

# 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="text-align: center;">第1章 土地</p> <p style="text-align: center;">第1節～第11節 略</p> <p style="text-align: center;">第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の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日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による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、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。</p> <p>二 <u>平成27年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>平成26年1月1日から平成26年7月1日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</u>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26年1月1日から平成26年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一</u>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26年1月1日から平成26年7月1日までの下落状況を把握するものとする。</u></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="text-align: center;">第1章 土地</p> <p style="text-align: center;">第1節～第11節 略</p> <p style="text-align: center;">第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の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日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による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、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。</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日から平成23年7月1日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</u>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日から平成23年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一</u>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日から平成23年7月1日までの下落状況を把握するものとする。</u></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、三大都市圏では地価の上昇基調にあるものの、全国平均及び地方圏では依然として下落基調が続いていることから、平成26年1月1日を価格調査基準日とする平成27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26年1月1日から平成26年7月1日までの半年間の地価の下落状況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27年度から平成29年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。</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26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27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29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

指定市町村の変更について

## 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	
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	鹿沼市
群 馬 県	甘楽郡 下仁田町	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	七尾市	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	佐久市	長 野 県	中野市
岐 阜 県	郡上市	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 新温泉町
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	日田市
宮崎県	日南市
鹿児島県	曾於市
沖縄県	国頭郡 国頭村

大阪府	河内長野市
兵庫県	美方郡 新温泉町
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	日田市
宮崎県	日南市
鹿児島県	曾於市
沖縄県	国頭郡 国頭村

### 改正理由（議案3）

平成27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3を付議する理由である。

土地関係  
(議案 1 ~ 3 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、三大都市圏では地価の上昇基調にあるものの、全国平均及び地方圏では依然として下落基調が続いていることから、平成26年1月1日を価格調査基準日とする平成27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26年1月1日から平成26年7月1日までの半年間の地価の下落状況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26年1月1日(価格調査基準日)から平成26年7月1日までの半年間の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

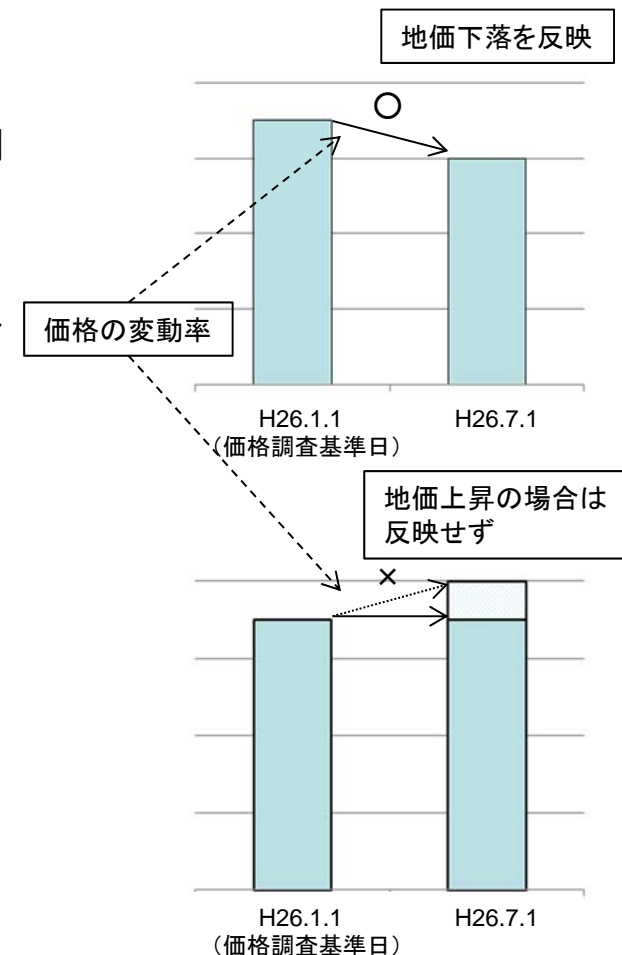
### (2) 地域区分

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

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、地価が下落していると思われる標準宅地等について、その下落状況を把握する。





# 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24年調査（平成23年7月1日～平成24年7月1日）、平成25年調査（平成24年7月1日～平成25年7月1日）及び今回調査（平成25年7月1日～平成26年7月1日）の地価の動きをまとめた。
- 住宅地及び商業地いずれも、全国平均及び地方圏において、下落が続いている。

（単位：％）

	住宅地			商業地		
	平成24年調査	平成25年調査	平成26年調査	平成24年調査	平成25年調査	平成26年調査
全 国	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.1
三大都市圏	▲ 0.9	▲ 0.1	0.5	▲ 0.8	0.6	1.7
東京圏	▲ 1.0	▲ 0.1	0.6	▲ 0.9	0.6	1.9
大阪圏	▲ 1.0	▲ 0.4	0.1	▲ 1.0	0.4	1.5
名古屋圏	▲ 0.2	0.7	0.9	▲ 0.5	0.7	1.5
地 方 圏	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 4.1	▲ 3.1	▲ 2.2

# 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26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27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29年度まで延長する必要がある。

## ○砂防指定地

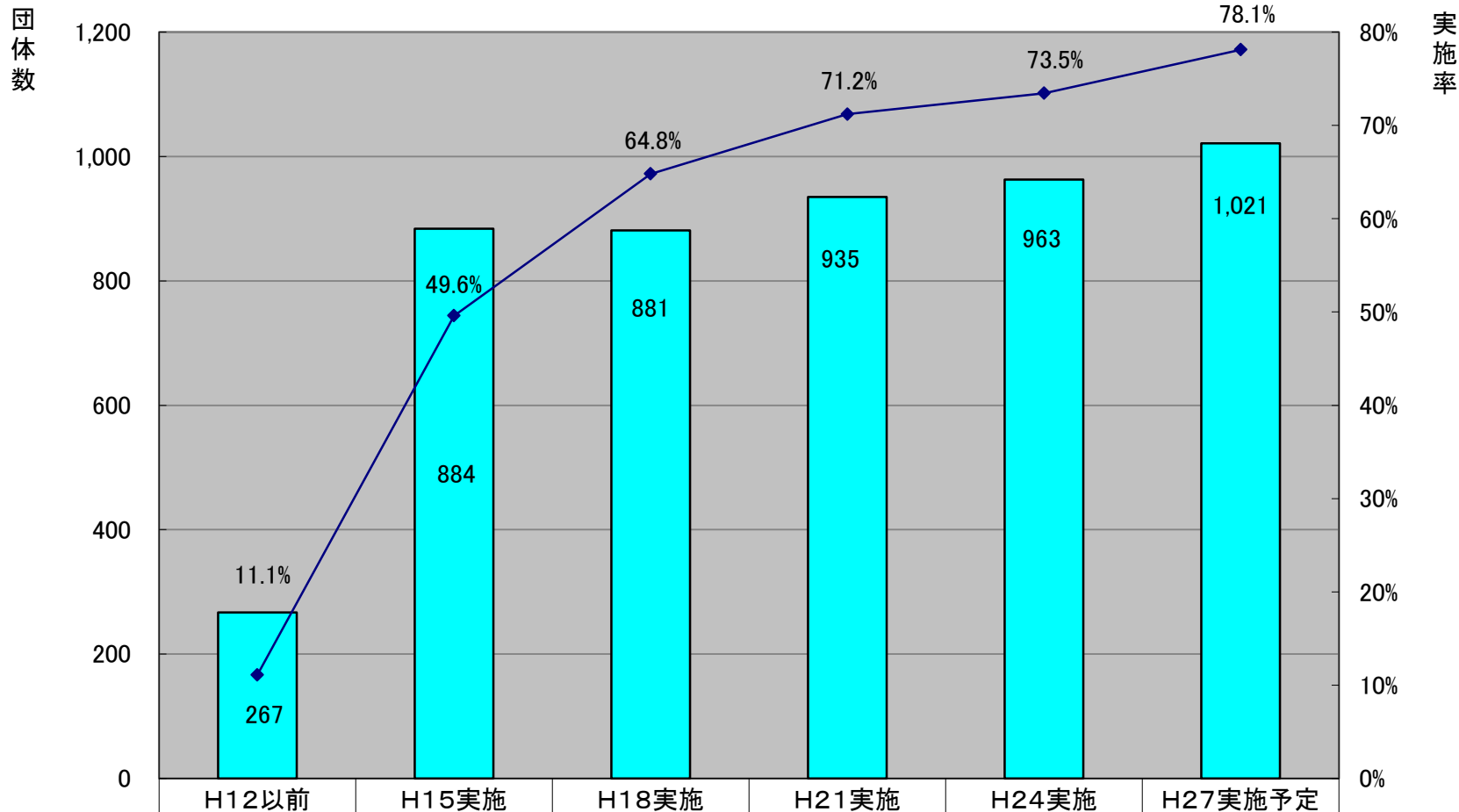
砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地については、土砂の崩壊及び流出を防止するため、一定の行為(立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等)が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が低くなる事情にある。また、砂防指定地は全国に普遍的に所在していることから、平成9年度評価替えから固定資産評価基準に2分の1を限度とする補正率を規定している。

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。

## ○固定資産税の評価で砂防指定地を減価補正する理由

平成9年度から平成26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、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 (※総務省平成25調による)



減価実施団体数	267	884	881	935	963	1,021
減価実施率	11.1%	49.6%	64.8%	71.2%	73.5%	78.1%

■ 減価実施団体数
 ◆ 減価実施率

減価対象である砂防指定地がある市町村はH27見込で1,307

# 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27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】

群馬県	吾妻郡 中之条町(あがつまぐん なかのじょうまち)	⇒	甘楽郡 下仁田町(かんらぐん しもにたまち)
石川県	鹿島郡 中能登町(かしまぐん なかのとちょう)	⇒	七尾市(ななおし)
長野県	中野市(なかのし)	⇒	佐久市(さくし)
岐阜県	下呂市(げろし)	⇒	郡上市(ぐじょうし)

### ＜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)

## 議 案 4 関 係

再建築費評点補正率等の設定について

再建築費評点補正率等の設定について

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</p> <p>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27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>1.06</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>1.05</u></p> <p>二～七略</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～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>二～七略</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;">50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上 79,000点未満</td> <td style="text-align: center;">79,000点以上 121,000点未満</td> <td style="text-align: center;">121,000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;">53,000点未満</td> <td style="text-align: center;">53,000点以上 93,000点未満</td> <td style="text-align: center;">93,000点以上 119,000点未満</td> <td style="text-align: center;">119,000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;">51,000点未満</td> <td style="text-align: center;">51,000点以上 81,000点未満</td> <td style="text-align: center;">81,000点以上 127,000点未満</td> <td style="text-align: center;">127,000点以上 158,000点未満</td> <td style="text-align: center;">158,000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;">50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上 79,000点未満</td> <td style="text-align: center;">79,000点以上 119,000点未満</td> <td style="text-align: center;">119,000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;">50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上 79,000点未満</td> <td style="text-align: center;">79,000点以上 119,000点未満</td> <td style="text-align: center;">119,000点以上</td> </tr> </table> <p>6 公衆浴場用建物</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;">68,000点未満</td> <td style="text-align: center;">68,000点以上 93,000点未満</td> <td style="text-align: center;">93,000点以上</td> </tr> </table> <p>7 工場及び倉庫用建物</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;">34,000点未満</td> <td style="text-align: center;">34,000点以上 43,000点未満</td> <td style="text-align: center;">43,000点以上 53,000点未満</td> <td style="text-align: center;">53,000点以上</td> </tr> </table>	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 79,000点未満	79,000点以上 121,000点未満	121,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				53,000点未満	53,000点以上 93,000点未満	93,000点以上 119,000点未満	119,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					51,000点未満	51,000点以上 81,000点未満	81,000点以上 127,000点未満	127,000点以上 158,000点未満	158,000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 79,000点未満	79,000点以上 119,000点未満	119,000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 79,000点未満	79,000点以上 119,000点未満	119,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分			68,000点未満	68,000点以上 93,000点未満	93,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				34,000点未満	34,000点以上 43,000点未満	43,000点以上 53,000点未満	53,000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 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 公衆浴場用建物</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;">64,000点未満</td> <td style="text-align: center;">64,000点以上 87,000点未満</td> <td style="text-align: center;">87,000点以上</td> </tr> </table> <p>7 工場及び倉庫用建物</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;">32,000点未満</td> <td style="text-align: center;">32,000点以上 40,000点未満</td> <td style="text-align: center;">40,000点以上 50,000点未満</td> <td style="text-align: center;">50,000点以上</td> </tr> </table>	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			64,000点未満	64,000点以上 87,000点未満	87,000点以上	延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分				32,000点未満	32,000点以上 40,000点未満	40,000点以上 50,000点未満	50,000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 79,000点未満	79,000点以上 121,000点未満	121,000点以上																																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																																	
53,000点未満	53,000点以上 93,000点未満	93,000点以上 119,000点未満	119,000点以上																																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																																	
51,000点未満	51,000点以上 81,000点未満	81,000点以上 127,000点未満	127,000点以上 158,000点未満	158,000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 79,000点未満	79,000点以上 119,000点未満	119,000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 79,000点未満	79,000点以上 119,000点未満	119,000点以上																																																																																																														
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																																	
68,000点未満	68,000点以上 93,000点未満	93,000点以上																																																																																																															
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																																	
34,000点未満	34,000点以上 43,000点未満	43,000点以上 53,000点未満	53,000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																																																																																																																	
64,000点未満	64,000点以上 87,000点未満	87,000点以上																																																																																																															
延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分																																																																																																																	
32,000点未満	32,000点以上 40,000点未満	40,000点以上 50,000点未満	50,000点以上																																																																																																														

8 土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分		
64,000点未満	64,000点以上 153,000点未満	153,000点以上

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分		
31,000点未満	31,000点以上 48,000点未満	48,000点以上

8 土蔵用建物

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

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分		
29,000点未満	29,000点以上 45,000点未満	45,000点以上

## 改正理由（議案４）

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２７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（平成２５年７月）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７月現在（平成２２年７月）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１．０６、非木造１．０５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延べ床面積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４を付議する理由である。

## 議 案 5 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

## 議案 5

### 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26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23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	札幌市	4	3	北 海 道	札幌市	3	3		
	小樽市	4	3		小樽市	3	3		
	旭川市	4	4		旭川市	3	4		
	室蘭市	2	2		室蘭市	1	2		
	夕張市	4	4		夕張市	3	4		
	網走市	3	4		網走市	2	4		
	紋別市	3	4		紋別市	2	4		
	歌志内市	4	4		歌志内市	3	4		
	深川市	4	4		深川市	3	4		
	富良野市	3	4		富良野市	2	4		
	北広島市	3	4		北広島市	2	4		
	石狩市	4	3		石狩市	3	3		
	石狩郡	当別町	4		4	石狩郡	当別町	3	4
	松前郡	松前町	3		2	松前郡	松前町	2	2
	上磯郡	木古内町	3		2	上磯郡	木古内町	2	2
	二海郡	八雲町	3		3	二海郡	八雲町	2	3
	山越郡	長万部町	4		3	山越郡	長万部町	3	3
	檜山郡	上ノ国町	3		2	檜山郡	上ノ国町	2	2
	久遠郡	せたな町	3		3	久遠郡	せたな町	2	3
	島牧郡	島牧村	4		3	島牧郡	島牧村	3	3
	寿都郡	寿都町	4		2	寿都郡	寿都町	3	2
	岩内郡	共和町	4		3	岩内郡	共和町	3	3
		岩内町	4		3		岩内町	3	3
	古宇郡	泊村	4		2	古宇郡	泊村	3	2
		神恵内村	4		2		神恵内村	3	2
	余市郡	余市町	4		3	余市郡	余市町	3	3
		赤井川村	4		3		赤井川村	3	3
	空知郡	南幌町	3		4	空知郡	南幌町	2	4
		上砂川町	4		4		上砂川町	3	4

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	夕張郡 栗山町	3	4	北海道	夕張郡 栗山町	2	4
	中川郡 美深町	4	4		中川郡 美深町	3	4
	増毛郡 増毛町	4	3		増毛郡 増毛町	3	3
	留萌郡 小平町	4	3		留萌郡 小平町	3	3
	苫前郡 初山別村	4	4		苫前郡 初山別村	3	4
	天塩郡 遠別町	4	4		天塩郡 遠別町	3	4
	天塩郡 天塩町	3	4		天塩郡 天塩町	2	4
	礼文郡 礼文町	4	3		礼文郡 礼文町	3	3
	利尻郡 利尻町	4	3		利尻郡 利尻町	3	3
	利尻郡 利尻富士町	4	3		利尻郡 利尻富士町	3	3
	斜里郡 清里町	3	4		斜里郡 清里町	2	4
	虻田郡 豊浦町	3	3		虻田郡 豊浦町	2	3
	虻田郡 洞爺湖町	3	3		虻田郡 洞爺湖町	2	3
	日高郡 新ひだか町	2	3		日高郡 新ひだか町	1	3
	河東郡 上士幌町	3	4		河東郡 上士幌町	2	4
	上川郡 新得町	3	4		上川郡 新得町	2	4
	河西郡 中札内村	3	4		河西郡 中札内村	2	4
	中川郡 池田町	2	4		中川郡 池田町	1	4
	中川郡 豊頃町	2	4		中川郡 豊頃町	1	4
	厚岸郡 厚岸町	2	4		厚岸郡 厚岸町	1	4
白糠郡 白糠町	2	4	白糠郡 白糠町	1	4		
標津郡 標津町	3	4	標津郡 標津町	2	4		
目梨郡 羅臼町	4	4	目梨郡 羅臼町	3	4		
青森県	青森市	4	2	青森県	青森市	3	2
	弘前市	3	2		弘前市	2	2
	黒石市	4	2		黒石市	3	2
	五所川原市	3	2		五所川原市	2	2
	十和田市	3	2		十和田市	2	2
	むつ市	3	2		むつ市	2	2
	平川市	3	2		平川市	2	2
	東津軽郡 平内町	4	2		東津軽郡 平内町	2	2
	東津軽郡 今別町	3	2		東津軽郡 今別町	2	2
	東津軽郡 蓬田村	3	2		東津軽郡 蓬田村	2	2
東津軽郡 外ヶ浜町	3	2	東津軽郡 外ヶ浜町	2	2		



都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地	
青森県	南津軽郡 大鱒町	3	2	
	上北郡	野辺地町	3	2
		七戸町	3	2
		六ヶ所村	3	2
	下北郡	大間町	2	2
		東通村	2	2
	三戸郡 新郷村	3	2	
岩手県	滝沢市	1	2	
秋田県	大館市	3	2	
	湯沢市	4	2	
	由利本荘市	3	1	
	にかほ市	3		
	鹿角郡 小坂町	3	2	
	北秋田郡 上小阿仁村	3	2	
	山本郡	藤里町	3	2
		八峰町	3	1
山形県	寒河江市	3	1	
	東村山郡 中山町	2	1	
	西村山郡	河北町	2	1
		朝日町	3	1
	北村山郡 大石田町	4	2	
	最上郡 戸沢村	4	1	
	西置賜郡 小国町	4	1	
	飽海郡 遊佐町	3	1	
	群馬県	沼田市	2	1
多野郡 神流町			1	
吾妻郡 東吾妻町		1	1	
利根郡		片品村	3	2
		川場村	2	2
		昭和村	2	1

都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地	
青森県	南津軽郡 大鱒町	2	2	
	上北郡	野辺地町	2	2
		七戸町	2	2
		六ヶ所村	2	2
	下北郡	大間町	1	2
		東通村	1	2
	三戸郡 新郷村	2	2	
岩手県	岩手郡 滝沢村	1	2	
	東磐井郡 藤沢町	1	2	
秋田県	大館市	2	2	
	湯沢市	3	2	
	由利本荘市	2	1	
	にかほ市	2		
	鹿角郡 小坂町	2	2	
	北秋田郡 上小阿仁村	2	2	
	山本郡	藤里町	2	2
		八峰町	2	1
山形県	寒河江市	2	1	
	東村山郡 中山町	1	1	
	西村山郡	河北町	1	1
		朝日町	2	1
	北村山郡 大石田町	3	2	
	最上郡 戸沢村	3	1	
	西置賜郡 小国町	3	1	
	飽海郡 遊佐町	2	1	
	群馬県	沼田市	1	1
多野郡 神流町		1	1	
吾妻郡 東吾妻町			1	
利根郡		片品村	2	2
		川場村	1	2
		昭和村	1	1

都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地
埼玉県			
新潟県	新発田市	3	
	見附市	3	
	村上市	3	
	糸魚川市	4	
	妙高市	4	
	東蒲原郡 阿賀町	4	1
富山県	小矢部市	2	
	中新川郡 舟橋村	2	
石川県	野々市市	1	
福井県	大野市	3	
	勝山市	3	
	今立郡 池田町	3	1
山梨県	南都留郡 山中湖村	1	2
	鳴沢村		3
長野県	千曲市	1	1
	北佐久郡 軽井沢町	1	3
	東筑摩郡 麻績村		2
	山形村		2
	北安曇郡 小谷村	4	2
	下高井郡 山ノ内町	4	2
	上水内郡 信濃町	3	3
	飯綱町	2	2
岐阜県	飛驒市	3	2
	本巣市	2	
	郡上市	2	
	加茂郡 白川町	1	
	東白川村	1	1
静岡県	静岡市	1	
滋賀県	高島市	2	
京都府	南丹市	1	
兵庫県	宍粟市	1	
	美方郡 香美町	2	
	新温泉町	2	

都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地
埼玉県	秩父郡 小鹿野町	1	
新潟県	新発田市	2	
	見附市	2	
	村上市	2	
	糸魚川市	3	
	妙高市	3	
	東蒲原郡 阿賀町	3	1
富山県	小矢部市	1	
	中新川郡 舟橋村	1	
石川県	石川郡 野々市町	1	
福井県	大野市	2	
	勝山市	2	
	今立郡 池田町	2	1
山梨県	南都留郡 山中湖村		2
	鳴沢村	1	3
長野県	千曲市	2	1
	北佐久郡 軽井沢町		3
	東筑摩郡 麻績村	1	2
	山形村	1	2
	北安曇郡 小谷村	3	2
	下高井郡 山ノ内町	3	2
	上水内郡 信濃町	2	3
	飯綱町	1	2
岐阜県	飛驒市	2	2
	本巣市	1	
	郡上市	1	
	加茂郡 東白川村		1
静岡県			
滋賀県	高島市	1	
	犬上郡 多賀町	1	
京都府			
兵庫県	美方郡 香美町	1	
	新温泉町	1	

都道府県名	市町村名		積雪級地	寒冷級地
鳥 取 県	八頭郡	若桜町	<u>2</u>	
	東伯郡	琴浦町	<u>2</u>	
	西伯郡	大山町	<u>2</u>	
		伯耆町	<u>2</u>	
	日野郡	江府町	<u>2</u>	
岡 山 県	真庭郡	新庄村	<u>2</u>	1
広 島 県	山県郡	安芸太田町	<u>2</u>	

都道府県名	市町村名		積雪級地	寒冷級地
鳥 取 県	八頭郡	若桜町	<u>1</u>	
	東伯郡	琴浦町	<u>1</u>	
	西伯郡	大山町	<u>1</u>	
		伯耆町	<u>1</u>	
	日野郡	江府町	<u>1</u>	
岡 山 県	真庭郡	新庄村	<u>1</u>	1
広 島 県	山県郡	安芸太田町	<u>1</u>	

## 改正理由（議案5）

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23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26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5を付議する理由である。

# 議 案 6 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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">部分別</th> <th style="width: 90%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)～(7)</td> <td>略</td> </tr> <tr> <td>(8) 建 具</td> <td>窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、<u>扉、サッシ</u>、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。</td> </tr> <tr> <td>(9)～(11)</td> <td>略</td> </tr> </tbody> </table> <p>4～6 略</p> <p>三～六 略</p> <p>第3節 非木造家屋</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 非木造家屋評点基準表の部分別区分</p>	部分別	内 容	(1)～(7)	略	(8) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>扉、サッシ</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。	(9)～(11)	略	<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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">部分別</th> <th style="width: 90%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)～(7)</td> <td>略</td> </tr> <tr> <td>(8) 建 具</td> <td>窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、<u>板戸、ガラス</u>、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。</td> </tr> <tr> <td>(9)～(11)</td> <td>略</td> </tr> </tbody> </table> <p>4～6 略</p> <p>三～六 略</p> <p>第3節 非木造家屋</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 非木造家屋評点基準表の部分別区分</p>	部分別	内 容	(1)～(7)	略	(8) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>板戸、ガラス</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。	(9)～(11)	略
部分別	内 容																
(1)～(7)	略																
(8) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>扉、サッシ</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。																
(9)～(11)	略																
部分別	内 容																
(1)～(7)	略																
(8) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>板戸、ガラス</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。																
(9)～(11)	略																

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)～(9)	略
(10) 建 具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びに_____シャッター等をいう。 <small>とりつけおく</small>
(11)～(14)	略

4～6 略

三～六 略

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)～(9)	略
(10) 建 具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びに <u>スチール</u> シャッター等をいう。 <small>とりつけおく</small>
(11)～(14)	略

4～6 略

三～六 略



## 改正理由（議案6）

固定資産評価基準第2章第2節23及び第3節23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6を付議する理由である。

# 議 案 7 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 節二

同 三

同 四

同 五

同 六

同 七

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～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27年度から平成29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。この場合においては、第1節三の規定は、適用しない。</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認める場合は、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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>札幌市</td><td>1.00</td><td>特別区</td><td>1.00</td><td>大津市</td><td>0.95</td><td>高松市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>青森市</td><td>0.90</td><td>横浜市</td><td>1.00</td><td>京都市</td><td>1.00</td><td>松山市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>盛岡市</td><td>0.90</td><td>新潟市</td><td>0.95</td><td>大阪市</td><td>1.00</td><td>高知市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>仙台市</td><td>0.95</td><td>富山市</td><td>0.95</td><td>神戸市</td><td>1.00</td><td>福岡市</td><td>1.00</td></tr> </tbody> </table>	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	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>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。この場合においては、第1節三の規定は、適用しない。</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認める場合は、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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th><th>指定市</th><th>率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>札幌市</td><td>1.00</td><td>特別区</td><td>1.00</td><td>大津市</td><td>0.95</td><td>高松市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>青森市</td><td>0.90</td><td>横浜市</td><td>1.00</td><td>京都市</td><td>1.00</td><td>松山市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>盛岡市</td><td>0.90</td><td>新潟市</td><td>0.95</td><td>大阪市</td><td>1.00</td><td>高知市</td><td>0.90</td></tr> <tr> <td>仙台市</td><td>0.95</td><td>富山市</td><td>0.95</td><td>神戸市</td><td>1.00</td><td>福岡市</td><td>1.00</td></tr> </tbody> </table>	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
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																																																																										
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	0.95	鳥取市	0.90	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.90	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.90
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) 非木造家屋

全市町村を通じて1.00とする。

2 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものであつて、全市町村を通じて木造家屋1.05、非木造家屋1.10とする。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね10平方メートル以下の簡易な構造を有する家屋については設計管理費等による補正率は1.00とする。

三 固定資産税に係る平成27年度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、平成27年1月1日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、当該事情が平成26年1月2日以降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。

1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額

2 当該家屋の平成26年度の価額（平成26年度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。）

四 固定資産税に係る平成28年度又は平成29年度における在来分の家屋のうち、平成28年1月1日又は平成29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（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平成27年1月2日又は平成28年1月2日以降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、平成28年1月1日又は平成29年1月1日において同項第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平成27年1月2日又は平成28年1月2日以降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。

秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.90	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.90	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.90
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) 非木造家屋

全市町村を通じて1.00とする。

2 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものであつて、全市町村を通じて木造家屋1.05、非木造家屋1.10とする。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね10平方メートル以下の簡易な構造を有する家屋については設計管理費等による補正率は1.00とする。

三 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、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、平成24年1月1日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、当該事情が平成23年1月2日以降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。

1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額

2 当該家屋の平成23年度の価額（平成23年度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。）

四 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（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平成24年1月2日又は平成25年1月2日以降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、平成25年1月1日又は平成26年1月1日において同項第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平成24年1月2日又は平成25年1月2日以降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。

1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額

2 当該家屋の平成27年度の価額（平成27年度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、平成28年度に本節によつて求めた価額がある家屋について平成29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28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27年度における在来分の家屋のうち、平成27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27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27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27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適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28年度又は平成29年度における在来分の家屋のうち、平成28年1月1日又は平成29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28年度又は平成29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 市町村長は、当分の間、東日本大震災により被災した家屋の損耗の程度に応ずる減点補正率について、第2節五又は第3節五によつて当該家屋の各部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが困難な場合には、家屋一棟ごとに求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて家屋一棟ごとに求めることができるものとする。

1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額

2 当該家屋の平成24年度の価額（平成24年度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、平成25年度に本節によつて求めた価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適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。

## 改正理由（議案7）

現行の評点一点当たりの価額の算定方法、価額の据置措置等については、平成27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29年度まで延長する必要がある。

また、平成24年度に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係る経過措置が設けられたが、経過措置の目的を果たしたことから、今回の改正に併せて廃止する必要がある。

さらに、東日本大震災により被災した家屋評価については、修繕家屋及び新築家屋が膨大にのぼることから、家屋一棟単位で損耗減点補正率を算出することができることとする必要がある。

以上が、議案7を付議する理由である。

家屋関係  
(議案 4 ~ 7 について)



# 再建築費評点補正率等の設定について

# 再建築費評点補正率等の設定（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設定

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24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27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 (24基準→27基準)
木造家屋	502	1.058
非木造家屋	1,579	1.047

### 【再建築費評点補正率（案）】

21基準、24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：1.06 非木造：1.05

## 2 木造家屋経年減点補正率基準表の見直し

再建築費評点補正率の改正（H27案 木造1.06）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木造家屋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木造家屋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もの。

(例) 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

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	
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
49,820点未満		49,820点以上 78,440点未満		78,440点以上 120,840点未満		120,840点以上	

千点未満は切り上げ。

50,000点未満	50,000点以上 79,000点未満	79,000点以上 121,000点未満	121,000点以上
-----------	------------------------	-------------------------	------------

× 1.06

再建築費評点  
補正率  
(H27案 木造)

<例>

H26の1㎡当たり評点数が113,000点の家屋の場合、H27評価替えによって1㎡当たりの評点数は、  
 $113,000 \text{点} \times 1.06 = \underline{119,780 \text{点}}$   
 となる。

従来は「74,000点以上114,000点未満」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、「114,000点以上」の区分に変更となってしまう。

現行

改正案

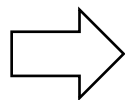
積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の  
改正について

## 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26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24基準は平成23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。

## 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。

### ○（木造家屋「建具」）

改正案	
(8) 建具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>扉</u> 、 <u>サッシ</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。



現行	
(8) 建具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、 <u>板戸</u> 、 <u>ガラス戸</u> 、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。

### ○（非木造家屋「建具」）

改正案	
(10) 建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びに____ <u>シャッター</u> 等をいう。



現行	
(10) 建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びに <u>スチールシャッター</u> 等をいう。

## 経過措置の延長等について



## 経過措置の延長等について（評価基準第2章第4節二、三、四、五、六、七）

### 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」を「1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率」を基礎として市町村長が定めるとする経過措置について、平成29年度まで延長する。

#### ① 評点一点当たりの価額の決定方法

評点一点当たりの価額については、指定市は総務大臣が、指定市以外の市町村は都道府県知事が木造家屋及び非木造家屋の別に算定した提示平均価額を基に算出することが本則となっている。

しかしながら、価額の据置措置及び不均衡是正措置の影響により提示平均価額が通常低い価額となるなど、他の経過措置の影響を受けることとなるため、本経過措置を定めることとしている。

#### ② 物価水準による補正率

再建築費評点数は、全国どこの地域においても東京都の物価水準による工事原価相当として求められることとなる。このため、東京都と指定市（県庁所在市）との物価水準の地域格差を表す物価水準による補正率を乗じ、当該指定市における物価水準による工事原価相当を求める仕組みとなっている。

#### ③ 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定められたものである。

## 2 据置措置、不均衡是正措置に関する経過措置の延長

在来分家屋に係る据置措置、不均衡是正措置に関する経過措置を平成29年度まで延長する。

### ① 価格の据置措置

- ・ 基準年度における在来分家屋について、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。以下の特別の事情がある家屋の評価については、次のとおりとなる。
  - ※ 家屋の改築その他これに類する特別の事情 → 部分別等の方法で求めた家屋の価額とする。
- ・ 第二、第三年度における在来分家屋について、以下の特別の事情がある家屋の評価については、次のとおりとなる。
  - ※ 家屋の改築その他これに類する特別の事情 → 部分別等の方法で求めた家屋の価額とする。
  - 家屋の損壊その他これに類する特別の事情 → 部分別等の方法で求めた価額と前年度価額のいずれか低い額で求める。
  - 市町村の廃置分合又は境界変更 → 部分別等の方法で求めた価額と前年度価額のいずれか低い額で求める。

### ② 不均衡是正

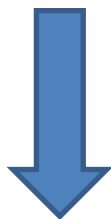
- ・ 基準年度における在来分家屋のうち、上記①の規定によって価額を求めることが、家屋の改築若しくは損壊その他これに類する特別の事情又は市町村の廃置分合又は境界変更の事情があるため、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又はこれらの事情のあるもの以外のもので、固定資産税の課税上極めて不相当と認める場合においては、部分別等の方法で求めた価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができる。
- ・ 第二、第三年度における在来分家屋のうち、上記①の規定によって価額を求めることが、家屋の改築若しくは損壊その他これに類する特別の事情又は市町村の廃置分合又は境界変更の事情があるため、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と認める場合においては、部分別等の方法で求めた価額に基づき、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。

### 3 標準評点数の価格調査時点等に関する読み替え規定(評価基準第2章第4節七)

平成24基準にて物価水準の基準日を「基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在」から「基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在」に変更したことに伴う読み替え規定を廃止する。

#### 平成21年基準 第2節四2及び第3節四2

再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用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定めたものである。



#### 平成24年基準 第2節四2及び第3節四2

再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

平成24基準における在来分家屋においては、平成19年1月と平成22年7月の価格比較をする必要があった。

## 4 東日本大震災により被災した家屋に係る損耗減点補正率の適用に関する経過措置

経過措置（評価基準第2章第4節）に、以下の措置を新設する。

「市町村長は、当分の間、東日本大震災により被災した家屋の損耗の程度に応ずる減点補正率について、第2節五又は第3節五によって当該家屋の各部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが困難な場合には、家屋一棟ごとに求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて家屋一棟ごとに求めることができるものとする。」

○ 「東日本大震災により被災した家屋に係る修繕後の評価について」  
（平成26年8月6日付け総税評第28号）

- ・ 修繕家屋について、家屋内部、家屋外部及び建築設備の修繕状況を確認したうえで、家屋修繕率を求め、以下の算式により、一棟単位で当該修繕家屋に適用すべき損耗残価率を求め、これに経年減点補正率を乗じて、損耗減点補正率を求める。

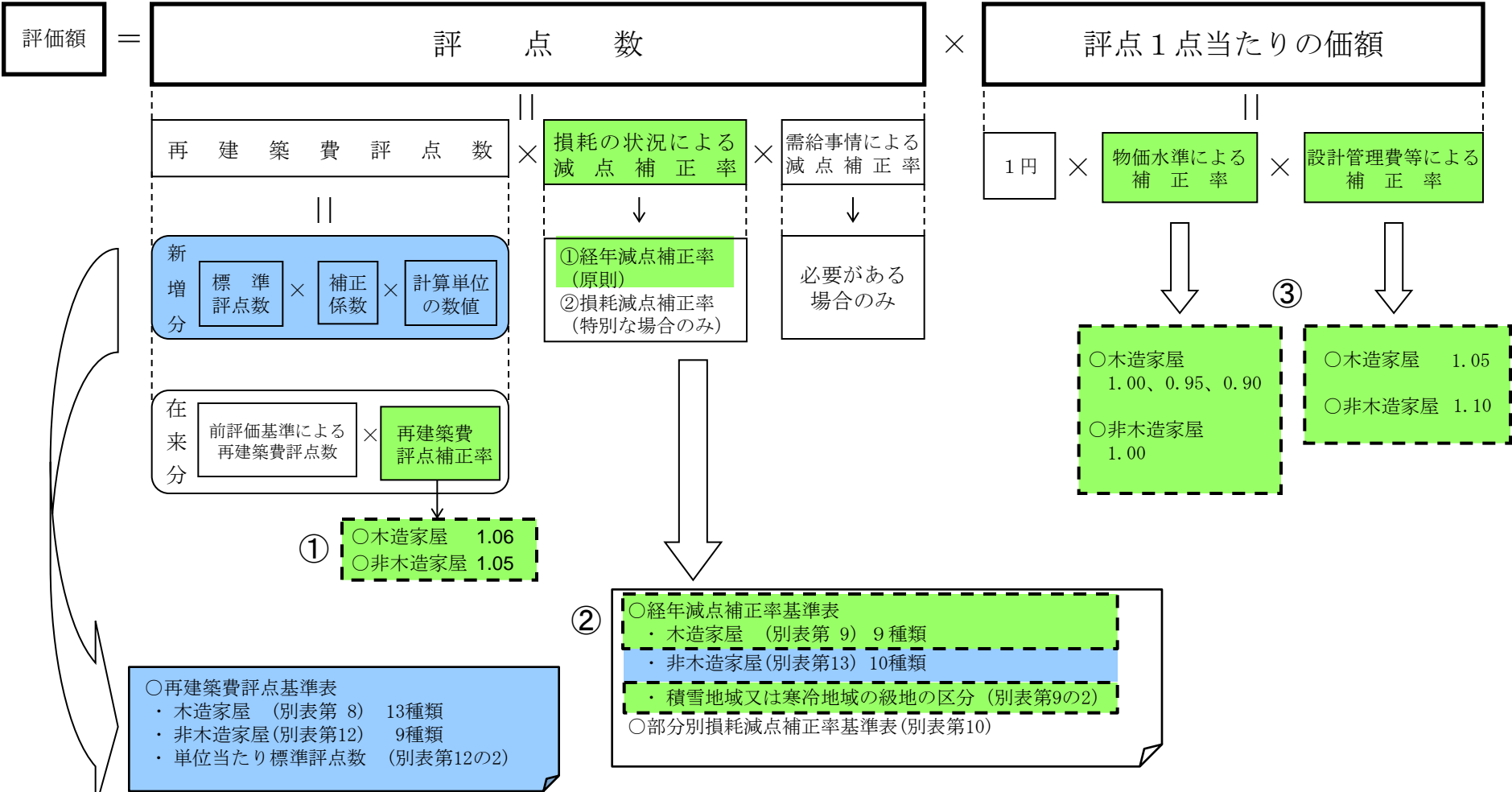
[算式]

$$\begin{array}{l} \text{適用すべき} \\ \text{損耗残価率} \end{array} = \text{修繕前損耗残価率} + (1 - \text{修繕前損耗残価率}) \times \text{家屋修繕率}$$

※ 損耗減点補正率を家屋一棟単位で適用することについて明確化を図る

# 家屋評価の方法

参考3



平成26年6月26日付け総務省告示第217号  
 平成26年9月地財審・パブコ・11月告示予定