

令和8年9月15日

参 考 資 料

(審議事項関係)

土地関係

(審議事項1～2について)

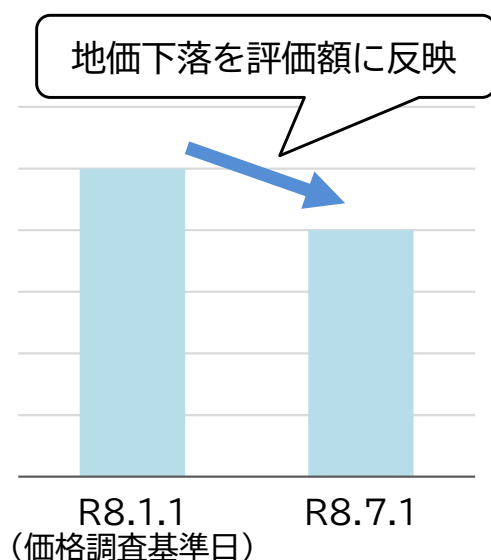
地価下落地域における土地の評価額の修正(固定資産評価基準第1章第12節二)

令和6基準年度(現行基準)

- 価格調査基準日は、令和5年1月1日。
- 地価の下落をできる限り反映させるため、市町村長において、令和5年1月1日から同年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。

令和9基準年度(案)

- 価格調査基準日は、令和8年1月1日。
- 全国的に地価は上昇基調が続いているものの、令和8年地価公示において、全国で2割程度、地方圏で3割程度の地点で地価が下落している。
- そのため、令和6基準年度と同様に、市町村長において、令和8年1月1日から同年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る。



※地価が上昇した場合は反映しない。

【概要】

■ 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

■ 地域区分

用途地区、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、細分化することができる。

■ 地価下落の把握及び評価額の修正方法

- ① 都道府県地価調査(調査日:R8.7.1)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。
- ② 地域区分ごとに、①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、令和8年1月1日時点の評価額に乗じる。

全国の地価動向【令和8年地価公示】

(1) 地価動向

■ 全国平均

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

■ 三大都市圏

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・ 東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・ 名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。

■ 地方圏

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・ 地方四市(※)では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・ その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。

※地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(単位：%)

	全用途平均						住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	0.8	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

※全国26,000地点の標準地のうち、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による4地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計435地点は調査を休止しており、調査実施地点数は25,565地点。

(2) 全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

地価の上昇・横ばい・下落の地点数の推移【地価公示】

(単位)地点

	住宅地				商業地				全用途				
	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	
全国	R8 公示	11,420 (65.5%)	2,318 (13.3%)	3,684 (21.1%)	17,422	4,618 (72.3%)	651 (10.2%)	1,117 (17.5%)	6,386	17,016 (68.3%)	3,052 (12.3%)	4,843 (19.4%)	24,911
	R7 公示	11,602 (65.4%)	2,211 (12.5%)	3,933 (22.2%)	17,746	4,529 (70.5%)	681 (10.6%)	1,217 (18.9%)	6,427	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)	25,285
	R6 公示	11,389 (63.1%)	2,318 (12.8%)	4,339 (24.0%)	18,046	4,361 (67.6%)	709 (11.0%)	1,381 (21.4%)	6,451	16,660 (65.1%)	3,162 (12.3%)	5,783 (22.6%)	25,605
	R5 公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591
三大都市圏	R8 公示	7,190 (85.3%)	627 (7.4%)	612 (7.3%)	8,429	2,603 (95.2%)	69 (2.5%)	62 (2.3%)	2,734	10,304 (88.1%)	706 (6.0%)	680 (5.8%)	11,690
	R7 公示	7,288 (84.7%)	635 (7.4%)	678 (7.9%)	8,601	2,595 (94.5%)	83 (3.0%)	67 (2.4%)	2,745	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)	11,880
	R6 公示	7,215 (82.4%)	727 (8.3%)	810 (9.3%)	8,752	2,574 (93.3%)	107 (3.9%)	77 (2.8%)	2,758	10,301 (85.5%)	848 (7.0%)	893 (7.4%)	12,042
	R5 公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025
地方圏	R8 公示	4,230 (47.0%)	1,691 (18.8%)	3,072 (34.2%)	8,993	2,015 (55.2%)	582 (15.9%)	1,055 (28.9%)	3,652	6,712 (50.8%)	2,346 (17.7%)	4,163 (31.5%)	13,221
	R7 公示	4,314 (47.2%)	1,576 (17.2%)	3,255 (35.6%)	9,145	1,934 (52.5%)	598 (16.2%)	1,150 (31.2%)	3,682	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)	13,405
	R6 公示	4,174 (44.9%)	1,591 (17.1%)	3,529 (38.0%)	9,294	1,787 (48.4%)	602 (16.3%)	1,304 (35.3%)	3,693	6,359 (46.9%)	2,314 (17.1%)	4,890 (36.1%)	13,563
	R5 公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566

※ 「R8 公示」欄の地点数は、令和8年地価公示(令和8年1月1日時点)における、前年の地価公示(令和7年1月1日時点)からの調査継続地点を、上昇・横ばい(変動率0.0%)・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

【出典】令和8年地価公示説明資料(国土交通省:令和8年3月)等を基に、総務省作成

都道府県別の地価動向の推移【地価公示（各年1月1日現在）】

住宅地	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
都道府県名				
全 国	1.4	2.0	2.1	2.1
北海道	7.6	4.4	1.4	0.6
青森県	▲ 0.3	0.1	0.3	0.2
岩手県	0.1	0.8	0.6	0.3
宮城県	4.0	4.7	4.2	2.8
秋田県	▲ 0.1	0.2	0.5	0.7
山形県	0.4	0.3	0.3	0.2
福島県	0.5	0.7	0.7	0.4
茨城県	0.0	0.3	0.7	1.0
栃木県	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
群馬県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0
埼玉県	1.6	2.0	2.0	2.0
千葉県	2.3	4.3	4.5	4.6
東京都	2.6	4.1	5.7	6.5
神奈川県	1.4	2.8	3.4	3.4
新潟県	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.5
富山県	▲ 0.1	0.0	0.0	0.2
石川県	1.2	1.4	0.6	0.9
福井県	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0
山梨県	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3
長野県	0.1	0.4	0.8	1.2
岐阜県	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2
静岡県	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	0.0
愛知県	2.3	2.8	2.3	1.8
三重県	▲ 0.2	0.2	0.5	0.4
滋賀県	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.9
京都府	0.7	1.6	2.0	2.3
大阪府	0.7	1.6	2.3	2.8
兵庫県	0.7	1.4	1.9	2.2
奈良県	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1
和歌山県	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.6
鳥取県	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0
島根県	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4
岡山県	0.4	0.8	0.8	0.9
広島県	0.6	1.0	1.3	1.5
山口県	0.4	0.5	0.7	0.7
徳島県	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.5
香川県	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1
愛媛県	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4
高知県	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.2
福岡県	4.2	5.2	4.9	3.7
佐賀県	1.2	1.7	2.2	2.9
長崎県	0.6	0.9	1.1	1.2
熊本県	1.9	2.5	3.1	2.8
大分県	1.4	2.1	2.4	2.8
宮崎県	▲ 0.1	0.1	0.3	0.6
鹿児島県	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.4
沖縄県	3.6	5.5	7.3	6.4

商業地	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 変動率
都道府県名				
全 国	1.8	3.1	3.9	4.3
北海道	4.9	5.1	3.1	2.5
青森県	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.1	0.1
岩手県	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3
宮城県	3.6	4.6	4.9	4.6
秋田県	▲ 0.2	0.4	0.9	1.2
山形県	▲ 0.1	0.0	0.1	0.1
福島県	0.5	1.1	1.6	1.7
茨城県	0.1	0.2	0.8	1.0
栃木県	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.2
群馬県	▲ 0.9	▲ 0.5	0.0	0.3
埼玉県	1.6	2.4	2.8	3.2
千葉県	2.9	5.3	5.7	5.8
東京都	3.3	6.3	10.4	12.2
神奈川県	2.9	5.4	6.6	7.3
新潟県	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5
富山県	▲ 0.3	0.0	0.1	0.3
石川県	0.3	1.1	1.4	2.0
福井県	▲ 0.6	0.2	0.4	0.3
山梨県	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2
長野県	▲ 0.5	0.0	0.4	0.7
岐阜県	▲ 0.3	0.3	0.6	0.6
静岡県	▲ 0.2	0.2	0.6	0.8
愛知県	3.4	4.2	3.7	3.2
三重県	▲ 0.3	0.2	0.5	0.5
滋賀県	0.7	1.3	1.7	2.8
京都府	2.5	5.1	7.9	7.9
大阪府	2.5	6.0	7.6	8.5
兵庫県	1.3	2.7	3.5	4.0
奈良県	0.2	0.6	0.9	1.0
和歌山県	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
鳥取県	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.6
島根県	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9
岡山県	1.6	1.8	2.1	2.2
広島県	1.7	2.4	2.7	3.1
山口県	0.0	0.3	0.7	0.8
徳島県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.4
香川県	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	0.2
愛媛県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
高知県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3
福岡県	5.3	6.7	6.5	5.2
佐賀県	1.6	2.7	3.4	4.5
長崎県	0.8	1.1	1.4	1.4
熊本県	1.9	3.1	3.5	3.4
大分県	0.3	1.7	2.2	3.3
宮崎県	▲ 0.7	▲ 0.3	0.2	0.5
鹿児島県	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.4
沖縄県	2.7	5.0	7.0	7.3

【上昇・横ばい・下落の都道府県数】

住宅地

	R5	R6	R7	R8
上 昇	24	29	30	31
横ばい	1	1	2	4
下 落	22	17	15	12

商業地

	R5	R6	R7	R8
上 昇	23	29	34	38
横ばい	1	3	3	0
下 落	23	15	10	9

【出典】「令和8年地価公示の概要」
(国土交通省:令和8年3月)を基に、
総務省作成

都道府県別の地価動向の推移【都道府県地価調査（各年7月1日現在）】

住宅地	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
都道府県名				
全 国	0.1	0.7	0.9	1.0
北海道	1.8	2.2	0.2	▲ 0.2
青森県	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.4
岩手県	▲ 0.6	0.1	▲ 0.2	▲ 0.2
宮城県	1.3	1.7	1.4	0.9
秋田県	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4
山形県	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2
福島県	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.4
茨城県	0.0	0.3	0.7	1.2
栃木県	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.3
群馬県	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.4
埼玉県	0.8	1.5	1.6	1.5
千葉県	1.0	2.5	3.2	3.3
東京都	1.5	3.0	4.6	5.6
神奈川県	0.8	2.1	3.2	3.3
新潟県	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 1.0
富山県	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.3
石川県	0.9	0.6	▲ 0.3	0.6
福井県	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.5
山梨県	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7
長野県	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.2	0.2
岐阜県	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.8
静岡県	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1
愛知県	1.5	2.1	2.3	1.6
三重県	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
滋賀県	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 0.2	0.2
京都府	▲ 0.2	0.5	1.1	1.2
大阪府	0.4	1.3	2.0	2.7
兵庫県	▲ 0.1	0.6	1.2	1.5
奈良県	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.7
和歌山県	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6
鳥取県	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6
島根県	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 1.0
岡山県	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2
広島県	▲ 0.3	0.0	0.2	0.4
山口県	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.1
徳島県	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.1
香川県	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3
愛媛県	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0
高知県	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5
福岡県	2.5	3.3	3.8	2.7
佐賀県	0.1	0.5	0.7	1.3
長崎県	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0
熊本県	0.2	0.7	1.0	0.9
大分県	0.2	0.7	0.8	1.2
宮崎県	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.2
鹿児島県	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 1.1
沖縄県	2.7	4.9	5.8	5.7

商業地	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	令和7年 変動率
都道府県名				
全 国	0.5	1.5	2.4	2.8
北海道	0.8	2.2	0.9	0.6
青森県	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5
岩手県	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9
宮城県	2.7	3.9	4.3	4.0
秋田県	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
山形県	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2
福島県	▲ 0.5	0.1	0.6	0.7
茨城県	0.3	0.6	1.4	1.8
栃木県	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.3
群馬県	▲ 0.8	▲ 0.4	0.2	0.6
埼玉県	1.0	2.0	2.7	3.0
千葉県	2.0	3.7	5.0	4.8
東京都	2.0	4.5	8.4	11.2
神奈川県	1.9	4.3	6.2	7.0
新潟県	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.5
富山県	0.1	0.4	0.3	0.5
石川県	▲ 0.3	0.5	0.7	1.9
福井県	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.4
山梨県	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0
長野県	▲ 1.0	▲ 0.4	0.0	0.4
岐阜県	▲ 0.9	0.0	0.6	0.7
静岡県	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.7
愛知県	2.3	3.4	3.6	2.7
三重県	▲ 0.8	▲ 0.1	0.4	0.5
滋賀県	0.0	0.6	1.0	2.1
京都府	1.4	3.0	5.7	5.7
大阪府	1.6	4.3	7.3	7.9
兵庫県	0.4	1.7	2.8	3.4
奈良県	0.0	0.9	1.2	1.3
和歌山県	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
鳥取県	▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.5
島根県	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.9
岡山県	0.2	0.7	0.9	1.1
広島県	0.7	1.3	1.5	1.8
山口県	▲ 0.6	▲ 0.3	0.0	0.1
徳島県	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4
香川県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
愛媛県	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8
高知県	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.6
福岡県	4.0	5.3	6.7	5.1
佐賀県	0.1	1.3	1.7	2.2
長崎県	▲ 0.4	0.0	0.3	0.4
熊本県	0.1	1.7	2.8	2.5
大分県	▲ 0.8	▲ 0.4	0.1	0.7
宮崎県	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1
鹿児島県	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7
沖縄県	1.9	4.8	6.1	7.1

【上昇・横ばい・下落の都道府県数】

住宅地

	R4	R5	R6	R7
上 昇	14	18	17	20
横ばい	1	1	1	1
下 落	32	28	29	26

商業地

	R4	R5	R6	R7
上 昇	18	22	28	30
横ばい	2	2	2	2
下 落	27	23	17	15

【出典】「令和7年都道府県地価調査
の概要」(国土交通省:令和7年9月)
を基に、総務省作成

指定市町村の変更について(固定資産評価基準別表第2及び第7の2)

- 各都道府県の意見を参考に、利用条件等が標準的かどうか等について検討した結果、田、畑及び山林の指定市町村の一部を指定替えする必要がある。

【田】	北海道	びばいし 美唄市	⇒	ゆうふつぐん あつまちょう 勇払郡 厚真町
	沖縄県	なごし 名護市	⇒	いしがきし 石垣市
【畑】	北海道	かとうぐん おとふけちょう 河東郡 音更町	⇒	そらちぐん かみふらのちょう 空知郡 上富良野町
	熊本県	きくちぐん きくようまち 菊池郡 菊陽町	⇒	かみましきぐん こうさまち 上益城郡 甲佐町
【山林】	北海道	きたみし 北見市	⇒	あしよろぐん あしよろちょう 足寄郡 足寄町
	山梨県	みなみこまぐん なんぶちょう 南巨摩郡 南部町	⇒	やまなしし 山梨市

<参考>

- 指定市町村について

評価基準において、総務大臣は、宅地・田・畑・山林の各地目について、各都道府県から1の市町村(以下「指定市町村」という。)を指定し、提示平均価額を算定することとされている。また、都道府県知事は、指定市町村の提示平均価額を参考として、それ以外の市町村の提示平均価額を算定することとされている。

- 指定市町村の選定基準

[宅地] : 道府県庁所在地の市及び東京都特別区(評価基準第1章第3節三1)

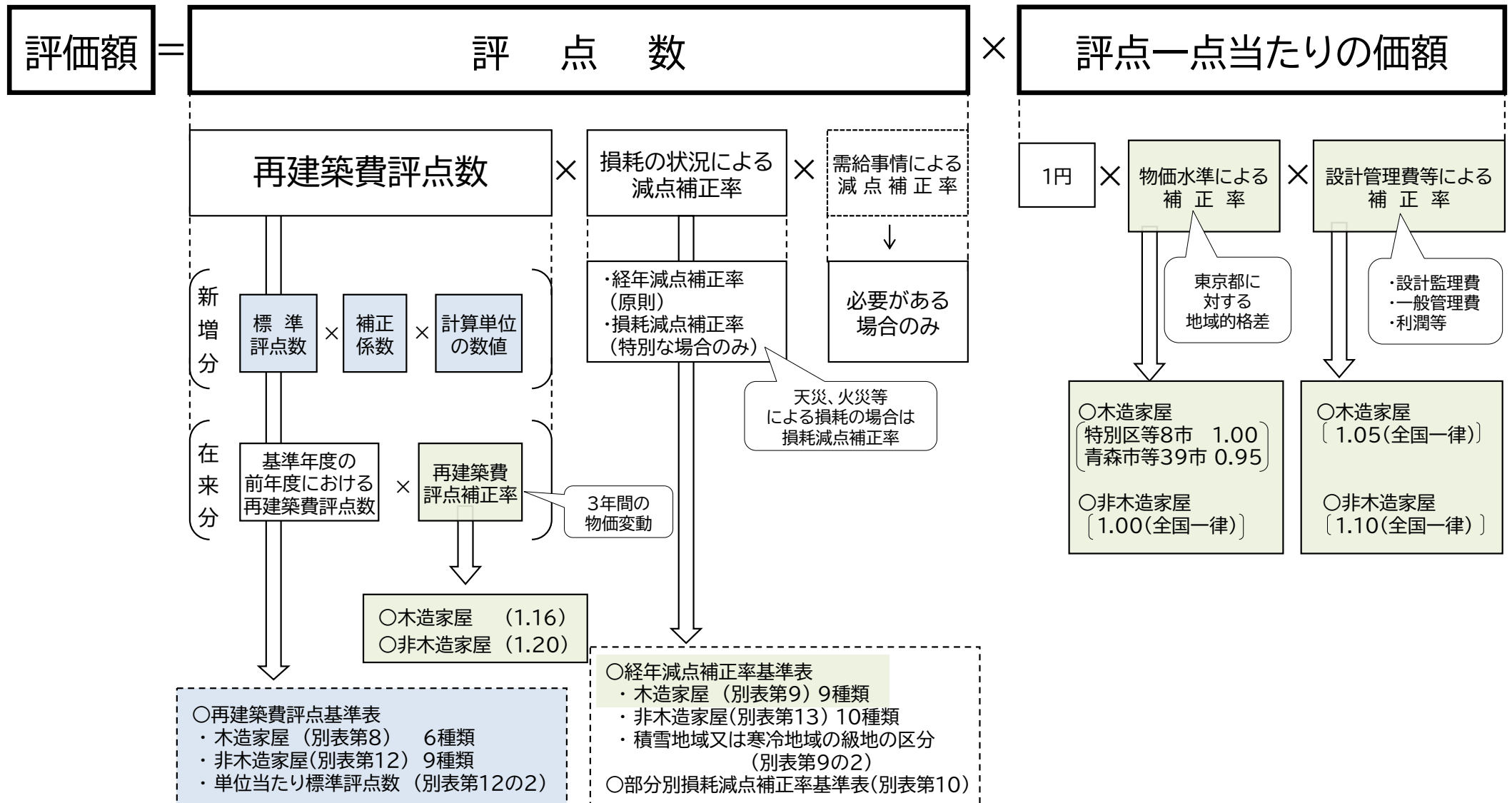
[田・畑・山林] : 当該都道府県において利用条件等が標準的な市町村

(田・畑については評価基準別表第2、山林については別表第7の2で市町村名を掲示)

家屋関係

(審議事項3～5について)

家屋評価の方法



※ ()内の数値は、令和9基準年度(案)の数値を記載している。

令和8年3月地財審・パブコメ・6月告示済

令和8年9月地財審・パブコメ・11月告示予定 (審議事項3～5)

再建築費評点補正率等の改正①（評価基準第2章第4節一）

1 再建築費評点補正率の設定

R6基準 <令和6年度における在来分家屋>

$$\text{再建築費評点数} = \frac{\text{基準年度の前年度における再建築費評点数}}{\text{再建築費評点数}} \times \begin{array}{l} \text{再建築費評点補正率} \\ \text{木 造 : 1.11} \\ \text{非木造 : 1.07} \end{array}$$

R9基準案

再建築費評点補正率 **木造:1.16 非木造:1.20**

【算出方法】（評価基準第2章第2節四・第3節四）

$$\text{再建築費評点補正率} = \frac{\text{令和7年7月の物価水準による工事原価}}{\text{令和4年7月の物価水準による工事原価}}$$

○ R6基準で評価された家屋を全国より2,019棟抽出し、R9基準に置き替え、変動率を求めたもの。

構 造	調査棟数	変動率の平均 (R6基準 → R9基準)
木造家屋	511	1.169
非木造家屋	1,508	1.209
合 計	2,019	—

再建築費評点補正率等の改正②（評価基準別表第9）

2 木造家屋経年減点補正率基準表の改正

- 木造家屋は、延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分に応じた経年減点補正率が適用される。
- 再建築費評点補正率の設定に伴い、木造家屋の経年減点補正率基準表の評点数別区分を更新する。
（経年減点補正率基準表の評点数別区分の点数にR9基準案の再建築費評点補正率を乗じることで、各家屋に適用される区分が評価替えの前後で変更されないようにするもの）

【木造家屋の経年減点補正率基準表の改正案】

（例）【別表第9】専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

R6基準

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770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

× 1.16
再建築費評点補正率
(R9基準案(木造家屋))

R9基準案

70,990点未満	70,990点以上 111,160点未満	111,160点以上 171,420点未満	171,420点以上
-----------	-------------------------	--------------------------	------------

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正①（評価基準第2章第4節二）

R9基準案

- 評点一点当たりの価額に関する経過措置を令和11年度まで延長する。
- 併せて、物価水準による補正率を改正する。

<評点一点当たりの価額に関する経過措置>

（令和6基準年度版）

「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
(右表参照)
- ・ 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	0.95	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	0.95	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.95	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

評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正②（評価基準第2章第4節二）

物価水準による補正率の改正

- 東京都(特別区の区域)と各指定市(道府県庁所在市)との工事原価に相当する費用等の地域的格差を反映する観点から、専門機関による各種指標や有識者の意見を踏まえ、木造家屋の一部指定市に係る物価水準による補正率を以下のとおり改正する。

R6基準

東京都特別区を1.00とし、

1.00 : 8市 (札幌、特別区、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、福岡)

0.95 : 37市 (青森、仙台、秋田、山形、水戸、宇都宮、前橋、さいたま、千葉、新潟、富山、金沢、福井、甲府、長野、岐阜、静岡、津、大津、奈良、和歌山、鳥取、松江、岡山、広島、山口、徳島、高松、松山、高知、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、那覇)

0.90 : 2市 (盛岡、福島)



R9基準案

盛岡市及び福島市に係る補正率を 0.90から0.95に改正する。

価額の据置措置・不均衡是正に係る経過措置の延長（評価基準第2章第4節三～六）

R9基準案

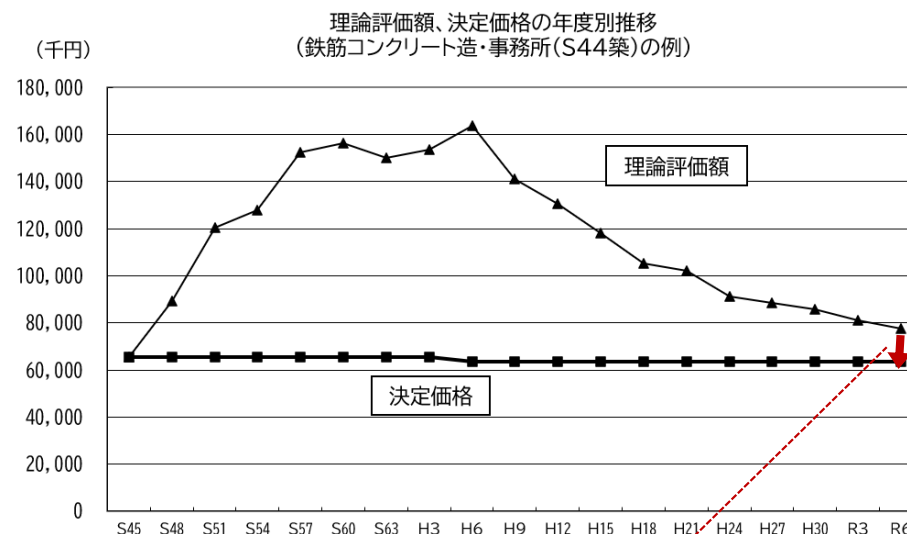
○ 在来分家屋の価額の据置措置及び不均衡是正措置に関する経過措置を令和11年度まで延長する。

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・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 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

不均衡是正措置

価額の据置措置により評価額を求めることが、市町村における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とする経過措置。

※ 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等に適用されてきたもの。