

総 税 評 第 50 号
令和 8 年 8 月 7 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

令和8年熊本地震により被害を受けた土地及び家屋に係る
令和9基準年度向け評価について

令和8年熊本地震により被害を受けた土地及び家屋に係る令和9基準年度向けの評価に当たっては、令和9年1月1日(賦課期日)時点における被災の状況に基づいて評価することとなりますが、その際、対象となる土地及び家屋の被害の状況によっては、別添「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(平成23年10月14日総税評第46号、各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局資産評価室長通知)による簡易評価に関する考え方が参考になり得ると考えられますので、適宜ご参照願います。

貴都道府県内の市町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

(担当)

<土地関係>

資産評価室 池上固定資産鑑定官・川崎係長

TEL:03-5253-5679

<家屋関係>

資産評価室 渡邊課長補佐・小野事務官

TEL:03-5253-5680

「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成 24 年度の固定資産の評価替えについて」(平成 23 年 10 月 14 日総税評第 46 号) 抜粋

東日本大震災により被害を受けた地方団体で、平成 24 年度の固定資産の価格を平成 24 年 3 月 31 日までに決定することが困難な地方団体については、地方税法第 410 条第 1 項ただし書の規定に基づき固定資産の価格の決定を延期することにより、固定資産評価基準に定める評価方法によって平成 24 年度の固定資産の価格を決定するために必要な期間を確保するといった対応も考えられますが、被害の状況等によっては、このような対応のみでは平成 24 年度の固定資産の価格を円滑に決定することが困難な場合も想定されるところです。

そこで、このような場合に対応するため、固定資産評価基準に定める評価方法を簡略化した固定資産の評価(以下「簡易評価」という。)に関する考え方を下記のとおりとりまとめましたので、参考までにお知らせします。この簡易評価に関する考え方は、他の災害により被害を受けた地方団体においても、被害の状況によっては、参考となり得ると考えられますので、必要に応じ、適宜ご参照願います。

また、東日本大震災に係る津波により被害を受けた区域(以下「津波被災区域」という。)内の土地及び家屋に係る平成 24 年度分の固定資産税等の課税免除及び東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故に関して警戒区域設定指示等の対象となった区域(以下「原子力災害避難区域」という。)内の土地及び家屋に係る平成 24 年度分の固定資産税等の課税免除に関し、平成 23 年 10 月 4 日開催の政府税制調査会において今後の方針が了承されましたので、その内容についても参考までにお知らせします。

貴都道府県内の市(区)町村に対しても、この旨連絡願います。

なお、本通知は地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4(技術的な助言)に基づくものです。

記

1 土地関係

(1)及び(2) 略

(3) 個別の画地に係る所要の補正について

(1)(2)の方法は、震災の影響による地価下落を面的に把握するものであり、個別の画地については、必要に応じて所要の補正を行うことができること。

なお、個別の補正を行う際の例として、次の方法が考えられること。

ア 宅地の場合

(ア) 平成 23 年度課税における災害減免の認定結果を活用する方法

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、別表第3表に示す補正率表(固定資産評価基準に定める画地計算法の附表7「がけ地補正率表」の準用)を活用して、災害被害者に対する地方税の減免措置の実施状況に応じた減価を行うことが考えられること。

(イ) 積算工事費を活用する方法(上記(ア)の方法を活用する場合以外)

震災による地割れ、地盤沈下、擁壁の損壊等の被害が生じた宅地を回復させるために造成が必要であることに着目し、「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」(平成 23 年 7 月 27 日総税評第 31 号資産評価室長通知)にある標準的造成費の額(別表第4表)を参考とした減価を行うことが考えられること。

イ 農地の場合

(ア) 各筆の田の評点数の付設に当たっては、固定資産評価基準別表第 1 の 1 田の比準表中の項目「災害」を活用できること。

(イ) 各筆の畑の評点数の付設に当たっては、固定資産評価基準別表第 1 の 2 畑の比準表中の項目「災害」を活用できること。

(4)及び(5) 略

2 家屋関係

(1) 地震、津波及び液状化により被災した家屋について

ア 地震、津波及び液状化により被災した家屋については、下記(ア)による損耗の程度に応ずる減点補正率(以下、「損耗減点補正率」という。)の適用方法が基本となるが、市町村の判断により下記(イ)の方法を参考としながら評価を行うことができること。

(ア) 損耗減点補正率は、部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが原則であるが、家屋の被害の実態からみて部分別

損耗減点補正率基準表を適用することが困難である場合その他特に必要がある場合は、部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行うことができるものであり、この補正によって、部分別に損耗残価率を求めるのではなく家屋一棟単位で求め、これに経年減点補正率を乗じて算出した率を適用する方法。

- (イ) 上記(ア)の家屋一棟単位の損耗残価率を求めるに当たって、「災害の被害認定基準」(平成 13 年 6 月 28 日府政防第 518 号内閣府政策統括官(防災担当)通知)、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月内閣府(防災担当))、「平成 23 年度東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定迅速化のための調査方法について」(平成 23 年 3 月 31 日内閣府政策統括官(防災担当)付参事官(災害復旧・復興担当)事務連絡)及び「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」(平成 23 年 5 月 2 日内閣府政策統括官(防災担当)付参事官(災害復旧・復興担当)事務連絡)(以下、「被害認定基準」と総称する。)に基づく被害認定の判定結果に対応する被害状況に応じた損耗残価率(以下、「被害認定基準に対応した損耗残価率」という。)を活用し、これに経年減点補正率を乗じて算出した率を適用する方法。

なお、この損耗残価率の目安を示すと、別表第5表のとおりとなること。

- イ 地震、津波及び液状化により被災した家屋に対する損耗減点補正率の適用に当たっては、賦課期日現在の損耗の状況に応じて、別表第5表の被害認定基準に対応した損耗残価率の目安を活用するほか、当該市町村に所在する家屋の被害の実態に応じた損耗残価率を用いることもできること。

(2) 略

(3) その他

- ア 損耗減点補正率は、賦課期日現在において、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて経過年数に応ずる経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合に適用されるものであり、基本的には、当該家屋の価値が大幅に減少する程度の損耗が生じている場合に適用されるものであること。

なお、その場合において、経年減点補正率基準表に示されている経年減点補正率の最低限度(0.20)の保持が不可能なときは、特例として、当該家屋の評点数が再建築費評点数の0.10となる率を最低限度として補正できるものとする(平成 12 年 9 月 1 日自治評第 37 号資産評価室長通知)とされていることに留意すること。

また、平成 24 年度も固定資産評価基準第2章第4節経過措置五に相当する

措置を講ずる予定であること。

- イ 災害の影響によって当該地域における家屋の需要等の状況が変化し、それに伴い当該地域に所在する家屋の価値が減少する客観的根拠が認められる場合には、需給事情による減点補正率を適用することが考えられること。

なお、原子力災害の影響による減価を反映するために当該減点補正率を適用する場合は、原子力災害避難区域であった区域及びその隣接地域等であって、減価の客観的根拠（関係府省のモニタリング結果等）が認められる場合に適用することが適当であると考えられること。

3 都道府県の果たすべき役割

本通知における簡易評価を適用する市町村が所在する都道府県にあっては、適用市町村間の情報交換及び相互の調整が行えるよう適切な支援を行うこと。

別表 第3表 災害減免割合対応補正率表

軽減又は免除の割合	補正率(%)
全部	55
10分の8	65
10分の6	75
10分の4	85

(注)

- 左欄の「軽減又は免除の割合」は各市町村で行われた固定資産税の減免の割合を示すもの。
なお、減免の割合に対応する土地の被害面積の割合は、以下のとおり想定している。
 - ・減免割合(全部):土地の被害面積割合(10分の8以上)
 - ・減免割合(10分の8):土地の被害面積割合(10分の6以上10分の8未満)
 - ・減免割合(10分の6):土地の被害面積割合(10分の4以上10分の6未満)
 - ・減免割合(10分の4):土地の被害面積割合(10分の2以上10分の4未満)
- 右欄の「補正率」は固定資産評価基準附表7がけ地補正率表の補正率を参考に左欄の割合に対応させたもの。

別表 第4表 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」

平坦地の場合

盛土の 高 さ	土盛整地費 (A)	擁 壁 費 (B)	合 計		1 平 方 メートル 当 たり
			(A+B)	$\frac{H24.1.1}{H21.1.1}$	
cm	千円	千円	千円	倍	円
30	390	712	1,102	1.05	2,200
50	687	927	1,614	1.14	3,300
70	981	1,142	2,123	1.19	4,300
100	1,107	2,025	3,132	1.05	6,300
150	1,774	2,346	4,120	1.05	8,300
200	2,388	2,842	5,230	1.07	10,600

傾斜地の場合

切土整地費 (A)	擁 壁 費 (B)	合 計		1 平 方 メートル 当 たり
		(A+B)	$\frac{H24.1.1}{H21.1.1}$	
千円	千円	千円	倍	円
805	2,136	2,941	1.07	5,900

<算定例>

土地単価: 30,000円/㎡の画地に地割れの被害が生じ、再造成を行うに当たり100cmの盛土が必要な場合

盛土の高さ100cmの場合の造成費6,300円/㎡

個別補正率=6,300円/㎡÷30,000円/㎡=21%

※画地の一部だけを再造成するような場合に適用すると、過大な補正となる場合があることに留意すること

別表第5表 被害認定基準に対応した損耗残価率

被害要因 判定	地 震	津 波	液状化による傾斜
全 壊	40%程度	40%程度 (住家流出は評価対象外)	25%程度
大規模半壊	55%程度	55%程度	30%程度
半 壊	75%程度	75%程度	45%程度

(注)

地震による「全壊」判定に対応した損耗残価率については、被害認定基準において「全壊」が損害割合 50%以上の住家を対象とするものであり、「全壊」とされる被害の程度に相当の幅があることを踏まえ、家屋の状況に応じて、40%程度を下回る損耗残価率の設定ができること。

その際、被害認定基準に基づく調査によって把握した個々の家屋の損害割合を参考として損耗残価率を求めること等が考えられること。