

資産評価情報

5 2023年
月号

令和5年度税制改正と 令和6年度評価替えに向けて

総務省自治税務局長 池田 達 雄

令和5年度の地方税制の改正については、「令和5年度税制改正の大綱」(令和4年12月23日閣議決定)に沿って法案化作業を行い、第211回通常国会に提出した「地方税法等の一部を改正する法律案」が、本年3月28日に可決・成立し、同月31日に公布されたところです。

改正の主な内容としては、現下の経済情勢などを踏まえ、自動車税及び軽自動車税の環境性能割について、現行の税率区分を令和5年末まで据え置く一方、今後3年間の措置として、税率区分を段階的に引き上げる措置を講じるほか、納税環境の整備として固定資産税及び不動産取得税に係る質問検査権の対象の明確化などが盛り込まれています。

また、土地に係る固定資産税等の負担調整措置については、令和3年度においては前年度の課税標準額に据え置く措置を、令和4年度においては商業地等に係る課税標準額の上昇幅を評価額の2.5%とする措置を講じましたが、令和5年度においては既定の負担調整措置が行われることとなりました。

さて、固定資産税の評価においては、令和6年度の評価替えが目前に迫っており、総務省における作業も進められています。

去る3月28日には、地方財政審議会固定資産評価分科会(以下「分科会」といいます。)において、土地については砂防指定地の評価、家屋については再建築費評点基準表等の改正案に関する審議が行われました。

令和6年度評価替えへ向けた固定資産評価基準の改正のポイントは次のとおりです。

土地については、平成9年度評価替え以降、砂防指定地のうち山

contents

P.1
令和5年度税制改正と令和6年度評価替えに向けて
総務省自治税務局長 池田 達雄

P.3
固定資産税における「区分所有に係る家屋」の意義
一関係判例の検討を中心に—
静岡県立大学経営情報学部
教授 小西 敦

P.13
令和5年地価公示の結果について～全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇～
国土交通省 不動産・建設経済局
地価調査課 企画係長 片山 義紀

P.18
臼杵市の家屋に関する取り組みについて
前大分県臼杵市税務課資産税グループ
辰本 恵里子

P.22
名護市の固定資産税の状況と取り組みについて
沖縄県名護市市民部税務課資産税係
主査 渡具知 武由

P.25
「狭小な雑種地の評価方法について」、「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について」及び「集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」における総合評点方式の導入等について」
資産評価システム研究センター
調査研究部

P.28
資産評価システム研究センターからのお知らせ
・第26回固定資産評価研究大会
「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」
について
・令和5年度事業計画

[2頁に続く]



〔1頁から続く〕

林の評価について、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求めることとしていますが、関係部署から市町村への資料提供が不十分な場合等、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合はこの限りでないとする例外措置を講じてきました。しかし、令和6年度評価替えにおいては、例外措置によらずに評価を実施する箇所が大部分を占める見込みであるため、地図混乱地域等、引き続き実施が困難な箇所も存在することに対応した形で、適用対象とすべき範囲を明確に規定し、期間を限った形での例外措置を削除する等の改正を行う予定です。

家屋については、コロナ禍に端を発したいわゆる「ウッドショック」、「アイアンショック」と称される急激な資材価格の高騰及び昨年来のウクライナ危機の影響といった特殊事情を踏まえ、標準評点数の設定に当たってどのような対応を行うべきか、慎重な検討が必要です。こうした事情を踏まえた特別な対応として、一部の評点項目について、標準評点数に一定の調整を行う方向で検討しており、この方針に基づく再建築費評点基準表の改正案については改めて分科会に付議した上で、パブリックコメントを経て固定資産評価基準の改正を告示する予定です。

その他、家屋については、評価の簡素化・合理化を図るため、再建築費評点基準表の大幅な見直しを行う予定です。

まず、用途別区分について、住宅用建物の区分を「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」とするほか、使用頻度の低い区分を中心に見直しを行い、木造家屋7種類、非木造家屋9種類に整理統合することとしています。次に、部分別区分について、木造家屋の「柱・壁体」に「屋根構造」と「床構造」を統合して「主体構造部」とした上で、木造家屋及び非木造家屋に共通した「主体構造部」の上位概念となる区分として、新たに「構造部」を設けることとしています。また、標準量については、近年の家屋の施工状況等を踏まえた見直しを行います。さらに、非木造家屋の集合形式住宅用建物における「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」に「総合評点方式」を導入します。

その他の固定資産評価基準の改正案は、9月中旬に分科会に付議する予定です。具体的には、土地については宅地等に係る下落修正措置等、家屋については在来分家屋の評価に用いられる再建築費評点補正率の改正等についてご審議いただく予定です。これらの改正を反映させた固定資産評価基準については、パブリックコメントを実施後、11月に告示を予定しています。課税庁の皆様におかれましては、固定資産評価基準の改正内容及び総務省から発出する通知等に留意のうえ、適切な対応をよろしくお願ひします。

評価替えにおいては、固定資産の大量一括評価を行わなければならないと、作業量も膨大となります。課税庁の皆様の日頃の固定資産評価事務への対応につきまして改めて感謝申し上げるとともに、令和6年度評価替えが円滑に実施され、適正な評価と課税が維持できるよう、引き続き皆様と連携して取り組んで参りたいと考えていますので、よろしくお願い申し上げます。

固定資産税における「区分所有に係る家屋」の意義 —関係判例の検討を中心に—

静岡県立大学経営情報学部 教授 小西 敦

はじめに

本稿では、固定資産税に関して、地方税法（昭和25年法律226号、以下「地方税法」という）と同法が引用する建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律69号、以下「区分所有法」という）が使用している「区分所有に係る家屋」という用語の意義を検討する。

「区分所有に係る家屋」の意義については、この「家屋」を区分所有に係る一棟¹の建物全体とみる見解（以下「一棟説」ということがある）と個々の区分所有者の専有部分（これに共有部分の持分割合を加えたもの）とみる見解（以下「部分説」ということがある）の2つの見解がある。

後記するように、固定資産税務研究会の『固定資産税逐条解説』²（以下「逐条解説」という）や『固定資産税実務提要』³などは、一棟説を採っている。判例は、例えば、「区分所有に係る家屋とは、個々の専有部分ではなく、一棟の家屋全体を指すものと解すべき」（後記【判例①】）のように、一棟説やそれと親和的な説を採ることが多い。しかし、地方団体の中には、家屋課税台帳の評価床面積として、専有部分とこれに共有部分の持分割合を加えた部分の面積だけを記

載している団体や一棟の建物について、用途区分ごとに異なる経年減点補正率を用いるなど、部分説と親和的な実務上の取扱いを行っている団体もあり、こうした取扱いを許容する旨を判示する判例もある。

筆者が調べた範囲では、裁判において、「区分所有に係る家屋」の意義に関して、具体的な争点となった主なものとして、①家屋課税台帳への登録内容（地方税法341条12号関係）や②部分評価の可否（同法352条1項関係）が発見できた。

そこで、本稿では、この2つの争点を対象として、判例と地方団体の取扱いの相違を明らかにし、この相違についての私見を述べてみたい。

なお、以下、下線は、本稿の筆者が付したものである。

1 本稿で参照した判例

本稿で参照した判例を表に示す。これらの判例は、2023年2月15日に、裁判所のウェブサイト及びウエストロー・ジャパンの判例検索機能において、「地方税法」及び「区分所有に係る家屋」を検索語として検索し、ヒットした判例

¹「1棟」と「一棟」の両方の表記がある。本稿では、引用部分も含め「一棟」とする。

²固定資産税務研究会編『固定資産税逐条解説』（地方財務協会、2010年）。自治省固定資産税課編『固定資産税逐条解説』（地方財務協会、1967年）も参照。

³固定資産税務研究会編『固定資産税実務提要』（ぎょうせい、加除式）。同研究会編『令和4年度要説固定資産税』（ぎょうせい、2022年）も参照。

から、裁判所の判断中に「区分所有に係る家屋」の意義に関する判示事項があると筆者が認識したものである⁴。なお、表中の①などの丸番号は、

本稿のために、筆者が便宜的に付したものであり、本稿では、当該判例から引用等する場合に、【判例①】などと表記する。

表 地方税法上の「区分所有に係る家屋」に関する判例

	裁判所	判決年月日	事件番号	参照条文※	出典※※	備考
①	東京地裁	昭 63・11・8	昭 62（行ウ）142	341,352	裁判所 Web	
②	さいたま地裁	平 17・7・20	平 16（行ウ）45	349 条の 3 の 2	裁判所 Web	
③	東京高裁	平 17・12・13	平 17（行コ）219	同上	裁判所 Web	②控訴審
④	東京地裁	平 19・1・25	平 18（行ウ）47	352	2007WLJPCA 01258026	
⑤	東京地裁	平 23・6・14	平 22（行ウ）380	341,352,432	裁判所 Web	
⑥	東京高裁	平 23・12・15	平 23（行コ）244	同上	裁判所 Web	⑤控訴審
⑦	東京地裁	平 27・12・15	平 26（行ウ）350	432	裁判所 Web	
⑧	札幌地裁	平 28・1・28	平 25（行ウ）3	75 の 2,352	裁判所 Web	
⑨	札幌高裁	平 28・9・20	平 28（行コ）8.14	同上	2016WLJPCA 09206001	⑧控訴審
⑩	東京地裁	令和 2・3・27	平 27（行ウ）47, 31（行ワ）4089	341,349,388	2020WLJPCA 03276001	
⑪	大阪地裁	令和 4・3・25	令元（行ウ）138	341,432	2022WLJPCA 03256005	

（注）各判例等に基づき、筆者作成。

※各判例で「区分所有に係る家屋」に関して主に参照されている地方税法上の条文を示す。

※※裁判所 Web は、「裁判所ウェブサイト」の「裁判例情報」を、2007WLJPCA01258026 などは、「ウエストロー・ジャパン」の「文献番号」を示す。

2 家屋課税台帳の登録内容 (地方税法 341 条 12 号)

(1) 地方税法の規定

地方税法 341 条は、「固定資産税に関する用語の意義」の規定である。同条 12 号は、「家屋課税台帳」について、「登記簿に登録されている家屋」について同法 381 条 3 項に規定する事項を登録した帳簿としている。同法 341 条 12 号の括弧書きは、区分所有法 2 条 3 項の専有部分の属する家屋を区分所有法 4 条 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物を含み、「区分所有に係る家屋」とし、当該専有部分が登記簿に登録されている場合においては、前記の「登記

簿に登録されている家屋」の部分で「当該区分所有に係る家屋」に読み替えている。つまり、「区分所有に係る家屋」の場合は、この家屋について地方税法 381 条 3 項に規定する事項を登録した帳簿が、家屋課税台帳となる。

(2) 実務

この地方税法 341 条 12 号の「区分所有に係る家屋」の解釈として、逐条解説は、「区分所有に係る家屋については、その専有部分が建物登記簿に登録されている場合においては、個々の専有部分を独立した家屋と見ないで、区分所有に係る家屋全体について、・・・事項および価格等を登録する」⁵とし、一棟説をとっている。

⁴ したがって、地方税法上の「区分所有に係る家屋」に関する全判例を網羅するものではない。

⁵ 逐条解説 27 頁。

ところが、地方団体の実務では、家屋全体を登録していない例が相当数あるようである。例えば、筆者が見ることができた某指定都市の区分所有に係る家屋の家屋課税台帳（以下「a市台帳」という）や課税明細書においては、専有部分及びその持分に応じた共用部分（以下「専有部分等」ということがある）の合計の面積と思われるものが、「評価床面積」として記載され、その面積に相当する評価価格と思われるものが、「価格」、「固定資産税課税標準額」などと記載されていて、区分所有に係る家屋全体についての表記はない。

後記する【判例⑩】の事案では、「本件家屋課税台帳には、本件各専有部分個々の平成24年度の評価額（本件各専有部分記録価格）等が記録されている一方、本件家屋の一棟の平成24年度の価格の記録は存在しない」とされている。最近の判例である【判例⑪】の事実認定でも、被告の地方団体は、「家屋課税台帳の備付けを電磁的記録の備付けをもって行っているところ、区分所有に係る家屋について、当該家屋全体の価格を直接電算システムに入力しているわけではなく、当該家屋を構成する全ての専有部分及び共用部分について、当該専有部分及びその持分に応じた当該家屋の共用部分の価格を電算システムに入力している」、「当該区分所有に係る家屋の一棟全体の価格は、それ自体が電磁的記録として記録されているわけではないが、当該区分所有に係る家屋（一棟の建物）全体を構成する専有部分ないし共用部分に係る家屋課税台帳に記録された各価格を拾い出して手作業で積算することで算出することができ、納税者の求めに応じて、当該価格を記載した各種帳票を交付する取扱いをしている」とされている。

(3) 判例

このような取扱いに対して、【判例⑪】は、「法

の予定する形で登録されていないとの疑義があるといわざるを得ない」と指摘している。

ただし、【判例⑪】は、この事案では、「専有部分及び共有部分ごとに家屋課税台帳（家屋台帳）が作成され、かつ、当該登録価格を合計することで本件家屋1全体の登録価格を明らかにすることができることから・・・、上記のような被告の取扱いは、法がまさに予定するところであるとはいえないものの、他方でその趣旨に反するとまではいえない。そうすると、本件家屋1に係る価格の登録の仕方が上記のような法の定めに対し違法であったとしても、それが無効であるとか法的に不存在であるとまではいえない。そのことに加え、当事者双方とも本件家屋1に係る価格の登録の仕方の適法性を争っていないこと・・・を踏まえると、被告は本件家屋1の一棟全体の価格を登録した家屋課税台帳を作成していないものの、各専有部分及びその持分に応じた共用部分につきそれぞれ電算システムに価格として入力した金額の合計額を、本件家屋1についての価格として、家屋課税台帳に登録しているものと解される」として、被告の家屋課税台帳への登録を無効と断じることまではしていない。

【判例⑩】は、「固定資産の価格等の固定資産課税台帳への登録の有無及びその内容は、固定資産課税台帳への記載又は記録を基礎に決される以上、形式的には、本件家屋課税台帳に本件価格の登録があるとは認め難いものといわざるを得ない」と、被告地方団体の取扱いの問題点を指摘している。

ただし、【判例⑩】は、「固定資産の価格等の固定資産課税台帳への登録の有無及びその内容は、固定資産課税台帳の外形的な記載又は記録のみによってこれを形式的に認定すべきものとまでは解されず、個別具体的な事実関係を踏まえ、当該記載又は記録の趣旨等をもしん酌し、

当該記載又は記録を実質的に解釈した上で認定すべきもの」と、固定資産課税台帳への登録の有無を「実質的に」認定する立場を採っている。

その上で、【判例⑩】は、「①本件各専有部分記録価額は、その算出過程からみて、本件家屋の一棟の価格を本件各専有部分の床面積割合に応じ配分したものといえ、その合計額と処分行政庁が計算した本件家屋の一棟の価格との誤差が僅かであり、本件各専有部分記録価額に固定資産税等の各税率を適用した額の合計額も、本件家屋の一棟の価格を課税標準として各税率を適用した税額とほぼ一致すること、②本件家屋に対して課される固定資産税等の納税義務者である原告らのみならず、第三者においても、本件各専有部分に係る登記記録をも基礎とすることにより、本件家屋が本件各専有部分及び共用部分から成る家屋であることを認識することができ、本件家屋課税台帳に本件各専有部分記録価額を記録することにより本件家屋の一棟の価格を登録したのと同等の効果を得ようとした処分行政庁の意図等及び上記①の帰結を想起及び推認し得たといえること、③本件のように家屋課税台帳に区分所有に係る家屋の一棟の価格を記録せず専有部分の価格を記録する運用が、区分所有に係る家屋についての家屋課税台帳への登録等に関する地方税法が定める規定の趣旨に殊更反するとまではいえないとともに、本件各賦課決定又は本件審査決定がされた当時、実際に少なからぬ市町村において採られていたことをそれぞれ指摘することができ、これらを総合すると、本件家屋課税台帳の記録を実質的に解釈すれば、本件各専有部分記録価額の合計額である79億2,916万2,677円にて本件家屋課税台帳に本件価格の登録があったと認めることができるというべきである」として、この事案においては、家屋課税台帳への価格登録を認めた。

(4) 私見

前記の2つの判例は、一棟説の立場を採り、各事案における地方団体の一棟全体の価格を家屋課税台帳に記載していないという取扱いを問題視しているものと思われる。ただし、両判決ともに、結論としては、専有部分等ごとの記載を無効や記載のないものとまでは認定していない。地方団体のこうした取扱いをギリギリ許容しているのが、これらの判例の態度と思われる。

【判例⑩】が述べるように、こうした取扱いが「少なからぬ市町村において」採られていることや「誤差が僅か」で税額に影響がほとんどないことを考慮すると、一棟説とは異なる取扱いを問題視する必要はそれほどなさそうでもある。

しかし、次に述べる【判例⑤】のように、審査請求の可否が争われる場合などでは、やや問題が残ると考える。

【判例⑤】の事案は、以下のようなものである。

被告となった地方団体は、「区分所有に係る家屋用の課税台帳様式を定め、その家屋課税台帳には区分所有に係る家屋の価格を、家屋課税台帳の付表には各区分所有者の専有部分のあん分価格をそれぞれ記載」していた。「このような取扱いに基づき、家屋課税台帳の付表にあん分価格が記載され」、原告には、この付表のみが交付されていた。原告は、本件区分所有家屋の価格ではなく、本件専有部分のあん分価格に不服があるとして、被告の固定資産評価審査委員会に、地方税法432条1項に基づき、審査の申出をした。同委員会は、区分所有に係る家屋の専有部分のあん分価格は同項にいう「固定資産課税台帳に登録された価格」に該当せず、審査申出事項に当たらないことを理由として審査の申出を却下する旨の決定をした。この決定に対し、原告は、区分所有に係る家屋の専有部分のあん分価格も「固定資産課税台帳に登録され

た価格」に該当し、審査申出事項に当たると主張して、本件決定の取消しを求めて、訴訟を提起した。

【判例⑤】は、「当該家屋に係る固定資産税額」を「当該家屋を1棟の建物として評価し、これに基づいて算出される固定資産税額」と解し、一棟説の立場に立った上で、結論として、本件申出は、審査申出ができるとはされていない事項についてなされた不適法なものであるとして、原告の主張を認めなかった。その理由は、①原告が本件専有部分のあん分価格のみが記載されていると主張する書面は、「本件区分所有家屋の家屋課税台帳の付表にすぎない」こと、②原告に対して交付されている「平成21年度の固定資産税及び都市計画税の課税明細書には、『価格』欄に本件区分所有家屋の価格が記載されるとともに、同欄に記載された区分所有に係る家屋の価格並びに『固定課税標準額』欄及び『都計課税標準額』欄に記載された専有部分のあん分価格についての説明が記載されていると認めることができる」こと、③「区分所有に係る家屋の区分所有者は、その専有部分ではなく当該家屋を固定資産とする固定資産税の(分担)納税義務を負うのであり、地方税法が専有部分の価格を課税標準としていない以上、これについて直接不服申立てができないとしてもやむを得ないといわざるを得ない」こと、④区分所有者は、「自らの専有部分に応じたあん分税額など・・・の事項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をすることはできないものの、固定資産税の賦課についての不服申立てにおいては不服の理由とすることができるのである」こと、などである。

この【判例⑤】の事案では、前記のように、家屋課税台帳や課税明細書には区分所有に係る家屋の価格が記載されていた事案であり、【判例⑩】や【判例⑪】とは、事情が異なる⁶。

また、【判例⑩】や【判例⑪】の事案で見られたように、専有部分等の面積や価格を家屋課税台帳に記載するという地方団体の取扱いは、専有部分の所有者である納税者にとって、登記簿記載の所有面積と近い専有部分等の面積(a市台帳でいえば、「評価床面積」)を把握でき、固定資産の評価や税額を概観的に把握できる点で、利便性があるとも思える。

しかし、【判例⑤】のような判断枠組みと【判例⑩】、【判例⑪】及びa市台帳の事案で見られたような取扱いとが揃った場合には、納税者の審査請求の権利が害される危険性があるのではないか、という疑義が生じる。

つまり、【判例⑤】の「地方税法が専有部分の価格を課税標準としていない以上、専有部分等について審査請求ができない」という判断枠組みが、仮に一般化された場合には、a市台帳や【判例⑩】や【判例⑪】のような事案における家屋課税台帳からは、納税者側は、審査請求ができる一棟家屋全体の価格を認識することができず、これだけでは審査請求ができないこととなる。

さらに、a市台帳では、評価床面積がどのような計算式で算出されているのか示されていない。このため、納税者が、固定資産税額を自らで再計算し、確認しようとしても、a市台帳だけでは不可能だと思われる。

このような状況は、地方税法が台帳課税主義を採用した理由の一つとされる「納税者に、固

⁶ただし、この事案で納税者に交付されているのは、専有部分のあん分価格が記載された付表のみである点に注意が必要である。

定資産課税台帳の縦覧を通じて、その所有する資産の固定資産の評価が適正に行われているかどうか・・・をチェックする機会を与える必要があること⁷という趣旨に反するのではないか、という疑問も生まれる。

【判例⑩】が、「被告を始めとする一定の市町村において採られていた、家屋課税台帳に、区分所有に係る家屋の一棟の価格を記録せず、専有部分の価格のみを記録する運用は、法令が想定しているものとは明らかに相違し、本来的には価格の登録がないものとして評価されるべきであるといわざるを得ず、早急に改善されることが望まれるというべきである」と改善要望を「付言」しているのも、こうした疑義を考えると、説得力がある。

(5) 改善策

こうした判例の指摘を意識し、前記の利便性を維持しつつ、改善策を検討してみる。

一案として、家屋課税台帳に、①一棟全体の面積及び価格、②専有部分等の面積と価格、③この①から②が算出される過程等を記載することが考えられる。

しかし、家屋課税台帳の記載内容をこのようにするためには、現在の固定資産税関係の電算システム等を大幅に改修しなければならないこと、また、仮に改修ができたとしても、課税台帳の記載内容が複雑化し、一般の納税者には理解が難しくなる恐れがあること、などの課題もある。さらに、現実的には、前記のような検証を行う納税者数は多くはないとも思われ、照会があった場合に個々に対応する方が、システム改修等に大きなコストを投入することよりも、優れているとも思われる。

以上、見てきたように、一棟説を採る判例と(一部の)地方団体の実務との間を架橋する策を立案し、実施することは、難しい課題である。地方税(個人住民税、法人住民税、固定資産税及び軽自動車税)について、国が標準化基準を作成し、2025年度までに全市町村が標準準拠システムに移行することとされている。本稿では、具体的な案までは、検討できないが、この標準化の際に、この課題に対応することも一案となろう。

3 部分評価の可否問題

(1) 地方税法及び評価基準の規定

地方税法 352 条 1 項は、区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該区分所有に係る家屋の区分所有者は、当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税額を区分所有法の規定の例により算定した専有部分の床面積の割合(専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項について著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合)により按分した額を、当該各区分所有者の当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う、と規定する。

一方、固定資産評価基準(昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という)第 2 章第 1 節「五 非課税部分等のある家屋の価額の区分」は、「一棟の家屋について固定資産税を課することができる部分とこれを課することができない部分とがある場合その他一棟の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合においては、それぞれの部分ごとに区

⁷ 金子宏『租税法 第 24 版』(弘文堂、2021 年) 771 頁。

分して価額を求めるものとする」としている。

また、評価基準第2章第3節「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」の1(3)は、「一棟の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする」としている⁸。

(2) 実務

逐条解説は、地方税法 352 条の趣旨を、区分所有法の「適用を受ける家屋に対して課する固定資産税については、各専有部分ごとに、また、各共用部分ごとに評価することが著しく困難であること等にかんがみ、これらの家屋について区分所有者が納付すべき固定資産税額について特別の定めをしたもの」⁹とする。また、逐条解説は、同条1項の解説として、「区分所有に係る家屋に対する固定資産税の課税は、区分所有に係る一棟の家屋及び当該家屋の附属家を一括して評価のうえ当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を一定の基準によってそれぞれの区分所有者に配分し、その額を、各区分所有者の納付すべき固定資産税額とする」¹⁰とする。これは、一棟説の立場に基づく解説であろう。

ここで、論点となるのが、区分所有に係る家屋が区分所有者の専有部分間で異なる用途に使用されている場合に、一棟の区分所有に係る家屋に対して、専有部分間で異なる経年減点補正率を適用して当該部分ごとに固定資産を評価することが、地方税法 352 条の解釈として、許されるか否か（本稿で、この問題を「部分評価の可否問題」ということがある）、ということである。以下、許されると考える立場を「許容説」、

許されないと考える立場を「非許容説」ということがある。非許容説は一棟説と、許容説は部分説と、それぞれ、整合的であると思われるが、一棟説に立った場合にも、許容説の可能性はある。

地方団体の実務は、A 許容説に立って、一棟の区分所有に係る家屋に対して、用途に応じて異なる経年減点補正率を使用しているものと、B 一棟の区分所有に係る家屋には、単一の経年減点補正率を使用しているもの、の2グループがあるようである。

例えば、【判例⑧】によれば、指定都市のうち、札幌市、横浜市、相模原市、浜松市、大阪市、北九州市及び熊本市の各市が、前記 A の方式、すなわち、専有部分ごとに当該専有部分の構造・用途に応じた経年減点補正率を適用しており、新潟市、さいたま市、千葉市、川崎市、静岡市、名古屋市、堺市、広島市及び福岡市においては、前記 B の方式、すなわち、区分所有建物全体における主たる用途に応じた単一の経年減点補正率を適用している、とされている。

(3) 判例

部分評価の可否問題が正面から争われたのが【判例⑧】及び【判例⑨】の事案である。【判例⑧】は、非許容説を採り、その控訴審判決である【判例⑨】は、許容説を採った。

この事案は、事務所部分と住居部分からなる区分所有建物の地方税法 352 条1項に基づく固定資産税額の算定について、地方団体が、事務所部分と住居部分に区分して異なる経年減点補正率を適用してそれぞれの価格を算定していた。

⁸ 木造家屋については、評価基準第2章第3節二1(3)に同旨の規定がある。

⁹ 逐条解説 272 頁。

¹⁰ 逐条解説 273 頁。

【判例⑧】は、このような算定は、「同法の趣旨に反し、建物全体について単一の経年減点補正率を適用して一棟の建物全体を評価した上、これを共有持分の持分割合等の補正割合に応じてあん分すべきであるとして、これにより算定された登録価格を超える部分につき裁決行政庁がした固定資産課税台帳の登録価格に関する決定を取り消すとともに、過大に納付された固定資産税等相当額についての国家賠償法1条1項に基づく損害賠償請求を認容した」¹¹ものである。

これに対し、【判例⑨】は、以下のように判示した。①評価基準第2章第1節五の規定が、『その他』『必要がある場合には』と定めていることからすれば、前記の例外的な評価方法によることの必要性については、評価基準を運用する市町村長がその裁量をもって判断すべきこととなると解される。そうすると、市町村長は、一棟の家屋が複数の用途又は構造を有する場合において、一棟単位で経年減点補正率を適用することが当該市町村内の家屋の評価や課税の均衡上問題があると認めるときは、用途又は構造が異なる部分ごとに経年減点補正率を適用するなど、家屋の客観的状況に応じて、適切かつ合理的な評価方法を選択することも可能であると解されること。②地方税法352条1項は、「法における原則的な家屋の評価方法である、区分所有家屋の各部分を個別に評価する方法によることが著しく困難であることから定められたものであることからすれば、同条項が、区分所有家屋の各部分を個別に評価することが現実に可能である場合に、これを許さないものと解することは困難である」こと。③同項の「規定によ

て法が市町村長に与えている裁量が実質的に失われることとなるのは、・・・家屋の評価方法を評価基準に委ねた法の枠組みに反し、相当でないというべきである」こと、などから、同項は、「区分所有家屋を一棟の家屋として評価することを予定しているとはいえるものの、これ以外の評価方法を許容しない趣旨であると解することはできない」と判示した。

この事案では、上告がなされた。最高裁判所平成30年4月10日決定（平成28年（行ツ）405号・同年（行ヒ）478号、ウエストロー・ジャパン文献番号2018WLJPCA04106005）は、上告棄却、上告不受理を決定し、【判例⑨】の結論が確定した。なお、裁判所ウェブサイトには、【判例⑧】は掲載されているものの、【判例⑨】や最高裁平成30年4月10日決定は掲載されていない。

(4) 学説

【判例⑨】に対しては、筆者が発見できた限りでは、以下のように、批判的な判例評釈が多い。

長島弘評釈は、地方税法352条1項の「文理と法令の予定している負担調整方法、そして固定資産評価基準の内容から、一棟の建物内の異なる用途の部分について、区分して異なる経年原価補正率を用いる点を承認した本件高裁判決は誤ったものといわざるをえない」¹²とする。

依田孝子評釈は、「市町村の現状を考えると、やむを得ない結果なのかもしれないが、条文解釈に疑問が残る」¹³とする。

安部和彦評釈は、「本件のような区分所有建物（マンション）につき、固定資産評価基準第

¹¹ 裁判所ウェブサイトの判示事項の要旨。

¹² 『月刊税務事例』49巻4号（2017年）29頁。

¹³ 『税理』60巻10号（2017年）101頁。

2章第1節の五に基づき事務所と住宅とに異なる経年減点補正率を適用する評価方法を採用することは、必ずしも妥当とはいえないものと考えられる¹⁴とする。

渋谷雅弘評釈は、本判決が、352条1項を一棟の区分所有建物全体に対して「適用するか否かは、市町村長がその裁量により選択することができるという趣旨」の解釈をしているとすれば、そのような解釈は「文理上無理がある」、「本判決は市町村長の裁量をその判断の基礎としているが、まさにその点が租税法律主義の観点からは批判の対象とされるであろう¹⁵とする。

ただし、【判例⑨】を支持する有力な見解もある。金子・前掲は、「1棟の区分所有建物（マンション）の中に居住用部分と事務所用部分がある場合に、各部分を区分して異なる経年減点補正率を適用して評価を行うことは、固定資産評価基準第2章第1節の五の趣旨に反しないと解すべきである¹⁶とする¹⁷。

(5) 私見

部分評価の可否問題をどう考えるか、許容説に基づくと思われる地方団体の取扱いの実態があり、【判例⑨】が確定している以上、許容説で、依田評釈の評すとおり、「やむを得ない」とも思われる。

ただし、批判的な評釈が述べるように、【判例⑨】には、以下のような疑問点がある。

第一に、地方税法352条1項の解釈についての疑問である。【判例⑨】が述べるように、同

項の趣旨は、「区分所有家屋の各部分を個別に評価する方法によることが著しく困難であることから定められたものであること」であろう。

しかしながら、同法342条12号の定義規定における「区分所有に係る家屋」は、一棟全体を指すことは、【判例⑨】も否定していない以上、同法352条1項が、「区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については」とする「区分所有に係る家屋」も、一棟全体を指す。同項は、「専有部分の床面積の割合」と「により按分した額を」の間に、括弧書きで、「(専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項について著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合)」と規定している。したがって、この規定は、一棟の家屋全体を評価し、固定資産税の額を決めた上で、それを区分所有家屋の各部分に按分する際に床面積の割合に応じた按分を原則とし、各専有部分の間で天井の高さなど著しい差違がある場合に、補正した割合で按分することと読むのが文理に即していると思われる。また、ここで、同項で具体的に明記されているのが、天井の高さなど、構造的なものであり、用途で区別し、それぞれに評価することを可能と読み取れる文言は、同項にはないと思われる。

評価基準第2章第3節二1(3)も、前記のとおり、「一棟の建物で二以上の異なつた構造」と「構造」と明記しており、「構造」と「用途」は文言として異なる以上、これを、【判例⑨】のよ

¹⁴『最新判例でつかむ固定資産税の実務』（清文社、2017年）257頁。

¹⁵『税研』208号（2019年）236頁。

¹⁶金子・前掲792頁。

¹⁷海老原洋『判例から読み解く判断のポイント 自治体職員のための固定資産税の課税実務 Q&A』（第一法規、2020年）も、【判例⑨】を参照した上で、地方税法352条1項の「規定上は、区分所有家屋を一棟の家屋として評価することを予定していますが、区分所有家屋の各部分を個別に評価することが現実に可能である場合に、これを許さないものと解することはできないことから、算定方法等が合理的であると判断される場合には、違法ではありません」（358頁）と、許容説を採用。

うに、根拠なく同視して解釈することには、無理があると思われる。

第二に、【判例⑨】は、評価基準第2章第1節五を根拠の一つとするが、この点についても、疑問がある。確かに、評価基準第2章第1節五では、「固定資産税を課することができる部分とこれを課することができない部分とがある場合その他一棟の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合」と、「その他」という文言を使用している以上、その前にある「固定資産税を課することができる部分とこれを課することができない部分とがある場合」は「必要である場合」の例示ではない。しかし、評価基準第2章第3節二1(3)が、前記のとおり、「構造」と明記している以上、「区分して求める必要」が認定されるためには、「構造」上の違いが必要であり、「用途」の違いでは区分できないのではないか、と思われる。

第三に、【判例⑨】は、地方税法352条1項が、市町村長に裁量を与えていると解しているが、文言上、こうした裁量を読み取れる可能性があるのは、評価基準第2章第1節五である。地方税法上が採っていると思われる一棟説の原則とは異なる取扱いを行い得る裁量を市町村長に与えるのであれば、地方税法の根拠の明示が必要となるのではないだろうか¹⁸。

おわりに

表で示した各判例のうち、本稿では内容の検討をできなかった各判例も、「ビル一棟」が「家屋」(【判例①】)、「固定資産税の課税客体」は

「当該一棟の家屋」(【判例②】)、「当該区分所有建物を一棟の建物として評価」(【判例④】)、「当該区分所有に係る家屋(すなわち一棟の建物)」(【判例⑦】)などのように、いずれも、一棟説を採っていると思われる¹⁹。

したがって、地方税法における「区分所有に係る家屋」とは、「一棟の建物」を意味すると解する一棟説が、判例や学説では、ほぼ通説であると思われる。

これに対し、一部の地方団体では、部分説に立って、実務を取り扱っているように思われる。こうした取扱いと判例の相違をさらに深く考察するためには、地方団体の取扱いの実態の調査研究が必要になるとと思われる。そうした留保の上で、ここまでの考察の範囲では、この相違に関しては、次のようなことを考える必要があるだろう。

第一に、一棟説と不適合な家屋台帳の登録の取扱いは、地方税法を改正しない限り、やはり、運用において、何らかの改善をすべきであろう。その機会として、2025年度までに予定されている標準準拠システムへの移行が、大きなチャンスであると思われる。

第二に、区分所有に係る家屋の各専有部分を用途ごとに評価するという評価方法は、地方税法の条文からは、直接的には根拠を見出し難い。【判例⑨】の判断が確定しているので、当面は、大きな問題とはならないとも思われるが、【判例⑨】に対する学説の批判や本稿で述べた疑問点からすると、【判例⑨】のような許容説に立った判断が今後も裁判で維持されるのか、注視する必要があるだろう。

¹⁸ 渋谷・前掲は、「法令によって区分所有者の固定資産税納税義務が一義的に決まっておらず、市町村長の裁量的判断を待たなければならないとしたら、それは租税法律主義に反するということになる」(渋谷・前掲236頁)と、裁量付与自体に否定的である。

¹⁹ 【判例②】の控訴審の【判例③】及び【判例⑤】の控訴審の【判例⑥】も、原審を支持し、一棟説を採っていると思われる。

令和5年地価公示の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇～

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係長 片山 義紀

1 はじめに

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。今般、令和5年3月23日に令和5年地価公示の結果を公表した。そこで、調査結果に基づき、令和4年1月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2 調査の実施状況

今般の調査の対象区域及び地点数は下表のとおりである。

対象区域	全国 47 都道府県の全域	
地点数	市街化区域	20,563 地点
	市街化調整区域	1,373 地点
	その他の都市計画区域	4,047 地点
	都市計画区域外	17 地点
	計	26,000 地点*

※福島第一原子力発電所事故の影響による7地点で調査を休止。

3 調査結果に基づく地価動向について

(1) 全体の動向

令和4年1月1日以降の1年間の地価動向(変動率)について解説する。全国平均では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。三大都市圏では、

全用途平均及び住宅地は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏及び名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。地方圏全体では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)は、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大、地方四市を除くその他の地域は、全用途平均及び商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。変動率上位10位については、住宅地及び商業地ともに、北海道北広島市、江別市、恵庭市及び千歳市に集中している。

特徴として、新型コロナウイルス感染症の影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

(2) 住宅地の動向

都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。また、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。地方四市は、上昇率が拡大しており、四市の中心部

の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は2.1%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇率が拡大となり、上昇率が大きい順に、台東区、豊島区、中野区となった。総じて住宅需要は堅調であるが、とりわけ都心周辺の利便性の高い地域では、マンション、戸建住宅ともに需要が旺盛で、上昇傾向となった。また、多摩地区では、全28市町が上昇となった。
- ・大阪圏の平均変動率は0.7%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪市では全24区、堺市では全7区で上昇となった。北大阪地域では、各沿線の駅徒歩圏内や、利便性に優れたマンション適地等の需要が顕著で箕面市などで上昇が継続している。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.3%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋市中心部では、高容積率を背景にマンション開発需要が堅調だが、開発素地の供給が少ないため地価が大きく上昇している。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.6%と10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.4%と28年ぶりに上昇に転じた。

(3) 商業地の動向

都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。また、三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性及び繁華性向上への期待感から地価上昇が継続している。国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は3.0%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇となり、再開発事業の進捗等による利便性の向上などが見られる地点や、上層階のマンション利用が可能な地点、地元消費指向の反映された地点を中心に上昇傾向が見られた。
- ・大阪圏の平均変動率は2.3%と3年ぶりに上昇に転じた。大阪市では全24区で上昇し、堺市では全7区で上昇が継続した。インバウンド需要の影響が大きかった心斎橋及びなんば地区では、国内観光客の回復や訪日外国人観光客の回復期待もあり、店舗需要は回復傾向となっている。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.4%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋市中心部では、人流の回復により店舗の出店意欲は回復基調にあることに加え、名駅周辺や栄地区では大規模再開発による発展期待感があり、また、住宅地と同様にマンション用地としての需要が堅調であることから地価は引き続き上昇傾向で推移した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.1%と10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.1%と3年ぶりに上昇に転じた。

(4) 工業地の動向

Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地では、地価上昇が拡大している。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は5.0%と10年連続の上昇、大阪圏は4.0%と8年連続の上昇、名古屋圏は3.3%と2年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.6%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

地方四市を除くその他の地域は1.4%と5年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。




表1 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	R5 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	R5 公示
全 国	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8
三 大 都 市 圏	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9
東 京 圏	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0
大 阪 圏	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3
名 古 屋 圏	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4
地 方 圏	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0
地 方 四 市	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1
そ の 他	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1

	工業地					全用途				
	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	R5 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	R5 公示
全 国	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	1.2	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三 大 都 市 圏	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3	2.0	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東 京 圏	2.4	3.0	2.0	3.3	5.0	2.2	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大 阪 圏	2.0	2.8	0.6	2.5	4.0	1.6	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名 古 屋 圏	0.6	0.7	▲0.6	1.6	3.3	2.1	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地 方 圏	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	1.2
地 方 四 市	4.8	5.6	4.4	7.4	9.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5
そ の 他	0.4	0.8	0.2	0.8	1.4	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

H31 公示：平成30年1月1日～平成31年1月1日の変動率
R2 公示：平成31年1月1日～令和2年1月1日の変動率
R3 公示：令和2年1月1日～令和3年1月1日の変動率
R4 公示：令和3年1月1日～令和4年1月1日の変動率
R5 公示：令和4年1月1日～令和5年1月1日の変動率

 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等
 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等
 前年と変動率同一

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域をいう。
「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の四市をいう。
「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

表2 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R5 公示			R5 公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.9	1.1	2.1	1.0	1.4	2.5
三 大 都 市 圏	1.0	1.2	2.2	1.5	1.9	3.3
東 京 圏	1.1	1.5	2.6	1.4	1.9	3.3
大 阪 圏	0.5	0.7	1.3	1.5	1.6	3.1
名 古 屋 圏	1.4	1.4	2.8	1.5	2.1	3.7
地 方 圏	0.9	1.0	2.0	0.6	0.8	1.4
地 方 四 市	2.9	3.9	6.9	3.3	3.8	7.2
そ の 他	0.7	0.7	1.5	0.3	0.5	0.8

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,621地点。うち住宅地1,120地点、商業地501地点。）での集計である。
前半：令和4年1月1日～令和4年7月1日の変動率
後半：令和4年7月1日～令和5年1月1日の変動率

表3 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R5公示」欄の地点数は、令和5年地価公示（令和5年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和4年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

（単位：地点）

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	5 公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591
	4 公示	7,869 (43.5%)	3,809 (21.0%)	6,430 (35.5%)	18,108	2,614 (40.8%)	1,378 (21.5%)	2,418 (37.7%)	6,410	11,175 (43.6%)	5,446 (21.2%)	9,010 (35.2%)	25,631
	3 公示	3,473 (19.1%)	4,197 (23.1%)	10,496 (57.8%)	18,166	1,090 (17.0%)	1,240 (19.3%)	4,081 (63.7%)	6,411	4,963 (19.3%)	5,771 (22.5%)	14,959 (58.2%)	25,693
	2 公示	8,041 (44.3%)	3,749 (20.6%)	6,376 (35.1%)	18,166	3,751 (58.6%)	971 (15.2%)	1,683 (26.3%)	6,405	12,445 (48.5%)	5,014 (19.5%)	8,216 (32.0%)	25,675
三大都市圏	5 公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025
	4 公示	4,719 (53.9%)	2,051 (23.4%)	1,991 (22.7%)	8,761	1,542 (56.5%)	630 (23.1%)	558 (20.4%)	2,730	6,688 (55.6%)	2,760 (23.0%)	2,575 (21.4%)	12,023
	3 公示	1,172 (13.3%)	2,333 (26.5%)	5,287 (60.1%)	8,792	319 (11.6%)	543 (19.8%)	1,882 (68.6%)	2,744	1,734 (14.4%)	3,014 (25.0%)	7,320 (60.7%)	12,068
	2 公示	4,770 (54.4%)	2,000 (22.8%)	1,998 (22.8%)	8,768	2,289 (83.8%)	285 (10.4%)	158 (5.8%)	2,732	7,461 (62.0%)	2,384 (19.8%)	2,182 (18.1%)	12,027
東京圏	5 公示	3,920 (79.2%)	588 (11.9%)	442 (8.9%)	4,950	1,432 (90.1%)	92 (5.8%)	65 (4.1%)	1,589	5,576 (82.3%)	690 (10.2%)	511 (7.5%)	6,777
	4 公示	2,871 (58.2%)	1,129 (22.9%)	930 (18.9%)	4,930	962 (60.8%)	316 (20.0%)	304 (19.2%)	1,582	4,033 (59.7%)	1,479 (21.9%)	1,239 (18.4%)	6,751
	3 公示	847 (17.0%)	1,155 (23.2%)	2,969 (59.7%)	4,971	243 (15.2%)	280 (17.5%)	1,073 (67.2%)	1,596	1,252 (18.4%)	1,488 (21.9%)	4,066 (59.7%)	6,806
	2 公示	2,892 (58.4%)	1,065 (21.5%)	995 (20.1%)	4,952	1,365 (86.3%)	127 (8.0%)	90 (5.7%)	1,582	4,455 (65.8%)	1,224 (18.1%)	1,092 (16.1%)	6,771
大阪圏	5 公示	1,478 (58.8%)	434 (17.3%)	601 (23.9%)	2,513	550 (81.6%)	90 (13.4%)	34 (5.0%)	674	2,204 (65.3%)	531 (15.7%)	641 (19.0%)	3,376
	4 公示	964 (38.2%)	732 (29.0%)	827 (32.8%)	2,523	251 (37.1%)	229 (33.9%)	196 (29.0%)	676	1,371 (40.4%)	986 (29.1%)	1,033 (30.5%)	3,390
	3 公示	289 (11.5%)	977 (38.8%)	1,253 (49.7%)	2,519	74 (11.0%)	234 (34.9%)	363 (54.1%)	671	439 (13.0%)	1,280 (37.9%)	1,662 (49.2%)	3,381
	2 公示	990 (39.4%)	710 (28.3%)	813 (32.4%)	2,513	546 (81.5%)	87 (13.0%)	37 (5.5%)	670	1,673 (49.6%)	836 (24.8%)	861 (25.5%)	3,370
名古屋圏	5 公示	1,065 (82.0%)	101 (7.8%)	133 (10.2%)	1,299	417 (88.7%)	27 (5.7%)	26 (5.5%)	470	1,578 (84.3%)	134 (7.2%)	160 (8.5%)	1,872
	4 公示	884 (67.6%)	190 (14.5%)	234 (17.9%)	1,308	329 (69.7%)	85 (18.0%)	58 (12.3%)	472	1,284 (68.2%)	295 (15.7%)	303 (16.1%)	1,882
	3 公示	36 (2.8%)	201 (15.4%)	1,065 (81.8%)	1,302	2 (0.4%)	29 (6.1%)	446 (93.5%)	477	43 (2.3%)	246 (13.1%)	1,592 (84.6%)	1,881
	2 公示	888 (68.2%)	225 (17.3%)	190 (14.6%)	1,303	378 (78.8%)	71 (14.8%)	31 (6.5%)	480	1,333 (70.7%)	324 (17.2%)	229 (12.1%)	1,886
地方圏	5 公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566
	4 公示	3,150 (33.7%)	1,758 (18.8%)	4,439 (47.5%)	9,347	1,072 (29.1%)	748 (20.3%)	1,860 (50.5%)	3,680	4,487 (33.0%)	2,686 (19.7%)	6,435 (47.3%)	13,608
	3 公示	2,301 (24.5%)	1,864 (19.9%)	5,209 (55.6%)	9,374	771 (21.0%)	697 (19.0%)	2,199 (60.0%)	3,667	3,229 (23.7%)	2,757 (20.2%)	7,639 (56.1%)	13,625
	2 公示	3,271 (34.8%)	1,749 (18.6%)	4,378 (46.6%)	9,398	1,462 (39.8%)	686 (18.7%)	1,525 (41.5%)	3,673	4,984 (36.5%)	2,630 (19.3%)	6,034 (44.2%)	13,648
地方四市	5 公示	872 (96.2%)	14 (1.5%)	20 (2.2%)	906	379 (97.7%)	4 (1.0%)	5 (1.3%)	388	1,290 (96.7%)	19 (1.4%)	25 (1.9%)	1,334
	4 公示	853 (94.0%)	29 (3.2%)	25 (2.8%)	907	363 (94.5%)	11 (2.9%)	10 (2.6%)	384	1,255 (94.1%)	43 (3.2%)	35 (2.6%)	1,333
	3 公示	761 (83.7%)	109 (12.0%)	39 (4.3%)	909	322 (83.4%)	38 (9.8%)	26 (6.7%)	386	1,118 (83.6%)	154 (11.5%)	65 (4.9%)	1,337
	2 公示	837 (91.6%)	44 (4.8%)	33 (3.6%)	914	377 (98.4%)	6 (1.6%)	0 (0.0%)	383	1,253 (93.6%)	52 (3.9%)	33 (2.5%)	1,338
その他	5 公示	2,841 (33.8%)	1,608 (19.1%)	3,951 (47.0%)	8,400	1,067 (32.4%)	662 (20.1%)	1,565 (47.5%)	3,294	4,201 (34.3%)	2,428 (19.8%)	5,603 (45.8%)	12,232
	4 公示	2,297 (27.2%)	1,729 (20.5%)	4,414 (52.3%)	8,440	709 (21.5%)	737 (22.4%)	1,850 (56.1%)	3,296	3,232 (26.3%)	2,643 (21.5%)	6,400 (52.1%)	12,275
	3 公示	1,540 (18.2%)	1,755 (20.7%)	5,170 (61.1%)	8,465	449 (13.7%)	659 (20.1%)	2,173 (66.2%)	3,281	2,111 (17.2%)	2,603 (21.2%)	7,574 (61.6%)	12,288
	2 公示	2,434 (28.7%)	1,705 (20.1%)	4,345 (51.2%)	8,484	1,085 (33.0%)	680 (20.7%)	1,525 (46.4%)	3,290	3,731 (30.3%)	2,578 (20.9%)	6,001 (48.7%)	12,310

表4 都道府県別の変動率と地点数

(単位:%、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落	R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落	R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	4.6	7.6	533	170	236	2.5	4.9	191	66	106	2.4	4.7	25	22	7
2	青森県	▲0.5	▲0.3	27	78	72	▲0.9	▲0.6	5	19	46	▲0.1	0.4	1	12	0
3	岩手県	▲0.1	0.1	50	22	54	▲1.0	▲0.9	10	7	34	1.0	2.1	3	1	0
4	宮城県	2.8	4.0	284	24	95	2.2	3.6	91	14	42	4.9	7.7	10	1	2
5	秋田県	▲0.7	▲0.1	48	13	68	▲0.9	▲0.2	18	13	24	0.8	1.7	5	0	0
6	山形県	0.1	0.4	57	26	43	▲0.5	▲0.1	20	9	31	0.8	1.0	7	0	0
7	福島県	0.3	0.5	123	73	116	0.0	0.5	56	10	38	0.4	0.4	6	5	1
8	茨城県	▲0.4	0.0	88	184	257	▲0.3	0.1	27	40	60	0.3	1.1	10	9	3
9	栃木県	▲0.7	▲0.6	77	52	215	▲0.6	▲0.5	23	18	56	0.6	1.0	14	4	1
10	群馬県	▲0.9	▲0.8	34	47	181	▲1.1	▲0.9	12	17	84	0.5	0.9	11	0	0
11	埼玉県	0.5	1.6	660	180	184	0.2	1.6	136	40	42	2.4	3.1	43	1	0
12	千葉県	0.7	2.3	718	163	84	1.2	2.9	157	30	18	5.3	7.7	63	4	0
13	東京都	1.0	2.6	1,545	109	25	0.6	3.3	827	14	2	1.9	3.8	40	0	0
14	神奈川県	0.2	1.4	985	177	161	1.0	2.9	313	19	25	2.6	4.3	70	0	0
15	新潟県	▲0.8	▲0.6	69	42	192	▲1.2	▲1.1	19	11	82	0.8	1.3	11	3	1
16	富山県	▲0.2	▲0.1	40	37	71	▲0.7	▲0.3	24	10	36	1.7	2.4	7	0	1
17	石川県	0.6	1.2	99	12	41	▲0.8	0.3	33	13	15	1.3	1.8	8	2	0
18	福井県	▲0.9	▲0.7	17	20	49	▲0.9	▲0.6	11	11	18	0.1	0.3	1	5	0
19	山梨県	▲0.7	▲0.6	9	21	77	▲0.6	▲0.4	6	13	33	1.7	1.7	3	1	0
20	長野県	▲0.2	0.1	92	36	82	▲0.9	▲0.5	19	27	61	0.4	1.4	8	0	0
21	岐阜県	▲0.9	▲0.6	55	39	159	▲0.9	▲0.3	23	27	54	▲0.1	0.4	13	3	4
22	静岡県	▲0.8	▲0.5	112	90	262	▲0.8	▲0.2	52	35	75	0.0	0.2	13	20	9
23	愛知県	1.0	2.3	1,032	127	133	1.7	3.4	410	35	30	1.7	3.3	88	5	0
24	三重県	▲0.7	▲0.2	117	32	140	▲0.8	▲0.3	28	30	49	▲0.2	1.1	18	4	2
25	滋賀県	▲0.9	▲0.6	81	25	133	0.0	0.7	42	11	26	1.2	2.6	16	2	0
26	京都府	0.1	0.7	257	89	103	0.5	2.5	119	16	10	2.2	3.9	20	8	1
27	大阪府	0.1	0.7	730	238	260	▲0.2	2.5	302	51	8	2.2	3.5	108	1	0
28	兵庫県	▲0.1	0.7	504	128	256	0.0	1.3	151	31	31	2.5	4.2	65	0	0
29	奈良県	▲0.7	▲0.4	73	56	185	▲0.8	0.2	25	21	26	1.3	1.5	6	3	0
30	和歌山県	▲1.3	▲1.2	12	10	87	▲1.2	▲1.0	12	9	39	▲0.6	▲0.2	1	1	2
31	鳥取県	▲0.5	▲0.3	27	17	43	▲1.7	▲1.4	4	3	26	0.3	▲0.2	0	2	1
32	島根県	▲0.5	▲0.4	24	22	43	▲1.2	▲1.0	9	5	29	▲0.6	▲0.4	0	1	1
33	岡山県	▲0.3	0.4	125	34	115	0.2	1.6	64	17	27	0.8	1.7	11	2	0
34	広島県	0.2	0.6	260	44	141	0.8	1.7	109	8	37	1.1	1.5	26	4	5
35	山口県	0.2	0.4	107	19	61	▲0.3	0.0	42	22	30	▲0.3	▲0.1	6	7	7
36	徳島県	▲0.6	▲0.6	15	18	69	▲1.0	▲0.8	1	7	22	0.3	0.6	4	1	3
37	香川県	▲0.7	▲0.5	15	12	82	▲0.8	▲0.5	9	8	40	▲0.6	▲0.2	2	4	5
38	愛媛県	▲1.1	▲1.0	7	19	131	▲1.0	▲0.8	12	22	49	▲0.3	▲0.3	0	8	4
39	高知県	▲0.6	▲0.5	16	18	60	▲1.0	▲0.8	1	10	35	0.1	0.1	1	1	1
40	福岡県	3.2	4.2	505	44	84	4.1	5.3	206	20	23	6.2	6.6	37	0	0
41	佐賀県	0.9	1.2	52	15	23	0.3	1.6	15	4	21	6.9	9.2	3	0	0
42	長崎県	0.1	0.6	95	16	55	0.4	0.8	52	3	21	▲0.3	0.1	6	2	4
43	熊本県	0.9	1.9	99	33	26	0.8	1.9	39	15	20	1.2	3.8	8	1	0
44	大分県	1.0	1.4	85	24	34	▲0.2	0.3	45	12	26	▲0.3	0.1	2	5	4
45	宮崎県	▲0.2	▲0.1	42	70	40	▲0.8	▲0.7	3	29	33	▲0.3	▲0.2	0	4	3
46	鹿児島県	▲1.0	▲0.8	52	19	119	▲1.3	▲1.1	20	16	55	0.8	1.0	3	1	0
47	沖縄県	2.0	3.6	122	1	0	0.7	2.7	52	7	0	18.2	14.1	5	0	0
全	国	0.5	1.4	10,176	2,745	5,147	0.4	1.8	3,845	875	1,695	2.0	3.1	808	160	72

赤字：最小と最大の数値 黄色：前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等 青字：前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等
 白字：前年と変動率同一

臼杵市の家屋に関する取り組みについて

前大分県臼杵市税務課資産税グループ 辰本 恵里子

1. 臼杵市の紹介

臼杵市は、大分県の東南部に位置し、人口34,424人（令和5年2月1日現在）、面積291.2平方キロメートル、海・山・川などの豊かな自然に恵まれ、歴史や文化の息づく情緒豊かなまちです。東は豊後水道に面した臼杵湾に臨み、南西部は比較的険しい山稜に接しています。

「400年以上前から現在まで続いている味噌・醤油・酒造りなどの発酵・醸造文化」、「質素儉約の中で知恵を絞って生まれた郷土料理」、「草木を主原料とした完熟堆肥等を使った有機農業の推進」といった市独自の食文化への取り組みが評価され、令和3年11月には国際組織であるユネスコ創造都市ネットワーク食文化部門への加盟が国内で2都市目に認められました。



県内製造の9割以上を占める味噌・醤油

また、「田舎暮らしの本2022年版ランキング」では、人口3万人以上5万人未満のまち部門にて、シニア世代部門第1位、若者世代・単身者部門及び子育て世代部門第2位の評価をいただ

き、5年連続で多くの方々に高く評価していただき、大変ありがたく感じています。

2. 固定資産税の状況

令和4年度の臼杵市の固定資産税の当初調定額は約19億円であり、市税全体の約50%を占めており、基幹税目として重要な財源となっています。

内訳は、土地が約5.0億円（26%）、家屋が約8.5億円（45%）、償却資産が約5.4億円（29%）であり、家屋の割合が高くなっています。

3. 職員体制について

資産税グループは、課長代理を含め6名の職員と会計年度任用職員1名、計7名体制で業務を行っています。

6名の職員はそれぞれ担当（課長代理・土地・家屋・償却資産・電算・相続）を受け持っています。また、土地・家屋の賦課業務については、市内を3つの地区にわけ、各班2名体制で土地・家屋両方を担当しています。会計年度任用職員は、主に窓口対応や家屋資料の電子化作業を担当しています。

償却資産の申告書提出時には、課税処理までの限られた時間の中で、7名全員で協力して受付・電算入力を行っています。

固定資産税業務の中でも、特に土地と家屋は納税者から多くのご質問をいただきます。納税者にご理解いただくためには、電算に入力された内容や制度の説明だけでなく、評価に至るまでの経緯をしっかりと自身で理解しておく必要があります。そのため、毎年度担当（土地・家屋・償却資産・電算・相続）を持ち回るとともに、在籍年数が多い職員と浅い職員で班を編成し、お互い助け合いながら業務を進められるように工夫しています。

異動してきたばかりの職員は慣れるまで非常に大変ですが、各班2名体制で土地・家屋両方を担当することで、課税の連携がスムーズにできます。また、電算入力は1人が入力し、もう1人が2人目チェックを必ず行っています。これは、入力誤りを防ぐ利点があるため、大変良い体制だと思います。

4. 家屋の取り組みについて

当市が抱える課題として、来る大型地震への対応があげられます。市内中心部が白杵湾の近くに位置することから、南海トラフ沖地震時のシミュレーションでは高さ5.75mの津波被害を広範囲に受けることとなります。白杵庁舎においてはすぐ背面が白杵湾となっており、現在地では庁舎機能の損失は免れないことから、窓口機能を残しながら事務所を津波被害の心配の無い場所へ移転させることも検討しています。その実証実験として、現在我々資産税グループは、庁舎内ではありますが、窓口がある市民フロアとは別の部屋で事務を行う「バックオフィス化検証」を昨年12月から行っています。

白杵市は、家屋の全棟調査を行っていません。そのため、家屋課税台帳に登録されている家屋が実際にどこにあるどの家屋なのか、完全に特定できていないのが現状です。通常業務はもち

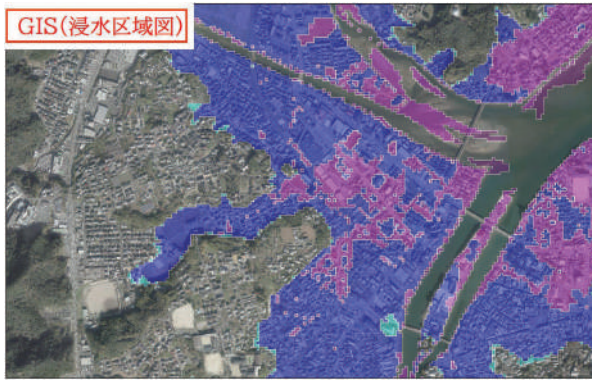
ろん、近年頻発する洪水や台風、来る南海トラフ地震などの災害が発生した場合、どの家屋が被災したのか、都度家屋課税台帳と現地を照合していかなければなりません。直近の浸水被害でも被災家屋の特定作業に苦慮しています。このような状況の中、有事の際に迅速に対応するためにも、家屋課税台帳の家屋とGIS上の家屋図を特定させておく必要がありますが、全棟調査のような大きな委託コストをかけることができないのが当市の状況です。そこで今年度は、家屋担当者の重点目標として、浸水区域内（津波・洪水等）を中心とした市内の家屋の特定作業を職員で進めることにしました。

方法としては、初めから現地調査を実施するのではなく、資産税グループの日々の業務で利用しているGISシステムを活用しました。航空写真・住宅地図・地番図などのレイヤーを重ね、家屋調査時の図面やGoogleのストリートビューも利用し、家屋の特定を行いました。特定した家屋は、GISシステムで管理している家屋図レイヤー（図①：航空写真から家屋と思われる構築物を目視等により作成した図面）の属性に棟コード（電算上で1棟毎に管理している数字）を入力していく作業を行いました。棟コードさえ入力すれば、電算情報と結びつけることが容易にできるようになります。

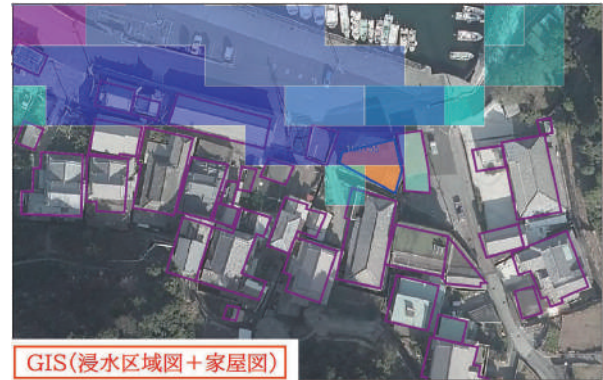


図①

また、急務のエリアである浸水想定区域（図②）から特定していくことにしたため、浸水想



図②



図③



図④ 特定した棟を選択すると、入力画面（右枠）が表示される。棟コードを入力、保存して終了。進捗状況を確認するため、入力データを csv 出力できる機能あり。

定区域のレイヤーを重ねることで（図③）、優先して進めていく必要のある家屋が簡単に特定できました。

当初は、エクセルで作成していた浸水想定区域の家屋図リストの地番順に特定作業を進めていこうと考えましたが、エクセルを見ながら地番順に特定するよりも、GIS システムの中だけで視覚的に家屋の特定をしていく方が手っ取り早く、業務の効率につながると考え、エクセル管理しながらの特定作業は行いませんでした。

また、他の職員にも現地調査の際などに、特定できた家屋があれば、各自で GIS システムに直接入力するようにしたため（図④）、浸水想定区域以外の特定制も進めることができます。

約半年の特定作業の結果、浸水想定区域にかかる家屋 11,341 棟のうち 5,228 棟（46%）、市内全域でも 36,115 棟のうち 9,550 棟（26%）の特定ができました。

作業を始める前は、途方もない作業と思っていましたが、実際には当初掲げた目標数値を大きく達成できました。その要因として考えられることは、「白杵市ではテレワークのシステム体制が整備されていること」、「家屋調査時の図面の電子化作業を会計年度任用職員に並行して行ってもらったこと」があげられます。特定作業はテレワークとの親和性が高く、自宅で集中してできたことが数値の向上につながったと感じています。

とはいえ、市内全域（36,115棟）で考えると、特定できている家屋は4分の1程度です。

今後も引き続き未特定家屋や新築・滅失家屋等の特定を行っていく必要があると考えています。単年度で完了できる作業ではないため、GISシステムを利用して職員だけで特定作業ができたことは、今後につながる一歩になったと思います。

家屋の特定作業を始めることとなった要因の一つに、航空写真を新たに撮影したこともあります。臼杵市では、令和2年に航空写真を撮影、更新しました。今回の特定作業に限らず、最新の航空写真は通常賦課業務の土地・家屋・償却資産でも重要な課税根拠資料となるため、費用がかかることではありますが、航空写真の定期的な更新を財政担当部局に働きかけていく必要性は大いにあると感じています。

5. おわりに

私は、資産税グループに配属となり、5年目を迎えます。これまで私にとってGISシステムは、評価情報の確認や現地調査用の位置確認のような地図情報を「見る」使い方が多かったの

ですが、今回の特定作業ではGISシステムに情報を入力していき、自身で地図情報を「作る」という方法を学ぶことができました。職員自ら地図情報を作り、視覚的に情報を管理していく仕組みは、職員数が減っていく中で、少しでも効率的に業務を行っていくために必要なことだと思いました。

また、これは日々本当に痛感していることなのですが、固定資産税は一度評価額が決定してしまうと、状況が変わらない限り、当初評価をベースに課税していくこととなります。そのため、10数年前に評価した内容について、突然説明を求められ、資料が無く慌てるようなことがあります。数年後の職員が、納税者に的確に説明できるよう、なぜこの評価に至ったのか、その根拠となる考え方は何なのか・・・といった内容を確実に記録に残しておくことが重要だと思います。その記録の仕方の一つとして、GISシステムを利用した今回の作業はとても有効だと感じました。

なかなか骨の折れる日々ですが、固定資産税は市の重要な税目であるということを頭におき、公平・公正な課税の実現に向け、より一層気を引き締めて精進していきたいと思っています。

名護市の固定資産税の状況と取り組みについて

沖縄県名護市市民部税務課資産税係 主査 渡具知 武由



タピックスタジアム名護（名護市営球場）

1 名護市の紹介

名護市は、沖縄本島の北部に位置し、県都である那覇市から約64kmの距離にあります。東側は太平洋、西側は東シナ海に面しており、北東は大宜味村・東村、北西は今帰仁村・本部町、南西は恩納村・宜野座村に接し、東西25km、南北20kmの総面積210.94km²と沖縄県の総面積(2,282.15km²)の約9.2%を占め、竹富町、石垣市に次いで県下3番目の面積を有しています。

気候は、沖縄県の他地域と同様に湿潤亜熱帯性の気候区分に属します。黒潮の強い影響下にあることから冬季も比較的温暖で、年間を通じて寒暖の差が少なく、過去30年間(1991年～2020年)の年平均気温は22.8℃と過ごしやすい気候となっています。

この気候を活かし、1979年以来、毎年2月にはプロ野球、北海道日本ハムファイターズの春

季キャンプがタピックスタジアム名護（名護市営球場）で行われています。

2 名護市の固定資産税の状況

令和3年度の名護市の市税収入は約69億円で、そのうち固定資産税は約34億9千万円と市税の約51.3%占め、歳入全体の約7.4%を占めるなど重要な基幹財源となっています。

固定資産税の内訳としては、土地が25.8%、家屋が54.8%、償却資産が19.4%となっており、令和3年度固定資産税収入見込額（総務省統計資料）の比率と比べて、土地の割合が13%程小さく、代わりに家屋の割合が11%程大きい傾向があります。

3 固定資産税担当の体制

固定資産税を担当する資産税係は、係長1名、土地担当主査1名、職員7名、会計年度任用職員5名、委託職員2名の計16名の体制です。

その内訳は、土地担当が6名、家屋担当が6名（係長含む）、償却担当が2名、相続人調査担当が2名となっています。

全国的に所有者不明土地が問題となっていますが、本市においても同様の状況です。納税義務者を把握するための相続人調査は手間や時間が掛かり、評価・課税業務を行いながら実施することは難しく、状況が改善しなかったことから、令和4年度から相続担当を2名（職員1名、会計年度任用職員1名）増員しました。現在、相続関連事務の手順見直しをするとともに、徴収部門の納税係と連携しながら、納税義務者の把握に努めています。

4 家屋評価の状況と取り組み

本市において固定資産税に占める家屋の割合が大きい要因としては、沖縄県は台風の襲来が多い地域であり、それに備えるため非木造（主に鉄筋コンクリート造）の家屋が非常に多く、本市でも課税家屋20,921棟（令和4年度概要調書）のうち、81.4%が非木造家屋となっていることから、木造家屋と比較して固定資産評価が高くなることが考えられます。

また、沖縄県への入域観光客数は、令和元年度後半の新型コロナウイルス感染症の影響による減少があるまでは、平成24年度以降毎年増加し、6年連続過去最高を更新するなど、平成30年度には1,000万人を超えていたこともあり、本市においてもホテルやペンション等の非木造の宿泊施設の新築が増加していたことも要因の一つとして考えられます。

しかしながら、県外ハウスメーカーが本市にも進出するようになり、平成30年以降、木造家屋の新築が急増しました。平成29年以前は木造家屋の新築件数は年間30～40件程度でしたが、平成30年以降は毎年100件以上の新築となっています。物価上昇の影響もあり、非木造家屋と比べ低価である木造家屋の新築割合が今後も増加していくことが考えられます。

課題としましては、木造家屋の新築件数の増加に比例して、年間の新增築件数が増加したため（平成29年以前の5年間平均約270件、平成30年以降は年間平均約365件）、家屋評価調査や評価調書の作成に時間を要するようになり、担当職員の負担が大きくなるだけでなく、評価額算定や課税に遅れが生じるようになってしまったことが挙げられます。

そのため、新たな試みとして、令和2年度から本市において住民票や証明書の発行業務を委託していた事業者に依頼し、家屋評価調書作成についても1名専属で人を配置し、体制の強化を図りました。その結果、職員の負担が軽減されるとともに、令和3年度の評価替えや令和4年度当初課税についても遅れが生じることなく遂行することができました。

5 土地評価の状況と取り組み

3年に一度の土地の評価替えに合わせて航空写真の撮影を実施されている自治体も多いかと思いますが、本市では予算の都合上不定期での撮影を実施してきたことから、令和6年度評価替えに向けて近隣市町村と共同で撮影を行うことを予定しております。

航空写真に関しては、評価替えのタイミングで整備することで課税客体を限られた期間で把握し、土地家屋の異動を効率よく抽出することができ、また、GISで家屋・地番図と合わせる

ことにより適正な課税を行うことが期待できま
すが、当市では平成 25 年度の撮影を最後に更
新しておらず課題でありました。そのため、こ
の航空写真が災害対応、都市計画、地図作成等
における非常に利用価値の高い資料であること
を企画部門や財政部門へ提案し、調整した結果、
令和 2 年度に更新ができたほか、評価替えのタ
イミングで更新できるよう基本的な計画を立て
ることができました。

今後は、更なる事務の合理化及び予算の効率
化を目指し、将来的には全庁で共有できる GIS
統合型（市道・農道・水道・公有財産管理・土
砂災害区域・農業振興区域等）を搭載し、他の
部署と連携しながら取組んでいきたいと考えて
います。

6 償却資産の状況と取り組み

償却資産の課題としては、課税客体の把握が
挙げられます。土地や家屋を所有していると固
定資産税が発生することは周知されていますが、
事業用資産を償却資産として申告する必要
があることについて把握されていない個人事業
主の方がまだまだ見受けられます。

毎年 8 月頃、税務署から法人税関係の申告情
報を徴取し、当課の償却資産台帳と照合し、未
申告の事業者については申告の案内を送付して
いますが、令和 4 年度はそれに加え、近年増加

している太陽光発電設備について、経済産業省
に設置事業者情報を照会しました。

その情報を基に未申告の事業者に対し、申告
の案内を送付しました。その結果、山間部の太
陽光発電設備について新たに把握・課税するこ
とができた等の成果が出ました。

また、アパートの屋根等に設置している太陽
光発電設備について、申告の対象であったこと
を知らなかった方もおられ、周知の必要性を改
めて認識しました。

太陽光発電設備の設置事業者の照会について
は、今後も定期で行っていきたいと考えていま
す。

7 終わりに

納税義務者や課税客体の把握に向けた体制づ
くりや新たな取り組みを始めたところですが、
毎年のように地方税法や関連法令の改正があ
り、知識のアップデートが欠かせません。今後
も令和 6 年度評価替えや令和 7 年度の自治体情
報システム標準化への税務システム移行等、大
きな業務が控えています。

これらの課題に対応するためには、職員一人
一人が固定資産に対する知識を深めるととも
に、担当間で情報を共有することが必要である
と感じています。

「狭小な雑種地の評価方法について」、「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について」及び「集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」における総合評点方式の導入等について」

資産評価システム研究センター 調査研究部

一般財団法人資産評価システム研究センターでは、固定資産税制度、資産評価制度を巡る諸課題をテーマとして学識経験者、地方公共団体職員等によって構成する調査研究委員会を設置し、毎年度、専門的な調査・研究を行っています。

令和4年度に開催された各調査研究委員会の報告がまとまりましたので、その概要を二回に分けて紹介します。第一回目となる今回は「土地に関する調査研究」から、テーマは「狭小な雑種地の評価方法について」及び「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について」、また、「家屋に関する調査研究」から、テーマは「集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」における総合評点方式の導入等について」の概要です。

なお、付属資料を含む報告書の全文等の詳細については、当評価センターのHP「資料閲覧室」にも掲載しますのでご覧ください。

I 狭小な雑種地の評価方法について

1 調査研究の背景

令和3年度の当委員会の調査研究では、「その他の雑種地」の評価における課題等を把握した上で、実務上の留意点について整理を行いました。当該調査研究では、地方団体に対してアンケート調査を行い、その他の雑種地の類型（利用形態等に基づく分類）ごとに、どのような評価方法としているかを把握しました。その結果、市街化区域に存する駐車場、資材置場等については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められ、また、造成費相当額等を考慮した比準割合を適切に設定することで適正な評価を行うことができることが確認できた一方で、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の雑種地（以下「狭小な雑種地」という。）については、一定の傾向はみられず、さらに調査研究を行う必要があると考えられました。

このため本年度の調査では、狭小な雑種地に

ついて、地方団体における評価の実態を把握し、評価の考え方や適正な評価割合等の検討を行うこととしました。

2 調査対象とする狭小な雑種地について

調査対象とする狭小な雑種地の範囲については、宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地とし、令和3年の住宅着工統計調査や住生活基本計画における「最低居住面積水準」等を参考として30㎡程度未満と想定しました。なお、市街化調整区域内の狭小な雑種地については、価格水準が低位で免税点未満となる場合もあると考えられるため、相対的に需要が高いと考えられる市街化区域に所在する狭小な雑種地を調査対象としました。

3 地方団体における狭小な雑種地の評価方法

調査研究委員会に参加している委員から、各地方団体における狭小な雑種地の評価方法等について紹介いただくとともに、政令指定都市及び中核市を中心にアンケート調査を実施しました（計17団体）。その結果、狭小地であることの減価を考慮する方法としては、狭小地補正等を設定している団体が最も多く、次いで、奥行価格補正率・間口狭小補正率について、所要の補正を適用している団体や比準割合で考慮している団体が多くありました。また、狭小地の補正等の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で建物敷地以外としての利用も困難な程度の規模としている団体とがありました。また、狭小地の規模に応じて、補正率等を2段階あるいはそれ以上に分けている団体も多くありました。補正の適用に当たっては、狭小地単独での利用可否や利用の困難性を判断項目（適用要件）としている団体が比較的多くありました。さらに、規模のみならず、带状地等についても補正対象としている団体も比較的多いことが確認されました。

4 地方団体の評価実態を踏まえた狭小な雑種地の評価に関する留意点の整理・検討

地方団体へのアンケート調査等を通じて把握した評価実態や委員会での各委員の意見等を踏まえ、①建物の敷地として利用が困難な狭小な雑種地、②単独では利用が困難な程度に狭小な雑種地、③形状が劣ることにより単独利用が困難な雑種地の評価方法について留意点を整理しました。

狭小な雑種地の評価に当たっては、通常、宅地利用可能な規模の土地との利用制約の差異が減価要因となります。また、宅地としての潜在的価値が認められる場合には、これを考慮して評価する必要があると考えられます。特に市街化区域に存し、相対的に土地の需要が高いと考えられる地域に存する場合等には、この点について留意する必要があると考えられます。

Ⅱ 都市計画法等の改正を踏まえた その他の雑種地評価の留意点について

1 調査研究の背景

令和2年6月10日に公布（令和2年9月7日及び令和4年4月1日施行）された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）により、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）等の改正が行われました（以下「法改正」という。）。

今回の法改正は、土地利用に従前よりも厳しい制限を加えるものもあり、周辺の土地利用の状況や規模等の画地条件によっては、規制の対象となる土地の価格にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

総務省から通知されている「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和4年5月23日付総税評第15号総務省自治税務局資産評価室長通知）によれば、「法令等による開発行為の制限、建築規制等の土地利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。」とされており、今回の法改正についてもその影響を検討し、必要に応じて土地評価に反映すべきです。

このような状況を踏まえ、地方団体の適正な評価事務に資するよう、本調査研究では、今回の法改正について、その背景・意義、具体的な改正内容を確認し、土地価格への影響と固定資産税評価における留意点について考察しました。

2 都市計画法等の改正内容

令和2年6月10日に公布された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」のうち、「安全なまちづくり」に関する法改正について、まず法改正の背景・意義について確認のうえ、具体的

改正内容については、(1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制、(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進、(3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化に分け、それぞれ都市計画法及び都市再生特別措置法の改正事項を、開発許可制度運用指針や都市計画運用指針等も交えながら整理しました。

3 土地価格への影響と固定資産税評価における留意点

今回の法改正で特に土地の価格に影響を与える可能性があるのは、土地利用に制限を与える可能性のある「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する改正事項であると考えられることから、「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する改正事項を中心に土地価格への影響と固定資産税評価における留意点を考察しました。

Ⅲ 集合形式住宅用建物評価の部分別

「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」 における総合評点方式の導入等について

1 調査研究の目的

納税者や自治体からの家屋評価の簡素化・合理化を求める声は多く、これまでも当委員会ではこれに向けた研究を行ってきました。

今年度は、非木造家屋の評価件数の多くを占める「集合形式住宅用建物」の評価事務の簡素化を図るため、部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」（以下これら3つの部分別を合わせて「内装仕上」という。）における評価方法並びに部分別「間仕切骨組」の評価方法に着目し、見直しに向けた調査研究を行いました。

2 内装仕上の総合評点方式の検討

集合住宅の形式については、①連棟型、②階段室型、③外廊下型、④内廊下型、⑤ボイド型、⑥コア型の6つに整理しましたが、このうち①連棟型はバルコニーの仕上を二重に評価してしまう問題から、⑤ボイド型及び⑥コア型は見積書等から使用資材の数量等を明確に把握して評価することができるため検討対象から除外しました。

次に、収集したサンプル物件を調査して、住戸内部に使用されている仕上資材及び施工割合について、共同住宅の床面積ごとの戸数が多い50㎡未満を基に求めました。

住戸内部の内装仕上の総合評点数に共用部分の内装仕上を加算することで一棟全体の内装仕上の総合評点数を求めましたが、共用部分の施工量については、建築基準法及び建築基準法施行令から想定されることに基づき、住戸内部の

総合評点数に加えて求めました。

求められた総合評点数は、階段室型等の他の形式の集合住宅用建物に適用しても大きな相違は生じなかったことから、他の形式の集合住宅用建物にも適用することが可能と考えました。

次に、補正項目について検討したところ、床仕上の下地については点数差が大きく、また乾式二重床が使用されているものと、直仕上下地のものに分かれたため、項目別評点方式で採用している乾式二重床を標準として、直仕上下地を減点補正（仮称「居室等の下地」）で対応することとしました。

以上のとおり求められた内装仕上の総合評点方式については、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない限り、想定した4タイプの一般的な集合住宅用建物に適用して問題ないと考えられますが、想定した仕様と大きく異なることが予想される居住用超高層建築物及び複合用途の家屋は適用対象外とすることが適当と考えました。

3 間仕切骨組の総合評点方式の検討

間仕切骨組について、サンプル物件を調査したところ、物件数に限りがありましたが、概ね戸当たり平均床面積70㎡を最低値として延べ床面積1㎡当たり施工量が下に凸となる傾向を捉えることができました。これは、間仕切骨組と建具を合わせて壁を構成しており、建具の総合評点方式と整合性のある結果となりました。

サンプル物件の調査で求められた住戸内部の間仕切骨組に加えて、界壁の間仕切骨組につい

てモデルを設定することにより求めた結果、住戸内部の施工割合は74%、界壁の施工割合は26%となりました。

また、鉄筋コンクリート造の界壁部分は主体構造部と同じ鉄筋コンクリート造で施工されることが多いことから、間仕切骨組の総合評点を求めました。

次に、補正項目について検討したところ、延べ床面積1㎡当たり施工量が概ね戸当たり平均床面積70㎡を最低値として下に凸の傾向と考えられたこと及び建具の総合評点方式が「戸当たり平均床面積」の補正項目を設けていることとの整合から、間仕切骨組についても「戸当たり平均床面積」の補正項目を設けることとしました。

間仕切骨組の総合評点方式については、連棟型、内廊下型、居住用超高層建築物（例、ポイド型及びコア型）の集合住宅用建物は適用対象外としました。

4 総括

当委員会は、今年度、集合住宅用建物の評価事務の簡素化を図るため、内装仕上及び間仕切骨組に係る総合評点方式の導入について、建築学的見地及び評価実務上の観点から検討し、一定の整理を行うことができました。

しかしながら、内装仕上については床仕上の下地の取扱いや軽量鉄骨造建物への適用方法の検討、間仕切骨組については内廊下型等の界壁の問題等の課題が残されています。こうした課題の解決のため、更なる検討を続けていくことが肝要です。

お役立ち情報を評価センターホームページに掲載しました!!

I 「資料閲覧室」に会員の皆様からお問い合わせが多く寄せられていた「過去の固定資産評価基準」、「過去の調査研究報告書」、「資産評価情報」を新たに掲載しました。いつでもどなたでもご覧いただけますので、是非、ご活用ください。

- ◆ 固定資産評価基準の昭和26年制定以降、今日までの各年度の評価基準の改正内容について、別表も含めてその変遷を掲載しました。
- ◆ 未掲載だった調査研究報告書を掲載しました。当団体創設の昭和53年度から今日までの調査研究報告書全てをご覧になることができます。
- ◆ 資産評価情報を令和5年度5月号通巻254号（本号）から、ホームページに掲載します。冊子の提供は今までどおり行います。

II 地方公共団体職員向けの自習用動画教材を作成しました。

評価実務を担当するにあたって、知っておくと役に立つ関連知識を学ぶための自習用教材を提供します（地方公共団体職員限定とさせていただきます。）。

※ 「地方公共団体の皆様へ」のバナーからお入りください。入室情報は先般通知した「令和5年度の研修会及び研究大会への参加申し込みについて（お知らせ）」（令和5年4月3日付け資評研発第14号）の中に記載しています。

第26回固定資産評価研究大会 「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」について

固定資産評価研究大会は、固定資産の評価および固定資産税に関する諸問題をテーマに地方団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に開催し、固定資産の評価等に関する研究の振興を図るとともに、広く固定資産税制度全般について国民の理解を深め、関係者相互の連携を促進する場とすることを目的としています。

この大会のプログラム「分科会発表」では、固定資産税に携わる地方団体職員、不動産鑑定士、企業の実務家等による業務紹介や事例紹介、新たな試みや取り組み、問題提起や考察などを発表していただいております。情報を共有することは、とても興味深く有意義なことです。発表者を募集していますので、是非、情報発信の場としてご活用ください。

－第26回固定資産評価研究大会開催のご案内－

- 開催日：令和5年10月6日（金）
 開催場所：会場名 都市センターホテル
 住所 〒102-0093 東京都千代田区平河町2-4-1（TEL 03-3265-8211）
 参加人員：750名
 申込方法：評価センターホームページに設置する「研究大会参加申込サイト」からお申し込みください。
 （現在準備中です。準備が整い次第、ホームページ及び次号の本誌でお知らせいたします。）
 参加費：地方公共団体等評価センターの会員（賛助会員を含む）の参加は無料です。
 その他の方の参加費は、2,000円です。

－分科会発表者の募集について－

申込方法：「発表題名」をメール (hyoka-c@recpas.or.jp) でご連絡ください。
 着信後、当方の担当からご連絡いたします。

申込期限：令和5年6月16日（金）

過去に発表されたテーマ例等については、ホームページの資料閲覧室に掲載している「固定資産評価研究大会講演録等」をご覧ください。

発表者の旅費は、当センターで負担します（共同発表の場合には、2名までの旅費を負担します。）。

【参考】分科会発表テーマの一例

土地評価に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○標準宅地の見直しに向けた提言 ○雑種地の評価について ○固定資産税システムと地理情報システム（GIS）の連携について
家屋評価に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○評価事務の民間委託について ○評価の共同化・比準評価の導入について ○損耗減点補正率等の適用について
償却資産に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○都道府県と市町村が連携した取り組みについて ○未申告事業者に対する取り組みについて ○課税客体の捕捉について
諸課題に関する発表	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者不明・死亡者課税解消への取り組み ○固定資産評価審査委員会への申出事案とその対応について ○AIの導入事例とその成果

担当：調査研究部 川田・斉藤 Tel.03-5404-7781 Fax.03-5404-2631

令和5年度事業計画

一般財団法人資産評価システム研究センターは、その目的を達成するため、会費収入、無体財産提供料収入のほか、一般財団法人日本宝くじ協会及び一般財団法人全国市町村振興協会の助成金を受けて、調査研究事業、研修事業、情報事業及び路線価公開等事業その他必要な事業を実施する。

1 事業計画

(1) 調査研究事業

事業名	事業内容
① 土地に関する調査研究	近年の土地評価を取り巻く環境の変化を踏まえ、評価方法の検証等、評価の均衡化・適正化及び簡素で効率的な評価を実現するための具体的方策について調査研究を行う。
② 家屋に関する調査研究	近年の家屋の建築実態等を踏まえ、再建築価格方式の評価の下で、評価の根底となる再建築費評点基準表、経年減点補正率基準表について調査研究を行う。
③ 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究	少子高齢化社会を迎え、基幹税である固定資産税の充実確保が重要であることから、近年の固定資産税の制度的な課題について調査研究を行う。 また、固定資産情報へのマイナンバーの紐付けについて、特に課題が多い住登外者への紐付けの推進に向けて、地方自治体の実情を踏まえ、更なる促進策の調査研究を行う。
④ 固定資産評価研究大会	固定資産評価等に関する諸問題をテーマに、地方公共団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に第26回大会を開催する。 (新型コロナウイルスの感染状況によっては、オンライン配信に切り替える) 開催日 10月6日(金) 場 所 都市センターホテル
事業費総額(千円) (全国市町村振興協会助成金)	62,900 (13,000)

(2) 研修事業

事業名	事業内容		
	期間、場所・回数等	研修内容	対象者
① 一般研修会	ア 固定資産税事務研修会 (オンライン研修)	6月～8月 ・固定資産税制度の現状と課題 ・土地評価 ・家屋評価 ・償却資産評価 ・不動産鑑定評価	固定資産税担当職員 約1,000名
	イ 固定資産評価審査委員会 運営研修会 (オンライン研修)	6月～8月 ・固定資産税制度の現状と課題 ・審査委員会の運営 ・固定資産税関係判例の解説	評価審査委員会委員 同事務局職員等 約1,000名
② 実務研修会	ア a 木造家屋 オンライン研修	7月～11月 ・木造家屋評価の基礎 ・家屋調査の留意点 ・木造家屋の構造・資材 ・木造家屋の評価 各科目 60～90分	家屋評価担当職員 約500名
	b 木造家屋 ワークショップ研修 (木造家屋オンライン 研修の受講必須)	東京都 3回 北海道 1回 宮城県 1回 愛知県 1回 兵庫県 1回 福岡県 1回 各 2日間	家屋評価担当職員 約450名

事業名		事業内容		
		期間、場所・回数等	研修内容	対象者
② 実務研修会	ア 家屋評価実務研修会	c 非木造家屋 オンライン研修	7月～11月 ・非木造家屋の評価 ・非木造家屋の建築設備 各科目60～120分	家屋評価担当職員 約500名
		d 非木造家屋 ワークショップ研修Ⅰ (非木造家屋オンライン 研修の受講必須)	東京都1回 愛知県1回 兵庫県1回 各2日間 ・課題演習、解説	家屋評価担当職員 約200名
		e 非木造家屋 ワークショップ研修Ⅱ (非木造家屋オンライン 研修の受講必須)	東京都1回 3日間 ・課題演習、グループ討議、解説	家屋評価担当職員 約90名
	イ 土地評価実務研修会	a 土地評価 オンライン研修	7月～11月 ・土地評価の仕組み ・土地の評価方法 ・市街地宅地評価法 ・その他の宅地評価法 ・評価替え事務 ・宅地鑑定評価書の点検 各科目60分程度	土地評価担当職員 約500名
		b 土地評価 ワークショップ研修 (土地評価オンライン 研修の受講必須)	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 大阪府1回 福岡県1回 各2日間 ・課題演習、グループ討議、解説	土地評価担当職員 約400名
	ウ 償却資産実務研修会	a 償却資産 オンライン研修	7月～11月 ・償却資産課税の基礎知識 ・償却資産の年間事務運営 ・償却資産の現地調査事務 ・償却資産の実務 ・納税義務者の把握 ・帳簿の見方 各科目60～120分程度	償却資産評価担当職員 約600名
		b 償却資産 ワークショップ初級研修 (償却資産オンライン 研修の受講必須)	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日 ・課題演習、グループ討議	償却資産担当職員 約200名
		c 償却資産 ワークショップ中級研修 (償却資産オンライン 研修の受講必須)	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日 ・課題演習、グループ討議	償却資産担当職員 約150名
	③ 講師派遣	地方公共団体等の要請に応じ、全国各地で実施される地方公共団体等主催の研修会に、当センターに登録された講師または職員を派遣するとともに、研修企画の支援を行う。		
事業費総額(千円) (全国市町村振興協会助成金)		121,379 (12,000)		

※ 「② 実務研修会」の「ア 家屋評価実務研修会」、「イ 土地評価実務研修会」及び「ウ 償却資産実務研修会」のオンライン研修は、オンライン配信による講義のみのコースです。

ワークショップ研修は、オンライン研修と集合形式による課題演習、グループ討議等を合わせたコースです。

(3) 情報事業

事業名	事業内容
① 非木造家屋評価支援システム（レクパス・オート5）の運営及び改修	家屋評価現場における作業の効率化に資するため開発した「非木造家屋評価支援システム」（レクパス・オート5）を維持管理するとともにより良いシステムとするよう利用者の意見を踏まえつつ必要に応じ改善を図る。
② 「資産評価情報」の発行	資産評価に関する論説、資産評価に関する資料及び統計、固定資産評価及び不動産鑑定評価の評価事例等を掲載し、評価関係者及び地方公共団体等に年6回（奇数月）配布する。
③ 固定資産税関係図書及び映像の作成・提供	固定資産税について納税者及び評価関係者等の理解を深めるため、固定資産税に関する図書や映像を作成し、納税者や地方公共団体に提供する。 ア 令和6年度版 固定資産税のしおり イ 令和5年度 固定資産税関係資料集 ウ 資産評価に関する資料及び映像 エ 固定資産評価審査委員会運営テキスト（仮称）
④ WEBサイトの運営等	地方団体相互間の意見交換等のWEBサイト「レクパスネットー固定資産税会議室」を運営するとともに、収集・整理した固定資産税や資産評価等に関する情報をホームページで広く提供する。
⑤ 諸外国の資産課税の現状調査	諸外国の地方資産課税の現状等に関する調査研究を行う。
事業費総額（千円） （日本宝くじ協会助成金）	115,363 (25,503)

(4) 路線価公開等事業

事業名	事業内容
路線価公開等事業	ア 路線価等公開情報の配付 固定資産税路線価など市町村が公開すべき情報を電子データで集約し、これに地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価等の電子データ及び最新の「背景地図」データを加え、都道府県単位でDVD-ROMにとりまとめて地方公共団体に配付する。 イ 「全国地価マップ」による情報公開 固定資産税路線価、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等の公的土地評価に関する情報を地図上に表示した「全国地価マップ」をウェブ上で公開する。
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会助成金）	198,394 (43,000)

2 事業成果の公表


各事業の成果については、報告書等にとりまとめ、地方公共団体（会員）等に配布するとともに、ホームページ等により一般に公表する。

なお、日本宝くじ協会及び全国市町村振興協会の助成を受けて実施したものについては、その旨を成果物に明示して公表する。

3 事業の開始及び完了時期

開始 令和5年4月1日

完了 令和6年3月31日

発行所・〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番10号 TEL 03(5404)7781・FAX 03(5404)2631
 一般財団法人 資産評価システム研究センター (<https://www.recpas.or.jp>) 編集発行人・永井 克典
 全国地価マップ 専用サイト (<https://www.chikamap.jp>) 

※禁無断転載・複製

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

全国各地で運行している
献血バスを寄贈



ベンチ

全国の公園緑地等に
ベンチを設置



フラワープランター

観光地の環境美化活動の
推進を目的として寄贈



宝くじ桜

日本全国に
さくら若木を寄贈



車いす

博物館利用者のために
車いす等を寄贈



一輪車

体力づくり実践校等に
一輪車を寄贈



バス停留所施設

バス停上屋と
風防施設を設置



すこやか広場

こどもの国(神奈川県)に
健康器具や遊具を設置



検診車

胃部・胸部X線撮影車
として寄贈

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、
教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。



一般財団法人
日本宝くじ協会

<https://jla-takarakuji.or.jp/>