

資産評価情報

7
2023年
月号

大規模再開発への対応と 適正課税に向けた取り組みについて

福岡市財政局税務部長 五十川 雄一

福岡市は、古くから大陸との交流を行う重要な役割を果たし、交通拠点都市として発展を遂げてきました。

また、アジアの玄関口として、日本有数の発着回数を誇る福岡空港、韓国釜山との定期航路を有する博多港や九州の玄関口である博多駅など、福岡市は国内屈指の交通アクセスを誇っており、住まいと働く場所、そして水と緑にあふれた美しい景観が点在しており、非常にまとまった住みやすいコンパクトシティとなっています。

本市では、市民の皆様がより住みやすい都市へと発展させるため、「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」と銘打ち、今まで建物の高さや容積率の制限があった福岡市中心部において規制緩和等を行うことで、更新期を迎えたビルを耐震性の高い先進的なビルへの建替えを促進する大規模な再開発プロジェクトを行っています。このプロジェクトは、多くの市民や、働く人・訪れる人の安全・安心につながり、さらに都市部の機能を高め、新たな空間や雇用を創出し、税収増加につながる取り組みとなっています。

これらの様々な施策が相まって、近年では、福岡市全体の継続的な地価の上昇や、大規模開発等の新增築家屋の影響により固定資産税の税収が増加傾向にあり、本市において主要な財源のひとつとなっています。

なかでも家屋につきましては、「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」等の大規模再開発に伴い、今後10数年間で大規模な事務所ビル・ホテル・商業ビル等の建築ラッシュが見込まれる状況であり、高さ制限や容積率の緩和により、本市で建築されたことのない大規模な特殊建物が建築され、最新の工法や建築設備が導入される見込

contents

P.1
大規模再開発への対応と適正課税に向けた取り組みについて
福岡市財政局税務部長 五十川 雄一

P.3
地価と物価
一橋大学大学院ソーシャルデータサイエンス研究科
教授 清水 干弘

P.10
国有資産等所在市町村交付金制度の概要と交付状況について
総務省自治税務局固定資産税課
交付金係 桜岡 恵

P.18
1 固定資産（家屋）の概況
2 固定資産（土地）の概況
3 固定資産（償却資産）の概況
総務省自治税務局
固定資産税課・資産評価室

P.20
固定資産税（償却資産）調査業務について
東大阪市税務部固定資産税課
総括主幹 柴原 啓介

P.23
菟野町の固定資産税の状況と取り組みについて
三重県三重郡菟野町税務課
固定資産税係長 加藤 真

P.26
「現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方」及び「使用者課税のガイドラインの見直し」
資産評価システム研究センター
調査研究部

P.29
資産評価システム研究センターからのお知らせ
・路線価等公開情報の配付と「全国地価マップ」等について
・第26回固定資産評価研究大会開催のご案内

〔2頁に続く〕

この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。



〔1頁から続く〕

みです。

しかし、固定資産税に係る大規模非木造家屋の評価は非常に特殊性が高く、膨大な資料（竣工図・見積書等）を基に評価を行うため、高度な専門知識を有する経験豊富な職員でも1棟評価するのに、数ヶ月程度の期間を要します。これまでは、各区役所課税課の大規模非木造家屋担当主査を中心に大規模非木造家屋の評価業務を行っていましたが、このような状況において各区役所課税課での評価が極めて困難であると考え、大規模再開発に係る非木造家屋評価業務に機動的に対応できるよう、令和4年度より大規模非木造家屋の評価に特化した組織を新たに発足させ、大規模非木造家屋の評価業務を集約、体制強化を図りました。

集約をしたことにより、職員が大規模非木造家屋の評価に特化して事務を執行し、評価方法等の協議・情報共有を速やかに行うことができるようになったため、さらなる評価の均衡化が図りやすくなり固定資産税の適正課税につながっています。

なお、今後も大規模開発に伴い特殊な家屋が建築されるため、職員の評価スキルの継承や計画的・持続的な人材育成が重要になると感じております。引き続き適正課税に向け、本市の状況に応じた様々な取り組みを実施していく考えです。

一方、土地については、平成30年・令和元年の2ヵ年でこれまで紙ベースで管理していた字図をより精度の高い地番現況図として整備し電子化しました。これにより、間口・奥行・不整形の計測がシステムにて正確にできるようになり、また分合筆の処理も容易になり、職員の業務負担が大きく軽減され、適正課税にもつながりました。

また、地番現況図が整備されたことに伴い、航空写真を活用した異動判読も令和2年度に実施しました。航空写真と地番現況図を重ね合わせることにより、異動があった筆を把握し、机上調査や現地調査を実施し、約550筆の未調査物件の更正を行い税収増へつながりました。

最後に、多くの自治体では、経験豊富な職員の退職等によって、今後の税務行政を担う人材の育成や確保が喫緊の課題となっていると思いますが、税務事務は相応の経験、特に過去の経緯などの蓄積により成り立ってきたものであり、若い世代を早期に育成するための新たな検討が必要と感じています。

人材育成のほか、令和7年度の自治体情報システム標準化移行に向けたシステムの検討や、AI等のDX活用の検討など課題は多くありますが、適正な評価の達成と説明責任を果たし、信頼される税務行政を確立するため、様々な取り組みを推進していきたいと考えています。

地価と物価

一橋大学大学院ソーシャルデータサイエンス研究科

教授 清水 千弘

1. 二つの価格：「変動する地価」と「動かぬ物価」

戦後日本経済の最大の転換期として、1980年代の不動産バブルの生成と1990年に始まるバブル崩壊を挙げる事ができる。わが国で起こったこの不動産バブルは、世界経済での20世紀最大のバブルと揶揄された。その崩壊後には、日本経済を長期的停滞に追い込み、中国やインドが台頭する中で、世界経済における日本の相対的な地位低下をもたらした原因となった。このバブルに対し、適切かつ迅速に政策的対応がなされていれば、日本経済の停滞と世界における地位低下をここまで深刻なものとしなかった可能性はある。では、なぜ不動産バブルへの政策的対応が遅れたのか。

中央銀行は、「物価の番人」と呼ばれるように、財・サービス市場の価格として測定される「物価」の安定に責任を持つ。しかし、不動産バブル期とその急落に伴うその後の長期的な経済停滞下においては、公的統計として測定される物価、つまり「消費者物価指数」はほとんど動くことはなかった。そのため、政策的対応の必要性が認識されず、対応が遅れてしまったことが、近年の研究で指摘されている。この不動産価格が激しく変動した状況下でも、近年の大規模金融緩和下でも日本の物価が安定していたという事実は、経済理論の枠組みにおいても、市民感覚でも、奇妙なものである。この「動かぬ

物価」は、長年にわたり不可解なものであると考えられてきた。

このような「動かぬ物価」とは裏腹に、地価は大きな変動を繰り返し起こしてきた。いわゆる「不動産バブル」を引き起こし、その生成と崩壊後においては、大きな経済的な混乱をもたらしてきた。20世紀末より、不動産市場を含む資産市場で起こった歪みは、实体经济に影響をもたらし、経済システムを長期かつ深刻な機能不全に陥らせてしまった。そして、そのメカニズムの解明が、経済学分野で積極的に進められてきた。例えば、Kiyotaki and Moore (1997)のマクロモデルは、不動産市場と实体经济との関連に係る理論的な解明に貢献してきたし、Mian and Sufi (2014)の研究では、不動産市場における価格下落が消費だけでなく投資行動に大きな負の影響をもたらすことで生産性をも低下させたことを明らかにした。また、筆者が率いる研究チームでの一連の研究『不動産市場とマクロ経済：大規模マイクロデータを用いた解明』（日本学術振興会・科学研究費補助金・基盤研究(A)：20H00082）でも、不動産価格の変動による複数の国に跨る多くの問題を、理論・実証両面で解明してきたところである。

我々の研究の学術的な問いは、「金融政策は不動産市場に影響をもたらすのか?」、そして、バブル崩壊後の日本経済が長期的に停滞した事実を踏まえて、不動産バブル生成と崩壊後に、「元の経済成長や生産性に戻ることができないの

は、どうしてなのであろうか?』という問いに答えることであった。この経済理論的な説明は、おおよそできるようになってきたし、東京大学名誉教授の西村清彦氏、元シンガポール国立大学不動産学部長で、現在、ウィスコンシン大学マディソン校経営大学院長の Yongheng Deng 氏、そして成蹊大学経済学部の井上智夫氏との共同研究として実施した、17 か国半世紀にも及ぶ大規模データによる計量経済モデルの開発によって、実証的にも解明することができた (Deng, Inoue, Nishimura and Shimizu (2021))。しかし、依然として残る疑問は、物価と不動産価格がどうして連動していなかったのかということである。

不動産価格の中でも土地価格は、「富める国の地価は上がり続ける」と言われるように、経済が成長する中では、「上がり続ける」とする新古典派の経済理論や、実体経済の成長と合わせて物価も上昇していくというマクロモデルの基礎を踏まえると、土地・建物の価格として形成される不動産価格の変動と実体経済で決まる物価の変動には強い相互関係が存在するはずである。そうすると、不動産バブルの生成と崩壊、その後に物価が下がり続けるといったデフレに見舞われ、日本経済の長期的な停滞と世界経済における地位低下をもたらしたという事実をふまえると、実際には、バブル期の中でも物価変動の問題は進行していたと考える方が良くであろう。

そうすると、私たちが日ごろから見ている物価統計としての消費者物価指数などの公的統計の動きを見るときには、その背後にある調査方法や統計の性質を正しく理解しておくことが必要になるのである。それは、決して統計が間違っているというのではなく、統計として写像しているものが何であるのかを正しく理解することが必要であることを意味する。

ここで現在の状況を見てみよう。戦争によるエネルギー価格の上昇やコロナウイルス感染症の蔓延に伴う経済活動のロックダウンを受けての供給制約などから、2022年の4月から日本にもインフレが到来した。消費者物価指数で、政策目標としていたインフレ率2%を超え、その比率も上昇し、インフレは継続している。ようやくではあるが、「動かぬ物価」が30年の時を経て動き始めたのである。地価は、「国土交通省が22日発表した2023年1月1日時点の公示地価は、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比1.6%上昇した。上昇は2年連続で、リーマン・ショック前の08年(1.7%)に次ぐ水準となった」(日本経済新聞2023年3月22日)と報道されるように、地価も上昇に転じた。ようやく物価と地価の連動性が出てきたことになる。

物価が上昇に転じた2022年の春に、日本銀行で筆者も参加した専門家会議の議論では、早い段階でこのインフレは終息するという見方が専門家の中では大勢を占めていたが、現在の状況を見ると、インフレは継続していくとみた方が良い。一方地価においてはどうかであろうか。

全国で空き家や所有者が不明な土地が増加しているという事実と照らしてみると、「全国」で地価が上昇しているとは到底思えない。一見、全国平均を、「全国の土地のすべての価格が上昇している」と読み違えてしまうことがある。もちろん平均値は、代表性を表す統計量であるために、全体の様子を写像することが期待されている。期待値とも呼ばれるが、その期待をもとに政策を考えてしまうと、様々な混乱を生み出してしまふ。

以上のような問題意識の下で、本稿では、物価と対比させながら、土地の「適正な時価」とは何かを考えてみよう。

2. 固定資産税評価を取り巻く課題： 「変動する地価」と固定資産税

固定資産税の対象となる「土地の価格」を議論する際には、ここでいう「価格」とは何を意味しているのかということをし正しく定義しておかなければならない。固定資産税の課税対象となる土地または建物は、地方税法において、「適正な時価」である(地方税法341条5号)。この「適正な時価」の定義がなかなか難しく、かねてより多くの議論がある。それを収束させたのが、1991年の公的土壌評価の一元化である。それまでは、土地の価格を巡っては、国土交通省の公示地価、都道府県の基準地価、国税庁の相続税路線価、そして自治体の固定資産税路線価と一物四価と揶揄されるような状況であった。この問題に対して、当時の学識者からの批判が寄せられ、固定資産評価に不動産鑑定士が関与するようになる中で、公示地価を基盤として、公示地価のおおよそ7割の水準に固定資産評価を誘導していくことが行われた。そのため、現在の固定資産税の土地の評価は、地価公示価格と同じく、多数の売り手と買い手が存在する中で競争的に決定される「正常価格」、つまり正常な競争条件の下で成立する客観的な交換価値であると考えられている。

さて、このように「適正な時価」を「正常価格」つまり市場価格へと接続しようとする、多くの整理をしないといけない論点も出てくる。戦後の歴史を紐解いても、固定資産税の評価を巡っては、様々な社会問題に直面し、政策的な対応が余儀なくされてきた。地価が急激に上昇した1970年代においては、固定資産税における土地評価を市場価格と強度に連動させてしまうと家計の税負担が一気に上昇してしまうことになった。そのような税負担の急増は、住民生活を脅かすこととなり、東京都の美濃部都政下

では、家計の住宅地の負担軽減をするための特例措置を導入し、その後、固定資産税制度全体へと適応されていった。応益税であり物税である固定資産税に応能基準を導入し、人税としての配慮をすることで、税の性質を大きく転換した契機となったと言ってもよい。さらに、地価の上昇率に応じての激変緩和措置をとる。いわゆる負担調整措置である。そのことによって、「適正な時価」という概念が曖昧化されたと言ってもよい。

このような制度が導入される過程の中では、様々な社会的な混乱を迎えたが、1990年、公的な地価指標では1991年から観察されるが、これらの制度が新しい課題を突き付けてきた。1991年は、平成3年度評価替えの年であった。筆者は1990年代に2回の東京都都区部の評価替えを担当したが、当時で26万本の路線があり、標準宅地が設定され、公示地価との連動が開始されるためには、大規模計算機による、今でいうビッグデータ解析が必要であった。さらに、公示地価と連動は困難を極めた。この時から「適正な時価」が「正常価格」と定義されるようになったと言っても良いであろう。そうすると、公示地価が全国平均で上昇するという状況下では、固定資産税土地評価も全国平均で上昇しなければならないし、その逆に全国平均で下がれば、固定資産税土地評価も下がるのが「期待」されてしまう。

しかし、そのような納税者の期待を裏切る形で、バブル崩壊後の固定資産税の負担額は、平成6年評価替えでも上昇し続けることとなった。バブルのピーク時と重なる平成3年度の評価替え時では、時価と評価額との比率は、5割を大きく下回る水準であった。そのため、負担調整措置の存在により負担額は上昇し続けてしまった。筆者の記憶が正しければ、東京都において不服審査請求だけで3000件以上に及び、訴訟

も 300 件を超えていた。その対応にもデータ解析が重要な役割を担った。当時、石弘光元一橋大学教授の指導の下で、固定資産税の負担実態調査を行い、負担調整措置の設計を行ったときの実感としては、地価が上昇する局面以上に、地価が下落する局面での政策的な対応が重要であることを実感した。当時の経験は、地価が下落していく今後において、多くの教訓を残したものと考えている。

3. 人口減少・高齢化と固定資産評価： 「消滅する土地取引市場」と土地 の価値

それでは、ここで今後の地価動向を予測してみよう。地価の長期的な予測をするためには、人口動態に注目しないといけない。人口と不動産市場との連関に着目した代表的な先駆的な研究として、Mankiw and Weil (1989) をきっかけとした一連の議論を見ておく必要がある。Mankiw and Weil (1989) は、米国の少子化が進行した 1980 年代において、「1980 年代にベビーブーム世代による住宅需要がピークを迎え、当時の少子化の影響による人口減少がきっかけとなり 2007 年までに実質住宅価格は 20 年間で 47% 下落する」と論じた。いわゆる「アセット・マルチダウン仮説」を実証分析から示したのである。その後において、米国の住宅価格が暴落したという事実がないことを考えると、多くの批判がこの研究に寄せられたのは、その後の研究の発展においても、大きな意義を持つことになった。

まず理解すべきであるのは、人口動態の変化は極めて緩慢であるということである。もし将来の悲観的な人口予測が出されたのであれば、民間サイドでは、住宅供給を減少させるはずである。そうすると、滅失していく住宅と減少

する住宅供給との間でバランスがとられていれば、社会全体の住宅ストックは住宅需要の低下分だけ減少することとなり、住宅価格の暴落は発生しないという主張が出された (Hendershott (1991), Hamilton (1991))。つまり、a) 住宅供給が弾力的であること、b) 需要予測が合理的または完全予見であること、つまり、人口動態が予想可能な時には、その影響は市場行動の中に事前に織込まれるために、住宅価格は暴落しないという主張が大勢を占めたのである。

わが国を対象とした東京大学の渡辺努教授と筆者との共同論文である Shimizu and Watanabe (2010) の研究では、Mankiw and Weil (1989) の枠組みを用いて住宅需要を推計し、日本と米国のそれぞれの地域的な異質性も考慮したパネルデータ (日本は都道府県別、米国は州別) でモデルを拡張し、検証を行ったが、住宅需要の変動のショックは、短期的には住宅価格に影響をもたらしても、長期的には住宅価格の変動には影響を与えていなかったことが示されている。

しかし、固定資産評価との関係からこの結果を見るときに注意が必要である。固定資産評価は、市町村の基幹税であり、1700 近い自治体ごとに土地と建物の評価を行う必要がある。人口減少が住宅価格に与える影響を分析は、a) 「マクロ」= 一国全体かせいぜい都道府県までの空間的特性しか配慮しておらず、b) 10 年を超えるような長期均衡を求めており、c) 市場が機能不全に陥っている状況は説明できないという問題がある。それは、近年において急増する空き家や所有者不明土地の状況を見ると、人口減少の影響は着実に大きな負の力となって、不動産市場に強い負の影響をもたらしていると考えべきである (Saita, Shimizu and Watanabe (2016), Tamai, Shimizu and Nishimura (2017))。

消滅自治体といった議論があったが、もう少

し科学的な分析を示すとすると、地価と人口との関係は、人口の集積によって説明ができることが、筆者と京都大学の森知也教授との共同研究で明らかにされようとしている。1700 近い自治体とは、行政区として政治の中で決定された区分である。森氏の研究は、日本全国を 1km 単位で分割した地域小単位に注目し、人口密度（例えば 1000 人）が連坦する地域を「都市」として定義する。人の集積や経済活動から都市を定義するのである。都市や企業など、内生的に形成される経済活動の集積や組織の規模は、各国内で概ねべき乗則に従うことが知られており、都市については、そのべき乗則が地域レベルでも成立し、空間的なフラクタルを形成することが、実証分析でも確認された。そして、その結果をもって、人口 1000 人という密度で都市を計算していくと、都市の数は、1970 年の 504 から 2020 年には 430 まで減少していることが明らかになった。

ここに、不動産取引が記録された不動産登記簿のビッグデータで取引動向を見てみると、1 年間で一度も所有権の移転がないメッシュがどんどんと増幅してきている姿が見えてくる。つまり、不動産市場が機能不全に陥り、市場が消滅しているのである。ここに機械学習により将来を予測していくと、都市の数は 2050 年には半数にまで落ち込む可能性が示唆されている。

このような分析を踏まえて、公示地価が全国平均で上昇が続いているという事実は、市場が機能している取引が存在する地域で取引価格だけを見て価格を決定しているということに注意が必要である。しかし、固定資産税が対象とするようなストックとしての「適正な時価」は、応益税であり、物税であるという原則に立ち戻ると、取引が発生している市場から映し出される「価格」とは異なる「時価」が存在するのかもしれない。

「財・サービスの価格」である物価を生計費指数としての枠組みで説明すると、その支払いの対価と同じだけ家計は効用を得ていると考える。つまり、物価指数とは、ある時点で財やサービスを消費することで得ることができた効用と同じだけの効用を得ようとしたときに、次の異なる時点ではいくらのお金を支払ったらよいかを測定するものである。つまり、同じだけの効用を得るために支払う金額の時間的な変化を調べたものが物価指数となることから、「効用不変指数」とも呼ばれる。一方で、住宅などの不動産の価格は、次の二つの点で大きく異なる。第一が、耐久性を持つために、一度購入すると、何十年にもわたり効用を得ることができる。いわゆる「耐久消費財」としての性質を持つ。第二が、投資財としての側面も持ち合わせているということである。例えば、東京都心のマンション価格の高騰が報道されているが、それは使用することから得られる効用の対価として支払う金額という側面よりも、投資価値が大きく上回っている可能性が高い。とりわけ海外からの資金流入においては、異なる価格形成構造を持つと考えた方が良い (Badarinza, Ramadorai, and Shimizu. (2021), Miyakawa, Shimizu and Uesugi. (2022))。

公示地価でいう「正常価格」の議論を巡っても、「あるべき価格」か「あるがままの価格」のどちらを重視したらよいかという論争が長く続いた。その詳細は、清水 (2020), (2021) をご覧いただきたいが、不動産証券化市場が登場してくる中で、正常価格を「あるがままの価格」へと定義を大きく舵を切ってしまった。そうすると、固定資産税土地評価でいう時価もまた、投資価値をも含む形で決定をしていくことになる。一方、人口減少に直面する中で、取引が消滅してしまっているような地域においては、取引が存在しない限り価格を決定できないわけで

あるから、「あるがままの価格」とは市場が消滅したことでゼロまたは、所有費用が存在するためにマイナスの価格として決定することになる。

繰り返しとなるが、「価格」とは効用の対価を貨幣基準で測定しているものである。土地が存在し、そこに所有者がいる限りにおいて、必ず効用が存在する。使用していれば、直接的な効用を得ているはずであるし、別の地域に住んでいるとしても、その所有によって思い出を保存できるなどの効用があるから継続所有しているわけである。つまり、「価値」は存在していると考えべきである。固定資産税評価において、人口減少とどのように向き合っているのか、今後の研究の発展を期待したい。

4. 「日本の株価・地価」から「日本の物価・資産価格」への30年

バブル崩壊が始まった1990年に、西村清彦・三輪芳朗編著『日本の株価・地価』東京大学出版会が出版され、その後の研究に大きな影響をもたらした。筆者の指導教員であった中村貢教授の退官記念論文集であり、同氏の指導の下で地価研究に入った。その後、30年が過ぎたのち、その続編となる渡辺努・清水千弘編著『日本の物価・資産価格』東京大学出版会を出版した。西村清彦教授の古希記念論文集となる。

バブル崩壊後の30年において発生した長期経済停滞を象徴したのが、「動かぬ物価」または「デフレ」であった。日本経済が世界経済で歴史上、最も影響力を持った1970年代、または1980年代は、驚くほど物価に対する関心は小さく、「変動する株価・地価」に関心が強く寄せられていたのである。そのため、1990年には「株価・地価」といった資産価格に関心が強く集まったことは、自然なことであった。しかし、現在にお

いては、土地の価格である地価と財・サービスの価格である「物価」は、一緒に考える必要がある。

渡辺・清水（2023）の大きな問いは、物価はどうして動かないのかという点から出発した。また、2022年春から始まった物価上昇の背後にある構造を理解し、資産市場との関連性を解明しようというものであった。財・サービスの価格が上昇するには、売り手も買い手も合意をする必要がある。最初に行動を起こすのは、売り手であり、売り手が値上げをしようとするところから始めないといけない。売り手は、利潤最大化行動の下では価格をできるだけ引き上げたいと考えるが、その価格の下でどれだけの数量が販売できるのかを予測する必要がある。

消費者は、いつも行く店で価格が変化していない、あるいは下落しているなら継続してその店で買うが、上昇していると他の店を探してみようとする。そうすると、店側からすると、価格上昇と価格下落でその店の商品の需要曲線の傾きが違うことになる。価格づけを変化させない需要変化の領域が広がり、価格の硬直性が生じるというのが、「屈折需要曲線」と呼ばれるものである。

また、消費者がその値上げに納得するということが重要になる。外生的要因で、エネルギーコストや穀物価格が上昇する中で、財やサービスの価格が上昇したということであれば、納得がしやすく、その価格を受容する。しかし、その価格変動が需要者側の要因によって起こっているのであれば、受け入れがたいのである。つまり、コストショックは価格に転嫁しやすいが、需要ショックは転嫁しにくいことを意味する。これが「動かぬ物価」の一因であったと考える。ここで地価との関係を見てみよう。

「財・サービス」市場では、それを受け入れることができなければ、探索をすることで少しで

も安い店を見つけたり、そもそもの消費を制限したり、消費を取りやめるという意思決定ができる。住宅などにおいても、同様であり、市場で流通しているものの価格が上昇しているというのであれば、より安い住宅を探したり、購入そのものを中止したりすることもできる。それでは、保有している土地の値段が外生的ショックによって上がっていると観察されたから、資産の評価を上げますと言われたときには、どうであろうか。「あるがままの価格」が流通している土地の価格から決定されているという点にも注意しなければならない。

物価研究の中で発見されてきた多くの示唆が、実は、固定資産税の土地評価においても多くの示唆を与えるものと考えている。「動きはじめた物価」を取り巻く議論の中で、「変動する土地」をどのように考えていくべきか、長期的な視野の元での議論が展開されていくことを期待したい。

参考文献

Badarinza, C., T. Ramadorai, and C. Shimizu. (2021), "Gravity, Counterparties, and Foreign Investment", *Journal of Financial Economics*, 145 (2), 532-555.

Deng, Y., T. Inoue, K. Nishimura and C. Shimizu (2021), "Demographics, Property Prices, and Credit Conditions: Analysis Based on Panel Data from 17 Countries Over a Half-Century", CSIS Discussion Paper Series, No.172 (The University of Tokyo).

Hamilton, B. W. (1991), "The baby boom, the baby bust, and the housing market: A second look," *Regional Science and Urban Economics*, 21, 547-552.

Hendershott, P. H. (1991), "Are real house

prices likely to decline by 47 percent," *Regional Science and Urban Economics*, 21, 553-563.

Kiyotaki, N and J. Moore (1997). "Credit Cycles". *Journal of Political Economy*. 105 (2) : 211-248.

Mankiw, N. G., and D. N. Weil (1989), "The baby boom, the baby bust, and the housing market," *Regional Science and Urban Economics*, 19, 235-258.

Mian, A., and A. Sufi (2014), "What Explains the 2007-2009 Drop in Employment?," *Econometrica*, 82 (6), 2197-2223.

Miyakawa, D., C. Shimizu and I. Uesugi. (2022), "Geography and Realty Prices: Evidence from International Transaction-Level Data," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, <http://dx.doi.org/10.1007/s11146-022-09937-6>.

Saita, Y., C. Shimizu and T. Watanabe (2016), "Aging and Real Estate Prices: Evidence from Japanese and US Regional Data," *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9, 69-87.

清水千弘 (2020), 「不動産情報整備の意義と課題」
土地総合研究, 28 (2), 3-15.

清水千弘 (2021), 「不動産の「価格」と「価値」
資産評価政策学, 第43号, 4-10.

Shimizu, C and T. Watanabe (2010), "Housing Bubble in Japan and the United States," *Public Policy Review* 6, (3), 431-472.

Tamai, Y., C. Shimizu and K. G. Nishimura (2017), "Aging and Property Prices: Theory of a Very Long Run and Prediction on Japanese Municipalities in the 2040s," *Asian Economic Papers*, 16 (3), 48-74.

国有資産等所在市町村交付金制度の概要と 交付状況について

総務省自治税務局固定資産税課交付金係 桜岡 恵

1. はじめに

現行、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 348 条第 1 項において、国及び地方公共団体（以下「国等」という。）が所有する固定資産に対しては固定資産税を課することができないものとされている。これは、国等は、いずれも国民の福祉を増進する目的をもった団体であり、その活動に伴う財政需要は国民の租税負担による収入によって賄われていることから、仮に国等に固定資産税の負担を求めるとしても、終局的には一般国民の租税負担に帰することになるためである。

しかし、これらの固定資産のなかには、その性質や使用状況あるいは所在市町村との受益関係が私人の所有する固定資産と同様のもの、又は、その資産が広大な面積を有し、かつ、これらの施設が所在することによって市町村の税財政に著しい影響を及ぼしているものが存在する。これらの資産についても、固定資産税に相当する額の負担を求めることによって、同種の固定資産との間の負担の均衡を確保し、併せて地方財源の充実を図ることを目的として、昭和 31 年度に国有資産等所在市町村交付金（以下「市町村交付金」という。）制度が創設された。

本稿においては、市町村交付金制度について解説するとともに、近年の交付状況を概観することとする。

なお、本文中、意見にわたる部分は、私見で

あることを予めお断りしておく。

2. 市町村交付金の交付客体

市町村交付金の交付客体とされる固定資産は、国有資産等所在市町村交付金法（昭和 31 年法律第 82 号。以下「法」という。）第 2 条第 1 項各号に規定されており、これらの固定資産に該当するか否かは、後述のとおり市町村交付金が交付される年度の初日の属する年の前年（以下「前年」という。）の 3 月 31 日の現況により判断することとされている。

なお、法第 2 条第 1 項に規定される固定資産とは、地方税法第 341 条第 1 号に規定されている固定資産と同義であり、土地、家屋及び償却資産をいうものである。以下、交付客体とされる固定資産について述べることとする。

(1) 当該固定資産を所有する国等以外の者が 使用している固定資産（法第 2 条第 1 項第 1 号）

これはいわゆる貸付資産をいうものである。道路、公園等の公共用財産をその本来の用途にしたがって使用する場合には、当該行政財産は、国等が行政目的を遂行するための物的手段として使用しているのであり、一般住民はその効果を享受しているに過ぎないことから、貸付資産には含まれないと解されている。さらに、当該資産を所有する国等以外の者が使用し

ている場合であっても、法第2条第2項第7号により、地方税法第348条第2項第1号（国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産）に掲げるものは、市町村交付金を交付しないこととされている。

貸付資産における「使用」とは、当該固定資産の所有者である国等以外の者で「当該固定資産の使用について正当な権限を有する者が現に使用している」状態をいう。また、私法上の契約に基づくものか又は許可処分等に基づくものかを問わず、さらに、有償か無償かを問わないものであって、基準日である3月31日を含め相当の期間継続して使用している状態にあることが必要であり、臨時的使用や極めて短期間の一時的使用は含まれないものと解されている。

なお、貸付資産の主なものとして、公用財産である公務員宿舎が挙げられる。公務員宿舎の使用実態及び市町村から受ける行政上の便宜は、一般私人の住宅の場合と全く同様であるにもかかわらず、その所有者が国等であることのみをもって一般の住宅と固定資産税負担において異なった取り扱いをなされることは不合理であり、固定資産相互間の負担の均衡確保を図る趣旨によるものである。

(2) 空港（空港の機能を果たす共用空港を含む。）の用に供する固定資産（法第2条第1項第2号）

空港とは、空港法（昭和31年法律第80号）第2条において公共の用に供する飛行場をいうものである。具体的には空港法第4条第1項各号に掲げる空港及び同法第5条第1項に規定する地方管理空港をいい、空港法施行令（昭和31年政令第232号）第1条各項により空港の名称及び位置（82カ所の空港）が定められている。

空港所在市町村においては、空港施設に対して道路、消防その他各種の行政サービスを通じて有形無形の恩恵を供与しているほか、騒音対策など特殊の財政需要が極めて高い。一方で、広大な面積を有しているにもかかわらず固定資産税収入が得られないことが所在市町村の税財政に大きな影響をもたらしているという事情が勘案され、昭和41年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

なお、昭和41年度制度改正時においては、自衛隊飛行場又は米軍飛行場の一部が民間空港の用に供されていても、市町村交付金の対象とされていなかった。しかしながら平成10年度制度改正において、市町村交付金の対象となる空港との均衡を配慮し、自衛隊飛行場又は米軍飛行場のうち空港の機能を果たすもの（共用飛行場）において、一般公衆の利用に供する目的で整備し、かつ、専ら一般公衆の利用に供する施設の用に供する固定資産（民間航空の用に供する固定資産）についても市町村交付金の交付客体とされた。

共用飛行場については、令和5年3月現在、札幌飛行場、百里飛行場、小松飛行場、美保飛行場、徳島飛行場、三沢飛行場、岩国飛行場の計7カ所が指定されている（国有資産等所在市町村交付金法施行令（昭和31年政令第107号。以下「政令」という。）第1条）。

(3) 国有林野に係る土地（法第2条第1項第3号）

国有林野に係る土地とは、国有林野の管理経営に関する法律（昭和26年法律第246号）第2条第1項の国有林野に係る土地をいうものである。

国有林野に係る土地については、市町村交付金制度創設の前から国有林野事業特別会計において当該土地の所在する市町村に対し、予算の

範囲内において国有林野所在市町村交付金が交付されていた。この国有林野所在市町村交付金はその市町村内の私有の山林、原野等の平均価額に国有林野の面積を乗じて得た額を基準として算定されるが、この額が必ずしも交付されるわけではなく、その額の範囲内で営林局長が交付額を定めるものとされていたものであった。また、山林、原野等の平均価額が地価の上昇に伴い、毎年引き上げられているにも関わらず、この国有林野所在市町村交付金の総額は昭和26年以降据え置かれ、市町村にとっては不確定な財源であった。

市町村交付金制度においては、国有林野の土地の大部分が企業用財産に属するものであり、国有林野の管理、経営、事業の円滑な実施を期待するためには、国有林野所在市町村及び地元住民の有形無形の協力が必要不可欠であって、国有林野事業とその所在市町村との受益関係は極めて密接不可分の関係にあることから、国有林野に係る土地についてはすべて交付客体とされている。

また、地方公共団体が所有する林野に係る土地については、それが貸付資産に該当する場合を除き、交付客体とされていないところである。これは、地方公共団体が所有する林野については、個々の団体によって自然保全、景観保持、観光資源等の役割を果たしているものも多く、これらは一般の公用、公共用財産としての側面が強いため、国有林野のように全面的に市町村交付金の客体とする措置はとられなかったものである。

(4) 発電所、変電所又は送電施設の用に供する固定資産（法第2条第1項第4号）

発電所、変電所又は送電施設の定義については、法において特段規定はされていないが、電

気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）及び電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）に規定するところによるべきものと解される。

すなわち、発電所とは、発電機、原動機、燃料電池、太陽電池その他の機械器具を施設して電気を発生させる所をいい、また、変電所とは、構外から伝送される電気を構内に施設した変圧器、回転変流機、整流機その他の電気機械器具により変成する所であって、変成した電気をさらに構外に伝送するものをいい、さらに、送電施設とは、発電所相互間、変電所相互間又は発電所と変電所との間の電線路に係る施設をいうと解されている。

これらの施設が所在することにより、例えば、水力発電施設においては広範囲において土地が水没したり、家屋が取り壊されたりする等、地元市町村の受ける税財政上の影響が著しく大きいことや、また、地方公共団体が行う電気事業に係る施設であっても、その使用の実態は民間の電気事業者と何ら異ならないことなどが勘案され、市町村交付金制度創設当初から交付客体とされている。

なお、洪水調節のため設置・拡張された放流管や洪水吐（こうずいばき）ゲート（これらの設備と一体となって効用を全うする施設及び工作物を含む。）については、令和3年度税制改正において、従来、国又は地方公共団体が所有するダムの治水に係る部分については、交付の対象となっていないことを踏まえ、固定資産税において非課税とされたことと同様に、発電の用に供するダムの用に供する固定資産において、市町村交付金の交付対象から除くこととした（令和3年4月1日施行）。

(5) 水道施設若しくは工業用水道施設のうち

ダム以外のものの用に供する土地又は水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産（法第2条第1項第5号）

水道施設若しくは工業用水道施設のうちダム以外のものの用に供する土地とは、政令第1条の2及び国有資産等所在市町村交付金法施行規則(昭和31年総理府令第31号)第1条において、水道法（昭和32年法律第177号）第3条第8項に規定される水道施設若しくは工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定される工業用水道施設の用に供する土地のうち、取水施設、貯水施設若しくは浄水施設又はこれらの施設の操作、監視その他の管理の用に供する施設であり、これらの施設と同一の構内に所在するものの用に供する土地で地方公共団体が所有するものである。これらの土地については、取水施設などが建設されることにより、広大な面積が必要とされる一方、固定資産税を課することができなくなるため、地元市町村の税財政に大きな影響が及ぶことが勘案され、昭和42年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

また、交付客体となる水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産とは、ダムと一体となってその効用を全うする施設及び工作物を含むとされている。具体的には、えん堤（ダム本体）の他に、余水路、副ダム、操作又は監視用の施設等が考えられるが、個々のものについてその実態により判断すべきである。

これらについても、水資源を開発するための大規模な施設が建設されることで、水源が立地している所在市町村の税財政に大きな影響が及ぶことが勘案されたことから、昭和49年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

なお、洪水調節のため設置・拡張された放流

管や洪水吐（こうずいばき）ゲート（これらの設備と一体となって効用を全うする施設及び工作物を含む。）については、令和3年度税制改正において、従来、国又は地方公共団体が所有するダムの治水に係る部分については交付の対象となっていないことを踏まえ、固定資産税において非課税とされたことと同様に、水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産において、市町村交付金の交付対象から除くこととした（令和3年4月1日施行）。

(6) 国家備蓄施設の用に供する固定資産（法第2条第1項第6号）

国家備蓄施設とは、石油の備蓄の確保等に関する法律（昭和50年法律第96号。以下「石油備蓄法」という。）第29条に規定する国家備蓄施設をいうものであり、いわゆる原油を備蓄するためのものにあつては、苫小牧東部国家石油備蓄基地等10ヵ所、プロパンガスなどを備蓄するためのものにあつては、七尾国家石油ガス備蓄基地等5ヵ所、合わせて全国15ヵ所に設置されている。国は直接石油及びプロパンガス等の備蓄を行うため、国家備蓄施設を所有しているが、その管理は、石油備蓄法第29条に基づき、独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構に委託することができるとされた。一方、国家備蓄施設が所在する市町村においては、国家備蓄施設に対する固定資産税が非課税となることで、貴重な財源が失われ、税財政に著しい影響が及ぶにもかかわらず、消防等市町村の行政サービスを提供する必要性が生じた。こうした事情のほかに、市町村は、従前から国家備蓄施設の管理が円滑に行われるよう国の政策に対し、有形無形の協力を行ってきたことも勘案されて、平成17年度より、市町村交付金の交付客体とされた。

3. 市町村交付金の交付金額の算定

市町村交付金として交付すべき金額は、交付金算定標準額に100分の1.4を乗じて得た額とされている（法第3条第1項）。交付金算定標準額は、交付金額の算定の基礎となるものであり、固定資産の価格とされている。この価格とは、原則として国有財産法（昭和23年法律第73号）第32条第1項の台帳若しくは物品管理法（昭和31年法律第113号）第36条の帳簿又は地方公共団体がその所有する財産について備える台帳（以下「国有財産台帳等」という。）に記載され、又は記録された当該固定資産の価格とされている（法第3条第3項）。交付金額の算定に用いられる率を100分の1.4としたのは、市町村交付金が固定資産の代替的な性格を有するものであるところから、固定資産税における負担との均衡を考慮し、固定資産税の標準税率と同率としたものである。しかし、固定資産税においては標準税率と異なる率を定めることができるのに対し、市町村交付金は異なる率を定めることはできない。

また、市町村交付金の客体とされる固定資産のうち、国民の福祉を増進するという目的をもった団体としての国又は地方公共団体が、その活動上必要なところから、あるいは、政策目的の遂行上必要なために所有しているものについては交付金算定標準額の特例が設けられている（法第4条第1項～第3項）。

(1) 住宅及び住宅の用に供する土地

住宅及び住宅の用に供する土地については、これらの価格の5分の2の額（一般住宅用地（地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地で小規模住宅用地（同条第2項に規定する小規模住宅用地をいう。以下この項において同

じ。）以外のものをいう。）に相当する土地にあっては3分の1の額、小規模住宅用地に相当する土地にあっては6分の1の額）をもって交付金算定標準額とするものとされている。

(2) 空港の用に供する固定資産

空港の用に供する固定資産（住宅及び住宅の用に供する土地を除く。）については、価格の2分の1の額をもって交付金算定標準額とするものとされている。

(3) ダムの用に供する家屋及び償却資産

水道又は工業用水道用ダムの用に供する固定資産のうち家屋及び償却資産については、市町村交付金が交付されることとなった年度から5年間はその価格の2分の1、その後の5年間はその価格の4分の3をもって交付金算定標準額とするものとされている。

4. 台帳価格等の通知

各省各庁の長又は地方公共団体の長は、当該各省各庁の長が管理し、又は当該地方公共団体が所有する固定資産のうち市町村交付金を交付すべきものについては、前年の3月31日現在における当該固定資産の価格その他交付金額の算定に必要な事項を、前年の11月30日までに当該固定資産の所在地の市町村長に通知するものとされている。ただし、前年前に通知した価格等に全く異動がないと認める場合は、改めて価格等の通知をする必要はないこととされている（法第7条）。

また、市町村交付金の交付客体となるべき固定資産の価格は、原則として、国有財産台帳等に記載され、又は記録された価格をいうものであるが、この価格が当該固定資産に類似する固

定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格と著しく異なると認める場合においては、前年の11月30日までに、国有財産台帳に記載され、又は記録された固定資産の価格と異なる価格を当該固定資産所在の市町村長に交付金算定標準額の基礎とすべき固定資産の価格として通知することができるものとされている（法第8条）。

ここでいう「著しく異なる場合」の基準について、一定の割合といったような基準は存在するものではないため、個々具体のケースに応じて適切に判断する必要があるが、一方の価格が他方の価格の2倍を超えるような場合には、明らかに「著しく異なる」ものとして是正措置を行うことができるものと解されている。

5. 市町村長からの価格の修正の申出等

市町村長は、当該市町村内の各省各庁の長が管理し、又は地方公共団体が所有する固定資産のうち市町村交付金を交付すべきものについては、①国有財産台帳等に当該固定資産の価格が記載又は記録されていない固定資産がある場合、②国有財産台帳等に記載され又は記録された固定資産の価格が当該固定資産に類似する固定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準となるべき価格と著しく異なると認められる場合、③各省各庁の長又は地方公共団体の長が法第8条の規定により修正して通知した価格が当該固定資産に類似する固定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格と著しく異なると認められる場合においては、当該固定資産を管理する各省各庁の長又は当該固定資産を所有する地方公共団体の長に対し、価格の修正の申出等を行うことができることとされている

（法第9条第1項）。

6. 市町村交付金の請求及び交付

市町村長は、既に前年の11月30日までに通知された価格若しくは前年前に通知された価格に異動がなく通知を受けない場合には前年前に通知を受けた価格を基礎として、国が所有する固定資産については当該固定資産を管理する各省各庁の長に、地方公共団体の所有する固定資産については、当該固定資産を所有する地方公共団体の長に対して、毎年4月30日までに交付金交付請求書を送付して、交付金の交付請求をするものとされている（法第11条第1項）。

この交付金交付請求書の送付行為は、地方税法における賦課の通知とその性格を同じくするものであって、この行為によって具体的な交付金の請求権が確定するものである。

市町村交付金は、固定資産税に代わるべき性格を有していることにかんがみ、市町村長が交付金額の算定を行い、その算定した交付金額を記載した交付金交付請求書を各省各庁の長又は地方公共団体の長に送付するものである。

また、各省各庁の長又は地方公共団体の長は、毎年6月30日までに、当該交付金交付請求書に記載された交付金額を、当該固定資産所在の市町村に交付することとされている（法第12条）。

7. 市町村交付金の交付状況

次頁の図は過去10ヵ年度分の市町村交付金の交付額の推移をまとめたものである。

まず、市町村交付金総額に占める割合をみると、貸付資産の割合が最も高く（令和4年度55.5%）、いずれの年度も総額の55%以上を占め

ている。次いで高い割合を占める資産は、水道施設等の用に供する固定資産であるが、令和4年度は前年度と同水準の14.6%であり、貸付資産が市町村交付金総額に占める割合の中心であることがうかがえる。

また、国家備蓄施設の用に供する固定資産については、平成26年度以降8年連続で割合が低下し、令和4年度においては、6.7%を占めている。その他、空港の用に供する固定資産について、令和4年度においては総額の11.8%を占めており、過去10ヵ年度において最大の割合となった。国有林野に係る土地については6.5%（令和4年度）で平成26年以降微増傾向である。発電所等の用に供する固定資産については4.8%（令和4年度）と、過去10ヵ年度において、およそ総額の5%程度で推移している。

次に、令和4年度の市町村交付金額をみると、貸付資産の交付額は493億60百万円であり、前年度と比べ3億96百万円減（▲0.8%）となっており、前年度減少に転じた。水道施設等の用に供する固定資産の交付額は130億24百万円であり、前年度と比べ1億8百万円増（+0.8%）となった。国家備蓄施設の用に供する固定資産の交付額は59億72百万円であり、前年度と比べ3億33百万円減（▲5.3%）と、8年連続で減少している。このことは、平成25年3月に完成した倉敷国家石油ガス備蓄基地（岡山県倉敷市）及び波方国家石油ガス備蓄基地（愛媛県今治市）により平成26年度交付額が増大して以来、新たな施設の設置等がないことから、価格改定及び減価償却等により資産の価格が減少していることによるものである。空港の用に供する固

定資産に係る交付額は105億2百万円であり、前年度に比べ18億62百万円増（+21.6%）となっている。これは、主に令和3年度に東京国際空港に係る交付金算定標準額の特例の終期が到来したことによるものである。

一方、国有林野に係る土地の交付額は57億57百万円であり、前年度と比べ71百万円増（+1.2%）と9年連続で増額し、過去10ヵ年度で最高額となった。このことは、全国の国有林野の総面積は微減しているものの、土地の価格自体が上昇していることによるものである。発電所等の用に供する固定資産の交付額は43億6百万円であり、前年度に比べ68百万円増（+1.6%）と、3年ぶりに増加となった。

市町村交付金総額については、令和4年度は889億22百万円であり、前年度と比べ13億81百万円（+1.6%）増加した。平成26年度から令和2年度まで減少傾向で推移していたが、昨年に続き増加となった。

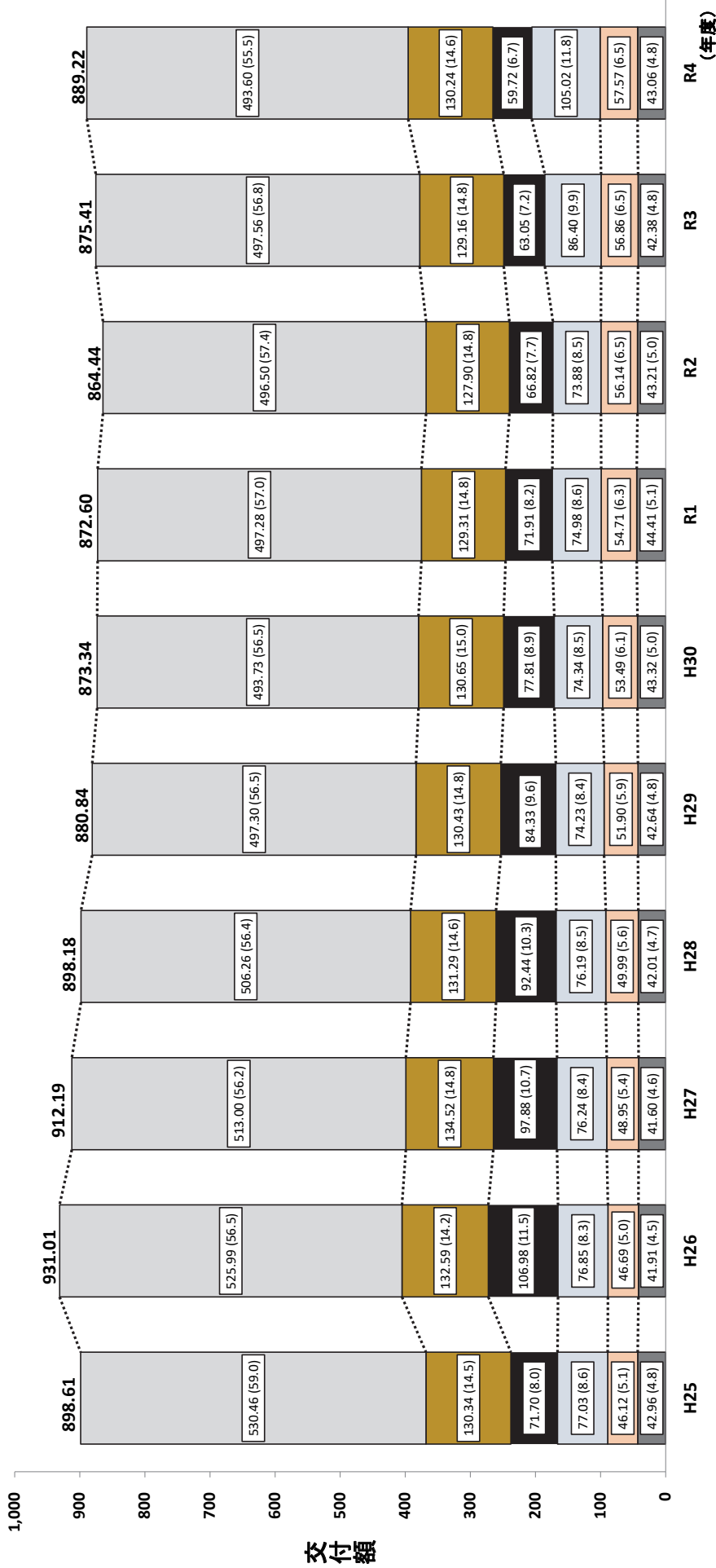
8. おわりに

以上、市町村交付金制度の概要及び令和4年度の交付状況について述べてきた。市町村交付金制度は、国有資産等を所有し市町村交付金を交付する側の国等と、国有資産等が所在し市町村交付金を受ける側の市町村との間の、相互の信頼と協調の上に成り立つものである。

実務上、個々の事案については、様々な状況が考えられるところだが、本稿が市町村交付金制度の一層の理解に繋がり、適切な運用の一助となれば幸いである。

市町村交付金の交付額の推移について

(単位:億円、(%))



□ 貸付資産 ■ 水道施設等の用に供する固定資産 ■ 国家備蓄施設等の用に供する固定資産 □ 空港の用に供する固定資産 □ 国有林野に係る土地 ■ 発電所等の用に供する固定資産

(注1) 計数は各年度の「市町村交付金の交付額等に関する調」(総務省)に計上されているものである。

(注2) 括弧書きの数値は当該資産の交付額の全体に占める割合である。

1 固定資産（家屋）の概況

2 固定資産（土地）の概況

3 固定資産（償却資産）の概況

1 固定資産（家屋）の概況（令和4年度 固定資産の価格等の概要調査）

総務省（全国計）

区 分		棟 数 (棟)	床 面 積 (㎡)	決 定 価 格 (千円)	単 位 当 たり 価 格 (円)
木 造	総 数	44,350,703	4,345,434,856	92,755,126,741	21,345
	法定免税点未満のもの	2,613,613	125,527,751	158,514,910	1,263
	法定免税点以上のもの	41,737,090	4,219,907,105	92,596,611,831	21,943
木 造 以 外	総 数	14,418,954	4,477,229,343	214,123,462,012	47,825
	法定免税点未満のもの	234,848	7,342,666	46,016,328	6,267
	法定免税点以上のもの	14,184,106	4,469,886,677	214,077,445,684	47,893
計	総 数	58,769,657	8,822,664,199	306,878,588,753	34,783
	法定免税点未満のもの	2,848,461	132,870,417	204,531,238	1,539
	法定免税点以上のもの	55,921,196	8,689,793,782	306,674,057,515	35,291
非 課 税 家 屋		1,004,949	428,155,192	-	-

2 固定資産（土地）の概況（令和4年度 固定資産の価格等の概要調査）

区 分		地 積 (㎡)			決 定 価 格 (千円)			
		評 価 総 地 積 (イ)	法 定 免 税 点 未 満 の も の (ロ)	法 定 免 税 点 以 上 の も の (イ) - (ロ)	総 額 (ハ)	法 定 免 税 点 未 満 の も の (ニ)	法 定 免 税 点 以 上 の も の (イ) - (ニ)	
田	一 般 田	25,202,878,691	903,658,133	24,299,220,558	2,540,137,256	84,073,767	2,456,063,489	
	勸 告 遊 休 田	329,304	20,524	308,780	65,394	3,721	61,673	
	介在田・市街化区域田	213,714,801	1,167,555	212,547,246	2,956,415,699	8,928,845	2,947,486,854	
畑	一 般 畑	23,035,607,363	1,655,741,681	21,379,865,682	720,113,339	59,998,459	660,114,880	
	勸 告 遊 休 畑	223,443	23,880	199,563	22,261	2,125	20,136	
	介在畑・市街化区域畑	307,369,493	2,901,981	304,467,512	6,348,622,143	15,007,357	6,333,614,786	
宅 地	小 規 模 住 宅 用 地	6,998,908,462	262,251,918	6,736,656,544	360,923,570,688	1,605,715,768	359,317,854,920	
	一 般 住 宅 用 地	4,350,065,576	92,576,349	4,257,489,227	66,010,182,005	195,175,267	65,815,006,738	
	住宅用地以外の宅地	6,112,289,039	31,464,387	6,080,824,652	245,575,794,215	38,779,910	245,537,014,305	
	計	17,461,263,077	386,292,654	17,074,970,423	672,509,546,908	1,839,670,945	670,669,875,963	
鉱 泉 地	114,488	5,128	109,360	17,242,656	54,179	17,188,477		
池 沼	252,383,989	12,812,744	239,571,245	26,986,868	290,992	26,695,876		
山 林	一 般 山 林	80,426,520,775	9,350,390,326	71,076,130,449	1,082,498,255	113,979,595	968,518,660	
	介 在 山 林	167,482,559	13,358,926	154,123,633	434,513,708	3,536,225	430,977,483	
牧 場	1,162,063,995	38,670,038	1,123,393,957	11,901,840	154,620	11,747,220		
原 野	8,432,172,199	1,770,382,477	6,661,789,722	117,748,709	14,430,650	103,318,059		
雑 種 地	ゴ ル フ 場 用 地	1,323,068,872	323,550	1,322,745,322	1,671,975,453	223,001	1,671,752,452	
	遊 園 地 等 の 用 地	38,447,362	58,109	38,389,253	328,784,354	25,219	328,759,135	
鉄 軌 道 用 地	単 体 利 用	467,737,587	414,374	467,323,213	5,584,287,923	74,732	5,584,213,191	
	複 合 利 用	小規模住宅用地	56,502	83	56,419	11,722,951	1,626	11,721,325
		一般住宅用地	222	-	222	5,452	-	5,452
		住宅用地以外	11,049,337	57	11,049,280	4,254,280,825	1,138	4,254,279,687
		計	11,106,061	140	11,105,921	4,266,009,228	2,764	4,266,006,464
そ の 他 の 雑 種 地	4,451,887,601	295,655,992	4,156,231,609	30,393,809,827	81,006,325	30,312,803,502		
計	6,292,247,483	296,452,165	5,995,795,318	42,244,866,785	81,332,041	42,163,534,744		
合 計	162,954,371,660	14,431,878,212	148,522,493,448	729,010,681,821	2,221,463,521	726,789,218,300		

3 固定資産（償却資産）の概況（令和4年度 固定資産の価格等の概要調書）

総務省（全国計）

（単位：千円）

種 類	決 定 価 格	課 税 標 準 額	課 税 標 準 額 の 内 訳		
			課税標準の特例規定の適用を受けるもの (イ)	(イ) 以外のもの (ロ)	
市町村長が価格等を決定したもの	構 築 物	26,236,217,578	25,977,253,043	204,493,100	25,772,759,943
	機 械 及 び 装 置	53,200,590,716	51,570,865,109	603,751,849	50,967,113,260
	船 舶	595,436,035	352,259,401	198,055,756	154,203,645
	航 空 機	57,920,311	57,670,223	438,468	57,231,755
	車 両 及 び 運 搬 具	631,633,717	622,614,925	7,636,999	614,977,926
	工 具 ・ 器 具 及 び 備 品	15,935,523,699	15,891,383,450	16,666,125	15,874,717,325
	小 計 (ハ)	96,657,322,056	94,472,046,151	1,031,042,297	93,441,003,854
法第三八九条係	総務大臣が価格等を決定し、配分したもの	39,955,477,955	36,067,375,046	-	-
	道府県知事が価格等を決定し、配分したもの	2,902,777,046	2,486,931,454	-	-
	小 計 (ニ)	42,858,255,001	38,554,306,500	-	-
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 (ホ)	136,012,726	135,182,130	-	-	
合 計 (ハ)+(ニ)+(ホ)	139,651,589,782	133,161,534,781	-	-	
同上内訳	市 町 村 分 の 額	-	132,844,749,353	-	-
	道 府 県 分 の 額	-	316,785,428	-	-

総務省（全国計）

総 額 (ホ)	課 税 標 準 額 (千円)		筆 数 (筆)			単位当たり 平均価格 (円/㎡) (ロ) (イ)
	法定免税点 未満のもの (ヘ)	法定免税点 以上のもの (ホ)-(ヘ)	評価総筆数 (ト)	法定免税点 未満のもの (チ)	法定免税点 以上のもの (ト)-(チ)	
2,522,809,005	82,930,370	2,439,878,635	23,011,893	1,571,184	21,440,709	101
65,394	3,721	61,673	331	27	304	199
968,760,528	1,158,702	967,601,826	437,084	7,266	429,818	13,833
718,513,447	59,772,297	658,741,150	22,492,400	3,052,719	19,439,681	31
22,261	2,125	20,136	285	40	245	100
2,088,458,945	2,638,415	2,085,820,530	918,986	24,283	894,703	20,655
57,804,390,110	266,290,638	57,538,099,472	47,219,027	2,337,079	44,881,948	51,569
21,716,895,586	65,815,087	21,651,080,499	25,739,746	980,684	24,759,062	15,175
143,963,853,443	26,229,196	143,937,624,247	12,251,369	252,336	11,999,033	40,177
223,485,139,139	358,334,921	223,126,804,218	85,210,142	3,570,099	81,640,043	38,514
16,563,536	52,423	16,511,113	14,227	447	13,780	150,607
21,027,200	280,896	20,746,304	201,801	26,992	174,809	107
1,081,444,390	113,866,796	967,577,594	29,788,983	6,047,149	23,741,834	13
283,462,832	2,584,198	280,878,634	261,246	42,626	218,620	2,594
10,208,812	153,574	10,055,238	82,986	7,267	75,719	10
103,932,604	13,978,477	89,954,127	7,641,382	1,905,205	5,736,177	14
1,240,118,419	162,903	1,239,955,516	436,060	1,821	434,239	1,264
206,661,243	16,949	206,644,294	15,879	219	15,660	8,552
3,115,585,445	53,105	3,115,532,340	1,097,348	1,532	1,095,816	11,939
1,620,545	271	1,620,274	264	4	260	207,479
1,790	-	1,790	6	-	6	24,559
2,043,029,879	719	2,043,029,160	36,686	6	36,680	385,026
2,044,652,214	990	2,044,651,224	36,956	10	36,946	384,115
19,617,661,434	67,617,963	19,550,043,471	9,110,512	1,213,886	7,896,626	6,827
26,224,678,755	67,851,910	26,156,826,845	10,696,755	1,217,468	9,479,287	6,714
257,525,086,848	703,608,825	256,821,478,023	180,758,501	17,472,772	163,285,729	4,474

固定資産税(償却資産) 調査業務について

東大阪市税務部固定資産税課 総括主幹 柴原 啓介



花園ラグビー場

1 東大阪市の概要

本市は、大阪府のほぼ中央部に位置し、人口約486,000人、面積61.78km²、市西部は大阪市と接し市街地を形成する一方、市東部の生駒山地区は「金剛生駒紀泉国定公園」に指定され、豊富な自然も残るまちです。

まちの中心には、昭和4年に日本最初のラグビー専用グラウンドとして誕生した「花園ラグビー場」があり、全国高等学校ラグビーフットボール大会の会場として、「聖地花園」の愛称で親しまれており、高校ラグーマンのあこがれの地となっています。

また、全国でも有数の中小企業の集積地であり「モノづくりのまち」として知られ、製造業の事業所数は全国5位、製造業の事業所密度は全国1位となっています。最近では朝の連続テレビ小説『舞いあがれ!』の舞台のひとつとし

て、ヒロインが東大阪の町工場で奮闘する姿が描かれ話題になりました。

さらには国民的作家で本市の名誉市民でもある司馬遼太郎さんの自宅は現在「司馬遼太郎記念館」となり、全国から多くの人々が訪れています。

大阪・関西万博を2025年に控える中、スポーツ、産業、文化、観光等を通し様々な本市の魅力を全国に発信しています。

2 固定資産税課の課税担当職員の状況

私の所属する固定資産税課は、総勢41名のうち土地家屋評価担当が係長含め24名、償却資産評価担当が係長含め6名で評価を行います。また8月からは新たな取り組みとして、法人税に精通した税務署OB職員を雇用する予定としております。

3 償却資産調査の取り組みについて

償却資産の申告内容の適正な把握及び未申告の解消が本市でも課題となっていた平成29年度に、公平・公正な課税のため、適正申告の推進に一層励むよう市長からも言及があり、組織を挙げて適正課税に取り組んだ結果、それまで2名であった償却資産担当も現在は6名まで増員され、後述する税務署閲覧調査の強化も行うことができました。また近畿税理士会東大阪支部の総会にもお邪魔し、償却資産申告の適正化に向けた取り組みを実施することの案内も行った結果、平成30年度と令和5年の償却資産の当初調定額（配分除く）を比べると約17.5%上昇しました（税額にして約4億円）。当初調定が増えたという結果について、取り組みが申告期限内の適正な申告の増加につながったという何よりの成果として受け止めています。併せて、申告漏れのケースでは例外なく最大5年間の修正を行い、令和4年度の過年度分の調定額は約3億円上昇しました。継続的に過年度の修正を行うことが、適正な申告を促すことにつながると実感しているところです。

また、昔からよく言われている、償却資産について周知が行き届いておらず広報活動が不足しているのではないかという課題については、地元のケーブルテレビに枠をいただき職員が説明する動画を放送していただきました。また、1月は本市ウェブサイトのトップページに償却資産申告の案内を表示するようにし、庁内の電子掲示板及び電光掲示板にも案内表示をしました。その他、業者が来庁する契約関係部署などの窓口周辺に償却資産申告のためのリーフレットを通年で設置してもらうなど、地道なPR活動も実施しました。

4 税務署資料閲覧調査について

多くの自治体で苦慮されていると思われる税務署資料の閲覧については、以前は不定期に調査対象を事前に数件指定し閲覧の依頼を行っていました。そんな中、令和元年に市長自ら東大阪税務署に働きかけたことにより、定期的（毎月）な閲覧を可能とする協力体制を築くことができました。これもひとえに東大阪税務署のみなさまの多大なるご協力があったからこそと感謝しております。この場をお借りし改めてお礼を申し上げます。

この調査において当初は税務署に固定資産台帳を提出している事業者のみを調査対象としていましたが、係員の提案により法人税申告書別表16から申告漏れがありそうな事業者に対象を拡大し、固定資産台帳を直接市に提出していただく方法も実施するようになりました。この調査により調定額は目に見えて変化するようになり、現在までの償却資産課税適正化に貢献する調査の柱となりました。

5 その他の調査手法について

調査を始めてから成果が出ていると感じる反面、まだ数年しか経っておらず、どうすれば最良の結果を得られるかはわからないまま毎年スタートしています。主に冬から春にかけて係員同士で小さな議論を積み重ね試行錯誤している状態です。その中で係員達が発案した特に効果の高い調査手法として、住宅地図から推測し確認する調査手法があります。まずは住宅地図を1ページずつ精査し、住宅地図上の事業者をウェブサイトや地図情報提供システム等を活用し確認します。そうして対象事業者の情報を把握し、その事業者の申告状況を基幹システムで確認します。その後リスト化しそれに基づいて調査を

開始する、といった流れになります。ページごと
に実施しているため全体の実施状況が把握し
やすく、全エリア実施に向けて励んでおります。

また、先端設備導入計画に基づき、固定資産
税の特例措置の対象となる設備を導入し補助金
を受けた事業者には、補助金申請の手続き書類
に税部門への情報提供を行う旨の同意欄を設け
て、補助金担当部署からスムーズに情報提供し
てもらえるように連携を図り、対象事業者のリ
ストを作成し調査をするといった手法も取りま
した。この調査手法では補助金担当部署に、償
却資産の課税客体把握の重要性を丁寧に説明し
協力を得られるよう調整を重ねました。

次は苦戦した調査についてです。新築された
共同住宅等の事業用家屋の付帯設備や構築物に
ついて、申告されている割合が少ないと思われ
たため毎年全件調べるところから始めておりま
すが、本市においては土地家屋担当と償却資産
担当が係制で分かれており、家屋担当が行く実
地調査の全てに償却担当がついていくことがで
きななかったり、どの資産を家屋で課税してい
るか毎回担当に確認する必要があり調査が難航
したりしました。家屋の付帯設備や構築物につ
いては勉強する部分が多く、償却資産担当とし
て今後生かせる知識の積み重ねができたことは
収穫でした。

また、これも係員達の自主的な発案によりま
すが、今年度より月に一度休日にも窓口を開設

し、平日に相談いただくことが難しい方にも対
応できる体制を整える予定です。

6 調査環境について

課税に至るまでが難しいような事案に対し
ても、係員らは粘り強く対応し、個々の交渉力も
以前に比べレベルアップしていると感じます。
また、適正な課税に向けて様々な意見が提案さ
れるようになり、もちろんすべての意見が実現
するわけではありませんが、これもチーム一丸
となって取り組んでいる成果だと思えます。困
難の多い償却資産の調査ではありますが、いつ
も必要な支え合いが生まれるよう、風通しが良
く共通認識を持てる職場づくりをして、係員の
モチベーション維持にも努めていきたいと思
います。

7 終わりに

償却資産調査に正解はないと思いますが、多
くの自治体で適正課税への取り組みがなされる
ようになれば、償却資産の申告は毎年きちん
としなくてはいけないものであるという当たり前
の認識が広まっていくのではないかと思いま
した。本市の取り組みが少しでも皆さまの参考
になれば幸いです。

菰野町の固定資産税の状況と取り組みについて

三重県三重郡菰野町税務課 固定資産税係長 加藤 真



「雄大な鈴鹿山脈」



「湯の山かもしか大橋からの眺望」

菰野町の紹介

菰野町は三重県の北部に位置し、鈴鹿山脈の麓にある、人口約4万人の町です。西は滋賀県、北はいなべ市、東と南は四日市市に接しており町域は東西13km、南北10.6km、面積107.28平方kmを有しています。

本町は鈴鹿山脈を背景として、平野部には豊かな田園地帯が広がっています。山側は鈴鹿国立公園に指定されており、湯の山温泉などの観光スポットがあります。

また、平成30年に湯の山かもしか大橋の開通により湯の山温泉街へのアクセスが向上しました。橋から伊勢湾方面への眺望はすばらしいものがあります。

さらに、平成31年に新名神高速道路菰野インターチェンジが供用開始し、中部圏はもとより関西圏からのアクセスも良くなりました。三重県にお越しの際はぜひ当町へお立ち寄りください。

菰野町の固定資産税の状況

令和5年度の当初調定額は約27億6,353万円です。内訳は土地が29%、家屋が42%、償却資産が29%となっており、家屋の比重が高くなっています。

固定資産税担当の体制

固定資産税係は、係長1名、職員5名、計6名体制です。内訳は土地3名、家屋3名、償却資産は3名（土地、家屋と兼務）となっています。毎年、年明けは繁忙期ですが、係内で協力して業務を行っております。特に今年度は評価替えの前年となるため、現在、評価替えの準備を進めております。通常の業務もあるため、係内でより連携を密にしていかなければ乗り切れないと考えております。

土地評価の状況と取り組みについて

町内には約 90,000 筆の土地があり、絶えず異動があります。固定資産税の仕事はまず法務局からの登記済通知を的確に処理することが基本であり、重要な業務であると考えています。相続や売買など権利の異動、分筆や合筆など表示の異動は日々あるので、処理件数もたくさんあります。所有者の大事な資産ですので、1 筆の異動に関して適切に処理できるように細心の注意を払っています。また、入力ミスがないように二人一組で読み合わせを徹底してミスの防止に努めています。

また、土地における現況変化の把握は課題がありますが、法務局からの登記済通知があったところは基本的にすべて現地を確認しています。その他、農地転用、開発行為、森林伐採の情報も把握し、現地を確認しています。特に近年は太陽光発電施設の現地確認が多いと感じています。土地の現況を確認するのに重要な役割を果たすのが航空写真です。土地は現況が変化していくので、過去の状況がわかる貴重な資料となります。当町では評価替えのタイミングで航空写真を更新しています。また、数年前に現地確認のためにタブレット端末を導入し、そこに航空写真や地番図等を連携しました。これにより現地で航空写真や地番を確認できるようになり、飛躍的に作業効率が向上しました。今後もしできる限り現地を回って現況変化の把握に努めたいと考えております。

家屋評価の状況と取り組みについて

町内には約 35,000 棟の家屋があり、絶えず新築、増築、滅失、所有権移転等の異動があります。登記物件は把握しやすいですが、未登記物件は把握し難いです。例年約 250 棟の新築がありま

すが、登記物件は法務局からの通知に基づき、随時家屋評価に伺っています。未登記家屋は、建築確認、工事届を確認して把握に努めています。また、年に 1 回、2 班体制で町内全域を歩いて調査し、新增築家屋、滅失家屋の把握に努めています。ここでも前述のタブレット端末を駆使し、家屋図面台帳、航空写真を現地で確認することができるようになったので、より効率的な現地調査になっていると感じています。秋ごろから年末までの期間を要しますが、未登記家屋の把握には欠かせない調査であると考えております。加えて、数年前から家屋調査を補完する業務として一部のエリアにおいて地図業者に新增築家屋、滅失家屋の調査業務を委託しており、より精度を上げていきたいと考えております。

また、家屋評価においてもタブレット端末を導入しました。以前は所有者から図面を借用してコピーをしていましたが、現在はタブレット端末で写真を撮り、その画像に直接、部屋の仕上げを書き込めるようになり、評価に要する時間の大幅な短縮が図れました。また、電子データでの保存ができるようになりパソコン上で図面を見ることができるようになりました。

評価した家屋は家屋評価システムを用いて評価額を積算しています。導入以前は手計算で算出していたので、非常に時間がかかりましたが、システムであれば、作図から積算まで必要項目を入力すれば格段の速さで仕上げることができるようになりました。家屋評価は評点の項目も多く、細かい区分を隅々まで見直すのは非常に難解ですが、当初の評価額を引き継いでいくため、間違いがないようチェック作業に力を入れております。いずれにしても地道な確認作業に勝るものはないと考えております。

償却資産の状況と取り組み

償却資産は申告に基づき課税することを基本にしています。近年は太陽光発電施設が増加傾向にあるため、土地の現況調査で得た情報、先に述べた現地調査でも新規施設の把握に努めています。また、法人情報を調査して新規事業所等に申告を促し課税強化に努めています。償却資産は毎年1月31日までに申告義務がありますが、非常に物件が多く、入力締切りまでの期間が少ないことから、時間との戦いになります。特に明細をチェックして増減を漏らさないように注意を払っています。そのような中、近年eLTAXでの申告が増え、その分、窓口での受付が減っており、事務の軽減につながっています。今後も増えていくことを期待しております。

終わりに

固定資産税は町の基幹税目で重要な財源です。そのため適正で公平な課税をすることが重要であります。また、過去の履歴を引き継ぐ税目であることから、最初の課税が非常に大切であるため、細心の注意を払いながら業務を行う必要があります。土地も家屋も償却資産も膨大に処理事項があるため、限られた人員、時間で業務をこなすには、チームワークが大切だと感じています。今後も係一丸となって、互いに確認、情報共有し合いながら、適正な課税に努めていきたいと考えております。



「現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方」及び 「使用者課税のガイドラインの見直し」

資産評価システム研究センター 調査研究部

令和4年度に開催された各調査研究委員会の報告のうち、前号で紹介できなかった「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」のテーマ「現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方」及び「使用者課税のガイドラインの見直し」の概要を紹介します。

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」に掲載していますのでご覧ください。

はじめに

本年度の当委員会は、以下の2つのテーマについて調査研究を行いました。

「現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方」については、昨年度に続き、2カ年で議論したテーマでした。昨年度の議論を踏まえつつ、主に商業地等に係る負担調整措置に関し、現行制度の問題点や具体的な見直し案、見直しに当たって留意すべき点などについて、委員からの提出意見をもとに議論を行いました。

次に、「使用者課税のガイドラインの見直し」については、令和元年度の当委員会における議論を踏まえて制度化された「使用者を所有者とみなす制度の拡大」の措置について、昨年度に整理した実務の課題等を踏まえ、具体の適用に係る留意事項を示したガイドラインについて、地方団体に対応状況等の調査等を行った上で、ガイドラインの改定案等について議論を行いま

した。

I 現状や課題を踏まえた負担調整措置のあり方

1 負担調整措置等について

負担調整措置の概要や改正経緯を踏まえるとともに、商業地等に係る負担水準の状況を確認しました。

2 本年度の論点について

検討すべき論点として、以下の二点について議論を深めました。

(論点①)

据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、据置ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、納税義務者の区分（個人・法人）を区別して、個人や中小企業等に対しては負担を軽減すべきと考えるか。

(論点②)

据置ゾーンを廃止して、負担水準を70%に収斂させた場合、据置ゾーンに該当していた者は税負担が増加することとなるが、負担調整措置の水準について、一定の範囲内で自治体独自の判断で決定できるようにすることによって、負担を軽減すべきと考えるか。

また、仮に自治体が独自に軽減できるとした場合には、軽減した際の財政支援・補填についてどのように考えるか。

3 各論点に係る検討

論点①の据置ゾーンを廃止した場合、個人等に対して負担軽減を行うべきという意見では、

- ・ 土地の面積・利用用途の違いや、負担水準の違いで異なる納税義務者に対して、異なる負担軽減措置を採ってきたのが負担調整措置である。
- ・ 追い出し課税とならないよう、所得制限等を設けた上で減免を行うことも正当化され得る。

等の意見がありました。

一方、個人等に対して負担軽減を行うべきではないという意見では、固定資産税が物税であることや公平性の観点等からの意見を柱として、

- ・ 原則に基づき、その資産価値に応じて、課税とすべき。税負担の増については、個々の事情を考慮する前に、納税者全体の税負担感の問題として、その可否を検討すべき。
- ・ 固定資産税は、固定資産の保有と市町村が提供する行政サービスの間に存在する受益関係に着目し、資産価値に応じて課税する物税であることを鑑みれば、据置ゾーンの廃止により、据置ゾーンに該当していた個人や中小企業等に対してのみ、急増する税負担を軽減させることは、課税の公平性を踏まえると適正ではない。

等の意見がありました。

また、実務上の課題等に着目した意見として、

- ・ 実務上の問題点として、共有の場合の取扱い、所有者に争いのある土地や所有者不明土地の取扱い、真正な登記名義へのディスインセンティブになる恐れも考える必要がある。
- ・ 中小企業の基準として資本金1億円というラインはあるが、資本金が重視されない業態が増加していることや、商法改正と会社法制定を経て、資本金制度の柔軟化、減資手続の

緩和が進み、各法人が柔軟に資本金を変更・決定する動きが強まってきていることを踏まえれば、資本金で税制度を分けるとするのは今の時代は難しいのではないかと

等の意見がありました。

論点②の据置ゾーンを廃止した場合、負担水準を自治体が決定すべきという意見では、

- ・ 商業地等に係る負担調整措置の見直しを行う場合、全国一律の制度をそのまま適用すると、地価水準の高い団体の場合は、納税者に極めて大きな負担を強いることとなるため、地域の実情に応じて条例により住民の税負担に配慮できる条例減額制度は極めて重要な役割を担っていると認識。

等や財政支援・補填などに関する意見がありました。

一方、負担水準を自治体が決定すべきではないという意見では、

- ・ 原則に基づき、全国一律の基準によって、課税すべき。まずは、資産評価方法の課題として対応した後、税負担の増については、各地域の特殊事情としてではなく、納税者全体の税負担感の問題として、その可否を検討すべき。

等の意見がありました。

(上記論点ごとの意見の詳細は報告書をご覧ください。)

4 小括

今後は、次回の令和6年度評価替えに向けて、負担水準の均衡化を図ることで納税者の不公平感を解消するという観点、市町村の基幹税としての固定資産税収の安定的な確保の観点や制度改正に伴う納税義務者への影響等の観点を踏まえた上で、地価動向を注視しつつ、商業地等の据置特例のあり方を含め、負担調整措置のあり方について更に検討を進めていくことが必要です。

Ⅱ 使用者課税のガイドラインの見直し

1 制度の概要等

使用者課税について、制度創設の経緯、令和2年9月に発出した使用者課税のガイドラインの概要について確認を行いました。

2 昨年度の研究会における課題の整理

使用者課税については、昨年度も当委員会において議論を行いました。地方団体への照会結果から、実務上の課題がいくつか挙げられました。

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）

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ました。

（調査結果については、報告書をご覧ください。）

4 調査結果等を踏まえた議論

調査結果等を踏まえ、議論を行ったところ、

- ・ 届出書については、使用者課税ガイドラインに加える必要があるのではないか。
- ・ 調査結果によれば、使用者を所有者とみな

す制度についての適用団体が増加していることから、意義のある制度となっているのではないか。今後も、本制度を適用していく努力が必要なのではないか。

等の意見がありました。

5 課題に係る対応方針等について

課題に係る対応方針等については、以下の項目ごとに整理しました。

- (1) 税システムに係る対応
- (2) 死亡情報の把握
- (3) 業務フロー図
- (4) 事前通知書の様式
- (5) 所有者とみなす使用者の認定基準や具体の事例の紹介
- (6) 使用者からの届出書
- (7) その他の検討事項

（各項目の対応方針等は報告書をご覧ください。）

6 その他

以下の資料を掲載しています。

- ・ ガイドラインの一部改正新旧対照表
- ・ 使用者を所有者とみなす制度の適用フロー
- ・ 事前通知の様式例
- ・ 使用者届出の様式例
- ・ 地方税法第343条第5項の規定の適用にかかる事例集

路線価等公開情報の配付と「全国地価マップ」等について

1 路線価等公開情報の配付について

固定資産税路線価等公開情報の集約に係る電子データの提供につきましては、都道府県及び市町村の方々には、ご協力を賜り誠にありがとうございました。集約された電子データは当センターの「全国地価マップ」(<https://www.chikamap.jp>)において公開し、毎年度更新をしております。この広域的な価格の情報公開を通して国民の固定資産税評価に対する理解と信頼に資するものになると考えております。

今後も引き続き電子データの提供にご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

なお、集約したデータについては都道府県単位でDVD-ROMに取りまとめて7月下旬に市町村等の担当課に郵送する予定です。

今回配付する「路線価等データ」(DVD-ROM)には、次の(1)から(4)の4つの公的土地評価情報、背景地図及び路線価等システム Ver.5.00等が収録されています。

(1) 固定資産税路線価等データ(令和5年度課税分データ)

令和5年5月19日までに、評価センターが指定したフォーマットで電子データの提供があった市町村に係るものです。

(2) 相続税路線価等データ(令和4年分)

令和4年7月に各国税局から公表されたものです。

(3) 地価公示価格データ(令和5年1月1日)

令和5年3月に国土交通省土地鑑定委員会から公示されたものです。

(4) 地価調査価格データ(令和4年7月1日)

令和4年9月に各都道府県から公表されたものです。

(5) 広域索引図データ及び背景地図データ

平成29年度より、毎年収録し配付しています。

(6) 路線価等システム Ver.5.00

(7) 論理チェックプログラム

固定資産税路線価等データのエラーの有無を確認するための論理チェックプログラムです。

2 「全国地価マップ」への路線価等データの掲載等について

(1) 集約した固定資産税路線価等データは、昨年同様「全国地価マップ」に7月下旬に掲載する予定です。

(2) 公開している固定資産税路線価等データに差し替えの必要が生じた市町村は、差し替えを行いますので、差し替え部分の電子データだけでなく全ての電子データを再提供してください。差し替えは定期的(原則毎月2回)に行っています。

(3) 令和5年度の「固定資産税路線価等」の地図画面上の標準宅地(赤丸)または路線価線(赤いライン・青いライン)上でクリックすると、画面左側に詳細情報が表示されます。そこで表示される「時点」は、提供いただいた電子データの価格時点に基づき、「価格調査基準日(令和2年1月1日)の価格を表示」または「時点修正後(令和4年7月1日時点)の価格を表示」と、表

示しています。今回、令和5年度の電子データを提供いただいた際、DVD等に「時点修正後」と記載されていた場合には、「時点修正後（令和4年7月1日時点）の価格を表示」と表示しています。また、「時点修正後」と記載されていない場合には、「価格調査基準日（令和2年1月1日）の価格を表示」と表示しています。掲載後にご確認いただき、表示価格時点の訂正が必要な場合は、業務部（下部メールアドレス）までご連絡ください。

3 「全国地価マップ」へのリンクについて

「全国地価マップ」は、平成16年5月の運用開始以降、市町村のホームページを始め多様なホームページとリンクが張られています。リンクフリーですので、市町村のホームページと積極的にリンクを張って活用していただきたいと考えております。その際、リンクを張ったサイトのURL等を下部メールアドレスまで、ご一報いただければ幸いです。

なお、詳細は「全国地価マップ」の「ご利用上の留意事項など」の「7. リンクの設定について」をご参照ください。

4 「路線価等業務管理システム」の操作説明について

評価センターへの提供用として作成していただく固定資産税路線価等データの「路線価等業務管理システム」による作成方法等について、ご希望があれば、評価センター職員が自治体に出向き説明を行いますので、評価センターまでご相談ください。

業務部メールアドレス：teisyutsu@recpas.or.jp

第26回固定資産評価研究大会開催のご案内

固定資産の評価及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、学識経験者など固定資産税に携わる方々が研究成果や先進的取り組みの発表を行い、関係者相互の連携を促進する場となっている固定資産評価研究大会を開催します。プログラムの詳細は、順次、ホームページ等でお知らせしますので、是非、ご参加くださいますようご案内いたします。

1 開催日と大会テーマ等

開催日：令和5年10月6日（金）

テーマ：「固定資産税の意義と土地・家屋の評価のあり方～不動産市場の変化を踏まえながら～」

会場：都市センターホテル（東京都千代田区平河町2-4-1）

※1階に特設クロークを設置しますので、荷物を預けてご参加いただけます。

受付等：3階コスモスホール前にて8：40～15：30まで受付を設置していますので、全てのプログラムに参加することも、希望するプログラムにだけ参加することも出来ます。

2 プログラム

時間	(会場：3階 コスモスホール)	(会場：5階 オリオン)
9:20～9:30	ごあいさつ	固定資産税業務の ICT・GISの活用に関する 展示（14社） 9:00～17:00
9:30～10:30	講演 「アメリカの地方財産税の実際とわが国への示唆」(仮題) 関西学院大学経済学部教授 前田高志 氏	アクリーグ(株) 朝日航洋(株) アジア航測(株) (株)SBS情報システム (一財)MIA協議会 (株)カナエジオマチックス 国際航業(株) (株)ゼンリン (株)ダイショウ
10:50～12:40	パネルディスカッション 「不動産市場の変化に対応した資産評価のあり方 ～公正性・公平性の確保とDX対応の観点を踏まえて～」 (仮題)	大和不動産鑑定(株) 日本土地評価システム(株) (株)ハシマA I T (株)パスコ (株)両備システムズ
12:40～14:00	(昼食休憩)	
14:00～16:20	分科会発表(3～6題)	
16:25～17:10	参加者意見交換会(会場:5階 スバル)	


3 参加申し込みについて

参加申込は令和5年9月22日（金）まで受付けています。

申込は、当センターホームページ(<https://www.recpas.or.jp>) トップページ下部「第26回固定資産評価研究大会参加申込サイトへ」(バナー)からお申し込みください。

参加費は、当センター会員(全地方公共団体職員・賛助会員)は無料、会員以外は有料(2,000円)となります。

担当：調査研究部 川田、斉藤 Tel：03-5404-7781 Eメール：hyoka-c@recpas.or.jp

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/>