

固定資産評価のしくみについて (土地評価)

自治税務局 資産評価室

固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャープ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
- どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億8,076万筆、家屋：5,877万棟)
2. 課税主体	全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：4,155万人、家屋：4,237万人、償却資産：483万人)
4. 課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和3年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	9兆2,345億円（土地3兆5,120億円、家屋3兆9,378億円、償却資産1兆7,846億円）

※1 税収以外のデータは、令和4年度実績。
※2 固定資産税の制限税率（2.1%）は、平成16年度の改正により廃止。
※3 税収は令和3年度決算額。

1. 「固定資産評価基準」の意義

■ 現行の「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日付け自治省告示第158号）

- 市町村間の評価の統一及び均衡化を図るため、総務大臣が固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（昭和39年度分の固定資産税から適用）

「総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（略）を定め、これを告示しなければならない」（地方税法第388条第1項）

- 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない、法的拘束力を持つもの
「市町村長は、（略）固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」（地方税法第403条第1項）

《参 考》

- 固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月）における評価制度改正に当たっての基本的な考え方 ……………

- ① 関係諸税間の評価の不統一（固定資産税、相続税及び登録免許税）
- ② 資産間の評価の不均衡、特に土地については、時価に対する評価水準がきわめて低位にある
- ③ 評価方法の不統一による市町村間の評価の不均衡

- 固定資産評価基準の法的拘束力に関する判例（昭和58年（行ツ）第55号 判決理由要旨 一部抜粋） ……………
市町村長は、固定資産評価基準に従った評価をなすべく義務づけられているものと解するのが相当である。その意味で、固定資産評価基準は、法的拘束力を有しているものといわなければならない。

2. 固定資産の価格

■ 適正な時価

○ 固定資産税における「価格」とは「適正な時価」をいう（地方税法第341条第5号）

- ①農地以外の土地 … 売買実例価額 − 不正常要素に基づく価額 = 正常売買価格 = 適正な時価
- ②農地 … ア 売買実例価額 − 不正常要素に基づく価額 = 正常売買価格
イ 正常売買価格 × 農地の限界収益修正率（現行0.55） = 適正な時価

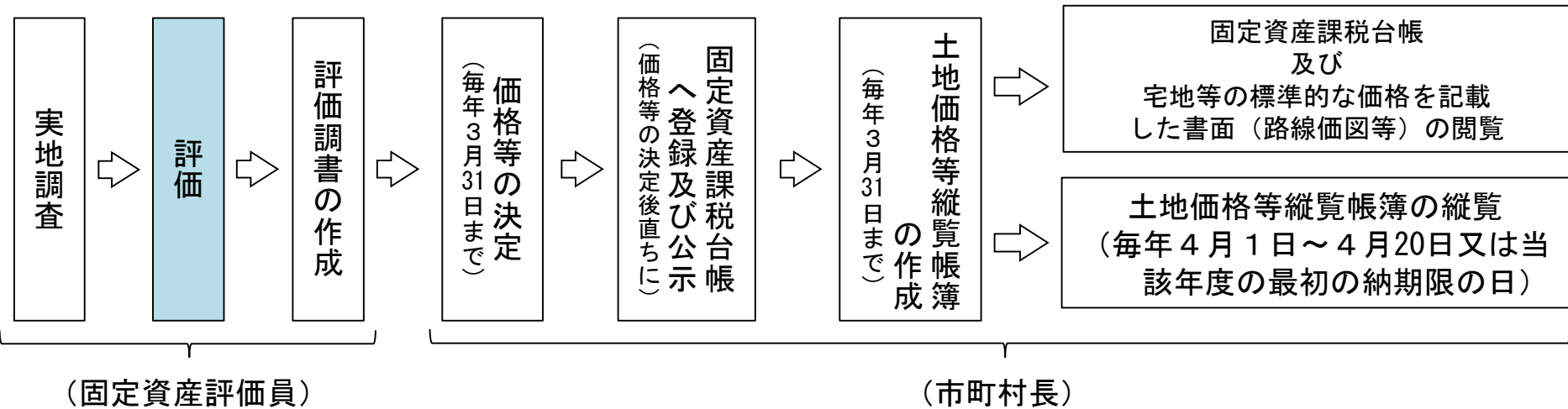
○ 売買価格等

- ①市場価格
- ②地価公示価格（地価公示法第2条第2項）
- ③都道府県地価調査価格（国土利用計画法施行令第9条）
- ④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（鑑定評価価格）
- ⑤相続税評価額（財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け直資56直審（資）17）
- ⑥その他

○ 正常売買価格の求め方（評価基準第1章2節24（1）等）

※宅地については、地価公示価格、鑑定評価価格等の7割を目途とする（評価基準第1章第12節一）

3. 価格の決定の流れ



■ 固定資産の実地調査

市町村長は、固定資産評価員等に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少くとも1回実地に調査させなければならない（地方税法第408条）。

■ 固定資産の評価の原則

固定資産税の土地の評価額については、原則として基準年度（3年）ごとに評価替えを行い、第二年度及び第三年度（据置年度）の価格は当該土地の基準年度の価格を据え置く（地方税法第409条第1項）。

■ 据置年度における評価額の変更

据置年度において、地目変換等の特別の事情が生じたため、基準年度の価格を据え置くことが不適當であるか又は著しく均衡を失すると市町村長が認める場合、評価額は当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格とする（地方税法第349条）。

4. 地目の認定

■ 現況主義（評価基準第1章第1節一）

土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定

評価基準上の地目	不動産登記事務取扱手続準則における定義
① 田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
② 畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
③ 宅地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
④ 鉱泉地	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
⑤ 池沼	水の貯留池（不動産登記事務取扱手続準則における「池沼」及び「ため池」）
⑥ 山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
⑦ 牧場	家畜を放牧する土地
⑧ 原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
⑨ 雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

■ 留意事項

○ 特殊な利用形態の土地の地目認定

「不動産登記事務取扱手続準則」（平成17年2月25日法務省民二第456号法務省民事局長通達）に準じる。

○ 土地の定着物（立木、野草、埋蔵鉱物等）は含まない。

○ みなす土地（地方税法第343条第7項の規定の適用がある場合）

5. 地積の認定

■ 登記地積主義（評価基準第1章第1節二）

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積による。

（例外）① 登記地積と現況地積が異なる場合

状 況	認定の仕方
1 いわゆる「縄縮み」 （登記＞現況）	<u>現況の地積による</u>
2 いわゆる「縄延び」 （登記＜現況）	<u>現況の地積によることができる</u> （登記簿に登録されている地積によることが著しく不適當であると認められる場合のみ）

② 地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合で、評価の均衡上、地籍調査後の地積によることが特に不適當であると認められる場合 ……地籍調査前の地積による。

6. 評価方法の種類

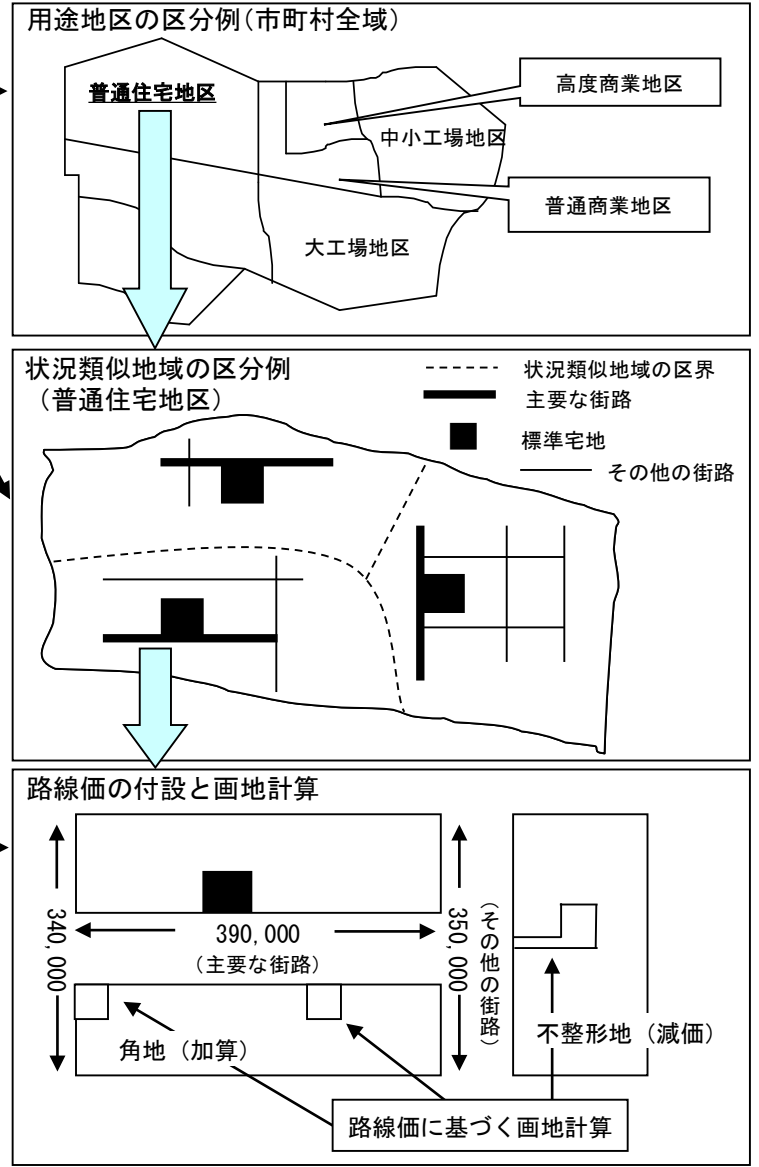
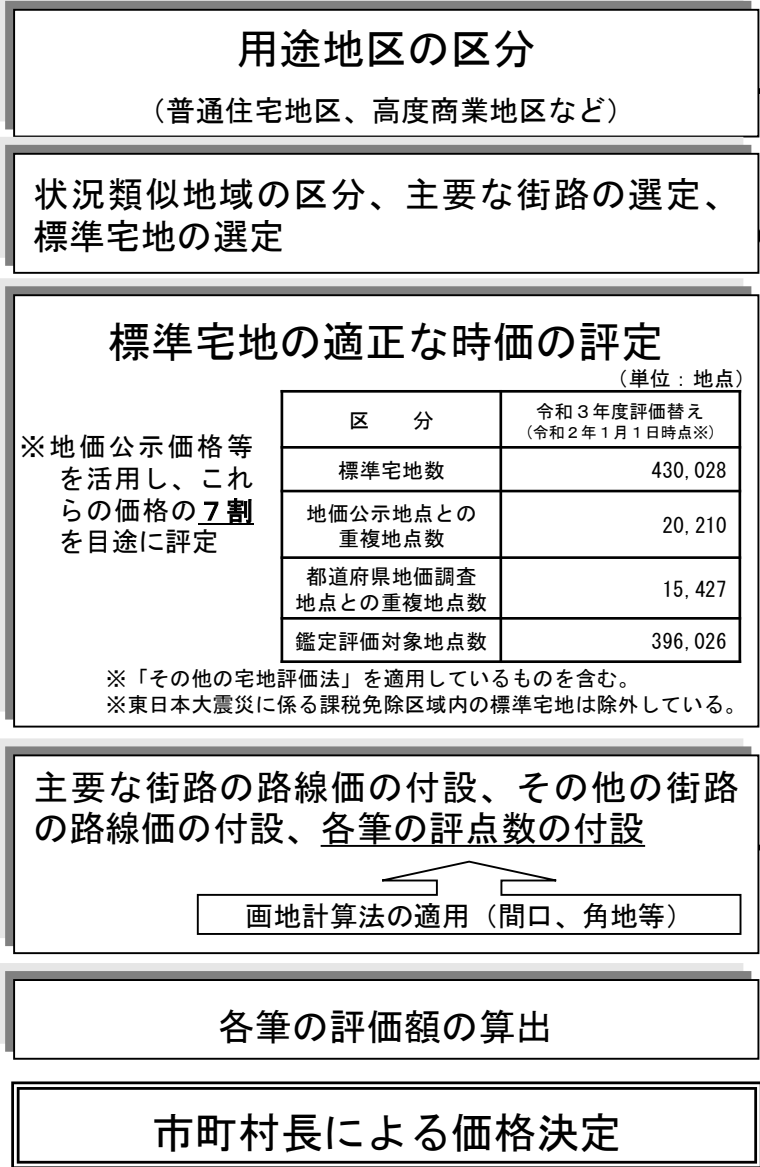
■ 土地の評価方法

- ① 標準地比準方式 …… 田、畑、宅地、山林
- ② 路線価方式 …… 宅地
- ③ 売買実例地比準方式 …… 池沼、牧場、原野、雑種地
- ④ 近傍地比準方式 …… 介在農地、市街化区域農地、農業用施設用地等、鉱泉地、池沼、介在山林、牧場、原野、雑種地
- ⑤ その他 …… 勧告遊休農地、鉱泉地、雑種地

Ⅱ 宅地

1. 市街地宅地評価法

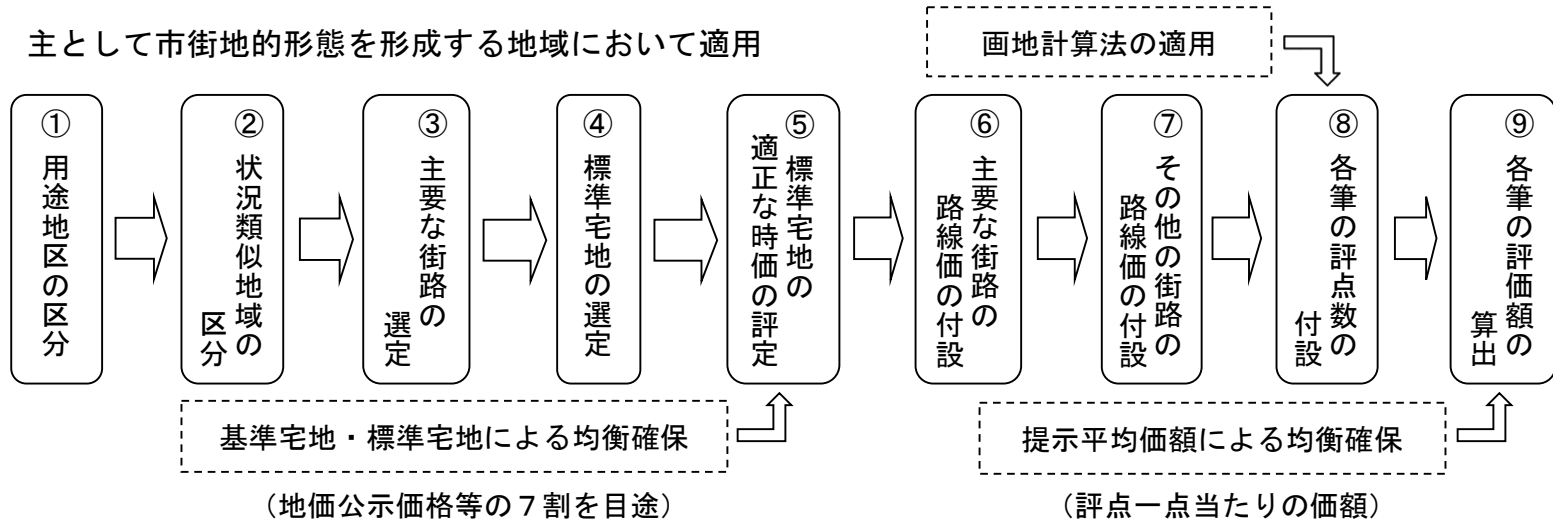
評価の順序



Ⅱ 宅地

○市街地宅地評価法

主として市街地的形態を形成する地域において適用



(1) 用途地区の区分、状況類似地域の区分

用途地区の区分例	商業地区	住宅地区	工業地区	観光地区
	繁華街 高度商業地区Ⅰ 高度商業地区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	温泉街地区 門前仲見世地区 名勝地区 等
状況類似地域の区分の際の着眼点	街路条件	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性
	交通・接近条件	最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設
	環境条件	商業的形態の密度、立地形態(小売店街、オフィス街等)、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水
	行政的条件	容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制

Ⅱ 宅地

(2) 主要な街路の選定、標準宅地の選定

① 主要な街路の選定

- ア 状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で、宅地評価の指標となる街路
- イ 地価公示調査地点（標準地）又は都道府県地価調査地点（基準地）の所在する街路

② 標準宅地の選定

主要な街路に沿接し、奥行、間口、形状等その画地条件が当該地域において標準的な宅地

(3) 標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路の路線価の付設、その他の街路の路線価の付設

基本：鑑定評価書様式における1㎡当たり標準価格を基に、その7割を路線価として付設

例外：1㎡当たり標準価格の前提となった標準的画地が画地計算法の補正の適用を受ける形状等である場合には、画地計算法に定める当該補正率で除した額の7割を路線価として付設

（参照 評価基準第3節二（一）3（1）、平成7年9月19日付け事務連絡等）

(4) 各筆の評点数の付設

① 画地の認定

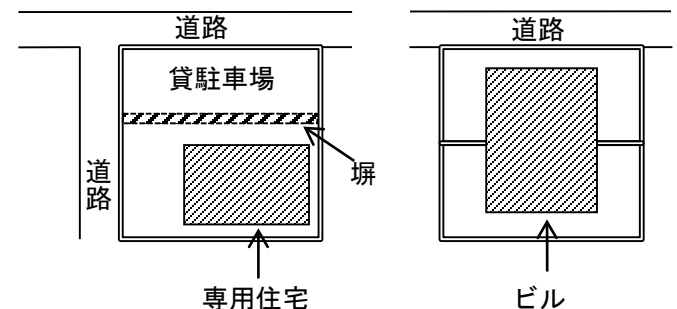
基本：一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

例外：一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとを一画地とする。

（参照 評価基準別表第3 画地計算法）

<参考>

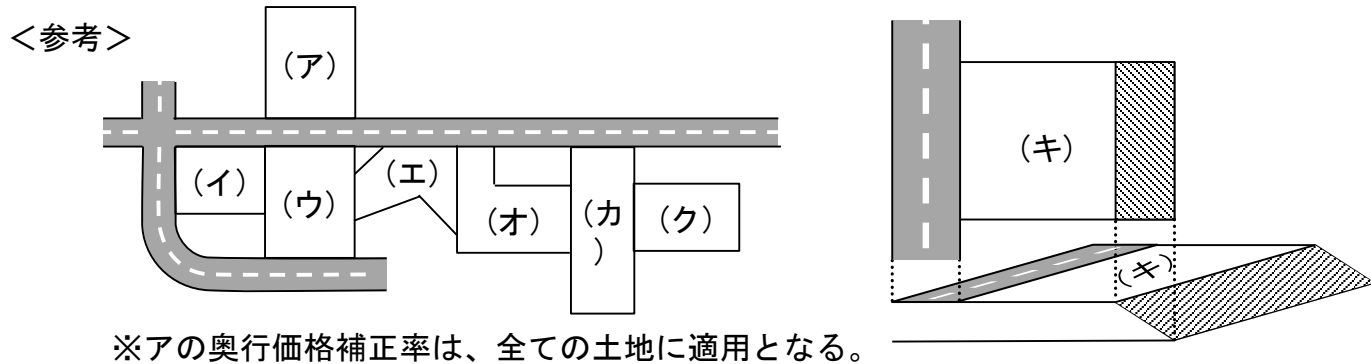
筆界：=====



Ⅱ 宅地

② 画地計算法

- | | | |
|---|----------|----------------------------------|
| ア | 奥行価格補正 | 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） |
| イ | 側方路線影響加算 | 利用間口の増加に着目した補正（角地・準角地に適用） |
| ウ | 二方路線影響加算 | 利用間口の増加に着目した補正（正面と裏面に路線がある画地に適用） |
| エ | 不整形地補正 | 形状が悪いことによる利用上の制約に着目した補正 |
| オ | 間口狭小補正 | 利用間口が狭いことによる利用上の制約に着目した補正 |
| カ | 奥行長大補正 | 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） |
| キ | がけ地補正 | がけ地のような利用上の制約に着目した補正 |
| ク | 通路開設補正 | 無道路地に適用し、通路開設の費用性に着目した補正 |



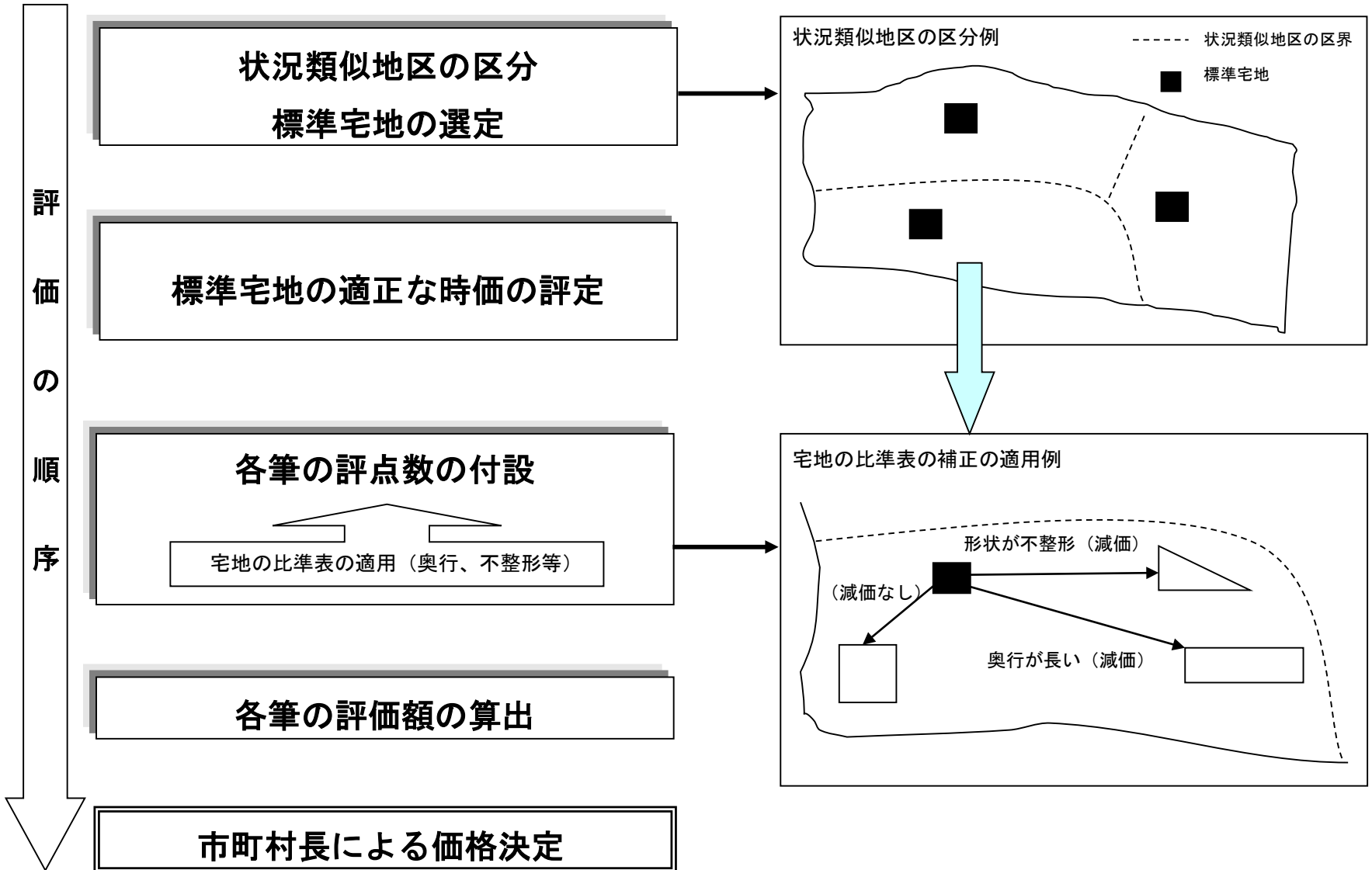
(5) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

$$\text{評点一点当たりの価額} = \text{提示平均価額} \times \text{総地積} \div \text{付設総評点数}$$

$$\text{提示平均価額} = \text{総評価見込額} \div \text{総地積}$$

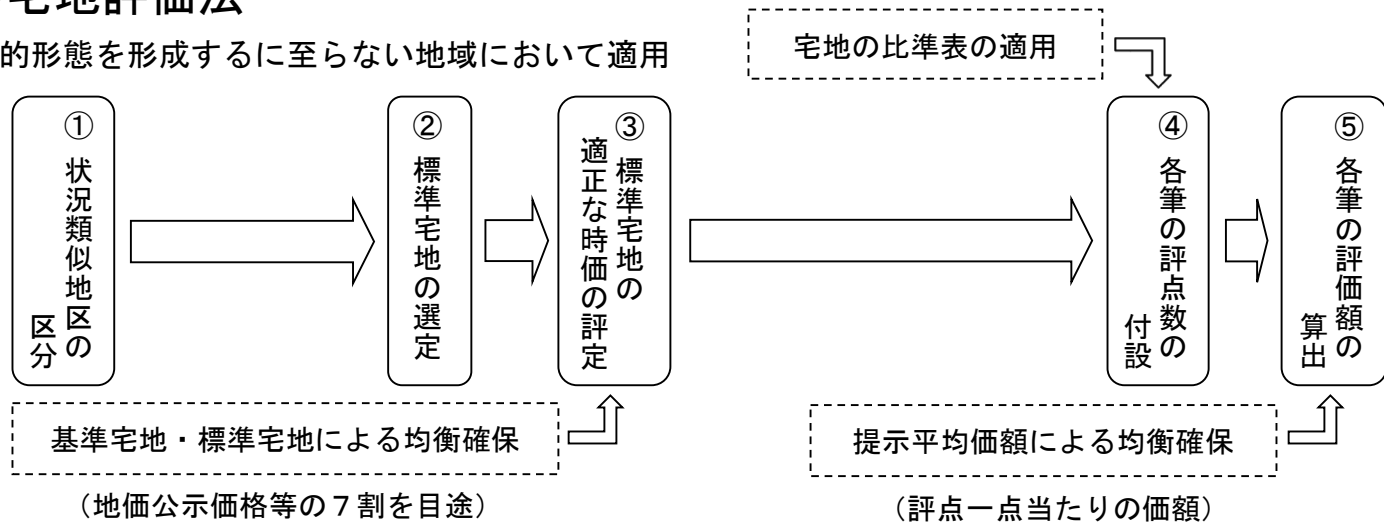
2. その他の宅地評価法



Ⅱ 宅地

○その他の宅地評価法

主として市街地的形態を形成するに至らない地域において適用



(1) 標準宅地の適正な時価の評定

基本：(1㎡当たりの)鑑定評価額の7割を標準宅地の1㎡当たり評点数として付設

例外：鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1㎡当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行い付設

(参照 平成7年9月19日付け事務連絡等)

(2) 各筆の評点数の付設

- ① 宅地の比準表
- ア 奥行による比準割合 …… 奥行の長短に着目した補正
 - イ 形状等による比準割合 …… 不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正
 - ウ その他の比準割合 …… 角地、二方路線地の場合等、必要に応じ求める
- ② 比準割合の求め方 比準割合 = ア × イ × ウ
- ③ 各筆の評点数の求め方 比準宅地の1㎡当たり評点数 = 標準宅地の1㎡当たり評点数 × 比準割合

(3) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の1㎡当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

3. 下落修正措置

○下落修正措置の創設経緯

<基準年度の下落修正措置>

平成6年度評価替え

- 大都市を中心とした地価の下落傾向に鑑み、平成4年7月1日（平成6年度評価替え価格調査基準日）から、平成5年1月1日までに地価下落があった場合、その下落を評価額において反映させる仕組みを創設（平成4年11月26日付け自治評第28号）。

平成9年度評価替え

- 価格調査基準日（平成8年1月1日）以降も地域によって地価の下落が続いていたことから、平成8年7月1日までの地価下落を評価額に反映させるため、簡易な方法による評価額の修正を実施（評価基準に規定）。

※平成12年度評価替え以降、毎回同様の措置。

<据置年度の下落修正措置>

平成10年度・11年度における措置

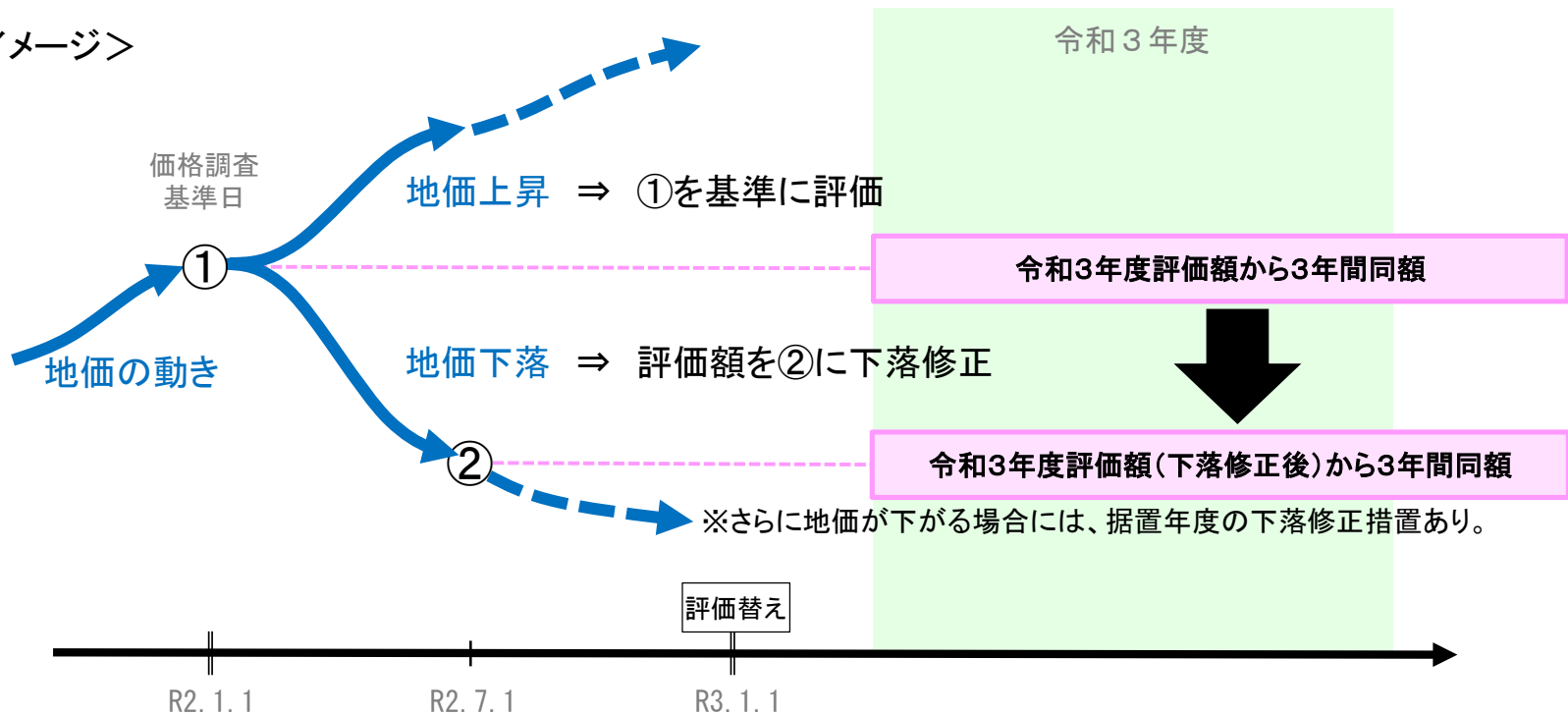
- 地域によっては平成9年度評価替え以降も引き続き地価下落が予想されることから、地方税法を改正し、据置年度である平成10年度及び平成11年度についても、自治大臣が定める修正基準（基本的に平成9年度における評価額の修正と同様の方法）により、賦課期日の属する年の前年の7月1日までの地価下落を都道府県地価調査の結果等を活用して、価格に反映（地方税法附則第17条の2）。

※平成13年度以降の据置年度においても毎回同様の措置。

Ⅱ 宅地

- 評価替えでは、基準年度(令和3年度)の前年の1月1日(価格調査基準日)の地価公示価格(①)を基準とする。
- ただし、7月1日までの半年間の地価の下落(①→②)を評価額に反映させるため、基準年度の下落修正措置が講じられている(なお、地価が上昇した場合は反映しない。)

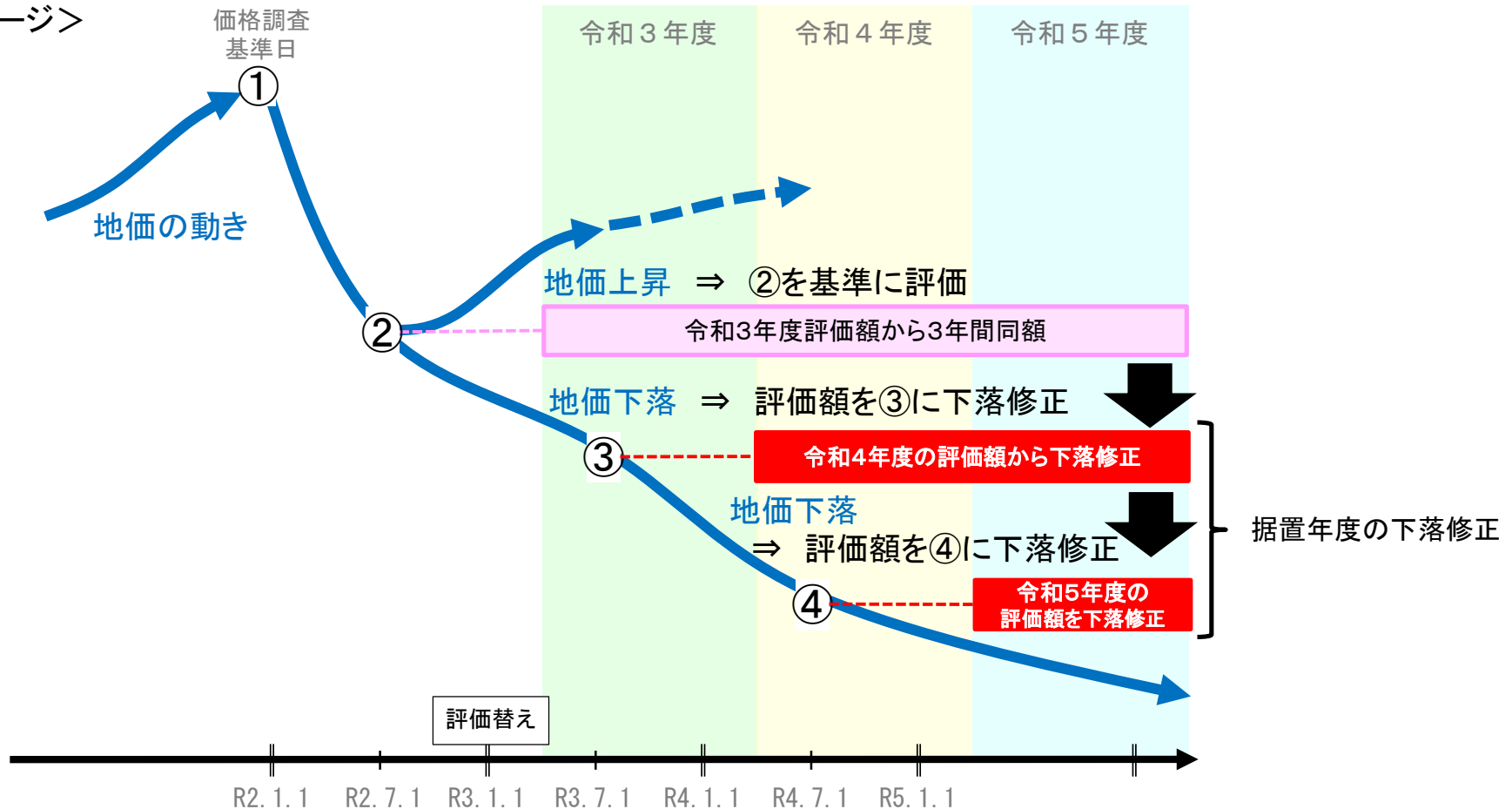
<イメージ>



Ⅱ 宅地

- 固定資産税(土地)の評価額については、基準年度(令和3年度)の評価額を3年間据え置くこととされており(地方税法第349条)、地価が上昇したとしても評価額は3年間同額。
- 一方、地価が下落した場合、基準年度の評価額に修正を加える特例措置(下落修正措置)が講じられている(地方税法附則第17条の2)。各市町村においては、区域内の地価動向を的確に把握し、下落修正を行うなど適正な評価事務の執行に努める必要。

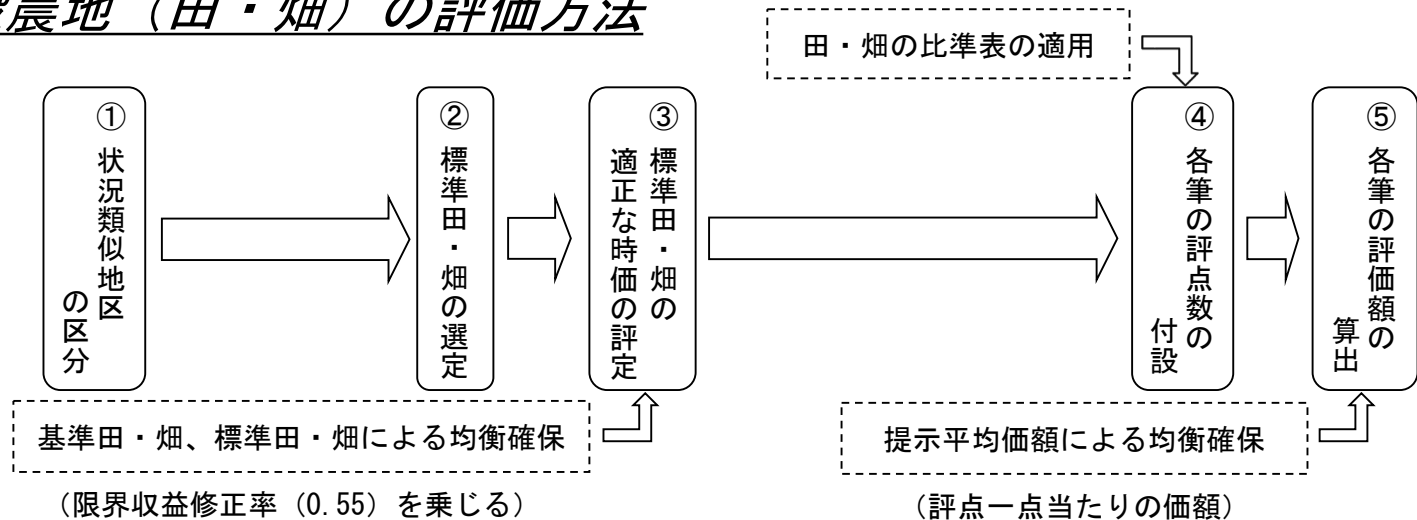
<イメージ>



※ 基準年度の下落修正措置が講じられたケースを想定

Ⅲ 農地

1. 一般農地（田・畑）の評価方法



(1) 各筆の評点数の付設

① 田の比準表、比準割合

比準表の項目 : ア 日照の状況、イ 田面の乾湿、ウ 面積、エ 耕うんの難易、オ 災害

比準割合の求め方 :
$$\text{比準割合} = (1.00 + \frac{\text{日照の状況}}{\text{日照の状況}} + \frac{\text{田面の乾湿}}{\text{田面の乾湿}}) \times (1.00 + \frac{\text{面積}}{\text{面積}} + \frac{\text{耕うんの難易}}{\text{耕うんの難易}}) \times \text{災害}$$

② 畑の比準表、比準割合

比準表の項目 : ア 日照の状況、イ 農地の傾斜、ウ 保水・排水の良否、エ 面積、オ 耕うんの難易、カ 災害

比準割合の求め方 :
$$\text{比準割合} = (1.00 + \frac{\text{日照の状況}}{\text{日照の状況}} + \frac{\text{農地の傾斜}}{\text{農地の傾斜}} + \frac{\text{保水・排水の良否}}{\text{保水・排水の良否}}) \times (1.00 + \frac{\text{面積}}{\text{面積}} + \frac{\text{耕うんの難易}}{\text{耕うんの難易}}) \times \text{災害}$$

③ 各筆の評点数の付設

比準田・畑の 1 m² 当たり評点数 = 標準田・畑の 1 m² 当たり評点数 × 比準割合

(2) 評価額の算出

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{各筆の 1 m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{地積}}$$

2. 宅地等介在農地（田・畑）の評価方法

（1）対象

- ① 農地法第4条第1項又は第5条第1項により転用許可を受けた農地
- ② 宅地等に転用することが確実と認められるもの

（2）評価額の算出

$$\text{評価額} = \text{類似土地の価額を基準として求めた価額} - \text{造成費相当額}$$

造成費相当額 … 農地を宅地等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

Ⅲ 農地

3. 市街化区域農地（田・畑）の評価方法

(1) 対象

都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域の内に所在する農地で一定のもの※を除く農地（地方税法附則第19条の2第1項、地方税法施行令附則第14条第1項及び第2項）

① 田園住居地域内市街化区域農地

市街化区域農地のうち都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のもの

② 通常市街化区域農地

市街化区域農地のうち田園住居地域内市街化区域農地以外のもの

(※) ア 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内の農地（特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く。）

イ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの

ウ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地

エ 都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

オ 文化財保護法第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地

カ 地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

(2) 評価額の算出

$$\text{評価額}^{\ast} = \text{類似宅地の価額を基準として求めた価額} - \text{造成費相当額}$$

造成費相当額 … 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

※ただし、田園住居地域内市街化区域農地で地積が300㎡以上の場合は、 $\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$ を乗じて評価する。

(3) 参考通知等

- 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について（令和2年7月7日付け総税評第40号通知）
- 田園住居地域内市街化区域農地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について（平成30年7月2日付け事務連絡）