

令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項

I 土地

【1】 基本的事項

1 適正な評価の実施等

(1) 適正な評価の実施

土地の評価に当たっては、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。）によって、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう現況の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の整備保存

土地の評価に関する資料（評価調書、間口・奥行等の画地に係るデータ等）について、適切な整備保存に努めること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。

(2) 市町村の境界付近における標準地価格

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村の境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

また、都道府県の境界付近の宅地についても、鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

3 各地目共通の事項

(1) 価格調査基準日

令和3年度評価替えに係る価格調査基準日（不動産鑑定評価を求める際の価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日）は令和2年1月1日であること。

(2) 現況の把握

現況の把握は、毎年実施すべきものであるが（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第408条）、評価替え前年においては、特に地域別利用状況の変化及び地価動向等について十分留意すること。

(3) 地価動向に関する諸資料の収集及び分析

評価替えに当たって、市町村は次の区分により、所要の資料の収集分析に努め、地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと。

- ① 宅 地……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、鑑定評価価格、相続税路線価
- ② 宅地以外の地目……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、売買実例価額、精通者価格、農地法（昭和27年法律第229号）第3条による農地の所有権移転の許可申請の際に農業委員会に提出される土地の対価、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第18条により市町村が農業委員会の決定を経て定める農用地利用集積計画に記載される移転の対価

(4) 地区区分の見直し

(2)により把握した地域別利用状況の変化及び地価動向等に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。また、状況類似地区（域）内で異なる価格変動が生じ、標準地からの比準では対応が困難な場合等

は、地価動向を踏まえ適切に状況類似地区（域）の区分を行う必要があることに留意すること。

一方、固定資産税評価に係る事務負担の軽減等の観点からも、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格に大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討する等、必要に応じて、状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

(5) 標準地の検証

標準地については、評価基準に定める選定方法に合致しているかどうかについて十分検証し、必要な場合には見直しを行うこと。

(6) 都市計画区域における留意点

都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分の見直し等が行われた場合には、例えば、市街化区域農地として評価されていた土地が一般農地として評価される等、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になることもあるため留意すること。

4 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙「令和3年度の評価替えに関する事務予定表」（以下「事務予定表」という。）のとおりであること。

【2】 地目別の事項

1 宅地

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、地価公示価格等の7割を目途とすることとし、それぞれ次の価格を活用すること。

この場合においては、「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」（平成4年8月20日付け事務連絡）及び「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」（平成7年9月19日付け事務連絡）に留意すること。

- ① 令和2年地価公示価格
 - ② 令和元年都道府県地価調査価格
（令和2年1月1日に時点修正したもの）
 - ③ 令和2年1月1日現在の鑑定評価価格（上記①、②以外の標準宅地）
- また、①及び②については、不動産鑑定士等から意見書を徴するなど

} 標準宅地と同一地点
にある場合に限る。

して画地条件等補正内容について十分把握する必要があること。

(2) 価格調査基準日以降の評価額の下落修正措置

令和2年1月1日以降の地価動向によっては、評価基準第1章第12節二と同様の措置を講じる予定であること。

(3) 鑑定評価価格

① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により鑑定評価価格を求めること。

また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているか等について十分精査すること。

② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであり、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号）で示しているとおおり、鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保するうえで重要な過程であることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、市町村の境界や都道府県の境界での均衡を図るためには、この付近の標準宅地に係る鑑定評価の情報交換や調整等が特に重要であることに留意すること。

(4) 路線価の付設等

路線価の付設等に当たっては、次の点に十分留意のうえ、状況類似地区（域）内の宅地について均衡のとれた適正な評価を行うこと。

その際、状況類似地区（域）の境界付近の価格に不均衡が生じないよう留意すること。

① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。また、一つの街路を挟んで利用状況や価格形成の要因が異なる場合等、同一の路線価とすることによって評価上不均衡が生じる場合は、一つの街路に二つ以上の路線価を付設する等により価格の差異を適切に反映させること。

- ② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準別表第4「宅地の比準表」により、適正な比準を行うこと。

(5) 路線価等の公開

固定資産税の評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に資するため、法第410条第2項に基づく路線価等の公開について、適切な運用に努めること。

また、その際には、情報通信技術を活用し、納税者の利便性の向上を図ること。

(6) 相続税路線価との均衡

相続税路線価との均衡に十分配慮し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

(7) 奥行価格補正率表の改正

評価基準別表第3「画地計算法」附表1「奥行価格補正率表」については、平成29年9月の財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17国税庁長官通達）の一部改正内容と同様の改正を行う予定であること。

(8) その他

次のことについて調査し検討を行ったうえで、必要に応じて評価に反映すること。

- ① 公共施設の整備状況、土地区画整理事業の施行状況等土地の価格に影響を与える状況変化
- ② 都市計画施設予定地、日照障害地等評価上補正を要する土地の現況
- ③ その他の宅地評価法から市街地宅地評価法への移行に当たっては市街地的形態の形成状況

2 農地

(1) 一般農地

土地改良事業の施行による区画形質の変更等地域の実態の把握、状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 市街化区域農地

市街化区域農地の評価に係る「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」については、調査、検討を行い、別途通知（発出時期については事務予定表参照）する予定であること。

なお、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）の評価については、都市計画部局と田園住居地域の指定状況等について情報共有し、適正な評価を行うこと。

(3) 介在農地

介在農地については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

(4) 勧告遊休農地

勧告遊休農地（農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったもの）に関する取扱い等については、「勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）」（平成28年5月25日付け総税固第39号）を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

(5) 高度化施設用地

高度化施設用地（農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する土地）に関する取扱い等については、「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）」（平成30年11月20日付け総税評第38号）を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

3 山林

(1) 一般山林

林道整備の状況等による状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 介在山林

介在山林については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

なお、認定に当たっては、山林の位置、形態、利用状況、価格事情及

び宅地化の度合等を総合的に勘案し、的確に行うこと。

4 その他の土地等

(1) ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地の評価については、土地の現況に応じた適正な評価を行うこと。

また、ゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」及び「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」については、別途通知（発出時期については事務予定表参照）する予定であること。

(2) 農業用施設用地

農業用施設用地の評価については、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成11年9月29日付け自治評第40号）等に留意し、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(3) 砂防指定地

砂防指定地の評価については、その区域の特定に係る資料の整備状況を踏まえ、評価基準上の取扱いについて検討を行う予定であること。

II 家屋

1 適正な評価の実施等

(1) 課税客体の把握

家屋の評価に当たっては、評価基準によって適正な評価を行うとともに、賦課漏れ、滅失家屋の捕捉漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の保存等

家屋の評価に関する資料（評価調書、評点数付設表等）については、全ての市町村において当該家屋が滅失するまで保存するよう努めること。特に法第409条第2項（都道府県知事からの価格の通知）により評価した場合においては、評価の根拠となった資料の収集及び保存に努めること（都道府県にあっては、法第73条の21第3項に基づく価格その他必要な事項の通知に際し、価格決定の根拠となった資料を市町村へ送付すること。）。

なお、法第343条第9項（特定附帯設備）の規定により課税した場合においては、当該資料の保存について、特に留意すること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して家屋評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価基準の改正

(1) 標準評点数の積算

令和3年度評価基準における標準評点数については、令和元年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価（資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等）に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表す予定であること。

(2) 再建築費評点基準表

① 家屋評価事務の簡素化・合理化の観点から、以下のとおり大幅な見直しを行う予定であること。

ア 評価基準別表第8「木造家屋再建築費評点基準表」における部分別「柱・壁体」の評点項目の統合等

イ 評価基準別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」における部分別「建築設備」の評点項目に係る計算単位及び補正項目等の

見直し並びに同表の「2（1）住宅、アパート用建物」の部分別「建築設備」及び「建具」に係る総合評点方式の導入等

- ② 評点項目等については、「平成33基準年度の再建築費評点基準表における評点項目等追加等要望調査について（照会）」（平成30年8月6日付け総税評第29号—調査対象団体：都道府県、指定都市、県庁所在市、中核市及び特例市等）の結果も踏まえて整理合理化を行うほか、必要に応じ新規項目等の追加を行う予定であること。

(3) 在来分家屋の評価

在来分家屋の評価については、令和3年度評価基準における再建築費評点補正率により実施すること。

なお、非木造家屋に係る再建築費評点補正率に関しては、令和元年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準の状況を踏まえ、当該補正率を定める区分のあり方について検討する予定であること。

(4) 経年減点補正率基準表

評価基準別表第9「木造家屋経年減点補正率基準表」の「延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分」の点数は、評価替え毎に、再建築費評点補正率を乗じる改正を行っているが、その際の端数処理の単位を「1,000点未満切り上げ」から「10点未満切り上げ」とする改正を行う予定であること。

(5) 積雪地域及び寒冷地域の級地の区分

評価基準別表第9の2「積雪地域及び寒冷地域の級地の区分」については、令和2年4月1日現在の市町村の状況に応じて改正を行う予定であること。

(6) 需給事情による減点補正

需給事情による減点補正の適用に当たっては、「事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用について」（平成26年3月26日付け総税評第11号）に留意すること。

(7) 経過措置

物価水準による補正率については、必要に応じ改正を行う予定であること。

3 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね事務予定表のとおりであること。

令和3年度の評価替えに関する事務予定表

		評価替えに関する事務	主な経常事務		
			総評価見込額(土地)	概要調書	
令和元年度	4月	令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項(通知) 指定市町村の見直しに係る調査(土地) (令和2年度に係る賦課期日) 基準地及び標準地に関する調査照会(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(奥行価格補正率表(案)等(土地)、再建築費評点基準表(案)等(家屋)) 再建築費評点基準表(案)等の提供(家屋)		照会	
	5月			提出	
	6月				
	7月				
	8月				
	9月				
	10月				
	11月				
	12月				
	1月				
	2月				
	3月				
令和2年度	4月	評価基準改正案に係る意見公募(奥行価格補正率表等(土地)、再建築費評点基準表等(家屋)) 評価変動割合等調照会(土地) 基準地及び標準地に関する調査検収(土地) 告示及び通知(奥行価格補正率表等(土地)、再建築費評点基準表等(家屋)) 指定市町村の基準地価格(田、畑、宅地及び山林)に関する調整(6月～8月)(土地) 市街化区域農地の標準的造成費通知(土地) ゴルフ場用地の平均的造成費等通知(土地) 評価変動割合等調(速報値)検収(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) ・基準地価格 指定市町村に係る基準地価格通知(土地) 評価変動割合等調(確定値)検収(土地) 評価基準改正案に係る意見公募(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) 告示及び通知(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) (令和3年度に係る賦課期日) 令和3年度の提示平均価額の通知(土地)			照会
	5月			提出	
	6月				
	7月				
	8月				
	9月				
	10月				照会
	11月				
	12月				
	1月				提出
	2月				通知
	3月				