

自治体平均負担水準方式・ 類似土地負担水準方式の 具体的な運用方法等について

～土地の前年度課税標準額算出における
「みなし方式」からの脱却を目指して～

兵庫県芦屋市総務部課税課
固定資産税係長 吉見 尚典 氏

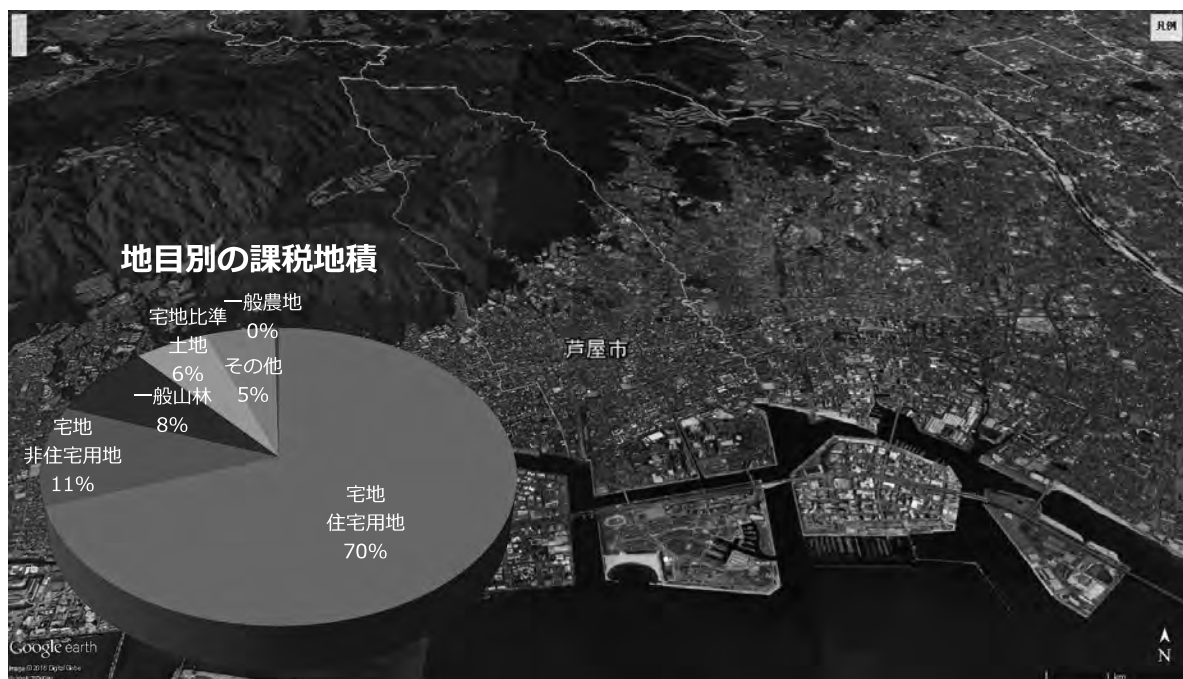
自治体平均負担水準方式と 類似土地負担水準方式の 具体的な運用方法等について

～ 土地の前年度課税標準額算出における
「みなし方式」からの脱却を目指して ～

兵庫県 芦屋市
総務部課税課 固定資産税係 吉見

芦屋市の概要

1

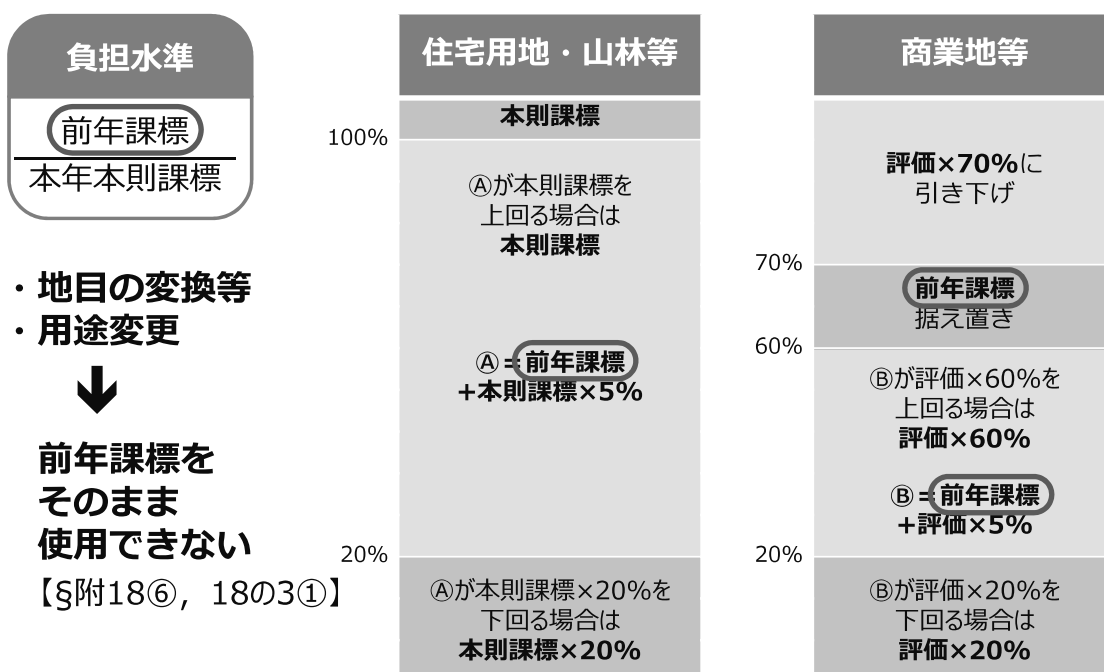


用語の呼称・略称

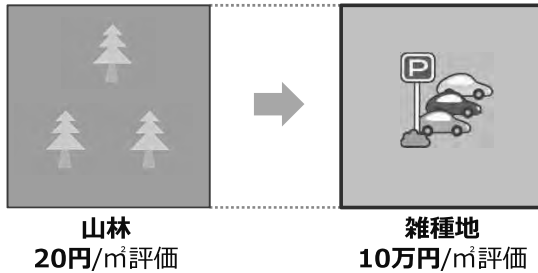
呼称・略称	意味
小規模	小規模住宅用地
一般	一般住宅用地
非住宅	住宅用地以外の宅地
本年	本年度, 現年度, 賦課年度, 当該年度
前年	前年度
評価	評価額, 価格
課標	課税標準額
本則課標	評価額 (×住宅用地特例率)

※本発表の解釈・意見に関する部分は発表者個人の私見です。

負担調整措置【§附18】



地目の変換等があった場合 【§附18⑥, 附17①V】

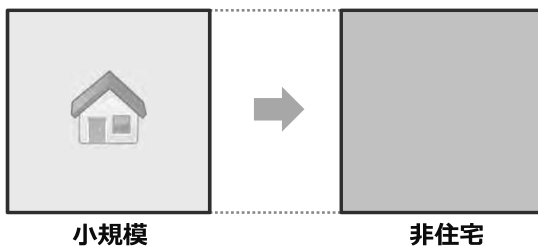


比準課標 【§附17①VI】

$$\text{自身土地の本年評価} \times \frac{\text{類似土地の前年課標}}{\text{類似土地の本年評価}}$$

類似土地負担水準方式

用途変更があった場合 【§附18の3】

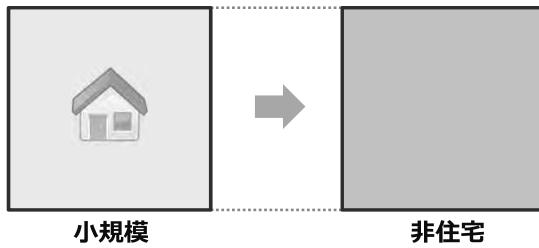


平均前年課標 【§附18の3①】

$$\text{自身土地の前年評価} \times \frac{\text{自治体内の同用途の全ての宅地等の前年課標}}{\text{自治体内の同用途の全ての宅地等の前年評価}}$$

自治体平均負担水準方式

用途変更があった場合のみなし規定【§H27改附18】



- 過去の負担調整措置が適用される以前から、新用途だったものとして、過去から全ての年度の課税計算を行う

年度	評価	課税
H02	6,000万	6,000万
H03	7,000万	6,300万
⋮	⋮	⋮
H28	3,000万	2,100万
H29	3,000万	2,100万

みなし方式

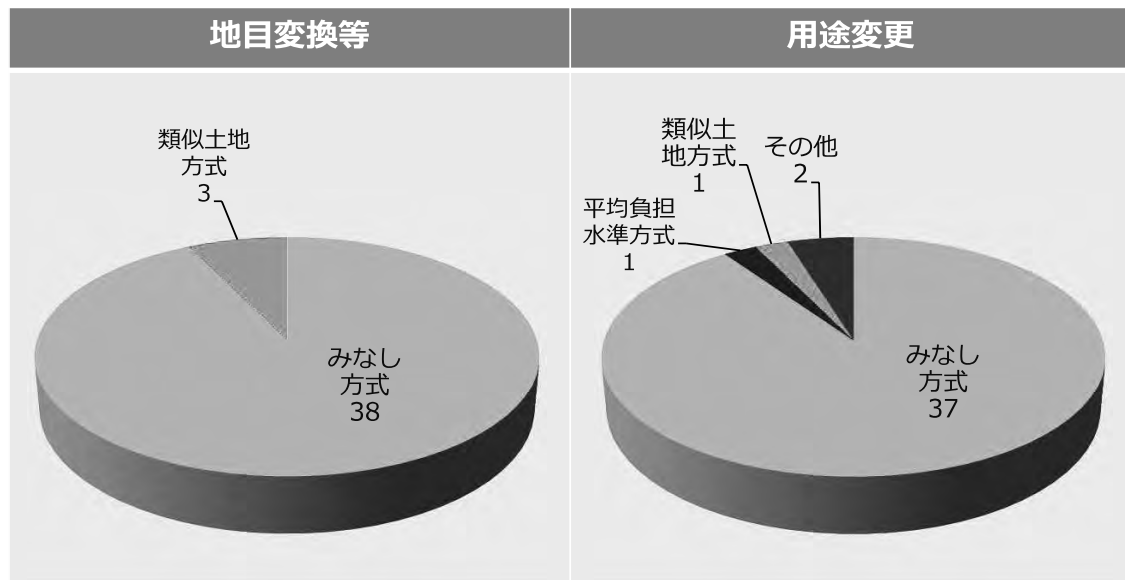
前年課税の算出パターン分類

異動内容	算出方式	前年課税	みなし規定適用	
			算出方式	前年課税
異動なし		前年課税実額		前年課税実額
新課税・地目変換等	類似土地 負担水準方式	比準課税	類似土地 負担水準方式 (みなし方式)	比準課税 (みなし前年課税)
用途変更	自治体平均 負担水準方式	平均前年課税	● みなし方式	みなし前年課税
地目変換等 +用途変更	自治体平均 負担水準方式	平均前年課税	● みなし方式	みなし前年課税

本則2方式

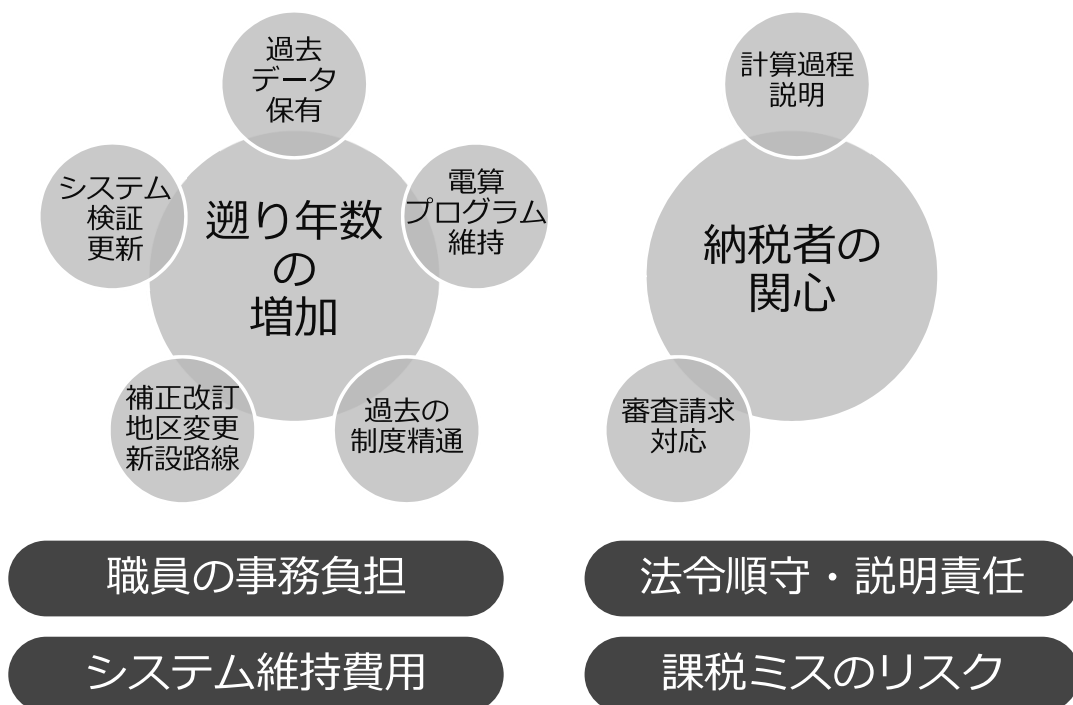
みなしのみ方式

兵庫県下市町のアンケート結果



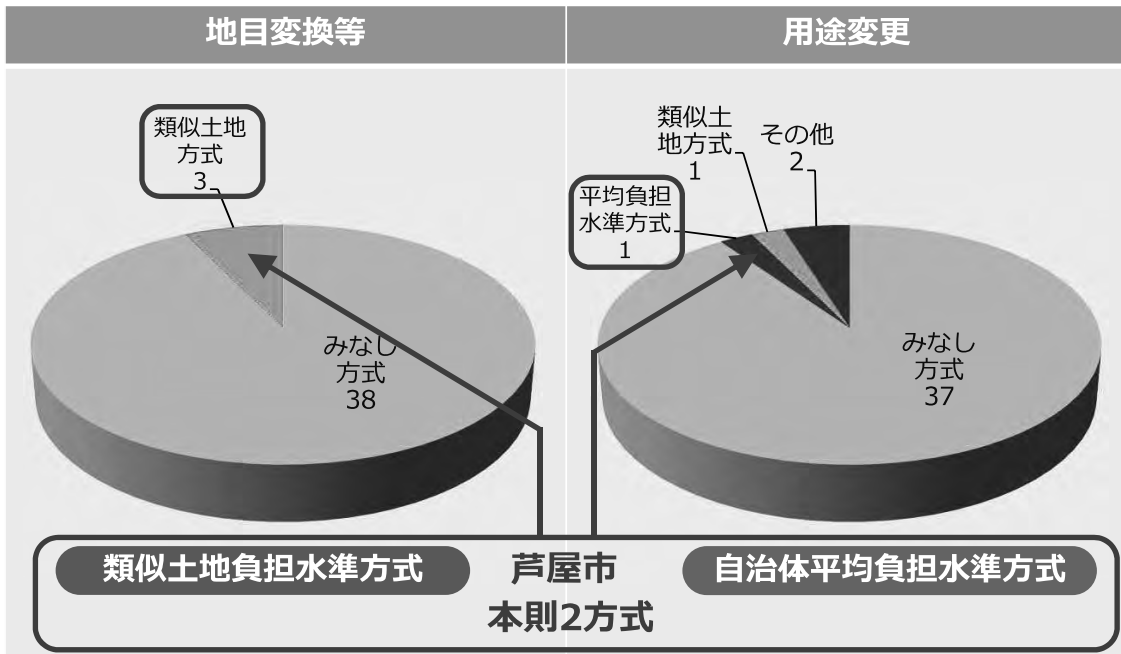
→ ほとんどの自治体でみなしのみ方式での運用

みなしのみ方式継続のリスク

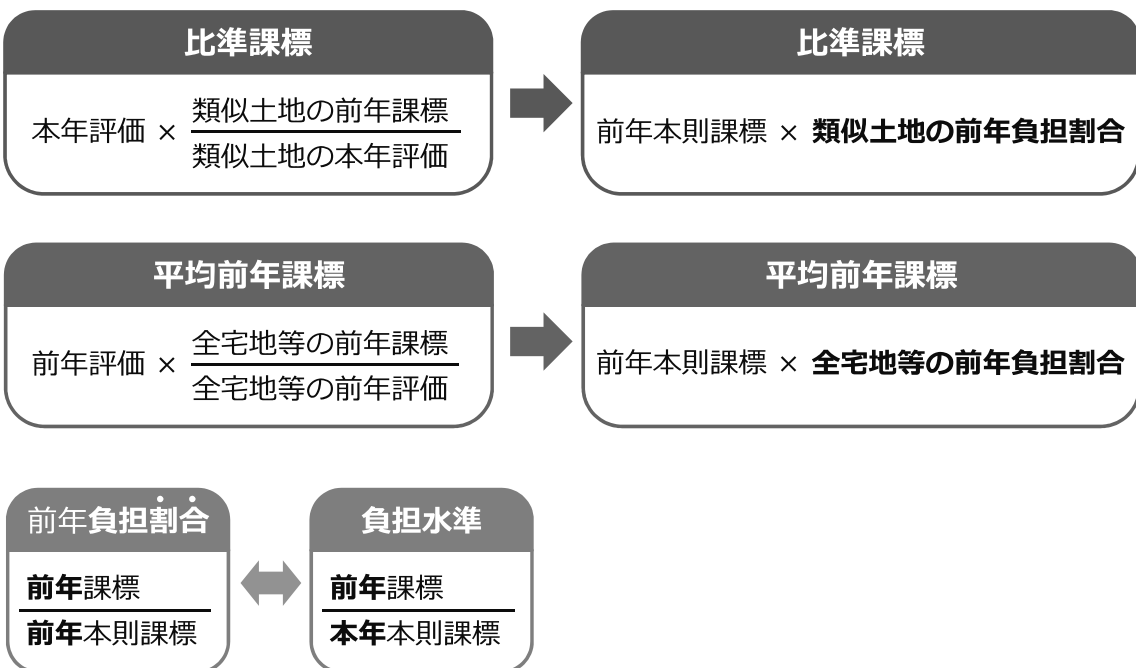


→ みなしのみ方式からの脱却を検討しては？

兵庫県下市町のアンケート結果(芦屋市)



芦屋市における本則2方式の算出式の工夫

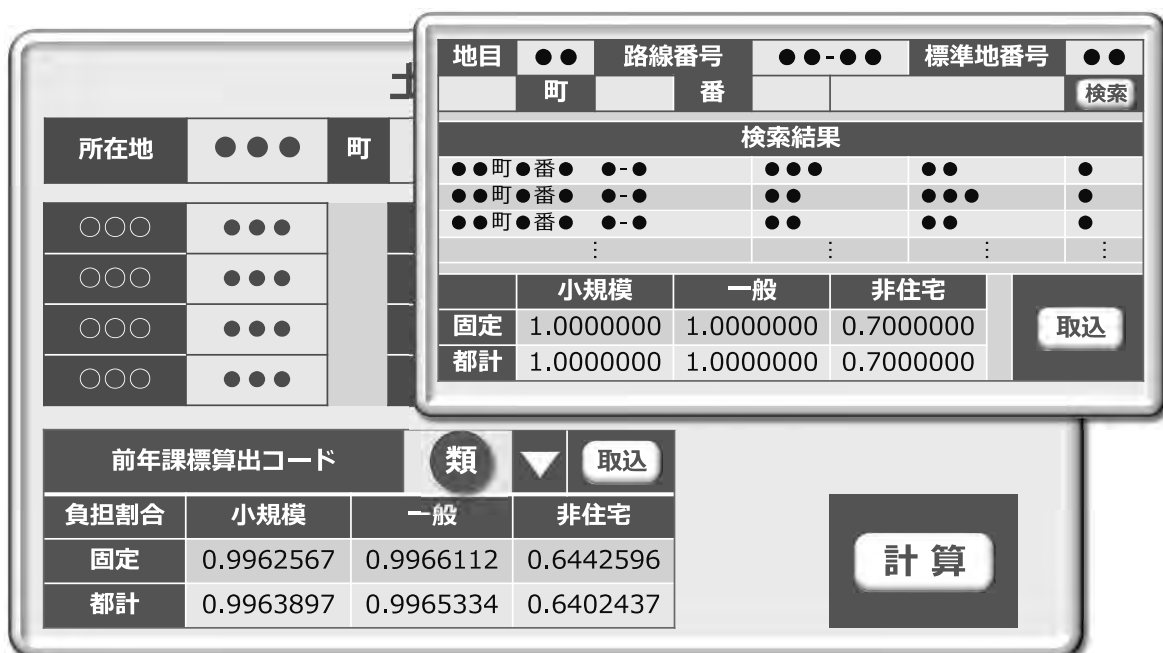


・ 類似土地として取り込まれることを想定し、全土地データに前年負担割合を保持

芦屋市の本則2方式の運用方法

異動内容	前年(比準)課標の算出式
異動なし	実 前年課標実額
新課税・ 地目変換等	類 類似土地負担割合方式 自身土地の前年本則課標 × 類似土地前年負担割合
用途変更 (+地目変換等)	平 自治体平均負担割合方式 自身土地の前年本則課標 × 自治体平均前年負担割合

芦屋市の画面操作イメージ



所在地 ●●● 町

地目 ●● 路線番号 ●●-●● 標準地番号 ●●

町 番 検索

検索結果

	小規模	一般	非住宅	
●●町●番● ●-●	●●●	●●●	●●●	●
●●町●番● ●-●	●●	●●	●●●	●
●●町●番● ●-●	●●	●●	●●	●
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
固定	1.0000000	1.0000000	0.7000000	取込
都計	1.0000000	1.0000000	0.7000000	

前年課標算出コード **類** ▼ 取込

負担割合	小規模	一般	非住宅
固定	0.9962567	0.9966112	0.6442596
都計	0.9963897	0.9965334	0.6402437

計算

類と平の判別例

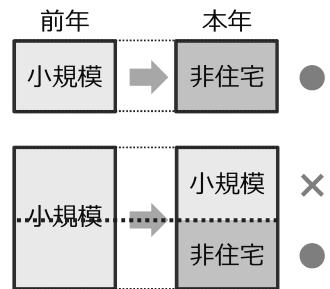


コード	異動内容
実	異動なし
類	新課税・地目変換等
平	用途変更(+地目変換等)

- 地目変換等の有無
→ 地目変換等あり
- 用途変更の有無

用途変更とは

前年	本年
<ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模以外 ・ 小規模部分 + 小規模以外部分 	<ul style="list-style-type: none"> ● 小規模
<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般以外 ・ 一般部分 + 一般以外部分 	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般
<ul style="list-style-type: none"> ● 非住宅以外 ・ 非住宅部分 + 非住宅以外部分 	<ul style="list-style-type: none"> ● 非住宅



- 本年の小規模・一般・非住宅それぞれの区分ごとに判定
- 他用途から該当用途に変更したことにより、
該当用途の地積が前年より増加していることが要件
→ 該当用途の地積が前年から変動がない場合、減少した場合は非該当

類と平の判別例

H28
㎡評価:15万
小規模:300㎡



→
造成
店舗新築

H29
㎡評価:20万
小規模:200㎡
非住宅:100㎡



一筆一画地

一筆一画地

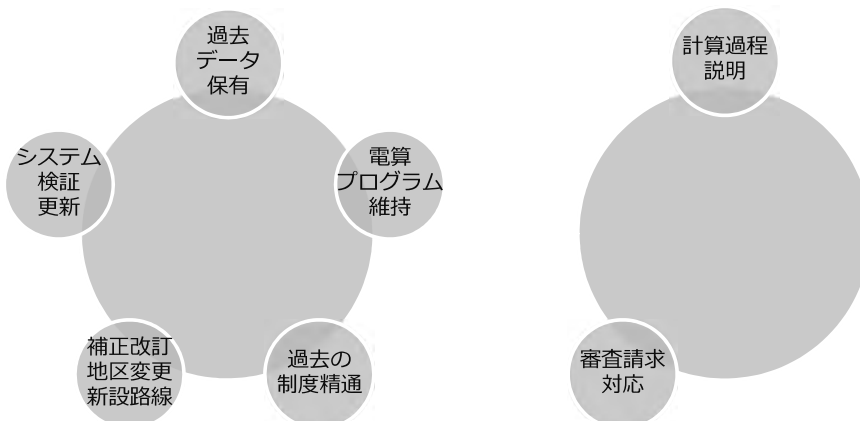
コード	異動内容
実	異動なし
類	新課税・地目変換等
平	用途変更(+地目変換等)

- 地目変換等の有無 → 画地単位で判定
→ 地目変換等あり
- 用途変更の有無
→ 小規模：用途変更なし
→ 非住宅：用途変更あり

区分	地目変換等	用途変更	採用コード
小規模	●	×	類
非住宅	●	●	平

本則2方式のメリット

- みなしのみ方式のデメリットの裏返し



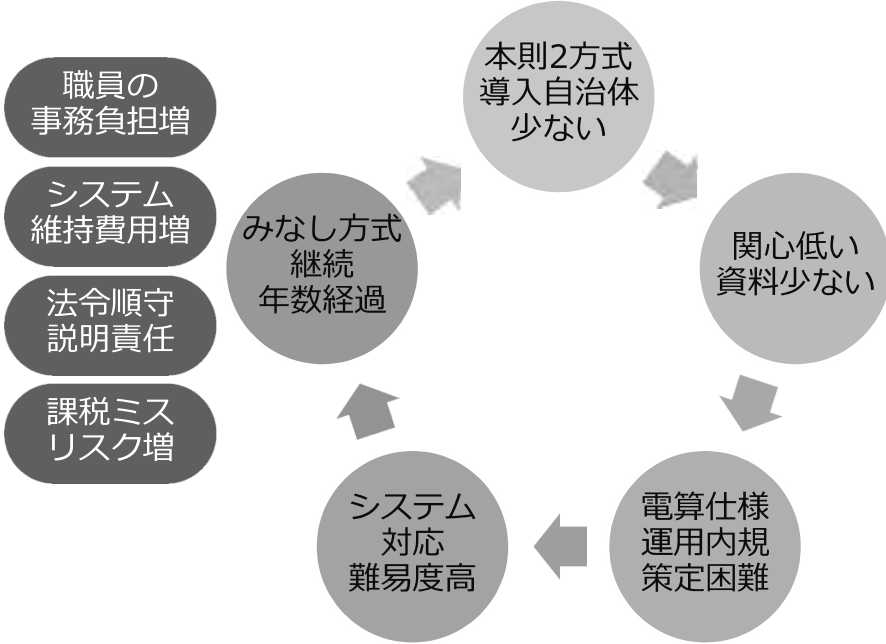
本則2方式のデメリット

- 地目変換等・用途変更の**ケース判別**が必要
→ 芦屋市パターン集を参考に
- 類似土地で**選定に迷う**ケースあり
→ 異動土地自身の負担割合との比較で適合性判別可
- **返還金対応**には別途計算が必要
→ 芦屋市では別途Excel等で個別対応

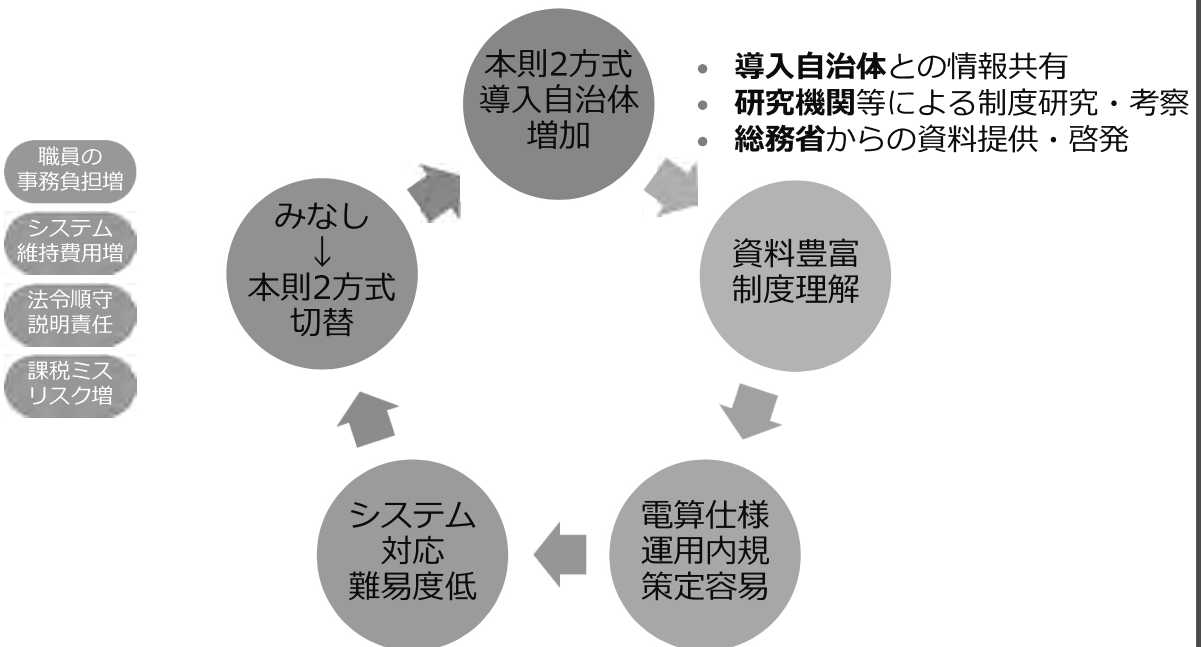
本則2方式導入時の課題

- **標準対応のパッケージシステム**があまりない
→ 導入には**カスタマイズが必要**な場合が多い
- 制度に関する書籍等の**参考資料が少ない**
→ 導入時の**詳細な仕様を固めにくい**
- 導入後も**過年度更正分は旧方式**で計算必要
→ 別途Excelツール等があれば対応可
→ 旧システムを1端末だけ残す等の**並行運用の検討**
- 自治体内で**負担水準のばらつき**が大きいと導入しづらい
→ 据置特例がなくなれば**影響小さい**
- みなし方式採用自治体は**条例で制定**
→ 導入するには**条例改正が必要**

みなしのみ方式からの脱却を目指して



みなしのみ方式からの脱却を目指して



類似土地負担割合方式と自治体平均負担割合方式の判別パターン集

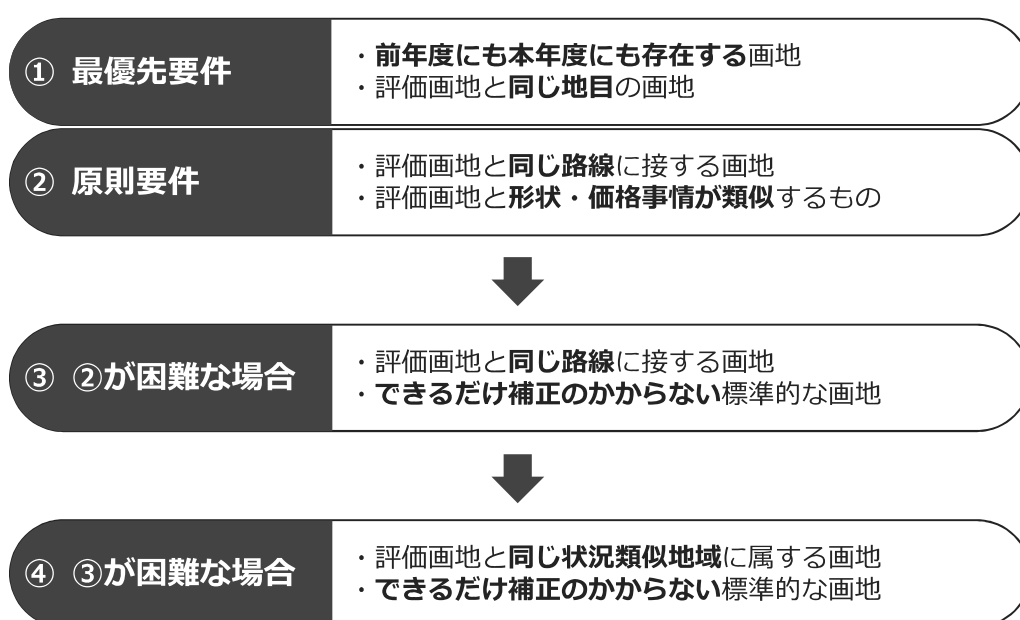
(1) 算出パターンの種類

コード	異動内容	異動代表例	前年度(比準)課標算出方法
平	用途変更	住宅なり, 非住宅なり	自治体平均前年負担割合を使用
	評価変更+用途変更 地目変更+用途変更	評価変更+住宅なり 評価変更+非住宅なり	
類	評価変更 地目変更 新課税土地	単価変更, 画地地積の変更 現況地目変更, 課税なり	類似土地を選定し, 類似土地前年負担割合を使用
自	評価変更なし & 他区分に用途変更あり & 自区分に用途変更なし	住戸数減のときの小規模 住戸数増のときの一般	類似土地は選定せず, 自身土地前年負担割合を使用
実	前年課標変更不要の異動	評価・用途に変更なし 評価替見直しによる評価変更	自身前年課標実額をそのまま使用

(2) 類似土地の選定基準

「類」で類似土地選定を行う場合、以下の手順で選定を行います。

いずれの場合も、異動前の自身土地前年負担割合に留意し、僅かな異動なのに大幅に課標水準が変動すること等がないよう留意します。



(3) 基本的な判別パターン例

異動事由	前年度	⇒	本年度	小規模	一般	非住宅	解説
非住宅なり	小:100㎡	⇒	非:100㎡	-	-	平	非住宅なり

□：画地
 小：小規模住宅用地
 一：一般住宅用地
 非：非住宅用地
 単価：1㎡当たり評価額

「-」：本年度存在しない区分
 「平」：自治体平均前年負担割合により前年課標算出
 「類」：類似土地前年負担割合により前年課標算出
 「自」：自身土地前年負担割合により前年課標算出
 「実」：自身土地の前年課標実額を使用

異動事由	前年度	⇒	本年度	小規模	一般	非住宅	解説
非住宅なり	小:100㎡	⇒	非:100㎡	-	-	平	非住宅なり
住宅なり	非:100㎡	⇒	小:100㎡	平	-	-	住宅なり
単価変更	非:100㎡ 単価20万	⇒	非:100㎡ 単価25万	-	-	類	地積・画地に変更はないが、㎡単価が変わったことにより評価額が変わるため、類似土地選定する。 ただし、基準年度の評価替え事由による評価額変更の場合は「実」となる。以降、このパターン集の評価変更は基準年度の評価替え事由以外の要因の前提とする。
地積更正	小:100㎡ 単価20万	⇒	小:110㎡ 単価20万	類	-	-	単価・画地構成に変更はないが、地積が変わったことにより評価額が変わるため、類似土地選定する。
登記 地目変更 地積変更なし	登記:山林 現況:宅地 100㎡	⇒	登記:宅地 現況:宅地 100㎡	-	-	実	登記による地目変更があった場合でも、現況に何ら変化がなく、前年度と本年度の現況地目に変更がなければ、登記情報の整備のみで前年課標を求めなおす必要はない。
登記 地目変更 地積変更あり	登記:山林 現況:宅地 50㎡	⇒	登記:宅地 現況:宅地 50.56㎡	-	-	類	登記で地目変更がなされ、登記地積にも変更があった場合（10㎡以上の宅地以外の地目の登記地積は小数点以下がない）は、地積更正同様、評価額が変わるため、類似土地選定する。
現況 地目変更	山林 100㎡	⇒	宅地 非:100㎡	-	-	類	現況地目変更があるので類似土地選定する。

異動事由	前年度 ⇒ 新年度	小規模	一般	非住宅	解説
課税なり	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">非:100㎡ 市</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">非:100㎡ 私人</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	-	-	類	新課税土地なので、類似土地選定。
課税なり + 住宅なり	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">非:100㎡ 市</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:100㎡ 私人</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	類	-	-	新課税土地。 新課税の場合、前年度の非課税の際の用途は関係ない。
単価変更 + 住宅なり	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">非:300㎡ 単価20万</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:100㎡ 単価25万</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	平	平	-	評価変更 & 住非変更なので自治体平均負担割合。
住戸数減	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:300㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:100㎡</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	自	平	-	住戸数が減った場合、一般は地積が増えるので用途変更となるが、小規模は地積が減っているので用途変更はない。 評価の変更もないので、小規模については、類似土地選定も行わず、自身土地負担割合を使用。
住戸数増	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:600㎡ 一:400㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:800㎡ 一:200㎡</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	平	自	-	住戸数が増えた場合、小規模は地積が増えるので用途変更となるが、一般は地積が減っているので用途変更はない。 評価の変更もないので、一般については、類似土地選定も行わず、自身土地負担割合を使用。
評価変更 + 住戸数減	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:300㎡ 単価20万</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:100㎡ 単価25万</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	類	平	-	一般は地積が増えるので用途変更となる。 評価の変更があるので、小規模については類似土地選定を行う。
評価変更 + 住戸数増	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:300㎡ 単価25万</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:400㎡ 一:100㎡ 単価20万</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	平	類	-	小規模は地積が増えるので用途変更となる。 評価の変更があるので、一般については類似土地選定を行う。
一部 非住宅なり	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:300㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">小:200㎡ 一:100㎡ 非:200㎡</div> </div> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">所有権移転</p>	自	自	平	非住宅は地積が増え、用途変更あり。 小規模・一般は地積の増加がなく、評価の変更もないため、自身の土地の従前の負担割合で前年課税を算出する。

(4) 複数の画地が関係するパターン例（全体地積に変更なし）

前年度 ⇒ 本年度	小規模	一般	非住宅	解説
	類	類	-	用途変更はなく、画地の変更があるため、小規模・一般ともに類似土地選定となる。
	類	平	-	複数の画地が1つに統合された場合、前年度の画地全体の用途区分ごとの地積を合計したものと、新年度の用途区分ごとの地積を比較する。一般は用途変更があるが、小規模は地積が増えていないので用途変更はない。画地の変更があるため、小規模は類似土地選定となる。
	-	-	類	画地に変更があり、用途変更はないため、類似土地選定する。
	-	-	類	
	平	-	-	 新年度が複数の画地になる場合は、前年度において、同じ地積だった場合の用途区分ごとの按分地積を算出して判断する。
	-	-	平	 用途変更あり。
	類	平	-	 小規模は地積の増加がないため、類似土地選定となる。一般は用途変更あり。
	-	-	類	 地積の増加はないため、用途変更はなく、類似土地選定となる。
	類	平	類	一般は用途変更があるが、小規模・非住宅は地積が増えていないので用途変更はない。画地の変更があるため、小規模・非住宅は類似土地選定となる。
	平	平	-	 小規模・一般ともに増加しているため、用途変更あり。
	-	-	平	 非住宅地積が増加しているため、用途変更あり。

(5) 複数の画地が関係するパターン例（全体地積に変更あり）

前年度	⇒	本年度	小規模	一般	非住宅	解説
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:100㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:400㎡ 一:210㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:100㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:400㎡ 一:210㎡</div> </div>	類	類	-	分筆時に地積の変更がある場合や地積更正がある場合は、前年度の地積が本年度と同じであったものと仮定した上で、用途変更の有無を判断する。 この場合、一般は増えているものの用途変更によるものではないため、画地の変更のみとなり、小規模・一般ともに類似土地選定となる。		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:20㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div>	類	平	-	一般は地積が増加しているため、用途変更となる。 小規模は、地積が増えていないので用途変更はない。 画地の変更があるため、小規模は類似土地選定となる。		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:400㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:210㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:400㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:200㎡</div> </div>	-	-	類	画地に変更があり、用途変更はないため類似土地選定する。		
	-	-	類			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:280㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:100㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:280㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:200㎡</div> </div>	平	類	-	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:120㎡ 一:180㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:100㎡</div> </div>	前年度において同じ地積だった場合の用途区分ごとの地積を算出して判断する。 小規模は増、一般は減。	
	-	-	平	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:80㎡ 一:120㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:200㎡</div> </div>	用途変更あり。	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:50㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:100㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:50㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:270㎡</div> </div>	類	平	-	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:50㎡</div> </div>	小規模は地積の増加がないため、類似土地選定となる。 一般は用途変更あり。	
	-	-	平	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:54㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:270㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:216㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:270㎡</div> </div>	地積が増加しているため、用途変更あり。 合筆後に地積更正しているような場合は、合筆前の筆に均等に按分する。	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">50%住宅用地 小:390㎡ 非:390㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:390㎡ 非:390㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:400㎡</div> </div>	類	平	-	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div>	小規模は地積の増加がないため、用途変更はなく、画地変更のみのため、類似土地となる。 一般は用途変更あり。	
	-	-	平	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非:400㎡</div> </div>	地積が増加しているため、用途変更あり。	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">敷地10倍住宅用地 小:200㎡ 一:200㎡ 非:380㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡ 非:380㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 非:200㎡</div> </div>	平	平	-	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:100㎡ 一:100㎡ 非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 一:200㎡</div> </div>	小規模・一般ともに地積が増えているため、用途変更あり。	
	平	-	類	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:100㎡ 一:100㎡ 非:200㎡</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小:200㎡ 非:200㎡</div> </div>	小規模は地積が増えているので用途変更ありとなるが、非住宅は変更がないので画地変更のみで類似土地となる。	