

資産評価情報

1

2025年
月号

情報面から見た評価

(一財)資産評価システム研究センター 理事長 **米田 耕一郎**

およそ税を課税するためには情報が必要である。課税客体、納税義務者、課税標準を一つずつ特定し、税額を確定しなければならないからである。法人税のように、必要な情報を原則として納税義務者本人の申告によって得る税もある。償却資産にかかる固定資産税の場合、納税義務者（正確には「納税義務がある償却資産の所有者」）からの申告を義務付けている（地方税法第383条）ので、課税客体、当たり前であるが納税義務者、そして課税標準（法律上は取得価額等「償却資産の価格の決定に必要な事項」が申告義務となっているが、これらの情報により簡単に課税標準が計算されうる）が申告によって判明し、情報源としては法人税に近い。その仕事の大半が申告の真正さを確認すること、すなわち未申告の資産はないか、取得価額に間違いはないかなどのチェックとなる所以である。

これに対し、土地及び家屋に係る固定資産税は、課税客体の捕捉から課税主体である市町村等が情報収集しなければならない。土地については、新たに生じたり、滅失したりすることはめったになく、従来から課税しているものが大半であるので、各年度の課税における課税客体捕捉の段階で必要なのは分筆や合筆があった場合等に限られ、これらは不動産登記から得られる。家屋の場合、新增築・滅失という客体変化が土地よりも多いだけに、課税客体の捕捉に注意する必要がある。登記だけでなく、建築確認申請や実地調査・航空写真などの情報が利用される。

所有者不明不動産問題として近年困難さが増してきているのが、納税義務者の捕捉である。固定資産税（土地・家屋）の納税義務者は登記簿に所有者として登記されている者が原則である（地方税法第343条）ので、登記簿がその情報源となるわけだが、権利に関す

contents

P.1

情報面から見た評価

(一財)資産評価システム研究センター
理事長 米田 耕一郎

P.4

ドイツの不動産税改革

その2 自動化・標準化に 注目

(一財)自治研修協会理事長、
元(公財)日本都市センター理事・研究室長
石川 義憲

P.16

固定資産評価基準における在来 分家屋の評価方法及び「価額の 据置措置」と「不均衡是正」の 関係について

総務省自治税務局資産評価室
家屋第一係 平出 淳也

P.23

長岡京市における固定資産税の取 り組みについて

京都府長岡京市市民協働部税務課
主幹兼資産税係長 伊藤 信哉

P.27

資産評価システム研究センター からのお知らせ

・2025年度資産評価システム研究セン
ター研修会申込要領等について

〔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〕

る登記は申請主義であり、相続登記未了等により所有者が不明となる事態が増大しているのである。この場合、納税義務者を確定する手間のかかる調査が必要となってくる。

資産税として課税標準を算定する上で欠かせないのが評価である。資産評価は評価者が入手した情報（インプット情報）を一定の手順で計算し、アウトプットとして「適正な価格」という数値を得る一連の作業である。土地の評価は、①評価する土地の利用状況である地目を認定し、②地目ごとに定められた評価方法に従い、原則として所在する地区・地域の状況に応じて設定（この設定の過程で標準地の選定、当該地の適正な時価の評定等の作業が必要）した路線価等を用い、③各土地に画地計算や比準を行って1㎡当たり評点数を付設したうえで地積を乗じ、評価額を算出する。これらの手順で必要な情報は、まず不動産登記によって得られる。不動産登記のうち表示に関する登記（以下「表示登記」）は、土地（所在、地番、地目、地積等）または家屋（所在、家屋番号、種類、構造、床面積等）の物理的状況を明らかにするものであるが、土地に関する表示登記事項はもともと地租の課税台帳として調整された土地台帳を移記したものなのである。また、現況調査も主要情報源である。地目、地区・地域の状況及び当該土地の形状等は、現況調査に基づいて認定される。現況調査は現地の視認などによるほか、近年は航空写真やGISの利用が増えている。さらに路線価等の付設に当たっては、不動産鑑定士等に依頼して標準地の鑑定評価額を得る必要がある。

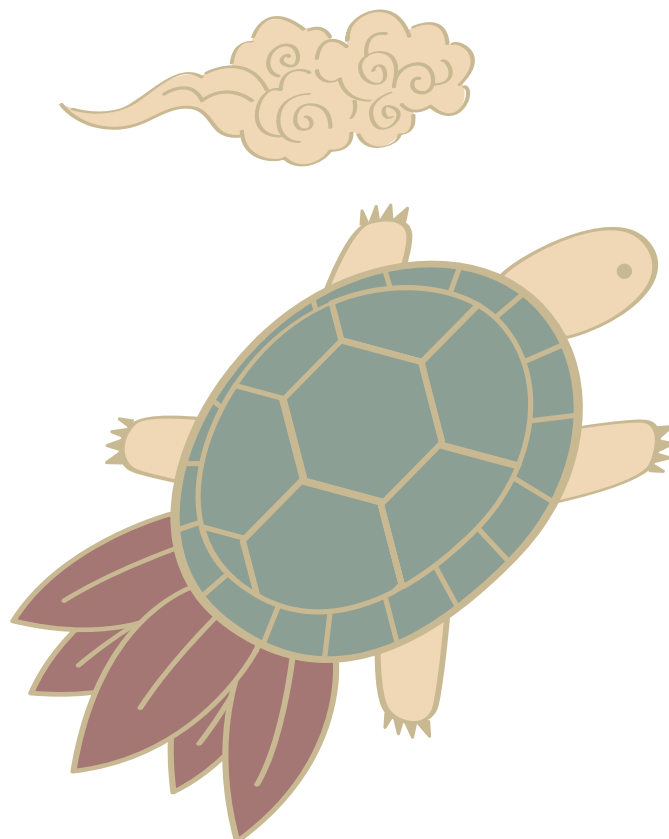
家屋の評価においては、どのような情報が必要なのだろうか。再建築価格方式を採用している現行の固定資産評価基準では、家屋を木造と非木造に大別し、それぞれ用途に応じた評点基準表を用意したうえで、対象家屋の使用資材や施工状況等を評点基準表の部分別区分に従って把握、評点を付設することとしている（比準による評点数算出方法の場合を除く）。したがって、評価対象家屋について、木造か非木造か、用途・構造は何か、資材は何か・使用されている部分はどこか・施工面積等、施工の程度、損耗の程度などの情報が必要であり、これらの情報は、建築図書（竣工図等の図面や見積書など）を建築主等から入手するほか、実地調査を実施して得なければならない。

現行の固定資産評価基準は昭和38年12月25日自治省告示第158号として制定され、市町村長は昭和39年度からこの評価基準によって評価を行わなければならないこととなった。昭和39年度の課税状況を見ると、家屋のうち木造の比率が、棟数で98.2%（令和5年度同75.5%）、床面積で90.9%（同49.2%）、決定価格で約6割（同約3割）と圧倒的であった。当時の木造建築は大工さんが現場で墨付け、かんがけ、穴開けなどの技を駆使して組み立てていくものだったから、信頼すべき竣工時の建築図書が無いことが常だった。このような事情を踏まえ、評価基準は、標準的な家屋の各部分別の単位当たり施工量である「標準量」とこれに対する工事費を基礎として算出した「標準評点数」を評点基準表として示し、使用資材等の数量が不明確であっても評点が付設できるようにした。一方、非木造の家屋で使用資材等の数量が明確な時は、別途定めた標準評点数（基準別表第12の2）に当該明確な数量を乗じて評点数を求めることとしている（明確計算）。入手できた情報によって計算方法が異なるのだ。

近年建築技術が大きく変化している。木造住宅ではプレカット率が90%以上になっている。プレカット加工は、設計図面データをCADに入力後、工作機械を起動するCAMへ転送し、構造材や合板、集成材などを加工する工程を経るので、資材の数量や施工場所を含む詳細な情報がデジタルで利用さ

れている。また、1枚1枚の窓の位置、大きさや厚さ、製品名まで情報として持っている BIM (Building Information Modeling) も大規模建築を中心に普及してきており、建築確認の際の使用も視野に入っているという。

考えてみれば、建築図書に限らず不動産登記（平成 20 年、全国すべての登記所でコンピュータ処理開始。登録不動産約 2 億 7 千万筆個）や GIS など評価で利用するインプット情報源がデジタル化してきている。固定資産税の課税客体は、土地が令和 5 年度で 1 億 8,088 万筆、家屋が 5,880 万棟。これだけの対象を処理するのだから、IT の力を活用するのは当然だ。事実、評価によって価格が決定された後の過程、すなわち税額決定、納税通知などは早くから電算化されてきた（現在はこの標準化に苦労している）。出口が既にデジタル化されており、入口もデジタル化が進みつつある評価、これからはより一層の DX が求められよう。その際重要になってくるのは、デジタル化されたインプット情報へのアクセスを拡大することである。昨年 4 月 1 日より施行された不動産登記法（相続登記義務化等）や地方税法（施工業者への図面等の提出依頼・質問検査権追加）の改正の方向をさらに推し進めることが有効だ。また、インプット情報を使って可能な限り自動的に評価額を算出できるような評価基準にしていくことも重要だ。現行の基準では、とりわけ多種多様な建築物に対応しなければならない家屋評価において評価者の知見や経験に基づく判断を求めていることが多い。評価者の主観やあいまいさを排することができれば、評価のデジタル化・システム化が進むのみならず、誰でも、時には納税義務者でも客観的な評価額が計算できるようになる。自分で税額を計算できるということになれば、納税者の評価額に対する納得感も高まるのではないかと思う。現行の評価方法を変えることには様々な困難が予想されるが、将来を見据えた改革が進むことを期待したい。



ドイツの不動産税改革

その2 ―自動化・標準化に注目―

※本論説は、連載になっています。

(一財)自治研修協会理事長、元(公財)日本都市センター理事・研究室長 石川 義憲

連載 ドイツの不動産税改革

257 号 (令和 5 年 11 月号)	はじめに 1 不動産税の概要 2 不動産市場
264 号 (令和 7 年 1 月号)	3 統一価額によらない試み～今回の不動産税改革に到るまで 4 今回の不動産税改革における評価の仕組み 5 改革のポイント 6 不動産税の計算 (不動産税 B) ア 第一段階: 不動産税評価額の計算 (ア) 未建築不動産 (イ) 既建築不動産 ① 概要 ② 収益価方式
265 号 (令和 7 年 3 月号)	6 不動産税の計算 (不動産税 B) (イ) 既建築不動産 ③ 客体価方式 イ 第二段階: 租税算定率 ウ 第三段階: 市町村による賦課率 7 住宅不動産と事業用不動産の税負担の調整 8 連邦・州間財政調整への影響 9 ドイツの不動産税改革を俯瞰して

3. 統一価額によらない試み ～今回の不動産税改革に到るまで

今回の不動産税改革に到る前に、ドイツでは、既述(その1、1(2)p.8)のとおり、不動産の評価について、改革に取り組み、相続税・贈与税、不動産税取得税について、評価法の改正、不動産評価令および各種指令の改定が行われて

きた。

また、ドイツでは、不動産の設計、購入等に関しては、法律に基づき、不動産登記の際に、公的機関である不動産鑑定委員会が収集し、データベースを構築している。市場取引価格を導くため、不動産鑑定委員会が保有するデータの活用について調査研究が行われ、実施に移されてきた¹。

不動産鑑定委員会と各州の税務当局の間には

¹ ノルトライン・ヴェストファーレン州の不動産鑑定委員会委員長作業グループ(Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen)が作成した「NRW州における比較評価決定の手引き～購入価格、土地・不動産基準価格をもとに換算係数と時系列推移を活用して」(Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW - aus Kaufpreisen, Boden- oder Immobilienrichtwerten mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen-)は、委員会が収集した購入価格等をもとにした市場価値の決定までの手順を説明している。

データ交換のシステムが構築されている。こうした仕組みに基づくデータの整備については、公開もされており、例えばベルリン都市州の不動産鑑定委員会は、住宅不動産の購入価格データ等をもとに、比較分析を行っており、税務当局に参考データとして伝達している²。

さらに、そもそも賃貸住宅の割合が高いドイツでは、賃料データベースの構築も全国的に進められてきた。今回の不動産税改革においては、収益価方式を用いる住宅不動産については、統一価額に替わる基準として、**連邦統計庁の統計データ**をもとに評価法において**不動産の種類、住居面積、建築年に応じた賃料レベル**を規定し、大量一括評価の用に供している。さらに、全体的な手順の大部分のデジタル化、標準化を図った。加えて、**標準地価**が、収益価方式でも算定に用いられるようになる。

4. 今回の不動産税改革における評価の仕組み

2021年に改革法案³が成立し、2025年から新たな仕組みがスタートする。引き続き予定収益課税の考え方を基本とするが、先だって行われてきた相続税・贈与税及び不動産取得税における改革の成果などを踏まえつつ、評価の簡素化・合理化・自動化を図っている。

(1) 不動産税の種類

不動産税は、その課税対象別に不動産税 A、不動産税 B、不動産税 C（今回の改正で追加）に分類される。

ア 不動産税 A

不動産税 A は、農林業資産を対象とするものであり、取引事例比較方式を通じた収

益価格で評価されてきた。税収が少ない一方（2019年の不動産税 A の税収は約 4 億ユーロ、これに対して不動産税 B は約 140 億ユーロ）で、徴税コストが高いことから、これまでしばしば廃止の議論がなされてきた。しかし、不動産税 A を廃止し、農林業資産の土地を未建築不動産とみて不動産税 B の対象として評価しようとしても、土地取引が少なく標準地価の活用が困難であること、また今回、不動産税 B については標準地価を活用し広範な自動化により徴税コストの減少が図られることから、農林業用住宅を不動産税 B に移行^{4,5}させて、不動産税 A は存続することとした。

農林業資産の評価についても、一括課税手続きにおいて透明かつ効率的にするために、評価システムを大幅に簡素化し、利用可能なデータに基づいて可能な限り完全に自動化する必要があるとして、収益価を連邦食糧農業省のテスト農場の平均収量比から導き出すなど、評価手順を自動化しやすい設計に改めている。

イ 不動産税 B

不動産税 B は、土地建物資産（農林業用資産を除く）を対象とするものである。4(2)以下の本稿においては、特に断らない限り、不動産税 B について解説する。

ウ 不動産税 C

不動産税 C は、今回の改正で追加されたものである。既述のとおり、大都市圏では住宅が大きく不足しているが、土地の一部は、地価の上昇を待って利益を上げて売

² Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Vergleichsfaktoren 2022 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zum Stichtag 30.06.2022

³ 2019 年 11 月 26 日の不動産税および評価法の改革に関する法律 (Grundsteuer-Reformgesetz)

⁴ 旧西独地域においては、農林業用住宅には不動産税 A が課税されていた。

⁵ 2009 年の改正で、相続税・贈与税における農林業資産の評価に関しては、農林業資産を事業部分と居住部分に分け、居住部分については一般不動産と同様に評価することに改められていた

却するためにのみ購入されており、緊急に必要な住宅が建設されるのを妨げているといった状況があると批判されている。このため、**造成済みの土地に建物が建てられていない場合、市町村は、より高い賦課率を設定することができることとした**（不動産税法 25 条 5 項（2025 年 1 月施行））。すなわち不動産税 C は、建設可能な土地に居住空間を作り出すための財政的インセンティブを生み出すものとされる。なお、不動産税 C は 1960 ～ 62 年の間に講じられていた措置（当時は租税算定率の特例）を復活したものである（当時の経緯については、その 1 p.11 注 26 参照）。

連邦モデルを実施している州では、不動産税 C を課すかどうかは市町村が自分で決定できる。そのほか、連邦モデルを採用していない州でもハンブルク都市州、バーデン・ヴュルテンベルク州、ニーダーザクセン州、ヘッセン州は、州不動産税法において、不動産税 C についての特例規定を置いている。

(2) 評価基準日

新法に基づく最初の評価基準日は 2022 年 1 月 1 日である。評価替えは 7 年ごとに行われることとされ、したがって、次の評価基準日は 2029 年 1 月 1 日である。なお、新法に基づく課税が行われるのは、2025 年 1 月 1 日からである。

(3) 申告義務

不動産税改革の一環で、既建築不動産、未建築不動産、農林業資産のすべての所有者は、管轄の税務署に不動産税評価申告書⁶（Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts）を提

出する義務があり、税務署への申告書は電子的に提出する必要がある。電子申告システム「Mein ELSTER」では、税務当局は 2022 年 7 月 1 日から無料の電子申告手段を提供しており、今回の申告書の提出期限は 2022 年 10 月 31 日であった⁷。

(4) いくつかの州の連邦法からの逸脱

既述（その 1 はじめに (2) いくつかの州の連邦法からの逸脱の許容）のとおり 16 州のうち、5 州がいくつかの基本的な部分で連邦制度を逸脱する仕組みを導入している。バーデン・ヴュルテンベルク州、バイエルン州、ハンブルク都市州、ヘッセン州、ニーダーザクセン州の 5 州がこの逸脱条項を利用し、不動産税のための不動産資産の評価について逸脱条項を利用している。

そのほかの 11 州は基本的には連邦法モデルを用いているが、2021 年ザールラント州とザクセン州はそれぞれ州法⁸を制定し、租税算定率についてのみ逸脱条項を使用している。さらに、2024 年には、ベルリン都市州が租税算定率について逸脱条項を使用⁹することとした。また、同年、ノルトライン・ヴェストファーレン州とシュレスヴィヒ・ホルシュタイン州が賦課率について、逸脱条項を使用している（詳細は次回 7 で紹介）。

農林業資産の評価については、部分的な逸脱を除いて、すべての州は連邦モデルを統一的に適用している。

なお、**不動産税は、それぞれの州が逸脱条項を利用しない限り、全国的な規制に従ってドイツのすべての市民に原則的に課され続ける。**

⁶ 申告するのは、不動産の所在場所（Lage des Grundstücks）、不動産の面積（Grundstücksfläche）、標準地価（Bodenrichtwert）、建物種類（Gebäudeart）、居住面積（Wohnfläche）、建物建築年（Baujahr des Gebäudes）である。

⁷ 実際には、2023 年 1 月 31 日まで申告期限の延長措置が行われた。

⁸ Saarländisches Grundsteuergesetz, Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz

⁹ Berliner Grundsteuermesszahlengesetz

5. 改革のポイント

(1) 自動化

改革前の評価法（29 条 1 項及び 2 項）では、不動産の所有者等の申告義務と税務署の統一価額の確認のための調査権を定めるだけであった。一部の州では、それぞれの地籍および測量行政、および司法行政の土地登記簿にアクセスしているが、これまで、ほとんどの場合は、公式の不動産情報を紙で伝達してきた。新法では、連邦及び州の所轄官庁は、税務当局に対し、その職務の遂行中に判明した法的小および事実上の状況、および不動産税の価値の決定または不動産税にとって重要となる可能性のある状況を通知しなければならない（評価法 229 条 3 項）。それは、地域の分割、建物の建設、変更、または使用の変更に関する地籍および建築規制の権限であるとされる。さらに、自治体とのコミュニケーションはアナログな方法で行われてきた。

こうした**全体的な手順の大部分が完全にデジタルで実行**される。評価法 229 条 6 項は、評価法 229 条 3 項、4 項に基づき通知義務の対象となる機関は、公式に規定されたデータセットに従って、公式に指定されたインターフェースを通じて、税務当局に通知を送信するものと規定する。不動産登記所は、保有するデータを継続的に、少なくとも 3 か月ごとに送信する。連邦財務省は、州最高税務当局¹⁰ 及び州最高測量・地籍当局¹¹ と合意して、電子送信の詳細とその開始を書簡で特定するものとされる。これまで州の自動化手順の標準化は、法律で定められた日付の違いと、個々の州の他の行政のインフラストラクチャの違いによって制限されていたが、**税務当局は、新しい法的規制の枠組みの中でプロセスの最適化を図ることとなった。**

¹⁰ 州最高税務当局は、各州財務省である。

¹¹ 州最高測量・地籍当局は、各州内務省または建設省などである。

¹² 連邦統計庁ホームページ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo7-mieten-einzugsjahr.html> (2024 年 10 月 6 日最終閲覧)

(2) 評価方法の簡素化～相続税・贈与税、不動産取得税における改革の実績を反映

不動産の評価方法については、前述のとおり、**相続税・贈与税、不動産取得税における改革を通じて不動産評価令および各種指令の改定が行われてきた。今回の不動産税改革においては、その成果が反映される。**

ア 簡易収益価方式

今回の不動産税改革においては、引き続き予定収益課税としての不動産税との立場を堅持しつつ、優先的な評価方法として、簡易収益価方式（評価法 250 条 2 項、252 ～ 257 条）が用いられる。この収益価方式の適用が不可能な場合にのみ、簡易客体価方式（評価法 250 条 3 項、258 ～ 260 条）がキャッチオール法として用いられる。

収益価方式は、農林業資産と同様に、不動産の客観化された実質価値は、持続的に達成可能な純収益から決定できるという考えに基づいている。収益価方式は、評価基準日に基づいてすべての将来の収入の現在価値（現在価値）を決定するために用いられる。

そもそも賃貸住宅の割合が高いドイツでは、住宅不動産の評価は収益価方式を基本とすべしという考え方が強く、賃料データベースの構築も全国的に進められてきた。

【賃料データベースの活用】

収益価方式の算定には、連邦統計局のマイクロセンサス¹² から得られた居住空間 1 平方メートルあたりの暖房費を除いた平均純賃料が用いられる。

背景としては、賃料データベース整備・活用の環境が整っていることが挙げられる。前号「2 不動産市場」p. 11. で説明した

とおり、ドイツでは、賃貸住宅の比率が高く、戦後一貫してアフォードブルな住宅供給が政策課題であり、その一環として、住宅家賃に対する規制が行われてきた。

なお、統一価額方式から脱却する今回の不動産税改革では、収益価方式の適用は、賃料データベースが活用できる住宅不動産に限定するということで割り切っており、自動化のコンセプトを優先する形となっている。

【標準地価の利用】

今回の不動産税改革では、前回説明したとおり、連邦財務省の学術審議会が2010年12月に示した不動産税についての基本的な考え方において【市町村は可能な限り地価の変化を反映した課税ベースを持つべきである】としたことを踏まえ、土地建物を一体で評価してきた住宅不動産においても、収益価方式の要素に標準地価¹³が加えられ、地価の上昇が不動産評価に自動的に反映される仕組みとなる。

【資本価値への転換】

改正前の収益価方式に基づいて算出される額は、「市場価値 (gemeiner Wert)」である、とされてきた。つまり、統一価額は、年間賃料収入を算出の出発点とするが、法定の倍率 (Vervielfaltiger) を掛けることで、実際の市場における不動産価値に変換されていると考えられてきた。改正後も、政府

データベースに基づいて算出された年間賃料収入に法定倍率を掛けることで資本還元純収益を算出し、さらに、標準地価をもとに割引地価を算出し土地価格を資本化し、その合計をもって、評価額を算出するのである。

イ 簡易客体価方式

事業用不動産の場合、住宅不動産とは異なり、評価に使用できる賃貸事業用不動産の統計データは収集されていない。したがって、不動産税は、それぞれの建物タイプの通常生産コスト (Normalherstellungskosten) と敷地の地価に基づく簡易な客体価方式¹⁴が適用される。ここでも、不動産税の評価は簡素化され、以前に必要とされた多数の情報¹⁵が省略されることとなる。

建物の客体価を決定するために考慮されるのは、建物の種類、建物面積、建物の単位当たりの通常生産コストである (不動産評価令 22 条)。建設価格指数 (連邦統計局)、および建設年が用いられる。

【建物通常建築評価額】

まず、通常生産コスト (評価法では、18 の建物タイプと 3 つの建設年グループ (1995 年以前、1995-2004 年、および 2005 年以降) のデータ¹⁶に従って区別されている) に建設価格指数を乗じ、評価時に有効な価格水準に調整する。これに面積を乗じて建物通

¹³ 以前の ImmoWertV 2010 (2010 年 5 月) は推奨的な性質のものであったが、2021 年 7 月に改正され、2022 年 1 月施行された不動産評価令は、評価に必要な標準地価等の決定が全国統一の原則に従って行われることを確保するものであるとされる。Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen のホームページ (<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>) (2024 年 7 月 1 日最終閲覧)

¹⁴ なお、不動産取得税では購入契約に記録され公証された不動産購入価格 (不動産登記所に報告) が課税標準額となり、相続税・贈与税では取引事例比較方式が用いられる。注 2 で紹介したとおり、不動産鑑定専門委員会と各州の税務当局の間にはデータ交換のシステムが構築されており、相続税・贈与税における不動産の評価に当たっては、そうしたデータベースが活用される。

¹⁵ 例えば、建物の高さ、暖房の種類、窓ガラスの種類、または暖房装置の数

¹⁶ 1995 年以前に建てられた建物の場合、特にエネルギー特性の点で、一般的により低い基準が想定される。一方、2005 年以降の建設年数では、より高い標準レベルが想定される。

常建築評価額を得る。

【経年減価】

次に、ここから、経年減価による価額の減少を差し引く（評価法 259 条）。これは、通常生産コストに、評価日の建物の築年数の合計に対する経済的耐用年数（Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer）の比率を掛けることによって得られる（別表 38 による）。**最小値は建物の通常値の 30% である。**

【資本価値へ 地積規模格差是正】

建物の実際の価値と土地の価値の合計が不動産の暫定的な客体価となる。客体価方式の場合も、実際の市場における不動産価値に変換するため、これに評価補正率（Wertzahlen）を乗じて、市場取引価格としての不動産税の評価額を決定する。なお、評価補正率の適用は、地積規模の大きな宅地の評価についての地積規模格差是正の考え方に基づいている。

(3) 不動産税における情報、調査データ

評価法は、不動産の所有者は、購入、賃貸、リースの価格を収集するために必要なすべての情報を税務当局の求めに応じて提供する必要があると規定している（評価法 229 条）。また、連邦法・州法に基づく管轄当局の通知および通知義務を規定している。管轄当局は、**不動産税の価値の決定または不動産税の決定にとって重要であることを彼らが認識するようになったすべての状況を税務当局に知らせなければならない。**これには、特に、**土地登記簿のデータ**（評価法 229

条 4 項）が含まれる。さらに、これには、**地籍情報システムにおいて技術的に管理されているデータ**が含まれる。

さらに、評価法は、通知義務の対象となる機関は、原則として関係者に通知の内容を通知する義務があると規定している（評価法 229 条 5 項）（改正前の 29 条 5 項と同旨）。ただし、データ主体は、関連するデータを認識しているだけでなく、これらのデータが税務目的で税務当局に伝達されることも知っている想定できるため、情報を省略する場合があるとされる。

今後は、比較的簡単に判断できるパラメータが不動産税の計算に含まれるようになる。住宅の不動産税の決定には、具体的には、**土地面積、標準地価、物件の種類、建物の築年数、居住可能面積・利用面積の 5 つのパラメータ**¹⁷があればよい。事業用不動産の不動産税を決定する際、納税者が申告する情報の数は 30 以上から最大 8 つに減少する。

(4) 税負担の中立性確保～租税算定率または賦課率の調整

再評価の前提として、租税算定率を調整するとともに、再評価により個々の市町村で不動産税収入が変化した場合、賦課率を調整し、不動産税収が全体的に大きく変化しないようにすることが今回の不動産税改革の前提となっている。市町村は連邦・州間の合意の場でこのことを約束している¹⁸。特に憲法上要求される新しい規制の機会に不動産税の引き上げは政治的に実行可能ではないからである¹⁹。

また、今回の改革を進めるなかで、**収益価方**

¹⁷ 注 6 で紹介したとおり、今回の不動産税改革では、所有者にその申告を求めているわけである。なお、改正前は、年間粗賃貸料の申告が必要であったし、計算には約 20 の要素が必要であった。

¹⁸ 2019 年 6 月 4 日ドイツ都市会議幹部委員会決定（Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages）において、「都市は、歳入中立的な改革という目標に明確にコミットする。この目標を達成するために、都市は適切な時期に地域の賦課率を調整する。」としている。

¹⁹ 税収中立の確保を約束したとはいえ、個別の市町村では財政均衡を保つという財政ルールを踏まえると賦課率を引き上げざるをえない場合があるとのノルトライン・ヴェストファーレン州市町村連盟（日本の町村会に相当）の指摘がある（<https://www.kommunen.nrw/presse/pressemitteilungen/detail/dokument/zu-erhoehungen-bei-der-grundsteuer-gezwungen.html>）（2024 年 10 月 11 日最終閲覧）

式で評価する住宅不動産と客体価方式で評価する事業用不動産の負担が不均衡となるとの見方が発生し、後述のように、州によっては、それぞれの租税算定率を変更、または、市町村がそれぞれで異なった賦課率を設定することを許容するといった対応を図っている。

6. 不動産税の計算（不動産税 B）

不動産税の税額の計算に当たっては、改革前は、統一価額に一律な係数、いわゆる租税算定率（Steuermesszahl）²⁰、およびいわゆる賦課率（Hebesatz）が乗ぜられる。租税算定率は過去の不動産税法で一律に定められてきたが、賦課率、ひいては不動産税の額は市町村が決めている。

改革後もこれまでどおり、評価額×租税算定率×賦課率の3つの段階を経て計算されるが、次のような改正が加えられた。

（1）第一段階：不動産税評価額の計算

改正前の仕組みでは、再評価において、市民、企業、行政にとってかなりの作業負荷があった。したがって、不動産評価手順の改訂の目的は、主に自動化の助けを借りて不動産の定期的な再評価を実行できるようにすることであるとされる。

ア 未建築不動産

（改正前）

未建築不動産の評価については、評価法

では明示的な規定はないが、地価については、評価基準日の市場取引価格が用いられる。そこで、比較対象となりうる土地の購入価格か標準地価を用いて単価²¹を算出する。これに課税対象不動産の面積を乗じる。さらに、外部付属施設（Außenanlage）の価額が加算される。

（改正後）

未建築不動産における不動産評価では、地価については、評価基準日の標準地価が用いられる。これに課税対象不動産の面積を乗じる。標準地価の使用²²は、相続税・贈与税、不動産取得税における不動産評価及び所得税法における長年の実務で用いられてきており、憲法上異議のない典型的な評価方法であるとしている（2006年7月12日連邦財政裁判所判決）。なお、標準地価はゾーン内の平均値を示すものである²³。

標準地価は、連邦建設法典に基づき各州に設置された不動産鑑定委員会が土地取引時の売買事例調査をもとに決定しているものであり、全国統一のルールに従って委員会から税務当局へ電子送信される。

イ 既建築不動産

① 概要

【改正前】

改正前は、賃貸住宅²⁴、事業用不動産、混合利用不動産、一家庭住宅、二家庭住宅²⁵（これらは不動産全体の約90%を占める）は、収益価方式で算定されることとされ、賃料

²⁰ 租税算定率は、不動産の種類別に設定されている。中平・天野 2004 年 4 月は、租税算定率には、標準税率としての性格とともに負担調整率の要素が含まれていると分析している。

²¹ 改正前の評価基準日（旧西独地域の場合は 1964 年 1 月 1 日）における地価が用いられることとなるが、評価基準日以降に土地利用の変化があった場合には、その時点で事後評価が行われる。

²² 不動産取得税の場合は、未建築不動産の価値は、標準地価を 20% 減額し面積に応じて規則的に決定する。標準地価が専門家委員会によって決定されない場合、標準地価は同等の地域の値から導出され、20% 減額されなければならない（評価法 146 条 3 項）。相続税・贈与税の場合は、標準地価がそのまま評価に用いられる（評価法 179 条）。

²³ 不動産評価令 15 条は、標準地価ゾーンは、空間的に隣接するエリアで構成され、標準地価ゾーンは、標準地価が適用される物件と標準地価プロットの位置関連値の差が原則として 30% を超えないように画定する必要があると規定している。

²⁴ 賃貸住宅とは、居住・使用可能面積の 80% 以上を居住用とする不動産であり、一家庭住宅、二家庭住宅、区分所有住宅ではないものをいう。

²⁵ 二家庭住宅とは、二つの住居のみを有し、住宅ユニットが構造的に厳密に互いに分離されているものをいう。我が国の二世帯住宅との混同を回避するため、二家庭住宅と訳した。

をもとに、統一価額が適用されていた（評価法 76 条 1 項）。

一方、その他の建物を伴う不動産については客体価方式で算定されるとされていた。

【改正後】

大量評価の枠組みが適用できるかで分類が整理された。一家庭住宅、二家庭住宅、賃貸住宅、区分所有住宅（合わせて約 2,400 万単位）のいわば住宅不動産については、簡素化された収益価方式によることとされた。すなわち、評価は、**統計データに基づいた純賃料（暖房費等諸経費を含まない）と土地の標準地価が基準**となり、定期的な現地調査は省略でき、専門家の意見は完全に不要になる。

一方、事業用不動産及び混合利用不動産（約 800 万単位）については、評価に使用できる賃料の統計データは収集されていないことから、客体価方式によることとされた。

② 収益価方式（評価法 252 条）

【改正前】

不動産価額＝居住可能面積×年間粗賃料（平方メートル当たり）×法定倍率（Vervielfältiger）

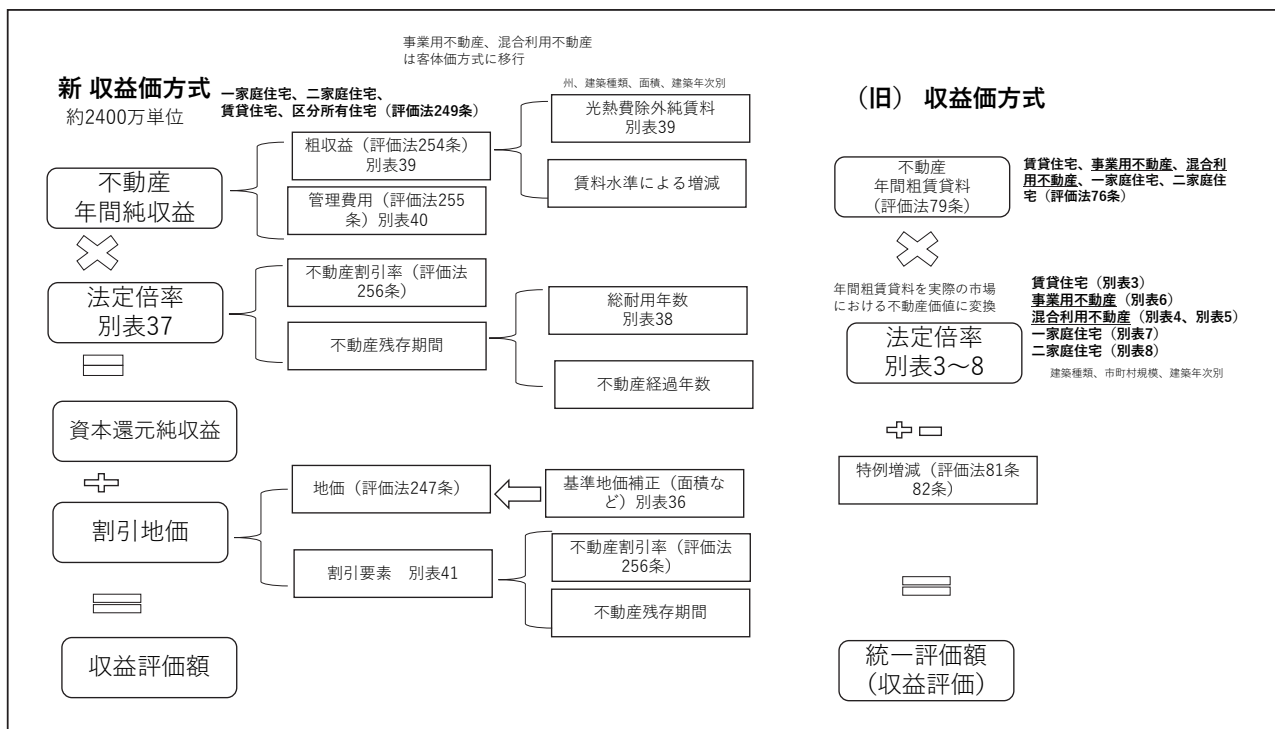
【改正後】

不動産価額＝居住可能面積×（粗収益（平方メートル当たり）＋管理費）×法定倍率²⁶＋割引地価²⁷

今回の改正では、収益価方式は、不動産評価令の評価のコンセプトの進展とデータの整備状況を踏まえて、不動産税向けの簡略化された収益価方式によることとされた。

中心となる要素は、**統計的に決定された純賃料（暖房費等諸経費を含まない）と標準地価**である。不動産の評価額は、建物の残存年数にわたって資本化された不動産の純収益と残りの耐用年数にわたって割引された土地の価額の合計から決定される（評価法 252 条）。不動産の資本化された純収益については、不

図表 3 収益価方式の新旧比較



²⁶ 不動産の純収益は、別表 37 から得られた法定倍率（現在価値係数）を乗ずることで資本化される。法定倍率は、評価法 256 条に従った不動産金利と建物の残りの耐用年数によって決定される。

²⁷ 地価は、別表 41 から得られた割引率を乗ずることで資本化される。別表 41 は、建物の残りの耐用年数と不動産金利を考慮して、割引係数を決定する。

動産の粗利益（つまり、賃貸収入）、これから差し引かれる管理費、および資本化係数（不動産金利と建物の残存耐用年数の相互作用から生じる）から求められる。

【統計的に決定された純賃料】

連邦統計局のデータに基づいて、評価法は、別表 39 において、2022 年 1 月時点における全 16 州の州別の住居面積当たり月額純賃料（暖房費等諸経費を含まない、以下同じ）を次の区分で掲げている。

・不動産の種類（一家庭住宅、二家庭住宅、賃貸住宅²⁸⁾

・住居面積（60㎡未満、60㎡以上 100㎡未満、100㎡以上）
・建築年（1948 年まで、1949～1978 年、1979～1990 年、1991～2000 年、2001 年以降）

【市町村家賃水準分類令】

別表 39 の数値は、州全体の平均値であり、純賃料の算出に当たっては、市町村家賃水準分類令（Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes）（2021 年 8 月制定）に基づく増減を行う。市町村家賃水準分類令においては、州毎にすべての市

別表 39 粗収益の決定（抜粋）

月額純賃料（居住空間平方メートル当たり ユーロ（2022 年 1 月 1 日現在）

ノルトライン・ヴェストファーレン州及びラインラント・プファルツ州のみ抜粋掲載²⁹⁾

州	建物の種類	居住空間 ³⁰⁾	建物の建設年				
			～ 1948 年	1949 年～ 1978 年	1979 年～ 1990 年	1991 年～ 2000 年	2001 年～
ノルトライン・ ヴェスト ファーレン州	一家庭住宅	60㎡未満	6.97	6.56	6.82	8.30	8.32
		60㎡から 100㎡未満まで	6.10	6.11	6.44	7.20	6.65
		100㎡以上	5.40	5.82	6.19	6.28	6.88
	二家庭住宅	60㎡未満	7.07	7.38	7.50	7.70	7.44
		60㎡から 100㎡未満まで	5.19	5.47	5.62	5.89	6.37
		100㎡以上	4.71	4.87	5.02	5.57	6.12
	賃貸住宅	60㎡未満	7.83	8.13	8.23	8.90	10.22
		60㎡から 100㎡未満まで	6.17	6.29	6.62	6.90	7.38
		100㎡以上	6.22	5.69	6.15	6.41	7.38
ラインラント・ プファルツ州	一家庭住宅	60㎡未満	7.12	6.81	6.88	8.13	9.32
		60㎡から 100㎡未満まで	6.23	6.36	6.50	7.06	7.45
		100㎡以上	5.52	6.05	6.25	6.15	7.72
	二家庭住宅	60㎡未満	7.30	7.77	7.66	7.64	8.44
		60㎡から 100㎡未満まで	5.35	5.76	5.75	5.85	7.22
		100㎡以上	4.87	5.13	5.13	5.53	6.94
	賃貸住宅	60㎡未満	8.33	8.82	8.67	9.11	11.95
		60㎡から 100㎡未満まで	6.57	6.81	6.98	7.06	8.62
		100㎡以上	6.62	6.18	6.49	6.57	8.62

駐車場	35 ユーロ / 月
-----	------------

²⁸⁾ 区分所有住宅については、賃貸住宅の数値が用いられる。（評価法別表 39 注記）

²⁹⁾ 実際の別表 39 には、16 州すべての数値が掲載されている。

³⁰⁾ 居住目的以外の目的で使用する領域は、居住空間とみなされる。これらの領域については、面積が 60㎡未満の賃貸住宅の場合は、使用可能な領域（付属部屋を除く）の 1㎡あたりの月額純賃料が適用される。一家庭住宅と二家庭住宅の場合、これらの領域はそれぞれの居住空間に追加される。

町村の賃料水準を7段階に分類している。

家賃水準 1	- 20.0 %
家賃水準 2	- 10.0 %
家賃水準 3	+/- 0 %
家賃水準 4	+ 10.0 %
家賃水準 5	+ 20.0 %
家賃水準 6	+ 30.0 %
家賃水準 7	+ 40.0 %

主要な都市の水準を例示すると、それぞれの州毎にバイエルン州（ミュンヘン7、ニュルンベルク5、パッサウ3）、ヘッセン州（フランクフルト・アム・マイン6、ハーナウ4、カッセル3）、ノルトライン・ヴェストファーレン州（デュッセルドルフ6、ボン5、ミュンスター5、ドルトムント3、ヴッパタール3）、ラインラント・プファルツ州（マインツ6、コブレンツ3）、ザクセン州（ドレスデン3、ライプツィヒ2、プラウエン1）と規定されている。

その他の要素は、土地面積、土地の種類、建物の経過年数である。

【暫定収益価】

簡略化された収益価方式では、評価日の暫定収益価が考慮される。収益価の決定は、建物が想定される経済的耐用年数にわたって純収益を生み出すという考えに基づいている。さらに、法律は、定額管理費（建物の種類と残存耐用年数に応じて区別された粗利益の割合の形で、別表40および評価法255条において規定）を指定する。

収益価の決定は、建物が想定される経済的耐用年数にわたって純収益を生み出すという考えに基づいており、これらの経常当利益に評価日時点での価値を付けるには、資本化する必要がある。このため、不動産年間純収益に法定倍率を乗じて、資本還元純収益を求める。法定倍率は、不動産割引率＝不動産金利（評価法256条）と不動産残存期間から求められる。なお、建物の総経済的耐用年数の大

幅な延長につながる構造的措置が実施された場合、それに応じて不動産残存期間が延長される。

【土地の価額】

土地の価額は、土地面積、標準地価、不動産金利で求められる。

収益価方式では、評価日に基づく不動産からの将来のすべての純収益の現在価値を決定する必要があるが、土地は、地価に法定倍率（評価法別表37）を掛けることで資本化される。法定倍率にとって決定的なのは、評価法256条に準拠した不動産金利と建物の残りの耐用年数である。残りの耐用年数は、原則として、総経済的耐用年数（別表38）と、決定の主な時点での建物の年齢との差である。建物に入居する準備ができた後に、建物の全体的な経済的耐用年数を大幅に延長する変更が発生した場合、その延長に対応する残りの耐用年数に改められる。なお、まだ使用可能な建物の残りの耐用年数は、総経済的耐用年数の少なくとも30%とされる。（評価法253条）

なお、建物は経年減価するが、建物が耐用年数を終了しても、土地の価額は残余収入として残る。

【地価の資本化の計算式】

土地の年間純収益の資本化と地価の割引は、同じ不動産金利に基づくものとする。不動産金利は、将来の市場開発における市場参加者の期待に対応し、不動産の市場金利を反映している。資本化または割引期間は、建物の残りの経済的耐用年数に従って測定される。

簡略化された収益価EWは、次の式で表すことができる：

$$EW = RE \times KF + BW \times AF$$

収益価＝年間収益×現価係数（別表37）＋敷地の地価×割引率

【不動産評価令 34 条】

$$\text{法定倍率} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \text{ (不動産金利)} \quad LZ = \frac{p}{100}$$

EW = 収益価

UA = 年間純収益

KF = 現価係数 (評価法別表 37)

AF = 割引係数 (現在価値係数; 評価法別表 41)

BW = 独立して使用可能な部分面積のない地価

LZ = 不動産金利

n = 残存経済的耐用年数

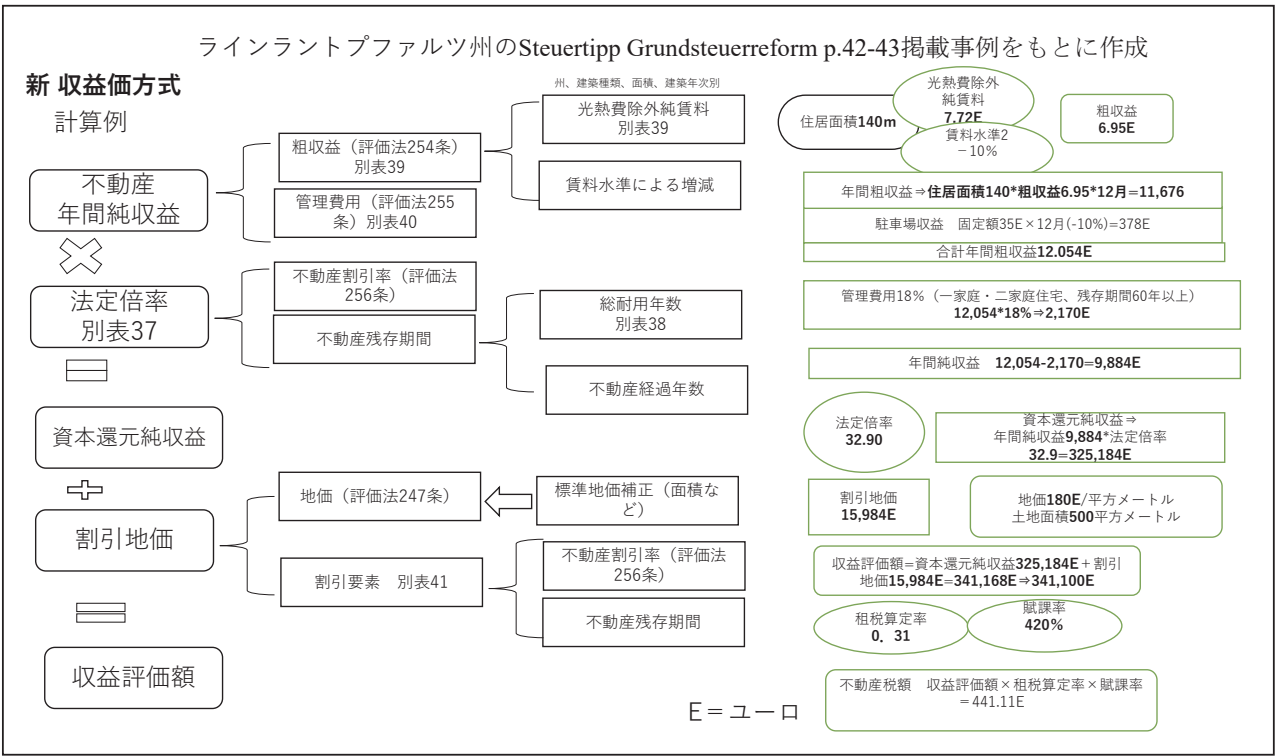
p = 不動産利子率

【土地の評価における評価補正率の適用】

評価補正率の適用は、地積規模の大きな宅地の評価についての地積規模格差是正の考え方に基づいている。すなわち、土地の価値は、約 500 平方メートルの区画サイズから土地の小さな区画で定期的に不釣り合いに増加する。より大きな区画の場合、平方メートルあたりの価格は面積に対して減少し、2,000 平方メートルを超える区画サイズではわずかに減少する。面積に対する標準地価のこの値依存性は、特に、一家庭住宅と二家庭住宅の区画に当てはまる。単純化の理由から、地価の異なる土地サイズを考慮するために、一家庭住宅と二家庭住宅の評価のための変換係数が別表 36 で指定されている。

図表 4 新収益価方式の計算事例

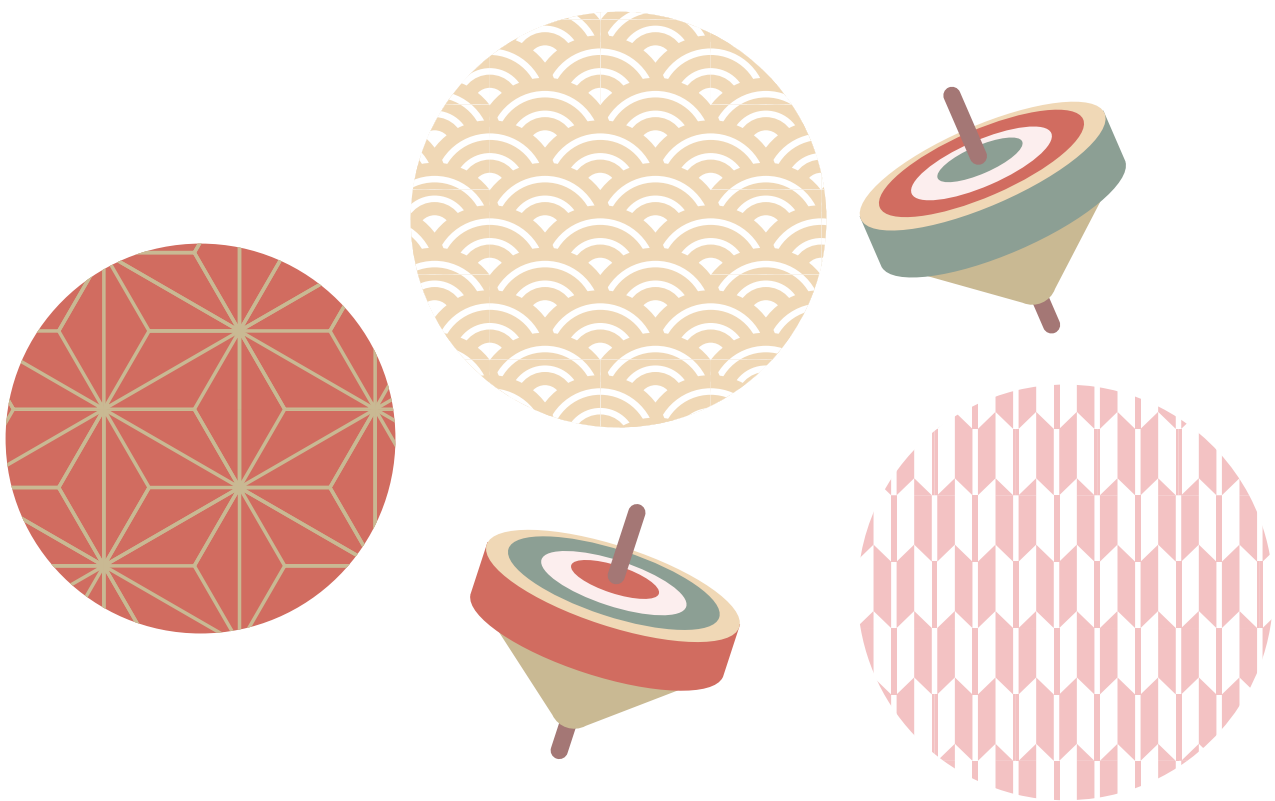
ラインラント・プファルツ州の Steuertipp Grundsteuerreform p.42-43 掲載事例をもとに作成したものである。



参考文献（文中および前回に掲げたもののほか）

【不動産税及びその改革に関する文献】

- ・Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, Drucksache 19/11085, Deutscher Bundestag, 25.06.2019
- ・Max Troll, Dirk Eisele, *Grundsteuergesetz 12. Auflage*, Verlag Franz Vahlen München, 2021
- ・Marcel Krumm, Petra Paeßens, *Grundsteuergesetz*, C.H.BECK, 2022
- ・渋谷雅弘『アメリカ・ドイツの不動産評価』、「平成26年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書」、資産評価システム研究センター、2015年
- ・山田ちづ子『ドイツ不動産税の現状と改革への新たな気運』、「主要先進国における住宅不動産保有税制の研究」、日本住宅総合センター、2011年
- ・手塚貴大『ドイツ不動産税改革の動向（1）、（2）』広島法学44巻2号（2020年）・同44巻3号（2021年）、広島大学
- ・町田裕康『ドイツ不動産法改正と新不動産評価について（その1）～（その4）』（駿河台経済論集30巻2号、31巻1号（2021年）、32巻1号（2022年）、32巻2号（2023年）駿河台大学）



固定資産評価基準における在来分家屋の評価方法及び「価額の据置措置」と「不均衡是正」の関係について

総務省自治税務局資産評価室 家屋第一係 平出 淳也

1. はじめに

固定資産税における家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法（再建築価格方式）がとられている。再建築価格方式の考え方は、評価の時点において、評価の対象となる家屋と同一のものを新築した場合に必要とされる建築費（再建築価格）を求めるというものである。その具体的な評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続は、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に定められており、家屋の建築資材費や建築に要する労務費に相当する再建築費評点数を求め、これに損耗の状況による減価や、必要に応じてさらに需給事情による減価を反映の上、東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差や設計管理費等相当分を加味することによって、価格を求めることとなる。

新增分家屋の再建築費評点数は、評価基準別表第8又は第12に定められた再建築費評点基準表を基に求められるが、在来分家屋にあっては、原則として基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて求めることとされている。

本稿では、在来分家屋の評価方法について述べるとともに、在来分家屋の評価における「価額の据置措置」と「不均衡是正」の関係について考察することとする。

なお、本文中、意見にわたる部分は私見であ

るので、あらかじめお断りしておく。

2. 在来分家屋の評価方法

(1) 再建築費評点補正率による評価の方法

在来分家屋の再建築費評点数は以下の式で求められる。

$$\text{再建築費評点数} = \text{基準年度の前年度における再建築費評点数} \times \text{再建築費評点補正率}$$

「基準年度の前年度における再建築費評点数」とは、前年度に適用した評価基準を基に求めたものをいう。

また、再建築費評点補正率とは、基準年度と前基準年度の間の3年間の物価変動を調整するものである。令和6基準年度においては、令和4年7月現在の東京都（特別区の区域）における水準の、令和元年7月現在の水準に対する割合を基礎として算出し、評価基準第2章第4節二に定めたものであり、木造家屋1.11、非木造家屋1.07となっている。

ただし、在来分家屋の実態等からみてこの方法で評価することが適当でない場合や、個々の在来分家屋に地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条第2項各号に掲げる事情（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、この方法によって評価替えすることが適当でないと認められる

場合においては、「部分別評価」又は「比準評価」によって再建築費評点数を求めることができるものとされている（評価基準第2章第2節四及び第3節四）。

【参考】地方税法（昭和25年法律第226号）（抄）
（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第349条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）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に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。

2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた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。ただし、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不相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おいては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、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。

一 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

二 市町村の廃置分合又は境界変更

(2) 部分別評価の方法

部分別評価の方法を用いて在来分家屋の評価を行う場合は、新增分家屋の再建築費評点数の算出と同様に、当該基準年度における再建築費評点基準表を適用して、個々の在来分家屋の再建築費評点数を算出することとなる。

この場合、新築時から相当年月の経った在来分の家屋については、再建築費評点基準表の適用に当たって該当する評点項目がなくなっていることもある。このような場合は、当該資材の継承資材又は最も類似する資材の評点項目に置き換える等により、再建築費評点数の算出を行うことになる。

(3) 比準評価の方法

比準評価の方法を用いて在来分家屋の評価を行う場合も、新增分家屋の再建築費評点数の算出と同様に、各市町村が定める標準家屋（部分別評価の方法により再建築費評点数を付設したもの）との各部分別の使用資材、施工量などの相異を考慮し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して在来分家屋の再建築費評点数を算出することとなる。

【参考】固定資産評価基準

（昭和38年自治省告示第158号）（抄）

第2章 家屋

第2節 木造家屋

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

三 比準による再建築費評点数の算出方法

四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の木造家

屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の木造家屋に地方税法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

(算式) 再建築費評点数 = 基準年度の前年度における再建築費評点数 × 再建築費評点補正率

第 3 節 非木造家屋

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

三 比準による再建築費評点数の算出方法

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

(算式) 再建築費評点数 = 基準年度の前年度における再建築費評点数 × 再建築費評点補正率

築費評点補正率を乗じて求められることは先に述べたとおりである。

したがって、在来分家屋の再建築費評点数は、基準年度と前基準年度の 3 年間の物価変動を反映したものとなる。そのため、物価上昇率が経過年数に応じた減価分を超えるような場合には、家屋の価額（理論評価額）が前年度の価額を上回ることとなる。一方で、家屋が経年的に損耗していくにもかかわらず、評価額が上昇し、税負担が増加することは納税者にとって納得し難いことから、理論評価額が前年度の価額を上回る場合には、前年度の価額に据え置く措置が講じられている。これが据置措置といわれるものである。

なお、物価上昇率が経過年数に応じた減価分を超える年が続くような物価上昇期においては、理論評価額が前年度の価額を下回らない限りは据置措置が継続されることになり、その結果として評価額が変わらない（下がらない）こととなる。

ただし、基準年度の 1 月 1 日において、法第 349 条第 2 項第 1 号に掲げる事情のうち、改築その他これに類する特別の事情があり、当該事情が基準年度の前年度の 1 月 2 日以降に生じたものについては、当該家屋の価値の増加分を反映させる必要があるため、理論評価額によってその価額を求めることとなる。

3. 価額の据置措置

(1) 基準年度における在来分家屋に係る価額の据置措置（評価基準第 2 章第 4 節四）

評価基準においては、家屋の評価額を求める方法として、再建築価格方式が採用されており、在来分家屋の再建築費評点数は、原則として基準年度の前年度における再建築費評点数に再建

【参考】固定資産評価基準

（昭和 38 年自治省告示第 158 号）（抄）

第 2 章 家屋

第 4 節 経過措置

四 固定資産税に係る令和 6 年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、令和 6 年 1 月 1 日において地方税法第 349 条第 2 項第 1 号に掲げる事情（損

壊その他これに類する特別の事情を除く。)がある家屋で、当該事情が令和5年1月2日以降に生じたものについては次の1によつてその価額を求めるものとする。

- 1 第1節から本節三までによつて求めた家屋の価額
- 2 当該家屋の令和5年度の価額（令和5年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）

(2) 第2、第3年度における在来分家屋に係る価額の据置措置(評価基準第2章第4節五)

第2、第3年度の家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、原則として新たな評価を行わず、その基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で、家屋課税台帳等に登録されたものとされている。

ただし、「家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」があるため、そのまま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、あるいは「市町村の廃置分合又は境界変更」があったため、その廃置分合又は境界変更前の関係市町村の評価した基準年度の価格によることが不適当であるか又は廃置分合等後の現市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を欠くと市町村長が認める場合には第2、第3年度においても、再評価を行うこととされている（法第349条第2項、第3項）。

そのため、第2、第3年度における再評価についても、基準年度の評価との均衡を図る観点から、評価基準第2章第4節五において価額の据置措置が設けられており、据置措置の内容、趣旨等は基準年度におけるものと同様である。

【参考】固定資産評価基準

（昭和38年自治省告示第158号）（抄）

第2章 家屋

第4節 経過措置

五 固定資産税に係る令和7年度又は令和8年度における在来分の家屋のうち、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ令和6年1月2日又は令和7年1月2日以降に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において同項第1号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ令和6年1月2日又は令和7年1月2日以降に生じたものの評価については、次の1によつてその価額を求めるものとする。

- 1 第1節から本節三までによつて求めた家屋の価額
- 2 当該家屋の令和6年度の価額（令和6年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、令和7年度に本節によつて求めた価額がある家屋について令和8年度において同節によつて価額を求める場合にあっては、令和7年度において同節によつて求めた価額をいう。）

なお、被災等のため、経過年数に応ずる減点補正率（経年減点補正率）のみによって、損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる家屋については、損耗の程度に応ずる減点補正率（損耗減点補正率）が適用され、当該家屋の評価額が求められることとな

るが、その後、損耗箇所の修繕を行った場合においては、損耗減点補正率を適用せず、経年減点補正率のみを適用することとなる。

このように、修繕の状況を反映し、損耗減点補正率の見直し又は経年減点補正率の適用を行う場合は、法第349条第2項第1号に掲げる事情がある家屋に該当し、評価基準第2章第4節に規定する価額の据置措置は適用されないこととされ、このことは「東日本大震災により被災した家屋に係る修繕後の評価について」（平成26年8月6日付け総税評第28号総務省自治税務局資産評価室長通知）において通知されたところである。

4. 不均衡是正

(1) 基準年度における在来分家屋の不均衡是正（評価基準第2章第4節六）

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、その年度の賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたものとされており（法第349条第1項）、基準年度においては、全ての在来分家屋について基準年度の賦課期日現在の家屋の状況によって評価替えが行われることとなる。したがって、評価替えにおいては、全ての家屋について、いわゆる理論評価額が求められるが、前述したように理論評価額が前年度の価額を上回る場合には、前年度の価額に据え置くという価額の据置措置が講じられている。

しかしながら、このようにして求めた価額であっても、建築後相当の年数が経過すると、建築物価の上昇期においては、理論評価額と現実の据え置かれた価額に相当の乖離が生じることがあり、結果的に固定資産税の課税上極めて不適当と認められる不均衡が生じることもある。

また、詳細は後述するが、現行評価基準制定前の在来分家屋に据置措置を適用してしまうと、現行評価基準制定後の新增分家屋との評価の均衡という観点から、極めて不適当と認められる場合もある。

したがって、これらの場合においては、理論評価額に基づき、各個の家屋相互間の価額の均衡を考慮して、在来分家屋の価額を求めることができるものとされているところである。

このようにして在来分家屋の価額を求めることを「不均衡是正」といい、不均衡是正を行うことができるケースとして、評価基準第2章第4節六において以下のとおり規定されている。

- ① 基準年度の1月1日において法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、基準年度の価額を評価基準第2章第4節四によって求めることが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
- ② 基準年度の1月1日において法第349条第2項各号に掲げる事情のあるものの以外のもので、基準年度の価額を評価基準第2章第4節四によって求めることが固定資産税の課税上極めて不適当と市町村長が認める場合

法第349条第2項各号に掲げる事情のうち、改築その他これに類する特別の事情に該当する場合については、同節四の規定に基づき理論評価額によって価額を求めることとなるが、このようにして求めた価額が、その他の在来分家屋に係る価額との関係から、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おいては、同節六の規定により、理論評価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮して、その価額を求めることができるものとされている。具体的には、

改築した家屋について、改築前の家屋の理論評価額が既に前年度の評価額を大きく上回っている場合に、理論評価額により評価額を求めてしまうと、前年度に比べ改築による増加相当分を超えて大幅に評価額が増加するような場合に適用される。

また、法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情のうち、損壊その他これに類する特別な事情に該当する場合においては、同節四による評価額を求めたとしても、前年度の評価額が理論評価額を大きく下回っている場合には、損壊分を減額してもなお、前年度の評価額に据え置かれ、評価額が下がらない場合がある。家屋が損壊しているにも関わらず評価額が減少しないというのは納税者の理解が得難いだけでなく、その他の在来分家屋に係る据置措置との関係からも著しく均衡を失うと考えられる。このような場合、市町村長の判断により、同節六の規定に基づき前年度の評価額より低い評価額を求めることができる。

これに対し、②による不均衡是正は、法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情のあるものの以外のもので、前年度の評価額を基準年度の評価額として据え置くことが、当該市町村の在来分家屋相互間の均衡上極めて不適当と認められる場合に不均衡是正を行うというものである。

この背景には、昭和 39 年度以降に適用されている現行の評価基準（新基準）が、昭和 38 年度以前の評価基準（旧基準）とは異なるという事情がある。昭和 39 年度における家屋の評価に当たっては、当時の在来分家屋を含めた全家屋について新基準により行うべきものであったが、これが困難である市町村が多く出てきたため、そのような市町村における旧基準で評価された家屋との均衡を重視する見地から、旧基準で評価された在来分家屋（旧在来分家屋）について、昭和 38 年度の評価額に据え置くという経過措置が設けられたのである。

また、昭和 38 年 1 月 2 日以降に建築された家屋についても旧在来分家屋の評価との均衡を考慮し、昭和 53 年度までの評価において、それぞれ評価額の調整が行われており、この期間の家屋については旧在来分家屋の評価の影響を受けて、非常に低い評価水準となっている家屋が存在することが考えられる。

このような評価水準の低い家屋の前年度の評価額を、基準年度の評価額として据え置くことは、昭和 53 年 1 月 2 日以降に建築された家屋との均衡を著しく失し、極めて不適当であるとして、②による不均衡是正措置が設けられたのである。

【参考】固定資産評価基準

（昭和 38 年自治省告示第 158 号）（抄）

第 2 章 家屋

第 4 節 経過措置

六 市町村長は、固定資産税に係る令和 6 年度における在来分の家屋のうち、令和 6 年 1 月 1 日において地方税法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情のあるもので、令和 6 年度の評価額を本節四によつて求めることが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認める場合又は令和 6 年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるものの以外のもので、令和 6 年度の評価額を本節四によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不適当と認める場合においては、第 1 節から本節三までによつて求めた家屋の評価額に基づき、各個の家屋相互間の評価額との均衡を考慮してその評価額を求めることができるものとする。

(2) 第 2、第 3 年度における在来分家屋の不均衡是正（評価基準第 2 章第 4 節七）

第2、第3年度において再評価を行う場合においても、基準年度の評価と、第2、第3年度の評価との均衡を図るため、基準年度と同様の「不均衡是正」が評価基準第2章第4節七において定められている。

ただし、第2、第3年度における不均衡是正は、法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その第2、第3年度の評価額を評価基準第2章第4節五によって求めることが、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おいてのみ行うものである（法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもの以外のもので、固定資産税の課税上極めて不適当と市町村長が認める場合の不均衡是正は、基準年度においてのみ行われるものである。）。

なお、第2、第3年度における不均衡是正の方法については、基準年度におけるものと同様である。

5. おわりに

以上、簡単ではあるが、評価基準における在来分家屋の評価方法及び、「価額の据置措置」と「不均衡是正」の関係について解説してきた。

家屋が年々老朽化していくにも関わらず、在来分家屋の価額が前年度の価額を上回することは納税者の理解を得難い。そのため、評価基準において価額の据置措置が講じられているが、前年度の価額に据え置くことが適切な評価といえない場合があることはこれまで述べてきたとおりである。このような場合において、各個の家屋相互間の価額の均衡を図るため不均衡是正という制度が設けられている。

本稿が、各地方団体のより円滑な評価事務及び固定資産税に対する理解の向上の一助となれば幸いである。

【参考】 固定資産評価基準

（昭和38年自治省告示第158号）（抄）

第2章 家屋

第4節 経過措置

七 市町村長は、固定資産税に係る令和7年度又は令和8年度における在来分の家屋のうち、令和7年1月1日又は令和8年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その令和7年度又は令和8年度の価額を本節五によつて求めることが、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認められる場合においては、第1節から本節三までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。

長岡京市における固定資産税の取り組みについて

京都府長岡京市市民協働部税務課 主幹兼資産税係長 伊藤 信哉



JR 長岡京駅からの眺望

1. 長岡京市の概要

長岡京市は、京都盆地の西南部に位置し、桂川下流と、それを囲むように広がる西山連峰に抱かれた自然豊かなまちです。大阪市や京都市といった大都市から電車で15~30分の距離にありながら、豊かな自然と落ち着いた住宅街が広がっていることが特徴です。

長岡京市は、奈良時代末期に桓武天皇によって都が置かれた歴史を持ち、市内には、光明寺、楊谷寺などの寺社仏閣や文化財が点在しています。1200年以上前の都の面影を感じることがで

き、往時の繁栄を今に伝える貴重な名所として、多くの人々が訪れます。

市の面積は19.17平方キロメートルと、京都府内では比較的にコンパクトな規模ですが、令和6年11月1日現在の推計人口は約82,260人。京都府内では珍しく、近年も人口は微増傾向にあります。この人口増加の要因として、まず挙げられるのが交通の利便性です。京都市や大阪市へのアクセスが良く、通勤・通学に便利なのが魅力となっています。

交通の利便に代表される「かしこい暮らし」と、歴史や自然に囲まれ、のどかでなつかしい

「くらしっくな暮らし」がバランスよく共存した魅力的なまち「かしこ暮らしっく長岡京」を合言葉としています。

2. 効率化した事務を目指して

固定資産税の課税業務に従事する職員は、土地評価4人・家屋評価4人・償却資産担当3人(土地・家屋評価兼務)の合計8人で行っています。

(1) 効率化した事務の取り組みの契機

令和5年度は、令和6年度評価替え業務の集大成となる年度であり例年に比べて業務量が非常に多いことに加え、不動産登記法第14条に基づく登記所備付地図作成作業の結果として土地の表題部登記が例年の6倍以上の約3,000筆の異動処理が必要となりました。

また、令和4年度に生産緑地に指定されていた農地が約8.6ha解除され、宅地開発が進み、戸建てや大規模なマンションが多数建築されたこと等により、家屋評価においても非常に事務量が増加した年度となりました。

さらに、年度途中で職員2名が欠員となったことで1人当たりの事務量が非常に膨大となり、今までの事務処理方法では到底対応できない状況となったことで、ITツールを活用した事務処理方法を検討する機会となりました。

(2) 土地評価にかかる効率化

土地評価業務では、登記所備付地図作成作業として約2,500筆の調査が完了し、地積・地目等の変更が登記されたことや、都市計画道路案の廃止に伴い、所要の補正の見直し等を500筆以上行う必要がありました。

本市では、評価計算システムに職員が必要事項を入力していく処理方法を行っておりますが、変更箇所の入力だけではなく、補正率の取

得や負担調整措置に対応するために過去のみなし課税標準額の算定等、処理工程が多く単純な異動作業であっても1件あたり3~5分の処理が必要となります。通常時では、それほど時間のかかる処理とは思わなかったですが、処理件数が増えると非常に長時間かかる作業となります。

土地評価に対する現地調査や検討は職員が行っていく必要があり、簡素化すると適正な評価ができないため、検討した評価結果を反映させる「システムへの入力作業」を省くことで作業時間を短縮することを目指し、RPAで対応する方法を検討しました。

RPAは、指定された動作を繰り返すことが非常に得意なため、地積のみの異動や所要の補正の入力等は複雑なシナリオを必要とせず、入力項目をエクセルで管理することで評価計算システムに自動入力を行ってくれるアプリケーションです。

RPAを導入することで、エクセルファイルの作成という新たな作業は必要となりましたが、エクセルの場合、必要箇所の入力だけで対応できるため、1件10~30秒程度となり、大幅な時間短縮となりました。

(3) 家屋評価にかかる効率化

家屋評価では、コロナ禍にて現地調査が難しい時期を契機として、訪問をせずに評価する方法を検討してきました。本市では、建築確認申請前に都市計画課へまちづくり協議を行う必要があり、建築確認申請時に必要な資料と同等の図面等が提出されますので、事前に資料を入手し把握できる項目は調査前に作成を行っております。

現地調査では、資料だけでは把握できない項目等を確認することを主な目的としておりますが、コロナ禍での令和2年度より電話による聞

き取り調査を開始しました。

電話による聞き取り調査と現地調査での評価額には大きな差異が見られないことから、電話による聞き取りを中心として評価を進めることとしました。

コロナ禍も少し落ち着いた令和5年度からは電話評価と現地評価を所有者に選択してもらう方式としましたが、電話評価を選ぶ方が多く、電話評価でも仕事の休憩時間しか対応できない方や現地評価を希望する場合も土日に対応いただけないかと相談されることもありました。

休日も現地調査できる体制は難しい反面、所有者にとって、家屋調査のために休暇を取ってもらうことも負担になるのではという懸念より、「いつでも」・「どこでも」「簡単に」手続きができる方法として、スマートフォンを活用して家屋評価に必要な項目を回答していただく仕組みを検討しました。

新型コロナウイルス対策にてワクチン接種や定額給付金等の予約・申請を来庁せずにLINEを利用することで手続きができる仕組みが完成しており、家屋評価でも今年度より活用することとしました。

ただし、事前に確認した上で、内装やその他施工が複雑と思慮される家屋については、現地調査限定としているところです。

LINE アンケートでは、必要項目や給湯器等の型番の写真を添付していただく等、所有者が資料を確認して回答でき、家屋評価に活用します。

LINE での回答が不安な方には、現地調査・電話評価の予約が可能となっております。

従来の手法では調査日時の調整という電話対応や日程表の作成等という作業が必要でしたが、LINE 予約のカレンダーに予約情報が自動的に反映されるため、電話対応等で職員が手を止める必要がなくなり、事務の省略や業務効率

につながりました。

回答に必要な項目は、出来るだけ回答しやすい内容に工夫したことで、LINE による回答割合は現地評価の予約を含め、約 75% となりました。

3. おわりに

単年度に業務が集中したことやコロナ等の社会状況をきっかけとして、事務の効率化を余儀なく検討することとなりましたが、IT ツールの活用で次年度以降の事務方法も見直すことができたため、結果としては効果的な取り組みだったと思います。

職員の作業効率だけでなく、所有者側の利便性にも目を向けることができ、LINE を活用した家屋評価も進めることができました。

令和6年度8月より、税証明書の申請についても従来のコンビニ交付や郵送請求に加えて、納税者の利便性を向上できるよう決済まで完了できる LINE を活用した申請方法を追加しました。

郵送請求と比較すると、返信用封筒を作成す

る作業は増えてましたが、定額小為替を管理するという作業は不要となり、紛失等の不祥事を招きかねない現金管理というリスクは減少しました。

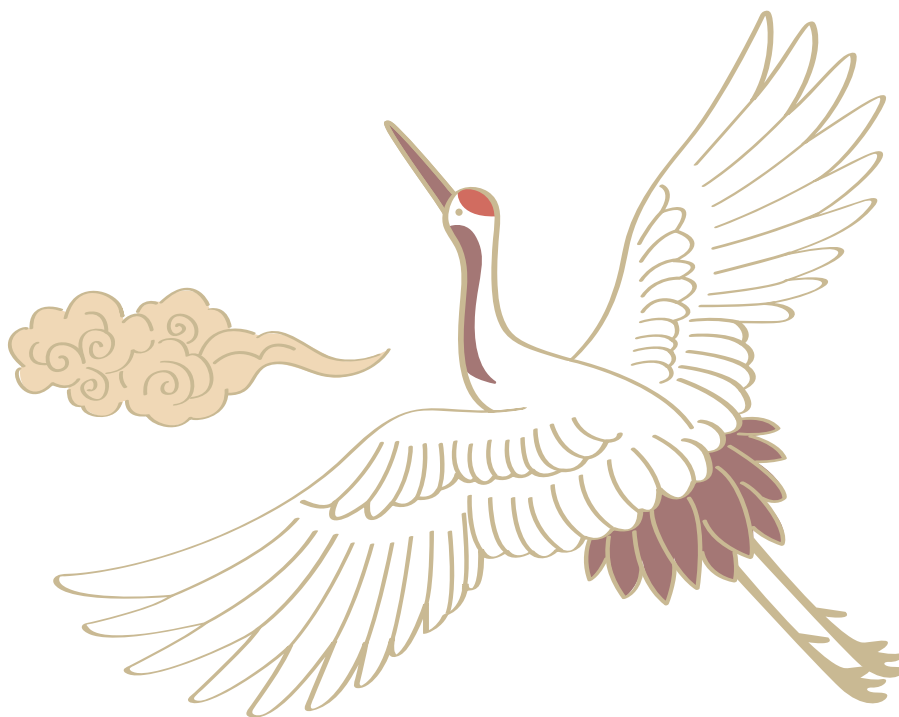
効率化した事務をテーマとしていくつか紹介してきましたが、本市の固定資産税事務は他自治体と比べてDX化が非常に進んでいる訳ではなく、測量図等を三角スケールで計測する等、アナログな手法も多々あります。

本市の合言葉である「かしこ暮らしっく長岡

京」どおり、ITツールを活用した「かしこい」・三角スケール等のアナログな手法「クラシック」をバランス良く利用して今後も適正な評価に励みたいと思います。

なお、余談ではありますが、新たなツールの検証として「1. 長岡京市の概要」の一部は生成AIツールを利用してみました。

拙い文面に最後までお付き合いいただき、ありがとうございました。



2025年度資産評価システム研究センター研修会申込要領等について

当センターが2025年度に開催する各種研修会は、総務省及び各都道府県のご協力を得て、地方公共団体関係職員を対象に、別表のとおり計画しています。

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

I 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。
視聴方法	当センターホームページ内の視聴専用WEBサイト（6月開設）にアクセスし、所属・氏名等を入力してご視聴下さい。 ※視聴専用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。
受講料	無料
研修資料	視聴専用WEBサイトからダウンロードできます。 ※テキスト送付はありません。

1. 固定資産税事務研修

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
研修科目	基礎的内容を中心 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	約6時間（各科目70分程度）

2. 土地評価研修

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
研修科目	実践的内容を中心 ① 新任担当者のための固定資産税（土地）の課税制度 ② 新任担当者のための固定資産税（土地）の評価制度 ③ 固定資産税における土地の評価 ④ 土地の評価方法 ⑤ 地目・地積の認定 ⑥ 宅地の評価 ⑦ 市街地宅地評価法（用途地区・状況類似地域） ⑧ 市街地宅地評価法（街路と標準宅地） ⑨ 市街地宅地評価法（路線価の付設） ⑩ 市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価） ⑪ 市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価） ⑫ その他の宅地評価法 ⑬ 令和9基準年度に向けた宅地の評価替え事務 ⑭ 宅地鑑定評価書の概要
研修時間	約9時間（各科目40分程度）

3. 木造家屋評価研修

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
研修科目	実践的内容を中心 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	約5時間（各科目70分程度）

4. 非木造家屋評価研修

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
研修科目	実践的内容を中心 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	約7時間（各科目70分程度）

5. 償却資産研修

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
研修科目	実践的内容を中心 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	約11時間（各科目60分程度）

6. 固定資産評価審査委員会運営研修

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
研修科目	基礎的内容を中心 ① 固定資産税制度の現状と課題等 ② 固定資産評価の基礎知識 ③ 固定資産評価審査委員会の運営について ④ 固定資産税関係判例解説
研修時間	約5時間（①～③は60分、④は90分程度）

Ⅱ ワークショップ研修

ワークショップ研修の共通事項

申込方法	受講申込 WEB サイト（4月開設）より直接当センターにお申し込みください。
受講の可否	受講が決定した者には「受講決定通知書」を送ります。 受講希望が定員を超えた場合には、受講できない場合がありますが、その場合にも受講ができない旨を連絡します。
受講料支払方法	研修会当日に請求書を渡します。なお、研修会当日の現金でのお支払いはできません。 請求書受領後1ヶ月以内を目途に銀行振込でお支払いください。（振込手数料は受講者負担です。）
受講者の欠席の扱い	「受講決定通知書」を受領した方が受講できなくなった場合には、直ちに当センターに連絡してください。 無断欠席は厳禁です。
その他	詳細は2025年3月号の資産評価情報でお知らせします。

1. 土地評価実務研修会（2日間）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	7月10日（木）～11日（金）	北海道経済センター 8階 Aホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
2	7月17日（木）～18日（金）予定	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
3	7月24日（木）～25日（金）	C I V I 研修センター日本橋 6階 N604,N605 （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
4	8月7日（木）～8日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル）
5	8月28日（木）～29日（金）	C I V I 研修センター日本橋 6階 N605 （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）
6	9月11日（木）～12日（金）	C I V I 研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
7	9月25日（木）～26日（金）	ウイंकあいち 13階 1303 （名古屋市中村区名駅4-4-38）
8	10月2日（木）～3日（金）	C I V I 研修センター日本橋 6階 N605 （東京都中央区日本橋室町4-1-6 クアトロ室町ビル）

【主な日程（予定）】

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

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

2. 木造家屋評価実務研修会（2日間）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	7月24日（木）～25日（金）予定	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
2	7月31日（木）～8月1日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 501A + B （東京都港区虎ノ門2-4-7 T-LITE）
3	8月7日（木）～8日（金）	神戸駅前研修センター 307 （神戸市中央区中町通2-3-1 SK HOTEL 神戸駅前内）
4	8月21日（木）～22日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 501A + B （東京都港区虎ノ門2-4-7 T-LITE）
5	8月28日（木）～29日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル）
6	9月4日（木）～5日（金）	ウイंकあいち 9階 大会議室902 （名古屋市中村区名駅4-4-38）
7	9月18日（木）～19日（金）	北海道経済センター 8階 Aホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
8	10月2日（木）～3日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 501A （東京都港区虎ノ門2-4-7 T-LITE）

【主な日程（予定）】

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

※ グループ討議では、木造家屋の評価計算を行います。

3. 非木造家屋評価実務研修会Ⅰ（2日間）

受講料（テキスト代含）10,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	9月11日（木）～12日（金）	ウイंकあいち 9階 大会議室902 （名古屋市中村区名駅4-4-38）
2	9月25日（木）～26日（金）	神戸駅前研修センター 307号室 （神戸市中央区下中町通2-3-1 SK HOTEL 神戸駅前内）
3	10月16日（木）～17日（金）	AP 浜松町 D+E+F ルーム （東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビル B館 B1F）

【主な日程（予定）】

1日目：講義、課題演習、解説 2日目：講義、課題演習、解説

※ 図面・見積書を使用した非木造家屋の評価計算を行います。

4. 非木造家屋評価実務研修会Ⅱ（3日間）

受講料（テキスト代含）15,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	11月12日（水）～14日（金）	AP 浜松町 D+E+F ルーム （東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビル B館 B1F）

【主な日程（予定）】

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

3日目：課題演習（グループ討議、解説）

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

5. 償却資産実務（初級）研修会（1日間）

受講料（テキスト代含）5,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	7月17日（木）	ハーネル仙台 2階 松島A B (仙台市青葉区本町2-12-7)
2	7月31日（木）	C I V I 研修センター新大阪東 5階 E5Hall (大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪)
3	8月21日（木）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q (福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル)
4	9月4日（木）	全国都市会館 3階 第2会議室 (東京都千代田区平河町2-4-2)
5	9月18日（木）	全国都市会館 3階 第2会議室 (東京都千代田区平河町2-4-2)

※初級研修は、償却資産事務の基本的な知識を習得することを目的とします。

6. 償却資産実務（中級）研修会（1日間）

受講料（テキスト代含）5,000円／人（税込）

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

	開催日	研修会場
1	7月18日（金）	ハーネル仙台 2階 松島A B (仙台市青葉区本町2-12-7)
2	8月1日（金）	C I V I 研修センター新大阪東 5階 E5Hall (大阪市東淀川区東中島1-19-4 ルーシッドスクエア新大阪)
3	8月22日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q (福岡市博多区博多駅東1丁目16-14 リファレンス駅東ビル)
4	9月5日（金）	全国都市会館 3階 第2会議室 (東京都千代田区平河町2-4-2)
5	9月19日（金）	全国都市会館 3階 第2会議室 (東京都千代田区平河町2-4-2)

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

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

