

資産評価情報

5 2024年
月号

固定資産税の令和6年度評価替えについて

総務省自治税務局長 池田 達雄

固定資産税は、市町村税収の約4割を占める重要な基幹税であり、社会保障や地方創生等、今後増大する市町村の財政需要を支えるため、その税収確保はますます重要になっています。

令和6年度は、土地・家屋において3年に一度となる評価替えの年です。課税庁の皆様におかれましては、固定資産の大量一括評価のため、長期間にわたり膨大な評価事務に従事されたことと思えます。固定資産税の適正課税及び信頼確保に向けた日頃の努力に対し、心より感謝申し上げます。

また、本年1月には令和6年能登半島地震が起きました。基準年度の賦課期日でもある令和6年1月1日に発災という異例の事態により、被災地自治体におかれましては、避難所の運営、被害状況の認定調査、罹災証明書発行業務等、日常の業務以外の場面でも多大なご苦勞をされていることと思えます。加えて、全国の自治体からも多くの応援職員が被災地に派遣され、現地で活動されております。関係者の皆様のご尽力に深く敬意を表するとともに、あらためて感謝申し上げます。

さて、令和6年度評価替えに当たっては、土地、家屋のそれぞれに対して必要な措置を講じたところです。

まず、土地については、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を見ますと、大都市を中心とした地価上昇と地方における地価下落が混在する状況が継続しており、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え置き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ました。

[2頁に続く]

contents

P.1
固定資産税の令和6年度評価替えについて

総務省自治税務局長 池田 達雄

P.3
複合構造家屋の経年減点補正率

静岡県立大学経営情報学部
教授 小西 敦

P.14
令和6年地価公示の結果について～全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇～

国土交通省 不動産・建設経済局
地価調査課 企画係長 片山 義紀

P.20
令和6基準年度評価替えに向けた取り組みについて

旭川市税務部資産税課土地係
係長 中谷 寛二

P.23
課税保留の取り組みに関すること

岡山県津山市税務部課税課
資産税土地係長 大野 啓昌

P.27
「利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価」、「家屋評価における諸課題の検討」

資産評価システム研究センター
調査研究部

P.32
資産評価システム研究センターからのお知らせ

- ・第27回固定資産評価研究大会「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」について
- ・2024年度事業計画



〔1頁から続く〕

このような状況を踏まえ、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ため、土地に係る固定資産税の負担調整措置については、税負担等の公平性の観点から、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しました。

一方、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ます。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す。このため、税負担の公平性の観点からは更なる均衡化に向けた取り組みが求められます。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ってまいります。

家屋の評価については、近年の建築実態を反映するとともに、可能な限りの簡素化・合理化を目指す観点から、固定資産評価基準の大幅な見直しを行いました。

まず、再建築費評点基準表の用途別区分について、使用頻度の低い用途を中心に見直しを行い、木造家屋の用途別区分を7種類、非木造家屋の用途別区分を9種類として整理統合しました。部分別区分についても、木造家屋と非木造家屋の各区分について共通化を図る観点から、木造家屋に「主体構造部」の区分を設けるとともに、木造家屋と非木造家屋に共通した「主体構造部」の上位概念として新たに「構造部」を設けました。また、非木造家屋の集合形式住宅用建物の「内壁仕上」等に総合評点方式を導入しました。これにより、住宅用建物の内装部分すべてに総合評点方式が設定されたことから、より一層評価事務の省力化に資するものと期待しています。さらに、近年建築される建物の大多数に相当する用途及び構造別区分に係る標準量を約20年ぶりに見直したほか、積雪寒冷補正率における積雪地域の級地区分についても、普通交付税に関する省令の改正に合わせ、約10年ぶりに見直しました。その他、建築資材価格の急激な変動を踏まえた標準評点数の適正化措置や、再建築費評点補正率及び物価水準補正率の改正など、合理的な評価を行うための各種措置を講じております。家屋評価の仕組みについては、今後も更なる簡素化・合理化を目指し、引き続き尽力してまいります。

最後になりますが、本年は評価替えの年度であることから、納税者からの関心も据置年度に比べて高まることが予想されます。課税庁の皆様におかれましては、日頃から限られた人員で固定資産の評価・課税業務に取り組まれている中ではありますが、評価の仕組みや評価額の算出について、引き続き納税者へのわかりやすい説明に努めていただくようお願い申し上げます。総務省としましても、適正な評価と課税が維持できるよう、今後とも皆様と連携して取り組んでまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

複合構造家屋の経年減点補正率

静岡県立大学経営情報学部 教授 小西 敦

はじめに

本稿では、固定資産税に関して、一棟の建物で複数の異なった構造を有する家屋（本稿で「複合構造家屋」という）に適用する経年減点補正率（以下「補正率」ということがある）をどのように決めるか、という問題（本稿で「複合構造家屋の補正率問題」ということがある）について、最近の判例の判旨を簡単に整理した上で、検討する¹。

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）は、その別表第13として「非木造家屋経年減点補正率基準表」（以下「補正率基準表」ということがある）を示し、非木造家屋について²、用途別及び構造別に区分して、補正率を示している³。しか

しながら、評価基準は、複合構造家屋に対する補正率基準表の構造別区分の適用方法に関しては、定めを置いていない。

このため、非木造家屋について、複合構造家屋の補正率問題が生まれる⁴。実際、複合構造家屋の補正率が争点となる裁判例が相当数あり、最近の判例においても、結論や見解は、大きく分かれている。

複合構造家屋の補正率問題については、資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という）が、「家屋に関する調査研究」（平成12年3月）⁵、「家屋に関する調査研究」（平成21年3月）⁶、「家屋に関する調査研究」（平成26年3月）⁷と3件の報告書（以下、この3件の報告書全体を「評価センター各報告書」といい、各年の報告書を、例えば、平成12年3月のも

¹ このテーマに関して、筆者が入手できた最近の論文として、七元広宣（2021）「固定資産税（評価）関係：複合構造家屋の評価上の留意点」『税』76巻7号36頁がある。

² 評価基準は、木造家屋については、その別表第9として、「木造家屋経年減点補正率基準表」を示し、用途別及び延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別に区分して、補正率を示している。

³ 例えば、ホテル及び旅館用建物であれば、経過年数10年の補正率は、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造の場合、0.8222（A）であるのに対し、鉄骨造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の場合、0.7714（B）となる。A/B = 1.0659となり、構造の差によって、評価額は6%以上の差がでることとなる。

⁴ 前記のように、評価基準は、用途別及び構造別に補正率を示しているため、複合「用途」家屋についても、議論すべきであろう。しかし、本稿では、後記する最近の高裁判例（【判例⑥】と【判例⑦】）で真逆の評価となっている複合「構造」家屋に議論を絞る。

⁵ 副題は、「1. 損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」及び「2. 損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」。

⁶ 副題は、「非木造住宅用家屋の建築設備に係る施工量調査」、「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」及び「単位当たり標準評点数の積算基礎の区分の見直しに関する研究」。

⁷ 副題は、「複合構造家屋の評価について」。

のを「評価センター 2000 年報告書」などということがある)を、公表している。評価センター各報告書は、本稿で紹介する裁判所の判決文でも引用されることがある。評価センター各報告書は、現在も評価センターのウェブサイトでも公開されていて⁸、容易に参照可能な貴重な資料である。

1 複合構造家屋の補正率の決定方式

(1) 概説

複合構造家屋に適用する補正率の決め方には、次のような方式がある。

まず、構造別に区分して、その構造ごとに補正率を適用する方式(以下「構造別方式」という)と一棟全体に同じ補正率を適用する方式(以下「一棟方式」という)の二つの方式がある⁹。

次に、一棟方式を採る場合には、複数の構造の中から主たる構造を決め、この主たる構造に

適用すべき補正率を一棟全体に適用するということになるので、主たる構造を決めることが必要となる。この決定方法として、以下のような方式がある。

第一に、床面積割合が最も大きい構造を主な構造とする方式(以下「床面積方式」という)である。

第二に、その建物の低層部の構造を主な構造とする方式(以下「低層階方式」という)である。

第三に、その建物の登記簿に掲載されている構造を主な構造とする方式(以下「登記簿方式」という)である。

第四に、その建物の構造のうち「最も耐用年数が短い構造」¹⁰を主な構造とする方式(以下「最短方式」)である。

表1は、以上のような、複合構造家屋の補正率決定の各方式(以下「各方式」ということがある)の概要を整理したものである。

表1 各方式の概要

○構造別方式 一棟の複合構造家屋を構造の異なる部分ごとに区分し、それぞれの部分に該当する補正率を適用する方式	
○一棟方式 主たる構造の補正率を一棟全体に適用する方式	主たる構造
	・床面積割合方式 家屋の床面積のうち最も大きな割合を占める構造
	・低層階方式 家屋の下層部の構造
	・登記簿方式 登記簿表題部の構造欄に記載されている構造
・最短方式 家屋の構造のうち最も耐用年数の短い構造	

(注) 各判例等に基づき、筆者作成。

⁸ https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/menu.html : 2024年3月17日確認。

⁹ 各方式の表現は、判例や識者によって、様々である。例えば、各判例の中には、本稿でいう「構造別方式」を「構造別適用方式」、「床面積割合方式」を「床面積方式」、「低層階方式」を「下層階方式」、「登記簿方式」を「登記簿表題部方式」などというものもある。

¹⁰ 評価センター 2000 年報告書の表現。なお、評価基準では、「経過年数」に応ずる減点補正率を、「経年減点補正率」といい、「通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの」(非木造家屋について、評価基準第2章第3節五1(1))としていて、「耐用年数」とは違った概念で整理されていると思われるが、本稿では、評価センター 2000 年報告書の表現に沿って、以下でも、「耐用年数」という表現を用いることがある。

(2) 各方式の経済的利益の比較

各方式の納税者の経済的利益を比較した場合、現在の補正率基準表を前提とすると、最短方式が納税者に最も有利であり、以下、床面積割合方式、構造別方式、低層階方式の順となるケースが、多いと考えられる。

まず、最短方式は、複数の構造のうち、最も耐用年数の短い構造、つまり、家屋に適用される減価率が最も大きい構造の補正率を一棟全体に適用するので、納税者にとって、最も有利である。例えば、鉄骨造（以下「S造」という）、鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」という）及び鉄筋コンクリート造（以下「RC造」という）による複合構造家屋の場合、耐用年数が最短であるS造の補正率が一棟全体に適用されることとなる。補正率基準表では、S造の方が、SRC造やRC造よりも、耐用年数が短く、すなわち、減価率が大きく設定されている。この結果、別の方式と比較した場合、相対的に、家屋の評価額が低くなり、固定資産税額が小さくなる。したがって、納税者にとって最も有利となる。

床面積割合方式は、多くの家屋では、耐用年数の短い構造（例えばS造）の方が、長い構造（例えばSRC造やRC造）よりも床面積が大きいので、耐用年数の短いS造の補正率を一棟全体に適用する。この結果、構造別方式よりも、納税者にとって、有利なことが多い。

構造別方式は、構造別に補正率が適用されるので、納税者の実利面では、中立的な方式といえるだろう。

低層階方式は、例えば、SRC造又はRC造の補正率（減価率）が一棟全体に適用され、床面積割合方式や構造別方式に比べて家屋に適用される減価率が低くなることが多い。したがって、納税者にとって他の方式よりも不利になることが多くなる。なぜならば、複合構造家屋の低層階の構造はSRC造又はRC造であること、上層階の構造はS造であること、低層階の床面積割合は家屋全体の過半には至らないこと、が多く、SRC造又はRC造の減価率がS造のそれよりも緩やかに設定されているからである。

なお、登記簿方式については、登記簿表題部

表2 複合構造家屋の補正率問題関係判例（令和時代）

	裁判所	判決年月日※	事件番号	出典※※	備考
①	東京地裁	2年3月27日	平28（行ウ）47 平31（ワ）4089	2020WLJPCA03276001	
②	東京地裁	3年3月26日	令2（ワ）4328	2021WLJPCA03268036	
③	広島地裁	3年7月19日	令2（行ウ）2	2021WLJPCA07196010	
④	大阪地裁	4年3月24日	令元（行ウ）154	裁判所Web	
⑤	大阪地裁	4年3月25日	令元（行ウ）138	2022WLJPCA03256005	
⑥	大阪高裁	4年12月13日	令4（行コ）66	2022WLJPCA12136002	⑤控訴審
⑦	大阪高裁	5年1月26日	令4（行コ）67	2023WLJPCA01266002	④控訴審
⑧	広島高裁	5年3月9日	令3（行コ）17	2023WLJPCA03096002	③控訴審
⑨	東京高裁	5年9月7日	令元（行コ）196	2023WLJPCA09076003	

（注）各判例等に基づき、筆者作成。

※「令和」の年号を省略。

※※裁判所Webは、「裁判所ウェブサイト」の「裁判例情報」を、2020WLJPCA03276001などは、「ウエストロー・ジャパン」の「文献番号」を示す。

の構造欄にどのような記載がされるかによって、主たる構造が決まるので、方式のみで直ちに有利、不利を論ずることはできない。

2 本稿で参照した判例

本稿で参照した判例（以下「各判例」ということがある）を表2に示す¹¹。各判例は、2024年3月14日に、裁判所のウェブサイト及びウエストロー・ジャパンの判例検索機能において、「地方税法」、「固定資産」及び「複合構造家屋」を検索語として検索し、3語を全て含むものとして検出された判例のうち令和に判決が出され

たものである¹²。なお、表中の①などの丸番号は、本稿のために、筆者が便宜的に付したものであり、本稿では、当該判例から引用等する場合に、【判例①】などと表記する。

3 各判例の結論と各方式への評価

(1) 概要

表3は、各判例が、結論として、納税者側と地方団体側のどちらを勝たせたか、と、各方式についてどのような評価をしているか、を筆者として簡単に整理したものである¹³。以下、表3及びその作成過程で気がついたことを記して

表3 各判例の判示内容の要点

	結論※	各方式への評価※※			
		床面積割合方式	低層階方式	登記簿方式	構造別方式
①	納税者※※	裁量で可			裁量で可
②	地方団体		合理性有	合理性無	
③	地方団体		合理性有		
④	納税者	低層階方式よりも適切	評価基準の趣旨に沿うとはいい難い		評価基準の趣旨に沿う
⑤	納税者		評価基準の定めの内容、趣旨に沿ったものとはいえない		
⑥	納税者	合理性において勝る	合理性無		
⑦	地方団体		合理性有		
⑧	納税者	低層階方式よりも合理性有	不合理とまではいえず	合理性無	合理性有・実施困難性有
⑨	地方団体		合理性有		

(注) 各判例等に基づき、筆者作成。

※結論欄は、「納税者」の請求が一部以上認容された場合は、「納税者」とし、それ以外は「地方団体」とした。

※※ただし、この判例では、複合構造家屋の補正率問題では、納税者側の主張（床面積割合方式を採るべきとの主張）は、認められなかった。

※※※各判例中で「最短方式」の是非が争点となった事件はないと思われるので、「最短方式」は評価対象から除外している。

¹¹ 筆者は、各判例の一部を月刊誌『税』の連載「ミクロ・マクロで読み解く地方税判例」にて、以下のように、紹介している。【判例①】税76巻10号75頁、【判例③】税79巻1号124頁、【判例⑤】税78巻2号211頁、【判例⑥】税78巻6号115頁、【判例⑦】税78巻7号97頁、【判例⑧】税78巻10号86頁。

¹² したがって、複合構造家屋の補正率問題に関する全判例を網羅するものではない。

¹³ このため、公務等で使用される場合には、各判例そのものをぜひ参照いただきたい。

いきたい。

(2) 各方式に対する判例の評価

床面積割合方式、登記簿方式及び構造別方式については、各判例が判示している趣旨は、次のように、概ね一致した評価となっている。

床面積割合方式については、多くの判例が、その合理性を認めている。低層階方式との比較において、より合理性が高いとするものもある【判例④、判例⑥、判例⑧】。各判例中には、床面積割合方式の合理性を否定する趣旨のものはないと思われる。

登記簿方式について明確な評価をしている二つの判例は、ともに、合理性が無いと否定的な評価を下している【判例②、判例⑧】。

構造別方式については、地方団体の裁量で採ることが可能【判例①】、評価基準の趣旨に沿う【判例④】、合理性が有る【判例⑧】など、肯定的な評価をするものが多い。ただし、【判例⑧】は、「構造別方式は、当該複合構造家屋を構成する各構造の違いによる減価割合の違いを正確に反映させることにより、当該複合構造家屋の個性を忠実に評価額に反映させようとする点、及び、納税者の納得を得られやすい点で合理性を有するものの、当該複合構造家屋がいかなる構造をどの程度の割合で備えているのかを把握するのは容易ではなく、当該複合構造家屋の構造図を入手できるとも限らないという問題点がある」と、合理性を認めつつ、実施困難性を指摘している。

各判例の評価が分かれるのは、低層階方式である。合理性有と肯定的評価をするものが、4件ある【判例②、判例③、判例⑦、判例⑨】。評価基準の趣旨等に沿うとはいえないなどとするもの【判例④、判例⑤】や合理性無とするもの

【判例⑥】など否定的評価をするものが3件ある。このほか、不合理とまではいえない旨の中立的評価をするもの【判例⑧】もある。

表3の各判例をみた範囲では、複合構造家屋の補正率問題に関する判例における主な争点は、低層階方式の是非となると思われる。

(3) 結論と低層階方式の評価

この低層階方式への評価は、各判例の結論と結びついているようにみえる。

低層階方式に合理性を認めた判例はいずれも（ただし、中立的評価をした【判例⑧】を除く）、地方団体側の勝訴、すなわち、納税者側の請求を認めない旨の判断を下している。

このような結びつきの理由は、次のようなものと考えられる。前記のように、低層階方式を採ると、床面積割合方式や構造別方式に比べて、家屋に適用される減価率が、小さくなることが多い。この結果、低層階方式では、相対的に、家屋の評価額が高くなり、固定資産税額が大きくなることが多い。このため、納税者側は低層階方式を否定する立場に立って請求する。この請求を否認する判決（＝地方団体勝訴判決）は、低層階方式の合理性を肯定する旨の判示をすることとなる。

このように、低層階方式への評価は、複合構造家屋の補正率問題の重要な争点である。そこで、次では、この争点に関し、真っ向から対立する結論を出した大阪高裁の二つの判例を比較して、検討してみたい。

4 大阪高裁の二つの判例

(1) 概要

大阪高裁の二つの判例、すなわち、【判例⑥】

と【判例⑦】は、低層階方式への評価に関して、前者は合理性無、後者を合理性有と正反対の評価を下し、結論も、前者は納税者側の請求認容（原判決維持）、後者は棄却（原判決取消）、と真逆となっている。一方で、【判例⑥】と【判例⑦】は、ともに、大阪高裁の判決であること¹⁴、近接した時期の事件であること、原告（X 信託銀行）と被告（Y 市）が同じであること、などの共通点を有する。

これらを含め、【判例⑥】と【判例⑦】を簡単に比較してみると、表4のようになる。

(2) 低層階方式の合理性

低層階方式の合理性について、【判例⑥】は

否定し、【判例⑦】は肯定し、両者の見解は、真っ向から対立している。

【判例⑥】は、複合構造家屋においても、構造ごとに考え、その価値減少を踏まえて、補正率を適用すべきとするのが評価基準の内容や趣旨であり、低層階方式は、この内容や趣旨に沿わない、とする。

すなわち、【判例⑥】は、「評価基準は、非木造家屋に係る経年減点補正率について、非木造家屋の構造区分に従い、経年減点補正率基準表に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする旨を定めており、複合構造家屋の再建築費評点数に乗じるべき経年減点補正率を求めるに当たっては、各構造ご

表4 【判例⑥】と【判例⑦】の比較

判例番号	【判例⑥】	【判例⑦】	
判例年月日	令和4年12月13日	令和5年1月26日	
原告	X 信託銀行（納税者）		
被告	Y 市（地方団体）		
原判決（地裁判決）	納税者側勝訴		
結論	納税者側勝訴	地方団体側勝訴	
低層階方式への評価	合理性無	合理性有	
統一性や公平主義の観点からの判断	不合理	在来分家屋については統一した取扱い	
対象家屋	木造・非木造	非木造家屋	
	階数等	A家屋：地上25階、 B家屋：地下1階、地上9階	地下2階、地上18階
	RC造	無	地下2階部分
	SRC造	A家屋の地上1～5階の一部、 B家屋の地下1階～地上3階の一部	地下と地上の1階部分
	S造	上記以外	地上下2～18階部分
	床面積割合S造：それ以外	A家屋 58：42 B家屋約 80：約 20	87：13
	新築時期	A家屋：2001年6月 B家屋：1996年3月	1990年2月

(注) 【判例⑥】及び【判例⑦】等に基づき、筆者作成。

¹⁴ ただし、【判例⑥】は、第7民事部の判決、【判例⑦】は、第8民事部の判決、である。

との構造耐力に応じた各構造の損傷、損耗等による価値減少を、減価補正の程度に可能な限り反映することができるよう配慮することが、経年減点補正率に係る評価基準の定めの内容、趣旨に沿う。この点、低層階方式は、各構造ごとの構造耐力に応じた各構造の損傷、損耗等による価値減少を、減価補正の程度に可能な限り反映するものとはいえず、経年減点補正率に係る評価基準の定めの内容、趣旨に沿わない」とする。

これに対して、【判例⑦】は、複合構造家屋においても、一棟方式を採用以上、一棟全体の取壊しを行う際に重要視される構造が主な構造となり得るとし、低層階の構造が傷んだ場合には、一棟全体が取り壊されることが一般的であり、低層階部分こそが構造の要と考えることに合理性があるということができるところから、低層階方式にも、一般的な合理性が認められる、とする。

すなわち、【判例⑦】は、「複合構造家屋であっても、家屋の取壊しを行うときは、構造区分別ではなく、基本的に一棟を単位として取壊しが判断されるとの経験則は合理性を有し、これに基づいて一棟方式を採用することには一般的な合理性があると認められる。…一棟方式が上記経験則を基礎とするものである以上、一棟方式の主たる構造の判断基準についても、どの構造部分が傷んだ場合に家屋全体の取壊しを行うかは重要な判断要素となり、家屋の荷重を支える低層階の構造部分が傷んだ場合に家屋全体を取り壊すのが一般的と考えれば低層階方式が、…導かれやすいということが出来る。…高層建築物等においては、低層階部分をSRC造・RC造として、S造である上層階部分を支持する大きな軸力を処理し、剛性や耐力を持たせることを

意図して複合構造が選択されることが多い。そうすると、高層建築物等においては、上層階部分の荷重を支持する低層階部分こそが構造の要と考えることにも合理性があるということが出来る。…高層建築物等の複合構造家屋について、家屋の荷重を支える低層階の構造部分が維持されている限りは、上層階部分については…補修等で対応することにより、建物一棟全体の存続を図ることが可能であり、低層階の構造部分が傷んだ場合に家屋全体を取り壊すのが一般的であるとの経験則にも、一般的な合理性があるというべきである。…以上によれば、複合構造家屋について、低層階方式により一棟の建物の主たる構造を判断して経年減点補正率を適用する方法には、一般的な合理性があると認められる」としている。

(3) 評価センター各報告書の理解

評価センター各報告書が低層階方式について触れていないことについての理解も、【判例⑥】は低層階方式の合理性否定要因とし、【判例⑦】は合理性を疑問視するものでないとしている。

【判例⑥】は、評価センター各報告書は「評価方法を比較・検討するものと認められるところ、その中では、低層階方式が言及されていないから、合理性を否定し得る要因として考慮すべきことは明らかである」としている。

【判例⑦】は、「低層階方式は、平成12年基準年度頃まで、東京都、川崎市、名古屋市、福岡市及び神戸市などで全国的に用いられていたことがうかがわれ…そのため研究においては特に取り上げられなかったとも考えられるし、上記報告書等に低層階方式の合理性に対して疑問を呈する記述があるわけでもない」としている。

5 行政実例等

評価センター 2014 年報告書が紹介する行政実例の一例（以下「行政実例」という）は、複合構造家屋の経年減点補正率の適用について、一棟方式の床面積方式を原則とし、構造別方式を例外として認める、との見解を示している。この見解は、評価センター 2000 年報告書の結論と同旨である。また、この見解は、実務家向けの解説書¹⁵でも、採られている。

行政実例は、この見解について、次のように説明する。

「一棟の非木造家屋（単一用途）が複数の構造を有している場合であっても、経年的な損耗による家屋の取り壊しは、基本的に物理的な一棟を単位として判断されるものである。したがって、経年減点補正率の適用は、原則として、…複合構造家屋については主たる構造により、一棟単位で行うものである。なお、…主たる構造の判断基準については、原則としてそれら異なる部分の床面積によるものである。しかしながら、

家屋の態様は様々であり、…複合構造家屋について…、主たる構造によって経年減点補正率を適用することが、当該市町村内の家屋の評価、課税の均衡上問題があると市町村長が認めるときは、…構造の異なる部分ごとに経年減点補正率を適用することができるものである」¹⁶。

6 私見

以上を踏まえて、以下で私見を述べる。

(1) 納税者にとっての不利な低層階方式

低層階方式は、前記したように、多くの場合、床面積方式や構造別方式に比べて、納税者にとって不利な方式である。

また、一棟方式の恩恵を受けるのは、主として、地方団体側である。評価センター 2000 年報告書は、一棟方式と構造別方式のメリット・デメリットをあげている。表 5 は、それを整理したものである。要するに、一棟方式は地方団体の事務軽減という点で、構造別方式は構造別補正率との適合性と納税者の理解という点で、優

表 5 一棟方式と構造別方式の比較

	メリット	デメリット
一棟方式	・地方団体の事務量が少量で済む。	・主たる構造部分の耐用年数が従たる構造部分の耐用年数より長い場合、従たる構造部分の耐用年数を延ばしてしまうことになる。 ・納税者に理解が得られにくい（特に税額面で不利になる場合）。
構造別方式	・経年減点補正率は構造、用途別に示されているものであるため、構造ごとに適用することにより全ての構造に対応できる。 ・納税者の理解が得られやすい。	・団体の事務が煩雑になる。

(注) 評価センター 2020 年報告書に基づき、筆者作成。

¹⁵ 固定資産税務研究会監修『市町村事務要覧（税務 3）〔改版〕』（加除式）、固定資産税務研究会編『固定資産税実務提要』（加除式）。七元・前掲 46 頁も参照。

¹⁶ 評価センター 2014 年報告書 5 頁。

れているとされている。

このようなメリット・デメリットの比較検討を背景として、評価センター 2000 年報告書は、一棟方式の主たる構造の判断方式として、床面積割合方式を提案しているのではないだろうか。つまり、評価センター 2000 年報告書は、一棟方式が地方団体の事務に配慮したものであるという認識に立って、バランス感覚を働かせて、一棟方式の主たる構造の判断方法において、床面積割合方式と納税者にとって最も有利な最短方式だけを検討し、納税者にとって不利な低層階方式を検討外としたのではないだろうか。

(2) 地方団体の低層階方式の不採用化

地方団体も、低層階方式の不採用化を進めてきた。【判例④】、【判例⑤】、【判例⑥】、【判例⑦】の事件の被告となった Y 市においても、2006 年度実施要領から、低層階方式を選択肢から外し、床面積割合方式の採用を明確化している¹⁷。

Y 市が 2020 年度に行った照会に対する 18 地方団体の回答状況は、次のとおりである¹⁸。この回答状況からも、年々、低層階方式の不採用化が進んだといえよう。この不採用化には、前記の行政実例や評価センター各報告書が影響していると思われるが、やはり、地方団体自身が、低層階方式について、その合理性を納税者への納得を得る形で行うのが困難と考えたことも影響しているといえるのではないだろうか。なぜ

ならば、行政実例等が例外的としている構造別方式を原則的な方法として堅持している団体が一定数ある 2020 年度時点において、低層階方式を採用する団体は、皆無となっているからである。

◎ Y 市 2020 年度照会回答状況（回答 18 団体）

○ 2018 年度に新築された複合構造家屋に適用する経年減点補正率の求め方

・ 低層階方式を採用している旨回答した地方団体はゼロ。

・ 18 団体のうち 13 団体が、床面積方式を採用、又は床面積方式と構造別方式等の他の方法とを併用。その余の 5 団体は構造別方式を採用。

○ 過去、低層階方式を採っていた 6 団体の状況

・ 地方団体 a は、おおむね 2000 年度より前は、低層階方式を採用。

・ 地方団体 b、c、d は、2003 年度より前は、低層階方式又は低層階方式と他の方法とを併用。

・ 地方団体 e は、2006 年度より前は、低層階方式又は低層階方式と他の方法とを併用。

・ 地方団体 f は、2006 年度以前は、低層階方式を採用。

(3) 家屋取り壊し前提論による低層階方式の正当化への疑問

低層階方式を正当化するロジックとして、【判例⑦】は、一棟方式は家屋の取り壊しを前提としたものであるから、取り壊しの判断の際に、

¹⁷ Y 市では、2006 年度実施要領において、「複合構造家屋の経年減点補正率の求め方を、当該家屋について、異なる構造部分ごとに区分して評価している場合を除き、床面積方式によるものとすることを定め、それより前の年度の実施要領において主たる構造の判断方法として床面積方式と併せて定められていた、『その他適当と認められる基準』という文言を削除した」【判例⑤】。低層階方式は、この「その他適当と認められる基準」に該当するものとして認められていた。Y 市では、2006 年度以降も、在来分の複合構造家屋について、2006 年度よりも前の年度の実施要領に基づいて、低層階方式を用いた事案があったため、【判例④】、【判例⑤】、【判例⑥】、【判例⑦】の事件となった。

¹⁸ 【判例⑤】参照。

低層階が重要となるので、低層階の構造を主な構造とすることが許される旨の判示をしている。

また、評価センター 2000 年報告書は、「複合構造家屋であっても、家屋の取り壊しは基本的には一棟を単位として判断されることから、経年減点補正率の適用は一棟単位で判断すべきとの意見が大半を占めた」と説明している。行政実例も、「経年的な損耗による家屋の取り壊しは、基本的に物理的な一棟を単位として判断される」とする。一方で、評価センター 2008 年報告書は、「そもそも現行評価基準における経年減点補正率は『建物を何年で取り壊すのか』をもとに算定されたものではなく、…年数の経過に応じて通常生じる“減価”相当額を基礎として算定された補正率であり、その用途・構造ごとに減価の割合は異なるという考え方に立脚している」¹⁹と指摘する。評価センターの 2000 年報告書と 2008 年報告書との間で、このようなニュアンスの違いがなぜあるのか、については承知していない。

思うに、家屋が取り壊される実際の原因や理由は多様であり、家屋取壊し前提論は、理論的なものというものよりは、地方団体の事務面での便宜性が高い一棟方式を評価基準の原則を超えて正当化するために創出された論ではないだろうか。

しかし、低層階方式は、前記のように、現在では地方団体にも支持されていない問題の多い方式である。そうした方式を正当化するため、家屋取り壊し前提論を持ち出すことは、一棟方式の中での床面積割合方式の背景にある、地方

団体と納税者の利害を意識したバランス感覚を無視したものとなるのではないだろうか。

(4) 評価基準への明記の必要性

評価基準は、そもそも、家屋を木造家屋と非木造家屋に分け、複合構造家屋については、「一棟の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある（非）木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する（非）木造家屋評点基準表を適用するものとする」（評価基準第 2 章第 2 節二 1 (3)、第 3 節二 1 (3)）としているように、構造別に評点基準表を適用して評価する方式を一般原則としている。一棟方式は、この一般原則とは整合的とはいえない部分がある。

一方で、本稿の「はじめに」で述べたように、評価基準は、複合構造家屋に対する経年減点補正率表の構造別区分の適用方法に関しては、定めを置いていない。評価基準については、その法規性などについて議論はあるものの²⁰、重要性には、異論が無いところであろう。

現在の評価基準の一般原則とは整合性に欠ける一棟方式を経年減点補正率表の適用の場面では必要とするのであれば、そのことを評価基準に明記すべきではないだろうか。

おわりに

低層階方式の合理性について、前記のように、【判例⑥】は否定、【判例⑦】は肯定、と高裁段階の二つの判例は、鋭く対立している。両事件

¹⁹ 評価センター 2008 年報告書 75 頁。

²⁰ 金子宏『租税法』（弘文堂）794 頁参照。

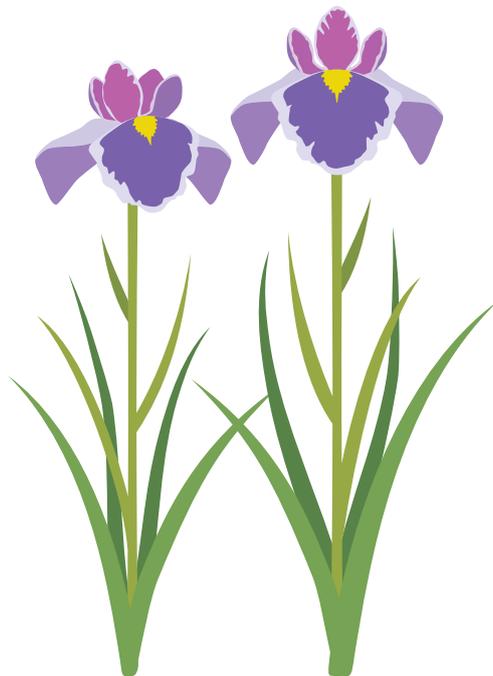
では、上告や上告受理申立てがなされているようである。最高裁判所の判断が注目される²¹。これらの事件に関して、最高裁の判断が明らかになった場合には、その検討をしてみたい。

また、各判例の一部で争われているものの本稿では触れることができなかつた論点であり、実務的に重要なものとして、複合構造家屋に適用する補正率の決め方を変更した場合、変更後の決め方を在来分の家屋に対しても適用すべきか否か、という点がある。この論点についても、今後、考察してみたい。

現時点の筆者の暫定的なコメントは、次のとおりである。低層階方式から床面積割合方式や構造別方式への変更は、納税者にとって、有利

なものとなることが多い。このため、低層階方式からの変更の場合に、変更後の方式を在来分の家屋にも適用すべきという立場からの訴訟が提起されている。逆に、筆者が現行評価基準に最も適合していると考える構造別方式は、現在、多くの地方団体が採っている床面積割合方式に比べると、納税者にとっては不利なものとなることが多い。このため、もし、在来分の家屋についても、床面積割合方式から構造別方式へ変更し、それを適用するとした場合には、大きな困難を伴うことが想像できる。

こうした難題もあるが、複合構造家屋の経年減点補正率についての、解釈論や立法論（評価基準の改正論）を引き続き検討していきたい。



²¹ 2024年3月20日現在、低層階方式の合理性についての明示的な判断を下した最高裁判例を筆者は未見である。

令和6年地価公示の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇～

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係長 **片山 義紀**

1 はじめに

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。今般、令和6年3月27日に令和6年地価公示の結果を公表した。そこで、調査結果に基づき、令和5年1月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2 調査の実施状況

今般の調査の対象区域及び地点数は下表のとおりである。

対象区域	全国 47 都道府県の全域	
地点数	市街化区域	20,560 地点
	市街化調整区域	1,375 地点
	その他の都市計画区域	4,049 地点
	都市計画区域外	16 地点
	計	26,000 地点*

*福島第一原子力発電所事故の影響による6地点で調査を休止

3 調査結果に基づく地価動向について

(1) 全体の動向

令和5年1月1日以降の1年間の地価動向（変動率）について解説する。全国平均及び三大都市圏では、全用途平均、住宅地及び商業地のい

ずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方圏全体では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも3年連続で上昇し、全用途平均及び商業地は、上昇率が拡大し、住宅地は、前年と同じ上昇率となった。地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）は、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも11年連続で上昇し、全用途平均、住宅地は、上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域は、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

特徴として、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏及び地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では、上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

(単位：%)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6
全 国	1.6	2.3	1.4	2.0	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	3.5	1.7	2.8	2.9	5.2
東京圏	2.4	4.0	2.1	3.4	3.0	5.6
大阪圏	1.2	2.4	0.7	1.5	2.3	5.1
名古屋圏	2.6	3.3	2.3	2.8	3.4	4.3
地方圏	1.2	1.3	1.2	1.2	1.0	1.5
地方四市	8.5	7.7	8.6	7.0	8.1	9.2
そ の 他	0.4	0.7	0.4	0.6	0.1	0.6

(2) 住宅地の動向

都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続し、三大都市圏や地方四市の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の周辺の市等では、高い上昇となった地点が見られる。また、鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇率が拡大した地点や、外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘や condominium などの需要が増大し、高い上昇となった地点が見られる。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は3.4%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇率が拡大となり、上昇率が大きい順に、豊島区、中央区、文京区、目黒区、港区となった。総じて住宅需要は堅調であり、とりわけ都心区及びこれに隣接する区の利便性が高い地域では、マンション、戸建住宅とも需要が旺盛で、上昇率が拡大した。また、多摩地区の平均変動率は2.7%と、全28市町のうち、27市町で上昇率が拡大、福生市は前年と同じ上昇率となり、全ての市町で上昇となった。
- ・大阪圏の平均変動率は1.5%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪市では全24区で上昇率が拡大した。堺市では全7区で上昇が継続し、堺区以外の区で上昇率が拡大した。北大阪地域では、大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線等、各沿線の駅徒歩圏で交通利便性や生活利便性に優れた地域の住宅需要が堅調であり、豊中市や吹田市等の市町で上昇が継続し、上昇率が拡大した。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.8%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋市中

心部では、マンション適地や、駅徒歩圏の戸建住宅地における需要は底堅く、地価上昇が継続している。

- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.0%と11年連続で上昇となった。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

(3) 商業地の動向

都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進み、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られ、都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は5.6%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇となり、上層階のマンション利用が可能な地点を中心に上昇傾向が見られたほか、土産物店や飲食店が立ち並び多くの国内観光客で賑わっていた浅草周辺では、インバウンドの回復により店舗等の需要が増加傾向にあることから、地価の上昇が拡大している。
- ・大阪圏の平均変動率は5.1%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。大阪市では全24区で上昇率が拡大した。堺市では全7区で上昇が継続し、美原区以外の区で上昇率が拡大した。インバウンド需要の影響が大きかった心斎橋及びなんば地区では、国内の観光客を含む大幅な人流回復を受け、店

舗需要は回復しており、上昇率が大きく拡大した。

- ・名古屋圏の平均変動率は4.3%と3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。名古屋市中心部では、名駅周辺や栄、伏見周辺では、オフィスや店舗等の需要は堅調であるとともに、大規模開発計画等による発展期待感も見受けられた。市外縁部の交通利便性が良好な地区では、店舗、事務所及び共同住宅の需要が堅調であることから、地価上昇が継続している。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.2%と11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

(4) 工業地の動向

E コマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇となった地点が見られる。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は6.2%と11年連続の上昇、大阪圏は6.1%と9年連続の上昇、名古屋圏は4.1%と3年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は10.6%と11年連続の上昇であり、地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.0%と6年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。

住宅地の変動率

商業地の変動率

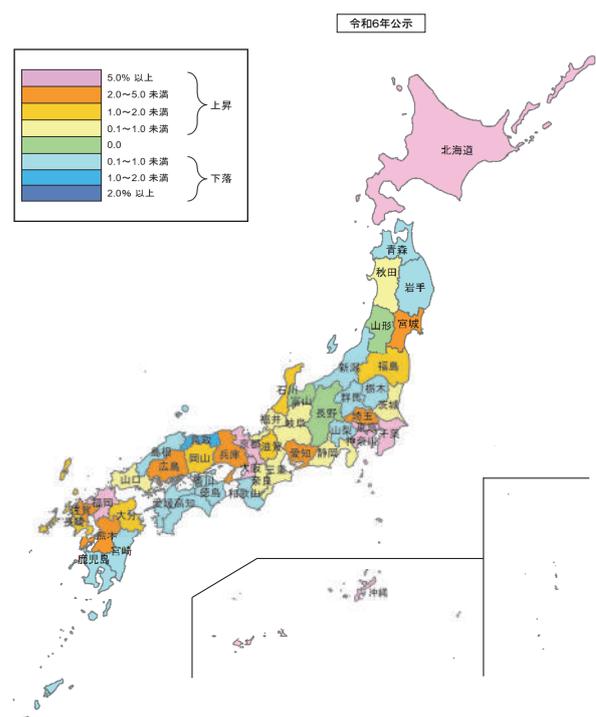
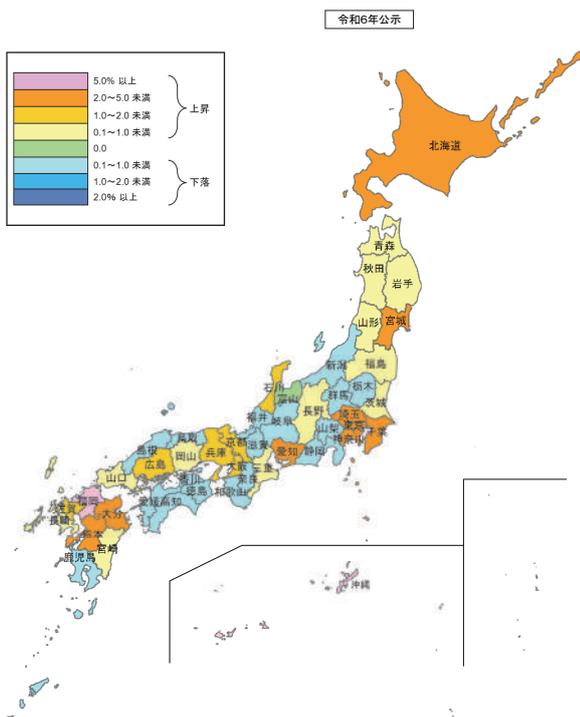


表1 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示
全 国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1
三 大 都 市 圏	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2
東 京 圏	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6
大 阪 圏	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1
名 古 屋 圏	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3
地 方 圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5
地 方 四 市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
そ の 他	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6

	工業地					全用途				
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R6公示
全 国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3
三 大 都 市 圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5
東 京 圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0
大 阪 圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4
名 古 屋 圏	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3
地 方 圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3
地 方 四 市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7
そ の 他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7

R2 公示：令和元年1月1日～令和2年1月1日の変動率
 R3 公示：令和2年1月1日～令和3年1月1日の変動率
 R4 公示：令和3年1月1日～令和4年1月1日の変動率
 R5 公示：令和4年1月1日～令和5年1月1日の変動率
 R6 公示：令和5年1月1日～令和6年1月1日の変動率

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

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

表2 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R6公示			R6公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.4	1.5	3.0	1.9	2.3	4.3
三 大 都 市 圏	1.6	1.9	3.5	2.6	3.2	5.9
東 京 圏	1.9	2.2	4.2	2.6	3.3	6.0
大 阪 圏	1.1	1.1	2.2	3.0	3.3	6.4
名 古 屋 圏	1.6	1.9	3.5	1.9	2.6	4.6
地 方 圏	1.1	1.1	2.2	1.0	1.2	2.2
地 方 四 市	3.2	3.5	6.8	4.0	3.8	8.0
そ の 他	0.9	0.8	1.8	0.7	0.9	1.6

※都道府県地価調査(毎年7月1日時点実施)との共通地点(1,576地点。うち住宅地1,079地点、商業地497地点。)での集計である。
 前半：令和5年1月1日～令和5年7月1日の変動率
 後半：令和5年7月1日～令和6年1月1日の変動率

表3 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

(単位：地点)

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	R6 公示	11,389 (63%)	2,318 (13%)	4,339 (24%)	18,046	4,361 (68%)	709 (11%)	1,381 (21%)	6,451	16,660 (65%)	3,162 (12%)	5,783 (23%)	25,605
	R5 公示	10,176 (56%)	2,745 (15%)	5,147 (28%)	18,068	3,845 (60%)	875 (14%)	1,695 (26%)	6,415	14,849 (58%)	3,802 (15%)	6,940 (27%)	25,591
	R4 公示	7,869 (43%)	3,809 (21%)	6,430 (36%)	18,108	2,614 (41%)	1,378 (21%)	2,418 (38%)	6,410	11,175 (44%)	5,446 (21%)	9,010 (35%)	25,631
三大都市圏	R6 公示	7,215 (82%)	727 (8%)	810 (9%)	8,752	2,574 (93%)	107 (4%)	77 (3%)	2,758	10,301 (86%)	848 (7%)	893 (7%)	12,042
	R5 公示	6,463 (74%)	1,123 (13%)	1,176 (13%)	8,762	2,399 (88%)	209 (8%)	125 (5%)	2,733	9,358 (78%)	1,355 (11%)	1,312 (11%)	12,025
	R4 公示	4,719 (54%)	2,051 (23%)	1,991 (23%)	8,761	1,542 (56%)	630 (23%)	558 (20%)	2,730	6,688 (56%)	2,760 (23%)	2,575 (21%)	12,023
東京圏	R6 公示	4,382 (89%)	324 (7%)	241 (5%)	4,947	1,522 (95%)	46 (3%)	36 (2%)	1,604	6,136 (90%)	378 (6%)	277 (4%)	6,791
	R5 公示	3,920 (79%)	588 (12%)	442 (9%)	4,950	1,432 (90%)	92 (6%)	65 (4%)	1,589	5,576 (82%)	690 (10%)	511 (8%)	6,777
	R4 公示	2,871 (58%)	1,129 (23%)	930 (19%)	4,930	962 (61%)	316 (20%)	304 (19%)	1,582	4,033 (60%)	1,479 (22%)	1,239 (18%)	6,751
大阪圏	R6 公示	1,719 (68%)	322 (13%)	469 (19%)	2,510	604 (89%)	44 (7%)	27 (4%)	675	2,501 (74%)	371 (11%)	502 (15%)	3,374
	R5 公示	1,478 (59%)	434 (17%)	601 (24%)	2,513	550 (82%)	90 (13%)	34 (5%)	674	2,204 (65%)	531 (16%)	641 (19%)	3,376
	R4 公示	964 (38%)	732 (29%)	827 (33%)	2,523	251 (37%)	229 (34%)	196 (29%)	676	1,371 (40%)	986 (29%)	1,033 (30%)	3,390
名古屋圏	R6 公示	1,114 (86%)	81 (6%)	100 (8%)	1,295	448 (94%)	17 (4%)	14 (3%)	479	1,664 (89%)	99 (5%)	114 (6%)	1,877
	R5 公示	1,065 (82%)	101 (8%)	133 (10%)	1,299	417 (89%)	27 (6%)	26 (6%)	470	1,578 (84%)	134 (7%)	160 (9%)	1,872
	R4 公示	884 (68%)	190 (15%)	234 (18%)	1,308	329 (70%)	85 (18%)	58 (12%)	472	1,284 (68%)	295 (16%)	303 (16%)	1,882
地方圏	R6 公示	4,174 (45%)	1,591 (17%)	3,529 (38%)	9,294	1,787 (48%)	602 (16%)	1,304 (35%)	3,693	6,359 (47%)	2,314 (17%)	4,890 (36%)	13,563
	R5 公示	3,713 (40%)	1,622 (17%)	3,971 (43%)	9,306	1,446 (39%)	666 (18%)	1,570 (43%)	3,682	5,491 (40%)	2,447 (18%)	5,628 (41%)	13,566
	R4 公示	3,150 (34%)	1,758 (19%)	4,439 (47%)	9,347	1,072 (29%)	748 (20%)	1,860 (51%)	3,680	4,487 (33%)	2,686 (20%)	6,435 (47%)	13,608
地方四市	R6 公示	881 (97%)	8 (1%)	16 (2%)	905	387 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	387	1,308 (98%)	8 (1%)	16 (1%)	1,332
	R5 公示	872 (96%)	14 (2%)	20 (2%)	906	379 (98%)	4 (1%)	5 (1%)	388	1,290 (97%)	19 (1%)	25 (2%)	1,334
	R4 公示	853 (94%)	29 (3%)	25 (3%)	907	363 (95%)	11 (3%)	10 (3%)	384	1,255 (94%)	43 (3%)	35 (3%)	1,333
その他	R6 公示	3,293 (39%)	1,583 (19%)	3,513 (42%)	8,389	1,400 (42%)	602 (18%)	1,304 (39%)	3,306	5,051 (41%)	2,306 (19%)	4,874 (40%)	12,231
	R5 公示	2,841 (34%)	1,608 (19%)	3,951 (47%)	8,400	1,067 (32%)	662 (20%)	1,565 (48%)	3,294	4,201 (34%)	2,428 (20%)	5,603 (46%)	12,232
	R4 公示	2,297 (27%)	1,729 (20%)	4,414 (52%)	8,440	709 (22%)	737 (22%)	1,850 (56%)	3,296	3,232 (26%)	2,643 (22%)	6,400 (52%)	12,275

「R6 公示」欄の地点数は、令和6年地価公示（令和6年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和5年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

表4 都道府県別の変動率と地点数

(単位:%、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R5公示	R6公示	上昇	横ばい	下落	R5公示	R6公示	上昇	横ばい	下落	R5公示	R6公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	7.6	4.4	545	174	220	4.9	5.1	205	62	97	4.7	5.3	26	21	6
2	青森県	▲0.3	0.1	56	52	70	▲0.6	▲0.1	14	23	33	0.4	1.1	1	12	0
3	岩手県	0.1	0.8	59	16	51	▲0.9	▲0.5	14	6	33	2.1	1.9	3	1	0
4	宮城県	4.0	4.7	292	36	72	3.6	4.6	104	11	31	7.7	8.0	11	1	2
5	秋田県	▲0.1	0.2	52	13	65	▲0.2	0.4	29	8	18	1.7	2.6	4	0	0
6	山形県	0.4	0.3	54	30	41	▲0.1	0.0	25	9	27	1.0	1.1	7	0	0
7	福島県	0.5	0.7	127	63	122	0.5	1.1	57	11	36	0.4	0.4	5	8	0
8	茨城県	0.0	0.3	144	183	199	0.1	0.2	33	42	48	1.1	1.5	15	4	3
9	栃木県	▲0.6	▲0.5	105	42	197	▲0.5	▲0.3	28	18	51	1.0	2.2	17	3	0
10	群馬県	▲0.8	▲0.5	49	67	146	▲0.9	▲0.5	28	13	70	0.9	1.6	10	0	0
11	埼玉県	1.6	2.0	746	148	129	1.6	2.4	172	19	32	3.1	3.2	44	0	0
12	千葉県	2.3	4.3	802	97	63	2.9	5.3	172	13	17	7.7	9.6	68	0	0
13	東京都	2.6	4.1	1,629	41	6	3.3	6.3	844	6	1	3.8	4.8	40	0	0
14	神奈川県	1.4	2.8	1,185	84	57	2.9	5.4	336	19	5	4.3	5.9	71	0	0
15	新潟県	▲0.6	▲0.5	82	37	181	▲1.1	▲0.9	23	8	81	1.3	1.3	13	2	1
16	富山県	▲0.1	0.0	46	36	68	▲0.3	0.0	27	9	34	2.4	2.1	7	0	1
17	石川県	1.2	1.4	101	10	39	0.3	1.1	41	9	13	1.8	3.0	9	0	0
18	福井県	▲0.7	▲0.4	22	22	41	▲0.6	0.2	13	12	16	0.3	1.3	4	1	0
19	山梨県	▲0.6	▲0.5	13	25	67	▲0.4	▲0.2	13	11	30	1.7	1.8	3	1	0
20	長野県	0.1	0.4	101	31	78	▲0.5	0.0	31	25	51	1.4	1.8	8	0	0
21	岐阜県	▲0.6	▲0.4	66	41	141	▲0.3	0.3	26	36	40	0.4	0.9	14	6	0
22	静岡県	▲0.5	▲0.2	156	79	228	▲0.2	0.2	77	30	54	0.2	0.5	24	14	4
23	愛知県	2.3	2.8	1,071	116	103	3.4	4.2	439	29	17	3.3	4.1	94	0	0
24	三重県	▲0.2	0.2	143	31	116	▲0.3	0.2	55	19	33	1.1	1.6	22	2	0
25	滋賀県	▲0.6	▲0.1	91	25	120	0.7	1.3	50	15	20	2.6	4.6	18	0	0
26	京都府	0.7	1.6	303	60	85	2.5	5.1	125	11	10	3.9	5.9	27	2	0
27	大阪府	0.7	1.6	851	184	194	2.5	6.0	333	20	3	3.5	4.7	109	1	0
28	兵庫県	0.7	1.4	590	93	208	1.3	2.7	179	14	23	4.2	7.6	63	0	0
29	奈良県	▲0.4	▲0.3	84	56	174	0.2	0.6	30	19	24	1.5	1.7	5	3	0
30	和歌山県	▲1.2	▲0.7	20	12	79	▲1.0	▲0.5	21	6	33	▲0.2	0.3	1	2	1
31	鳥取県	▲0.3	▲0.2	32	13	41	▲1.4	▲1.3	2	7	24	▲0.2	▲0.2	0	3	1
32	島根県	▲0.4	▲0.3	25	20	45	▲1.0	▲0.7	10	7	26	▲0.4	0.2	1	1	0
33	岡山県	0.4	0.8	137	43	93	1.6	1.8	73	13	23	1.7	1.9	12	1	0
34	広島県	0.6	1.0	280	35	126	1.7	2.4	114	12	28	1.5	1.7	28	3	3
35	山口県	0.4	0.5	113	19	56	0.0	0.3	54	20	21	▲0.1	0.3	12	2	5
36	徳島県	▲0.6	▲0.5	17	21	64	▲0.8	▲0.5	3	15	11	0.6	1.4	5	0	3
37	香川県	▲0.5	▲0.2	25	18	65	▲0.5	▲0.2	17	7	33	▲0.2	0.2	3	5	3
38	愛媛県	▲1.0	▲0.7	13	28	117	▲0.8	▲0.5	24	12	48	▲0.3	0.0	4	6	2
39	高知県	▲0.5	▲0.3	25	11	58	▲0.8	▲0.5	9	8	29	0.1	0.1	1	1	1
40	福岡県	4.2	5.2	529	43	64	5.3	6.7	221	16	15	6.6	8.1	38	0	0
41	佐賀県	1.2	1.7	54	21	14	1.6	2.7	21	6	14	9.2	10.1	3	0	0
42	長崎県	0.6	0.9	104	12	49	0.8	1.1	56	2	18	0.1	0.5	8	0	4
43	熊本県	1.9	2.5	113	23	23	1.9	3.1	56	7	12	3.8	6.0	8	0	0
44	大分県	1.4	2.1	98	23	25	0.3	1.7	53	8	21	0.1	0.6	6	5	0
45	宮崎県	▲0.1	0.1	53	61	34	▲0.7	▲0.3	17	23	26	▲0.2	▲0.2	1	4	3
46	鹿児島県	▲0.8	▲0.6	64	23	105	▲1.1	▲0.8	28	12	51	1.0	1.5	4	0	0
47	沖縄県	3.6	5.5	122	0	0	2.7	5.0	59	1	0	14.1	9.5	6	0	0
全	国	1.4	2	11,389	2,318	4,339	1.8	3.1	4,361	709	1,381	3.1	4.2	883	115	43

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

令和6基準年度評価替えに向けた取り組みについて

旭川市税務部資産税課土地係 係長 中谷 寛二



嵐山からの眺望

1 旭川市の概要

当市は北海道のほぼ中央に位置し747 km²の行政面積に約32万人が住むまちで、人口規模のうえでは北海道内では札幌市に次ぐ第二の人口を有する中核市です。東に北海道最高峰の旭岳をはじめとする大雪山連峰を望み、市内にはその山々を源流とした一級河川石狩川をはじめ大小130の河川が流れており、豊かな水資源によって潤された肥沃な大地では稲作を基幹とした農業が盛んです。

当市の誇れるものとしては、旭山動物園があり、平成9年から開始した「行動展示」は動物本来の生き生きとした姿が見られるとして一躍有名になりました。今は一時ほどの勢いではありませんが、多くの来園者が訪れる当市を代表する重要な観光資源のひとつとなっています。

2 旭川市の土地の課税の状況と係の体制

当市の評価の対象としている土地は令和5年当初で約234,000筆、税収入は固定資産税約38億円、都市計画税約10億円となっており、家屋と比べ税収は少ない状況です。

資産税課には資産税管理係、土地係、家屋係、償却資産係の4つの係があり、このうち土地係の体制は係長ほか10名の職員が在籍しています。係長以外は担当地区を受け持ち、単純な所有権移転から住宅用地の適用及び解除、納税義務者からの問い合わせに至るまでを各地区の担当者が対応する体制となっております。

3 評価替えに伴う路線価の算出

当市には標準宅地が881地点、路線価は約17,000本あるのですが、路線価の算出に係る作業を航測会社に3か年の債務負担行為により委託しております。

各年度の主な作業は以下のとおりです。

(1) 令和3年度（第1年度）

第1年度は、用途・状況類似地域（以下「状類」とします。）の区分や主要路線、標準宅地の選定を行います。特に状類の区分は路線価の根本的な部分になるため重要な部分です。状類の区分は山や河川の地形的要因、都市計画法上の用途地域や幹線道路、鉄道の行政的要因で区分することとしていますが、当市は昭和30年～40年代にかけて隣接する町との合併を繰り返して市域を拡大してきた経緯もあり、旧〇〇町に該当するエリアで状類が区切られることが多く、また、多くの河川が市街地を流れていることから、やはりここでも区切られることになり、状類の数を増やす要因となっています。さらに、当市では「带状類」と呼ばれる幹線道路を“ぶつ切り”にしたような小さな状類が市中心部に多く、過去の地価が高い頃にはそれなりに価格差もありましたが、今では価格差も小さいといった本来なら統合されるべき状類もあります。過去の評価替え時には不動産鑑定士からそれら带状類の統合について検討すべきであるとの意見を頂いたこともあったようですし、航測会社からも統合について提案が上がってくるのですが、いくら評価替えといえども、これまでの価格の推移を大きく変えてしまうおそれもあるため慎重にならざるを得ないのが現状です。

(2) 令和4年度（第2年度）

第2年度は、市土木部から道路の形状につい

て道路の拡幅や歩道の新設などの情報提供を受け、航測会社がそれらについて現地確認を行います。また、今回の評価替えでは幅員4m未満の路線について全路線の現地調査を行い、建物建築の可否について検証を行いました。当市は4m未満の建築不可の路線価は主要路線比-20%と大きく下げたため、より正確性が求められます。

また、標準宅地の鑑定評価もこの年度に行い、8人の不動産鑑定士が鑑定を行いました。鑑定の結果、商業地ではほぼ下げ止まり、やや郊外の住宅地（特に旧〇〇町）のエリアでは殆どの地点で上昇となりました。新築住宅の着工数が増えており、条件の良い住宅地は人気があるとのことですが、「本当かな」「大丈夫かな」という思いが地区担当者の本音でしょう。

(3) 令和5年度（第3年度）

第3年度は、主要な路線価から比準されたその他路線の価格を計算します。当市の路線価の比準内容は容積率、道路幅員、歩道の有無、JR旭川駅や最寄り中心街までの距離等17項目あり、これらを一覧にしたデータと計算された価格を図面に起こしたものが納品されます。地区担当者は価格の上昇・下落のあった路線について、要因を把握しておき、いざという場面に備えます。

これまでは、JR旭川駅、最寄り中心街、幹線道路までの距離という距離要因の取り方について不明瞭な部分があったのですが、今回は航測会社がGISシステム上で全路線の距離要因を測り直したため、仮に納税者から問い合わせがあってもはっきりと根拠を示すことができるようになりました。

また、相続税路線価と固定資産税路線価は8対7のバランスを保つよう努めることとされている（平成7年5月25日付け自治評第17号

自治省税務局資産評価室長通知より) のですが、それぞれの価格の算出方法も異なることから最終的な価格の調整に困った際にバランスを考慮する程度に留めています。ただし、相続税路線価との逆転は極力避けるよう意識しており、バランスが極端に悪い路線価については、税務署へも情報提供を行い、次回の評価替えではバランスを取れるよう努めています。

4 所要の補正について

当市では、地下障害物がある宅地について、これまでは家屋等が建築され、通常の宅地と何ら相違がないことから、特に所要の補正については検討せず、評価を行ってきました。しかし、トンネル上の土地は建物の高さの制限や荷重の制限があることが判明したことに加え、トンネル上の土地は崩落のおそれがあることから、令和6年度課税から所要の補正での減価について検討を行いました。

宅地の下にトンネルが存在しているのは現状では1本だけであり、対象土地も100筆余りと決して多くはなく、今後、トンネルが増えることも考えられないことから、やや過剰な措置であるという意見や、補正するとしても僅かで良いだろうという意見もあり担当者は調整に苦労していたようです。

当市で採用している所要の補正のなかに、土砂災害警戒区域による補正があり、補正率は0.95としていること、また、市街化区域内に存する土地のうち、家屋の建築には造成工事等を要する場合、雑種地補正として0.8の補正率を採用していることから、新たな補正の率は0.8から

0.95の範囲に収める方向で検討をしました。

現状は家屋が建築されているのですから、雑種地の0.8よりは小さい。土砂災害警戒区域の0.95は心理的な影響に着目して補正率を決めたものであり、今回の新たな補正も同様に心理的な要因をケアするものと同様であるということから、0.95とすることが妥当との結論に達しました。

5 終わりに

私は土地係での勤務が8年目、過去の在籍と合わせて通算14年になり、路線価の調整の作業はこれで5回目となりますが、今回は殆どのエリアで路線価が上昇しました。過去にはJR旭川駅のすぐ横に橋が架かったため、中心部までのアクセスが良くなったことにより、価格が上昇したエリアもありましたが、今回のように特に街並みに大きな変化はない中で、上昇するのは7割評価を採用して以来始めてのことかと思われます。負担調整措置があるため、評価額の上昇がダイレクトに税額に反映されるわけではありませんが、住宅用地の場合は昨年より上昇するのは確実です。

北海道第二の都市とは言え地域の経済はかなり冷え込んでおり、納税者に対し「路線価のもとになる標準宅地の鑑定価格が上がってるんですよ」「地価公示や地価調査も上がってますからねー」と言ってもなかなかピンと来ない納税者が殆どかと思われます。今春の納税通知書の送付後はかなりの問い合わせがあるでしょう。この寄稿が掲載される頃には電話も落ち着いているといいのですが…。

課税保留の取り組みに関すること

岡山県津山市税務部課税課 資産税土地係長 **大野 啓昌**



津山城 新緑

1. 津山市の概要

津山市は、岡山県北部の美作地方および津山圏域の中心都市で、人口・経済ともに県北最大の都市です。北部・西部を中国山地、東部を美作台地、南部を吉備高原に囲まれた津山盆地を形成しています。

2. 津山市の課税状況

津山市の固定資産税予算額は、令和4年度当初予算において約58億円余となっており、市税全体の約45%となっており。その内訳は、土地が約18億2千万円余、家屋が約27億2千万円余、償却資産が約12億8千万円余となっています。その中で、全体に占める割合は僅少

ではありますが、相続人不存在および実体の無い閉鎖法人等の事案でやむを得ず課税を留保しているものもごございます。

3. 津山市の課税保留の取組み

津山市では、平成28年3月23日に「津山市固定資産税及び都市計画税課税保留取扱要綱」を定め、平成28年度から運用を開始しています。

ご承知のとおり、死亡者名義の不動産について、その相続人が存在しない（不明）場合は、民法第951条により相続人は法人となります。

その後の賦課徴収の手続きについては、以下の①～④の通りです。

① 被相続人の債権者で利害関係人である市が、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に

申立てを行う。

② 当該家庭裁判所が相続清算人の選任を行う。

③ その後、市が納税の告知を行う。

④ 清算人が市に対して被相続人の債務を支払う。

ここで、課題となるのが申立てに必要な費用となりますが、諸経費として、800円分の収入印紙、連絡用の郵便切手、官報公告料5,075円、そして主な経費として清算人が円滑にその事務を行うことができるよう相当額の予納金が必要となります。

特に、予納金については家庭裁判所の所在地ごとに多少異なるが、およそ1件当たり50万円程度必要となります。

こういったことから、不動産を公売等で売却しても、相当の換価価値が見込めない場合は、その経費で費用倒れに終わる恐れが大いにあり、租税の基本原則である経費最小の原則、地方自治法の最小経費で最大効果の原則を逸脱することとなります。

以上のような課題から、多くの市町村が定めている課税保留に関する要綱等を津山市も同様に定めており、その運用で対応しています。

なお、この要綱を運用するにあたっては、職員間の判断によるばらつきを防ぎ、公平性を担保するよう詳細な要件を規定しているものがあります。

しかしながら、課税保留については法令上の明確な根拠がないことから制度の整備が求められているところであります。

4. 課税保留と使用者課税との関連性

令和2年度税制改正にかかる使用者課税の明文化（地方税法第343条第5項）により、調査を尽くした所有者不明の固定資産において、課税の公平性を確保する観点から当該固定資産につき使用収益している者を所有者とみなして課税できることとなりました。さらに地方税法第343条第5項を適用するにあたり、「地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項について（ガイドライン）」が示されています。

ここで注意すべきなのは、使用者課税は当然ながら使用収益している固定資産に限られるものであり、使用者課税にて課税することができる固定資産が使用者に名寄せされる一方で、使用者も確認できない所有者不明固定資産は元の不明所有者のままで名寄せが残ってしまう状態になることが懸念されます。

また、使用者課税するにあたり、使用者の使用収益の恒常性を確認するため、長期間（1年間程度）の実地調査を積み重ねなければなりません。

結局のところ、課税保留事案の件数総数自体は減少しないと想像できます。

それでも現在、津山市では課税保留件数の逓減に向け、所有者不明かつ使用収益している固定資産を調査しリストアップを進めておりますが、極めて件数は少なく、課税保留案件の根本的解決は見出せない状況です。

5. 所有者不明土地の管理制度の 活用と相続登記義務化について

民法第264条の2に規定される所有者不明土地の管理制度の問い合わせは令和5年の夏頃に2件ほどございました。ここ数年で所有者不明土地解消に向け、様々な新制度が導入されておりますが、制度開始から日が浅いことから周知が不完全であること、上記の例でいえば利害関係人の時間的制約、予納金等の金銭負担などが課題かと思われます。

その一方で相続登記に関するお問い合わせはここ1年で格段に増えました。相続登記義務化への関心が非常に高いと感じられます。相続登記が適正に行われれば、いずれは所有者不明土地の発生鈍化につながり、それに伴い課税保留案件増加の抑止力となることを期待しております。

6. 実態不明である入会地の取り扱い について

令和5年の8月頃、とある町内会の役員さんから相談を受けました。相談の内容は、「昔は薪を収集する為に町内付近の里山（入会地）へ入る人に対し、一定の手数料をとって、それを管理費として運営している管理団体（入会集団）があった。管理団体は町内会と独立した団体であり、里山周辺の複数の町内から有志で構成されていた。ガス・電気の普及に伴い徐々に入山数が減少し、いつしか山を訪れる人もいなくなった。管理団体の状況も不明である。もともと管理団体は町内会とは別組織であり、町内会で当該里山を管理することは町内の高齢化が

進む中管理費の捻出が困難な為、厳しいといわざるを得ない。この土地の税金は誰が支払い、どのような状況なのか。」

個別情報なので守秘義務に基づきお断りいたしました。一般的な話として所有者不明の場合は納税通知書を送達することが難しいことをお伝えしました。

現在、上記の状態のような入会地は幸いにしてごくわずかですが、今後高齢化がますます進み、限界集落が消滅する事態になると、同様のケースが発生する危険性を孕んでいます。入会地問題には、主に以下の3点の問題があるかと考えられます。

- ① 入会権者が入会権を主張しない限り、入会地の所有者実態が確認できないこと。
- ② 入会集団が入会権を主張しなければ、ポツダム政令（昭和22年政令第15号）第2条に基づき、その財産は市町村に帰属するのではないか。
- ③ 実態の無い入会集団に対し、地方税法第343条第2項後段を適用し、入会集団と関わりの深い町内会を同一視して「現に所有する者」として課税処分できるのか。

今後、同様のケースが発生することも懸念される為、上記3点を当市の顧問弁護士に確認したところ、以下の見解を得ました。

「まず、ポツダム政令第2条により、入会集団が入会権を主張しない限り、財産は津山市に帰属するため課税処分すること自体が適切でないと考えられます。

また、一方で地方税法第343条第2項に示される「現に所有する者」は「元所有者から権原を承継した者」であり、町内会が果たしてその

権原を承継したのか根拠が明確でない以上、課税処分は難しいと考えられます。」

結局のところ、現実問題としては課税保留で処理をするのが適当であると思われます。

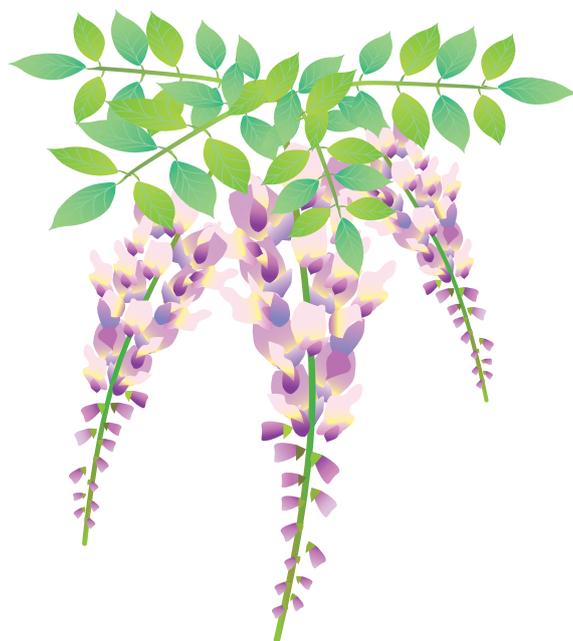
7. おわりに

地方から都市圏へ人口が流出する傾向は今後ますます強くなる中で、中山間地域では集落消滅の危機に瀕しているところも散見されます。近い将来、入会地のような管理者不明土地、長期相続未了土地が未解決のまま残されていくだろうと考えられます。

近年、核家族化および晩婚化が進み、親族間のつながりが希薄になったことが要因かは明言

できませんが、市税代表相続人指定届等の届出時に複数の法定相続人が相続放棄を検討もしくは既に申述している事案が散見されます。また、近年のコストプッシュインフレ傾向の影響か、企業体力のない零細企業を中心に年々倒産件数が増加しております。それに伴い、課税保留の事案件数が増加傾向にあることで頭を悩ませています。

このような状況下で課税保留案件の増加は避けては通れないものであり、これ以上課税保留案件を増やさない、もしくは増加スピードを鈍化させる為にも、相続登記義務化の周知を一層図りつつ、所有者不明土地にかかる管理制度の周知を一層図りたいと存じます。



「利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価」、 「家屋評価における諸課題の検討」

資産評価システム研究センター 調査研究部

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

令和5年度に開催された各調査研究委員会の報告がまとまりましたので、その概要を2回に分けて紹介します。

第1回目となる今回は「土地に関する調査研究」から、テーマは「利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価」、また、「家屋に関する調査研究」から、テーマは「家屋評価における諸課題の検討」の概要です。

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

I 利用ニーズが大幅に低下した 土地(宅地)の評価

本年度の「土地に関する調査研究」では、過疎化が進む地域における宅地等の評価上の課題を整理するため、まずは現行固定資産税評価制度における宅地等の評価方法を確認した上で、過疎化が進む地域における評価の実態を把握するため、アンケート調査を実施し、調査結果を分析するとともに評価実務家からの報告等を通じて今後の検討すべき課題を整理しました。

1 調査研究の背景

人口減少や都市部への一極集中など、様々な要因によって利用ニーズが大きく低下した土地の固定資産税評価額が、実勢価格と乖離しているのではないかとの報道があります。

こうした利用ニーズの低下した土地には、山間部の集落や郊外の分譲地のように、人口が減少し、過疎化が進んでいるものも多いと考えられ、特に付近に売買事例が長期間発生していない宅地等については、土地の評価に当たって苦慮することも多いと推察されます。

このような過疎化が進む地域では、高齢化も進展し、共同生活の維持やインフラ施設等の維持管理についても困難な状況が考えられ、固定資産税評価に対する問い合わせや不服等も多いものと考えられます。

一方、国においては、相続した利用ニーズの低下した土地の管理不全を回避すること等を目的とした相続土地国庫帰属制度が令和5年4月27日から開始され、利用ニーズの低下した土地に関心が集まりつつあります。

こうした状況を踏まえ、過疎化が進む地域における宅地等の固定資産税評価の実態を把握し、課題を整理し、その解決策を探ることとしました。

2 固定資産税評価制度における宅地等の評価 方法の確認

(1) 固定資産税評価における価格

固定資産税評価において求める適正な時価は、「正常な条件の下において成立する取引価格」をいうものとされており、この価格を求めするため、総務大臣は固定資産評価基準を定めることとされており、市町村長はこの評価基準によって価格を決定しなければならないとされています。

(2) 宅地の評価方法

宅地の評価方法は「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」に分けられ、評価基準では主として市街地的形態を形成する地域の宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によるものとされています。なお、平成6年度の評価替えからは宅地の評価額については地価公示価格等の7割を目途として評定するものとされました。

3 アンケート調査等の実施

過疎化が進む地域における土地評価の実態について把握するため、人口及び登記申請件数の減少が見られる団体を中心とした51団体に対しアンケート調査を実施するとともに集計結果の分析を行いました。

アンケート調査は、①宅地の固定資産評価基準上の評価手順に従った設問、②地目の認定に関する設問、③不服等に関する設問で行いました。

①ではa.用途地区の区分、b.状況類似地区(域)の区分、c.標準宅地の選定、d.標準宅地の鑑定評価、e.主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正等の5つの視点について、「苦慮している点」、「工夫している点」をそれぞれ伺い、その結果からa.～e.の視点毎に、4の「今後の検討課題」に示す整理を行いました。

また、過疎化が進む地域の鑑定評価や評価の

実態について鑑定実務家委員及び自治体委員から報告がありました。

4 今後の検討課題

アンケート調査結果分析を踏まえ、利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について、今後の検討課題を以下のとおり整理しました。

(1) 用途地区の区分

空き家等が増えた場合の用途地区の区分の見直しについての考え方

- ・商業系から住宅系への用途地区の見直し
- ・住宅系から村落地区への用途地区の見直し(市街地宅地評価法適用地域からその他の宅地評価法適用地域への見直しを含む)

(2) 状況類似地区(域)の区分

状況類似地区(域)の区分についての見直しについての考え方

- ・価格水準の把握が困難な場合
- ・利用状況の変化の把握が困難な場合

(3) 標準宅地の選定

標準宅地の見直しについての考え方

- ・空き家の場合
- ・建物を取り壊して空き地の場合

(4) その他

地目認定の見直しについての考え方

- ・宅地から雑種地への見直し(補正率、造成費等の考慮を含む)

Ⅱ 家屋評価における諸課題の検討

本年度の「家屋に関する調査研究」では、①経年減点補正に係る調査研究と②家屋評価システムの運用に係る現状と課題の整理の2つについて調査研究しました。

1 調査研究の目的

納税者や自治体からの家屋評価の簡素化・合理化を求める声は多く、今年度は、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に定める経年減点補正の仕組みについて、その課題の解決に向けた見直しの可能性について調査研究を行うこととしました。

また、自治体が各自導入している家屋評価システムについて、その運用実態を調査するとともに、将来的に地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）に基づく「システムの標準化」を目指すこととした場合に、考えられる課題とその解決策について整理するほか、仮に標準化が実現するとした場合に、その標準仕様において実装されることが期待される機能等の概要を明らかにすることとしました。

2 現状と課題

(1) 経年減点補正

経年減点補正の仕組みは、評価基準制定当初から大きく改正されておらず、他方、再建築費評点基準表における用途別区分については、これまで度々見直しが行われています。令和6基準年度に向けた評価基準の改正においても、見直されており、今後も継続的に見直しに向けた検討が行われることが期待されます。

現在、再建築費評点基準表の用途別区分と経年減点補正率基準表の用途別区分の相異が拡大してきており、これにより自治体の運用で様々な課題が生じています。

また、これまでの様々な建築関連法令の改正に加え、近年の建築技術の進歩や需要の変化に伴う構造・仕様・利用形態の変化といった諸々の事情により、現行の経年減点補正の仕組みが最近の建築実態から乖離しているとの意見もあります。

以上を踏まえ、経年減点補正に係る運用上の課題や自治体からの意見・要望等を把握・整理しつつ、その解決に向けた見直しの可能性について、調査研究を行いました。

(2) 家屋評価システムについて

地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）に基づき、税務の分野においてもシステムの標準化が進められています。現在のところ、家屋評価システムについては、自治体独自の「所要の補正」が多岐にわたるなど、全国共通の仕様を構築する上で様々な課題があることなどから、対象外となっています。

しかしながら、家屋評価システムを標準化することができれば、現在標準化が進められている他のシステムと同様に、様々なメリットが期待できるものと考えられます。

そこで、家屋評価システムにおいても将来的にシステムの標準化が図られることとなる可能性を見据え、自治体における評価の現状や家屋評価システムの標準化に関する自治体の見解等を調査・把握しつつ、標準化を目指すに当たって考えられる課題を整理するとともに、業務効率化等の観点から標準化に合わせて実装することが期待される機能等についても概要を明らかにすることとしました。

3 経年減点補正に係る調査研究

(1) 経年減点補正の意義等の確認

固定資産税における経年減点補正の意義、国税との相違、経年減点補正の仕組みや変遷等を確認しました。

(2) 経年減点補正制度アンケート調査の実施

経年減点補正率基準表の適用等の実態や課題を把握するため、総務省において実施したアンケート調査結果を当委員会で分析・検証しました。

(3) 検討の進め方及び方向性

アンケート結果を見る限り、用途・構造別区分の見直し（特に、整理統合による簡素化）が、自治体からの要望が強いことから、検討の優先順位が高いものと考えました。

その他の課題（木造家屋における評点数別区分、経過年数のあり方、運用面に関する諸課題等）については、仮に用途・構造別区分が見直されることにともない、これらの課題も合わせて解決される可能性もあることから、まずは「用途・構造別区分の整理統合（簡素化）」の検討を進め、その結果を踏まえてその他の各検討を進めることが効率的かつ効果的、との結論に至りました。

(4) 今後の検討課題

今年度は、用途別区分の整理統合に係る検討方針について議論し、用途別区分の具体的な整理統合案のほか、今年度は議論に至らなかった構造別区分の整理統合や、規模ごとに経年減点補正率を分けるべきか否かといったその他の課題については、次年度に順次検討を行うこととしました。

4 家屋評価システムの運用に係る現状と課題の整理

家屋評価システムの標準化を目指すこととした場合に考えられる課題を整理するとともに、標準化に伴って実装することが期待される機能等について検討しました。

システムの標準仕様の設定に当たっては、いわゆる市町村の「所要の補正」つまり、評価の自由度をどの程度維持すべきか検討する必要があるため、まずは自治体における家屋評価システムの導入状況や、家屋評価システムのカスタマイズ状況等の実態を把握するため、自治体にアンケート調査を行いました。

アンケート調査結果では、家屋評価システム

を導入している市町村は、83%に対し、評価棟数の少ない都道府県では46%に止まっていました。家屋評価システムのカスタマイズをしている市町村は全体の22%で、具体的な内容として多かったのは独自評点・独自補正でしたが、特段地域的な偏りは見受けられませんでした。また、家屋評価システムの標準化によるメリットとしては、作業プロセスの共通化によって、全国的な家屋評価の均質化が期待できるが最も多い結果となりました。

自治体の評価の実態及びアンケート結果を踏まえ、次のとおり今後の課題等を整理しました。

①自治体が期待することへの対応

自治体が家屋評価システムの標準化について特に期待を寄せる点は、評価内容の均質化であることがわかりました。このことは裏を返せば現行制度における裁量もたらす不均衡の是正が必要とも受け止められることから、システムの標準化に向けた順序としては、まず評価基準の見直しにより、評価基準そのものをより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法についても、マニュアル化する等の方法により、その統一的なルールを定めることが優先すべきと考えられます。

②自治体が不安を感じることへの対応

標準化によって自治体が最も不安を感じるのは、「独自評点・独自補正が使えなくなるのではないか」という点であることがわかりました。これは「地域の実情に即した評価の幅が狭まることにより、結果として納税者の理解が得られにくくなるのではないか」とも考えられ、全国的に均質な評価を行うことによって課税の公平性が維持されることと同様に重要な要素であるため、今後システムの標準化を視野に入れた評価基準の見直しを進めるに当たっては、両者の

バランスを十分に考慮して検討することが必要と考えられます。

③システム機能充実による評価事務の効率化

評価事務の効率化を実現するための機能として、例えばA Iを活用した省力化の方法やデータ化された評価資料の活用による省力化の方法等新しい技術の導入もシステムの仕様を検討する上で念頭に置く必要があると考えます。

5 まとめ

(1) 経年減点補正について

自治体からのアンケート結果等をもとに実務上の課題や見直しに係る要望等を整理した上で、特に用途別区分の整理統合に向けた検討の

方向性について議論しました。次年度においても引き続き、非木造家屋に係る構造別区分の整理統合の可能性など、諸課題の解決策を可能な限り提示できるよう、更なる検討を続けていくこととします。

(2) 家屋評価システムについて

システムの標準化に向けた順序としては、まず評価基準の見直しにより、評価基準そのものをより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法についても、マニュアル化する等の方法によって、その統一的なルールを定める等の取組が優先されるべき課題と考えました。



第27回固定資産評価研究大会 「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」について

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

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

－第27回固定資産評価研究大会開催のご案内－

開催日：2024（令和6）年10月11日（金）

開催場所：会場名 都市センターホテル

住所 〒102-0093 東京都千代田区平河町2-4-1（TEL 03-3265-8211）

参加人員：750名

申込方法：評価センターホームページに設置する「研究大会参加申込サイト」からお申し込みください。
（現在準備中です。準備が整い次第、ホームページ及び次号の本誌でお知らせいたします。）

参加費：地方公共団体等評価センターの会員（賛助会員を含む）の参加は無料です。
その他の方の参加費は、2,000円です。

－分科会発表者の募集について－

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

申込期限：2024（令和6）年6月21日（金）

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

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

【参考】分科会発表テーマの一例

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

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

2024年度事業計画

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

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

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

1 調査研究事業

事業名	事業内容
① 土地に関する調査研究	近年の土地評価を取り巻く環境の変化を踏まえ、評価方法の検証等、評価の均衡化・適正化及び簡素で効率的な評価を実現するための具体的方策について調査研究を行う。
② 家屋に関する調査研究	近年の家屋の建築実態を踏まえ、再建築価格方式を基礎とする家屋評価制度全般にわたり、より簡素かつ合理的な仕組みの構築に向けて解決すべき諸課題について調査研究を行う。
③ 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究	少子高齢化社会を迎え、基幹税である固定資産税の充実確保が重要であることから、近年の固定資産税の制度的な課題について調査研究を行う。
④ 固定資産評価研究大会	固定資産評価等に関する諸問題をテーマに、地方公共団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に第27回大会を開催する。 開催日 10月11日（金） 場 所 都市センターホテル
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会助成金）	67,599 (13,000)

2 研修事業

事業名	事業内容		
	期間、場所・回数等	研修内容	対象者
① 一般研修会	ア 固定資産税事務研修会 （オンライン研修）	6月～8月 ・固定資産税制度の現状と課題 ・土地評価 ・家屋評価 ・償却資産評価 ・不動産鑑定評価	固定資産税担当職員 約750名
	イ 固定資産評価審査委員会 運営研修会 （オンライン研修）	6月～8月 ・固定資産税制度の現状と課題 ・審査委員会の運営 ・固定資産税関係判例の解説	評価審査委員会委員 同事務局職員等 約1,000名
② 実務研修会	ア a 木造家屋 オンライン研修	7月～11月 ・木造家屋評価の基礎 ・家屋調査の留意点 ・木造家屋の構造・資材 ・木造家屋の評価 各科目60～90分	家屋評価担当職員 約400名
	b 木造家屋 ワークショップ研修 （木造家屋オンライン 研修の受講必須）	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 兵庫県1回 福岡県1回 各2日間	家屋評価担当職員 約400名

事業名			事業内容		
			期間、場所・回数等	研修内容	対象者
② 実務研修会	ア 家屋評価実務研修会	c 非木造家屋 オンライン研修	7月～11月	・非木造家屋の評価 ・非木造家屋の建築設備 各科目60～120分	家屋評価担当職員 約400名
		d 非木造家屋 ワークショップ研修Ⅰ (非木造家屋オンライン 研修の受講必須)	東京都1回 愛知県1回 兵庫県1回 各2日間	・課題演習、解説	家屋評価担当職員 約200名
		e 非木造家屋 ワークショップ研修Ⅱ (非木造家屋オンライン 研修の受講必須)	東京都1回 3日間	・課題演習、グループ討議、解説	家屋評価担当職員 約100名
	イ 土地評価実務研修会	a 土地評価 オンライン研修	7月～11月	・土地評価の仕組み ・土地の評価方法 ・市街地宅地評価法 ・その他の宅地評価法 ・評価替え事務 ・宅地鑑定評価書の点検 各科目60分程度	土地評価担当職員 約400名
		b 土地評価 ワークショップ研修 (土地評価オンライン 研修の受講必須)	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 大阪府1回 福岡県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説	土地評価担当職員 約450名
	ウ 償却資産実務研修会	a 償却資産 オンライン研修	7月～11月	・償却資産課税の基礎知識 ・償却資産の年間事務運営 ・償却資産の実地調査事務 ・償却資産の実務 ・納税義務者の把握 ・帳簿の見方 各科目60～120分程度	償却資産評価担当職員 約500名
		b 償却資産 ワークショップ初級研修 (償却資産オンライン 研修の受講必須)	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議	償却資産担当職員 約250名
		c 償却資産 ワークショップ中級研修 (償却資産オンライン 研修の受講必須)	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議	償却資産担当職員 約200名
	③ 講師派遣	地方公共団体等の要請に応じ、全国各地で実施される地方公共団体等主催の研修会に、当センターに登録された講師または職員を派遣するとともに、研修企画の支援を行う。			
事業費総額(千円) (全国市町村振興協会助成金)			127,751 (12,000)		

※「② 実務研修会」の「ア 家屋評価実務研修会」、「イ 土地評価実務研修会」及び「ウ 償却資産実務研修会」のオンライン研修は、オンライン配信による講義のみのコース。
ワークショップ研修は、オンライン研修と集合形式による課題演習、グループ討議等を合わせたコース。

3 情報事業

事業名	事業内容
① 非木造家屋評価支援システム（レクパス・オート5）の運営	家屋評価現場における作業の効率化に資するため開発した「非木造家屋評価支援システム」（レクパス・オート5）を適切に維持管理する。
② 「資産評価情報」の発行	資産評価に関する論説、資産評価に関する資料及び統計、固定資産評価及び不動産鑑定評価の評価事例等を掲載し、評価関係者及び地方公共団体等に年6回（奇数月）配布する。
③ 固定資産税関係図書及び映像の作成・提供	固定資産税について納税者及び評価関係者等の理解を深めるため、固定資産税に関する図書や映像を作成し、納税者や地方公共団体に提供する。 ア 令和7年度版 固定資産税のしおり イ 令和6年度 固定資産税関係資料集 ウ 固定資産税評価のあらまし－土地・家屋を中心に 令和6基準年度版 エ 固定資産税 土地評価実務マニュアル 令和6基準年度版 オ 固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和6基準年度版 カ 固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和6基準年度版 キ 資産評価に関する資料及び映像 ク 固定資産税評価審査委員会運営テキスト（仮称）
④ 固定資産税に関する意見や情報交換等の場の提供	WEBサイト「レクパスネット－固定資産税会議室」を運営するとともに、実務担当者間及び総務省との間での意見交換会を開催する。併せて、収集・整理した固定資産税や資産評価等に関する情報をホームページで広く提供する。
事業費総額（千円） （日本宝くじ協会助成金）	132,145 (38,132)

4 路線価公開等事業

事業名	事業内容
路線価公開等事業	ア 路線価等公開情報の配付 固定資産税路線価など市町村が公開すべき情報を電子データで集約し、これに地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価等の電子データ及び最新の「背景地図」データを加え、都道府県単位でDVD-ROMにとりまとめて地方公共団体に配付する。 イ 「全国地価マップ」による情報公開 固定資産税路線価、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等の公的土地評価に関する情報を地図上に表示した「全国地価マップ」をウェブ上で公開する。
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会助成金）	194,443 (43,000)

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



一輪車



宝くじ桜



子宮がん検診車



宝くじは、みんなの暮らしに 役立っています。



救急普及啓発広報車



宝くじドリームジャンボ絵本



集会用テント



「健康手帳」(冊子)



ベンチ



リスザル展示施設

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/>

