

資産評価情報

9 2023年
月号

戻るもの、変わるもの

一般財団法人日本不動産研究所 理事長 宮内 豊

固定資産税の評価において、令和6年度は土地及び家屋の評価替え年度となる。市町村の皆様は、適正・公平な評価・課税を行うため、評価替えに向けた準備に注力しておられるところと思われる。

土地及び家屋の評価替えは3年ごとに行われるが、3年前の今頃といえば、新型コロナウイルス感染症が猛威を振るい始めた時期であり、評価替えに向けた準備にも著しい困難が生じた市町村が多かったと聞き及んでいる。特に土地については、令和3年度・令和4年度の税制改正において、納税者の負担感に配慮する観点から「特別な措置」が講じられ、通常の評価・課税事務に加えてこれらの措置を適正に実施することは、並々ならぬご苦労があったものと推察する。

令和5年5月8日に新型コロナウイルス感染症が感染症法上の「5類感染症」に位置づけられてからは、海外からの観光客などにより繁華街の人通りが増え、大規模イベントにおける行動制限がなくなるなど、社会経済活動や国民生活を取り巻く状況は3年前とは明らかに異なるものとなっている。感染症の脅威が完全に払拭されたわけではないが、徐々にコロナ前の日常を取り戻しつつあることが感じられる。

一方、新型コロナウイルスの感染拡大による世界的なサプライチェーンの混乱を契機とし、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化等によりもたらされている物価変動は、現在進行形で社会経済活動や国民生活に影響を及ぼしている。その影響は令和6年度評価替えにも及ぶこととなり、本年4月の地方財政審議会では「(前略) 令和6年度評価替えに際して、令和6年度の賦課期日の属する年の2年前の7月(令和4年7月)現在の物価水準をそのまま家屋評価の基

contents

P.1

戻るもの、変わるもの
一般財団法人日本不動産研究所
理事長 宮内 豊

P.3

ゴルフ場土地と固定資産税評価
～2つの最高裁判決から見え
てくるもの～
名古屋大学大学院法学研究科
教授 高橋 祐介

P.11

「償却資産の取得価額の算定に
ついて」
総務省自治税務局固定資産税課
大澤 咲月

P.18

桑名市における固定資産税事務
の現状と歳入確保に向けた取組
みについて
三重県桑名市税務課
固定資産税係長 土井 健司

P.21

那覇市の固定資産税の状況と
取り組みについて
沖縄県那覇市企画財務部資産税課
課長 山城 直樹

P.25

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プログラ
ムのご案内

〔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〕

準として採用することが適当とは言いがたく、固定資産評価基準別表第8、別表第12及び別表第12の2に規定する標準評点数の改正に当たっては、木材及び鉄鋼に係る資材価格を適正化したうえで標準評点数を設定することが必要と考える。」との意見が表明され、これを踏まえて固定資産評価基準が改正されることとなった。令和9年度評価替えにおいては、このような異常な物価変動が沈静化し、家屋評価においても“日常”が取り戻されていることを願うばかりである。

さて、これまで3年前の状況を念頭に置き、当時の“日常”を取り戻しつつあるもの、まだ取り戻されていないものを振り返ってきたが、不可逆的な変化（あるいは進化）の過程にあるものについても目を向ける必要があると思われる。例えば、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる中で、テレワーク等の推進とデジタル時代に向けた規制・制度見直しが推進された結果、多くの書面について押印義務が廃止された。不動産鑑定評価書への押印義務も令和3年に廃止されており、標準宅地の鑑定評価書参考様式における署名欄にあった「印」の文字がなくなっている。

また、ChatGPTに代表される、いわゆる生成AIを活用した業務効率化・生産性向上の試みが活発化しており、固定資産評価研究大会においても「航空写真の画像解析による異動判別」「家屋図面スキャンデータからの数値算出」といった研究成果が発表されていることから、固定資産税の評価においてもAI等の新技術を活用した業務効率化・生産性向上の推進はますます活発化するであろう。

従来、市町村においては、人事異動により専門性を高めることが難しいという声が多く聞かれていたところだが、人口減少・少子高齢化が進む中、そもそも必要人員の確保すらままならないといった声も聞かれるようになってきている。これまで人手による処理を前提としていた業務についても、AI等の新技術に代替させなければ評価・課税事務を適正に処理することが困難になることも予想される。

このようなAI等の新技術を活用した業務効率化・生産性向上は「不可逆的な変化」の過程にあるものと捉えられ、固定資産税の評価においても、「(登記簿等の)定型的な書式からのデータ抽出」「写真・図面データからの異動判別」といった、一定のルールに基づくデータ処理業務については、遠くない未来にAI等の新技術が担うこととなろう。

反面、市町村の不動産市場動向を踏まえた用途地区区分・状況類似地域（地区）区分・標準宅地の選定や、所要の補正といった「人間の判断」に依拠する部分が大きい事務をAI等の新技術に代替させるには、もう少し時間を要するであろう。ただし、こういった事務においても、ビッグデータ等の分析に基づく客観的な資料を作成し、よりスムーズに「人間の判断」を引き出すための技術活用は早急に進むことも考えられる。

この3年を振り返るだけでも、固定資産税の評価・課税を取り巻く環境は日々刻々と変化している。市町村における固定資産税の評価を支援する事業者として、我々自身が変化に的確に対応することにより、市町村の評価・課税事務の効率化・生産性向上の推進に貢献したい。

ゴルフ場土地と固定資産税評価 ～ 2つの最高裁判決から見てくるもの～

名古屋大学大学院法学研究科 教授 高橋 祐介

1 はじめに

令和4年、ゴルフ場の土地評価をめぐり、2件の最高裁判決、下松市事件最高裁判決¹と丹波市事件最高裁判決²が下された³。前者は、ゴルフ場の固定資産評価が最高裁で問題となった初めての、後者は2件目の事案である⁴。本稿は、この2件の最高裁判決を題材として、ゴルフ場の土地評価で気をつけるべき実務上の諸点を抽出することを目的とする⁵。紙幅の関係上、

最高裁判決の学術的に深い分析や批評というより、判決が与える評価実務への影響に焦点を当てる。また同じ理由で引用は最小限に留める。本稿の情報は、DBの検索期日を含めて、2023年7月末日のものであり、言及する固定資産評価基準（以下単に「評価基準」という。）も、特段の記述がない限り、令和2年11月6日総務省告示第322号による改正後の固定資産評価基準をいう⁶。

¹ 最判令和4年3月3日集民267号1頁。評釈として、他で引用したもの他、伊川正樹「判批」ジュリ1583号〔令4度重判解〕172頁（2023）がある。

² 最判令和4年9月8日判時2545号19頁。評釈として、他で引用したもの他、田代滉貴「判批」新・判例解説Watch行政法No.235・文献番号z18817009-00-02352301（2023）がある。

³ 両事件とも第一小法廷が担当。なお、ゴルフ場の建物評価に関する仙台高裁判決（仙台高判令和4年5月26日未公開）につきいわき市の上告受理申立てを認めなかった最高裁決定（最決令和4年12月23日未公開。令和4年（行ヒ）第276号。第二小法廷が担当）がある。この事件が抱える問題につき、拙稿「判批」税研227号86頁（2023）参照。

⁴ TKCのLEX/DBインターネット、DB「判例総合検索」で検索したところ、令和4年中に評価が問題となった事例は、本稿注1～3の事案を除くほか、土地の登録価格が適法であるとされた東京地判令和4年3月10日未公開、事務所やホテル用途に使われている非木造家屋の経年減点補正率を算定する上で使用されていた低層階方式が評価基準の内容や趣旨に合致しないとされた大阪地判令和4年3月24日金商1644号12頁・大阪地判令和4年3月25日金商1645号16頁がある。

評価以外が問題となった事案として、区分所有建物の専有面積計算が適法とされたさいたま地判令和4年1月26日判自492号40頁、機械式立体駐車場の専有面積計算が地方税法352条1項に従っていないとして賦課決定の一部が取り消された大津地判令和4年4月19日未公開、宗教法人の管理人室が非課税たる境内建物・境内地に該当するとされた東京高判令和4年6月29日裁判所HPがあり、以上合計すると市町村側3勝7敗である。データベースにバイアスがある可能性は否定できないとはいえ、上記の結果のみ踏まえれば、令和4年における市町村にとって固定資産税関連訴訟は「7割敗訴の鬼門」となった。

⁵ 同様の意識を持ちつつ裁判例の網羅的な分析を行った先行業績としての拙稿「市町村、また負けたってよ—最高裁平成25年判決後の固定資産税事例を題材として—」税研211号16頁（2020）がすでにあり、かつ同稿ではゴルフ場評価関係紛争多数、とすでに指摘していた（同22頁）ことから、本稿は同稿の続編と位置付けられる。なお、2件の最高裁判決をまとめて検討する先行業績として、長島弘「ゴルフ場用地に係る固定資産評価に関する2つの最高裁判決（上）（下）」月税事55巻6号30頁、7号35頁（2023）。

⁶ 二つの事件に係る評価基準の条文は、現行のそれと変わりがない。同様に、固定資産税務研究会編『固定資産評価基準解説（土地篇）』（地方財務協会、2021年）も、原則として令和3基準年度のそれをいい、以下では単に『解説』とのみ引用する。

2 ゴルフ場の土地評価の仕組み

まずゴルフ場土地の評価方法について概観しよう。ゴルフ場の用に供する一団の土地は、遊園地や運動場などとまとめてゴルフ場等用地と呼ばれ、評価基準上は雑種地の一種とされるが（評価基準第1章第10節二）、しかし雑種地の原則的評価⁷ではなく、①開設に要した取得価額＋通常必要と認められる造成費を加算した価額を基準に、ゴルフ場の位置や利用状況を考慮（位置、利用状況による補正。以下「位置等補正」という。）して価額を求めるか（原価法的手法⁸）、②取得後や造成後に価格事情に変動がある場合や取得価額・造成費が不明な場合には、附近の土地の価額・最近の造成費から価額を評定する（同上）。もっとも、このような評価基準の定めは具体性を欠いているので、総務省（旧自治省）の資産評価担当室長から具体的取扱いについて随時通知がなされている。

3 下松市事件最高裁判決

3.1 事案の概要と判旨

本件では、塩田跡地のゴルフ場土地の取得価額につき、ゴルフ場付近の工場用地に比準する方法で評定することが問題となった。評価基準のゴルフ場等評価の枠組みについては上述の通りだが、具体的取扱いの参考たる一例を示すものとして各都道府県総務部長等あて自治省資産

評価室長通知「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」（平成11年9月1日自治評第37号。以下「ゴルフ場通知」という。）が発出され、それによると土地の取得価額については、(a) 用地取得に用いた費用額か、(b) 取得後に価格事情に変動が生じた、または取得価額が不明な場合には、周辺地域の大半が宅地化されていれば近傍宅地の評価額、そうでなければ近傍山林の売買実例価額等を基準にした金額をベースに一定の算式で算定されることとなっていた。

ところが、本件で問題となった土地（本件土地）につき、Y市長は、ゴルフ場通知に従わず、工場地として取引事例比較法を用いた不動産鑑定評価額を基準として評価を行った（造成費はゼロ）。これに対し納税者Xは、評価がゴルフ場通知に従って行われていないことや不動産鑑定評価額は塩田跡地の時価を元に算定されていないことなどを理由に、審査の申出を経た後、出訴した。第一審山口地判令和元年10月16日未公刊は、①ゴルフ場通知を適用しないことのみでは登録価格は違法にならないが、②不動産鑑定評価額はゴルフ場造成前の素地としての塩田跡地の取得価額（客観的時価）ではないから、登録価格は評価基準に従って算定されていない、③塩田跡地のゴルフ場への造成費と工場地への造成費が異なることなどから、登録価格が評価基準に従って算定された価格を上回る可能性を排除できないなどとして、審査決定を全部

⁷ 評価基準第1章第10節一。売買実例価額から適正な時価を評定し、それができなければ土地の位置や利用状況を勘案して附近の土地の価額に比準して求める。

⁸ 『解説』・前掲注6・399頁は、ゴルフ場等用地についてのみ原価法的手法が採られている理由として、面積が広範であることや取引事例の希少性などを挙げている。

取り消した。控訴審広島高判令和2年8月7日未公開も原判決をほぼ引用する形でYの控訴を棄却したため、Yが上告。

本件最高裁判決は、Y市長が本件土地を塩田跡地として評定したものではないにせよ、①本件土地周辺は工場等敷地であり、評価基準の取得価額の定めも特定の方法を用いていないうえ、期間経過などにより造成前の取得価額を正確に算定できない場合もあるから、塩田跡地として評定しないことが評価基準に従っていないと解すべき理由はない、②Y市長の評価方法はゴルフ場通知のそれとは異なるが、同通知が山林造成ゴルフ場を念頭に置くほか、それが例示に過ぎず他の方法を排除しないことから、本件土地を塩田跡地と評定していないことから評価基準に従っていないとする原審の判断には法令の解釈適用を誤った違法がある、として原判決破棄差戻しとした。

3.2 ゴルフ場通知によらない評価方法

本件では、①取得時点の素地（塩田跡地）での評価と、②ゴルフ場通知を遵守しないことが問題となった。①につき、取得時点状況に基づく評価が価格事情で不適切または不明な場合には、附近の土地や最近の造成費から価額を評定

すると評価基準自体が定めているうえ、現況に基づく評価は評価基準自体（第1章第1節一）も最近の最高裁判決自身⁹も重視しているので、むしろ取得時点状況での評価を強制することが評価基準に違反しうる。②につき、ゴルフ場通知自体がその冒頭で「参考までに一例を…お示し」と述べているので、遵守しなかったこと自体は違法ではない¹⁰。もっとも、本件でゴルフ場通知に従った評価が行われていても違法ではなく¹¹、紛争も生じなかったであろうから、その意味でYは大胆な評価を行った。

本件の原因は、ゴルフ場通知に従った評価（Xによれば4億円強）とYが採用した手法による評価（32億円強）との大幅な乖離である¹²。評価基準は原価法的手法を原則とするが、ゴルフ場通知は市街地近郊ゴルフ場についても（開発可能性のある）山林の時価を算定の出発地点とするなど、取引価格（売買実例価額）ベースの評価よりも評価額が低くなる要因を含む。本件でYが利用した評価手法がいわば最高裁のお墨付きを得たのであれば、むしろゴルフ場通知の評価手法自体の一般的合理性に疑問がわくが、本稿ではこれ以上追求しない¹³。実務的にはYの手法をはじめとするゴルフ場通知によらない評価手法の積極的利用が検討されてよいが、「附

⁹ 調整池に関する最判平成31年4月9日裁時1721号1頁参照。

¹⁰ このような判断は、すでに東京地判平成10年9月30日判タ1021号166頁で示されている。なお、ゴルフ場通知に従った場合でも、同通知が明示するようにその数値は実情に応じて変更可能であろうが（東京地判昭和56年10月29日判タ456号126頁も参照）、その場合には「客観的かつ具体的な根拠が必要」（大阪地判平成22年6月24日判タ1345号149頁）である。

¹¹ 拙稿・前掲注5・19頁注13。

¹² 岩崎政明「判批」ジュリ1537号11頁（2022）は、本件は、以前から適時適正に評価換えをしていれば納税額の急激な上昇がもたらされなかった、と指摘する。

¹³ ゴルフ場評価については、例えば一般社団法人資産評価システム研究センター（https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/menu.html#tochiyouka）による一連の研究（平成10年3月、11年3月、19年3月、20年3月）がある。

近の土地」の選定などには十分注意が必要である¹⁴。

4 丹波市事件最高裁判決

4.1 事案の概要と判旨

本件では、山間にある、かつて滑空場として使用されていたゴルフ場土地の、ゴルフ場通知に従って行った造成費の評定が問題となった。上述の通り、評価基準上は、ゴルフ場取得後や造成後に価格事情に変動がある場合や取得価額・造成費が不明な場合には、附近の土地の価額・最近の造成費から価額を評定するとされており、ゴルフ場通知は、丘陵コースと林間コースに分けられた全国の平均的造成費を参考として市町村が求めた価額に宅地の評価割合を乗じて造成費を求めるとしていた。林間コースは平野部（平地林地域）に造られたコースであり、造成費、特に土工事（土量の切り盛り移動）をあまり必要としないが、丘陵コースは丘陵地帯や山岳のすそ野に造られたコースで、国内の大半のコースがこれに該当するとされる¹⁵。要するに、丘陵コースの方が土地の埋立て盛土などで造成費が多額となり、評価額も高くなる。

問題となったゴルフ場土地（本件各土地）はかつて滑空場であったため高低差がほとんどないなだらかな土地であったが、①本件各土地が山間にあることなどから本件各土地を丘陵コースとして造成費を算定し、また②位置等補正をY市の補正基準（本件補正基準）に従い－3%としてY市市長は本件各土地の登録価格を決定

した。これを不服として納税者XがY市固定資産評価審査委員会（本件委員会）に対して審査の申出をしたところ、申出が棄却されたため、審査決定（本件決定）の一部の取消しと、本件委員会の職務上の注意義務違反によりXの評価基準に基づき衡平な評価を受ける利益が害されたとして国賠法1条による弁護士費用相当額の支払を求めてXが出訴。

第一審神戸地判令和2年11月5日判自494号37頁は、①本件各土地はゴルフ場造成前から平坦な地形で土工事がほとんど必要なかったから林間コースの造成費を用いるべきであり、それよりも高い丘陵コースのそれを用いることは評価基準に反する、②本件補正基準は評価基準を具体化したものとして合理性を有する、として本件決定の一部を取り消した上で、③本件委員会は本件各土地の取得価額と造成費のいずれも山林素地の価額とすることが整合性の取れた評価となると判断したが、算出根拠の整合を図るべきであるという解釈自体は一定の合理性が認められ、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反があったとは認められない、と判示した。XとYの双方控訴。控訴審大阪高判令和3年6月11日判自494号44頁も、原判決を引用しつつ、理由を補いながらいずれの控訴も棄却した。Xが上告。

本件最高裁判決は、本件各土地につき必要な土工事の程度を考慮することなく丘陵コースの平均的造成費を用いて造成費を評定した点で本件決定に違法があるが、④評価基準の定めによれば、実際の造成費が不明な場合などには最

¹⁴ 東京地判平成10年9月30日・前掲注9を参照。珍しい類型の事例判断として、下松市事件最高裁判決の射程は非常に限定的と解されている。判タ1498号21頁（2022）の匿名解説など参照。

¹⁵ 『解説』・前掲注6・410頁。

近の造成費から評定した価額によるとされており、「その趣旨に照らせば、平均的ないし類型的にであっても、必要な工事の程度に応じた評定が予定されているものと解すべきことは明らかである」、⑤評価基準では取得価額と造成費は別個に算定するとされており、その解釈適用上の参考資料と位置づけうるゴルフ場通知や解説にも、取得価額の評定方法により造成費の評定方法が直ちに決まる旨の記述はなく、⑥このほかに本件決定が立脚した見解に沿う文献や先例もないから、本件決定の見解に相当の根拠はなく、その「見解に立脚して評価基準の解釈適用を誤ったことについて、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反が認められないとした原審の判断には、国賠法1条1項の解釈適用を誤った違法がある」と判示して、損害賠償請求部分につき原判決破棄差戻しとした。

4.2 判決の位置付け

本件最高裁判決は、①合議制を採る不服審査機関である固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員につき、②評定方法の適用誤りを理由として国賠法上の職務上の注意義務違反（違法性）を認めた点が画期的である。①について、固定資産評価審査委員会委員の注意義務違反が認められたのは初めてであり、不服審査機関（の構成員）の国賠法上の注意義務違反が認められた事例としても、レアケース（初事例？）である。②につき、下級審判決と比較して、最高裁は注意義務のレベルを

上げた。なお、本件で問題となった国賠請求の対象となる損失は、(1) 過大に納付した税額ではなく、(2) 賠償を得るためにかかる弁護士費用であった（高名な冷凍倉庫事件最高裁判決¹⁶は(1)(2)の双方に関する事案である）。

4.3 職務上の注意義務違反

周知の通り、国賠法1条1項は、国・地方公共団体の公権力の行使に当たる公務員が、その職務を行う場合に故意過失により違法に他人に損害を加えたときは、国等はその賠償責任を負う旨を定める。

推計課税に基づく所得税更正処分の取消確定後に提起された国賠請求訴訟において、（本件最高裁判決自体も引用する）奈良民商事件最高裁判決¹⁷は、①所得税の更正が過大であってもただちに国賠法上の違法とは評価されないが、②「税務署長が資料を収集し、これに基づき課税要件事実を認定、判断する上において、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くことなく漫然と更正をしたと認め得るような事情がある場合に限り」違法と評価される、と判示した。①取消訴訟における違法（取消違法）がそのまま国賠法上の違法（国賠違法）ではないという意味での違法性相対説と、②職務上の注意義務違反を国賠法上の違法と考える職務行為基準説を採用したものと考えられており¹⁸、固定資産税に関する国賠請求訴訟においても、冷凍倉庫事件最高裁判決¹⁹をはじめ、基本的には同様の枠組みが採用されている。問題は、そこで要求さ

¹⁶ 最判平成22年6月3日民集64巻4号1010頁。

¹⁷ 最判平成5年3月11日民集47巻4号2863頁。

¹⁸ 北村和生「判批」別ジュリ261号（行政判例百選Ⅱ〔第8版〕）438-439頁参照。

¹⁹ ただし同判決は、注意義務違反を、違法ではなく過失の問題として捉えている。

れる注意義務の内容と程度である。

奈良民商事件最高裁判決からも分かるとおり、違法な課税処分は一連のプロセスを経て行われるため、そのプロセスの各部分における注意義務違反が問題となり得るが、これまでの固定資産税国賠事案を見る限り、法の解釈適用を誤ったこと自体に注意義務違反を見いだすことはほとんどなく²⁰、その前提となる情報収集の段階、特に実地調査を行わずに事実を見落としたことにそれを見いだしている²¹。また下級審判決²²の中には、取消違法イコール国賠違法（違法一元説）となるほどの高度な注意義務を課すことを明示的に斥けているものもある。

他の領域の判例に目を向けてみると、法解釈が対立し、実務取扱いが不統一で、いずれの見解にも一応の根拠がある場合に過失を否定した未登記立木事件最高裁判決²³や、違法性に関する職務行為基準説に依拠しつつ、通達発出時点で法解釈運用の正当性を再検討する機会にその職務上通常尽くすべき注意義務を尽くしていれば当然に通達の違法を認識可能であったことや、違法な失権取扱いを継続したことから国賠違法を認定した在外被爆者事件最高裁判決²⁴などがある。

本件最高裁判決は、本件決定が違法（取消違

法）であることから直ちに国賠違法であるという論理を採らず、①評価基準の趣旨解釈から正しい解釈に到達しうること、②③評価基準やゴルフ場通知、解説その他の文献先例で本件委員会の解釈を支持する相当の根拠がないことから、職務上の注意義務違反という結論を導いた。この結論及び奈良民商事件最高裁判決を引用したことからすれば、本件最高裁判決は職務行為基準説に依拠していることは明らかなが、しかし法解釈適用が注意義務違反になる判断枠組みについては先例を引用していない。未登記立木事件最高裁判決等と在外被爆者事件最高裁判決のいずれの枠組みにも必ずしも当てはまらず、しかしいずれの枠組みでも要求される「相当の根拠」がない点でいずれの枠組みでも違法（過失）は免れなかったと理解される。本件最高裁判決で明確になったのは、「相当の根拠のない法令解釈適用上のミスは国賠違法を免れない」ことと、原則として「相当の根拠は規定や参考資料に基づくものでなければならない」ことである²⁵。奈良民商事件最高裁判決の枠組みで判断したことを踏まえると、このことは他の地方税のみならず、国税にも当てはまることに注意が必要である。

²⁰ 間口認定と路線価算定上の格差率の算定誤りが納税者に対する職務上の法的義務に違背したとする大阪地判令和元年6月26日判自460号38頁は、法の解釈適用の誤り事案と見られなくもないが、間口認定の誤りは調査不十分のため、格差率の誤りは単なる計算ミスと解される。逆に一連の冷凍倉庫事件も調査不足ではなく、法解釈の誤りの側面がある。例えば神戸地判平成20年7月18日未公開参照。

²¹ 従前の造成費を漫然と維持したことなどにつき違法があるとされた神戸地判平成27年12月24日未公開があるが、いわゆる住宅用地特例（地税349条の3の2）の適用誤りに関する平成末期の一連の事案（拙稿・前掲注5・21頁注30参照）が有名である。例えば東京地判令和元年12月19日判自472号43頁、東京高判平成30年8月23日未公開。

²² 東京地判平成29年8月31日判タ1466号240頁。

²³ 最判昭和46年6月24日民集25巻4号574頁。最判平成16年1月15日民集58巻1号226頁なども同旨。

²⁴ 最判平成19年11月1日民集61巻8号2733頁。

²⁵ 田中晶国「判批」ジュリ1580号11頁（2023）は、評価基準の文理解釈と根拠資料の収集が重要と指摘する。

4.4 不服審査機関と国家賠償請求

本件最高裁判決は、不服審査機関としての固定資産評価審査委員会委員の注意義務違反を初めて認めた。国賠違法を認定するに際し、特に不服審査機関としての特殊性は本判決では考慮されていない。登録価格に関する取消訴訟は、取消訴訟の対象にするための技術的見地と専門性から不服審査の裁決を争う裁決主義が採られているから、審査委員会（原処分庁である市町村長とは別個の）争訟手続の一部²⁶というより、（市町村長と同様の）行政上の登録価格決定プロセスの一部と位置付けられ²⁷、登録価格決定については市町村長と同様の注意義務を負うことが含意されているのかもしれない。この理解が正しければ、この判決が示した注意義務は、そのまま固定資産評価を行う市町村長にも当てはまるが、他の不服審査機関による違法な解釈適用に当てはまるかは審査機関の位置付けによる。

行政不服審査機関の研究の興味深い側面は、他の機関の国賠責任との整合性や連動によって生まれる効果である。紙幅の関係上、以下3点指摘するに留める。まず、例えば登録価格に違法がないという判断を、仮に評価審査委員会の

みならず第一審裁判所も肯定したが、その判断が控訴審なり上告審なりで覆されたとしよう。争訟の裁判について、かなり限定的な場合にしか国は国賠責任を負わない²⁸とされているから、裁判所が相当の根拠なく審査委員会と同じ判断を下したとしても、国賠責任を負わないと思われる²⁹（裁判官は審査委員会委員に比べてお気楽？）。裁判所による法解釈適用の誤りが生じた際に国賠責任を限定する理由付け、例えば上訴の制度が採られていること³⁰などは、本当に審査委員会に当てはまらないのか？

次に、在外被爆者事件最高裁判決で示されたように、例えば通達の発遣についても注意義務違反は考えられるが、通達の発遣が国賠違法になりにくく³¹、しかし通達がなければ（相当の根拠欠如による）国賠違法になるとすれば、課税庁は新しい問題が出てくるごとに、かつ事細かに通達を発遣することで、（通達が違法であることによる）取消違法は不可避としても、国賠違法は避けうる。この理解が正しければ、本件最高裁判決により「通達による行政」が今後一層促進されると共に、固定資産税に関する総務省からの通知や解説の乏しさが固定資産税関連国賠訴訟の市町村側敗訴を招きうる、と考え

²⁶ 最判平成2年1月18日民集44巻1号253頁は、審査委員会を、評価の客観的合理性・納税者の権利保護・適正な賦課のための「市町村長から独立した第三者的機関」と位置付けている。

²⁷ 例えば碓井光明『行政不服審査機関の研究』（有斐閣、2016年）405頁〔初出：2000年〕は、裁決主義を採る理由につき、①審査委員会が固定資産評価の実額を自ら判断できることと、②審査決定自体が実質的な原処分であることの2つを挙げている。いずれも審査委員会は行政上の価格決定プロセスの一部（最終部分）という理解につながる。

²⁸ 最判昭和57年3月12日民集36巻3号329頁、最判平成2年7月20日民集44巻5号938頁など。

²⁹ これとは異なり、西本靖宏「判批」ジュリ1583号〔令4度重判解〕181頁（2023）は、丹波市事件最高裁判決が最高裁昭和57年3月12日判決・前掲注28の射程を広げたと解している。

³⁰ 村上敬一「判解」最判解民事篇（昭57度）216頁など。

³¹ 大阪高判平成9年4月15日訟月44巻8号1461頁は、在宅投票制度に関する最判昭和60年11月21日民集39巻7号1512頁を参照しつつ、「国税庁の通達制定行為は、その内容が租税法の一義的な文言に違反し全く根拠のないのに敢えて通達を制定するというように、容易に想定し難い例外的な場合でない限り、国家賠償法一条一項の違法ということはできない」と判示する。ただしこの判決は立法と通達制定を同視するなど、妥当性に疑問が残る。大沼洋一「判批」判タ1005号〔平10度主判解〕134頁（1999）参照。

られよう。同様に、他の市町村と評価手順の細部まで情報交換をし、足並みを揃えた取扱いが行われれば、相互の取扱いが相当の根拠たる先例として機能し、国賠違法を避けうる³²。

最後に、本件最高裁判決の考え方によれば、（おそらく評価誤りのほとんどを占めるであろう）相当の根拠のない単純な法令解釈適用のミスでは国賠違法が避けられない。特に固定資産税返還金要綱などを定めている市町村では、現在においても、この種のミスが発覚すれば訴訟を経なくても税額相当額を還付していると思われるから、その意味で同判決の実務上の影響はあまりない。問題は、弁護士などの専門家に係る費用の賠償（返還）である。固定資産税の評価ミスは、専門家の手を借りなければほとんど発覚せず、それゆえ評価ミスには専門家費用が必ずかかっているとみてよい。要綱などでこの費用の返還も定めるべきか、この種の返還を見込んだ専門家の活動をどう評価するかなどの課題が残る。

5. おわりに

以上、非常に雑駁ながら、2つの最高裁判決を検討した。下松市事件最高裁判決は、ゴルフ場通知の一般的合理性に疑問を抱かせ、丹波市事件最高裁判決は、各種通達や市町村間の情報交換など「相当の根拠」の重要性を認識させた。両判決及びその背景には多くの問題が残っている。

なお、下松市事件では、前基準年度にも同様の紛争があり、その第一審・控訴審ではYが勝訴していたとされる³³。固定資産税はこの手の反復的回帰的紛争が多く（例えば本稿注3の仙台高判令和4年5月26日）、最高裁による「本案の」判断が出ないと収まらない（納税者側の（本案判断のない）上告棄却・不受理事案だと市町村側は安心できない³⁴）。他の市町村への影響も大きいので、市町村側もできる限り積極的に上告を検討すべきではなかろうか。

³² ただし他の自治体での同様取扱いについて否定的な裁判例が存在することに注意。仙台地判平成22年9月9日裁判所HP、札幌地判平成28年1月28日判自416号30頁（ただし控訴審札幌高判平成28年9月20日判自416号24頁で取り消されている）。なお、固定資産評価の民間業者への委託が問題となるが（碓井光明『固定資産税評価精義』（信山社、2023年）53頁以下）、仮に市町村間の足並みを揃えた取扱いが重要であれば、多数の市町村が一つの民間業者へ丸投げして取扱いを統一する傾向が生まれるかもしれない。

³³ 本部勝大「判批」民商159巻1号171頁（2023）。

³⁴ 拙稿「判批」名法283号243頁以下（2019）参照。

「償却資産の取得価額の算定について」

総務省自治税務局固定資産税課 大澤 咲月

1. はじめに

固定資産税の課税客体である償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産とされ（地方税法（以下「法」という。）第341条第4号）、その評価は取得価額を基準とし、耐用年数に応ずる年々の減価を考慮してその価額を求める方法によるものとされている（いわゆる原価主義と減価主義）。この取得価額は、課税標準の基礎となるのみならず、評価額の最低限度（取得価額の100分の5。取替資産にあっては100分の50）を算定するための基礎にもなるものであることから、償却資産の評価に当たって適切な取得価額の算定が求められる。

したがって、取得価額の算定が適切になされないままに固定資産税が課税されてしまうと、適正な資産の評価がなされず、修正申告が生じて税金の還付や追徴が発生する可能性がある等、申告した納税義務者及び納付先の市町村において非常に大きな問題となる。にもかかわらず、総務大臣配分に係る償却資産の实地調査を実施しているなかで、申告された償却資産に係る取得価額の算定において圧縮記帳や建設仮勘定等の取扱いについて認識を誤っている事業者が多々見受けられるところである。また、新規参入が増加傾向にある再生可能エネルギー事業者において、新規資産の取得に係る取得価額や配分等に関する問い合わせも増えている現

状にあることから、本稿では、固定資産税の課税客体である償却資産の取得価額の算定について基本的な考え方を説明する。

なお、文中意見にわたる部分については、私見であることを予めお断りしておく。

2. 取得価額の定義と算定方法について

償却資産の取得価額とは、償却資産を取得するためにその取得時において「通常支出すべき金額」をいうものとされているが、この場合における「通常支出すべき金額」には、他から購入した購入代価、自己が建設、製作、製造等をした資産の原材料費、労務費及び経費の額に加え、当該償却資産の付帯費の額が含まれている（固定資産評価基準第3章第1節五）。付帯費とは償却資産の引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税、据付費その他その償却資産を事業の用に供するために直接要した費用又は基本原価以外の一切の費用を指すものである。

償却資産の取得価額の算定は固定資産評価基準第3章第1節六によるものとされるが、本章に特別の定めがある場合以外は、法人税法令又は所得税法令による所得の計算上当該償却資産の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によってするものとされている。ただし、例外として法人税法第42条から第50条まで及び第142条の規定により法人の各事業年度の所得の計算上損金に算入される額、所得

税法（以下「所法」という。）第 42 条から第 44 条まで及び第 165 条の規定により個人の各年の所得の計算上総収入金額に算入しない額は、当該償却資産の取得価額に含めて算定するものとし、所法第 58 条に規定する取得資産の取得価額は、当該償却資産の取得時における価額によって算定するものとされている。つまり、圧縮記帳の制度を除いては、法人税法及び所法の税務会計における取得価額の算定の例によるものとされている。

また、法第 349 条第 1 項に基づく都道府県知事又は総務大臣が配分する資産を所有している場合、「地方税法第 389 条第 1 項の規定により都道府県知事又は総務大臣が決定する固定資産の価格の配分に関する規則（以下「配分規則」という。）」に基づく価格の配分が必要となるため、各資産区分に応じて取得価額を算定する必要がある。例えば、電気事業者において、太陽光パネル、出力制御ユニット、計測監視装置等の発電設備を所有している場合、設備の区分に応じて配分方法が異なることから、電気事業法会計規則に基づき管理された資産の種類ごとに価格を算出した上で、配分規則に則り配分することが適切である。

(1) 取得価額の原則

すでに述べているとおり、取得価額の算定において固定資産評価基準第 3 章に特別な定めがある場合を除き、税務会計における取得価額の算定方法によるものとされ、具体的な算定方法は法人税法施行令（以下「法令」という。）第 54 条又は所得税法施行令（以下「所令」という。）第 126 条に規定されている。

① 購入した場合（法令第 54 条第 1 項 1 号、所令第 126 条第 1 項 1 号）次に掲げる合計額を当該資産の取得価額とする。

イ 当該資産の購入の代価（引取運賃、荷役

費、運送保険料、購入手数料、関税（関税法第二条第一項第四号の二（定義）に規定する附帯税を除く。）その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額）

ロ 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額（例えば機械装置の据付費や調整試運転費など）

② 自己の建設、製作又は製造をした場合（法令第 54 条第 1 項 2 号、所令第 126 条第 1 項 2 号）次に掲げる合計額を当該資産の取得価額とする。

イ 当該資産の建設等のために要した原材料費、労務費及び経費の額

ロ 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

なお、法令 54 条第 2 項において、「内国法人が前項第 2 号に掲げる減価償却資産につき算定した建設等の原価の額が同号イ及びロに掲げる金額の合計額と異なる場合において、その原価の額が適正な原価計算に基づいて算定されているときは、その原価の額に相当する金額をもって当該資産の同号の規定による取得価額とみなす。」と規定されている。

③ 適格合併又は適格現物分配（適格現物分配にあつては、残余財産の全部の分配に限る。以下この号において「適格合併等」という。）により移転を受けた場合（法令第 54 条第 1 項第 5 号イ）次に掲げる合計額を当該資産の取得価額とする。

イ 当該適格合併等に係る被合併法人又は現物分配法人が当該適格合併の日の前日又は当該残余財産の確定の日の属する事業年度において当該資産の償却限度額の計算の基礎とすべき取得価額

ロ 当該適格合併等に係る合併法人又は被現物分配法人が当該資産を事業の用に供する

ために直接要した費用の額

- ④ 適格分割、適格現物出資又は適格現物分配（適格現物分配にあつては、残余財産の全部の分配を除く。以下この号において「適格分割等」という。）により移転を受けた場合（法令第54条第1項第5号ロ）次に掲げる合計額を当該資産の取得価額とする。

イ 当該適格分割等に係る分割法人、現物出資法人又は現物分配法人が当該適格分割等の日の前日を事業年度終了の日とした場合に当該事業年度において当該資産の償却限度額の計算の基礎とすべき取得価額

ロ 当該適格分割等に係る分割承継法人、被現物出資法人又は被現物分配法人が当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

- ⑤ その他（贈与、交換、債務の弁済等）の場合（法令第54条第1項第6号）次に掲げる合計額を当該資産の取得価額とする。

イ その取得の時における当該資産の取得のために通常要する価額

ロ 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

(2) 特殊な場合における取得価額の算定

① 「割賦販売」

割賦販売に係る償却資産は売主から見れば商品にすぎず、その減価償却費相当分を税務会計上の損金に算入できないことはいうまでもないが、その資産が買主に引き渡され、買主にとって事業の用に供することができる資産となった以上は、固定資産税の課税客体となる償却資産に該当する。

ただ、割賦販売が行われた場合においては、買主が当該償却資産を使用することはできるが、その所有権は販売代金が完済されるまで売主に留保される旨の条件が付されていることが

多い。このような場合、買主がその固定資産税を負担していることがほとんどで、市町村における実際の賦課徴収手続きの面から見ても、買主に対してこのような償却資産について固定資産税を課することができるとする方が適切な場合が多い。そのため、本来であればその償却資産の所有者に固定資産税を課することとされているが、所有権留保付き売買に係る償却資産をもって売主と買主の共有物とみなす課税方式の採用がされているところである。（法第342条第3項）

形式的に見れば、割賦販売に係る償却資産を「取得」したのは売主であるが、買主にとってその償却資産自体はあくまで販売が目的ではなく、個々の事業の用に供することが目的である。そこで、割賦販売に係る償却資産の取得価額について、評価基準におけるその償却資産を事業の用に供することができる状態に至るまでに用いたすべての費用は「買主の購入の代価に付帯費の額を含めた金額」とすべきであろう。

また、割賦購入資産の購入代価のうち含まれる利息相当分について、割賦販売契約（延払条件付譲渡契約を含む。）によって購入した固定資産の取得価額には、契約において購入代価と割賦期間分の利息及び売手側の代金回収のための費用等に相当する金額とが明らかに区分されている場合のその利息及び費用相当額を含めないことができるとされている。（法人税法基本通達7-3-2）

② 「圧縮記帳」をした場合

法人が取得した減価償却資産につき、法人税法等の規定による圧縮記帳を適用した場合には、その資産の取得価額は圧縮記帳後の金額になる。

一方で、固定資産税においては、固定資産評価基準第3章第1節六のただし書きにおいて、例

例えば国庫補助金等で固定資産を取得して、その取得に充てた国庫補助金相当額の範囲内で圧縮記帳を行った場合等、法人税法又は所法に基づく圧縮記帳を行った場合について、圧縮相当額は取得価額に含めて算定する旨の規定がある。この趣旨として、その資産の本来的な価格つまり取得時における「適正な時価」を課税標準としていることから、償却資産の評価を行う際も、実際の取得価額よりも明らかに圧縮記帳分だけ低い税務会計上の取得価額によることができないのは適切ではないためである。

また、租税特別措置法による圧縮記帳を行った場合についても、同規定の前段において、償却資産の取得価額は「法人税法及びこれに基づく命令又は所法及びこれに基づく命令による所得の計算上当該償却資産の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によって算定する」とされており、法人税法又は所法並びにこれらに基づく命令以外の法令は認めないということであり、すなわち租税特別措置法による圧縮記帳も認められていないことになる。

③ 自己の製作等をした償却資産を他へ賃借している場合

パソコンをはじめとしたIT機器や、大型機械などあらゆる分野においてリース資産が活躍しているところであるが、他者から購入した資産をリースする場合もあれば、所有者自らが製作、製造し、リースする場合もある。前者については通常その購入代価があるため、それをもって取得価額とするが、後者の場合は当該取得価額の算定に当たって問題となる場合がある。

つまり、自己が建設、製作、製造した資産を他者へ貸し付ける場合には、所有者（製造者）の固定資産台帳に計上されている価額（＝製造原価）と、販売するとした場合の販売価額との

間には当然開きがあり、いずれの価額をもってその資産の取得価額とするかという問題が生じる。これについて、償却資産の取得価額の算定に当たってはできる限り法人税及び所得税における税務会計の取扱いに合わせるという趣旨から、固定資産評価基準でもその資産の製作、製造等のための原材料費、労務費、経費の額すなわち製造原価に付帯費用の額を含めた金額をもって取得価額とされているため、当該資産の取得価額は「製造原価」＋「付帯費の額」を持って算定されるのが適当であるといえる。

例えば後者の場合において、ある事業者Aが製造元のリース会社Bから太陽光発電設備を借り受けているとすると、事業者Aにおいて算定すべき取得価額は当該設備の「製造原価」に利潤相当額や設置費用等の「付帯費の額」を含めた金額ということになる。

仮に販売価額をもって取得価額を算定することとした場合、当初から、あるいはリース契約終了後において、所有者（製造者）自ら事業の用に供している資産について当該額によることとすると、明らかに固定資産評価基準に抵触しており適切な取得価額の算定であるとはいえない。また、リース資産についてすべて販売するとした場合の価額で取得価額を算定することになると、自己が建設、製作、製造等したすべての資産について、製造原価及び付帯費用の額が正しいものと認められるかどうか、原価要素の中身を個別に精査しなければならない。その場合、販売価額が必ずしも正常なものとならないため、課税庁においても正常と認められる額を算出し確認する必要が出てくるが、その統一的手段や基準等を定めるのは難しく、リース資産が増えた現代においては、評価の実務を担う市町村の担当者にとって非常に負担が大きく、現実的に困難である。

④ 「高価買入資産」及び固定資産について値引きがあった場合

法人が不当に高価で買入れた固定資産について、その買入価額のうち実質的に贈与をしたものと認められた金額がある場合には、買入価額から当該金額を控除した金額を取得価額とすることとされている。(法人税法基本通達 7-3-1)

これは、相手方に実質的に贈与したものと認められる金額は、税務上の寄付金として処理すべきであり、固定資産の取得価額を構成するものとしてふさわしくないからである。

また、現実の購入代価がその取得時に通常支出すべき金額と認められる額と明らかに、かつ、著しく相違すると認められる場合、現実の購入代価をもって取得価額とするのは、固定資産税の課税標準となるべき額は「適正な時価」であるという趣旨に反すること、さらに他の同種の償却資産との評価の均衡を失うことから適切ではない。例えば、法人の合併により承継した事業用資産（前年度の申告価額が1億円の太陽光パネル）において、帳簿価額を1円として引き継いだ場合、当該償却資産の取得価額を1円とすることは適当ではなく、例外的に承継した時点の固定資産税評価額を基準として求めた通常支出すべき金額によって算定するべきといえる。

ただし、通常あり得る程度の多少の差異が生じる値引きがあった場合の当該償却資産の取得価額については、「通常支出すべき金額と認められる額と明らかに、かつ、著しく相違する」といえるほどではなく、むしろ現実の購入代価をもって取得価額とするのが適当であり、値引き後の額を基礎としての算定を行うものと考えられる。

⑤ 建設仮勘定に計上されている場合

長期の建設工事を行う場合等にあたり、その

資産が完成するまでは、建設に要した費用は建設仮勘定に計上され、工事の完了によって建設仮勘定からその資産の取得価額を構成する資本的支出と損金に計上される収益的支出に区分され、資産勘定と損益勘定に振り替えられる。

一般的には建設仮勘定中の資産は未完成で事業の用に供することが出来ない状態にあるため、固定資産税の課税客体にならないものとされる。しかし、建設仮勘定として経理上処理されていても、現実にその全部又は一部が完成し、事業の用に供されている場合には、固定資産税の課税客体となるのである。(取扱通知第3章第1節第1七)

ここで、建設仮勘定中の資産の取得価額をどのように算定すべきかが問題となる。

建設仮勘定中の資産が工事完了前に使用されたのであれば、遅滞なくその建設価額を概算額によって固定資産勘定へ振り替え、工事完了と同時に精算し、速やかに補正すべきであるが、現実問題として工事が長期にわたる場合には、残材料の整理、残工事の実施、総経費の配布等のため、精算が行われるまでにはかなりの時間を要するのが通常である。そのため、当該資産の取得価額について概算振替が行われるものにあつては、その概算振替額によることとするよう取り扱うのが適当であろう。

固定資産税においては賦課期日が法第359条により当該年度の初日の属する年の1月1日とされているため、経理上の都合から概算振替が行われていない場合や、そもそも概算振替自体を行っていない場合については、適正な原価計算を行ってその取得価額を見積もらなければならない。

(3) 取得価額が明らかではない償却資産

法人税法上、法人は、帳簿（総勘定元帳、仕訳帳、現金出納帳、売掛金元帳、買掛金元帳、

固定資産台帳、売上帳、仕入帳等）を備え付けてその取引を記録するとともに、その帳簿と取引等に関して作成または受領した書類（棚卸表、貸借対照表、損益計算書、注文書、契約書、領収書等）を、その事業年度の確定申告書の提出期限の翌日から7年間保存することとなっている。そのため、本来であればそれらの法人税の申告で使用した書類を元に、固定資産税の課税客体となる償却資産の取得価額も算定いただくこととなるが、実際には個人企業等で帳簿が備えられていなかった場合や、備えていても法人における書類の管理が不十分であった場合、災害等による台帳の損失等により取得価額が明らかでないといった場合がある。また、先に述べた太陽光パネル、出力制御ユニット、計測監視装置等の発電設備を所有している電気事業者において、それらを発電設備一式として資産計上しているため、各設備の取得価額が不明であるといった事例もある。

このように、取得価額がなんらかの理由により明らかではない場合には、再取得価額（再取得価額が明らかでない場合は、資産再評価の基準の特例に関する省令第二条又は第三条の規定の例によって推定して求めたその償却資産の取得の時期における正常な価額）によるものとされる。（評価基準第3章第1節七）

ア 「再取得価額」

固定資産税が課されるべき年度の賦課期日に一般市場においてその償却資産を新品として取得するために通常支出すべき金額（付帯費の額を含む）をいう。また、当該償却資産が中古品として承継取得されたものである場合は、当該償却資産の新品価格からその償却資産を現に所有している者が、それを取得した日までの経過年数に応じ、固定資産評価基準第3章から第1節二～四までに準じてその対応年数に応ずる減価を行った後の価額を再

取得価額とする。すなわち、同種の償却資産を新品で取得した場合いくらであるかを計算し、そこから経過年数に応ずる原価を控除して算出した額を再取得価額とするものである。

イ 「推定取得価額」

これについては資産再評価の基準の特例に関する省令第2条又は第3条に規定されている。

① 取得価額が不明な資産

取得価額の不明な資産については、次に掲げる金額のうち当該資産の取得価額に最も近いと認められる金額をその取得価額とみなすことができる。

(イ) その資産について最も古い記録に記載された価額

(ロ) その価額を有する者又はその資産がその用に供されている事業と同一の種類の事業を営む他の者が当該資産の取得の時期と同一の時期に取得した当該資産に類似する他の資産の取得価額

(ハ) その資産の取得の時期における当該資産又はこれに類似する他の資産の価格

(ニ) その資産を有する者又はその資産がその用に供されている事業と同一種類の事業を営む他の者がその資産の取得の時期の前又は後3年以内に取得した当該資産に類似する他の資産でその取得価額の明らかであるものの取得価額に次の算式により計算した数を乗じて算出した金額

当該資産に類似する他の資産の 取得の時期に応ずる 資産再評価法別表第3の倍数
その資産の取得の時期に応ずる 法別表第3の倍数

(ホ) その資産の構造又は型式によって推定される取得価額

（ハ） その資産の取得の時期から昭和 27 年 12 月 31 日までの償却額の累計額がその期間における償却範囲額の累計額に等しいか又はこれをこえる場合においては、次の算式により計算した金額（次の算式において「償却率」及び「n」とは、法別表第 1 に規定する「償却率」及び「n」をいう。）

A. その償却額の累計額が当該償却範囲額の累計額に等しいとき

その資産の昭和 28 年 1 月 1 日の 直前における帳簿価額
$(1 - \text{償却率}) \times n$

B. その償却額の累計額がその償却範囲額の累計額をこえるとき

その資産の昭和 28 年 1 月 1 日の直前 における帳簿価額 + その超過金額
$(1 - \text{償却率}) \times n$

② 取得の時期及び取得価額の不明な資産

取得の時期については、資産再評価の基準の特例に関する省令第 1 条により特定し、取得価額については上記①の算定方法による。

3. おわりに

以上、固定資産税の課税客体である償却資産の「取得価額」について、その定義から算定方法まで税務会計上の取扱いも含めて述べてきた。また、今回は新規参入が増えている再生可能エネルギー事業者に関連した、太陽光発電設備等の取得価額算定について各所で触れてみた。

なお、本稿で挙げている取得価額の算定における例については数多あるなかで抜粋したものの基本的な考え方を述べているまでであり、その他事例についてもその償却資産の個別の事情等を踏まえた、客観的な事実認定による適切な取得価額の算定を行う必要がある。

また、取得価額の算定においては、償却資産を取得するために通常支出すべき金額であり、原則税務会計における取得価額と同様の取扱いをすることとされているが、固定資産税の課税客体である償却資産においては圧縮記帳の制度が採用されていない点等、多少異なる点について留意していただきたい。

ここ数年全産業の設備投資の伸びが続き、各事業者において償却資産の取得が増加傾向にあることから、地方団体の償却資産担当者は償却資産制度をよく理解し、できる限り納税者に対して丁寧に制度の説明をするなどして、評価の基礎となる取得価額の算定はもちろんのこと、適正かつ公平な課税が行われるよう努めていただきたい。

桑名市における固定資産税事務の現状と 歳入確保に向けた取組みについて

三重県桑名市税務課 固定資産税係長 土井 健 司



石取祭（重要無形民俗文化財・ユネスコ無形文化遺産）

1 桑名市の概要

桑名市は、三重県の北部、揖斐川・長良川・木曽川からなる木曽三川の河口に位置し、北に養老山地・西に鈴鹿山脈を仰ぎ、南東では伊勢湾に面しています。中世には自由都市として、江戸時代以降は東海道の宿場町・城下町・湊町として繁栄した歴史を有し、現在もなお、市内を高速道路や国道、鉄道等の主要幹線が走り、機械・金属加工等の工場や物流施設・大型商業施設等を中心に、多様な産業集積が形成されています。また、名古屋市から25km圏内に位置しており、新興住宅地の開発や企業の新規進出も盛んに行われています。その一方、自然環境にも恵まれており、ハマグリや海苔等の水産品、タケノコやみかん等の農産品、和菓子や醤油・味噌、時雨煮等の特産品も多く、豊かな食文化を有しています。さらには伊勢大神楽や石取祭・

上げ馬神事等の祭礼、神社仏閣や歴史的建造物等の文化遺産、全国屈指の大規模リゾート施設等の観光資源も多く、さらなる発展を遂げつつあります。

2 桑名市における固定資産税収入額の状況

当市の固定資産税収入額は、令和4年度当初調定額において約98億7千万円余となっており、当初予算における歳入見込額の約18%を占めています。その内訳は、土地が約32億4千万円余、家屋が約42億7千万円余、償却資産が約23億4千万円余となっています。

3 桑名市における固定資産税事務の体制

当市の固定資産税事務は、固定資産税係の一係体制で行っています。人員の内訳は、土地担当6名（うち会計年度任用職員1名）、家屋担当8名（うち会計年度任用職員1名、償却資産担当の兼任2名）、主に窓口業務を担当する会計年度任用職員4名、それに係長1名の計19名となっています。

各担当者は、現地調査や評価・システム入力、官公庁からの照会・調査への回答、現所有者への賦課替え、評価替えに向けた作業等の実務に加え、各種証明書の発行や窓口対応にも従事するなど、多忙ななかで真摯に業務に取り組んでいます。本稿では、このうち、歳入確保に向けた当市の取組みについて、ご紹介いたします。

4 歳入確保の取組み

① 家屋特定調査

当市は固定資産税の賦課にあたってデジタル地番図システムを活用してきましたが、長らく家屋現況図が未整備であったため、課税漏れ・未評価家屋の現況を把握できておらず、公平・公正な課税の実現に向けて早急に家屋台帳と現況との照合を行う必要がありました。また、近い将来に発生することが想定される南海トラフ巨大地震等の災害に備え、被害調査を迅速に行い、罹災証明書を発行することが可能な体制を整えるためにも、家屋現況図の整備が求められる状況にありました。

そこで、当市は令和3年度から令和7年度までの5カ年計画により、市内全域の家屋の現況を調査し、課税台帳との照合を行って家屋現況図を整備するとともに、調査の過程で判明した

課税漏れ・未評価の家屋について、その所有者を特定して評価額を算定し、新たに課税を行うこととしました。これに伴い、令和3年度においてプロポーザル方式により事業者を選定し、5カ年に亘る長期継続契約を締結し、業務委託を行っているところです。

業務委託にあたっては、受託業者に対し、当市の保有する家屋評価調書や課税台帳、デジタル地番図や評価資料等のデータについて、資料として提供しています。受託業者は、これらの資料を精査・照合し、課税台帳上の情報と現況における所在地番や外形が一致するとしてその所在を特定できた家屋については個々に外形図を作成し、既存のデジタル地番図システムに反映し、家屋の単位毎に番号・地番・面積情報を付与する作業を進めています。この過程において所在を特定するに至らなかった家屋については、受託業者が航空写真や課税台帳をもとに机上調査を進め、必要に応じて現地調査を行い、特定作業を進めています。なお、これらの結果をもってしてもなお特定に至らなかった家屋については、受託業者がリストにまとめ、当市に提出します。

当市は受託業者から提出されたリストをもとに、担当者による実地調査を行い、課税漏れ・未評価の家屋である可能性が高いと判断したものについて、家屋が所在する土地の所有者や関係者を個別に訪問し、事情の説明を行うとともにその所有者を特定し、評価を行い、課税を行う準備を進めています。個々の評価にあたっては、図面や資料が残されていないことも多いことから、まずは所有者からの聞き取りを行い、実地測量や目視確認によって、家屋の用途や構造等、評価に必要な情報を収集することとしています。また、実際の評価にあたっては、課税台帳上のデータをもとに比準評価表を作成

し、実際の家屋の構造・用途・建築年次等の情報をこれに比準させ、評価額を算定することとしています。

5 歳入確保の取組み

② 償却資産マッチング

固定資産税のうち償却資産分については、地方税法に申告義務が規定されているにもかかわらず、適正でない申告が行われたり、あるいは申告自体が行われない等、公平・公正な課税に支障が生じる場合があります。このため、当市は、管轄の税務署に対し、法人税の申告に際して提出された申告書の閲覧を求め、あるいは必要に応じて複写による提供を受け、当市の保有する償却資産申告書や課税台帳との照合を行い、申告漏れ・未申告等の有無について、確認を進めています。その結果、申告漏れ・未申告があったと判断された事業者に対しては、案内文書を送付し、修正申告を行うよう促すこととしています。

また、同様の取組みについて、全国の他自治体における事例に関する情報を収集した結果、特に太陽光発電設備について、事業用途に供されているにもかかわらず、償却資産として適正に申告されていない事例が多いことに着目し、当市においても申告状況の精査を行うこととしました。

精査にあたっては、法人税申告書と償却資産申告書・課税台帳との照合に加え、地番図上の航空写真データ等において太陽光発電設備の存

在が確認できたものについては直接現地を訪問し、所有者や地権者、事業者等の情報収集を行いました。その結果、申告漏れ・未申告であると判断された太陽光発電設備について、当該設備が所在する土地の所有者に対して調査票を送付し、当該設備の設置者・事業者の情報提供を求めるとともに、当該設備の所在する土地の所有者と当該設備の設置者が同一であると認められた場合は、償却資産申告書の提出が必要であることと併せ、地方税法に基づく5年間分の追徴課税を行うことを周知することとしました。

その結果、令和4年度においては17件の修正申告があり、追徴税額の合計は約1,300万円余と、大きな成果を上げることができました。ただし、4,000を超える市内の全事業所が保有する償却資産は膨大であり、その現況を全て把握することは困難である等の事情があることから、今後は専門的な知見を要する事業者に対する業務委託も視野に入れつつ、引き続き、歳入確保に向けた取組みを進めていきたいと考えています。

6 おわりに

固定資産税は市町村税における基幹税であり、その賦課徴収にあたっては公平・公正であることが求められます。今後も納税者に対する制度の周知と丁寧な説明に努め、適正な課税の実現に向けて尽くしてまいりますので、読者諸賢のお力添えを引き続き賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

那覇市の固定資産税の状況と取り組みについて

沖縄県那覇市企画財務部資産税課 課長 山城 直樹



クルーズ船交流風景：那覇港管理組合 HP より



那覇文化芸術劇場なは一と（大劇場）

1. 那覇市の紹介

琉球王朝時代から交易で栄えた当市は、沖縄本島の空と海の玄関口として、ふたつの滑走路を備える那覇空港と貨物のほとんどを扱う那覇港を有しており、港には第二クルーズバースも整備され、22万トン級のクルーズ船が寄港できるようになるなど、常にリニューアルを重ね、多くの方が訪れる観光都市です。空と海の路線は国内のみならず、海外との直行便も多く、アジアから一番近い日本の玄関口でもあり、国際的リゾート地としての地位を築いています。また、独特な音楽や食、生活様式など多様な文化と自然に溢れる亜熱帯庭園都市でもあります。市内には多くの宿泊施設があり、令和3年に約1600席の大劇場と約260席の小劇場、二つのスタジオや複数の練習室等を備える那覇文化芸術劇場なは一とが完成したことに加え、多様な特色を持つ当市のポテンシャルを活かして、MICEの誘致も推進しているところです。

国際通りを中心とする市街地では、コロナ禍による経済の低迷から、現在にはぎわいを徐々に取り戻し、多くの観光客に訪れていただいています。

また、首里城の火災からの復興にあたっては多くの方からご寄付を賜りました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

2. 那覇市の固定資産税の状況

当市では固定資産税の上昇傾向が続いており、令和4年度の固定資産税の決算額は約248億円と過去最高額となりました。まず、家屋については、観光が基幹産業である当市では、ホテルの新築件数が堅調に推移していることと、分譲マンションも毎年15棟程度の新築があります。これに加えて築年数の古い家屋の建て替え更新も堅調に推移しており、課税額は上昇を続けています。

土地についても、海外からの投資など国際通

り周辺の地価上昇が著しく、バブル期に迫る勢いです。この状況に伴い周辺地価の上昇も続いていることから、負担水準が評価額に迫いついてきてても評価替えでまた負担水準が下がることが続いており、毎年負担調整で税額が上昇するため、土地の課税に対する市民の意識は日増しに高くなっていることを痛感しています。

また、償却資産についてはコロナ禍において、税務署調査を控える一方でeLTAXを活用した課税客体の掘り起こしや、共同住宅の外観からの現地調査と申告態勢により、申告件数は増えており税額も増加しています。さらに、コロナ禍の影響として特徴的なものとして大臣配分が増加していることが挙げられます。これは私見ですが、コロナ禍で国内の航空便が減便される中で、沖縄は離島県であり一定程度便数が確保されていたために、航空機の寄港回数の按分割合が増加したことによるものと考えています。

以上が税額の推移ですが、税額の上昇と市民意識の高まりから、審査申出や審査請求、住民監査などを経て、最終的に訴訟に至る案件が増加していることが大きな課題になっていますので、以下、この点について述べます。

3. 不服申立てと丁寧な課税説明

固定資産税の不服申立ては、地方税法に基づく「審査の申出」と行政不服審査法に基づく「審査請求」が大部分を占めます。近年は、固定資産税に対する市民の意識が高まっており、厳しい目を向けられていることは、各市町村で共通した課題になっているものと考えます。当市においても、年々その件数は増加しており、内容についても評価基準に踏み込んだものが増えていく傾向にあります。

まず、こういった不服申立てを防ぐことが重要であり、職員の固定資産税についての知識と

初動の対応としての課税説明がどれだけ丁寧に行われ、納税者にきちんと伝わっているかが大きな分岐点になるものと感じています。そのため、各市におかれましてはホームページ等で、よくある質問などを掲載し、パンフレットを作成するなど対応されていると思います。当市でも、これらに加え、家屋の新築調査時用のパンフレットを作成し、家屋評価の計算方法や目安となる税額、土地の住宅特例、評価替え等についても説明を行い、市民の理解を得られるよう取り組んでいます。また、窓口でも評価の内容や税額について評価調書の内容や税額の推移など、詳細に説明するようにしています。

こういった対応を行うためには職員のスキルアップが必須ですが、地方税法や評価基準は難解で、新任者向けの研修については懸案事項となっているところです。

そこで、昨年度から納税通知書を読み合わせしながら、記載内容や、その根拠規定も合わせて読み込む研修を行ったところ、職員の理解と電話対応に大きな成果がありました。その後の業務においても、租税法律主義と税法の根拠を確認することの本質が理解できてきているように感じます。年度当初は納税通知書発送により多くの問い合わせが集中しますが、新任者の即戦力化に大きな効果がありました。

4. 審査申出、審査請求への対応

当市では審査申出、審査請求について、管理、土地、家屋、償却資産の4つ系の係長級の職員が弁明書の作成を行います。更に課内調整を経て、最終的には部長調整のうえ完成させます。

文面の冒頭で「固定資産税の評価は地方税法第403条において、同法第388条に基づき法務大臣が定める評価基準に基づいて行わなければならない旨規定されている」ことを説明し、次

に案件ごとの評価額の計算根拠と計算式を説明するように統一しています。そのうえで、相手方の主張に合わせて、法規定を中心に条例や要綱、要領などを根拠に弁明していきます。すべてに共通する部分を冒頭に据えることで法に沿った評価や処分であるとの反論の足場を固めることができ、規定を踏まえながら記載する流れができることから文案の作成にも取り掛かりやすくなり、結果としてしっかりとした弁明書になると考えています。

また、相手方の主張の読み解きをしっかり行うことも重要です。書面の文言だけに囚われず、相手方の主張が税法や評価基準のどの部分に関するものなのかを把握することが適切な弁明に繋がります。複数人で相手方の主張を読んだ場合に、各々の理解が異なる経験をしたことがありました。そのため、弁明書作成の前に相手方の主張を担当者から課長まで整理共有することも重要と考えています。

市の弁明書は、識者で組織される固定資産評価審査委員会や行政不服審査会に対して主張するものですが、申出人にも写しが送付されるため、丁寧な説明を心掛けることで、結果的に各委員に対しても伝わりやすいものになるものと考えます。

5. 訴訟への対応について

現在、当市では地方裁判所、高等裁判所、最高裁判所それぞれに係る個別の訴訟を3件抱えています。これらの経験から当市の訴訟対応について述べていきます。

固定資産税に係る訴訟は、審査請求や審査申出を経て取り消し訴訟という形式で提訴されることがほとんどだと思います。手続きとしては、まず訴状と訴訟回答書が裁判所から送致されます。当市ではこれを市長まで報告する決裁を作

成し、部長以上は個別に対面で説明し、市の主張についての方向性を確認します。その後、顧問弁護士との訴訟代理人契約を交わしますが、訴訟費用については事前の予算化が困難であるため、まず課内の予算の用途変更・流用を検討することになります。課内の予算がない場合は予備費からの流用などで予算を確保し、代理人委任契約を締結します。

次に市の主張の骨子を資産税課で作成し、これを担当弁護士に確認してもらいながら主張を組み立てていきます。基本的には前段の審査請求や審査申出で主張した内容を担当弁護士が整理し法的裏付けを追記するイメージですが、相手方から新たな主張がある場合には、これに対応する追加の主張も含め準備書面を作成していくこととなります。その際、市税条例や施行規則等はすべての条文を証拠として提出する必要があります。また、評価基準の抜粋や各種解説書の写しや判例、現地の写真なども証拠として提出します。なお、条例規則などは、当該訴訟の対象となった評価の対象年度時点のものを提出することとなるため、内規等の改定は年度版が保存管理されていることも重要です。

準備書面の提出期限は次回口頭弁論の1週間前となることが多いのですが、当市では訴訟に関する決裁者は市長となっているため、準備書面がある程度固まった時点で部長から調整をはじめ、最終的に市長、副市長同席で説明し決裁を受けます。口頭弁論には代理人が出席するため職員は出席する必要はありませんが、傍聴席で経緯を見届ける方が安心です。

こうして原告、被告双方の準備書面をやり取りしたのち、主張が出尽くしたと裁判所が判断した場合は結審となり、結審後2～3か月後に判決言い渡しとなります。

判決に向けては、勝敗の可能性の検討と敗訴した場合の控訴、上告の可否、さらに議会招集

のスケジュール調整とマスコミ対応用の市長コメントの作成などを進めることになります。

判決当日は、スムーズに市長まで判決の報告がなされるよう連絡体制をあらかじめ確認しておき、記者クラブへの市長コメント配布やマスコミ対応を行うこととなります。当市では判決言い渡しの日には課内で管理職が待機しマスコミ対応に備えています。

6. 最後に

これまでの係争事案の経験から、お伝えしたいことを申し添えます。まず訴訟、被告といった用語は形式的なものと理解して自分で自分にプレッシャーを与えないようにすることが重要です。市民との係争は公務員にとって非常に気

の重いものですが、窓口で長時間クレーム対応するよりも落ち着いて対応でき熟慮できる利点もあります。また、勝敗も重要ではありますが、市の評価の在り方を見直す良い機会になる面もありますので、一喜一憂せず、あくまで組織として評価業務をどうしていくかという一助とすることも大事な視点だと考えています。根拠を一つ一つ丁寧に紐解いていくことは、困難といわれる固定資産評価の基本に立ち返る機会にもなりますので職員のスキルアップにも繋がるものです。

今回の寄稿は非常に困難なトライでしたし、拙稿ではございますが、多くの困難に直面している固定資産評価の仲間の皆様へ激励と一助になれば幸いです。



第26回固定資産評価研究大会プログラムのご案内

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のプログラムは次の通りです。

参加申込は、[当センターホームページ \(https://www.recpas.or.jp\)](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2023年9月22日(金)まで行うことができます。

固定資産税に携わる関係者が一堂に集う本大会に是非、ご参加くださいますようお願いいたします。

1 開催日と大会テーマ等

開催日：2023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の受付で参加者証と資料を配布いたします。

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 主催者あいさつ (一財)資産評価システム研究センター理事長 米田耕一郎 来賓あいさつ 総務省自治税務局長 池田達雄 氏	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の固定資産税への示唆」 関西学院大学経済学部教授 前田高志 氏 [概要] 今後、人口減少に伴って税収とマンパワーの制約が厳しさを増すなかで、固定資産税の課税にはより効率的で公平な税務行政が求められる。 ところでわが国の固定資産税に相当するアメリカの地方財産税は分権的なシステムの下で自治体によって多様な構造を特徴とするが、公平な資産評価を担保するための仕組みが組み込まれている。具体的には課税に係る広域的な行政組織としてのカウンティの存在、評価の均衡化を実現するための州の均衡化委員会、デジタル技術を用いた評価手法としてのCAMA(Computer Assisted Mass Appraisal)の活用、評価情報の公開と納税者保護のための審査請求と行政側の迅速な対応である。 これらの仕組みから今後の固定資産税の課税のあり方を考えるうえで示唆を論じたい。	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)カナエジオマックス 国際航業(株) (株)ゼンリン (株)ダイショウ 大和不動産鑑定(株) 日本土地評価システム(株) (株)ハシマAIT (株)パスコ (株)両備システムズ 詳細は27ページ《出展会社14社からのメッセージ》をご参照ください。

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～」 [概要] 取引事例のない不動産の増加、建築技術の進歩による新しい構造・資材の出現等により、資産の公正・公平な評価を求められる税の現場は、現在多くの課題を抱えています。 このような課題に対し、評価の現場はどのように対応しているのでしょうか。新しい試みはあるのでしょうか。米国の経験からどのような示唆が得られるのでしょうか。急速に発展しているデジタル技術の活用の視点から対応策を議論します。さらに、従来より模索されてきた評価等の連携・共同化もデジタル技術で促進できないでしょうか。 実務家、制度づくりの担当官、研究者が可能性を探ります。 コーディネーター 成蹊大学名誉教授 井出多加子 氏 パネリスト 明海大学不動産学部教授 山本 卓 氏 早稲田大学理工学術院創造理工学部准教授 石田航星 氏 朝日航洋株式会社 空間情報事業本部自治体アセット事業部担当部長 明石雅博 氏 神戸市行財政局税務部固定資産税課調整係長（税務専任職） 山岡智行 氏 総務省自治税務局資産評価室長 廣瀬広志 氏	
12:40 ~ 14:00	(昼 食 休 憩)	
	分科会発表 (14:00 ~ 16:20)	
14:00 ~ 14:40	「衛星画像解析による異動判読について」 愛知県半田市総務部税務課 神谷知己 氏 中日本航空株式会社 調査測量事業本部技術部 コンサルタント総括環境グループ 技術係 宇野女 草太 氏	「山口県における非木造家屋評価の事務改善」 山口県総務部税務課課税班 主事 伊藤 霞 氏 株式会社ハシマ AIT 執行役員 工藤圭史 氏
14:50 ~ 15:30	「これからの固定資産税制度等について」 北海道北広島市総務部税務課 主事 渡邊雄太 氏	「償却資産の調査に必要なものはノウハウではなくパッション！」 大阪府東大阪市税務部固定資産税課償却資産係 上谷大吉 氏
15:40 ~ 16:20	「用途地区区分について」 一般財団法人日本不動産研究所公共部 次長 高岡英生 氏 主席専門役 飯島孝博 氏	「民法改正の固定資産税実務への影響」 一般財団法人 MIA 協議会賛助会員 城南法律事務所 弁護士 露木洋司 氏
16:25 ~ 17:10	参加者意見交換会 (会場：5階 スバル)	

3 参加費について

(一財) 資産評価システム研究センターの会員（全地方団体）及び賛助会員の参加費は無料です。会員以外是有料（2,000円）となります。開催当日に現金でお支払いください。
ご不明なことがございましたら、調査研究部（03-5404-7781）までお問い合わせください。

《 出展会社 14 社からのメッセージ 》

■ 固定資産税業務の ICT・GIS の活用に関する展示（5階 オリオン会場） 9：00～17：00

アクリーグ株式会社 償却資産の適正申告を支援する成功報酬型償却資産課税コンサルの事例をご紹介します。また、地方自治体の課税事務の効率化、適正課税をサポートする、自社開発の固定資産税管理支援システム「地建録」を展示いたします。	朝日航洋株式会社 自治体職員様の固定資産税業務の DX を実現するために、当社は様々なシステムやサービスをご紹介します。今回は業務支援 GIS、現地調査端末に加え、判例等の検索が容易なサービス「kopo」を展示します。「固定資産総合支援」を目指す当社ブースでご覧下さい。
アジア航測株式会社 業務支援 GIS「ALANDIS+ 固定資産税」は、法務局の電子化された資料から各種評価資料・図面データまで一元管理を実現し、その利活用を推進します。課税事務の高度化・効率化と職員負担の軽減を追求し、業務の DX ならびに業務改革（BPR）を強力に推進します。	株式会社 SBS 情報システム LGWAN で稼働実績 No1 の家屋評価システム「HYOCA-Z Web」や Windows 対応した現地調査アプリ「HYOCA-Z Touch」を展示します。弊社の令和 6 年度評価替え対応や標準化への取り組みの最新情報もお伝えします。
一般財団法人 MIA 協議会 Web 版評価コンサルティングサービス「SKT-REPLY」！ 土地・家屋・償却資産に関する疑問をオンラインで専門家が解決！ 「メタバース」による家屋調査研修！3D 空間を活用して、実地調査方法をレクチャーします！お気軽にお立ち寄り下さい。	株式会社カナエジオマチックス GIS 技術と固定資産業務における知識と経験で、自治体の課税事務をサポートします。法務局の電子データ（要約書・異動通知書・図面）を一括に取り込み、検索・閲覧などができる『異動通知管理システム』をご紹介します。ぜひ当社ブースにてお試しください。
国際航業株式会社 当社の固定資産税業務支援システムは、長年蓄積したノウハウにお客様の声を取り入れ、今お使いのシステムの「出来ないかな？出来たら良いな」を実現しました。より使いやすくスピーディに！固定資産税業務を支援します。是非、当社ブースでお試しください。	株式会社ゼンリン 詳細な地図データベースを利用した固定資産実地調査業務の支援策についてご紹介いたします。「経年変化情報」を活用した課税客体把握の効率化や、住宅地図・ナビゲーション等で長年培った調査力を用いたサービスをご案内いたします。ぜひお立ち寄りください。
株式会社ダイショウ 標準化対応で登記済通知書データをどう扱えばいいかお困りではありませんか？弊社では全国の政令指定都市から村役場まで豊富な実績と信頼に基づく導入事例を交えて登記課税連携システム「エクスパート」をご紹介します。	大和不動産鑑定株式会社 「不動産鑑定士」が課税業務・評価全般に関するご相談を伺います！鑑定業界トップクラスの実績を誇るわが社のノウハウを詰め込んだ路線価計算システム「DACSUS」、蔭地割合計算ソフト「蔭武者」、現地調査タブレットを、この機会にぜひお試しください！
日本土地評価システム株式会社 LGWAN 対応土地評価システム「JASROS GEO」 360 度画像・現地調査アプリ「ぼけにち」との連携や航空写真を利用した AI 判読で評価精度の向上・効率化を実現！ 評価業務に関するご相談も含め、お気軽にお声掛けください！	株式会社ハシマ AIT 建築資料から必要な情報を正確に拾い出し積算するという大変な作業を、優れた AI と UI を備えたソフトウェア「AssessMeister®（アセスマイスター）」で解決し、地方自治体の家屋評価業務体験を劇的に改善します。なお昨年に引き続き、今年も分科会発表を行います。
株式会社パスコ 事務効率の向上を実現した GIS「PasCAL 固定資産税」は固定資産コンサルティングと融合し課税事務を最適化します。 LGWAN クラウドサービスにて登記管理機能や進捗管理機能、AI 判読技術などを活用し、固定資産税事務全般を支援します。	株式会社両備システムズ 台帳と地図を融合し、自治体様毎の評価要領を組み込んだ評価額計算・課税標準額計算ができ、誰がやっても同じ評価、適正で公平な課税を実現します。また、標準準拠システムでは対応が困難な独自施策・計算もマルコポーロで実現ができます。

（五十音順）

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>) 

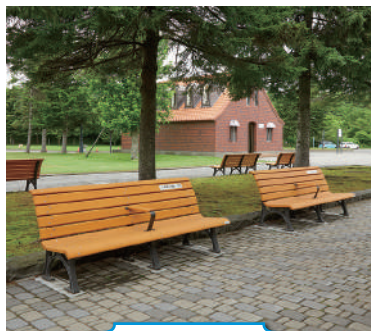
※禁無断転載・複製

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/>