

資産評価情報

9 2024年
月号

公的土地評価制度について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 公的土地評価委員長 坂本 圭一

私は、固定資産税の鑑定評価、地価公示、地価調査、相続税路線価の鑑定評価を30年以上にわたり評価実務に携わってまいりました。

その間、我が国においては、バブル崩壊、リーマンショック、新型コロナウイルス等のほか、幾多の自然災害も経験してきました。

固定資産税の評価作業においてもそれらの影響を受けて、比準すべき取引事例が少ない中での評価事務は、税務に従事する行政職員におかれましては、大変ご苦勞も多く経験されてこられてきたとご推察申し上げます。

公的土地評価は、一般鑑定を含め、一物四価（五価）といわれていますが、どの業務も多種多様化して、これらの業務に携わらない限り、国民にはなかなか理解されにくいものです。

貴法人が公表しております「全国地価マップ」は、公的土地評価の一物四価の妥当性、検証にも有用です。さらなる地価マップのDX化に期待しております。

一般の不動産鑑定においては、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準、及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項の統一的基準に基づいて評価をしています。また、不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドラインが制定されており、その遵守が義務づけられ、不動産鑑定士の判断と意見を鑑定評価書により表示しております。

一方、公的土地評価においては、ご存じのとおり、固定資産税評価では、地方税法及び固定資産評価基準、地価公示では地価公示法、地価調査は国土利用計画法、相続税路線価の鑑定評価では相続税財産評価に関する基本通達等が法令等根拠となっており、その目的及

contents

P.1

公的土地評価制度について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
公的土地評価委員長 坂本 圭一

P.3

固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例

ーその意義と根拠ー

大阪学院大学経済学部教授
関西学院大学名誉教授
前田 高志

P.11

償却資産の改良費について

総務省自治税務局固定資産税課
小澤 海都

P.15

越生町における固定資産税の課税業務について

埼玉県入間郡越生町税務課課税担当
主任 小沢 隆広

P.18

～佐賀県鹿島市の固定資産税の状況と取り組みについて～

佐賀県鹿島市税務課課税係
係長 森 健太

P.21

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プログラムのご案内

〔2頁に続く〕



この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。

〔1頁から続く〕

び制度趣旨に基づき、全国同一時点による多数地点による各地点間の価格の妥当性のほか、均衡化と適正化が大変重要になります。

土地基本法第17条に「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」と公的土地評価の適正化等が規定されております。

言うまでもございませんが、基幹税目の固定資産税の評価額は、賦課徴収される固定資産税、都市計画税の税額の基礎価額となるばかりでなく、不動産の所有権移転等に伴う登録免許税及び不動産取得税に、また相続税路線価が付されてない倍率地域や裁判所では、不動産の訴訟物の価額、遺産分割、財産分与、遺留分侵害額請求、競売評価等にも幅広く活用されております。

令和7年地価公示より、全国で400地点をこえる隔年調査（休止地点）の増加が見込まれています。また、相続税路線価の鑑定評価書の納品については、令和9年分（8年度）にむけて、電子署名での完全実施を目指して試行中です。今後の固定資産税の鑑定評価においても対応が求められるものと思います。

令和6年6月21日、「経済財政運営と改革の基本方針2024～賃上げと投資がけん引する成長型経済の実現～」(骨太方針2024)が、政府の経済財政諮問会議での答申を経て、閣議決定されました。

上記骨太方針(p.50)においては、戦略的な社会資本整備として「公的土地評価を支える不動産鑑定業の担い手確保に取り組む。」との記載が盛り込まれました。受験者減少による重要な公的土地評価を支える不動産鑑定士の確保も急務でもあります。行政と不動産鑑定業との適切な役割分担（不動産鑑定士等の団体における自律機能や政策提言機能の強化）が求められています。

当会では、「固定資産税評価均衡化推進会議」体制を推奨し、不動産鑑定士による鑑定評価額の相互検証等を行うことで、より質の高い鑑定評価書を作成するとともに、不動産鑑定士全体の国民からのより高い信頼を得られることができますよう努めて参ります。

災害に係る住家の被害認定については、調査方法の統一を図る観点から、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」の改定がされ、大規模な災害での経験等を踏まえ、住家被害認定の効率化・迅速化に係る改定を実施されましたが、平時からの研修も重要です。

令和6年3月下旬に、当会に対して石川県の災害担当部局から被災市町の住家被害認定調査への支援要請があり、4月より全国の不動産鑑定士に呼びかけ、支援活動を行っており、8月22日時点で延べ1,400人を超える不動産鑑定士が参加し、懸命に支援活動を行っており、支援している一部の自治体では罹災証明書の発行に一定の目処がたつところも出てきているようです。

復興にはまだ時間を要し、小学生が通学している途中に今なお全壊した家屋が点在する光景は心が痛みます。

平穏な日常が戻り、一刻も早い復興、復旧をお祈り申し上げます。

「有事の時こそ役に立つ専門家」として、国民の皆様のお役に立てるよう全力で取り組まなければならないと考えております。これまで以上に社会的使命を果たしていく所存ですので、今後も引き続き関係各位のご理解ご支援をお願い申し上げます。

固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例 －その意義と根拠－

大阪学院大学経済学部教授・関西学院大学名誉教授 前田 高志

1 はじめに

土地に係る固定資産税では住宅用地に対する課税標準の特例が設けられている。本則からいえば課税標準額はその資産の価格であるところ、住宅用地については、その税負担を軽減することを目的として、課税標準を価格の3分の1とする（地方税法349条の3の2）。対象となる住宅用地（一般住宅用地）は居住用家屋の敷地で、住宅床面積の10倍に相当する面積が上限とされる。また、面積が200㎡以下の住宅用地（小規模住宅用地）の場合は、価格の6分の1をもって課税標準とする（法349条の3の2の2項）。

このような特例措置は税負担を軽減するために設けられているのであるが、固定資産税は資産の所有の事実に着目して課税される物税であり、その固定資産税において「負担」を考慮することの意味は何であろうか。所得税や住民税、相続税のような人税ではないのであるから、納税者の経済的事情への配慮ではないはずである。

住宅用地の課税標準の特例については、負担軽減の程度（特例率）、商業地等や家屋とのバランス等をめぐって種々議論のあるところであるが、そもそも物税である固定資産税における税負担の軽減をどのようにとらえればよいので

あろうか。本稿では、住宅用地の課税標準の特例の意義は何か、また、根拠は何かについての整理を試みたい。

2 特例措置導入の経緯と負担の認識

住宅用地に対する課税標準の特例措置は、地価の高騰を背景に1973（昭和48）年度の税制改正で導入され、住宅用地と非住宅用地を区分し、住宅用地について課税標準を本来の課税標準額（＝価格）の2分の1とすることとした。また、1974（昭和49）年度には小規模住宅用地特例が設けられ、小規模住宅用地の課税標準額は価格の4分の1とされる。

その後、バブル経済の中での地価高騰が資産間の評価の不均衡と不公平をもたらしたため、1994（平成6）年の評価替えにおいて、公的土地評価の均衡化・適正化を図るために、土地の評価を地価公示価格ないし不動産鑑定士の鑑定評価額の7割程度を目途に統一することになった。いわゆる「7割評価」の導入である。しかし、1994年の時点で既にバブルは崩壊し、地価の下落が始まっていたため、7割評価の実施によって急激な税負担の増加が生じないように総合的な激変緩和措置が講じられた。一つに、1994年からは従来の負担調整措置に代えて、課税標準

額の上昇を緩やかなものとする措置を 1996（平成 8）年までの間、適用することであった¹。そして、いま一つが、一般住宅用地、小規模住宅用地に係る課税標準の特例を、それぞれ特例率を 2 分の 1 から 3 分の 1、4 分の 1 から 6 分の 1 に拡大することであり、この特例措置が地価の下落期を経て、地価がほぼ安定している現在まで維持されているのである。

1973（昭和 48）年度の住宅用地特例の導入について、石島（2003）は「それは土地の所有が直接的な収益に結びつかない住宅用地について税負担の軽減を企図した政策的措置である。住宅用地は、直接的な収益に結びつかないのが通常であり、また、住宅用地の固定資産税負担は、所有者の所得から支払われるのに対して、事業用地に対するものは事業の経費の中から支払われているという負担の態様に着目して、採られた措置（課税標準の特例）である。」（下線筆者付記）とし、小規模住宅用地の特例については、住民の日常生活に最小限必要と認められる規模の住宅用地への負担軽減を図るためのものであったとする²。

また、丸山（1987）は特例導入の経緯について次のように整理している³。（下線筆者付記）

昭和 48 年度の評価替えの結果、昭和 40 年代末の土地の高騰という社会現象を反映して評価額の上昇は宅地について全国平均 1.8 倍程度となることが見込まれた。このような評価額の上昇は、負担調整措置をとるにしても、税額の面から次第に大きな負担を求めること

になってきたので、土地の所有が直接に収益に結びつかない住宅用地については、その対策を考えなければならなくなった。

評価額課税の原則をとりながら、負担の問題を解決するため、住宅用地と非住宅用地を区分し、住宅用地については、課税標準を 2 分の 1 とする特例が設けられた。住宅用地は直接的な収益に結びつかないのが通常であり、また、住宅用地の固定資産税負担は、所有者の所得から支払われるのに対し、事業用地に対するものは事業の経費の中から支払われるという負担の態様に着目した特例とされた。

さらに、地価の高騰という特異現象の下で特に大都市周辺の土地の値上がりが著しいので、負担調整や宅地の 2 分の 1 の軽減措置によってもなお税負担にかなり急激な上昇がみられたので、土地に対する固定資産税、特に小規模な住宅用地に対する税負担の軽減が強く望まれた。

このような事情から、昭和 49 年度の改正で、住民の日常生活に最小限度必要と認められる小規模な住宅用地の税負担を更に軽減するため、小規模住宅用地（200 平方メートル以下の住宅用地）については、その課税標準を評価額の 4 分の 1（一般住宅用地の半分）とすることとされた。

特例導入の経緯について、石島（2003）、丸山（1987）に共通する理解は、①住宅用地の所有が収益にむすびつかないこと、②住宅用地の固

¹ 1997（平成 9）年度の評価替えからは現行の負担調整スキームが適用され、負担水準（当該年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）の低い宅地についてはなだらかに税負担を上昇させる仕組みとなっている。

² 石島（2003）、p.480。

³ 丸山（1987）、p.137。

定資産税は所有者の所得から支払われること、すなわち、所有者の支払能力が考慮されていること、③住民の日常生活に最小限度必要な住宅用地⁴についてはその負担に配慮がなされるべきこと、である。これらはいずれも実質的な視点から負担を考慮すべきことを示している。①については、後述するが、収益の有無を意識するとしても、それは固定資産税を収益税もしくは収益的財産税としてとらえることではない。もっとも、住宅用地については（商業地等と異なり）収益から切り離されているのであるが。

②、③では納税者の「負担」に対する配慮がなされていることに留意せねばならない。固定資産税は物税であり、その負担は土地という課税客体そのものの負担（担税力）としてとらえられるべきところ、納税者の負担（支払い能力）への配慮がなされている。物税ではあるものの、現実的な課税の運用の視点からその裏にある納税者の負担が意識されていることになる。

なお、丸山（1987）では負担調整措置への言及もなされている。1964（昭和 39）年度の評価替えから評価の均衡化・適正化をめざして新固定資産評価基準による全国一律の資産評価が行われ、そのことに伴う負担の急増に対応するために負担調整措置が導入されていたが、その負担調整を行ってもなお地価高騰に伴う課税標準（＝負担）の急増が予想され、それに対応するために住宅用地に係る負担の軽減が行われたのである。原則としての評価の適正化を担保するための条件整備としての「負担」への配慮と考

えてよいのではないだろうか。

そして、1994（平成 6）年度に行われた土地の評価替えにおいては、7 割評価が導入された結果、宅地の評価額は全国平均で 3.96 倍に上昇した。そのため、税負担の急激な変化が生じないよう、総合的、適切な調整措置を講ずることとされ、住宅用地の税負担については住宅政策の観点から特に配慮されるべきとして、住宅用地特例を一般住宅用地について課税標準を価格の 3 分の 1 に、小規模住宅用地について 6 分の 1 とするような軽減の拡大が行われた。1973（昭和 48）年と同じく、評価の均衡化・適正化を実現することに伴う負担の上昇への配慮がなされたのである。

ところで、1964（昭和 39）年度からの新固定資産評価基準の導入に伴う負担上昇に対して負担調整措置が導入されたこと、すなわち、「負担」への認識がなされたことがあり、その延長線上に住宅用地の負担軽減があると考えられないであろうか。1964（昭和 39）年 12 月の税制調査会『「今後におけるわが国の社会、経済の進展に即応する基本的な租税制度のあり方」についての答申』⁵は「当調査会は、（中略）、固定資産税の負担のあり方については、新評価基準による評価額を尊重し、各資産の負担の均衡を確保することにつとめることとし、あわせて税負担の激変を緩和するため、課税の特例を設ける等の措置により⁶、その負担の合理的調整を図るべきであると認めた」として、評価の均衡化と同時に税負担の激変を避けるという意味で負

⁴ 小規模住宅用地を 200㎡以下としたのは、当時の住宅統計調査で都市部の一戸建て、長屋建住宅の平均敷地面積が 199㎡であったことによる。

⁵ 税制調査会の答申は、公益社団法人日本租税研究協会の HP に掲載された「税制調査会答申集」より閲覧した。
<https://www.soken.or.jp/toushinshu/> 以下、同じ。

⁶ 1964（昭和 39）年度から 1966（昭和 41）年度までの暫定的な負担調整措置。筆者注記。

担への言及をしている。負担とは何の負担なのか、誰の負担なのかは不明であるが、いずれにせよこの答申の時点で負担が認識されていたのである。

そして、同答申は「土地及び家屋については、事業用と非事業用とに区分し、後者について課税標準の特例を設けるべきかどうかという問題がある。しかしながら、固定資産税は資産自体の持つ収益性に着目して負担を求める税であるという観点からすれば、現に事業の用に供しているかどうかによって負担に差等を設けることは、適当とは考えられない。のみならず、資産を事業用と非事業用とに区分することは課税技術上も不可能に近い。したがって、土地及び家屋を事業用と非事業用に区分し、税負担に差等を設けることは適当でない。」（下線筆者付記）とし、固定資産税を資産の生み出す収益と関連づけながら、その収益の有無について事業用資産であるか、非事業用資産であるかで判断・区別はしないとしている。しかし、他方で、「市街地における最近の宅地価格の上昇は、国民所得、物価等の上昇傾向に比較してきわめて著しいものがある。このような宅地価格の上昇が、わが国社会現状からみて異常であるかどうかについては、なお議論の存するところであるが、宅地と国民生活との密接な関連性を勘案すれば、宅地価格の上昇を直ちに税負担に結び付けることには問題がある。したがって、当調査会は、本問題の国民生活に与える影響の大きなことにかんがみ、なお、宅地価格の上昇と宅地の収益力との関係、宅地（特に自用宅地）の担税力、地代家賃に及ぼす影響等の諸点を勘案し、課税標準の特例を設けることについて今後検討すべきであると認めた」と、将来的に課税標準に何ら

かの特例措置を講ずることに含みを持たせている。

固定資産税の負担に関する言及として、1973（昭和48）年の住宅用地特例導入前の1971（昭和46）年6月の税制調査会『基本問題小委員会の審議報告』は、「保有課税としての固定資産税は継続的に課税されるものであるから、その税負担が過重にならないようにすべきであり、また、現在負担調整措置が講じられているところから評価額によって課税する場合に税負担が急激に増加するものが生ずるという問題があるので、税率の引下げや土地の利用状況による収益力の差異を考慮し、例えば、住宅用地軽減等の措置を講じることについて検討すべきである。」として、土地に係る固定資産税について評価額に基づく課税により土地相互間の税負担の均衡化、すなわち課税の適正化を図る一方で、その過程で生ずる負担の急激な上昇と、資産保有課税としての固定資産税の視点から負担の過重化への対応が必要であると指摘している。そして、1971（昭和46）年8月の税制調査会『長期税制のあり方についての答申』は「土地の保有課税の適正化を図るべきであるという要請に応えるため、評価額に基づいて課税する方向で検討すべきである」としたうえで、「この場合において納税者の税負担が過重になったり、あるいは急激に増加することがないようにする必要があると認められるので、昭和48年度における評価替えの結果を見きわめた上で、土地利用政策、住宅政策等の関連をも総合的に考慮しつつ税負担の軽減、激変緩和について配慮すべきである。」とする。ここでも負担への配慮の必要性が示されている⁷。

そして、1972（昭和47）年12月の税制調査

⁷ 同答申では土地利用政策、住宅政策等の視点も入れられているのであるが、このことについては本稿ではふれないことにする。

会の『昭和 48 年度の税制改正に関する答申』において、「土地に係る固定資産税については、現行の負担調整措置に伴って生じている税負担の不均衡を是正し、保有課税の適正化を図るため、次のような措置をとることが適当である。①住宅用地については、評価額の 2 分の 1 の額を課税標準とする特例を設けるほか、昭和 48 年度及び昭和 49 年度に限り、現行の負担調整措置を継続する。」として、住宅用地の課税標準を評価額の 2 分の 1 とする方針が示されたのである。ここで、保有課税の適正化には、税負担の不均衡の是正と、適切な負担の実現が含まれるものと考えられる。

1973（昭和 48）年 4 月 3 日の第 71 回特別国会参議院地方行政委員会において佐々木喜久治政府委員（自治省税務局長）は、住宅用地と事業用の土地は税金の負担の態様が異なっているとしたうえで、自分の所得から直接支払われねばならない住宅用地の固定資産税については、事業用のものとは区別して考えていこうということで、まず、その第一段として、住宅用地の課税標準を 2 分の 1 とするという措置をとったと説明している⁸。住宅用地は事業用資産と異なり収益をもたらさない。また、事業用地の場合、固定資産税が経費から支払われる、あるいは転嫁があるのに対し、住宅用地の固定資産税は納税者自身が所得から支払わねばならず、負担と所得が結び付けられている。そうした点に着目して住宅用地の課税標準の特例が導入されたのである。すなわち、住宅用地の特例の導入に際しては、資産（住宅用地）の収益力がないことからの判断がなされたこと、納税者

の負担における担税力が認識されていたこと、これらに留意せねばならない。

3 固定資産税の性格と住宅用地特例

固定資産税の性格の視点から住宅用地特例はどのように考えるべきであろうか。地方財務協会『地方税制の現状とその運営の実態』によれば、固定資産税は固定資産の資産価値に着目し、その資産を所有することに担税力を見出して課せられる物税であって、その課税標準は資産の価格（適正な時価）としている。また、応益負担の原則に立脚した税であり、市町村の区域内に土地、家屋及び償却資産が所在する事実と市町村の行政サービスとの間には深い関係性があるので、固定資産税は応益原則を最も強く具現しているものであるとされる⁹。このように、固定資産税の性格は、物税であり、応益課税であって応能課税ではないということの意味において、所有者自身の担税力は考慮されないものと考えられる。

固定資産税の性格については、収益税説、収益的財産税説、財産税説の 3 つの見解がある。前述のように税制調査会の昭和 39 年答申では固定資産税を「資産の収益性に負担を求める税」として収益税もしくは収益的財産税ととらえていた。また、1973（昭和 48）年 3 月 6 日の第 71 回特別国会衆議院地方行政委員会において佐々木喜久治政府委員（自治省税務局長）は「私どもの考え方は、固定資産税は、普通の意味で言って収益税というふうな考え方をとっております。いわば、その資産自体が持つ収益性、通

⁸ 石田（2014）、p.190。発言内容については国会議事録検索システムより閲覧。

⁹（財）地方財務協会（2008）、pp. 465-466。

常現在の経済社会において有効に利用されております場合に産むであろう収益のうちから一部税負担をしてもらう、そういう趣旨の収益的な性格を持つものだというふうに考えております。」と述べている¹⁰。すなわち、当時の政府の考え方としては固定資産税は収益税であった。

しかし、こんにち学説、裁判例から有力なのは財産税説である¹¹。金子（2021）は、固定資産税の前身である地租・家屋税が土地・家屋等の賃貸価額を課税標準として課される収益税であったのに対し、固定資産税は固定資産の価格を課税標準として課されることになっていることから、固定資産の所有の事実に着目して課される財産税であるとする¹²。また、金子（2010）によれば、固定資産税の採用を提言したシャープ勧告が、課税標準を土地・家屋及び償却資産の資本価格としているが、賃貸価格の見積りを基礎として資本価格を算出していることから、同勧告が固定資産税を収益税と考えていたと解する見解もありうるが、それは妥当ではなく、勧告での資本価格の算出方式は資産の価格がそれを生み出す将来収益の現在価値、収益の資本還元価格という経済理論の適用にすぎない¹³。財産の市場価値はその収益力によって決定されるから、財産の価格を課税標準として課税される（固定資産税のような）個別財産税はその収益力に担税力を見出して課税される場合も、収益税ではなく財産税であると考えられる¹⁴。

石島（2008）も、固定資産税は財産（資産）を課税客体とし、財産（資産）の価格を課税標準としその算定基準を「適正な時価」とすれば、その使用収益の実態いかんを問わず所有の事実につきその客観的交換価値を課税標準として直接所有者に賦課するものであり、それを収益力に結びつけて考える必要はなく、その性格はその所有という事実に担税力を認めて課す一種の財産税と捉えることが妥当であるとして、固定資産税を財産税として位置づけている¹⁵。

物税であり、納税義務者の担税力を考慮する応能課税ではなく応益税であること、固定資産の価格（適正な時価）を課税標準とする財産税であることといった固定資産税の位置づけ、性格からは、固定資産税の負担は納税義務者の担税力からは切り離されており、住宅用地に対する課税標準の特例の根拠は導き出されない。固定資産税の性格論からは納税義務者の実際の負担をどうすべきかの議論には直接的にはつながらないのである。収益税説や収益的財産税説が主張される背景には、固定資産税を財産税とすれば固定資産税の負担が固定資産から得られる収益を超える可能性もあるが、収益税説や収益的財産税によるならば負担を収益の範囲内に抑えることができるという考え方がある。しかし、これに対し、金子（2010）は、「固定資産税の性質とその負担がどの程度であるべきかは（負担水準）とは、論理上別個の問題である。これ

¹⁰ 発言内容については国会議事録検索システムより閲覧。

¹¹ 裁判例において、最高裁は1972（昭和47）年1月、1984（昭和59）年12月、2003（平成15）年6月の判決において固定資産税を財産税と位置付けている。

¹² 金子（2021）、p.769。

¹³ 金子（2010）、p.495。

¹⁴ 金子（2010）、p.496。

¹⁵ 石島（2008）、pp.320-321。

らの見解は、この二つの別の問題を論理的に混同している。」とする¹⁶。

しかし、一方で、特例の導入及び拡大が評価の均衡化・適正化の過程で、それを担保するための条件整備として、地価の急激な上昇という局面で負担への配慮が必要であったことは既に述べた通りである。また、固定資産税は資産保有課税であり、資産の保有と納税の継続を前提としていること（納税のための資産売却を必ずしも想定していない）の範囲で負担が考えられねばならない。

4 結び；住宅用地の特例に関する今後の視点

住宅用地の特例の根拠はその導入の経緯からみれば、①資産（住宅用地）の所有が直接に収益に結びつかないこと、②固定資産税の負担が所有者の所得からなされ、その負担能力が配慮されるべきこと、これらより実質的な負担を考慮すべきことにある。

他方、固定資産税を物税、財産税、応益課税として性格論から厳密にとらえれば、特例の根拠づけをどのようにすべきであろうか。課税の実際の運用からみれば、ましてや市町村基幹税としての固定資産税の重要な位置を考えれば、現実問題として、住宅用地特例という納税者の負担への考慮について、固定資産税の性格に矛盾しないかたちで合理的な根拠を与えねばならない。

納税者の負担（能力）から切り離して、資産の属性に着目すればどうであろうか。収益に結びつかない資産、居住の用に供する住宅用地と

いう資産の属性に着目して、収益を生む資産と差異を設けるとすれば、物税、財産税としての位置づけを貫いたまま、住宅用地の負担を軽減する特例を説明することができる。小規模住宅用地の特例が住民の日常生活に最小限必要と認められるとして、一般住宅用地よりもさらに税負担の軽減を図るため本来の課税標準となるべき価格の6分の1を課税標準とすることも、資産（住宅用地）の属性から説明されえよう。

これに関して参考になるのがアメリカの地方財産税である。アメリカの地方財産税では、州によって内容は異なるが、資産を性質・用途によって、その経済的稼得能力に応じていくつかのクラスに分け、クラス別に評価割合（Ratio）等を変えて課税する用途別分類課税（Classification）がなされている。一般に居住用資産の評価割合は事業用など他の資産に比して低く設定され、負担が低く抑えられている。わが国の住宅用地に対する課税標準の特例についても、用途別分類課税の視点から整理すれば、その根拠をより明確化できると考える。

なお、住宅用地特例を、それが負担能力への考慮を含むものであるとはいえ、人税的な脈絡でとらえるべきではない。人税的な要素の導入は固定資産税の本質に関わる多くの複雑な問題を生じさせるからである。このことについてはまた別の機会に論じたい。

参考文献

石島弘（2003）『課税標準の研究』信山社
石島弘（2008）『不動産取得税と固定資産税の研究（租税法研究第3巻）』、信山社。

¹⁶ 金子（2010）、p.513。

石島弘・碓井光明・木村弘之亮・山田二郎（1988）『固定資産税の現状と納税者の視点 現行制度の問題点を探る』六法出版社。

石田和之（2014）「地方税制温故知新（第 37 回）住宅用地に対する課税標準の特例と固定資産税負担の調整」『税』第 69 巻第 7 号、pp.180-220.

石田和之（2019）「地方税制温故知新（第 96 回）固定資産税における課税標準の特例の意義（上）」『税』第 74 巻第 10 号、pp.219-229.

石田和之（2019）「地方税制温故知新（第 97 回）固定資産税における課税標準の特例の意義（下）」『税』第 74 巻第 11 号、pp.208-220.

岩田勉（2007）「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例について」『地方税』第 58 巻第 4 号、pp.180-183.

碓井光明（2015）「固定資産税改革の方向－住宅用地及び家屋に対する課税のあり方」『税研』第 31 巻第 2 号（通巻 182 号）、pp.52-57.

金子宏（2010）『租税法理論の形成と解明（下巻）』

有斐閣.

金子宏（2021）『租税法』第 24 版、弘文堂.

作井信行（2017）「住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例について」『地方税』第 68 巻第 12 号、pp.116-121.

佐々木喜久治（1991）『固定資産税』税務経理協会.

（財）地方財務協会編（2008）『地方税の現状とその運営の実態』地方財務協会.

前田高志（2022）「固定資産税の宅地に係る負担調整措置－その意義と課題－」『地方税』第 73 巻第 7 号、pp.2-22.

前田高志（2022）「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例について」『経済学論究』第 76 巻第 3 号、pp.169-185.

丸山高満（1987）「固定資産税の遠隔」地方税財政制度研究会編『固定資産税の理論と実態』ぎょうせい、第 9 章（pp.115-144）.



償却資産の改良費について

総務省自治税務局固定資産税課 小澤 海都

1. はじめに

償却資産を事業の用に供することができる状態に保つためには、様々な経費が必要となる。その中で、償却資産の改良のために支出した金額（以下「改良費の価額」という。）があるが、通常この改良費の価額とそれ以外の金額とは同時に支出される場合が多く、改良費の範囲を判断することはなかなか難しい。

そのため、本稿では、この改良費の範囲について、考察していく。

なお、文中の意見にわたる点はあくまで私見であることを予めお断りしておく。

2. 改良費の価額

償却資産を事業の用に供しているとき、又は遊休状態にある場合であっても、その償却資産の能力等を維持・管理するためには、清掃や損傷部分の補修など相応の支出を伴うものである。このような多岐にわたる支出の中で、その償却資産の能力を維持することのみに留まらず、その能力を増加させたり使用可能年数を延長させたりするために追加的に支出された費用を改良費といい、その金額が前述の「改良費の価額」となる。

償却資産における改良部分の評価は、改良を加えられた本体部分とは区分し、一個の償却資産として、当該改良部分の改良費の価額を元に行われるため、改良費の正確な把握が求められる。

3. 改良費の価額の算出

改良費の価額の算出方法は次のように定められている。

（固定資産評価基準第3章第1節13）

改良費の価額は、その有する償却資産について支出した金額で次に該当するもの（次のいずれにも該当する場合には、いずれか多い金額）とする。

- 1 当該支出した金額のうち、その支出により、当該償却資産の取得時においてこれにつき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測される当該償却資産の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額
- 2 当該支出した金額のうち、その支出により、当該償却資産の取得時においてこれにつき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測されるその支出を行った時における当該償却資産の価額を増加させる部分に対応する金額

以上のような改良費の価額の算出方法は税務会計における資本的支出の金額の算定方法（法人税法施行令第132条・所得税法施行令第181条）と同様のものである。

1の「当該償却資産の使用可能期間を延長させる部分」というのは、その支出によって延長された期間の年数の割合を乗じて計算し、また、2の「当該償却資産の価額を増加させる部分に対応する金額」とは、その減価償却資産を取得したときから通常の管理又は修理を施す場合において予測されたその支出直前の価額と、支出後のその固定資産の価額との差額をいうもので

ある。

上記の内容を図で示したものが以下の表1である。

4. 改良費の評価

改良費の価額について、その改良を加えられた本体部と区分して評価すべきことは既に述べたが、具体的な評価方法は表2のとおりである。

① 改良費の評価方法

② 改良費の区分評価方式の採用について

固定資産評価制度調査会の答申（昭和36年3月30日付）では、「改良費にかかる部分の評価について現行固定資産評価基準においてその資産の本体部分と区別して行うこととしている点を、税務会計の取扱いにあわせ、その償却資産の本体部に含めて行う方法に改めるものとする。」とされていたが、その後の中央固定資産評価審議会における審議の結果、およそ次のような理由から、固定資産評価基

準改正時（昭和38年12月25日自治省告示第158号）に本体部から改良費部分を区別して評価するいわゆる「区分評価方式」が採用されたものである。

（理由1）申告又は評価実務上の便宜

納税者の申告事務及び評価者の評価実務の両面からみて、別個の計算を行うこととした方が便利であること。すなわち、申告書の提出期限（1月末日）と評価額の決定期限（3月末日）との関係上、評価の実務は賦課期日以前から始められるのが通常であるから、本体部ないしは従前の改良費に係る部分についてだけでもあらかじめ評価額を算定しておくことができる区分評価方式の方が便利である。

（理由2）課税標準の特例との関係

固定資産税については課税標準の特例の制度が採用されているが、改良費に係る部分についてのみ課税標準の特例が適用されることがある。そのため、当然、改良費に係る評価

表1 改良費の価額の算出方法

1. 使用可能期間を延長させる部分に対応する金額

$$\text{資本的支出} = \left[\frac{\text{支出後の使用可能年数} - \text{支出しなかった場合の支出後の使用可能年数}}{\text{支出後の使用可能年数}} \right] \times \text{支出金額}$$

2. 価額を増加させる部分に対応する金額

$$\text{資本的支出} = \text{支出後の価額} - \boxed{\text{最初の取得価額から通常管理、修理をした場合の支出時の予想価額}}$$

表2 改良費の評価方法

ア	前年中に支出された改良費に係る評価額	= 改良費の価額 ×	$\left[\frac{1 - \frac{\text{本体部について適用される耐用年数に応ずる減価率}}{2}}{2} \right]$
イ	前年前に支出された改良費に係る評価額	その改良費に係る前年度の × 評価額	$\left[1 - \frac{\text{本体部について適用される耐用年数に応ずる減価率}}{2} \right]$

額が明らかでなければならないが、仮に本体部と改良費に係る部分とを合算して評価する場合においては、課税標準の特例が適用されるべき改良費部分の評価額を求める基準をあらかじめ定めておく必要が生ずる。

5. 資本的支出と修繕費との区分について

償却資産に係る改良費の価額が、税務会計における資本的支出と同様であることは前述のとおりであるが、税務会計においては、固定資産についてなされた追加的支出を「資本的支出」と「修繕費」との二つに区分する。固定資産に対する追加的支出を資本的支出とするか修繕費とするかの基準は法人税法施行令第132条・所得税法施行令第181条に規定されているが、具体的な区分基準をみると次のとおりである。

ア 資本的支出とされる費用（法人税基本通達7-8-1）

法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額が資本的支出になるのであるから、例えば、次に掲げるような金額は、原則として、資本的支出に該当する。

（ア） 建物の避難階段の取付等物理的に付加した部分に係る費用の額

（イ） 用途変更のための模様替え等改造又は改装に直接要した費用の額

（ウ） 機械の部分品を特に品質又は性能の高いものに取替えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常取替えの場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額

イ 修繕費に含まれる費用（法人税基本通達7-8-2）

法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の

通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその現状を回復するために要したと認められる部分の金額が修繕費となるのであるが、次に掲げるような金額は、修繕費に該当する。

（ア） 建物の移えい又は解体移築をした場合（移えい又は解体移築を予定して取得した建物についてした場合を除く。）におけるその移えい又は移築に要した費用の額。ただし、解体移築にあつては、旧資材の70%以上がその性質上使用できる場合であつて、当該旧資材をそのまま利用して従前の建物と同一の規模及び構造の建物を再構築するものに限る。

（イ） 機械装置の移設（7-3-12（集中生産を行う等のための機械装置の移設費）の本文の適用のある移設を除く。）に要した費用（解体費を含む。）の額

（ウ） 地盤低下した土地を沈下前の状態に回復するために行う地盛りに要した費用の額を除く。

⑦ 土地の取得後直ちに地盛りを行った場合

⑧ 土地の利用目的の変更その他土地の効用を著しく増加するための地盛りを行った場合

⑨ 地盤低下により評価損を計上した土地について地盛りを行った場合

（エ） 建物、機械装置等が地盤低下により海水等の侵害を受けることとなったために行う床上げ、地上げ又は移設に要した費用の額。ただし、その床上工事等が従来の床面の構造、材質等を改良する者である等明らかに改良工事であると認められる場合のその改良部分に対応する金額を除く。

（オ） 現に使用している土地の水はけを良くする等のために行う砂利、噴石等の敷設に要した費用の額及び砂利道又は砂利路面に砂利、噴石等を補充するために要し

た費用の額

ウ 少額又は周期の短い費用の損金算入（法人税基本通達 7-8-3）

一の計画に基づき同一の固定資産について行う修理、改良等（以下 7-8-5 までにおいて「一の修理、改良等」という。）が次のいずれかに該当する場合には、その修理、改良等のために要した費用の額については、7-8-1 にかかわらず、修繕費として損金経理をすることができるものとする。

（ア） その一の修理、改良等のために要した費用の額（その一の修理、改良等が2以上の事業年度（それらの事業年度のうち連結事業年度に該当するものがある場合には、その連結事業年度）にわたって行われるときは、各事業年度ごとに要した金額。以下 7-8-5 までにおいて同じ。）が20万円に満たない場合

（イ） その修理、改良等がおおむね3年以内の期間を周期として行われることが既往の実績その他の事情からみて明らかである場合

エ 形式基準による修繕費の判定（法人税基本通達 7-8-4）

一の修理、改良等のために要した費用の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額がある場合において、その金額が次のいずれかに該当するときは、修繕費として損金経理をすることができるものとする。

（ア） その金額が60万円に満たない場合

（イ） その金額がその修理、改良等に係る固定資産の前期末における取得価額のおおむね10%相当額以下である場合

オ 資本的支出と修繕費の区分の特例（法人税基本通達 7-8-5）

一の修理、改良等のために要した費用の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額（7-8-3 または 7-8-4 の適用を受けるものを除く。）がある場合にお

いて、法人が、継続してその金額の30%相当額とその修理、改良等をした固定資産の前期末における取得価額の10%相当額とのいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出とする経理をしているときは、これを認める。

カ 災害の場合の資本的支出と修繕費の区分の特例（法人税基本通達 7-8-6）

災害により被害を受けた固定資産（その被害に基づき税法第33条第2項《資産の評価損の損金算入》の規定による評価損を計上したものを除く。以下 7-8-6 において、「被災資産」という。）について支出した次に掲げる費用に係る資本的支出と修繕費の区分については、7-8-1 から 7-8-5 までの取扱いにかかわらず、それぞれ次による。

（ア） 被災資産につきその現状を回復するために支出した費用は、修繕費に該当する。

（イ） 被災資産の被災前の効果を維持するために行う補強工事、排水または土砂崩れの防止等のために支出した費用について、法人が、修繕費とする経理をしているときは、これを認める。

（ウ） 被災資産について支出した費用（上記

（ア）または（イ）に該当する費用を除く。）の額のうち資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでないものがある場合において、法人が、その金額の30%相当額を修繕費とし、残額を資本的支出とする経理をしているときは、これを認める。

6. おわりに

ここまで述べてきたように、改良費の範囲に関連する規定を踏まえ、所有する償却資産に追加的支出をした場合に改良費を特定することは当該償却資産を評価するにあたって大変重要なことである。

本稿が、償却資産の改良費に対する理解への一助となれば幸いである。

越生町における固定資産税の課税業務について

埼玉県入間郡越生町税務課課税担当 主任 小 沢 隆 広



関東三大梅林「越生梅林」

1 越生町の紹介

越生町は、埼玉県のほぼ中央に位置し、都心から50km圏にある人口約11,000人、面積40.39km²の町です。外秩父山地と関東平野の接点にあり、町のほぼ中央を越辺川が貫流しており、面積の約7割を山地が占め、自然に恵まれた美しい町です。関東三大梅林の一つ「越生梅林」の早春の梅から始まり、桜、つつじ、あじさいなどが咲き誇り、里山の新緑、秋の紅葉、ゆずと四季折々の景色が楽しめます。また、日本観光100選に選ばれている「黒山三滝」、関東第1位の巨木「上谷の大クス」など見どころが満載です。

2 固定資産税の状況

令和6年度の越生町の固定資産税の当初調定

額は約6億7千万円であり、町自主財源の内約37.5%を占めており、貴重な財源となっています。内訳は、土地が約2億8千万円(42%)、家屋が約2億7千万円(40%)、償却資産が約1億2千万円(18%)であり、土地の割合が高くなっています。

3 職員体制

越生町の課税業務を担当している「課税担当」の職員数はグループ長をはじめとして5名おり、うち固定資産税の賦課を担当する職員は2名おります。土地担当、家屋・償却担当と担当分けは行っていますが、少人数のため、家屋調査や土地・家屋の現況調査等は2名で行い、また、お互いに疑問に思うことがあると、地方税法や逐条解説等で法解釈を確認したり、電算入力

際は相互確認を実施するなど、連携をとって事務を進めています。

4 令和6年度評価替え

今年度は評価替えの基準年度にあたります。

評価替えに伴う影響もあり、多くの自治体で納税者から多くの問い合わせがあり、都度、課税説明に追われていると思います。

越生町の土地は、全体的に下落傾向から脱することができない状況が続いています。理由として、面積の約7割が山地であることから、新しい企業が進出できる土地が少ないことや、伸び悩む駅周辺の発展、少子高齢化による人口減少などの原因により、土地の価値が下落していることが考えられます。

5 空き家に対する問題点

いわゆる「空き家」に対する固定資産税の取り扱いについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定により、所有者に対して勧告がなされた「特定空家等」の土地、「管理不全空家等」の土地については、課税標準の特例措置から除外されることとなりました。越生町についても、少子高齢化や人口減少、親族がそれぞれ遠方に住むことが一般的になったことなどにより、年々、空家が増加しています。令和6年度固定資産税納税通知書に上記の内容及び「空き家バンク制度」についてのパンフレットを同封したところ、納税義務者から「空き家バンクに登録したい」や「どのような状況だと特定空家等になるのか」等お問い合わせがありました。

空家は適切な管理が行われていないと、周辺住民の防災、衛生、景観等の様々な生活環境に

も影響を及ぼしかねません。今後、固定資産税担当課からも「空き家」の適切なあり方について納税義務者に理解を得る必要があると考えます。

6 償却資産の課税状況

固定資産税の課税客体となる償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるものとされています。

償却資産は納税義務者から申告があるものの、申告納付ではなく賦課課税です。本来であれば、申告書は価格を決定するための資料として性格を有するものであり、実地調査を行ったり、未申告者への申告懲慚を行わなければならないにも関わらず、調査等に踏み切れずに課税しているのが現状です。他の自治体も人員不足、知識・経験不足等によって実地調査や申告懲慚を行えていないことが多いのではないのでしょうか。

また、申告書を確認すると、納税義務者の固定資産税（償却資産）制度に対する理解不足が目立ちます。公正平等な適正課税を行うため、課税庁側の制度に対する知識を含め、納税義務者側にも制度に対する理解を求めていくことが喫緊の課題であると思います。

7 固定資産税の相続人調査

納税義務者が死亡された場合、窓口に来庁された相続人等に対し、課税の説明と併せて相続登記を促していますが、登記に要する経費や、資産価値の減少も理由としてあるのか、なかなか

か相続登記の申請を行ってもらえないケースが増えています。

本年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。現状、所有者が死亡されているにも関わらず、相続登記がされていないことによって、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が増加しています。これを機に、全ての固定資産の所有者が明確になれば相続人調査の業務量が減っていくと考えます。

また、戸籍法の一部改正に伴い、令和6年3月1日から戸籍証明書等の広域交付が始まり、ほしい戸籍謄本等の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口でまとめて請求できるようになりました。また、同様に公用交付についても、請求が可能となりました。これまでは、相続人調査による相続人の確定までに、長いときには半年以上の月日を要したことがあります。戸籍担当課からすると業務量が増えることにはなりますが、相続人調査にかかる時間が大幅に削減されることに違いありません。

しかし、相続人調査を行っても相続人全員が相続放棄をするケースも増えています。地方の地価低迷に加え「5 空き家に対する問題点」でも述べたように、核家族化が進んでいき、親族がそれぞれ遠方に住むことが一般的になったり、住む予定のない実家など引き継ぎたくない遺産であったり、疎遠な関係を理由に親族が相続を拒んだり、世代間で財産を引き継がない動きが広がっているように感じます。

8 課税保留の取組み

越生町では、平成29年4月に「越生町固定資産税課税保留取扱要綱」を定め、運用しています。死亡者名義の不動産については、相続人が存在しない場合は民法第951条の規定により

相続人は法人となります。その場合、通常は、町が被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に申し立てを行い、当該家庭裁判所が相続清算人の選任を行って、清算人が町に対して被相続人の債務を支払うものとなります。ここで課題になってくるのが、相当額の予納金等が必要になることです。

現状、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不動産が多く、経費倒れに終わる恐れがあり、町で実施できていない状況にあります。

そういったことから、「越生町固定資産税課税保留取扱要綱」を定め、運用しています。

しかし、課税保留は地方税法上の明確な根拠はありません。年々、課税保留の案件が増加しているため、使用者課税を含め、課税保留のスピードを鈍化させるための取り組みを積極的に行う必要があると考えます。

9 おわりに

市町村の基幹税である固定資産税が、人口減少、高齢社会化が進行するなか、地方自治体の安定した財源として機能していくためには、今後、その課税における公平性がますます重要になってきます。とりわけ、固定資産税においては賦課課税であるがゆえに公平性がより強く求められることになるため、公平性の要件には、制度として公平な仕組みとなっていること、公平な運用がなされていることだけでなく、そのことが納税義務者によって認識され、納税者義務者にとって納得した形の納税になることが大事であります。公平性、透明性を確保し、納税義務者に対し納得のいく説明責任が果たせるよう、一層、評価の技術やノウハウといった専門的知識を身に付けていきたいと思っています。

～佐賀県鹿島市の固定資産税の状況と取り組みについて～

佐賀県鹿島市税務課課税係 係長 **森 健 太**



鹿島ガタリンピック



鹿島酒蔵ツーリズム®

1. 鹿島市の紹介

鹿島市は、佐賀県の南西部に位置し、東には有明海が広がり、西は多良岳山系に囲まれ自然環境に恵まれた、人口約 2.7 万人の市です。交通体系は国道 207 号が JR 長崎本線と並行して走り、福岡市から JR 長崎本線で約 1 時間の距離にあります。

当市には年間 300 万人の参拝客が訪れる日本三大稲荷の一つ「祐徳稲荷神社」や、有明海の自然を活かしたイベント「鹿島ガタリンピック」など、訪れた人が見て、体験して、楽しめる観光スポットもあります。また、県下有数の酒どころでもあり、毎年 3 月に市内 6 蔵が同時に蔵開きを行う「鹿島酒蔵ツーリズム®」では、県内外からの多くの人が美味しいお酒を堪能しに訪れます。

2. 固定資産税の状況・体制について

当市の令和 6 年度固定資産税歳入予算額として約 15 億円を計上しており、内訳を土地 4.6 億円、家屋 7.2 億円、償却資産 3.2 億円としています。固定資産税は市税全体の約 50% を占める基幹税目であり、市の重要な財源となっています。

税務課課税係は課長補佐以下 12 人体制で主に住民税賦課業務と固定資産税賦課業務を担い、固定資産税班は 5 人の職員（土地 3、家屋 1、償却 1）で各業務を行っています。また、家屋評価や所得税・住民税申告は住民税班と固定資産税班の共同体制で取り組むため、日ごろから幅広い税務知識の習得に励んでいます。

3. 土地の業務について

土地に関する業務は、上述のとおり主担当1人、補担当2人の3人体制で取り組んでおり、補担当はそれぞれ別業務を兼務しています。固定資産税担当者も確定申告期間は申告相談に従事するため、課税処理の山場を迎える年明けから年度末は本当に繁忙期となります。そのような中でも細心の注意を払いながら事務処理を行い、十分なチェック体制の整備など日々の業務改善や効率化にも取り組んでいます。業務改善の取り組みの一つとして、法務局からの登記済通知書をデータで受領し、エクセルマクロを活用した土地・家屋の異動リスト作成までを自動化しました。これまでは受領した紙媒体を一枚一枚めくりながら内容を入力し、リストを作成していましたので、業務時間を大幅に削減することができました。また、転記誤り等の入力ミスの可能性が低減したことも大きな利点でした。登記済通知書の処理以外にも紙媒体を主とした業務があることから、電子データ化、デジタル技術の活用等による効率化を図り、現地調査や個別相談、課税処理の確認に十分な時間を割けるよう努めたいと思います。

さて、令和6年度は次回評価替えに向けた第一年度であり、主に用途地区・状況類似地域の見直しに時間を費やすこととなります。市内中心部は宅地分譲地への農地転用が増加し、住宅が増えつつありますが、幹線道路沿いは新たな店舗出店などの変化は無く、用途地区・状況類似地域の見直しを要するポイントであると考えています。当市では、市街地宅地評価法とその他の宅地評価法両方を採用していますが、今後の街並みの変化を注視しながら、採用する評価法についても検討をしたいと思います。

また、窓口や電話での問い合わせで、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度に係る相談

が増えたと感じています。特に多い内容が、相続された土地の今後の管理に関する相談です。当市面積の大部分を田畑山林が占めており、相続された土地もほぼこれらに該当するため、管理困難な要因であると考えています。制度の案内を勧めていますが、現在のところ、本市には国庫帰属が承認された土地はありません。しかし、相続登記の義務化等を契機に固定資産税への関心も高まりつつあることから、適正課税と納税の理解を得られる丁寧な説明に今後も努めたいと思います。

4. 家屋の業務について

家屋は主担当1名、補担当1名（償却資産との兼務）の2人体制で業務にあたっていますが、家屋評価や現地調査については課税係12人全員で取り組んでいます。具体的には市内を5地区に分け、1チーム2人体制で担当地区を振り分けています。現地での調査後、図面作成やシステムによる評価計算も家屋業務の知識習得（評価で見るポイントなど意識してもらうため）を目的として、各地区担当が行います。

直近の課題としましては、相続登記の義務化による影響として、土地家屋調査士から固定資産課税台帳上の床面積と現況の床面積が異なる旨の申し出を受けることが多くなりました。未評価部分となれば現地での再評価、評価計算、課税事務と多くの業務が必要となります。登記を目的とした相談であるため速やかな対応を求められますが、現地で評価を行った際に既評価部分の把握が難しい場合もあり、相当の時間を要しています。

また、未登記家屋の異動把握も課題となっています。当市で行っている未登記家屋の把握方法は、登記済通知書で権利異動を把握した土地を航空写真により全筆確認します。該当地に未

登記家屋があれば、所有権移転先である新所有者に対し、未登記家屋異動に係る届出書の提出を促しています。物件の把握に時間を要し、漏れなく処理を行うための効率的な手法を検討しています。

5. 償却資産の業務について

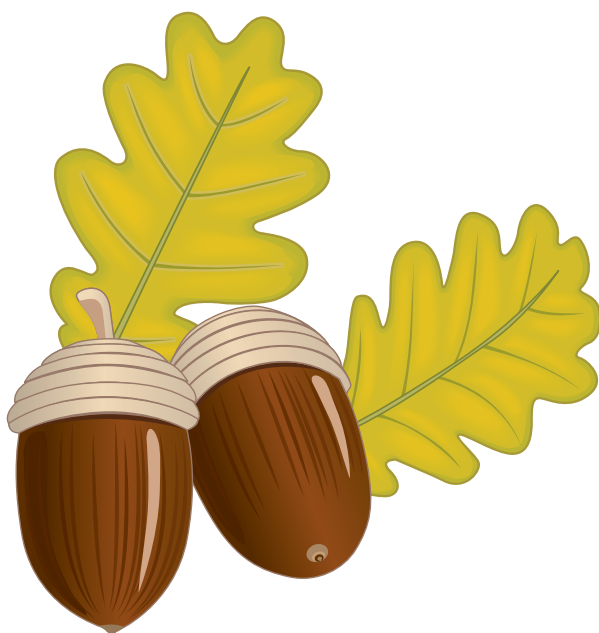
土地や家屋を所有していると固定資産税が発生することは周知されていますが、償却資産については、地方税法第383条に申告義務が規定されているものの、申告の必要性について認識されていない個人事業主の方がまだまだ見受けられます。このため、当市は管轄の税務署に対し所得税申告書の閲覧を求め、必要に応じて複写による提供を受けており、これらをもとに償却資産申告書や課税台帳との照合を行い、申告漏れや未申告等の有無を確認しています。その結果、申告漏れや未申告の方に対しては申告を勧奨し、適正な申告を促しています。

そのなかでも、太陽光発電に関する申告漏れが多かったため、農業委員会の農地転用資料を過去に遡って調査し、転用後の用途が太陽光発電設備となっている土地所有者に対し、設備の所有者確認を行いました。その結果、未申告者に対し適正に課税することができました。

また、年明けは申告相談などで繁忙期を迎え、膨大である償却資産をすべて把握することは困難になると考えられます。限られた時間の中で、適正で公平な課税を行うため、細心の注意を払いながら業務を行っております。

6. 終わりに

固定資産税は市の基幹税目であり、貴重な財源です。納税者の信頼を確保するためには、課税客体の的確な把握に努め、公平・公正な課税事務に取り組む必要があります。限られた人員、時間の中ではありますが、細心の注意を図りながら、事務に取り組んで参ります。



第27回固定資産評価研究大会プログラムのご案内

固定資産の評価及び固定資産税に関する諸問題をテーマに地方団体職員、不動産鑑定士、学識経験者など固定資産税に携わる方々が研究成果や先進的取り組みの発表を行い、関係者相互の連携を促進する場となっている固定資産評価研究大会のプログラムは次の通りです。

参加申込は、当センターホームページ(<https://www.recpas.or.jp>) トップページ下部「第27回固定資産評価研究大会参加申込サイトへ」(バナー) から2024年10月4日(金)まで行うことができます。

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

1 開催日等

開催日：2024年10月11日(金)

会 場：都市センターホテル(東京都千代田区平河町2-4-1)

※1階に特設クロークを設置しますので、荷物を預けてご参加いただけます。

受付等：3階コスモスホール前の受付で参加者証と資料を配布いたします。8:40～15:30まで受付を設置していますので、全てのプログラムに参加することも、希望するプログラムにだけ参加することもできます。

2 プログラム

	3階 コスモスホール	5階 オリオン
9:20 ～ 9:30	ごあいさつ 主催者あいさつ (一財) 資産評価システム研究センター理事長 米田 耕一郎 来賓あいさつ 総務省自治税務局長 寺崎 秀俊 氏	固定資産税業務のICT・GISの活用に関する展示(14社)
9:30 ～ 10:30	講演 『固定資産評価の法的統制 — 「資産評価の性格」 論を視野に入れて』 慶應義塾大学大学院法務研究科教授 佐藤 英明 氏 [概要] 固定資産税に関し、地方税法において「価格」とは「適正な時価をいう」とされ、それを評価するための「固定資産評価基準」は、総務大臣によって定められ、告示される一方、市町村長はこの固定資産評価基準によって「固定資産の価格を決定しなければならない」と定められている。固定資産税の納税者の税負担の大きさを決める上で鍵となる「価格」の決定に関する、このような規範の構造は十分な法的統制の下にあるかといえるのかについては、従来から批判的な見解が説得的に展開されてきた。本講演では、それらの見解に触れつつ、そもそも資産評価とはいかなる作業なのか、という資産評価の性格論を視野に入れて、この問題を改めて考えてみたい。	
10:50 ～ 12:40	パネルディスカッション 『固定資産評価における DX の推進』 コーディネーター 一橋大学大学院法学研究科教授 辻 琢也 氏 パネリスト 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 氏 (株) パスコ東日本事業部技術センター資産情報部長 宮武 龍児 氏 大阪市財政局税務部固定資産税担当課長 大曲 寿治 氏 塩尻市市民地域部市民課国保年金係長(前塩尻市総務部税務課固定資産税係長) 曾根 優一 氏 総務省自治税務局固定資産税課長 池田 敬之 氏 [概要] 現在、地方公共団体における基幹税務システムの標準化が進められているが、固定資産税の評価業務については標準化の対象外とされ、各自治体の取組に委ねられている。 評価業務については一部にパッケージソフト等の導入が進められ、登記情報のオンライン提供の仕組みもできているが、効率性や正確性等の面でなお多くの課題を有している。 評価業務に携わるベテラン職員の減少、正確公平な評価への納税者意識の高まり、建材・建築方式の迅速な変化等評価を取り巻く状況が大きく変化する中で、課税客体の捕捉から評価額の決定に至る評価業務について、急速に進展するデジタル技術を活用しながらどのように効率的で正確な業務を実現するか、その課題と方向性を探るとともに、デジタル社会を前提にした評価業務のあり方をどう考えるか、今後の展望にも議論を進めたい。	

12:40 ～ 14:00	(昼 食 休 憩)		固定資産税業務の ICT・GISの活用に関する展示 (14社) 9:00 ～ 17:20 出展各社からのメッ セージは、次頁を ご覧ください。
分科会発表			
14:00 ～ 14:40	『固定資産税の偏在性について —中核市の比較分析を中心として—』 旭川市 税務部資産税課家屋係 中井 優太郎 氏 同上 齊藤 旺 佑 氏 [概要] 中核市の固定資産税の税収について、空間的・統計的に分析を行い、固定資産税の偏在性とその要因について検討した。空間的な分布については、課税客体ごとに税収の多い地域が異なっていた。要因分析においては、償却資産が最も固定資産税の偏在性に影響を及ぼしており、工業の発展と税収に関連性があることが示唆された。	『財政健全化と職員の負担軽減に向けた償却資産業務の民間活力導入について』 日光市 財務部 部長 鈴木 和仁 氏 日光市 企画総務部総合政策課 主任 高村 慶一 氏 アクリーグ(株) エヴァンジェリスト 阿部 雄生 氏 [概要] 「市税収入の増」と「税負担の公平性確保」のために実施した「完全成功報酬型 償却資産未申告調査業務委託」について、実施に至る背景、予算措置、業務成果(財政効果、その他効果)など、日光市の基本的な考えや担当者及び実施した事業者の視点から発表。	
14:50 ～ 15:30	『Rによる東京23区の住宅地の地価分析 —鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案—』 和歌山県紀中県税事務所納税課 上野山 清久 氏 (元和歌山県税事務所不動産取得税課長) [概要] 東京23区の住宅地の地価公示データを使用し、通常の回帰モデル(OLS)、地理的加重回帰モデル(GWR)、多尺度地理的加重回帰モデル(MGWR)による地価分析を行った結果に基づき、Rによる分析手法・手順について解説することにより、実務家が同様の分析を行うためのノウハウを紹介する。	『中小規模の市町村における償却資産についての考え方～7年間に渡っての事務において感じたこと～』 橋本市 総務部税務課 主 査 福山 揮一 氏 同上 副主査 梶原 孔志 氏 [概要] 中小規模の市町村において、償却資産の課税事務をどのように取り組んでいくか。取り組みを始めていなかった市町村の実際、そこからどのように考え、事務を進めていったか。その際に生じた問題点、それを乗り越えての結果等を分かりやすくお伝えします。 償却資産、取り組まないともったいないですよ！	
15:40 ～ 16:20	『土地評価における GIS の活用』 (一財)日本不動産研究所 公共部 参事 佐々木 健 氏 [概要] 近年、様々な GIS データがオープンデータとして公開されており、土地評価事務に活用可能なものも多く存在する。また、庁内他部署にも有用なデータが存在する。 本発表では、土地評価事務において活用できる各種 GIS データを紹介するとともに、評価精度向上に資する効果的な分析方法について検討する。	『大切だけど誰も教えてくれない地方税法の読み方』 (株)総合鑑定調査 主席研究員 笹目 孝夫 氏 [概要] 固定資産税(償却資産)申告漏れの大量発生、実務現場での非課税、課税標準特例の適用誤謬の増加。その背景には申告者側の市販申告システム、自治体側の導入している危い非課税等の入力システム、自治体職員知識の脆弱さなどがある。具体事例(事業所内保育園等)と、それらの正しい「地方税法」解釈と解決手法を紹介する。	
16:25 ～ 17:10	参加者意見交換会 (会場:5階 スバル) (ご自由に参加いただけます。情報交換の場としてご活用ください。)		

3 参加費について

当センターの会員(全地方団体)及び賛助会員の参加費は無料です。

会員以外は、受付時に2,000円を現金でお支払いください。

問い合わせは、調査研究部(03-5404-7781)まで。

固定資産税業務の ICT・GIS の活用に関する展示

出展会社 14 社からのメッセージ

1 アクリーブ株式会社 「財政健全化と職員の負担軽減に向けた償却資産業務の民間活力導入」について、成功報酬型償却資産課税コンサルの事例をご紹介します！ブースでは簡易的な税収アップシミュレーションのご案内もいたします。また、小回りの利く GIS を目指した固定資産税管理支援システム「地建録」を展示しますので、是非お立ち寄りご覧ください。	2 朝日航洋株式会社 固定資産税業務の DX を実現するための様々なシステムやサービスを展示しています。登記情報の管理や現地調査端末連携など進化した固定資産業務支援 GIS に加え、判例等の検索が容易なサービス「kopo」もご紹介いたします。最新技術と便利なツールを駆使し、固定資産税業務を総合的に支援する当社のブースをご覧ください。
3 アジア航測株式会社 毎年進化し続ける業務支援 GIS「ALANDIS⁺固定資産税」。今年のテーマは「地番でつながる」。地図と台帳から、地番図・課税台帳・登記簿・異動通知・公図・地積測量図・画地のワンストップ表示により、さらなる課税事務の高度化・効率化を実現しました。さらに、「現地調査支援」・「家屋異動判読」についても展示します。	4 株式会社 SBS 情報システム LGWAN で稼働実績 No1 の家屋評価システム「HYOCA-Z Web」や Windows タブレット対応の現地調査アプリ「HYOCA-Z Touch」を展示します。今年度のバージョンアップ機能や標準化対応についても最新情報をお伝えします。家屋評価業務の効率化を検討されている方は、是非お立ち寄りください。
5 一般財団法人 MIA 協議会 オンライン版評価コンサルティングサービス「SKT-REPLY」！土地・家屋・償却資産に関する疑問をオンラインで専門家が解決！「SKTtown」による家屋調査研修！メタバース空間を活用して、非木造、木造家屋の実地調査方法が学べます！お気軽にお立ち寄り下さい。	6 株式会社カナエジオマチックス 地理空間情報技術と固定資産業務における知識と経験で、自治体の課税事務をサポートします。GIS を活用した所要の補正・住宅用地特例の課税検証及び、法務局の電子データ（要約書・異動通知書・図面）の一括取込・検索・閲覧を実現した『異動通知管理システム』をご紹介します。どうぞお気軽にお立ち寄りください。
7 国際航業株式会社 当社は最新技術を活用し課税事務の高度化・効率化を実現します。固定資産業務の DX を推進する当社システムは、より使いやすくスピーディに！そして正確に！固定資産税業務を支援します。長年蓄積したノウハウをもとに、今お使いのシステムの「出来ないかな？出来たら良いな」を実現しました。ぜひお試しください。	8 株式会社ゼンリン 詳細な住宅地図データベースを利用した、固定資産実地調査業務の支援策についてご紹介いたします。「経年変化情報」を活用した課税客体把握の効率化や、住宅地図・ナビゲーション等で長年培った調査力を用いたサービスをご案内いたします。ぜひ当社ブースまでお立ち寄りください。
9 株式会社ダイショウ 標準化対応で登記済通知書データをどう扱えばいいかお困りではありませんか？弊社では全国の政令指定都市から村役場まで豊富な実績と信頼に基づく導入事例を交えて月刊税でも特集された登記課税連携システム「エキスパート」をご紹介します。地方税務行政 DX 化のミライの実現を目指しましょう。	10 大和不動産鑑定株式会社 固定資産コンサルティングに精通した「不動産鑑定士」が問題を解決致します！土地・家屋の課税事務・評価全般についてご相談ください。鑑定会社のノウハウを詰め込んだ路線価計算システム「DACSUS」、蔵地割合計算ソフト「蔵武者」、「現地調査タブレット」は、皆さまの課税事務を強力にサポートします！
11 日本土地評価システム株式会社 LGWAN 対応土地評価システム「JASROS GEO」とは…複雑な土地評価をさまざまな角度から総合的に支援が可能なシステムです。各種シミュレーションやデータチェック機能、現地調査アプリとの連携で、業務の効率化や評価制度の向上を協力サポート！評価業務のお悩み相談も実施します。お気軽にお立ちより下さい。	12 株式会社ハシマ AIT 建築資料から必要な情報を正確に拾い出し積算するという大変な作業を、優れた AI と UI を備えたソフトウェア「AssessMeister®（アセスマイスター）」で解決し、地方自治体の家屋評価業務体験を劇的に改善します。今年は AI を中心に大幅アップデートしています。ブースで操作を体験できますので、是非お立ち寄りください。
13 株式会社パスコ 事務効率の向上を実現した GIS「PasCAL 固定資産税」は固定資産コンサルティングと融合し課税事務を最適化します。LGWAN クラウドサービスにて登記管理機能や進捗管理機能、AI 判読技術などを活用し、固定資産税事務全般を支援します。業界シェア No.1 の固定資産ソリューションをご活用ください。	14 株式会社両備システムズ 標準準拠システムでは継承が困難な独自施策・計算方法をマルコポーロで継承します。また、台帳と地図を融合し、自治体様毎の評価要領を組み込んだ評価額計算・課税標準額計算ができ、誰でも同じ評価、適正で公平な課税を実現できます。標準準拠システム対応で多くのお問い合わせをいただいておりますので是非ご検討ください。

(五十音順)

発行所・〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番10号 TEL 03(5404)7781・FAX 03(5404)2631
 一般財団法人 資産評価システム研究センター (<https://www.recpas.or.jp>) 編集発行人・谷口 均
 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/>

