

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。

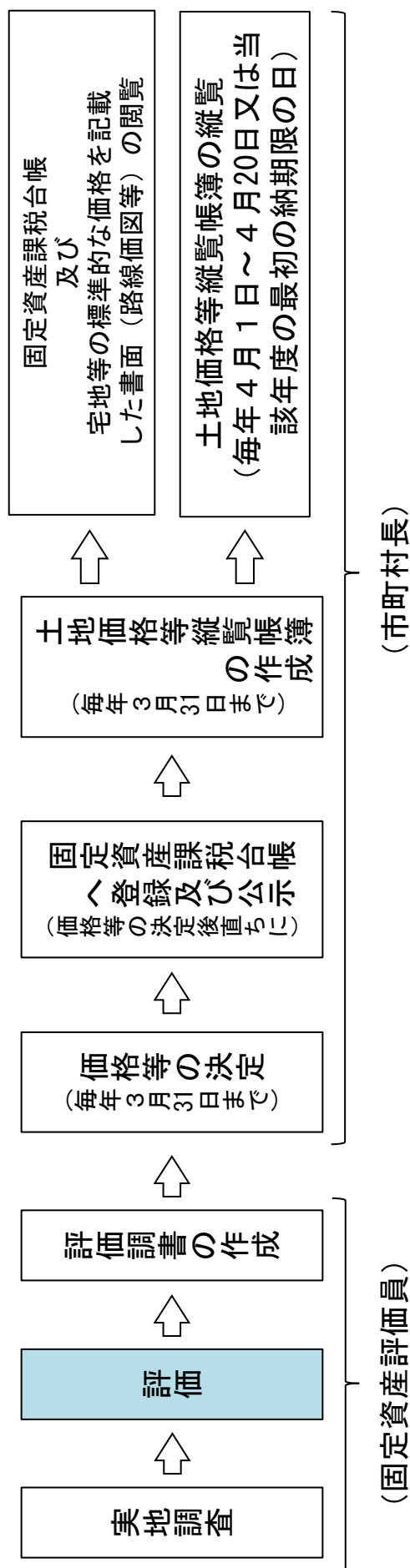
2. 固定資産の価格

■ 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。

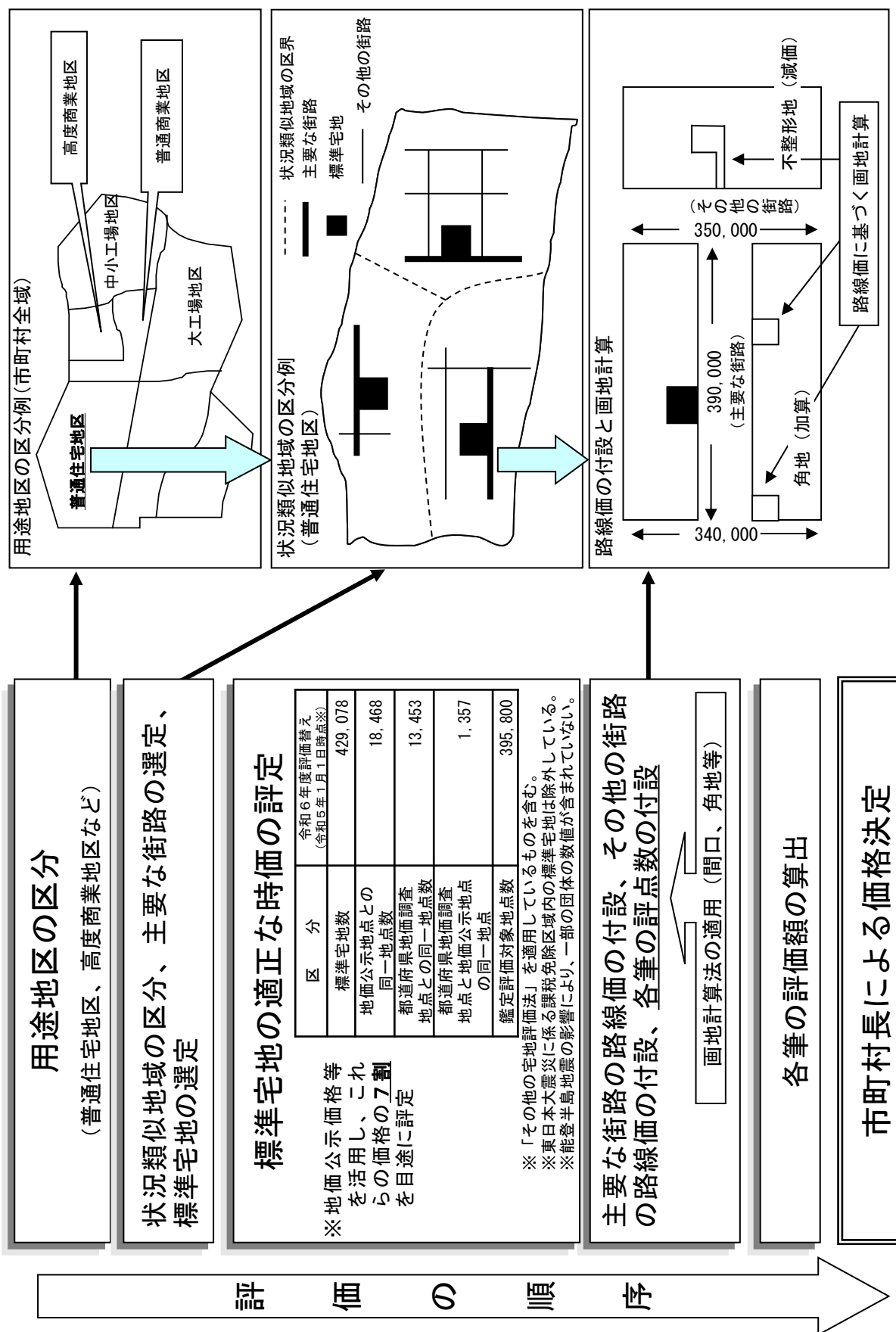
6. 評価方法の種類

■ 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

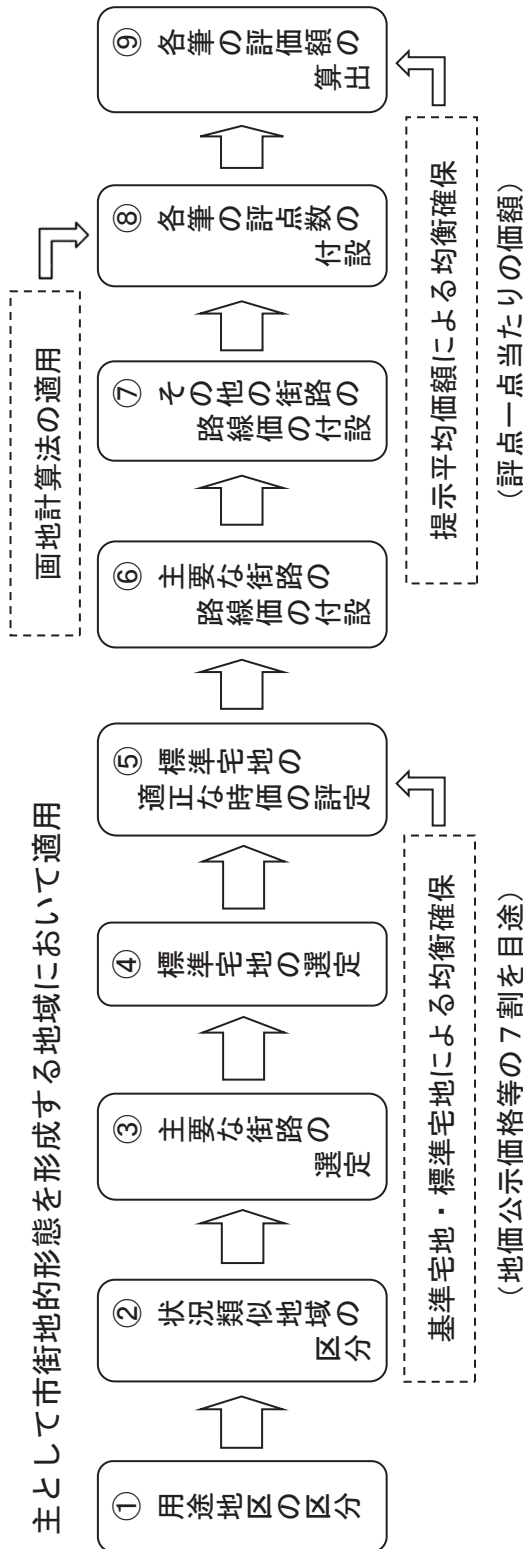
1. 市街地宅地評価法



Ⅱ 宅地

○市街地宅地評価法

主として市街地的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、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

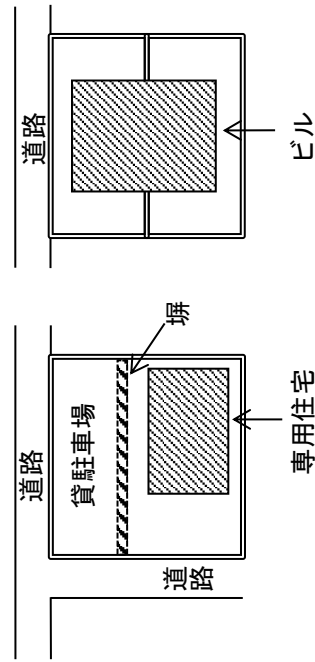
基本：一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

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

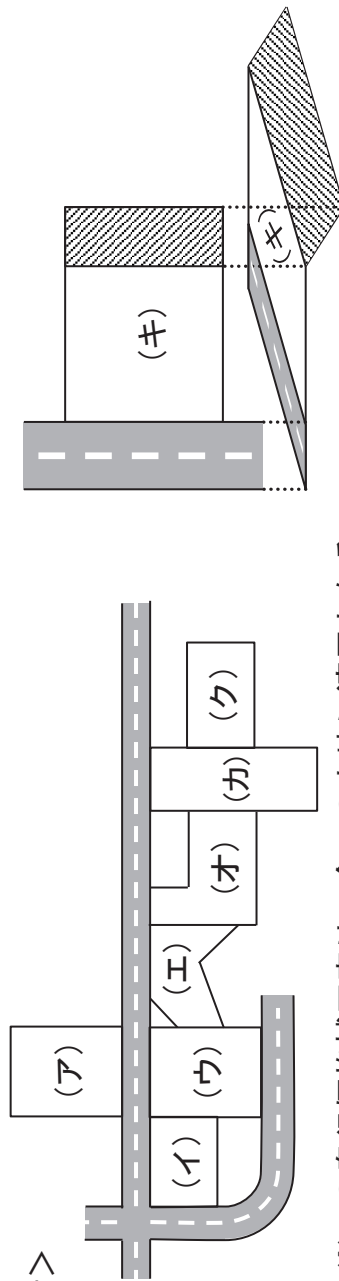


Ⅱ 宅地

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>



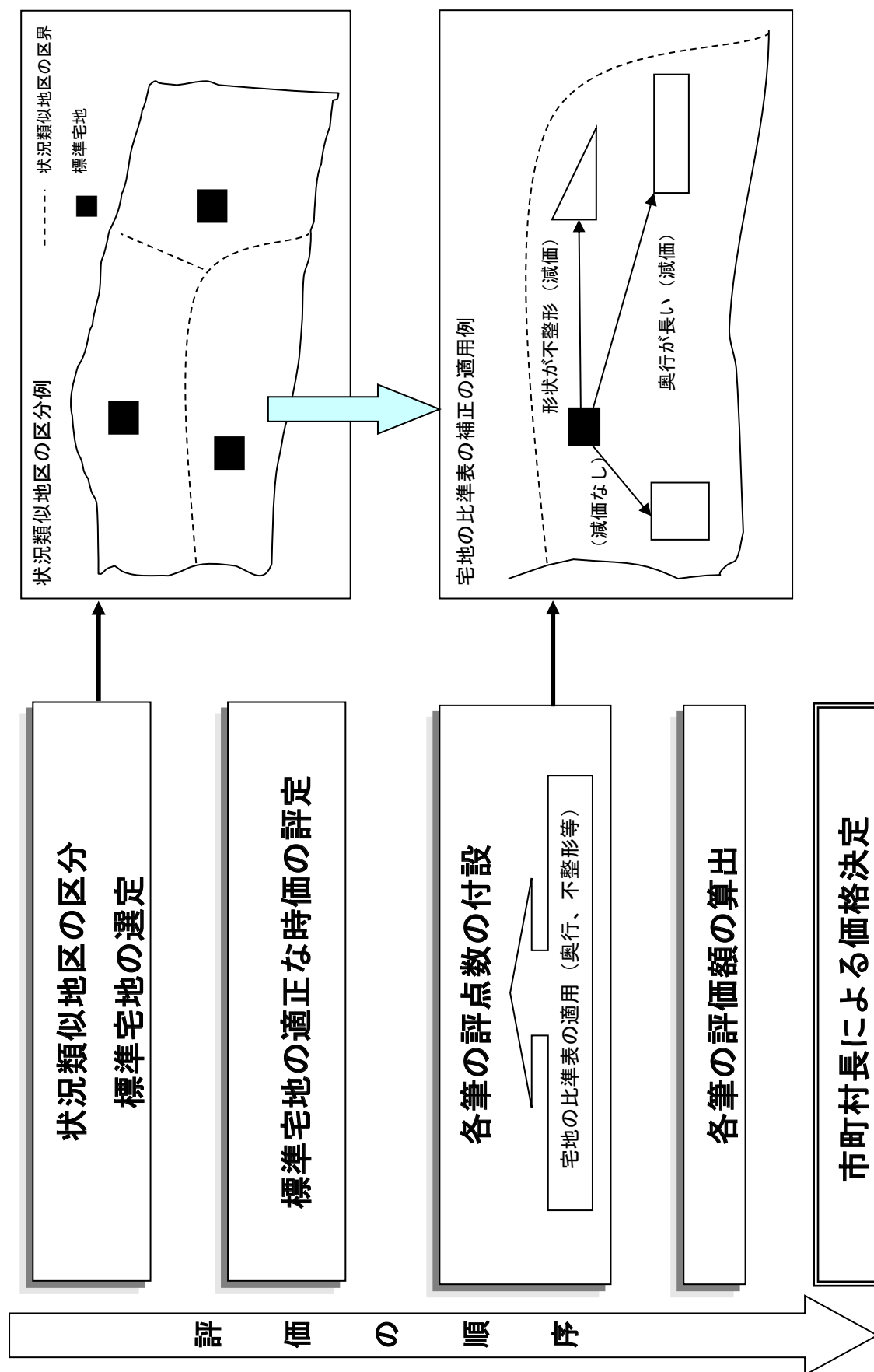
※アの奥行価格補正率は、全ての土地に適用となる。

(5) 評価額の算出

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

Ⅱ 宅地

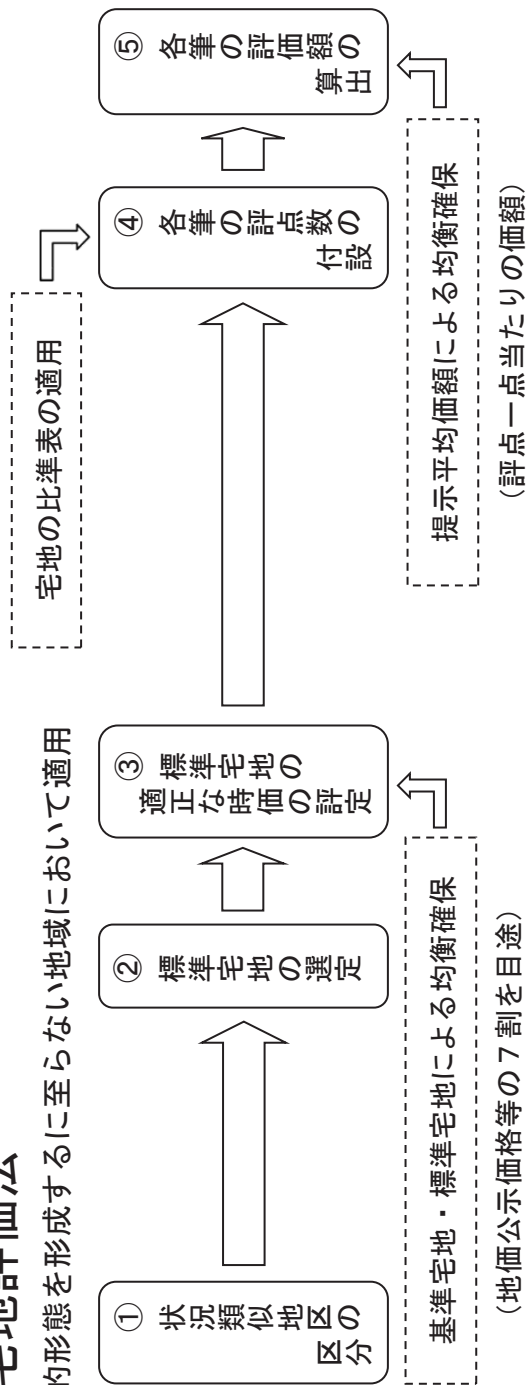
2. その他の宅地評価法



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 | 奥行による比率割合 | ・・・ | 奥行の長短に着目した補正 |
| イ | 形状等による比率割合 | ・・・ | 不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正 |
| ウ | その他の比率割合 | ・・・ | 角地、二方路線地の場合等、必要に応じ求める |
- ② 比率割合の求め方 比率割合 = ア × イ × ウ
- ③ 各筆の評点数の求め方 標準宅地の1㎡当たり評点数 × 比率割合

(3) 評価額の算出

評価額	＝	各筆の1㎡当たり評点数	×	評点一点当たりの価額	×	地積
-----	---	-------------	---	------------	---	----

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＞

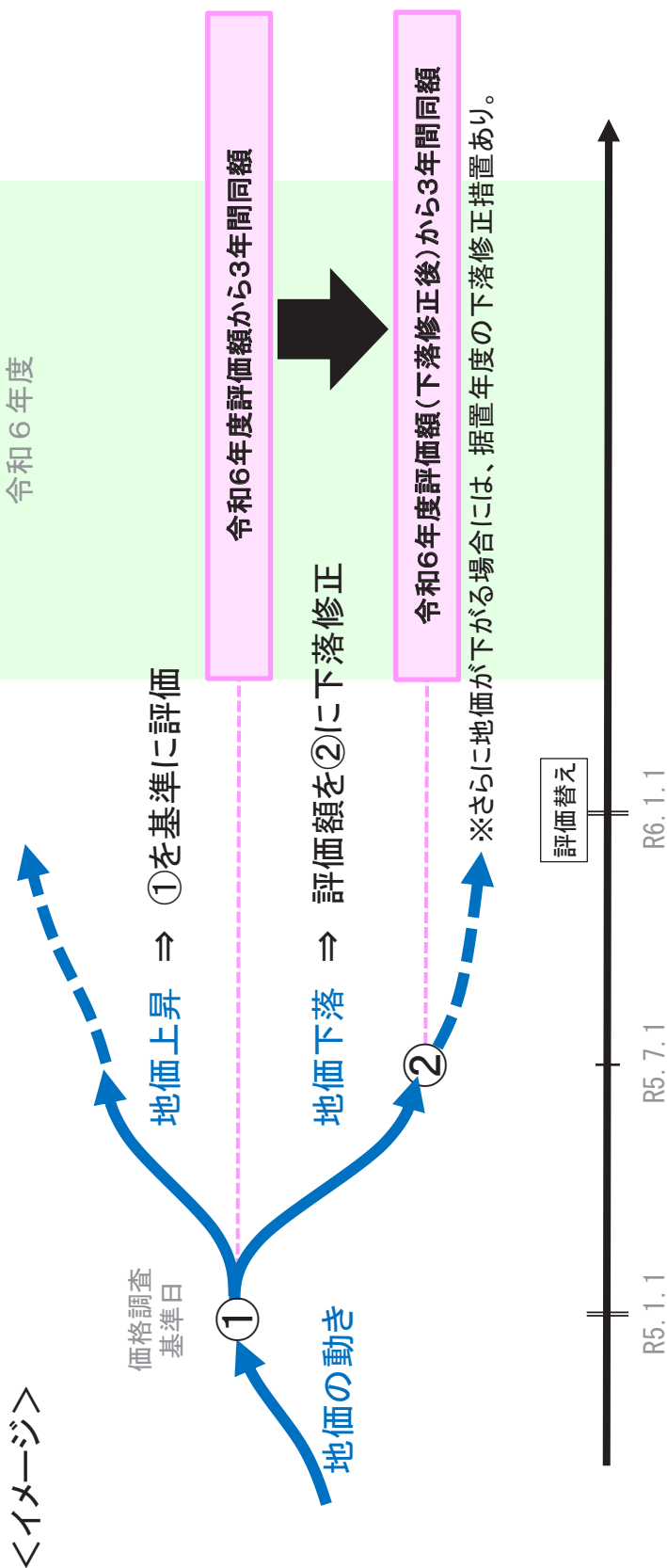
平成10年度・11年度における措置

○ 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

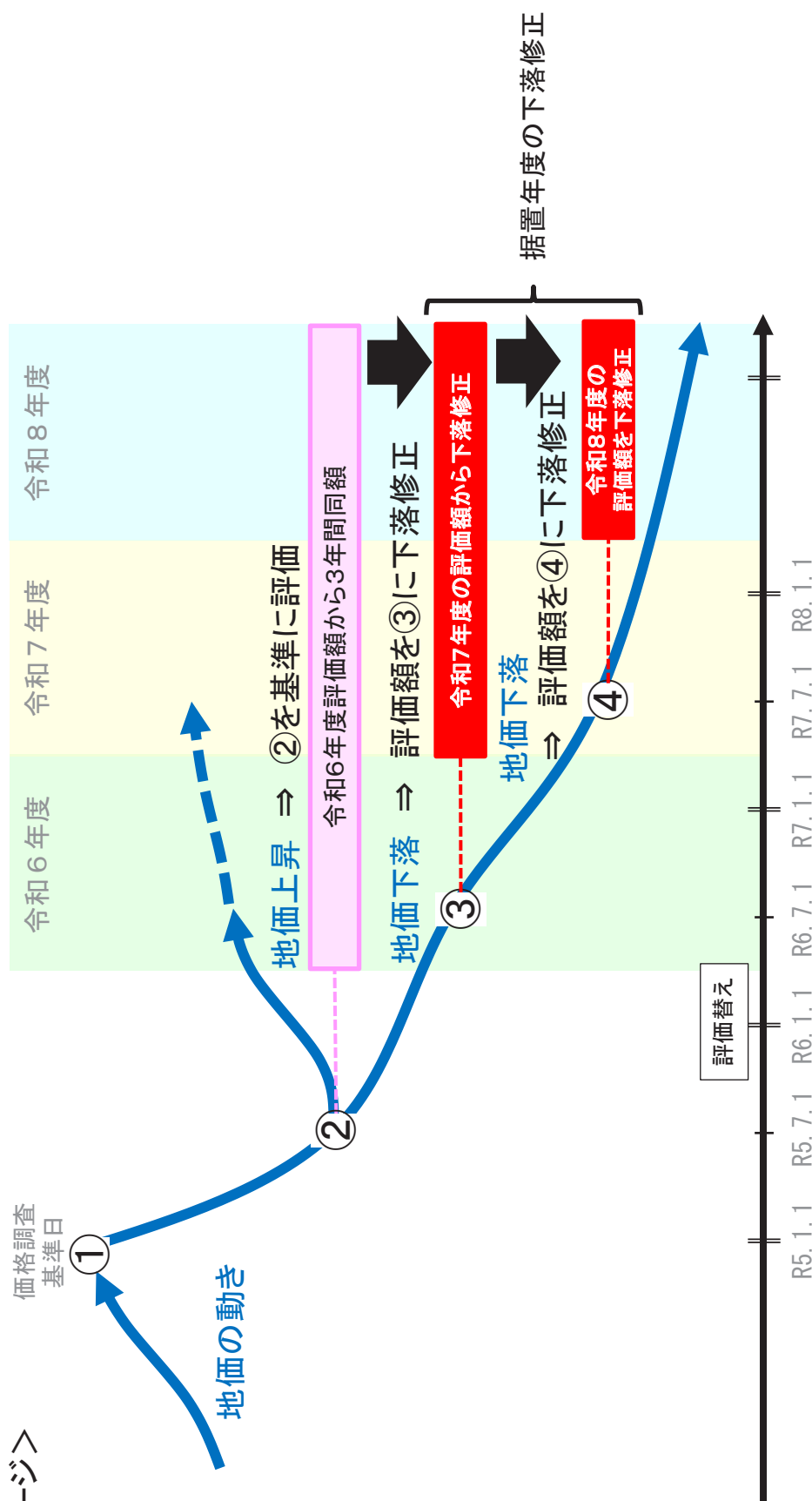
- 評価替えでは、基準年度（令和6年度）の前年の1月1日（価格調査基準日）の地価公示価格（①）を基準とする。
- ただし、7月1日までの半年間の地価の下落（①→②）を評価額に反映させるため、基準年度の下落修正措置が講じられている（なお、地価が上昇した場合は反映しない。）。



Ⅱ 宅地

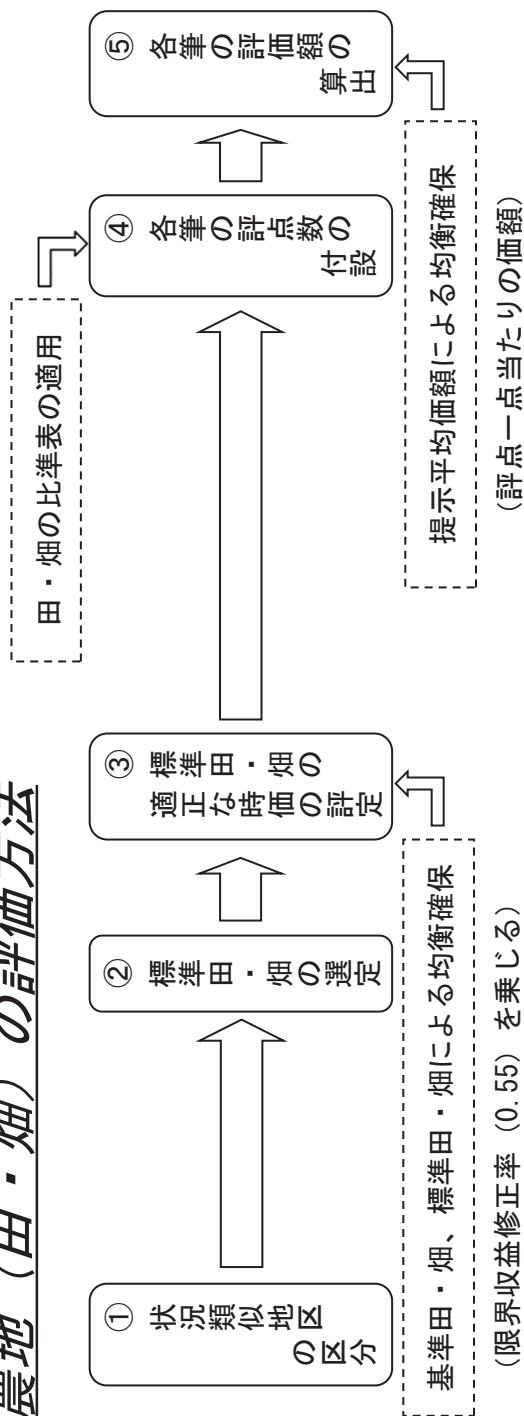
- 固定資産税(土地)の評価額については、基準年度(令和6年度)の評価額を3年間据え置くこととされており(地方税法第349条)、地価が上昇したとしても評価額は3年間同額。
- 一方、地価が下落した場合、基準年度の評価額に修正を加える特例措置(下落修正措置)が講じられている(地方税法附則第17条の2)。各市町村においては、区域内の地価動向を的確に把握し、下落修正を行うなど適正な評価事務の執行に努める必要。

<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㎡当たり評点数 = 標準田・畑の1㎡当たり評点数 × 比率割合

（2）評価額の算出

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

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）

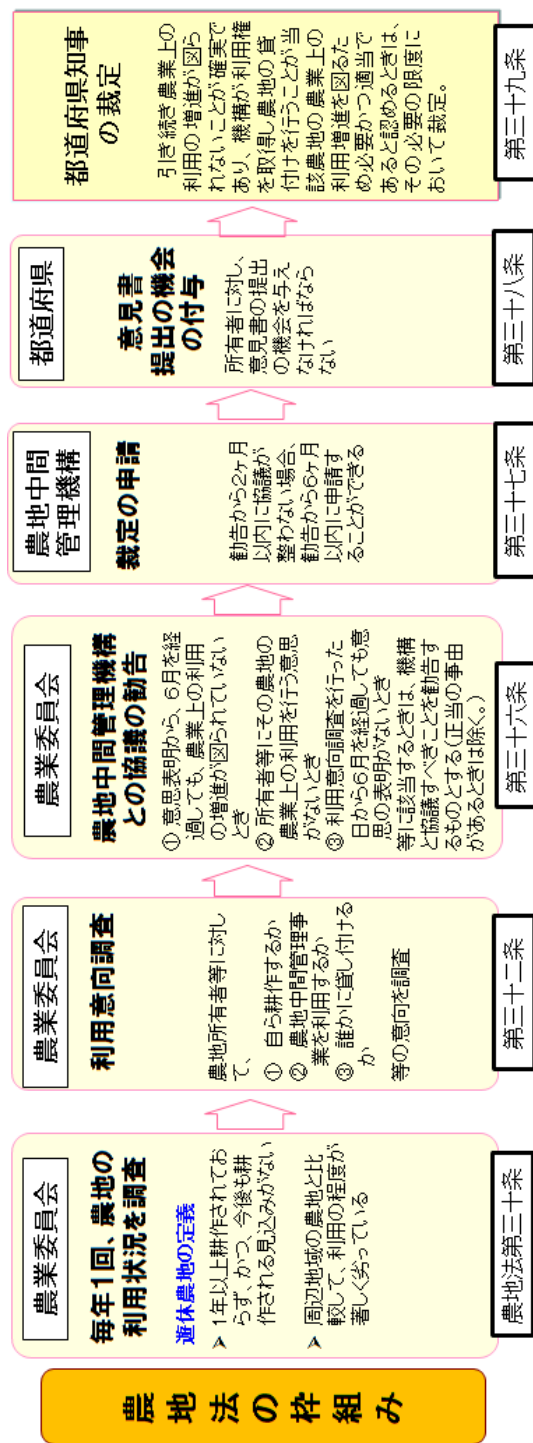
Ⅲ 農地

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日付け総務部第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8 m以内であること、軒高6 m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）

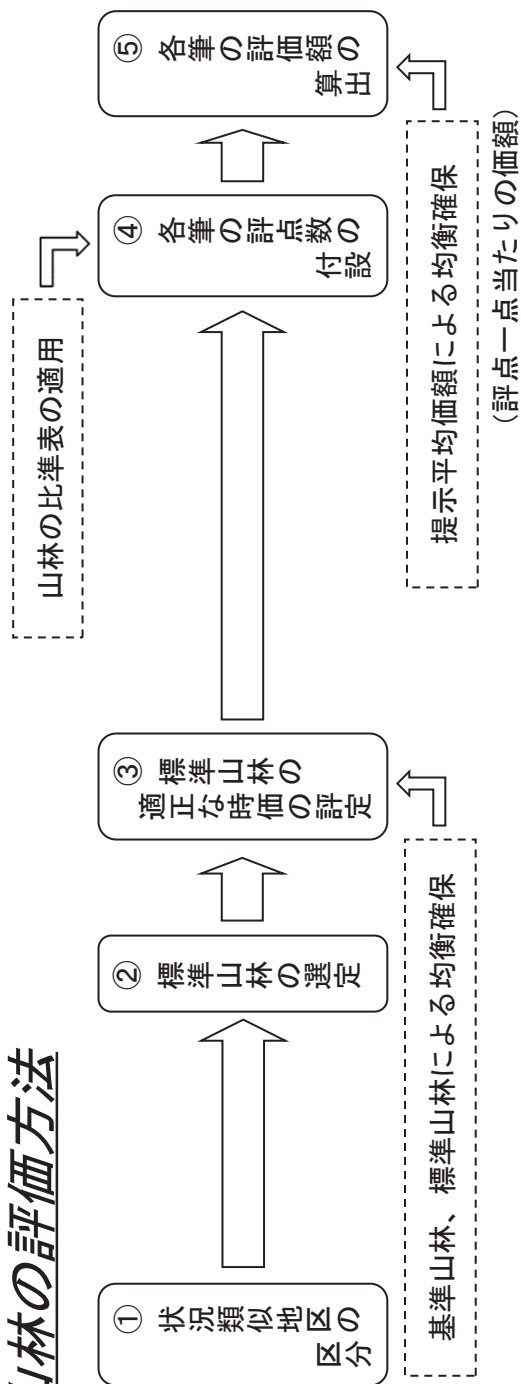
固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価する。

(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

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

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

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

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

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

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

(参考)

$$\begin{aligned} \text{令和6年度における} & \quad \text{令和5年度における} \times & \quad \text{令和6年度における近傍宅地の評価額 (※)} \\ \text{鉱泉地の評価額} & \quad \text{鉱泉地の評価額} & \quad \text{令和3年度における近傍宅地の評価額 (※)} \end{aligned}$$

※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

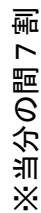
○ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて（平成11年9月1日付け自治評第37号通知）

○ 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

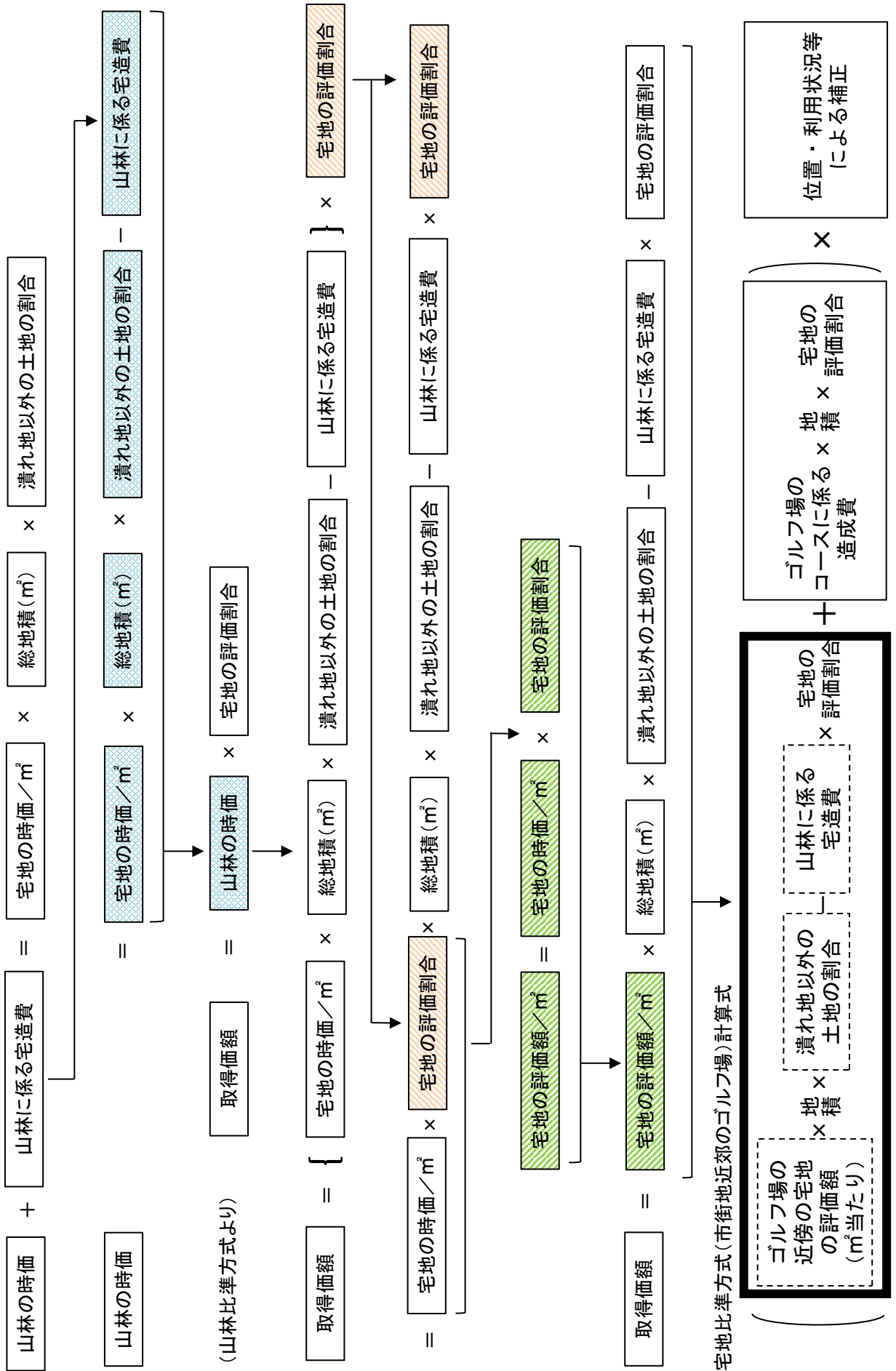
（図表） 国土利用の状況

■ 基準値評価



V その他の土地

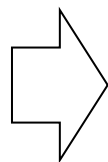
利潤を考慮外とした場合に山林を宅地造成するときには、次の関係式が成り立つ。



V その他の土地

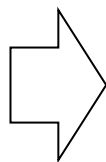
＜イメージ（例）＞

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。）

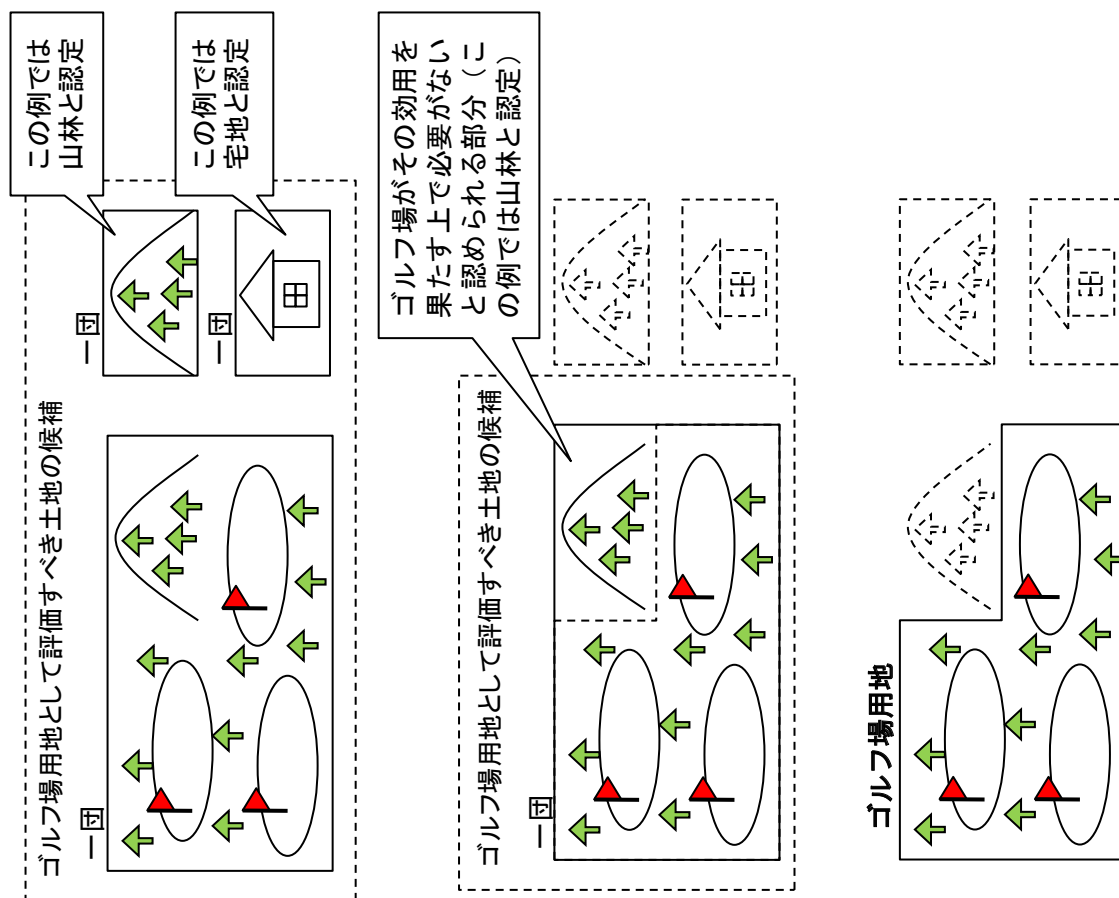


2. ゴルフ場用地候補とされる一団の土地から、「ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分」を除く。

（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。

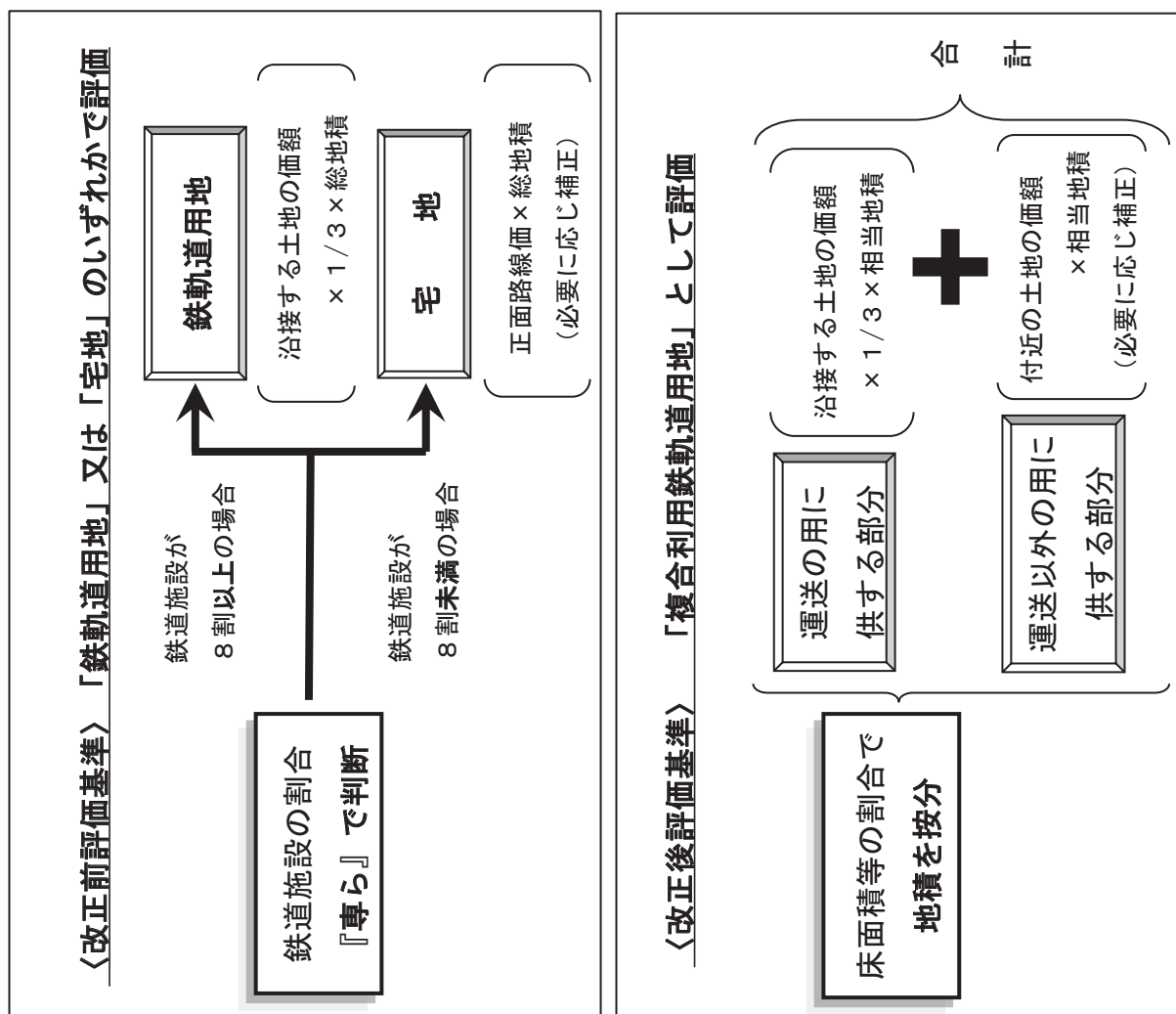
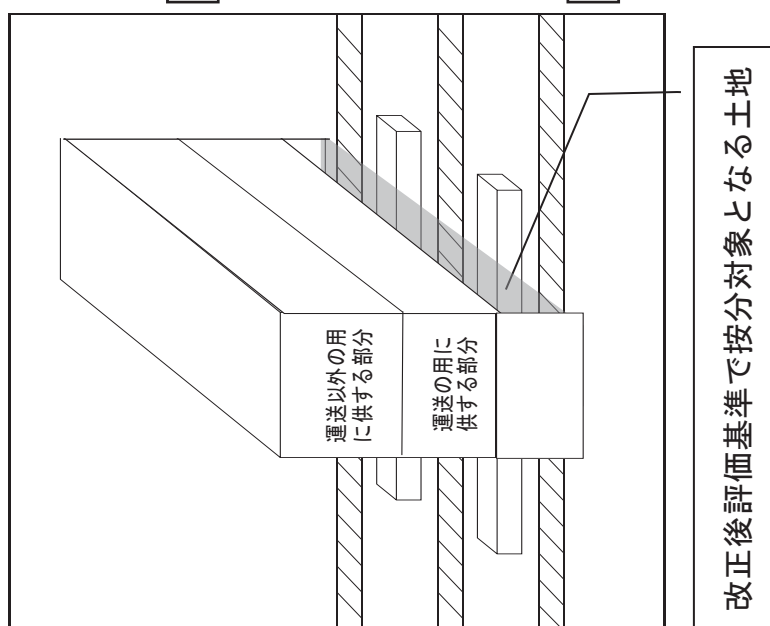
⑤ 参考通知等

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)

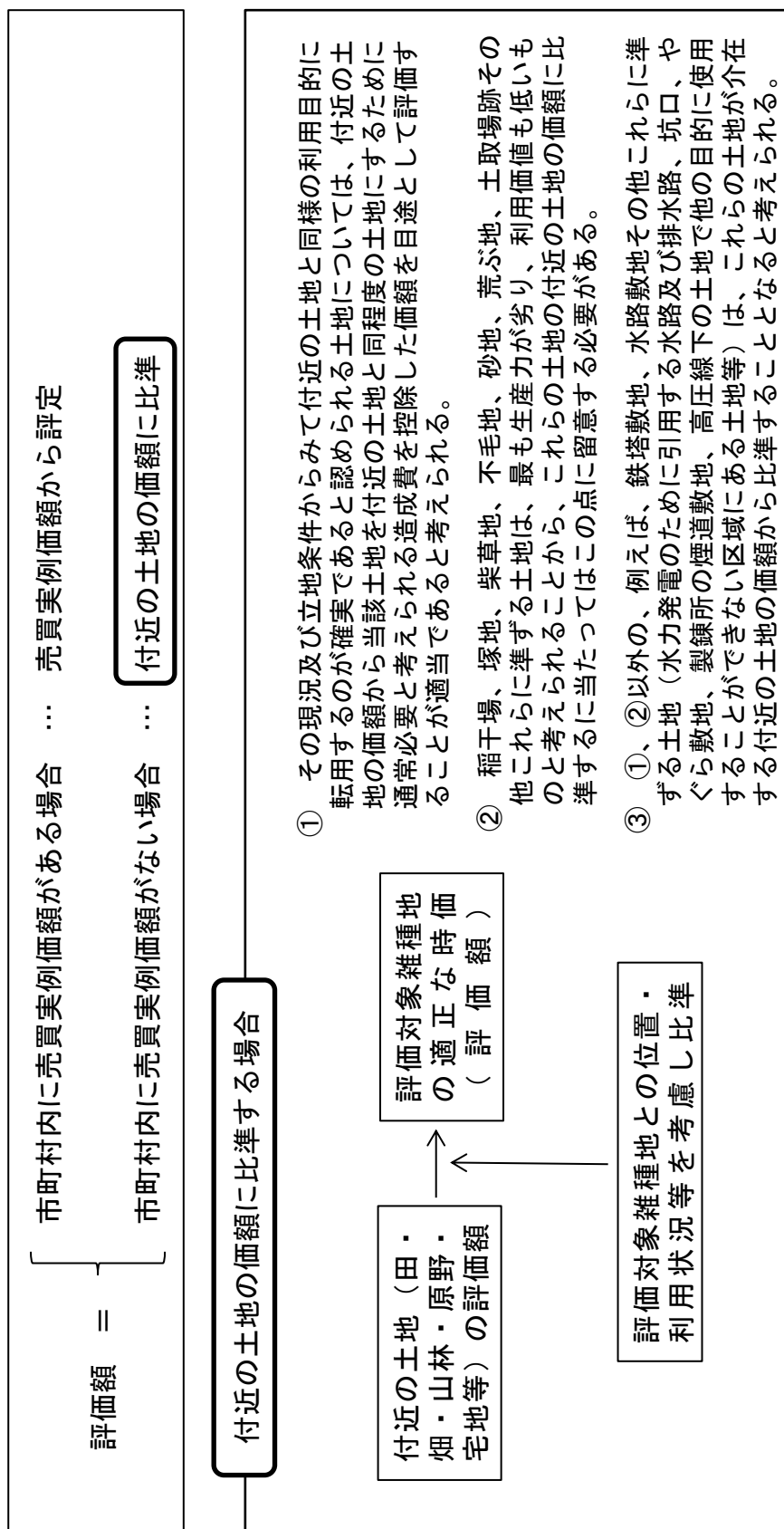
複合利用鉄軌道用地のイメージ図



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評価額の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。

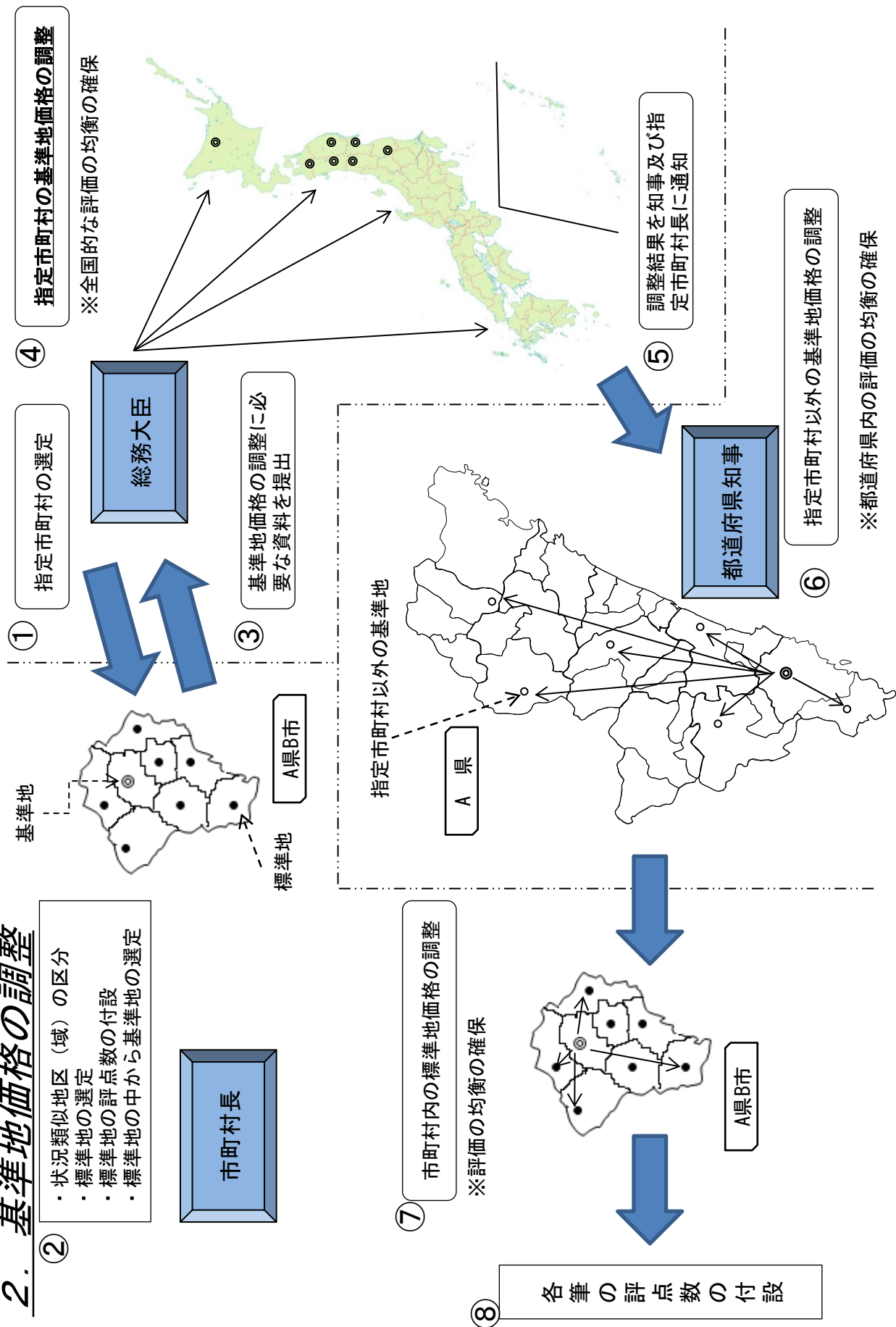
$$\boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \frac{\boxed{\text{提示平均価額} \times \boxed{\text{総地積}}}}{\boxed{\text{付設総評点数}}}$$

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

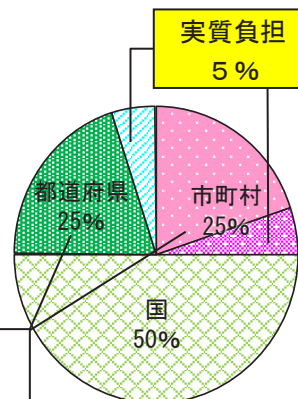
○調査対象は国有林や水面を除く全国土

○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
・立会による境界の確認
・境界杭の設置

地積の測定
境界の測量

閲覧

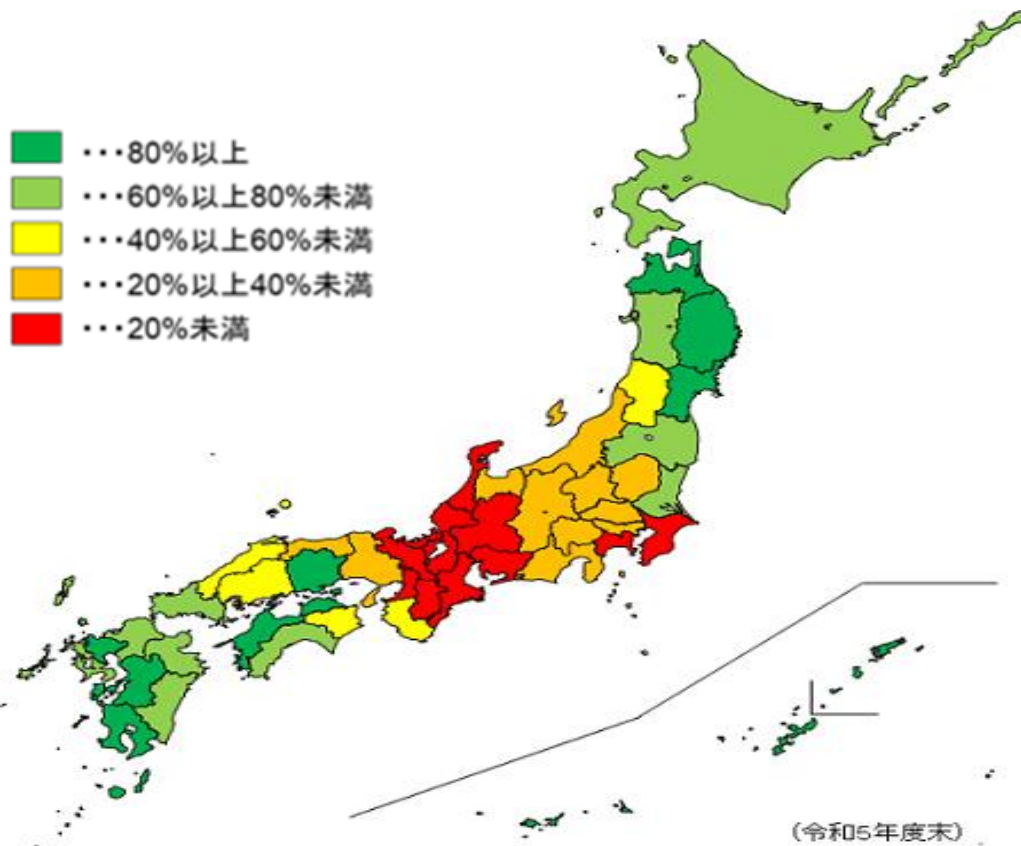
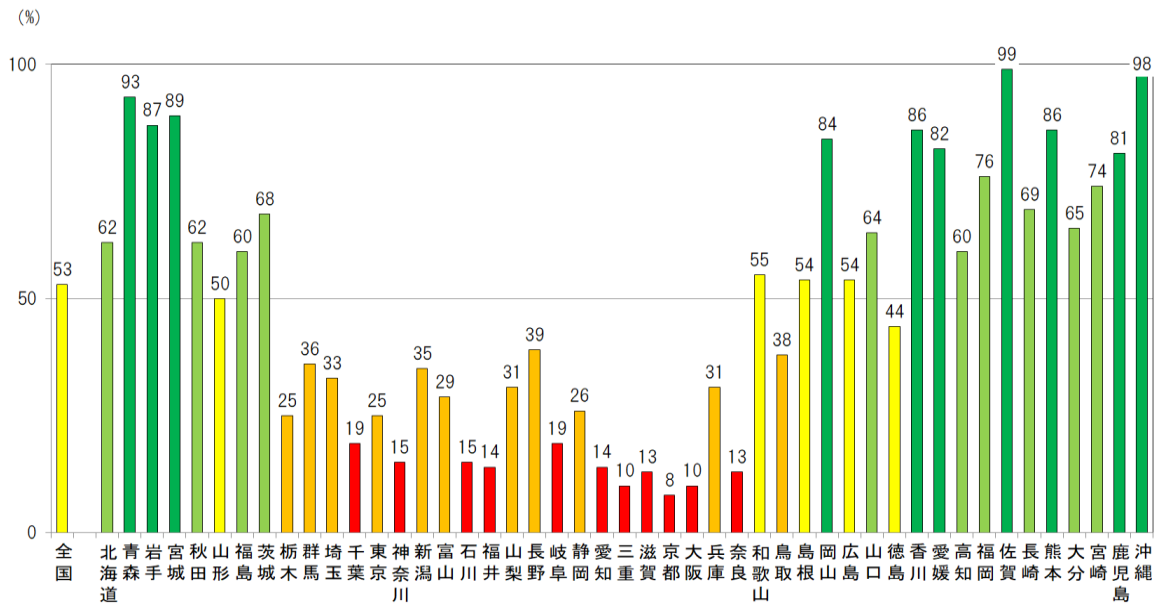
都道府県等の認証

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

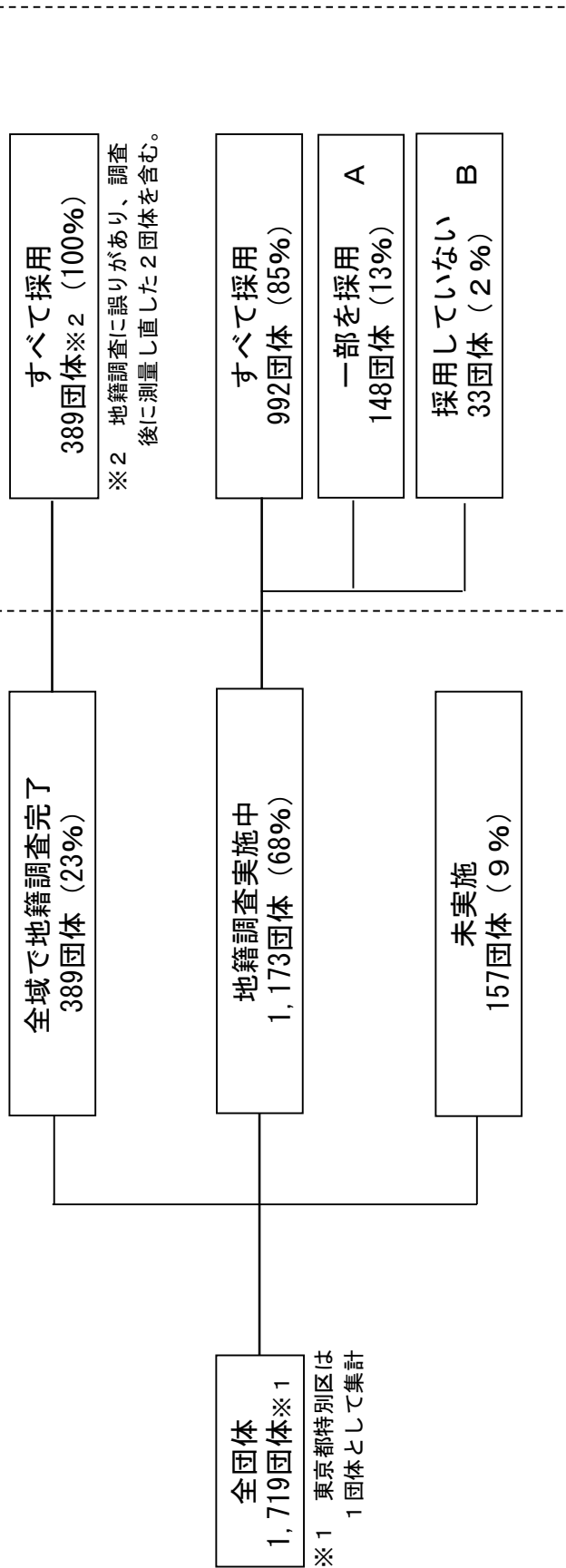
地籍調査実施状況



(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）

【地籍調査後の地積の採用状況】



（出典：地籍調査後登記土地の地積の取扱い状況に関する調（総務省））

【地籍調査後の地積を固定資産税の地積として採用していない理由（主なもの）】

① Aの団体

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

＜このうち、地籍調査後の地積を採用した土地＞

- ・地積が地籍調査前より減少した土地
- ・同一地域内の地籍調査が完了した土地

② Bの団体

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

事 務 連 絡
令和 4 年 5 月 23 日

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

総務省自治税務局資産評価室
土地第一係長

宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について

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

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

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

鑑 定 評 価 書

No. _____

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

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	令和 _____ 年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	無 ・ 有 (_____)
鑑定評価を行った日	令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日ほか 実地調査を行った 不 動 産 鑑 定 士 立 会 人 の 氏 名 及 び 職 業 実 地 調 査 を 行 っ た 範 囲 実地調査の一部を実施できなかった場合に あつてはその理由 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/㎡) × [] 100 = ③ (円/㎡) ④地 積 (㎡) × ⑤総 額(③×④) (円) =	(58)	鑑 定 評 価 額	
			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) 個別的要素の標準化補正 (※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) 個別的要素の標準化補正 (※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 × % +
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (	設備部分 × %	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/㎡)

鑑定評価価格一覧表(×元価格用)(2)

[illegible]

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」

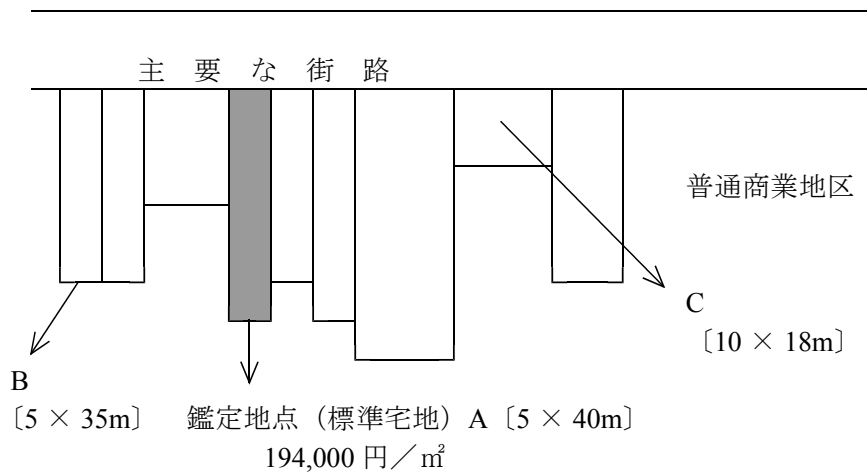
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

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）

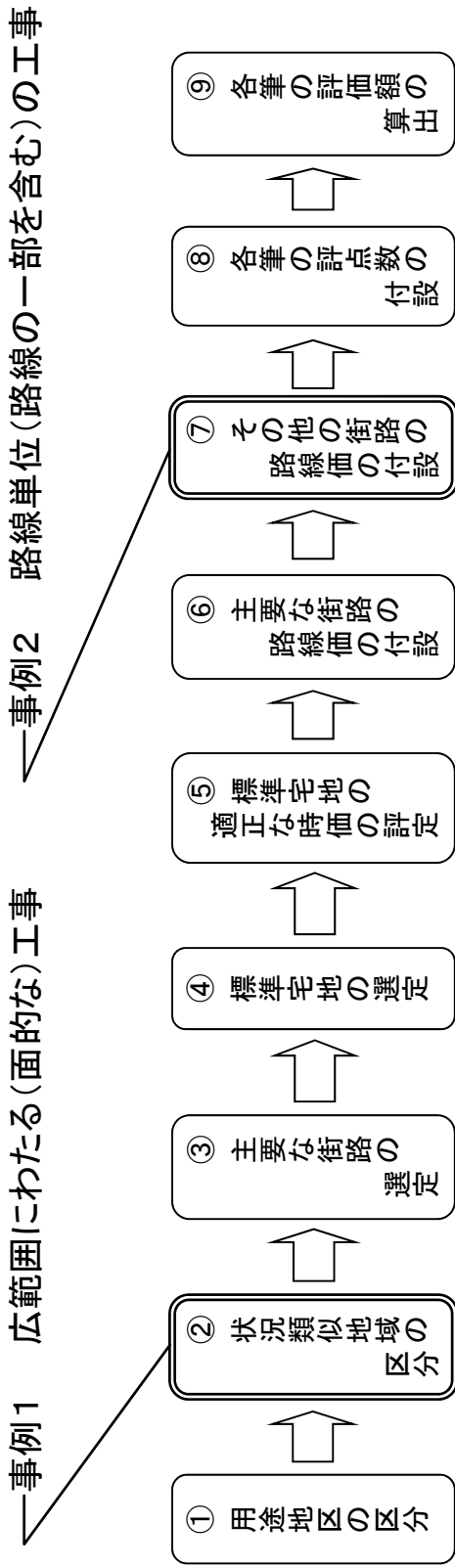
2 各都道府県から当センターへの提供期限

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。

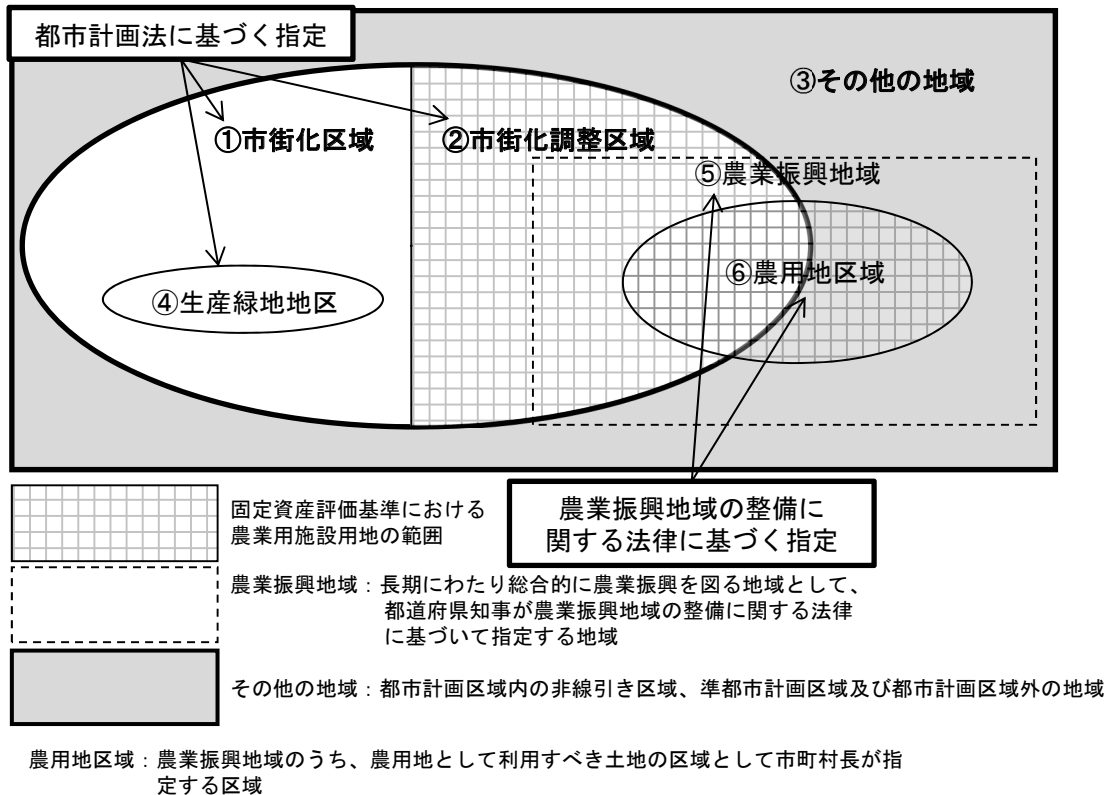
宅地の指定市（県庁所在市）における 基準宅地に係る路線価

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	近傍の農地の価格＋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）			

【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。

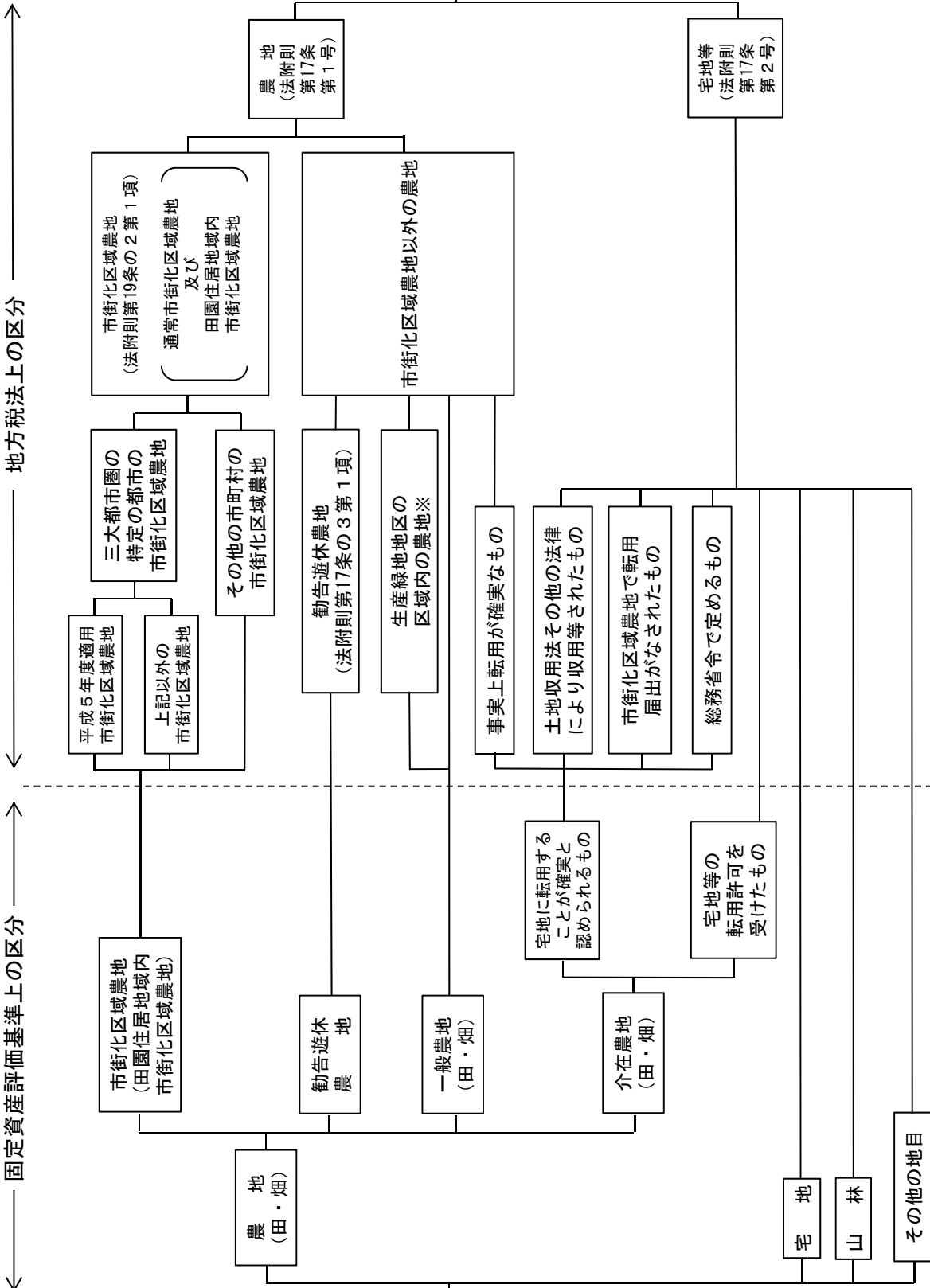
問 3 当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額は、どのようにして算定するか。

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8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)奥行き 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る状況になっていた。
- 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定。	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割程度を目標(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割を目途(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基準地は、それぞれ地価公示法第3条、国土利用計画法施行令第9条に基づき、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一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、<u>平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、…（中略）…評価額に修正を加えることができるものとする。</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（㉑～㉞にも該当しない補正）		
		ア急傾斜地法（地すべり防止区域）	イ航空法（制限表面）	ウ土砂災害防止法（イエロー）	エ土砂災害防止法（レッド）	オ津波防災地域作りに関する法律	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		