令和６年度　No.4　一般財団法人資産評価システム研究センター（通巻263号）

資産評価情報

11月号　2024年

固定資産税制度のこれから

総務省自治税務局　固定資産税課長　池　田　敬　之

７月５日付で固定資産税課長を拝命いたしました。自治税務局勤務は初めてとなりますが、市町村財政を安定的に支える基幹税としての固定資産税の重要性を認識し、納税者・課税庁双方から引き続き信頼される制度となるよう尽力してまいりたいと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

１．デジタル技術活用の必要性

近年、我が国は急速に人口減少が進み、地方公共団体の現場においても、職員の確保がますます困難となり、職員数の減少も見込まれる中、将来に向けての行政サービスの維持が大きな課題となっています。また、人事異動の短期化や退職等により各行政分野に精通したベテラン職員の減少が進んでおり、知識・技術の次世代への継承や職員の専門性確保の面でも早期の対応が必要です。

こうした状況を背景として、より少ない職員数でも効果的・効率的な行政サービス提供が可能となるよう、デジタル技術の活用により持続可能な行政運営を早期に確立していくことが国・地方通じた喫緊の課題となっており、地方税分野も例外ではありません。

２．税務手続のデジタル化の取組み

地方税における税務手続のデジタル化については、eLTAX（全地方公共団体が接続する地方税のオンライン手続のためのシステム）等を活用した申告・申請、納付、地方税関係通知等のデジタル化の取組みを進めており、その成果もあって、相当程度進展してきました。

固定資産税のうち、申告が必要な償却資産についてはeLTAXを活用した電子申告に対応し、利用率は５割を超えるなど電子申告の利用が拡大しています。

また、令和元年10月から「地方税共同納税システム」が導入され、電子申告に加え、eLTAXを通じた電子納付が可能となりました。令和５年４月からは電子納付の対象税目を固定資産税を含む全税目

〔2頁に続く〕

contents

P.1
固定資産税制度のこれから
総務省自治税務局
固定資産税課長　池田　敬之

P.3
固定資産評価審査委員会に求められる注意義務
～最高裁令和４年９月８日判決からみえてくるもの～
新潟大学人文社会科学系法学系列
教授　今本　啓介

P.11
令和６年都道府県地価調査の結果について
～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　大池　真太郎

P.17
下落修正措置の現状や留意点について
総務省自治税務局固定資産税課資産評価室
土地第一係　石丸　知真

P.26
佐賀県小城市の固定資産税の状況と取組みについて
佐賀県小城市市民部税務課資産税係
係長　原田　裕子

P.29
京都府亀岡市の固定資産課税業務の現状について
京都府亀岡市市民生活部税務課
副課長兼固定資産税係長事務取扱
岩崎　晃

P.32
資産評価システム研究センターからのお知らせ
・2025年度（令和７年度）開催の研修会について（お知らせ）

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。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん　宝くじ

〔1頁から続く〕

に拡大し、併せて、納付手段についても従来の金融機関経由のインターネットバンキングや口座引落しに加え、クレジットカードや地方税統一 QR コード（eL-QR）を活用したスマートフォン決済アプリ等による納付も可能としています。

併せて、地方公共団体から納税者に送付する固定資産税の納税通知書等について、納税者からの求めに応じて、eLTAX 及びマイナポータルを活用して電子的に送付する仕組みの導入に向けた検討が現在進められているところです。

３．基幹業務システムの標準化

eLTAX と並ぶもう一つの大きな地方税分野のデジタル化の取組みが基幹業務システムの標準化です。令和３年９月に施行された「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）」では、地方税をはじめ地方公共団体の主要 20 事務を対象として基幹業務システムの標準化を推進し、各事務を所管する大臣がシステムの基準を定め、原則として令和７年度までに、全ての地方公共団体が当該基準に適合したシステムを利用することを義務づけています。この取組みは、これまで各地方公共団体が個別に発注し、カスタマイズを行い、独自に構築・管理してきたシステムを、今後は、国が定める基準に基づくシステムを自由に選択し、政府が用意するクラウド環境上で共同利用する仕組みを構築しようとするものです。この標準仕様に基づくシステムへの移行により、システムの構築・管理費用の大幅な削減とベンダ間の移行の円滑化（いわゆる「ベンダロックイン」の解消）、各地方公共団体の職員負担軽減などに大きく寄与するものと期待されています。

４．評価事務の標準化に向けて

税務システムのうち、固定資産税システムも当然、標準化の対象となっており、課税事務については全国の地方公共団体において標準化に向けた取組みが進められているところですが、一方で、「土地評価システム」及び「家屋評価システム」は標準化の対象外とされています。これは、固定資産の評価事務については、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に細かな手順が定められておらず、各市町村が長年にわたり独自に工夫をして評価の手順を定めてきた経緯から、市町村ごとの事務の差異が大きく、統一的なルールを定め難いという事情があったためです。しかしながら、多くの人手と実務経験の積み重ねを必要とする評価事務においてデジタル化が進まないことは今後の職員減少を見据えると、制度の存続にとっての大きな支障となりかねず、制度の持続可能性の観点からも先々を見据えた取組みを今から着実に進めていく必要があります。

将来的な評価事務の標準化を見据えつつも、まずは、固定資産評価基準そのものを課税庁において迷いが生じないようなものへと段階的に見直しを進めていくことや、現在の「固定資産評価基準」では示されていない具体的な手順を含めてマニュアル化を図ることによって統一的なルールを定めていくといった取組みが必要であると考えています。また、その過程においては AI や GIS など新たなデジタル技術の評価事務への積極的活用も併せて検討し、先行事例を参考にしながらより一層の普及を図っていくことも求められています。

取組みに当たっては、これまで市町村が長年にわたり独自に工夫をして評価の手続きを定めてきた経緯を十分に踏まえ、評価の均質化に向けて検討を進めていく必要があると考えていますので市町村の皆さんのご協力をお願いいたします。

固定資産評価審査委員会に求められる注意義務
～最高裁令和4年9月8日判決からみえてくるもの～

新潟大学人文社会科学系法学系列　教授　今 本 啓 介

はじめに

固定資産の評価において、土地と家屋については、原則として3年に1度の基準年度ごとに評価の見直し（評価替え）が行われるが、本年度はその年度に当たり、固定資産評価審査委員会（以下適宜「審査委員会」という）への審査の申出が行われる年度でもある[1]。審査委員会をめぐっては、最判令和4年9月8日集民269号1頁（以下適宜「令和4年9月最判」という）で、審査委員会の委員に「職務上の注意義務違反」が認められないとした原審（大阪高判令和3年6月11日判例地方自治494号44頁）の判断を破棄して、原審への差戻しが行われ、初めて審査委員会の委員の職務上の注意義務違反が示唆されたことが注目される。本稿では、本判決の内容を確認した上で、審査委員会の委員に求められる職務上の注意義務について検討することを目的とする。

1　最判令和4年9月8日集民269号1頁の概要

(1)　事実の概要

本件は、ゴルフ場の用に供されている一団の土地（以下「ゴルフ場用地」という）である各土地（以下、併せて「本件各土地」という）の所有者で、本件各土地の固定資産税の納税義務者であるX（原告・控訴人＝被控訴人・上告人）が、本件各土地の平成30年度固定資産課税台帳登録価格に評価の誤りがあるなどと主張して、Y市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という）に対して審査の申出（以下「本件審査申出」という）をしたところ、同申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という）を受けたため、Y市を被告として、同決定のうち、Xが適正な時価と主張する価格を超える部分の取消しを求めるとともに、国家賠償法1条1項に基づき、弁護士費用相当額及び遅延損害金の支

[1] 基準年度の土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度の価格で、土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（土地課税台帳等）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（家屋課税台帳等）に登録されたものであり（地方税法349条1項）、第2年度、第3年度の当該土地又は家屋の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度の価格で、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとされている（同条2項・3項）ことから、第2年度・第3年度の土地又は家屋の価格については、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があることにより、基準年度の価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合に、課税標準を当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする場合以外は、原則として基準年度の固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができない（同法432条1項）。

払を求めたものである。

地方税法は、固定資産税を固定資産課税台帳に所有者として登録されたところに基づき行うことを定めており、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の１月１日。359条）における価格で土地課税台帳等に登録されたものである（349条１項）とし、市町村長は、388条１項の固定資産評価基準（以下適宜「評価基準」という）によって固定資産の価格を決定しなければならない旨規定する（403条１項）。そして、平成30年度は土地又は家屋の価格登録の基準年度であった。ゴルフ場用地の評価については、当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとするとし、この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によると定められている（評価基準第１章第10節二）。この評価基準で定められている具体的な取扱いに関し、自治省税務局資産評価室長は、平成11年法律第87号による改正前の地方自治法245条４項（現行法の245条の４第１項参照）の技術的な助言として、各道府県総務部長等宛てに「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」と題する通知（同年９月１日付け自治評第37号）を発出し、また、総務省自治税務局資産評価室長は、同項の技術的な助言として、各道府県総務部長等宛てに「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について」と題する通知（平成29年７月３日付け総税評第31号）を発出した（以下、上記各通知を併せて「ゴルフ場通知」という）。

ゴルフ場通知では、本件定めによる取得価額の評定の方法として、周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場については近傍の宅地に比準する方法（宅地比準方式）を、それ以外のゴルフ場については開発を目的とした近傍の山林に比準する方法（山林比準方式）を挙げている。また、ゴルフ場通知は、本件定めによる造成費の評定の方法として、平成30年度の土地の価格の評価替えにおいては、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費（丘陵コースにあっては840円／㎡程度、林間コースにあっては700円／㎡程度）を参考として市町村において求めた額を基礎とするが、実情に応じ、これと異なる額となることもあるとしていた。この点、固定資産税務研究会編『固定資産評価基準解説（土地篇）』（平成30年発行。以下、「解説」という）には、ゴルフ場通知にいう林間コース及び丘陵コースにつき、それぞれ、平野部に造られたコースで特に土工事（土量の切り盛り移動）を余り要しないもの及び丘陵地帯ないしは山岳のすそ野に造られたコースを指す旨の記述がみられた。

本件各土地及びその周辺の土地は、昭和20年頃まで滑空機の訓練場として利用されており、山間にありながら傾斜の緩やかな土地となっており、そのうち本件各土地は、同45年頃には谷がなく平坦な地形であったところ、同49年頃、見通しの良い平らなゴルフ場に造成された。Y市長は、本件各土地につき、山林比準方式を用いて取得価額を評定するとともに、丘陵コー

スの平均的造成費を用いて造成費を評定した上で、平成30年1月1日における価格を合計約2億0981万円と決定し、土地課税台帳に登録した（以下､この価格を「本件登録価格」という）。Xは、平成30年7月31日、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成30年度の本件登録価格は評価基準に従って決定される価格を上回っているなどとして、本件審査申出をしたが、本件委員会は、上記の造成費の評定に関し、本件各土地につき直接必要な土工事の程度からすれば、林間コースの平均的造成費を用いることも考えられるなどとしつつも、取得価額につき山林比準方式を用いて評定する以上、整合性の観点から、丘陵地帯ないしは山岳のすそ野の造成を前提とする丘陵コースの平均的造成費を用いて造成費を評定することが合理的である旨の理由により、本件登録価格の決定に違法はない旨の本件決定をしたことから、Xは本件訴訟を提起した。

1審（神戸地判令和2年11月5日判例地方自治494号37頁）は、本件決定のうちXが適正な時価と考える価格を超える部分の取消しを求める部分については認容したものの、国賠請求については､「本件委員会は、ゴルフ場等用地の算定において取得価額と造成費を加算した価額を基準とするという評価基準を前提としつつ、取得価額と造成費の算定に当たり、いずれも山林素地の価額を基準とすることが整合性のとれた評価になると判断し」ており､「実費ではなく当該不動産の実情を踏まえて算出される取得価額と造成費について、その算出根拠の整合を図るべきであるとの解釈それ自体には一定の合理性が認められるのであって、かかる解釈に基づいてされた本件決定について、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反があったと認めることはできない」として棄却した。また、控訴審でも1審同様、本件決定の一部取消しについてはXの請求を認容したが、国賠請求については棄却したが、特に、本件各土地のように地理的性質と造成費の大小が連動しない特殊性がある場合には、造成費の大小の観点を重視して平成29年通知を適用すべきであるが、この点について「確たる先例があるともうかがわれず、……本件決定の考え方にも一定の合理性が認められることからすると、本件委員会が……本件決定をしたからといって、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反があったと認めることはできない」と述べた点が注目され、先例がないことが固定資産評価審査委員会の委員の職務上の注意義務に大きく影響することを示していた。Xは上告した。

⑵　判旨

破棄差戻し。

特に、国賠請求の可否について次の通り判断した。

「土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、その登録価格の決定は違法となるところ（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照)、当該登録価格について審査の申出を受けた固定資産評価審査委員会が、評価基準の解釈適用を誤り、過大な登録価格を是認する審査の決定をしたとしても、そのことから直ちに国家賠償法1条1項にいう違法があったとの評価を受けるものではなく、上記委員会が上記審査の決定をする上において、これを構成す

る委員が職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と判断したと認め得るような事情がある場合に限り、上記評価を受けるものと解するのが相当である（最高裁平成元年（オ）第930号、第1093号同5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁参照）」。

「ア　本件決定は、……本件各土地の取得価額につき山林比準方式を用いて評定する以上、整合性の観点から、丘陵コースの平均的造成費（840円/㎡）を用いて造成費を評定することが合理的である旨の理由によったものであり、本件各土地につき必要な土工事の程度を考慮することなく上記の額を用いて造成費を評定し得るとの見解に立脚した点において、評価基準の解釈適用を誤ったものということができる」。

「イ　本件定めにおいては、評価の対象となるゴルフ場用地の造成費は、実際に要する造成費の額が不明であるなどの場合には、代替的に、最近における造成費から評定した価額によるべきものとされており、その趣旨に照らせば、平均的ないし類型的にであっても、必要な工事の程度に応じた評定が予定されているものと解すべきことは明らかである」。

「また、……評価基準第1章第10節二において、ゴルフ場用地の取得価額と造成費は、飽くまでも別個に評定すべきものとされている。……本件定めの解釈適用に係る参考資料と位置付け得るゴルフ場通知や解説においても、ゴルフ場用地の取得価額については、周辺地域の大半が宅地化されているか否かにより、その評定の方法が決まるものとされている一方、ゴルフ場用地の造成費については、必要な土工事の程度等に応じた評定を予定していることがうかがわれる記述がみられる。少なくとも、これらの資料に、取得価額の評定の方法に応じて造成費の評定の方法が直ちに決まることをうかがわせる記述はみられない。

このほか、本件決定が立脚した上記アの見解に沿う先例や文献等の存在もうかがわれない。

そうすると、上記アの見解に相当の根拠はないというべきである」。

「したがって、上記アの見解に立脚して評価基準の解釈適用を誤ったことについて、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反が認められないとした原審の判断には、国家賠償法1条1項の解釈適用を誤った違法がある」。

2　令和4年9月最判の意義

令和4年9月最判は、固定資産の価格にかかる審査の申出に対する審査委員会の決定について、管見の限り、審査委員会の委員の過失が最高裁で認められた初めての事例であると同時に、法令の解釈適用の誤りについて国賠法上の責任を肯定する方向で出された数少ない判断の1つである[2]点で重要な意義を有する。

まず1点目について、本判決は、最判平成5年3月11日民集47巻4号2863頁（奈良民商事件、以下「平成5年最判」という）を引用し、審査の決定をする上において、審査委員会の委員が「職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と判断したと認め得るような事情がある場合に限り」国賠法上の違法性が認められるとしており、審査委員会の委員の決定について

[2] 判例タイムズ1504号解説による。

も、行政処分の場合と同様の基準により国賠法上の違法性を判断している（ただし、平成５年最判では、更正処分の違法性については別訴で確定済みで、本件では改めて税務署長が所得金額を過大認定したことについて職務上の注意義務違反が争われており、最高裁は職務上の注意義務違反を認めなかった)。これまでも、審査委員会をはじめとする行政委員会のような合議制機関において国賠法上の違法性が問題となる場合、委員個人ごとの個別的事情は問題とならず、組織体である合議体としての義務違反が問われるとされてきた[3]が、本判決でも審査委員会の委員個人ごとの個別的事情を考慮せず、合議体としての判断の職務上の義務違反を問題としている点で従来の考え方を踏襲しており、合議体の判断であるからといって、注意義務のレベルを上げているわけではないようにみえる。ただ、審査委員会の委員に求められる職務上の注意義務の内容については、審査委員会の性質を再確認することにより、さらに検討する必要があるように思われる。

また２点目について、本判決は評価基準[4]の適用の違法を認めた上で、国賠法上の違法性も認めている。すなわち、本判決では、ゴルフ場通知において、取得価額の評価方法として、周辺住宅地域の大半が宅地化されているゴルフ場については宅地比準方式、それ以外のゴルフ場については山林比準方式を挙げた上で、造成費の評価について、丘陵コースは840円／㎡程度、林間コースは700円／㎡程度とされていたところ、Y市は、谷がなく平坦な地形である本件各土地について、山林比準方式により評定した上で、土工事（土量の切り盛り移動）を必要とするより金額の高い丘陵コースの造成費を評定したことが問題とされた[5]が、最高裁はこうした評価を行ったことにかかる本件委員会の本件決定を違法とした上で、本件委員会の委員の職務上の注意義務違反を認めた。

もっとも、本件で、Y市が、取得価額について山林比準方式をとった場合に、造成費について丘陵地帯ないしは山岳のすそ野の造成を前提とする丘陵コースの評価を行っていたことについては、両者の算出の前提とする土地の地理的性質が整合的であり、また本件のように元々が滑空機の訓練場として利用されており、山間にありながら傾斜の緩やかな土地の場合に、特殊な取扱いを行うことについて確たる先例がなかったという状況があったものの、少なくとも

---

[3] 西埜章『国家賠償法コンメンタール〔第３版〕』（勁草書房、2020年）623頁参照。

[4]「固定資産評価基準」の法的性質をめぐっては争いがあるが、地方税法388条１項で、評価基準は総務大臣の告示とされており、同法403条１項で、市町村長が原則として固定資産評価基準により固定資産の価格を決定しなければならないとされることから、一種の委任立法であるということとなろう。金子宏『租税法〔第二十四版〕』（弘文堂、2021年）794頁。判例も、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当と判断している（最判平成25年７月12日民集67巻６号1255頁）ことから、評価基準に一定の法的拘束力があることを認めている。なお、評価基準の法的性質を巡る学説については、碓井光明『固定資産税評価精義』（信山社、2023年）58頁以下参照。

[5] なお、本件でXは、造成費の評価以外に、位置、利用状況による補正について少なくとも20％の減価補正を行うべきであるにもかかわらず、そうしなかったことも主張していたが、この点についてはそもそも違法とされなかった。

本件審査申出に対する本件決定をした本件委員会の委員の職務上の注意義務違反は認めており、その意味では、審査委員会の委員の職務上の注意義務のレベルを上げる方向での判断が行われたようにもみえる。ただ、固定資産評価審査委員会の委員が固定資産の価格を決定する市町村長に比べて高い職務上の注意義務を持つべきか、また、本判決のレベルでの職務上の注意義務は固定資産の価格を決定する市町村長でも持つべきものなのかについては、別に検討する必要がある。

以下、以上指摘した点についてさらに若干の検討をしたい。

3　本判決を踏まえた固定資産評価審査委員会の委員に求められる注意義務

⑴　固定資産評価審査委員会の性質

まず、固定資産評価審査委員会の性質についていま一度確認をしておく必要がある[6]。固定資産評価審査委員会は、昭和25（1950）年の固定資産税の創設に合わせ、地方自治法180条の5第3項により、執行機関である委員会の1つとして、市町村に設置されたものである。国のレベルの委員会は、行政の民主化を目的に導入され、諮問機関たる合議体と区別されたものであり、事務的な分権の必要性から設置された[7]。これに対して、地方公共団体に委員会が設置された理由としては、地方公共団体では国の場合のような権力分立原則が適用されないこと、地方公共団体の段階では高度に発達した官僚制が存在しないこと、地方公共団体段階での委員会に対しては国の各省から実質的指導が及んでいること、行政委員会の保存によって住民自治という名目が政治的に保たれること等が挙げられており[8]、委員会の存在目的と職務権限の性格の両者の観点から、①地方公共団体の住民の直接行政参加を目的とし、特定の行政分野全体の執行をその職務権限とするもの（公安委員会、教育委員会、選挙管理委員会）、②専門知識または行政的経験を活用するために、特定行政分野の一部を担当するもの（人事委員会または公平委員会、収用委員会）、③地域住民その他の利害の調整を専門的知識の活用あるいは住民代表等参加の方式で処理するもので①と②の両性格を混合したもの（都道府県労働委員会、農業委員会、海区漁業調整委員会、内水面漁場管理委員会、固定資産評価審査委員会）があるとされる[9]。特に審査委員会は、固定資産の価格にかかる審査の申出に対する決定を行うという専ら準司法的役割を担っており、他の委員会とは異なる特殊な位置にあるように思われる。

⑵　固定資産評価審査委員会の組織の特徴

固定資産評価審査委員会の委員は、平成9（1997）年改正までは、委員の要件として「当該市町村の住民で市町村税の納税義務がある者」（以下「住民納税義務者要件」という）が求め

---

[6] 審査委員会の性質については、今本啓介「固定資産評価審査委員会への審査の申出の今日的意義」本誌235号（2020年）3頁以下、「固定資産税に関する不服申立て再考」法政理論52巻1号（2019年）53頁以下も参照。
[7] 鵜飼信成「自治体の行政委員会制度の意義」都市問題60巻9号（1969年）4頁。
[8] 川上勝己「行政委員会」田中二郎＝原龍之助＝柳瀬良幹編『行政法講座第四巻　行政組織』（有斐閣、1965年）54頁。
[9] 川上勝己「自治体の行政委員会の組織運営の問題点」都市問題60巻9号（1969年）16頁。

られており、少なくとも法律上は委員に専門的な評価能力は特段求められていなかった。そのため、当初は少なくとも法律上は専門知識の活用よりも住民の直接参加に力点が置かれていたようにみえる。もっとも、当時においても、実務者の解説によると、審査委員会の委員は、固定資産の評価等に関する納税義務者の不服を審査決定するという極めて重要な職務を担当するものであるから、もとより、固定資産の評価等に関して相当の知識経験を有する者であることが必要であるばかりでなく、また、住民一般から多大な信頼が寄せられるような信望のある人格者であることが必要であるとされていた[10]ことから、専門的知識の活用も審査委員会の存在意義の1つであると解されていた。その後、平成9年改正により、委員の定数の3分の1まで課していた住民納税義務者要件が不要とされ、平成11（1999）年改正により、3分の1まで課していた住民納税義務者要件が削除され、学識経験を有する者のみの選任が可能とされた。ただ、現在においても、地方税法423条3項で、「当該市町村の住民、市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識経験を有する者のうちから、当該市町村の議会の同意を得て、市町村長が選任する」とされていることから、専門的知識のない者を委員とすることも依然として可能である。

これに対して、審査委員会が属する⑴の③分類の委員会で、審査委員会と同様、準司法的役割を担うものである農業委員会[11]をみると、農業委員会の委員は、農業に関する識見を有し、農地等の利用の最適化の推進に関する事項その他の農業委員会の所掌に属する事項に関しその職務を適切に行うことができる者のうちから、市町村長が、議会の同意を得て任命する（農業委員会等に関する法律8条1項）とされており、固定資産評価審査委員会と異なり、いわゆる識見要件が課されている。

⑶　固定資産評価審査委員会の委員に求められる注意義務

以上みたように、審査委員会の委員は、識見要件が必ずしも課されていないものの、学識経験者のみで審査委員会を構成することが可能となった今日では、審査委員会の多くが一般事務吏員の作成した原案の単純な承認機関に終始しているであろうことが容易に想像しうる[12]という、かつて指摘された状況は考えにくいであろう。こうした状況の中、本判決が出され、審査委員会の委員の職務上の注意義務違反が認められた。本判決は、委員個人の個別的事情（委員に学識経験を有するか否かなど）を考慮せず、組織体としての合議制機関の義務違反を専ら問題としており、委員の構成にかかわらず、審査委員会の委員に求められる注意義務を一律に設定していることから、審査委員会の委員には個

---

[10]自治省固定資産税課編『固定資産税逐条解説』（財団法人地方財務協会、1971年）824頁。

[11]なお、農業委員会の委員は元々選挙委員と専任委員から構成されていたのが、平成27年の農業委員会等に関する法律の改正により選挙制度が廃止され、固定資産評価審査委員会と同様、全ての委員を市町村長が任命することとされた。

[12]後藤正幸「固定資産評価審査委員会の審理手続について」石島弘＝木村弘之亮＝碓井光明＝玉國文敏編『税法の課題と超克―山田二郎先生古稀記念』（信山社、2000年）459頁。

別的事情にかかわらず、すべからく同じレベルの注意義務が求められることとなろう[13]。

ただ、本判決が、この注意義務を市町村長の固定資産の価格の決定や税務職員が課税処分を行う際の注意義務よりも高いと解しているか否かについてはなお疑問が残る。というのも、本判決で問題となったＹ市長の決定及び本件委員会の決定は、控訴審も指摘するように、解釈としてはある意味整合性のあるものであり、先例も乏しいものに関するものではあったものの、常識的にみると、かつて滑空機の訓練場として使用されており、山間とはいえども谷がなく平坦な地形のところにゴルフ場を建設するとなると、造成の規模が通常の山間よりも小さくて済むことは当然であり、造成費をより高い林間コースで評定すること自体を不自然であると素人でも感じなければならなかった事案であった可能性があったからである[14]。そして、今回こうした常識的な見方をすることができる事例であったことを踏まえると、本判決が審査委員会の委員の注意義務のレベルを上げたとまではいえないのではないかと思われる[15]。もっとも、本件決定の違法性が、評価基準の文理解釈や解説書の記述からも導けるものであったことからすると、先例の存在を確認するよりは[16]まずは文理解釈を厳格に行うことが、審査委員会の委員のみならず、評価事務に携わる公務員にも求められることになろう[17]。

---

[13]現在Ｙ市においても、審査委員会の委員名簿はホームページで確認できるものの、各委員の個別的事情については確認できない。

[14]法令適用の誤りによる国賠請求が認められた最判平成19・1・1民集61巻8号2733頁も、最高裁が既に在外被爆者に対する被爆者健康手帳の交付や健康管理手当の支給が国家補償的な役割を持つことから広く救済を図ることが法の趣旨にも適合すると解した後においても、通達で在外被爆者を被爆者補償の対象外と解していたという明らかな法令適用の違法があったことに留意する必要がある。

[15]審査委員会の委員の注意義務が税務職員が課税処分を行う際に課されている注意義務よりも重いとするものとして、西本靖宏「判批」ジュリスト1583号（令和4年度重要判例解説）（2023年）181頁。また、高橋祐介「近時の裁判例から見た固定資産税の諸問題」租税研究2024年5月号98頁は、本判決は、本件1審・控訴審判決と比較して注意義務違反のレベルを上げたとする。

[16]田代滉貴「判批」新・判例解説Watch行政法No.235（TKCローライブラリー）は、本件決定の見解に沿う先例等が存在しても、かかる事情は本件決定が評価基準の解釈適用を誤ったか否かの判断そのものに影響を与えないと述べる。

[17]田中晶国「判批」ジュリスト1580号（2023年）11頁、津田智成「判批」民商法雑誌159巻4号（2023年）43頁。

令和６年都道府県地価調査の結果について
～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　**大池　真太郎**

1. はじめに

国土交通省は、令和６年９月17日に令和６年都道府県地価調査の結果を公表した。本稿では、まず都道府県地価調査の目的や役割等について簡潔に説明する。続いて、今般の調査結果に基づき、令和５年７月１日以降の１年間の地価動向について解説する。

2. 都道府県地価調査について

「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法施行令第９条の規定に基づき、都道府県知事が調査地点（基準地）を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに毎年７月１日時点における標準価格を判定するものである。その結果は国土交通省においてとりまとめた上で公表されている。

なお、都道府県地価調査と同様に、土地の価格を判定する制度として「地価公示」がある。地価公示は、地価公示法に基づき、国（国土交通省土地鑑定委員会）が毎年１月１日時点における調査地点（標準地）の正常な価格を公示するものである。一般の土地取引に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準となるものでもあり、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

地価公示が主に都市計画区域内の土地を調査対象としているのに対し、都道府県地価調査の調査対象区域には特段の制約がない。このため、実質的には調査地点と調査時期において都道府県地価調査と地価公示は相互に補完し合う役割を果たしており、ともに地価に関する重要な指標として活用されている。

国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）（抄）

（基準地の標準価格）

第九条　都道府県知事は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年一回、一人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。

2~5　（略）

3. 調査の実施状況について

(1)　対象区域及び地点数

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	宅地　21,003地点
	林地　433地点
	計　21,436地点

なお、福島第一原子力発電所の事故の影響により11地点（宅地10地点、林地１地点）で調

査を休止。

⑵　価格時点

令和６年７月１日

⑶　価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて都道府県知事が標準価格の判定を行ったものである。

4. 調査結果について

⑴　全体の動向

今般の調査で明らかとなった令和５年７月１日以降の１年間の地価動向（地価変動率）について解説する。

全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

三大都市圏平均では、全用途平均は４年連続、住宅地は３年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも２年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。地方圏のうち地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。その他の地域では、住宅地は下落が継続しているが、下落幅は縮小した。商業地は２年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は平成４年以来32年ぶりに上昇に転じた。

全国の地価を概観すると、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、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっていると言える。

⑵　住宅地の動向

低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。また、人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニアムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。さらに、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、上昇幅が拡大した地点が見られる。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は3.6%と、４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京23区では、全ての区で上昇幅が拡大した。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や住環境に優れた地域では、マンション、戸建住宅ともに需要が旺盛であった。また、多摩地区の全ての市町でも上昇が継続している。

・大阪圏の平均変動率は1.7%と、３年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市において、需要の強い中心部の駅近マンション用地や従来から選好性の高い住宅地は、供給不足感から上昇傾向が強い。

・名古屋圏の平均変動率は2.5%と、４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋市では、交通利便性や住環境が良好な地域での上昇が継続している。

・地方圏の平均変動率は0.1%と、２年連続で上昇しているが、上昇幅は昨年と同一となった。このうち、地方四市の平均変動率は5.6%と、12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は▲0.1%と、下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

なお、最も上昇率が高かったのは、都道府県別で沖縄県（5.8%）、県庁所在都市別では福岡市（9.5%）であった。

⑶　商業地の動向

主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。とりわけ、外国人を含めた観光客数が回復した観光地では､高い上昇となった地点が見られる。また、都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。さらに、再開発事業等が進展している地域では、利便性向上や賑わい創出への期待感などから、地価上昇が継続している。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は 7.0% と、12 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京 23 区では、全ての区で上昇幅が拡大した。具体的には、上層階のマンション利用が可能な地点や、再開発等によりさらなる発展期待のある地点を中心に上昇が見られた。また、土産物店や飲食店が建ち並ぶ浅草地区では、外国人を含めた観光客数が回復し、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 6.0% と、3 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では、人流・消費等の回復により上昇幅が大きく拡大した。インバウンド需要の影響が大きい中央区ミナミの商店街・飲食街では、外国人観光客数の回復によりコロナ前の賑わいが戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきている。売上・賃料の上昇により、地価上昇傾向が強く認められる。

・名古屋圏の平均変動率は 3.8% と、4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋市の名駅周辺や栄・伏見地区では、オフィス・店舗等の需要が堅調であるとともに、大規模開発計画等の進展もあり、地価が上昇した。また、市中心部への交通利便性が良好な地区では、店舗・事務所・マンション需要の競合等により、地価上昇が継続している。

・地方圏の平均変動率は 0.9% と、2 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。このうち、地方四市の平均変動率は 8.7% と、12 年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は 0.5% と、2 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

なお、最も上昇率が高かったのは、都道府県別で東京都（8.4%）、県庁所在都市別では福岡市（13.2%）であった。

⑷　工業地の動向

ｅコマース市場の拡大により大型物流施設用地等に対する需要が大きくなっていることを背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

圏域別にみると、

・東京圏の平均変動率は 6.6% と、12 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

・大阪圏の平均変動率は 6.3% と、10 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

・名古屋圏の平均変動率は 3.5% と、4 年連続で上昇しているが、上昇幅は昨年と同一となった。

・地方圏の平均変動率は 2.4% と、4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

⑸　その他

大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。また、令和 6 年能登半島地震被災地をはじめ、災害で大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

〈表１　地価変動率の推移〉

（単位：％）

	住宅地						商業地					
	R 元調査	R2 調査	R3 調査	R4 調査	R5 調査	R6 調査	R 元調査	R2 調査	R3 調査	R4 調査	R5 調査	R6 調査
全国	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4
三大都市圏	0.9	▲ 0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2
東京圏	1.1	▲ 0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0
大阪圏	0.3	▲ 0.4	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	6.8	1.2	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0
名古屋圏	1.0	▲ 0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	3.8	▲ 1.1	1.0	2.3	3.4	3.8
地方圏	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.3	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9
地方四市	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7
その他	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5

	工業地						全用途					
	R 元調査	R2 調査	R3 調査	R4 調査	R5 調査	R6 調査	R 元調査	R2 調査	R3 調査	R4 調査	R5 調査	R6 調査
全国	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4
三大都市圏	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	6.0	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9
東京圏	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6
大阪圏	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	1.9	0.0	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	1.9	▲ 0.8	0.5	1.8	2.6	2.9
地方圏	0.4	▲ 0.1	0.4	1.1	1.9	2.4	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4
地方四市	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	14.1	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8
その他	0.3	▲ 0.2	0.3	1.0	1.7	2.3	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2

R元年地価調査：平成30年７月１日～令和元年７月１日の変動率
R２年地価調査：令和元年７月１日～令和２年７月１日の変動率
R３年地価調査：令和２年７月１日～令和３年７月１日の変動率
R４年地価調査：令和３年７月１日～令和４年７月１日の変動率
R５年地価調査：令和４年７月１日～令和５年７月１日の変動率
R６年地価調査：令和５年７月１日～令和６年７月１日の変動率

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等
前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
前年と同じ変動率

※　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区町の区域をいう。
「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4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　半年ごとの地価変動率の推移〉

（単位：％）

	住宅地			商業地		
	R6 調査			R6 調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国	1.5	1.6	3.2	2.3	2.7	5.1
三大都市圏	1.9	2.0	3.9	3.2	3.7	7.1
東京圏	2.2	2.4	4.7	3.3	4.0	7.5
大阪圏	1.1	1.4	2.6	3.3	4.2	7.7
名古屋圏	1.9	1.5	3.5	2.6	2.1	4.8
地方圏	1.1	1.0	2.2	1.2	1.5	2.7
地方四市	3.5	2.8	6.5	3.8	4.2	8.2
その他	0.9	0.8	1.7	0.9	1.2	2.1

※　地価公示（毎年１月１日時点実施）との共通地点（1,576地点。うち住宅地1,078地点、商業地498地点。）での集計である。
R６調査前半：令和５年７月１日～令和６年１月１日の変動率
R６調査後半：令和６年１月１日～令和６年７月１日の変動率

〈表3　上昇・横ばい・下落の地点数〉　（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調査	6,524 (44.8%)	2,096 (14.4%)	5,934 (40.8%)	14,554	2,840 (54.6%)	732 (14.1%)	1,629 (31.3%)	5,201	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)	20,760
	R5調査	6,032 (41.6%)	2,120 (14.6%)	6,359 (43.8%)	14,511	2,596 (50.1%)	742 (14.3%)	1,839 (35.5%)	5,177	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)	20,678
	R4調査	5,079 (34.9%)	2,476 (17.0%)	7,005 (48.1%)	14,560	2,105 (40.7%)	890 (17.2%)	2,179 (42.1%)	5,174	7,700 (37.2%)	3,637 (17.5%)	9,387 (45.3%)	20,724
三大都市圏	R6調査	3,308 (80.8%)	368 (9.0%)	417 (10.2%)	4,093	1,418 (92.3%)	78 (5.1%)	41 (2.7%)	1,537	4,966 (84.4%)	455 (7.7%)	462 (7.9%)	5,883
	R5調査	3,138 (76.6%)	425 (10.4%)	531 (13.0%)	4,094	1,370 (89.7%)	88 (5.8%)	69 (4.5%)	1,527	4,739 (80.8%)	524 (8.9%)	604 (10.3%)	5,867
	R4調査	2,628 (63.8%)	728 (17.7%)	761 (18.5%)	4,117	1,182 (77.2%)	209 (13.7%)	140 (9.1%)	1,531	4,019 (68.2%)	962 (16.3%)	909 (15.4%)	5,890
東京圏	R6調査	2,148 (86.4%)	212 (8.5%)	126 (5.1%)	2,486	865 (94.5%)	35 (3.8%)	15 (1.6%)	915	3,146 (88.9%)	250 (7.1%)	142 (4.0%)	3,538
	R5調査	2,055 (82.6%)	234 (9.4%)	198 (8.0%)	2,487	830 (91.8%)	41 (4.5%)	33 (3.7%)	904	3,015 (85.5%)	278 (7.9%)	232 (6.6%)	3,525
	R4調査	1,684 (67.9%)	444 (17.9%)	351 (14.2%)	2,479	725 (80.6%)	106 (11.8%)	69 (7.7%)	900	2,530 (72.1%)	557 (15.9%)	421 (12.0%)	3,508
大阪圏	R6調査	731 (68.8%)	106 (10.0%)	226 (21.3%)	1,063	318 (89.1%)	25 (7.0%)	14 (3.9%)	357	1,120 (74.7%)	136 (9.1%)	243 (16.2%)	1,499
	R5調査	668 (62.5%)	150 (14.0%)	251 (23.5%)	1,069	308 (86.0%)	34 (9.5%)	16 (4.5%)	358	1,041 (69.3%)	192 (12.8%)	270 (18.0%)	1,503
	R4調査	563 (51.3%)	219 (20.0%)	315 (28.7%)	1,097	253 (69.7%)	72 (19.8%)	38 (10.5%)	363	877 (57.1%)	300 (19.5%)	359 (23.4%)	1,536
名古屋圏	R6調査	429 (78.9%)	50 (9.2%)	65 (11.9%)	544	235 (88.7%)	18 (6.8%)	12 (4.5%)	265	700 (82.7%)	69 (8.2%)	77 (9.1%)	846
	R5調査	415 (77.1%)	41 (7.6%)	82 (15.2%)	538	232 (87.5%)	13 (4.9%)	20 (7.5%)	265	683 (81.4%)	54 (6.4%)	102 (12.2%)	839
	R4調査	381 (70.4%)	65 (12.0%)	95 (17.6%)	541	204 (76.1%)	31 (11.6%)	33 (12.3%)	268	612 (72.3%)	105 (12.4%)	129 (15.2%)	846
地方圏	R6調査	3,216 (30.7%)	1,728 (16.5%)	5,517 (52.7%)	10,461	1,422 (38.8%)	654 (17.8%)	1,588 (43.3%)	3,664	5,065 (34.0%)	2,580 (17.3%)	7,232 (48.6%)	14,877
	R5調査	2,894 (27.8%)	1,695 (16.3%)	5,828 (55.9%)	10,417	1,226 (33.6%)	654 (17.9%)	1,770 (48.5%)	3,650	4,502 (30.4%)	2,558 (17.3%)	7,751 (52.3%)	14,811
	R4調査	2,451 (23.5%)	1,748 (16.7%)	6,244 (59.8%)	10,443	923 (25.3%)	681 (18.7%)	2,039 (56.0%)	3,643	3,681 (24.8%)	2,675 (18.0%)	8,478 (57.2%)	14,834
地方四市	R6調査	304 (91.3%)	15 (4.5%)	14 (4.2%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	490 (93.7%)	17 (3.3%)	16 (3.1%)	523
	R5調査	309 (93.9%)	6 (1.8%)	14 (4.3%)	329	177 (98.3%)	2 (1.1%)	1 (0.6%)	180	495 (95.6%)	8 (1.5%)	15 (2.9%)	518
	R4調査	308 (92.8%)	6 (1.8%)	18 (5.4%)	332	173 (95.6%)	4 (2.2%)	4 (2.2%)	181	490 (93.9%)	10 (1.9%)	22 (4.2%)	522
その他	R6調査	2,912 (28.8%)	1,713 (16.9%)	5,503 (54.3%)	10,128	1,245 (35.7%)	652 (18.7%)	1,586 (45.5%)	3,483	4,575 (31.9%)	2,563 (17.9%)	7,216 (50.3%)	14,354
	R5調査	2,585 (25.6%)	1,689 (16.7%)	5,814 (57.6%)	10,088	1,049 (30.2%)	652 (18.8%)	1,769 (51.0%)	3,470	4,007 (28.0%)	2,550 (17.8%)	7,736 (54.1%)	14,293
	R4調査	2,143 (21.2%)	1,742 (17.2%)	6,226 (61.6%)	10,111	750 (21.7%)	677 (19.6%)	2,035 (58.8%)	3,462	3,191 (22.3%)	2,665 (18.6%)	8,456 (59.1%)	14,312

「R6 調査」欄の地点数は、令和 6 年都道府県地価調査（令和 6 年 7 月 1 日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和 5 年 7 月 1 日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

〈表４　都道府県別の地価変動率と上昇・横ばい・下落の地点数〉　（単位：％、地点）

		住宅地					商業地					工業地				
		R5調査	R6調査	上昇	横ばい	下落	R5調査	R6調査	上昇	横ばい	下落	R5調査	R6調査	上昇	横ばい	下落
1	北海道	2.2	0.2	217	162	341	2.2	0.9	75	46	130	6.8	6.0	7	3	4
2	青森県	▲ 0.6	▲ 0.4	56	66	145	▲ 0.8	▲ 0.6	13	28	49	▲ 0.3	▲ 0.1	2	19	5
3	岩手県	0.1	▲ 0.2	88	37	130	▲ 1.2	▲ 1.1	15	10	45	1.4	2.1	10	2	1
4	宮城県	1.7	1.4	115	23	126	3.9	4.3	68	11	19	2.6	3.5	6	5	5
5	秋田県	▲ 0.8	▲ 0.6	41	17	156	▲ 0.7	▲ 0.3	24	8	55	1.6	2.9	6	1	0
6	山形県	▲ 0.2	▲ 0.2	46	26	87	▲ 0.4	▲ 0.2	21	11	36	0.3	0.3	12	6	5
7	福島県	▲ 0.3	▲ 0.3	83	68	221	0.1	0.6	40	14	46	0.2	0.3	12	12	3
8	茨城県	0.3	0.7	126	129	145	0.6	1.4	30	44	20	1.2	1.6	24	13	0
9	栃木県	▲ 0.5	▲ 0.4	101	42	164	▲ 0.6	▲ 0.4	23	14	66	1.3	2.1	10	3	0
10	群馬県	▲ 0.9	▲ 0.5	62	39	155	▲ 0.4	0.2	39	12	43	1.2	1.8	14	0	0
11	埼玉県	1.5	1.6	423	98	126	2.0	2.7	103	18	14	2.8	2.8	42	1	0
12	千葉県	2.5	3.2	447	94	152	3.7	5.0	100	14	19	7.1	9.9	26	4	0
13	東京都	3.0	4.6	718	41	6	4.5	8.4	467	9	1	4.7	7.4	18	0	0
14	神奈川県	2.1	3.2	566	60	10	4.3	6.2	199	18	4	5.2	7.4	41	0	0
15	新潟県	▲ 1.0	▲ 1.1	59	25	304	▲ 0.8	▲ 0.7	18	18	69	0.6	0.4	9	6	7
16	富山県	▲ 0.4	▲ 0.4	38	41	66	0.4	0.3	28	18	22	0.9	0.8	3	2	0
17	石川県	0.6	▲ 0.3	95	12	63	0.5	0.7	51	9	27	0.7	▲ 0.2	10	2	5
18	福井県	▲ 0.9	▲ 0.7	27	29	70	▲ 0.8	▲ 0.4	15	24	41	0.4	1.3	2	0	0
19	山梨県	▲ 1.1	▲ 0.9	23	47	118	▲ 0.6	▲ 0.3	3	17	25	1.7	1.9	14	0	0
20	長野県	▲ 0.5	▲ 0.2	86	28	161	▲ 0.4	0.0	31	18	62	0.9	1.4	10	0	1
21	岐阜県	▲ 0.9	▲ 0.8	36	36	174	0.0	0.6	26	27	29	0.6	0.7	16	1	4
22	静岡県	▲ 0.5	▲ 0.3	134	85	191	▲ 0.2	0.3	64	29	56	0.3	0.6	18	8	0
23	愛知県	2.1	2.3	428	78	63	3.4	3.6	226	30	14	3.4	3.4	38	1	0
24	三重県	▲ 0.5	▲ 0.3	64	26	122	▲ 0.1	0.4	41	10	32	1.5	1.9	14	1	0
25	滋賀県	▲ 0.4	▲ 0.2	95	32	128	0.6	1.0	49	16	26	2.6	3.7	20	1	1
26	京都府	0.5	1.1	145	39	93	3.0	5.7	65	12	13	6.7	7.6	18	0	0
27	大阪府	1.3	2.0	362	43	70	4.3	7.3	159	5	0	3.2	5.2	39	1	0
28	兵庫県	0.6	1.2	243	70	151	1.7	2.8	113	18	28	3.0	4.6	23	7	2
29	奈良県	▲ 0.8	▲ 0.7	49	28	133	0.9	1.2	21	14	11	2.8	3.8	6	0	0
30	和歌山県	▲ 0.8	▲ 0.6	26	16	110	▲ 0.5	▲ 0.2	16	5	24	▲ 0.2	0.1	2	4	2
31	鳥取県	▲ 0.8	▲ 0.7	25	15	88	▲ 1.1	▲ 0.9	3	12	20	▲ 0.3	▲ 0.2	0	4	2
32	島根県	▲ 0.9	▲ 1.0	28	24	130	▲ 1.0	▲ 0.9	15	7	35	▲ 0.3	0.0	5	7	7
33	岡山県	▲ 0.5	▲ 0.3	74	22	157	0.7	0.9	53	10	32	1.5	1.8	8	1	0
34	広島県	0.0	0.2	128	17	136	1.3	1.5	76	6	35	1.5	1.7	10	2	2
35	山口県	▲ 0.3	▲ 0.1	110	43	123	▲ 0.3	0.0	37	14	33	0.0	0.2	7	3	2
36	徳島県	▲ 1.1	▲ 1.1	12	15	95	▲ 1.6	▲ 1.4	3	8	34	0.7	1.1	5	1	2
37	香川県	▲ 0.6	▲ 0.4	25	21	77	▲ 0.5	▲ 0.2	10	3	27	▲ 0.5	▲ 0.3	4	9	6
38	愛媛県	▲ 1.4	▲ 1.2	17	38	228	▲ 1.3	▲ 1.0	19	10	67	▲ 0.6	▲ 0.4	3	10	9
39	高知県	▲ 0.6	▲ 0.5	27	16	115	▲ 0.8	▲ 0.6	7	13	47	▲ 0.6	▲ 0.6	0	1	3
40	福岡県	3.3	3.8	429	71	122	5.3	6.7	181	24	26	9.6	11.6	48	2	0
41	佐賀県	0.5	0.7	56	18	61	1.3	1.7	30	16	20	5.5	5.7	12	1	0
42	長崎県	▲ 0.4	▲ 0.2	101	12	196	0.0	0.3	57	2	55	0.8	1.1	9	1	0
43	熊本県	0.7	1.0	140	76	101	1.7	2.8	53	24	31	5.1	9.0	16	4	2
44	大分県	0.7	0.8	77	36	87	▲ 0.4	0.1	31	10	40	▲ 0.1	▲ 0.1	3	2	4
45	宮崎県	▲ 0.2	0.0	44	75	45	▲ 0.6	▲ 0.3	18	33	38	▲ 0.2	0.1	2	10	5
46	鹿児島県	▲ 1.2	▲ 1.1	60	45	188	▲ 1.3	▲ 1.0	31	10	63	0.2	0.5	3	0	1
47	沖縄県	4.9	5.8	172	15	4	4.8	6.1	73	3	0	10.0	10.6	5	0	0
全	国	0.7	0.9	6,524	2,096	5,934	1.5	2.4	2,840	732	1,629	2.6	3.4	612	161	90

赤字：最小と最大の数値　：前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等　：前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

：前年と変動率同一

下落修正措置の現状や留意点について

総務省自治税務局固定資産税課資産評価室　土地第一係　石 丸　知 真

Ⅰ　はじめに

宅地及び宅地比準土地の評価については、基準年度の初日の属する年の前年の１月１日（以下「価格調査基準日」という。）の評価額を基準とし（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。）第１章第 12 節一）、原則として基準年度の評価額を３年間据え置くこととされているが（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）第 349 条）、基準年度と据置年度のそれぞれにおいて地価が下落した際に、評価額を修正することができる措置（以下「下落修正措置」という。）が認められている。

下落修正措置は、バブル経済崩壊後の著しい地価下落を背景として、価格調査基準日から賦課期日（課税年度の初日の属する年の１月１日）までの地価の下落をできるだけ価格に反映できるよう導入された制度であるが、現在は、都市部の商業地域で人流回復等により地価が上昇基調にある一方で、地方では依然として下落基調が続いている地域もあるなど、制度導入時とは異なり、地価の変動要因も様々であることから、各市町村において実務上の対応に苦慮していることが考えられる。

このような状況を踏まえ、下落修正措置の現状や留意点について、土地の評価に携わる市町村職員の皆様の参考となるよう、下落修正の実施状況に関する調等を紹介しつつ説明したい。

なお、本文中意見にわたる部分については私見であることを予めお断りしておく。

Ⅱ　下落修正措置の概要

１　基準年度の下落修正措置

基準年度においては、価格調査基準日以降の半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置が、平成９年度評価替えから講じられている。

土地の評価額は賦課期日における適正な時価とされているが（法第 341 条第５号及び第 359 条）、土地の評価においては、価格を把握するための事務作業上の基準日として価格調査基準日が規定されている。価格調査基準日と賦課期日が異なる理由としては、全国で約１億８千万筆に及ぶ多くの土地を評価するため、一連の評価事務には相当の期間を要することを考慮し、賦課期日から評価事務に要する期間を遡っているからである。

基準年度の下落修正措置は平成６年度評価替えにおける大都市を中心とした地価下落に伴い講じられることとなった。平成４年７月１日（平成６年度評価替えの価格調査基準日）から平成５年１月１日までの間に地価下落があった場合に、路線価付設前に標準宅地の適正な時価を修正し、それをもとに緻密な価格バランスをとるという方法によって行われた。その後、平成９年度評価替えにおいても価格調査基準日以降の

地価下落が続いていたことから、限られた時間内で評価額の修正を行うため、緊急の措置として用途地区等の「面」を単位に一律に修正するという簡易な方法が採用された。平成12年度以降の評価替えにおいては、地価動向等を踏まえて当該措置が評価基準に規定され、継続して講じられているものである。

具体的な修正方法は、次のとおり評価基準に規定されている。

【固定資産評価基準第1章第12節　経過措置】

一　略

二　令和6年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

1　宅地の価額の修正は、次によるものとする。

⑴　宅地の価額の下落状況を把握する。

⑵　宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2　宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3　宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

⑴　第3節二㈠に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

①　宅地の区分は、第3節二㈠⑴に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工場地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

②　①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

⑵　第3節二㈡に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

①　宅地の区分は、第3節二㈡2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

②　①の区分ごとに、第3節一から二ま

で及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

2　据置年度の下落修正措置

据置年度は、原則基準年度の評価額を据え置くこととされているが、据置年度において地価が下落し、かつ、評価額を修正しないとした場合に課税上の均衡を著しく失すると市町村長が認める場合には、基準年度の評価額に修正を加えることができる特例措置が平成9年度税制改正において講じられた（法附則第17条の2）。

基準年度の評価額を据え置く措置は、全国にある多くの土地を毎年評価することは、時間的、費用的にも膨大となる上、現行の評価基準に定める評価の仕組み及び評価体制における対応は物理的に極めて困難であり、課税事務の簡素化や税負担の安定との兼ね合いから、特段の事情がなければ、3年に1回程度の評価替えでも著しく適性を欠くことにはならないといった観点から定められている。

しかしながら、地価の上昇局面においては、価格を3年間据え置くことは納税者に直接不利益をもたらすものではないが、地価の下落局面においては、据置年度の賦課期日時点の評価額が基準年度の賦課期日時点の評価額を下回ることとなり、納税者は当該価格を上回る評価額に基づく税負担を求められることになる。

そうしたことから、据置年度の下落修正措置については、平成9年度評価替え以降も引き続き地価下落の局面が継続することが予想され、地価の下落局面において現出する納税者不利の状況を改善するという要請と、課税事務と徴税コストの増大をできる限り抑えるという要請とを調和させるために講じられることとなった。

こうして、据置年度である平成10年度及び平成11年度について、地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合に、自治大臣（現：総務大臣）が定める修正基準により、賦課期日の属する年の前年の7月1日までの地価下落を都道府県地価調査の結果等を活用して、評価額に反映することができる特例措置を設けることとした。平成13年度以降についても、地価動向等を踏まえて継続して同様の措置が講じられている。

具体的な修正方法については、総務大臣が基準を定め、告示することとされており（法附則第17条の2第1項、第7項及び第9項）、令和6年度評価替えにおいても、「令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準」（令和6年総務省告示第224号）が告示されており、その内容は次のとおりである。

【地方税法附則第17条の2】

（令和七年度又は令和八年度における土地の価格の特例）

第十七条の二　当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が次の表の上欄に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ、同表の中欄に掲げる年度において、同表の下欄に掲げる価格（以下この項において「修正前の価格」という。）を当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第三百四十九条の規定にかかわらず、令和七年度分又は令和八年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準（以下「修正基準」という。）により修正した価格（当該土地が同表の第二号若しくは第四号に掲げる土地である場合におけ

る令和七年度分の固定資産税又は当該土地が同表の第三号、第五号若しくは第六号に掲げる土地である場合における令和八年度分の固定資産税にあつては、当該土地の類似土地の当該年度の修正前の価格を修正基準により修正した価格に比準する価格とする。以下「修正価格」という。）で土地課税台帳等に登録されたものとする。

第十七条の七　総務大臣は、第一項の修正基準を定めたときは、これを告示しなければならない。

【令和７年度又は令和８年度における土地の価格に関する修正基準】

第１節　通則

一　令和７年度分又は令和８年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の２第１項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。

二　市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第３節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第２節　令和７年度における宅地の価格の修正

一　令和７年度における宅地の価格の修正の順序

令和７年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

⑴　宅地の価格の下落状況を把握する。

⑵　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。）第１章第３節二㈠２⑴に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区）（以下「用途地区」という。）を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

⑶　令和６年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二　宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、令和５年１月１日から令和６年７月１日までの下落状況を把握するものとする。

三　宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第１章第３節二㈠に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第１章第３節二㈡に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

㈠　評価基準第１章第３節二㈠に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

⑴　用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

⑵　⑴の区分ごとに、評価基準第１章第３節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

㈡　評価基準第１章第３節二㈡に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

⑴　評価基準第１章第３節二㈡２に規定す

る状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

⑵　⑴の区分ごとに、評価基準第１章第３節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四　令和６年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第１章第12節二による価格の修正（以下「令和６年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる⑴又は⑵のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

⑴　令和６年度における修正を行った後の価格

⑵　本節二及び三によって修正を行った後の価格

第３節　令和８年度における宅地の価格の修正

一　令和８年度における宅地の価格の修正の順序

令和８年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

⑴　宅地の価格の下落状況を把握する。

⑵　用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

⑶　令和６年度又は令和７年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二　宅地の価格の下落状況の把握宅地の価格について、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、令和５年１月１日から令和７年７月１日までの下落状況を把握するものとする。

三　宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第１章第３節二㈠に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第１章第３節二㈡に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

㈠　評価基準第１章第３節二㈠に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

⑴　用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に分することができる。

⑵　⑴の区分ごとに、評価基準第１章第３節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

㈡　評価基準第１章第３節二㈡に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

⑴　状況類似地区を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

⑵　⑴の区分ごとに、評価基準第１章第３節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四　令和６年度又は令和７年度において価格の

修正を行った宅地についての調整

令和６年度における修正又は前節の価格の修正（以下「令和７年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる⑴、⑵又は⑶のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

⑴　令和６年度における修正を行った後の価格

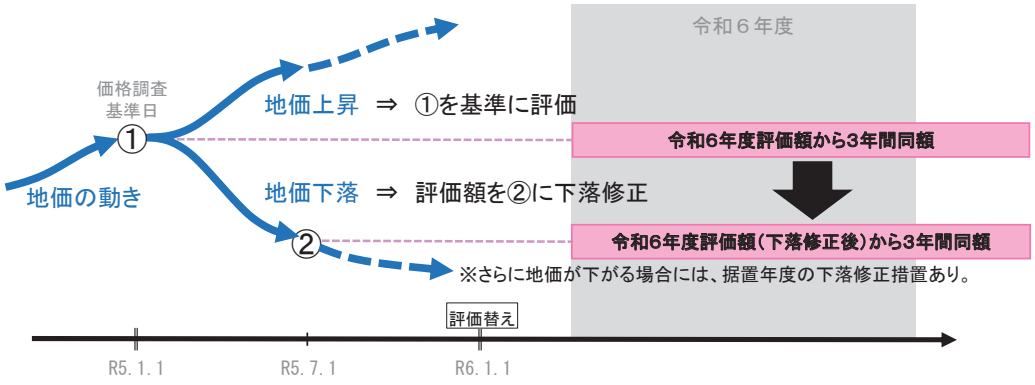
⑵　令和７年度における修正を行った後の価格

⑶　本節二及び三によって修正を行った後の価格

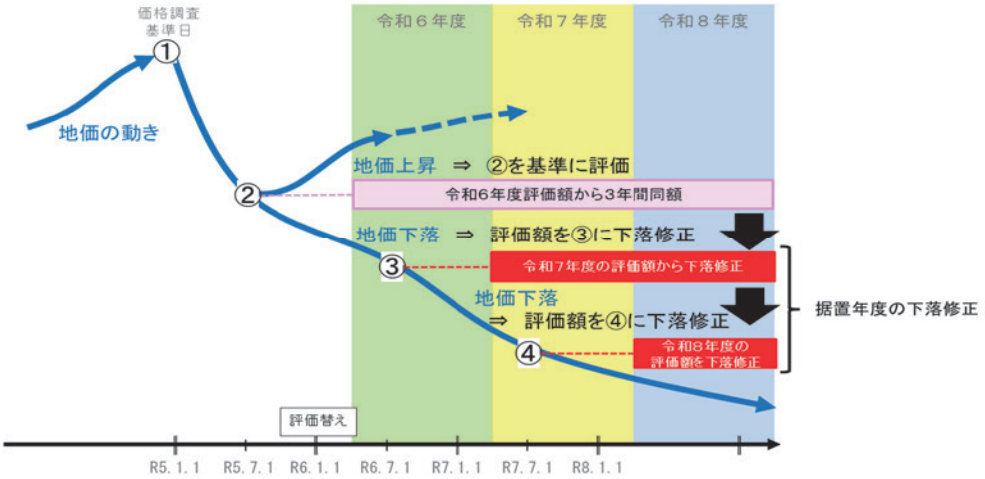
Ⅲ　下落修正措置の適用方法について

基準年度（令和６年度）及び据置年度（令和７年度及び令和８年度）における下落修正措置の方法について、下記の図のとおり整理した。

基準年度



据置年度



基準年度においては、都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等（以下「鑑定評価等」という。）を活用し、令和６年度評価替えの価格調査基準日である令和５年１月１日から各年度における賦課期日の半年前までの宅地価格の下落状況を把握し、下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じることとなる。修正率を適用する宅地の区分については、評価基準第１章第３節二㈠に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域は用途地区を、評価基準第１章第３節二㈡に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域は状況類似地区を基本としている。なお、市町村長は用途地区（その他の宅地評価法適用地域においては「状況類似地区」を指す。以下同様。）内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができることとされている。

基準年度における当該修正率を適用するにあたって留意する点は、次のとおりである。

① 当該修正率に個別的な要因（公共施設の廃止、迷惑施設の設置等）が含まれている場合は、地域等を限定して適用することが可能な場合を除き、その率を適用しない。理由としては、下落の要因が一部の地域に限定されるようなものである場合は、当該修正率を用いることにより用途地区等の全体に影響を及ぼすことは適当でないと考えられるためである。

② 最大下落率を修正率として適用する場合は、次期評価替えとの均衡を考慮する。理由としては、下落率がそれほど大きくない地点に最大下落率を乗じて価格を修正した場合、次期評価替えにおいて地価変動を上回る価格の上昇が生じてしまうためである。

次に、据置年度においては、鑑定評価等を活用して市町村長が令和６年度の評価額を据え置くことが課税上著しく均衡を失すると認める場合に、賦課期日の属する年の前年の７月１日までの下落状況を把握し、修正率を乗じることとなる。例えば、令和６年度において下落修正を行っていない土地については、令和７年度において地価が下落し、令和６年度の評価額に令和５年１月１日から令和６年７月１日までの下落を反映した修正率を乗じて価格を求めることとなる。一方、令和６年度において下落修正を行った土地については、当該下落修正を行った価格と令和６年度における下落修正を行う前の価格に令和５年１月１日から令和６年７月１日までの下落を反映した修正率を乗じて求めた価格と比較して、いずれか低い価格によることとなる。

基準年度及び据置年度における下落修正措置に用いる修正率については、市町村長が鑑定評価等によって把握した下落状況からみて、用途地区等内の宅地の価額の下落を最も適切に反映していると判断した修正率を適用することとされている。

Ⅳ　下落修正措置の現状及び留意点等について

1　令和３年度から令和６年度（予定）の下落修正実施状況

次の表は、令和３年度から令和６年度（予定）までの間における、全市町村に対し状況類似地域（区）ベースで調査した下落修正措置の実施率を表したものである。

令和３年度は新型コロナウイルス感染症の影響等により全国的に地価の大幅な下落があったため、下落修正は全状況類似地域（区）のうち、67.0% で実施され、地価が下落した地域に絞ると 94.4% の状況類似地域（区）で実施された。しかし、令和４年度以降は、地価が回復傾向に転じたため、下落修正の実施率も減少傾向となっている。令和６年度に下落修正措置実施予定の状況類似地域(区)は 40.9% となっており、令和３年度の実施率と比べると約 26% の減少がみられたが、地価が下落した地域に絞った場合の下落修正の実施予定地域は 90.1% と高い水準を保っている。

全国的な地価動向によって、全体の下落修正実施率は減少傾向が見受けられるものの、地価が下落した地域の実施率は 90% を超えていることから、ほとんどの市町村において、地価が下落した地域に対して下落修正措置を実施していることが分かる。

下落修正地区数（令和３～６年度）

	令和３年度評価額における下落修正 (R2.1.1→R2.7.1)	令和４年度評価額における下落修正 (R2.1.1→R3.7.1)	令和５年度評価額における下落修正 (R2.1.1→R4.7.1)	令和６年度評価額における下落修正 (R5.1.1→R5.7.1) 実施予定
状況類似地域（区）（A）	429,928	429,970	430,361	429,547
地価下落がないもの（B）	125,025	164,877	181,826	234,317
地価下落があるもの（C）	304,903	265,093	248,535	195,230
地価下落率（C／A）	70.9%	61.7%	57.8%	45.5%
下落修正実施（D）	288,105	249,128	230,209	175,887
下落修正実施率（D／C）	94.4%	94.0%	92.6%	90.1%
下落修正未実施（E）	16,798	15,965	18,326	19,343
実施率（D／A）	67.0%	57.9%	53.5%	40.9%

※令和３～６年度下落修正の実施状況に関する調による。　　※　これ以前のデータは未調査

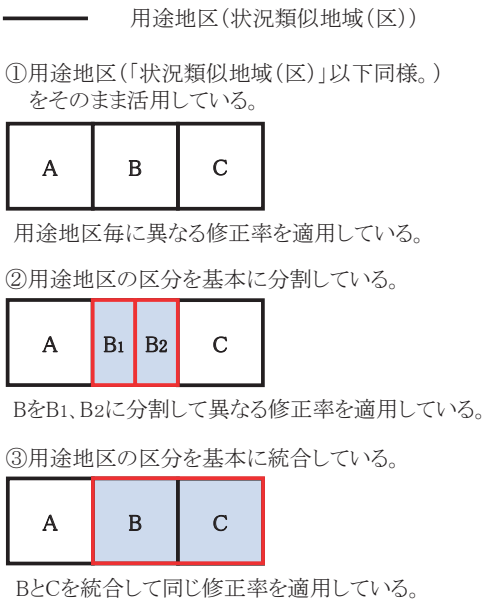
2　留意点や今後の課題について

下落修正措置を行うにあたっては、用途地区等の区分ごとに下落状況を判断して措置することとしており、その区分の方法については各市町村が状況を踏まえ決定しているものである。

例えば次の図のような方法が考えられる。

最近の地価の動向は全国的に上昇傾向となっているが、地価が上昇している時に③の方法で下落修正措置を行う場合は、次の点に留意する必要があると考えられる。用途地区等の区分を統合し同じ修正率を適用する場合、統合した地区内に地価が上昇した地域と下落した地域が混在すると、地価が上昇した地域に対しても下落修正措置を行うこととなり、下落修正措置の本来の目的に反し、他の宅地との評価の均衡上問題が発生するおそれもある。このような場合、②の方法でより細かく下落状況を把握する方法が望ましいものと考えられる。

なお、全国的にも下落修正措置を実施している団体のうち約９割近くが用途地区等を更に区分して修正率を適用しており、地価変動要因も様々であることから、現実的にもより細かく下落状況が把握されているものと思料される。



Ⅴ　おわりに

令和６年９月17日に国土交通省において公表された都道府県地価調査によれば、地価は全国的に上昇基調であった一方、地方圏（地方四市以外）の住宅地など依然として下落している地域も存在していることから、地価下落を評価額に適時に反映できる下落修正措置は引き続き必要な措置であり、下落修正措置実施の際は、地価動向に応じて適切に対応していくことが望ましいものと考えられる。本稿が下落修正措置の実施のための一助となれば幸いである。

佐賀県小城市の固定資産税の状況と取組みについて

佐賀県小城市市民部税務課資産税係　係長　**原田　裕子**

小城公園と夜桜

ムツゴロウ

1　小城市の紹介

本市は、佐賀県のほぼ中央に位置し、北と東は佐賀市、西は多久市及び江北町、南は白石町と接しており、佐賀市の中心部まで約 10km、福岡市へ約 70km の距離にある人口約 4.4 万人の市です。

地勢を見ると、北部には天山山系の山々が連なり、中央部には広大で肥沃な佐賀平野が開けています。南部には農業用用排水路のクリーク地帯が縦横に広がり、日本一の干潟を有する有明海に面しています。天山山系に源を発し流れ下る祇園川、晴気川、牛津川は佐賀平野を潤し、嘉瀬川及び六角川に合流して有明海へと注いでいます。 気候は、夏は高温多湿でやや蒸し暑く、冬は乾燥した北西の季節風が強いのが特徴です。 総面積は、95.81km^2 で、佐賀県 20 市町のうち 10 番目の大きさです。

春の訪れをつげる牛尾の梅林や小城公園の桜、芦刈海岸のムツゴロウ、初夏には祇園川のホタル、秋には江里山の棚田を彩る彼岸花、冬には天山の頂に白いベールを覆う雪など春夏秋冬のさまざまな姿を見せてくれます。

2　小城市の固定資産税の状況

令和 6 年度の当初調定額は約 18 億円で、内訳は土地が 30%、家屋が 55%、償却資産が 15% となっており、家屋の比重が高くなっています。

前年度の固定資産税は、市税収入の約 45% を占めており、重要な一般財源となっています。また、市内に土地は約 83,000 筆、家屋は 27,000 棟存在しております。

3　固定資産税担当の体制

固定資産税担当は係長 1 名、係員 5 名、計 6 名体制です。内訳は土地 3 名、家屋 3 名、償却資産は 3 名（土地･家屋と兼務）で各業務を行っています。

経験年数の浅い職員が多い状況の中、各担当者は現地確認や家屋調査・調書作成、評価・システム入力、官公庁からの照会・調査への回答、課税替え、評価替えに向けた作業等の実務に加え、各種証明書の発行や窓口対応へも従事し、さらに確定申告の受付など多忙な中で真摯に業務に取り組んでいます。

4　土地課税業務の現状

土地に関する業務は、前述のとおり３名体制で取り組んでいます。

土地登記異動の台帳整理、賦課期日時点での現状把握のために年末から年明けにかけて現地調査や評価を行っています。

業務改善の取組みとして、法務局から受領する登記済通知書が従来通りの紙での受領に加え、データでの受領が可能になりました。それに伴い税システムを改修することで法務局より送信される登記済通知書のデータを取り込み、情報を反映させることで、土地の登記異動処理をペーパレスで運用できるように改善しました。その結果、紙の通知書を一枚一枚確認しながら入力することがなくなり、チェック作業により多くの時間が割けるようになりました。

今後は次回評価替えに向けた第一年度の動きとして、主に用途地区・状況類似地域の見直しや、標準宅地の選定に注力しています。

課題としましては、近年市内では分譲地が増加し、新たに状況類似地域を区分し路線価を附設する箇所が数多く発生しています。そのため既存の隣接する標準宅地の価格や路線価との価格のバランスを考えて評価をしなければならないと感じています。

5　家屋課税業務の現状

家屋に関する業務は、前述のとおり３名体制で取り組んでいます。

固定資産税のうち新増築住宅の家屋の件数は、約300棟程度で推移しています。新増築家屋の把握は法務局へ訪問し登記済通知書を取得すること、土木事務所へ４半期に１回ほど訪問し、建築確認申請書を閲覧、市内を定期的に巡回し現地確認を行って、家屋の評価漏れをなくすよう努めています。完成確認次第、所有者へ通知文書を送り、日程調整と評価を行っています。アパートや店舗などは入居や開業前に評価ができるよう、こまめに建築状況を確認するよう気を付けています。家屋評価は２人１組で行い、１人は内部仕上げや建具の計測、設備や外周の確認等評価全般を行い、もう１人は固定資産税の説明のほか、不動産取得税や所得税の住宅ローン控除など関係する税について大まかな説明を行っています。

調査後の評価計算は専用のシステムを利用して計算をし、課税システムと連携させることで計算から賦課までを迅速かつ正確にできるように業務フローを整えています。

課題としましては、メーカーが開発した新しい資材等を把握するにあたり、家屋評価の評点付設が困難な時があり、相当の時間を要することがあります。その場合は他市の事例を参考にさせて頂きながら評点付設を行い、適正課税に努めています。

6　償却資産業務の現状

償却資産に関する業務は、前述のとおり３名体制（土地・建物と兼務）で取り組んでいます。

土地や家屋と違い、償却資産は根本的に認知されていないケースが多いことから、申告の必要性を理解されていない事業者が数多く見受けられます。そのため、当市では、管轄税務署へ所得税申告書の閲覧を求め、減価償却費明細と償却資産申告書及び課税台帳を照合し、申告漏れや未申告を確認しています。

償却資産の管理上、申告された資産について1つ1つ税システムに入力をしていく必要がありますが、新規に大量の申告があった場合は入力作業に膨大な時間と労力をかけなければなりませんでした。そこで近年導入されたRPAを活用することで、入力作業の大幅な短縮をすることができました。

7　課題

(1)　未評価家屋調査

司法書士や土地家屋調査士から登記簿と固定資産税の課税台帳との差異があると指摘されることで未評価家屋が発見されることがあり、その都度評価を行い課税しています。未評価の家屋につきましては、まだ把握できていないものも多く、適正な課税に努めるため、把握するための施策について検討を重ねていく必要があります。

(2)　相続人調査

所有者の死亡後に相続登記がされないまま放置され、所有者不明となっている資産が増加しており、相続人調査による相続人の特定とそれに伴う課税替えの業務が大きな負担となっています。相続登記の義務化や国庫帰属制度により関心が高まりつつあるため、これを契機に、当市でも固定資産の相続について丁寧な説明を行い、相続登記を促すことによって相続人調査や課税替え業務の負担を減らしたいと考えています。

8　おわりに

固定資産税は市の基幹税目であり、貴重な財源です。また、他の税目と違い課税の影響が単年度で完結することはなく、資産がある限りは課税される税金のため、課税誤りや納税義務者の変更誤りなどが発生すると、納税者の不信感につながりやすいといえます。

固定資産税の業務は、さまざまな課題があり、全てを解決することは難しいですが、納税者の信頼を確保するため、課税客体の適切な把握に努め、公平・公正な課税事務に取り組んで参ります。

京都府亀岡市の固定資産課税業務の現状について

京都府亀岡市市民生活部税務課　副課長兼固定資産税係長事務取扱　岩﨑　晃

ＪＲ亀岡駅周辺とサンガスタジアム　ｂｙ ＫＹＯＣＥＲＡ

Ⅰ　亀岡市の概要

来年、市制施行 70 周年の節目を迎える亀岡市は、市内の中央を保津川が流れ、周囲を山々に囲まれた自然豊かなまちであり、また、京都市の西隣に位置し、京都駅から電車で約 20 分と利便性にも優れ、都会と田舎、どちらの良さもあわせ持つ“トカイナカ”のまちです。

本市では、自然環境を守るため、全国初の市内事業所でのプラスチック製レジ袋の提供禁止をはじめ、環境先進都市の実現に向けた取り組みや、京都スタジアム（サンガスタジアム　ｂｙ　ＫＹＯＣＥＲＡ）を核としたまちづくり、子どもと子育てを頑張る人を応援する子どもファースト宣言に基づく各種施策を行うなど、様々な取り組みを進めています。そして、令和 8 年秋には、『第 43 回全国都市緑化フェア in 京都丹波』の開催が、本市を含む京都丹波エリアで予定されています。

Ⅱ　亀岡市の固定資産税・都市計画税の状況について

令和 5 年度の決算額は、固定資産税、約 47 億 2,400 万円、都市計画税、約 2 億 3,100 万円（税率：固定資産税 1.5%、都市計画税 0.1%）であり、固定資産税の内、土地は約 16 億 7,800 万円（約 35.5%）、家屋は約 22 億 600 万円（約 46.7%）、償却資産は約 8 億 4,000 万円（約 17.8%）となっています。

令和 3 年から令和 6 年にかけて、毎年、土地区画整理事業が完了したこともあり、税収が増加傾向となっています。

Ⅲ　税務課の体制

税務課は固定資産税係のほか、市民税係・諸税係・収納係と４係あり、固定資産税係は９名体制となっています。そのうち、育児休暇や育児部分休業取得中の職員が複数名おりますが、会計年度任用職員１名を加え、協力体制を構築しながら、業務を進めています。

土地・家屋の業務は、専門性があり、知識の習得に時間がかかるため、基本的に土地・家屋に担当を半分ずつ振り分け、家屋担当が償却資産も担当し業務を進めておりますが、土地・家屋の評価には連動する部分があることから、配属年数が長い職員は担当を兼務させるなど、各担当の状況を踏まえ業務を進めているところです。

Ⅳ　土地の課税について

土地の評価については、法務局からの登記済通知書や、家屋担当からの情報連携、土地区画整理事業組合や農業委員会との情報連携等を踏まえ現地調査を行い、現況に応じた課税に努めているところです。

特に本市では、先述したように、令和３年度から毎年、大井町南部地区、亀岡駅北地区、篠町篠企業団地、千代川町高野林・小林地区で土地区画整理事業の完了が続いており、多数の土地の所在地、地目、画地等、評価の見直しがあることから、土地担当職員数が減ってきている中、通常より業務量が増えているため、いつも以上に評価誤りやチェック漏れなどのミスが発生しないよう、基本に立ち戻り二重チェック体制の構築やチェック項目の統一を図り、対応しているところです。そして、土地区画整理事業が完了した場合、路線価の見直しを行いますが、評価替え年度は鑑定評価をもとに路線価を付設するのに対し、評価替え年度以外は、地方税法第349条第２項の規定に該当するものとして、基準年度の価格に比準する価格を類似する土地区画整理区域外の価格に求め、その時点の価格が妥当であるかバランスを注意して価格を算出しているところです。

令和３年度の土地区画整理事業の完了を受け、令和４年度から、基準年度以外の評価の見直し、そして令和６年度の評価替えと進んでおりますが、土地区画整理事業等に伴う街並みの状況変化を反映したスムーズな評価になったものと考えています。

Ⅴ　家屋の課税について

家屋の評価については、法務局からの登記済通知書や、建築確認概要書の確認、航空写真や現地調査等を行い、現況に応じた課税に努めているところです。今年度、家屋担当の職員構成は、主に評価経験年数が１年程度の職員と未経験の職員となっており、評価業務を行うには厳しい体制となっています。そのため、様々な研修に積極的に受講させる機会を与え、知識の習得を図っているところです。また、令和６年評価替基準年度の２年目（据置年度）となるため、同じハウスメーカーで、同程度の規模、同じような屋根・外壁の建物については、比準評価も取り入れ、評価業務を行っています。

市内の新築家屋棟数は約400棟で、以前に比べ減少傾向にあるものの、土地区画整理事業に伴い、工場や事務所、集合住宅等大きな家屋が増えている状況の中で、居住用以外の大規模非木造家屋については、京都府南丹広域振興局税務課が家屋評価を行うなど、京都府と連携を図り課税事務を進めています。

Ⅵ　償却資産の課税について

京都府下では、京都府と（京都市を除く）府下市町村で、京都地方税機構を設立し、市町村単位ではなく、広域で賦課徴収業務を行っており、償却資産については、令和２年度から体制を整備し、令和３年度から課税関係事務の共同化を進めています。あくまで、課税権は各地方自治体にありますが、償却資産申告書の受付から評価額・課税標準額等の算定までを京都地方税機構で行い、その内容を連携確認のうえ、本市分を課税しています。また、当初申告に伴う業務以外でも、京都地方税機構で、現年度の申告内容の精査による前年度までの課税漏れの有無の確認や、経済産業省で再生可能エネルギー発電事業計画の認定を受けた事業者の内、太陽光発電設備の申告が出ていない事業者に対する申告依頼書の送付、そして、未申告者への勧奨などを集中して行うことで、今まで申告されていなかった償却資産の適正な課税へと繋げることができ、税額の増収にも繋がっています。

Ⅶ　死亡者に対する課税について

本市では、ご遺族に寄り添えるよう、死亡届後の市役所での手続きを、住基・福祉・税務など関係する課の職員がリレー方式で窓口に来て説明する『おくやみ窓口』を、希望者に対して開設しています。令和６年４月から『相続登記の義務化』がスタートしたこともあり、様々な媒体を使い『相続登記の義務化』の周知を図っておりますが、『おくやみ窓口』においても、相続登記の案内を行うとともに、相続に時間がかかりそうな場合、相続人代表指定届を提出していただいております。

また、滞納処分など、状況により賦課替えが必要な場合、相続人調査・相続放棄の確認、相続人からの現所有者申告書の提出といった事務の流れにより、納税義務者の賦課替えを行っております。

ただし、調査に時間と手間がかかることから、相続登記が進むことが望まれるため、窓口、通知等で相続登記の義務化の周知を更に図っていきたいと思っています。

Ⅷ　おわりに

家屋評価基準など、一部簡素化の傾向にありますが、配置職員数の減少や、短期間での人事異動等の状況の中、公平公正で適正な課税のため、評価知識や技術の継承がどうしても不可欠です。固定資産税に関する知識を深め、納税義務者に対し、丁寧で分かりやすい説明に努めることが、説明責任を果たし本市への信頼へと繋がり、気持ち良く納税いただけるものと考えますので、今後とも、各職員の知識とスキルアップ、そして、納税義務者への丁寧な対応に努めてまいりたいと思います。

2025年度（令和７年度）開催の研修会について（お知らせ）

当センターでは2025年度において各種研修会を下表のとおり計画しています。これらは総務省及び各都道府県のご協力を得て、地方公共団体の職員を対象に実施するものです。

各研修会の実施方法、開催日及び会場並びに講義内容等の詳細は、決定次第ホームページ（https://www.recpas.or.jp）や本誌でお知らせします。また、2025年度早々（4月上旬を予定）に開催通知を送付します。

なお、上記の研修会とは別に、研修講師の派遣事業も行っております。お気軽にご相談下さい。

【2025年度研修会の変更点・留意点】

○オンライン研修は受講料を無料とします。
※WEBサイトにアクセスの都度、所属・氏名等の入力（視聴手続）が必要です。

○ワークショップ研修に変更はありません。（受講料も変更なし）
※ワークショップ研修には、事前にオンライン研修を受講のうえご参加ください。

Ⅰ　オンライン研修

オンライン研修の共通事項

開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
開催期間	6月～12月の間に配信します。配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも視聴可能です。
受講料	無　料　※WEBサイトにアクセスの都度、所属・氏名等の入力（視聴手続）が必要です。
研修資料	WEBサイトからのダウンロードでのみ提供　※テキスト送付はありません。

1　固定資産税事務研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産税事務に従事する初任者を主な対象とします。
研修科目	固定資産税制度及び固定資産評価制度の基礎的な内容を講義します。 ① 固定資産税制度の現状と課題等　② 土地評価制度　③ 家屋評価制度 ④ 償却資産制度　⑤ 不動産鑑定評価書の見方等
研修時間	各科目70分程度

2　土地評価研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産税のうち土地の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ① 土地の評価のしくみ　② 地目・地積の認定　③ 土地の評価方法　④ 宅地の評価 ⑤ 市街地宅地評価法（用途地区・状況類似地域）　⑥市街地宅地評価法（街路と標準宅地） ⑦ 市街地宅地評価法（路線価の付設）　⑧ 市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価） ⑨ 市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価）　⑩その他の宅地評価法 ⑪ 宅地の評価替え事務　⑫宅地鑑定評価書の点検
研修時間	各科目45分程度

3　木造家屋評価研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産税のうち木造家屋の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ① 木造家屋評価のしくみ　② 木造家屋の構造・資材　③ 木造家屋の評価 ④ 家屋調査の留意点
研修時間	各科目70分程度

4　非木造家屋評価研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産税のうち非木造家屋の評価を担当する方を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ① 非木造家屋評価のしくみ　② 非木造家屋の構造・資材　③ 非木造家屋の仕上・資材 ④ 非木造家屋の建築設備　⑤ 非木造家屋の評価　⑥ 建築図面と見積書の見方
研修時間	各科目60分程度

5　償却資産研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産税のうち償却資産を担当する方を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、実践的内容を中心とします。 ① 課税客体となる償却資産　② 償却資産と土地・償却資産と家屋との区分 ③ 固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 ④ 調査事務Ⅰ・新規申告書送付対象の把握　⑤ 調査事務Ⅱ・帳簿調査 ⑥ 調査事務Ⅲ・実地調査　⑦ 償却資産の年間事務の運営・取組事例 ⑧ 償却資産の実務（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識） ⑨ 法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等） ⑩ 法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等） ⑪ 帳簿の見方Ⅰ申告内容等確認調査（帳簿調査の概要等） ⑫ 帳簿の見方Ⅱ法人税申告書・所得税申告書の概要等
研修時間	各科目70分程度

6　固定資産評価審査委員会運営研修会

開　催　概　要	
研修対象	固定資産評価審査委員会委員及び同事務局職員を主な対象とします。
研修科目	次の科目とし、基礎的内容を中心とします。 ① 固定資産税制度の現状と課題等　② 固定資産評価審査委員会の運営について ③ 固定資産税関係判例解説
研修時間	各科目70分程度

Ⅱ　ワークショップ研修

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、集合研修方式により開催します。

1　土地評価実務研修会（2日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～10月　各2日間　　全国6箇所　8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都中央区周辺（3回）・名古屋市内・大阪市内・福岡市内
受講料	1登録につき1名分10,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	市街地宅地評価法 用途地区・状況類似地域の区分、主要な街路の選定、路線価の付設、画地計算等 ※　事前にオンライン研修（土地評価研修会）を受講のうえご参加ください。

2　木造家屋評価実務研修会（2日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～10月　各2日間　全国6箇所　8回開催
開催予定地	札幌市内・仙台市内・東京都中央区周辺（3回）・名古屋市内・神戸市内・福岡市内
受講料	1登録につき1名分10,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	木造家屋の評価計算 ※　事前にオンライン研修（木造家屋評価研修会）を受講のうえご参加ください。

3　非木造家屋評価実務研修会Ⅰ（2日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	9月～10月　各2日間　全国3箇所　3回開催
開催予定地	東京都中央区周辺・名古屋市内・神戸市内
受講料	1登録につき1名分10,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	非木造家屋評価計算（主な部分別評点付設のグループワーク演習と解答・解説） ※　事前にオンライン研修（非木造家屋評価研修会）を受講のうえご参加ください。

4　非木造家屋評価実務研修会Ⅱ（3日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	11月　3日間　1回開催
開催予定地	東京都中央区周辺
受講料	1登録につき1名分15,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	非木造家屋の評価計算（モデル家屋のグループ別評価計算） ※　事前にオンライン研修（非木造家屋評価研修会）を受講のうえご参加ください。

5　償却資産実務（初級）研修会（1日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～9月　各1日間　全国4箇所　5回開催
開催予定地	仙台市内・東京都中央区周辺（2回）・大阪市内・福岡市内
受講料	1登録につき1名分5,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習とその解答・解説 （初任担当職員の参加を想定） ※　事前にオンライン研修（償却資産研修会）を受講のうえご参加ください。

6　償却資産実務（中級）研修会（1日間）

開　催　概　要	
開催時期・回数	7月～9月　各1日間　全国4箇所　5回開催
開催予定地	仙台市内・東京都中央区周辺（2回）・大阪市内・福岡市内
受講料	1登録につき1名分5,000円（税込）を申し受けます。
開催内容	オンライン研修における研修科目のグループワーク事例演習とその解答・解説 （1年以上の実務経験を有する職員を想定） ※　事前にオンライン研修（償却資産研修会）を受講のうえご参加ください。

Ⅲ　研修講師派遣

全国各地で実施される自治体等主催の研修会に、当センターの登録講師または職員を派遣します。講師派遣料として、原則、講師料、交通費、宿泊費を負担していただきます。

経費や内容等お気軽にお問い合わせ下さい。

研修会についての問い合わせ先：企画研修部　Tel.　03-5404-7781　Fax.　03-5404-2631

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。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん 宝くじ

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/