報道資料

くらしの中に 総務省
MIC Ministry of Internal Affairs and Communications

令和８年11月18日

固定資産評価基準の一部を改正する告示案に係る意見募集の結果

総務省は、固定資産評価基準の一部を改正する告示案について、令和８年９月16日（水）から令和８年10月20日（火）までの間、意見募集を実施しました。その結果、11件の意見の提出がありましたので、その概要及び意見に対する総務省の考え方を取りまとめ、公表します。

１　告示案の概要

【土地】

（１）地価下落地域における土地の評価額の修正について

令和８年１月１日から令和８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ます。

（２）指定市町村の変更について

田、畑及び山林の指定市町村の一部を指定替えします。

【家屋】

（１）再建築費評点補正率等の改正について

在来分家屋の評価替えに用いる再建築費評点補正率について、基準年度間の工事原価に相当する費用の変動割合を基礎として、木造家屋1.16、非木造家屋1.20とするとともに、本改正に伴い、個々の在来分家屋について木造家屋経年減点補正率基準表における適用区分が変更されないよう所要の措置を講じます。

（２）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

評点一点当たりの価額に関する経過措置を令和11年度まで延長するとともに、物価水準による補正率について、一部の指定市に係る率を改正します。

（３）価額の据置措置等の経過措置の延長について

価額の据置措置及び不均衡是正措置の経過措置を令和11年度まで延長します。

２　意見募集の結果

「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」について、令和８年９月16日（水）から令和

８年10月20日（火）まで、ホームページを通じて意見募集を行ったところ11件（意見提出者数）の意見の提出がありました。

提出された意見に対する総務省の考え方については別紙のとおりです。

なお、別紙は、電子政府の総合窓口（e-Gov）（https://www.e-gov.go.jp/）の「パブリックコメント」欄に掲載するとともに、以下の連絡先において閲覧に供します。

３　今後の予定

上記の告示案に対する意見募集の結果に基づき、固定資産評価基準の一部改正が本日告示されたところであり、令和９年度分の固定資産税から適用されます。

＜連絡先＞
自治税務局資産評価室
（土地について）
担当：池上固定資産鑑定官、川﨑係長
電話：03-5253-5679
（家屋について）
担当：渡邊課長補佐、河本係長
電話：03-5253-5680

固定資産評価基準の一部を改正する告示案に係る意見募集の結果について

令和８年11月18日
総務省自治税務局
資　産　評　価　室

「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」について、令和８年９月16日（水）から令和８年10月20日（火）まで、ホームページ等を通じて意見募集を行ったところ、11件のご意見をいただきました。

ご意見をお寄せいただきました方々のご協力に厚く御礼申し上げます。

１　実施方法

（１）募 集 期 間：令和８年９月16日（水）から令和８年10月20日（火）まで
（２）告 知 方 法：電子政府の総合窓口（e-Gov）ホームページ
（３）意見提出方法：e-Gov、電子メール、郵送

２　ご意見の総数、ご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方

（１）ご意見の総数
提出意見数：11件
※　意見提出者数としています。

（２）ご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方
お寄せいただいたご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方は、別紙のとおりです。
ご意見については、「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」には反映いたしませんが、今後の検討に際しての参考とさせていただきます。

３　意見募集を行った案からの一部変更

なし

＜連絡先＞
自治税務局資産評価室
（土地について）
担当：池上固定資産鑑定官、川﨑係長
電話：03-5253-5679
（家屋について）
担当：渡邊課長補佐、河本係長
電話：03-5253-5680

別紙

提出件数　１１件（法人・団体　１件、個人　１０件）

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
1	固定資産税は 「実際には金銭が発生していないにも関わらず 税金をかけている」不当な税であり、廃止を望む。 評価基準を維持ではなく 暫定的に引き下げ、税率ゼロにすべきだ。 その代わりに、所得税を引き上げ、土地利用に対する環境監査を厳しくすべきだ。 【個人】	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
2-1	1 地価下落の反映をできるとすることについて 改正案では、令和9年度の宅地評価について、令和8年1月1日から同年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、市町村長は評価額を修正することができるとされています。 しかし、固定資産税は納税者に継続的な負担を求める公的な租税であり、地価が下落している地域において、その下落を評価額に反映するか否かを市町村長の判断に委ねることには、納税者間の公平性の観点から問題があります。 同程度の地価下落が生じている地域であっても、市町村の判断によって評価額の修正に差が生じるのであれば、同一の評価基準の下で課税する制度としての予測可能性及び公平性を損なうおそれがあります。 したがって、地価下落を確認した場合には、原則として評価額へ反映することを義務付ける制度とすることを検討すべきです。 少なくとも、できるとした理由、市町村長の判断基準及び修正を行わないことが許容される具体的な条件を明示してください。 【個人】	令和９年度の評価替えにおける価格調査基準日は令和８年１月１日とされているところ、改正案においては、宅地等について、価格調査基準日以降の地価下落をできる限り評価額に反映できるよう、市町村長が、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、地価下落の状況を評価額に反映することができることとしています。 地価下落の状況等は市町村ごとに異なることから、評価額の修正については、各市町村において、公的指標である都道府県地価調査や不動産鑑定士等による鑑定評価等を用いて地価下落の状況を把握した上で、適切に判断されるものと考えています。	無
2-2	2 地価下落の判定方法及び根拠資料を明らかにすべきである 改正案では、都道府県地価調査、不動産鑑定士等による鑑定評価などを活用して、令和8年1月1日から7月1日までの下落状況を把握するとしています。 しかし、どの資料をどの程度重視するのか、複数の資料の数値が異なる場合にどのように判断するのか、また、下落したと認める場合の具体的な判定基準が明らかではありません。 固定資産評価は課税額に直結するため、単に活用するとするだけでは透明性が十分とはいえません。 下落率の算定方法、採用する資料、評価地点の選定方法、異なる資料間の調整方法及び最終的な判断基準を明確化してください。		無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
2-3	3 家屋の再建築費評点補正率の大幅な引上げについて 　改正案では、令和9年度の在来分家屋について、再建築費評点補正率を木造家屋1.16、非木造家屋1.20としています。現行の令和6年度の率は木造家屋1.11、非木造家屋1.07であり、特に非木造家屋については大幅な変更となっています。 　この変更について、報道資料では、基準年度間の工事原価に相当する費用の変動割合を基礎とすると説明されています。 　しかし、再建築費評点補正率の上昇が、実際の在来分家屋の評価額及び固定資産税額にどの程度影響するのかについて、納税者にとって十分な説明がありません。 　例えば、木造住宅、非木造住宅、築年数の異なる住宅について、改正前後で評価額がどの程度変化するのか、標準的なモデルケースを示してください。 　また、評価額の上昇が固定資産税額の上昇につながる場合には、税負担への影響を具体的な数値で示すべきです。	家屋の構造や用途等により評価額は一様ではないため、標準的なモデルケースはお示しできませんが、一般的な家屋の評価額の算式は添付資料１の図で表されます。 　なお、評価替えにより評価額が上昇した場合は、固定資産評価基準第４節三の規定に基づき、前年度の評価額に据え置かれることとなるため、固定資産税額が上昇することはありません。 　ご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
2-4	4 物価上昇と固定資産税負担の関係について説明を求める 　今回の改正は、家屋の再建築費評点補正率を引き上げる一方、評点一点当たりの価額については経過措置を令和11年度まで延長するものとされています。 　このように複数の補正及び経過措置を組み合わせることにより、納税者から見て最終的な評価額がどのように決定されるのかが非常に分かりにくくなっています。 　制度を専門家だけが理解できるものとせず、一般の納税者が自らの固定資産税への影響を確認できるよう、改正前後の具体的な計算例を公表してください。		無
2-5	5 地方公共団体による判断の差を防止すべきである 　固定資産評価基準は全国統一的な評価の基準として重要な役割を果たしています。 ところが、土地の価格下落について市町村長の判断により修正できる制度とすると、市町村ごとに修正の実施状況や判断基準に差が生じる可能性があります。 　国として、どのような場合に修正を行うべきかについて具体的な基準を示し、自治体ごとの運用差をできるだけ小さくする措置を講じるべきです。 　また、各市町村が実際にどの程度の下落を認定し、どの程度の修正率を適用したのかについて、後日公表する仕組みを設けることを求めます。	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
2-6	6 指定市町村の変更について透明性を確保すべきである 　田、畑及び山林について指定市町村の変更が行われています。 　指定市町村の変更が評価額にどのような影響を与えるのか、なぜ当該市町村を指定又は指定替えすることになったのか、その判断に用いた客観的な資料及び基準を明らかにしてください。 　単に新旧対照表に市町村名を掲載するだけでは、変更の合理性を国民が検証することができません。	指定市町村の指定は、総務大臣による指定市町村の提示平均価額の算定を通じて市町村間の評価の均衡を図るためのものであり、田、畑及び山林の指定市町村については、「当該都道府県において利用条件等が標準的な市町村」を選定することとされています。 　このため、指定替えに当たっては、基準地価格、各地目の地積割合、農林業の経営規模等に関する各種指標について総合的に分析を行った上で、都道府県との意見交換を踏まえ、最も標準的な市町村と考えられる市町村を新たな指定市町村として指定替えを行うものです。 　今回の変更に当たり実施した分析の結果は、添付資料２のとおりです。	無
2-7	7 パブリックコメントに必要な資料が不足している 　意見公募要領では、意見公募の趣旨、目的及び背景について、別添の報道資料の改正の概要のとおりとされています。 　しかし、今回の改正は固定資産税評価に直接関係する重要な改正であるにもかかわらず、改正によって典型的な納税者の評価額及び税負担がどの程度変化するのかを判断できる具体的な資料が不足しています。 パブリックコメント制度は、単に改正条文を公開するだけでなく、国民が内容を理解した上で意見を提出できることが重要です。 　したがって、少なくとも次の資料を追加公表してください。 　改正前後の具体的な評価額の計算例 　標準的な木造家屋及び非木造家屋の評価額への影響 　固定資産税額への影響例 　地価下落修正を行った場合と行わない場合の比較 　指定市町村の変更理由及び判断資料 　各補正率の算定根拠となった統計資料及び計算方法	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
2-8	8 意見募集期間の表記について確認を求める 　総務省の報道資料では、令和8年9月16日から令和8年10月20日まで意見を募集すると記載されています。 　一方、e-Govの意見募集案件では、受付締切日時が2026年10月21日0時0分とされています。 　このような表記は、一般の国民にとって分かりにくく、10月20日の終日までなのか、10月21日午前0時までなのかについて誤解が生じる可能性があります。 　実質的には10月20日の終日までという意味と考えられますが、国民に誤解が生じないよう、各資料の表記を統一してください。	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
2-9	9 改正による実質的な影響を明確に示すべきである 　今回の改正案では、在来分家屋の再建築費評点補正率について、木造家屋が1.11から1.16、非木造家屋が1.07から1.20へ変更されています。特に非木造家屋については約12.1パーセントの大幅な変更です。 　また、木造家屋の経年減点補正率基準表では、専用住宅等の再建築費評点数別区分が、例えば61,190点以上から70,990点以上、95,820点以上から111,160点以上へ変更されるなど、基準値が約16パーセント引き上げられています。 　一方で、経年減点補正率そのものについては、新旧対照表上で略及び同左とされており、これらの変更が実際の家屋評価額にどの程度影響するのか、新旧対照表だけでは検証できません。 　固定資産評価は納税者の負担に直接関係するため、制度変更の透明性を確保する必要があります。 　そこで、標準的な木造及び非木造住宅について、床面積及び築年数を設定した具体的なモデルケースによる改正前後の評価額、経年減点補正率の区分変更による影響、再建築費評点補正率の変更が評価額に及ぼす影響及び指定市町村の変更理由について、具体的な数値と根拠を公表していただきたいです。 　また、土地の下落修正について、修正を加えることができるとする規定や、家屋評価について市町村長が均衡を考慮して価額を求めることができる規定についても、自治体間で取扱いに差が生じないよう、具体的な判断基準及び運用方法を明確にすべきです。	今回の改正は、経年減点補正率基準表の評点数別区分の点数に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基準年度毎に行っているものです。経年減点補正率基準表について、経過年数とそれに対応する経年減点補正率は従前と変更ありません。 　その他の内容は関連する回答も併せてご参照ください。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
3	固定資産評価基準の改正にあたり、土地の評価について、国土保全及び土地所有者の負担という観点から慎重な検討を求めます。 現在、日本では人口減少や高齢化が進む中、相続や土地の維持管理をめぐる負担が土地所有者にとって大きな問題となっています。 特に、森林、水源地、農地などは、単なる資産としての価値だけではなく、水資源の確保、災害防止、自然環境の保全など、国民全体に関わる公共的な役割を有しています。 そのような土地について、評価額に基づく固定資産税等の負担が土地所有者の維持・保有を困難にし、結果として売却や所有権の移転につながる可能性について、国として十分に検証していただきたいと考えます。 特に、収益性の低い森林や水源地等については、都市部の宅地等とは異なり、所有者が土地から十分な収益を得られない場合があります。それにもかかわらず、土地の公共的な機能を維持するための管理責任を所有者が負いながら、継続的な税負担も負うことになれば、土地を長期的に保有することが難しくなる可能性があります。 固定資産評価基準の改正にあたっては、単に土地の市場価値だけを見るのではなく、 ・森林、水源地、農地等の公共的機能 ・土地から得られる実際の収益性 ・土地の維持管理に必要となる費用 ・人口減少地域における土地所有者の負担 ・相続によって土地を取得した者が継続して保有することの困難性 なども考慮した評価の在り方について検討していただきたいです。 また、我が国の水源地や森林など国土保全上重要な土地については、国内の土地所有者が税負担等によって保有を継続できなくなることが、結果として土地所有権の移転を促すことにならないか、国として実態を把握していただきたいです。 土地の所有者が誰であるかだけではなく、「なぜその土地が所有者の手を離れることになったのか」という背景についても調査し、固定資産税を含む土地関連税制と国土保全政策を一体的に検討していただくことを要望します。 日本の森林、水源地、農地など、将来世代に引き継ぐべき土地が適切に維持される制度となるよう、今回の固定資産評価基準の改正においても十分な検討をお願いいたします。 【個人】	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
4	再建築費評点補正率の改正について 兵庫県神戸市にある木造家屋（専用住宅）の場合、再建築費評点が１８年間（Ｈ２１年度からＲ９年度迄）で約１．４８倍（累積再建築費評点補正率）に上昇します。 経過年数１８年となるＲ９年度の評点数は新築時の約５３％（経年減価補正率０．３６　再建築費評点１２万点の場合）となり、経過年数１１年の経年減点補正率５２％程度になっている。 これはインフレによる固定資産税の実質的な増税であり、何らかの調整措置が必要ではないでしょうか。 【個人】	家屋の評価においては再建築価格方式を採用しているため、建築物価の増減及び経年等による減価を評価額に反映する仕組になっております。 なお、在来分家屋について、評価替えにより評価額が上昇した場合は、固定資産評価基準第４節三により、前年度の評価額に据え置く規定を設けています。	無

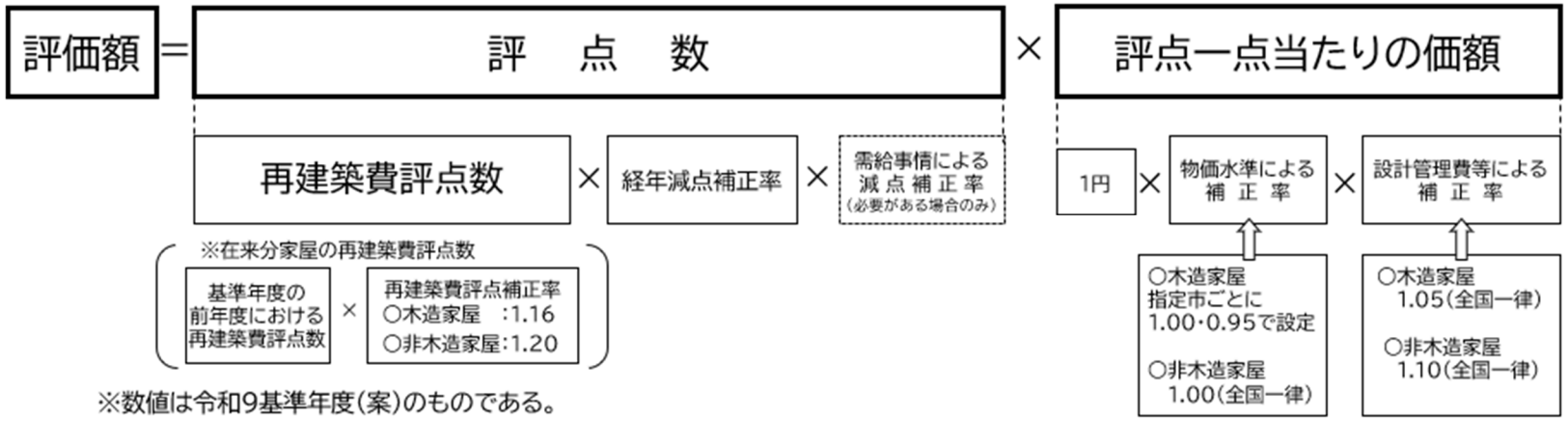
提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
5	件名：田・畑・山林の指定市町村の指定替えに係る判断理由の確認可能性について 本案では、田、畑及び山林の指定市町村について、各都道府県の意見を参考に、利用条件等が標準的かどうか等を検討した結果、一部を指定替えするとされています。 具体的には、田について北海道の美唄市から勇払郡厚真町、沖縄県の名護市から石垣市、畑について北海道の河東郡音更町から空知郡上富良野町、熊本県の菊池郡菊陽町から上益城郡甲佐町、山林について北海道の北見市から足寄郡足寄町、山梨県の南巨摩郡南部町から山梨市へ変更することが示されています。 また、固定資産評価基準上、田、畑及び山林の指定市町村は、各都道府県において利用条件等が標準的な市町村とされており、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仕組みであることも示されています。 一方、第44回固定資産評価分科会の公表資料では、「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」とする一般的な説明は確認できますが、今回の6件それぞれについて、どのような主要な事実又は比較要素を踏まえて新たな指定市町村を「利用条件等が標準的」と判断し、指定替えを必要としたのかを確認することができません。 このため、一般的な選定基準と指定替えの結果は確認できる一方、その基準が今回の各指定替えにどのように適用されたのかを、公表資料から一連に確認することが困難な状態となっています。 指定市町村の提示平均価額は、それ以外の市町村の提示平均価額を算定する際の参考となることから、今回の指定替えについて、その指定替えに係る判断理由を確認可能にしておくことは、指定市町村制度の運用内容を確認し、今回の変更を説明可能な状態にする上でも有用と考えます。 なお、本意見は、都道府県から提出された意見の全文、内部の検討資料又は全ての比較項目の公表を求めるものではありません。公表されている選定基準と今回の各指定替えとの対応を確認できる範囲で、新たな指定市町村を「利用条件等が標準的」と判断し、指定替えを必要とした主要な事実又は比較要素を確認可能にすることを求めるものです。 このため、今回指定替えされる6件について、新たな指定市町村を「利用条件等が標準的」と判断し、指定替えを必要とした主要な事実又は比較要素を、最終的な公表資料から確認できるようにしてください。 なお、これらの事項を確認できる既存の正式な公表資料がある場合には、当該資料から6件それぞれについて上記の主要な事実又は比較要素を確認できる場合に限り、新たな資料の作成ではなく、当該資料の名称又は参照先を明示する方法でも差し支えないと考えます。 【個人】	指定市町村の指定は、総務大臣による指定市町村の提示平均価額の算定を通じて市町村間の評価の均衡を図るためのものであり、田、畑及び山林の指定市町村については、「当該都道府県において利用条件等が標準的な市町村」を選定することとされています。 このため、指定替えに当たっては、基準地価格、各地目の地積割合、農林業の経営規模等に関する各種指標について総合的に分析を行った上で、都道府県との意見交換を踏まえ、最も標準的な市町村と考えられる市町村を新たな指定市町村として指定替えを行うものです。 今回の変更に当たり実施した分析の結果は、添付資料２のとおりです。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
6	件名：盛岡市及び福島市の物価水準による補正率の変更理由の確認可能性について 本案では、木造家屋に係る物価水準による補正率について、盛岡市及び福島市の率を、現行の0.90から0.95へ変更するとされています。 物価水準による補正率は、東京都特別区と各指定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定められるものであり、今回の改正については、専門機関による各種指標や有識者の意見を踏まえると説明されています。 また、指定市以外の市町村については、原則として、その市町村が所在する都道府県の指定市の率を用いる仕組みとされています。 一方、確認した公表資料からは、盛岡市及び福島市について、どのような主要な指標その他の判断材料を踏まえて、従来の0.90から0.95へ変更する判断に至ったのかを確認することができません。 このため、補正率が地域的格差を反映するためのものであること及び今回の変更結果は確認できる一方、変更理由として示されている「専門機関による各種指標や有識者の意見」と、盛岡市及び福島市を0.95とする具体的な変更結果との関係を、公表資料から確認することが困難な状態となっています。 物価水準による補正率は家屋評価に用いられる評点一点当たりの価額を構成する要素であることから、今回の数値変更について、その主要な判断材料を確認可能にしておくことは、補正率の変更内容と、その判断に用いた主要な判断材料との関係を確認し、今回の改正内容を説明可能な状態にする上でも有用と考えます。 なお、本意見は、専門機関の資料若しくは基礎データの全部、有識者の意見の全文又は検討過程全体の公表を求めるものではありません。各指標と補正率との機械的な対応関係、算定式又は個別の重み付けの公表を求めるものでもありません。複数の指標や有識者の意見を総合的に勘案して判断した場合には、それらと0.95との一対一の対応を求めるものではなく、0.95への変更判断に主要に用いた判断材料を確認可能にすることを求めるものです。また、0.95という補正率自体の変更を求めるものではありません。 このため、盛岡市及び福島市について、0.90から0.95へ変更する判断に際して、具体的にどのような指標その他の判断材料を主要に考慮したのかを識別できる程度の内容を、最終的な公表資料又は継続的に確認可能な正式な公表参照先から確認できるようにしてください。 既存の正式な公表資料により上記事項を確認できる場合には、新たな資料を作成するのではなく、当該資料の名称又は参照先を明示する方法でも差し支えないと考えます。 【個人】	物価水準補正率の見直しに当たっては、以下の各指標等をもとに、一般社団法人日本建築学会の有識者のご意見を踏まえ、検討を行っております。 ・建設物価・建築費指数の都市間格差指数（一般財団法人建設物価調査会） ・モデル家屋による指定市ごとの地域差指数（一般財団法人日本不動産研究所への委託調査） ・新営予算単価の地域別工事費指数（国土交通省）	無
7	第2章家屋　第4節経過措置 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において、非木造家屋をRC造や鉄骨造、軽量鉄骨造などの構造による違いによって、違いをつけてもよいのでは。 それぞれの構造別の再建築費評点補正率は、大きな差がないものなのか。 【個人】	非木造家屋の再建築費評点補正率については、再建築費評点基準表においても木造と非木造の２種類に大別しており、細分化により評価が複雑化してしまうことなどから、構造ごとに設定することとはしていないものです。	無
8	指定市町村の変更理由等について 今回、田、畑及び山林の評価に係る指定市町村が変更されることについて、変更の理由を明らかにしていただきたい。 また、今回指定される市町村について、どのような基準・考え方により選定されたのか、従前の指定市町村との比較も含め、具体的な選定理由を示していただきたい。 【個人】	指定市町村の指定は、総務大臣による指定市町村の提示平均価額の算定を通じて市町村間の評価の均衡を図るためのものであり、田、畑及び山林の指定市町村については、「当該都道府県において利用条件等が標準的な市町村」を選定することとされています。 このため、指定替えに当たっては、基準地価格、各地目の地積割合、農林業の経営規模等に関する各種指標について総合的に分析を行った上で、都道府県との意見交換を踏まえ、最も標準的な市町村と考えられる市町村を新たな指定市町村として指定替えを行うものです。 今回の変更に当たり実施した分析の結果は、添付資料２のとおりです。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
9	新増分の家屋に対する負担調整措置の導入について 　今回の改正により、再建築費評点補正率が大幅に上昇した結果、多くの在来分家屋において理論上の評価額が前年度決定価格を上回ることが見込まれる。しかしながら、在来分家屋については価格の据置措置が適用されるため、実際に価格が上昇することはない。 　一方で、新増分家屋については、このような据置措置が適用されないため、令和9基準年度の評価基準に基づいて評価された家屋と、その直前の年度に建築された同等の家屋との間に、評価額の大幅な乖離が生じることとなる。特に、後者については据置措置により価格上昇が抑制される一方、前者は上昇後の固定資産評価基準を直接反映した評価となることから、建築時期の違いのみを理由として著しい評価の不均衡が発生するおそれがある。 　このような急激な物価上昇局面においては、納税者間の負担の公平性を確保するとともに、新築・増築家屋の所有者に対する急激な税負担の増加を緩和する観点から、新増分家屋についても一定の負担調整措置を導入することを検討すべきである。 【東京都八王子市資産税課】	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無
10	地価下落地域における評価額の修正措置は、納税者負担の適正化の観点から一定の意義がある。しかし、対象期間を令和8年1月1日から同年7月1日までの半年間に限定している点は、市場の実態を十分に反映しきれないおそれがある。地価の下落は特定の半年間に集中するとは限らず、令和7年後半から継続している場合や、令和8年後半以降も進行する場合がある。都道府県地価調査（7月1日時点）を主たる根拠とする現行の把握方法では、基準日前後の変動を十分に捕捉できない。 　この結果、令和9年度の宅地評価額が実際の市場価格に対して過大となり、固定資産税負担の不均衡を生じさせる可能性がある。特に、評価替えの3年周期の中で据置措置等との組み合わせにより、下落が反映されにくい構造は、課税の公平性を損なう。 　ついては、下落状況の把握期間を少なくとも基準年度の価格調査基準日から令和8年7月1日までのより長期にわたるものに拡大すること、または複数時点の地価公示・鑑定評価を活用した柔軟な修正を可能とすることを検討されたい。また、市町村が下落を認める判断基準をより明確化し、納税者への説明責任を高める措置を併せて求める。 【個人】	令和９年度の評価替えにおける価格調査基準日は令和８年１月１日とされており、当該基準日時点の地価公示価格や不動産鑑定士等による鑑定評価等を活用して評価額を算定することとされていますが、改正案においては、宅地等について、当該基準日以降の地価下落をできる限り評価額に反映できるよう、市町村長が令和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、その下落状況を評価額に反映することができることとしています。 　また、地価下落の状況等は市町村ごとに異なることから、評価額の修正については、各市町村において、公的指標である都道府県地価調査や不動産鑑定士等による鑑定評価等を用いて地価下落の状況を把握した上で、適切に判断されるものと考えています。	無
11	本告示案の公表および意見募集にあたり、国民の生活防衛および固定資産税等の税負担適正化の観点から、以下の通り強く意見を提出いたします。 １．就職氷河期世代の居住安定と生活防衛を脅かす「実質増税」の絶対阻止 　かつての国の雇用政策の失敗により、不当に不安定雇用や低収入に据え置かれてきた「就職氷河期世代（現在40代50代）」が、将来の高齢化や単身化を見据えて細々と維持しているマイホーム（戸建て住宅）や生活用資産に対し、評価基準の改定を口実にした実質的な増税や負担増を課すことは断じて許されません。 物価高騰や実質賃金の低迷が続く中、生活の最後の砦である居住空間に対する課税強化は、氷河期世代や一般庶民をさらなる生活困窮に追い込むものです。負担軽減と公平性を最優先とした運用を強く求めます。 ２．大企業・富裕層への適正課税の徹底 　庶民の生活資産への負担増を抑える一方で、巨大利権を持つ特定企業や富裕層の保有する大規模商業地等に対しては、実態に即した適正かつ公正な課税が行われるよう、厳格な監査を徹底することを求めます。 【個人】	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	無

添付資料１

家屋評価額の計算式



※数値は令和9基準年度（案）のものである。

添付資料２

指定市町村の変更に係る分析結果

【田】

○北海道

指標名		(改正案)厚真町		(現行)美唄市		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	39,900	▲0.3	77,000	92.4	40,020
② 一般田の平均評価額	円/千㎡	31,000	0.0	39,000	25.8	31,000
③ 評価総地積に対する一般田の占有率	%	18.4	1.7	52.0	187.3	18.1
④ 納税義務者1人当たりの一般田地積	㎡/人	50,999	1.7	105,256	109.9	50,137
⑤ 1経営体当たりの保有田地積	㎡/経営体	120,300	18.1	154,400	51.5	101,900

○沖縄県

指標名		(改正案)石垣市		(現行)名護市		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	54,100	13.6	71,920	51.0	47,623
② 一般田の平均評価額	円/千㎡	39,000	▲9.3	70,000	62.8	43,000
③ 評価総地積に対する一般田の占有率	%	5.4	35.0	0.3	▲92.5	4.0
④ 納税義務者1人当たりの一般田地積	㎡/人	5,102	94.4	1,898	▲27.7	2,625
⑤ 1経営体当たりの保有田地積	㎡/経営体	19,400	19.0	9,700	▲40.5	16,300

【畑】

○北海道

指標名		(改正案)上富良野町		(現行)音更町		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	14,900	▲10.2	28,100	69.3	16,594
② 一般畑の平均評価額	円/千㎡	7,000	▲22.2	12,000	33.3	9,000
③ 評価総地積に対する一般畑の占有率	%	38.0	46.7	65.8	154.1	25.9
④ 納税義務者1人当たりの一般畑地積	㎡/人	119,788	0.1	164,497	37.5	119,612
⑤ 1経営体当たりの保有畑地積	㎡/経営体	167,700	▲28.0	323,700	39.0	232,800

○熊本県

指標名		(改正案)甲佐町		(現行)菊陽町		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	63,900	2.7	60,000	▲3.6	62,231
② 一般畑の平均評価額	円/千㎡	57,000	35.7	48,000	14.3	42,000
③ 評価総地積に対する一般畑の占有率	%	16.0	6.0	24.9	64.9	15.1
④ 納税義務者1人当たりの一般畑地積	㎡/人	4,006	▲16.0	6,915	44.9	4,771
⑤ 1経営体当たりの保有畑地積	㎡/経営体	6,500	▲44.0	25,500	119.8	11,600

＜田及び畑の出典＞
①:総務省「基準地及び標準地に関する調査」 ②～④:総務省「令和 7 年度固定資産の価格等の概要調書」
⑤:農林水産省「2020 年農林業センサス」

【山林】

○北海道

指標名		(改正案)足寄町		(現行)北見市		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	3,740	2.5	6,512	78.5	3,649
② 一般山林の平均評価額	円/千㎡	2,000	▲33.3	3,000	0.0	3,000
③ 評価総地積に対する一般山林の占有率	%	53.2	29.8	49.7	21.2	41.0
④ 納税義務者1人当たりの一般山林地積	㎡/人	263,520	9.5	126,688	▲47.3	240,616
⑤ 1経営体当たりの保有山林地積	㎡/経営体	329,400	▲91.8	6,415,000	60.2	4,004,900
⑥ 人工林比率	%	41.9	8.0	57.3	47.7	38.8

○山梨県

指標名		(改正案)山梨市		(現行)南部町		県内市町村平均
		指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	指標	県内市町村平均からの乖離率(%)	
① 前基準年度(R6)の基準地価格	円/千㎡	24,306	2.2	36,400	53.0	23,784
② 一般山林の平均評価額	円/千㎡	14,000	▲6.7	23,000	53.3	15,000
③ 評価総地積に対する一般山林の占有率	%	51.7	3.0	83.8	66.9	50.2
④ 納税義務者1人当たりの一般山林地積	㎡/人	20,570	21.5	27,545	62.7	16,927
⑤ 1経営体当たりの保有山林地積	㎡/経営体	1,428,800	▲24.6	300,100	▲84.2	1,894,400
⑥ 人工林比率	%	51.3	0.6	72.5	42.2	51.0

＜山林の出典＞
①:総務省「基準地及び標準地に関する調査」 ②～④:総務省「令和 7 年度固定資産の価格等の概要調書」
⑤:農林水産省「2020 年農林業センサス」 ⑥:林野庁「森林資源の現況調査」(令和4年3月 31 日現在)等