

議 案 1 関 係

地価下落地域における土地の評価額の修正について

議案 1

地価下落地域における土地の評価額の修正について

固定資産評価基準第 1 章第 12 節二を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準新旧対照表

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p style="padding-left: 2em;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 4em;">第1節～第11節 略</p> <p style="padding-left: 4em;">第12節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 <u>平成24年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>平成23年1月1日</u>から<u>平成23年7月1日</u>までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。</p> <p>なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、<u>平成23年1月1日</u>から<u>平成23年7月1日</u>までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。</p> <p>1 略</p> <p>2 宅地の価額については、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及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、<u>平成23年1月1日</u>から<u>平成23年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。</p> <p>3 略</p> <p>三 略</p>	<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p style="padding-left: 2em;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 4em;">第1節～第11節 略</p> <p style="padding-left: 4em;">第12節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 <u>平成21年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>平成20年1月1日</u>から<u>平成20年7月1日</u>までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。</p> <p>なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、<u>平成20年1月1日</u>から<u>平成20年7月1日</u>までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。</p> <p>1 略</p> <p>2 宅地の価額については、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及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、<u>平成20年1月1日</u>から<u>平成20年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。</p> <p>3 略</p> <p>三 略</p>

改正理由（議案1）

地価の下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しているものの、全国的に依然として下落基調が続いていることから、平成23年1月1日を価格調査基準日とする平成24年度評価替えに地価下落をできる限り反映させるため、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映することができるものとする必要がある。

以上が、議案1を付議する理由である。

議 案 2 関 係

砂防指定地の評価方法について

砂防指定地の評価方法について

固定資産評価基準第 1 章第 11 節一を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準新旧対照表

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p style="padding-left: 2em;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 4em;">第1節～第10節 略</p> <p style="padding-left: 4em;">第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p style="padding-left: 2em;">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（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、<u>平成24年度から平成26年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難しいと市町村長が判断した場合には、この限りでない。</u></p> <p>二～四 略</p>	<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p style="padding-left: 2em;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 4em;">第1節～第10節 略</p> <p style="padding-left: 4em;">第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p style="padding-left: 2em;">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（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、<u>平成21年度から平成23年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難しいと市町村長が判断した場合には、この限りでない。</u></p> <p>二～四 略</p>

改正理由（議案２）

砂防指定地内の山林の評価については、当該土地における行為規制の程度に応じ２分の１を限度とする補正率を適用することとしているが、平成２３年度までの評価に限り、当該方法により難し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経過措置を講じている。平成２４年度評価替えから減価補正を完全実施することが技術的に困難であるとする市町村が多数ある現状から、この経過措置を平成２６年度まで延長する必要がある。

以上が、議案２を付議する理由である。

議 案 3 関 係

提示平均価額算定の例外規定について

提示平均価額の算定の例外規定について

固定資産評価基準第 1 章第 2 節三

同 第 3 節三

同 第 7 節三

を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準新旧対照表

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p> 第1章 土地</p> <p> 第1節 略</p> <p> 第2節 田及び畑</p> <p>一～二略</p> <p>三 1～3略</p> <p> 4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い</p> <p> 天災その他特別の事情により、3（1）に定める2と同様の方法によつて行ふとされるもののうち、指定市町村以外の市町村の長が2の（2）による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該市町村を除いて2の（3）による所要の調整を行うことができるものとし、当該市町村については、2の（2）による報告が行われ次第、当該市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。</p> <p> 第3節 宅地</p> <p>一～二略</p> <p>三 1～3略</p> <p> 4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い</p> <p> （1） 天災その他特別の事情により、指定市の長が、2の（2）による報告を行うことができない場合、総務大臣は、1の規定にかかわらず、指定市を変更することができる。</p> <p> （2） 天災その他特別の事情により、3（1）に定める2と同様の方法によつて行ふとされるもののうち、指定市以外の市町村の長が2の（2）による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該市町村を除いて2の（3）による所要の調整を行うことができるものとし、当該市町村については、2の（2）による報告が行われ次第、当該市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。</p>	<p style="text-align: center;">固 定 資 産 評 価 基 準</p> <p>目次 略</p> <p> 第1章 土地</p> <p> 第1節 略</p> <p> 第2節 田及び畑</p> <p>一～二略</p> <p>三 1～3略</p> <p> 第3節 宅地</p> <p>一～二略</p> <p>三 1～3略</p>

固定資産評価基準新旧対照表

改正案	現 行
<p>第4節～第6節 略 第7節 山林</p> <p>一～二略 三 1～3略</p> <p>4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い 天災その他特別の事情により、3（1）に定める2と同様の方法によつて行ふとされるもののうち、指定市町村以外の市町村の長が2の（2）による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該市町村を除いて2の（3）による所要の調整を行うことができるものとし、当該市町村については、2の（2）による報告が行われ次第、当該市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。</p>	<p>第4節～第6節 略 第7節 山林</p> <p>一～二略 三 1～3略</p>

改正理由（議案3）

宅地の指定市は、道府県庁所在の市及び東京都特別区とされているが、指定市が天災その他特別の事情により、適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告できない場合においても、総務大臣の提示平均価額算定を可能とするため、宅地の指定市を変更することができることとする必要がある。

また、指定市以外の市町村の提示平均価額の算定に当たり、指定市以外の市町村が天災その他特別の事情により、適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を都道府県知事に報告できない場合においても、都道府県知事の提示平均価額算定を可能とするため、当該市町村を除いて、基準地の適正な時価についての所要の調整等を行うことができることとする必要がある。

以上が、議案3を付議する理由である。

議 案 4 関 係

指定市町村の変更について

議案 4

指定市町村の変更について

固定資産評価基準別表第 7 の 2 を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準改正新旧対照表

改 正 案		現 行	
別表第7の2 山林の指定市町村表		別表第7の2 山林の指定市町村表	
都道府県名	市 町 村 名	都道府県名	市 町 村 名
北 海 道	北見市	北 海 道	北見市
青 森 県	十和田市	青 森 県	十和田市
岩 手 県	花巻市	岩 手 県	花巻市
宮 城 県	登米市	宮 城 県	登米市
秋 田 県	由利本荘市	秋 田 県	由利本荘市
山 形 県	最上郡 金山町	山 形 県	最上郡 金山町
福 島 県	東白川郡 棚倉町	福 島 県	東白川郡 棚倉町
茨 城 県	常陸大宮市	茨 城 県	常陸大宮市
栃 木 県	鹿沼市	栃 木 県	大田原市
群 馬 県	吾妻郡 中之条町	群 馬 県	吾妻郡 中之条町
埼 玉 県	秩父市	埼 玉 県	秩父市
千 葉 県	夷隅郡 大多喜町	千 葉 県	夷隅郡 大多喜町
東 京 都	西多摩郡 奥多摩町	東 京 都	西多摩郡 奥多摩町
神 奈 川 県	南足柄市	神 奈 川 県	南足柄市
新 潟 県	村上市	新 潟 県	村上市
富 山 県	氷見市	富 山 県	氷見市
石 川 県	鹿島郡 中能登町	石 川 県	鹿島郡 中能登町
福 井 県	福井市	福 井 県	福井市
山 梨 県	南巨摩郡 南部町	山 梨 県	南巨摩郡 南部町
長 野 県	中野市	長 野 県	中野市
岐 阜 県	下呂市	岐 阜 県	下呂市
静 岡 県	浜松市	静 岡 県	浜松市
愛 知 県	豊田市	愛 知 県	豊田市
三 重 県	熊野市	三 重 県	熊野市
滋 賀 県	甲賀市	滋 賀 県	甲賀市
京 都 府	船井郡 京丹波町	京 都 府	船井郡 京丹波町

大阪府	河内長野市
兵庫県	美方郡 <u>新温泉町</u>
奈良県	吉野郡 川上村
和歌山県	有田郡 有田川町
鳥取県	八頭郡 八頭町
島根県	安来市
岡山県	苫田郡 鏡野町
広島県	廿日市市
山口県	山口市
徳島県	那賀郡 那賀町
香川県	仲多度郡 まんのう町
愛媛県	西条市
高知県	吾川郡 仁淀川町
福岡県	八女市
佐賀県	嬉野市
長崎県	大村市
熊本県	菊池市
大分県	<u>日田市</u>
宮崎県	日南市
鹿児島県	<u>曽於市</u>
沖縄県	国頭郡 国頭村

大阪府	河内長野市
兵庫県	佐用郡 佐用町
奈良県	吉野郡 川上村
和歌山県	有田郡 有田川町
鳥取県	八頭郡 八頭町
島根県	安来市
岡山県	苫田郡 鏡野町
広島県	廿日市市
山口県	山口市
徳島県	那賀郡 那賀町
香川県	仲多度郡 まんのう町
愛媛県	西条市
高知県	吾川郡 仁淀川町
福岡県	八女市
佐賀県	嬉野市
長崎県	大村市
熊本県	菊池市
大分県	<u>中津市</u>
宮崎県	日南市
鹿児島県	<u>始良市</u>
沖縄県	国頭郡 国頭村

改正理由（議案４）

平成 24 年度評価替えに当たり、各都道府県の意見を参考に、地形及び利用条件が標準的かどうか等につき検討した結果、一部を指定替えする必要がある。

以上が、議案 4 を付議する理由である。

参考 1

土地関係
(議案 1～4 について)

地価下落地域における
土地の評価額の修正について

地価下落地域における土地の評価額の修正について

地価の下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しているものの、全国的に依然として下落基調が続いていることから、平成23年1月1日を価格調査基準日とする平成24年度評価替えに地価下落をできる限り反映させるため、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映することができる措置を引き続き講じることとする。なお、平成9年度以降、評価替えごとに同様の特例措置が講じられているところ。

下落修正の概要

平成23年1月1日(価格調査基準日)から平成23年7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映させるための措置を講じる。

(1) 対象地目

宅地(評価基準第3節四及び五を除く)及び市街化区域農地等宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地

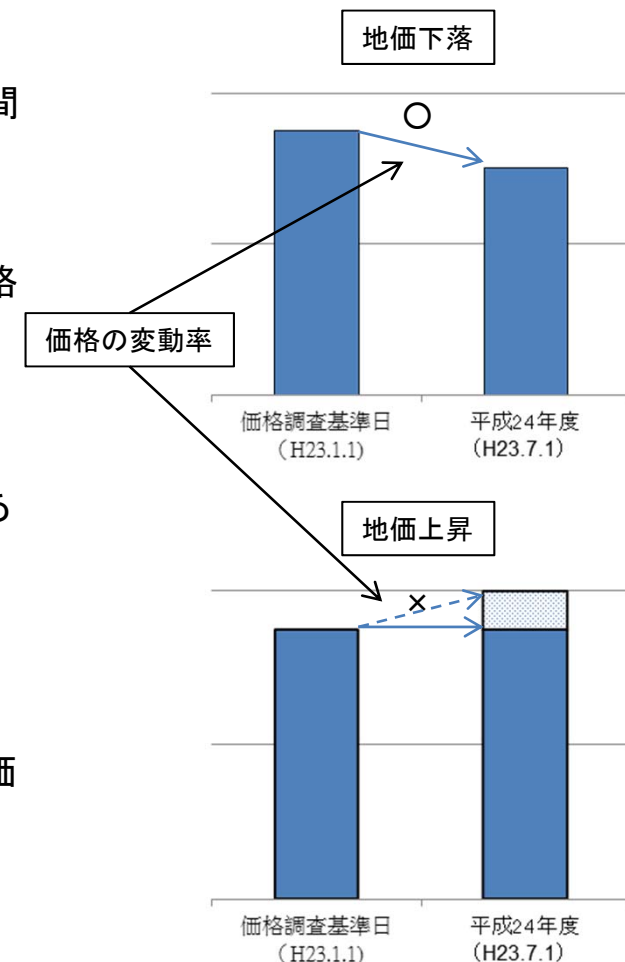
(2) 地域区分

用途地区、状況類似地区ごとに価格を修正することを基本とする。

ただし、地価の下落の状況等から、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化できるものとする。

(3) 地価下落の把握方法

- ① 都道府県地価調査及び不動産鑑定士の意見等から判断して下落していると思われる標準宅地について、下落状況を把握する。
- ② ①の結果、価格が上昇又は横ばいであり、市町村の区域において地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わない。





都道府県地価調査圏域別地価動向 ～平均変動率の推移～


○平成21年調査（平成20年7月1日～平成21年7月1日）、平成22年調査（平成21年7月1日～平成22年7月1日）及び今回調査（平成22年7月1日～平成23年7月1日）の地価の動きをまとめた。

（単位：％）

	住宅地			商業地			全用途		
	平成21年調査	平成22年調査	平成23年調査	平成21年調査	平成22年調査	平成23年調査	平成21年調査	平成22年調査	平成23年調査
全 国	▲ 4.0	▲ 3.4	▲ 3.2	▲ 5.9	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 4.4	▲ 3.7	▲ 3.4
三大都市圏	▲ 5.6	▲ 2.9	▲ 1.7	▲ 8.2	▲ 4.2	▲ 2.2	▲ 6.1	▲ 3.2	▲ 1.9
東京圏	▲ 6.5	▲ 3.0	▲ 1.9	▲ 8.9	▲ 4.1	▲ 2.3	▲ 6.9	▲ 3.3	▲ 2.1
大阪圏	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 1.8	▲ 7.1	▲ 5.3	▲ 2.6	▲ 5.0	▲ 4.0	▲ 2.1
名古屋圏	▲ 4.2	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 7.3	▲ 2.9	▲ 1.1	▲ 4.9	▲ 1.8	▲ 0.9
地 方 圏	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.7	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 4.8	▲ 3.8	▲ 3.9	▲ 4.0

 前期よりも下落率が縮小

 前期と下落率が同一




 前期よりも下落率が拡大

都道府県地価調査圏域別地価動向 ～半年毎の地価変動率～

○地価公示（毎年1月1日時点）との共通地点で分析（約1,640地点。うち住宅地約1,160地点、商業地約480地点）。
○東京圏・名古屋圏では平成23年調査後半の下落率が拡大した一方、大阪圏においては平成23年調査後半の下落率が縮小した。
○地方圏では、前半、後半で大きな違いは見られない。

（単位：％）

	住宅地				商業地			
	平成22年調査		平成23年調査		平成22年調査		平成23年調査	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全 国	▲ 2.0	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.8
三大都市圏	▲ 2.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 3.1	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 1.2
東京圏	▲ 2.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 3.0	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 1.4
大阪圏	▲ 2.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 3.8	▲ 2.3	▲ 1.4	▲ 1.1
名古屋圏	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.3	▲ 2.8	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.6
地 方 圏	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 2.9	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 2.3

-  前期よりも下落率が縮小
-  前期よりも下落率が拡大
-  前期と下落率が同一

前半＝平成22年7月1日～平成23年1月1日の変動率
後半＝平成23年1月1日～平成23年7月1日の変動率

砂防指定地の評価方法について

砂防指定地の評価について

砂防指定地内の山林の評価については、当該土地における行為規制の程度に応じ2分の1を限度する補正率を適用することとしているところ、平成23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経過措置を講じているが、平成24年度評価替えから減価補正を完全実施することが技術的に困難であるとする市町村が多数ある現状から、この経過措置を平成26年度まで延長する必要がある。

○砂防指定地

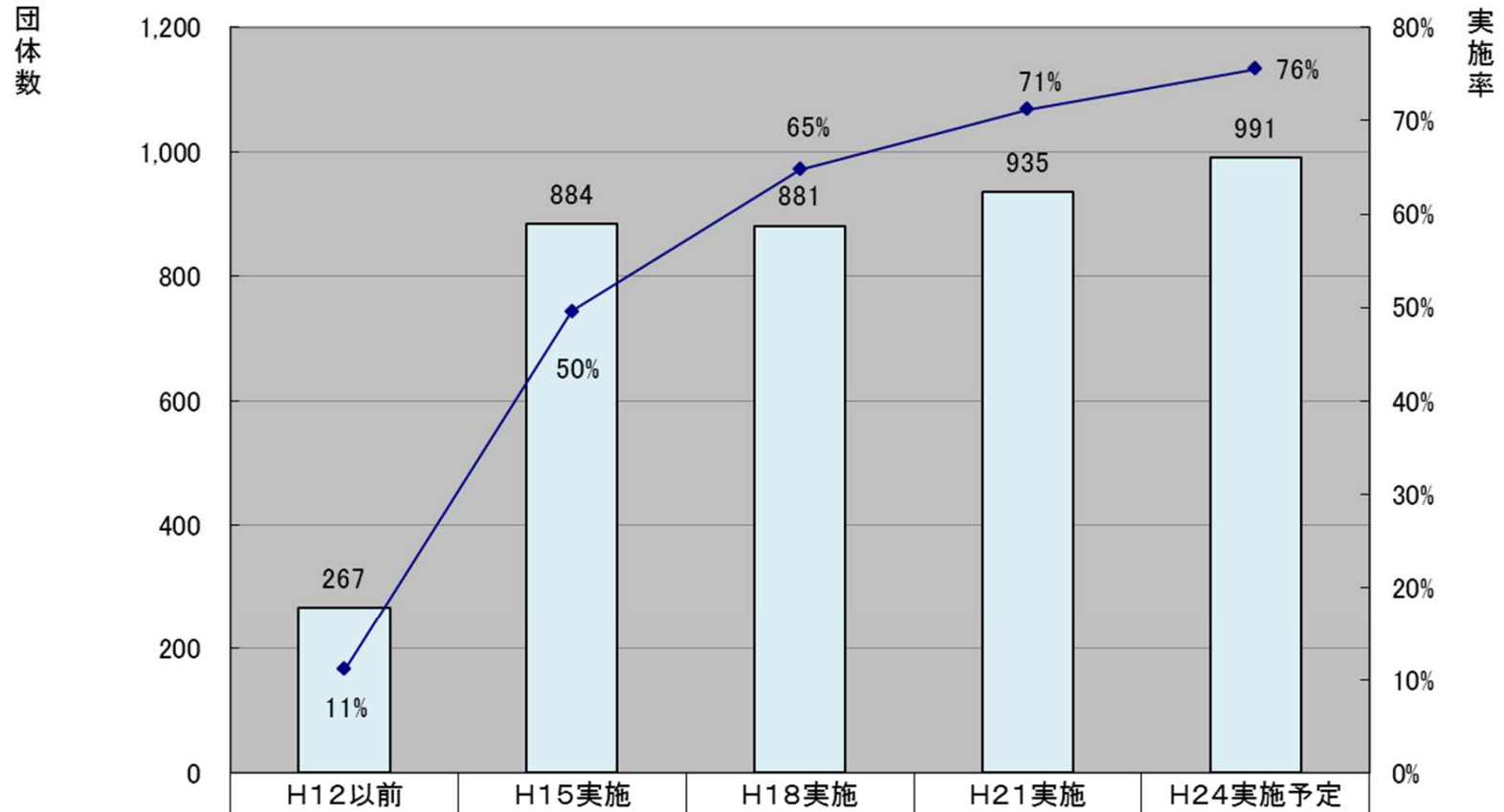
砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地については、土砂の崩壊及び流出を防止するため、一定の行為(立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等)が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が低くなる事情にある。また、砂防指定地は全国に普遍的に所在していることから、平成9年度評価替えから固定資産評価基準に2分の1を限度とする補正率を規定している。

なお、補正率について2分の1を限度とした理由は、砂防指定地と同様の行為規制が行われている緑地保全地区内の山林について、2分の1に相当する額とされていたことを踏まえたものである。

○砂防指定地の評価において経過措置を講じる理由

平成9年度から平成23年度までの各年度における評価については、「ただし、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。」として、経過措置が定められているが、これは、砂防指定地の地積について、都道府県の関係部署から市町村への資料提供が不十分(砂防図面に筆界の記載がない、指定面積等の提供を受けていない等)であるため、定めてきたものである。

減価評価実施団体数及び減価評価実施率



減価実施団体数	267	884	881	935	991
減価実施率	11%	50%	65%	71%	76%

減価実施団体数 減価実施率

砂防指定地における減価評価の実施(予定)状況

(単位: 団体)

都道府県	減価評価の対象となる市町村数 (A)	H21までに実施した市町村数		H24から実施予定の市町村数		H24でも実施できない市町村数	
			Aに対する割合		Aに対する割合		Aに対する割合
北海道	123	110	89.4%	3	2.4%	10	8.1%
青森県	29	20	69.0%	1	3.4%	8	27.6%
岩手県	32	27	84.4%	2	6.3%	3	9.4%
宮城県	28	24	85.7%	4	14.3%	0	0.0%
秋田県	21	14	66.7%	2	9.5%	5	23.8%
山形県	34	30	88.2%	4	11.8%	0	0.0%
福島県	53	38	71.7%	3	5.7%	12	22.6%
茨城県	14	13	92.9%	0	0.0%	1	7.1%
栃木県	19	13	68.4%	3	15.8%	3	15.8%
群馬県	27	27	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
埼玉県	21	17	81.0%	1	4.8%	3	14.3%
千葉県	8	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
東京都	14	12	85.7%	0	0.0%	2	14.3%
神奈川県	21	21	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
新潟県	29	4	13.8%	2	6.9%	23	79.3%
富山県	14	3	21.4%	1	7.1%	10	71.4%
石川県	15	15	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
福井県	17	17	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
山梨県	25	7	28.0%	1	4.0%	17	68.0%
長野県	76	28	36.8%	7	9.2%	41	53.9%
岐阜県	34	34	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
静岡県	34	31	91.2%	1	2.9%	2	5.9%
愛知県	32	28	87.5%	0	0.0%	4	12.5%
三重県	24	3	12.5%	1	4.2%	20	83.3%
滋賀県	17	9	52.9%	6	35.3%	2	11.8%
京都府	23	13	56.5%	1	4.3%	9	39.1%
大阪府	29	12	41.4%	1	3.4%	16	55.2%
兵庫県	34	11	32.4%	0	0.0%	23	67.6%
奈良県	31	7	22.6%	0	0.0%	24	77.4%
和歌山県	28	8	28.6%	0	0.0%	20	71.4%
鳥取県	16	16	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
島根県	21	21	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
岡山県	26	26	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
広島県	23	16	69.6%	2	8.7%	5	21.7%
山口県	19	19	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
徳島県	20	8	40.0%	1	5.0%	11	55.0%
香川県	16	16	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
愛媛県	19	16	84.2%	0	0.0%	3	15.8%
高知県	33	33	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
福岡県	43	40	93.0%	2	4.7%	1	2.3%
佐賀県	17	16	94.1%	1	5.9%	0	0.0%
長崎県	20	13	65.0%	3	15.0%	4	20.0%
熊本県	43	21	48.8%	0	0.0%	22	51.2%
大分県	18	14	77.8%	0	0.0%	4	22.2%
宮崎県	26	24	92.3%	0	0.0%	2	7.7%
鹿児島県	38	27	71.1%	3	7.9%	8	21.1%
沖縄県	8	5	62.5%	0	0.0%	3	37.5%
合計	1,312	935	71.3%	56	4.3%	321	24.5%

注1: 本表は、平成23年1月1日時点の市町村数で作成した。

注2: 「H24から実施予定」及び「H21から実施予定」については、一箇所のみ実施(予定)を含むものであり、「H24でも実施不可」については、H24において実施できる箇所が一箇所もないものを集計した。

注3: 特別区は1団体として集計している。

提示平均価額算定の例外規定について

提示平均価額算定の例外規定について

宅地の指定市は、道府県庁所在の市及び東京都特別区とされているが、指定市が天災その他特別の事情により、適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告できない場合においても、総務大臣の提示平均価額算定を可能とするため、宅地の指定市を変更することができることとする。

また、指定市以外の市町村の提示平均価額の算定に当たり、指定市以外の市町村が天災その他特別の事情により、適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を都道府県知事に報告できない場合においても、都道府県知事の提示平均価額算定を可能とするため、当該市町村を除いて、基準地の適正な時価についての所要の調整等を行うことができることとする。

<提示平均価額制度の概要>

- 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固定資産
土地：田、畑、宅地、山林 ※介在農地、市街化区域農地、介在山林及び農業用施設の用に供する宅地等を除く

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

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

4 提示平均価額の算定方法

指定市町村 … 総務大臣が算定
指定市町村以外の市町村 … 指定市町村の提示平均価額を参考として、都道府県知事が算定

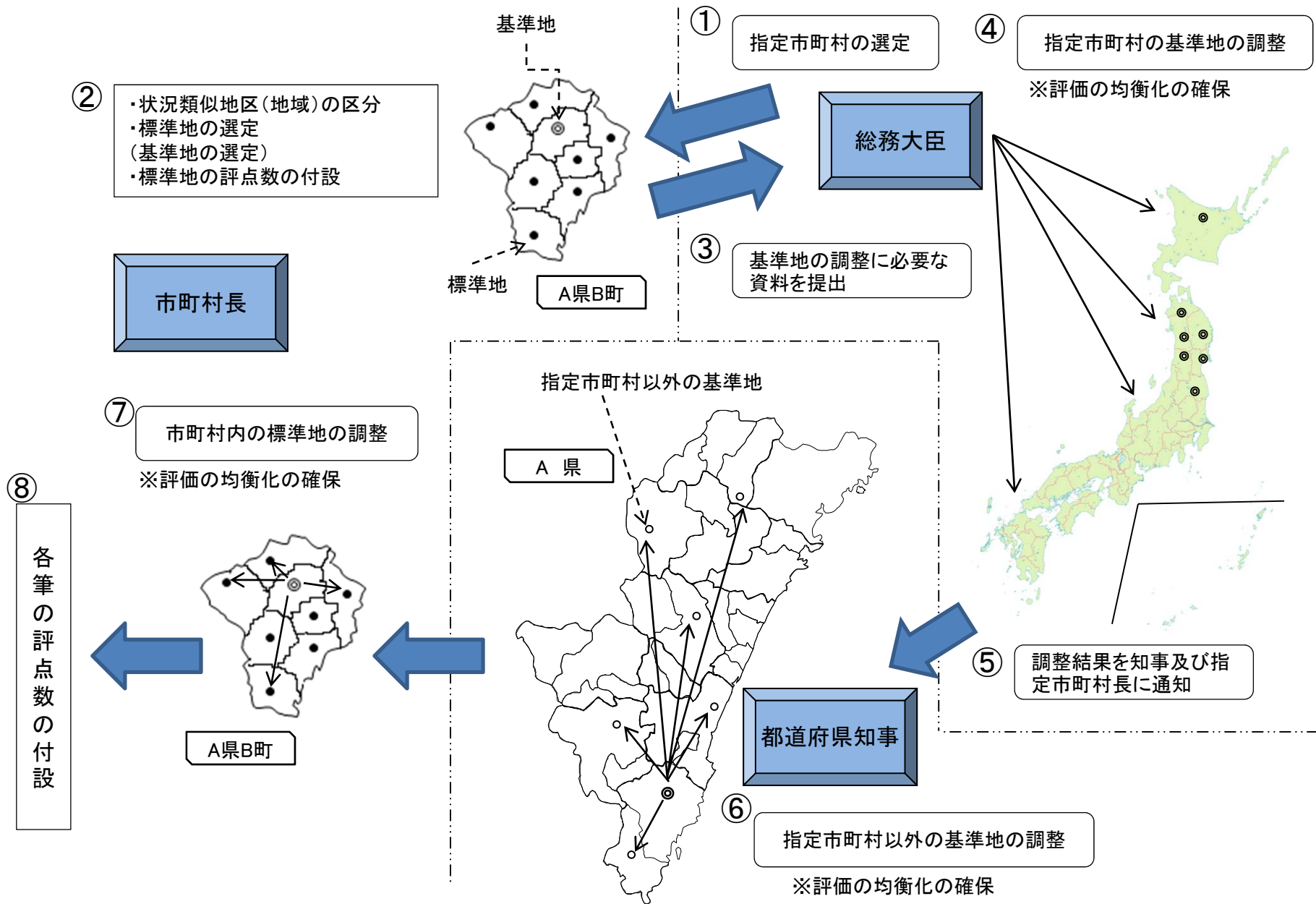
$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総地積(総床面積)}}$$

5 評点一点当たりの価額

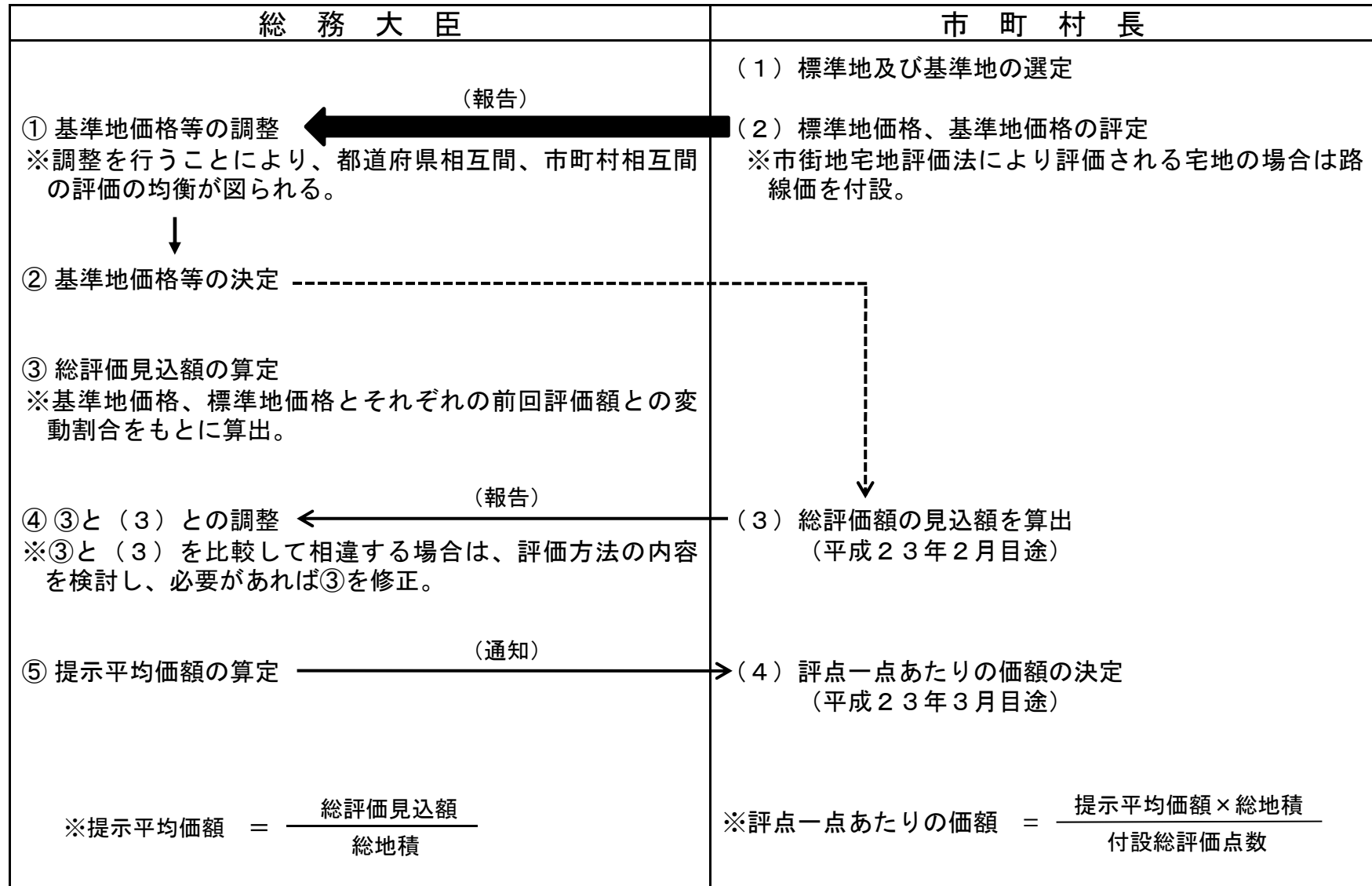
評点一点当たり価額は、総務大臣又は都道府県知事が算定する提示平均価額に基づき、以下の算式により市町村長が決定

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

基準地価格の調整について



提示平均価額算定までの流れ



※指定市町村以外の市町村については、上表と同様の方法により、都道府県知事が提示平均価額を算定

指定市町村の変更について

指定市町村の変更について

平成24年度評価替えに当たり、各都道府県の意見を参考に、地形及び利用条件が標準的かどうか等につき検討した結果、一部を指定替えする必要がある。

【山林】

栃木県	大田原市(おおたわらし)	⇒鹿沼市(かぬまし)
兵庫県	佐用町(さようちょう)	⇒新温泉町(しんおんせんちょう)
大分県	中津市(なかつし)	⇒日田市(ひたし)
鹿児島県	始良市(あいらし)	⇒曾於市(そおし)

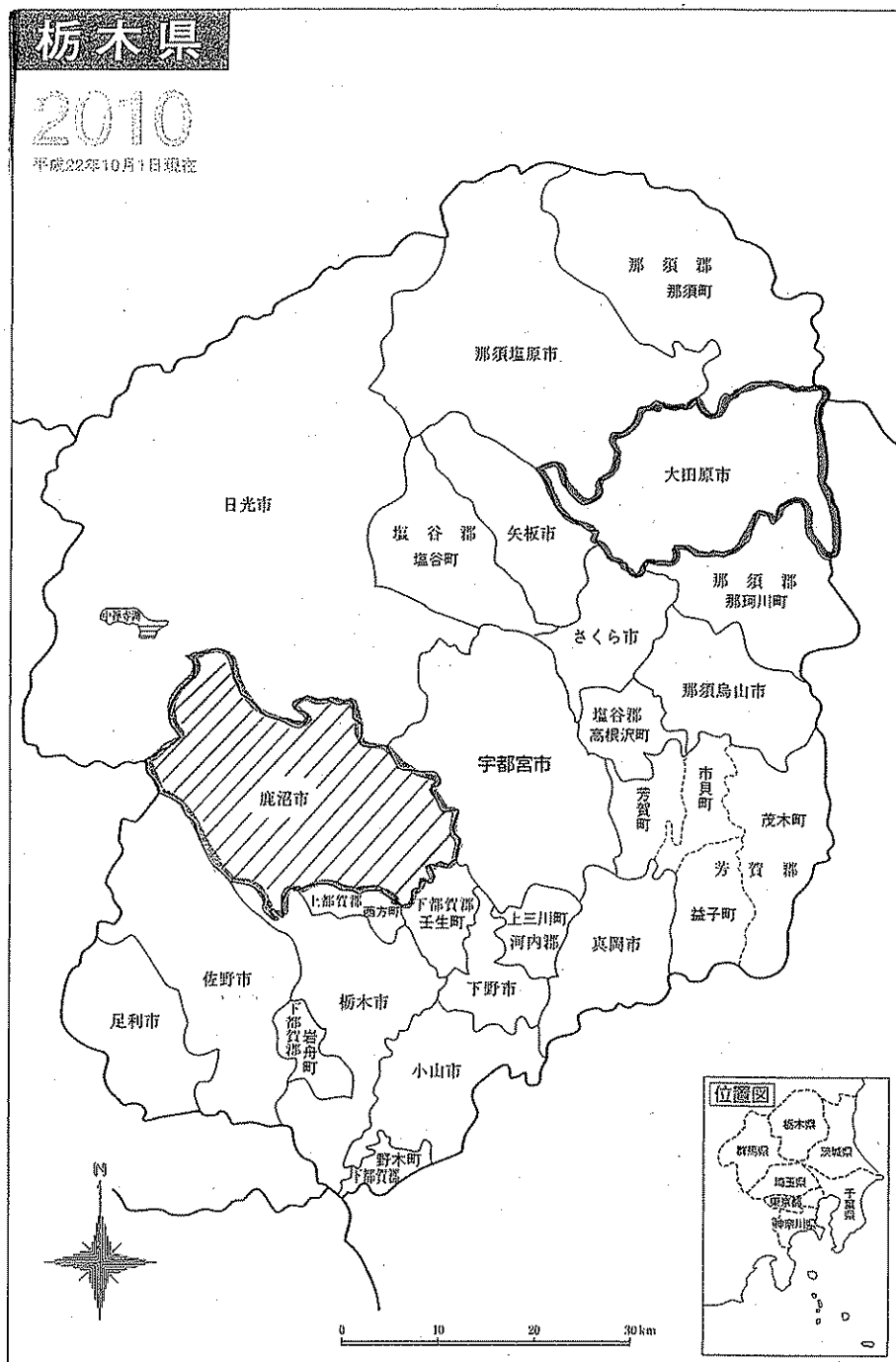
＜参考＞指定市町村の選定基準

宅地……道府県庁所在地の市及び東京都特別区(評価基準第1章第3節三1)

田・畑・山林……当該都道府県において地形及び利用条件等が標準的な市町村
(田、畑については評価基準別表第2、山林については別表第7の2で市町村名を掲示)

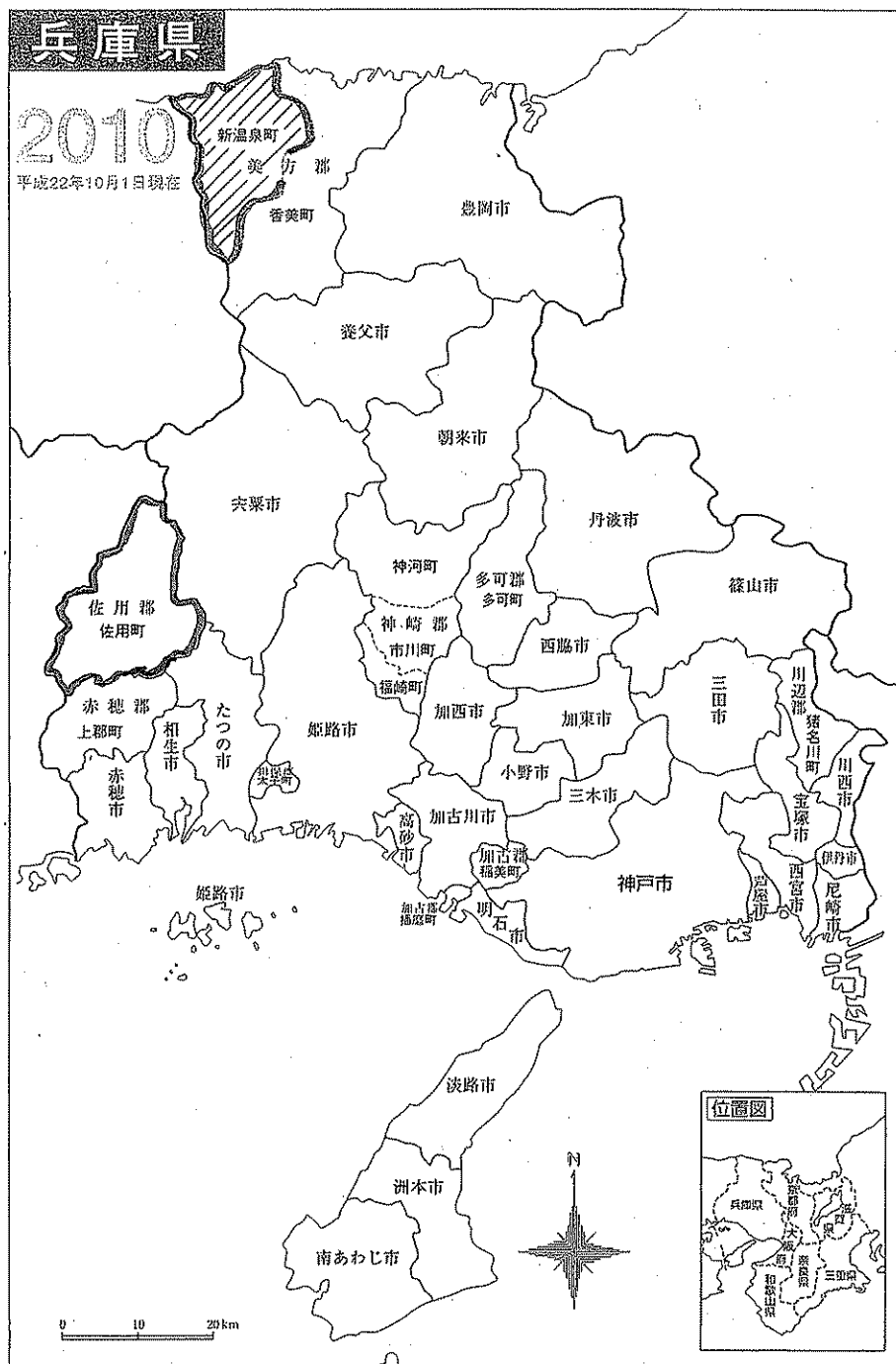
山林に係る指定市町村の変更一覧表

	現行	改正案
山林 (別表第2関係)	栃木県 おおたわらし 大田原市	栃木県 かぬまし 鹿沼市



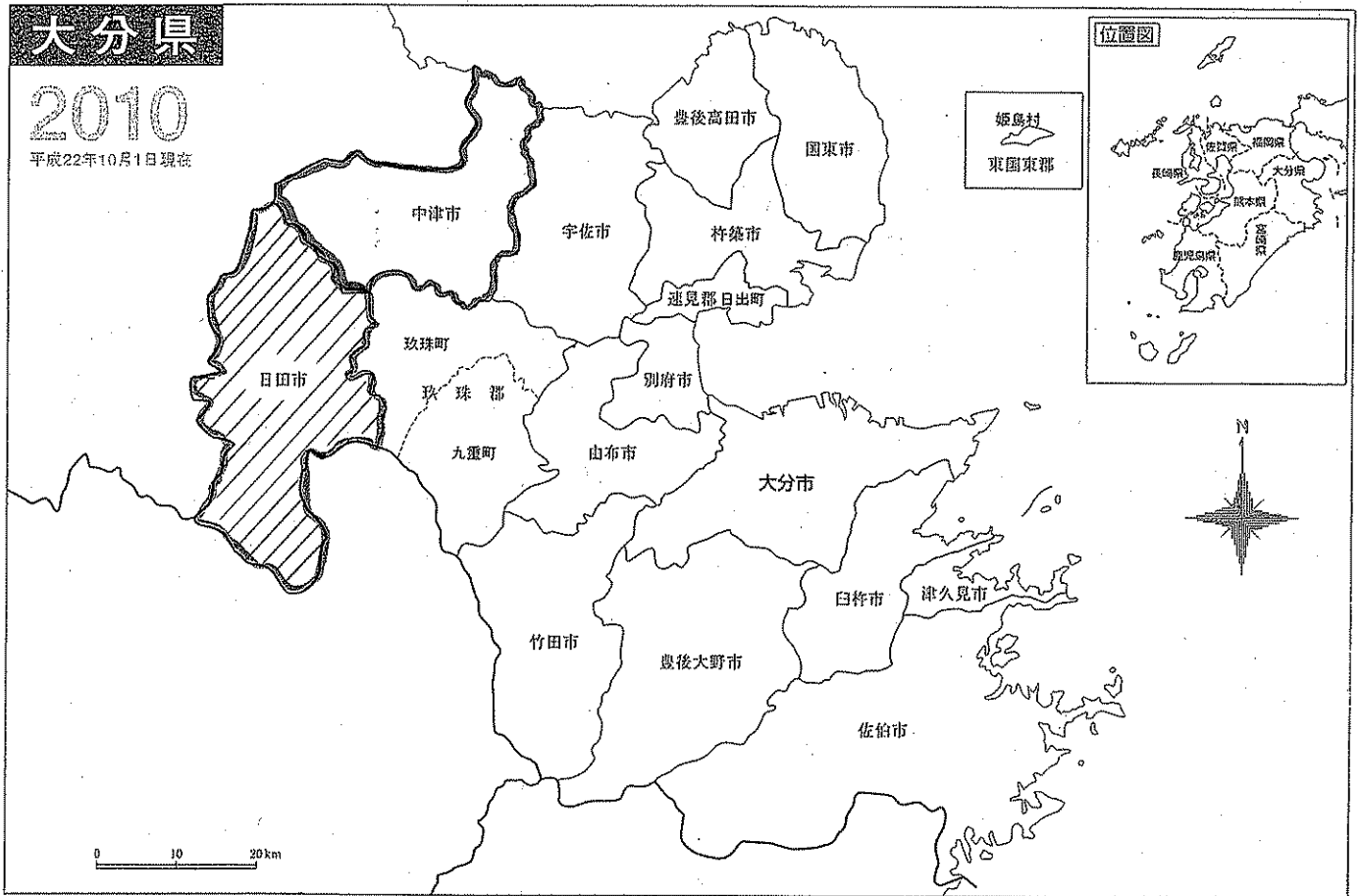
山林に係る指定市町村の変更一覧表

	現行	改正案
山林 (別表第2関係)	兵庫県 さようぐん 佐用郡 さようちょう 佐用町	兵庫県 みかたぐん 美方郡 しんおんせんちょう 新温泉町



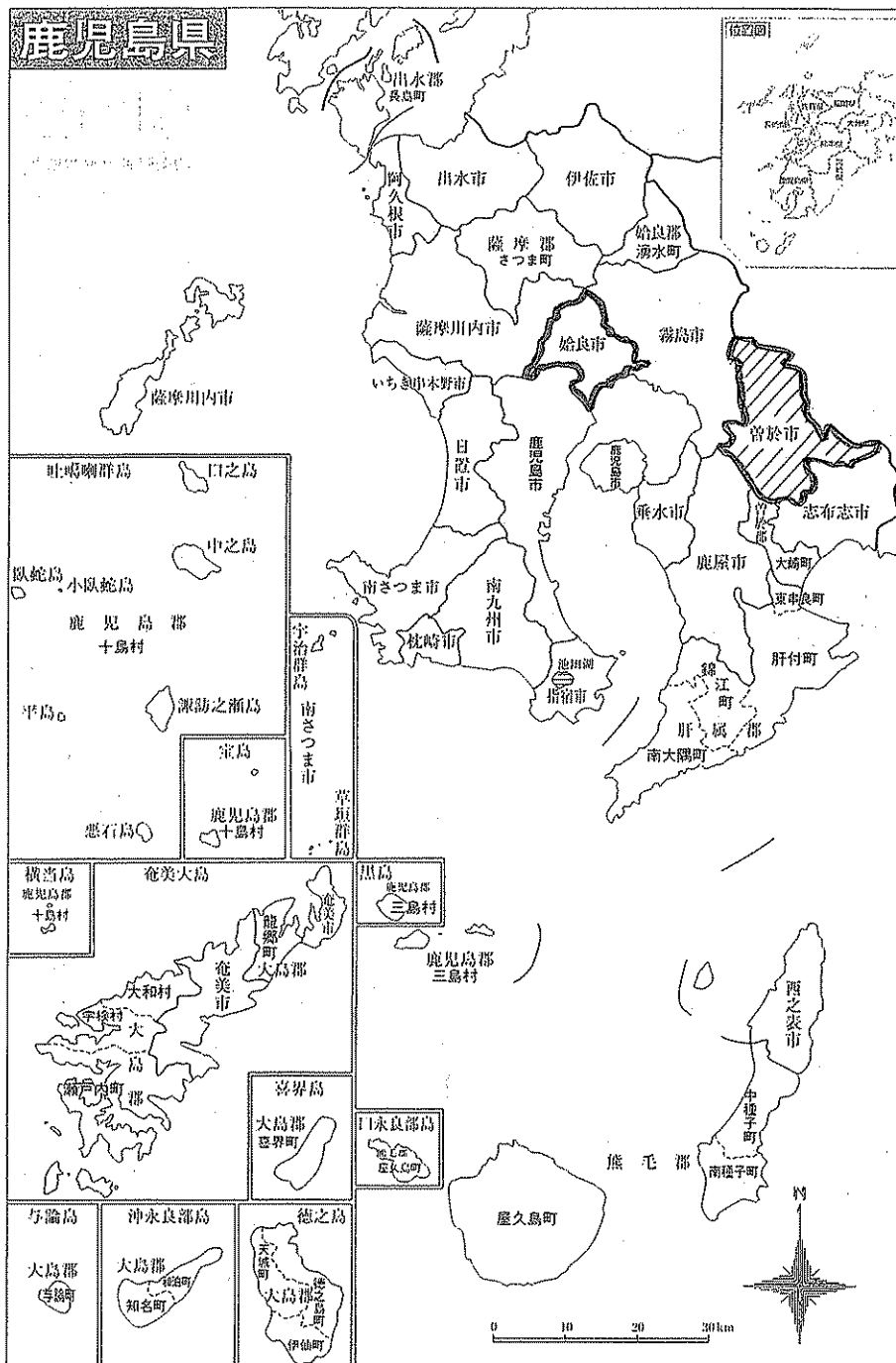
山林に係る指定市町村の変更一覧表

	現行	改正案
山林 (別表第2関係)	大分県 なかつし 中津市	大分県 ひたし 日田市



山林に係る指定市町村の変更一覧表

	現行	改正案
山林 (別表第2関係)	鹿児島県 あいらし 始良市	鹿児島県 そおし 曾於市



議 案 5 関 係

再建築費評点補正率等の改正について

再建築費評点補正率等の改正について

固定資産評価基準第 2 章第 4 節一

同 別表第 9

を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改正案	現 行
<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋 第1節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一 固定資産税に係る平成24年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。</p> <p>1 第2節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）<u>0.99</u></p> <p>2 第3節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）<u>0.96</u></p> <p>二～六略</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋 第1節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一 固定資産税に係る平成21年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。</p> <p>1 第2節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）<u>1.03</u></p> <p>2 第3節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）<u>1.04</u></p> <p>二～六略</p>

固定資産評価基準（家屋）別表第9改正案新旧対照表

改正案	現 行																																																																																																
<p>別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表</p> <p>1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 114,000点未満</td> <td style="text-align: center;">114,000点以上</td> </tr> </table> <p>2 農家住宅用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上 87,000点未満</td> <td style="text-align: center;">87,000点以上 112,000点未満</td> <td style="text-align: center;">112,000点以上</td> </tr> </table> <p>3 ホテル、旅館及び料亭用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">48,000点未満</td> <td style="text-align: center;">48,000点以上 76,000点未満</td> <td style="text-align: center;">76,000点以上 119,000点未満</td> <td style="text-align: center;">119,000点以上 149,000点未満</td> <td style="text-align: center;">149,000点以上</td> </tr> </table> <p>4 事務所、銀行及び店舗用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 112,000点未満</td> <td style="text-align: center;">112,000点以上</td> </tr> </table> <p>5 劇場及び病院用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 112,000点未満</td> <td style="text-align: center;">112,000点以上</td> </tr> </table> <p>6及び7 略</p> <p>8 土蔵用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60,000点未満</td> <td style="text-align: center;">60,000点以上 144,000点未満</td> <td style="text-align: center;">144,000点以上</td> </tr> </table> <p>9 略</p>	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 114,000点未満	114,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				50,000点未満	50,000点以上 87,000点未満	87,000点以上 112,000点未満	112,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					48,000点未満	48,000点以上 76,000点未満	76,000点以上 119,000点未満	119,000点以上 149,000点未満	149,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 112,000点未満	112,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 112,000点未満	112,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分			60,000点未満	60,000点以上 144,000点未満	144,000点以上	<p>別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表</p> <p>1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 115,000点未満</td> <td style="text-align: center;">115,000点以上</td> </tr> </table> <p>2 農家住宅用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上 87,000点未満</td> <td style="text-align: center;">87,000点以上 113,000点未満</td> <td style="text-align: center;">113,000点以上</td> </tr> </table> <p>3 ホテル、旅館及び料亭用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">48,000点未満</td> <td style="text-align: center;">48,000点以上 76,000点未満</td> <td style="text-align: center;">76,000点以上 120,000点未満</td> <td style="text-align: center;">120,000点以上 150,000点未満</td> <td style="text-align: center;">150,000点以上</td> </tr> </table> <p>4 事務所、銀行及び店舗用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 113,000点未満</td> <td style="text-align: center;">113,000点以上</td> </tr> </table> <p>5 劇場及び病院用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">47,000点未満</td> <td style="text-align: center;">47,000点以上 74,000点未満</td> <td style="text-align: center;">74,000点以上 113,000点未満</td> <td style="text-align: center;">113,000点以上</td> </tr> </table> <p>6及び7 略</p> <p>8 土蔵用建物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60,000点未満</td> <td style="text-align: center;">60,000点以上 145,000点未満</td> <td style="text-align: center;">145,000点以上</td> </tr> </table> <p>9 略</p>	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 115,000点未満	115,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				50,000点未満	50,000点以上 87,000点未満	87,000点以上 113,000点未満	113,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					48,000点未満	48,000点以上 76,000点未満	76,000点以上 120,000点未満	120,000点以上 150,000点未満	150,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 113,000点未満	113,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 113,000点未満	113,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分			60,000点未満	60,000点以上 145,000点未満	145,000点以上
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 114,000点未満	114,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
50,000点未満	50,000点以上 87,000点未満	87,000点以上 112,000点未満	112,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
48,000点未満	48,000点以上 76,000点未満	76,000点以上 119,000点未満	119,000点以上 149,000点未満	149,000点以上																																																																																													
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 112,000点未満	112,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 112,000点未満	112,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
60,000点未満	60,000点以上 144,000点未満	144,000点以上																																																																																															
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 115,000点未満	115,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
50,000点未満	50,000点以上 87,000点未満	87,000点以上 113,000点未満	113,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
48,000点未満	48,000点以上 76,000点未満	76,000点以上 120,000点未満	120,000点以上 150,000点未満	150,000点以上																																																																																													
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 113,000点未満	113,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 113,000点未満	113,000点以上																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																	
60,000点未満	60,000点以上 145,000点未満	145,000点以上																																																																																															

改正理由（議案５）

固定資産評価基準において、在来分家屋に係る再建築費評点数の算出方法は、原則として「基準年度の前年度における再建築費評点数」に「再建築費評点補正率」を乗じて求めることとされている。

平成２４基準年度の「再建築費評点補正率」について、基準年度の賦課期日の属する年の２年前の７月現在の物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の２年前の１月現在の当該費用に対する割合を基礎として算定した結果、木造０．９９、非木造０．９６の値が得られたので、これにより再建築費評点補正率を定める必要がある。

また、本改正に伴い、固定資産評価基準別表第９に規定する木造家屋経年減点補正率基準表における１．０㎡当たりの再建築費評点数に応じた適用区分とする必要がある。

以上が、議案５を付議する理由である。

議 案 6 関 係

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正について

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正について

固定資産評価基準別表第9の2を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）別表第9の2改正案新旧対照表（抜粋）

改 正 案				現 行			
別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分 (平成23年4月1日現在の市町村の区分による。)				別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分 (平成20年4月1日現在の市町村の区分による。)			
都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地	都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地
北海道	紋別郡 湧別町	2	4	北海道	網走支庁 上湧別町 湧別町	2 2	4 4
岩手県	宮古市	1	1	岩手県	宮古市 下閉伊郡 川井村	1 2	1 2
宮城県	気仙沼市	1	1	宮城県	気仙沼市 本吉郡 本吉町	1 1	1 1
福島県	福島市	1		福島県	福島市 伊達郡 飯野町	1 1	 1
	伊達市		1		伊達市	伊達市	1
群馬県	吾妻郡 中之条町	2	1	群馬県	吾妻郡 中之条町 六合村	1 3	1 2
新潟県	長岡市	3		新潟県	長岡市 北魚沼郡 川口町	2 4	 1
長野県	長野市	2	1	長野県	長野市 上水内郡 信州新町 中条村	2 1 2	1 1 1
	松本市	2	1		松本市 東筑摩郡 波田町	2 2	1 2
	北佐久郡 軽井沢町		3		北佐久郡 軽井沢町	1	3
	下伊那郡 阿智村	1	1		下伊那郡 清内路村 阿智村	1 1	2 1
	東筑摩郡 生坂村		1		東筑摩郡 生坂村	1	1
滋賀県	長浜市	1		滋賀県	長浜市 伊香郡 高月町 木之本町 余呉町 西浅井町	1 1 1 2 1	 1

改正理由（議案6）

積雪地域又は寒冷地域における級地の区分について、現在、平成20年4月1日現在の市町村の区域により定められていることから、普通交付税に関する省令等を基礎として、平成23年4月1日現在の市町村の区域のものとする必要がある。

以上が、議案6を付議する理由である。

議 案 7 関 係

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正について

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正について

固定資産評価基準第 2 章第 4 節二を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改正案	現 行
<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋 第1節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 固定資産税に係る平成24年度から平成26年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は_____、1円に1に定める「物価水準による補正率」と2に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満は、切り捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする。<u>この場合においては、第1節三の規定は、適用しない。</u></p> <p>1 物価水準による補正率</p> <p>物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。</p> <p>(1) 木造家屋</p> <p>指定市にあつては、次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないとする場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋 第1節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 固定資産税に係る平成21年度から平成23年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は、<u>第1節三にかかわらず</u>、1円に1に定める「物価水準による補正率」と2に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満は、切り捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする_____。</p> <p>1 物価水準による補正率</p> <p>物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。</p> <p>(1) 木造家屋</p> <p>指定市にあつては、次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないとする場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。</p>

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

(2) 略

2 略

三～六 略

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

(2) 略

2 略

三～六 略

改正理由（議案7）

家屋の評価額は、評点数に評点一点当たりの価額を乗じて求めることとされている。この評点一点当たりの価額については、経過措置により、1円に「物価水準による補正率」及び「設計管理費等による補正率」を乗じて得た額を基礎として市町村長が定めることとされているが、当該措置は平成24年度以降も引き続き適用すべきと考えられることから、平成26年度まで延長する必要がある。

また、木造家屋に係る物価水準による補正率について、東京都（特別区の区域）との物価水準の格差を反映したものとする必要がある。

あわせて、当該経過措置による評点一点当たりの価額の決定方法が適用される間は、固定資産評価基準第2章第1節三に規定する提示平均価額の算定に係る事務の実施を停止することとしており、そのための規定の整備を行う必要がある。

以上が、議案7を付議する理由である。

議 案 8 関 係

部分別区分の内容の改正について

部分別区分の内容の改正について

固定資産評価基準第 2 章第 2 節二 3

同 第 3 節二 3

を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改正案		現 行																	
<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1 及び 2 略</p> <p>3 木造家屋評点基準表の部分別区分</p> <p>木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。</p>		<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1 及び 2 略</p> <p>3 木造家屋評点基準表の部分別区分</p> <p>木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。</p>																	
部分別	内 容	部分別	内 容																
(1)	略	(1)	略																
(2) 基 礎	<p>建物を支える建物の^{ききやく}基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(ア) 準備工事</td> <td>^{みずもり やりかた ねざり}水盛、遣方、根切</td> </tr> <tr> <td>(イ) ^{じぎょう}地業工事</td> <td>^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう}砂利地業、割栗地業</td> </tr> <tr> <td>(ウ) 基礎工事</td> <td>鉄筋コンクリート _____ 等で築造する基礎本体部分</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(ア) 準備工事	^{みずもり やりかた ねざり} 水盛、遣方、根切	(イ) ^{じぎょう} 地業工事	^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう} 砂利地業、割栗地業	(ウ) 基礎工事	鉄筋コンクリート _____ 等で築造する基礎本体部分	(2) 基 礎	<p>建物を支える建物の^{ききやく}基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(ア) 準備工事</td> <td>^{しきちせいり みずもり やりかた ねざり}敷地整理、水盛、遣方、根切</td> </tr> <tr> <td>(イ) ^{じぎょう}地業工事</td> <td>^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう}砂利地業、割栗地業</td> </tr> <tr> <td>(ウ) 基礎工事</td> <td>石材、コンクリート、^{れんが}煉瓦等で築造する基礎本体部分</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(ア) 準備工事	^{しきちせいり みずもり やりかた ねざり} 敷地整理、水盛、遣方、根切	(イ) ^{じぎょう} 地業工事	^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう} 砂利地業、割栗地業	(ウ) 基礎工事	石材、コンクリート、 ^{れんが} 煉瓦等で築造する基礎本体部分
種 別	内 容																		
(ア) 準備工事	^{みずもり やりかた ねざり} 水盛、遣方、根切																		
(イ) ^{じぎょう} 地業工事	^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう} 砂利地業、割栗地業																		
(ウ) 基礎工事	鉄筋コンクリート _____ 等で築造する基礎本体部分																		
種 別	内 容																		
(ア) 準備工事	^{しきちせいり みずもり やりかた ねざり} 敷地整理、水盛、遣方、根切																		
(イ) ^{じぎょう} 地業工事	^{じやりじぎょう わりぐりじぎょう} 砂利地業、割栗地業																		
(ウ) 基礎工事	石材、コンクリート、 ^{れんが} 煉瓦等で築造する基礎本体部分																		
(3)	略	(3)	略																

(4) 柱・壁体

建体の壁体骨組を構成する部分のうち土台、柱及び木製パネル等の部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種 別	内 容
(ア) 土 台	側土台、間仕切土台、火打土台
(イ) 柱	通柱、管柱
(ウ) 木製パネル	横框、縦框、横中棧、縦中棧
(エ) 枠組壁体	上枠、縦枠、下枠、合板(面材)
(オ) そ の 他	筋違、方杖、胴差

(5) 内 壁

間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種 別	内 容
(ア) 真壁構造	貫の二分の一、小舞の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂、漆喰、その他各種板材等)
(イ) 大壁構造	間柱の二分の一、胴縁、木摺、防水下地、ラス、壁仕上材料(クロス、漆喰、その他各種板材等)

(6) 天 井

天井面の仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。
釣木受、釣木、回縁、竿縁、野縁、格縁、天井板、塗装

(4) 柱・壁体

建物の壁体骨組を構成する部分のうち土台、柱及び木製パネル等の部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種 別	内 容
(ア) 土 台	側土台、間仕切土台、火打土台
(イ) 柱	通柱、管柱
(ウ) 木製パネル	横框、縦框、横中棧、縦中棧
(エ) 枠組壁体	上枠、縦枠、下枠
(オ) そ の 他	筋違、方杖、胴差

(5) 内 壁

間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種 別	内 容
(ア) 真壁構造	貫の二分の一、小舞の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂、漆喰、その他各種板材等)
(イ) 大壁構造	間柱の二分の一、胴縁、木摺、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰、その他各種板材等)

(6) 天 井

天井面の仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。
釣木受、釣木、回縁、竿縁、野縁、格縁、天井板、鏡板、塗装

(7)	略										
(8) 床	<p><small>どまゆか</small> <small>ころばしゆか</small> <small>つかたてゆか</small> <small>かいじようゆか</small> <u>土間床</u>、<u>転床</u>、<u>東立床</u>及び<u>階上床</u>をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(ア) <small>どまゆか</small> <u>土間床</u></td> <td>地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上_____などを施したもの。</td> </tr> <tr> <td>(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u></td> <td>玉石又はコンクリート叩きの上に根太<small>ねだ</small>を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。</td> </tr> <tr> <td>(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u></td> <td><small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）</td> </tr> <tr> <td>(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u></td> <td><small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）</td> </tr> </tbody> </table>	種別	内容	(ア) <small>どまゆか</small> <u>土間床</u>	地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上_____などを施したもの。	(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u>	玉石又はコンクリート叩きの上に根太 <small>ねだ</small> を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。	(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u>	<small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）	(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u>	<small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）
種別	内容										
(ア) <small>どまゆか</small> <u>土間床</u>	地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上_____などを施したもの。										
(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u>	玉石又はコンクリート叩きの上に根太 <small>ねだ</small> を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。										
(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u>	<small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）										
(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u>	<small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）										
(9) 建具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖 <small>ふすま</small> 、障子 <small>しょうじ</small> 、板戸、ガラス戸、雨戸、 <u>_____</u> 出入口戸及び <u>_____</u> 等をいう。										
(10)～(12)	略										

4～6 略
三～六 略

第3節 非木造家屋

- 一 略
- 二 部分別による再建築費評点数の算出方法

(7)	略										
(8) 床	<p><small>たたきゆか</small> <small>ころばしゆか</small> <small>つかたてゆか</small> <small>かいじようゆか</small> <u>叩床</u>、<u>転床</u>、<u>東立床</u>及び<u>階上床</u>をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(ア) <small>たたきゆか</small> <u>叩床</u></td> <td>地盤面に直接割栗石<u>_____</u>を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、<u>人造石塗仕上</u>などを施したもの。</td> </tr> <tr> <td>(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u></td> <td>玉石又はコンクリート叩きの上に根太<small>ねだ</small>を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。</td> </tr> <tr> <td>(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u></td> <td><small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）</td> </tr> <tr> <td>(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u></td> <td><small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）</td> </tr> </tbody> </table>	種別	内容	(ア) <small>たたきゆか</small> <u>叩床</u>	地盤面に直接割栗石 <u>_____</u> を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、 <u>人造石塗仕上</u> などを施したもの。	(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u>	玉石又はコンクリート叩きの上に根太 <small>ねだ</small> を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。	(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u>	<small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）	(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u>	<small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）
種別	内容										
(ア) <small>たたきゆか</small> <u>叩床</u>	地盤面に直接割栗石 <u>_____</u> を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、 <u>人造石塗仕上</u> などを施したもの。										
(イ) <small>ころばしゆか</small> <u>転床</u>	玉石又はコンクリート叩きの上に根太 <small>ねだ</small> を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。										
(ウ) <small>つかたてゆか</small> <u>東立床</u>	<small>つかいし</small> <small>ゆかづか</small> <small>ねがらみぬき</small> <small>おおびき</small> <small>おおびきうけ</small> <small>ねだ</small> 東石、床束、根搦貫、大引、大引受、根太、 <small>あしがため</small> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等）										
(エ) <small>かいじようゆか</small> <u>階上床</u>	<small>はり</small> <small>だいわ</small> <small>ひうち</small> <small>ほうづえ</small> <small>ねだ</small> 梁、台輪、火打、方杖、根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）										
(9) 建具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖 <small>ふすま</small> 、障子 <small>しょうじ</small> 、板戸、ガラス戸、雨戸及び <u>_____</u> 出入口戸 <u>_____</u> 等をいう。										
(10)～(12)	略										

4～6 略
三～六 略

第3節 非木造家屋

- 一 略
- 二 部分別による再建築費評点数の算出方法

1 及び 2 略

3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 主体構造部	基礎、柱、 ^{はり} 梁、 ^{へきたい} 壁体、 ^{ゆかばん} 床版、 ^{こやぐみ} 小屋組、 ^{やねばん} 屋根版、 <u>階段</u> 等、家屋の主体となる構造部分をいう。
(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) ^{かたこう} 形鋼と ^{こうはん} 鋼板とを組合せ、 ^{ようせつ} ボルト接合又は ^{ようせつ} 溶接によつて構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、鉄筋で補強したもの。
(2)～(14)	略

4～6 略

三～六 略

1 及び 2 略

3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 主体構造部	基礎、柱、 ^{はり} 梁、 ^{へきたい} 壁体、 ^{ゆかばん} 床版、 ^{こやぐみ} 小屋組、 ^{やねばん} 屋根版_____等、家屋の主体となる構造部分をいう。
(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) ^{かたこう} 形鋼と ^{こうはん} 鋼板とを組合せ、 ^{ようせつ} ボルト接合又は ^{ようせつ} 溶接によつて構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、鉄筋で補強したもの。
(2)～(14)	略

4～6 略

三～六 略

改正理由（議案８）

固定資産評価基準第２章第２節二３及び第３節二３に記述している再建築費評点基準表に係る部分別区分の説明内容を実態に即して見直す必要がある。

以上が、議案８を付議する理由である。

議 案 9 関 係

経過措置の延長等について

経過措置の延長等について

固定資産評価基準第 2 章第 4 節三

同 四

同 五

同 六

を別紙のとおり改めるとともに、所要の規定の整備を行う。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改正案	現 行
<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一～二 略</p> <p>三 固定資産税に係る<u>平成24年度</u>における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、<u>平成24年1月1日</u>において地方税法第349条第2項第1号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別の事情を除く。）がある家屋で、当該事情が<u>平成23年1月2日以降</u>に生じたものについては次の1によつてその価額を求めるものとする。</p> <p>1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額</p> <p>2 当該家屋の<u>平成23年度</u>の価額（<u>平成23年度</u>の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）</p> <p>四 固定資産税に係る<u>平成25年度又は平成26年度</u>における在来分の家屋のうち、<u>平成25年1月1日又は平成26年1月1日</u>において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ<u>平成24年1月2日又は平成25年1月2日以降</u>に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、<u>平成25年1月1日又は平成26年1月1日</u>において同項第1号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ<u>平成24年1月2日又は平成25年1月2日以降</u>に生じたものの評価については、次の1によつてその価額を求めるものとする。</p> <p>1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額</p> <p>2 当該家屋の<u>平成24年度</u>の価額（<u>平成24年度</u>の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、<u>平成25年度</u>に本節によつて求めた価</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節～第3節 略</p> <p>第4節 経過措置</p> <p>一～二 略</p> <p>三 固定資産税に係る<u>平成21年度</u>における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、<u>平成21年1月1日</u>において地方税法第349条第2項第1号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別の事情を除く。）がある家屋で、当該事情が<u>平成20年1月2日以降</u>に生じたものについては次の1によつてその価額を求めるものとする。</p> <p>1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額</p> <p>2 当該家屋の<u>平成20年度</u>の価額（<u>平成20年度</u>の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）</p> <p>四 固定資産税に係る<u>平成22年度又は平成23年度</u>における在来分の家屋のうち、<u>平成22年1月1日又は平成23年1月1日</u>において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ<u>平成21年1月2日又は平成22年1月2日以降</u>に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、<u>平成22年1月1日又は平成23年1月1日</u>において同項第1号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ<u>平成21年1月2日又は平成22年1月2日以降</u>に生じたものの評価については、次の1によつてその価額を求めるものとする。</p> <p>1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額</p> <p>2 当該家屋の<u>平成21年度</u>の価額（<u>平成21年度</u>の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、<u>平成22年度</u>に本節によつて求めた価</p>

額がある家屋について平成26年度において同節によつて価額を求める場合にあつては、平成25年度において同節によつて求めた価額をいう。)

五 市町村長は、固定資産税に係る平成24年度における在来分の家屋のうち、平成24年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、平成24年度の価額を本節三によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は平成24年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、平成24年度の価額を本節三によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不相当と認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

六 市町村長は、固定資産税に係る平成25年度又は平成26年度における在来分の家屋のうち、平成25年1月1日又は平成26年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その平成25年度又は平成26年度の価額を本節四によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

七 固定資産税に係る平成24年度における在来分の家屋の評価に限り、第2節四2及び第3節四2の規定の適用については、「前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在」とあるのは「前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在」と読み替えるものとする。

額がある家屋について平成23年度において同節によつて価額を求める場合にあつては、平成22年度において同節によつて求めた価額をいう。)

五 市町村長は、固定資産税に係る平成21年度における在来分の家屋のうち、平成21年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、平成21年度の価額を本節三によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は平成21年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、平成21年度の価額を本節三によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不相当と認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

六 市町村長は、固定資産税に係る平成22年度又は平成23年度における在来分の家屋のうち、平成22年1月1日又は平成23年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その平成22年度又は平成23年度の価額を本節四によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

改正理由（議案9）

価額の据置措置等については、平成24年度以降も引き続き適用すべきと考えられることから、平成26年度まで延長する必要がある。

また、平成23年6月27日付け総務省告示第230号において標準評点数の価格調査時点等が改正されたことに伴い、平成24年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率の規定の適用について所要の規定の整備を行う必要がある。

以上が、議案9を付議する理由である。

家屋関係
(議案 5 ~ 9 について)

再建築費評点補正率等の改正について

再建築費評点補正率等の改正（評価基準第2章第4節一、別表第9）

1. 再建築費評点補正率の改正

在来分家屋の評価替えに用いる再建築費評点補正率（3年間の建設物価の変動を反映した率）について改正することとする。

【在来分家屋の評価方法】

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

【算出方法】

平成21基準の再建築費評点基準表を用いて評価された実際の家屋を対象にサンプル調査を行い、平成24基準における再建築費評点基準表を適用して再評価を行った場合との再建築費評点数の変動率を求める。

【サンプル調査の結果】

構造	調査棟数	変動率の平均 (21基準→24基準)
木造家屋	520	0.985
非木造家屋	1,574	0.962

【再建築費評点補正率（案）】

18基準、21基準と同様、上記変動率の平均（小数点第3位以下四捨五入）を採用し、以下のとおりとする。

木造：0.99 非木造：0.96

2. 木造家屋経年減点補正率基準表の改正

上記の改正に伴い、木造家屋経年減点補正率基準表における1.0㎡当たりの再建築費評点数に応じた適用区分を改正することとする。

(参考) 木造家屋経年減点補正率基準表の改正

再建築費評点補正率の改正（H24案 木造0.99）に応じて、個々の在来分家屋の1㎡当たりの再建築費評点数も変動する。この変動に合わせて経年減点補正率基準表の「1㎡当たり再建築費評点数別区分」を改正することで、当該家屋に適用される経年減点補正率基準表の区分が変更されないようにする。

(例) 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

現 行

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 74,000点未満		74,000点以上 115,000点未満		115,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				⋮	⋮	⋮	⋮
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						⋮	⋮
						34	0.22
						35以上	0.20

× 0.99
再建築費評点
補正率
(H24案 木造)

<例>
H23の1㎡当たり評点数が
116,000点の家屋の場合、H24
評価替えによって1㎡当たり
の評点数は、
116,000点×0.99=114,840点
となる。

従来は「115,000点以上」の
区分が適用されていたが、
「1㎡当たり評点数区分」を
変更しないと、「74,000点以
上115,000点未満」の区分に
変更となってしまう。

千点未満は切り上げ。

改正案

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分			
47,000点未満	47,000点以上 74,000点未満	74,000点以上 114,000点未満	114,000点以上

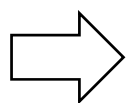
積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の
改正について

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正（評価基準別表第9の2）

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について、普通交付税に関する省令等を基礎として、平成23年4月1日現在の市町村の区域により改正することとする（平成21基準は平成20年4月1日時点）。

【積雪地域又は寒冷地域に所在する家屋の評価について】

積雪地域又は寒冷地域に所在する家屋は、他の地域に所在する家屋と比較して積雪又は寒冷の影響により通常以上の損耗が生じていることが認められる。



これらの損耗を考慮するため、積雪地域又は寒冷地域の級地区分に応じて、当該家屋に適用する経年減点補正率をさらに補正することとしている。

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

経年減点補正率 × (1 - 積雪又は寒冷地域の級地区分に応じた率)

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

※ 当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率を用いる。

※ 上記算式により求めた経年減点補正率が20%に満たない場合は20%とする。

評点一点当たりの価額に関する経過措置の 改正について

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正（評価基準第2章第4節二）

1. 評点一点当たりの価額に関する経過措置の延長

評点一点当たりの価額に関する経過措置について、平成24年度から平成26年度まで延長するとともに、以下について改正することとする。

※「評点一点当たりの価額」＝1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率

2. 物価水準による補正率の改正

物価水準による補正率について、各種指標を用いて検証を行い、その結果を踏まえ、木造家屋に係る物価水準の補正率を東京都（特別区の区域）の物価水準に対する各指定市（各道府県庁所在市）における格差を反映したものに改正することとする。

【現行の補正率】

東京都特別区を1.00

1.00	:	8市	（札幌、特別区、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、福岡）
0.95	:	22市	（仙台、水戸、宇都宮、前橋、さいたま、千葉、新潟、富山、金沢、福井、長野、岐阜、静岡、津、大津、奈良、和歌山、岡山、広島、山口、佐賀、長崎）
0.90	:	17市	（青森、盛岡、秋田、山形、福島、 甲府 、鳥取、松江、徳島、高松、松山、高知、 熊本 、 大分 、宮崎、鹿児島、那覇）



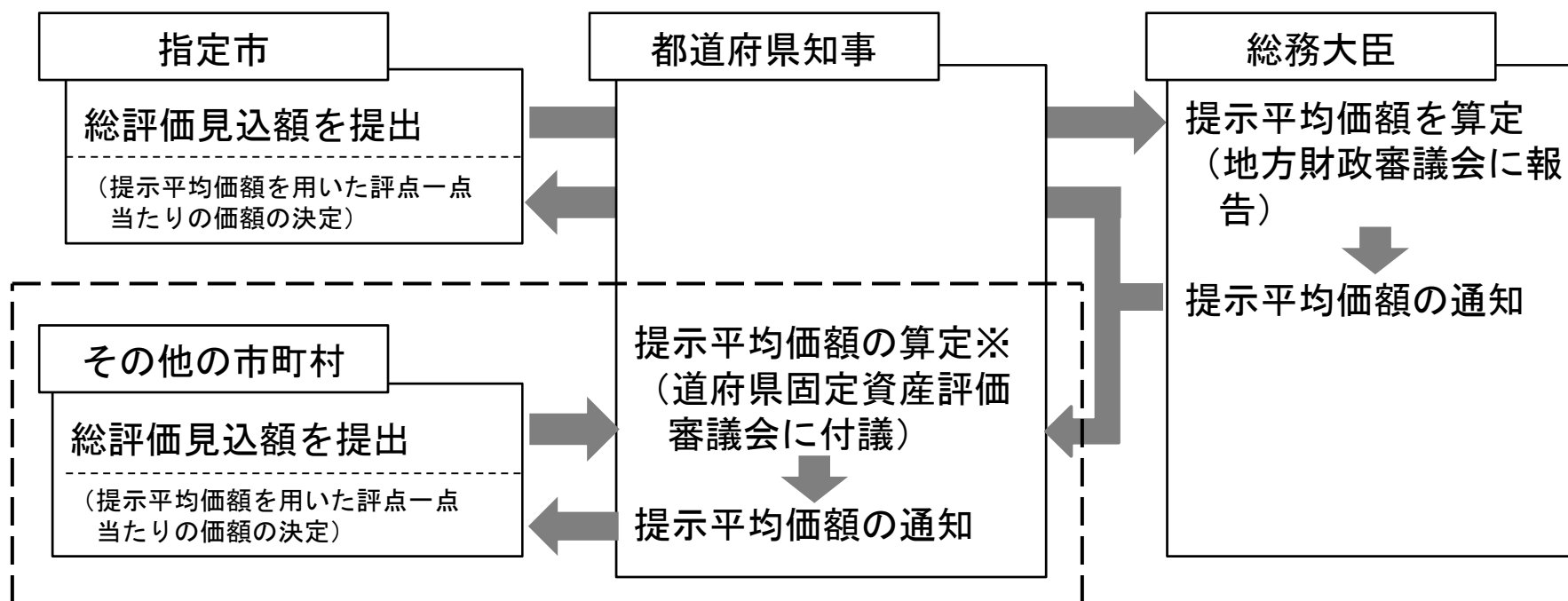
【改正案】

甲府市、熊本市、大分市に係る補正率を0.90から0.95に改正する

3. 提示平均価額の算定に係る改正

評価基準第2章第4節（経過措置）による「評点一点当たりの価額」の決定方法が適用される間は、提示平均価額の算定に係る事務（提示平均価額の算定基礎となる総評価見込額調査及び提示平均価額の通知）を停止することとする。

【提示平均価額の算定に係る事務（評価基準第2章第1節三）】



※都道府県知事は、指定市の提示平均価額を参考として、その他の市町村の提示平均価額を算定。

【「評点一点当たりの価額」の決定方法】

通則による方法（評価基準第2章第1節三）

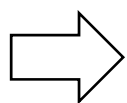
「評点一点当たりの価額」＝ 提示平均価額 × 総床面積 / 付設総評点数

※ 提示平均価額 ＝ 総務大臣（都道府県知事）が算定した総評価見込額 / 総床面積

経過措置による方法（評価基準第2章第4節二）

「評点一点当たりの価額」

＝ 1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費等による補正率

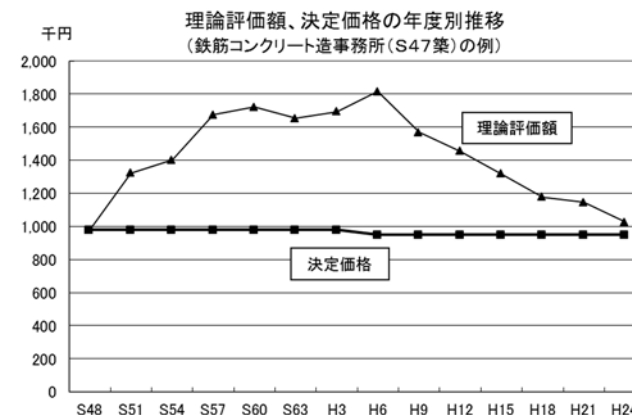


経過措置による決定方法が適用される間は、提示平均価額の算定に係る事務を停止する旨、経過措置において明示する。

【価額の据置措置（評価基準第2章第4節三、四）】

- ・ 基準年度においては、評価替えによって基準年度の価額（理論評価額）が前年度の価額を上回る場合、前年度の価額に据え置く（※ただし、改築等がなされた場合は据え置かず再評価した価額となる。）。
- ・ 第二、第三年度においては、再評価によって前年度の価額を上回る場合、前年度の価額に据え置く（上記※に同じ）。

※「理論評価額」とは、再建築費評点数に再建築費評点補正率、損耗の状況による減点補正率及び評点一点当たりの価額を乗じて求められる評価額をいう。



部分別区分の内容の改正について

評点基準表に係る部分別区分の内容の改正（評価基準第2章第2節23、第3節23）

専門機関に委託した調査研究の結果を踏まえ、評点基準表に係る部分別区分の内容（定義）を改正することとする。

（例：基礎）

- ・鉄筋コンクリート基礎：現在では、石材や煉瓦で基礎を築造することはあまりなく、鉄筋コンクリートで築造することが一般的となっている。

改正案		
(2) 基礎	建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。	
	種 別	内 容
	(ウ) 基礎工事	鉄筋コンクリート _____ 等で築造する基礎本体部分



現 行		
(2) 基礎	建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。	
	種 別	内 容
	(ウ) 基礎工事	石材、コンクリート、煉瓦等で築造する基礎本体部分

（例：天井）

- ・鏡板：現在では、施工されることが少なくなっている。

改正案	
(6) 天井	天井面の仕上部分とその取付下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 釣木受、釣木、回縁、竿縁、格縁、天井板 _____、塗装



現 行	
(6) 天井	天井面の仕上部分とその取付下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 釣木受、釣木、回縁、竿縁、格縁、天井板、鏡板、塗装

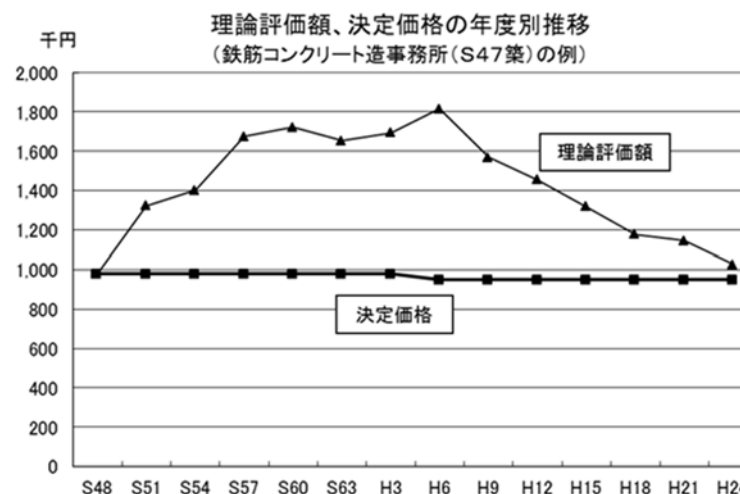
経過措置の延長等について

経過措置の延長等（評価基準第2章第4節三～七）

価額の据置措置及び不均衡是正に係る経過措置を平成26年度まで延長することとともに、標準評点数の価格調査時点の改正に伴う所要の規定の整備を行うこととする。

① 価額の据置措置（評価基準第2章第4節三、四）

- 基準年度においては、評価替えによって基準年度の価額（理論評価額）が前年度の価額を上回る場合、前年度の価額に据え置く（※ただし、改築等がなされた場合は据え置かず再評価した価額となる。）。
- 第二、第三年度においては、再評価によって前年度の価額を上回る場合、前年度の価額に据え置く（上記※に同じ）。



② 不均衡是正（評価基準第2章第4節五、六）

- 上記①の規定によって価額を求めることが、当該市町村における固定資産税の課税上著しく均衡を失する又は極めて不相当と認められる場合においては、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができる。

③ 標準評点数の価格調査時点等の改正に伴う所要の規定の整備（評価基準第2章第4節七）

- 標準評点数の価格調査時点等が改正（基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在→7月現在（平成23年6月27日付け総務省告示第230号））されたことに伴い、平成24年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率の規定の適用に係る経過措置を設ける。

