

資産評価情報

3 2025年
月号

地方分与税における還付税と固定資産税評価

総務省地方財政審議会 会長 小西 砂千夫

地方税財政制度の近代化の過程は、戦後改革を起点とせず、戦前と戦後の連続性のなかで捕まえるべきであろう。資本主義経済の発達による地域経済の不均衡もあって、大正から昭和初期にかけて地方財政の困窮が激しくなると、義務教育国庫負担金制度の導入や地租・営業税を地方へ移譲する両税移譲が浮上した。容易に実現しなかった理由の1つに、それらでは地方財政の課題の完全解消にならないこともあった。内務官僚である三好重夫が昭和6年に構想を発表し、紆余曲折をへて地方分与税が導入されたのは、昭和15年の国・地方を通じた税制改革であった。わが国オリジナルの本格的な財政調整制度が実現したという意味で画期的なことである。

地方分与税制度は、還付税と配付税からなり、後者は課税力と財政力に応じて分与額を定めることで財政調整的な性格を持つ一方で、前者は、地租・家屋税・営業税の三収益税について、その全額を課税地の道府県に還付するものであった。国税ながら税収を地方に帰属させる意味では税源移譲であった。それと同時に、義務教育教員(当時は小学校のみ)給与を道府県費支弁として義務教育国庫負担金を導入している。すなわち、昭和15年の改革では、それまで構想・提唱されてきた地方財政の改革案のすべてが実現している。

もっとも疑問も残る。還付税において、三収益税の収入の全額を課税地に帰属させる(さらにそこに道府県と市町村は附加税を課することができる)ならば、なぜ地方税としなかったのか。特に、家屋税は、改革前は地方税であったものを国税にしている。そこには、賦課決定などの課税実務を国に負わせる意図があった。三好は、その趣旨について次のように述べている。

地租、家屋税及び営業税の三税に付ては、その収入を、挙げて地方財源とし、形式的には還付税及び附加税制度の併用とせられた。それに依って、各税相互の均衡化を図るとともに、地域的不均衡をも排除することが可能になっている。従前の家屋税の地域的不均衡の乱脈さを懸鑑とした措置である。(『三好重夫逸稿集』昭和57年、222頁)

「地域的不均衡の乱脈」とは穏やかならざる表現であるが、家屋税

〔2頁に続く〕

contents

P.1

地方分与税における還付税と固定資産税評価

総務省地方財政審議会
会長 小西 砂千夫

P.3

ドイツの不動産税改革

その3 ―改革を俯瞰して―

(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.20

令和7年度税制改正の概要について

総務省自治税務局固定資産税課
土地税制係 小山 里奈

P.26

浜田市の固定資産課税業務の現状について

島根県浜田市市民生活部資産税課家屋係
係長 本藤 憲一

P.29

資産評価システム研究センターからのお知らせ

・2025年度研修計画について
・2024年度地方公共団体向け
講師派遣事業概要



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〕

のとりわけ評価の基準が地域によって大きく異なっている実態を踏まえ、国税化で統一を図る必要性を指摘したものである。

内務官僚による地方分与税の制度解説『地方分与税』（自治館、昭和15年、18頁）では、以下のようさらに踏み込んで、課税の公平を期するうえで国による課税標準の調査決定の必要性を強調している。

（三収益税を）獨立税とするときは、地方的に負擔の不均衡を來すことを避け難い。即ち地方税となれば、課税標準たる賃貸價格又は營業純益等は、當然各地方團體に於て調査決定すること、なるので、全國的に衡平なる課税を期待することは出来ない。如何に中央に於て全國的に均衡を保持することに努めたところで、それは極めて困難なことである。これは現在道府縣税となつてゐる家屋税の課税情況によつて遺憾なく裏書せられてゐる。

ところが、昭和22年の税制改正では、「地方自治の確立強化のために、地方團體に必要な獨立財源を付與」（柴田護「改正地方税制概要（1）」『自治研究』昭和22年8月）する趣旨から、還付税は廃止されて道府県の普通税とされ、市町村には道府県税への附加税が認められた。さらに、昭和24年のシャウプ勧告を受けた昭和25年度の税制改正では、税源分離の徹底を図って附加税を廃止したこともあって、固定資産税が創設されて市町村税の基幹税の1つに据えられた。同税は、従来の土地と家屋に加えて償却資産を課税対象とした。

その結果、固定資産税の課税に当たり、個々の市町村がそれぞれ独自で土地や家屋などの評価を行うこととなり、地域間での負担の公平を図るうえで、評価基準の共通化が大きな課題とされた。昭和25年制定の地方税法は、創設時、固定資産税に係る地方財政委員会の任務を定めた第388条の第2項において、地方財政委員会が市町村長に対して行う固定資産の評価に関する技術的援助として、

- ・市町村の固定資産評価員が固定資産を評価するために必要な評価の手引その他の資料の作成
- ・固定資産の評価の基準を示すこと
- ・固定資産の評価の実施の方法及び手続を示すこと
- ・市町村の固定資産評価員が評価をすることが著しく困難である固定資産の評価について市町村長の求めに応じた助言

の4つをあげている。

当時は地方財政委員会による技術的な支援が重視されていたが、その後、昭和39年から評価制度が一新される際に、昭和37年の改正地方税法において固定資産評価基準を示すことが自治大臣の責務とされた。同基準は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたものであり、具体案を審議するために中央固定資産評価審議会が設けられた。同審議会は、平成13年の省庁再編の際に廃止され、代わって地方財政審議会固定資産評価分科会がその責を負うこととなり、現在に至っている。

市町村税の基幹税たる固定資産税に対する国民からの信認は、ひとえに評価を始めとする課税の公平性の確保に係っている。それならばいっそかつての還付税のように国で統一的にやればいいという意見もあるだろうが、柴田前掲論文は、獨立税でなければ「地方團體は自ら徴税の勞苦を味わない爲に、とかく中央に對する依頼心を助長し、濫費の弊に陥り勝ちであつて、自主的地方財政の運営と云う觀點からは甚だ好ましくない」として、自ら評価する必要性を強調している。

筆者は、地方財政審議会固定資産評価分科会の一員として、令和6年から適用された土地、家屋についての評価基準の改正に係る審議に加わった。そこで、全国統一的な基準で固定資産の評価を行うことの困難さについてのほんの一端を実感することとなった。固定資産税創設以前から課題とされている全国統一的な課税資産の評価の実現は容易ではなく、その困難さは今後も増しこそすれ減じてはいかないだろう。デジタル技術を取り入れるなどを通じて、評価実務の技術水準向上に不断に努めていかなければならない。

ドイツの不動産税改革

その3 ―改革を俯瞰して―

※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) ア 第一段階: 不動産税評価額の計算 (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

6. 不動産税の計算(不動産税B)

が適用される。

ア 第一段階: 不動産税評価額の計算

(イ) 既建築不動産

③ 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料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と敷地の地価に基づく簡易な客体価方式

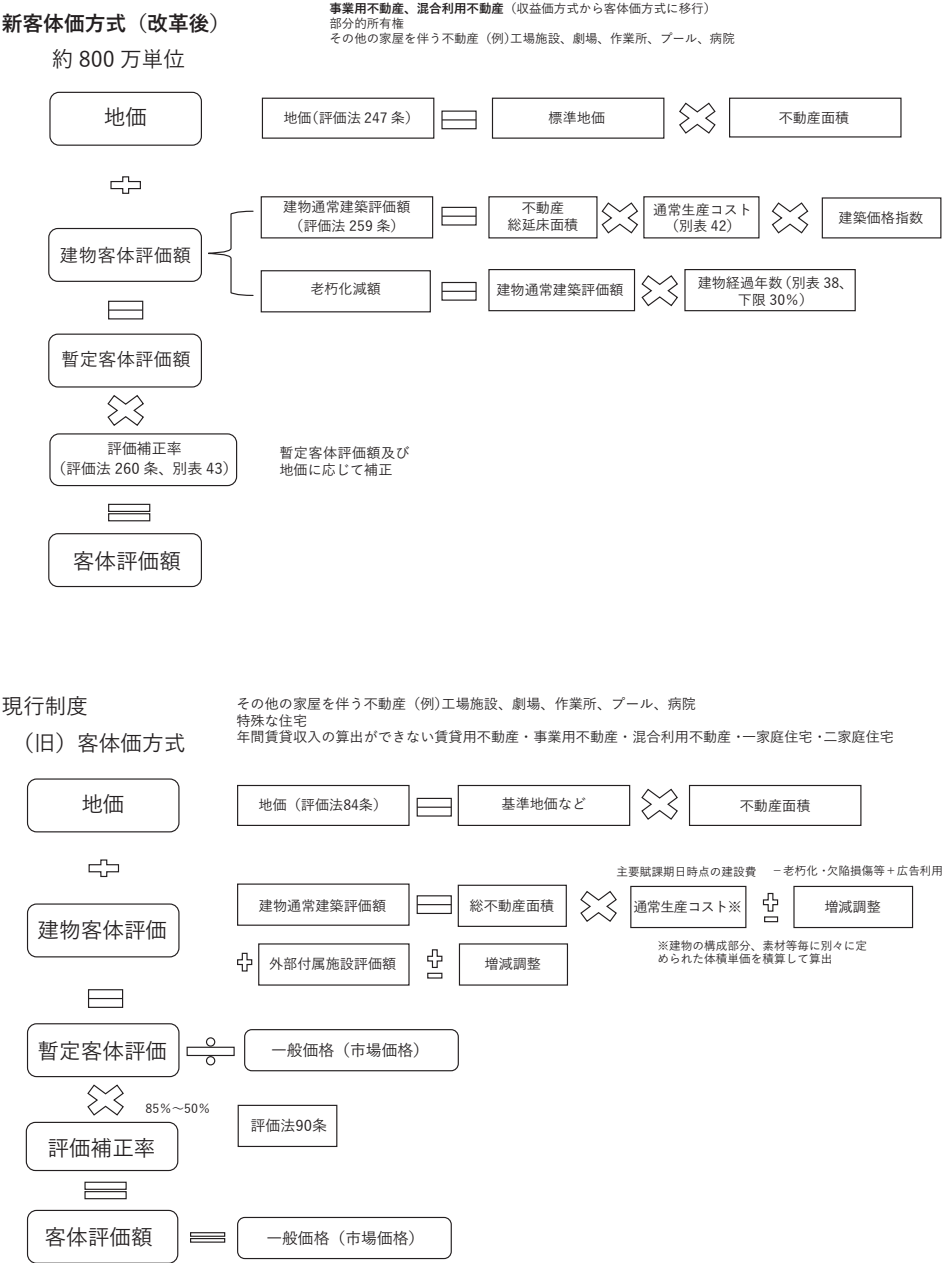
不動産価額 = (建物価値(総延床面積 × 通常生産コスト(建設価格指数で補正)) - 老朽化減額) + 地価) × 地積規模格差是正

旧法で、客体価方式に用いられる建物価値は、1958年の建築関係に基づく平均的な建築価格を算出の基礎とし、それを評価基準日の価値に換算することとしていた(評

価法第 85 条)。そして、D1N277¹ と呼ばれる基準により算出された立法メートルすなわち空間体積に各建物の種類、建物の構成部分、素材等毎に別々に定められた体積単価 (Raummeterpreis) を積算して算出していた。

改正後は、建物面積、建築年数に応じた

建物の種類毎の単位当たりの通常生産コスト (2010 年時点のもので、建設価格指数を用いて評価基準日に補正) が用いられ、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² が省略されることとなる。



図表 5 客体価方式 新旧比較

¹ DIN277 は、ドイツにおける建築物の床面積及び空間内容 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau) についての標準規格 (<https://www.bauprofessor.de/din-277-grundflaechen-rauminhalte-hochbau/>)
² 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

【総延床面積 (Brutto-Grundfläche)】

総延床面積の算出については、不動産評価令附属書4が規定している。総延床面積(GFA)は、建物の各タイプに関連して使用できる建物のすべての階層の床面積の合計である。総延床面積の決定には、DIN 277 が適用される。

【通常生産コスト】

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）³、および建設年が用いられる。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⁴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。

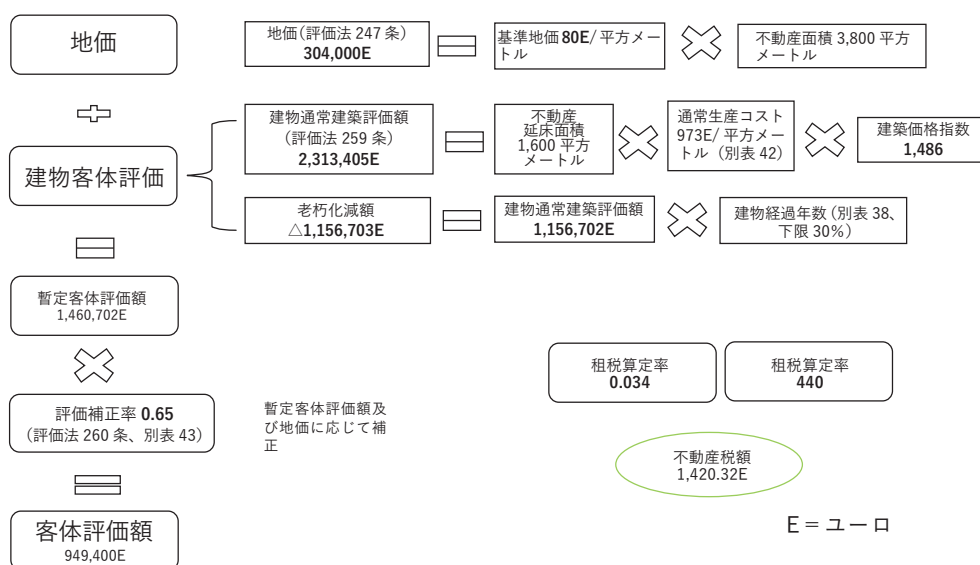
【老朽化減額 経年減価の適用】

年数経過で、経年減価が適用される（不動産評価令 23 条）。例えば大規模修繕が行われ、建物の耐用年数が大幅に延長された場合、それに応じて経年減価の進行が遅くなる。これは、たとえば、暖房、窓、衛生設備等の包括的な刷新や、基礎、耐荷重内外壁、階段、屋根構造、床天井等が緊急に更新された場合に当てはまる。

客体価方式（改革後）の事例

事業用不動産 平屋建て工場

ラインラント・プファルツ州の Steuertipp Grundsteuerreform p.51 -52 掲載事例をもとに作成



図表6 新客体価方式の計算事例

ラインラント・プファルツ州の納税者向けパンフレット「不動産税改革の手引き (Steuertipp Grundsteuerreform)」p.51-52 掲載事例をもとに作成したものである。

³ 通常生産コストは、2010 年の段階で計算されているため、主な評価時に適用される建設価格指数に従って調整する必要がある。

⁴ 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、より高いレベルが想定される。

別表38 経済的耐用年数（抜粋）

一家庭住宅及び二家庭住宅	80 年
賃貸住宅、多数家庭住宅	80 年
区分所有住宅	80 年
事業用不動産、混合利用不動産、その他の既建築不動産：	
混合利用不動産（住宅との混合利用）	80 年
博物館、劇場、宗教用建築物	70 年
事務所棟、管理棟	60 年
銀行及び類似業務用建物	60 年
単独駐車施設及び複数駐車施設	60 年
幼稚園（保育所）、一般教育学校・職業教育学校、大学、特別支援学校	50 年
寄宿舎、寄宿学校、高齢者福祉施設、介護施設	50 年
百貨店、商品倉庫	50 年
病院、診療所、日帰り診療所、医療センター	40 年
コミュニティセンター、ホール、催事ビル、クラブハウス	40 年
宿泊施設、ホテル、食堂	40 年
スポーツ・テニス体育館、レジャープール、温浴施設	40 年
個々の構造物としての地下駐車場、立体駐車場、商用車駐車場	40 年
事業所・作業所、工場及び生産施設	40 年
倉庫及び荷捌き施設	40 年
スーパーマーケット、自動車販売店	30 年

別表42 通常生産コスト（抜粋）

建物の種類		建築年グループ		
		1995 年より前	1995 - 2004 年	2005 年以降
1	混合利用不動産（混合利用付住宅）	695	886	1,118
2	銀行及び類似業務用建物	736	937	1,494
3	事務所棟、管理棟	839	1,071	1,736
4	コミュニティセンター、クラブハウス、ホール、催事ビル	1,004	1,282	1,555
5	幼稚園（保育所）、一般教育学校・職業教育学校、大学、特別支援学校	1,164	1,488	1,710
6	寄宿舎、寄宿学校、高齢者福祉施設、介護施設	876	1,118	1,370
7	病院、診療所、日帰り診療所、医療センター	1,334	1,705	2,075
8	宿泊施設、ホテル、食堂	1,118	1,427	1,859
10.1	スーパーマーケット	582	742	896
10.2	百貨店、商品倉庫	1,066	1,360	1,633
11.1	ホールのない1階建てまたは複数階建ての作業場。工場、堅固な構造	762	973	1,200
11.2	事業所・作業所、多階建て、ホールの割合が高い主にスケルトン構造の工場	536	680	942
12.1	混合使用のない倉庫、冷蔵倉庫	283	361	505
12.2	最大 25% が多目的に利用の倉庫	443	567	711
12.3	25% 以上が混合利用の倉庫	716	917	1,128
13	博物館、劇場、宗教用建築物	1,514	1,875	2,395
16	立体駐車場、地下駐車場、輸送用車両駐車場	623		
17	単独駐車施設、複数駐車施設	500		
19	部分所有権 構造設計によっては、上記のタイプの建物に部分的な所有権が割り当てられる。			
20	包括条項 記載されていない建物タイプの通常生産コストは、同等の建物タイプの通常生産コストから算出される。			

【評価補正率 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。これに評価補正率（Wertzahlen）（260 条、別表 43）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。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の引下げ幅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。

別表 43

		標準地価（Bodenrichtwert）		
暫定客体価		最大 100 ユーロ / 平方メートル	最大 300 ユーロ / 平方メートル	300 ユーロ 超 / 平方メートル
まで	500,000 ユーロ	0.80	0.90	1.00
	750,000 ユーロ	0.75	0.85	0.95
	1,000,000 ユーロ	0.70	0.80	0.90
	1,500,000 ユーロ	0.65	0.75	0.85
	2,000,000 ユーロ	0.60	0.70	0.80
	3,000,000 ユーロ	0.55	0.65	0.75
超	3,000,000 ユーロ	0.50	0.60	0.70

イ 第二段階：租税算定率（Steuermesszahl）

不動産税の算定において重要な要素であるいわゆる租税算定率⁵を、住宅不動産（一家庭住宅・二家庭住宅、賃貸住宅、区分所有住宅）では（改正前）0.35% から（改正後）0.031%、事業用不動産（事業用不動産、混合利用不動産、部分所有不動産、その他の既建築不動産）では（改正前）0.31% から（改正後）0.034% と、改正前の約 10 分の 1 に大幅に引き下げる（不動産税法 15 条 1 項）。なお、社会住宅、市営住宅、共同住宅は引き続き 25% 軽減される（不動産税法 15 条 4 項）。

ウ 第三段階：市町村による賦課率（Hebesatz）

第三段階では、第二段階までで得られた評価額に賦課率を乗じて不動産税額を算出する。賦課率は、個々の市町村が決定⁶する（不動産税法 25 条 1 項）。市町村は各暦年度の 6 月 30 日までに賦課率の決定を行い 1 月 1 日に遡って適用される（同条 3 項）。

なお、今回のドイツの不動産税改革については、税収中立を前提としているため、いくつかの州の財務省は市町村毎に推奨される賦課率を公表し、便宜⁷を図っている。

⁵ 租税算定率は、市町村に共通適用されるものであり、中平真・天野史子『ドイツの税制改正の動向と不動産税（2）（地方税 2004 年 4 月号）』p.40 は、「租税算定率」をあえて標準税率と訳している。

⁶ 市町村は議会の議決を得て条例の形（予算条例または特別条例の形式）で決定している。

⁷ ノルトライン・ヴェストファーレン州財務省は、異なった賦課率の設定を許容する意味合いもあって、後述のように、税収中立となる賦課率を公表している。また、ヘッセン州は、歳入の中立性を達成するために、不動産税 B の賦課率について、343 の市町村が引き下げ、73 の市町村が引き上げ、5 つの市町村が以前の賦課率を再採用することを推奨している。（<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/hebesatzempfehlungen>）（2024 年 12 月 17 日最終閲覧）さらに、バーデン・ヴュルテンベルク州も 2 州にならって透明性確保のため税収中立と見込まれる市町村別賦課率を公表（<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>）（2024 年 12 月 17 日最終閲覧）した。しかし、これに対して、バーデン・ヴュルテンベルク州都市会議・市町村会議は市町村の賦課率設定権限を侵害するものと遺憾の意を表明した（<https://www.staedtetag-bw.de/Service/Presse/P-517-2024-Az-047-43-Zumeldung-Finanzministerium-ver%C3%B6ffentlicht-Transparenzregister-09-09-2024.php?object=tx,3335.502.1&ModID=7&FID=3335.11273.1&NavID=3335.96&La=1&kat=1198.26>）（2024 年 12 月 17 日最終閲覧）。

7. 住宅不動産と事業用不動産の税負担の調整

(1) 租税算定率による調整

今回の改革では、連邦法は、簡素化を図る過程で、住宅不動産については賃料データをもとに収益価方式、事業用不動産については、客体価方式を用いることとした。そして、それぞれの種類の不動産で別個の租税算定率を設定している。

こうしたなか、連邦モデルを採用した州のうち、ザールラント州及びザクセン州では、当初の不動産税法で、逸脱条項を活用し、租税算定率を、収益価方式を用いる住宅不動産で低めに、客体価方式を用いる事業用不動産で高めに設定した。これらの州では実態を踏まえてそのような措置が採られたとされている。

しかしながら、他の州においても、検討が進むにつれて、賦課率を住宅不動産と事業用不動産で同じとする場合には、住宅不動産の税負担が重くなることが明らかになってきた。そこで、2024年、ベルリン都市州では、連邦法からの逸脱条項を用いて、ベルリン不動産税租税算定率特別法（Berliner Grundsteuermesszahlengesetz）を制定し、租

税算定率を、収益価方式を用いる住宅不動産で低めに、客体価方式を用いる事業用不動産で高めに設定した。こうした背景には、近年、大都市近郊の戸建て住宅が人気で、郊外住宅地の地価が上昇してきたこと、したがって標準地価を利用した場合、不動産評価額が高めとなり、税負担が事業用不動産より増加する傾向があることが背景にあると思われる。

(2) 賦課率の設定による調整

ノルトライン・ヴェストファーレン州の都市会議や市町村連盟では、連邦法において、住宅不動産と事業用不動産の租税算定率を変更し、税負担の均衡を保つべきとする意見⁸を表明していた。しかしながら連邦法の改正は困難とされたことを踏まえ⁹、同州では、連邦法からの逸脱条項を用いて、不動産税賦課率選択決定導入法（Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen）を制定し、市町村が不動産税 B における住宅不動産と事業用不動産で異なる賦課率を用いることができることとした¹⁰。モデルとなる賦課率の市町村毎の数値は、州が不動産税に関するサイトで公開している。さらに、シュレスヴィヒ・

⁸ 市町村連盟は2024年1月10日に住宅不動産への負担シフトの懸念を表明（ノルトライン・ヴェストファーレン州市町村連盟のホームページ（<https://www.kommunen.nrw/presse/pressemitteilungen/detail/dokument/unwucht-bei-der-grundsteuerreform.html>）2024年12月17日最終閲覧）

⁹ ノルトライン・ヴェストファーレン州と連邦政府で連立与党を形成している緑の党は、連邦財務大臣（FDP）に連邦法改正を要望したが拒絶され、州法改正に踏み切ったことを明らかにしている。（<https://gruene-fraktion-nrw.de/fachnewsletter-ausgaben/einfuehrung-differenzierter-grundsteuerhebesaetze-in-nrw-zum-01-01-2025/>）（2024年8月17日閲覧）

なお、連邦財務省は、不動産税改革のQ & Aにおいて、「不動産税改革が住宅不動産に不利益をもたらすか、したがって事業用不動産に有利になるかどうか、またどの程度シフトするかは、特に自治体の地理的条件と都市整備の状況に依存している。不動産税改革法は州が必要と考える範囲で、逸脱条項により、特定の地域のニーズを考慮する法的機会を州に付与した。さらに、事業用不動産には、最大80%の住宅が使用できる混合利用不動産も含まれることに注意してほしい。したがって、改革後に事業用不動産に支払わなければならない不動産税が少なくなるという包括的な声明を出すことはできない。」と明言している。（<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>）2024年11月30日最終閲覧）

¹⁰ ノルトライン・ヴェストファーレン州財務大臣は、不動産税改革の経緯を踏まえながら、賦課率の選択肢を認める州の法案の提出に到った経緯を語っている。<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/differenzierte-hebesaetze>（2024年9月14日最終閲覧）

ホルシュタイン州でも、ノルトライン・ヴェストファーレン州にならい、市町村が住宅不動産と事業用不動産で異なった賦課率を設定できる立法を行った。

こうした動きに対して、ノルトライン・ヴェストファーレン州都市会議や市町村連盟は、賦課率の選択肢を認める方式ではなく、ベルリン都市州のように租税算定率を改正すべきであったとの意見を表明した¹¹、賦課率の設定は市町村が行うものであるため、納税者から訴えられる法的リスクがあるとの懸念からである。一方、ノルトライン・ヴェストファーレン州財務省によれば、市町村によって住宅不動産と事業用不動産の評価の状況には大きな差異があるため、一律の租税算定率の設定は難しいとしている。ノルトライン・ヴェストファーレン州財務省が公表している賦課率の資料（Liste der zur

Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen）¹²を見ると、多くの都市¹³では、確かに住宅不動産と事業用不動産の不均衡は大きいとその程度にはばらつきがあり、小規模市町村では住宅不動産と事業用不動産の不均衡は小さいし、全くないところもある。

ノルトライン・ヴェストファーレン州財務省は、市町村の懸念、反発に配慮して、税法・公法の専門家¹⁴に委託して作成した報告書をもとに、賦課率の設定について、各市町村に法的アドバイスを行っている¹⁵。これに対して、ノルトライン・ヴェストファーレン州都市会議は、別途、税法・公法の専門家に委託調査を行い、その報告書¹⁶では、法的な懸念があることを公表している。

¹¹ ノルトライン・ヴェストファーレン州都市会議は、2024年7月8日、州が都市を法的リスクに追い込んでいると報じた（<https://www.staedtetag-nrw.de/presse/pressemitteilungen/2024/grundsteuer-hebesaetze-land-treibst-aedte-ins-rechtliche-risiko-zahlen-zu-hebesaetzen-stimmen-nicht>）（2024年9月16日最終閲覧）

¹² ノルトライン・ヴェストファーレン州財務省が公表している賦課率の資料（Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen）によれば、396市町村における住宅用不動産と事業用不動産の賦課率の差異は単純平均で66%程度あるが、そのうち、22団体においては差がなく（ほぼないものを含む）、そのほとんどは小規模町村であり、これに対して、66団体では2倍以上の差があり、その中にはルール地方の中心都市であるエッセン市やドルトムント市などが含まれる。一方、州都デュッセルドルフ市（人口63万人）では、居住用不動産と事業用不動産の差は51%にとどまっている。

¹³ ノルトライン・ヴェストファーレン州においては、ドイツの建築家トマス・ジーバーツが提唱したZwischenstadt（間にある都市）のように「田園地域の海に群島のように浮かぶ多数の都市」が分布しているといった実態があると考えられる。[https://www.u-tokyo.ac.jp/biblioplaza/ja/D_00041.html#:~:text=%E3%80%8C%E9%96%93%E3%81%AB%E3%81%82%E3%82%8B%E9%83%BD%E5%B8%82%20\(Zwischenstadt,%E3%82%92%E6%84%8F%E5%91%B3%E3%81%97%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E3%80%82](https://www.u-tokyo.ac.jp/biblioplaza/ja/D_00041.html#:~:text=%E3%80%8C%E9%96%93%E3%81%AB%E3%81%82%E3%82%8B%E9%83%BD%E5%B8%82%20(Zwischenstadt,%E3%82%92%E6%84%8F%E5%91%B3%E3%81%97%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E3%80%82)（2024年11月10日最終閲覧）

¹⁴ クラウス・ディーター・ドリユーエン教授・博士（ルートヴィヒ・マクシミリアン大学ミュンヘン）とマルセル・クルム教授・博士（ミュンスター大学）が、80ページに及ぶ報告書において、自治体が従うべき法的要件と、自治体がどの程度、条例自治権を行使できるかを説明している。賦課率については、「住宅」と「非住宅」の負担の差が50%（比率2:1）である場合は憲法上異論がないとしている。

¹⁵ 2024年9月2日 Land unterstützt Kommunen bei rechtssicherer Umsetzung der Grundsteuerreform（<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/uebersicht-rubrik-aktuelles-und-presse/pressemitteilungen/land-unterstuetzt-kommunen-bei#:~:text=Das%20vom%20Ministerium%20der%20Finanzen,sich%20auf%20das%20Land%20verlassen.>）（2024年9月14日最終閲覧）

¹⁶ ノルトライン・ヴェストファーレン州都市会議は、2024年9月24日「ノルトライン・ヴェストファーレン州市町村の不動産税における異なった賦課率の設定に関する憲法上のリスク（Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze）」という報告書を公表した。ステファン・ランパート教授・博士（オズナブリュック大学）とラース・フンメル教授・博士（ハンブルク大学）に委託して作成している。

こうしたなか、いくつかの市町村¹⁷は、住宅不動産と事業用不動産とで異なる賦課率を選択せず、統一の賦課率を設定することを表明している。法的なリスクを負いたくないことが主な理由である。一方、異なる賦課率を選択し、住宅不動産所有者の負担軽減を図った市町村¹⁸もある。なお、いずれにしても、各市町村は、州の市町村財政調整法（Gemeindefinanzierungsgesetz）に基づき、州から基準交付金を受け取っており、その算定¹⁹に当たっては、統一の賦課率か異なった賦課率かの選択にかかわらず、トータルの不動産税収が基礎となっていることにも留意しておく必要がある。

(3) 連邦モデル逸脱州における住宅不動産と事業用不動産の税負担

住宅不動産と事業用不動産の税負担格差については、連邦モデル逸脱州においても、納税者から不満が表明されている。例えば、バーデン・ヴュルテンベルク州の地価モデルについては、建物の評価が考慮されないことから、戸建て住宅の所有者は、かなりの追加の負担に直面する可能性がある²⁰。また、ミュンヘン市財務局によれば、「バイエルン州の面積モデルでは、住宅不動産は、市内中心部の大型商業施設よりも評価が割高になる傾向がある。新しい不動産税が不動産の価値を完全に無視することは確かに公平ではないが、それは州が決定したことである。」とする²¹。

¹⁷ デュッセルドルフ市、ドルトムント市、ヴッパタール市、ケルン市などが州法に基づく異なった賦課率を設定せず、統一の賦課率を設定する意向を表明している。ドルトムント市によれば、住宅地の地価は確かに上昇を続けてきており、商業地に負担を転嫁する形になることには憲法上のリスクがあるとの判断である。ドルトムント市ホームページ（<https://www.dortmund.de/newsroom/nachrichten-dortmund.de/hebesatz-fuer-grundsteuer-b-soll-einheitlich-bleiben.html#:~:text=Was%20die%20H%C3%B6he%20angeht%2C%20schl%C3%A4gt,Finanzministeriums%20NRW%20von%20September%202024.>）2024年11月12日最終閲覧）なお、デュッセルドルフ市は賦課率を440から374に引き下げている。

¹⁸ エッセン市の場合、住宅不動産の賦課率は655%、事業用不動産の賦課率は1,290%とされた。エッセン市ホームページ https://www.essen.de/rathaus/haushalt_und_finanzen/grundbesitzabgaben/grundbesitzabgaben_aenderungen.de.html（2024年12月17日最終閲覧）。また、ミュンスター市の場合、住宅不動産の賦課率410%、事業用不動産の賦課率は620%とされた。ミュンスター市の行政当局は、司法審査手続きが終わり十分な法的確実性が達成されるまで、不動産税Bについては統一的な賦課率465%に設定することを提案していたが、市議会は、住宅市場から借主と所有者の両方を救済したいと考え、Bündnis 90/Die Grünen、SPD、Volt、CDUによる共同修正を行ったものである。ミュンスター市ホームページ（<https://www.muenster.de/pressemitteilungen/web/frontend/design/kommunikation/show/1174674#:~:text=F%C3%BCr%20Wohngrundst%C3%BCcke%20gilt%20ab%201,angespannten%20Wohnungsmarkt%20in%20M%C3%BCnster%20entlasten.>）（2024年12月17日最終閲覧）

そのほか、ボン市、ボッフム市、デュースブルク市が異なった賦課率を設定している。

¹⁹ 基準交付金については、市町村財政法に算出方法が規定され、不動産税収については規範化された形で租税力（normierte Steuerkraft）として勘案される。ノルトライン・ヴェストファーレン州では、毎年、各市町村に交付される金額が内訳も含め公表されている（Berechnung der Schlüsselzuweisung, Investitionspauschalen, Schul- und Bildungspauschale und Sportpauschale der Gemeinden im Finanzausgleich）なお、算定の基準となる賦課率については、州全体の賦課率設定状況を勘案しつつ、仮定の賦課率が設定されており、2025年度の不動産税Bについては、郡独立市533（前年度530）、郡所属市町村505（前年度501）とされ、市町村にとって基準交付金を受け取る場合の指標となっている（Eckpunkte zum Entwurf des Gemeindefinanzierungsgesetzes 2025）。

²⁰ 例えば、バーデン・ヴュルテンベルク州の地価モデルに対しては、建物の評価が考慮されないことから、戸建て住宅の所有者は、かなりの追加の負担に直面する可能性があり、少なくとも憲法上の疑義があるとして、州納税者連盟ほかから訴訟を提起されている。バーデン・ヴュルテンベルク州納税者連盟ホームページ [wuerttemberg-presseinbaden-wuerttemberg/news/faq-zur-grundsteuer/?L=0&cHash=5517ae0d7e2ea2a59878300fdc85779f](https://www.wuerttemberg-presseinbaden-wuerttemberg/news/faq-zur-grundsteuer/?L=0&cHash=5517ae0d7e2ea2a59878300fdc85779f)（2024年11月25日最終閲覧）

²¹ Immobilien in München: Was man zur neuen Grundsteuer wissen muss 2025年1月10日付け Süddeutschezeitungの記事におけるミュンヘン市財務官（Kämmerer）Christoph Frey（SPD）氏の発言（<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/grundsteuer-bescheid-muenchen-christoph-frey-stadtkaeammerer-rathaus-lux.V3RYShy1o4fvzVA3iFdHYL>）（2025年1月10日最終閲覧）。なお、左派党がバイエルン州の不動産税改革は不平等な税負担をもたらしていることにつながると主張して訴訟を提起し、係争中である。

8. 連邦・州間財政調整への影響

(1) 連邦・州間財政調整制度のあらまし

ドイツにおける連邦・州間財政調整制度は、しばらくの間、制度の見直しの議論が続いてきたが、ドイツ統一から30年を経て、ようやく基本的枠組み²²が再構築され、その概要は、次の通りである。

第一に、財政調整の財源として付加価値税総額を用いる。その配分基準は人口であり、財政需要と財政力の差額に注目して、人口を割増し、又は割落とす。この計算は従来のもと同様である。州の財政力を測るための基準は、州の税収、及び所属する自治体の税収の75%となっている。一方、財政需要の基準となっているのは人口であり、都市州や人口密度の低い地域では人口が加算される。調整率は、財政力の全国平均値に対する不足分又は超過分の63%である。

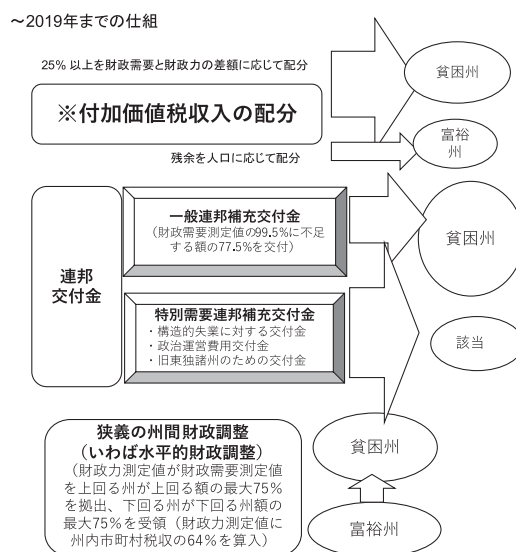
第二に、財政力を測定する際の市町村財政力の算入率を64%から75%に引き上げ、調整水準を高める。

第三に、狭義の州間財政調整²³を廃止する。その代わり、一般連邦補充交付金によって行う財政力格差の是正を強化する。すなわち、財政力の弱い州に対する交付率を引き上げる。また、税収の少ない市町村を有する財政力の弱い州のための連邦補充交付金が創設される。

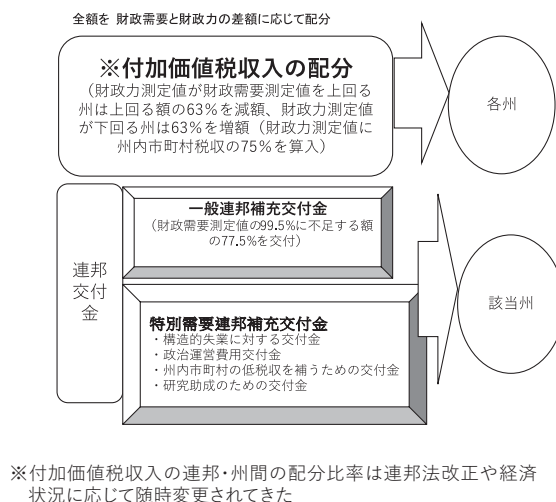
以上により、従前の形式の水平的財政調整は廃止されたが、その代わりに付加価値税総額の配分によって財政調整が行われるようになった。

こうした仕組みのもとで、前々回のp.6注14に記載のとおり、近年の連邦・州間財政調整における付加価値税の財政力に応じた配分の観点からは、バイエルン州、バーデン・ヴュルテンベルク州、ヘッセン州、ハンブルク都市州が財政力の観点からの富裕州としてカウントされる²⁴。2023年の付加価値税からの控除をみると、バイ

連邦・州間財政調整の仕組み



2020年以降



出典：筆者作成

図表7

²² 連邦・州間財政調整制度の沿革については、石川義憲『ドイツ都市自治体の税財政の課題』p.221～222「ネクストステージの都市税財政に向けて」（2019年日本都市センター）を、最新の状況については、自治体国際化協会「ドイツの地方自治（令和3年度（2021年度）改訂版（令和5年度増補改訂版）」p.94-97や半谷俊彦『ドイツの連邦財政調整制度における2020年改革の効果』（2024年自治総研通巻543号）を参照されたい。

²³ 狭義の州間財政調整の場合、富裕州は、拠出金を議会予算に計上する必要があった。

²⁴ 2021年から、ラインラント・プファルツ州も富裕州に加わっている。

エルン州²⁵ 91 億ユーロ（2022 年：99 億ユーロ）、バーデン・ヴュルテンベルク州 45 億ユーロ（2022 年：45 億ユーロ）、ヘッセン州 34 億ユーロ（2022 年：33 億ユーロ）、ハンブルク都市州 9 億 3,400 万ユーロ（2022 年：8 億 1,400 万ユーロ）に加えてラインラント・プファルツ州 3 億 2,000 万ユーロ（2022 年：1 億 700 万ユーロ）が控除対象州となっている。

受取州は、前年同様、ベルリン都市州 38 億ユーロ（2022 年：36 億ユーロ）、ノルトライン・ヴェストファーレン州 12 億ユーロ（2022 年：12 億ユーロ）など 11 州である。最大の受取州はベルリン都市州で、調整総額の 20.8%（2022 年：19.5%）のシェアを占めた²⁶。

（2）不動産税改革の連邦・州間財政調整への影響

こうしたことを前提に、連邦財務省は、今回の不動産税改革の連邦・州間財政調整への影響について、次のように論じている²⁷。

- 基本法に準拠した不動産税の新しい規制は、連邦・州間財政調整に影響を与える。財政調整は、16 州の非常に異なる財政力を補完するものである。市町村の財政力の問題は、州間のバランスのとれた財政力を決定するために重要であり、特に市町村にとって不動産税収入は非常に重要である。
- 連邦・州間財政調整において、不動産税収はその 75 パーセントが州の地方税として控除される。したがって、それは財政調整に関連する変数を形成し、連邦と州の間の

財政調整フローのレベルに影響を与える。

不動産税からの収入は、連邦・州間財政調整システムでは実際の収入ではなく、理論上の収入で考慮される。実際の賦課率ではなく全国の賦課率の平均値で置き替えて収入を掲載するいわば「規範化」と呼ばれるこの手順は、営業税（市町村税）や不動産取得税（州税）と同様に、不動産税の課税は仕様が統一された連邦規制に完全には従わないという事実起因する。これまでは市町村の賦課率の違いによる税収の多様化を考慮するだけであった。2020 年の不動産税 A と B の総収入は約 146 億ユーロで、財政調整制度で控除される州と市町村の総収入との関係では、これは約 4% に相当する。

- 2020 年の不動産税の規範化による財政調整の結果では、ベルリン都市州が最も恩恵を受けている。規範化がなければ、ベルリン都市州の歳入は住民一人当たり約 65 ユーロ低かったであろう。また、ノルトライン・ヴェストファーレン州は、2020 年、水平的財政調整において、約 6 億 2,410 万ユーロの付加価値税控除を受け入れなければならなかったが、各州の不動産税収入が規範化されずに調整メカニズムに含まれ、その結果、実際の歳入に組み込まれていたなら、ノルトライン・ヴェストファーレン州の控除額は約 3 億 1,210 万ユーロ増の約 9 億 3,620 万ユーロ、つまり約 50% 増加していたと見込まれる。

²⁵ なお、バイエルン州は 2023 年 7 月に連邦憲法裁判所に違憲訴訟を提起している。連邦・州間財政調整において、財政力（租税力）測定値の計算で不動産取得税の税率が規範化されていることや大都市の財政需要（35%の人口補正）の算定の存在などが問題としている。

²⁶ 連邦財務省ホームページ（<https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/Ausgabe/2024/03/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-1-bund-laender-finanzausgleich-2023.html>）2024 年 10 月 12 日最終閲覧

²⁷ Bundesfinanzministerium, Monatsbericht des BMF März 2022, Die Normierung der neuen Grundsteuer im Finanzausgleich – Erforderlichkeit, Möglichkeiten und Grenzen

- 連邦政府の財政調整に関しては、州レベルでの新たな自由度が新たな課題をもたらしている。不動産税の再構成に関する分権的な意思決定権限は、これまでは市町村による賦課率の決定に限定されており、その財政調整を目的とした歳入への影響は、賦課率に中立的な規範化された金額によって比較的些細な数学的方法で調整することができたが、**将来的には、賦課率のベンチマークに加えて、不動産税の仕組みのためにさらに調整が行われるであろうとしている。**
- 不動産税改革法によって連邦・州間財政調整法は改正され、2028年から一部、2030年から全面的に適用²⁸されることになっている。

9. ドイツの不動産税改革を俯瞰して

(1) 連邦国家がゆえの苦勞

連邦国家ドイツでは、行政制度は全国で統一されていない場合が少なくない。しかしながら、地域の独自性が追求される一方で、連帯を重視する国民性のもと、合理的な解決を目指して調和を図る努力が絶えず模索されており、州の関係大臣会議や地方自治体の連合組織が相応の調整の役割を果たしてきている。なお、政策形成過程に政治性が、良きにつけ悪しきにつけ強く影響を与える傾向²⁹にある。

ア 2000年前後における州・地方自治体の不動産税改革の議論

統一価額をめぐり1995年の連邦憲法裁判所違憲判決を受けて、不動産税改革が課題となった当時の状況にさかのぼってみよう。議論の中心は、**不動産の評価をどのような形で誰が行うか**にあったことはいうまでもない。

ドイツでは、税における不動産の評価は州の税務当局が行ってきたが、1997年初頭以降、不動産評価は従来の統一価額の方式によるものは不動産税のみとなり、州は負担感を度々表明し、不動産税における不動産の評価権限を市町村に移譲するといった議論も行われたようである。これに対して、中小規模の市町村を構成員とするドイツ市町村連盟は、現行の州が評価、市町村はその評価に基づき賦課率を設定し賦課という2段階方式の維持を強く主張してきた。一方、ドイツ都市会議には、当時の不動産税制度には土地政策・環境政策への配慮が欠けているというスタンスがあり、2段階方式の堅持は不可欠という立場では必ずしもなかったようである。

【ドイツ都市会議の基本方針】

ドイツ都市会議は、1999年、その理事会において、次のような基本方針を決議³⁰している。

- ① 不動産税の賦課にあたっては、将来

²⁸ これまでは連邦統計局が地方自治体財政統計の結果に基づいて決定する基本額をベースとしてきたが、2025年度以降は、各年度の全国の不動産税収が連邦評価法に従って計算された不動産税評価額の合計に比例して評価されるものとして、各州に配分適用されることとなる。なお、適用は2028年に33%、2029年に67%とする移行措置が講じられている。(不動産税改革法に基づく、連邦・州間財政調整法改正)

²⁹ 地価モデルを選択したバーデン・ヴュルテンベルク州の緑の党、独自路線を選択するバイエルン州のCSU、過去に不動産税Cを廃止に追い込んだFDPなどにその影響が見てとれる。

³⁰ Dr.Helmut Mohl, Zum Stand der Diskussion über Grundsteuer und Bodenpolitik, 2000 Nr.6 Kommunal Steuer-Zeitschrift

的に土地政策の観点を考慮すべきである。そのためには、建物評価額と連結させた標準地価をベースに、不動産税評価手続きの簡略化を計るべきである。

② 不動産税に対する市町村の賦課率制定権は、保持されるべきである。また、市町村は、税率の異なったゾーンを設けることができない³¹。

③ 不動産税の租税算定率は、土地利用計画に基づく土地利用に従って不動産の種類³²の区分けができるようにすることで、都市自治体³³がその土地利用政策のために活用できるようにすべきである。

④ 新しい課税手続きは行政の簡素化目標に沿ったものでなければならない。

【州財務大臣会議、州内務大臣会議、州建設大臣会議の議論³²】

当時の州財務大臣会議、州内務大臣会議、州建設大臣会議の議論としては、次のようなものがあつた。

- ・ 州財務大臣会議では、建物評価額と連結させた標準地価をベースとした案を中心に検討が進められており、2000年5月には多数決で決議を行い法案が作成されていた。
- ・ 州内務大臣会議でも租税算定率の決定は建物評価額と連結させた標準地価をベースとした案で進められるべきとされた

が、万が一、このような評価が実現できなかった場合は、相応の法的条件のもとで修正が可能との妥協案を1999年11月にまとめている。これは、標準地価の利用に関して、市町村連盟や郡会議が懸念を示していることに応えたものとされている。

- ・ 州建設大臣会議では、これまでの不動産税制を地価指向の不動産税制に変革していくことはかつて同会議が関わった報告書のとおりであるとしている。

【連邦のスタンス】

2000年5月に州財務大臣会議が連邦財務大臣に不動産税法改正提案を行ったにもかかわらず税制改正作業への着手は行われず、また、一方で連邦参議院のイニシアティブで州が行った不動産税法改正提案も実行されなかった。当時は、営業税の改革が大きな政治課題となっており、相続税・贈与税や不動産取得税の評価の見直しを先行させるなかで、各州で政治対立があつた不動産税改革については、連邦は慎重であつたものと見込まれる。

その後、本稿「その1はじめに」p.3で記しているとおり、連邦財務省は、その学術審議会が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沿って、地価と建物評価額を組み合わる案³³に舵を切つた。

³¹ 不動産税Cの再導入の提言については実現している。ゾーン別賦課率制定権の導入については、連邦モデルを採用しなかったいくつかの州で実施している。

³² 連邦国家のドイツでは、連邦が所管しない法律分野や連邦と州が競合する法律分野もあることから、連邦国家を構成する16州は、所管分野別に会議を構成し、政策・施策の調整を行っている。例えば、建築基準法に相当する法律は各州がそれぞれ定めているが、州建設大臣会議はモデル建築基準法を作成し、全国的な水準確保を図っている。

³³ その1のp.3で説明している2010年12月の連邦財務省の学術審議会の答申である。なお、各州の対立に業を煮やした学術審議会³³は2019年2月に合意に向けた意見として、建物評価については価格指数を用いて簡素化する妥協案を表明（不動産の個々の市場価値決定は必要ないとしつつ）しているが、標準地価を利用する方針については堅持している。

イ 政治の過剰な関与が複数モデルの並立という結果をもたらした

既述のとおり、改正前の不動産税については、評価替えの期日を法律で設定する必要があったが、一度も行われてこなかった。これは統一価額という仕組の複雑性に起因するものであるが、増税の不人気を政治家が望んでいなかったという事情も指摘されている³⁴。今回のいくつかの州の連邦モデルからの逸脱も、富裕州に偏っている経緯を見ても、多分に税負担の増加を回避したい思惑が推察される。さらに、ノルトライン・ヴェストファーレン州の市町村において、住宅不動産と事業用不動産で異なった賦課率を設定できる州法への対応をめぐって、訴訟リスク回避か住民負担のどちらを優先するかという形で政治判断が別れた。

(2) 評価の簡素化・合理化・自動化

既述のとおり、ドイツの不動産税改革は、先だって行われてきた相続税・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。ドイツでは、租税行政権の多くは州に帰属していることから、連邦財務省のもとには国税庁に相当する組織はなく、州財務省が実務上の役割を果たしている。統一価額の評価替えを妨げてきた要因の一つは評価の事務負担とされており、評価の簡素化・合理化・自動化が大きな課題であったことはいうまでもない。

こうしたなか、評価の簡素化・合理化・自動化の努力を経て、11州は連邦モデルにとどまっております、とりわけ、人口最大規模のノルトライン・ヴェストファーレン州財務省は実務面で重

要な役割を果たしてきていると言えるだろう。

(3) ドイツ都市会議の各州のモデル³⁵に対する見解

ドイツ都市会議は2021年都市財政報告(Stadtfinanzen 2021)において、次のようにコメントしている。

ア バーデン・ヴュルテンベルク州の地価モデル

バーデン・ヴュルテンベルク州は、地価のみを評価基準³⁶とする独立したモデルを実装するために、逸脱条項を使用した最初の州である。この州では、不動産税Bは、もっぱら物件の地価に基づいて計算される。州の評価によると、建物は土地政策の理由から不動産の価値として考慮されていない。建物の価値を考慮することを控えることによって、州は憲法上の未知の領域に踏み込んでいる。また、地価との排他的なリンクは、居住面積当たりの重い税負担につながるが、それにもかかわらず、このモデルは長期的には連邦モデルに並ぶことができる現実的なチャンスがあると見込まれている。

イ バイエرن州の地区別賦課率を認めた評価に依存しないモデル

バイエルン州は、州法による価値に依存しない不動産税モデルを実装するために、逸脱条項を使用する。バイエルンモデルでは、床面積1平方メートルあたり0.50ユーロの定額で評価される。住宅目的で 사용되는建物の場合、その価値は1平方メートルあたり0.35ユーロに減額される。農業用住宅、伝統的建造物、社会住宅のさらなる

³⁴ 中平真・天野史子『ドイツの税制改正の動向と不動産税(2)』、p.39-40(地方税2004年4月号)、地方財務協会

³⁵ 我が国の調査研究では、町田裕康氏が『ドイツ不動産法改正と新不動産評価について(その2)』(駿河台経済論集31巻1号(2021年))において、各モデルについて紹介している。

³⁶ 緑の党が政権与党かつ第1党で州首相を輩出していることが影響している。

削減が計画されている。

賦課率の選択における市町村の差別化の可能性は、大幅に拡張される。例えば、市町村は、特定の形態の使用（社会住宅など）またはゾーン化された賦課金率のさらなる引き下げを規定することができる。賦課率ゾーニングとは、都市内の地区ごとに異なる賦課率を設定できることを意味する。

ウ ハンブルク、ヘッセン、ニーダーザクセンの面積・位置モデル

ハンブルク、ヘッセン、ニーダーザクセンは逸脱条項を使用している。このモデルでは、バイエルンモデルと同様に、床面積と建築面積の価値に依存しない評価が最初に面積あたりの金額で行われる。これらの評価結果は、その後の段階において地区別に位置係数が乗じられる。なお、ヘッセンとニーダーザクセンでは、状況要因は本質的に自治体の土地価値水準の比率から生じる。ハンブルクの位置係数は、地区の家賃指数に基づいて、ロケーション係数が0.75の通常の住宅地と1.0の良好な住宅地という2つの住宅カテゴリを区別する。

エ 連邦モデル逸脱州による税収リスク

バイエルンモデルと面積・位置モデルは、**連邦憲法裁判所が立法者に求めたガイドライン外**である。したがって、これらの州は**市町村財政を犠牲にして大きなリスク**を冒している。不動産税は、全国で年間約140億ユーロの税収をもたらしており、都市や自治体の最も重要な税源の1つである。したがって逸脱州は、憲法上の代替モデルの採用によって生じるすべての税損失を補償しなければならない。

オ 管理負担の危惧

2019年に逸脱条項が採択された後も、多くの関係者は、連邦モデルのほかは、ただ一つの代替不動産税モデルのみが出現することを望んでいた。しかし、そういった希望は打ち砕かれた。法律が現在6つの異なる不動産税法に断片化されているため、関係するすべての当事者の将来の管理負担が大幅に増加する。したがって、連邦法改革の結果として期待されている節減効果は、州によってかなりの程度まで相殺されるであろう。

(4) 改革実施過程におけるドイツ都市会議の懸念

ドイツ都市会議によれば、地方自治体の2024年の財政赤字は全国で132億ユーロとなる見込みで、前年の2倍以上になるという。要因は、社会福祉支出が引き続き増加していること、そして、連邦・州が様々な新たな仕事を財源の裏付けなしに地方自治体に割り当ててくることによるものだという。債務残高は増加し、特にノルトライン・ヴェストファーレン州、ラインラント・プファルツ州、ザールラント州の自治体が深刻だという³⁷。このため、不動産税が確固たる税源として求められていることはいうまでもない。

ドイツ都市会議は、2023年10月に公表した都市財政報告（Stadtfinanzen2023）のなかで、不動産税改革をめぐる状況について、次のように述べている。

「予想通り、現在、さまざまな新しい不動産税モデルの合憲性について、法学界で深刻な議論が展開されている。すべての新しい不動産税モデルは、憲法上の弱点について裁判所によっ

³⁷ <https://www.staedtetag.de/presse/pressemeldungen/2024/altschuldenhilfe-finanzielle-situation-ist-wirklich-dramatisch>（2025年1月3日最終閲覧）

て見直されることが明らかになりつつある。

地方自治体の賦課率の調整に関する議論は激化するであろう。さらに、それぞれの州では、住宅不動産と事業用不動産の間の負担の変化に対抗するために、さまざまな不動産税モデルの測定値または価値の数値を調整するかどうかを決定する必要がある³⁸⁾」。

(5) ドイツにおいても不動産税の評価の基本は資本価値

既述のとおり、統一価額を用いていた時代も、最終的には市場取引価格を求めて評価額を導いていたのであり、不動産税の評価は資本価値であるという原則を堅持していた。連邦モデルからの逸脱の許容は、成立のための合意がなければ、連邦憲法裁判所は不動産税廃止という判断を示していたための政治的妥協であったが、連邦・州間財政調整は連邦モデルに基づいて構築されている。

資本価値は概して、多くの理由で先進国の不動産に対する経常税の最もよく使用される資産価値基準である。OECD の報告書³⁹⁾によれば、39 カ国中 21 カ国で、資本価値が不動産に対する経常税の唯一の価値基準であり、12 カ国では多重価値基準が用いられているが、面積基準と年額基準が単独で使用されているのは 3 カ国（ポーランド、チェコ、イスラエル）のみである。資本価値ベースは、納税者の収益とのつながりが強く累進性を高めること、不人気の税率の引き上げに頼ることなく長期的に税収入増加に大きな影響を与える経済発展のレベルにより敏感であること、地域ベースの税よりも歪みが少なく公平であること、資本税、相続税、不動産取

得税などの他の税の課税ベースとしても使用され、税務部門の効率化につながるといった利点が指摘されている。資本価値は一般的に最近の不動産取引のデータを使用して推定されるため、不動産市場が十分に発達している場合のみ、資本価値ベースを効果的に使用でき、不動産市場が数十年にわたって発展するにつれて、OECD とパートナー諸国は、不動産に対する経常税の資本価値ベースに徐々にシフトすることができたと指摘されている。

(6) 大量一括評価の世界的な流れの中で、ドイツは整備してきた不動産情報基盤をもとに住民の税負担の均衡を図ることを目指している

ドイツの不動産税改革において、注目すべきは、不動産評価をめぐる基盤整備を着々と進めてきたことであろう。本稿その 1 (p.11) で紹介したように各州や地方自治体単位で詳細な不動産市場報告が毎年作成されてきているのもそのような流れの取組みである。

固定資産評価関係者のなかではご存じのとおり、世界的には、米国を中心に**大量一括評価 (Mass Appraisal)**を採用する流れが主流となっている。多くの不動産を一度に評価するプロセス～個々の不動産を個別に評価するのではなく、統計的なデータや市場トレンドをもとに、特定の地域内の複数の不動産の評価を一括で行う方法であり、不動産市場のデータ、地理情報システム (GIS)、建物の特性、地域の需要と供給などの要因を考慮に入れて行うものである。評価官は、不動産のタイプや地域に応じて、評価モデルを適用する。こうした不動産評価は、

³⁸⁾ 7 において説明のとおり

³⁹⁾ OECD, 3. Property tax administration, Making Property Tax Reform Happen in China- A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries.2019

市場価値と連動しているため、市場における合意形成に寄与⁴⁰している。

ドイツの場合、不動産取得税については不動産登記情報をもとに、税務当局は実際の規模。取引価格を用いて算出し、相続税・贈与税については不動産情報データベースをもとに市場取引価格で評価される。そして、不動産税の連邦モデルも、不動産登記の際の価格等の情報、連邦統計局・州・地方自治体の賃料データベース、建物価格データ、地籍情報、各地域の不動産市場報告、不動産鑑定委員会と税務当局のデータ連携システムなどの基盤をベースに構築されているのである。

また、ドイツの場合、建物の耐久性が高く、また修繕や補修も頻繁に行われており、建築後100年以上が経過する建物も珍しくない⁴¹。また、土地利用計画・都市計画を実効性のある形で整備・運用するなかで、均衡あるまちづくりを進めるとともに、住宅政策にも熱心に取り組み、不動産の市場形成を図ってきた。しかしながら、現実の地域では様々な不均衡が生じる。そこで、不動産評価についても、実態を踏まえながら、様々な意見対立を克服しつつ、法的に整った仕組にすることに苦心を重ねてきたのである。そして、様々なデータベースは、市場における合意形成に寄与しているであろうことはいうまでもない。

今回のドイツの不動産税改革については、い

くつかの州の逸脱に注目が集まっているが、それは改革の本質を見誤るおそれがあると思う。

不動産の資本価値を無視する仕組では、地価の上昇、都市整備の進展などに税制として対応できなくなるし、金融資産などとの均衡も確保できないだろう。あくまで、富裕州が急激な税負担の増加を回避する試みであると捉えるべきだろう。また、ドイツの場合は、地価の上昇、市町村の財政需要への対応は、市町村の賦課率の引上げで対応が図られてきた。今後、市町村の財政需要が増大すれば、7年に一度の評価替えを待たずに市町村は賦課率の引上げで対応せざるを得ないだろう。しかしながら、賦課率の引上げは個々の不動産評価の不均衡を是正する目的は果たし得ない。一方で経済の進展で地域の地価が上昇し不動産の価値が高まればそうした地域の住民の納税意識は高まる。今回の**評価替えを容易にする改革は、過去の統一価額ではなし得なかった画期的なもの**なのである。

ドイツの不動産改革は、これまでのツケを一挙に解消しようというもので、一部の住民にとっては痛みを伴うものとなっている。我が国であれば、激変緩和措置が講じられるであろうが、連邦財務省は、次のとおり説明⁴²している。「仮にこの改革が全体的に歳入中立になろうと設計されていても（特に租税算定率の大幅な低減や賦課率の調整発表によって）、つまり納税者全体が多かれ少なかれ不動産税を納めなくて

⁴⁰ 齊藤広子、中城康彦、「米国における既存住宅の市場価値の合意形成のための評価手法－住宅の市場価値向上による都市経営改善方策検討のための研究」日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.49 No.3 2014 年 10 月

⁴¹ 木造住宅が多く、非木造建物も含め、建物が老朽化すると、建物を全面的に建て直してしまうことが多い我が国とは違い、地震がほとんど発生せず、概して低湿度であることもあって煉瓦ブロック造りやコンクリート構造が主流で、建物の耐久性が高く、また修繕や補修も頻繁に行われており、建築後100年以上が経過する建物も珍しくない。また、伝統的な建物を大事にするという文化的背景もあり、ドイツでは、建物の内部だけ変えて外見はいじらないことが多い。（石川義憲『空き家問題をめぐる日独の視点の違い』p.5「ドイツの空き家問題と都市・住宅政策」2018 年、日本都市センター）

⁴² Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer (<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>)（2024 年 12 月 17 日最終閲覧）

も、**個人の納税額は変わる**。より多くの不動産税を支払わなければならない人もいれば、より少ない人もいる。これは連邦憲法裁判所の決定の説得力のある結果であり、**時代遅れの価値に焦点を当てていることによる評価の大きな違いによる現在の不公正を考慮すると、避けられない**。もちろん、今後は、住民負担に配慮して、様々な対応が検討されていく可能性があるが、公平性・公正性、法的合理性、地域の実情に応じた法的・政治的調整等を図っていく必要があるだろう。一方で、ドイツ社会を支える市町村の財政基盤の確保も引き続き重要な課題であることを忘れてはならないだろう。

参考文献（文中および前々回、前回に掲げたもののほか）

- ・前田高志「アメリカの地方財産税の実際とわが国固定資産税への示唆」、資産評価情報258号別冊、資産評価システム研究センター、2024年
- ・Richard Almy, *A Global Compendium and Meta-Analysis of Property Tax Systems*, Lincoln Institute of Land Policy, 2013
- ・Enid Slack and Richard M. Bird, *THE POLITICAL ECONOMY OF PROPERTY TAX REFORM*, OECD, 2014



令和7年度税制改正の概要について

総務省自治税務局固定資産税課 土地税制係 小 山 里 奈

今回の固定資産税・都市計画税に係る税制改正においては、令和6年度末に適用期限を迎える税負担軽減措置等を中心に検討を行い、所要の改正を行うこととした。

主な改正事項としては、生産性向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る固定資産税の課税標準の特例措置の拡充及び延長、鉄道の豪雨対策の促進に係る課税標準の特例措置の創設、港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る課税標準の特例措置の拡充及び適用期限の延長、令和2年7月豪雨に係る固定資産税・都市計画税の特例措置の適用期限の延長、2027年国際園芸博覧会の開催に伴う特例措置の創設を行うこととした。

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

(1) 生産性向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る固定資産税の課税標準の特例措置の拡充及び延長

ア これまでの経緯

中小事業者等の償却資産に係る固定資産税の特例措置については、平成28年度税制改正によりはじめて創設され、その後、平成30年度税制改正において、生産性革命集中投資期間（平成30年度から3年間）限りの臨時・異例の措置として、一定の償却資産について、市町村の判断で課税標準を2分の1からゼロの範囲で条例で定めるこ

とができるいわゆる「特例率ゼロ」を含む、生産性革命の実現に向けた償却資産に係る特例措置が創設された。

当該特例措置については、令和2年度に期限を迎えることとなっていたが、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況に鑑み、令和2年4月7日に閣議決定された「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」において、対象資産に構築物・事業用家屋を加えるとともに、適用期限を令和4年度末まで2年間延長されることとされ、さらに、新型コロナウイルス感染症への対応であることに鑑み、拡充・延長に伴い生じる地方団体の減収については、新型コロナウイルス感染症対応地方税減収補填特別交付金によって全額を国費で補填することとされた。当該措置については、令和3年度税制改正大綱において適用期限をもって廃止することが明記されるとともに、令和3年度の年度改正法において削除規定が盛り込まれた。

他方で、エネルギー等を中心としたコストプッシュ型の物価上昇等の現下の経済情勢を踏まえ、中小事業者等の生産性の向上や賃上げの促進を図ることを目的に、令和5年度税制改正では、生産性向上や賃上げに資する中小企業の設備投資に係る特例措置が創設された。

具体的には、中小企業等経営強化法に規

定する市町村の導入促進基本計画に適合し、かつ、労働生産性を年平均3%以上向上させ、投資利益率が年平均5%以上となるものとして認定を受けた中小事業者等の先端設備等導入計画に記載された一定の機械・装置等に係る固定資産税について、課税標準を最初の3年間価格の2分の1とする特例措置を令和7年3月31日まで講じることとした。特に、先端設備等導入計画に1.5%以上の賃上げ目標を盛り込んだ場合には、最初の5年間（令和6年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得されるものは最初の4年間）価格の3分の1とすることとされた。

なお、令和5年度与党税制改正大綱第1においては、本特例措置は現下の経済情勢を踏まえた対応であること、固定資産税が市町村財政を支える安定した基幹税であることから、2年間の時限的な措置とされた。

イ 令和7年度税制改正における各団体の要望・意見

令和7年度税制改正に当たっての各団体の要望・意見は、次のとおりとなった。

まず、経済産業省からは、赤字企業を含めた中小企業の前向きな投資や賃上げを後押しするため、赤字黒字を問わず設備投資に伴う負担を軽減する当該特例措置拡充及び適用期限の2年間の延長要望がされた。なお、拡充要望の内容は、現行措置が、先端設備等導入計画に1.5%以上の賃上げ目標を盛り込んだ場合には、最初の5年間（令和6年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得されるものは最初の4年間）価格の3分の1とするものについて、適用期間を一律5年間とするものであった。

これに対して、地方団体の側からは、本

特例措置の確実な終了や期限終了後に類似した特例措置の創設等は断じて行わないことが求められた。

○全国市長会「令和7年度都市税制改正に関する意見」（令和6年8月）

固定資産税（土地、家屋及び償却資産）は、市町村が提供する行政サービスと資産の保有に着目して応益原則に基づき課税する基幹税であるため、引き続きその安定的確保を図ることとし、制度の根幹を揺るがす見直しは断じて行うべきではない。

また、令和5年度税制改正において創設された生産性の向上や賃上げに取り組む中小企業の償却資産についての特例措置については、2年間の期限の到来をもって確実に終了すること。

○指定都市市長会「令和7年度税制改正要望事項」（令和6年10月）

令和5年度税制改正において時限的に創設された「中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置」については、延長、拡大等を行わず、2年間の期限の到来をもって確実に終了し、期限終了後に類似した特例措置の創設等は断じて行わないこと。

○全国市議会議長会「令和7年度政府予算及び施策に関する要望」（令和6年8月）

固定資産税は、市町村財政を支える重要な基幹税であることから、その安定的な確保を図ること。生産性の向上や賃上げの促進などの経済対策や政策的措置は、本来、市町村の基幹税である固定資産税を用いて行うべきではなく、国税や国庫補助金など

により実施すべき性質のものである。制度の根幹に影響する見直しは、土地・家屋・償却資産を問わず、断じて行うべきではなく、更なる対象の拡充は認められず、現行の特例措置は、期限の到来をもって確実に終了すること。

また、地方財政審議会は、例年、当該年度の地方税制改正等への対応について検討し、その結果を意見として公表しているが、令和6年11月26日付け「令和7年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見」において、本特例措置は臨時の措置であり、固定資産税が市町村の基幹税目であることを踏まえれば、期限の到来をもって終了すべきとの見解が示された。

○地方財政審議会「令和7年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見」（令和6年11月26日）

固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税であり、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とした、税収の変動が比較的小さい市町村の基幹税目である。

固定資産税は、より規模の小さい市町村ほど税収に占める割合が高く、貴重な財源となっており、人口減少・少子高齢化社会において、社会保障や子育て支援等、今後増大が見込まれる市町村の財政需要を支えるため、固定資産税の安定的な確保がますます重要となっている。

このように固定資産税が市町村の基幹税目であることを踏まえれば、国の政策を推進するための税負担軽減措置等は、真に必要な場合に限るべきである。特に、特定業

種の事業者を支援するための税負担軽減措置等は税負担の公平性の観点から厳に慎むべきである。期限切れを迎えるものをはじめ、税負担軽減措置等は、EBPMの観点も踏まえ、その政策目的・効果等を十分に検証した上で、不断の見直しを行わなければならない。

令和6年度末で期限切れを迎える中小事業者等の生産性向上や賃上げの促進に資する機械・装置等の償却資産の導入に係る固定資産税の特例措置は、令和5年度与党税制改正大綱において2年間の時限的措置として創設されたものである。このような臨時の措置については、固定資産税が市町村の基幹税目であることを踏まえれば、期限の到来をもって終了すべきである。

ウ 令和7年度税制改正における議論の経過

令和7年度税制改正に際しては、以上のような各省の要望及び地方の意見等を踏まえた議論が行われた。

まず、延長の是非についてである。延長すべきとの立場からは、本特例措置が赤字黒字を問わず中小企業の賃上げや生産性向上に向けた前向きな設備投資を後押しする非常に重要な特例措置であるといった意見が見られた。他方、期限の到来をもって終了すべきとの立場からは、

- ・本特例措置は償却資産全般に適用される異例の措置であり、創設時の税制改正大綱で時限的な措置とされ、地方からも確実に終了するよう意見が出ている。
- ・市町村の基幹税である固定資産税を守り、地方団体に安心してもらったうえで、財政政策により中小企業の設備投資を支援すべき。

といった意見が見られた。

次に、延長する場合の制度の見直しについてである。令和6年11月12日付けで閣議決定された「国民の安心・安全と持続的な成長に向けた総合経済対策」では賃上げ環境の整備が掲げられ、同月29日の「第216回国会における石破内閣総理大臣所信表明演説」でも、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」への移行を強力に進めていくとされており、賃上げは重要な課題である。

しかし、現行制度では、賃上げは必須要件ではなく上乗せ要件とされている。そのため、議論では、賃上げに資するよう必須化すべきといった意見が見られたが、一方で、一律に義務づけると特例措置が使われなくなるため現行制度を堅持すべきといった意見も見られた。

また、現行の賃上げ要件は1.5%以上の賃上げ目標を盛り込んだ場合とされているが、日本労働組合総連合会「2024春期生活闘争第7回集計結果」によれば、組合員300人未満の企業の令和6年の春闘賃上げ率は4.45%である。そのため議論では、賃上げ目標を引き上げるべきといった意見が見られた一方、地域によっては1.5%を下回っているため引き上げるべきでないといった意見も見られた。

エ 令和7年度与党税制改正大綱の決定

以上のような議論の経過を踏まえ、令和7年度税制改正においては、次のとおり、賃上げを後押しするよう見直しを行った上、適用期限を2年に限り延長することとされた。

- ・対象資産を、賃上げの目標を盛り込んだ先端設備等導入計画に基づき取得する一定の機械・装置等に限定する。

- ・当該機械・装置等に係る課税標準を、賃上げ目標1.5%以上の場合は最初の3年間価格の2分の1、賃上げ目標3%以上の場合は最初の5年間価格の4分の1とする。

オ 関係団体のコメント

与党税制改正大綱の決定後、全国市長会からは改めて「期限の到来をもって確実に終了することを強く求める」という声明が出された。

○全国市長会「令和7年度与党税制改正大綱について」（令和6年12月20日）

固定資産税については、令和5年度税制改正において創設された生産性の向上や賃上げに取り組む中小企業の償却資産についての特例措置が2年間延長されたところである。対象資産が限定されるなどの見直しはなされたものの、そもそもこうした政策的措置は、都市自治体の基幹税である固定資産税を用いて行うべきではない。その政策効果等も十分検証するとともに、期限の到来をもって確実に終了することを強く求める。

今回の税制改正においては、地方団体の側から本特例措置の終了を求める意見が出ていたものの、賃上げが大きな課題になっていることから、賃上げ目標を必須要件にし、高い賃上げ目標を掲げた場合には高い特例率を適用する見直しを行ったうえ、2年の延長をすることとされた。

他方、本特例措置は同大綱第1で「2年に限り延長」とされており、創設時の令和5年度与党税制改正大綱と同様、時限的な措置であると考えられる。

(2) 鉄道の豪雨対策の促進に係る課税標準の特例措置の創設

豪雨災害に伴い、河川に架かる鉄道橋りょうの流失・傾斜被害や鉄道隣接斜面の崩壊による土砂流入被害が生じると、その復旧に長期間を要し、鉄道の運休が長引く事態が生じる。その結果、地域住民の生活や経済活動へ大きな影響が及ぶ事態が生じることから、それらを未然に防ぐため、国土交通省においては、鉄道施設総合安全対策事業費補助（豪雨対策事業）において、鉄軌道事業者の実施する豪雨対策の事業費の一部を補助することにより、対策を推進している。

しかしながら、短時間に降る猛烈な雨の年間発生回数は近年増加しており、鉄道施設の豪雨対策の重要性は今後更に高まっていくものと考えられる。

このような状況を踏まえ、豪雨対策を推進し、鉄道ネットワークの強靱化等を図るために、鉄道の豪雨対策の促進に係る特例措置を創設することとした。

具体的には、鉄軌道事業者が豪雨対策のために取得した次の線区に存する一定の償却資産に係る固定資産税について、課税標準を最初の5年間価格の3分の2（JR本州3社については4分の3）とする特例措置を令和9年3月31日まで講ずることとした。

ア 1日当たりの片道断面輸送量が1万人未満の線区

イ 1日当たりの片道断面輸送量が1万人以上15万人未満の線区（JR本州3社の線区を除く。）

ウ 1日当たりの片道断面輸送量が15万人以上の線区であって、貨物列車又は優等列車が運行する線区（JR本州3社の線区を除く。）

(3) 港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る課税標準の特例措置の拡充及び適用期限の延長

令和5年3月に公表された気候変動に関する政府間パネルの第6次評価報告書統合報告書においては、平均海面水位等が更新され、気候関連リスクの多くが第5次評価報告書統合報告書（平成26年公表）での評価よりも高く評価されている。当該報告書では、予測される長期的影響も現在観測されている影響より最大で数倍高いこと等が示されており、気候変動に起因する将来の災害リスクの増大が懸念される状況にあると考えられる。

他方、港湾には官民の多様な者が集積しており、民間事業者が所有・管理している護岸等も、航路の機能確保や後背地の浸水防護の観点で重要な施設である。しかし、それらの中には、十分な耐震性を有しないものや先の気候関連リスクへの対応が必要なもの、すなわち、平均海面水位の上昇や高潮・高波の災害リスクの増大を踏まえると嵩上げ等が必要なものが存在する。

仮にこういった護岸等が存在すると、当該箇所からの浸水が港湾広域に及ぶため、官民の港湾の関係者が連携・協働して護岸の嵩上げ等、港湾における気候変動適応を推進する協働防護の取組が重要となる。

このため、港湾の民有護岸等の耐震化の推進に係る固定資産税の課税標準の特例措置について、港湾法の改正を前提に、港湾全体の浸水被害を防ぐ協働防護の取組を推進するよう、次の見直しを行った上、3年の延長を行うこととした。

ア 対象地域を全国（現行：南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域及び首都直下地震緊急対策区域）に拡大する。

イ 対象資産を政府の補助を受けて同法に規定する協働防護計画（仮称）が作成された国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾において新たに取得され、又は改良された協定特定港湾施設（仮称）であって国土交通大臣が認めた護岸、岸壁、物揚場、防潮堤、堤防及び胸壁（現行：国の無利子資金の貸付けを受けて改良された同法に規定する特別特定技術基準対象施設である護岸、岸壁及び物揚場）とする。

(4) 令和2年7月豪雨に係る固定資産税・都市計画税の特例措置の適用期限の延長

令和2年7月豪雨に係る特例措置については、①被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置は、常設規定の適用期間（被災後原則2年度分）終了後も2年延長しているほか、②被災代替家屋に係る税額の減額措置、③被災代替償却資産に係る課税標準の特例措置は、常設規定が適用されている（被災後4年以内）。

これらの特例措置は令和6年度に期限を迎えることになるが、被災地及び関係省庁からの要望を踏まえ、引き続き2年間適用を受けることができるよう、延長することとした。

(5) 2027年国際園芸博覧会の開催に伴う特例措置の創設

令和9年3月19日から9月26日までの間、神奈川県横浜市において「2027年国際園芸博覧会」が開催される。この博覧会は、国際博覧会条約に基づき開催される国際博覧会であり、今回の税制改正においては次の措置を講じることとした。

ア 公式参加者等若しくは博覧会国際事務局、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会、同協会との間に博覧会への出展参加契約を締結した者（公式参加者等を除く。）又は家屋等貸与者が博覧会関連業務の用に供する一定の固定資産に係る固定資産税及び都市計画税について、非課税とする措置を講ずることとした。

イ 国又は地方公共団体が公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会に対して無償で貸し付け、又は使用させている土地で博覧会関連業務の用に供するものについて、国有資産等所在市町村交付金の交付対象から除外する措置を講ずることとした。

浜田市の固定資産課税業務の現状について

島根県浜田市市民生活部資産税課家屋係 係長 本藤 憲一



(大阪・関西万博での石見神楽公演決定!)

令和7年6月19日(木)、20日(金)万博会場のメインホールで上演いたします。
多くのご来場をお待ちしています。

1 浜田市の概要

島根県西部の浜田市は、県庁所在地である松江市から124km、広島市から107kmの位置にあり、県下で3番目の人口規模で、市域は、東京23区とほぼ同じ面積(690.64km²)です。市の大部分が丘陵地や山地で、中国山地が日本海まで迫り、切り立ったリアス式地形と砂丘海岸の織り成す海岸線は優れた自然景観と天然の良港をもたらしています。市内には、浜田川、周布川、三隅川等の主要河川が流れており、水資源に恵まれ、河川の下流域には平地を形成し、市街地や農地が展開しています。豊かな自然を有し、多面的機能を持つ中山間地域に恵まれ、環境保全等に大きな役割を果たしています。

浜田市の海岸部は変化に富んだリアス式地形により、県内随一の水揚げを誇る漁港を有し、

毎日数多くの魚が水揚げされ、全国各地へ出荷されています。島根県西部沖は、暖かい対馬暖流と島根冷水域といわれる深海の冷たく栄養に富んだ海水とが混ざり合い、魚の餌となるプランクトンの発生量も多い海域です。こうした自然条件が豊かな漁場を作り、おいしい魚を育てています。

また、山間部では日本の棚田百選に選ばれた美しい田園が見られるなど、昔ながらの懐かしい風景も多く残っており、その土地に適した様々な農産物が育てられていますので、四季折々の味覚を楽しめます。

古代は石見国府が置かれ、中世には周布氏や三隅氏が朝鮮王朝とも交易を行っています。近世になると、海岸部に浜田藩、山間部に津和野藩が置かれ、現在の市街地には浜田藩の城下町が造られました。

また、石見神楽という、日本神話などを題材とした、石見地方独特に受け継がれている伝統芸能があり、地元では「舞（まい）」「どんちっち」（囃子のリズムから）とも呼ばれ、多くの方を魅了しています。

2 浜田市の固定資産税の現状について

令和6年度予算額は約65億円（税率：固定資産税：1.5%、都市計画税：課税なし）であり、固定資産税の内、土地は約8億円（約12%）、家屋は約16億円（約25%）、償却資産は約41億円（約63%）となっており、償却資産の比率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64%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37万筆、家屋は約5万棟存在しています。

3 資産税課の職員体制

令和6年度の資産税課の職員体制は、課長以下14名（土地係6名、家屋係7名）です（会計年度任用職員2名含む）。償却資産については、家屋係1名が兼務で業務を行っています。市内を4地区に分け土地係・家屋係1名ずつが担当しており、係長はそれぞれの業務を総括することとしています。市内には課税客体となる土地約37万筆、家屋約5万棟が存在しており、土地の地目変更や地籍調査などの課税への反映、家屋の滅失や新築調査などに対応し適正な課税を行うために、固定資産税事務の専門性に着目した職員研修などにより日々スキルアップに努めています。

4 土地係の概要

平成17年度の市町村合併後の新浜田市においては、評価方法や所要の補正が統一されていなかったため、不動産鑑定士を活用し、平成21年度に市統一の土地評価事務取扱要領、評価実務マニュアル等を整備しました。また、地理情報システムを新たに導入し、地番図、航空写真等のデータを整備しました。今まで手作業であった課税事務の大部分をデータ処理で行うことが可能となったため、評価計算の誤りの防止や公平・公正な課税の確保に繋がりました。

また、状況類似地域は職員が毎回膨大な見直し、検証作業をしていましたが、島根県不動産鑑定士協会との業務委託契約により、不動産鑑定士からの用途地区、状況類似地域の見直しに係る意見・提案等を元に検討することで職員の負担軽減に繋がりました。

以降、現在に至るまで本市では、毎年、地理情報システムの情報更新や不動産鑑定士との協議を継続していますが、今後の課題としては、限られた人数の中で、効率的な評価をするため、AIやICTなどの技術を活用した業務の電子化及び事務の効率化を目指していく必要があります。

5 家屋係の概要

平成17年度の合併以後、統一された評価マニュアルにより評価を行い、公平・公正な課税に取り組んでいます。

日々の新增築や解体の把握は、建築確認、登記済通知書等によって行っています。必要な現地調査は、新增築だけでなく解体についても、土地係・家屋係の二人一組で行うことで、家屋の異動に伴う土地の見直しに漏れが無いよう連携してあたっています。現地調査後の評価計算

は、家屋評価システムを用いて行うことで、計算事務の省力化を図っています。また計算結果を複数の職員で確認することで、計算ミスが起きないように取り組んでいます。

島根県や建築担当課等の関係機関の協力を得ながら、また広報でも市民への呼びかけを行い、調査対象である家屋の把握に努めてはいますが、特に建築確認が不要となる場合は、いかに家屋の異動を把握するかが課題となっています。

6 適正な課税に向けた取り組み

平成 17 年度の市町村合併後、適正な課税の実現に向け以下のような事業に取り組みました。平成 20 年度において、新たに撮影した航空写真データを活用した土地の異動判読調査を実施しました。航空写真と地番図の合わせ図と現地調査により現況地目の異動状況の把握を行い、適正な現況地目を課税に反映させました。その後、同事業は、3 年毎に実施し、評価替え年度に合わせて現況地目の見直しを課税に反映させています。

平成 24 年度から平成 27 年度までの 4 年間に於いて、航空写真データを活用した家屋の全棟照合調査を実施しました。航空写真と当課保存の家屋図面を照合し、新增築や解体の把握もれを洗い出しました。その照合結果をもとに現地調査、評価・滅失処理により課税への反映を行いました。

平成 28 年度において、路線価の価格形成要因を再調査する目的で全路線調査を実施しました。約 3,500 本の街路について、全件現地調査

による価格形成要因の目視調査、計測調査等を行い、平成 30 年度評価替えにおける路線価への反映を行いました。

令和元年度において、土砂災害特別警戒区域における土地評価の見直しを実施しました。不動産鑑定士との協議を重ね所要の補正を新設し、島根県砂防課様から取得した区域レイヤーデータと地番図との合わせ図によって区域に存する該当地を抽出し、所要の補正による評価の見直しを行いました。

今後、令和 7 年度において、航空写真を活用した家屋の照合調査を 10 年ぶりに実施する予定としています。

引き続き、限られた人員の中でデジタル技術を効率的に活用しながら、適正な課税に向けた取り組みを継続していきます。

7 おわりに

相続放棄の相談が主に市外の納税者から増加しておりますが、納税者にとっての「負動産」に関する対応について苦慮している現状があります。浜田市のような小規模自治体にとって固定資産税を取り巻く状況は年々厳しくなっています。

また、納税者への説明は年々複雑化・専門化しておりますが、人事異動サイクルが短くなり、人材の養成が難しくなっております。そこで、浜田市は「広島広域都市圏家屋評価実務研修」に参加するなど評価事務の効率性向上や県内自治体の評価事務も参考にしながら適正な課税に向けて取り組んでいます。

2025年度研修計画について

資産評価システム研究センター

当センターが開催する地方公共団体関係職員を対象とした研修についてお知らせします。

4月上旬に各地方公共団体あてに「研修計画」をお送りしますので、詳細事項を十分にご確認のうえ、奮ってご参加ください。

I 総括

各研修の内容は、研修記号をもとに「Ⅳ 各研修の概要」を参照してください。

また、種別に応じて「Ⅱ オンライン研修の共通事項」及び「Ⅲ ワークショップ研修の共通事項」も合わせてご確認ください。

研修の分野	研修記号	
1 固定資産税事務	1-A	オンライン研修
2 土地評価	2-A	オンライン研修
	2-B	ワークショップ研修
3 木造家屋評価	3-A	オンライン研修
	3-B	ワークショップ研修
4 非木造家屋評価	4-A	オンライン研修
	4-B	ワークショップ研修Ⅰ
	4-C	ワークショップ研修Ⅱ
5 償却資産	5-A	オンライン研修
	5-B	ワークショップ初級研修
	5-C	ワークショップ中級研修
6 固定資産評価審査委員会運営	6-A	オンライン研修

Ⅱ オンライン研修の共通事項

該当する 研修記号

1-A、2-A、3-A、4-A、
5-A、6-A

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。 ・ オンライン研修のみの受講もできます。 ・ 担当職務以外の研修や一部科目の受講も可能です。				
配信期間	<table> <tr> <td>6月2日(月) ～12月26日(金)</td><td> 1-A 固定資産税事務 オンライン研修 6-A 固定資産評価審査委員会運営 オンライン研修 </td></tr> <tr> <td>6月16日(月) ～12月26日(金)</td><td> 2-A 土地評価 オンライン研修 3-A 木造家屋評価 オンライン研修 4-A 非木造家屋評価 オンライン研修 5-A 償却資産 オンライン研修 </td></tr> </table> 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。	6月2日(月) ～12月26日(金)	1-A 固定資産税事務 オンライン研修 6-A 固定資産評価審査委員会運営 オンライン研修	6月16日(月) ～12月26日(金)	2-A 土地評価 オンライン研修 3-A 木造家屋評価 オンライン研修 4-A 非木造家屋評価 オンライン研修 5-A 償却資産 オンライン研修
6月2日(月) ～12月26日(金)	1-A 固定資産税事務 オンライン研修 6-A 固定資産評価審査委員会運営 オンライン研修				
6月16日(月) ～12月26日(金)	2-A 土地評価 オンライン研修 3-A 木造家屋評価 オンライン研修 4-A 非木造家屋評価 オンライン研修 5-A 償却資産 オンライン研修				
受講方法	・ 事前申込は不要です。 ・ 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ください。(その都度、所属・氏名等の入力(視聴手続)が必要です。) ※ 視聴専用WEBサイトへのアクセス方法等詳細については、4月上旬に各地方公共団体あてにお送りする「研修計画」をご覧ください。				
受講料	無料				
その他	研修資料は、視聴専用WEBサイトからダウンロードできます。(※テキストの送付はありません。)				

Ⅲ ワークショップ研修の共通事項

該当する 研修記号

2-B、3-B、4-B、4-C、
5-B、5-C

開催方法	・研修場所に参加して、グループ討議や課題演習に取り組みます。 ・ あらかじめそれぞれの分野のオンライン研修を受講のうえ、ご参加ください。
申込方法	受講申込 WEB サイト（4月開設）からお申し込みください。 ※受講申込の入力が正しくされているかについては、必ず受講申込完了メールでご確認ください。
申込期間	4月1日（火）～5月23日（金）
受講の可否	受講が決定した方には「受講決定通知書」を送付します。 ※受講希望者数が募集人員を超えた場合、複数の申込みがあった団体には人数を絞っていただくことや、受講の時期を変更していただくこと等の調整をすることがありますので、あらかじめご了承ください。ご希望に沿った受講ができない場合にはその旨を連絡します。
受講料の支払方法	研修会当日に請求書をお渡ししますので、1ヶ月以内を目途に銀行振込みをしてください。（振込手数料は受講者負担です。）なお、研修会当日の現金でのお支払いはできません。
受講者の欠席の扱い	「受講決定通知書」を受け取っ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。 多くの方に受講していただくためにご理解とご協力をお願いします。
そ の 他	詳細については4月上旬に各地方公共団体あてにお送りする「研修計画」をご覧ください。

Ⅳ 各研修の概要

1 固定資産税事務

研修記号	1-A（固定資産税事務 オンライン研修）
対 象 者	固定資産税事務に従事する初任者を主な対象とします。
受 講 料	無 料
配信期間	6月2日（月）～12月26日（金）の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 （科目）	①固定資産税制度の現状と課題等（60分） ②土地評価制度（70分） ③家屋評価制度（60分） ④償却資産制度（80分） ⑤不動産鑑定評価書の見方等（60分） ※（ ）内は予定時間です。（以下同じ）

2 土地評価

研修記号	2-A（土地評価 オンライン研修）
対 象 者	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。
受 講 料	無 料
配信期間	6月16日（月）～12月26日（金）の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 （科目）	①初めての固定資産税実務（土地の課税制度）（43分） ②初めての固定資産税実務（土地の評価制度）（51分） ③固定資産税における土地の評価（56分） ④地目・地積の認定（35分） ⑤宅地の評価（37分） ⑥市街地宅地評価法（用途地区と状況類似地域）（29分） ⑦市街地宅地評価法（街路と標準宅地）（21分） ⑧市街地宅地評価法（路線価の付設）（44分） ⑨市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価）（31分） ⑩市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価）（45分） ⑪その他の宅地評価法（42分） ⑫宅地の評価替え事務（55分） ⑬宅地鑑定評価書の概要（54分） ⑭例題解説（24分）

研修記号	2-B (土地評価 ワークショップ研修)	
目標及び内容	この研修は、グループ討議による宅地評価の一連の工程を踏まえた演習を中心に、宅地の評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記のオンライン研修の受講を前提として、グループワークによる課題演習に取り組みます。	
募集人員	60名 (各期)	
受講料	1名につき 10,000円 (税込)	
研修期間		研修場所
第1期 (札幌会場) 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)	
第2期 (仙台会場) 7月17日(木)～18日(金)	仙都会館 8階 会議室 (仙台市青葉区中央2丁目2-10)	
第3期 (東京会場) 7月24日(木)～25日(金)	CIVI研修センター日本橋 6階 N604、N605会議室 (東京都中央区日本橋室町4丁目1-6 クアトロ室町ビル)	
第4期 (福岡会場) 8月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)	
第5期 (東京会場) 8月28日(木)～29日(金)	CIVI研修センター日本橋 6階 N605会議室 (東京都中央区日本橋室町4丁目1-6 クアトロ室町ビル)	
第6期 (大阪会場) 9月11日(木)～12日(金)	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall (大阪市東淀川区東中島1丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪)	
第7期 (名古屋会場) 9月25日(木)～26日(金)	ウインクあいち 13階 特別会議室A 1303 (名古屋市中村区名駅4丁目4-38)	
第8期 (東京会場) 10月2日(木)～3日(金)	CIVI研修センター日本橋 6階 N605会議室 (東京都中央区日本橋室町4丁目1-6 クアトロ室町ビル)	
時間割		講義項目
第1日	10:00～10:15	開講のあいさつ・オリエンテーション
	10:15～12:00	課題演習の概要説明
	13:00～17:00	課題演習 (グループ討議)
第2日	9:30～14:30	課題演習 (グループ討議)
	14:30～16:10	グループ発表・講師解答 (例) の解説
	16:10～16:40	自治体間情報交換
	16:40～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

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

3 木造家屋評価

研修記号	3-A (木造家屋評価 オンライン研修)
対象者	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。
受講料	無 料
配信期間	6月16日(月)～12月26日(金)の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 (科目)	①木造家屋評価のしくみ (55分) ②木造家屋の構造・資材 (105分) ③木造家屋の評価 (120分) ④家屋調査の留意点 (55分)

研修記号	3-B (木造家屋評価 ワークショップ研修)	
目標及び内容	この研修は、木造家屋一棟を手計算により評価計算し、グループ討議を通じて、評価基準の趣旨や考え方の理解を深めることで、評価事務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記の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。(※予習用資料を受講決定通知書に同封します)	
募集人員	60名 (各期)	
受講料	1名につき 10,000円 (税込)	
研修期間		研修場所
第1期 (仙台会場)	7月24日(木)～25日(金)	仙都会館 8階 会議室 (仙台市青葉区中央2丁目2-10)
第2期 (東京会場)	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丁目4-7 T-LITE)
第3期 (神戸会場)	8月7日(木)～8日(金)	神戸駅前研修センター 3階 307号室 (神戸市中央区中町通2丁目3-1 SK HOTEL 神戸駅前内)
第4期 (東京会場)	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丁目4-7 T-LITE)
第5期 (福岡会場)	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)
第6期 (名古屋会場)	9月4日(木)～5日(金)	ウインクあいち 9階 大会議室902 (名古屋市中村区名駅4丁目4-38)
第7期 (札幌会場)	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)
第8期 (東京会場)	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丁目4-7 T-LITE)
時間割		講義項目
第1日	10:00～10:15	開講のあいさつ・オリエンテーション
	10:15～12:00	図面の見方、評価対象家屋の説明
	13:00～17:00	評点付設 (グループ討議)、解説
第2日	9:00～15:50	評点付設 (グループ討議)、解説
	16:00～16:40	自治体間情報交換
	16:40～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

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

4 非木造家屋評価

研修記号	4-A (非木造家屋評価 オンライン研修)
対象者	固定資産税 (不動産取得税) 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。
受講料	無 料
配信期間	6月16日(月)～12月26日(金)の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 (科目)	①非木造家屋評価のしくみ (55分) ②非木造家屋の構造と資材 (40分) ③非木造家屋の仕上と資材 (55分) ④非木造家屋の建築設備 (45分) ⑤非木造家屋の評価 (床面積～構造部) (40分) ⑥非木造家屋の評価 (外壁仕上～電気設備) (35分) ⑦非木造家屋の評価 (衛生設備～その他工事) (50分) ⑧非木造家屋の図面と見積書の見方 (65分)

研修記号	4-B (非木造家屋評価 ワークショップ研修Ⅰ)	
目標及び内容	この研修は、非木造家屋担当の初任者を想定しており、図面及び見積書を用いた演習課題に取り組むことにより、明確計算による非木造家屋評価に必要な知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記のオンライン研修の受講を前提として、詳細解説後の演習を通じて非木造家屋評価の明確計算にかかる知識の定着を図ります。	
募集人員	第1期 50名、第2期 60名、第3期 80名	
受講料	1名につき 10,000円 (税込)	
研修期間		研修場所
第1期 (名古屋会場) 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丁目4-38)
第2期 (神戸会場) 9月25日(木)～26日(金)		神戸駅前研修センター 3階 307号室 (神戸市中央区中町通2丁目3-1 SK HOTEL 神戸駅前内)
第3期 (東京会場) 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丁目4-1 芝パークビル B館 B1F)
時間割		講義項目
第1日	10:00～10:15	開講のあいさつ・オリエンテーション
	10:15～17:00	モデル家屋の評価・課題演習・解説
第2日	9:00～15:50	モデル家屋の評価・課題演習・解説・講評
	15:50～16:35	自治体間情報交換
	16:35～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

研修記号	4-C (非木造家屋評価 ワークショップ研修Ⅱ)	
目標及び内容	この研修会は、主として非木造家屋の評価経験を有する職員を想定しており、一棟の非木造モデル家屋を図面及び見積書を基にグループ討議を通じて評価演習(明確計算)をすることにより、非木造家屋評価に必要な専門知識の習得と実践的な実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記のオンライン研修の受講を前提として、受講者の評価経験及び研修到達目標に応じた班編制を行いグループワークに取り組みます。	
募集人員	90名	
受講料	1名につき 15,000円 (税込)	
研修期間 研修場所	東京会場 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丁目4-1 芝パークビル B館 B1F)	
時間割		講義項目
第1日	10:00～10:15	開講のあいさつ・オリエンテーション
	10:15～12:00	モデル家屋の概要説明・見積書と図面の見方
	12:00～17:00	評価計算 (グループ討議)
第2日	9:00～17:00	評価計算 (グループ討議)
第3日	9:00～15:30	評価計算 (グループ討議)
	15:30～15:50	評価例解説
	15:50～16:00	講評
	16:00～16:35	自治体間情報交換
	16:35～16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

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

5 償却資産

研修記号	5-A (償却資産 オンライン研修)
対象者	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。
受講料	無 料
配信期間	6月16日(月)～12月26日(金)の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 (科目)	①課税客体となる償却資産 (40分) ②償却資産と土地・償却資産と家屋との区分 (25分) ③固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 (40分) ④調査事務Ⅰ・新規申告書送付対象の把握 (65分) ⑤調査事務Ⅱ・帳簿調査 (60分) ⑥調査事務Ⅲ・実地調査 (60分) ⑦償却資産の年間事務の運営・取組事例 (35分) ⑧償却資産の実務 (複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識) (65分) ⑨法令 (地方税法) の読み方Ⅰ (特例・非課税の調べ方等) (55分) ⑩法令 (地方税法) の読み方Ⅱ (特例・非課税の調べ方等) (55分) ⑪帳簿の見方Ⅰ申告内容等確認調査 (帳簿調査の概要等) (70分) ⑫帳簿の見方Ⅱ法人税申告書・所得税申告書の概要等 (65分)

研修記号	5-B (償却資産 ワークショップ初級研修)	
目標及び内容	この研修会は、償却資産担当の初任者を想定しており、グループ討議による償却資産の納税義務者の把握から申告書受理、実地調査までの演習を中心に償却資産事務の基本的な知識の習得と実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記のオンライン研修の受講を前提として、グループ討議により演習問題（主に納税義務者の把握、窓口対応、申告書受理等基本的な事務処理にかかるもの）に取り組みます。	
募集人員	50名（第2期は80名）	
受講料	1名につき 5,000円（税込）	
研修期間		研修場所
第1期（仙台会場） 7月17日（木）	ハーネル仙台 2階 松島 AB （仙台市青葉区本町2丁目12-7）	
第2期（大阪会場） 7月31日（木）	CIVI 研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島1丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）	
第3期（福岡会場） 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）	
第4期（東京会場） 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丁目4-2）	
第5期（東京会場） 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丁目4-2）	
		講義項目
時 間 割	9:20～ 9:40	開講のあいさつ・オリエンテーション・自己紹介
	9:40～ 16:30	課題演習（グループ討議）
	16:30～ 16:40	講評
	16:40～ 16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

研修記号	5-C (償却資産 ワークショップ中級研修)	
目標及び内容	この研修会は、1年以上の実務経験を有する職員を想定しており、グループ討議による償却資産の事例対応、法人税申告書等の見方、法令の読み方など演習を中心に償却資産事務に必要な知識の習得と実践的な実務遂行能力の向上を目的として実施します。 上記のオンライン研修の受講を前提として、グループ討議により演習問題（不申告等、複雑・困難事例対応、調査事務、法人決算書・法人税申告書の見方等より実践的なもの）に取り組みます。	
募集人員	50名（第2期は80名）	
受講料	1名につき 5,000円（税込）	
研修期間		研修場所
第1期（仙台会場） 7月18日（金）	ハーネル仙台 2階 松島 AB （仙台市青葉区本町2丁目12-7）	
第2期（大阪会場） 8月1日（金）	CIVI 研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島1丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）	
第3期（福岡会場） 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）	
第4期（東京会場） 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丁目4-2）	
第5期（東京会場） 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丁目4-2）	
		講義項目
時 間 割	9:20～ 9:40	開講のあいさつ・オリエンテーション・自己紹介
	9:40～ 16:30	課題演習（グループ討議）
	16:30～ 16:40	講評
	16:40～ 16:45	修了証書の授与・閉講のあいさつ

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

6 固定資産評価審査委員会運営

研修記号	6-A (固定資産評価審査委員会運営 オンライン研修)
対 象 者	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。
受 講 料	無 料
配信期間	6月2日(月)～12月26日(金)の間に配信します。 配信期間中、いつでも、どこでも、何度でも受講可能です。
研修内容 (科目)	①固定資産制度の現状と課題等 (60分) ②固定資産評価の基礎知識 (50分) ③審査委員会の運営について (50分) ④固定資産税関係判例解説 (100分)

2024年度 地方公共団体向け講師派遣事業概要 資産評価システム研究センター

2024年度に全国各地域で開催された地方公共団体等主催の研修会への講師派遣の実績です。

2025年度においても引き続き、広域で開催される地方公共団体等主催の研修会に係る企画・立案及び講師派遣のご要望がございましたら、当センター講師派遣担当までご連絡をお願いします。

派遣先団体名	研修科目	派遣先団体名	研修科目
青森県財務部市町村課	償却資産	和歌山県税務協議会	土地・家屋評価 償却資産
福島県市町村財政課	木造家屋評価	山陰都市固定資産評価 審査委員会連合会	固定資産税判例解説
千葉県茂原県税事務所管内 税務研究会	木造家屋評価	島根県総務部税務課	非木造家屋評価
神奈川県町村税務協議会	土地評価	岡山県県民生活部市町村課	木造家屋評価
富山県市町村支援課	償却資産	徳島県自治研修センター	木造家屋評価
金沢地区地方税財務協議会	非木造家屋評価	(公財)愛媛県市町振興協会	木造家屋評価
静岡地方税滞納整理機構	木造家屋評価 非木造家屋評価	福岡県市町村 税務連絡協議会連合会	土地評価
(公財)愛知県市町村振興協会	償却資産	沖縄県企画部市町村課	土地評価 償却資産
(公財)京都府市町村振興協会	木造家屋評価	朝日航洋(株)	土地評価
奈良県市町村振興課	償却資産	(公社)群馬県不動産鑑定士協会	土地評価

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

