

議 案 1 関 係

奥行価格補正率表等及び宅地の比準表について

資料目次

(頁)

奥行価格補正率表等及び宅地の比準表について

<議案>

- ・ 議案 1 1
- ・ 別紙 新旧対照表 2
- ・ 改正理由 7

<参考>

- ・ 参考 1 市街地宅地評価法における画地計算法の位置付け 8
- ・ 参考 2 固定資産評価基準における用途地区区分の定義 9
- ・ 参考 3 各附表 参考図（改正部分のみ） 10
- ・ 参考 4 固定資産税と相続税との比較（改正部分抜粋） 11
- ・ 参考 5 奥行価格補正率表の改正の経緯 14

奥行価格補正率表等及び宅地の比準表について

固定資産評価基準別表第 3 及び別表第 4 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
<p>固定資産評価基準</p> <p>目次 略</p> <p>第1章～第3章 略</p> <p>別表第1の1～別表第2 略</p> <p>別表第3 画地計算法</p> <p>1～2 略</p> <p>3 奥行価格補正割合法</p> <p>宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、又、奥行が著しく短くなるにしたがつて漸減するものである。その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によつて求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。</p>	<p>固定資産評価基準</p> <p>目次 略</p> <p>第1章～第3章 略</p> <p>別表第1の1～別表第2 略</p> <p>別表第3 画地計算法</p> <p>1～2 略</p> <p>3 奥行価格補正割合法</p> <p>宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、又、奥行が著しく短くなるにしたがつて漸減するものである。その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によつて求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成18年度から平成20年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとして市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によつて求めることができるものとする。</p>
<p>例題1 略</p> <p>4～6 略</p> <p>7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法</p> <p>不整形地（三面地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 略 ・ 無道路地の評点算出法 <p>原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表（附表1）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表9）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。</p> <p>※ 略</p> <p>・ 略</p>	<p>例題1 略</p> <p>4～6 略</p> <p>7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法</p> <p>不整形地（三面地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 略 ・ 無道路地の評点算出法 <p>原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表（附表1）又は奥行価格補正率表の経過措置関係を用いている地域にあつては附表8）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表9）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。</p> <p>※ 略</p> <p>・ 略</p>

附表 1 興行價格補正率表

興行距離 (メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地地区	大工場地地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6以上	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10以上	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12以上	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14以上	0.97	1.00				0.98	0.98
16以上	0.98					0.99	0.99
20以上	0.99					1.00	1.00
24以上	1.00				0.99		
28以上			0.98		0.98		
32以上			0.96	0.98	0.96		
36以上			0.94	0.96	0.94		
40以上			0.92	0.94	0.92		
44以上			0.90	0.92	0.91		
48以上		0.99	0.88	0.90	0.90		
52以上		0.98	0.87	0.88	0.88		
56以上		0.97	0.86	0.87	0.87		
60以上		0.96	0.85	0.86	0.85	0.99	
64以上		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68以上		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72以上	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上	0.98	0.92	0.81	0.82			
80以上	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84以上	0.96	0.88		0.80			
88以上	0.95	0.86			0.81	0.90	
92以上	0.94	0.84					
96以上	0.92	0.82					
100以上	0.90	0.80			0.80		

附表 1 興行價格補正率表

興行距離 (メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地地区	大工場地地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
6以上	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10以上	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12以上	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14以上	0.97	1.00				0.98	0.98
16以上	0.98					0.99	0.99
20以上	0.99					1.00	1.00
24以上	1.00				0.99		
28以上			0.98		0.98		
32以上			0.96	0.98	0.96		
36以上			0.94	0.96	0.94		
40以上			0.92	0.94	0.92		
44以上			0.90	0.92	0.91		
48以上		0.92	0.88	0.90	0.90		
52以上		0.90	0.87	0.88	0.88		
56以上		0.88	0.86	0.87	0.87		
60以上		0.87	0.85	0.86	0.85	0.96	
64以上		0.86	0.84	0.85	0.85	0.95	
68以上		0.85	0.83	0.84	0.84	0.94	
72以上	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上	0.90	0.83	0.81	0.82			
80以上	0.89	0.81	0.80	0.81	0.82	0.93	
84以上	0.88	0.82		0.80			
88以上	0.87	0.81			0.81	0.90	
92以上	0.86	0.81					
96以上	0.85	0.80					
100以上	0.85	0.80			0.80		

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)	0.10	0.05
繁華街地区		
普通商業地区	0.08	0.04
併用住宅地区		
普通住宅地区		
家内工業地区	<u>0.03</u>	0.02
中小工場地区		
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)	0.07
繁華街地区	
普通商業地区	0.05
併用住宅地区	
普通住宅地区	
家内工業地区	<u>0.02</u>
中小工場地区	
大工場地区	

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)	0.10	0.05
繁華街地区		
普通商業地区	0.08	0.04
併用住宅地区		
普通住宅地区		
家内工業地区	<u>0.05</u>	0.02
中小工場地区		
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)	0.07
繁華街地区	
普通商業地区	0.05
併用住宅地区	
普通住宅地区	
家内工業地区	<u>0.03</u>
中小工場地区	
大工場地区	<u>0.02</u>

附表4 略

附表4 略

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	<u>0.80</u>
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	<u>0.85</u>
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	<u>0.90</u>
8以上 10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95	<u>0.95</u>
10以上 16未満	0.97					1.00	<u>0.97</u>
16以上 22未満	<u>0.98</u>						<u>0.98</u>
22以上 28未満	<u>0.99</u>						<u>0.99</u>
28以上	<u>1.00</u>						<u>1.00</u>

附表6～附表7 略

附表6～附表7 略

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	<u>0.80</u>
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	<u>0.85</u>
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	<u>0.90</u>
8以上 10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	<u>0.95</u>
10以上 16未満	0.97					<u>1.00</u>
16以上 22未満	<u>0.99</u>					<u>1.00</u>
22以上	<u>1.00</u>					<u>1.00</u>

附表8 奥行価格補正率表（平成18年度から平成20年度までの経過措置関係）

奥行距離 (メートル)	地区区分		高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区		普通住宅地区 家内工業地区		中小工場地区	大工場地区
	I	II	I	II		I	II				
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.95	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.95	0.98	0.99	0.99	0.99	1.00	1.00	0.96	
12以上 14未満	0.96	0.99	0.96	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	
14以上 16未満	0.97	1.00	0.97	1.00						0.98	
16以上 20未満	0.98		0.98							0.99	
20以上 24未満	0.99		0.99							1.00	
24以上 28未満	1.00		1.00							0.99	
28以上 32未満	0.99		0.99		0.97					0.98	
32以上 36未満					0.95					0.96	
36以上 40未満	0.98		0.98		0.93					0.94	
40以上 44未満					0.91					0.92	
44以上 48未満					0.89					0.91	
48以上 52未満	0.97		0.97		0.87					0.90	
52以上 56未満					0.86					0.88	
56以上 60未満					0.85					0.87	
60以上 64未満	0.95		0.95		0.84					0.86	
64以上 68未満	0.93		0.93		0.82					0.85	
68以上 72未満	0.91		0.91		0.81					0.84	
72以上 76未満	0.89		0.89		0.80					0.83	
76以上 80未満	0.87		0.87		0.79					0.96	
80以上 84未満	0.86		0.86		0.78					0.93	
84以上 88未満	0.85		0.85							0.82	
88以上 92未満	0.84		0.84							0.81	
92以上 96未満	0.83		0.83							0.90	
96以上 100未満										0.80	
100以上	0.82		0.82								

附表9 略

別表第4 宅地の比準表
1～2 略

3 平成18年度から平成20年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとして市町村長が判断した場合には、附表2によって求めることができるものとする。

附表1 略

附表2 削除

附表1 略

附表2 (平成18年度から平成20年度までの経過措置関係)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥行	店が相当連たんしているとき	比準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ	1.00	0.94	0.89	0.84	0.79	
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	
			奥行が48メートルをこえ	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
			奥行が64メートルをこえ	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
			奥行が80メートルをこえ	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	
比準	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89		
			奥行が48メートルをこえ	1.11	1.06	1.00	0.94		
			奥行が64メートルをこえ	1.18	1.12	1.06	1.00		
			奥行が80メートルをこえ	1.25	1.19	1.13	1.06		
割合	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89		
			奥行が48メートルをこえ	1.11	1.06	1.00	0.94		
			奥行が64メートルをこえ	1.18	1.12	1.06	1.00		
			奥行が80メートルをこえ	1.25	1.19	1.13	1.06		
合	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89		
			奥行が48メートルをこえ	1.11	1.06	1.00	0.94		
			奥行が64メートルをこえ	1.18	1.12	1.06	1.00		
			奥行が80メートルをこえ	1.25	1.19	1.13	1.06		
形状等による比準割合	比準宅地と比準宅地の形状等の相違に 応じ、次に掲げる率の範囲内において 適宜その加減を求め、これを1.00に 加減して求めるものとする。 (1) 比準宅地が整形地である場合 において、次に掲げる率を1.00より減じ、 比準宅地の前口距離に対する割合が 4以上の場合は0.10 (2) 前口距離が8メートル未満の 場合は0.10	比準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89		
			奥行が48メートルをこえ	1.11	1.06	1.00	0.94		
			奥行が64メートルをこえ	1.18	1.12	1.06	1.00		
			奥行が80メートルをこえ	1.25	1.19	1.13	1.06		
その他 の旨	比準宅地又は比準宅地が角地、 二方路線地等である場合、その 沿接する路線の状況が相違する 場合等が必要あるときは、その 相違を考慮し、実情に応じ適宜 比準割合を求めるものとする。	比準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
			奥行が36メートルをこえ	1.05	1.00	0.95	0.89		

別表第5～別表第7の4 略

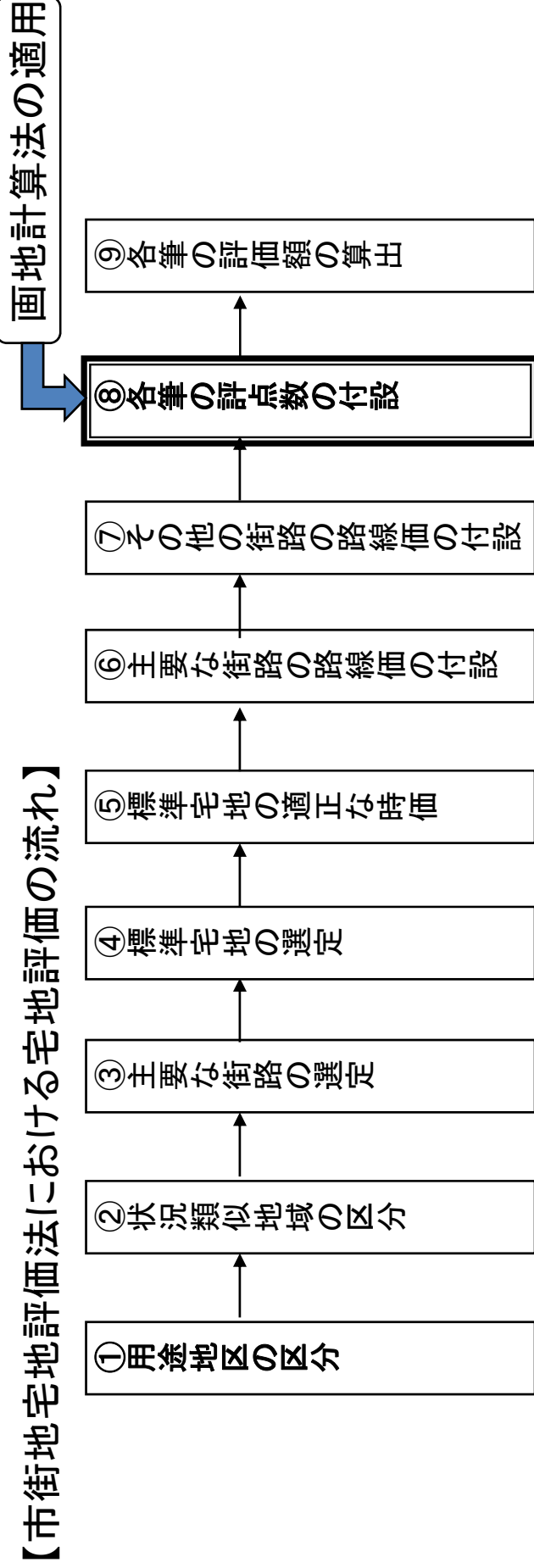
別表第5～別表第7の4 略

改正理由（議案 1）

奥行価格補正率等の別表第 3 に定める各附表について、平成 8 年の抜本的な見直しから 10 年以上が経過し、土地取引等の実態の変化もみられること、また、平成 18 年 10 月に国税の財産評価基本通達の改正が行われたことから、これらの補正率を現状に即したものとすることが必要である。また、地価が下落している状況に配慮し、平成 8 年の抜本的な見直しに伴う税負担の上昇を段階的に緩和するため、奥行価格補正率表及び宅地の比準表について経過措置が設けられていたが、経過措置の所期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。

以上が、議案 1 を付議する理由である。

市街地宅地評価法における画地計算法の位置付け



【画地計算法における補正の種類】

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| ☆ 1. <u>奥行価格補正</u> | …… 奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が適当な関係を前提） |
| ☆ 2. <u>側方路線影響加算</u> | …… 利用間口の増加に着目した補正（角地・準角地に適用） |
| ☆ 3. <u>二方路線影響加算</u> | …… 利用間口の増加に着目した補正（正面と裏面に路線のある画地に適用） |
| ☆ 4. <u>不整形地補正</u> | …… 形状が悪いことによる利用上の制約に着目した補正 |
| ☆ 5. <u>間口狭小補正</u> | …… 利用間口が狭いことによる利用上の制約 |
| ☆ 6. <u>奥行長大補正</u> | …… 奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が不適当な関係を前提） |
| ☆ 7. <u>がけ地補正</u> | …… がけ地のような利用上の制約に着目した補正 |
| ☆ 8. <u>通路開設補正</u> | …… 無道路地に適用し、通路開設の費用性に着目した補正 |
- （※ ☆は今回改正する項目、下線部は国税にある項目）

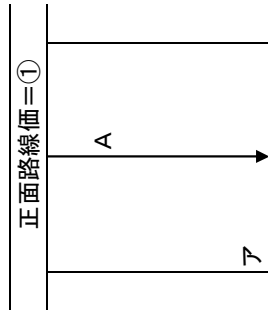
固定資産税と相続税の用途地区区分の相異

固定資産評価基準		相続税財産評価基本通達	
地区区分	定義	地区区分	定義
高度商業地区(Ⅰ) (対象範囲) 政令市、特別区	都市内の容積率の高い地区(主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域)にあって、銀行、商社等の高層(主として8階建以上)の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区	ビル街地区 (対象範囲) 大手町、西新宿のみ	大都市(政令指定都市規模)における商業地域内で容積率の高い地区にあって、超高層(主として15階以上)の大型オフィスビル、店舗等が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい(3,000㎡程度以上)地区。 具体的には、都市計画で定める容積率が1,000%以上であり、かつ前面道路の幅員が15m以上の地区をいう。指定容積率が1,000%未満である場合でも、都市の高度利用を図るべき地域として地区計画における地区計画整備方針により容積率の最高又は最低限度が定められることにより容積率1,000%程度以上の建築物の建築が可能、かつそのような建築物が連たんしている地区はビル街地区に該当する。
高度商業地区(Ⅱ)	大都市にあっては副都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等で、容積率の高い地区(都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域)にあって、中高層(主として6階建以上)の百貨店、専門店、金融機関等が連たんする高度商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区	高度商業地区	大都市の都心若しくは副都心又は地方中核都市の都心等における商業地域内で容積率の高い地区(都市計画で定める容積率が600%以上である地区)にあって、中高層(主として6階建て以上の)の百貨店、専門店等が連たんする高度小売商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区または店舗と事務所が混在する複合商業地区

参考 2

別表第3 各附表 参考図 (改正部分のみ)

附表1 奥行価格補正率

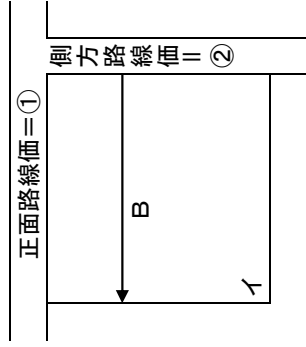


→ 宅地の価額は、道路からの奥行が長く又は著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、正面路線価に、奥行距離に応じ附表1によって求めた奥行価格補正率を乗じて、1㎡あたり評点数を求め。

<算定方法>

$$\text{アの1㎡あたり評点数} = \text{①} \times (\text{Aの距離に応じた奥行価格補正率}) = (\alpha)$$

附表2 側方路線影響加算率

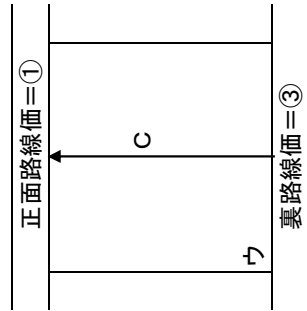


→ 正面と側方に路線がある画地(角地)の価額は、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるので、角地については、当該角地の正面路線価から計算した1㎡あたりの評点数(α)に、附表2で求めた側方路線影響加算率によって補正する1㎡あたりの評点数(β)を加算して求める。

<算定方法>

$$\begin{aligned} \text{加算1㎡あたりの評点数} &= \text{②} \times (\text{Bの距離に応じた奥行価格補正率}) \\ &\times (\text{側方路線影響加算率}) = (\beta) \\ \text{イの1㎡あたり評点数} &= (\alpha) + (\beta) \end{aligned}$$

附表3 二方路線影響加算率

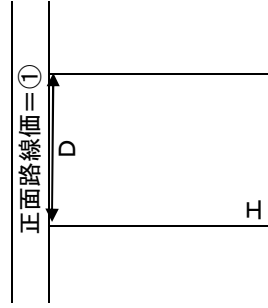


→ 正面と裏面に路線がある画地(二方路線地)の価額は、裏路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるので、二方路線地については、正面路線から計算した1㎡あたり評点数(α)に、附表3で求めた二方路線影響加算率によって補正する1㎡あたりの評点数(γ)を加算して求める。

<算定方法>

$$\begin{aligned} \text{加算1㎡あたり評点数} &= \text{③} \times (\text{Cの距離に応じた奥行価格補正率}) \\ &\times (\text{二方路線影響加算率}) = (\gamma) \\ \text{ウの1㎡あたり評点数} &= (\alpha) + (\gamma) \end{aligned}$$

附表5 間口狭小補正率



→ 間口が一定限度未満の画地の価額は、標準的な間口に比べて低くなるので、間口が狭小な画地については、当該画地の正面路線価から計算した1㎡あたりの評点数(α)に、附表5で求めた間口狭小補正率によって求めた補正率を乗じて補正する。

<算定方法>

$$\text{エの1㎡あたり評点数} = (\alpha) \times (\text{Dの距離に応じた間口狭小補正率})$$

固定資産税と相続税との比較(改正部分抜粋)

【改正案】固定資産評価基準		【現行】固定資産評価基準		国稅庁(財産評価基本通達)		
附表1		附表1		付表1		
地区区分 奥行距離 (メートル)	高度商業地区		高度商業地区		奥行価格補正率表	
	I	II	I	II	高度商業地区	普通商業・ 供用住宅地区
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
6 " 8 "	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95
8 " 10 "	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97
10 " 12 "	0.95	0.98	0.99	0.99	0.99	1.00
12 " 14 "	0.96	0.99	1.00	1.00	1.00	0.97
14 " 16 "	0.97	1.00				0.98
16 " 20 "	0.98					0.98
20 " 24 "	0.99					0.99
24 " 28 "	1.00					1.00
28 " 32 "			0.93			0.98
32 " 36 "			0.96			0.96
36 " 40 "		0.98	0.94			0.94
40 " 44 "		0.96	0.92			0.92
44 " 48 "		0.94	0.90			0.90
48 " 52 "		0.92	0.88			0.88
52 " 56 "		0.90	0.87			0.88
56 " 60 "		0.88	0.86			0.87
60 " 64 "	0.98	0.87	0.85	0.86	0.86	0.86
64 " 68 "	0.96	0.86	0.84	0.85	0.85	0.85
68 " 72 "	0.94	0.85	0.83	0.84	0.84	0.84
72 " 76 "	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.83
76 " 80 "	0.90	0.83	0.81	0.82	0.81	0.82
80 " 84 "	0.89		0.80	0.81	0.81	0.82
84 " 88 "	0.88	0.82		0.80	0.80	0.81
88 " 92 "	0.87			0.81		0.81
92 " 96 "	0.86	0.81				0.81
96 " 100 "	0.82					0.81
100 "	0.80	0.85	0.80	0.80	0.80	0.80

※欄掛け部分が変更(案)点である。 ※欄掛け部分が現行評価基準との相違点である。 ※本表は、現行において経過措置が講じられている部分である。

別表第3 画地計算法の各附表における固定資産税と相続税との比較について（改正部分抜粋）

【改正案】固定資産評価基準	【現行】固定資産評価基準	国税庁（財産評価基本通達）																																																						
<p>附表2</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">側方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区区分</th> <th colspan="2">加 算 率</th> </tr> <tr> <th>角地の場合</th> <th>準角地の場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高度商業地区(I、II) 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通商業地区 併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.08</td> <td style="text-align: center;">0.04</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.03</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率		角地の場合	準角地の場合	高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.10	0.05	普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	0.02	大工場地区	0.02	0.01	<p>附表2</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">側方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区区分</th> <th colspan="2">加 算 率</th> </tr> <tr> <th>角地の場合</th> <th>準角地の場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高度商業地区(I、II) 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通商業地区 併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.08</td> <td style="text-align: center;">0.04</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率		角地の場合	準角地の場合	高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.10	0.05	普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.05	0.02	大工場地区	0.02	0.01	<p>付表2</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">側方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区区分</th> <th colspan="2">加 算 率</th> </tr> <tr> <th>角地の場合</th> <th>準角地の場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ビル街地区</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> <td style="text-align: center;">0.03</td> </tr> <tr> <td>高度商業地区 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通商業・併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.08</td> <td style="text-align: center;">0.04</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.03</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率		角地の場合	準角地の場合	ビル街地区	0.07	0.03	高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05	普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04	普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02	大工場地区	0.02	0.01
地区区分		加 算 率																																																						
	角地の場合	準角地の場合																																																						
高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.10	0.05																																																						
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04																																																						
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	0.02																																																						
大工場地区	0.02	0.01																																																						
地区区分	加 算 率																																																							
	角地の場合	準角地の場合																																																						
高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.10	0.05																																																						
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04																																																						
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.05	0.02																																																						
大工場地区	0.02	0.01																																																						
地区区分	加 算 率																																																							
	角地の場合	準角地の場合																																																						
ビル街地区	0.07	0.03																																																						
高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05																																																						
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04																																																						
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02																																																						
大工場地区	0.02	0.01																																																						
<p>附表3</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">二方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th>地区区分</th> <th>加 算 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高度商業地区(I、II) 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> </tr> <tr> <td>普通商業地区 併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率	高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.07	普通商業地区 併用住宅地区	0.05	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.02	大工場地区	0.02	<p>附表3</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">二方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th>地区区分</th> <th>加 算 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高度商業地区(I、II) 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> </tr> <tr> <td>普通商業地区 併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.03</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率	高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.07	普通商業地区 併用住宅地区	0.05	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	大工場地区	0.02	<p>付表3</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption style="text-align: center;">二方路線影響加算率表</caption> <thead> <tr> <th>地区区分</th> <th>加 算 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ビル街地区</td> <td style="text-align: center;">0.03</td> </tr> <tr> <td>高度商業地区 繁華街地区</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> </tr> <tr> <td>普通商業・併用住宅地区</td> <td style="text-align: center;">0.05</td> </tr> <tr> <td>普通住宅地区 中小工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> <tr> <td>大工場地区</td> <td style="text-align: center;">0.02</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	加 算 率	ビル街地区	0.03	高度商業地区 繁華街地区	0.07	普通商業・併用住宅地区	0.05	普通住宅地区 中小工場地区	0.02	大工場地区	0.02																						
地区区分	加 算 率																																																							
高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.07																																																							
普通商業地区 併用住宅地区	0.05																																																							
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.02																																																							
大工場地区	0.02																																																							
地区区分	加 算 率																																																							
高度商業地区(I、II) 繁華街地区	0.07																																																							
普通商業地区 併用住宅地区	0.05																																																							
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03																																																							
大工場地区	0.02																																																							
地区区分	加 算 率																																																							
ビル街地区	0.03																																																							
高度商業地区 繁華街地区	0.07																																																							
普通商業・併用住宅地区	0.05																																																							
普通住宅地区 中小工場地区	0.02																																																							
大工場地区	0.02																																																							

※網掛け部分が変更(案)点である。

※網掛け部分が国税との相違点である。

※網掛け部分が現行評価基準との相違点である。

別表第3 画地計算法の各附表における固定資産税と相続税との比較について(改正部分抜粋)

【改正案】固定資産評価基準		【現行】固定資産評価基準											国稅庁(財産評価基本通達)								
附表5		附表5											附表6								
間口狭小補正率表		間口狭小補正率表											間口狭小補正率表								
地区区分 間口距離 (メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 区内工業地区	中小工場地区 大工場地区	地区区分 間口距離 (メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 区内工業地区	中小工場地区 大工場地区	地区区分 間口距離 (メートル)	ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
	4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.80		4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.80		4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90
4以上	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	4以上	0.85	0.94	1.00	0.97	0.85	4以上	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85	0.85
6以上	0.90	0.97	1.00	1.00	0.97	0.90	6以上	0.90	0.97	1.00	1.00	0.90	6以上	—	0.97	1.00	1.00	0.97	0.90	0.90	0.90
8以上	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	8以上	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	8以上	0.95	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	0.95	0.95
10以上	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	10以上	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	10以上	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97
16以上	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	16以上	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	16以上	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98
22以上	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	24未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	22以上	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99
28以上	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	24以上	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	28以上	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※網掛け部分が現行評価基準との相違点である。

※網掛け部分が国稅との相違点である。

※網掛け部分が変更(案)点である。

奥行価格補正率表の改正の経緯（概略）

- H3.12 **〔国税庁〕 財産評価基本通達の一部改正**
 奥行価格補正率の補正の限度を引き上げる方針を決めたが、昭和39年の通達制定以来の改正であること、土地取引の実態等を勘案して、段階的に引き上げる措置が講じられた。
- H8.9.3 **〔自治省〕 固定資産評価基準の一部改正（H9～11）**
 基本的には相続税通達と合わせることにしたが、改正後の奥行価格補正率表を平成9年度から実施することが適当でないと市町村長が判断した場合には、改正後の奥行価格補正率表のうち、伸びを2分の1に抑えた補正率表を選択し激変緩和措置を講じることができるとした。
- H11.9.14 **〔自治省〕 固定資産評価基準の一部改正（H12～14）**
 地価下落が引き続き続いている状況等を勘案し、奥行価格補正率の経過措置を平成14年度まで延長することとした。
- H14.12.6 **〔総務省〕 固定資産評価基準の一部改正（H15～17）**
 地価下落状況等を勘案し、なお完全実施することが適当でないと市町村長が判断した場合には、従前の経過措置による補正率の伸びをさらに2分の1に抑えて実施することができるよう経過措置を新たに講じることとした。
- H17.8.11 **〔総務省〕 固定資産評価基準の一部改正（H18～）**
 地価下落状況等を勘案し、なお完全実施することが適当でないと市町村長が判断した場合には、この経過措置による率を本則による率との差を2分の1に圧縮したうえ延長することとした。

（例）

	H8まで	H9～11、12～14	H15～17	H18以降
高度商業Ⅱ (100m以上)	0.60	0.80 (本則)	0.80 (本則)	0.80 (本則)
		0.70 (経過措置)	0.75 (経過措置)	0.78 (経過措置)

- H18.10.27 **〔国税庁〕 財産評価基本通達の一部改正**
 平成19年1月1日以後に相続等で取得する土地評価に係る奥行価格補正率等の一部改正が行われた。

議 案 2 関 係

ゴルフ場等用地の評価方法の改正について

資 料 目 次

(頁)

ゴルフ場等用地の評価方法の改正について

<議案>

- ・ 議案 2 1
- ・ 別紙 新旧対照表 2
- ・ 改正理由 3

<参考>

- ・ 参考 平成19年度土地に関する調査研究委員会報告書（抜粋） 4

ゴルフ場等用地の評価方法の改正について

固定評価基準第 1 章第 10 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>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第9節 略</p> <p>第10節 雑種地</p> <p>一 略</p> <p>二 <u>ゴルフ場等</u> <u>用地</u>の<u>評価</u></p> <p>ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「<u>ゴルフ場等用地</u>」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を定めるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。</p> <p>三 略</p> <p>第11節～第12節 略</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第9節 略</p> <p>第10節 雑種地</p> <p>一 略</p> <p>二 <u>ゴルフ場等の用に供する土地</u>の<u>評価</u></p> <p>ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する土地</p> <p>ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を定めるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。</p> <p>三 略</p> <p>第11節～第12節 略</p>

改正理由（議案２）

ゴルフ場用地の評価方法について、納税者及び課税庁の双方から評価方法の明確化を望む意見があること、ゴルフ場と一体性のない樹林地等の部分を分離して評価する等、評価の見直しを実施しているゴルフ場が半数程度あること、また、(財)資産評価システム研究センターに設置された土地に関する調査研究委員会が「ゴルフ場用地として一体評価をすることが適当でない」と認められる土地については、現況に即した形で区分して評価できる旨を固定資産評価基準等に明示することも検討する必要がある」とする報告をとりまとめていること等から、適正なゴルフ場用地の評価を確保するため、当該評価方法をより明確化する必要がある。

以上が、議案２を付議する理由である。

平成 19 年度土地に関する調査研究委員会報告書（抜粋）

（(財)資産評価システム研究センター）

IV まとめ

本年度の委員会における検討の結果、ゴルフ場用地の評価に関する検討項目について、概ね以下のように取りまとめることができた。

- 1 ゴルフ場用地の範囲の認定については、画一的に基準を定めるのではなく、市町村においてゴルフ場ごとにプレーの用に供される部分との一体性を判断するのが適当であると考えられること。

さらに、ゴルフ場用地として一体評価をすることが適当でない認められる土地については現況に即した形で、区分して評価できる旨を固定資産評価基準等に明示することも検討する必要があるのではないかと考えられること。

2～4 略

議 案 3 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

資料目次

(頁)

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>

- ・ 議案 3 1
- ・ 別紙 新旧対照表 2
- ・ 改正理由 3

<参考>

- ・ 参考 1 地価下落地域における土地の評価額の修正について 4
- ・ 参考 2 公示価格都道府県別変動率 5
- ・ 参考 3 公示価格年別変動率 6
- ・ 参考 4 下落修正の実施割合の推移（都道府県別） 7

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>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第11節 略</p> <p>第12節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 平成21年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成20年1月1日から平成20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ととされている土地の評価についても、市町村長は、平成20年1月1日から平成20年7月1日までの間に第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、平成20年1月1日から平成20年7月1日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>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第11節 略</p> <p>第12節 経過措置</p> <p>一 略</p> <p>二 平成18年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成17年1月1日から平成17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ととされている土地の評価についても、市町村長は、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの間に第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、平成17年1月1日から平成17年7月1日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3）

三大都市圏の地価は上昇しているものの、地方圏では依然として地価の下落傾向が続いていることから、平成20年1月1日を価格調査基準日とする平成21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20年1月1日から平成20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3を付議する理由である。

地価下落地域における土地の評価額の修正について

1 趣旨

平成20年1月1日現在の地価公示価格の対前年変動率は、以下のとおり。

○全国平均：住宅地 1.3% 商業地 3.8%

○三大都市圏：住宅地 4.3% 商業地 10.4%

○地方圏：住宅地△1.8% 商業地△1.4%

三大都市圏等を中心に地価は上昇しているものの、地方圏では依然として地価の下落傾向が続いていることから、平成20年1月1日を価格調査基準日として、市町村で作業を行っている平成21年度評価替えにおいて、地価下落をできる限り反映させるため、評価額の修正を行うことができるものとする。

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。

2 下落修正措置の概要（平成18年度評価替え時の措置と同内容）

平成20年1月1日（価格調査基準日）から平成20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。

国土交通省発表「平成20年地価公示
に基づく地価動向について」より抜粋

公示価格都道府県別変動率

	住 宅 地		商 業 地	
	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年
全 国	0.1	1.3	2.3	3.8
三大都市圏	2.8	4.3	8.9	10.4
東京圏	3.6	5.5	9.4	12.2
大阪圏	1.8	2.7	8.3	7.2
名古屋圏	1.7	2.8	7.8	8.4
地方圏	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 1.4
01. 北海道	△ 1.2	△ 1.0	0.8	1.0
02. 青森	△ 3.9	△ 3.9	△ 7.8	△ 6.5
03. 岩手	△ 3.3	△ 3.1	△ 7.4	△ 6.5
04. 宮城	△ 2.6	△ 1.0	2.7	7.0
05. 秋田	△ 4.4	△ 3.5	△ 8.3	△ 6.7
06. 山形	△ 4.7	△ 3.9	△ 6.2	△ 5.1
07. 福島	△ 3.1	△ 2.5	△ 3.8	△ 3.0
08. 茨城	△ 3.6	△ 2.4	△ 4.4	△ 3.2
09. 栃木	△ 3.2	△ 2.2	△ 4.5	△ 2.8
10. 群馬	△ 2.3	△ 1.2	△ 4.0	△ 2.4
11. 埼玉	0.7	3.7	1.9	6.0
12. 千葉	1.6	2.8	3.6	6.1
13. 東京	8.0	9.1	13.9	15.8
14. 神奈川	1.7	4.3	4.1	8.2
15. 新潟	△ 2.6	△ 1.6	△ 4.4	△ 3.3
16. 富山	△ 3.2	△ 2.6	△ 4.1	△ 2.8
17. 石川	△ 2.3	△ 2.0	△ 2.5	△ 2.1
18. 福井	△ 5.1	△ 4.8	△ 6.5	△ 5.4
19. 山梨	△ 3.4	△ 2.5	△ 4.3	△ 3.1
20. 長野	△ 4.0	△ 2.6	△ 4.5	△ 3.3
21. 岐阜	△ 3.2	△ 1.0	△ 3.7	△ 1.4
22. 静岡	△ 1.0	0.5	△ 0.6	2.9
23. 愛知	1.9	3.0	7.6	8.2
24. 三重	△ 2.9	△ 1.7	△ 3.5	△ 1.5
25. 滋賀	1.2	1.8	2.1	3.6
26. 京都	1.6	1.8	7.7	4.1
27. 大阪	1.9	2.5	10.3	9.3
28. 兵庫	0.8	2.5	1.3	2.5
29. 奈良	△ 0.2	1.2	△ 0.6	0.8
30. 和歌山	△ 3.7	△ 2.6	△ 4.7	△ 2.7
31. 鳥取	△ 3.7	△ 3.0	△ 5.1	△ 4.1
32. 島根	△ 1.6	△ 1.7	△ 4.3	△ 3.7
33. 岡山	△ 1.4	△ 0.6	△ 0.9	△ 0.2
34. 広島	△ 2.5	△ 1.7	△ 1.6	△ 0.5
35. 山口	△ 3.8	△ 3.1	△ 4.6	△ 3.7
36. 徳島	△ 5.3	△ 4.6	△ 5.8	△ 4.2
37. 香川	△ 6.8	△ 5.6	△ 7.4	△ 5.0
38. 愛媛	△ 2.1	△ 1.8	△ 1.2	△ 1.0
39. 高知	△ 2.9	△ 3.9	△ 6.4	△ 6.0
40. 福岡	△ 2.6	△ 1.5	△ 0.4	1.4
41. 佐賀	△ 2.1	△ 2.1	△ 3.8	△ 3.3
42. 長崎	△ 4.4	△ 3.4	△ 6.0	△ 4.1
43. 熊本	△ 4.4	△ 3.0	△ 5.6	△ 3.2
44. 大分	△ 4.6	△ 3.2	△ 4.4	△ 3.5
45. 宮崎	△ 1.0	△ 0.8	△ 2.8	△ 2.4
46. 鹿児島	△ 1.9	△ 2.0	△ 3.2	△ 3.1
47. 沖縄	△ 2.3	△ 1.5	△ 1.8	△ 0.2

(注)

- △印はマイナスを示す。
- 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均である。
- 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。
- 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
(以下の表について同じ。)

国土交通省発表「平成20年地価公示に基づく地価動向について」より抜粋

公示価格年別変動率

(単位：%)

用途	公示年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
住宅地	全国	10.7	△5.6	△8.7	△4.7	△1.6	△2.6	△1.6	△1.4	△3.8	△4.1	△4.2	△5.2	△5.8	△5.7	△4.6	△2.7	0.1	1.3	
	三大都市圏	8.0	△12.5	△14.5	△7.3	△2.8	△4.6	△2.8	△2.2	△5.7	△5.9	△5.6	△6.5	△6.5	△5.7	△3.7	△1.2	2.8	4.3	
	東京圏	6.6	△9.1	△14.6	△7.8	△2.9	△5.0	△3.4	△3.0	△6.4	△6.8	△5.8	△5.9	△5.6	△4.7	△3.2	△0.9	3.6	5.5	
	大阪圏	6.5	△22.9	△17.1	△6.8	△1.9	△4.3	△2.2	△1.5	△5.2	△6.1	△6.7	△8.6	△8.8	△8.0	△5.2	△1.6	1.8	2.7	
	名古屋圏	18.8	△5.2	△8.6	△6.1	△4.0	△3.6	△1.7	△0.8	△3.3	△1.8	△1.9	△4.4	△4.4	△5.6	△4.9	△3.3	△1.3	1.7	2.8
	地方圏	13.6	2.3	△1.7	△1.2	△0.3	△0.6	△0.6	△0.4	△0.6	△1.9	△2.3	△2.8	△4.0	△5.1	△5.7	△5.4	△4.2	△2.7	△1.8
	全国	12.9	△4.0	△11.4	△11.3	△10.0	△9.8	△7.8	△6.1	△8.1	△8.0	△7.5	△8.3	△8.3	△8.0	△7.4	△5.6	△2.7	2.3	3.8
	三大都市圏	8.1	△10.3	△19.2	△17.2	△14.8	△16.0	△11.5	△7.5	△10.2	△9.6	△8.3	△8.5	△8.5	△7.1	△5.8	△3.2	0.9	8.9	10.4
	東京圏	4.1	△6.9	△19.0	△18.3	△15.4	△17.2	△13.2	△8.2	△10.1	△9.6	△8.0	△7.4	△7.4	△5.8	△4.5	△2.5	1.0	9.4	12.2
	大阪圏	8.1	△19.5	△24.2	△19.1	△15.3	△15.8	△9.9	△6.8	△9.6	△11.3	△11.0	△11.3	△10.2	△8.8	△5.0	0.8	8.3	7.2	
名古屋圏	19.1	△7.6	△13.7	△11.5	△12.7	△12.6	△8.5	△6.2	△11.2	△7.3	△5.6	△8.1	△8.0	△6.0	△3.3	0.9	7.8	8.4		
地方圏	16.3	0.4	△5.6	△5.9	△5.5	△5.8	△5.4	△5.1	△6.8	△7.0	△7.0	△8.1	△8.7	△8.7	△7.5	△5.5	△2.8	△1.4		

下落修正の実施割合の推移（都道府県別）（H15～H20）

年 度	（％）						（倍）
	平成 15年度 （実績）	16年度 （実績）	17年度 （実績）	18年度 （実績）	19年度 A（実績）	20年度 B（予定）	対前年度比 B/A
北海道	32.5%	29.7%	27.1%	34.2%	28.9%	30.0%	1.038
青森県	79.1%	79.1%	80.9%	88.4%	80.0%	80.0%	1.000
岩手県	84.5%	91.4%	91.4%	92.7%	91.4%	97.1%	1.063
宮城県	85.9%	82.6%	88.9%	93.0%	94.4%	94.4%	1.000
秋田県	72.5%	82.6%	81.0%	86.2%	80.0%	80.0%	1.000
山形県	81.8%	79.5%	86.4%	82.9%	82.9%	82.9%	1.000
福島県	87.8%	93.3%	94.0%	92.6%	93.3%	95.0%	1.018
茨城県	88.0%	92.8%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	1.000
栃木県	89.8%	98.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	1.000
群馬県	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1.000
埼玉県	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	82.9%	0.879
千葉県	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	96.4%	82.1%	0.852
東京都	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	40.0%	7.5%	0.188
神奈川県	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.9%	0.879
新潟県	73.0%	91.8%	94.1%	91.9%	94.3%	94.3%	1.000
富山県	77.1%	82.9%	100.0%	93.8%	86.7%	86.7%	1.000
石川県	73.2%	82.1%	90.9%	90.0%	89.5%	94.7%	1.059
福井県	60.0%	61.8%	71.4%	88.5%	76.5%	76.5%	1.000
山梨県	95.3%	98.2%	97.4%	97.1%	96.4%	100.0%	1.037
長野県	83.3%	90.6%	92.2%	94.2%	91.4%	92.6%	1.014
岐阜県	84.8%	86.3%	95.7%	95.6%	97.6%	97.6%	1.000
静岡県	91.9%	92.8%	91.2%	100.0%	100.0%	100.0%	1.000
愛知県	94.3%	95.4%	95.9%	98.5%	96.8%	88.9%	0.918
三重県	87.0%	86.4%	89.4%	87.1%	93.1%	96.6%	1.037
滋賀県	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	0.923
京都府	95.5%	97.4%	97.4%	96.7%	100.0%	88.5%	0.885
大阪府	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.0%	69.8%	0.750
兵庫県	92.0%	95.3%	98.3%	97.9%	97.6%	92.7%	0.950
奈良県	66.0%	66.0%	70.5%	71.8%	71.8%	71.8%	1.000
和歌山県	68.0%	64.0%	61.7%	78.1%	73.3%	73.3%	1.000
鳥取県	28.2%	38.5%	45.0%	63.2%	57.9%	47.4%	0.818
島根県	18.6%	16.9%	27.6%	42.9%	42.9%	42.9%	1.000
岡山県	67.9%	70.5%	85.3%	90.6%	85.2%	85.2%	1.000
広島県	66.3%	67.7%	100.0%	96.2%	95.7%	95.7%	1.000
山口県	98.2%	73.6%	78.8%	89.7%	81.8%	81.8%	1.000
徳島県	60.0%	70.0%	77.1%	65.7%	79.2%	75.0%	0.947
香川県	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1.000
愛媛県	81.4%	79.0%	91.3%	95.0%	100.0%	95.0%	0.950
高知県	50.9%	54.7%	54.2%	61.4%	60.0%	61.8%	1.029
福岡県	86.6%	90.6%	89.4%	95.2%	95.5%	95.5%	1.000
佐賀県	40.8%	49.0%	54.3%	55.2%	56.5%	60.0%	1.062
長崎県	50.6%	60.6%	68.9%	78.8%	78.3%	82.6%	1.056
熊本県	59.6%	55.2%	55.9%	72.9%	77.1%	77.1%	1.000
大分県	65.5%	74.1%	88.0%	85.7%	88.9%	88.9%	1.000
宮崎県	50.0%	63.6%	63.6%	71.4%	80.0%	80.0%	1.000
鹿児島県	33.3%	39.6%	35.9%	40.7%	42.9%	41.3%	0.964
沖縄県	61.5%	61.5%	61.2%	68.3%	70.7%	68.3%	0.966
合計	74.0%	76.5%	79.0%	82.4%	80.2%	77.5%	0.967

(注) 東京都特別区は一団体として集計している。

議 案 4 関 係

砂防指定地の評価方法について

資料目次

(頁)

砂防指定地の評価方法について

<議案>

- ・議案4 1
- ・別紙 新旧対照表 2
- ・改正理由 3

<参考>

- ・参考1 砂防指定地の評価について 4
- ・参考2 砂防指定地における減価評価の実施（予定）状況 5

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>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第10節 略</p> <p>第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p>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<u>平成21年度</u>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</u>から<u>平成23年度</u>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。</p> <p>二～四 略</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節～第10節 略</p> <p>第11節 その他</p> <p>一 砂防指定地の評価</p> <p>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<u>平成18年度</u>から<u>平成20年度</u>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。</p> <p>二～四 略</p>

改正理由（議案４）

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20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が、平成21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23年度まで延長する必要がある。

以上が、議案４を付議する理由である。

砂防指定地の評価について

○砂防指定地

<砂防法>

- ・ 主務大臣（国土交通大臣）が指定したもの。（第2条）
- ・ 地方行政庁（都道府県）は、治水上砂防のため一定の行為を禁止若しくは制限することができる。（第4条第1項）

<砂防法施行規程>

- ・ 行為制限の内容は都道府県の条例で定める。（第3条）

<例 ○○県砂防指定地管理条例>

第〇条 砂防指定地において次の各号に掲げる行為をしようとする者は、知事の許可を受けなければならない。

- 一 土地の掘削、盛土、切土その他土地の現状を変更する行為
- 二 土石（砂れきを含む）の採取、鉤物の採掘又はこれらの堆積若しくは投棄
- 三 立竹木の伐採
- 四 樹根、芝草その他の産出物の採取
- 五 竹木の滑下又は地引による搬出
- 六 施設又は工作物の新築、改築、移転若しくは除去
- 七 牛馬その他の畜類の継続的放牧又はけい留
- 八 火入れ又はたき火

○固定資産税の評価で砂防指定地を減価補正する理由

砂防法第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、指定を受けた場合は、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評価方法を規定したところである。

減価の目安としては、

- ・ （旧）都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）に基づく緑地保全地区における行為規制と同様の行為規制が行われること
- ・ 従来、当該緑地保全地区内の土地の評価については、山林について、緑地保全地区に指定されなかった場合の2分の1に相当する額をその価格とすることとされていたこと

等から、2分の1を目安とした減価補正を行うこととされた。

参考2

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)	H18までに実施した市町村数		H21から実施予定の市町村数		H21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	122	107	87.7%	6	4.9%	9	7.4%
青森県	29	17	58.6%	5	17.2%	7	24.1%
岩手県	33	29	87.9%	2	6.1%	2	6.1%
宮城県	29	21	72.4%	3	10.3%	5	17.2%
秋田県	21	13	61.9%	3	14.3%	5	23.8%
山形県	34	30	88.2%	3	8.8%	1	2.9%
福島県	53	31	58.5%	11	20.8%	11	20.8%
茨城県	16	13	81.3%	0	0.0%	0	0.0%
栃木県	21	10	47.6%	7	33.3%	4	19.0%
群馬県	30	30	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
埼玉県	21	16	76.2%	2	9.5%	3	14.3%
千葉県	8	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
東京都	13	13	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
神奈川県	21	21	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
新潟県	34	3	8.8%	7	20.6%	24	70.6%
富山県	14	1	7.1%	6	42.9%	7	50.0%
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	27	9	33.3%	2	7.4%	16	59.3%
長野県	81	21	25.9%	11	13.6%	49	60.5%
岐阜県	34	4	11.8%	30	88.2%	0	0.0%
静岡県	39	35	89.7%	3	7.7%	1	2.6%
愛知県	34	28	82.4%	5	14.7%	1	2.9%
三重県	24	3	12.5%	1	4.2%	20	83.3%
滋賀県	22	5	22.7%	4	18.2%	13	59.1%
京都府	23	8	34.8%	5	21.7%	10	43.5%
大阪府	29	10	34.5%	2	6.9%	17	58.6%
兵庫県	32	6	18.8%	2	6.3%	24	75.0%
奈良県	31	7	22.6%	1	3.2%	23	74.2%
和歌山県	28	6	21.4%	3	10.7%	19	67.9%
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	18	78.3%	0	0.0%	5	21.7%
山口県	22	22	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
徳島県	20	5	25.0%	5	25.0%	10	50.0%
香川県	16	15	93.8%	0	0.0%	1	6.3%
愛媛県	19	15	78.9%	2	10.5%	2	10.5%
高知県	33	33	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
福岡県	48	44	91.7%	1	2.1%	3	6.3%
佐賀県	17	16	94.1%	1	5.9%	0	0.0%
長崎県	22	14	63.6%	3	13.6%	5	22.7%
熊本県	45	22	48.9%	2	4.4%	21	46.7%
大分県	18	14	77.8%	1	5.6%	3	16.7%
宮崎県	30	27	90.0%	0	0.0%	3	10.0%
鹿児島県	41	30	73.2%	5	12.2%	6	14.6%
沖縄県	8	6	75.0%	2	25.0%	0	0.0%
合計	1,360	881	64.8%	146	10.7%	330	24.3%

注1: 本表は、平成20年1月1日時点の市町村数で作成した。

注2: 「H21から実施予定」及び「H21でも実施予定」については、一箇所のみ実施(予定)を含むものであり、「H21でも実施不可」については、H21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。

議 案 5 関 係

指定市町村の変更について

資 料 目 次

(頁)

指定市町村の変更について

<議案>

- ・ 議案 5 1
- ・ 別紙 新旧対照表 2
- ・ 改正理由 7

<参考>

- ・ 参考 指定市町村変更一覧表 8

指定市町村の変更について

固定資産評価基準別表第 2 及び別表第 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2 田又は畑の指定市町村表 (田)		別表第2 田又は畑の指定市町村表 (田)	
北海道	美唄市	北海道	美唄市
青森県	つがる市	青森県	つがる市
岩手県	花巻市	岩手県	花巻市
宮城県	遠田郡 美里町	宮城県	遠田郡 美里町
秋田県	大仙市	秋田県	大仙市
山形県	酒田市	山形県	酒田市
福島県	伊達郡 桑折町	福島県	伊達郡 桑折町
茨城県	桜川市	茨城県	桜川市
栃木県	芳賀郡 芳賀町	栃木県	芳賀郡 芳賀町
群馬県	高崎市	群馬県	高崎市
埼玉県	熊谷市	埼玉県	熊谷市
千葉県	香取郡 多古町	千葉県	香取郡 多古町
東京都	八王子市	東京都	八王子市
神奈川県	平塚市	神奈川県	平塚市
新潟県	新潟市	新潟県	新潟市
富山県	下新川郡 入善町	富山県	下新川郡 入善町
石川県	能美市	石川県	能美市
福井県	南条郡 南越前町	福井県	南条郡 南越前町
山梨県	南アルプス市	山梨県	南アルプス市
長野県	松本市	長野県	松本市
岐阜県	大垣市	岐阜県	大垣市
静岡県	袋井市	静岡県	袋井市
愛知県	安城市	愛知県	安城市
三重県	伊賀市	三重県	伊賀市
滋賀県	東近江市	滋賀県	東近江市
京都府	南丹市	京都府	南丹市

大阪府	貝塚市
兵庫県	小野市
奈良県	磯城郡 田原本町
和歌山県	橋本市
鳥取県	鳥取市
島根県	大田市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	安芸高田市
山口県	阿武郡 阿東町
徳島県	阿南市
香川県	三豊市
愛媛県	伊予市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	小城市
長崎県	佐世保市
熊本県	上益城郡 益城町
大分県	宇佐市
宮崎県	都城市
鹿児島県	姪良郡 湧水町
沖縄県	名護市

(畑)

都道府県名	市 町 村 名
北海道	河東郡 音更町
青森県	青森市
岩手県	北上市
宮城県	大崎市
秋田県	横手市
山形県	米沢市
福島県	西白河郡 矢吹町
茨城県	桜川市
栃木県	下野市
群馬県	高崎市
埼玉県	深谷市
千葉県	茂原市

大阪府	貝塚市
兵庫県	小野市
奈良県	磯城郡 田原本町
和歌山県	橋本市
鳥取県	鳥取市
島根県	松江市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	安芸高田市
山口県	阿武郡 阿東町
徳島県	阿南市
香川県	三豊市
愛媛県	伊予市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	小城市
長崎県	佐世保市
熊本県	上益城郡 益城町
大分県	宇佐市
宮崎県	都城市
鹿児島県	南九州市
沖縄県	名護市

(畑)

都道府県名	市 町 村 名
北海道	河東郡 音更町
青森県	青森市
岩手県	北上市
宮城県	大崎市
秋田県	横手市
山形県	米沢市
福島県	西白河郡 矢吹町
茨城県	桜川市
栃木県	下野市
群馬県	高崎市
埼玉県	深谷市
千葉県	茂原市

東京都	武蔵村山市
神奈川県	海老名市
新潟県	新潟市
富山県	富山市
石川県	加賀市
福井県	大野市
山梨県	甲州市
長野県	塩尻市
岐阜県	不破郡 垂井町
静岡県	掛川市
愛知県	西尾市
三重県	亀山市
滋賀県	野洲市
京都府	木津川市
大阪府	岸和田市
兵庫県	豊岡市
奈良県	宇陀市
和歌山県	伊都郡 かつらぎ町
鳥取県	東伯郡 北栄町
島根県	雲南市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	尾道市
山口県	美祿郡 美東町
徳島県	吉野川市
香川県	三豊市
愛媛県	西条市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	伊万里市
長崎県	雲仙市
熊本県	菊池郡 菊陽町
大分県	豊後大野市
宮崎県	東諸県郡 国富町
鹿児島県	肝属郡 錦江町
沖縄県	中頭郡 中城村

東京都	武蔵村山市
神奈川県	海老名市
新潟県	新潟市
富山県	富山市
石川県	加賀市
福井県	大野市
山梨県	甲州市
長野県	塩尻市
岐阜県	不破郡 垂井町
静岡県	掛川市
愛知県	西尾市
三重県	亀山市
滋賀県	野洲市
京都府	木津川市
大阪府	岸和田市
兵庫県	豊岡市
奈良県	宇陀市
和歌山県	伊都郡 かつらぎ町
鳥取県	東伯郡 北栄町
島根県	雲南市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	尾道市
山口県	美祿郡 美東町
徳島県	吉野川市
香川県	三豊市
愛媛県	西条市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	伊万里市
長崎県	雲仙市
熊本県	菊池郡 菊陽町
大分県	豊後大野市
宮崎県	東諸県郡 国富町
鹿児島県	肝属郡 錦江町
沖縄県	中頭郡 中城村

別表第7の2 山林の指定市町村表

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	大田原市
群馬県	吾妻郡 中之条町
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	鹿島郡 中能登町
福井県	福井市
山梨県	南巨摩郡 南部町
長野県	中野市
岐阜県	下呂市
静岡県	浜松市
愛知県	豊田市
三重県	熊野市
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	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

別表第7の2 山林の指定市町村表

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	大田原市
群馬県	吾妻郡 中之条町
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	相模原市
新潟県	岩船郡 山北町
富山県	氷見市
石川県	鹿島郡 中能登町
福井県	福井市
山梨県	南巨摩郡 南部町
長野県	中野市
岐阜県	下呂市
静岡県	浜松市
愛知県	豊田市
三重県	熊野市
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	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	八女郡	矢部村
佐賀県	嬉野市	
長崎県	大村市	
熊本県	菊池市	
大分県	中津市	
宮崎県	南那珂郡	北郷町
鹿児島県	始良郡	始良町
沖縄県	国頭郡	国頭村

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	八女郡	矢部村
佐賀県	嬉野市	
長崎県	大村市	
熊本県	菊池市	
大分県	中津市	
宮崎県	南那珂郡	北郷町
鹿児島県	始良郡	始良町
沖縄県	国頭郡	国頭村

改正理由（議案5）

平成21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とともに、合併に伴い市町村の名称が変わった団体については、名称の変更を行う必要がある。

以上が、議案5を付議する理由である。

指定市町村変更一覧表

	現 行	改 正 案	備 考
田の 指定市町村 (別表第2関係)	島根県 まつえし 松江市	島根県 おおだし 大田市	指定替え
	鹿児島県 みなみきゆうしゆうし 南九州市	鹿児島県 あいらぐん ゆうすいちよう 始良郡 湧水町	指定替え
畑の 指定市町村 (別表第2関係)	山口県 みねぐん みとうちよう 美祢郡 美東町	山口県 みねし 美祢市	平成20年 3月21日 新設合併
	鹿児島県 みなみきゆうしゆうし 南九州市	鹿児島県 きもつきぐん きんこうちよう 肝属郡 錦江町	指定替え
山林の 指定市町村 (別表第7の2 関係)	神奈川県 さがみはらし 相模原市	神奈川県 みなみあしがらし 南足柄市	指定替え
	新潟県 いわふねぐん さんぼくまち 岩船郡 山北町	新潟県 むらかみし 村上市	平成20年4月 1日 新設合併

議 案 6 関 係

再建築費評点基準表等の改正について

資料目次

(頁)

再建築費評点基準表等の改正について

<議案>

- ・ 議案 6 1
- ・ 改正理由 2

<参考>

- ・ 参考 1 再建築費評点基準表等の改正について 3
- ・ 参考 2 家屋評価の方法 4
- ・ 参考 3 - 1 再建築費評点基準表等の評点項目及び標準評点数の変更例 5
- ・ 参考 3 - 2 鉄骨の塗装方法等を変更 6
- ・ 参考 3 - 3 天然石・人造石の評点項目の変更 7
- ・ 参考 4 改正案（抜粋） 新旧対照表 8

再建築費評点基準表等の改正について

固定資産評価基準別表第 8、別表第 1 2 及び別表第 1 2 の 2 を別添「再建築費評点基準表等（案）」のとおり改める。

改正理由（議案6）

平成 21 年度評価替えに当たり、標準評点数を平成 19 年 1 月現在の工事原価を基礎としたものに積算替えする必要がある。

また、評点項目及び標準評点数について、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法に基づき変更する必要がある。

以上が、議案 6 を付議する理由である。

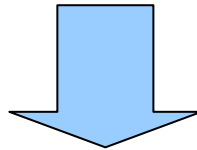
再建築費評点基準表等の改正について

1 再建築費評点基準表等における標準評点数の積算替え

平成16年1月の東京都における工事原価の費用を基礎として積算されている標準評点数を、平成19年1月の東京都における工事原価の費用を基礎としたものに積算替えする。

2 評点項目等の改正

再建築費評点基準表等の評点項目及び標準評点数について、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法に基づき変更する。



○今回改正する再建築費評点基準表等

◇別表第8 木造家屋再建築費評点基準表（17種類）

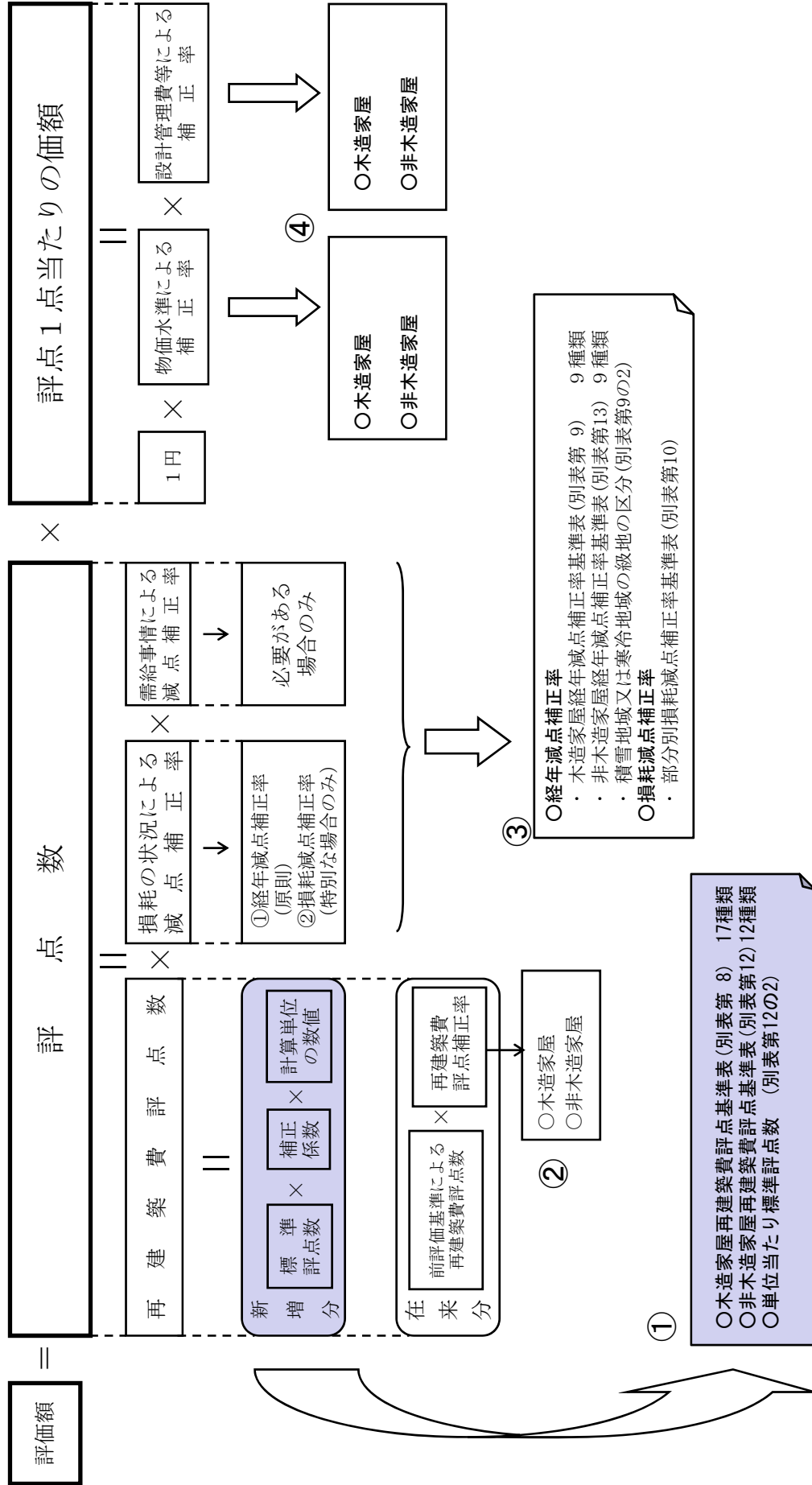
専用住宅用建物、共同住宅及び寄宿舍用建物、併用住宅用建物、農家住宅用建物、酪農舎用建物、ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物、普通旅館及び料亭用建物、事務所及び銀行用建物、店舗用建物、劇場用建物、公衆浴場用建物、病院用建物、工場用建物、倉庫用建物、附属家用建物、簡易附属家用建物、土蔵用建物

◇別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表（12種類）

事務所、店舗、百貨店用建物、住宅、アパート用建物、病院、ホテル用建物、劇場、娯楽場等のホール型建物、銀行用建物、工場、倉庫、市場用建物、水力発電所用建物（発電機室関係建物、配電機室関係建物）、住宅用コンクリートブロック造建物、軽量鉄骨造建物（ア住宅、アパート用建物、イ工場、倉庫、市場用建物、ウ事務所、店舗、百貨店等用建物）

◇別表第12の2 単位当たり標準評点数

家屋評価の方法



①・・・平成20年8月告示予定

②～④・・・平成20年12月告示予定

再建築費評点基準表等の評点項目及び標準評点数の変更例

1 再建築費評点基準表等における標準評点数の積算替えを行った例

(1) 木造家屋(天井)

評点項目	現行(H18基準)				改正案			
	資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	合 計 評点数	資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	合 計 評点数
合板・ボード天井	599	1,994	408	3,001	592	1,942	384	2,918

(2) 非木造家屋(屋根仕上)

評点項目	現行(H18基準)				改正案			
	資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	合 計 評点数	資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	合 計 評点数
アスファルトシングル	1,080	963	2,211	4,254	1,080	973	2,142	4,195

2 評点項目等の改正の例

(1) 資材費等の時点修正に加え、施工方法等の変更も行った例
参考3-2のとおり

(2) 評点項目の整理・合理化を行った例

参考3-3のとおり

鉄骨の塗装方法等を変更（非木造家屋）

<問題点>

- ・ 鉄骨の防錆処理は鉄骨造(S造)と鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)の場合とで異なり、鉄骨がむき出しとなるS造の場合は、鉄骨加工工場等において、あらかじめ防錆処理が行われるが、鉄骨がコンクリートで被覆されるSRC造は、通常の場合、防錆塗装は行われない。現在の評価基準は、SRC造においても鉄骨に防錆処理を行うことが想定されており、一般的な施工方法とは言えない状態にある。
- ・ 最近では、亜鉛めっきを施すことにより防錆性能を向上させた鉄骨が見られるが、現在の評価基準では評価することができない。



<施工方法の変更案>

- ・ 現行基準において、現場塗装は評点項目「鉄骨」の標準的な施工方法として設定されてきたが、改正案では、現場塗装を「鉄骨」の標準的な施工方法から外し、防錆処理された鉄骨を評価する評点項目を別に設けることとし、「錆止め塗装がなされているもの」、「亜鉛めっき加工がなされているもの」、「耐火被覆及び錆止め塗装がなされているもの」を追加する。

変更案

< 現 行 >

評 点 項 目	標 準 評 点 数
鉄 骨 (1トン当たり)	163, 130
鉄 骨 (1トン当たり) (耐火被覆がなされているもの)	209, 500

< 改 正 案 >

評 点 項 目	標 準 評 点 数	
鉄 骨 (1トン当たり)	170, 070	
鉄 骨 (1トン当たり) (耐火被覆がなされているもの)	212, 070	
鉄 骨 (1トン当たり) (錆止め塗装がなされているもの)	182, 940	新規
鉄 骨 (1トン当たり) (亜鉛めっき加工がなされているもの)	243, 070	新規
鉄 骨 (1トン当たり) (耐火被覆及び錆止め塗装がなされているもの)	224, 940	新規

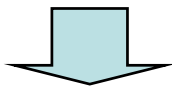
天然石・人造石の評点項目の変更（非木造家屋）

<問題点>

- ・ 近年、中国等から安価な天然石が大量に輸入され、建築資材として使用されており、大理石や花崗岩といった石の種類による評価が難しくなっている。
- ・ 一方、人造石においては、従来のセメント系人造石に加え、大理石の粉末等を使用した高価な人造石も流通しており、天然石と比較して安価であるとは必ずしもいえない状況となってきた。
- ・ また、最近の人造石は非常に精巧につくられており、見た目から天然・人造の区別をつけにくくなっている。

(例)石の価格

No	種類	厚 (mm)	寸法 (mm)	仕上げ	製品名	公表価格
1	大理石	10	300	本磨き	DM天然石/セルベジヤテ	35,200
2	大理石	10	300	本磨き	DM天然石/マルキーナブラック	35,200
3	花崗岩	15	300	本磨き	DM天然石/ほうちん	29,700
9	十和田石				ダイヤ切り・挽板	
10	花崗岩					
31	天然石	11	300		ゴベネット	23,000
32	天然石	13	400	磨き	プレシア・ノベラ	13,000
33	人造大理石	12	400		カールマーブルロサベルリーノ	12,900
34	天然石				ニアランド	
41	人造大理石	13	400	バーナー	サイレントグレー	9,900
42	人造大理石	12	400		カールマーブルアピア	9,800
43	人造大理石	12	400		カールマーブルベルニチェ	9,800
44	人造石	25	50		T・Jストーン/イペリアンキャスト	9,800
45	石英岩	15	150		ナチュラルストレート	9,500
46	人造大理石	10	400		フェレナトウーラジェローナ	9,200
47	天然みかげ石	12	400		100%グラニット/シャルトル	9,000
48	人造大理石	12	400		カールマーブルポテチーノ	8,800



<統合案>

- ・ 天然石・人造石の評点項目については、石の種別や天然・人造の別により、評価を行うのではなく、基本的に見積もりや設計図書を基に価格を把握し評価することとする。
- ・ なお、見積もり等により価格が把握できない場合については、当該家屋における全体の質等を勘案し、適宜評価することとする。

統合案

現行			改正案	
大理石	上		石材系仕上	特
	中			上
	並			中
花崗岩	上	磨き仕上	石材系仕上	並
		小叩仕上		
	中	磨き仕上		
		小叩仕上		
	並	磨き仕上		
		小叩仕上		
安山岩	小松石	磨き仕上	石材系仕上	並
		小叩仕上		
	鉄平石	方形貼 乱貼		
砂岩				
凝灰石	大谷石		石材系仕上	
人造石 ブロック	テラゾーブロック	種石50mm	石材系仕上	並
		種石15mm		
		種石6mm		
		タイル		

固定資産評価基準 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表改正案(抜粋) 新旧対照表

改 正 案		現 行		
例) 1 専用住宅用建物(部分別 床)				
部分別	評点項目及び標準評点数	標準量		計算単位
		増点補正率	減点補正率	
部分別	評点項目及び標準評点数	標準量		計算単位
		増点補正率	減点補正率	
床	一階床組	1.0	→ 0.8	延
	木製束	普通のもの	少ないもの	
床	二階床組	1.0	→ 0.7	延
	鋼製束	普通のもの	普通のもの	
組	転ばし床組	1.2 ←	→ 0.9	延
	転ばし床組	程度の良いもの	程度の悪いもの	
組	土間コンクリート打			延
	土間コンクリート打			
床	畳			延
	畳			
床	フローリング			延
	フローリング			
床	幅広板			延
	幅広板			
仕	化粧板			延
	化粧板			
仕	じゅうたん			延
	じゅうたん			
上	石材系仕上			延
	石材系仕上			
上	陶磁器質タイル			延
	陶磁器質タイル			
上	合成樹脂張床			延
	合成樹脂張床			
上	合成樹脂塗床			延
	合成樹脂塗床			
上	着色コンクリート			延
	着色コンクリート			
上	モルタル			延
	モルタル			
上	一階床組	1,910	1,970	延
	二階床組	1,080	5,020	
上	転ばし床組	5,030	6,900	延
	転ばし床組	2,530	660	
上	土間コンクリート打	3,350	3,440	延
	土間コンクリート打	7,940	8,600	
上	畳	6,130	6,280	延
	畳	9,740	4,540	
上	フローリング	6,180	134,080	延
	フローリング	140,350	9,290	
上	幅広板	5,020	2,750	延
	幅広板	3,500	3,740	
上	化粧板	36,400	5,100	延
	化粧板	24,890	55,300	
上	じゅうたん	17,390	25,240	延
	じゅうたん	12,390	9,530	
上	石材系仕上	8,470	4,840	延
	石材系仕上	4,140	6,600	
上	陶磁器質タイル	4,140	3,030	延
	陶磁器質タイル	1,450	1,460	
上	合成樹脂張床	3,700	2,420	延
	合成樹脂張床	1,680	1,340	
上	合成樹脂塗床			延
	合成樹脂塗床			
上	着色コンクリート			延
	着色コンクリート			
上	モルタル			延
	モルタル			

※別添「再建築費評点基準表等(案)」P4、P5から

固定資産評価基準 別表第12 非木造家屋再建築費評価点基準改正案(抜粋) 新旧対照表

改 正 案

現 行

例) 1 事務所、店舗、百貨店用建物(部分別 主体構造部)

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数		計算単位
			増点補正率	減点補正率	
主体構造部	鉄骨造 鉄骨の使用量が明確でない建物	延べ床面積 一〇・〇〇八 平方メートル	増点補正率 地上6階のもの 1.05 ←	減点補正率 地上2階のもの → 0.95	延べ床面積
			増点補正率 6m程度のもの 1.10 ←	減点補正率 3m程度のもの → 0.95	
			増点補正率 8m程度のもの 1.20 ←		
			増点補正率 1.0		
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 地上4階のもの 1.0	減点補正率 地上2階のもの → 0.95	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 4m程度のもの 1.0	減点補正率 3m程度のもの → 0.95	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 5m程度のもの 1.0		
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 既製品を使用していないもの 1.0	減点補正率 既製品を多量に使用しているもの → 0.70	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 複雑なもの 1.10 ←	減点補正率 単純なもの → 0.80	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 既製品を使用していないもの 1.0	減点補正率 既製品を多量に使用しているもの → 0.70	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 複雑なもの 1.10 ←	減点補正率 単純なもの → 0.80	

※別添「再建築費評価点基準表等(案)」JP100から

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数		計算単位
			増点補正率	減点補正率	
主体構造部	鉄骨造 鉄骨の使用量が明確でない建物 [耐火被覆がなされている場合は、18.640を用いること。]	延べ床面積 一〇・〇〇八 平方メートル	増点補正率 地上6階のもの 1.05 ←	減点補正率 地上2階のもの → 0.95	延べ床面積
			増点補正率 6m程度のもの 1.10 ←	減点補正率 3m程度のもの → 0.95	
			増点補正率 8m程度のもの 1.20 ←		
			増点補正率 1.0		
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 地上4階のもの 1.0	減点補正率 地上2階のもの → 0.95	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 4m程度のもの 1.0	減点補正率 3m程度のもの → 0.95	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 5m程度のもの 1.0		
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 既製品を使用していないもの 1.0	減点補正率 既製品を多量に使用しているもの → 0.70	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 複雑なもの 1.10 ←	減点補正率 単純なもの → 0.80	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 既製品を使用していないもの 1.0	減点補正率 既製品を多量に使用しているもの → 0.70	
	鉄骨の使用量が明確でない建物		増点補正率 複雑なもの 1.10 ←	減点補正率 単純なもの → 0.80	

固定資産評価基準 別表第12の2 単位当たり標準評点数改正案(抜粋) 新旧対照表

改 正 案		現 行	
例) 1 主体構造部等(抜粋)			
評 点 項 目	標準評点数	評 点 項 目	標準評点数
鉄 骨 (1トン当たり)	170,070	鉄 骨 (1トン当たり)	163,130
鉄 (耐火被覆がなされているもの)	212,070	鉄 (耐火被覆がなされているもの)	209,500
鉄 (錆止め塗装がなされているもの)	182,940	鉄 筋 (1トン当たり)	89,350
鉄 (亜鉛めっき加工がなされているもの)	243,070	コ ン ク リ ー ト (鉄筋)	30,240
鉄 (耐火被覆及び錆止めの塗装がなされているもの)	224,940	コ ン ク リ ー ト (無筋)	15,110
鉄 筋 (1トン当たり)	110,720	人 工 骨 材 軽 量 コ ン ク リ ー ト (鉄筋)	34,550
コ ン ク リ ー ト (鉄筋)	31,660	天 然 骨 材 軽 量 コ ン ク リ ー ト (鉄筋)	33,650
コ ン ク リ ー ト (無筋)	14,920		
軽 量 コ ン ク リ ー ト (鉄筋)	35,760		

※別添「再建築費評点基準表等(案)JP435から