

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（市 町 村 税 担 当 課 扱 い）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
（市 町 村 課 ・ 固 定 資 産 評 価 課 扱 い）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

令和 7 年度又は令和 8 年度における土地の価格に関する
修正基準の取扱いについて

今般、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく令和 7 年度又は令和 8 年度における土地の価格に関する修正基準（以下「修正基準」という。）が、令和 6 年 7 月 9 日付け総務省告示第 224 号をもって別紙 1 のとおり告示され、令和 7 年度分又は令和 8 年度分の固定資産税に適用することとされたところではありますが、その適用に当たっては、下記事項に御留意のうえ評価事務が円滑に進められるよう、よろしく申し上げます。また、併せて、この旨を貴都道府県内の市町村に御連絡願います。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

1 基本的事項

地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく令和 7 年度又は令和 8 年度における土地の価格の修正は、修正基準によって行うものであること。

修正基準においては、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく修正を最も適切に行うため、令和 5 年 1 月 1 日時点の価格に修正率を適用することとしているが、既に下落修正を行っている宅地については、3(2)の方法によっても差し支えないものであること。

2 宅地の価格の下落状況の把握

修正基準第 2 節二、第 3 節二に規定する宅地の価格の下落状況の把握は、以下により行うものであること。

(1) 都道府県地価調査及び不動産鑑定士等の意見等から判断して最も価格の下落が大きいと思われる標準宅地について、下落状況を把握する。

- (2) (1)の結果、補足地点を選定する必要がある場合には、不動産鑑定士等の意見等を参考に他の標準宅地を選定し、時点修正により下落状況を把握する。
- (3) (1)又は(2)の結果、価格が上昇又は横ばいであり、市町村内において地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わない。

3 宅地の区分及び修正率の適用

- (1) 宅地の区分及び修正率の適用は修正基準第2節三、第3節三によるものであるが、修正率の適用に当たっては、次の点に留意する必要があること。
 - ① 地価下落率に特殊な要因が含まれている場合においては、地域等を限定して適用することが可能な場合を除いては、その率を修正率として適用しないものであること。
 - ② 最大下落率等を修正率として適用する場合においては、令和9年度評価替えとの均衡を考慮する必要があること。
- (2) 価格の修正方法として、修正基準第2節三、第3節三は、令和5年1月1日時点の価格に修正率を乗じることとしているが、例えば令和7年度における価格の修正の場合において、電算処理等の関係から令和5年1月1日時点の価格を修正した価格（以下「令和5年7月1日時点の価格」という。）でデータを保有している団体においては、当該価格にその後の地価下落率（令和5年7月1日から令和6年7月1日までの下落率をいう。以下この項において同じ。）を乗じる方法によっても、同じ価格を求めることとなるものであり差し支えない。

なお、この場合において、令和5年7月1日時点の価格を求めるに当たり、不動産鑑定評価等により把握した下落率と異なる修正率を適用していたときは、当該価格にその後の地価下落率をそのまま乗じると、修正基準第2節三で求める価格と異なることとなる場合もあることから、修正率の適用に当たっては調整を行う必要もあること。
- (3) 時点修正に係る鑑定評価の様式は、令和7年度における価格の修正の場合、別紙2に示すとおりであり、修正基準第2節三の修正率は、当該様式の「(4)時点修正率」欄の「令和5年1月1日～令和5年7月1日」欄の数値と「令和5年7月1日～令和6年7月1日」欄の数値を乗じて得られた数値となるものであること。

なお、(2)により令和5年7月1日時点の価格に、その後の1年間の地価下落に応じた修正を行う場合の修正率は、一般に「(4)時点修正率」欄の「令和5年7月1日～令和6年7月1日」欄の数値となるものであること。

4 路線価等の公開

路線価等の公開の具体的な方法については、図面又は表示台帳を更新、修正するかあるいは凡例を追加する等の方法によるものとするが、いずれの方法においても各年度の修正率を明示する方法によるものとする。

(別紙1)

○総務省告示第二百一十四号

地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)附則第十七条の二第一項の規定に基づき、同項に規定する総務大臣が定める基準を次のとおり定めたので、同条第七項の規定に基づき告示する。

令和六年七月九日

総務大臣 松本 剛明

令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準

第1節 通則

- 一 令和7年度分又は令和8年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 市街化区域農地その他の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について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第2節 令和7年度における宅地の価格の修正

- 一 令和7年度における宅地の価格の修正の順序
令和7年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。
 - (1) 宅地の価格の下落状況を把握する。
 - (2) 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。)第1章第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区

(Ⅰ、Ⅱ)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区(以下「用途地区」という。)を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 令和6年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、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を活用し、令和5年1月1日から令和6年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第1章第3節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第1章第3節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第1章第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握し

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乗じる。

(二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 評価基準第1章第3節二(二)2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二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乗じる。

四 令和6年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「令和6年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

(1) 令和6年度における修正を行った後の価格

(2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第3節 令和8年度における宅地の価格の修正

一 令和8年度における宅地の価格の修正の順序
令和8年度における宅地の価格の修正は、次

によるものとする。

- (1) 宅地の価格の下落状況を把握する。
- (2) 用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。
- (3) 令和6年度又は令和7年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、令和5年1月1日から令和7年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第1章第3節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第1章第3節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第1章第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

- (1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
- (2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二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乗じる。

(二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 状況類似地区を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二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乗じる。

四 令和6年度又は令和7年度において価格の修正を行った宅地についての調整

令和6年度における修正又は前節の価格の修正（以下「令和7年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

(1) 令和6年度における修正を行った後の価格

(2) 令和7年度における修正を行った後の価格

(3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

(別紙2)

標準宅地の時点修正率一覧表 (令和7年度における価格の修正の場合)

様

発行年月日	第 令和 年 月 日
不動産鑑定業者 の住所及び名称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士(補)

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番	(3) 令和5年1月1日現在		(4) 時点修正率		備 考
		標準価格	鑑定評価価格	令和5年1月1日 ~令和5年7月1日	令和5年7月1日 ~令和6年7月1日	
		円/m ²	円/m ²	100	100	
				100	100	
				100	100	

(注1) この様式は、時点修正依頼地点の指示、時点修正の結果の報告及び検討の際に使用する。

(注2) 「(1)標準宅地番号」、「(2)所在及び地番」、「(3)令和5年1月1日現在標準価格、鑑定評価価格」欄は、市(町村)において記載すること。