

資産評価情報

 1
 2024年
 月号

家屋評価はなぜ難しい？

 (一財)資産評価システム研究センター 理事長 **米田 耕一郎**

固定資産税の評価とりわけ家屋の評価は難しいとよく言われる。筆者は後述するレクパス・オート5(令和6基準年度対応版)の開発過程に今夏より加わった。この経験から、家屋評価のどこがなぜ難しいのか考えてみることにした。

ここで大規模な新築ビル(非木造)を部分別・明確計算により評価するベテランの動きを見てみよう。自治体によって順番は前後することもあるが、概ね次のように仕事を行っているようだ。ベテラン評価者は、まず①評価に必要な情報を収集するため、所有者等に調査協力を依頼し、見積書や竣工図等の資料を借用し、必要部分についてコピーを取っておく。次に、②実地調査に赴き、対象家屋の外観や内部の使用資材等を実際に確認する。③見積書等から得られた情報のうちから家屋として評価する資材を拾い出し、部分別に分類する。④その情報を該当する評価基準の評点項目ごとに当該自治体が使用する評価システムに打ち込んでいく。評価システムの多くは評価基準の再建築費評点基準表に当該自治体が定める「所要の補正」を予め組み込んだもので、評点項目と使用資材量の数値等を入力すると自動的に評点数を算出する。

初心者はこの手順のどこに困難さを覚えるだろうか。具体的な仕事にかかる前に襲いかかるのが、家屋評価の重い責任だ。家屋の評価は新增築時に行われるほか3年に1度の評価替え年度に再評価されることになっているが、在来分の家屋に係る再建築費評点数は原則として前年度における再建築費評点数を基礎として求められることになっているので、新築時の評価がその家屋が滅失するまでの数十年にわたる固定資産税額のベースになるのである。

資料収集の段階からは、建築というなじみの薄い専門分野の知識という壁が立ち上がる。家屋には様々な用途や構造があり、さらに建築設備は種類も多く、それらの技術は日進月歩である。これに対し、あらゆる家屋をもれなく公平に評価しなければならない評価基準では、事務所や住宅などの用途区分ごとに一般的に使用されている資材の種別や施工の態様を勘案し、家屋の各部分の標準的な構造・施工量を基準として評価項目及び標準評点数を定めている。

[2頁に続く]

contents

P.1

家屋評価はなぜ難しい？

 (一財)資産評価システム研究センター
 理事長 米田 耕一郎

P.3

「民間事業者が保有するBIMデータから非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の算出を行う手法の研究」の概要

 早稲田大学理工学術院創造理工学部
 建築学科 准教授 石田 航星

P.9

令和6年度固定資産評価基準(家屋)の改正概要について

 総務省自治税務局固定資産税課
 資産評価室 井後 雛女

P.16

固定資産税課税業務に関すること

 北海道日高郡新ひだか町総務部税務課
 賦課担当課長補佐 山田 成途

P.19

資産評価システム研究センターからのお知らせ

・2024年度資産評価システム研究センター研修会申込要領等について



〔1頁から続く〕

評価者には建築の構造・工法・使用資材・設備などについて一定の知識が要求されているのである。

次の問題は、見積書や図面などインプットすべき情報源が完全ではないことである。元來見積書は工事を請け負うために、工事図面は工事を進めていくために作成されるものであって、税の評価に使用することを目的としていない。そのため、評価に必要な情報が欠けていたり、評価基準と異なる用語や単位で記述していたりする。そもそも見積書等の書き方自体統一されていない。また、「再建築価格方式」においては、評価客体たる家屋と全く同一のものを評価の時点において再建築する場合に必要とされる建築費を求めるものであるから、竣工図など完成時点の情報を必要とする。ところが、完成した家屋が見積書等から変更されていることも多い。実地調査が不可欠な所以である。

初心者にとって最も難しいのは、得られた情報がどの評点項目に該当するか判定することだろう。まず、見積書に記載された資材・機器等のうちどれが家屋評価に必要なものなのかが分からない。見積書によっては商品名や略号のように建築関係者にしか分からない記載しかないものもある。仮に評価に必要な資材だと判断できても、それが家屋のどこに使用されているのかが分からない。さらに、その資材が仕上げとして使用されているものなのか、あるいは仕上げに隠れる下地材なのかによって評点項目の適用に違いが出てくる。また、同じ評点項目でも資材のグレード（性能や材質の良し悪し）や規格（強度、大きさ、厚さなど）によって「上・中・並」などの区分に応じた判定をする必要がある。設備についても同様で、どこに設置されたものか、標準評点数に含まれるものなのか、機器の種類や性能等に応じた補正係数の算出など評価者の判断事項は多岐にわたる。これ以外にも技術革新により新しい工法や製品が常に登場しており、それらにどう対処すべきかについても考える必要がある。

時間を大量に消費する作業もある。アナログ情報のデジタル変換である。紙の見積書や図面に書かれた情報（アナログ情報）は、デジタル情報に変換されなければ評価システムで処理できない。家屋によっては千ページを超える見積書のデータをすべて人力で打ち込む作業は単純だが、労働時間を大量に食い、ミスも出やすい。見積書データの拾い出し作業は評価者の頭の中で済ませ、その結果のみを打ち込んでいく手順を取ると作業量は減るが、ミスが起こった場合にそれに気づきにくく、検証も難しい。

以上のような家屋評価の困難さを少しでも減らそうという目的で当センターが開発したのがレクパス・オート5だ。オート5は、PDF形式にした紙の見積書データをAI-OCR機能を用いてデジタルデータ化し（見積書読取り工程）、そのデータを用いて、評点項目、補正率を設定し評価計算を行う（評価基準紐付け計算工程）システムだ。令和6年度基準版では、見積書データを読み取って評点項目へ紐づける自動判別の精度を大幅に向上させたほか、各団体が独自に設定する補正項目や補正率をシステムに組み込むことを可能にする等のバージョンアップを行った。従来ベテランが手作業で行っていた作業をシステム化することによって、作業時間が大幅に短縮できるとともに、入力ミスが発生しにくくなることが期待できる。

もっともオート5利用によって初心者が直ぐに評価できるというわけではない。評価者が建築や評価の知識・経験を基に判定しなければならない部分が数多く残っている。オート5はベテランの作業をこそ助けるシステムであると思う。当センターでは、オート5をさらに使いやすいものにしていくとともに、引き続き研修にも注力し、家屋評価を担える人材の育成のお役に立ちたいと考えている。来年度の当センター研修計画を本号19ページ以下に掲げているのでご参照いただきたい。

DXの時代に入って建築の世界も大きく変わりつつあるようだ。従来、2次元の紙の見積書や図面から始まって、これを施工者が頭の中で3次元に展開して建築していたものが、最近では最初からデジタル情報として見積書等を作成し、3次元のイメージまで描き出せるBIMの活用が急速に増加しているという（本号3ページ以下参照）。

評価から課税、場合によっては不服審査へと続く固定資産税の流れは、一種の情報処理作業である。DX時代に合った家屋評価システムの構築が求められている。

「民間事業者が保有するBIMデータから 非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の 算出を行う手法の研究」の概要

早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 准教授 石田 航星

1. はじめに

2000年代に入り、北米を中心にBIM (Building Information Modeling) という概念が広がり、日本でも2000年代後半に注目技術として取り上げられるようになってきている。このBIMは、日本で本格的に導入が図られてから約15年が経過し、BIMデータを作成するためのソフトウェアを操作できる施工関係者もかなり増加してきたと筆者は感じている。また、BIMソフトウェアの多くが大学生に対して無償のアカデミックライセンスを提供しており、多くの建築学科の学生が設計課題においてBIMソフトウェアの利用できる環境も整っている。更に、環境意識の高まりにより、新築プロジェクトにおいては、建物の生産時と運用時に発生する温室効果ガスの発生量を、CO₂換算で計算することが求められるようになってきている。そのため、建物の生産に使用される材料の数量や、設備機器の能力がデータとして整理されている場合も存在し始めている。このように建築分野においては、ある程度、建物の3次元モデルや、使われている建材や機器の数量を把握することに役立つBIMデータが存在するようになってきている。このような新築プロジェクトにおいて作成されるBIMデータを固定資産評価に活用する方法について研究を実施している。

2. 建築プロジェクトにおけるデータの流れとBIMへの期待

2. 1. 建築プロジェクトにおけるデータの流れ

建築物を新築として生産する場合、基本設計、実施設計、施工という段階を経て竣工する。この流れの中で、設計者と元請け、専門工事会社、建材メーカーのように建築プロジェクトの参加者が徐々に増えていく中で、建築物の生産に関わる様々な図面が作成される。

建築プロジェクトの流れに従って出てくる主要な図面としては、基本設計図、確認申請図、契約図、総合図、施工図、製作図、竣工図などがある(図1)。なお、すこしややこしい話としては、図面名称は企業組織により揺らぎが存在する。

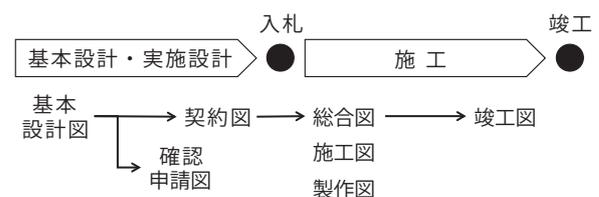


図1 作成される図面のイメージ

このような数多く存在する図面のうち、不動産所有者が保管することが多いものが、確認申請図と契約図、竣工図であると考えられる。設計時点では、施工時の詳細な体制が決まっていないことも多く、建築プロジェクトの進展に伴い設計情報が詳細になっていく。そのため、後に作られる図面の方が正確な情報を保有してい

ると考えてよい。

筆者の研究室では、研究活動において、既存建築物の BIM データの作成を行う機会が多いが、不動産所有者から提供される図面が多いのが、この3種である。なお、個人住宅やマンションの場合は、これら図面が丁寧に保管されていることがほとんどで、竣工図の提供を受け、BIM データの作成やコスト分析などを行っている。一方で、企業保有の建物では、契約図の提供が多い。

このように、建物の状況を示した建物の図面1つとっても、かなりの種類が存在するが、出来るだけ後に作成された図面を参考にすることが重要である。

2. 2. BIM データへの期待

前節で述べたように建築プロジェクトにおいてはかなりの種類の図面が作成されるが、これは、建築プロジェクトに参画する企業が多数に渡ること設計のすり合わせが必要になることに起因する。この異なる事業者間の設計のすり合わせを円滑に行うために、BIM ソフトウェアが活用されてきた。元々は元請けになるゼネコンが、元請けと協力会社間の施工図の調整を目的として、施工 BIM データを作成することが多かったが、近年は発注者から BIM ソフトウェアを用いて建築プロジェクトを運営することが求められる例も散見されるようになり、その利用範囲が広がりを見せている。特に工事の完了後に竣工 BIM としてデータを提出することを求める発注者も登場している。

このように BIM データはもともと施工分野での導入が先行したため、現実の建物に近い情報が含まれている可能性が高い。

3. 再建築費評点数の計算手順の整理と BIM データと連携可能な箇所の精査

3. 1. 研究の実施手順

BIM データを不動産所有者から提供されると仮定した場合、建物の生産に必要な各種データが BIM データ上に記録されているはずである。この建築プロジェクトの進行のために作成されたデータを、固定資産の評価に利用する方法について研究を実施している。以下の3つの項目を中心として調査研究を実施した。

- (1) 再建築費評点数の計算手順の整理
- (2) 実務者へのヒアリング
- (3) 再建築費評点数の計算時に用いられるソフトウェアの調査

3. 2. 再建築費評点数の計算手順の整理

本報の読者にとっては既知の内容が多いが、固定資産評価の門外漢である筆者らは家屋の固定資産評価の中心をなす計算項目である再建築費評点数の算出方法について確認を行った。

資産評価システム研究センターが実施する家屋の固定資産評価の研修資料を基に、計算手順の整理を行った。

再建築費評点数を求めるためには、並立する以下の4種類の計算を実行する必要がある。

- (1) 床面積、建床面積、延べ床面積の計算
- (2) 建築躯体、内外装の数量の計算
- (3) 建具表から建具ごとの種別、面積の計算
- (4) 電気設備・機械設備の個数、諸元の集計

この4つの計算項目を踏まえ、最終的に再建築費評点数を求める大まかな手順を図2に示す。なお、後述するヒアリング調査の結果を踏まえ、図2の計算において BIM データの活用が考えられる箇所を水色で示している。

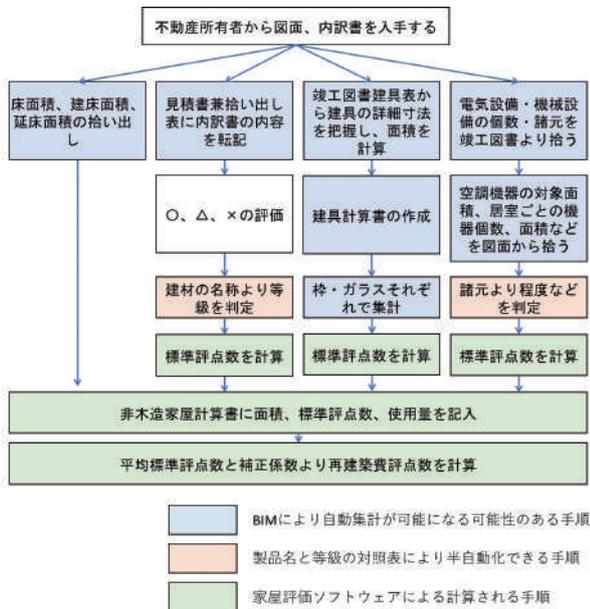


図2 再建築費評点数の計算フロー

3. 3. ヒアリングの実施

筆者らは、資産評価システム研究センターの協力を得ながら、関東に所在する自治体にヒアリングを行った。このヒアリングにおいては、明確計算を行う庁舎に訪問し、計算方法などを、使用するソフトウェアを確認しながら内容の把握を行った。多数の質問を行ったが、主要な調査内容は以下の3つである。

- (1) 明確計算の実施方法の確認
- (2) 電子化や明確計算による家屋評価の計算に用いるソフトウェアの利用状況
- (3) 明確計算の実施時における課題

このヒアリング調査で得られた知見のうち、BIMデータの活用における重要なポイントを以下に示す。

- (1) 自治体内部での固定資産評価に関する業務は、数量情報の入力後の作業については、家屋評価ソフトウェアを用いており、ある程度、デジタル化が進んでいる
- (2) 建築物の供給者、自治体の評価者、いずれもコンピュータを用いて業務の大半を実

施するようになり、デジタル化を前提とした業務フローを再構築することで、より良い手順を構築できる可能性がある

- (3) 自治体ごとに内訳書や機器諸元に記載された商品名の内容を精査し、固定資産評価を行っていくことは評価の揺らぎに繋がるだけでなく、同様の業務を自治体数分実施することになり非常に効率が悪い。可能であれば、家屋評価のための建材や設備機器の統一されたデータベースの構築が求められる

3. 4. 家屋の再建築費評点数の計算において用いられてるソフトウェア

前節で述べたヒアリング調査の過程で評価において用いているソフトウェアの利用状況の見学を行った。

自治体庁舎内でのヒアリング時に見学した状況では、竣工図書をもとに読み解いた数量情報をソフトウェアに入力する仕組みになっていた。この数量情報の入力、不動産所有者から提供された図面にある内訳書などの数量情報を用いることが多いことが確認できた。そのため、この部分についてはBIMデータから出力されたデータが表計算ソフトウェアで閲覧可能な状態で提供される場合、スムーズに利用が図られる部分だと感じた。特に、建築工事で用いられる数量情報は、工種別の集計が多いが、これを部位部分別の集計に計算しなおす部分については自動化が期待できる箇所である。BIMソフトウェア上での3次元モデルの作成は、部位ごとに行われるため、材料の使用数量などの集計は、BIMデータ上では部位部分別での集計がなされるためである。

また、現状では建築分野で作成される建具表の寸法情報が大枠の外形のみを示すものが多く、ドアや窓などの機能ごとの計算が求められる

る建具の標準評点数の計算においては、図面を読み解きながら数量拾いを行う必要がある。この部分についても BIM データ上ではドアや窓など機能ごとに 3 次元モデルの設置と属性情報の記録が行われるため、建具の標準評点数の計算に適した方法に変換可能であると感じた。

一方で BIM データがあったとしても、現状のままでは、自動化が難しい箇所として、仕上げや設備機器の能力やグレードによる補正係数の計算がある。補正係数自体は、建築プロジェクト内で作成される BIM データに必要情報が付与されないため、現状のままでは計算が難しい。特に、竣工図では、建材名や機器名に具体的な商品名が記入される。それぞれの商品名のままでは製品のグレードや性能が不明となるため、各自治体において Web カタログなどを閲覧しながら、それぞれの商品の程度の入力を行っていた。この商品名は、毎年、多数の新商品が発表されたため、かなり煩雑な作業となる。国内で統一されたデータベース化を図るなどの仕組みが求められる。

4. BIM データの作成の状況

4. 1. BIM データの属性情報

BIM データには 3 次元形状に加えて、属性情報と呼ばれる情報が付与されている。以下の図 3 に BIM データの例を示す。この BIM データは、図 4 に示すように部材ごとに体積や表面積などの

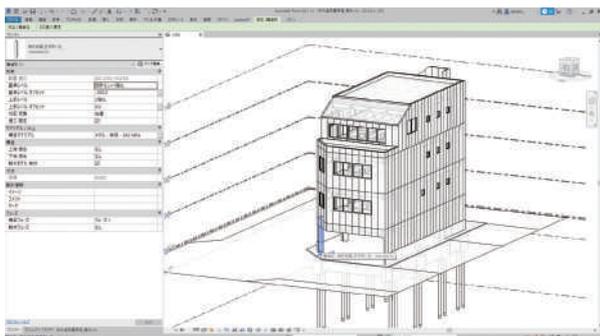


図3 BIM 内の属性情報

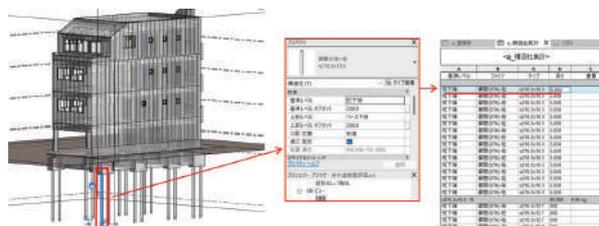


図4 3D モデルと数量表の連携

数量情報が自動集計されることに加えて、材種、納品メーカーなどを記入することも可能である。

この BIM データを作成することや編集する場合は、専用のソフトウェアを必要とすることが一般的であった。ただ、データの共有方法に関しては、図 5 に示すように Web ブラウザ上で閲覧できるサービスが登場するなど、データを使う側の利便性に関しては大きく改善されている。そのため、BIM データを利用する領域である不動産管理分野における BIM データの活用も始まっている。このように BIM データを作成する部分は有償ソフトウェアが必要となるが、閲覧する側は商用利用においても無償で利用できる環境が登場し、建物の竣工後の BIM データの活用環境が徐々に改善されると予想される。



図5 Web Viewer 上で表示した BIM データ内の属性情報

4. 2. 設備機器の BIM データの配布

BIM ソフトウェアを用いて BIM データ上に、建材や設備機器の属性情報を入力することは、設計者や施工者にとって大きな負担となるため、属性情報の入力が行われないことも多かった。

前述のように BIM ソフトウェアが建築産業において広く使われるようになると、建材や設

備機器のメーカーが自社製品の BIM データを配布するようになってきている。このメーカーが配布する BIM データは図 6 に示すように 3 次元形状に加え、設備機器の能力などの各種情報が記入されている。図 7 に図 6 に示した設備機器の BIM データのプロパティを示す。

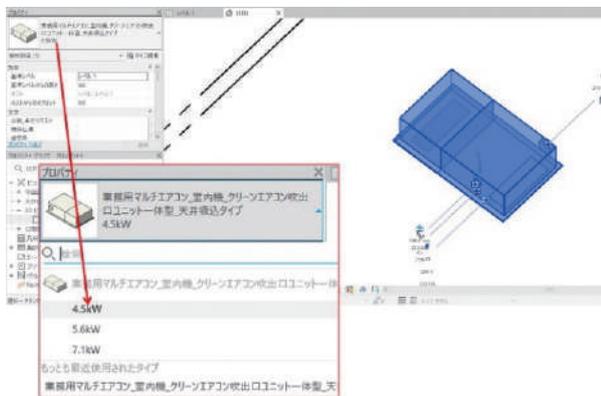


図 6 属性情報が入力済の BIM データの例

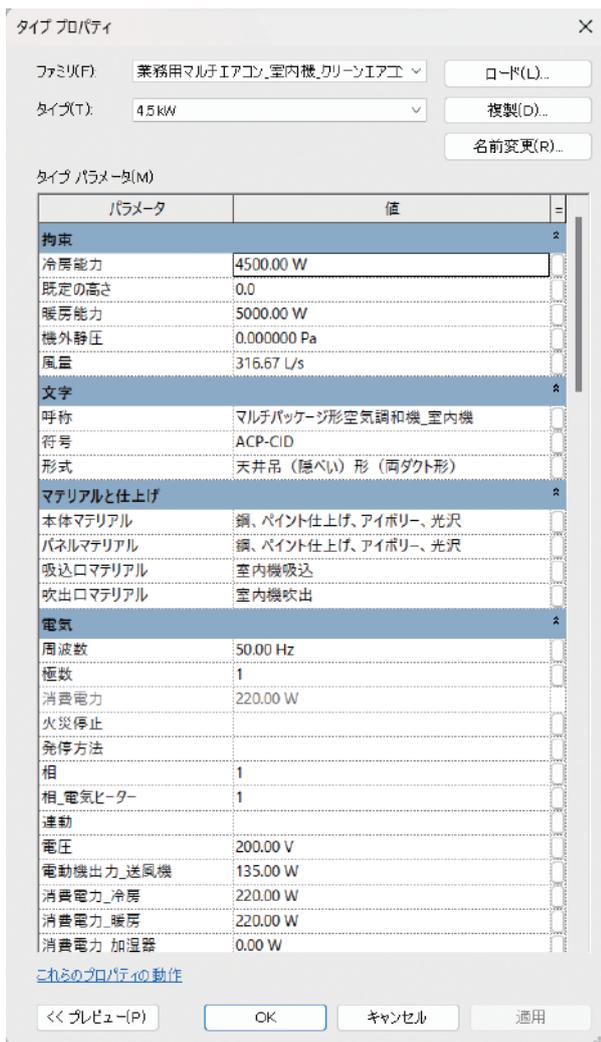


図 7 設備機器の BIM データに記入されている属性情報の例

なお、主要なメーカーから自社製品の BIM データが配布されるようになり、新商品ごとの BIM データが毎年、公表される場合も見られる。以下に示す図 8 は、メーカーが配布する BIM データの構成である。発売年ごとに BIM データがまとめられ、さらに新商品ごとの BIM データも収納されている。各商品のスペックの変更も BIM データ上で行えるデータ構造となっている。また、国内でよく用いられる BIM ソフトウェアに対応した BIM データの配布も行われている。

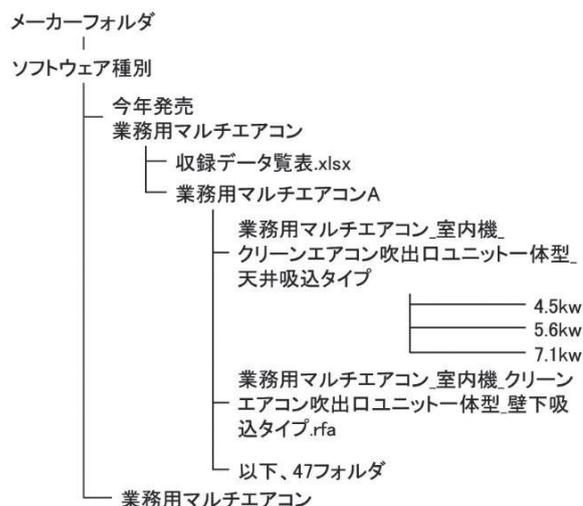


図 8 配布データの構成例

4. 3. BIM データの作成例

前節で述べたようにメーカーが BIM データを配布するようになり、属性情報が記入済の BIM データを用いた建物のデータ作成が行われるようになってきている。以下の図 9 は躯体と外装、

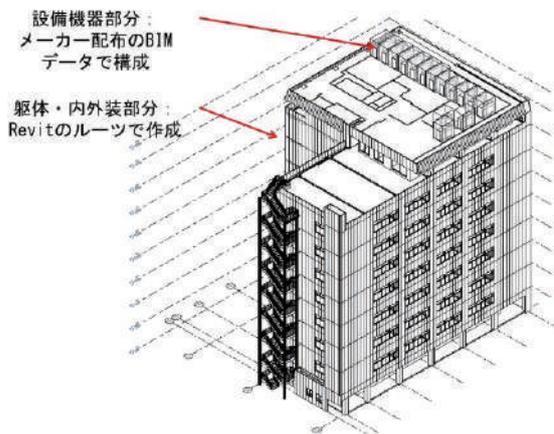


図 9 BIM データの作成例

内装部分を BIM ソフトウェアを用いて作成し、設備機器に関しては、メーカーが配布している BIM データを用いている。

その上で、建具表の作成を行った例を図 10 に示す。この建具表は BIM データ上の 3 次元モデルと紐づいて作成されている。そのため、再建築費評点数の計算に用いられる建具計算表で求められる建具の寸法、個数に加え、建具の立面投影面積やガラス部分の面積の集計を行った表を別途作成することも可能となっている。

ファミリ	タイプ	幅	高さ	個数	面積	イメージ(タイプ)
バリエーション (STD1) 5-L	w3290 h2350	3,290	2,350	1	7.73	
片開き	(AD1) w800h2000	800	2,000	1	1.60	
片開き	(AD2) w800h2000	800	2,000	1	1.60	
片開き_ガラ スA	(WD1) w700h2000	700	2,000	6	8.40	
片開き_ガラ スA	(WD2) w600h2000	600	2,000	7	8.40	
親子_ガラス A	(AD4) w1200h2000	1,200	2,000	2	4.80	
親子_ガラス 四方框	(AD3) w1200h2000	1,200	2,000	1	2.40	

図 10 建具リスト

建具計算書

記号	種類	枠見込	寸法(W)	寸法(H)	個数	面積	ガラス加算	ガラス個数	ガラス面積
AW1			5,300	1,200	1	6.36		1	6.36
AW2			3,500	1,200	7	29.40		7	29.40
AW3			2,300	1,200	4	11.04		4	11.04
AW4	窓-引違い 2 枚-内付		1,400	1,200	2	3.36		2	3.36
AW5	窓-はめ殺し-内付		500	300	1	0.15		1	0.15
AW6	突出し窓		500	500	9	2.25		9	2.25
STD1	バリエーション5-L		3,290	2,350	1	7.73			
AD1	片開き		800	2,000	1	1.60			
AD2	片開き		800	2,000	1	1.60			
AD3	親子_ガラス四方框		1,200	2,000	1	2.40			
AD4	親子_ガラスA		1,200	2,000	2	4.80			
WD1	片開き_ガラスA		700	2,000	6	8.40			
WD2	片開き_ガラスA		600	2,000	7	8.40			

図 11 建具計算表の作成例

4. 再建築費評点数の計算において BIM データの活用が期待できる部分

以上のヒアリング調査や BIM データ作成の知見を踏まえ、再建築費評点数の計算において BIM データから抽出した情報を利用することが期待できる箇所を整理した。結果を図 2 の計算フローに色別で示す。すでにソフトウェアを用いた計算システムが導入されている箇所が存在するため、BIM データとのすみわけが必要であると考えられる。

5. まとめ

民間事業者が保有する BIM データから非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の算出を行う手法の研究として、筆者らはヒアリング調査と BIM データ作成による考察を行った。非木造家屋の固定資産評価を明確計算により実施する場合、不動産所有者が提供した文書に基づいて、自治体の担当者が手入力によりデータの作成を行っている。施工段階においては、BIM ソフトウェアの普及により徐々に建築物のデジタル・データが存在するようになっており、不動産所有者や施工者が Excel データなどの形式で情報提供を求められた際に対応できる体制が徐々に整いつつあると考えている。一方で、BIM データを非木造家屋の固定資産評価に用いる場合、再建築費評点数の計算において求められる仕様や性能により求められるグレードの判断など、補正係数の計算に関わる部分については、データベースの作成などを別途行う必要があると感じた。

令和6年度固定資産評価基準(家屋)の改正概要について

総務省自治税務局固定資産税課 資産評価室 井後 雛女

1. はじめに

令和6年度分の固定資産税から適用する固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）については、令和5年6月30日付け総務省告示第247号（以下「6月告示」という。）及び同年11月15日付け総務省告示第385号（以下「11月告示」という。）により改正が行われたところです。

そこで、本稿においては、6月告示及び11月告示による改正概要について説明していくこととします。

なお、本文中の意見にわたる部分については、筆者の私見であることを予めお断りさせていただきます。

2. 6月告示及び11月告示による改正概要

6月告示において、再建築費評点基準表等の改正を行いました（①）。また、11月告示において、再建築費評点補正率や評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置等の改正を行いました（②～⑤）。評価基準の改正概要は以下のとおりです。

- ① 再建築費評点基準表の改正（第2章第2節二、第3節二、第4節一、別表第8、別表第12及び別表第12の2）
- ・用途別区分の整理統合

- ・部分別区分の見直し
 - ・標準量の見直し及び評点項目等の改正
 - ・各評点項目の標準評点数を令和4年7月現在の東京都（特別区の区域）における工事原価の費用を基礎として算定するとともに、一部の資材の急激な価格変動の実情を踏まえ、資材価格を適正化
- ② 再建築費評点補正率等の改正（第2章第4節二、別表第9）
- ・在来分家屋の再建築費評点数の算出に用いる再建築費評点補正率を、木造家屋については1.11、非木造家屋については1.07に設定
 - ・木造家屋経年減点補正率基準表の延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分について、再建築費評点補正率の設定に合わせて改正
- ③ 評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置の延長（第2章第4節三）
- ④ 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正（別表第9の2）
- ・積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について、普通交付税に関する省令（昭和37年自治省令第17号）を基に積雪地域の級地の区分を令和5年4月1日現在のものに改正
- ⑤ その他の改正
- ・価額の据置措置及び不均衡是正に係る経過措置の延長（第2章第4節四～七）

以下、それぞれの項目について解説します。

3. 各改正項目の解説

(1) 再建築費評点基準表の主な改正点について

評点項目等については、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法を反映させるとともに、自治体における評価事務の簡素化・効率化を図ることを目的として改正しました。改正に当たっては、自治体から意見を聴取し、専門機関への委託調査の結果等を踏まえて行いました。

再建築費評点基準表における主な改正点については次のとおりです。

○ 用途別区分の整理統合について

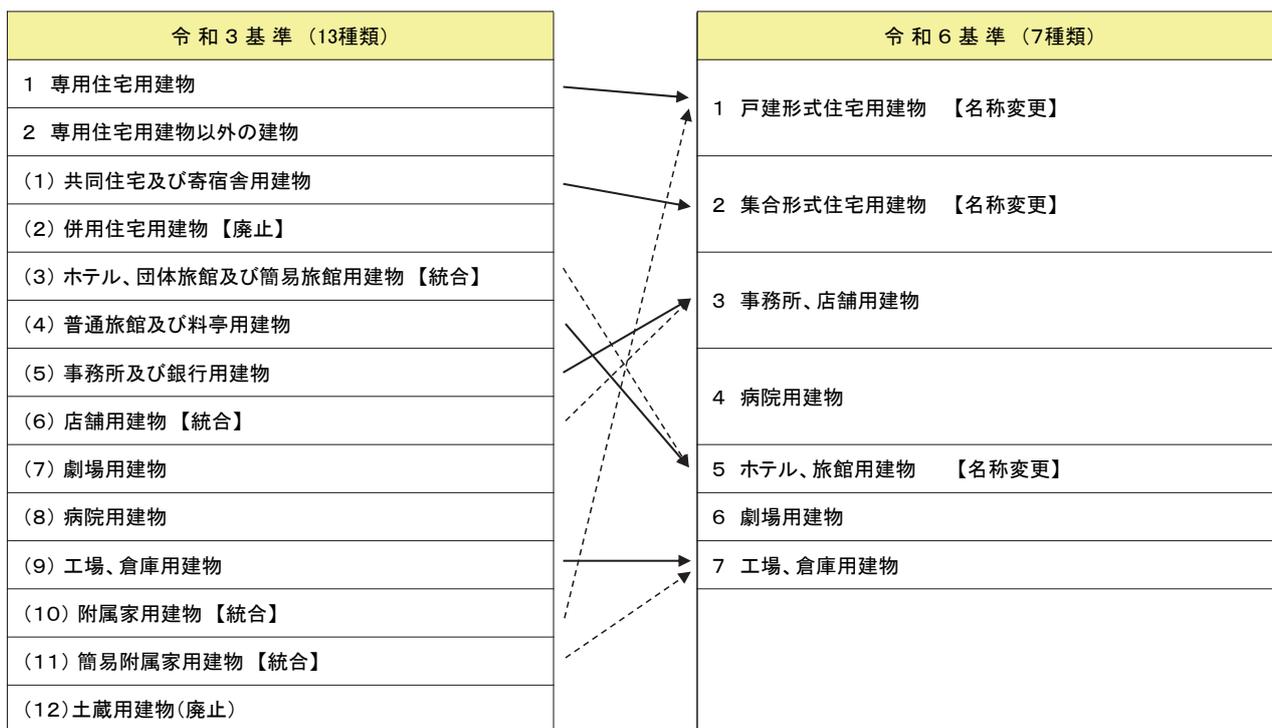
木造家屋再建築費評点基準表（別表第8）及

び非木造家屋再建築費評点基準表（別表第12）の用途別区分について整理統合を行いました。

令和3基準年度の評価基準において、木造家屋は13種類、非木造家屋は9種類の再建築費評点基準表がありましたが、令和6基準年度の評価基準では木造家屋は7種類、非木造家屋は9種類に整理統合されました。

例えば、木造家屋の用途別区分の場合、非木造家屋には相当する区分がないこと、全国ベースでの適用件数が少ないことから「併用住宅用建物」は廃止されました。また、専用住宅用建物と附属家用建物を統合して戸建形式住宅用建物としました（図1）。これは、附属家は居住の用に供する建築物の一類型ではありますが、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係規定に基づく一定の構造耐力が求められることから、一般的に母屋である戸建形式住宅用建物と同等の施工量が必要となることを踏まえたものです。

図1：用途別区分の整理統合（木造家屋）



※ 「料亭用建物」は「事務所、店舗用建物」に統合

非木造家屋の用途別区分の場合、「住宅、アパート用建物」を「戸建形式住宅用建物」と「集合形式住宅用建物」に分割することで、ある程度規模が統一されている戸建形式住宅用建物を区別し、対象とする範囲を木造家屋と共通化するとともに、新たに戸建形式住宅用建物の標準量を設定したことでより合理的な評価が可能になりました（図2）。

○ 部分別区分の見直しについて

従来の木造家屋の部分別区分「屋根」と「床」については、構造部分の部材と仕上部材をまとめて設定していましたが、躯体と仕上の区分けを明確にし、木造家屋と非木造家屋の整合を図るために、「柱・壁体」に「屋根構造」と「床構造」を統合して「主体構造部」としました。さらに、木造・非木造家屋で共通して「主体構造部」の上位概念となる部分別区分として「構造部」を

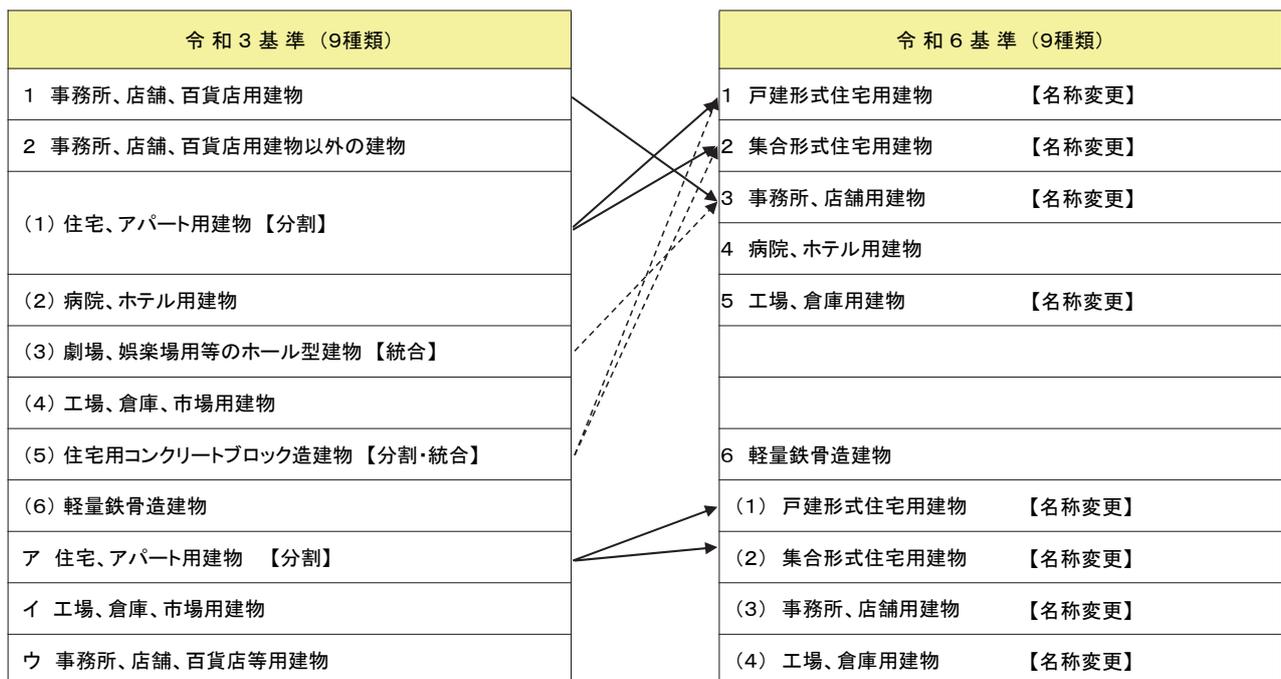
新設しました。その結果、令和3基準年度の評価基準において、木造家屋は11種類、非木造家屋は14種類の部分別に分かれていましたが、令和6基準年度の評価基準では木造家屋は10種類、非木造家屋は11種類に整理統合されました。

○ 標準量の見直し及び評点項目等の改正
・標準量の見直しについて

標準量とは「標準的な家屋の部分別における単位当たり施工量」を表したものであり、平成12基準年度に一部の用途・構造の標準量を改正して以降、改正が行われておりませんでした。近年の家屋の施工状況等を踏まえ見直しを行いました。令和6基準年度で標準量の見直しを行ったのは、木造の戸建形式住宅用建物及び非木造の全用途（軽量鉄骨造建物の一部を除く。）です。

戸建形式住宅用建物の標準量は、（一財）資産評価システム研究センターの「家屋に関する調

図2：用途別区分の整理統合（非木造家屋）



「調査研究委員会」における調査研究の成果及び（一社）日本建築学会固定資産評価小委員会での有識者意見等を踏まえ、110㎡程度の2階建家屋を標準モデル家屋として設定し、この標準モデル家屋を木造または非木造の各構造により実際に建築した場合に必要な各部分別の施工数量を積算して求めました（図3）。標準モデル家屋の床面積（110㎡程度）は、昭和63基準年度で設定した際の考え方に倣い、国土交通省の建

築工統計調査の過去5年間の平均値を用いて決めました。

戸建形式住宅用建物以外の非木造家屋の標準量については、過去に標準量の見直しを行った際の手法を踏まえ、自治体の皆様にご協力いただき、実際に建築されている家屋の施工数量を調査し、その結果を統計的に処理して算定しました（図4）。

図3：戸建形式住宅用建物（木造・非木造）の標準量

部分別 (標準量単位)	柱・壁体 (㎡/㎡)		鉄骨量 (t/㎡)		鉄筋量 (t/㎡)		コンクリート量 (㎡/㎡)		基礎 (㎡/㎡)		外周壁骨組 (㎡/㎡)		間仕切骨組 (㎡/㎡)		外壁仕上 (㎡/㎡)		内壁仕上 (㎡/㎡)		建具 (㎡/㎡)				
	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6	R3	R6			
	木造	2.00	2.19	-	-	-	-	-	-	0.95	-	-	-	-	1.20	-	-	2.60	-	-	-		
非木造	LS	-	-	0.042	0.039	-	-	-	0.92	-	-	-	-	1.06	1.38	1.21	0.81	1.06	1.38	3.00	2.81	0.83	0.61
	S	-	-	0.092	0.064	-	-	-	1.00	1.06	1.38	1.21	0.81	1.06	1.38	3.00	2.81	0.83	0.61				
	RC	-	-	-	-	0.09	0.04	0.72	0.69														

図4：戸建形式住宅用建物以外の非木造家屋の標準量

事務所、店舗用 建物	鉄骨量 (t/m2)	鉄筋量 (t/m2)	コンクリート量 (m3/m2)	外周壁骨組 (m2/m2)	間仕切骨組 (m2/m2)	外壁仕上 (m2/m2)	内壁仕上 (m2/m2)	建具 (m2/m2)
R3基準	0.089	0.100	0.768	0.79	0.52	0.79	1.61	0.34
R6基準	0.089	0.127	0.775	0.42	0.44	0.48	0.95	0.19
変動率 (R6/R3)	100%	127%	101%	53%	85%	61%	59%	56%
集合形式住宅用 建物	鉄骨量 (t/m2)	鉄筋量 (t/m2)	コンクリート量 (m3/m2)	外周壁骨組 (m2/m2)	間仕切骨組 (m2/m2)	外壁仕上 (m2/m2)	内壁仕上 (m2/m2)	建具 (m2/m2)
R3基準	0.092	0.090	0.720	1.06	1.21	1.06	3.00	0.75
R6基準	0.096	0.122	0.771	0.89	1.25	0.88	2.65	0.42
変動率 (R6/R3)	104%	136%	107%	84%	103%	83%	88%	56%
病院、ホテル用 建物	鉄骨量 (t/m2)	鉄筋量 (t/m2)	コンクリート量 (m3/m2)	外周壁骨組 (m2/m2)	間仕切骨組 (m2/m2)	外壁仕上 (m2/m2)	内壁仕上 (m2/m2)	建具 (m2/m2)
R3基準	0.081	0.071	0.659	0.91	1.21	0.91	3.30	0.45
R6基準	0.116	0.121	0.729	0.72	1.23	0.55	2.07	0.26
変動率 (R6/R3)	143%	170%	111%	79%	102%	60%	63%	58%
工場、倉庫用 建物	鉄骨量 (t/m2)	鉄筋量 (t/m2)	コンクリート量 (m3/m2)	外周壁骨組 (m2/m2)	間仕切骨組 (m2/m2)	外壁仕上 (m2/m2)	内壁仕上 (m2/m2)	建具 (m2/m2)
R3基準	0.092	0.076	0.610	0.91	0.10	0.91	1.21	0.20
R6基準	0.090	0.146	0.959	0.38	0.24	0.55	0.57	0.13
変動率 (R6/R3)	98%	192%	157%	42%	240%	60%	47%	65%

※鉄骨造及び鉄筋コンクリート造

・ 評点項目等の改正について

非木造家屋の集合形式住宅用建物の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」の使用資材や施工割合は概ね同程度と考えられることから、当該部分別に総合評点方式を新たに導入しました。

総合評点方式は、標準的な仕上を施工された家屋に適用することを想定して設定しており、総合評点方式を使用することで総合的に勘案した評価となります。非木造家屋の集合形式住宅用建物の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」の総合評点方式を適用することが可能な家屋は、住戸内部の内壁及び天井は主にクロス貼で、床は主にフローリングが施工された集合住宅であり、共用部分がエントランスホール・管理人室・廊下等で構成されている一般的な集合住宅です。タワーマンションや下層階が店舗等で構成されている複合用途家屋等は、総合評点方式で想定している家屋ではないため、原則として適用できません。総合評点方式はあくまでも標準的な仕上を施工された家屋に適用することを想定して設定されていることから、総合評点方式の標準評点数について下地を考慮して組換えたり、想定していない仕上で大部分が施工されているときなどにも適用することは想定していません。

○ 一部資材の急激な価格変動の実情を踏まえ
て行った資材価格の適正化について

コロナ禍に起因する「ウッドショック」や、ウクライナ侵攻といった近年に例のない背景により、令和6基準年度の価格調査基準時点（令和4年7月）において一部の建築資材価格の上昇率が一般物価の上昇率よりも異常に高くなったところですが、加えて一部の建築資材価格については、その後の短期間で価格が大きく下落したことから、その高騰は一時的なものかつ特

異なものと考えられました。そのため、価格調査基準時点の物価水準をそのまま賦課期日時点の価格として適用することが適当ではない一部の資材について、標準評点数を算定するに当たって特別な補正を行ったところです。なお、今回の措置は過去に例のない特殊な条件のもと、改正作業の経過において把握可能な時点で明らかな事実関係を踏まえ、固定資産税の課税標準である「価格＝適正な時価」を客観的に算定するための評価基準において、その一般的な合理性を担保する観点から例外的に行ったものです。

(2) 再建築費評点補正率等の改正について

在来分家屋に係る再建築費評点数は、原則として各家屋の「基準年度の前年度における再建築費評点数」に、評価基準第2章第4節二において定められている「再建築費評点補正率」を乗じることにより求めることとしています。

令和6基準年度の「再建築費評点補正率」は、基準年度の賦課期日の属する2年前の7月現在（令和4年7月）の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の、前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在（令和元年7月）の当該費用に対する割合を基礎として算定されています。

その算定に当たっては、自治体の皆様にご協力いただき、木造家屋で約500棟、非木造家屋で約1,500棟、合計約2,000棟の家屋の「サンプル調査」を実施しました。具体的には、令和3基準年度の評価基準における評点基準表を適用して評点数を付した家屋、すなわち令和2年1月2日から令和5年1月1日までの間に新築された家屋について、令和6基準年度の評価基準における評点基準表を適用した場合の評点数を求め、その差を変動率として求めています。

この変動率の平均値を基に、今回の評価替えにおいて適用すべき再建築費評点補正率を木造

家屋については1.11、非木造家屋については1.07と定めました（図5）。

また、木造家屋経年減点補正率基準表（別表第9）は、建物の普請の程度を表す延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数により区分されており、その区分ごとに最終残価率20%に到達するまでの経過年数が異なります。これは、再建築費評点数が高いほど程度の良い資材が使用されたり、施工の程度も良くなることで長持ちする、そうでないものは早く減価するという考え方に基づくものです。

このため、令和3基準年度におけるそれぞれの適用区分に係る再建築費評点数に再建築費評点補正率（1.11）を乗じて、工事原価の変動を反映させることにより、原則としてそれぞれの家屋に従前どおりの延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分を適用できるようにしました（図6）。

(3) 評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置の延長について

評点一点当たりの価額の決定については、経過措置により1円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」を相乗した率を乗じて得た額を基礎として市町村長が定めることとしており、令和6年度以降も引き続き適用すべきと考えられることから、令和8年度まで延長しました。

延長に当たって、設計管理費等による補正率については、現行の補正率を引き続き用いることとしています。一方、物価水準による補正率については、指定市のうち青森市、秋田市及び山形市の木造家屋に係る補正率を0.90から0.95に改正していますので、該当する自治体については適用誤りがないよう十分注意してください（図7）。

図5：再建築費評点補正率の推移

	H15基準	H18基準	H21基準	H24基準	H27基準	H30基準	R3基準	R6基準
木造	0.96	0.98	1.03	0.99	1.06	1.05	1.04	1.11
非木造	0.96	0.95	1.04	0.96	1.05	1.06	1.07	1.07

図6：〈例〉【別表第9】 木造家屋経年減点補正率基準表
[1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物]

R3基準		延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
		55,120点未満		55,120点以上 86,320点未満		86,320点以上 133,120点未満		133,120点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51	15	0.51
		⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43	20	0.43
				⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
				25以上	0.20	25	0.36	25	0.36
						⋮	⋮	⋮	⋮
						35以上	0.20	35以上	0.20
R6基準		61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770点以上	

× 1.11
再建築費評点補正率
(R6基準(木造家屋))

(4) 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正について

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について、普通交付税に関する省令（昭和37年自治省令第17号）を基に積雪地域の級地の区分を令和5年4月1日現在のものに改正しました。今回の見直しにより、令和3基準年度において4級地は73団体、3級地は144団体、2級地は154団体、1級地は221団体、無級地は1,126団体でしたが、令和6基準年度において4級地は100団体、3級地は129団体、2級地は170団体、1級地は167団体、無級地は1,152団体となっています。適用する級地区分に十分注意のうえ評価を行ってください。

(5) 価額の据置措置等に係る経過措置の延長について

基準年度における在来分家屋について、評価替えによって前年度の価額を上回る場合には、前年度の価額に据え置くこととしている「価額の据置措置」及び、課税上著しく均衡を失すると認められる場合等には、価額を是正することができることとしている「不均衡是正措置」に

係る経過措置について、令和6年度以降も引き続き適用すべきと考えられることから、令和8年度まで延長しました。

4. おわりに

以上、令和6年度分の固定資産税から適用する評価基準に係る改正内容の全般について簡単に説明してきました。令和6基準年度の評価基準は令和3基準年度の評価基準から変更されている部分が多いため、評価替えに当たっては、特に注意が必要となります。

また、令和6年度は評価替えの年度であることから、固定資産税の評価額に納税者の強い関心が向けられることで、課税庁としての説明責任を果たす場面が例年以上に生じるものと思われますので、令和6基準年度の評価基準の変更点等について理解していただく必要があります。各自治体の固定資産税担当者におかれましては、評価替えの準備事務を本格的に進められていることと思いますが、本稿が評価替え作業及び令和6基準年度の評価基準の変更点等を理解するに当たっての足掛かりとなれば幸いです。

図7：物価水準による補正率（木造家屋）

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.95
青森市	0.95	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.95
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.95
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.95	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.95	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.95	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.95	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.95
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.95
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.95
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.95		

固定資産税課税業務に関すること

北海道日高郡新ひだか町総務部税務課 賦課担当課長補佐 山田 成途



2,000本を超えるエゾヤマザクラなどが咲き誇る日本一の桜並木
「二十間道路桜並木」

《新ひだか町の概要》

新ひだか町は、北海道南東部の日高振興局管内の中心に位置し、南は太平洋、北は日高山脈に面する広大な自然に囲まれた日高地方の中核都市となるまちです。

令和5年5月31日現在、人口20,784人、世帯数11,410世帯で、人口においては全道市町村のうち28番目、町村では5番目となっています。面積は1,147.55平方キロメートルあり、その83.8%が森林でうち67.7%を国有林が占めています。

町が誇る「にじめっけんどうろさくらなみき二十間道路桜並木」は、春になると直線7キロメートルにわたり2,000本を超えるエゾヤマザクラなどが咲き誇り、毎年開催される「しずない桜まつり」には10万人以上の観桜客が訪れます。

また国内最大の軽種馬産地として全国的にも

知られ、全国の軽種馬生産の約8割を占める日高管内にあって、当町はその3割を有し、全国の競馬ファンに感動を与える数多くの名馬を輩出しており、近年では、ロードカナロア、エポカドーロ、ロジャーバローズなどがG1競走を制覇し、引退後も種牡馬として活躍しています。

《固定資産税の状況》

令和5年度の当初調定額は12億4,990万円となっており、町税全体の45%以上を占めており、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2億2,538万円（18%）、家屋が4億9,973万円（40%）、償却資産が約5億2,479万円（42%）と、償却資産と家屋の割合が高くなっており、特に償却資産については、ここ数年で事業用太陽光ソーラーパネルの設置が多いことから、償却資産の割合が増えました。

《資産税係の課税担当職員の状況》

資産税係は係長1名、係員2名の計3名体制です。土地1名、家屋1名、償却資産1名となっていますが、土地や新築家屋評価の現地調査には2名体制で対応しているため、係内で協力して業務を行っております。また軽自動車税や法人町民税なども兼務しているため、少ない人数ではありますが、効率よく業務を進めるにあたってのマニュアルや手順書などを駆使し、係内で綿密な打ち合わせを繰り返しながら業務を行っています。

また極力無駄を省くため、紙での対応からデータ（PDFなど）での保存・管理を行ったり、償却資産のデータ打ち込みを会計年度任用職員や他の係にお願いするなど、膨大な業務が一部の係員に偏らないように工夫しております。今年から賦課業務担当の会計年度任用職員を通年雇用で配置できることとなり、当初納税通知書の発送作業や簡単な事務作業、土地・家屋台帳のデータ打ち込みも行っているところです。

今年は交付税検査があり、また、来年度に向けた評価替えの準備も進めています。通常業務を抱えつつですが、年明けの繁忙期に向けて、係内でしっかり連携をとっていかなければと考えております。

《その他の宅地評価（標準宅地比準方式）から路線価方式への変更について》

現在、町内には60,000筆以上の土地があり、相続や売買、贈与による権利の異動、分筆や合筆といった表示の異動が絶え間なく行われていることから、法務局からの登記済通知を基に細心の注意を払って、迅速かつ的確に処理を進めているところです。

その中で、土地の利用状況や近隣の路線価状況を踏まえ、不動産鑑定士と協議を重ねた結果、新たに路線価を付設する箇所が発生した際に

は、その他の宅地評価（標準宅地比準方式）から路線価方式に変更することがあります。

新しい路線価方式では、宅地の価格評価の基準となるのは、その土地が位置する地域の一定区間（路線）の平均的な地価となります。従来方式では、個々の土地の特性（例えば、大きさや形状）に基づいて価格が評価されていましたが、新方式ではこれらの要素の影響を最小限に抑え、地域全体の平均的な地価を反映するようになります。

土地の価値をより公平で透明性の高い方法で評価することが重要であり、一定のルールに基づいて路線価が計算されるため、評価結果の一貫性と予見性が向上し、市場の透明性と効率性を高めることが期待できます。

ただし、新しい計算方法には新たな課題も伴います。一定区間の平均地価を基準にするため、個々の宅地の特性が価格評価に十分に反映されない可能性もあります。また、評価に用いられる路線価がどのように計算されるか、またそれをどのように更新するかなど、新たな評価基準とプロセスを明確に定義し、理解しやすくすることが求められます。

また評価の結果によっては評価額や課税標準額が増加することもあり、今までと土地の現状はなにも変わらないのに税金だけが増えているという概念から、土地の地権者（納税者）からは理解が得られないこともあり、より詳しく説明を行うなど対応に苦慮しています。

《研修会について》

現在、研究センターで開催している固定資産税事務研修会や土地評価実務研修会、木造・非木造家屋評価実務研修会、償却資産実務研修会にすべてオンラインで受講させていただいております。

日高管内7町において、毎年行われる税務賦

課担当職員を集めた課税担当者会議を令和5年11月に実施し、固定資産税を含むすべての税目について、日頃の業務から職員が疑問に思っていることや懸案事項、課題とされている案件などをもち寄って、意見交換などを実施しております。

また同じく管内7町において毎年行われる家屋評価研究会を令和5年10月に実施しており、主に札幌市のモデルハウスを現地にて見学・評価・各町の評価内容の比較など、不動産評価技術の向上を目的に開催しております。日々進化し続ける建築技術によって建てられた家屋に毎年悩みながら評価に取り組んでいるところで、他市町村では3Dプリンターで建てられた構築物もあると聞いています。公平な課税のために統一した評価（判断）がもっとも重要であり、

職員の人事異動などを理由に評価が偏らないよう、係内での情報共有を怠らないなど努めています。

《終わりに》

固定資産税は町の基幹税目で重要な財源です。適正で公平な課税を行うため、限られた職員と時間の中で、細心の注意を払いながら業務を行う必要があります。

令和7年度には自治体情報システムの標準化に向けた税務システムの移行が控えています。また毎年の税制改正にも職員一人一人の知識向上が求められます。他市町村から見ると少ない職員数ですが、係一丸となって、情報を共有しながら、適正な課税に努めていきます。



2024年度資産評価システム研究センター研修会申込要領等について

当センターが2024年度に開催する各種研修会は、総務省及び各都道府県のご協力を得て、地方公共団体関係職員を対象に、別表のとおり計画しています。

各研修会の研修内容や申込方法等の詳細は、4月早々に開催通知を送付しますが、例年、開催通知の発送前から「申込方法」や「受講料支払い方法」に関する問い合わせが多く寄せられていますので、本稿でこれらのことを中心に予めお知らせします。

I 一般研修会（固定資産税事務・固定資産評価審査委員会運営）

(1) 申込方法

受講申込 WEB サイト（4月開設）より直接当センターにお申し込みください。

(2) 受講料支払方法

動画配信期間終了後お知らせする URL から請求書をダウンロードし、1ヶ月以内を目途に銀行振込でお支払いください。（振込手数料は受講者負担です。）

なお、受講料は1登録につき1名分を申し受けます。

(3) 受講者の変更・取消・追加の扱い

受講申込 WEB サイト（4月開設）で手続きを行っていただきます。

1. 固定資産税事務研修会（オンライン研修）

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	6月～8月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分1,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	・研修科目 次の5科目とし、基礎的内容を中心とします。 ①固定資産税制度の現状と課題等 ②土地評価制度 ③家屋評価制度 ④償却資産制度 ⑤不動産鑑定評価書の見方等 ・研修時間：各科目70分程度 ・研修資料：各科目視聴ページから各自ダウンロードして、印刷をお願いします。

2. 固定資産評価審査委員会運営研修会（オンライン研修）

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	6月～8月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分1,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	・研修科目 次の3科目とし、基礎的内容を中心とします。 ①固定資産制度の現状と課題等 ②固定資産評価審査委員会の運営について ③固定資産税関係判例解説 ・研修時間：各科目70分～90分程度 ・研修資料：各科目視聴ページから各自ダウンロードして、印刷をお願いします。

Ⅱ 実務研修会（土地評価・木造家屋評価・非木造家屋評価・償却資産）

- (1) 申込方法
受講申込 WEB サイト（4月開設）より直接当センターにお申し込みください。
- (2) 受講の可否
受講が決定した者には「受講決定通知書」を送ります。
受講希望が定員を超えた場合には、受講できない場合がありますが、その場合にも受講ができない旨を連絡します。
- (3) 受講料支払方法
オンライン研修の場合は、動画配信期間終了後に請求書を送ります。
ワークショップ研修の場合は、研修会当日に請求書を渡します。
なお、研修会当日の現金でのお支払いはできません。
請求書受領後1ヶ月以内を目途に銀行振込でお支払いください。（振込手数料は受講者負担です。）
- (4) 受講者の欠席の扱い
「受講決定通知書」を受領した方が受講できなくなった場合には、直ちに当センターに連絡してください。
無断欠席は厳禁です。
- (5) その他
2024年3月号の資産評価情報で、実務研修会の詳細をお知らせします。

1. 土地評価実務研修会

(1) オンライン研修

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	7月～11月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	<ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①初任者向け「初めての固定資産税（土地）制度」 ②土地評価のしくみ ③地目・地積の認定 ④土地の評価方法 ⑤宅地の評価 ⑥市街地宅地評価法（用途地区・状況類似地域） ⑦市街地宅地評価法（街路と標準宅地） ⑧市街地宅地評価法（路線価の付設） ⑨市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価） ⑩市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価） ⑪その他の宅地評価法 ⑫宅地の評価替え事務 ⑬宅地鑑定評価書の点検 ・研修時間：各科目30分～60分程度 ・研修資料：受講決定通知に同封

(2) ワークショップ研修（2日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提として、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月11日（木）～12日（金）	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
2	7月18日（木）～19日（金）	北海道経済センター 8階 Aホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
3	7月24日（水）～25日（木）	CIVI研修センター日本橋 6階 N6HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
4	8月8日（木）～9日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル）
5	8月29日（木）～30日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
6	9月12日（木）～13日（金）	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
7	9月26日（木）～27日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
8	10月3日（木）～4日（金）	ウィンクあいち 10階 大会議室1002 （名古屋市中村区名駅4-4-38）

【主な日程（予定）】

1日目：課題演習（グループ討議） 2日目：課題演習（グループ討議、発表、解説）

※ グループ討議：映像による現況を確認し、市街地宅地評価法における用途地区・状況類似地域の区分、主要な街路や標準宅地の選定、路線価の付設及び評点数の付設の一連の流れに沿った課題

2. 木造家屋評価実務研修会

(1) オンライン研修

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	7月～11月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	<ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①木造家屋評価のしくみ ②木造家屋の構造・資材 ③木造家屋の評価 ④家屋調査の留意点 ・研修時間：各科目40分～100分程度 ・研修資料：受講決定通知に同封

(2) ワークショップ研修（2日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提として、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月25日（木）～26日（金）	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
2	8月1日（木）～2日（金）	CIVI研修センター日本橋 6階 N6HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
3	8月8日（木）～9日（金）	兵庫県民会館 11階 パルテホール （神戸市中央区下山手通4-16-3）
4	8月22日（木）～23日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
5	8月29日（木）～30日（金）	ウィンクあいち 9階 大会議室902 （名古屋市中村区名駅4-4-38）
6	9月5日（木）～6日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル）
7	9月19日（木）～20日（金）	北海道経済センター 8階 Bホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
8	10月3日（木）～4日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）

【主な日程（予定）】

1日目：課題演習（グループ討議、解説） 2日目：課題演習（グループ討議、解説）

※ グループ討議では、木造家屋の評価計算を行います。

3. 非木造家屋評価実務研修会

(1) オンライン研修

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	7月～11月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	<ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①非木造家屋評価のしくみ ②非木造家屋の構造と資材 ③非木造家屋の仕上と資材 ④非木造家屋の建築設備 ⑤非木造家屋の評価 ⑥非木造家屋の図面と見積書の見方 ・研修時間：各科目60分程度 ・研修資料：受講決定通知に同封

(2) ワークショップ研修（2日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提として、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	9月12日（木）～13日（金）	ウィンクあいち 9階 大会議室901 （名古屋市中村区名駅4-4-38）
2	9月26日（木）～27日（金）	神戸駅前研修センター 307号室 （神戸市中央区下中町通2-3-1 SKHOTEL 神戸駅前内）
3	10月24日（木）～25日（金）	AP日本橋 F + G ルーム （東京都中央区日本橋3-6-2 日本橋フロント6F）

【主な日程（予定）】

1日目：講義、課題演習、解説 2日目：講義、課題演習、解説

※ 図面・見積書を使用した非木造家屋の評価計算を行います。

(3) ワークショップ研修（3日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）15,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提として、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	11月13日（水）～15日（金）	AP日本橋 F + G ルーム （東京都中央区日本橋3-6-2 日本橋フロント6F）

【主な日程（予定）】

1日目：課題演習（事前講義、グループ討議） 2日目：課題演習（グループ討議）

3日目：課題演習（グループ討議、解説）

※ グループ討議では、図面・見積書を使用した非木造家屋の評価計算を行います。

4. 償却資産実務研修会

(1) オンライン研修

	開催概要	方法・期間・内容等
1	開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
2	配信期間	7月～11月の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
3	受講料	1登録につき1名分2,000円（税込）を申し受けます。
4	開催内容	<ul style="list-style-type: none"> ・研修科目 次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ①課税客体となる償却資産 ②償却資産と土地・償却資産と家屋との区分 ③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 ④調査事務Ⅰ・新規申告書送付対象の把握 ⑤調査事務Ⅱ・帳簿調査 ⑥調査事務Ⅲ・実地調査 ⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例 ⑧償却資産の実務（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識） ⑨法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等） ⑩法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等） ⑪帳簿の見方Ⅰ申告内容等確認調査（帳簿調査の概要等） ⑫帳簿の見方Ⅱ法人税申告書・所得税申告書の概要等 ・研修時間：各科目70分程度 ・研修資料：受講決定通知に同封

(2) ワークショップ初級研修（1日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）5,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提としてグループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月18日（木）	ハーネル仙台 2階 松島A B (仙台市青葉区本町2-12-7)
2	8月1日（木）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL (東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル)
3	8月22日（木）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q (福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル)
4	9月5日（木）	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall (大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪)
5	9月19日（木）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL (東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル)

※初級研修は、償却資産事務の基本的な知識を習得することを目的とします。

(3) ワークショップ中級研修（1日間）（オンライン研修が含まれております。）

受講料（テキスト代含）5,000円／人（税込）

オンライン研修の受講を前提としてグループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月19日（金）	ハーネル仙台 2階 松島A B (仙台市青葉区本町2-12-7)
2	8月2日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL (東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル)
3	8月23日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q (福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル)
4	9月6日（金）	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall (大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪)
5	9月20日（金）	CIVI研修センター日本橋 5階 N5HALL (東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル)

※中級研修は、償却資産事務の応用・発展的な知識を習得することを目的とします。

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/>