

資産評価情報

9 2025年
月号

eLTAX (エルタックス) 20年の 歩みと地方税等の電子化

地方税共同機構 理事長 吉村 憲彦

地方税に関する電子手続のポータルシステムである eLTAX (エルタックス) は、平成 17 年 1 月の稼働開始から今年で 20 周年の節目を迎えました。まずは固定資産課税の分野にスポットを当てながら、eLTAX20 年の歩みを振り返ってみたいと思います。

平成 17 年 1 月に、eLTAX は 6 府県の参加により、法人住民税・法人事業税、固定資産税(償却資産)の 3 税目の電子申告受付サービスからスタートしました。その後、平成 20 年 1 月に給与支払報告書の提出、平成 23 年 1 月に国税連携システムによる国税庁から地方団体への所得税確定申告書データの送信など、対象手続や連携機能を拡充してきました。参加団体も拡大を続け、平成 22 年度には全都道府県及び全市区町村が eLTAX に接続しています。その後も対象手続や機能を順次追加しており、令和 5 年度には償却資産の電子申告等利用率は 5 割を超えるなど、eLTAX の利用は年々増加しています。

固定資産課税の分野においては、固定資産税や不動産取得税はいずれも賦課課税税目であり、eLTAX での取り扱いは申告が必要な償却資産のみという状況が続いていましたが、ここ数年で、電子的手続の拡大や国税・他機関との情報連携が進んでいます。

令和 4 年度税制改正により、地方税関係法令に基づき、納税者等が地方団体に対して行う全ての申告・申請等について、実務的な準備が整ったものから順次、eLTAX を利用して行うことができるように措置がされました。

固定資産課税関係では、令和 7 年 1 月から、地方税法第 389 条に基づき都道府県知事及び総務大臣が価格等を配分する「償却資産(知事・大臣配分資産)」に係る申告が eLTAX を通じて電子的に行うこ

〔2頁に続く〕

contents

P.1

eLTAX(エルタックス)20年の 歩みと地方税等の電子化

地方税共同機構
理事長 吉村 憲彦

P.3

一般農地における「適正な時価」 の現状と課題

一般財団法人日本不動産研究所
東北支社兼公共部
支社長代理 菊地 広基

P.12

「償却資産における耐用年数に ついて」

総務省自治税務局固定資産税課
償却資産係 世登 晨介

P.19

南陽市における固定資産税業務 の現状について

山形県南陽市税務課
資産税係長 梅津 美香

P.22

福島県相馬市の固定資産税の 状況と取り組みについて

福島県相馬市総務部税務課
課長補佐兼固定資産税係長 荒 武範

P.25

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プログラ
ムのご案内



〔1頁から続く〕

とができるようになり、併せて地方税法第 349 条の 4 に基づく「償却資産（大規模償却資産）」についても eLTAX を通じた申告が可能となっています。さらに令和 7 年 12 月から、不動産取得税及び固定資産税・都市計画税（土地・家屋）について eLTAX を通じた電子申告・申請に対応する予定です。

また相続税法第 58 条の改正により、令和 6 年 4 月から、従前の書面による通知に代えて、全国分の死亡情報が法務省から国税庁に一括で電子通知されることとなり、併せて相続税課税のために被相続人（死亡者）が保有していた土地または家屋に関する固定資産情報の通知についても、eLTAX を通じて電子的に通知することができるようになりました。

電子納付についても、令和元年 10 月に地方税共通納税システムが稼働開始し、eLTAX を通じて行うことが可能になりました。当初、主に法人向けの税目（個人住民税（特別徴収分）、法人住民税・法人事業税、事業所税）が対象でしたが、令和 5 年 4 月に、固定資産税、都市計画税を含む 4 税目に「地方税統一 QR コード（eL-QR）」を用いた仕組みが導入されました。納付手段についても、金融機関経由のダイレクト納付（口座引き落とし）やインターネットバンキングに加え、クレジットカードやスマートフォン決済アプリに拡充しています。

また、地方税関係通知の電子化についても、令和 7 年度税制改正において、固定資産税・都市計画税・自動車税種別割・軽自動車税種別割の 4 税目の納税通知書等について、eLTAX を経由して電子的に送付する仕組みを導入することとされました。これは納税者が書面で送付された納税通知書等（正本）に付された eL-QR を読み取り、電子送付希望の申出をした場合に電子的に副本を送付するもので、法人あては令和 9 年 4 月、個人あては令和 10 年 4 月からの開始に向けて、関係機関と連携して準備を進めています。

eLTAX は、申告・申請、納付、地方税関係通知等の手続に順次対応しており、地方税務手続上欠かすことができないインフラとなっています。令和 8 年 9 月には、地方税以外の地方公金についても eL-QR を活用した納付が可能となり、当機構では運用開始に向けた準備を進めているところです。人口減少社会の急速な進展に伴い、地方公共団体における職員数の減少が見込まれている中で、行政サービスを提供していくには、デジタル化による業務の効率化・省力化は欠かせず、eLTAX の役割は、今後ますます大きくなるものと考えております。eLTAX を通じたデジタル化の推進には、利用者にその意義を理解していただきつつ、利便性向上の観点からも、より多くの方に利用していただくことが非常に重要です。

こうした認識の下、地方税共同機構において、令和 7 年度は eLTAX や eL-QR の利用促進に重点的に取り組んでおります。アンケートによる地方団体の皆さまの声をお聴きしながら、eL-QR によるクレジットカード納付手順の説明動画の作成及び公開、eLTAX や eL-QR の積極的な利用を促すための広報を実施しています。これら利用促進の取組に当たっては、利用者に身近な地方団体の皆さまとの連携が非常に重要だと考えておりますので、ご協力をお願いいたします。

eLTAX の役割や責務は、「行政手続の電子化・デジタル化」という社会的要請を踏まえ、今後より一層大きなものになると考えております。地方税共同機構は、eLTAX の管理運営の担い手として、引き続きシステムの安定運用を行っていくとともに、令和 8 年 9 月の eLTAX の更改を着実に進めるなど、更なる利便性向上を図ってまいります。地方団体及び関係団体の皆さまにおかれては、今後も eLTAX の管理運営にご理解及びご協力いただきますよう重ねてお願いいたします。

一般農地における「適正な時価」の現状と課題

一般財団法人日本不動産研究所 東北支社兼公共部 支社長代理 菊地 広基

1. はじめに

日本の農業、とりわけコメ生産を取り巻く状況が大きく揺らいでいる。令和6年から令和7年にかけて、コメ価格が2倍以上に高騰し、いわゆる「令和の米騒動」とも称される事態が発生した。一方で、供給を支える農家の状況は厳しく、高齢化と担い手不足も相まって、離農と耕作放棄が進んでいる。

その背景には、農地という資源の価格・評価制度にも大きな問題が潜んでいる。とりわけ、固定資産税評価額が著しく低く抑えられていることは、耕作放棄地の増加を助長し、農地の有効活用を妨げる側面もあるのではないかとみられている。

本稿では、固定資産税における一般農地の「適正な時価」の現状を概観し、実勢価格と固定資産税評価額の乖離が引き起こす制度的課題と、今後の農地評価のあり方へ向けた展望の一端について述べる。なお、本文中意見にわたる部分については私見であることをあらかじめお断りしておく。

2. 農地面積の推移

(1) 農地面積（農林水産省）

国内の農地面積は、主に宅地等への転用や耕作放棄地の発生等により、面積が最大であった昭和36年に比べて約181万haの減少となっている（参考：岩手県の面積は約153万ha）。

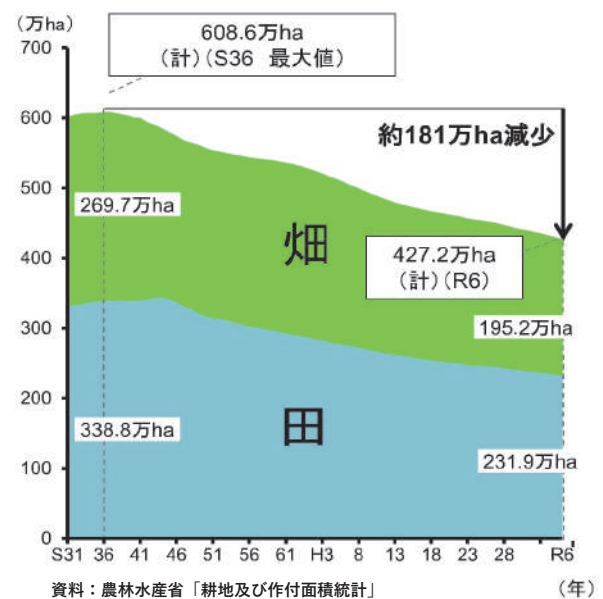
昭和36年から令和6年の半世紀の間に、約115万haが農用地開発や干拓等で拡張された一方、工場用地や道路、宅地等への転用や農地

の荒廃等により約297万haがかい廃^(※)されたため、昭和36年の608.6万haから令和6年の427.2万haへ約30%減少している。

なお、直近1年間（令和5年→令和6年）において、減少した面積は約2.5万ha（△0.6%）である。

※かい廃とは、田又は畑が他の地目に転換し、作物の栽培が困難になった状態をいう。

図表1 農地面積の推移

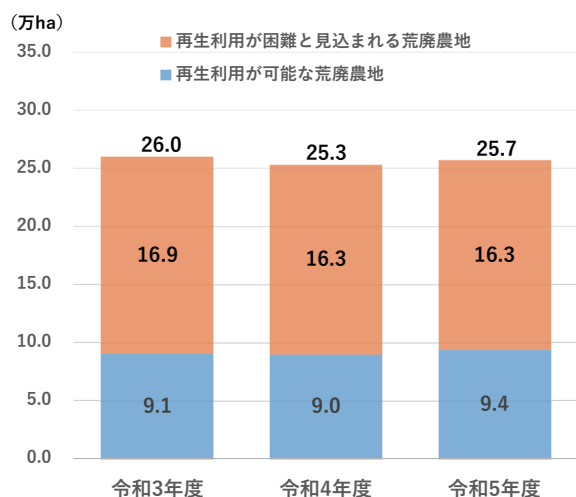


(2) 荒廃農地面積（農林水産省）

農林業センサス（5年ごとの基礎調査）において、耕作放棄地は、「以前耕地であったもので、過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び耕作する考えのない土地」と定義され、平成27年まで調査されていた^(※)。しかし、令和2年以降は調査項目から外れ、農業委員会が主体となって実施する「荒廃農地」の調査に置き換わっている。

※平成27年調査の耕作放棄地の面積は42.3万ha

図表 2 荒廃農地面積（直近3年間）



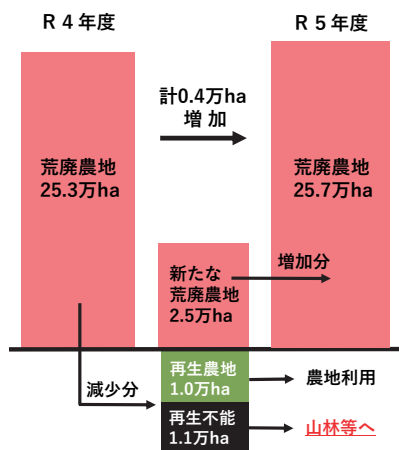
資料：農林水産省「荒廃農地面積」を基に作成

荒廃農地とは、農林水産省の資料によると、「現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地^(※)」をいう。

※荒廃農地は、さらに「再生利用が可能な荒廃農地」と「再生利用が困難と見込まれる荒廃農地」に分けられ、前者は農地法上の1号遊休農地と同義とされている。

そして、荒廃農地となる発生の原因について、同省の実態調査によれば、「土地」の観点から見た場合の理由は、「山あいや谷地田など自然条件が悪い」の割合が高く、特に中山間農業地域ではその割合は高い傾向にある。また、「ヒト」の観点では、「高齢化、病気」が最も多く、次いで「労働力不足」となっている。

図表 3 荒廃農地面積の集計過程



資料：農林水産省「荒廃農地面積」を基に作成

荒廃農地の面積は、令和5年は25.7万haとなっており、これは国内の農地面積の6%に相当する。令和4年から令和5年にかけて、荒廃農地が新たに2.5万ha増加した一方、元々あった荒廃農地が2.1万ha減少し、合計では4千ha増加している。減少の内訳は、営農できる状態に再生されたものが1万ha、農地でなくなり集計から外れたものが1.1万haである。後者は、雑木林になるなどして荒廃が進み、農地への再生が難しいと判断され、地目が「農地（田・畑）」から「山林」や「原野」に変更されたものが多くを占めるとみられる。

荒廃農地の面積は、統計上大きな増減を示していない。しかし実際には、荒廃農地は毎年発生し続けている。元々あった荒廃農地が地目の変更で集計から外れることによって相殺され、統計上は横這いが保たれているのが実情である。

そのため、荒廃農地面積の集計から外れた非農地（山林や原野になった土地）についても、耕作放棄地と捉えることができ、そのような観点から、荒廃農地は毎年発生し続け、全国的に耕作放棄地は拡大の一途をたどり、国内の農地面積は年々減少を続けている、と言える。

(3) 固定資産税における農地面積（総務省）

総務省の資料によれば、固定資産税評価の対象となる農地面積は、令和5年度は約486万haとなっており、毎年0.4%程度（約2万ha）減り続けている。

前項の荒廃農地の解消に向けた対応として、農地法に基づき、農業委員会が遊休農地の所有者に対して、農地中間管理機構と協議すべきことを勧告した農業振興地域内の遊休農地（以下「勧告遊休農地」という。）については、平成29年度（賦課期日：平成29年1月1日）から固定資産税の「課税の強化」が図られている。

図表4のとおり、勧告遊休農地の合計面積は、近年は概ね50～70haで推移しており、開始初年度の計83ha（田36ha＋畑47ha）が最も多い。

図表 4 固定資産税における農地面積

区分		地積(ha)						
		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
田	一般農地	2,564,042	2,557,665	2,547,927	2,539,210	2,528,915	2,520,288	2,511,499
	勧告遊休農地	36	46	43	48	45	33	33
	介在・市街化区域農地	26,449	25,385	24,084	23,106	22,260	21,371	20,978
畑	一般農地	2,349,888	2,339,203	2,331,210	2,321,548	2,313,484	2,303,561	2,293,063
	勧告遊休農地	47	29	26	25	24	22	21
	介在・市街化区域農地	36,047	34,851	33,839	32,831	31,741	30,737	30,438
合 計		4,976,509	4,957,179	4,937,129	4,916,768	4,896,469	4,876,012	4,856,033

(注)法定免税点未満の農地も含めている。

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」を基に作成

なお、勧告遊休農地の状況については、農林水産省も公表しており、直近の「遊休農地の課税強化の適用実績（令和6年1月1日時点）」によると、適用件数は398件、適用面積は61ha、12道府県の適用に留まっている。

3. 固定資産税における農地評価

固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の「価格」であり、価格とは「適正な時価」をいう。そして、「適正な時価」とは正常な条件の下において成立する「取引価格（客観的交換価値）」をいうものと解されている。そして、価格を求めるための手段を規定したものが「固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）」である。

固定資産税評価の取扱いにおいて、農地（田・畑）は、「一般農地」、「勧告遊休農地」、「宅地等介在農地」及び「市街化区域農地」に分類される。

このうち、評価基準において宅地並み評価を行うのが「宅地等介在農地」と「市街化区域農地」であり、一方、農地を農地として利用することを前提とした評価（以下「農地評価」という。）は、「一般農地」と「勧告遊休農地」が対象とされており、本稿では後者を取り上げる。

(1) 一般農地の評価

一般農地の評価は、農地を地域的に共通性のある生産力要因の状況が類似する地域ごとに区

分し、その地域内の標準的な農地（標準田畑）を選定し、その標準田畑について売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設し、その評点数に比準して各筆の農地の評点数を付設する仕組みとなっている。

売買実例価額から評定する適正な時価とは、売買の行われた農地の売買実例価額について、その内容を検討し、買い進み等のいわゆる不正常要素がある場合には、当該売買実例価額を修正して売買田畑の正常売買価格を求め、当該売買田畑と標準田畑との相違を考慮し、これに農地の限界収益修正率 0.55 を乗じて適正な時価を求めることとしている。

【標準田畑の評価】

(1) 売買実例価額－不正常要素に基づく価額
＝正常売買価格

(2) 正常売買価格×農地の限界収益修正率 0.55
＝適正な時価

【一般農地（田畑）の評価】

標準田畑の適正な時価×比準割合＝評価額

標準田畑の正常売買価格に、農地の限界収益修正率を乗じて標準田畑の適正な時価を評定しているのは、農地の売買等の実態を踏まえたものであるとされている。一般的に、農地の売買は農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われるのではなく、10アールないし15アール程度の農地を単位として切売り・買足しの形で行われるのが通常である。したがって、小規模農業が通常である我が国の農

業経営においては、買受け農業者はこの買足しに伴う耕作面積の拡大により農業経営の効率を増進する事情（買足し前の耕作面積では十分に稼働することができなかった労働力や機械力などを買足し分に投入できるので、それだけ農業経営の効率を増進する。）にあるので、農地の売買実例価額は農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として成立していると考えられたことによる。なお、この農地の限界収益修正率は、昭和 38 年において 0.55 と定められ、現在もそのままである。

(2) 勧告遊休農地の評価

先に述べたとおり、「勧告遊休農地」は、荒廃農地に係る課税の強化策として、平成 28 年の地方税法及び評価基準の改正によって新設された類型で、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をいうとされている。

農地法に基づく協議勧告までの流れは次の①～④のとおりで、③④の勧告を受けた農地が「勧告遊休農地」となる。

- ①農地の利用状況調査（年 1 回）
- ②遊休農地について利用意向調査
- ③利用意向のない場合は、農地中間管理機構

との協議を勧告

- ④利用等の意思表示があっても、6 カ月経過して利用増進や権利の設定・移転がない場合は、農地中間管理機構との協議を勧告

「勧告遊休農地」の評価について、計算式は以下のとおりである。

【勧告遊休農地（田畑）の評価】

$$\text{一般農地(田畑)の評価額} \div \text{限界収益修正率 } 0.55 = \text{評価額}$$

このように、一般農地としての価額を限界収益修正率 0.55 で割って求められるため、計算上、勧告遊休農地の固定資産税額は従来の約 1.8 倍（0.55 の逆数）となり、それが農地保有に係る「課税の強化」とされている。

(3) 農地評価の状況

一般農地と勧告遊休農地の平成 29 年～令和 5 年度における平均価格（円/㎡）は下表のとおりである。一般農地の田の価格は 101 円/㎡、畑は 31 円/㎡で推移しており、勧告遊休農地は、一般農地の価格との比較で見ると、田で約 1.7～2.0 倍、畑で約 2.7～3.3 倍の水準となっている。

図表 5 固定資産税における農地価格（全国平均）

区 分		平均価格(円/㎡)						
		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
一般農地	田	100	101	101	101	101	101	101
	畑	31	31	31	31	31	31	31
勧告遊休農地	田	165	184	189	185	195	199	205
	畑	84	98	99	100	100	100	102

（注）法定免税点未満の農地も含めている。

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」を基に作成

なお、田畑価格の全国的な均衡を図る観点より、標準田畑のなかから、「地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属する農地」を基準田畑として選定することとされており、令和 6 年

度の指定市町村における基準田畑価格（全国平均）は、田で約 151 円/㎡、畑で約 79 円/㎡となっている。

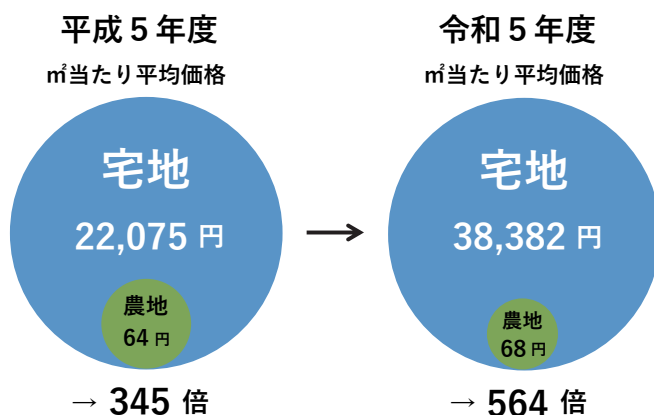
4. 農地価格における多重価格構造

(1) 農地価格と宅地価格との乖離の状況

一般的に、農地価格は農地法による売買・賃貸の制約や収益性の低さ等によって、宅地価格

と比べて低くなるのは当然であるが、固定資産税評価における両者の価格差は下表のとおり平成5年度～令和5年度の30年の間に拡大している。

図表6 農地価格と宅地価格の比較



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」の総括表を基に筆者作成（※）
※農地は一般田と一般畑の価格を合算して算出している

両者の格差拡大の要因として、平成6年度の「宅地評価における7割評価の導入」による影響が大きい。

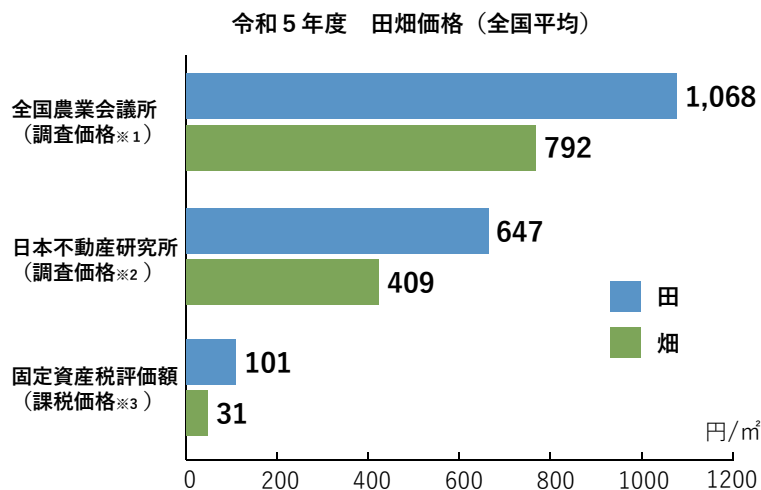
平成6年度は、標準宅地の評価について、これまで時価の2～3割といわれていた水準を地価公示価格の7割を目途に改められ、宅地価格（平均）は前年の22,075円/㎡から86,168円/㎡へ大きく上昇した。一方、農地価格（平均）は従来水準を維持したままであったため、両者の価格差は約1,300倍に急激に膨れ上がった。バブル崩壊後の長年にわたる宅地価格の下落に

よって、直近では564倍（38,382円/㎡÷68円/㎡）まで圧縮されたものの、それでも30年前と比べて価格差は拡大している。

(2) 他の農地価格との乖離の状況

農地価格の指標として、代表的なものには、「（一社）全国農業会議所」と「（一財）日本不動産研究所」による調査価格がある。いずれも「農地を農地として利用する」ことを前提とした価格であり、令和5年度の各調査価格と固定資産税評価額は下表のとおりである。

図表7 農地価格の比較



※1 全国農業会議所「令和5年田畑売買価格等に関する調査結果」の耕作目的自作地価格（純農業地域）

※2 （一財）日本不動産研究所「田畑価格及び賃借料調（2023年3月末現在）」の普通品等価格

※3 総務省「令和5年度固定資産の価格等の概要調査」総括表記載の一般田・一般畑の平均価格

図表7に記載している農地価格のなかで、固定資産税評価額は著しく低い結果になっており、他の価格と比較すると、田：約6.4倍～約10.6倍、畑：約13.2倍～約25.5倍の水準になっている。

一般的に、農地の固定資産税は優遇されると言われる。厳密に言えば、固定資産税の制度上、一般農地に対する優遇措置はないが、評価額が低く抑えられることによって、結果的に優遇された状態が生み出されているのが実情である。

なお、一般財団法人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。）の平成10年度「固定資産評価の基本問題に関する調査研究」では、テーマとして農地・山林評価を取り上げており、その報告書のなかで以下のとおり提言されている。（下線は筆者）

農地・山林の場合は、どの程度の評価水準を「あるべき評価水準」として引き上げのターゲットとするかについて明示的に示すことは困難であるが、現在の農地・山林の評価水準の低さを勘案すると、他地目との評価水準との均衡の観点から、極端な地価下落が見られることのない限り、今後も評価水準の是正（評価水準の適正化）を図ることが好ましい。（略）
地方税法上も、評価水準に関して宅地と農地・山林との間に差があるように読める規定は存在しないことから、たとえ「利用価値による評価」を考慮する必要があることを勘案したとしても、極端な評価水準差がある現状を是正することには合理性があると考えるべきであろう。

5. 固定資産税評価額の低さがもたらす弊害

(1) 耕作放棄地の増加を助長

農地が放棄される背景には、高齢化や担い手不足といった要因のほかに、以下のとおり、固

定資産税における農地評価額の低さが一因になっていると考えられる。

- 所有していても維持コストが低い（税が安い）ため
- 売却価格は市場よりも安く見積もられやすい（税評価が参考価格となる）
- 農地転用には多くの手続きと制限があるため、売却困難

つまり、農地を持ち続けてもデメリットが少ない一方で、手放す・活用するメリットが見えにくい。このため、農業を続けられなくなった高齢者などが土地を「放置」する傾向が強まり、結果として耕作放棄地が全国で拡大している。

平成28年度の税制改正により、勧告遊休農地の評価が創設され、農地保有に係る課税の強化が図られたが、そもそも低い農地価格が前提となっているため、その効果が十分に発揮されているとは言い難いのが実情である。

(2) 評価と課税における「制度的歪み」

近年の土地問題に対処する固定資産税の取組みとしては、耕作放棄地（勧告遊休農地）のほかに、平成27年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法（いわゆる「空家特措法」）があり、「特定空家等^{（※1）}」または「管理不全空家等^{（※2）}」の状態にある空家等として勧告を受けた住宅の敷地（宅地）に対して、住宅用地特例が解除される。

※1 倒壊等の危険や周囲に悪影響を及ぼすおそれがある空家等

※2 管理が不十分で放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等（令和5年12月の法改正によって新設）

具体的には、次の計算例のような土地の上に建っている建物が特定空家等の状態にある空家等として勧告を受けると、土地の課税では、小規模住宅用地特例（1／6）が除外される措置となり、税額は従来の約4倍になる。

計算例 評価額（価格） 1,000 万円 …①地価公示価格水準の 7 割
 課税標準額 167 万円 …②=①× 1/6（小規模住宅用地特例）
 固定資産税額 2 万 3 千円 …③=②× 1.4%

↓ 特定空家等の勧告後

評価額（価格） 1,000 万円 …①地価公示価格水準の 7 割
 課税標準額 700 万円 …②' = ①× 負担水準 70%（商業地等の宅地）
 固定資産税額 9 万 8 千円 …③' = ②' × 1.4%
 ③' ÷ ③ ÷ 4.26

この場合、課税標準額の計算上、住宅用地特例が外れて「商業地等の宅地」の区分へ移行し、税額は約 4 倍になるが、価格自体は変わらない。

一方、勧告遊休農地に係る課税強化の場合は、価格そのものを引き上げることによって、税額を約 1.8 倍にする方法である。

計算例 評価額（価格） 30 万円 …① 100 円 /㎡ × 3000㎡ ※限界収益修正率 0.55 考慮済
 課税標準額 30 万円 …①と同額
 固定資産税額 4 千 2 百円 …②=①× 1.4%

↓ 勧告遊休農地となった後

評価額（価格） 54 万 5 千円 …③=①÷ 0.55（限界収益修正率）
 課税標準額 54 万 5 千円 …③と同額
 固定資産税額 7 千 6 百円 …④=③× 1.4%
 ④ ÷ ② ÷ 1.81

また、平成 28 年の税制改正の際は、農地の課税強化策とセットで、「農地保有に係る課税の軽減」についても打ち出されている。これは、農地中間管理機構が農地集積を促進する目的で、農地所有者から所有する全ての農地（10a 未満の自作地を除く。）を 10 年以上の期間借り入れた場合に、当該農地の課税標準額を 2 分の 1 に軽減（貸付期間 10 年以上で 3 年間、15 年以上で 5 年間軽減される。）する時限措置であるが、延長を繰り返して現在も継続されている。

課税の軽減措置については、課税標準の特例であり、農地中間管理機構の利用を促進させるための政策税制として理解できるが、課税の強化措置（勧告遊休農地）については、評価と課税の分離の観点から疑問が残らないわけでもない。

(3) 農地以外の土地への波及

農地評価が低く抑えられていることは、農地だけの問題ではなく、農地価格から比準して評

価を行っている他の地目（雑種地や原野等）も必然的に評価・税額が抑えられることになる。つまり、農地の付近にある雑種地（例：ソーラーパネル用地等）や荒廃が進んだ原野等も安い農地価格の影響を受け、均衡上、低い評価にならざるを得ない。

また、農地の税額が低いということは一般的に認識されているため、節税目的として、建物を取り壊した後に耕作を開始し、地目を「農地（畑）」とするよう市町村へ求める行動もみられる。

6. 一般農地における「適正な時価」

(1) 評価基準等の変遷

一般農地における現行の「適正な時価」の考え方が定まったのは、評価基準が全面改正された昭和 38 年に遡る。

当時は、評価基準における規定ではなく、昭和 38 年 12 月 25 日付け自治乙固発第 30 号の依

命通達「固定資産評価基準の取扱いについて」において、次のとおり「田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格である」とし、農地利用を前提とした「適正な時価」を求めるものとした。（下線は筆者）

田又は畑の評価において求める田又は畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額をこえる額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものであること。

農地（山林）評価は、平成5年度～平成7年度の3カ年にわたって、評価センターの「土地に関する調査研究」で取り上げられている。農地価格の低水準の問題（地目間のバランス、実勢価格との乖離等）に関し、平成8年3月発行の報告書では、上記通達の内容について、「農地・山林の売買に含まれているいわゆる宅地見込地的な期待要素、近郊の市街地の影響等は一切排除すべきであることが明確に示されている。」と説明する一方、「農地・山林関連指標等を総合的に勘案すると、今後もある程度の評価の引き上げは必要と思われる。」と言及している。

そして、農地（山林）評価の問題は、平成10年度の「固定資産評価の基本問題に関する調査研究」（評価センター）に引き継がれ、当報告書において、「将来的な検討課題」として次の2項目が提唱された。

<将来的な検討課題>

（１）利用価値評価の地方税法等への明示

農地・山林の「適正な時価」は「利用価値による評価」により求めるという解釈を行うのであるとするのであれば、このような解釈自体を地方税法又は評価基準において明確にしておく

ことも検討する必要があるのではないか。

すなわち、地方税法又は評価基準に「利用価値による評価」を明示することによって、宅地との評価水準の差の存在をより明確に説明する法的根拠を付与することになるからである。

（２）利用価値評価法の代替的方法の検討

標準地の利用価値の評価方法として売買実例方式が困難な状況であるという指摘があること、どの程度の評価水準が他の地目との均衡上望ましいかを示すことは困難であることなどの理由から、国が公定価格（例えば土地の種類別平米単価など）を定める方式などの代替的方法の検討を行う必要があるのではないか。

農地の「利用価値による評価」を規定した「昭和38年12月25日付け自治乙固発第30号」の依命通達は、その後、地方分権の観点から、平成12年1月28日付け自治固第3号自治評第2号各都道府県知事あて自治事務次官通知をもって、廃止された。その際に、昭和38年通達における農地の「利用価値による評価」を記した部分が、平成12年度の評価基準に規定され、現在まで継続している。

このように、平成10年度「固定資産評価の基本問題に関する調査研究」で提唱された課題のうち、「（１）利用価値評価の地方税法等への明示」は平成12年度の評価基準に規定されたことによって解決された。

また、平成21年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究－今後の農地に係る固定資産税のあり方について－」（評価センター）においても、農地課税の検討が行われ、当報告書の中で、以下の意見が見られた。

近年、農業従事者の減少等により耕作放棄地が増加しているが、一般農地の税負担が低いことも一つの要因になっているのではないか。そこで、農地の有効利用の観点から流動化を促進するため一般農地の税負担を引き上げることも検討すべきではないか。

(2) 昭和 38 年の「縛り」からの解放

現在、全国の一般農地の価格は、㎡当たり 1 円～200 円の中に収斂されている。都市のなかにある農地（市街化区域農地等は除く。）も、1 枚 30 アール以上の田んぼが連なる圃場整備済みの地域に所在する農地も、限界集落のなかにある農地も、すべてである。

過去において、一般農地の評価額と実勢価格の乖離を是正するために、「価格水準の適正化」の必要性が提唱されたが、長い年月をかけて議論を重ねても、なお解決には至っていない。

そうすると、方法論ではなく、「適正な時価」とするための前提条件（縛り）に無理があるのではないだろうか。

農地を農地として利用することを前提とした評価を求めること自体は、問題ではない。

現行の固定資産税における一般農地の評価は、農業生産による収益性、すなわち「農地としての経済的利用価値」に基づいており、その結果として非常に低い価格が設定されている。しかし農地は、食料生産以外にも、観光・教育・福祉・エネルギー・景観といったさまざまな切り口で活用されており、こうした農地の多面的な要素を「利用価値」として解釈し直すことができれば、農地評価を見直す余地があるのではないか。

例えば、都市的地域に所在する農地の場合は、人口集積やアクセス性の高さを背景に、収穫体験や直売所などが地域住民の関心を集め、収益を伴う観光農業が展開されている。また、学校や保育施設との連携により、農業体験を通じた教育・食育の場として、あるいは、農福連携の取り組みにより、障害者や高齢者の就労や社会参加の場として農地が利用されるケースが増えている。また、営農型太陽光発電（ソーラーシェアリング）によって、農地の上部空間を活用した収益確保も可能である。一方、中山間地域の農地では、棚田や伝統的な農村景観が観光資源となり、宿泊を伴う農村体験等によって農地が収益源となっている。

このような場合の農地利用は、いずれも宅地化的要素を前提とするものではなく、立地条件

に応じて、間接的・付加価値的に当該農地の利用価値の向上が図られるものである。

農地も宅地と同様に不動産であり、連続する地域のなかに属し、土地はそれぞれの相互関係の上に成り立っている。互いの影響をまったく受けないという前提は現実的ではない。

昭和 38 年当時、小規模農家の負担に配慮し、農地としての「あるべき価格」を追求し、たどり着いたのが現在の「適正な時価」である。そして、昨今では、その価格の低さ（税の安さ）から、農地が保有されたまま放置され、耕作放棄地が拡大している一因となっている。

昭和 38 年から現在までに、農業構造は大きく変化している。農林水産省の資料によれば、令和 5 年度において、法人経営体は約 33,000 法人で年々拡大し、経営農地面積の約 4 分の 1、販売金額の約 4 割を担う存在になっている。農家の高齢化によって、今後さらに構造変化が加速することが予想されている。

農地が備えるポテンシャルを正しく把握し、適切な評価を行って価値を創造していくことは、農地利用の最適化にも資すると考えられる。

農地評価のあり方についても、見直しの時期にきているのではないだろうか。

7. おわりに

令和の米騒動は、単なるコメ価格の高騰にとどまらず、我が国の農業が抱える構造的な問題を浮き彫りにした。中でも、耕作放棄地の増加に伴う農地面積の減少は、農業生産の供給力の低下に直結する深刻な課題である。

耕作放棄地への対応として、平成 28 年に課税強化が行われたが、依然として放棄地は拡大しており、農家の高齢化や担い手不足といった要因のほかに、一般農地の「適正な時価」が著しく低く抑えられているという固定資産税評価の課題が、その根底にある。

本稿が、農地評価の適正化に向けた今後の制度的検討の一助になれば幸いである。

「償却資産における耐用年数について」

総務省自治税務局固定資産税課 償却資産係 世 登 晨 介

1. はじめに

償却資産の評価については、当該償却資産の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求める方法によるものとされている。具体的には、減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号。以下「耐用年数省令」という。）の別表に掲げる耐用年数に応ずる減価率を用いるため、償却資産の評価にあたっては、当該資産の耐用年数を決定しなければならない。

耐用年数とは、通常の用途によって対象資産を使用することが想定される期間のことであり、この場合の耐用年数とは、税の公平性の観点から年数が定められているものだが、資産の性質や置かれている環境の違いなどによって取扱いが変わることもある。しかし、様々な事情が想定される中でも、償却資産の評価にあたっては適正な耐用年数によった評価を行う必要があるため、誤った取扱いを防ぐためにも耐用年数に対する理解を深める必要があると考えられる。

したがって、本稿においては、償却資産の耐用年数について概要を説明するとともに、税務会計に用いられる「法定耐用年数」、「見積耐用年数」及び「短縮耐用年数」の3つの視点を踏まえた上で説明することとしたい。

なお、文中意見にわたる部分は私見であることをあらかじめお断りしておく。

2. 耐用年数の考え方について

事業者ごとに所有している償却資産の使用頻度や使用方法が異なる中、資産の耐用年数を正確に取り決めることは極めて困難である。一般的には、技術的な観点から効果が持続するであろう期間や物理的寿命を見積もり、さらに、従来の経験を基礎として、経済的、機能的な減価を考慮して耐用年数が決定されているが、我が国では、税務会計上、償却資産の種類及びその細目等の区分ごとに耐用年数が設けられており、多数の企業が決算においてもこれにしたがって減価償却を行っているというのが実情である。

このため、償却資産の評価方法をできる限り税務会計上の取扱いに合わせるとの趣旨から、償却資産の評価において用いるべき耐用年数については、耐用年数省令の別表に掲げる「法定耐用年数」によるものとされている。ただし、税務会計において、法人等が、その所有する資産が一般的な資産と比してその材質、使用方法が著しく異なる等の事由があるため耐用年数を短縮して用いることについて所轄国税局長の承認を受けた場合には「短縮耐用年数」によるものとされており、また、耐用年数の全部又は一部を経過した償却資産（中古資産等）を新たに事業の用に供した場合において、その用に供した後使用可能と見積もられる耐用年数を用い

るときは「見積耐用年数」によるものとされている。

このように、償却資産の評価に際して用いるべき耐用年数は、そのほとんどが税務会計において減価償却資産についての償却費を算定する際に基礎とするべき耐用年数と同様の年数によるものとなっているが、税務会計における耐用年数とは、減価償却の基礎をなすものであって、減価償却資産が事業の用に供されてから段々とその価値を減らし、用途を廃止するまでの期間のことであり、この場合の償却費の計算は、償却資産の評価における控除額の計算に対応することとなる。

なお、税務会計上適用される法定耐用年数は、耐用年数省令によって定められているが、この省令による耐用年数は、原則として、通常の維持補修を加えながら通常の使用条件で使用した場合の効用持続年数をいうものであって、将来について予想される陳腐化も考慮した上で定められたものである。しかし、必ずしもある資産について、使用可能期間がこの年数であると定められているものではなく、種々の要素を考慮しながら画一的に定められているに過ぎないと言える面もある。

また、リース資産や、中古資産についても減価償却の考え方が適用されるが、中古資産等は使用実績があり、残存する使用可能期間も短くなるため、新品同様の扱いを受けるのが妥当ではない場合もあり、やはり耐用年数について画一的に述べることは難しいものとなる。

このような点を勘案した場合、法定耐用年数をそのまま償却資産の評価に用いることは若干不合理であるように思われるが、償却資産の評価のために独自の耐用年数を設定することは技術的に極めて困難であり、また、仮に設定することが可能であっても、納税者が申告を行うた

めには二重に固定資産台帳を整理しなければならない結果となるので、事務負担を考えると現実的ではない。

そのため、実態としては、ほとんどの法人等が耐用年数省令の別表を基に耐用年数を決定しているところであるが、償却資産課税が税務会計上の減価償却資産の過大評価を防ぐ機能を持つという点を考慮すると、償却資産の評価にあたっては税務会計上の耐用年数によることとした方が、税制度としての一貫性を保ちうると言える。これらの観点を踏まえ、耐用年数の種類や取扱い、例などを述べていくこととする。

3. 法定耐用年数について

償却資産の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数省令の別表第1～6までに掲げられた耐用年数であり、償却資産の耐用年数は原則として別表第1、別表第2、別表第5及び別表第6に掲げられた法定耐用年数によるものとされている。

税務会計上の法定耐用年数は、耐用年数省令の別表第1から第6までにおいて資産の種類に応じて具体的に定められているが、これらのうち、建物、建物附属設備、構築物、船舶、航空機、車両及び運搬具、工具、器具及び備品等の有形減価償却資産について定められている別表第1、機械及び装置について定められている別表第2、営業権及び鉱業権以外の無形減価償却資産について定められている別表第3及び牛、馬、果樹等について定められている別表第4には、一般的な減価償却資産の耐用年数が定められている。

一方で、構築物並びに機械及び装置で公害防止用の減価償却資産について定められている別表第5及び開発研究の用に供されている減価償却資産について定められている別表第6では、

特例的に適用すべき耐用年数が定められている。

なお、別表第3で定められている無形減価償却資産及び別表第4で定められている生物については、固定資産税の課税客体からは除かれるため、評価には影響がないものとなっている。

また、これらの別表で定められている耐用年数については、平成20年度税制改正において、

機械及び装置を中心に実態に即した使用年数を基に資産区分が整理されるとともに、法定耐用年数の見直しが行われている。具体的な内容についていくつか例を挙げると、まず別表第1「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」に新たな有形減価償却資産が追加されることとなった（表1）。

表1

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
構築物	農林業用のもの	主としてコンクリート造、れんが造、石造又はブロック造のもの 果樹棚又はホップ棚	14
		その他のもの	17
		主として金属造のもの	14
		主として木造のもの	5
		土管を主としたもの	10
		その他のもの	8
	金属造のもの (前掲のものを除く。)	露天式立体駐車設備	15
器具及び備品	11 前掲のもの以外のもの	きのか栽培用ほだ木	3
		無人駐車管理装置	5

さらに、別表第2「機械及び装置の耐用年数表」における機械及び装置の区分について、390区分から55区分に改正されるとともに、耐用年数の見直しが行われ、別表第4「生物の耐用年数表」では新たな樹木（キウイフルーツ樹及びブルーベリー樹）が追加されたほか、法

定耐用年数の見直しが行われる等、改正前よりも実情を勘案した内容となっている。これにより、別表第1の耐用年数表における建物については次のとおり（表2）とされ、同じ構造の建物であっても、細目ごとに耐用年数が細かく分かれることとなった。

表 2

種類	構造又は用途	細 目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造 又は 鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	50
		住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	47
		飲食店用、貸席用、劇場用、演奏場用、映画館用又は舞踏場用のもの 飲食店用又は貸席用のもので、延べ面積のうちに占める木造内装部分の 面積が三割を超えるもの	34
		その他のもの	41
		旅館用又はホテル用のもの 延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が三割を超えるもの	31
		その他のもの	39
		店舗用のもの	39
		病院用のもの	39
		変電所用、発電所用、送受信所用、停車場用、車庫用、格納庫用、荷扱所用、 映画製作ステージ用、屋内スケート場用、魚市場用又はと畜場用のもの	38
		公衆浴場用のもの	31
		工場（作業場を含む。）用又は倉庫用のもの 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体 の影響を直接全面的に受けるもの、冷蔵倉庫用のもの（倉庫事業の倉 庫用のものを除く。）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの	24
		塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するた めのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの	31
		その他のもの 倉庫事業の倉庫用のもの	
		冷蔵倉庫用のもの	21
		その他のもの	31
		その他のもの	38

4. 見積耐用年数について

法定耐用年数は、減価償却資産を事業の用に供した時以後におけるその資産の効用持続期間をいうものとされていることから、法人等の取得した減価償却資産が他の者においてすでに事業の用に供されていたいわゆる「中古資産」である場合には、その耐用年数によることとしては法人等にとって酷になる場合がある。そのため、中古資産を取得して事業の用に供した場合には、耐用年数省令第3条第1項の規定により見積もった耐用年数を用いている資産の耐用年数は、法定耐用年数ではなく、その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積もられる年数によることができることとされている。

ただし、その中古資産を事業の用に供するために支出した資本的支出の金額が、その中古資産の再取得価額の100分の50に相当する金額を超える場合には、もはや中古資産とはいえず、新品の資産と同じであるから、耐用年数の見積りをすることはできず、法定耐用年数を適用することになり（耐用年数の適用等に関する取扱通達1-5-2）、また、法人等が中古資産について見積耐用年数によることとする場合には、その中古資産を事業の用に供した事業年度から適用しなければならないこととされている（耐用年数の適用等に関する取扱通達1-5-1）。

また、使用可能期間の見積りが困難であるときは、次の簡便法により算定した年数によることができることとされている。

(1) 法定耐用年数の全部を経過した中古資産
その法定耐用年数の 100 分の 20 に相当する年数。

(2) 法定耐用年数の一部を経過した中古資産
その法定耐用年数から経過した年数を控除した年数に、経過年数の 100 分の 20 に相当する年数を加えた年数。なお、これらの方法にて算出した年数に 1 年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が 2 年に満たない場合には 2 年とする。

このほか、法人がその有する中古資産に適用する耐用年数を簡便法により計算する場合において、その資産の経過年数が不明なときは、その構造、形式、表示されている製作の時期等を勘案してその経過年数を適正に見積もるものとされている（耐用年数の適用等に関する取扱通達 1－5－5）。

5. 短縮耐用年数について

税務会計において、減価償却資産の耐用年数省令で定められている法定耐用年数は、標準的な資産を対象とし、原則として、通常の維持補修を加えながら通常の使用条件で使用した場合の効用持続年数を基礎として定められているため、法人等の有する減価償却資産の材質等が通常予定されるものと異なる場合やその減価償却資産が使用により著しく腐食した場合、法定耐用年数により減価償却限度額を計算すると実態に即さない結果となる可能性がある。

このような不合理を救済する見地から、法人等の有する減価償却資産が一定事由のいずれかに該当し、その使用可能期間が法定耐用年数に比して著しく短くなる場合（おおむね 1 割以上短い場合）に、その該当する減価償却資産の未

経過使用可能期間を基礎としてその償却限度額を計算することについて所轄国税局長の承認を受けたときは、その承認を受けた日の属する事業年度以後の計算については、その承認にかかる未経過使用可能期間（短縮耐用年数）をもって法定耐用年数とみなすものとされている（法人税法施行令第 57 条第 1 項、所得税法施行令第 130 条第 1 項）。

この短縮耐用年数は、固定資産税における償却資産の評価においてもそのまま適用されているが、基本的には償却資産の評価は税務会計に合わせるべきであるとの立場をとり、さらに税務会計上の特殊な資産について、一律に法定耐用年数を適用することで生じる不合理から救済しようとする考えから採用されているところである。

したがって、償却資産の評価にあたっては、税務会計において法人税法施行令第 57 条第 1 項、所得税法施行令第 130 条第 1 項の規定により所轄国税局長の承認を受けた場合には、その承認に係る未経過使用可能期間をもって定められた耐用年数を用いるものとされているところである。なお、法人等有する減価償却資産について、耐用年数を短縮できる事由は次のとおりである。

- ① その資産の材質又は製作方法が、これと種類及び構造を同じくする他の減価償却資産の通常の材質又は製作方法と著しく異なること
- ② その資産の存する地盤が隆起し、又は沈下したこと
- ③ その資産が陳腐化したこと
- ④ その資産が使用される場所の状況に基因して著しく腐食したこと
- ⑤ その資産が通常の修理又は手入れをしな

かったことに基因して著しく損耗したこと
⑥ ①～⑤に掲げる事由以外の事由で、財務
省令で定めるもの

また、⑥に該当する事由としては、

- (a) 減価償却資産の構成がその耐用年数を用いて償却限度額を計算すべき同種類のほかの減価償却資産の通常の構成と著しく異なっていること
- (b) その資産が機械及び装置である場合に、その資産の属する設備が別表第2の設備として記載されていないこと
- (c) その他上記①～⑥、(a)及び(b)に準ずる事由があること

の3点が挙げられる(法人税法施行規則第16条、所得税法施行規則第30条)。

また、法人等が耐用年数の承認を受けようとする場合の使用可能期間の算定は、機械及び装置の減価償却とそれら以外に区分して次のように行うこととされている。

① 機械及び装置以外の減価償却資産の使用可能期間の算定

機械及び装置以外の減価償却資産については、耐用年数短縮の申請の事由のいずれかに該当することとなった減価償却資産の取得後の経過年数と、これらの事由に該当することとなった後の見積年数との合計年数(1年未満の端数は切り捨て)によりその資産の使用期間を計算する。

この場合における「見積年数」とは、その減価償却資産につき使用可能期間を算定しようとする時から通常の使用条件で利用した場合において、通常予定される効果を

上げることができなくなり、更新又は廃棄されることが見込まれる時期までの年数によることとされている(法人税法基本通達7-3-20)。

② 機械及び装置の使用可能期間の算定

機械及び装置については、それが総合償却資産であるところから、その総合耐用年数を算定するのと同じ要領でその使用可能期間を算定することになる。すなわち、その機械及び装置に属する資産については、①の方法に準じて使用可能期間(個々の資産のうち耐用年数短縮の事由が生じていないものについては、その機械及び装置の法定耐用年数の基礎となった個別年数)を算定し、その個々の資産の取得価額をその算定した使用可能期間で除して年間において除却すべき額を計算する。さらに取得価額の合計を個々の資産の年間償却額の合計で除してその機械及び装置の使用可能期間を計算する。なお、この使用可能期間を計算する際、その資産が再評価したものである場合には、その再評価額を取得価額として計算する。(法人税基本通達7-3-21)

また、見積耐用年数同様、未経過使用可能期間を基礎としてその償却限度額を計算することについて所轄国税局長の承認を受ける必要がある。耐用年数の短縮の承認を受けようとする法人等は、その規定の適用を受けようとする減価償却資産の種類及び名称、その所在する場所、その使用可能期間、その未経過使用可能期間その他財務省令で定める事項を記載した申請書に当該資産が前項各号に掲げる事由のいずれかに該当することを証する書類を添付し、納税地の所轄税務署長を経由して、これを納税地の所轄国税局長に提出しなければならない。(法人税法

6. 耐用年数が変更された場合の 取扱いについて

税務会計において、耐用年数省令の改正があった場合、適用すべき耐用年数は、変更前と変更後いずれによるべきかとの疑義が生じるが、償却資産の評価は毎年3月中に終了し固定資産の価格等を決定して、直ちにその固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録し、その旨を公示しなければならないものであるから、耐用年数も賦課期日現在において確定しているものによらざるを得ない。したがって、償却資産の耐用年数は、その年度の賦課期日現在における耐用年数によるものとされている。

なお、耐用年数省令の改正により耐用年数の変更が行われた場合における省令の適用関係としては、次のような事例がある。

① 所得税

改正省令の施行日を含む年分以降の所得税について適用する。(賦課期日現時点で確定している耐用年数であるため、変更前と変更後の耐用年数を適用して償却計算を行う期間は、固定資産税における評価の場合と一致する。)

② 法人税

ア 改正省令の施行日を含む年の4月1日以後に開始する事業年度分の法人税について適用する。(4月1日以後に開始する事業年度分から変更後の耐用年数によるため、固定資産税においてはそれが翌

年の1月1日現在において確定している耐用年数として、翌年度分の固定資産税の評価から適用されるものである。したがって、新しい耐用年数の適用始期は必ずしも両税で一致しない。)

イ 改正省令の施行日を含む年の4月1日以後に終了する事業年度分の法人税について適用する。(4月1日以後に終了する事業年度分から変更後の耐用年数によるため、新しい耐用年数が当年の1月1日以前に遡及適用することとなるが、この場合も固定資産税においてはその新しい耐用年数が当年の賦課期日現在において確定していなかったため、翌年度分の固定資産税から適用される。)

また、前提として償却途中における耐用年数の変更は想定されていないが、減価償却資産の耐用年数省令の改正の有無にかかわらず、適用していた耐用年数が誤っていた場合は将来にわたって変更することが可能である。

7. おわりに

ここまで、減価償却資産の耐用年数について説明をしてきたが、償却資産の耐用年数については、同一資産でも取扱いが異なる場合もあり、取得した状況、資産の性質、環境、使用の実態等を勘案して決められているものであるのため、実態を把握した上で適切な耐用年数を適用していただきたいと考える。本稿が耐用年数に関する一層の理解につながり、実務上の参考となれば幸いである。

南陽市における固定資産税業務の現状について

山形県南陽市税務課 資産税係長 梅津 美香



世界大会も開催されたことのある十分一山（南陽スカイパーク）

南陽市の概要

南陽市は山形県南部、置賜盆地の中心に位置する自然豊かなまちです。北部にはなだらかな丘陵が、南部には肥沃な土地が広がり、四季折々の美しい景観が楽しめます。盆地特有の気候を活かした農業が盛んで、特にぶどうは全国有数の産地として知られ、市内には個性豊かなワインを醸造する6つのワイナリーが点在しています。

また、開湯930年余の歴史をもつ赤湯温泉郷が旅人の疲れを癒し、日本三熊野の一つに数えられる熊野大社は、縁結びの神様として親しまれています。さらに、地元のスギ材をふんだんに使用した南陽市文化会館は、世界最大の木造コンサートホールとして2015年12

月21日ギネス世界記録に認定されました。南陽市には、訪れる人々に多様な魅力と感動を伝える伝統と革新が息づいています。

固定資産税の状況と係体制

南陽市の令和7年度当初調定は約16億615万円で、土地が約4億5,791万円(28%)、家屋が約7億9,424万円(50%)、償却資産が約3億5,400万円(22%)となっています。また、令和6年度決算では固定資産税が市税総額の約44%を占めており、本市財政の重要な柱となっています。

この固定資産税の業務を担うのは、資産税係の7名です。係長1名、職員5名、そして会計年度任用職員1名という構成で、業務に対応し

ています。固定資産税を取り巻く環境は常に変化しており、度重なる税制改正への対応、ICT技術の導入に伴う評価方法の見直しなどのほか、資産課税の特性もあり業務は多岐にわたります。これらの変化に迅速に対応し、課税の公平性と効率性の向上に日々努めています。

土地の現状と課題について

数年前から地理情報システムを導入しており、通年の業務である異動済通知書の内容把握や窓口業務において、事務の簡略化や効率化につながっています。また、令和9年評価替えに向けての、標準宅地の見直し及び選点作業や状況類似地域の見直し作業にも、同システムの活用により職員の負担軽減につながっております。具体的には、状況類似地域を地番図及び航空写真をかぶせたものにより可視化させ、同一地域内の路線価の分布状況を把握できるため、範囲の見直し等に活用できることが地理情報システムの最大のメリットと感じています。南陽市においては標準宅地の選点数が少ない現状が通年の課題となっていますが、令和9年度評価替に向けて標準宅地選点数を増やせるよう計画的に取り組んでいるところです。

今後は、地理情報システム等の更なる活用、職員のスキルアップのため継続的に研修等に参加し、公平・公正な課税に向け取り組んでいきたいと思っています。

家屋の現状と課題について

家屋の固定資産税は、総額の約半分を占めています。家屋評価については、国の評価基準が示されていますが、実際の評価における詳細な基準は各市町村で評価基準に沿った形で行うこ

とが定められております。南陽市においても独自の評価基準を作成し、家屋担当間でも評価の差異がないよう定期的に打合せを行い情報共有しています。

家屋における課題はどの自治体も共通として、新增築・減失家屋の把握方法、空き家に対する課税方法等が挙げられると思います。家屋についても地理情報システムを活用することにより、未登記家屋や増改築の把握、事務の簡略化や効率化につながっていますが、土地と比べて家屋に関してはまだまだシステムの整備が追いついておらず、今後の取り組みの一つに挙げられます。

また、新築家屋は日々進化しており、制度もそれにあわせ更新されるため、評価する側としても知識をアップデートしていかないといけないと感じています。

公平・公正な課税に向け業務を遂行するにあたり、職員の人為的ミスをなくすように職員間でのチェック体制の構築は必須となっています。納税義務者も相続等によって新たに取得する人が増え、相談等の窓口業務の対応も増えてきている現状です。

償却資産の現状と課題について

令和7年度の申告件数は約1,500件、うち免税点以上の件数は約600件となっています。償却資產業務に関しての課題は二つあります。

一つ目は、「課税客体の把握」の困難さです。法人市民税の担当と連携し、法人開設届により新規法人や個人事業主等の把握、確定申告等で減価償却費を経費計上している事業者に対し、申告案内をしています。しかし、事業用資産については償却資産として申告する必要があることを知らない事業者の方がまだまだ見受けられ

るのが現状です。納税義務者の償却資産制度に対する理解不足をどう解消していくか、喫緊の課題ですが、パンフレットやリーフレット等を作成し配布することで、周知を図っていきたいと考えています。

二つ目は「実地調査」です。申告内容が適正かどうか確認するためには実地調査が不可欠です。申告漏れや誤りを修正し適正な課税に努めなければなりません。近年は人員不足、知識不足等により実地調査を行えていない状況です。人材育成にも積極的に取り組むことが必要だと感じています。

膨大な償却資産のデータ管理や申告内容のチェックにはRPAを導入し、デジタル技術の活用による業務効率化を図っております。今後も、関係機関との連携を強化し、より正確な業務遂行を目指していきます。

相続に係る事務の現状と課題について

相続人を特定するための戸籍調査や相続人への連絡などは、土地や家屋の担当者が兼任して行っています。基本的には前任者からの引継ぎや参考書等で情報収集を行いますが、戸籍の読み方や今昔の民法の知識など、固定資産の評価とは違った分野の知識が必要となるのが難しいところです。悩むケース（たとえば被相続人の死亡から時間が経ち相続関係が複雑になっている場合など）においては、市内の司法書士に相談させていただくこともあります。

また、令和6年から相続登記が義務化となったことで、相続登記が未了のままになっていた

固定資産を相続登記する動きも多く見られます。それに伴い、全体から見れば僅かではあるものの、相続放棄を選択する方も増えているように感じます。遠方に居住している方が、実家の土地や建物を相続放棄するようなケースが多い印象です。相続順位の高い方が相続放棄をされた場合、次順位の直系尊属や兄弟姉妹等に相続権が移ることになりますが、税務課からの連絡で初めて当人がそのことを知るケースもあり、説明に苦慮する場面もあります。相続は基本的に親族間の問題であり、後々トラブルとなることを避けるためにも、相続放棄の意向がある方には、次順位の相続人に説明をしていただくようお願いをしています。

業務における悩みはなかなかつきませんが、一度は利用する者がなくなった固定資産だとしても、次に活用したい方が現れた時のために権利関係を整理しておくことが重要だと考え、日々の業務を行っています。

おわりに

固定資産税は市の基幹税目であり、貴重な財源です。土地・家屋・償却資産・相続業務のほか、標準化システムへの移行など膨大な事務量があり、限られた人員、時間で業務をこなすにはチームワークが大切だと感じています。今後も、納税義務者の信頼を確保するために公平・公正な課税事務に取り組む必要があります。細心の注意を図りながら適正な課税に努めていきたいと考えております。

福島県相馬市の固定資産税の状況と取り組みについて

福島県相馬市総務部税務課 課長補佐兼固定資産税係長 **荒 武範**



相馬野馬追 お繰り出し

○相馬市の概要

福島県の東北端に位置し、東西に 28 キロメートル、南北に 13 キロメートル広がっています。西には阿武隈山地が連なり、東は太平洋に面しています。南北には常磐自動車道が通っており、相馬インターチェンジから東京までは車で約 4 時間、宮城県仙台市までは約 1 時間でアクセスできます。また、相馬インターチェンジは東北中央自動車道（相馬福島道路）と接続しており、福島市までは約 1 時間で行くことができます。さらに、JR 常磐線および国道 6 号が南北に通じており、福島県北部沿岸地域の産業、物流、文化の中心地となっています。

福島県相馬地方で毎年開催される国の重要無形民俗文化財である相馬野馬追は、昔、平将門が原野に放してあった野馬を捕らえる軍事訓練

と、捕らえた馬を神前に奉納したことに由来し、一千年以上の歴史を誇ります。毎年、5 月の最終土曜日に中村城跡内の相馬中村神社で行われる総大将の出陣式を皮切りに、3 日間にわたり、甲冑に身を包んだ騎馬武者が戦国時代の絵巻を繰り広げます。相馬野馬追は、武道精神や地域の歴史を受け継ぐための重要な行事であり、地域の伝統として大切にされています。

○相馬市の固定資産税の状況

相馬市の令和 7 年度固定資産税歳入予算額は約 30 億円で、その内訳は土地が 26%、家屋が 39%、償却資産が 35% です。固定資産税は市の収入全体の約 16% を占めており、市の重要な財源となっています。市内には課税対象となる土地約 14.1 万筆、家屋約 2.5 万棟存在しています。

○固定資産税担当の体制について

固定資産税担当は係長1名、係員5名、会計年度任用職員1名の計7名の体制です。

人事異動により経験年数が浅い職員が多い状況の中で、土地の地目変更や地籍調査などの課税への反映、家屋の滅失や新築調査などに対応し、適正な課税を行うために、資産評価システム研究センターが主催する各ワークショップ研修をはじめ、固定資産税事務の専門性に着目した研修を通じて、日々スキルアップに努めています。

○土地課税業務の現状

土地の評価については、法務局からの登記済通知書や、土地改良区、農業委員会などとの情報連携を踏まえて現地調査を行い、現況に応じた課税に努めています。

本市では、平成16年から地理空間情報システム（以下GIS）を利用し、航空写真、地番図、家屋図、住宅地図などのデータを重ね合わせることで、現地調査の省力化および課税事務の効率化を図っています。航空写真は毎年撮影していないため、Googleのストリートビューなどを併用しながら現地の状況を把握するように努めています。

○家屋課税業務の現状

家屋の評価については、法務局からの登記済通知や建築確認概要書の確認、航空写真や現地調査等を行い、現況に応じた課税に努めています。今年度、新たに家屋評価を行うこととなる職員に対しては、積極的に研修を受講させる機会を与えるとともに、係内で打ち合わせを行い、知識の習得を図っています。また、過年度に係

る未評価の家屋については、比準評価を取り入れ、評価業務の簡素化を図っています。

市内の新築家屋の棟数は約200棟で、自然災害（東日本大震災、令和元年東日本台風、令和3年福島県沖地震、令和4年福島県沖地震）による被災家屋の建て替えに伴い、東日本大震災以前と比較して件数は増加しています。また、工業団地等への企業誘致に伴う工場や事務所など大きな家屋が増加している状況の中で、居住用以外の大規模非木造家屋については、福島県相双地方振興局が家屋評価を行うなど、連携を図りながら課税事務を進めています。

○償却資産課税業務の現状

償却資産の評価については、申告によるものはもちろん、新築家屋が事業用（事務所、店舗など）である場合には、申告時期に合わせて申告案内を送付しています。また、資源エネルギー庁の事業計画認定情報公表用ウェブサイトから再生可能エネルギー事業計画認定情報を取得し、発電事業者へ申告時期に合わせて申告案内を送付しています。

さらに、大規模太陽光発電施設が設置された場合には関係各課から情報を取得し、事業者へ土地の利用状況や償却資産の取得状況などに関する資料の提供を求め、課税客体の把握に努めています。

なお、償却資産の申告は、課税システムへの入力に伴う作業負担を軽減するため、eLTAXの利用を推奨し、データによる申告資産の増減把握に努めています。

○死亡者に対する課税について

本市では、遺族の皆様に寄り添うため、死亡届後の市役所での手続きを、住民基本台帳・福

社・税務など関係する課の職員がリレー方式で説明する「おくやみコーナー」を開設しています。令和6年4月から相続登記が義務化されたこともあり、「おくやみコーナー」では、相続登記の案内を行い、義務化について周知しています。

このほか、広報紙、ホームページ、SNS、そして当初発送時のチラシなど、多様な媒体を用いて「相続登記の義務化」の周知をさらに図るよう努めています。

また、滞納処分などで賦課替えが必要な場合には、相続人調査や相続放棄の確認、相続人からの現所有者申告書の提出という事務の流れによって、納税義務者の賦課替えを行っています。

ただし、相続人の調査は多大な時間と手間がかかるため、相続登記が進むことが望まれます。

○デジタル技術の活用について

課税にかかる事務は、現在デジタル化が必須となっており、当市においてもGISや家屋評価システムを導入しています。

GISについては、近年の自然災害（令和3年福島県沖地震、令和4年福島県沖地震）によって被災した家屋や被災住宅用地の申告があった土地を、GIS上で可視化できるよう職員がポリゴンデータを作成し、被災代替家屋特例適用申告や被災住宅用地の申告にかかる情報の整理に活用しています。

また、今年度導入を予定している基幹システムの標準準拠システムへの移行対応および課税事務の効率化を図るため、今年度から登記情報（異動通知）の電子通知を開始するとともに、そのデータを管理するシステムの導入を行いました。導入の過程で、標準準拠システムは、登記情報の文字データは取り込みが可能であるもの

の、図面データ（例：土地の分合筆や表示登記などにかかる図面、家屋の表示登記などにかかる図面）は取り込みが不可能であることが判明しました。また、データ取り込みによる登記異動情報（所有権移転や地目変更、地積変更など）の更新は可能ですが、評価情報の更新は職員が手作業で行わなければならないことも明らかになりました。

これを踏まえ、事務のさらなる省力化を検討していきたいと思っています。

○おわりに

固定資産税は他の税と違い、その年に行った課税の影響がその年だけで終わるわけではなく、何年、何十年先まで影響する税です。過去の担当者のミスへの対応に苦慮したり、納税者の不信感に繋がりがやすい職場といえます。

固定資産税の業務は、様々な問題が存在しており、全てを解決することは難しくても、身近な問題から一つずつ取り組み、適正な課税を行わなければなりません。慢性的ともいえる厳しい財政状況の中で、財政基盤を支える基幹税目である固定資産税の重要性と、納税者の関心が従来にも増して高まっています。業務は市の自主財源の主要な部分を占める重要な業務でもあることを再認識し、納税者に少しでも納得していただけるよう、日々努力していかなければと考えています。

なお、余談ですが、本原稿の一部は生成AIツールを利用して作成してみました。システムは便利ではありますが、万能ではありません。システムなどのデジタルな手法と手書きなどのアナログな手法をバランスよく利用し、事務作業の効率化や簡素化に努めたいと思います。

第28回固定資産評価研究大会プログラムのご案内

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のプログラムは次の通りです。固定資産税に携わる関係者が一堂に集う本大会に是非、ご参加くださいますようご案内いたします。

当センターホームページトップページ下部

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。

当センターの会員(全地方団体)及び賛助会員の参加費は無料です。
会員以外是有料(2,000円)となります。
(参加費は、開催当日に現金でお支払いください。)

- 1 開催日等
開催日：2025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)
※1階に研究大会参加者用クロークを設置しますので、荷物を預けてご参加ください。
受付等：3階コスモスホール前の受付で参加者証と資料を配布します。
※8：40～15：30まで受付を設置していますので、ご都合に合わせてご参加ください。

2 プログラム

	3階 コスモスホール	5階
9:20 ～ 9:30	ごあいさつ 主催者あいさつ (一財) 資産評価システム研究センター理事長 稲岡 伸哉 来賓あいさつ 総務省自治税務局長 寺崎 秀俊 氏	オリオン・スバル
9:30 ～ 10:30	講演 『固定資産税の潮流と課題』 東京大学大学院法学政治学研究科教授 神山 弘行 氏 [概要] 海外では北米を中心に固定資産評価において CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) が活用されている。CAMA とは、コンピューターを利用して大量の不動産評価を一律に効率的に行う仕組みであり、1980年代から活用が進展している。近年では、伝統的な回帰分析の活用に加えて、機械学習や生成 AI によるモデル構築なども探究されている。本講演では、CAMA の利用に代表される海外の潮流を踏まえつつ、日本の固定資産税制度の課題と展望について論じる。	固定資産税業務の ICT・GIS の活用に関する展示 (16 社)
10:50 ～ 12:40	パネルディスカッション 『土地の評価・課税の正確性確保 ～ AI 等デジタル技術・データの活用を視野に～』 [概要] 土地に係る固定資産税の課税に当たっては、現況調査、評価額計算、課税標準の特例の適用等多くのプロセスにおいて、正確かつ効率的に事務処理を行うことが求められている。 しかしながら、膨大な課税客を抱えるなか、土地利用は頻繁に変化し、他方で職員数が減少する等課税事務をめぐる状況は厳しく、住宅用地の課税標準の特例の適用をはじめとして、現況調査の不足等による課税誤り・修正の発生が後を絶たない等、正確性の確保の面で多くの課題を有している。 本パネルディスカッションでは、総務省、自治体の担当者をはじめ、日頃から固定資産税の評価や自治体 DX に携わる有識者が評価から税額決定にいたるプロセスを中心に、AI 等デジタル技術やデータの活用も展望しつつ、土地に係る固定資産税の課税の正確性の確保のための方策について議論する。 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 事業本部公共事業部長 篠原 俊博 氏 総務省自治税務局固定資産税課長 奥田 隆則 氏	
12:40 ～ 14:00	(昼 食 休 憩)	
		9:00 ～ 17:20

分 科 会 発 表	
14:00 ～ 14:30	『衛星写真を活用した地方税法第408条に基づく 実地調査と課税誤りの再発防止について』 仙北市 総務部固定資産税調査室 原 勉 氏 総務部税務課 雲雀 大亮 氏 宅地・雑種地を対象とした地方税法第408条 の実地調査に、解像度が低いといわれている衛 星写真を活用し費用縮減を図った事例について 紹介したいと思います。また、その実地調査の 結果多くの課税誤りが発見されたこと、課税誤 りについての納税者対応やその原因調査、再発 防止策等についても紹介したいと思います。
14:35 ～ 15:05	『兼務でもここまでできる！ - 償却資産実地調査×支援委託の最短ルート』 長久手市 前総務部税務課 安藤 健人 氏 総務部税務課 右田 成美 氏 職員体制に限りがある中で、償却資産支援委 託を活用し、短期間で実地調査の成果を上げる とともに、職員が調査手法等を学び、将来的な 自力実施と継続可能な体制の構築を目指した取 り組みやそれに至った経緯について紹介します。
14:35 ～ 15:05	『航空写真地番図システム設定での効果的な 土地現況の把握及び家屋、償却との連携』 加西市 市民部税務課 課長補佐 神戸 克則 氏 同上 主査 竹内 公一 氏 システム設定変更で、宅地・雑種地の現況地目 把握が容易になり、さらに家屋、償却との連携で 課税対象物件の捕捉漏れの把握事例を紹介。こ のアイデアと、生活保護を担当したことで磨かれ た行動力、感謝を大切にしたチームワークにより 短期間で一定の成果を実現。事例紹介により、 皆様のお役に立てることに感謝しています。
15:15 ～ 15:45	『償却資産課税事務における eLTAX の活用 について ～電子データを紙に閉じ込めない活用法～』 さいたま市 都市戦略本部未来都市推進部 主事 直井 杏子 氏 財政局南部市税事務所資産課税課 主事 鈴木 大翔 氏 財政局税務部税制課 主査 宮内 将行 氏 eLTAX は年々機能が改善され、償却資産の電 子申告率は近年急速に伸びている。一方で課税 事務においては、前年度申告との整合性等の課題 により、データとして利用できず、紙の申告書と 同じ扱いになっていた。そこで、申告データの 活用のため、ツールの作成や事務フローの見直し を行い、業務効率を改善した事例を紹介する。
15:15 ～ 15:45	『評価・課税事務における判断基準と効率化』 (株)地域科学研究所 Social Impact 事業部 沖縄事務所長代理 渡久地 一史 氏 主任 田口 優莉亜 氏 不明家屋を抽出し、課税客体を的確かつ効率 的に把握。家屋電算情報と GIS 上で作図した家 屋外形図（以下、外形図）を突合し不明家屋を 抽出。外形図と家屋評価調書のファイリングも 行う。毎年の外形図の異動修正も行い、的確に 管理。外形図に属性を入力し、担当引継ぎ時も 円滑に。将来的には画地界も活用し住宅特例検 証も可能。
15:50 ～ 16:20	『働きやすい現場を作る！償却資産業務専任化 の中での事務改善』 川崎市かわさき市税事務所資産税課 償却資産担当 鈴木 健也 氏 佐藤 健太 氏 川崎市では令和5年度に償却資産担当を新設 し、課税業務の専任化・集約化を図りました。 調査業務の拡充と並行して従来の業務手順を見 直し、電子申告の PDF 管理や定期課税業務の委 託分業化など、現場目線で業務の効率化・適正 化を推し進めました。環境の変化を契機とした “働きやすい職場づくり”の取り組みを紹介します。
15:50 ～ 16:20	『産官学連携によるリモートセンシング・AI 技術 を活用した地目および家屋領域判読の検討』 名古屋大学大学院 情報学研究科 遠藤・浦田研究室 修士2年 佐々木 颯太 氏 日本土地評価システム(株) システム開発部 グループ長 中村 勇登 氏 税務課職員による固定資産税評価業務の効率 化を目的に、異なる時期の航空写真・地番図・ 家屋図を用いて、AI による地目・家屋の変遷を 抽出する検出手法を検討した。 Transformer モデルで現況との差分を判別し、 地番と紐付けて可視化することで、調査対象の 特定や調査票作成への活用が可能であることを 示した。
16:25 ～ 17:10	『物的（用途）非課税の認定に関する考察 ー課税・非課税用途が混在する土地ー』 (一財)日本不動産研究所 公共部 上席主幹 岡島 茂 氏 同上 横山 武尊 氏 固定資産税の物的（用途）非課税は、地方税 法で規定され、その解釈について数多く行政実 例等が示されている。一方で、非課税に係る税 額修正や非課税をめぐる裁判例も少なくない。 固定資産の利用形態が多様化する昨今、課税・ 非課税用途が混在する土地について、その認定 のあり方を考察する。
16:25 ～ 17:10	参加者意見交換会（会場：6階 606会議室）

固定資産税業務の ICT・GIS の活用に関する展示 出展各社からのメッセージは、次頁をご覧ください。

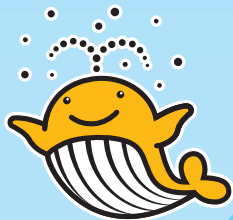
9:00
～
17:20

固定資産税業務の ICT・GIS の活用に関する展示 出展会社 16 社からのメッセージ (五十音順)

1 アクリーグ株式会社 職員の負担軽減に向けた償却資産業務として、成功報酬型償却資産課税コンサルの事例をご紹介します！ブースでは簡易的な収収アップシミュレーションのご案内もいたします。また、小回りの利く GIS を目指した固定資産税管理支援システム「地建録」を展示しますので、是非お立ち寄りご覧ください。	2 アジア航測株式会社 毎年進化し続ける業務支援 GIS「ALANDIS+ 固定資産税」。今年は「画地認定計測」・「登記簿・異動通知」・「システム連携・計算機能」の機能強化を行い、さらなる課税事務の高度化・効率化を実現しました。さらに、「衛星画像の利活用」・「現地調査支援」・「家屋異動判読」についても展示します。
3 エアロトヨタ株式会社 固定資産税業務の DX を実現するための様々なシステムやサービスを展示中です。登記情報管理や現地調査端末連携など進化した業務支援 GIS に加え、評価の根拠や判例等の AI 検索が容易なサービス[kopo] もご紹介いたします。最新技術と便利なツールで、固定資産税業務を総合的に支援する当社ブースをぜひご覧ください。	4 株式会社 SBS 情報システム 家屋評価業務の効率化を検討中の都道府県、市町村のご担当者様に向けて、LGWAN での稼働実績 No1 の家屋評価システム「HYOCA-Z Web」や Windows タブレット対応の現地調査アプリ「HYOCA-Z Touch」を展示します。標準準拠システムとの連携改修対応状況について最新の情報を提供します。
5 NTT-AT エムタック株式会社 豊富な機能と評価業務に寄り添ったサポートが好評の「HOUSAS」は、自治体様やパートナー様に支えられてご利用自治体数が730 を突破 (7月)。「家屋台帳電子化」や「訪問日程調整」などの新サービスを含め、お客様の業務効率化にますます貢献してまいります。お気軽にお立ち寄りのうえ、HOUSAS の今と未来をご体感ください。	6 一般財団法人 MIA 協議会 オンライン版評価コンサルティングサービス「SKT-REPLY」では、土地、家屋、償却資産に関する疑問などを専門家がオンラインで解決いたします。また、「SKTown」ではメタバース技術を活用し、木造家屋や非木造家屋の実地調査方法を学ぶことができ、実務に直結したスキルを効率的に習得できます。ぜひお気軽にお立ち寄りください。
7 株式会社カナエジオマチックス 地理空間情報技術と固定資産業務における知識と経験を活用して、課税事務をサポートします。GIS を活用した所要の補正・鉄軌道用地の評価額算出及び、法務局の電子データ(要約書・異動通知書・各種図面)の一括取込・検索・閲覧を実現した『異動通知管理システム』をご紹介します。どうぞお気軽にお立ち寄りください。	8 国際航業株式会社 長年培った豊富な経験に基づくトータルサポートにより、貴庁の業務効率化と公正な課税を支援します。固定資産業務に特化した GIS システム「SonicWeb-FP」の提供はもちろん、AI 異動判読技術や衛星写真の利用、土地評価まで DX を活用したご提案で、人手不足や属人化の課題を解決します！まずはブースでその実力を「体感」してください！
9 寿精版印刷株式会社 当社は毎年7月に国税庁から発表される全国約230万本分の「相続税路線価」をデジタルデータ化しております。データには路線価格に加えて借地権割合、地区区分、緯度経度などの属性情報もあり、過去データを使用すれば固定資産税路線価評価替え作業にもご利用いただけます。ぜひ当社ブースにお立ち寄りください。	10 株式会社ゼンリン 当社は、住宅地図をはじめとする詳細な地図データベースを整備する過程で様々な情報を収集しています。自他問わず様々な方法で収集した情報を組み合わせることで「経年変化情報」をご提供することが可能です。空間情報を活用した課題解決に対するご提案も可能ですので、ぜひ当社ブースへお寄り下さい。
11 株式会社ダイショウ 標準化対応で登記済通知書データをどう扱えばいいかお困りではありませんか？弊社では全国の政令指定都市から村役場まで豊富な実績と信頼に基づく導入事例を交えて月刊税でも特集された登記課税連携システム「エキスパート」をご紹介します。地方税務行政 DX 化のミライの実現を目指しましょう。	12 大和不動産鑑定株式会社 固定資産コンサルティングに精通した「不動産鑑定士」が問題を解決致します！鑑定会社のノウハウを詰め込んだ路線価計算システム「DACSUS」、蔭地割合計算ソフト「蔭武者」、「現地調査タブレット」をぜひお試しください。土地・家屋の課税事務・評価全般について、当日ブースでのご相談もお待ちしております！
13 日本土地評価システム株式会社 複雑な土地評価を様々な角度から総合的に支援が可能な LGWAN 対応土地評価システム「JASROS GEO」更に AI を活用して航空写真やリモートセンシングデータ、家屋図、地番図といった空間情報の自動判読等、業務効率化や評価精度の向上もサポート！ 評価業務のお悩み相談も実施します。お気軽にお立ちより下さい。	14 株式会社ハシマ AIT 建築資料から情報を抽出し、固定資産評価基準に即した家屋評価実務を支援する「AssessMeister® (アセスマイスター)」。今年も自治体様からのフィードバックを踏まえ、AI 性能・壁仕上編集・作図操作性をさらに強化しました。多様な現場実務に対応する次世代の家屋評価支援システムをぜひブースでご体感ください。
15 株式会社パスコ 事務効率の向上を実現した GIS「PasCAL 固定資産税」は固定資産コンサルティングと融合し課税事務を最適化します。LGWAN クラウドサービスにて登記管理機能や進捗管理機能、AI 判読技術などを活用し、固定資産税事務全般を支援します。	16 株式会社両備システムズ マルコポーロでは、自治体様毎の独自施策・計算方法を継承した評価額・課税標準額を算出します。また、登記・課税・地図情報等の課税根拠を集約し、誰でも同じ評価となる課税を実現します。人員削減に伴う業務効率化や適切な課税の維持等の課題を解決いたします。ぜひ両備システムズのブースへお立ち寄りください。

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/>

