

# 議 案

## 令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する 修正基準（案）について

（地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準について）

令和4年度又は令和5年度における  
土地の価格に関する修正基準(案)について

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

## 令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する修正基準(案)

### 第1節 通則

- 一 令和4年度分又は令和5年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

### 第2節 令和4年度における宅地の価格の修正

#### 一 令和4年度における宅地の価格の修正の順序

令和4年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価格の下落状況を把握する。

(2) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)

第1章第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(I、II)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区)(以下「用途地区」という。)を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 令和3年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

#### 二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、令和2年1月1日から令和3年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

#### 三 宅地の区分及び修正率の適用

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

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

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

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

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

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

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

#### 四 令和3年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「令和3年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

(1) 令和3年度における修正を行った後の価格

(2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

### 第3節 令和5年度における宅地の価格の修正

#### 一 令和5年度における宅地の価格の修正の順序

令和5年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価格の下落状況を把握する。

(2) 用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 令和3年度又は令和4年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

#### 二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、令和2年1月1日から令和4年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

#### 三 宅地の区分及び修正率の適用

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

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

## 地域

- (1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
  - (2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
- (二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域
- (1) 状況類似地区を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。
  - (2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
- 四 令和3年度又は令和4年度において価格の修正を行った宅地についての調整
- 令和3年度における修正又は前節の価格の修正（以下「令和4年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。
- (1) 令和3年度における修正を行った後の価格
  - (2) 令和4年度における修正を行った後の価格
  - (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

## 付議理由

据置年度である令和4年度及び令和5年度における土地の価格の特例として、市町村の一定地域において地価が下落し、かつ市町村長が修正前の価格を当該地域に所在する土地の課税標準とすることが、固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における課税標準は、修正前の価格を総務大臣が定める修正基準によって修正した価格とする特例措置が講じられた。

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

このため、本件を付議するものである。

※ 平成10年度以降、同様の措置が講じられている。

〈参照条文〉

○ 地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

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

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

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

4～6 略

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

第三百八十八条 略

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

3～4 略

附 則

（令和四年度又は令和五年度における土地の価格の特例）

第十七条の二 当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が次の表の上欄に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ、同表の中欄に掲げる年度において、同表の下欄に掲げる価格（以下この項において「修正前の価格」という。）を当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第三百四十九条の規定にかかわらず、令和四年度分又は令和五年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準（以下「修正基準」という。）により修正した価格（中略）で土地課税台帳等に登録されたものとする。

2～6 略

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

8 略

9 令和四年度分及び令和五年度分の固定資産税に限り、第三百八十八条第二項、（中略）の規定の適用については、第三百八十八条第二項（中略）中「固定資産評価基準」とあるのは「固定資産評価基準及び附則第十七条の二第一項の修正基準」と（中略）する。

10 略