○総務省告示第四百十三号

地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十八条第一項の規定に基づき、昭和三十八年自治省告示第百五十八号（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を定める件）の一部を次のように改正し、令和九年度分の固定資産税から適用する。

令和八年十一月十八日

総務大臣　藤井比早之

次の表により、改正前欄に掲げる規定の下線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の下線を付した部分のように改める。

改　正　後	改　正　前
第１章　土地 **第12節**　経過措置 ［一　略］ 二　令和９年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第３節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。 なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの間に第３節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。 ［１　略］ ２　宅地の価額については、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等を活用し、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの下落状況を把握するものとする。 ［３　略］ ［三　略］	**第１章**　［同左］ **第12節**　［同左］ ［一　同左］ 二　令和６年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和５年１月１日から令和５年７月１日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第３節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。 なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和５年１月１日から令和５年７月１日までの間に第３節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。 ［１　同左］ ２　宅地の価額については、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等を活用し、令和５年１月１日から令和５年７月１日までの下落状況を把握するものとする。 ［３　同左］ ［三　同左］

第２章　家屋

第４節　経過措置

一　固定資産税に係る令和９年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。

１　第２節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）1.16

２　第３節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）1.20

二　固定資産税に係る令和９年度から令和11年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は、１円に１に定める「物価水準による補正率」と２に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満は、切り捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする。この場合においては、第１節三の規定は適用しない。

１　物価水準による補正率

［略］

⑴　木造家屋

指定市にあつては次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないと認める場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札　幌　市	1.00	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］
青　森　市	0.95						
盛　岡　市	0.95						
仙　台　市	0.95						
秋　田　市	0.95						
山　形　市	0.95						
福　島　市	0.95						
水　戸　市	0.95						
宇都宮市	0.95						
前　橋　市	0.95						
さいたま市	0.95						
千　葉　市	0.95						

［⑵　略］

［２　略］

三　固定資産税に係る令和９年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低

第２章　［同左］

第４節　［同左］

一　固定資産税に係る令和６年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。

１　第２節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）1.11

２　第３節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）1.07

二　固定資産税に係る令和６年度から令和８年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は、１円に１に定める「物価水準による補正率」と２に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満は、切り捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする。この場合においては、第１節三の規定は適用しない。

１　［同左］

［同左］

⑴　［同左］

［同左］

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札　幌　市	1.00	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］
青　森　市	0.95						
盛　岡　市	0.90						
仙　台　市	0.95						
秋　田　市	0.95						
山　形　市	0.95						
福　島　市	0.90						
水　戸　市	0.95						
宇都宮市	0.95						
前　橋　市	0.95						
さいたま市	0.95						
千　葉　市	0.95						

［⑵　同左］

［２　同左］

三　固定資産税に係る令和６年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低

い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、令和９年１月１日において地方税法第349条第２項第１号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別の事情を除く。）がある家屋で、当該事情が令和８年１月２日以降に生じたものについては次の１によつてその価額を求めるものとする。

［１　略］

２　当該家屋の令和８年度の価額（令和８年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）

四　固定資産税に係る令和10年度又は令和11年度における在来分の家屋のうち、令和10年１月１日又は令和11年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ令和９年１月２日又は令和10年１月２日以降に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、令和10年１月１日又は令和11年１月１日において同項第１号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ令和９年１月２日又は令和10年１月２日以降に生じたものの評価については、次の１によつてその価額を求めるものとする。

［１　略］

２　当該家屋の令和９年度の価額（令和９年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、令和10年度に本節によつて求めた価額がある家屋について令和11年度において同節によつて価額を求める場合にあつては、令和10年度において同節によつて求めた価額をいう。）

五　市町村長は、固定資産税に係る令和９年度における在来分の家屋のうち、令和９年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情のあるもので、令和９年度の価額を本節三によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は令和９年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、令和９年度の価額を本節三によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不適当と認める場合においては、第１節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

六　市町村長は、固定資産税に係る令和10年度又は令和11年度における在来分の家屋のうち、令和10年１月１日又は令和11年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情のあるもので、その令和10年度又は令和11年度の価額を本節四によつて求めることが、当該市町村を通じて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いては、第１節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

［七　略］

い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、令和６年１月１日において地方税法第349条第２項第１号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別の事情を除く。）がある家屋で、当該事情が令和５年１月２日以降に生じたものについては次の１によつてその価額を求めるものとする。

［１　同左］

２　当該家屋の令和５年度の価額（令和５年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）

四　固定資産税に係る令和７年度又は令和８年度における在来分の家屋のうち、令和７年１月１日又は令和８年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ令和６年１月２日又は令和７年１月２日以降に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、令和７年１月１日又は令和８年１月１日において同項第１号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ令和６年１月２日又は令和７年１月２日以降に生じたものの評価については、次の１によつてその価額を求めるものとする。

［１　同左］

２　当該家屋の令和６年度の価額（令和６年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、令和７年度に本節によつて求めた価額がある家屋について令和８年度において同節によつて価額を求める場合にあつては、令和７年度において同節によつて求めた価額をいう。）

五　市町村長は、固定資産税に係る令和６年度における在来分の家屋のうち、令和６年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情のあるもので、令和６年度の価額を本節四によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は令和６年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、令和６年度の価額を本節四によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不適当と認める場合においては、第１節から本節三までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

六　市町村長は、固定資産税に係る令和７年度又は令和８年度における在来分の家屋のうち、令和７年１月１日又は令和８年１月１日において地方税法第349条第２項各号に掲げる事情のあるもので、その令和７年度又は令和８年度の価額を本節五によつて求めることが、当該市町村を通じて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いては、第１節から本節三までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

［七　同左］

別表第２　田又は畑の指定市町村表

（田）

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	勇払郡　　厚真町
［略］	［略］
沖　縄　県	石垣市

（畑）

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	空知郡　　上富良野町
［略］	［略］
熊　本　県	上益城郡　甲佐町
［略］	［略］

別表第２　田又は畑の指定市町村表

（田）

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	美唄市
［同左］	［同左］
沖　縄　県	名護市

（畑）

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	河東郡　　音更町
［同左］	［同左］
熊　本　県	菊池郡　　菊陽町
［同左］	［同左］

別表第７の２　山林の指定市町村表

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	足寄郡　　足寄町
［略］	［略］
山　梨　県	山梨市
［略］	［略］

別表第７の２　山林の指定市町村表

都道府県名	市　町　村　名
北　海　道	北見市
［同左］	［同左］
山　梨　県	南巨摩郡　南部町
［同左］	［同左］

別表第９　木造家屋経年減点補正率基準表

１　専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
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	
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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

２　農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
75,000点未満		75,000点以上 131,250点未満		131,250点以上 167,390点未満		167,390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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

３　ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
72,320点未満		72,320点以上 115,170点未満		115,170点以上 179,450点未満		179,450点以上 222,300点未満		222,300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	経過年数	経年減点補正率
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

４　事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
70,990点未満		70,990点以上 111,160点未満		111,160点以上 167,390点未満		167,390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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

別表第９　木造家屋経年減点補正率基準表

１　専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

２　農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
64,650点未満		64,650点以上 113,140点未満		113,140点以上 144,300点未満		144,300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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

３　ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
62,340点未満		62,340点以上 99,280点未満		99,280点以上 154,690点未満		154,690点以上 191,630点未満		191,630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	経過年数	経年減点補正率
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

４　事務所、銀行及び店舗用建物

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 144,300点未満		144,300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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

5　劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
70,990点未満		70,990点以上 111,160点未満		111,160点以上 167,390点未満		167,390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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

6　公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
96,420点未満		96,420点以上 131,250点未満		131,250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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

7　工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
48,210点未満		48,210点以上 61,610点未満		61,610点以上 75,000点未満		75,000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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

8　土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
91,060点未満		91,060点以上 215,600点未満		215,600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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

5　劇場及び病院用建物

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 144,300点未満		144,300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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

6　公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
83,120点未満		83,120点以上 113,140点未満		113,140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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

7　工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
41,560点未満		41,560点以上 53,110点未満		53,110点以上 64,650点未満		64,650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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

8　土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
78,500点未満		78,500点以上 185,860点未満		185,860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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

9　附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
44,200点未満		44,200点以上 68,310点未満		68,310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
［略］	［略］	［略］	［略］	［略］	［略］

9　附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
38,100点未満		38,100点以上 58,880点未満		58,880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
［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］	［同左］

備考　表中の［　］の記載は注記である。