

資産評価情報

1

2026年
月号

物価・賃金の上昇と固定資産税収

(一財)資産評価システム研究センター 理事長 稲岡 伸哉

コメ価格の急騰など食料品価格の上昇により、物価は上昇している。日銀の「経済・物価情勢の展望(2025年10月)」においても、「賃金と物価が相互に参照しながら緩やかに上昇していくメカニズムは維持され、その後は、成長率が高まるもとで人手不足感が強まり、中長期的な予想物価上昇率が上昇していくことから、基調的な物価上昇率と消費者物価(除く生鮮食品)の上昇率はともに徐々に高まっていくと予想され」ているように、今後も物価の上昇が見込まれている。

また、政府として「賃金上昇が物価上昇を上回る経済の実現」を目指しており、2025年の春闘でも5%を超える賃上げで妥結したほか、最低賃金も大幅に引き上げられ、長く停滞していた我が国経済は、物価・賃金が増加する局面に向かっている。

このような物価・賃金の上昇が、税収にどのような影響を及ぼすのかについて、ざっくりと考えてみたい。

まず、消費税(地方消費税を含む)である。消費税は、財やサービスの売上げの一定割合とされており、物価が増えれば消費税収も増加する。また、その増加の程度は物価の上昇と同程度と考えて良いであろう。消費税は、物価の上昇に適切に対応し得る税制といえる。

次に、個人所得課税の所得税、個人住民税である。所得税は、所得から各種控除を除いた課税所得に対し超過累進税率で課税される。このため、所得税は、所得が増えれば所得の伸びを上回って増加することとなる。個々人の税負担がこのように増加するのは、税率が超過累進税率であることの当然の帰結ではあるが、社会全体で賃金が増えた場合、賃金の上昇率を上回った所得税収がもたらされることとなる。これは所得税が有する経済の自動調節機能(ビルト・イン・スタビライザー)とも考えられるが、昨今の「年収の壁」の議論の背景には、このような増収が過度に生じることをなくすよう、各種控除を見直すという考え方がベースにあるのだろう。

[2頁に続く]

contents

P.1

物価・賃金の上昇と 固定資産税収

(一財)資産評価システム研究センター
理事長 稲岡 伸哉

P.4

BC州における外国人の不動産 取得課税とバンクーバー市にお ける空き家税

慶應義塾大学法学部
准教授 漆 さき

P.12

災害時の損耗の程度に応ずる減 点補正率について

総務省自治税務局資産評価室
家屋第一係 小宮山 恵美

P.19

小豆島町における固定資産税業 務の状況と取り組みについて

香川県小豆郡小豆島町税務課
資産税係長 大野 洋介

P.23

令和7年度土地評価調整会議の 開催について

徳島県企画総務部市町村課税政担当
主任 川人 智子

P.27

資産評価システム研究センター からのお知らせ

・2026年度資産評価システム研究セン
ター研修申込要領等について

この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。

〔1頁から続く〕

個人住民税の所得割は10%比例税率であるので、超過累進税率を採用する所得税とは異なり、賃金の上昇に対しては概ね比例的な増収効果となる。個人所得課税は、所得税・個人住民税全体として捉える必要があり、全体が超過累進構造となっている中で、地方団体が行政サービスを提供するに当たって安定的な税収が確保できるよう、基礎的な役割（税率10%分）を個人住民税が担うという役割分担がなされている。

では、法人所得課税はどうか。法人税は、法人の「稼ぎ」に一定税率で負担を求めるものであり、税収は「稼ぎ」の多寡に左右される。物価の上昇は売上げの増加を通じ「稼ぎ」を増やすこととなる。一方、賃金の上昇は人件費の増加を通じ「稼ぎ」を減らすこととなる。このように両方向のベクトルが働くので、物価、賃金の上昇が与える影響を見込むことは困難であるが、物価、賃金の上昇が同程度であれば、「稼ぎ」は増加すると考えて良いであろう。

地方税である法人事業税の所得割や法人住民税の法人税割は法人所得課税であり、法人税と同様と考えられる。一方、外形標準課税である法人事業税の付加価値割は、付加価値額を課税標準とし、これに一定税率で負担を求めるものである。この付加価値額の大きな割合を報酬給与額が占めるが、賃金の上昇により報酬給与額が増加するとその分課税標準を構成する単年度損益が減少し、全体として付加価値額は変化せず、賃金の上昇に対して中立的な課税標準となっている。法人事業税の付加価値割は、理論的には消費税と同様の付加価値税であり、物価や賃金の上昇に対応した税収の変化についても同様の傾向となるものと考えられる。

一方、物価や賃金の上昇が直接の影響を与えない税もある。地方税では個人住民税・法人住民税の均等割や自動車税・軽自動車税の種別割がその代表例である。これらは、1人当たり、1法人当たり、あるいは車1台当たりで税率が定められている。

また、昨今「暫定税率」が話題となっている燃料課税も1キロリットル当たりで税率が定められているため、燃料価格の上昇による買い控えといった間接的な影響を別にすれば、物価・賃金の上昇の影響を受けない。全体税収の中で燃料課税について一定のウェイトを確保するという観点からは、物価・賃金が同時に上昇する局面では、税率の引上げが検討の俎上にのぼって良いとも考えられる。

同様に1キロリットル当たりで税率が定められている酒税や、千本当たりで税率が定められている国・地方のたばこ税も物価や賃金の影響を基本的に受けない。

物価や賃金の上昇は、行政サービスのコストの上昇をもたらす。従来と同水準の行政サービスを提供するためには、歳出規模の拡大が必要となる。このため、物価や賃金の上昇の影響を受けない税のウェイトは相対的に低下していくこととなる。このような類いの税で一定の税収のウェイトを確保しようとするのであれば、法律改正により税率を引き上げる外ない。

さて、前置きが長くなったが、土地・家屋・償却資産を課税対象とし、その価格に対し課される固定資産税はどうだろうか。

償却資産は、企業等の設備投資の動向に左右されることはもちろんだが、一般には物価が上昇すれば設備投資額も増え、償却資産に係る固定資産税収も増加すると考えられる。

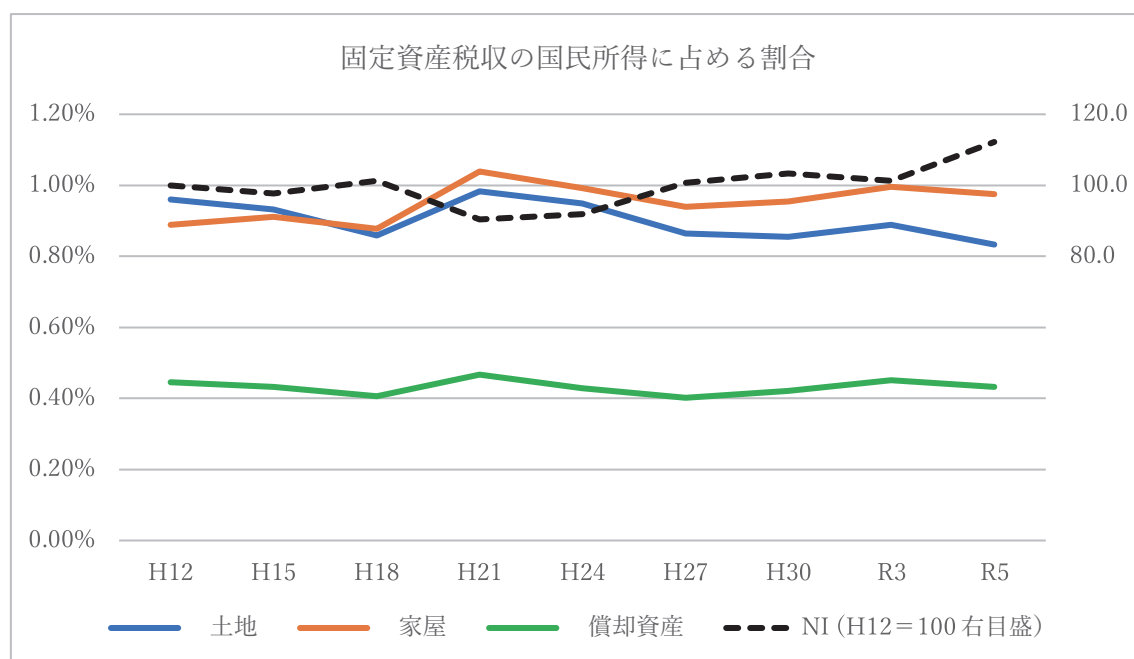
土地については、地価公示価格等の7割を目途として評価することとされており、その税収は当然地価の影響を受ける。地価の動向は、物価や賃金の動向と関連があると考えられるものの、バブル期の地価の高騰とその後の下落といった経験からも物価や賃金とは別の経済指標と捉えることが適当であろう。

そして、地価が物価や賃金と大きく異なるのは地域性が極めて大きいことである。物価や賃金の変化は、程度の差こそあれ全国的に同様の傾向と考えられるが、地価は都市部で上昇し、地方部では下落するということが起こり得る。したがって、全国的に物価や賃金が増え、行政コストが増加する

中で、地価が上昇する地域では土地に係る固定資産税収は一定のウェイトを確保することができるものの、地価が下落する地域ではそのウェイトが低下するということになるだろう。

それでは、家屋はどうか。物価や賃金の上昇に対応し、評価替えの際に、標準評点数が改正される。このため、物価や賃金の上昇があった場合には、それが家屋の評価額に反映されることとなる。ただ、物価や賃金の上昇が家屋の評価額にストレートに反映されるのは新增築分に限られる。在来分については、基準年度の前年度の再建築費評点数に物価変動による影響と経年による減価を加味して評価額が算定され、経年による減価を上回る物価上昇があった場合、本来、評価額は上昇することとなるが、このような場合には評価額を据え置くこととされている。このため、現行評価基準によれば、物価や賃金が増加しても、在来分の家屋の税収の減少幅が縮小することはあっても、その税収が増加することはない。

近年の固定資産税収を国民所得比で見たものが、次のグラフである。



※ 「地方税に関する参考計数資料」(総務省自治税務局)を基に筆者作成

近年、家屋に係る固定資産税収は、土地に係る固定資産税収を上回っている。また、土地と家屋の税収の国民所得に占める割合は、国民所得が増加すれば低下し、減少すれば増加するという傾向が見て取れる。一方、償却資産の税収は、国民所得が変動しても、国民所得比 0.4% 程度と一定の水準にある。

固定資産税は、景気の変動の影響を受けにくく安定した税収が確保されると一般に考えられており、土地と家屋の税収については、グラフでもその傾向が読み取れる。一方、今後、物価や賃金が増加する局面においても、個人所得課税のような伸びは求められないにせよ、市町村の行政サービスを支える基幹税として一定のウェイトを占めることが期待されるであろう。

土地に係る固定資産税収については、物価や賃金の上昇如何にかかわらず、地価の影響を受ける。このため、物価や賃金の上昇局面では、地価の下落している地域でそのウェイトが低下することは不可避である。このような問題に対処するためには、均衡の取れた地価の変動に繋がるような国土づくりといった税制を超えた対応が必要であろう。

一方、家屋については、固定資産税収の中でも最も大きなウェイトを占めており、その確保は大きな課題である。物価や賃金が増加する中で、在来分の家屋に係る税収が増えることがないという現行評価基準上の措置が、今後の固定資産税収に与える影響には注視していく必要があると思われる。

BC 州における外国人の不動産取得課税と バンクーバー市における空き家税

慶應義塾大学法学部 准教授 漆 さき

はじめに

日本で空き家が社会問題となって久しく、2015 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法¹⁾」（以下「空家法」という）が施行されて 10 年が経過した。日本における空き家問題は、管理不全の空き家による近隣への負の外部性が焦点であった²⁾。そのため、負の外部性を有する「特定空き家」への対処は、基本的に、行政による助言・指導・勧告または命令による除却・修繕の勧奨、最終的には行政代執行による対処という方法がとられている³⁾。租税は、適切な管理が行われなかった場合に、通常適用されている住宅用地特例による固定資産税の軽減が解除され、増額されるという形で登場する⁴⁾。

一方で、近年、特に東京の住宅価格は著しく高騰しており、東京 23 区内の平均マンション価格は、都心部や湾岸エリアを中心に、コロナ前から 2 倍近くに達している⁵⁾。住宅価格の年

収倍率について、かつて「年収の 5 倍程度」という目安が示されたが、2021 年の首都圏の新築分譲マンション価格の世帯年収に対する倍率は 10.53 倍と、バブル期のピークであった 1990 年の 9.34 倍を超えた⁶⁾。住宅の賃貸料についても、東京 23 区だけでなく、大阪市など主要都市でマンションの家賃が上昇し、可処分所得に対する平均家賃の割合は 2024 年までの約 4 年で 1～5 ポイント高まり、18～34% となったことが報道された⁷⁾。このような地価の高騰への不満を背景に、2025 年の自民党総裁選では、外国人の不動産取得に対する規制に関する各候補の主張も注目された⁸⁾。

不動産価格の高騰が話題となる中で、令和 4 年に京都市議会で可決された「非居住住宅利活用促進税条例」は、実際に利用されていない空き家や別荘などの所有者に対し、その評価額の 0.7% などを課税するという内容の法定外普通税（以下、この「非居住住宅利活用税」を「空き

¹⁾ 平成 26 年法律第 127 号。

²⁾ 角松生史「空き家条例と空き家法 —『空き家問題』という定義と近隣外部性への焦点化をめぐる—」都市政策 164 号 13 頁、15 頁（2016 年）。

³⁾ 空家法 14 条。

⁴⁾ 地方税法第 349 条の 3 の 2 但書。

⁵⁾ 西岡慎一「東京に迫る『ジェントリフィケーション』問題 — 住宅価格の高騰が招く社会の分断、供給対策が急務」日本総研 Research Focus, 2025 年 9 月 9 日、No.2025-034。

⁶⁾ 小林正宏「年収の 5 倍は古い？ 10 倍を超える首都圏新築分譲マンション価格～それでも返済負担はバブル期の 6 割に止まる～」ニッセイ基礎研究所（2023 年）。

⁷⁾ 日経新聞 2025 年 9 月 4 日「マンション家賃『危険水域』東京 23 区は所得の 3 割超、他都市も上昇」。

⁸⁾ 読売新聞「総裁選、外国人政策は不動産取得が論点…地価高騰への不満背景に各候補は規制強化訴え」2025 年 10 月 4 日。

家税」と呼ぶ)を新設した⁹。この空き家税に関して、導入の背景として「若年・子育て層を中心に、市内に居住を希望する者が住宅を購入できず、市外に流出するケースがあるが、市街地面積に限られた京都において、非居住住宅の存在が、潜在的な住宅供給の可能性を秘めている¹⁰」旨が述べられている。そして、「非居住住宅に負担を求めることによる効果」として、「非居住住宅に新たに税による負担を求めることによる、財源確保以外の効果としては、まず、住宅供給が促進され、住宅の購入又は賃借を希望する者にとって、多様な住宅からの選択が可能となる¹¹」ことが挙げられる。すなわち、住宅供給を促進する政策的な手段としての空き家税が制定されたことになる。

国外では、今回取り上げるBC州、バンクーバー市をはじめとして、大都市圏の不動産の供給、不動産価格の高騰問題への解決策の一助として、不動産移転税や空き家税が用いられている¹²。日本においても、都市部の不動産価格の高騰への不満と、国外からの不動産投資がその原因の一端ではないかという世論を背景に、同様の政策的な税制の導入が検討される可能性がある¹³。本稿では、まず、BC州で導入された外国人不動産移転税およびバンクー

バー市で導入された空き家税の概要を述べ(1)、その不動産価格への影響に関する実証研究の結果を紹介し(2)、日本への示唆を簡単に述べる(おわりに)。

1. BC州の外国人不動産移転税とバンクーバー市の空き家税の概要

1-1. BC州の外国人不動産移転税の概要

バンクーバーは、一貫して所得に対する不動産所有者の支払比率が他のカナダ国内の都市圏に比べて大きく、住宅の入手しやすさに関して長年課題を抱えていたが、2012～2013年に急騰し、2015～2016年にかけて住宅価格が急速に上昇したことで、状況が更に悪化した¹⁴。これを受けて、一つの世論として、悪化する住宅問題について、海外からの投資が問題視された。2016年の夏に、BC州は居住用資産の全購入者に、その資産移転申請の際、居住地と市民権を申告することを義務付けた。2016年6月10日から8月1日までの期間で、バンクーバーのMetro Areaの全居住用資産取引の13.2%に外国籍の者が関わっていた¹⁵。外国人購入者が

⁹ これについては、板垣勝彦「住宅市場システムにおける京都市『空き家税』と法定外税の課題」横浜法学第32巻第1号(2023年)401頁、田中治「京都市における『別荘・空き家税』導入をめぐる」都市問題114巻3号(2023年)91頁参照。条例制定から1年後の令和5年3月24日、空き家税は地方税法669条1項に基づく総務大臣の同意を得た。現時点では、令和11年度(令和11年1月1日の利用状況によるもの)から課税開始予定となっている。

¹⁰ 検討委員会答申6頁以下。

¹¹ 検討委員会答申7頁。

¹² 北米ではバンクーバーが初めて2016年に空き家税を導入したが、その後、トロント、ロサンゼルス、オークランド、カリフォルニア等で同様の税が導入されている。ヨーロッパではより早い時期から導入例があるとされる(1999年フランス、2015年イギリス、スペインのカタロニア、イエルサレム等)。サンフランシスコ市の同様の条例について紹介する文献として、吉田貴明「住まい確保政策の一環としての空き家税—San Francisco市郡空き家税条例概観—」税研235号(2025年)102頁。

¹³ 課税よりも進んだ対応として、2023年1月から、カナダ連邦政府は外国籍の者がカナダ国勢調査大都市圏または人口1万人以上の国勢調査集積地に居住用資産を購入することを禁止しており、この禁止は2025年に期限を迎える予定であったが、2027年1月1日まで延長されている。

¹⁴ A. Pavlov, T. Somerville and J. Wetzel, "Foreign buyer taxes and housing affordability" Real Estate Econ., Vol. 52, Issue 3, p.928 ~ 950, at 930 (2024).

¹⁵ Id, at 942.

関わる取引数は、同期間のこの6週間の期間で、典型的に発行される住宅建築許可（ユニット数）の30%を占めた。これは特に一戸建て市場（single-family market）に顕著であり、この6週間の外国人購入者の関わる取引数は、典型的に同期間で発行される住宅建築許可の100%以上であった。いくつかの許可は現存する資産の建替えを表すことを考慮すると、外国人購入者は特に一戸建てセグメントにおいて、当該地域の新たな供給増加のかなり高い割合を占めることになる¹⁶。

2016年7月、BC州は、Greater Vancouver地域¹⁷にある居住用不動産の海外からの購入者（カナダ市民、永住者、BC州の移民候補者のいずれでもない者）に対し、購入資産の時価の15%の追加的な資産移転税を導入することを発表した¹⁸。複数所有者のいる資産、または法人所有の資産については、この税は資産の外国人による所有割合（実質的所有者の）によって按分される¹⁹。

1-2. 空き家税の概要

2017年、バンクーバー市は、「住宅の入手しやすさ（Affordability）と利用可能性（Availability）」の問題に対処する目的で、「バンクーバーの賃貸不動産を増加させ、不動産投機に立ち向かって

住宅政策のための歳入を得るため²⁰」、「空き家税（Empty Home Tax）」を導入した。ここでは、簡単にその構造を説明する。

バンクーバー市が制定した空き家税制は比較的シンプルである。まず、課税対象については、「この条例に従い、すべての課税資産ごとに空き家税が課される²¹」と規定する。居住用資産は、二つの条件の下で空いているとみなされる：（1）その暦年の間の6か月以上にわたって当該資産が使用されていないこと、（2）条例（the Code）によって、当該資産が空き家と規定されていること²²、である。2つ目の要件について、居住用資産は、二つの場合に使用されていないと考えられる²³：（1）当該居住用資産が所有者の主要な住居でないこと、（2）当該居住用資産が借主またはサブレットによって継続する30日以上使用されていないこと。そのため、居住用資産は、6か月以上使用されていないか、セカンドホームまたは賃貸用資産で、一年のうち累計で6か月以上借主によって使用されていないか、空き家とみなされる。そのような状況で、バンクーバー市は空いている居住用資産の価値の1%（現在は3%）の税を課することになる²⁴。空き家税の支払に失敗した場合、一律5%の罰金が適用される²⁵。

また、空き家税は、一定の場合に家屋所有者に免税を認めている²⁶。これらの免税事由には、

¹⁶ Id.

¹⁷ Vancouver Metro Area と Greater Vancouver Area はほぼ同じ地域を指すが、どちらを使うかは引用元の表記をそのまま採用している。

¹⁸ 現在税率は20%に引き上げられており、BC州の他の地域にも対象が拡大している。2017年にはトロントの都市部にも同様の税が導入された。また、実際には「追加的な」不動産移転税であるが、本稿では「不動産移転税」と表記している。

¹⁹ British Columbia, Property Transfer Tax Act [RSBC 1996] CHAPTER 378, Sec. 2.02(5).

²⁰ City of Vancouver, Empty Home Tax 2024 Annual Report, p.1 (2024).

²¹ Vancouver Tax By-Law No. 11674, Sec.2.1.

²² Id, Sec. 2.3.

²³ Id, Sec. 2.2.

²⁴ Id, Sec. 2.4.

²⁵ Id, Sec. 2.7 ~ 2.8.

²⁶ Id, Sec. 3.1 ~ 3.8.

以下が含まれる：(1) 登記された所有者の死亡、(2) 再開発または大きなリノベーションが行われている資産、(3) 所有者が療養中である資産、(4) 貸出制限または禁止、(5) 資産の移転、(6) フルタイム雇用のための使用、(7) 裁判所命令、(8) 居住用資産の限定的使用、である。これらの免税事由によって、多くの場合に空き家税が免除される。

資産の所有者が当該資産の大規模なリノベーションを行っている場合の免税は、リノベーションを行う所有者に3つの要件を求める。居住用資産は、以下の場合には、6か月以上あけておくことができる：(1) 大規模なリノベーションが安全に行われており、(2) それが市によって認可されており、(3) それが予定通りに完了すること。加えて、Sec.3.2 (b) と 3.2 (c) は、この「再開発又は大規模なリノベーションを行っている資産」のための免税を、再ゾーニング、開発許可、または文化遺産変更許可書が資産の所有者によって提出され、居住用資産が「居住ユニットが未整備」である場合に適用するとしている。

これらの免税要件について、特に税の導入初年度はかなりの件数の免税が認められたことが指摘されている。また、上記の大規模リノベーションにかかる免税については、資産所有者によって開発許可の申請が行われてから、市から許可が下りるまでに一定期間がかかるところ、申請から許可が下りるまでの間の空き家税の免税の可否をめぐる訴訟が提起された²⁷。

空き家税条例に従わない資産所有者は罰則を

受ける可能性がある。以下の場合に、ある者は空き家税を犯したとみなされる²⁸：(1) 条例の条項に違反する、(2) 条例によって要求される行動を行うことに失敗する、または放棄する、(3) 条例による「命令、指揮、通知」に従わない。違反に対する罰則は、「一つの違反につき、250ドルより多く、10000ドルを超えない罰金」である。

2. 地元住民の住宅の入手しやすさ (Affordability) に対する影響の評価

2-1. 外国人の不動産移転税の効果

外国人の不動産移転税は、少なくとも外国人購入者の購入割合に対しては明らかに影響があった。不動産移転税導入直前の2016年6月10日から8月1日まで、バンクーバー Metro Area の居住用資産移転の13% (1974件) に外国人が関係していた²⁹。これと比較して、同期間の州内の他地域の外国人購入者を含む取引の割合は3.6% (545件) であった。不動産移転税の導入後は、バンクーバー Metro Area の外国人購入者を含む取引の割合は11.4%下落し、1.7%となった。州内の他地域は、1.4%下落して2.2%となった³⁰。

不動産価格について、外国人購入者の参入・離脱が地元の住宅価格に与える影響についての既存の研究では、推定される影響はすべて正の効果を持ち（外国人購入者が増えると住宅価格

²⁷ He v. Vancouver, 2019 BCSC 2246, 納税者は申請期間中である2017年の空き家税の賦課について不服申立てを行ったが（納税者は2015年に当該資産を購入、2017年に許可申請、市から許可が出たのは2019年）、不服審査委員会は免税のための証拠不十分として納税者の免税を支持しなかったため、訴訟が提起された。裁判において納税者の免税の訴えが認められた。

²⁸ Vancouver Tax By-Law No. 11674, Sec.8.

²⁹ Pavlov et al., supra note 14, p.932.

³⁰ Id.

が上昇する)、その規模は小幅～大規模なものまで幅広い³¹。住宅購入に対する取引税を上げるとは、取引の減少と価格の低下を招く。オーストラリア、ニュージーランド、そしてカナダを対象とした研究のいずれにおいても、海外購入者に対する不動産移転税は価格の低下を招いたという結果になっている³²。

バンクーバーを対象とした、税制導入前後の海外投資家が集中している地域と集中していない地域の住宅価格を比較する差の差分回帰分析を利用した分析においては、以下のような結果がまとめられている。すなわち、海外投資家が集中している地域の一軒家の価格は、海外投資家が集中していない近隣地域と比較して、税の導入時期に限り、6%程度下落した³³。この相対的な価格の下落はまた、もっとも供給数の制約が厳しい市場セグメントである一戸建住宅でのみ見られ、タウンハウス、コンドミニアムのユニットといった形態では統計的に有意な差は見られなかった³⁴。そのような形式の分譲住宅は、供給数の制約が比較的緩やかで、プレセール契約を通じて、購入者が税金の支払いを2～4年遅らせたり、この期間中に転売することで税金を回避したりできることがその理由と考えられる³⁵。

一方で、価格ではなく、「住宅の入手しやすさ」を賃貸に入居できることを含めて考えると、海外購入者が地元民の住宅の入手しやすさに良い影響をもたらす可能性があることが指摘されて

いる。①海外購入者が市場において占める割合が小さく、②価格について住宅供給が弾力的であり（高い価格がつくのならば供給が増える）、③海外購入者によって購入された住宅の大部分が地元民にすぐに貸し出されるか、建設後すぐに地元民に売却される、といった条件がそろえば、海外購入者の存在は住宅供給を増加させることで地元民の「住宅の入手しやすさ」を改善するとされる³⁶。カナダの海外購入者は、住宅供給の弾力性が制限されている市場に集中しており、非居住者によって所有されるコンドミニアムの条件は、質（価格）ではなく、場所と築年数に最も影響を受ける³⁷。これらの事実から、後述する空き家税がなければ、海外購入者は、建築前のプレ契約市場で重大な価格差別に直面しない限り、供給総数を増やすというルートで地元民の「住宅の入手しやすさ」に良い影響を与えるとは考えにくいことが指摘されている³⁸。

2-2. 空き家税の効果

空き家税が「住宅の入手しやすさ」に与える影響を述べる前に、その税収や執行の問題について簡単に述べる。まず、空き家税の初年度（2017年）の税収と罰金の合計賦課額は3910万ドルであり、そのうち3360万ドルが徴収された。2018年は4120万ドルの賦課（うち2330万ドル徴収）、2020年3790万ドル賦課（うち2790

³¹ T. Davidoff and K. Zheng, Foreign Buyer Tax Impacts on Submarkets: Evidence from Canada (Vancouver: University of British Columbia, 2024).

³² J. S. Hartley, L. Ma, S. Wachter, and A. A. Zevelev, “Do Foreign Buyer Taxes Affect House Prices?” (2024) Journal of Real Estate Research 1-27, D. Andolfatto and M. Rekkas, “Estimating the Effect of Metro Vancouver’s 2016 Foreign Buyers Tax on City-Level Real Estate Prices”, Feb. 28 2024 等。

³³ Pavlov et al., supra note 14, p.949.

³⁴ Id.

³⁵ Id.

³⁶ T. Davidoff, “Policy Forum: Foreign Buyers and Local Housing Affordability- Indications from Vancouver” (2025) Can Tax J.73:3, 505 at 520.

³⁷ Id.

³⁸ Id.

万ドル徴収)、2021年2780万ドル賦課(うち2080万ドル徴収)、2022年は6880万ドル賦課(うち3250万ドル徴収)、2023年は4670万ドル賦課(うち3200万ドル徴収)、2024年は4840万ドル賦課(うち3200万ドル徴収)である³⁹。いずれの年も実際の徴収額は賦課額に比して低く、議会において空き家税条例からの歳入として使途が議論された額はさらに少ない⁴⁰。空き家税条例は、監査を行う租税行政官に、資産所有者が空き家税条例に従うよう、住居を監査することを認めている。条例に従っていない資産所有者は、税を課される。この徴収額の低さは、空き家税の実施コスト、監査コストが高く、報告が不正確であることを示唆している⁴¹。

一方で、空き家税の導入は、確かに空き家を減らしている。空き家の件数⁴²は2017年に2193件、2018年2036件、2019年1769件、2020年1627件、2021年1398件、2022年1156件、2023年1073件と一貫して減少している。免税を主張した資産は2017年に5479件、2018年に4327件、2019年に4221件、2020年に4227件、2021年に4440件、2022年に3790件、2023年に3930件となっており、導入初年度は多かったものの、次年度以降は概ね横ばいである⁴³。対象地域の空き家率もまた、2017年導入当初の1.18%から2023年の0.54%まで一貫して右肩下

がりで減少し続けている⁴⁴。

それでは、この空き家の減少は、家賃や不動産価格にどのような影響をもたらしたのだろうか。結論からいえば、空き家税は家賃相場や新しい住宅の建設(供給)に影響を与えなかった、という分析がみられる⁴⁵。当該分析はこの結果につき、「空き家税は、賃貸料の上昇や住宅供給の減少などの、住宅市場に対する意図せざる悪影響を引き起こすことなく、課税は空き家問題に対処できたことになる⁴⁶」という肯定的な評価をする一方で、「空き家税は、家の使用可能性を上げるためには効果的なツールである一方、家の価格を手ごろにすることはできないことになる⁴⁷」と結論付けている。当該論文は、空き家税が地元民の「住宅の入手しやすさ」を改善しない理由として、①バンクーバーは悪い均衡に陥っており、家主は、空き家は現在の市場賃貸料でも最終的には借り手がつくという自信を持っていて、利用可能性が増えていても価格を下げない、②家主は、将来的にその資産が空き家になるかもしれないので、潜在的な将来の課税コストを現在のテナントにあらかじめ転嫁している、という二つを挙げている。

また、空き家税は賃貸市場に価値を与えない資産をターゲットにしている可能性がある、という指摘がある⁴⁸。例えば、2017年における空

³⁹ City of Vancouver, Empty Home Tax Annual Report 2019～2024.

⁴⁰ C. Gallmeyer, “Vancouver Empty Home Tax: An Analysis of Taxation as a Solution to a Housing Crunch” (2020) 18:1 Pitt Tax Rev 191, p.199.

⁴¹ Id, p.200.

⁴² Annual Report の2019と2020で数字が異なるが、2020の記載に合わせている。

⁴³ City of Vancouver, Empty Home Tax Annual Report 2019～2024.

⁴⁴ City of Vancouver, Empty Home Tax 2024 Annual Report (2023 Vacancy Reference Year), p.3 (2024). Report 2024, at 10によれば、免税が適用されるもののうち、2023年において最も多い免税事由は、資産の移転に係るもの(40%)と再開発・リノベーションに係るもの(36%)であり、資産移転による免税を主張する資産の72%はコンドミニアム、リノベーションによる免税を主張する資産の79%は一戸建てである。

⁴⁵ G.G. Caracciolo and E. Miglino, “Ripple Effects: The Impact of an Empty-Homes Tax on Housing Market” C.D. Howe Institute, Trusted Policy Intelligence, E-Brief Aug. 1st, 2024.

⁴⁶ Id, p.7.

⁴⁷ Id.

⁴⁸ C. Gallmeyer, supra note 40, p.201.

きコンドミニアムの平均推定価格は140万ドルである。これはバンクーバーのコンドミニアムの推定平均価格である90万ドルよりも53%高い。空き一軒家の平均推定価格は340万ドルであり、バンクーバーの一軒家の平均推定価格である240万ドルよりも40%高い。このことは、空き資産は価格の高い住居であることを示している。これらを賃貸市場に戻しても、タイトな賃貸市場から締め出されている低～中所得の労働者に便益はなく、富裕層だけがこのような資産を借りる余裕がある、というのである。そして、このことは、住居を貸し出すマンション所有者が大学生に部屋を貸すことにつながっている、と指摘される。すなわち、空き家税の課税を免れたい資産所有者が、資産をベッドルームごとに近隣の大学の学生にマンションを貸し出し、大学生が王様のような豪華なマンションに住むことになったのである⁴⁹。マンションを賃貸市場に戻し、資産が学生に貸し出されるのは、一般的な住宅賃貸市場の緊張をほとんど緩めない。大学生は根本的に移ろう人口であり、学生に貸し出すために賃貸市場に物件を戻すのは、バンクーバー市内で労働者である市民が家を借りることをたやすくはしない⁵⁰。

2-3. 小括

外国人に対する不動産移転税は、外国人投資家が集中する地域の、供給数の制約が厳しい一戸建て市場でのみ不動産価格を下落させた。海外投資家は、①海外購入者が市場において占める割合が小さく、②価格について住宅供給が弾力的であり（高い価格がつくのなら供給が増

える）、③海外購入者によって購入された住宅の大部分が地元民にすぐに貸し出されるか、建設後すぐに地元民に売却される、といった条件がそろえば、海外購入者の存在は住宅供給を増加させることで地元民の「住宅の入手しやすさ」を改善するとされるが、バンクーバーはこのような要件を満たさないと考えられる。

空き家税は、確かに空き家の数、そして空き家率を減らしたが、それは必ずしも賃貸市場における家賃の下落や不動産価格に影響を与えていないと指摘される。その理由は、①空き家が賃貸市場に戻っても家主は賃料を下げない、②家主は潜在的な空き家税コストを現在の借主に転嫁している、③空き家税の対象となる空き家は高額の住宅が多く、賃貸市場に出ても中～低所得層の「住宅の入手しやすさ」を改善しない、といったことが挙げられている。

3. おわりに

ここまでみてきたように、複数の研究によって、外国人購入者の増加によって不動産価格が上昇することが指摘される一方で、外国人購入者に対する不動産移転税や空き家税は、必ずしも現地の賃料や不動産価格を下げる効果を持たない場合がある。しかし、当然ながら、このような政策的な課税の効果はさまざまな要因に影響を受ける。カナダで見られたような、空き家税を免れるために、一部屋を複数の大学生にベッドルームごとに貸し出すといった行いは、おそらく日本では馴染みがなく、同様のことは起こりにくいと考えられる。また、日本では、「海外から見ると特異」な「使い捨て型」で中古住

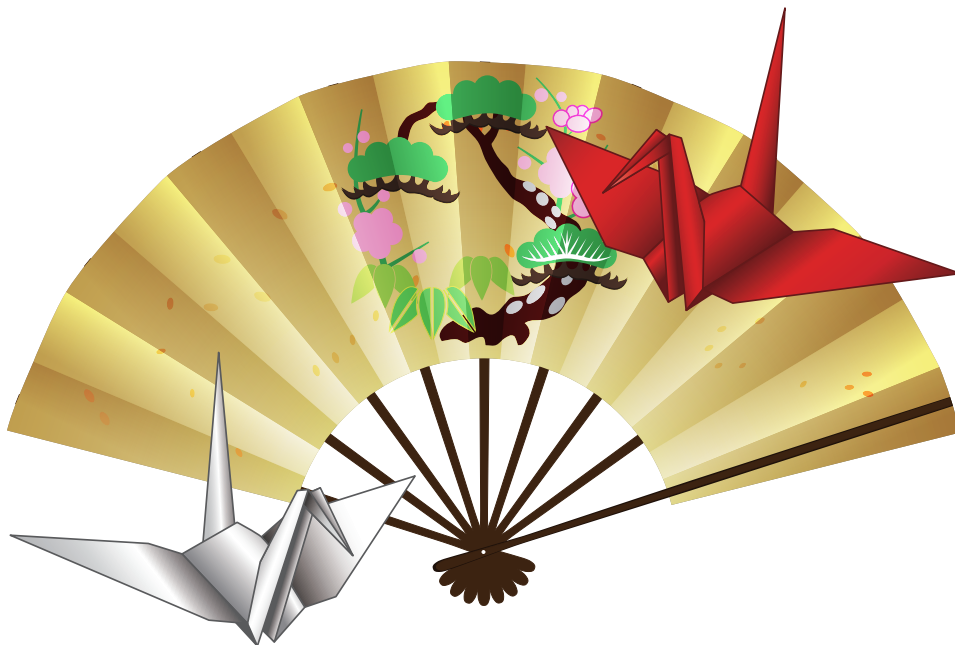
⁴⁹ N. Wong and N. O. Pearson, College Kids Are Living Like Kings in Vancouver's Empty Home Mansions, BLOOMBERG (Apr. 16, 2019).

⁵⁰ C. Gallmeyer, supra note 40, p.193.

宅の比率が著しく低い日本の住宅市場の構造があることがしばしば指摘されてきた⁵¹。そのような日本特有の事情に加え、どのようなタイプの住宅の市場が最も供給が厳しいのか、どのタイプの住宅を外国人購入者が多く購入するのかといった事情も、地域によって異なると考えられる。そして、それらの事情が、政策的な税を導入した際にどのように関係してくるかは、導入してみなければわからないことも多い。しかし、少なくとも、どのような場合にどのような実証研究の結果があるかを分析することは、新しい税の理解を深め、導入時の検討事項や制度設計の設定に役立つと考えられる。

京都で導入された空き家税の目的としては、「住宅供給が促進され、住宅の購入又は賃借を希望する者にとって、多様な住宅からの選択が可能となる」ことが挙げられていた。カナダでは、空き家税によって賃貸市場に出てくる空き家、結果として賃貸借に至る空き家の数は増加していた。そのため、京都においても、賃貸価格や不動産価格は下落しないかもしれないが、選択肢自体は増える可能性がある。カナダでは、一般よりも高額な住居が空き家税に反応して賃貸市場に出てきたという分析があるが、京都ではどのようなタイプの住宅がターゲットとなるか、導入後の実証分析が待たれる。

⁵¹ 北村喜宣、米山秀隆、岡田博史編『空き家対策の実務』174頁、217頁（有斐閣、2016年）。



災害時の損耗の程度に応ずる減点補正率について

総務省自治税務局資産評価室 家屋第一係 小宮山 恵美

1. はじめに

固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（いわゆる固定資産評価基準（昭和38年12月25日付自治省告示第158号）。以下「評価基準」という。）において、家屋の評価は、通常、各個の家屋について、評点数（再建築費評点数に損耗の状況による減点補正率を乗じたもの。）を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて価額を求める方法によるものとされている（以下の算式参照。）。

〔算式〕

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況に} \\ &\quad \text{よる減点補正率} \\ &\quad \times \text{評点一点当たりの} \\ &\quad \text{価額} \end{aligned}$$

損耗の状況による減点補正率は、原則、経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）によるものとされているが、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて、経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）によるものとされている。

近年の大規模災害の増加により、自治体においては、この損耗減点補正率を適用する場面も増加しているのではないかと思料される。特に住宅等の倒壊等が多数発生するといった「特定非常災害」にあつては、通常の方法において損

耗の状況を調査することが困難となる場合も想定される。なお直近では、令和6年能登半島地震が、著しく異常かつ激甚な災害とされる特定非常災害に指定されたところである。

このような現状を踏まえ、本稿では大規模災害における損耗減点補正率の適用について述べさせていただきたいと思う。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. 損耗減点補正率の原則について

まず、損耗減点補正率の原則から見ていきたい。

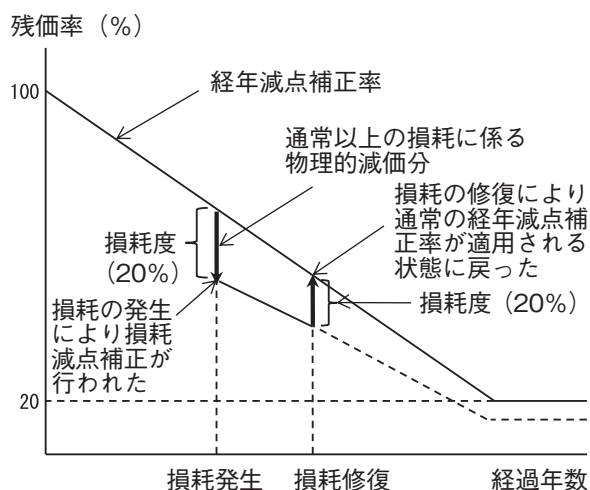
損耗減点補正率は、木造家屋、非木造家屋とも、各部分別の損耗の程度に応じて「部分別損耗減点補正率基準表」（評価基準別表第10）によって求めた損耗残価率に、当該家屋について経年減点補正率基準表によって求めた経年減点補正率を乗じて、各部分別に求めるものとされている。

したがって、損耗減点補正率の適用に当たっては、現地調査により被災家屋一棟ごとに各部分別の損耗残価率を求めること、家屋一棟全体の再建築費評点数に対するそれぞれの部分別の構成比を確認することが必要となる。しかしながら、特定非常災害に指定されるような災害の場合、適用対象となる家屋が大量にあるため、家屋一棟ごとに部分別の損耗の状況を調査する

【評価基準別表第 10 部分別損耗減点補正率基準表】

損耗度	損 耗 状 況	損耗残価率
0	通常以上の損耗がないもの	1.00
1	当該部分別の価額の10%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.90
2	当該部分別の価額の20%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.80
3	当該部分別の価額の30%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.70
4	当該部分別の価額の40%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.60
5	当該部分別の価額の50%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.50
6	当該部分別の価額の60%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.40
7	当該部分別の価額の70%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.30
8	当該部分別の価額の80%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.20
9	当該部分別の価額の90%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.10
10	当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき	0

【一棟の家屋に係る減価のイメージ】



というのは、被災自治体の職員の方々にとって、大変負担が大きいものである。

3. 災害時の住家に係る被害認定基準について

一方、災害が発生した際、市町村においては、家屋の被害認定（全壊、半壊等）調査を行うこととなる。特に住家の被害認定調査については「災害の被害認定基準について」（令和3年6月24日付府政防670号内閣府政策統括官（防災担当））及び「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（令和7年7月最終改正 内閣府（防災担当））（以下「内閣府指針」という。）に基づき実施される。これは、住家の罹災証明書は、全ての被災者の生活の根幹である「住まい」の被災状況を証明する書面として、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第90条の2の規定に基づき発行されるものであり、各種公的支援の判断材料として使われていることから、内閣府において、統一的な指針である「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」を参考資料として作成されているものである（非住家については、各市町村において「被災証明書」等として、それぞれの用途に応じて、任意に発行されているものであり、統一的な基準は作成されていない。）。その内閣府指針には以下のとおり記載がある。

【内閣府指針 総則 6. 判定方法（一部抜粋）】

現行の住家の被害認定基準（平成13年6月28日以降）は、被災した住家の延床面積と損壊等した部分の床面積の一定割合、又は被災した住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で示し、その住家の損害割合が一定割合以上に達したものを「全壊」又は「半壊」としている。

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災当時、建物被害調査に関して、住家の被害認定基準のほかに、固定資産家屋評価における災害時の損

耗減点補正のための「固定資産評価基準経年減点補正率基準表」があったが、必ずしも大災害を想定したものではなかったため、被災市町では、「固定資産評価基準」をベースとして部位別に被害状況を認定すること、「被災度区分判定基準」((財)日本建築防災協会(当時))及び地震保険の損害調査の見方も参考にすること等を基本とし、被害調査の基準を建築の専門家の支援を受けつつ税務部局で作成した。

具体的には、倒壊家屋が昭和40年代以前の建物であろうとの想定の下で同年代の固定資産税実績をもとに建物の部位別構成比を求め、これに各被害率を乗じ、その合計を住家の被害認定基準に照らして全壊・半壊等と判定した。被害調査は、税務部局・消防部局・区役所が、他の政令指定都市の税務職員の応援を得て実施した。

このように、住家の被害認定基準を忠実に適用し住戸ごとの被害の程度(全壊・半壊等)を判定するには著しい労力と膨大な時間を要し、また、固定資産(家屋)評価等の専門的知識を要するものであることから、平成13年に本運用指針を定めるに当たっては、これら被災市町が作成した被害調査の基準等を踏まえ、次のように工学的見地から簡素化を図っている。

- ・固定資産(家屋)評価における災害時の損耗減点補正の考え方と同様に、各部位にかかる施工価格等を参考に設定した部位別構成比を採用することとし、被災した住家の部位ごとの損傷率を部位別構成比に乗じてそれぞれの損害割合を算定し、損害割合の合計によって住家の被害の程度(全壊又は半壊等)を判定する。このとき、一般的な住家を想定し、部位別構成比を5%刻みで簡略化している。

このように、内閣府指針では、評価基準を参考に、部位別に被害割合を求め、住家の被害の程度を判定する方式を採用しており、それを基に家屋一棟ごとの損害割合を算出し、住家の被害の程度を認定している。

4. 「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(平成23年10月14日総税評第46号)について

前述したように、評価基準における損耗減点補正率の判定と、住家の被害認定調査における内閣府指針は、いずれも部位別に被害割合を求め、住家の被害の程度を判定する方式を採用している。このようなことから、住家の被害認定調査を固定資産税担当課が担当している市町村も多くある。そのため東日本大震災によって被災した家屋の損耗減点補正率の適用に、内閣府指針に基づく被害認定を活用したいという要望が被災市町村から多く寄せられた。その要望を基に総務省において検討し、「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」(平成23年10月14日総税評第46号。以下「平成24年度簡易評価通知」という。)を発出した。

この平成24年度簡易評価通知は、東日本大震災により被害を受けた家屋が多く、平成24年度の固定資産の評価替えが間に合わない市町村が多数生ずることが想定されたことにより、固定資産評価基準に定める評価方法を簡略化した固定資産の評価(以下「簡易評価」という。)に関する考え方を、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4に基づく技術的な助言として通知したものである。

簡易評価の方法としては、次のとおりとなっている。

【平成24年度簡易評価通知 2 家屋関係(一部抜粋)】

(1) 地震、津波及び液状化により被災した家屋について

ア 地震、津波及び液状化により被災した家屋については、下記(ア)による損耗の程度に応ずる減点補正率（以下、「損耗減点補正率」という。）の適用方法が基本となるが、市町村の判断により下記(イ)の方法を参考としながら評価を行うことができること。

(ア)損耗減点補正率は、部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが原則であるが、家屋の被害の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難である場合その他特に必要がある場合は、部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行うことができるものであり、この補正によって、部分別に損耗残価率を求めるのではなく家屋一棟単位で求め、これに経年減点補正率を乗じて算出した率を適用する方法。

(イ)上記(ア)の家屋一棟単位の損耗残価率を求めるに当たって、・・・(中略)・・・被害認定の判定結果に対応する被害状況に応じた損耗残価率（以下、「被害認定基準に対応した損耗残価率」という。）を活用し、これに経年減点補正率を乗じて算出した率を適用する方法。

なお、この損耗残価率の目安を示すと、別表第5表のとおりとなること。

イ 地震、津波及び液状化により被災した家屋に対する損耗減点補正率の適用に当たっては、賦課期日現在の損耗の状況に応じて、別表第5表の被害認定基準に対応した損耗残価率の目安を活用するほか、当該市町村に所在する家屋の被害の実態に応じた損耗残価率を用いることもできること。

別表第5表 被害認定基準に対応した損耗残価率

被害要因 判定	地 震	津 波	液状化による傾斜
全 壊	40%程度	40%程度 (住家流出は評価対象外)	25%程度
大規模半壊	55%程度	55%程度	30%程度
半 壊	75%程度	75%程度	45%程度

(注)

地震による「全壊」判定に対応した損耗残価率については、被害認定基準において「全壊」が損害割合50%以上の住家を対象とするものであり、「全壊」とされる被害の程度に相当の幅があることを踏まえ、家屋の状況に応じて、40%程度を下回る損耗残価率の設定ができること。

その際、被害認定基準に基づく調査によって把握した個々の家屋の損害割合を参考として損耗残価率を求めること等が考えられること。

では、上記の別表第5表の割合はどのように検討したかという点について整理する。次の項では、簡易評価の方法を総務省に提言した、平成23年度「家屋に関する調査研究委員会」（財産評価システム研究センター）での検討内容について確認することとする。

5. 平成23年度「家屋に関する調査研究委員会」における検討

(1) 調査研究の目的

平成23年度の家屋に関する調査研究委員会において、「大規模災害に係る被災家屋の評価について」が調査研究された。この調査研究は、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法を検討することを目的として行われた。検討の結果、地震、津波、液状化の被害類型別に、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応した形で、一棟の家屋に適用する損耗残価率を設定する案がとりまとめられた。なお、原子力災害に伴って立ち入りが制限され、通常の維持管理ができないことにより損害が生

じると考えられる家屋に係る損耗減点補正率についても検討されているが、その中でも地震、津波による被害についてのみ記載を行うものとし、液状化及び原子力災害に伴う立ち入り制限による損害については省略させていただく。

なお、損耗残価率を算出するに当たっては、総二階建の木造専用住宅を想定し、東北地方に所在する木造専用住宅の再建築費評点数に係る平均的な部分別構成比を用いている。

【算出に用いられた部分別構成比】

	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床及び床組	建具等※	建築設備	その他工事
構成比 (%)	6	7	9	7	13	6	5	11	11	18	7

※「建具等」には玄関ユニットが含まれている。

(2) 分析内容

①地震

地震により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって想定された、部分別損害割合は次のとおりである。

【部分別損害割合（地震）】

	全壊	大規模半壊	半壊
屋根	70%	50%	30%
基礎	30%	20%	10%
外壁	80%	60%	40%
柱・壁体	外壁と同程度		
内壁	外壁と同程度		
天井	外壁の半分程度		
造作	基礎と同程度		
床及び床組	外壁の半分程度		
建具等	外壁と同程度		
建築設備	基礎と同程度		
その他工事	基礎と同程度		

この損害割合に基づき、部分別構成比及び被害認定の区分に応じて求めた損耗残価率は次のとおりとなっている。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（損害割合50%以上）	42.50
大規模半壊（損害割合40%以上50%未満）	58.80
半壊（損害割合20%以上40%未満）	75.10

②津波

津波により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって想定された部分別損害割合は次のとおりである。なお、津波被害における全壊認定のうち、「住家流出」については、家屋として認定できないため、この想定の対象外とされている。

【部分別損害割合（津波）】

	全壊	大規模半壊	半壊
屋根	0%	0%	0%
基礎	50%	50%	50%
外壁	50%	50%	30%
柱・壁体	50%	30%	10%
内壁	50%	50%	30%
天井	50%	0%	0%
造作	50%	50%	20%
床及び床組	90%	50%	50%
建具等	50%	50%	20%
建築設備	80%	50%	20%
その他工事	50%	30%	10%

この損害割合に基づき、部分別構成比及び被害認定の区分に応じて求めた損耗残価率は次のとおりとなっている。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（概ね1階天井まで浸水）	43.20
大規模半壊（床上浸水概ね1m）	58.80
半壊（床上浸水）	76.20

6. 他の災害において適用する際の留意点

平成 24 年度簡易評価通知では、「簡易評価に関する考え方は、他の災害により被害を受けた地方団体においても、被害の状況によっては、参考となり得ると考えられますので、必要に応じ、適宜ご参照願います。」とあるため、他の災害においてもこの簡易評価の方法を採用することは可能である。このため、東日本大震災以降に発生した大規模な災害においても、市町村長の判断により簡易評価が採用されてきたものと考えられる。なお、他の災害で適用する際の留意点は、以下のとおりである。

- ① 参考とする際には、前述のとおり、平成 24 年度簡易評価通知については、東北地方に所在する木造専用住宅の平均的な部分別構成比を用いて検討されているため、活用する地方によってはこの構成比が異なる場合があります。
- ② 被害の割合も東日本大震災と異なることが考えられるため、適宜、その地域の被害状況によって、損耗残価率を補正する必要があること。
- ③ 損耗減点補正率の適用に当たっては、経年減点補正率基準表に示されている経年減点補正率の最低限度（0.20）の保持が不可能なときは、特例として、当該家屋の評点数が再建築費評点数の 0.10 となる率を最低限度として補正できるものとする（平成 12 年 9 月 1 日自治評第 37 号資産評価室長通知）とされていること。

- ④ 別表第 5 表「被害認定基準に対応した損耗残価率」では地震による全壊判定の損耗残価率は 40% 程度とされているが、これは「全壊」が損害割合 50% 以上の住家を対象とするものであり、「全壊」とされる被害の程度に相当の幅があることを踏まえ、家屋の状況に応じて、40% 程度を下回る損耗残価率の設定ができること。

その際、被害認定基準に基づく調査によって把握した個々の家屋の損害割合を参考として損耗残価率を求めること等が考えられる、とされていること。

- ⑤ 評価基準においては、市町村長が、当該市町村に所在する木造家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合その他特に必要があると認める場合については、この部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、適用することができるものとされている。平成 24 年度簡易評価通知において、所要の補正によって損耗残価率を家屋一棟単位で求めることができることとしているが、このような所要の補正を行うことができる場合とは、大規模災害が起こった場合などで、当該市町村に所在する家屋の損耗の状況に特別な特徴がみられる場合や、家屋の構造、構法等の特殊性によって損耗の程度に特別な傾向が見られる場合等をいうものであること。

- ⑥ 家屋とは、一般的には、基礎などで土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有する建造物であり、居住、作業、貯蔵等

の用途に供し得る状態にあるものをいう、とされているが、特に全壊の判定を受けた家屋においては、災害の被害によって、賦課期日現在においてこの要件を満たさなくなる家屋も生じ得ること。

7. 「中規模半壊」及び「準半壊」の 損耗残価率の目安

平成 23 年当時、内閣府指針で判定する住家の被害の程度は、「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」又は「半壊に至らない」の 4 区分とされていたが、その後、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）や、被災者生活再建支援法（平成 10 年法律第 66 号）の改正を踏まえて内閣府指針の改定が行われ、現在では、「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」、「準半壊」又は「準半壊に至らない（一部損壊）」の 6 区分とされている。

平成 24 年度簡易評価通知では、平成 23 年当時の内閣府指針での判定区分に対応する形で、「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」の損耗残価率の目安が示されたが、その後に内閣府指針に追

加された区分である「中規模半壊」及び「準半壊」については、内閣府指針の改正に併せて、簡易評価における目安を示してこなかったところである。これに対し、令和 6 年能登半島地震の発生により、被災市町村から複数の問合せがあったことから、以下のとおり「中規模半壊」及び「準半壊」の損耗残価率の目安を示したところである。

【「地震」又は「津波」の場合】

- ・中規模半壊・・・65%程度
- ・準半壊・・・85%程度

8. おわりに

以上、大規模災害時の損耗減点補正率の適用について、平成 24 年度簡易評価通知の内容を中心に、内閣府指針との関係や、他の災害で適用する際の留意点等について述べさせていただいた。

本稿が各市町村の方々の評価事務及び固定資産税に対する理解の向上の一助となれば幸いである。

小豆島町における固定資産税業務の 状況と取り組みについて

香川県小豆郡小豆島町税務課 資産税係長 大野 洋介



小豆島のオリーブ公園には、大きな白い風車があります。これはギリシャ・ミロス島との友好の証で作られたもので、映画「魔女の宅急便」のロケ地にもなりました。

1. 小豆島町の現状

小豆島町は、瀬戸内海国立公園に浮かぶ小豆島の中央から東に位置する、海と山の美しい自然に恵まれた町です。平成18年3月21日に内海町と池田町が合併して誕生しました。

小豆島町は、日本におけるオリーブ栽培発祥の地として、また、壺井栄の小説を基にした映画「二十四の瞳」の舞台として全国的に知られています。オリーブ栽培発祥の地にはオリーブ公園が、「二十四の瞳」の地には再映画化のセッ

トを保存した二十四の瞳映画村があり、多くの観光客で賑わっています。

その他にも日本三大渓谷美に数えられる寒霞渓、18世紀頃に始まり、現在も伝承されてきている農村歌舞伎舞台など数多くの観光スポットを有しています。

小豆島町の産業は、醤油、佃煮、素麺などの食品産業が中心ですが、電照菊やスモモなどの農業、大坂城築城からの歴史を有する石材業、豊かな観光資源を生かした観光関連産業やオリーブ製品の製造業も盛んです。

2. 小豆島町の固定資産税賦課業務 の現状と体制について

令和7年度当初調定額は約6億9千万円であり、内訳としまして、土地は約1億7千3百万円（約25%）、家屋は約3億6千2百万円（約52%）、償却資産は約1億5千5百万円（約23%）となり、課税対象となる土地は約7万筆、家屋は約2万棟存在します。また、令和6年度決算では固定資産税が町税総額の約47%を占めており、町の重要な財源となっています。

この固定資産税の賦課業務を担当するのは資産税係です。係長及び係員がそれぞれの業務を担当しつつ、細やかに情報共有や協力連携を行うことにより、課税標準特例適用案件や課税物件の的確な把握、課税更正や固定資産評価等の通年的な業務における知識・経験・事例の共有だけでなく、度重なる税制改正や評価替え、基幹システム標準化への対応に全力で取り組んでいます。

3. 土地課税業務の現状と課題について

固定資産税における課税対象資産の評価については、国が定める固定資産評価基準を基に各市町村が行うこととなっておりますが、平成17年度の市町村合併直後の小豆島町においては土地に係る統一的な評価方法が定められておらず、合併前の町（内海町・池田町）における従前からの方法で評価額を算出しておりました。評価の公平性の観点から、早期に統一的な評価方法を確立する必要がありましたが、合併前の町における評価方法については大部分が明文化されていなかったため、不動産鑑定士や専門業者等を活用して固定資産評価基準に準拠した基準書の作成及び評価方法の統一を行い、現況補

正等を勘案した後、町内全域において統一的な評価方法による運用をすることとなりました。

土地における適正かつ公正な課税を行うためには、評価替え時や時点修正による地価の変動を反映した適正な評価額の設定、所有権移転や現況地目の把握だけでなく、住宅用地特例や画地について現況を把握して課税の適正化に努める必要がありますが、そのためには細やかな情報把握だけでなく、高度な専門性や知識を要します。

当町では、不動産鑑定士協会や地理情報システムを取り扱う専門業者に、地番図デジタルデータの更新、所有権移転や地目変更等による画地計測・計算等、時点修正率を加味した路線価算定、そのデータを用いた画地対象課税筆の評価額計算等に必要な業務の一部を委託し、課税の適正化に努めています。

今後の課題としましては、人事異動等により担当者の経験年数蓄積が困難な状況において、如何にして適切な課税ができる仕組みを構築・運用するかであり、そのためにはデジタル技術の活用だけでなく、関係機関等との連携も必要であると考えています。

4. 家屋課税業務の現状と課題について

家屋評価については、研修や書籍等による評価手法等知識の習得だけでなく、他市町村事例の参照や経験年数が多い他自治体職員に相談することにより、経験の浅い職員においても適正な評価ができるよう努力しています。

家屋における主な課題としまして新築増築・滅失家屋をもれなく把握することが挙げられますが、新築増築家屋につきましては、建築確認や工事届、登記情報等の確認や関係者等からの情報収集により漏れが無いよう取り組んでいます。

す。また、滅失した家屋の把握につきましては、登記情報確認や関係者等からの情報収集により、老朽危険空き家除却補助事業の対象物件や相続登記時における滅失家屋の把握等を行うことで、滅失漏れが無いよう努めています。

家屋の課税につきましては、土地に比べて職員自身の知識経験に依る部分が大きく、職員自身のスキルアップや知識経験事例を蓄積・運用・共有するだけでなく、人為的ミスを無くするようなチェック体制の構築も必須であると考えています。

また、重要な課税資料の一つとして、過去に家屋評価した際の調査簿を紙ベースで所在地番順に保管しており、家屋滅失や増改築の際に利用しておりますが、紙面の老朽化が激しく将来的に損耗する懸念があるため、今後、デジタル化等により半永久的な保管運用ができる仕組みを検討していきたいと考えています。

5. 償却資産課税業務の現状と課題について

償却資産の課税対象把握については、地方税法第383条に基づく申告によるものはもちろん、町内において再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法に基づき認定された発電設備（太陽光発電設備）のうち10kW以上の設備について経済産業省に照会・調査する等、適正な課税のための課税客体把握に努めています。

また、従前は申告内容及び対象資産を書面で管理していたため、申告書に記載されている対象資産の確認や個々資産の明細と合計額とのチェック等が困難でしたが、昨年度より課税台帳システムにおいて個別に資産登録して運用できるよう改良し、対象資産の確認や申告書合計額とのチェックを効率的に行えるようになりました。

した。

また、町内申告対象者のうち、3分の1以上がeLTAXを用いて申告していますが、今後の課題として、eLTAXの利用を推奨することにより申告対象者の申告書作成や送付の手間を軽減するだけでなく、電子データによる申告資産の増減把握ができるような仕組み等を検討し、通年的業務における効率性や正確さの向上に努めていきたいと考えています。

6. 固定資産所有者が亡くなられた際の対応について

本町では、死亡届が提出された後、税務課において必要な手続きや書類を準備し、死亡後の手続きで役場に来庁された際に送付先変更や還付口座等の手続きを説明しておりますが、固定資産税においても、相続登記の案内や未登記家屋に関する名義変更、相続人代表者届の提出等について説明を行い手続き漏れが無いよう、また、固定資産税納税通知書送付先が不明にならないよう心がけています。

相続等が発生した際に遅滞なく手続きが行われないと、現所有者が分からなくなり納税通知書が送付できなくなる一因となるため、死亡後手続き時の案内、広報誌や年度当初納税通知における掲載等において「相続登記の義務化」の周知に努めています。

また、所有者が亡くなっている場合等において手続きがされず、納税通知の送付先が不明な場合には相続人調査や相続放棄の確認を行い、賦課替え等の対応を取っておりますが、相続人調査は多大な時間と手間を要するため、相続登記が進むことが望まれます。

7. おわりに

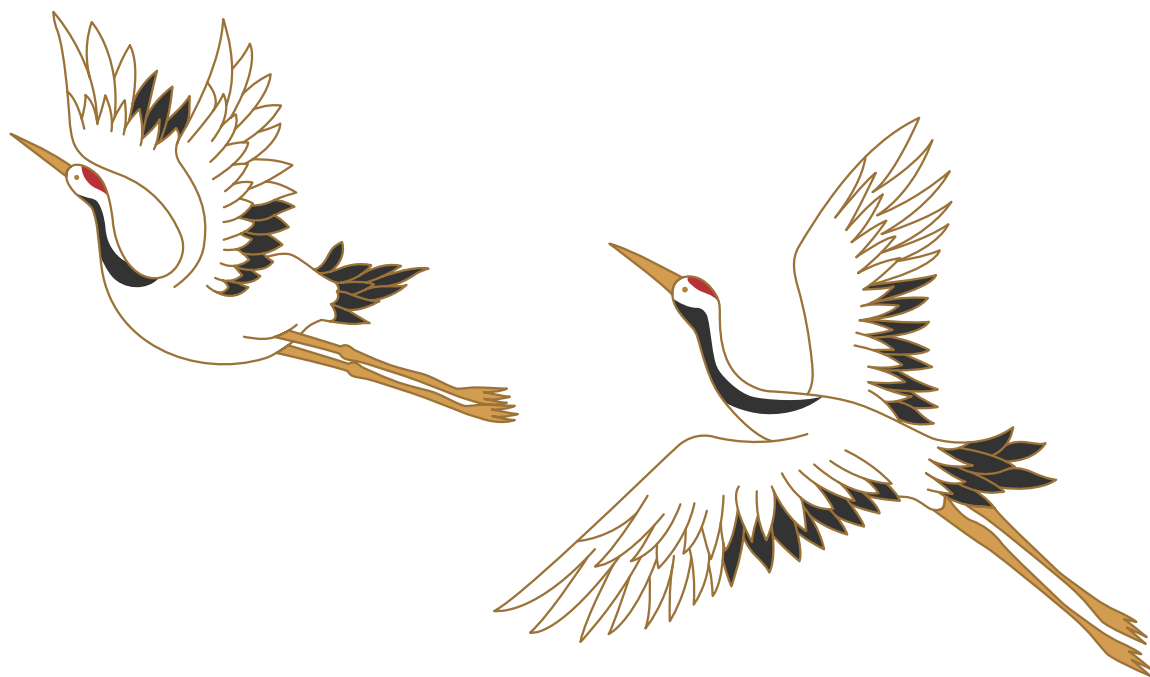
固定資産税は、その年に生じた異動（所有権移転、地目変更、分筆合筆、家屋における新築増築減失等）の影響が次年度以降の課税に影響するため、異動情報の漏れ等による課税誤りが発覚した場合は何年も遡って更正しなければならず、その際には多くの手間と時間を要するだけでなく、納税者の方々に多大な迷惑をかけてしまいます。

固定資産税賦課業務は、地方税法以外に関係制度を含めた法令や制度の理解が必要であることに加えて、課税の仕組みが他の税業務とは異なること、軽減措置や特例が複雑であること、税額の変動要因が多いことから難易度が高い業務であると感じます。

また、国土調査法に基づく地籍調査により登記面積が増加した土地につきましては、調査未

実施の土地との公平性の観点から、町内全域において事業が終了するまでの間は従前の面積で固定資産税を課税しておりますが、数年後には事業が終了する予定であり、事業終了年の翌年度から登記地積で課税します。そのため、多数の納税義務者において固定資産税が増額になり、多数の問合せが予想されるため、納税義務者等に対するより一層の丁寧な説明が求められます。

一方、固定資産税は町の自主財源の主要な部分を占めることから重要な業務であること、また、土地や家屋等に関する評価額や所有者等に関連する問合せが多いことや相続登記の義務化等により納税者の方々の関心が高いことから、少しでも納得して税金を納付していただけるよう丁寧かつ分かりやすい説明に努めることや、一つずつ課題を解決していく姿勢が重要であると考えています。



令和7年度土地評価調整会議の開催について

徳島県企画総務部市町村課税政担当 主任 川 人 智 子



【世界三大潮流】大鳴門橋の下で渦巻く鳴門の渦潮

1. 令和9年度評価替えについて

固定資産税は、原則として3年に1度評価替えを実施することとなっており、特に土地の評価については、昨今の地価動向等を適切に反映した評価替えの実施が求められているところです。

宅地の固定資産税を評価するに当たり、固定資産評価基準では、標準宅地の「適正な時価」を求める場合、地価公示価格や不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の

7割を目処として評定するものとされております。

また、「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（令和7年5月29日付け総税評第17号）」では、鑑定評価価格等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とされており、市町村の境界での均衡を図るためには、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と記載さ

れております。

本県では、これらを踏まえて、不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価が行われる年度に、宅地評価の均衡化・適正化を図ることを目的として、土地評価調整会議を開催しております。

2. 土地評価調整会議について

(1) 会議概要

本県では宅地評価の均衡化・適正化を図ることを目的として、3年ごとに計3回の土地評価調整会議を開催しています。

出席者については、各市町村固定資産税（土地）担当者及び各市町村の担当不動産鑑定士に加え、固定資産税と同じく路線価等を公表している「相続税路線価」との均衡に十分配慮する必要があることから、徳島税務署の評価専門官にも出席を依頼しています。

税務署を始めとした関係官署との密な連携を通じて、評価の透明性と信頼性の向上に努めています。

(2) 第1回土地評価調整会議

第1回土地評価調整会議は、第2年度の12月中旬頃に、「中部」、「西部」、「南部」の3ブロックに分けて開催しています。これは、担当鑑定士が複数の市町村を受け持つケースを考慮し、個別協議時間の確保と近隣市町村との連携の効率化を図るためです。

第1回会議では、主に基準宅地及び代表的な標準宅地の評価についての個別協議を行います。

会議の進行は、次の流れで構成されています。

- ・個別・近隣市町村間協議（約1時間）：各市町村の担当者と担当鑑定士による個別協議に加え、近隣市町村の担当者間での意見交換を行います。協議を円滑化するため、

参加者が自由に席を移動できる広い協議スペースを確保し、積極的な意見交換の場となるよう努めています。

- ・結果発表と情報共有：個別協議終了後、各市町村の代表鑑定士による協議結果の発表を実施します。これにより、代表的な標準宅地に関するブロック内での情報共有・価格調整を図り、評価の均衡化を推進していきます。

(3) 第2回土地評価調整会議

第2回土地評価調整会議は、2月中旬頃に開催し、第1回会議と同じく3つのブロックに分けて開催します。

第2回会議では、各市町村の全ての標準宅地を対象に価格の検討を行います。第1回会議と同様に、市町村担当者と不動産鑑定士による個別協議及び近隣市町村との意見交換後に代表鑑定士による協議結果の発表を行い、ブロック内での情報共有・価格調整を図ります。

この第2回会議の協議結果を受け、最後の調整会議となる第3回会議までの間に、参加者の皆様には最終的な調整を行っていただくよう依頼しています。

(4) 第3回土地評価調整会議

第3回土地評価調整会議は、3月中旬頃に開催しています。第1回・第2回のブロック別開催とは異なり、第3回会議では、全市町村の担当者及び不動産鑑定士が出席し、これまでブロック内で進めてきた個別協議の結果を各市町村の代表鑑定士より発表・情報共有することで、全市町村間での最終的な評価の調整を図り、とりまとめを行います。

また、3年後の次期会議に向けた課題検討のため、これまでの会議についての意見や要望を伺う時間を設けています。いただいた意見は、

次期会議の質的向上を図るための貴重な材料として活用し、より効果的かつ建設的な会議となるよう担当内で協議を行ってまいります。

3. 市町村課の業務内容について

令和7年度会議については、現在開催に向け準備中ですが、参考として、令和4年度開催時の業務内容と進行スケジュールについてご紹介します。

総務省通知（令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について（令和4年5月23日付け総税評第15号））の発出を受け、令和4年8月2日に開催された「市町村税務担当課長会議」内において、各市町村の税務担当課長へ通知内容を説明し、第1回土地評価調整会議の開催について周知しました。

その後、8月中旬に各市町村宛てに標準宅地の鑑定評価の実施依頼を送付しました。これと併せて、令和6年度評価替えにおける各市町村の方針・不動産鑑定士への要望及び標準宅地・標準宅地に関する調査依頼を行いました。標準宅地・標準宅地に関する調査では、令和3年度評価替え時点での宅地の字名・地番を記載し、令和6年度評価替えに向けて現時点での地点変更の有無を回答いただきました。なお、上記調査については、とりまとめたものを徳島県不動産鑑定士協会へ情報共有しました。

正式な第1回土地評価調整会議の開催通知は、10月下旬に各市町村、徳島県不動産鑑定士協会及び徳島税務署宛てに送付しました。会議資料については、「宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について（令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡）」を参考に、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」の様式に標準宅地及び代表的な標準宅地の地番、鑑定評価価格等を記載した様式の提

出を、市町村へ依頼し、令和4年12月15日に第1回土地評価調整会議を開催しました。

第1回会議終了後、第2回土地評価調整会議に向け、1月上旬に開催通知及び資料作成依頼を送付しました。会議資料として、標準宅地及び全ての標準宅地についての「鑑定評価価格一覧表（メモ価格）」の作成を依頼し、提出された資料をもとに令和5年2月20日に第2回土地評価調整会議を開催しました。

第3回土地評価調整会議は令和5年3月20日に開催しました。第3回会議では、各市町村へ資料の作成は求めておりませんが、市町村間の評価価格の情報共有として、全市町村分の最終版「鑑定評価価格一覧表（メモ価格）」を、不動産鑑定士協会から各市町村へ4月上旬頃に配布していただきました。

以上、簡単ではございますが、土地評価調整会議に係る業務内容となります。なお、令和7年度土地評価調整会議につきましても、同様のスケジュールで進めているところです。

4. 令和4年度からの業務改善について

第1回及び第2回土地評価調整会議では、前述のとおり、市町村の担当者へ会議資料として使用する「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」の作成を依頼しております。

従来は、担当鑑定士から送付されたデータを市町村の担当者が提出する際、市町村課の指定様式へ転記していたため、市町村における作業負担が大きく対策を考えて欲しいと不動産鑑定士協会より相談がありました。

相談を受け、市町村での作業短縮を図るため、今年度より、以下のとおり業務フローを見直しました。

担当不動産鑑定士には、システムから Excel

形式で「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」を抽出し、各市町村へ送付いただくよう依頼しました。これにより、市町村の担当者は不動産鑑定士から送付されたデータを確認後、加工することなく市町村課へ提出いただくことが可能となりました。

5. 農地・山林の調整について

田・畑・山林の評価価格の調整については、令和3年度評価替えまでは、宅地と同様に「評価替えに係る調整会議」を開催し、市町村担当者、不動産鑑定士及び徳島税務署評価専門官に出席いただき、農地及び山林の評価価格について意見交換を行い、市町村間の情報交換及び価格調整を行っていました（※令和3年度は新型コロナウイルスの影響により書面で対応）。しかし、田・畑・山林に関しては、例年評価変動がなく価格を据え置いている市町村が多いことから、業務の効率化を図るため、令和6年度評価替えでは会議を廃止しました。

代替措置として、評価変動割合等調において変動があれば確認することとし、基準地価格については、宅地評価と合わせて徳島県固定資産評価審議会にて審議を実施しました。令和9年度評価替えでも、同様の対応を予定しております。

6. 徳島県不動産鑑定士協会との連携

土地評価調整会議の開催に当たり、徳島県不動産鑑定士協会と緊密に連携し、その御協力のもと会議を運営しております。当会議は3年

に1度の開催となりますが、本県と徳島県不動産鑑定士協会との取組としては、調整会議の他に、土地評価に係る基礎研修を毎年共催しています。

固定資産税土地評価の実務に携わる上で、理解しておくべき基本的事項や評価方法の概要等を不動産鑑定士の先生方に専門的かつわかりやすく解説いただくことで、実務能力の向上が見込まれる内容となっています。

2日間にわたるボリュームのある研修ですが、毎年各市町村から多くの担当者が出席し、現場の知識・技能の向上に貢献していると高い評価をいただいております。

7. おわりに

土地評価調整会議は3年ごとの開催であるため、前回開催時に携わった職員が異動しているケースが多く、今年度も経験者不在での開催となります。しかし、開催に当たっては、前回開催時の資料や担当者の業務メモ等を活用し、準備を進めています。また、3年後の次期会議を見据えた業務を心がけております。

固定資産税の評価替えは3年に1度であり、基準年度以降は評価額が据え置かれることから、評価額における市町村間での連携及び価格調整は、課税の公平性の確保の観点において非常に重要であると考えられます。

令和7年度の第1回土地評価調整会議は12月15日に予定しております。会議の円滑な運営に向け、今後とも関係各所との調整に努めてまいります。

2026年度資産評価システム研究センター研修申込要領等について

当センターが2026年度に開催する各種研修について、総務省のご協力を得て、地方公共団体の関係職員を対象に下表のとおり計画しています。

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

オンライン研修の共通事項	
開催方法	予め収録した研修動画をストリーミング配信で提供します。
配信期間	6月～12月の間に配信します。配信期間中、どこでも、何度でも視聴可能です。
受講方法	当センターホームページ内の視聴専用WEBサイト（6月開設）にアクセスし、所属・氏名等を入力してご視聴ください。 ※視聴専用WEBサイトにアクセスの都度、所属・氏名等の入力（視聴手続）が必要となります。
受講料	無 料
研修資料	視聴専用WEBサイトからダウンロードしてください。 ※テキストの送付はありません。

ワークショップ研修の共通事項	
申込方法	受講申込WEBサイト（4月開設）より直接当センターにお申し込みください。
受講の可否	受講が決定した方には「受講決定通知書」を送ります。 受講希望が募集定員を超過した場合には、受講できない場合がありますので、その場合は、受講ができない旨を電話にて連絡いたします。
受講料の支払方法	研修会当日に請求書を渡します。なお、研修会当日に現金でのお支払いはできません。 請求書にて受講1月後を目途に振込みをお願いします。（振込手数料は受講者負担です。）
受講者の欠席の扱い	「受講決定通知書」を受理した方が受講できなくなった場合には、直ちに当センターに連絡してください。無断欠席は厳禁です。
その他	詳細は2026年3月号の資産評価情報でお知らせします。

1. 固定資産税事務（オンライン研修）

開催概要	
研修対象	固定資産税事務に従事する初任者を主な対象
研修科目	基礎的内容を中心 ① 固定資産税制度の現状と課題等 ② 土地評価制度 ③ 家屋評価制度 ④ 償却資産制度 ⑤ 不動産鑑定評価書の見方等
研修時間	約6時間（各科目70分程度）

2. 土地評価

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象	固定資産税のうち土地の評価を担当する方を主な対象
研修科目	実践的内容を中心 ① 初めての固定資産税実務（土地の課税制度） ② 初めての固定資産税実務（土地の評価制度） ③ 固定資産税における土地の評価 ④ 地目・地積の認定 ⑤ 宅地の評価 ⑥ 市街地宅地評価法（用途地区と状況類似地域） ⑦ 市街地宅地評価法（街路と標準宅地） ⑧ 市街地宅地評価法（路線価の付設） ⑨ 市街地宅地評価法（画地計算法・路線評価） ⑩ 市街地宅地評価法（画地計算法・画地形状評価） ⑪ その他の宅地評価法 ⑫ 宅地の評価替え事務 ⑬ 宅地鑑定評価書の点検 ⑭ 例題解説
研修時間	約9時間（各科目40分程度）

【ワークショップ研修】

受講料（研修資料代金）1名10,000円（税込）

事前学習として、土地評価（オンライン研修）を受講のうえ、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月9日（木）～10日（金）予定	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
2	7月16日（木）～17日（金）	北海道経済センター 8階 Aホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
3	7月23日（木）～24日（金）	エッサム神田ホール 2号館 3階 大会議室2-301、4階 大会議室2-401 （東京都千代田区内神田3丁目24-5）
4	8月6日（木）～7日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14）
5	8月20日（木）～21日（金）	エッサム神田ホール 2号館 3階 大会議室2-301 （東京都千代田区内神田3丁目24-5）
6	8月27日（木）～28日（金）	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall、E503 （大阪市東淀川区東中島1丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
7	9月3日（木）～4日（金）	ウィンクあいち 13階 特別会議室1301 （名古屋市中村区名駅4丁目4-38）
8	9月17日（木）～18日（金）	エッサム神田ホール 2号館 3階 大会議室2-301 （東京都千代田区内神田3丁目24-5）

【主な日程（予定）】

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

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

3. 木造家屋評価

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象	固定資産税のうち木造家屋の評価を担当する方を主な対象
研修科目	実践的内容を中心 ① 木造家屋評価のしくみ ② 木造家屋の構造・資材 ③ 木造家屋の評価 ④ 家屋調査の留意点 ⑤ 評価基準改正の概要
研修時間	約6時間（各科目70分程度）

【ワークショップ研修】

受講料（研修資料代含） 1 名 10,000 円（税込）

事前学習として、木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえ、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月23日（木）～24日（金）予定	仙台市内 （開催日、会場は決定次第ホームページに掲載します。）
2	7月30日（木）～31日（金）	神戸駅前研修センター 3階 307 （神戸市中央区中町通2丁目3-1 SK HOTEL 神戸駅前内）
3	8月6日（木）～7日（金）	ビジョンセンター新橋 18階 1801 （東京都千代田区内幸町1丁目5-2 内幸町平和ビル）
4	8月20日（木）～21日（金）	ビジョンセンター新橋 18階 1801 （東京都千代田区内幸町1丁目5-2 内幸町平和ビル）
5	8月27日（木）～28日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14）
6	9月10日（木）～11日（金）	ウィンクあいち 9階 会議室902 （名古屋市中村区名駅4丁目4-38）
7	9月17日（木）～18日（金）	北海道経済センター 8階 Aホール （札幌市中央区北1条西2丁目）
8	10月1日（木）～2日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 4階 401A + B （東京都港区虎ノ門2丁目4-7 T-LITE）

【主な日程（予定）】

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

※グループ討議では、木造家屋の評価計算を行います。

4. 非木造家屋評価

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象	固定資産税のうち非木造家屋の評価を担当する方を主な対象
研修科目	実践的内容を中心 ① 非木造家屋評価のしくみ ② 非木造家屋の構造・資材 ③ 非木造家屋の仕上・資材 ④ 非木造家屋の建築設備 ⑤ 非木造家屋の評価（床面積～構造部） ⑥ 非木造家屋の評価（外壁仕上～電気設備） ⑦ 非木造家屋の評価（衛生設備～その他工事） ⑧ 建築図面と見積書の見方 ⑨ 評価基準改正の概要
研修時間	約7時間（各科目50分程度）

【ワークショップ研修Ⅰ（2日）】

受講料（研修資料代含） 1 名 10,000 円（税込）

事前学習として、非木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえ、グループワーク（班講師はつきません）による課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	9月10日（木）～11日（金）	神戸駅前研修センター 3階 307 （神戸市中央区中町通2丁目3-1 SK HOTEL 神戸駅前内）
2	10月1日（木）～2日（金）	ウィンクあいち 9階 会議室901 （名古屋市中村区名駅4丁目4-38）
3	10月22日（木）～23日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 6階 601A + B + C （東京都港区虎ノ門2丁目4-7 T-LITE）

【主な日程（予定）】

1日目：講義、課題演習、解説 2日目：講義、課題演習、解説

※図面・見積書を使用した非木造家屋の評価計算を行います。

【ワークショップ研修Ⅱ（3日）】

受講料（研修資料代含）1名15,000円（税込）

事前学習として、非木造家屋評価（オンライン研修）を受講のうえ、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	11月18日（水）～20日（金）	ビジョンセンター東京虎ノ門 6階 601A + B + C （東京都港区虎ノ門2丁目4-7 T-LITE）

【主な日程（予定）】

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

3日目：課題演習（グループ討議、解説）

※グループ討議では、図面・見積書を使用した非木造家屋の評価計算を行います。

5. 償却資産

【オンライン研修】

開催概要	
研修対象	固定資産税のうち償却資産を担当する方を主な対象
研修科目	実践的内容を中心 ① 課税客体となる償却資産 ② 償却資産と土地、償却資産と家屋との区分 ③ 固定資産税の納税義務者・償却資産の評価 ④ 調査事務Ⅰ（新規申告書送付対象の把握） ⑤ 調査事務Ⅱ（帳簿調査） ⑥ 調査事務Ⅲ（実地調査） ⑦ 償却資産の年間事務の運営・取組事例 ⑧ 償却資産の実務Ⅰ（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識）前編 ⑨ 償却資産の実務Ⅱ（複雑・困難な事例への適切な対応のための実務知識）後編 ⑩ 法令（地方税法）の読み方Ⅰ（特例・非課税の調べ方等）前編 ⑪ 法令（地方税法）の読み方Ⅱ（特例・非課税の調べ方等）後編 ⑫ 帳簿の見方Ⅰ（申告内容等確認調査（帳簿調査）の概要等） ⑬ 帳簿の見方Ⅱ（法人税申告書・所得税申告書の概要等）
研修時間	約10時間（各科目45分程度）

【ワークショップ初級研修】

受講料（研修資料代含）1名5,000円（税込）

事前学習として、償却資産（オンライン研修）を受講のうえ、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開催日	研修会場
1	7月16日（木）	ハーネル仙台 3階 蔵王B （仙台市青葉区本町2丁目12-7）
2	7月30日（木）	CIVI研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島1丁目19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
3	8月20日（木）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室Q （福岡市博多区博多駅東1丁目16-14）
4	9月3日（木）	エッサム神田ホール2号館 4階 大会議室2-401 （東京都千代田区内神田3丁目24-5）
5	9月17日（木）	エッサム神田ホール2号館 4階 大会議室2-401 （東京都千代田区内神田3丁目24-5）

※初級研修は、納税義務者の把握等、償却資産事務の基本的な知識を習得することを目的とします。

【ワークショップ中級研修】

受講料（研修資料代含） 1 名 5,000 円（税込）

事前学習として、償却資産（オンライン研修）を受講のうえ、グループワークによる課題演習に取り組みます。

	開 催 日	研 修 会 場
1	7月17日（金）	ハーネル仙台 3階 蔵王 B （仙台市青葉区本町 2 丁目 12-7）
2	7月31日（金）	CIVI 研修センター新大阪東 5階 E5Hall （大阪市東淀川区東中島 1 丁目 19-4 ルーシッドスクエア新大阪）
3	8月21日（金）	リファレンス駅東ビル 4階 会議室 Q （福岡市博多区博多駅東 1 丁目 16-14）
4	9月 4 日（金）	エッサム神田ホール 2 号館 4 階 大会議室 2-401 （東京都千代田区内神田 3 丁目 24-5）
5	9月18日（金）	エッサム神田ホール 2 号館 4 階 大会議室 2-401 （東京都千代田区内神田 3 丁目 24-5）

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

6. 固定資産評価審査委員会運営（オンライン研修）

開 催 概 要	
研修対象	固定資産評価審査委員会委員及び事務局職員を主な対象
研修科目	基礎的内容を中心 ① 固定資産税制度の現状と課題等 ② 固定資産評価の基礎知識 ③ 固定資産評価審査委員会の運営について ④ 固定資産税関係判例解説
研修時間	約 4 時間（各科目 60 分程度）

事務所移転のお知らせ

このたび資産評価システム研究センターは、事務所を下記に移転し、2026 年 1 月 19 日（月）より新事務所にて業務を開始することとなりました。

なお、電話番号及びファクス番号の変更はありません。

〒 104-0061 東京都中央区銀座 7 丁目 16 番 12 号 G-7 ビルディング 10 階

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/>

