

議 案 関 係

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準（案）について
（地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準について）

資 料 目 次

(頁)

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準(案)について

・ 議案	1
・ (別紙) 平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準(案)	2
・ 付議理由	5
・ 参照条文	6

平成 28 年度又は平成 29 年度における
土地の価格に関する修正基準(案)について

地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項に規定する「総務大臣が定める基準」
(修正基準) を別紙のとおり定める。

平成 28 年度又は平成 29 年度における土地の価格に関する修正基準(案)

第 1 節 通則

- 一 平成 28 年度分又は平成 29 年度分の固定資産税における地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 市街化区域農地その他の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について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第 3 節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第 2 節 平成 28 年度における宅地の価格の修正

- 一 平成 28 年度における宅地の価格の修正の順序
平成 28 年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。
 - (1) 宅地の価格の下落状況を把握する。
 - (2) 固定資産評価基準(昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。)第 1 章第 3 節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(I、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、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区)(以下「用途地区」という。)等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。
 - (3) 平成 27 年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。
- 二 宅地の価格の下落状況の把握
宅地の価格について、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を活用し、平成 26 年 1 月 1 日から平成 27 年 7 月 1 日までの下落状況を把握するものとする。
- 三 宅地の区分及び修正率の適用
宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第 1 章第 3 節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第 1 章第 3 節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。
 - (一) 評価基準第 1 章第 3 節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域
 - (1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 評価基準第1章第3節二(二)2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四 平成27年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「平成27年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成27年度における修正を行った後の価格
- (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第3節 平成29年度における宅地の価格の修正

一 平成29年度における宅地の価格の修正の順序

平成29年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

- (1) 宅地の価格の下落状況を把握する。
- (2) 用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。
- (3) 平成27年度又は平成28年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、平成26年1月1日から平成28年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第1章第3節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第1章第3節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第1章第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 状況類似地区を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四 平成27年度又は平成28年度において価格の修正を行った宅地についての調整

平成27年度における修正又は前節の価格の修正(以下「平成28年度における修正」という。)を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

(1) 平成27年度における修正を行った後の価格

(2) 平成28年度における修正を行った後の価格

(3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

付議理由（議案）

据置年度である平成 28 年度及び平成 29 年度における土地の価格の特例として、市町村の一定地域において地価が下落し、かつ市町村長が修正前の価格を当該地域に所在する土地の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における課税標準は、修正前の価格を総務大臣が定める修正基準によって修正した価格とする特例措置が講じられた。

具体的な価格の修正方法については、総務大臣が地方財政審議会の意見を聴いて修正基準として定め、告示することとされている（地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項、第 7 項及び第 9 項）。

このため、本件を付議するものである。

- ※ 1 平成 10 年度以降、同様の措置が講じられている。
- ※ 2 地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定により価格を修正した場合には、不動産取得税及び登録免許税の課税標準も連動して下がることになる。

○ 地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第三百四十九条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。

2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。・・・

3 基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格・・・で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。・・・

4、5、6 略

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

第三百八十八条 略

2 総務大臣は、前項の固定資産評価基準を定めようとするときは、地方財政審議会の意見を聴かなければならない。

3、4 略

附 則

（平成二十八年年度又は平成二十九年度における土地の価格の特例）

第十七条の二 当該市町村の区域内の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地価が下落し、かつ、市町村長が次の表の上欄に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ、同表の中欄に掲げる年度において、同表の下欄に掲げる価格（以下この項において「修正前の価格」という。）を当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第三百四十九条の規定にかかわらず、平成二十八年度分又は平成二十九年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準（以下「修正基準」という。）によつて修正した価格・・・で土地課税台帳等に登録されたものとする。

2、5、6 略

7 総務大臣は、第一項の修正基準を定めたときは、これを告示しなければならない。

8 略

9 平成二十八年度分及び平成二十九年度分の固定資産税に限り、第三百八十八条第二項、・・・の規定の適用については、第三百八十八条第二項・・・中「固定資産評価基準」とあるのは「固定資産評価基準及び附則第十七条の二第一項の修正基準」と・・・する。

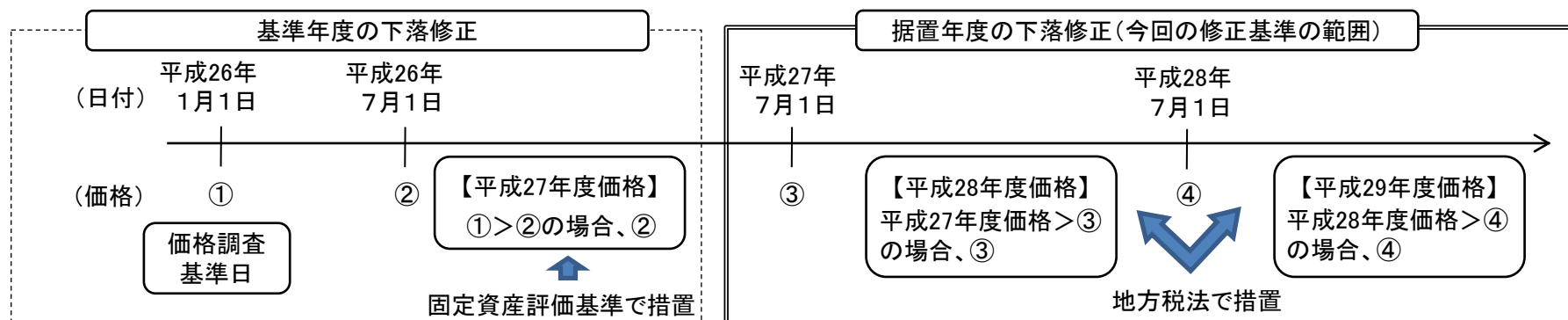
10 略

参 考 資 料

(議案関係)

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準(案)の概要

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づき、平成28年度又は平成29年度における宅地の価格を修正する方法を定めるもの



1 修正率の適用方法

(1) 平成28年度価格の修正

平成27年7月1日時点の価格が平成27年度価格より低い場合、その地価下落を反映した修正率を平成27年度価格に乘じ、平成28年度価格を算出

(2) 平成29年度価格の修正

平成28年度価格の修正と同様に措置

2 修正率を適用する単位

(1) 市街地宅地評価法適用地域

用途地区(住宅地区、商業地区、工業地区等)

(2) その他の宅地評価法適用地域

状況類似地区(道路の状況、家屋の疎密度等状況が類似する地区)

※ 地価の下落状況等から、用途地区等をさらに細分化することができる。

3 地価下落の把握方法

都道府県地価調査(毎年7月1日時点)及び鑑定評価

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準(案) 対照表

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準(案)	平成25年度又は平成26年度における土地の価格に関する修正基準
<p data-bbox="232 448 1048 475"><u>平成28年度又は平成29年度</u>における土地の価格に関する修正基準</p> <p data-bbox="259 544 430 571">第1節 通則</p> <p data-bbox="176 592 1104 715">一 <u>平成28年度分又は平成29年度分</u>の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。</p> <p data-bbox="176 735 264 762">二 略</p> <p data-bbox="259 831 853 858">第2節 <u>平成28年度</u>における宅地の価格の修正</p> <p data-bbox="176 879 1104 959">一 <u>平成28年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>平成28年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。</p> <p data-bbox="232 975 376 1002">(1)～(2) 略</p> <p data-bbox="232 1023 1104 1102">(3) <u>平成27年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p data-bbox="176 1118 600 1145">二 宅地の価格の下落状況の把握</p> <p data-bbox="203 1166 1104 1342">宅地の価格について、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を活用し、<u>平成26年1月1日から平成27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 data-bbox="176 1358 264 1385">三 略</p>	<p data-bbox="1189 448 2004 475"><u>平成25年度又は平成26年度</u>における土地の価格に関する修正基準</p> <p data-bbox="1216 544 1386 571">第1節 通則</p> <p data-bbox="1135 592 2063 715">一 <u>平成25年度分又は平成26年度分</u>の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。</p> <p data-bbox="1135 735 1223 762">二 略</p> <p data-bbox="1216 831 1809 858">第2節 <u>平成25年度</u>における宅地の価格の修正</p> <p data-bbox="1135 879 2063 959">一 <u>平成25年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>平成25年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。</p> <p data-bbox="1189 975 1332 1002">(1)～(2) 略</p> <p data-bbox="1189 1023 2063 1102">(3) <u>平成24年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p data-bbox="1135 1118 1559 1145">二 宅地の価格の下落状況の把握</p> <p data-bbox="1162 1166 2063 1342">宅地の価格について、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を活用し、<u>平成23年1月1日から平成24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 data-bbox="1135 1358 1223 1385">三 略</p>

四 平成27年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「平成27年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成27年度における修正を行った後の価格
- (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第3節 平成29年度における宅地の価格の修正

一 平成29年度における宅地の価格の修正の順序

平成29年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

- (1)～(2) 略
- (3) 平成27年度又は平成28年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、平成26年1月1日から平成28年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 略

四 平成27年度又は平成28年度において価格の修正を行った宅地についての調整

平成27年度における修正又は前節の価格の修正（以下「平成28年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成27年度における修正を行った後の価格
- (2) 平成28年度における修正を行った後の価格
- (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

四 平成24年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「平成24年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成24年度における修正を行った後の価格
- (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第3節 平成26年度における宅地の価格の修正

一 平成26年度における宅地の価格の修正の順序

平成26年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

- (1)～(2) 略
- (3) 平成24年度又は平成25年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、平成23年1月1日から平成25年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 略

四 平成24年度又は平成25年度において価格の修正を行った宅地についての調整

平成24年度における修正又は前節の価格の修正（以下「平成25年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成24年度における修正を行った後の価格
- (2) 平成25年度における修正を行った後の価格
- (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

平成26年・27年 地価公示 圏域別・用途別対前年平均変動率

(単位:%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成26年	平成27年	平成26年	平成27年
東 京 圏	0.7	0.5	1.7	2.0
大 阪 圏	△ 0.1	0.0	1.4	1.5
名 古 屋 圏	1.1	0.8	1.8	1.4
三大都市圏平均	0.5	0.4	1.6	1.8
地 方 平 均	△ 1.5	△ 1.1	△ 2.1	△ 1.4
全 国 平 均	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.5	0.0

(注1) 市町村合併が発生した市区の平成26年変動率は、合併前の旧市町村の平成26年公示の地点から再集計したものである。

(注2) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

平成24年度から平成26年度に下落修正を実施した市町村数一覧

区分	平成24年度			平成25年度			平成26年度		
	全市町村数 (A)	下落修正を 実施した 市町村数 (B)	割合 (B)/(A)	全市町村数 (A)	下落修正を 実施した 市町村数 (B)	割合 (B)/(A)	全市町村数 (A)	下落修正を 実施した 市町村数 (B)	割合 (B)/(A)
北海道	179	60	33.5%	179	54	30.2%	179	47	26.3%
青森県	40	36	90.0%	40	36	90.0%	40	35	87.5%
岩手県	33	33	100.0%	33	31	93.9%	33	28	84.8%
宮城県	35	35	100.0%	35	31	88.6%	35	25	71.4%
秋田県	25	20	80.0%	25	22	88.0%	25	20	80.0%
山形県	35	29	82.9%	35	27	77.1%	35	26	74.3%
福島県	59	56	94.9%	59	38	64.4%	59	45	76.3%
茨城県	44	44	100.0%	44	44	100.0%	44	44	100.0%
栃木県	26	26	100.0%	26	26	100.0%	26	26	100.0%
群馬県	35	35	100.0%	35	35	100.0%	35	35	100.0%
埼玉県	63	63	100.0%	63	63	100.0%	63	60	95.2%
千葉県	54	54	100.0%	54	54	100.0%	54	54	100.0%
東京都	40	31	77.5%	40	31	77.5%	40	16	40.0%
神奈川県	33	33	100.0%	33	32	97.0%	33	31	93.9%
新潟県	30	30	100.0%	30	30	100.0%	30	30	100.0%
富山県	15	15	100.0%	15	13	86.7%	15	13	86.7%
石川県	19	18	94.7%	19	19	100.0%	19	19	100.0%
福井県	17	12	70.6%	17	14	82.4%	17	14	82.4%
山梨県	27	27	100.0%	27	27	100.0%	27	27	100.0%
長野県	77	72	93.5%	77	72	93.5%	77	72	93.5%
岐阜県	42	41	97.6%	42	41	97.6%	42	41	97.6%
静岡県	35	34	97.1%	35	35	100.0%	35	35	100.0%
愛知県	54	52	96.3%	54	50	92.6%	54	48	88.9%
三重県	29	28	96.6%	29	28	96.6%	29	28	96.6%
滋賀県	19	19	100.0%	19	19	100.0%	19	19	100.0%
京都府	26	25	96.2%	26	25	96.2%	26	25	96.2%
大阪府	43	43	100.0%	43	43	100.0%	43	43	100.0%
兵庫県	41	40	97.6%	41	40	97.6%	41	41	100.0%
奈良県	39	28	71.8%	39	28	71.8%	39	28	71.8%
和歌山県	30	29	96.7%	30	30	100.0%	30	30	100.0%
鳥取県	19	10	52.6%	19	10	52.6%	19	11	57.9%
島根県	19	8	42.1%	19	9	47.4%	19	9	47.4%
岡山県	27	22	81.5%	27	22	81.5%	27	21	77.8%
広島県	23	22	95.7%	23	22	95.7%	23	22	95.7%
山口県	19	19	100.0%	19	19	100.0%	19	19	100.0%
徳島県	24	19	79.2%	24	22	91.7%	24	22	91.7%
香川県	17	17	100.0%	17	17	100.0%	17	17	100.0%
愛媛県	20	19	95.0%	20	20	100.0%	20	20	100.0%
高知県	34	24	70.6%	34	23	67.6%	34	23	67.6%
福岡県	60	60	100.0%	60	59	98.3%	60	60	100.0%
佐賀県	20	16	80.0%	20	18	90.0%	20	15	75.0%
長崎県	21	16	76.2%	21	20	95.2%	21	19	90.5%
熊本県	45	43	95.6%	45	36	80.0%	45	38	84.4%
大分県	18	16	88.9%	18	17	94.4%	18	15	83.3%
宮崎県	26	22	84.6%	26	21	80.8%	26	22	84.6%
鹿児島県	43	23	53.5%	43	26	60.5%	43	26	60.5%
沖縄県	41	32	78.0%	41	31	75.6%	41	29	70.7%
合計	1,720	1,456	84.7%	1,720	1,430	83.1%	1,720	1,393	81.0%

(注) 東京都特別区は1団体として集計