

資産評価情報

3 2024年
月号

災害に備える

総務省自治税務局資産評価室長 廣瀬 広志

令和6年能登半島地震により亡くなられました方々の御冥福をお祈り申し上げますとともに、その御家族や被災されました方々に、心よりお悔やみとお見舞いを申し上げます。

また、今も被災地のために御尽力されている被災自治体の職員の皆様方、全国からの応援職員の皆様方にも心から敬意を表します。

長く固定資産税制度に携わっている筆者としては、基準年度の賦課期日における発災というのは、さすがに衝撃を隠せませんでした。東日本大震災以降も大きな災害が毎年のように続いており、災害対応の税制の多くは常設化されたものの、実務は現場の自治体が担っています。本稿を書きながらも落ち着かない気持ちでいっぱいではありますが、可能な限りの支援をしていきたいと思っています。

大きな災害が起きるたびに、防災グッズが売れるという現象は、御多分に漏れず今回も起きたようでしたが、これを悪く捉えず、むしろ災害に備える力をアップする好機と捉えて、備えを見直すことが必要だと思います。

昔から我が国では、災害はいつ起こるか分からない、日頃からの備えが大切と言われ続け、多くの自治体でも取り組んでこられたことと思います。しかしながらともすると、どこか他人事と捉えて、形式的、あるいは机上での議論で終わってはいなかったか、改めて検証が必要だと思います。昨今の大規模災害の発生状況に鑑みると、日本全国、うちは大丈夫と言っている地域はないのではないのでしょうか。

実際、時々どどのような備えが必要なのか、想像だけでは本当の意味の準備は難しいかも知れません。被災された自治体の職員の方は日々の対応に手一杯で、復旧、復興の過程において変化していく

contents

P.1

災害に備える

総務省自治税務局
資産評価室長 廣瀬 広志

P.3

買取再販事業と固定資産税のあり方について

ー経済学で考える今後の課題ー
明海大学不動産学部
准教授 原野 啓

P.11

令和6年度税制改正の概要について

総務省自治税務局固定資産税課
土地税制係長 宮本 祐華
総務省自治税務局固定資産税課
土地税制係事務官 清水 理佳子

P.19

税部門からの空き家対策の取り組みについて 「老朽危険空き家に係る固定資産税等の住宅用地特例適用の見直し」

長崎市理財部資産税課
家屋1係長 徳久 哲明

P.23

資産評価システム研究センターからのお知らせ

・2024年度実務研修会について
・2023年度 地方公共団体向
講師派遣事業概要

〔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〕

行政需要を、事前に予測しながら業務を進めることは大変に難しいことだと思います。

そこで、これまで災害を経験された自治体の職員の皆様方や、被災地支援経験のある職員の皆様方には、是非経験されたこと、気づいたことをもとに、発災直後、復旧、復興の時々に応じた対応実務マニュアルの作成や人的ネットワーク作りなど、御経験を将来に生かす取組みを起こしていただけたらと思っています。多くの知見を集めれば、自ずと平時の備えや、万が一発災してしまったときの復興までの道筋が見えてくるものと思います。

このようなことを考えるに至ったのは、自身のボランティア活動の経験があるからなのです。東日本大震災が起きた年、筆者はその前年まで仙台市で勤務していたこともあって、毎月のように災害ボランティアとして市内で活動していました。その中において、定期的に外から来る者だからこそ分かる復旧、復興の進展を肌を感じながら作業を行ったことが思い起こされます。

発災1か月後のボランティアセンター（と言っても、地域の空き地に学校の運動会で使うテントを設置しただけでありましたが）での最初の仕事は、高齢者のお宅で倒れた書棚を元に戻してほしいという依頼でした。この時期は、まだ津波の被災地域には個人ボランティアは入れない状態で、家屋に被害がない方への支援が中心でした。発災2か月後に訪れたときには、体育館にボランティアセンターが置かれ、津波で被災した方の御自宅の片付けのお手伝いを中心にシステムチックに対応されていました。海水で膨張して開かなくなったふすまを壊しては部屋に入り、中のものを整理するという作業の繰り返しでした。発災4か月後、この頃には建物の整理は終わり、津波で運ばれた海砂を取り除くという田畑の再生作業が中心となっていました。また、そうした土地に、塩害に強い綿花を栽培するための作業なども行いました。発災後半年を過ぎると力仕事は減少し、被災者の方から依頼があったり、第三者に拾われたりした写真プリントを洗浄し、持ち主の元へ返す作業に従事しました。3年後には、復旧された堤防に松の苗木を植える作業にも従事しました。

こうした一連のボランティア活動の経験から、復旧、復興の過程で求められることが徐々に変わってくるということを実感したのです。

資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究委員会」が令和元年度にまとめた報告書の中に、土地評価に係る平常時から備えるべき事項（チェックリスト）も示されているところであり、改めて確認をいただければと思います。

また、仙台市が平成25年3月に発行した「東日本大震災 仙台市 震災記録誌 ～発災から1年間の活動記録～」の「第19章 財政・税務・人事等」には、「避難所対応等の担当者と市税の減免や当面の税務業務等の中・長期的な課題の担当者とを区分するなど、各業務に支障を来さないような体制整理をしておく必要がある。」、「できる限り迅速かつ適切に申告等の期限の延長等について判断する必要があることから、事務手順、確認事項等を事前に整理しておく必要がある。」、「さまざまな判断基準の中で規定上は『やむを得ない事情』、『特別な事情』、『その他市長が認めるもの』とだけ規定され、その具体的な取扱いについては定められていないものもある。災害時における判断等の迅速化を図るためには、災害時における当該規定の適用方法を検討しておく必要がある。」といった実体験に基づく声がまとめられています。ネット上でも公開されていますので、参考にさせていただけたらと思います。

末筆ながら今回被災された多くの地域の日も早い復旧、復興をお祈りいたします。

買取再販事業と固定資産税のあり方について －経済学で考える今後の課題－

明海大学不動産学部 准教授 原野 啓

1. はじめに

住宅政策の軸足が、新築住宅から中古住宅に移り、中古住宅を対象とした様々な政策が実施されている。国土交通省のHPには「既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み」というページがあり¹、政府が実施している中古住宅向けの政策が記載されている。こうした取り組みの成果もあり、中古住宅に対する国民の評価は、以前と比べると改善されてきたように思われる。

本研究で扱う買取再販事業とは、築年数が経過した中古住宅を専門業者が買い取り、大規模な修繕やリフォームを施して付加価値を付けたのち、消費者に向けて売り出すというビジネスを指している。近年、こうしたビジネスを行う事業者は増加しており、その背景には以前に比べて中古住宅に対する評価や意識が変化したことが影響しているといえよう。また、都心部などでは築年数が経過した共同住宅が年々増加してきており、そうした住宅を供給しやすい状況が生じていることも影響していると考えられる。さらに、不動産業者が買取再販を目的として住宅を入手した場合は、不動産取得税が軽減

されるという特例措置が行われており、こうした税制が取引を活発にしている側面もあると考えられる。

こうした買取再販事業が増加傾向にあることは、中古住宅市場の拡大という観点からすると、それ自体は望ましいことであるが、他方で新たな課題が出てきている。具体的には、適切な固定資産税の在り方に関することである。不動産には固定資産税がかけられており、建物部分に対する課税の基礎となる評価額は、建物の品質や築年数などによって調整されたうえで決定される。したがって、買取再販業者によって大規模なリフォームや修繕が行われた場合は、建物の品質変化に応じての再評価が必要になるが、実態としてはこうした再評価は必ずしも行われていない。こうした再評価の問題は、買取再販に限ったことではなく、個人が行ったリフォームにおいても本質的には同様の課題が生じている。ただし、自宅のリフォームを行った場合は、改修などを行った事実を把握することが難しいという課題がある。しかし、買取再販される住宅の一部は仲介業者が不動産取得税の減額を申請しているため、その物件を特定することは可能なはずである²。また、そういった住宅は大

¹ 国土交通省 HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000055.html

² 国税庁のHPでは、税額控除の対象となる買取再販住宅を以下のように定義している。「買取再販住宅とは、宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得した場合の既存住宅」と定義されており、特定増改築をしていることが前提となっている。

<https://www.keisan.nta.go.jp/r4yokuaru/occat2/occat23/cid649.html>

規模な改修がなされていることから、固定資産税上の再評価を実施する必要があると考えることは妥当だと思われる。

今後、こうした買取再販住宅の市場規模はさらに拡大すると推測されるが、この場合、固定資産税上の再評価の必要性は高まることになる。本研究では、こうした状況が、住宅市場にどのような影響をおよぼすのかを理論分析により検討する。また、将来的には実証分析をする必要があると思われるが、現状ではこうした分析が難しいことを明らかにし、どのような課題があるのかについても検討する。

2. 買取再販住宅の取引状況

本節では、買取再販事業の市場規模について確認する。買取再販事業は、年々増加していると思われるが、調べた限りにおいては関連するデータは公的には集計されていないようである。したがって、その市場規模や取引件数を客観的に把握することはできない。ただし、「買取再販住宅」を扱う取引業者に対して、不動産取得税に対する特例措置が講じられており、その適用状況は参考になる。

総務省が公表している「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」では、税負担軽減措置等の適用額の状況として、不動産取得税の状況がまとめられており、当該税制の適用額が把握できる。この報告書によると、「宅地建物取引業者が取得する既存住宅に係る税額の特例措置」の適用総額は、令和元年度が6.08億円、令和2年度が7.86億円、令和3年度が9.44億円と年々上昇している。また、同様に「宅地建物取引業者が取得する既存住宅の

敷地に係る税額の特例措置」の適用総額は、令和元年度が2.37億円、令和2年度が3.24億円、令和3年度が5.02億円とこちらも年々上昇している。これらの数値から、買取再販の実数は把握できないものの、市場規模は拡大傾向にあると推測できる。また、その速度は速く、2年で1.5倍から2倍程度になっている。

また、『リフォーム産業新聞』は独自調査に基づいて「買取再販 年間販売戸数ランキング」という記事を掲載している³。この記事に基づき、2023年の上位10社の年間販売戸数を合計すると16,297戸であり、買取再販大手15社の合計売上は19%増と記載されている。これらのことから、買取再販事業は年々規模が拡大しており、その速度は小さくないものと考えられる。また、新築住宅の価格上昇が顕著であることを踏まえると、中古住宅に対する需要は今後も拡大し、買取再販事業も拡大していく可能性がある。

3. 固定資産税と住宅市場の理論分析

3.1. 固定資産税が建物部分に及ぼす影響

固定資産税が住宅市場に及ぼす影響については、これまでも様々な議論がなされている。例えば、八田（2009）では、固定資産税が不動産市場を歪める点について、宅地部分への課税と建物部分への課税を分離して詳細な分析を展開し、建物部分への課税が住宅市場を歪めるという点を明らかにしている。また、山崎（2018）では、「望ましい固定資産税」の在り方として「土地に対する固定資産税率を高める」ことを提案している。

これらの議論は、建物への固定資産税はオフィスや住宅の供給費用を上昇させることにな

³ リフォーム産業新聞、2023年7月31日、第1562号

り、土地の有効利用を阻害する可能性を指摘するものである。土地の供給量は、基本的に一定であるから、課税による影響は中立的であり、市場を歪めることがない。したがって、固定資産税は、建物部分ではなく、土地に対して実施すべきというものである。

これらの議論は、固定資産税は理論上どのようにあるべきかという議論であり、非常に重要な議論である。他方で、今回議論している「買取再販住宅の建物部分への固定資産税をいかにすべきか」という議論は、建物部分に固定資産税を適用することを前提としており、そのうえで再評価の有無が住宅市場にどのような影響を及ぼすのかを検討するものである。したがって、本稿では建物部分に固定資産税をかけることの是非については踏み込まず、リフォームなどの品質改善が行われた建物に対する固定資産税のあり方について議論する。

3.2. 買取再販住宅と新築住宅の理論分析

次に、消費者が買取再販住宅と新築住宅の選択をする際に、固定資産税が住宅市場にどのような影響を及ぼし得るのかについて検討する。以下の分析では、買取再販住宅は、大規模なリフォーム・改修工事が施されており、性能的には新築住宅と同様であると仮定して議論を進める。

図1の横軸は、住宅市場における新築住宅と買取再販住宅のストックを $O_N O_R$ で描いている。新築住宅のストックは O_N から右方向に描かれており、買取再販住宅のストックは O_R から左方向に描かれている。また、縦軸はそれぞれの住宅価格を表している。ここで、新築住宅にたいする需要曲線を D_N とすると、価格が下がるほど消費量が増加するため、右下がりの曲線で描くことができる。同様に、買取再販住宅にたいする需要曲線を D_R とすると、価格が下がる

ほど消費量が増加するため、左下がりの曲線で描くことができる。この時、二つの需要曲線は、点 E^* で交わることになり、新築住宅の消費量は $O_N Q^*$ 、買取再販住宅の消費量は $O_R Q^*$ となる。また、それぞれの住宅価格は、 P^* で等しくなる。このように、買取再販住宅が、大規模なリフォーム・改修工事が実施され、それらの住宅性能が新築住宅と等しいものだとすると、両者の価格は P^* で等しくなることが分かる。

ここで、新築住宅には固定資産税 t_N がかけられており（新築住宅について適用される、新築後一定年数の固定資産税額を軽減する措置は、ここでは考慮しない）、買取再販住宅には固定資産税 t_R がかけられている場合を想定する。このとき、 $t_N > t_R$ としているが、これは買取再販住宅は品質的には新築住宅と同様であるものの、固定資産税上の再評価はされていないために、新築住宅よりも税額が小さくなっている状況を表している。図2は、それぞれの住宅に上記の固定資産税がかけられた場合の、各住宅の需要曲線の変化を表している。ここで、新築住宅の固定資産税額が t_N だとすると、新築住宅の需要曲線は税額 t_N だけ下方にシフトし、需要曲線 D_N から曲線 D_N' へと変化することになる。これは、需要曲線は消費者の最大支払意思額を表すという定義に基づいて考えると理解できる。当初の需要曲線 D_N は、課税がない場合に支払っても良いと考えている最大の支払い金額水準を表している。課税された場合であっても、消費者が新築住宅を消費する際に支払っても良いと考える最大金額は課税がない場合と同じである。ただし、課税後の最大支払意思額は、新築住宅そのものに支払う金額と課税額との合計額になる。そのため、実質的に新築住宅そのものに対して支払うことになる金額は、当初の需要曲線 D_N よりも課税額 t_N だけ低くなり、曲線 D_N' に低下することになる。同様の議論が、

買取再販住宅に固定資産税 t_R をかけた場合でも成立するため、買取再販住宅の需要曲線は、当初の需要曲線 D_R よりも課税額 t_R だけ低くなり、曲線 D_R' に低下することになる。

このとき、均衡がどのように変化するかを表したものが、図3である。新築住宅の需要曲線が D_N' になり、買取再販住宅の需要曲線が D_R' に変化することで、新しい均衡点は E' になる。この結果、新しい均衡価格は P_1 、新築住宅の消費量は $O_N Q'$ 、買取再販住宅の消費量は $O_R Q'$ となる。課税前の取引量と比べて、新築住宅の消費量が $Q' Q^*$ だけ減少し、買取再販住宅の消費量が同じだけ増加する。

このとき、住宅市場に生じる効率性の損失（すなわち、死荷重）は、 $\triangle F_1 F_2 E^*$ となる。買取再販住宅は性能的には新築住宅と同様であるにも

かかわらず、新築住宅の固定資産税が相対的に高額になることで、固定資産税が低い買取再販住宅がより多く取引されることになり、取引に歪みが生じることが確認できる。

なお、上述の議論は、買取再販住宅が新築住宅と同様の性能を持つようになったと想定して分析しているが、改善されたことによる住宅性能の変化は新築同様である必要はない。その性能が、任意の中古住宅と同様になるのであれば、その中古住宅と買取再販住宅の間で上記と同様の分析が成立することになる。つまり、リフォームや修繕により住宅の品質や性能が改善されたにもかかわらず、同質な中古住宅にかけられる固定資産税が相対的に高額になる場合、税額分だけ割安な買取再販住宅の取引量が増加することになる。

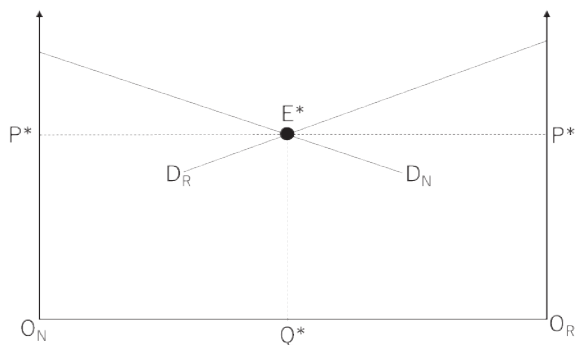


図1. 新築住宅と買取再販住宅の均衡

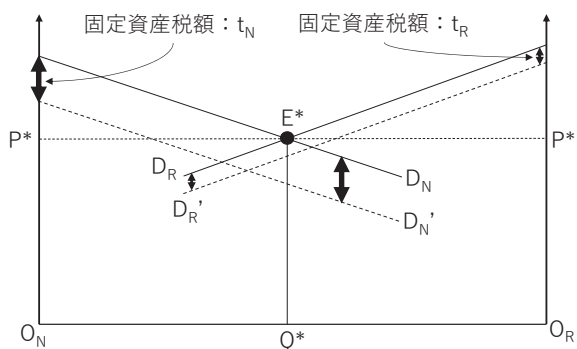


図2. 固定資産税額が異なる場合の需要曲線の変化

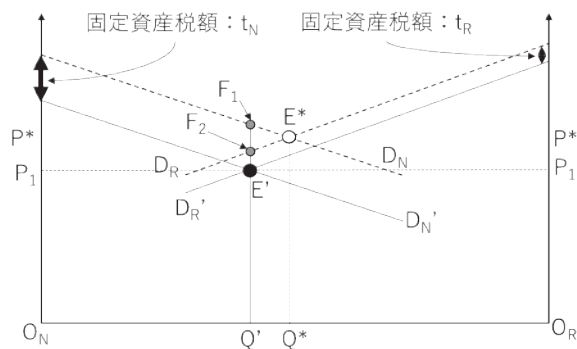


図3. 固定資産税額が異なる場合の均衡

4. 実証分析をする際の理論と課題

前節でみたように、品質は同じであっても固定資産税が異なる場合、課税額が小さい住宅の価格が割安になる結果、住宅市場に歪みが出ることは確認できた。今後、買取再販事業が拡大した場合に、こうした歪みが大きくなることを踏まえると、さらに実証的な分析をする必要性が高まると考えられる。本節では、そうした実証分析をする際の理論的な議論と、実証分析をする際のデータ上の課題について整理する。

4.1. ベースライン（固定資産税なしの場合）

まず、中古住宅に対するリフォームが、取引価格にどのような影響を及ぼすのかを検討する。図4は、中古住宅市場の需給曲線を表している。縦軸が価格、横軸が住宅の取引量を表す。ただし、この中古住宅市場では、面積・築年数・品質などの住宅属性に違いがない同質の中古住宅の取引を想定している。また、ここでは固定資産税はかけられていないとする。

この中古住宅の供給曲線を右上がりの曲線 S_N として描いている。次に、この中古住宅と同質の住宅であるが、リフォームをしている中古住宅を想定し、その住宅の供給曲線を図の中に描くと、その中古住宅の供給曲線は S_R として描かれることになる。これは、リフォーム住宅は、リフォームにかかる費用分だけ、リフォームを実施していない住宅よりも費用が上昇するためである。

次に、リフォームを施していない中古住宅の需要曲線が D_N として描けるとする。需要曲線は、価格が下がるほど需要量が増加することから右下がりの曲線として描くことができる。ここで、リフォームを実施した中古住宅に対する需要曲線は、 D_N より上方に位置する D_R として描くことができる。これは、リフォームをした

住宅に対する消費者の最大支払意思額が増大するためである。ここで、最大支払意思額の増加分は、消費者間で同様であると仮定する。

このとき、リフォームをしていない住宅に対する均衡点は E_N となり、均衡価格は P_N となる。他方で、リフォーム住宅に対する均衡点は E_R となり、均衡価格は P_R となる。この結果、リフォームをしていない住宅とリフォーム住宅との間に価格差 ($P_R - P_N$) が生じ、リフォーム住宅の方がより高額で取引されることが確認できる。なお、取引量の変化は、需給曲線の傾きとシフト幅によって変化するため、増加する場合も減少する場合もあり、ここでは議論しない。

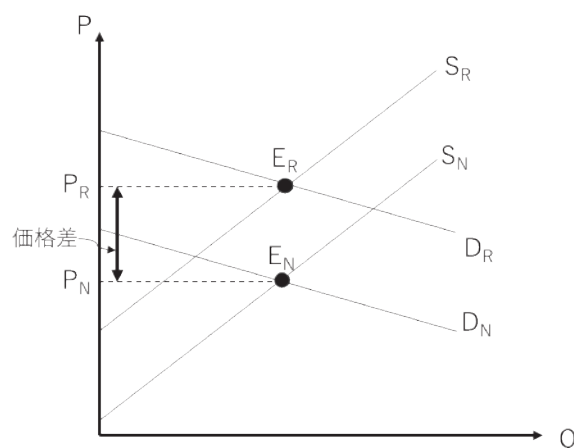


図4. 中古住宅市場におけるリフォームによる均衡の変化

4.2. 固定資産税の取引価格への影響

次に、これらの住宅に固定資産税がかけられた場合を検討する。まず、この中古住宅に将来的にかかる固定資産税を t とする。ここでは、リフォームの有無以外は同質な中古住宅を想定しているため、建物の品質や築年数などに違いはない。ただし、リフォームを実施しているため住宅品質や劣化状況には相違が生じている。固定資産税上は、本来であればこうした違いを踏まえて再評価されることになるが、ここではそうした再評価は行われていないと仮定する。したがって、リフォームをしていない住宅でも、

リフォームをした住宅であっても、固定資産税額は同じになる。

このとき、消費者の需要曲線はどのように変化するだろうか。需要曲線は、その住宅に対して支払っても良い最大の価値（以下、最大支払い意思額）を表している。したがって、先ほどの需要曲線 D_N と D_R は、固定資産税がかかっていないときの最大支払い意思額を表していることになる。ここに固定資産税額 t がかかると、先ほどの需要曲線 D_N と D_R は、その課税額 t を含んだうえでの最大支払い意思額を表すことになる。したがって、中古住宅自体に払っても良いと考えている金額は、そもそもの最大支払い意思額から税額 t を引いた残りの金額ということになる。

そこで、リフォームをしていない中古住宅とリフォームを実施した中古住宅に対する需要曲線（すなわち、最大支払い意思額）を図の中に描くと、それらは需要曲線 D_N' と D_R' となる。これらの需要曲線は、当初の需要曲線から固定資産税額 t だけ下方にスライドして描かれている。

このとき、税額を含まない住宅に対する均衡点は、それぞれ E_N' および E_R' になり、それぞれの均衡価格は P_N' および P_R' になる。この結果、リフォーム住宅とリフォームを実施していない住宅の価格差 ($P_R' - P_N'$) が生じ、リフォーム住宅の方がより高い金額で取引されることが確認できる。注目して欲しいのは、この差額は固定資産税をかける前の価格差 ($P_R - P_N$) と同額になる点である。したがって、固定資産税がかけられていたとしても、リフォーム住宅に対して再評価がなされていない場合は、リフォームの有無による住宅価格の差に変化は生じないことが確認できる。

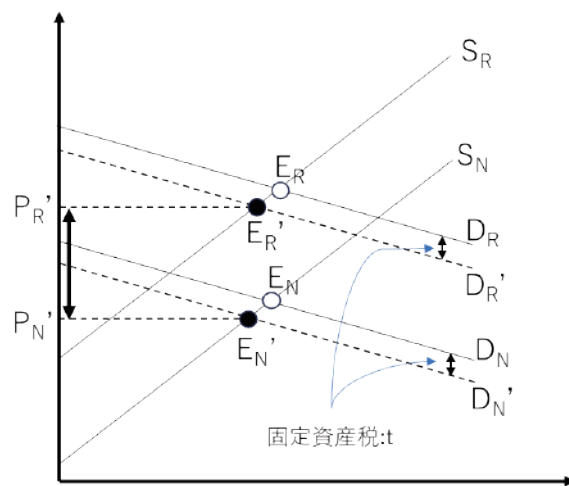


図5. 固定資産税による均衡の変化

4.3. 固定資産税上の再評価を行った場合の価格への影響

リフォームを実施した場合、住宅の質や劣化が改善される。そのような変化を踏まえて固定資産税上の再評価がなされた場合、価格がどのように変化するかを理論的に検討する。リフォームは住宅の品質を上昇させるため、固定資産税上の評価額はリフォームを行う前よりも高くなる。従来固定資産税額は t としているが、リフォームによる品質上昇によって税額がさらに k だけ追加されるとしよう。

図6は、この関係を表したものである。リフォーム住宅の需要曲線は、固定資産税額が k だけ増加するため、その金額分だけ下方にシフトした D_R'' となっている。この結果、新しい均衡点は E_R'' であり、均衡価格は P_R'' となる。このとき、リフォームをしていない中古住宅との価格差は $P_R'' - P_N'$ ($< P_R' - P_N'$) となり、固定資産税上の再評価をしていない場合と比べて、価格が小さくなることが示されている。

このように、固定資産税上の再評価をすると、追加される税額分だけ需要曲線を下方にシフトさせることになるため、リフォームをしていない住宅との価格差は縮小することになる。ただし、縮小する価格差 ($P_R' - P_R''$) は増加した固定資産税額 k ではない点に注意が必要である。

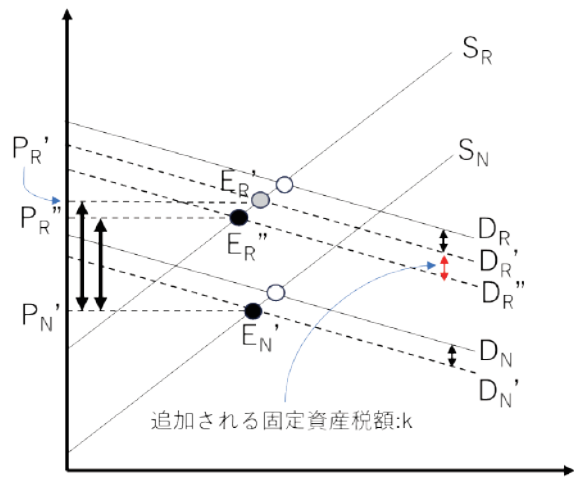


図6. 固定資産税上の再評価がおよぼす均衡の変化

これは、需給曲線はそれぞれ傾きがあるため、需要曲線のシフト幅が均衡価格のシフト幅と等しくなるわけではないためである。

4.4. 実証分析をする際の課題

ここまで、リフォーム住宅と固定資産税の関係、および再評価された固定資産税の関係について述べてきた。実際の住宅市場がどのような状況になっているかを観察するためには、こうした理論の話だけではなく、実証分析が必要である。実証分析により、理論モデルと実証分析の結果を比較し、理論モデルとは異なる結果が得られるのであれば、それを踏まえて理論モデルを再検討し、住宅市場で起きている状況を再考することが必要になる。

例えば、リフォーム費用により供給曲線が上昇したとしても、需要曲線の上昇（つまり、 D_N から D_R への上方向へのシフト）、言い換えると最大支払意思額の上昇が小さいのであれば、均衡価格の上昇は小さいものにしかならない。このとき、リフォームに必要な費用以上の均衡価格の上昇が生じないのであれば、供給側はリフォームを行うインセンティブが生じないことになる。日本の中古住宅市場において、十分な維持管理やリフォームを行ったうえで取引を行うという商習慣がないのは、理論的にはこうし

た現象が生じていると考えられる。

したがって、ここまでの理論モデルは、想定しているような変化が生じたならば、という状況を描いているのであり、想定外の変化が起きているならば、当然異なる均衡が生じることになる。よって、経済分析をする際には、まず理論モデルを想定し、それを踏まえて実証分析を行い、それらの結果を比較して現実の住宅市場で起きている現象を読み解かなければならない。当然、経済学の知識だけではなく、現場で起きている事実を理解し、アドバイスがえられる状況が必要となる。

このように、状況を理解するためには複数のプロセスが必要となるが、今回分析している買取再販住宅が住宅市場におよぼしている状況を理解する場合でも、実証的な分析が必要になるだろう。例えば、図5で表しているように、リフォームをしているが固定資産税上の再評価は行っていないという場合に、同質な住宅においてどの程度の価格差が生じているのかを把握することは、データがあれば推計は可能である。築年数、立地、住宅の面積などの住宅属性をコントロールすることで、ある程度同質な住宅である状況をつくり出すことは可能である。しかし、買取再販住宅に関して実証分析をするには、分析に必要なデータが圧倒的に不足している。日本の住宅市場を実証分析した研究において利用されるデータは、東日本レイズ、リクルート、アットホーム、公示地価などのデータを利用することが多いが、それらの住宅データではリフォームの有無については確認できたとしても、その規模や範囲を正確に把握することは難しい。上述の各データは、取引において消費者が求めている情報を整理することが目的であり、研究用に分析することを前提に作られているわけではないことが背景にある。本研究で検討している買取再販の影響について実証分析

することを考えると、リフォームの詳細だけではなく、買取再販住宅であるか否か、固定資産税の金額はどの程度なのか、固定資産税上の再評価がされているのか否かなどの情報も必要であるが、こうした情報がそろっているデータセットは入手がきわめて困難である。したがって、買取再販事業と固定資産税の影響を実証的に分析するためには、データの整備が行われなければならない。

なお、上述の通り日本の住宅市場における商習慣は、リフォームに対する評価が必ずしも好意的ではないことを踏まえると、買取再販のような大規模なリフォームの場合だけ、市場が成立している可能性もある。また、買取再販を行う仲介物件に対して実施されている不動産取得税の軽減措置が、取引に及ぼしている影響も少なからずあると考えられる。こうした影響も踏まえて、正確な分析を実施するためには、さらなるデータの蓄積が必要になる。

本研究に限ったことではないが、新しい政策を実施した場合は、その政策評価をするために

必要なデータは必ずしも十分にそろっていないことが多い。新しい視点で始められている政策であるからこそ、それ以前にはデータが収集されていないのは当然である。しかし、任意の政策を客観的に評価するためには、十分なデータとその分析が必要不可欠である以上、十分なデータベースの作成を行うことも政策目標の1つでなくてはならない。ともすると、政策を実施することが目的となり、その効果を分析したり、評価したりすることが不十分な状況がみられるが、EBPM (Evidence Based Policy Making) という言葉に触れる機会が多くなっている現状であればこそ、実証的に分析することの重要性と政策評価に必要なデータベースの整備が進むことが望まれる。

参考文献

- 八田達夫 (2009) 『ミクロ経済学Ⅱ 効率化と価格是正』東洋経済新報社
山崎福寿 (2018) 「望ましい固定資産税改革」日本不動産学会誌 第31号第4巻 97頁-101頁



令和6年度税制改正の概要について

総務省自治税務局固定資産税課土地税制係長 **宮本 祐華**
総務省自治税務局固定資産税課土地税制係事務官 **清水 理佳子**

令和6年度税制改正に係る「地方税法等の一部を改正する法律案」は、令和6年2月6日に閣議決定され、第213回通常国会に提出された。

法案においては、「令和6年度税制改正の大綱」（令和5年12月22日閣議決定）を受けて、令和6年度分の個人住民税の特別税額控除を実施するとともに、法人事業税の外形標準課税に係る適用対象法人の見直し、令和6年度の評価替えに伴う土地に係る固定資産税及び都市計画税の税負担の調整、森林環境譲与税の譲与基準の見直し等を行うほか、税負担軽減措置等の整理合理化等を行うこととしている。本稿においては、このうち固定資産税及び都市計画税関係の改正概要について述べることとする。

1. 固定資産税等の負担調整措置 (令和6年度評価替えに伴う 制度見直し等)

固定資産税においては、令和6年度は、土地・家屋について、3年に1回、価格の変化を反映する「評価替え」の年に当たる。土地に係る評価替えに際しては、価格の変動に伴う税負担の激変を緩和するための負担調整措置等も合わせて検討を行い、必要な措置を講じてきており、令和6年度税制改正においても、令和6年度以降の負担調整措置等のあり方について議論が行われた。

議論の結果、令和2年から令和5年にかけて都市部を中心に地価上昇傾向にあり、今回の評価替えにより負担水準のばらつきが拡大することが見込まれること等を踏まえ、負担水準の均衡化を促進する観点から、令和6年度から令和8年度までの間は、現行の負担調整措置の仕組みを継続することとし、引き続き税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、固定資産税の負担調整措置のあり方について検討を行うこととされた。この結論に至るまでの経緯も含めて解説を行うこととする。

(1) 現行の負担調整措置等の概要

現行の負担調整措置等の概要は以下の通りである。

① 負担調整措置

ア 商業地等

- ・ 負担水準（前年度課税標準額／当該年度評価額）が70%を超える商業地等については、価格の70%を課税標準額とする。
- ・ 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、課税標準額を前年度課税標準額に据え置く。
- ・ 負担水準が60%未満の商業地等については、「前年度課税標準額＋当該年度評価額×5%」により算出した額を課

税標準額とする。ただし、その額が当該年度評価額の60%を超える場合には「当該年度評価額の60%」、当該年度評価額の20%を下回る場合には「当該年度評価額の20%」を課税標準額とする。

イ 住宅用地

「当該年度評価額×住宅用地特例率（ $1/3$ 又は $1/6$ ）」により算出した課税標準額（本則による課税標準額）が、「前年度課税標準額+当該年度評価額×住宅用地特例率×5%」により算出した額を超える場合には、後者を課税標準額とする。ただし、その額が当該年度評価額×住宅用地特例率の20%を下回る場合には「当該年度評価額×住宅用地特例率の20%」を課税標準とする。

ウ 農地

- ・ 一般農地については、当該年度評価額が「前年度課税標準額×負担調整率（1.025～1.1）」により算出した額を超える場合は、後者を課税標準額とする。
- ・ 一般市街化区域農地については、「当該年度評価額× $1/3$ 」が「前年度課税標準額×負担調整率（1.025～1.1）」により算出した額を超える場合は、後者を課税標準額とする。
- ・ 特定市街化区域農地については、「当該年度評価額× $1/3$ 」により算出した課税標準額（本則による課税標準額）が、「前年度課税標準額+当該年度評価額× $1/3$ ×5%」により算出した額を超える場合には、後者を課税標準額とする（本則による課税標準額に激変緩和措置として軽減率を乗じる特例がある）。ただし、その額が当該年度

評価額× $1/3$ の20%を下回る場合には「当該年度評価額× $1/3$ の20%」を課税標準額とする。

② 条例減額制度

商業地等について、固定資産税額が「当該年度評価額に60%以上70%未満の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額×税率」を超える場合は、当該超過額を減額できる「商業地等に係る条例減額制度」が平成16年度より導入されている。

また、商業地等、住宅用地及び特定市街化区域農地について、固定資産税額が「前年度課税標準額×1.1以上で条例で定める率×税率」を超える場合は、当該超過額を減額できる「税負担急増土地に係る条例減額制度」が平成21年度より導入されている。

③ 据置制度における下落修正措置

固定資産税（土地）の据置年度の評価額については、地価が下落した場合等には基準年度の評価額に修正を加えることとする下落修正措置が講じられている。

なお、基準年度においても下落修正措置が講じられており、評価替えにおいては基準年度の前年度の1月1日（価格調査基準日）の地価公示価格を基準としているが、同年度の7月1日までの半年間の地価の下落を評価額に反映させるための措置が固定資産評価基準に基づき講じられている。

(2) 最近の税制改正における議論等

3年前の令和3年度税制改正においては、平成30年度の評価替え以降、堅調に推移してきた地価動向に対して、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響を見極め、固定資産税の評価替えにどのように対応していくかが大き

な論点であった。

与党税制調査会の議論においては、「コロナの影響により幅広い業種で多くの事業者の経営が厳しく、事業者負担は増やすべきではない」、「令和3年度の固定資産の評価額はコロナ前の令和2年1月の地価に基づき算定されるため増税となるので、負担軽減のために税額を据え置くべき」など、評価替え自体の先送りや負担軽減を求める意見が出る一方で、「納税者や市町村の予見可能性に配慮するため3年間の負担調整措置としてセットすべき」、「全ての事業者が打撃を受けているわけではなく、また税という手法では押し並べて軽減することになるため、予算により必要な対象者に措置すべき」など、評価替えは予定通り行った上で、予算措置も含め必要な支援措置を実施すべきとの意見が出された。

こうした中、さらに議論が進み、最終的には、「宅地等及び農地の負担調整措置については、令和3年度から令和5年度までの間、据置年度において価格の下落修正を行う措置並びに商業地等に係る条例減額制度及び税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続する」こととした上で、令和3年度限りの措置として、「宅地等及び農地のうち前年度より税額が増加する土地については、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする」との処理案が示され、了承された。

上記の議論も踏まえ、令和3年度税制改正大綱においては、商業地等について、「負担水準の均衡化を進めてきた結果、令和2年度の負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にはほぼ収斂するに至っている」が「近年、大都市を中心に地価が上昇する一方、地方において地価が下落してい

ることを受け、負担水準が据置ゾーン外となる土地が数多く生ずると見込まれており、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに取り組むべきである」こと、一方で、今後の固定資産税制度については、「据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題があり、負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる」ことが改めて確認され、「税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う」こととされたところである。

なお、その後、令和4年度においても、景気回復に万全を期すため、地価が上昇した商業地等の税額の上昇幅を評価額の2.5%分に半減させる特別な措置が講じられ、通常負担調整措置の実施は令和5年度まで待つこととなった。

(3) 令和6年度税制改正における議論

① 令和6年度改正に向けた負担調整措置に係る意見

令和6年度税制改正に向けては、地方団体からは、「土地の負担調整措置について、近年の地価の動向等を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、商業地等に係る負担調整の据置措置等の見直しについて検討するなど、負担水準の均衡化を進めるべき」といった意見が出され、国土交通省及び経済産業省からは、現行の負担調整措置等の3年間延長を求める税制改正要望が出された。地方団体の意見と関係省庁との意見には大きな相違は見られなかったところである。

② 地方財政審議会意見

令和6年11月14日には、令和6年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見が総務大臣に手交された。この中で、固定資産税の負担調整措置についても見解が示されたが、その概要は以下のとおりである。

- ・ 近年、地価の動向が多様化しており、地価が上昇局面の地域では負担水準が大きく低下する土地が生じるなど、全国的には負担水準のばらつきが見られる。

評価額の5%ずつ課税標準額を引き上げる等の現行の負担調整措置を引き続き講ずることにより、着実に負担水準の均衡化を進めるべき。

- ・ 商業地等については、評価額の5%ずつ課税標準額を引き上げる等の現行の負担調整措置を引き続き講ずることにより、負担水準を再び据置ゾーン内に収斂させることに取り組むべき。
- ・ また、商業地等は、据置ゾーンが設けられていることで、負担水準の高低により、評価額と税額の高低が逆転した場合にはその不公平な状態が固定化されることとなる。住宅用地については、平成24年度税制改正で据置ゾーンが段階的に廃止されており、税負担の公平性を確保する観点から、商業地等に係る据置特例について見直しを検討する必要がある。

③ 与党税制調査会における議論

令和6年度税制改正の議論は、令和5年11月17日に自民党税調の総会が開催され与党税制調査会における議論が本格化し、「固定資産税等」（固定資産税の令和6年度評価替えへの対応）については主要項目及びマル政項目の一つとして審議された（11月30日「主要項目」、12月7日「マル政項

目」）。

まず、地価の動向を見ると、今回の評価替えにより評価額に反映される令和2年から令和5年までの全国地価公示の伸び率は商業地で+1.4%、住宅地で+1.5%であり、令和2年から令和3年にかけてコロナの影響で一時的に地価が下落したものの持ち直しており、結果的に3年間の地価は上昇した。ただし、地価上昇が顕著に見られるのは、三大都市圏や地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）をはじめとする都市部の団体であり、地方圏の多くの団体では地価下落傾向が継続するなど、地域的に地価動向の多様化が見られるところである。

また、負担水準（評価額に対する課税標準額の割合）の状況は、評価替え直前の令和5年度においても、負担水準60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内に収まっているのは70.4%（課税標準ベース）の土地に留まっており、前回評価替え時の令和2年度と比べると大きくばらつきが見られる。これは近年の地価上昇に加え、令和3年度や令和4年度に前年度課税標準額に据え置く等の特別な措置を講じたため、負担水準の均衡化が遅れたことも影響している。さらに、今回の評価替えに伴い、都市部を中心とした地価上昇と地方圏の地価下落が土地の評価額に反映された結果、負担水準が据置ゾーン外となる土地が増加し、全国的に負担水準のばらつきが拡大することが見込まれていた。

こうしたことを受けて、自民党税調における「主要項目」の審議では、「近年地価が上昇し、負担水準のばらつきが拡大しているが、本来、同じ評価額の土地について

は同じ税負担を求めるべき」、「税負担の公平性の観点から、負担調整措置については、負担水準の均衡化を進めるよう検討する必要がある」、「負担調整措置があることで逆転現象が起こっているという指摘もあり、税負担の公平性を考えると、この解消もどこかのタイミングでやらなければならない」といった意見が出された。

さらには、「現行措置が延長されなければ、税負担が大幅に増加して経営を圧迫し、前向きな設備投資まで抑制しかねない」、「賃上げ等に取り組む中小企業の生産性向上のためにも現行措置の延長が重要」、「不動産業界のみならず幅広い業界が、現行措置の延長を要望している」、「現行措置を延長した場合にも多額の増収が見込まれる」など、現行措置の延長を求める意見が多く出された。

続いて、「マル政項目」の審議においては、総務省からは以下の商業地等に係る負担調整措置の考え方が示された。

- ・ 今般の評価替えにおいては、大都市を中心に、引き続き負担水準が据置ゾーンを下回る土地が生ずるなど負担水準のばらついた状態が続くことが見込まれるため、税負担の公平性等の観点から、現行の負担調整措置を継続することにより、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべきではないか。
- ・ また、据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題があり、更なる均衡化に向けた検討が引き続き求められるのではないかと。

こうした考え方を受けて、「現行の負担調整措置をさらに3年間延長させることにより、まずは、ばらついた負担水準を60%から70%の据置ゾーン内に収斂させることがまず先決」、「据置ゾーン内での課題（同じ評価額であるにも関わらず税負担が異なる状態が是正されず不公平）については、引き続き地価の動向を見ながら検討していく必要がある」などの意見が出されたほか、「主要項目」と同様に、「地方経済が非常に厳しい中で、賃上げや投資の機運があるため、現行の負担調整措置は延長することが適当」など、現行措置の延長を求める意見が多く出された。また、今後の負担調整措置のあり方については、「負担調整措置自体は、引き続き、市町村の財政や地域の様々な状況を総合的に考えながらあり方を検討するのがよい」、「地価が上昇しても家賃には直ちに転嫁できない実情があるが、据置特例は多少の地価上昇でも一定期間税負担を重くしない効果があるので、こうした据置特例のプラスの機能にも着目して、負担調整措置全体のあり方について幅広く検討すべき」などの意見が出されたところである。

また、公明党税調においても概ね同様の議論が展開された。

こうした議論を踏まえて、12月12日の「マル政等処理」において、

- ・ 土地に係る負担調整措置の適用期限を3年延長
- ・ 商業地等に係る据置特例を含め、負担調整措置のあり方については、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、引き続き検討

といった処理案が示され、了承された。

(4) 令和6年度税制改正大綱の決定

与党税制調査会での議論を踏まえ、令和5年12月14日、令和6年度税制改正大綱（自由民主党・公明党）が決定された。主な内容は以下のとおりである。

まず、「固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、今後ともその税収の安定的な確保が不可欠である」ことを確認した上で、現下の負担水準の状況について、「令和2年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至ったが、近年の地価上昇により、令和5年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっている」と述べられている。

さらに、令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況に触れ、「大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続している」ため、「令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれる」と今後の見込みについて言及されている。これを受けて、「まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組むべきである」と方針が示されている。

このような状況を踏まえ、「税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条

例による減額制度を継続する」こととされたところである。

一方で、「据置特例が存在することで、据置ゾーン内における負担水準の不均衡が解消されないという課題」があり、「本来、同じ評価額の土地については同じ税負担を求めることが基本である」ことから、「税負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取組みが求められる」との認識が示され、今後「これらを踏まえ、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、固定資産税の負担調整措置のあり方について引き続き検討を行う」こととされたところである。

また、商業地等以外の宅地等及び農地の負担調整措置についても、令和6年度から令和8年度までの間、「条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続する」こととされた。

さらに、「据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を継続する」ほか、都市計画税の負担調整措置についても固定資産税の負担調整措置と同様の措置を講じるため、「固定資産税の改正に伴う所要の改正を行う」こととされた。

2. 課税標準の特例措置の創設及び拡充

今回の固定資産税・都市計画税に係る税制改正においては、令和5年度末に適用期限を迎える税負担軽減措置等を中心に検討を行い、所要の改正を行うこととした。

主な改正事項としては、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）の認定計画に基づき取得した倉庫等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の拡

充、再生可能エネルギー発電設備に係る課税標準の特例措置の見直し、新築住宅に係る税額の減額措置の延長等を行うこととした。

固定資産税・都市計画税の税負担軽減措置等の改正の概要は、以下のとおりである。

(1) 物流総合効率化法の認定計画に基づき取得した倉庫等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の拡充及び延長

物流は我が国の国民生活や経済活動等を支える重要な社会インフラであるが、令和6年4月からトラックドライバーに対して時間外労働の上限規制が適用されることで、輸送力が不足し、物流が停滞する可能性が懸念されている（いわゆる「2024年問題」）。これを受け、令和5年6月2日にとりまとめられた「物流革新に向けた政策パッケージ」においては、物流DX設備等の導入や、物流施設の整備・機能強化を推進することとされた。

これを踏まえ、令和6年度税制改正においては、物流総合効率化法の認定計画に基づき取得した倉庫等に係る課税標準の特例措置について、適用対象となる附属機械設備に、荷待ち時間の削減に効果的なナンバープレート解析AIカメラ等を加え、当該装置に係る課税標準を最初の5年間、価格の2分の1とすること等とした上で、当該特例措置の適用期限を2年延長することとした。

(2) 再生可能エネルギー発電設備に係る課税標準の特例措置の見直し及び延長

現行制度では、特定再生可能エネルギー発電設備について、固定資産税の課税標準を最初の3年度分、設備の種類に応じた割合を乗じた額とする特例措置が講じられている。

このうち太陽光発電については、新たな設置場所に限界が生じ始めている中で、現在普及している太陽電池と比べて薄くて軽く、従来設置が進んでいなかった場所（ビルの壁面等）にも設置できるペロブスカイト太陽電池への期待が高まっている。

また、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）の改正により、地域脱炭素化促進事業制度が創設され、令和4年4月から施行されている。

これらの動きを後押しする観点から、令和6年度税制改正では、現行の対象設備を適用対象から除外した上で、ペロブスカイト太陽電池を使用した一定の設備又は地球温暖化対策の推進に関する法律に規定する認定地域脱炭素化促進事業計画に従って取得した一定の設備を適用対象に加えることとした。

一方、バイオマス発電設備のうち1万kW以上2万kW未満の発電設備でFIT・FIP制度の「一般木質バイオマス・農産物の収穫に伴って生じるバイオマス固体燃料」区分に該当するものについては、特例率を、7分の6を参酌して14分の11以上14分の13以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に縮減することとし、その上で、適用期限を2年延長することとした。

(3) 新築住宅に係る税額の減額措置の延長等

現行制度では、新築された住宅に対して課する固定資産税については、最初の3年度分（中高層耐火建築物については5年度分）、税額の2分の1を減額する特例措置（以下「新築住宅特例」という。）が講じられている。

新築住宅特例については、住宅の建設を促進し、住宅ストックの不足を解消するため長期間講じられてきている。しかし、昭和48年以降、

全都道府県で住宅総数が世帯数を上回っており、近年では空き家問題が深刻化するなど、量的には住宅ストックは充足していると言わざるを得ず、全ての新築住宅に一律に支援を継続する必要性については検証が求められる。

令和6年度税制改正においては、住宅取得環境が引き続き厳しい中で根強い新築住宅ニーズがあること、新築住宅特例の見直しは多くの国民に影響を与えるものであり慎重に検討を行う必要があること等から、現行の新築住宅特例の適用期限を2年延長することとした。

ただし、与党税制調査会等においても同様の問題意識に基づく議論があり、「新築住宅に係

る固定資産税の税額の減額措置については、社会経済の情勢等を踏まえ、安全安心な住まいの実現など住生活の安定の確保及び向上の促進に向け国として推進すべき住宅政策との整合性を確保する観点から、地方税収の安定的な確保を前提に、そのあり方について検討する」旨令和6年度税制改正大綱に明記されたところである。

したがって、令和8年度税制改正に向けて、国土交通省において、住生活基本計画の見直しに向けた議論等も踏まえながら、新築住宅特例のあり方について十分な検討が行われるものと期待している。



税部門からの空き家対策の取り組みについて 「老朽危険空き家に係る固定資産税等の 住宅用地特例適用の見直し」

長崎市理財部資産税課家屋1係長 徳久 哲明



なべかぶりやま
鍋冠山頂上から長崎港・長崎市中心市街地を臨む

1 長崎市の概要

長崎市は、九州の西端、長崎県の南部に位置する人口約40万人の中核市です。西・南・東側は海に面しており、長崎港内の平坦な地域には商業・業務機能が集積し、長崎港を中心としたすり鉢状の地形に形成された斜面市街地と相まって、独特の都市景観が形成されています。

江戸時代には海外に開かれた唯一の貿易・文化の窓口として、近代以降は海運国日本を支える造船業を主として栄え、国際社会の中で重要な役割を果たしてきました。

そして今、100年に一度と言われる進化の時を迎えています。MICE施設、恐竜博物館が2021年に完成し、2022年度には西九州新幹線が開通しました。

今年2024年は、2月にランタンフェスティバ

ルが行われ、10月にはプロサッカーチーム、V・ファーレン長崎のホームスタジアムである「長崎スタジアムシティ」も開業予定であり、「地方創生の即戦力」として大いに期待される所です。

2 長崎市における空き家の現状と課題

近年、全国的に、老朽化した空き家が社会問題となってきています。台風などの災害時には瓦が飛散するなど、近隣住民の生活環境に深刻な影響を与えることもあり、喫緊の課題となっています。長崎市においても、人口減少や核家族化などによる空き家の増加と相まって、老朽化して崩壊の危険性がある「老朽危険空き家」も増えてきています。

平地が少なく、車の出入りが十分にできない

斜面地にひしめき合うように住居が立地しているという長崎ならではの特殊性も、空き家の管理が行き届かずに老朽危険空き家が発生してしまう要因の一つであると思われます。

空き家対策を行う本市の建築部門においては、従来から、老朽度が一定進行した空き家に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」と表記）」に基づき修繕や解体を助言・指導したり、解体除却に伴う費用の一部を助成するなどの各種対策を講じ、成果を上げていますが、解決に至る事案よりも新たに発生する事案の方が多いため、なかなか老朽危険空き家が減少傾向とはならないのが現状です。

また、固定資産税の課税面においても、この老朽危険空き家に対して、次のような課題が生じていました。

空き家の管理状態にかかわらず、住宅用地特例が等しく適用されており、税負担の公平性が図られていない。

「住宅用地特例」とは、地方税法に基づき、居住用の住宅が建っている敷地（土地）の課税標準を、住宅1戸あたり200㎡まで評価額の1/6に軽減するものですが、空き家については、平成27年総務省通知により、**【「構造上住宅と認められない場合」、かつ「今後人の居住の用に供する見込みがない場合」には、地方税法上の住宅には該当しないことから住宅用地特例の適用を解除する必要がある。】**という見解が示されています。

市内の空き家を調査すると、「修繕を施し適切な管理を行っている空き家」もあれば、なかには「老朽化して外壁や屋根が損傷して崩落の危険性があると思われる空き家」も一定数存在します。しかしながら、このような老朽化が進

んだ空き家を、客観的に「構造上住宅と認められない」状態であると結び付けるだけの明確な基準が無かったため、住宅用地の特例適用の判断に苦慮し、外観では老朽危険空き家と思われる場合であっても、住宅用地特例の適用解除までは至っていませんでした。また、固定資産税が上がるのを避けるために、老朽危険空き家であっても、敢えて解体を控える所有者もおり、早急に対応する必要がありました。

そこで、今後、特例適用判断のための明確な基準（客観的・数値的なもの）の策定に取り組むこととしました。

3 空き家にかかる住宅用地特例適用基準策定の検討

【長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例】

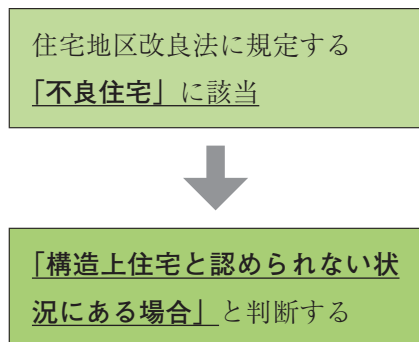
基準策定にあたっては、他都市の先行事例や、固定資産税に関する各種研究発表事例を参考とさせていただきます。

「構造上住宅と認められない場合」かどうかの判定方式として、大きく次の2つに分かれましたが、長崎市では、「**②住宅の不良度測定表に基づく評点付設による判定方式**」を採用することとしました。

- ① 住家被害認定基準による判定方式
(り災時における被害認定基準)
- ② **住宅の不良度測定表に基づく評点付設による判定方式** (住宅地区改良法に定める測定表)

住宅地区改良法においては、「居住の用に供される建築物で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」を、「**不良住宅**」と定義して

いることに準拠して、この「不良住宅」に該当する空き家を、「構造上住宅と認められない」と判断することとしました。



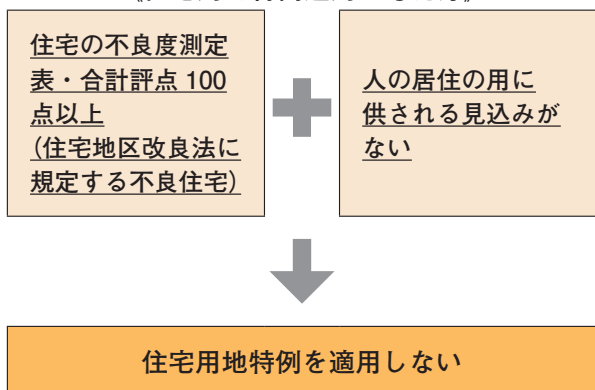
不良住宅は、次に示す「住宅の不良度測定表」に基づく評点付設で、合計評点が100点以上となったものが該当し、数値的かつ客観的な判断基準になり得るものです。

《住宅の不良度測定表※抜粋》

評定項目	評定内容	評点
基礎、土台、柱、はり	基礎の沈下、柱の傾斜、破損・腐朽、変形	25点、50点、100点
外壁、界壁	仕上げ材料の剥落、下地の露出、壁体の穴	15点、25点
屋根	瓦等の剥落・ズレ、軒の裏板・たる木等の腐朽、屋根の変形	15点、25点、50点
床	根太落ち、床の傾斜	10点、15点

※評定項目ごとに、評定内容の割合に応じた評点（不良度が高いほど高評点）を付設する。

《住宅用地特例適用の考え方》



4 住宅用地特例適用解除後の減免措置について

【長崎市老朽危険空き家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例】

住宅用地特例の適用基準を定めて税負担の公平性を図ることとしましたが、老朽危険空き家が存在している以上、近隣住民の不安は解消されません。

しかしながら、空き家の所有者にとっては、解体にかかる費用と、解体後における土地の固定資産税の増加が経済的負担となり、結果、老朽危険空き家の解体が進まないことが懸念されました。

そこで、市民の安全安心な生活環境を確保することを目的に、住宅用地特例解除後に老朽危険空き家を解体・除却した場合には、特例解除により増加する固定資産税相当額を3年間減免できる制度を導入し、解体・除却へのインセンティブにすることとしました。

なお、減免対象期間（解体・除却を促進する期間）は、長すぎると早期解体への意識が薄れることから、「令和10年12月末まで」としています。

また、減免する期間は、老朽危険空き家になる前に、予め自主的に空き家を解体された方（減免対象外）とのバランスを考慮し、3年間に限定しています。

《減免制度》



5 おわりに

これら2つの新たな制度は、市民への周知、意識の醸成を図ることを目的として、令和5年3月に条例にて制定しました。

なお、減免制度については、老朽危険空き家の解体における効果を検証し、制度の運用につ

いて再検討するため、令和10年12月31日をもって一旦失効するものとしています。

実務としては、現在進行中であり、効果はまだ分かりませんが、できることを少しずつ積み重ねていくことが肝要と思ひ、今後も鋭意取り組んでいこうと思っています。

2024年度実務研修会について

資産評価システム研究センター

既に、前号でもお知らせしましたとおり、2024年度は「土地評価実務研修会」「木造家屋評価実務研修会」「非木造家屋評価実務研修会」「償却資産実務研修会」を、研修科目で講義の部分を「オンライン研修」、課題演習討議の部分を「ワークショップ研修」として開催することとしております。

なお、研修内容等は次のとおり予定しております。募集要項等の詳細は、4月上旬にご案内いたしますので、奮ってご参加いただきますようお願い申し上げます。

1 土地評価実務研修会

区 分	オンライン研修
受講料	1登録につき1名分 2,000円（税込）を申し受けます。
配信期間	6月24日（月）～11月29日（金）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。
開催内容	①新任担当者のための固定資産税（土地）制度（60分） ②土地評価のしくみ（35分） ③地目・地積の認定（40分） ④土地の評価方法（45分） ⑤宅地の評価（40分） ⑥市街地宅地評価法（用途地区・状況類似地域）（40分） ⑦市街地宅地評価法（街路と標準宅地）（25分） ⑧市街地宅地評価法（路線価の付設）（45分） ⑨市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価）（45分） ⑩市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価）（50分） ⑪その他の宅地評価法（50分） ⑫宅地の評価替え事務（60分） ⑬宅地鑑定評価書の点検（70分） ・研修資料：受講決定通知書に同封

区 分	ワークショップ研修
目標及び内容	この研修会は、グループ討議による宅地評価の一連の工程を踏まえた演習を中心に、宅地の評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、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。
募集人員	60名（各期）
受講料	1名につき 10,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。
研修期間	研修場所
第1期（仙台会場） 7月11日（木）～12日（金）	仙都会館 8階 会議室 （仙台市青葉区中央2丁目2-10）
第2期（札幌会場） 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）
第3期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
第4期（福岡会場） 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）
第5期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
第6期（大阪会場） 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丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
第7期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
第8期（名古屋会場） 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丁目4-38）
時 間 割	講義項目
第1日	10:00～10:15 開講のあいさつ・オリエンテーション・自己紹介 10:15～12:00 課題演習の概要説明 13:00～17:00 課題演習（グループ討議）
第2日	9:15～14:30 課題演習（グループ討議） 14:30～16:10 グループ発表・講師解答（例）の解説 16:10～16:40 自治体間情報交換 16:40～16:45 修了証書の授与・閉講のあいさつ

※都合により、多少の時間変更をする場合があります。また、時間には所要の休憩時間を含みます。

2 木造家屋評価実務研修会

区 分	オンライン研修
受講料	1登録につき1名分 2,000円（税込）を申し受けます。
配信期間	6月24日（月）～11月29日（金）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。
開催内容	①木造家屋評価のしくみ（50分） ②木造家屋の構造・資材（100分） ③木造家屋の評価（90分） ④家屋調査の留意点（40分） ・研修資料：受講決定通知書に同封

区 分	ワークショップ研修	
目標及び内容	この研修会は、木造家屋一棟を手計算により評価計算し、グループ討議を通じて、評価基準の趣旨や考え方の理解を深めることで、評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、 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。	
募集人員	50名（各期）	
受講料	1名につき 10,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。	
	研修期間	研修場所
	第1期（仙台会場） 7月25日（木）～26日（金）	仙都会館 8階 会議室 （仙台市青葉区中央2丁目2-10）
	第2期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	第3期（神戸会場） 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丁目16-3）
	第4期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	第5期（名古屋会場） 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丁目4-38）
	第6期（福岡会場） 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）
	第7期（札幌会場） 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）
	第8期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	時間割	講義項目
第1日	10:00～10:15 10:15～12:00 13:00～17:00	開講のあいさつ・オリエンテーション 図面の見方、評価対象家屋の説明 評点付設（グループ討議）、解説
第2日	9:00～15:50 16:00～16:40 16:40～16:45	評点付設（グループ討議）、解説 自治体間情報交換 修了証書の授与・閉講のあいさつ

※都合により、多少の時間変更をする場合があります。また、時間には所要の休憩時間を含みます。

3 非木造家屋評価実務研修会

区 分	オンライン研修
受講料	1登録につき1名分 2,000円（税込）を申し受けます。
配信期間	6月24日（月）～11月29日（金）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。
講義内容	①非木造家屋評価のしくみ（60分） ②非木造家屋の構造と資材（60分） ③非木造家屋の仕上と資材（60分） ④非木造家屋の建築設備（90分） ⑤非木造家屋の評価（90分） ⑥非木造家屋の図面と見積書の見方（90分） ・研修資料：受講決定通知書に同封

区 分	ワークショップ研修Ⅰ（2日間）
目標及び内容	この研修会は、非木造家屋評価の概要説明に続いて、複数のモデル家屋の図面及び見積書の一部を用いて主な部分別評価（明確計算）の課題演習をすることにより、非木造家屋評価に必要な専門知識の習得と基本的な実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、 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。
募集人員	80名（各期）
受講料	1名につき 10,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。
研修期間	研修場所
第1期（名古屋会場） 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丁目4-38）
第2期（神戸会場） 9月26日（木）～27日（金）	神戸駅前研修センター 3階 307号室 （神戸市中央区下中町通2丁目3-1 SKHOTEL 神戸駅前内）
第3期（東京会場） 10月24日（木）～25日（金）	AP日本橋 6階 F+Gルーム （東京都中央区日本橋3丁目6-2 日本橋フロント）
時 間 割	講義項目
第1日	10:00～10:15 開講のあいさつ・オリエンテーション 10:15～17:00 モデル家屋の評価・課題演習・解説
第2日	9:00～15:30 モデル家屋の評価・課題演習・解説 15:30～16:10 自治体間情報交換 16:10～16:40 講評 16:40～16:45 修了証書の授与・閉講のあいさつ

区 分	ワークショップ研修Ⅱ（3日間）
目標及び内容	この研修会は、一棟の非木造モデル家屋を図面及び見積書を基にグループ討議を通じて評価演習（明確計算）をすることにより、非木造家屋評価に必要な専門知識の習得と実践的な実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、 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。
募集人員	90名
受講料	1名につき 15,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。
研修期間 研修場所	東京会場11月13日（水）～15日（金） AP日本橋 6階 F+Gルーム （東京都中央区日本橋3丁目6-2 日本橋フロント）
時 間 割	講義項目
第1日	10:00～10:15 開講のあいさつ・オリエンテーション 10:15～12:00 モデル家屋の概要説明 13:00～17:00 評価計算（グループ討議）
第2日	9:00～17:00 評価計算（グループ討議）
第3日	9:00～15:00 評価計算（グループ討議） 15:00～15:30 評価例解説 15:30～16:00 講評 16:00～16:40 自治体間情報交換 16:40～16:45 修了証書の授与・閉講のあいさつ

※都合により、多少の時間変更をする場合があります。また、時間には所要の休憩時間を含みます。

4 償却資産実務研修会

区 分	オンライン研修
受講料	1登録につき1名分 2,000円（税込）を申し受けます。
配信期間	6月24日（月）～11月29日（金）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。
開催内容	①課税客体となる償却資産（30分） ②償却資産と土地・償却資産と家屋との区分（30分） ③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価（30分） ④調査事務Ⅰ・新規申告書送付対象の把握（50分） ⑤調査事務Ⅱ・帳簿調査（50分） ⑥調査事務Ⅲ・実地調査（50分） ⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例（40分） 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）（60分） ⑨法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等）（40分） ⑩法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等）（40分） ⑪帳簿の見方Ⅰ申告内容等確認調査（帳簿調査の概要等）（40分） ⑫帳簿の見方Ⅱ法人税申告書・所得税申告書の概要等（40分） ・研修資料：受講決定通知書に同封

区 分	ワークショップ初級研修	
目標及び内容	この研修会は、初任担当職員を想定しており、グループ討議による償却資産の納税義務者の把握から申告書受理、実地調査までの演習を中心に償却資産事務の基本的な知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、 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。	
募集人員	50名（各期）	
受講料	1名につき 5,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。	
	研修期間	研修場所
	第1期（仙台会場） 7月18日（木）	ハーネル仙台 2階 松島AB （仙台市青葉区本町2丁目12-7）
	第2期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	第3期（福岡会場） 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）
	第4期（大阪会場） 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丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
	第5期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	時 間	講義項目
	9:20～9:40	開講のあいさつ・オリエンテーション・自己紹介
	9:40～16:30	課題演習（グループ討議）
	16:30～16:40	講評
	16:40～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

区 分	ワークショップ中級研修	
目標及び内容	この研修会は、1年以上の実務経験を有する職員を想定しており、グループ討議による償却資産の事例対応、法人税申告書等の見方、法令の読み方など演習を中心に償却資産事務に必要な知識の習得と実践的な実務遂行能力の向上を目的として実施します。 なお、この研修には、グループ討議による課題演習に加え、上記のオンライン研修が含まれており、 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。	
募集人員	50名（各期）	
受講料	1名につき 5,000円（税込） 受講料にはオンライン研修分を含みます。	
	研修期間	研修場所
	第1期（仙台会場） 7月19日（金）	ハーネル仙台 2階 松島AB （仙台市青葉区本町2丁目12-7）
	第2期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	第3期（福岡会場） 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）
	第4期（大阪会場） 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丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
	第5期（東京会場） 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丁目1-6 クアトロ室町ビル）
	時 間	講義項目
	9:20～9:40	開講のあいさつ・オリエンテーション・自己紹介
	9:40～16:30	課題演習（グループ討議）
	16:30～16:40	講評
	16:40～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

※都合により、多少の時間変更をする場合があります。また、時間には所要の休憩時間を含みます。

2024年度 センター各種実務研修会の受講に当たって（お願い）

本誌11月号、1月号及び本号にて、2024年度に当センターが開催する各種研修会の概要をお知らせしました。

新年度当初に、研修会等の詳細を各地方公共団体宛てに通知します。

土地評価、木造家屋評価、非木造家屋評価及び償却資産の各実務研修会の受講申込期限は、**5月24日（金）**とする予定です。受講申込に当たっては、当センターのホームページから登録をしていただくこととなりますので、研修計画を十分にご確認ください。

なお、受講申込の入力を最後まで行われていないことにより、研修当日に登録されていない方の参加が見受けられましたので、必ず受講申込完了メールのご確認をお願いします。

また、各実務研修会には一人でも多くの方に受講していただくよう努めておりますが、場合によっては、複数名の申込団体には人数を絞っていただくことや、受講の時期を変更していただくこと等の調整をしています。

残念なことに、受講決定後、直前にキャンセルをする方が見受けられます。やむを得ない理由もあるかと思いますが、多くの方に受講していただくためにも、少しでも早くご連絡くださるよう、ご協力のほどよろしくお願いいたします。


（企画研修部）

2023年度 地方公共団体向講師派遣事業概要

2023年度に全国各地域で開催された地方公共団体等主催の研修会への講師派遣の実績です。

2024年度においても引き続き、広域で開催される地方公共団体等主催の研修会に係る企画・立案及び講師派遣のご要望がございましたら、当センター講師派遣担当までご連絡をお願いします。

派遣先団体名	研修科目	派遣先団体名	研修科目
青森県市町村課	償却資産	（公財）京都市市町村振興協会	非木造家屋評価
福島県市町村財政課	償却資産	奈良県市町村振興課	償却資産
茨城県税務課	非木造家屋評価	和歌山県税務協議会	土地・家屋評価 償却資産
千葉県茂原県税事務所管内 税務研究会	木造家屋評価	山陰都市固定資産評価 審査委員会連合会	固定資産税判例解説
印旛地区三税協議会 県税部会	非木造家屋評価	岡山県市町村課	木造家屋評価
神奈川県町村税務協議会	木造家屋評価	徳島県自治研修センター	木造家屋評価
湘南都市税務協議会	償却資産	（公財）愛媛県市町村振興協会	非木造家屋評価
神奈川県愛川町税務課	償却資産	福岡県市町村 税務連絡協議会連合会	土地評価
富山県市町村支援課	土地評価	佐賀県総務部税政課	土地評価 木造家屋評価
金沢地区地方税財務協議会	非木造家屋評価	宮崎県税務課	非木造家屋評価
静岡地方税滞納整理機構	木造家屋評価 非木造家屋評価	あまみ税務研修協議会	木造家屋評価
三島田方税務研究会	土地評価	沖縄県市町村課	非木造家屋評価
愛知県市町村課	償却資産	朝日航洋（株）	土地評価

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/>