この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会
の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

―　住登外者に対する適切な課税のあり方について　―
―　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について　―
―　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について　―

２０２４年３月

一般財団法人　資産評価システム研究センター

はしがき

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきており、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は近年ますます高まっております。当評価センターは、昭和５３年５月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け、その時々の固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりました。

令和５年度は３つの調査研究委員会を立ち上げ、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して専門的な調査研究を行ってまいりましたが、このうち地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、住所地が課税地と異なる納税義務者や外国人又は外国法人に対する適切な課税について検討し課題を整理した「住登外者に対する適切な課税のあり方」、地方税事務の共同化を行っている団体にヒアリング等を行い、事務の共同化の有用性や導入に向けた課題を確認した「小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等」及び過去の各市町村の人口推移と税収動向等の関係を分析し関連性を確認した「人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税集の動向等」の３つのテーマについて調査研究を行いました。

ここに、今年度の調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2024（令和6）年３月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理　事　長　　米　田　耕　一　郎

令和5年度 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会
委員名簿

委員長	佐　藤　英　明	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
委　員	青　木　信　之	株式会社日本宝くじシステム代表取締役社長
	漆　　さ　き	大阪経済大学経済学部准教授
	柏　木　　恵	一般財団法人キヤノングローバル戦略研究所研究主幹
	神　山　弘　行	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	篠　原　正　博	中央大学経済学部教授
	関　口　　智	立教大学経済学部・大学院経済学研究科教授
	堀　場　勇　夫	青山学院大学名誉教授
	前　田　高　志	関西学院大学経済学部教授
	森　　高　弘	日本製鉄株式会社代表取締役副社長
	横　山　　彰	日本社会事業大学学長・中央大学名誉教授
	渡　辺　徹　也	早稲田大学法学学術院教授
	齋　藤　栄　一	東京都主税局資産税部長
	野　崎　重　和	神戸市行財政局局長
	北　畑　太　一	高梁市総務部長
	宮　﨑　　毅	北海道倶知安町税務課長
	大　谷　　太	法務省民事局民事第二課長
	水　野　敦　志	総務省自治税務局固定資産税課長

（順不同、敬称略）
（2024（令和６）年３月現在）

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会

【審　議　経　過】

○第１回〔2023(令和5)年６月２８日（水）〕

（議題）（１）令和５年度調査研究テーマ・スケジュール
（２）住登外者に対する適切な課税のあり方
（３）その他

○第２回〔2023(令和5)年８月３日（木）〕

（議題）（１）住登外者に対する適切な課税のあり方
（２）小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等

○第３回〔2023(令和5)年９月２８日（木）〕

（議題）（１）小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等
（２）人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について
（３）その他

○第４回〔2024(令和6)年３月７日（木）〕

（議題）（１）令和６年度税制改正の報告
（２）人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について
（３）令和５年度報告書（案）について

目　　次

はじめに……1

Ⅰ　住登外者に対する適切な課税のあり方について
　１．検討の背景……2
　２．固定資産税の納税義務者……3
　３．相続と納税義務者の関係……5
　４．住登外者への適正な課税……7
　５．今後の課題等……12

Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について
　１．検討の背景……14
　２．資産評価の概要……15
　３．事務の共同化に係る地方税法の基本的な考え方……16
　４．地方税事務の共同化の状況……16
　５．今後の課題等……32

Ⅲ　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について
　１．検討の背景……33
　２．平成 18 年度以降の人口・固定資産税の動向……35
　３．人口減少と固定資産税収の関連性の分析……37
　４．上記３の分析を踏まえた委員からの主な意見等……42
　５．意見を踏まえた分析（意見①関連）……43
　６．意見を踏まえた分析（意見②関連）……51
　７．委員からの主な意見……52
　８．小括……53

資料編……55

はじめに

本年度の当委員会は、以下の３つのテーマについて調査研究を行った。

Ⅰ　住登外者に対する適切な課税のあり方

Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等

Ⅲ　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等

まず、「Ⅰ　住登外者に対する適切な課税のあり方」については、今後、相続機会が増加することにより、住登外者（住所地が課税団体と異なる納税義務者）が土地等の所有者となる事例が増えると想定されるため、住登外者に対する課税の課題と対応等について議論を行った。併せて、外国人・外国法人の土地保有が増加していることに鑑み、これらの者に対する適切な課税についても議論を行った。

次に、「Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等」については、市町村の税務職員数の減少を踏まえ、事務の共同化の有用性や導入に向けた課題等を確認し、適正かつ効率的な地方税事務の実施方法について議論を行った。

最後に、「Ⅲ　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等」については、今後の固定資産税収を安定的に確保していくためには、まず過去の税収動向の分析が有用であると考えられることから、人口や税収の動向等の関連性について分析を行い、議論を行った。

Ⅰ　住登外者に対する適切な課税のあり方について

１．検討の背景

人口動態調査（厚生労働省）によれば、平成元年以降、我が国の死亡数は増加傾向にあり、令和３年の死亡数は 143 万人となった。これは前年の 137 万人より６万人多く、戦後最多となっている。また、死亡率（人口千対）(※) は 11.7 であり、前年の 11.1 より上昇している。

このように、死亡数が増加する状況下にあっては、相続の機会が増加することが考えられ、これに伴い、住所地が課税地と異なる納税義務者（いわゆる住登外者）が土地等の所有者となる事例が増えると想定される。

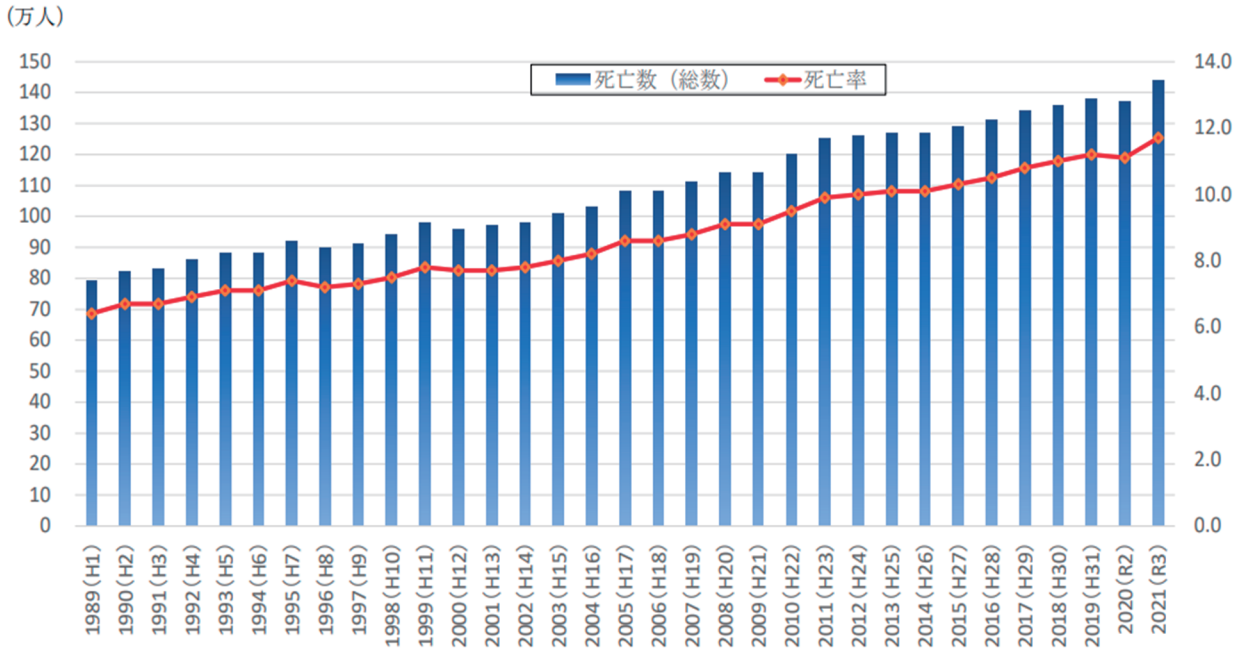
このため、当委員会では、住登外者に対する課税に係る課題とその対応等について議論を行った。

また、農林水産省等が都道府県に行った調査によれば、外国資本による森林取得面積は、令和３年は 230.8 haであり、調査が開始された平成 22 年以降の状況を踏まえると、外国人又は外国法人の森林所有者は増加傾向にあると考えられ、これらの者に対する課税事例が増えると想定される。

このことから、住登外者に係る議論と併せて、外国人又は外国法人に対する適切な課税についても議論を行った。

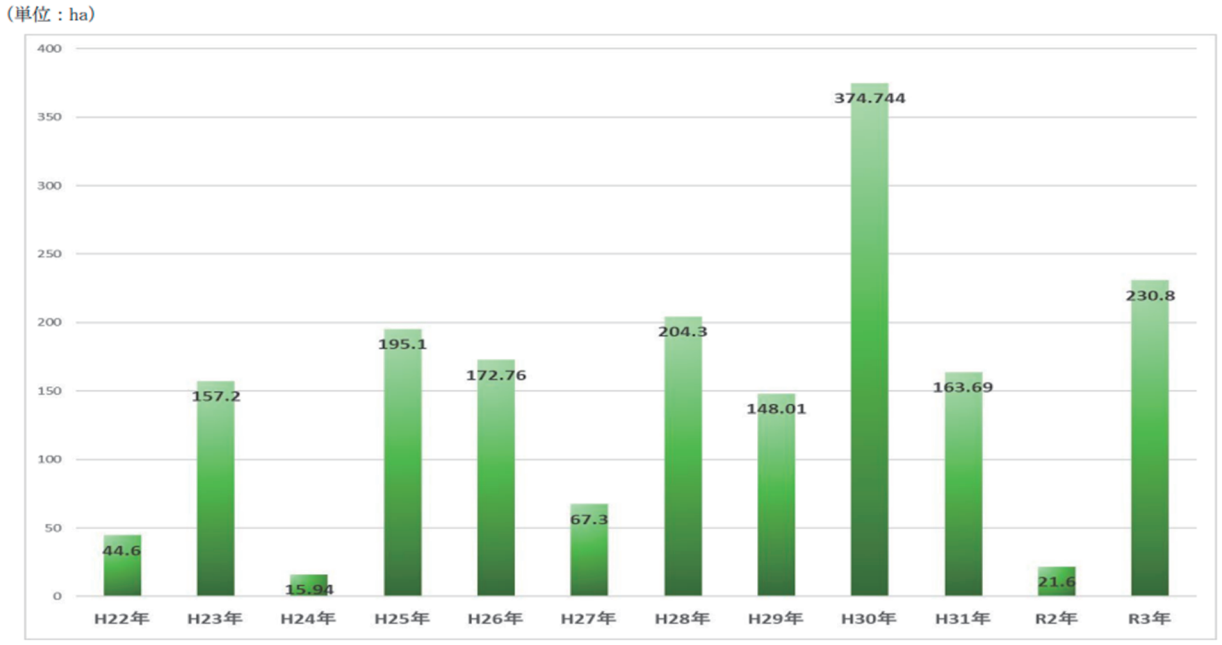
（※）死亡率＝（年間死亡数／10 月 1 日現在日本人人口）×1,000

〔参考資料：我が国の死亡数等の推移〕



【出典】人口動態調査（厚生労働省）

〔参考資料：外国資本による森林買収〕



【出典】外国資本による森林買収に関する調査の結果について（農林水産省・林野庁・国土交通省）

２．固定資産税の納税義務者

（１）所有者課税の原則

固定資産税の納税義務者は、固定資産の所有者（質権又は百年より長い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）であり（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）第 343 条第１項）、その納税義務者たる固定資産の所有者とは、原則として、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者をいうものとされている（法第 343 条第２項、第３項）。

（２）台帳課税主義

固定資産税については、各市町村は固定資産課税台帳を備えなければならず（法第 380 条第１項）、固定資産税はこの固定資産課税台帳に登録されたところによって課税される。すなわち、固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された価格等を課税標準とし、固定資産課税台帳に登録された所有者に課するのを原則とする。これを台帳課税主義と呼んでいる。

不動産登記法による既登記の土地又は家屋については、当該土地又は家屋の真実の所有者が誰であるかを改めて確認することなく、登記簿に所有者として登記されている者をもって固定資産税の納税義務者たる固定資産の所有者とし、その者に固定資産税を課する。

したがって、売買等により賦課期日現在、既に所有権が他に移転している場合においても、登記簿上所有権に関する移転の登記がなされていない限り、固定資産税は登記簿

上所有者として登記されている旧所有者に課税される。また、賦課期日現在、登記簿に所有者として登記されていた者が、後になって真実の所有者でなくなったとしても、その者に対してなされた固定資産税の賦課処分は適法である。したがって、既になされた賦課処分の取消しをすることはできない（行実昭 32･7･18、昭 38･7･2）。

また、市町村が登記簿に所有者として登記されている者を所有者として課税した場合は、たとえ当該登記簿の記載事項に誤りがあったとしても、その課税は違法ではない（行実昭 32･5･23）。

固定資産税の課税に当たって原則としてこのような台帳課税主義の建前がとられているのは、課税上あくまでも真実の所有者を追求して納税義務者を決定するとなると、課税者側が複雑多岐な民事上の実体関係に介入することとなり、事実問題としてその把握が容易でないばかりでなく、私法上の所有関係はしばしば長期にわたっていずれとも決し難い場合があるので、このような困難を除くためである。

（３）納税管理人

①　制度の概要

固定資産税の納税義務者が、納税義務を負う市町村内に、住所、居所、事務所又は事業所（以下「住所等」という。）を有しない場合には、当該市町村の条例で定める地域内に住所等を有する者から納税管理人を定めなければならないこととされている（法第 355 条第１項）。ただし、当該納税義務者の固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて、その旨申請を行い、市町村長の認定を受けた場合には、納税管理人を定める必要はない（法第 355 条第２項）。

本条によって申告された納税管理人は、「納税に関する一切の事項を処理させるため」に納税義務者から権限を授与された納税義務者の代理人である。代理であるからには、意思表示をすることも、意思表示を受けることもでき、納税管理人が納税通知や督促を受けたときは、本人である納税義務者に対してその効力を生ずることとなる。

また、法第 20 条第１項の規定によれば、納税管理人があるときの賦課徴収又は還付に関する書類の送達は、滞納処分に関するものを除き、その住所等に対してすることになっており、滞納処分に関するものはあくまでも本人に対して送達がなされることになっている。これは、納税管理人は、納税管理人たることによって、何ら納税義務（第二次納税義務や連帯納税義務）を負うものではなく、滞納処分を受ける地位にはないためである。

「納税に関する一切の事項」とは、前述のように、賦課徴収（滞納処分を除く。）又は還付に関する書類の受理はもとより、過誤納金還付の請求、受領もこれに含まれると解される。

なお、納税管理人についての虚偽申告等に対しては罰金刑が科されており（法第 356 条）、不申告に対しては過料が設けられている（法第 357 条）。

② 住登外者に係る納税管理人の設定

前述のとおり、納税義務者が国外に居住する場合など、納税義務を負う市町村内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるため、原則として納税管理人を定めることとされている。この場合、市町村は、納税管理人に納税通知書を送付することにより、固定資産税の賦課徴収を行うこととなる。この点については、住所地が課税地と異なる納税義務者や外国人・外国法人についても同様である。

仮に納税管理人が置かれておらず、国内に納税通知書の送付先も無いような場合には、登記簿上の国外住所に納税通知書等の税務関係書類を送付することとなる。実際に、複数の市町村では、住所地が国外にある者の納税通知書を国外に送付している事例がある。また、市町村によっては、英文の納税通知書を作成するなど、多言語で納税を促す環境整備を行っている団体もある。

なお、固定資産税の課税対象となっている土地や家屋は必ず当該市町村内に所在するため、住登外者について滞納が発生した場合であっても、市町村は、土地等を差し押さえた上で換価するといった対応を行うことが可能である（法第 373 条）。

固定資産税について滞納が発生した場合、一般的には、納税義務者に対して督促を行ったのち、自主的な納付を慫慂（しょうよう）し、それでもなお納付がなされない場合には、最終的には差押えや換価といった処分を行うこととなる。

納税義務者が海外に居住している外国人でその住所等が確認できない場合には、公示送達（法第 20 条の２）により、差押えや換価といった手続きを進めることも可能である。

３．相続と納税義務者の関係

（１）相続による納税義務の承継

相続があった場合には、その相続人又は相続財産法人（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 951 条）は、被相続人の納税義務を承継することとされている（法第９条）。

① 相続

相続とは、相続人が相続の開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務（一身に専属するものを除く。）を承継する制度である（民法第 896 条）。相続は、人の死亡により開始する（民法第 882 条）が、失踪宣告を受けた者は死亡したものとみなされる（民法第 31 条）。このため、失踪宣告があった場合にも相続は開始する。

② 相続人

相続人とは、民法第 887 条から第 890 条までの規定により相続人となった者をいい、相続の放棄（民法第 915 条）をした者は除かれる。相続人となり得る者は、被相続人の一定の親族である。すなわち、第一順位は子（民法第 887 条）、第二順位は直系尊属（親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。）、第三順位は兄弟姉妹（民法第

889 条第１項）であり、配偶者は、他の相続人と同順位で、常に相続人となる（民法第 890 条）。子又は兄弟姉妹が、相続開始以前に死亡していたとき、相続欠格者（民法第 891 条）であるとき又は廃除（民法第 892 条、第 893 条）により相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる（民法第 887 条第２項、第３項、第 889 条第２項）。なお、胎児は死産でない限り、相続については既に生まれたものとみなされている（民法第 886 条）ので、相続人となり得るが、地方団体の徴収金の承継については出生の時までは相続人でないものとして取扱うものとされている（大６・５・18 大審判、昭７・10・６大審判）。

③　相続財産法人

相続財産法人とは、相続開始のときに相続人のあることが明らかでない場合及び相続人のないことが明らかである場合に相続財産が法律上構成する法人をいうものであり、これを相続財産法人という。なお、相続人のあることは明らかであるが、その生死又は所在が明らかでない場合には、相続財産法人は成立しない。

相続財産法人が成立すると、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならないこととされており（民法第 952 条）、相続財産清算人は、債権者等に対して債務を弁済するなどして清算を行い、清算後に残った財産は国庫に帰属する（民法第 959 条）。

④　承継の効果

納税義務の承継があったときは、承継者すなわち相続人又は相続財産法人は、被相続人の租税債務につき納税義務者となるので、承継した納税義務に係る申告、納付納入、審査請求等の主体となり、納税の告知、督促及び滞納処分の対象となる。

（２）相続登記

①　相続登記の申請の義務化

現行制度上、相続登記の申請は義務ではなく、申請しない場合でも、被相続人が不利益を被ることは少ない。しかしながら、相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者がわからない所有者不明土地が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共事業の阻害などが社会問題となっている。この問題の解決のため、令和３年に不動産登記法等が改正され、これまで任意とされていた相続登記が義務化されることとなった（令和６年４月１日施行）。(※)

具体的には、相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から３年以内に、相続登記をすることが法律上の義務となり、法務局に申請をする必要がある。正当な理由がなく相続登記をしない場合、10 万円以下の過料に処するとされている。

なお、遺産分割により不動産を取得した場合にも、別途、遺産分割から３年以内に

登記をする必要がある。

固定資産税の課税に際しては、相続登記が行われなければ、納税義務者の住所地が課税市町村と異なる場合、納税通知書の返戻や滞納等が発生しない限り死亡の事実の把握が困難であり、課税市町村は、死亡者及び相続人の住所地や本籍地から住民票や戸籍等を取得し、法定相続人を特定する事務負担が大きい。

このため、相続登記の義務化は、固定資産税の適正な課税に資するものといえる。

（※）令和６年４月１日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象となる（３年間の猶予期間あり）。

② 相続人申告登記

相続登記の申請の義務化と併せて、その環境整備策として、相続人申告登記が新設された。相続人申告登記とは、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨を登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を履行したものとみなすものであり、複数の相続人が存するケースにおいても、そのうちの一人が単独で自己が相続人である旨を申し出ることが可能である。

このように、単独で、自己が相続人であることについて申し出るという枠組みを採用した趣旨は、全ての相続人を明らかにする制度とした場合には、そのことを証するために添付書面が複雑化したり、他の相続人の了解等をとる必要が生じ得ることを考慮したものである。

もっとも、相続人申告登記については、その申出を代理することは許容されているため、他の相続人の委任を受けた上で、相続人の一人が申出をすることは可能である。

そして、所有者不明土地の発生予防の観点からは、相続登記の申請義務を課せられた各相続人がこの相続人申告登記をすることで、全ての相続人が不動産登記記録上明確になることが期待されている。

したがって、このような観点からすれば，所有権の登記名義人の相続人のうち一人でも多くの者から相続人申告登記の申出がされることが望ましいと考えられる。

なお、相続人申告登記の申出は、特定の相続人が単独で行うことが可能であるため、所有権の登記名義人の相続人のうち１名だけが相続人申告登記によって公示されるという事態が生ずるが、この相続人申告登記は、当該登記名義人の法定相続人とみられる者を報告的に公示するにとどまり、他の相続人について何らかの法的効果を発生させるものではない。

したがって、相続人申告登記に記録されたからといって、他の相続人らを代表すべき者として扱われることにはならない。

４．住登外者への適正な課税

（１）現に所有している者の申告の制度化（令和２年度税制改正）

前述のとおり、固定資産税の納税義務者は、原則として固定資産の所有者であり、土

地又は家屋についての所有者とは、原則として登記簿上の所有者をいう。ただし、所有者として登記等されている者が死亡している場合には、「現に所有している者」（通常は相続人）が新たな納税義務者となる。納税義務者が死亡しても、相続登記がなされないと、課税庁は、死亡の事実及び新たな納税義務者となる相続人について、自ら戸籍等を調査し、特定する必要が生じる。相続人が多数存在する場合等も想定され、近年、これらの調査に多大な時間と労力を要し、迅速・適正な課税に支障を来しているところである。

このような状況を踏まえ、令和２年度税制改正において、現に所有している者の申告の制度化が行われた（法第 384 条の３）。法第 384 条の３において、市町村長は、その市町村内の土地又は家屋について、

① 登記簿等に所有者として登記等されている個人が死亡している場合における当該土地又は家屋を所有している者（現所有者）に、
② 当該市町村の条例で定めるところにより、
③ 現所有者であることを知った日の翌日から三月を経過した日以後の日までに、
④ 当該現所有者の住所及び氏名又は名称その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができる

旨を規定している。また、併せて、虚偽申告に係る罰則の規定の対象とする（法第 385 条）とともに、正当な事由がなく申告がなかった者に対する過料についても、条例で定めることができることとしている（法第 386 条）。

① 申告の対象となる者

申告義務が生じるのは、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記等されている個人が死亡している場合における当該土地又は家屋を所有している者（現所有者）としている。現所有者は、通常は登記等されている個人の相続人となるが、相続人から当該資産の譲渡等があった場合に、賦課期日までに登記がされていなければ、譲渡等を受けた者も現所有者となる。

② 条例による申告制度

本制度においては、申告義務を課すかどうかについては、各団体の条例に委任している。これは、現所有者の申告は制度的な必要性が高いものであるが、例えば、調査対象件数が少なく、自ら相続人を捕捉し得る市町村があることに鑑みて、地方税における申告制度（固定資産税における住宅用地の申告、市町村民税における市町村内に事務所、事業所又は家屋敷を有する個人で当該市町村内に住所を有しない者の申告）と同様の考え方により、市町村における課税の実情に応じて制度を導入できるようにしているものである。

③　履行期限

申告義務の履行期限については、現所有者であることを知った日の翌日から３か月を経過した日以後の日までとしており、具体的な期日については、条例で定めることとしている。現所有者の申告は、現所有者である旨を市町村に報告させることとなるから、相続放棄をするかどうかを判断する前に、相続人に対して申告を求めることは適当ではないため、申告義務の履行期限については、少なくとも相続放棄の熟慮期間（３か月）を確保することとしている。

④　申告事項

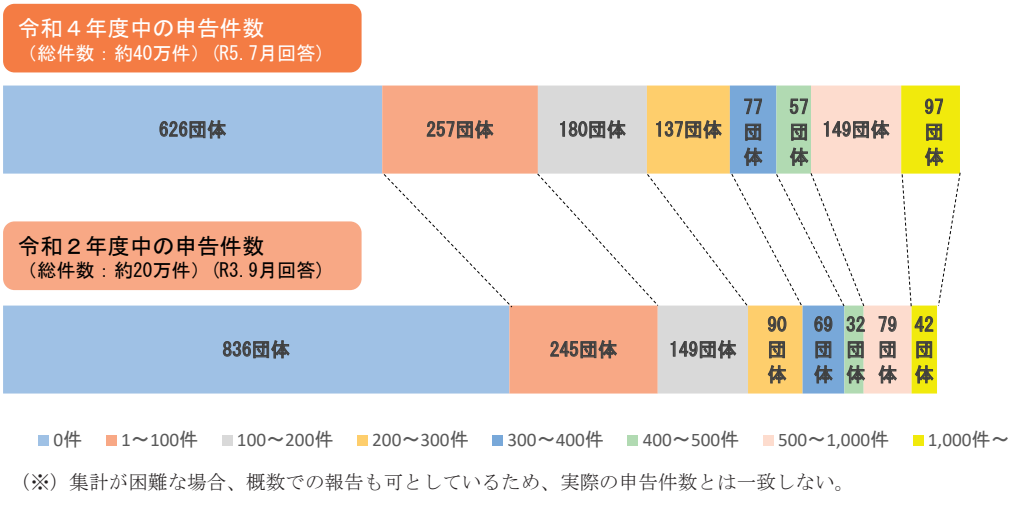
申告事項については、市町村の課税の実情を踏まえた制度とする観点から、法第381 条第１項等で定める固定資産課税台帳の記載事項のうち、現所有者が個人である場合には住所及び氏名、法人である場合には住所（事務所の所在地）及び名称を法律上規定し、このほかに賦課徴収に必要な事項（例えば被相続人との関係等）については、市町村が必要に応じて条例に規定し、更なる情報を求めることができることとしている。

なお、令和５年７月時点で、現に所有している者の申告について、条例の規定の整備を行っている団体は約９割であり、令和４年度中の申告件数は約 40 万件となっている。

〔参考資料：条例への規定の整備状況（市町村へ聞き取り）〕

現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の３関係）について条例に規定の整備を行っているか。		
1　整備済み	1,585団体（R3.9月回答	1,542団体）
2　整備に向けて調整中	48団体（R3.9月回答	96団体）
3　整備しておらず、今後整備する予定もない	86団体（R3.9月回答	81団体）

〔参考資料：現に所有している者の申告件数（市町村へ聞き取り）〕



（※）集計が困難な場合、概数での報告も可としているため、実際の申告件数とは一致しない。

（２）固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付け

① 住民基本台帳ネットワークを活用した死亡の事実の把握

所有者不明土地に係る固定資産税の課税上の課題については、上述のとおり、令和２年度税制改正において、現に所有している者の申告の制度化について措置を講じたところであるが、固定資産税の適正な課税のためには、まずは、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要である。

そのためには、現に所有している者の申告制度を活用することに加え、住民基本台帳との連携を図ることが有効であり、住民基本台帳ネットワークシステムを用いて照会を行うことにより、特に把握が困難である住所地が課税団体と異なる住登外者についても、死亡情報を含む最新の本人確認情報を把握することが可能である。

住民基本台帳ネットワークにより照会するに当たっては、マイナンバーにより検索する方法が最も簡便であることから、固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けを進めていくことが重要である。

② マイナンバーの紐付けの状況

固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けについては、令和３年度に、総務省自治税務局固定資産税課から地方団体に対して調査を行ったところである。

当該調査では、市町村内に住所を有していない者を住登外者とし、この住登外者について、マイナンバーを取得・保有している割合（正確な数値が不明の場合は、概数での回答も可）について確認を行った。

しかしながら、住登外者に係る固定資産課税台帳とマイナンバーが紐付いていると回答した団体数は、土地・家屋は５割程度、償却資産は４割程度であり、これらの団体においても、半数程度は紐付けの割合が 10%未満となっており、マイナンバーの紐付けはほとんど進んでいない状況となっている。

マイナンバーの紐付けが進まない理由としては、事務負担やコストのほか、住民基本台帳ネットワークで検索した際の同一人判定が困難（表記ゆれなどにより検索できない、台帳情報・登記情報では情報が不足、未登記家屋）であることが挙げられている。

なお、マイナンバーの紐付けを進めるに当たり、国等への要望・提案について質問したところ、主に以下のような要望・提案があった。

・　現在の登記情報では個人を特定するための情報が不足していることから、不動産登記とマイナンバーを紐付けた上で、登記済通知にマイナンバーを紐付けて欲しい。
・　住民票取得後、住基ネットで個人番号を検索する事務負担があるため、住民票の写しの公用請求により、マイナンバーを付した住民票を入手できるようにして欲しい。

・　戸籍とマイナンバーを紐付けて、相続人探索時の戸籍取得の効率化を図って欲しい。
・　共有者それぞれに対してもマイナンバー付番ができるシステム環境が必要。
・　住登外者のマイナンバーの取得や活用方法について、具体的なガイドラインを示して欲しい。
・　固定資産税事務におけるマイナンバーの活用事例等を紹介して欲しい。

（３）国外住所の外国人・法人に対する課税に係る市町村の取組み

国外住所の外国人・法人に対する課税に当たり、どのような取組みを行っているかについて市町村に聞き取りを行った。その概要は以下のとおりである。

①　登記関係書類の確認

・　登記申請書の添付書類を閲覧し、アルファベット表記の国外住所と氏名を確認。その上で国外住所地に納税通知書等を送付。
・　登記申請書を閲覧し、所有者の連絡先が分かる場合には、納税管理人の申告書を提出するよう依頼。
・　登記を代行した司法書士等に対して、納税管理人制度の案内と申告を慫慂。納税管理人の候補者の紹介を依頼。
・　登記申請に協力した不動産事業者等に固定資産税の納税通知書の送付先等について確認。

②　管理会社に対する聴取

・　家屋所有者（特にマンション）については、家屋を管理する管理会社等に対して、本人への連絡先等の調査を実施。

③　周知の工夫・多言語化

・　納税管理人設定申告書の英語版や、固定資産税の概要の案内を４か国語で作成。
・　納税通知書に英語の案内チラシを同封（納税管理人の選任依頼・納付方法案内）。
・　ホームページ等で、多国語で作成した簡易な市税のパンフレットを公開。納税義務者が国外に居住する場合は、納税管理人の設定が必要なことをホームページで周知。
・　納税義務者の転出前の同一世帯者等、関係者と思われる者に納税管理人選任を依頼する手紙を発出。

５．今後の課題等

（１）現に所有している者の申告制度

現時点において、約 1,600 団体が条例を制定しているが、更に相続人等の申告件数を増やしていくためには、地方団体の積極的な周知が必要である。なお、相続登記の申請が義務化されることと併せて、相続人申告登記が創設されるが、この相続人申告登記は、令和８年４月１日以降、法第 382 条に基づく登記所から市町村長への通知（いわゆる登記済通知）にも記載されることから、同日以降、市町村長は登記済通知に基づいて相続人を把握することが可能となる。この場合においても、相続人に対して、現に所有している者の申告の義務を重ねて課すべきか否かについては、今後の課題として整理が必要である。

（２）固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付け

住登外者に対して適正な課税を行うためには、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けを進めることが有効である。例えば、住登外者に納税通知書を送付できない場合、マイナンバーを用いて住民基本台帳ネットワーク検索を行うことにより、最新の住所を把握することが可能となる。このように、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けがされていれば、納税義務者の引っ越し先の住所や死亡の事実等の最新の本人情報を適時に把握することができ、固定資産税の適正な課税に資する。

一方で、総務省から市町村に対しては、「固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進について」（令和４年９月 27 日付け総税固第 57 号総務省自治税務局固定資産税課長通知）において、周知を行っているところであるが、住登外者に対するマイナンバーの紐付けは進んでいない。

地方団体からは、住登外者のマイナンバーの取得や活用方法について、具体的なガイドラインを示して欲しいとの意見もあるところであり、現行制度上、住民基本台帳ネットワークは４情報（住所、氏名、生年月日、性別）のうち氏名及び住所又は生年月日の２情報があれば、本人情報の照会が可能である。

地方団体は、登記済通知により、氏名及び住所の２情報を把握することが可能であり、これにより、住民基本台帳ネットワーク照会を行うことで、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けが可能となるが、氏名及び住所の２情報による本人情報の照会では、複数の者が該当する可能性がある。

このような点にも留意しつつ、総務省においては、氏名及び住所の２情報を基にした本人情報の照会に係る具体的な手順や注意点についての情報提供を行うこと、また、マイナンバーの紐付けに関する継続的な取組状況の調査を行うことについての検討が求められる。

加えて、市町村からは、登記簿とマイナンバーの紐付けについて強い要望があるところであり、総務省と法務省が十分に協議の上、今後の方向性を検討していく必要がある。

（３）国外住所の外国人・法人に対する課税

国外住所の外国人・法人の所有資産の多い団体においては、納税義務者への接触や納税管理人を専任することの慫慂を行うために登記関係書類の確認を行うなど、適正な課税に向けて様々な工夫が行われている。

納税通知書を送達することができない場合には、滞納処分等に係る書類を掲示板に掲示することにより一定期間経過後には送付があったものとみなされる制度（公示送達）を活用し、差押えや換価といった滞納整理手続を進め、最終的には固定資産税を徴収することが可能ではあるものの、今後も外国人等の所有資産は増加が見込まれるところであり、適正課税のための国外移転先の把握等は引き続きの検討課題である。

Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について

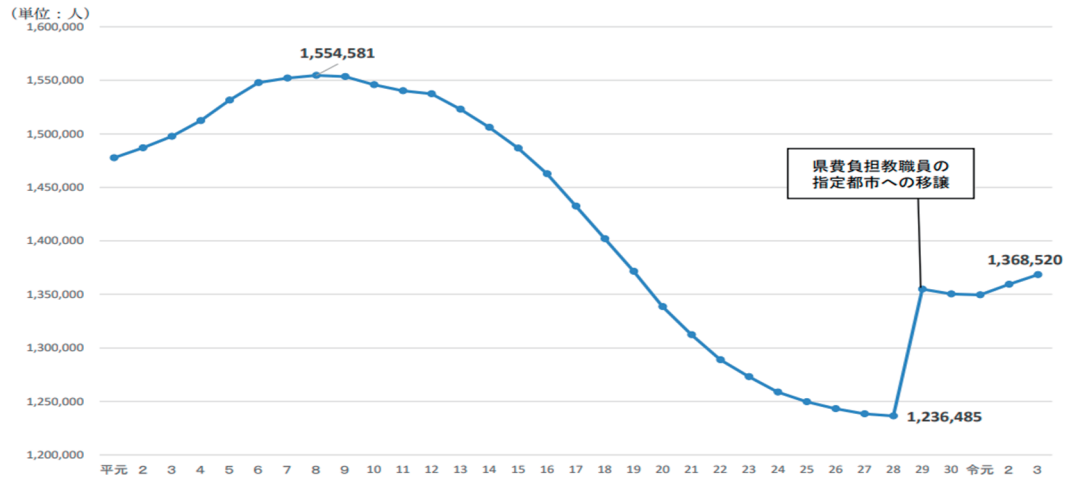
１．検討の背景

令和３年の市町村等（※１）の職員は、ピーク時の平成８年と比較し、▲186,061 人（▲12.0%）となっている。（※２）また、令和３年の市町村の税務職員は、ピーク時の平成６年と比較し、▲11,640 人（▲18.7%）となっている。

（※１）指定都市、指定都市を除く市、特別区、町村、一部事務組合等の総称

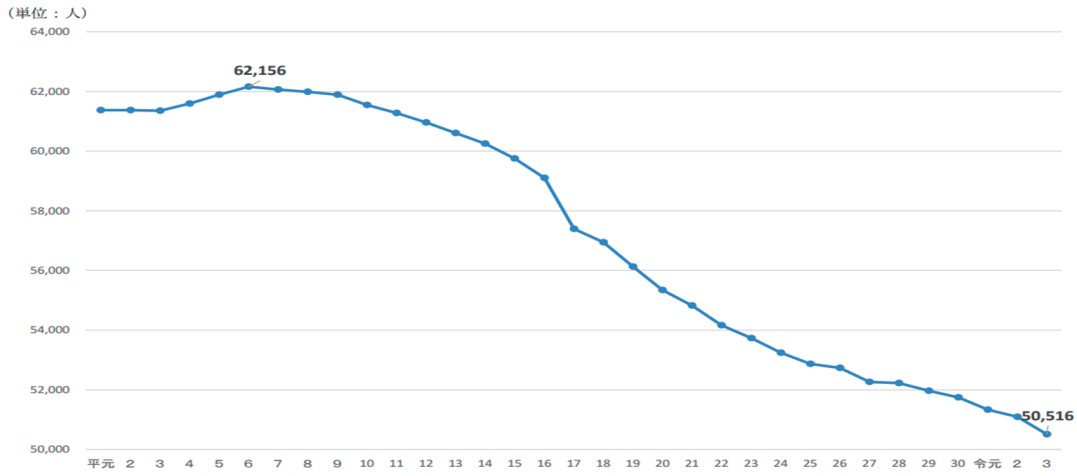
（※２）会計年度任用職員は含まれない。

〔参考資料：市町村等の職員数の推移〕



【出典】地方公共団体定員管理調査（総務省自治行政局）

〔参考資料：市町村の税務職員数の推移〕



【出典】課税状況調（総務省自治税務局）

このような状況の中、市町村においては、近年は情報システムの活用が進み、事務の効率化は図られてはいるが、今後も市町村の税務職員数が減少していけば、固定資産税に係る一連の課税事務（申告、評価、賦課、徴収、不服審査等）を一つの市町村で実施することが難しくなることが想定される。こうした中で、固定資産税の課税事務の一部について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく共同処理制度の仕組みを活用するなどして事務の共同化を実施する団体も存在している。

市町村の基幹税であり、市町村長の処分によって税額が確定するという賦課課税方式を採用している固定資産税においては、安定的に税収を確保していくために、納税者の理解と信頼を確保することが重要である。固定資産税は評価事務をはじめ、専門性が求められる事務も含まれており、市町村の人員・財源が限られる中で、引き続き適正かつ効率的に一連の課税事務を実施していくためには、評価事務や不服審査事務など、事務の共同化等の取組みの更なる活用も有効な手段であると考えられる。

このため、当委員会では、地方税事務の共同化を行っている団体にヒアリング等を行い、事務の共同化の有用性や導入に向けた課題を確認し、適正かつ効率的な地方税事務の実施方法について議論を行った。

２．資産評価の概要

固定資産の評価は、市町村の固定資産評価員が行い、市町村長がこの評価に基づいて固定資産の価格等を決定するものであるが、評価の全国的統一及び市町村間の均衡を確保する必要があるため、総務大臣は、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（以下、「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならないこととされている（法第 388 条第１項）。この固定資産評価基準は、法的拘束力をもつものであり、市町村長は、この固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない（法第 403 条第１項）。

固定資産評価基準における各資産の評価方法は、土地については売買実例価額を基準として評価する方法、家屋については再建築価格を基準として評価する方法、償却資産については取得価額を基準として評価する方法によっている。

固定資産の価格決定までのおおまかな流れは、まず、課税客体の捕捉から始まり、その後、実地調査の実施、固定資産評価基準に基づく評価、評価調書の作成を経て、固定資産の価格が決定される。なお、固定資産評価員を設置している市町村にあっては、実地調査及び評価調書の作成は評価員が行い、それに基づく価格の決定は市町村長が行うこととなる。固定資産の価格が決定された後は、納税通知書の発送、台帳の縦覧・閲覧等との賦課手続きが行われ、納税者が価格に不服があるときは、固定資産評価審査委員会に審査の申出が行われる。

また、家屋評価について、大規模な非木造の新築家屋については、不動産取得税の課税主体である都道府県が評価を担っている場合が多い。なお、政令指定都市等の大都市にあっては当該団体が大規模な非木造家屋も含めて評価を行っている場合が多い。

都道府県が評価を行う場合、都道府県知事が価格を決定の上、不動産取得税を課税し、その価格を市町村長に通知し、市町村は、当該価格を用いて固定資産税を課税することとなる（法第 73 条の 21 第３項、法第 409 条第２項）。したがって、家屋評価について評価の共同化を考える場合、都道府県も含めて事務の共同化が検討されることが望ましい。

３．事務の共同化に係る地方税法の基本的な考え方

地方税法では、道府県及び市町村のみに課税権を認め、都及び特別区については、道府県に関する規定は都に、市町村に関する規定は特別区にそれぞれ準用することとしている。このため、都及び特別区には課税権が認められるが、地方公共団体の組合である一部事務組合及び広域連合並びに財産区には、課税権は認められていない。

なお、ここで言う課税権は、地方税の課税主体となって賦課・徴収に係る一連の行為を行い、その税収の帰属主体となる権能全体を有することを示すものであり、一部事務組合や広域連合は、その意味での課税権は認められないが、地方税に係る事務の一部（例えば、滞納者に対する滞納処分の事務）を共同処理することは可能である（行実昭 33・10・16）。

そのため、徴収対策の一環として、一部事務組合や広域連合を設立し、徴収困難事案の強制徴収等を担わせる事例が増えている。

４．地方税事務の共同化の状況

（１）調査結果の概要

アンケート調査は、総務省自治税務局固定資産税課から、以下の団体を対象として行った。なお、同様の調査は平成 17 年度にも実施しているが、今年度の調査対象団体と平成 17 年度の調査対象団体は一致しないため、数値等はあくまで参考である。

（調査対象）

- 市町村（特別区含む）：239 団体
  - ・都　市（政令指定都市、県庁所在地、東京都特別区）：52 団体
  - ・中小市（人口５万人～10 万人程度の団体。各都道府県２団体程度）：92 団体
  - ・町　村（人口５千人～１万人程度の団体。各都道府県２団体程度）：95 団体
- ・都道府県：47 団体
- ・広域連合等：27 団体

①　市町村・都道府県の状況

ア　１団体当たりの平均職員数

１団体当たりの平均職員数は、都市は 90.29 人、中小市は 11.34 人、町村は 3.54 人となっており、都市と中小市及び町村の差が大きくなっている。

土地、家屋、償却資産ごとに見ても、都市と中小市及び町村の差は大きい。また、町村については、土地は 1.18 人、家屋は 1.22 人、償却資産は 1.15 人と、いずれも１人程度の人員で評価事務を行っている状況がうかがえる。

〔参考資料：１団体当たりの平均職員数〕

		１団体平均 固定資産評価担当	うち土地担当	うち家屋担当	うち償却資産担当
R5	都市	90.29	36.44	43.08	10.77
	中小市	11.34	4.36	4.66	2.42
	町村	3.54	1.18	1.22	1.15

都道府県家屋担当
（平均）28.32人

（参考）「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（平成18年３月）より
平成17年度「固定資産税評価事務の共同化等に関するアンケート調査」
（都市）特別区、政令市、中核市及び県庁所在市　６６団体
（中小市）人口５万～10万人程度の市（都道府県において２団体を抽出）９４団体
（町村）人口１万人程度の町村（都道府県において２団体を抽出）　９４団体

（※）今回調査の対象団体とは異なるため参考資料

		１団体平均 固定資産評価担当	うち土地担当	うち家屋担当	うち償却資産担当
H17	都市	85.93	33.09	40.12	12.24
	中小市	10.44	4.50	4.67	1.24
	町村	2.45	0.95	1.00	0.52

イ　固定資産担当職員の年齢構成

（調査区分）

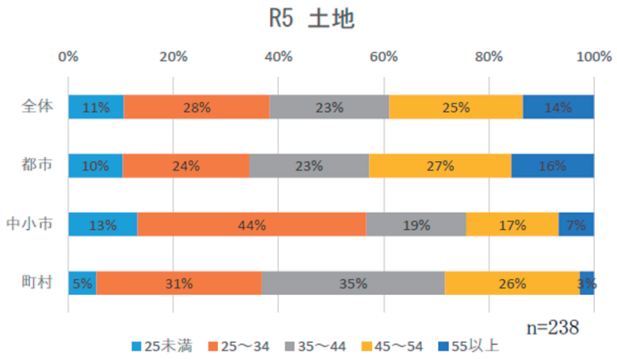
25 歳未満、25 歳～34 歳、35 歳～44 歳、45 歳～54 歳、55 歳以上

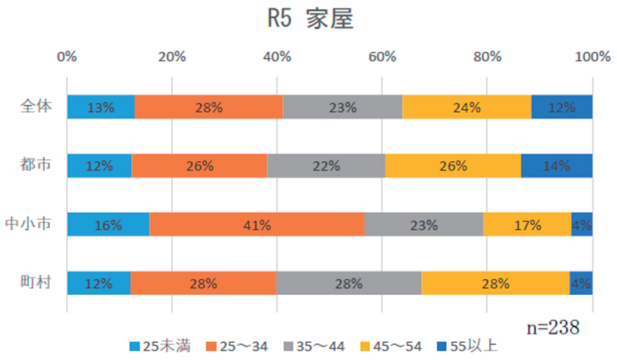
（調査結果）

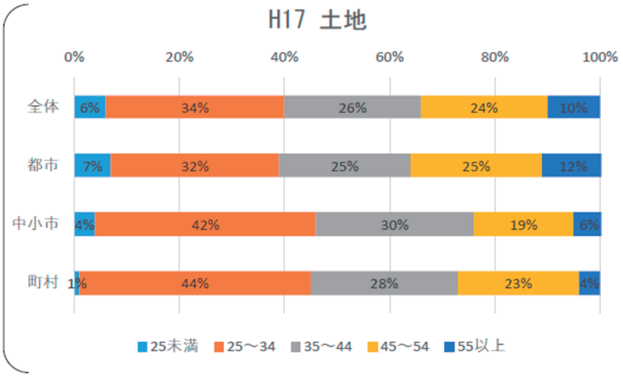
土地については、都市は「25 歳～34 歳」、「35 歳～44 歳」、「45 歳～54 歳」の割合が同程度であり、年齢構成のバランスがとれている状況となっており、町村もおおむね同様の傾向となっているが、中小市は、比較的若い「25 歳～34 歳」の割合が半数弱を占めている。

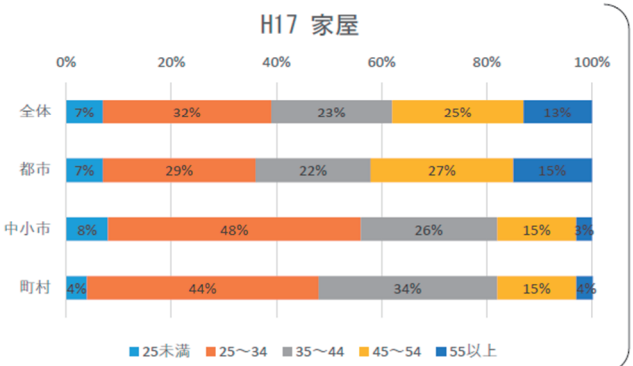
家屋及び償却資産についても、土地と同様に、都市及び町村の年齢構成のバランスがとれている状況であるが、中小市は「25 歳～34 歳」の割合が高くなっている。

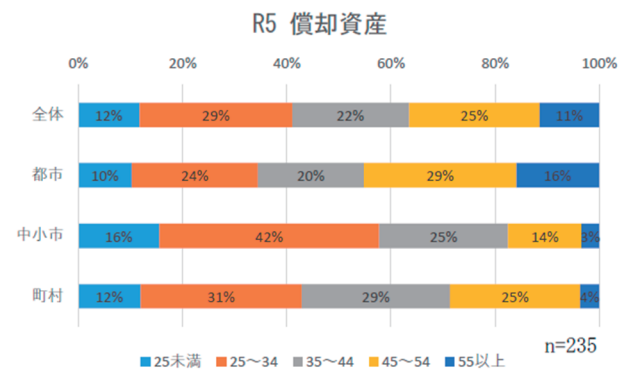
〔参考資料：固定資産担当職員の年齢構成〕

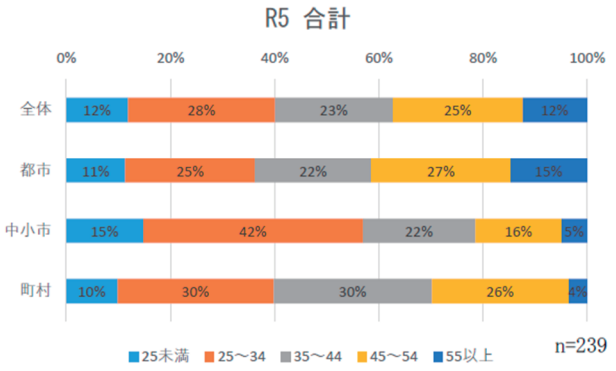


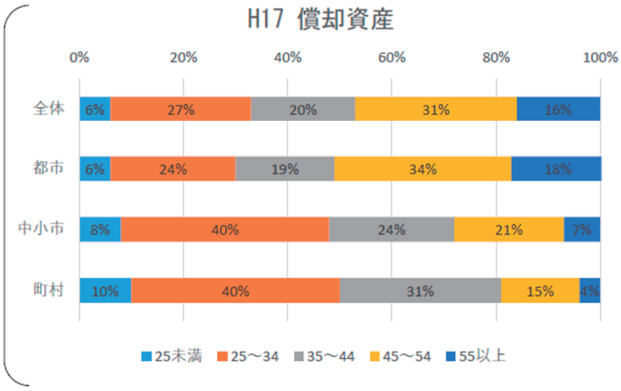


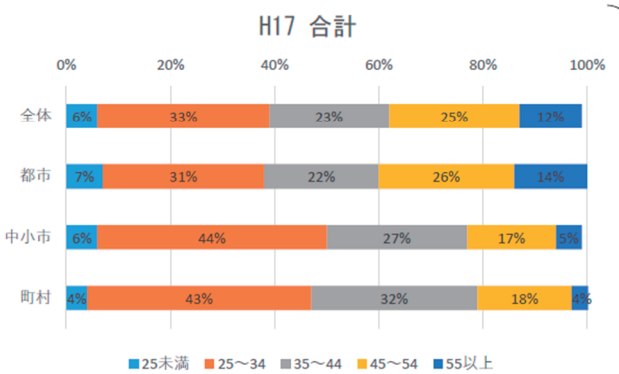












ウ　固定資産担当職員の経験年数構成

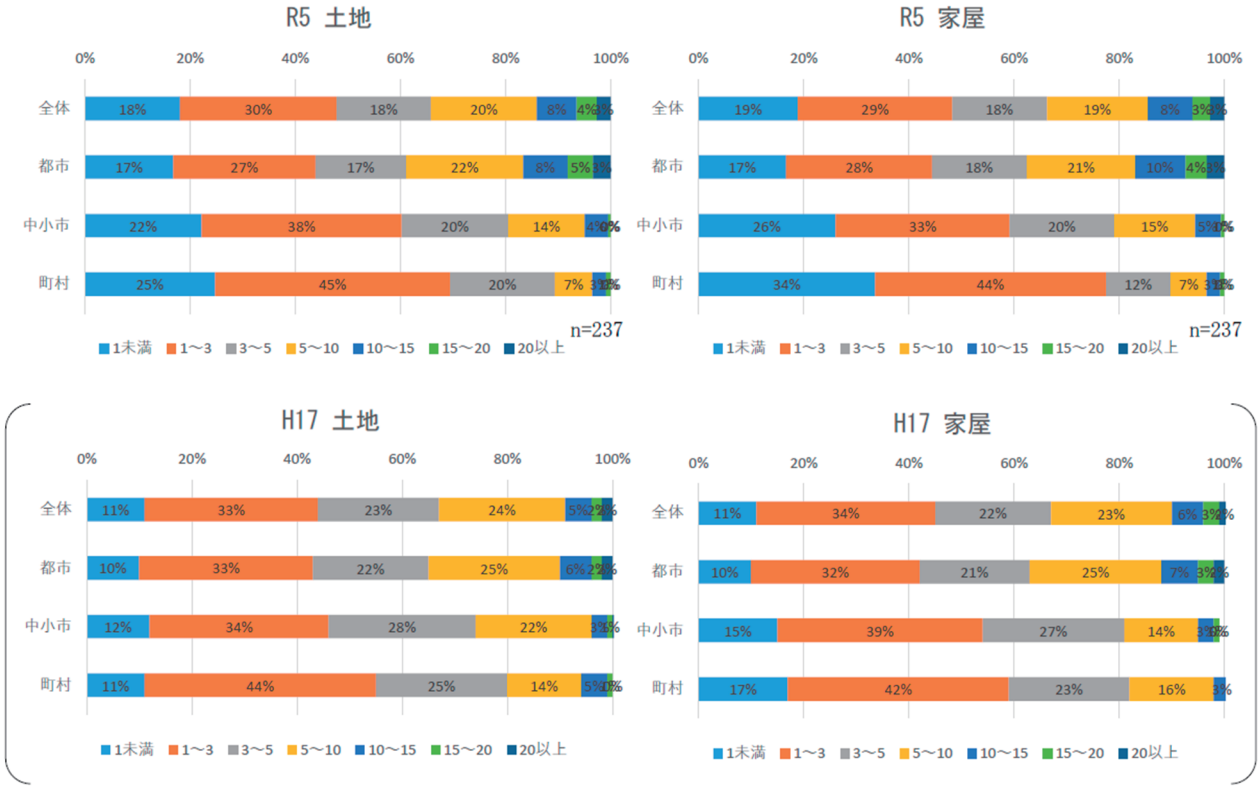
（調査区分）

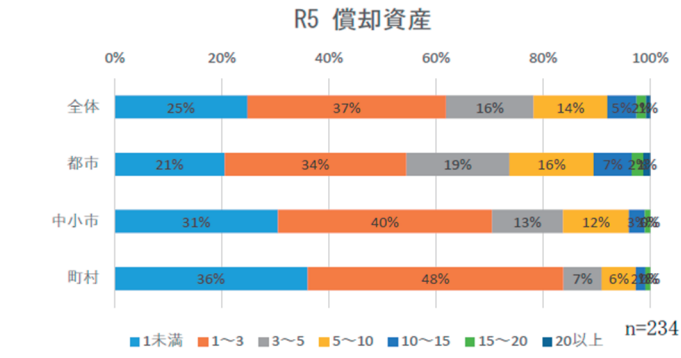
１年未満、１年以上３年未満、３年以上５年未満、５年以上 10 年未満、10 年以上 15 年未満、15 年以上 20 年未満、20 年以上

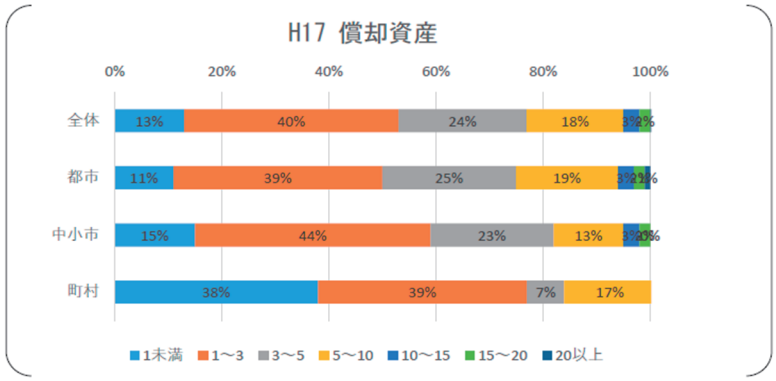
（調査結果）

土地、家屋、償却資産のいずれにおいても、都市は、経験年数が３年以上の割合が半数程度を占めている一方、中小市及び町村は、３年未満の割合が６割から７割程度を占めており、都市と比較して、中小市及び町村においては、経験年数が少ない職員の割合が高いことがうかがえる。

〔参考資料：固定資産担当職員の経験年数構成〕







エ　新任職員が評価業務を習熟するまでの必要年数

（調査区分）

１年未満、１年以上２年未満、２年以上３年未満、３年以上４年未満、４年以上５年未満、５年以上

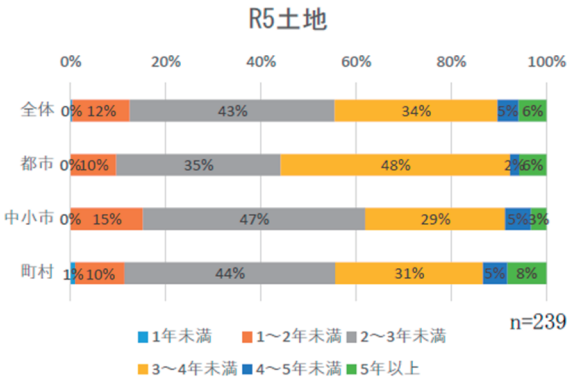
（調査結果）

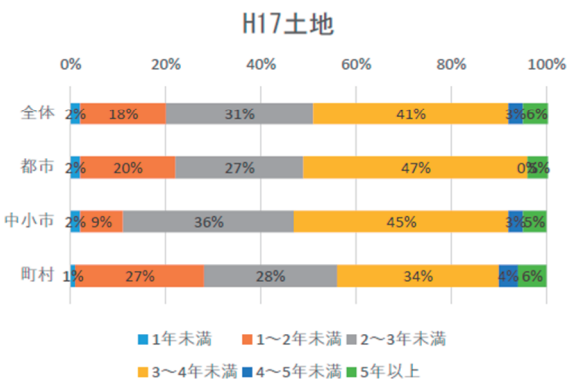
土地については、都市は「３年以上４年未満」の割合が半数程度を占めるが、中小市及び町村は「２年以上３年未満」の割合が半数程度となっており、都市の方が、評価業務の習熟に要する年数が多いことがうかがえる。

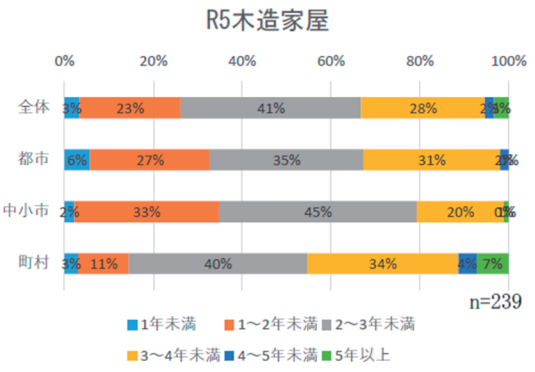
また、家屋のうち木造家屋についてみると、都市、中小市、町村のいずれにおいても「２年以上３年未満」の割合が最も高い一方で、非木造家屋の場合、都市は「３年以上４年未満」の割合が最も多い。これは、都市部では、事業用ビルなどの複雑な物件が多く、ある程度の経験年数が要求されることによるものと考えられる。

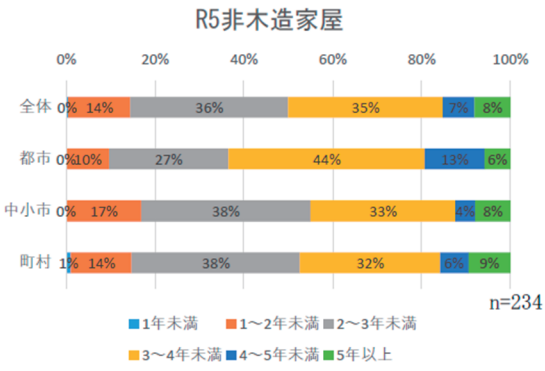
償却資産については、都市、中小市、町村のいずれも「２年以上３年未満」の割合が高くなっている。

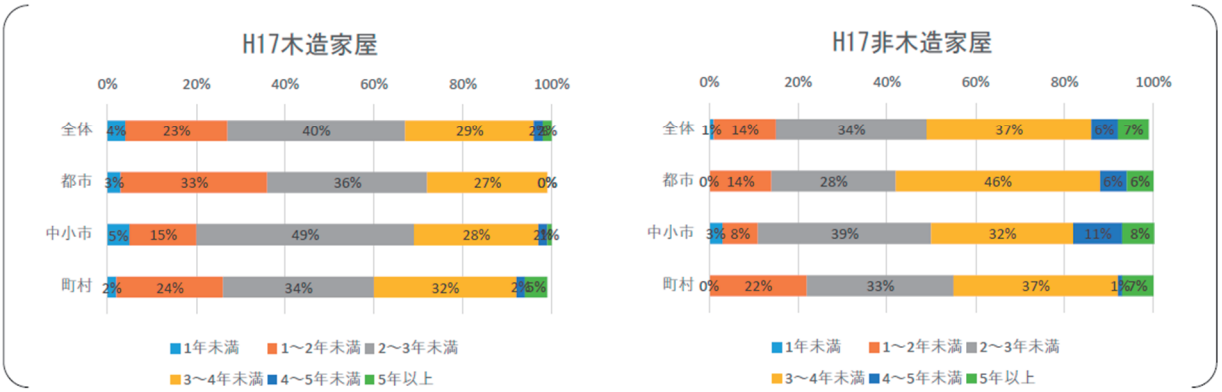
〔参考資料：新任職員が評価業務を習熟するまでの必要年数〕

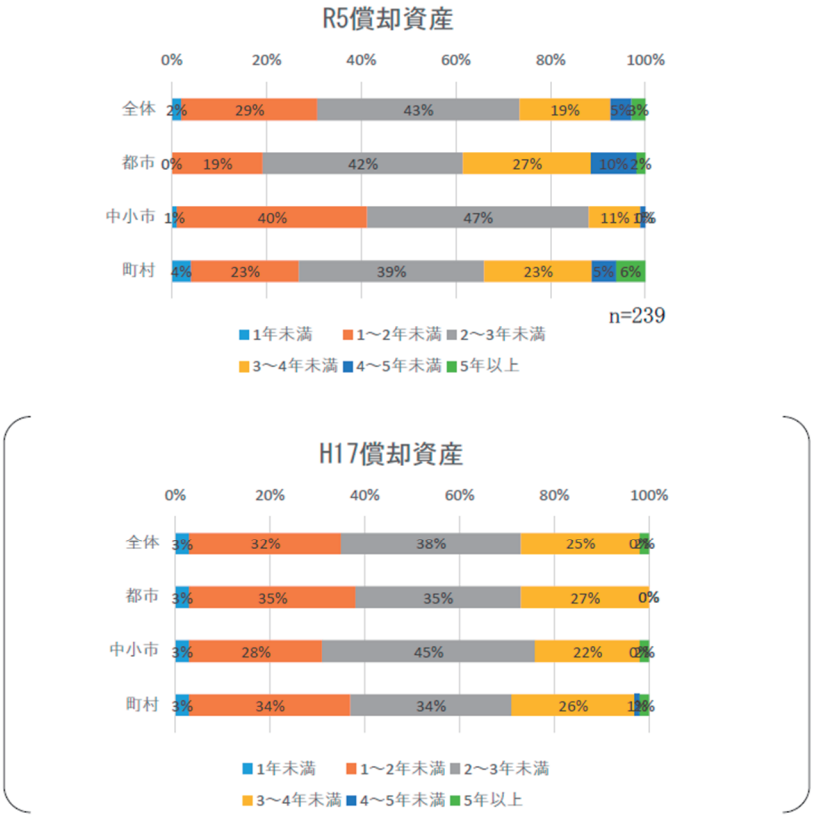










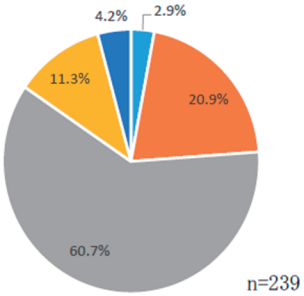


オ　固定資産税の評価事務を複数の市町村において共同化することについて、事務の効率化、評価の均衡化、専門性の確保、評価に対する説明責任の観点からそれぞれどのように考えるか

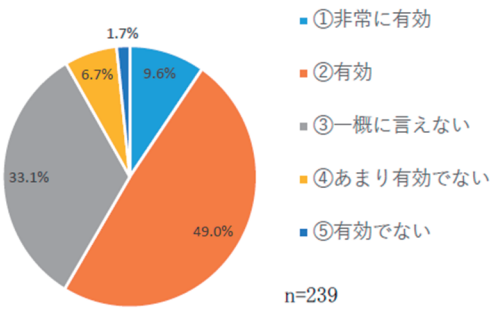
「事務の効率化」及び「評価に対する説明責任」の観点では、前向きな意見（「非常に有効」、「有効」）と慎重な意見（「あまり有効でない」、「有効でない」）の割合が拮抗しており、「一概に言えない」とする割合が半数以上を占めている。一方、「評価の均衡化」及び「専門性の確保」の観点では、前向きな意見が半数以上を占めている。

〔参考資料：固定資産税の評価事務を複数の市町村において共同化することについて、事務の効率化、評価の均衡化、専門性の確保、評価に対する説明責任の観点からそれぞれどのように考えるか〕

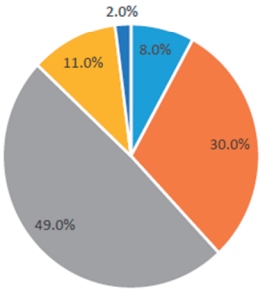
＜Ｒ５＞ 【事務の効率化】



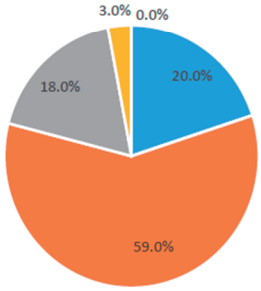
【評価の均衡化】



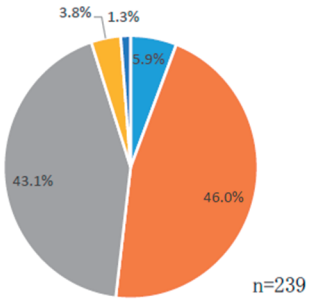
＜Ｈ１７＞ 【事務の効率化】



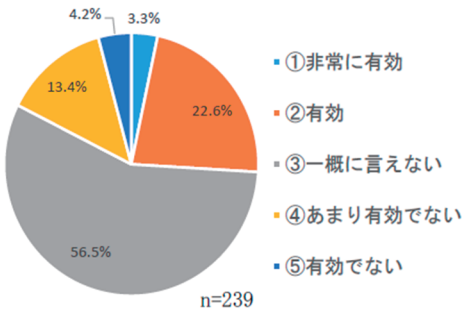
【評価の均衡化】



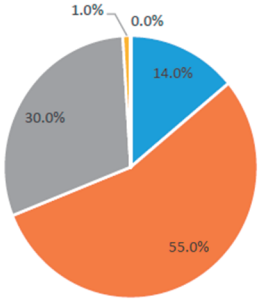
＜Ｒ５＞ 【専門性の確保】



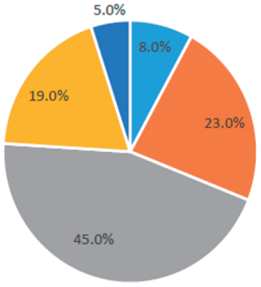
【評価に対する説明責任】



＜Ｈ１７＞ 【専門性の確保】



【評価に対する説明責任】



カ　評価事務の共同化についてどのように考えるか

評価事務の共同化について、前向きな意見としては、事務手順の統一化、効率化、明瞭化等を重視することとなり、適正課税につながること、他自治体と情報連携ができ、調査に要する時間が削減できることのほか、専門的な知識やノウハウの蓄積がしやすいこと、システムや航空写真撮影を共同委託することで経費削減につながることなどが挙げられた。

一方、評価事務の共同化に慎重な意見としては、評価庁と課税庁が別であることにより評価への説明責任が果たせなくなるのではないかといった懸念のほか、規模が小さい自治体にとっては、共同化により増す負担に対して得られる効果が少ないこと、各自治体において使用しているシステムの統合が困難であることといった意見が挙げられている。

キ　一連の課税事務を適切に実施していくに当たり課題と感じていること

まず、専門性の確保の観点からは、職員全体の経験年数が浅いことにより、専門性の確保が厳しいことが挙げられた。また、隣接する市町村または県単位で、専門性の高い業務に関して相談できる機関が必要であること、専門家である司法書士、税理士を相手にすることが多いため、税務職員として資格を持った者を採用すべきであること等が挙げられた。

人員配置の観点からは、時期的に集中して業務過多となる解決策として、確定申告時期に臨時的に人員を増やす等の方策を講じることが必要といった意見があった。

共同化の観点からは、近年は成功報酬型の代理人による複数都市への不服申立て等が多発しているという課題や、資金力の乏しい団体では、長期にわたって航空写真の撮影ができないといった課題が挙げられた。

このほか、ＤＸ等の観点から、ＡＩ・ＯＣＲの活用による入力作業の自動化、ドローンの活用、データ入力代行やコールセンターの民間委託等により、職員減に対応する必要性についての意見があった。

ク　都道府県が評価事務に関して市町村に対し支援又は協力して実施していること

都道府県によっては、圏域ごとの市町村及び県税の家屋評価担当職員に、それぞれ併任発令を行い、異なる自治体職員が共同して評価計算を行う機会を設けている事例がある。また、都道府県が行う家屋調査において、希望する団体には現地調査に同行させる事例もある。

また、県、市町村間の評価の均衡を図るため、県、市町村共同で評価の手引きを作成している事例や、研修の実施、市町村のブロック毎に開催されている会議に都道府県が参加し意見交換をするといった事例がある。

② 一部事務組合・広域連合の状況

ア 家屋評価の共同化

調査対象の 27 団体中、家屋評価の共同化を検討したことがある団体は、長野県地方税滞納整理機構、京都地方税機構、鳥取中部ふるさと広域連合、安芸広域市町村圏事務組合の４団体であり、この４団体が考える共同化のメリット、課題等は以下のとおりである。

（メリット）

評価の均衡化の観点からは、チェーン店の同一構造の家屋等について、各市町の評価の均衡が図れることが挙げられている。業務の効率化の観点からは、各市町の評価システムの統合が可能になること、同一システム（家屋評価、ＧＩＳ、登記管理等）の利用により経費が削減できることが挙げられている。また、調査業務の充実による適正な課税客体の把握や、広域的比準評価等の実施による時間の短縮も挙げられている。

このほか、職員の専門性確保の観点からは、評価事務に関する専門性が確保され、職員の能力向上が見込めること、納税者の利便性向上の観点からは、評価事務に関する窓口が一本化され業務の効率性が向上すること、固定資産税と不動産取得税の窓口を一本化することが可能であることが挙げられた。

（検討の際に生じた課題）

人員確保の観点からは、小規模町村では税務職員が複数の業務を担当しており、評価事務だけでは１人役に満たないこと、また、確定申告等の業務集中時には職員総出の対応が必要なため職員を派遣するのが困難であることといった意見があった。

また、説明責任の観点からは、家屋評価のノウハウが課税庁である市町村に蓄積されなくなり、窓口対応、争訟対応が不安であること、役場内に評価内容を理解できる職員がいなくなるため納税者への説明に苦慮することといった意見があった。

評価の均衡化の観点からは、過去に評価した在来分との整合性の確保や、広域比準評価手法構築、部分別評価運用の統一、評価替え前年度評価、過年度未評価物件評価等の整理が必要といった意見があった。

費用対効果の観点からは、現状で実施できている評価事務に対する負担金の支出が効果に見合うか疑問であるといった意見や、価格決定、賦課決定等の課税権は構成団体に存置されることから、仮に評価事務を集約したとしても、権利行使及び納税者説明のための体制は、各構成団体単位で存置が必要であることといった意見があった。

イ 固定資産評価審査委員会の共同化

固定資産評価審査委員会の共同化について検討したことがある団体は、後志広域

連合、長野県地方税滞納整理機構、鳥取中部ふるさと広域連合、安芸広域市町村圏事務組合の４団体である。この４団体が考える共同化のメリット、課題等は以下のとおりである。

（メリット）

固定資産評価審査委員会を共同化して処理する場合のメリットとして、専門性の高い委員を選任することにより公正な審査ができることがあるほか、共同設置による委員の人件費、事務局の運営費削減が挙げられている。

（検討の際に生じた課題）

審査委員会で諮られる「価格」には、市町村の評価方法が密接に関係しており、評価に精通した委員を選任する必要があるが、多数の評価方法に精通した委員及び事務局職員の選任に苦慮するといった委員選任の困難さが挙げられた。また、申出を行う場所が遠方になることによる住民サービスの低下、県内における事務局が遠方となることによる市町村との連携不足への懸念が挙げられた。

このほか、共同化に資する固定資産税事務はあるかについても問うたところ、徴収事務、現地調査が挙げられた。徴収事務の場合、滞納整理や職員に対する研修を実施することで、徴収率の向上や職員のスキルアップに対し、効果があるとの意見であった。現地調査は、市町村によって運用の違いはほぼないと考えられるため、共同化が可能ではないかとの意見があった。

（２）広域連合、自治体委員等による共同化の状況

上記調査のほか、実際に事務の共同化を行っている広域連合等に対し、共同化の検討の背景や課題となっている事項等について説明を受けた。

①　鳥取中部ふるさと広域連合

ア　組織の概要

鳥取中部ふるさと広域連合は、平成10年４月１日に、全国で初めて都道府県から権限移譲を受けた広域連合として誕生した（一部事務組合である「中部広域行政管理組合」を解散し、「鳥取中部ふるさと広域連合」を設立したもの）。

鳥取中部ふるさと広域連合では、広域連合設置以前から圏域で広域的に処理されていたごみ処理、し尿処理、常備消防等に関する事務に、滞納整理、固定資産評価審査、介護保険及び障害者自立支援に関する認定審査等の事務を加え、さらに、鳥取県から権限移譲を受けた火薬類の譲渡、譲受け又は消費等の許可等に関する事務及び液化石油ガス設備工事の届出の受理に関する事務を実施している。

イ　固定資産評価審査事務の共同化

地方分権に伴い、財政的基盤の弱い市町村においては、事務量増加への対応等が困難となり、平成９年４月から広域連合の設置準備、新規共同処理事務の検討が行われた。

この中で、固定資産評価審査事務の共同化が検討され、平成10年４月の広域連合設立以降、固定資産評価審査事務が行われている。処理件数は、平成24年度の７件が最も多く、平成12年度から令和４年度までの累計は31件となっている。

鳥取中部ふるさと広域連合が考える共同化のメリットについては、まず、共同設置による委員の人件費（委員数）、事務局の運営費削減がある。構成市町村に設置されていた固定資産評価審査委員会を広域連合へ集約することで、圏域内における委員数を削減することができている。共同化以前は、１つの市町村に３人ずつ委員がおり、圏域全体で30人であったが、現在は６名の委員となっている。

もう１点のメリットとしては、委員会の高度化（専門性の向上）がある。共同化により、広域的な選任が可能となり、不動産鑑定評価理論、法理論及び税法理論に精通した学識経験者から委員を選任し、専門知識を備える委員を確保することにより、高度な審査を行うことができている。また、構成団体と距離を置くことによる委員会の公平化、中立化が確保できる。

なお、共同化による課題として、納税者側にとっては、それぞれの市町村に審査申出を行う場合と比較し、共同化後は審査申出を行う場所が遠方になり、住民サービスが低下するということが挙げられる。

②　鳥取県

ア　家屋評価事務の共同化の目的等

鳥取県においては、中部管内の市町及び中部県税事務所の家屋評価担当職員が連携して、家屋評価担当職員の評価技術の継承と専門性の向上、評価の均衡化等を目的として、木造家屋及び非木造家屋の評価業務（現地調査・評価計算）を共同で実施する恒常的な仕組みを構築している。

イ　相互併任による共同化の概要

家屋評価の共同化については、鳥取中部ふるさと広域連合での実施が検討されたものの、その実施は見送られている。この主な原因としては、町では税務職員が複数の業務を担当しており、職員を派遣するのが困難であったこと、また、現状実施できている評価事務に対する連合への負担金が費用対効果に見合うか明らかでないこと等があった。

このため、鳥取県においては相互併任という形をとり、家屋評価の共同化を実施している。相互併任の場合、県と構成市町との間で協定を締結の上、協定に基づき担当職員へ併任発令が行われ、上記の課題が解消されることになる。

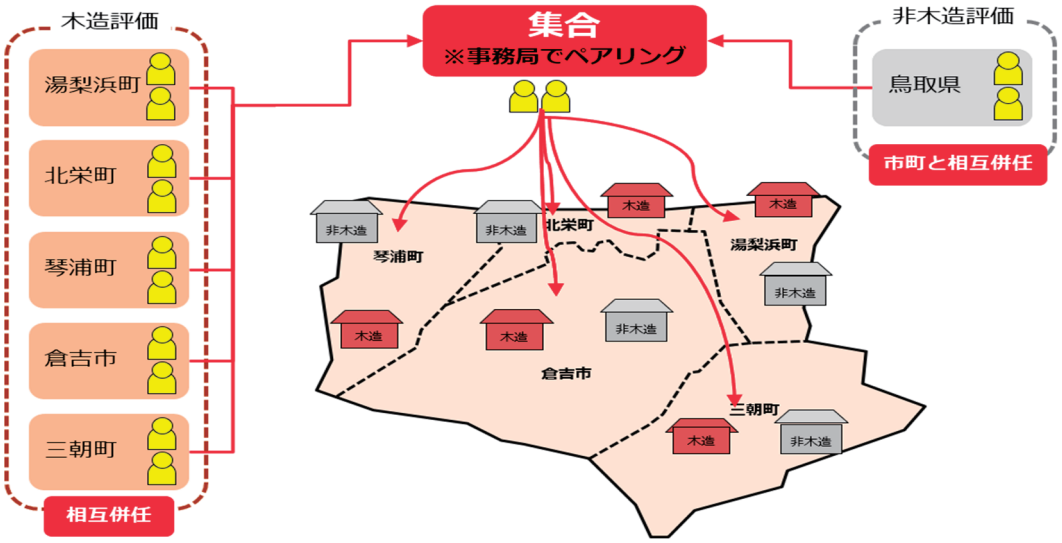
この相互併任による共同化については、事務局に一定の事務負担が生じているものの、市町側からは、職員派遣が不要であること、委託費がかからないことがメリットとして挙げられている。また、知識・技能の継承が可能となること、他の町村や県の職員と一緒に評価を行うことで、経験年数が少ない職員であっても、知識・技能を学びながら評価をすることができることもメリットとなっている。

〔参考資料：相互併任による共同化の概要（鳥取県作成）〕

◆ 実施体制・方法等

	項目	説　明	
1	**事務局の設置**	・事務局を**中部県税事務所**に置く。 ・事務局は、毎年度４月～５月、各市町の評価体制、共同実施希望件数等を照会し、**家屋評価共同実施計画**を作成する。 ※概ね６月～１０月頃評価実施、原則５市町及び中部県税事務所が必ず１回以上ペアを組むよう、市町の体制、希望回数を考慮しながら調整する。	
2	**職員の身分**	・中部各市町担当職員は、相互に各市町の木造家屋の評価を共同実施するため、**相互併任**とする。 ・中部県税事務所担当職員と中部市町担当職員は、各市町の木造家屋及び非木造家屋の評価を相互に共同実施するため、**相互併任**とする。 ※県及び５市町で協定締結の上、協定に基づき担当職員へ併任発令。	
3	**共同実施の方法**	**評価棟数**	年間評価対象家屋の全てを共同で評価するのではなく、共同化の目的を達成するのに必要な**一定程度の評価棟数を抽出**して共同で評価する。
		現地調査	評価家屋の所在市町担当職員が主査となり、評価物件を選定の上、副査との日程調整を行う。
		評価計算	現地調査後、主査となる市町庁舎において、その市町のシステムで評価計算し、結果確認まで実施する。
		チェック	評価業務を共同実施する中で、疑問点などについて議論・共有し、課題等を情報共有する。
4	**振り返り・まとめ**	中部地区地方税務協議会（二税協）評価部会等において、共同実施した際の疑問点、課題等を整理、共有し、評価の均衡化を図る。	

〔参考資料：相互併任による共同化のイメージ（鳥取県作成）〕



③　京都地方税機構

ア　組織の概要

京都地方税機構は、京都府と京都市以外の府内25市町村の税業務を共同で行う組織として平成21年８月に設立された広域連合である。

三位一体改革による税源移譲により地方税の比重が高まり、地方税務行政の執行体制強化と税業務の効率化が改めて要請されたことなどを契機として、納税者の利便性の向上や業務の効率化を図るとともに、公平・公正な税業務の一層の推進を図ることを目的としている。

平成22年に徴収業務が始まり、法人関係税、自動車関係税、令和２年４月には償却資産課税事務の共同化を実施している。

イ　償却資産課税事務の共同化

償却資産課税事務が共同化される前は、多くの団体では、償却資産の専任職員を配置していない状況にあり、特に小規模自治体においては、他税目の担当を兼任していた。

このため、課税客体の捕捉調査等も不十分であり、業務継続への不安を抱えている状態にあったが、共同化を進めることにより、公平・公正な課税事務を実現している。また、複数市町村に資産を有する納税者にとっては、償却資産の申告書の提出窓口が一元化されたことにより、納税利便性の向上に資することとなった。

このほか、繁忙期の定型的な業務はアウトソーシングを活用し、空いた時間を利用して、職員は申告内容を審査するなど、事務の効率化を進めている。

ウ　償却資産課税事務の共同化後の成果と課題等

申告書の受付件数等については、未申告者の捕捉などの成果もあり、年々増加傾向にある。また、調査業務についても、太陽光発電設備の調査等によって、一定の成果が上がっている。

繁忙期には、各団体における納税通知書の発送日を踏まえて申告書を処理する必要があり、事務処理を効率的かつ安定的に行うための職員個人のスキル向上と安定的な組織体制の構築が必要不可欠である。今後、共同化を実施する団体において、安定的な組織運営を図るには、適正人員確保のための業務量の正確な把握はもとより、職員派遣期間を可能な限り長くすることについて、各団体から合意を得ておくことが重要である。

また、調査スキルの蓄積も重要である。府を除く全構成団体分の調査業務を機構で行うことになるが、共同化以前から手厚く調査を行っていた団体にだけ手厚く調査を行うということにはならず、現時点では、以前と同等の調査を当機構で行うことは難しい状況にある。そこで、担当者個人や組織において全体的な調査スキルを蓄積することで、より効率的、効果的に調査業務を行い、調査内容を充実・拡充す

ることで、機構におけるスキルを継続的に確保していくことが重要となる。
以上のことを踏まえ、共同化開始後５年が経過した時点で、中間的な成果検証を行い、派遣人員や人員配置等の見直しも含めての検討を予定している。

エ　家屋評価事務の共同化の検討状況等

家屋評価事務に係る各団体における現状は、経験年数が少ない職員が増加していることなどから、評価誤りや課税誤りが発生するリスクが増大することが懸念されている。

このため、京都地方税機構では、家屋評価事務の共同化を検討してきており、共同化のメリットとしては、評価要領等を統一し、共同して評価事務を行うことによる公平・公正な課税の実現や、専任職員の配置により専門性やノウハウの蓄積が可能になることが考えられる。また、広域比準評価手法を用いることによる評価業務の効率化と窓口一元化により、調査時間が短縮できることで納税者の利便性の向上を図るなどの効果が得られると考えられる。

平成24年以降は、家屋ワーキンググループという形で共同化の具現化に向けての検討を進めているものの、比準評価における市町村界を越えた標準家屋の設定等、制度上の整理に時間を要したものや、統一的な広域比準評価手法の構築に向け、継続して検討している困難な課題等もあり、共同化の実現には至っていない。

④　岡山県高梁市

ア　職員体制

固定資産税担当職員について、平成30年度と令和５年度で比較すると、いずれも５名（土地：２名、家屋：２名、償却資産：１名）となっており、市の職員数が減少傾向にある中であっても、固定資産税担当の職員数は維持されている。

職員の年齢構成は、各年代のバランスを考えた配置を行っている。平均年齢は37歳から38歳、平均経験年数は２年から３年となっており、担当者５名の平均経験年数は2.6年となっている。

イ　固定資産課税事務の課題

１点目の課題として、実地調査の効率化が課題となっている。固定資産税の適正な課税に当たっては、当然のことながら、課税客体の現況を正確に把握することが前提となる。

高梁市では、６月から８月にかけ、２人１組体制で市内を巡回し、新築家屋や土地の現況を調査しているが、市域が広いことから、この実地調査には大きな人員コストがかかっている。これに対する解決案の一つとして、航空写真をもとにＡＩ（人工知能）を活用し、新築家屋や土地の現況が変わった地点をピンポイントで示すような課題解決ツールを導入できないかという検討をしている。

しかしながら、航空写真のデータ取得自体が非常に高額であり、小規模自治体が単独で導入する場合、特に大規模自治体との比較の上では費用対効果が上がりにくいという状況になっている。

２点目の課題として、課税業務ノウハウの承継がある。固定資産税の課税ノウハウは、自治体の業務の中でも非常に専門性が高く、ベテラン職員が身につけたノウハウを若い世代にどのように引き継いでいくかが課題となっている。高梁市では、県の研修会に参加したり、年齢構成を意識した体制を取るなど、課税ノウハウを承継していく体制を構築しているが、これだけでは不十分であり、今年度は、年長のベテラン職員が自ら動画教材を作成し、係内で係員が自由に学習できる環境を整えるという新たな取組みを推進している。

ウ　共同化のメリットと課題

実地調査の必要性はどの市区町村においても共通であるが、一方で、人員コストが非常にかかるという共通課題があり、市域が広い高梁市においては、航空写真とＡＩ（人工知能）を活用した現地調査の共同化によって、確実なコストメリットが見込まれる。

共同化の課題については、土地評価の場合、宅地の画地計算をはじめ、市区町村ごとの所要の補正等が異なり、事務やシステムの共同化をどのように進めるのかを整理する必要がある。また、家屋評価の場合、新築棟数が年間100棟未満となっており、事務やシステムの共同化をしてもコストメリットが小さくなってしまうのではないかという懸念がある。

⑤　北海道倶知安町

ア　職員体制

令和５年度の固定資産税担当職員は、係員２名が土地と家屋を担当し、係長１名が償却資産や契約業務等を担当している。なお、職員構成は20年以上前から３人体制となっている。

通算経験年数については、直近５年間では、平均年齢が低くなっている。担当職員の在籍年数については、評価替えを考慮し、平均３～５年となっており、概ね２年ごとに１名が異動している。

イ　固定資産課税事務の課題

課題は、評価事務が複雑であることや、固定資産税に対して納税者の関心が高まっていることであり、その対応として、職員の知識の向上、係内のノウハウの蓄積が考えられる。具体的には、細かい内容まで引継ぎを行い、担当者による評価の差異をなくすこと、効率的で使いやすい課税システムを活用することなどが挙げられる。

また、海外に在住している納税義務者への課税事務が煩雑である点も課題となっている。その対応としては、係内のノウハウの蓄積が考えられる。具体的には、課税係と徴収係の連携を密にする、英語の案内文書や返信用のテンプレートを作成するなどが挙げられる。納税管理人が設定されていない海外の納税義務者については、現行制度上、簡単には賦課徴収ができないため、実務では地道な対応を行っている。

ウ　共同化のメリットと課題

土地、家屋共通のメリットとして、評価の均衡化、専門性の高い人材の確保が挙げられる。

課題として、土地については、これまでの評価の取扱いと差が生じることで、説明や課税の見直しが必要となることや、課税システムによっては評価を一律に変更することが困難なケースが考えられる。家屋については、評価に関する運用（基準）の統一化が必要となることや、新築棟数の少ない市町村にとっては、そもそも共同化の必要性を感じていないことが考えられる。

５．今後の課題等

固定資産税の一連の課税事務（申告、評価、賦課、徴収、不服審査等）の一部を、地方自治法に基づく共同処理制度の仕組み等を活用して共同化を行うことについては、事務の効率化や専門性の高い人材を確保することにつながるといったメリットが認められる一方で、小規模自治体にとっては、共同化組織に職員を派遣する余裕がないといったマンパワー的な問題や、事務の共同化により増える負担に対して得られる効果が少ないといった課題も挙げられており、徴収分野以外での共同化は進んでいないのが現状である。

このため、一部事務組合や広域連合の形での共同化の実現には至っていないが、相互併任の仕組みを用いることで、家屋評価の共同化を実施している団体があり、人員確保の観点からは、有効な取組みである。

また、特に専門性の高い家屋評価業務は、評価の均衡化の観点からは、共同化の意義は大きいと考えられるものの、地方団体ごとの評価手法の違いといった課題がある。

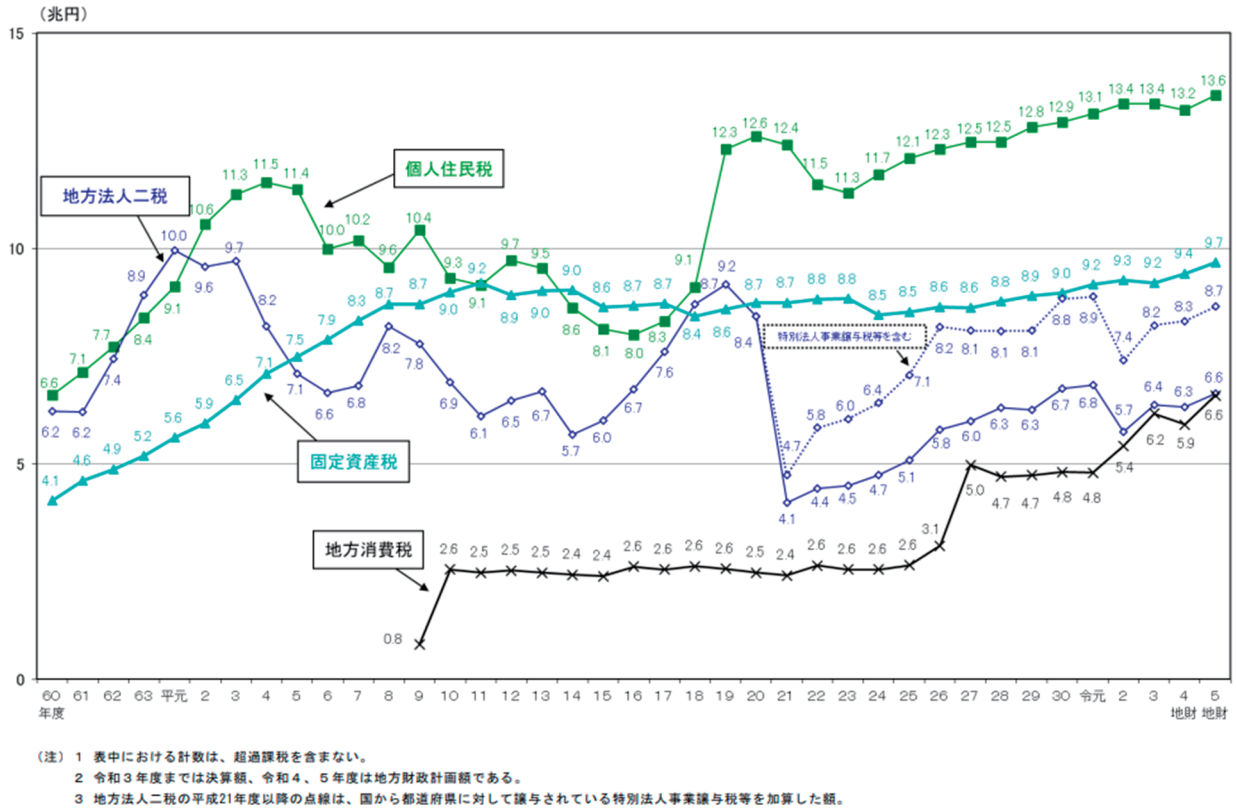
これについては、将来的に、評価システムの標準化が志向されており、その前提として、固定資産評価基準で均質化が図れる仕組みの構築（固定資産評価基準をより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、固定資産評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法をマニュアル化する等の方法によって、その統一的なルールを定めること）が必要となることから、今後、固定資産評価基準の見直し等により、団体間の評価手法の差異が小さくなれば、地域における評価事務の広域化も進めやすくなると考えられる。

Ⅲ　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について

１．検討の背景

固定資産税は、税収の変動が比較的小さく、どの地方公共団体にも税源が広く存在し、その偏在が小さいという性格を有している。令和３年度の固定資産税収は、9.2 兆円と市町村税収の 40%以上を占めており、市町村財政を安定的に支える基幹税としての役割を担っている。

〔参考資料：主要税目（地方税）の税収の推移〕



（注）１　表中における計数は、超過課税を含まない。
２　令和３年度までは決算額、令和４、５年度は地方財政計画額である。
３　地方法人二税の平成21年度以降の点線は、国から都道府県に対して譲与されている特別法人事業譲与税等を加算した額。

一方で、人口推計（総務省統計局）によれば、我が国の令和４年 10 月１日時点の人口は、１億 2,495 万人となっている。総人口のピークは、平成 20 年の１億 2,808 万人であり、平成 23 年以降、12 年連続で減少している。

また、令和４年１月１日現在の住民基本台帳に基づく人口（以下、「住基人口」という。）(※)は、全国で１億 2,322 万人となっている。ピークは平成 21 年の１億 2,708 万人であり、13 年連続で減少している。

人口減少社会においては、土地等の需要が減少することが想定されるものの、固定資産税は、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、今後も安定的に税

収を確保していく必要がある。

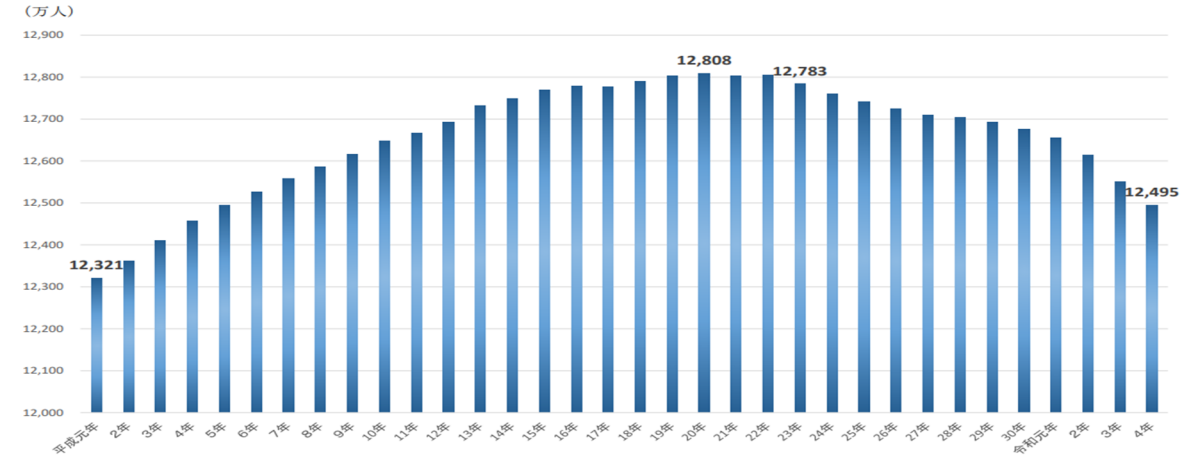
　将来の税収を予測することは困難であるものの、まずは過去の税収動向等について分析することが、今後の安定的な税収確保に資するものと考えられる。

　このため、当委員会では、過去の各市町村の人口推移と税収動向等を見ながら、その関連性を確認することとした。

　なお、今回の分析は、合併等の影響を排除するため、平成の大合併により現在の市町村数（1,719 団体）と市町村数が同程度となった平成 18 年度以降に焦点を当てて行うこととした。

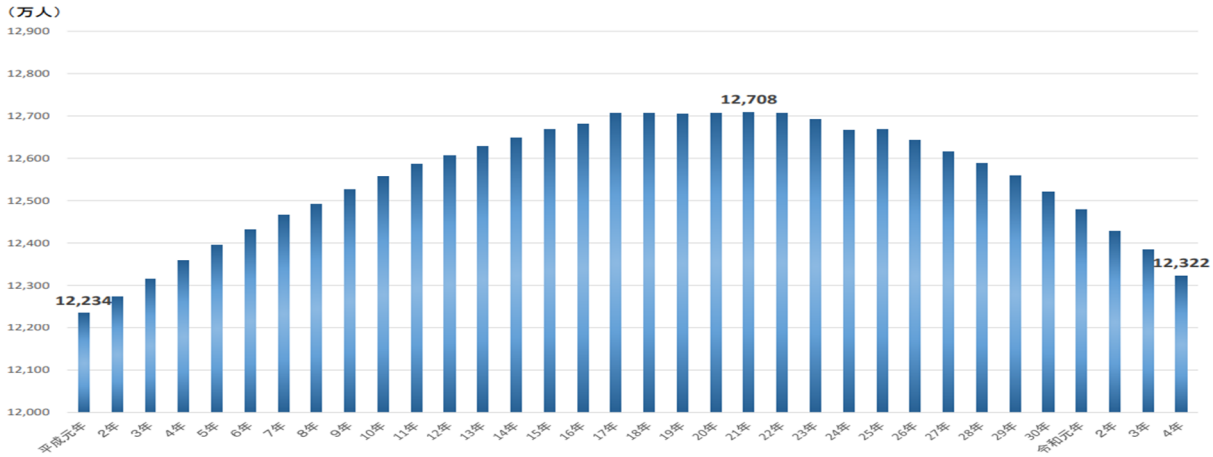
（※）本報告書における「住基人口」は、日本人住民を指す。

〔参考資料：我が国の総人口の推移〕



【出典：人口推計（総務省統計局）】

〔参考資料：住基人口（日本人住民）の推移〕



【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）】

２．平成 18 年度以降の人口・固定資産税の動向

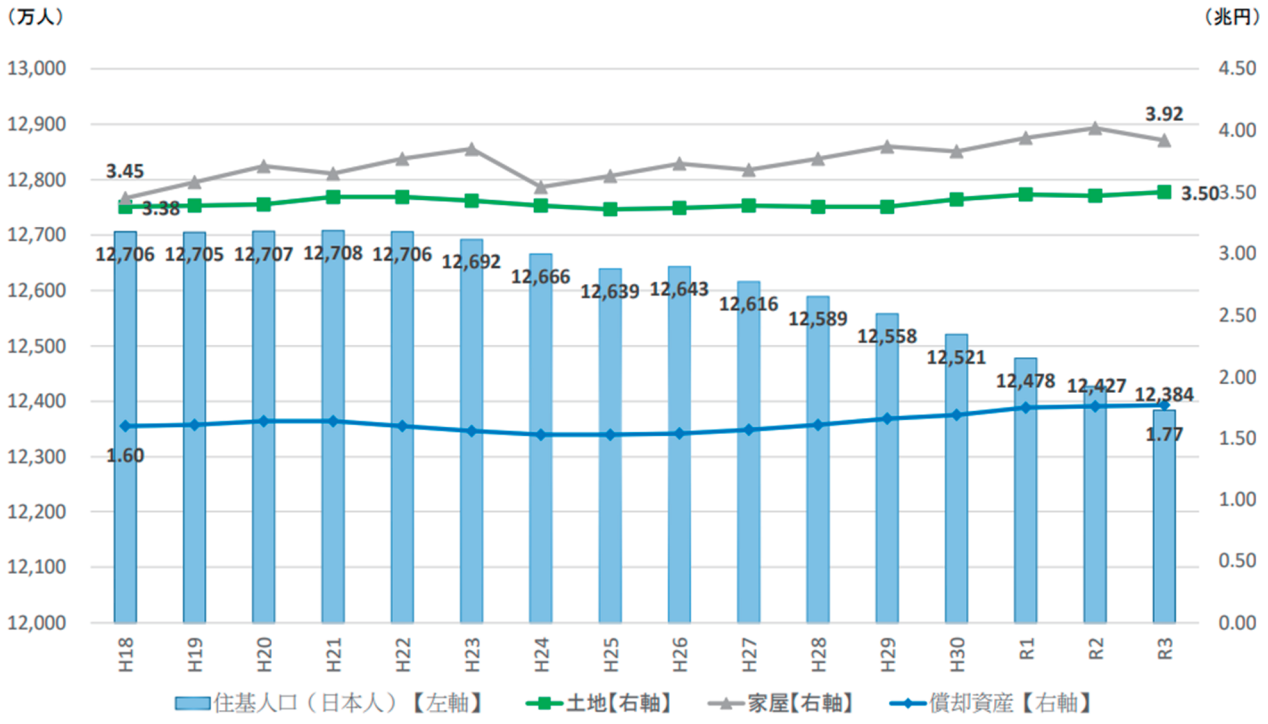
「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」（総務省自治行政局）によれば、住基人口は、平成 18 年度が１億 2,706 万人、令和３年度が１億 2,384 万人となっており、2.5%の減少となっている一方、固定資産税収は平成 18 年度と比較し、土地、家屋、償却資産のいずれも増加傾向となっている。

これらの動向を、市区部、町村部ごとにみると、市・東京都 23 区は、住基人口がほぼ同水準を維持している一方で、固定資産税収は 10%程度の増加であり、町村は、平成 18 年以降、住基人口が一貫して減少する中で、固定資産税収は８%程度の減少にとどまっている。

このように、現在のところ、住基人口及び固定資産税収全体で見たときには、人口減少が直ちに固定資産税収の大きな減少につながっている状況は見られない。

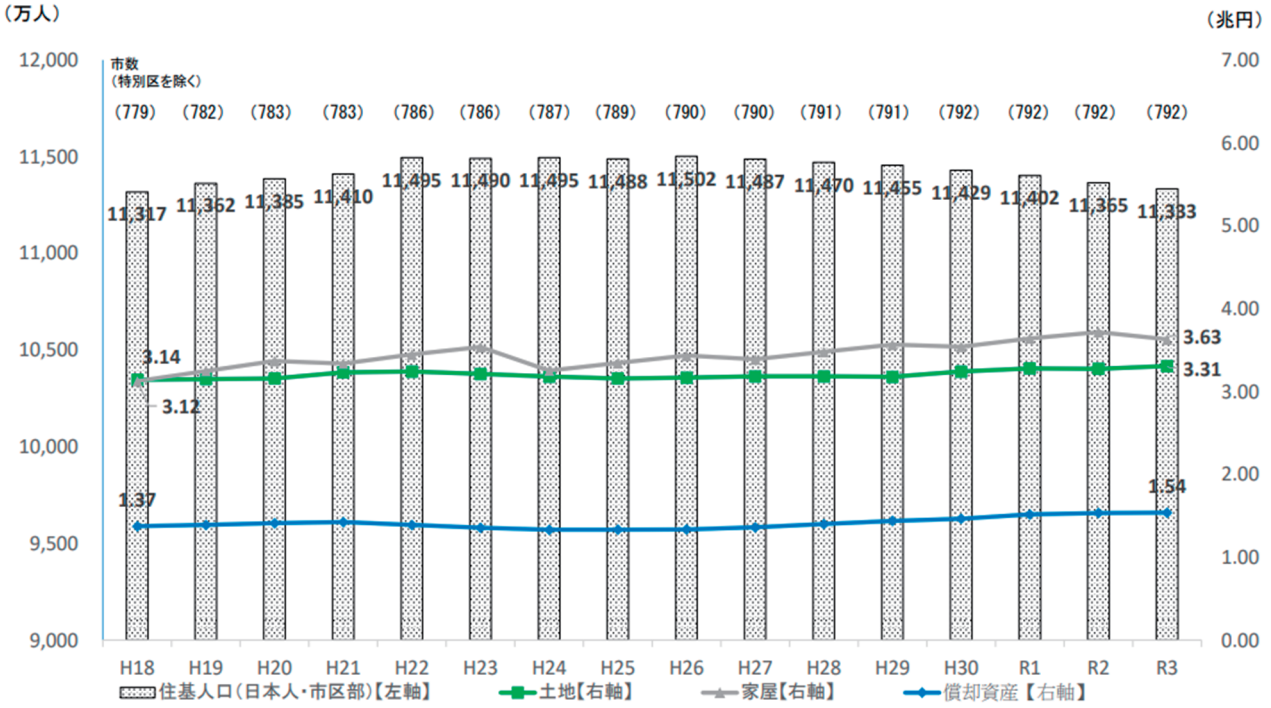
これを踏まえ、次に、直近 15 年程度の住基人口及び固定資産税収の推移等について整理し、その関連性について分析を行った。

〔参考資料：住基人口と固定資産税収の推移（全国）〕



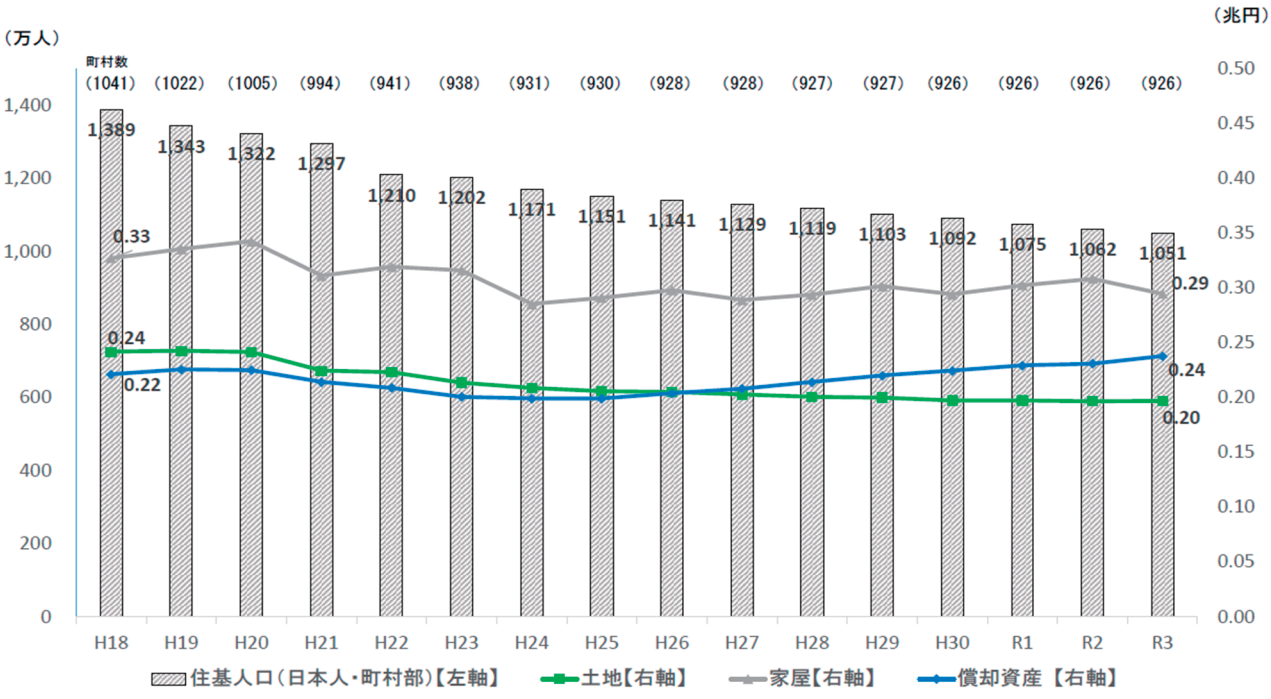
【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

〔参考資料：住基人口と固定資産税収の推移（市・東京都 23 区）〕



【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

〔参考資料：住基人口と固定資産税収の推移（町村）〕



【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

３．人口減少と固定資産税収の関連性の分析

分析に当たっては、全国 1,719 団体（東京都特別区は１団体とカウント）のうち、平成 18 年度以降に合併した 60 団体を除いた 1,659 団体を対象にし、これらの団体の住基人口・固定資産税収について、平成 18 年度から令和３年度の動向を分析し、以下の４つのカテゴリーに分類を行った。

これによれば、住基人口と固定資産税収の動向が同じ団体（カテゴリー①・④）は６割程度、それぞれの動向が異なる（カテゴリー②・③）は、４割弱となっている。

〔参考資料：住基人口と固定資産税収の動向〕

カテゴリー	住基人口（H18⇒R3）	固定資産税収（H18⇒R3）	団体数
①	増	増	244（14.7%）
②	減	増	600（36.2%）
③	増	減	30（ 1.8%）
④	減	減	785（47.3%）

630（38.0%）

1,029（62.0%）

次に、今年度のテーマ設定の趣旨を踏まえ、人口減少下にも関わらず固定資産税収が伸びているカテゴリー②の団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却資産）等について確認を行うこととした。

カテゴリー②の団体について、土地、家屋、償却資産の別の税収の動向に基づき、さらに８つのカテゴリーに分類した結果は以下のとおりである。

〔参考資料：カテゴリー②の団体〕

カテゴリー②の類型	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	団体数
②－A	増	増	増	102（17.0%）
②－B	増	増	減	15（ 2.5%）
②－C	増	減	増	65（10.8%）
②－D	増	減	減	2（ 0.3%）
②－E	減	増	増	213（35.5%）
②－F	減	増	減	16（ 2.7%）
②－G	減	減	増	187（31.2%）
②－H	減	減	減	0（ 0.0%）

償却資産の税収が増加している団体（②－Ａ，Ｃ，Ｅ，Ｇ）は、ダム等の大規模な設備投資が行われたことが、税収増の要因の一つであると考えられた。この一方で、赤枠で示している団体（②－Ｂ，Ｄ，Ｆ）については、土地又は家屋の税収がどのような要因で増加したかが明らかでないため、これらの団体の過去の税収等の推移について確認を行うこととした。

（１）「カテゴリー②－Ｂ」（土地：増、家屋：増、償却：減）の状況

カテゴリー②－Ｂの団体については以下のとおりであり、このうち、人口減少率が高い上位３団体（下川町、南大東村、愛西市）に加えて、平成 18 年度から令和３年度にかけて土地及び家屋の税収が 10%以上増加している団体（東温市、京都市、龍郷町）について、ヒアリングにより要因等の分析を行った。

〔参考資料：カテゴリー②－Ｂの団体〕

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
北海道	下川町	3,161	-20.9%	13.3%	23.5%	-2.9%	8.8%
沖縄県	南大東村	1,224	-7.9%	45.5%	25.0%	-12.2%	5.9%
愛知県	愛西市	61,589	-7.5%	10.0%	15.5%	-1.0%	10.7%
佐賀県	基山町	17,179	-7.4%	6.7%	1.5%	-5.4%	1.3%
静岡県	裾野市	50,327	-4.2%	14.1%	1.8%	-6.5%	3.3%
静岡県	三島市	107,679	-4.2%	15.3%	8.9%	-15.2%	7.8%
愛媛県	東温市	33,265	-3.8%	13.8%	12.1%	-10.7%	7.4%
東京都	羽村市	53,253	-3.8%	0.7%	11.1%	-3.6%	3.2%
京都府	宇治市	181,984	-3.6%	0.9%	9.9%	-3.7%	3.8%
静岡県	磐田市	160,837	-3.3%	2.6%	14.9%	-15.8%	1.1%
京都府	京都市	1,355,083	-2.7%	12.5%	11.7%	-0.1%	10.6%
愛知県	蟹江町	35,841	-2.2%	5.0%	11.2%	-4.8%	6.5%
鹿児島県	龍郷町	6,020	-1.5%	26.3%	17.7%	-4.0%	11.5%
愛知県	江南市	98,244	-1.4%	0.4%	13.1%	-10.7%	4.6%
三重県	桑名市	136,592	-0.2%	6.7%	21.2%	-19.9%	4.2%

①　下川町

住基人口は、平成 18 年度が 3,997 人、令和３年度は 3,161 人であり、▲20.9%となっている。

固定資産税収についてみると、土地は、平成 18 年度が 0.15 億円、令和３年度が 0.17 億円であり、＋13.3%となっている。これは、高齢者の離農による農地の集積、宅地面積の増加が要因とされている。

また、家屋は、平成 18 年度が 0.51 億円、令和３年度が 0.63 億円であり、＋23.5%となっている。これは、近年、既存の酪農家の法人化等により、非木造家屋（畜舎、牛舎）が増加したこと等が要因とされている。

② 南大東村

住基人口は、平成 18 年度が 1,329 人、令和３年度は 1,224 人であり、▲7.9%となっている。

固定資産税収についてみると、土地は、平成 18 年度が 0.11 億円、令和３年度が 0.16 億円であり、＋45.5%となっている。これは、季節労働者の受入施設の建築等による宅地の増加が要因とされている。

また、家屋は、平成 18 年度が 0.16 億円、令和３年度が 0.20 億円であり、＋25.0%となっている。これは、農業等に従事する季節労働者の受入施設の建築需要が継続的にあること等が要因とされている。

③ 愛西市

住基人口は、平成 18 年度は 66,548 人、令和３年度は 61,589 人であり、▲7.5%となっている。

固定資産税収についてみると、土地は、平成 18 年度が 13.78 億円、令和３年度が 15.16 億円であり、＋10.0%となっている。これは、宅地開発のほか、耕作放棄地の太陽光発電施設用地への転用等が要因とされている。

家屋は、平成 18 年度が 14.52 億円、令和３年度が 16.77 億円であり、＋15.5%となっている。これは、近年、日比野駅西側地区や渕高地区において、住宅の新築が多く行われていることが要因とされている。

④ 東温市

住基人口は、平成 18 年度は 34,577 人、令和３年度は 33,265 人であり、▲3.8%となっている。

固定資産税収についてみると、土地は、平成 18 年度が 6.03 億円、令和３年度が 6.86 億円であり、＋13.8%となっている。この要因としては、昭和 60 年度から実施していた地籍調査が平成 29 年度に完了し、翌平成 30 年度に、地積が大きくなる土地の課税地積の変更を市内全域で実施したことで、総評価地積が増加したことが挙げられている。

家屋は、平成 18 年度が 7.69 億円、令和３年度が 8.62 億円であり、＋12.1%となっている。これは、土地区画整理事業により多くの家屋が建築されたことが要因とされている。

⑤　京都市

住基人口は、平成 18 年度は 1,392,746 人、令和３年度は 1,355,083 人であり、▲2.7%となっている。

固定資産税収についてみると、土地は、平成 18 年度が 443.78 億円、令和３年度が 499.35 億円であり、＋12.5%となっている。この要因としては、伏見区、右京区、山科区周辺で農地転用による宅地の総地積が増加したこと、インバウンド等により宅地の単位当たり価格が上昇したことが挙げられている。

家屋は、平成 18 年度が 409.97 億円、令和３年度が 457.82 億円であり、＋11.7%となっている。この要因として、インバウンド等の観光需要のためホテル・旅館用家屋棟数の増加が挙げられている。

⑥　龍郷町

住基人口は、平成 18 年度は 6,110 人、令和３年度は 6,020 人であり、▲1.5%となっている。

固定資産税収は、土地は、平成 18 年度が 0.38 億円、令和３年度が 0.48 億円であり、＋26.3%となっている。この要因としては、民間による宅地分譲や共同住宅（マンション等）の建設用地として、田、畑、原野、雑種地等が宅地へ転用された件数が増加したことが挙げられている。

家屋は、平成 18 年度が 0.96 億円、令和３年度が 1.13 億円であり、＋17.7%となっている。この要因として、奄美市のベッドタウン化、これによる世帯数の増加等により、共同住宅や戸建て住宅が新たに建築されていることが挙げられている。また、近年、芦徳にホテル・ダイビング業が進出し、別荘等が立ち並ぶなど、リゾート用地として需要が高いことも要因として挙げられている。

（２）「カテゴリー②-Ｄ」（土地：増、家屋：減、償却：減）の状況

カテゴリー②－Ｄの団体については以下のとおりであり、この２団体について、ヒアリングにより要因等の分析を行った。

〔参考資料：カテゴリー②－Ｄの団体〕

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
岐阜県	恵那市	48,167	-14.8%	22.4%	-5.1%	-4.5%	1.5%
北海道	鷹栖町	6,768	-9.7%	9.2%	-1.7%	-6.1%	0.5%

① 恵那市

住基人口は、平成 18 年度は 56,513 人、令和３年度は 48,167 人であり、▲14.8%となっている。

固定資産税収は、土地は、平成 18 年度が 7.74 億円、令和３年度が 9.47 億円であり、＋22.4%となっている。この要因としては、平成 23 年度、令和２年度の土地区画整理事業完了による宅地の増加のほか、平成 26 年度に工場団地が完成したことによる宅地の増加が挙げられている。

② 鷹栖町

住基人口は、平成 18 年度は 7,492 人、令和３年度は 6,768 人であり、▲9.7%となっている。

固定資産税収は、土地は、平成 18 年度が 1.30 億円、令和３年度が 1.42 億円であり、＋9.2%となっている。この要因としては、従来非課税であった区画において土地区画整理事業を実施し、事業完了後に分譲宅地が増加したことが挙げられている。

（３）「カテゴリー②-Ｆ」（土地：減、家屋：増、償却：減）の団体の状況

カテゴリー②－Ｆの団体については以下のとおりであり、これらのうち、平成 18 年度から令和３年度にかけて家屋の税収が 20%以上増加している団体について、ヒアリングにより要因等の分析を行った。

〔参考資料：カテゴリー②－Ｆの団体〕

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
北海道	南富良野町	2,368	-20.6%	-0.0%	20.6%	-1.4%	5.4%
香川県	綾川町	23,448	-11.1%	-2.2%	14.3%	-2.8%	4.2%
神奈川県	愛川町	37,024	-10.6%	-10.8%	31.5%	-3.1%	6.0%
山形県	三川町	7,342	-6.5%	-3.5%	11.4%	-1.2%	4.4%
大阪府	寝屋川市	227,305	-6.2%	-10.5%	17.2%	-1.1%	2.0%
埼玉県	蓮田市	60,868	-4.8%	-6.8%	10.1%	-2.8%	0.5%
奈良県	橿原市	120,309	-3.4%	-5.2%	12.1%	-8.0%	1.4%
愛知県	犬山市	70,932	-3.0%	-6.9%	11.3%	-4.1%	0.5%
大阪府	交野市	77,020	-1.9%	-0.9%	11.8%	-0.9%	4.5%
兵庫県	尼崎市	450,855	-1.9%	-5.6%	26.4%	-4.4%	5.9%
神奈川県	平塚市	251,479	-1.9%	-7.4%	17.0%	-11.3%	0.0%
岐阜県	羽島市	66,178	-1.7%	-6.7%	12.8%	-13.1%	0.2%
静岡県	浜松市	774,416	-1.6%	-5.1%	11.5%	-5.7%	1.7%
兵庫県	神戸市	1,478,386	-1.4%	-3.9%	14.9%	-1.8%	5.2%
埼玉県	鶴ヶ島市	68,461	-0.8%	-1.3%	9.9%	-15.8%	0.7%
埼玉県	桶川市	74,351	-0.2%	-4.6%	15.8%	-15.1%	2.3%

① 南富良野町

住基人口は、平成 18 年度は 2,984 人、令和３年度は 2,368 人であり、▲20.6% となっている。

家屋税収は、平成 18 年度が 0.34 億円、令和３年度が 0.41 億円であり、＋20.6%となっている。この要因としては、平成 21 年中に農協と大手菓子メーカーの業務提携により、工場や倉庫が新築され、これらが令和３年度まで現存し課税されていることが挙げられている。

② 愛川町

住基人口は、平成 18 年度は 41,397 人、令和３年度は 37,024 人であり、▲10.6%となっている。

家屋税収は、平成 18 年度が 12.92 億円、令和３年度が 16.99 億円であり、＋31.5%となっている。この要因としては、平成 25 年から令和２年の間に、町東部の中津工業団地に大規模物流施設や工場等が新築されたことが挙げられている。

③ 尼崎市

住基人口は、平成 18 年度は 459,568 人、令和３年度は 450,855 人であり、▲1.9%となっている。

家屋税収は、平成 18 年度が 113.05 億円、令和３年度が 142.90 億円であり、＋26.4%となっている。この要因としては、駅周辺に分譲マンションが毎年のように建設されており、床面積と価格が逓増していることのほか、令和３年度に外資系の物流不動産開発業者による超大型物流倉庫（約 36 万㎡）が完成したこと等が挙げられている。

４．上記３の分析を踏まえた委員からの主な意見等

（意見①）

○ 土地・家屋・償却資産の税収が、いずれも増加している団体の共通点を探し出せば、人口減少社会においても固定資産税収を確保できる地方団体の姿が見えてくるのではないか。

○ 過去の税収動向の分析に当たっては、特殊要因となり得る償却資産等の影響について留意する必要もあるのではないか。（特徴を確認する対象団体が 33 団体と過小ではないか。）

○ 償却資産の税収が伸びている団体について、その要因の分析が必要ではないか。

○ 個人・法人別の税収の動向等についても分析が必要ではないか。

（意見②）

○ 特徴的な団体に隣接する団体の状況について分析してはどうか。（特徴的な団体の人口が減少していたとしても、隣接する団体と比較すれば、相対的に人口減少はしていないという可能性はないか。）

すなわち、外形上、②－Ｆの団体（※）の人口が減少していても、隣接する団体の人口が、より多く減少していれば、隣接する団体から人口を奪っているという見方も

あり得ることから、隣接する団体の人口等の動向についても注意深い検証が必要ではないか。

（※）人口：減、土地：減、家屋：増、償却：減

５．意見を踏まえた分析（意見①関連）

上記意見を踏まえ、前述（P37）のカテゴリーをさらに細かく分類した上で、対象団体を広げて分析を行った。具体的には、全 1,659 団体について、平成 18 年度から令和３年度にかけて、住基人口が増加している団体を a（274 団体）、住基人口が減少している団体を b（1,385 団体）として分類し、b の団体を土地、家屋、償却資産の税収の動向別に再分類を行った。

この上で、b の団体について、土地、家屋、償却資産の決定価格等の推移を確認し、まず、人口減少下の団体の動向を確認した。さらに、b の団体のうち、人口減少下で土地税収増の団体（244 団体）、人口減少下で家屋税収増の団体（493 団体）、人口減少下で償却資産税収増の団体（986 団体）を抽出し、その動向を比較した。

〔参考資料：住基人口と固定資産税収の動向（細分化後）〕

○　住基人口（H18⇒R3）が「減」の団体：1,385 団体

【b-(1)～(32)】

○　土地（H18⇒R3）が「増」の団体：244 団体

【b-(1)～(4), (9)～(12), (17)～(20), (25)～(28)】

○　家屋（H18⇒R3）が「増」の団体：493 団体

【b-(1), (2), (5), (6), (9), (10), (13), (14), (17), (18), (21), (22), (25), (26), (29), (30)】

○　償却（H18⇒R3）が「増」の団体：986 団体

【b-(1), (3), (5), (7), (9), (11), (13), (15), (17), (19), (21), (23), (25), (27), (29), (31)】

カテゴリー	住基人口（H18⇒R3）	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	固定全体（H18⇒R3）	団体数	
b-(1)	減	増	増	増	増	102	7.4%
b-(2)	減	増	増	減	増	15	1.1%
b-(3)	減	増	減	増	増	23	1.7%
b-(4)	減	増	減	減	増	2	0.1%
b-(5)	減	減	増	増	増	116	8.4%
b-(6)	減	減	増	減	増	16	1.2%
b-(7)	減	減	減	増	増	0	0.0%
b-(8)	減	減	減	減	増	0	0.0%
b-(9)	減	増	増	増	増	0	0.0%
b-(10)	減	増	増	減	増	0	0.0%
b-(11)	減	増	減	増	増	42	3.0%
b-(12)	減	増	減	減	増	0	0.0%
b-(13)	減	減	増	増	増	97	7.0%
b-(14)	減	減	増	減	増	0	0.0%
b-(15)	減	減	減	増	増	187	13.5%
b-(16)	減	減	減	減	増	0	0.0%

カテゴリー	住基人口（H18⇒R3）	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	固定全体（H18⇒R3）	団体数	
b-(17)	減	増	増	増	減	0	0.0%
b-(18)	減	増	増	減	減	7	0.5%
b-(19)	減	増	減	増	減	0	0.0%
b-(20)	減	増	減	減	減	3	0.2%
b-(21)	減	減	増	増	減	0	0.0%
b-(22)	減	減	増	減	減	10	0.7%
b-(23)	減	減	減	増	減	0	0.0%
b-(24)	減	減	減	減	減	0	0.0%
b-(25)	減	増	増	増	減	0	0.0%
b-(26)	減	増	増	減	減	0	0.0%
b-(27)	減	増	減	増	減	16	1.2%
b-(28)	減	増	減	減	減	34	2.5%
b-(29)	減	減	増	増	減	75	5.4%
b-(30)	減	減	増	減	減	55	4.0%
b-(31)	減	減	減	増	減	328	23.7%
b-(32)	減	減	減	減	減	257	18.6%
合計						1,385	100.0%

（１）土地

①　区分の概要

〔参考資料：区分の概要〕

区分	概要
小規模住宅用地	住宅用地でその面積が200㎡以下の部分
一般住宅用地	住宅用地で200㎡を超える部分
住宅用地以外の宅地	小規模住宅用地、一般住宅用地を除く宅地
農地	田及び畑
山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
雑種地	いずれの区分にも該当しない土地
その他	・鉱泉地（鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地） ・池沼（水の貯留地） ・牧場（家畜を放牧する土地） ・原野（耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地）

②　税収の推計

人口減少下の団体は、「住宅用地以外の宅地」の減収額が 1,355 億円と、全体減収額の約８割を占めている。

このうち、土地増の団体は、「住宅用地以外の宅地」の税収はほぼ横ばいであり、「小規模住宅用地」の増収額が 71 億円と大きくなっている。なお、この「小規模住宅用地」の増加分 71 億円のうち、大半の 62 億円が個人によるものである。

〔参考資料：税収の推計〕

（単位：億円、%）

	人口減少下の団体(1385)								人口減少下で土地増(244)		<参考>全団体(1659)		<参考>政令市等(21)	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
小規模住宅用地	2,209	2,278	2,221	2,235	2,239	2,226	18	0.8%	71	23.6%	1,310	22.0%	839	30.0%
個人	2,066	2,138	2,089	2,100	2,094	2,073	7	0.3%	62	22.4%	1,176	21.9%	727	29.8%
法人	142	141	131	134	144	154	11	7.9%	8	39.8%	133	22.6%	112	31.1%
一般住宅用地	1,688	1,751	1,690	1,653	1,601	1,548	-140	-8.3%	19	9.4%	-81	-2.9%	4	0.6%
個人	1,644	1,710	1,652	1,617	1,566	1,512	-132	-8.0%	19	9.9%	-75	-2.8%	2	0.3%
法人	44	41	38	36	35	36	-8	-18.4%	0	-4.8%	-6	-7.8%	2	8.6%
住宅用地以外の宅地	7,721	7,567	6,945	6,564	6,429	6,366	-1,355	-17.5%	19	2.0%	234	1.3%	1,498	17.7%
個人	3,392	3,329	3,035	2,823	2,690	2,580	-813	-24.0%	-30	-7.5%	-769	-10.9%	61	2.2%
法人	4,329	4,238	3,910	3,742	3,739	3,786	-543	-12.5%	48	8.8%	1,003	9.0%	1,437	25.1%
農地	643	652	632	608	579	545	-98	-15.2%	-10	-12.6%	-220	-22.1%	-51	-36.0%
個人	631	641	622	598	568	533	-99	-15.6%	-10	-13.7%	-216	-22.2%	-51	-36.5%
法人	12	12	11	10	11	12	1	5.1%	1	41.7%	-4	-18.4%	0	5.9%
山林	133	135	131	128	127	125	-8	-5.8%	0	-2.5%	-29	-15.1%	-10	-35.3%
個人	113	114	112	110	109	107	-6	-5.1%	-1	-3.6%	-24	-15.1%	-9	-38.2%
法人	20	20	19	18	18	19	-2	-9.3%	0	0.0%	-5	-14.9%	-1	-23.6%
雑種地	1,554	1,564	1,448	1,394	1,388	1,396	-158	-10.2%	26	13.8%	-17	-0.5%	161	17.5%
個人	853	866	808	769	754	738	-115	-13.5%	3	3.0%	-201	-11.0%	-57	-12.6%
法人	701	698	640	625	634	658	-43	-6.1%	23	29.2%	184	12.4%	218	46.8%
その他	20	19	18	17	16	15	-5	-23.0%	0	-6.7%	-7	-26.5%	-1	-47.8%
個人	12	11	10	10	10	9	-3	-21.4%	0	-9.1%	-4	-25.5%	-1	-53.8%
法人	8	8	7	7	6	6	-2	-25.6%	0	-20.0%	-3	-26.3%	0	-30.0%
合計	13,967	13,966	13,085	12,599	12,379	12,222	-1,745	-12.5%	124	7.2%	1,190	3.8%	2,440	18.8%
個人	8,711	8,808	8,329	8,026	7,791	7,552	-1,160	-13.3%	44	4.2%	-113	-0.6%	672	10.6%
法人	5,256	5,157	4,756	4,573	4,588	4,671	-586	-11.1%	80	12.2%	1,303	9.7%	1,768	26.8%

（注）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4%を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。

③　地積及び決定価格の推移

人口減少下の団体は、地積全体は＋3.6%であり、農地のみ面積が減少している。このうち、土地増の団体も、同様の傾向となっている。

一方、決定価格については、人口減少下の団体は約２割の減少であり、宅地（「小規模住宅用地」、「一般住宅用地」及び「住宅用地以外の宅地」）の減少額▲37.6 兆円が全体減少額▲46.7 兆円の約８割を占めている。

土地増の団体は、宅地の決定価格は＋0.6 兆円と微増しており、結果的に、決定価格も微増＋0.2 兆円（＋0.5%）となっている。

〔参考資料：地積及び決定価格の推移〕

	人口減少下の団体 (1385)								人口減少下で土地増(244)		<参考> 全団体 (1659)		<参考> 政令市等 (21)	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
地積（単位：㎢、%）														
小規模住宅用地	3,589	3,740	3,790	3,871	3,939	3,995	406	11.3%	46	10.4%	708	12.7%	139	11.7%
一般住宅用地	3,018	3,154	3,174	3,212	3,239	3,257	240	7.9%	27	6.6%	254	7.0%	5	2.1%
住宅用地以外の宅地	3,835	3,976	3,977	4,017	4,068	4,126	291	7.6%	53	11.8%	331	6.3%	−7	−0.9%
農地	42,046	42,932	42,387	42,180	41,817	41,359	−686	−1.6%	−226	−3.2%	−1,066	−2.3%	−33	−2.5%
山林	67,323	69,896	69,990	70,351	70,871	71,154	3,830	5.7%	611	7.6%	3,801	5.4%	67	3.2%
雑種地	3,919	4,063	4,064	4,198	4,405	4,624	705	18.0%	104	20.4%	781	15.8%	43	12.6%
その他	8,940	9,129	9,064	9,004	9,009	8,985	46	0.5%	22	1.6%	37	0.4%	1	0.9%
合計	132,670	136,890	136,446	136,834	137,349	137,500	4,830	3.6%	637	3.5%	4,846	3.3%	215	3.6%
決定価格（単位：兆円、%）														
小規模住宅用地	110.9	109.5	100.1	97.3	97.8	99.2	−11.7	−10.6%	0.7	4.3%	40.1	13.5%	42.1	31.7%
一般住宅用地	44.2	42.1	37.9	35.7	34.6	33.7	−10.5	−23.8%	−1.0	−17.5%	−12.8	−17.8%	−0.7	−4.8%
住宅用地以外の宅地	85.0	81.6	72.2	68.3	67.7	69.6	−15.4	−18.1%	0.9	8.4%	32.5	16.2%	47.7	51.7%
農地	12.9	11.3	9.6	8.4	7.6	6.8	−6.1	−47.3%	−0.6	−40.0%	−11.4	−49.8%	−2.2	−55.0%
山林	1.2	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	−0.2	−16.7%	−0.1	−50.0%	−0.5	−26.3%	−0.1	−33.3%
雑種地	17.6	17.1	15.2	14.6	14.6	14.9	−2.7	−15.3%	0.2	8.7%	0.7	1.8%	4.4	43.1%
その他	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	−0.1	−50.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
合計	272.1	262.9	236.3	225.5	223.5	225.3	−46.7	−17.2%	0.2	0.5%	48.5	7.7%	91.3	36.0%

※　法定免税点未満のものを含む。

（２）家屋

①　区分の概要

〔参考資料：区分の概要〕

木造区分	概要
専用住宅	専ら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物（いわゆる二世帯住宅も含む）
共同住宅・寄宿舎	（共同住宅）一棟の建物を数個に区分し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するもの （寄宿舎）一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物
併用住宅	一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物
事務所・銀行・店舗	（事務所、銀行）室内において事務及び業務を取り扱うのに適した構造、設備を有する建物 （店舗）専ら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物（いわゆる卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設など）
工場・倉庫	物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物
その他	ホテル、旅館、病院　等

非木造区分	概要
住宅・アパート	専ら居住の用に供することを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物
事務所・店舗・百貨店	（事務所）事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物 （店舗、百貨店）専ら物品の売買又は客への飲食等のサービスを提供することを目的として建築された建物
工場・倉庫・市場	（工場）物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築され、営業上必要な構造施設を有する建物 （倉庫、市場）物品の保管、集積の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造施設を有する建物
その他	病院、ホテル　等

②　税収の推計

人口減少下の団体は、「木造」の増収額が＋569億円となっている。なお、「木造」の増収額569億円のうち、８割以上が個人によるものである。一方、「非木造」は、▲12億円の減収となっている。（※）

このうち、家屋増の団体は、「木造」の増収額が＋554億円、さらに「非木造」の増収額が＋478億円であり、結果的に全体増収額は＋1,032億円となっている。なお、家屋増の団体は、「木造」の増収額の約９割が個人によるものであり、「非木造」は増収額の約８割が法人によるものとなっている。

（※）令和３年度は、新型コロナの影響等を踏まえ、中小事業者等の事業用家屋に係る課税標準額の特例措置が講じられており、法人に係る課税標準額が決定価格と１割程度乖離している。結果的に、法人による増収分が低く抑えられている。

〔参考資料：税収の推計〕

（単位：億円、％）

		人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増（493）		<参考> 全団体（1659）		<参考> 政令市等（21）	
								対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
		H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
木造		6,334	6,541	6,294	6,504	6,739	6,903	569	9.0%	554	15.1%	1,476	15.2%	495	24.1%
	個人	6,148	6,344	6,102	6,288	6,485	6,637	489	8.0%	494	13.8%	1,330	14.1%	440	22.0%
	法人	186	198	193	216	254	265	80	42.8%	61	68.0%	146	50.1%	56	92.4%
非木造		10,042	10,654	9,866	10,018	10,314	10,030	−12	−0.1%	478	7.1%	2,418	10.3%	1,816	17.3%
	個人	3,918	4,132	3,848	3,875	3,898	3,881	−37	−1.0%	95	3.2%	1,223	12.1%	899	19.4%
	法人	6,124	6,521	6,017	6,143	6,416	6,149	25	0.4%	383	10.0%	1,195	8.9%	917	15.7%
合計		16,376	17,195	16,160	16,522	17,054	16,932	557	3.4%	1,032	9.9%	3,894	11.7%	2,311	18.4%
	個人	10,066	10,476	9,950	10,163	10,383	10,518	452	4.5%	589	9.0%	2,553	13.0%	1,339	20.2%
	法人	6,309	6,719	6,210	6,359	6,670	6,414	105	1.7%	444	11.4%	1,341	9.8%	973	16.5%

（注）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4％を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。

③　床面積及び決定価格の推移

ア　木造家屋

人口減少下の団体は、床面積全体は＋6.6％（＋171ｋ㎡）となっている。内訳をみると、「専用住宅」の増加面積が大きく（＋185ｋ㎡）、住宅の中では、「併用住宅」のみ床面積が減少している。このうち、家屋増の団体も、同様の傾向となっている。

決定価格については、人口減少下の団体は、＋4.5 兆円であり、このうち「専用住宅」が＋3.3 兆円と全体増加額の約７割を占めている。家屋増の団体も同様の傾向となっている。

〔参考資料：木造家屋に係る床面積及び決定価格の推移〕

木造	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増（493）		<参考> 全団体（1659）		<参考> 政令市等（21）	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
床面積（単位：㎢、％）														
専用住宅	1,916	1,993	2,014	2,048	2,078	2,101	185	9.7%	130	12.5%	330	12.2%	70	14.4%
共同住宅・寄宿舎	69	76	81	86	94	100	31	44.9%	20	50.0%	44	28.8%	5	6.6%
併用住宅	138	136	132	127	124	121	−18	−12.3%	−9	−13.4%	−31	−16.2%	−12	−26.1%
事務所・銀行・店舗	39	41	41	42	43	44	5	12.8%	3	15.8%	6	11.5%	1	12.5%
工場・倉庫	76	76	74	78	76	75	−1	−1.3%	−1	−6.1%	−4	−4.3%	−3	−30.0%
その他	356	358	349	337	332	325	−30	−8.7%	−14	−10.2%	−38	−9.5%	−3	−13.6%
合計	2,594	2,680	2,690	2,719	2,746	2,765	171	6.6%	129	9.6%	306	8.5%	57	9.0%
決定価格（単位：兆円、％）														
専用住宅	39.3	40.5	38.9	40.2	41.4	42.6	3.3	8.4%	3.2	13.7%	9.0	15.0%	3.1	25.0%
共同住宅・寄宿舎	1.6	1.9	1.9	2.2	2.6	2.9	1.3	81.3%	1.0	111.1%	2.3	63.9%	0.6	42.9%
併用住宅	1.8	1.7	1.6	1.5	1.5	1.5	−0.3	−16.7%	−0.1	−11.1%	−0.5	−19.2%	−0.1	−16.7%
事務所・銀行・店舗	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.9	0.2	28.6%	0.1	25.0%	0.2	20.0%	0.0	0.0%
工場・倉庫	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.4	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.1	25.0%	0.0	0.0%
その他	1.5	1.5	1.5	1.4	1.5	1.5	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
合計	45.2	46.7	45.0	46.5	48.1	49.6	4.5	9.7%	4.1	15.6%	11.1	16.0%	3.7	25.2%

※　法定免税点未満のものを含む。

イ　非木造家屋

人口減少下の団体は、床面積全体は＋225ｋ㎡（＋12.3%）となっている。このうち「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の増加面積が大半を占めている。このうち、家屋増の団体も同様の傾向となっている。

一方、決定価格については、人口減少下の団体は、「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の増加額が＋5.5 兆円と、全体増加額の大半を占めている。家屋増の団体も同様の傾向となっている。

なお、人口減少下の団体は、「工場・倉庫・市場」の決定価格が＋11.0%の増加であるのに対し、家屋増の団体は、＋19.0%の増加と、２倍弱の伸び率となっている。

〔参考資料：非木造家屋に係る床面積及び決定価格の推移〕

非木造	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増（493）		<参考>全団体（1659）		<参考>政令市等（21）	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
							R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
床面積（単位：k㎡、%）														
住宅・アパート	581	620	636	654	668	679	98	16.9%	82	18.4%	321	21.9%	161	24.8%
事務所・店舗・百貨店	318	337	340	344	348	350	32	10.1%	24	10.8%	84	12.2%	35	11.8%
工場・倉庫・市場	679	716	725	736	756	774	95	14.0%	67	15.7%	135	13.1%	17	8.1%
その他	259	266	261	263	260	260	1	0.4%	0	0.8%	12	3.4%	7	10.0%
合計	1,838	1,938	1,963	1,997	2,031	2,064	225	12.3%	173	14.3%	551	15.6%	220	17.9%
決定価格（単位：兆円、%）														
住宅・アパート	25.8	27.9	26.5	27.4	28.4	29.4	3.6	14.0%	3.5	17.4%	19.6	26.4%	12.5	33.8%
事務所・店舗・百貨店	18.1	19.1	17.6	17.7	18.1	18.3	0.2	1.1%	0.4	3.3%	3.3	6.8%	2.3	8.6%
工場・倉庫・市場	17.2	18.3	16.8	17.1	17.9	19.1	1.9	11.0%	2.0	19.0%	3.4	12.2%	0.7	10.4%
その他	10.8	11.1	9.9	9.6	9.6	9.8	-1.0	-9.3%	-0.1	-1.8%	-0.5	-2.9%	0.5	10.6%
合計	72.0	76.4	70.7	71.8	73.9	76.5	4.7	6.3%	6.0	12.4%	25.8	15.3%	15.9	21.2%

※　法定免税点未満のものを含む。

（３）償却資産

①　区分の概要

〔参考資料：区分の概要〕

区分	概要
構築物	ガスタンク、ダム、軌道、ドック、広告塔　等
機械及び装置	加工・製造機械、建設機械、タービン、発電機、コンベアー　等
工具、器具及び備品	医療機器（レントゲン等）、ガソリン計量器、理容業用機器、音響機器、パソコン　等
大臣配分	関係市町村が２以上の都道府県に係る船舶、航空機　等
知事配分	関係市町村が１の都道府県のみに係る船舶、航空機　等
その他	船舶、航空機　等

【参考】大臣配分・知事配分について

固定資産税は市町村税のため、本来その価格の決定から賦課徴収に至るまで、当該固定資産が所在する市町村において行うことが原則。しかしながら、

① 船舶や航空機などで、その使用の実態が一市町村内に定置するにとどまらず、複数の市町村にわたるもの、

② 鉄軌道、発送電施設など2以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもの

については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収することとしている。

② 税収の推計

人口減少下の団体は、全体で＋1,313 億円の増収であり、このうち「構築物」が＋379 億円、「機械及び装置」が＋992 億円と全体増収額に占める割合が大きく、その大半は法人によるものとなっている。

このうち、償却増の団体は、全体で＋1,832 億円の増収であり、このうち「構築物」、「機械及び装置」が占める割合が大きい点は人口減少下の団体と共通しているが、償却増の団体は、「大臣配分」が占める割合も大きい。また、いずれも増収額の大半が法人によるものとなっている。

〔参考資料：税収の推計〕

（単位：億円、%）

	人口減少下の団体 (1385)						人口減少下で償却増 (986)				<参考> 全団体 (1659)		<参考> 政令市等 (21)	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
構築物	1,069	1,200	1,159	1,241	1,372	1,448	379	35.5%	337	48.1%	826	36.3%	287	32.4%
個人	34	40	39	43	51	55	21	61.8%	14	58.3%	54	73.0%	17	56.7%
法人	1,035	1,160	1,119	1,197	1,321	1,393	358	34.6%	323	47.8%	772	35.1%	270	31.5%
機械及び装置	3,127	3,556	3,126	3,199	3,834	4,119	992	31.7%	1,089	50.9%	1,107	21.6%	-31	-2.8%
個人	30	29	28	49	102	118	88	293.3%	75	340.9%	103	245.2%	1	10.0%
法人	3,096	3,527	3,098	3,150	3,732	4,001	905	29.2%	1,015	47.9%	1,005	19.8%	-32	-2.9%
工具、器具及び備品	916	908	744	777	832	803	-113	-12.3%	-36	-6.2%	-272	-12.4%	-143	-14.8%
個人	16	16	17	18	19	19	3	18.8%	2	18.2%	10	34.5%	5	50.0%
法人	900	892	727	759	813	784	-116	-12.9%	-38	-6.7%	-282	-13.0%	-148	-15.5%
大臣配分	3,020	2,914	2,877	2,921	2,907	2,993	-27	-0.9%	349	20.8%	-131	-2.7%	-54	-4.5%
個人	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
法人	3,020	2,913	2,877	2,921	2,906	2,992	-28	-0.9%	349	20.8%	-132	-2.7%	-54	-4.5%
知事配分	155	155	179	192	191	220	65	41.9%	78	89.7%	97	40.4%	28	75.7%
個人	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
法人	155	155	179	192	191	220	65	41.9%	78	89.7%	97	40.4%	28	75.7%
その他	56	59	53	62	71	74	18	32.1%	15	37.5%	32	35.2%	10	38.5%
個人	5	4	4	4	4	4	-1	-20.0%	-1	-25.0%	-2	-33.3%	0	0.0%
法人	51	55	50	58	66	70	19	37.3%	16	44.4%	34	40.0%	11	44.0%
合計	8,343	8,791	8,138	8,393	9,207	9,656	1,313	15.7%	1,832	35.1%	1,657	11.3%	98	2.3%
個人	86	90	88	115	177	196	110	127.9%	90	147.5%	164	108.6%	24	48.0%
法人	8,258	8,701	8,051	8,278	9,030	9,461	1,203	14.6%	1,743	33.8%	1,493	10.2%	74	1.8%

（注１）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4%を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。
（注２）地方税法第743条第１項の規定により道府県知事が価格等を決定したもの（大規模償却資産）は含まれない。

③　決定価格の推移

人口減少下の団体は、全体で＋10.1 兆円の増加となっており、このうち「構築物」が＋2.8 兆円、「機械及び装置」の増加額が 8.4 兆円と、全体の増加額に占める割合が大きい。

このうち、償却増の団体は、全体で＋14.0 兆円の増加となっており、「構築物」、「機械及び装置」の割合が大きい点は人口減少下の団体と共通しているが、さらに「大臣配分」が占める割合も大きくなっている。

〔参考資料：決定価格の推移〕

（単位：兆円、％）

	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で償却増（986）		＜参考＞全団体（1659）		＜参考＞政令市等（21）	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
構築物	7.9	8.8	8.6	9.1	10.0	10.7	2.8	35.4%	2.5	48.1%	6.1	36.5%	2.1	32.3%
機械及び装置	22.8	25.9	22.9	23.8	28.6	31.2	8.4	36.8%	8.8	56.4%	9.5	25.4%	-0.2	-2.4%
工具、器具及び備品	6.6	6.5	5.4	5.6	6.0	5.9	-0.7	-10.6%	-0.1	-2.4%	-1.7	-10.8%	-0.9	-13.0%
大臣配分	24.7	23.3	23.5	23.3	23.8	23.7	-1.0	-4.0%	2.2	15.5%	-2.3	-5.8%	-0.4	-4.1%
知事配分	1.4	1.3	1.5	1.5	1.5	1.8	0.4	28.6%	0.5	62.5%	0.6	27.3%	0.2	66.7%
その他	0.5	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	0.2	40.0%	0.1	25.0%	0.3	37.5%	0.1	50.0%
合計	63.9	66.4	62.3	63.8	70.6	74.0	10.1	15.8%	14.0	34.7%	12.4	11.0%	0.9	2.8%

※　法定免税点未満のものを含む。
※　地方税法第743条第１項の規定により道府県知事が価格等を決定したもの（大規模償却資産）は含まれない。

６．意見を踏まえた分析（意見②関連）

（意見②）【再掲】

特徴的な団体に隣接する団体の状況について分析してはどうか。（特徴的な団体の人口が減少していたとしても、隣接する団体と比較すれば、相対的に人口減少はしていないという可能性はないか。）

すなわち、外形上、②－Ｆの団体（※）の人口が減少していても、隣接する団体の人口が、より多く減少していれば、隣接する団体から人口を奪っているという見方もあり得ることから、隣接する団体の人口等の動向についても注意深い検証が必要ではないか。

（※）人口：減、土地：減、家屋：増、償却：減

上記の意見を踏まえ、②－Ｆの団体とそれに隣接する団体の人口の動向を比較し、②－Ｆの団体の人口が相対的にみてどのような状況にあるかについて検証を行った。

併せて、②－Ｆの団体が、隣接する団体と比較し、異常に大きく税収を増加させている等の状況にあるかについても検証を行った。

この分析では、第３回研究会で報告した南富良野町、愛川町、尼崎市に加え、比較的人口規模の大きい犬山市、浜松市、神戸市の６団体をピックアップし、これらに隣接する団体の人口等の動向について確認を行った。

これらの団体のうち、犬山市を例にとると、対平成 18 年度比で、犬山市の人口は、▲3.0%と微減となっている。隣接する団体の人口は、扶桑町、大口町は増加し、他は人口が減少しているが、小牧市、可児市、各務原市の人口減少率は、犬山市よりも小さくなっている。

家屋の税収は、犬山市が約１割の増加であり、隣接する団体も全て増加しており、扶桑町、大口町、小牧市、可児市、各務原市の増加率は犬山市よりも大きい。このほかの５団体についても、人口と税収の動向は様々であるが、エリアで見たときに特定の団体に、人口や税収が過度に集中している事実は確認できなかった。

〔参考資料：犬山市に隣接する団体の状況〕

（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口				固定資産税収									
				対H18比				対H18比		土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3 増減	R3 増減率	H18	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
愛知県	犬山市（いぬやまし）	73,122	70,932	−2,190	−3.0%	51.7	51.9	0.2	0.4%	−1.4	−6.6%	2.1	10.9%	−0.5	−4.4%
愛知県	扶桑町（ふそうちょう）	32,778	34,378	1,600	4.9%	16.8	19.5	2.7	16.1%	0.8	10.5%	1.7	24.6%	0.2	8.7%
愛知県	大口町（おおぐちちょう）	21,275	23,658	2,383	11.2%	25.2	30.7	5.5	21.8%	1.6	17.6%	3.1	32.3%	1.0	15.6%
愛知県	小牧市（こまきし）	143,242	142,340	−902	−0.6%	136.8	156.1	19.3	14.1%	3.6	6.2%	9.3	18.7%	6.5	22.4%
岐阜県	多治見市	116,170	107,273	−8,897	−7.7%	55.2	57.3	2.1	3.8%	−2.6	−11.2%	1.2	4.8%	3.5	51.5%
岐阜県	可児市（かにし）	95,155	93,716	−1,439	−1.5%	60.0	62.6	2.6	4.3%	−3.6	−16.8%	3.2	12.6%	3.0	22.6%
岐阜県	坂祝町（さかほぎちょう）	8,035	7,620	−415	−5.2%	5.3	5.4	0.1	1.9%	−0.1	−5.6%	0.0	0.0%	0.1	7.7%
岐阜県	各務原市	145,190	143,645	−1,545	−1.1%	86.3	97.7	11.4	13.2%	−2.1	−5.6%	7.8	23.4%	5.9	38.3%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

７．委員からの主な意見

○　ＡＩの活用やデジタル化の進展による産業構造の変化により、今後は大規模資産が減少していく可能性もあるため、産業構造の変化にも留意しなければならない。大規模な償却資産を誘致することがいつまでできるか分からないし、海外に出て行く可能性もあるので、長い目で見て、将来どのような施設が必要になるかということにも留意が必要である。

○　今後も人口が減少していく中で、全ての団体で宅地開発やマンション開発を行えるわけではない点には留意する必要がある。

○　固定資産税は物税的なものと捉えれば、人の要素には影響を受けないと言えるし、人税的なものと捉えれば人口減少とリンクすると言える。今回の結果は、物税的な性格を有することが導き出されたということではないか。
○　人口減少下で固定資産税収が増加している団体には、特殊な要因もあることに留意が必要である。
○　人口減少下において固定資産税収を増加させた団体の特徴として、決定価格といった価格に関する事項と、宅地面積といった数量に関する事項があり、それぞれの課税対象に対して、市町村が、価格なのか数量なのか、どちらに着目して施策を行うのか、そういったインプリケーションが酌み取れるとよいのではないか。
○　今後の固定資産税収の動向を考えるに当たっては、人口一人当たりの固定資産税収の動向や地方税収に占める固定資産税収の割合についても分析すれば、また違った視点が出てくるのではないか。
○　人口減少下であっても家屋税収を増加させている特徴的な団体が、隣接団体から人口や税収を奪っている事実が確認できなかったということは、全国を見ても同様のことがいえる可能性もあり、人口減少下で固定資産税収を増加させている団体には、何か別の要因があって税収を増加させているのではないかという示唆が得られるかもしれない。

８．小括

人口減少社会においては、土地等の需要が減少することが想定されるものの、固定資産税は、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、今後も安定的に税収を確保していく必要がある。

将来の税収を予測することは困難であるものの、まずは過去の税収動向等について確認することが、今後の安定的な税収確保に資するものと考えられる。

このような問題意識のもと、当委員会では、過去の各市町村の人口推移と税収動向等を見ながら、その関連性を確認した。

人口減少下において税収を伸ばした団体の全体的な特徴としては、まず、土地については、宅地開発等による宅地面積の増加、観光需要による地価の上昇等が主な要因となり、１㎡当たりの評価額を維持しつつ宅地面積が増え、税収を維持したものと考えられる。

家屋については、「木造」の「専用住宅」の決定価格の増加、「非木造」の「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の決定価格の増加等が税収増の主な要因と考えられ、特に、「非木造」の住宅や工場等の建築が税収増に寄与していると考えられる。

償却資産については、発送電施設等の「大臣配分資産」（関係市町村が２以上の都道府県にわたる資産や、全体を一の固定資産として評価しなければならない資産）の決定価格等の増加が、税収増に寄与しているものと考えられる。

なお、人口減少下でも家屋税収が増加しているといった特徴的な団体の隣接団体の人口等の動向について確認したが、地域によって、人口等の動向は様々であり、特定の団体が、隣接団体から人口等を奪っているといった事実は、今回調査したエリアでは確認できなかった。

〔参考資料：土地に係る１㎡当たり決定価格〕

１㎡当たり決定価格（円）	人口減少下の団体(1385)			人口減少下で土地増(244)			＜参考＞全団体(1659)		
	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率
小規模住宅用地	30,897	24,817	-19.7%	36,965	34,948	-5.5%	53,214	53,592	0.7%
一般住宅用地	14,662	10,336	-29.5%	13,849	10,833	-21.8%	19,785	15,218	-23.1%
住宅用地以外の宅地	22,170	16,866	-23.9%	23,760	23,136	-2.6%	38,451	42,017	9.3%
農地	308	165	-46.4%	219	127	-42.1%	496	253	-48.9%
山林	17	14	-16.3%	19	16	-18.5%	27	19	-28.4%
雑種地	4,498	3,225	-28.3%	4,645	4,116	-11.4%	7,730	6,811	-11.9%
その他	21	15	-28.9%	10	9	-11.9%	26	17	-34.0%
全体	2,051	1,639	-20.1%	2,023	1,965	-2.9%	4,343	4,525	4.2%

〔参考資料：非木造家屋に係る１㎡当たり決定価格〕

【非木造】１㎡当たり決定価格（円）	人口減少下の団体(1385)			人口減少下で家屋増(493)			＜参考＞全団体(1659)		
	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率
住宅・アパート	44,364	43,240	-2.5%	45,555	45,232	-0.7%	50,798	52,656	3.7%
事務所・店舗・百貨店	56,984	52,194	-8.4%	57,752	53,783	-6.9%	70,798	67,390	-4.8%
工場・倉庫・市場	25,319	24,689	-2.5%	24,528	25,360	3.4%	27,189	26,966	-0.8%
その他	41,733	37,594	-9.9%	41,369	40,796	-1.4%	49,049	46,019	-6.2%
全体	39,141	37,089	-5.2%	39,829	39,175	-1.6%	47,693	47,566	-0.3%

資　料　編

資　料　目　次

Ⅰ　住登外者に対する適切な課税のあり方について

・住登外者に対する適切な課税のあり方等
　第１回資料…… 57
・民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（法務省資料）…… 73

Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について

・小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等
　第１回資料…… 77
　第２回資料…… 90
　第３回資料……102

Ⅲ　人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について

・人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等
　第１回資料……107
　第３回資料……115
　第４回資料……137

Ⅳ　地方公共団体からの報告

（Ⅱ　小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等関係）
・固定資産評価審査委員会事務の共同化について（鳥取中部ふるさと広域連合資料）……159
・家屋評価の共同化について（鳥取県資料）……163
・固定資産税（家屋・償却資産）に係る共同化の現状と課題について
　（京都地方税機構資料）……168
・小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等（高梁市資料）……179
・固定資産課税事務について（倶知安町資料）……182

Ⅴ　その他

・令和６年度地方税制改正（案）について（負担調整措置関係）……191

資料4

住登外者に対する適切な課税のあり方について

令和5年6月28日

総務省自治税務局固定資産税課

1．検討の背景

2．住登外者に対する課税について

（1）固定資産税の納税義務者

（2）住登外者が死亡しているケース（相続人課税）

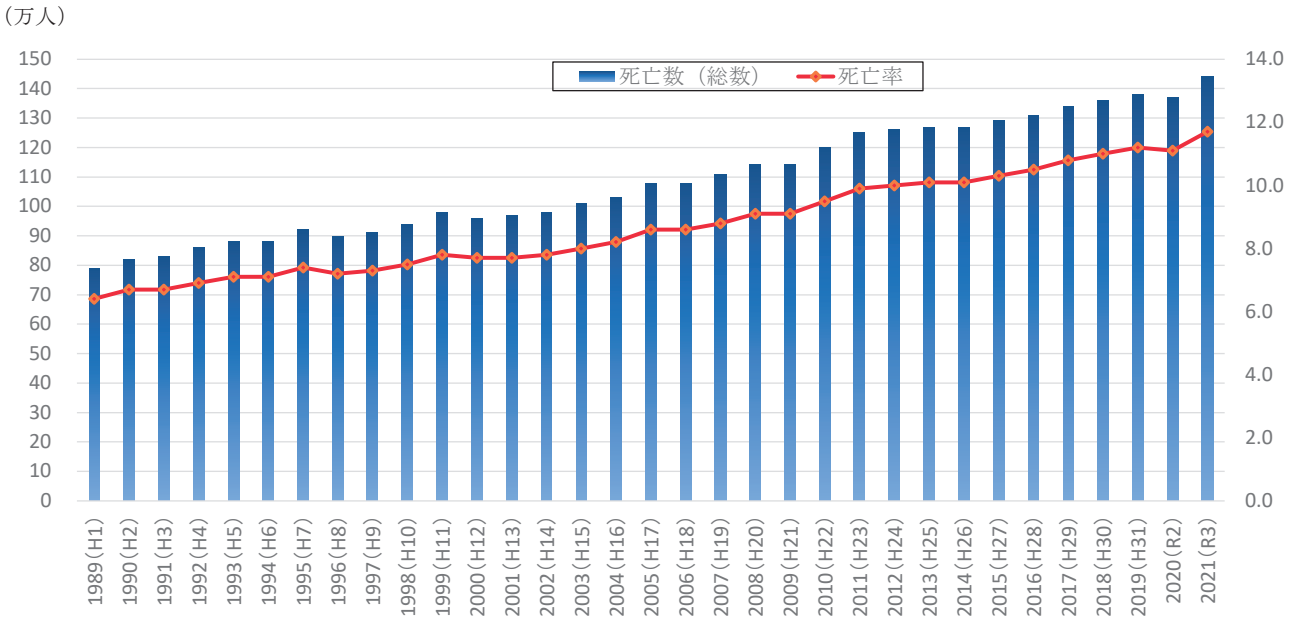
（3）住登外者が外国人であるケース

3．地方団体向けアンケート調査項目（案）

我が国の死亡数等の推移

○　令和３年の死亡数は143万人で、前年の137万人より６万人増加し、戦後最多となった。
○　死亡率（人口千対）は 11.7で前年の 11.1より上昇した。

○　死者数の増加に伴う相続機会の増加により、住所地が課税地と異なる納税義務者（いわゆる住登外者）が土地等の所有者となる事例が増えると想定される。



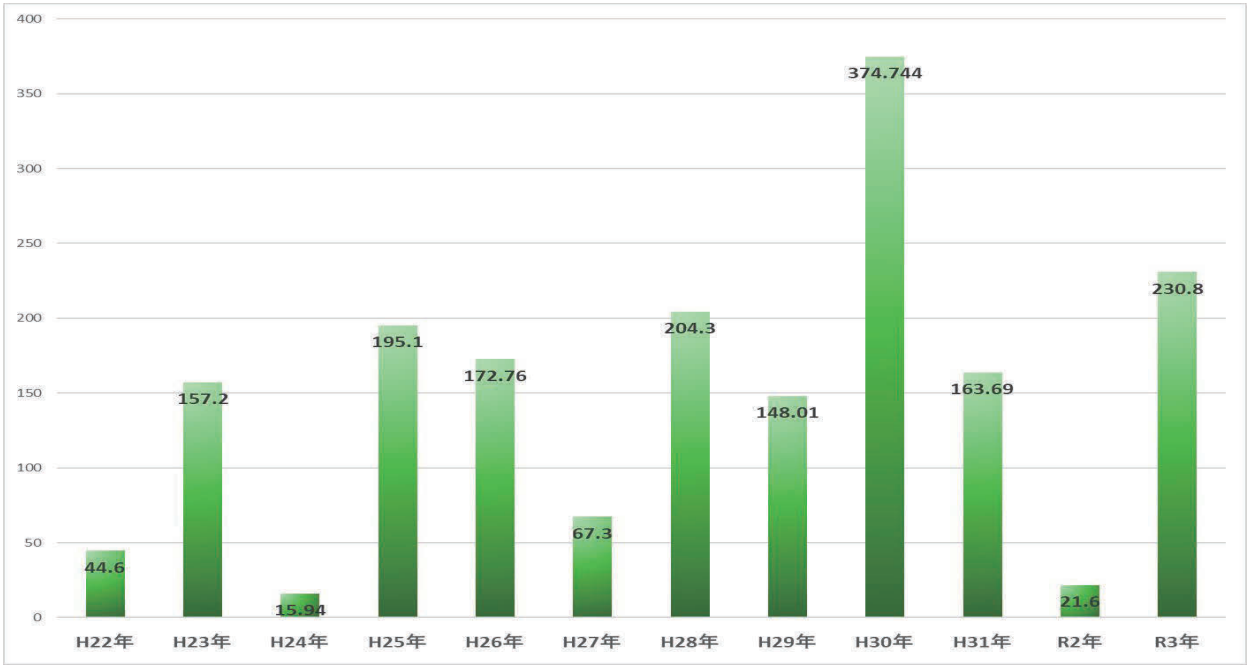
【出典】人口動態調査（厚生労働省）
（注）死亡率＝（年間死亡数／10月１日現在日本人人口）×1,000

2

外国資本による森林買収

○　平成22年から令和３年にかけて、農林水産省等が都道府県に調査を行った結果判明した外国資本による森林買収面積は以下のとおり。
→　外国人又は外国法人の森林所有者は増加傾向。今後も、外国人又は外国法人の土地所有者に対する課税事例が増えると想定される。

（単位：ha）



出典：外国資本による森林買収に関する調査の結果について（農林水産省・林野庁・国土交通省）

3

外国資本による森林買収

（単位：ha）

都道府県名	市町村名	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	合計面積（ha）	合計件数（件）
北海道	小樽市						11.0							11.0	1
	苫小牧市					6.0								6.0	1
	芦別市												3.0	3.0	1
	富良野市								1.0		0.4			1.4	2
	伊達市		81.0			46.0								127.0	2
	蘭越町	11.0						3.0	3.1	23.48	6.07	2.0		48.65	18
	ニセコ町	5.0	13.0	0.9	9.0	14.0	4.9	28.2	23.43	3.9	13.7	3.7	8.4	128.13	72
	喜茂別町											0.8		0.8	1
	倶知安町	15.0	12.9	10.04	11.6	13.0	1.0	43.4	3.97	37.0	16.05		33.5	197.46	56
	共和町				163.0									163.0	1
	月形町							125.0						125.0	1
	上富良野町										3.0			3.0	1
	壮瞥町					89.0	2.0							91.0	3
	洞爺湖町									3.0	105.0		1.0	109.0	4
	清水町								2.0					2.0	1
	足寄町							3.0						3.0	1
	弟子屈町										1.0			1.0	1
	真狩村				8.0					7.0		10.0	1.0	26.0	4
	留寿都村		0.4			3.0		0.8	18.0		9.5	3.4	0.3	35.4	12
	初山別村									34.0				34.0	1
宮崎県	大崎市									2.0				2.0	1
山形県	米沢市	10.0												10.0	1
福島県	いわき市								90.0					90.0	1
栃木県	那須塩原市			1.0										1.0	1
群馬県	長野原町					0.1								0.1	1
	嬬恋村		44.0											44.0	1

4

外国資本による森林買収

（単位：ha）

都道府県名	市町村名	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	合計面積（ha）	合計件数（件）
千葉県	君津市												0.5	0.5	1
	佐倉市						0.2							0.2	1
神奈川県	横須賀市									0.06				0.06	1
	箱根町	0.6	0.9	3.0	3.0	0.6	0.2	0.2		1.8		0.5		10.8	12
	真鶴町			1.0										1.0	1
新潟県	南魚沼市・湯沢町												46.0	46.0	1
石川県	加賀市									0.5				0.5	1
山梨県	山中湖村								1.0					1.0	1
	富士河口湖町					0.06			0.51					0.57	2
長野県	軽井沢町	3.0			0.3					4.0	4.2			11.5	5
	白馬村					1.0		0.1						1.1	2
	原村												0.1	0.1	1
静岡県	熱海市							0.5						0.5	1
愛知県	新城市										0.07			0.07	1
京都府	京都市											1.2		1.2	2
	亀岡市												4.0	4.0	1
兵庫県	姫路市									118.0				118.0	1
	上郡町									140.0				140.0	1
	三田市・丹波篠山市												133.0	133.0	1
和歌山県	田辺市								2.0					2.0	1
岡山県	鏡野町・津山市						48.0							48.0	1
福岡県	北九州市									0.004				0.004	1
	糸島市				0.2			0.1						0.3	2
	直方市										4.0			4.0	1
沖縄県	名護市								3.0					3.0	1
	石垣市										0.7			0.7	1
	今帰仁村		5.0											5.0	1

5

1．検討の背景

2．住登外者に対する課税について

（1）固定資産税の納税義務者

（2）住登外者が死亡しているケース（相続人課税）

（3）住登外者が外国人であるケース

3．地方団体向けアンケート調査項目（案）

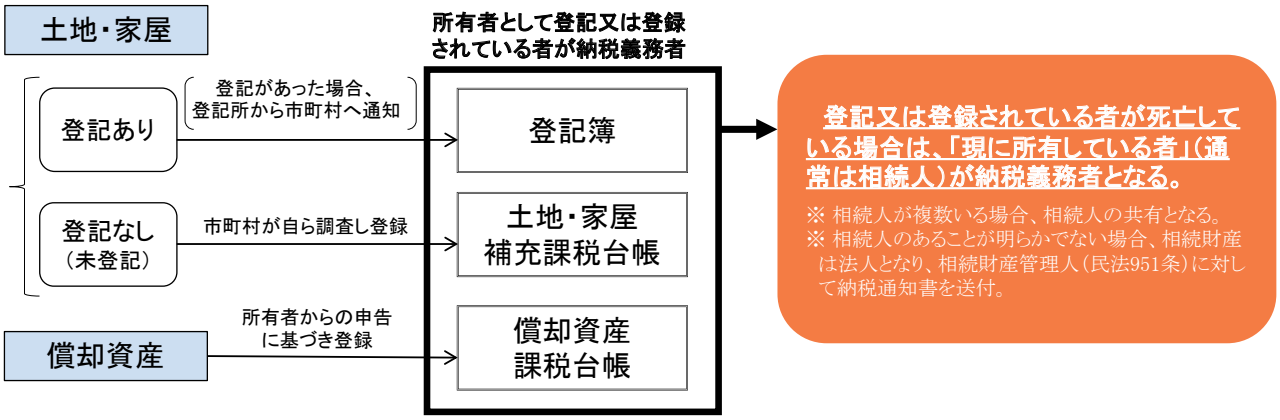
6

固定資産税の納税義務者について

○ 固定資産税は、固定資産の所有者に課税される。（所有者課税の原則）

＜所有者＞ 土地・家屋 → 登記簿上の所有者（未登記の場合、土地・家屋補充課税台帳上の所有者）
上記所有者が死亡している場合、現に所有している者
償却資産 → 償却資産課税台帳上の所有者

※ 売買等により賦課期日現在すでに所有権が他に移転している場合においても、所有権の移転登記がなされていない限り、固定資産税は所有者として登記されている者（旧所有者）に課税される。（台帳課税主義）



【参考】共有物における納税義務者

- 固定資産が2人以上の者により共有されている場合、各共有者が連帯して納付する義務を負う。（地方税法第10条の2）
- ただし、一定の区分所有に係る家屋及びその敷地の用に供されている土地については連帯納税義務が解除され、税額を一定の割合で按分した額が、各共有者の納付する税額となる。（地方税法第352条及び第352条の2）

7

地方税法における基本的な考え方～台帳課税主義～

○　固定資産税については、各市町村は固定資産課税台帳を備えなければならず、固定資産税はこの固定資産課税台帳に登録されたところによって課税される。すなわち、固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された価格等を課税標準とし、固定資産課税台帳に登録された所有者に課するのを原則とする。これをいわゆる台帳課税主義と呼んでいる。

○　不動産登記法による既登記の土地又は家屋については、当該土地又は家屋の真実の所有者が誰であるかを改めて確認することなく、登記簿に所有者として登記されている者をもって固定資産税の納税義務者たる固定資産の所有者とし、その者に固定資産税を課する。したがって売買等により賦課期日現在すでに所有権が他に移転している場合においても、登記簿上所有権に関する移転の登記がなされていない限り、固定資産税は登記簿上所有者として登記されている旧所有者に課税される。また、賦課期日現在登記簿に所有者として登記されていた者が、後になって真実の所有者でなくなったとしてもその者に対してなされた固定資産税の賦課処分は適法であり、したがって、すでになされた賦課処分の取消しをすることはできない（行実昭32･7･18、昭38･7･2）。

○　また、市町村が登記簿に所有者として登記されている者を所有者として課税した場合は、たとえ当該登記簿の記載事項に誤りがあったとしても、その課税は違法ではない（行実昭32･5･23）。

○　固定資産税の課税に当たって原則としてこのような台帳課税主義の建前がとられているのは、課税上あくまでも真実の所有者を追求して納税義務者を決定するとなると、課税者側が複雑多岐な民事上の実体関係に介入することとなり、事実問題としてその把握が容易でないばかりでなく、私法上の所有関係はしばしば長期にわたっていずれとも決し難い場合があるので、このような困難を除くためであって、古く地租、家屋税時代からとられてきた制度である。

（固定資産税逐条解説）8

参照条文～台帳課税主義～

○地方税法（抄）

（固定資産税の納税義務者等）

第三百四十三条　固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。

2　前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律第二条第二項の区分所有者とする。以下固定資産税について同様とする。）として登記又は登録がされている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録がされている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第三百四十八条第一項の者が同日前に所有者でなくなつているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

3　第一項の所有者とは、償却資産については、償却資産課税台帳に所有者として登録されている者をいう。

（固定資産課税台帳等の備付け）

第三百八十条　市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

9

納税管理人制度（地方税法第355条）

○　納税義務者が国外に居住するなど、納税義務を負う市町村内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるため、納税管理人を定めることとされている（第１項）。

○　ただし、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請し、その認定を受けた場合には、納税管理人を定めることを要しない（第２項）。

◇　具体的な事例（市町村からの聞き取り）

①　納税管理人を定めている場合（第１項）の管理人の具体例
- 納税義務者の親族、知人
- 司法書士、弁護士、会計士、税理士、不動産管理会社　など

②　納税管理人を定めることを要しないとして認定を受けた場合（第２項）の具体例
- 口座振替　など

10

地方税法における基本的な考え方～納税管理人～

○　納税管理人は、「納税に関する一切の事務を処理させるため」に納税義務者から権限を授与された納税義務者の代理人である。代理人であるからには意思表示をすることも意思表示を受けることもできる。

○　納税管理人が納税通知や督促を受けたときは、本人である納税義務者に対してその効力を生ずることとなる。

○　第二十条第一項の規定によれば、納税管理人があるときの賦課徴収又は還付に関する書類の送達は、滞納処分に関するものを除き、その住所等に対してすることになっており、滞納処分に関するものはあくまでも本人に対して送達がされることになっているが、納税管理人は、納税管理人たることによって、何ら納税義務を負うものではなく、いわんや滞納処分を受ける地位にあるものではないことからみて当然の定めといえよう。

（固定資産税逐条解説）

11

参照条文～納税管理人～

〇地方税法（抄）

（書類の送達）

第二十条　地方団体の徴収金の賦課徴収又は還付に関する書類は、郵便若しくは信書便による送達又は交付送達により、その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所又は事業所に送達する。ただし、納税管理人があるときは、地方団体の徴収金の賦課徴収（滞納処分を除く。）又は還付に関する書類については、その住所、居所、事務所又は事業所に送達する。

（固定資産税の納税管理人）

第三百五十五条　固定資産税の納税義務者は、納税義務を負う市町村内に住所、居所、事務所又は事業所（以下本項において「住所等」という。）を有しない場合においては、納税に関する一切の事項を処理させるため、当該市町村の条例で定める地域内に住所等を有する者のうちから納税管理人を定めてこれを市町村長に申告し、又は当該地域外に住所等を有する者のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて市町村長に申請してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合においても、また、同様とする。

２　前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。

（固定資産税の納税管理人に係る虚偽の申告等に関する罪）

第三百五十六条　前条第一項の規定によつて申告すべき納税管理人について虚偽の申告をし、又は偽りその他不正の手段により同項の承認若しくは同条第二項の認定を受けた者は、三十万円以下の罰金に処する。

２　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰する外、その法人又は人に対し、同項の罰金刑を科する。

（固定資産税の納税管理人に係る不申告に関する過料）

第三百五十七条　市町村は、第三百五十五条第二項の認定を受けていない固定資産税の納税義務者で同条第一項の承認を受けていないものが同項の規定によつて申告すべき納税管理人について正当な事由がなくて申告をしなかつた場合においては、その者に対し、当該市町村の条例で十万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。

12

１．検討の背景

２．住登外者に対する課税について

（１）固定資産税の納税義務者

（２）住登外者が死亡しているケース（相続人課税）

（３）住登外者が外国人であるケース

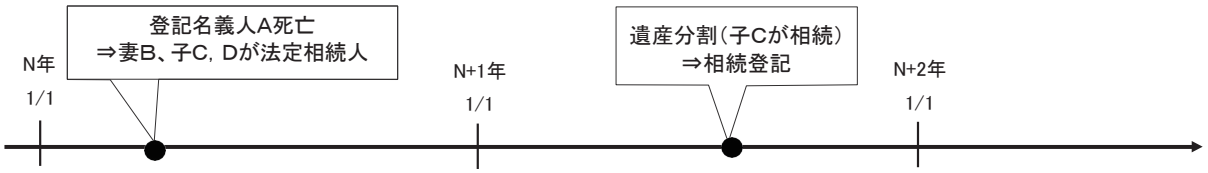
３．地方団体向けアンケート調査項目（案）

13

相続と納税義務者の関係について

○賦課期日時点で登記名義人が生存していた場合、登記名義人（被相続人）に課されるべき納税義務は、各相続人が相続分に応じて承継。この場合、相続人は、届出を行うことにより、納税通知書等を受領する代表者の指定が可能。

○賦課期日時点で登記名義人が死亡していた場合、「現に所有している者」である法定相続人全員に連帯納税義務が発生。この場合、地方税法においては、代表者の指定や届出等の制度は設けられていない。



【N年度の納税義務者】（賦課期日時点では登記名義人が生存しているケース）

登記名義人A → 法定相続人B，C，Dが相続分に応じ承継（地方税法第9条、第9条の2）

※ 相続人が二人以上のときは、書類（納税通知書等）を受領する代表者を指定できる

【N+1年度の納税義務者】（賦課期日時点で登記名義人が死亡しているが、相続登記がなされていないケース）

法定相続人B，C，D全員の連帯納税義務（地方税法第10条、第10条の2）

【N+2年度の納税義務者】（賦課期日時点で、相続登記が完了しているケース）

相続人（登記名義人）C

14

参照条文～相続による納税義務の承継、連帯納税義務～

○　地方税法（抄）

（相続による納税義務の承継）

第九条　相続（包括遺贈を含む。以下本章において同じ。）があつた場合には、その相続人（包括受遺者を含む。以下本章において同じ。）又は民法（明治二十九年法律第八十九号）第九百五十一条の法人は、被相続人（包括遺贈者を含む。以下本章において同じ。）に課されるべき、又は被相続人が納付し、若しくは納入すべき地方団体の徴収金（以下本章において「被相続人の地方団体の徴収金」という。）を納付し、又は納入しなければならない。ただし、限定承認をした相続人は、相続によつて得た財産を限度とする。

２　前項の場合において、相続人が二人以上あるときは、各相続人は、被相続人の地方団体の徴収金を民法第九百条から第九百二条までの規定によるその相続分によりあん分して計算した額を納付し、又は納入しなければならない。

３及び４　略

（相続人からの徴収の手続）

第九条の二　納税者又は特別徴収義務者（以下本章（第十三条を除く。）においては、第十一条第一項に規定する第二次納税義務者及び第十六条第一項第六号に規定する保証人を含むものとする。）につき相続があつた場合において、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収（滞納処分を除く。）及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

２　地方団体の長は、前項前段の場合において、すべての相続人又はその相続分のうちに明らかでないものがあり、かつ、相当の期間内に同項後段の届出がないときは、相続人の一人を指定し、その者を同項に規定する代表者とすることができる。この場合において、その指定をした地方団体の長は、その旨を相続人に通知しなければならない。

３　略

４　被相続人の地方団体の徴収金につき、被相続人の死亡後その死亡を知らないでその者の名義でした賦課徴収又は還付に関する処分で書類の送達を要するものは、その相続人の一人にその書類が送達された場合に限り、当該被相続人の地方団体の徴収金につきすべての相続人に対してされたものとみなす。

（連帯納税義務）

第十条　地方団体の徴収金を連帯して納付し、又は納入する義務については、民法第四百三十六条、第四百三十七条及び第四百四十一条から第四百四十五条までの規定を準用する。

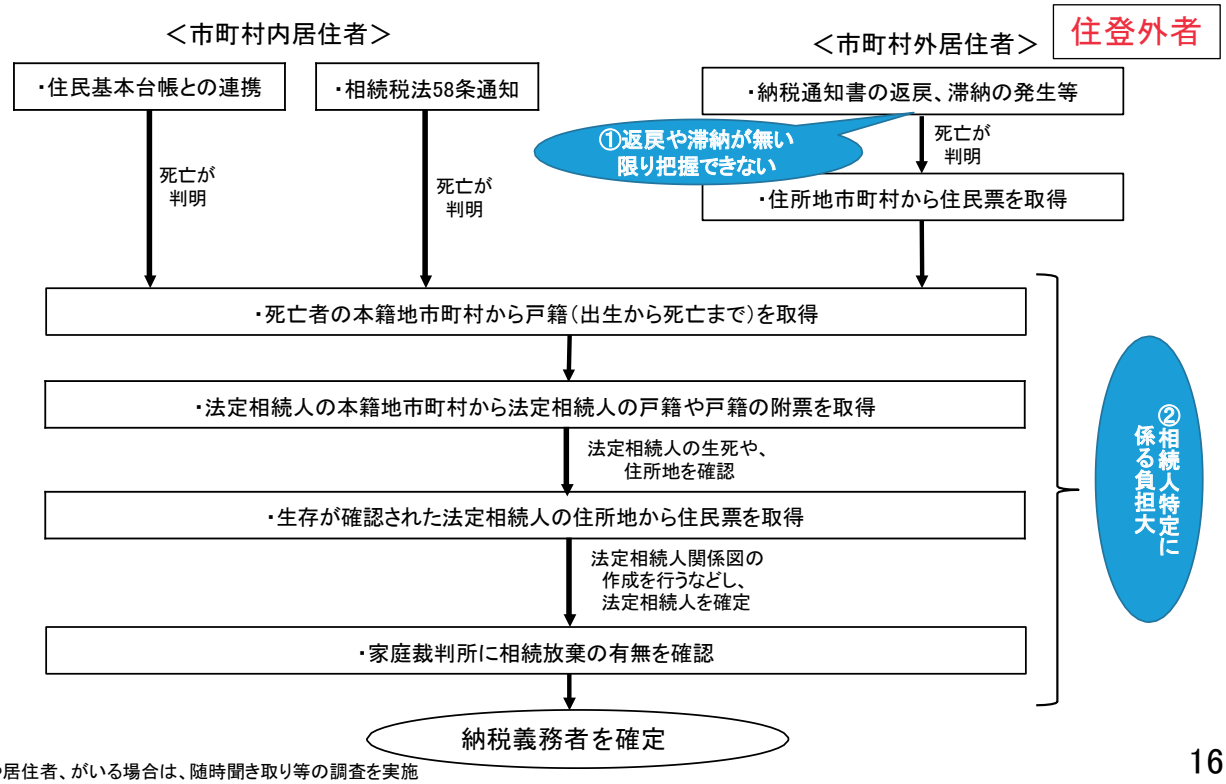
第十条の二　共有物、共同使用物、共同事業、共同事業により生じた物件又は共同行為に対する地方団体の徴収金は、納税者が連帯して納付する義務を負う。

２及び３　略

15

相続登記が行われない場合の死亡の事実の把握、相続人の探索の流れ（例）

① 納税義務者の住所地が課税市町村と異なる場合、納税通知書の返戻や滞納等の事象がきっかけとならない限り死亡の事実の把握が困難。
② 死亡者及び相続人の住所地や本籍地から住民票や戸籍等を取得し、法定相続人を特定する事務負担が大きい。



※ 親族や居住者、がいる場合は、随時聞き取り等の調査を実施

16

市町村における所有者把握の取組み（例）

○ 市役所の窓口で相続登記の手続を案内
・死亡届等の手続に来庁した方に、相続登記について案内

○ 死亡した納税義務者の住所あてに、相続人の届出を依頼
・納税通知書の送付先に、所有者等の変更を届け出るよう依頼する文書を送付

○ 近隣居住者や親族等への聞き取り
・当該土地の近隣居住者や親族等に対し、相続人の所在等を聞き取り

○ 住民票や戸籍等をたどり、相続人を調査
・住所地の市町村から死亡時の住民票を取得し本籍地を確認
・本籍地から戸籍を取得し、相続対象者（子・親等）の本籍地を確認
・相続対象者の本籍地から戸籍を取得し、住所地を確認
・相続対象者の住所地から住民票を取得
・家庭裁判所に相続放棄の有無を確認

○ 「現に所有している者」に申告を求める（法第384条の3）

等

17

現に所有している者の申告の制度化（令和２年度税制改正）

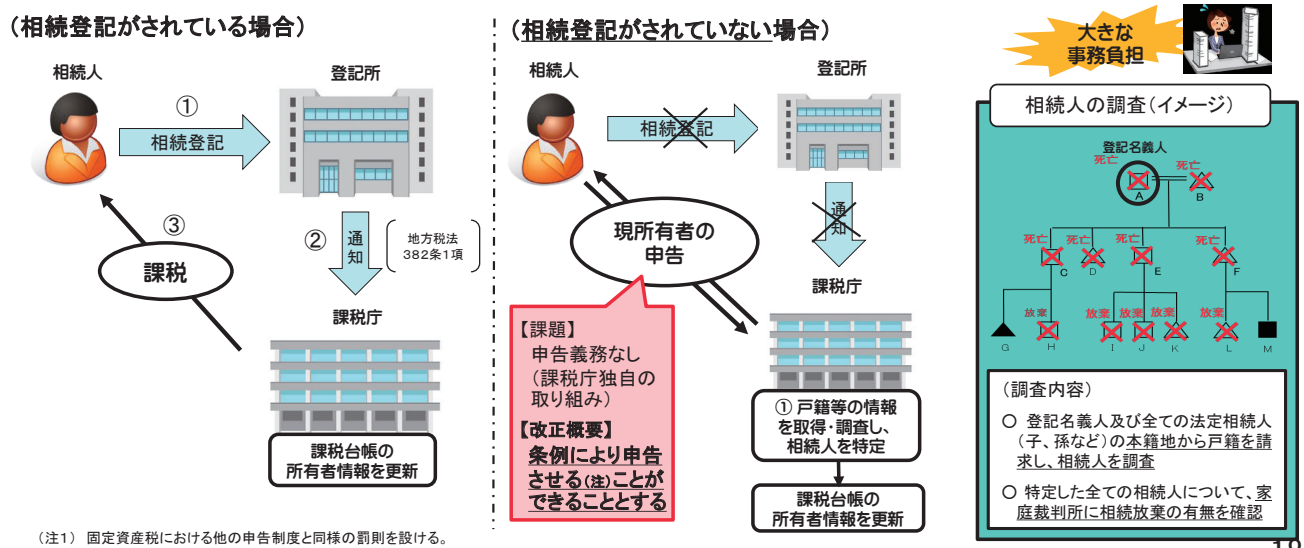
課題

○ 課税庁は、「現に所有している者」（通常は相続人）の把握のため、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力。

○ 納税義務者特定の迅速化・適正化のため、独自に、死亡届の提出者等に対し「現に所有している者」の申告を求めている団体も多い。　**→実効性を高めるため、申告の制度化の要望**

改正概要

○ 登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、現に所有している者（相続人等）に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。



（注1） 固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設ける。
（注2） 令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現に所有している者であることを知った者について適用する。

18

現に所有している者（相続人等）の申告（法第384条の３関係）関係（Ｒ３年度）

1　条例への規定の整備状況

1	今回の法改正（令和2年3月）を契機に整備	1,503団体
2	整備に向けて調整中	96団体
3	整備しておらず、今後整備する予定もない	81団体
4	今回の法改正以前に整備	39団体

2　令和2年度における申告件数

1,000件以上	・・・ 42団体	200件以上～ 300件未満	・・・ 90団体
500件以上～1,000件未満	・・・ 79団体	100件以上～ 200件未満	・・・ 149団体
400件以上～ 500件未満	・・・ 32団体	1件以上 ～ 100件未満	・・・ 245団体
300件以上～ 400件未満	・・・ 69団体	0件	・・・ 836団体

3　制度に関する周知をどのように行っているか

1	団体ホームページ	371団体
2	団体広報誌	127団体
3	チラシ、パンフレット、リーフレット等を死亡届受付時に配布	427団体
4	納税通知書に同封	146団体
5	その他	

5のうち主なもの
- 死亡届受付等の際に窓口で案内
- 死亡届の届出人、相続人へ申告書を郵送
- 地方税法第9条の2第1項に規定されている相続人代表者の指定の届出と合わせて依頼

19

住基ネットを活用した死亡の事実の把握

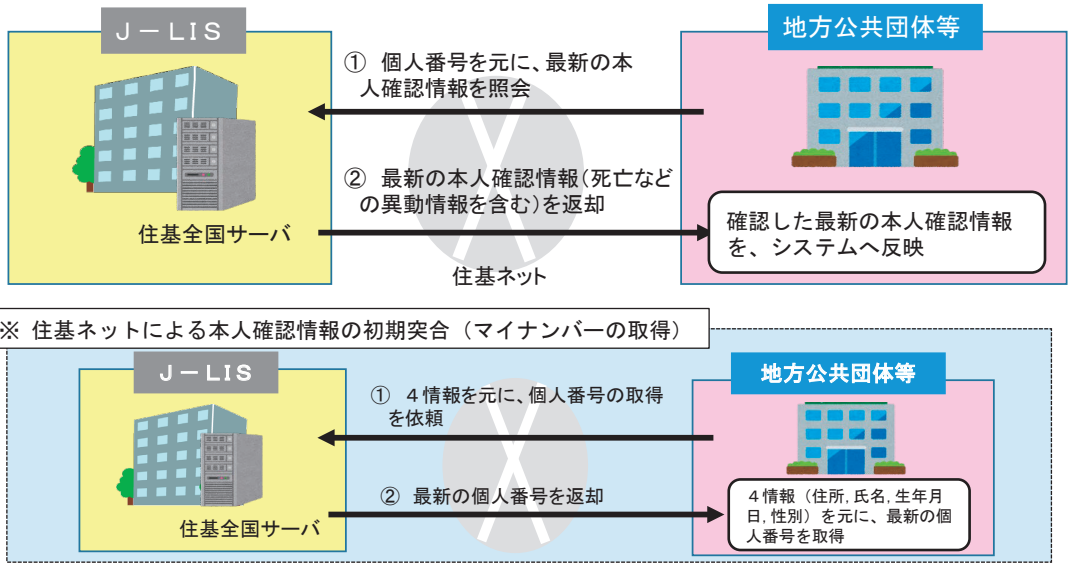
○「現に所有している者」を調査・特定し、適正な課税を行う前提として、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要。

○ 納税義務者の住所地が課税庁と同一の場合には住基情報との連携等により死亡の事実を把握できるが、住所地が課税庁と異なる団体の場合、その手段が限られている。

○ こうしたケースについても、住基ネットを用いて照会を行うことにより、死亡情報を含む最新の本人確認情報を取得することが可能。

○ 照会にあたっては、マイナンバーが必要であるが、住基ネットによりマイナンバーを取得することも可能。

【住基ネットを活用した本人確認情報の最新化】



20

固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けについて

マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤の抜本的な改善に向けて（抄）

令和２年12月11日
マイナンバー制度及び国と地方のデジタル基盤抜本改善ワーキンググループ報告

2．5 固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

【現状】

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携等が課題となっている。

【取組方針】

① 土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化

土地に関する各種台帳等（不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳等）の情報連携を実現するため、まずは不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携に向けた不動産番号の活用方策を検討し、2020年度中に方向性について結論を得る。

② 固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進

固定資産の適正な課税のため、各課税庁における固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけを推進する。そのため、まずは固定資産課税台帳とマイナンバーの紐づけに当たって現状を調査・分析し、その結果を踏まえて必要な措置の検討を行う。

③ 相続登記等の申請の義務化

相続登記や住所等の変更登記の申請を義務化する不動産登記法等の改正法案を、2021年通常国会に提出することを目指す。

－工程表－

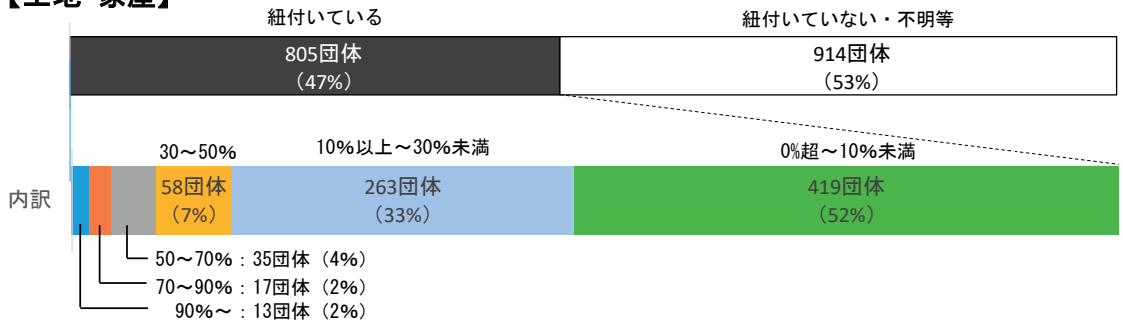
2．5 （課題㉕）固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

	2020年度（令和２年度）1～3月	2021年度（令和３年度）	2022年度（令和４年度）	2023年度（令和５年度）	2024年度（令和６年度）	2025年度（令和７年度）
土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化	方向性の検討	検討結果を踏まえ必要な措置を講じる				
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進		現状調査・分析	必要な措置の検討を行う			
相続登記等の申請の義務化	法案の提出	施行準備・順次施行				

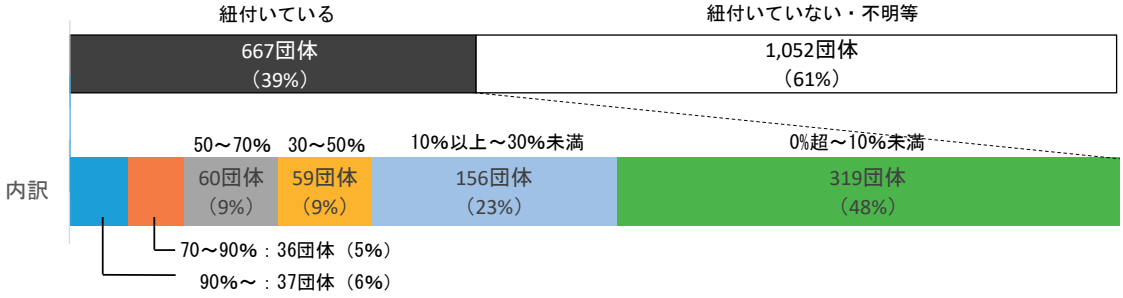
21

固定資産課税事務における住登外者のマイナンバー取得・保有状況（Ｒ３年度）

【土地・家屋】



【償却資産】



22

固定資産課税事務におけるマイナンバーの取扱いに関する調査（Ｒ３年度）（抜粋）

4　マイナンバーの付番・紐付けに当たっての国等への要望・提案について　①

※　住登外者に係るマイナンバーの取得を進めている団体に伺います。
住登外者のマイナンバーの取得を進めるに当たって、国等への要望又は提案がありましたらお聞かせください。（自由回答）

【登記関係】

- 不動産登記とマイナンバーを紐付け、登記済通知にマイナンバーを追加してほしい。
- 登記情報に生年月日、氏名のフリガナを追加し、登記済通知にこれらを追加してほしい。

【住基関係】

- 公用住民票にフリガナとマイナンバーを記載してほしい。
- マイナンバー取得の方法を改めて周知し、効率的な取得方法を紹介してほしい。
- 住基ネットワークシステムで住所等のあいまい検索を可能にしてほしい（アパートの部屋番号なしでも検索したい）。
- 資産所有者については、住民登録のある自治体からマイナンバーのデータ通知を受けられる等本人からの提供によらずにマイナンバーを取得できる仕組みを検討してほしい。
- 住登外者に、自身のマイナンバーを不動産所有市町村に申告をする責任を負わせる等の法整備をしてほしい。
- 婚姻等により名に変更はないが、姓に変更がある場合が見られる。このため住基ネットを利用して基本4情報から検索する場合、氏名を用いて検索する際に後方一致の機能がほしい。

【償却資産申告書】

- 地方税法施行規則第二十六号様式償却資産申告書（償却資産課税台帳）に公簿情報（住所・生年月日）欄を設けてほしい。

23

固定資産課税事務におけるマイナンバーの取扱いに関する調査（Ｒ３年度）（抜粋）

６ マイナンバーの活用に当たっての国等への要望・提案について

※ 固定資産課税事務において、マイナンバーを活用している団体に伺います。
貴市町村において、住登外者のマイナンバーを固定資産課税事務において活用するに当たって、国等への要望又は提案がありましたらお聞かせください。

- 不動産登記とマイナンバーを紐付け、登記済通知にマイナンバーを追加してほしい。
- 住所変更や死亡情報の照会等へのマイナンバーの利用について、どのような根拠法令に基づいて照会しているのか情報提供してほしい。
- 固定資産税事務におけるマイナンバーの利活用例を紹介してほしい。
- 地方税法施行規則第二十六号様式償却資産申告書（償却資産課税台帳）に公簿情報（住所・生年月日）欄を設けてほしい。
- 住登外者に限ったことではないが、課税事務効率化の一環として、償却資産の捕捉のため、国税資料（確定申告書）との情報連携を図ってほしい。
- 住民基本台帳ネットワークと固定資産税宛名等との連携により、マイナンバーによる住所異動・死亡などの情報について、自動的に宛名、固定資産税システムに反映するようにしてほしい。
- 戸籍とマイナンバーを紐付けて、相続人探索時の戸籍所得の効率化を図ってほしい。

24

【令和４年３月】地方税における資産課税のあり方に関する調査研究　報告書（抜粋）

Ⅲ 固定資産課税台帳へのマイナンバー紐付けの推進

３．マイナンバー紐付けの推進方策

（１）本委員会における議論

不動産登記とマイナンバーとの紐付けについて、上記２の通り、地方団体から「不動産登記とマイナンバーを紐付け、登記済通知にマイナンバーを追加してほしい。」との声が多数あった。これについて、法務省村松委員・藤田委員から、次の説明があった。

○ 今般の不動産登記法改正においても、マイナンバーの取扱いをどうするのか検討課題にはなっていたが、マイナンバーの利用が可能な３分野に不動産登記が入っていないことから、最終的には、マイナンバーを法務局で管理するという形にはなっていない。マイナンバー制度開始以前に死亡した、マイナンバーを振られていない者の問題も深刻。

○ ただし、マイナンバーに代わるものとして、住基ネット検索のための情報として、生年月日、性別、氏名のふりがなも、登記所で保有することになる。このような情報の活用について、総務省と協議している。

（２）対応の方向性

今回実施したアンケート調査等により、地方団体において、固定資産税事務における住登外者のマイナンバー紐付けが進んでないこと、及び、進んでない理由が明らかとなった。

今後、住登外者のマイナンバーの紐付けを進めていくためには、マイナンバーの活用により事務効率化が図られることはもとより、固定資産課税事務においてマイナンバーを利用することができる法令上の根拠、マイナンバーの効率的な取得方法等について各地方団体への周知を図り、各地方団体の固定資産税部局が安心して、住登外者のマイナンバーを取得・活用することができるようにすべきである。

なお、上記（１）に関し、総務省と法務省で協議が行われた結果、令和４年度税制改正において、登記所から市町村への登記情報に係る通知事項に、所有権の登記名義人から提供された検索用情報（氏名のふりがな、生年月日等）を追加する措置を講ずることとされている。この措置により、市町村は、登記済通知により固定資産所有者の基本４情報や氏名ふりがなを入手できることから、事務の効率化が図られ、マイナンバー取得が一層促進されることが期待される。

25

【通知】　固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進について

各都道府県市町村税担当課長　　殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務局市町村税担当課長・
　　主税局固定資産税担当課長　殿
（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総 税 固 第 5 7 号
令 和 4 年 9 月 27 日

総務省自治税務局固定資産税課長

所有者不明土地に係る固定資産税の課税上の課題については、令和２年度税制改正において、現に所有している者の申告の制度化について措置を講じたところですが、固定資産税の適正な課税のためには、まずは、納税義務者の死亡の事実を適時に把握することが重要です。

そのためには、現に所有している者の申告制度を活用することに加え、住民基本台帳との連携を図ることが有効であり、**住民基本台帳ネットワークシステムを用いて照会を行うことにより、特に把握が困難である住所地が課税団体と異なる納税義務者（以下、「住登外者」という。）についても、死亡情報を含む最新の本人確認情報を把握することが可能**であることから、適切に活用されますようお願いします。

その際、照会するに当たっては、マイナンバーにより検索する方法が最も簡便であることから、固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けを進められますようお願いします。

今般、「固定資産課税事務におけるマイナンバーの取扱い等に関する調査等について（照会）」（令和３年５月21日付け総税固第38号）により実施しました調査の結果（別紙１）を踏まえ、住登外者のマイナンバーの取得に当たり留意いただきたい事項を下記のとおり整理しましたのでお知らせします。（中略）

記

1 固定資産税事務におけるマイナンバーの利用に関する法令上の根拠について

固定資産税の賦課徴収に関する事務においては、マイナンバーを活用することが可能である。固定資産税の納税義務者（住登外者）に係る住所、生死等の情報を取得する際にマイナンバーを活用することができるとする**法令上の根拠は、別紙２のとおり**である。

2 固定資産税事務におけるマイナンバーの活用について

固定資産税の賦課徴収に関する事務においてマイナンバーを活用する場面としては、主に次の事務が想定される。

- 固定資産所有者の本人確認情報の照会（主に住所変更の確認）
- 固定資産所有者の生存の事実の照会
- 住登外者に係る固定資産税の減免の可否の判断のための公的扶助の受給状況の照会
- 住登外者を宛名システムに登録する際の重複登録の防止
- 償却資産申告の際の過年度申告情報との紐付け

26

【通知】　固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けの推進について

3 マイナンバーの取得について

住所地と課税団体が同じである納税義務者については、課税団体において納税義務者のマイナンバーを把握できることから、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けを積極的に進めていただきたい。

なお、「税務システム標準仕様書【第2.0版】」（令和４年８月31日公表）において、別紙３のとおり、住民記録システム及び宛名システムから、マイナンバーを固定資産税システムへ取り込める機能を【実装必須機能】としており、これにより、**標準仕様書に準拠したシステムへの移行後は、容易に固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐付けが可能となる予定**である。（中略）

また、**住登外者については、住民基本台帳ネットワークシステムを利用することでマイナンバーを取得することが可能**である。具体的には、**各市町村の統合端末を操作して、地方公共団体情報システム機構へ照会することにより、対象者のマイナンバーを取得**することとなる。地方公共団体情報システム機構への照会方式は、次の２とおりの方式がある。各方式における端末操作手順の詳細については、各市町村の住民基本台帳担当部署に確認されたい。

（１）即時提供方式　対象者について一人一人検索する方式

（２）一括提供方式　対象者ファイルを送信することにより、複数の対象者の情報を一括して取得する方式

上記照会においては、検索条件の指定方法によっては複数の者が該当する場合があるため、登録すべき固定資産所有者との同一性の確認を十分に行っていただきたい。

なお、「民法等の一部を改正する法律」（令和３年法律第24号）により不動産登記法（平成16年法律第123号）が改正され、登記簿に登記される事項が新たに追加されること等に伴い、令和４年度税制改正において、登記所から市町村への登記済通知に係る通知事項として、所有権の登記名義人から提供された検索用情報（氏名のふりがな、生年月日等）を追加する措置が講じられたところである（民法等の一部を改正する法律附則第１条第３号に定める日から施行する予定である。）。

4 マイナンバーの取得に係る地方団体の取組例について

令和３年５月に実施したアンケート調査の結果、マイナンバーを取得するための上記３以外の方法・取組として、次のとおり回答があったので、参考にされたい。

- 納税義務者の死亡確認後、マイナンバー記入欄のある「現所有者申告書」を相続人へ送付。
- 住登外者に固定資産の所有権移転登記がされた場合に、その都度、上記３の方法によりマイナンバーを取得。
- 各種申告書・申請書について、住民基本台帳ネットワークシステムでのマイナンバー取得に必要となる氏名（ふりがなを含む）、性別、住所、生年月日の記入欄を設けている。
- 申請等があった場合に、出来る限り生年月日を伺う（郵送申請の場合は電話で確認する）。

以上 **27**

【通知・別添２】マイナンバーの取得及びマイナンバーを利用した情報の取得に係る法令上の根拠（抜粋）

○ 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）（抄）

（利用範囲）

第九条　別表第一の上欄に掲げる行政機関、地方公共団体、独立行政法人等その他の行政事務を処理する者（法令の規定により同表の下欄に掲げる事務の全部又は一部を行うこととされている者がある場合にあっては、その者を含む。第四項において同じ。）は、同表の下欄に掲げる事務の処理に関して保有する特定個人情報ファイルにおいて個人情報を効率的に検索し、及び管理するために必要な限度で個人番号を利用することができる。当該事務の全部又は一部の委託を受けた者も、同様とする。

２　地方公共団体の長その他の執行機関は、福祉、保健若しくは医療その他の社会保障、地方税（地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第一条第一項第四号に規定する地方税をいう。以下同じ。）又は防災に関する事務その他これらに類する事務であって条例で定めるものの処理に関して保有する特定個人情報ファイルにおいて個人情報を効率的に検索し、及び管理するために必要な限度で個人番号を利用することができる。当該事務の全部又は一部の委託を受けた者も、同様とする。

３～６　略

別表第一（第九条関係）

十六　都道府県知事又は市町村長	地方税法その他の地方税に関する法律及びこれらの法律に基づく条例又は特別法人事業税及び特別法人事業譲与税に関する法律（平成三十一年法律第四号）による地方税若しくは特別法人事業税の賦課徴収又は地方税若しくは特別法人事業税に関する調査（犯則事件の調査を含む。）に関する事務であって主務省令で定めるもの

○　行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律別表第一の主務省令で定める事務を定める命令（平成二十六年内閣府・総務省令第五号）（抄）

第十六条　法別表第一の十六の項の主務省令で定める事務は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）その他の地方税に関する法律及びこれらの法律に基づく条例又は特別法人事業税及び特別法人事業譲与税に関する法律（平成三十一年法律第四号）による地方税若しくは特別法人事業税の課税標準の更正若しくは決定、税額の更正若しくは決定、納税の告知、督促、滞納処分その他の地方税若しくは特別法人事業税の賦課徴収に関する事務又は地方税若しくは特別法人事業税に関する調査（犯則事件の調査を含む。）に関する事務とする。

28

1. 検討の背景

2. 住登外者に対する課税について

（1）固定資産税の納税義務者

（2）住登外者が死亡しているケース（相続人課税）

（3）住登外者が外国人であるケース

3. 地方団体向けアンケート調査項目（案）

29

Ⅱ　使用者課税のガイドラインの見直し

３．地方団体の課税状況と運用上の課題等について（調査結果等）

上記の課題を踏まえ、今年度は改めて地方団体に対してフォローアップ調査を行い、課題等を整理の上、ガイドラインの改正も含めて検討を行うこととした。フォローアップ調査の結果は、以下の通りである。

（５）外国人に係る運用上の課題について

所有者と思料される者が外国人であったときに、使用者を所有者とみなす制度の運用上、特に課題と感じたことについて挙げられた項目は以下のとおりである。

・戸籍がなく、所有者本人の生死や相続人の把握が困難である。（外国人登録原票等に係る照会のノウハウがない）
・納税管理人を申告せずに所有者が国外転出後、行方不明となった場合、連絡手段がなく、生死を確認することができない。
・所有者が外国人であり、死亡が確認された場合、相続の準拠法は、被相続人の国籍により異なり、他国の相続準拠法を職員が把握することが困難である。
・登記簿に記載の所有者名がカタカナ表記であり、住民票には英字表記されている場合、住民票の照会に応じてもらえない場合がある。
・入国したことがない外国人が所有している際の連絡方法がわからない。

５．課題に係る対応方針等について

（７）その他の検討事項

①　外国人に係る運用上の課題

外国人については、納税管理人が申告されずに、国外転出後に行方不明となるケースがある。また、死亡が確認されても、相続の準拠法が国によって異なり、他国の相続関係の法律を調べることが困難である等の課題があり、引き続き、検討を行うべきである。

30

資料２

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和５年７月

■ **民法等の一部を改正する法律**（令和３年法律第２４号）
■ **相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律**（令和３年法律第２５号）

令和３年４月２１日成立
同月２８日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生予防　登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

① 相続登記の申請義務化
- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

② 住所等の変更登記の申請義務化
- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

など

〔公布後５年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

P.4

(①につき)
令和６年４月１日施行

利用の円滑化　土地・建物等の利用に関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し
- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し
- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し
- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し
- 長期間経過後の遺産分割の見直し　など

P.6

令和５年４月１日施行

発生予防　土地を手放すための制度の創設

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

令和５年４月27日施行

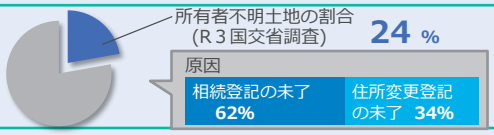
各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

※　所有者不明土地とは・・・
①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

○ 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
○ 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
○ 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

問題点

○ 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
○ 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
○ 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生　など
➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

➡ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

政府方針

○ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
▶「本年４月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。」
▶「来年４月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。」
○ 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
▶「基本方針等に基づき、…法務局地図作成等注を含む所有者不明土地等対策を進める…」
注「令和３年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられるなどの指摘がある。

①相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

○ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。

○ 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（３年間の猶予期間あり）

○ 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象

○ 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務の施行に向けたマスタープラン」を令和５年３月に公表

②登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4までに施行

○ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。

⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。
（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和７年３月３１日まで）

相談体制の充実

・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施。専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.4までに施行

所有不動産記録証明制度の新設

・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加

・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供　など

3

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

R8.4までに施行

【現状】

▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。

▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から２年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
※施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（２年間の猶予期間あり）

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

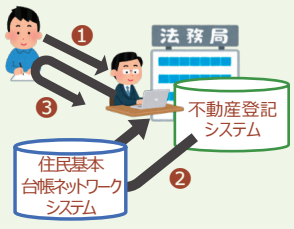
新たな方策の仕組み

自然人の場合

❶ 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。

❷ 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。

❸ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。

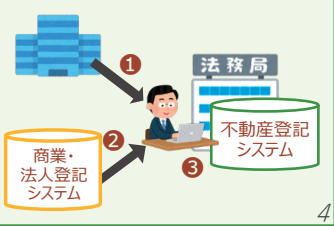


法人の場合

❶ 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。

❷ 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。

❸ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



4

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景
① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

国庫帰属制度（法務省HP）

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件　法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、 イ 土壌汚染や埋設物がある土地、 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、 オ 担保権等が設定されている土地、 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負 担 金 等　土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要　※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注１）の**宅地**	一部の市街地（注１）、農用地区域等の **田、畑**	**森林**
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注２） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注２） （例） 500㎡： 約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注２） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注１：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注２：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて１㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ

❶ **承認申請**

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

❷ 法務大臣（法務局）による**要件審査・承認**

- 実地調査権限あり
- 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

❸ 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金を納付**

❹ **国 庫 帰 属**

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

5

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行　民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち

▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ **所有者不明土地・建物の管理制度の創設**　財産管理制度の見直し

・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ **管理不全土地・建物の管理制度の創設**

・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ **共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備**　共有制度の見直し

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ **長期間経過後の遺産分割の見直し**　相続制度の見直し

相続開始から１０年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。 ※施行前の相続にも適用されること、最低５年間の猶予期間があることに注意が必要
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ **ライフラインの設備設置権等の規律の整備**　相隣関係規定の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

6

所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

新制度の認知度向上が課題

○法務省による**webアンケート調査**（令和４年７月実施）

⇒ 相続登記の義務化を**「知っている」と回答**：約３３％

※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する成人各年代層・合計1,200人を対象に実施

相続登記の義務化を始めとする新制度の**認知度の向上**が、喫緊の課題

⇒ 国民各層に行き渡る丁寧な周知広報が重要

これまでの主な周知広報活動

・ 広報資料（パンフレット等）の作成・配布

▼パンフレット

▼ ポスター ▼

▼フライヤー

▼マンガ▼

・ ホームページ、ＳＮＳ（Twitter）の活用

▶法務省ＨＰ

・ 政府広報（テレビ、ラジオ等）によるメディア展開

▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection

▼ミライの歩き方

・ 登記手続ハンドブック、申請の手引きの作成・公表

▶登記手続ハンドブック

▶申請の手引き

・ 地方自治体との連携（首長への協力依頼等）

▼法務大臣と東京都知事の対談▼

・ 専門資格者団体等との連携（コラボによるイベント開催等）

▼法務局と司法書士会の合同相談会▼

今後の取組

○ **令和５年７月を「相続登記の申請義務化・広報強化月間」**として、**全国的な広報活動**を実施中

○ **自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施** 7

資料9

小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について

令和5年6月28日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 検討の背景

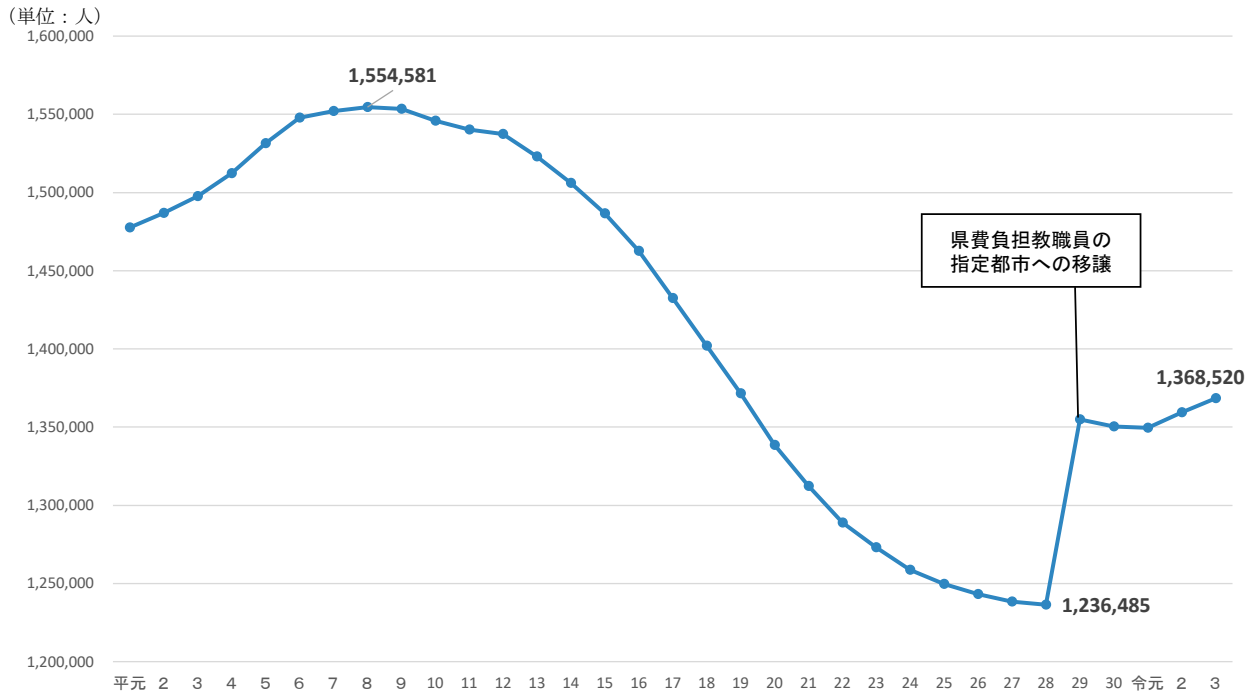
2. 地方税に係る事務の共同化

3. 次回に向けて

市町村等の職員数の推移

○　令和3年の市町村等（※１）の職員は、ピーク時の平成8年と比較し、▲186,061人（▲12.0%）。（※２）
（県費負担教職員の移譲前の平成28年は▲318,096人（▲20.5%））

（※１）指定都市、指定都市を除く市、特別区、町村、一部事務組合等の総称
（※２）会計年度任用職員は含まれない。

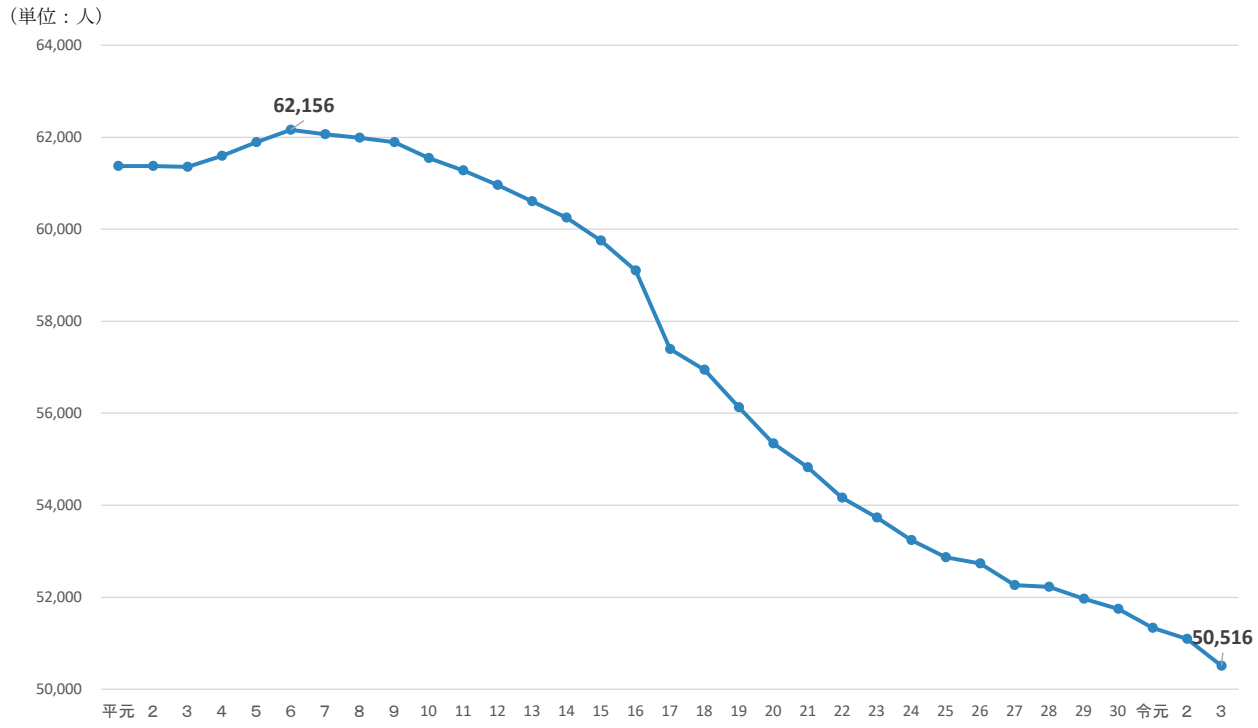


【出典】地方公共団体定員管理調査（総務省自治行政局）

2

市町村の税務職員数の推移

○　令和3年の市町村の税務職員は、ピーク時の平成6年と比較し、▲11,640人（▲18.7%）。



【出典】課税状況調（総務省自治税務局）

3

検討の背景

○　市町村等の職員数が大きく減少する中で、市町村の税務職員についても、ピーク時の平成６年から約２割の減少。

○　情報システムの活用が進み、事務の効率化は図られてはいるが、今後も市町村の税務職員数が減少していくようであれば、固定資産税に係る一連の課税事務（申告、評価、賦課、徴収、不服審査等）をフルセットで実施することが難しくなるおそれ。

○　こうした中で、固定資産税の課税事務の一部について、地方自治法に基づく共同処理制度の仕組みを活用するなどして事務の共同化を実施する団体も存在。

○　市町村の基幹税であり、市町村長の処分によって税額が確定するという賦課課税方式を採用している固定資産税においては、安定的に税収を確保していくために、納税者の理解と信頼を確保することが重要。

○　固定資産税は評価事務をはじめ、専門性が求められる事務も含まれており、市町村の人員・財源が限られる中で、引き続き適正かつ効率的に一連の課税事務を実施していくためには、評価事務や不服審査事務など、事務の共同化等の取組みの更なる活用も有効な手段ではないか。

4

（参考）「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」
－資産評価の共同化、今後の固定資産税のあり方等について－（平成18年３月）（抜粋）

３．評価の共同化の意義等

（１）評価の共同化の意義

①評価事務の効率性向上

前述したように市町村における固定資産税の評価担当職員は、15,000人程度おり、これは市町村の税務担当職員の約１／４を占めている。また、事務の効率性を「税額100円当たり徴税費」で測ると、固定資産税は3.12円であり、市町村全体の2.95円、都道府県の1.96円を上回っている。固定資産税の徴収効率を都市の規模別で分析すると、大都市で2.51円、都市で2.71円、町村で5.37円となっている。徴収効率を「税額100円当たり徴税費」による指標でみた場合、地価が相対的に高い地域ほど効率性が高く出ることに留意する必要はあるが、スケールメリットが働きにくい小規模団体ほど徴収効率が悪い傾向が見受けられる。 今後、行政改革が進む一方で、市町村の税務担当部局は、税源移譲に伴う個人住民税に係る事務を適切に執行することや、徴収率のさらなる向上に努めることが求められる。その点、固定資産税の評価事務の共同化は、スケールメリットを発揮し、人員や事務量の削減に寄与することが期待できる。

②市町村間における評価の公平性確保

各市町村は総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づき土地、家屋等の評価を行っているが、市町村長に認められている「所要の補正」の適用をはじめ、個々の評価にあたって運用上、評価水準の差異も生じうる。固定資産税に係る情報開示の進展につれ、納税者の資産評価に対する関心も高まる中、市町村の区域を越え、固定資産の評価が統一された形（水準）で実施されることが、納税者の信頼を確保していくうえで非常に重要である。これまでも土地におけるいわゆる七割評価による全国的な尺度の導入や、都道府県単位での研修（いわゆる「目合わせ」）の実施等が行われているが、同一の組織が広域的に評価を実施すれば、市町村間における評価の公平性が確実に確保される。

また、共同化の受け皿となる広域的組織において評価事務が行われれば、政策的な意思が評価に内包される懸念が制度的にも回避されることになる。

③専門性の高い人材の確保

今回実施したアンケート調査によれば、人口１０万人以下の市や町村では、固定資産税の担当職員の約半数が経験年数３年未満の職員となっている（後述）。このような現状に対し、市町村においても、「専門技術に精通したベテラン職員が不足している」「異動サイクルが短くなり、人材の養成が難しくなっている」との意見が聞かれる。一方で、②で述べたように納税者が求める説明は高度化、専門化する傾向にあり、課税庁として説明責任を適切に果たしていくためにも、専門性の高い人材を継続的に確保していく必要がある。

資産評価を共同化して実施すれば、小規模市町村も含め評価のための人材確保に資するとともに、共同化の受け皿となる評価機関において専門職員を独自に養成すれば、一層の専門性向上が期待できる。

5

（参考）「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」
－資産評価の共同化、今後の固定資産税のあり方等について－（平成18年３月）（抜粋）

３．評価の共同化の意義等
（３）共同化にあたっての課題
①潜在的コストの発生
評価事務の共同化は、事務の効率性向上につながるが、初期段階では、システムや各種帳票の統一等目に見えるコストの他、共同化組織の立ち上げに係る協議や諸手続、評価に関する運用（手法）の統一等、潜在的なコストとも言うべき負担が発生する。また、これまでは建設部局に存する建築確認等当該市町村の税務部局以外が保有する地域情報に、同じ庁内ということもあり比較的容易にアクセスできたものが、共同化組織に事務が移行した場合に、これらの情報を入手するにあたり手間や時間を要するおそれもある。

②説明責任の適切な遂行の観点
共同化組織に評価事務を移行した場合、資産の評価に関する納税者への説明責任を当該共同化組織が負うのか、課税庁が負うのかが問題となる。この問題は、共同化組織が担うこととなる評価事務の範囲をどこまでにするか（「価格等の決定」を行う主体はどこか）、また不服審査をどこの機関が行うかに密接に関わる。仮に、価格等の決定事務も当該共同化組織が行い、また不服審査についても広域的に対応するとすれば、一義的には当該共同化組織が評価に係る一切の説明責任を負うことになるが、なお、以下の問題が残る。
・納税者への周知の問題とも考えられるが、課税庁として評価に関する納税者の苦情に対して、ある程度対応する必要があるのではないか、との市町村の懸念。
・評価に関する苦情や不服申出に関し、一元化された共同化組織に対して行わなければならない点について、納税者の利便（アクセス）の観点からみてどうかとの問題。

③共同化を担当するエンジンの不在
評価の共同化は、後にも述べるように評価員の共同設置や一部事務組合、広域連合の設置等により現行制度の下でも可能である。しかしながら、評価の共同化が進まない背景としては、以下のような事情が考えられる。
まず、共同化を行った場合に中核的な役割を果たすと考えられる政令市や県庁所在市等の大規模な市は、評価のための一定の専門性の高い人員を擁しているため、人材確保に比較的苦労をしない。むしろ、事務の共同化にあたって人員や予算面での負担を求められるのではないかとの懸念から、共同化を積極的に推進するインセンティブに欠ける。一方、人材確保の面で共同化のメリットが大きいと考えられる小規模な市町村においては、専門性が要求される非木造家屋の評価を県が実施しているなど共同化の推進に関して切迫感に欠けるきらいがある。また、市町村合併の進展により評価の実質的な広域化が進んでおり、当面差し迫った課題として市町村は合併に係る評価の統一にまず取り組まなければならないとの事情がある。

6

1．検討の背景

2．地方税に係る事務の共同化

3．次回に向けて

7

共同処理制度の仕組みと運用について

	共同処理制度	制度の概要	運用状況（R3.7.1現在）
法人の設立を要しない簡便な仕組み	連携協約（平成26年に創設）	地方公共団体が、連携して事務を処理するに当たっての基本的な方針及び役割分担を定めるための制度。	○締結件数：403件 ○連携中枢都市圏の形成に係る連携協約：309件（76．7%）、その他：94件（23．3%）
	協議会	地方公共団体が、共同して管理執行、連絡調整、計画作成を行うための制度。	○設置件数：211件 ○主な事務：消防48件（22．7%）、救急26件（12．3%） 広域行政計画等23件（10．9%）、
	機関等の共同設置（平成23年に対象拡大）	地方公共団体の委員会又は委員、行政機関、長の内部組織等を複数の地方公共団体が共同で設置する制度。	○設置件数：450件 ○主な事務：介護区分認定審査127件（28．2%）、公平委員会110件（24．4%）、障害区分認定審査107件（23．8%）
	事務の委託	地方公共団体の事務の一部の管理・執行を他の地方公共団体に委ねる制度。	○委託件数：6，752件 ○主な事務：住民票の写し等の交付1，368件(20．3%)、公平委員会1，166件（17．3%)、競艇861件(12．8%)
	事務の代替執行（平成26年に創設）	地方公共団体の事務の一部の管理・執行を当該地方公共団体の名において他の地方公共団体に行わせる制度。	○代替執行件数：3件 ○上水道に関する事務：1件、簡易水道に関する事務1件、公害防止に関する事務：1件
別法人の設立を要する仕組み	一部事務組合	地方公共団体が、その事務の一部を共同して処理するために設ける特別地方公共団体。	○設置件数：1，409件 ○主な事務：ごみ処理389件（27．6%）、し尿処理312件（22．1%）、救急267件（18．9%）、消防267件（18．9%）
	広域連合	地方公共団体が、広域にわたり処理することが適当であると認められる事務を処理するために設ける特別地方公共団体。国又は都道府県から直接に権限や事務の移譲を受けることができる。	○設置件数：116件 ○主な事務：後期高齢者医療52件（44．8%）、介護区分認定審査45件（38．8%）、障害区分認定審査30件（25．9%）

（注1） 法人の設立については、特別地方公共団体の新設に係るものであり、総務大臣又は都道府県知事の許可を要するものとされている。

（注2） 協議会、機関等の共同設置、一部事務組合、広域連合の事務件数については、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

8

地方税法の基本的な考え方～事務の共同化～

○　地方税法では、道府県及び市町村のみを地方団体としてこれに課税権を認め、都及び特別区については、道府県に関する規定は都に、市町村に関する規定は特別区にそれぞれ準用することとしている。従って、都及び特別区には課税権が認められるが、地方公共団体の組合である一部事務組合及び広域連合並びに財産区には、課税権は認められていない。

○　なお、ここで言う課税権は、地方税の課税主体となって賦課・徴収に係る一連の行為を行い、その税収の帰属主体となる権能全体を有することを示すものであり、一部事務組合や広域連合は、その意味での課税権は認められないが、地方税に係る事務の一部（例えば、滞納者に対する滞納処分の事務）を共同処理することは可能である（行実昭33・10・16）。

○　そのため、徴収対策の一環として、一部事務組合や広域連合を設立し、徴収困難事案の強制徴収等を担わせる事例が増えている。

（地方税法総則逐条解説）

9

徴収事務の共同化（令和４年７月現在）

徴収事務を共同処理する組織数　　43 （一部事務組合21、広域連合6、任意組織(※1)16）

構成	市町村のみで構成	道府県と市町村で構成	
業務	徴収業務（滞納整理の実施、職員に対する研修など） 個人住民税（個人道府県民税を含む）、固定資産税など市町村税（※2）	道府県税	課税に関する業務 （申告の受付など）
類型	26組織 （広域連合3、一部事務組合21、任意組織2） ○ 個人住民税を中心として市町村税の滞納案件を移管し、滞納処分まで移管先の組織において実施。 茨城租税債権管理機構 愛媛地方税滞納整理機構 など	15組織 （広域連合1、任意組織14） ○ 市町村税の滞納案件のみ移管する組織と道府県税まで移管する組織がある。 ○ 任意組織では、県・市職員を相互併任し、滞納処分まで行う場合には、移管元の長の名において実施。	
		2組織 （広域連合2） ○ 徴収業務のほか、課税業務の一部（※3）、電算システムの整備。 京都地方税機構（法人関係税申告書等受付・税額算定、自動車関係税申告書等データ化） 静岡地方税滞納整理機構（軽自動車税の申告書の受付）	

※1 「任意組織」とは、広域連合・一部事務組合以外で、組織名を掲げ、各地方団体の職員間で併任等を発令して共同で滞納整理に取り組む組織をいう。

※2 国民健康保険法の規定に基づく国民健康保険料等に係る滞納事案について、共同徴収の対象としている組織もある。

※3 地方税法及び関係法令に基づき算定された税額であるかどうかを点検、確認するものであり、税額の決定は課税主体である地方団体が実施。

10

徴収事務の共同化（広域連合・一部事務組合）

	都道府県	団体名称	団体種別	構成団体	開始年月日
1	北海道	渡島・檜山地方税滞納整理機構	一部事務組合	北斗市、松前町、福島町、知内町、木古内町、七飯町、鹿部町、森町、八雲町、長万部町、江差町、上ノ国町、厚沢部町、乙部町、奥尻町、今金町、せたな町	H16.4.1
2	北海道	後志広域連合	広域連合	島牧村、黒松内町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、留寿都村、喜茂別町、京極町、倶知安町、共和町、泊村、神恵内村、積丹町、古平町、仁木町、赤井川村	H19.4.24
3	北海道	上川広域滞納整理機構	一部事務組合	鷹栖町、東神楽町、当麻町、比布町、愛別町、上川町、東川町、美瑛町、美深町	H21.4.1
4	北海道	日高管内地方税滞納整理機構	一部事務組合	日高町・平取町・新冠町・新ひだか町・浦河町・様似町・えりも町	H19.4.1
5	北海道	十勝圏複合事務組合 十勝市町村税滞納整理機構	一部事務組合	帯広市、音更町、士幌町、上士幌町、鹿追町、新得町、清水町、芽室町、中札内町、更別村、大樹町、広尾町、幕別町、池田町、豊頃町、本別町、足寄町、陸別町、浦幌町	H19.4.1
6	北海道	釧路・根室広域地方税滞納整理機構	一部事務組合	釧路町、厚岸町、浜中町、標茶町、弟子屈町、鶴居村、白糠町、中標津町、羅臼町、別海町、標津町	H19.4.1
7	青森県	青森県市町村総合事務組合	一部事務組合	青森市、弘前市、黒石市、五所川原市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市、平内町、今別町、蓬田村、外ヶ浜町、鰺ケ沢町、深浦町、西目屋村、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、野辺地町、七戸町、六戸町、横浜町、東北町、六ケ所村、おいらせ町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村	H24.4.1
8	宮城県	仙南地域広域行政事務組合	一部事務組合	白石市、角田市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町	H17.4.1
9	福島県	白河地方広域市町村圏整備組合	一部事務組合	白河市、矢吹町、西郷村、泉崎村、中島村、棚倉町、矢祭町、塙町、鮫川村	H26.10.1
10	茨城県	茨城租税債権管理機構	一部事務組合	県内全市町村	H13.4.1
11	長野県	長野県地方税滞納整理機構	広域連合	長野県及び県内全市町村	H23.4.1
12	静岡県	静岡地方税滞納整理機構	広域連合	静岡県及び県内全市町村	H20.4.1
13	愛知県	東三河広域連合	広域連合	豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村	H28.4.1
14	三重県	三重地方税管理回収機構	一部事務組合	名張市を除く県内28市町	H16.4.1
15	京都府	京都地方税機構	広域連合	京都府、京都市を除く府内25市町村	H22.1
16	和歌山県	和歌山地方税回収機構	一部事務組合	県内全市町村	H18.4.1
17	鳥取県	鳥取中部ふるさと広域連合	広域連合	倉吉市、湯梨浜町、三朝町、北栄町、琴浦町	H10.4.1
18	岡山県	岡山県市町村税整理組合	一部事務組合	玉野市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町、笠岡市、総社市、高梁市、新見市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町、真庭市、美作市、新庄村、鏡野町、勝央町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町	S33.4.1
19	徳島県	徳島県市町村総合事務組合	一部事務組合	県内全市町村	H18.4.1
20	香川県	三観広域行政組合	一部事務組合	観音寺市、三豊市	S48.4.1
21	香川県	大川広域行政組合	一部事務組合	さぬき市、東かがわ市	S45.8.26
22	香川県	中讃広域行政事務組合	一部事務組合	丸亀市、善通寺市、琴平町、多度津町、まんのう町	S47.4.1
23	愛媛県	愛媛地方税滞納整理機構	一部事務組合	県内全市町村	H18.4.1
24	高知県	安芸広域市町村圏事務組合	一部事務組合	室戸市，東洋町，奈半利町，田野町，安田町，芸西村，安芸市，北川村，馬路村	H28.4.1
25	高知県	幡多広域市町村圏事務組合	一部事務組合	四万十市、宿毛市、土佐清水市、大月町、黒潮町、三原村	H20.4.1
26	高知県	南国・香南・香美租税債権管理機構	一部事務組合	南国市、香南市、香美市	H24.4.1
27	高知県	高幡広域市町村圏事務組合	一部事務組合	須崎市、中土佐町、四万十町、津野町、檮原町、佐川町、越知町、土佐市	H16.4.

11

広域連合における固定資産税に係る事務の共同化の事例

	京都地方税機構	鳥取中部ふるさと広域連合
設立年月日	平成21年８月５日	平成10年４月１日
設置根拠	地方自治法第284条第１項	地方自治法第284条第１項
構成市町村	京都府と府内25市町村 （京都市を除く）	１市４町 （倉吉市 ・ 湯梨浜町 ・ 三朝町 ・ 北栄町 ・ 琴浦町）
主な事務	・ 地方税法に基づき構成団体が賦課徴収すべき法人の府民税、市町村民税及び事業税並びに特別法人事業税及び特別法人事業譲与税に関する法律第８条の規定により法人の事業税の賦課徴収と併せて賦課徴収することとされている特別法人事業税に係る申告書等（構成団体に直接提出されるものを除く。）の受付、税額の算定、調査及びこれらに関連する事務 ・ 地方税法に基づき構成団体が賦課徴収すべき自動車税並びに軽自動車税の環境性能割及び軽自動車税の種別割（同法第442条第５号に規定する軽自動車又は同条第７号に規定する二輪の小型自動車に係るものに限る。以下同じ。）に係る申告書等の受付、税額の算定（自動車税の環境性能割、証紙徴収の方法によって徴収する自動車税の種別割又は軽自動車税の環境性能割に係るものに限る。）、調査、データの作成（軽自動車税の種別割に係るものに限る。）及びこれらに関連する事務 ・ **地方税法に基づき構成団体が賦課徴収すべき固定資産税のうち市町村が価格等を決定する償却資産に対して課する固定資産税に係る申告書等（市町村に直接提出されるものを除く。）の受付、当該償却資産に係る価格等の算定及び調査並びにこれらに関連する事務** ・ 地方税法に基づき構成団体が賦課した地方税及び国民健康保険法に基づき市町村が保険者として賦課した国民健康保険料に係る滞納事案のうち、構成団体が広域連合への移管の手続を行った事案に係る滞納処分及びこれに関連する事務 ・ 構成団体の職員に対する賦課徴収業務に関する研修事務 ・ 賦課徴収業務に関する構成団体からの相談及び支援に係る事務 ・ 地方税法に基づき構成団体が賦課すべき地方税の税額を共同で算定するために必要な電算システムの整備に関する事務	・ 広域観光、広域文化、広域産業等の振興及び広域情報化の促進に関する事務 ・ ごみ処理施設の設置及び管理に関する事務 ・ し尿処理施設の設置及び管理に関する事務 ・ 火葬施設の設置及び管理に関する事務（琴浦町を除く。） ・ 消防（消防団事務を除く。）及び救急に関する事務 ・ 交通災害共済事業に関する事務 ・ **固定資産評価審査に関する事務** ・ 滞納整理に関する事務 ・ 休日急患診療所の運営及び病院群輪番制病院の運営に関する事務 ・ 介護保険及び障害者総合支援に関する次の事務 ア 介護保険の要介護認定及び要支援認定に係る事務のうち審査及び判定に関する事務 イ 障害者総合支援の介護給付費等の支給に係る事務のうち審査及び判定に関する事務 ・ 消費者安全法第８条第２項第１号及び第２号の規定に基づく消費生活相談等の事務並びにこれらの事務に附帯する事務 ・ 鳥取県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例により広域連合が処理することとされた次に掲げる事務 ア 火薬類の譲渡、譲受又は消費等の許可等に関する事務 イ 液化石油ガス設備工事の届出の受理等に関する事務

【出典】総務省ホームページ

12

機関等の共同設置による固定資産評価審査委員会事務の共同化の事例

機関の名称又は職員等の担当事務職名	設置年月日	内容	構成団体数	構成団体名
（宮崎県） 西都児湯固定資産評価審査委員会	H27.4.1	固定資産評価審査委員会事務	7	西都市、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町、都農町

（参照条文）
〇地方自治法（抄）

第百三十八条の四　普通地方公共団体にその執行機関として普通地方公共団体の長の外、法律の定めるところにより、委員会又は委員を置く。

第百八十条の五　略
２　略
３　第一項に掲げるものの外、執行機関として法律の定めるところにより市町村に置かなければならない委員会は、左の通りである。
一　農業委員会
二　固定資産評価審査委員会
４～８　略

（機関等の共同設置）
第二百五十二条の七　普通地方公共団体は、協議により規約を定め、共同して、第百三十八条第一項若しくは第二項に規定する事務局若しくはその内部組織（次項及び第二百五十二条の十三において「議会事務局」という。）、第百三十八条の四第一項に規定する委員会若しくは委員、同条第三項に規定する附属機関、第百五十六条第一項に規定する行政機関、第百五十八条第一項に規定する内部組織、委員会若しくは委員の事務局若しくはその内部組織（次項及び第二百五十二条の十三において「委員会事務局」という。）、普通地方公共団体の議会、長、委員会若しくは委員の事務を補助する職員、第百七十四条第一項に規定する専門委員又は第二百条の二第一項に規定する監査専門委員を置くことができる。ただし、政令で定める委員会については、この限りでない。

13

（参考）固定資産評価審査委員会制度の概要

固定資産評価審査委員会の意義

固定資産税の課税標準である価格は固定資産評価基準に基づき評価されることとされているが、この評価は、技術性・専門性が高いという側面を有している。そのため、固定資産税の運営のより一層の適正公平を期し、納税者の評価に対する信頼を確保する趣旨から、価格に対する納税者の不服については市町村長において処理することとせずに専門性を有する独立した中立的な機関によって審査決定するために、各市町村に中立的・専門的な第三者機関として固定資産評価審査委員会が設置されている。

固定資産評価審査委員会の設置

① **委員の定数**
３人以上とし、条例で定める。

② **委員の選任要件**
当該市町村の住民、市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識経験を有する者

③ **委員の任期**
３年(ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。)

固定資産評価審査委員会の合議体

① **合議体**
審査の申出の事件は、委員のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者３人をもって構成する合議体で取り扱う。

② **審査長**
合議体を構成する者のうちから固定資産評価審査委員会が指定する者１人を審査長とする。

固定資産評価審査委員会に対する審査申出

① **審査申出事項**
固定資産課税台帳に登録された価格（都道府県において評価される場合等を除く。）
ただし、据置年度（評価替えのない年度）においては、地目の変換等の特別の事情があって評価替えをすべきものであることを申し立てる場合を除き、審査の申出をすることができない。

② **審査申出期間**
台帳登録の公示の日から納税通知書の交付後３か月まで（平成28年４月１日から「60日」→「３か月」に改正）
※　固定資産の価格等のすべてを登録した旨の公示の日以後に修正して登録された価格の場合等については別の定めがある。

③ **執行不停止の原則**
審査の申出があっても、固定資産税に係る地方団体の徴収金の徴収は停止しない。

④ **不服申立て、争訟の方式**
- 不服申立てにおいては、固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができる事項についての不服を理由とすることができない。
- 固定資産評価審査委員会に対して審査を申し出ることができる事項について不服がある納税者は、固定資産評価審査委員会に対する「審査の申出」及びその「決定の取消しの訴え」によることによってのみ争うことができる。

14

1. 検討の背景

2. 地方税に係る事務の共同化

3. 次回に向けて

15

次回に向けて

【確認したい事項】

・　専門性が高い固定資産税の評価事務や、固定資産評価審査委員会事務について、事務の共同化を実施するに当たっては、どのような課題があるか。

・　地方税事務の共同化を実施している団体（広域連合・一部事務組合）においては、これまで評価事務等の共同化については、どのような議論がされてきたか。

・　その他、固定資産税の一連の課税事務において事務の共同化が有用な事務はどういったものか。

○　次回においては、地方税事務の共同化を実施している団体に対するヒアリングを実施したい（調整中）。

16

地方団体向けアンケート調査項目（案）

調査項目（案）

（対象）地方税事務の共同化を行っている広域連合等（27団体）
　　都道府県等

①　固定資産税の評価事務（※）の共同化についてこれまで検討したことがあるか。検討したことがある場合においてはどのような課題があったか。
　　（※）実地調査、評価、評価調書の作成
②　評価事務の共同化についてのメリット・デメリットをどのように考えるか。
③　固定資産評価審査委員会事務の共同化についてこれまで検討したことがあるか。検討したことがある場合においてはどのような課題があったか。
④　固定資産評価審査委員会事務の共同化についてのメリット・デメリットをどのように考えるか。
⑤　この他、固定資産税の一連の課税事務において共同化が有用な事務はどのようなものが考えられるか。

※　事務の共同化については、都道府県と市町村、市町村間があり得る。

17

参考資料

18

協議会の制度概要

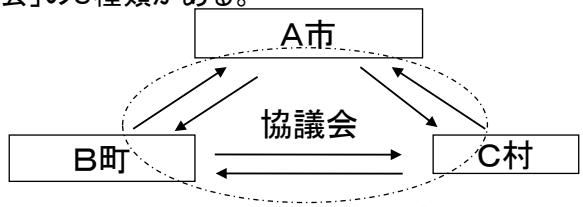
① 根拠法令

地方自治法第252条の2の2～第252条の6

② 制度の概要

協議会は、普通地方公共団体の協議により定められる規約で設置される組織であるが、法人格を有せず、協議会固有の財産又は職員を有さない。

協議会には、①事務を共同して管理執行するための「管理執行協議会」、②関係普通地方公共団体間の連絡調整のための「連絡調整協議会」、③広域にわたる総合的な計画を共同で作成するための「計画作成協議会」の3種類がある。



※ 地方自治法第252条の6の2に予告脱退についての規定がある。

③ 財源

協議会の経費は、関係普通地方公共団体が負担・支弁し、その方法は規約で定める。

④ 制度活用実績

（令和3年7月1日現在）

設置件数 211件

主な事務 消防48件（22．7%）、救急26件（12．3%）、広域行政計画等23件（10．9%）

筑後地域消防通信指令事務協議会(福岡県)、他

茨城消防救急無線・指令センター運営協議会、他

帯広圏地方拠点都市地域協議会(北海道)、他

※ 協議会の事務件数については、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

19

機関等の共同設置の制度概要

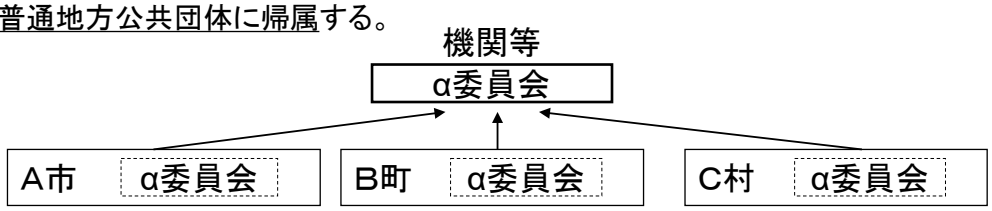
① 根拠法令

地方自治法第252条の7～第252条の13

② 制度の概要

機関等の共同設置は、普通地方公共団体の委員会又は委員、行政機関、長の内部組織等を普通地方公共団体の協議により定められる規約で、共同して設置するものである。

共同設置された機関等は、各地方公共団体の共通の機関等としての性格を有し、共同設置した機関等による管理・執行の効果は、関係普通地方公共団体が自ら行ったことと同様に、それぞれの普通地方公共団体に帰属する。



※ 地方自治法第257条の7の2に予告脱退についての規定がある。

③ 財源

機関等の共同設置に要する経費は、関係普通地方公共団体が負担し、「規約で定める普通地方公共団体」の歳入歳出予算に計上して支出する。

④ 制度活用実績

（令和3年7月1日現在）

設置件数 450件

主な事務 介護区分認定審査127件(28.2%)、公平委員会110件(24.4%)、障害区分認定審査107件(23.8%)

北上地区介護認定審査会（岩手県）、他　特別区人事委員会（東京都）、他　長岡市・出雲崎町障害者自立支援審査会（新潟県）、他

※ 機関等の共同設置の事務件数は、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

20

事務の代替執行の制度概要

① 根拠法令

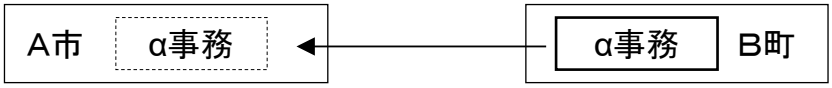
地方自治法第252条の16の2～第252条の16の4

② 制度の概要

事務の代替執行は、普通地方公共団体の事務の一部の管理執行を、当該普通地方公共団体の名において、他の普通地方公共団体に行わせる制度である。

普通地方公共団体は、協議により規約を定め、事務を代替執行させる。

普通地方公共団体が他の普通地方公共団体に当該事務を代替執行させることにより、事務を任せた普通地方公共団体が、自ら当該事務を管理執行した場合と同様の効果を生ずる。当該事務についての法令上の責任は事務を任せた普通地方公共団体に帰属したままであり、当該事務を管理執行する権限の移動も伴わない。



③ 財源

代替執行事務に要する経費は、すべて、事務を任せた普通地方公共団体が事務の代替執行をする普通地方公共団体に対する負担金として予算に計上し、負担すべきその経費の支弁の方法は規約の中で定める。

④ 制度活用実績

（令和3年7月1日現在）

代替執行件数 3件

上水道に関する事務 1件（宗像地区事務組合⇒北九州市）、 簡易水道に関する事務 1件（天龍村⇒長野県）

公害防止に関する事務 1件（大崎上島町⇒広島県）

21

一部事務組合の制度概要

① 根拠法令

地方自治法第284条～第291条

④ 設置数 ※R3. 7. 1現在

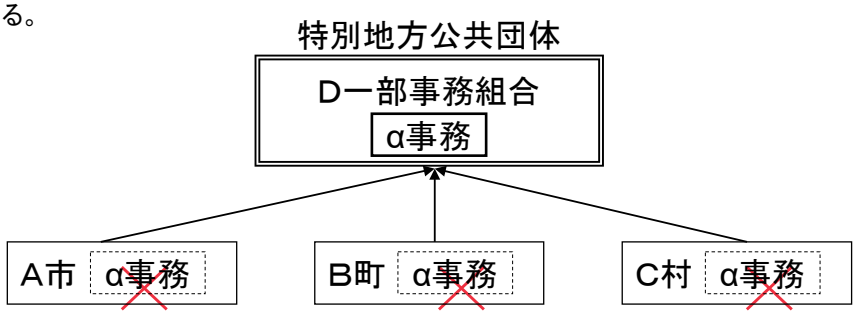
1，409件（構成団体：延べ9，353団体）
主な事務：ごみ処理389件(27.6%)、し尿処理312件(22.1%)
救急267件(18.9%)、消防267件(18.9%)

※ 一部事務組合の事務件数については、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

② 制度の概要

一部事務組合は、地方公共団体がその事務の一部を共同して処理するために、構成団体の議会の議決を経て、協議により規約を定め、都道府県が加入するものにあっては総務大臣、その他のものにあっては都道府県知事の許可を得て設ける特別地方公共団体である。（地方公営企業の事務を共同処理するものを「企業団」という。）

一部事務組合が成立すると、共同処理するとされた事務は、構成団体の権能から除外され、一部事務組合に引き継がれる。組合内の構成団体につき、その執行機関の権限に属する事項がなくなったときは、その執行機関は消滅する。



※ 地方自治法第286条の2に予告脱退についての規定がある。

③ 財源

①負担金 ②手数料 ③その他（地方債など） ※税による収入はなし。交付税は、構成団体に対して交付。

22

広域連合の制度概要

① 根拠法令

地方自治法第284条、第285条の2、
第291条の2～第291の13

④ 設置数 ※R3. 7. 1現在

116件（構成団体：延べ2，360団体）
主な事務：後期高齢者医療52件（44. 8%）、介護区分認定審査45件（38. 8%）、障害区分認定審査30件（25. 9%）

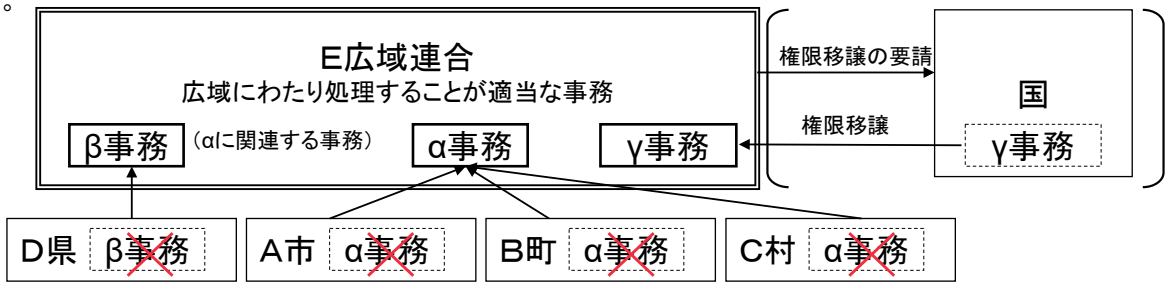
※ 広域連合の事務件数は、複数の事務を行っている場合は事務ごとに件数を計上しているため設置件数と一致しない場合がある。

② 制度の概要

広域連合は、地方公共団体が広域にわたり処理することが適当な事務に関し、広域計画を作成し、必要な連絡調整を図り、及び事務の一部を広域にわたり総合的かつ計画的に処理するために、構成団体の議会の議決を経て、協議により規約を定め、都道府県が加入するものにあっては総務大臣、その他のものにあっては都道府県知事の許可を得て設ける特別地方公共団体である。

一部事務組合と比較し、国、都道府県から直接に権限等の移譲を受けることができることや、直接請求が認められているなどの違いがある。

広域連合が成立すると、共同処理するとされた事務は、構成団体の権能から除外され、広域連合に引き継がれる。広域連合内の構成団体につき、その執行機関の権限に属する事項がなくなったときは、その執行機関は消滅する。

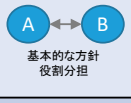
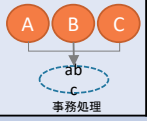
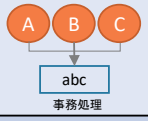
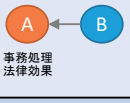
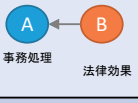
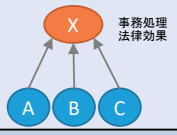


③ 財源

①負担金 ②手数料 ③その他（地方債など） ※税による収入はなし。交付税は、構成団体に対して交付。

23

事務の共同処理制度の比較

	連携協約	協議会（管理執行）	機関等の共同設置	事務の委託	事務の代替執行	一部事務組合	広域連合
位置づけ	地方公共団体相互間の協力					地方公共団体の組合	
連携イメージ							
組織	法人格をもたない					独立した法人格あり	
	―	構成団体の職員が処理 ※機関が存在しない	構成団体の職員が処理 ※機関が存在する	受託団体が事務を処理	一方の団体（A）が他方の団体（B）の事務を処理		
法律効果の帰属 （括弧内は条文を要約）	―	各構成団体に帰属 （普通地方公共団体（又はその機関）が管理し執行したものとしての効力を有する）	各構成団体に帰属 （普通地方公共団体は、共同して、内部組織、委員会等を置くことができる）	受託団体（A）に帰属 （普通地方公共団体の事務の一部を、他の普通地方公共団体に委託して、管理し執行させることができる）	他方の団体（B）に帰属 （普通地方公共団体は、他の普通地方公共団体の求めに応じて、当該他の団体（又は執行機関）の名において管理し執行することができる）	一部事務組合に帰属	広域連合に帰属
その他	・基本的な方針や役割分担を定める仕組み（管理及び執行することはない） ・双務契約に類似	・協議会固有の財産・職員を有しない	・事務の管理及び執行に関する法令等の適用は、構成団体の機関と同一	・受託団体は受託事務を自己の事務として処理（委託した団体は権限がなくなる）	・代替執行事務の処理権限は、代替執行を求めた地方公共団体に残る ・民法の代理に相当	・財産を保有できる	・財産を保有できる ・首長を直接選挙できる ・連合長に代えて理事会を置くことができる

24

資料3

小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について

令和5年8月3日

総務省自治税務局固定資産税課

地方団体向けアンケート調査

○　第１回検討会の報告のとおり、固定資産税の評価事務等の共同化に関する課題等を把握するため、アンケート調査を実施。

（対象）
- 市町村（特別区含む）　２３９団体
  - 都　　市（政令指定都市、県庁所在地、東京都特別区）　５２団体
  - 中小市　（人口５万～10万人程度の団体。各都道府県２団体程度）　９２団体
  - 町　　村（人口５千人～１万人程度の団体。各都道府県２団体程度）　９５団体
- 都道府県　　４７団体
- 広域連合等　２７団体

○　今回は、京都府や鳥取県等の事例発表前に、市町村、都道府県の評価担当職員の状況や、評価の共同化に関する考えなど、基礎的な情報についてご報告。
- 平均職員数
- 年齢構成比
- 経験年数
- 習熟までの期間
- 共同化に関する考え

1

調査結果

1団体当たりの平均職員数（人）

		1団体平均 固定資産評価担当	うち土地担当	うち家屋担当	うち償却資産担当
R5	都市	90.29	36.44	43.08	10.77
	中小市	11.34	4.36	4.66	2.42
	町村	3.54	1.18	1.22	1.15

都道府県家屋担当
（平均）28.32人

（参考）「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（平成18年３月）より
平成17年度「固定資産税評価事務の共同化等に関するアンケート調査」
（都市）特別区、政令市、中核市及び県庁所在市　６６団体
（中小市）人口５万～10万人程度の市（都道府県において２団体を抽出）９４団体
（町村）人口１万人程度の町村（都道府県において２団体を抽出）９４団体

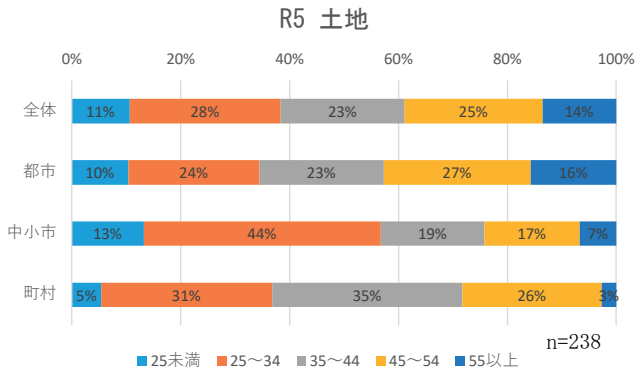
（※）今回調査の対象団体とは異なるためご参考

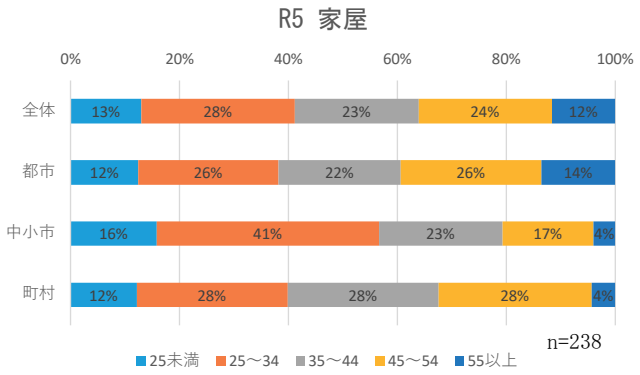
		1団体平均 固定資産評価担当	うち土地担当	うち家屋担当	うち償却資産担当
H17	都市	85.93	33.09	40.12	12.24
	中小市	10.44	4.50	4.67	1.24
	町村	2.45	0.95	1.00	0.52

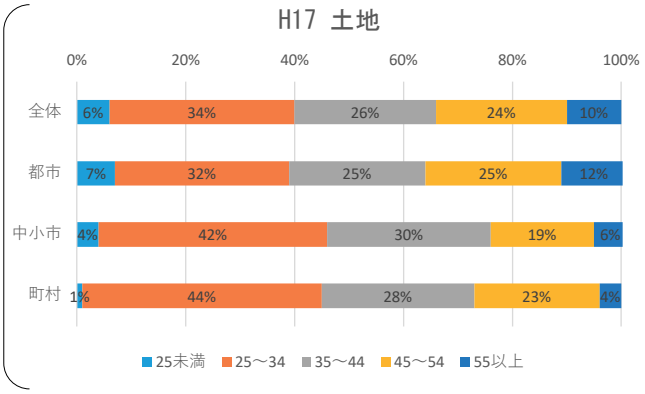
2

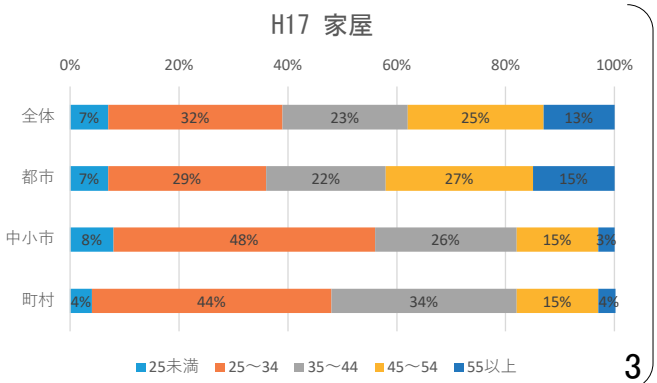
調査結果

固定資産担当職員の年齢構成比（%）





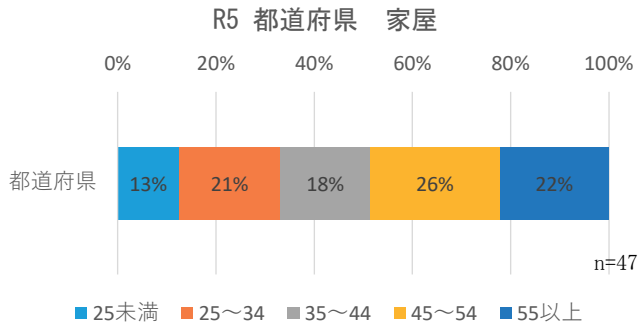




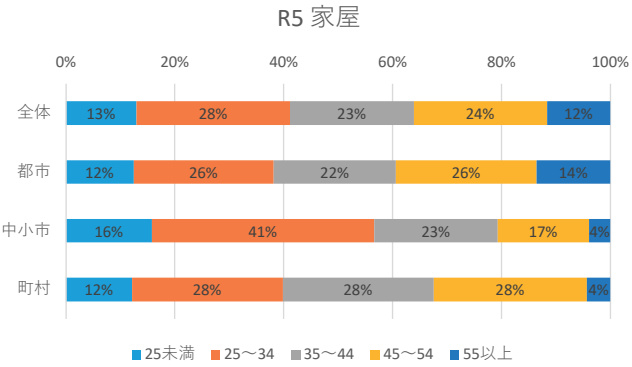
3

調査結果

【都道府県家屋】
家屋評価担当職員の年齢構成比（%）



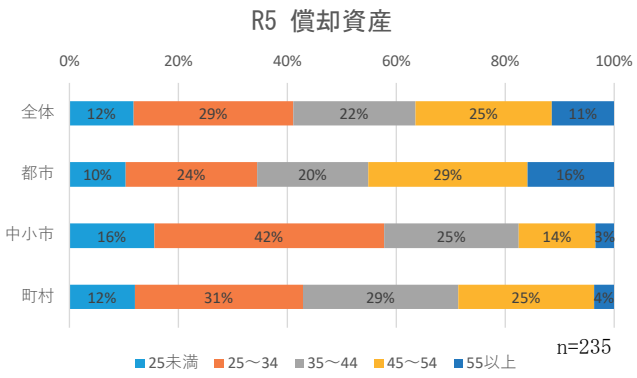
（再掲）市町村の状況

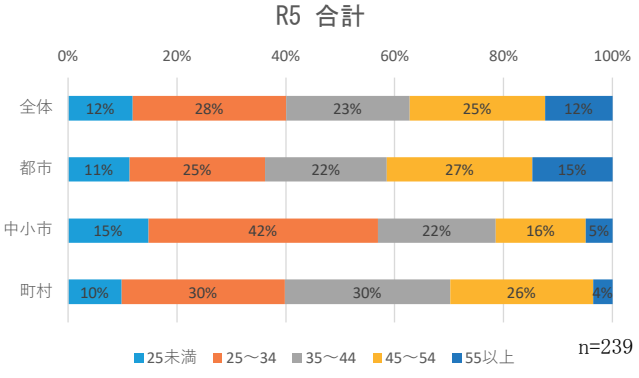


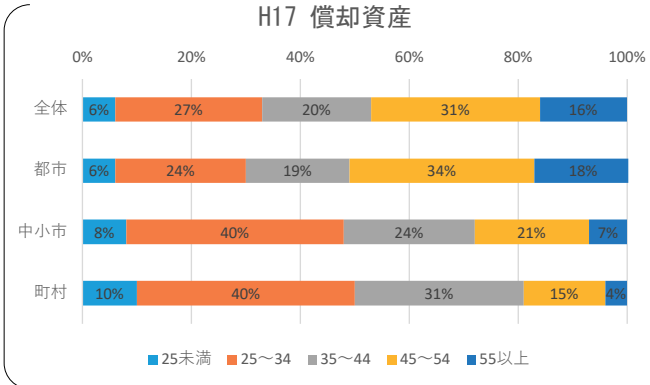
4

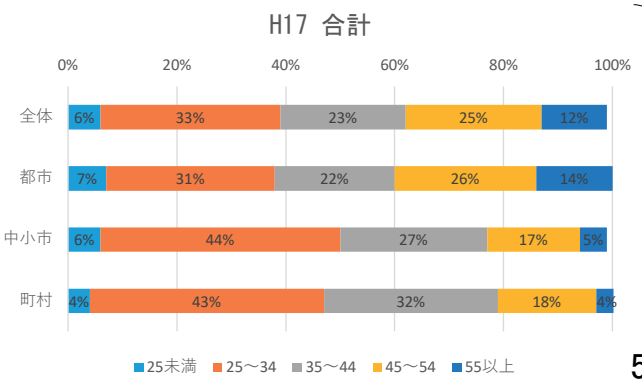
調査結果

固定資産担当職員の年齢構成比（%）





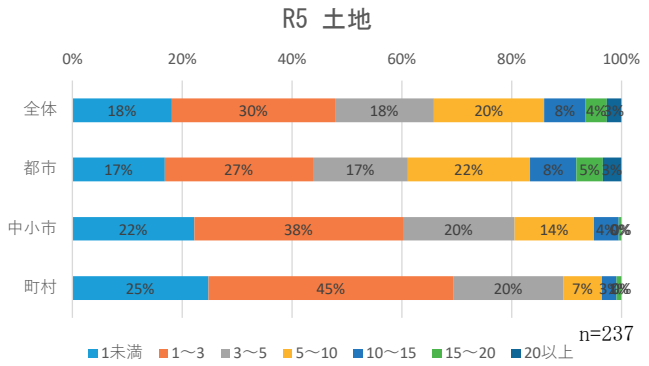


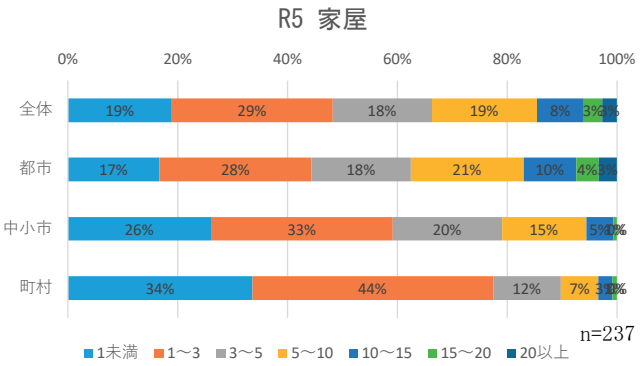


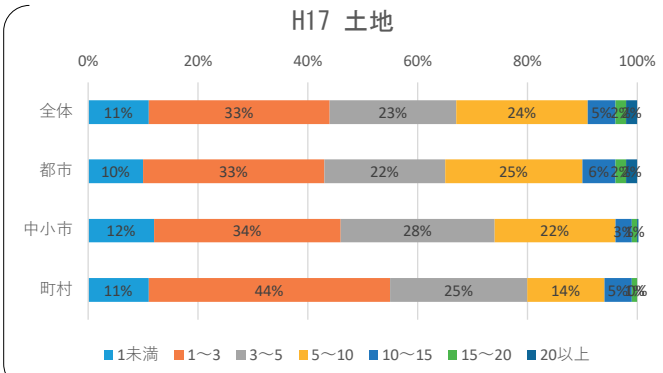
5

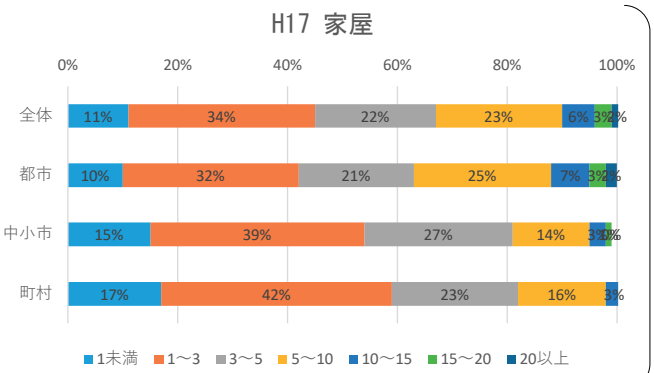
調査結果

固定資産担当職員の経験年数構成（%）



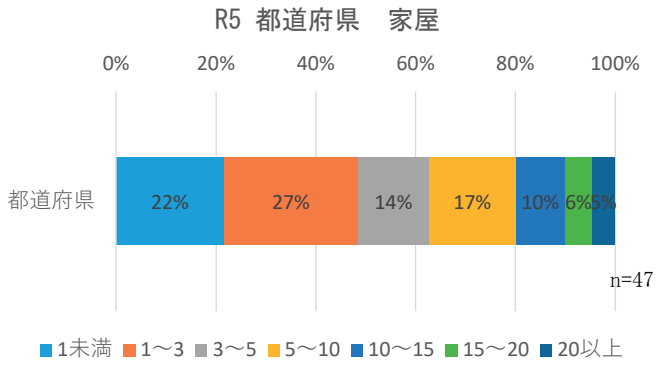




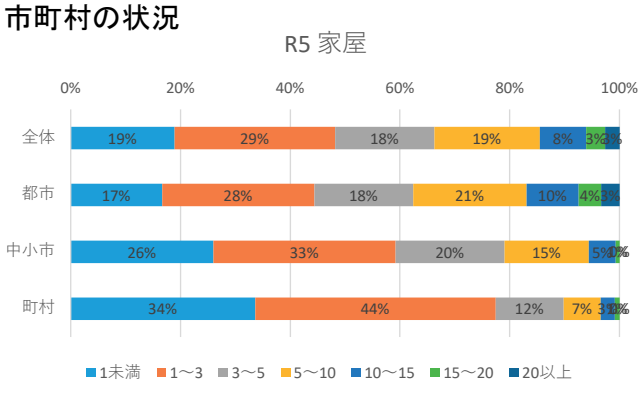


調査結果

【都道府県家屋】 家屋評価担当職員の経験年数構成（%）

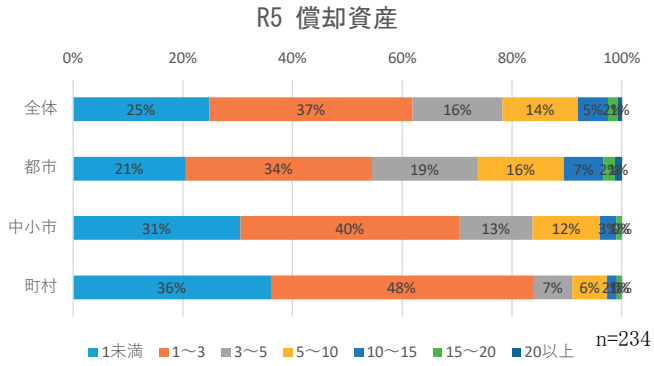


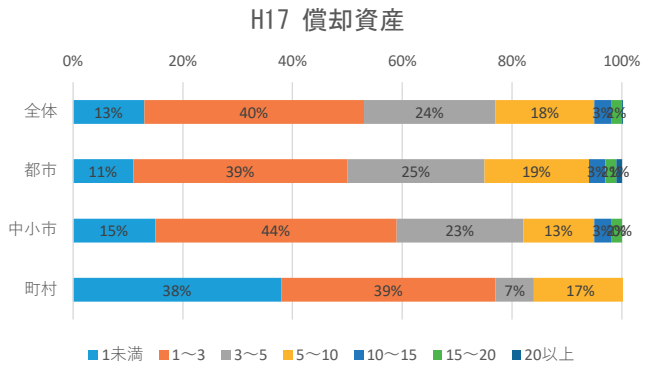
（再掲）市町村の状況



調査結果

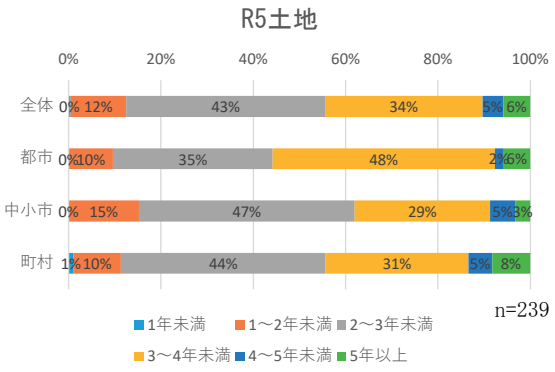
固定資産担当職員の経験年数構成（%）

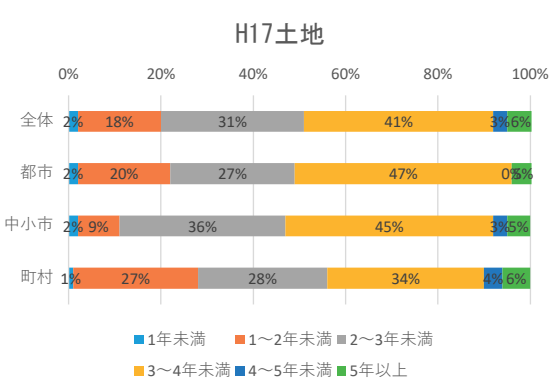




調査結果

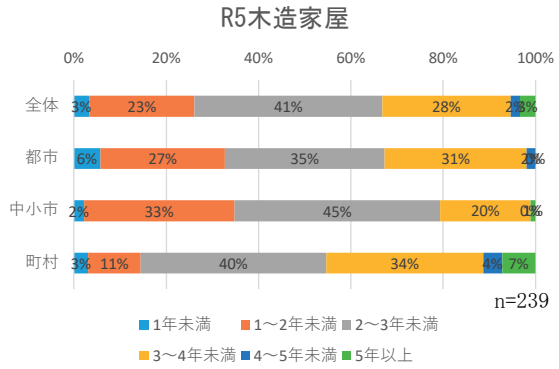
新任職員が評価業務を習熟するまでどの程度の年数が必要か

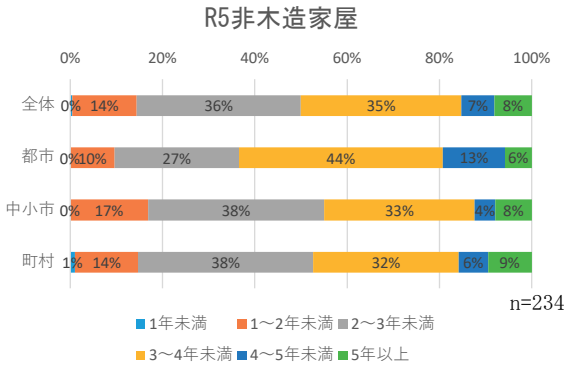


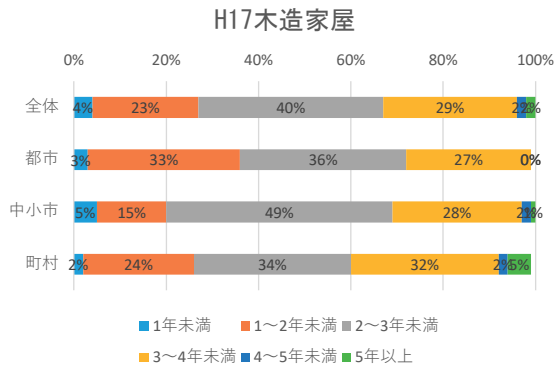


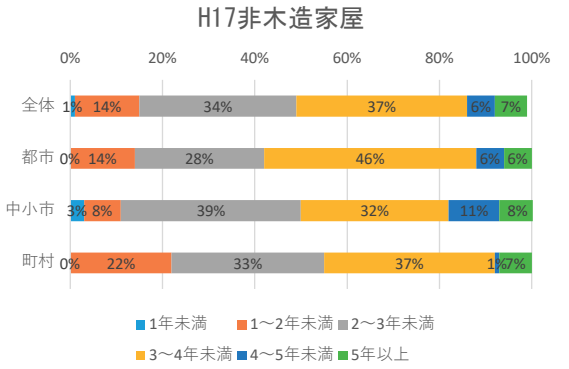
調査結果

新任職員が評価業務を習熟するまでどの程度の年数が必要か



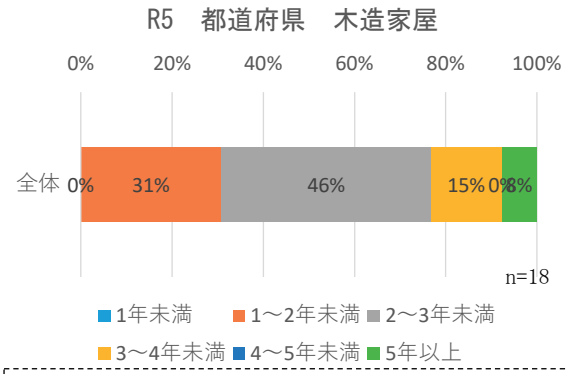


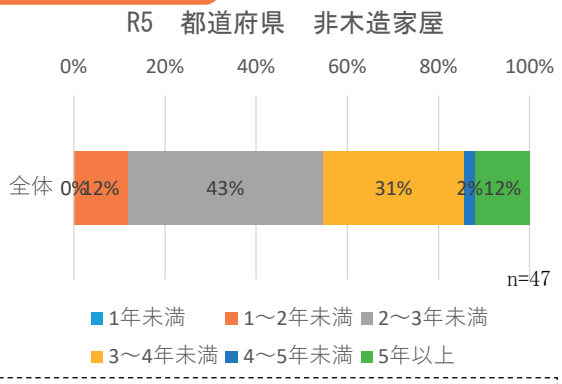




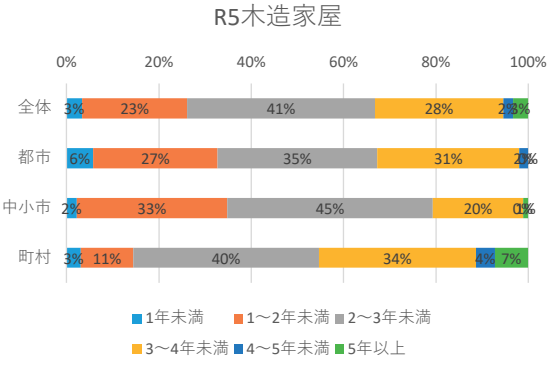
調査結果

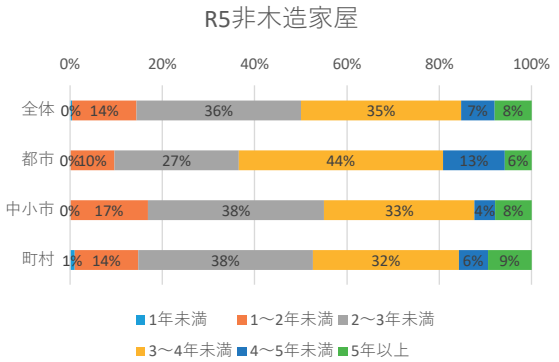
【都道府県家屋】
新任職員が評価業務を習熟するまでどの程度の年数が必要か





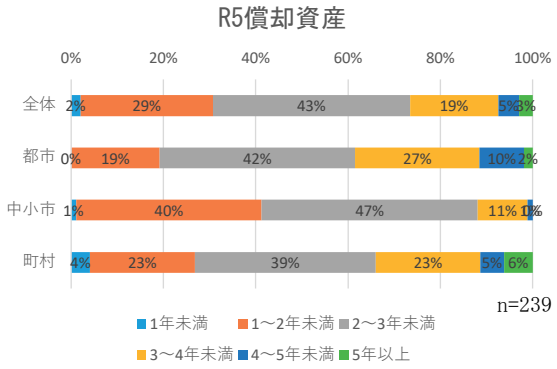
（再掲）市町村の状況

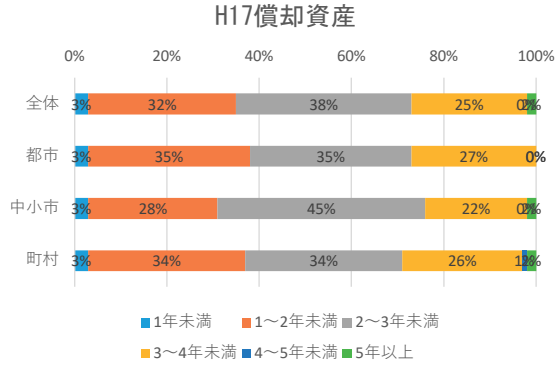




調査結果

新任職員が評価業務を習熟するまでどの程度の年数が必要か





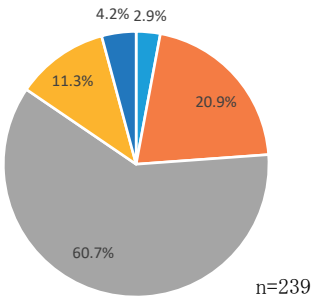
12

調査結果

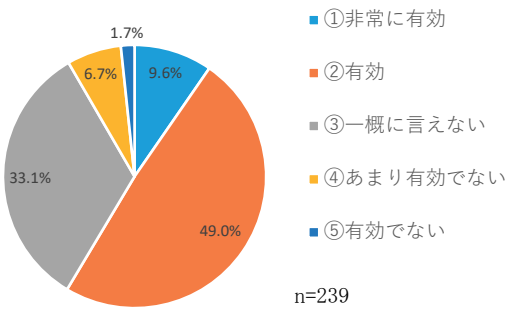
固定資産税の評価事務を複数の市町村において共同化することについて、事務の効率化、評価の均衡化、専門性の確保、評価に対する説明責任の観点からそれぞれどのように考えるか。

＜Ｒ５＞

【事務の効率化】

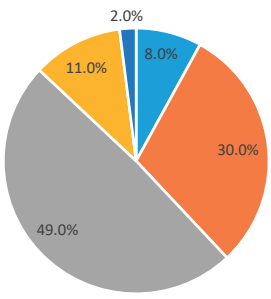


【評価の均衡化】

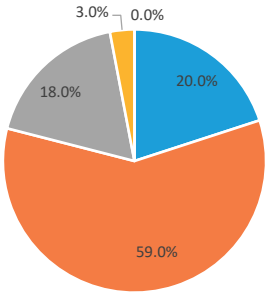


＜Ｈ１７＞

【事務の効率化】



【評価の均衡化】



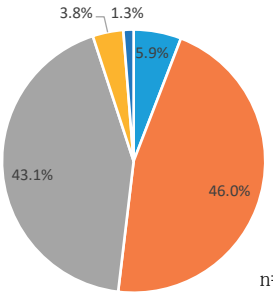
13

調査結果

固定資産税の評価事務を複数の市町村において共同化することについて、事務の効率化、評価の均衡化、専門性の確保、評価に対する説明責任の観点からそれぞれどのように考えるか。

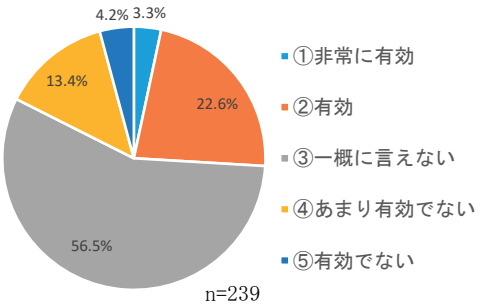
＜Ｒ５＞

【専門性の確保】



n=239

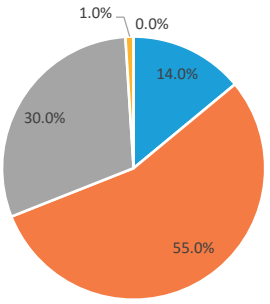
【評価に対する説明責任】



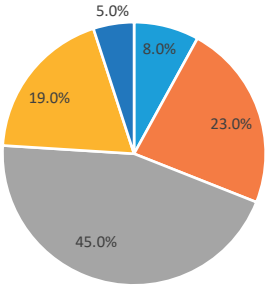
n=239

＜Ｈ１７＞

【専門性の確保】



【評価に対する説明責任】

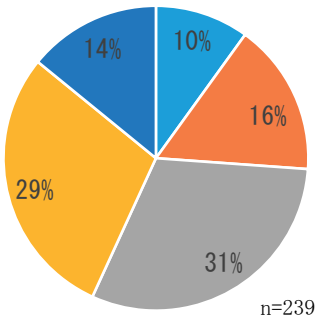


14

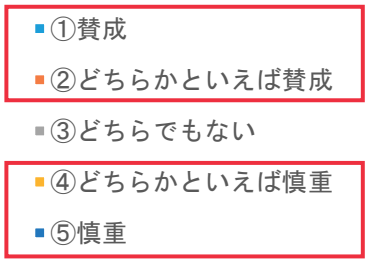
調査結果

評価事務の共同化についてどのように考えるか

R5

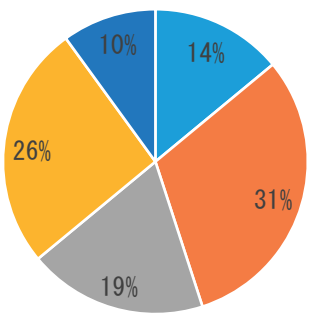


n=239



主な理由は次ページ

H17



15

調査結果

①賛成、②どちらかといえば賛成の理由（主なもの）

- 事務手順の統一化、効率化、明瞭化等を重視することとなり、適正課税につながる。
- 他自治体と情報連携でき、調査に要する時間が削減できる。
- 専門的な知識やノウハウの蓄積がしやすい。短い異動サイクルの中で、組織として専門性を保ったまま評価を行える。
- 現地調査の効率が下がる一方で、システムや航空写真撮影を共同委託することで経費削減につながる。

④どちらかといえば慎重、⑤慎重の理由（主なもの）

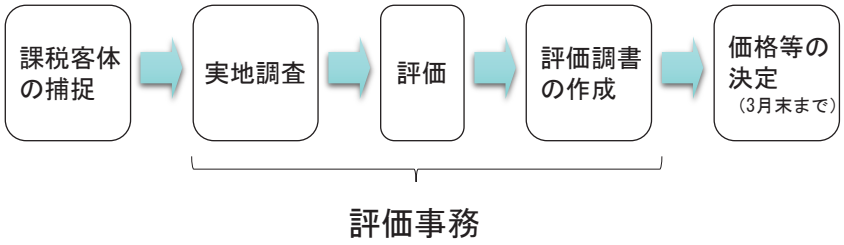
- 評価庁と課税庁が別であると、評価への説明責任が果たせなくなるのではないか。
- 一部地域に限定するのではなく、県単位で取り組むべき。
- 規模が小さい自治体にとっては、共同化により増す負担に対して得られる効果が少ない。
- 各自治体において使用しているシステムの統合が困難。
- 評価事務にあたる窓口は納税義務者に近い存在（現行の市町村窓口）であることが必要。
- 各市の評価方法（補正の仕方等）の乖離が大きく、現行評価との整合性をとるための調整が必要。
- 移動時間のロスや土地勘も無いことから効率化に繋がるのか疑問。

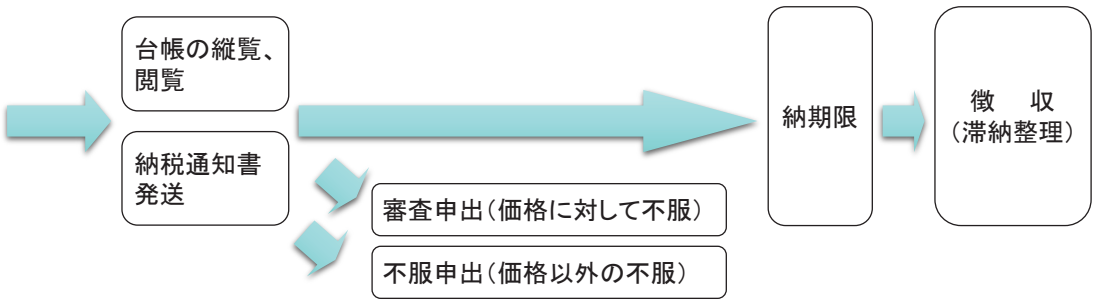
16

参考資料

17

固定資産税の課税の流れ



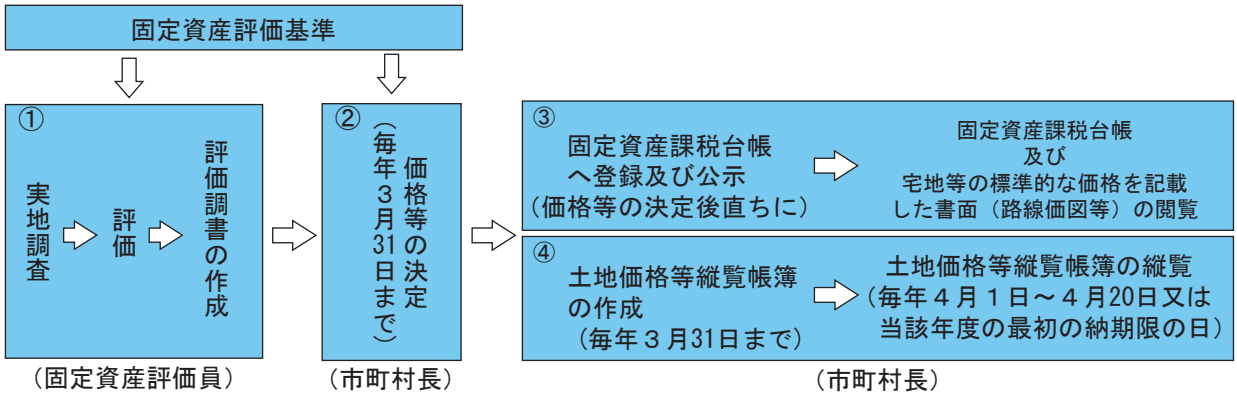


18

土地の評価

○評価及び価格の決定までの流れ　（地方税法第403条、第408条、第409条、第410条第１項、第410条第２項、第411条、第415条、第416条）

＜フロー図＞



① 固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、実地調査に基づいて評価を行い、固定資産評価員は、その結果に基づき評価調書を作成し、市町村長に提出。
② 市町村長は、評価調書に基づき、毎年３月31日までに固定資産の価格等を決定。
③ 市町村長は、価格等を決定した場合、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録し、登録した旨を公示。固定資産課税台帳及び地域ごとの宅地の標準的な価格を記載した書面（路線価図等）を一般の閲覧に供する。
④ 市町村長は、固定資産課税台帳に登録された固定資産に係る土地価格等縦覧帳簿を、毎年３月31日までに作成し、所定の期間、当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供する。

※ ②及び④について、災害その他特別な事情がある場合においては、市町村長等は４月１日以後に行うことができる。

19

家屋の評価

（１）新増分家屋の評価のしくみ

評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するものとした場合に必要な建築費（再建築価格）を、屋根、外壁仕上、天井仕上等の部分別に評価して積み上げることで求める。

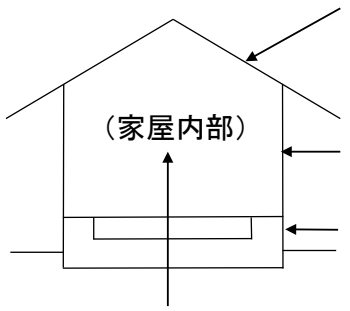
⇩

再建築費評点数 ＝ 標準評点数 × 補正係数 × 計算単位

上記により求めた再建築費評点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

評価額 ＝ 再建築費評点数 × 損耗の状況による減点補正率 × 評点一点当たりの価額

＜例＞木造住宅の評価例



柱・壁体、内壁仕上、天井仕上、床、建具、建築設備

（その他）仮設工事、その他工事

部分別に評価して積み上げ

＜ 具体例：延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡ ＞

【屋　根】瓦　中	15,690点×0.9× 50㎡＝	706,050点
【外壁仕上】サイディング	7,530点×1.1×100㎡＝	828,300点
【内壁仕上】クロス貼	5,200点×1.0×100㎡＝	520,000点
【天井仕上】クロス天井	3,590点×1.0×100㎡＝	359,000点
⋮		
【建築設備】便器　洋式	61,900点×1.0×１個	
システムキッチン	297,800点×1.2×１個	
⋮	⋮	＝1,903,130点
【その他工事】雑工事	8,663,940点×４％×1.0	
階段	188,670点×1.0×１個	
⋮	⋮	＝1,114,750点

→ 部分別の評点数の合計（一棟の再建築費評点数） 9,778,690点

20

家屋の評価

（２）在来分家屋の評価替えのしくみ

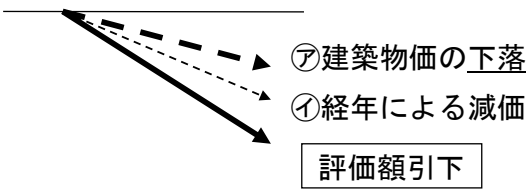
新たな再建築価格を、基準年度の前年度における再建築費評点数に３年間の建築物価の変動を反映して算定し、これに損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

評価額 ＝ 前年度における再建築費評点数 ×再建築費評点補正率㋐ × 損耗の状況による減点補正率㋑（経年減点補正率、損耗減点補正率） × 評点一点当たりの価額

⇒ 評価に影響を与える要因

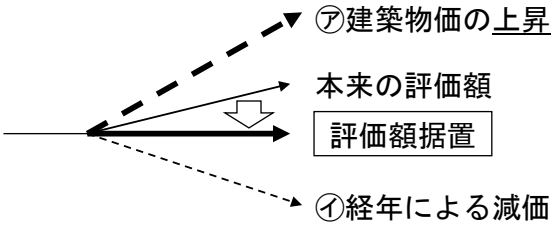
㋐ 建築物価の変動（上昇か下落か？）
㋑ 経年による減価（何年経過しているか？）

＜物価下落期＞



経年による減価に加え、建築物価も下落するので、評価額は引下げ

＜物価上昇期＞



㋐＞㋑の場合、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額は据置き

21

償却資産の評価

初年度の評価額	＝	取得価額	－	控除額 × 1／2（半年分）
各年度の評価額	＝	前年度評価額	－	控除額

取得価額の算定（原則）

償却資産を取得するために**「通常支出すべき金額」** ＝ **「法人税における取得価額」**

◇ **購入** ： 引取運賃等の付帯費を含む実際の**購入原価**

◇ **建設** ： 建設に要した**原材料費、労務費、経費等の額**

控除額の算定（原則）

法定耐用年数（財務省令）に応じて**固定資産評価基準に定めた減価率により算出される額**

⇒ **評価額が取得価額の5%に達するまで控除**

減価方法は、**償却資産取得当初における減価額が大きく、企業の初期負担を軽減できる**こと等から昭和38年の固定資産評価基準制定以来、**原則として一律に定率法（旧定率法）による**こととしている

22

資料1

小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について

令和5年9月28日

総務省自治税務局固定資産税課

地方団体向けアンケート調査

○　第１回検討会の報告のとおり、固定資産税の評価事務等の共同化に関する課題等を把握するため、アンケート調査を実施。

（対象）
- 市町村（特別区含む）　２３９団体
  - 都　　市（政令指定都市、県庁所在地、東京都特別区）　５２団体
  - 中小市　（人口５万～10万人程度の団体。各都道府県２団体程度）　９２団体
  - 町　　村（人口５千人～１万人程度の団体。各都道府県２団体程度）　９５団体
- 都道府県　４７団体
- 広域連合等　２７団体

○　今回は、
- 一部事務組合・広域連合のうち、家屋評価や固定資産評価審査委員会事務の共同化について検討したことのある団体が課題と考えていること（広域連合等回答）
- 小規模市町村において、固定資産税の一連の課税事務を適切に実施していくに当たり、課題と感じていること（市町村回答）
- 都道府県が評価事務に関して市町村を支援又は市町村と協力して実施していること（都道府県回答）

についてご報告。

調査結果

家屋評価の共同化を検討したことのある一部事務組合・広域連合

27団体中４団体
（長野県地方税滞納整理機構、京都地方税機構、鳥取中部ふるさと広域連合、安芸広域市町村圏事務組合）

４団体が考える共同化のメリット

○　評価の均衡化
- 各市町の評価の均衡が図れる（チェーン店の同一構造の家屋等）。

○　業務の効率化
- 各市町の評価システムの統合が可能に。同一システム（家屋評価、ＧＩＳ、登記管理等）の利用により経費削減。
- 調査業務の充実による適正な課税客体の把握。
- 広域的比準評価等の実施による時間短縮。

○　職員の専門性確保
- 評価事務に関する専門性が確保され職員の能力向上が見込める。

○　納税者の利便性向上
- 評価事務に関する窓口が一本化され業務の効率性が向上。
- 固定資産税と不動産取得税の窓口を一本化することが可能。

2

調査結果

検討の際に生じた課題

○　構成団体から広域連合等に職員を派遣する余裕なし
- 小規模町村では税務職員が複数の業務を担当しており、評価事務だけでは１人役に満たない、また、確定申告等の業務集中時には職員総出の対応が必要なため職員を派遣するのが困難。

○　構成団体にノウハウが蓄積されず、説明責任を果たすことが難しい
- 家屋評価のノウハウが課税庁である市町村に蓄積されなくなり、窓口対応、争訟対応が不安。
- 役場内に評価内容を理解できる職員がいなくなるため納税者への説明に苦慮する。

○　評価事務の統一
- 過去に評価した在来分との整合性
- 広域比準評価手法構築、部分別評価運用の統一、評価替え前年度評価、過年度未評価物件評価等

○　費用対効果
- 現状で実施できている評価事務に対する負担金の支出が効果に見合うか疑問。
- 価格決定、賦課決定等の課税権は構成団体に存置されることから、仮に評価事務を集約したとしても、権利行使及び納税者説明のための体制は、各構成団体単位で存置が必要。
- 土地・家屋の現況調査を別に行う必要がある。
- 家屋評価支援システムの統一。

3

調査結果

固定資産評価審査委員会の共同化を検討したことのある一部事務組合・広域連合

27団体中４団体
（後志広域連合、長野県地方税滞納整理機構、鳥取中部ふるさと広域連合、安芸広域市町村圏事務組合）

４団体が考える共同化のメリット

○　有識者の確保
- 専門性の高い委員を選任できることによる公正な審査（特に小規模町村）

○　事務の効率化
- 共同設置による委員の人件費、事務局の運営費削減

検討の際に生じた課題

○　委員選任の難しさ
- 審査委員会で諮られる「価格」には、市町村の評価方法が密接に関係しており、評価に精通した委員を選任する必要があるが、多数の評価方法に精通した委員及び事務局職員の選任に苦慮する。

○　事務局が集約されることの弊害
- 申出を行う場所が遠方になることによる住民サービスの低下
- 県内における事務局が遠方となり、市町村との連携不足の懸念

4

調査結果

（参考）共同化に資する固定資産税事務はあるか（広域連合等回答）

※　家屋評価、償却資産申告、不服審査を除く。

○　徴収事務
- 徴収事務については、滞納整理や職員に対する研修を実施することで、徴収率の向上や職員のスキルアップに対し、効果がある。
- 市町村で徴収が難しい案件を受け入れ、徴収実績は上がっている。特に、小規模市町村ではなかなか公売・捜索等が難しいため、今後も有用。
- 徴収に関して、滞納整理事務は国税徴収法という統一的なルールがあるので共同化に有用。

○　現地調査
- 物件存否の現地調査については、運用の違いはほぼ無いと考えられるので、共同化（外注も含む）が可能ではないか。

5

調査結果

一連の課税事務を適切に実施していくに当たり課題と感じていること（市町村回答）

（専門性の確保）

- 経験年数が全員３年以下で、平均経験年数は０．９年では専門性の確保が厳しい。近隣市町村または県単位で専門性の高い業務(土地評価及び非木造家屋評価が主)に関して相談できる機関があればいい。
- 専門家である司法書士、税理士を相手にすることが多いため、税務職員として資格を持った者を採用すべき。
- 専門知識不足を補完するため、難易度の高い外部研修の受講の勧奨、国や県による研修会への参加。

（人員配置）

- 時期的に集中して業務過多となる解決策として、確定申告時期に臨時的に人員を増やす等の方策を講じる。

（共同化）

- 近年は成功報酬型の代理人による複数都市への不服申立て等が多発しているという課題があり、固定資産税の評価事務を共同化することは対応の統一が図れるという点では解決策になる。
- 鮮明な航空写真の導入が土地評価や家屋評価においては特に有用であるが、資金力の乏しい団体では、長期にわたって撮影ができない。負担金等を徴収し、県内全域や近隣市町村を一括して撮影することでコスト削減を図るべき。

（ＤＸ等）

- ＤＸを活用し、申告の段階から電算化する。ＡＩ・ＯＣＲの活用で入力を自動化するなどすれば、職員の減少にも対応できる。
- ドローンの活用ができれば、現地調査の負担軽減となるのではないか。
- データ入力代行やコールセンターの民間委託を行い、職員が少ないなりの体制の構築が必要だが、予算の制約上導入できない。

6

調査結果

都道府県が評価事務に関して市町村を支援又は協力して実施していること（都道府県回答）

（共同実施）

- 圏域ごとの市町村及び県税の家屋評価担当職員に、それぞれ併任発令を行い、異なる自治体職員が共同して評価計算を行う機会を設けている。
- 家屋調査において、希望する市町については、市町職員が同行して現地調査に参加。

（手引き等の提供）

- 県、市町村間の評価の均衡を図るため、県、市町村共同で評価の手引きを作成。
- 県職員が作成して使用している「非木造家屋評価マニュアル」や「プレハブ住宅評価マニュアル」を基準改正の度に改訂し、全市町村向けに配布。

（研修の実施）

- 市町村職員に向けて非木造家屋評価研修（基礎研修（現場で図面を書きとる簡易倉庫をモデルとした研修）及び応用研修（標準的な事務所をモデルとした研修）を実施。
- 配属されて１～３年以内の家屋評価担当者向けに、非木造家屋の明確計算による評価方法について、実際に県所有の家屋を使用して研修を実施。
- 資産評価システム研修センター等から外部講師を招いて市町村担当者に家屋評価研修を開催。

（情報交換）

- 市町村のブロック毎に開催されている会議に参加し意見交換。

7

調査結果まとめ

○　固定資産課税事務の共同化については、事務の効率化のメリットが認められる一方で、費用対効果や職員派遣などの課題があり、徴収分野以外での活用は進んでいない。

○　小規模団体については、専門性の確保に苦慮している状況が見受けられるが、手引きの共有や研修の実施など、都道府県等による様々のフォローがされている。

○　また、特に専門性の高い家屋評価の業務は、評価の均質性を確保するためにも、広域で実施する効果は大きいと考えられるが、構成団体の職員派遣や各団体ごとの評価手法の違いといった課題があり、一部事務組合や広域連合の形式では実施実績がない。

○　そうした中、（人材不足、財源不足に対応した）鳥取県の相互併任の仕組みは他の都道府県にはない取組み。

○　評価手法の違いについては、将来的に、評価システムの標準化（※）が志向されており、その前提として評価基準で均質化が図れる仕組みの構築が必要とされている。中長期的には、評価基準の均質化を進めることにより団体間の評価手法の差異が小さくなれば、地域における評価事務の広域化も進めやすくなるのではないか。

（※）統一の家屋評価システムを導入できれば、各自治体間の評価方法の差異をなくし、全国的な評価の均衡化を図ることができる。

8

資料10

人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について

令和5年6月28日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 検討の背景

2. 固定資産税収の動向

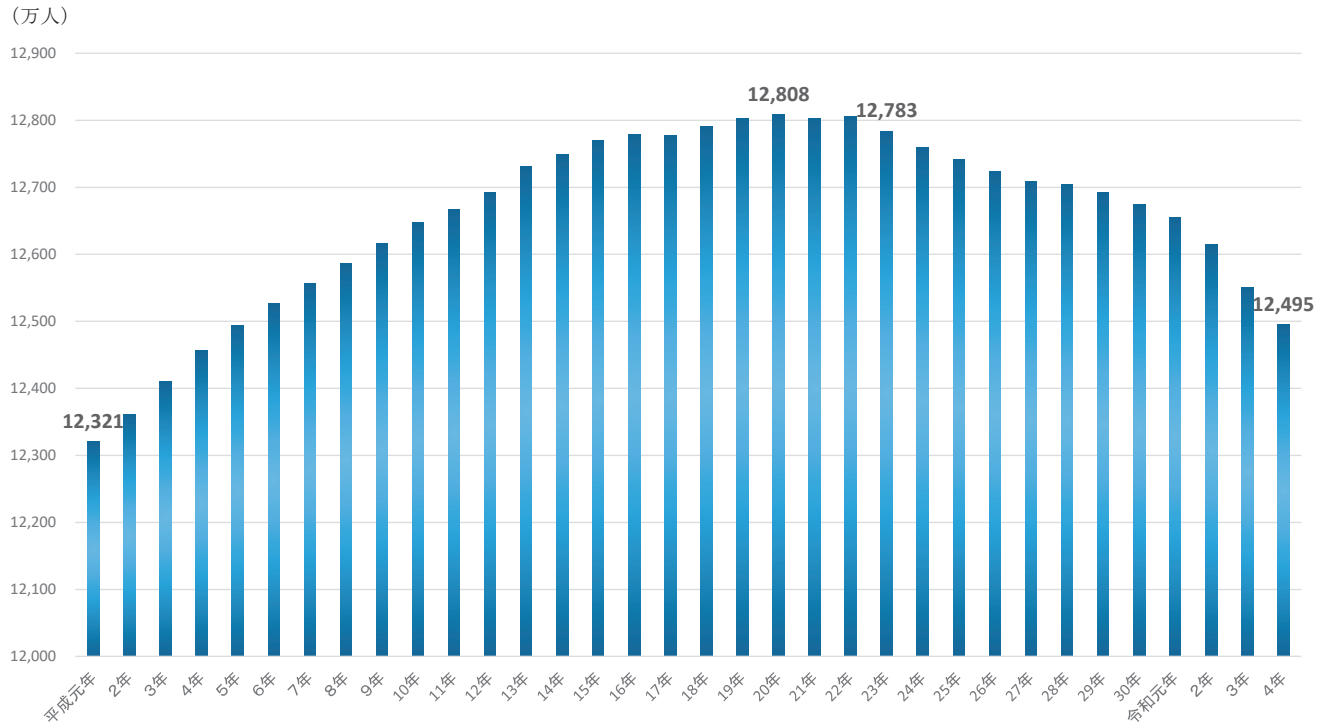
3. 直近15年程度（H18～）の税収等

4. 次回に向けて

我が国の総人口の推移

○ 令和4年10月1日現在の総人口は1億2495万人。

○ ピークは平成20年の12,808万人であり、平成23年以降12年連続で減少。



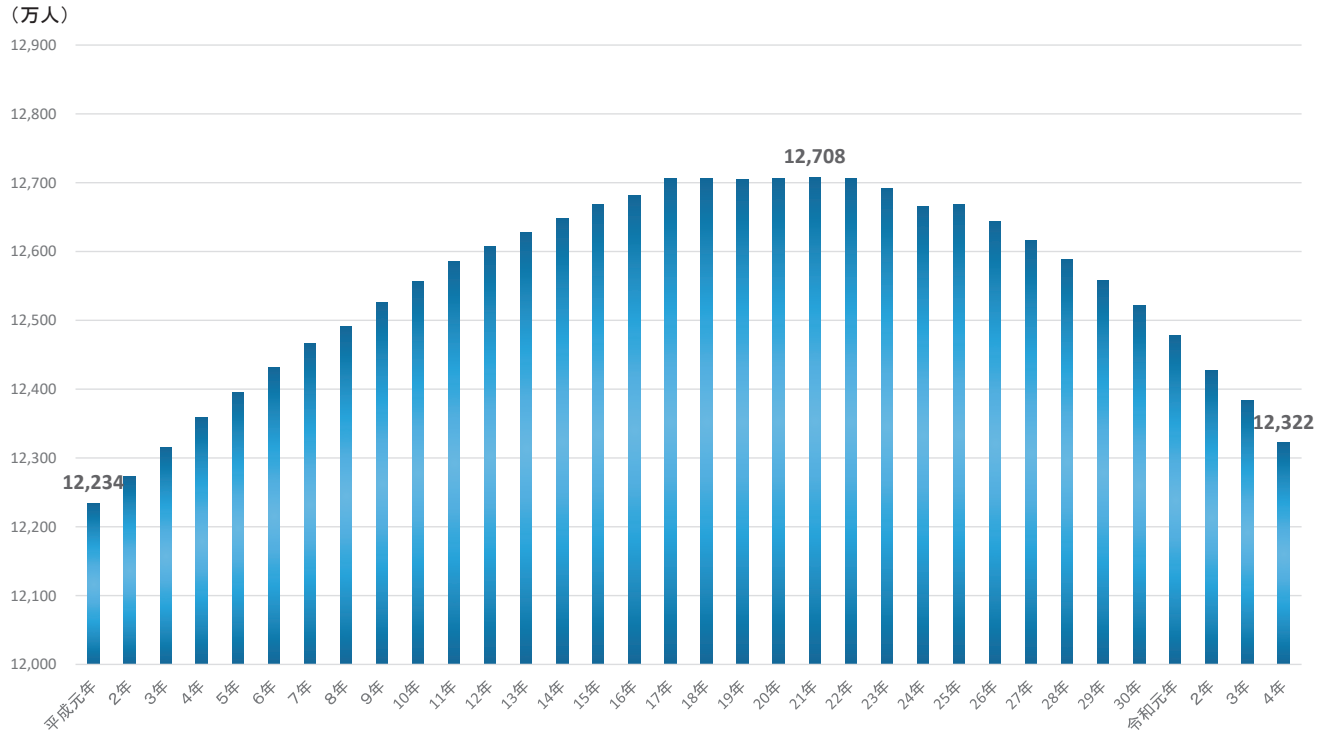
【出典：人口推計（総務省統計局）】

2

住基人口（日本人住民）の推移

○ 令和4年1月1日現在の住民基本台帳に基づく全国の日本人住民は、1億2,322万3,561人。

○ ピークは平成21年の12,708万人であり、13年連続で減少。



【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）】

3

人口減少社会における固定資産税について

○　固定資産税は、税源の偏在性が小さく税収が安定的な市町村の基幹税である。

○　しかしながら、

・　我が国の総人口は、平成20年の12,808万人がピークであり、平成23年以降12年連続で減少

・　住基人口（日本人住民）については、平成21年の12,708万人をピークに13年連続で減少。

○　人口減少社会においては、土地等の需要が減少することが想定されるものの、固定資産税は、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、今後も安定的に税収を確保していく必要がある。

○　今後の税収の動きについて予測をしていくためには、まずは過去の税収動向等について分析することが有用。

○　分析に当たっては、直近15年程度（H18～）の各市町村の人口推移と、税収動向等を見ながら、その関連性等を確認。

4

（参考）過去の政府税調の中期答申

○「経済社会の構造変化を踏まえた令和時代の税制のあり方」（令和元年9月26日）（抄）

第二　令和時代の税制のあり方

５．持続可能な地方税財政基盤の構築

固定資産税は、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とし、その保有と市町村の行政サービスとの間の受益関係に着目して、毎年経常的に課税される財産税であり、税源の偏在性が小さく税収が安定的な市町村の基幹税である。

土地に係る固定資産税については、課税の公平の観点に立って、平成９年度から負担水準の均衡化が進められてきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきたが、一部ばらつきが残っており、課税の公平の観点から更に促進することが必要である。

あわせて、今後、人口減少・少子高齢化が進行していく中、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、その負担の公平を図りつつ安定的に確保していくべきである。

○「経済社会の構造変化を踏まえた税制のあり方に関する論点整理」（平成27年11月13日）（抄）

第１部　今後の税制のあり方の検討にあたっての論点整理

Ⅲ．資産課税の改革にあたっての基本的な考え方

４．固定資産税の見直しにあたっての考え方

固定資産税は、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とし、その保有と市町村の行政サービスとの間の受益関係に着目して、毎年経常的に課税される財産税であり、税源の偏在性が小さく税収が安定的な市町村の基幹税である。

土地に係る固定資産税については、バブル期の地価の上昇等を背景として、公的土地評価の均衡化・適正化を図るため、平成６年度の評価替えにおいて、地価公示価格の７割を目途として宅地の評価を実施するとともに、各宅地の評価額の上昇割合にばらつきが生じたことから、税負担が急増しないよう、なだらかな負担調整措置や住宅用地の課税標準の特例措置の拡充等が講じられた。その後、地価が大きく下落する中で、平成９年度税制改正において、負担水準の均衡化をより重視した負担調整措置が導入され、平成18年度税制改正では、負担水準が低い宅地について均衡化を促進する負担調整措置の見直しが行われた。また、平成24年度税制改正において、住宅用地の課税標準額を前年度課税標準額に据え置く措置が段階的に廃止された。

このように、負担水準の均衡化・適正化を図ってきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展したが、一部ばらつきが残っており、課税の公平の観点からさらに促進することが必要である。

今後、人口減少、高齢化が進展していく中、市町村が住民サービスを提供するために必要となる財源として、個人住民税だけではなく、固定資産税について、その負担の公平を図りつつ安定的に確保していくことが重要であり、さらに幅広く検討していく必要がある。

5

1. 検討の背景

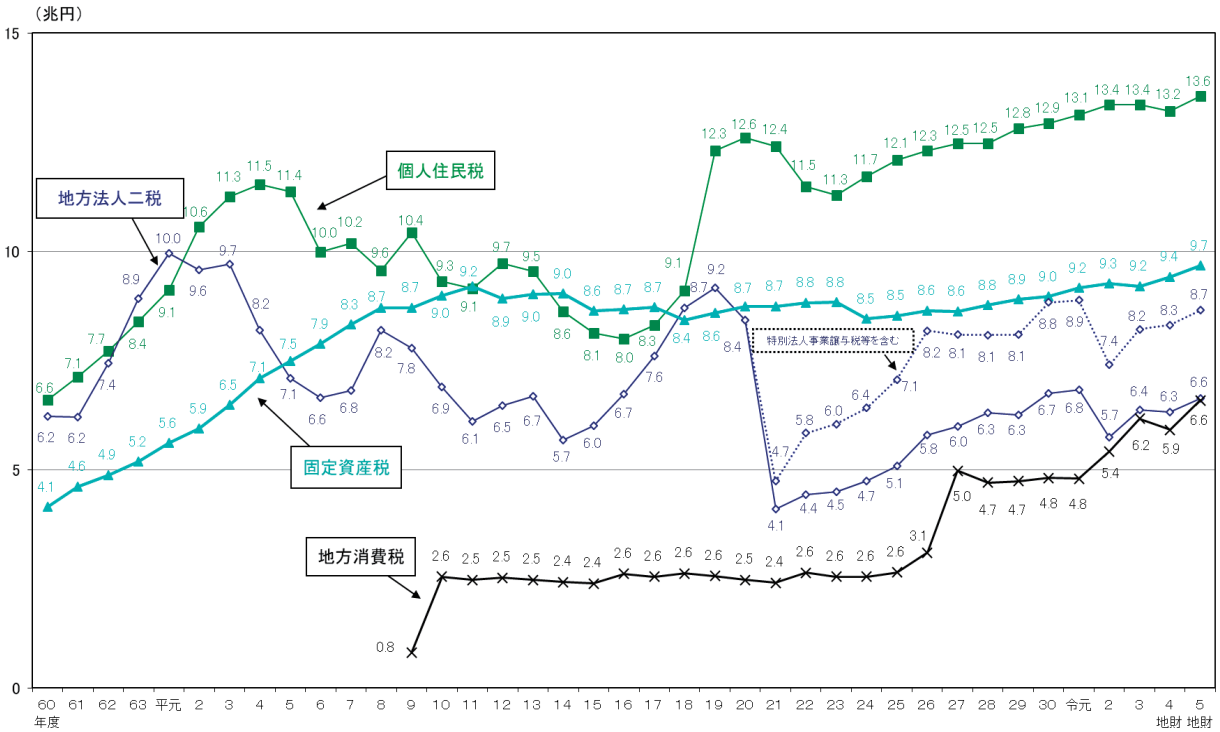
2. 固定資産税収の動向

3. 直近15年程度（H18～）の税収等

4. 次回に向けて

6

主要税目（地方税）の税収の推移

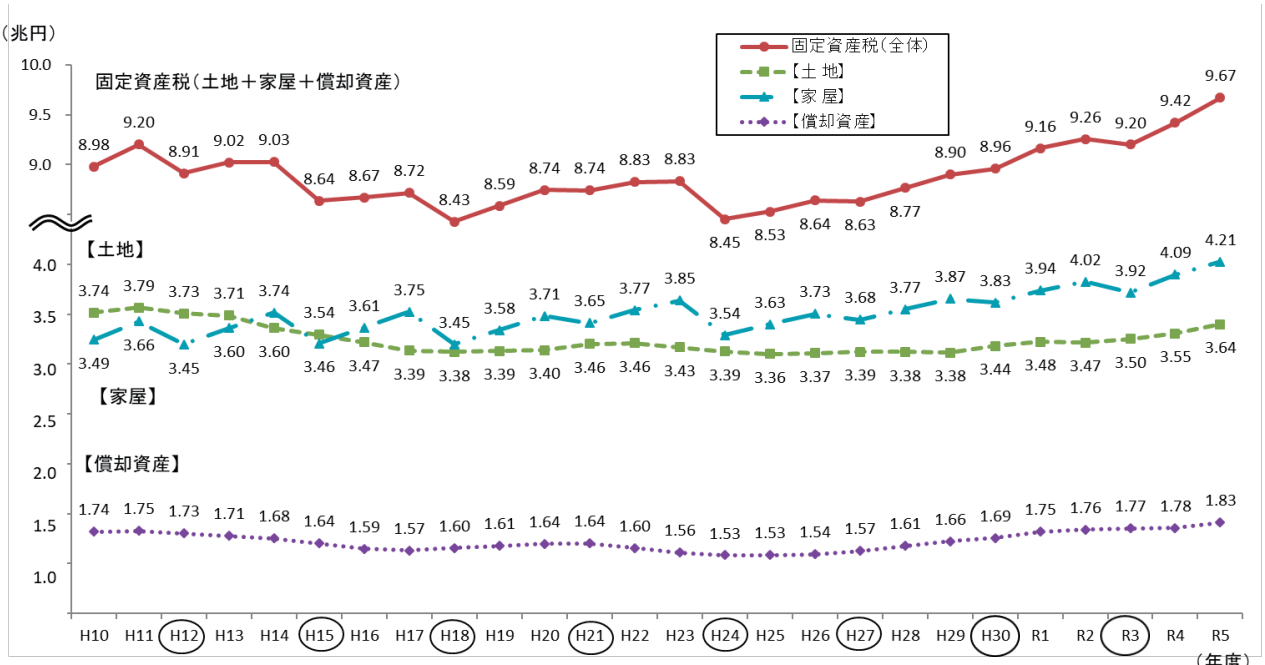


（注）１ 表中における計数は、超過課税を含まない。
２ 令和３年度までは決算額、令和４、５年度は地方財政計画額である。
３ 地方法人二税の平成21年度以降の点線は、国から都道府県に対して譲与されている特別法人事業譲与税等を加算した額。

7

固定資産税収の動向

○　固定資産税収は、平成24年度以降増加傾向にあり、近年も堅調に推移。
○　土地に係る固定資産税収については、平成16年度以降、家屋に係る固定資産税収を下回っている。



（注）　1　表中における計数は、超過課税分を含まない。
2　令和３年度までは決算額、令和４、５年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。
3　丸がついた年度は、評価替え年度である。
4　大規模償却資産に係る道府県分（R３決算額：75.5億円）は含まれていない。

8

1. 検討の背景

2. 固定資産税収の動向

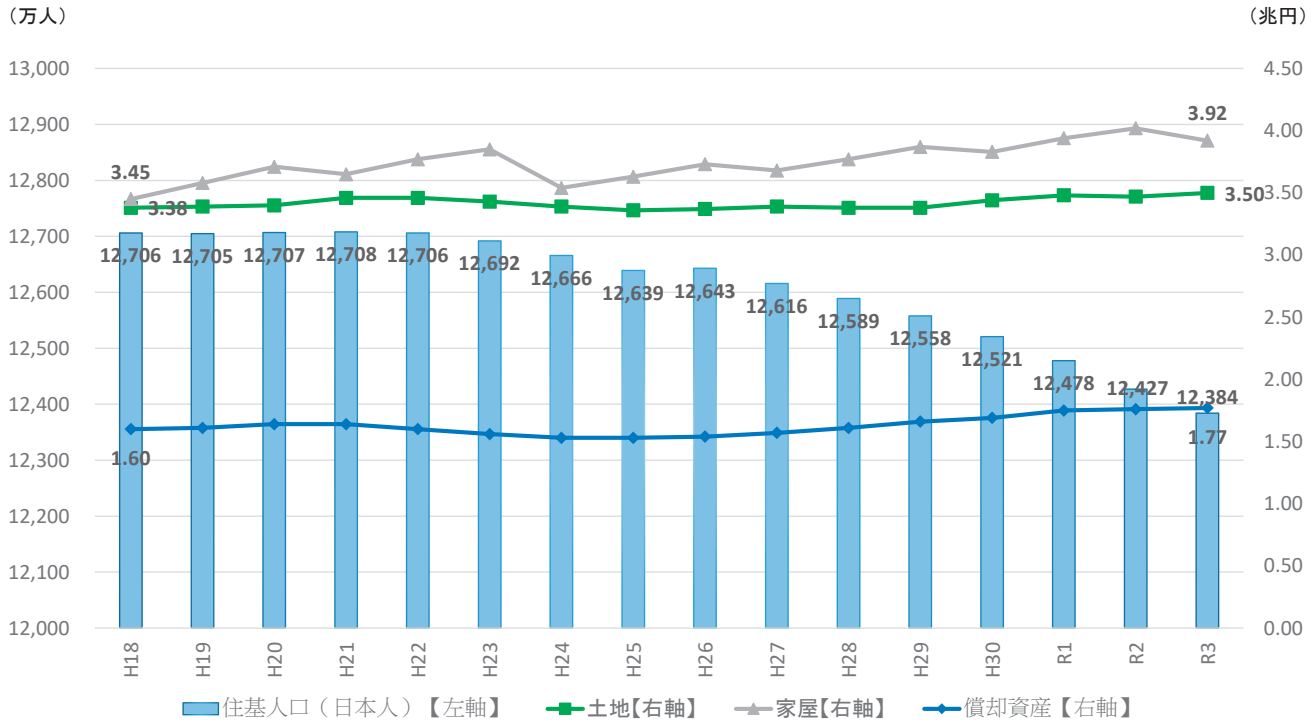
3. 直近15年程度（H18～）の税収等

4. 次回に向けて

9

住基人口と固定資産税収の推移（全国）

○　全国の住基人口は、平成18年度と比較し減少傾向。
○　固定資産税収は、平成18年度と比較し、土地、家屋、償却資産のいずれも増加傾向。

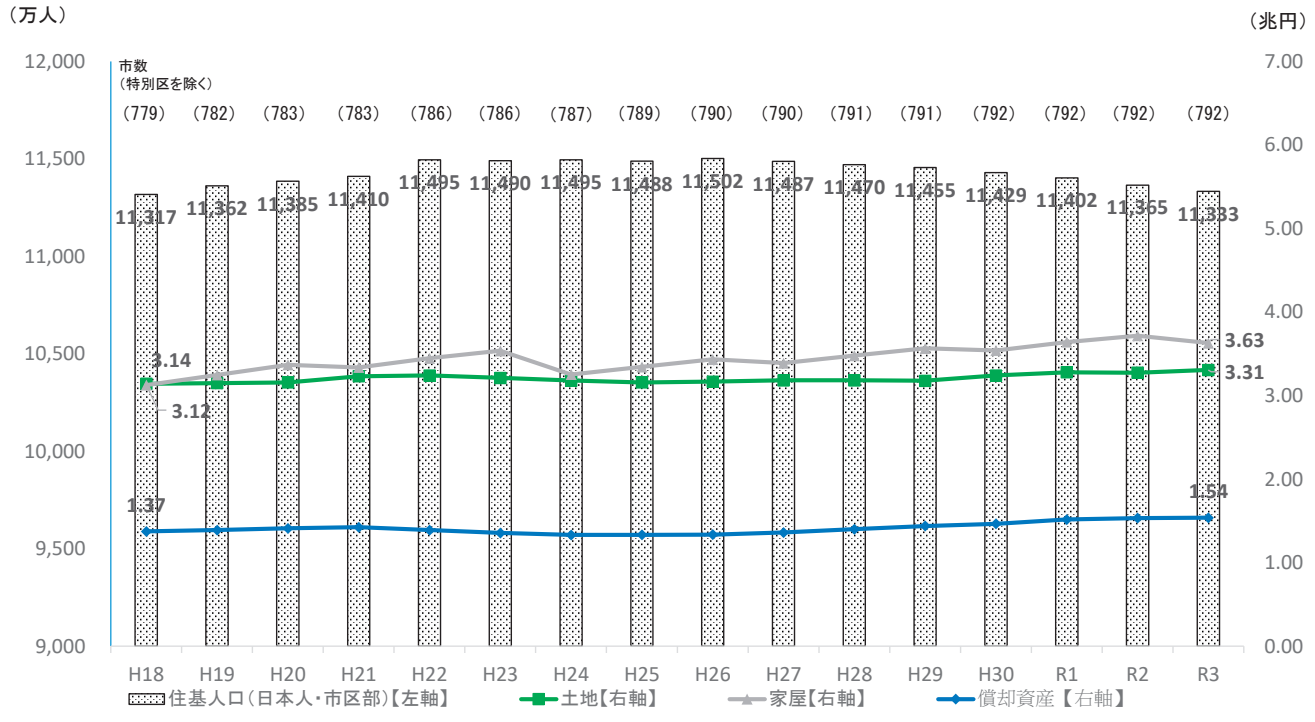


【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

10

住基人口と固定資産税収の推移（市・東京都23区）

○　市・東京都23区の住基人口は、平成18年度と比較しほぼ同水準を維持。
○　固定資産税収は、平成18年度と比較し、土地（＋５％）、家屋（＋16%）、償却資産（＋12%）のいずれも増加。

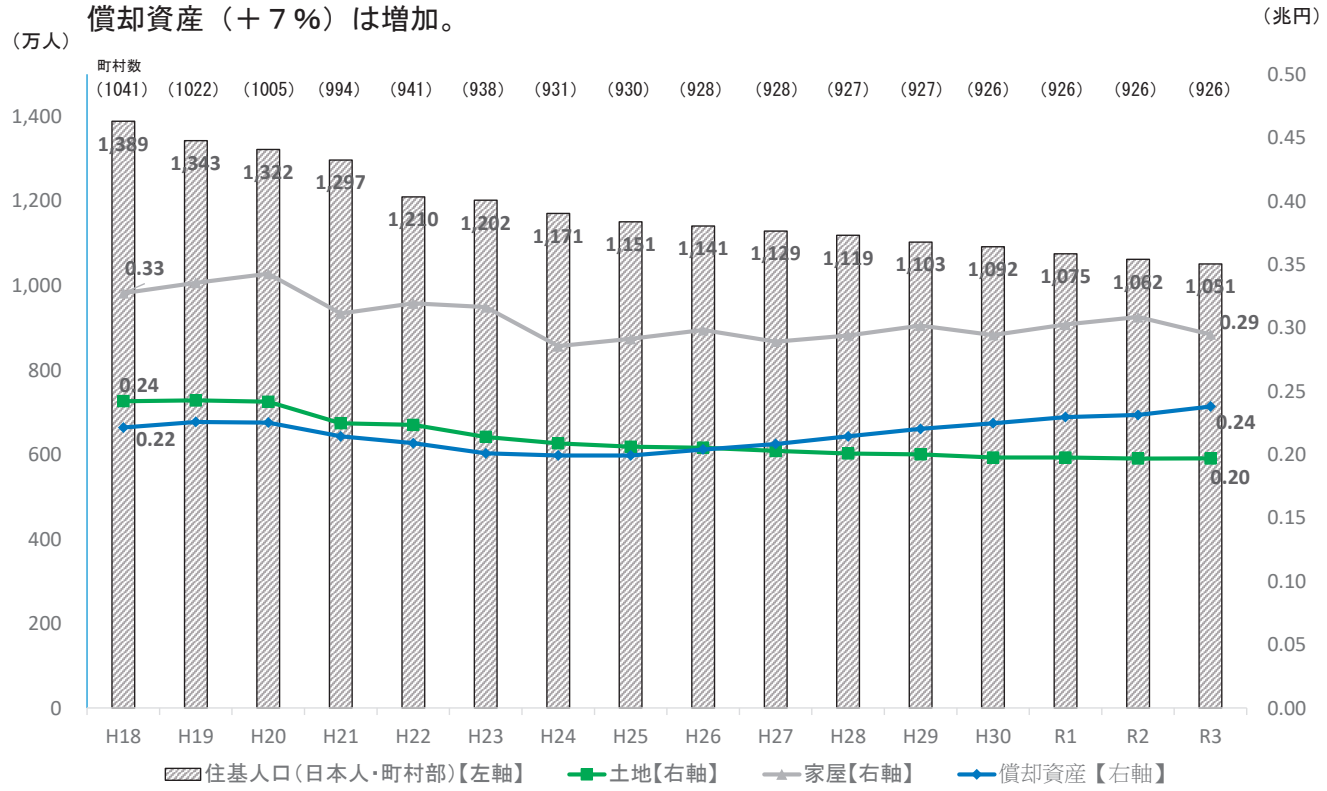


【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

11

住基人口と固定資産税収の推移（町村）

○　町村部の住基人口は、平成18年以降、一貫して減少(1,389万人→1,051万人(▲24%))
○　固定資産税収は、平成18年度と比較し、土地（▲19%）及び家屋（▲10%）は減少。償却資産（＋７%）は増加。



【出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（総務省自治行政局）及び地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

12

1. 検討の背景

2. 固定資産税収の動向

3. 直近15年程度（H18～）の税収等

4. 次回に向けて

13

次回に向けて

○　市・東京都23区は、住基人口ほぼ同水準を維持している一方で、固定資産税収は10%程度の増加。

○　町村は、平成18年以降、住基人口が一貫して減少する中で、固定資産税収は８%程度の減少。

○　現在のところ、住基人口及び固定資産税収全体で見たときには、人口減少が直ちに固定資産税収の大きな減少につながっているようには見えない。

○　次回は、直近15年程度の約1700団体の住基人口及び固定資産税収の推移等について整理し、その関連性等を確認。

○　人口減少下にも関わらず大きく税収を伸ばすなど、特徴的な傾向が見られる団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却）等について確認したい。

14

資料2

人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について

令和5年9月28日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 第1回あり方研でのご議論

2. 全国の地価動向・新造分家屋の状況

3. 特徴的な団体の状況

(1) 住基人口と固定資産税収の動向
(2) カテゴリー②-B(土地:増、家屋:増、償却:減)
(3) カテゴリー②-D(土地:増、家屋:減、償却:減)
(4) カテゴリー②-F(土地:減、家屋:増、償却:減)
(5) まとめ

○　市・東京都23区は、住基人口ほぼ同水準を維持している一方で、固定資産税収は10%程度の増加。

○　町村は、平成18年以降、住基人口が一貫して減少する中で、固定資産税収は８%程度の減少。

○　現在のところ、住基人口及び固定資産税収全体で見たときには、人口減少が直ちに固定資産税収の大きな減少につながっているようには見えない。

○　次回は、直近15年程度の約1700団体の住基人口及び固定資産税収の推移等について整理し、その関連性等を確認。
○　人口減少下にも関わらず大きく税収を伸ばすなど、特徴的な傾向が見られる団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却）等について確認したい。

2

1. 第１回あり方研でのご議論

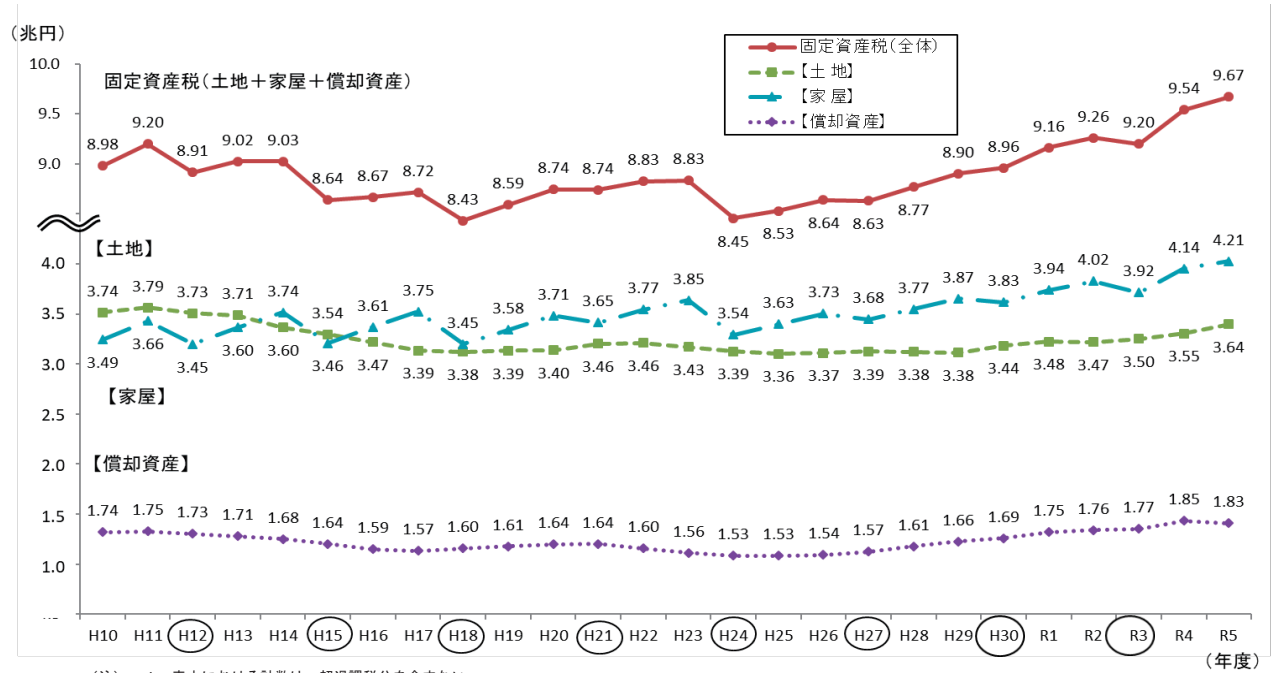
2. 全国の地価動向・新造分家屋の状況

3. 特徴的な団体の状況
(1) 住基人口と固定資産税収の動向
(2) カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）
(3) カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）
(4) カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）
(5) まとめ

3

固定資産税収の動向

○　固定資産税収は、平成24年度以降増加傾向にあり、近年も堅調に推移。
○　土地に係る固定資産税収については、平成16年度以降、家屋に係る固定資産税収を下回っている。

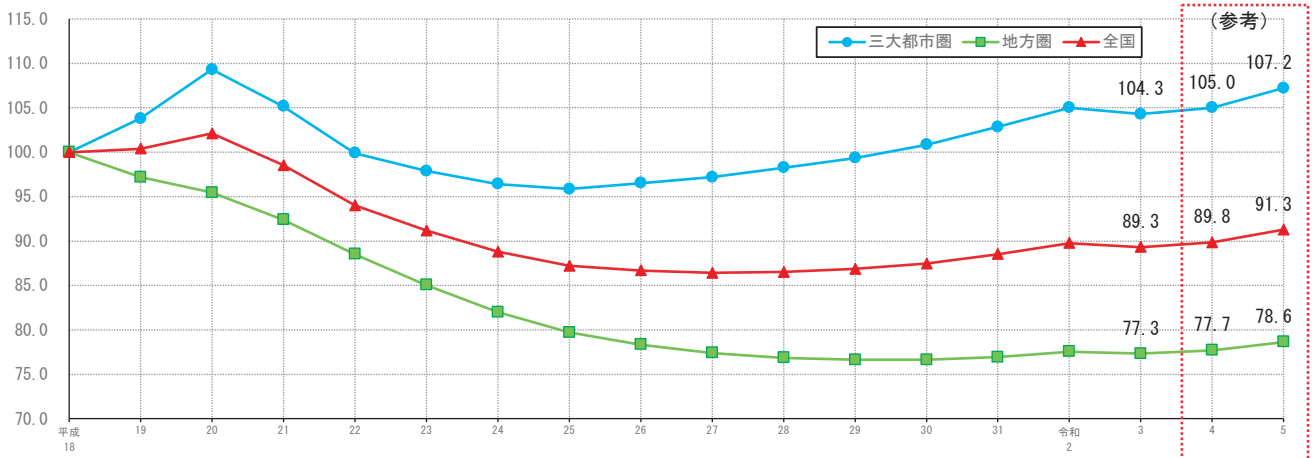


（注）　1　表中における計数は、超過課税分を含まない。
2　令和３年度までは決算額、令和４年度は決算見込額、令和５年度は地方財政計画ベースの収入見込額である。
3　丸がついた年度は、評価替え年度である。
4　大規模償却資産に係る道府県分（R３決算額：75.5億円）は含まれていない。

4

地価公示（毎年１月１日）年別指数推移【全用途：平成18年を100】

○　平成18年と令和３年を比較すると、全国は89.3（▲10.7）、三大都市圏は104.3（＋4.3）、地方圏は77.3（▲22.7）となっており、土地税収は、三大都市圏は増加、地方圏は減少。



【地価公示対前年変動率】　（単位：%）

用途	圏域＼公示年	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5
全用途	全国	△ 2.8	0.4	1.7	△ 3.5	△ 4.6	△ 3.0	△ 2.6	△ 1.8	△ 0.6	△ 0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	△ 0.5	0.6	1.6
	三大都市圏	△ 0.9	3.8	5.3	△ 3.8	△ 5.0	△ 2.0	△ 1.5	△ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	△ 0.7	0.7	2.1
	地方圏	△ 4.6	△ 2.8	△ 1.8	△ 3.2	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.6	△ 2.8	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.3	0.0	0.4	0.8	△ 0.3	0.5	1.2

【固定資産税収（土地）】　（単位：兆円）

	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4	5
全国	3.38	3.39	3.40	3.46	3.46	3.43	3.39	3.36	3.37	3.39	3.38	3.38	3.44	3.48	3.47	3.50	3.55	3.64
三大都市圏	1.87															2.15		
地方圏	1.51															1.35		

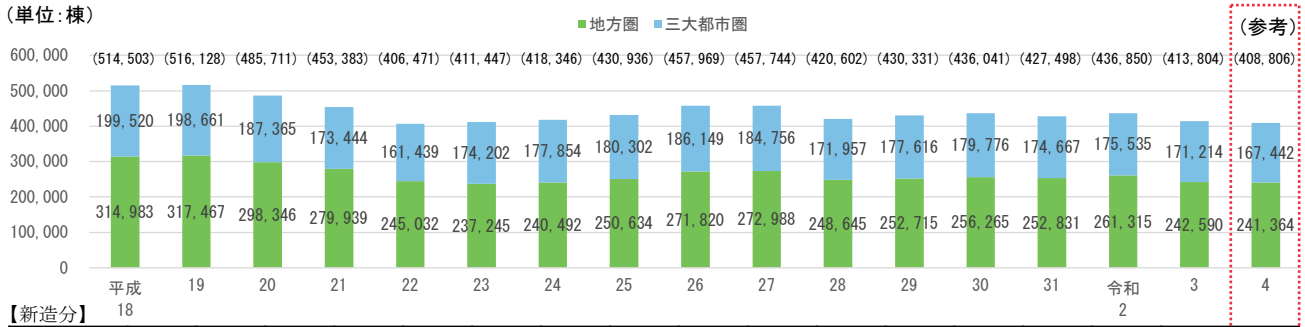
（注）税収については、令和３年度までは決算額、令和４年度は決算見込額、令和５年度は地方財政計画ベースの収入見込額。

5

新造分家屋（木造）の状況

○　平成18年度と令和３年度を比較すると、新造分の棟数は減少しているものの、決定価格は同水準を維持しており、在来分を含めた合計は、決定価格・床面積のいずれも増加している。

（単位：棟）



【新造分】

	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4
決定価格（全国・億円）	35,127	35,852	34,074	32,993	29,429	29,602	30,055	30,770	33,055	35,586	32,940	33,851	36,831	36,147	36,319	36,538	35,886
三大都市圏	14,336															15,855	
地方圏	20,791															20,684	
床面積（全国・千㎡）	59,429	60,476	57,372	53,988	47,869	47,927	48,878	50,168	53,661	54,127	49,895	51,060	52,054	51,041	51,337	48,493	47,341
三大都市圏	22,214															19,370	
地方圏	37,215															29,123	

【合計】

	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4
決定価格（全国・億円）	778,756	812,280	843,980	798,329	826,137	849,445	778,140	806,987	837,758	815,418	846,815	878,101	856,470	890,051	923,671	893,896	927,551
三大都市圏	267,711															338,431	
地方圏	511,045															555,465	
床面積（全国・千㎡）	4,044,947	4,068,843	4,091,931	4,113,986	4,135,086	4,129,266	4,152,949	4,172,698	4,192,089	4,217,052	4,238,402	4,257,570	4,278,291	4,295,955	4,311,663	4,329,603	4,345,435
三大都市圏	1,101,134															1,262,050	
地方圏	2,943,813															3,067,553	

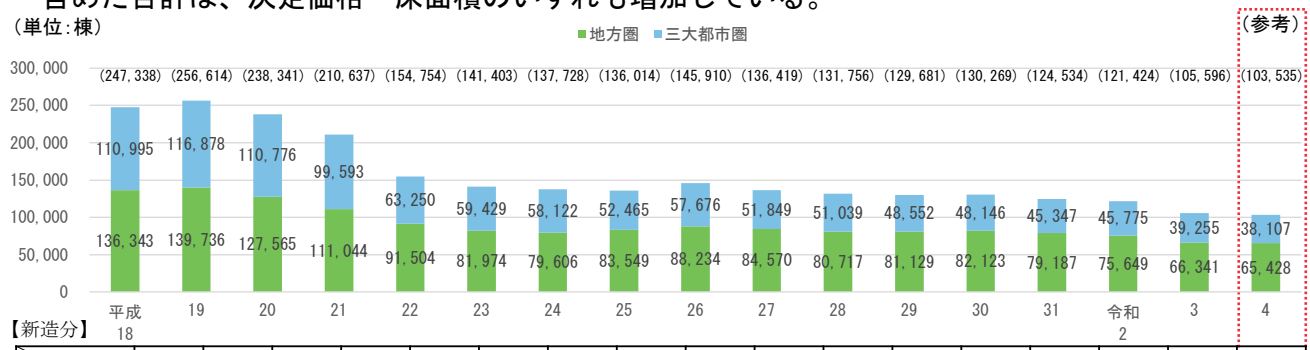
【出典：固定資産の価格等の概要調書】

6

新造分家屋（非木造）の状況

○　平成18年度と令和３年度を比較すると、新造分の棟数は大幅に減少しているものの、在来分を含めた合計は、決定価格・床面積のいずれも増加している。

（単位：棟）



【新造分】

	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4
決定価格（全国・億円）	67,052	71,198	72,479	66,094	51,952	39,686	38,298	42,278	43,975	45,897	46,332	43,874	47,732	48,292	47,108	46,309	42,577
三大都市圏	36,470															24,197	
地方圏	30,582															22,112	
床面積（全国・千㎡）	85,118	88,684	89,492	76,935	60,172	46,516	46,659	50,730	54,029	52,590	52,317	50,654	51,321	50,924	49,127	44,722	41,991
三大都市圏	41,576															21,716	
地方圏	43,541															23,006	

【合計】

	平成18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和2	3	4
決定価格（全国・億円）	1,828,062	1,894,070	1,967,588	1,957,326	2,007,177	2,037,480	1,848,862	1,887,748	1,928,645	1,911,324	1,956,575	2,000,040	1,996,049	2,044,411	2,093,131	2,094,337	2,141,235
三大都市圏	961,122															1,167,656	
地方圏	866,940															926,681	
床面積（全国・千㎡）	3,882,630	3,946,100	4,020,188	4,074,932	4,118,081	4,130,090	4,161,627	4,191,827	4,223,219	4,257,268	4,290,489	4,323,598	4,356,179	4,389,033	4,421,740	4,450,355	4,477,229
三大都市圏	1,731,060															2,066,038	
地方圏	2,151,570															2,384,317	

【出典：固定資産の価格等の概要調書】

7

1．第１回あり方研でのご議論

2．全国の地価動向・新造分家屋の状況

3．特徴的な団体の状況

(1) 住基人口と固定資産税収の動向

(2) カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）

(3) カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）

(4) カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）

(5) まとめ

8

住基人口と固定資産税収の動向

○　全国1,719団体（東京都特別区は１団体とカウント）のうち、平成18年度以降に合併した60団体を除いた1,659団体の住基人口・固定資産税収について、平成18年度から令和３年度の動向を分析し、４つのカテゴリーに分類。

○　住基人口と固定資産税収の動向が同じ団体（カテゴリー①・④）は６割程度、それぞれの動向が異なる（カテゴリー②・③）は、４割弱。

○　今年度のテーマ設定の趣旨を踏まえ、人口減少下にも関わらず、固定資産税収が伸びているカテゴリー②の団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却資産）等について確認。（次ページ以降）

カテゴリー	住基人口（H18⇒R3）	固定資産税収（H18⇒R3）	団体数
①	増	増	244（14.7%）
②	減	増	600（36.2%）
③	増	減	30（ 1.8%）
④	減	減	785（47.3%）

630（38.0%）

1,029（62.0%）

※　「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」（総務省自治行政局）及び「地方財政状況調査」（総務省自治財政局）を用いて分析

9

カテゴリー②の団体

○　カテゴリー②の団体について、土地、家屋、償却資産の別の税収の動向に基づき、さらに８つのカテゴリーに分類。

○　償却資産の税収が増加している団体（②－Ａ，Ｃ，Ｅ，Ｇ，Ｈ）は、ダムや原発等の大規模な設備投資が行われたことが要因の一つであると考えられる。他の団体（②－Ｂ，Ｄ，Ｆ）については、土地又は家屋の税収がどのような要因で増加したかを把握するため、過去の税収等の推移について確認。

カテゴリー②の類型	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	団体数
②－Ａ	増	増	増	102（17.0%）
②－Ｂ	増	増	減	15（ 2.5%）
②－Ｃ	増	減	増	65（10.8%）
②－Ｄ	増	減	減	2（ 0.3%）
②－Ｅ	減	増	増	213（35.5%）
②－Ｆ	減	増	減	16（ 2.7%）
②－Ｇ	減	減	増	187（31.2%）
②－Ｈ	減	減	減	0（ 0.0%）

10

（参考）償却資産に係る税収の割合が高い市町村

（単位：百万円，％）

	順位	市町村名	償却資産税収	市町村税収	割合	主要因	財政力指数
	1	うえのむら 群馬県上野村	1,213	1,284	94.5	ダム	0.91
	2	ひのえまたむら 福島県檜枝岐村	361	409	88.3	ダム	0.32
	3	みなみあいきむら 長野県南相木村	625	708	88.3	ダム	0.75
②－Ｇ⇒	4	きょうごくちょう 北海道京極町	1,438	1,725	83.4	ダム	0.75
②－Ａ⇒	5	きじょうちょう 宮崎県木城町	1,808	2,267	79.8	ダム	0.89
②－Ｇ⇒	6	おおくままち 福島県大熊町	3,251	4,140	78.5	原発	1.45
	7	ふたばまち 福島県双葉町	1,030	1,354	76.1	原発	0.70
②－Ｇ⇒	8	かねやままち 福島県金山町	465	627	74.2	ダム	0.24
②－Ａ⇒	9	とまりむら 北海道泊村	1,721	2,336	73.7	原発	1.53
	10	とよねむら 愛知県豊根村	274	375	73.1	ダム	0.27

（注１）　計数は令和３年度「市町村税徴収実績調」（総務省）における収入済額である。
（注２）　財政力指数は令和３年度「地方公共団体の主要財政指標一覧」（総務省）によるものである。

11

（参考）カテゴリー③の団体

○　カテゴリー③の30団体における固定資産税収の動向について、土地、家屋、償却資産の別の税収の動向は以下のとおり。

カテゴリー③の類型	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	団体数
③－A	増	増	増	0（ 0.0%）
③－B	増	増	減	1（ 3.3%）
③－C	増	減	増	0（ 0.0%）
③－D	増	減	減	5（16.7%）
③－E	減	増	増	3（10.0%）
③－F	減	増	減	15（50.0%）
③－G	減	減	増	4（13.3%）
③－H	減	減	減	2（ 6.7%）

12

1．第1回あり方研でのご議論

2．全国の地価動向・新造分家屋の状況

3．特徴的な団体の状況

(1) 住基人口と固定資産税収の動向

(2) カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）

(2) カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）

(3) カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）

(4) まとめ

13

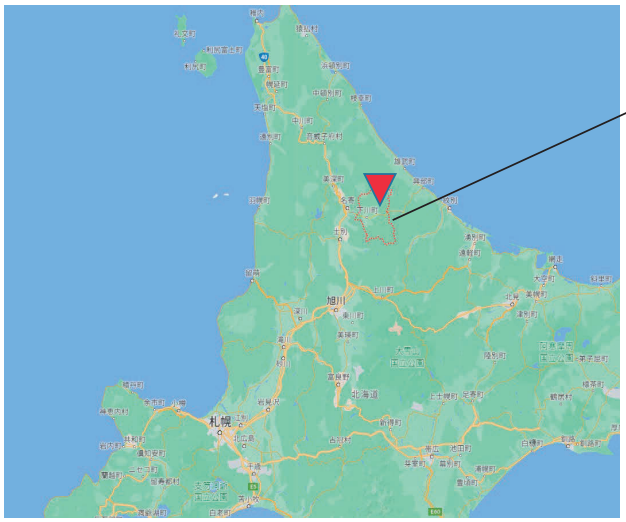
②－Ｂの団体一覧（人口減少率が高い順）

○　②－Ｂのうち、特徴的な団体として、
・人口減少率が高い上位３団体、
・平成18年度から令和３年度にかけて土地及び家屋の税収が10%以上増加している団体
について、ヒアリングにより要因等を分析。

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
北海道	下川町	3,161	-20.9%	13.3%	23.5%	-2.9%	8.8%
沖縄県	南大東村	1,224	-7.9%	45.5%	25.0%	-12.2%	5.9%
愛知県	愛西市	61,589	-7.5%	10.0%	15.5%	-1.0%	10.7%
佐賀県	基山町	17,179	-7.4%	6.7%	1.5%	-5.4%	1.3%
静岡県	裾野市	50,327	-4.2%	14.1%	1.8%	-6.5%	3.3%
静岡県	三島市	107,679	-4.2%	15.3%	8.9%	-15.2%	7.8%
愛媛県	東温市	33,265	-3.8%	13.8%	12.1%	-10.7%	7.4%
東京都	羽村市	53,253	-3.8%	0.7%	11.1%	-3.6%	3.2%
京都府	宇治市	181,984	-3.6%	0.9%	9.9%	-3.7%	3.8%
静岡県	磐田市	160,837	-3.3%	2.6%	14.9%	-15.8%	1.1%
京都府	京都市	1,355,083	-2.7%	12.5%	11.7%	-0.1%	10.6%
愛知県	蟹江町	35,841	-2.2%	5.0%	11.2%	-4.8%	6.5%
鹿児島県	龍郷町	6,020	-1.5%	26.3%	17.7%	-4.0%	11.5%
愛知県	江南市	98,244	-1.4%	0.4%	13.1%	-10.7%	4.6%
三重県	桑名市	136,592	-0.2%	6.7%	21.2%	-19.9%	4.2%

北海道　下川町（しもかわちょう）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　3,098
・世帯数　：　1,678
・面　積（㎢）　：644.20
・密　度（人/㎢）　：　4.81
・高齢者（人）　：　1,239（40.0%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　2.78億円　　うち固定資産税　1.36億円

令和３年度：市町村税収　3.39億円（＋21.9%）　うち固定資産税　1.48億円（＋8.8%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

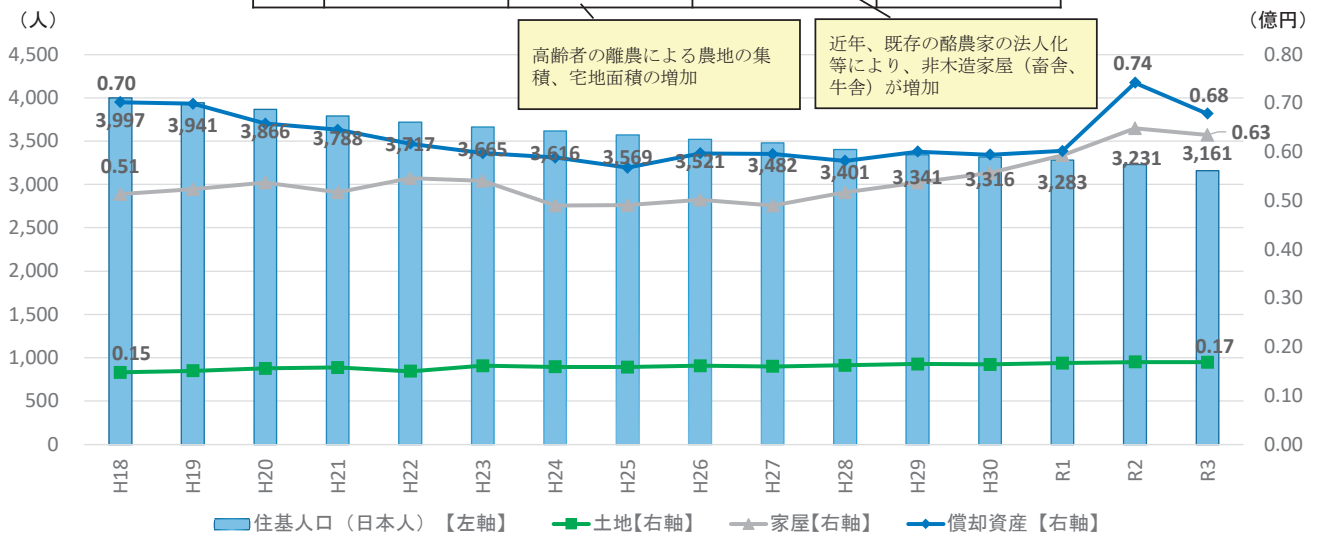
②－Ｂの団体の状況

北海道
下川町

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	3,997人	0.15億円	0.51億円	0.70億円
R3	3,161人 （▲20.9%）	0.17億円 （＋13.3%）	0.63億円 （＋23.5%）	0.68億円 （▲2.9%）

高齢者の離農による農地の集積、宅地面積の増加

近年、既存の酪農家の法人化等により、非木造家屋（畜舎、牛舎）が増加



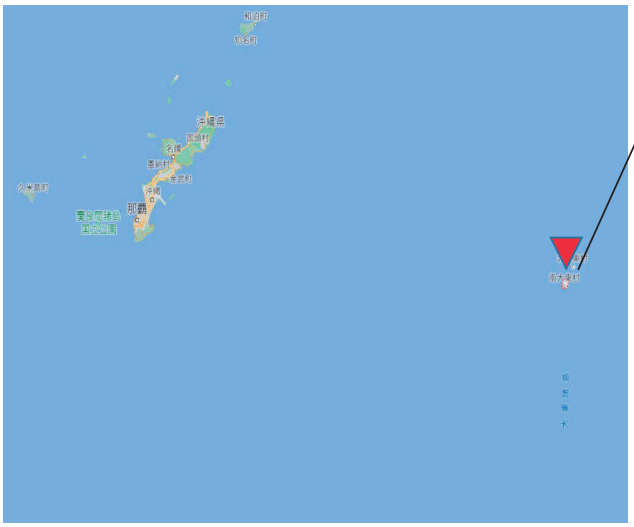
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=1）	100.0	97.6	97.6	96.4	92.9	85.7	82.1	76.2	73.8	73.8	73.8	73.8	73.8	73.8	73.8	71.4
新造分家屋（木造）	12	13	13	5	4	5	4	5	6	11	6	8	13	4	7	2
新造分家屋（非木造）	9	2	5	2	2	5	2	0	9	11	10	1	8	6	6	9

（注）地価公示価格指数のnはH18⇒R3の継続地点数であり、指数はn地点の指数の平均を記載。また、新造分家屋の単位は１棟。次ページ以降においても同じ。

16

沖縄県　南大東村（みなみだいとうそん）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　1,230
・世帯数　：　670
・面　積（㎢）　：　30.52
・密　度（人/㎢）　：　40.30
・高齢者（人）　：　313（25.4%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　1.47億円　　うち固定資産税　0.68億円

令和３年度：市町村税収　1.93億円（＋31.3%）　うち固定資産税　0.72億円（＋5.9%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

17

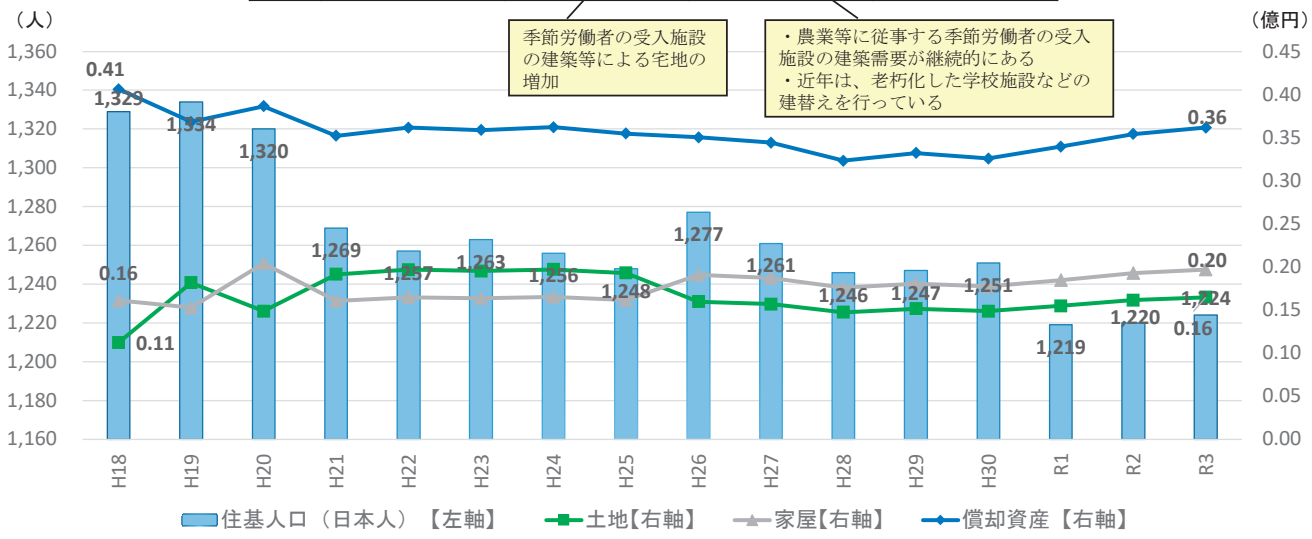
②－Ｂの団体の状況

沖縄県
南大東村

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	1,329人	0.11億円	0.16億円	0.41億円
R3	1,224人 （▲7.9%）	0.16億円 （＋45.5%）	0.20億円 （＋25.0%）	0.36億円 （▲12.2%）

季節労働者の受入施設の建築等による宅地の増加

・農業等に従事する季節労働者の受入施設の建築需要が継続的にある
・近年は、老朽化した学校施設などの建替えを行っている

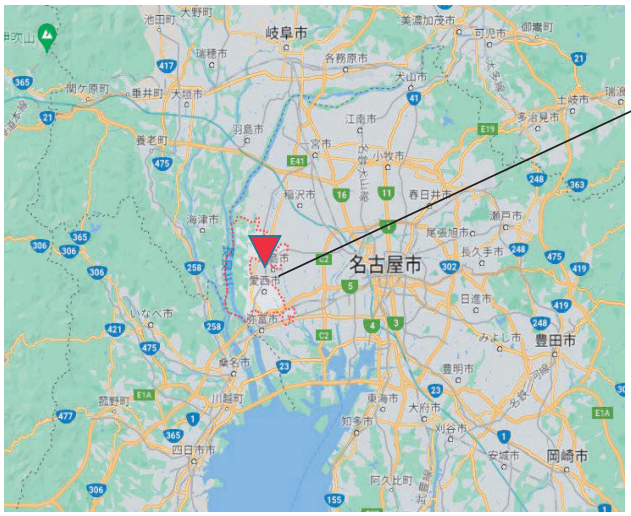


	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=0）	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
新造分家屋（木造）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新造分家屋（非木造）	4	1	4	2	6	9	10	4	6	1	0	0	4	0	1	0

18

愛知県　愛西市（あいさいし）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　62,112
・世帯数　：　23,868
・面　積（㎢）　：　66.68
・密　度（人/㎢）　：　931.49
・高齢者（人）　：　19,511（31.4%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　67.75億円　　うち固定資産税　33.33億円

令和３年度：市町村税収　76.63億円（＋13.1%）　うち固定資産税　36.91億円（＋10.7%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

19

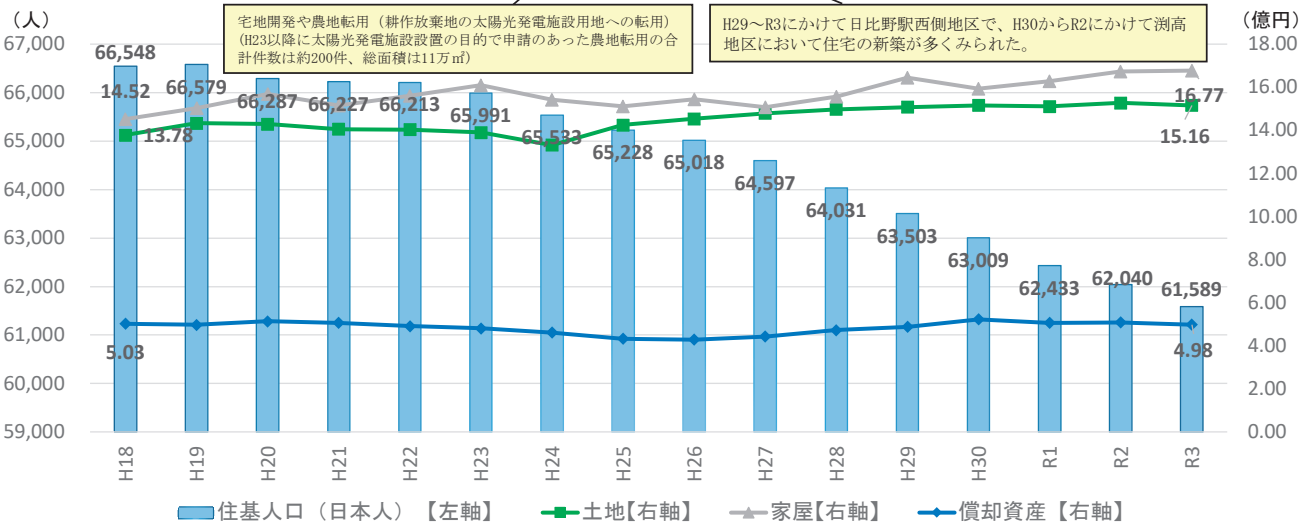
②－Ｂの団体の状況

愛知県
愛西市

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	66,548人	13.78億円	14.52億円	5.03億円
R3	61,589人 （▲7.5%）	15.16億円 （＋10.0%）	16.77億円 （＋15.5%）	4.98億円 （▲1.0%）

宅地開発や農地転用（耕作放棄地の太陽光発電施設用地への転用）
（H23以降に太陽光発電施設設置の目的で申請のあった農地転用の合計件数は約200件、総面積は11万㎡）

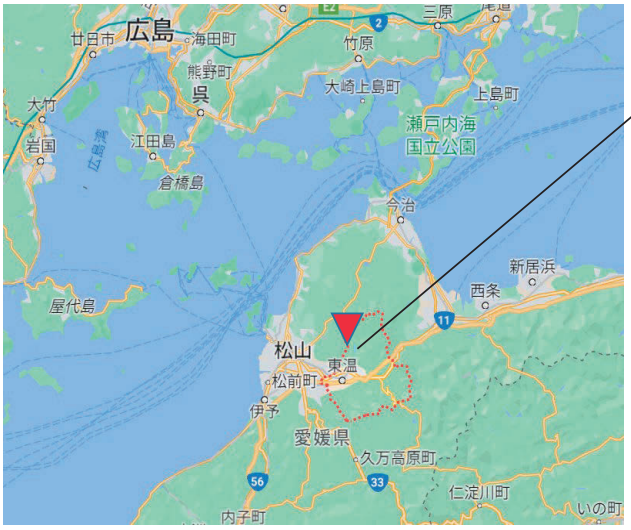
H29～R3にかけて日比野駅西側地区で、H30からR2にかけて測高地区において住宅の新築が多くみられた。



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=8）	100.0	98.3	97.0	94.5	92.2	91.3	91.1	90.7	90.4	90.4	90.4	90.4	90.2	90.0	88.2	87.1
新造分家屋（木造）	274	327	309	321	262	253	248	263	246	240	209	184	231	243	278	278
新造分家屋（非木造）	144	152	125	117	108	131	121	123	85	109	85	71	67	92	69	83

愛媛県　東温市（とうおんし）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　33,299
・世帯数　：　15,387
・面　積（㎢）　：　211.30
・密　度（人/㎢）　：　157.59
・高齢者（人）　：　10,479（31.5%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　35.98億円　　うち固定資産税　17.83億円

令和３年度：市町村税収　40.63億円（＋12.9%）　うち固定資産税　19.15億円（＋7.4%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

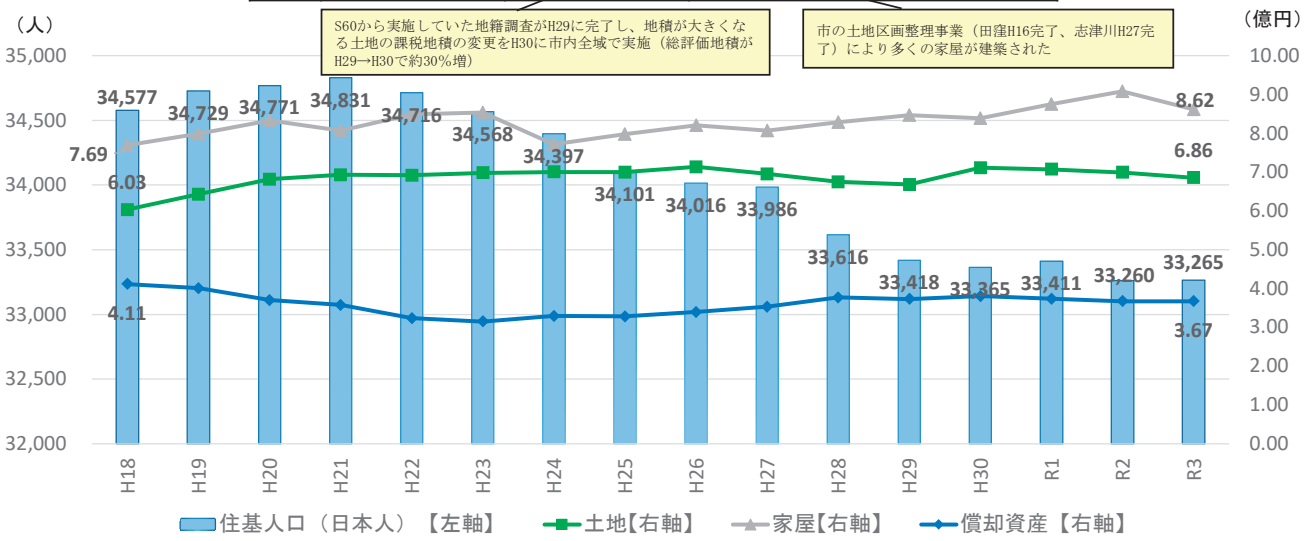
②－Ｂの団体の状況

愛媛県
東温市

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	34,577人	6.03億円	7.69億円	4.11億円
R3	33,265人 （▲3.8%）	6.86億円 （＋13.8%）	8.62億円 （＋12.1%）	3.67億円 （▲10.7%）

S60から実施していた地籍調査がH29に完了し、地積が大きくなる土地の課税地積の変更をH30に市内全域で実施（総評価地積がH29→H30で約30%増）

市の土地区画整理事業（田窪H16完了、志津川H27完了）により多くの家屋が建築された



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=7）	100.0	97.9	96.0	94.3	92.2	89.7	87.2	84.6	81.9	79.3	77.0	74.5	72.5	71.3	70.2	69.2
新造分家屋（木造）	175	190	192	149	109	121	113	110	153	152	139	135	143	174	173	147
新造分家屋（非木造）	83	80	69	90	42	37	48	41	41	38	43	32	39	31	31	24

22

京都府　京都市（きょうとし）

＜団体の概要＞

・人　口（人）　：1,388,807
・世帯数　：　721,204
・面　積（㎢）　：　827.83
・密　度（人/㎢）：1,677.65
・高齢者（人）　：　395,560（28.5%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　2,449.82億円　　うち固定資産税　976.29億円

令和３年度：市町村税収　2,948.08億円（＋20.3%）うち固定資産税　1,079.61億円（＋10.6%）

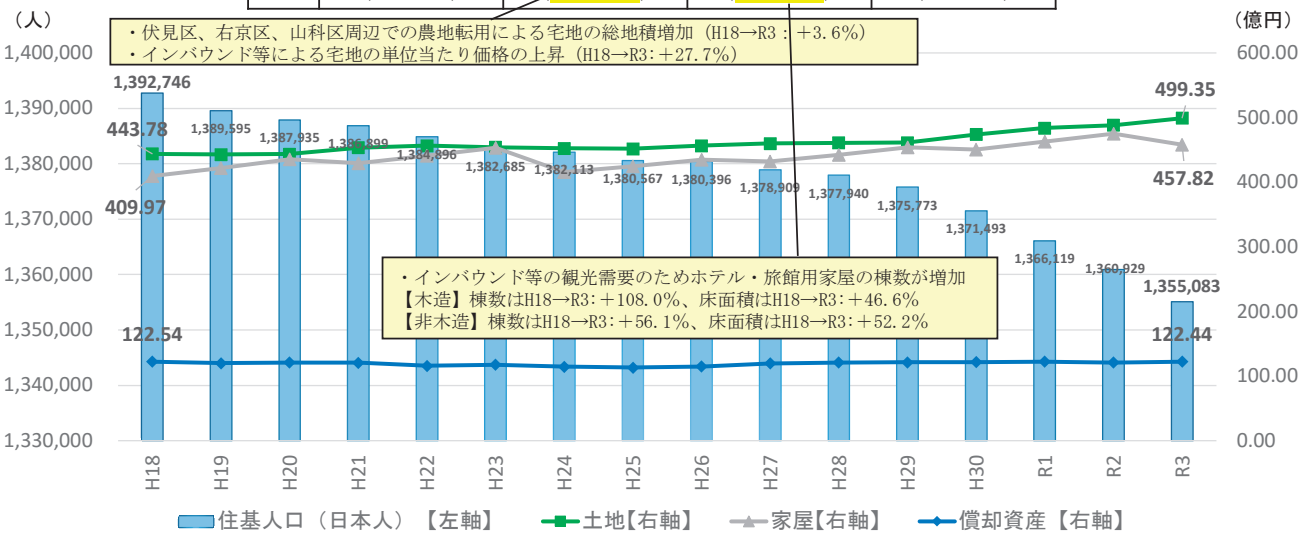
【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

23

②－Ｂの団体の状況

京都府
京都市

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	1,392,746人	443.78億円	409.97億円	122.54億円
R3	1,355,083人 （▲2.7%）	499.35億円 （＋12.5%）	457.82億円 （＋11.7%）	122.44億円 （▲0.1%）

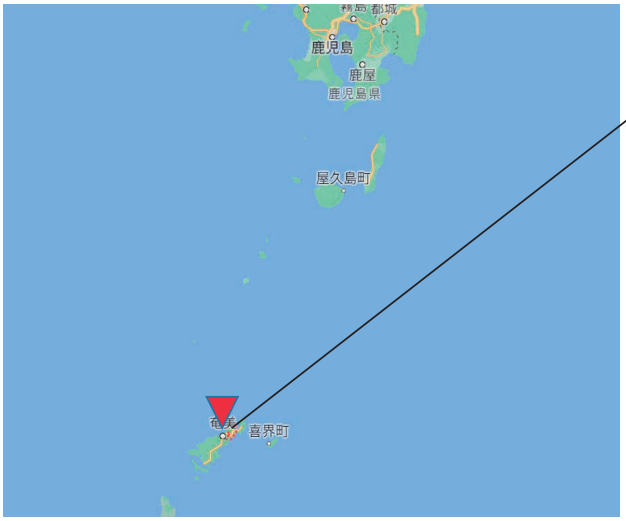


	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=246）	100.0	105.9	109.9	106.5	101.0	98.9	97.9	97.5	98.3	99.3	101.5	104.7	109.7	117.9	126.2	124.9
新造分家屋（木造）	4843	4644	3971	3741	3750	3636	3801	3911	3973	3808	3444	3621	3589	3281	3321	3456
新造分家屋（非木造）	6794	6205	8846	8171	4504	3265	2590	1818	1563	1186	1092	1098	1106	947	1018	1017

24

鹿児島県　龍郷町（たつごうちょう）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　6,054
・世帯数　：　3,147
・面　積（㎢）　：　81.82
・密　度（人/㎢）　：　73.99
・高齢者（人）　：　1,993（32.9%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　4.38億円　　うち固定資産税　2.09億円

令和３年度：市町村税収　5.44億円（＋24.2%）うち固定資産税　2.33億円（＋11.5%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

25

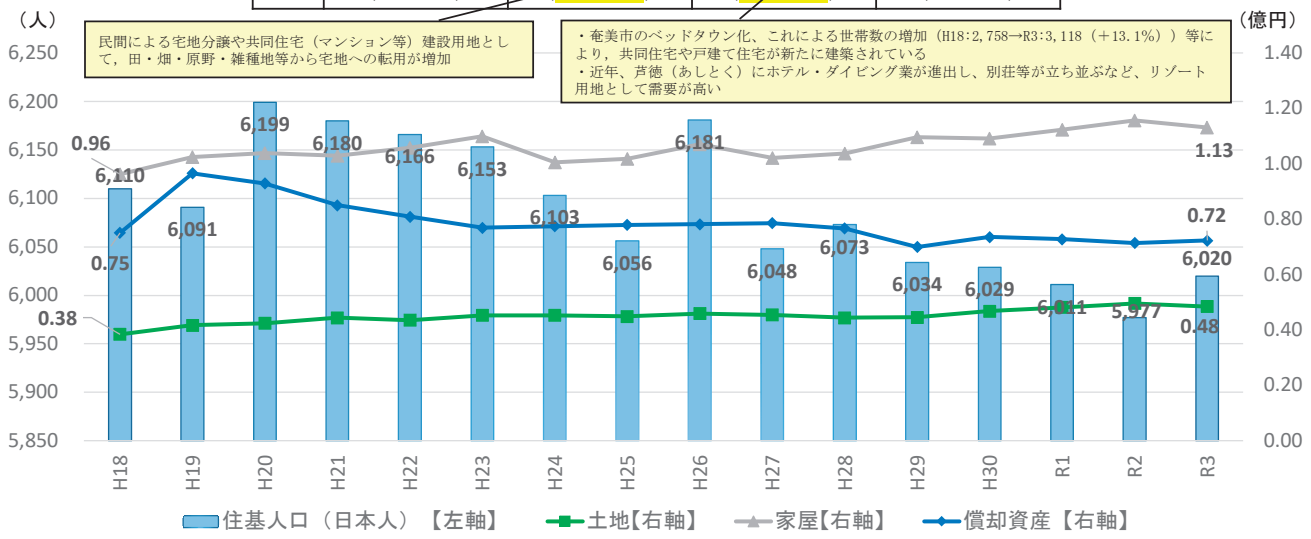
②－Ｂの団体の状況

鹿児島県
龍郷町

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	6,110人	0.38億円	0.96億円	0.75億円
R3	6,020人 （▲1.5%）	0.48億円 （＋26.3%）	1.13億円 （＋17.7%）	0.72億円 （▲4.0%）

民間による宅地分譲や共同住宅（マンション等）建設用地として，田・畑・原野・雑種地等から宅地への転用が増加

・奄美市のベッドタウン化、これによる世帯数の増加（H18:2,758→R3:3,118（＋13.1%））等により，共同住宅や戸建て住宅が新たに建築されている
・近年、芦徳（あしとく）にホテル・ダイビング業が進出し、別荘等が立ち並ぶなど、リゾート用地として需要が高い



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=2）	100.0	98.9	97.8	96.2	94.7	93.1	91.9	90.6	90.6	90.6	90.6	90.6	90.6	93.2	96.1	98.6
新造分家屋（木造）	32	37	40	36	37	34	29	21	30	25	32	26	48	18	42	43
新造分家屋（非木造）	8	16	7	8	2	5	7	3	5	4	5	3	2	2	3	5

26

1. 第１回あり方研でのご議論

2. 全国の地価動向・新造分家屋の状況

3. 特徴的な団体の状況

(1) 住基人口と固定資産税収の動向
(2) カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）
(3) カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）
(4) カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）
(5) まとめ

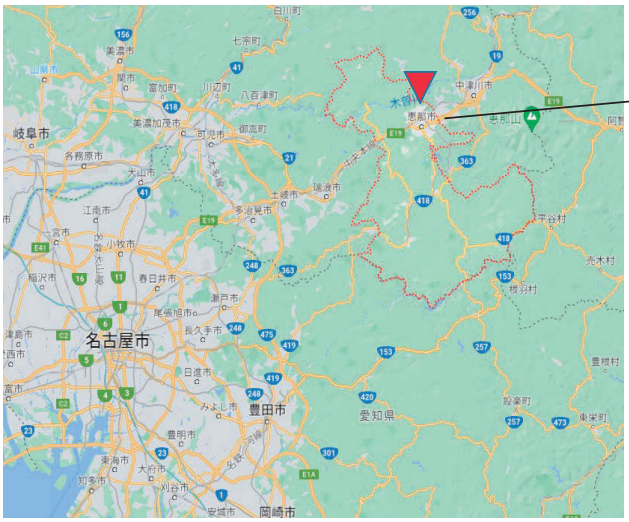
27

②－Ｄの団体一覧（人口減少率が高い順）

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
岐阜県	恵那市	48,167	-14.8%	22.4%	-5.1%	-4.5%	1.5%
北海道	鷹栖町	6,768	-9.7%	9.2%	-1.7%	-6.1%	0.5%

岐阜県　恵那市（えなし）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　48,371
・世帯数　：　19,887
・面　積（㎢）　：　504.24
・密　度（人/㎢）　：　95.93
・高齢者（人）　：　17,098（35.3%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　64.47億円　　うち固定資産税　33.30億円

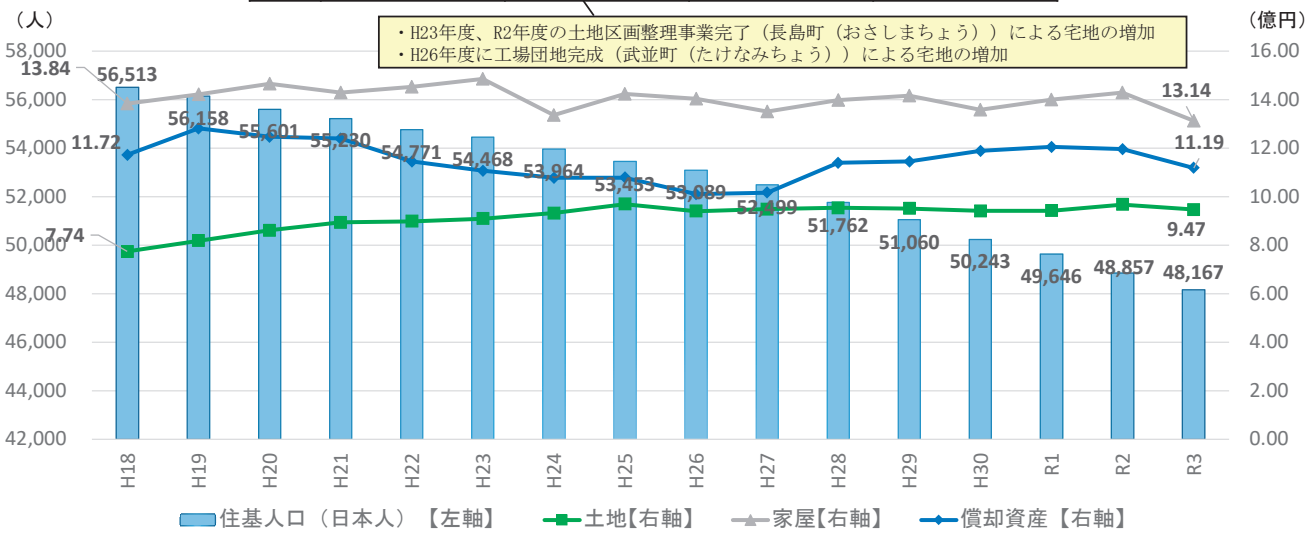
令和３年度：市町村税収　68.88億円（＋6.8%）　うち固定資産税　33.80億円（＋1.5%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

②－Ｄの団体の状況

岐阜県
恵那市

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	56,513人	7.74億円	13.84億円	11.72億円
R3	48,167人 （▲14.8%）	9.47億円 （＋22.4%）	13.14億円 （▲5.1%）	11.19億円 （▲4.5%）

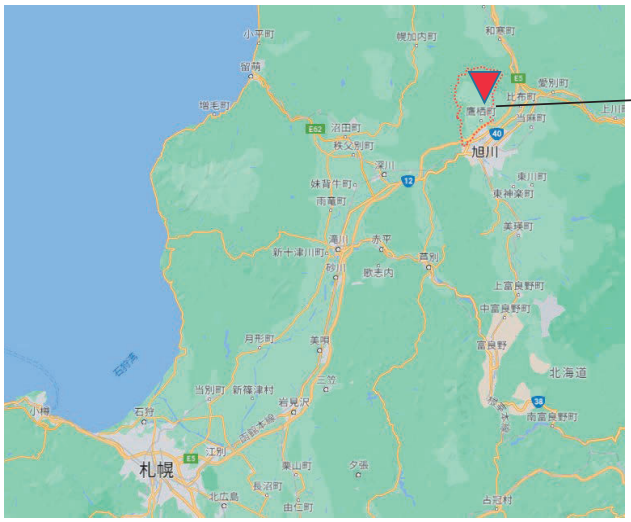


	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=4）	100.0	94.9	92.6	91.0	88.3	85.9	84.5	83.3	82.4	81.8	81.5	81.2	80.8	80.5	80.2	79.4
新造分家屋（木造）	259	279	262	243	202	211	243	171	191	211	188	159	177	152	178	167
新造分家屋（非木造）	82	123	85	80	63	57	65	56	50	55	55	50	45	45	67	47

30

北海道　鷹栖町（たかすちょう）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　6,701
・世帯数　：　3,116
・面　積（㎢）　：　139.42
・密　度（人/㎢）　：　48.06
・高齢者（人）　：　2,335（34.8%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　7.17億円　　うち固定資産税　4.22億円

令和３年度：市町村税収　8.13億円（＋13.4%）　うち固定資産税　4.24億円（＋0.5%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

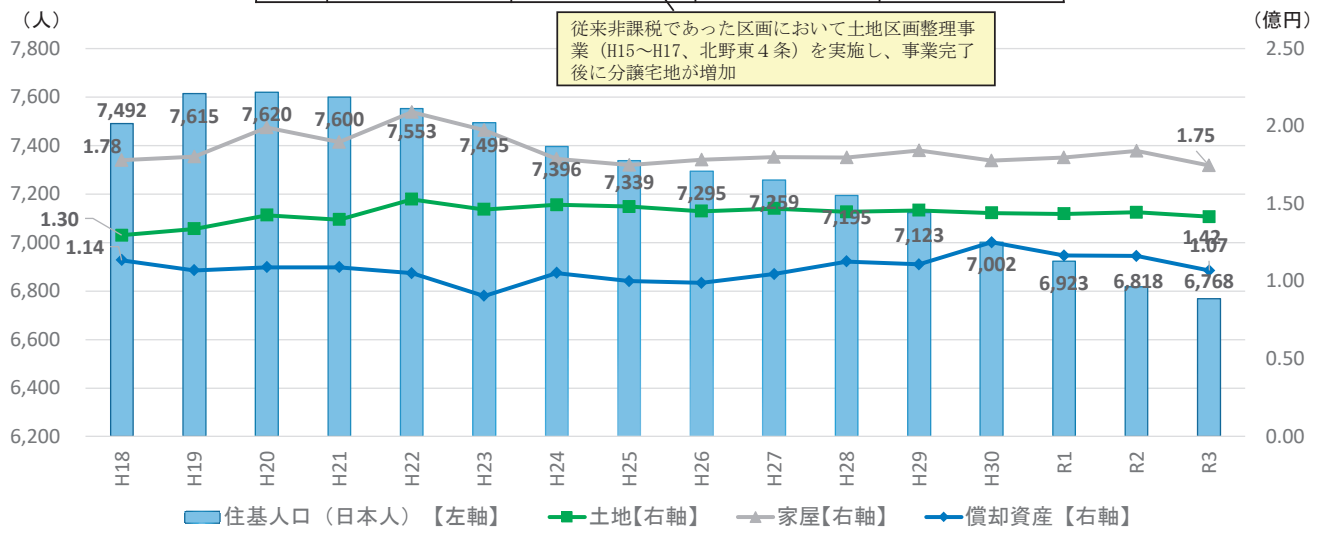
31

②－Ｄの団体の状況

北海道
鷹栖町

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	7,492人	1.30億円	1.78億円	1.14億円
R3	6,768人 （▲9.7%）	1.42億円 （＋9.2%）	1.75億円 （▲1.7%）	1.07億円 （▲6.1%）

従来非課税であった区画において土地区画整理事業（H15～H17、北野東４条）を実施し、事業完了後に分譲宅地が増加



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=3）	100.0	95.7	91.2	90.3	86.1	84.0	82.4	81.6	80.5	79.2	78.5	76.9	75.4	74.1	72.8	70.9
新造分家屋（木造）	62	67	53	37	28	21	21	19	12	31	14	27	19	17	21	23
新造分家屋（非木造）	35	35	25	28	20	15	7	8	10	10	9	6	10	8	11	11

32

1．第１回あり方研でのご議論

2．全国の地価動向・新造分家屋の状況

3．特徴的な団体の状況

（1）住基人口と固定資産税収の動向
（2）カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）
（3）カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）
（4）カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）
（5）まとめ

33

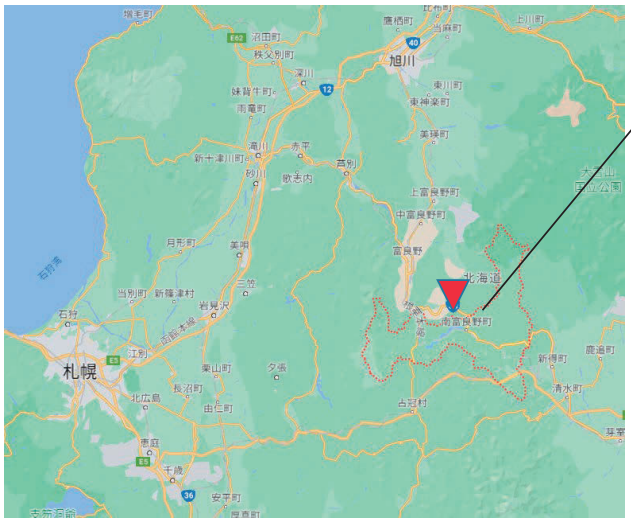
②－Ｆの団体一覧（人口減少率が高い順）

○　②－Ｆのうち、特徴的な団体として、平成18年度から令和３年度にかけて家屋の税収が20%以上増加している団体について、ヒアリングにより要因等を分析。

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
北海道	南富良野町	2,368	-20.6%	-0.0%	20.6%	-1.4%	5.4%
香川県	綾川町	23,448	-11.1%	-2.2%	14.3%	-2.8%	4.2%
神奈川県	愛川町	37,024	-10.6%	-10.8%	31.5%	-3.1%	6.0%
山形県	三川町	7,342	-6.5%	-3.5%	11.4%	-1.2%	4.4%
大阪府	寝屋川市	227,305	-6.2%	-10.5%	17.2%	-1.1%	2.0%
埼玉県	蓮田市	60,868	-4.8%	-6.8%	10.1%	-2.8%	0.5%
奈良県	橿原市	120,309	-3.4%	-5.2%	12.1%	-8.0%	1.4%
愛知県	犬山市	70,932	-3.0%	-6.9%	11.3%	-4.1%	0.5%
大阪府	交野市	77,020	-1.9%	-0.9%	11.8%	-0.9%	4.5%
兵庫県	尼崎市	450,855	-1.9%	-5.6%	26.4%	-4.4%	5.9%
神奈川県	平塚市	251,479	-1.9%	-7.4%	17.0%	-11.3%	0.0%
岐阜県	羽島市	66,178	-1.7%	-6.7%	12.8%	-13.1%	0.2%
静岡県	浜松市	774,416	-1.6%	-5.1%	11.5%	-5.7%	1.7%
兵庫県	神戸市	1,478,386	-1.4%	-3.9%	14.9%	-1.8%	5.2%
埼玉県	鶴ヶ島市	68,461	-0.8%	-1.3%	9.9%	-15.8%	0.7%
埼玉県	桶川市	74,351	-0.2%	-4.6%	15.8%	-15.1%	2.3%

北海道　南富良野町（みなみふらのちょう）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　2,363
・世帯数　：　1,331
・面　積（㎢）　：　665.54
・密　度（人/㎢）　：　3.55
・高齢者（人）　：　773（32.7%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　2.36億円　　うち固定資産税　1.12億円

令和３年度：市町村税収　2.75億円（＋16.5%）　うち固定資産税　1.18億円（＋5.4%）

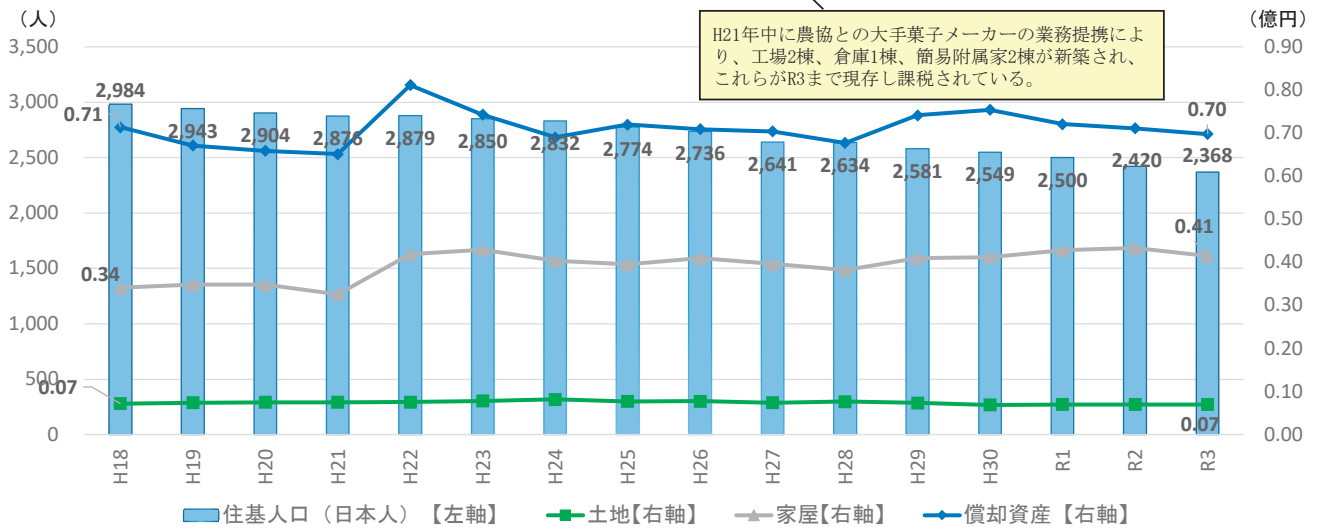
【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

②－Ｆの団体の状況

北海道
南富良野町

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	2,984人	0.07億円	0.34億円	0.71億円
R3	2,368人 （▲20.6%）	0.07億円 （▲0.0%）	0.41億円 （+20.6%）	0.70億円 （▲1.4%）

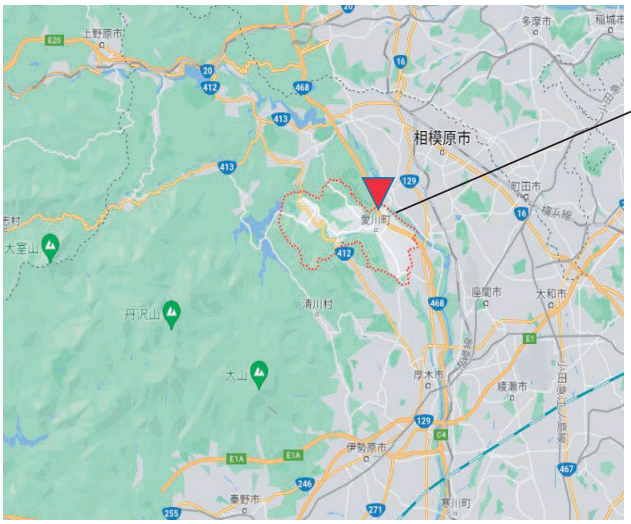
H21年中に農協との大手菓子メーカーの業務提携により、工場2棟、倉庫1棟、簡易附属家2棟が新築され、これらがR3まで現存し課税されている。



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=0）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新造分家屋（木造）	4	5	5	5	3	9	5	6	9	3	10	7	3	4	3	5
新造分家屋（非木造）	0	3	3	3	8	2	1	4	9	5	1	4	16	5	1	2

神奈川県　愛川町（あいかわまち）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　39,690
・世帯数　　：　18,633
・面　積（㎢）　：　34.28
・密　度（人/㎢）：1157.82
・高齢者（人）　：　12,271（30.9%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　76.81億円　　うち固定資産税　36.18億円

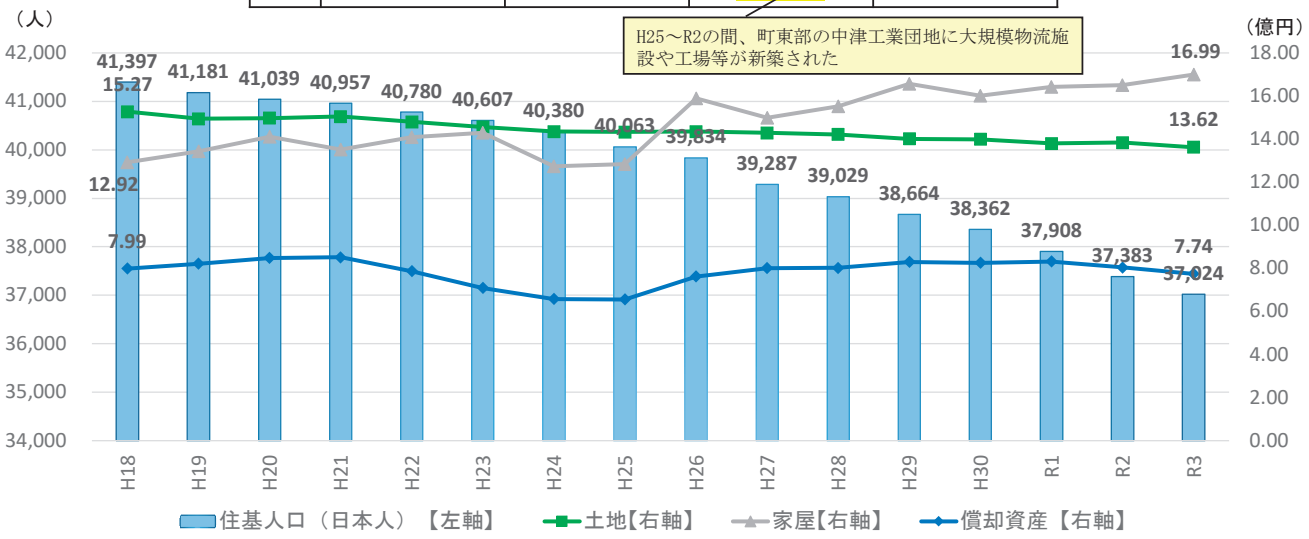
令和３年度：市町村税収　73.28億円（▲4.6%）　うち固定資産税　38.35億円（＋6.0%）

【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

②－Ｆの団体の状況

神奈川県
愛川町

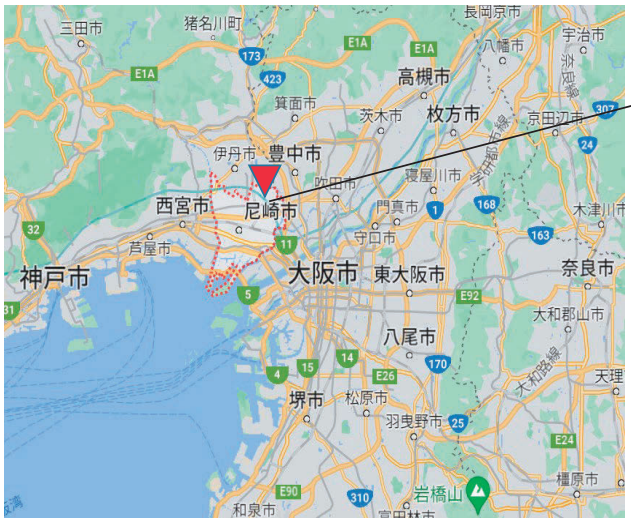
	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	41,397人	15.27億円	12.92億円	7.99億円
R3	37,024人 （▲10.6%）	13.62億円 （▲10.8%）	16.99億円 （＋31.5%）	7.74億円 （▲3.1%）



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=8）	100.0	97.8	97.6	95.3	92.1	90.0	88.2	86.9	86.0	84.8	83.3	81.7	80.2	78.6	76.4	74.2
新造分家屋（木造）	280	262	246	239	184	197	174	149	168	196	165	157	139	143	165	151
新造分家屋（非木造）	59	65	55	57	48	33	29	29	47	24	35	34	16	28	25	22

兵庫県　尼崎市（あまがさきし）

＜団体の概要＞



・人　口（人）　：　460,148
・世帯数　：　238,356
・面　積（㎢）　：　50.71
・密　度（人/㎢）：9,074.11
・高齢者（人）　：　127,284（27.7%）

（注１）人口・世帯数はR4.1.1時点の住基人口・世帯数
（注２）高齢者人口は上記人口中の65歳以上人口であり、括弧書きはその構成比

【出典：全国市町村要覧（総務省自治行政局）】

＜税収の状況＞

平成18年度：市町村税収　740.75億円　　うち固定資産税　320.86億円

令和３年度：市町村税収　786.95億円（＋6.2%）　うち固定資産税　339.74億円（＋5.9%）

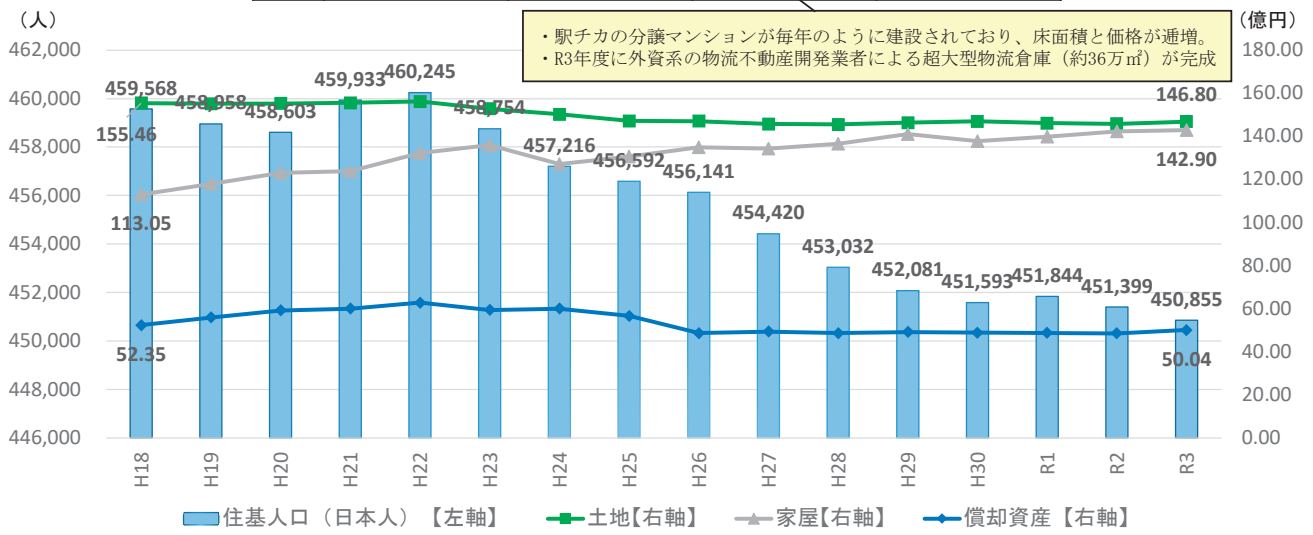
【出典：地方財政状況調査（総務省自治財政局）】

②－Ｆの団体の状況

兵庫県
尼崎市

	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	459,568人	155.46億円	113.05億円	52.35億円
R3	450,855人 （▲1.9%）	146.80億円 （▲5.6%）	142.90億円 （+26.4%）	50.04億円 （▲4.4%）

・駅チカの分譲マンションが毎年のように建設されており、床面積と価格が逓増。
・R3年度に外資系の物流不動産開発業者による超大型物流倉庫（約36万㎡）が完成



	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
地価公示価格指数（n=53）	100.0	102.5	107.7	105.9	99.5	97.0	95.4	94.8	94.9	95.2	95.7	96.1	96.4	96.9	97.7	97.7
新造分家屋（木造）	1488	1173	1071	1013	1061	1038	1131	1183	1220	1083	1188	1114	1043	1013	1014	1026
新造分家屋（非木造）	487	1085	444	353	352	259	290	308	346	289	301	300	308	280	275	243

40

1. 第1回あり方研でのご議論

2. 全国の地価動向・新造分家屋の状況

3. 特徴的な団体の状況

(1) 住基人口と固定資産税収の動向
(2) カテゴリー②-B（土地：増、家屋：増、償却：減）
(3) カテゴリー②-D（土地：増、家屋：減、償却：減）
(4) カテゴリー②-F（土地：減、家屋：増、償却：減）
(5) まとめ

41

まとめ

○　全国1,719団体のうち、平成18年度以降に合併した60団体を除いた1,659団体について、平成18年度から令和３年度までの住基人口と固定資産税収の動向について関係性の整理・分類を行った。

○　この結果、住基人口と固定資産税収の動向が同じ団体は,1,029団体（62.0%）であり、それぞれの動向が異なる団体は630団体（38.0%）であった。

○　この630団体のうち、人口減少下にもかかわらず固定資産税収が伸びている団体は、600団体（36.2%）であり、これらの団体について、土地、家屋、償却資産ごとの税収の動向を確認したところ、大半の567団体は償却資産の税収が伸びており、その要因としては、主にダムや原発等の大規模な設備投資が行われたことが大きく寄与していた。

○　残りの33団体については、土地、家屋の税収が伸びており、その税収増の要因について、団体にヒアリング等を行い、要因を確認した。

○　結果として、都市部（京都市、尼崎市）の場合、土地についてはインバウンド等による地価の上昇、家屋についてはホテルや分譲マンションの増加、交通利便性を活かした大規模物流施設の建設等が要因として挙げられた。

○　その他の団体については、土地は、農地が宅地化され評価額が上昇したこと、土地区画整理事業により宅地が増加したこと等が挙げられた。家屋は、土地と同様に土地区画整理事業により宅地が増加したことが挙げられたほか、農業関係の工場・倉庫の建設、畜舎・牛舎などの農業施設（非木造家屋）の建設、リゾート地の場合は別荘等の新築が挙げられた。

42

資料2

人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について

令和6年3月7日

総務省自治税務局固定資産税課

1. 第3回あり方研でいただいたご意見

2. ご意見①関連
(1) 土地
(2) 家屋
(3) 償却資産

3. ご意見②関連
・ 特徴的な団体に隣接する団体の動向

4. 全体のまとめ

次回に向けて

第１回あり方研資料

○　市・東京都23区は、住基人口ほぼ同水準を維持している一方で、固定資産税収は10%程度の増加。

○　町村は、平成18年以降、住基人口が一貫して減少する中で、固定資産税収は８%程度の減少。

○　現在のところ、住基人口及び固定資産税収全体で見たときには、人口減少が直ちに固定資産税収の大きな減少につながっているようには見えない。

○　次回は、直近15年程度の約1700団体の住基人口及び固定資産税収の推移等について整理し、その関連性等を確認。

○　人口減少下にも関わらず大きく税収を伸ばすなど、特徴的な傾向が見られる団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却）等について確認したい。

2

住基人口と固定資産税収の動向

第3回あり方研資料

○　全国1,719団体（東京都特別区は１団体とカウント）のうち、平成18年度以降に合併した60団体を除いた1,659団体の住基人口・固定資産税収について、平成18年度から令和３年度の動向を分析し、４つのカテゴリーに分類。

○　住基人口と固定資産税収の動向が同じ団体（カテゴリー①・④）は６割程度、それぞれの動向が異なる（カテゴリー②・③）は、４割弱。

○　今年度のテーマ設定の趣旨を踏まえ、人口減少下にも関わらず、固定資産税収が伸びているカテゴリー②の団体を中心に、その要因（土地、家屋、償却資産）等について確認。（次ページ以降）

カテゴリー	住基人口（H18⇒R3）	固定資産税収（H18⇒R3）	団体数
①	増	増	244（14.7%）
②	減	増	600（36.2%）
③	増	減	30（ 1.8%）
④	減	減	785（47.3%）

630（38.0%）

1,029（62.0%）

※　「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」（総務省自治行政局）及び「地方財政状況調査」（総務省自治財政局）を用いて分析

3

カテゴリー②の団体

第3回あり方研資料

○　カテゴリー②の団体について、土地、家屋、償却資産の別の税収の動向に基づき、さらに８つのカテゴリーに分類。

○　償却資産の税収が増加している団体（②－Ａ，Ｃ，Ｅ，Ｇ）は、ダムや原発等の大規模な設備投資が行われたことが要因の一つであると考えられる。他の団体（②－Ｂ，Ｄ，Ｆ）については、土地又は家屋の税収がどのような要因で増加したかを把握するため、過去の税収等の推移について確認。

カテゴリー②の類型	土地（H18⇒R3）	家屋（H18⇒R3）	償却（H18⇒R3）	団体数
②－Ａ	増	増	増	102（17.0%）
②－Ｂ	増	増	減	15（ 2.5%）
②－Ｃ	増	減	増	65（10.8%）
②－Ｄ	増	減	減	2（ 0.3%）
②－Ｅ	減	増	増	213（35.5%）
②－Ｆ	減	増	減	16（ 2.7%）
②－Ｇ	減	減	増	187（31.2%）
②－Ｈ	減	減	減	0（ 0.0%）

4

まとめ

第3回あり方研資料

○　全国1,719団体のうち、平成18年度以降に合併した60団体を除いた1,659団体について、平成18年度から令和３年度までの住基人口と固定資産税収の動向について関係性の整理・分類を行った。

○　この結果、住基人口と固定資産税収の動向が同じ団体は,1,029団体（62.0%）であり、それぞれの動向が異なる団体は630団体（38.0%）であった。

○　この630団体のうち、人口減少下にもかかわらず固定資産税収が伸びている団体は、600団体（36.2%）であり、これらの団体について、土地、家屋、償却資産ごとの税収の動向を確認したところ、大半の567団体は償却資産の税収が伸びており、その要因としては、主にダムや原発等の大規模な設備投資が行われたことが大きく寄与していた。

○　残りの33団体については、土地、家屋の税収が伸びており、その税収増の要因について、団体にヒアリング等を行い、要因を確認した。

○　結果として、都市部（京都市、尼崎市）の場合、土地についてはインバウンド等による地価の上昇、家屋についてはホテルや分譲マンションの増加、交通利便性を活かした大規模物流施設の建設等が要因として挙げられた。

○　その他の団体については、土地は、農地が宅地化され評価額が上昇したこと、土地区画整理事業により宅地が増加したこと等が挙げられた。家屋は、土地と同様に土地区画整理事業により宅地が増加したことが挙げられたほか、農業関係の工場・倉庫の建設、畜舎・牛舎などの農業施設（非木造家屋）の建設、リゾート地の場合は別荘等の新築が挙げられた。

5

第３回あり方研でいただいたご意見

ご意見①

○　土地・家屋・償却資産の税収が、いずれも増加している団体の共通点を探し出せば、人口減少社会においても固定資産税収を確保できる地方団体の姿が見えてくるのではないか。

○　過去の税収動向の分析に当たっては、特殊要因となり得る償却資産等の影響について留意する必要もあるのではないか。（特徴を確認する対象団体が33団体と過小）

○　償却資産の税収が伸びている団体について、その要因の分析が必要ではないか。

○　個人・法人別の税収の動向についても分析が必要ではないか。

○　住基人口と固定資産税収の動向のカテゴリーの見直しを行った上で、再度分析を実施（詳細は次ページ）。⇒「２．ご意見①関連」

ご意見②

○　特徴的な団体に隣接する団体の状況について分析してはどうか。（特徴的な団体の人口が減少していたとしても、隣接する団体と比較すれば、相対的に人口減少はしていないという可能性はないか。）

○　前回あり方研資料でご紹介した団体のうち、一部の団体の状況を確認。
⇒「３．ご意見②関連」

6

今回の分析（ご意見①関連）

○　今回は、前回あり方研資料でご紹介したカテゴリーをさらに細かく分類した上で、対象団体を広げて再度分析を実施。

○　具体的には、全1,659団体について、平成18年度から令和３年度にかけて、
・住基人口が増加している団体をa（　274団体）
・住基人口が減少している団体をb（1,385団体）
として分類し、bの団体を土地、家屋、償却資産の税収の動向別に再分類。

○　この上で、bの団体について、土地、家屋、償却資産の決定価格等の推移を確認し、人口減少下の団体の動向を確認。

○　さらに、bの団体のうち、
・人口減少下で土地税収増の団体（244）
・人口減少下で家屋税収増の団体（493）
・人口減少下で償却資産税収増の団体（986）
を抽出。

○　各課税客体ごとに、人口減少下においても、税収を増加又は維持させている主な要因を確認。

7

住基人口と固定資産税収の動向（細分化後）

○　住基人口（H18⇒R3）が「減」の団体：1,385団体
【b-(1)～(32)】

○　土地（H18⇒R3）が「増」の団体：244団体
【b-(1)～(4), (9)～(12), (17)～(20), (25)～(28)】

○　家屋（H18⇒R3）が「増」の団体：493団体
【b-(1), (2), (5), (6), (9), (10), (13), (14), (17), (18), (21), (22), (25), (26), (29), (30)】

○　償却（H18⇒R3）が「増」の団体：986団体
【b-(1), (3), (5), (7), (9), (11), (13), (15), (17), (19), (21), (23), (25), (27), (29), (31)】

カテゴリー	住基人口 (H18⇒R3)	土地 (H18⇒R3)	家屋 (H18⇒R3)	償却 (H18⇒R3)	固定全体 (H18⇒R3)	団体数	
b-(1)	減	増	増	増	増	102	7.4%
b-(2)	減	増	増	減	増	15	1.1%
b-(3)	減	増	減	増	増	23	1.7%
b-(4)	減	増	減	減	増	2	0.1%
b-(5)	減	減	増	増	増	116	8.4%
b-(6)	減	減	増	減	増	16	1.2%
b-(7)	減	減	減	増	増	0	0.0%
b-(8)	減	減	減	減	増	0	0.0%
b-(9)	減	増	増	増	増	0	0.0%
b-(10)	減	増	増	減	増	0	0.0%
b-(11)	減	増	減	増	増	42	3.0%
b-(12)	減	増	減	減	増	0	0.0%
b-(13)	減	減	増	増	増	97	7.0%
b-(14)	減	減	増	減	増	0	0.0%
b-(15)	減	減	減	増	増	187	13.5%
b-(16)	減	減	減	減	増	0	0.0%

8

住基人口と固定資産税収の動向（細分化後）

カテゴリー	住基人口 (H18⇒R3)	土地 (H18⇒R3)	家屋 (H18⇒R3)	償却 (H18⇒R3)	固定全体 (H18⇒R3)	団体数	
b-(17)	減	増	増	増	減	0	0.0%
b-(18)	減	増	増	減	減	7	0.5%
b-(19)	減	増	減	増	減	0	0.0%
b-(20)	減	増	減	減	減	3	0.2%
b-(21)	減	減	増	増	減	0	0.0%
b-(22)	減	減	増	減	減	10	0.7%
b-(23)	減	減	減	増	減	0	0.0%
b-(24)	減	減	減	減	減	0	0.0%
b-(25)	減	増	増	増	減	0	0.0%
b-(26)	減	増	増	減	減	0	0.0%
b-(27)	減	増	減	増	減	16	1.2%
b-(28)	減	増	減	減	減	34	2.5%
b-(29)	減	減	増	増	減	75	5.4%
b-(30)	減	減	増	減	減	55	4.0%
b-(31)	減	減	減	増	減	328	23.7%
b-(32)	減	減	減	減	減	257	18.6%
合計						1,385	100.0%

9

1．第3回あり方研でいただいたご意見

2．ご意見①関連

(1) 土地

(2) 家屋

(3) 償却資産

3．ご意見②関連

・ 特徴的な団体に隣接する団体の動向

4．全体のまとめ

10

区分の概要（土地）

区分	概要
小規模住宅用地	住宅用地でその面積が200㎡以下の部分
一般住宅用地	住宅用地で200㎡を超える部分
住宅用地以外の宅地	小規模住宅用地、一般住宅用地を除く宅地
農地	田及び畑
山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
雑種地	いずれの区分にも該当しない土地
その他	・鉱泉地（鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地） ・池沼（水の貯留地） ・牧場（家畜を放牧する土地） ・原野（耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地）

11

税収の推計

○ 人口減少下の団体は、「住宅用地以外の宅地」の減収額が1,355億円と、全体減収額の約８割を占める。

○ このうち、土地増の団体は、「住宅用地以外の宅地」の税収はほぼ横ばい。「小規模住宅用地」の増収額が71億円と大きい（全体増収額124億円の約６割）。なお、この「小規模住宅用地」の増加分71億円のうち、大半の62億円が個人によるものとなっている。

（単位：億円、%）

	人口減少下の団体(1385)								人口減少下で土地増(244)		<参考>全団体(1659)		<参考>政令市等(21)	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
小規模住宅用地	**2,209**	**2,278**	**2,221**	**2,235**	**2,239**	**2,226**	**18**	**0.8%**	**71**	**23.6%**	**1,310**	**22.0%**	**839**	**30.0%**
個人	2,066	2,138	2,089	2,100	2,094	2,073	7	0.3%	62	22.4%	1,176	21.9%	727	29.8%
法人	142	141	131	134	144	154	11	7.9%	8	39.8%	133	22.6%	112	31.1%
一般住宅用地	**1,688**	**1,751**	**1,690**	**1,653**	**1,601**	**1,548**	**−140**	**−8.3%**	**19**	**9.4%**	**−81**	**−2.9%**	**4**	**0.6%**
個人	1,644	1,710	1,652	1,617	1,566	1,512	−132	−8.0%	19	9.9%	−75	−2.8%	2	0.3%
法人	44	41	38	36	35	36	−8	−18.4%	0	−4.8%	−6	−7.8%	2	8.6%
住宅用地以外の宅地	**7,721**	**7,567**	**6,945**	**6,564**	**6,429**	**6,366**	**−1,355**	**−17.5%**	**19**	**2.0%**	**234**	**1.3%**	**1,498**	**17.7%**
個人	3,392	3,329	3,035	2,823	2,690	2,580	−813	−24.0%	−30	−7.5%	−769	−10.9%	61	2.2%
法人	4,329	4,238	3,910	3,742	3,739	3,786	−543	−12.5%	48	8.8%	1,003	9.0%	1,437	25.1%
農地	**643**	**652**	**632**	**608**	**579**	**545**	**−98**	**−15.2%**	**−10**	**−12.6%**	**−220**	**−22.1%**	**−51**	**−36.0%**
個人	631	641	622	598	568	533	−99	−15.6%	−10	−13.7%	−216	−22.2%	−51	−36.5%
法人	12	12	11	10	11	12	1	5.1%	1	41.7%	−4	−18.4%	0	5.9%
山林	**133**	**135**	**131**	**128**	**127**	**125**	**−8**	**−5.8%**	**0**	**−2.5%**	**−29**	**−15.1%**	**−10**	**−35.3%**
個人	113	114	112	110	109	107	−6	−5.1%	−1	−3.6%	−24	−15.1%	−9	−38.2%
法人	20	20	19	18	18	19	−2	−9.3%	0	0.0%	−5	−14.9%	−1	−23.6%
雑種地	**1,554**	**1,564**	**1,448**	**1,394**	**1,388**	**1,396**	**−158**	**−10.2%**	**26**	**13.8%**	**−17**	**−0.5%**	**161**	**17.5%**
個人	853	866	808	769	754	738	−115	−13.5%	3	3.0%	−201	−11.0%	−57	−12.6%
法人	701	698	640	625	634	658	−43	−6.1%	23	29.2%	184	12.4%	218	46.8%
その他	**20**	**19**	**18**	**17**	**16**	**15**	**−5**	**−23.0%**	**0**	**−6.7%**	**−7**	**−26.5%**	**−1**	**−47.8%**
個人	12	11	10	10	10	9	−3	−21.4%	0	−9.1%	−4	−25.5%	−1	−53.8%
法人	8	8	7	7	6	6	−2	−25.6%	0	−20.0%	−3	−26.3%	0	−30.0%
合計	**13,967**	**13,966**	**13,085**	**12,599**	**12,379**	**12,222**	**−1,745**	**−12.5%**	**124**	**7.2%**	**1,190**	**3.8%**	**2,440**	**18.8%**
個人	8,711	8,808	8,329	8,026	7,791	7,552	−1,160	−13.3%	44	4.2%	−113	−0.6%	672	10.6%
法人	5,256	5,157	4,756	4,573	4,588	4,671	−586	−11.1%	80	12.2%	1,303	9.7%	1,768	26.8%

（注）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4%を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。

12

地積及び決定価格の推移

○ 人口減少下の団体は、地積全体は＋3.6%であり、農地のみ面積を減らしている。このうち、土地増の団体も、同様の傾向（地積全体は＋3.5%。農地のみ面積が減少）。

○ 一方、決定価格については、人口減少下の団体は約２割減。宅地（「小規模住宅用地」、「一般住宅用地」及び「住宅用地以外の宅地」）の減少額（▲37.6兆円）が全体減少額（▲46.7兆円）の約８割を占める。土地増の団体は、宅地の決定価格は＋0.6兆円と微増（土地減の団体は宅地の決定価格の減が大きい）。結果的に、決定価格も微増（＋0.2兆円（＋0.5%））となっている。

	人口減少下の団体(1385)								人口減少下で土地増(244)		<参考>全団体(1659)		<参考>政令市等(21)	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
地積（単位：k㎡、%）														
小規模住宅用地	3,589	3,740	3,790	3,871	3,939	3,995	406	11.3%	46	10.4%	708	12.7%	139	11.7%
一般住宅用地	3,018	3,154	3,174	3,212	3,239	3,257	240	7.9%	27	6.6%	254	7.0%	5	2.1%
住宅用地以外の宅地	3,835	3,976	3,977	4,017	4,068	4,126	291	7.6%	53	11.8%	331	6.3%	−7	−0.9%
農地	42,046	42,932	42,387	42,180	41,817	41,359	−686	−1.6%	−226	−3.2%	−1,066	−2.3%	−33	−2.5%
山林	67,323	69,896	69,990	70,351	70,871	71,154	3,830	5.7%	611	7.6%	3,801	5.4%	67	3.2%
雑種地	3,919	4,063	4,064	4,198	4,405	4,624	705	18.0%	104	20.4%	781	15.8%	43	12.6%
その他	8,940	9,129	9,064	9,004	9,009	8,985	46	0.5%	22	1.6%	37	0.4%	1	0.9%
合計	132,670	136,890	136,446	136,834	137,349	137,500	4,830	3.6%	637	3.5%	4,846	3.3%	215	3.6%
決定価格（単位：兆円、%）														
小規模住宅用地	110.9	109.5	100.1	97.3	97.8	99.2	−11.7	−10.6%	0.7	4.3%	40.1	13.5%	42.1	31.7%
一般住宅用地	44.2	42.1	37.9	35.7	34.6	33.7	−10.5	−23.8%	−1.0	−17.5%	−12.8	−17.8%	−0.7	−4.8%
住宅用地以外の宅地	85.0	81.6	72.2	68.3	67.7	69.6	−15.4	−18.1%	0.9	8.4%	32.5	16.2%	47.7	51.7%
農地	12.9	11.3	9.6	8.4	7.6	6.8	−6.1	−47.3%	−0.6	−40.0%	−11.4	−49.8%	−2.2	−55.0%
山林	1.2	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	−0.2	−16.7%	−0.1	−50.0%	−0.5	−26.3%	−0.1	−33.3%
雑種地	17.6	17.1	15.2	14.6	14.6	14.9	−2.7	−15.3%	0.2	8.7%	0.7	1.8%	4.4	43.1%
その他	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	−0.1	−50.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
合計	272.1	262.9	236.3	225.5	223.5	225.3	−46.7	−17.2%	0.2	0.5%	48.5	7.7%	91.3	36.0%

※ 法定免税点未満のものを含む。

13

人口減少下で土地税収が大きく増加している団体（上位10団体）

○　主な要因については、宅地開発による地価上昇や負担調整措置による負担水準の上昇が多く挙げられた。

（単位：人、千円、%）

順位	都道府県	市町村	土地税収		対H18比		【参考】固定資産税収 対H18比		【参考】住基人口 対H18比		主な要因
			H18	R3	R3 増減	R3 増加率	R3 増減	R3 増減率	R3 増減	R3 増減率	
1	沖縄県	嘉手納町（かでなちょう）	437,335	1,304,170	866,835	198.2%	936,713	130.3%	-425	-3.1%	基地が多く宅地の供給が限られているが、潜在的な宅地需要が高く、地価が上昇。（H17公示→R2公示：+15%）
2	沖縄県	恩納村（おんなそん）	74,062	212,527	138,465	187.0%	918,810	124.3%	-21	-0.2%	大型ホテル建設等に伴う地価上昇。（H20年度～R2年度間で8棟、H17調査→R2調査：+28%）
3	沖縄県	渡嘉敷村（とかしきそん）	1,957	5,533	3,576	182.7%	1,999	8.2%	-24	-3.2%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】22%→【R3】67%）
4	東京都	青ヶ島村（あおがしまむら）	327	879	552	168.8%	4,400	29.5%	-30	-15.4%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】24%→【R3】72%）
5	沖縄県	座間味村（ざまみそん）	1,112	2,786	1,674	150.5%	-5,794	-17.6%	-145	-13.9%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】40%→【R3】95%）
6	沖縄県	伊平屋村（いへやそん）	1,385	3,147	1,762	127.2%	275	1.0%	-334	-21.8%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】39%→【R3】73%）
7	北海道	留寿都村（るすつむら）	13,851	28,835	14,984	108.2%	34,946	13.1%	-362	-16.9%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】37%→【R3】74%）
8	沖縄県	本部町（もとぶちょう）	66,610	138,656	72,046	108.2%	298,176	74.4%	-1,371	-9.5%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】37%→【R3】66%）
9	沖縄県	国頭村（くにがみそん）	15,706	31,810	16,104	102.5%	37,555	21.5%	-1,101	-19.4%	負担調整措置等によるもの。（宅地の平均負担水準：【H18】41%→【R3】82%）
10	北海道	倶知安町（くっちゃんちょう）	189,489	354,172	164,683	86.9%	836,188	106.1%	-1,332	-8.5%	H25頃より、外資系企業によるコンドミニアムやホテルの建設が増加し、地価が上昇。（H17公示→R2公示：+100%）

14

小括

○　税収についてみると、人口減少下の団体は、全体で▲1,745億円の減収であり、その主な要因は「住宅用地以外の宅地」の減収（▲1,355億円）。一方、このうち、土地増の団体は、全体で＋124億円の増収であり、その主な要因は「小規模住宅用地」の増収分が大きい（＋71億円）ことに加え、「住宅用地以外の宅地」の税収がほぼ横ばいであることにある。

○　「小規模住宅用地」と「住宅用地以外の宅地」の地積及び決定価格の推移をみると、人口減少下の団体は、いずれの区分も、地積は増加、決定価格は減少であるのに対し、土地増の団体は、いずれの区分も、地積は増加、決定価格も増加となっている（土地減の団体は「小規模住宅用地」と「住宅用地以外の宅地」の決定価格は大きく減少）。

○　１㎡当たり決定価格（下記参照）をみると、土地増の団体は、人口減少下の団体と同様に、全ての区分で減少しているものの、「小規模住宅用地」及び「住宅用地以外の宅地」の減少率は微減にとどまっている。

○　このため、土地増の団体は、宅地開発による宅地面積の増加、宅地需要や観光需要による地価上昇などが主な要因となり、１㎡当たりの評価額を維持しつつ宅地の面積が増えたことから税収を維持したものと考えられる。

【参考】

１㎡当たり決定価格（円）	人口減少下の団体（1385）			人口減少下で土地増（244）			＜参考＞全団体（1659）		
	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率
小規模住宅用地	30,897	24,817	-19.7%	36,965	34,948	-5.5%	53,214	53,592	0.7%
一般住宅用地	14,662	10,336	-29.5%	13,849	10,833	-21.8%	19,785	15,218	-23.1%
住宅用地以外の宅地	22,170	16,866	-23.9%	23,760	23,136	-2.6%	38,451	42,017	9.3%
農地	308	165	-46.4%	219	127	-42.1%	496	253	-48.9%
山林	17	14	-16.3%	19	16	-18.5%	27	19	-28.4%
雑種地	4,498	3,225	-28.3%	4,645	4,116	-11.4%	7,730	6,811	-11.9%
その他	21	15	-28.9%	10	9	-11.9%	26	17	-34.0%
全体	2,051	1,639	-20.1%	2,023	1,965	-2.9%	4,343	4,525	4.2%

15

1. 第3回あり方研でいただいたご意見

2. ご意見①関連

(1) 土地

(2) 家屋

(3) 償却資産

3. ご意見②関連

・ 特徴的な団体に隣接する団体の動向

4. 全体のまとめ

区分の概要（上段：木造、下段：非木造）

木造区分	概要
専用住宅	専ら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物（いわゆる二世帯住宅も含む）
共同住宅・寄宿舎	（共同住宅）一棟の建物を数個に区分し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するもの （寄宿舎）一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物
併用住宅	一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物
事務所・銀行・店舗	（事務所、銀行）室内において事務及び業務を取り扱うのに適した構造、設備を有する建物 （店舗）専ら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物（いわゆる卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設など）
工場・倉庫	物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物
その他	ホテル、旅館、病院　等

非木造区分	概要
住宅・アパート	専ら居住の用に供することを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物
事務所・店舗・百貨店	（事務所）事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物 （店舗、百貨店）専ら物品の売買又は客への飲食等のサービスを提供することを目的として建築された建物
工場・倉庫・市場	（工場）物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築され、営業上必要な構造施設を有する建物 （倉庫、市場）物品の保管、集積の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造施設を有する建物
その他	病院、ホテル　等

税収の推計

○　人口減少下の団体は、「木造」の増収額が＋569億円。なお、「木造」の増収額569億円のうち、８割以上が個人によるものとなっている。一方、「非木造」は、▲12億円の減収となっている。（※）

○　このうち、家屋増の団体は、「木造」の増収額が＋554億円、さらに「非木造」の増収額が＋478億円であり、結果的に全体増収額は＋1,032億円となっている（家屋減の団体は、「木造」は横ばい、「非木造」の減収額が大きい）。なお、家屋増の団体は、「木造」の増収額の約９割が個人によるものであり、「非木造」は増収額の約８割が法人によるものとなっている。

（※）令和３年度は、新型コロナの影響等を踏まえ、中小事業者等の事業用家屋に係る課税標準額の特例措置が講じられており、法人に係る課税標準額が決定価格と１割程度乖離している。結果的に、法人による増収分が低く抑えられている。

（単位：億円、％）

		人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増(493)		<参考>全団体（1659）		<参考>政令市等（21）	
		H18	H21	H24	H27	H30	R3	対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
								R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
木造		**6,334**	**6,541**	**6,294**	**6,504**	**6,739**	**6,903**	**569**	**9.0%**	**554**	**15.1%**	**1,476**	**15.2%**	**495**	**24.1%**
	個人	6,148	6,344	6,102	6,288	6,485	6,637	489	8.0%	494	13.8%	1,330	14.1%	440	22.0%
	法人	186	198	193	216	254	265	80	42.8%	61	68.0%	146	50.1%	56	92.4%
非木造		**10,042**	**10,654**	**9,866**	**10,018**	**10,314**	**10,030**	**−12**	**−0.1%**	**478**	**7.1%**	**2,418**	**10.3%**	**1,816**	**17.3%**
	個人	3,918	4,132	3,848	3,875	3,898	3,881	−37	−1.0%	95	3.2%	1,223	12.1%	899	19.4%
	法人	6,124	6,521	6,017	6,143	6,416	6,149	25	0.4%	383	10.0%	1,195	8.9%	917	15.7%
合計		**16,376**	**17,195**	**16,160**	**16,522**	**17,054**	**16,932**	**557**	**3.4%**	**1,032**	**9.9%**	**3,894**	**11.7%**	**2,311**	**18.4%**
	個人	10,066	10,476	9,950	10,163	10,383	10,518	452	4.5%	589	9.0%	2,553	13.0%	1,339	20.2%
	法人	6,309	6,719	6,210	6,359	6,670	6,414	105	1.7%	444	11.4%	1,341	9.8%	973	16.5%

（注）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4%を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。

床面積及び決定価格の推移（木造）

○　人口減少下の団体は、床面積全体は＋6.6%（＋171k㎡）。「専用住宅」の増加面積が大きく（＋185k㎡）、住宅の中では、「併用住宅」のみ床面積が減少している。このうち、家屋増の団体も、同様の傾向（家屋減の団体も「専用住宅」は増、「併用住宅」は減）　。

○　決定価格については、人口減少下の団体は、＋4.5兆円であり、このうち「専用住宅」が＋3.3兆円と全体増加額の約７割を占めている。家屋増の団体も同様の傾向（家屋減の団体は「専用住宅」はほぼ横ばい）。

木造	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増(493)		<参考>全団体（1659）		<参考>政令市等（21）	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
							R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
床面積（単位：k㎡、%）														
専用住宅	1,916	1,993	2,014	2,048	2,078	2,101	185	9.7%	130	12.5%	330	12.2%	70	14.4%
共同住宅・寄宿舎	69	76	81	86	94	100	31	44.9%	20	50.0%	44	28.8%	5	6.6%
併用住宅	138	136	132	127	124	121	−18	−12.3%	−9	−13.4%	−31	−16.2%	−12	−26.1%
事務所・銀行・店舗	39	41	41	42	43	44	5	12.8%	3	15.8%	6	11.5%	1	12.5%
工場・倉庫	76	76	74	78	76	75	−1	−1.3%	−1	−6.1%	−4	−4.3%	−3	−30.0%
その他	356	358	349	337	332	325	−30	−8.7%	−14	−10.2%	−38	−9.5%	−3	−13.6%
合計	2,594	2,680	2,690	2,719	2,746	2,765	171	6.6%	129	9.6%	306	8.5%	57	9.0%
決定価格（単位：兆円、%）														
専用住宅	39.3	40.5	38.9	40.2	41.4	42.6	3.3	8.4%	3.2	13.7%	9.0	15.0%	3.1	25.0%
共同住宅・寄宿舎	1.6	1.9	1.9	2.2	2.6	2.9	1.3	81.3%	1.0	111.1%	2.3	63.9%	0.6	42.9%
併用住宅	1.8	1.7	1.6	1.5	1.5	1.5	−0.3	−16.7%	−0.1	−11.1%	−0.5	−19.2%	−0.1	−16.7%
事務所・銀行・店舗	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.9	0.2	28.6%	0.1	25.0%	0.2	20.0%	0.0	0.0%
工場・倉庫	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.4	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.1	25.0%	0.0	0.0%
その他	1.5	1.5	1.5	1.4	1.5	1.5	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
合計	45.2	46.7	45.0	46.5	48.1	49.6	4.5	9.7%	4.1	15.6%	11.1	16.0%	3.7	25.2%

※　法定免税点未満のものを含む。

床面積及び決定価格の推移（非木造）

○　人口減少下の団体は、床面積全体は＋225k㎡（＋12.3%）。このうち「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の増加面積が大半を占めている。このうち、家屋増の団体も同様の傾向（家屋減の団体も「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」は増）。

○　一方、決定価格については、人口減少下の団体は、「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の増加額が＋5.5兆円と、全体増加額の大半を占めている。家屋増の団体も同様の傾向（家屋減の団体は「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」 はほぼ横ばい）。

○　なお、人口減少下の団体は、「工場・倉庫・市場」の決定価格が＋11.0%の増加であるのに対し、家屋増の団体は、＋19.0%の増加と、２倍弱の伸び率となっている。

非木造	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で家屋増(493)		<参考> 全団体（1659）		<参考> 政令市等（21）	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
床面積（単位：k㎡、%）														
住宅・アパート	581	620	636	654	668	679	98	16.9%	82	18.4%	321	21.9%	161	24.8%
事務所・店舗・百貨店	318	337	340	344	348	350	32	10.1%	24	10.8%	84	12.2%	35	11.8%
工場・倉庫・市場	679	716	725	736	756	774	95	14.0%	67	15.7%	135	13.1%	17	8.1%
その他	259	266	261	263	260	260	1	0.4%	0	0.8%	12	3.4%	7	10.0%
合計	1,838	1,938	1,963	1,997	2,031	2,064	225	12.3%	173	14.3%	551	15.6%	220	17.9%
決定価格（単位：兆円、%）														
住宅・アパート	25.8	27.9	26.5	27.4	28.4	29.4	3.6	14.0%	3.5	17.4%	19.6	26.4%	12.5	33.8%
事務所・店舗・百貨店	18.1	19.1	17.6	17.7	18.1	18.3	0.2	1.1%	0.4	3.3%	3.3	6.8%	2.3	8.6%
工場・倉庫・市場	17.2	18.3	16.8	17.1	17.9	19.1	1.9	11.0%	2.0	19.0%	3.4	12.2%	0.7	10.4%
その他	10.8	11.1	9.9	9.6	9.6	9.8	−1.0	−9.3%	−0.1	−1.8%	−0.5	−2.9%	0.5	10.6%
合計	72.0	76.4	70.7	71.8	73.9	76.5	4.7	6.3%	6.0	12.4%	25.8	15.3%	15.9	21.2%

※　法定免税点未満のものを含む。

人口減少下で家屋税収が大きく増加している団体（上位10団体）

○　主な要因については、ホテル、発電所関連の建物、工場、倉庫等の建設が挙げられる。

（単位：人、千円、%）

順位	都道府県	市町村	家屋税収				【参考】固定資産税収		【参考】住基人口		主な要因
					対H18比		対H18比		対H18比		
			H18	R3	R3 増減	R3 増加率	R3 増減	R3 増減率	R3 増減	R3 増減率	
1	北海道	占冠村（しむかっぷむら）	107,375	240,950	133,575	124.4%	184,185	89.8%	−329	−23.2%	R2年度に新型コロナを起因とした減収により、村内リゾート企業に対し固定資産税の徴収猶予（129百万円）を行い、その猶予税額をR3年度滞納繰越分として収納したため。
2	沖縄県	恩納村（おんなそん）	544,749	1,148,102	603,353	110.8%	918,810	124.3%	−21	−0.2%	大型ホテル建設に伴う増。（H20年度～R2年度間で8棟）
3	北海道	倶知安町（くっちゃんちょう）	461,243	896,999	435,756	94.5%	836,188	106.1%	−1,332	−8.5%	H25年頃より、外資系企業によるコンドミニアムやホテルの建設が増えたため。
4	宮崎県	木城町（きじょうちょう）	89,606	155,305	65,699	73.3%	1,491,964	504.1%	−472	−8.5%	H19年からH23年にかけて電力会社の揚水発電所が新規運転開始し、H26年にも変電所が新規運用開始したことによるもの。
5	青森県	大間町（おおまちまち）	77,117	130,840	53,723	69.7%	137,256	118.1%	−1,323	−20.6%	H18年以降に大間原発稼働に伴う電源開発関連の建物（事務所、倉庫）を新設したことによるもの。
6	埼玉県	川島町（かわじままち）	561,562	934,025	372,463	66.3%	577,329	42.7%	−3,686	−16.0%	圏央道川島IC周辺の開発行為が進んだことによるもの。
7	鳥取県	江府町（こうふちょう）	62,696	97,062	34,366	54.8%	−176,727	−25.0%	−1,046	−27.4%	H19年に大手飲料水メーカーが工場を建設したことによるもの。
8	青森県	今別町（いまべつまち）	43,113	66,289	23,176	53.8%	178,304	131.5%	−1,495	−37.5%	H27年に鉄道建設関連法人が駅庁舎等を建設、また H29年に電力会社が変電所を建設したことによるもの。
9	北海道	更別村（さらべつむら）	83,134	124,022	40,888	49.2%	149,037	81.0%	−293	−8.5%	平成22年に農業協同組合の工場や倉庫が建設されたことによるもの。
10	沖縄県	本部町（もとぶちょう）	264,486	392,471	127,985	48.4%	298,176	74.4%	−1,371	−9.5%	H26、H31年にホテル建設。H30年に病院建設。その他、一棟貸しの宿泊施設やアパートの増加によるもの。

小括

○　「木造」及び「非木造」を合わせた税収をみると、人口減少下の団体は、＋557億円の増収。この大半を「木造」が占めており、「非木造」は▲12億円の減収。一方、このうち、家屋増の団体は、「木造」の増収額が＋554億円、「非木造」の増収額が＋478億円であり、結果として、全体で＋1,032億円の増収。

○　「非木造」の床面積及び決定価格の推移をみると、人口減少下の団体、家屋増の団体のいずれも、床面積及び決定価格の合計が増加している点は共通しているが、家屋増の団体は、「木造」では「専用住宅」、「非木造」では「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の決定価格が増加していることが税収増の主な要因と考えられる。

○　さらに、「非木造」の１㎡当たり決定価格（下記参照）をみると、家屋増の団体は、全体では減少しているものの、「住宅・アパート」はほぼ横ばいであり、「工場・倉庫・市場」は＋3.4%と増加している。

○　家屋増の団体は、「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の１㎡当たり決定価格を維持又は上昇しつつ建築面積を増やしており、こうしたことも税収増に寄与したものと考えられる。

【参考】

【非木造】 １㎡当たり 決定価格（円）	人口減少下の団体 (1385)			人口減少下で 家屋増(493)			＜参考＞ 全団体 (1659)		
	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率	H18	R3	伸び率
住宅・アパート	44,364	43,240	−2.5%	45,555	45,232	−0.7%	50,798	52,656	3.7%
事務所・店舗・百貨店	56,984	52,194	−8.4%	57,752	53,783	−6.9%	70,798	67,390	−4.8%
工場・倉庫・市場	25,319	24,689	−2.5%	24,528	25,360	3.4%	27,189	26,966	−0.8%
その他	41,733	37,594	−9.9%	41,369	40,796	−1.4%	49,049	46,019	−6.2%
全体	39,141	37,089	−5.2%	39,829	39,175	−1.6%	47,693	47,566	−0.3%

22

1. 第3回あり方研でいただいたご意見

2. ご意見①関連

(1) 土地

(2) 家屋

(3) 償却資産

3. ご意見②関連

・　特徴的な団体に隣接する団体の動向

4. 全体のまとめ

23

区分の概要（償却資産）

区分	概要
構築物	ガスタンク、ダム、軌道、ドック、広告塔　等
機械及び装置	加工・製造機械、建設機械、タービン、発電機、コンベアー　等
工具、器具及び備品	医療機器（レントゲン等）、ガソリン計量器、理容業用機器、音響機器、パソコン　等
大臣配分	関係市町村が２以上の都道府県に係る船舶、航空機　等
知事配分	関係市町村が１の都道府県のみに係る船舶、航空機　等
その他	船舶、航空機　等

【参考】大臣配分・知事配分について

固定資産税は市町村税のため、本来その価格の決定から賦課徴収に至るまで、当該固定資産が所在する市町村において行うことが原則。しかしながら、

① **船舶や航空機などで、その使用の実態が一市町村内に定置するにとどまらず、複数の市町村にわたるもの**、

② **鉄軌道、発送電施設など2以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもの**

については、都道府県知事又は総務大臣がその価格等を決定してこれを関係市町村に配分し、市町村はその配分を受けた価格等によって固定資産税を賦課徴収することとしている。

税収の推計

○　人口減少下の団体は、全体で＋1,313億円の増収であり、このうち「構築物」が＋379億円、「機械及び装置」が＋992億円と全体増収額に占める割合が大きく、その大半は法人によるものとなっている。

○　このうち、償却増の団体は、全体で＋1,832億円の増収であり、「構築物」、「機械及び装置」が占める割合が大きい点は人口減少下の団体と共通しているが、償却増の団体は、「大臣配分」が占める割合も大きい（償却減の団体は「大臣配分」は減）。また、いずれも増収額の大半が法人によるものとなっている。

（単位：億円、%）

	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で償却増（986）		＜参考＞全団体（1659）		＜参考＞政令市等（21）	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	対H18比 R3増減額	対H18比 R3増減率	対H18比 R3増減額	対H18比 R3増減率	対H18比 R3増減額	対H18比 R3増減率	対H18比 R3増減額	対H18比 R3増減率
構築物	**1,069**	**1,200**	**1,159**	**1,241**	**1,372**	**1,448**	**379**	**35.5%**	**337**	**48.1%**	**826**	**36.3%**	**287**	**32.4%**
個人	34	40	39	43	51	55	21	61.8%	14	58.3%	54	73.0%	17	56.7%
法人	1,035	1,160	1,119	1,197	1,321	1,393	358	34.6%	323	47.8%	772	35.1%	270	31.5%
機械及び装置	**3,127**	**3,556**	**3,126**	**3,199**	**3,834**	**4,119**	**992**	**31.7%**	**1,089**	**50.9%**	**1,107**	**21.6%**	**-31**	**-2.8%**
個人	30	29	28	49	102	118	88	293.3%	75	340.9%	103	245.2%	1	10.0%
法人	3,096	3,527	3,098	3,150	3,732	4,001	905	29.2%	1,015	47.9%	1,005	19.8%	-32	-2.9%
工具、器具及び備品	**916**	**908**	**744**	**777**	**832**	**803**	**-113**	**-12.3%**	**-36**	**-6.2%**	**-272**	**-12.4%**	**-143**	**-14.8%**
個人	16	16	17	18	19	19	3	18.8%	2	18.2%	10	34.5%	5	50.0%
法人	900	892	727	759	813	784	-116	-12.9%	-38	-6.7%	-282	-13.0%	-148	-15.5%
大臣配分	**3,020**	**2,914**	**2,877**	**2,921**	**2,907**	**2,993**	**-27**	**-0.9%**	**349**	**20.8%**	**-131**	**-2.7%**	**-54**	**-4.5%**
個人	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
法人	3,020	2,913	2,877	2,921	2,906	2,992	-28	-0.9%	349	20.8%	-132	-2.7%	-54	-4.5%
知事配分	**155**	**155**	**179**	**192**	**191**	**220**	**65**	**41.9%**	**78**	**89.7%**	**97**	**40.4%**	**28**	**75.7%**
個人	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
法人	155	155	179	192	191	220	65	41.9%	78	89.7%	97	40.4%	28	75.7%
その他	**56**	**59**	**53**	**62**	**71**	**74**	**18**	**32.1%**	**15**	**37.5%**	**32**	**35.2%**	**10**	**38.5%**
個人	5	4	4	4	4	4	-1	-20.0%	-1	-25.0%	-2	-33.3%	0	0.0%
法人	51	55	50	58	66	70	19	37.3%	16	44.4%	34	40.0%	11	44.0%
合計	**8,343**	**8,791**	**8,138**	**8,393**	**9,207**	**9,656**	**1,313**	**15.7%**	**1,832**	**35.1%**	**1,657**	**11.3%**	**98**	**2.3%**
個人	86	90	88	115	177	196	110	127.9%	90	147.5%	164	108.6%	24	48.0%
法人	8,258	8,701	8,051	8,278	9,030	9,461	**1,203**	14.6%	**1,743**	33.8%	1,493	10.2%	74	1.8%

（注１）上記は、概要調書の課税標準額に標準税率1.4%を乗じた推計値であり、実際の決算額とは一致しない。
（注２）地方税法第743条第１項の規定により道府県知事が価格等を決定したもの（大規模償却資産）は含まれない。

償却資産に係る決定価格の推移

○　人口減少下の団体は、全体で＋10.1兆円の増加となっており、このうち「構築物」が＋2.8兆円、「機械及び装置」の増加額が8.4兆円と、全体の増加額に占める割合が大きい。

○　このうち、償却増の団体は、全体で＋14.0兆円の増加となっており、「構築物」、「機械及び装置」の割合が大きい点は人口減少下の団体と共通しているが、さらに「大臣配分」が占める割合も大きくなっている（償却減の団体は「構築物」、「機械及び装置」はほぼ横ばい、「大臣配分」は減）。

（単位：兆円、%）

	人口減少下の団体（1385）								人口減少下で償却増（986）		＜参考＞全団体（1659）		＜参考＞政令市等（21）	
							対H18比		対H18比		対H18比		対H18比	
	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
構築物	7.9	8.8	8.6	9.1	10.0	10.7	2.8	35.4%	2.5	48.1%	6.1	36.5%	2.1	32.3%
機械及び装置	22.8	25.9	22.9	23.8	28.6	31.2	8.4	36.8%	8.8	56.4%	9.5	25.4%	-0.2	-2.4%
工具、器具及び備品	6.6	6.5	5.4	5.6	6.0	5.9	-0.7	-10.6%	-0.1	-2.4%	-1.7	-10.8%	-0.9	-13.0%
大臣配分	24.7	23.3	23.5	23.3	23.8	23.7	-1.0	-4.0%	2.2	15.5%	-2.3	-5.8%	-0.4	-4.1%
知事配分	1.4	1.3	1.5	1.5	1.5	1.8	0.4	28.6%	0.5	62.5%	0.6	27.3%	0.2	66.7%
その他	0.5	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	0.2	40.0%	0.1	25.0%	0.3	37.5%	0.1	50.0%
合計	63.9	66.4	62.3	63.8	70.6	74.0	10.1	15.8%	14.0	34.7%	12.4	11.0%	0.9	2.8%

※　法定免税点未満のものを含む。
※　地方税法第743条第１項の規定により道府県知事が価格等を決定したもの（大規模償却資産）は含まれない。

26

人口減少下で償却資産税収が大きく増加している団体（上位10団体）

○　主な要因については、ダム建設のほか、バイオマス発電、太陽光発電、風力発電といった再生可能エネルギー関連の設備の増加が多く挙げられた。

（単位：人、千円、%）

順位	都道府県	市町村	償却税収				【参考】固定資産税収		【参考】住基人口		主な要因
					対H18比		対H18比		対H18比		
			H18	R3	R3増減	R3増加率	R3増減	R3増減率	R3増減	R3増減率	
1	北海道	京極町（きょうごくちょう）	49,906	1,439,422	1,389,516	2784.3%	1,359,224	861.7%	-599	-17.3%	H27年の電力会社によるダム建設によるもの。
2	岩手県	軽米町（かるまいまち）	57,504	572,536	515,032	895.6%	517,142	149.3%	-2,801	-24.4%	・H28年に鶏肉製品生産・販売等会社がバイオマス発電関連の設備を設置したことによるもの。 ・R元年に電力会社が太陽光発電関連の設備を設置したことによるもの。
3	宮崎県	木城町（きじょうちょう）	161,505	1,583,118	1,421,613	880.2%	1,491,964	504.1%	-472	-8.5%	H19年に電力会社が揚水発電所を建設し、H26年にも変電所を新設したことによるもの。
4	青森県	七戸町（しちのへまち）	148,642	1,172,022	1,023,380	688.5%	1,028,096	168.1%	-3,867	-20.4%	H29年以降、太陽光発電設備が設置されたことによるもの。
5	三重県	度会町（わたらいちょう）	40,143	227,497	187,354	466.7%	181,686	66.2%	-1,366	-14.7%	H29年、H31年に風力発電事業会社が風力発電関連の設備を設置したことによるもの。
6	青森県	西目屋村（にしめやむら）	7,886	44,515	36,629	464.5%	30,701	78.3%	-372	-21.9%	H28年の電力会社によるダム建設によるもの。
7	青森県	大間町（おおままち）	19,097	107,497	88,400	462.9%	137,256	118.1%	-1,323	-20.6%	H28年に電力会社が風力発電設備を設置したことによるもの。
8	熊本県	玉東町（ぎょくとうまち）	29,718	166,792	137,074	461.2%	153,091	88.5%	-544	-9.4%	H23年に鉄道会社の変電所等の建設により構築物が増加したことによるもの。
9	青森県	六戸町（ろくのへまち）	75,416	420,024	344,608	456.9%	272,115	51.6%	-60	-0.5%	H29年に太陽光発電設備が設置されたことによるもの。
10	高知県	大月町（おおつきちょう）	27,869	137,872	110,003	394.7%	97,177	67.6%	-2,057	-30.1%	大手電力会社により、H29年に風車が建設されたことによるもの。

27

○　税収についてみると、人口減少下の団体は、全体で＋1,313億円の増収であり、その多くは「構築物」、「機械及び装置」によるものとなっている。このうち、償却増の団体は、全体で＋1,832億円の増収であり、「構築物」、「機械及び装置」が占める割合が大きい点は共通しているが、さらに、「大臣配分」も＋349億円（＋20.8%）と大きく増加している。

○　「大臣配分」の決定価格についてみても、人口減少下の団体は、▲1.0兆円（▲4.0%）であるのに対し、償却増の団体は、＋2.2兆円（＋15.5%）と、１割以上増加している（償却減の団体は「大臣配分」は減）。

○　このため、償却増の団体は、「構築物」、「機械及び装置」に加え、発送電施設等の「大臣配分」（関係市町村が２以上の都道府県に係る資産等）の決定価格等の増加が、税収増に寄与している大きな要因と考えられる。

28

1. 第3回あり方研でいただいたご意見

2. ご意見①関連
(1) 土地
(2) 家屋
(3) 償却資産

3. ご意見②関連
・ 特徴的な団体に隣接する団体の動向

4. 全体のまとめ

29

第３回あり方研でいただいたご意見（ご意見②）

ご意見②

○　特徴的な団体に隣接する団体の状況について分析してはどうか。（特徴的な団体の人口が減少していたとしても、隣接する団体と比較すれば、相対的に人口減少はしていないという可能性はないか。）

↓

○　外形上、②－Ｆの団体（※）の人口が減少していても、隣接する団体の人口が、より多く減少していれば、隣接する団体から人口を奪っているという見方もあり得ることから、隣接する団体の人口等の動向についても注意深く検証が必要。

（※）人口：減、土地：減、家屋：増、償却：減

↓

○　上記のご意見を踏まえ、②－Ｆの団体とそれに隣接する団体の人口の動向を比較し、②－Ｆの団体の人口が相対的にみてどのような状況にあるか（隣接する団体の人口を奪っているか）について検証を行った。

○　併せて、②－Ｆの団体が、隣接する団体と比較し、異常に大きく税収を増加させている等の状況にあるかについても検証を行った。

30

②－Ｆの団体一覧（人口減少率が高い順）

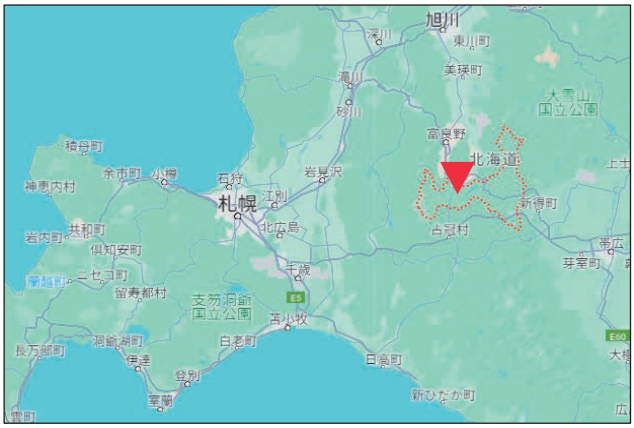
第3回あり方研資料を一部加工

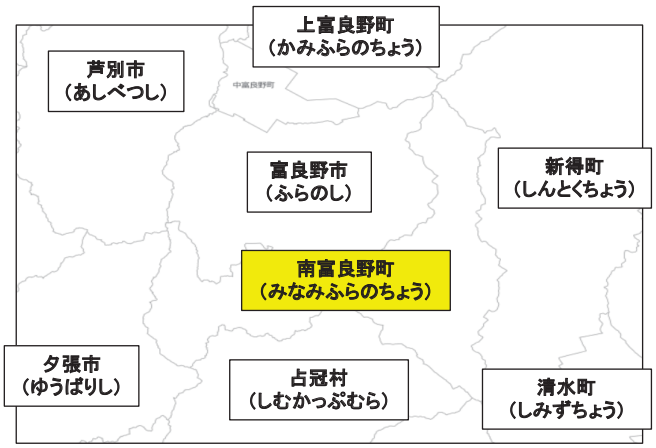
○　前回あり方研資料でご紹介した南富良野町、愛川町、尼崎市に加え、比較的人口規模の大きい犬山市、浜松市、神戸市に隣接する団体の動向について確認。

都道府県名	市区町村名	R3住基人口（人）	H18⇒R3 住基人口	H18⇒R3 土地税収	H18⇒R3 家屋税収	H18⇒R3 償却税収	H18⇒R3 固定税収
北海道	南富良野町	2,368	-20.6%	-0.0%	20.6%	-1.4%	5.4%
香川県	綾川町	23,448	-11.1%	-2.2%	14.3%	-2.8%	4.2%
神奈川県	愛川町	37,024	-10.6%	-10.8%	31.5%	-3.1%	6.0%
山形県	三川町	7,342	-6.5%	-3.5%	11.4%	-1.2%	4.4%
大阪府	寝屋川市	227,305	-6.2%	-10.5%	17.2%	-1.1%	2.0%
埼玉県	蓮田市	60,868	-4.8%	-6.8%	10.1%	-2.8%	0.5%
奈良県	橿原市	120,309	-3.4%	-5.2%	12.1%	-8.0%	1.4%
愛知県	犬山市	70,932	-3.0%	-6.9%	11.3%	-4.1%	0.5%
大阪府	交野市	77,020	-1.9%	-0.9%	11.8%	-0.9%	4.5%
兵庫県	尼崎市	450,855	-1.9%	-5.6%	26.4%	-4.4%	5.9%
神奈川県	平塚市	251,479	-1.9%	-7.4%	17.0%	-11.3%	0.0%
岐阜県	羽島市	66,178	-1.7%	-6.7%	12.8%	-13.1%	0.2%
静岡県	浜松市	774,416	-1.6%	-5.1%	11.5%	-5.7%	1.7%
兵庫県	神戸市	1,478,386	-1.4%	-3.9%	14.9%	-1.8%	5.2%
埼玉県	鶴ヶ島市	68,461	-0.8%	-1.3%	9.9%	-15.8%	0.7%
埼玉県	桶川市	74,351	-0.2%	-4.6%	15.8%	-15.1%	2.3%

31

北海道　南富良野町





	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	2,984人	0.1億円	0.3億円	0.7億円
R3	2,368人 （▲20.6%）	0.1億円 （0.0%）	0.4億円 （＋33.3%）	0.7億円 （0.0%）

H21年中に農協との大手菓子メーカーの業務提携により、工場2棟、倉庫1棟、簡易附属家2棟が新築され、これらがR3まで現存し課税されている。

※1　端数処理により、表中に記載している税収に係る数値は、第３回資料とは一致しない（次ページ以降についても同じ）。
※2　地図については、Googleマップ及び国土地理院地図を元に作成（次ページ以降についても同じ）。

北海道　南富良野町

○　南富良野町の人口は、約２割の減少。隣接団体は、いずれも人口が減少しており、富良野市、清水町、新得町、上富良野町の人口減少は２割未満と、南富良野町よりも低い。

○　家屋税収は、南富良野町は約３割の増加。隣接団体は、夕張市、占冠村、清水町も家屋税収が増加しており、占冠村の家屋税収の増加率は２倍以上（＋118.2%）と、南富良野町よりも大きい。

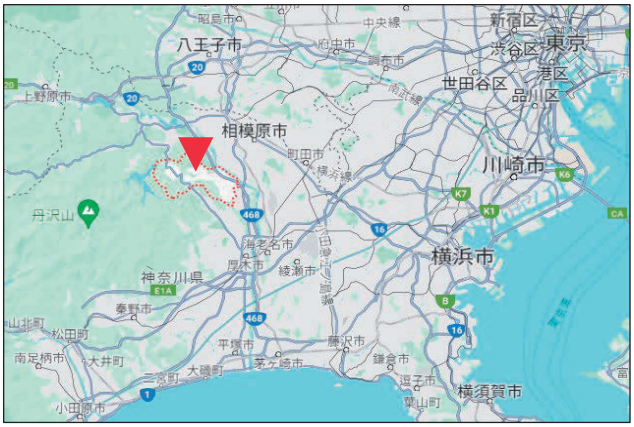
○　南富良野町よりも人口減少率が低い団体もあり、南富良野町が、隣接団体から人口を奪っている状況は確認できない。また、家屋税収は、南富良野町以外でも増加しており、南富良野町が隣接団体から税収を奪っている状況は確認できない。

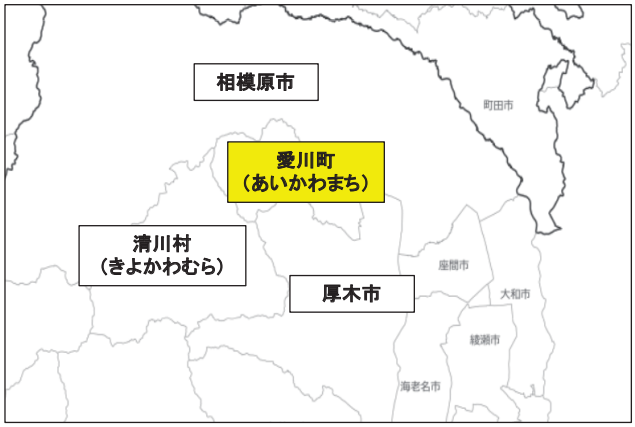
（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口		対H18比		固定資産税収		対H18比							
										土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3増減	R3増減率	H18	R3	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
北海道	南富良野町（みなみふらのちょう）	2,984	2,368	−616	−20.6%	1.1	1.2	0.1	9.1%	0.0	0.0%	0.1	33.3%	0.0	0.0%
北海道	富良野市（ふらのし）	25,297	20,814	−4,483	−17.7%	9.8	9.6	−0.2	−2.0%	0.1	4.5%	−0.6	−10.2%	0.3	17.6%
北海道	芦別市（あしべつし）	19,069	12,757	−6,312	−33.1%	7.9	5.7	−2.2	−27.8%	−0.4	−40.0%	−0.6	−18.8%	−1.2	−32.4%
北海道	夕張市（ゆうばりし）	13,268	7,381	−5,887	−44.4%	3.0	3.0	0.0	0.0%	−0.1	−33.3%	0.3	18.8%	−0.2	−18.2%
北海道	占冠村（しむかっぷむら）	1,421	1,092	−329	−23.2%	2.1	3.9	1.8	85.7%	0.0	0.0%	1.3	118.2%	0.5	55.6%
北海道	清水町（しみずちょう）	10,716	9,142	−1,574	−14.7%	6.0	6.9	0.9	15.0%	−0.2	−20.0%	0.3	11.1%	0.8	33.3%
北海道	新得町（しんとくちょう）	7,132	5,801	−1,331	−18.7%	5.7	5.9	0.2	3.5%	0.0	0.0%	−0.3	−15.8%	0.4	11.8%
北海道	上富良野町（かみふらのちょう）	12,408	10,438	−1,970	−15.9%	3.8	3.7	−0.1	−2.6%	−0.1	−11.1%	−0.1	−4.5%	0.1	14.3%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

神奈川県　愛川町





	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	41,397人	15.3億円	12.9億円	8.0億円
R3	37,024人 （▲10.6%）	13.6億円 （▲11.1%）	17.0億円 （＋31.8%）	7.7億円 （▲3.8%）

H25～R2の間、町東部の中津工業団地に大規模物流施設や工場等が新築された。

神奈川県　愛川町

○　愛川町の人口は、約１割の減少。隣接団体は、相模原市のみ人口が増加し、清川村、厚木市は人口が減少しているが、清川村の人口減少率は、愛川町と同程度であり、厚木市は微減にとどまっている。

○　家屋税収は、愛川町が＋31.8%と、増加率は最も大きいが、家屋税収が減少しているのは清川村のみであり、相模原市、厚木市は家屋税収が増加している。

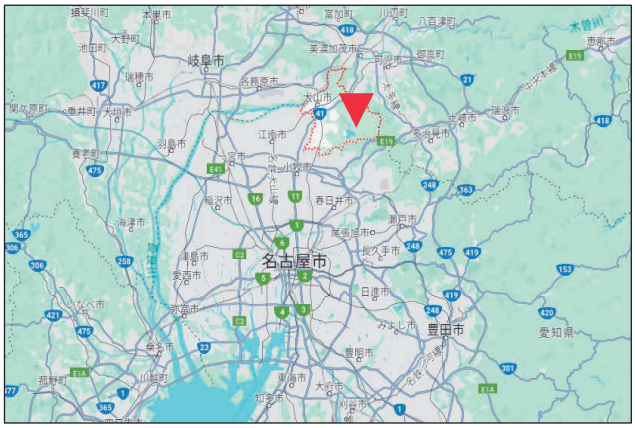
○　人口が増加している団体や人口減少が微減にとどまっている団体もあり、愛川町が隣接団体から人口を奪っている状況は確認できない。また、愛川町の家屋税収の増加率は隣接団体よりも大きいが、家屋税収が減少している団体は１団体のみであり、愛川町が隣接団体から税収を奪っているとまでは言えないか。

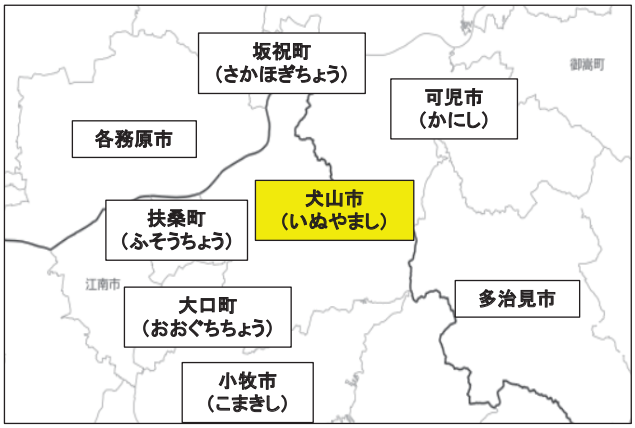
（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口		対H18比		固定資産税収		対H18比							
										土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3 増減	R3 増減率	H18	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
神奈川県	愛川町（あいかわまち）	41,397	37,024	-4,373	-10.6%	36.2	38.4	2.2	6.1%	-1.7	-11.1%	4.1	31.8%	-0.3	-3.8%
神奈川県	相模原市	652,768	702,672	49,904	7.6%	418.4	445.1	26.7	6.4%	-1.1	-0.6%	29.3	18.5%	-1.6	-2.4%
神奈川県	清川村（きよかわむら）	3,315	2,865	-450	-13.6%	2.1	1.7	-0.4	-19.0%	-0.2	-25.0%	-0.2	-22.2%	-0.2	-40.0%
神奈川県	厚木市	217,581	216,010	-1,571	-0.7%	209.1	198.7	-10.4	-5.0%	-9.4	-10.7%	5.7	7.1%	-6.7	-16.3%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

愛知県　犬山市





	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	73,122人	21.1億円	19.3億円	11.3億円
R3	70,932人 （▲3.0%）	19.7億円 （▲6.6%）	21.4億円 （＋10.9%）	10.8億円 （▲4.4%）

H18年以降、四季の丘一丁目～七丁目、もえぎヶ丘一丁目～三丁目などの地域において、新築家屋が増加した。

愛知県　犬山市

○　犬山市の人口は▲3.0%と微減。隣接団体は、扶桑町、大口町は増加し、他は人口が減少しているが、小牧市、可児市、各務原市の人口減少率は、犬山市よりも小さい。

○　家屋税収は、犬山市が約１割の増加。隣接団体は、いずれも家屋税収が増加しており、扶桑町、大口町、小牧市、可児市、各務原市の増加率は犬山市よりも大きい。

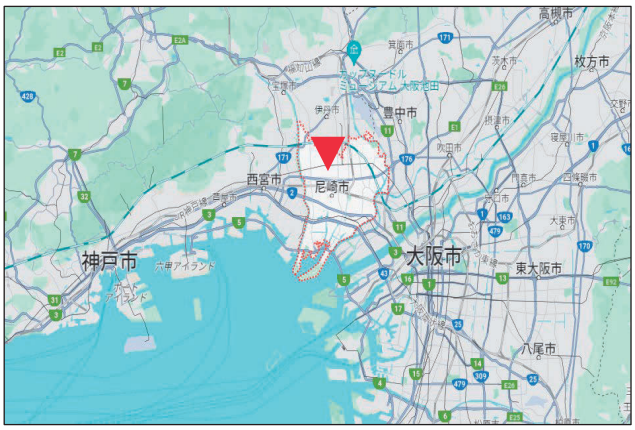
○　扶桑町、大口町の人口は増加していること、また、人口が減少している団体をみると、犬山市の人口減少率が特別に低いわけではないことから、犬山市が隣接団体から人口を奪っている状況は確認できない。また、家屋税収は全ての団体で増加しており、犬山市の家屋税収の増加率が特別に高いわけでもないことから、犬山市が隣接団体から税収を奪っている状況は確認できない。

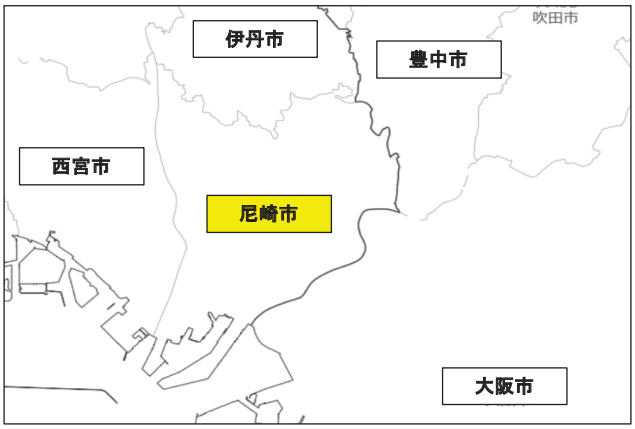
（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口		対H18比		固定資産税収		対H18比							
										土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3 増減	R3 増減率	H18	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
愛知県	犬山市（いぬやまし）	73,122	70,932	−2,190	−3.0%	51.7	51.9	0.2	0.4%	−1.4	−6.6%	2.1	10.9%	−0.5	−4.4%
愛知県	扶桑町（ふそうちょう）	32,778	34,378	1,600	4.9%	16.8	19.5	2.7	16.1%	0.8	10.5%	1.7	24.6%	0.2	8.7%
愛知県	大口町（おおぐちちょう）	21,275	23,658	2,383	11.2%	25.2	30.7	5.5	21.8%	1.6	17.6%	3.1	32.3%	1.0	15.6%
愛知県	小牧市（こまきし）	143,242	142,340	−902	−0.6%	136.8	156.1	19.3	14.1%	3.6	6.2%	9.3	18.7%	6.5	22.4%
岐阜県	多治見市	116,170	107,273	−8,897	−7.7%	55.2	57.3	2.1	3.8%	−2.6	−11.2%	1.2	4.8%	3.5	51.5%
岐阜県	可児市（かにし）	95,155	93,716	−1,439	−1.5%	60.0	62.6	2.6	4.3%	−3.6	−16.8%	3.2	12.6%	3.0	22.6%
岐阜県	坂祝町（さかほぎちょう）	8,035	7,620	−415	−5.2%	5.3	5.4	0.1	1.9%	−0.1	−5.6%	0.0	0.0%	0.1	7.7%
岐阜県	各務原市	145,190	143,645	−1,545	−1.1%	86.3	97.7	11.4	13.2%	−2.1	−5.6%	7.8	23.4%	5.9	38.3%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

兵庫県　尼崎市





	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	459,568人	155.5億円	113.1億円	52.3億円
R3	450,855人 （▲1.9%）	146.8億円 （▲5.6%）	142.9億円 （＋26.3%）	50.0億円 （▲4.4%）

・駅チカの分譲マンションが毎年のように建設されており、床面積と価格が逓増。
・R2年に外資系の物流不動産開発業者による超大型物流倉庫（約36万㎡）が竣工。

兵庫県　尼崎市

○　人口についてみると、隣接する団体は、いずれも人口が増加しており、人口が減少しているのは尼崎市のみとなっている。

○　家屋税収は、尼崎市を含めて全ての団体で増加しており、伊丹市、豊中市の増加率は、尼崎市と同程度となっている。

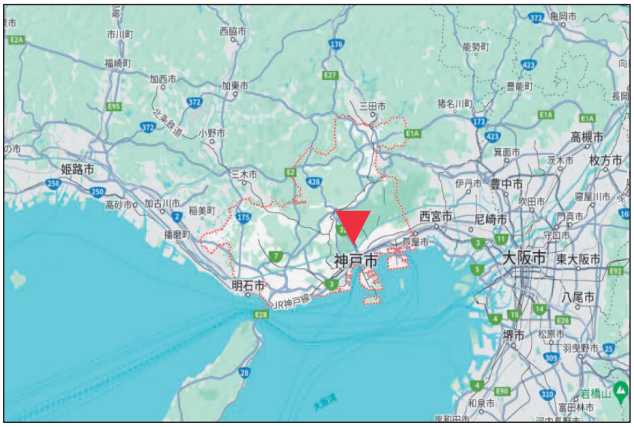
○　人口が減少してるのは尼崎市のみであることから、尼崎市が隣接団体から人口を奪っている状況は確認できない。また、家屋税収は全ての団体で増加し、尼崎市と同程度に家屋税収が増加している団体もあることから、尼崎市が隣接団体から税収を奪っている状況は確認できない。

（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口		対H18比		固定資産税収		対H18比							
										土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3 増減	R3 増減率	H18	R3	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率	R3 増減額	R3 増減率
兵庫県	尼崎市	459,568	450,855	−8,713	−1.9%	320.9	339.7	18.8	5.9%	−8.7	−5.6%	29.8	26.3%	−2.3	−4.4%
兵庫県	伊丹市	192,680	200,338	7,658	4.0%	123.4	135.0	11.6	9.4%	3.3	5.9%	10.7	24.5%	−2.4	−9.9%
兵庫県	西宮市	456,951	477,013	20,062	4.4%	295.6	324.5	28.9	9.8%	7.3	5.3%	22.0	17.1%	−0.3	−1.0%
大阪府	大阪市	2,506,456	2,595,840	89,384	3.6%	2,621.9	3,024.5	402.6	15.4%	145.6	14.0%	208.4	17.1%	48.6	13.4%
大阪府	豊中市	388,115	403,357	15,242	3.9%	223.6	252.8	29.2	13.1%	4.3	4.4%	25.6	25.8%	−0.7	−2.6%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

兵庫県　神戸市



	住基人口	土地	家屋	償却資産
H18	1,498,805人	394.6億円	494.3億円	178.7億円
R3	1,478,386人 （▲1.4%）	379.4億円 （▲3.9%）	568.0億円 （＋14.9%）	175.6億円 （▲1.7%）

・企業進出による新築増
　→好調な物流業など、産業集積地に物流倉庫などの立地促進、家屋の新築増
・再開発、プロジェクトの推進
　→①都心三宮再整備事業（市役所新庁舎ほか、駅前民間商業ビルなどの建替え等）、新港突堤西地区再開発などの大規模建設プロジェクト、②主要駅周辺の駅舎、駅前空間などの再整備、駅前地区再整備事業などが進展

※住宅の延床面積増・世帯数増も固定資産税（家屋）増の一因として寄与している可能性
　→ファミリー向けマンションの新築（東灘区、灘区、中央区）　若年者対象のワンルームマンションの新築（中央区）など

兵庫県　神戸市

○　神戸市の人口は、▲1.4%と微減。隣接団体は、明石市、芦屋市、西宮市、宝塚市では人口が増加している。
○　家屋税収は、神戸市は＋14.9%の増加となっているが、明石市、芦屋市、西宮市の増加率は神戸市より大きい。

○　人口は、明石市等の４団体で増加していることから、神戸市が隣接団体から人口を奪っている状況は確認できない。また、家屋税収は、神戸市よりも増加率が高い団体もあることから、神戸市が隣接団体から税収を奪っている状況は確認できない。

（単位：人、億円、%）

都道府県	市町村	住基人口		対H18比		固定資産税収		対H18比							
										土地		家屋		償却	
		H18	R3	R3増減	R3増減率	H18	R3	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率	R3増減額	R3増減率
兵庫県	神戸市	1,498,805	1,478,386	−20,419	−1.4%	1,067.7	1,123.0	55.3	5.2%	−15.2	−3.9%	73.7	14.9%	−3.1	−1.7%
兵庫県	三木市（みきし）	83,993	74,609	−9,384	−11.2%	54.5	52.7	−1.8	−3.3%	−5.2	−22.7%	0.2	0.9%	3.2	32.7%
兵庫県	稲美町（いなみちょう）	32,418	30,335	−2,083	−6.4%	20.0	19.9	−0.1	−0.5%	−0.7	−9.0%	−0.3	−3.7%	1.0	25.0%
兵庫県	明石市	292,032	300,877	8,845	3.0%	156.6	170.8	14.2	9.1%	−2.8	−4.5%	12.6	18.7%	4.3	15.9%
兵庫県	芦屋市	90,885	94,001	3,116	3.4%	63.9	75.4	11.5	18.0%	4.6	17.0%	6.0	18.3%	0.8	18.6%
兵庫県	西宮市	456,951	477,013	20,062	4.4%	295.6	324.5	28.9	9.8%	7.3	5.3%	22.0	17.1%	−0.3	−1.0%
兵庫県	宝塚市	222,637	230,401	7,764	3.5%	133.6	134.0	0.4	0.3%	−6.0	−9.2%	7.6	13.7%	−1.1	−8.5%
兵庫県	三田市（さんだし）	112,578	109,655	−2,923	−2.6%	70.9	73.3	2.4	3.4%	−5.1	−20.8%	1.9	5.5%	5.5	45.5%

（注）端数処理により、合計と内訳が一致しない場合がある。

1. 第3回あり方研でいただいたご意見

2. ご意見①関連
(1) 土地
(2) 家屋
(3) 償却資産

3. ご意見②関連
・ 特徴的な団体に隣接する団体の動向

4. 全体のまとめ

42

全体のまとめ

○ 人口減少下においても土地、家屋、償却資産の各税収を伸ばしている団体は一定程度存在していることから、人口が減るからといって、直ちに固定資産税収の減少につながるものではないことが確認できた。

○ 人口減少下において税収を伸ばした団体の全体的な特徴は以下の通りである。

・ 土地については、宅地開発による宅地面積の増加、宅地需要や観光需要による地価の上昇。

・ 家屋については、「木造」の「専用住宅」の価格の増加、「非木造」の「住宅・アパート」、「工場・倉庫・市場」の価格の増加。特に、「非木造」の住宅や工場等の建築が税収増に寄与。

・ 償却資産については、発送電施設等の「大臣配分資産」（関係市町村が２以上の都道府県にわたる資産や、全体を一の固定資産として評価しなければならない資産）の価格の増加。

○ 今後も、引き続き人口減少は見込まれるが、固定資産税収については、上記の各資産の決定価格を伸ばすことが税収の増加に寄与するものと考えられる。

○ なお、人口減少下でも家屋税収が増加しているといった特徴的な団体の隣接団体の人口、税収の動向について確認したところ、地域によって人口等の動向は様々であり、特定の団体が、隣接団体から人口等を奪っているといった事実は今回把握したデータからは確認できなかった。

43

資料４

固定資産評価審査委員会事務の共同化について

鳥取中部ふるさと広域連合

１　鳥取中部ふるさと広域連合の概要

・発足年月日　平成１０年４月１日

・発足の背景

鳥取県中部地区の倉吉市、羽合町、泊村、東郷町、三朝町、関金町、北条町、大栄町、東伯町及び赤碕町の１市８町１村では、平成10年３月31日をもって従来の一部事務組合「中部広域行政管理組合」を解散し、平成10年４月１日、「鳥取中部ふるさと広域連合」を設置して、し尿処理、ごみ処理、広域消防等の従来組合で実施していた８事務に、新たな事務として滞納整理事務、固定資産評価審査事務、休日急患診療所及び病院群輪番制病院運営に関する事務の３事務に鳥取県から権限委譲を受けた消防に係る２事務を加え広域連合をスタートさせた。

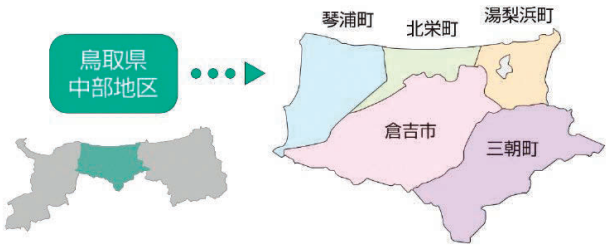
◇権限委譲を受けた全国初の広域連合

◇税の滞納整理を担う全国初の広域連合

1

構成市町の状況

	面積（令和２年版県勢要覧）	人口（令和２年国勢調査）
倉吉市	272.06㎢	46,485人
湯梨浜町	77.94㎢	16,050人
三朝町	233.52㎢	6,060人
北栄町	56.94㎢	14,228人
琴浦町	139.97㎢	16,365人
合 計	780.43㎢	99,193人



2

実施事務の内容

1　広域観光、広域文化、広域産業等の振興及び広域情報化の促進に関する事務
2　ごみ処理施設の設置及び管理に関する事務
3　し尿処理施設の設置及び管理に関する事務
4　火葬施設の設置及び管理に関する事務（琴浦町を除く。）
5　消防（消防団事務を除く。）及び救急に関する事務
6　交通災害共済事業に関する事務
7　固定資産評価審査に関する事務
8　滞納整理に関する事務
9　休日急患診療所の運営及び病院群輪番制病院の運営に関する事務
10　介護保険及び障害者総合支援に関する事務のうち審査及び判定に関する事務
11　消費者安全法（平成21年法律第50号）第8条第2項第1号及び第2号の規定に基づく消費生活相談等の事務並びにこれらの事務に附帯する事務に関すること。
12　鳥取県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成11年鳥取県条例第35号）により広域連合が処理することとされた次に掲げる事務
　ア　火薬類の譲渡、譲受又は消費等の許可等に関する事務
　イ　液化石油ガス設備工事の届出の受理等に関する事務

3

鳥取中部ふるさと広域連合の機構

■議会
◇議員数　15人（倉吉市7人、湯梨浜町2人、三朝町2人、北栄町2人、琴浦町2人）
◇常任委員会（各委員会とも5人の議員により構成）
·総務委員会　·消防委員会　·環境福祉委員会
◇議会運営委員会　6人

■広域連合長及び副広域連合長
◇広域連合長　1人（構成市町長のうちから投票により選出）
◇副広域連合長　4人（うち代表副広域連合長1人を副広域連合長で互選）
◇選任副広域連合長　1人（構成副市町長のうちから、議会の同意を得て、広域連合長が選任する。）

■選挙管理委員会　4人（委員長、委員3人）

■監査委員　3人（識見を有する者2人、広域連合議会議員1人）

■固定資産評価審査委員会　6人（弁護士1人、司法書士1人、不動産鑑定士2人、公認会計士1人、税理士1人）

■職員数（令和5年4月1日現在）
◇事務局　職員 26人（うち町からの派遣職員1人）　再任用職員2人　会計年度任用職員5人　計 33人
◇消防局　職員149人　再任用職員1人　計 150人

4

2　固定資産評価審査委員会事務の共同化について

共同化の背景

○地方分権への対応
地方分権に伴い、財政的基盤の弱い市町村において事務量増加への対応等が困難。

平成９年４月　広域連合設置準備及び新規共同処理事務の検討

★固定資産評価審査事務の共同化★
- **各自治体に委員会の設置が義務付けられており、審査案件がほとんどない自治体であっても、委員の人件費や事務局の運営経費が必要。**
- **地方税法改正により平成9年度から複数の自治体が共同で委員会を設置可能。**

⇒共同化により委員の人件費や事務局の運営経費の削減を図ることが可能
※固定資産評価審査事務を新規共同処理事務として決定

平成１０年４月　鳥取中部ふるさと広域連合設立

5

処理件数の推移

	平成12年度（基準年度）	平成13年度	平成14年度	平成15年度（基準年度）	平成16年度	平成17年度	平成18年度（基準年度）	平成19年度	平成20年度	平成21年度（基準年度）	平成22年度	平成23年度
土地	2	1		2	1		1			2	1	
家屋	2	1		3						1		
計	4	2	0	5	1	0	1	0	0	3	1	0

	平成24年度（基準年度）	平成25年度	平成26年度	平成27年度（基準年度）	平成28年度	平成29年度	平成30年度（基準年度）	令和元年度	令和2年度	令和3年度（基準年度）	令和4年度	合計
土地	6			3			1			1		21
家屋	1			2								10
計	7	0	0	5	0	0	1	0	0	1	0	31

6

共同化のメリット

・共同設置による委員の人件費（委員数）、事務局の運営費削減

構成市町村に設置されていた固定資産評価審査委員会を広域連合へ集約することで、圏域内における委員数を削減。

・委員会の高度化（専門性の向上）

不動産鑑定評価理論、法理論及び税法理論に精通した学識経験者から委員を選任し、専門知識を備える委員を確保することにより、高度で公平・効率的な審査を行うことができる。

課題

・申出を行う場所が遠方になることによる住民サービスの低下

7

資料５

家屋評価の共同化について
～鳥取県～

令和５年８月３日

鳥取県 政策戦略本部 税務課

①家屋評価事務共同化の検討前の状況と課題

★専門性の確保

評価は専門知識が必要だが、職員数の削減・ベテラン職員の不足・異動サイクルの短期化等により、技術習熟・伝達が困難になってきている。

★公平性及び納税者への説明責任の確保

全国統一の基準に基づき、評価の公平性を図る必要があるが、団体間の評価の均衡に苦慮している。

例えば、チェーン店舗や大手メーカーの住宅など構造や面積等が類似する家屋が多数広域的に建築され、それを評価した団体間で評価額が異なる場合の、高精度で詳細な説明が求められる。

②県内における家屋評価事務共同化の経緯

◆県内各地区での経緯

○西部地区

【H19年度】当県西部地区の全町村において、西部町村会が事務局となり協定を締結して相互評価を実施

【H29年度】米子市と西部県税事務所で協定を締結し共同化開始

○**中部地区**→以降で紹介するのは当地区の事例

【H28年度】当県中部地区の市町において、中部ふるさと広域連合への集約に向け検討したが、10月の中部地震で中断。

【H29年度】検討再開も同広域連合での共同化は見送り。別の形での共同化を継続検討。

【H30年度】市町との意見交換等を実施。
毎年度（新年度）の各市町の体制等により、効率的な方法で共同実施すること、事務局を中部県税事務所として、平成31年度から共同実施に取組むことについて、全市町担当課の了解を得た。

【H31年度】中部地区市町で協定を締結し共同化開始

○東部地区

【H31年度】 東部地区の全市町と東部県税事務所で協定を締結し共同化開始

2

③家屋評価事務共同化の目的

◆共同化の目的

中部管内の市町及び中部県税事務所の家屋評価担当職員が連携して、木造家屋及び非木造家屋の評価業務（現地調査・評価計算）を共同で実施する恒常的な仕組みを構築し、次の事を目的とする。

○家屋評価担当職員の評価技術の継承と専門性の向上
○評価の均衡化
○木造（市町）と非木造（県）の評価方法の双方理解
○相互連携による評価事務の効率化
○ノウハウの蓄積、情報共有、連携体制の充実
○納税者への説明責任の高次化
○審査請求や訴訟等への対応能力向上（H10.4から共同化）

3

④広域連合による共同化の課題

中部ふるさと広域連合での家屋評価の共同化の見送りとなった主な原因

① 町では税務職員が複数の業務を担当しており、評価事務だけでは1人役に満たない、また、確定申告等の業務集中時には職員総出の対応が必要なため職員を派遣するのが困難。

② 役場内に評価内容を理解できる職員がいなくなるため納税者への説明に苦慮する。

③ 評価と合わせて行っている土地・家屋の現況調査を別にする必要がある。

④ 現状で実施できている評価事務に対する連合への負担金が実績に見合うか疑問

4

⑤課題を克服するには

〈克服の内容〉

- 職員派遣なし
- 負担金なし

→相互併任による共同化を提案

5

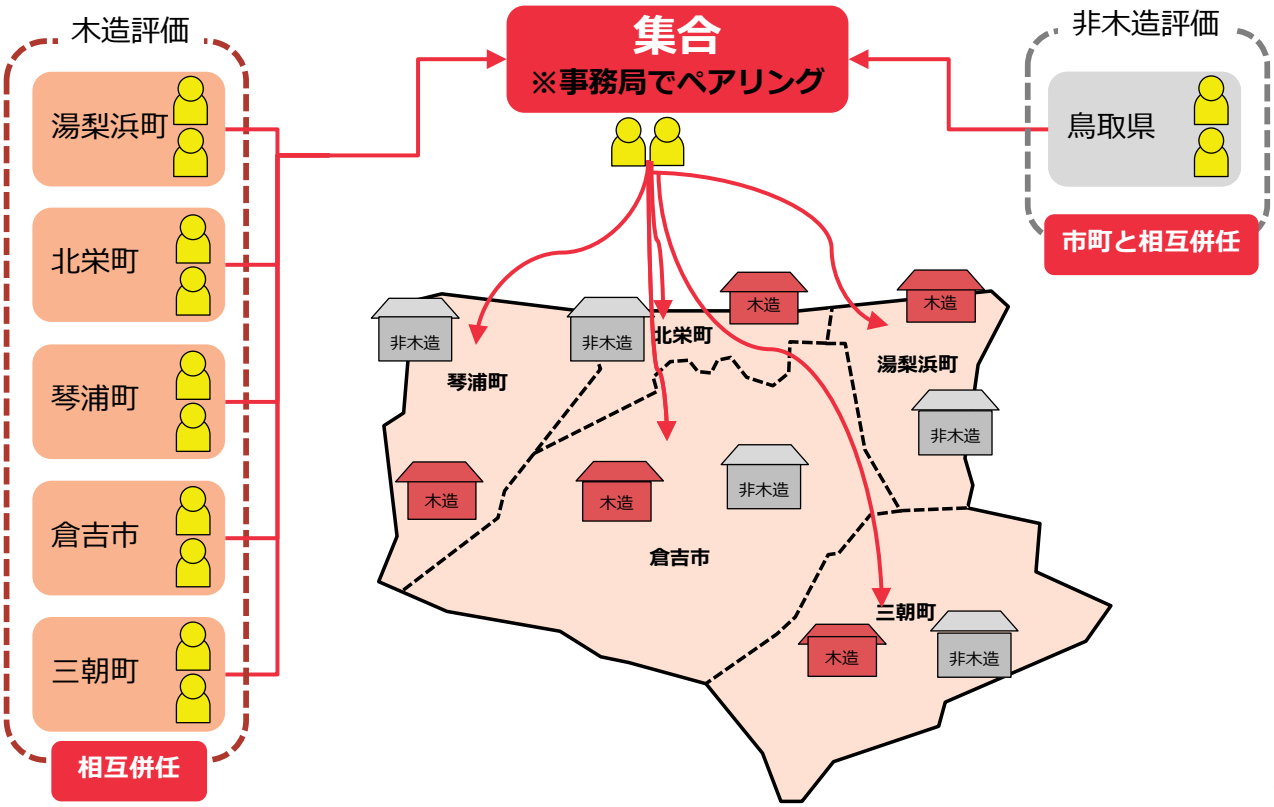
⑥相互併任による共同化の概要

◆実施体制・方法等

	項目	説　明	
1	**事務局の設置**	・事務局を**中部県税事務所**に置く。 ・事務局は、毎年度４月～５月、各市町の評価体制、共同実施希望件数等を照会し、**家屋評価共同実施計画**を作成する。 ※概ね６月～１０月頃評価実施、原則５市町及び中部県税事務所が必ず１回以上ペアを組むよう、市町の体制、希望回数を考慮しながら調整する。	
2	**職員の身分**	・中部各市町担当職員は、相互に各市町の木造家屋の評価を共同実施するため、**相互併任**とする。 ・中部県税事務所担当職員と中部市町担当職員は、各市町の木造家屋及び非木造家屋の評価を相互に共同実施するため、**相互併任**とする。 ※県及び５市町で協定締結の上、協定に基づき担当職員へ併任発令。	
3	**共同実施の方法**	**評価棟数**	年間評価対象家屋の全てを共同で評価するのではなく、共同化の目的を達成するのに必要な**一定程度の評価棟数を抽出**して共同で評価する。
		現地調査	評価家屋の所在市町担当職員が主査となり、評価物件を選定の上、副査との日程調整を行う。
		評価計算	現地調査後、主査となる市町庁舎において、その市町のシステムで評価計算し、結果確認まで実施する。
		チェック	評価業務を共同実施する中で、疑問点などについて議論・共有し、課題等を情報共有する。
4	**振り返り・まとめ**	中部地区地方税務協議会（二税協）評価部会等において、共同実施した際の疑問点、課題等を整理、共有し、評価の均衡化を図る。	

6

⑦相互併任による共同化のイメージ



7

⑧併任評価件数

◆評価実績等

団体名	家屋評価担当人役（H29） ※非常勤含む	評価棟数（B） 上段：木造評価件数 下段★：非木造評価件数(中部県税)				年間評価棟数（概数）	備考
		R4	R3	R2	R1		
倉吉市	2．9人	**0** ★1	**0** ★2	**1** ★1	**3** ★3	200	
三朝町	0．6人	**0** ★4	**0** ★2	**0** ★1	**1** ★4	15	
湯梨浜町	1．3人 (※0.5)	**1** ★0	**3** ★1	**4** ★1	**4** ★3	70	
琴浦町	1．3人	**1** ★1	**1** ★1	**2** ★2	**4** ★3	60	
北栄町	1．5人	**0** ★2	**1** ★2	**1** ★3	**1** ★3	70	
中部県税事務所	2．0人	**7** ★1	**4** ★1	**1** ★1	**5** ★2	110	
合計		**9** ★9	**9** ★9	**9** ★9	**18** ★18	525	

8

⑨相互併任による共同化に対する市町村の声

① メリット

・職員派遣不要、委託費がかからない。
・知識・技能の継承が可能となる。
・他の町村や県の職員と一緒に評価を行うことで、経験値の低い職員でもペアとなった団体の知識・技能を学びながら評価をすることができた。

② 課題

・事務局の負担が、ある程度生じている。
（現在の併任による共同化の形態だとそれほど負担は大きくないが…。）

③ 共同化が有用な業務

・固定資産税の課税事務に係り、共同化していない申告、賦課等について共同化することは概ね有用と考えられるが、評価の共同化と同様の課題等があり、現時点での実現は困難と考える。
・なお、役場内の窓口対応の共同化は、納税者の利便性等から困難と考える。

9

資料６

資産課税のあり方に関する調査研究

固定資産税（家屋・償却資産）に係る共同化の現状と課題について

令和５年８月３日

京都地方税機構

1

京都地方税機構の概要（1）

京都地方税機構とは

京都府及び府内25市町村（京都市を除く）の税業務を共同で行う広域連合

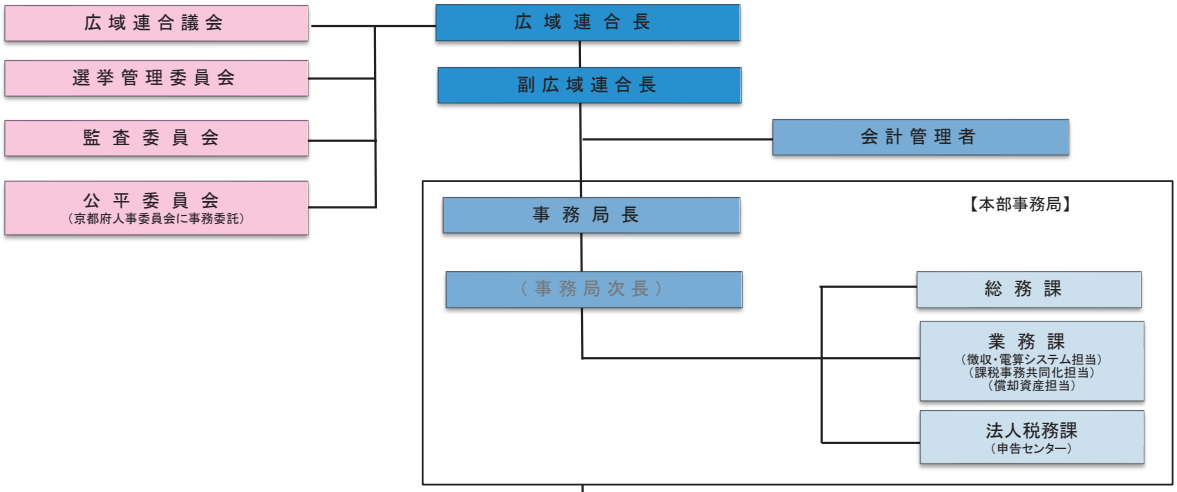
広域連合とは

都道府県や市町村等が、区域をこえて、広域的に事務を処理するために設ける団体

地方自治法で、特別地方公共団体として位置づけられ、議会のほか、監査委員や選挙管理委員会など、各種行政委員会も設置される

2

京都地方税機構の概要（2）



組織体制

本部事務局及び地方事務所等を設置

職員数：230名（R5.4.1時点）
※全ての構成団体から職員派遣
（うち134名が京都府から派遣）
※派遣期間　基本は2～3年

3

京都地方税機構　設立の趣旨

基本方針

構成団体の税業務を統合的に行うことにより、納税者の利便性向上や業務の効率化を図り、公平・公正な税業務をより一層推進する。

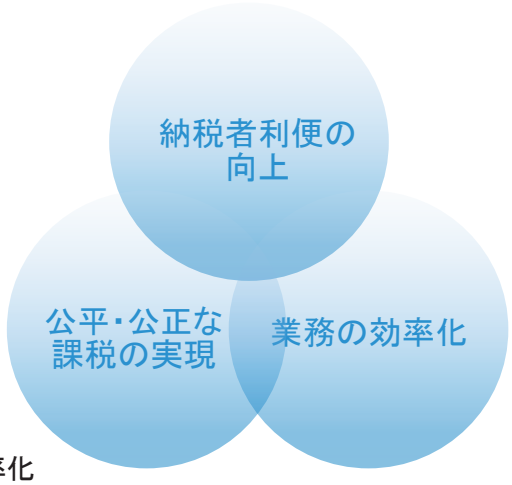
共同化を進める趣旨

対外的要因

- 行政の一層の効率的運営の要請(行政コストの削減要請)
- 公平・公正な評価、課税の要請
- 簡素でわかりやすい税業務体系の構築の要請

内部的要因

- 税業務に係るサービスの維持・向上及び事務の一層の効率化
- 専門的知識を有する職員の育成の要請
- 業務水準の底上げ（レベルアップ）の要請



4

京都地方税機構　取組経緯

平成19年5月　**京都府税務共同化推進委員会を設置**
学識経験者、実務経験者、行政経験者等外部有識者で目指すべき税務共同化のあり方及びその具体化に向けての諸課題の検討開始

平成20年4月　**京都府・市町村税務共同化組織設立準備委員会を設立**

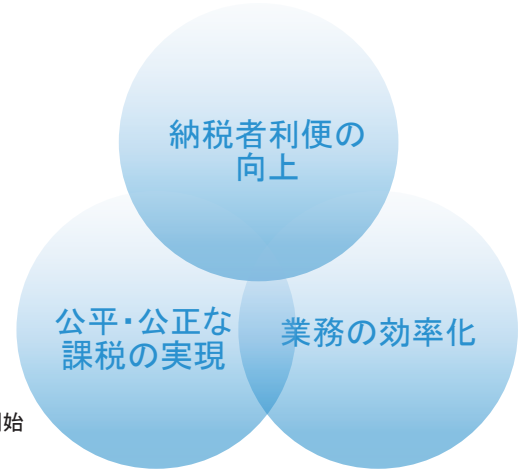
平成21年8月　**広域連合京都地方税機構設立**
京都地方税機構の事務所（本部事務局）を開設

平成22年1月　**徴収業務の一部開始**
相楽、山城中部、乙訓、中部、中丹、丹後各地方事務所を設置

平成22年4月　**徴収業務の本格開始**
京都東、京都西、京都南各地方事務所を設置

平成24年4月　**法人関係税課税事務の開始**

平成28年4月　**軽自動車課税事務の一部開始**
軽自動車税共同化システム稼働及び申告書データ化開始



平成29年4月　**自動車関係税課税事務の開始**
自動車関係税（自動車取得税、自動車税、軽自動車税）申告書受付業務開始

令和2年4月　**固定資産税（償却資産）課税事務の開始**
固定資産税（償却資産）申告書発送、受付業務開始

償却資産課税事務の共同化について

共同化前　**専任職員の不足等による業務継続への不安**

償却資産に関する専門的知見及び経験を有する職員の不足

- 担当者が土地や家屋と兼務している場合が多く、専門的知見を高める時間がとりづらい
- 小規模自治体では担当者が他税目担当を兼任しており、より厳しい状況
- 人口減少等に伴い、市町村職員は減少傾向

課税客体捕捉のための調査実施が困難

- 申告内容の精査や税務署調査等による課税客体の捕捉が不十分
- 複数自治体に償却資産を所有されている方（太陽光発電設備等）から、市町村によって課税されたり、されなかったりといった声も

償却資産課税事務の共同化について

共同化後 共同処理による適正な課税の維持

公平・公正な課税の確保

- 専任の職員による、計画的な調査事務の実施で、公平・公正な課税を確保

納税者の利便性の向上

- 府内複数市町村に資産を有する事業者に対する申告書の提出窓口や調査事務を一元化することにより、納税者の利便性を向上

事務の効率化・適正課税

- データ入力等繁忙期の定型的な業務はアウトソーシングを活用し、職員は申告内容の審査など、専門性の高い業務を行うことで、事務を効率化
- 効果的な調査事務による、未申告者、未申告資産の解消

7

償却資産課税事務共同化の概要

共同化後の機構事務

(1) 課税事務
プレ申告書の発送、申告書の受付・審査・データ化、評価額・課税標準額の算定

(2) 調査事務
新規対象者（課税客体）の捕捉調査、各種調査（書類調査・現地調査）

共同化後の市町村事務

(1) 納税者対応
申告書受付、問合せ

(2) 宛名管理に関する事務
宛名登録・修正、送付先設定・変更、連携用宛名データ作成

(3) 課税権等に関する事務
機構作成資料に基づく価格決定、課税標準額の特例及び非課税決定、納税通知
市町村個別規定に基づく不均一課税、課税免除、減免の決定・通知、不服申立て対応

(4) 調査に関する業務
機構への情報提供：申告書送付すべき新規事業者、特に調査が必要な事業者
機構への回答：他税目資料調べ（共同住宅リスト提供等）、外観等調査（写真撮影等）

(5) その他
概要調書等統計資料作成、申告書等書類（原本）保管

8

償却資産課税事務共同化後の事務の流れ

（1）申告書受付等業務（当初課税分）

12月　**①翌年度申告書の発送**

1月　②申告書の提出

③申告書の受付

④申告書記載内容の確認

⑤機構共同化システムへの入力

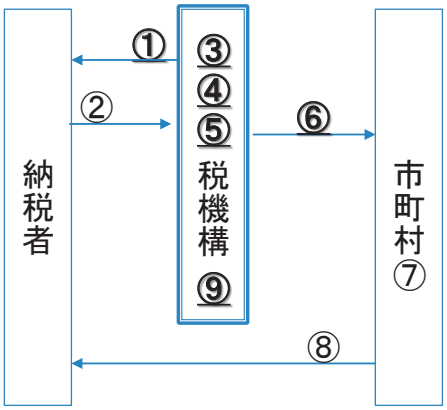
⑥データ連携

3月　⑦価格の決定

4月　⑧納税通知書の発送

・③④⑤は、判断を要するもの以外の大量反復事務について機構から外部委託

※下線太字が機構事務



（2）調査業務等

5月～11月　**⑨調査業務等（随時）**

・国や府等への届出情報による調査

・税務署における所得税等の申告書類の閲覧

・「**④申告書記載内容の確認**」において、申告漏れ資産の把握などにより、過年度未申告資産を捕捉し、遡及課税用データ作成を行う。

・過年度に一定の資産を申告しているが、現年度分は未申告の事業者を割り出し、申告勧奨を行う（申告受付後は随時関係市町村にデータ連携）。

9

償却資産課税事務共同化後の成果について

申告書受付件数

令和2年度末　22，203件

令和3年度末　22，593件（前年比＋390件）

令和4年度末　23，773件（前年比＋1，180件）

調査業務等

※令和3年度実績

（1）太陽光発電設備

- 経済産業省から提供された再生可能エネルギー発電事業計画の認定を受けている事業者のうち、申告書等が未提出の法人を捕捉

  申告書処理件数　23市町　138件　**税効果額　約4，600万円**

（2）過年度遡及課税事務

- 当初課税の申告書において過年度分の申告漏れ資産を捕捉

  申告書処理件数　24市町村　668件　**税効果額　約4，300万円**

（3）未申告勧奨

- プレ申告書を発送したが、申告書未提出者に対し、勧奨文書を発出

  発出対象者　25市町村　725件のうち　**申告書提出　366件**

10

償却資産課税事務共同化の課題について

効率的・安定的な組織体制の構築

- 繁忙期の事務処理を効率的且つ安定的に行えるよう、職員のスキル向上と、安定的な組織体制の構築が重要

→ **共同化検討における、業務量の正確な把握、職員派遣期間の長期化の合意が、後の組織の安定的稼働の確立に大きく影響**

調査スキルの蓄積

- 広域で調査業務を計画的に行うため、職員それぞれが調査に係る専門知識を習得し、組織的な調査スキルの蓄積を図ることが重要

→ **調査内容の充実・拡充と継続性の確保**

共同化開始後、5年が経過した時点で成果検証を行う予定
（人員配置の見直しも含め検討）

家屋評価事務の現状

前提 家屋評価基準の運用には高い専門性を要する

評価基準に関する専門的知見及び経験を有する職員の不足

- 評価実務に長年携わった職員の大量退職により新規配属職員を教育できる職員がいない
- 人事異動が短期サイクル化しており、次の担当者への引継ぎが困難

家屋評価の外部委託（民間委託）の困難性

- 評価基準の特殊性からノウハウを有する民間事業者がいないため適正な評価を担保できない
- 公権力の行使との関係で家屋評価の民間委託そのものが難しい
- 評価に関する説明責任を各自治体で果たせなくなる恐れがある

業務量の増加により専門性の高い知識経験習得の機会を逸失

- 納税者からの問合せへの対応等に時間がとられ、評価スキルを高める余裕がない
- 人口減少等に伴い、職員は減少傾向
- 小規模自治体では担当者が他税目の業務を兼任しており、家屋評価のみに時間を割けない

納税者からの問い合わせ、申し立て内容の高度化

- 複数自治体に家屋を所有する納税義務者から、同一業者施工のコンビニ、アパート等の評価額に差が生じていることを指摘されるケースが見受けられる

課税誤り、評価誤りのリスクが増大

家屋評価事務共同化のメリットについて

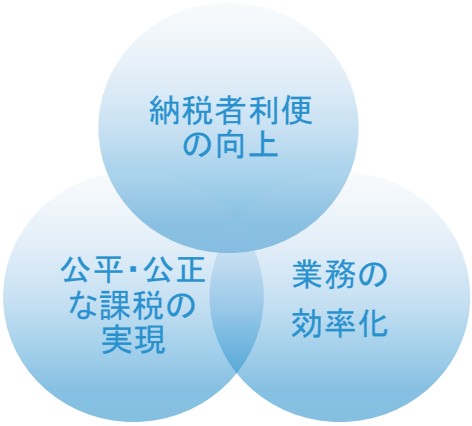
共同化後　**期待される効果**

公平・公正な課税の実現

- 全構成団体が統一要領により共同して事務を行い、均衡の取れた適正な評価を行うことで、評価根拠の明確化を図る。

専門性及び評価技術の向上

- 評価事務所に複数職員を常任かつ専任として配置することにより、専門性・ノウハウの蓄積を図る。
- 今後、想定される税務担当職員の減少に対応し、評価技術の承継を図る。



業務の効率化

- 府内25市町村において共同で広域比準評価手法を構築し利用することで、業務の効率化を図る。また、家屋評価システムの共同利用により評価事務コストを削減する。

納税者の利便性の向上

- 固定資産税と不動産取得税の納税者への申告案内や提出についての窓口一元化や、比準評価手法導入による現地調査時間の短縮や省略で、納税者の利便性の向上を図る。

13

家屋評価事務共同化検討の主な経過

平成24年9月　**家屋ワーキンググループでの課題検討を開始**
これ以前は課税部会や税務共同化作業チーム等で検討してきた課題を、平成24年度以後はその具現化に向け各ワーキンググループ（WG）で検討

平成27年2月　**税業務調整会議で今後の課税事務共同化の進め方について確認**
課題解決ができたものから共同化を実施する。
固定資産税（土地・家屋）は長期的に整理すべき課題との位置づけ

平成30年5月　**家屋評価事務調査・分析業務委託**
家屋評価事務の現況調査・分析を行い、比準評価手法構築と共通の部分別評価要領等構築を業者委託

平成31年1月　**資産関係税（家屋関連業務）業務量調査**
市町村の評価事務に係る業務量調査を実施

令和元年7月　**業務量調査結果の報告、業務フロー案の検討**

令和2年6～12月　**業務フロー案の検討**
①広域比準の標準家屋設定、②不動産取得税と固定資産税の賦課期日の違いによる基準適用

令和3年6月～7月　**構成団体個別訪問による共同化の検討状況説明**

令和3年12月　**家屋評価事務所スペース等の確認検討**

令和4年6～11月　**家屋評価システムの検討、業務量・システム経費等の調査**

14

評価事務共同化における制度的課題（1）

広域比準評価に係る標準家屋設定に関する課題

比準による再建築費評点数の算出方法によつて、家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

当該市町村に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を**標準家屋として定める**。

（固定資産評価基準　第2章第2節三及び同章第3節三）

固定資産税の標準家屋は、当該自治体内に現存する家屋でなければならない

↓

新増築家屋棟数の少ない小規模自治体では標準家屋の設定が困難

広域での標準家屋設定は可能か？

検討結果

全ての家屋を不動産取得税（**府単位で標準家屋を設定**）として評価を行うと整理

↓

評価事務の共同化は全国的な検討課題。**「解釈」ではなく「法」や「基準」の改正**が理想

15

評価事務共同化における制度的課題（2）

固定資産税と不動産取得税の違いに関する課題

（資料①参照）

基準年度において評価基準が改正された場合は、不動産取得税における評価額と固定資産税における評価額とが異なるものであるが、これは不動産取得税は不動産の取得があった時において適用されている固定資産評価基準を用いて評価を行うのに対し、固定資産税の場合は、賦課期日主義をとっており、基準年度の賦課期日において適用される固定資産評価基準を用いて評価を行うこととされていることによるものであって、両税の制度上やむを得ないものである。

（固定資産税実務提要第1巻　2012頁）

課税要件確定日の違いにより、基準年度において適用される固定資産評価基準が異なる

↓

基準年度における家屋評価計算が二度手間となる（＝非効率）

同一評価基準による評価は可能？

検討結果

「法」や「基準」に基づかない「裁量」で共同化を進めることの危険性　→　**2度評価で整理**

↓

効果的・効率的な評価事務の共同化を進めるためにも、**評価基準の見直し・簡素化**が必要

16

広域比準評価手法の構築（検討中の課題）

広域比準評価手法

広域比準評価手法を適用する家屋の棟数が増えるほど、評価事務の効率化に繋がり、費用対効果も増大。

公平公正な評価を基本としつつ、評価事務の効率化を図るため、
①標準家屋の区分（構造、程度、規模等）
②標準家屋の選定
③比準評価の適用可否（同一メーカー、同一団地内など、適用範囲の設定）
④標準家屋との補正率の設定（屋根、外・内壁等の資材、設備等の違いによる格差）

等を定めた、統一的な広域比準評価手法の構築に向け検討中。

・評価の妥当性（説明責任）と事務の効率性とはトレードオフの関係。**効率性を極めることには限界**がある。
・**評価替え毎のメンテナンスには一定のコスト**がかかる。
・比準評価手法を用いての評価は容易であるが、評価替え毎のメンテナンスにも一定の知識が必要（部分別評価の要領見直しも同様）であり、**2～3年で入れ替わる機構体制での対応に不安**がある。

評価基準には**比準評価手法の詳細について定め無し**。市町村に委ねられている

↓

『㎡単価評価方式』の導入等、国による評価基準の大幅な**簡素化・抜本的な見直し**を要望

17

評価事務共同化に向けた意見

構成団体からの声

○構成団体側の人員削減
・評価事務が機構に移管されるからといって、既に他業務も兼任しているため、単純に1名減とはならない。
・人員削減対策として正職員から会計年度任用職員へ移行し、正職員の負担が増大している。
・小さな自治体なので職員はもともと一人しかいない。

○残された税務職員の負担増
・繁忙期のピーク時をどのように人員配置していくか調整が難しい。
・評価していないため、納税者に対する**説明責任**が果たせるか不安。

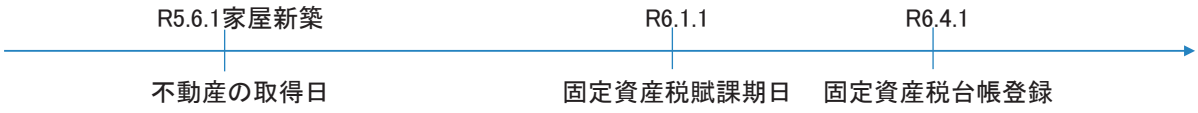
○課税事務レベルの低下
・ノウハウの継承が不安
・市町村で評価を行わないため、課税事務のレベル低下にならないか不安。
・今後、人事異動サイクルの短期化により、事務の継承、担当の確保がますます困難となる。

○共同化のメリット
・共同化のメリットをどこに求めるかが重要。
・**公平公正は理解できるが、費用対効果が見えてこない**（わかりにくい）。
・小規模自治体ほどメリットが少ないように思う。（システム導入等）
・小さな自治体は事務の継承、担当者確保が困難なため、共同化を希望する。 ・・・等

18

（資料①） 固定資産税と不動産取得税に適用される評価基準

例：令和5年6月1日新築の家屋の場合（評価替え前年建築）



※不動産取得税については、家屋を取得したときに課税される。

◎固定資産税と不動産取得税の再建築費評点数算出方法

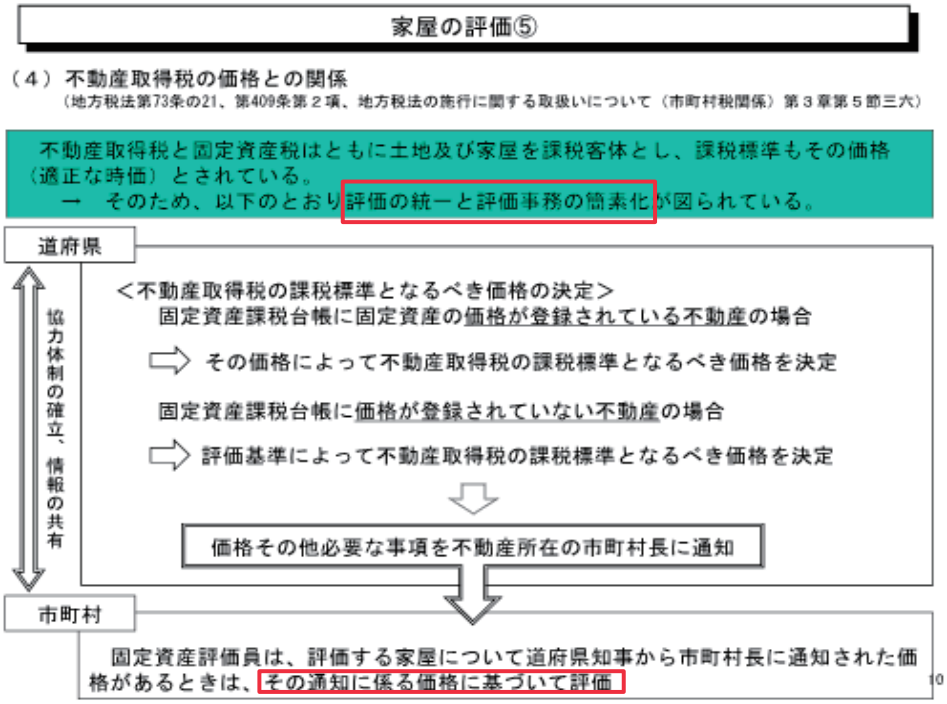
	不動産取得税	固定資産税
不動産取得税で評価	令和3基準年度評価基準で算出	令和6基準年度評価基準で再算出 数団体のみ ＜労力：大＞
		令和3基準年度評価基準の再建築費評点数に令和6基準年度の**再建築費評点補正率**を乗じて算出 多数の団体 ＜労力：小＞ **法の拡大解釈による運用が適切か？**

Point：不動産取得税で旧基準により算出した再建築評点数に、在来家屋に用いる再建築費評点補正率を乗じて新増築家屋の評価額を算出する取扱は許容されるのか？

→ 旧基準の評点数に新基準の再建築費評点補正率を乗じることは、法第409条第2項の拡大解釈による運用。

19

（資料②） 固定資産税と不動産取得税に適用される評価基準



自治税務局資産評価室　固定資産評価のしくみについて（家屋評価）より抜粋

20

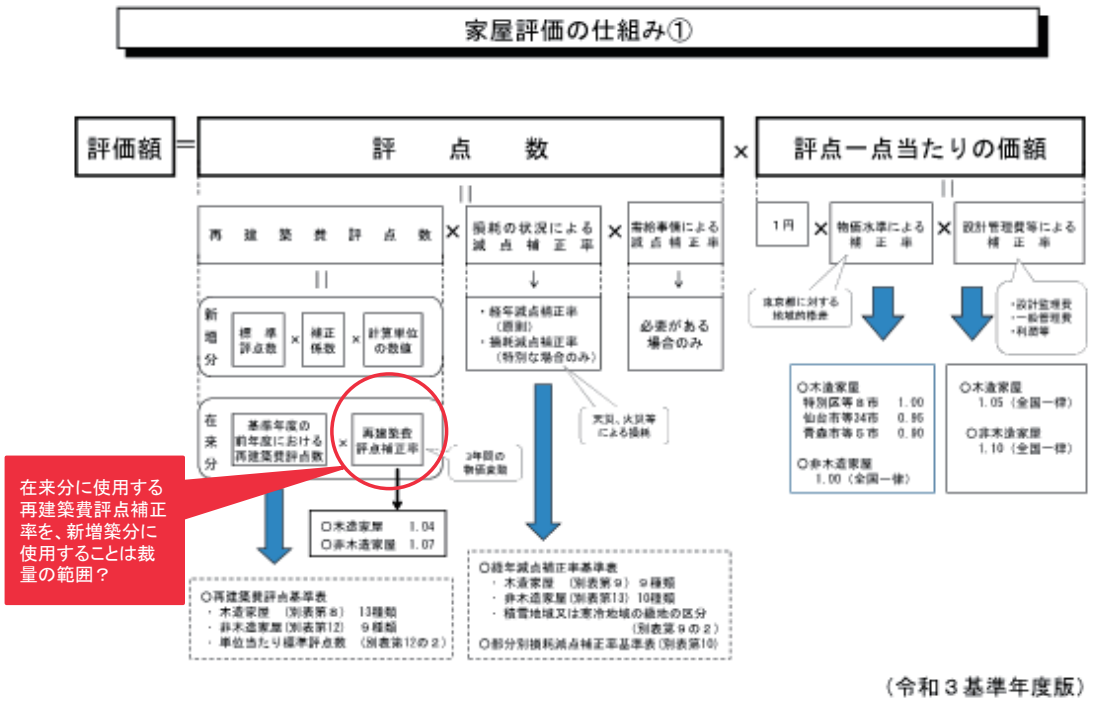
（資料③） 法令根拠

地方税法
（不動産の価格の決定等）
第七十三条の二十一（略）
2　道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産又は前項但書の規定に該当する不動産については、第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。
3　道府県知事は、前項の規定によつて不動産の価格を決定した場合においては、直ちに、当該価格その他必要な事項を当該不動産の所在地の市町村長に通知しなければならない。
4　道府県知事は、不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定を行つた結果、固定資産課税台帳に登録されている不動産の価格について、市町村間に不均衡を認めた場合においては、理由を附けて、関係市町村の長に対し、固定資産税の課税標準となるべき価格の決定について助言をするものとする。

（固定資産の評価）
第四百九条（略）
2　固定資産評価員は、前項の規定によつて土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が第七十三条の二十一第三項の規定によつて当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基いて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。

21

（資料④） 固定資産税と不動産取得税に適用される評価基準



（令和３基準年度版）

11

自治税務局資産評価室　固定資産評価のしくみについて（家屋評価）より抜粋

22

資料７

小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等

岡山県高梁市

令和５(2023)年８月

0

１．固定資産税担当職員

＜高梁市の現状、固定資産税に関わる課税基礎データ＞
(1)・岡山県中西部の中山間地域,・過疎地域,・人口=約27,000人,・高齢化率=約42%,・市域=547㎢,・市土の約78%が林野
(2)・納税者数=約18,000人,・税額=約20億5千万円◆内訳：土地=約4億5千万円(22%)+家屋=約７億2千万円(35%)+償却=約8億8千万円(43%)
・土地筆数＝約40万筆,土地年間異動筆数=約9,000筆
・家屋棟数=約4万4千棟,家屋年間異動棟数=約1,000棟,家屋新築年間棟数=約80棟　・償却年間申告者数＝約1,200人

＜担当職員数の状況＞

	H30年度	R5年度
土地	2	2
家屋	2	2
償却	1	1
計	5	5

＜年齢構成(R5年度)＞
・平均年齢＝38歳
50代＝1人(土地)
40代＝1人(家屋)
30代＝1人(償却)
20代＝2人(土地・家屋)

＜過去5年間＞資産税係内
平均年齢＝37歳～38歳
最大＝58歳
最小＝20歳
平均経験年数＝2年～3年
最大＝6年
最小＝0年

※新規採用職員は
3年スパン程度で配属している

・通算経験年数
5人の平均経験年数＝2.6年
【内訳】土地2人＝4年・2年
家屋2人＝5年・0年
償却1人＝2年

1

２．課税事務の課題

(1)現地調査の効率化

・現　状：6月～8月、2人1班体制にて市内をくまなく巡回し、新築家屋や土地の状況を調査。人員コストがかかっている。

↓

・解決案：航空写真をもとにAI(人工知能)を活用し、新築家屋や土地の状況が変わった地点をピンポイントで示すようなソリューション(課題解決ツールのこと)の導入。

・課　題：①航空写真が高額であるため、毎年の継続的な撮影は困難。
（※グーグルマップ等の衛星写真では画像が荒すぎて、AIでの解析は不可能）
②単独市区町村でのソリューション構築・運用は費用面で困難。

(2)課税業務ノウハウの承継

・現　状：・県の研修会に参加したり、また、課税ノウハウの承継ができる人員体制をとっているが、それだけでは不十分。
・やはり、高梁市独自の事務処理方法を職員自ら伝授することが何よりも重要、一般論だけでは実務はこなせない。

↓

・解決案：本年度から試行中。年長ベテラン職員が動画教材（パワーポイント）を作成し、資産税係内で係員が自由に学習できる環境を整備。

2

３．評価事務の共同化についての考え

(1)現地調査ソリューションの共同化

①全市区町村において、現地調査は必須、人員コストがかかるという共通課題あり。
②システムのデータフォーマットは航空写真で共通。
③ソリューション構築・運用は、共同化による割勘効果が確実に見込める。
④課題：全国を隅々まで航空写真撮影した場合、共同化によるコストメリットがでるのかどうか不明。

(2)評価事務の共同化に向けた課題

①土地評価事務は、宅地の画地計算をはじめ、市区町村ごとの所要の補正等が異なり、事務やシステムの共同化をどのように進めるか。
②家屋評価事務は、新築棟数が年間100棟未満であり、事務やシステムの共同化をしてもコストメリットが小さくなってしまうのではないか。

3

４．都道府県からの支援の現状

(1)非木造家屋の評価　市町村職員対象の研修
- 年２回実施中

(2)非木造家屋の実評価
- 延べ床面積が500㎡以上の家屋が対象
- 最近の評価実績：年間１棟～２棟

4

５．国や都道府県への要望

(1)非木造家屋の実評価の拡充（県への要望）
- 現　状：非木造家屋で、延べ床面積が500㎡以上の家屋が対象　・最近の評価実績：年間１棟～２棟
  ↓
- 要　望：非木造家屋の全棟　年間約20棟程度
  （なお、平成15(2003)年度までは岡山県が全棟実施していた）

(2)現地調査ソリューションの共同化(国への要望)
- 現　状：・【再掲】全市区町村において、現地調査は必須、人員コストがかかるという共通課題あり。
  ・【再掲】単独市区町村でのソリューション構築・運用は費用面で困難。
  ↓
- 要　望：国が主体となり、ソリューションの共同化を行っていただきたい。

5

資料８

固定資産課税事務について

北海道 倶知安町

本日の内容

倶知安町の固定資産課税事務について

① 職員体制 - P2
② 課題と対応 - P7
③ 評価事務の共同化と現行支援 - P13
④ 国・道への要望 - P16

1

① 職員体制

2

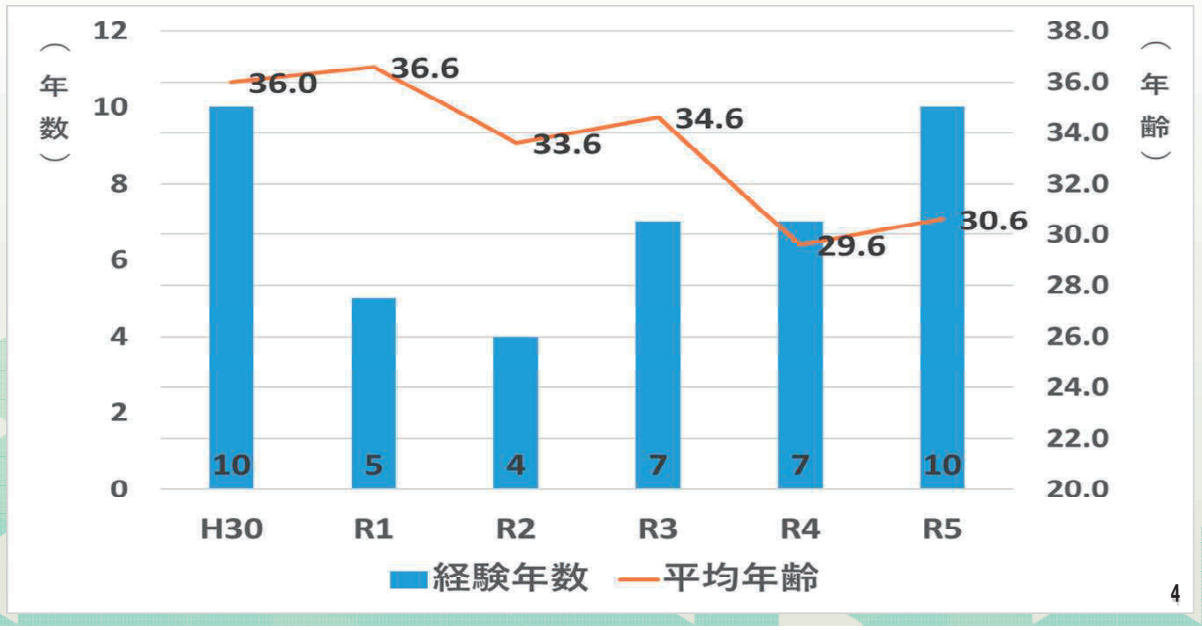
Ｒ５年 固定資産担当職員

区分	職員数	年齢	経験年数
土地	係員１名	30代	１年
家屋	係員１名	20代	３年
償却	係長１名	30代	１年、前土地4年

担当職員の構成は3名（20年以上前から）
係員2名が土地・家屋を担当
係長1名が償却資産、国有資産、契約等を担当

3

通算経験年数と平均年齢の推移



4

平均年齢の内訳

年度	係長	係員①	係員②	平均年齢	特記事項
H30	46歳	31歳	31歳	36.0歳	
R1	46歳	32歳	32歳	36.6歳	係長異動
R2	47歳	33歳	21歳	33.6歳	係員②異動
R3	48歳	34歳	22歳	34.6歳	
R4	35歳	31歳	23歳	29.6歳	係長昇格、係員①異動
R5	36歳	32歳	24歳	30.6歳	

異動のスパンは評価替えを考慮し３～５年が多い
概ね２年毎に１名が異動

5

現状

- １０年で税収は２倍増（10億円⇒22億円）でも人員は変わっていない
- 最小限の人員なので、担当以外も対応できる体制にし、人事異動に備えている
- 異動時（4月）は、当初賦課と重なるため残った職員を中心に実務対応

6

② 課題と対応

7

課題と対応

課題	対応
1 評価の内容が複雑＋納税者の関心が高い	知識向上 ノウハウの蓄積
2 人員は変わらないが、業務量は増	限られた人員で効率的な実務
3 人事異動のタイミング（4月）が課税時期と重なる	実務に支障のない体制
4 海外在住の納税義務者への課税が煩雑	ノウハウの蓄積

8

ー（課題　1）
評価の内容が複雑+納税者の関心が高い
⇧ 制度改正対応、訴訟リスク増...等
ー（対応）
知識向上・ノウハウの蓄積
ー（具体例）
・新担当への引継ぎ（評価の差異を無くす）
・使いやすい課税システム（効率性、正確性）
・各種研修会への職員参加（知識の向上）
・分かりやすい税制度（納税者理解）

9

ー（課題　２）

人員は変わらないが、業務量は増

⬆ 外国資本による不動産開発が主な要因

ー（対応）

限られた人員で効率的な実務

ー（具体例）

・実務の一部をシステムや委託に頼る（入力作業）

・評価の簡素化（家屋の比準評価導入、電子申告の推奨、GISを活用した土地・家屋課税）

10

ー（課題　３）

人事異動のタイミング(4月)が課税時期と重なる

➡ 異動が生じた年度分の課税事務は実質的に1人減と同様

ー（対応）

実務に支障のない体制

ー（具体例）

・異動時期の見直し、経験年数を考慮した職員配置

・担当区分（土地・家屋・償却）以外の知識の習得により、異動に対応できる体制づくり

11

ー（課題　４）

海外在住の納税義務者への課税が煩雑

➡ 英語ができる職員に負担が集中、海外への納税通知等

ー（対応）

ノウハウの蓄積

ー（具体例）

・課税係と徴収係の連携（公示送達・差押え）

・英語の案内文書や返信用テンプレートの作成

・地道な実務対応（納税管理人設定依頼、海外送付公示送達、差押え、電話・メール対応）

12

③ 評価事務の共同化と現行支援

13

評価事務の共同化
（メリット・課題）

土地 メリット	土地 課題
・評価の均衡化 ・専門性の高い人材確保	・所要の補正など市町村により評価が異なる ・評価を一律に変更する必要が生じた場合、いずれの市町村もシステム上の対応が可能か？ ・これまでの評価と大きく変わる場合、納税者への説明が求められる
家屋 メリット	**家屋 課題**
・評価の均衡化 ・事務の省力化 ・専門性の高い人材確保	・評価に関する運用（基準）の統一化 ・職員派遣による負担増の懸念 ・新築棟数の少ない市町村にとっては共同化の必要性に疑問

14

評価事務の現行支援

ー（北海道からの支援内容）

・非木造家屋の一部評価（床面積200㎡以上）

・家屋評価実務研修会の開催（1年に1度）

15

④ 国・道への要望

16

国・道への要望

- 相続登記義務化の周知
  - ➪ 相続人調査事務の負担軽減に
- 不動産登記時にマイナンバーの収集
  - ➪ 調査事務の負担軽減に
- 海外在住者の納税管理人登録義務化
  - ➪ 賦課・徴収事務の負担軽減に

17

資料1

令和６年度地方税制改正（案）について
（負担調整措置関係）

令和6年3月7日

総務省自治税務局固定資産税課

固定資産税の仕組み

評価額		課税標準額	×	税率	＝	税額
固定資産評価基準により算出 ○ 土地・家屋 **３年ごとに評価替えを行い、それ以外の年度は原則据置き。** 宅地については、地価公示価格等の７割を目途として評価 ○ 償却資産 毎年評価替え		○ 政策的な特例措置 ＜主な例＞ 小規模住宅用地 ： １／６ 一般住宅用地 ： １／３ ○ **土地に係る負担調整措置** （３年に１度の評価替えごとに見直し） 納税者の負担感に配慮し、評価額に対し税負担が低かった土地や、**評価額が急激に上昇した土地の場合にも、税負担はゆるやかに上昇させるため課税標準額を調整する措置**。		標準税率 1.4%		政策的な特例措置 ＜主な例＞ 新築住宅 一般住宅 （３年１／２） ３階建以上 （５年１／２）

1

土地に係る負担調整措置の概要

【本則に基づく土地に係る固定資産税額】（商業地等）

課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し） × 税率（1．4%）

- 本則課税では土地評価額が大きく上昇すると税額も大きく上昇。
- このため、税負担の上昇を緩和するための措置（負担調整措置）を実施。

【負担調整措置のイメージ】（商業地等） ※3年毎の土地評価額見直しと併せて負担調整措置も見直し

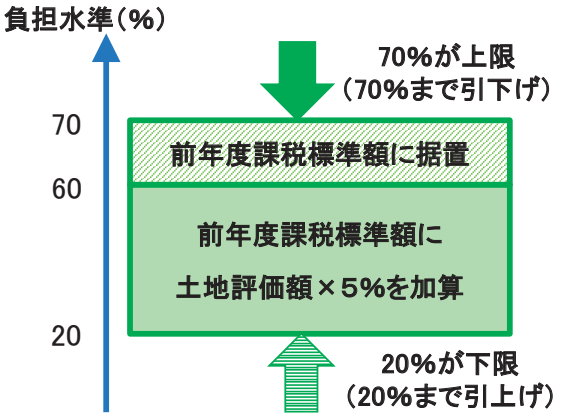
負担調整措置に用いる指標（負担水準）

前年度の税額算定に用いた課税標準額

本則の課税標準額（土地評価額・3年毎に見直し）

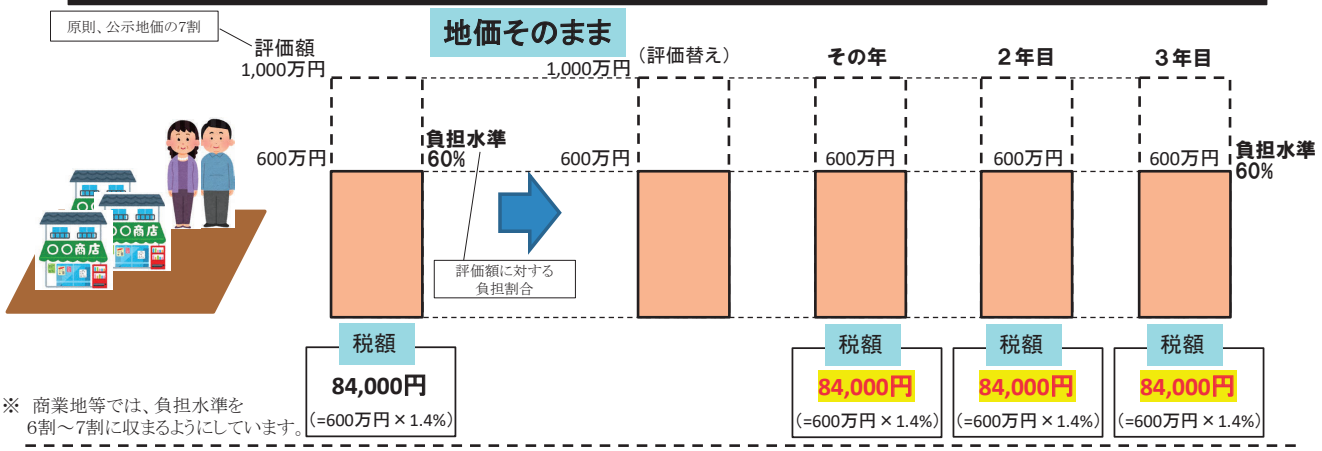
「前年度の課税標準額が本年度の本則の課税標準額（土地評価額）と比較してどの程度の割合か」を示す指標

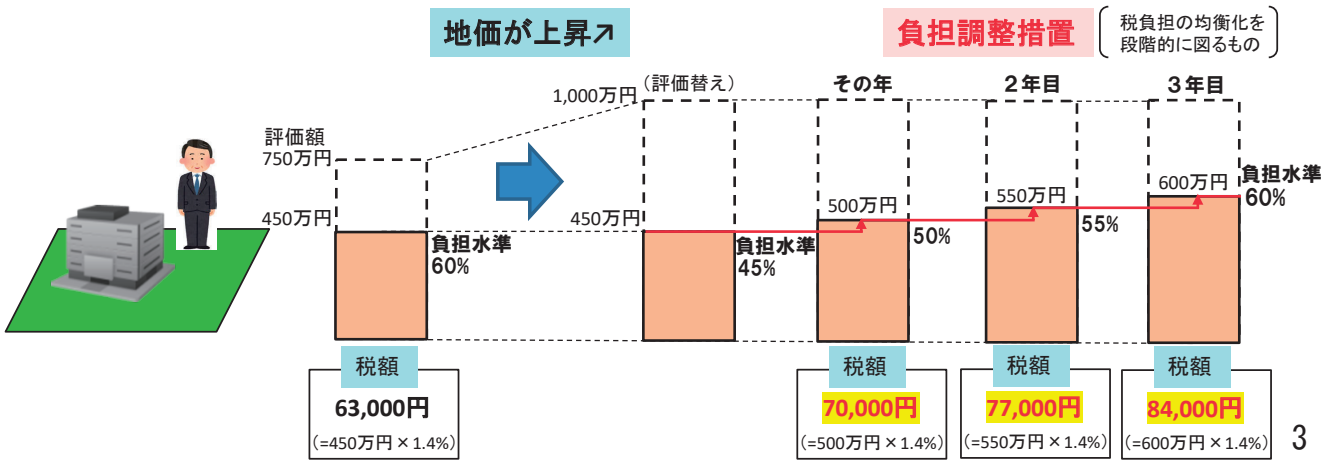
負担水準に応じた現行の負担調整の内容



2

負担調整措置のイメージ（商業地等）





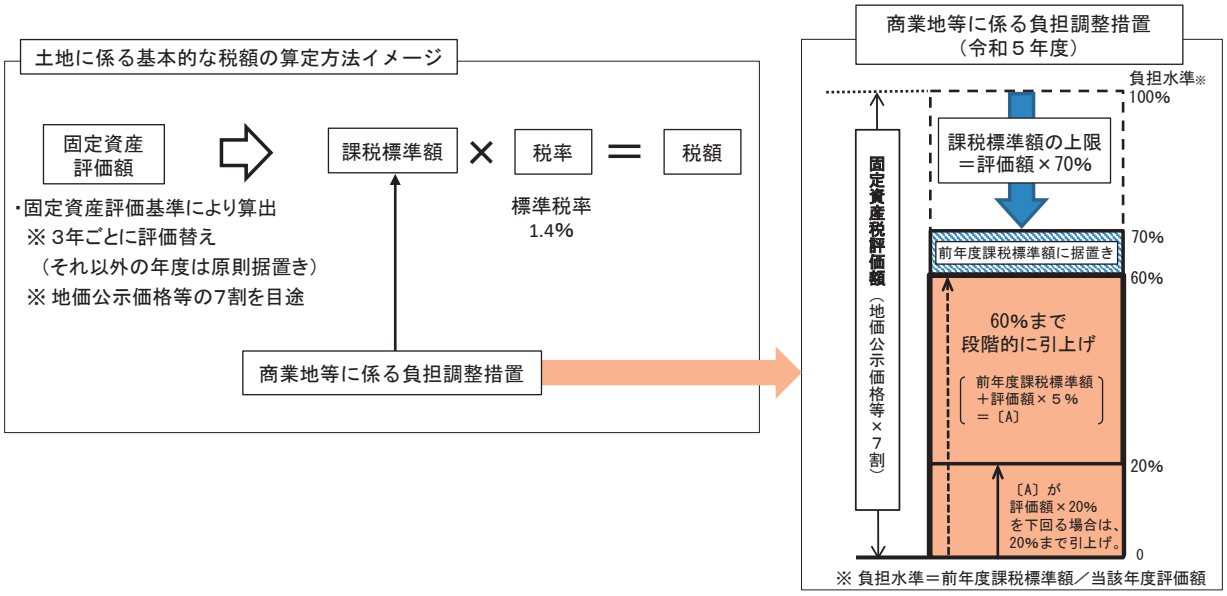
3

固定資産税の令和6年度評価替えへの対応

○　固定資産税においては、土地・家屋について、３年に１回、「評価替え」を行い、価格の変化を反映（次回は、令和６年度が評価替え年度）。

○　平成６年度以降、宅地については地価公示価格等の７割を目途として評価。

○　評価替えに際しては、価格の変動に伴う税負担の激変を緩和するための負担調整措置等も併せて検討を行い、必要な措置を講じてきており、今年の税制改正で令和６年度から令和８年度まで３年間の負担調整措置等のあり方を検討。



地価の動向

令和５年地価公示結果（令和５年３月発表・国交省）

（単位：%）

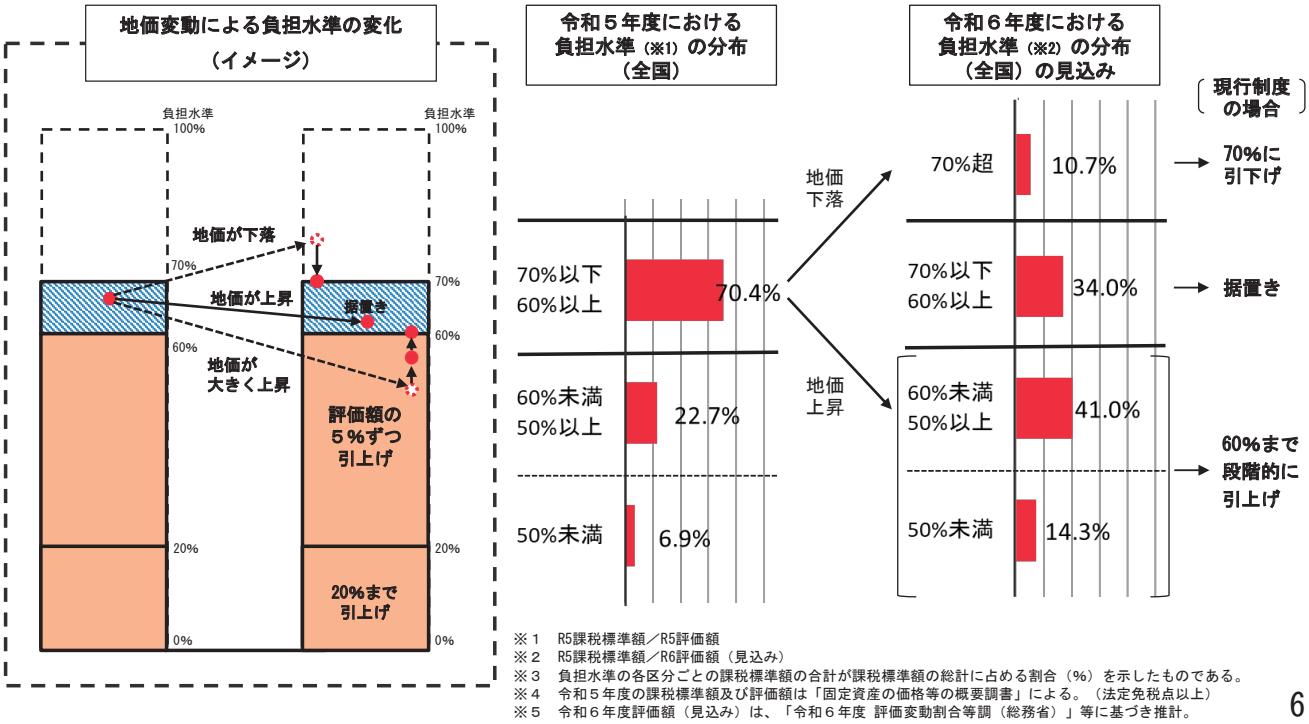
	住宅地					商業地					全用途				
	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示～R5公示	（参考）H30公示～R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示～R5公示	（参考）H30公示～R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示～R5公示	（参考）H30公示～R2公示
全　　国	▲ 0.4	0.5	1.4	1.5	1.7	▲ 0.8	0.4	1.8	1.4	8.0	▲ 0.5	0.6	1.6	1.7	3.3
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	1.6	2.8	▲ 1.3	0.7	2.9	2.3	15.1	▲ 0.7	0.7	2.1	2.1	5.7
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1	2.2	3.7	▲ 1.0	0.7	3.0	2.7	14.2	▲ 0.5	0.8	2.4	2.7	6.3
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7	0.3	0.8	▲ 1.8	0.0	2.3	0.5	19.1	▲ 0.7	0.2	1.2	0.7	4.6
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3	2.3	3.1	▲ 1.7	1.7	3.4	3.4	12.6	▲ 1.1	1.2	2.6	2.7	5.5
地　方　圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.4	0.6	▲ 0.5	0.2	1.0	0.7	3.0	▲ 0.3	0.5	1.2	1.4	1.2
地方四市	2.7	5.8	8.6	18.0	14.2	3.1	5.7	8.1	17.8	31.4	2.9	5.8	8.5	18.1	19.0
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	▲ 1.3	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.3	▲ 0.6

※１　「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の４市をいう。
※２　Ｒ３公示、Ｒ４公示、Ｒ５公示の列は、対前年公示の伸び率。Ｒ３公示～Ｒ５公示の列は対Ｒ２公示のＲ５公示の伸び率。Ｈ30公示～Ｒ２公示の列は対Ｈ29公示のＲ２公示の伸び率。

令和6年度評価替えに伴う商業地等における負担水準の分布の変化（試算）

○　税負担の公平性の観点から、納税者の負担感に配慮しつつも、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが適切。

○　令和６年度評価替え後の負担水準（評価額に対する負担割合）は、近年の地価上昇によりばらつきが拡大する見込み。



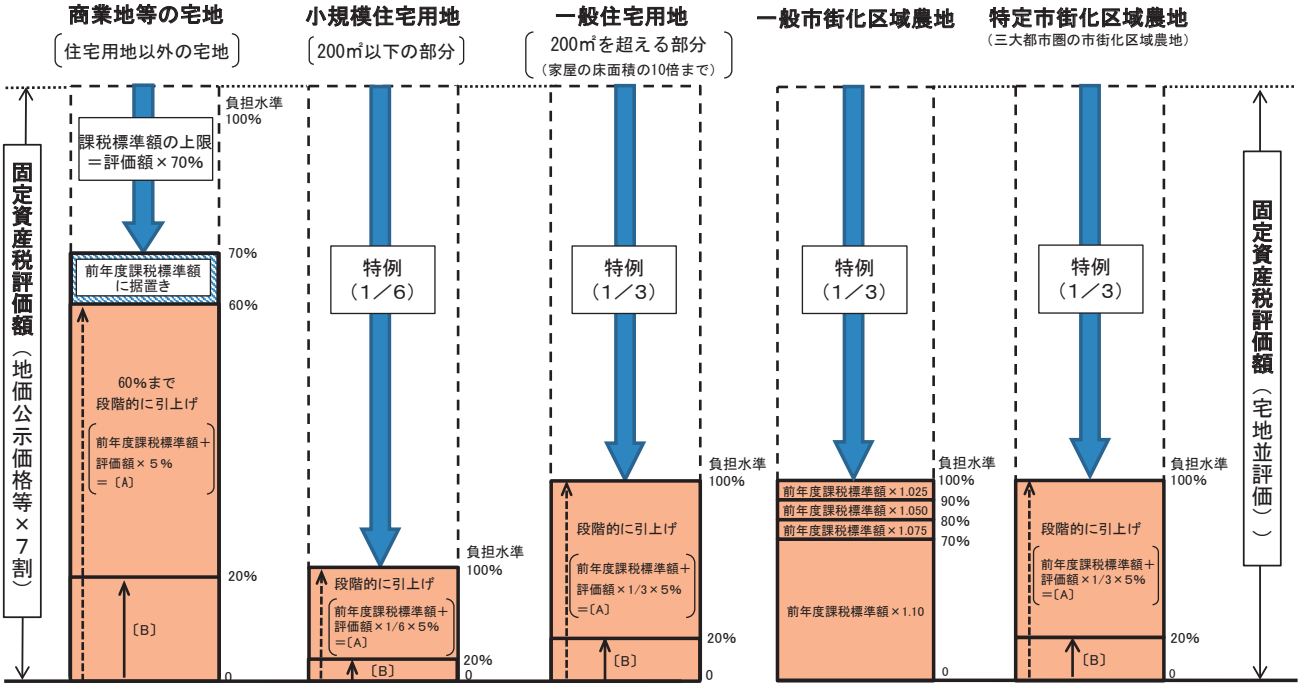
※１　R5課税標準額／R5評価額
※２　R5課税標準額／R6評価額（見込み）
※３　負担水準の各区分ごとの課税標準額の合計が課税標準額の総計に占める割合（%）を示したものである。
※４　令和５年度の課税標準額及び評価額は「固定資産の価格等の概要調書」による。（法定免税点以上）
※５　令和６年度評価額（見込み）は、「令和６年度 評価変動割合等調（総務省）」等に基づき推計。

6

固定資産税の課税の仕組み（令和６年度～令和８年度）（案）

○　土地に係る負担調整措置の適用期限を3年延長。

○　商業地等に係る据置特例を含め、負担調整措置のあり方については、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、引き続き検討。



※　「雑種地・一般山林等」及び「一般農地」についても同様に延長
※　据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置についても同様に延長
※　負担水準：評価額に対してどの程度負担しているかの割合（負担水準＝前年度課税標準額/当該年度評価額（×住宅用地特例率等））
※　〔A〕が「評価額（×住宅用地特例率等）×20%」を下回る場合は、「評価額（×住宅用地特例率等）×20%」に引上げ（＝〔B〕）

7

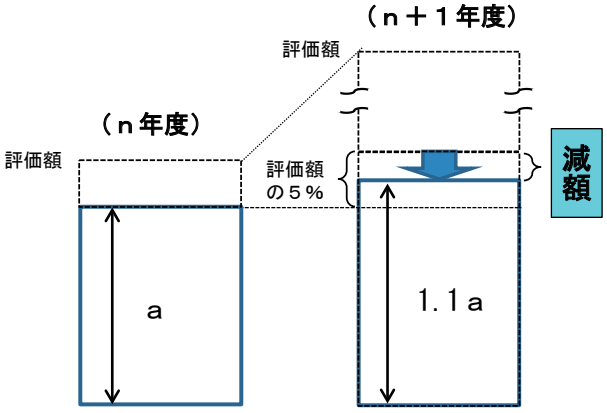
条例減額制度について（案）

○ 「税負担急増土地に係る条例減額制度」及び「商業地等に係る条例減額制度」の適用期限を3年延長する。

【税負担急増土地に係る条例減額制度】

住宅用地、商業地等及び特定市街化区域農地に係る固定資産税額等が、特例税額（注１）を上回る時は、条例に基づき、当該上回る税額を減額することを可能とする仕組み。

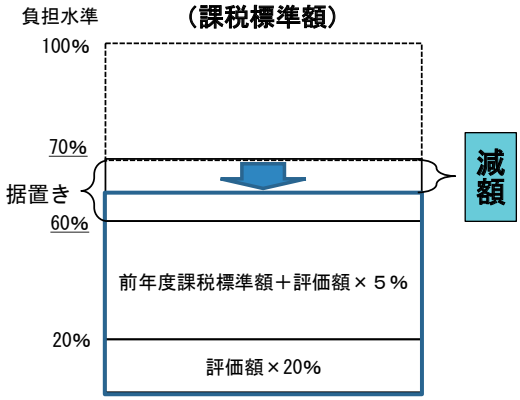
（注１）前年度課税標準×1.1以上で条例で定める率×税率



【商業地等に係る条例減額制度】

商業地等に係る固定資産税額等が、特例税額（注２）を上回る時は、条例に基づき、当該上回る税額を減額することを可能とする仕組み。

（注２）評価額×60～70%の範囲で条例で定める率×税率



8

令和6年度税制改正大綱（負担調整措置関係部分抜粋）

令和５年12月14日
自由民主党
公明党

第一　令和６年度税制改正の基本的考え方

４．地域・中小企業の活性化等

(3) 土地に係る固定資産税の負担調整措置

固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である。

土地に係る固定資産税については、平成９年度から負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和２年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至ったが、近年の地価上昇により、令和５年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっている。

令和６年度評価替えに反映される令和２年から令和５年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している。

このため、令和６年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべきである。

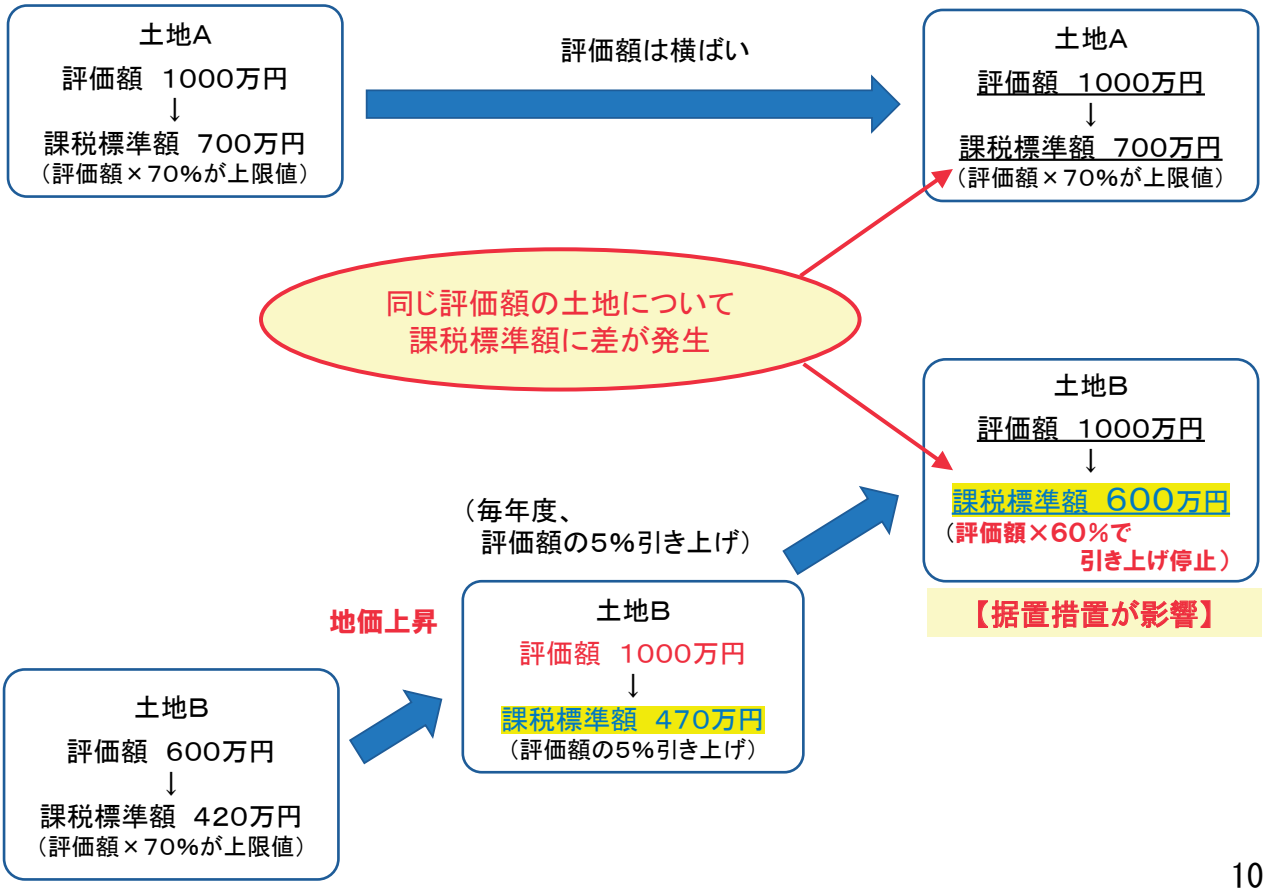
このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和６年度から令和８年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続する。

一方、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題がある。本来、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが基本である。このため、税負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる。

これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う。

9

据置ゾーンによって生じる不公平



10

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

―住登外者に対する適切な課税のあり方について―
―小規模自治体等における地方税事務の課題と事務の共同化等について―
―人口減少社会を迎えた我が国の固定資産税収の動向等について―

2024（令和6）年３月

編　者　　一般財団法人　資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発行者　　米 田 耕 一 郎
発行所　　一般財団法人　資産評価システム研究センター
〒１０５－０００１
東京都港区虎ノ門３－４－１０　虎ノ門３５森ビル８階
ＴＥＬ　０３－５４０４－７７８１
ＦＡＸ　０３－５４０４－２６３１
（URL　https://www.recpas.or.jp　https://www.chikamap.jp）

（一財）資産評価システム研究センター