

議 案 1

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法（案）について

（地方税法附則第19条の2の2第1項の規定に基づく固定資産評価基準について）

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法（案）について

固定資産評価基準を別紙のとおり改正し、地方税法附則第 19 条の 2 の 2 の規定に基づき、平成 31 年度分の固定資産税から適用する。

【固定資産評価基準 第 1 章第 2 節の 2】

固定資産評価基準（土地）改正案対照表

別紙

改正後	改正前
第1章 土地 第2節の2 市街化区域農地 市街化区域農地（昭和三十五年法律第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ものとする。 <u>ただし、田園住居地域内市街化区域農地（昭和三十五年法律第226号）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。</u>	第1章 土地 第2節の2 市街化区域農地 市街化区域農地（昭和三十五年法律第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ものとする。 (新設)

別表第2の2 田園住居地域内市街化区域農地補正率表

地 積	補正率
300㎡未満	1.00
300㎡以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$

付議理由

固定資産評価基準第1章第2節の2において市街化区域農地の評価方法が規定されているが、都市計画法の改正に伴い、同法に規定する田園住居地域の区域内の市街化区域農地については、300 m²以上の開発が原則不許可となることから、当該土地の300 m²を超える部分に係る価額が2分の1となるよう固定資産評価基準を改正する必要がある。

また、地方税法附則第19条の2の2「田園住居地域内市街化区域農地に対して課する平成31年度以降の各年度分の固定資産税の特例」に基づき、固定資産評価基準を改正する必要がある。

このため、本件を付議するものである。

〈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）

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

第三百八十八条 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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。（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

（通常市街化区域農地に対して課する平成三十一年度以降の各年度分の固定資産税の特例）

第十九条の二 平成三十一年度以降の各年度に係る賦課期日に所在する市街化区域農地（農地のうち、都市計画法第七条第一項に規定する市街化区域内のもの（次に掲げるものを除く。）をいう。以下同じ。）のうち、田園住居地域内市街化区域農地（市街化区域農地のうち、同法第八条第一号に規定する田園住居地域内のもをいう。次条及び附則第二十二条において同じ。）以外のもの（以下この条において「通常市街化区域農地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、当該通常市街化区域農地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格により定められるべきものとする。

一 生産緑地法（昭和四十九年法律第六十八号）第二条第三号に規定する生産緑地（以下この号において「生産緑地」という。）である農地（生産緑地法の一部を改正する法律（平成三年法律第三十九号）の施行の日以後に都市計画法第八条第一項の規定により定められた生産緑地法第三条第一項に規定する生産緑地地区の区域内の生産緑地である農地のうち、同法第十条第一項に規定する申出基準日（以下この号において「申出基準日」という。）までに同法第十条の二第一項の規定による指定がされなかったものであつて、当該申出基準日の属する年の翌年の一月一日（当該申出基準日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以降の各年度に係る賦課期日に所在するものその他の政令で定めるものを除く。）

二 都市計画法第十一条第一項の規定により同法第四条第六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五十五条第一項の規定による同法第二十六条第一項に規定する都道府県知事等の指定を受けたものその他の政令で定める農地

2 5 7 略

（田園住居地域内市街化区域農地に対して課する平成三十一年度以降の各年度分の固定資産税の特例）

第十九条の二の二 平成三十一年度以降の各年度に係る賦課期日に所在する田園住居地域内市街化区域農地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、当該田園住居地域内市街化区域農地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格を固定資産評価基準（田園住居地域内市街化区域農地に係る部分に限る。）により補正した価格により定められるべきものとする。

2 5 6 略

議 案 2

平成31年度又は平成32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）

平成 31 年度又は平成 32 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。

平成 31 年度又は平成 32 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 平成 31 年度分又は平成 32 年度分の固定資産税における地方税法（昭和 25 年法律第 229 号）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 平成 31 年度における宅地の価格の修正

一 平成 31 年度における宅地の価格の修正の順序

平成 31 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。）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) 平成 30 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、平成 29 年 1 月 1 日から平成 30 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 平成30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「平成30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) 平成30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 平成32年度における宅地の価格の修正

一 平成32年度における宅地の価格の修正の順序

平成32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) 平成30年度又は平成31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、平成29年1月1日から平成31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 平成30年度又は平成31年度において価格の修正を行った宅地についての調整

平成30年度における修正又は前節の価格の修正(以下「平成31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) 平成30年度における修正を行った後の価格
- (2) 平成31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

据置年度である平成 31 年度及び平成 32 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
5
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

（平成三十一年度又は平成三十二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、平成三十一年度分又は平成三十二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
3
6 略

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

8 略

9 平成三十一年度分及び平成三十二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
10 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。
略

平成30年6月15日

参考資料 (議案関係)

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法に係る評価基準の改正（案）について

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法について

〔平成30年度税制改正の大綱 平成29年12月22日閣議決定〕

二 資産課税

6 その他

(地方税)

〈固定資産税・都市計画税〉

- (3) 都市計画法の改正に伴い、同法に規定する田園住居地域の区域内の市街化区域農地について、300㎡を超える部分に係る土地の価額が類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1となるような減価補正（総地積に対する300㎡を超える部分の割合に応じて段階的に定める減価補正）を行う評価を平成31年度から適用するため、所要の措置を講ずる。



具体的な価格の算定方法については、総務大臣が定める固定資産評価基準（告示）によることとされており、今回、その固定資産評価基準を改正するもの。

○地方税法附則（昭和38年自治省告示第158号）

（田園住居地域内市街化区域農地に対して課する平成三十一年度以降の各年度分の固定資産税の特例）

第十九条の二の二 平成三十一年度以降の各年度に係る賦課期日に所在する田園住居地域内市街化区域農地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、当該田園住居地域内市街化区域農地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格を固定資産評価基準（田園住居地域内市街化区域農地に係る部分に限る。）により補正した価格により定められるべきものとする。

田園住居地域について

国交省
作成資料より

課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設
住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における**①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積**を市町村長の**許可制**とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

※ 下記以外の建物は原則として建てられない。

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (床面積150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (床面積500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率30～60%、
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

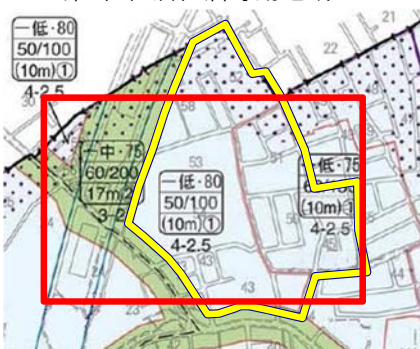
※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

田園住居地域の具体のイメージ



田園住居地域のイメージ

↓
< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域

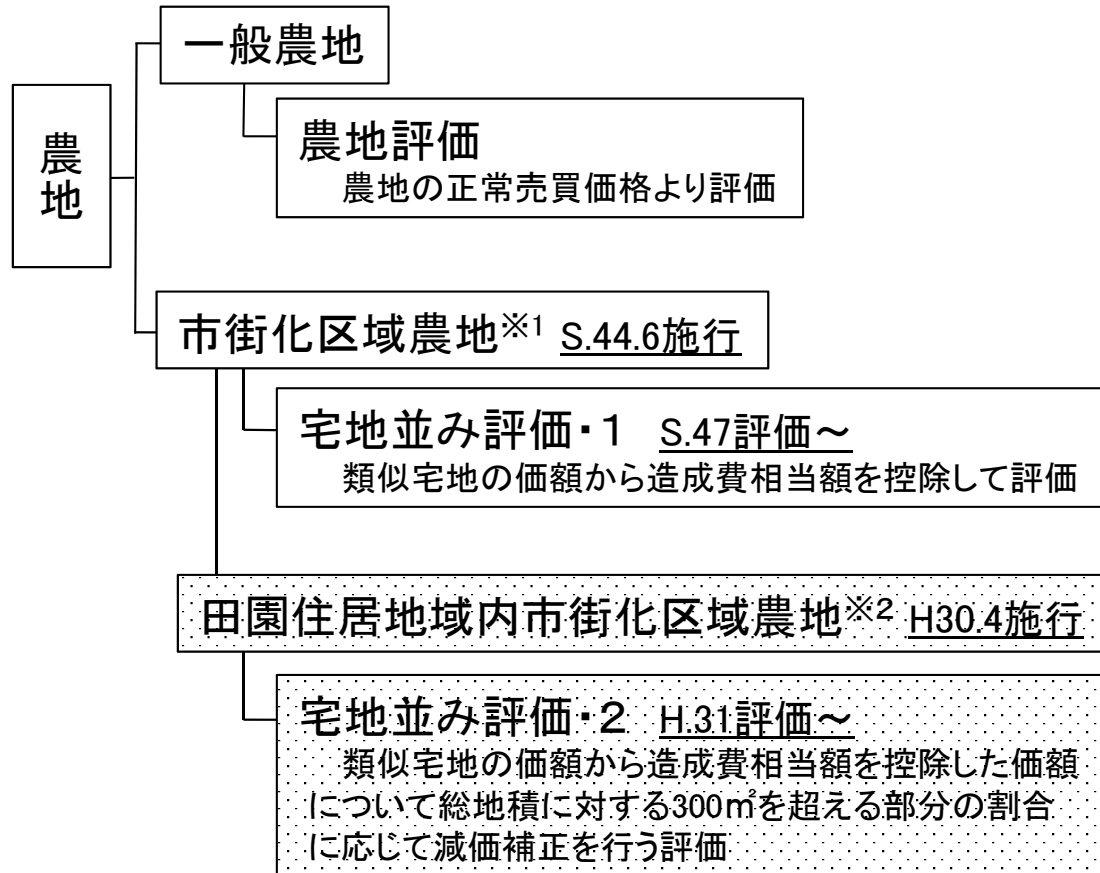


農産物直売所 (イメージ)



農家レストラン (イメージ)

農地に対する評価



※1 すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(都市計画法第7条第2項)内の農地(生産緑地地区内の農地等を除く)。

あらかじめ農業委員会に届け出て農地以外のものにする場合、都道府県知事等の転用許可は不要(農地法第4条第1項第7号)。

都市農業振興の動向

【H27.4】都市農業振興基本法※議員立法 成立

○ 基本理念(人口減少社会等を踏まえた良好な市街地形成における農との共存等)にのっとり、都市農業の振興に関する施策を総合的かつ計画的に推進。

○ 政府は、都市農業振興基本計画を策定し、公表。

【H28.5】都市農業振興基本計画 閣議決定

○ 都市農地の位置付けを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換。

○ 都市農地保全の観点からの都市計画制度の充実を検討。

【H29.5】都市計画法 改正※2

○ 住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設。

- ・ 農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- ・ 現況農地における300㎡以上の開発等は原則不許可

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法（案）

1. 300㎡未満の土地について

- 都市計画法上、300㎡未満の開発等（土地の形質の変更、建築物の建築、物件の堆積）に係る許可の申請があれば、許可しなければならないこととされているため、300㎡未満の土地については減価補正の必要はない。

2. 300㎡以上の土地について

- 都市計画法上、300㎡以上の開発等は許可されないため、300㎡を超える部分については砂防指定地や特別緑地保全地区と同等の行為制限がかかっていると考えられる。
- 現行固定資産評価基準上、砂防指定地内の山林や特別緑地保全地区内の土地等については減価補正（2分の1）が適用されている。

⇒ 1、2を考慮して、市街化区域農地の価額に「総地積」に対する「300㎡を超える部分」の割合に応じた補正率を適用して評価するもの。

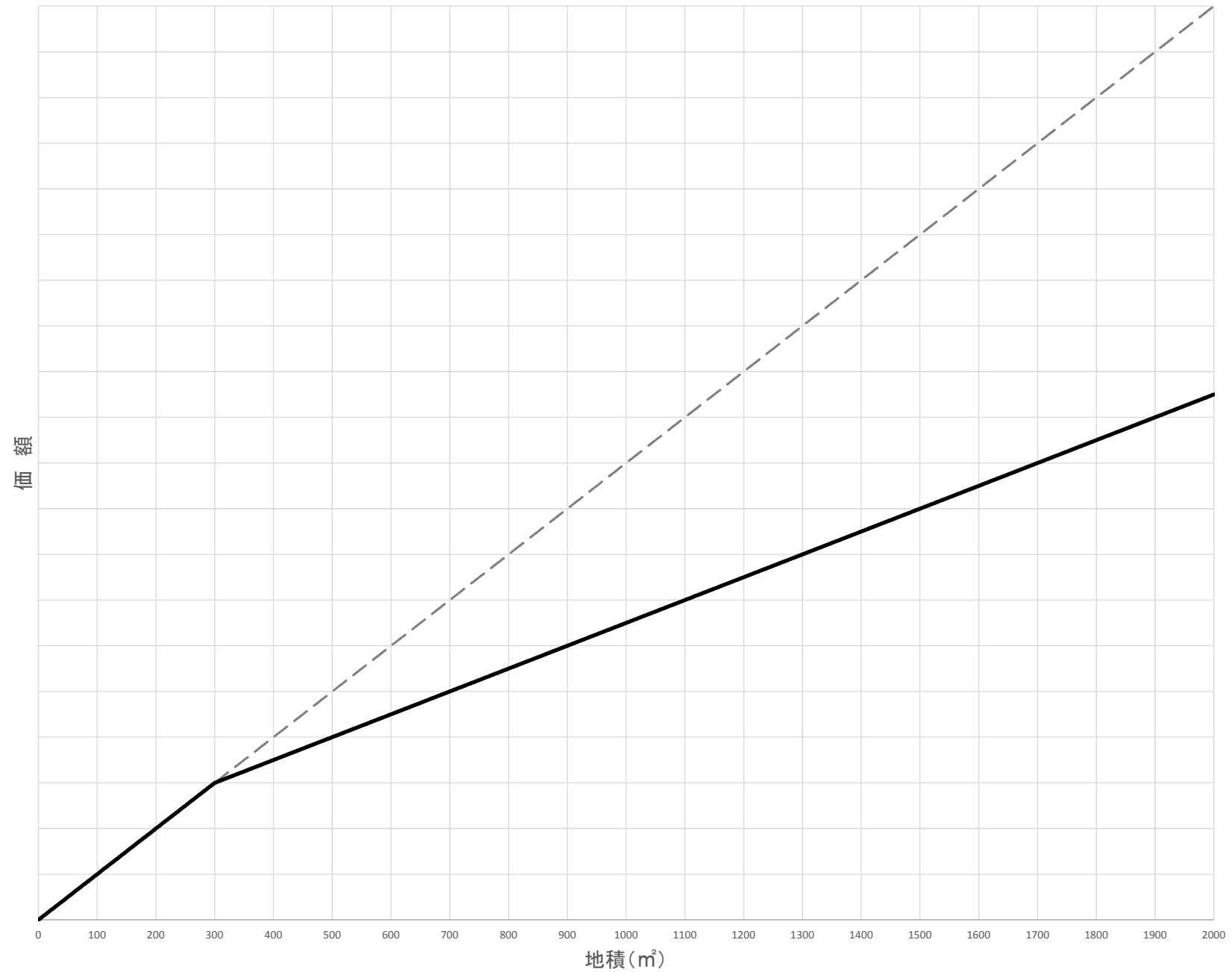
$$\text{評価額} = \text{市街化区域農地の価額} \times \text{補正率}$$

※ 平成31年度課税から適用

田園住居地域内市街化区域農地の評価方法について（改正案対照表）

改 正 後	改 正 前						
第1章 土地 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。 <u>ただし、田園住居地域内市街化区域農地（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。</u> 別表第2の2 田園住居地域内市街化区域農地補正率表 <table> <tr> <th>地 積</th><th>補 正 率</th></tr> <tr> <td>300㎡未満</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>300㎡以上</td><td>$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$</td></tr> </table>	地 積	補 正 率	300㎡未満	1.00	300㎡以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$	第1章 土地 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。 $\frac{300}{\text{地積}} \times 1.00 + \frac{(\text{地積} - 300)}{\text{地積}} \times 0.50 = \frac{300 + \text{地積} \times 0.50 - 150}{\text{地積}}$ $= \frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$
地 積	補 正 率						
300㎡未満	1.00						
300㎡以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$						

田園住居地域内市街化区域農地補正率表適用後の市街化区域農地の価格イメージ



平成31年度又は平成32年度における 土地の価格に関する修正基準(案)について

据置年度の下落修正について

〔平成30年度税制改正の大綱 平成29年12月22日閣議決定〕

二 資産課税

3 土地に係る固定資産税等の負担調整措置

(1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

② 据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を継続する。



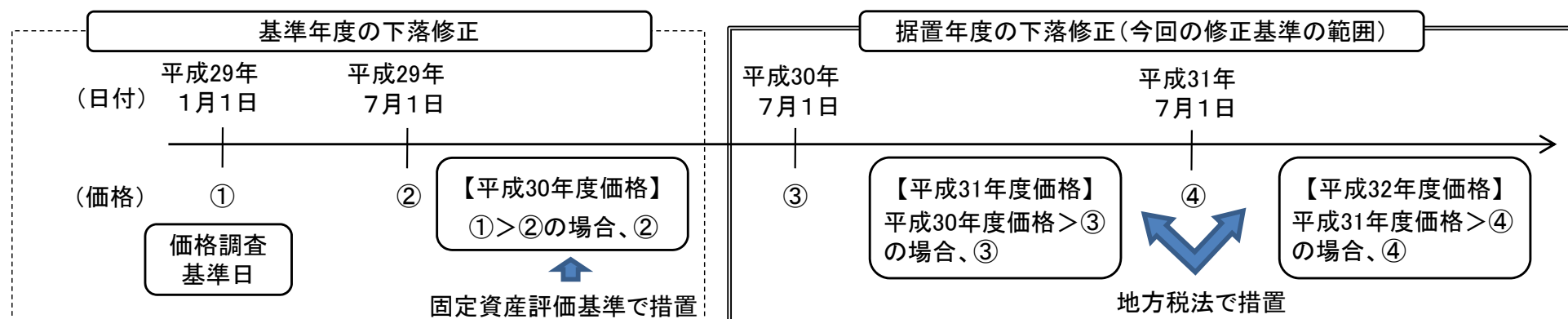
具体的な価格の修正方法については、総務大臣が定める修正基準（告示）によるとされており、今回、その修正基準を定めるもの（同様の特例措置は平成10年度から講じられている）。

○地方税法附則（昭和38年自治省告示第158号）

（平成三十一年度又は平成三十二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、平成三十一年度分又は平成三十二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（当該土地が同表の第二号若しくは第四号に掲げる土地である場合における平成三十一年度分の固定資産税又は当該土地が同表の第三号、第五号若しくは第六号に掲げる土地である場合における平成三十二年度分の固定資産税にあつては、当該土地の類似土地の当該年度の修正前の価格を修正基準により修正した価格に比準する価格とする。以下「修正価格」という。）で土地課税台帳等に登録されたものとする。

平成31、32年度における土地の価格に関する修正基準(案)の概要



1. 修正率の適用方法

(1) 平成31年度修正価格

平成30年7月1日時点の価格が平成30年度価格より低い場合、その地価下落を反映した修正率を平成30年度固定資産税価格に乘じ、平成31年度固定資産税価格を算出。

(2) 平成32年度修正価格

平成31年7月1日時点の価格が平成31年度価格より低い場合、その地価下落を反映した修正率を平成31年度固定資産税価格に乘じ、平成32年度固定資産税価格を算出。

2. 修正率を適用する単位

(1) 市街地宅地評価法適用地域 用途地区(住宅地区、商業地区、工業地区等)

(2) その他宅地評価法適用地域 状況類似地区(道路の状況、家屋の疎密度等状況が類似する地域)

※ 地価の下落状況等から、用途地区等をさらに細分化することができる。

3. 地価下落の把握方法

都道府県地価調査(毎年7月1日時点)及び鑑定評価

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(案) 対照表 (傍線の部分は変更部分)

平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準(案)

平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準

第1節 通則

- 一 平成31年度分又は平成32年度分の固定資産税における地方税法（昭和25年法律第229号）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 略

第2節 平成31年度における宅地の価格の修正

- 一 平成31年度における宅地の価格の修正の順序
平成31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)～(2) 略
 (3) 平成30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、平成29年1月1日から平成30年7月1日までの下落状況を把握するものとする。
- 三 略
- 四 平成30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「平成30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) 平成30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

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準

平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準

第1節 通則

- 一 平成28年度分又は平成29年度分の固定資産税における地方税法（昭和25年法律第229号）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 略

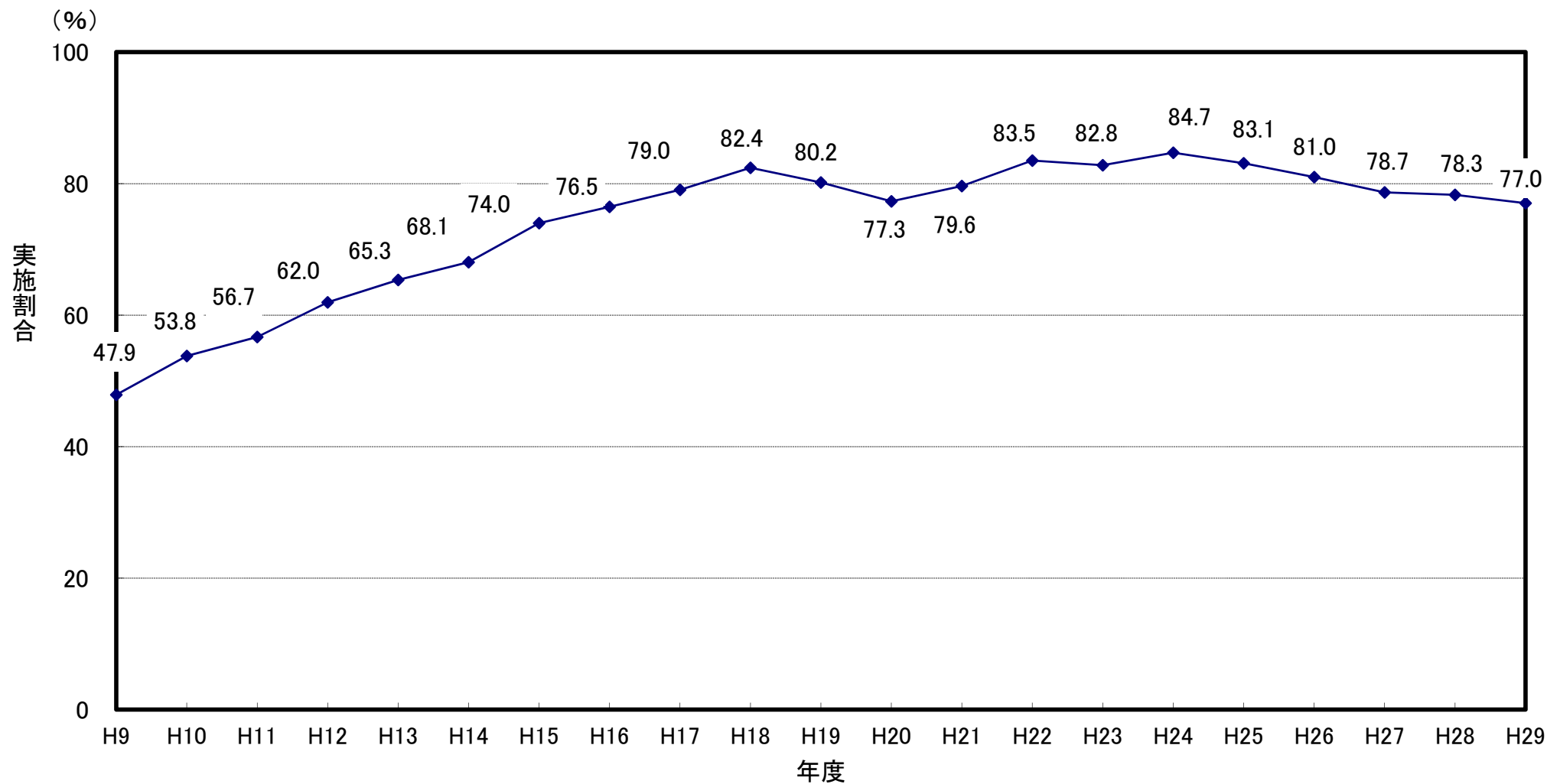
第2節 平成28年度における宅地の価格の修正

- 一 平成28年度における宅地の価格の修正の順序
平成28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)～(2) 略
 (3) 平成27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、平成26年1月1日から平成27年7月1日までの下落状況を把握するものとする。
- 三 略
- 四 平成27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「平成27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) 平成27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

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(案) 対照表 (傍線の部分は変更部分)

平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準(案) (つづき)	平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準 (つづき)
第3節 <u>平成32年度</u>における宅地の価格の修正 一 <u>平成32年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>平成32年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。 (1)～(2) 略 (3) <u>平成30年度又は平成31年度</u>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、<u>平成29年1月1日から平成31年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。 三 略 四 <u>平成30年度又は平成31年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 <u>平成30年度</u>における修正又は前節の価格の修正（以下「<u>平成31年度</u>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) <u>平成30年度</u>における修正を行った後の価格 (2) <u>平成31年度</u>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	第3節 <u>平成29年度</u>における宅地の価格の修正 一 <u>平成29年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>平成29年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。 (1)～(2) 略 (3) <u>平成27年度又は平成28年度</u>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、<u>平成26年1月1日から平成28年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。 三 略 四 <u>平成27年度又は平成28年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 <u>平成27年度</u>における修正又は前節の価格の修正（以下「<u>平成28年度</u>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) <u>平成27年度</u>における修正を行った後の価格 (2) <u>平成28年度</u>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

下落修正の実施割合(実施市町村数／全市町村数)の推移



※ 「下落修正の結果に関する調」より。平成23年度は、震災の影響を考慮し、岩手県、宮城県及び福島県に対して調査を行っていない。

地価動向について

- 三大都市圏では、ここ数年地価の上昇が続いている。
- 地方平均では、商業地の地価は上昇に転じたが、住宅地の地価は、下落幅は縮小してきているものの、引き続き下落傾向が見られる。

＜30年地価公示：対前年変動率＞

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	H29.1.1 変動率	H30.1.1 変動率	H29.1.1 変動率	H30.1.1 変動率
東 京 圏	0.7	1.0	3.1	3.7
大 阪 圏	0.0	0.1	4.1	4.7
名 古 屋 圏	0.6	0.8	2.5	3.3
三大都市圏 平 均	0.5	0.7	3.3	3.9
地 方 平 均	△ 0.4	△ 0.1	△ 0.1	0.5
全 国 平 均	0.0	0.3	1.4	1.9

＜30年地価公示：下落幅の大きい地点上位＞

地点の所在する 市町村名	下落率
鳥取県米子市（商業地）	△10.9%
神奈川県三浦市（住宅地）	△8.1%
神奈川県三浦市（住宅地）	△7.8%
北海道三笠市（住宅地）	△7.7%
神奈川県三浦市（住宅地）	△7.7%

＜29年地価調査：対前年変動率＞

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	H28.7.1 変動率	H29.7.1 変動率	H28.7.1 変動率	H29.7.1 変動率
東 京 圏	0.5	0.6	2.7	3.3
大 阪 圏	0.0	0.0	3.7	4.5
名 古 屋 圏	0.5	0.6	2.5	2.6
三大都市圏 平 均	0.4	0.4	2.9	3.5
地 方 平 均	△ 1.2	△ 1.0	△ 1.1	△ 0.6
全 国 平 均	△ 0.8	△ 0.6	0.0	0.5

＜29地価調査：下落幅の大きい地点上位＞

地点の所在する 市町村名	下落率
北海道美唄市（住宅地）	△12.1%
兵庫県姫路市（住宅地）	△10.3%
兵庫県南あわじ市（工業地）	△9.9%
沖縄県久米島（商業地）	△9.8%
兵庫県上郡町（商業地）	△9.6%

地価公示価格 平均変動率（住宅地）

（単位：％）

都道府県	平成8年	平成9年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	都道府県	平成8年	平成9年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
北海道	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	奈良	▲ 5.2	▲ 1.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.5
青森	1.1	1.0	▲ 2.9	▲ 1.9	▲ 1.2	▲ 0.7	和歌山	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 2.6	▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 1.5
岩手	1.0	0.8	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.6	鳥取	0.8	0.9	▲ 2.8	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.1
宮城	▲ 1.5	▲ 1.0	2.3	1.9	2.4	2.7	島根	0.3	0.6	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 1.0
秋田	2.0	2.0	▲ 4.2	▲ 3.5	▲ 2.7	▲ 1.8	岡山	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5
山形	1.3	2.2	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	広島	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.3	0.2	0.6
福島	▲ 0.3	▲ 0.3	2.9	2.9	2.1	1.4	山口	0.9	0.8	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 0.4
茨城	▲ 2.5	▲ 3.6	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.7	徳島	1.2	1.1	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.4
栃木	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	香川	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.4
群馬	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.6	愛媛	0.2	0.1	▲ 2.2	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.2
埼玉	▲ 5.3	▲ 3.6	0.0	0.0	0.1	0.5	高知	0.6	0.7	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8
千葉	▲ 7.8	▲ 4.9	0.1	0.2	0.2	0.4	福岡	▲ 0.4	▲ 0.5	0.1	0.5	1.1	1.8
東京	▲ 5.0	▲ 3.4	1.3	1.6	1.9	2.4	佐賀	1.0	0.7	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.0	0.0
神奈川	▲ 2.9	▲ 2.0	0.4	0.1	0.0	0.1	長崎	1.9	1.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.1
新潟	0.7	0.3	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	熊本	0.5	0.1	▲ 0.4	0.1	▲ 0.1	0.6
富山	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.4	大分	0.6	0.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	0.1
石川	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	宮崎	1.3	1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.5
福井	0.0	▲ 0.5	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.2	鹿児島	0.4	1.1	▲ 2.8	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.4
山梨	▲ 3.5	▲ 4.6	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 1.2	沖縄	▲ 0.1	▲ 0.2	0.6	1.7	3.0	5.5
長野	0.6	0.2	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 0.5							
岐阜	▲ 2.4	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	全国	▲ 2.6	▲ 1.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.3
静岡	▲ 2.6	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.8	三大都市圏	▲ 4.6	▲ 2.8	0.4	0.5	0.5	0.7
愛知	▲ 3.4	▲ 1.6	0.8	0.8	0.6	0.7	東京圏	▲ 5.0	▲ 3.4	0.5	0.6	0.7	1.0
三重	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 1.6	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.4	大阪圏	▲ 4.3	▲ 2.2	0.0	0.1	0.0	0.1
滋賀	▲ 4.3	▲ 1.7	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.7	名古屋圏	▲ 3.6	▲ 1.7	0.8	0.8	0.6	0.8
京都	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 0.3	▲ 0.1	0.0	0.3	地方圏	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1
大阪	▲ 4.4	▲ 2.4	▲ 0.1	0.0	0.0	0.1	地方四市	▲ 2.5	▲ 2.2	1.5	2.3	2.8	3.3
兵庫	▲ 2.9	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.4	その他	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5

※ 変動率がマイナスの欄を塗りつぶしている。

地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。その他とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

地価公示価格 平均変動率（商業地）

（単位：％）

都道府県	平成8年	平成9年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	都道府県	平成8年	平成9年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
北海道	▲ 7.5	▲ 6.8	▲ 0.9	1.2	1.5	2.3	奈良	▲ 11.5	▲ 6.1	▲ 0.3	0.0	0.0	0.4
青森	▲ 3.5	▲ 4.2	▲ 3.1	▲ 2.3	▲ 1.4	▲ 0.8	和歌山	▲ 8.2	▲ 7.6	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.1
岩手	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 2.2	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.7	鳥取	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 3.6	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 1.7
宮城	▲ 6.9	▲ 8.0	2.3	3.2	4.7	4.8	島根	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 1.9	▲ 1.5
秋田	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 5.0	▲ 4.2	▲ 3.2	▲ 1.9	岡山	▲ 8.1	▲ 7.0	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0	0.4
山形	▲ 2.5	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	広島	▲ 7.7	▲ 7.1	▲ 0.5	0.8	1.5	2.0
福島	▲ 5.3	▲ 5.1	0.8	0.9	0.8	0.8	山口	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.1	▲ 0.6
茨城	▲ 6.1	▲ 7.7	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 0.7	徳島	▲ 5.1	▲ 5.6	▲ 2.2	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6
栃木	▲ 4.5	▲ 4.4	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.6	香川	▲ 8.1	▲ 7.2	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 0.3
群馬	▲ 6.9	▲ 6.8	▲ 1.9	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.4	愛媛	▲ 4.5	▲ 4.6	▲ 2.3	▲ 2.1	▲ 1.9	▲ 1.3
埼玉	▲ 13.7	▲ 10.6	0.5	0.7	0.8	1.2	高知	▲ 2.2	▲ 2.3	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.1
千葉	▲ 17.9	▲ 14.5	0.6	1.9	1.4	1.7	福岡	▲ 7.4	▲ 7.2	0.0	1.1	2.7	3.9
東京	▲ 18.8	▲ 13.7	2.9	4.1	4.7	5.4	佐賀	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.2	▲ 0.1
神奈川	▲ 13.8	▲ 12.0	1.4	1.4	1.6	1.9	長崎	▲ 3.1	▲ 2.9	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.1	1.3
新潟	▲ 3.4	▲ 3.8	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.7	熊本	▲ 3.9	▲ 5.8	▲ 1.2	▲ 0.2	▲ 0.1	1.9
富山	▲ 5.6	▲ 5.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.3	▲ 0.2	大分	▲ 3.5	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 0.8	▲ 0.5	0.2
石川	▲ 5.9	▲ 7.1	▲ 1.2	1.6	1.2	0.7	宮崎	▲ 2.5	▲ 2.3	▲ 2.9	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.3
福井	▲ 5.1	▲ 5.7	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.0	鹿児島	▲ 5.5	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 2.7	▲ 2.2	▲ 1.4
山梨	▲ 8.5	▲ 9.3	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 0.7	沖縄	▲ 6.2	▲ 6.1	0.8	2.0	3.2	5.6
長野	▲ 1.4	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.0							
岐阜	▲ 8.2	▲ 6.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.4	全国	▲ 9.8	▲ 7.8	0.0	0.9	1.4	1.9
静岡	▲ 10.3	▲ 7.8	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	三大都市圏	▲ 16.0	▲ 11.5	1.8	2.9	3.3	3.9
愛知	▲ 12.3	▲ 8.3	1.4	2.7	2.4	3.2	東京圏	▲ 17.2	▲ 13.2	2.0	2.7	3.1	3.7
三重	▲ 5.8	▲ 5.0	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.3	大阪圏	▲ 15.8	▲ 9.9	1.5	3.3	4.1	4.7
滋賀	▲ 10.1	▲ 6.0	0.2	0.2	0.2	0.3	名古屋圏	▲ 12.6	▲ 8.5	1.4	2.7	2.5	3.3
京都	▲ 11.5	▲ 7.9	1.2	3.2	4.5	6.5	地方圏	▲ 5.8	▲ 5.4	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5
大阪	▲ 18.0	▲ 11.6	2.0	4.2	5.0	4.9	地方四市	▲ 13.3	▲ 12.8	2.7	5.7	6.9	7.9
兵庫	▲ 9.9	▲ 6.2	▲ 0.1	0.5	1.1	1.7	その他	▲ 5.0	▲ 4.7	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4

※ 変動率がマイナスの欄を塗りつぶしている。

地方四市とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。その他とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。