

資産評価情報

5 2025年
月号

令和7年度税制改正と 令和9年度評価替えに向けて

総務省自治税務局長 寺崎 秀俊

令和7年度の地方税制の改正については、「令和7年度税制改正の大綱」(令和6年12月27日閣議決定)に沿って法案化作業を行い、第217回通常国会に提出した「地方税法及び地方税法等の一部を改正する法律の一部を改正する法律案」が、本年3月31日に可決・成立し、同日に公布されたところです。

改正の主な内容としては、現下の経済情勢等を踏まえ、物価上昇局面における税負担の調整及び就業調整への対応のための個人住民税の見直し、地方税関係通知について、電子的に送付できるようにする制度を創設するほか、税負担軽減措置等の整理合理化などが盛り込まれています。

固定資産税関係では、令和5年度税制改正において創設された、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について、賃上げ目標の計画への位置づけを必須にするとともに、高い賃上げ目標を位置づけた場合には特例率・適用期間を拡充することとした上で、2年に限り延長されることとなりました。

さて、固定資産評価基準(以下「評価基準」といいます。)は、3年毎の固定資産の評価替えのサイクルに合わせて改正作業を行っており、次期評価替えの年度である令和9年度の改正に向けて、その具体的な作業に着手すべき時期が近づいてきています。

家屋については、建築技術の向上や省エネ施策等により、使われる資材や工法等が絶えず変化するため、評価基準においても、こうした建築環境の変化に対応すべく見直しを行う必要があります。特に、令和9年度評価替えでは、令和6年度に引き続き、近年の家屋

contents

P.1

令和7年度税制改正と
令和9年度評価替えに向けて
総務省自治税務局長 寺崎 秀俊

P.3

複合構造家屋の経年減点補正率
(再論)
一最高裁令和7年2月27日判決を参照して
京都産業大学法学部客員教授
小西 敦

P.13

令和7年地価公示の結果について～全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇～
国土交通省 不動産・建設経済局
地価調査課 企画係長 古村 直人

P.19

多可町における固定資産税の
現状と取り組みについて
兵庫県多可郡多可町税務課
課長補佐 足立 賢葵

P.23

償却資産と軽自動車の合同調査
前新潟県見附市市民部市民税務課資産税係
係長 清水 芳之

P.26

資産評価システム研究センター
からのお知らせ
・研究委員会報告書概要
・研究大会案内
・2025年度事業計画

〔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〕

の施工状況等を踏まえ、再建築費評点基準表における標準量の見直しを検討しています。

また、評価方法が複雑であるという課税庁及び納税者の双方から寄せられる声に応えるため、評価基準の簡素化・合理化に向けて、これまで累次にわたり評点項目の整理統合を行ってきたところですが、資産評価システム研究センターでの調査研究事業においても、課税庁での評価作業の中で、特に手間と時間を要している部分に着目し、その評価方法の簡素化・合理化を図る研究が行われています。

こうした研究成果も参考に、令和9年度評価替えに向け、木造家屋及び非木造家屋それぞれの再建築費評点基準表について簡素化・合理化に資する見直しを検討しています。

土地については、令和9年度評価替えに向けて、基準年度の下落修正措置等について、課税庁からのご意見なども踏まえ検討をしています。

これらの検討を踏まえ、次期評価替えの作業に反映できるよう、令和8年中には評価基準の改正を行う予定です。

なお、令和7年の地価公示では、景気が緩やかに回復している中、地域や用途に差はあるものの、全体として上昇基調が続いており、住宅地では低金利環境の継続などにより、住宅需要が堅調であること、また、商業地においても店舗・ホテル需要が堅調であることや、外国人を含めた観光客が増加したことにより、上昇している地点が多く見られます。一方で、令和6年能登半島地震被災地等、災害で大きな被害を受けた地域をはじめ、人口減少等の影響により、地価が下落している地域もあるところです。地価の動向については、次期評価替えに向けて、引き続き注視していく必要があると考えています。

他方、地方税分野のデジタル化の取り組みとして、eLTAX等を活用した税務手続のデジタル化をはじめ、固定資産税課税システムを含む業務システムの標準化に向けて、自治体をはじめ、関係される皆様方のご協力等もいただきながら、推進させていただいているところですが、固定資産の評価分野においても、職員数の減少や業務効率化等を踏まえたデジタル技術の活用が求められています。

総務省としましても、デジタル技術の一つである固定資産GISの活用により評価の適正化や効率化の面で大きな効果をあげている事例について、全国の市町村に情報提供させていただくなど取り組んでまいりましたが、AIによる画像解析など新たな技術も開発されている中、そのような動向を注視していくとともに、引き続き固定資産の評価分野におけるデジタル技術の活用について情報収集を行いながら、適時適切に情報提供させていただくなど取り組んで参ります。

最後になりますが、課税庁の皆様の日頃の固定資産評価事務への対応につきまして改めて感謝申し上げますとともに、令和9年度評価替えが円滑に実施され、適正な評価と課税が維持できるよう、今後とも連携しつつ取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

複合構造家屋の経年減点補正率(再論) —最高裁令和7年2月27日判決を参照して

京都産業大学法学部客員教授 小 西 敦

はじめに

本稿は、固定資産税に関して、一棟の建物で複数の異なった構造を有する家屋（本稿で「複合構造家屋」という）に適用する経年減点補正率（以下「補正率」ということがある）をどのように決めるか、という問題（以下「複合構造家屋の補正率問題」ということがある）について、令和7年2月17日に最高裁判所第二小法廷が出した3件の判決（以下、これらの3件をまとめて、「令和7年最高裁判決」という）を参照して、検討する。

令和7年最高裁判決については、筆者は、既に別誌¹において、判例の紹介とコメントを行っている。昨年、本誌に掲載いただいた拙論「複合構造家屋の経年減点補正率」は、低層階方式の合理性について、高裁や地裁段階の判断が分かれていることを紹介した上で、「最高裁判所の判断が注目される・・・最高裁の判断が明らかになった場合には、その検討をしてみたい」²と記していた。令和7年最高裁判決は、この低層階方式について、合理性を否定しないという

判断を示してくれた重要な判決である。そこで、本稿においても、令和7年最高裁判決を紹介したい。なお、令和7年最高裁判決は、4人の裁判官による判決であるが、尾島明、三浦守及び岡村和美の3名の裁判官による多数意見（以下、「令和7年最高裁判決（多数意見）」又は単に「多数意見」ということがある）と草野耕一裁判官による反対意見（以下「草野反対意見」という）という最高裁の裁判官の間でも判断が分かれている。この点からも、複合構造家屋の補正率問題は法的判断が難しい問題であったことがうかがわれる。

1 令和7年最高裁判決の事件の概要

(1) 事件番号と原判決

令和7年最高裁判決は、前記のように、3件の判決である。表1は、これら3件と原判決の事件番号等を示している。本稿では、以下、令和5年（行ヒ）第142号の最高裁判決を「142号判決」、その事件を「142号事件」のように表示することとする。

表1 令和7年最高裁判決の事件番号と原判決の事件番号

事件番号	原判決・事件番号
令和5年（行ヒ）第142号	大阪高裁令和4年12月13日・令和4年（行コ）66号
令和5年（行ヒ）第177号	大阪高裁令和5年1月26日・令和4年（行コ）67号
令和5年（行ヒ）第207号	広島高裁令和5年3月9日・令和3年（行コ）17号

（注）筆者作成。

¹ 月刊『税』2025年4月号「ミクロ・マクロで読み解く地方税判例」第80回。

² 本誌2024年5月（260）号13頁。

(2) 事件の概要

表2は、3つの事件の概要を簡単に比較して示している。なお、以下、鉄骨鉄筋コンクリート造を「SRC造」、鉄筋コンクリート造を「RC造」、SRC造とRC造をあわせて「SRC造等」、鉄骨造を「S造」と表記する。

表2から分かるように、令和7年最高裁判決の3つの事件では、各事件で評価の適否が争われた建物（以下「本件家屋」ということがある）のS造の割合は、いずれも過半を超えている。なかでも、207号事件では、S造が約90%と事実認定されている。

表2 令和7年最高裁判決の3つの事件の概要比較

	142号事件	177号事件	207号事件
原判決の結論	納税者（X）側勝訴	地方団体（Y1）側勝訴	納税者（X）側勝訴
最高裁の結論	地方団体（Y1）側勝訴		地方団体（Y2）側勝訴
1審原告	X 信託銀行		
1審原告	Y1 市		Y2 市
本件家屋のS造部分の割合	建物①：58%程度 建物②：80%程度	87%程度	約90%

（注）令和7年最高裁判決等に基づき筆者作成。

2 複合構造家屋の補正率問題

ここでは、複合構造家屋の補正率問題がなぜ問題となるのか、を説明する。

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という）は、その別表第13として「非木造家屋経年減点補正率基準表」（以下「本件基準表」ということがある）を示し、非木造家屋について³、用途別及び構造別に区分して、補正率を示している⁴。しかしながら、評価基準は、複合構造家屋に対する本件基準表の構造別区分の適用方法に関しては、定めを置いていない。

このため、非木造家屋について、複合構造家屋の補正率をどのようにして決めるか、すなわ

ち、複合構造家屋の補正率問題が生まれる⁵。実際、複合構造家屋の補正率が争点となる下級審の裁判例が相当数あった⁶。表2で示したように、令和7年最高裁判決の原判決においても、結論は、大きく分かれていた。

令和7年最高裁判決（多数意見）は、この複合構造家屋の補正率問題について、後記（3）する補正率の決定方式の中で「厳しい低層階方式」とよばれる方式の合理性を否定しない（厳しい低層階方式で補正率を決めても違法ではない）旨を判示し、この問題に一定の決着をつけた。

複合構造家屋の補正率問題については、資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という）が、「家屋に関する調査研究」（平成12年3月）⁷、「家屋に関する調査研究」（平

³ 評価基準は、木造家屋については、その別表第9として、「木造家屋経年減点補正率基準表」を示し、用途別及び延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別に区分して、補正率を示している。

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

⁵ 前記のように、評価基準は、用途別及び構造別に補正率を示しているのので、複合「用途」家屋についても、議論すべきであろう。しかし、本稿では、令和7年最高裁判決で決着した複合「構造」家屋に議論を絞る。

⁶ 本誌2024年5月（260）号3頁。

⁷ 副題は、「1. 損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」及び「2. 損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」。

成 21 年 3 月)⁸、「家屋に関する調査研究」(平成 26 年 3 月)⁹と 3 件の報告書(以下、この 3 件の報告書全体を「評価センター各報告書」といい、各年の報告書を、例えば、平成 12 年 3 月のものを「評価センター 2000 年報告書」などという)を、公表している。評価センター各報告書は、現在も評価センターのウェブサイトでも公開されていて¹⁰、容易に参照可能な貴重な資料である。

3 複合構造家屋の補正率の決定方式

(1) 概説

複合構造家屋に適用する補正率の決め方には、様々な方式があり、かつ、その分類整理の考え方も複数ある。草野反対意見は、この点について、緻密な考察をしているので、本稿では、この草野反対意見の考察に基づいて整理してみる。

表 3 は、各方式とそれぞれの説明を示している。

表 3 複合構造家屋の補正率の決定方式

方式	説明
構造別方式	対象となる複合構造家屋を構造ごとに区分し、それぞれの構造部分の評点数を当該構造部分に対応する経年減点補正率を用いて計算する算定方式
	算定方式
一棟方式	複合構造家屋については、構造ごとの再建築費評点数を合計して求められた家屋全体の再建築費評点数に一つの経年減点補正率を乗じて家屋全体の評点数を求める算定方式
平均一棟方式	各構造に対応する経年減点補正率を構造ごとの床面積の大きさに応じて加重平均した値をもって家屋全体に適用されるべき経年減点補正率とする方式
低層階方式	低層階(地下階又は低層階)を構成する構造のうち所定経過年数の最も長い構造に対応する経年減点補正率を家屋全体に適用する方式 厳しい低層階方式：低層階を構成する構造のうち所定経過年数の最も長い構造に対応する経年減点補正率を家屋全体の経年減点補正率とする方式 穏やかな低層階方式：低層階の方が高層階よりも損耗の進行を抑える上で重要であることをしんしゃくした上で計算の簡素化の要請をも満足させている方式
床面積方式	家屋全体の中で最も大きな床面積を占める構造に対応した経年減点補正率を家屋全体の経年減点補正率とする方式
最短方式	最も所定経過年数の短い構造に対応する経年減点補正率をもって家屋全体の経年減点補正率とする方式
最長方式	最も所定経過年数の長い構造に対応する経年減点補正率をもって家屋全体の経年減点補正率とする方式
登記簿方式	登記簿表題部の構造欄に記載されている構造に対応する経年減点補正率をもって家屋全体の経年減点補正率とする方式

(注) 草野反対意見に基づき筆者作成。

⁸ 副題は、「非木造住宅用家屋の建築設備に係る施工量調査」、「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」及び「単位当たり標準評点数の積算基礎の区分の見直しに関する研究」。

⁹ 副題は、「複合構造家屋の評価について」。

¹⁰ https://www.recpas.or.jp/new/jigyoo/report_web/menu.html : 2025 年 3 月 10 日確認。

(2) 各方式の利点・欠点

本件基準表を前提として、草野反対意見を参照しつつ、表3の各方式の利点・欠点を検討してみると、以下のとおりである。

構造別方式の利点は、評価対象家屋を構造ごとに区分し、各構造部分の評点数を当該構造部分に対応する経年減点補正率を用いて計算するので、①「構造区分に従い」経年減点補正率を求めるものとする評価基準の規定の趣旨に合致すること（草野反対意見）、②再建築費評点数については、複合構造家屋の場合にそれぞれの構造に応じた非木造家屋評点基準表を用いて算定することを明示的に要求している評価基準の規定（第2章第3節2 1(3)）に整合していること（草野反対意見）、③各方式の中では家屋の構造が最も正確に反映されること、にあるといえよう。欠点としては、①構造ごとに区分し、各構造部分について異なる補正率をかけて評価するので地方団体の実務的な負担が大きいということ、②評価基準は、部分別に求めた再建築費評点数を「合計して」当該家屋自体の再建築費評点数を求めるもの（第2章第3節2 6）という評価基準との整合性が、一棟方式に比べるとやや弱いと思われること、にあるといえよう。

一棟方式に概ね共通する利点・欠点は、前記の構造別方式のほぼ裏返しとなろう。利点は、①一つの補正率だけを用いるので、構造別方式に比べると手間がかからないということ、②「合計して」という評価基準の表現との整合性が、構造別方式に比べるとやや強いと思われること、であろう。欠点は、①「構造区分に従い」という評価基準の表現との整合性に疑問があること、②平均一棟方式以外の方式では、家屋の構造が正確には反映されるとはいいい難いこと、

③平均一棟方式以外の方式では、何らかの基準で、「主たる構造＝経年減点補正率を用いる構造」を決めなければならないこと、にあるといえよう。この点、草野反対意見は、「『主たる構造』という概念は外延のみならず内包そのものが曖昧であり、このように曖昧な概念を解釈論の中核に据えることは、説得力のある解釈論を導き出す上で有効でないばかりか、恣意的・詭弁的な解釈を正当化する温床ともなりかねない」と指摘する。

平均一棟方式は、各構造に対応する補正率を構造ごとの床面積の大きさに応じて加重平均した値をもって家屋全体に適用されるべき補正率とするものであり、家屋の構造が正確に反映されるという利点がある。欠点としては、構造別方式と同様、地方団体の実務的な負担が大きいたいことがあろう。この点、草野反対意見も、「コンピュータによる数値計算が普及した現代においてこの実務上の理由にいかほどの説得力があるのか疑問なしとしない」としつつ、少なくとも本件家屋に関して「最初に登録価格が決定された当時においては、構造別方式や平均一棟方式を用いた計算は、地方団体にとって少なからぬ負担であったかもしれない」と述べている。

平均一棟方式以外の一棟方式では、主な構造を決める基準が必要となる。この主な構造を決める基準によって、現在の評価基準を前提とする限り、納税者の経済的利益に差が出る。具体的には、最短方式が納税者に最も有利であり、以下、床面積割合方式、構造別方式、厳しい低層階方式、最長方式の順となるケースが多いと考えられる¹¹。なお、緩やかな低層階方式や登記簿方式による場合は、方式の具体的な内容や登記簿の具体的な記載によって適用される補正

¹¹ 本誌 2024 年 5 月号 5 頁。

率が決まらなないと、有利・不利等を論じること
はできない。

まず、最短方式は、複数の構造のうち、減価
率が最も大きい構造の補正率を一棟全体に適用
するので、納税者にとって、最も有利である。
例えば、S 造、SRC 造及び RC 造による複合構
造家屋の場合、耐用年数が最短である S 造の補
正率が一棟全体に適用されることとなる。補正
率基準表では、S 造の方が、SRC 造や SR 造よ
りも、耐用年数が短く、すなわち、減価率が
大きく設定されている。この結果、他の方式と比
較した場合、相対的に、家屋の評価額が低くな
り、固定資産税額が小さくなる。したがって、
納税者にとって最も有利となる。最長方式は、
この真逆で、納税者にとって最も不利となる。
草野反対意見は、最長方式を「ドラコニアンな
算定方式」とよび、ドラコニアンとは、『古代
アテネのドラコンの法典のように過酷な』とい
う意味である」としている。

床面積割合方式は、多くの家屋では、減価率
が相対的に大きい構造（例えば S 造）の方が、
小さい構造（例えば SRC 造や SR 造）よりも床
面積が大きいので、減価率が大きい構造の補正
率を一棟全体に適用する。この結果、構造別方
式よりも、納税者にとって、有利なことが多い。

低層階方式は、低層階は、例えば、SRC 造や
SR 造のような減価率が相対的に小さい構造の補
正率が一棟全体に適用され、床面積割合方式や
構造別方式に比べて家屋に適用される減価率が
低くなることが多い。したがって、納税者にとっ
て他の方式よりも不利になることが多くなる。
さらに、令和 7 年最高裁判決（多数意見）が合
理性を認めた「厳しい低層階方式」（この表現は、
草野反対意見による）は、「低層階を構成する
構造のうち所定経過年数の最も長い構造に対応
する」補正率を用いるので、「その帰結はほと
んど常に最長方式の帰結と同じであり（最も所

定経過年数の長い構造が低層階以外で用いられ
るのは例外的な場合だけであろう。）」（草野反
対意見）、納税者にとって最も不利になる。

4 多数意見の方式についての判断

令和 7 年最高裁判決（多数意見）は、結論と
して、前記の厳しい低層階方式の合理性を否定
しなかった。すなわち、多数意見は、低層階
を構成する構造のうち所定経過年数の最も長い
ものに応じた経年減点補正率をもってその評価
に当たり適用すべき経年減点補正率とすること
も、評価基準の定める経年減点補正率の趣旨に
照らして合理性を欠くものとはいえない旨を判
示した。そして、家屋課税台帳に登録された登
録価格を決定するに当たり、評価対象となった
建物について、低層階を構成する構造のうち所
定経過年数の最も長いものに応じた SRC 造等
の経年減点補正率を適用したことが、評価基準
に反するものということとはできない旨を判示し
た。この判示内容は、3 つの事件で、ほぼ同じ
である。

このように、多数意見が、厳しい低層階方式
を認容した理由は、次のようなものである。

- ①「評価基準は、非木造家屋の評価に当たり
適用すべき経年減点補正率につき、当該非
木造家屋の構造区分に従い、本件基準表に
示されている当該非木造家屋の経年減点補
正率によって求めるものとするが、非木造
家屋が複合構造家屋である場合に適用すべ
き経年減点補正率の具体的な求め方を定め
ていない」。
- ②「本件基準表の定める経年減点補正率は、
通常の維持管理を行うものとした場合にお
いてその年数の経過に応じて通常生ずる減
価を基礎として定められたものであり、所
定経過年数は、非木造家屋の構造別区分に

応じた、構造耐力の減少や損傷による劣化等の物理的要因により定まる耐用年数（家屋が使用に耐えなくなるまでの年数をいう。以下同じ。）を基礎として、機能的要因や経済的要因により定まる耐用年数なども考慮して定められたものと解される」。

③複合構造家屋について、「使用に耐えなくなったものとしてこれを取り壊すかどうかについては、基本的に一棟単位で判断されることになるものと考えられる。そして、家屋に作用する荷重や外力が、最終的には低層階を構成する構造によって負担されることになることからすれば」、本件家屋については、「それらの低層階を構成する構造のうち耐用年数が最も長いものの耐用年数が経過しない限り、その余の構造の部分の補修等によってなおその建物としての効用の維持を図ることができるものと考えられるのであり、上記の取壊しに係る判断が、低層階を構成する構造のうち最も耐用年数が長いものに着目してされるものとみることも、不合理とはいえない」。

多数意見のこのような理由付けのポイントは、次の点にあると思われる。

- a：経年減点補正率の所定経過年数は、物理的要因により定まる耐用年数を基礎として、機能的要因や経済的要因により定まる。
- b：耐用年数の判断は、家屋の取壊しを行うか否かにより一棟単位でなされる。
- c：家屋に作用する荷重や外力が最終的には低層階を構成する構造によって負担されることになる。
- d：本件家屋については、低層階を構成する構造のうち耐用年数が最も長いものの耐用年数が経過しない限り、それ以外の構造の部分の補修等によって建物としての

効用の維持を図ることができるものと考えられる。

- e：取壊しに係る判断が、低層階を構成する構造のうち最も耐用年数が長いものに着目してされるものとみることも不合理ではない。

こうした多数意見の理由付けは、177号事件の原判決（大阪高裁令和5年1月26日判決・令和4年（行コ）67号）の理由付けとほぼ同趣旨であると思われる。すなわち、177号事件の原判決は、上記多数意見理由付けのポイントのaからeに関し、次のように述べていた。

上記a：「経年減点補正は、物理的耐用年数を基礎としながら、機能的耐用年数・経済的耐用年数についても一定の考慮を行って、一般的な効用持続年数として経過年数を設定」している。

上記b：「複合構造家屋であっても、家屋の取壊しを行うときは、構造区分別ではなく、基本的に一棟を単位として取壊しが判断されるとの経験則は合理性を有し、これに基づいて一棟方式を採用することには一般的な合理性があると認められる」。

上記c：「高層建築物等においては、低層階部分をSRC造・RC造として、S造である上層階部分を支持する大きな軸力を処理し、剛性や耐力を持たせることを意図して複合構造が選択されることが多い。そうすると、高層建築物等においては、上層階部分の荷重を支持する低層階部分こそが構造の要と考えることにも合理性がある」。

上記d：「家屋の荷重を支える低層階の構造部分が傷んだ場合に家屋全体を取り壊すのが一般的と考えれば低層階方式が、・・・導かれやすいということ

ができる」。「高層建築物等の複合構造家屋について、家屋の荷重を支える低層階の構造部分が維持されている限りは、上層階部分については・・・補修等に対応することにより、建物一棟全体の存続を図ることが可能であり、低層階の構造部分が傷んだ場合に家屋全体を取り壊すのが一般的であるとの経験則にも、一般的な合理性がある」。

上記 e：「複合構造家屋について、低層階方式により一棟の建物の主たる構造を判断して経年減点補正率を適用する方法には、一般的な合理性があると認められる」。

5 多数意見の「要領と在来分家屋問題」についての判断

次に、「要領と在来分家屋の問題」についての検討を行う。ここで、要領とは、地方団体が、評価基準に定める固定資産の評価方法の具体的な取扱いについて定めている、Y1 策定の固定資産評価実施要領（142 号事件）と Y2 固定資産（家屋）評価事務取扱要領（207 号事件）のことである。在来分家屋とは、複合構造家屋が当該年度において新たに課税の対象となる家屋以外の家屋のことである。本稿では、この実施要領と在来分家屋との関係がどのようなものなのかを「要領と在来分家屋問題」とよんでいる。

表 4 は、Y1 市の実施要領の変遷を示している。

表 4 Y1 市の実施要領の変遷

年度	複合構造家屋の経年減点補正率に関する扱い
平成 3 年度	・原則として、主たる構造に応ずる経年減点補正率を適用することとして差し支えなく、この場合の主たる構造は、それぞれの部分の占める床面積その他適当と認められる基準に基づいて定める。
平成 18 年度	・経年減点補正率の適用は、原則として、主たる構造により一棟単位で行うこととし、主たる構造の判断は、最も大きな床面積を占める構造による。 ・在来分家屋である場合に適用すべき経年減点補正率の求め方について特別の定めを置いていない。
平成 30 年度	平成 18 年度と同じ。

（注）142 号判決に基づき、筆者作成。

表5 Y2市の扱いの変遷

年度	複合構造家屋の経年減点補正率に関する扱い
平成5年度	・Y2市長は、複合構造家屋である非木造家屋について、個々の家屋の状況に応じ、登記簿の構造欄、現実の構造等を考慮して、当該家屋に適用すべき本件基準表の構造別区分を総合的に判断していた。
平成29年度	・平成29年4月に定めたY2市取扱要領において、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用は、主たる構造により一棟単位で行うものとし、主たる構造の判断基準については、原則として、それら異なる構造のうち、床面積が最も大きなものを主たる構造とし、主たる構造を床面積によってのみ判断することが明らかに不合理であると認められる場合に限り、当該異なる構造の部分の体積によって主たる構造を判断することとして差し支えないとする取扱いを定めた。 ・在来分家屋である場合における上記取扱いの適用の有無については定めていない。

(注) 207号判決に基づき、筆者作成。

表5は、Y2市における取扱要領を含む複合構造家屋である非木造家屋の経年減点補正率についての扱いの変遷を示している。

このように、Y1市の実施要領もY2市の取扱要領も、複合構造家屋が在来分家屋の場合、要領の適用の有無を定めていない。

こうした状況において、要領と在来分家屋問題について、142号判決及び207号判決の多数意見¹²は、在来分家屋について、一律に床面積方式に従って適用すべき経年減点補正率を求めるものとすることを定めたものではない旨を判示した。この2つの判決は、ほぼ同じ内容であるので、142号判決の多数意見の抜粋を下記する。〔〕部分が207号事件で置き換わる内容である。なお、下記の上告人とは、142号事件ではY1市、207号事件ではY2市、のことである。

142号判決：実施要領〔取扱要領〕は、「複合構造家屋が在来分家屋である場合について特別の定めを置いていないところ、この場合にまで適用すべき経年減点補正率の求め方を一律に床面積方式に改めなければならないものとするれば、上告人における固定資産の評価事務に大き

な負担が生ずることが想定される上」、Y1市〔Y2市〕に「所在する複合構造家屋の平成30年度の価格の決定に当たり、在来分家屋についても一律に床面積方式に従って適用すべき経年減点補正率が求められているといった事情があることもうかがわれない。そうすると」、実施要領〔取扱要領〕は、「上記の場合にまで、一律に床面積方式に従って適用すべき経年減点補正率を求めるものとすることを定めたものではないと解するのが相当であり、上記説示したところに照らし、このような上告人における取扱いが不合理であるともいえない」。

6 行政実例等

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

¹² 177号判決は、要領と在来分家屋問題について述べていない。

の解説書¹³でも、採られている。

行政事例は、この見解について、次のように説明する。

「一棟の非木造家屋（単一用途）が複数の構造を有している場合であっても、経年的な損耗による家屋の取り壊しは、基本的に物理的な一棟を単位として判断されるものである。したがって、経年減点補正率の適用は、原則として、・・・複合構造家屋については主たる構造により、一棟単位で行うものである。なお、・・・主たる構造の判断基準については、原則としてそれら異なる部分の床面積によるものである。しかしながら、家屋の態様は様々であり、・・・複合構造家屋について・・・、主たる構造によって経年減点補正率を適用することが、当該市町村内の家屋の評価、課税の均衡上問題があると市町村長が認めるときは、・・・構造の異なる部分ごとに経年減点補正率を適用することができるものである」。¹⁴

このように、行政事例等は、経年減点補正率において、一棟方式の適用の前提として家屋の取壊しを想定する見解（以下、この見解を「取壊し前提論」ということがある）に立っていると思われる。

一方で、評価センター 2008 年報告書は、「そもそも現行評価基準における経年減点補正率は『建物を何年で取り壊すのか』をもとに算定されたものではなく、・・・年数の経過に応じて通常生じる“減価”相当額を基礎として算定された補正率であり、その用途・構造ごとに減価の割合は異なるという考え方に立脚している」¹⁵と、取壊し前提論に否定的な見解を示している。

7 私見

以上を踏まえて、令和 7 年最高裁判決（多数意見）について私見を述べる。

(1) 地方団体の事務負担についての考慮

多数意見は、その判断において、地方団体の事務負担を考慮していると思われる。このことは、多数意見が、在来分家屋についても、厳しい低層階方式の適用を認容し、その理由の中で、「実施要領は、複合構造家屋が在来分家屋である場合について特別の定めを置いていないところ、この場合にまで適用すべき経年減点補正率の求め方を一律に床面積方式に改めなければならないものとすれば、上告人〔筆者注：Y1 市又は Y2 市のこと〕における固定資産の評価事務に大きな負担が生ずることが想定される」と述べていることから、うかがわれる。

このように地方団体の実務上の課題への配慮をしている令和 7 年最高裁判決（多数意見）は、特に、在来分家屋について低層階方式を採っている地方団体の多くにとっては、望ましいものであったと思われる。

(2) 取壊し判断低層階依拠論

多数意見が、厳しい低層階方式の合理性を否定しなかった理由付けの中核をなすのは、耐用年数の判断は、家屋の取壊しを行うか否かにより一棟単位でなされ、その取壊しの判断は、家屋に作用する荷重や外力を負担する低層階を構成する構造（そのうちの耐用年数が最も長いものの構造）の状況によってされるというもの（本

¹³ 固定資産税務研究会監修『市町村事務要覧（税務 3）〔改版〕』（加除式）、固定資産税務研究会編『固定資産税実務提要』（加除式）。

¹⁴ 評価センター 2014 年報告書 5 頁。

¹⁵ 評価センター 2008 年報告書 75 頁。

稿ではこの見解を「取壊し判断低層階依拠論」ということがある）である。

取壊し判断低層階依拠論は、確かに行政実例等で一棟方式の根拠となっている取壊し前提論と親和的である。この取壊し前提論に立つ限り、取壊し判断で最も重要なのは低層階の最も長い構造の劣化状況であるので、厳しい低層階方式に合理性があるという主張には、相当の説得力があるといえよう。

ただし、取壊し前提論に対しては、前記したように、評価センター 2008 年報告書のような指摘もある。私自身は、取壊し前提論は、実務的に便利な一棟説を根拠付ける便宜的なものだと考えている¹⁶。この点は、平均一棟方式以外の一棟方式の「合理性を根拠付け得る唯一の理由は、構造別方式や平均一棟方式は計算が複雑すぎて地方団体の評価事務が煩雑になってしまうという実務上のものであろう」という草野反対意見と同趣旨である。

(3) 納税者への説明不足

多数意見は、納税者の視線でみると、説明が不足しているように思われる。

まず、全体の印象として、草野反対意見や原判決に比べると、多数意見の理由付けは簡単すぎて、説得力がやや弱いのではないか、という疑問がある。

次に、経年減点補正率の決定においてどの方式を採用するかは、結果として、納税額に大きな影響を与え、かつ厳しい低層階方式は、原則として、納税者側にとって不利な（納税額が多くなる）方式である。にもかかわらず、厳しい低層階方式の正当化の根拠がほぼ取壊し前提論だけになっているように読める多数意見に対しては、やはり説明不足の印象を感じざるを得ない。

い。

さらに、要領と在来分家屋問題に関して、厳しい低層階方式は、現在の要領が採用していないだけではなく、Y1 市や Y2 市における在来分家屋の建築当初の要領や扱いにおいても、その採用が少なくとも要領上は明文化されていなかったようである（前記表 4・表 5 参照）。こうしたことに触れることなく、在来分家屋に対し厳しい低層階方式の採用を認めた多数意見に対しては、やはり、納税者にとって重要な論点に対する説明不足という批判が生じ得るのではないだろうか。

おわりに

令和 7 年最高裁判決（多数意見）は、厳しい低層階方式の合理性について、否定しないという見解を明示した。これによって、高裁段階において、低層階方式の合理性の容認・否認という点で鋭く対立していた裁判所の見解は容認で決着した。

多数意見は、207 号事件のように S 造が約 90% という案件においても、低層階方式を容認した。多数意見によれば、SRC 造等が約 10% であったとしても、それが低層階の構造の一部にあれば、家屋全体を SRC 造等として経年減点補正率を決定できるということになる。こう考えると、当面、多数意見の射程範囲は、相当広いと思われる。

ただし、現在では、新築家屋に関して低層階方式を採用している地方団体は多くないと思われる、時間の経過とともに、多数意見の意義は希薄化していく可能性が大きいのではないかとと思われる。

¹⁶ 本誌 2024 年 5 月号 12 頁。

令和7年地価公示の結果について ～全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇～

国土交通省不動産・建設経済局地価調査課 企画係長 小村 直人

1 はじめに

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。今般、令和7年3月19日に令和7年地価公示の結果を公表した。そこで、調査結果に基づき、令和6年1月1日以降の1年間の地価動向について解説する。

2 調査の実施状況

今般の調査の対象区域及び地点数は下表のとおりである。

対象区域	全国 47 都道府県の全域	
地点数	市街化区域	20,582 地点
	市街化調整区域	1,362 地点
	その他の都市計画区域	4,040 地点
	都市計画区域外	16 地点
	計	26,000 地点*

※隔年で調査を行う 430 地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による 6 地点及び令和 6 年能登半島地震の影響による 1 地点の計 437 地点について調査を休止

3 調査結果に基づく地価動向について

(1) 全体の動向

令和 6 年 1 月 1 日以降の 1 年間の地価動向（変動率）について解説する。全国平均及び三大都市圏では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも 4 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。地方圏全体では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも 4 年連続で上昇し、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。

特徴として、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

（単位：％）

	全用途平均		住宅地		商業地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7
全 国	2.3	2.7	2.0	2.1	3.1	3.9
三大都市圏	3.5	4.3	2.8	3.3	5.2	7.1
東 京 圏	4.0	5.2	3.4	4.2	5.6	8.2
大 阪 圏	2.4	3.3	1.5	2.1	5.1	6.7
名古屋圏	3.3	2.8	2.8	2.3	4.3	3.8
地 方 圏	1.3	1.3	1.2	1.0	1.5	1.6
地方四市	7.7	5.8	7.0	4.9	9.2	7.4
そ の 他	0.7	0.8	0.6	0.6	0.6	0.9

(2) 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、東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。また、リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニウム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は8.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇幅が拡大した。上昇率が大きい順に中野区、杉並区、台東区、新宿区、千代田区、渋谷区となり、マンション利用が可能な地域や再開発事業等によりさらなる利便性や賑わいの向上が見込まれる地域を中心に上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は2.1%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では特に中心6区の富裕層向け物件の需給が逼迫している。北大阪地域では、大阪メトロ・阪急・JR等各沿線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇地点が見られた。
- ・名古屋圏の平均変動率は2.3%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。名古屋市において中村区、千種区、東区では駅徒歩圏における需要が底堅く、地価上昇が継続しているが、コロナ禍を経て旺盛だった住宅需要がやや弱まったことから上昇幅は縮小している。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.9%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0.6%と3年連続で上昇し、上昇

幅は昨年と同じであった。

(3) 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。その他、駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。また、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は8.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京都において23区では、全ての区で上昇幅が拡大した。上昇率が大きい順に中野区、杉並区、台東区、新宿区、千代田区、渋谷区となり、マンション利用が可能な地域や再開発事業等によりさらなる利便性や賑わいの向上が見込まれる地域を中心に上昇幅が拡大した。
- ・大阪圏の平均変動率は6.7%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。大阪市では人流・消費等が回復し、ビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空室率も改善している。ミナミの商店街・飲食街などのインバウンド需要の影響が大きい地域では、店舗用地やホテル用地価格が上昇した。
- ・名古屋圏の平均変動率は3.8%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。名古屋市において中村区や中区は地価上昇が継続しているが、中心部の高価格帯エリアでは、一定のオフィス・店舗需要はあるものの、建築費高騰などにより踊り場感が生じており、上昇幅は縮小となった。

- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%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0.9%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

(4) 工業地の動向

好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

圏域別に見ると、

- ・東京圏の平均変動率は7.1%と12年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は7.3%と10年連続の上昇であり、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.9%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
- ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%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2.7%と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

表1 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
三 大 都 市 圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
東 京 圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
大 阪 圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
名 古 屋 圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
地 方 圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
地 方 四 市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
そ の 他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9

	工業地						全用途					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
三 大 都 市 圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
東 京 圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大 阪 圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名 古 屋 圏	0.7	▲0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
地 方 圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
地 方 四 市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
そ の 他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8

R2 公示：令和元年1月1日～令和2年1月1日の変動率
R3 公示：令和2年1月1日～令和3年1月1日の変動率
R4 公示：令和3年1月1日～令和4年1月1日の変動率
R5 公示：令和4年1月1日～令和5年1月1日の変動率
R6 公示：令和5年1月1日～令和6年1月1日の変動率
R7 公示：令和6年1月1日～令和7年1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町村の区域をいう。
「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の四市をいう。
「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

表2 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R7公示			R7公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.7	3.3	2.8	2.8	5.7
三 大 都 市 圏	2.0	2.1	4.2	3.8	4.0	8.0
東 京 圏	2.4	2.6	5.0	4.0	4.6	8.9
大 阪 圏	1.4	1.5	2.9	4.3	3.7	8.2
名 古 屋 圏	1.5	1.2	2.8	2.2	1.7	4.0
地 方 圏	1.0	1.1	2.1	1.5	1.3	2.8
地 方 四 市	2.9	3.0	6.0	4.2	3.5	7.8
そ の 他	0.9	0.9	1.7	1.2	1.0	2.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点
(1,590地点。うち住宅地1,087地点、商業地503地点。)での集計である。
前半：令和6年1月1日～令和6年7月1日の変動率
後半：令和6年7月1日～令和7年1月1日の変動率

表3 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

(単位：地点)

		住宅地				商業地				全用途				
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	
全国	R7 公示	11,602 (65.4%)	2,211 (12.5%)	3,933 (22.2%)	17,746	4,529 (70.5%)	681 (10.6%)	1,217 (18.9%)	6,427	17,105 (67.6%)	2,982 (11.8%)	5,198 (20.6%)	25,285	
	R6 公示	11,389 (63.1%)	2,318 (12.8%)	4,339 (24.0%)	18,046	4,361 (67.6%)	709 (11.0%)	1,381 (21.4%)	6,451	16,660 (65.1%)	3,162 (12.3%)	5,783 (22.6%)	25,605	
	R5 公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591	
三大都市圏	R7 公示	7,288 (84.7%)	635 (7.4%)	678 (7.9%)	8,601	2,595 (94.5%)	83 (3.0%)	67 (2.4%)	2,745	10,399 (87.5%)	731 (6.2%)	750 (6.3%)	11,880	
	R6 公示	7,215 (82.4%)	727 (8.3%)	810 (9.3%)	8,752	2,574 (93.3%)	107 (3.9%)	77 (2.8%)	2,758	10,301 (85.5%)	848 (7.0%)	893 (7.4%)	12,042	
	R5 公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025	
	東京圏	R7 公示	4,404 (90.6%)	281 (5.8%)	175 (3.6%)	4,860	1,541 (96.5%)	28 (1.8%)	28 (1.8%)	1,597	6,180 (92.3%)	315 (4.7%)	203 (3.0%)	6,698
		R6 公示	4,382 (88.6%)	324 (6.5%)	241 (4.9%)	4,947	1,522 (94.9%)	46 (2.9%)	36 (2.2%)	1,604	6,136 (90.4%)	378 (5.6%)	277 (4.1%)	6,791
		R5 公示	3,920 (79.2%)	588 (11.9%)	442 (8.9%)	4,950	1,432 (90.1%)	92 (5.8%)	65 (4.1%)	1,589	5,576 (82.3%)	690 (10.2%)	511 (7.5%)	6,777
	大阪圏	R7 公示	1,788 (72.5%)	265 (10.7%)	414 (16.8%)	2,467	616 (91.4%)	32 (4.7%)	26 (3.9%)	674	2,585 (77.6%)	301 (9.0%)	445 (13.4%)	3,331
		R6 公示	1,719 (68.5%)	322 (12.8%)	469 (18.7%)	2,510	604 (89.5%)	44 (6.5%)	27 (4.0%)	675	2,501 (74.1%)	371 (11.0%)	502 (14.9%)	3,374
		R5 公示	1,478 (58.8%)	434 (17.3%)	601 (23.9%)	2,513	550 (81.6%)	90 (13.4%)	34 (5.0%)	674	2,204 (65.3%)	531 (15.7%)	641 (19.0%)	3,376
	名古屋圏	R7 公示	1,096 (86.0%)	89 (7.0%)	89 (7.0%)	1,274	438 (92.4%)	23 (4.9%)	13 (2.7%)	474	1,634 (88.3%)	115 (6.2%)	102 (5.5%)	1,851
		R6 公示	1,114 (86.0%)	81 (6.3%)	100 (7.7%)	1,295	448 (93.5%)	17 (3.5%)	14 (2.9%)	479	1,664 (88.7%)	99 (5.3%)	114 (6.1%)	1,877
		R5 公示	1,065 (82.0%)	101 (7.8%)	133 (10.2%)	1,299	417 (88.7%)	27 (5.7%)	26 (5.5%)	470	1,578 (84.3%)	134 (7.2%)	160 (8.5%)	1,872
地方圏	R7 公示	4,314 (47.2%)	1,576 (17.2%)	3,255 (35.6%)	9,145	1,934 (52.5%)	598 (16.2%)	1,150 (31.2%)	3,682	6,706 (50.0%)	2,251 (16.8%)	4,448 (33.2%)	13,405	
	R6 公示	4,174 (44.9%)	1,591 (17.1%)	3,529 (38.0%)	9,294	1,787 (48.4%)	602 (16.3%)	1,304 (35.3%)	3,693	6,359 (46.9%)	2,314 (17.1%)	4,890 (36.1%)	13,563	
	R5 公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566	
	地方四市	R7 公示	836 (93.6%)	43 (4.8%)	14 (1.6%)	893	384 (99.7%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	385	1,262 (95.6%)	44 (3.3%)	14 (1.1%)	1,320
		R6 公示	881 (97.3%)	8 (0.9%)	16 (1.8%)	905	387 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	387	1,308 (98.2%)	8 (0.6%)	16 (1.2%)	1,332
		R5 公示	872 (96.2%)	14 (1.5%)	20 (2.2%)	906	379 (97.7%)	4 (1.0%)	5 (1.3%)	388	1,290 (96.7%)	19 (1.4%)	25 (1.9%)	1,334
	その他	R7 公示	3,478 (42.1%)	1,533 (18.6%)	3,241 (39.3%)	8,252	1,550 (47.0%)	597 (18.1%)	1,150 (34.9%)	3,297	5,444 (45.0%)	2,207 (18.3%)	4,434 (36.7%)	12,085
		R6 公示	3,293 (39.3%)	1,583 (18.9%)	3,513 (41.9%)	8,389	1,400 (42.3%)	602 (18.2%)	1,304 (39.4%)	3,306	5,051 (41.3%)	2,306 (18.9%)	4,874 (39.8%)	12,231
		R5 公示	2,841 (33.8%)	1,608 (19.1%)	3,951 (47.0%)	8,400	1,067 (32.4%)	662 (20.1%)	1,565 (47.5%)	3,294	4,201 (34.3%)	2,428 (19.8%)	5,603 (45.8%)	12,232

「R7 公示」欄の地点数は、令和7年地価公示（令和7年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和6年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

表4 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	4.4	1.4	457	242	222	5.1	3.1	194	75	85	5.3	6.0	35	12	6
2	青森県	0.1	0.3	61	50	65	▲ 0.1	▲ 0.1	19	24	27	1.1	2.1	4	8	0
3	岩手県	0.8	0.6	65	13	47	▲ 0.5	▲ 0.3	18	7	27	1.9	2.7	3	1	0
4	宮城県	4.7	4.2	296	22	79	4.6	4.9	104	14	30	8.0	8.6	11	0	3
5	秋田県	0.2	0.5	58	8	62	0.4	0.9	30	7	17	2.6	2.6	4	0	0
6	山形県	0.3	0.3	58	25	41	0.0	0.1	26	12	24	1.1	1.4	7	0	0
7	福島県	0.7	0.7	131	58	123	1.1	1.6	60	9	34	0.4	0.9	10	3	0
8	茨城県	0.3	0.7	172	181	165	0.2	0.8	48	44	33	1.5	2.1	19	3	1
9	栃木県	▲ 0.5	▲ 0.3	124	31	184	▲ 0.3	0.0	32	20	44	2.2	3.3	17	3	0
10	群馬県	▲ 0.5	▲ 0.3	74	65	120	▲ 0.5	0.0	36	26	52	1.6	2.3	11	0	0
11	埼玉県	2.0	2.0	736	148	123	2.4	2.8	171	21	27	3.2	3.4	43	0	0
12	千葉県	4.3	4.5	817	73	53	5.3	5.7	177	15	14	9.6	9.9	69	0	0
13	東京都	4.1	5.7	1,603	38	6	6.3	10.4	840	5	2	4.8	7.8	40	0	0
14	神奈川県	2.8	3.4	1,219	68	16	5.4	6.6	350	7	1	5.9	6.2	71	0	0
15	新潟県	▲ 0.5	▲ 0.6	77	33	185	▲ 0.9	▲ 0.7	26	7	76	1.3	1.6	15	0	1
16	富山県	0.0	0.0	55	22	71	0.0	0.1	28	9	33	2.1	1.9	7	0	1
17	石川県	1.4	0.6	98	11	37	1.1	1.4	43	5	10	3.0	4.7	10	0	0
18	福井県	▲ 0.4	▲ 0.1	32	14	39	0.2	0.4	16	11	15	1.3	2.6	6	0	0
19	山梨県	▲ 0.5	▲ 0.4	18	27	60	▲ 0.2	0.0	16	16	23	1.8	1.8	4	0	0
20	長野県	0.4	0.8	108	29	68	0.0	0.4	45	22	42	1.8	2.1	8	0	0
21	岐阜県	▲ 0.4	▲ 0.3	70	48	131	0.3	0.6	29	37	37	0.9	1.6	15	4	0
22	静岡県	▲ 0.2	0.0	170	87	199	0.2	0.6	86	28	45	0.5	0.8	31	11	0
23	愛知県	2.8	2.3	1,050	128	91	4.2	3.7	425	37	16	4.1	3.9	94	0	0
24	三重県	0.2	0.5	160	24	100	0.2	0.5	65	15	28	1.6	1.9	23	1	0
25	滋賀県	▲ 0.1	0.4	107	16	107	1.3	1.7	53	19	14	4.6	5.1	18	0	0
26	京都府	1.6	2.0	312	61	66	5.1	7.9	127	10	9	5.9	7.4	27	1	0
27	大阪府	1.6	2.3	900	130	176	6.0	7.6	341	13	2	4.7	6.3	109	0	0
28	兵庫県	1.4	1.9	607	113	153	2.7	3.5	182	12	22	7.6	8.2	66	0	0
29	奈良県	▲ 0.3	▲ 0.2	93	47	170	0.6	0.9	34	16	24	1.7	1.9	7	2	0
30	和歌山県	▲ 0.7	▲ 0.6	25	12	72	▲ 0.5	▲ 0.2	25	5	29	0.3	1.1	2	2	0
31	鳥取県	▲ 0.2	▲ 0.1	33	14	38	▲ 1.3	▲ 1.0	3	6	21	▲ 0.2	0.1	1	3	0
32	島根県	▲ 0.3	▲ 0.3	27	13	47	▲ 0.7	▲ 0.7	12	5	24	0.2	2.2	2	0	0
33	岡山県	0.8	0.8	144	36	90	1.8	2.1	76	9	23	1.9	2.2	12	1	0
34	広島県	1.0	1.3	283	31	117	2.4	2.7	118	8	29	1.7	2.2	32	0	2
35	山口県	0.5	0.7	113	21	48	0.3	0.7	66	11	18	0.3	0.7	14	4	1
36	徳島県	▲ 0.5	▲ 0.5	18	22	61	▲ 0.5	▲ 0.4	6	13	10	1.4	1.4	5	1	2
37	香川県	▲ 0.2	▲ 0.1	27	19	58	▲ 0.2	0.1	22	3	32	0.2	0.5	5	3	2
38	愛媛県	▲ 0.7	▲ 0.5	17	35	102	▲ 0.5	▲ 0.3	28	9	47	0.0	0.1	5	5	2
39	高知県	▲ 0.3	▲ 0.2	31	10	52	▲ 0.5	▲ 0.3	10	9	24	0.1	0.2	1	1	1
40	福岡県	5.2	4.9	522	41	62	6.7	6.5	225	12	15	8.1	8.9	38	0	0
41	佐賀県	1.7	2.2	56	17	14	2.7	3.4	23	6	12	10.1	11.0	3	0	0
42	長崎県	0.9	1.1	113	7	43	1.1	1.4	59	3	15	0.5	0.8	8	1	3
43	熊本県	2.5	3.1	119	21	18	3.1	3.5	59	6	11	6.0	11.5	9	0	0
44	大分県	2.1	2.4	99	20	24	1.7	2.2	58	5	20	0.6	0.9	11	0	0
45	宮崎県	0.1	0.3	61	55	31	▲ 0.3	0.2	24	18	26	▲ 0.2	▲ 0.1	1	4	3
46	鹿児島県	▲ 0.6	▲ 0.5	67	25	97	▲ 0.8	▲ 0.5	34	10	48	1.5	2.0	4	0	0
47	沖縄県	5.5	7.3	119	0	0	5.0	7.0	60	0	0	9.5	6.9	6	0	0
全	国	2.0	2.1	11,602	2,211	3,933	3.1	3.9	4,529	681	1,217	4.2	4.8	943	74	28

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
 : 前年と同じ変動率

多可町における固定資産税の現状と取り組みについて

兵庫県多可郡多可町税務課 課長補佐 足立 賢 葵



酒米の最高峰「山田錦」



千年以上の歴史を持つ手すき和紙「杉原紙」



国民の祝日「敬老の日」発祥のまち

1 多可町の概要

多可町は、兵庫県のほぼ中央に位置し、人口は18,546人（令和7年2月1日現在）、平成17年11月1日に旧中町、旧加美町、旧八千代町が合併し誕生した町で、今年合併から20周年

を迎えます。

総面積は185.19km²で、そのうち約8割を森林が占めており、気候は瀬戸内気候の影響を受けて穏やかですが、中国山地の背陵地帯として内陸性気候の影響も受け、寒暖の差が比較的大きくなっています。

また、酒米の最高峰「山田錦」、千年以上の歴史を持つ手すき和紙「杉原紙」、国民の祝日「敬老の日」の3つの発祥のまちで、「山田錦」は生産に取り組む農家も多く、収穫された山田錦は全国各地の蔵元へと出荷されています。

和紙「杉原紙」の歴史は、7世紀後半にまでさかのぼり、鎌倉時代には幕府の公用紙に用いられました。

そして多可町は、「敬老の日」発祥のまちでもあります。戦後の動乱期、野間谷村（旧八千代町）で初めて村主催の敬老会を開催し、長い間社会に貢献されてきたお年寄りに敬意を表すとともに、知識や人生経験を伝授してもらう場を設けました。そして、9月15日を「としよりの日」と定め、村独自の祝日とすることにしました。

多可町では、この敬老の精神をこれからも大切に受け継いでいきます。

2 固定資産税の状況

令和6年度の当初調定額は約9億5千万円で、内訳は土地が約22%、家屋が約50%、償却資産が約28%となっており、家屋の比重が高くなっています。

また、土地は約95,300筆、家屋が約22,800棟存在しています。

3 業務体制

固定資産税の担当は、土地担当一人、家屋担当一人、償却資産担当一人を課長が統括する4名体制で業務を行っています。

多くの自治体でも悩みの種となっていることと思いますが、短期間での異動が多く、適正な課税事務を行うだけの知識が身につく前に担当

が変わるため、固定資産税に関する納税者の応対に苦慮するなどの課題を抱えています。

そのため、改善策として、固定資産税担当でグループを編成し、複数人により町内を巡回する現地調査の実施や研修会への参加、定期的なミーティングの開催など、できるだけ知識とスキルの共有化を図る取り組みを行っています。

4 土地の課税事務の現状

現在多可町では、国土調査による成果が年平均3~4地区上がってきており、それに伴う異動処理が2,000~3,000筆発生しています。そのうち400~500筆は所用の補正見直しが必要となるなど、担当1名に対する事務処理量が膨大なため、事務の効率化を推進する必要があります。

具体的には、数百件の画地計測を業務委託することと、既に電子化している土地台帳の異動によるデータ更新を会計年度任用職員に入力補助依頼することです。最終的には担当が数値入力やチェックすることにはなりますが、それでも大きな負担軽減になっており、これを継続していく予定です。

5 家屋の課税事務の現状

多可町における年度ごとの新築の件数は、約60棟程度で、それに関連した増築の評価や減失確認など現地での対応件数は、都市部と比べると少ないですが、前述しましたように、家屋担当も1名で、経験の浅い職員が担当することが多いことから、負担という意味では少なくないものがあります。

そこで、今年度負担軽減に資する取り組みを行いました。

それは、家屋評価用のタブレットで、導入の

メリットは大きく分けて2点あります。

1点目。これまで図面を現地でお借りして事務所に戻ってコピーをし、それから評価をしていましたが、タブレット導入によりその場で図面をデータとして取り込むことで、家屋の所有者様をお待たせする時間が減った事です。

2点目は、取り込んだデータに直接評価の内容を入力することができるため、二度手間がなくなることです。

これまでは、コピーした紙の図面に直接手書きし、それを持ち帰ってシステムに入力していました。

これでは、二度手間ということに加え、場合によっては書いた内容と入力した内容に差異が生じる可能性もあります。

事務の効率化はもちろんのこと、評価の誤りも防げることから、事務・精神面含めた担当者の負担軽減に大きく寄与しています。

6 償却資産の課税事務の現状

償却資産についても、申告内容を基に評価額の計算、価格の決定を基本的に1名で行っていますが、事務負担軽減については、電子申告の推進により対応しています。

具体的には、前年度紙媒体での申告をされていた事業者に今年度の申告案内をする際、eLTAXによる電子申告を推奨するチラシを同封すること、またそれに加え、調査事務については、特に太陽光発電設備を対象として、経済産業省の事業者リストを確認して、申告がない事業者には書類を送付して申告慫慂しています。

7 新たな取り組み

①相続調査担当の設置

近年、相続人調査が必要であるが調査が追いつかず、課税保留となっている件数が増えています。

令和6年度は、その問題を解決すべく、相続人調査の担当を置き、相続人関係図作成ソフトを導入したうえで、調査を進め、課税保留件数を減らす取り組みを行いました。

一方で、依然相続人調査が必要な案件は存在することから、引き続き調査を実施し、公正公平な課税に取り組んでいきます。

②地番参考図のオープンデータ化

令和7年4月から、地番参考図をオープンデータ化し、町HPから閲覧可能にしました。

従前は、窓口において紙媒体での閲覧・コピーが主な対応方法でしたが、土地担当以外の職員が対応した場合、探している地番が何ページのどこにあるのかわからず、お客様と一緒に探すなど時間を要することが多く、課全体でも小さくない負担が生じていました。

オープンデータ化したことで、利用者目線では、窓口に行く必要がなくなり、検索機能もあることから大きく利便性が向上しました。

その結果、窓口対応件数が大きく減少したため、今後はより課税事務に専任することができ、公平公正な課税が実現できると考えています。

③評価額通知の取扱いの見直し

多可町では、令和7年7月下旬から基幹システムの標準化を予定しており、それに

向けた様々な調整を行っています。

システムの変更にかかるベンダーとの協議はもちろんのこと、標準化を機に、登記の際に使用する「固定資産税評価額通知書」が発行できなくなることから、その後の対応について、現在法務局と協議を進めています。

多可町では、管轄法務局との地方税法422条の3に規定されている評価額通知の電子化を既に実施していますが、登録免許税算出のための評価額の確認は、現時点では紙媒体での「固定資産税評価額通知書」によって行われています。

事務負担軽減を目的に、DXを理由として協議を完了させ、新たな仕組みを構築したいと思います。

8 終わりに

固定資産税は、固定資産を所有している者が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を

その固定資産の所在する自治体に納める税で、固定資産の所有と行政サービスとの関連性に着目した応益的な税であり、当町において非常に重要な基幹税です。

103万円の壁問題による税制改正の議論により住民税の税額が注目される一方で、固定資産税については、安定した財源として評価されるとともにまちの活力のバロメーターとも捉えられます。当町においても、人口減少、産業振興、子育て支援、土地政策などの課題解決に全庁的な取り組みを進める中で、固定資産税評価事務で培った情報を各種施策に積極的に活用すべきとの意見もいただいています。税務課としても、町の将来を見据え横断的・積極的に関与していきたいと考えています。

先行き不透明な時代が続きますが、引き続き適正公平で納税者に対して「説明のできる評価事務」を目指すとともに自主財源の確保に邁進し、まちの活力を創造していきたいと考えています。

償却資産と軽自動車の合同調査

前新潟県見附市市民部市民税務課資産税係 係長 清水 芳之



みつけイングリッシュガーデン

1. 見附市の概要

南北に長い新潟県のどまんなかに位置するまち、見附市。新潟県の重心地（新潟県の地図を開いたときバランスのとれる地点）が見附市にあります。

信濃川水系の刈谷田川が流れ、豊かな水と清涼な空気に恵まれています。豊かな自然、県内でも有数の田園地帯を保有していることから、春の芽吹き、夏の深緑、秋の紅葉と黄金色の稲穂、そして冬の銀世界、四季折々の風情を味わうことができます。

市内には、道の駅「パティオにいがた」や、英国の国民的園芸競技会「ブリテンインブルーム」において英国外で初めて、「ゴールドコミュ

ニティ賞」を受賞した「みつけイングリッシュガーデン」など憩いの場が多くあります。また、北陸自動車道など交通網にも恵まれ、自動車で30分足を延ばせば、海に山にさまざまなレジャーを堪能できます。

そんな、美しく、利便性の高い環境に囲まれて、まちにはいつも市民の明るい笑顔があふれています。

2. はじめに

農業従事者が所有する事業用資産の中でも、田植機やコンバイン等の小型特殊自動車は、償却資産ではなく軽自動車税の対象となりますが、合同調査を始める以前は、申告者も当時の

償却資産担当者もその認識が薄く、対象資産の整理が不十分でした。

その結果、償却資産として申告された資産に、軽自動車税の対象となる小型特殊自動車が含まれていてもそのまま受領したり、対象外として取り下げを行っても、軽自動車税担当に伝えることも、確認することも行っていませんでした。そのため、軽自動車税のナンバープレート取得に関する申告手続きが行われないことも多くありました。

また、軽自動車税担当も、ナンバープレート取得対応や積極的な申告調査を行っていなかったこともあり、償却資産担当者と軽自動車税担当者間での連携が全くできていない状態でした。

農業従事者については、田植え機やコンバイン等の乗用型農耕用車両が小型特殊自動車に含まれ、公道走行の有無に関わらずナンバープレート取得が必要なことを知らず、申告への理解が得られない場合があります。

二重課税を防ぎ、適切な課税を行うため、令和4年度から償却資産担当と軽自動車税担当で合同調査を行うことにしました。

3. 合同調査を行う上で

合同調査を行うことに問題が無いか、スムーズに調査を行うにはどうしたらよいか内部協議し、次の項目を確認・共有しました。

- (1) トラブル防止のため、調査権限について根拠法令（地方税法 353 条、448 条）を確認。
- (2) 担当間で、現状の課題・問題点を共有。
- (3) 軽自動車税の調査は初めての試みだったため、償却資産を参考に地方税法や市税条例等

の根拠法令を確認し、調査計画を作成。

- (4) 対象の多くが農家のため、繁忙期を避けた調査スケジュールを設定。
- (5) 農林行政担当課と協議し、農家が集まる会議や農業機械の導入補助金交付時等に、適切な申告を促すチラシを配布。
- (6) 二重課税が発生しないように、両担当で確認を実施。

4. 調査対象

長年「増減なし」として申告している方や、前年度の申告内容に疑義がある、農機具等購入等補助金を受けている等のリストの中から抽出し対象者を選定しました。

5. 調査方法

正しい申告をされているかどうか確認するため、①「税務署調査（地方税法 354 条の 2）」を行い、税務署の資料と市への申告を照合し、誤りや漏れの有無を事前確認します。次に②「書面による調査」を行い、事業者から固定資産台帳等の資料提出を求め、市・税務署への申告内容と比較し、申告資産の漏れがないかを確認します。差異があった場合には、修正申告等を依頼します。書面による調査に応じない場合には、③「現地確認による調査」を行います。相手方と訪問日の調整を行ったうえで実施しますが、連絡に応じない場合には、文書にて訪問日時を指定し、通知します。現地調査の連絡に応じず、調査日時にも不在で調査できなかった場合には、④「推計課税」を実施するという流れで行いました。

6. 課題と対応

調査を行う中で、償却資産か小型特殊自動車かの判断が難しい資産があったため、型番等により製造元へ問合せし、判断を行いました。また、小型特殊自動車の販売証明書等を紛失している方が多く、正確な取得年月日が不明な場合もあったため、確定申告に記載の取得月の月末には取得していたと想定し、事業者と納得できる形を取り、台帳に登録を行いました。中には、廃車した小型特殊自動車のナンバープレートを新しい小型特殊自動車に自身で付け替え、その状態で滞納なく納税されていた事例もあり、調査を通じて廃車と登録に関する申告が必要なことに対して、十分な理解を得られていない実態が分かりました。

ナンバープレートの未取得が多くあったため、市内外の農機具販売店及び農業協同組合に対し、チラシの設置を依頼し、購入者へのナンバープレート取得義務について周知を行えるようにしています。

調査に非協力的な方もいましたが、書面調査から訪問調査に素早く移行し、現地確認を行って直接事業者と対面して説明することで、理解を得られ、協力いただけるようになりました。

調査に応じない事業者に対しては、推計課税を実施し、他の納税者との公平性確保を図りました。

7. 合同調査の結果

合同調査を行った件数と、調査により申告誤りを確認し、更正した件数は以下のとおり。

調査年度	合同調査件数	更正件数	
令和4年度	19件	償却	19件
		軽自	14件
令和5年度	17件	償却	17件
		軽自	15件
令和6年度	10件	償却	7件
		軽自	8件

8. おわりに

長期間申告の変わらない事業者への実地調査を行った結果、更正の無い事業者もいましたが、毎年正しい内容での申告を促すことにつながりました。

事業者からは調査や更正に関してクレームが来ることもありますが、複数人で対応し、調査の意義や内容を丁寧に説明し、納得してもらう事を意識しています。

チラシや合同調査の効果により、登録と廃車の正しい申告が増え、調査により誤りを修正していくことで、将来的に合同調査を行わなくても良くなればいいなと思いつつ、今後も償却資産担当と軽自動車税担当合同での調査を継続し、適正な課税と税収の確保、事務の効率化を図っていければと考えています。

「利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について ～地区区分を中心に」、 「家屋評価における諸課題の検討」

資産評価システム研究センター 調査研究部

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

2024（令和6）年度に開催された各調査研究委員会の報告書がまとまりましたので、その概要を2回に分けて紹介します。

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

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

I 利用ニーズが大幅に低下した 土地（宅地）の評価について～ 地区区分を中心に

本年度の「土地に関する調査研究」では、2か年度にわたる調査の2年度目として、昨年度の調査研究で今後の検討課題とされたもののうち、固定資産評価における用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分（以下「地区区分」という。）の見直しが困難な状況をはじめ、その中で工夫して対応している取組み等を調査し、評価替えに向けた地区区分等の見直しに当たって

の対応や納税者への説明責任を果たす際に参考となる方策の整理を行いました。

1 調査研究の背景

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

こうした利用ニーズの低下した土地が存する地域には、山間部の集落や郊外の住宅団地のように人口減少により過疎化が進み、土地取引の頻度が減少している地域（以下「人口減少等により土地取引が減少した地域」という。）も多いと考えられます。また、こうした地域では、高齢化も進展し、共同生活の維持やインフラ施設等の維持管理についても困難な状況が考えられ、今後、納税者が固定資産評価へのそのような状況の反映について疑問を抱き、問合せや不服等が増えることが懸念されます。特に、付近に売買事例が長期間発生していない宅地等については、土地の評価に当たって自治体が苦慮することも多いと推察されます。

こうした状況を踏まえ、特に付近に売買事例が長期間発生していない宅地等の固定資産税の評価の実態把握や課題の整理、その解決策としての適正な評価に向けた取組み手法等について、2023（令和5）・2024（令和6）年度の2か年度で調査研究することとしました。

2023（令和5）年度においては、人口及び登記申請件数の減少が見られる地域を有する団体

を中心とした51団体へのアンケート調査や評価実務者からの報告等を通じ、実態把握及び今後の検討課題を整理しました。

2 2024（令和6）年度の調査

2023（令和5）年度調査において、地区区分の見直しについて工夫している取組みがあると回答のあった14市のほか5政令指定都市及び4中核市の計23団体に対し詳細な追跡調査を実施しました。

調査は、①地区区分見直しの検討の有無、②地区区分の見直しを実施した事例、③地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）、④地区区分の見直しの影響、⑤地区区分の見直しの方法（内部作業上の工夫、外務委託先からの意見等の聴取）、⑥その他（標準宅地の選定と地区区分、地域格差等の比準割合の活用）の事項について行いました。

また、自治体に属する委員、鑑定実務家委員から発表をいただきました。

3 まとめ

2023（令和5）・2024（令和6）年度の2か年度にわたり、「人口減少等により土地取引が減少した地域」における固定資産税の評価の実態を調査した結果、評価上苦慮している点はあるものの、様々な工夫によって固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に準拠した適正な評価が行われている実態が認められました。一方で、これらの地域においては、土地の利用状況の変化は緩やかであり、明示的・定量的に利用ニーズの低下を把握することが難しいなど、地区区分の見直しのタイミングがつかみづらいほか、見直しの検討に必要な客観的指標が少ない状況が見受けられました。こうした課題を踏まえ、今後の評価事務や納税者への説明責任を果たす上で参考となる方策を以下のとおり整理しました。

(1) 「人口減少等により土地取引が減少した地

域」における地区区分の見直しについて

こうした地域における土地の利用状況の変化は不動産の需給動向に影響を及ぼすものですので、利用状況の変化を捉えるための補完材料として、「価格水準の変化」という視点から地区区分の見直しの検討を行うことも有用です。その際の有力な指標として、下落修正措置に伴って不動産鑑定士等に発注している時点修正率の活用が考えられます。例えば、時点修正率を価格調査基準日の価格に乗じた価格（時点修正後価格）により、時点修正後の標準宅地の価格の分布状況を把握できます。その結果として、時点修正により、隣接する標準宅地間の価格差が小さくなり、価格形成要因が類似する場合には、状況類似地区（域）の統合を検討することが考えられます。また、時点修正により、隣接する標準宅地間の価格差が大きくなった場合には、状況類似地区（域）境界付近の状況を再調査し、高齢化率や将来推計人口などの人口動態、空き家の分布状況等も参考に、状況類似地区（域）の分割を検討することが考えられます。更に、前基準年度の価格調査基準日以降に標準宅地が空き地等になり、地区（域）内に適切な候補地が選定できない場合、時点修正でも隣接する標準宅地間で同じ価格変動の傾向を示しており価格形成要因が類似するときには、次の基準年度においては隣接する状況類似地区（域）に統合することが考えられます。

(2) 利用状況の変化の把握について

利用状況の変化の端緒をより早く的確に把握するための補完材料としては次の①～③が考えられます

① 現地調査を補完する各種情報の収集

地区区分の見直しに当たっては各種図面データの活用のほか、特にGISデータの活用（例えば、住宅地図や都市計画基礎調査等を重ね合わせて、GISデータとして利用すれば、各用途の分布を明示的に把握できるので、用途地区の区分の検証等において活用できる。）が考えられ

ます。その際、例えば、国土数値情報ダウンロードサービス（国土交通省）を利用した人口変動率や、政府統計の総合窓口（e-Stat 総務省）で提供している国勢調査ほか複数の公的データを活用し複数のデータから同様の傾向を示しているか等の確認を行うなど、常に複数のデータを活用して総合的に検討した上で判断することが重要です。

② 標準宅地の不動産鑑定評価書の活用（標準的使用の活用）

用途地区の区分の検証等において、標準宅地鑑定評価書の標準宅地調書の点検により、「標準的使用」と用途地区の判定に不整合がある場合には、用途地区の区分を再検討することが考えられます。

③ 公的評価との整合性の確認

用途地区区分については、地価公示鑑定評価書や相続税路線価の用途に関する記載と用途地区の判定の整合性を確認することで、用途地区の区分の検証等に活用することが考えられます。

(3) 今後の展望

評価の現場では、職員の減少や人事異動サイクルの短期化を背景に、評価技術の継承・蓄積をどのように行っていくのが課題となっています。そのような中、デジタル技術の積極的な活用が求められ、従来の航空機による画像撮影に加え、無人航空機（いわゆるドローン）や人工衛星による画像撮影も導入され始め、撮影画像による固定資産の異動判読に AI を活用した画像解析も導入される等、評価業務の効率化が進められてきています。

今後は、固定資産 GIS 等の評価支援ソフトの利用に加え、デジタル技術により国や自治体独自の調査データなど複数の公的データを活用することで、土地の利用状況の変化の端緒をより効率的かつ的確に捉えることが可能になると考えられます。

Ⅱ 家屋評価における諸課題の検討

本年度の「家屋に関する調査研究」では、経年減点補正に関し、昨年度の、用途別区分の整理統合に向けた検討の方向性についての議論に引き続き、本年度は、構造別区分の整理統合、規模の区分の新設の検討及び木造家屋の単価区分の廃止に向けた課題の整理を行いました。また、木造家屋に係る指定市（道府県庁所在市及び東京都特別区）以外の市町村の物価水準による補正率に関し、昨今の資材費や労務費を取り巻く状況の変化を踏まえ、現時点で考えられる課題の整理を行いました。

1 現状と課題

(1) 経年減点補正について

評価基準は昭和 38 年末の制定以来、適宜見直しが行われてきていますが、経年減点補正の仕組みについては、制定当初から大きく改正されていません。

このことについて、これまでの様々な建築関連法令の改正に加え、近年の建築技術の進歩や需要の変化に伴う構造・仕様・利用形態の変化といった諸々の事情により、現行の経年減点補正の仕組みが最近の建築実態から乖離しており、自治体からも運用上の課題としてこれらの区分の統廃合に関する要望が挙げられています。

以上を踏まえ、これらの区分を見直すこととした場合の課題を把握し、整理することを目的として、調査研究を行いました。

(2) 物価水準による補正率について

物価水準による補正率の変遷を見ると、評価基準制定時に補正率が 1.00 未満と定められていた全ての指定市間で物価差が縮小していることから、補正率 1.00 に近づける改正が行われてきています。

一方、指定市以外の市町村は、現行の評価基

準では、原則指定市の率と同率とすることが求められていますが、市町村長の判断により 0.90 から当該指定市の率を超えない範囲で定めることも可能とされており、指定市の率より低い率を定めることが許容されています。しかし、現実には指定市と同等の資材費及び労務費であるにも係わらず、指定市の補正率が引き上げられたもののそれに伴って補正率を引き上げずに、結果、指定市の補正率を下回っている市町村などが存在するのではないかと推察されます。

そこで、指定市と指定市以外の市町村における資材費及び労務費の相違を確認し、仮に大きな相違がないと認められるのであれば評価基準の「0.90 から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする」との部分を見直すことができないか、について検討するための調査研究を行いました。

2 経年減点補正に係る調査研究

(1) 非木造家屋の構造別区分の整理統合に向けた現状確認

建築の実情などを踏まえれば、将来的に非木造家屋の構造別区分を一つに統合するのが大きな方向性ではないかと考えられます。

一方、自治体の評価の現場での納税者への説明に対する不安感をいかに払拭するか、また、整理統合する場合にその適用対象は、評価基準改正後の新築分の家屋からなのか、以前から存在する既存の家屋の適用区分も見直すのか、といった課題も残っています。これについて、委員からは新築分の家屋からでよいとの意見がありましたが、そうすると経年減点補正率基準表を新旧併存させることになり、評価システムや課税システムへの対応や新築分だけ改正後の経年減点補正率基準表を適用することの合理性の検討などの課題が生じることとなります。

(2) 規模の区分の新設に向けた現状確認

固定資産税における評価独自で規模の基準を設けることは非常に困難であり、また、規模が

異なれば自ずと用途も異なると考えられ、だとすれば規模による相違は用途別区分の相違に包含されているといえます。したがって、用途別区分を設けつつ、これとともに規模の区分を新設することの必要性は低いとの結論に至りました。

(3) 木造家屋の単価区分の廃止に向けた現状確認

① 単価区分に関する論点

建築設備、屋根及び基礎については、建築設備数が同数で規模が異なる 2 つの家屋が存在した場合に、規模が小さい家屋の方が単価が高くなり、また、建床面積が同じ 1 階建の家屋と複数階の家屋の場合、基礎については複数階の家屋の方が構造上強固であると考えられるものの屋根と基礎の再建築費評点数を延べ床面積で除した場合、複数階の家屋の方が単価としては低くなるなど、最終残価率に到達するまでの年数について、逆転現象が生じている可能性を見ることができます。

また、単価区分が存在するのは木造家屋だけですが、近年では木造家屋と非木造家屋の相違がなくなっていると考えられ、木造家屋のみに単価区分を設けることは実態と乖離している可能性があります。

更に、同一の家屋であったとしても各種の仕上などが特定附帯設備か否かにより単価区分が異なる場合もあると考えられます。

② 単価区分の廃止に向けた検討課題

経年減点補正率は「通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの」とされているところ、「通常生ずる減価」にはどういった要因が含まれているのか判然としない現状があります。

また、当委員会の委員によって別途行われている家屋の平均寿命調査によると、「過去と比較すると、寿命は伸びる方向にあるといえるが、平成 23 年（以前の調査）と比較すると伸び方

は鈍化している傾向が見える。」との報告がありますが、平均寿命が延びた場合の原因として、例えば最小使用価値しか残っていない放置された家屋が増えたことも考えられるため、単純に平均寿命が延びたことのみをもって、最終残価率到達年数を延ばしてよいか、また、最終残価率到達年数を延ばすと、適用する経年減点補正率としては下がり方が緩やかとなるため、平均寿命が延びたことと減価率との関係について検討する必要があります。

(4) まとめ

経年減点補正率基準表の簡素化・合理化に向けて、今年度は具体的に構造別区分の整理統合、規模の区分の新設及び木造家屋の単価区分の廃止に向けた課題の整理を行いました。

建築実態などを踏まえれば、将来的な大きな方向性として、用途別区分を整理統合した上で、構造別区分については一つに整理統合し、規模の区分及び木造家屋の単価区分は不要であると考えるのが適切である一方で、経年減点補正率に含まれる要因の検証、既存家屋の取扱い、自治体の納税者への説明に対する不安感の払拭や自治体財政への多大な影響などの様々な課題があることも判明しました。

これらの課題への対応は、社会的な影響が小さくないことから、適切な時機を捉えて課題の解決策を検討する必要があります。

3 物価水準による補正率の在り方に係る調査研究

(1) 物価水準による補正率の現状

物価水準による補正率は、「工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定められたもの」であることから、工事原価を構成する資材費と労務費の現状を確認しました。

資材費については、現在、木造軸組構法のプレカット率は93%に達しており、残り7%の中には、リフォームや増築、災害に伴う修繕など

が含まれると考えられ、新築分に関しては、ほぼ100%プレカットの資材で建築される状況になっているものと考えられます。また、ハウスメーカーごとにプレカット工場は各地方に設けられ、そこから現場に出荷されていることから、資材費は全国的に大きく異なることはなく、少なくとも各都道府県内では同等であるものと考えられます。

労務費については、大工技能者は現在減少傾向かつ高齢化しており、また、現代ではプレカットされた資材を組み立てることが主流であるため、特殊な技能を求められる場面は少なくなっていることを踏まえると、公共工事設計労務単価における普通作業員の労務費をベースに検討するのが最も実態に近いものと判断できます。

(2) ヒアリング結果

指定市と指定市以外の市町村における物価水準の相違の状況を調査するため、全国で住宅を建築、販売しているハウスメーカー及び一般社団法人プレハブ建築協会へ、販売価格に地域差があるかなどについてヒアリングを行いました。

その結果、①地域による資材費の差は、輸送コストに差は生じるものの販売価格には転嫁されていない、②地域による労務費の差は、復興特需などの特殊事情がある場合を除き、エリアごとに均一であり、人を確保するためにも高い賃金が支払われている、③ガードマンの費用など、建物価格そのものの以外の部分で差異が生じるといった意見がありました。

(3) 見直しの検討

資材費は、プレカット率が高まっていること及び(2)の結果を踏まえると全国的に大きな差異が生じるとは考えられず、差異が生じる可能性があるのは労務費であると考えられるところから、労務費が一棟全体価格に与える影響について検証しました。

固定資産評価における再建築費評点数は、資材費と労務費で構成されており、全体に占める

割合は資材費の方が大きいことから、仮に労務費の地域差があったとしても、一棟全体の価格への影響は小さくなります。

この点を踏まえつつ、一般的な木造戸建形式住宅用建物の再建築費評点数を想定の上、労務費が変動した場合の一棟全体の価格差を算出し、物価水準による補正率が0.90となるのはどのような職種による労務費なのか確認したところ、指定市以外の市町村における労務費はデータが存在しないため、詳細な検証はできないものの、物価水準による補正率が0.90となるのは、「軽作業員」並みの労務費で家屋を建築した場合でした。

(2)のヒアリング結果からも、指定市以外であったとしてもこのような低廉な労務費で家屋を建築させることは現実的ではないといえるところから、物価水準による補正率を0.90とするのは実態と合っていないと考えられます。

(4) 見直しのイメージ

今後の大きな方向性として、仮に全国的な労務費の差異が縮小すれば、木造家屋も非木造家屋と同様1.00として、更に、指定市以外の市町村においても、指定市と同じ率とすることが望ましいのではないかと考えられますが、これを早速評価基準に反映するのはやや馴染まないと考えられるため、直近で想定される全指定市の補正率が0.95以上に引き上げられた段階にあっては、「0.95から当該指定市の率を超えない範囲で定める」こととする見直しイメージが現状において妥当なものであると考えられます。

現在、指定市の補正率が1.00の8市（8都道府県）は比較的大都市であり、当該指定市に建築工事の発注件数が比較的集中していることに加え、労務費も高く、結果的に当該都道府県の公共工事設計労務単価を指定市が引き上げている可能性が考えられます。したがって、当該8都道府県では、指定市ほどの労務費ではない団体が存在することも考えられることから、引き続き0.95～1.00の間で物価水準の補正率を定めることを許容しておくことにも妥当性があると考えられます。

4 まとめ

経年減点補正については、規模区分の新設については、これの意義が乏しいという結論を得ましたが、構造別区分の整理統合と木造家屋の単価区分の廃止については、推進すべきとの大きな方向性を見いだすことはできました。しかし、その道筋には様々な課題も存在することが判明しました。このことから、今後の見直しに際しては、これらの課題に留意しつつ検討されることが望ましいと考えられます。

また、物価水準による補正率のあり方については、物価水準による補正率の下限が0.90であることは現実的ではないことが判明し、今後、全指定市の補正率が0.95に引き上げられる際には、指定市以外の市町村による物価水準による補正率の下限も0.95へ引き上げることが妥当であるとの結論を得ました。

第28回固定資産評価研究大会 「開催のご案内」と「分科会発表者の募集」について

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

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

昨年度の研究大会の様子をYouTubeでご紹介しています。

【動画】 令和6年度開催
固定資産評価研究大会の様子

当センターHPでご覧ください。



第28回固定資産評価研究大会開催のご案内

開催日：2025（令和7）年10月10日（金）

開催場所：会場名 都市センターホテル

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

参加人員：750名

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

参加費：地方公共団体等評価センターの会員（賛助会員を含む）の参加は無料です。

その他の方の参加費は、2,000円です。



分科会発表者の募集について

申込方法：「発表題名」をメール(hyoka-c@recpas.or.jp)でご連絡ください。

着信後、当方の担当からご連絡いたします。

申込期限：2025（令和7）年6月20日（金）

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

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

【参考】分科会発表テーマの一例

土地評価に関する発表	○標準宅地の見直しに向けた提言 ○雑種地の評価について ○固定資産税システムと地理情報システム（GIS）の連携について
家屋評価に関する発表	○評価事務の民間委託について ○評価の共同化・比準評価の導入について ○損耗減点補正率等の適用について
償却資産に関する発表	○都道府県と市町村が連携した取組みについて ○未申告事業者に対する取組みについて ○課税客体の捕捉について
諸課題に関する発表	○所有者不明・死亡者課税解消への取組み ○固定資産評価審査委員会への申出事案とその対応について ○AIやRPAの活用事例とその成果

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

2025年度事業計画

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

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

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

1 調査研究事業

事業名	事業内容
① 土地に関する調査研究	近年の土地評価を取り巻く環境の変化を踏まえ、評価方法の検証等、評価の均衡化・適正化及び簡素で効率的な評価を実現するための具体的方策について調査研究を行う。
② 家屋に関する調査研究	近年の家屋の建築実態を踏まえ、再建築価格方式を基礎とする家屋評価制度全般にわたり、より簡素かつ合理的な仕組みの構築に向けて解決すべき諸課題について調査研究を行う。
③ 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究	少子高齢化社会を迎え、基幹税である固定資産税の充実確保が重要であることから、近年の固定資産税の制度的な課題について調査研究を行う。
④ 固定資産評価研究大会	固定資産評価等に関する諸問題をテーマに、地方公共団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に第28回大会を開催する。 開催日 10月10日（金） 場 所 都市センターホテル
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会助成金）	80,435 (13,000)

2 研修事業

研修の名称・種別			事業内容		
			期間、場所・回数等	研修内容	主な対象者
研修会	① 固定資産税事務	オンライン研修	6月～12月	・固定資産税制度の現状と課題等 ・土地評価 ・家屋評価 ・償却資産評価 ・不動産鑑定評価	固定資産税事務に従事する初任者等 約850名
	② 土地評価	オンライン研修	6月～12月	・土地評価の仕組み ・土地の評価方法 ・市街地宅地評価法 ・その他の宅地評価法 ・評価替え事務 ・宅地鑑定評価書の点検	土地評価担当職員等 約500名
		ワークショップ研修	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 大阪府1回 福岡県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説 (土地評価オンライン研修の受講必須)	土地評価担当職員でさらなる実務能力の向上を目指す者 約400名

研修の名称・種別			事業内容		
			期間、場所・回数等	研修内容	主な対象者
研修会	③ 木造家屋評価	オンライン研修	6月～12月	・木造家屋評価の基礎 ・家屋調査の留意点 ・木造家屋の構造・資材 ・木造家屋の評価	家屋評価担当職員等 約500名
		ワークショップ研修	東京都3回 北海道1回 宮城県1回 愛知県1回 兵庫県1回 福岡県1回 各2日間	・課題演習、グループ討議、解説 (木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員でさらなる実務能力の向上を目指す者 約400名
	④ 非木造家屋評価	オンライン研修	6月～12月	・非木造家屋の評価 ・非木造家屋の建築設備	家屋評価担当職員等 約500名
		ワークショップ研修Ⅰ	東京都1回 愛知県1回 兵庫県1回 各2日間	・課題演習、解説 (非木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員で非木造家屋にかかる評価知識の習得を目指す者 約200名
		ワークショップ研修Ⅱ	東京都1回 3日間	・課題演習、グループ討議、解説 (非木造家屋評価オンライン研修の受講必須)	家屋評価担当職員で非木造家屋の評価技能の向上を目指す者 約100名
	⑤ 償却資産	オンライン研修	6月～12月	・償却資産課税の基礎知識 ・償却資産の年間事務運営 ・償却資産の実地調査事務 ・償却資産の実務 ・納税義務者の把握 ・帳簿の見方	償却資産担当職員等 約500名
		ワークショップ初級研修	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議 (償却資産オンライン研修の受講必須)	償却資産担当職員で実務能力の習得を目指す者 約250名
		ワークショップ中級研修	東京都2回 宮城県1回 大阪府1回 福岡県1回 各1日	・課題演習、グループ討議 (償却資産オンライン研修の受講必須)	償却資産担当職員でさらなる実務能力の習得を目指す者 約200名
	⑥ 固定資産評価審査委員会運営	オンライン研修	6月～12月	・固定資産税制度の現状と課題等 ・審査委員会の運営 ・固定資産評価の基礎知識 ・固定資産税関係判例解説	評価審査委員会委員及び同事務局職員等 約1,200名

※「オンライン研修」は、予め録画した研修動画をストリーミング配信するもの。

「ワークショップ研修」は、「オンライン研修」の受講を前提として集合形式による課題演習、グループ討議等を合わせたもの。

講師派遣	地方公共団体等の要請に応じ、全国各地で実施される地方公共団体等主催の研修会に、当センターに登録された講師または職員を派遣するとともに、研修企画の支援を行う。
事業費総額(千円) (全国市町村振興協会助成金)	124,066 (12,000)

3 情報事業

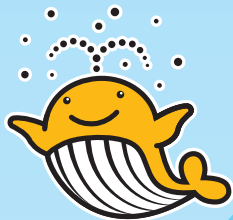
事業名	事業内容
① 非木造家屋評価支援システム（レクパス・オート5）の運営	家屋評価現場における作業の効率化に資するため開発した「非木造家屋評価支援システム」（レクパス・オート5）を適切に維持管理する。さらに、次期リリース（2026.10）に向け、必要な改修に着手する。
② 「資産評価情報」の発行	資産評価に関する論説、資産評価に関する資料及び統計、固定資産評価及び不動産鑑定評価の評価事例等を掲載し、評価関係者及び地方公共団体等に年6回（奇数月）配布する。
③ 固定資産税関係図書及び映像の作成・提供	固定資産税について納税者及び評価関係者等の理解を深めるため、固定資産税に関する図書や映像を作成し、納税者や地方公共団体に提供する。 ア 令和8年度版 固定資産税のしおり イ 令和7年度 固定資産税関係資料集 ウ 資産評価に関する資料及び映像 エ 固定資産評価審査委員会運営テキスト（仮称）
④ 固定資産税に関する意見や情報交換等の場の提供	WEBサイト「レクパスネットー固定資産税会議室」を運営するとともに、実務担当者間及び総務省との間での意見交換会を開催する。併せて、収集・整理した固定資産税や資産評価等に関する情報をホームページで広く提供する。
事業費総額（千円） （日本宝くじ協会助成金）	111,621 (31,781)

4 路線価公開等事業

事業名	事業内容
路線価公開等事業	公的土地評価に係る価格情報を収集整備し、地方公共団体及び関係者等に提供・公開する。 ア 路線価等の収集整備及び配付 固定資産税路線価など市町村が公開すべき情報を電子データで集約し、これに地価公示価格、都道府県地価調査価格、相続税路線価等の電子データ及び最新の「背景地図」データを加え、都道府県単位でDVD-ROMにとりまとめて地方公共団体に配付する。 イ 「全国地価マップ」による情報公開 固定資産税路線価、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等の公的土地評価に関する情報を地図上に表示した「全国地価マップ」をウェブ上で公開する。 ウ 路線価等データの提供 固定資産税及び相続税路線価等のデータを頒布する。
事業費総額（千円） （全国市町村振興協会助成金）	216,079 (43,000)

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



消防団防災学習



宝くじ桜



移動採血車



宝くじドリームジャンボ絵本

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。

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。



一輪車



青色回転灯装備車



検診車



パブリックアート



滑り台広場



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/>

