましたので、参考までに送付します。

また、貴都道府県内市町村へこの旨御連絡をお願いします。

（別　紙）

問１　「固定資産評価基準第１章第３節四」に規定する評価の方法の対象となりうる農業用施設の用に供する宅地とはどのようなものか。

答　農業用施設の用に供する宅地（以下「農業用施設用地」という。）のうち、「固定資産評価基準第１章第３節四」本文に規定する評価の方法の対象となるものは、当該農業用施設用地が、農用地区域内又は市街化調整区域内に存するものに限るものである。

なお、市街化調整区域内（農用地区域内を除く。）に存する農業用施設用地が、「固定資産評価基準第１章第３節四」ただし書に規定する「近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの」については、同節一から三までにより評価するものである。

また、生産緑地地区内に存する農業用施設用地については、「固定資産評価基準第１章第３節五」により評価するものである。

問２　農家の敷地内に農業用施設用地がある場合の評価はどのように行うのか。

答　農業用施設が農家の敷地内にある場合、当該農業用施設の敷地が「固定資産評価基準第１章第３節四」本文に規定する評価の方法の対象となるか否かは、当該農家の敷地全体の使用状況等により、総合的に判断されるものである。

ただし、その場合においても、問１と同様、農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設のみがその対象になりうるものである。

問３　当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額は、どのようにして算定するか。

答　「固定資産評価基準第１章第３節四」本文に規定する「通常必要と認められる造成費」については、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるため、各市町村において、地域の実情を反映した適正な額を算出するものである。なお、一般的に、通常必要と認められる造成費の額が０円になることは考えられないものである。

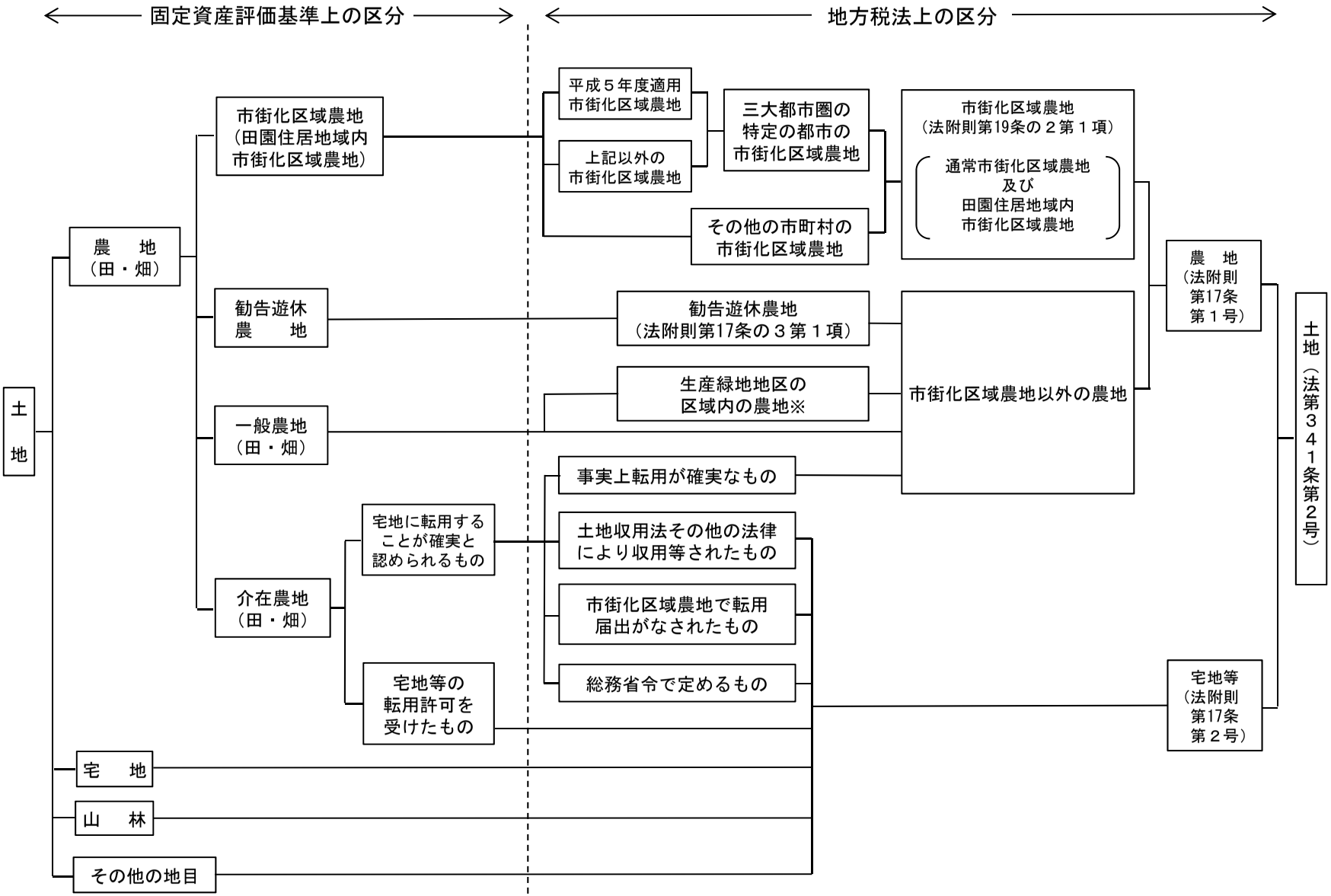
（注）

・農業用施設・・農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第３条第３号又は第４号に規定する施設

・農用地区域・・農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域

・市街化調整区域・・都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第７条第１項に規定する市街化調整区域

農地を中心とした土地の固定資産評価基準及び地方税法上の区分図



※　特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く。

耕作地を中心とした土地の利用状況に対応する農地法、地方税法及び固定資産評価基準上の取扱い

現況 （利用目的及び利用状況から判定する）	農地法		地方税法 附則第17条		固定資産評価基準		
	農地	農地以外	農地	宅地等	農地	介在農地	宅地その他
1　現に耕作の用に供されているもの（※1）	○		○		○		
2　現に耕作の用に供されていないが、容易に耕作が再開できるもの（※2）	○		○		○（※3）		
3　耕作の用に供されないまま放置され荒蕪地化しているもの（※2）	○	○		○			○
4　農地の転用許可を受けないで、宅地造成が完了しているもの		○（※4）		○			○
5　1筆の宅地（又は敷地内）の一部を耕作の用に供しているもの		○（※5）		○			○
6　宅地等に転用することが確実と認められるもの（7を除く）（※6）	○（※7）	○	○			○	
7　転用許可を要しない農地で一定の法的行為があったもの（※8）	○	○		○		○	

※1　「耕作」とは、土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいう（平成12年6月1日12構改B第404号農林水産事務次官通知「農地法関係事務に係る処理基準について」第1⑴①）。なお、農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培も耕作に該当するものとみなされる（農地法第43条第1項）。

※2　耕作放棄地（以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付けせず、数年の間に再び作付けする意思の無い土地をいう）については、「その土地が森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難な場合」等は農地に該当しないものとされている。（平成20年4月15日付け19経営第7907号農林水産省経営局長発「耕作放棄地に係る農地法第2条1項の「農地」に該当するか否かの判断基準等について」）

※3　農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったものは、勧告遊休農地として評価される。

※4　農地法上の農地には該当しないが、農地法第51条の原状回復措置等の対象となるなど、農地法の適用対象である。

※5　平成16年3月18日付け15経営第6919号農林水産省経営局長発「住宅の敷地に付随する土地において花きや野菜等の作物の栽培が行われている場合の農地法の適用について」による。

※6　「6　宅地等に転用することが確実と認められるもの」とは、現況が宅地となっているもの及び「7　転用許可を要しない農地で一定の法的行為があったもの」に該当するものを除き、次のようなものをいう。

（1）宅地等にするため、その一部について土盛り等が行われているもの。

（2）一部分を宅地等にするため、その一部分について土盛り等が行われているもので、造成完了後宅地等になるもの。

※7　将来の転用の有無は農地法上の農地の判断に影響を与えない。

※8　「7　転用許可を要しない農地で一定の法的行為があったもの」とは、次のようなものをいう（地方税法施行令附則第13条）。

（1）耕作以外の用に供するため土地収用法その他の法律によって収用され、又は使用された田又は畑。

（2）市街化区域内にある田又は畑で転用届出がされたもの。

（3）地方税法施行規則附則第8条で定める田又は畑（平成21年改正前の農地法第73条第1項の許可（売り渡された土地等への転用目的以外の権利設定の許可）を受けた田又は畑等）。

総税評第40号
令和2年7月7日

各道府県総務部長　殿
（市町村税担当課扱い）

東京都総務・主税局長　殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（　公　印　省　略　）

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

令和3年度評価替えにおける市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

当該造成費については、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地等の評価に用いる「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮した上で、適正な造成費を算出するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別　紙

農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1　平坦地の場合

盛土の高さ	直接工事費		工事原価（直接工事費＋共通仮設費＋現場管理費）	1平方メートル当たり	平成30年度評価替えにおける標準的造成費からの変動率
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	円	倍
30	239	1,072	1,488	3,000	1.15
50	409	1,290	1,929	3,900	1.15
70	578	1,509	2,369	4,800	1.17
100	712	2,686	3,859	7,800	1.18
150	1,102	3,291	4,988	10,100	1.19
200	1,483	3,897	6,109	12,300	1.18

〔積算条件〕

(1)所　　在　　地 …… 東京都23区内

(2)規　　模 …… 495㎡（150坪）

(3)形　　状 …… 一面が道路に面した間口27.27m(15間）奥行18.18m(10間）の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地

(4)擁壁の種類等 …… コンクリートブロックによる道路面を除いた三面施工

(5)土　　質 …… 普通土質(宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの)

(6)土の運搬距離 …… ８km

(7)土砂購入費 …… 想定している（土盛整地費に含む)

(8)法止・土止費 …… 想定していない（法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての土地利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため)

２　傾斜地の場合

直接工事費		工事原価（直接工事費＋共通仮設費＋現場管理費）	１平方メートル当たり	
切土整地費	擁壁費			平成30年度評価替えにおける標準的造成費からの変動率
千円	千円	千円	円	倍
324	2,920	3,684	7,400	1.19

〔積算条件〕

(1)所　　在　　地 …… 東京都23区内

(2)規　　模 …… 「１　平坦地の場合」と同じ

(3)形　　状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間)奥行 18.18m(10 間)の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ２ｍの壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地

(4)擁壁の種類等 …… 「１　平坦地の場合」と同じ

(5)土　　質 …… 同上

(6)土の運搬距離 …… 同上

(7)土砂購入費 …… 想定していない

(8)土砂廃棄費 …… 想定している（切土整地費に含む）

(9)法止・土止費 …… 「１　平坦地の場合」と同じ

事　務　連　絡
平成 30 年 7 月 2 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長　様
東京都固定資産評価課課長代理　様

総務省自治税務局資産評価室土地第二係長

田園住居地域内市街化区域農地の評価の具体的な取扱い等に
係る質疑応答集について

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法については、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）の一部を改正し、「固定資産評価基準の一部改正について（通知）」（平成 30 年 7 月 2 日付け総税評第 28 号）により通知しているところです。

今般、具体的な取扱い等について、別紙のとおり質疑応答集として取りまとめましたので、参考までに送付します。

なお、貴都道府県内市町村に対しても、この旨周知されるようよろしくお願いします。

【別紙抜粋】

＜固定資産評価について＞

問１　田園住居地域内市街化区域農地の評価方法に係る固定資産評価基準の改正経緯如何。

答　平成 27 年４月に都市農業の振興に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、都市農業振興基本法（平成 27 年法律第 14 号）が成立し、同法に基づき平成 28 年５月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農業の位置付けが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換された。

これを受けて、平成 29 年５月に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）が改正され、住宅と農地が混在し両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域をあるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発・建築規制

を通じてその実現を図ることを目的として、住居系用途地域の一類型としての田園住居地域が創設された。

こうした都市農業に対する認識の変化を背景として、平成30年度税制改正の大綱（平成29年12月22日閣議決定）において、田園住居地域内の市街化区域農地の評価について所要の措置を講ずることとされたことを踏まえ、市街化区域農地のうち田園住居地域内に所在するものの評価については、「当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地」（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額から「当該市街化区域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に相当する額」（以下「造成費相当額」という。）を控除した価額に、300 ㎡を超える部分に係る価額が２分の１となるような補正率を乗じた価額によってその価額を求めることとする固定資産評価基準の改正をすることとしたものである。

問２　田園住居地域内市街化区域農地の評価について、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額に、300 ㎡を超える部分に係る価額が２分の１となるような補正率を乗じた価額によってその価額を求めることとした理由如何。

答　都市計画法上、田園住居地域内の農地について300 ㎡未満の「土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の物件の堆積」（以下「開発等」という。）を行おうとする者から許可の申請があれば、市町村長は許可しなければならないこととされている。一方、300 ㎡以上の開発等を行おうとする者から許可の申請があっても、市町村長は原則として許可しないこととなる。

よって、固定資産評価において、300 ㎡未満の土地については減価補正の必要はないが、300 ㎡以上の土地については、砂防指定地や特別緑地保全地区と同等の行為制限があると考えられる。また、固定資産評価基準上、砂防指定地内の山林や特別緑地保全地区内の土地等の行為制限がある土地については、２分の１の減価補正が適用されている。

したがって、田園住居地域内市街化区域農地の評価については、類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額に、300 ㎡を超える部分に係る価額が２分の１となるような補正率を乗じた価額によってその価額を求めることとしたものである。

総 税 固 第 39 号
平成 28 年 5 月 25 日

各 道 府 県 総 務 部 長　　殿
（ 市 町 村 税 担 当 課 扱 い ）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長　　殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（ 公 印 省 略 ）

勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた
一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）

地方税法等の一部を改正する等の法律（平成 28 年法律第 13 号）が平成 28 年４月１日から施行されるとともに、同日付けで固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）の一部が改正され、農地のうち農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 36 条第１項の規定による勧告があったもの（以下「勧告遊休農地」という。）については、平成 29 年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）から新たな評価方法により課税されることとなります。

また、平成 28 年４月１日から平成 30 年３月 31 日までの間に、所有する全ての農地（10 アール未満の自作地を除く。）を農地中間管理機構に貸付期間 10 年以上で貸し付けた場合には、固定資産税等の課税標準の特例措置が講じられることとなります。

なお、農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）の一部が改正され、平成 28 年５月 25 日から施行されるとともに、同日付けで「農地法の運用について」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号）及び「農地法事務処理要領」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号）の一部が、別添のとおり改正されたところです。

今回の改正後の農地の課税に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠であるため、下記留意事項をご参照のうえ、固定資産税等の課税事務の適正な執行に努めていただきますようお願いします。また、貴都道府県内市区町村に対して、この旨周知されるようよろしくお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

１．勧告遊休農地に係る評価方法の変更について

(1)　勧告遊休農地の評価に当たっては、市町村税務部局が勧告に関する情報を随時把握する必要があることから、農業委員会が勧告又は勧告の撤回を行った場合、農業委員会から市町村税務部局に対して、速やかに情報提供が行われること（農地法施行規則第 103 条の２及び「農地法の運用について」第６の１(2)ア)。

また、毎年１月１日時点の勧告又は勧告の撤回に関する情報をとりまとめた一覧表が、当該年の１月末までに農業委員会から提供されること（「農地法の運用について」第６の１(2)ウ)。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会からのこれらの情報に基づき、適正な評価を行うこと。

(2)　市町村税務部局が、農業委員会に対して勧告又は勧告の撤回に係る農地について現地確認への同行の要請及び地目認定に関する意見照会を行った場合には、農業委員会は適切に対応することとされていること（「農地法の運用について」第３の５(4)）。

(3)　農地法に基づく遊休農地に関する措置については、別添のとおり、「遊休農地に関する措置の計画的な実施について」（平成 27 年 12 月 25 日付け 27 経営第 2479 号）により、別途、その実施プロセスについて具体的な手順が定められているので、留意すること。

２．農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置について

所有する全ての農地（10 アール未満の自作地を除く。）を農地中間管理機構に貸付期間 10 年以上で貸し付けた場合における固定資産税等の課税標準の特例措置について、本特例措置に係る農地については、農地中間管理権が設定された後、速やかに農業委員会から情報提供が行われること（農地法施行規則第 103 条の２及び「農地法の運用について」第６の１(2)イ）。

また、毎年１月１日時点の本特例措置に係る農地の情報をとりまとめた一覧表が、当該年の１月末までに農業委員会から提供されること（「農地法の運用について」第６の１(2)ウ）。

なお、本特例措置に係る農地については、市町村長（税務部局）から農地中間管理機構に対して情報提供を求めることができる（農地法第 51 条の２第２項）ので、適宜対応すること。

事　務　連　絡
平成 28 年 5 月 25 日

各都道府県市区町村担当課　御中

総務省自治税務局資産評価室

勧告遊休農地の評価方法等に係る質疑応答集について（送付）

勧告遊休農地の評価方法については、固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号）の一部を改正し、「固定資産評価基準の一部改正について」（平成 28 年４月１日付け総税評第 15 号）により通知しているところです。

また、勧告遊休農地を評価するに当たっての農業委員会との情報共有等に関しては、「勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について」（平成 28 年５月 25 日付け総税固第 39 号）を示しているところです。

今般、具体的な取扱いについて、別紙のとおり質疑応答集として取りまとめましたので、参考までに送付します。また、貴都道府県内市区町村に対して、この旨周知されるようよろしくお願いします。

【別紙抜粋】

Ⅰ　総括的事項

問１　農地保有に係る課税の強化について、その趣旨及び概要如何。

答１　農地保有に係る課税の強化・軽減等については、平成 26 年度及び平成 27 年度の与党税制改正大綱や昨年６月に閣議決定された規制改革実施計画等において、総合的に検討するとされた。

２　こうした中、ローカル・アベノミクスの推進に向けて、攻めの農林水産業構築のための農地集約加速化が掲げられたこと等を踏まえ、今回の税制改正プロセスの中で与党税制調査会において議論が重ねられた結果、新たに、農地保有に係る課税の強化・軽減に係る措置を講ずることとされた。

３　この内、課税の強化については、平成 28 年度の与党税制改正大綱において、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 36 条第１項の規定による勧告があった遊休農地（以下「勧告遊休農地」という。）に対して、農地評価にお

ける補正（0.55を乗じる）を行わない等の評価方法の変更を平成29年度から実施するため、所要の措置を講ずることとされた。

4　特に、固定資産税の課税標準となる土地の価格については、地目の変換や家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情がない限り、基準年度の価格を３年間据え置くこととされているが、遊休農地の早期の解消及び農地の集積・集約化を加速させる観点から、次回の評価替え年度である平成30年度を待たずに平成29年度分の固定資産税から適用することとした。

5　上記のような税制改正のプロセスを経て、地方税法及び固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）を改正し、平成28年４月１日から施行することとしたところである。

問２　勧告遊休農地について評価方法を変更する理由如何。

答１　固定資産税の農地の評価に当たっては、正常売買価格に「農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合」（平成27年度の評価替えにおいて0.55）を乗じた額により評定しているが、当該割合は現に耕作されている農地を前提として、正常売買価格が平均収益価格を超えて割高となっている実態を踏まえ、この割高分を修正するために講じられているものである。

2　一方、平成25年に農地法が改正され、農業委員会による農地の所有者等への利用意向調査を踏まえ、同法第36 条第１項の規定による勧告を受けた農地の所有者等は、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し、当該機構と協議することとされた。

3　当該勧告は、現に耕作の用に供されておらず、農地の所有者等も農業上の利用を行う意思がない場合に行われるものであり、勧告を受けた遊休農地は、現に耕作されていることを前提とした農地としての評価方法によることは適当ではないと考えられることから、勧告遊休農地として別途定めた評価方法によることとしたものである。

総 税 評 第 38 号
平成 30 年 11 月 20 日

各 道 府 県 総 務 部 長　殿
（ 市 町 村 税 担 当 課 扱 い ）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長　殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）

今般、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の一部改正を含む農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 23 号）（以下「改正法」という。）が平成 30 年 11 月 16 日から施行され、改正法の施行の日以降に農地法第 43 条第１項の規定による届出に係る同条第２項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用されることとなり、固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価することとなりました。

高度化施設用地の適正な評価に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠でありますので、下記事項に留意の上、評価事務の適正な執行に努めていただきますようお願いします。

また、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 号の４（技術的な助言）に基づくものです。

記

１　高度化施設用地の評価に当たっては、市町村税務部局が農作物栽培高度化施設の設置の届出等に関する情報を把握する必要があることから、農業委員会は、以下に掲げる場合において、速やかに、市町村税務部局に対して必要な情報を提供することとされていること（農地法第 52 条並びに『「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）』（以下「高度化施設関係通知」という。）第４の６(2) 及び(3)）。

①　農地法第 43 条第１項に基づく届出を受理した場合は、届出書の写し、営農計画

書の写し、受理通知書の写し、施設の位置及び施設の配置状況等

② 農地法第 44 条に基づく農作物の栽培を行うべきことの勧告を行った場合は、勧告書の写し、勧告した時点の施設の設置状況及び農作物の栽培状況等

③ 農地法第 44 条に基づく勧告を行った後に農作物の栽培が再開された場合は、農作物の栽培状況等

④ 農地法第４条第１項に規定する農地の転用の制限に違反すること（違反転用）に該当することとなったものを把握した場合は、当該土地の状況等

また、農業委員会は、市町村税務部局と調整の上、毎年１月１日時点の上記事項のうち必要な情報をとりまとめた一覧表を、当該年の１月末までに市町村税務部局に対して提供することとされていること（農地法第 52 条及び高度化施設関係通知第４の６(4)）。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会から提供される上記情報に基づき、適正な評価を行うこと。

２ 農業委員会は、高度化施設用地が適正に利用されていることの確認のため、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定等に関する意見照会等があった場合には適切に対応することとされていること（農地法第 30 条及び高度化施設関係通知第４の２(6)）。

事　務　連　絡
平成 30 年 11 月 20 日
（令和2年7月28日一部改正）

各都道府県市町村税担当課　御中
東京都固定資産評価課　御中

総務省自治税務局資産評価室

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価の具体的な
取扱い等に係る質疑応答集について

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価方法については、「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）」（平成 30 年 11 月 20 日付け総税評第 38 号）により通知しているところです。

今般、具体的な取扱い等について、別紙のとおり質疑応答集として取りまとめましたので、参考までに送付します。

なお、貴都道府県内市町村に対しても、この旨周知されるようよろしくお願いします。

【別紙抜粋】

〈農作物栽培高度化施設について〉

問１　農作物栽培高度化施設とは具体的にどのような施設が想定されるのか。

答　農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 43 条第２項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）とは、農作物の栽培の効率化又は高度化を図るため施設であり、具体的には、①農地に高設棚を設置して行う養液栽培、②移動用カートや収穫ロボットの導入、③環境制御の導入等といった農作物の収量や品質の向上、農作業の効率化、労働力不足の解消を図るための施設を想定している。

問２　農地法の改正により、農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリート等で覆う行為は農地転用に該当しないこととなった理由如何。

答　問１のような農作物の栽培の効率化又は高度化を図るために農作物の栽培を行う施設の底面をコンクリート等で覆う場合、農地法の一部改正を含む農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 23 号）（以下「改正法」という。）施行前は、原則として、農地法第４条第１項の許可又は第５条第１項の許可（以下「農地転用許可」という。）を受ける必要があり、農業者にとってはその手続が負担となっていたことから、農地転用許可を要せずに農作物の栽培を行う施設の底面をコンクリート張りにすることを可能とすることによって、農地をより利用しやすくしようとするものである。

問３　改正法の施行の日より前に設置された底面がコンクリート張りの農作物の栽培を行う施設は、農作物栽培高度化施設の対象となるのか。

答　改正法の対象となるのは、届出の時点において農地となっているものに限られるので、改正法の施行の日より前に設置された底面がコンクリート張りの農作物の栽培を行う施設については、農作物栽培高度化施設の対象とならないとされていたところであるが、令和２年７月 28 日以降、改正法の施行の日より前に設置された底面がコンクリート張りの農作物の栽培を行う施設の用に供する土地のうち、次の①から④までの基準の全てを満たすものについては、当該届出の受理対象として取り扱うこととして差し支えないものとされたところである。

①　届出の時点において、当該施設が農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域をいう。）内にある土地に設置されていること

②　農業委員会において、当該施設の用に供する土地が改正法の施行の日より前に農地転用許可を得て並びに農地法第４条第１項ただし書又は第５条第１項ただし書の規定に該当して農地を農地以外のものにされたことが確認できること

③　農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）第 12 条第１項の規定に基づく農業経営改善計画（同法第 13 条第１項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のものをいう。）又は同法第 14 条の４第１項の規定に基づく青年等就農計画（同法第 14 条の５第１項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のものをいう。）において、当該施設で農作物の栽培を行わなくなった場合に施設を撤去し、農地（農作物栽培高度化施設の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）を除く。）の状態に回復する意向がある旨の記載があること

④　当該施設が農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）第 88 条の３に規

定する農作物栽培高度化施設の基準を満たしていること

〈固定資産評価について〉

問９　高度化施設用地の評価方法如何。

答　高度化施設用地については、農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用される。

したがって、高度化施設用地は農地法第２条第１項に規定する「耕作の目的に供される土地」に該当することから、固定資産評価においても、農地（田又は畑）として評価することとなる。

なお、据置年度において高度化施設用地となった場合には、基準年度の価格が据え置かれることとなる。

自 治 評 第３７号

平成11年９月１日

東京都総務・主税局長
（地方課・固定資産評価課扱い）
各道府県総務部長
（地方課・市町村課扱い）
殿

自治省税務局資産評価室長

ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

ゴルフ場の用に供する土地（以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、固定資産評価基準第１章第10節二に定めるところにより行うこととされていますが、その具体的な取扱いについて、参考までに一例を下記のとおりお示しします。

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

なお、昭和50年12月26日付け自治固第137号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」は、廃止します。

記

１　ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

「ゴルフ場を開設するにあたり要した土地の取得価額」は、次の方法により算定した　額によるものである。

（１）　ゴルフ場のうち、次の（２）に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあっては当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費等）、登記に要する費用及び公租公課等を除く。以下同じ）に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額

ここで「宅地の評価割合」とは当該ゴルフ場所在市町村における宅地の評価額の売買実例価額

等に対する割合をいうものである。なお、当該割合は宅地の評価額を基準としてゴルフ場用地の評価額を求めるために乗ずるものであり、平成６年度の評価替え以降、宅地の評価について当分の間地価公示価格等の７割程度を目途とするものと定められたことに伴い、当分の間７割となることに留意すべきものである。（（２）において同じ。）

（２）　ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動があったことにより、当該土地の取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又は、その取得に要した費用の額が不明なゴルフ場にあっては、次のア又はイのいずれかの額

ア　次のイに該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあっては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて得た額

イ　その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下「市街地近郊ゴルフ場」いう。）にあっては、次の算式により算定した額

【算式】

ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額	×	ゴルフ場用地の地積	×	ゴルフ場用地を宅地に造成することとした場合において公共用地その他宅地以外の用途に供されることとなることが見込まれる土地以外の土地の地積の当該ゴルフ場用地の総地積に対する割合（以下「潰れ地以外の土地の割合」という。）	－	ゴルフ場と同一規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要とされる造成費（以下「山林に係る宅造費」という。）	×	宅地の評価割合

（注）（ア）　市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものである。

（イ）　「潰れ地以外の土地の割合」は、原則として、市町村において地域性、周囲の環境、当該市町村の宅地開発に係る指導要綱等から求めた割合を用いるものである。

なお、この場合において、当該市町村における潰れ地以外の土地の割合が不明のときは、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合である５割程度を参考として市町村において求めた割合（実情に応じ、これと異なる割合となることもある。）を用いるものでる。

（ウ）　「山林に係る宅造費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるので、それらを考慮して、原則として、市町村において求めた額によるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る宅造費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費〔8,440円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によるものである。

2　ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費〔丘陵コースにあっては、920円/㎡程度、林間コースにあっては770円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

3　位置、利用状況等による補正について

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増価又は減価を行うためのものである。

総 税 評 第 41 号
令和２年７月７日

各 道 府 県 総 務 部 長　殿
（市町村税担当課扱い）

東京都総務・主税局長　殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（　公　印　省　略　）

ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について

ゴルフ場等用地の評価は、固定資産評価基準第１章第 10 節二に定めるところにより行うこととされ、その具体的な取扱いについては、平成 11 年９月１日付け自治評第 37 号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」において参考例を示していますが、令和３年度評価替えにおけるゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」、「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」を下記のとおり算定しましたので、参考までにお示しします。

なお、当該造成費については、地域性、周囲の環境等が異なるものと考えられますので、各市町村におかれては、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努められますよう、貴都道府県内市町村に御連絡願います。

記

１　山林に係る平均的宅造費
9,080 円／㎡程度　（平成 30 年度は 8,290 円／㎡程度）

２　ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費
丘陵コース　920 円／㎡程度　（平成 30 年度は 840 円／㎡程度）
林間コース　770 円／㎡程度　（平成 30 年度は 700 円／㎡程度）

（注）　上記２については、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を 60％と想定し、算定している。

ゴルフ場に係る令和３年度評価状況調査結果

	ゴルフ場数	ゴルフ場用地地積（万㎡）	総評価額（億円）	１㎡当たり評価額（円／㎡）	その他評価地積（万㎡）
取得価額方式	123 (4.8%)	8,185 (6.2%)	590 (3.5%)	721	3,975
山林比準方式	1,841 (72.2%)	98,303 (74.3%)	11,173 (66.4%)	1,137	35,547
宅地比準方式	95 (3.7%)	3,087 (2.3%)	2,106 (12.5%)	6,823	227
その他の評価方式	492 (19.3%)	22,779 (17.2%)	2,956 (17.6%)	1,298	6,702
合計	2,551	132,354	16,825	1,271	46,451

※１　「ゴルフ場数」は、二以上の市町村にまたがって所在する場合は、重複計上している。
また、ゴルフ場利用税の対象とならないゴルフ場用地を含み、固定資産税が非課税となっているゴルフ場用地（都道府県所有等）を含まない等の理由により、ゴルフ場利用税が課税されるゴルフ場の数（2,218 ※「令和２年度道府県税の課税状況等に関する調」による）とは一致しない。
※２　「１㎡当たり評価額」は、加重平均により算出したもの。
※３　「その他評価地積」は、ゴルフ場の内、宅地や山林等で評価している部分の地積である。
※４　「その他の評価方式」とは、宅地比準方式や山林比準方式に時点修正を加える評価方法や不動産鑑定士による鑑定評価を基準とした評価方法などである。

事　務　連　絡
平成 19 年 4 月 1 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長
（固定資産税担当扱い）
東京都固定資産評価課土地係長
殿

総務省自治税務局
固定資産税課土地税制係長
資産評価室土地第一係長

鉄軌道用地の評価方法について

標記のことについては、固定資産評価基準の一部を平成 19 年 3 月 30 日付け総務省告示第 195 号により改正し、鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価方法を定めたところです。

また、評価事務並びに課税事務が適切に運営されるため、「地方税法等の一部改正及び固定資産評価基準の一部改正について（通知）」（平成 19 年 4 月 1 日付け総税固第 32 号）を示しているところです。

今般、具体的な取扱いについて照会の多い事項について、別紙のとおり質疑応答として取りまとめましたので、参考までに送付します。

なお、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いします。

【別紙抜粋】

Ⅰ　総括的事項

問１　今回の固定資産評価基準改正の趣旨如何。

答１　改正前の固定資産評価基準に定める鉄軌道用地の評価方法については、昭和 39 年度分の固定資産税から適用されてきたが、これまで、鉄軌道用地についてはその形状と利用制約などから沿接する土地の価額の 3 分の１に相当する価額で評価を行うものの、停車場建物等の用地については、「百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する」場合には、鉄軌道用地から除くこととし、具体的には鉄道又は軌道による運送の用に供する部分の割合が 8 割以上の場合は

「鉄軌道用地」、8 割未満であれば「宅地」として、評価を行ってきたところである。

2　しかしながら、近年、鉄軌道用地の利用状況については、「駅ナカビジネス」と呼ばれるような駅構内への飲食・衣料・雑貨等の商業店舗の展開や、従来からある高架下の有効利用の域を超えて、線路敷上空に人工地盤の設置による商業ビルの建設など、土地利用の多様化・複雑化が進み、鉄道施設と商業等施設が混在化・重層化している状況にある。このような利用状況の多様化・複雑化は固定資産評価基準の制定当時には想定をしていなかったものであり、改正前の固定資産評価基準では十分に対応しきれているとは言い難い状況になっていた。

3　そこで、鉄軌道用地の利用状況の多様化・複雑化を踏まえ、その実態に即したものとなるよう固定資産評価基準を改正し、鉄軌道用地の評価方法を見直すこととしたものである。

4　なお、固定資産税の課税標準となる土地の価格については、地目の変換等がない限り、基準年度の価格を三年間据え置くこととされているが、鉄軌道用地の評価の適正化・明確化を速やかに図る観点から、次回の評価替え年度である平成 21 年度を待たずに平成 19 年度分の固定資産税から適用することとし、地方税法を改正し、所要の措置を講じたところである。

問２　今回の固定資産評価基準改正の内容如何。

答１　鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地のうち、鉄道又は軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分を有する土地を新たに「複合利用鉄軌道用地」とし、当該土地を運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分の面積で按分して評価を行うものである。

2　また、複合利用鉄軌道用地の価額は、運送の用に供する部分の面積により按分された部分については沿接する土地の価額の３分の１の価額を基準に、また、運送以外の用に供する部分の面積により按分された部分については附近の土地の価額を基準に、それぞれ評価を行い、両者を合算して求めることとしたものである。

（以下　略）

田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格（令和３年度）

都道府県	田			畑			山林		
	指定市町村	基準地価格（円／10a）	変動割合 令３／平30	指定市町村	基準地価格（円／10a）	変動割合 令３／平30	指定市町村	基準地価格（円／10a）	変動割合 令３／平30
北海道	美唄市	○ 77,000	1.000	音更町	28,100	1.000	北見市	6,512	1.000
青森県	つがる市	124,300	1.000	青森市	49,100	1.000	十和田市	25,300	1.000
岩手県	花巻市	134,700	1.000	北上市	55,000	1.000	花巻市	26,300	1.000
宮城県	美里町	148,500	1.000	大崎市	68,200	1.000	登米市	○ 33,800	0.923
秋田県	大仙市	153,900	1.000	横手市	71,300	1.000	由利本荘市	36,800	1.000
山形県	酒田市	134,500	1.000	米沢市	53,500	1.000	金山町	32,000	1.000
福島県	桑折町	162,000	1.000	矢吹町	65,000	1.000	棚倉町	34,300	1.000
茨城県	桜川市	140,000	1.000	桜川市	76,600	1.000	常陸大宮市	36,600	1.000
栃木県	芳賀町	173,900	1.000	下野市	82,200	1.000	鹿沼市	38,800	1.000
群馬県	高崎市	169,600	1.000	高崎市	109,200	1.000	下仁田町	36,000	1.000
埼玉県	熊谷市	134,100	1.000	深谷市	105,600	1.000	秩父市	45,700	1.000
千葉県	多古町	121,800	1.000	茂原市	83,400	1.000	大多喜町	42,700	1.000
東京都	八王子市	144,000	1.000	武蔵村山市	110,400	1.000	奥多摩町	46,800	1.000
神奈川県	平塚市	142,400	1.000	海老名市	96,100	1.000	南足柄市	46,700	1.000
新潟県	新潟市	145,000	1.000	新潟市	77,700	1.000	村上市	44,100	0.971
富山県	入善町	143,600	1.000	富山市	66,000	1.000	氷見市	35,600	1.000
石川県	能美市	152,000	1.000	加賀市	79,500	1.000	七尾市	39,500	1.000
福井県	南越前町	166,000	1.000	大野市	77,800	1.000	福井市	39,100	1.000
山梨県	南アルプス市	130,800	1.000	甲州市	101,800	1.000	南部町	36,400	1.000
長野県	松本市	168,900	1.000	塩尻市	61,800	1.000	佐久市	26,820	1.000
岐阜県	大垣市	155,700	1.000	垂井町	81,200	1.000	郡上市	25,350	1.000
静岡県	袋井市	114,100	1.000	掛川市	73,800	1.000	浜松市	26,600	0.978
愛知県	安城市	148,000	1.000	西尾市	122,000	1.000	豊田市	37,000	1.000
三重県	伊賀市	164,500	1.000	亀山市	87,400	1.000	松阪市	40,200	1.000
滋賀県	東近江市	153,300	1.000	野洲市	91,300	1.000	甲賀市	33,900	1.000
京都府	南丹市	175,400	1.000	木津川市	87,400	1.000	京丹波町	37,600	1.000
大阪府	貝塚市	181,500	1.000	岸和田市	95,000	1.000	河内長野市	38,500	1.000
兵庫県	小野市	184,600	1.000	豊岡市	84,600	1.000	新温泉町	35,300	1.000
奈良県	田原本町	183,000	1.000	宇陀市	93,000	1.000	川上村	37,900	0.950
和歌山県	橋本市	○ 150,370	1.000	かつらぎ町	95,900	1.000	有田川町	29,200	1.000
鳥取県	鳥取市	178,700	1.000	北栄町	75,490	1.000	八頭町	23,200	1.000
島根県	大田市	131,200	1.000	雲南市	79,830	1.000	安来市	17,400	1.000
岡山県	吉備中央町	180,200	1.000	吉備中央町	92,800	1.000	鏡野町	28,500	1.000
広島県	安芸高田市	171,000	1.000	尾道市	102,200	1.000	廿日市市	23,900	1.000
山口県	山口市	130,350	1.000	美祢市	66,000	1.000	山口市	25,100	1.000
徳島県	阿南市	189,400	1.000	吉野川市	101,900	1.000	那賀町	23,940	1.000
香川県	三豊市	148,400	1.000	三豊市	70,900	1.000	まんのう町	24,900	1.000
愛媛県	伊予市	146,300	1.000	西条市	90,200	1.000	西条市	21,000	0.955
高知県	四万十町	174,700	1.000	四万十町	81,600	1.000	仁淀川町	19,900	1.000
福岡県	朝倉市	174,400	1.000	朝倉市	82,800	1.000	八女市	31,000	1.000
佐賀県	小城市	148,000	1.000	伊万里市	75,000	1.000	嬉野市	45,400	1.000
長崎県	佐世保市	154,700	1.000	雲仙市	89,320	1.000	大村市	29,329	1.000
熊本県	益城町	171,100	1.000	菊陽町	60,000	1.000	菊池市	28,800	0.929
大分県	宇佐市	127,100	1.000	豊後大野市	48,000	1.000	日田市	○ 16,000	0.889
宮崎県	都城市	142,000	1.000	国富町	57,200	1.000	日南市	30,000	0.968
鹿児島県	湧水町	158,100	1.000	錦江町	70,400	1.000	曽於市	35,600	1.000
沖縄県	名護市	71,920	1.000	中城村	56,500	1.000	国頭村	15,200	1.000
単純平均		150,533	1.000		79,363	1.000		31,714	0.991

（注）　○は基準地の変更があったことを示す。なお、基準地の変更があった指定市町村の変動割合は、変更後の地点のものである。

総 税 評 第 47号
平成 29 年 10 月 2 日

各 道 府 県 総 務 部 長　殿
（市町村税担当課扱い）

東京都総務・主税局長　殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（　公　印　省　略　）

基準年度以外の年度における土地の提示平均価額の算定について

田、畑、宅地及び山林の提示平均価額につきましては、これまで基準年度だけでなく、第二年度及び第三年度（以下「据置年度」という。）につきましても、市町村間の評価の均衡の確認等を行うため算定を行ってきたところです。

しかしながら、据置年度の評価額に大きな変動はなく、市町村から提示平均価額の算定に係る事務負担の軽減を求める意見もあったところです。また、据置年度における提示平均価額の算定が評価上実質的に必要となる場合は、市町村内に新たな地目が生じた場合（例えば、全ての農地が市街化区域農地である市町村において、その全部又は一部が生産緑地地区に指定された場合）に限定されており、そうした事例は極めて稀となっています。

したがいまして、平成31年度以降の据置年度における土地の提示平均価額の算定（据置年度における土地の総評価額の見込額に関する調査を含む。）は行わないこととします。

なお、この取扱いの変更につきましては下記事項にご留意いただきますようよろしくお願いします。

また、貴都道府県内市町村に対して、この旨周知されるようお願いします。

記

１．据置年度における土地の提示平均価額の算定が必要な場合について

(1)　据置年度の賦課期日において、市町村内に新たな地目（田、畑、山林に限る。以下同じ。）が生じた場合には、当該地目の評点一点当たりの価額を決定する必要がある。

この場合、都道府県知事は、当該市町村の当該地目のみ、総評価見込額を算出し、これを当該地目の総地積で除して、提示平均価額を算定すること。

なお、都道府県知事は、当該市町村の長が評定した基準地の適正な時価を検討するに当たっては、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、

指定市町村の基準地の基準年度における適正な時価との均衡を考慮して所要の調整を行うこと。

(2)　新たな地目が生じた市町村においては、当該市町村内に当該地目の土地の売買実例が存在しないことが考えられるが、この場合は、価格事情等が同等と考えられる近隣市町村の売買実例を収集し、当該売買実例価額から当該地目の標準地の適正な時価を評定すること。

２．基準年度における土地の提示平均価額の算定等について

(1)　平成30年度以降の基準年度における土地の提示平均価額の算定（基準年度における土地の総評価額の見込額に関する調査を含む。）については、従前どおり実施すること。

(2)　平成31年度以降の据置年度における土地の提示平均価額の算定は行わないため、算定作業及び算定に係る予算措置等を行う必要はないこと。

公的土地評価の比較

区分	地価公示価格 （国土交通省）	都道府県地価調査 （都道府県）	相続税評価 （国税庁）	固定資産税評価 （市町村）
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目的	適正な地価の形成	土地取引の規制	相続税、贈与税課税	固定資産税課税
求めるべき価格	正常な価格 （地価公示法第２条 第１項）	標準価格 （国土利用計画法施行令 第９条第１項）	時価 （相続税法第22条）	適正な時価 （地方税法第341条 第５号）
価格調査時点	毎年１月１日	毎年７月１日	毎年１月１日	基準年度※1の賦課期日の 前年の１月１日
評価替え	毎年	毎年	毎年	３年に１度※2
宅地の評価方法	標準地※3について２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定。	基準地※3について１人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定。	公示価格、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として路線価等を評定。 地価公示価格水準の８割程度を目途（内部通達） ※平成４年に７割→８割に変更	売買実例価額から求める正常売買価格を基として標準宅地※3の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算出。 地価公示価格の７割を目途（固定資産評価基準） ※平成６年度評価替えから導入
地点数	令和４年公示地点数 25,950地点※4	令和４年調査地点数 21,010地点※5	令和４年標準宅地数 約32万３千地点※6	令和３年度評価替えに係る 標準宅地数 約43万地点※7

※１　基準年度とは、３年に１度の評価替え実施年度のことであり、直近は令和３年度。基準年度においては、前年の１月１日から７月１日までの半年間、地価の下落状況を評価額に反映させることができる措置が講じられている。

※２　基準年度以外の年度（据置年度）においても、宅地等については、地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合には、基準年度の価格に修正を加えることとする特例措置が講じられている（地方税法附則第17条の２）。

※３　地価公示における標準地、都道府県地価調査における基準地は、それぞれ地価公示法第３条、国土利用計画法施行令第９条に基づき、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において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一画地が選定されるもの。

固定資産税における標準宅地は、市街地宅地評価法の場合、状況類似地域（道路の状況、公共施設等の接近の状況等、宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分されたもの）において、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものが選定される（固定資産評価基準第１章第３節二(一)２等）。

※４　宅地の地点数。災害等により調査を休止した地点（７地点）が含まれている。

※５　宅地の地点数。災害等により調査を休止した地点（12地点）が含まれている。

※６　前年分から継続して配置している標準宅地は約32万地点。

※７　東日本大震災に係る課税免除区域内のものは除外している。

土地基本法以来の経緯①

年月日	機関等	題名	内容（要旨）
平成 元.12.22	法律	土地基本法	第16条　国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。※現行第17条
２.10.29	土地政策審議会	土地政策審議会答申	地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。
２.10.30	政府税制調査会	土地税制のあり方についての基本答申	…（略）…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…（中略）…地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。
２.12.19	政府税制調査会	平成３年度の税制改正に関する答申	平成６年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を推進すべき
３.１.25	閣議決定	総合土地政策推進要綱	平成６年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。
３.11.１	（財）資産評価システム研究センター	「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」報告書	この調査研究では、地価が全国的に安定し、かつ地価公示価格が適正に算定されることを前提に、地価公示価格の７割の水準を目途に平成６年度の評価替えを行うことが妥当だと考える。
３.11.14	中央固定資産評価審議会 （地方税法第388条の２により設置）	平成６年度評価替えの基本方針	平成６年度の土地の評価替えにおいては、…(中略)…地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。 一定割合の具体的数値については、…(中略)…７割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。
３.12.19	政府税制調査会	平成４年度の税制改正に関する答申	（平成２年12月19日の当調査会の指摘を受けて）自治省においては、…（中略）…平成６年度の評価替えにおいて、地価公示価格の７割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。この場合において、……（中略）…地価公示価格の７割程度を目標とする平成６年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、…（中略）…税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。 （土地の相続税評価については、現在、地価公示価格水準の70%（評価割合）を目途として行われているが、…(中略)…土地の評価割合をある程度引き上げていく必要がある。）
４.１.22	自治省	「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正	宅地の評価にあたっては、…（中略）…地価公示価格…（中略）…を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を７割程度とする。）を目途とすること。
５.３.24 ３.29	衆参両院 地方行政委員会	地方税法改正の審議における参考人質疑	固定資産税の評価替え（７割評価）と総合的な税負担の調整措置等の改正内容について、基本的に賛意が示された。
５.３.31	法律	地方税法等の一部を改正する法律	７割評価を前提にして総合的な税負担の調整措置を法定 ・住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 ・評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準の特例措置の創設 ・よりなだらかな負担調整措置の導入
６.２ ～ ６.４	市町村	平成６年度評価替えの実施 （価格の決定）	・地価公示価格等の７割を目途に評価替えを実施 ・全標準宅地に係る路線価等を公開 ・課税資産の内訳書の添付を推進

土地基本法以来の経緯②

年月日	機関等	題名	内容（要旨）
平成 ６.11.14	中央固定資産評価審議会	平成９年度評価替えの基本方針	・７割評価による均衡化・適正化を引き続き推進する。 ・奥行価格逓減率表等の改正を行う。 ・可能な限り全路線価等の公開を行う
８．９．３	自治省	固定資産評価基準の一部改正	第11節　経過措置 一　宅地の評価において、…（中略）…地価公示価格…（中略）…を活用することとし、これらの価格の７割を目途として評定するものとする。 二　平成９年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成８年１月１日から平成８年７月１日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、…（中略）…評価額に修正を加えることができるものとする。
９．２.10	閣議決定	新総合土地政策推進要綱	固定資産税について、平成９年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。　（中略） 平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。
９．２ ～ ９．４	市町村	平成９年度評価替えの実施 （価格の決定）	・引き続き地価公示価格等の７割を目途に評価替えを実施 ・全路線価等を公開 ・課税資産の内訳書の添付（ほぼ全市町村が対応）
９．３.28	自治省	地方税法の一部改正	法附則17条の２において、平成10年度又は平成11年度における土地の価格の特例として据置年度における地価の下落状況に対応した価格の修正措置について定められた。 ※以後、評価替えの都度、同様に地方税法附則を改正。
９．８．５	自治省	「修正基準」の告示	法附則17条の２第１項の規定に基づく自治大臣が定める基準（平成10年度又は平成11年度における土地の価格に関する修正方法）が同条第７項の規定に基づき告示された。 ※以後、評価替えの都度、同様の告示を実施。 平成12年度評価替え　H12.８.28 平成15年度評価替え　H15.12.22 平成18年度評価替え　H18.７.26 平成21年度評価替え　H21.８.14 平成24年度評価替え　H24.７.27 平成27年度評価替え　H27.７.１ 平成30年度評価替え　H30.７.２
11.９.14	自治省	固定資産評価基準の一部改正	第12節　経過措置 二　平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11年１月１日から平成11年７月１日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、…(中略)…評価額に修正を加えることができるものとする。 ※以後、評価替えの都度、同様の経過措置を適用。 平成15年度評価替え　H14.12.６ 平成18年度評価替え　H17.８.11 平成21年度評価替え　H20.８.11 平成24年度評価替え　H23.11.28 平成27年度評価替え　H26.11.28 平成30年度評価替え　H29.11.22 令和３年度評価替え　R２.11.６

各種答申等①

１　土地基本法（抄）（平成元年12月22日 法律第84号）

（公的土地評価の適正化等）

第16条　国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

※現行 第17条

２　土地政策審議会答申（抄）（平成２年10月29日）

６　土地の適正な評価の推進

（地価公示制度）

地価公示制度については、取引事例比較法を重視した現在の評価方法では投機的要素を完全に排除しきれず地価高騰の追認になるのではないか等の意見がある。

（公的土地評価の均衡化、適正化）

地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。

（不動産鑑定評価制度）

不動産鑑定評価制度については、土地鑑定委員会から、土地基本法を踏まえ、かつ収益還元法を重視する等の観点に立った新しい不動産鑑定評価基準が答申されたところであり、今後、新しい基準にのっとってより適正な鑑定評価が推進されることが必要である。

３　土地税制のあり方についての基本答申（抄）
（平成２年10月30日　税制調査会）

第三 土地税制の具体的あり方　一 保有課税　４ 既存税制の見直し

(1) 固定資産税

①　固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化

ニ　そこで、固定資産税について、土地に対する課税の適正化を図るためには、同税の性格を踏まえつつ、土地の収益価格を目標として評価の均衡化・適正化を計画的に行い、最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、同税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図っていくべきである。

４　平成３年度の税制改正に関する答申（抄）
（平成２年12月19日　税制調査会）

五　固定資産税及び都市計画税

１　なお、近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成６年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

５　総合土地政策推進要綱（抄）（平成３年１月25日　閣議決定）

第９　土地の適正な評価の推進

２　公的土地評価の均衡化・適正化

イ　固定資産税評価について、平成６年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

各種答申等②

６　平成６年度評価替えの基本方針（抄）
（平成３年11月14日　中央固定資産評価審議会了承）

Ⅰ　土地評価の均衡化・適正化

１　平成６年度の土地の評価替えにおいては、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱（平成３年１月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。

一定割合の具体的数値については、固定資産税の性格と地価公示制度の趣旨との差異、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合等から７割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。

７　平成４年度の税制改正に関する答申（抄）
（平成３年12月19日　税制調査会）

○　固定資産税の土地評価の均衡化・適正化

固定資産税の土地評価については、当調査会は、「平成３年度の税制改正に関する答申」において、近年の著しい地価高騰の中で大都市地域を中心に地価公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成６年度以降の評価替えにおいて、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化を推進すべきであると指摘したところである。

このような指摘を受けて、自治省においては、固定資産税の宅地の評価について、土地基本法第16条、総合土地政策推進要綱（平成３年１月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、平成６年度の評価替えにおいて、地価公示価格の７割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。

８　「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正（抄）
（平成４年１月22日）

宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を７割程度とする。）を目途とすること。

９　平成５年度の税制改正に関する答申（抄）
（平成４年12月17日　税制調査会）

１　固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整

(1)　固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方

地価公示価格の７割程度を目標とする平成６年度の評価替えは、当調査会が「平成４年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

（中略）

このため、税負担の総合的かつ適切な調整措置を講ずる際にも、固定資産税収入の伸びは、少なくとも市町村の財政需要の伸び程度は確保する必要があることに留意すべきである。

また、中長期的には、地方税における所得課税と資産課税等の均衡も考慮しつつ、固定資産税等の資産課税の充実を図るべきものと考える。

市町村長の所要の補正の実施状況①

団体名	市町村の数	㈠ 評価基準に定める補正率表等			㈡ 画地条件等							㈢ 環境条件等				
		①画地計算法附表	②宅地の比準表	③その他の比準表	④接面道路との高低差	⑤接面道路の種別・構造	⑥用排水路等	⑦横断歩道橋	⑧大規模画地	⑨過小土地	⑩その他	⑪騒音・振動等	⑫いみ施設	⑬悪臭	⑭土壌汚染	⑮その他
北海道	179	17	11	2	29	9	11	7	14	6	7	3	5	1	1	4
青森県	40	13	2	0	17	1	15	2	8	6	5	1	2	1	1	2
岩手県	33	3	3	0	7	1	7	1	1	4	2	0			1	4
宮城県	35	13	8	3	13	5	9		2		1	2	2		1	2
秋田県	25	3	2	0	3	2	3		1		1	0				2
山形県	35	3	2	0	7	2	7			1		0				2
福島県	59	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	0	1			
茨城県	44	7	11	0	10	2	7	4		1	4	3	5		2	2
栃木県	25	4	8	1	4	7	2	6	1	3	2	3	2			
群馬県	35	12	25	4	6	10	3	2	4	5	5	1	1			1
埼玉県	63	23	25	0	21	11	21	14	11	8	7	15	13		5	3
千葉県	54	19	17	4	15	6	15	7	10	11	4	3	2			2
東京都	40	22	5	4	27	7	14	5	24	22	6	13	4	1	1	3
神奈川県	33	18	3	2	22	7	18	7	2	6	3	17	5		2	1
新潟県	30	3	5	0	5	5	6		1	2	1	1				2
富山県	15	0	1	0	3	1	7	3	2	2	2	4	2	2		2
石川県	19	8	3	1	6	0	7	2	5	4		4	6			1
福井県	17	1	3	1	7	4	10	4	2	2	2	1	4	1		
山梨県	27	5	3	0	4	5	5		1	1	3	1			1	2
長野県	77	9	23	6	14	14	13	3	6	7	5	4	3	1	1	2
岐阜県	42	5	7	1	13	5	19	6	2	2	2	8	3		1	2
静岡県	35	12	5	5	17	8	18	6	17	5	3	11	5	1		1
愛知県	54	26	6	6	35	7	40	26	19	19	9	33	7	3	3	5
三重県	29	1	2	0	10	3	10	6	4	3	2	2	3	1	2	1
滋賀県	19	7	6	4	5	10	13	1	5	4	3	4	2		1	
京都府	26	21	9	5	19	10	24	4	5	5	7	11	8	1		1
大阪府	43	26	9	6	39	13	34	16	12	19	14	28	22	1	5	10
兵庫県	41	16	8	4	26	8	30	10	7	10	5	6	6		4	2
奈良県	39	22	3	2	24	0	25	3	4	5	7	18	6			2
和歌山県	30	7	2	1	13	8	13	1	3	2		3	2	1		1
鳥取県	19	3	4	1	6	5	6		2	1	1	0		1		1
島根県	19	4	7	2	10	6	10	1	4	2	3	2	2			
岡山県	27	7	9	3	14	11	13	4	5	7	5	4	9	2	1	1
広島県	23	10	8	3	21	11	21	8	4	9	6	6	3	1		2
山口県	19	4	4	1	14	9	12	4	5	10	3	6	7	1	1	3
徳島県	24	3	2	1	9	6	10	1	5	4	2	1	5	1	1	4
香川県	17	5	2	0	11	4	10	1	4	2	3	3	3	1	1	1
愛媛県	20	8	7	0	12	7	13	2	3	9	6	4	6	3	1	3
高知県	34	10	10	0	19	18	11	1	13	14	11	9	9	3	3	10
福岡県	60	25	18	4	37	17	38	6	6	13	12	21	9	1	1	4
佐賀県	20	8	4	1	7	4	11	1	2	1	1	0	1		1	1
長崎県	21	9	4	1	16	7	10	2	5	4	5	2	1			1
熊本県	45	4	32	0	6	29	33		1	2	1	2	1			
大分県	18	2	10	0	3	1	2	2	3	4	1	1	2			
宮崎県	26	3	15	1	6	2	9		1	4		2	3			
鹿児島県	43	9	12	0	10	9	8	5	6	5		1			5	
沖縄県	41	8	9	1	7	3	4	1	1	5		0	3		1	1
計	1719	450	376	82	631	322	629	186	245	262	173	264	185	29	48	94

※　その他の補正項目及び補正方法等に関する調による。

市町村長の所要の補正の実施状況②

団体名	市町村の数	(四) 法律上の規制・制限等															(五) 宅地比準土地				(六) その他						
		⑯法律上の規制区域						⑰地下阻害物	⑱地上阻害物	⑲埋蔵文化財等	⑳セットバック	㉑建築基準法	㉒高圧線下	㉓市街化調整区域	㉔土地区画整理事業	㉕その他	㉖介在農地・市街化区域農地	㉗介在山林	㉘その他の雑種地	㉙その他の地目	㉚私道	㉛鉄塔敷地	㉜湿地・砂利等	㉝港湾加算	㉞通知		㉟その他（①～㉞にも該当しない補正）
		ア 急傾斜地法（地すべり防止区域）	イ 航空法（制限表面）	ウ 土砂災害防止法（イエロー）	エ 土砂災害防止法（レッド）	オ 津波防災地域作りに関する法律（津波災害警戒区域）	カ その他																		都市計画施設の予定地に定められた宅地等	日照阻害を受ける住宅地区の宅地	
北海道	179	6		11	54			5	3	2		9	35	4	1	5	6	6	29	6	26	15	3	2	2	4	6
青森県	40			2	22		2	2	1	1		2	5	1		1	2	1	17	1	14	9			1		2
岩手県	33	5			25	2	3			1		4	8	1	2	2	5	1	11		14	6	3		1		3
宮城県	35	2		3	30	2	3	2	1	1		3	11	1		1	9	2	21	1	27	17		3	4		3
秋田県	25	1		1	5		1						2	1		1	1		7		4	2			1		1
山形県	35	2			16		1	1				1	6			1	3		10	1	14	6			1		2
福島県	59	3			20		2	2	2				4	1	1		10	1	9		14	4			2	1	3
茨城県	44	1	1	6	36		1	3			3	3	26	3	1	6	15	9	22	4	23	18	1		3	1	8
栃木県	25	4	1	5	22		2		1	1	4	3	13	3	1	1	6	8	15	1	14	9			2	2	3
群馬県	35	6		3	18	1	4				1	3	13	7	1	3	14	10	21	2	18	11			1	3	3
埼玉県	63			13	35		6	13	9	1	3	12	46	9	8	12	15	23	29	4	25	21	3		18	11	8
千葉県	54	10	1	25	49		3	9	8	1		13	31	12	2	6	11	9	28	4	24	17	1	8	13	10	11
東京都	40	10	2	6	30	1	3	12	10	2	2	18	28	7	11	14	12	23	19	7	13	12	4	1	20	7	6
神奈川県	33	19	1		27		5	12	3	1	1	13	27	14	6	12	6	13	16	2	24	14	1	2	13	9	10
新潟県	30	5	1		24		7	1	3			2	11	1	1	2	9	3	9	1	11	2			3	1	2
富山県	15	1			5			2				2	9			1	2		8	1	5	2	1		1	1	1
石川県	19			5	15			1	1			3	8	3		1	7	3	11	2	8	8			4	1	2
福井県	17	2		1	15		2	6	1		1	1	10			1	5	2	10	1	9	4			3	1	
山梨県	27			6	13		1						6				9	1	11	1	7	6			1		
長野県	77	10			41		6	1	2			6	13	1		3	25	5	36	8	32	21	3		1		6
岐阜県	42	3	1		32		5	5	2	1		3	26	4	2	2	9	3	17	1	22	16			4	2	3
静岡県	35	10		1	33		5	3	4		2	12	25	13	2	4	15	7	16	1	23	14	2	1	9	4	3
愛知県	54	13	3	25	36		7	16	14	1	1	11	48	39	9	13	9	7	20	5	31	18		3	25	20	
三重県	29	4	1	1	21		3	3	2		1	4	8	3	1	5	2	4	13	1	12	9			1	1	
滋賀県	19			1	13		3	2	2		1	3	9	3		2	6	6	11	3	12	6			4		3
京都府	26	1		2	23		3	7	5			5	16	11		7	9	6	13	3	25	6	1		5		4
大阪府	43	11	2	12	34		6	21	13	9	4	25	41	16	2	9	29	10	19	8	39	12	3	3	27	21	
兵庫県	41	8		3	32		2	4	2	1	2	10	24	12		3	5	3	18		25	13	2		11	7	6
奈良県	39	4		3	21		5	6	3			5	21	10	2	4	10	7	18	5	26	6			9	5	5
和歌山県	30	5			19		4	3	1	1		1	7		1		7	1	10		16	7			2	1	4
鳥取県	19	1			9			1	1			1	2	1			1	1	6		6	4					
島根県	19	2		1	11		1					3	6			1	3		7	1	8	4	1				
岡山県	27	4			20		1	1	3	1	1	3	10	4	1	1	3		7	1	16	7	1	2	2	2	3
広島県	23	8		10	22	2	2	6	6			12	14	6		2	4	3	10		19	8	1	1	6	6	4
山口県	19	5	1	3	17		2	2	3	1	1	2	13	1		1	8		14		16	11	2		2	1	
徳島県	24	1		7	18		3	2	2			3	12	5		4	3	1	10	2	9	3			3	1	4
香川県	17	3		10	16		1	1	1			1	10				9	1	11		9	3			1	1	
愛媛県	20	2		1	16		1	3	2	1	2	3	8	5		1	4	1	8		12	7	3		2		3
高知県	34	5		4	12		2	1	1	2	2	6	9	4		4	5		6	2	17	2	4		2	4	1
福岡県	60	6			55		4	3	3	3		16	38	14	1	6	11	12	32	9	44	29	1	1	8	7	10
佐賀県	20	2			16		1		1				9	1		1	2		13	1	9	5			1	1	1
長崎県	21	8		1	18		1	1				2	7	3		2	4		10	2	13	6			2	2	
熊本県	45	1		23	40			2			1	1	7		2		11	2	31		36	4			1		1
大分県	18	2		12	17						1	1	5				8	1	13		14	10			2	2	
宮崎県	26	3		1	15		2		1			2	6	1	2	1	11	3	21	1	19	15	1		1	2	3
鹿児島県	43	10		1	18			7		1	6	5	12				14		18	6	16	8					
沖縄県	41	3			4		1	2		1		2	4	1	1		5		13	1	12	6			1		3
計	1719	212	15	209	1090	8	117	174	117	34	40	240	709	226	61	146	379	199	724	100	832	443	42	27	226	142	141

家　屋　評　価
目　　次

1　固定資産評価基準の意義 …… 237
⑴　評価基準 …… 237
⑵　固定資産税における家屋の意義 …… 237

2　家屋の評価 …… 238
⑴　家屋の価格 …… 238
⑵　家屋の評価方法 …… 238
⑶　評価及び価格の決定までの流れ …… 241
⑷　不動産取得税の価格との関係 …… 242

3　家屋評価の仕組み …… 243
⑴　新増分家屋の評価のしくみ …… 244
⑵　在来分家屋の評価替えのしくみ …… 245
⑶　再建築費評点基準表 …… 247
⑷　再建築費評点基準表の補正等 …… 250
⑸　損耗の状況による減点補正率 …… 251
⑹　需給事情による減点補正率 …… 253
⑺　評点一点当たりの価額の決定 …… 254

4　家屋の据置制度と評価替え …… 255

5　参考判例 …… 256

6　令和６基準年度における固定資産評価基準の改正について（家屋関係） …… 260

１　固定資産評価基準の意義

（１）評価基準　（地方税法第388条第１項、第403条第１項）

○「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」として固定資産税の課税標準である「価格」を求めるための具体的な手法を総務大臣が定め、告示する。

○ 市町村長は、固定資産税における固定資産（土地、家屋及び償却資産）の価格の決定に当たっては、この固定資産評価基準によらなければならないものとされている。

【参考判例】最高裁　昭和61年12月11日判決

（２）固定資産税における家屋の意義

家屋とは、住家、店舗、工場(発電所及び変電所を含む。)、倉庫その他の建物をいう。
（地方税法第341条第３号）

⇒ 家屋とは、不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登記されるべき建物をいうものであること。
（地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）第３章第１節第１二）

【参考判例】最高裁　昭和59年12月７日判決

「登記簿に登記されるべき建物」とは

建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。（不動産登記規則第111条）

【家屋の要件の判定】

ア　外気分断性
イ　土地への定着性
ウ　用途性

※家屋として取り扱わないものの例
・ガスタンク、石油タンク又は給水タンク
・機械上に建設した建造物（地上に基脚を有し、又は支柱を施したものを除く。）
・浮船を利用したもの（固定しているものを除く。）　等

２　家屋の評価①

（１）家屋の価格

（地方税法第341条第５号）

価格 ＝ 適正な時価 ＝ 正常な条件の下において成立する取引価格

【参考判例】　最高裁　平成15年６月26日判決

（２）家屋の評価方法

（評価基準第２章）

㋐再建築価格方式の採用

再建築価格を基準として評価する方法（再建築価格方式）を採用

※　再建築価格方式は、現行評価基準の制定のため設置された固定資産評価制度調査会（総理大臣の諮問機関、昭和34年～36年）の答申において、最も適当であるとされた評価方法

＜検討された家屋の評価方法＞

- 再建築価格を基準とする方法・・・・再建築価格は家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるため採用
- 取得価格を基準とする方法・・・・・取得の際の個別的な事情による偏差があるため不採用
- 賃貸料等の収益を基準とする方法・・種々の事情により甚だしい格差があるため不採用
- 売買実例価格を基準とする方法・・・個別的な事情による偏差や、一般的に家屋は土地と一体的に取引されることから、家屋の部分を分離することが困難であること等により不採用

２　家屋の評価②

㋑再建築価格

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）をいう。

【参考判例】最高裁　平成15年７月18日判決、福岡地裁　平成２年11月６日判決

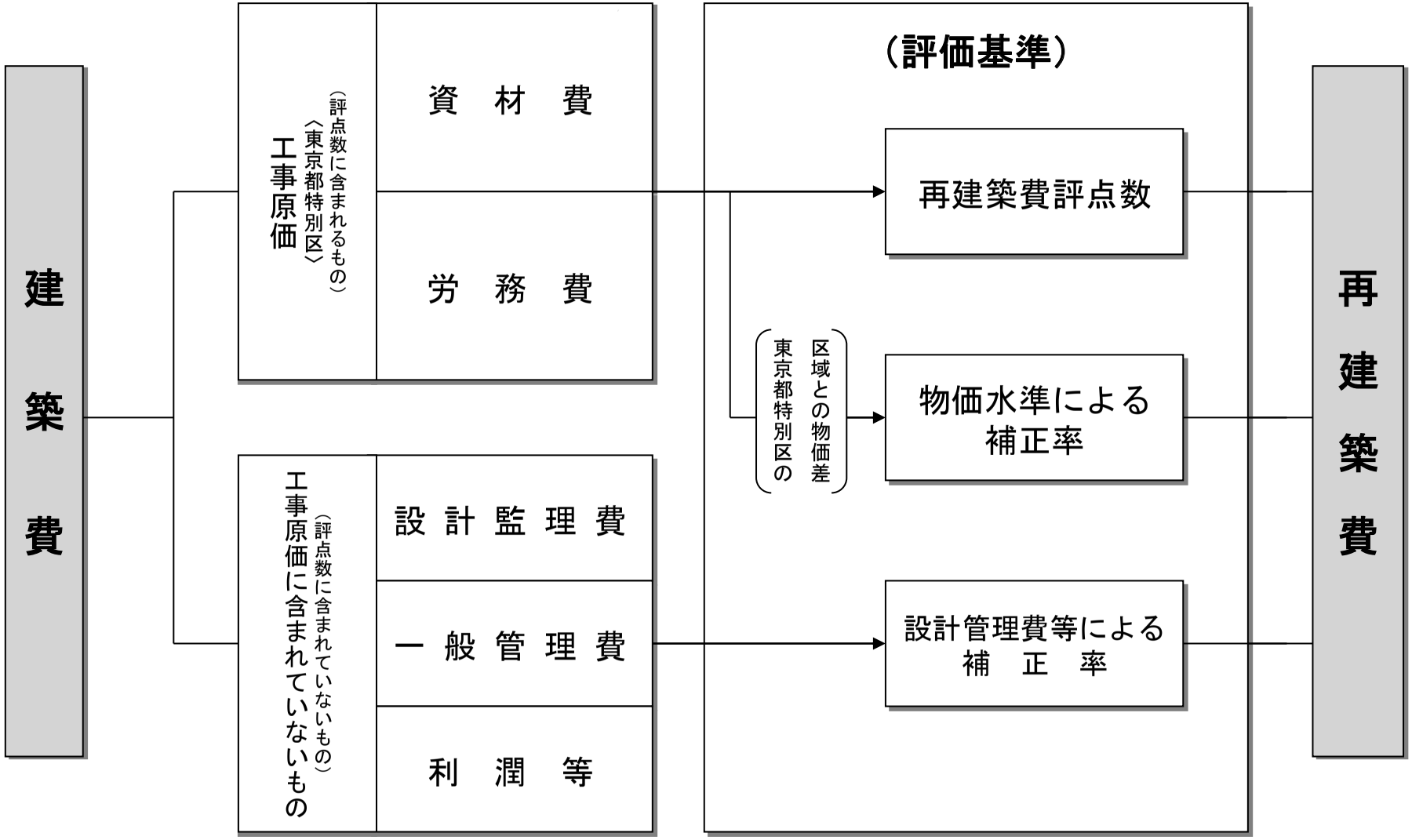
「同一のもの」とは

伝統的建物の復元のように構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、一般的な構法等の中から当該家屋と同様のものを当てはめることによって「同一のもの」とされている。

建築技術の革新、社会的、経済的状況の変化により、家屋の構法、施工法、使用資材等も常に変化するため、新築当時一般的であった資材が、現在は入手しにくい高価なものであったり、生産されなくなって市場にないものになっている場合があり、復元のような考え方では適正な評価がなされなくなるため。

２　家屋の評価③

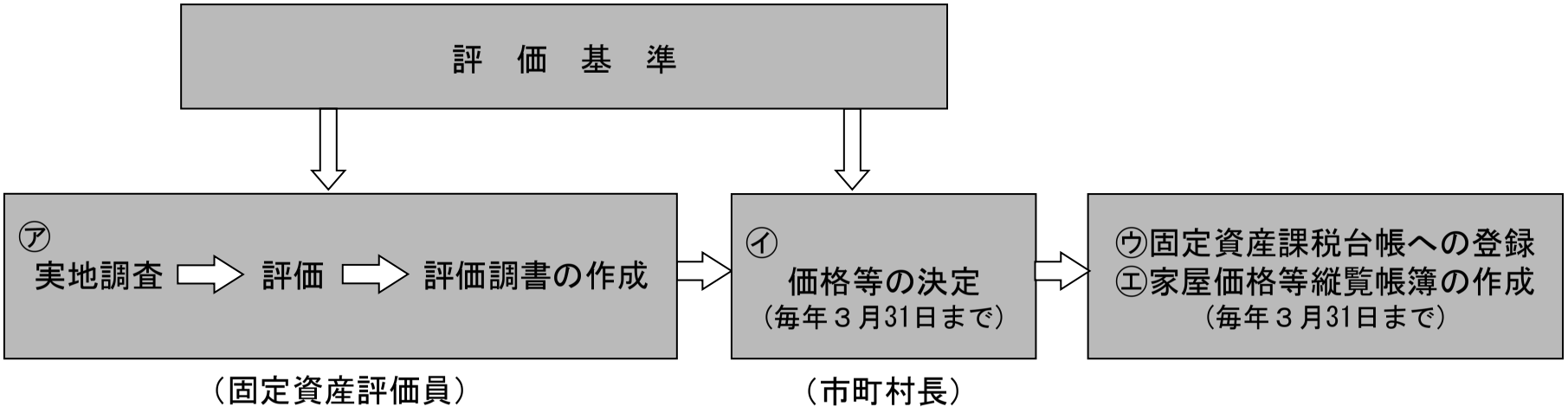
㋒建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係



２　家屋の評価④

（３）評価及び価格の決定までの流れ　（地方税法第403条、第408条、第409条、第410条第１項、第411条、第415条、第416条）

＜フロー図＞



㋐　固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、実地調査に基づいて評価を行い、固定資産評価員は、その結果に基づき評価調書を作成し、市町村長に提出。
㋑　市町村長は、評価調書に基づき、毎年３月31日までに固定資産の価格等を決定。
㋒　市町村長は、価格等を決定した場合、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録し、登録した旨を公示。
㋓　市町村長は、固定資産課税台帳に登録された固定資産に係る家屋価格等縦覧帳簿を、毎年３月31日までに作成し、所定の期間、当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供する。

※　㋑及び㋓について、災害その他特別な事情がある場合においては、市町村長は４月１日以後に行うことができる。

２　家屋の評価⑤

（４）不動産取得税の価格との関係

（地方税法第73条の21、第409条第２項、地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）第３章第５節三六）

不動産取得税と固定資産税はともに土地及び家屋を課税客体とし、課税標準もその価格（適正な時価）とされている。
→　そのため、以下のとおり評価の統一と評価事務の簡素化が図られている。

道府県

協力体制の確立、情報の共有

＜不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定＞

固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産の場合

⇨ その価格によって不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定

固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産の場合

⇨ 評価基準によって不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定

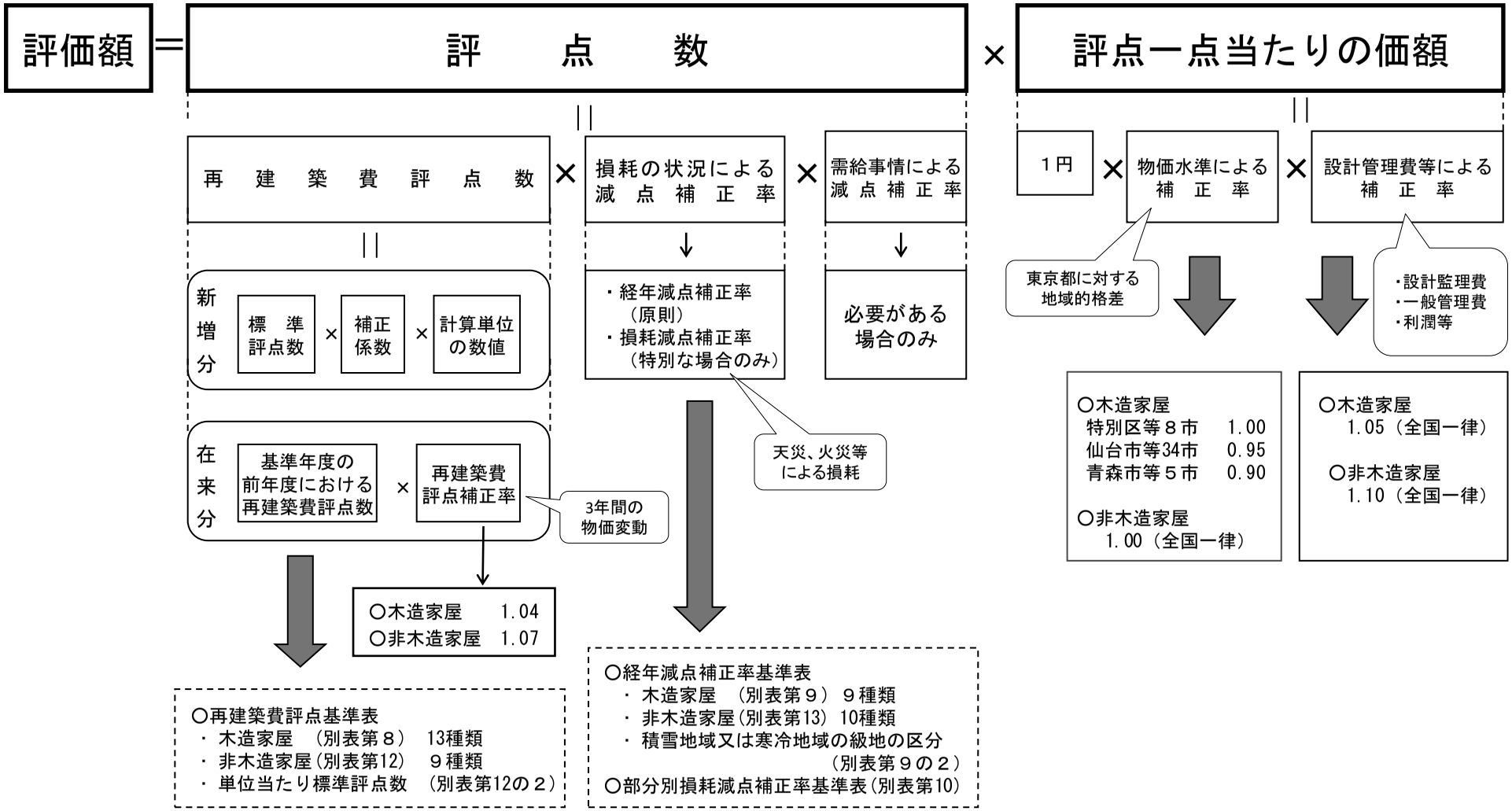
⇩

価格その他必要な事項を不動産所在の市町村長に通知

市町村

固定資産評価員は、評価する家屋について道府県知事から市町村長に通知された価格があるときは、その通知に係る価格に基づいて評価

３　家屋評価の仕組み①



（令和３基準年度版）

３　家屋評価の仕組み②

（１）新増分家屋の評価のしくみ

評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するものとした場合に必要な建築費（再建築価格）を、屋根、外壁仕上、天井仕上等の部分別に評価して積み上げることで求める。

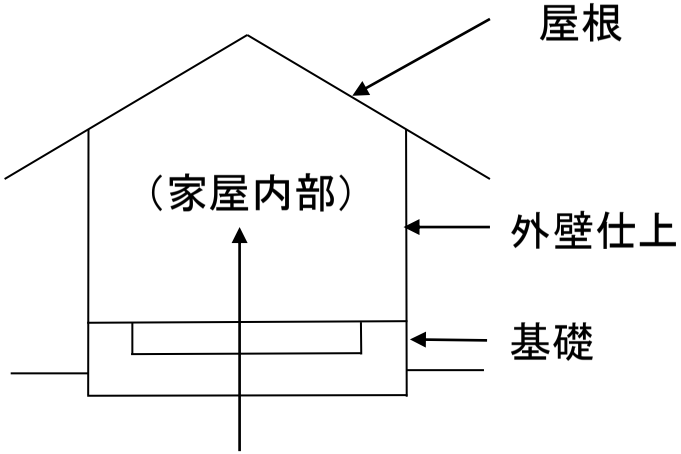
⇩

再建築費評点数　＝　標準評点数　×　補正係数　×　計算単位

上記により求めた再建築費評点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

評価額　＝　再建築費評点数　×　損耗の状況による減点補正率　×　評点一点当たりの価額

＜例＞木造住宅の評価例



柱・壁体、内壁仕上、天井仕上、床、建具、建築設備

（その他）仮設工事、その他工事

部分別に評価して積み上げ

＜　具体例：延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡　＞

【屋　根】	瓦　中	15,690点×0.9× 50㎡＝	706,050点
【外壁仕上】	サイディング	7,530点×1.1×100㎡＝	828,300点
【内壁仕上】	クロス貼	5,200点×1.0×100㎡＝	520,000点
【天井仕上】	クロス天井	3,590点×1.0×100㎡＝	359,000点
⋮			
【建築設備】	便器　洋式	61,900点×1.0× １個	
	システムキッチン	297,800点×1.2× １個	
	⋮	⋮	＝1,903,130点
【その他工事】	雑工事	8,663,940点×４％×1.0	
	階段	188,670点×1.0× １個	
	⋮	⋮	＝1,114,750点

→　部分別の評点数の合計（一棟の再建築費評点数）　9,778,690点

３　家屋評価の仕組み③

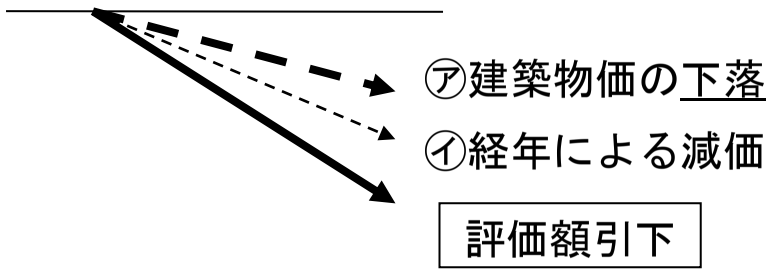
（２）在来分家屋の評価替えのしくみ

新たな再建築価格を、基準年度の前年度における再建築費評点数に３年間の建築物価の変動を反映して算定し、これに損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

評価額 ＝ 前年度における再建築費評点数 ×再建築費評点補正率㋐ × 損耗の状況による減点補正率㋑（経年減点補正率／損耗減点補正率） × 評点一点当たりの価額

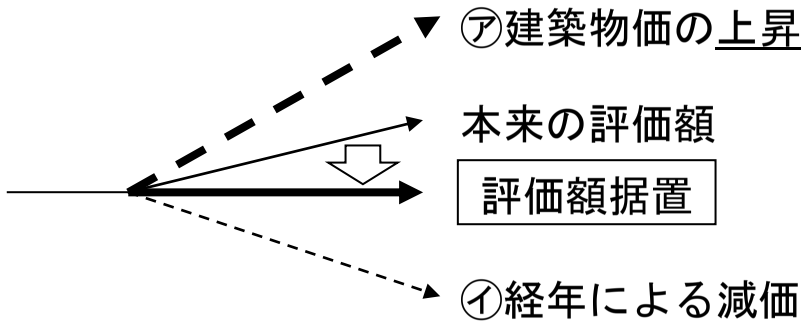
⇒ 評価に影響を与える要因
㋐　建築物価の変動（上昇か下落か？）
㋑　経年による減価（何年経過しているか？）

＜物価下落期＞



（経年による減価に加え、建築物価も下落するので、評価額は引下げ）

＜物価上昇期＞

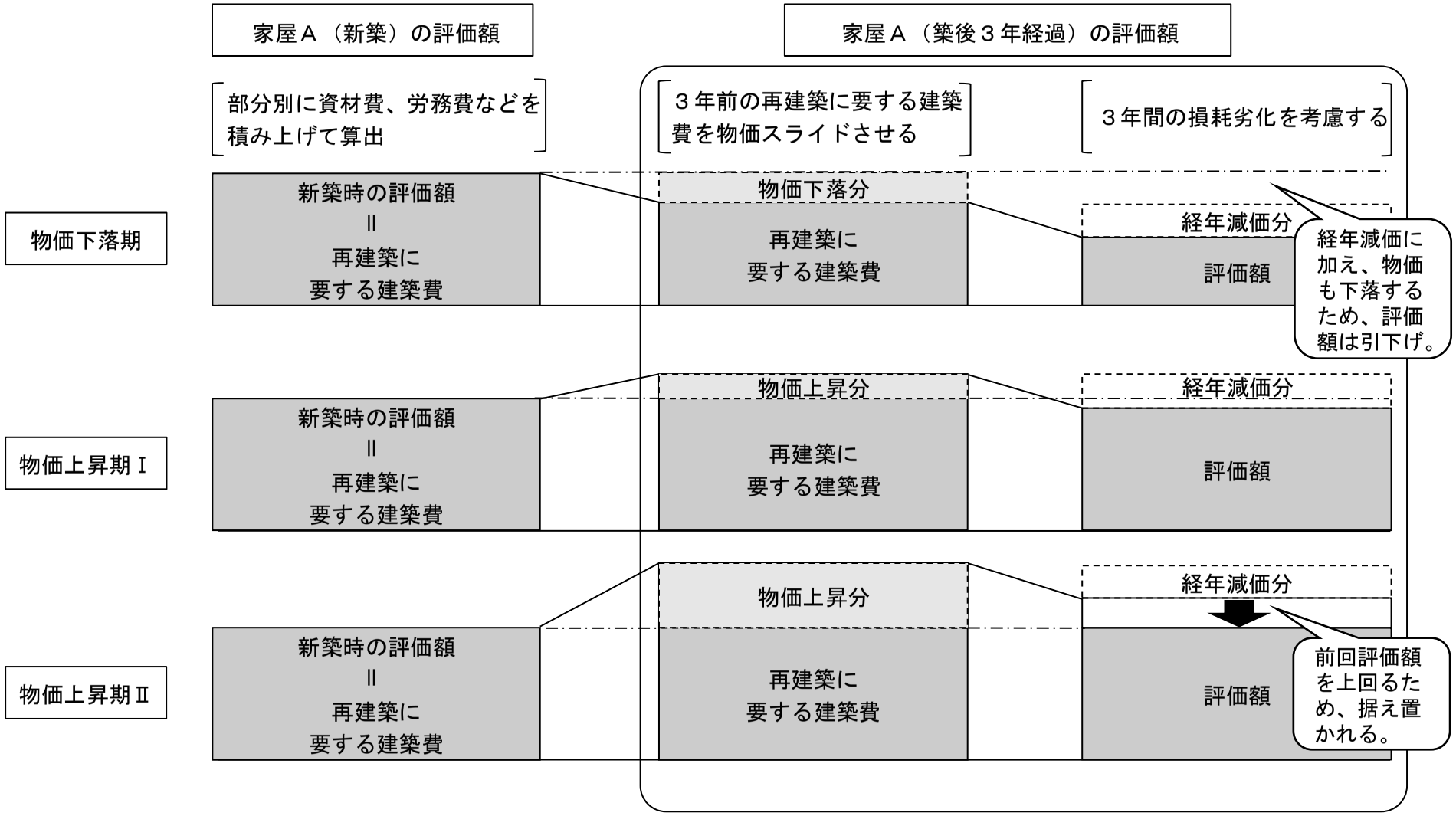


（㋐＞㋑の場合、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額は据置き）

３　家屋評価の仕組み④

＜評価替えに伴う評価額の動き（イメージ）＞

再建築価格方式においては、３年に１度の評価替え時点での再建築価格をもとに、経年等による減価を行って新たな評価額を求める。



３　家屋評価の仕組み⑤

（３）再建築費評点基準表

＜再建築費評点基準表の種別等＞

➢木造家屋再建築費評点基準表
（評価基準別表第８）（13種類）

・専用住宅用建物
・共同住宅及び寄宿舎用建物
・ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
・附属家用建物　　など

➢非木造家屋再建築費評点基準表
（評価基準別表第12）（９種類）

・事務所、店舗、百貨店用建物
・住宅、アパート用建物
・病院、ホテル用建物
・工場、倉庫、市場用建物
・軽量鉄骨造建物
（住宅、アパート用建物）　など

➢専用住宅用丸太組構法建物に係る
再建築費評点基準表（例）

例）別表第12　非木造家屋再建築費評点基準表

１　事務所、店舗、百貨店用建物（抜粋）

❶ 部分別	❷ 評点項目及び標準評点数			❸	❹ 標準量	❺ 補正項目及び補正係数 補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	❻ 計算単位
主体構造部	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	57,480	鉄筋〇・〇八トン、コンクリート〇・六六一立方メートル延べ床面積一・〇平方メートル当たり鉄骨〇・〇八三トン、	階層数	1.05 ← 地上９階のもの	1.0 地上６階のもの	→ 0.95 地上４階のもの	延べ床面積
						階高	1.20 ← ６ｍ程度のもの	1.0 ４ｍ程度のもの	→ 0.95 ３ｍ程度のもの	
						柱間	1.20 ← 7.5ｍ程度のもの	1.0 ６ｍ程度のもの		
						壁面積の大小	1.10 ← 大きいもの（延べ床面積1.0㎡当たり1.60㎡程度のもの）	1.0 普通のもの（延べ床面積1.0㎡当たり0.80㎡程度のもの）	→ 0.95 小さいもの（延べ床面積1.0㎡当たり0.45㎡程度のもの）	
						地階	1.10 ← 地下３階のもの	1.0 地下１階のもの	→ 0.95 地階のないもの	
						工事形態	1.05 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの		
		鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物にあっては、次の算式によって求める。 （算式） 標準評点数 ＝｛228,580×鉄骨使用量（単位ｔ）｝＋ ｛　Ａ　×鉄筋使用量（単位ｔ）｝＋ ｛　Ｂ　×コンクリート使用量（単位㎥）｝ Ａ：【上】244,100 【中】179,050 【並】133,200 Ｂ：【上】57,980 【中】46,500 【並】42,150			工事形態	1.05 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの		

3　家屋評価の仕組み⑥

＜再建築費評点基準表と各項目の関係＞

例）非木造家屋再建築費評点基準表

(1) 事務所、店舗、百貨店用建物
(2) 住宅、アパート用建物
(3) 病院、ホテル用建物
(4) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
(5) 工場、倉庫、市場用建物
(6) 住宅用コンクリートブロック造建物
(7) 軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）
(8) 軽量鉄骨造建物（工場、倉庫、市場用建物）
(9) 軽量鉄骨造建物
（事務所、店舗、百貨店等用建物）

【部分別】･･･❶

1　主体構造部
2　基礎工事
3　外周壁骨組
4　間仕切骨組
5　外壁仕上
6　内壁仕上
7　床仕上
8　天井仕上
9　屋根仕上
10　建具
11　特殊設備
12　建築設備
13　仮設工事
14　その他工事

【各部分別の要素】

・評点項目･･･❷

一般的な使用資材の種別及び品等を示すために設定。

・標準評点数･･･❸

評点項目に示した資材等に係る工事原価に相当する費用を一円一点として表したもの。

・補正項目及び補正係数･･･❺

評価対象家屋の実態に応じ、標準評点数を補正するために設定。

（注１）補正項目に従って、「増点補正率」、「標準」、「減点補正率」を示し、原則、この間で補正率を適用。

（注２）市町村において必要があると判断した場合は、この範囲を超えることも可能。

3　家屋評価の仕組み⑦

【標準量・計算単位】･･･ ❹、❻

＜標準量＞ ･･･ ❹

標準量とは、再建築費評点基準表に示されている標準評点数の積算基礎となった各用途別、部分別の標準的な施工数量をいう。標準量は、部分別の特性に応じ、単位（m、㎡、㎥、ｔ、個など）当たりを基準として示されている。

＜計算単位＞･･･ ❻

再建築費評点基準表に示されている標準評点数は、各部分別の標準的な施工数量（標準量）を基礎として積算されており、評点付設の便宜上、単位（m、㎡、㎥、ｔ、個など）当たりで示されている。

そのため、各部分別の再建築費評点数は、標準評点数に以下の計算単位を乗じて算出する。

（非木造家屋評点基準表の計算単位の例）

部分別区分	計算単位
主体構造部	延べ床面積、建床面積
基礎工事	建床面積、個数、本数　等
外周壁骨組、間仕切骨組、外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上	延べ床面積
屋根仕上	建床面積
建具	延べ床面積、建具面積
特殊設備	見付面積、箇所数　等
建築設備	延べ床面積、台数、組数　等
仮設工事、その他工事	延べ床面積

３　家屋評価の仕組み⑧

（４）再建築費評点基準表の補正等　　（評価基準第２章第１節六）

㋐　再建築費評点基準表の補正

総務大臣が定めた再建築費評点基準表に評点項目及び標準評点数がない場合又はその他家屋の実態からみて特に必要のある場合

⇨ 再建築費評点基準表について所要の補正を行い、適用することができる。

＜所要の補正の方法＞

- 他の用途の再建築費評点基準表から転用する方法
- 類似の評点項目に係る標準評点数を補正する方法
- 取得価格等を参考に標準評点数を求める方法

㋑　再建築費評点基準表の作成

総務大臣が定めた再建築費評点基準表に示されている家屋の構造、様式、使用資材又は各部分別の施工量等が、当該市町村に所在する家屋の構造等と著しく相違することにより、相当数の家屋について適正な再建築費評点数を算出することが困難な場合又は適当でない場合

⇨ 当該市町村の家屋の構造等の実態に応じ、別に再建築費評点基準表を作成して適用することができる。

（主な留意事項）

- 再建築費評点基準表の補正、作成を行う場合は、総務大臣が定めた再建築費評点基準表に示された標準評点数と同様、基準年度の賦課期日の年の属する年の２年前の７月現在の東京都における物価水準に基づくこと。
- 再建築費評点基準表の作成に当たっては、総務大臣が定めた再建築費評点基準表に示されている各評点項目に応じた標準評点数の積算方法等に基づくこと。

３　家屋評価の仕組み⑨

（５）損耗の状況による減点補正率　　（評価基準第２章第２節五、第３節五）

㋐　経年減点補正率（評価基準別表第９、13）

経年減点補正率は、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定められており、木造家屋にあっては用途別区分及び評点数別区分、非木造家屋にあっては用途別区分及び構造別区分に従って求める。

※経過年数が１年未満であるとき又は経過年数に１年未満の端数があるときは、それぞれ１年未満の端数は１年として計算する。

㋑　積雪寒冷補正率（評価基準別表第９の２）

積雪寒冷地域に所在する家屋については、上記㋐の経年減点補正率をさらに減価補正して求める。

- 木造家屋
  別表第９の２積雪寒冷地域の級地の区分に応じ、上記の経年減点補正率を減価（５％から25％）。
- 非木造家屋
  木造家屋に係る積雪寒冷補正率が100分の18以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋のうち、軽量鉄骨造、れんが造又はコンクリートブロック造の家屋については、上記の経年減点補正率を減価（３％又は５％）。

※基準年度の賦課期日後に市町村合併等があった場合の級地区分の取扱いは、当該市町村合併等前の市町村ごとの級地区分による。

３　家屋評価の仕組み⑩

例）別表第９　木造家屋経年減点補正率基準表

１　専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物（抜粋）

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
55,120点未満		55,120点以上 86,320点未満		86,320点以上 133,120点未満		133,120点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				⋮	⋮	⋮	⋮
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						⋮	⋮
						34	0.22
						35以上	0.20

例）別表第９の２　積雪地域又は寒冷地域の級地の区分

（抜粋）

都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地
北　海　道	札幌市	4	3
	函館市	2	2
	小樽市	4	2
	旭川市	4	4
	室蘭市	2	2
	釧路市	2	4
	帯広市	2	4

⋮

評価基準第２章第２節五１（２）

率 級地区分	積雪地域の率	寒冷地域の率
１級地	百分の十	百分の五
２級地	百分の十五	百分の八
３級地	百分の二十	百分の十
４級地	百分の二十五	百分の十五

３　家屋評価の仕組み⑪

㋒　損耗減点補正率（評価基準別表第10）

損耗減点補正率は、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて、その経過年数に応じて通常発生する減価を基礎として定められた経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合に適用され、当該家屋の各部分別ごとに求めた損耗残価率に当該家屋に係る経年減点補正率を乗じて各部分別に求める。

〔算式〕部分別損耗減点補正率＝当該家屋の各部分別の損耗残価率×当該家屋の経年減点補正率
→　評点数＝（部分別再建築費評点数×部分別損耗減点補正率）の合計

損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理を行うものとした場合において、「その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態」に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められている。

（６）需給事情による減点補正率　　（評価基準第２章第２節六、第３節六）

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求める。

３　家屋評価の仕組み⑫

（７）評点一点当たりの価額の決定

＜評点一点当たりの価額＞　（評価基準第２章第４節二）

評点一点当たりの価額 ＝ １円 × 物価水準による補正率…㋐ × 設計管理費等による補正率…㋑

㋐物価水準による補正率

工事原価に相当する費用等について、東京都特別区の区域とその他の都市との物価水準に係る地域的格差を考慮して定めている。

【木　造】指定市　　→1.00、0.95、0.90の３段階
　　その他の市町村→原則として当該市町村の所在する都道府県の指定市の率
【非木造】全市町村　　→1.00

（補正率は令和３基準年度のもの）

㋑設計管理費等による補正率

工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額を考慮して定めている。

【木　造】全市町村→1.05（床面積がおおむね10㎡以下の簡易構造家屋は1.00）
【非木造】全市町村→1.10（　　〃　　）

（補正率は令和３基準年度のもの）

＜提示平均価額＞　（評価基準第２章第１節三、第４節二）

【平成23年11月28日付け総務省告示第493号による改正】

評価基準第２章第４節（経過措置）による「評点一点当たりの価額」の決定方法が適用される間は、提示平均価額の算定に係る事務（提示平均価額の算定基礎となる総評価見込額調査及び提示平均価額の通知）を停止する。

４　家屋の据置制度と評価替え

（地方税法第341条第６号～８号、第349条、評価基準第２章第４節三）

○　基準年度

令和３年度は基準年度である。（次回の基準年度は令和６年度（2024年度））

○　地方税法による価格の据置

家屋に対して課する固定資産税の課税標準

⇨

【基準年度】
当該年度の賦課期日現在の価格で課税台帳等に登録されたもの

【第二年度、第三年度】
基準年度の課税標準となった価格で課税台帳等に登録されたもの
※　家屋の改築、損壊その他これらに類する特別の事情がある場合を除く。

○　固定資産評価基準による価額の据置

基準年度において家屋の評価額が見直された際に、見直し後の評価額が前年度の評価額を上回る場合は、前年度の評価額に据え置かれる。

５　参考判例①

【判例】　「固定資産評価基準によって」（地方税法第403条第１項）の意義

固定資産評価基準は、法388条１項に基づき、その明示的具体的委任を受けて、自治大臣が固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続きについて市町村間の評価の統一均衡化を図るために発したものであって、昭和37年改正法によって、固定資産評価基準に「よって」固定資産の価格を決定しなければならないと定められ、あわせて法388条１項において固定資産評価基準を定め告示することを自治大臣に対し、明示的具体的委任をした経緯を徴すると、市町村長は、固定資産評価基準に従って評価をなすべく義務づけられているものと解するのが相当である。その意味で固定資産評価基準は法的拘束力を有しているものといわなければならない。

（最高裁（一小）昭和61年12月11日判決・昭和58年（行ツ）第55号）

【判例】　適正な時価

法349条１項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

（最高裁（一小）平成15年６月26日判決・平成10年（行ヒ）第41号）

５　参考判例②

【判例】　評価基準による評価の合理性

Ａ市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるということができる。また、評点１点当たりの価額 1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

そうすると、Ａ市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

（最高裁（二小）平成15年７月18日判決・平成11年（行ヒ）第182号）

【判例】　再建築価格方式の妥当性

ところで、評価基準は、家屋の評価方法として、再建築費を基準とする評価方法、いわゆる再建築価格方式を採用している。この方法は、評価客体たる家屋と全く同一のものを評価の時点において再建築する場合に必要とされる建築費（再建築費）を求め、これに各種増減価を施して家屋の価格を決定するものであり、建物を現実に新築した際の特殊事情に左右されることなく適正な時価を算出することのできる最も妥当な方法である。

（福岡地裁平成２年11月６日判決・昭和60年（行ウ）第９号）

５　参考判例③

【判例】　新築工事中の家屋の判定

思うに、固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であるところ、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階において初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になるというべきである。また、新築工事中の建造物が、工事の途中においても、一定の段階で土地を離れた独立の不動産となる場合のあることは否定できないが、独立の不動産となる時期及びその時期における所有権の帰属を認定判断することは課税技術的に必ずしも容易なことではないのであって、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿うものとはいうことができない。（略）以上のような固定資産税の性質目的及び地方税法の規定の仕方からすれば、新築の家屋は、一連の新築工事が完了したときに、固定資産税の課税客体となると解するのが相当である。

これを本件について見るに、原審の適法に確定したところによると、本件建物は、注文者と請負人との間の請負契約に基づき新築された鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階地上12階建店舗・事務所・旅館で、昭和50年１月１日現在においては、基礎工事、鉄骨鉄筋工事及びコンクリート工事が完了し、コンクリートの壁及び床もほぼ出来上がっていたが、内部仕上工事、すなわち床工事、内壁工事、天井工事、照明器具の設置等が全体として未完成の状態にあったところ、請負人は、同月一杯かかって右内部仕上工事を完成し、同年２月に請負代金の約80％を受領して本件建物を注文者に引き渡した、というのである。そうであるとすれば、本件建物は、昭和50年１月１日現在においては、一連の新築工事がいまだ完了しておらず、したがって固定資産税の課税客体となっていなかったもので、同年２月ころに初めて課税客体となったというべきであるから、昭和51年度においては固定資産評価基準にいう「新増分の家屋」に該当するものであり、このことを前提とする本件不動産取得賦課決定は適法というべきである。

（最高裁（二小）昭和59年12月７日判決・昭58（行ツ）第19号）

５　参考判例④

【判例】　最終残価率（20%）について

被控訴人は、評価基準が鉄筋コンクリート造店舗につき毎年1.6%ずつ50年にわたって減価し、50年経過後の残価率を20%としていることについて、これは減価償却においては同種建物の法定耐用年数が39年とされている現在の社会情勢にそぐわない旨主張する。しかしながら、税法上の減価償却制度は、企業の資産償却を損金として処理することを認めるためのものである。他方、評価基準は、一定の経過年数を超えた後の家屋の最終残価率を20%としているが、これは家屋の財産的価値の評価をその物的価値と使用価値の両者に着目して行い、家屋が家屋として所有されている以上、最小使用価値として20%は存するとの考えに基づくものであって、税法上の減価償却制度とは異なる観点から家屋の価値を評価するものであり、減価償却における法定耐用年数と異なることをもって、評価基準の経過年数に応ずる減点補正が不合理であるということはできない。

（仙台高裁平成17年８月25日判決・平成16年（行コ）第11号）

令和６基準年度における固定資産評価基準の改正について（家屋関係）

１　用途別区分の整理統合

簡素化・合理化の観点から、再建築費評点基準表（別表第8及び第12。以下同じ。）における用途別区分について、構造が類似する区分の統合や建築実態が少ない区分の廃止等を行う。

２　部分別区分の見直し

簡素化・合理化の観点から、木造家屋と非木造家屋における部分別区分の内容を共通化するための見直しを行う。

３　標準量の見直し及び評点項目等の改正

（１）近年の建築実態に即したものとするため、再建築費評点基準表に係る以下の点について改正する。

① 木造の戸建形式住宅用建物における標準量並びに補正項目及び補正係数

② 非木造家屋における標準量並びに補正項目及び補正係数

③ 非木造の集合形式住宅用建物の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」への総合評点方式の導入

（２）自治体からの要望等を踏まえ、近年施工が増えている評点項目を新設するとともに、施工事例の少ない評点項目を削除する。

４　標準評点数の算定

令和４年７月の東京都における物価水準により算定した工事原価に相当する費用を基礎として、標準評点数を算定する。

その上で、一部の資材に係る急激な価格高騰の実情を踏まえ、適正化の観点から一定の調整を行う。

◆　固定資産評価基準の改正に当たっては、自治体からの要望を聴取するとともに、（一社）日本建築学会及び（一財）日本不動産研究所に委託した調査結果を踏まえて、評点項目等を作成している。

償　却　資　産
目　　次

1　概要

⑴　固定資産税（償却資産）の概要……263
⑵　固定資産税収（償却資産）の内訳（令和３年度決算ベース）……264
⑶　償却資産の範囲……265
⑷　償却資産と家屋の区分……266
⑸　建物附帯設備（建築設備）について……267
⑹　建物附帯設備（建築設備）の家屋と償却資産の区分について（例示）……268
⑺　その他　家屋と償却資産の区分について（例示）……269
⑻　特殊な場合の納税義務者（償却資産）……270
⑼　地方税の申告等に係るｅＬＴＡＸ利用率の推移……271
⑽　令和２年度税制改正大綱（固定資産税（償却資産）の電子化に係る部分抜粋）……272
⑾　法人税申告書等のデータ連携……273
⑿　償却資産の評価……274
⒀　税務会計と固定資産税における取扱いの相違点について……275
⒁　法人所得課税と固定資産税……276
⒂　総務大臣（知事）配分制度について……277
⒃　総務大臣（知事）配分資産の価格等の配分方法の概要……278
⒄　大規模償却資産制度……279
⒅　大規模償却資産に係る課税限度額の算定イメージ……280

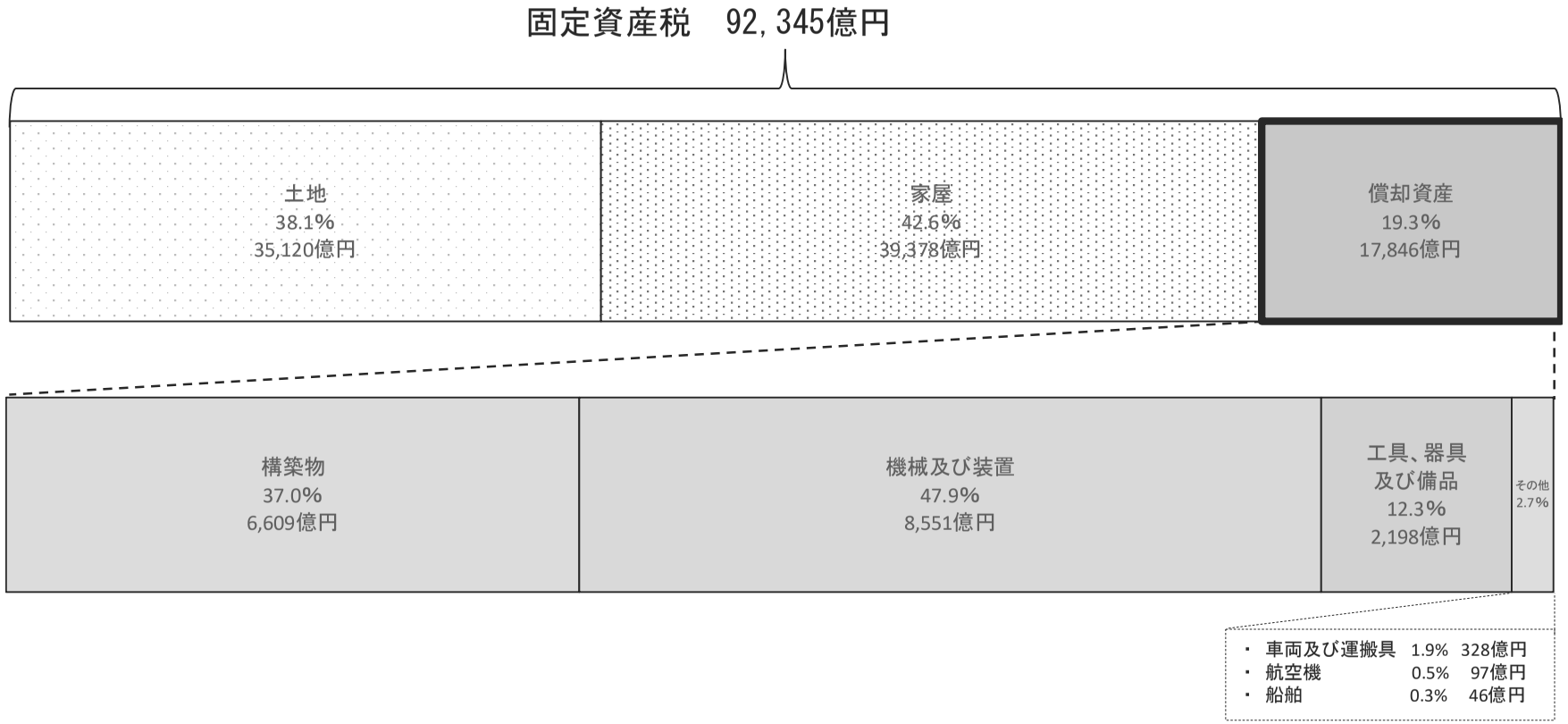
2　実地調査について

⑴　実地調査の必要性……283
⑵　実地調査の事前準備……286
⑶　未申告者・不申告者への対応……290
⑷　実地調査で特にチェックすべきポイント（一例）……292
⑸　実地調査終了後の対応……293
⑹　技能向上への取組み等……294

固定資産税（償却資産）の概要

<table>
<tr><th>項　　目</th><th>内　　容</th></tr>
<tr><td>課　税　客　体</td><td>・土地及び家屋以外の事業用の資産
※減価償却額（又は減価償却費）が、法人税（又は所得税）の所得計算上、損金（又は必要経費）に算入される資産に限る
※無形減価償却資産（鉱業権、漁業権、特許権等）は除く
※自動車税又は軽自動車税の種別割の課税客体は除く
※取得価額が20万円未満の資産について一括償却等を行う場合には課税対象外</td></tr>
<tr><td>申　告　制　度</td><td>・償却資産については、所有者に申告義務あり</td></tr>
<tr><td>免　　税　　点</td><td>・150万円
※同一の市町村に所在する償却資産の課税標準の合計額が免税点を下回る場合は課税されない
※免税点制度により、償却資産を有する事業者（申告者）のうち課税されている者は約３割
<table>
<tr><th></th><th>免税点未満
（A）</th><th>免税点以上
（B）</th><th>合　計（C）</th><th>（B）／（C）</th></tr>
<tr><td>償却資産に係る事業者（申告者）数</td><td>306万人</td><td>177万人</td><td>483万人</td><td>36.6%</td></tr>
</table>
出典：令和４年度　固定資産の価格等の概要調書より</td></tr>
<tr><td>沿　　革</td><td>・昭和25年の地方税制度の抜本改革において、シャウプ勧告において「事業主（中略）をして、警察、消防およびその事業がその地方から得るその他の保護の対価を払わしめる」ものと位置づけられた固定資産税を創設。
・また、同勧告において「個人所得税及び法人税において控除を受ける減価償却を認められるあらゆる事業資産を包括するように本税の範囲を拡張すること」とされた。</td></tr>
<tr><td>税　　収</td><td>１兆7,846億円（令和３年度決算額）</td></tr>
</table>

固定資産税収（償却資産）の内訳（令和３年度決算ベース）



＜参考：償却資産の具体例＞

種　　類	具　体　例
構　築　物	ガスタンク、ダム、軌道、ドック、広告塔　等
機械及び装置	加工・製造機械、建設機械、タービン、発電機、コンベアー　等
工具・器具及び備品	医療機器（レントゲン等）、ガソリン計量器、理容業用機器、音響機器、パソコン　等
そ　の　他	車両及び運搬具、航空機、船舶　等

※　軌道、発電機、船舶、車両、航空機等には課税標準の特例措置が講じられている。
※　表示単位未満四捨五入のため、計が一致しない場合がある。

償却資産の範囲

○土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産

①「事業の用に供する」とは

・「事業」とは、一定の目的のために一定の行為を継続、反復して行うことをいうものであって、必ずしも営利又は収益そのものを得ることを直接の目的とするものである必要はない。
・「事業の用に供する」とは、その本来業務に直接使用するもののみならず、その事業について直接であると間接であるとを問わず使用される資産で税務会計上減価償却できるものであれば、償却資産として課税客体となる。

⇨ 企業の福利厚生施設（医療施設、食堂施設、寄宿舎、娯楽施設等）等

②「事業の用に供することができる」とは

・「事業の用に供することができる」とは、現に事業の用に供している資産が含まれることはもちろんのこと、事業の用に供する目的をもって所有され、かつ、それが事業の用に供することができると認められる状態にあれば足りる。

【遊休・未稼働資産】⇨ いつでも稼動し得る状態にあるものは課税客体となる。
【用 途 廃 止 資 産】⇨ 解体等されていないだけで、今後も使用されないものは課税客体とはならない。

○法人税法等における減価償却資産

①減価償却額又は減価償却費等の意味

固定資産税の課税客体である償却資産は、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上「損金又は必要な経費に算入されるもの」でなければならない。

②「損金又は必要な経費に算入されるもの」とは

その減価償却費が現に損金又は必要な経費に算入されない資産であっても、本来損金又は必要な経費に算入されるべき性格のものであれば課税客体となる。

⇨ 簿外資産、償却済資産、建設仮勘定中の資産で事業の用に供している資産等

※無形減価償却資産及び自動車税又は軽自動車税の種別割の課税客体である自動車及び軽自動車は除く。

償却資産と家屋の区分

償却資産とは、「土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産」

➡ 一般的には、社会通念上「家屋」に該当するか否かを判断

不動産登記事務取扱手続準則
（建物認定の基準）
第77条　建物の認定に当たっては、次の例示から類推し、その利用状況等を勘案して判定するものとする。
一　建物として取り扱うもの
ア　停車場の乗降場及び荷物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。
ウ　ガード下を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物
エ　地下停車場、地下駐車場又は地下街の建造物
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし、半永久的な建造物と認められるものに限る。
二　建物として取り扱わないもの
ア　ガスタンク、石油タンク又は給水タンク
イ　機械上に建設した建造物。ただし、地上に基脚を有し、又は支柱を施したものを除く。
ウ　浮船を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

なお、事業のために使用されている家屋であってその家屋の全部又は一部がそれに付設する構築物とその区分が明瞭でなく、その所有者の資産区分においても構築物として経理されているものについては、その区分の不明確な部分を償却資産として取り扱うことが適当であるとされている（取扱通知第3章第1節三）。

建物附属設備（建築設備）について

固定資産評価基準第2章第1節
一～六　略
七　建築設備の評価
　家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつて、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする。

◆平成12年1月28日付け自治評第5号自治省税務局資産評価室長通知
「家屋の建築設備の評価上の取扱いについて」より

○「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっている」ことの要件

ア　家屋の評価に含める建築設備は、当該家屋の特定の場所に固定されているものであること。

イ　壁仕上げ、天井仕上げ、床仕上げ等の裏側に取り付けられているものは、家屋に含めるものであること。

ウ　屋外に設置された配線・配管及び家屋から独立して設置された設備は家屋と構造上一体となっているものではないので、家屋に含めないものであること。

エ　屋外に設置された設備であっても、配線、配管等により屋内の機器と一体となって一式の建築設備としての効用を発揮しているものについては、当該一式の建築設備について、家屋に含めるか否かを判定するものであること。

オ　消耗品に属するものは、家屋に含めないものであること。

○「家屋の効用を高めるもの」の要件

当該建設設備を家屋に設置することにより、「家屋自体の利便性」が高まるものをいうものである。

建物附属設備（建築設備）の家屋と償却資産の区分について（例示）

設備の種類	家屋に含めるもの	償却資産とするもの
発変電設備		自家用発電設備・受変電設備
動力配線配管設備	右記以外のもの	特定の生産又は業務用設備
電灯照明設備	屋内照明設備、分電盤及び分電盤から内側の配線・配管	ネオンサイン、投光器、スポットライト、家屋と分離している屋外照明設備
電話設備	配線・配管	電話機、交換機等の装置・器具類
電気時計設備		時計、配電盤等の装置・器具類
消火装置	消火栓設備、スプリンクラー	消火栓設備のホース・ノズル、消火器
中央監視装置		中央監視装置
避雷設備、換気設備、衛生設備	設備一式	
ガス設備、給排水設備	右記以外の設備	特定の生産又は業務用設備、屋外設備
冷暖房設備	家屋と一体となっている設備	ルームエアコン（取り外しが可能なもの）
厨房設備、洗濯設備	サービス設備以外の設備	顧客の求めに応じる（百貨店、旅館、飲食店、病院等）サービス設備
運搬設備	エレベーター、小荷物専用昇降機、エスカレーター設備	工場用ベルトコンベアー、垂直型連続運搬装置
間仕切	容易に取り外せないもの	つい立て程度のもの

（注） あくまでも参考であり、必ずしもこの例示によらない場合がある。

また、「家屋に含めるもの」については、「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって」いることに特に留意を要する。

その他　家屋と償却資産の区分について（例示）

課税客体		区分 家屋	区分 償却資産	条件又は理由等
電気通信事業者	電話ボックス		○	
	収容函（有線電話の交換所）		○	基礎等により土地に定着していない場合。
	中継函（無線電話の中継所）		○	
地下街	店舗部分	○		
	通路部分		○	
ガソリンスタンドのキャノピー	ビル又は事務所と構造的に一体のもの	○		なお、キャノピーに給油配管設備が施工されている場合は、当該設備を償却資産として取り扱う。
	ビル又は事務所とは別のもの		○	
陸揚げされた船舶（別荘として使用）		○		基礎等により土地に定着している場合。
車庫・倉庫等	貨車又はコンテナ利用の倉庫	○		基礎等により土地に定着している場合。
	三方に周壁を有し、出入口が開放された車庫等	○		一般の車庫と変わらない機能を果たし得る場合。
	周壁なしの車庫、資材置き場		○	周壁等により外界と遮断された空間を有しない場合。
賃借人が附加した内装・附帯設備等	家屋と一体不可分のもの		○	地方税法第343条第10項を適用している場合。
	取り外し可能なもの		○	
ゴルフ練習場	打席部分に屋根及び周壁を有するもの	○		
	打席部分に屋根を有し、一方のみ壁を有するもの		○	周壁等により外界と遮断された空間を有しない場合。
農業用温室	合成樹脂板	○		基礎等を有し、屋根及び周壁に該当する部分が恒久的資材と認められること。
	ガラス	○		
	ビニールフィルム		○	恒久的な資材ではない場合。
冷蔵倉庫の防熱設備		○		家屋と一体不可分であること。
TVセンター	ビルと展望台	○		
	鋼鉄アングル（展望台支え部分）		○	

（注）　一般的な区分の例示であり、必ずしもこの例示によらない場合がある。

特殊な場合の納税義務者（償却資産）

１　所有権留保付売買資産の納税義務者

所有権留保付売買資産の所有権は本来売主に留保されるが、売主及び買主の共有物とみなされ（法３４２③）、売主及び買主が連帯納税義務を負う（法１０の２①）。

ただし、実務上、社会の納税意識に合致するよう、原則として、買主に対して課税する（取扱通知第３章第１節十）

２　リース資産の納税義務者

リース資産は、原則としてリース会社が納税義務者となる。

ただし、ファイナンス・リースのうち、所有権移転ファイナンス・リースとして扱う場合（リース期間経過後にその資産を無償又は名目的な対価による譲渡、又は無償と変わらない名目的な再リース料で再リースする条件のリース取引の場合）は、所有権の移転は当初から決まっており、実質的に所有権は賃借人にあるため、賃借人は連帯納税義務を負う。この場合、実務上、賃借人（実質的な買主）に対して課税する。

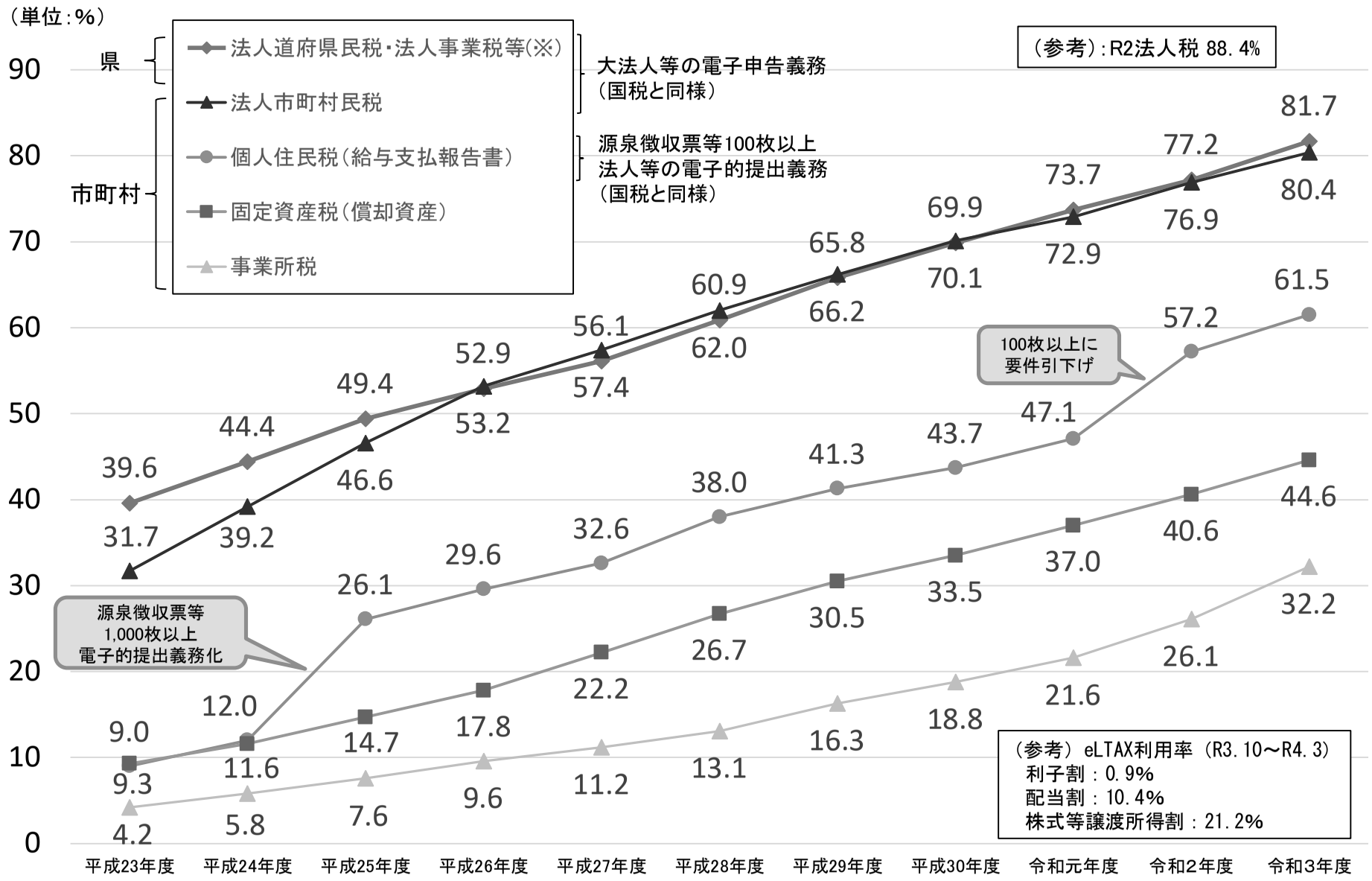
３　譲渡条件がある信託の引受をした償却資産の納税義務者

信託会社（信託業務を兼営する銀行を含む。）が信託の引受けをした償却資産で、その信託行為の定めるところにしたがって、その信託会社が第三者に譲渡することを条件としてその第三者に賃貸し、かつ、その第三者がこれを事業の用に供しているものについては、その第三者を所有者とみなす（法３４３⑨、取扱通知第３章第１節十二）。

４　家屋の附帯設備に係る納税義務者

家屋の所有者以外の者が取り付け、付合により家屋の所有者が所有することとなった附帯設備で、当該取り付けた者の事業の用に供することができるものについては、当該取り付けた者を所有者としてみなして課税することができる。（法３４３⑩）なお、この場合において当該取り付けた者に対して課税するためには、その旨を市町村の条例に定める必要がある。

地方税の申告等に係るeLTAX利用率の推移



※地方法人特別税及び特別法人事業税を含む。

令和２年度税制改正大綱（令和元年12月12日　自由民主党・公明党）
【固定資産税（償却資産）の電子化に係る部分抜粋】

第一　令和2年度税制改正の基本的考え方
１～４　略

５．円滑・適正な納税のための環境整備
（１）～（６）　略
（７）地方税務手続の電子化の推進
　地方税務手続において、ICTの活用等を通じ、納税者利便の向上や事業者等の事務負担軽減に取り組む上で、eLTAX（地方税のオンライン手続のためのシステム）の機能を拡充しつつ、その活用を積極的に進めていくことが重要である。本年10月にeLTAXの機能の一つとして導入された地方税共通納税システムの対象税目について、新たに個人住民税の利子割・配当割・株式等譲渡所得割を対象とし、金融機関等の特別徴収義務者がeLTAXを通じて電子で申告及び納入を行うことができるよう、所要の措置を講ずる。
　固定資産税（償却資産）の電子申告については、納税者・地方公共団体双方の事務の簡素化・効率化の一層の促進に向け、eLTAXの利便性や機能の改善等を進め、電子申告率の向上に資するよう環境整備を図る。
　給与所得に係る個人住民税の特別徴収税額通知（納税義務者用）の電子化については、地方公共団体及び特別徴収義務者の理解を得ることに留意しつつ、個人情報の適正な取扱いを確保した上で、個々の納税義務者に電子的に送付することができる体制を有する特別徴収義務者に対してeLTAXを経由し送付する仕組みの導入に向けた取組みを進める。

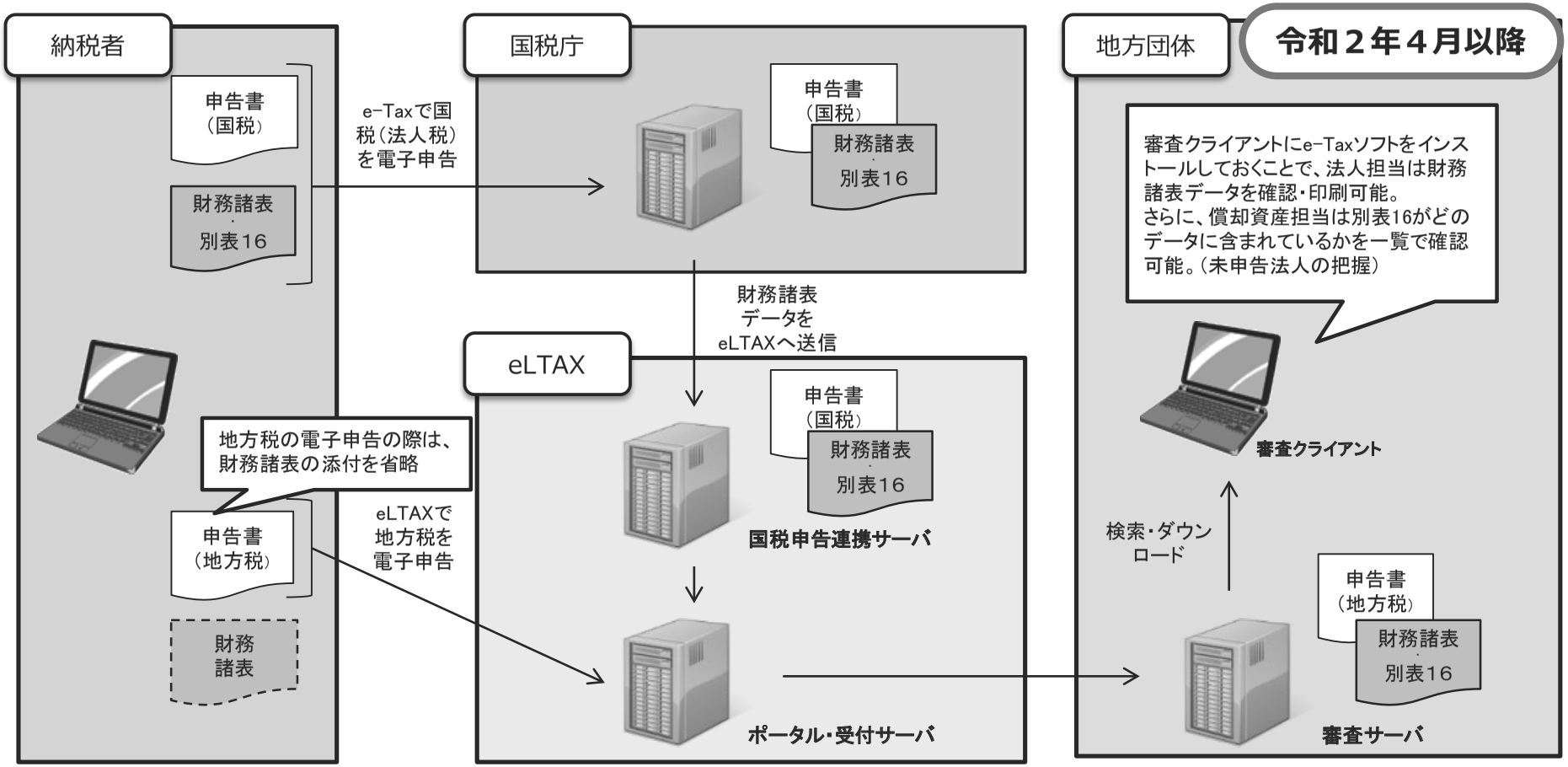
６．その他　略

法人税申告書等のデータ連携

○　令和２年４月以降、納税者がe-Taxによって法人税を申告する際に、申告書等（財務諸表等の添付資料を含む。）をe-Taxで提出している場合は、国税当局と地方団体のデータ連携により、これらの資料が eLTAX を通じて地方団体に送信されるようになった。

➢　これまで税務署へ直接出向かなければ入手できなかった法人税申告書（添付書類含む。）がeLTAXを通じて確認できるようになり、固定資産税（償却資産）の申告や税務調査の場面において、容易に活用できるようになった。

※　eLTAXの利用者IDを所有する者が、e-Tax上でeLTAXの利用者IDを入力した場合に、利用者IDに登録されている申告先の団体に連携。



償却資産の評価

初年度の評価額	＝	取得価額	－	控除額　×　1／2（半年分）
各年度の評価額	＝	前年度評価額	－	控除額

取得価額の算定（原則）

償却資産を取得するために**「通常支出すべき金額」**　＝　**「法人税における取得価額」**

◇　**購入**　：　引取運賃等の付帯費を含む実際の**購入原価**

◇　**建設**　：　建設に要した**原材料費、労務費、経費等の額**

控除額の算定（原則）

法定耐用年数（財務省令）に応じて**固定資産評価基準に定めた減価率により算出される額**

⇒　**評価額が取得価額の５％に達するまで控除**

減価方法は、**償却資産取得当初における減価額が大きく、企業の初期負担を軽減できる**こと等から昭和３８年の固定資産評価基準制定以来、**原則として一律に定率法（旧定率法）による**こととしている

税務会計と固定資産税における取扱いの相違点について

項　目	法人税	固定資産税
償却の方法	定率法・定額法の選択制 （建物並びに平成28年4月1日以後に取得をする建物付属設備及び構築物以外の一般の資産は、定率法・定額法の選択制） 【定率法選択の場合】 ・平成24年4月1日以後に取得された資産：**「200%定率法」**を適用 ・平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得された資産：**「250%定率法」**を適用 ・平成19年3月31日以前に取得された資産：**「旧定率法」**を適用	定率法のみ ※　減価率は、固定資産評価基準別表第15「耐用年数に応ずる減価率表」に規定 ※　法人税法等の「旧定率法」で使用する償却率と同様
特別償却・割増償却	認められる	認められない
圧縮記帳の制度	認められる	認められない
前年中の新規取得資産	月割償却	半年償却（1／2）
評価額の最低限度 （税務会計は償却可能限度額）	備忘価額（1円）	取得価格の100分の5
改良費（税務会計は資本的支出）	原則区分、一部合算も可	区分評価

※　償却資産の評価は、その価値を適切に測定するために行うものであり、法人税における減価償却の考え方がそのまま踏襲されているものではない。

法人所得課税と固定資産税

固定資産税の評価においては、法人税では認められている「特別償却」、「割増償却」などの措置はない。（固定資産税の評価は、その価値を適切に測定するために行うもの。）

法人税と固定資産税の償却資産の考え方

法　人　税 ⇒ 期間収益に対応し、償却資産の取得価額を使用期間にわたって費用化するために、減価償却を行うもの。

※ 個人事業者に対する所得課税も同様

償却期間の短縮等 → 設備投資を早期に費用化 → **課税の繰延べ**

固定資産税 ⇒ 償却資産の価値に着目し、資産価値に応じた税負担を求めるもの。

償却期間の短縮等 → 評価額が低下 → **毎年度減収**

＜参考＞ ● 平成19年度政府税制調査会「平成19年度の税制改正に関する答申」(H18.12.1)（抄）

「固定資産税における償却資産については、資産課税として、課税対象の資産価値を評価するために減価を行っているものであり、法人税の減価償却とは趣旨が異なる。」

● 平成19年度与党税制改正大綱(H18.12.14)（抄）

「固定資産税の償却資産については、資産課税としての性格を踏まえ、現行の評価方法を維持する。」

総務大臣（知事）配分制度について

固定資産税は市町村税のため、本来その価格の決定から賦課徴収に至るまで、当該固定資産が所在する市町村において行うことが原則。しかしながら、

① **船舶や航空機などで、その使用の実態が一市町村内に定置するにとどまらず、複数の市町村にわたるもの**、

② **鉄軌道、発送電施設など２以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもの**

については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収することとしている。

＜制度イメージ＞

【関係市町村が２以上の都道府県に係る資産】 ⇒ 総務大臣が配分（関係市町村へ価格等を通知）

【関係市町村が１の都道府県のみに係る資産】 ⇒ 都道府県知事が配分（関係市町村へ価格等を通知）

以下の対象資産を総務大臣が指定・告示

① 移動性・可動性償却資産（法第389条第１項第１号）

船舶：1,556〈193〉	**航空機：620〈9〉**	**車両：59〈81〉**	**索道（搬器）：0〈3〉**

② 全体を一の資産として評価すべき資産（同項第２号）

鉄軌道：42〈89〉	**ガス：11〈35〉**	**電気事業：32〈120〉**	**道路：6〈8〉**
電気通信：18〈42〉	**天然ガス：5〈20〉**	**水道・工業用水道：1〈9〉**	**索道（搬器除く）：0〈3〉**
送水管：0〈4〉	**原料運搬：0〈2〉**	**その他：29〈110〉**	

※ 令和５年度指定件数（R5年３月現在）〈　〉内は知事配分に係る件数で外数

※ 船舶は隻数、航空機は機数、ガス、天然ガス、水道・工業用水道及びその他の知事配分資産は延べ所有者数、これら以外は実所有者数

総務大臣（知事）配分資産の価格等の配分方法の概要

	＜資産の種類＞	＜配分方法＞
移動性・可動性償却資産（法第389条第1項第1号資産）	船舶	入港回数によりあん分
	航空機	・価格の1/2･･･寄航する飛行場に均分 ・価格の1/2･･･寄航回数によりあん分
	鉄軌道用車両	・価格の1/2･･･線路の長さによりあん分 ・価格の1/2･･･走行キロ数によりあん分
全体を一の資産として評価すべき資産（法第389条第1項第2号資産）	鉄軌道用償却資産（線路設備等）	線路の長さによりあん分
	電気事業用償却資産（送配電線設備等）	支持物（電柱、鉄塔）の基数、電線・導水路・水圧管路・放水路の延長、通信装置・取水口・開閉所の箇所数、太陽光パネルの水平投影面積によりあん分
	ガス事業用償却資産（導管等）	導管の長さ、ガスメーターの箇数によりあん分
	電気通信事業用償却資産（通信ケーブル等）	支持物（電柱、鉄塔）の基数、通信ケーブルの長さ、利用回線数によりあん分

※　配分方法は、「地方税法第389条第1項の規定により道府県知事又は総務大臣が決定する固定資産の価格の配分に関する規則（昭和28年総理府令第91号）」に規定

※　その他の償却資産についても、上記の配分方法に準じてあん分

大規模償却資産制度

概要

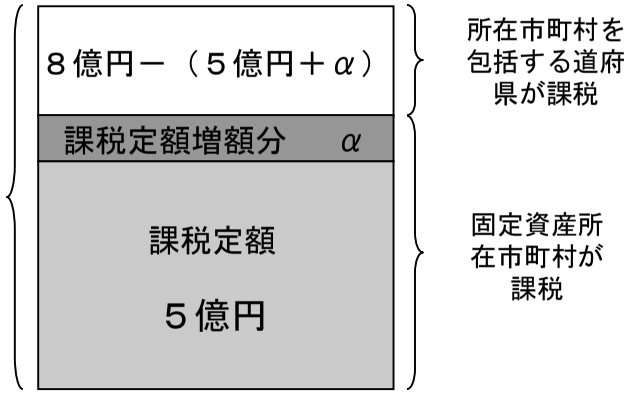
○大規模償却資産とは、一の納税義務者が所有する償却資産で、一の市町村に所在するものの価額の合計額が下表の左欄に掲げる市町村において同表右欄に掲げる金額を超えるものをいう。
○大規模償却資産については、その価額のうち市町村において課税しうる限度額を定め、その限度額を超える部分については道府県において課税することとされている。

※　指定都市及び東京都特別区については適用されない。

市町村の区分	金額
人口５千人未満の町村	５億円
人口５千人以上１万人未満の市町村	人口６千人未満の場合にあっては５億4,400万円、人口６千人以上の場合にあっては５億4,400万円に人口５千人から計算して人口千人を増すごとに4,400万円を加算した額
人口１万人以上３万人未満の市町村	人口１万２千人未満の場合にあっては７億6,800万円、人口１万２千人以上の場合にあっては７億6,800万円に人口１万人から計算して人口２千人を増すごとに4,800万円を加算した額
人口３万人以上20万人未満の市町村	人口３万５千人未満の場合にあっては12億８千万円、人口３万５千人以上の場合にあっては12億８千万円に人口３万人から計算して人口５千人を増すごとに８千万円を加算した額(※)
人口20万人以上の市	40億円(※)

(※)人口３万人以上の市町村の場合、大規模償却資産の価額の10分の４の額と比較して大きい方の額

【　人口５千人未満の町村の場合の課税例　】



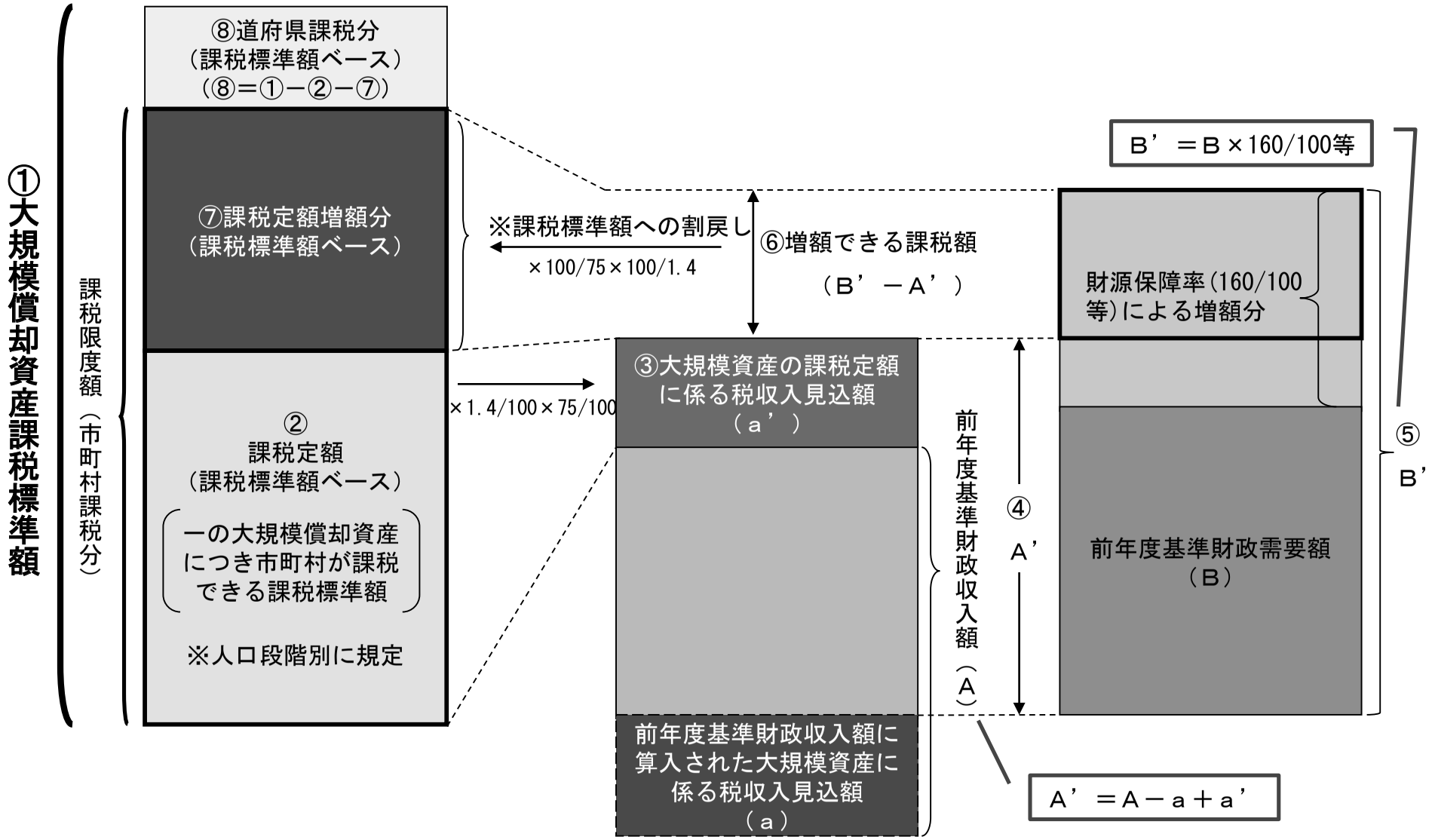
課税定額増額の算定【在来の場合】

〔基準財政需要額×160/100(注)－｛基準財政収入額－大規模資産の税収入見込額＋（大規模資産の課税定額×大規模資産の個数）×1.4/100×75/100｝〕×100/75×100/1.4

(注)新設の大規模償却資産がある場合は、新たに課税される年度から６年度分に限り、在来と区分して課税限度額を計算する。

最初の１，２年度	→	220/100
次の３，４年度	→	200/100
最後の５，６年度	→	180/100

大規模償却資産に係る課税限度額の算定イメージ①



（注）丸数字は、計算順序を示したもの。

大規模償却資産に係る課税限度額の算定イメージ②

①大規模償却資産課税標準額
対象資産の決定価格等により算出
②課税定額
市町村の人口及び①大規模償却資産課税標準額を基に、地方税法第349条の４第１項の表から算出
③大規模資産の課税定額に係る税収入見込額
課税標準額ベースである②課税定額に1.4%（1.4/100）を乗じることで税額ベースとし、さらに税額ベースを基準財政収入額ベースにするために基準税率75%（75/100）を乗じて算出。 ③＝②×1.4/100×75/100
④基準財政収入見込額（Ａ’）
「前年度基準財政収入額（Ａ）」から「前年度基準財政収入額に算入された大規模資産に係る税収入見込額（ａ）」を差し引き、③を加えることで当年度の基準財政収入額の見込みを算出する。④（Ａ’）＝Ａ－ａ＋ａ’
⑤財源保障率を乗じた前年度基準財政需要額（Ｂ’）
「前年度基準財政需要額（Ｂ）」に財源保証率（160/100等）を乗じて算出。⑤（Ｂ’）＝Ｂ×160/100
⑥増額できる課税額（基準財政収入額・需要額ベース）
④基準財政収入見込額（Ａ’）が⑤財源保障率を乗じた前年度基準財政需要額（Ｂ’）に満たない場合、その差額により算出。⑥＝⑤（Ｂ’） －④（Ａ’）
⑦課税定額増額分
基準財政収入額ベースである⑥増額できる課税額に、③を算出した時と逆の計算を行い課税標準額ベースに割戻す。
⑦＝⑥×100/75×100/1.4
⑧道府県課税分
①大規模償却資産課税標準額から②課税定額及び⑦課税定額増額分を差し引き算出。⑧＝①－②－⑦

（例）　人口5,000人未満の市町村に課税標準額100億円の大規模償却資産が所在する場合
（前年度基準財政収入額を６億300万円、前年度基準財政収入額に算入された大規模償却資産に係る税収入見込額を825万円、財源保証率を乗じた前年度の基準財政需要額を６億6,300万円とする。）

① 前提条件より100億円となる。
② 人口5,000人未満の市町村であることから地方税法第349条の４第１項の表により５億円となる。
③ 計算式により５億円×1.4/100×75/100＝525万円となる。
④ 計算式により６億300万円－825万円＋525万円＝６億円となる。
⑤ 前提条件より６億6,300万円となる。
⑥ ④と⑤の差額により６億6,300万円－６億円＝ 6,300万円となる。
⑦ 計算式により6,300万円×100/75×100/1.4＝60億円となる。
⑧ ①から②及び⑦を差し引くことにより100億円－５億円－60億円＝35億となり、道府県課税分は35億円となる。

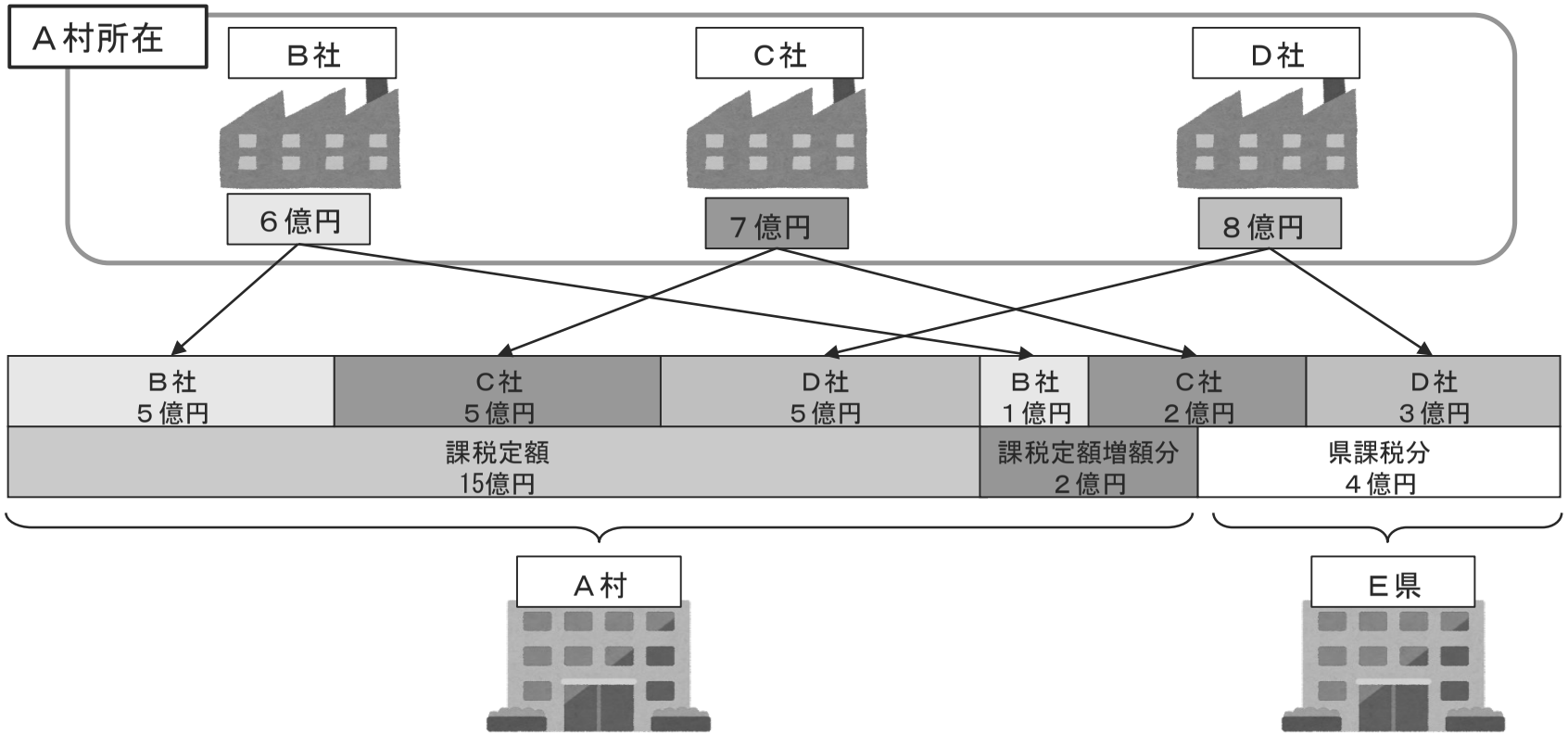
大規模償却資産に係る課税限度額の算定イメージ③

○大規模償却資産とは、一の納税義務者が一の市町村に所有する償却資産ごとに見た場合に、課税定額（市町村が課税する部分、増額分含まず）を超える部分があるもの。

例えば、5,000人未満のＡ村に納税義務者Ｂ，Ｃ，Ｄの３社がそれぞれＢ６億円、Ｃ７億円、Ｄ８億円の資産を有していれば、３件の大規模償却資産があることになる。

Ｂ社の６億のうちの課税定額５億円、Ｃ社の７億のうちの課税定額５億円、Ｄ社の８億のうち５億円、計15億円に、課税定額増額分（２億円とする）を加えた額17億円まで市町村が課税。この場合、価額の低いものから増額（地方税法第349条の４第２項後段）するため、Ｂ社の課税定額は６億円まで１億円増額（全額Ａ村課税）、Ｃ社の課税定額は２－１＝１億円増額し６億円（６億円までＡ村課税、１億円は県課税）、Ｄ社の課税定額は５億円のまま（５億円までＡ村課税、３億円は県課税）となる。

※大規模償却資産が１件以上所在する市町村は1,643団体あるが、課税定額増額分を超え県課税分があるのは３団体（六ヶ所村、大熊町、飛島村）のみ（令和４年度課税分）



実地調査の必要性①

１．根拠規定

法第408条

市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも１回実地に調査させなければならない。

➢　毎年度、賦課期日（１月１日）現在の現況に基づいて課税されるという固定資産税の原則から、最低限、年１回、実地に調査することが必要。

２．内　容

法第353条に規定する質問検査権に基づき、固定資産評価員等は納税義務者等に対して、固定資産税の賦課徴収に関する調査のために質問を行うとともに、帳簿書類や現物等の確認を行う。

３．性　格

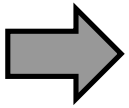
納税義務者等の協力のもとに行う任意調査であり、不正申告や脱税を摘発するための強制調査・犯罪捜査ではない。

ただし、法第３５４条には、帳簿書類等の検査を拒み、妨げ、又は忌避した者、虚偽の記載又は記録を提示した者等に対する罰則（１年以下の懲役又は５０万円以下の罰金）が規定されている。

実地調査の必要性②

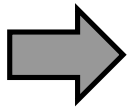
４．目　的

○　課税対象となる資産や納税義務者となる潜在的な所有者の掘り起こし



適正性・公平性の確保

○　資産が適正に申告されているか等の確認
○　納税義務者に対する償却資産課税制度の説明



納税義務者の理解・協力の促進

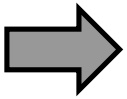
＜償却資産課税制度の課題＞

○　申告対象資産・納税義務者の把握の困難
　➢　土地・家屋に比べて、資産の異動が多いが、登記制度がないため。

○　短期間での事務処理
　➢　賦課期日が１月１日、申告期限が１月末、価格決定期限が３月末と、申告書を審査する期間が短く、申告書の内容どおりに賦課決定せざるを得ない現状であるため。

○　申告内容の不備・誤り
　➢　法人税等における取扱いと償却資産の評価方法との違いや、本来、家屋として課税されるべき資産が申告されている可能性があるため。

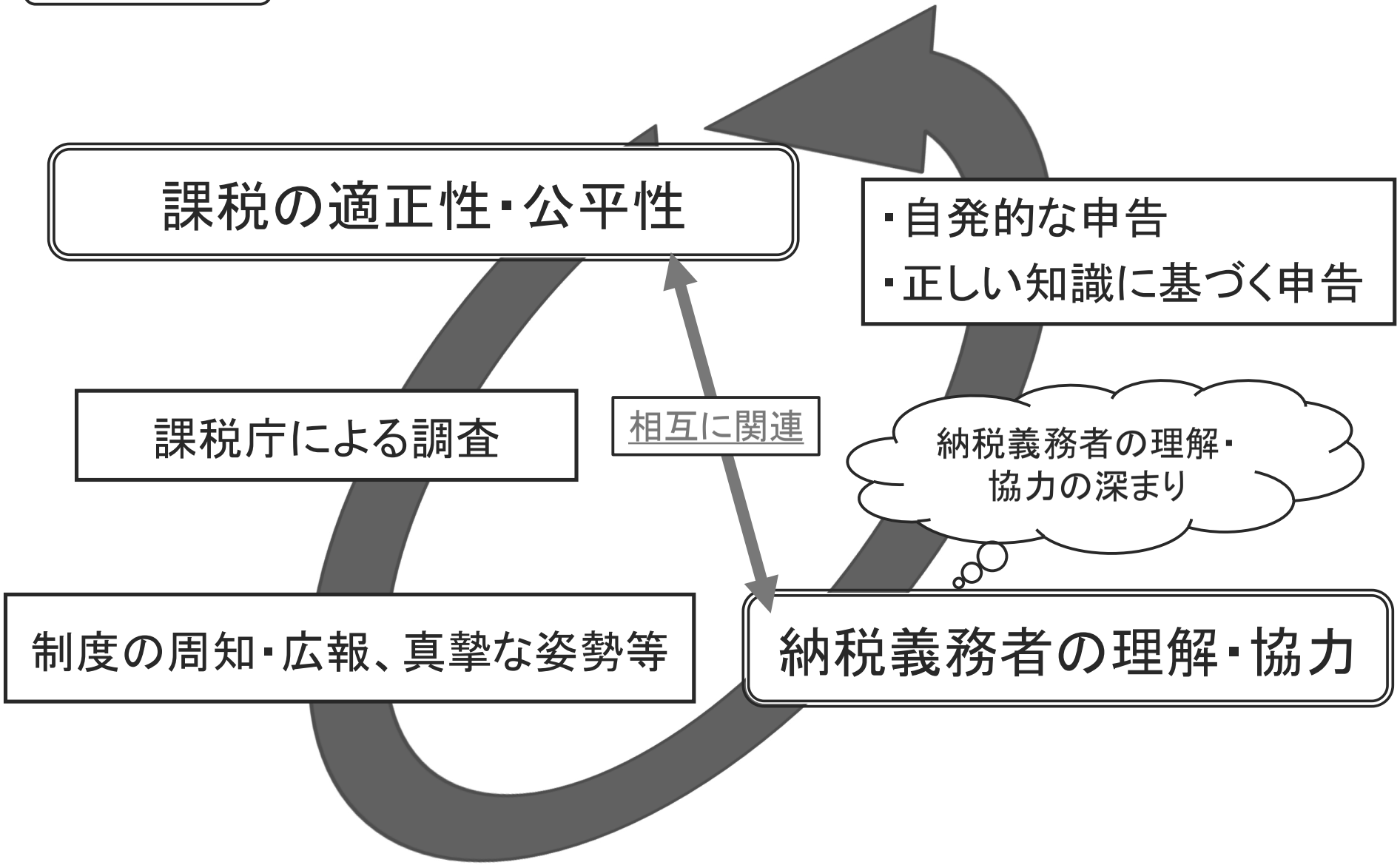
○　納税義務者の持つ疑念
　➢　固定資産税の課税誤りが多い昨今、本当に課税の公平性が保たれているのか（自分だけが余計に課税されているのではないか）という疑念により、制度自体を撤廃すべきではないかという意見。



これらの課題に対応するためにも、実地調査が必要。

実地調査の必要性③

５．効　果



実地調査の事前準備①

1. 調査計画の策定

【理想】 市町村内の全ての事業者に対して、年1回の実施

↓

【現実】 人員不足、多数の納税義務者等の問題から、極めて困難

→ 各年度の調査対象者を限定し、一定期間内（※）で調査対象者を一巡できるような中期的な計画の策定が必要
（※ 固定資産税の賦課決定の期限である5年が目安）

【実施時期】 概ね5月頃から11月頃まで（上記期間以外は、申告の受付から賦課決定までの期間と重なるため）

2. 調査対象者の選定

【選定方法】

- ○ 決定価格規模別（決定価格が○○万円以上の者 等）
- ○ 所在地域別（□□地区に資産を所有する者 等）
- ○ 業種別（△△業を業とする者 等）

※1 特定の業種を狙い撃ちしていると誤解されないような計画の策定が必要

※2 実地調査の経験を踏まえ、計画を策定することが望ましい
（初めて調査を実施する場合は、資産がそれほど多くない小規模な事業者から行う方法もあり。）

実地調査の事前準備②

３．申告書の内容確認

○　当該業種で最低限必要とされる資産の有無（次ページに例示を掲載）

○　事業所用家屋の所有形態

○　借用資産（リース資産）の有無

○　評価額の最低限度（取得価額の100分の5）の確認　　等

４．法人市町村民税の申告状況等の確認

法人税の修正・更正を行っているものを法人市町村民税申告書から把握し、その理由を実地調査時に確認する。

例えば、次のような誤りが判明した場合は、償却資産の評価額が増減するため注意。

○　減価償却資産の耐用年数誤り

○　減価償却資産の計上漏れ
（固定資産として計上すべきものを修繕費として処理したもの等）

実地調査の事前準備③

5. 法人税等国税資料との照合

法人税等国税資料の閲覧等（法第354条の2）により、国税資料と償却資産申告書・種類別明細書とを突合する。

➢ ただし、以下のような問題があるため、国税資料の記載内容をそのまま利用することはできないため、あくまで実地調査を行う事前段階の「当たり」を付けるという意味合いで活用することに留意。

- ○ 減価償却の方法が異なる場合がある（固定資産税では旧定率法のみ）
- ○ 圧縮記帳の適用あり（固定資産税では認めていない）
- ○ 減価償却を行うか否かは任意（※法人の場合）
  （固定資産税では耐用年数に応じた減価率によって必ず減価償却を行う）
- ○ 共有資産の場合、固定資産台帳の取得価額が自らの持ち分のみ記載されている
  （固定資産税は法第10条の2の規定に基づき共有者全体が連帯納税義務を負うため、全共有者の持ち分の取得価額を合算した後に減価償却を行うもの）
- ○ 他市町村に所在する資産か否かの判断が困難

6. その他

○ 決算期末後から賦課期日までの取得資産の有無の確認
○ 福利厚生施設の有無の確認　等

⇨ 申告漏れとなりやすいので注意が必要。

＜国税資料との突合方法（例）＞

■国税資料　法人税申告書別表16(2)

別表16（2）

H28.4.1～H29.3.31

① 旧定率法又は定率法による減価償却資産の償却額の計算に関する明細書

			旧定率法	旧定率法	旧定率法	旧定率法	旧定率法	定率法	定率法	定率法	定率法	定率法
資産区分	種　類	1	建物付属設備	構築物	機械装置	車両運搬具	器具備品	建物付属設備	構築物	機械装置	車両運搬具	エアコン
	構　造	2										
	細　目	3										
	取得年月	4										H26.5
	事業の用に供した年月	5										H26.5
	耐用年数	6	年	年	年	年	年	年	年	年	年	6 年
取得価額	取得価額又は製作価額	7	1, 275, 000	1, 270, 000	1, 059, 213	13, 009, 200	750, 000	1, 377, 619	2, 641, 912	1, 000, 000	1, 565, 152	261, 000
	圧縮記帳による積立金計上額	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	差引取得価額 (7)－(8)	9	1, 275, 000	1, 270, 000	1, 059, 213	13, 009, 200	750, 000	1, 377, 619	2, 641, 912	1, 000, 000	1, 565, 152	261, 000

■償却資産申告書（第26号様式）

資産の種類		取得価額			
		前年前に取得したもの　(イ)	前年中に減少したもの　(ロ)	前年中に取得したもの　(ハ)	計((イ)－(ロ)＋(ハ))　(ニ)
1	構築物	3, 911, 912			3, 911, 912
2	機械及び装置	1, 059, 213			1, 059, 213
3	船舶				0
4	航空機				0
5	車両及び運搬具				0
6	工具、器具及び備品	750, 000			750, 000
7	合　計	5, 721, 125	0	0	5, 721, 125

（注）上記国税資料中、「車両運搬具」には自動車税・軽自動車税が課税され、「建物附属設備」は家屋として評価・課税されているという前提。

未申告者・不申告者への対応

1. 未申告者の把握・掘り起こし

既申告者への実地調査とは別に、潜在的な納税義務者（未申告者）の把握・掘り起こしを実施する。

【取組の必要性】

○ 固定資産税においては、定率法(旧定率法)で減価償却を行っていくことから、小規模事業者においては、すぐに免税点未満になってしまう。

○ 償却資産を所有する納税義務者の中には、申告が必要であることを知らない場合もあることから、捕捉を行い、申告案内を送付するだけでも、申告・課税につながり、税収増も期待できる。

2. 不申告者への対応

○ 申告義務があるにもかかわらず申告を行わない者（不申告者）に対しては、電話、文書送付、訪問等、あらゆる手段を用いて申告を行うよう働きかける。

○ それでも申告がなされない場合、実地調査を実施し、帳簿書類等から資産の取得時期や取得価額、耐用年数等、価格の決定に必要な情報の入手に努める。

- 正当な理由なく実地調査が拒否された場合、罰則規定の適用もある（法第354条）
- 実地調査を実施できず、申告の見込もない場合には、国税資料等をもとに課税できるかどうか（推計課税）も検討
- 不申告の場合、条例に基づく過料を科すことも可（法第386条）

＜平成26年度　償却資産に関する調査研究委員会報告書より＞

【捕捉の手法】 ※取り組み易い順に記述

○ステップ1　固定資産税担当部署が所有するデータを活用する方法
- 固定資産税賦課情報からの捕捉
- 共同住宅所有者からの捕捉
- リース会社の申告内容からの捕捉　…　等

○ステップ2　「固定資産税関係資料集Ⅲ－償却資産調査編－」等で紹介している方法
- 国税資料の閲覧からの捕捉
- 法人住民税に係る法人設立・開設届(個人営業開業届)からの捕捉
- 建築確認申請からの捕捉　…　等

○ステップ3　官公庁以外で簡単に捕捉できるデータを活用する方法
- インターネットにより得た各種協同組合の会員名簿からの捕捉
- 一般財団法人　自動車検査登録情報協会からの捕捉　…　等

○ステップ4　固定資産税担当部署以外が所有するデータを活用する方法
- 契約担当部署が所有する入札参加者名簿からの捕捉
- 水道開設届のデータからの捕捉　…　等

○ステップ5　都道府県が所有するデータを活用する方法

⇒ 人員、時間等を勘案して、自分の自治体にあった方法を選択。
捕捉手法を選択したら、これを継続的に行う仕組みを整えることが重要。

実地調査で特にチェックすべきポイント（一例）

■事業の用に供することができる状態となった時期の判定

「資産の計上時期　＝　その資産の取得日」が誤っているものがないか確認

「事業の用に供することができる状態となった時期」とは、一般的には以下のとおり
○　物品購入の場合　…　納品の確認の日
○　建設工事等の場合　…　工事完了の検収日

➢　特に12月～翌1月に取得した資産には注意する必要がある。
（固定資産税の課税年度が変わる、いわゆる「期ズレ」が起きるため）

【確認方法】

①　事業者が用いる固定資産の計上基準について、経理規程等により確認
②　資産の計上時期を固定資産台帳により確認
③　納品書、工事完了報告書（検収報告書）等で納品の確認日、工事完了の検収日を確認
④　これらを元に、事業者の計上時期が適切かどうかを判断

➢　また、当該資産を実際に供用開始した日のほか、当該資産の購入や工事に係る請求書の受取日や支払日を取得日としているケースがあるので、注意する必要がある。

⇨　ただし、「事業の用に供することができる状態」が、事業種ごと、資産ごとに異なるため、個々のケースごとに総合的・客観的に把握する必要がある。

実地調査終了後の対応

（1）調査結果の講評

○　調査で発見された問題点、疑問点等を整理して、調査対象者に説明する。
（この際、償却資産制度の趣旨や、法人税等との相違点等を説明する）

○　今後、申告を適正に行うようその方法を指導する。

（2）申告書の修正

○　上記講評に基づき、修正した申告書を提出するよう要請する。

（3）調査結果に基づく賦課徴収事務

○　評価額等の修正、税額変更後の更正決定通知書を送付する。

（4）調査結果のとりまとめ

○　次回以降の実地調査に活用できるよう調査結果を整理する。

上記の内、特に重要な事項は（4）。
特に、人員や予算が限られている自治体にあっては、実地調査のノウハウを次年度以降に引き継ぐためにも、事前準備から最終的な修正決定までの流れを詳細に記録しておくことが重要。

技能向上への取組み等

【外部の機関を活用する方策】

- ○ 評価センター主催の研修会への参加
- ○ 税務署職員を講師とする研修会への参加
- ○ 近隣市町村との共同研修　等

【内部における方策】

- ○ 日常業務における専門知識の習得
- ○ 調査実施による経験の蓄積
- ○ 評価センターが作成している実地調査マニュアル、研修用DVD等を活用した内部研修　等

【都道府県と市町村との連携した取組み】

都道府県から市町村に対して、組織的な対応、人材育成、地域的な連携等を促しながら、市町村による主体性を持った自主運営の取組となるような支援も重要。

【現状】

各団体がそれぞれ取組
○人員、ノウハウ、情報の不足
○取組の格差

ステップ1

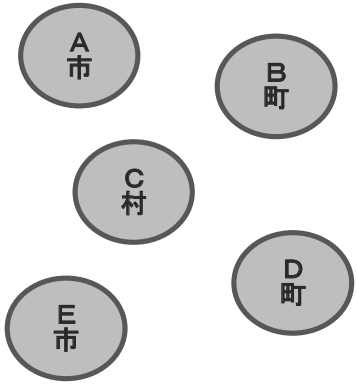
○組織的な取組体制の整備
○地域連携の土台形成
○適正課税に向けた基礎知識の習得
○実践に向けた第一歩

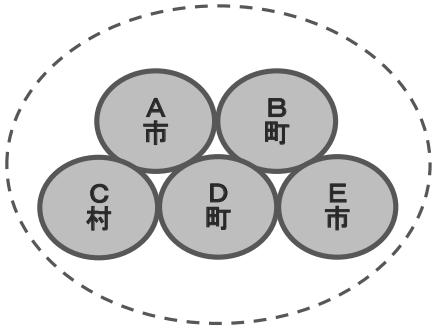
ステップ2

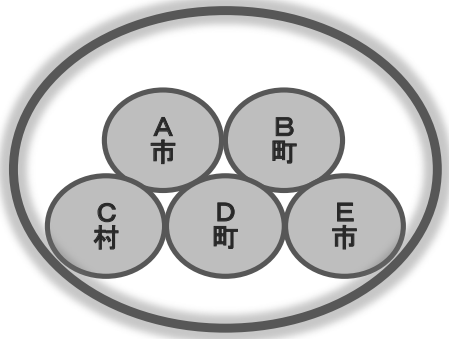
○地域連携の強化
○ノウハウ（実績）の蓄積

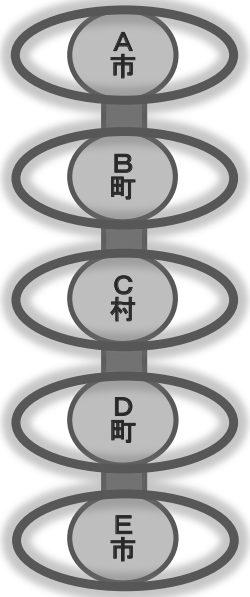
ステップ3

○市町村の自主自立に向けた取組の推進
○実地調査の件数拡大









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

体力つくり実践校等に
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。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん 宝くじ

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/