地方財政審議会第44回固定資産評価分科会議事要旨

1　日時

令和８年９月15日（火）14:30～15:25

2　場所

中央合同庁舎第２号館　第３特別会議室

3　出席者

（会長）

小西　砂千夫

（委員）

星野　菜穂子、古谷　ひろみ

（特別委員）

井上　典一、稲岡　伸哉、稲垣　光隆、稲葉　勝巳、岩井　尚彦、
木村　俊雄、小松　幸夫、佐藤　速水、佐藤　英明、宮﨑　正徳

（幹事）

松井　信憲（代理）、田原　芳幸（代理）、堤　洋介（代理）、
寺﨑　秀俊（代理）

※　一部の特別委員及び幹事は、ウェブ会議システムを通じて参加。

4　議事

○審議事項

（土地関係）

・地価下落地域における土地の評価額の修正について
・指定市町村の変更について

（家屋関係）

・再建築費評点補正率等の改正について
・評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正について
・価額の据置措置等の経過措置の延長について

○報告事項

・指定市町村における基準地価格について

5　要旨

○審議事項

（土地関係）

・地価下落地域における土地の評価額の修正について

・指定市町村の変更について

（家屋関係）

・再建築費評点補正率等の改正について

・評点一点当たりの価額に関する経過措置の改正について

・価額の据置措置等の経過措置の延長について

○報告事項

・指定市町村における基準地価格について

上記の審議事項について、資料に基づき山口資産評価室長が説明を行い、審議のうえ了承された。

（主な質疑内容）

〈土地関係〉

〔質問〕　地価下落地域における土地の評価額の修正に関して、令和６基準年度の実施状況はどうだったのか。また、地価の上昇基調が続く中、令和９基準年度ではどの程度の市町村で実施されると見込んでいるのか。

〔回答〕　令和６基準年度においては、全市町村のうち約７割の団体が下落修正を実施している。令和９基準年度の実施状況を現時点で見通すことは困難であるが、令和６基準年度における実施状況や、令和８年度地価公示において依然として全国で約２割の地点で地価が下落していることなどを踏まえると、令和６基準年度を下回るものの、引き続き一定数の団体で下落修正が実施されるものと考えている。

〈家屋関係〉

〔質問〕　物価水準による補正率について３点伺う。１点目は、「盛岡市」と「福島市」に係る補正率を 0.90 から 0.95 に引き上げる理由と引き上げによる影響を教えていただきたい。

２点目は、非木造家屋の補正率は全国一律で 1.00 であり、木造家屋は今回の改正で 1.00 あるいは 0.95 となる。木造家屋においても非木造家屋と同様に地域差はあまりないのではないかと思うが、今後、木造家屋の補正率をどのように見直していくのか。

３点目は、指定市以外の市町村の補正率について、下限として設定されている 0.90 を今回見直さない理由と今後の方針を教えていただきたい。

〔回答〕　１点目について、「盛岡市」と「福島市」は、令和６基準の見直しの際、建築費に係る各指標に東日本大震災の復興需要の影響がみられたため引き上げを見送ったが、今般、各指標を検証した結果、両市とも震災の影響が見られなくなり、他の東北の指定市と変わることがないと判断したため、見直すこととした。補正率の引き上げの影響については、新築家屋は評価額の上昇に影響する一方、既存家屋は据置措置により評価額に影響することはない。

２点目については、有識者からも資材の価格差といった地域差は流通網の充実などにより解消されてきており、木造と非木造で物価水準の地域差が大きく異なるということはなくなってきているとの意見をいただいている。建築物価の指標も参考としつつ、将来的には木造の補正率を非木造にあわせていくことも視野に検討していきたい。

３点目については、現在、下限の 0.90 を採用している市町村は全国に一定数存在し、これらの団体から、改正に当たってはシステム改修や納税者への周知等のため、余裕をもった準備期間が必要といった意見があったことなどを踏まえ、今回は引き上げを見送った。今後は、令和 12 基準で改正する方向で検討していきたい。

（主な意見）

近年、木造の高層ビル等も建ってきており、家屋の評価基準について、木造と非木造で分かれているということ自体が今の時代に即していないのではないか。かなり難しいとは思うが、木造と非木造を徐々に近づけていくことが望ましいのではないかと思う。