

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 4 年度又は令和 5 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 4 年度又は令和 5 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 3 年 7 月 1 日付け総務省告示第 220 号をもって別紙 1 のとおり告示され、令和 4 年度分又は令和 5 年度分の固定資産税に適用することとされたところです。

つきましては、新型コロナウイルス感染症による影響その他の要因により地価動向が変化している場合もあることに御留意いただき、下記事項も踏まえ、適正な評価事務の執行に努めていただくようお願いいたします。

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 4 年度又は令和 5 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 2 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6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2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4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2年1月1日時点の価格を修正した価格（以下「令和2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2年7月1日から令和3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2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4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2年1月1日～令和2年7月1日」欄の数値と「令和2年7月1日～令和3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2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2年7月1日～令和3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。