

# 議 案

土 地 関 係

(議案 1 ~ 3)

# 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

## 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。



## 改正理由（議案1）

固定資産税における宅地の評価については、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格等を活用することとされている。

しかしながら、三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、地価下落をできる限り反映させるため、平成30年度評価替えの価格調査基準日である平成29年1月1日から平成29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。

また、併せて所要の規定の整備を行うものである。

このため、議案1を付議するものである。

## 議 案 2

砂防指定地の評価に係る例外規定の延長について

砂防指定地の評価に係る例外規定の延長について

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（土地）改正案新旧対照表

別紙

改 正 案	現 行
<p>目次 略</p> <p style="padding-left: 20px;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 40px;">第1節～第10節 略</p> <p style="padding-left: 40px;">第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p style="padding-left: 20px;">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30年度から平成32年度までの各年度</u>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。</p> <p>二～四 略</p>	<p>目次 略</p> <p style="padding-left: 20px;">第1章 土地</p> <p style="padding-left: 40px;">第1節～第10節 略</p> <p style="padding-left: 40px;">第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p style="padding-left: 20px;">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</u>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。</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29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例外規定を講じている。

平成30年度評価替えにおいても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、この例外規定を平成32年度まで延長する必要がある。

このため、議案2を付議するものである。

## 議 案 3

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（土地）改正案新旧対照表

別紙

改 正 案	現 行																																																																																																												
<p><b>別表第7の2</b> 山林の指定市町村表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">都道府県名</th> <th style="width: 85%;">市 町 村 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>北 海 道</td><td>北見市</td></tr> <tr><td>青 森 県</td><td>十和田市</td></tr> <tr><td>岩 手 県</td><td>花巻市</td></tr> <tr><td>宮 城 県</td><td>登米市</td></tr> <tr><td>秋 田 県</td><td>由利本荘市</td></tr> <tr><td>山 形 県</td><td>最上郡 金山町</td></tr> <tr><td>福 島 県</td><td>東白川郡 棚倉町</td></tr> <tr><td>茨 城 県</td><td>常陸大宮市</td></tr> <tr><td>栃 木 県</td><td>鹿沼市</td></tr> <tr><td>群 馬 県</td><td>甘楽郡 下仁田町</td></tr> <tr><td>埼 玉 県</td><td>秩父市</td></tr> <tr><td>千 葉 県</td><td>夷隅郡 大多喜町</td></tr> <tr><td>東 京 都</td><td>西多摩郡 奥多摩町</td></tr> <tr><td>神 奈 川 県</td><td>南足柄市</td></tr> <tr><td>新 潟 県</td><td>村上市</td></tr> <tr><td>富 山 県</td><td>氷見市</td></tr> <tr><td>石 川 県</td><td>七尾市</td></tr> <tr><td>福 井 県</td><td>福井市</td></tr> <tr><td>山 梨 県</td><td>南巨摩郡 南部町</td></tr> <tr><td>長 野 県</td><td>佐久市</td></tr> <tr><td>岐 阜 県</td><td>郡上市</td></tr> <tr><td>静 岡 県</td><td>浜松市</td></tr> <tr><td>愛 知 県</td><td>豊田市</td></tr> <tr><td>三 重 県</td><td><u>松阪市</u></td></tr> <tr><td>滋 賀 県</td><td>甲賀市</td></tr> <tr><td>京 都 府</td><td>船井郡 京丹波町</td></tr> </tbody> </table>	都道府県名	市 町 村 名	北 海 道	北見市	青 森 県	十和田市	岩 手 県	花巻市	宮 城 県	登米市	秋 田 県	由利本荘市	山 形 県	最上郡 金山町	福 島 県	東白川郡 棚倉町	茨 城 県	常陸大宮市	栃 木 県	鹿沼市	群 馬 県	甘楽郡 下仁田町	埼 玉 県	秩父市	千 葉 県	夷隅郡 大多喜町	東 京 都	西多摩郡 奥多摩町	神 奈 川 県	南足柄市	新 潟 県	村上市	富 山 県	氷見市	石 川 県	七尾市	福 井 県	福井市	山 梨 県	南巨摩郡 南部町	長 野 県	佐久市	岐 阜 県	郡上市	静 岡 県	浜松市	愛 知 県	豊田市	三 重 県	<u>松阪市</u>	滋 賀 県	甲賀市	京 都 府	船井郡 京丹波町	<p><b>別表第7の2</b> 山林の指定市町村表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">都道府県名</th> <th style="width: 85%;">市 町 村 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>北 海 道</td><td>北見市</td></tr> <tr><td>青 森 県</td><td>十和田市</td></tr> <tr><td>岩 手 県</td><td>花巻市</td></tr> <tr><td>宮 城 県</td><td>登米市</td></tr> <tr><td>秋 田 県</td><td>由利本荘市</td></tr> <tr><td>山 形 県</td><td>最上郡 金山町</td></tr> <tr><td>福 島 県</td><td>東白川郡 棚倉町</td></tr> <tr><td>茨 城 県</td><td>常陸大宮市</td></tr> <tr><td>栃 木 県</td><td>鹿沼市</td></tr> <tr><td>群 馬 県</td><td>甘楽郡 下仁田町</td></tr> <tr><td>埼 玉 県</td><td>秩父市</td></tr> <tr><td>千 葉 県</td><td>夷隅郡 大多喜町</td></tr> <tr><td>東 京 都</td><td>西多摩郡 奥多摩町</td></tr> <tr><td>神 奈 川 県</td><td>南足柄市</td></tr> <tr><td>新 潟 県</td><td>村上市</td></tr> <tr><td>富 山 県</td><td>氷見市</td></tr> <tr><td>石 川 県</td><td>七尾市</td></tr> <tr><td>福 井 県</td><td>福井市</td></tr> <tr><td>山 梨 県</td><td>南巨摩郡 南部町</td></tr> <tr><td>長 野 県</td><td>佐久市</td></tr> <tr><td>岐 阜 県</td><td>郡上市</td></tr> <tr><td>静 岡 県</td><td>浜松市</td></tr> <tr><td>愛 知 県</td><td>豊田市</td></tr> <tr><td>三 重 県</td><td><u>熊野市</u></td></tr> <tr><td>滋 賀 県</td><td>甲賀市</td></tr> <tr><td>京 都 府</td><td>船井郡 京丹波町</td></tr> </tbody> </table>	都道府県名	市 町 村 名	北 海 道	北見市	青 森 県	十和田市	岩 手 県	花巻市	宮 城 県	登米市	秋 田 県	由利本荘市	山 形 県	最上郡 金山町	福 島 県	東白川郡 棚倉町	茨 城 県	常陸大宮市	栃 木 県	鹿沼市	群 馬 県	甘楽郡 下仁田町	埼 玉 県	秩父市	千 葉 県	夷隅郡 大多喜町	東 京 都	西多摩郡 奥多摩町	神 奈 川 県	南足柄市	新 潟 県	村上市	富 山 県	氷見市	石 川 県	七尾市	福 井 県	福井市	山 梨 県	南巨摩郡 南部町	長 野 県	佐久市	岐 阜 県	郡上市	静 岡 県	浜松市	愛 知 県	豊田市	三 重 県	<u>熊野市</u>	滋 賀 県	甲賀市	京 都 府	船井郡 京丹波町
都道府県名	市 町 村 名																																																																																																												
北 海 道	北見市																																																																																																												
青 森 県	十和田市																																																																																																												
岩 手 県	花巻市																																																																																																												
宮 城 県	登米市																																																																																																												
秋 田 県	由利本荘市																																																																																																												
山 形 県	最上郡 金山町																																																																																																												
福 島 県	東白川郡 棚倉町																																																																																																												
茨 城 県	常陸大宮市																																																																																																												
栃 木 県	鹿沼市																																																																																																												
群 馬 県	甘楽郡 下仁田町																																																																																																												
埼 玉 県	秩父市																																																																																																												
千 葉 県	夷隅郡 大多喜町																																																																																																												
東 京 都	西多摩郡 奥多摩町																																																																																																												
神 奈 川 県	南足柄市																																																																																																												
新 潟 県	村上市																																																																																																												
富 山 県	氷見市																																																																																																												
石 川 県	七尾市																																																																																																												
福 井 県	福井市																																																																																																												
山 梨 県	南巨摩郡 南部町																																																																																																												
長 野 県	佐久市																																																																																																												
岐 阜 県	郡上市																																																																																																												
静 岡 県	浜松市																																																																																																												
愛 知 県	豊田市																																																																																																												
三 重 県	<u>松阪市</u>																																																																																																												
滋 賀 県	甲賀市																																																																																																												
京 都 府	船井郡 京丹波町																																																																																																												
都道府県名	市 町 村 名																																																																																																												
北 海 道	北見市																																																																																																												
青 森 県	十和田市																																																																																																												
岩 手 県	花巻市																																																																																																												
宮 城 県	登米市																																																																																																												
秋 田 県	由利本荘市																																																																																																												
山 形 県	最上郡 金山町																																																																																																												
福 島 県	東白川郡 棚倉町																																																																																																												
茨 城 県	常陸大宮市																																																																																																												
栃 木 県	鹿沼市																																																																																																												
群 馬 県	甘楽郡 下仁田町																																																																																																												
埼 玉 県	秩父市																																																																																																												
千 葉 県	夷隅郡 大多喜町																																																																																																												
東 京 都	西多摩郡 奥多摩町																																																																																																												
神 奈 川 県	南足柄市																																																																																																												
新 潟 県	村上市																																																																																																												
富 山 県	氷見市																																																																																																												
石 川 県	七尾市																																																																																																												
福 井 県	福井市																																																																																																												
山 梨 県	南巨摩郡 南部町																																																																																																												
長 野 県	佐久市																																																																																																												
岐 阜 県	郡上市																																																																																																												
静 岡 県	浜松市																																																																																																												
愛 知 県	豊田市																																																																																																												
三 重 県	<u>熊野市</u>																																																																																																												
滋 賀 県	甲賀市																																																																																																												
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）

各都道府県の意見を参考に、利用条件等が標準的かどうか等につき検討した結果、山林の指定市町村の一部を指定替えする必要がある。

このため、議案3を付議するものである。

議 案  
家 屋 関 係

(議案 4 ~ 7)

## 議 案 4

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。



3 ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
54,000点未満		54,000点以上 86,000点未満		86,000点以上 134,000点未満		134,000点以上 166,000点未満		166,000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	経過 年数	経年 減点 補正率
略	略	略	略	略	略	略	略	略	略

4 事務所、銀行及び店舗用建物

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 83,000点未満		83,000点以上 125,000点未満		125,000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
略	略	略	略	略	略	略	略

5 劇場及び病院用建物

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 83,000点未満		83,000点以上 125,000点未満		125,000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
略	略	略	略	略	略	略	略

6 公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
72,000点未満		72,000点以上 98,000点未満		98,000点以上	
経過 年数	経年 減点	経過 年数	経年 減点	経過 年数	経年 減点

3 ホテル、旅館及び料亭用建物

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	
経過 年数	経年 減点 補正率	経過 年数	経年 減点 補正率	経過 年数	経年 減点 補正率	経過 年数	経年 減点 補正率	経過 年数	経年 減点 補正率
略	略	略	略	略	略	略	略	略	略

4 事務所、銀行及び店舗用建物

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	
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
略	略	略	略	略	略	略	略

5 劇場及び病院用建物

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	
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
略	略	略	略	略	略	略	略

6 公衆浴場用建物

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	
経過 年数	経年 減点	経過 年数	経年 減点	経過 年数	経年 減点

	補正率		補正率		補正率
略	略	略	略	略	略

7 工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
36,000点未満		36,000点以上 46,000点未満		46,000点以上 56,000点未満		56,000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
略	略	略	略	略	略	略	略

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					
68,000点未満		68,000点以上 161,000点未満		161,000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
略	略	略	略	略	略

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
33,000点未満		33,000点以上 51,000点未満		51,000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
略	略	略	略	略	略

	補正率		補正率		補正率
略	略	略	略	略	略

7 工場及び倉庫用建物

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	
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
略	略	略	略	略	略	略	略

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	
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
略	略	略	略	略	略

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	
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
略	略	略	略	略	略

## 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。

「再建築費評点補正率」とは、在来分家屋に対して、前基準年度以降３年間の建築物価の変動を反映させるために、木造・非木造の区分に応じて評価替えごとに定めるものであり、その算定に当たっては、基準年度間の工事原価に相当する費用の変動割合を調査した上で定める必要がある。

また、本改正に伴い、個々の在来分家屋について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適用区分が変更されないよう所要の措置を講じる必要がある。

このため、議案４を付議するものである。

## 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

## 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）改正案新旧対照表

別紙

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29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26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	略	略	略		北海道	略	略	略	
岩手県					岩手県				
宮城県	仙台市	1	1		宮城県	仙台市	1	1	
	石巻市		1			石巻市		1	
	塩竈市		1			塩竈市		1	
	気仙沼市	1	1			気仙沼市	1	1	
	白石市	1	1			白石市	1	1	
	名取市		1			名取市		1	
	角田市		1			角田市		1	
	多賀城市		1			多賀城市		1	
	岩沼市		1			岩沼市		1	
	登米市		1			登米市		1	
	栗原市	1	1			栗原市	1	1	
	東松島市		1			東松島市		1	
	大崎市	1	1			大崎市	1	1	
	<u>富谷市</u>		<u>1</u>			<u>                </u>		<u>                </u>	
	刈田郡	1	1		刈田郡	蔵王町	1	1	
						七ヶ宿町	2	2	
	柴田郡	1	1		柴田郡	大河原町	1	1	
						村田町	1	1	
						柴田町		1	
						川崎町	1	1	
	伊具郡		1		伊具郡	丸森町		1	
	亘理郡		1		亘理郡	亘理町		1	
						山元町		1	



	宮城郡	松島町		1
		七ヶ浜町		1
		利府町		1
	黒川郡	大和町	1	1
		大郷町		1
		――		―
		大衡村	1	1
	加美郡	色麻町	1	1
		加美町	2	1
	遠田郡	涌谷町		1
		美里町		1
	牡鹿郡	女川町		1
	本吉郡	南三陸町		1
秋田県	略		略	略
広島県				

	宮城郡	松島町		1
		七ヶ浜町		1
		利府町		1
	黒川郡	大和町	1	1
		大郷町		1
		<u>富谷町</u>		<u>1</u>
		大衡村	1	1
	加美郡	色麻町	1	1
		加美町	2	1
	遠田郡	涌谷町		1
		美里町		1
	牡鹿郡	女川町		1
	本吉郡	南三陸町		1
秋田県	略		略	略
広島県				

## 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、宮城県黒川郡富谷町を、市制施行に伴い、富谷市に変更する必要がある。

このため、議案5を付議するものである。

## 議 案 6

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

## 議案 6

### 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

別紙

改 正 案	現 行
<p>目次 略</p> <p style="margin-left: 20px;">第1章 土地 略</p> <p style="margin-left: 20px;">第2章 家屋</p> <p style="margin-left: 40px;">第1節～第3節 略</p> <p style="margin-left: 40px;">第4節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 固定資産税に係る<u>平成30年度から平成32年度まで</u>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 style="margin-left: 20px;">1 物価水準による補正率</p> <p style="margin-left: 40px;">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 style="margin-left: 40px;">(1) 木造家屋</p> <p style="margin-left: 80px;">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</p>	<p>目次 略</p> <p style="margin-left: 20px;">第1章 土地 略</p> <p style="margin-left: 20px;">第2章 家屋</p> <p style="margin-left: 40px;">第1節～第3節 略</p> <p style="margin-left: 40px;">第4節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 固定資産税に係る<u>平成27年度から平成29年度まで</u>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 style="margin-left: 20px;">1 物価水準による補正率</p> <p style="margin-left: 40px;">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 style="margin-left: 40px;">(1) 木造家屋</p> <p style="margin-left: 80px;">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</p>

とする。

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	<u>0.95</u>
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	<u>0.95</u>
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	<u>0.95</u>
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	<u>0.95</u>	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	<u>0.95</u>	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	<u>0.95</u>
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	<u>0.95</u>
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	<u>0.95</u>
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	<u>0.95</u>		

(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。

三～七 略

とする。

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	<u>0.90</u>
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	<u>0.90</u>
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	<u>0.90</u>
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	<u>0.90</u>	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	<u>0.90</u>	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	<u>0.90</u>
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	<u>0.90</u>
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	<u>0.90</u>
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	<u>0.90</u>		

(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。

三～七 略

## 改正理由（議案6）

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30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32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。

このため、議案6を付議するものである。

## 議 案 7

価額の据置措置等の経過措置の延長について



価額の据置措置等の経過措置の延長について

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。

# 固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

別紙

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・二 略</p> <p>三 固定資産税に係る平成30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30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29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。</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 当該家屋の平成29年度の価額（平成29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。）</p> <p>四 固定資産税に係る平成31年度又は平成32年度における在来分の家屋のうち、平成31年1月1日又は平成32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30年1月2日又は平成31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31年1月1日又は平成32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30年1月2日又は平成31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。</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 当該家屋の平成30年度の価額（平成30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31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32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31年度において同節によつて求めた価額をいう。）</p> <p>五 市町村長は、固定資産税に係る平成30年度における在来分の家屋のうち、平成30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30年</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・二 略</p> <p>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。</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。）</p> <p>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。</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。）</p> <p>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</p>

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30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30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31年度又は平成32年度における在来分の家屋のうち、平成31年1月1日又は平成32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31年度又は平成32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 略

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 略

## 改正理由（議案7）

価額の据置措置等については、平成30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32年度まで延長する必要がある。

このため、議案7を付議するものである。

平成29年9月27日

# 参考資料 (議案関係)

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（評価基準第1章第12節二）

## H27基準

平成26年1月1日を価格調査基準日とする平成27年度評価替えにおいて地価の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講じている。



## H30基準改正案の考え方

三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、同様の措置を講ずることとし、併せて所要の規定の整備を行う。

### ○下落修正の概要

#### (1) 対象地目

宅地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。

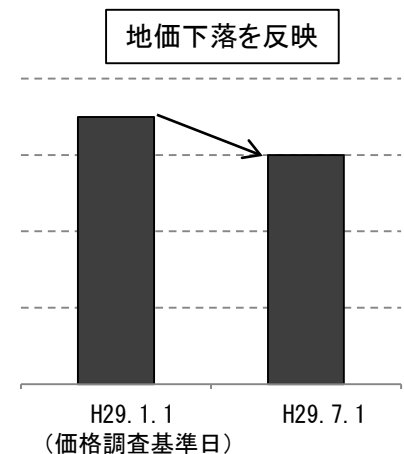
#### (2) 地域区分

用途地区（商業地区、住宅地区等）、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（調査日：H29.7.1）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。



※地価上昇の場合は反映せず

# 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27年調査(平成26年7月1日～平成27年7月1日)、平成28年調査(平成27年7月1日～平成28年7月1日)及び今回調査(平成28年7月1日～平成29年7月1日)の地価の動きをまとめたもの。
- 住宅地及び商業地いずれも、地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)以外の地域では、下落率は縮小傾向にあるものの、多くの都市で下落が続いている。

	商業地			住宅地			全用途		
	27年調査	28年調査	29年調査	27年調査	28年調査	29年調査	27年調査	28年調査	29年調査
全 国	▲ 0.5	0.0	0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3
三 大 都 市 圏	2.3	2.9	3.5	0.4	0.4	0.4	0.9	1.0	1.2
東 京 圏	2.3	2.7	3.3	0.5	0.5	0.6	1.0	1.1	1.3
大 阪 圏	2.5	3.7	4.5	0.0	0.0	0.0	0.6	0.8	1.1
名 古 屋 圏	2.2	2.5	2.6	0.7	0.5	0.6	1.1	1.1	1.2
地 方 圏	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9
地 方 四 市	3.8	6.7	7.9	1.7	2.5	2.8	2.4	4.0	4.6
そ の 他	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1



# 都道府県地価調査 都道府県別地価動向 ～変動率と地点数～ (1)

		住宅地					商業地					工業地	
		28調査	29調査	上昇	横ばい	下落	28調査	29調査	上昇	横ばい	下落	28調査	29調査
1	北海道	▲ 1.7	▲ 1.4	100	183	487	▲ 1.0	▲ 0.5	50	47	169	▲ 1.4	▲ 0.7
2	青森県	▲ 2.0	▲ 1.5	7	45	205	▲ 2.3	▲ 1.7	0	20	70	▲ 1.7	▲ 1.1
3	岩手県	▲ 1.1	▲ 1.1	39	53	167	▲ 2.5	▲ 2.2	2	19	51	▲ 1.4	▲ 0.7
4	宮城県	0.6	0.8	104	34	126	3.4	4.0	64	9	25	1.9	2.0
5	秋田県	▲ 3.4	▲ 2.9	6	11	198	▲ 3.8	▲ 3.1	2	10	80	▲ 4.1	▲ 3.1
6	山形県	▲ 1.0	▲ 0.9	25	12	120	▲ 1.6	▲ 1.4	6	9	49	▲ 0.9	▲ 0.6
7	福島県	1.5	1.0	156	67	144	0.4	0.2	37	19	39	1.5	1.1
8	茨城県	▲ 1.1	▲ 0.8	23	75	282	▲ 1.2	▲ 0.7	7	22	57	0.2	0.8
9	栃木県	▲ 1.2	▲ 1.0	30	41	234	▲ 1.3	▲ 1.1	12	16	74	▲ 1.4	▲ 0.9
10	群馬県	▲ 1.0	▲ 1.0	34	40	202	▲ 0.6	▲ 0.4	15	22	50	▲ 1.3	▲ 0.5
11	埼玉県	▲ 0.1	0.1	181	212	224	0.2	0.5	42	45	28	1.8	3.1
12	千葉県	0.0	0.0	201	212	261	0.8	1.2	69	28	24	2.8	1.9
13	東京都	1.5	1.8	581	122	43	4.1	4.9	430	27	3	2.7	3.9
14	神奈川県	▲ 0.2	▲ 0.2	232	164	237	1.3	1.5	140	40	40	2.3	2.0
15	新潟県	▲ 1.7	▲ 1.6	33	17	341	▲ 2.1	▲ 1.7	12	3	94	▲ 1.5	▲ 1.2
16	富山県	▲ 0.5	▲ 0.5	11	63	69	▲ 0.1	▲ 0.1	8	37	23	▲ 0.5	0.0
17	石川県	▲ 0.9	▲ 0.7	43	35	98	0.6	0.4	22	17	51	▲ 1.8	▲ 1.5
18	福井県	▲ 1.9	▲ 1.8	8	12	104	▲ 1.8	▲ 1.6	6	8	65	0.0	0.0
19	山梨県	▲ 2.3	▲ 2.1	4	9	176	▲ 2.3	▲ 1.9	3	4	37	▲ 2.0	▲ 1.1
20	長野県	▲ 1.3	▲ 1.1	35	30	207	▲ 2.1	▲ 1.7	0	24	83	▲ 1.2	▲ 0.9
21	岐阜県	▲ 1.4	▲ 1.4	20	29	193	▲ 1.2	▲ 1.1	9	16	58	▲ 0.3	▲ 0.3
22	静岡県	▲ 1.1	▲ 1.2	45	101	262	▲ 0.7	▲ 0.6	46	22	78	▲ 0.7	▲ 0.6
23	愛知県	0.4	0.4	277	151	132	2.4	2.4	145	62	35	0.3	0.2
24	三重県	▲ 2.4	▲ 2.4	11	6	195	▲ 2.3	▲ 2.0	14	8	63	▲ 2.2	▲ 1.5

(単位：%、地点)

赤字 最小と最大の数値



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等



前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等



前年と変動幅同一

# 都道府県地価調査 都道府県別地価動向 ～変動率と地点数～ (2)

	住宅地					商業地					工業地		
	28調査	29調査	上昇	横ばい	下落	28調査	29調査	上昇	横ばい	下落	28調査	29調査	
25	滋賀県	▲ 0.6	▲ 0.8	44	27	184	0.2	0.1	30	18	41	0.5	0.2
26	京都府	▲ 0.4	▲ 0.3	62	85	148	3.3	5.7	57	12	22	0.9	3.4
27	大阪府	0.0	0.0	116	214	147	4.7	5.0	120	32	12	0.1	0.4
28	兵庫県	▲ 1.0	▲ 1.2	137	113	331	0.0	0.2	69	29	72	▲ 1.5	▲ 1.5
29	奈良県	▲ 0.7	▲ 0.9	23	40	146	0.0	0.3	16	13	14	0.7	1.7
30	和歌山県	▲ 2.0	▲ 1.6	16	9	145	▲ 1.7	▲ 1.3	6	11	33	▲ 3.4	▲ 2.5
31	鳥取県	▲ 2.0	▲ 1.7	6	20	103	▲ 2.0	▲ 1.4	2	4	28	▲ 1.3	▲ 0.6
32	島根県	▲ 1.8	▲ 1.6	0	19	161	▲ 2.3	▲ 1.9	1	5	51	▲ 1.9	▲ 1.6
33	岡山県	▲ 1.4	▲ 1.2	47	10	194	▲ 1.0	▲ 0.5	28	8	58	▲ 1.4	▲ 1.0
34	広島県	▲ 0.8	▲ 0.4	97	16	168	0.3	0.7	63	8	47	0.4	0.8
35	山口県	▲ 1.9	▲ 1.3	20	39	211	▲ 2.1	▲ 1.5	3	10	70	▲ 2.0	▲ 1.4
36	徳島県	▲ 1.5	▲ 1.2	14	12	94	▲ 2.2	▲ 1.8	2	8	37	▲ 0.6	▲ 0.2
37	香川県	▲ 1.2	▲ 0.8	17	13	93	▲ 1.5	▲ 0.7	5	7	28	▲ 1.8	▲ 1.2
38	愛媛県	▲ 2.9	▲ 2.5	4	9	268	▲ 2.8	▲ 2.4	3	12	80	▲ 2.4	▲ 2.1
39	高知県	▲ 1.1	▲ 0.9	1	24	134	▲ 1.5	▲ 1.3	0	2	66	▲ 0.9	▲ 0.5
40	福岡県	0.0	0.5	242	78	303	1.1	2.3	103	31	88	▲ 0.9	0.5
41	佐賀県	▲ 1.7	▲ 1.0	18	15	98	▲ 1.7	▲ 0.9	10	12	42	▲ 0.5	1.1
42	長崎県	▲ 1.9	▲ 1.5	40	35	245	▲ 1.4	▲ 0.8	27	12	77	▲ 1.6	▲ 1.1
43	熊本県	▲ 1.1	▲ 0.4	73	97	154	▲ 1.2	0.1	36	18	52	▲ 1.4	0.1
44	大分県	▲ 1.1	▲ 0.6	34	33	133	▲ 1.5	▲ 0.8	12	13	54	▲ 2.1	▲ 1.4
45	宮崎県	▲ 0.9	▲ 0.8	19	43	94	▲ 1.9	▲ 1.7	0	14	70	▲ 1.1	▲ 0.9
46	鹿児島県	▲ 2.4	▲ 2.0	9	42	241	▲ 3.0	▲ 2.3	10	14	78	▲ 1.5	▲ 1.4
47	沖縄県	1.9	2.4	132	37	23	3.2	4.2	61	9	3	4.2	5.2
	全国	▲ 0.8	▲ 0.6	3,377	2,754	8,525	0.0	0.5	1,805	836	2,469	▲ 0.5	0.0

(単位：%、地点)

赤字 最小と最大の数値

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と変動幅同一

# 砂防指定地の評価に係る例外規定の延長について（評価基準第1章第11節一）

## H27基準

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の禁止又は制限の程度に応じ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ところ、平成29年度までの評価に限り、当該方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでないとする例外規定を講じている。



## H30基準改正案の考え方

平成30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、この例外規定を平成32年度まで延長することとする。

### ○ 固定資産税の評価で砂防指定地を減価補正する理由

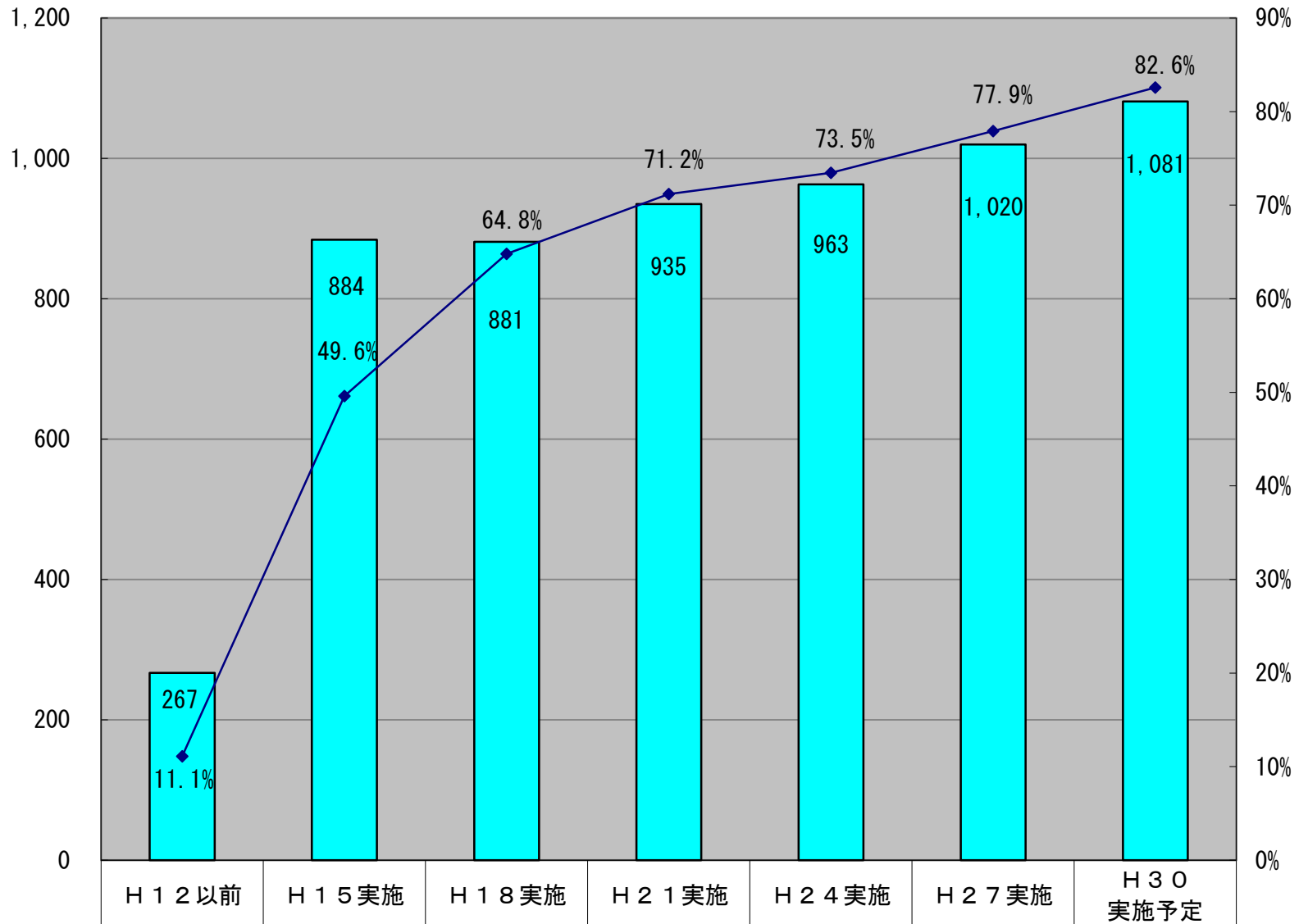
砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地については、土砂の崩壊及び流出を防止するため、一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が低くなる事情にある。また、砂防指定地は全国に普遍的に所在していることから、平成9年度評価替えから固定資産評価基準に2分の1を限度とする補正率を規定している。

### ○ 例外規定を設ける理由

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）な場合があるため、平成9年度評価替え以降、例外規定を定めてきたものである。

なお、国土交通省は平成27年1月に通知を発出し、砂防指定地の面積確定や、面積確定が困難な場合の砂防指定地の解除・再指定を促しているが、測量調査の予算の問題もあり、全ての解除・再指定を直ちに行うことは困難である。

# 減価実施団体数及び実施率推移



■ 減価実施団体数	267	884	881	935	963	1,020	1,081
◆ 減価実施率	11.1%	49.6%	64.8%	71.2%	73.5%	77.9%	82.6%

## 指定市町村の変更について（評価基準別表第7の2）

各都道府県の意見を参考に、利用条件等が標準的かどうか等につき検討した結果、山林の指定市町村の一部を指定替えする必要がある。

三重県 熊野市（くまのし） ⇒ 松阪市（まつさかし）

### <参考>

#### ○ 指定市町村について

固定資産評価基準において、総務大臣は、宅地・田・畑・山林の各地目について、各都道府県から1の市町村（以下「指定市町村」という。）を指定し、提示平均価額を算定することとされている。また、都道府県知事は、指定市町村の提示平均価額を参考として、それ以外の市町村の提示平均価額を算定することとされている。

#### ○ 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）

# 三重県指定市町村（山林）の各種指標の分析について

## ○ 各種指標の分析

指 標 名		三重県					
		熊野市(現行)		松阪市(改正案)		県内市町村 平均	
		指標	乖離率(%)	指標	乖離率(%)		
①	前基準年度の基準地価格	円/千㎡	30,700	▲20.4 (▲11.6)	40,200	4.2	38,580
②	一般山林の平均評価額	円/千㎡	10,840	▲42.7 (▲36.8)	15,750	▲16.7	18,904
③	評価総地積に対する一般山林の占有率	%	86.0	58.1 (57.4)	59.0	8.5	54.4%
④	人工林比率	%	79.2	23.9 (24.3)	75.6	18.3	63.9%
⑤	1筆当たりの一般山林地積	㎡/筆	5,265	213.0 (191.9)	2,732	62.4	1,682
⑥	納税義務者1人当たりの一般山林地積	㎡/人	51,526	247.8 (237.4)	23,822	60.8	14,817
⑦	1経営体当たりの保有山林面積	㎡/経営体	504,900	36.6 (32.4)	301,300	▲18.5	369,500
⑧	山林の取引事例	件	16 (36)	-	47 (44)	-	-

※ 熊野市の乖離率の( )内は前回評価替え(平成27基準年度)時の数値。

※ 山林の取引事例の( )内はいずれも3年前同期(平成24年1月～26年3月)の数値。

### 各種指標の出典

- ① : 総務省「基準地及び標準地に関する調査」
- ②、③、⑤、⑥ : 総務省「平成28年度固定資産の価格等の概要調書」
- ④ : 林野庁「森林資源の現況(平成24年3月31日現在)」
- ⑦ : 農林水産省「2015年農林業センサス」
- ⑧ : 国土交通省「土地総合情報システム」 (平成27年1月～29年3月)

# 三重県指定市町村（山林）の変更について

山林 (別表第7の2関係)	
現行	三重県 くまのし 熊野市
改正案	三重県 まつさかし 松阪市



# 家屋関係

(議案4～7について)



## 1. 再建築費評点補正率の設定

H27基準 <平成27年度における在来分家屋>

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

木造：1.06  
非木造：1.05

H30基準改正案

木造：1.05 非木造：1.06

### 【算出方法】

$$\text{再建築費評点補正率} = \frac{\text{平成28年7月の物価水準による工事原価}}{\text{平成25年7月の物価水準による工事原価}}$$

### 【サンプル調査】

- 全国2,025棟の家屋についてサンプル調査を実施  
27基準で評価された家屋を2,025棟抽出し、30基準に置き替え、変動割合を求めたもの。

構造	調査棟数	変動率の平均 (27基準 → 30基準)
木造家屋	516	1.053
非木造家屋	1,509	1.064
合計	2,025	—

## 2. 木造家屋経年減点補正率基準表の見直し

木造家屋は、1㎡当たり再建築費評点数に応じた経年減点補正率が適用されることとされている。平成30年度評価替えにおいて、再建築費評点補正率が改正されることに伴い、納税義務者に不利益が生じないように、経年減点補正率基準表を変更するもの。

(例) 専用住宅、共同住宅、寄宿舍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							
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	
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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				⋮	⋮	⋮	⋮
				25以上	0.20	25	0.36
						⋮	⋮
						35以上	0.20

52,500点未満	52,500点以上 82,950点未満	82,950点以上 127,050点未満	127,050点以上
-----------	------------------------	-------------------------	------------

1,000点未満は切り上げ

53,000点未満	53,000点以上 83,000点未満	83,000点以上 128,000点未満	128,000点以上
-----------	------------------------	-------------------------	------------

H27基準

H30基準  
改正案

× 1.05  
再建築費評点補正率  
(H30案 木造)

<例>  
H29の1㎡当たり評点数が49,000点の家屋の場合、H30評価替えによって1㎡当たりの評点数は、  
 $49,000 \text{点} \times 1.05 = 51,450 \text{点}$ となる。

当該家屋は、従来「50,000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、「50,000点以上79,000点未満」の区分に変更となってしまう。

# 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正について（評価基準別表第9の2）

## H30基準改正案

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について、宮城県黒川郡富谷町を、市制施行に伴い、富谷市に変更する。

30基準（改正案）				27基準（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29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26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
宮城県	<u>富谷市</u>		1	宮城県	<u>黒川郡</u> <u>富谷町</u>		1

※ 本級地区分について普通交付税に関する省令の改正はなく、市町村合併もないため、30基準改正で新たに積雪地域又は寒冷地域の級地区分に指定する団体及び級地区分が変わる団体はない。

## 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を、平成32年度まで延長する。  
併せて、物価水準による補正率を改正する。

## 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。

※ 「モデル家屋による地域差指数((一財)日本不動産研究所への委託業務)」及び「都市間格差指数((一財)建設物価調査会)」を参考に、(一社)日本建築学会における有識者の意見を踏まえ、検証を行ったところ。

### H27基準

東京都特別区を1.00とし、

1.00 : 8市（札幌、特別区、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、福岡）

0.95 : 25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、熊本、大分）

0.90 : 14市（青森、盛岡、秋田、山形、福島、**鳥取**、**松江**、**徳島**、**高松**、**松山**、**高知**、**宮崎**、**鹿児島**、**那覇**）

### H30基準改正案

鳥取市、松江市、徳島市、高松市、松山市、高知市、宮崎市、鹿児島市、那覇市（9団体）に係る補正率を0.90から0.95に改正する。

(注) 東北地方の指定市については、各種指標に東日本大震災の影響が見られ、震災の影響を除いた場合の数値を把握することが困難なことから、改正を見送る。

# 価額の据置措置等の経過措置の延長（評価基準第2章第4節三、四、五、六）

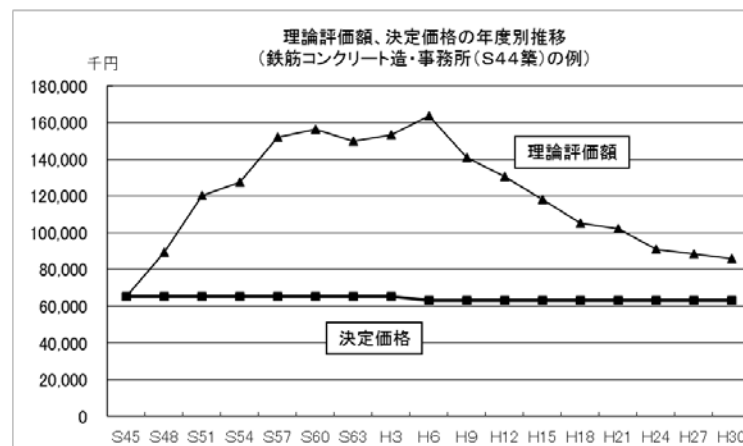
## H30基準改正案

在来分家屋に係る価額の据置措置、不均衡是正措置に関する経過措置を平成32年度まで延長する。

### 1. 価額の据置措置

基準年度においては、評価替えによる評価額が、第二、第三年度においては、損壊等による再評価額が、前年度の評価額を上回る場合、前年度の評価額に据え置く。

※ ただし、改築等がなされた場合は据え置かず、再評価した額。



### 2. 不均衡是正措置

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

#### 【適用例】

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