

資産評価情報

7 2025年
月号

人口減少社会における適正課税等に向けた取り組みについて

仙台市財政局税務監 佐藤 純一

仙台市は、市制施行後136年、政令指定都市移行後36年が経過し、この間、東日本大震災をはじめとする幾多の試練や時代の変化を乗り越え、環境と都市機能が調和する杜の都を創り上げてきました。

これまで連綿と受け継がれてきた都市個性を活かしながら、世界からも選ばれるまちとなることを目指し、基本計画において「挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City” SENDAI～」をまちづくりの理念に掲げ、都市像の実現に向けた取り組みを進めております。

とりわけ、容積率の緩和を含む新たな誘導施策により老朽ビルの建て替え・企業誘致等の推進を図る、せんだい都心再構築プロジェクトや、次世代放射光施設ナノテラスの本格運用、日本初となる東北大学の国際卓越研究大学認定といった動きを契機とした最先端のリサーチコンプレックス形成支援などの施策を展開し、大規模開発を力強く後押しすることで、地域経済の活性化やエリアの価値向上を図っているところです。

これらの様々な施策も相まって、本市の固定資産税・都市計画税収入は、継続的な地価上昇や、新增築の影響等により増収基調が続いており、市税収入全体の4割以上を占める、市政運営を進める上で貴重な自主財源となっております。

少子高齢化の進展等に伴う社会保障経費の増加等により厳しい財政状況が続く中、将来にわたって持続可能な財政基盤を確保していく上で、安定的な収入が見込まれる固定資産税・都市計画税は基幹税目として不可欠であり、長期的視点を持ちながら税源確保に向けた取り組みを重ね、市税の増収につなげていくことが重要であると考えています。

〔2頁に続く〕

contents

P.1
人口減少社会における適正課税等に向けた取り組みについて
仙台市財政局税務監 佐藤 純一

P.3
固定資産税を通じた不動産の管理適正化の推進の可能性
横浜市立大学国際教養学部
教授 齊藤 広子

P.10
国有資産等所在市町村交付金制度の概要と交付状況について
総務省 自治税務局 固定資産税課
交納付金係 大山 千聖

P.17
令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

P.22
1 固定資産(家屋)の概況
2 固定資産(土地)の概況
3 固定資産(償却資産)の概況
総務省 自治税務局
固定資産税課・資産評価室

P.24
能登半島地震により液状化被害を受けた土地の評価
「新潟市における所要の補正の適用」
新潟市財務部資産税課
企画グループ(土地企画担当)
主査 長尾 雅史

P.27
山形県尾花沢市の固定資産税の状況と取組みについて
山形県尾花沢市市民税務課
資産税主査兼資産税係長 大崎 みちよ

P.30
「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」、「家屋の附帯設備に係る課税のあり方」、「EBPMの考えに基づく税負担軽減措置の効果検証」について
資産評価システム研究センター 調査研究部

P.37
資産評価システム研究センターからのお知らせ
・第28回固定資産評価研究大会開催のご案内
・路線価等公開情報の配付と「全国地図マップ」等について



〔1頁から続く〕

その一方で、固定資産税の課税業務においては、退職等に伴う経験豊富なベテランの減少による担当職員のスキル低下や、家屋評価棟数の増加による事務負担の増大が懸念されるなど、様々な課題が生じています。市政全般にわたる行政改革の声が高まり、災害発生時の税務職員の役割も広がる中、実効性のある対応策を講じることが急務となっております。

また、地方税の納税者の理解を深め、課税についての透明性を確保していくため、情報開示や、事務処理誤りを防止するための課税事務の検証等の取り組みをこれまで以上に推し進めていく必要性も生じているところです。

こうした認識の下、本市では、固定資産税関連業務について、大規模家屋評価・償却資産課税・現所有者に関する課題を含む賦課事務をそれぞれ担う専門部署の創設や、408条調査の調査結果の課税システムへの入力におけるRPAの活用、地番図のオープンデータ化などの取り組みを通じ、業務執行体制の強化、効率性の向上、積極的な情報公開を進めてきました。

更に、建築計画概要書の建築主の項目を活用した事業所税納税義務者の捕捉、相続人調査情報の共有化といった税目間での情報連携フローの整備や、税部門の職員により構成する罹災証明等事務対応室の設置による災害時の速やかな罹災証明書発行体制確保など、固定資産税部門として、地方税全体の適正課税や災害対応に関する取り組みも実施してきたところです。

しかしながら、人口減少社会が加速し、行政需要が高度化、複雑化する一方で、限られた職員数で行政サービスの質を維持する必要がある中、平常時に関わらず、円滑な業務運営を継続していくためには、こうした業務改革の推進を図ることに加え、関係機関との連携強化が重要であると考えています。

これまで本市では、不動産取得税の課税主体である宮城県との間で、非木造家屋の評価を物件の特性に応じて役割分担し、事務の専門性・効率性の向上を図っている他、課税対象償却資産の捕捉のための合同現地調査、評価の均衡化のための最新の工法や建築設備等に係る固定資産評価基準の取り扱いに関する調整などの取り組みを進めてきました。

県が開催する研修や本市の家屋評価研修には、県市の職員が相互参加し、関連税目に関する知識や調査手法等の共有を図っている他、広報面でも、家屋調査時や納税者来庁時には、県税・市税の別にこだわることなく不動産取得税・固定資産税両税目のパンフレットを配布するなど、納税者等への周知啓発に関しても県と連携しています。

また、仙台市を管轄する税務署との間においても、「災害時における支援等に関する覚書」を締結し、大規模災害発生時の建物被害認定調査等の協力体制を構築しているところです。

地方自治体は、行政サービスを提供するための必要経費を賄う財源である地方税の課税主体であることから、納税者への説明責任を果たすことが重要であり、また、被災者支援は行政の責務であることを十分に踏まえ、平常時から防災・危機管理対応力の向上に努める必要があると感じています。

今後とも、標準準拠システムへの移行を見据えた事務フローの見直しや、DXによる業務の効率化など、デジタル社会の実現に向けた検討を推進していくことはもとより、関係機関との連携強化も図りながら、信頼される税務行政の確立や災害関連業務の迅速化につなげていきたいと考えています。

固定資産税を通じた不動産の 管理適正化の推進の可能性

横浜市立大学国際教養学部 教授 齊藤 広子

●はじめに

不動産はまさにストック時代に突入している。いかに適正に維持管理をするのかが問われている。例えば、2025年5月23日に成立した、マンション4法（区分所有法、被災区分所有法、マンション管理適正化法、マンション再生法）及び住宅金融支援機構法の改正は、不動産の新たな時代を示唆している。老朽化マンションの管理・再生に備えての改正であるが、管理適正化の推進のためといえども、私有財であるマンションに対して規制の力を強めることは難しく、ゆえに、誘導策で推進することの意義を示している。その基本は、住宅所有者が適正に管理をすることである。そこで、不動産の中でもマンションを取り上げ、管理の課題を確認し、住宅所有者の責務である管理の遂行にむけて、固定資産税の支払いを通じて促進できないか、その可能性を考えていきたい。

●マンションの管理・再生の状態

・20年間の変化

区分所有法、被災区分所有法、マンション再生

法、マンション管理適正化法と住宅金融支援機構法が改正される。特に、区分所有法は23年ぶりの改正である。23年前とマンション及びマンションを取り巻く環境はどう変わっているのか。

現在、マンションのストック数は約700万戸である。約20年前に比べると（表-1）、1つには、築年数の経ったマンションの増加、建物の老いである。2つめには、タワーマンションの増加などの高さの多様化、古いマンションから新しいマンション、そして再開発事業による用途の複雑化を含め、建物の多様化がある。3つめには、所有者の高齢化、人の老いである。4つめには、所有者の不在化、所有者不明、そしてグローバル化等がある。

こうした状況の中で、具体的には、総会でなかなか物事が決まらない、管理組合の役員のなり手がいない。だから区分所有者以外の第三者に管理者をお願いしようや、大規模修繕ができない、建物が時代に合っていない、専有部分の修繕も一緒にしたいのになかなかできない等により、管理が適正に実施できず、いわゆる管理不全マンションが登場してきた。さらに東日本大震災、熊本地震地震では再生が円滑にいかない、災害時にはいろいろ体制に不備があった。

表-1 約20年の間のマンション、マンションを取り巻く環境の変化

	平成11年度（1999年）総合調査結果	令和5年度（2023年）総合調査結果
マンションストック数*	約370万戸*	約700万戸*
築40年マンション率	築30年超え** 2.6%	約100万戸* 約15%
タワーマンション率	17階以上*** 0.9%	20階以上 3.6%
所在等不明所有者存在率	統計なし	空き家で所在不明者がいる 3.3%
空き家率 平均	2.0%	2.2%
賃貸率 平均	12.0%	11.7%
所有権のグローバル化率	統計なし	統計なし（課題であるとの指摘有）
戸数	平均127戸 住戸のみ118戸	97.7戸
居住者・所有者の高齢化	70歳以上 7.3%	70歳以上 25.9%
管理委託率	85.0%	84.4%
第三者管理者方式率	5.5%（区分所有者以外）	3.7%（区分所有者以外）
総会の開催	95.3%	96.3%
理事の選出	94.7%	96.3%
監事の選出	統計なし	監事はいない 0.7%
理事の選出、任期等	2年：23.2%、半数交代：19.3%	2年：36.0%、半数交代：28.6%
規約の整備、改正	99.3%、最新の標準版に準拠：21.0%	91.0%、最新の標準版に準拠：35.9%
長期修繕計画策定	80.5%	88.4%

*国土交通省の発表数字

**築40年が築年数の経ったマンションであるという考え方はまだなかった。

***20階以上という統計がない。

・築40年以上マンションの課題

マンションの築年数がたつと、2つの老いがあり、管理組合運営が困難になるといわれるが、築40年を経過したマンションで本当に管理組合の運営が困難になるのかを確認しておきたい。横浜市のマニションを対象に、多様な管理問題を設定した結果（表-2）、「大変問題」「問題」とする項目で多いのは、俗にいう2つの老いであった（図-1）。居住者の高齢化、役員のなり手不足、居住者の管理参加の意識が低いこと、建物の老朽化である。最も「大変問題である」との回答が多いのは「役員のなり手不足」であり、次は建物の老朽化、居住者の高齢化、管理への参加意識が低いことである。

次に、築40年を超えたマンションの方が管理上の課題が多いのか。築40年以上と40年未満にわけてみる。全体的には築40年以上マニシヨ

ンの方が「大変問題」「問題」と回答する率は高いが、必ずしもすべての項目で多いわけではない。築40年以上マンションの方が明らかに問題が多いのは、建物では「老朽化」「エレベーターがない」、人・組織運営では「役員のなり手不足」「管理組合運営上のノウハウ不足」「住民の合意形成が困難」「活気がない」である。聞き取り調査では「老朽化」「エレベーターがない」、人・組織運営では「高齢化」「役員のなり手不足」は問題として指摘されている。「孤独死がある」や「相続の決まらない住戸の存在」の問題は、築40年以上マンションの方が多く、築40年未満と大きな差はない。一方、築40年未満が多い問題として、「インターネット環境が悪い」「建物の性能が低い」「区分所有者への情報伝達」「駐車場が余っている」等がある。

表-2 築年数別（築40年以上、築40年未満）マンションの管理問題

管理の問題		問題発生率 (%)		
		全体	築40年～	～築40年
建物の老い／人の老い	建物の老朽化	74.7	84.8	70.5
	インターネット環境が悪い	22.7	14.7	28.6
	エレベーターがない	26.4	46.7	11.9
	水漏れ・雨漏り	54.5	54.5	54.5
	建物の性能が低い（省エネ含）	40.5	35.7	46.3
	修繕費用の不足	55.1	54.5	56.8
	役員のなり手不足	87.2	94.1	81.8
	管理への参加意識が低い	82.9	81.8	83.7
	管理組合の運営	58.7	62.5	55.8
	管理運営上のノウハウ不足	60.3	67.6	54.5
	所有者不明住戸がある	14.1	11.8	15.9
	住民の合意形成が困難	47.4	50.0	45.5
	区分所有者への情報伝達	20.5	14.7	26.2
	植栽の手入れ	29.5	26.4	31.8
	空き家の増加	20.5	23.5	18.2
	マンションの将来像がない	41.0	44.1	38.6
	居住者間トラブル	35.1	36.4	34.1
	孤独死がある	28.6	33.3	25.0
	相続が決まらない住戸の存在	11.5	12.5	11.4
	相続放棄がある	18.9	12.9	24.4
	居住者の高齢化が進行	90.8	94.1	90.2
	子育てしやすい環境がない	23.7	25.0	22.7
	コミュニティがない	30.3	28.1	31.8
	活気がない	37.7	45.5	31.8
	駐車場が余っている	37.3	31.3	41.9

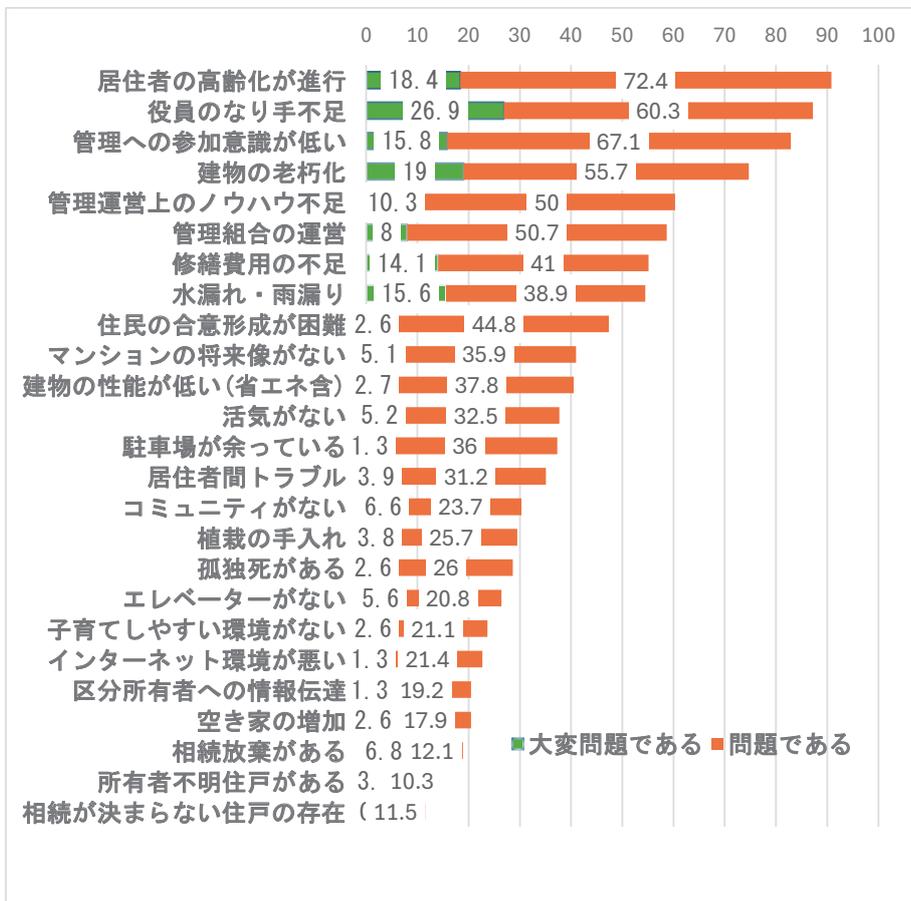


図-1 管理の問題 横浜市のマンション 2024.12 齊藤広子研究室調査実施

・管理不全マンションの存在

こうした状況の中で、管理不全マンションが実際に登場している。横浜市の築30年以上マンションを対象に調査をしたところ^{文献1}、管理不全マンションが4%、管理不良マンションが15%と、約2割のマンションが管理不全および管理不全予備軍である。東京都では、管理不全の兆候があるマンションとし、管理組合、管理規約、管理者、総会、管理費、修繕積立金、計画修繕の実施が1つでもないところが約18%と、約2割ある（昭和58年以前建築・6戸以上のマンションで届け出実施 10,665件のうち）。

現在、管理不全という、統一した物理的な基準がないため、自治体によって管理不全の考え方は多様な状態であるが、一定の管理不全、およびその予備軍が存在していることが確認できる。

●問題に対する、マンション法改正の内容

こうした問題に対して、改正法ではどのように対応されるのか。

居住者の管理参加の意識が低いことに関しては、区分所有者の責務が明確に位置づけられることになる（区分所有法）。

建物の老朽化には、建物の性能の向上の決議が行いやすくなることになる。建物の性能向上は、共用部分の変更の決議が必要となるが、現在の区分所有法では特別決議は議決権及び区分所有者総数を母数とし、3/4以上となっているが、それが特別多数決議も出席者多数での決議が可能となる。さらに、築年数の経ったマンションでは共用部分だけでなく、専有部分の給排水管などの取り換えも管理組合と一緒にやってほしいという区分所有者の需要が高まっており、この点については、規約で明記すれば専有部分の給排水管などの取り換えを管理組合が行うことが可能になる（区分所有法、すでに標準管理

規約では対応済）。マンション全体を合理的に効率的に総合的に管理ができる体制ができる。また、隣の土地を買って集会室を作りたい等などの需要があっても、今までは管理組合がそんなことできるの？ 土地を買ってもよいの？ということで、対応が不明確だったが、管理組合法人が区分所有権・土地を取得できることが法で明確になる（区分所有法）。

役員のなり手不足には、理事のなり手不足から、理事会をつくらず管理者を第三者にお願いすること、特に管理業者をお願いすることが増えている。管理者はそのマンションの管理の最高責任者になり、実質的には多くの権限を持っている。そこで、区分所有者のなかから管理者を選ぶわけではないので、区分所有者から見れば、「自分たちの意見がちゃんと反映できるだろうか」「大規模修繕等を勝手に発注しないだろうか、特に管理業者の関係の会社などに・・・」という不安・懸念が出ている。第三者管理者方式を実施しているマンションで話を聞いた^{文献4}が、結論的には大事なこととして区分所有者自身で判断できる体制をしっかりとつくるのが基本となる。そこで、管理業者管理者方式の導入の際には、すでに国が作成しているガイドラインなどを参考とし、管理業者の説明を聞き、区分所有者自身が判断できる説明会の開催を、大事な工事の発注も、管理業者及びその関係者が関与する場合には説明会の開催を行うことが法律で規定される（マンション管理適正化法）。

「合意形成の困難さ」には、所在等不明の所有者を裁判所が認めた場合に集会決議から除外する仕組み（区分所有法）、出席者多数で決議をする仕組み（区分所有法）があり、総会での決議をしやすくし、さらに、国外の区分所有者には「国内管理人を選んでください」という制度（区分所有法）も用意されることになる。所有権のグローバル化は確実に進み、運営上の課題が多くあったが、国内管理人により、総会の

委任状の回収などがしやすくなる等がある。これにより、総会の決議がよりスムーズになることが期待される。

さらに、管理不全対策としては、いま、深刻な状態になっている管理不全マンションに共通していることは、新築時から管理組合がない、規約がない、総会・理事会がない、長期修繕計画がない、それに基づいた修繕積立金がない、だから大規模修繕もしていないことである。そこで、今回の法改正で、新築時から管理組合を作り、総会を開く体制をもち、適正な規約、長期修繕計画、それにみあった修繕積立金などの体制を整えてスタートできるように、管理計画認定制度を新築時から利用できるようにしている。管理計画認定を受けたマンションでは、住民が自分のマンションを誇りに思い、管理への関心が高まる等の効果がみられている。そして、「あなたのマンションは管理計画認定を受けていますよ」ということ、わかりやすくいうと、「行政がこのマンションはちゃんと管理する体制がありますと認定していますよ」ということで、それを見える化する表示制度も作られることになる。これにより、新築時からの管理適正化が期待でき、マンションの管理の質が市場で評価されやすくなる。さらに、管理不全マンション予防・解消のための行政の権限強化がされる。修繕等勧告制度（マンション管理適正化法）、建替え等勧告制度（マンション再生法）と、専門家派遣の体制ができ、さらに管理不全専有部分管理人制度、管理不全共用部分管理人制度も利用可能である（区分所有法）。また管理組合を、そして行政を支援していく、地域のサポート体制として、マンション管理適正化支援法人（情報の提供、相談、実態把握、調査・研究、啓発・広報等）を指定できるようになる（マンション管理適正化法）。

再生に関しては、いままで日本の国では、「マンションが古くなりました。では、再生しま

しょう」となっても、多数決で決議ができるのは、基本、建替えだけである。しかし実態は東日本大震災後から流れが大きく変わり、大きな被害を受けたマンションでは、建替えを選ぶのではなく、建物を取り壊し、敷地を売って管理組合を解散する方法を選択するケースが増えている。そこで、敷地売却などを選択した、老朽化マンション、被災マンションを調べると、多々課題がある。まずは、こうした敷地売却なども多数決できるように、さらには、1棟リノベーション（区分所有法では「建物の更新」という形で、建物を取り壊さず、大きな壁や柱を残し、なかを大規模なりノベーションするような再生手法も、いままで想定していなかったので全員合意が求められることになるが、これも多数決でできるようになる（区分所有法）。こうして再生のメニューを用意し、かつ再生の要求が高い、耐震性の低いマンションなどでは 4分の3以上の賛成で、再生が可能となることと、いままで課題となっていた、借家で住んでいる人の補償金を払っての退去、隣の敷地を取り込んでの再生等が行いやすくなる（区分所有法、マンション再生法）。さらに、災害時の再生の課題に対しても、速やかにかつ合理的な対応が可能となる仕組みが創設される（区分所有法、被災区分所有法）。課題としてあった、事業法の整備（マンション再生法）、とともに、融資面での支援も強化されることになる（住宅金融支援機構法）。

●マンションの管理適正化推進のための固定資産税による誘導策の可能性

法改正で管理不全マンション予防の体制が進められるが、課題もある。それは、管理不全マンションになった場合に、多くの自治体では自治体の負担で専門家派遣を実施している。がんばるマンションには自己負担で専門家の派遣

を、管理不全マンションには行政負担で専門家を派遣する自治体が少なくない。その理由は、外部不経済の予防とあるが、これではモラルハザードを引き起こさないか。

戸建て住宅では別の方法がとられている。2015年にできた空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）では特定空家に認定された住宅の場合には、固定資産税の住宅用地特例（小規模住宅用地（200㎡以下の部分）は課税標準額を評価額の1/6に、一般住宅用地（200㎡を超え家屋の床面積の10倍まで）は1/3に）を外すことになるため、実質固定資産税が大幅にあがることになる（固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる¹⁾）。また、2023年の改正で、管理不全空家という概念ができ、管理不全空家に認定された場合も同様に住宅用地特例（小規模住宅用地（200㎡以下の部分）は課税標準額を評価額の1/6に、一般住宅用地（200㎡を超え家屋の床面積の10倍まで）は1/3に）を外すことになり、やはり実質固定資産税が大幅にあがることになる。このように、適正に管理しないと固定資産税を大幅に上げますよという宣告で、適正管理を誘導してきている。

そこで、それを応用し、かつマンションの場合は管理不全マンションになった場合の外部不経済の大きさを鑑み、管理不全になる兆候のあるマンションかどうかを判断し、兆候がある場合には「固定資産税を上げますよ」ということを実施するのはどうだろうか。固定資産税が、公共サービスや住環境の維持管理に必要な財源

として使用されるということであるため、適正に管理をしないと、行政による代執行などの負担が莫大となる。ゆえに、戸建て住宅よりも、より一步手前の基準を設定し、誘導するという政策である。

現在、マンションに関してはがんばって管理したマンションの固定資産税を安くするという対応もある。マンション長寿命化促進税制である。一定の条件を満たしたマンションが大規模修繕工事を実施した場合、区分所有者に課される翌年度の固定資産税が減額される特例措置で、大規模修繕工事で必要な修繕積立金の確保や、長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが目的である。しかしながら対象マンションが限定的である。築20年以上、10戸以上、2回目以降の大規模修繕実施、2021年9月以降に修繕積立金を管理計画の認定基準まで引き上げていること、かつ、管理計画認定制度を利用しているまたは助言指導を受けている場合である。つまり、以前からがんばって修繕積立金を上げて適正に管理してきたマンションは対象にならない。ゆえに、かなり対象が限定的になる²⁾。よって、がんばるマンション全体を応援する仕組み、がんばらないと大変なことになる仕組みとして、現在の勧告の基準に相当する、あるいは改正法で整備される修繕勧告の基準に相当するマンションの固定資産税をあげ、その費用をもって専門家の支援体制を整備することもあるだろう。いや、固定資産税でなくても、マンション税でもよいかもしれない。マンションが適正に管理されない場合の外部不経済を鑑み、マンションの支援策整備のための税として、一律にマンション税を

¹ 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）より。

² 件数：10件（管理組合ベースでの件数）。内訳：認定マンション4件（令和5年11月末時点、管理計画認定件数の多い自治体への聞き取りによる）助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション6件（令和5年11月末時点、令和5年6月施行状況調査に基づく自治体への聞き取りによる）2023.11末時点（標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ 第4回（開催：令和6年1月31日）資料 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001721134.pdf> より）。

課すが、管理計画認定を受けた場合にはそれが免除される、あるいは減額されるなどの仕組みがあってもよいと考える。

税ではないが、アメリカ・ハワイ州では、マンション居住者・所有者へのマンション管理に関する教育資金として、戸当たり3ドルをマンション登録時(2年ごとに登録)に徴収している(州法 514B-72条)。その使い道は、管理組合、区分所有者への情報提供やセミナー、講習会などの開催に使われる。登録が行われないと、裁判などが実施できず、例えば管理費滞納があった場合に対応ができないことになる。

不動産ストック時代にはいったからこそ、ますます大事になる管理適正化の推進、その方策として、税による誘導策を検討した。税制度も含め総合的な制度による管理適正化推進がますます必要であると考えます。

参考文献

1. 齊藤広子：管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討 都市計画 53 (3) 2018
2. 齊藤広子他：マンション所有者のグローバル化 マンション学 (65) 2020.1
3. 齊藤広子：マンションの2つの老いへの対応 日本建築学会大会梗概集 2025
4. 齊藤広子：区分所有型マンションにおける第三者管理者方式の実態と課題 都市住宅学 111号 2020.11
5. 齊藤広子：マンションの管理状態の開示制度利用の実態と区分所有者の管理態度に与える影響 都市住宅学 123.124号 2025.5
6. 齊藤広子：居住政策としての新たな視点の必要性 住宅土地経済 (134) 2024.10
7. 齊藤広子：マンションの未来を創る行政の取り組み 管理不全マンションをどう解消するのか？管理不全の定義、実態と対応課題 マンション学 (81) 2025.4
8. 齊藤広子：マンション終焉としての解消制度

の課題と土地資産価値から見た実現可能性の検討 都市計画 58 (3) 2023.10

9. 齊藤広子：定期借地権マンションの法的課題と対応 信山社 2021.3
10. 齊藤広子：管理不全マンションにどう対処するのか マンション学 (77) 2024
11. 齊藤広子：マンションの再生 マンション学 (77) 2024
12. 齊藤広子：マンション管理・再生は地方自治の時代に マンション学 (75) 2023
13. 齊藤広子：マンションを核とした地域のマネジメントを エリアマネジメント推進体制の構築に向けて マンション学 (75) 2023
14. 齊藤広子：マンションにおける2つの老いと求められる自治体対応 自治体法務研究 2023
15. 齊藤広子：マンションの管理計画認定制度の現状と課題 私法・公法・政策・制度・市場等が連携した社会システム構築に向けて マンション学 (78) 2024
16. 齊藤広子他：マンションの自主建替えの実態と課題 日本建築学会大会梗概集 2024
17. 齊藤広子：東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因 都市計画 55 (3) 2020
18. 齊藤広子：マンションにおける区分所有者・居住者の高齢化による管理上の課題と今後の方針 不動産学会誌 29-4 2016.3
19. 齊藤広子：高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応 不動産学会誌 33-1 2019.6
20. 齊藤広子：区分所有法の限界と新たな課題 - まちのマネジメントのための戸建て住宅地での管理組合設立を通じて 不動産学会誌 34-3 2020.12
21. 齊藤広子：マンションの耐震改修促進の課題と必要な支援体制 東京都と横浜市の事例を踏まえて 建築学会技術報告集 27 巻 65号 2021

国有資産等所在市町村交付金制度の 概要と交付状況について

総務省 自治税務局 固定資産税課 交納付金係 大山 千聖

1 はじめに

現行、地方税法（昭和25年法律第226号）第348条第1項において、国及び地方公共団体（以下「国等」という。）が所有する固定資産に対しては固定資産税を課することができないものとされている。これは、国等は、いずれも国民の福祉を増進する目的をもった団体であり、その活動に伴う財政需要は国民の租税負担による収入によって賄われていることから、仮に国等に固定資産税の負担を求めるとしても、終局的には一般国民の租税負担に帰することになるためである。

しかし、これらの固定資産のなかには、その性質や使用状況あるいは所在市町村との受益関係が私人の所有する固定資産と同様のもの、又は、その資産が広大な面積を有し、かつ、これらの施設が所在することによって市町村の税財政に著しい影響を及ぼしているものが存在する。これらの資産についても、固定資産税に相当する額の負担を求めることによって、同種の固定資産との間の負担の均衡を確保し、併せて地方財源の充実を図ることを目的として、昭和31年度に国有資産等所在市町村交付金（以下「市町村交付金」という。）制度が創設された。

本稿においては、市町村交付金制度について解説するとともに、近年の交付状況を概観することとする。

なお、本文中、意見にわたる部分は、私見であることを予めお断りしておく。

2 市町村交付金の交付客体

市町村交付金の交付客体とされる固定資産は、国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年法律第82号。以下「法」という。）第2条第1項各号に規定されており、これらの固定資産に該当するか否かは、後述のとおり市町村交付金が交付される年度の初日の属する年の前年（以下「前年」という。）の3月31日の現況により判断することとされている。

なお、法第2条第1項に規定される固定資産とは、地方税法第341条第1号に規定されている固定資産と同義であり、土地、家屋及び償却資産をいうものである。以下、交付客体とされる固定資産について述べることにする。

(1) 当該固定資産を所有する国等以外の者が使用している固定資産（法第2条第1項第1号）

これはいわゆる貸付資産をいうものである。道路、公園等の公共用財産をその本来の用途にしたがって使用する場合においては、当該行政財産は、国等が行政目的を遂行するための物的手段として使用しているのであり、一般住民はその効果を楽しんでいるに過ぎないことから、貸付資産には含まれないと解されている。さらに、当該資産を所有する国等以外の者が使用している場合であっても、法第2条第2項第7号により、地方税法第348条第2項第1号（国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資

産)に掲げるものは、市町村交付金を交付しないこととされている。

貸付資産における「使用」とは、当該固定資産の所有者である国等以外の者で「当該固定資産の使用について正当な権限を有する者が現に使用している」状態をいう。また、私法上の契約に基づくものか又は許可処分等に基づくものかを問わず、さらに、有償使用、無償使用及び使用料を減額し使用させている場合も含まれるものであって、基準日である3月31日を含め相当の期間継続して使用している状態にあることが必要であり、臨時的使用や極めて短期間の一時的使用は含まれないものと解されている。

なお、貸付資産の主なものとして、公用財産である公務員宿舎が挙げられる。公務員宿舎の使用実態及び市町村から受ける行政上の便宜は、一般私人の住宅の場合と全く同様であるにもかかわらず、その所有者が国等であることのみをもって一般の住宅と固定資産税負担において異なった取り扱いをなされることは不合理であり、固定資産相互間の負担の均衡確保を図る趣旨によるものである。

(2) 空港（空港の機能を果たす共用空港を含む。）の用に供する固定資産（法第2条第1項第2号）

空港とは、空港法（昭和31年法律第80号）第2条において公共の用に供する飛行場をいうものである。具体的には空港法第4条第1項各号に掲げる空港及び同法第5条第1項に規定する地方管理空港をいい、空港法施行令（昭和31年政令第232号）第1条各項により空港の名称及び位置（82カ所の空港）が定められている。

空港所在市町村においては、空港施設に対して道路、消防その他各種の行政サービスを通じて有形無形の恩恵を供与しているほか、騒音対策など特殊の財政需要が極めて高い。一方で、広大な面積を有しているにもかかわらず固定資

産税収入が得られないことが所在市町村の税財政に大きな影響をもたらしているという事情が勘案され、昭和41年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

なお、昭和41年度制度改正時においては、自衛隊飛行場又は米軍飛行場の一部が民間空港の用に供されていても、市町村交付金の対象とされていなかった。しかしながら平成10年度制度改正において、市町村交付金の対象となる空港との均衡を配慮し、自衛隊飛行場又は米軍飛行場のうち空港の機能を果たすもの（共用飛行場）において、一般公衆の利用に供する目的で整備し、かつ、専ら一般公衆の利用に供する施設の用に供する固定資産（民間航空の用に供する固定資産）についても市町村交付金の交付客体とされた。

共用飛行場については、令和7年3月現在、札幌飛行場、百里飛行場、小松飛行場、美保飛行場、徳島飛行場、三沢飛行場、岩国飛行場の計7カ所が指定されている（国有資産等所在市町村交付金法施行令（昭和31年政令第107号。以下「政令」という。）第1条）。

(3) 国有林野に係る土地（法第2条第1項第3号）

国有林野に係る土地とは、国有林野の管理経営に関する法律（昭和26年法律第246号）第2条第1項の国有林野に係る土地をいうものである。

国有林野に係る土地については、市町村交付金制度創設の前から国有林野事業特別会計において当該土地の所在する市町村に対し、予算の範囲内において国有林野所在市町村交付金が交付されていた。この国有林野所在市町村交付金はその市町村内の私有の山林、原野等の平均価額に国有林野の面積を乗じて得た額を基準として算定されるが、この額が必ずしも交付されるわけではなく、その額の範囲内で営林局長が交付額を定めるものとされていたものであった。

また、山林、原野等の平均価額が地価の上昇に伴い、毎年引き上げられているにも関わらず、この国有林野所在市町村交付金の総額は昭和26年以降据え置かれ、市町村にとっては不確定な財源であった。

市町村交付金制度においては、国有林野の土地の大部分が企業用財産に属するものであり、国有林野の管理、経営、事業の円滑な実施を期待するためには、国有林野所在市町村及び地元住民の有形無形の協力が必要不可欠であって、国有林野事業とその所在市町村との受益関係は極めて密接不可分の関係にあることから、国有林野に係る土地についてはすべて交付客体とされている。

また、地方公共団体が所有する林野に係る土地については、それが貸付資産に該当する場合を除き、交付客体とされていないところである。これは、地方公共団体が所有する林野については、個々の団体によって自然保全、景観保持、観光資源等の役割を果たしているものも多く、これらは一般の公用、公共用財産としての側面が強いため、国有林野のように全面的に市町村交付金の客体とする措置はとられなかったものである。

(4) 発電所、変電所又は送電施設の用に供する固定資産（法第2条第1項第4号）

発電所、変電所又は送電施設の定義については、法において特段規定はされていないが、電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）及び電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）に規定するところによるべきものと解される。

すなわち、発電所とは、発電機、原動機、燃料電池、太陽電池その他の機械器具を施設して電気を発生させる所をいい、また、変電所とは、構外から伝送される電気を構内に施設した変圧器、回転変流機、整流機その他の電気機械器具により変成する所であって、変成した電気をさ

らに構外に伝送するものをいい、さらに、送電施設とは、発電所相互間、変電所相互間又は発電所と変電所との間の電線路に係る施設をいうと解されている。

これらの施設が所在することにより、例えば、水力発電施設においては広範囲において土地が水没したり、家屋が取り壊されたりする等、地元市町村の受ける税財政上の影響が著しく大きいことや、また、地方公共団体が行う電気事業に係る施設であっても、その使用の実態は民間の電気事業者と何ら異ならないことなどが勘案され、市町村交付金制度創設当初から交付客体とされている。

なお、洪水調節のため設置・拡張された放流管や洪水吐ゲート（これらの設備と一体となって効用を全うする施設及び工作物を含む。）については、令和3年度制度改正において、従来、国又は地方公共団体が所有するダムの治水に係る部分については、交付の対象となっていないことを踏まえ、固定資産税において非課税とされたことと同様に、発電の用に供するダムの用に供する固定資産において、市町村交付金の交付対象から除くこととした。

(5) 水道施設若しくは工業用水道施設のうちダム以外のものの用に供する土地又は水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産（法第2条第1項第5号）

水道施設若しくは工業用水道施設のうちダム以外のものの用に供する土地とは、政令第1条の2及び国有資産等所在市町村交付金法施行規則（昭和31年総理府令第31号）第1条において、水道法（昭和32年法律第177号）第3条第8項に規定される水道施設若しくは工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定される工業用水道施設の用に供する土地のうち、取水施設、貯水施設若しくは浄水施設又はこれらの施設の操作、監視その他の管理の用に供する施設であり、これらの施設と同一

の構内に所在するものの用に供する土地で地方公共団体が所有するものである。これらの土地については、取水施設などが建設されることにより、広大な面積が必要とされる一方、固定資産税を課することができなくなるため、地元市町村の税財政に大きな影響が及ぶことが勘案され、昭和42年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

また、交付客体となる水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産とは、ダムと一体となってその効用を全うする施設及び工作物を含むとされている。具体的には、えん堤（ダム本体）の他に、余水路、副ダム、操作又は監視用の施設等が考えられるが、個々のものについてその実態により判断すべきである。

これらについても、水資源を開発するための大規模な施設が建設されることで、水源が立地している所在市町村の税財政に大きな影響が及ぶことが勘案されたことから、昭和49年度制度改正により市町村交付金の交付客体とされた。

なお、洪水調節のため設置・拡張された放流管や洪水吐ゲート（これらの設備と一体となって効用を全うする施設及び工作物を含む。）については、令和3年度制度改正において、従来、国又は地方公共団体が所有するダムの治水に係る部分については交付の対象となっていないことを踏まえ、固定資産税において非課税とされたことと同様に、水道若しくは工業用水道の用に供するダムの用に供する固定資産において、市町村交付金の交付対象から除くこととした。

(6) 国家備蓄施設の用に供する固定資産（法第2条第1項第6号）

国家備蓄施設とは、石油の備蓄の確保等に関する法律（昭和50年法律第96号。以下「石油備蓄法」という。）第29条に規定する国家備蓄施設をいうものであり、いわゆる原油を備蓄

するためのものにあつては、苫小牧東部国家石油備蓄基地等10ヵ所、プロパンガスなどを備蓄するためのものにあつては、七尾国家石油ガス備蓄基地等5ヵ所、合わせて全国15ヵ所に設置されている。国は直接石油及びプロパンガス等の備蓄を行うため、国家備蓄施設を所有しているが、その管理は、石油備蓄法第29条に基づき、独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構に委託することができるとされた。一方、国家備蓄施設が所在する市町村においては、国家備蓄施設に対する固定資産税が非課税となることで、貴重な財源が失われ、税財政に著しい影響が及ぶにもかかわらず、消防等市町村の行政サービスを提供する必要が生じた。こうした事情のほかに、市町村は、従前から国家備蓄施設の管理が円滑に行われるよう国の政策に対し、有形無形の協力を行ってきたことも勘案されて、平成17年度制度改正より市町村交付金の交付客体とされた。

3 市町村交付金の交付金額の算定

市町村交付金として交付すべき金額は、交付金算定標準額に100分の1.4を乗じて得た額とされている（法第3条第1項）。交付金算定標準額は、交付金額の算定の基礎となるものであり、固定資産の価格とされている。この価格とは、原則として国有財産法（昭和23年法律第73号）第32条第1項の台帳若しくは物品管理法（昭和31年法律第113号）第36条の帳簿又は地方公共団体がその所有する財産について備える台帳（以下「国有財産台帳等」という。）に記載され、又は記録された当該固定資産の価格とされている（法第3条第3項）。交付金額の算定に用いられる率を100分の1.4としたのは、市町村交付金が固定資産の代替的な性格を有するものであるところから、固定資産税における負担との均衡を考慮し、固定資産税の標準税率と同率としたものである。しかし、固定資

産税においては標準税率と異なる率を定めることができるのに対し、市町村交付金は異なる率を定めることはできない。

また、市町村交付金の客体とされる固定資産のうち、国民の福祉を増進するという目的をもった団体としての国又は地方公共団体が、その活動上必要なところから、あるいは、政策目的の遂行上必要なために所有しているものについては交付金算定標準額の特例が設けられている（法第4条第1項～第3項）。

(1) 住宅及び住宅の用に供する土地

住宅及び住宅の用に供する土地については、これらの価格の5分の2の額（一般住宅用地（地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地で小規模住宅用地（同条第2項に規定する小規模住宅用地をいう。以下この項において同じ。）以外のものをいう。）に相当する土地にあっては3分の1の額、小規模住宅用地に相当する土地にあっては6分の1の額）をもって交付金算定標準額とするものとされている。

(2) 空港の用に供する固定資産

空港の用に供する固定資産（住宅及び住宅の用に供する土地を除く。）については、価格の2分の1の額をもって交付金算定標準額とするものとされている。

(3) ダムの用に供する家屋及び償却資産

水道又は工業用水道用ダムの用に供する固定資産のうち家屋及び償却資産については、市町村交付金が交付されることとなった年度から5年間はその価格の2分の1、その後の5年間はその価格の4分の3の額をもって交付金算定標準額とするものとされている。

4 台帳価格等の通知

各省各庁の長又は地方公共団体の長は、当該

各省各庁の長が管理し、又は当該地方公共団体が所有する固定資産のうち市町村交付金を交付すべきものについては、前年の3月31日現在における当該固定資産の価格その他交付金額の算定に必要な事項を、前年の11月30日までに当該固定資産の所在地の市町村長に通知するものとされている。ただし、前年前に通知した価格等に全く異動がないと認める場合は、改めて価格等の通知をする必要はないこととされている（法第7条）。

また、市町村交付金の交付客体となるべき固定資産の価格は、原則として、国有財産台帳等に記載され、又は記録された価格をいうものであるが、この価格が当該固定資産に類似する固定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格と著しく異なると認める場合においては、前年の11月30日までに、国有財産台帳に記載され、又は記録された固定資産の価格と異なる価格を当該固定資産所在の市町村長に交付金算定標準額の基礎とすべき固定資産の価格として通知することができるものとされている（法第8条）。

ここでいう「著しく異なる場合」の基準について、一定の割合といったような基準は存在するものではないため、個々具体のケースに応じて適切に判断する必要があるが、一方の価格が他方の価格の2倍を超えるような場合には、明らかに「著しく異なる」ものとして是正措置を行うことができるものと解されている。

5 市町村長からの価格の修正の申出等

市町村長は、当該市町村内の各省各庁の長が管理し、又は地方公共団体が所有する固定資産のうち市町村交付金を交付すべきものについては、①国有財産台帳等に当該固定資産の価格が記載又は記録されていない固定資産がある場合、②国有財産台帳等に記載され又は記録された固定資産の価格が当該固定資産に類似する固

定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準となるべき価格と著しく異なると認められる場合、③各省各庁の長又は地方公共団体の長が法第8条の規定により修正して通知した価格が当該固定資産に類似する固定資産で固定資産税を課されるものに係る固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格と著しく異なると認められる場合においては、当該固定資産を管理する各省各庁の長又は当該固定資産を所有する地方公共団体の長に対し、価格の修正の申出等を行うことができることとされている（法第9条第1項）。

6 市町村交付金の請求及び交付

市町村長は、既に前年の11月30日までに通知された価格若しくは前年前に通知された価格に異動がなく通知を受けない場合には前年前に通知を受けた価格を基礎として、国が所有する固定資産については当該固定資産を管理する各省各庁の長に、地方公共団体の所有する固定資産については、当該固定資産を所有する地方公共団体の長に対して、毎年4月30日までに交付金交付請求書を送付して、交付金の交付請求をするものとされている（法第11条第1項）。

この交付金交付請求書の送付行為は、地方税法における賦課の通知とその性格を同じくするものであって、この行為によって具体的な交付金の請求権が確定するものである。

市町村交付金は、固定資産税に代わるべき性格を有していることにかんがみ、市町村長が交付金額の算定を行い、その算定した交付金額を記載した交付金交付請求書を各省各庁の長又は地方公共団体の長に送付するものである。

また、各省各庁の長又は地方公共団体の長は、毎年6月30日までに、当該交付金交付請求書に記載された交付金額を、当該固定資産所在の市町村に交付することとされている（法第12条）。

7 市町村交付金の交付状況

次頁の図は過去10ヵ年度分の市町村交付金の交付額の推移をまとめたものである。

まず、令和6年度の市町村交付金総額に占める割合をみると、貸付資産の割合が最も高く、55.6%となっている。過去10ヵ年度においていずれの年度も総額の55%以上を占めており、貸付資産が市町村交付金総額に占める割合の中心であることが図からうかがえる。次いで高い割合を占める資産は、水道施設等の用に供する固定資産であり、前年度と同水準の14.7%となっている。

また、国家備蓄施設の用に供する固定資産については、平成27年度以降9年連続で割合が低下し、総額の5.9%を占めている。その他、空港の用に供する固定資産については総額の11.9%を占めており、過去10ヵ年度において最大の割合となった。国有林野に係る土地については総額の6.7%で、平成27年以降微増傾向である。発電所等の用に供する固定資産については総額の5.2%と、過去10ヵ年度において、およそ総額の5%程度で推移している。

次に、令和6年度の市町村交付金額をみると、貸付資産の交付額は492億25百万円であり、前年度と比べ88百万円増（+0.2%）となった。水道施設等の用に供する固定資産の交付額は129億84百万円であり、前年度と比べ1億78百万円減（▲1.4%）となり、減少に転じた。国家備蓄施設の用に供する固定資産の交付額は52億34百万円であり、前年度と比べ3億25百万円減（▲5.9%）と、9年連続で減少している。このことは、平成25年3月に完成した倉敷国家石油ガス備蓄基地（岡山県倉敷市）及び波方国家石油ガス備蓄基地（愛媛県今治市）により平成26年度交付額が増大して以来、新たな施設の設置等がないことから、価格改定及び減価償却等により資産の価格が減少していることによるものである。空港の用に供する固定資産に

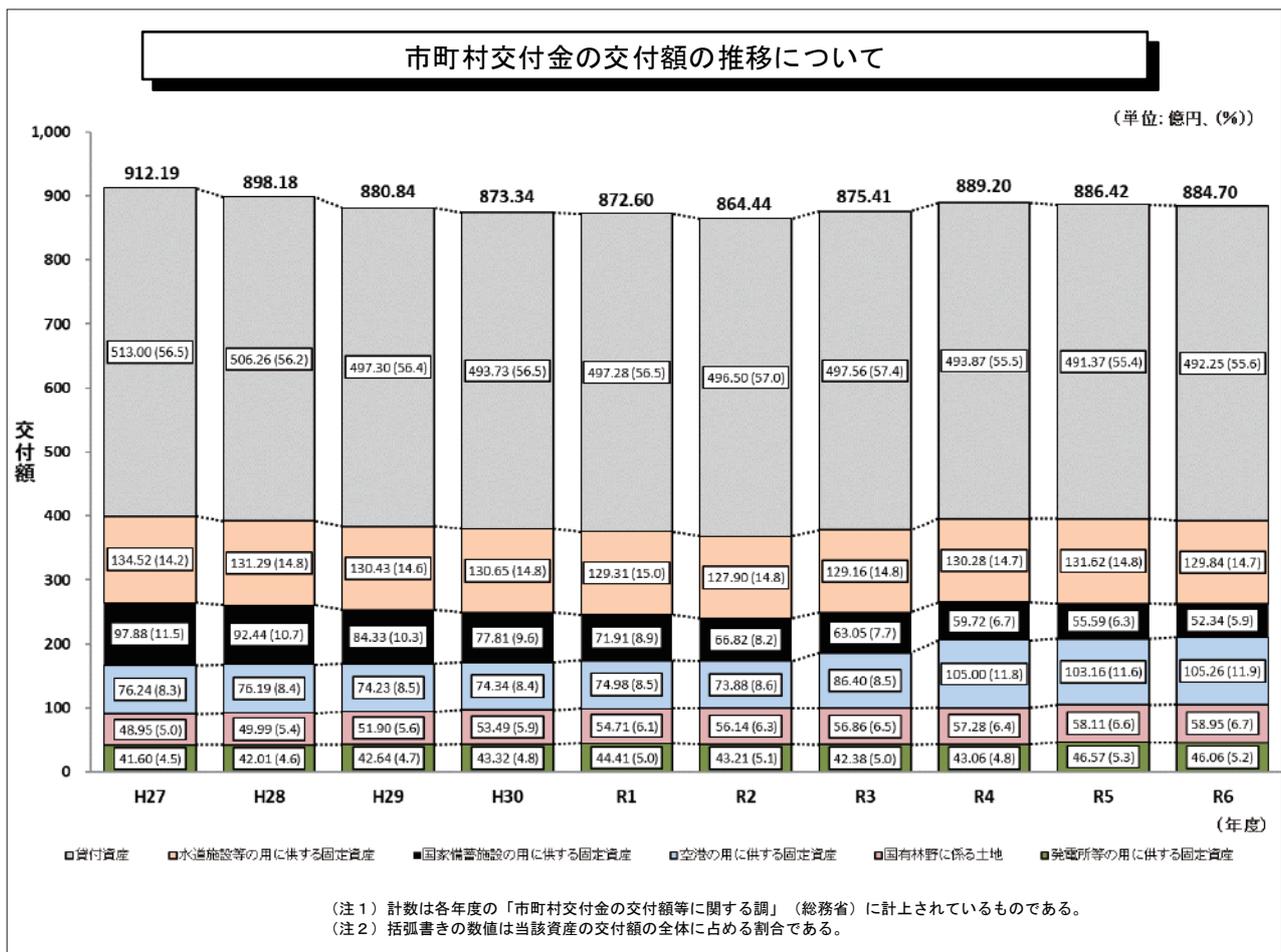
係る交付額は105億26百万円であり、前年度に比べ2億10百万円増(+2.0%)となっている。

一方、国有林野に係る土地の交付額は58億95百万円であり、前年度と比べ84百万円増(+1.4%)と9年連続で増額し、過去10ヵ年度で最高額となった。このことは、全国の国有林野の総面積は微減しているものの、土地の価格自体が上昇していることによるものである。発電所等の用に供する固定資産の交付額は46億6百万円であり、前年度に比べ51百万円減(▲1.1%)となった。市町村交付金総額については、令和6年度は884億70百万円であり、前年度と比べ1億72百万円減(▲0.2%)となった。

8 おわりに

以上、市町村交付金制度の概要及び令和6年度の交付状況について述べてきた。市町村交付金制度は、固定資産等を所有し市町村交付金を交付する側の国及び地方公共団体と、固定資産等が所在し市町村交付金を受ける側の市町村との間の、相互の信頼と協調の上に成り立つものである。

実務上、個々の事案については、様々な状況が考えられるところだが、本稿が市町村交付金制度の一層の理解に繋がり、適切な運用の一助となれば幸いである。



【通知】 令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

<p>総 税 評 第 1 7 号 令和7年5月29日</p> <p>各道府県総務部長 殿 (税務担当課・市町村税担当課扱い)</p> <p>東京都総務・主税局長 殿 (市町村課・固定資産評価課扱い)</p> <p>総務省自治税務局資産評価室長 (公 印 省 略)</p> <p>令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項について</p> <p>令和9年度の固定資産の評価替えについては、別添「令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項」に留意のうえ、市町村の事務が円滑に進められるよう準備を整えていただくようお願いいたします。 また、この旨については貴都道府県内市町村に御連絡をお願いします。 なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4（技術的な助言）に基づくものです。</p>	<p>令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項</p> <p>1 土地</p> <p>【1】 基本的事項</p> <p>1 適正な評価の実施等 (1) 適正な評価の実施 土地の評価に当たっては、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）によって、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう現況の把握について適正を期すること。</p> <p>(2) 評価に関する資料の整備保存 土地の評価に関する資料（評価調書、問口・奥行等の画地に係るデータ等）について、適切な整備保存に努めること。</p> <p>(3) 納税者への説明 課税行としての説明責任にかんがみ、納税者に対して土地評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。</p> <p>2 評価の均衡確保等 (1) 基準地価格 指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。</p> <p>(2) 市町村の境界付近における標準地価格 ① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村の境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格に関して、調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。 ② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。</p> <p>(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価 法令等による開発行為の制限、建築規制等の土地の利用制限等が土地</p>
--	--

の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に評価に反映させると。

3 各地目共通の事項

(1) 価格調査基準日
令和9年度評価替えに係る価格調査基準日（不動産鑑定評価を求めるとの価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日）は令和8年1月1日であること。

(2) 現況の把握

現況の把握は、毎年実施すべきものであるが（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第408条。）評価替え前年においては、特に地域別利用状況の変化及び地価動向等について十分留意すること。

(3) 地価動向に関する諸資料の収集及び分析

評価替えに当たって、市町村は次の区分により、所要の資料の収集分析に努め、地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと。

- ① 宅地……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、鑑定評価価格、相続税路線価
- ② 宅地以外の地目……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、売買実例価額、精通者価格、農地法（昭和27年法律第229号）第3条による農地の所有権移転の許可申請の際に農業委員会に提出される土地の対価

(4) 地区区分の見直し

(2)により把握した地域別利用状況の変化及び地価動向等に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。また、状況類似地区（域）内で異なる価格変動が生じ、標準地からの比準では対応が困難な場合は、地価動向を踏まえ適切に状況類似地区（域）の区分を行う必要があること。

一方、固定資産税評価に係る事務負担の軽減等の観点からも、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格に大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討する等、必要に応じて、

状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

(5) 標準地の検証

標準地については、評価基準に定める選定方法に合致しているかどうかについて十分検証し、必要な場合には見直しを行うこと。

(6) 都市計画区域における留意点

都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分の見直し等が行われた場合には、例えば、市街化区域農地として評価されていた土地が一般農地として評価される等、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になることもあるため留意すること。

4 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙「令和9年度の評価替えに関する事務予定表」（以下「事務予定表」という。）のとおりであること。

【2】 地目別の事項

1 宅地

(1) 標準宅地の適正な時価の評価

標準宅地の適正な時価の評価に当たっては、地価公示価格等の7割を目途とするとし、それぞれ次の価格を活用すること。

この場合においては、「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについては」（平成4年8月20日付け事務連絡）及び「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」（平成7年9月19日付け事務連絡）に留意すること。

- ① 令和8年地価公示価格
- ② 令和7年都道府県地価調査価格
標準宅地と同一地点
（令和8年1月1日に時点修正したもの）にある場合に限る。
- ③ 令和8年1月1日現在の鑑定評価価格（上記①、②以外の標準宅地）
また、①及び②については、不動産鑑定士等から意見書を徴するなどして画地条件等補正内容について十分把握する必要があること。

(2) 価格調査基準日以降の評価額の下落修正措置

令和8年1月1日以降の地価動向によっては、評価基準第1章第12節と同等の措置を講じる予定であること。

資するため、法第410条第2項に基づき路線価等の公開について、適切な運用に努めること。

また、その際には、デジタル技術を活用し、納税者の利便性の向上を図ること。

(6) 相続路線価との均衡

相続路線価との均衡に十分配慮し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

(7) その他

次のことについて調査し検討を行ったうえで、必要に応じて評価に反映すること。

- ① 公共施設の整備状況、土地区画整理事業の施行状況等土地の価格に影響を与える状況変化
- ② 都市計画施設予定地、日照阻害地等評価上補正を要する土地の現況
- ③ その他の宅地評価法から市街地宅地評価法への移行に当たっては市街地的形態の形成状況

2 農地

(1) 一般農地
土地改良事業の施行による区画形質の変更等地域の実態の把握、状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 市街化区域農地

市街化区域農地の評価に係る「宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額」については、調査、検討を行い、別途通知（発出時期については事務予定表参照）する予定であること。

なお、田園住居地域内市街化区域農地（市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のもの）の評価については、都市計画部局と田園住居地域の指定状況等について情報共有し、適正な評価を行うこと。

(3) 勧告遊休農地

勧告遊休農地（農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったものの）に関する取扱い等については、「勧告遊休農地に係る評価方

(3) 鑑定評価価格

① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により鑑定評価価格を求めること。

また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかな等について十分精査すること。

② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであり、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号）で示しているとおり、鑑定評価価格に関して調整を図ることは、評価の均衡を確保するうえで重要な過程であることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、市町村の境界や都道府県の境界での均衡を図るためには、この付近の標準宅地に係る鑑定評価の情報交換や調整等が特に重要であることに留意すること。

(4) 路線価の付設等

路線価の付設等に当たっては、次の点に十分留意のうえ、状況類似地区（域）内の宅地について均衡のとれた適正な評価を行うこと。

その際、状況類似地区（域）の境界付近の価格に不均衡が生じないように留意すること。

① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。また、一つの街路を挟んで利用状況や価格形成の要因が異なる場合等、同一の路線価とすることによって評価上不均衡が生じる場合は、一つの街路に二つ以上の路線価を付設する等により価格の差異を適切に反映させること。

② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準別表第4「宅地の比率表」により、適正な比率を行うこと。

(5) 路線価等の公開

固定資産税の評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に

法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）」（平成28年5月25日付け総務省令第39号）を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

(4) 高度化施設用地
高度化施設用地（農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する土地）に関する取扱い等については、「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）」（平成30年11月20日付け総務省令第38号）等を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

3 山林
一般山林については、林道整備の状況等による状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

4 その他の土地等
(1) ゴルフ場等用地
ゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」及び「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」については、別途通知（発出時期については事務予定表参照）する予定であること。

(2) 農業用施設用地
農業用施設用地の評価については、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成11年9月29日付け自治評第40号）等に留意し、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(3) 砂防指定地
砂防指定地内の山林の評価については、評価基準本文に定める方法（価額の2分の1を限度とした減価をして評価すること）が原則であるため、ただし書によって実施している市町村にあっては、都道府県とも連携のうえ、当該土地の地積が特定できるよう努めること。

II 家屋

1 適正な評価の実施等

(1) 課税客体の把握
家屋の評価に当たっては、評価基準によって適正な評価を行うとともに、賦課漏れ、滅失家屋の捕捉漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の保存等
家屋の評価に関する資料（評価調査、評点数付設表等）については、当該家屋が滅失するまで保存するよう努めること（法第343条第10項（特定附帯設備）の規定により課税した場合における資料の保存についても同様であること。）。

特に、法第409条第2項（都道府県知事からの価格の通知）により評価した場合には、評価の根拠となった資料の収集及び保存に努めること。

また、都道府県にあっては、法第73条の21第3項に基づく価格その他必要な事項の通知に際し、価格決定の根拠となった資料を市町村へ送付すること。

(3) 納税者への説明
課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して家屋評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価基準の改正

(1) 標準評点数の積算
令和9年度評価基準における標準評点数については、令和7年7月現在（資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等）に相当する費用に基づいて、その費用の一円を一点として表す予定であること。

(2) 再建築費評点基準表
① 評価基準別表第8「木造家屋再建築費評点基準表」について整理統合する方向で検討していること。
② 評価基準別表第8「木造家屋再建築費評点基準表」及び評価基準別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」における標準量（標準的な家屋の各部分別の単位当たり施工量）並びに補正項目及び補正

(別紙)

令和9年度の評価替えに関する事務予定表

評価替えに関する事務		概要 圖書
4月	令和9年度固定資産の評価替えに関する留意事項(通知) 指定市町村の見直しに係る調査(土地) (令和8年度に係る賦課期日) 基準地及び標準地に関する調査照会(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(再建築費評価点基準表(案)等(家屋)) 再建築費評価点基準表(案)等の提供(家屋) 評価基準改正案に係る意見公募(再建築費評価点基準表等(家屋)) 評価変動割合等調査照会(土地) 基準地及び標準地に関する調査検収(土地) 告示及び通知(再建築費評価点基準表等(家屋)) 指定市町村の基準地価格(田、畑、宅地及び山林)に関する調整(6月～8月)(土地) 市街化区域農地の標準的造成費通知(土地) ゴルフ場用地の平均的造成費等通知(土地) 評価変動割合等調(下落修正反映前)検収(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(経過措置(土地)、再建築費評価点補正率等(家屋)) ・基準地価格 指定市町村に係る基準地価格通知(土地) 評価変動割合等調(下落修正反映後)検収(土地) 総評価見込額照会(土地) 評価基準改正案に係る意見公募(経過措置(土地)、再建築費評価点補正率等(家屋)) 告示及び通知(経過措置(土地)、再建築費評価点補正率等(家屋)) (令和9年度に係る賦課期日) 総評価見込額提出(土地) 令和9年度の提示平均価額の通知(土地)	照会
5月		照会
6月		提出
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
1月		
2月		
3月		
令和7年度		
4月	令和8年度	照会
5月		提出
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
1月		
2月		
3月		

係数について見直す方向で検討していること。

③ 評点項目等については、「令和9基準年度の再建築費評価点基準表における評点項目等要望調査について(照会)」(令和6年7月1日付け総税評第28号—調査対象団体：都道府県、指定都市、県庁所在市、中核市及び施行時特例市等)の結果も踏まえて整理合理化を行うほか、必要に応じ新規項目等の追加を行う予定であること。

(3) 在来分家屋の評価

在来分家屋の評価については、令和9年度評価基準における再建築費評価点補正率により実施すること。

なお、非木造家屋に係る再建築費評価点補正率に関しては、令和7年7月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準の状況を踏まえ、当該補正率を定める区分のあり方について検討する予定であること。

(4) 需給事情による減点補正

需給事情による減点補正の適用に当たっては、「事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用について」(平成26年3月26日付け総税評第11号)に留意すること。

(5) 経過措置

物価水準による補正率については、必要に応じ改正を行う予定であること。

なお、指定市における物価水準による補正率の状況を踏まえ、今後、物価水準による補正率の下限のあり方について検討する予定であること。

3 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程(予定)は、概ね事務予定表のとおりであること。

1 固定資産（家屋）の概況

2 固定資産（土地）の概況

3 固定資産（償却資産）の概況

1 固定資産（家屋）の概況（令和6年度 固定資産の価格等の概要調書）

総務省（全国計）

区 分		棟 数 (棟)	床 面 積 (㎡)	決 定 価 格 (千円)	単 位 当 たり 価 格 (円)
木 造	総 数	44,340,516	4,373,956,296	96,837,303,199	22,140
	法定免税点未満のもの	2,501,467	120,099,102	152,233,659	1,268
	法定免税点以上のもの	41,839,049	4,253,857,194	96,685,069,540	22,729
木 造 以 外	総 数	14,448,371	4,536,423,958	219,142,622,297	48,307
	法定免税点未満のもの	233,225	7,144,809	56,618,579	7,924
	法定免税点以上のもの	14,215,146	4,529,279,149	219,086,003,718	48,371
計	総 数	58,788,887	8,910,380,254	315,979,925,496	35,462
	法定免税点未満のもの	2,734,692	127,243,911	208,852,238	1,641
	法定免税点以上のもの	56,054,195	8,783,136,343	315,771,073,258	35,952
非 課 税 家 屋		1,012,627	434,059,710	-	-

2 固定資産（土地）の概況（令和6年度 固定資産の価格等の概要調書）

区 分		地 積 (㎡)			決 定 価 格 (千円)				
		評 価 総 地 積 (イ)	法 定 免 税 点 未 満 の も の (ロ)	法 定 免 税 点 以 上 の も の (イ) - (ロ)	総 額 (ハ)	法 定 免 税 点 未 満 の も の (ニ)	法 定 免 税 点 以 上 の も の (イ) - (ニ)		
田	一 般 田	24,980,685,710	881,253,709	24,099,432,001	2,524,132,754	81,992,559	2,442,140,195		
	勸 告 遊 休 田	451,497	26,701	424,796	87,131	4,512	82,619		
	介在田・市街化区域田	199,417,338	1,130,869	198,286,469	2,725,842,184	7,664,243	2,718,177,941		
畑	一 般 畑	22,874,379,573	1,626,423,383	21,247,956,190	712,756,770	58,926,796	653,829,974		
	勸 告 遊 休 畑	233,032	22,816	210,216	23,072	2,079	20,993		
	介在畑・市街化区域畑	294,607,404	2,914,671	291,692,733	6,147,620,930	12,394,504	6,135,226,426		
宅 地	小 規 模 住 宅 用 地	7,068,268,496	270,766,406	6,797,502,090	379,692,747,134	1,613,881,334	378,078,865,800		
	一 般 住 宅 用 地	4,362,496,859	98,049,049	4,264,447,810	66,786,642,530	203,424,076	66,583,218,454		
	住宅用地以外の宅地	6,177,457,842	33,410,971	6,144,046,871	258,775,347,199	40,046,100	258,735,301,099		
	計	17,608,223,197	402,226,426	17,205,996,771	705,254,736,863	1,857,351,510	703,397,385,353		
鉱 泉 地	112,171	5,243	106,928	16,889,910	58,619	16,831,291			
池 沼	252,649,178	12,823,184	239,825,994	27,527,079	291,221	27,235,858			
山 林	一 般 山 林	80,621,130,080	9,354,545,428	71,266,584,652	1,081,938,198	113,548,229	968,389,969		
	介 在 山 林	166,560,801	13,847,049	152,713,752	416,976,805	3,657,643	413,319,162		
牧 場	1,143,133,298	37,166,087	1,105,967,211	11,878,280	153,668	11,724,612			
原 野	8,462,792,416	1,787,697,085	6,675,095,331	116,500,978	14,382,785	102,118,193			
雑 種 地	ゴ ル フ 場 用 地	1,306,122,748	597,098	1,305,525,650	1,658,210,231	589,149	1,657,621,082		
	遊 園 地 等 の 用 地	37,820,711	57,057	37,763,654	340,469,070	23,804	340,445,266		
	鉄 軌 道 用 地	単 体 利 用	465,826,506	521,451	465,305,055	5,908,285,797	207,107	5,908,078,690	
		複 合 利 用	小規模住宅用地	56,744	83	56,661	12,278,436	1,626	12,276,810
			一般住宅用地	222	-	222	5,559	-	5,559
住宅用地以外			11,103,127	2,132	11,100,995	4,434,176,552	1,342	4,434,175,210	
計	11,160,093	2,215	11,157,878	4,446,460,547	2,968	4,446,457,579			
そ の 他 の 雑 種 地	4,606,400,119	300,529,265	4,305,870,854	31,513,693,386	80,598,274	31,433,095,112			
計	6,427,330,177	301,707,086	6,125,623,091	43,867,119,031	81,421,302	43,785,697,729			
合 計	163,031,705,872	14,421,789,737	148,609,916,135	762,904,029,985	2,231,849,670	760,672,180,315			

3 固定資産(償却資産)の概況(令和6年度 固定資産の価格等の概要調書)

総務省(全国計)

(単位:千円)

種類	決定価格	課税標準額	課税標準額の内訳		
			課税標準の特例規定の適用を受けるもの(イ)	(イ)以外のもの(ロ)	
市町村長が価格等を決定したもの	構築物	27,830,750,588	27,590,914,009	191,211,854	27,399,702,155
	機械及び装置	55,028,589,330	53,544,678,817	631,725,619	52,912,953,198
	船舶	675,320,319	443,697,479	199,413,272	244,284,207
	航空機	43,856,126	41,319,119	5,066,045	36,253,074
	車両及び運搬具	652,804,374	645,361,519	8,174,911	637,186,608
	工具・器具及び備品	17,004,540,836	16,960,871,346	18,434,348	16,942,436,998
	小計(ハ)	101,235,861,573	99,226,842,289	1,054,026,049	98,172,816,240
法第三八九条係	総務大臣が価格等を決定し、配分したもの	39,907,017,116	36,251,538,786	-	-
	道府県知事が価格等を決定し、配分したもの	3,101,189,538	2,679,112,841	-	-
	小計(ニ)	43,008,206,654	38,930,651,627	-	-
法第743条第1項の規定により道府県知事が価格等を決定したもの(ホ)	144,453,111	143,495,876	-	-	
合計(ハ)+(ニ)+(ホ)	144,388,521,338	138,300,989,792	-	-	
同上内訳	市町村分の額	-	137,876,726,098	-	-
	道府県分の額	-	424,263,694	-	-

総務省(全国計)

総額(ホ)	課税標準額(千円)		筆数(筆)			単位当たり平均価格(円/㎡) (ロ) (イ)
	法定免税点未満のもの(ヘ)	法定免税点以上のもの(ホ)-(ヘ)	評価総筆数(ト)	法定免税点未満のもの(チ)	法定免税点以上のもの(ト)-(チ)	
2,506,660,923	80,495,659	2,426,165,264	22,599,756	1,534,934	21,064,822	101
87,131	4,512	82,619	442	40	402	193
884,927,880	665,220	884,262,660	408,868	7,033	401,835	13,669
711,229,870	58,722,397	652,507,473	22,116,504	3,007,936	19,108,568	31
23,072	2,079	20,993	303	42	261	99
2,001,383,764	2,276,941	1,999,106,823	880,729	24,019	856,710	20,867
61,104,734,616	267,433,505	60,837,301,111	47,676,364	2,376,139	45,300,225	53,718
21,899,412,496	67,355,628	21,832,056,868	25,961,491	1,024,115	24,937,376	15,309
155,130,153,872	26,960,215	155,103,193,657	12,283,020	257,430	12,025,590	41,890
238,134,300,984	361,749,348	237,772,551,636	85,920,875	3,657,684	82,263,191	40,053
15,949,316	57,967	15,891,349	14,189	459	13,730	150,573
21,545,555	280,218	21,265,337	201,257	26,874	174,383	109
1,081,076,085	113,433,607	967,642,478	29,951,094	6,113,365	23,837,729	13
270,118,644	2,690,240	267,428,404	261,957	44,259	217,698	2,503
10,176,119	152,651	10,023,468	82,440	7,216	75,224	10
102,560,272	13,967,800	88,592,472	7,718,449	1,928,936	5,789,513	14
1,216,480,698	454,144	1,216,026,554	431,867	1,853	430,014	1,270
210,461,911	16,382	210,445,529	16,088	207	15,881	9,002
3,429,058,174	140,101	3,428,918,073	1,094,330	1,633	1,092,697	12,683
1,801,026	272	1,800,754	260	4	256	216,383
1,824	-	1,824	6	-	6	25,041
2,345,253,350	174,218	2,345,079,132	37,312	16	37,296	399,363
2,347,056,200	174,490	2,346,881,710	37,578	20	37,558	398,425
20,197,939,897	56,476,826	20,141,463,071	9,304,003	1,234,397	8,069,606	6,841
27,400,996,880	57,261,943	27,343,734,937	10,883,866	1,238,110	9,645,756	6,825
273,141,036,495	691,760,582	272,449,275,913	181,040,729	17,590,907	163,449,822	4,679

能登半島地震により液状化被害を受けた土地の評価 「新潟市における所要の補正の適用」

新潟市財務部資産税課企画グループ（土地企画担当） 主査 長尾 雅史



液状化により沈下した土地

1 新潟市の概要

新潟市は古くから「みなとまち」として栄え、明治22年に市制を施行して以降、近隣市町村との合併によって市域を広げ、平成19年には人口約81万人の本州日本海側初の政令指定都市となりました。

国際空港や港湾、新幹線、高速道路網などが整備された交通拠点であると同時に、国内最大の水田面積を持つ大農業都市でもあります。

2 新潟市における能登半島地震の被害状況

令和6年1月1日に発生した能登半島地震では、新潟市において中央区、南区、西区、西蒲区などで震度5強を記録し、一部地域では液状化による建物の損壊や傾斜、地割れ、道路や下

水道などの破損等の被害が多く発生しました。

この地震で家屋被害が特に多かった地域は、傾斜地形である砂丘の縁辺部や平らな地形である信濃川の旧河道などであり、被害地域が集中する傾向が見られました。

建物被害の状況は、令和7年5月12日現在で半壊以上の住家は4,118棟（うち102棟は全壊）に上っています。

3 地震後の対応

能登半島地震は基準年度の賦課期日に発生したため、令和6年度の固定資産税の課税標準を求めるに当たっては、被害の状況に基づいて評価する必要が生じました。

そして、令和6年1月16日付の総務省通知「令和6年能登半島地震により被害を受けた土地及び家屋に係る令和6基準年度向け評価等について

て」により「宅地の評価については、令和5年1月1日（価格調査基準日）以降、価額に修正を加えることができるのは、令和5年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合とされている一方、個別の画地に係る所要の補正については、賦課期日現在の各筆の状況（同日中に生じた災害によるものを含む。）に基づき行うことが可能」とされました。

このため、新潟市では、被害が広範囲に及び、地域全体に土地需要の減退による減価要因があると認められたとしても、令和6年度の課税においては標準宅地の価格や路線価を減価して対応することはできず、個別の画地に対する所要の補正によって対応する必要があると判断しました。

地震後数ヶ月の期間は、本市の資産税課では職員総出で罹災証明書の発行のための家屋調査を行っていました。調査員が不足していたことから、市役所内の他部署の職員が家屋調査に関わるだけでなく、他の自治体職員の皆さまからも多大なご協力をいただき対応してきたところです。

このように、土地担当であっても地震後は家屋調査や罹災証明書発行の事務等に従事しなければならず、土地の評価方法の検討ができない日々が続き、気持ちは焦るばかりでした。

こうした中、災害その他特別の事情があることから、本市の令和6年度の固定資産の価格等の決定を令和6年6月30日とし通常より3ヶ月遅らせることになりました。これにより、少しの時間的猶予ができました。

4 液状化補正の検討

総務省通知により、地震により被害を受けた宅地について個別の補正を行う例として以下の2つが示されていました。

(ア) 災害減免の認定結果を活用する方法

(イ) 積算工事費を活用する方法

上記について、(ア)は画地面積に占める被害面積割合により補正率を求める方法で、(イ)は市街化区域農地等の評価に用いる標準的造成費の額を減価するものです。

本市の場合、液状化被害が極めて広範囲に渡り、被害の程度に幅があり、その多くは地震の

前後でどのように土地が変化したか詳細には確認が取れないものでした。

また、本市では土地の液状化被害に関して調査マニュアル自体もなく、総務省通知による例をそのまま採用することは困難でした。

時間的にも人間的にも個々の画地について詳細な調査を実施することが困難な中で、被災の程度に応じた公平な補正となるよう、不動産鑑定に精通した専門機関である一般財団法人日本不動産研究所からのご協力を得ながら検討を行いました。

その結果、導き出されたのが、被災家屋の分布状況と被害の程度を分析することにより、被災家屋の周辺を含めた土地の被害状況を把握して所要の補正を適用するという方法でした。

今回の地震では、液状化による家屋の傾斜や潜り込みにより、建物の被害が多く発生しました。

液状化により上物である家屋が大きく損壊した土地については、地盤への影響の程度も大きかったと推測されるため、土地の地盤の損傷の程度を把握するうえで、家屋の被害の程度をある程度参考にすることは可能であると考えました。

そして、内閣府が作成した「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」によると、地盤の液状化等により損傷した家屋の場合、傾斜や潜り込みが大きいほど、家屋の被害の程度も「半壊」「大規模半壊」「全壊」と大きくなり、このような液状化による「被害あり」と認められるのは「半壊」以上であることから、半壊以上の家屋が集中している地域内の画地を補正対象とすることとしました。

補正率については、「①将来想定される液状化対策工事費用」や「②土地の使用不能期間の利用制約」等を勘案し、大規模な陥没等が認められるなど長期間使用不能となった土地については「③復旧のための造成工事費相当額」も考慮し決定しました。

本市においては昭和39年6月16日の新潟地震の際にも液状化被害が発生したことや、国土交通省が作成した「液状化しやすさマップ」等により、液状化の危険性があることについては従来からある程度認識されていたと考えられました。また、市内には軟弱地盤が多く、地盤改良工事等による軟弱地盤対策は地盤の状況に応

じて従来から実施されていたことから、①の液状化対策工事費用は、今回の地震を受けて見込まれる工法の見直し等に伴う追加分の費用として把握しました。

5 液状化補正の適用

本市において、液状化等により土地の地盤に著しい損傷を受けた地域の宅地及び宅地比準土地に対して適用すべき所要の補正を以下のとおり定めました。

◆液状化補正

対象となる土地		補正率
1	(1) り災証明書で全壊と判定された家屋が存在し、とくに著しい地盤被害が認められる土地 (2) 大規模な陥没等が認められ、敷地全体が長期間使用不能となった土地	0.7
2	概ね大規模半壊以上の被害を受けた家屋が集中し、とくに被害の大きかった地域内の土地	0.8
3	概ね半壊以上の被害を受けた家屋が集中する地域内の土地	0.9
4	上記1～3以外 (1) り災証明書で半壊以上と判定された家屋が存在する土地 (2) 住宅用地以外で著しい地盤被害が認められる土地	0.9

液状化被害は地域的に集中する傾向がみられましたが、罹災証明書の対象は原則住家のみとしているため、被害があった非住宅用地や駐車場などを捕捉する必要が生じました。

このため、路線単位で「概ね大規模半壊以上が集中する地区」と「概ね半壊以上が集中する地区」を拾い出し、現地調査を行ったうえで対象路線を決定しました。そして対象路線を評価に採用している画地に対して液状化補正を適用することとしました。

6 おわりに

地震により建物被害が多く発生した直後、資産税課職員は罹災証明書発行のための家屋調査等を優先せざるをえず、土地評価の方針の検討などに時間を割くことができません。

しかし、今回の地震では土地担当も家屋調査を行っていたことにより、液状化被害の実際の

状況を肌で感じることができ、結果的に土地評価や納税者への対応に生かすことができたと思います。

そして、地震後に迅速かつ適切な対応ができるよう、日頃から評価方法について検討し備えておくことの重要性を実感しました。

なお、この液状化補正について、地盤の損傷による土地の使用制限が認められず、液状化が発生した地域に存することにより将来想定される液状化対策費用等の減価要因が地域要因として標準宅地の価格に反映されていることが確認できれば、補正の適用は不要になると考えられますが、次の評価替えの令和9年度以降の取り扱いは今現在検討中です。

今後、被害の発生した地域では、地盤改良など液状化対策が進められていく予定であり、補正の適用についても状況を確認したうえで対応していく必要があります。

山形県尾花沢市の固定資産税の状況と 取組みについて

山形県尾花沢市市民税務課 資産税主査兼資産税係長 大崎 みちよ



大正浪漫漂う銀山温泉

1 「雪とスイカと花笠のまち」

尾花沢市の概要

尾花沢市は、山形県の北東に位置し、奥羽山脈や出羽丘陵などの山々に囲まれた盆地を形成しています。全国有数の豪雪地であり、平野部で積雪が2mを超えることもしばしばです。雪がもたらす豊かな水と、盆地特有の朝夕の寒暖差は、スイカをはじめ、米、そば、肉牛など、多くの農産物を育みます。このうち、スイカは夏期の生産量が日本一で、みずみずしい甘さとシャキッとした食感が特長です。

尾花沢市を知らなくても、銀山温泉を知っている方は多いのではないのでしょうか。降り積もる雪の中、ガス灯に照らされたノスタルジックな街並みを目当てに、国内外から多くの観光客が訪れています。

また、山形の夏を彩る「花笠踊り」は、本市が発祥の地です。大正時代、灌漑用湖の築堤の

際、力仕事をする仲間に笠で風を送るなどの、作業中の動作が踊りの原型となっています。毎年8月28日には、約2,000人の踊り手たちが参加する、花笠踊り大パレードが行われています。

2 固定資産税の状況と係体制

令和7年度の当初調定額は約7億9千万円で、市税全体の約45%を占める重要な財源です。内訳は、土地が約2億900万円(26%)、家屋が約4億円(51%)、償却資産が約1億8,000万円(23%)となっています。

担当する資産税係は6名体制で、土地・家屋・償却資産・相続と、地籍調査を各々が担っています。市内を3地域に分け、2人1組体制で、土地の現況確認や家屋評価等を行っていますが、11月頃からの降雪期を迎えると現地の確認が困難になるため、毎年、初雪の時期と積雪量を見極めながら調査を進めています。

3 土地の課税に係る現状と課題

本市は過疎地域に指定されており、近年、人口減少が著しく進行しています。固定資産は貴重な財源のひとつですが、賦課徴収が年々困難になってきていると感じています。

住宅を取り壊し更地にしたので、地目を宅地から変更してほしい、と申し立てを受けることがよくあります。住宅用地特例が外れ、税金が高くなったと感じる納税者もいるでしょう。しかし、実際に現況を確認してみると、雑種地でも宅地比準として評価せざるを得ない例が多くみられます。

また、田や畑の所有者からは、今後耕作する予定がないため地目を変更し、税額を抑えたいという趣旨の相談もあります。農地に係る場合は、課税台帳等を確認後、農業委員会へ案内し、非農地証明を受けた上で、現況に応じ地目を変更しています。所有者からは、何年も耕作していない、荒らしていると申し立てを受けますが、確認してみると、まだ田畑として使用できる状態という例もあるようです。

こうした地目変更の申し立てに対しては、職員が現況を確認した上での判断になることと、税額が安くなるとは限らないことを丁寧に説明し、ご理解をいただいています。

4 家屋の課税に係る現状と課題

家屋に関しては、三つの課題が挙げられます。

一つめは、空き家に係る課題です。管理不全空き家及び特定空き家に指定され、かつ勧告を受けた家屋が所在する土地の住宅用地特例を解除することとなっていますが、本市内でも該当する空き家が増えており、今後も増加の見込みです。「空き家を取り壊すと税額が高くなる」という情報は広く知られているようですが、実際には滅失家屋分と相殺され、増額になるケースはほとんどありません。本市は積雪量が多いため、屋根に積もった雪の重みで空き家が倒壊することがあり、近隣住民に被害が及ぶ可能性もあることから、関係課と協力し、正確な情報

を周知することが必要と考えます。

二つめは、災害時の家屋の被災調査です。令和6年7月に発生した、山形県を中心とした大雨により、本市でも家屋の被災が確認されました。被災調査を行ったのは2件ほど、家屋の全壊や床上浸水の被害でしたが、調査経験のある職員が少なく、また内閣府の調査基準が改正されていたため、即時対応が難しい状況でした。幸い、前任者等の協力を得て実施できましたが、災害は毎年発生するとは限らず、いざ災害が起きた際に実地経験のある職員がいない場合も考えられます。事前に、経験者との協力体制を整えておくほか、調査の基準の変更等に対応するため、民間で実施する研修等を活用し、災害に備えることが必要と痛感した経験でした。

三つめは、家屋の新增築及び滅失の状況についてです。本市では、年々新築家屋が減少しており、10年前の3割程度の棟数まで落ち込んでいます。世界情勢が影響し、資材価格が急上昇していることも一因ですが、人口減少の影響を色濃く受けているのは間違いありません。一方、家屋の滅失は多く、特に空き家が増えているため、今後も増加の一途をたどる見込みです。また、事業終了等により、工場や商業施設等の大規模家屋が滅失されることもあり、大幅な減収につながっている状況です。

5 償却資産の課税に係る現状と課題

農業従事者が多い本市においては、農機具に係る償却資産が多く登録されています。中でも、償却資産申告書に田植え機を記載する場合が見られ、それらのほとんどがナンバーを取得していないという実態がありました。本来、田植え機を含む農耕用作業車は、公道走行の有無を問わず軽自動車に該当しますが、本市では以前から、公道を走らなければナンバーを取得しなくてもよいという誤った情報が流布していました。そこで、軽自動車税担当係と協力し、①償却資産申告書から除外すること、②ナンバー取得を促すこと、③ナンバーを取得したからといって、公道を走行してもよいという認識は誤

りであること、の主に3点について、農耕用作業車の所有者に時間をかけて説明し、適切な申告書の提出と、軽自動車税の課税を進めることができました。今後は、市や税務署への確定申告書に記載された減価償却と照合しながら、簡易調査を実施し、適切な課税に努めたいと考えています。

6 相続に係る現状と課題

相続登記の義務化により、相続登記の件数が増えたことに伴い、登記簿と課税台帳の差異が明らかになるケースが増加しています。特に、未登記として台帳に記載していた家屋が登記済物件であったり、所有者が異なっていたりと、家屋に係る誤りが多く発覚しているため、順次訂正を行っています。

また、相続人不存在による課税保留も、義務化以降明らかに増加しています。相続人から相続放棄の意向を聞き、相続人代表者の指定が見込めない場合は、相続人調査の上、家庭裁判所へ申述書の照会を行っています。

近年寄せられる相談の中に、共有資産に関する以下のような案件がありました。

- ① 40名余りの共有資産。共有者の中には、市外在住者や施設入所者が多く、納税にあたり集金が困難との相談を長年受けていた。数年前から、代表者を1年交代で務め、代表者が納税することにしているが、共有者同士の引継ぎや情報共有が不足しており、毎年のように代表者が相談に来る事態となっている。
- ② 20名余りの共有資産で、共有代表者が亡くなったため、市外在住の子が相続した。他の共有者との連絡手段に乏しく、代表者を代えてほしいとの申し出があったが、誰と代わるか見当もつかない状態だという。

2件とも、地域住民で維持管理していた共有地ですが、共有者が転出、相続人が市外在住等の理由で、地域に残る人が少なくなり、代表者に負担がかかる状態になっています。

①に限らず、代表者の交代にあたっては届出

を求めています。届出がないため前年と同じ代表者に納税通知書を送付したところ、自分の番ではないので次の代表者に送ってほしいと返却され、対応に苦慮しました。当時の代表者は、届が必要と知らなかったらしく、翌年度からは、あらかじめ納税通知書に届書類を同封することにしました。共有者同士の引継ぎを密にしていたところですが、なかなかうまくいかず、課税側の配慮が不可欠となっています。

②では、他の共有者の氏名や住所を教えてください、市が代表者を決めてほしいと言われていましたが、共有者の情報は登記簿に記載してある旨と、代表者は共有者同士で話し合って決めてほしいと説明するに留めました。実際には、共有者の中の知人を伝手として、共有者同士でよく話し合ってもらえないように思われます。

相続登記の義務化前は、こうした共有地の持ち分は相続登記がされず、文字通り放置されているケースが見られましたが、義務化後は、相続はしたものの、①や②のような問題に直面する共有資産が増えてきており、悩ましい課題となっています。

7 おわりに

先日、山形県の人口が、100万人を割り込むことが事実との報道がなされました。(この原稿が掲載されている頃には、既に割っているはずです。) その一角を成す本市の人口も、14,000人を割り込んでおり、全国的に見ても、市としてはかなり小規模な自治体です。所有者不明土地問題を解決するために設けられた相続登記義務化の制度ですが、人口減少が進む本市にとっては、よい影響ばかりではないように思われます。転出し、市外に居を構えた人にとって、実家の古い家屋や、田畑・山林に価値を見出すのは難しいのかもしれませんが、それでも、尾花沢市がいいと住み続ける市民のため、所有者不明や課税保留の案件を増やさず、適正課税を進められるよう、所有者や相続人に対し、丁寧な説明と対応に努めたいと思います。

「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」、 「家屋の付帯設備に係る課税のあり方」、「EBPMの考えに 基づく税負担軽減措置の効果検証」について

資産評価システム研究センター 調査研究部

2024（令和6）年度に開催された各調査研究委員会の報告のうち、前号で紹介できなかった「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」は、以下の3つのテーマについて調査研究を行いましたので、その概要を紹介します。

- I 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について
- II 家屋の付帯設備に係る課税のあり方について
- III EBPMの考えに基づく税負担軽減措置の効果検証

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」にも掲載していますのでご覧ください。

I 令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について

1 負担調整措置等の概要

評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和するため、課税標準額の上昇を抑制する負担調整措置が設けられています。

まず、現行の負担調整措置及び条例減額制度について確認を行いました。

また、①平成5年度まで、②平成6年度から平成8年度、③平成9年度税制改正、④平成12年度税制改正、⑤平成16年度税制改正、⑥平成18年度税制改正、⑦平成21年度税制改正、⑧平成24年度税制改正、⑨令和3年度税制改正及び令和6年度税制改正についてそれぞれその内容を確認しました。

2 商業地等における負担水準の状況

7割評価導入後初の評価替え時点（平成9年度）における負担水準の状況を確認するとともに、近年の地価の動向を背景に、令和6年度の評価替えに伴い評価額が上昇したことから、令和6年度では全国平均の負担水準は57.9%に低下し、都道府県間のばらつきも再び拡大している実態を確認しました。

3 本年度の論点について

これまでも負担調整措置のあり方について議論を重ねてきており、直近では、2021（令和3）年度及び2022（令和4）年度の2か年にわたり、商業地等に係る負担調整措置に内在する課題等を踏まえ、据置特例を廃止した場合の納税者への影響の軽減方法等について議論を行いました。

一方で、その前提となる据置特例の廃止による納税者や自治体の税収への影響は、地価の動向や自治体ごとの負担水準の収斂の程度によって異なるため、本年度は、地価の動向等について一定の仮定を置きつつ、据置特例を廃止した場合の納税者や自治体の税収への影響が具体的にどの程度なのかについて試算を行うこととしました。

4 試算の内容について

(1) 試算の方法

試算① N年度（基準年度）のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度（第3年度）における各自治体の税収について、現

行措置を延長した場合との差を算出

試算② 据置特例廃止の影響を受ける納税者がどの程度の割合、存在するかについて地積ベースで算出するとともに、N年度（基準年度）のタイミングで据置特例を廃止した場合に、N+2年度（第3年度）における負担水準の区分ごとの㎡当たり税額について、現行措置を延長した場合との差を算出

試算の前提条件

① N-1年度の負担水準（当該年度課税標準額/当該年度評価額）の分布状況については、次の2パターンを基にする。

【パターン1】 地価上昇等により負担水準がばらついている状態 全国平均：60.1%

【パターン2】 地価下落等により負担水準が収斂している状態 全国平均：66.6%

② N-1年度からN年度への評価額の変動率については、直近3回の評価替え時における地価変動率の平均値（3.9%）を踏まえつつ、▲3%、0%、3%の3通りを仮定する。

(2) 試算①（自治体の税収への影響）の結果について

N年度（基準年度）に据置特例の廃止を行った場合、N+2年度における全国マクロでの影響は、負担水準がばらついているパターン1では1,800～2,500億円程度の増、負担水準が据置ゾーンに収斂しているパターン2では600～1,500億円程度の増と試算されます。

団体規模による影響度合いについては、パターン1・2いずれも、その影響額の約60～70%程度を10都市が、残りの約30～40%程度をその他の市が占めており、町村に対する影響は限定的となっています。

(3) 試算②（納税者への影響）の結果について

まず、地積ベースで分析した結果、据置ゾーン（負担水準60%以上70%未満）内については、現行制度では税額が据え置かれるところ、負担

水準の上限である70%まで年5%ずつ上昇することとなりますが、該当する地積については、パターン1において54.54%、パターン2において44.52%となりました。また、据置ゾーン未満（負担水準45%超60%未満）については、現行制度では上昇が60%で止まるところ、60%を超えても上昇が続くこととなりますが、該当する地積については、パターン1において6.23%、パターン2において0.37%となりました。

また、据置特例廃止により、現行制度との比較において負担水準に10%の差が生じ、特に影響を受ける地積については、パターン1において15.1%、パターン2において4.5%となりました。

次に、N年度（基準年度）に据置特例の廃止を行った場合、N+2年度において各負担水準の土地の税額がどの程度、影響を受けるかについて、地積ベースで試算した結果、同じ負担水準の区分であれば、据置特例を廃止した場合の差額の伸び率はどの団体でも同程度となりますが、差額の大きさについては、その負担水準の区分に存在する土地の評価額によるため、その態様は団体ごとに様々であると想定されます。

(4) 委員からの主な意見等

試算結果を踏まえ、各委員からは次のような意見がありました。

○ 地域あるいは自治体によって影響が違ふことを踏まえ、据置特例の廃止という制度改正を全国一律で行う以外にも、ある程度自治体に裁量の余地を与えることも考えられるのではないかと。

○ 据置特例の廃止を段階的に行うということも考えられるのではないかと。

○ 地価が上昇しており、負担水準が低い土地については、据置特例廃止による影響を受けやすい反面、商業地であれば収益性も上がっていると理解することもでき、その点も含めて納税者に負担増を説明していく考え方もあるのではないかと。

○ 団体ごとに影響が大きく異なることに関連して、例えば東京都23区の中でも差があるのではないか。その点についての分析も必要ではないか。

また、今回の試算条件である据置特例の廃止に関しては、下記のような意見がありました。

○ 住宅地については、平成24年度税制改正において据置特例を廃止しているが、商業地については継続されている。住宅地について廃止できた際の負担水準のばらつき具合なども分析することで、どのようなタイミングで商業地についても廃止できるかの参考となるのではないか。

5 負担水準ごとの土地の利用状況について

前記試算①及び②いずれにおいても、具体的にどの程度の負担水準の土地であるかにより、影響が異なることが示されているところから、当委員会の委員である東京都(23区内)、神戸市及び俱知安町における負担水準ごとの土地の利用状況のイメージについて、確認を行いました。

6 まとめ

今回は、これまでの据置特例を巡る議論を踏まえつつ、据置特例を廃止した場合の影響について、より定量的に捉えるべく、自治体の税収や納税者が負担する税額への影響について試算を行いました。いずれも、制度見直し時における負担水準の状況や地価変動率によりその影響の大小が異なることとなります。昨今の地価上昇により負担水準のばらつきが拡大している状況においては、負担水準が据置ゾーンに収斂している状況と比べ、据置特例廃止による影響が大きいことについては留意が必要です。

今回は据置特例の廃止のみを行った場合を試算しましたが、負担調整措置に関しては、上限・下限の設定や現行5%ずつの段階的引き上げなどの諸条件もあります。

令和9年度に行われる次期評価替えを見据え、負担調整措置のあり方については、引き続き、足元の負担水準の収斂の状況や税収の動向、各自治体への影響を見ながら、様々な観点から検討を進めていく必要があると考えます。

Ⅱ 家屋の附帯設備に係る固定資産税の課税制度のあり方について

1 検討の背景

家屋の附帯設備に係る固定資産税の課税に当たっては、家屋と償却資産の区分に係る問題とともに、特に、テナント等の家屋の所有者以外の者が取り付けた附帯設備をどのように課税すべきかについては、民法上の「付合」の有無の判断を伴うことから、従前より課税庁を悩ます課題であったといえます。

この課題については、2003(平成15)年度に開催された「固定資産税制度に関する調査研究委員会」において具体的な対応策が検討され、平成16年度税制改正において「みなし償却資産課税制度」が創設されたことにより、課税上の取扱いの明確化がなされ、一定の解決がされたものと考えられました。

一方で、制度創設から20年が経過し、みなし償却資産課税制度の適用範囲が当初想定していた以上に拡大していることや、その背景として制度を濫用し、恣意的に税負担を軽減しようとする意図も見受けられるような事例も覚知されるなど、新たな課題についても認識したところです。

そこで、改めて家屋の附帯設備に係る固定資産税の課税の取扱いに関する現状及び課題を整理するとともに、それへの対応策について具体的に検討を行いました。

2 家屋の附帯設備に係る固定資産税の課税の取扱い

家屋と償却資産との区分、納税義務者及び課

税区分、平成16年度税制改正におけるみなし償却資産課税制度の導入の内容についてそれぞれ確認を行いました。

3 みなし償却資産課税制度に係る現状と課題

みなし償却資産課税制度が創設された当初は、対象となる附帯設備の範囲については法令上、特に限定していないものの、テナント事業者が取り付けした附帯設備（システムキッチン、取付型の空調設備、内装、壁等）を想定していたものと考えられます。

しかし、今回、主要な課税庁に対して行った調査から、給排水設備・ガス設備の主管やエレベーター等の運搬設備等、通常事後的な取り付け・取り外しには家屋の毀損を伴い、家屋と一体的に整備すると想定される附帯設備までもが、みなし償却資産課税制度の適用対象とされ、償却資産として課税されている実態があることが判明しました。これらは、テナント事業者による取り付けが想定し難い設備であり、当初の想定外に適用対象が拡大している状況にあるといえます。また、それらの設備は通常家屋に取り付けられると付合すると考えられ、本来家屋として課税されるべきものであるにもかかわらず、当該設備が償却資産として課税されていることは、税負担の公平性の観点からも問題です。

このような状況の背景として、一般的に附帯設備は家屋として課税されるよりも償却資産として課税された方が将来も含めた税負担は軽減される傾向にあるため、これを利用し、エレベーター等を含むあらゆる附帯設備を家屋所有者とは別の法人に意図的に所有させ、それを家屋所有者へ貸し付ける形とすることで租税回避を図ることができることが指摘できます。また、こうした租税回避行動を推奨するコンサルティング業者の存在が確認されています。

4 対応策の検討と今後の方向性

対応策としては、附帯設備のうち家屋として

課税すべきものの範囲を法令上明確化すること、対象とすべき附帯設備については、①通常家屋と一体的に整備すると認められ、②通常家屋を毀損しなければ当該家屋に取り付ける又は当該家屋から取り外すことができないと認められるものとして、告示において、列挙する形で規定すべきと考えます。

また、適用関係については、①対応策の導入後に新築家屋に取り付けられた附帯設備、②制度導入後に既存家屋が増改築され、新たに取り付けられた附帯設備を適用対象とすべきと考えられます。

なお、対応策の導入に当たっては、一定の周知期間を確保すべきであることにも留意すべきです。

5 今後の検討に向けて

以上の内容については、2024（令和6）年10月に「中間とりまとめ」という形で、本調査研究委員会が公表したのですが、その後、総務省において実施した、不動産業をはじめとする関係業界団体に対するテナント事業の実態等のヒアリング結果からは、テナント事業の実態等の変化に伴い、みなし償却資産課税制度が適用される附帯設備の範囲が制度創設時から拡大してきている状況が見て取れました。この点には、制度趣旨の一つである納税者意識に沿う課税関係の実現に資していると評価すべき面もあります。

家屋の附帯設備に係る固定資産税の課税の取扱いを見直す際には、こうした現在におけるテナント事業の実態等も十分に踏まえた形で行う必要があります。その結果、4に記載した対応策についても、更に検討すべき論点も出てくるものと考えます。

一方で、エレベーター等を含むあらゆる附帯設備を家屋所有者とは別の法人に意図的に所有させ、それを家屋所有者へ貸し付ける形とすることで租税回避を図る行為が存在することも事

実として指摘することができ、それへの対処は喫緊の課題であります。

Ⅲ EBPM の考えに基づく税負担 軽減措置の効果検証

1 検討の背景

EBPM（Evidence-based Policy Making、エビデンスに基づく政策立案）は、政策目的を明確化させ、その目的達成のため本当に効果が上がる政策手段は何かなど、政策手段と目的の論理的なつながりを明確にし、このつながりの裏付けとなるようなデータ等のエビデンス（根拠）を可能な限り求め、「政策の基本的な枠組み」を明確にする取組みであり、限られた資源を有効に活用し、国民により信頼される行政を展開するために推進が必要とされています。

今般、本研究委員会では専門部会を設置し、次の2つの固定資産税の特例措置についてEBPMの観点から効果検証を行いました。

① 見直しに向けて中長期的な検討が必要な特例措置

固定資産税の税負担軽減措置等の中で減収額が最大（約1,000億円）である、新築住宅に係る税額の減額措置（2025（令和7）年度末期限切れ）

② 2024（令和6）年度末に期限切れを迎える特例措置

2024（令和6）年度末に期限切れを迎える特例措置のうち、適用対象が幅広い等、主要なものと考えられる中小事業者等が新規取得した生産性向上に資する機械装置等に係る課税標準の特例措置

2 新築住宅に係る固定資産税の減額特例の効果検証

(1) 特例措置の概要等

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良

質な住宅ストックの形成を図ることを目的に、固定資産税を軽減（一般住宅については、最初の3年度分に1/2の軽減割合が適用され、3階建以上で耐火構造の住宅の場合は軽減期間が5年度分、長期優良住宅については、最初の5年度分に1/2の軽減割合が適用され、3階建以上で耐火構造の住宅の場合は軽減期間が7年度分となる。）するもの。

(2) 要望省庁による説明

要望省庁である国土交通省からは主に、①住宅取得に係る負担軽減の必要性、②ストックの基本的な質の向上の必要性、③本特例措置による負担軽減効果について説明が行われ、いずれの観点からも本特例措置が必要である旨が示されました。

(3) 効果検証

本特例措置は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図ることを目的としています。そのため、定量（①床面積要件の改正前後での着工件数の変化、②長期優良住宅（一戸建て）の新築着工件数の推移、③地価の地域差を踏まえた新築住宅着工の状況、④住宅の価格弾力性を踏まえた本特例措置の効果額（試算）・定性（⑤住宅購入の動機に関するアンケート、⑥本特例措置に関する政令市・中核市へのアンケート）の両方の側面から検証を行いました。

(4) まとめ

【定量的側面からの検証】

本特例措置は1964（昭和39）年度の創設以降、制度の大枠は変わっておらず、一定の床面積要件等を満たす新築住宅には全て適用されます。

そのため、「本特例措置が適用されるグループ」と「本特例措置が適用されないグループ」の比較は難しいものとなっていますが、他方、本特例措置の床面積要件等は随時見直されています。

そこで、見直し前後で改正対象面積の住宅着

工件数の変化を検証すると、本特例措置において想定された結果も見られましたが想定に反した結果となったケースが多く、本特例措置に伴う誘導効果が明確に存在したとまでは言い難い結果となりました。

また、2009（平成 21）年度に長期優良住宅制度が創設され、本特例措置の軽減期間も、長期優良住宅の場合には 2 年間上乘せする改正が行われました。

そこで、一般住宅と長期優良住宅の着工件数（一戸建て）を比較すると、2010（平成 22）年度以降、一般住宅は減少傾向ですが、長期優良住宅は増加傾向にあることから、上乘せによるインセンティブとなっていたという見方もあります。

このほか、①本特例措置と新築住宅着工の地域差の分析では、両者には負の相関が見られましたが、新築住宅着工の需要の地域差も影響していると考えられ、また、② 2003（平成 15）年の文献であるものの、過去の文献で示されている住宅の価格弾力性等を参考に、本特例措置により住宅消費がどの程度増加したかを試算したところ、価格弾力性の幅があるため、減税額に比した住宅消費の伸びも幅がある結果となりましたが、最大でも減税額ほどにはなりませんでした。

【定性的側面からの検証】

既存の住宅購入の動機に関するアンケート調査によれば、住宅購入の動機としては、住宅ローン減税を含む各種税制よりも金利の動向の影響が大きい結果となっていました。

また、政令市・中核市の 100% が、本特例措置があることで、住民の方から特例期間終了後に「住宅に係る固定資産税額が増えた」旨の問合せや苦情が寄せられたことがあったとのことであり、本特例措置の存在がそもそも認識されていない可能性があります。

なお、住宅政策には、新築住宅に係る固定資産税の減額特例以外にも住宅ローン減税など

様々な支援策があるため、結果には他の支援策の影響が含まれている可能性があることには留意が必要です。

3 中小事業者等の生産性向上等に資する償却資産に係る特例措置の効果検証

(1) 特例措置の概要等

中小企業者又は中小事業者が中小企業等経営強化法に規定する先端設備等導入計画（以下「計画」という。）を策定し市町村から認定を受け、生産性向上に資する一定の機械・装置等を導入した場合、固定資産税を軽減（最初の 3 年度分に 1/2 の特例率が適用されるが、1.5% 以上の賃上げ目標を盛り込んだ計画に基づく設備投資の場合には、最初の 5 年度分に 1/3 の特例率が適用される。）。

対象となる資産要件：

- ・市町村が策定する導入促進基本計画に適合するもの
- ・生産性向上に資するもの（導入により労働生産性が年平均 3% 以上向上するもの）
- ・企業の収益向上に直接つながるもの（導入により投資利益率が年平均 5% 以上となるもの）

(2) 要望省庁による説明

要望省庁である中小企業庁からは主に、2022（令和 4）年度に行われた先端設備等導入制度に関する調査研究の説明が行われました。

(3) 効果検証

本特例措置は、中小事業者等の設備投資を促進することで、生産性の向上や賃上げの促進を図ることを目的としています。そのため、本特例措置の要件に着目し、(i) 1 社当たり設備投資額、(ii) 労働生産性、(iii) 投資利益率、(iv) 従業員 1 人当たり雇用者給与等支給額の 4 つの指標の動向を確認することで、本特例措置が、中小事業者等の設備投資の促進や労働生産性、投資利益率の向上、賃上げの促進にどう寄与したか検証を行いました。

(4) まとめ

本特例措置の効果検証に当たって、まず、本特例措置の対象になり得る資本金1億円未満の法人全体について、特例税制創設前後で設備投資や生産性、賃上げの動向を検証したところ、特例創設時点の水準よりやや低下しているものや、同水準のもの、大幅に上昇しているものと様々でした。

他方、本特例措置の適用に必要な計画認定を受けているのは、資本金1億円未満の企業数291万社に対し、16.8万社に過ぎません(5.8%)。

更に、効果検証には、「中小事業者等のうち特例措置の適用を受けた企業」と「中小事業者等のうち特例の適用を受けていない企業」を比較する必要がありますが、中小企業庁に確認したところ、そうした比較ができるデータはないとの回答でありました。そのため、上記の比較に基づく検証を行うことはできませんでした。

他方、計画を策定する企業はもともと設備投資に意欲的な企業である可能性もあります。そうすると、「中小事業者等のうち特例措置の適用を受けた計画策定企業」と「中小事業者等のうち特例の適用を受けていない計画未策定企業」での比較結果が、政策効果というよりも、単に設備投資に意欲的な企業とそうでない企業のアウトカムの比較になっている可能性があるという点にも留意する必要があります。

こうしたことを踏まえると、本特例に限らず、一般論として、例えば、特に減収額が大きい特例措置については、効果検証の方法や必要なデータの入手方法を要望省庁に確認する取組みも必要ではないかと思われます。具体的には、特例措置の創設に際しては、政策効果を厳密に検証できるよう、あらかじめ処置群と対照群を適切に設定するとともに、政策の実施前後の処置群と対照群の取得可能なアウトカム指標を検討し、当該データを取得して比較検討ができる体制・人材を確保することが考えられます。

また、本特例措置に関する指標が、資本金1億円未満の企業全体にとってどの程度の水準に

なっているかを分析した結果、

- ・労働生産性の伸び率は、特例創設以降、3%を下回って推移しているものの、直近では概ねほぼ同水準
 - ・投資利益率は、特例創設直後は落ち込んでいたが、直近では5%を大きく上回って推移
 - ・1人当たり雇用者給与等支給額の伸び率は、特例創設以降、1.5%を下回って推移していたが、直近では1.5%を大きく上回って推移
- と、実態と乖離した水準と思われるものもありました。

なお、中小事業者等は、本特例以外にも、資金繰り支援等様々な支援を受けることができるため、結果には他の支援策の影響が含まれている可能性があることには留意が必要です。

4 小括

今般の効果検証の結果からは、特例措置に伴う誘導効果が存在したとまでは言えないものや、インセンティブとなっていたという見方もできるものと様々でありましたが、他方で、処置群と対照群を比較するデータがなく、比較に基づく検証ができないものもありました。

この点、EBPM部会では、処置群と対照群の適切な設定、アウトカム指標の検討、データの取得やその比較検討を行う体制・人材確保が重要といった意見があり、「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会」の委員からも、「EBPMに基づく分析ができない理由が、データがないことだと明らかになった点で重要なことである」「ただ、特例措置の効果検証は、そもそも要望省庁が自ら取り組むべきことである」「他の検証の視点として、地域に対する特例措置の影響を要望省庁で検証してはどうか」などの意見がありました。

限られた資源を有効に活用し、国民により信頼される行政を展開するため、引き続き、EBPMに基づく効果検証は重要なことであると考えられます。

第28回固定資産評価研究大会開催のご案内

固定資産の評価及び固定資産税に関する諸課題をテーマに地方公共団体職員、不動産鑑定士、学識経験者など固定資産税に携わる方々が研究成果や先進的取り組みの発表を行い、関係者相互の連携を促進する場となっている固定資産評価研究大会を開催します。プログラムの詳細は、順次、ホームページ等でお知らせしますので、是非、ご参加くださいますようご案内いたします。

- 開催日：2025(令和7)年10月10日(金)
- 会場：都市センターホテル(東京都千代田区平河町2-4-1)
- 受付：3階コスモスホール前で受付(8:45～15:30)を行います。
受付にて資料等をお受け取りください。
- プログラム

1階特設クロークに荷物を預けて参加できます。

時間	(会場：3階 コスモスホール)	(会場：5階 オリオン・スバル)
9:20～9:30	ごあいさつ	
9:30～10:30	講演 「固定資産税の潮流と課題」(仮題) 東京大学大学院法学政治学研究科教授 神山弘行 氏	固定資産税業務の ICT・GISの活用に関する 展示(16社) 9:00～17:20
10:50～12:40	パネルディスカッション 「土地に係る固定資産税の課税の正確性確保について考える」(仮題) コーディネーター： 成蹊大学名誉教授 井出多加子 氏 パネリスト： 東京都主税局資産税部資産評価専門課長 藤原仁子 氏 善通寺市市民環境部税務課係長 川口裕輔 氏 (一財)日本不動産研究所総務部情報戦略室兼研究部次長 浅尾輝樹 氏 国際航業(株)事業統括本部地理空間サービス部資産情報グループ 土地評価担当課長 佐藤公輝 氏 (株)SHIFT 第二事業本部公共事業部公共事業部長 篠原俊博 氏 総務省自治税務局固定資産税課長 池田敬之 氏	アクリーグ(株) アジア航測(株) エアロトヨタ(株) (株)SBS 情報システム NTT - AT エムタック(株) (一財)MIA 協議会 (株)カナエジオマチックス 国際航業(株) 寿精版印刷(株) (株)ゼンリン (株)ダイショウ 大和不動産鑑定(株) 日本土地評価システム(株) (株)ハシマ AIT (株)パスコ (株)両備システムズ
12:40～14:00	(昼 食 休 憩)	
14:00～16:20	分科会発表(6～8題)	
16:25～17:10	参加者意見交換会(会場：6階 606会議室)	

(五十音順)

- 申し込みについて
申込は、当センターホームページ(<https://www.recpas.or.jp>)、トップページ右下のバナーから行えます。

第28回 固定資産評価研究大会
参加申込サイトへ

← こちらから、10月3日(金)迄にお申し込みください。

参加費は、当センター会員(全地方公共団体職員・賛助会員)は無料、会員以外は有料(2,000円)となります。

トップページのこちらのバナーから、昨年の大会の様子がご覧になれます。

【動画】令和6年度開催
固定資産評価研究大会の様子

担当：調査研究部 川田、星野、山本 Tel.03-5404-7781 Eメール：hyoka-c@recpas.or.jp

路線価等公開情報の配付と「全国地価マップ」等について

1 路線価等公開情報の配付について

固定資産税路線価等公開情報の集約に係るデータの提供につきましては、都道府県及び市町村の方々には、ご協力を賜り誠にありがとうございました。集約されたデータは当センターの「全国地価マップ」(<https://www.chikamap.jp>)において公開し、毎年度更新をしております。この広域的な価格の情報公開を通して国民の固定資産税評価に対する理解と信頼に資するものになると考えております。

今後も引き続きデータの提供にご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

なお、集約したデータについては都道府県単位でDVD-ROMに取りまとめて7月下旬に市町村等の担当課に郵送する予定です。

今回配付する「路線価等データ」(DVD-ROM)の収録内容は以下のとおりです。

(1) 固定資産税路線価等データ(2025年度課税分データ)

2025年5月31日までに、当センターが指定したフォーマットでデータの提供があった市町村に係るものです。

(2) 相続税路線価等データ(2024年分)

2024年7月に各国税局から公表されたものです。

(3) 地価公示価格データ(2025年1月1日)

2025年3月に国土交通省土地鑑定委員会から公示されたものです。

(4) 地価調査価格データ(2024年7月1日)

2024年9月に各都道府県から公表されたものです。

(5) 広域索引図データ

(6) 背景地図データ

(7) 路線価等システム Ver.6.00

(8) 論理チェックプログラム

固定資産税路線価等データのエラーの有無を確認するための論理チェックプログラムです。

2 「全国地価マップ」への路線価等データの掲載等について

(1) 集約した固定資産税路線価等データは、例年同様7月下旬頃「全国地価マップ」へ掲載する予定です。

(2) 公開している固定資産税路線価等データに差し替えの必要が生じた市町村は、差し替えを行いますので、差し替え部分のデータだけでなく全てのデータを再提供してください。差し替えは定期的(原則毎月2回)に行っています。

(3) 令和7年度の「固定資産税路線価等」の地図画面上の標準宅地(赤丸)または路線価線(赤いライン・青いライン)上でクリックすると、画面左側に詳細情報が表示されます。そこで表示される「時点」は、提供いただいたデータの価格時点に基づき、「価格調査基準日(令和5年1月1日)の価格を表示」または「時点修正後(令和6年7月1日時点)の価格を表示」と表示しています。今回、令和7年度のデータを提供いただいた際、DVD等に「時点修正後」と記載されていた場合には、「時点修正後(令和6年7月1日時点)の価格を表示」と表示しています。また、「時点修正後」と記載されていない場合には、「価格調査基準日(令和5年1月1日)の価格を表示」と表示しています。

掲載後にご確認いただき、表示価格時点の訂正が必要な場合は、業務システム部(下部メールアドレス)までご連絡ください。

3 「全国地価マップ」へのリンクについて

「全国地価マップ」は、2004年5月の運用開始以降、市町村のホームページを始め多様なホームページとリンクが張られています。リンクフリーですので、市町村のホームページと積極的にリンクを張って活用していただきたいと考えております。その際、リンクを張ったサイトのURL等を下部メールアドレスまで、ご一報いただければ幸いです。

なお、詳細は「全国地価マップ」の「ご利用上の留意事項など」の「7. リンクの設定について」をご参照ください。

4 「路線価等業務管理システム」の操作について

当センターへの提供用として作成していただく固定資産税路線価等データの「路線価等業務管理システム」による作成方法等について、不明点等ありましたら当センターに問い合わせください。また、ご希望があれば、当センター職員が自治体に伺い説明を行いますので、当センターまでご相談ください。

業務システム部メールアドレス：teisyutsu@recpas.or.jp

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/>

