

令和7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。

2025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 米 田 耕 一 郎

総 目 次

固定資産税制度	1
土 地 評 価	111
家 屋 評 価	231
償 却 資 産	277

固定資産税制度 目次

1 固定資産税制度の概要

(1) 概要

固定資産税の概要	7
国税・地方税の税収内訳（令和5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5年度決算額）	9
固定資産税収の動向	10
地方税収の推移	11
人口一人当たりの税収額の指数（令和5年度決算額）	12

(2) 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
土地に係る負担調整措置の概要	20
負担水準の均衡化のイメージ	21
宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和6年度～令和8年度）	22
商業地等の負担調整措置による税額の算定例	23
宅地に係る負担調整措置等の推移	24
据置ゾーンによって生じる不公平	25
条例減額制度について	26
農地に対する現行の評価・課税の概要	27
農地に対する固定資産税の課税の仕組み（令和6年度～令和8年度）	28
生産緑地制度の概要	29
総務大臣（知事）配分及び大規模償却資産制度について	30

(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	33
固定資産税の賦課徴収の流れ	34
固定資産税における情報開示制度	35
固定資産評価審査委員会制度の概要	36
固定資産評価審査委員会の審査の決定の手続	37
固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数の推移	38
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	39
滞納処分の流れ	40
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	41
課税に対する信頼性の確保等について	42

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）	61
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）	62

【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）	63
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	64
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	65
固定資産課税台帳の情報を提供可能としたものについて①	66
固定資産課税台帳の情報を提供可能としたものについて②	67

住基ネットを活用した死亡の事実の把握	68
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進	69
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(1)	70
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(2)	71
令和7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	72
住基ネット照会を利用した初期紐付けの手順例	73
登記済通知等のオンライン化について	75
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	76
地方公共団体における基幹税務システムの標準化等について	77
標準化対象事務について	78
地方自治体の基幹業務システムの統一・標準化について	79

3 令和7年度税制改正

生産性の向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る	
固定資産税の特例措置の拡充及び適用期限の延長	83
生産性の向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る	
固定資産税の特例措置 フロー図	84
鉄道の豪雨対策の促進に係る課税標準の特例措置の創設	85
港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る課税標準の特例措置の拡充及び適用期限の延長	86
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	
税額の税額措置の適用期限の延長等	87

4 都市計画税の概要

都市計画税の概要	91
都市計画税の課税の仕組み（令和6年度～令和8年度）	92
都市計画税の税率採用状況	93
都市計画税の充当事業	94
都市計画税の使途の明確化について	95
都市計画税の使途の明確化関係（令和6年度）	96

（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、第78条）一覧	
（固定資産税及び都市計画税）	99
令和7年度課税標準の特例措置等一覧表（固定資産税）	100
令和7年度課税標準の特例措置等一覧表（都市計画税）	107

1 固定資産税制度の概要

(1) 概 要

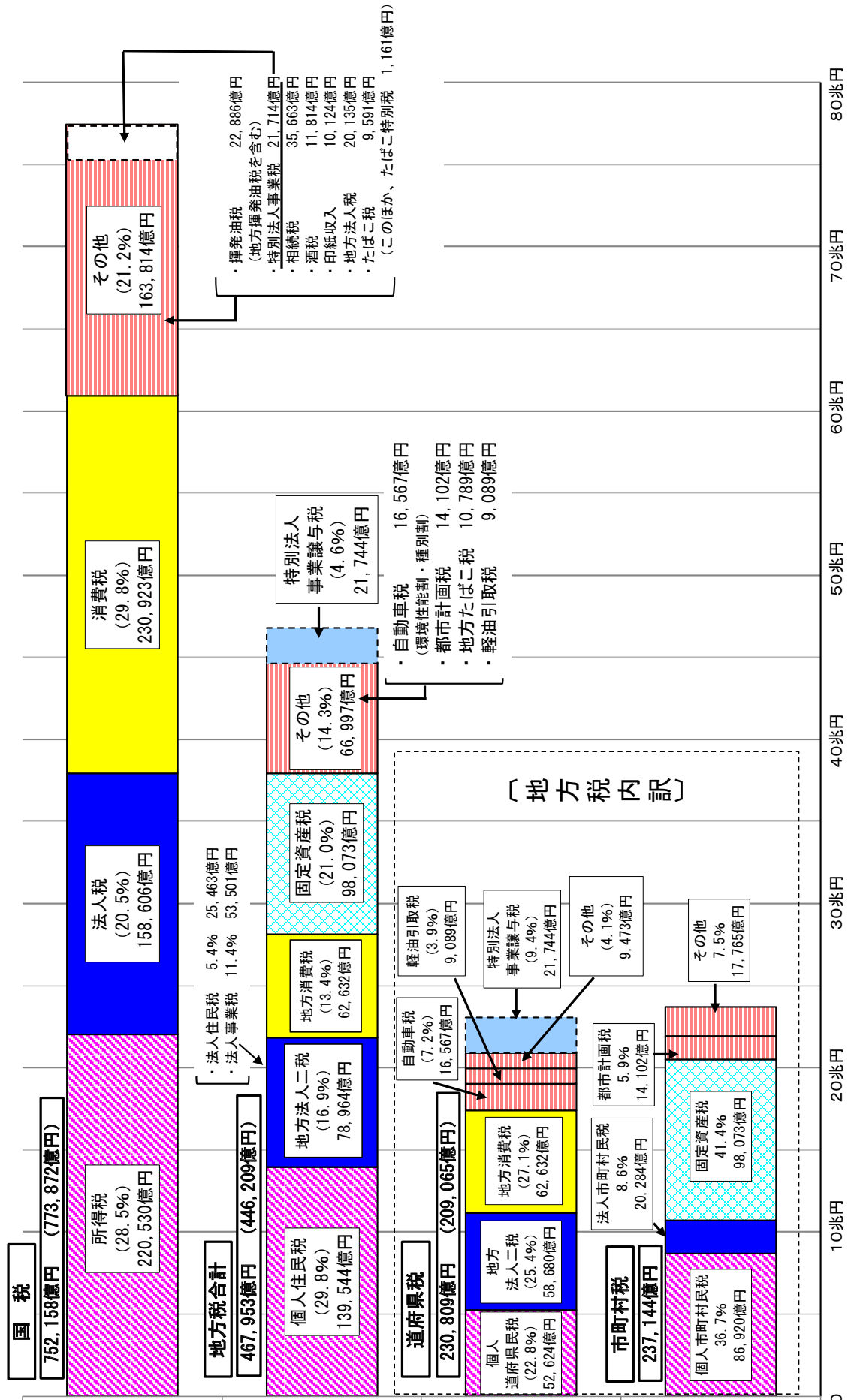
固定資産税の概要

- 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：1億8,043万筆、家屋：5,872万棟)
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：4,167万人、家屋：4,265万人、償却資産：497万人)
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6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	9兆8,073億円（土地3兆6,474億円、家屋4兆2,680億円、償却資産1兆8,919億円）

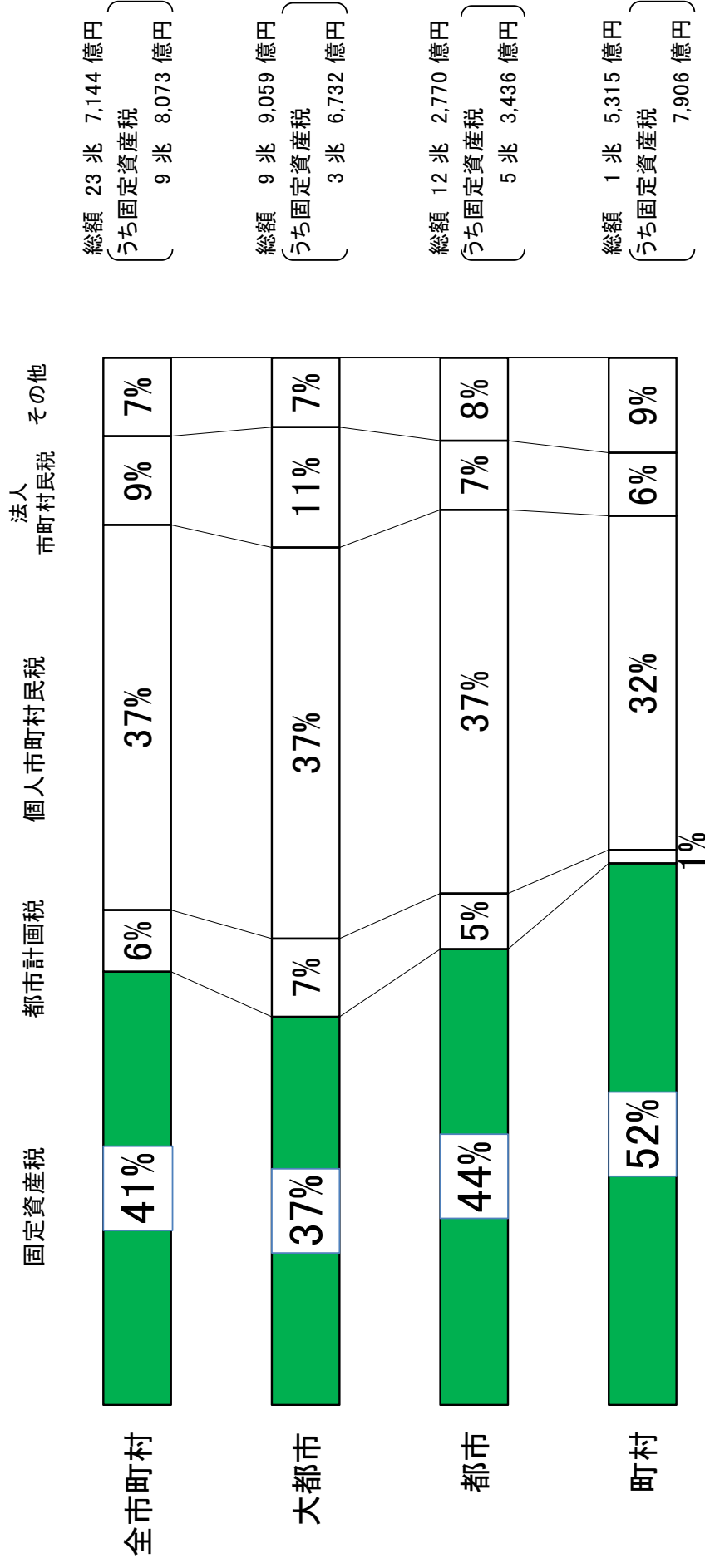
※1 税収以外のデータは、令和6年度実績。能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。
 ※2 固定資産税の制限税率（2.1%）は、平成16年度の改正により廃止。
 ※3 税収は令和5年度決算額。

国税・地方税の税収内訳（令和５年度決算額）



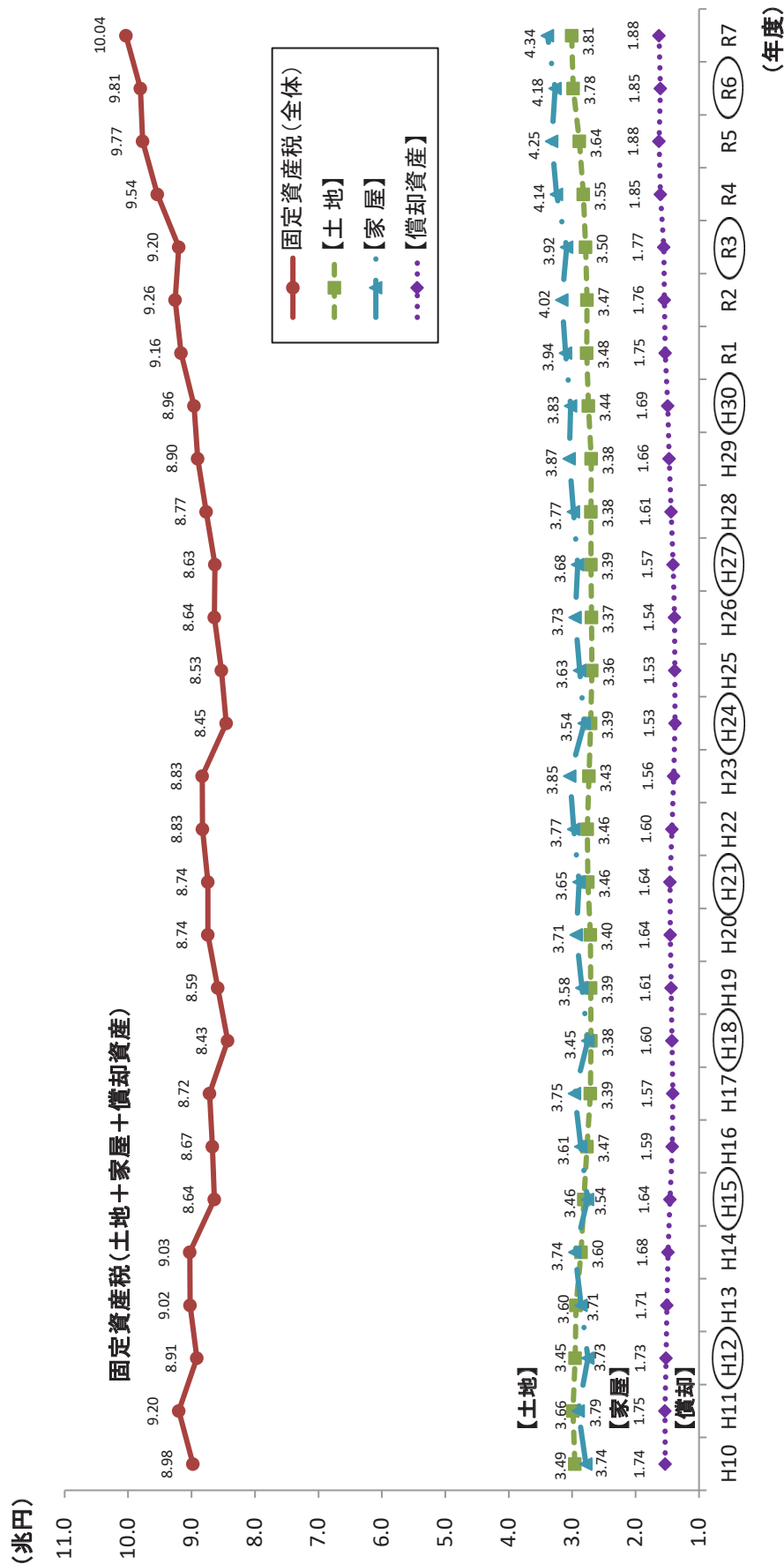
市町村税収全体に占める固定資産税収の割合（令和５年度決算額）

- 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



(注) 1 表中における計数は、超過課税分を含まない。

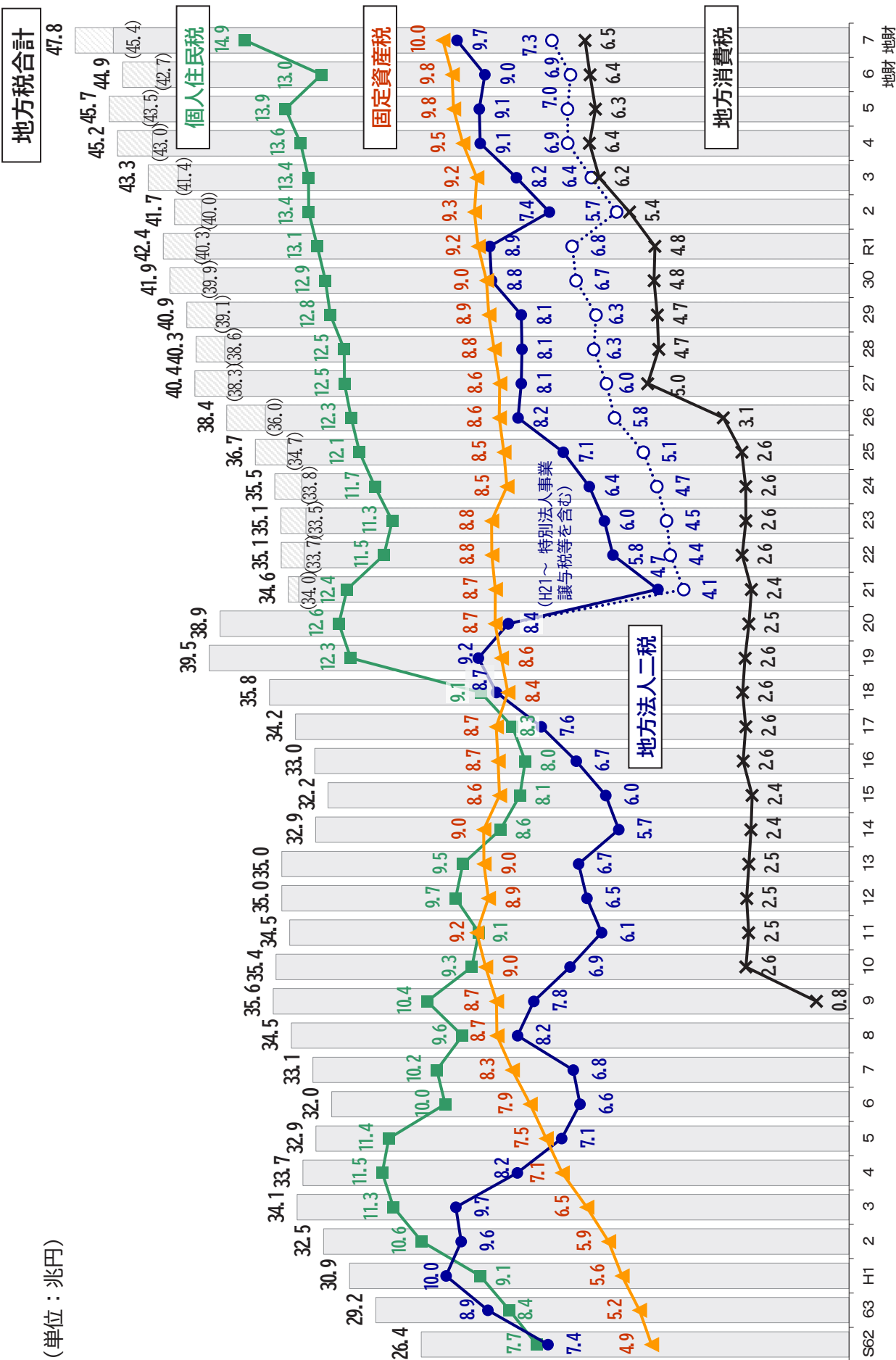
令和5年度までは決算額、令和6、7年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。

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 (R5決算額：47.9億円) は含まれていない。

地方税収の推移

(単位：兆円)



人口一人当たりの税収額の指数（令和5年度決算額）

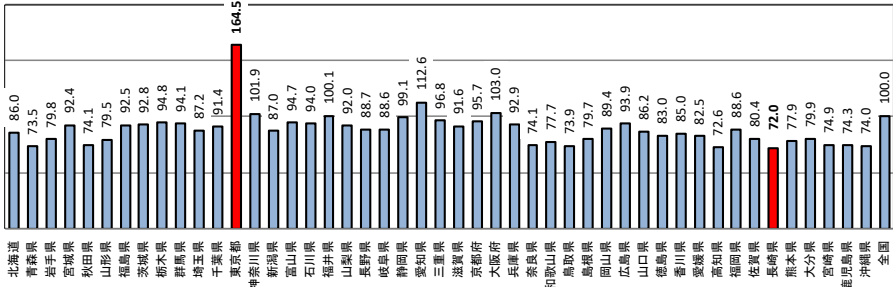
地方税計

個人住民税

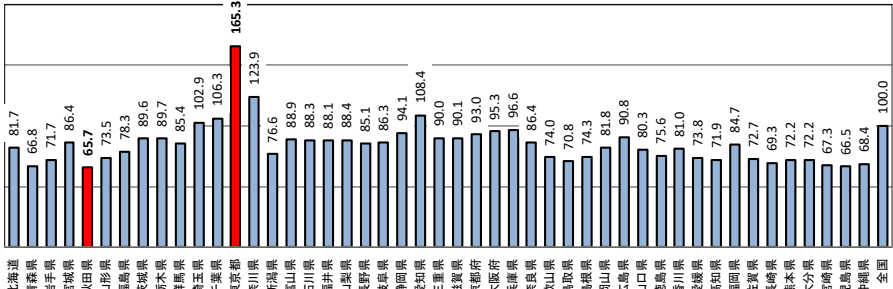
地方法人二税

固定資産税

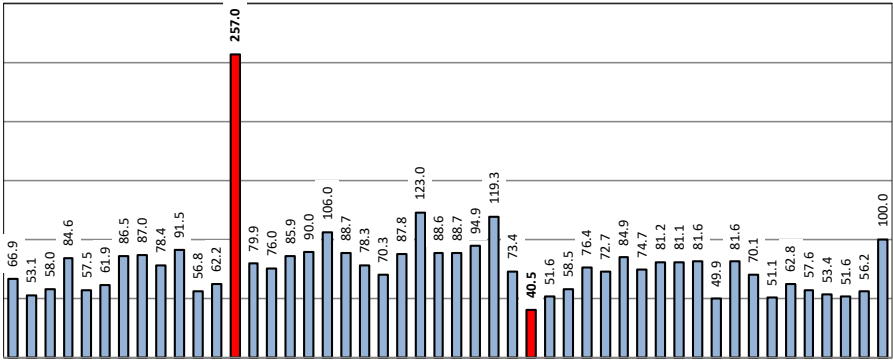
最大/平均: 1. 6倍



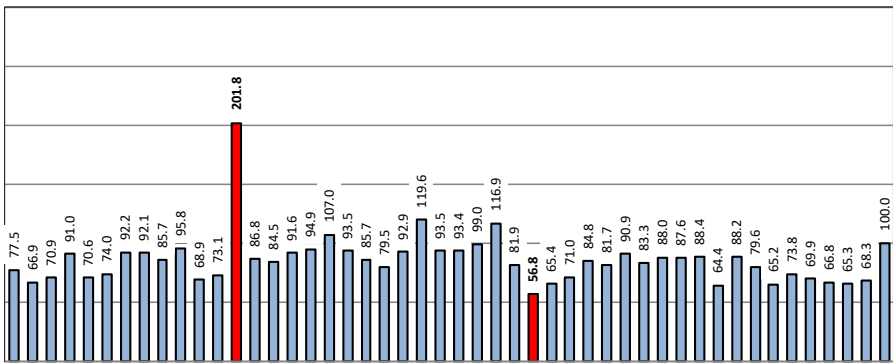
最大/平均: 1. 7倍



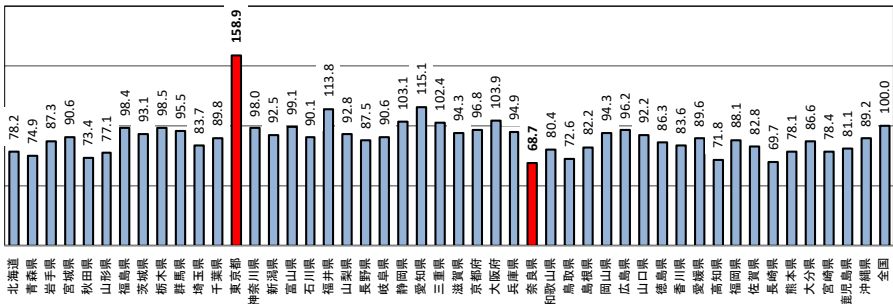
最大/平均: 2. 6倍



最大/平均: 2. 0倍



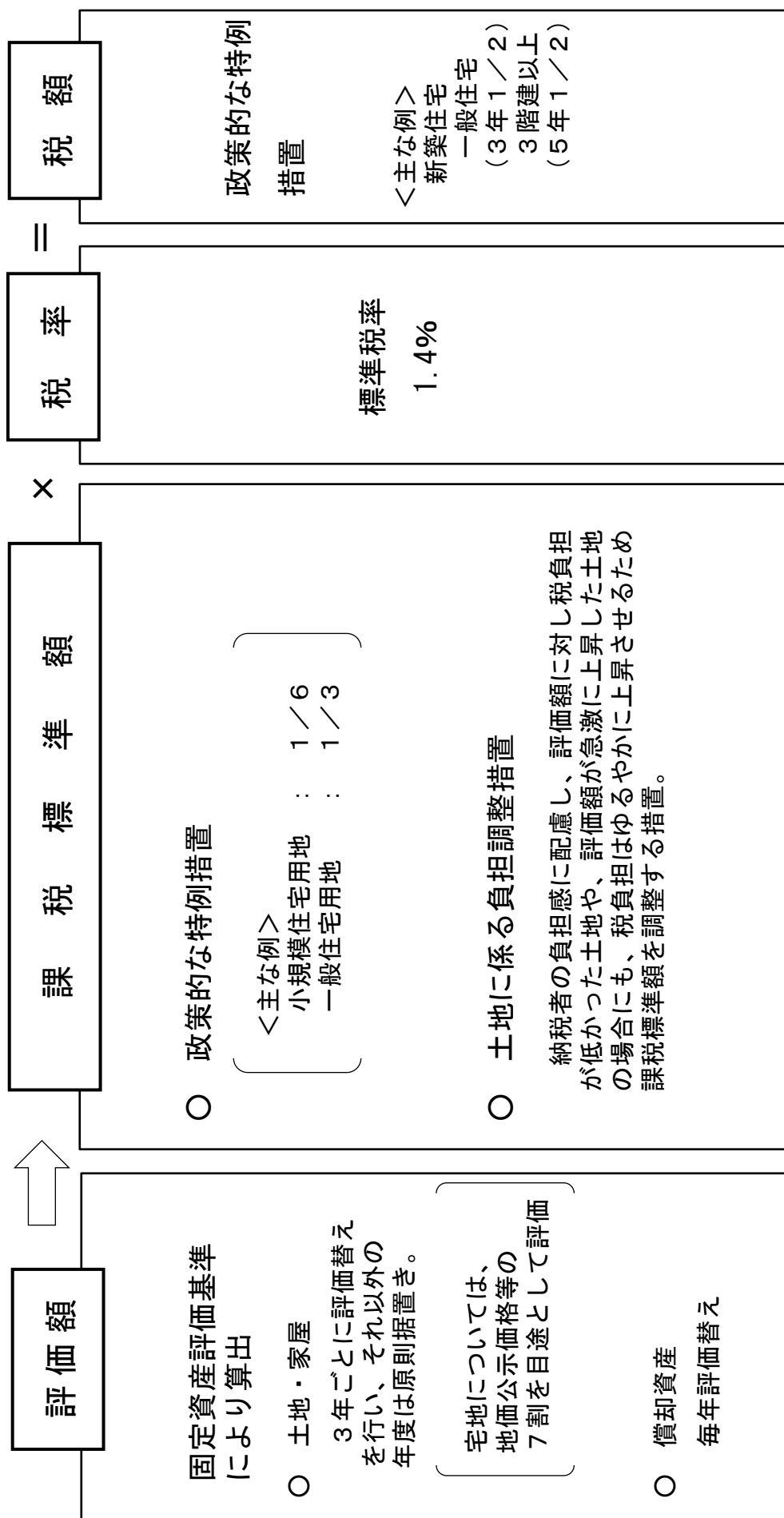
最大/平均: 1. 6倍



(注1) 上段の「最大/平均」は、各都道府県ごとの人口1人当たり税収額の最大値を平均で割った数値であり、下段の数値は、税目ごとの税収総額である。
(注2) 地方税計は特別法人事業譲与税を含まない額である。

(2) 課税の仕組み

固定資産税の仕組み



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割を用途に評価（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			6
固定資産税	一定標準税率 (S25) (S26) 1.6%1.6%→1.5%1.4%-----→											
	(S29) (S30) 1.6%1.6%→1.5%1.4%-----→											
固定資産税	(S26) (S29) (S34) 制限 3.0%→2.5%-----→2.1% -----→											
	(S26) (S29) (S34) 制限 3.0%→2.5%-----→2.1% -----→											

② 税率の採用状況

標準税率に対する 倍率	1.0倍 (標準税率) %	超過税率 採用団体 計 (B)	1.1倍以下						1.1倍超1.2倍以下						合 計 (O=A+B)	A/C (%)	B/C (%)
			1.1倍以下						1.1倍超1.2倍以下								
			1.45	1.48	1.50	1.55	1.58	1.60	1.62	1.65	1.2倍超1.3倍以下						
人口段階区分	1.40 (A)																
人口50万以上の市	27													27	100.0		
人口5万 50万未満の市	439	27							12					466	94.2	5.8	
人口5万未満の市	244	56	8	1	29	5		10					2	300	81.3	18.7	
町 村	861	65	1		19	4	2	24	1	2				926	93.0	7.0	
(前年度)	(1569)	(150)	(11)	(1)	(62)	(9)	(2)	(46)	(1)	(2)	(15)	(1)		(1719)	(91.3)	(8.7)	
合 計	1,571	148	11	1	61	9	2	46	1	2	14	1		1,719	91.4	8.6	

(令和6年4月1日現在)

(令和6年4月1日現在)

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

⇒ $500\text{㎡} \times 0.5 = 250\text{㎡}$ 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8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】

住宅の種類別	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】

住宅の種類別	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	R 6 減収額	R 6 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	984億円	206万件
長期優良住宅分	平成20年度	354億円	57.0万件

※ R 6 減収額・R 6 適用件数は、「令和6年度固定資産の価格等の概要調書」による。能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。

土地に係る負担調整措置の概要

【本則に基づく土地に係る固定資産税額】（商業地等）

課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し） × 税率（1.4%）

- ・ 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- ・ このため、税負担の上昇を緩和するための措置（負担調整措置）を実施。

【負担調整措置のイメージ】（商業地等） ※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

負担調整措置に用いる指標（負担水準）

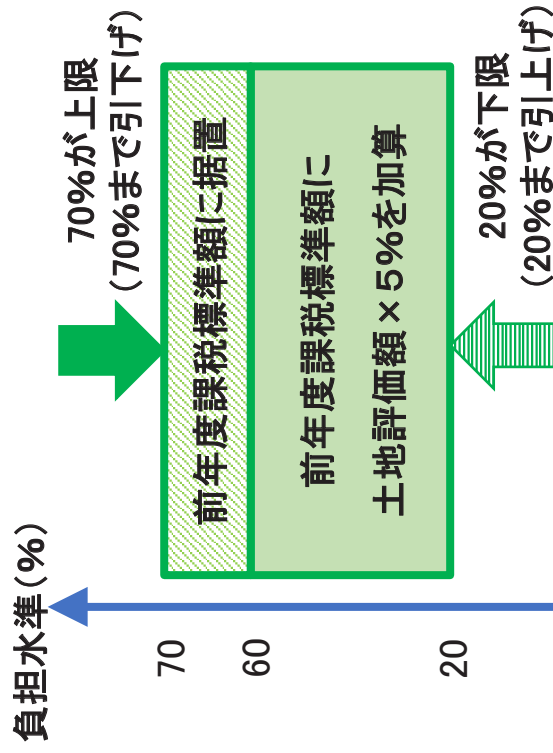
前年度の税額算定に用いた課税標準額

本則の課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し）

「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額

（土地評価額）と比較してどの程度の割合か」を示す指標

負担水準に応じた現行の負担調整の内容



負担水準の均衡化のイメージ

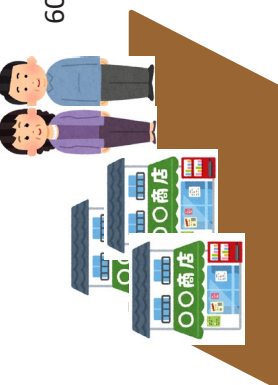
原則、公示地価の7割

評価額
1,000万円

地価そのまま

(評価替え)

1,000万円



負担水準
60%

600万円



評価額に対する
負担割合

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

※ 商業地等では、負担水準を6割～7割に収まるようにしています。

地価が上昇↑

(評価替え)

1,000万円

評価額
750万円



負担水準
60%

450万円



税額

63,000円

(=450万円 × 1.4%)

税額

70,000円

(=500万円 × 1.4%)

税額

77,000円

(=550万円 × 1.4%)

税額

84,000円

(=600万円 × 1.4%)

負担調整措置

税負担の均衡化を段階的に図るもの

3年目

600万円

負担水準
60%

600万円

60%

2年目

550万円

55%

550万円

55%

その年

500万円

50%

500万円

50%

(評価替え)

1,000万円

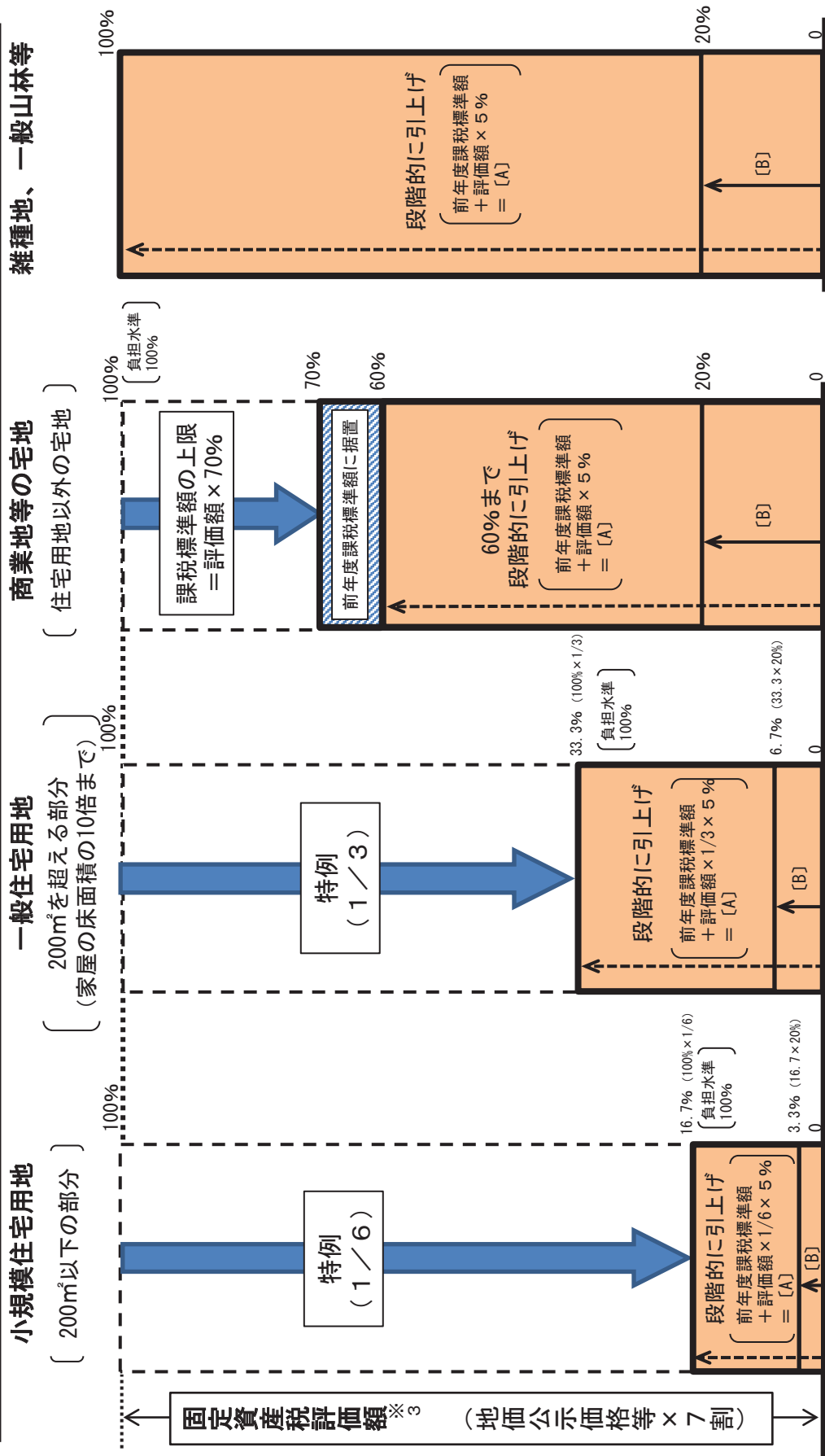
450万円

負担水準
45%

450万円

45%

宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（令和6年度～令和8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。

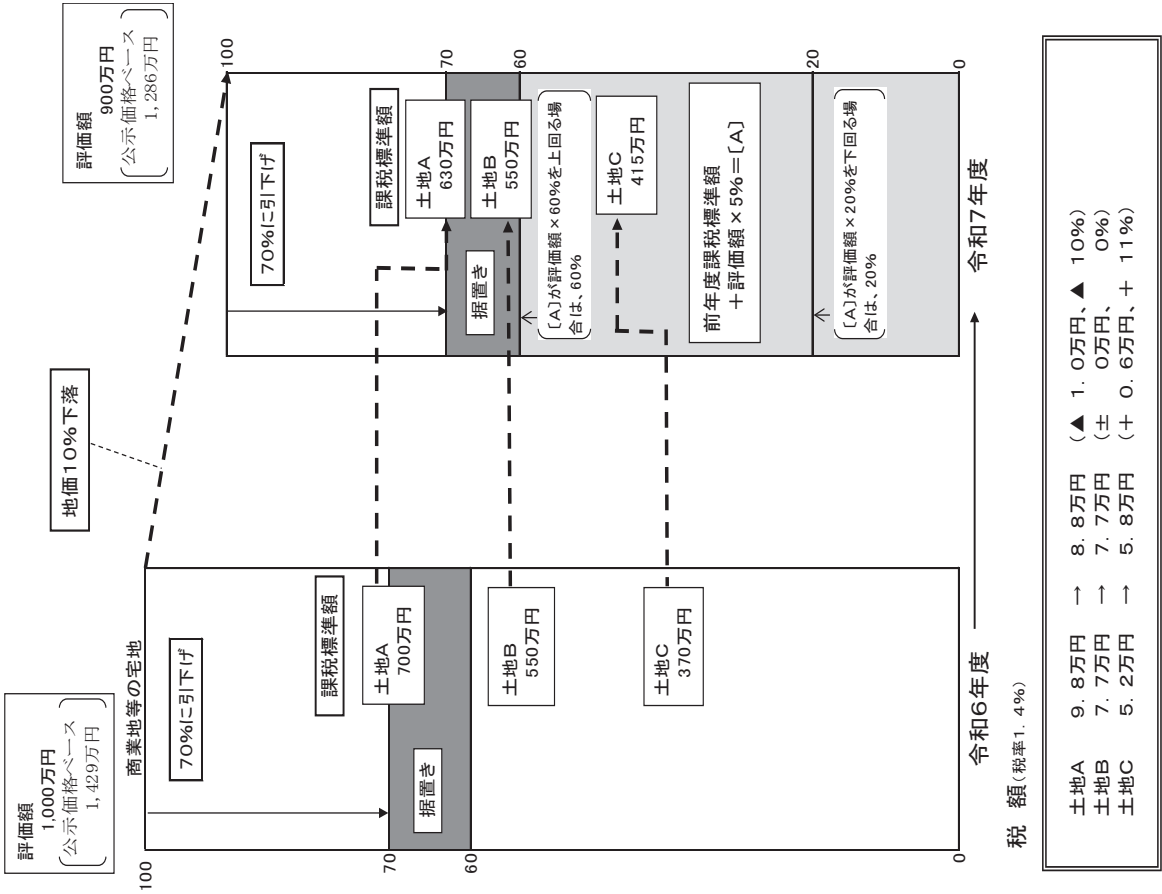
商業地等の宅地の課税標準額は、評価額 × 70% と [A] のいずれか低い方。ただし、前年度の課税標準額が評価額の60%未満で [A] が評価額 × 60%を超える場合は評価額 × 60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。

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 (又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%に引き上げ (= [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うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

商業地等の負担調整措置による税額の算定例

(令和6年度～令和8年度のスキーム)



(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

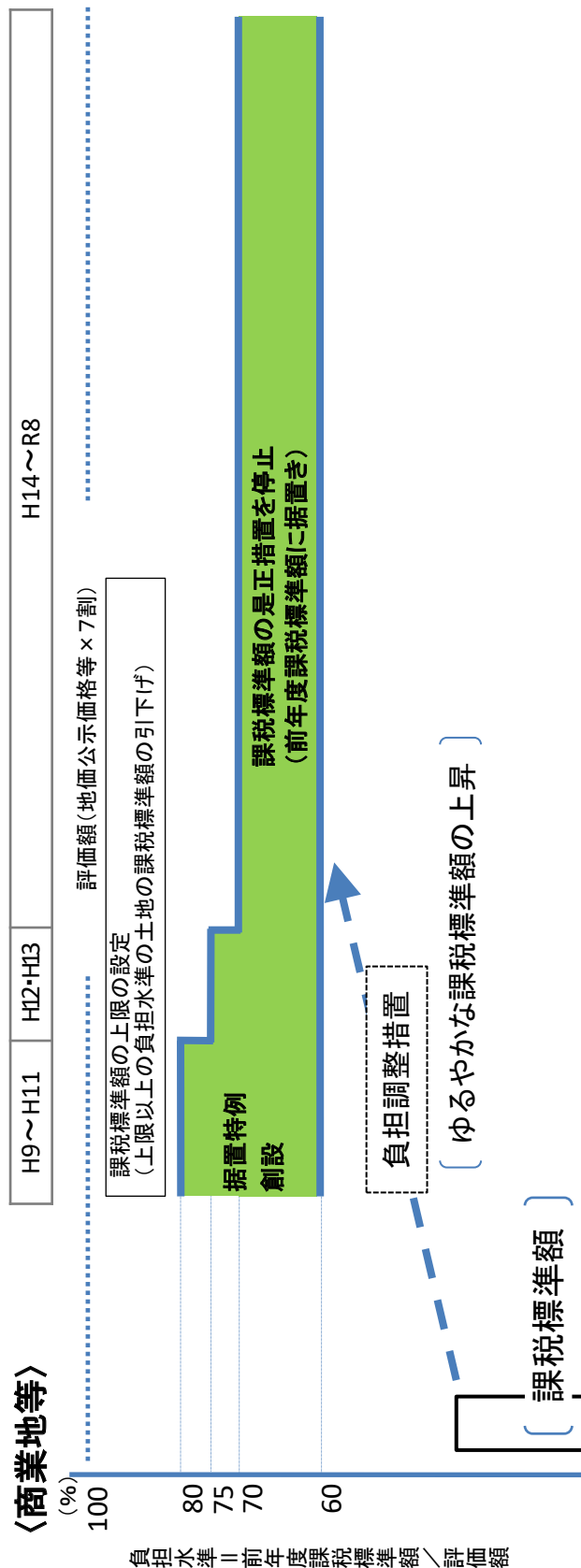
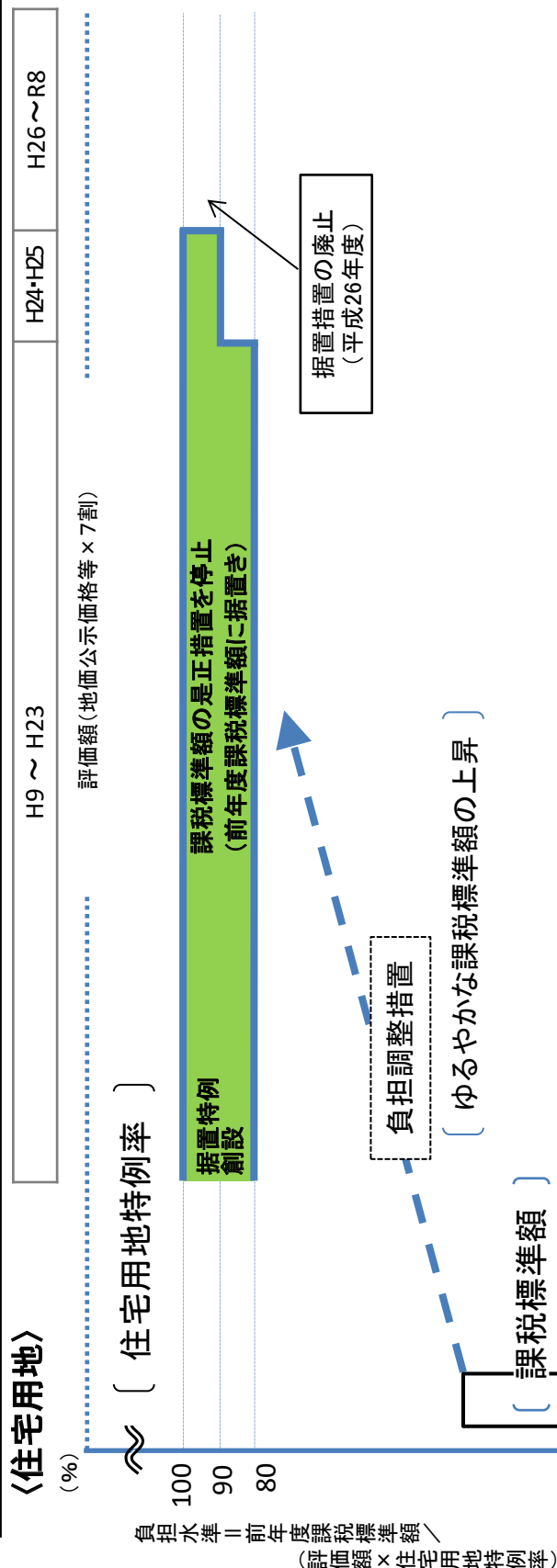
「負担水準」とは・・・個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められる。

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

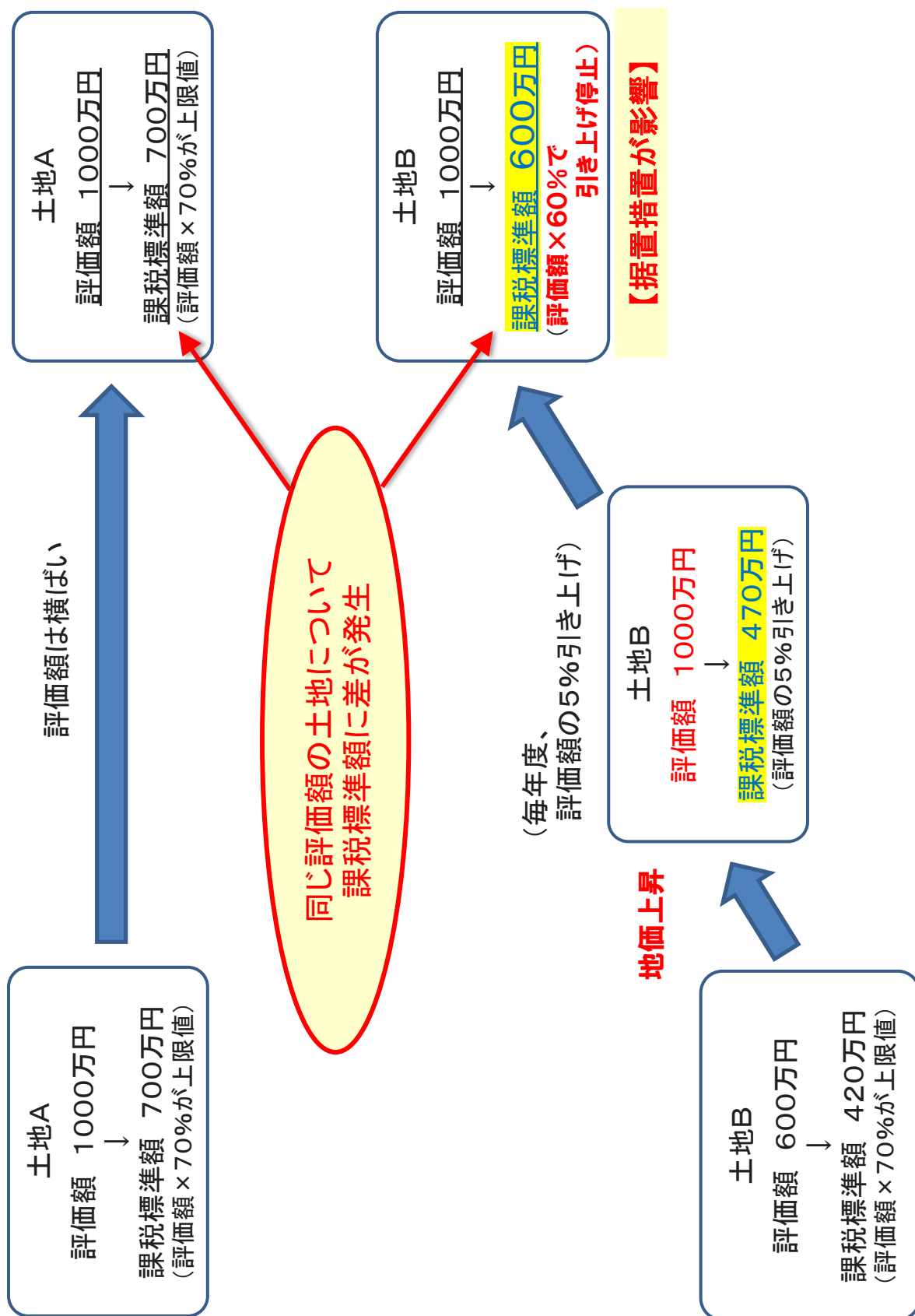
土地A、B及びCの令和7年度の負担水準及び課税標準額

- 土地Aについて
 $\frac{700 \text{ 万円}}{900 \text{ 万円}} = 0.78 \rightarrow 78\% > 70\%$
(負担水準)
(課税標準額) 引下げ 900万円 × 0.7 = 630万円
- 土地Bについて
 $\frac{550 \text{ 万円}}{900 \text{ 万円}} = 0.61 \rightarrow 60\% \leq 61\% \leq 70\%$
(負担水準)
(課税標準額) 据置き 550万円
- 土地Cについて
 $\frac{370 \text{ 万円}}{900 \text{ 万円}} = 0.41 \rightarrow 41\% < 60\%$
(負担水準)
(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。

宅地に係る負担調整措置等の推移



据置ゾーンによって生じる不公平

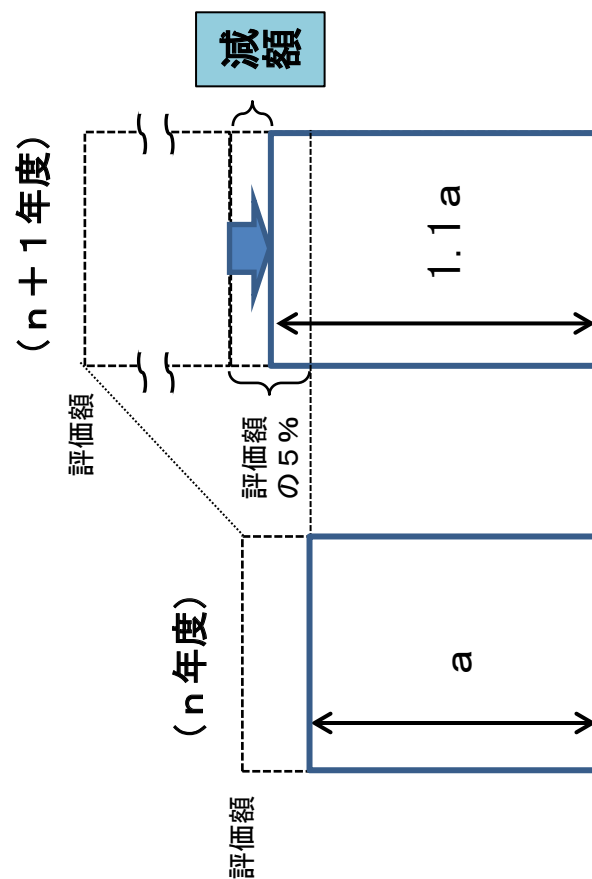


条例減額制度について

【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 $\times 1.1$ 以上で条例で定める率 $\times$ 税率



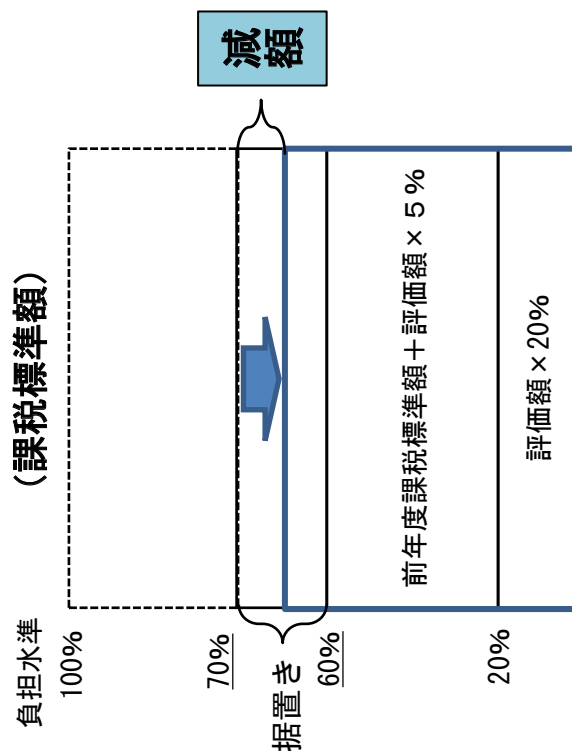
※ R6における導入団体は以下のとおり（下線を引いた団体は、R6に適用実績の見込みのある団体）。

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）、神戸市（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。

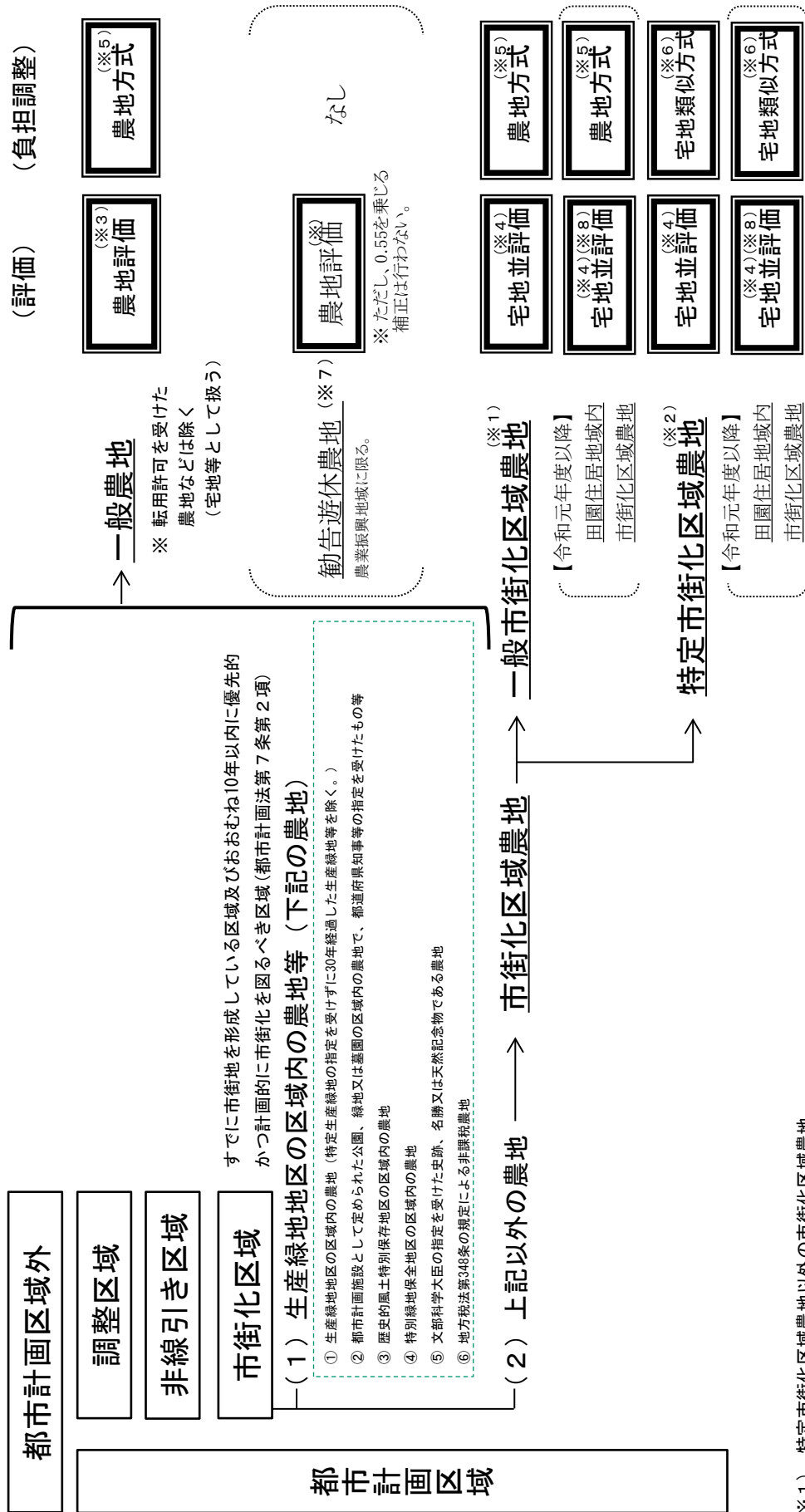
（注2）評価額 $\times 60 \sim 70\%$ の範囲で条例で定める率 $\times$ 税率



※ R6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

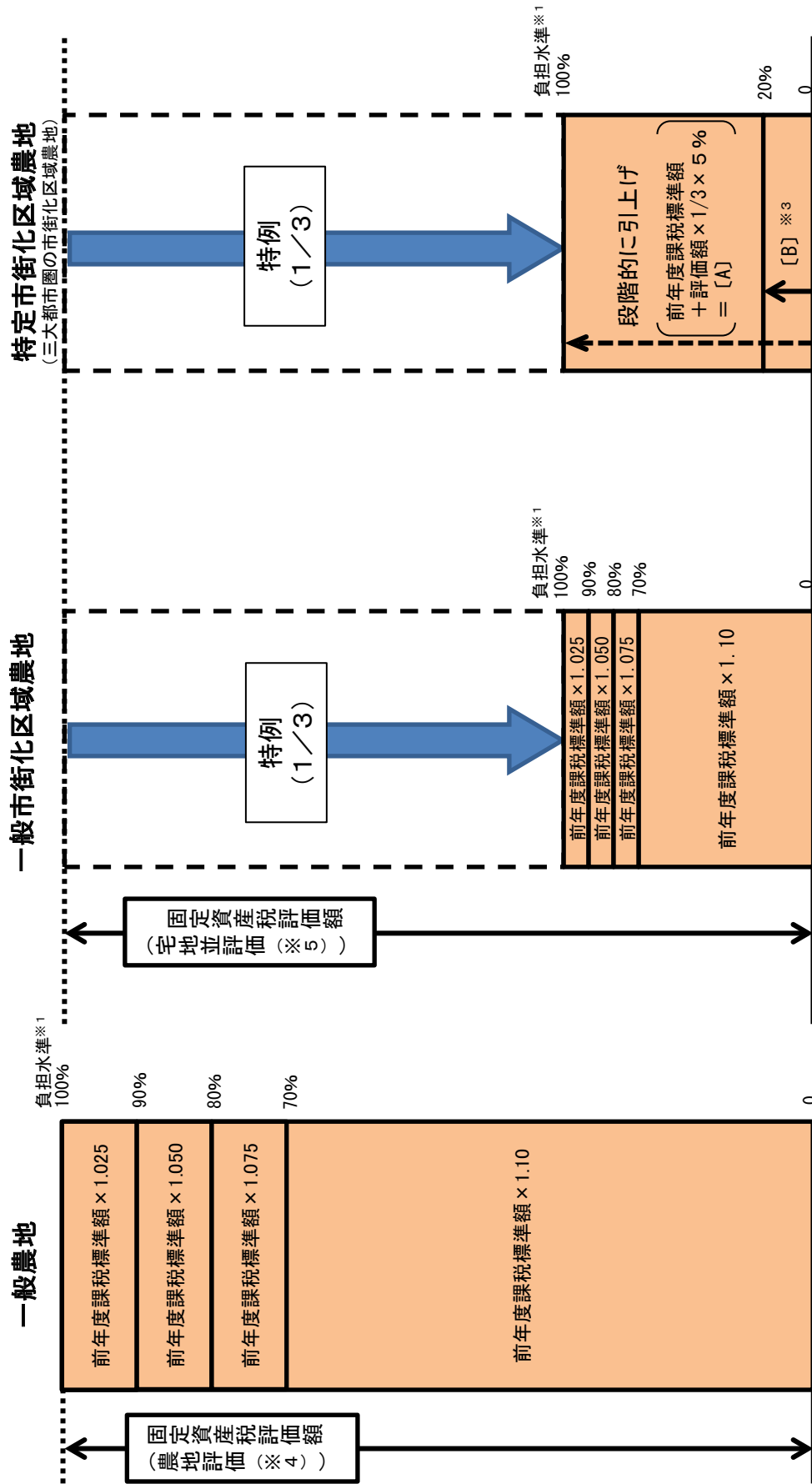
農地は、次のように区分され、それぞれ評価及び課税(負担調整措置等)について、異なる仕組みが採られている。



- 市街化区域農地

 - (※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（R7. 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6年度～令和8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
- ※3 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 × 1.10 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。
- ※4 [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。
- ※5 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。
- ※6 宅地並評価とは、類似宅地の評価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。
- ※7 勧告遊休農地は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）。

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 (km^2)	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	45,513	68 (田 : 101 畑 : 31)	68	1.0 (田 : 1.4 畑 : 0.4)	432.5
一般市街化区域農地	352	14,158 (田 : 13,295 畑 : 14,824)	4,173	58.4 (田 : 56.2 畑 : 60.1)	198.0
宅地	12,931	18,075	6,403	89.6	11,592.1
特定市街化区域農地	95	38,564 (田 : 21,053 畑 : 46,293)	11,904	166.7 (田 : 88.1 畑 : 201.3)	148.6
宅地	4,257	110,292	36,389	509.4	21,689.4

※1 令和6年度の固定資産の価格等の概要調査による(法定免税点以上)。能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。

※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。

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

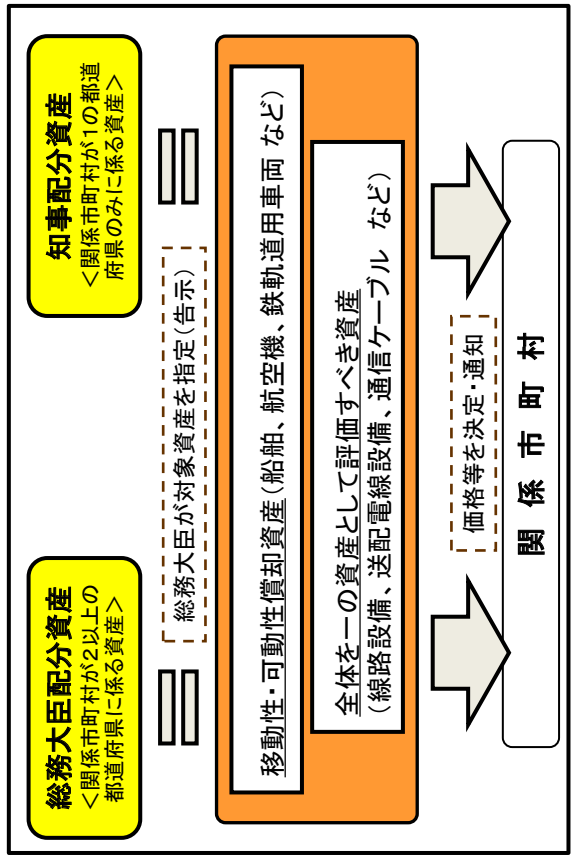
以下の資産については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収する。

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、放送電施設など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

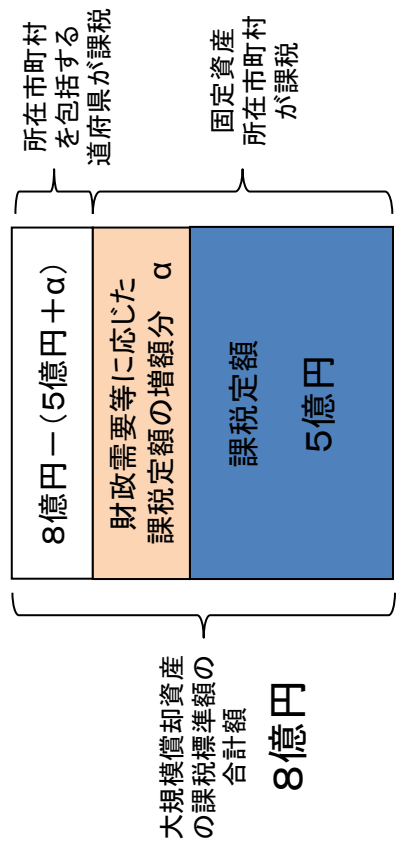
大規模の償却資産については、市町村はその価格のうち人口段階に応じて法定されている一定限度額（課税定額）（※）について課税権を有するものとし、その額を超える部分については、その市町村を包括する道府県が課税権をもつ。

（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)
 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)

土地・家屋

登記あり
〔登記があった場合、登記所から市町村へ通知〕

登記なし
(未登記)
市町村が自ら調査し登録

償却資産

所有者からの申告
に基づき登録

所有者として登記又は登録
 されている者が納税義務者

登記簿

土地・家屋 補充課税台帳

償却資産 課税台帳

登記又は登録されている者が死亡している場合は、「現に所有している者」(通常は相続人)が納税義務者となる。

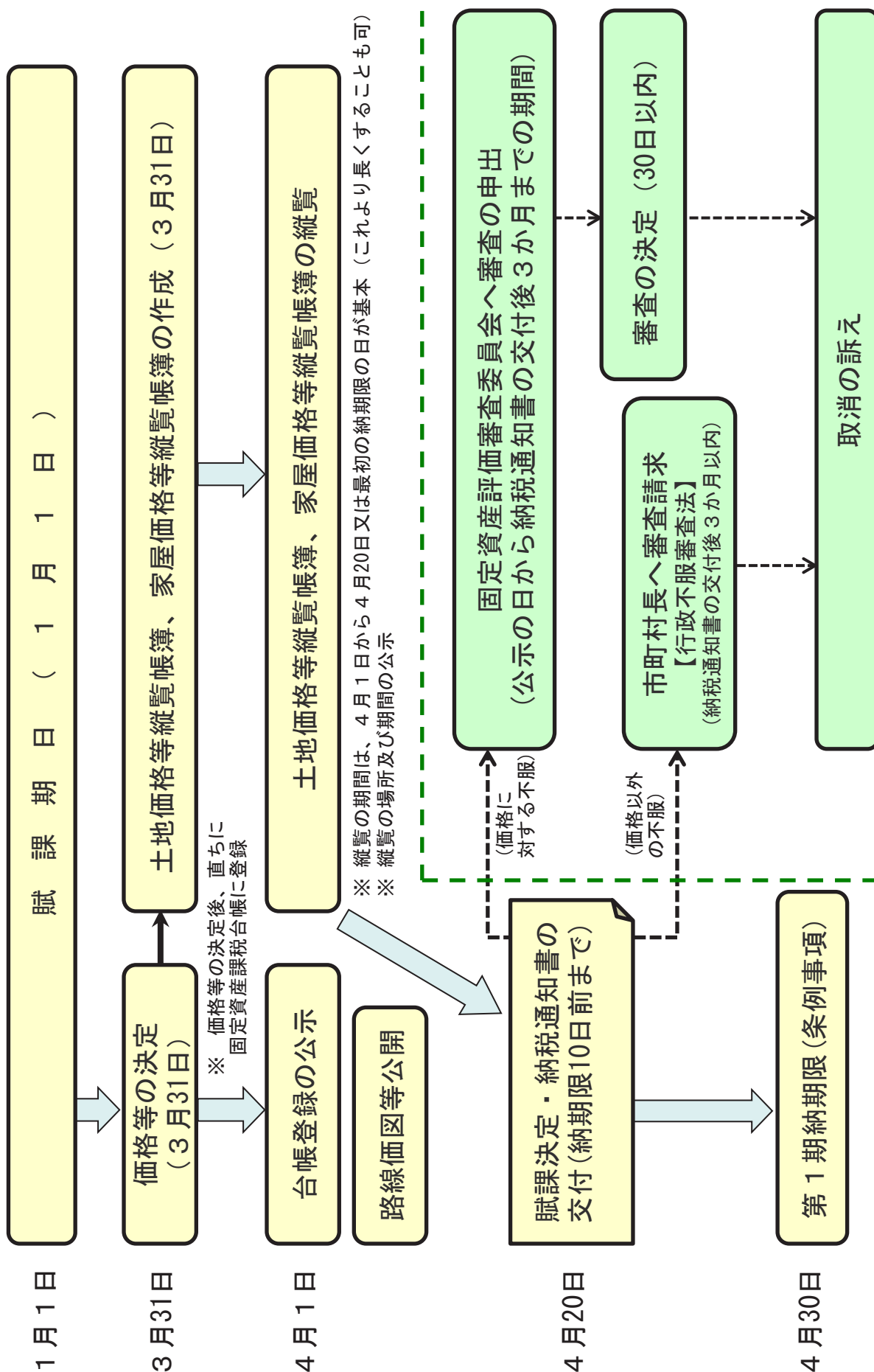
※ 相続人が複数いる場合、相続人の共有となる。
 ※ 相続人のあることが明らかでない場合、相続財産は法人となり、相続財産管理人(民法951条)に対して納税通知書を送付。

【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がとされているが、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に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ない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」によることによつ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

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

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

決定処分取消訴訟

行政事件訴訟法 6ヶ月以内

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つた場合には、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。

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。

事実審査

- ・実地調査
- ・資料調査

口頭審理

- ・公開による
- ・職権による

市町村長 台帳の修正登録 10日以内

- ・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、却下決定があつ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)	令和5年度 (第3年度)	令和6年度 (基準年度)	
土 地	2,146	334	274	1,528	334	215	830	272	225	710	
家 屋	667	126	98	806	81	81	527	69	66	396	
償却資産	5	1	0	3	2	3	0	4	0	1	
合 計	2,726	435	353	2,092	378	274	1,321	313	243	968	

※ 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6年度の調査期間は令和6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6年10月1日現在		令和3年10月1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。	238	(13.9)	192	(11.2)
○ 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。	1,070	(62.4)	1,090	(63.6)
○ 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。	128	(7.5)	140	(8.2)
○ 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。	88	(5.1)	97	(5.7)
○ 事務局を、評価・賦課担当者が担当している。	178	(10.4)	185	(10.8)
○ その他	13	(0.8)	11	(0.6)
合計	1,715	(100.0)	1,715	(100.0)

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

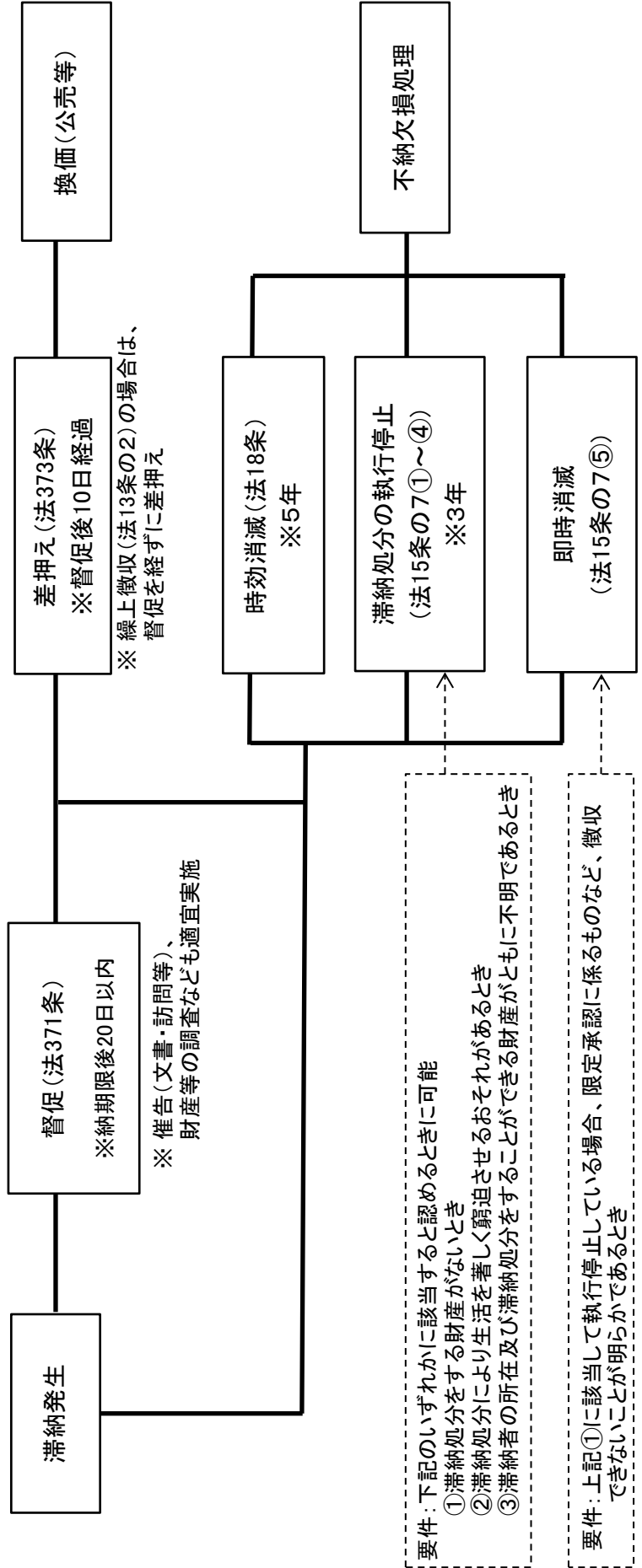
地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)(抄)(平成22年4月1日付総税市第16号・総務大臣通知)

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

「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59号・令和7年4月1日付・総務大臣通知) (抜粋)

五 特記事項 (令和7年度の地方税関連事務の執行に当たっての留意事項等)

16 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、課税誤りが生ず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。

「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28号・令和6年4月1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、「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」(令和6年4月1日付け総税企第46号総務大臣通知)、「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」(平成26年9月16日付け総税固第51号総務省自治税務局固定資産税課長通知)等の技術的助言のほか、様々な会議や研修の場で注意喚起を行ってきたところです。

しかしながら、今般、住宅用地や地目の認定誤りなどにより、多数の課税誤りが生じる事案(別添1)が発生するなど、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、各市町村におかれは、上記の技術的助言を踏まえ、納税者の信頼の確保のため、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、課税誤りを生じることのないよう、改めてご留意いただきますようお願いいたします。

その際、平成24年度に一般財団法人資産評価システム研究センターにおいて「課税に対する納税者の信頼の確保について」をテーマに行った調査研究(以下のホームページ参照)が課税誤り防止の観点から参考になると考えますので改めて周知するとともに、対応策に係る部分の抜粋版をお送りいたします。(別添2)

https://www.recpas.or.jp/hew/jigyo/report_web/pdf/h25_all/h25_report_arikata.pdf

同報告書に記載の通り、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。加えて、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。

貴職におかれは、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されとともに、この旨、貴都道府県内の市区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)に基づくものです。

課税に対する信頼性の確保等について

事 務 連 絡
平成 2 5 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>

一課税に対する信頼の確保等について

http://www.recpas.or.jp/new/jigyochousa/ch00000_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、防止策等を取りまとめた。

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

総 税 固 第 28 号
令 和 6 年 4 月 1 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
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長
(公 印 省 略)

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、「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」(令和6年4月1日付け総税企第46号総務大臣通知)、「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」(平成26年9月16日付け総税固第51号総務省自治税務局固定資産税課長通知)等の技術的助言のほか、様々な会議や研修の場で注意喚起を行ってきたところです。しかしながら、今般、住宅用地や地目の認定誤りなどにより、多数の課税誤りが生じる事案(別添1)が発生するなど、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、各市町村におかれましては、上記の技術的助言を踏まえ、納税者の信頼の確保のため、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、課税誤りを生じることのないよう、改めてご留意いただきますようお願いいたします。

その際、平成24年度に一般財団法人資産評価システム研究センターにおいて「課税に対する納税者の信頼の確保について」をテーマに行った調査研究(以下のホームページ参照)が課税誤り防止の観点から参考になると考えますので改めて周知するとともに、対応策に係る部分の抜粋版をお送りいたします。(別添2)

https://www.recopas.or.jp/new/jigyō/report_web/pdf/h25_all/h25_report_arikata.pdf
同報告書に記載の通り、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。加えて、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。

貴職におかれましては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されとともに、この旨、貴都道府県内の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)に基づくものです。

(担当)
固定資産税課 虫明理事官・宮本係長
TEL:03-5253-5674

(別添1)

事業の概要

土地

調査対象の土地 22,942 筆のうち 3,797 筆(16.6%)に課税誤り
＜事由別の件数等＞

区 分	課税誤りの例	筆数
住宅用地認定誤り	・住宅の敷地に住宅用地の特例が適用されていない ・店舗や事務所の敷地に住宅用地の特例が適用されている ・住宅が取り壊されたのに住宅用地の特例が適用されている ・8 戸入居のアパートの敷地に 1 戸分の特例しか適用されていない ・2 筆にまたがって住宅が建っているのに、1 筆にしか特例が適用されていない ・公道を挟んで住宅と離れて建築されている車庫や倉庫の敷地に住宅用地の特例が適用されている	2,694
地目認定誤り	・家屋の敷地なのに田、畑、原野等で課税されている	979
非課税認定誤り	・公衆用道路で非課税にするべきところを宅地で課税されている ・宗教法人が所有する祠堂の敷地が非課税認定されている	121
二重課税	・一つの土地に課税データが複数存在する	3
計		3,797

家屋

調査対象の家屋 27,500 棟のうち 558 棟(2.0%)に課税誤り
＜事由別の件数等＞

区 分	課税誤りの例	棟数
家屋滅失把握漏れ	・取り壊されている家屋に課税されている ・倒壊、または損傷が激しく家屋として認定できない	545
非課税認定誤り	・農業協同組合の事務所や倉庫に課税していた ・神社の社務所に課税していた	11
課税漏れ	・課税されていない家屋があった	2
計		558

※「6 今後の取組に係る検討」部分より抜粋

(1) 課税誤りを防止するための事務の点検

① 課税誤り事例を踏まえた事務の再点検

各市町村において、課税誤りを生じないよう予め事務プロセスについて工夫を講じておくためには、過去の事務の誤り事例を参考として、それに対する適切な防止策が講じられているか事務の再点検を行うことが有効である。この場合、当該市町村の過去事例のみならず、他の市町村における事例を参考とすることで、幅広い観点で今後の発生防止の取組を講じうるものと考えられる。

各市町村での事務の再点検に資するよう、どのような原因によって税額修正が生じるのか、前述の税額修正の要因の区分毎に主な原因事例を整理すると、資料 1 (P.22) のようになる。また、これらの原因事例については、各市町村において防止策を講じることで防ぐことができるものも見られるところであり、そうした原因事例に対して各市町村で講じることが可能な防止策について併せて資料 1 に示している。

各市町村において資料 1 に示した原因事例と同様のことが生じないか、事務の再点検を行い、防止策を予め十分講じていくことが、税額修正につながる誤りを防止する上で有効であると考えられる。

各市町村で事務を再点検し、防止策を講じる上で、実際に防止策がイメージしやすいように、以下に代表的と考えられる防止策とそうした防止策が有効と考えられる具体的原因事例を整理した。より詳しくは事例集として資料 2 (P.28) で説明してあるので、各市町村において事務の再点検に際して参考とされることを期待する。

【代表的な防止策】

- ア) 関係部局等との連携の徹底、イ) 非課税措置の適切な周知
- 非課税措置の適用、課税客体の異動の反映等のために必要な情報について、税務担当課では直接得られないものを、予め関係部局等から情報提供を得られる仕組みをつくる。当該市町村の他の部局だけでなく、都道府県等の機関との連携も積極的に行う。
- また、非課税措置について、対象となる法人等に関係機関を通じて周知を行う。非課税措置を受けようとする者の申告制度についても周知を徹底する。

- ・ 具体的事例：保安林指定の把握漏れ【資料 2 p 28～30】
→ 防止策の具体例：A 市における保安林指定の情報連絡体制の例
- ・ 具体的事例：医療法人が行う社会福祉事業等の非課税認定【資料 2 p 28～31】
→ 防止策の例：B 市における非課税措置の周知方法の例

【参考：地方税法第 20 条の 11】

徴税吏員は、この法律に特別の定めがあるものを除くほか、地方税に関する調査について必要があるときは、官公署又は政府関係機関に、当該調査に關し参考となるべき簿書及び資料の閲覧又は提供その他の協力を求めることができる。

- ウ) 土地担当と家屋担当等との連携の徹底
家屋評価の際に得られた情報を土地担当に適切かつ確実に提供し、
特例措置の適用の判断等に活用する。

- ・ 具体的事例：住宅用地特例の適用漏り【資料 2 p 32～33】
→ 防止策の例：C 市における相互連絡ツールの例

エ) 実地調査の強化

航空写真を活用して、家屋の新増築・減失等の状況を効率的かつ確
実に把握し、実地調査の精度を向上する。また、過去の新増築・減失
等の把握漏れを精査するため、複数年度をかけて計画的に家屋全棟調
査を実施する。

- ・ 具体的事例：新増築・減失家屋の把握漏れ【資料 2 p 34～35】
→ 防止策の例：D 市における航空写真活用
E 市における全棟調査の実施の例

オ) 電算システムのプログラム修正時の検算徹底

電算システムのプログラムを修正した際に、様々なケースを含むこ
とができるよう適切な数のサンプルを抽出して手計算で検算し、電算
システムの計算結果と比較し、適切にプログラムが設定されているか
確認を行う。

- ・ 具体的事例：負担調整措置に係る検算の不徹底【資料 2 p 36～37】
→ 防止策の例：F 市における負担調整措置に係るプログラム検算の例

カ) 入力ミス等を想定した電算システム設定

電算システムへの入力漏れ等の発生を想定したプログラム設定を

行う。例えば、必須事項の入力漏れ等があった場合にはエラー表示す
るような電算システムの設定を行う。また、コード番号等の自由入力
ではなく、選択肢から選ぶ方式として、システム画面上で入力内容を
確認できるように設定する。

- ・ 具体的事例：コード入力誤り【資料 2 p 38～39】
→ 建築年入力漏れの主な税額算出
→ 防止策の例：G 市のエラーメッセージ表示の例
H 市の選択方式のシステム設定の例

キ) 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底

区分所有家屋については、評価や税額計算等を複数の目で確認した
り、特別にチェックリストを作って再確認したりするなど、誤りを防
止するよう特に丁寧な確認を行う。

- ・ 具体的事例：区分所有家屋の共用部分の面積の計算誤り【資料 2 p 40～41】
→ 防止策の例：I 市における区分所有家屋のチェックの例

なお、誤りの原因事例を見ると、一つの誤りが多くの納税者の税額に
影響が生じる場合として、現在固定資産税の評価及び税額算出に一般
に活用されるようになった電算システムのプログラムミス等起因す
る事例や、近年増加しているマンション（大規模な区分所有家屋）の税
額算出に係る事例がある。これらの場合の代表的な防止策については、
上記オ) からキ) に示しているが、多くの納税者に影響を与えてしま
う結果となることを踏まえると、防止策を十分講じることについて特に配
慮が必要と考えられる。

② 課税誤り事例等の情報共有の仕組みづくり

- ① においては、各市町村の事務の再点検に活用されることを期待し
て現時点で考えられる税額修正の原因事例及びその代表的な防止
策について整理したところである。しかしながら、あくまでこれ
は現時点のものであり、当然ながら今後新たな原因事例が出てく
ることもあり、それに対する防止策を講じることが必要になると
考えられる。

このため、将来にわたって各市町村の事務の点検に、他市町村の新た
な事例等を活用していくためには、新たに生じた各市町村の税額修正事

例、固定資産評価審査委員会に対する申立事例、関係判決等について、各市町村間で容易に情報を収集し、共有できる仕組みの構築を検討することも考えられる。

(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
課税課りの防止や納税者からの課税への信頼の確保を図る上で、評価及び課税に携わる固定資産評価員や補助員等の専門知識及び能力の向上は、必要不可欠の取組と考えられる。

今回取りまとめた税額修正の原因事例を踏まえても、例えば、特例措置等に関する知識の不足や、入力ミス等の単純な誤りを原因とするものが見られる。これらの抜本的な防止には、固定資産評価員・補助員の専門知識及び能力の向上の取組が資するものと考えられる。

しかしながら、評価の実務を担う固定資産評価補助員について見ると、近年の市町村の事務の効率化や市町村合併の進展によって市町村全体の職員数が大きく減少する中で、その数が減少しており、また、今後、経験・在職年数が低下することも懸念される。

こうした中で固定資産評価員及び固定資産評価補助員の専門的な知識・能力の維持・向上を図る上では、各職員の自己の努力研鑽のみに全てを委ねることなく、専門研修を通じて技能の向上、経験豊かなOB・OGの活用等の取組を行うことも有効であると考えられる。なお、市町村での取組で不十分な場合には、広域的に実施されている研修の活用なども有効であると考えられる。

② 固定資産評価員の専門性の確保

固定資産評価員については、既に選任されている者の経歴を見ると、副市町村長や税務を所管する部局長が選任されている例も多く、本委員会の検討に係る議論においては、専門性の観点から適切に考えるべきではないかとの意見が出された。また、こうした専門性の向上の課題とともに、依然として固定資産評価員を設置・選任していない団体が、全体の約4割あることにも注意が必要である。固定資産の評価の責任の要となる固定資産評価員の役割は重要であり、十分にその責務を果たせる者を固定資産評価員として選任することは、信頼確保の上でも有効と考え

られる。

(3) 納税者への情報開示等の推進

① 閲覧・縦覧制度の周知

適正に固定資産の価格及び税額を決定していくためには、市町村が実地調査等を徹底して課税客体を適切に把握するとともに、個々の納税者が自らの税額とその算定過程を確認できるようにすることも有効である。納税者からの確認の機会として、閲覧・縦覧制度について、引き続き納税者に対して十分な周知を行い、価格等に疑問があれば、これら制度を活用するよう促していく必要がある。

特に、個人の納税者にとっては税額の算定過程を全て自ら理解することは困難であることから、閲覧制度を活用するよう促し、閲覧に際しては、評価及び課税の内容に十分な理解を得られるよう、各市町村において課税事務に用いた様々な図面や書類も開示しながら丁寧な説明を行っていくことも有効ではないかと考えられる。

なお、本委員会の検討に係る議論においては、現在の閲覧・縦覧制度は、納税者等が市町村の庁舎等を訪れて情報を得ることを前提としているが、今後はオンラインで情報を確認できるようにすることも検討すべきではないかとの意見が出されたところである。これについての検討に際しては、本人確認方法の確立を含む個人情報保護の観点からの課題について解決していく必要があるものと考えられる。

② 納税者の課税内容の理解に資する取組

課税明細書については、課税内容を理解する上で必要な情報を各納税者個々に伝えることができるものであり、各市町村において、その記載内容を法定事項以外に追加・充実するとともに、その送付時に課税明細書の内容の理解に資する説明書類を添付するなどの取組が行われているが、これらは納税者の信頼を得る上で効果があると考えられる。このため、各市町村においてその状況に応じて提供する情報の充実を引き続き検討することが望まれる。併せて、評価方法、評価基準等についても、個人の納税者が理解しやすい形で周知することも効果的と考えられる。

また、本委員会の検討に係る議論において、課税明細書については、今回まとめた税額修正の原因事例を踏まえて記載事項をそれぞれの市

固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の主な原因及び各市町村における防止策

1. 原税・非課税認定の修正

税額修正原因	
① 非課税認定の限り	② 法定免税点の判定限り
○ 保安林(非課税)指定の把握漏れによる課税	○ 法定免税点以下と誤って判断
○ 道路敷地(非課税)への課税	③ 電算システムのプログラムミス・入力限り
・ 未分筆の土地等の道路敷地部分への課税	○ 電算システムのプログラムミスによる課税・非課税区分限り
・ 現況が道路との納税者からの指摘による修正	○ 電算システムへの入力限りによる課税・非課税区分限り
・ 道路(非課税)として使用されなくなった土地の現況把握漏れ	
○ 行政が取得した用地(非課税)の登記完了による課税	④ 都市計画税の課税地域の把握限り
○ 文化財指定(非課税)の把握漏れによる課税	○ 市街化調整区域等への都市計画税の課税
○ 行政財産(非課税)を売却した後の課税漏れ	○ 市街化区域の把握限りによる都市計画税の課税漏れ
○ 医療法人が行う社会福祉事業に係る固定資産(非課税)への課税	
○ 宗教法人が境内建物(非課税)として使用開始した家屋への課税	
○ 協同組合が所有・使用する事務所及び倉庫(非課税)への課税	

各市町村における防止策

- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の把握
＜関係部局の例＞
 - 都市計画課・税務課、農業委員会、林政担当課、文化財担当課、道路担当課、財産管理担当課、福祉担当課 等
 - 非課税に係る申告制度の適切な周知
 - 固定資産新備員・税務補助員の研修の徹底(非課税措置等) 等

2. 新築・増築家屋の未反映

税額修正原因	
① 家屋新築・増築の把握漏れ	② 家屋減失の把握漏れ
○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施)による家屋の把握	○ 実地調査の強化(全棟調査、巡回等の実施、航空写真の活用)による家屋減失の把握
○ 未登記の家屋の登記による把握	○ 滅失登記による家屋減失の把握
	○ 納税者からの申告による家屋減失の把握 等

3. 家屋減失の未反映

各市町村における防止策

- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の把握
- 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による移住異動の把握) 等

町村で再検討してはどうかという意見も出された。税額修正の原因事例を見ると、住宅用地特例等の特例措置の適用や、非課税認定に係る事例も多く見られるところであり、負担調整措置に係る事項のみならず、こうした特例措置や非課税措置の適用の有無についても納税者が確認できるようにする観点から記載事項を充実することも効果があるのではないかと考えられる。

(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中立性に疑義を生じることのないよう、その組織運営を支える事務局は、審査の一方の当事者である評価・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が望まれるところである。現在、固定資産評価審査委員会の事務局を評価・賦課担当者そのものが担当している団体が、未だ全体の約5分の1あるが(平成24年9月1日現在)、納税者の信頼確保の上でも組織運営の中立性の確保は有効であると考えられる。

7. まとめ

課税に対する納税者の信頼を確保することは、今後の固定資産税制度の安定的な運用のためには極めて重要な課題であることから、各市町村においてこの機会に事務や組織体制の見直しを十分行うとともに、今後とも不中断の努力を継続することが求められる。この報告書で示した本研究会の議論及び検討の内容が、こうした点について共通認識を持ち、各市町村が納税者の信頼確保のための取組を一層進めていく上での一助となることを期待している。

4. 現況地目の修正

税額修正原因	
◎ 現況変更把握漏れ ○ 農地から耕種地、宅地から農地等への現況変更の把握漏れ ○ 家屋の現況確認(全棟調査、巡回等の実施等)に伴う地目修正 ○ 一時的に他目的に利用していた農地、山林を誤って耕種地に変更	等

各市町村における防止策

- 関係部局等との連携の徹底による課税客体の異動状況の捕捉
- 土地租税と家屋租税との連携
- 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況異動の把握) 等

5. 課税地積・床面積の修正

税額修正原因	
◎ 区分所有家屋の面積把握漏れ ○ 区分所有家屋の共用部分・専有部分の面積の把握漏れ ○ 区分所有家屋に係る税額計算のあん分率の誤り	等
◎ 電算システムへの入力漏り・プログラムミス ○ 電算システム移行時の面積あん分計算等のプログラムミス ○ 電算システムへの面積の入力による計算漏れ	

各市町村における防止策

- 関係部局等(地籍調査担当課等)との連携の徹底
- 実地調査の強化(現況面積の把握)
- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
- 区分所有建物の共用部分の面積あん分計算等のダブルチェックの徹底 等
- チェックリスト等による事務の点検の徹底

6. 評価額の修正(土地)

税額修正原因	
◎ 電算システムのプログラムミス ○ 面地計算の修正率の適用漏れ ○ 土地の下乗修正の反映漏れ ○ 路線価の適用漏れ ○ 農業用施設用地に係る造成費相当額等の計算漏り ○ 市街化区域農地の造成費相当額の計算漏り ○ 林況類似地区を新設した際の新しい標準宅地の反映漏れ ○ 宅地等介入農地の面積の計算漏り ○ 介入山林の面積の計算漏り	等
◎ 電算システムへの入力漏り ○ 土地の面積の入力漏り ・ 評価替え時の路線価の入力漏り ・ 宅地の状況類似地区の面積の入力漏り ○ 市町村長による所要の修正の適用漏り ○ 評価替え時の評価額データ更新漏れ ・ 評価替え時に土地評価額データを最終のものに置き換え漏れ ・ 評価替え時に土地評価額の時点修正率を二重に適用して入力 ・ 情報処理担当課へ数値を伝達する際の行き違い ○ 特別な評価方法に係る土地の価格の入力漏り ・ ゴルフ場用地に係る価格の入力漏り ・ 農業用施設用地の価格の入力漏り	

◎ 新旧電算システム切替時のデータ移行のプログラムミス・入力漏り

- 宅地又は農地転用に係るデータ移行のプログラムの不具合
- 標準宅地の価格の入力漏り
- 面地計算の不整形地等の修正の適用漏れ
- 宅地比準土地の面積入力漏り

税額修正原因

◎ 路線価等の修正

- 路線価の付設漏り
- 状況類似地区の標準宅地の価格の算定漏り
- 土地鑑定価格の見直しによる標準宅地の単価の変更
- 2つの標準宅地の鑑定評価面価格の取り違い
- 正面路線の取り違い

◎ 特別な評価方法に係る土地の価格等の修正

- 農業用施設用地の価格算定漏り(造成費の算定等)
- ゴルフ場用地の価格算定漏り(造成費の算定等)

◎ 地域区分の見直し

- 「その他の耕種地」について比準する近傍地の見直し
- 状況類似地区の見直し
- 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)

◎ 補正率等の適用漏り

- 市町村長による所要の補正の適用漏り
 - ・ 都市計画施設予定地に対する補正
 - ・ 高圧線下の宅地に対する補正
 - ・ 急傾斜地崩壊危険区域補正 等
- 土地の下乗修正率の適用漏り
- 面地計算の不整形地等の修正の適用漏り
- 面地認定の見直し(二筆以上の宅地が一体をなしている場合等)

各市町村における防止策

- 電算システムプログラム修正時の検算の徹底
- 電算システムへのデータ更新時の最終担当課での確認及びダブルチェックの徹底
- 電算システム入力による入力方式から選択方式に変更
- 電算システムへの誤入力・入力漏れ時のエラー表示設定
- 固定資産評価員・評価補助員の研修の徹底(評価基準、特例措置、所要の補正等の知識) 等
- チェックリスト等による事務の点検の徹底

6. 評価額の修正(家屋)

税額修正原因	
⑨ 修正率の適用の修正 ○ 積雪寒冷地域の見直しの反映漏れ ○ 経年減点補正率の改正の反映漏れ ○ 経年減点補正率の用途区分に係る適用の見直し(複合用途家屋、複合用途家屋等) ○ 初年度の経年減点補正率の適用漏れ ○ 設計管理費等による修正率の適用漏り(簡易な構造を有する家屋等) ○ 経年減点補正率の構造別区分(鉄骨造の骨格材の肉厚)把握漏り ○ 経年減点補正率の用途区分の適用漏り(冷蔵倉庫) ○ 経年減点補正率の積雪寒冷補正の適用漏れ(経量鉄骨造等の非木造家屋) ○ 単純減点補正の見直しによる修正	⑩ 新旧システム切替時のデータ移行のプログラムミス入力漏り ○ 再建築費評価点補正率の更新漏れ ○ 経年減点補正率の適用漏り ○ 再建築費評価点数のシステム間の移行の不具合 ○ 家屋の構造区分のコード入力漏り ⑪ 野点数付けの漏り ○ 内部仕上の把握漏り ○ 特定附帯設備の所有者の認定漏り ○ 浄化槽を公表下水道に切り替えた際の反映漏れ ○ 屋根の評価漏り(屋根型ソーラーパネルを建材型ソーラーパネルとして評価、瓦と化粧スレートの把握漏り 等) ⑫ 構造の把握漏り ○ 非木造家屋の構造の把握漏り(鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造) ○ 非木造家屋の構造が登記簿上のものと異なったことによる把握漏り(鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造) ○ アパートの建築図面を得られず経量鉄骨造を鉄骨造と誤判断
⑬ 算算システムのプロگرامミス ○ 再建築費評価点補正率の適用漏れ(経年減点補正率が最低限に達した家屋等) ○ 経年減点補正率の適用漏り ○ 年度更新時のデータ等移行の不具合 ○ 評価システムから評価システムへのデータ移行時の不具合 ○ 総額計算上必須の事項(建築年、評価数等)の入力漏れのまま総額算出	⑭ 算算システムへの入力漏り ○ 再建築費評価点数の入力漏り(建築設備の評価点の二重計上、最終評価でない額の入力 等) ○ 家屋の構造区分のコード入力漏り

各市町村における防止策

- 電算システムプログラム修正時の検査の徹底
- 電算システムへのデータ更新時の課税担当課での確認及びダブルチェックの徹底
- 電算システムへの入力・入力漏れ時のエラー表示設定
- 電算システム入力から選択方式に変更
- 固定資産評価員、評価補助員の研修の徹底(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

等

7. 負担調整措置・特例措置の適用の修正

税額修正原因	
⑯ 住宅用地の特例の適用漏り ○ 住宅用地の認定漏り ・ 尖地型宅の地化(尖地型宅、巡回等の尖地、航空写真の活用)による家屋の把握 ・ 電算システムのプロگرامミス及び入力ミス ・ 新たに住宅の地として取得した土地への特例適用漏れ ・ 店舗を改装して住宅とした土地への特例適用漏れ ○ 特例の要件適用漏り ・ 小規模住宅用地特例の適用漏れ ・ 二世帯住宅等の住宅戸数の認定漏り	⑰ 新築住宅特例の適用漏り ○ 電算システムへのコード入力漏り(適用漏れ、適用年数漏り) ○ 適用面積の計算漏り ○ 区分所有家屋の共用部分等への特例の適用漏れ ○ 中高層耐火建築物の把握漏り ○ 住宅の前庭等の改修に係る減額特例措置の適用漏れ、適用年数漏り ⑱ 各特例措置の適用漏り ○ 特定市街化区域農地の新築賃貸住宅に対する軽減措置の給税義務者からの申請の遅れ ○ 市街地再開発事業に係る減額特例措置の適用漏れ ○ 特例措置の経費割合の設定漏り
⑲ 負担調整措置の適用漏り ○ 土地の負担調整措置の計算漏り ・ 電算システムのプロگرامミスによる計算漏り ・ 電算システムへの入力漏りによる計算漏り ・ 地目変更等のあった土地の前年度課税評価額の更正漏れによる計算漏り	⑳ 各市町村における防止策 ○ 土地担当と家屋担当との連携 ○ 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況調査の把握) ○ 電算システムプログラム修正時の検査の徹底 ○ 電算システムへの入力内容のダブルチェックの徹底 ○ 電算システムへの入力漏れ時のエラー表示設定 ○ 電算システム入力から選択方式に変更 ○ 固定資産評価員、評価補助員の研修の徹底(特例措置等) ○ チェックリスト等による事務の点検の徹底

各市町村における防止策

- 土地担当と家屋担当との連携
- 実地調査の強化(地区毎の計画的な全棟調査の実施、航空写真の活用による現況調査の把握)
- 電算システムプログラム修正時の検査の徹底
- 電算システムへの入力内容のダブルチェックの徹底
- 電算システムへの入力漏れ時のエラー表示設定
- 電算システム入力から選択方式に変更
- 固定資産評価員、評価補助員の研修の徹底(特例措置等)
- チェックリスト等による事務の点検の徹底

等

資料2

代表的な防止策に係る具体的事例

〔防止策 ア〕 関係部局等との連携の徹底

〔防止策 イ〕 非課税措置の適切な周知

○ 非課税措置の適用、課税客体の異動の反映等のために必要な情報について、税務担当課では直接得られないものを、予め関係部局等から情報提供を得られる仕組みをつくる。当該市町村の他の部局だけでなく、都道府県等の機関との連携も積極的に行う。

○ 非課税措置について、対象となる法人等に関係機関を通じて周知を行う。非課税措置を受けようとする者の申告制度についても周知を徹底する。

具体的事例（保安林指定の把握漏れ）

【概要】

前年末に国が保安林指定した土地について、所有者からは変更登記がなされず、他方、国から県を経由して市の林務担当課へ保安林指定の通知があったが、税務課への情報提供はなされなかったため、一般山林として課税した。

【経緯】

・ ○年12月 国が保安林に指定（告示）。

・ 保安林への登記変更なし。

・ ○年12月 国からは保安林指定について、県を経由して市長（林務担当課）に通知。

↑ 市の林務担当課から税務課への情報提供がなされなかった。また、林務担当課へ税務課から課税前の時期に一年間の異動について照会して照会していなかった。

・ △年△月 一般山林として課税。納税者からは特段の問い合わせはなかった。

・ ×年○月 地籍調査事業の実施区域に当該保安林の土地が含まれていたため、事業担当課からの指摘により判明。

具体的事例（医療法人が行う社会福祉事業等の非課税認定）

【概要】

医療法人が行っている社会福祉事業や老人福祉施設（認知症対応型グループホーム、老人デイサービスセンター等）について実施状況を把握できず、非課税措置としていなかった。

【経緯】

・ 医療法人に対して、非課税制度や非課税に係る申告方法について、積極的に周知はしていなかった。

・ 税務課から、医療・福祉担当課に対して事業の実施状況等の情報を照会していなかった。

・ ○月×日 他市で課税誤りについて報道発表。直ちに自市における対象事業の実施状況について医療・福祉担当課に照会し、適切に非課税措置となっているか確認。

・ ○月△日 70件中10件について非課税となっていないことが分かり、税額を修正。定期的に医療・福祉担当課に情報照会する等の改善を行った。

8. 納税義務者の修正

税額修正原因

⑨ 納税義務者の特定漏り

○ 相続登記未了の土地・家屋を相続人代表者の個人資産として課税

○ 未登記家屋の所有者の把握漏り

○ 共有物（又は区分所有）の一部納税義務者への課税漏れ

○ マンション管理組合法人単独所有の土地を区分所有者に課税

○ マンションの所有権移転時の敷地権の異動処理漏れ

⑩ 登記の反映漏れ

○ 所有権移転登記の反映漏れ・入力漏り

⑪ 死亡の未反映

○ 納税義務者の死亡の未反映

各市町村における防止策

○ 関係部局等（区画整理事業担当課等）との連携の徹底による見逃し把握

○ 法務局との連携の徹底

○ 土地担当・家屋担当との連携

○ 区分所有建物の所有者等のダブルチェックの徹底

○ チェックリスト等による事務の抜きの徹底

等

- 50 -

- 27 -

- 28 -



防止策（関係部局との連携の徹底）の具体例

- 保安林指定の通知が都道府県から市町村の林務担当課に届いた場合に、当該通知を税務課にも情報提供するよう、予め林務担当課と取り決め。
- 税務課から林務担当課へ定期的に照会。
→ 登記変更がなされなかった場合にも関係課からの情報入手で補完。

【参考】＜A市における保安林指定の情報連絡体制の例＞

防止策（非課税措置の適切な周知等）の具体例

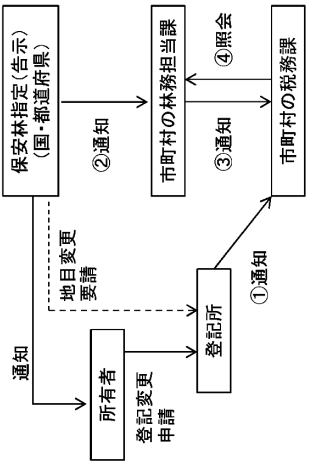
- 医療法人に対して、非課税措置や申告方法について周知（なお、条例により申告制度を置いている）。
- 毎年度、医療・福祉担当課に対して、賦課期日における事業の実施状況の情報を照会する。
- 担当職員に対する研修において、非課税措置の内容及周知方法、情報入手方法について説明。

【参考】＜B市における非課税措置の周知方法の例＞

【参考】関係部局等から入手する情報一覧（例）

- | | |
|----------------------------------|--------|
| ・文化財の指定状況 | ・教育委員会 |
| ・保安林の指定状況 | ・林務課 |
| ・認定長期優良住宅の通知書 | ・住宅課 |
| ・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）の登録情報 | ・住宅課 |
| ・社会医療法人が開設する救急医療等確保事業に係る病院等の情報 | ・保健医療課 |
| ・公道として利用されている土地の情報 | ・道路課 |
| ・市街化区域と調整区域の区分、変更等 | ・都市計画課 |
| ・建築計画概要書 | ・建築指導課 |
| ・生産緑地地区の変更通知 | ・農政課 |
| ・農地転用情報 | ・農業委員会 |
| ・ | ・ |

＜A市における保安林指定の情報連絡体制の例＞



※一筆の土地の一部分が保安林指定された場合には、登記の地目変更は行われない。

- ① 必ずしも全てが登記変更されるものではないため、別途情報確認が必要。
- ② 県から市町村の林務担当課への通知。

（通知文の例）

平成〇年〇月〇日
〇〇市長 殿
〇〇県知事

保安林の指定について（通知）

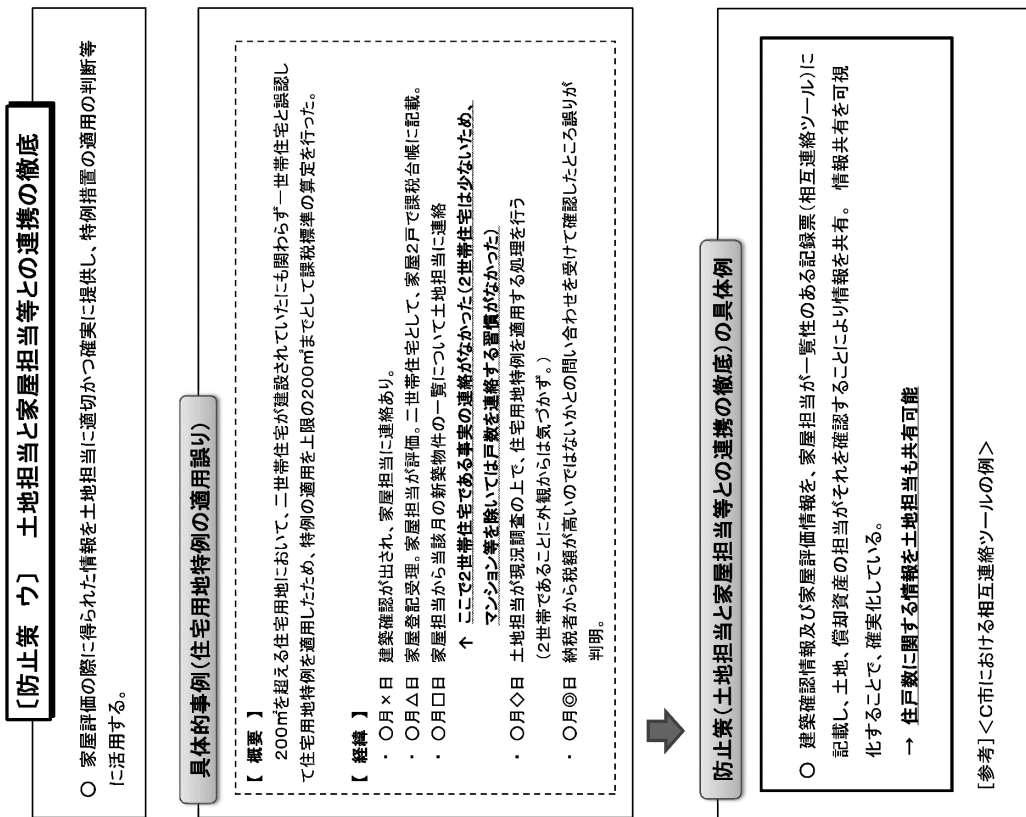
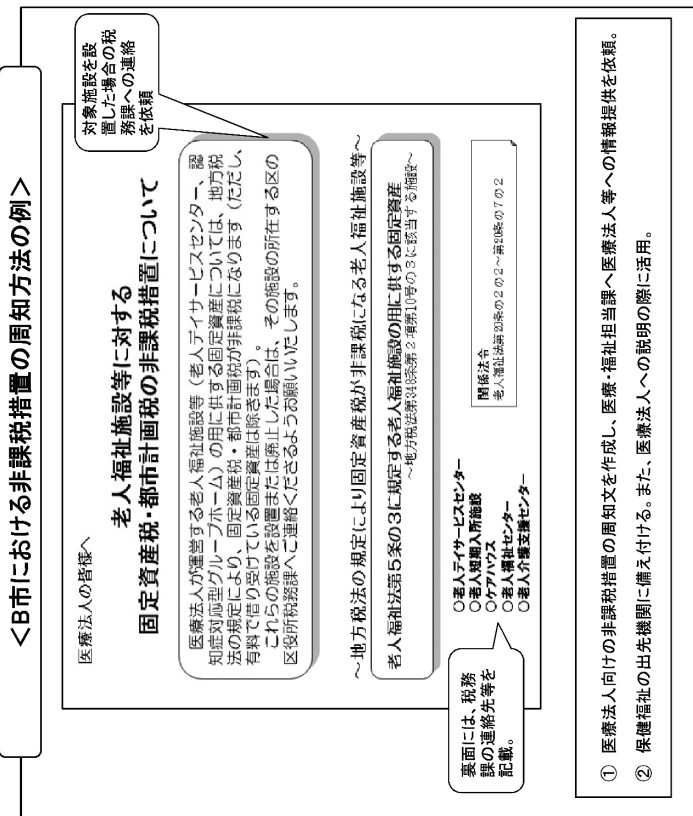
平成〇年〇月〇日〇県告示第〇号にとおり、保安林に指定されましたので通知します。また、本通知の内容については、貴市税務担当部局へご周知下さい。

（官報、都道府県公報による告示（保安林指定部分）を添付）

税務担当課への連絡を明示している例もある。

- ③ 県から通知があった場合に税務課へ情報提供するよう、予め取り決めし、それに基づいて林務担当課から通知。

- ④ 2月に賦課期日時点までの1年間の異動状況を、税務課から林務担当課へ照会・確認。



＜C市における相互連絡ツールの例＞

建築確認情報

① 建築確認部局から受理した情報を記録票に取り込み

家屋異動記録票・連絡票

②～④ 家屋係による実地調査・完成後に評価した結果を記載

家屋評価・課税情報

家屋評価・課税情報

⑤ ⑥ 償却資産担当が特定附帯設備の有無を記載

⑦ 家屋係長確認欄

⑧ 全ての押印を確認し上でファイリング

⑨ 住戸数に関する情報を土地担当も共有可能

① 年5回(4、7、10、12及び1月)に建築確認部局から建築確認申請を受理したもの情報を、家屋担当が電子データで入手し、上記の記録票の「建築確認情報」に取り込み。

② 家屋担当は、情報に基づき実地調査(建築過程を確認)。建築完成後に評価実施(なお、年末に賦課期日現在の建築完成の有無を確認)。

③ 家屋担当は評価結果を記録票に記載(住戸数も記載)。

④ 家屋担当係長は「家屋」欄に全て押印してあることを確認した後、償却資産担当係長に記録票を引き継ぐ。

⑤ 償却資産担当は、家屋担当から情報を聞き取りながら、特定附帯設備の有無等を確認・記載(必要に応じて償却資産担当としても実地調査)。また、テナント等の事業者について、償却資産課税原簿が作成されているか確認。

⑥ 償却資産担当係長は土地担当係長に記録票を引き継ぐ。

⑦ 土地担当は、家屋担当から情報を聞き取りながら、実地調査を実施(この際に住戸数の情報を参考として住宅用地特例の適用を確認)。

⑧ 家屋担当係長は、連絡票を土地担当係長から回収し、「確認印」欄への押印が全ての係で行われたことを確認した上でファイリング。

【防止策 エ】 実地調査の強化(全棟調査の実施、航空写真の活用)

○ 航空写真を活用して、家屋の新増築・滅失等の状況を効率的かつ確実に把握し、実地調査の精度を向上する。また、過去の新増築・滅失等の把握漏れを精査するため、数年度で計画的に家屋全棟調査を実施する。

具体的事例(新増築・滅失家屋の把握漏れ)

【概要】

実地調査を通じて、過去の家屋の新増築・滅失の把握漏れが数多くあるものと推測されたため、平成○年に町内の航空写真を撮影し、現況と課税台帳の照合を行い、翌年度から、3年間で家屋全棟調査を実施した上で反映。

【経緯】

- ・ 平成○年町内全域の航空写真を撮影し、現況と課税台帳上の情報を照合。
- ・ 家屋の新増築や滅失の把握漏れが多数確認された。
- ・ 翌年度から町内を10区域に分け、2人1組で区域内の家屋の確認を行った(航空写真で新増築や滅失が確認されたものは重点的に確認)。3年間で町内全域を調査。結果を課税に反映。
- ・ 以後は毎年1回航空写真を撮影し、異動を把握。

➡

防止策(実地調査の強化)の具体例

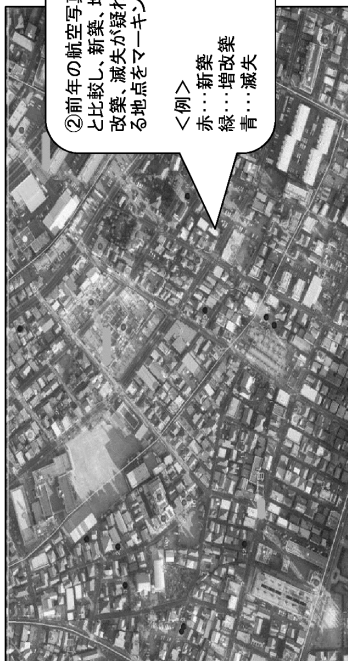
○ 毎年又は3年に1回、航空写真を撮影し、前年の写真との比較によって新増築や滅失の状況を把握し、登記の異動の有無を確認した上で、実地調査を行う。

○ 過去の新増築や滅失の把握漏れを一度に精査するため、家屋全棟を対象とした計画的な実地調査を実施する。

[参考] <D市における航空写真活用事例>
<E市の全棟調査の実施の例>

<D市における航空写真活用用の例>

○航空写真の例



- ① 航空写真の撮影(毎年1回、1月1日又は直後の天候良好日に実施。なお、経費削減のため、都市計画、建築部局等と共同で委託・活用)。
- ② 業者に委託して、新築・増築・減失等に印を付ける。
- ③ 印のあったものについて、登記変更等により台帳が正しく変更されているか確認。
(費用の例:航空写真撮影550万円、家屋図作成及び航空写真と台帳との突合1,370万円)
- ④ 台帳に反映されていないものについて、登記情報の確認及び実地調査の実施により現況を確認し、台帳に反映。

<E市の全棟調査の実施の例>

- ① 調査の実施計画及び要領を定める。
- ② 町内を大字ごと○区域に分け、2人1組で巡回。3年間で町内全域の家屋の調査を行い、3年間で数百件の新増築及び減失把握漏れを確認。
- ③ 地目認定誤り、住宅用地特例の適用漏れなども把握。

〔防止策 オ〕 電算システムのプログラム修正時の検算徹底

- 電算システムのプログラムを修正した際に、様々なケースを含むことができるよう適切な数のサンプルを抽出して手計算で検算し、電算システムの計算結果と比較し、適切にプログラムが設定されているか確認を行う。

具体的事例(負担調整措置に係る検算の不徹底)

【概要】

電算システム改修時に商業地等の負担水準60%以上70%以下の場合に係る課税標準額の据置特例のプログラムが正しく設定されていなかったが、プログラムの検算が不十分であったため、設定ミスに気付かなかった。

【経緯】

- ・ ○月×日 システム委託業者がプログラム設定。
- ・ ×月◎日 税務課職員が修正後のプログラムについて適正に修正されたか、事例を抽出して検算。商業地等、住宅用地などの負担水準の区別に適正な数の事例を抽出して検算し、正しく計算されているか確認することが必要であるが、多忙のために検算を適正に直接関係のある部分のみとした。
- ・ △月□日 納税通知書発出。
- ・ △月◎日 納税者から前年より税額が上昇したことについて問い合わせがあり、確認したところ判明。

防止策(電算システムのプログラム修正時の検算徹底)の具体例

- 電算システムのプログラム修正に誤りがあった場合、多数の納税者の税額に影響することから、修正時には、
 - ・ 修正内容を複数の目で確認
 - ・ 修正後に十分な数の事例を抽出してプログラムが正しいか検算

〔参考〕<F市における負担調整措置に係るプログラム検算の例>

＜F市における負担調整措置に係るプログラム検算の例＞

住宅用地	区分	
	負担水準1.0以上	※改正箇所
	負担水準0.9以上1.0未満	数件～数十件の例を抽出して検算
	負担水準0.2以上0.9未満	
	負担水準0.2未満	

改正箇所だけでなく、負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算

抽出方法

- ・小規模住宅用地の場合、200㎡を超える場合などで検算
- ・負担水準の区分が変わらない場合、変わる場合、用途変更した場合など様々な例で検算。

商業地等	区分	
	負担水準0.7以上	負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算
	負担水準0.6以上0.7未満	
	負担水準0.2以上0.6未満	
	負担水準0.2未満	

一級 区域 農地 農地 農地	区分	
	負担水準1.0以上	負担水準の区分ごとに数件～数十件の例を抽出して検算
	負担水準0.9以上1.0未満	
	負担水準0.8以上0.9未満	
	負担水準0.7以上0.8未満	
	負担水準0.7未満	

合計で約500件分の検算を実施。

- 12月中旬、税制改正内容を踏まえて、電算システムのプログラム改修の必要箇所を整理。電算システム業者と打合せ。
 - 1月から電算システム事業者がプログラム修正作業。
 - 2月にまず修正プログラムを、本番用データをコピーして作成したテスト用データに適用。
 - テスト用データにおいて、税務課の職員が商業地等、住宅用地などの地目毎に負担調整措置の区分別に数件～数十件の例を抽出して検算し、電算システムの計算結果と一致するか確認(プログラムを直接修正していない負担調整措置の区分についても検算。)
- ※ 電算システム事業者や電算システム担当課に任せきりにするのではなく、税務担当課において主導的に検算作業を実施。
- プログラムのミスが発見されれば、再修正して検算。
 - 正しく計算されていることを確認後、本番用データに修正プログラムを適用。
 - 3月中旬に本番用データから飯の納税通知書を数万件印刷し、税額を検算して最終確認。
 - 4月に納税通知書を印刷・発送。

〔防止策 カ〕 入力ミスを想定した電算システム設定

- 電算システムへの入力漏れ等の発生を想定したプログラム設定を行う。例えば、必須事項の入力漏れ等があった場合にはエラー表示するような電算システムの設定を行う。また、コード番号等の自由入力ではなく、選択肢から選ぶ方式として、システム画面上で入力内容を確認できるように設定する。

具体的事例(コード入力誤り)

【概要】
家屋評価時のデータ入力の際、建物の構造を管理するコードについて、鉄骨造のコードである「35」を入力すべきところ、鉄筋コンクリート造のコードである「33」を入力した。

【経緯】
・本来鉄骨造である家屋の評価を電算入力する際に、構造に係るコードについて鉄筋コンクリート造としてのコードを入力してしまっ。

・納税者からの問い合わせにより判明。

具体的事例(建築年入力漏れのまま税額算出)

【概要】
電算システムに建築年が入力されていない家屋について、正しく経年減点補正が計算されていないにも関わらず、税額が計算されていた。

【経緯】
・電算システム導入時に、建築年入力漏れしていたが、システム上はそのまま価格・税額を決定。
・納税者から、家屋について減価されていないとの指摘があり、電算システムを確認したところ、建築年が未入力のため、経年減点補正による減価がゼロになっていたことが判明。

防止策(入力ミスを想定した電算システム設定)の具体例

- 入力ミス等を想定したシステム設定を行い、システム上でミスを防止する。
具体的には、
・必須項目が入力されていない場合には、エラー表示し、それ以上進まないよう設定
・自由入力方式ではなく選択方式として、画面上で入力内容を目視できるように設定

〔参考〕＜G市のエラーメッセージ表示の例＞
＜H市の選択方式のシステムの例＞

＜G市のエラーメッセージ表示の例＞

- 誤入力した場合、入力漏れの場合のエラーメッセージの例
- ・所在、家屋番号、屋根、床面積、構造、用途、建築年次、経年などが空欄のまま先に進むとした場合
⇒「〇〇が設定されていません」
 - ・建築年次より前の年次を評価年次に入力した場合
⇒「建築年次が評価年次を超えています。」
 - ・建築年が昭和57年以降である家屋に、昭和57年以前が対象となる耐震改修の特例のコードを入れた場合
⇒「建築年次が昭和57年以降です。」

建築年次未入力

確定しようとして、
「建築年次が設定されていません。」
と表示され、確定できない。

確定できなくすることで
入力漏れを防止。

＜H市の選択方式のシステムの例＞

用途区分コードは、選択方式とし、「一般住宅・専用住宅用」と表示される

用途区分コードは、選択方式とし、「一般住宅・専用住宅用」と表示される

【防止策 キ】 区分所有家屋に係る計算等の確認徹底

- 区分所有家屋については、評価や税額計算等を複数の目で確認したり、特別にチェックリストを作って再確認したりするなど、誤りを防止するよう特に丁寧な確認を行う。

具体的事例(区分所有家屋の共用部分の面積の計算誤り)

【概要】

区分所有家屋の共用部分の面積については、家屋全体の床面積から専有部分面積の合計を控除して求めるが、専有部分の面積の合計を表計算ソフトを使って計算した際に数式を誤ったため、共用部分の面積に誤りを生じた結果、区分所有者全員の税額を誤った。

【経緯】

- ・ 前年度 各区分所有家屋の評価を実施。税額算定の基礎となる床面積を計算。
- ・ 4月上旬 納税通知書発送。
- ・ 6月上旬 担当職員が家屋の評価、税額計算の内容を事後的にチェックしていたところ、誤りを発見。
- ・ 6月下旬 更正した納税通知書を発送。



防止策(区分所有家屋に係る計算等の確認徹底)の具体例

- 区分所有家屋は、1つの誤りが全区分所有者の税額に影響することを考慮し、特に十分精査するとともに、複数の職員で確認する仕組みとする。
- 具体的には、
 - ・ 区分所有家屋のみの確認用の表を作成し、床面積、再建築費評価点数、特例等を一覧で確認して、数値の漏れや他の納税者との比較による異常値がないかチェックを行う。
 - ・ 一定の規模以上(床面積1000㎡以上等)の家屋は、指導員が再確認するとともに、決裁権限をより上級の職員として複数の職員で確認する仕組みとする。

【参考】＜市＞における区分所有家屋のチェックの例＞

[illegible]

- ① 建築確認の情報により、家屋完成後に家屋評価を行う。
- ② 評価内容について指導員(経験年数の多い職員)によるチェックを総た上で決裁を行う。
(区分所有家屋の場合は部長決裁とし、複数の目で慎重な確認を行う。)
- ③ 電算システムへの登録を行う。
- ④ 年度末の価格決定前にチェックリストを出力し、課税床面積や評点数に異常値がないか、特例による軽減コードの入力漏れがないかなど、横並びにしてチェックを行う。

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。

目続登記がされている場合)

The flowchart illustrates the process for a company with a registered representative (目続登記がされている場合). It starts with a person icon labeled '相続人' (Successor) and a building icon labeled '登記所' (Registry Office). A blue arrow labeled '① 相続登記' (1. Succession Registration) points from the person to the building. From the building, a blue arrow labeled '② 通知' (2. Notification) points to a building icon labeled '課税庁' (Tax Authority). Above this arrow is a box containing '【 地方税法 382条1項 】' (Local Tax Law Article 382, Paragraph 1). From the tax authority building, a black arrow labeled '③ 課税' (3. Taxation) points to an oval labeled '課税' (Taxation). To the right of the tax authority building is a box labeled '課税台帳の所有者情報を更新' (Update owner information of tax ledger).

相続人

登記所

① 相続登記

【 地方税法 382条1項 】

通知

課税庁

②

③ 課税

課税台帳の所有者情報を更新

(相続登記がされていない場合)

相続人

~~相続登記~~

登記所

~~通知~~

課税庁

現所有者の申告

【課題】
申告義務なし
(課税庁独自の
取り組み)

【改正概要】
条例により申告
させる(注)ことが
可能

① 戸籍等の情報を
取得・調査し、
相続人を特定

課税台帳の
所有者情報を更新

[illegible]

- (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。

- 条例を整備済みの団体は1,585団体(令和5年7月)、申告件数は400,826件(令和4年度)

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、所有者が正常に登録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）

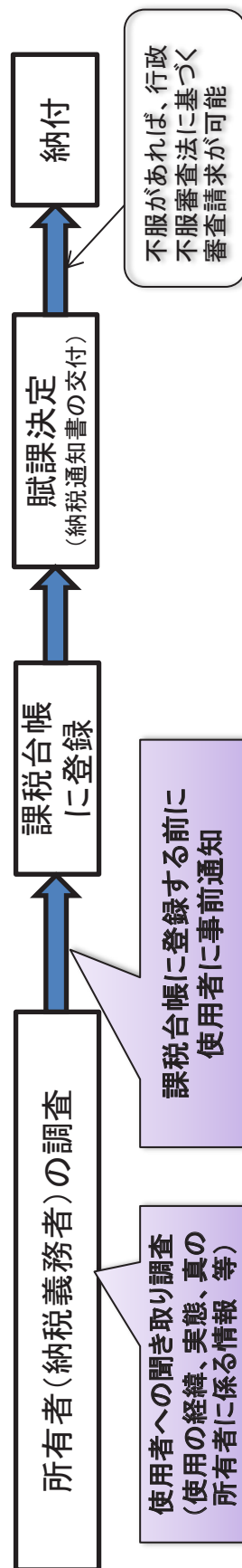
第343条

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り不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、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、固定資産税を課する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

（※）「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。

- 当該制度に基づき、令和5年度に課税を実施した団体は291団体。令和5年度の課税件数は1,282件。

【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）

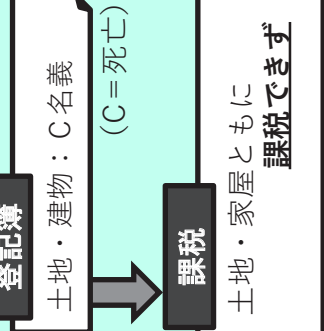
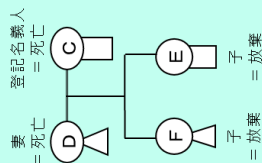
ケース1)
死亡した登記名義人から賃借していた者が
居住を継続している



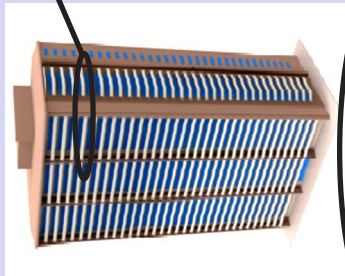
登記が正常に記録されていない土地で店舗を営業している



相続放棄した者とその関係者が居住している



外国籍の所有者が死亡し、相続人が特定できない



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

○ 使用者を所有者とみなす制度（令和2年度改正）

- ・ 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、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができる。

※ 住民票、戸籍等の公簿上の調査、使用者と思われる者やその他関係者への質問等。

（単位：団体数）

	R 3 年度課税	R 4 年度課税	R 5 年度課税
適用事例あり	202	291	291
20件以上	3	7	6
10件以上～19件以下	3	13	13
5件以上～9件以下	21	14	20
1件以上～4件以下	175	257	252

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。

固定資産課税台帳の情報を提供可能としたものについて①

- 固定資産課税台帳等の情報は、地方税法上の守秘義務の対象となるが、所有者不明土地対策等をはじめ、各種行政課題の解決に資するため、そうした情報の提供を可能とする法制上の措置が講じられており、提供可能な情報等について通知を发出。

	通知日	情報提供先	目的	根拠法令	提供する主な情報
1	H24. 3. 26	林務部局	森林所有者の把握	森林法第191条の2	氏名又は名称及び住所、土地の所在、面積、持分
2	H26. 3. 31	農業委員会	農地所有者の把握	農地法第51条の2	氏名又は名称及び住所、農地の所在、面積
3	H27. 2. 26	空き家等 施策担当部局	空き家等の所有者の把握	空家法第10条	氏名又は名称、住所及び電話番号
4	H30. 7. 13	都市計画 担当部局	低未利用土地等の所有者の把握	都市再生特措法第109条の21	氏名又は名称、住所及び電話番号
5	H30. 11. 15	所有者不明 土地等 担当部局	地域福利増進事業等の対象区域 の土地所有者の把握	所有者不明土地特措法 第43条第1項	氏名又は名称、住所及び電話番号
		登記官	長期間相続登記等が未了な 土地の所有者の把握	所有者不明土地特措法 第44条第3項	氏名又は名称及び住所
6	R1. 11. 22	登記官	表題部所有者不明土地の所有者 の把握	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	氏名又は名称及び住所
7	R2. 6. 15	林務部局	森林所有者の把握	森林法第191条の2	氏名又は名称、住所及び電話番号

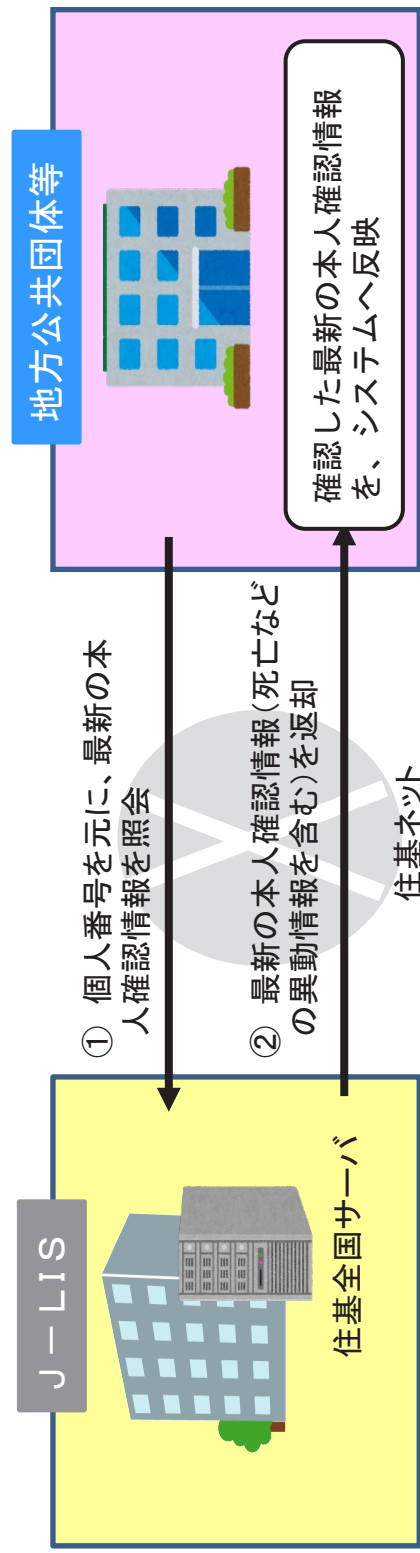
固定資産課税台帳の情報を提供可能としたものについて②

	通知日	情報提供先	目的	根拠法令	提供する主な情報
8	R2. 6. 15	地籍調査 部局	地籍調査対象となる 土地の所有者の把握	国土調査法 第31条の2第1項	氏名又は名称、住所及び電話番号
9	R2. 9. 7	都市計画 担当部局	居住誘導区域内の 土地等の所有者の把握	都市再生特措法 第109条の13	氏名又は名称、住所及び電話番号
10	R4. 11. 1	所有者不明 土地等 担当部局	管理不全所有者不明土地の勧告 等のための土地所有者の把握	所有者不明土地特措法 第43条第1項	氏名又は名称、住所及び電話番号
11	R4. 12. 27	内閣総理大臣	注視区域内の土地等の 所有者の把握	重要土地等調査法 第7条第1項、第22条	氏名又は名称、住所、連絡先、所在、 地番、地目、家屋番号、種類
12	R5. 3. 22	登記官	職権による表示に関する登記 又は地図作成のための 所有者の把握	不動産登記法第151条	氏名又は名称、住所及び電話番号
13	R5. 3. 24	農業委員会	現況地目の把握	農地法第51条の2	現況の地目に係る事項
14	R5. 4. 20	法務大臣	相続土地の国庫帰属に係る審査 のための現況地目等の把握	相続等により取得した土地 所有権の国庫への帰属に 関する法律第7条	土地の現況地目、現況地積 及び所在・地番
15	R5. 6. 16	被害認定調 査担当部局	迅速な被害認定調査のための 図面等の家屋情報の把握	災害対策基本法 第90条の2第2項・第3項	建物の所在・地番、 床面積、構造、図面

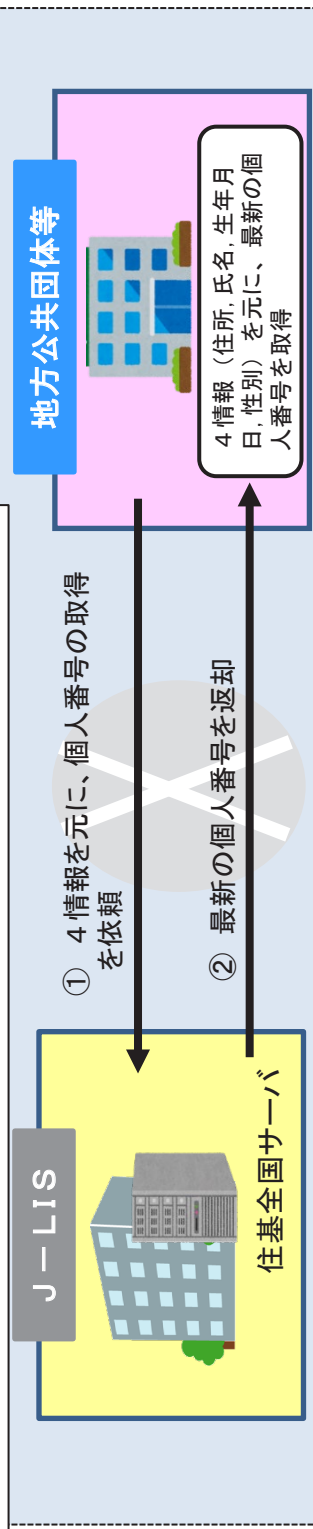
住基ネットを活用した死亡の事実の把握

- 「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在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、住所地在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の紐付けの推進

- 住所や死亡情報など最新の本人確認情報を容易に把握することにより、課税事務の効率化・適正化につなげるため、課税台帳とマイナンバーの紐付けの推進を呼びかけ。
(「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」(令和4年9月27日付け総務省自治税務局固定資産税課長通知))

- 適切なマイナンバーの紐付け方法が分からないといった地方団体の声を受け、マイナンバー紐付けのための手順例について周知。
(「固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けのための手順例について」(令和6年4月1日付け総務省自治税務局固定資産税課長通知))

- マイナンバー紐付け状況(個人分)について、令和6年4月時点の集計結果は以下のとおり。

区分	住登内者 紐付け割合	住登外者 紐付け割合
土地	85%	23%
家屋	86%	45%
償却資産	88%	48%
実数	85%	31%

※1 実数には土地、家屋及び償却資産に重複計上されない実質の納税義務者数を計上。
 ※2 能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。

<固定資産税事務における主なマイナンバー活用例>

- 固定資産所有者の本人確認情報(主に住所)の確認

・マイナンバーを活用して住基ネット照会を行うことで、納税義務者の最新の住所の把握が可能。



・最新の住所への納税通知書の送付が可能となるため、返戻数が減り、課税事務の効率化につながる。

- 固定資産所有者の死亡の事実の確認

・マイナンバーを活用して住基ネット照会を行うことで、把握が困難である、住民以外の納税義務者の死亡の事実を把握することが可能。



・死亡の事実を把握することにより、無効な課税とされている「死亡者課税」を防ぐことができる。

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(1)

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 5 7 号
令和 4 年 9 月 2 7 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は、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在課税団体が異なる納税義務者
(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

1 固定資産税事務におけるマイナンバーの利用に関する法令上の根拠について

固定資産税の賦課徴収に関する事務においては、マイナンバーを活用することが可能である。固定資産税の納税義務者(住登外
者)に係る住所、生死等の情報を取得する際にマイナンバーを活用することができるとする法令上の根拠は、別紙 2 のとおりであ
る。

2 固定資産税事務におけるマイナンバーの活用について

固定資産税の賦課徴収に関する事務においてマイナンバーを活用する場面としては、主に次の事務が想定される。

- ・ 固定資産所有者の本人確認情報の照会(主に住所変更の確認)
- ・ 固定資産所有者の生存の事実の照会
- ・ 住登外者に係る固定資産税の減免の可否の判断のための公的扶助の受給状況の照会
- ・ 住登外者を宛名システムに登録する際の重複登録の防止
- ・ 償却資産申告の際の過年度申告情報との紐付け

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(2)

3 マイナンバーの取得について

住所地和課税団体が同じである納税義務者については、課税団体においては、課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。

なお、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）により不動産登記法（平成16年法律第123号）が改正され、登録簿に登記される事項が新たに追加されること等に伴い、令和4年度税制改正において、登記所から市町村への登記済通知に係る通知事項として、所有権の登記名義人から提供された検索用情報（氏名のふりがな、生年月日等）を追加する措置が講じられたところである（民法等の一部を改正する法律附則第1条第3号に定める日から施行する予定である。）。

4 マイナンバーの取得に係る地方団体の取組例について

令和3年5月に実施したアンケート調査の結果、マイナンバーを取得するための上記3以外の方法・取組として、次のとおり回答があったので、参考にされたい。

- ・納税義務者の死亡確認後、マイナンバー記入欄のある「現所有者申告書」を相続人へ送付。
- ・住登外者に固定資産の所有権移転登記がされた場合に、その都度、上記3の方法によりマイナンバーを取得。
- ・各種申告書・申請書について、住民基本台帳ネットワークシステムでのマイナンバー取得に必要な氏名（ふりがなを含む）、性別、住所、生年月日の記入欄を設けている。
- ・申請等があった場合に、出来る限り生年月日を伺う（郵送申請の場合は電話で確認する）。

以上

令和7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

各都道府県税制担当課
各都道府県市町村担当課
各都道府県財政担当課
各都道府県議会議務局
各指定都市税制担当課
各指定都市財政担当課
各指定都市議会議務局

御中

事務連絡
令和7年1月22日

総務省自治税務局 企画課
都道府県税課
市町村税課
固定資産税課

令和7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

政府は、「令和7年度税制改正の大綱」について令和6年12月27日に閣議決定したところです。また、これに先立ち、「令和7年度税制改正大綱」（自由民主党・公明党決定）が令和6年12月20日にとりまとめられたところです。

現在、「令和7年度税制改正の大綱」に沿って、地方税制に関する所要の法令案の作成を急いでいるところですが、さしあたり現段階における令和7年度地方税制改正の留意事項等について、別紙のとおりお知らせするとともに、今後の地方税務行政の運営に当たっての留意事項等についても併せてお知らせいたします。

各都道府県におかれましては、貴都道府県内の市区町村及び市区町村議会に対しても速やかにその趣旨をご連絡いただくようお願い申し上げます。

第二 その他

(2) 地方税分野におけるマイナンバーの利用等（中略）

③ 個人住民税以外の地方税分野におけるマイナンバーの利用等

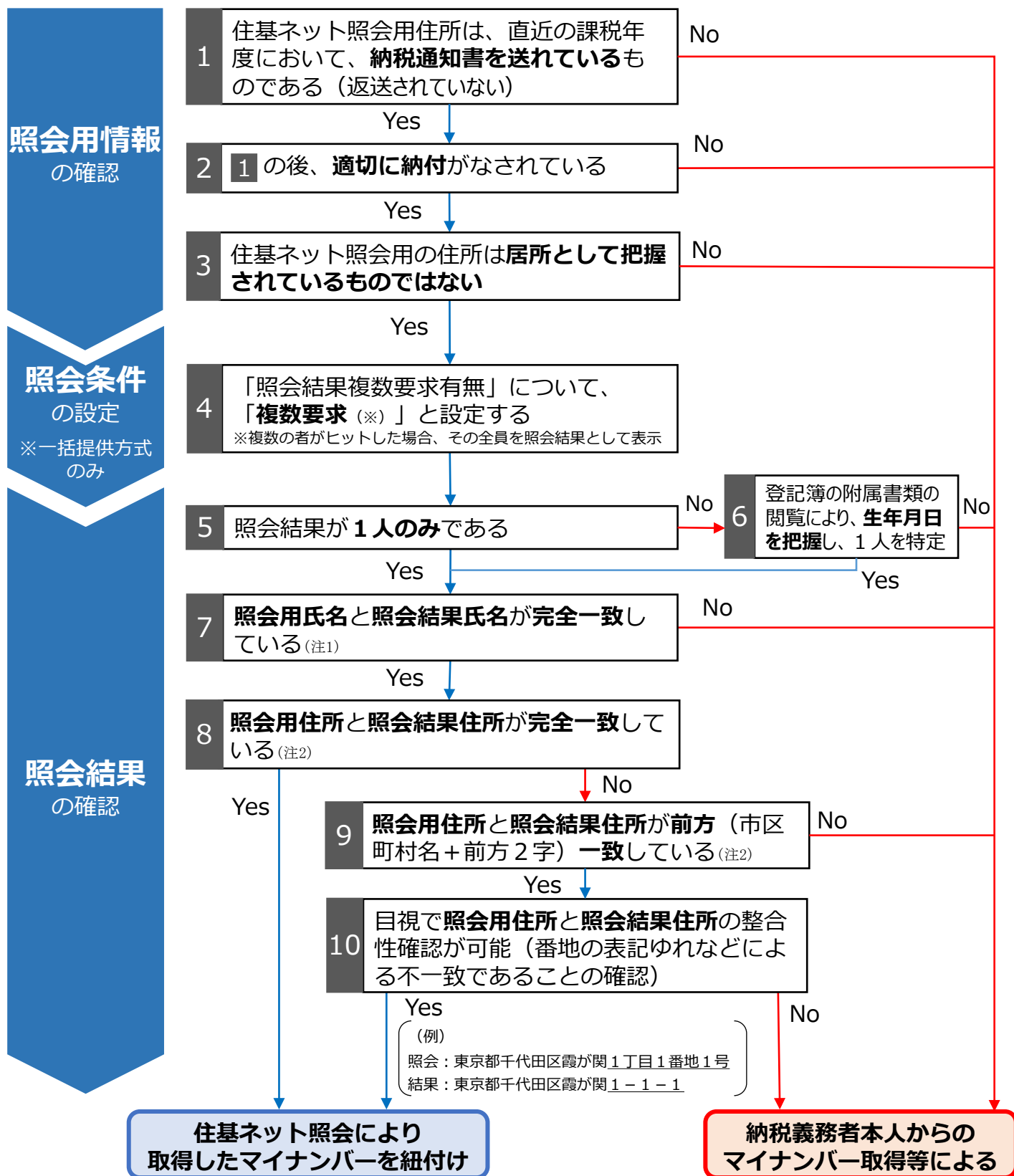
課税情報や納税義務者等の情報とマイナンバーとの紐付けは、地方税の適正な課税に資するものであることから、各地方団体においては、事業者等の協力も得ながら納税義務者等のマイナンバーを把握した上、課税情報等との積極的な紐付けを進めていただきたいこと。

特に、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けに関しては、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが、固定資産税の適正な課税のために重要であることから、積極的に進めていただきたいこと。

具体的には、住民基本台帳との連携を図るとともに、住所地在課税団体と異なる納税義務者については、マイナンバーを用いて住民基本台帳ネットワークにより照会を行うことで、死亡の事実を適時に把握することが可能であるので、適切に活用されたこと。なお、詳細については、「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」（令和4年9月27日付け総務省令第57号総務省自治税務局固定資産課税課長通知）及び「固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けのための手順例について」（令和6年4月1日付け総務省令第27号総務省自治税務局固定資産課税課長通知）において周知しているところであること。

■ 住基ネット照会を利用した初期紐付けの手順例

(初期紐付け実施時に土地課税台帳及び家屋課税台帳に登録されている漢字氏名・住所の2情報を基に照会)



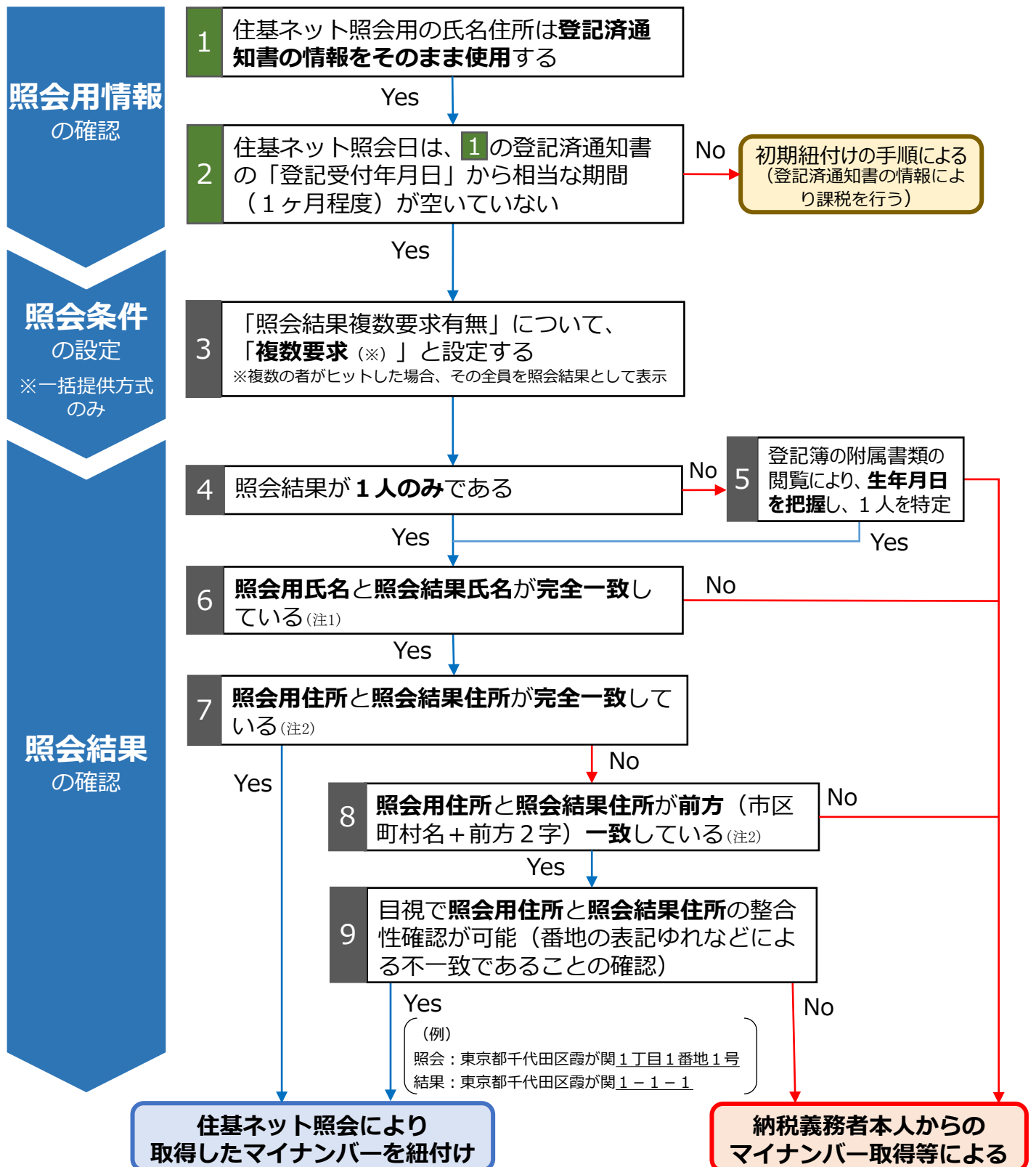
注1) 氏名の照会結果は、「完全一致」、「外字以外一致」及び「部分一致」などのパターンがある。

注2) 住所の照会結果は、「完全一致」、「前方一致（市区町村名＋前方2文字）」及び「市町村コード一致」の3パターンがある。

注3) 住基ネットを利用せず、団体内の宛名システム等から住登内者マイナンバーを取得する場合も本手順例に準ずる。

■ 住基ネット照会を利用した**随時紐付け**の手順例

(初期紐付け開始後、新たに登記所から通知された登記済通知書に記載されている漢字氏名・住所の2情報を基に照会)

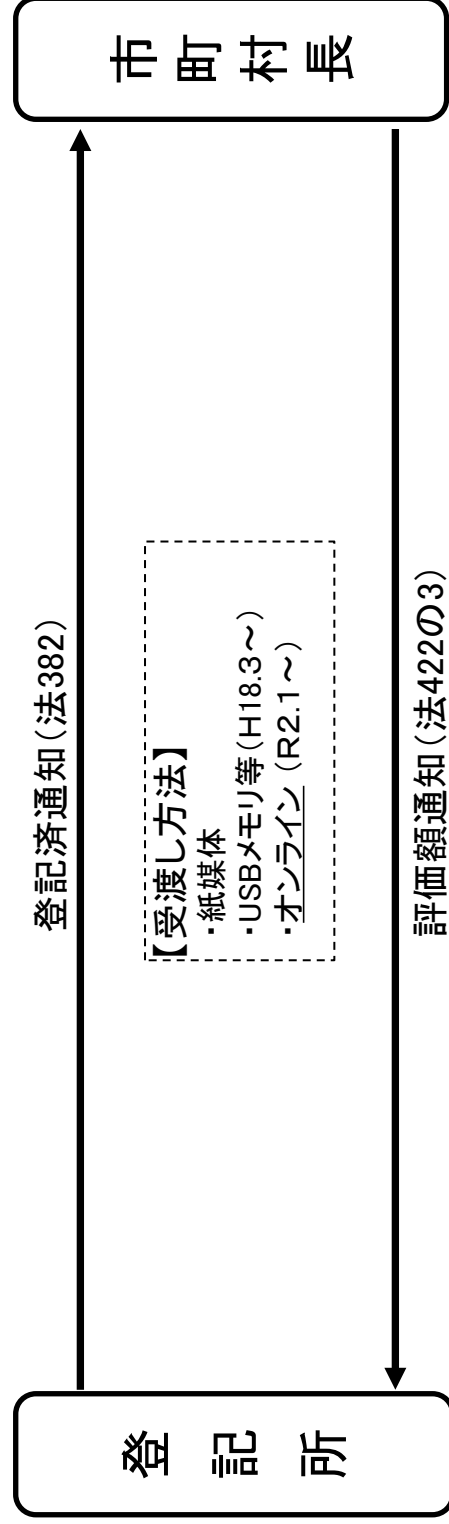


登記済通知等のオンライン化について

- 登記所から市町村長への登記済通知及び市町村長から登記所への評価額通知については、令和2年1月から、登記所と市町村長との間で協議を行い、オンラインによる受渡しが可能とされている。

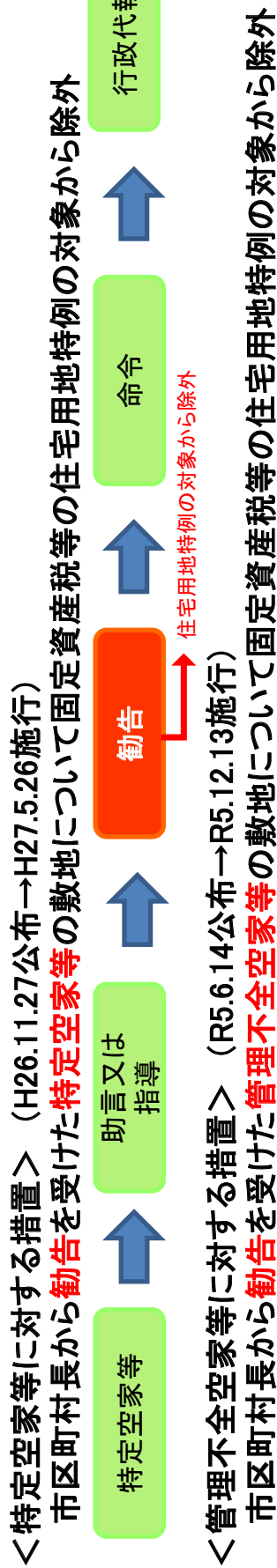
※ 従来、オンラインによる受渡しのために必要とされていた市町村長と管轄登記所との間の覚書については、締結することが不要とされた。（「市町村長と登記所との間における地方税法に基づく通知のオンライン化の更なる推進について」（令和6年1月9日付け総税固第1号固定資産税課長通知））

- 当時の市町村への通知（令和元年12月27日付け総税固第48号総務省自治税務局固定資産税課長通知）において、将来的には原則としてオンラインによる受渡しを行うよう努めていただきたい旨、記載されているところ。



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・管理不全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。**



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）において以下のとおり定義

- ・ 特定空家等 : そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他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
- ・ 管理不全空家等 : そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる空家等

【参考1】 勧告を受け固定資産税の住宅用地特例を適用除外した実績 （「令和6年度 固定資産の価格等の概要調査」より）

特定空家等 : 64団体(349人)(令和6年度) ※ 61団体(393人)(令和5年度)

管理不全空家等: 1団体 (1人)(令和6年度) ※ 令和6年度分から適用除外を開始

【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

地方公共団体における基幹税務システムの標準化等について

○ 地方公共団体の情報システムの標準化については、以下のとおり行うこととされている。

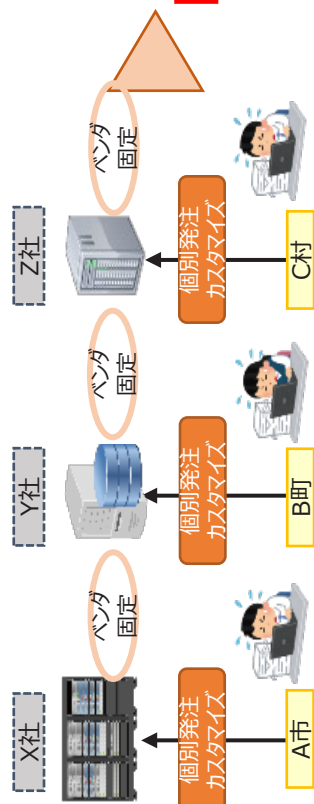
- ・「地方公共団体情報システムの標準化に関する法律」及び「地方公共団体情報システム標準化基本方針」に基づき、住民記録、地方税(※)、福祉など、地方公共団体の主要な20業務を処理するシステムの標準仕様書を関係府省庁が作成する。

※ 対象税目等は、個人住民税(森林環境税を含む。)、法人住民税、固定資産税(都市計画税を含む。)、軽自動車税及びこれらに係る収滞納管理。

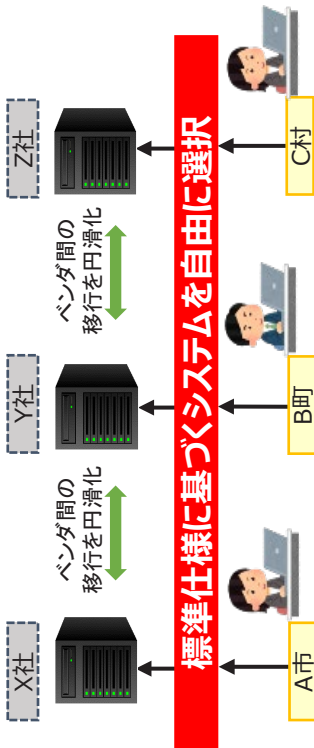
- ・令和7年度(2025年度)までに、ガバメントクラウドを活用した標準準拠システムへの円滑な移行を目指す。

* 地方公共団体情報システム標準化基本方針の改定により、「R8年度以降の移行とならざるを得ないシステム(特定移行支援システム)については…概ね5年以内に移行できるよう積極的に支援すること」とされた(令和6年12月24日閣議決定)

【標準化前】



【標準化後 (イメージ)】



■ 地方公共団体の基幹税務システムの標準仕様書改定

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
標準仕様書【第1.0版】	●	●	●	●	●
	【第2.0版】	【第2.1版】	【第3.0版】	【第4.0版】	

※ 毎年 of 税制改正の内容等を反映するなど、今後も仕様書の改定を行う予定。

標準化対象事務について

デジタル庁資料

○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 |

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

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

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

デジタル庁
公表資料

【デジタル社会の実現に向けた重点計画（令和5年6月9日閣議決定）（抄）】

- 地方公共団体の職員が真に住民サービスに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化システムへ（略）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きながら必要な支援を積極的に実施する。

※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。

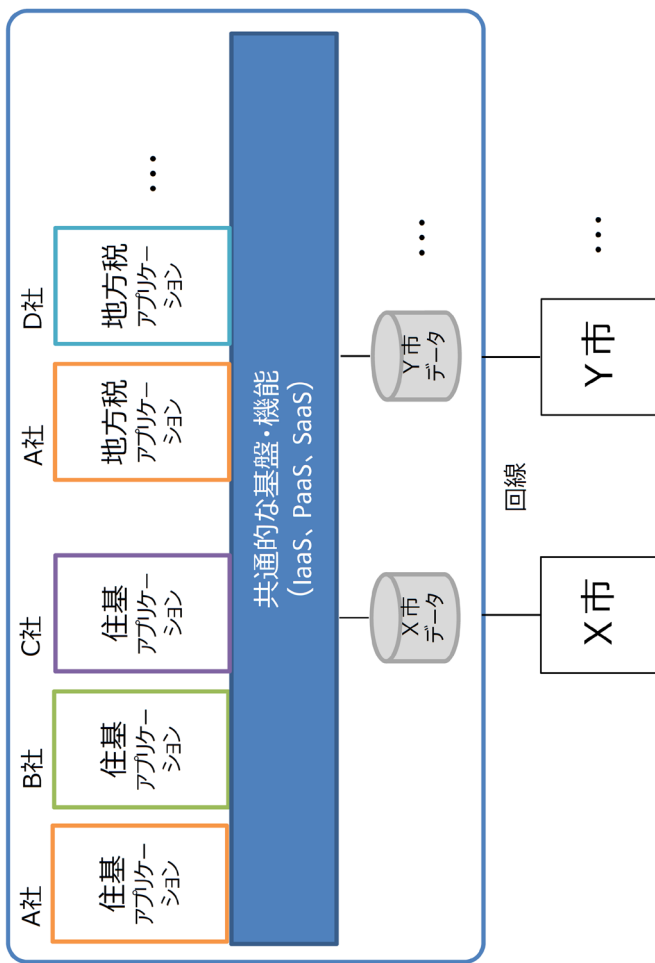
② その結果、地方公共団体が基幹業務等のアプリケーションをオンラインで利用することにより、従来のようにサーバ等のハードウェアやOS・ミドルウェア・アプリケーション等のソフトウェアを自ら整備・管理することが不要となる環境の実現を目指す。

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 標準化システムは、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。

ガバメントクラウド



3 令和 7 年度税制改正

生産性の向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る 固定資産税の特例措置の拡充及び適用期限の延長

生産性の向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る固定資産税の特例措置について、賃上げを後押しするよう見直しを行った上、2年に限り延長を行う。

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

賃上げ目標の計画への位置づけを必須にするとともに、高い賃上げ目標を位置づけた場合には特例率・適用期間を拡充し、賃上げを後押しするよう見直し

見直し前

①賃上げ目標を計画に位置づけない場合

課税標準を価格の1/2(3年度分)

②1.5%以上の賃上げ目標を計画に位置づけた場合

1/3 R5取得 5年度分
R6取得 4年度分

見直し後

①1.5%以上の賃上げ目標を計画に位置づけた場合

課税標準を価格の1/2(3年度分)

②3%以上の賃上げ目標を計画に位置づけた場合

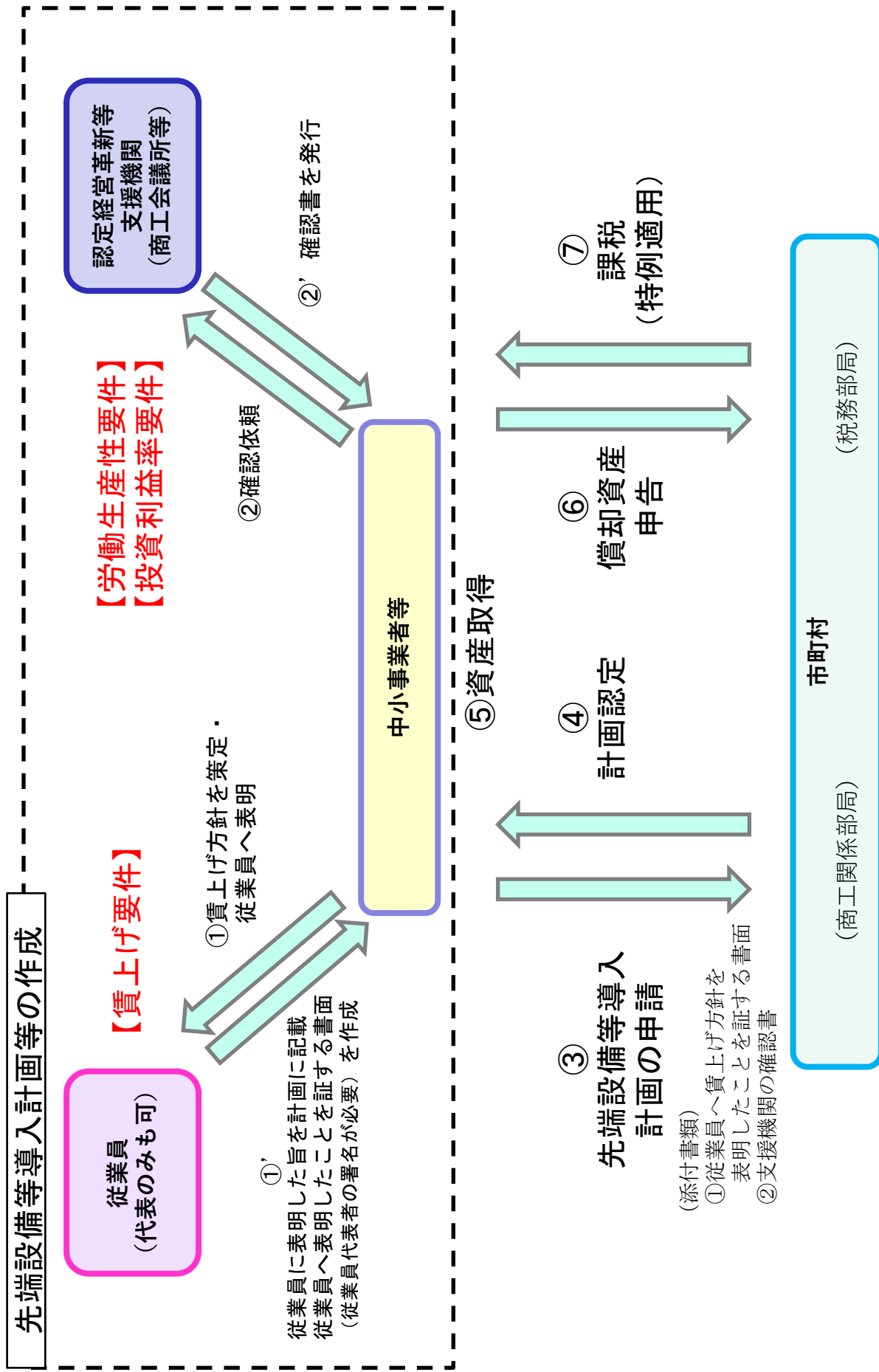
1/4(5年度分)

3. 適用期限

令和9年3月31日まで（2年間）

生産性の向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る

固定資産税の特例措置 フロー図



鉄道の豪雨対策の促進に係る課税標準の特例措置の創設

鉄軌道事業者が豪雨対策のために取得した一定の償却資産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

鉄軌道事業者が豪雨対策のために取得した償却資産

(例：法面防護工、防護柵、シートパイル工、根固め工 等)

※ 次の線区に存するものに限る。

- ① 1日当たりの片道断面輸送量が1万人未満の線区
- ② 1日当たりの片道断面輸送量が1万人以上15万人未満の線区（JR本州3社の線区を除く。）
- ③ 1日当たりの片道断面輸送量が15万人以上の線区であって、貨物列車又は優等列車が運行する線区（JR本州3社の線区を除く。）

2. 特例率

課税標準を、価格の2／3（最初の5年度分）とする。

※ JR本州3社については3／4

3. 適用期限

令和9年3月31日まで（2年間）

対象資産の例



斜面の崩壊防止対策
(法面防護工)



橋りよの流失・傾斜対策
(シートパイル工)



土砂の流入防止対策
(防護柵)



橋りよの流失・傾斜対策
(根固め工)

港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る課税標準の特例措置の 拡充及び適用期限の延長

港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る固定資産税の課税標準の特例措置について、港湾全体の浸水被害を防ぐ協働防護の取組（※）を推進するよう見直しを行った上、3年の延長を行う。

1. 見直し内容

対象地域を全国に拡大するとともに、対象資産を政府の補助を受けて協働防護計画（仮称）が作成された港湾にある協定の対象施設とする。

<見直し前>

対象地域	①南海トラフ地震防災対策推進地域、②首都直下地震緊急対策区域、③日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域
対象資産	護岸、岸壁、物揚場
対象資産	国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾において、国の無利子貸付けを受けて改良されたもの
特例率	・①②のうち緊急確保航路又は開発保全航路の区域に隣接する港湾 … 最初の5年度分1/2 ・上記以外 … 最初の5年度分5/6



<見直し後>

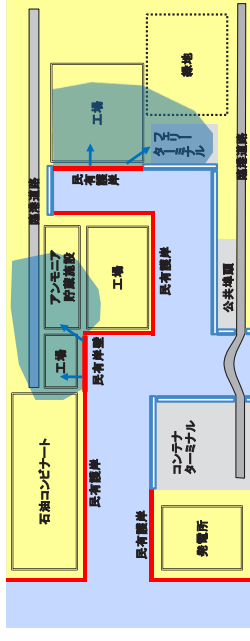
対象地域	全国
対象資産	護岸、岸壁、物揚場、防潮堤、堤防及び胸壁
対象資産	政府の補助を受けて協働防護計画（仮称）が作成された国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾において新たに取得又は改良されたもの
特例率	・緊急確保航路又は開発保全航路の区域に接続する港湾 … 最初の5年度分1/2 ・上記以外 5/6 … 最初の5年度分

2. 適用期限

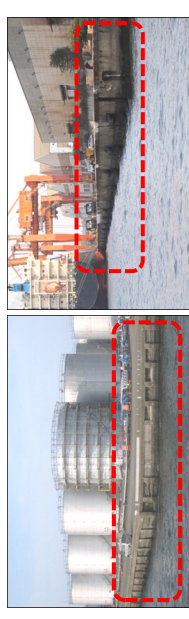
令和11年3月31日まで（残存期間1年間に加え、3年間延長）

（※）協働防護の取組

昨今の気候変動による平均海面水位の上昇や高潮・高波の災害リスクの増大を踏まえ、官民の港湾の関係者が連携・協働して護岸の嵩上げ等港湾における気候変動適応を推進する取組



公共（二重線）・民有（実線）の護岸等の配置と浸水時のイメージ



民有の護岸・岸壁の例

4 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（条列事項）に委ねられる。

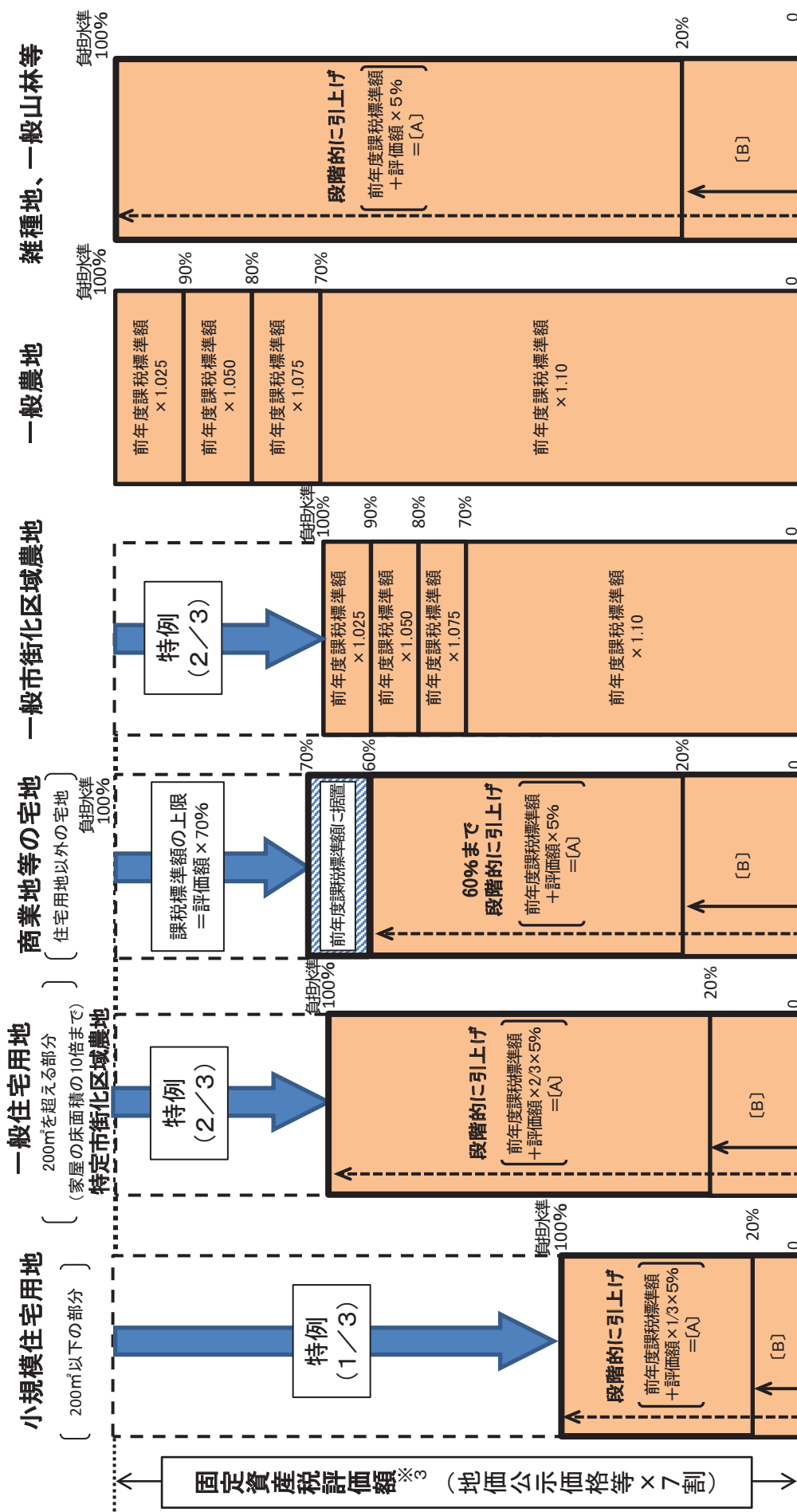
区 分	都 市 計 画 税
1. 課税客体	原則として市街化区域内の土地及び家屋 (土地：4,249万筆、家屋：3,029万棟)
2. 課税主体	都市計画区域を有する市町村 (課税市町村数 639団体／都市計画区域を有する市町村数 1,352団体)
3. 納税義務者	土地又は家屋の所有者 (土地：2,247万人、家屋：2,818万人) ※ 賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる
4. 課税標準	価格（適正な時価）
5. 税 率	制限税率 0.3%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	1兆4,102億円（土地7,470億円、家屋6,632億円）

※1 税収、都市計画区域を有する市町村数以外のデータは、令和6年度実績。能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。

※2 税収は令和5年度決算額。

※3 課税市町村数は令和6年4月1日現在。都市計画区域を有する市町村数は令和5年3月31日現在。総市町村数は1,719団体。（いずれも東京都特別区は1団体として計上）

都市計画税の課税の仕組み（令和6年度～令和8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。
 ※3 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])。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うと認める場合、固定資産評価額を下落修正することができる。

都市計画税の税率採用状況

(1) 税率採用状況

(令和6年4月1日現在)

	令和6年度		令和5年度	
課税団体数	639		642	
制限税率(0.3%)採用団体	326	51.0%	328	51.1%
制限税率以外の税率採用団体	313	49.0%	314	48.9%

なお、課税団体642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6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 (10.3%) 採用団体 (B)	合計 (A+B=C) (%)	A/C (%)	B/C (%)								
	0.05	0.075	0.10	0.13	0.135	0.145	0.15	0.16	0.17	0.18	0.20	0.22	0.225	0.23	0.235	0.24	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						3	24	27	11.1	88.9	
人口5万以上 50万未満の市	1	1	9				5			1	101		1	2	1	6	37	2	10	1	3	1		182	198	380	47.9	52.1	
人口5万未満の市			(2)				4		2		(2)					3			1		1		(4)	(1)	(5)	121	49.6	50.4	
町 村			(1)			(2)	(1)				(7)					6			(1)				(12)	(2)	(14)	111	61.3	38.7	
合 計	1	1	25	1	1		(2)	(1)	2	2	184	1	1	2	1	6	47	2	14	1	5	1	313	(17)	(3)	(20)	639	49.0	51.0
(参考) 前年度	1	1	25	1		1	14	1	2	2	185	1	1	2	1	6	47	3	13	1	5	1	314	(17)	(3)	(20)	642	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（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

（参考）「都市計画事業」には、個別法により都市計画事業とみなされる以下の事業も含まれる。

- ・ 立地適正化計画に記載した都市計画施設の改修、更新事業（都市再生特別措置法＜R2施行＞）
- ・ 緑の基本計画に記載した特別緑地保全地区の土地の買入れ及び緑地の機能を維持増進する事業（都市緑地法＜R6施行＞）

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）

都市計画税の用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用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7年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たったの留意事項等について(抄)

(令和7年1月22日付事務連絡)

第二 その他

(12) 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、その用途を明確にすること。

なお、令和6年11月に施行された「都市緑地法等の一部を改正する法律」において、特別緑地保全地区内の土地の買入れ及び機能維持増進事業について、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本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、この場合、当該土地の買入れ等に要する費用について、都市計画税を充てることができるものとなったこと。

(参考資料)

令和7年度課税標準の特例措置等一覽表
課税標準の特例①（固定資産税）

	条	項	特称名	制度の概要	適用期限
	340条の3	①	鉄道事業者が保有し、旅客営業設備に設置された乗客用施設等の建設に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道建設者等（新幹線建設費・運輸供給設備増設機材購入に概算した鉄道の用に係る総額設備費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5年度分は施設に係る額より）、高架橋等の総額設備 最初の5年度分 価格の1/6、その後 価格の1/3） 一般財力不足事業者が保有した一般財力不足事業用の用に供する固定資産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
	340条の3	②	一般財力不足事業者が保有した一般財力不足事業用の用に供する固定資産の課税標準の特例措置	一般財力不足事業者が保有した一般財力不足事業用の用に供する固定資産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
	340条の3	③	商業施設等が取得した共同利用用地等に供する課税標準の特例措置	商業施設組合、中小企業等協同組合等が政府の補助を受け取得した共同利用に出す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1/2 最初の3/4年度分 価格の1/2	なし
	340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 ・海外航路船 価格の1/4	なし
	340条の3	⑤	内航船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶（外航船舶及び海外航路船以外の船舶で、専ら運賃の用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。 最初の1/2 最初の3/4年度分 価格の1/2	なし
	340条の3	⑥	海軍航空隊の用に供する船舶に係る課税標準の特例措置	内航船舶（外航船舶及び海外航路船以外の船舶で、専ら運賃の用に供する船舶を除く。のうち、海軍航空隊の用に供する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 340条の3第5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 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轉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1/5 （うち国際路線専用機 価格の1/10、国際路線専用機 価格の2/15）	なし
	340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	主として一般貨物輸送に就航する最大積載量70トン未満の航空機で航空法の許可を受けた者が運轉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 （うち最大積載量30トン未満の小型航空機 価格の1/4）	なし
※	340条の3	※	日本放送協会の上乗せ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。 最初の1/2	なし
※	340条の3	⑩	(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に係る課税標準の特例措置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
※	340条の3	⑪	登録有形文化財等である建築物等とその敷地等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等である建築物、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、重要文化財等を併設している一定の家屋並びにその敷地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。 最初の1/2 最初の3/4年度分 価格の1/2	なし
	340条の3	⑫	北海道、東北・北越、九州新幹線の構築に係る課税標準の特例措置	北海道、東北・北越、九州新幹線に係る新たな事業施設の開設の際のために新設された鉄道に係る線路設備、電留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
	340条の3	⑬	青函トンネル又は本州四国連絡橋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1/6 ※340条の3(イ)又は(ロ)の規定の適用を受ける備置財産にあつては、これらは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7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	特称名	制度の概要	適用期限
	349条の3	④	公共用水域に係る事業等の旅行に供し、かつ新設等された旅客船の航行による観光振興の増進を図るための施設等の整備に関する措置	河川その間の公共用水域に係る事業の旅行に伴う乗りよりの新設等により鉄軌道事業者、軌道事業者が開設した事業用の船舶設備又は船舶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ノ3 その他の5年度分 価格の5ノ6 うち別川(管理者)による事業の旅行により設置された船舶設備等 最初の5年度分 価格の1ノ6 その他の5年度分 価格の1ノ3	なし
	349条の3	⑤	(国等) 宇宙航空研究開発機構が所有する、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。	(国等) 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ノ3 その他の5年度分 価格の2ノ3	なし
	349条の3	⑥	(国等) 海洋研究開発機構が所有する、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。	(国等) 海洋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ノ3 その他の5年度分 価格の2ノ3	なし
	349条の3	⑦	(独) 水資源機構がダム等の用に供する家屋及び償却資産に係る事業の特例措置	(独) 水資源機構がダム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ノ2 その他の5年度分 価格の3ノ4	なし
	349条の3	⑧	日本客貨会社等から無償で譲渡を受けた船舶に係る固定資産に係る課税標準の特例措置	日本客貨会社から特定地方交通公社に譲渡された船舶に係る課税標準の特例措置は、旧日本客貨会社から特定地方交通公社に譲渡された船舶に係る課税標準の特例措置と同一とする。ただし、当該譲渡により取得した建造物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ノ4 ※349条の3①、②又は③の規定の適用を受ける償却資産については、これらの規定により課税標準とされる額の1ノ4	なし
	349条の3	⑨	(国等) 阪一エネルギー・産業技術総合開発機構が所有し、かつ直接石油や煤工ネルギー等の燃料の開発及び必要施設整備等に關する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。	(国等) 阪一エネルギー・産業技術総合開発機構が所有し、かつ直接石油や煤工ネルギー等の燃料の開発及び必要施設整備等に關する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。 最初の1ノ3 最初の5年度分 価格の2ノ3 その他の5年度分 価格の3ノ4	なし
	349条の3	⑩	(国等) 科学技術振興機構が所有し、かつ直接先端技術の創出に資することとなる科学技術に関する基礎的調査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。	(国等) 科学技術振興機構が所有し、かつ直接先端技術の創出に資することとなる科学技術に関する基礎的調査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ノ2 その他の5年度分 価格の3ノ4	なし
※	349条の3	⑪	(国等) 農林・食品産業技術総合研究所が農業技術の開発等に關する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の特例措置	(国等) 農林・食品産業技術総合研究所が農業技術の開発等に關する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の特例措置(うちは様の用に供するもの 価格の1ノ6) 価格の1ノ3 最初の5年度分 価格の2ノ3 その他の5年度分 価格の3ノ4	なし
※	349条の3	⑫	新潟西國國際空港株式会社が所有し、かつ直接国際線の改良に關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。	(国等) 農林・食品産業技術総合研究所が農業技術の開発等に關する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ノ2 その他の5年度分 価格の3ノ4	なし
※	349条の3	⑬	信用協同組合等が所有し、かつ直接信託業務の改良に關する試験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の特例措置	(国等) 信用協同組合及び信用金庫連合会、労働組合及び労働者共済会、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債権に對する固定資産の課税標準を次のとおりとする。 価格の3ノ5 最初の5年度分 価格の3ノ5 その他の5年度分 価格の3ノ5	なし
※	349条の3	⑭	鉄道事業者等により新設された建築物に於ける、かつ直接建設された建築物に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者、軌道事業者、(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建築物のうち、その用に供する固定資産とみなされる建築物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ノ5 その他の5年度分 価格の3ノ5	なし
※	349条の3	⑮	中部國際空港株式会社(以下「中港空」という。)が所有し、かつ直接中部國際空港の施設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。	中部國際空港株式会社(以下「中港空」という。)が所有し、かつ直接中部國際空港の施設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3ノ5 その他の5年度分 価格の3ノ5	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7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	特称名	制度の概要	適用期限
	340条の3	⑤	外国貨物による物品運送費用コンテナ等の課税標準の特例措置	外国貨物のたばこ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に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価額の4/5	なし
※	340条の3	⑦	市町村の認可を得た者が家庭用保安器具の用に供する家屋敷及び償却資産に係る課税標準の特例措置	市町村の認可を得た者(当該事業の用途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。 価額に次の割合を乗じて得た額 (イ) 大正配分又は知事配分資産 1/2 (ロ) その他の資産 1/2を参照して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
※	340条の3	⑧	市町村の認可を得た者が家庭用保安器具の用に供する家屋敷及び償却資産に係る課税標準の特例措置	市町村の認可を得た者(当該事業の用途以外の用に供されないものに限る。)に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価額に次の割合を乗じて得た額 (イ) 大正配分又は知事配分資産 1/2 (ロ) その他の資産 1/2を参照して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
※	340条の3	⑨	市町村の認可を得た者が家庭用保安器具の用に供する家屋敷及び償却資産に係る課税標準の特例措置	市町村の認可を得た者(当該事業の用途以外の用に供されないものに限る。)に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価額に次の割合を乗じて得た額 (イ) 大正配分又は知事配分資産 1/2 (ロ) その他の資産 1/2を参照して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
※	340条の3	⑩	社会福祉法人等が定生活動型空生活設備者の研究開発業務として行われるものに限る。)の用に供する固定資産税の課税標準の特例措置	社会福祉法人等が直接経営型生活設備者の研究開発業務(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税に対する固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 価額の1/2	なし
	340条の3	⑪	(国庫)日本医療研究開発機構が所有し、かつ直接関係分野の研究開発等の用に供する固定資産税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 価額の1/3 その他の5年度分 価額の2/3	(国庫)日本医療研究開発機構が所有し、かつ直接関係分野の研究開発等の用に供する固定資産税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 価額の1/3 その他の5年度分 価額の2/3	なし
※	340条の3	⑫	(国庫)科学技術振興機構が所有し、かつ直接関係分野の研究開発等の用に供する固定資産税の特例措置	(国庫)科学技術振興機構が所有し、かつ直接関係分野の研究開発等の用に供する固定資産税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 価額の1/3 その他の5年度分 価額の2/3	なし
※	340条の3	⑬	世界遺産に登録された建築物の建築費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建築物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。 価額の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) ・一般住宅用地(200㎡を超える部分(ただし家屋の床面積の0.6倍まで)) 一 価額の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7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	特別名	制度の概要	適用期限
※ 附15条	①	総合効率は事業者が総合効率化計画に基づき新増設した車両等に係る課税標準の特例措置	物流の流通の円滑化に関する法令で規定する総合効率化事業者が、総合効率化計画に基づき一定の事業及び固定資産に対する固定資産税の課税標準を改めたとおりとする。 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 (ア) 30坪以上200坪未満の面積を有し、 (イ) 3階以上の建築物であること。 最初の5年年度分 価格の3/4 最初の6年年度分 価格の3/4 ※附属施設のうち、物資の輸入及び輸出の円滑化に寄与するもの 課税標準を1/2とする。	R8. 3. 31
附15条	②	公共の危険防止のために認められた施設又は設備に係る課税標準の特例措置	次に掲げる公署防火施設に対する固定資産税の課税標準を、それぞれ改めたとおりとする。 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水の処理施設。箇所1次の新設を棄て得た施設 (イ) 大臣配分又は知事配分資産 1/2 (ロ) その他の資産 1/2を参照して1/3以下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 産業排水処理施設 価格の1/3 ⑤ 小売店下水道の使用権（排水区域内の工場又は事業場で排水処理場までの距離を算定し、その敷4年年度分）が設置された施設建設。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を参照して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られる割合 ⑥ 資源循環の促進のための再資源化事業等の高度化に関する法令に基づく高度な資源化事業計画、環境改善計画、改修事業計画の設定を受けた者が設置する産業資源化施設。価格の1/2 航空法の許可を受けた者が運航する一定の航空機に係る課税標準 航空機の重量30トン未満で特に地方自治体の所有割合が3分の2以上の航空機 ① 最初の5年年度分 価格の1/4 ② 最初の5年年度分30トン以上50トン未満で特に地方自治体の所有割合が3分の2以上の航空機 価格の3/8 最初の1年度分 価格の3/8 その他の4年度分 価格の2/5 ③ 最初の5年年度分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 価格の2/5 最初の5年年度分 価格の2/5 上座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1/3	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	R7年度分	
附15条	④	沖縄電力株式会社が発電供給事業の用に供する一定の価額減価に対する固定資産税の課税標準の特例措置	R8年度分	
附15条	⑤	地震防災対策の用に供する震動対策に係る課税標準の特例措置	R8. 3. 31	
附15条	⑥	J/R貨物が取得し、業務の用に供する一定の新規製造車両（後開欄）に対する固定資産税の課税標準の特例措置	R8. 3. 31	
附15条	⑦	燃料電池自動車に必要を充満するための設備で、政府の補助を受けて新たに取得されたものに對する固定資産税の自動車用 watersupply 課税標準の特例措置	R9. 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7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船舶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船舶に1/3を乗じて得た額	R8年度
※	附15条	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。 ※497条の3①、又は497条の3②の規定により課税標準とされる船舶の1/2	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。 ※497条の3①、又は497条の3②の規定により課税標準とされる船舶の1/2	R13. 3. 31
※	附15条	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	R9. 3. 31
※	附15条	鉄道事業者等が取得した低圧送電の新築車両に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等が取得した低圧送電の新築車両に係る課税標準の特例措置 （低圧送電の新築車両）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	R9. 3. 31
※	附15条	鉄道事業者等が取得した新規増設車両等に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等が取得した新規増設車両等に係る課税標準の特例措置 （新規増設車両等）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 ① 小規模な鉄道事業者等の新築車両又は改良車両 価格の3/5 ② ①に規定する鉄道事業者等以外の事業者等の改良車両 価格の2/3 ③ ①に規定する鉄道事業者等以外の事業者等の改良車両 価格の3/4 民間法令の活用による公共施設の整備等の促進に関する法律（P・I法）に規定する特定事業者が事業認可に係って整備する道路、事業（地方公共団体がその事業・事業として実施するもの）を証明した（国土交通省の承認）により取得した客運及び貨物運送の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	R9. 3. 31
※	附15条	P・I法の規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	都市再生特別措置法に基づき特定事業者が、都市再生事業により新たに取得した公共施設等に係る課税標準の特例措置 （P・I法の規定事業者が整備した公共施設等）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を参照して1/10以上7/10以下 （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を 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を参照して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	R12. 3. 31
※	附15条	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	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 （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を参照して1/10以上7/10以下 （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を 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を参照して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	鉄道事業者等が運送性向上を図るための整備に係る課税標準の特例措置	鉄道事業者等が運送性向上を図るための整備に係る課税標準の特例措置 （運送性向上のための整備）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	R9. 3. 31
※	附15条	指定会社等が外資性民間企業等から取得した固定資産に係る課税標準の特例措置	指定会社等が外資性民間企業等から取得した固定資産に係る課税標準の特例措置 （指定会社等が外資性民間企業等から取得した固定資産）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（旧公団からの承継資産にあっては3/5）	なし
※	附15条	鉄道事業者が鉄道事業の円滑化を図るための整備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者間協議会計画に基づき鉄道事業円滑化事業を実施する組織に係る鉄道事業の用に供する一定の建築物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	R9. 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7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	⑩	バイオ燃料製造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	船舶運搬用物資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き認定生産製造事業計画に採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（木質原料燃料製造設備にあっては価格の3/4、ガス製造設備にあっては価格の1/2）	R8. 3. 31
※	附15条	公益社団・財団法人が所有する船舶であって、重要輸送文化財に指定された船舶を公表する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船舶であって、重要輸送文化財に指定された船舶を公表する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船舶）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1/2	R8年度
※	附15条	国際航路港湾又は一定の国際航路港湾の港湾運営委託が国の無利子貸付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。	国際航路港湾又は一定の国際航路港湾の港湾運営委託が国の無利子貸付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 価格の1/2 特定の国際航路港湾において 価格の2/3	R9. 3. 31
※	附15条	津波対策に係る課税標準の特例措置	津波対策に係る課税標準の特例措置 （津波対策に係る課税標準）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を参照して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	R10. 3. 31
※	附15条	市町村と締結した管理協定の対象となった協定運搬施設に係る協定運搬用部分又は一定の運搬の用に供する償却資産に対する固定資産税の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運搬施設に係る協定運搬用部分又は一定の運搬の用に供する償却資産に対する固定資産税の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運搬施設に係る協定運搬用部分又は一定の運搬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 指定運搬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年を経過する日を償却期日とする年度の各年度分 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を参照して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 協定運搬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年を経過する日を償却期日とする年度の各年度分 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を参照して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	R9. 3. 31
※	附15条	鉄道事業者等が取組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	鉄道事業者等が取組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 （バリアフリー化により取得した償却資産等）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	R9. 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7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	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	再生可能エネルギー発電設備の利用の促進に関する特別措置法に規定する再生可能エネルギー発電設備（太陽光発電設備、水力発電設備、地熱発電設備、風力発電設備）に接続する一定の設備を助得する場合には、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未満かつ一定の設備に接続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）のうち一定以外のもの 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（大配分又は知事配分制度 価格の2/3） ② バイオマス（10,000kW以上20,000kW未満）のうち一定のもの 最初の3年度分 価格に6/7を参酌して11/14以上13/14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（大配分又は知事配分制度 価格の6/7） ③ 太陽光（1,000kW以上かつ一定の設備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以上）、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（大配分又は知事配分制度 価格の3/4） ④ 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（大配分又は知事配分制度 価格の1/2）	R 8 . 3 . 31
※	附15条	貨物運搬設備・荷役設備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附属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 価格の2/3	R 9 . 3 . 31
※	附15条	資源・エネルギー等の輸送設備に係る課税標準の特例措置	港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何らかの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	R 9 . 3 . 31
※	附15条	地下街等の浸水防止設備に係る課税標準の特例措置	水防法に規定する浸水被害想定区域、雨水出水浸水想定区域及び灌漑浸水想定区域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水防計画に基づき取得した当該地下街等における浸水被害等の回避の増進及び防災に必要とする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	R 8 . 3 . 31
※	附15条	港湾の浸水被害防止のための民有建築物に係る課税標準の特例措置	国際戦略港湾又は重要港湾においては新たに取得又は改造された協定仲立港湾施設で一定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 価格に次の割合を乗じて得た額 ① 当該償却資産の存する港湾の港湾区域が国際条約の区域又は緊急避振航路の区域に隣接するもの 1/2 ② ①に掲げる償却資産以外のもの 5/6	R11 . 3 . 31
※	附15条	防災上重要な道路等の無電柱化のための新設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管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	R10 . 3 . 31
※	附15条	農地中間管理機構が新たに農地中間管理機構取得した農地に係る課税標準の特例措置	農地中間管理機構を助得する一定の土地で、その管轄期間が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 （うち農地中間管理機構の存続期間が15年以上最初の5年度分 価格の1/2）	R 8 . 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7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	緑地保全・緑化推進法に基づく緑地保全・緑化推進事業に係る課税標準の特例措置	緑地保全・緑化推進法（外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	R 9 . 3 . 31
※	附15条	特定所有者不明土地等に関する課税標準の特例措置	特定所有者不明土地等について土地所有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祉推進事業により促進する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）	R 9 . 3 . 31
※	附15条	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取得した共同利用に供する機械及び備品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	R 9 . 3 . 31
※	附15条	農業協同組合等が認定を受けた共同利用機械等に係る課税標準の特例措置	農業協同組合等が認定を受けた共同利用機械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	R 8 . 3 . 31
※	附15条	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	R 8 . 3 . 31
※	附15条	一体的な交通体系等向上事業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る都市再生特別措置法に規定する一体的な交通体系等向上事業の推進に必要とする地上部施設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 価格に次の割合を乗じて得た額 （イ）大配分又は知事配分資産 価格の1/2 （ロ）その他の資産 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	R 8 . 3 . 31
※	附15条	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（地域社会の課題の解決に寄与するものに係る。）に係る免許を受けた者が、特定高度情報通信技術利用システム（無線局及び基地局の設置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。）	R 9 . 3 . 31
※	附15条	シェアサイクルポート設置に係る課税標準の特例措置	自転車利用促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	R 9 . 3 . 31
※	附15条	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て得た額	R 9 . 3 . 31
※	附15条	防犯機関係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防犯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	R10 . 3 . 31
※	附15条	国際戦略港湾又は一定の国際戦略港湾の港湾運送事業者が国の所有する土地に取得した土地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戦略港湾の港湾運送事業者が国の所有する土地に取得した土地に係る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	R 9 . 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7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	④	中小事業者等が新増取得した生産性向上に供する機械設備等に係る課税標準の特例措置	租税特別措置法に規定する雇用者給与等支給額の増加に係る事項が記載された中小企業等経営強化法に規定する防災・防災設備等導入計画に係って取得をした先端設備等に該当する一定の機械設備等について、固定資産税の課税標準を次のとおりとする。 (イ) 雇用者給与等支給額を1.5%以上引き上げる方針を計画に位置づけた場合 最初の3年度分 価格の1/2 (ロ) 雇用者給与等支給額を3%以上引き上げる方針を計画に位置づけた場合 最初の5年度分 価格の1/4	R9. 3. 31
	※	バス事業者が取得したバス車両等が新増取得した生産性向上に供する機械設備等の特例措置	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
附15条	⑤	鉄軌道事業者が家屋対面型駅舎に係る課税標準の特例措置	鉄軌道事業者が駅舎による被害を防止し、又は軽減するために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 価格の2/3 (うちJR東日本、東海、西日本が取得したもの 最初の5年度分 価格の3/4)	R9. 3. 31
	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国鉄財産持分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(償却資産の区分に依じ、1/6～3/4)と同等の特例措置を講じる。 ① JR等が国鉄から承継した鉄道事業用資産 ② (株)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有し、かつJR各社に郵便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	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 ①から③まで若しくは⑤、 附15条②、⑤若しくは⑥又は附15条の2の4の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定による課税標準とされる額の1/2	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 ①から③まで若しくは⑤、 附15条②、⑤若しくは⑥又は附15条の2の4の規定の適用を受ける固定資産にあっては、これらの規定による課税標準とされる額の1/2	R8年度
	※	JR北海道、JR四国又はJR東海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東海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。 ※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7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助成に供しないの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)	R8. 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)	R8. 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分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。 一定の条件を満たす住宅である場合 最初の5年度分 1/3 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)	R9. 3. 31
	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	R9. 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、新築された密着型集落地における防災地区の設備の整備に関する法律に規定する防災施設建築物の一部分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。 一定の条件を満たす住宅である場合 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	R9. 3. 31
	④	高規格堤防の整備に伴う新築の施設建築物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地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）を代替した場合、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	R8. 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 7 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と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H26.12.31に改修した場合 1年度分（一定の通行障害既存耐震不適耐震建築物の場合は2年度分）	R8、3、31
	④～⑥	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、通車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	R8、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	R8、3、31
	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、その後の1年度分1/2	R8、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 1/3、その後の1年度分1/2	R8、3、31
		大規模な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30年以上を経過している、かつ、マンション管理規正化法に基づく管理計画認定を義務付けた一定のマンション又は同法に基づく耐震又は指図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9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を参照して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	R9、3、31
附15条の10		耐震改修が行われた要安全施設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施設計画記載建築物又は要保安全建築物大規模建築物のうち、新たに改修の補助を受けて一定の耐震改修が行われたもので、前掲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1/40まで）	R8、3、31
※ 附15条の11		バリアフリー改修が行われた主として交通強化的な公共の用に供する劇場、音楽堂等に係る税額の減額措置	主として表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1/40まで）	R8、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 7 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跡地の用に供されている土地（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償却された土地（被災代替資産） 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	③～⑦	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跡地の用に供されている土地で被災年度分の固定資産税について共同利用土地の税額控分規定制を受けつもの（被災共同土地）	税額控分の特例（共同土地とみなす）	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良した家屋（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15条の2	①～⑤	令和2年7月豪雨により滅失し、又は損壊した家屋の跡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7年度及び令和8年度	当該土地の所有者
※ 附15条の2	⑥	令和2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良した家屋（被災代替家屋）	税額の減額 4年度分1/2	令和7年4月1日から令和9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15条の2	⑦	令和2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7年4月1日から令和9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

※のあるものは、都市計画税についても適用がある。

令和7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50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対象となつた区域のうち、市町村長が指定した区域（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50条④⑥⑧	④ 減額課税初年度区域域内に所在する土地等 （④の規定を受ける土地等） ⑥ 減額課税第2年度区域域内に所在する土地等 （⑥の規定を受ける土地等） ⑧ 減額課税第3年度区域域内に所在する土地等 （⑧の規定を受ける土地等）	税額の減額 最初の4年区分 1／2	当該年度分（当分の間）	減額課税初年度区域域等内に所在する土地等の所有者
※	附50条①⑤	① 東日本大震災により滅失し、又は壊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） ⑤ 被災住宅用地の代償土地（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）	平成24年度～令和5年度	当該土地の所有者
※	附50条⑩	被災住宅用地の代償土地（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50条⑪	東日本大震災により滅失し、又は壊壊した家屋に代わり取得又は改良した家屋（被災代替家屋）	税額の減額 4年区分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良されたもの	当該家屋の所有者等
	附50条⑫	東日本大震災により滅失し、又は壊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年区分 価格の1／2	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良されたもの	当該償却資産の所有者等
※	附50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つた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して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50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年区分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つた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して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50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年区分 価格の1／2	平成23年4月1日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して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7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特別措置	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。	なし
702条	②	(国研)日本原子力研究所実験棟の研究設備等に関する課税標準の特例措置	(国研)日本原子力研究所実験棟が設置する原子力に関する基礎的研究業務等に関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登録建築物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敷地の用に供される土地、重要文化財指定を形成している家屋及びその敷地の用に供され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。	なし
702条	②	(国研)農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農林業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。	(国研)農業・食品産業技術総合研究機構が所有し、かつ直接農林業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。 最初の5年度分 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(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、直接本事業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。	新関西国際空港株式会社(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、直接本事業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。	なし
702条	②	信用保証組合及び信用保証組合連合会、労働金庫及び労働金庫連合会、信用保証協会及び信用保証協会連合会が所有し、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。	信用保証組合及び信用保証組合連合会、労働金庫及び労働金庫連合会、信用保証協会及び信用保証協会連合会が所有し、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。	なし
702条	②	中部国際空港株式会社(中部国際空港株式会社)が所有し、又は指定会社から借り受ける固定資産のうち、直接本事業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。	中部国際空港株式会社(中部国際空港株式会社)が所有し、又は指定会社から借り受ける固定資産のうち、直接本事業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。	なし
702条	②	市町村の認可を得た者が、町営保育事業の用に供する家屋(当該事業の用に供する家屋)に対する都市計画税の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町営保育事業の用に供する家屋(当該事業の用に供する家屋)に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。	なし
702条	②	市町村の認可を得た者が、児童福祉施設(児童福祉施設)の用に供する家屋(当該施設)に対する都市計画税の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児童福祉施設(児童福祉施設)の用に供する家屋(当該施設)に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。	なし
702条	②	社会福祉法人等が認定生活福祉援助者就労訓練事業(社会福祉法人等が認定生活福祉援助者就労訓練事業)の用に供する家屋(当該事業)に対する都市計画税の課税標準の特例措置	社会福祉法人等が認定生活福祉援助者就労訓練事業(社会福祉法人等が認定生活福祉援助者就労訓練事業)の用に供する家屋(当該事業)に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。	なし
702条	②	(国研)量子科学技術研究機構が設置する量子科学に関する基礎的研究業務等に関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。	(国研)量子科学技術研究機構が設置する量子科学に関する基礎的研究業務等に関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建築物及びその敷地に係る課税標準の特例措置	世界遺産に登録された建築物及びその敷地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。	なし

令和7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し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（ただし家屋の延面積の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事業の用に供する家屋に対する都市計画税の課税標準の特例措置	総合効率化事業者が総合効率化事業の用に供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1/2 最初の5年度分 価格の2/3	R8.3.31
附15条	⑨	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が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。	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が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	⑪	P.F.I法の認定事業者が整備した公共施設等に関する課税標準の特例措置	民間事業者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（P.F.I法）に規定する認定事業者が重要施設に供して整備する認定事業（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り、認定事業者が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。	R12.3.31
附15条	⑬	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関する課税標準の特例措置	都市再生特別措置法に基づき認定事業者が、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 価格の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 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)	R8.3.31
附15条	⑮	鉄道事業者、軌道事業者、鉄道施設が賃付けを行う法人が都市鉄道新便増進事業により取得した都市鉄道施設及び駅附属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。	鉄道事業者、軌道事業者、鉄道施設が賃付けを行う法人が都市鉄道新便増進事業により取得した都市鉄道施設及び駅附属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	R9.3.31
附15条	⑮	指定会社等が外資地蔵の用に供する家屋に対する都市計画税の課税標準の特例措置	外資地蔵公社の設置に伴い、特定外資地蔵の管理運営に関する法律に基づき指定会社等が、外資地蔵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つては3/5）	なし
附15条	⑰	鉄道事業者が鉄道事業の用に供する家屋(当該事業)に対する都市計画税の課税標準の特例措置	鉄道事業者が、地蔵、公共交通の活性化及び運賃に関する法律に規定する認定生活福祉援助者就労訓練事業(当該事業)の用に供する家屋(当該事業)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	R9.3.31
附15条	⑲	公益社団・財団法人等が所有する重要無形文化財(重要無形文化財)の用に供する家屋(当該文化財)に対する都市計画税の課税標準の特例措置	公益社団・財団法人が所有する重要無形文化財(重要無形文化財)の用に供する家屋(当該文化財)に対する都市計画税の課税標準を次のとおりとする。	R8年度
附15条	㉑	国際戦略港湾又は一定の国際航路港湾の港湾管理会社が所有する家屋(当該港湾)に対する都市計画税の課税標準の特例措置	国際戦略港湾又は一定の国際航路港湾の港湾管理会社が所有する家屋(当該港湾)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 特定国際航路港湾において 価格の2/3	R9.3.31

令和7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（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、又は特例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 （被災住宅用地復興促進地域にない では4年度分、復興等解除後3年 度分）	当該土地の所有者 者
352条の2	③ 震災、風水害、火災、その他の災害により滅失し、又は特例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即応減価償却について共用土地の税額控除の適用を受けるものであるもの （被災共用土地）	税額控除の特例 （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 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、又は特例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 者等
附16条の2	① 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 （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7年度及び令和8年度	当該土地の所有者 者
附16条の2	⑩ 令和2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7年4月1日から令和9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 者等
附55条	原子力発電所の事故に関し住民に対し避難指示等を行うことの特示の対象となつた区域（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 減額課税初年度区域域内に所在する土地等 ⑥ ⑥の規定を受ける土地等 ⑧ 減額課税第2年度区域域内に所在する土地等 ③ ③の規定を受ける土地等 減額区域第3年度区域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 度区域域等に 所在する土地 等の所有者
附56条	① 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 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 者等
附56条	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 所有者等
附56条	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令和8年3月31日以前に公告された日から起算して3月（当該家屋が同日から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	当該土地の所有者 者等
附56条	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つた日から同区域の指定を解除する旨の公示があつた日から起算して3月（当該家屋が同日から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 者等

土地評価 目次

I 通則

1 「固定資産評価基準」の意義	115
2 固定資産の価格	116
3 価格の決定の流れ	117
4 地目の認定	118
5 地積の認定	119
6 評価方法の種類	119

II 宅地

1 市街地宅地評価法	120
2 その他の宅地評価法	124
3 農業用施設の用に供する宅地	126
4 生産緑地地区内の宅地	126
5 下落修正措置	127

III 農地

1 一般農地（田・畑）の評価方法	130
2 宅地等介在農地（田・畑）の評価方法	131
3 市街化区域農地（田・畑）の評価方法	132
4 勧告遊休農地（田・畑）の評価方法	133
5 農作物栽培高度化施設の用に供する土地	134

IV 山林

1 一般山林の評価方法	135
2 介在山林の評価方法	136

V その他の土地

1 鉱泉地の評価方法	137
2 池沼、牧場及び原野の評価方法	137
3 雑種地の評価方法	138
4 その他	145

VI 提示平均価額

1 提示平均価額制度	147
2 基準地価格の調整	148

Ⅶ 参考資料

○自動車教習所用地の地目認定について	151
○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	152
・地籍調査実施状況（全国）	153
・地籍調査完了後登記された土地についての取扱い	156
（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	157
（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	173
（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	176
（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	177
（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	180
（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	183
（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）	184
（令和 7 年 2 月 10 日付け資評研第 4 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）	185
○令和 7 年度における宅地に係る都道府県別評価変動割合（推計）	186
○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	187
○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	188
・農業用施設の定義・例示	189
・農業用施設用地の評価等に関する留意事項について	193
（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	195
（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	197
・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	198
・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	199
（令和 5 年 7 月 11 日付け総税評第 39 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	202
（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）	204
（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）	206
（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）	208
（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	210
（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	213
（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	216
（令和 5 年 7 月 11 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 6 年度評価状況調査結果	217
・ 鉄軌道用地の評価方法について	218
（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 6 年度）	220
○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	221
（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	223
○土地基本法以来の経緯	224
○各種答申等	226
○市町村長の所要の補正の実施状況	228

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ない、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。

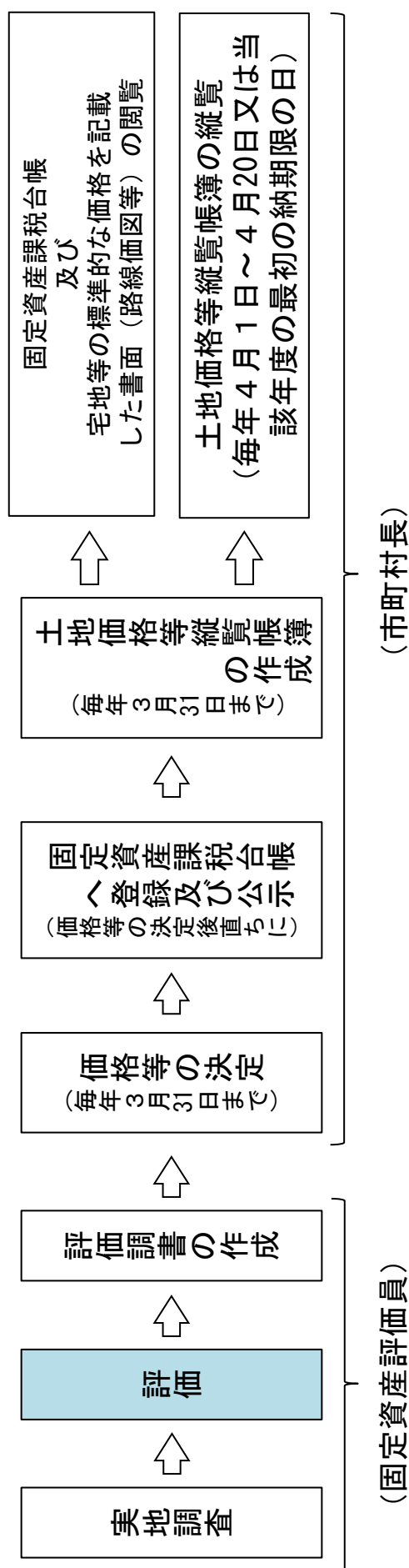
2. 固定資産の価格

■ 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24（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ぬ（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

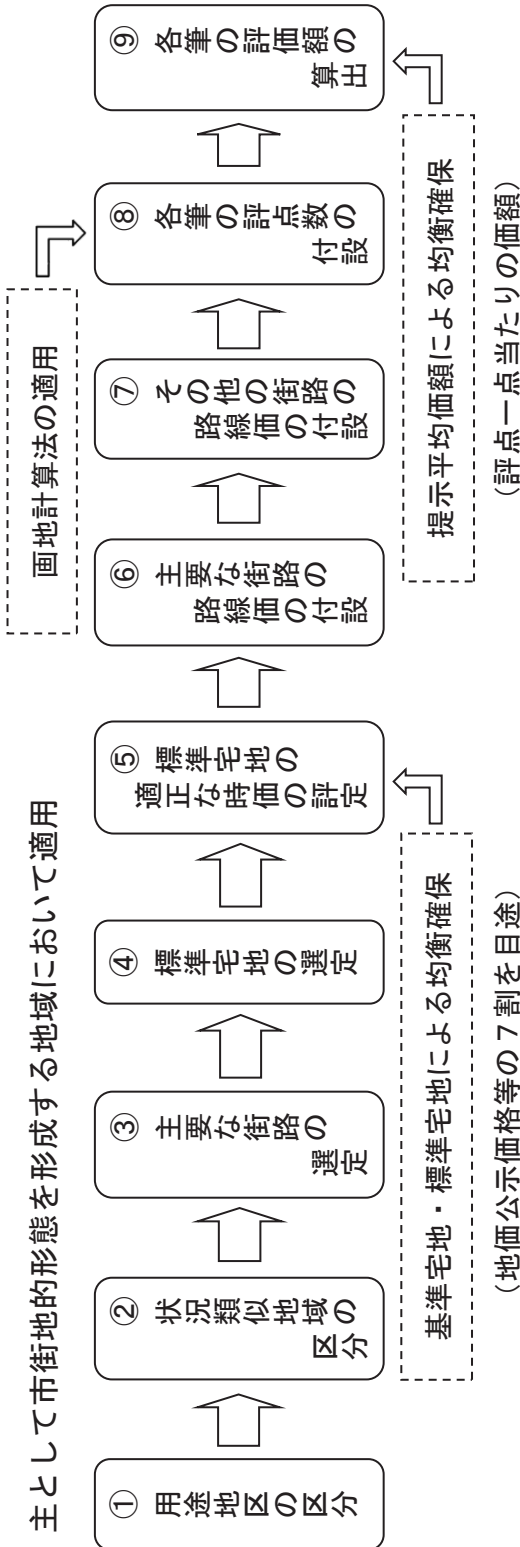
1. 市街地宅地評価法



Ⅱ 宅地

○市街地宅地評価法

主として市街地の形態を形成する地域において適用



(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
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、顧客の通行量の有無	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	

状況類似地域の区分の際の着眼点

Ⅱ 宅地

(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 m^2 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 m^2 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

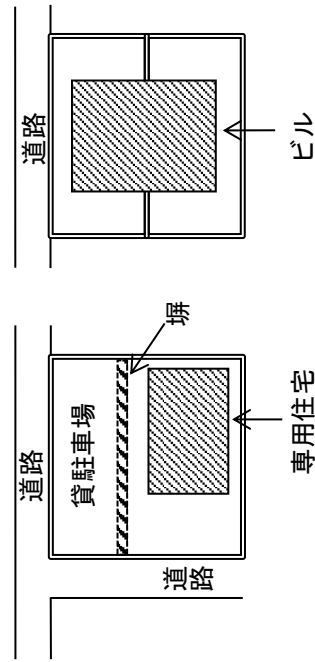
基本：一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

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>

筆界

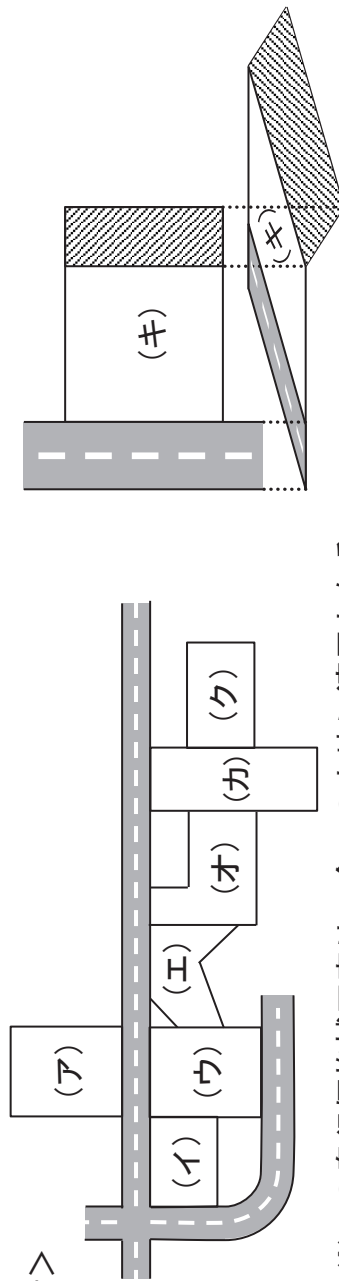


Ⅱ 宅地

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>



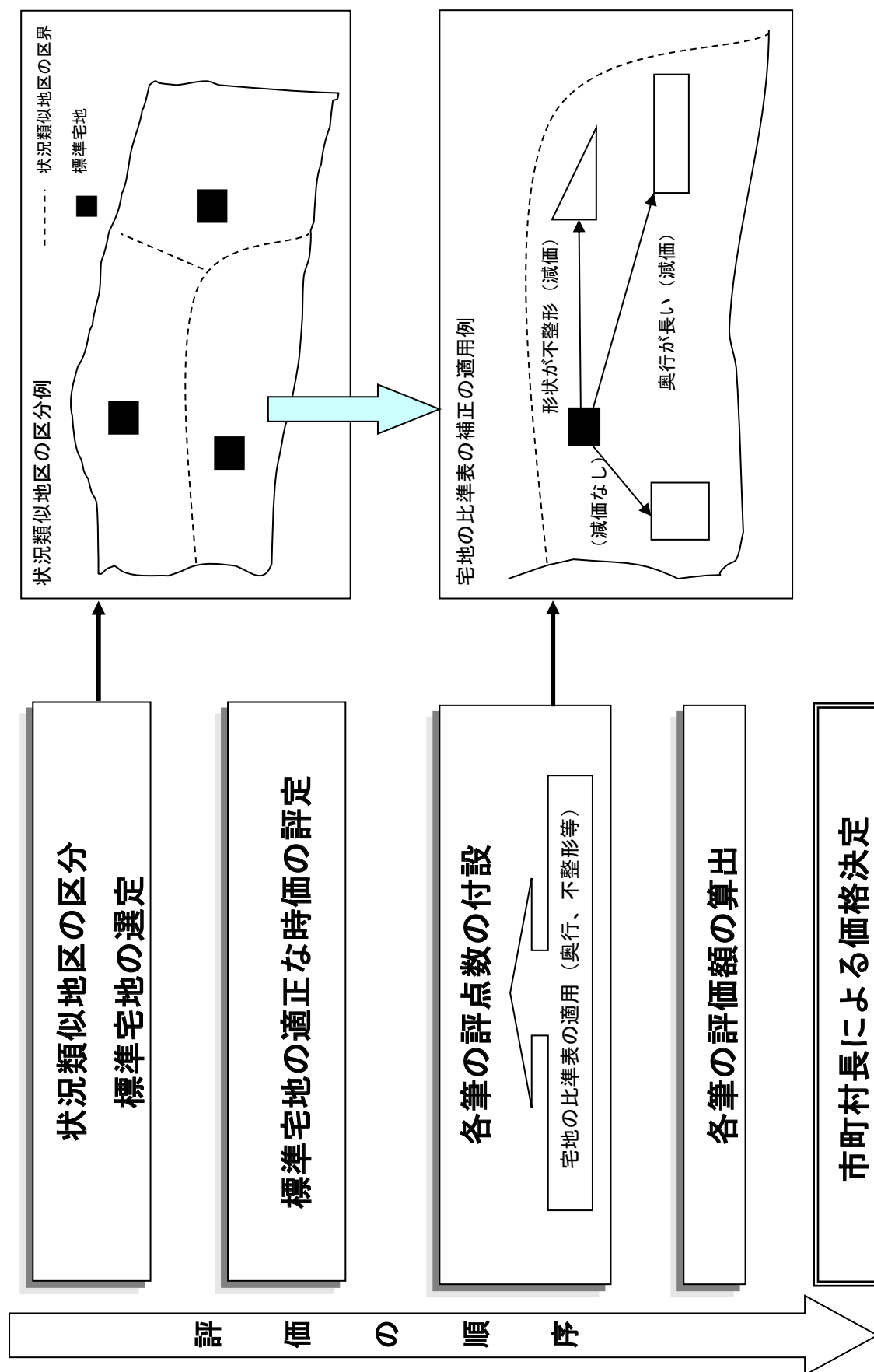
※アの奥行価格補正率は、全ての土地に適用となる。

(5) 評価額の算出

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}} \\
 \begin{array}{l}
 \text{評点一点当たりの価額} = \text{提示平均価額} \div \text{提示平均価額} \\
 \text{提示平均価額} = \text{総地積} \div \text{付設総評点数} \\
 \text{総評価見込額} = \text{総地積} \div \text{総地積}
 \end{array}
 \end{array}$$

Ⅱ 宅地

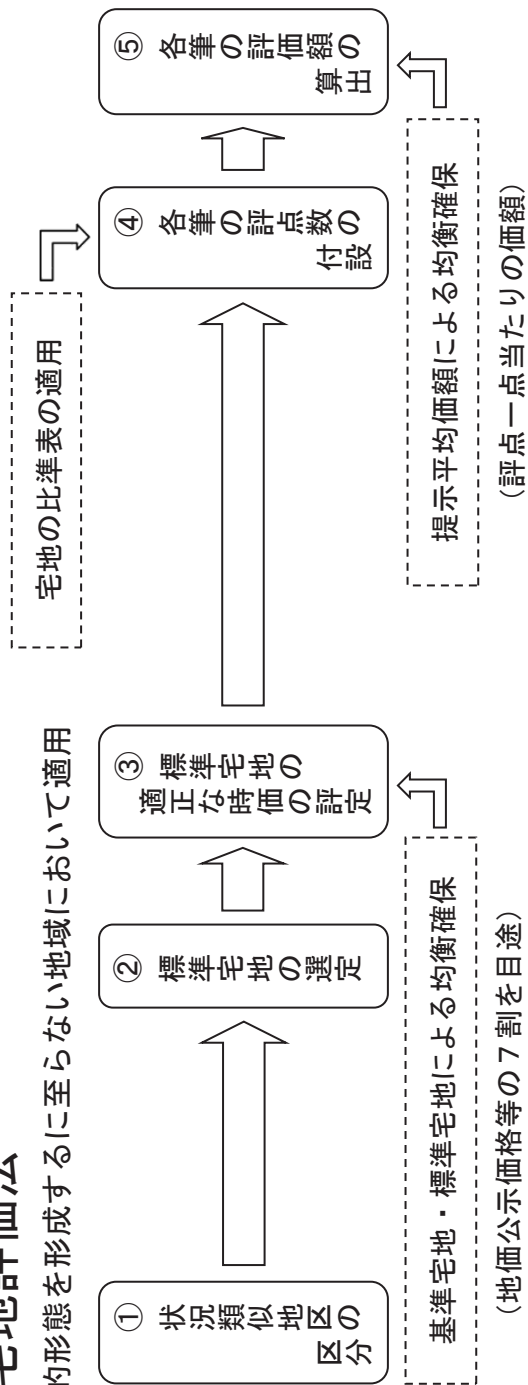
2. その他の宅地評価法



Ⅱ 宅地

○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 宅地の比率表
- | | | | |
|---|------------|-----|-----------------------|
| 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 $\text{比準割合} = \text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}$
- ③ 各筆の評点数の求め方 $\text{比準宅地の1㎡当たり評点数} = \text{標準宅地の1㎡当たり評点数} \times \text{比準割合}$

(3) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の1㎡当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

Ⅱ 宅地

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

$$\text{評価額} = \text{付近の農地の価額} + \text{造成費相当額}$$

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することが適当でないとして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

$$\text{評価額} = \text{当該地区内の農地等の価額} + \text{造成費相当額}$$

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して認められるもの、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っては、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＞

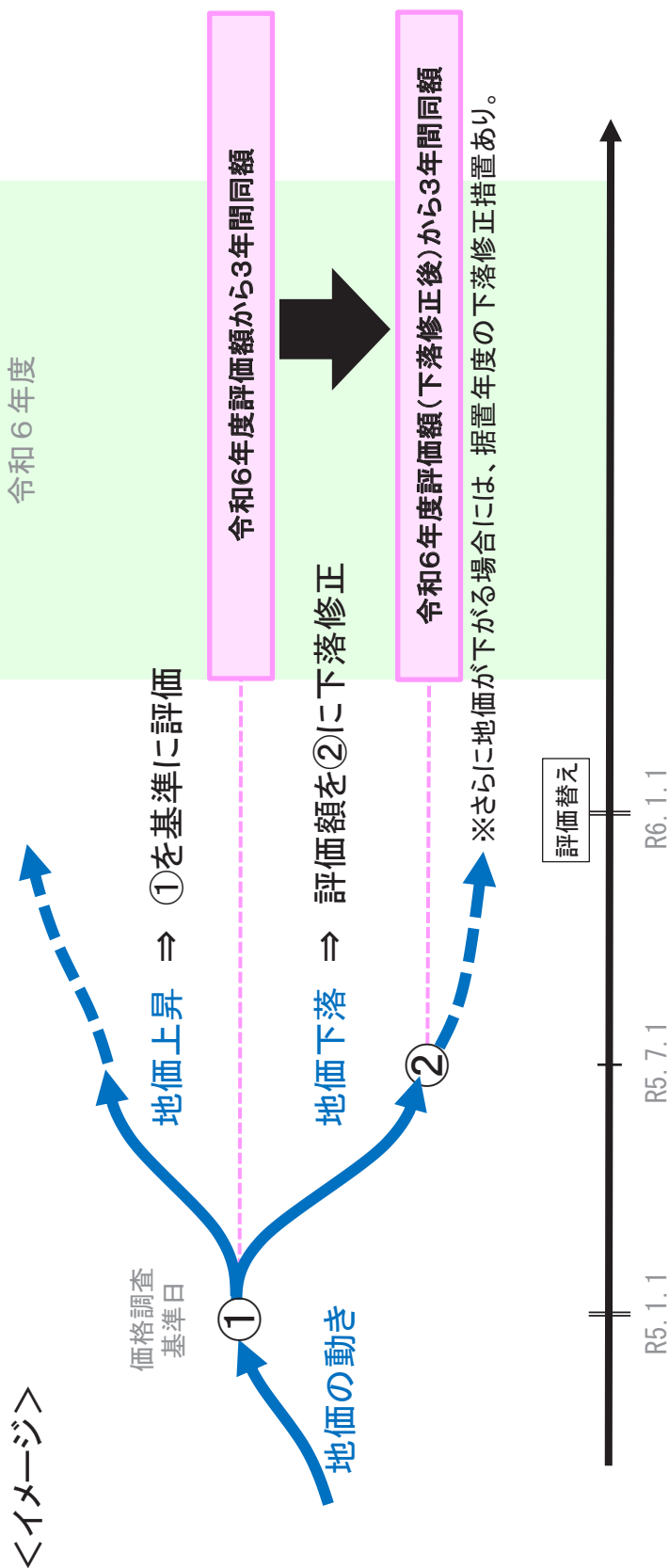
平成10年度・11年度における措置

○ 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

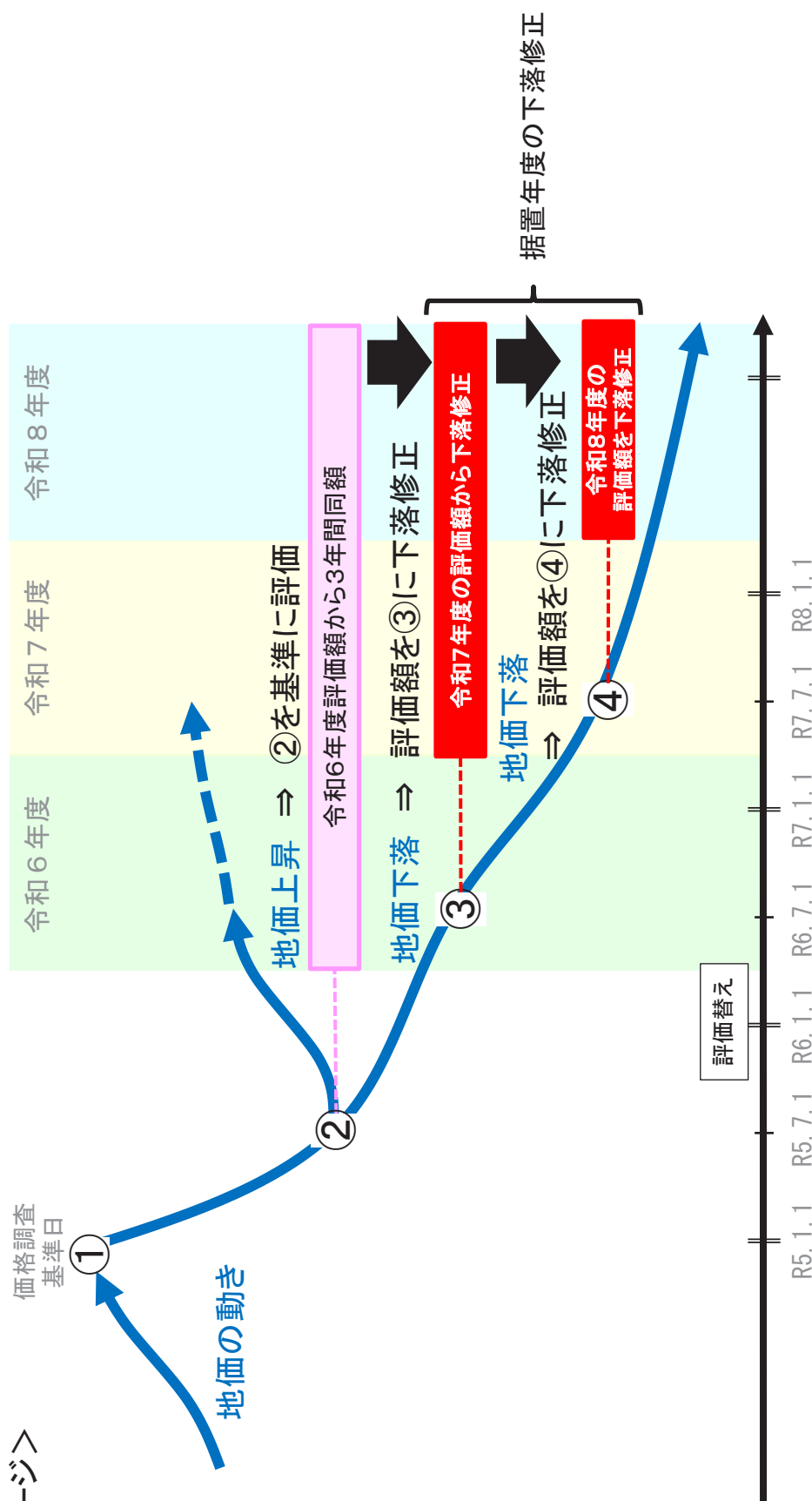
- 評価替えでは、基準年度（令和6年度）の前年の1月1日（価格調査基準日）の地価公示価格（①）を基準とする。
- ただし、7月1日までの半年間の地価の下落（①→②）を評価額に反映させるため、基準年度の下落修正措置が講じられている（なお、地価が上昇した場合は反映しない。）。



Ⅱ 宅地

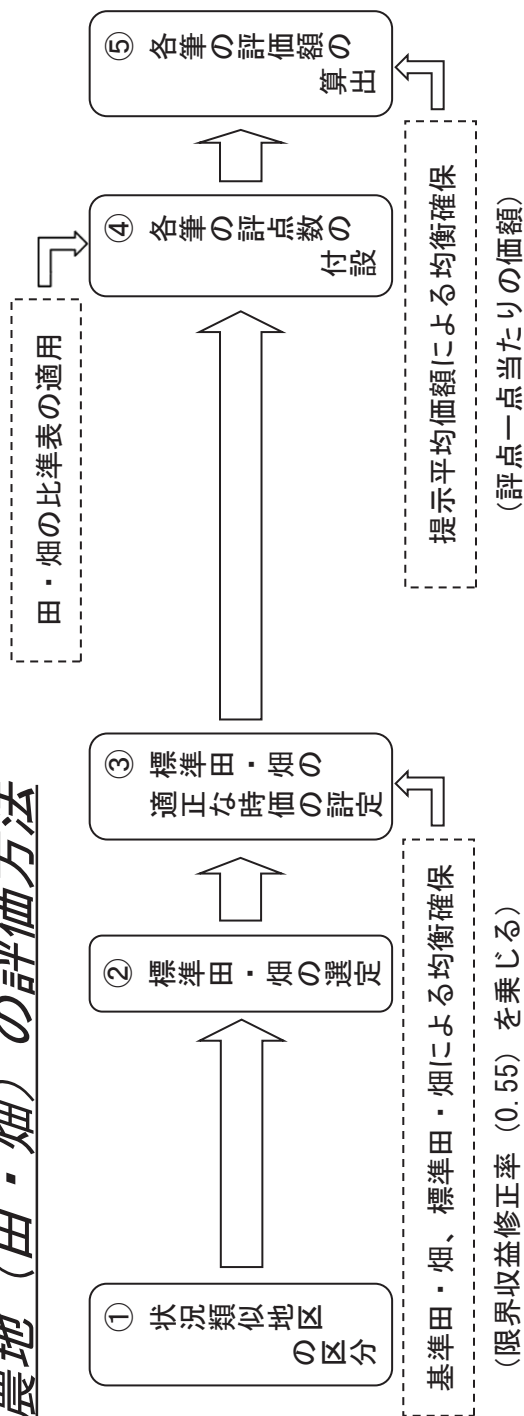
- 固定資産税(土地)の評価額については、基準年度(令和6年度)の評価額を3年間据え置くこととされており(地方税法第349条)、地価が上昇したとしても評価額は3年間同額。
- 一方、地価が下落した場合、基準年度の評価額に修正を加える特例措置(下落修正措置)が講じられている(地方税法附則第17条の2)。各市町村においては、区域内の地価動向を的確に把握し、下落修正を行うなど適正な評価事務の執行に努める必要。

<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

1. 一般農地（田・畑）の評価方法



(1) 各筆の評点数の付設

① 田の比率表、比率割合

比率表の項目 : 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
 比率割合の求め方 : 比率割合 = $(1.00 + \frac{\text{日照の状況} + \text{田面の乾湿}}{\text{耕うんの難易}}) \times \text{災害}$

② 畑の比率表、比率割合

比率表の項目 : 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
 比率割合の求め方 : 比率割合 = $(1.00 + \frac{\text{日照の状況} + \text{農地の傾斜} + \text{保水・排水の良否}}{\text{耕うんの難易}}) \times \text{災害}$

③ 各筆の評点数の付設

基準田・畑の 1 m² 当たり評点数 = 標準田・畑の 1 m² 当たり評点数 × 比率割合

(2) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の 1 m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

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 生産緑地法第2条第3号に規定す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※	=	類似宅地の評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、 $\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$ 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5年7月11日付け総税評第39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）

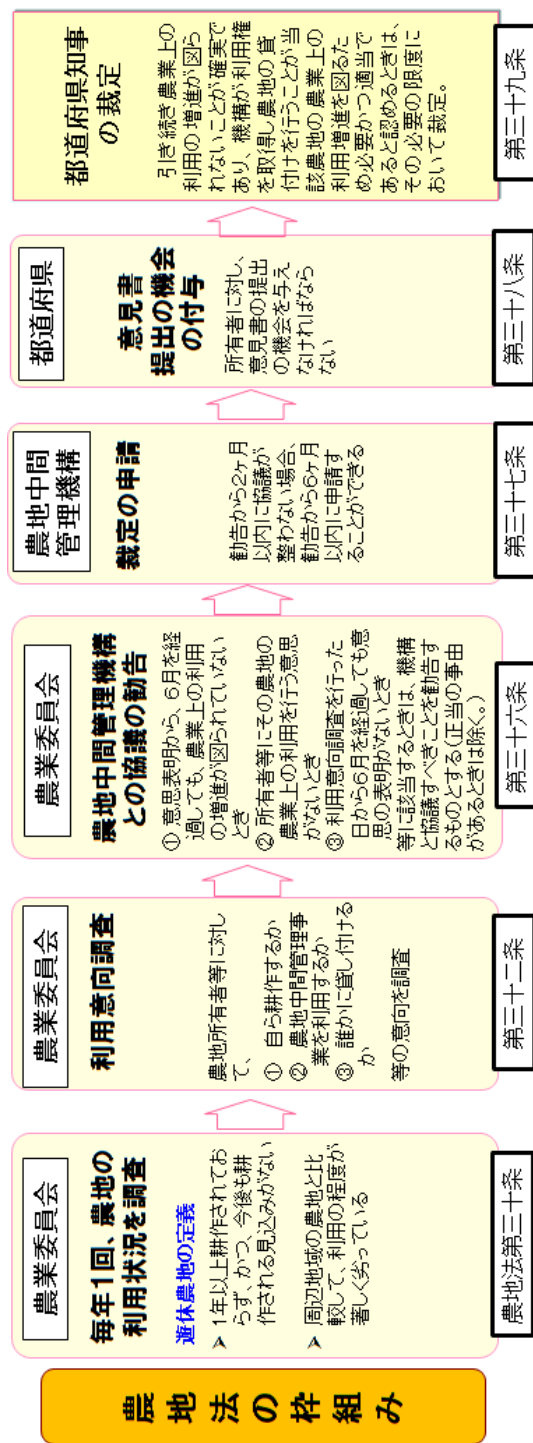
Ⅲ 農地

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

$$\text{評価額} = \text{一般農地としての価額} \div \text{限界収益修正率 (0.55)}$$

限界収益修正率 … 固定資産評価基準第1章第2節24(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日付け総務省令第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

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。

【環境制御された農業用ハウス】



(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）

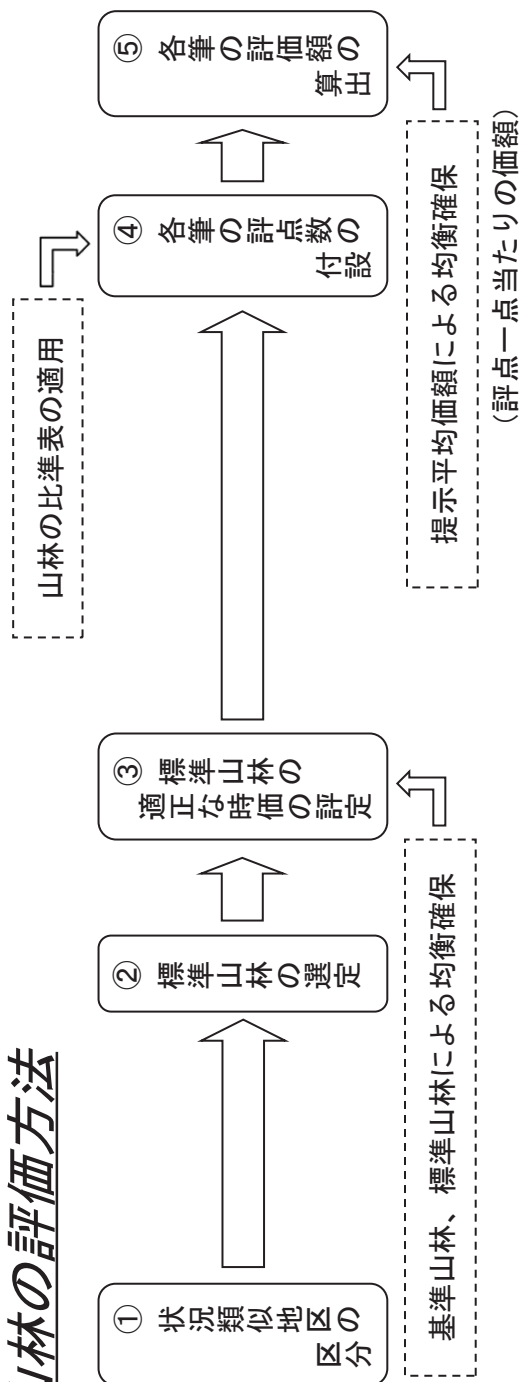
固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価する。

(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

$$\text{比準割合} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{比準山林の中央部} \\ \text{とその搬出地点} \\ \text{との標高差} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{標準山林の中央部} \\ \text{とその搬出地点} \\ \text{との標高差} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{l} \text{比準山林と標準山林の} \\ \text{搬出道路の距離の相違} \\ \text{による補正} \end{array} \right)} \times \text{比準割合}$$

③ 各筆の評点数の付設

$$\text{比準山林の} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \text{標準山林の} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{比準割合}$$

(2) 評価額の算出

$$\text{評価額} = \text{各筆の} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{評価一点当たりの価額} \times \text{地積}$$

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

$$\text{評価額} = \text{基準年度の前年度の価額} \times \text{近傍宅地の価額の変動率}$$

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

(参考)

$$\begin{aligned} \text{令和6年度における} & \quad \text{令和5年度における} \times \\ \text{鉱泉地の評価額} & \quad \text{鉱泉地の評価額} \end{aligned}$$

$$\text{令和6年度における近傍宅地の評価額 (※)} \quad \text{令和3年度における近傍宅地の評価額 (※)}$$

※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 こ渴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

$$\text{評価額} = \begin{cases} \text{市町村内に売買実例価額がある場合} & \dots \text{ 売買実例価額から評定} \\ \text{市町村内に売買実例価額がない場合} & \dots \text{ 付近の土地の価額に比準} \end{cases}$$

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： $\text{評価額} = (\text{ゴルフ場等の取得価額} + \text{ゴルフ場等の造成費}) \times \text{位置・利用状況等による補正}$

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

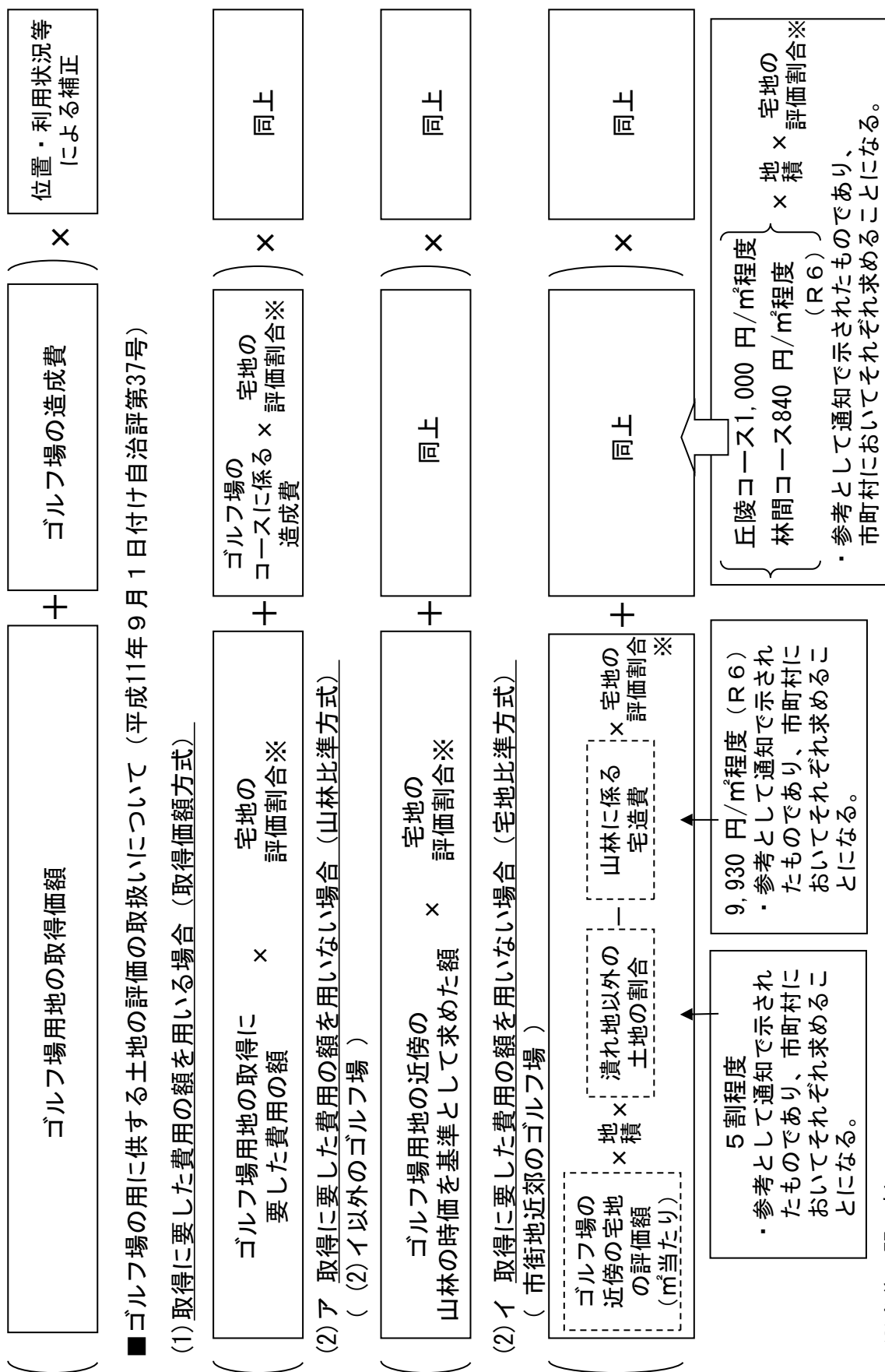
○ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて（平成11年9月1日付け自治評第37号通知）

○ ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について（令和5年7月11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）

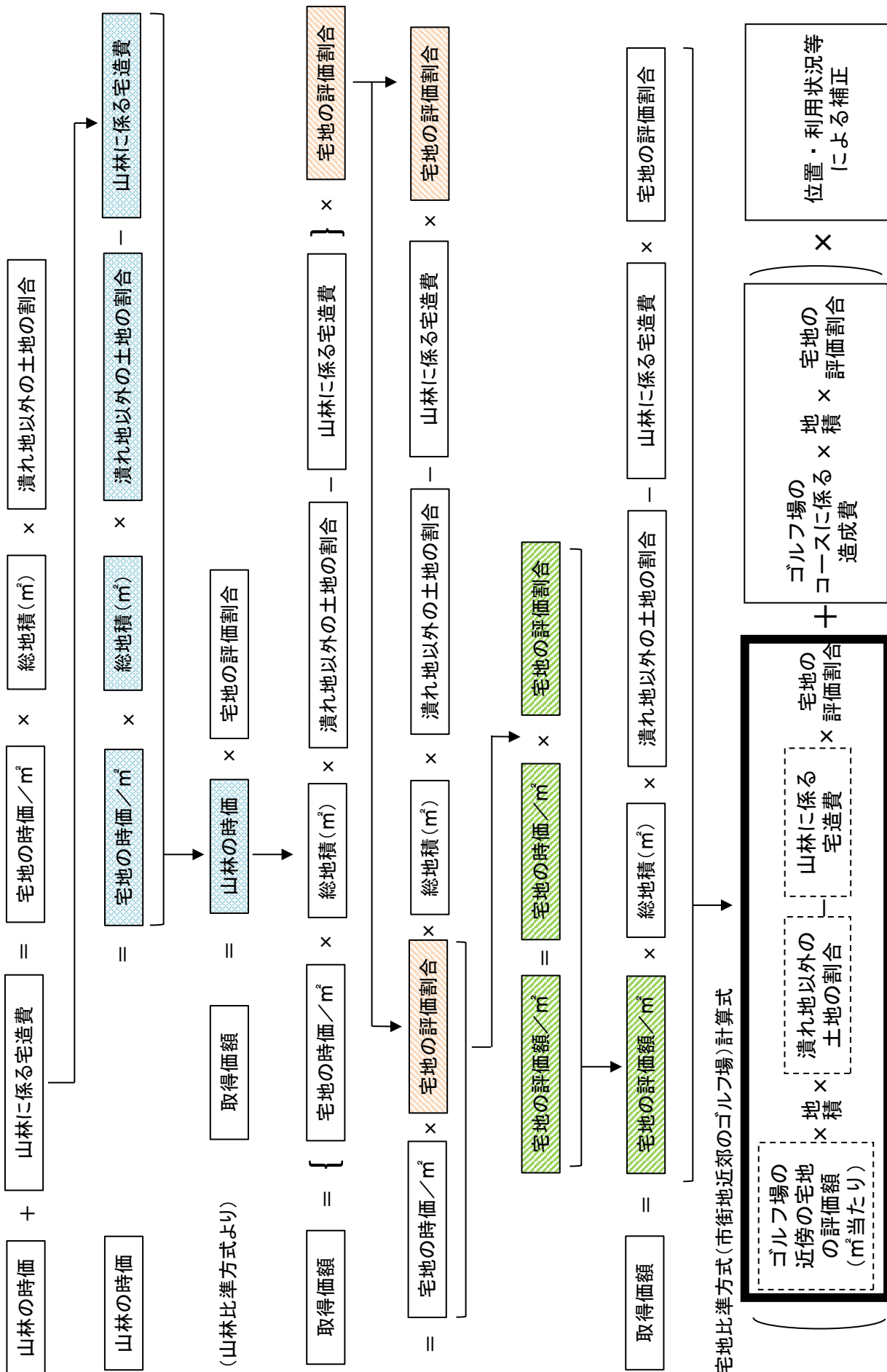
■評価基準



※当分の間7割

V その他の土地

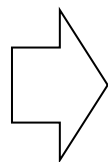
利潤を考慮外とした場合に山林を宅地造成するときには、次の関係式が成り立つ。



V その他の土地

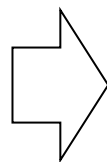
＜イメージ（例）＞

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。）

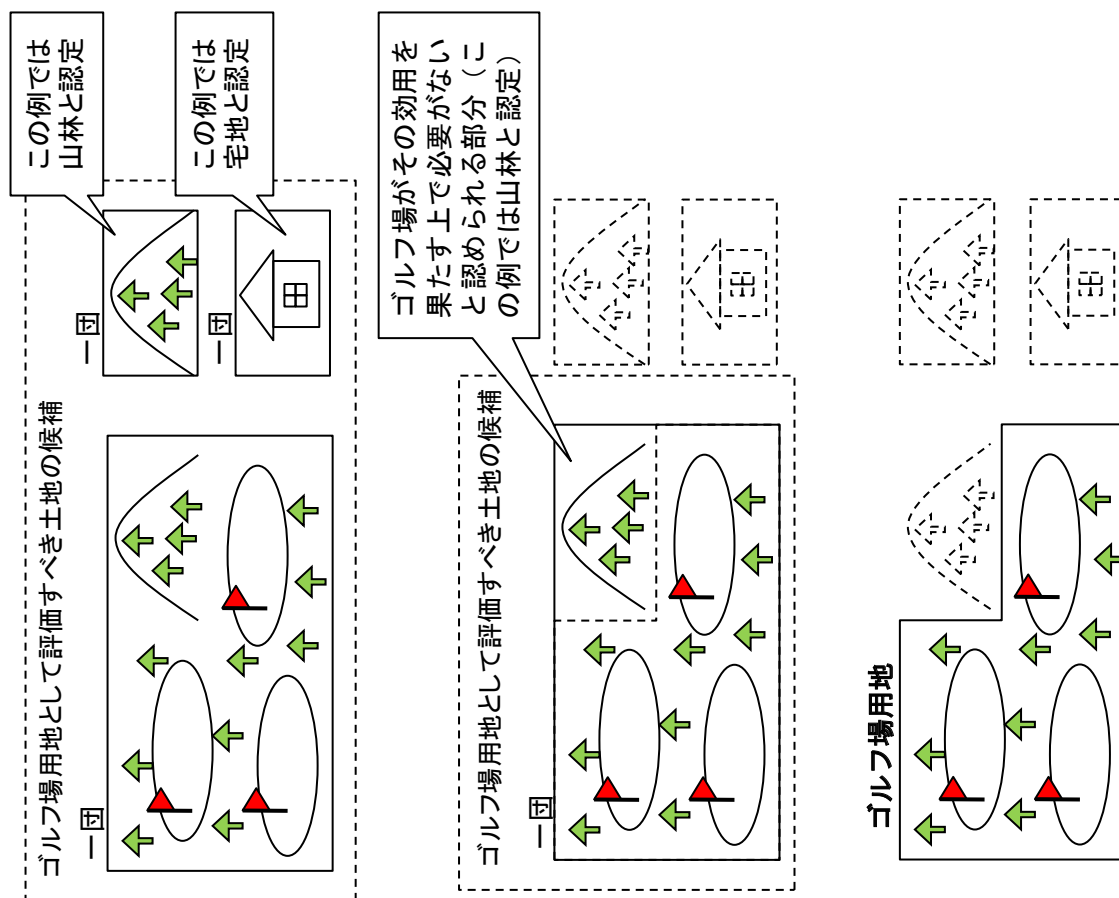


2. ゴルフ場用地候補とされる一団の土地から、「ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分」を除く。

（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。



V その他の土地

(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フォーム・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

$$\text{評価額} = \text{沿接する土地の価額} \times 1/3$$

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。

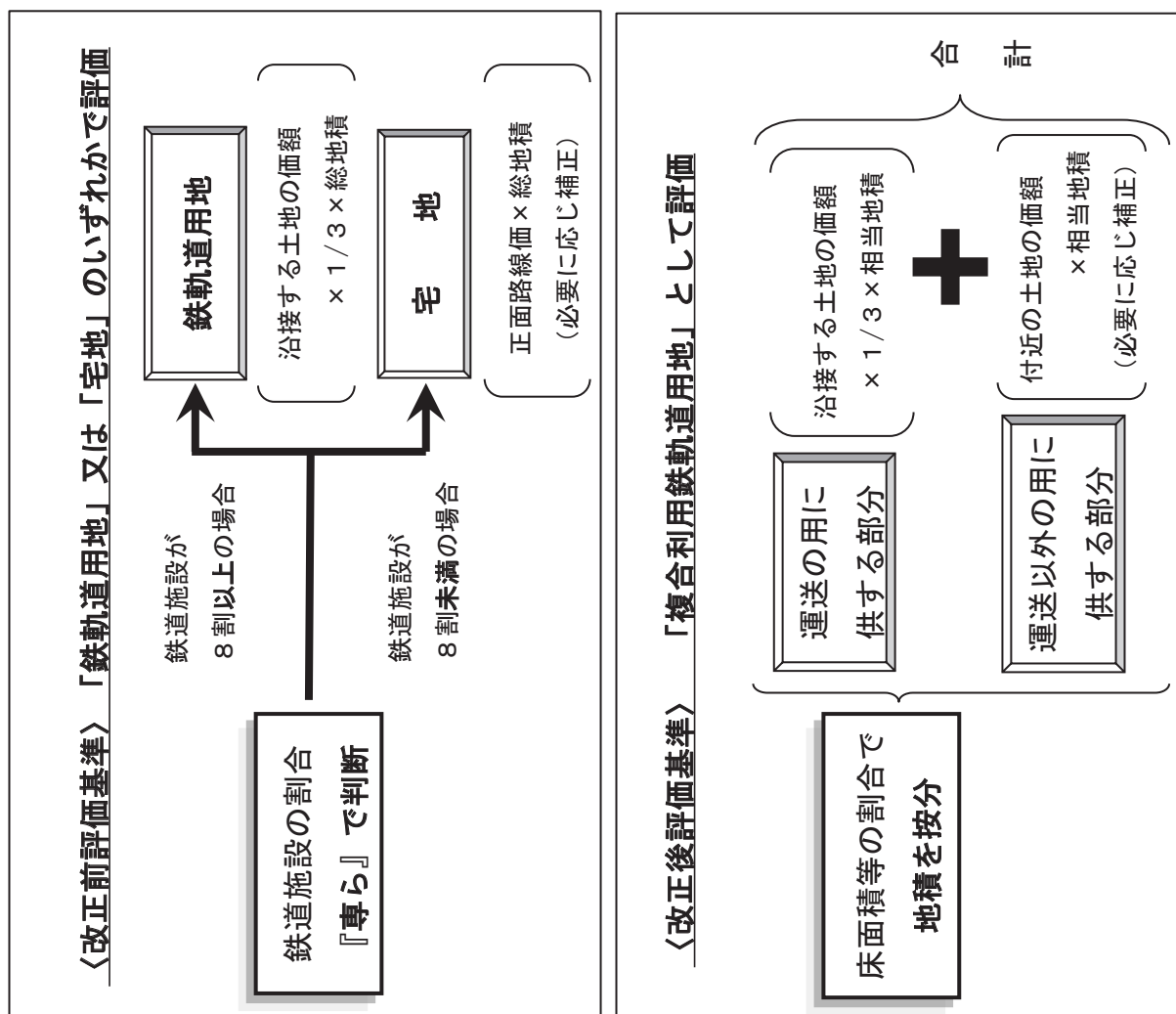
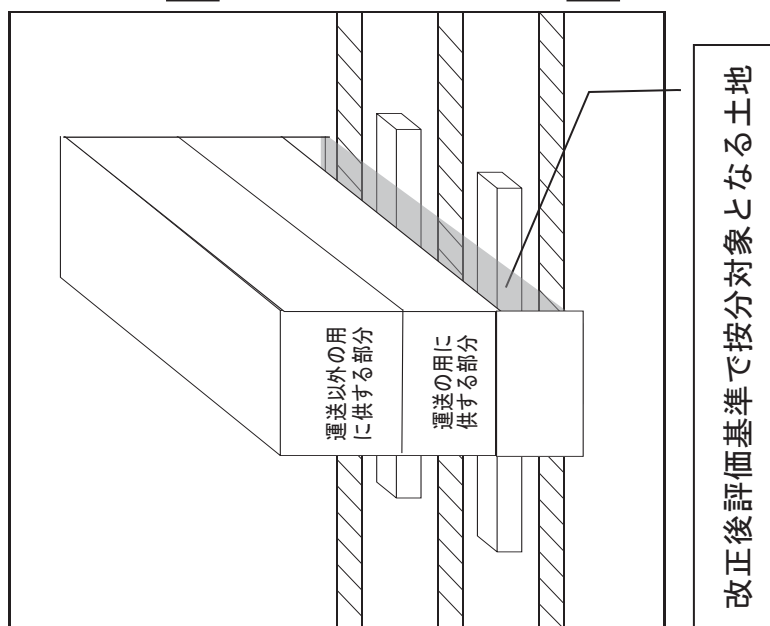
⑤ 参考通知等

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）

V その他の土地

○複合鉄軌道用地の評価方法 (平成19年度改正)

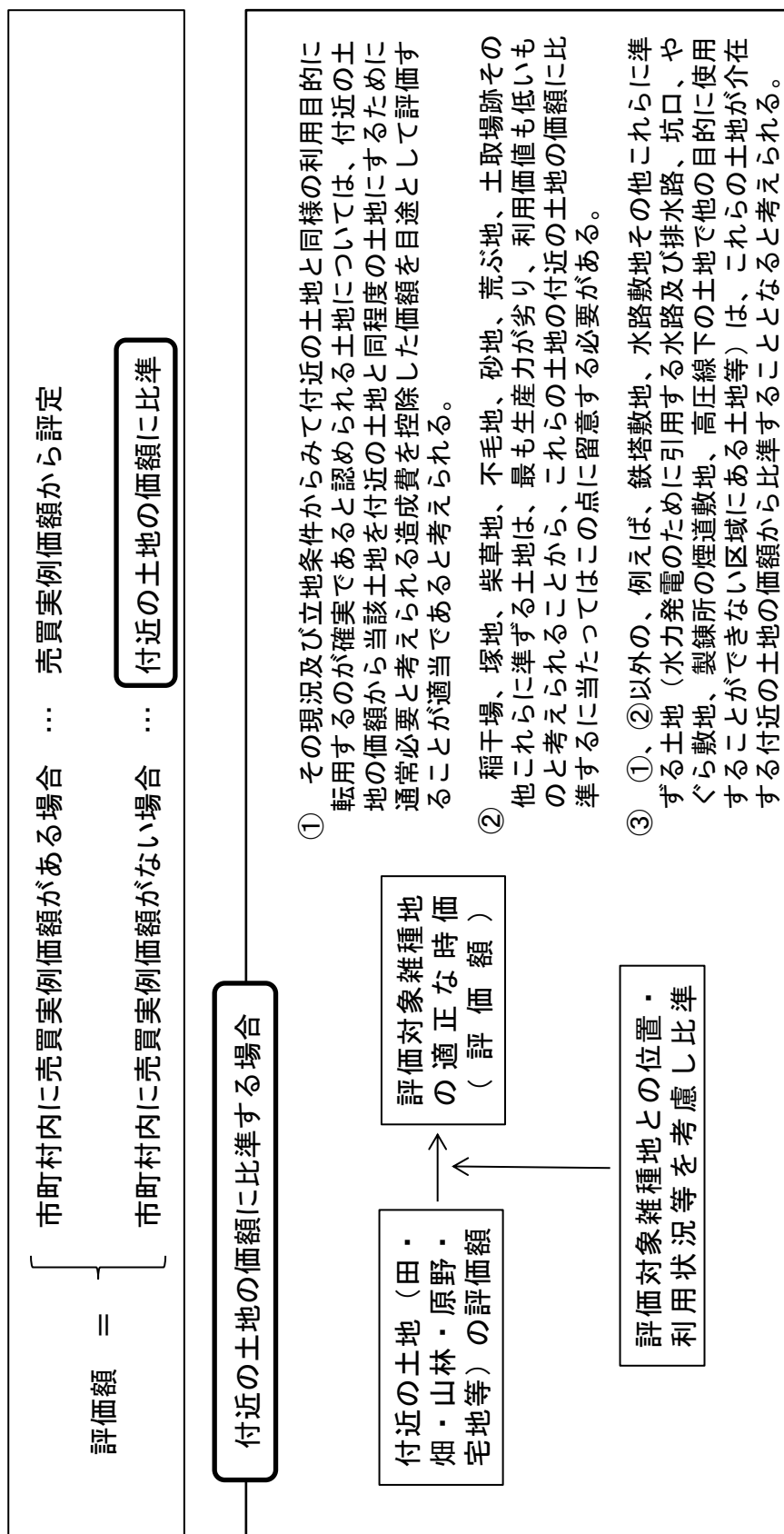
複合利用鉄軌道用地のイメージ図



V その他の土地

(3) その他の雑種地

評価額の算出



（『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。
○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的として評価

○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的として評価

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から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価額の2分の1を限度とする価額を減額してその価額を求める方法。

なお、令和5年度までの評価に限り、当該方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでないとする例外措置を講じてきたが、令和6年度評価替えにおいて、減額すべき額の上限を明確にし、例外措置の対象を当該土地の地積が特定できない場合と改め、当該評価の例外措置の対象を明確にするともに恒久措置とした。

(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

V その他の土地

(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

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{付設評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

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。

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

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。

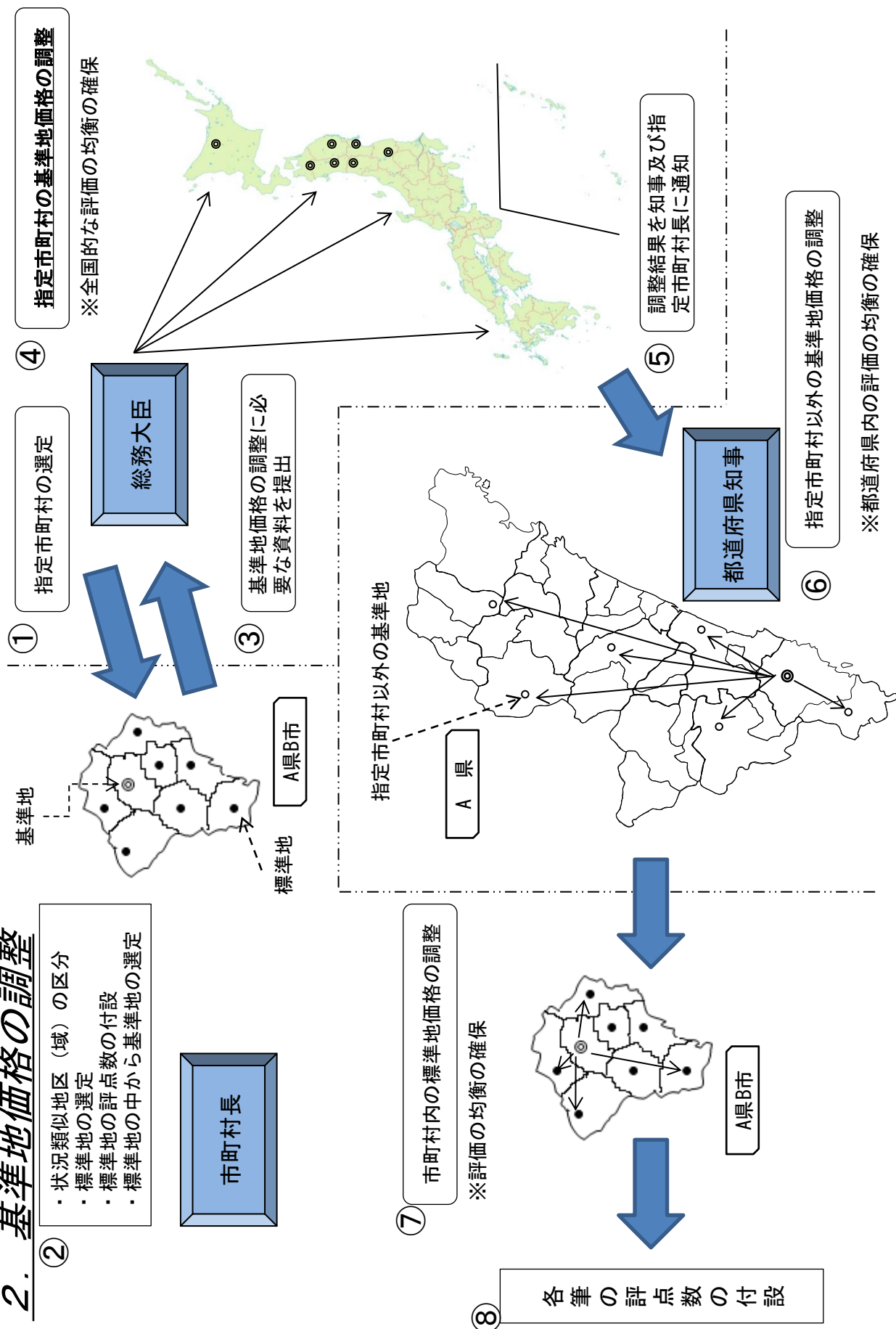
$$\boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \frac{\boxed{\text{提示平均価額} \times \boxed{\text{総地積}}}}{\boxed{\text{付設総評点数}}}$$

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）

VI 提示平均価額

2. 基準地価格の調整



VII 參考資料

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、その全部を一団として雑種地とする。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、これを区分して宅地としても差し支えない。（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…雑種地

（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※…宅地
運転練習場…雑種地

※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



(23)雑種地

（写真提供）一般財団法人民法務協会『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

登記簿に登録されている地積※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 (登記簿に登録されている地積 によることが著しく不適當であ 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えないことから、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 (km ²)	実 績 面 積 (km ²) (R5年度末)	進 捗 率 (%)
D I D		12,673	3,413	27
非 D I D	宅 地	19,453	10,100	52
	農用地	77,690	55,048	71
	林 地	178,150	83,063	47
合 計		287,966	151,623	53

- (注) 1 対象面積は、全国土面積(377,974km²)から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
- 2 D I D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(10,000m²)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(R5年度末)】

	市 町 村 数	比 率
地籍調査着手市町村(A+B+C)	1,632	94%
全域完了市町村(A)	(599)	(34%)
調査実施中の市町村(B)	(818)	(47%)
休止中の市町村(C)	(215)	(12%)
地籍調査未着手の市町村	109	6%
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

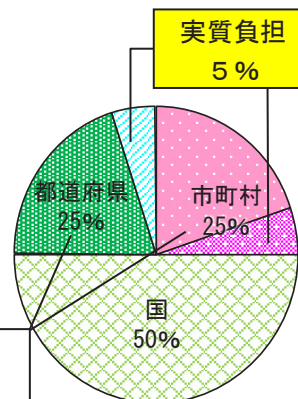
○調査対象は国有林や水面を除く全国土

○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 %。

特別交付税
20%
（負担分の 8 割）



調査の流れ

事業計画の策定等
住民説明会

基準点測量等

一筆地調査
・登記簿、公図の調査
・現地調査
・境界杭の設置
・立会による境界の確認

地積の測定
境界の測量

閲覧

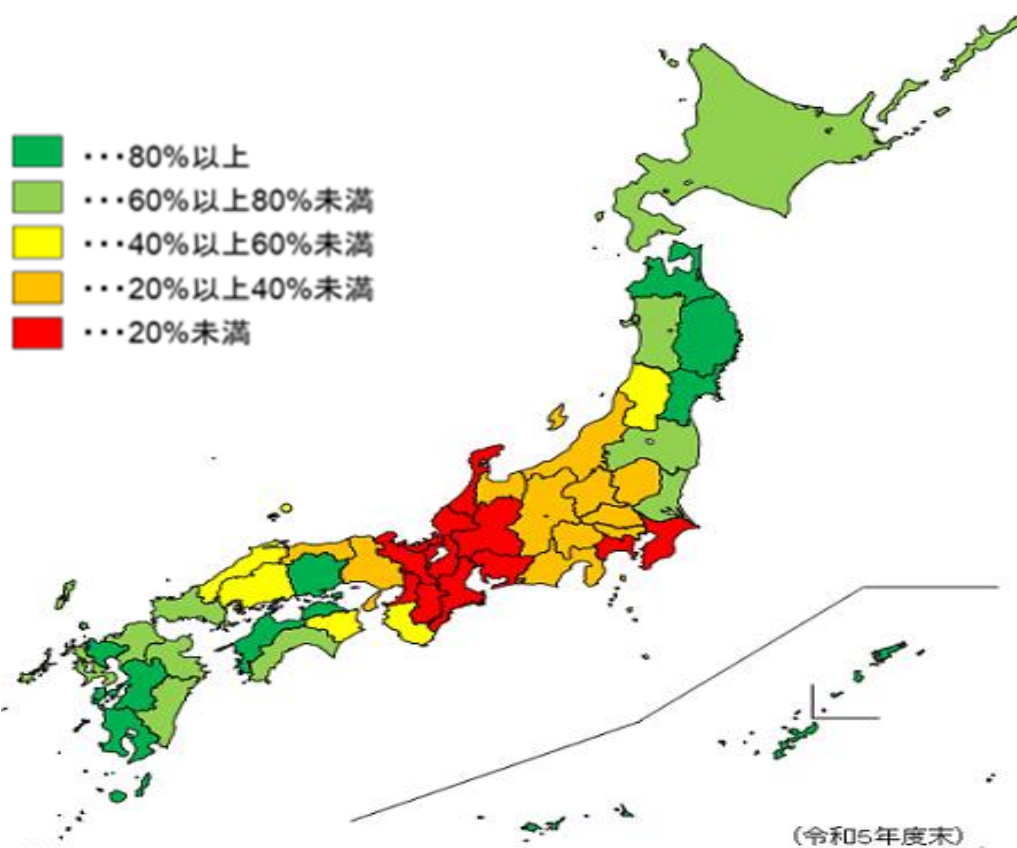
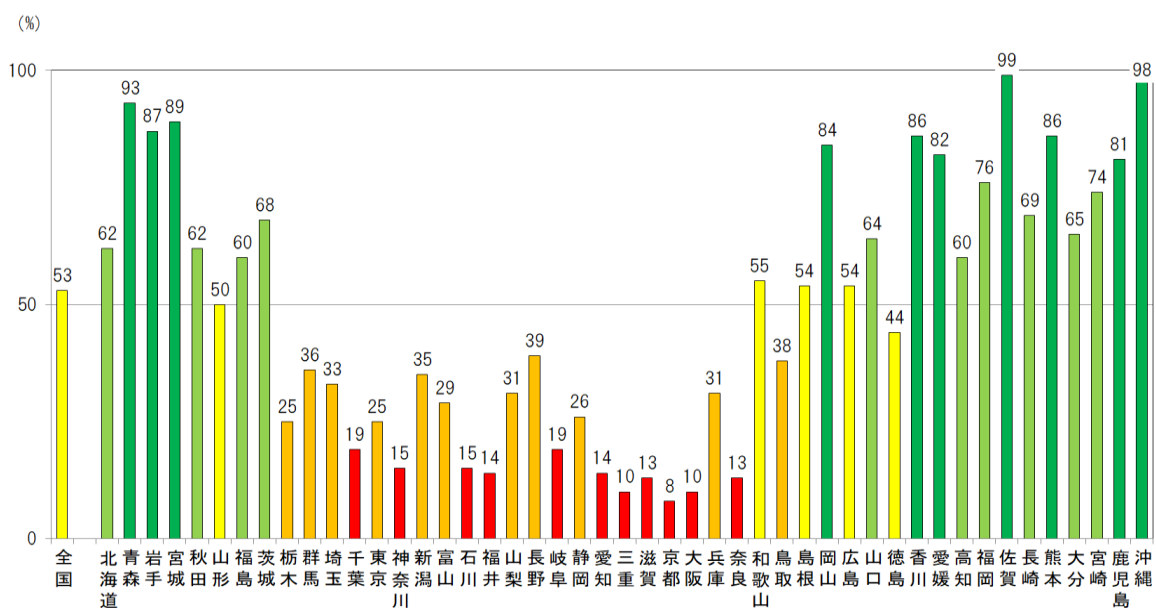
都道府県等の認証

登記所送付

（出典：国土交通省作成資料）

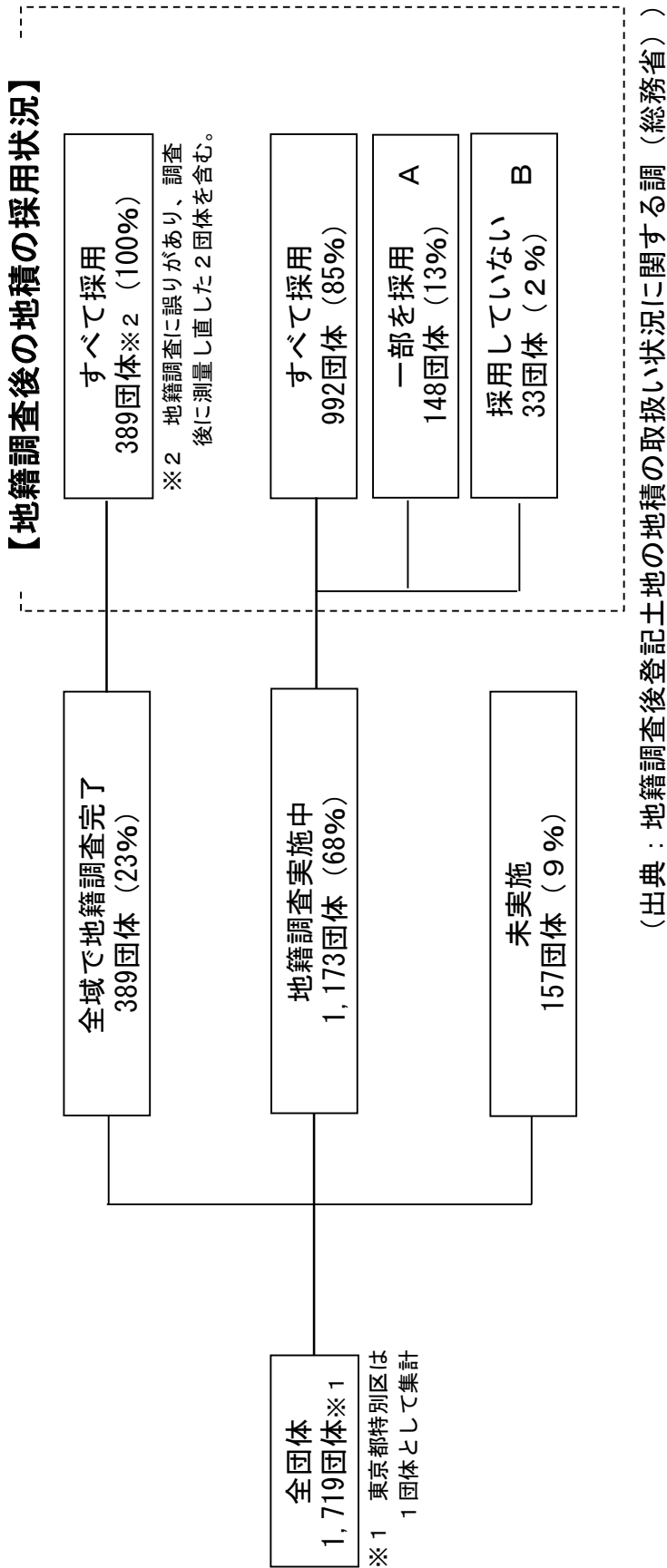
地籍調査実施状況（全国）③

地籍調査実施状況



(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）



【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 あつてはその理由 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 円/㎡	(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
	()	m ²

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	(7) 取引価格	(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)	(13) 地域要因の比較	
	(m ²)	年 月	(円/m ²)					(円/m ²)		
a				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
b				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
c				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)	(15)1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16)1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)		
a										
b										
c										

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益	(18) 総費用	(19) 純収益 (17)-(18)	(20) 建物等に帰属する純収益	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α	(23) 還元利回り (r-g)	(24) 収益価格 (22)÷(23)
(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(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(m ²)	(27)1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

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 間接法		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	
	(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/㎡)	
$[\frac{\quad}{100}]$												

(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	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	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/㎡) × [<u> </u>] 100 =	②個別的要因の 格差率 ③(①×②) (円/㎡)	(58) 鑑 定 評 価 額	
	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 ※
	()		m ²

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 (m ²)			(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 ※ (m ²)		(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)

様式3 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)」	公示(基準)価格を規(比)準とした価格	(47)標(基)準地番号及び (48)公示(基準)価格	標準地は令和5年地価公示から選択されているか。 基準地は令和4年地価調査から選択されているか。 官報(公報)価格と一致しているか。
		(49)時点修正	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。
		(50)個別的要因の標準化補正	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。
		(51)地域要因の比較	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。
		(52)規(比)準価格	計算誤りはないか。
		(53)市場の特性	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。
	(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		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。
			「(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。
	(56)評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定		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。
	(57)個別的要因の格差率の内訳		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。
様式4 「標準宅地調査」	近隣地域の状況		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。
	(5)近隣地域の範囲		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。
	交通・接近条件		予め統一して決めた距離区分となっているか。
	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」		記載された内容は妥当であるか。
	標準的画地		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。)
	(34)標準的使用		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。
	(42)利用の現況		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。

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	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※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	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※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	

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		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※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	

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)	(22)保証金等 (円)
								(23)権利金等 (月数)	(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/㎡)				

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠	
	(1)修繕費	円	×	%
	(2)維持管理費	円	×	%
	(3)公租公課	土地	査定による	
		建物	×	% /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)元利通増償還率		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/㎡)

令和5年地価公示(公示地)の補正率一覧表

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

殿

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

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

殿

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		
		100	補正項目 補正率の内訳		
		100	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		
		100	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		

事 務 連 絡
平成 2 2 年 3 月 2 5 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 2 4 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 2 4 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いたします。

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)

平成4年8月20日

各都道府県地方課税政担当係長 } 殿
東京都固定資産評価課土地係長 }

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。

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り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」

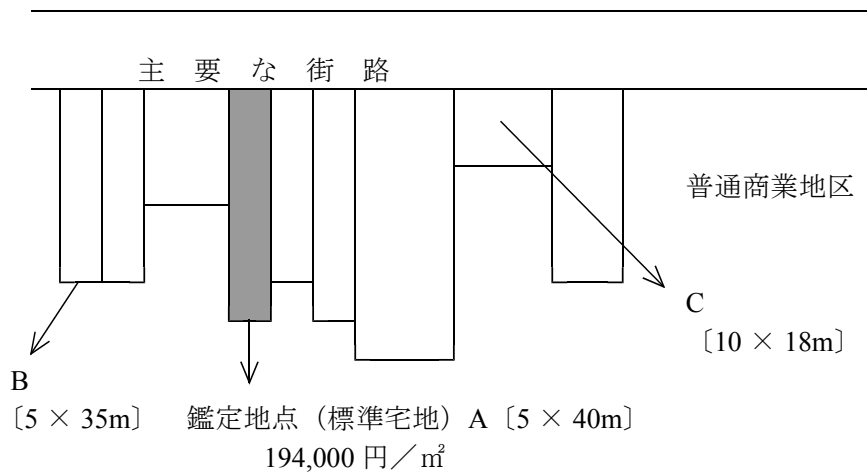
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

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 (口：奥行＝1：8)、間口狭小補正率 0.97 (間口 5 m) 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 5 m) 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、 $140,000 \times 0.94 \times 0.90 \times 0.97 = 114,887$ 円/㎡)

(答)

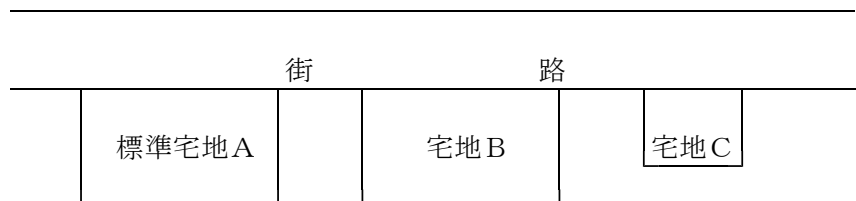
鑑定評価における1㎡当たり標準価格の基礎となった「標準的画地」においても画地計算法上の補正率が適用されることから、1㎡当たり標準価格をこれらの率で除した額の7割を主要な街路の路線価として付設する。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〔標準価格〕} & & \text{〔奥行価格〕} & & \text{〔奥行長大〕} & & \text{〔間口狭小〕} \\ 200,000 & \div & 0.98 & \div & 0.92 & \div & 0.97 \times 70\% = 160,082 \\ & & & & & & \div 160,000 \end{array}$$

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17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。

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。

2025（令和7）年2月10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 米田 耕一郎

固定資産税路線価等公開情報の集約に係る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No.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No.2）を配付くださるようお願いいたします（6（1）により不要のご連絡をいただいていた都道府県には送付しておりません）。

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供くださいますよう重ねてお願いいたします。

記

1 当センターへの提供物

- ・貴都道府県内市町村の令和7年度課税分の固定資産税路線価等公開情報（路線価、標準宅地）に係るデータ
- ・別紙1
- ・別紙2（該当なしの場合も提出）

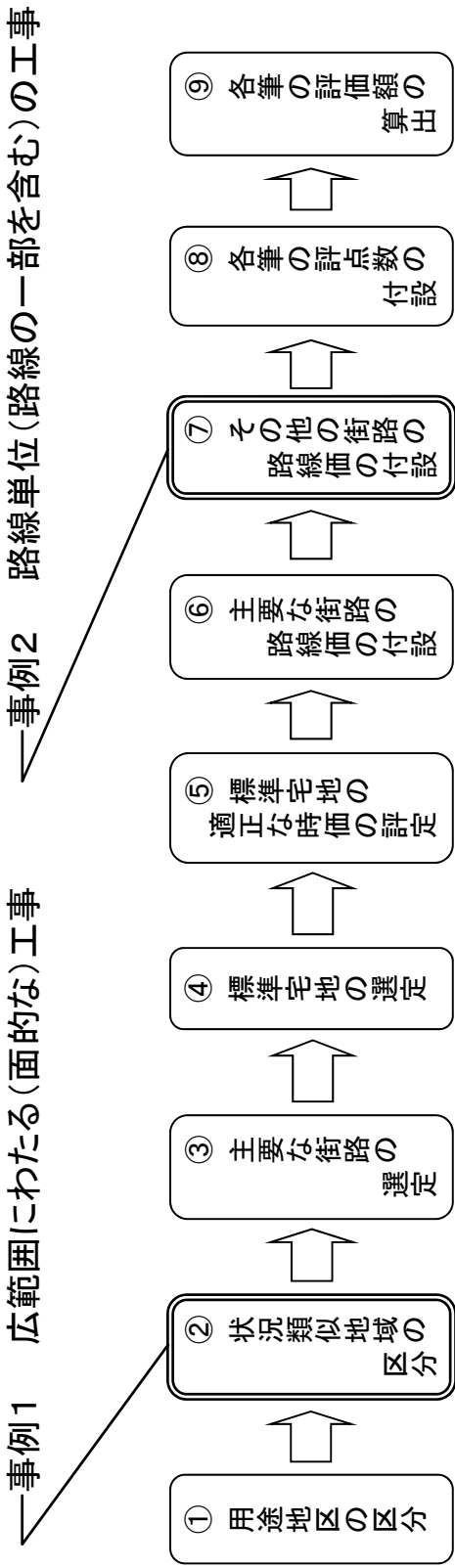
2 各都道府県から当センターへの提供期限

2025（令和7）年4月16日（水）

※梱包に当たっては、搬送中に毀損することのないよう十分に留意してください。

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。



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 7 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 6 年度 評価額 A（百万円）	令和 7 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	16,797,127	16,790,238	▲ 0.0
青森県	2,629,584	2,622,401	▲ 0.3
岩手県	3,208,001	3,193,155	▲ 0.5
宮城県	10,887,103	10,819,258	▲ 0.6
秋田県	1,871,660	1,864,405	▲ 0.4
山形県	2,886,170	2,882,988	▲ 0.1
福島県	5,988,831	5,967,212	▲ 0.4
茨城県	8,642,332	8,628,353	▲ 0.2
栃木県	6,686,098	6,660,087	▲ 0.4
群馬県	6,894,567	6,863,148	▲ 0.5
埼玉県	39,048,946	39,033,956	▲ 0.0
千葉県	29,771,456	29,757,009	▲ 0.0
東京都	195,304,012	195,302,999	▲ 0.0
神奈川県	64,731,613	64,729,374	▲ 0.0
新潟県	6,790,217	6,746,655	▲ 0.6
富山県	3,301,882	3,285,377	▲ 0.5
石川県	3,831,549	3,825,314	▲ 0.2
福井県	2,453,592	2,442,279	▲ 0.5
山梨県	2,697,197	2,684,406	▲ 0.5
長野県	6,487,143	6,463,321	▲ 0.4
岐阜県	6,864,954	6,833,298	▲ 0.5
静岡県	16,976,427	16,931,489	▲ 0.3
愛知県	50,263,159	50,248,124	▲ 0.0
三重県	5,576,854	5,563,797	▲ 0.2
滋賀県	5,308,631	5,291,473	▲ 0.3
京都府	17,331,842	17,324,699	▲ 0.0
大阪府	53,685,649	53,671,948	▲ 0.0
兵庫県	27,061,728	27,038,343	▲ 0.1
奈良県	5,519,238	5,503,284	▲ 0.3
和歌山県	2,853,801	2,838,653	▲ 0.5
鳥取県	1,378,389	1,374,821	▲ 0.3
島根県	1,680,859	1,674,184	▲ 0.4
岡山県	6,983,358	6,970,325	▲ 0.2
広島県	12,528,653	12,508,661	▲ 0.2
山口県	3,743,469	3,737,183	▲ 0.2
徳島県	2,262,549	2,252,177	▲ 0.5
香川県	2,875,814	2,865,067	▲ 0.4
愛媛県	5,007,738	4,986,772	▲ 0.4
高知県	2,096,022	2,091,322	▲ 0.2
福岡県	26,047,106	26,040,542	▲ 0.0
佐賀県	2,267,236	2,266,613	▲ 0.0
長崎県	3,199,653	3,192,894	▲ 0.2
熊本県	5,435,471	5,431,176	▲ 0.1
大分県	3,150,840	3,148,714	▲ 0.1
宮崎県	2,796,942	2,795,139	▲ 0.1
鹿児島県	4,424,892	4,418,040	▲ 0.2
沖縄県	6,805,909	6,805,841	▲ 0.0
全国計	705,036,265	704,366,512	▲ 0.1

- ※ 1 令和 7 年度評価変動割合等調による。能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。
 ※ 2 評価変動割合とは、令和 7 年度評価見込額を令和 6 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 6 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。

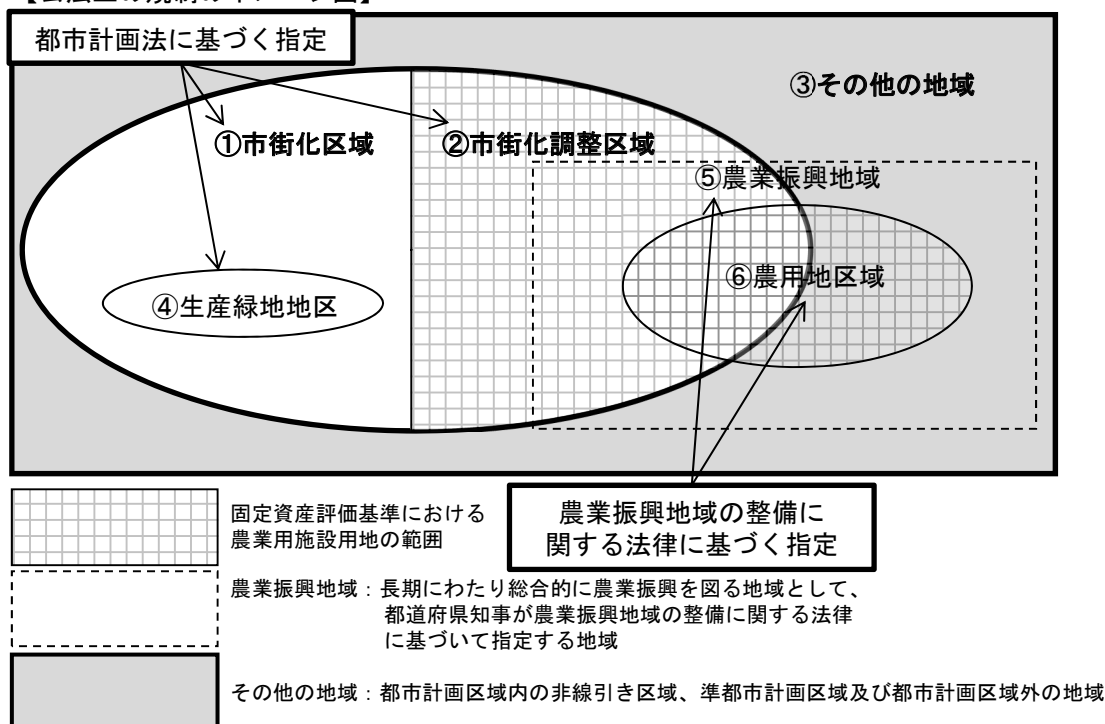
宅地の指定市（県庁所在市）における 基準宅地に係る路線価

都道府県	所在地	用途地区	R6 固定路線価 (R5.1.1現在)	R3 固定路線価 (R2.1.1現在)	固定路線価 変動率 (R2.1.1→R5.1.1)	R6 鑑定評価額 (R5.1.1現在)	評価割合 A/C
			A	B	(A/B-1)		
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	5,845	5,005	16.8 %	8,350	70.0 %
2	青森県 青森市新町1丁目（新町通り）	高度商業Ⅱ	136	139	▲2.5 %	194	70.0 %
3	岩手県 盛岡市大通2丁目（大通り）	繁華街	195	218	▲10.6 %	278	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	3,038	2,780	9.3 %	4,340	70.0 %
5	秋田県 秋田市中通2丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	114	111	2.7 %	164	69.5 %
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	153	150	2.0 %	219	69.9 %
7	福島県 福島市栄町（福島駅前通り）	高度商業Ⅱ	173	171	1.2 %	248	69.8 %
8	茨城県 水戸市宮町1丁目（水戸駅北口ロータリー）	高度商業Ⅱ	174	179	▲2.4 %	249	70.0 %
9	栃木県 宇都宮市宮みらい（市道5496号線）	高度商業Ⅱ	276	255	8.2 %	394	70.0 %
10	群馬県 前橋市本町2丁目（国道50号線）	高度商業Ⅱ	116	116	0.0 %	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	4,150	3,720	11.6 %	5,940	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	1,610	1,365	17.9 %	2,300	70.0 %
13	東京都 中央区銀座5丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	37,300	40,100	▲7.0 %	53,400	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	14,700	13,600	8.1 %	21,000	70.0 %
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	395	391	1.1 %	565	69.9 %
16	富山県 富山市桜町1丁目（富山駅前広場）	高度商業Ⅱ	445	427	4.3 %	636	70.0 %
17	石川県 金沢市堀川新町（金沢駅東広場通り）	高度商業Ⅱ	784	840	▲6.7 %	1,120	70.0 %
18	福井県 福井市中央1丁目（福井駅西口広場通り）	高度商業Ⅱ	308	280	10.0 %	440	70.0 %
19	山梨県 甲府市丸の内1丁目（丸の内一丁目一号線）	高度商業Ⅱ	228	240	▲5.0 %	326	70.0 %
20	長野県 長野市南千歳1丁目（長野西214号線）	高度商業Ⅱ	230	240	▲4.1 %	329	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	425	405	4.8 %	607	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	1,001	1,057	▲5.3 %	1,430	70.0 %
23	愛知県 名古屋市中村区名駅3丁目（県道68号線）	高度商業Ⅰ	11,800	11,700	0.9 %	16,900	69.8 %
24	三重県 津市羽所町（県道津停車場線）	高度商業Ⅱ	162	164	▲0.9 %	232	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	247	241	2.6 %	353	70.0 %
26	京都府 京都市下京区御旅町（四条通り）	高度商業Ⅱ	6,090	5,890	3.4 %	8,710	69.9 %
27	大阪府 大阪市北区角田町（御堂筋）	高度商業Ⅰ	18,830	21,210	▲11.2 %	26,900	70.0 %
28	兵庫県 神戸市中央区三宮町1丁目（生田南2号線）	高度商業Ⅱ	4,370	5,040	▲13.3 %	6,250	69.9 %
29	奈良県 奈良市東向中町（国道369号線）	普通商業	637	696	▲8.5 %	910	70.0 %
30	和歌山県 和歌山市友田町5丁目（県道と歌山停車場線）	高度商業Ⅱ	301	300	0.3 %	431	69.8 %
31	鳥取県 鳥取市栄町（主要地方道鳥取停車場線）	高度商業Ⅱ	85	94	▲9.7 %	121	70.0 %
32	鳥根県 松江市朝日町（主要地方道松江停車場線）	高度商業Ⅱ	119	118	0.6 %	170	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	1,460	1,290	13.2 %	2,090	69.9 %
34	広島県 広島市中区胡町（相生通り）	高度商業Ⅰ	2,968	2,877	3.2 %	4,240	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	256	268	▲4.4 %	366	70.0 %
37	香川県 高松市丸亀町（高松丸亀町商店街）	繁華街	307	306	0.2 %	438	70.0 %
38	愛媛県 松山市大街道2丁目（大街道）	繁華街	582	575	1.2 %	831	70.0 %
39	高知県 高知市帯屋町1丁目（帯屋町商店街）	繁華街	182	188	▲3.3 %	260	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	7,700	0.0 %	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	173	163	6.1 %	248	69.8 %
42	長崎県 長崎市浜町（国道324号線）	高度商業Ⅱ	674	661	2.0 %	963	70.0 %
43	熊本県 熊本市中央区手取本町（下通りアーケード）	繁華街	1,785	1,855	▲3.8 %	2,550	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	470	455	3.4 %	672	70.0 %
45	宮崎県 宮崎市橋通西3丁目（橋通り）	高度商業Ⅱ	200	202	▲0.7 %	286	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	798	805	▲0.9 %	1,140	70.0 %
47	沖縄県 那覇市久茂地3丁目（国際通り）	高度商業Ⅱ	1,232	1,239	▲0.6 %	1,760	70.0 %
単純平均					0.7 %		69.9 %

(注) 1 固定路線価変動率は、R3基準年度からR6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) 2 R6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) 3 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】

所在区域	①市街化区域		②市街化調整区域	③その他の地域	
	④生産緑地地区		⑤農業振興地域		⑥農用地区域
評価方法	通常の宅地として評価	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)	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	通常の宅地として評価	

【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（口及びハにおいて「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】 ○育苗関係施設 ・育苗（苗供給）施設 ・種苗貯蔵施設 ○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） ○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 ○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】 ○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 ○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 ○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】※ ○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 ○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(3)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5年4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はありますが、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 } 殿
東京都固定資産評価課土地係長 }

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。

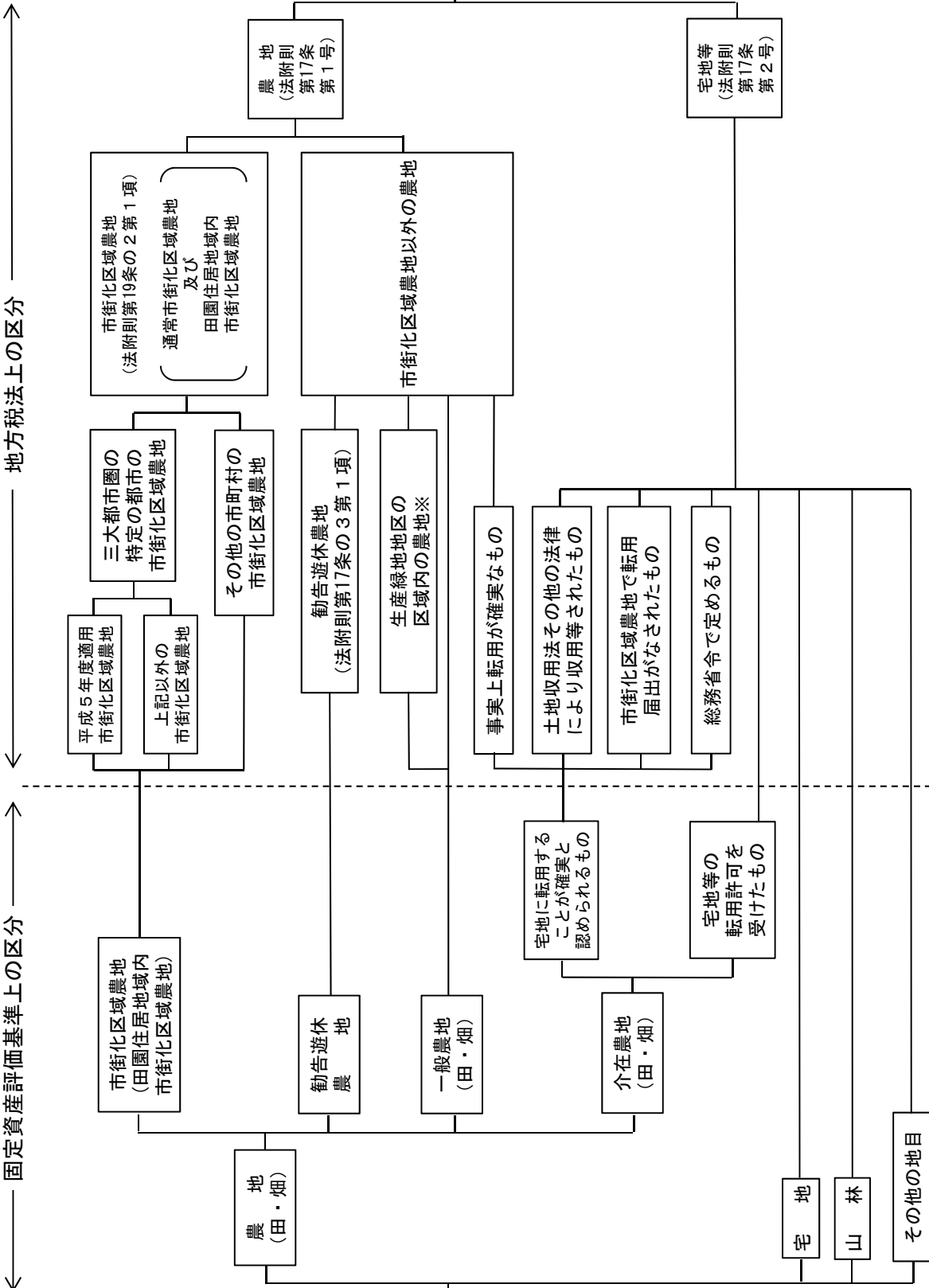
問 3 当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額は、どのようにして算定するか。

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1(1)①)。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 39 号
令和 5 年 7 月 11 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 6 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」の参考として、「一定規模、形状の農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（令和 5 年 1 月 1 日現在）」を別紙のとおり算定しましたので、通知します。

なお、「通常必要と認められる造成費に相当する額」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」等の算定に当たって、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

一定規模、形状の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	令和 3 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	277	1,025	1,478	3,000	1.00
50	471	1,411	2,137	4,300	1.10
70	670	2,004	3,036	6,100	1.27
100	961	2,984	4,480	9,100	1.17
150	1,447	4,279	6,503	13,100	1.30
200	1,940	5,762	8,747	17,700	1.44

〔積算条件〕

- (1)積 算 時 点 …… 令和 5 年 1 月 1 日
- (2)所 在 地 …… 東京都 23 区内
- (3)規 模 …… 495 m² (150 坪)
- (4)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
- (5)擁壁の種類等 …… プレキャストコンクリート擁壁（盛土の高さ 30cm 及び 50cm については、小型重力式擁壁）による道路面を除いた三面施工
- (6)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））
- (7)土の運搬距離 …… 8 km
- (8)土 砂 購 入 費 …… 想定している（土盛整地費に含む）
- (9)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	令和 3 年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
切土整地費	擁壁費			
千円 301	千円 3,566	千円 4,391	円 8,900	倍 1.20

〔積算条件〕

- (1)積 算 時 点 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (2)所 在 地 …… 同上
- (3)規 模 …… 同上
- (4)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 2 m 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
- (5)擁壁の種類等 …… コンクリートブロック積擁壁(切土部分)とプレキャストコンクリート擁壁(盛土部分)による道路面を除いた三面施工
- (6)土 質 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (7)土の運搬距離 …… 同上
- (8)土砂購入費 …… 想定していない
- (9)土砂廃棄費 …… 想定している(切土整地費に含む)
- (10)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関
係す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いたします。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申し上げます。

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。

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つ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つては、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つては、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。）にあつては、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。）を用いるものである。

- (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〔丘陵コースにあつては、920円/㎡程度、林間コースにあつては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。

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（昭和 38 年自治省告示第 158 号）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 6 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、各市町村における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、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

9,930 円／ m^2 程度 （令和 3 年度は 9,080 円／ m^2 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 1,000 円／ m^2 程度 （令和 3 年度は 920 円／ m^2 程度）

林間コース 840 円／ m^2 程度 （令和 3 年度は 770 円／ m^2 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6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	120 (4.8%)	8,019 (6.2%)	617 (3.7%)	769	4,080
山林比準方式	1,822 (73.3%)	98,590 (75.8%)	11,649 (70.2%)	1,182	36,043
宅地比準方式	95 (3.8%)	3,025 (2.3%)	1,885 (11.4%)	6,231	289
その他の評価方式	447 (18.0%)	20,496 (15.8%)	2,448 (14.7%)	1,194	6,278
合計	2,484	130,129	16,599	1,276	46,691

- ※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（2,189 ※「令和5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。
- ※5 能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

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

「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ないと言いき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6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6/令3	指定市町村	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令6/令3	指定市町村	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令6/令3
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	32,000	0.947
秋田県	大仙市	153,900	1.000	横手市	71,300	1.000	由利本荘市	36,190	0.983
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	42,600	0.966
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	南都町	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	1.000
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	丹波市	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	1.000
和歌山県	橋本町	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	28,000	0.982
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	1.000
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	1.000
大分県	宇佐市	127,100	1.000	豊後大野市	48,000	1.000	竹田市◎	18,000	1.000
宮崎県	都城市	142,000	1.000	国富町	57,200	1.000	日南市	30,000	1.000
鹿児島県	湧水町	158,100	1.000	錦江町	70,400	1.000	曾於市	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		31,663	0.997

（注） ◎は指定市町村、○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。

したがって、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お願いいたします。

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いたします。

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)	相統税評価 (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	相統税、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 (相統税法第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、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価し、これを基として路線価等を評価。	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。
			地価公示価格水準の8割程度を用途(内部通達)※平成4年に7割→8割に変更	地価公示価格等の7割を用途(固定資産税評価基準)※平成6年度評価替えから導入
地点数	令和6年公示地点数※4 25,950地点	令和6年調査地点数※5 21,003地点	令和6年標準宅地点数※6 約32万地点	令和6年度評価替えに係る標準宅地点数※7 約43万地点

- ※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6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うと認める場合には、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標準地は、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面地が選定されるもの。
- ※4 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(固定資産税評価基準第1章第3節二(一)2等)。
- ※5 宅地の地点数。災害等により調査を休止した地点(6地点)が含まれている。
- ※6 宅地の地点数。災害等により調査を休止した地点(10地点)が含まれている。
- ※7 前年分から継続して配置している標準宅地は約31万5千地点。
- ※8 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。また、能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

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、 <u>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を図られるように努めるものとする。</u> ※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、 <u>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。</u>
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 （ <u>地方税法第388条の2により設置</u> ）	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。 一定割合の具体的な数値については、…（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。 （ <u>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。</u> ）
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）… <u>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。</u>
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。 ・奥行価格通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）…<u>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。</u> 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）…<u>評価額に修正を加えることができるものとする。</u>
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 ・<u>全路線価等を公開</u> ・<u>課税資産の内訳書の添付（ほぼ全市町村が対応）</u>
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）…<u>評価額に修正を加えることができるものとする。</u> ※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な等の意見がある。

（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り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

二 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する。

市町村長の所要の補正の実施状況①

都道府県	団体数	(-) 評価基準に定める補正率表等			(二) 画地条件等							(三) 環境条件等				
		① 画地計算法附表	② 宅地の比率表	③ その他の比率表	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	16	8	1	26	11	10	7	14	6	7	4	5	1	1	4
青森県	40	12	2	0	17	2	15	2	10	6	5	1	2	1	1	2
岩手県	33	4	3	1	8	2	7	1	1	3	2	0	1	0	1	5
宮城県	35	11	6	1	13	4	9	0	2	0	1	2	2	0	1	2
秋田県	25	4	2	0	5	3	4	0	1	0	1	0	0	0	0	4
山形県	35	5	2	0	7	2	8	0	0	1	0	0	0	0	0	2
福島県	59	2	3	1	2	2	2	1	2	1	1	0	1	1	0	1
茨城県	44	8	13	0	10	2	7	4	0	1	4	3	5	0	3	4
栃木県	25	4	9	2	4	7	2	6	1	3	5	3	2	0	0	0
群馬県	35	11	22	4	6	9	4	2	4	6	5	1	1	0	0	1
埼玉県	63	20	24	0	21	11	20	14	10	9	8	15	13	0	4	3
千葉県	54	17	17	4	15	6	15	7	9	12	5	3	2	0	0	2
東京都	40	20	3	2	26	7	13	4	23	21	7	13	3	0	0	3
神奈川県	33	16	6	3	23	8	18	7	4	6	4	17	5	0	1	1
新潟県	30	3	5	0	5	5	6	0	1	2	1	1	0	0	0	2
富山県	15	0	1	0	3	1	7	3	2	2	2	4	2	2	0	5
石川県	16	6	2	0	7	0	8	2	4	4	0	4	6	0	0	1
福井県	17	2	2	1	7	4	10	4	2	2	2	1	4	1	0	0
山梨県	27	5	3	0	5	5	5	0	1	1	3	1	0	0	1	2
長野県	77	8	24	7	15	15	14	3	8	8	4	4	4	2	1	3
岐阜県	42	5	8	1	12	6	20	7	2	2	3	8	3	0	1	2
静岡県	35	12	5	3	16	9	18	6	17	5	2	11	6	1	0	2
愛知県	54	26	7	5	35	6	43	27	20	19	9	36	7	1	3	6
三重県	29	1	2	0	10	3	9	6	5	4	2	1	3	1	1	2
滋賀県	19	8	7	4	5	10	12	2	5	4	3	4	2	0	1	0
京都府	26	23	8	5	19	10	24	4	4	5	8	12	8	1	0	1
大阪府	43	25	9	6	39	13	34	16	12	19	13	28	22	1	5	10
兵庫県	41	15	7	4	27	8	30	10	8	10	5	6	6	1	3	3
奈良県	39	22	2	3	25	1	26	3	4	5	10	18	6	0	0	4
和歌山県	30	6	2	1	13	7	13	1	3	2	2	3	2	1	0	0
鳥取県	19	3	3	0	6	5	6	0	2	1	1	0	0	1	0	1
島根県	19	2	4	1	9	5	9	1	3	2	2	2	2	0	0	0
岡山県	27	7	9	3	14	10	13	4	5	7	5	4	9	2	1	2
広島県	23	10	8	2	22	11	21	7	6	9	6	6	2	2	0	2
山口県	19	5	5	0	14	9	12	4	5	9	2	6	7	1	1	3
徳島県	24	3	2	1	9	6	11	1	6	5	2	1	5	2	1	6
香川県	17	5	2	0	11	4	11	1	4	1	3	3	3	1	1	1
愛媛県	20	8	6	0	11	7	12	1	2	7	5	4	5	2	1	4
高知県	34	10	9	1	18	16	11	1	13	14	11	9	9	3	3	9
福岡県	60	22	18	6	38	18	38	6	6	13	12	21	9	1	1	4
佐賀県	20	5	3	0	7	4	11	1	2	1	1	0	1	0	0	1
長崎県	21	9	4	1	15	7	10	2	5	4	2	2	1	0	0	1
熊本県	45	4	34	1	5	29	33	0	1	2	1	2	1	0	0	0
大分県	18	1	9	0	3	1	2	2	3	4	0	1	2	0	0	0
宮崎県	26	3	15	1	6	1	9	0	1	4	0	2	4	0	0	0
鹿児島県	43	9	12	1	10	8	8	5	6	5	0	1	0	0	5	0
沖縄県	41	8	12	0	8	4	5	2	1	6	0	0	4	0	1	1
合計	1716	431	369	77	632	324	635	187	250	263	177	268	187	29	43	112

※ 1 その他の補正項目及び補正方法等に関する調による。(令和6年1月1日現在)

※ 2 能登半島地震の影響により、一部の団体の数値が含まれていない。

市町村長の所要の補正の実施状況②

都道府県	団体数	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 障害物	⑱地上 障害物	⑲埋蔵 文化財等	⑳セツ 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（㉑㉒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																		カその他	都市計画施設の予定地に定められた宅地等		日照障害を受ける住宅地区の宅地		
北海道	179	6	0	8	57	0	0	6	3	2	0	12	32	4	1	5	8	7	31	6	24	15	3	2	3	4	6		
青森県	40	0	0	2	23	0	2	2	1	2	0	2	5	1	0	1	3	2	19	1	15	9	0	0	1	0	1		
岩手県	33	4	0	0	26	3	3	0	0	1	0	6	7	1	1	3	7	1	17	2	15	7	3	0	1	0	3		
宮城県	35	3	0	4	29	1	3	2	1	0	0	5	10	1	0	1	9	2	20	1	26	16	0	3	3	0	3		
秋田県	25	2	0	1	8	0	2	0	0	0	0	0	3	1	0	2	0	0	7	0	6	2	0	0	1	0	1		
山形県	35	2	0	0	18	0	1	1	0	0	0	1	6	0	0	1	3	0	10	1	14	7	0	0	1	0	2		
福島県	59	3	0	0	21	0	2	2	2	0	0	0	4	1	1	1	10	1	9	1	14	4	0	0	2	1	1		
茨城県	44	1	1	7	36	0	0	3	0	1	3	4	29	3	1	6	16	9	24	3	24	19	1	0	4	1	7		
栃木県	25	3	1	5	22	0	3	0	1	1	3	4	13	4	0	2	7	9	15	1	15	10	0	0	2	2	3		
群馬県	35	7	0	1	20	0	6	0	0	0	1	3	13	7	1	4	14	10	21	2	18	11	0	0	1	3	1		
埼玉県	63	1	0	14	35	0	10	13	9	1	3	12	47	10	8	10	15	21	31	5	27	19	3	0	22	11	6		
千葉県	54	12	1	25	49	0	3	9	8	1	0	13	31	11	3	8	13	9	29	4	24	18	1	8	15	11	13		
東京都	40	9	1	5	31	0	2	14	9	2	2	20	28	5	10	11	12	21	17	5	13	12	3	0	26	7	14		
神奈川県	33	19	1	0	31	0	6	13	3	1	2	12	27	14	6	10	5	11	16	1	25	14	1	2	16	10	10		
新潟県	30	4	1	0	24	0	7	1	3	0	0	2	11	1	2	2	9	3	9	1	11	3	0	0	3	1	2		
富山県	15	1	0	0	6	0	0	2	0	0	0	2	9	0	0	1	2	0	8	1	5	2	1	0	1	1	1		
石川県	16	1	0	4	13	0	0	1	1	0	0	3	7	2	0	2	7	3	12	2	7	7	0	0	3	1	2		
福井県	17	2	0	1	15	0	2	6	1	0	1	1	9	0	0	1	5	2	10	1	9	4	0	0	3	1	2		
山梨県	27	0	0	6	14	0	1	0	0	0	1	1	6	0	0	0	10	2	12	0	8	7	0	0	2	0	0		
長野県	77	9	0	2	41	0	8	1	2	0	0	6	13	1	0	4	25	7	39	8	31	20	3	0	2	1	5		
岐阜県	42	4	1	0	31	0	5	5	2	1	0	3	26	5	2	2	10	2	16	1	21	15	0	0	6	2	4		
静岡県	35	10	0	1	34	0	5	3	4	0	2	13	25	12	2	4	16	7	17	1	24	14	2	1	8	4	5		
愛知県	54	13	3	25	36	0	8	15	15	1	1	12	49	42	10	13	11	8	20	7	31	18	0	2	27	20	12		
三重県	29	5	1	1	22	0	7	3	2	0	1	4	8	3	1	8	2	4	14	1	12	9	0	0	3	1	2		
滋賀県	19	1	0	1	13	0	3	2	2	0	1	3	10	3	0	3	6	6	11	4	11	6	0	0	4	0	4		
京都府	26	1	0	2	23	0	4	7	6	0	0	5	16	11	0	6	9	8	13	5	25	7	1	0	5	0	4		
大阪府	43	11	2	12	34	0	5	21	14	9	2	25	41	16	1	9	30	10	19	8	39	14	3	4	30	22	13		
兵庫県	41	8	0	3	35	0	4	6	3	0	2	10	24	11	0	4	6	5	21	1	26	14	2	0	13	10	8		
奈良県	39	5	0	3	21	0	5	7	2	0	0	5	23	10	1	4	10	7	18	4	27	6	0	0	10	7	6		
和歌山県	30	6	0	0	19	0	5	3	1	0	0	1	6	0	1	0	7	1	10	0	16	7	0	0	1	1	3		
鳥取県	19	1	0	0	9	0	0	1	1	0	0	1	2	1	0	0	1	1	7	0	7	4	0	0	0	0	1		
島根県	19	2	0	0	12	0	1	0	0	0	0	3	6	0	0	1	3	0	5	0	7	3	1	0	0	0	0		
岡山県	27	4	0	0	21	0	1	1	3	1	1	3	10	4	1	1	5	0	9	1	16	7	1	2	2	2	2		
広島県	23	7	0	9	23	0	1	6	4	0	0	10	15	8	0	3	4	3	11	0	21	5	1	1	7	6	3		
山口県	19	4	1	3	17	0	1	2	3	2	1	2	13	1	0	1	8	0	12	0	17	12	2	0	2	1	3		
徳島県	24	1	0	8	19	0	3	2	1	0	0	3	12	5	0	4	3	1	10	2	9	3	0	0	2	1	4		
香川県	17	3	0	9	16	0	1	1	1	0	0	1	10	0	0	0	8	0	12	0	9	3	0	0	1	1	0		
愛媛県	20	2	0	1	17	0	1	3	2	1	1	3	8	5	0	3	4	1	8	1	12	7	2	0	2	0	1		
高知県	34	6	0	5	20	0	2	1	1	2	2	6	8	4	0	4	5	0	6	2	16	2	6	0	2	4	1		
福岡県	60	6	0	1	55	0	4	3	3	3	0	16	38	14	1	5	13	12	33	9	44	25	2	1	11	4	9		
佐賀県	20	2	0	1	14	0	2	0	1	1	0	1	9	2	0	1	1	0	10	2	9	6	0	0	1	2	0		
長崎県	21	8	0	1	18	0	0	1	0	0	0	2	7	2	0	3	4	1	10	2	13	5	0	0	1	2	3		
熊本県	45	1	0	24	40	0	0	2	0	0	1	1	7	0	3	0	11	2	30	0	37	6	0	0	1	0	1		
大分県	18	2	0	12	17	0	0	0	0	0	1	1	5	0	0	0	8	1	13	0	14	10	0	0	2	2	0		
宮崎県	26	3	0	1	21	0	3	0	1	0	0	3	6	1	2	0	11	3	21	1	20	16	1	0	1	2	3		
鹿児島県	43	10	0	2	22	0	0	7	0	1	6	5	12	0	0	0	14	0	20	6	16	8	0	0	0	0	0		
沖縄県	41	5	0	1	15	0	2	4	0	1	0	1	4	1	1	1	4	0	12	1	11	5	0	0	5	0	5		
合計	1716	220	14	211	1143	4	134	182	116	35	38	252	710	228	60	155	394	203	744	105	841	443	43	26	259	149	180		

家 屋 評 価 目 次

1	固定資産評価基準の意義	233
(1)	評価基準	233
(2)	固定資産税における家屋の意義	233
2	家屋の評価	234
(1)	家屋の価格	234
(2)	家屋の評価方法	234
(3)	評価及び価格の決定までの流れ	237
(4)	不動産取得税の価格との関係	238
3	家屋評価の仕組み	239
(1)	新增分家屋の評価のしくみ	240
(2)	在来分家屋の評価替えのしくみ	241
(3)	再建築費評点基準表	243
(4)	再建築費評点基準表の補正等	246
(5)	損耗の状況による減点補正率	247
(6)	需給事情による減点補正率	249
(7)	評点一点当たりの価額の決定	250
4	家屋の据置制度と評価替え	251
5	家屋関係の判例	252
6	令和6年度評価替えに係る評価基準の改正概要①	259
(1)	用途別区分の整理統合	260
(2)	部分別区分の見直し	263
(3)	標準量の見直し	264
(4)	非木造・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」に係る総合評点方式の導入	265
(5)	評点項目の新設	266
(6)	標準評点数の算定	267
(7)	標準評点数の適正化について	268
(8)	地方財政審議会意見	269
7	令和6年度評価替えに係る評価基準の改正概要②	270
(1)	再建築費評点補正率等の改正	271
(2)	積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正	273
(3)	評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正	274
(4)	価額の据置措置等の経過措置の延長	276

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)

㊦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り引されることから、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

①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

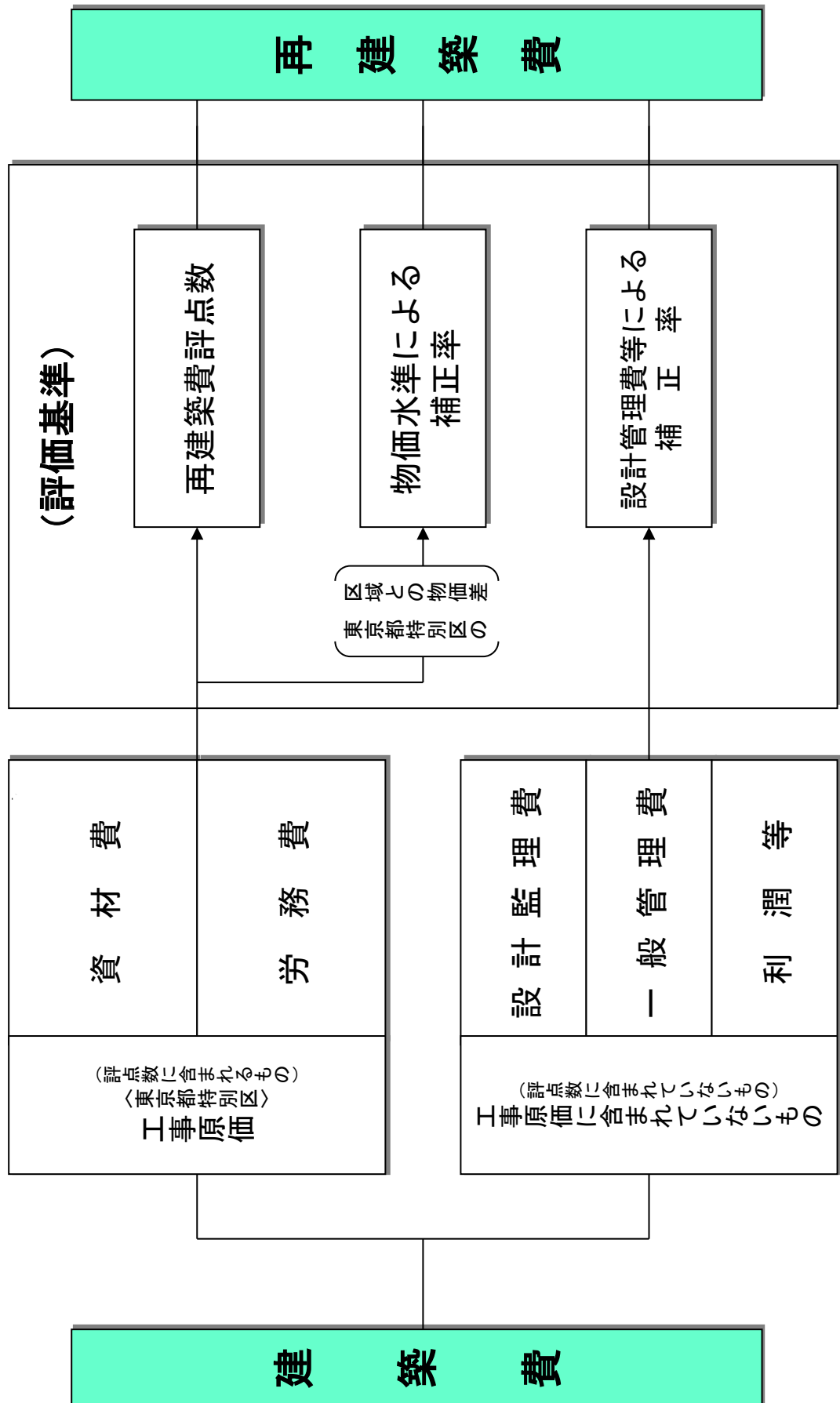
「同一のもの」とは

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

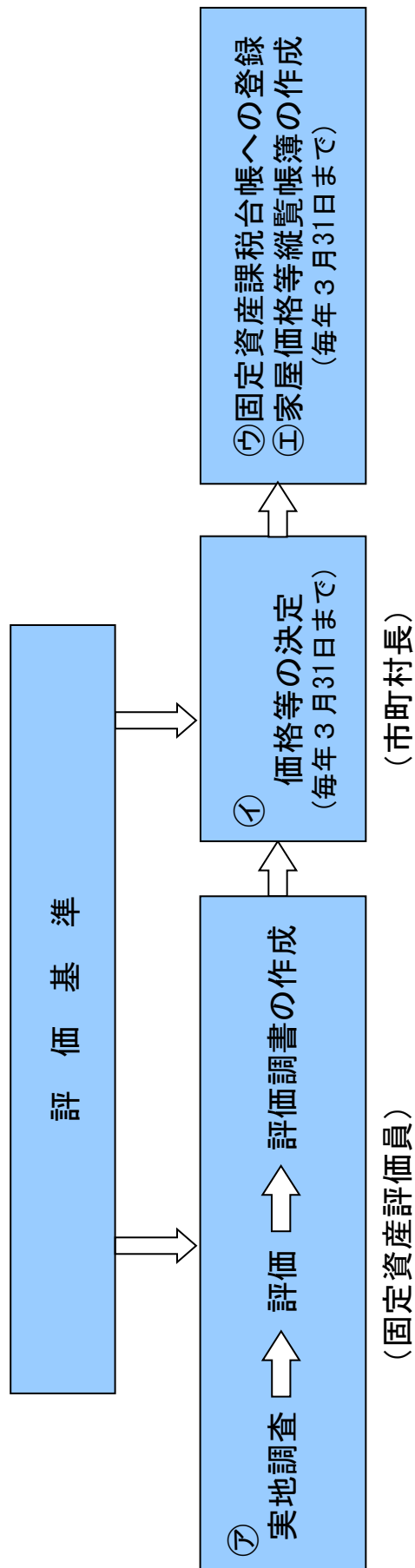
㊦建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係



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>



- ⑦ 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。
- ① 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

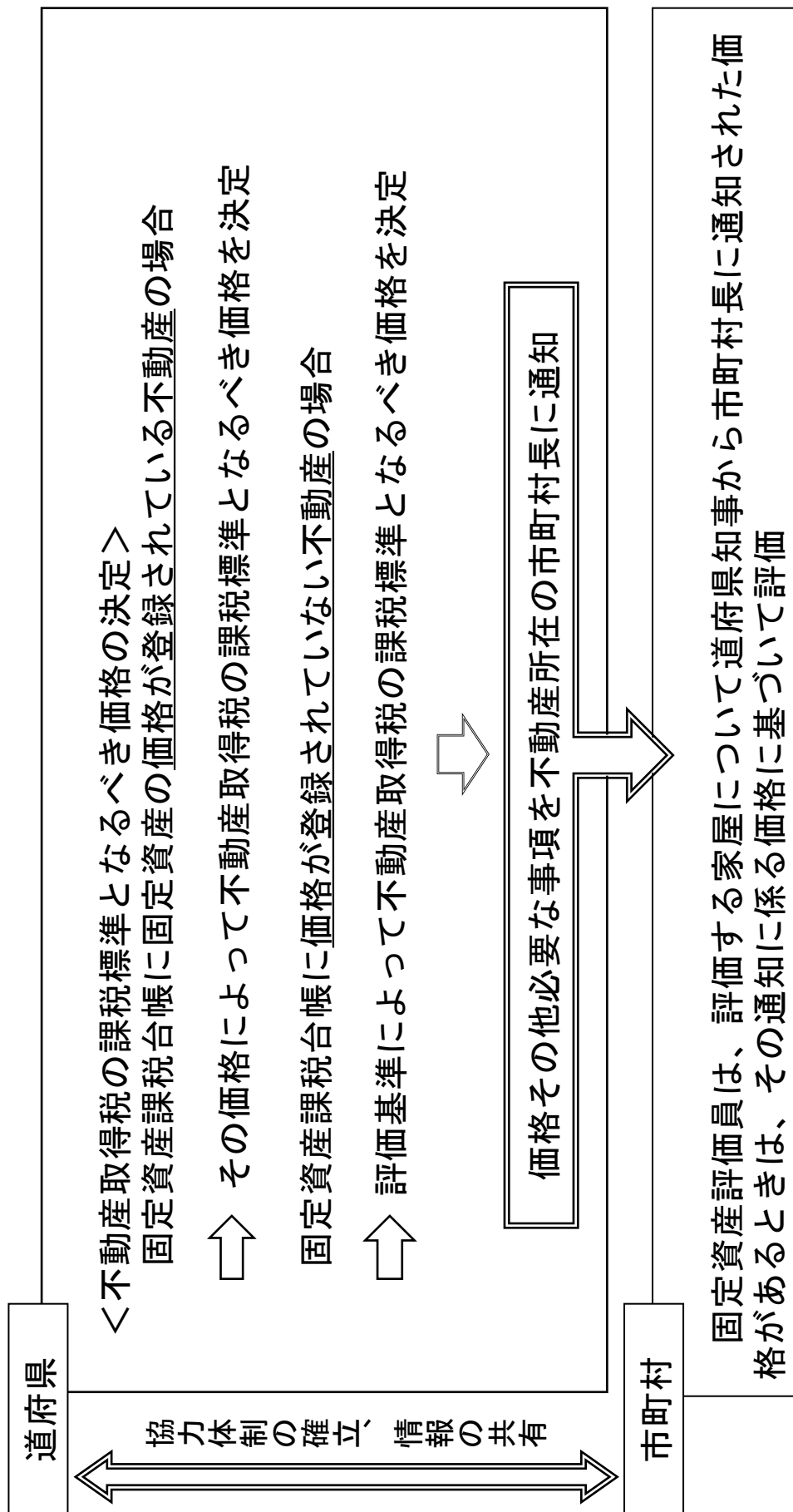
※ ④及び⑤について、災害その他特別な事情がある場合には、市町村長は4月1日以後に行うことができる。

2 家屋の評価⑤

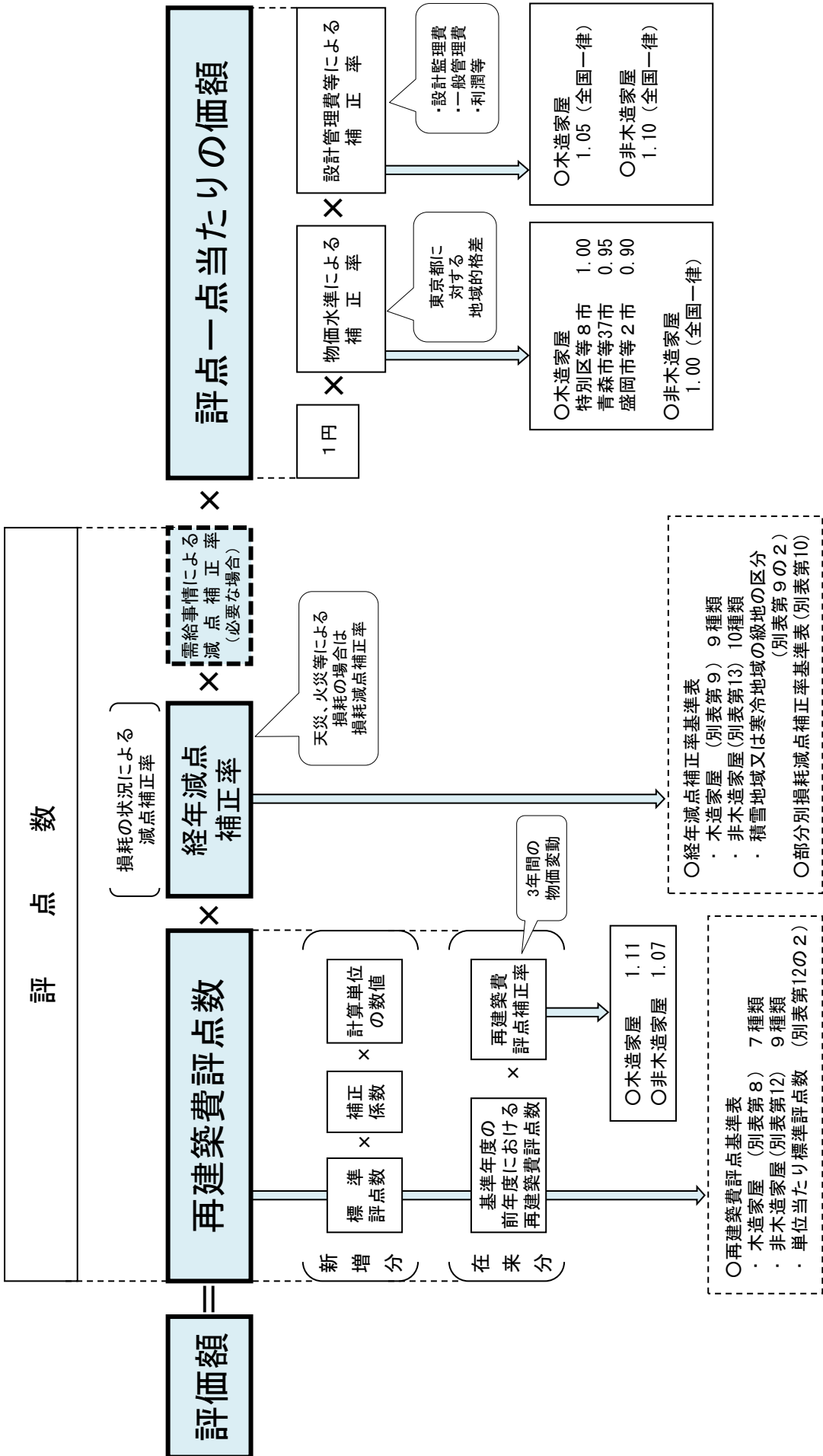
(4) 不動産取得税の価格との関係

(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。



3 家屋評価の仕組み①



(令和6基準年度版)

3 家屋評価の仕組み②

(1) 新增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、外壁仕上、天井仕上、屋根仕上等の部分別に評価して積み
上げることで求める。

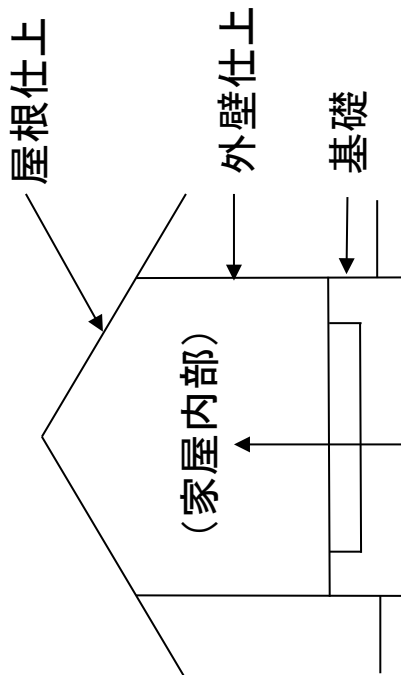


$$\text{再建築費評価点数} = \text{標準評価点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位}$$

上記により求めた再建築費評価点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

$$\text{評価額} = \text{再建築費評価点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{評価一点当たりの価額}$$

<例>木造戸建形式住宅の評価例



構造部、内壁仕上、床仕上、
天井仕上、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

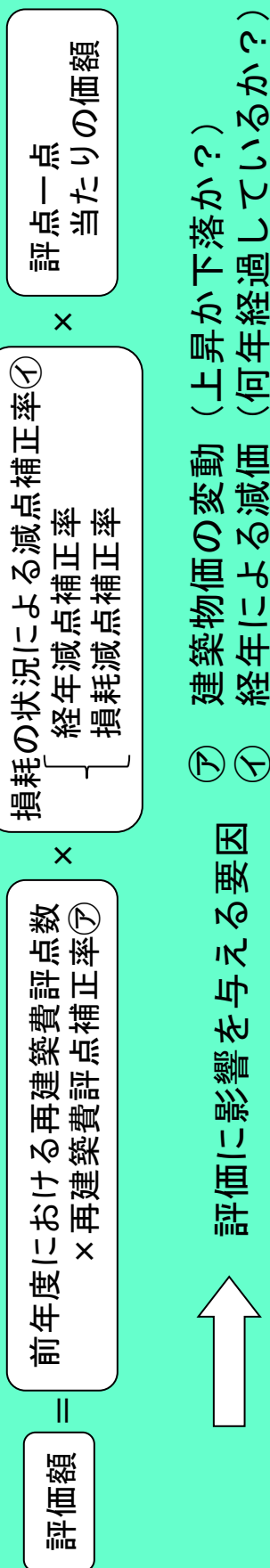
< 具体例：延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡ >

【外壁仕上】サイディング	9,770点 × 1.1 × 100㎡ =	1,074,700点
【内壁仕上】クロス貼	6,600点 × 1.0 × 100㎡ =	660,000点
【天井仕上】クロス天井	4,320点 × 1.0 × 100㎡ =	432,000点
【屋根仕上】瓦 中	9,240点 × 0.9 × 50㎡ =	415,800点
∴		
【建築設備】便器 洋式	64,400点 × 1.0 × 1個	
シンク・キッチン	319,200点 × 1.2 × 1個	
∴		
【その他工事】雑工事	9,616,970点 × 4% × 1.0	= 1,903,130点
階段	267,820点 × 1.0 × 1個	
∴		
→ 部分別の評価点の合計（一棟の再建築費評価点）		10,731,720点

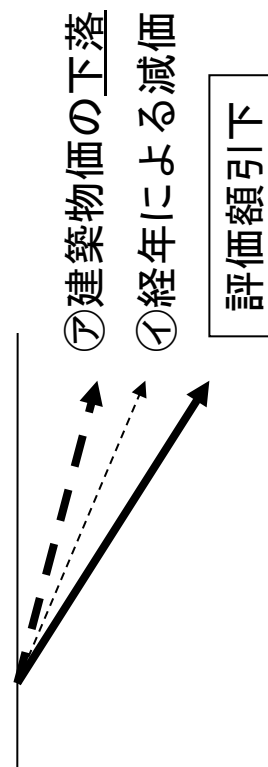
3 家屋評価の仕組み③

(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。

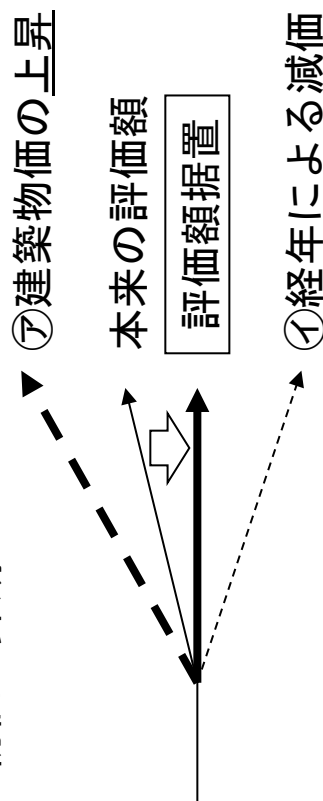


＜物価下落期＞



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＞

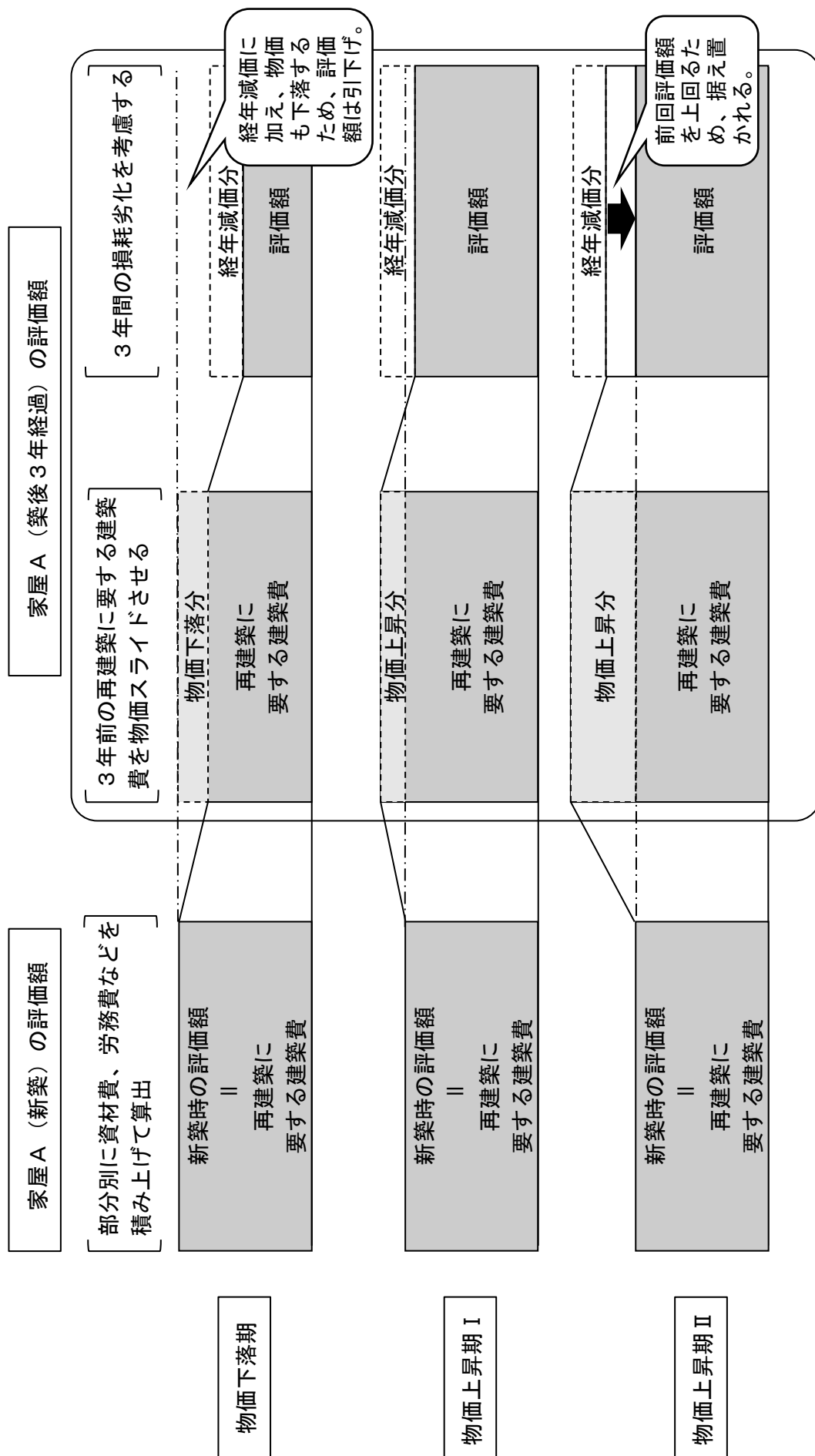


ア>イの場合、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額は据置き

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

例) 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表

① ② ③ 事務所

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

部分別	構造部	主	体	構造部	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
							補正項目	増点補正率	標	減点補正率		
構造部	主	鉄	骨	鉄	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造 62,320	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	階層数	1.05 地上6階のもの	1.0 地上3階のもの	0.97 地上2階のもの	延
								階高	1.20 5.5m程度のもの	1.0 3.5m程度のもの	0.97 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	1.0 普通のもの	0.95 小さいもの	
構造部	主	鉄	骨	鉄	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造 62,320	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	地階	1.05 地下1階のもの	1.0 地階のないもの		床
								工事形態	1.05 複雑なもの	1.0 普通のもの		
								工事形態	1.05 複雑なもの	1.0 普通のもの		
								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) 戸建形式住宅用建物
- (2) 集合形式住宅用建物
- (3) 事務所、店舗用建物
- (4) 病院、ホテル用建物
- (5) 工場、倉庫用建物
- (6) 軽量鉄骨造建物(戸建形式住宅用建物)
- (7) 軽量鉄骨造建物(集合形式住宅用建物)
- (8) 軽量鉄骨造建物(事務所、店舗用建物)
- (9) 軽量鉄骨造建物(工場、倉庫用建物)

【部分別】・・・①

- 1 構造部
- 2 外壁仕上
- 3 内壁仕上
- 4 床仕上
- 5 天井仕上
- 6 屋根仕上
- 7 建具
- 8 特殊設備
- 9 建築設備
- 10 仮設工事
- 11 その他工事

【各部分別の要素】

- ・ 評点項目・・・②
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・・・③
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の。
- ・ 補正項目及び補正係数・・・⑤

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、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】・・・④、⑥
 <標準量>・・・④

標準量とは、再建築費評価点基準表に示されている標準評価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 、 m^2 、 m^3 、 t 、個など）当たりを基準として示されている。

<計算単位>・・・⑥

再建築費評価点基準表に示されている標準評価点は、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、評価付設の便宜上、単位（ m 、 m^2 、 m^3 、 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価点は、標準評価点数に以下の計算単位を乗じて算出する。

（非木造家屋再建築費評価点基準表の計算単位の例）

部分別区分		計算単位
構造部	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	延べ床面積
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) 再建築費評価点基準表の補正等 (評価基準第2章第1節六)

ア 再建築費評価点基準表の補正

総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に評価項目及び標準評価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

➡ 再建築費評価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価点基準表から転用する方法
- 類似の評価項目に係る標準評価点数を補正する方法
- 市場価格等を参考に標準評価点数を求めする方法

イ 再建築費評価点基準表の作成

総務大臣が定めた再建築費評価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価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、別に再建築費評価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)

- ・ 再建築費評価点基準表の補正、作成を行う場合は、総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に示された標準評価点数と同様、基準年度の賦課期日の属する年の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。
- ・ 再建築費評価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価点基準表に示されている各評価項目に応じた標準評価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5、第3節5)

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）

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)

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770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		
				⋮	⋮	⋮	⋮		
				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		

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5.1 (2)

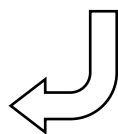
率 級地区分	積雪地域の率	寒冷地域の率
1級地	百分の十	百分の五
2級地	百分の十五	百分の八
3級地	百分の二十	百分の十
4級地	百分の二十五	百分の十五

3 家屋評価の仕組み^⑪

㊦ 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こと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〕 $\text{部分別損耗減点補正率} = \text{当該家屋の各部分別の損耗残価率} \times \text{当該家屋の経年減点補正率}$
→ $\text{評点数} = (\text{部分別再建築費評点数} \times \text{部分別損耗減点補正率}) \text{の合計}$



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節三)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{評点一点} \\ \text{当たりの価額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 1 \text{円} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{物価水準による} \\ \text{補正率} \cdots \text{ア} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{設計管理費等による} \\ \text{補正率} \cdots \text{イ} \\ \hline \end{array}$$

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6基準年度のもの)

① 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6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節三)

【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節四 〕

○ 基準年度

令和6年度は基準年度である。
(次回の基準年度は令和9年度 (2027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2年度、第3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 家屋関係の判例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ぬと定められ、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 家屋関係の判例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4mm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、建物を現実にも新築した際の特種事情に左右され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 家屋関係の判例③

【判例】 価格決定が違法となる場合

- ・ 評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。
- ・ 土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、
 - ① 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、
 - ② これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記・・・の推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき
であるということができる。

（最高裁（二小）平成25年7月12日判決・平成24年（行ヒ）第79号）

5 家屋関係の判例④

【判例】 「特別の事情」が認定された事例

耐震改修促進法は、耐震改修が必要な建築物の所有者に対して耐震改修に努めなければならないとしているものの（同法2条）、これを怠った建築物所有者に対する罰則規定は設けていない。しかしながら、我が国において地震災害に対する国民の関心が高まっている今日においては、良心的な建築物所有者であれば耐震診断の結果倒壊又は崩壊の危険性が高いと判定されている建築物を耐震改修工事を行わないまま使用することはできないものというべきであり、本件建物は、その意味で、いわば隠れた瑕疵のある建物というべきである。

そして、本件建物のように震度6程度の地震が実際に起こらなければ顕れない設計上の不具合は、実際に目視し得る状況によって判定する評価基準の損耗減点補正によっては評価し得ないものというべきであるから、本件は、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がある場合に当たるものといえ、評価基準によって定められた以外の減点補正をすべきであるといわざるを得ない。

（仙台高裁平成17年8月25日判決・平16（行コ）第11号）

5 家屋関係の判例⑤

【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えない。（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パーセント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いかたのもので、同年2月ご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税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 家屋関係の判例⑥

【判例】 経年減点補正率の一般的な合理性について

鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mm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の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。

（最高裁平成15年7月18日判決・平成11年（行ヒ）第182号）

【判例】 最終残価率について適当であった事例

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應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16（行コ）第11号）

5 家屋関係の判例⑦

【判例】 需給事情補正の適用に関する事例（ゴルフ場の従業員宿舎・クラブハウスの評価）

<従業員宿舎>

① 本件寄宿舍は、ゴルフ場の従業員宿舎として使用されているところ、本件寄宿舍の需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されるが、本件ゴルフ場の利用者は標準値よりも少なく、冬季の閉鎖期間があるなど、ゴルフ場としての需要が高いとはいえないこと、② 本件寄宿舍については地元企業等の従業員宿舎としての利用を考えた場合においても、C町においては、従業員宿舎を購入して地元企業等の増加する見込みのある地元企業が存在が多いとはいえず、また、本件寄宿舍の位置するB県C町においては、人口、世帯数は少なく、全般的に減少傾向にある過疎地であり、今後とも大幅な増加は見込みが難しく、③ C町内に民間アパート製造品出荷額は少なく、町外からの入居者は極めて少ない地域であり、一般の賃貸アパートとしての利用も見受けられず、賃貸住宅への各事実が認められ、以上の認定事実を総合すると、本件寄宿舍の需要は、本件ゴルフ場の経営企業を除き極めて少ないというべきであり、本件寄宿舍は、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非木造家屋に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があるというべきであり、・・・

<クラブハウス>

① 本件クラブハウスは、本件ゴルフ場と一体利用されはじめて機能性を発揮することができ建物であり、ゴルフ場から分離した場合には利用者が極めて少なく、他の転用の可能性が考えられないため、市場性は低く、需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されること、② 本件ゴルフ場はB県の山間部にあり、冬の1月から2月には閉鎖期間となり、12月でも積雪が多い場合は閉鎖されること、③ 本件ゴルフ場の付近に、集客力のある著名な観光施設は少なく、都心部からの距離からしても、集客力が弱いことがそれぞれ認められ、これらによれば、本件クラブハウスは、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非木造家屋に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があるというべきである。

（広島高裁平成23年1月26日判決・平22（行コ）第3号）

※ 本訴訟の敗訴を受け、全国町村会から適用範囲等の明確化要望があったため、平成24年度以降検討を進め、H26.3.26に適用に当たったの留意事項を通知。

6 令和6年度評価替えに係る評価基準の改正概要①

＜6月告示＞ 令和5年6月30日総務省告示第247号

1 用途別区分の整理統合

簡素化・合理化の観点から、再建築費評価点基準表（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価項目等の改正

（1）近年の建築実態に即したものとするため、再建築費評価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」への総合評価方式の

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価項目を新設するとともに、施工事例の少ない評価項目を削除する。

4 標準評価点数の算定

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、標準評価点数を算定する。

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補正を行う。

(1) 用途別区分の整理統合 ①

木造家屋再建築費評価基準表(別表第8)及び非木造家屋再建築費評価基準表(別表第12)の用途別区分について、簡素化・合理化の観点から、以下の見直しを行う。

＜改正内容＞

- ・ より簡素かつ合理的な評価の実現に資する、新たな用途別区分の設定
- ・ 区別がつきにくい用途別区分の廃止
- ・ 家屋の仕様が類似している用途別区分の整理統合
- ・ 新築家屋がほとんど存在しない用途別区分の廃止
- ・ 木造家屋と非木造家屋における名称の統一化 等



＜現 行＞

木造家屋 : 13種類
非木造家屋 : 9種類



＜改正後＞

木造家屋 : 7種類
非木造家屋 : 9種類

(1) 用途別区分の整理統合 ②

◆木造家屋再建築費評点基準表の見直し

現 行 (13種類)	見 直 し 後 (7種類)
1 専用住宅用建物	1 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
2 専用住宅用建物以外の建物	2 集合形式住宅用建物 【名称変更】
(1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	3 事務所、店舗用建物
(2) 併用住宅用建物 【廃止】	4 病院用建物
(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 【統合】	5 ホテル、旅館用建物 【名称変更】
(4) 普通旅館及び料亭用建物	6 劇場用建物
(5) 事務所及び銀行用建物	7 工場、倉庫用建物
(6) 店舗用建物 【統合】	
(7) 劇場用建物	
(8) 病院用建物	
(9) 工場、倉庫用建物	
(10) 附属家用建物 【統合】	
(11) 簡易附属家用建物 【統合】	
(12) 土蔵用建物(廃止)	

※「料亭用建物」は「事務所、店舗用建物」に統合

(1) 用途別区分の整理統合 ③

◆非木造家屋再建築費評価点基準表の見直し

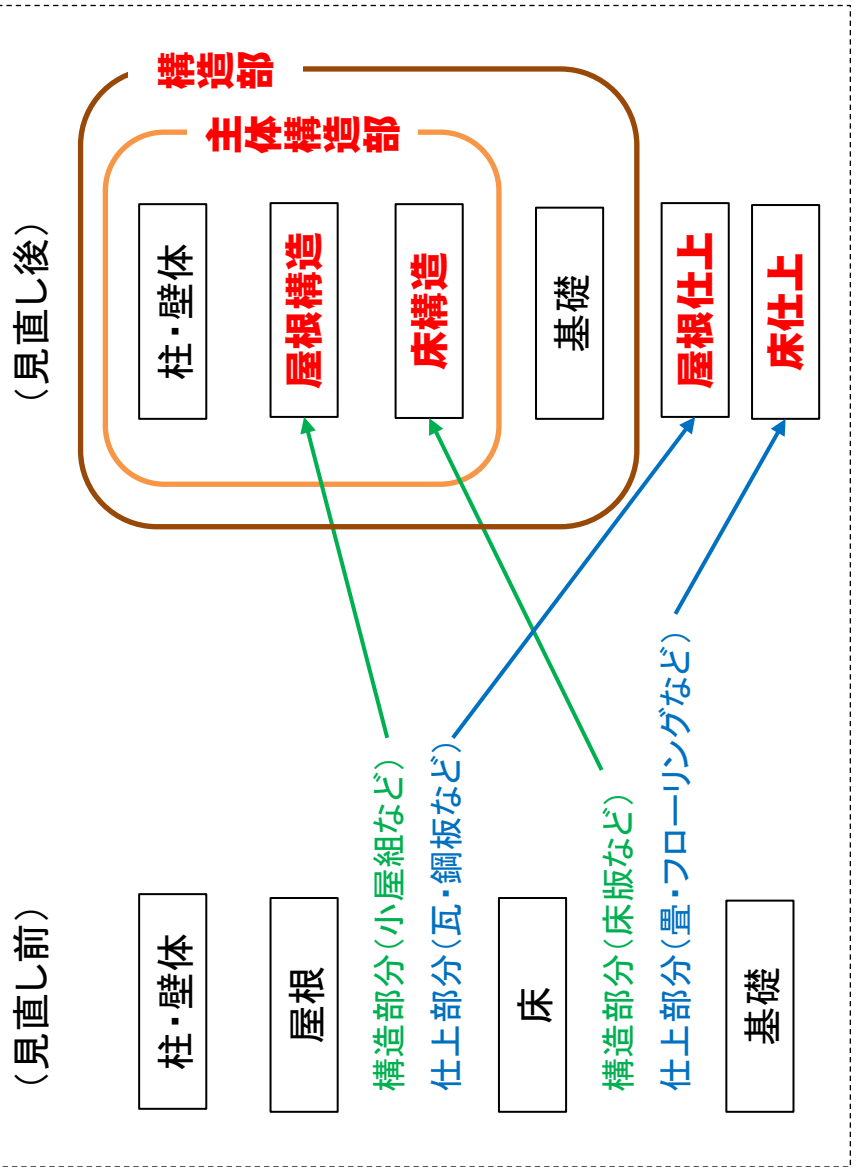
現 行 (9種類)	見 直 し 後 (9種類)
1 事務所、店舗、百貨店用建物	1 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物	2 集合形式住宅用建物 【名称変更】
(1) 住宅、アパート用建物 【分割】	3 事務所、店舗用建物 【名称変更】
(2) 病院、ホテル用建物	4 病院、ホテル用建物
(3) 劇場、娯楽場等のホール型建物 【統合】	5 工場、倉庫用建物 【名称変更】
(4) 工場、倉庫、市場用建物	
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物 【分割・統合】	
(6) 軽量鉄骨造建物	6 軽量鉄骨造建物
ア 住宅、アパート用建物 【分割】	(1) 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
イ 工場、倉庫、市場用建物	(2) 集合形式住宅用建物 【名称変更】
ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物	(3) 事務所、店舗用建物 【名称変更】
	(4) 工場、倉庫用建物 【名称変更】

(2) 部分別区分の見直し

- 木造家屋における部分別区分である「柱・壁体」「屋根構造」と「床構造」を統合し、新たな評価項目「主体構造部」を設ける。
- 木造家屋及び非木造家屋における「主体構造部」の上位概念となる部分別区分として、新たに「構造部」を設ける。

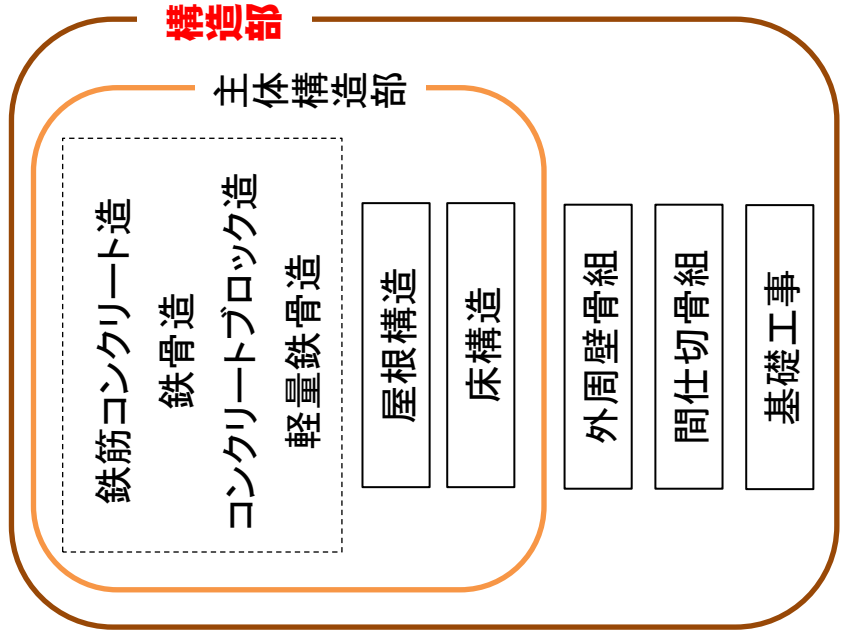
※太字部分が新設

【木造家屋】



※太字部分が新設

【非木造家屋】



(3) 標準量の見直し

【戸建形式住宅用建物(木造・非木造共通)】 標準モデル家屋の構造計算に基づいて算出。

柱・壁体 (㎡/㎡)		鉄骨量 (t/㎡)		鉄筋量 (t/㎡)		コンクリート量 (㎡/㎡)		基礎 (㎡/㎡)		外周壁骨組 (㎡/㎡)		間仕切骨組 (㎡/㎡)		外壁仕上 (㎡/㎡)		内壁仕上 (㎡/㎡)		建具 (㎡/㎡)	
R3		R6		R3		R6		R3		R6		R3		R6		R3		R6	
2.00		2.19		—		—		—		—		—		1.20		2.60			
—		0.042		0.039		—		0.95		—		—		—		—			
—		0.092		0.064		—		0.92		1.06		1.21		1.06		3.00		0.83	
—		—		—		0.09		1.0		—		0.81		1.38		2.81		0.61	
鉄筋コンク リート造		—		—		0.04		0.72		0.69		—		—		—		—	

【上記以外の非木造家屋】 全国の既存家屋を対象とした施工数量の調査結果に基づいて算出。

(見直しの一例)

	S造		RC造	
	鉄骨量 (t/㎡)	鉄筋量 (t/㎡)	コンクリート量 (㎡/㎡)	鉄骨量 (㎡/㎡)
集合形式住宅用 建物	鉄骨量 (t/㎡)	鉄筋量 (t/㎡)	コンクリート量 (㎡/㎡)	鉄骨量 (㎡/㎡)
R3基準	0.092	0.090	0.720	1.06
R6基準	0.096	0.122	0.771	0.89
変動率 (R6/R3)	104%	136%	107%	84%
工場、倉庫用 建物	鉄骨量 (t/㎡)	鉄筋量 (t/㎡)	コンクリート量 (㎡/㎡)	鉄骨量 (㎡/㎡)
R3基準	0.092	0.076	0.610	0.91
R6基準	0.090	0.146	0.959	0.38
変動率 (R6/R3)	98%	192%	157%	42%

(4) 非木造・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」に係る総合評価方式の導入

○ 非木造の集合形式住宅用建物における「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」の使用資材や施工割合は概ね同程度であることから、現行の項目別評価方式に加え、標準的な資材及び施工割合により設定した総合評価方式を設ける。

これにより、標準的な施工の集合住宅は、項目別に評価することなく評価付設できることとなり、評価が簡素化される。

【内壁仕上の例】

部分別	評価項目及び標準評価数	標準量	補正項目及び補正係数			計算単位
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
内 壁 仕 上	鉄筋コンクリート造	7,280	内壁仕上の面積の小	1.17 延べ床面積 1.0㎡当たり 3.10㎡のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 2.65㎡のもの	0.85 延べ床面積 1.0㎡当たり 2.25㎡のもの
	鉄骨造	7,280	施工の程度	1.20 程度の良いもの	1.0 普通のもの	0.80 程度の悪いもの
総合評価方式						延べ床面積

※ 「内壁仕上」の他、「床仕上」及び「天井仕上」にも総合評価方式を設ける。

【適用できる家屋】

- 住戸内部の内壁及び天井が主にクロス貼、床が主にフローリングが施工された集合住宅
- 共用部分については、エントランスホール、管理入室、廊下等で構成される一般的な集合住宅
- ※ 想定される仕様が上記と大きく異なると考えられる、居住用超高層建築物（タワーマンション）や下層階が店舗等である複合用途家屋については、原則として適用対象外

(5) 評価項目の新設

国産木材の利用を促進する国の施策等により、近年、CLT^(※)を施工した非木造家屋が増加している。これらの家屋を適正に評価するため、非木造家屋の部分別「主体構造部」の「屋根構造」、「床構造」及び「外周壁骨組」に評価項目を新設する。

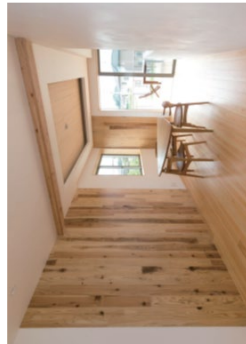
■ CLTパネル(非木造 部分別「主体構造部」)

※ CLT(直交集成板): Cross Laminated Timberの略称で、ひき板(ラミナ)を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した大版のパネル



CLTパネル

(銘建工業株式会社ホームページより引用)



CLTパネルを間仕切りに使用した例

(CLTデザインノート((一社)日本CLT協会ホームページ)より引用)

○ 柱は鉄骨で、床・壁にCLTを採用した例

※ 2019年2月竣工
所在地: 宮城県仙台市
設計施工: 竹中工務店



(公益財団法人日本住宅・木材技術センターホームページより引用)

(6) 標準評点数の算定

標準評点数の算定根拠となる資材費・労務費等について、公表されている建設物価資料で継続性、信頼性があると考えられるもの（建設物価（一財）建設物価調査会発行）、公共工事設計労務単価（国土交通省発表）等）により、価格調査基準時点（令和4年7月）の物価等に基づいて算定する（下記の例）。その上で、一部の資材に係る標準評点数を適正化した。

＜例1＞木造家屋 戸建形式住宅用建物

部分別「床仕上」 評点項目「石材系仕上・並」（1平方メートル当たり）

令和3基準

資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	標準 評点数
6,059	9,258	2,124	17,440



令和6基準

資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	標準 評点数
6,192	9,614	2,268	18,070

＜変動理由＞ 資材価格の上昇等

＜例2＞非木造家屋 事務所、店舗用建物

部分別「主体構造部」 評点項目「鉄骨」（1トン当たり）

令和3基準

資材費 評点数	施工費 評点数	標準 評点数
100,966	127,620	228,580



令和6基準

資材費 評点数	施工費 評点数	標準 評点数
139,310	120,100	259,410

＜変動理由＞ 資材価格の上昇等

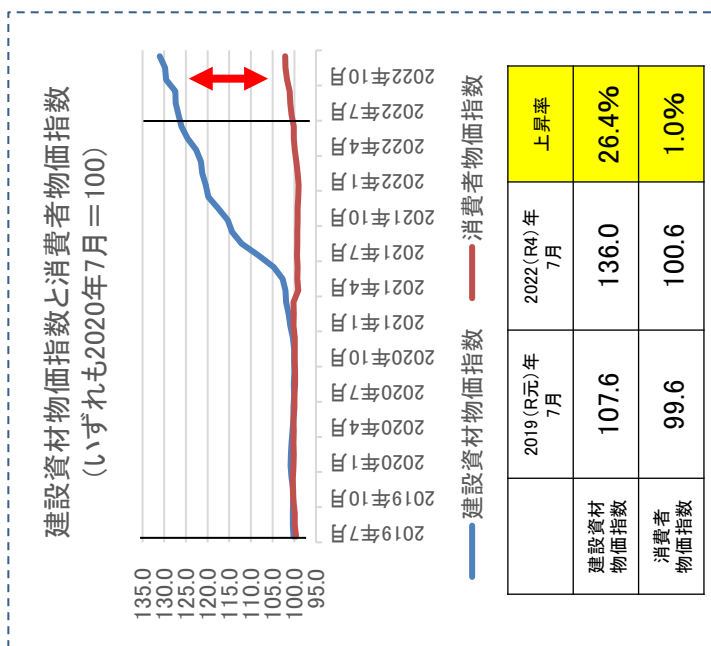
※ 資材費評点数及び標準評点数は適正化前の数値

(7) 標準評点数の適正化について

- ① コロナ禍に起因する「ウッドショック」・「アイアンショック」や、ウクライナ侵攻といった近年に例のない背景 **【事情の特殊性】**
- ② 建築資材価格の上昇率が同期間での一般物価の上昇率よりはるかに高い **【建築資材価格の異常性】**
- ③ 一部の資材について、価格調査基準時点(R4.7月)の価格が一時的かつ特異なものと考えられる **【基準時点価格の一過性・特異性】**



令和6基準年度に向けた家屋評価にあたり、価格調査基準時点(R4.7月)の物価水準をそのまま用いることが「適正な時価」を求める観点から適当ではないと考えられることから、一部の資材に係る標準評点数を補正することにより、評価基準の適正化を図るもの。



※ いずれの指数も、公表値を基に総務省においてグラフを作成。

(8) 地方財政審議会意見

固定資産評価基準の改正に係る意見

令和5年4月21日
地方財政審議会

最近の建築資材価格は、コロナ禍に起因する「ウッドショック」・「アイアンショック」やウクライナ侵攻といった近年に例のない背景のもと、一般物価の上昇率よりもはるかに高い水準で急激に高騰しており、かつ、一部の資材についてはその後の短期間で価格が大きく下落するなど、当該価格高騰は一過性のものと考えられる。

こうした点を踏まえ、当審議会は、令和6年度評価替えに際して、令和6年度の賦課期日の属する年の2年前の7月（令和4年7月）現在の物価水準をそのまま家屋評価の基準として採用することが適当とは言いがたく、固定資産評価基準別表第8、別表第12及び別表第12の2に規定する標準評点数の改正に当たっては、木材及び鉄鋼に係る資材価格を適正化したうえで標準評点数を設定することが必要と考える。

また、課税庁の評価替え事務に支障が生じないよう、固定資産評価基準の改正事項については、自治体に対して可能な限り早く情報提供するべきである。

なお、今後の固定資産評価基準の改正に当たっては、標準評点数の設定のあり方について、適正な時価の算定に資するよう、更なる適正化に向けた検討を進められたい。

7 令和6年度評価替えに係る評価基準の改正概要②

＜11月告示＞ 令和5年11月15日総務省告示第385号

1 再建築費評点補正率等の改正

- (1) 在来分家屋の令和6年度評価替えに適用すべき再建築費評点補正率を定める。
- (2) 木造家屋経年減点補正率基準表について、所要の措置を講じる。

2 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正

普通交付税に関する省令による「寒冷補正（積雪度）」の級地見直しを踏まえ、積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（別表第9の2）について、積雪地域に係る級地の区分を見直す。

3 評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正

- (1) 評点1点当たりの価額の算定方法について、令和8年度まで延長する。
- (2) 物価水準による補正率について、一部の指定市に係る率を見直す。

4 価額の据置措置等の経過措置の延長

- (1) 価額の据置措置について、令和8年度まで延長する。
- (2) 不均衡是正措置について、令和8年度まで延長する。

(1) 再建築費評価点補正率等の改正

1 再建築費評価点補正率の設定

R3基準

再建築費評価点補正率

$$\text{再建築費評価点数} = \frac{\text{基準年度の前年度における再建築費評価点数}}{\text{再建築費評価点補正率}}$$

木造：1.04
非木造：1.07

R6基準

木造：1.11 非木造：1.07

【算出方法】（評価基準第2章第2節42・第3節42）

$$\text{再建築費評価点補正率} = \frac{\text{令和4年7月の物価水準による工事原価※}}{\text{令和元年7月の物価水準による工事原価}}$$

※ 近年の資材価格の急激な変動状況を踏まえ、家屋の適正な時価を求める観点から、木材及び鉄鋼に分類される一部の資材価格について適正化。（令和5年6月30日告示済）

○ R3基準で評価された家屋を全国より2,030棟抽出し、R6基準に置き替え、変動割合を求めたもの。

構造	調査棟数	変動率の平均 (R3基準 → R6基準)
木造家屋	507	1.119
非木造家屋	1,523	1.072
合計	2,030	—

2 木造家屋経年減点補正率基準表の見直し

木造家屋は、1㎡当たり再建築費評点数に応じた経年減点補正率が適用されることとされている。再建築費評点補正率が改正されることに伴い、納税義務者に不利益が生じないよう、経年減点補正率基準表の評点数別区分を改正した。

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」（例）

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	経過 年数	経年減点補 正率
1 : 15以上	0.80 : 0.20	1 : 15 : 20以上	0.80 : 0.35 : 0.20	1 : 15 : 20 : 25以上	0.80 : 0.43 : 0.31 : 0.20	1 : 15 : 20 : 25 : 35以上	0.80 : 0.51 : 0.43 : 0.36 : 0.20		
61, 190点未満		61, 190点以上 95, 820点未満		95, 820点以上 147, 770点未満		147, 770点以上			
R3基準		R6基準							

× 1.11

再建築費評点補正率
(R6基準(木造家屋))

＜例＞R3の1㎡当たり評点数 133,000点の家屋

R6評価替えにより1㎡当たりの評点数は133,000点×1.11＝147,630点
評点数別区分を改正しないとR3評価替えで適用されていた「86,320点以上133,120点未満」の区分が「133,120点以上」の区分に移動し、納税義務者に不利益となる。

※ 別表第9「2 農家住宅用建物」～「9 附属家」も同様に改正する。

(2) 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正

R6基準

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（別表第9の2）について、積雪地域の級地の区分を令和5年4月1日現在のものに改正した。

＜積雪地域又は寒冷地域に所在する家屋の評価＞

積雪地域又は寒冷地域に所在する家屋は、他の地域に所在する家屋と比較して積雪又は寒冷の影響により通常以上の損耗が生じているものと考えられることから、経年減点補正率に乘じる形で減点補正する。

○ 木造家屋

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（別表第9の2）に応じて定められた率により減点補正
(補正率＝▲5%～▲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減点補正
(補正率＝▲3%又は▲5%)

例) 積雪地域又は寒冷地域に所在する木造家屋に適用する経年減点補正率の求め方

経年減点補正率 × (1－積雪又は寒冷地域の級地区分に応じた率)

級地区分	率	積雪地域の率	寒冷地域の率
1 級地		10/100	5/100
2 級地		15/100	8/100
3 級地		20/100	10/100
4 級地		25/100	15/100

- ※ 当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率を用いる。
- ※ 上記算式により求めた経年減点補正率が20%に満たない場合は20%とする。

(3) 評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正 ①

R6基準

評点一点当たりの価額に関する経過措置を令和8年度まで延長した。
併せて、物価水準による補正率を改正した。

＜評点一点当たりの価額に関する経過措置＞

「評点一点当たりの価額」を「1円」×「物価水準による補正率」×「設計管理費等による補正率」を基礎として、市町村長が定めるものとする。

① 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もの。

木造：1.00、0.95、0.90の3区分（下表参照） 非木造：一律1.00

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.95
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.95
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.95
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.95	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.95	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.95
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.95
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.95
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.95		

(令和3基準年度版)

② 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もの。

木造：1.05 非木造：1.10

(3) 評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正 ②

物価水準による補正率の改正

物価水準による補正率について、東京都（特別区の区域）と各指定市（道府県庁所在市）との工事原価に相当する費用等の地域的格差を反映する観点から、専門機関による各種指標及び有識者の意見を踏まえて検証した結果、木造家屋の一部指定市に係る補正率を以下のとおり改正した。

R3基準

東京都特別区を1.00とし、

1.00 : 8市（札幌、特別区、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、福岡）

0.95 : 34市（仙台、水戸、宇都宮、前橋、さいたま、千葉、新潟、富山、金沢、福井、甲府、長野、岐阜、静岡、津、大津、奈良、和歌山、鳥取、松江、岡山、広島、山口、徳島、高松、松山、高知、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、那覇）

0.90 : 5市（青森、盛岡、秋田、山形、福島）



R6基準

青森市、秋田市及び山形市（3団体）に係る補正率を0.90から0.95に改正した。

(注) 盛岡市及び福島市については、各種指標に東日本大震災の影響が見られ、震災の影響を除いた場合の数値を把握することが困難なことから、改正を見送る。

(4) 価額の据置措置等の経過措置の延長

R6基準

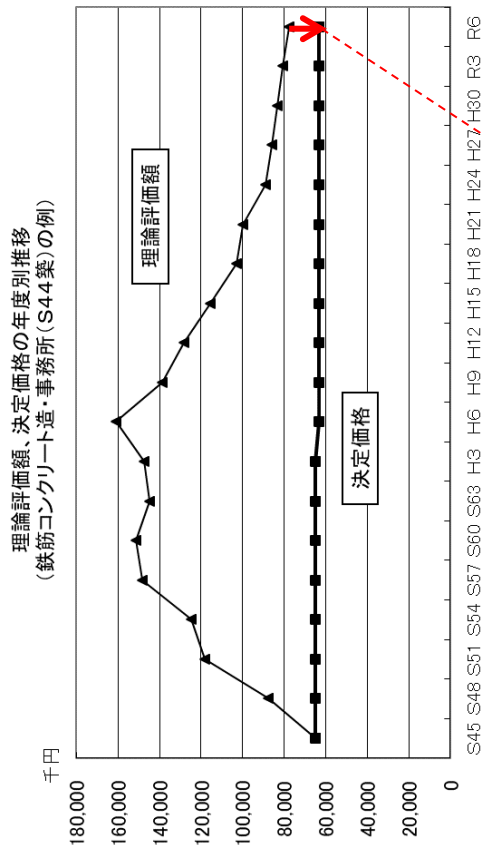
在来分家屋に係る価額の据置措置及び不均衡是正措置に関する経過措置を令和8年度まで延長した。

1 価額の据置措置

基準年度においては評価替えによる評価額(※1)が、第二及び第三年度においては損壊等による再評価額(※1)が、前年度の決定価格を上回る場合、前年度の決定価格に据え置く(※2)。

※1 理論評価額という。

※2 ただし、改築等がなされた場合は据え置かず、再評価した額。



理論評価額 > 前年度決定価格
→ 前年度決定価格に据え置く

2 不均衡是正措置

価額の据置措置によって評価額を求めることが、市町村における固定資産税の課税上著しく均衡を失する又は極めて不適当と認められる場合は、家屋相互間の評価額との均衡を考慮し、価額を求めることができる。

【適用例】

評価水準が低かった昭和38年度以前に建築された家屋について、評価水準の低い評価額をそのまま据え置くことが、課税上著しく均衡を失すると市町村長が判断した場合。

償 却 資 産 目 次

1 概要

(1) 固定資産税（償却資産）の概要	279
(2) 固定資産税収（償却資産）の内訳（令和5年度決算ベース）	280
(3) 償却資産の範囲	281
(4) 償却資産と家屋の区分	282
(5) 建物附属設備（建築設備）について	283
(6) 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）	284
(7) その他 家屋と償却資産の区分について（例示）	285
(8) 特殊な場合の納税義務者（償却資産）	286
(9) 償却資産の評価	287
(10) 固定資産税（償却資産分）における少額の減価償却資産の取扱いについて	288
(11) 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	289
(12) 法人所得課税と固定資産税	290
(13) 総務大臣（知事）配分制度について	291
(14) 総務大臣（知事）配分資産の価格等の配分方法の例	292
(15) 大規模償却資産制度	293
(16) 大規模償却資産に係る課税限度額の算定イメージ	294
(17) 地方税の申告等に係るeLTAX利用率の推移	297
(18) 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】	298
(19) 法人税申告書等のデータ連携	299
(20) 令和5年度税制改正大綱（令和4年12月16日 自由民主党・公明党） 【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】	300

2 実地調査について

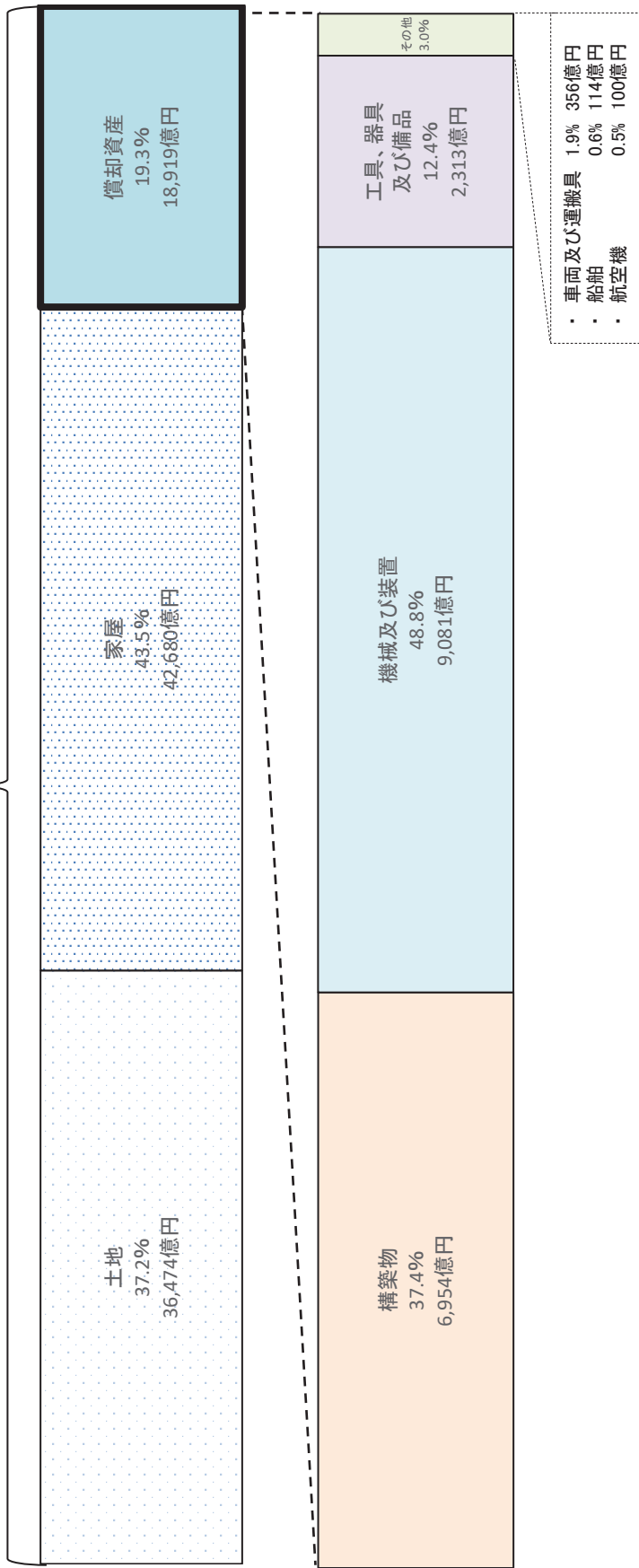
(1) 実地調査の必要性	302
(2) 実地調査の事前準備	305
(3) 未申告者・不申告者への対応	309
(4) 実地調査で特にチェックすべきポイント（一例）	311
(5) 実地調査終了後の対応	312
(6) 技能向上への取り組み等	313

固定資産税（償却資産）の概要

項 目	内 容										
課 税 客 体	・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										
申 告 制 度	・償却資産については、所有者に申告義務あり										
免 税 点	・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>315万人</td><td>182万人</td><td>497万人</td><td>36.6%</td></tr></table> 出典：令和6年度 固定資産の価格等の概要調書より ※能登半島地震の影響により、一部団体の数値が含まれていない。		免税点未満 (A)	免税点以上 (B)	合 計 (C)	(B) / (C)	償却資産に係る事業者（申告者）数	315万人	182万人	497万人	36.6%
	免税点未満 (A)	免税点以上 (B)	合 計 (C)	(B) / (C)							
償却資産に係る事業者（申告者）数	315万人	182万人	497万人	36.6%							
治 税 制 度	・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。										
税 収	1兆8,919億円（令和5年度決算額）										

固定資産税収（償却資産）の内訳（令和5年度決算ベース）

固定資産税 98,073億円



<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状態にあると認められる状態にあれば足りる。

【遊休・未稼働資産】⇔ いつでも稼働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又は軽自動車税の種類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 アークード付街路(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」にこの要件

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つ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

当該建築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
発電設備		自家発電設備・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		条件又は理由等
		家屋	償却資産	
電気通信事業者	電話ボックス		○	
	収容函(有線電話の交換所)		○	
	中継函(無線電話の中継所)		○	基礎等により土地に定着していない場合。
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。
	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。
賃借人が附加した 内装・附帯設備等	取り外し可能なもの		○	
	打席部分に屋根及び周壁を有するもの	○		
ゴルフ練習場	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。
	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な資材と認められること。
農業用温室	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節十三）。

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。

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

固定資産税（償却資産分）における少額の減価償却資産の取扱いについて

◆ 固定資産税(償却資産分)における少額の減価償却資産の取扱いについて

	取得価額	10万円未満	10万円以上 20万円未満	20万円以上 30万円未満	30万円以上
償却方法					
① 一時損金算入 ^{※1}		申告対象外			
② 3年一括償却 ^{※1}		申告対象外			
③ リース資産		申告対象外		申告対象	
④ 中小企業特例 ^{※1}		申告対象			
⑤ 個別減価償却 ^{※2}		申告対象			

※1 上記①・②・④の償却方法について、令和4年1月1日以降に取得した資産のうち、貸付(主要な事業として行われるものを除く。)の用に供する資産は、当該償却方法の対象外。

※2 個人の場合は、平成10年4月1日以後開始の事業年度に取得した10万円未満の資産(令和4年4月1日以降に取得した貸付(主要な事業として行われるものを除く。))の用に供する資産を除く。)はすべて必要経費となるため、個別に減価償却することはない(所得税法施行令第138条第1項)。

◆ 租特法に基づく中小企業特例対象資産を、固定資産税の課税客体から時限的に除外することについて

○ 以下の理由により、不適當。

1. 零細な資産まで納税者に資産管理を求めなどの煩雑な手続を要求することは適當ではないとの趣旨で、少額の減価償却資産は課税対象外としているが、租特法に基づく特例措置は政策減税であるため、趣旨が異なる。
2. 資産の取得年度の違いによって、応益課税である固定資産税の課税・非課税の取扱いが異なることは、不合理。
3. ひとたび課税客体から除外した資産を、特例期限の到来後に、改めて捕捉することは困難。
4. 中小企業が取得した資産であれば、資産の有する公益性を問わず、課税客体から除外するとの取扱いは、応益課税である固定資産税の性格に反する。

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

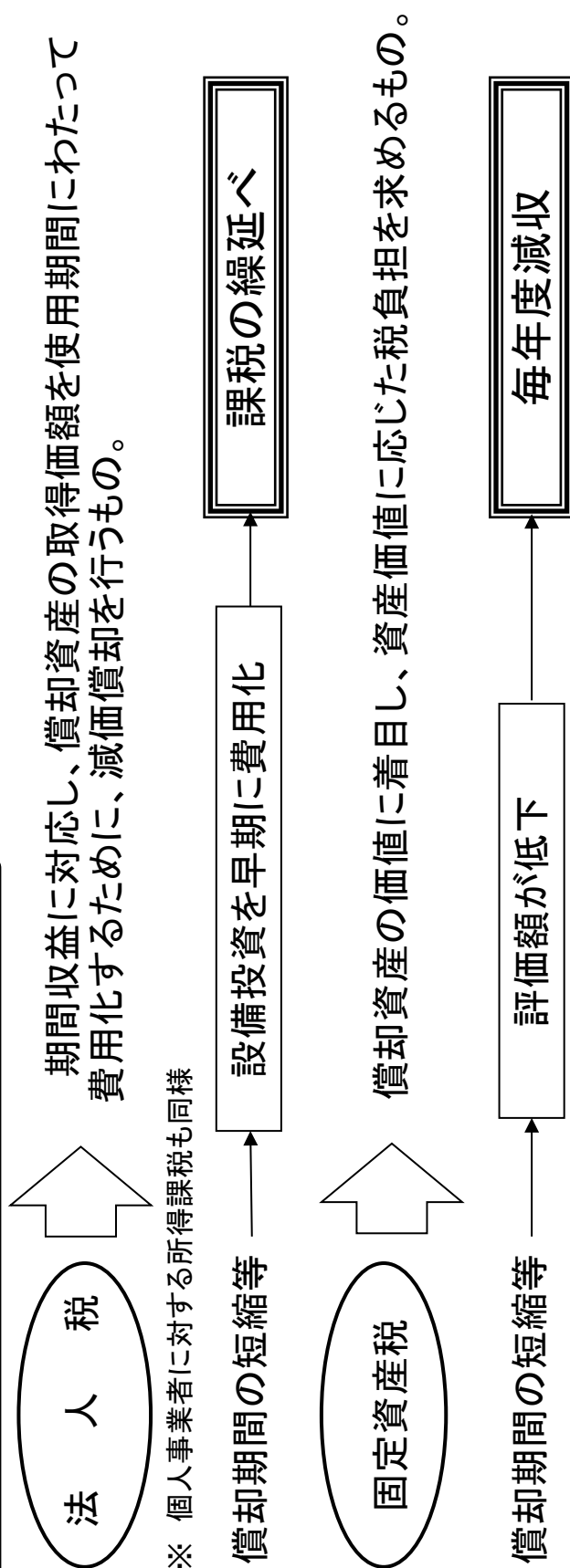
項 目	法人税	固定資産税
償却の方法	定率法・定額法の選択制 （建物並びに平成28年4月1日以後に取得をする建物付属設備及び構築物以外の一般の資産は、定率法・定額法の選択制） 【定率法選択の場合】 ・平成24年4月1日以後に取得された資産：「200%定率法」を適用 ・平成19年4月1日から平成24年3月31日まで取得された資産：「250%定率法」を適用 ・平成19年3月31日以前に取得された資産：「旧定率法」を適用	定率法のみ ※ 減価率は、固定資産評価基準別表第15「耐用年数に応ずる減価率表」に規定 ※ 法人税法等の「 <u>旧定率法</u> 」で使用する償却率と同様
特別償却・割増償却	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



＜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、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である。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、総務大臣が指定し、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。

償却資産の申告先・配分者

関係市町村が複数かつ2以上の都道府県に係る ⇒ 総務大臣が配分(関係市町村へ価格等を通知)
関係市町村が複数かつ1の都道府県のみに係る ⇒ 都道府県知事が配分(関係市町村へ価格等を通知)
関係市町村が1つのみ ⇒ 該当市町村が申告受付

総務大臣が指定する資産の種類と件数

① 移動性・可動性償却資産(法第389条第1項第1号)

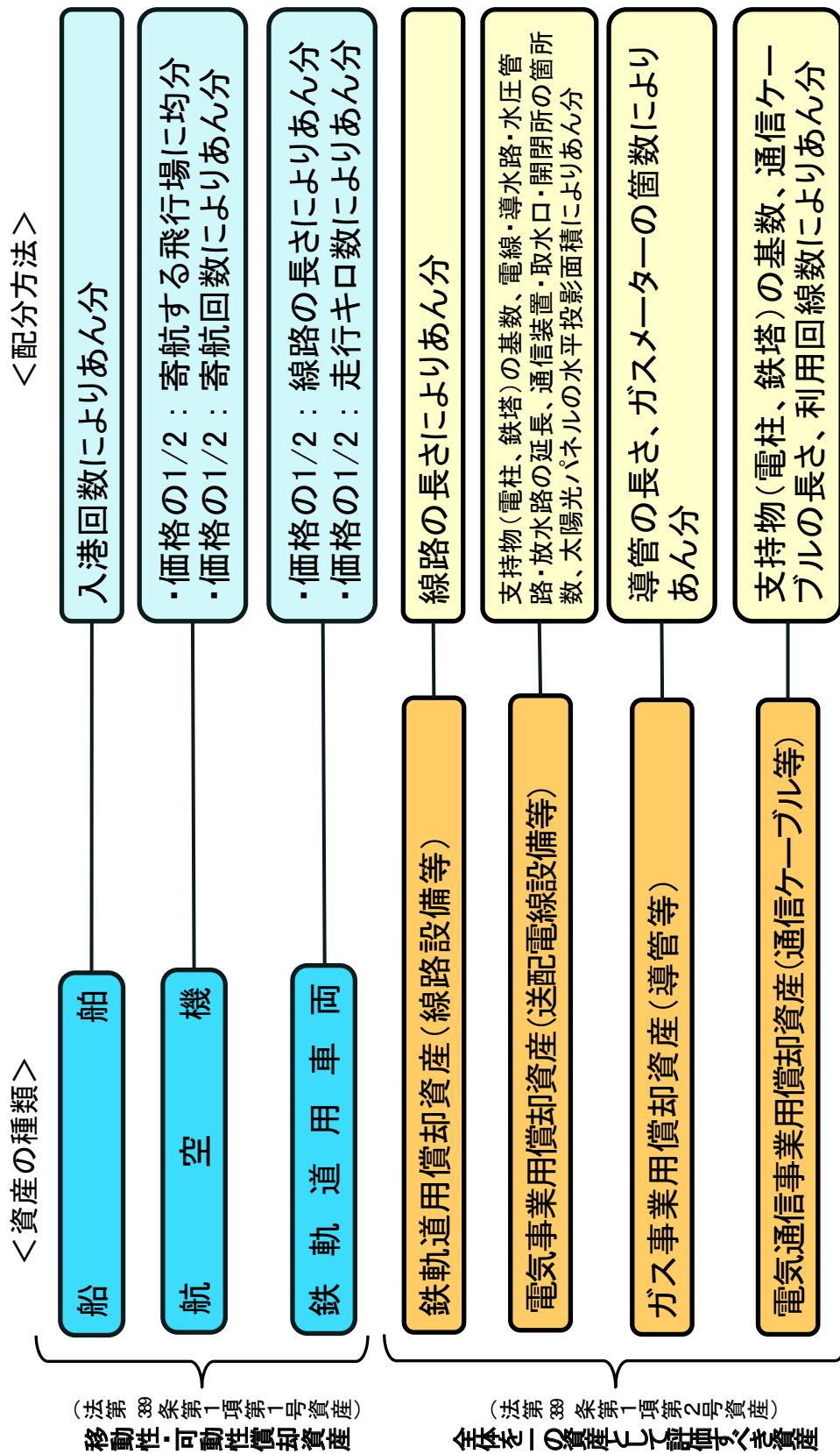
船舶:1,590<190>	航空機:631<8>	車両:60<81>	索道(搬器):0<2>
---------------	------------	-----------	-------------

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<91>	ガス:9<36>	電気事業:34<142>	道路:6<8>
電気通信:19<42>	天然ガス:5<20>	水道・工業用水道:1<9>	索道(搬器除く):0<2>
送水管:0<4>	原料運搬:0<2>	その他:29<114>	

※ 令和7年度申告分の指定件数(R7年1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例



※ 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

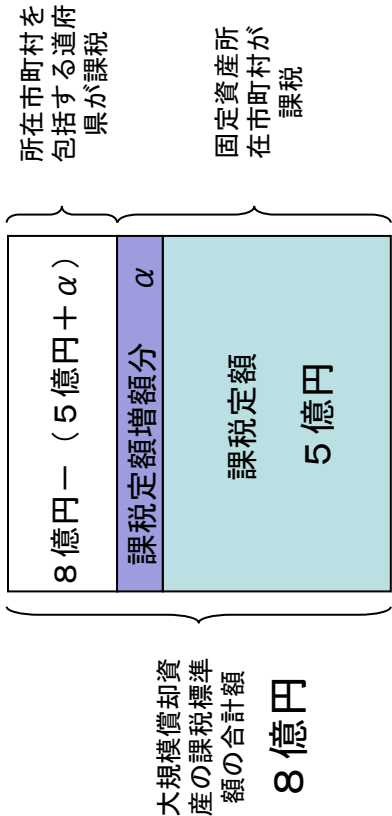
- 大規模償却資産とは、一の納税義務者が所有する償却資産で、一の市町村に所在するものの価額の合計額が下表の左欄に掲げる市町村において同表右欄に掲げる金額を超えるものをいう。
- 大規模償却資産については、その価額のうち市町村において課税しうる限度額を超える部分については道府県において課税することとされている。

※ 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つては5億4,400万円、人口6千人以上の場合にあつては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つては7億6,800万円、人口1万2千人以上の場合にあつては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つては12億8千万円、人口3万5千人以上の場合にあつては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 】



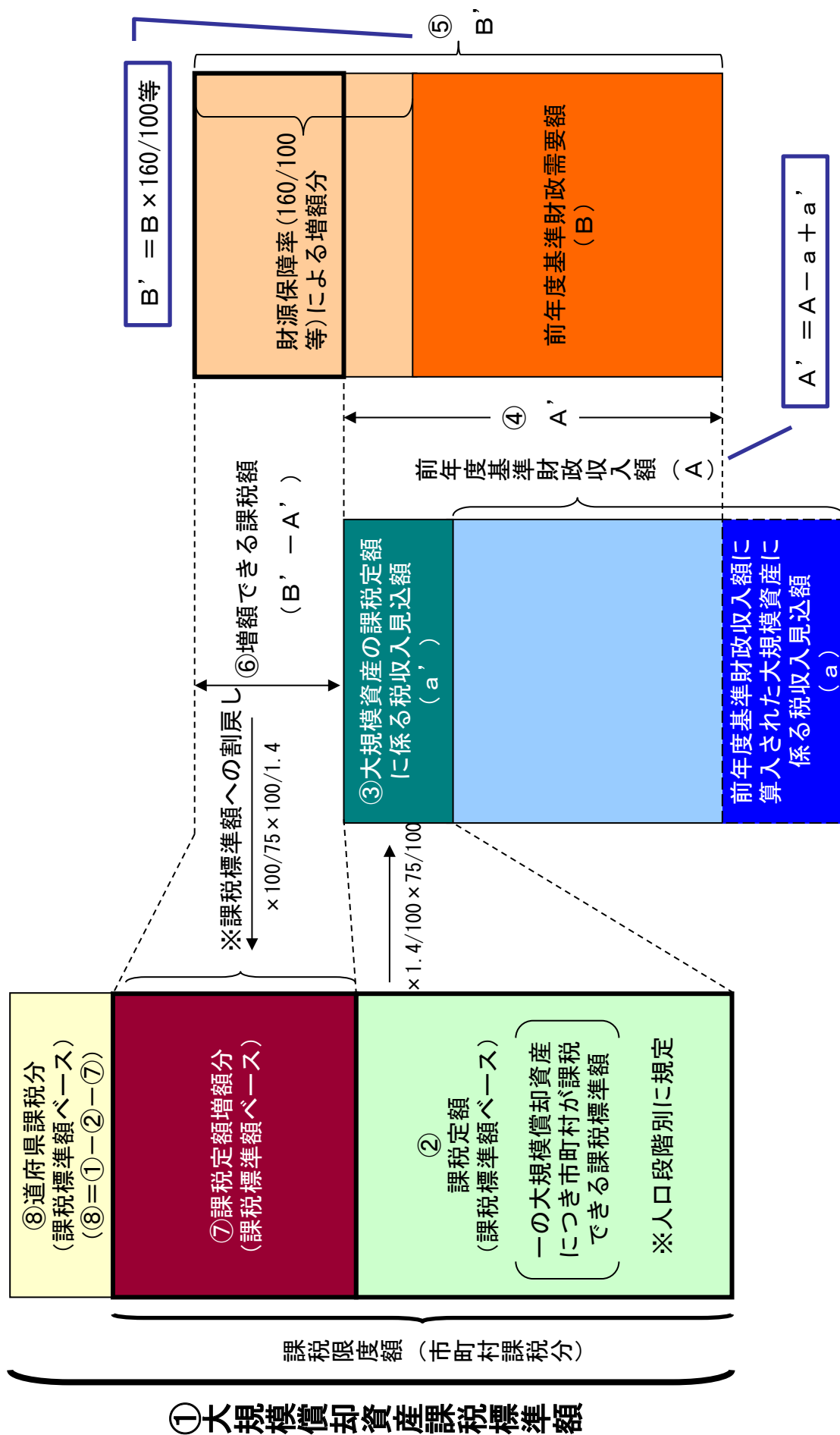
課税定額増額の算定【在来の場合】

$$\left[\text{基準財政需要額} \times 160/100^{(注)} - \left\{ \text{基準財政収入額} - \text{大規模資産の税収入見込額} + (\text{大規模資産の課税定額} \times \text{大規模資産の個数}) \times 1.4/100 \times 75/100 \right\} \right] \times 100/75 \times 100/1.4$$

(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

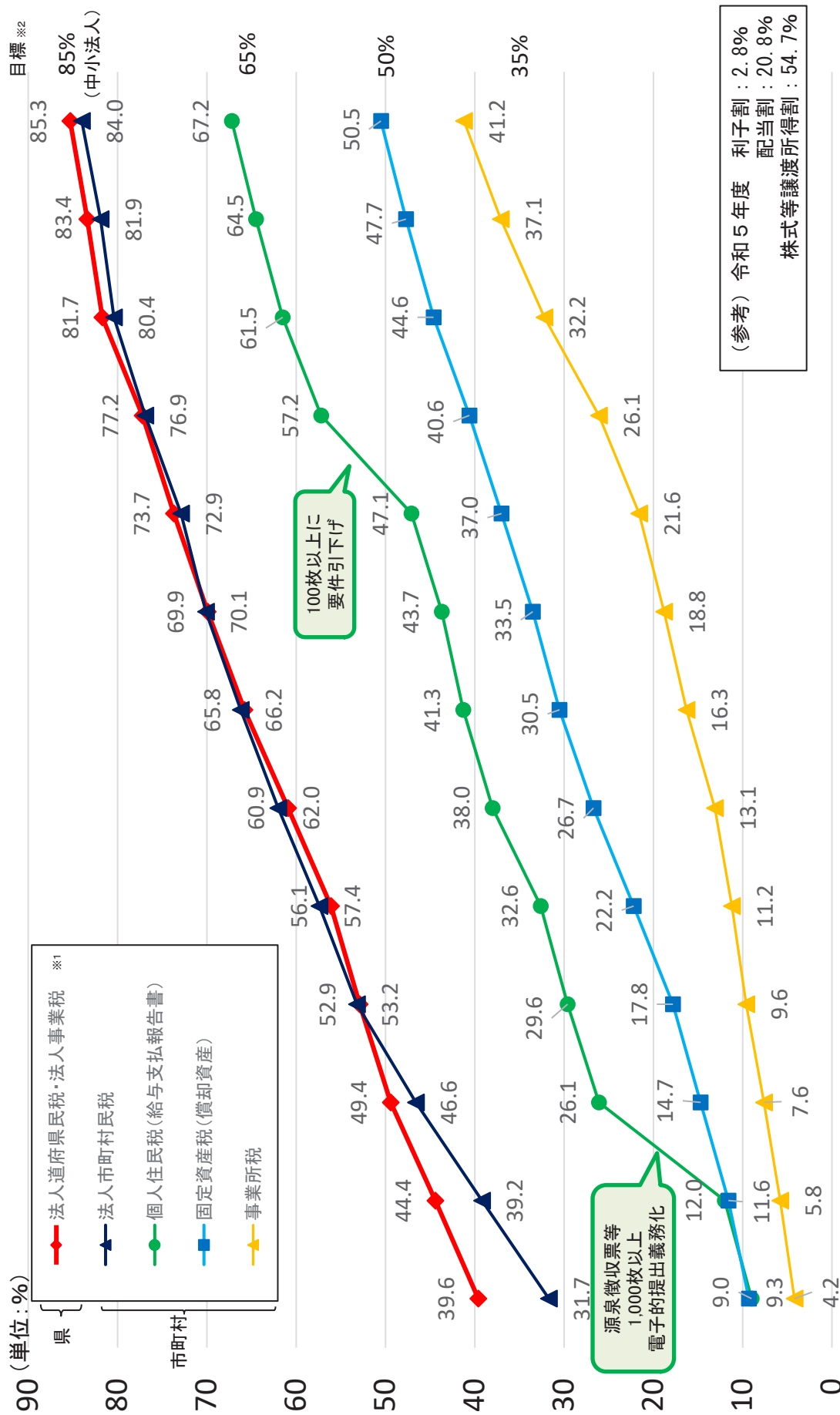
(例) 人口5,000人未満の市町村に課税標準額100億円の大規模償却資産が存在する場合

(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＝35億円となり、道府県課税分は35億円となる。

地方税の申告等に係るeLTAX利用率の推移

○ eLTAXを通じた電子申告利用率は、年々、上昇している。



※1 地方法人特別税及び特別法人事業税を含む。
 ※2 目標値は「オンライン利用率引上げの基本計画」(総務省、令和3年4月21日・9月30日HP公表)
 ※ 令和9年1月以降、個人住民税における給与支払報告書の電子的提出義務化の対象法人を源泉徴収票等30枚以上に要件引下げ予定 (R6税制改正)
 ※ 固定資産税(償却資産)については、一部暫定値を含む。

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。

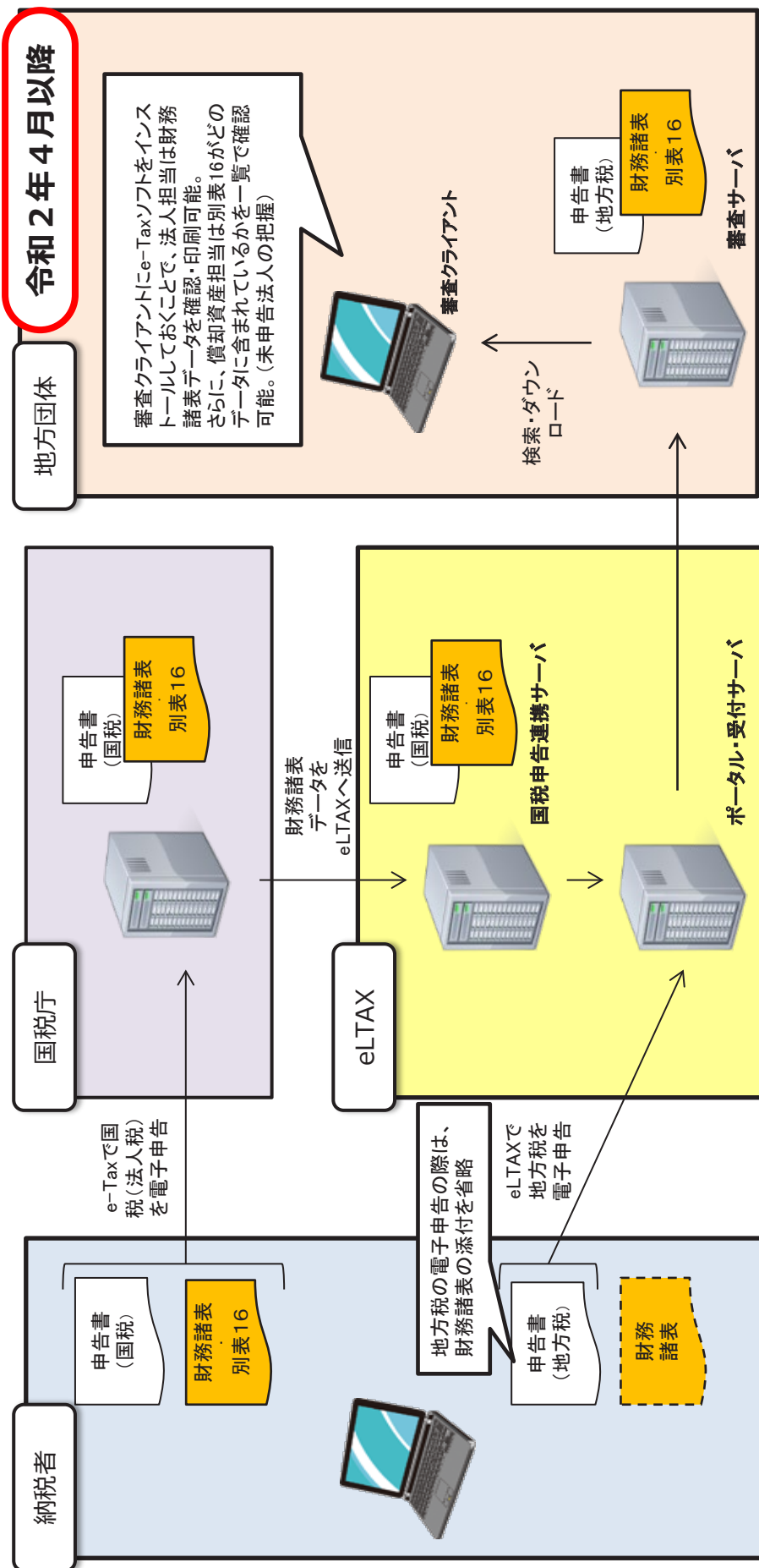
給与所得に係る個人住民税の特別徴収税額通知（納税義務者用）の電子化については、地方公共団体及び特別徴収義務者の理解を得ることに留意しつつ、個人情報の適正な取扱いを確保した上で、個々の納税義務者に電子的に送付することができる体制を有する特別徴収義務者に対してeLTAXを経由し送付する仕組みの導入に向けた取り組みを進める。

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。



令和5年度税制改正大綱（令和4年12月16日 自由民主党・公明党）
【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】

第一 令和5年度税制改正の基本的考え方等

第二 令和5年度税制改正の具体的内容

1～5 略

6. 納税環境整備

1～2 略

3 その他

(1). 略

(2). 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

① 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。

② 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、①により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。

（注）上記の改正は、令和7年度分以後の償却資産に係る固定資産税について適用する。

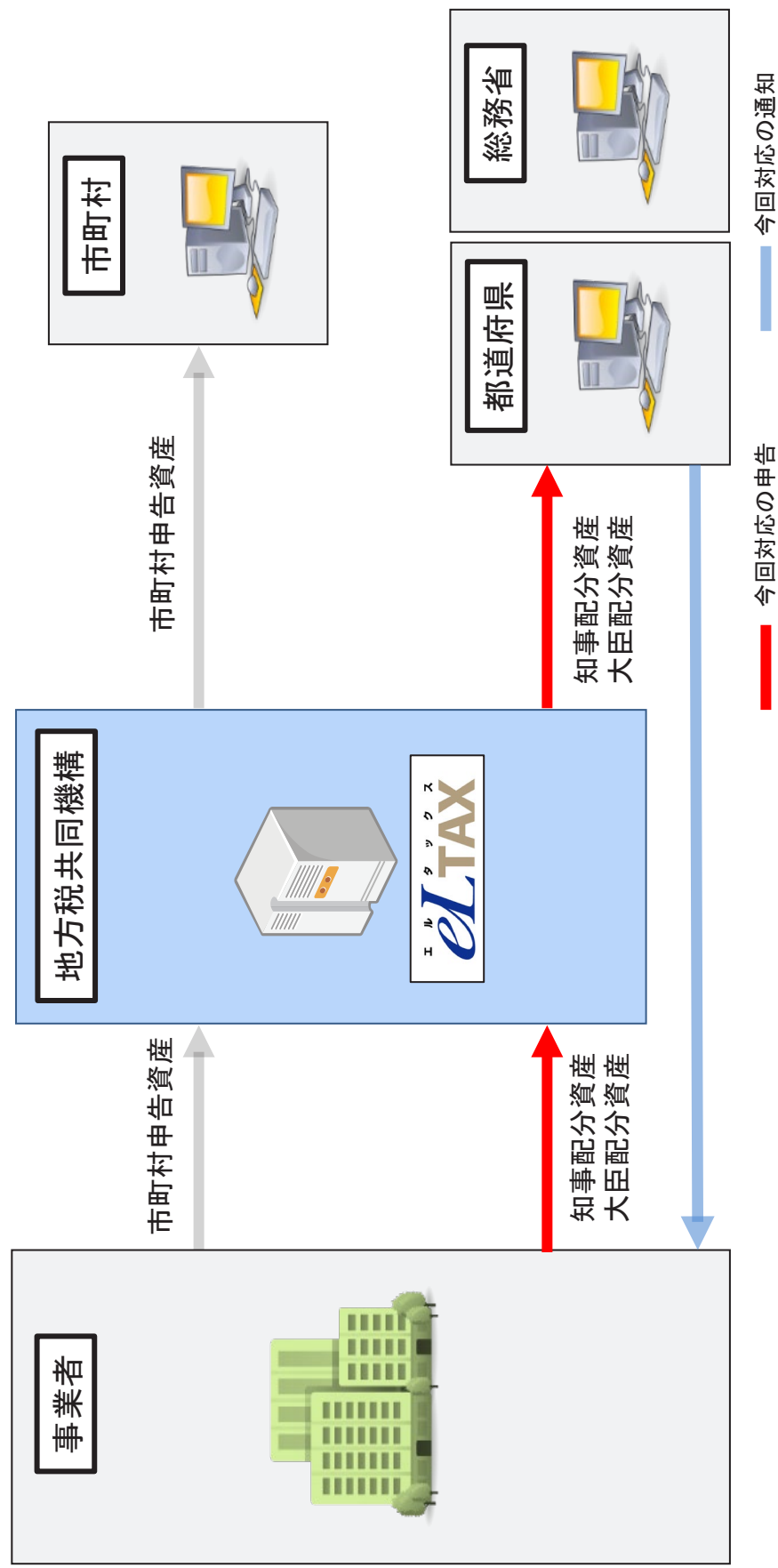
(3)～(13)略

7. 関税 略

第三 検討事項

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可能となった。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された。
- ※ 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。



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

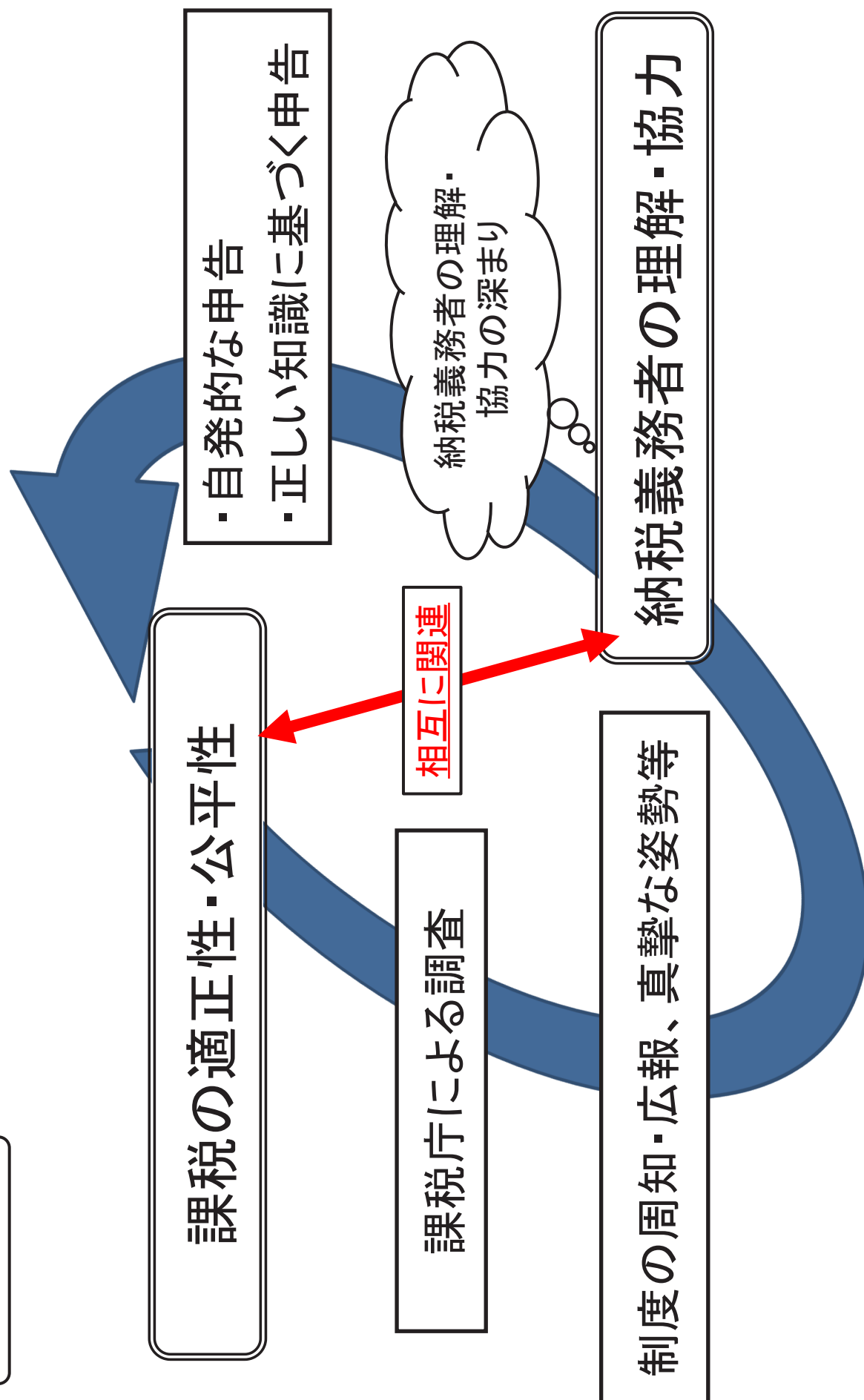
<償却資産課税制度の課題>

- 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問
 - 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。

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(決定価格が〇〇万円以上の者 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。)

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
- 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）

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き合わせる。

➤ 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															
資産区分	種類	旧定率法			旧定率法			旧定率法			旧定率法			定率法	
		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	定率法	定率法	定率法	定率法
構造	2														
	3														
	4														H26.5
	5														H26.5
耐用年数	6														6 年
	7	取得価額又は製作価額	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			
	8	圧縮記帳による積立金計上額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	9	差引取得価額 (7)－(8)	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				計((イ)－(ロ)＋(ハ)) (二)	
		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)			
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。

■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。

(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おいては、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

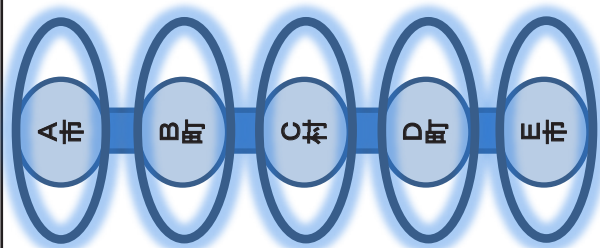
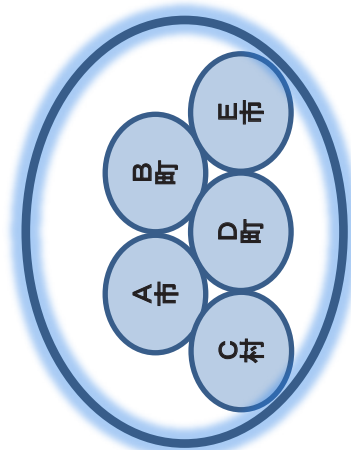
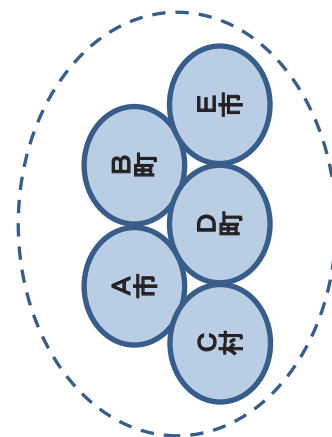
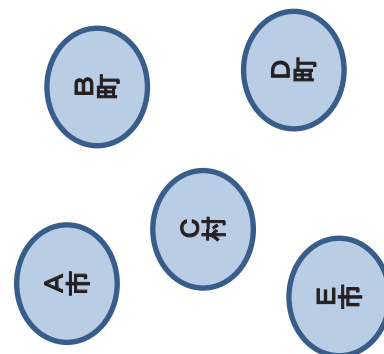
- 組織的な取組体制の整備
- 地域連携の土台形成
- 適正課税に向けた基礎知識の習得
- 実践に向けた第一歩

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

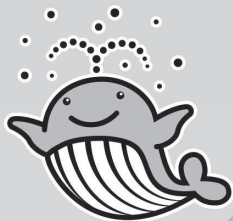
- 市町村の自主自立に向けた取組の推進
- 実地調査の件数拡大



This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings present.

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings present.



消防団防災学習



宝くじ桜



移動採血車



宝くじドリームジャンボ絵本

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。

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



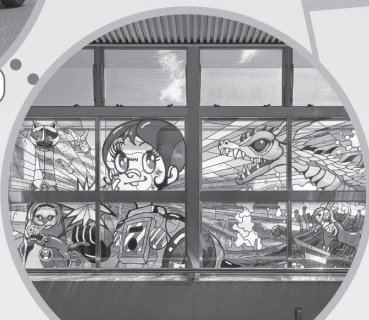
一輪車



青色回転灯装備車



検診車



パブリックアート



滑り台広場



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/>

