

審議事項

土 地 関 係

(審議事項 1 ～ 3)

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（土地）改正案新旧対照表

別紙

改 正 案	現 行
目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第11節 略 第12節 経過措置 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。 二 <u>令和 3 年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日まで</u>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。 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>令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日まで</u>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おいて当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。 1 略 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>令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日まで</u>の下落状況を把握するものとする。 3 略 三 略	目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第11節 略 第12節 経過措置 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。 二 <u>平成30年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>平成29年 1 月 1 日から平成29年 7 月 1 日まで</u>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。 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29年 1 月 1 日から平成29年 7 月 1 日まで</u>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おいて当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。 1 略 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29年 1 月 1 日から平成29年 7 月 1 日まで</u>の下落状況を把握するものとする。 3 略 三 略

改正理由（審議事項 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、三大都市圏においても地価が下落している地点が存在すること、また、地方圏では依然として半数程度の地点で地価が下落していることから、地価下落をできる限り反映させるため、令和3年度評価替えの価格調査基準日である令和2年1月1日から令和2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ようにするものである。

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
目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第10節 略 第11節 その他 一 砂防指定地の評価 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>令和 3 年度から令和 5 年度までの</u>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。 二～四 略	目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第10節 略 第11節 その他 一 砂防指定地の評価 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</u>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。 二～四 略

改正理由（審議事項 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、令和 2 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。

令和 3 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、この例外規定を令和 5 年度まで延長しようとするものである。

所要の規定の整備について

固定資産評価基準第 1 章第 2 節の 2

同 別表第 3

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
目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第 2 節 略 第 2 節の 2 市街化区域農地 市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の 2 第 1 項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。 ただし、田園住居地域内市街化区域農地（地方税法_____附則第19条の 2 第 1 項に規定する田園住居地域内市街化区域農地をいう。）の評価については、上記によつて求めた価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」（別表第 2 の 2）の補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。 第 2 節の 3 ～第12節 略	目次 略 第 1 章 土地 第 1 節～第 2 節 略 第 2 節の 2 市街化区域農地 市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の 2 第 1 項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。 ただし、田園住居地域内市街化区域農地（地方税法<u>（昭和25年法律第226号）</u>附則第19条の 2 第 1 項に規定する田園住居地域内市街化区域農地をいう。）の評価については、上記によつて求めた価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」（別表第 2 の 2）の補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。 第 2 節の 3 ～第12節 略

別表第 1 の 1 ～別表第 2 略

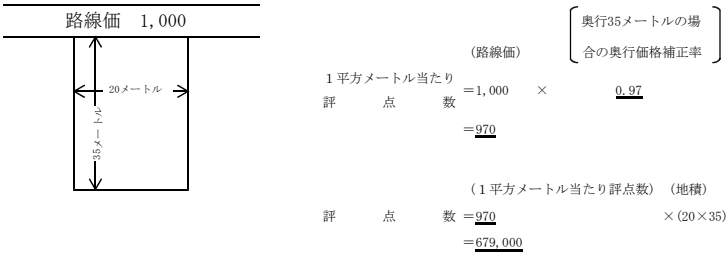
別表第 3 画地計算法

1 ～ 2 略

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、また、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ので、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。

例題 1 普通商業地区における路線価 1,000 点の場合の計算例



別表第 1 の 1 ～別表第 2 略

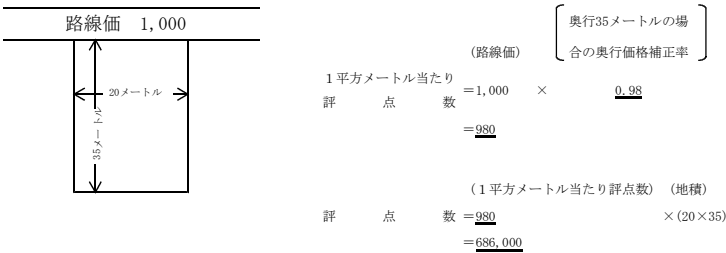
別表第 3 画地計算法

1 ～ 2 略

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、また、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ので、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。

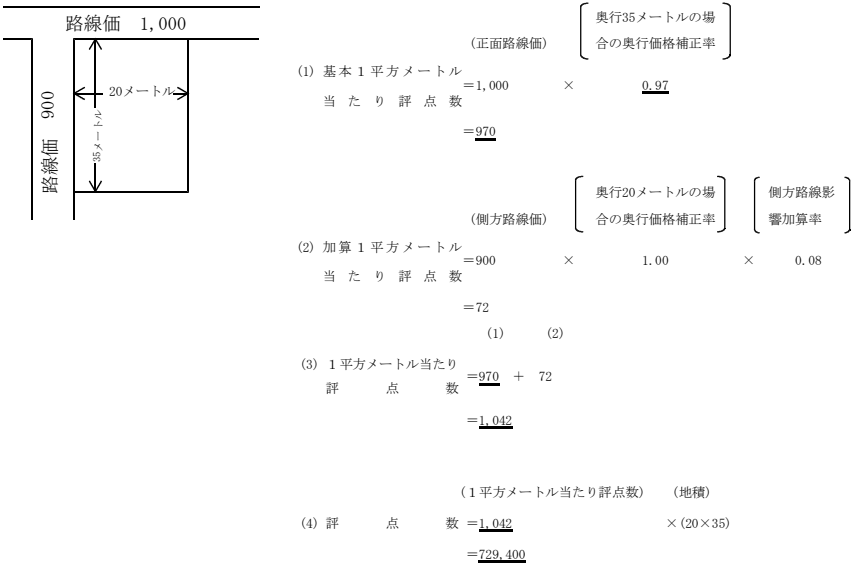
例題 1 普通商業地区における路線価 1,000 点の場合の計算例



4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算し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。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

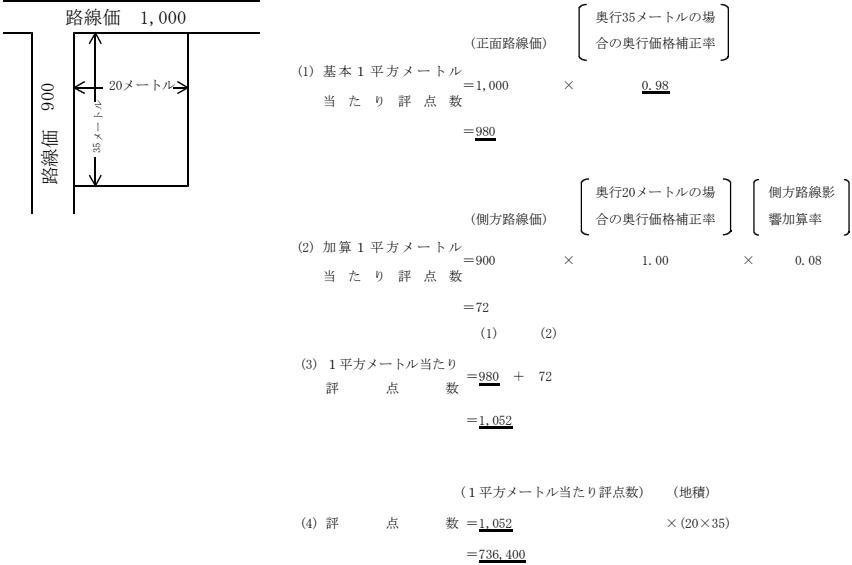
例題2 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算し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。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題2 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



例題 3 普通商業地区における正面路線価 500点、側方路線価 400点の準角地
（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。）の計算例

路線価 500

35メートル

側方路線価 400

奥行20メートルの場合
合の奥行価格補正率

(正面路線価)

(1) 基本 1 平方メートル
当 たり 評 点 数

=500

×

1.00

=500

(側方路線価)

奥行35メートルの場合
合の奥行価格補正率

側方路線影
響加算率

(2) 加算 1 平方メートル
当 たり 評 点 数

=400

×

0.97

×

0.04

=16

(1)

(2)

(3) 1 平方メートル当たり
評 点 数

=500 + 16

=516

(1 平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評 点 数 =516

× (35×20)

=361,200

例題 3 普通商業地区における正面路線価 500点、側方路線価 400点の準角地
（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。）の計算例

路線価 500

35メートル

側方路線価 400

奥行20メートルの場合
合の奥行価格補正率

(正面路線価)

(1) 基本 1 平方メートル
当 たり 評 点 数

=500

×

1.00

=500

(側方路線価)

奥行35メートルの場合
合の奥行価格補正率

側方路線影
響加算率

(2) 加算 1 平方メートル
当 たり 評 点 数

=400

×

0.98

×

0.04

=16

(1)

(2)

(3) 1 平方メートル当たり
評 点 数

=500 + 16

=516

(1 平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評 点 数 =516

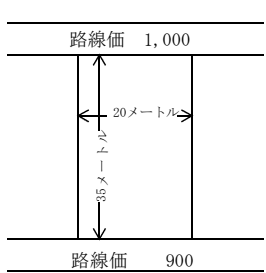
× (35×20)

=361,200

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）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ものであるので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算し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。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例

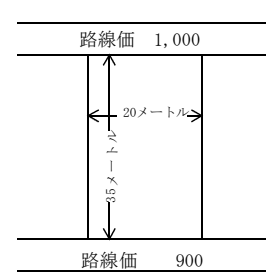


$$\begin{aligned}
 & \text{(1) 基本1平方メートル当たり評点数} = 1,000 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right] = \underline{970} \\
 & \text{(2) 加算1平方メートル当たり評点数} = 900 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] = 44 \\
 & \text{(3) 1平方メートル当たり評点数} = \underline{970} + 44 = \underline{1,014} \\
 & \text{(4) 評点数} = \underline{1,014} \times (20 \times 35) = \underline{709,800}
 \end{aligned}$$

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）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ものであるので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算し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。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例

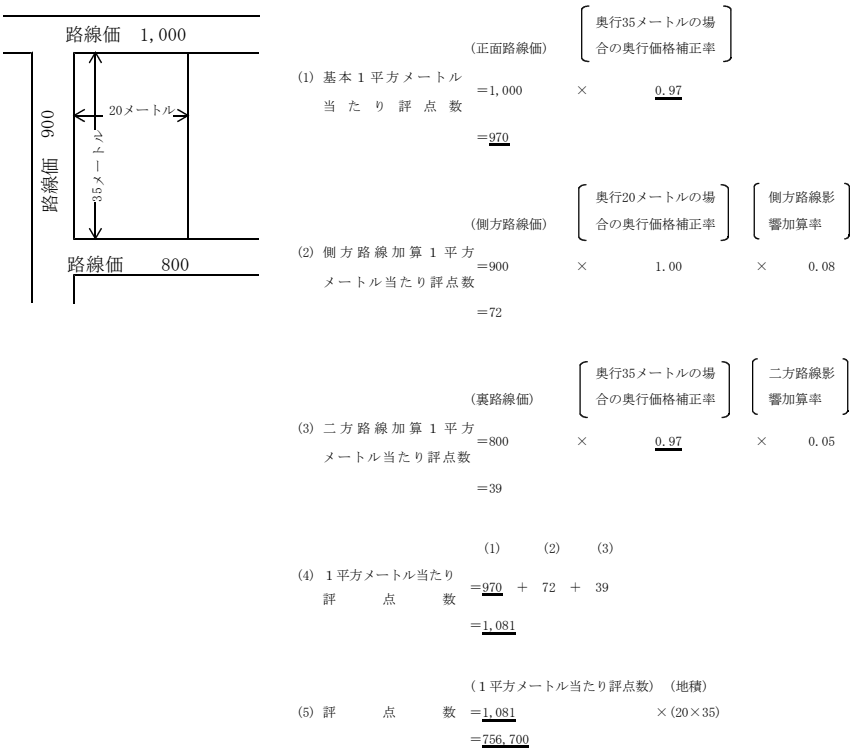


$$\begin{aligned}
 & \text{(1) 基本1平方メートル当たり評点数} = 1,000 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right] = \underline{980} \\
 & \text{(2) 加算1平方メートル当たり評点数} = 900 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] = 44 \\
 & \text{(3) 1平方メートル当たり評点数} = \underline{980} + 44 = \underline{1,024} \\
 & \text{(4) 評点数} = \underline{1,024} \times (20 \times 35) = \underline{716,800}
 \end{aligned}$$

6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の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。

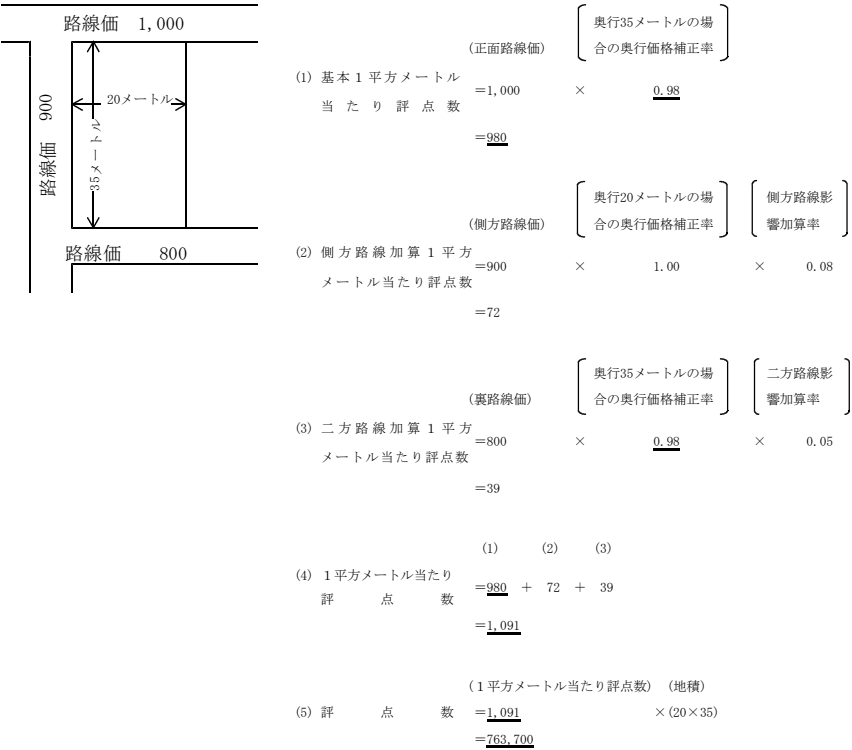
例題 5 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例



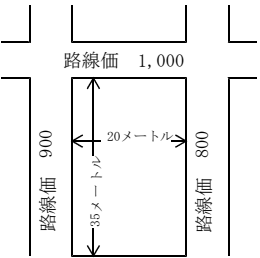
6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の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。

例題 5 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例



例題 6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例



(正面路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 $= 1,000 \times \underline{0.97} = \underline{970}$

(側方路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right]$

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 $= 900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(側方路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right]$

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 $= 800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$

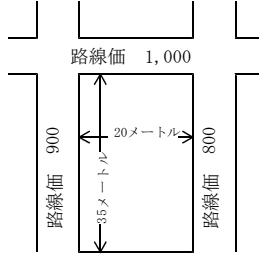
(1) (2) (3)

(4) 1平方メートル当たり評点数 $= \underline{970} + 72 + 64 = \underline{1,106}$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(5) 評点数 $= \underline{1,106} \times (20 \times 35) = \underline{774,200}$

例題 6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例



(正面路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 $= 1,000 \times \underline{0.98} = \underline{980}$

(側方路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right]$

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 $= 900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(側方路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{合の奥行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right]$

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 $= 800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$

(1) (2) (3)

(4) 1平方メートル当たり評点数 $= \underline{980} + 72 + 64 = \underline{1,116}$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(5) 評点数 $= \underline{1,116} \times (20 \times 35) = \underline{781,200}$

例題 7 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価900点及び 800点、裏路線価850点の場合の計算例

路線価 1,000

20メートル

3.5メートル

路線価 900

路線価 800

路線価 850

(正面路線価)

〔奥行35メートルの場合の奥行価格補正率〕

(1) 基本 1 平方メートル当たり評点数

$$=1,000 \times \underline{0.97} = \underline{970}$$

(側方路線価)

〔奥行20メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔側方路線影響加算率〕

(2) 側方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$$

(側方路線価)

〔奥行20メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔側方路線影響加算率〕

(3) 側方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$$

(裏路線価)

〔奥行35メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔二方路線影響加算率〕

(4) 二方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=850 \times \underline{0.97} \times 0.05 = \underline{41}$$

(1) (2) (3) (4)

(5) 1 平方メートル当たり評点数

$$= \underline{970} + 72 + 64 + \underline{41} = \underline{1,147}$$

(1 平方メートル当たり評点数) (地積)

(6) 評点数

$$= \underline{1,147} \times (20 \times 35) = \underline{802,900}$$

例題 7 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価900点及び 800点、裏路線価850点の場合の計算例

路線価 1,000

20メートル

3.5メートル

路線価 900

路線価 800

路線価 850

(正面路線価)

〔奥行35メートルの場合の奥行価格補正率〕

(1) 基本 1 平方メートル当たり評点数

$$=1,000 \times \underline{0.98} = \underline{980}$$

(側方路線価)

〔奥行20メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔側方路線影響加算率〕

(2) 側方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$$

(側方路線価)

〔奥行20メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔側方路線影響加算率〕

(3) 側方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$$

(裏路線価)

〔奥行35メートルの場合の奥行価格補正率〕

〔二方路線影響加算率〕

(4) 二方路線加算 1 平方メートル当たり評点数

$$=850 \times \underline{0.98} \times 0.05 = \underline{42}$$

(1) (2) (3) (4)

(5) 1 平方メートル当たり評点数

$$= \underline{980} + 72 + 64 + \underline{42} = \underline{1,158}$$

(1 平方メートル当たり評点数) (地積)

(6) 評点数

$$= \underline{1,158} \times (20 \times 35) = \underline{810,600}$$

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

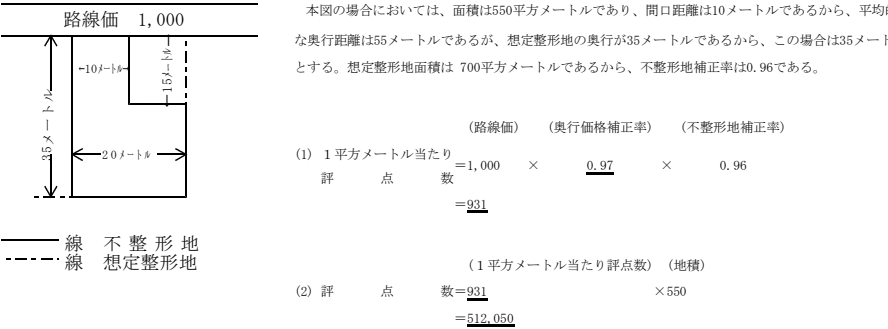
不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法

①～② 略

例題 8 略

例題 9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



例題10～例題11 略

(2)～(3) 略

附表 1～附表 9 略

別表第 4～別表第 7 の 4 略

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

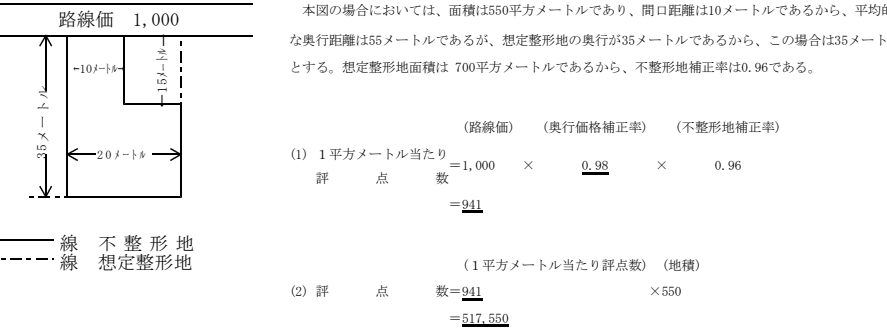
不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法

①～② 略

例題 8 略

例題 9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



例題10～例題11 略

(2)～(3) 略

附表 1～附表 9 略

別表第 4～別表第 7 の 4 略

改正理由（審議事項 3）

一部の地目の評価及び別表第 3 について、所要の規定の整備を行うものである。

審議事項

家 屋 関 係

(審議事項 4 ～ 7)

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									
<u>56,160点未満</u>		<u>56,160点以上 89,440点未満</u>		<u>89,440点以上 139,360点未満</u>		<u>139,360点以上 172,640点未満</u>		<u>172,640点以上</u>	
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							
<u>55,120点未満</u>		<u>55,120点以上 86,320点未満</u>		<u>86,320点以上 130,000点未満</u>		<u>130,000点以上</u>	
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							
<u>55,120点未満</u>		<u>55,120点以上 86,320点未満</u>		<u>86,320点以上 130,000点未満</u>		<u>130,000点以上</u>	
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					
<u>74,880点未満</u>		<u>74,880点以上 101,920点未満</u>		<u>101,920点以上</u>	
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

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									
<u>54,000点未満</u>		<u>54,000点以上 86,000点未満</u>		<u>86,000点以上 134,000点未満</u>		<u>134,000点以上 166,000点未満</u>		<u>166,000点以上</u>	
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							
<u>53,000点未満</u>		<u>53,000点以上 83,000点未満</u>		<u>83,000点以上 125,000点未満</u>		<u>125,000点以上</u>	
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							
<u>53,000点未満</u>		<u>53,000点以上 83,000点未満</u>		<u>83,000点以上 125,000点未満</u>		<u>125,000点以上</u>	
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					
<u>72,000点未満</u>		<u>72,000点以上 98,000点未満</u>		<u>98,000点以上</u>	
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
---	---	---	---	---	---

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							
37,440点未満		37,440点以上 47,840点未満		47,840点以上 58,240点未満		58,240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					
70,720点未満		70,720点以上 167,440点未満		167,440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					
34,320点未満		34,320点以上 53,040点未満		53,040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

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

改正理由（審議事項 4）

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」は、木造・非木造の区分に応じて基準年度間の工事原価に相当する費用の変動割合を基礎として定めているものであり、令和3年度評価替えに当たって、当該補正率を定めようとするものである。

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ようとするものである。

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 後				改 正 前			
別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分 (令和2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29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	4	3
	函館市	2	2		函館市	2	2
	小樽市	4	2		小樽市	4	3
	旭川市	4	4		旭川市	4	4
	室蘭市	2	2		室蘭市	2	2
	釧路市	2	4		釧路市	2	4
	帯広市	2	4		帯広市	2	4
	北見市	2	4		北見市	2	4
	夕張市	4	4		夕張市	4	4
	岩見沢市	3	3		岩見沢市	3	3
	網走市	3	4		網走市	3	4
	留萌市	4	3		留萌市	4	3
	苫小牧市	1	3		苫小牧市	1	3
	稚内市	3	3		稚内市	3	3
	美瑛市	3	4		美瑛市	3	4
	芦別市	3	4		芦別市	3	4
	江別市	3	4		江別市	3	4
	赤平市	3	4		赤平市	3	4
	紋別市	3	4		紋別市	3	4
	士別市	3	4		士別市	3	4
	名寄市	3	4		名寄市	3	4
	三笠市	3	4		三笠市	3	4
	根室市	1	4		根室市	1	4
	千歳市	2	4		千歳市	2	4
	滝川市	3	4		滝川市	3	4
	砂川市	3	4		砂川市	3	4
	歌志内市	4	4		歌志内市	4	4
	深川市	4	4		深川市	4	4
	富良野市	3	4		富良野市	3	4
	登別市	2	3		登別市	2	3
	恵庭市	2	4		恵庭市	2	4
	伊達市	3	3		伊達市	3	3
	北広島市	3	4		北広島市	3	4
	石狩市	4	3		石狩市	4	3
	北斗市	2	3		北斗市	2	3
	石狩郡 当別町	4	3		石狩郡 当別町	4	4
	新篠津村	3	4		新篠津村	3	4
	松前郡 松前町	3	2		松前郡 松前町	3	2
	福島町	3	2		福島町	3	2
	上磯郡 知内町	3	2		上磯郡 知内町	3	2
	木古内町	3	2		木古内町	3	2
	亀田郡 七飯町	2	3		亀田郡 七飯町	2	3
	茅部郡 鹿部町	2	3		茅部郡 鹿部町	2	3
	森町	2	3		森町	2	3
	二世郡 八雲町	3	3		二世郡 八雲町	3	3
	山越郡 長万部町	4	3		山越郡 長万部町	4	3

檜山郡	江差町	2	2
	上ノ国町	3	2
	厚沢部町	2	2
爾志郡	乙部町	2	2
奥尻郡	奥尻町	2	2
瀬棚郡	今金町	3	3
久遠郡	せたな町	3	2
島牧郡	島牧村	4	3
寿都郡	寿都町	4	2
	黒松内町	3	3
磯谷郡	蘭越町	3	3
虻田郡	ニセコ町	4	3
	真狩村	4	4
	留寿都村	4	4
	喜茂別町	4	4
	京極町	4	4
	倶知安町	4	4
岩内郡	共和町	4	3
	岩内町	4	3
古宇郡	泊村	4	3
	神恵内村	4	2
積丹郡	積丹町	4	3
古平郡	古平町	4	3
余市郡	仁木町	4	3
	余市町	4	3
	赤井川村	4	3
空知郡	南幌町	3	4
	奈井江町	3	4
	上砂川町	4	4
夕張郡	由仁町	2	4
	長沼町	2	4
	栗山町	3	4
樺戸郡	月形町	3	4
	浦臼町	3	4
	新十津川町	4	4
雨竜郡	妹背牛町	3	4
	秩父別町	3	4
	雨竜町	4	4
	北竜町	4	4
	沼田町	4	4
上川郡	鷹栖町	3	4
	東神楽町	2	4
	当麻町	3	4
	比布町	3	4
	愛別町	3	4
	上川町	3	4
	東川町	3	4
	美瑛町	3	4
空知郡	上富良野町	3	4
	中富良野町	2	4
	南富良野町	3	4
勇払郡	占冠村	3	4
上川郡	和寒町	3	4
	剣淵町	3	4
	下川町	3	4
中川郡	美深町	4	4
	音威子府村	4	4

檜山郡	江差町	2	2
	上ノ国町	3	2
	厚沢部町	2	2
爾志郡	乙部町	2	2
奥尻郡	奥尻町	2	2
瀬棚郡	今金町	3	3
久遠郡	せたな町	3	3
島牧郡	島牧村	4	3
寿都郡	寿都町	4	2
	黒松内町	3	3
磯谷郡	蘭越町	3	3
虻田郡	ニセコ町	4	3
	真狩村	4	4
	留寿都村	4	4
	喜茂別町	4	4
	京極町	4	4
	倶知安町	4	4
岩内郡	共和町	4	3
	岩内町	4	3
古宇郡	泊村	4	2
	神恵内村	4	2
積丹郡	積丹町	4	3
古平郡	古平町	4	3
余市郡	仁木町	4	3
	余市町	4	3
	赤井川村	4	3
空知郡	南幌町	3	4
	奈井江町	3	4
	上砂川町	4	4
夕張郡	由仁町	2	4
	長沼町	2	4
	栗山町	3	4
樺戸郡	月形町	3	4
	浦臼町	3	4
	新十津川町	4	4
雨竜郡	妹背牛町	3	4
	秩父別町	3	4
	雨竜町	4	4
	北竜町	4	4
	沼田町	4	4
上川郡	鷹栖町	3	4
	東神楽町	2	4
	当麻町	3	4
	比布町	3	4
	愛別町	3	4
	上川町	3	4
	東川町	3	4
	美瑛町	3	4
空知郡	上富良野町	3	4
	中富良野町	2	4
	南富良野町	3	4
勇払郡	占冠村	3	4
上川郡	和寒町	3	4
	剣淵町	3	4
	下川町	3	4
中川郡	美深町	4	4
	音威子府村	4	4

雨竜郡	中川町	4	4
増毛郡	幌加内町	4	4
留萌郡	増毛町	4	3
留萌郡	小平町	4	3
苫前郡	苫前町	4	3
	羽幌町	4	3
	初山別村	4	3
天塩郡	遠別町	4	4
	天塩町	3	4
宗谷郡	猿払村	3	4
枝幸郡	浜頓別町	3	4
	中頓別町	4	4
	枝幸町	3	4
天塩郡	豊富町	3	4
礼文郡	礼文町	4	3
利尻郡	利尻町	4	3
	利尻富士町	4	3
天塩郡	幌延町	3	4
網走郡	美幌町	2	4
	津別町	2	4
斜里郡	斜里町	3	4
	清里町	3	4
	小清水町	2	4
常呂郡	訓子府町	2	4
	置戸町	2	4
	佐呂間町	2	4
紋別郡	遠軽町	2	4
	湧別町	2	4
	滝上町	3	4
	興部町	2	4
	西興部村	3	4
	雄武町	3	4
網走郡	大空町	2	4
虻田郡	豊富町	3	3
有珠郡	壮瞥町	2	3
白老郡	白老町	2	3
勇払郡	厚真町	2	4
虻田郡	洞爺湖町	3	3
勇払郡	安平町	2	4
	むかわ町	2	4
沙流郡	日高町	2	4
	平取町	2	4
新冠郡	新冠町	2	3
浦河郡	浦河町	2	3
様似郡	様似町	2	3
幌泉郡	えりも町	2	3
日高郡	新ひだか町	2	3
河東郡	音更町	2	4
	士幌町	2	4
	上士幌町	3	4
	鹿追町	2	4
上川郡	新得町	3	4
	清水町	2	4
河西郡	芽室町	2	4
	中札内村	3	4
	更別村	2	4
広尾郡	大樹町	2	4

雨竜郡	中川町	4	4
増毛郡	幌加内町	4	4
留萌郡	増毛町	4	3
留萌郡	小平町	4	3
苫前郡	苫前町	4	3
	羽幌町	4	3
	初山別村	4	3
天塩郡	遠別町	4	4
	天塩町	3	4
宗谷郡	猿払村	3	4
枝幸郡	浜頓別町	3	4
	中頓別町	4	4
	枝幸町	3	4
天塩郡	豊富町	3	4
礼文郡	礼文町	4	3
利尻郡	利尻町	4	3
	利尻富士町	4	3
天塩郡	幌延町	3	4
網走郡	美幌町	2	4
	津別町	2	4
斜里郡	斜里町	3	4
	清里町	3	4
	小清水町	2	4
常呂郡	訓子府町	2	4
	置戸町	2	4
	佐呂間町	2	4
紋別郡	遠軽町	2	4
	湧別町	2	4
	滝上町	3	4
	興部町	2	4
	西興部村	3	4
	雄武町	3	4
網走郡	大空町	2	4
虻田郡	豊富町	3	3
有珠郡	壮瞥町	2	3
白老郡	白老町	2	3
勇払郡	厚真町	2	4
虻田郡	洞爺湖町	3	3
勇払郡	安平町	2	4
	むかわ町	2	4
沙流郡	日高町	2	4
	平取町	2	4
新冠郡	新冠町	2	3
浦河郡	浦河町	2	3
様似郡	様似町	2	3
幌泉郡	えりも町	2	3
日高郡	新ひだか町	2	3
河東郡	音更町	2	4
	士幌町	2	4
	上士幌町	3	4
	鹿追町	2	4
上川郡	新得町	3	4
	清水町	2	4
河西郡	芽室町	2	4
	中札内村	3	4
	更別村	2	4
広尾郡	大樹町	2	4

		中川郡	広尾町	2	4
			幕別町	2	4
			池田町	2	4
			豊頃町	2	4
			本別町	1	4
		足寄郡	足寄町	2	4
			陸別町	2	4
		十勝郡	浦幌町	1	4
		釧路郡	釧路町	1	4
		厚岸郡	厚岸町	2	4
			浜中町	1	4
		川上郡	標茶町	2	4
			弟子屈町	2	4
		阿寒郡	鶴居村	2	4
		白糠郡	白糠町	2	4
		野付郡	別海町	2	4
		標津郡	中標津町	2	4
			標津町	3	4
		目梨郡	羅臼町	4	4
青森県	青森市			4	2
	弘前市			3	2
	八戸市			1	2
	黒石市			4	2
	五所川原市			3	2
	十和田市			3	2
	三沢市			1	2
	むつ市			3	2
	つがる市			2	1
	平川市			3	2
	東津軽郡	平内町		4	2
		今別町		3	2
		蓬田村		3	2
		外ヶ浜町		3	2
	西津軽郡	鰺ヶ沢町		3	1
		深浦町		3	1
	中津軽郡	西目屋村		3	2
	南津軽郡	藤崎町		2	2
		大鰐町		3	2
		田舎館村		2	2
	北津軽郡	板柳町		2	2
		鶴田町		2	2
		中泊町		2	2
	上北郡	野辺地町		3	2
		七戸町		3	2
		六戸町		1	2
		横浜町		2	2
		東北町		2	2
		六ヶ所村		3	2
		おいらせ町		1	2
	下北郡	大間町		2	2
		東通村		2	2
		風間浦村		2	2
		佐井村		2	2
	三戸郡	三戸町		1	2
		五戸町		1	2
		田子町		2	2

		中川郡	広尾町	2	4
			幕別町	2	4
			池田町	2	4
			豊頃町	2	4
			本別町	1	4
		足寄郡	足寄町	2	4
			陸別町	2	4
		十勝郡	浦幌町	1	4
		釧路郡	釧路町	1	4
		厚岸郡	厚岸町	2	4
			浜中町	1	4
		川上郡	標茶町	2	4
			弟子屈町	2	4
		阿寒郡	鶴居村	2	4
		白糠郡	白糠町	2	4
		野付郡	別海町	2	4
		標津郡	中標津町	2	4
			標津町	3	4
		目梨郡	羅臼町	4	4
青森県	青森市			4	2
	弘前市			3	2
	八戸市			1	2
	黒石市			4	2
	五所川原市			3	2
	十和田市			3	2
	三沢市			1	2
	むつ市			3	2
	つがる市			2	1
	平川市			3	2
	東津軽郡	平内町		4	2
		今別町		3	2
		蓬田村		3	2
		外ヶ浜町		3	2
	西津軽郡	鰺ヶ沢町		3	1
		深浦町		3	1
	中津軽郡	西目屋村		3	2
	南津軽郡	藤崎町		2	2
		大鰐町		3	2
		田舎館村		2	2
	北津軽郡	板柳町		2	2
		鶴田町		2	2
		中泊町		2	2
	上北郡	野辺地町		3	2
		七戸町		3	2
		六戸町		1	2
		横浜町		2	2
		東北町		2	2
		六ヶ所村		3	2
		おいらせ町		1	2
	下北郡	大間町		2	2
		東通村		2	2
		風間浦村		2	2
		佐井村		2	2
	三戸郡	三戸町		1	2
		五戸町		1	2
		田子町		2	2

		南部町	1	2
		階上町	1	2
		新郷村	3	2
岩手県	盛岡市		1	2
	宮古市		1	1
	大船渡市		1	1
	花巻市		1	2
	北上市		2	2
	久慈市		1	2
	遠野市		1	2
	一関市		1	1
	陸前高田市		1	1
	釜石市		1	1
	二戸市		1	2
	八幡平市		2	3
	奥州市		1	2
	滝沢市		1	2
	岩手郡	雫石町	2	2
		葛巻町	2	3
		岩手町	2	3
	紫波郡	紫波町	1	2
		矢巾町	1	2
	和賀郡	西和賀町	3	2
	胆沢郡	金ヶ崎町	1	1
	西磐井郡	平泉町	1	1
	気仙郡	住田町	1	1
	上閉伊郡	大槌町	1	1
	下閉伊郡	山田町	1	1
		岩泉町	2	2
		田野畑村	1	2
		普代村	1	2
	九戸郡	軽米町	1	2
		野田村	1	2
		九戸村	1	2
		洋野町	1	2
	二戸郡	一戸町	1	2
宮城県	略	略	略	
秋田県	秋田市		2	1
	能代市		1	1
	横手市		3	2
	大館市		3	2
	男鹿市		1	1
	湯沢市		4	2
	鹿角市		2	2
	由利本荘市		3	1
	潟上市		1	1
	大仙市		2	2
	北秋田市		2	2
	にかほ市		3	
	仙北市		3	2
	鹿角郡	小坂町	3	2
	北秋田郡	上小阿仁村	3	1
	山本郡	藤里町	3	2
		三種町	1	1

		南部町	1	2
		階上町	1	2
		新郷村	3	2
岩手県	盛岡市		1	2
	宮古市		1	1
	大船渡市		1	1
	花巻市		1	2
	北上市		2	2
	久慈市		1	2
	遠野市		1	2
	一関市		1	1
	陸前高田市		1	1
	釜石市		1	1
	二戸市		1	2
	八幡平市		2	3
	奥州市		1	2
	滝沢市		1	2
	岩手郡	雫石町	2	2
		葛巻町	2	3
		岩手町	2	3
	紫波郡	紫波町	1	2
		矢巾町	1	2
	和賀郡	西和賀町	3	2
	胆沢郡	金ヶ崎町	1	2
	西磐井郡	平泉町	1	1
	気仙郡	住田町	1	2
	上閉伊郡	大槌町	1	1
	下閉伊郡	山田町	1	2
		岩泉町	2	2
		田野畑村	1	2
		普代村	1	2
	九戸郡	軽米町	1	2
		野田村	1	2
		九戸村	1	3
		洋野町	1	2
	二戸郡	一戸町	1	2
宮城県	略	略	略	
秋田県	秋田市		2	1
	能代市		1	1
	横手市		3	2
	大館市		3	2
	男鹿市		1	2
	湯沢市		4	2
	鹿角市		2	2
	由利本荘市		3	1
	潟上市		1	1
	大仙市		2	2
	北秋田市		2	2
	にかほ市		3	
	仙北市		3	2
	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
		三種町	1	1

		八峰町	3	1
	南秋田郡	五城目町	2	1
		八郎潟町	1	1
		井川町	1	1
		大潟村	1	1
	仙北郡	美郷町	2	2
	雄勝郡	羽後町	3	2
		東成瀬村	3	2
山形県	山形市		2	1
	米沢市		3	2
	鶴岡市		3	
	酒田市		2	
	新庄市		3	1
	寒河江市		3	1
	上山市		2	1
	村山市		3	2
	長井市		3	2
	天童市		1	1
	東根市		2	1
	尾花沢市		3	1
	南陽市		2	1
	東村山郡	山辺町	2	1
		中山町	2	1
	西村山郡	河北町	2	1
		西川町	4	2
		朝日町	3	1
		大江町	3	1
	北村山郡	大石田町	4	1
	最上郡	金山町	3	2
		最上町	3	2
		舟形町	3	1
		真室川町	3	1
		大蔵村	4	1
		鮭川村	3	1
		戸沢村	4	1
	東置賜郡	高島町	2	2
		川西町	3	2
	西置賜郡	小国町	4	1
		白鷹町	2	1
		飯豊町	4	2
	東田川郡	三川町	1	1
		庄内町	3	1
	飽海郡	遊佐町	3	
福島県	福島市		1	
	会津若松市		2	1
	郡山市		1	1
	白河市			1
	須賀川市			1
	喜多方市		2	1
	相馬市			1
	二本松市		1	1
	田村市		1	1
	南相馬市			1
	本宮市			1

		八峰町	3	1
	南秋田郡	五城目町	2	1
		八郎潟町	1	1
		井川町	1	1
		大潟村	1	2
	仙北郡	美郷町	2	2
	雄勝郡	羽後町	3	2
		東成瀬村	3	2
山形県	山形市		2	1
	米沢市		3	
	鶴岡市		3	
	酒田市		2	1
	新庄市		3	2
	寒河江市		3	1
	上山市		2	1
	村山市		3	1
	長井市		3	1
	天童市		1	1
	東根市		2	1
	尾花沢市		3	2
	南陽市		2	2
	東村山郡	山辺町	2	1
		中山町	2	1
	西村山郡	河北町	2	1
		西川町	4	2
		朝日町	3	1
		大江町	3	2
	北村山郡	大石田町	4	2
	最上郡	金山町	3	2
		最上町	3	2
		舟形町	3	1
		真室川町	3	2
		大蔵村	4	1
		鮭川村	3	1
		戸沢村	4	1
	東置賜郡	高島町	2	2
		川西町	3	1
	西置賜郡	小国町	4	1
		白鷹町	2	1
		飯豊町	4	2
	東田川郡	三川町	1	1
		庄内町	3	1
	飽海郡	遊佐町	3	1
福島県	福島市		1	
	会津若松市		2	1
	郡山市		1	1
	白河市			1
	須賀川市			1
	喜多方市		2	1
	相馬市			1
	二本松市		1	1
	田村市		1	1
	南相馬市			1
	伊達市			1
	本宮市			1

茨城県	伊達郡	桑折町	1	
		国見町	1	1
		川俣町	1	1
	安達郡	大玉村	1	1
	岩瀬郡	鏡石町		1
		天栄村	2	1
	南会津郡	下郷町	2	2
		檜枝岐村	4	3
		只見町	4	2
		南会津町	3	2
	耶麻郡	北塩原村	3	1
		西会津町	2	1
		磐梯町	3	2
		猪苗代町	3	2
	河沼郡	会津坂下町	2	1
		湯川村	1	1
		柳津町	3	1
	大沼郡	三島町	3	2
		金山町	3	1
		昭和村	3	2
	西白河郡	会津美里町	2	1
		西郷村	1	1
		泉崎村		1
		中島村		1
	東白川郡	矢吹町		1
		棚倉町		1
		矢祭町		1
		塙町		1
	石川郡	鮫川村		2
		石川町		1
		玉川村		1
		平田村	1	2
		浅川町		1
		古殿町	1	1
	田村郡	三春町		1
		小野町	1	1
	双葉郡	川内村	1	2
		大熊町		1
		浪江町	1	
		葛尾村	1	2
	相馬郡	新地町		1
		飯館村	1	2
略			略	略
栃木県	日光市		1	1
	那須塩原市		1	1
	さくら市			1
	芳賀郡			
		茂木町		1
		市貝町		1
		芳賀町		1
	塩谷郡	塩谷町		1
		高根沢町		1
	那須郡	那須町	1	1
				1
				1

茨城県	伊達郡	桑折町	1	
		国見町	1	1
		川俣町	1	1
	安達郡	大玉村	1	1
	岩瀬郡	鏡石町		1
		天栄村	2	1
	南会津郡	下郷町	2	2
		檜枝岐村	4	3
		只見町	4	2
		南会津町	3	2
	耶麻郡	北塩原村	3	1
		西会津町	2	1
		磐梯町	3	2
		猪苗代町	3	2
	河沼郡	会津坂下町	2	1
		湯川村	1	1
		柳津町	3	1
	大沼郡	三島町	3	2
		金山町	3	1
		昭和村	3	2
	西白河郡	会津美里町	2	1
		西郷村	1	1
		泉崎村		1
		中島村		1
	東白川郡	矢吹町		1
		棚倉町		1
		矢祭町		1
		塙町		1
	石川郡	鮫川村		2
		石川町		1
		玉川村		1
		平田村	1	2
		浅川町		1
		古殿町	1	1
	田村郡	三春町		1
		小野町	1	2
	双葉郡	川内村	1	2
		浪江町	1	1
		葛尾村	1	2
	相馬郡	新地町		1
		飯館村	1	2
略			略	略
栃木県	日光市		1	1
	那須塩原市		1	1
	さくら市			1
	芳賀郡	益子町		1
		芳賀町		1
	塩谷郡	塩谷町		1
	那須郡	那須町	1	1
		那珂川町		1

群馬県	沼田市	2	1
	渋川市	1	
	北群馬郡 榛東村	1	
	吉岡町	1	
	多野郡 上野村	1	2
	神流町	1	
	甘楽郡 南牧村	1	
	吾妻郡 中之条町	2	1
	長野原町	2	2
	嬬恋村	2	2
	草津町	3	3
	高山村	1	1
	東吾妻町	1	1
利根郡	片品村	3	2
	川場村	2	1
	昭和村	2	1
	みなかみ町	3	1
新潟県	新潟市	1	
	長岡市	3	
	三条市	3	
	柏崎市	3	
	新発田市	3	
	小千谷市	4	
	加茂市	2	
	十日町市	4	1
	見附市	3	
	村上市	3	
	燕市	1	
	糸魚川市	4	
	妙高市	4	
	五泉市	2	
	上越市	3	
	阿賀野市	1	
	佐渡市	2	
	魚沼市	4	1
	南魚沼市	4	1
	胎内市	3	
	北蒲原郡 聖籠町	1	
	西蒲原郡 弥彦村	1	
	南蒲原郡 田上町	1	
	東蒲原郡 阿賀町	4	1
	三島郡 出雲崎町	1	
	南魚沼郡 湯沢町	4	1
	中魚沼郡 津南町	4	1
	刈羽郡 刈羽村	2	
	岩船郡 関川村	3	1
	粟島浦村	1	
富山県	略	略	略
福井県			

群馬県	沼田市	2	1
	渋川市	1	
	北群馬郡 榛東村	1	
	吉岡町	1	
	多野郡 上野村	1	1
	神流町	1	
	甘楽郡 南牧村	1	
	吾妻郡 中之条町	2	1
	長野原町	2	2
	嬬恋村	2	2
	草津町	3	3
	高山村	1	1
	東吾妻町	1	1
利根郡	片品村	3	2
	川場村	2	1
	昭和村	2	1
	みなかみ町	3	1
埼玉県	秩父市		1
東京都	西多摩郡 奥多摩町		1
新潟県	新潟市	1	
	長岡市	3	
	三条市	3	
	柏崎市	3	
	新発田市	3	
	小千谷市	4	
	加茂市	2	
	十日町市	4	1
	見附市	3	
	村上市	3	
	燕市	1	
	糸魚川市	4	
	妙高市	4	
	五泉市	2	
	上越市	3	
	阿賀野市	1	
	佐渡市	2	
	魚沼市	4	1
	南魚沼市	4	1
	胎内市	3	
	北蒲原郡 聖籠町	1	
	西蒲原郡 弥彦村	1	
	南蒲原郡 田上町	1	
	東蒲原郡 阿賀町	4	1
	三島郡 出雲崎町	1	
	南魚沼郡 湯沢町	4	1
	中魚沼郡 津南町	4	1
	刈羽郡 刈羽村	2	
	岩船郡 関川村	3	1
	粟島浦村	1	
富山県	略	略	略
福井県			

山 梨 県	富士吉田市	1	2
	都留市	1	1
	南アルプス市	1	
	北杜市		1
	南巨摩郡 早川町	1	
	南都留郡 道志村		1
	西桂町	1	1
	忍野村	1	2
	山中湖村	1	2
	鳴沢村		2
長 野 県	北都留郡 富士河口湖町		2
	小菅村	1	1
	丹波山村	1	1
	長野市	2	1
	松本市	2	1
	上田市	1	1
	岡谷市		2
	飯田市	1	
	諏訪市		1
	須坂市	2	1
長 野 県	小諸市		2
	伊那市		1
	駒ヶ根市		1
	中野市	2	1
	大町市	2	2
	飯山市	4	1
	茅野市	1	2
	塩尻市	1	2
	佐久市	1	2
	千曲市	1	1
長 野 県	東御市	1	1
	安曇野市	1	1
	南佐久郡 小海町	1	2
	川上村	1	3
	南牧村	1	3
	南相木村	1	3
	北相木村	1	3
	佐久穂町	1	2
	北佐久郡 軽井沢町	1	2
	御代田町		2
長 野 県	立科町	1	2
	小県郡 青木村		1
	長和町	1	2
	諏訪郡 下諏訪町	1	1
	富士見町	1	2
	原村	1	2
	上伊那郡 辰野町		2
	箕輪町		2
	飯島町	1	1
	南箕輪村		1
長 野 県	中川村		1
	宮田村	1	1
	下伊那郡 松川町		1
	阿南町		1
	阿智村	1	1

山 梨 県	富士吉田市	1	2
	都留市	1	1
	南アルプス市	1	
	北杜市		1
	南巨摩郡 早川町	1	
	南都留郡 道志村		1
	西桂町	1	1
	忍野村	1	2
	山中湖村	1	2
	鳴沢村		2
長 野 県	北都留郡 富士河口湖町		2
	小菅村	1	1
	丹波山村	1	1
	長野市	2	1
	松本市	2	1
	上田市	1	1
	岡谷市		2
	飯田市	1	
	諏訪市		2
	須坂市	2	1
長 野 県	小諸市		2
	伊那市		1
	駒ヶ根市		2
	中野市	2	1
	大町市	2	2
	飯山市	4	2
	茅野市	1	2
	塩尻市	1	2
	佐久市	1	2
	千曲市	1	1
長 野 県	東御市	1	1
	安曇野市	1	1
	南佐久郡 小海町	1	2
	川上村	1	3
	南牧村	1	3
	南相木村	1	3
	北相木村	1	3
	佐久穂町	1	2
	北佐久郡 軽井沢町	1	3
	御代田町		2
長 野 県	立科町	1	2
	小県郡 青木村		1
	長和町	1	2
	諏訪郡 下諏訪町	1	2
	富士見町	1	2
	原村	1	2
	上伊那郡 辰野町		2
	箕輪町		2
	飯島町	1	1
	南箕輪村		2
長 野 県	中川村		1
	宮田村	1	1
	下伊那郡 松川町		1
	阿南町		1
	阿智村	1	1

		平谷村	1	2
		根羽村		1
		下條村		1
		壳木村		2
		泰阜村		1
		喬木村	1	
		大鹿村	1	2
	木曽郡	上松町		2
		南木曽町	1	1
		木祖村	1	2
		主滝村	2	2
		大桑村	1	1
		木曽町	1	2
	東筑摩郡	麻績村		2
		生坂村		1
		山形村		1
		朝日村	2	2
		筑北村		1
	北安曇郡	池田町	1	2
		松川村	2	2
		白馬村	3	2
		小谷村	4	2
	埴科郡	坂城町		1
	上高井郡	小布施町	1	1
		高山村	3	2
	下高井郡	山ノ内町	4	2
		木島平村	3	2
		野沢温泉村	4	2
	上水内郡	信濃町	3	2
		小川村	2	1
		飯綱町	2	2
	下水内郡	栄村	4	1
岐 阜 県	高山市		2	1
	山県市		1	
	飛騨市		3	1
	本巣市		2	
	郡上市		2	1
	下呂市		1	1
	不破郡	関ヶ原町	1	
	揖斐郡	揖斐川町	2	
	加茂郡	白川町	1	
		東白川村	1	1
	大野郡	白川村	3	1
静 岡 県	略	略	略	
愛 知 県	北設楽郡			
		豊根村		1
滋 賀 県	略	略	略	
兵 庫 県				
奈 良 県	宇陀郡			
	吉野郡	御杖村 天川村		1 1

		平谷村	1	2
		根羽村		1
		下條村		1
		壳木村		2
		泰阜村		1
		喬木村	1	
		大鹿村	1	2
	木曽郡	上松町		2
		南木曽町	1	1
		木祖村	1	3
		主滝村	2	2
		大桑村	1	1
		木曽町	1	2
	東筑摩郡	麻績村		2
		生坂村		1
		山形村		2
		朝日村	2	2
		筑北村		2
	北安曇郡	池田町	1	2
		松川村	2	2
		白馬村	3	2
		小谷村	4	2
	埴科郡	坂城町		1
	上高井郡	小布施町	1	1
		高山村	3	2
	下高井郡	山ノ内町	4	2
		木島平村	3	1
		野沢温泉村	4	1
	上水内郡	信濃町	3	3
		小川村	2	2
		飯綱町	2	2
	下水内郡	栄村	4	1
岐 阜 県	高山市		2	2
	山県市		1	
	飛騨市		3	2
	本巣市		2	
	郡上市		2	
	下呂市		1	
	不破郡	関ヶ原町	1	
	揖斐郡	揖斐川町	2	
	加茂郡	白川町	1	
		東白川村	1	1
	大野郡	白川村	3	2
静 岡 県	略	略	略	
愛 知 県	北設楽郡	設楽町 豊根村		1 1
滋 賀 県	略	略	略	
兵 庫 県				
奈 良 県	宇陀郡	曾爾村 御杖村		1 1
	吉野郡	天川村		1

	野迫川村		2
和歌山県	略	略	略
島根県			
岡山県	津山市 新見市 真庭市 真庭郡 新庄村 苫田郡 鏡野町 勝田郡 奈義町 英田郡 西粟倉村 加賀郡 吉備中央町	1 1 1 2 1 1 1	1
広島県	略	略	略

	野迫川村		2
和歌山県	略	略	略
島根県			
岡山県	津山市 新見市 真庭市 真庭郡 新庄村 苫田郡 鏡野町 勝田郡 奈義町 英田郡 西粟倉村	1 1 1 2 1 1 1	1
広島県	略	略	略

改正理由（審議事項５）

積雪又は寒冷によって増大する損耗を反映するための補正率は、別表第９の２に定める市町村ごとの積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じて経年減点補正率に乗じることとされている。

この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改正しようとするものである。

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正について

固定資産評価基準第 2 章第 4 節二を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改 正 後	改 正 前
目次 略 第 1 章 土地 略 第 2 章 家屋 第 1 節～第 3 節 略 第 4 節 経過措置 一 略 二 固定資産税に係る令和 3 年度から令和 5 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。 1 略 2 略 三～七 略	目次 略 第 1 章 土地 略 第 2 章 家屋 第 1 節～第 3 節 略 第 4 節 経過措置 一 略 二 固定資産税に係る平成30年度から平成32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。 1 略 2 略 三～七 略

改正理由（審議事項 6）

家屋の評価額は、各個の家屋について付設した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、平成30年度から令和2年度までの各年度における家屋の評価に限り、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、当該措置は令和3年度以降も引き続き講じるべきと考えられることから、令和5年度まで延長しようとするものである。

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 後	改 正 前
目次 略 第1章 土地 略 第2章 家屋 第1節～第3節 略 第4節 経過措置 一・二 略 三 固定資産税に係る令和3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ってその価額を求めるものとする。ただし、令和3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、当該事情が令和2年1月2日以降に生じたものについては次の1によってその価額を求めるものとする。 1 略 2 当該家屋の令和2年度の価額（令和2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 固定資産税に係る令和4年度又は令和5年度における在来分の家屋のうち、令和4年1月1日又は令和5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令和3年1月2日又は令和4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ってその価額を求めるものとし、令和4年1月1日又は令和5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令和3年1月2日又は令和4年1月2日以降に生じたものの評価については、次の1によってその価額を求めるものとする。 1 略 2 当該家屋の令和3年度の価額（令和3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、令和4年度に本節によって求めた価額がある家屋について令和5年度において同節によって価額を求める場合にあっては、令和4年度において同節によって求めた価額をいう。） 五 市町村長は、固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋のうち、令和3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、令和3年度の価額を本節三によって求めることが、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令和3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、令和3年度の価額を本節三によって求めることが、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っ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、固定資産税に係る令和4年度又は令和5年度における在来分の家屋のうち、令和4年1月1日又は令和5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、その令和4年度又は令和5年度の価額を本節四によって求めることが、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っ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	目次 略 第1章 土地 略 第2章 家屋 第1節～第3節 略 第4節 経過措置 一・二 略 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っ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によってその価額を求めるものとする。 1 略 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。） 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っ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によってその価額を求めるものとする。 1 略 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年度に本節によっ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って価額を求める場合にあっては、平成31年度において同節によっ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年度の価額を本節三によって求めることが、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って求めることが、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っ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って求めることが、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っ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（審議事項 7）

在来分家屋については、経過措置により、平成30年度から令和2年度までの間、固定資産評価基準第1節から第4節二までによって求めた価額が前年度の価額より上回る場合は、前年度の価額に据え置く措置及び価額を据え置くことによって著しく均衡を失する場合には、これを是正できる措置を講じているところである。

当該措置等は令和3年度以降も引き続き講じるべきと考えられることから、令和5年度まで延長しようとするものである。

参 考 資 料 (審議事項関係)

土地関係

(審議事項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）

H30基準

平成29年1月1日を価格調査基準日とする平成30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措置を講じている。



R3基準改正案の考え方

三大都市圏においても地価が下落している地点が存在していること、地方圏では依然として半数程度の地点で地価が下落していることから、同様の措置を講ずることとする。

○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

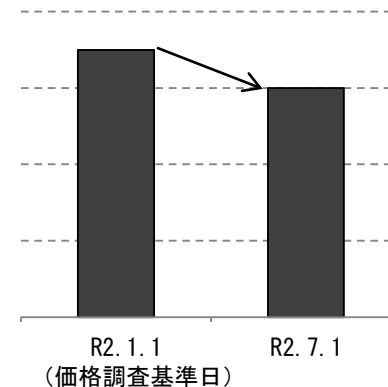
用途地区（商業地区、住宅地区等）、状況類似地区ごとに価格を修正することを基本とする。

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：R2.7.1）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。

地価下落を反映



※地価上昇の場合は反映せず

(1) 地価動向

■ 全国平均 : 全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めている。

■ 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続している。

■ 地方圏 : 住宅地は2年連続、商業地は3年連続で上昇し、上昇基調を強めている。

地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では上昇基調を更に強めている。地方四市を除くその他の地域でも全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

(単位: %)

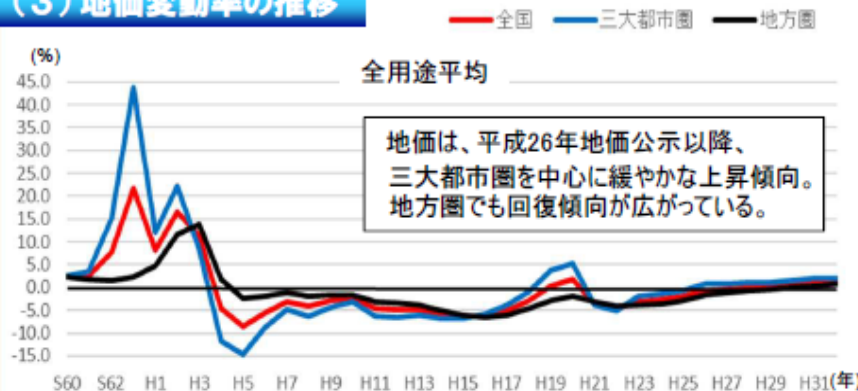
	全用途平均					住宅地					商業地				
	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示
全 国	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	▲ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1
三大都市圏	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4
東 京 圏	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2
東京23区	3.7	4.0	4.9	6.1	6.3	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5
大 阪 圏	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9
大阪市	3.7	3.9	3.9	4.7	6.0	0.5	0.5	0.6	0.8	1.2	7.8	9.0	8.8	10.6	13.3
名古屋圏	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1
名古屋市	3.1	2.5	3.1	4.8	4.1	1.6	1.2	1.3	2.3	2.0	5.5	4.8	6.2	8.9	7.7
地方圏	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.4	0.8	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.2	0.5	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	1.0	1.5
地方四市	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3
そ の 他	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	0.0	0.3

(2) 地価上昇の背景

住宅地 雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。

商業地 景気回復、良好な資金調達環境の下、
 ○ 人材確保等を目的として、オフィスビル需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続
 ○ 外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域における店舗、ホテル等の進出
 ○ 交通インフラの整備や再開発の進展に伴う利便性や繁华性(賑わい)の向上
 等を背景に需要が堅調。また、地方都市を含め、マンション需要とも競合。

(3) 地価変動率の推移



令和2年地価公示 都道府県別の変動率

(単位：％、地点)

	住宅地					商業地					工業地	
	R元調査	R2調査	上昇	横ばい	下落	R元調査	R2調査	上昇	横ばい	下落	R元調査	R2調査
1 北海道	0.7	2.2	407	240	293	3.2	4.5	191	70	98	0.7	1.0
2 青森県	▲0.5	▲0.4	18	76	86	▲0.5	▲0.3	14	26	29	▲0.4	▲0.1
3 岩手県	▲0.4	▲0.1	36	39	49	▲1.2	▲0.7	14	11	27	4.9	1.9
4 宮城県	3.5	3.5	273	39	97	5.9	6.2	95	17	33	4.8	5.3
5 秋田県	▲1.3	▲0.9	24	25	83	▲1.3	▲0.8	11	15	29	▲2.0	▲0.7
6 山形県	▲0.1	0.1	49	22	56	▲0.9	▲0.5	16	7	34	0.5	0.9
7 福島県	1.0	0.4	168	59	91	0.8	0.5	53	18	32	0.9	0.3
8 茨城県	▲0.5	▲0.5	56	124	350	▲0.5	▲0.4	17	32	78	0.7	0.9
9 栃木県	▲0.7	▲0.8	60	52	237	▲0.5	▲0.5	27	16	50	0.2	0.3
10 群馬県	▲0.6	▲0.6	45	54	165	▲0.2	▲0.1	29	20	65	0.1	0.8
11 埼玉県	0.7	1.0	476	304	245	1.6	2.0	130	53	34	3.0	3.0
12 千葉県	0.6	0.7	454	253	256	2.9	3.4	149	32	23	1.9	3.3
13 東京都	2.9	2.8	1374	202	108	6.8	7.2	812	25	1	3.0	3.3
14 神奈川県	0.3	0.3	586	361	374	2.4	2.7	275	40	41	2.1	2.4
15 新潟県	▲0.8	▲0.6	65	34	207	▲1.4	▲0.9	22	9	80	0.3	1.2
16 富山県	▲0.1	0.0	45	43	64	▲0.2	▲0.3	18	22	28	0.0	0.1
17 石川県	0.4	1.7	96	11	47	1.3	1.9	35	4	23	1.4	1.1
18 福井県	▲1.1	▲1.1	16	9	61	▲0.9	▲0.7	9	11	22	▲0.3	▲0.2
19 山梨県	▲1.0	▲0.8	3	23	83	▲0.6	▲0.3	6	13	34	▲0.4	0.6
20 長野県	▲0.2	▲0.1	75	46	91	▲0.7	▲0.4	29	25	58	0.4	▲0.1
21 岐阜県	▲0.7	▲0.8	38	48	167	▲0.5	▲0.3	15	26	60	▲0.1	▲0.1
22 静岡県	▲0.7	▲0.7	101	86	279	0.0	0.1	61	30	70	▲0.1	0.1
23 愛知県	1.2	1.1	851	248	197	4.6	4.1	357	91	34	0.7	0.7
24 三重県	▲1.0	▲0.7	80	41	170	▲0.8	▲0.4	38	15	57	▲0.7	▲0.2
25 滋賀県	▲0.6	▲0.8	67	27	145	0.6	0.7	42	14	28	1.0	1.2
26 京都府	0.8	0.7	188	122	138	9.7	8.1	111	17	12	4.7	5.6
27 大阪府	0.2	0.4	462	404	365	6.5	7.7	301	45	11	1.5	2.2
28 兵庫県	▲0.2	▲0.1	332	171	382	2.4	2.8	145	25	42	1.1	1.7
29 奈良県	▲0.5	▲0.6	53	77	185	0.9	1.5	33	17	24	1.6	1.7
30 和歌山県	▲1.3	▲1.2	12	8	90	▲1.1	▲0.9	18	9	33	▲1.1	▲0.9
31 鳥取県	▲0.8	▲0.6	25	16	47	▲1.1	▲0.8	3	9	22	0.8	0.6
32 島根県	▲0.8	▲0.5	15	26	51	▲1.3	▲1.1	4	9	30	▲0.6	▲0.6
33 岡山県	▲0.6	0.0	106	31	140	0.7	1.0	57	14	37	1.2	1.6
34 広島県	0.9	1.3	260	31	155	2.7	3.9	112	6	35	1.6	2.2
35 山口県	0.1	0.3	91	30	68	▲0.3	▲0.2	18	45	30	▲0.7	▲0.5
36 徳島県	▲0.3	▲0.2	28	29	46	▲0.4	▲0.3	7	14	7	▲0.4	0.1
37 香川県	▲0.1	0.0	31	27	54	▲0.1	0.1	18	9	29	▲0.5	▲0.1
38 愛媛県	▲1.0	▲0.8	10	26	125	▲0.8	▲0.6	27	8	48	▲0.4	▲0.2
39 高知県	▲0.6	▲0.5	9	23	65	▲0.8	▲0.5	5	8	33	0.8	0.6
40 福岡県	2.6	3.5	447	61	129	4.9	6.7	178	28	44	2.6	3.9
41 佐賀県	0.3	0.6	40	18	33	0.3	0.6	16	4	22	9.0	9.2
42 長崎県	0.0	0.2	78	24	70	1.3	1.2	44	9	21	▲0.7	▲0.5
43 熊本県	1.0	1.1	97	43	22	3.4	3.5	42	15	18	2.0	2.0
44 大分県	0.8	1.3	92	24	33	0.9	1.1	50	12	22	▲0.2	▲0.1
45 宮崎県	▲0.3	▲0.2	41	58	54	▲1.0	▲0.7	17	14	36	▲0.4	▲0.3
46 鹿児島県	▲1.0	▲0.9	37	33	123	▲1.0	▲0.9	22	12	58	▲0.7	0.4
47 沖縄県	8.5	9.5	124	1	0	10.3	13.3	58	0	1	17.8	20.9
全国	0.6	0.8	8,041	3,749	6,376	2.8	3.1	3,751	971	1,683	1.3	1.8

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

令和2年第2四半期「地価LOOKレポート」の概要

主要都市の高度利用地等(100地区)における令和2年第2四半期の地価動向(令和2年4月1日～令和2年7月1日の変動率)は、1地区を除いて横ばい又は下落となり、これまでの上昇傾向から大きく変化した。

※本調査は7月1日時点のものであるため、その後の全国における新型コロナウイルス感染症患者数の増加を受けた地価動向を反映したものではない。

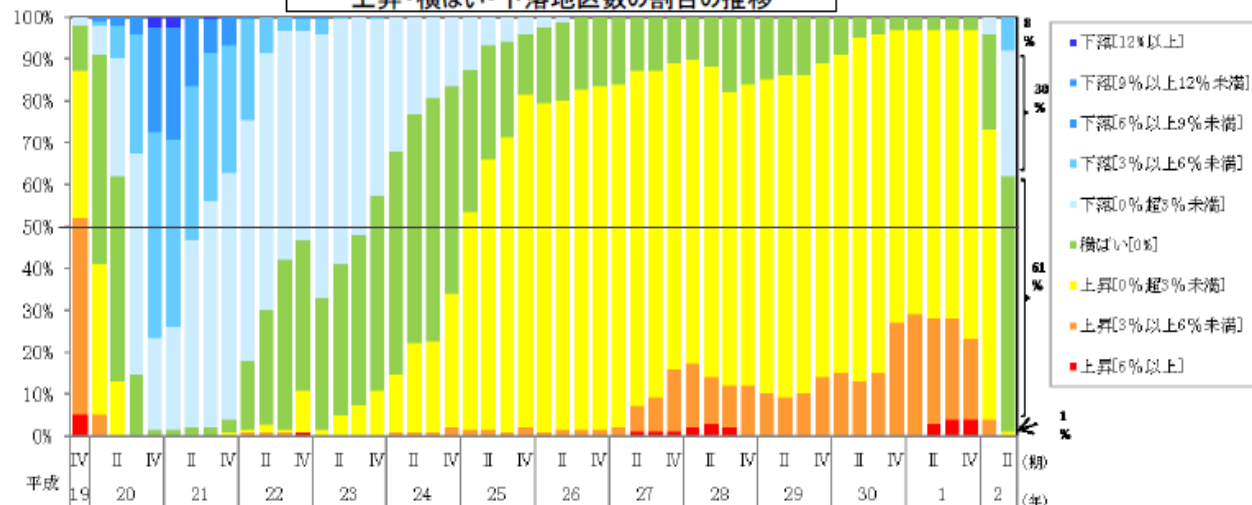
◆ 特徴

- 上昇地区数が73地区から1地区に減少し、横ばい地区数が23地区から61地区に、下落地区数が4地区から38地区に増加。平成23年第4四半期以来となる3%を超える下落(8地区)。
- 75地区で変動率区分が下方に移行、24地区で不変、1地区で上方に移行。
- 用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高い。地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高い。

主な要因

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者の様子見など取引の停滞が広がるとともに、ホテルや店舗を中心に収益性低下への懸念から需要の減退が一部では見られる。
 - リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない。
- ※新型コロナウイルス感染症の状況は先行き不透明であり、引き続き地価への影響を注視。

上昇・横ばい・下落地区数の割合の推移



146地区。28年第1四半期は熊本地震の影響により99地区。)

※調査時点は1/1、4/1、7/1、10/1の4時点。I～IVは、次の各時点における前回調査時点からの変動率を表す。I：4/1時点、II：7/1時点、III：10/1時点、IV：1/1時点

◆ 地価LOOKレポートとは

・主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの

・対象は全国100地区

東京圏：43地区
大阪圏：25地区
名古屋圏：9地区
地方圏：23地区

・各地区の地価動向を9区分の変動率で評価

前期からの地価動向の変化

※上段が前期、下段が今期 (地区数)

「上昇」(3～6%の上昇)	1
「横ばい」(±0%)	
「上昇」(3～6%の上昇)	2
「下落」(0～3%の下落)	
「上昇」(3～6%の上昇)	1
「下落」(3～6%の下落)	
「上昇」(0～3%の上昇)	1
「上昇」(0～3%の上昇)	
「上昇」(0～3%の上昇)	39
「横ばい」(±0%)	
「上昇」(0～3%の上昇)	22
「下落」(0～3%の下落)	
「上昇」(0～3%の上昇)	7
「下落」(3～6%の下落)	
「横ばい」(±0%)	20
「横ばい」(±0%)	
「横ばい」(±0%)	3
「下落」(0～3%の下落)	
「下落」(0～3%の下落)	1
「横ばい」(±0%)	
「下落」(0～3%の下落)	3
「下落」(0～3%の下落)	

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）

H30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、令和2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。



R3基準改正案の考え方

令和3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、この例外規定を令和5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

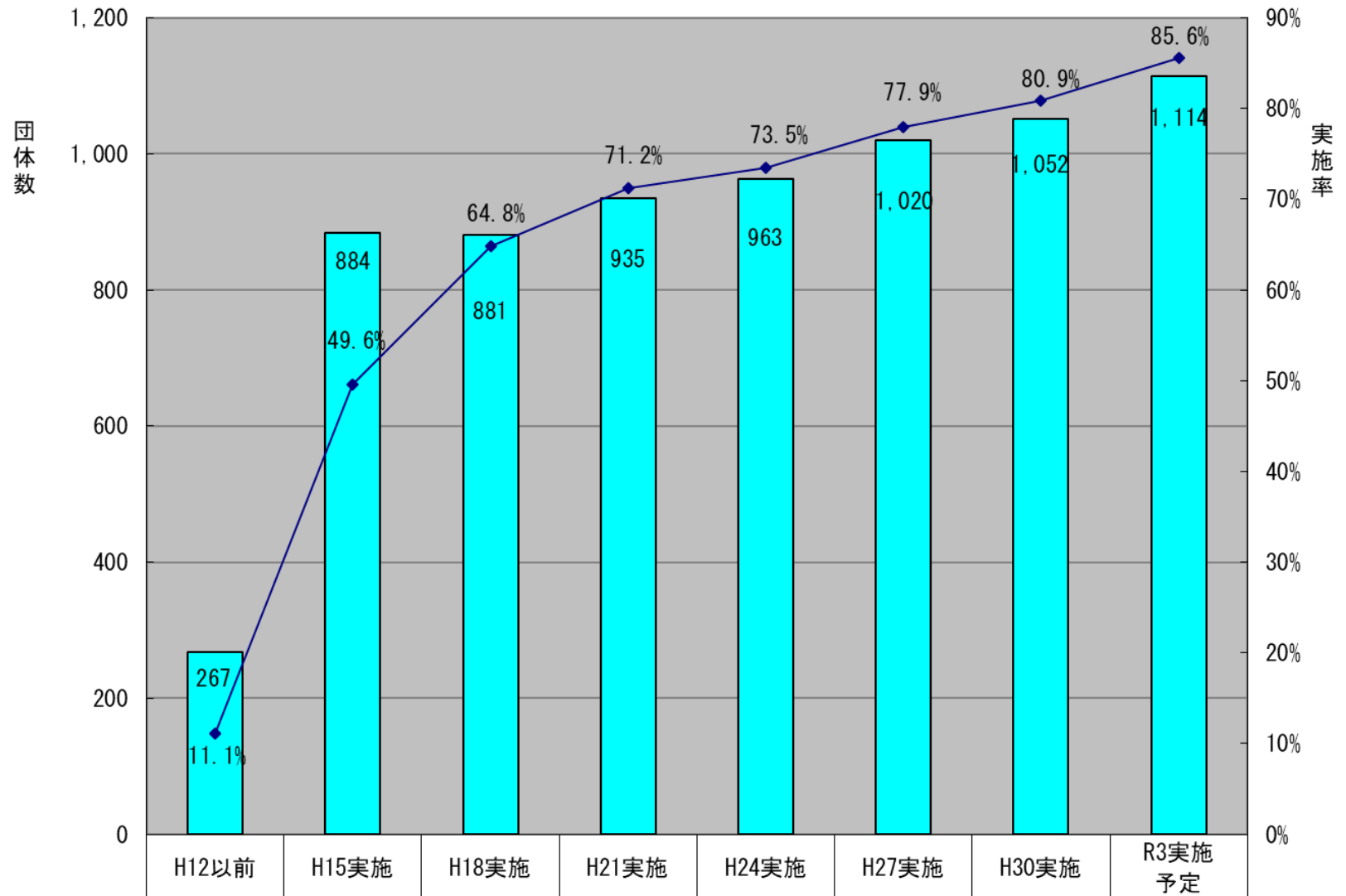
砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地については、土砂の崩壊及び流出を防止するため、一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が低くなる事情にある。また、砂防指定地は全国に普遍的に所在していることから、平成9年度評価替えから固定資産評価基準に2分の1を限度とする補正率を規定している。

○ 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月及び平成30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	1,052	1,114
◆ 減価実施率	11.1%	49.6%	64.8%	71.2%	73.5%	77.9%	80.9%	85.6%

■ 減価実施団体数 ◆ 減価実施率

家屋関係

(審議事項4～7について)

再建築費評点補正率等の改正（評価基準第2章第4節一・別表第9）

1 再建築費評点補正率の設定

H30基準 <平成30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：1.05
非木造：1.06

R3基準改正案

木造：1.04 非木造：1.07

【算出方法】（評価基準第2章第2節四2・第3節四2）

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

○ H30基準で評価された家屋を全国より2,012棟抽出し、R3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 (H30基準 → R3基準)
木造家屋	503	1.049
非木造家屋	1,509	1.076
合計	2,012	—

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。
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、経年減点補正率基準表の評点数別区分を改正する。

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表「1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物」（例）

H30基準

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 128,000点未満		128,000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

× 1.04

再建築費評点補正率
(R3基準案(木造家屋))

R3基準
改正案

55,120点未満		55,120点以上 86,320点未満		86,320点以上 133,120点未満		133,120点以上	
-----------	--	------------------------	--	-------------------------	--	------------	--

× 1.04
 再建築費評点補正率
 (R3基準案(木造家屋))

＜例＞H30の1㎡当たり評点数 127,000点の家屋

R3評価替えにより1㎡当たりの評点数は127,000点×1.04＝132,080点

評点数別区分を改正しないとH30評価替えで適用されていた「83,000点以上128,000点未満」の区分が「128,000点以上」の区分に移動し、納税義務者に不利益となる。

※ 別表第9「2 農家住宅用建物」～「9 附属家」も同様に改正する。

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正（評価基準第2章第2節五1・第3節五1）

R3基準改正案

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（別表第9の2）について、普通交付税に関する省令等を基に寒冷地域の級地の区分を令和2年4月1日現在のものに改正する。

<積雪地域又は寒冷地域に所在する家屋の評価>

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とから、経年減点補正率をさらに減価補正する。

○ 木造家屋

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分（別表第9の2）に応じ、経年減点補正率を減価（5%～25%）

○ 非木造家屋

木造家屋に係る積雪寒冷補正率が100分の18以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋のうち、軽量鉄骨造、れんが造又はコンクリートブロック造の家屋については、経年減点補正率を減価（3%又は5%）

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

$$\text{経年減点補正率} \times (1 - \text{積雪又は寒冷地域の級地区分に応じた率})$$

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

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

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

評点一点当たりの価額に関する経過措置の延長（評価基準第2章第4節二）

R3基準改正案

評点一点当たりの価額に関する経過措置を令和5年度まで延長する。

＜評点一点当たりの価額に関する経過措置＞

「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、市町村長が定めるものとする。

① 物価水準による補正率

工事原価に相当する費用等について、東京都特別区の区域とその他の都市との物価水準に係る地域的格差を考慮して定めているもの。

木造：1.00、0.95、0.90の3区分（下表参照） 非木造：一律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	0.95
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.95
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.95
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	0.95	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.95	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.95
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.95
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.95
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.95		

② 設計管理費等による補正率

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を考慮して定めているもの。

木造：1.05 非木造：1.10

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）

R3基準改定案

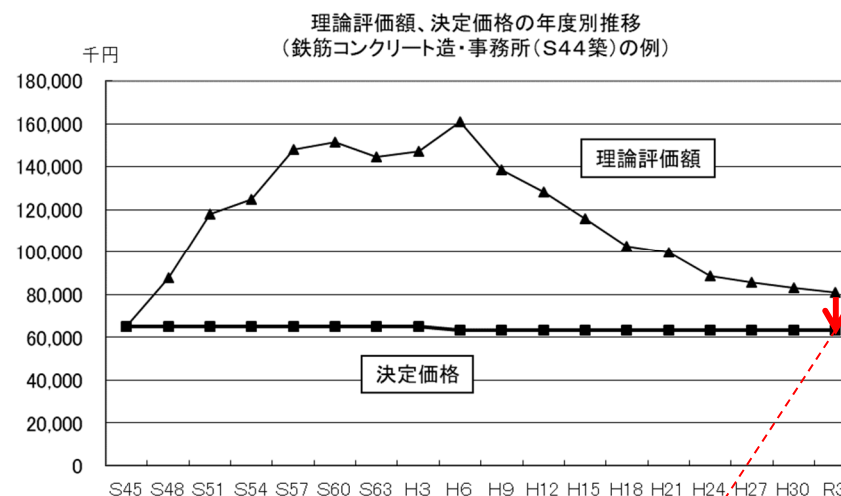
在来分家屋に係る価額の据置措置及び不均衡是正措置に関する経過措置を令和5年度まで延長する。

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（※1）が、第二及び第三年度においては損壊等による再評価額（※1）が、前年度の決定価格を上回る場合、前年度の決定価格に据え置く（※2）。

※1 理論評価額という。

※2 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。



理論評価額＞前年度決定価格
→ 前年度決定価格に据え置く

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適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。