

資産評価情報

7 2026年
月号

政令指定都市移行20周年を迎えて 考える固定資産税行政と人材育成

堺市財政局 税務部長 北野 雅史

堺市は、政令指定都市へ移行してから20周年という節目を迎えました。政令指定都市移行に伴い、区行政の開始、福祉・都市計画をはじめとした事務権限の移譲、財政基盤の強化など、大都市特有の財政需要に応じた行政運営が求められる中で、税務行政、とりわけ固定資産税行政は、市の財政基盤を支える重要な役割を担ってきました。この20年間は、都市機能や生活形態の変化とともに、人口減少・高齢化の進行など、地方自治体を取り巻く社会情勢が大きく変化した期間でもあります。

堺市の財政構造において、市税収入は主要な一般財源であり、その中でも固定資産税は、令和6年度決算において市税収入全体の約39%を占めており、基礎的な行政サービスの提供を支える安定性の高い基幹税目として重要な財源となっています。また、課税客体は土地・家屋・償却資産という三つの資産区分で構成されており、今日、多様化する社会情勢の中にあっても、これらの資産を適正に評価・課税し、安定的な税収を確保することは、持続可能な行政運営を支える基盤となっています。

一方で、固定資産税行政を取り巻く環境は年々変化し、それに伴い税制度も複雑化、煩雑化の傾向にあります。土地評価においては、様々な土地利用に即した評価や地価の変動状況を踏まえた評価替えの実施、またこれに伴う税負担の調整措置についての課税説明が求められます。償却資産評価においては、設備投資の多様化を踏まえた的確な把握が必要となっています。こうした中、いずれの資産区分においても、制度理解のみならず、実務対応力を備えた人材の育成が不可欠な課題となっています。

その中でも家屋評価は、特に高度な専門性を要する分野であり、建築構造や仕様の多様化や用途変更への対応など、評価に必要な

〔2頁に続く〕

contents

P.1

政令指定都市移行20周年を迎えて考える固定資産税行政と人材育成

堺市財政局 税務部長 北野 雅史

P.3

住宅政策と固定資産税
—「住む人」を中心とした住宅税制へ—

明治大学政治経済学部
教授 野澤 千絵

P.9

「リース取引」と所有権留保付
割賦販売について」

総務省自治税務局固定資産税課
償却資産係 江畑 優輝

P.14

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.16

宮崎県における家屋評価業務について

宮崎県総務部宮崎県税・総務事務所
課税第二課課税第二担当
副主幹 村山 美保子

P.19

諏訪市における固定資産税業務
の現状と取り組みについて

諏訪市総務部税務課資産税係
課長補佐兼係長 茅野 光徳

P.22

「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」

資産評価システム研究センター 調査研究部

P.29

資産評価システム研究センター
からのお知らせ

・第29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「全国地価マップ」等について



〔1頁から続く〕

る要素は多岐にわたり、固定資産評価基準の理解に加え、現地調査を含めた実務経験の積み重ねが不可欠です。家屋評価手法の習得には一定の経験年数を要することから、これまではベテラン職員の知見に依存する部分が多く、評価レベルのさらなる向上や均一化が課題となっていました。また、人事サイクルの変化やベテラン職員の退職を見据えると、従来の体制のままでは専門性の継承が困難となることから、業務体制の見直しが急務となっていました。

こうした課題への対応として、税務組織の統合・再編による業務運営方法の見直しの検討を進める必要がありました。まず先行対応として、平成25年10月に市内全7区役所に設置する市税事務所のうち、堺区を除く6つの市税事務所の固定資産税土地・家屋業務を1か所に集約し、固定資産税事務所を開設しました。その後、平成30年1月に固定資産税事務所と7つの市税事務所の統合を行い、現在の全市1市税事務所の体制を整えました。併せて各区役所には、一般的な申告、届出、納付に関する窓口業務を担当する『市税の窓口』を設置しました。

市税事務所の統合は、税務職員の知識・経験の継承及び人材育成のための環境整備、並びに能力向上と業務の効率化を目的としており、統合後は人材育成の面でも進展が見られています。

統合後の取組として、家屋評価における専門性の一層の強化を図るため、令和2年度から大規模家屋評価を担当する専任職員を配置しています。大規模家屋は、構造や用途が複雑であり、評価に対する説明も困難なことが多く、担当職員にはより高度な専門知識が求められます。そのため、担当職員を明確に位置付けることにより、専門的な知識や経験の蓄積を図るとともに、組織内での知見共有や後進育成につなげています。

加えて、家屋評価人材を計画的に育成するため、令和6年度からは、中小規模の事業用家屋を対象として、ベテラン職員と育成職員をペアとした評価班を編成する取組を開始しました。評価業務においては、現地調査や評価判断の過程を共有しながら実務に携わることで、育成職員が家屋評価を重点的に経験できる体制を整えています。これにより、家屋評価に必要な知識及び判断力を体系的に習得することを目指しています。

これらの取組を通じて明らかとなった課題を整理し、本年度からは「評価事務人材育成プラン」を作成し、組織的かつ計画的な人材育成を進めています。本プランでは、育成職員が次の育成職員を指導する立場となり、評価知識や実務経験を継承していく循環型の育成サイクルを構築することを目標としています。こうした取組は言葉に表すよりも実際には難しく、試行錯誤を繰り返し、検証と改善を重ねながら、家屋評価をはじめとする固定資産評価事務全体の基盤強化を図っているところです。

また、堺市では、保育料無償化をはじめとする子育て支援の強化による人口誘導策や、不均一課税による税制優遇を活用した企業誘致施策にも積極的に取り組んでいます。こうした取組は、将来の税源涵養や都市の活力維持につながるものであり、その効果を的確に税収へと結び付けていくためにも、固定資産税行政の果たす役割は一層重要となっています。

政令指定都市移行20周年という節目にあたり、これまでの取組を振り返る中で、固定資産税行政が現在においてもなお多くの課題に直面していることを改めて認識いたしました。社会情勢の多様化や税制度の複雑化が進む中、これらに的確に対応していくためには、人材育成のさらなる充実に加え、業務改善および業務効率化に継続的かつ計画的に取り組むことが不可欠です。

今後におきましても税務職員の資質向上に向けた不断の取組を進め、市民の信頼に応える税務行政の推進に一層努めてまいります。

住宅政策と固定資産税

—「住む人」を中心とした住宅税制へ—

明治大学政治経済学部 教授 野澤 千絵

新たな住生活基本計画（全国計画）が令和8年3月27日に閣議決定された。これと軌を一にして、令和8年度税制改正では、新築住宅に係る固定資産税の減額措置（以下、新築の固定資産税減額措置）の適用期限が5年間延長されるとともに、対象住宅の床面積要件の下限が50㎡から40㎡へと引き下げられた。

新築の固定資産税減額措置は1964年度（昭和39年度）に創設され、創設から現在に至るまで、適用期限の延長が繰り返されてきた。創設当初は、戦後の深刻な住宅難の時代にあり、国として民間の住宅建設を後押しする政策の必要性が高かったことから、「住宅建設の促進と住宅取得者の初期税負担の軽減」を目的として導入された。その後、長年の延長を経るなかで、その目的は「住宅取得者の初期負担の軽減を通じた良質な住宅ストックの形成」へと変化していった。すなわち、耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長期優良住宅の普及といった、住宅政策として誘導すべき良質な住宅を支援する性格を強めてきたのである。

しかし、現在、大都市を中心に、新築の値上がり、中古も値上がり、賃貸の家賃まで値上がり……と日本の住宅市場は、まさに「三重苦」の時代に入っている。特に近年、都心部や駅近接エリアのマンションを中心に、自己居住を目的とせず、転売・資産保有・資産退避を意図して取得する、いわば国内外の「住まない買い手」が台頭しており、価格高騰の一因にもなっている。

筆者自身、こうした市場構造の変化を踏まえ

ると、住宅という「ハコ」の要件（面積基準・環境性能等）さえ満たせば、「新築住宅」であることをもって一律に固定資産税を軽減する制度が、市町村の貴重な財源である固定資産税の減収額に見合うのか、住宅政策ひいては都市政策に寄与しているのかは、今こそ検証すべきではないかという問題意識を持つようになった。

そこで本稿では、新築の固定資産税減額措置を対象に、課税対象とする「ハコ」だけでなく、そこに「住む人」に着目した課税への見直しの必要性について論じたい。

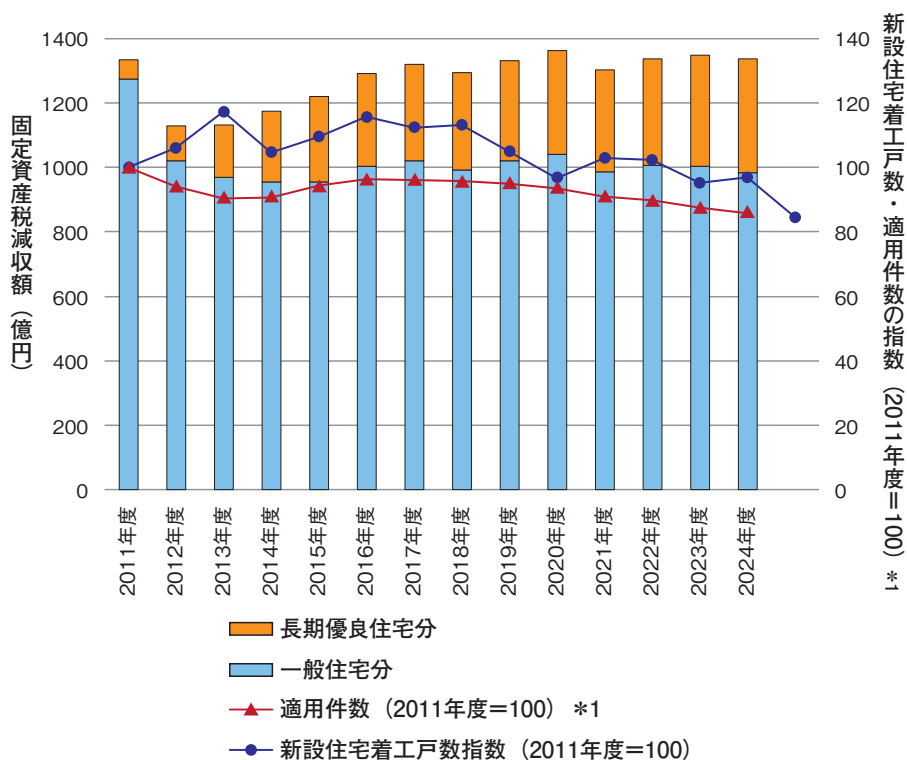
1 固定資産税減収額・適用件数・新設住宅着工戸数の推移

まず、新築の固定資産税減額措置による減収額と適用件数・新設住宅着工戸数の推移を確認しておきたい。図表1のとおり、2016年度前後以降、新設住宅着工戸数は減少傾向となっている。また、新築の固定資産税減額措置の適用件数も2019年度あたりから減少に転じ、以降、年々減少している。その一方で、固定資産税の減収額（一般住宅分と認定長期優良住宅分の合計）は1300億円前後の一定水準で推移している。これは、減額の恩恵を受ける対象（新築戸数）が減少するなかで、新築1戸当たりの優遇額が拡大していることを示唆している。

この背景には、建設費の上昇に伴う建物の評価額の上昇や、図表1のとおり、一般住宅に比べて減額措置の期間の長い認定長期優良住宅が

一定割合を占めるようになってきていることが考えられる。特に、昨今の建設費が年々上昇する中では、評価基準改正の際に、こうした建設費の伸びが建物の評価額に影響するため、新築1戸あたりの固定資産税減額措置による減収額は増

えていく可能性がある。つまり、今後、同措置の適用件数は減少しても、固定資産税の減収の総額はこれまで以上に大きくなりうることも考慮する必要がある。



図表1 新築の固定資産税減額措置による減収額と適用件数^{*1}・新設住宅着工戸数の推移

^{*1} 適用件数指数は、総務省「固定資産の価格等の概要調書」における「個数」を2011年度＝100として指数を算出した。なお、本調書における共同住宅及び区分所有者に係る住宅の「個数」は軽減措置の適用を判定する部分ごとにそれぞれ一個（人の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分を一個とし、附属部分を含んで判定する場合はあわせて一個）とされカウントされている。

データ出典：総務省「固定資産の価格等の概要調書」、および国土交通省「住宅着工統計」の各年度のデータに基づき作成

2 新たな住生活基本計画

次に、新築の固定資産税減額措置にも関係する住生活基本計画（全国計画）の見直しについて見てみよう。

住生活基本計画とは、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画であり、国の住宅政策の指針として概ね5年ごとに策定されている。その前身である住宅建設計

画法では、住宅不足の解消と量的確保などを目的に、昭和41年度以降、8次にわたり住宅建設五箇年計画が策定されてきた。こうした取り組みにより住宅ストックの量は概ね充足したもの、その一方で、少子高齢化や人口減少が進むなかで、「量の確保」から「質の向上」への転換が求められるようになった。そこで平成18年に住生活基本法が制定され、住生活に関する総合的な計画づくりが取り組まれるようになった。

令和8年3月27日に閣議決定された新たな

住生活基本計画（全国計画）では、新築を中心とした住宅の質の向上はおおむね筋道が見えてきたことから、「既存住宅の流通を大いに促進していく」という点が特徴とされている¹。

こうした既存（中古）住宅重視を受けて既存住宅の購入で受けられる税控除も拡充され、例えば、既存住宅に対する住宅ローン控除は、認定長期優良・認定低炭素・ZEH水準の既存住宅の借入限度額が前年より500万円アップして3500万円（子育て世帯等の上乗せ措置で4500万円）となり、控除期間も新築と同じ13年に延びた。これにより、既存住宅でも子育て世帯などの最大控除額は、210万円から409.5万円へと大幅増となった。

3 住生活基本計画における 面積水準の見直し議論

さらに、新たな住生活基本計画の改定で大きく見直されたのが、住宅政策における面積水準の取扱いである。改定後の住生活基本計画では、「誘導居住面積水準」・「最低居住面積水準」が削除され、「住宅性能水準」と「居住環境水準」のみとなった。そして「住宅性能水準」のなかに、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住においてゆとりある住生活を営みうる規模、および2～3人世帯等が生活を営みうる規模を考慮した「40㎡程度を上回る住宅」という数値が位置づけられることとなった。

こうした住生活基本計画の改定にあたっては、国土交通省の社会資本整備審議会住宅宅地分科会において議論されてきた。同分科会には、住宅・不動産・経済・建築・都市計画・子育て等の学識経験者（筆者もその一人）に加え、住宅産業や開発事業者等の業界団体の代表が多く

参画している。住生活基本計画は今後の住宅政策、とりわけ税制等と連動することから、業界団体のプレゼンテーションや発言には種々の要望が盛り込まれることが多い。

実際に、今回の住生活基本計画の改定に向けた住宅宅地分科会の議論（2025年4月17日）²においても、例えば住宅産業団体の代表からは、「マンション建替え円滑化法や住宅ローン減税の面積基準は、住生活基本計画で定める最低居住面積水準に由来すると考えるが、小世帯化が進む中、同水準の見直しが必要」、開発事業者の業界団体の代表からも「都市部でのコンパクトな規模の住宅は若者世代だけでなく高齢者用等としても必要」といった意見が表明された。

確かに、地価や建設費が上昇しており、今後、単身高齢世帯の大幅な増加が見込まれる中では、40㎡以上程度（2LDK）のコンパクトなマンション等のニーズは高まる可能性がある。また、新婚世帯が第一子の成長まで40㎡以上程度の住宅に居住し、その後、ライフステージに応じて広めの家に住み替えていくという道筋を支援することも極めて重要である。しかし筆者からは、税制優遇の対象外であってもすでに50㎡未満の住戸は多数供給されていること、40～50㎡規模の住宅が実際にどの程度不足するのかをデータ等で検証すべきこと、下限を40㎡に引き下げることで都心・駅近の新築がコンパクトマンションに偏る懸念があることなどを分科会で指摘した。

その後、住宅宅地分科会での議論を経て、最終的には、「住宅の立地・広さ・価格の多様性と量のバランスの確保に留意しつつ」という文言が付されたうえで、「将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通」の促進が計画の基本的施策の一つとして位置づけられた。

¹ 住宅宅地分科会の大月敏雄会長へのインタビュー（長谷工総合研究所「新たな住生活基本計画が目指す未来」、『CRI』2026年4月号）に基づく。

² 国土交通省の第63回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料（令和7年4月17日）

4 新築の固定資産税減額措置の 対象面積の引き下げ

こうした住生活基本計画の改定を背景に、令和8年度税制改正では、新築の固定資産税減額措置の対象面積水準が50㎡から40㎡に引き下げられ、期間も5年間延長されることとなった。住宅ローン減税の床面積要件についても、40㎡に引き下げる緩和措置の適用範囲が、新築の認定住宅等³だけではなく、住宅区分を問わず新築・既存住宅に拡大された⁴。

図表2 新築住宅における固定資産税減額措置が対象とする床面積

新築年月日	床面積
平成17年1月2日 ～令和8年3月31日	50㎡以上280㎡以下
令和8年4月1日～	40㎡以上240㎡以下 ※1

※1 特別区内の特定都市再生緊急整備地域については50㎡以上240㎡以下

おそらく今後は、都心や利便性の高いエリアに40㎡程度の住戸を中心とするコンパクトマンションがさらに多く新築されていくことが予想される。その理由としては、大都市部を中心に都市化が進み、開発余地が少なくなっていること、建設費・地価が上昇していることもあり、事業者側からみると、床面積を小割にして戸数を多く分譲・賃貸した方が収益を確保しやすいこと、しかも今回、固定資産税の減額措置や住宅ローン控除の対象になったことが後押しとなり、40㎡程度の住戸が以前よりも売りやすくなったことが挙げられる。なお、50㎡未満の合計戸数（持ち家・民間借家）は、総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によると、建築時期が「2016～2020年」は101.7万戸、「2011～2015年」は139.6万戸と1.4倍に増加しており、狭小住宅はすでに増加傾向となっている。

今後、大都市の拠点エリアの限られた開発余地が、オフィス・商業・医療といった都市機能よりも、コンパクトマンションという住宅ばかりが選好されて建設される状況になると、各市町村の都市づくりに影響するだけでなく、新築の固定資産税減額措置に伴う固定資産税の減収額がさらに拡大することも懸念される。

ただし、今後増加が見込まれる単身高齢者の住宅問題としてみると、賃貸住宅を借りにくいという現状を改善していくことは重要であるため、40㎡台のコンパクトな住宅を賃貸ではなく持ち家としての取得を支援するという方向性は必要である。しかし、総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によると、今回の税制改正で対象となった40㎡以上49㎡未満の2016年～2020年築の住宅は、持ち家が13%、民間借家が87%を占めており、これまでは40㎡台の住宅は賃貸投資の住宅が大半であったことがわかる。つまり、今後、供給される40㎡台の住宅が賃貸なのか、それとも持ち家なのかによっても政策として目指す効果が異なってくる。

こうした実態をふまえると、新築の固定資産税減額措置の目的である「住宅取得者の初期負担の軽減を通じた良質な住宅ストックの形成」のうち、「住宅取得者」の属性にも目を向けることが不可欠と言える。つまり、今後増加が見込まれる40㎡台の新築住宅の住宅取得者が、賃貸経営を目的とした投資層に偏った形ではなく、単身世帯や若年世帯など実際にそこへ「住む人」のための初期負担の軽減に実際に寄与しているのかを、継続的にモニタリングし、必要があればエビデンスベースで対策を講じていくべきである。

³「認定住宅等」は、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅。なお、令和7年度の住宅ローン減税で40㎡以上となるのは、令和7年12月31日以前に確認を受けた認定住宅等が対象。

⁴ただし、所得1000万円超の者および子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上となる。

5 新築マンション市場における 「住まない買い手」の台頭

新築の固定資産税減額措置には、もう一つの問題にも目を向ける必要がある。それは、近年、都心・駅近に供給される新築マンションが「住まない買い手」によって取得される傾向が強まっているという点である。にもかかわらず、こうした住宅市場における住宅取得者の変化は考慮されていない。実際に、転売目的で取得される都心の新築マンションも、国内外の超富裕層が資産保有・資産退避のために取得する何億円もの超高額な住戸も、面積基準・環境性能といった「ハコ」の要件さえ満たせば、固定資産税が5年間（中高層耐火住宅の認定長期優良住宅は7年間）にわたり半額に軽減されている。

例えば、2025年築の新築マンション（いずれも大手デベロッパーによる分譲）を対象とした筆者の調査では、所有者の住所を当該マンションとする住戸の割合は、千代田区のAマンションで35%、大阪市西区（心斎橋の徒歩圏内）のBマンションで42%であった。また地方部でも、例えば札幌駅前の再開発でタワーマンションを開発した事業者の公開情報によると、実需は購入者の35%で、残りの65%がセカンドハウスまたは投資目的であったとされている。

ただし、都心では当初から自己居住目的の取得がそもそも少ないエリアである可能性も考えられる。そこで、A・Bマンションのすぐ近くで約10年前に建てられたマンション（いずれも大手デベロッパーによる分譲マンション各1棟）の新築当時の状況を確認してみた。その結果、千代田区・大阪市西区いずれも、調査したマンションでは所有者の住所を当該マンションとする住戸、つまり「住む人」が取得した住戸が7割程度以上を占めていたことが確認された。

また、社会的に短期転売や外国資本・外国人等による取得が増えているのではないかといった問題意識の高まりを背景に、国土交通省が新築マンションの登記簿調査を行っている。その報告書⁵によると、「その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、数字が大きく変動している」とした上で、短期転売や国外居住者による取得状況が明らかにされている。例えば、2024年1～6月に保存登記がなされた新築マンションで1年以内に所有権が移転した物件の割合は、東京23区で9.3%、都心6区で12.2%であり、23区のうち15%を超えているのは葛飾区（21.6%）、新宿区（19.6%）、板橋区（16.5%）であった。東京都以外では、横浜市（5.7%）、川崎市（8.2%）、大阪市（7.2%）、神戸市（12.1%）であった。

また保存登記において国外に住所がある者が取得している物件の割合も算出されている。例えば、2024年1～6月に保存登記がなされた新築マンションでは、東京23区で3.5%、都心6区で7.5%であり、23区のうち10%を超えているのは新宿区（14.6%）であった。東京都以外では、大阪市（4.3%）、京都市（2.5%）であった。

なお、この国土交通省の調査は、保存登記時の所有者の住所が外国である場合のみを抽出している。しかし、筆者が行った千代田区や大阪市西区のマンション調査などでは、保存登記時には国内住所の個人や法人が所有者であっても、その後短期転売され、国外住所の所有者に売却されている住戸が複数確認されている。つまり、国土交通省の調査結果よりは、実際に国外居住者による取得状況は多いものと推測される。

このように、国土交通省や筆者による登記簿調査をふまえると、個々の物件で状況は異なりとはいえ、大都市部で近年分譲された新築マン

⁵ 国土交通省「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引実態の調査・分析について」（令和7年11月25日）

ション市場では従前に比して「住む人」ではなく「住まない買い手」（個人・法人）による取得割合が高まっている可能性が高い。

しかし繰り返しになるが、こうした昨今の市場変化とは関係なく、新築の固定資産税減額措置は「住宅」という用途であれば一律に適用されている。つまり、自らが住む目的以外の短期転売・資産保有・資産退避を目的に取得された多くの住戸も固定資産税半額という優遇措置を享受していることに他ならない。市町村からみれば、新築住宅の数が増えても、住まない所有者が増加し、しかも住民票を置かない住宅が増えれば、個人住民税（所得割）の収入が伸びないという問題も生じる。

6 「住む人」が優先される税制へ

本稿で述べてきたとおり、「住む人」以外の買い手が多く参入するという市場変化のなかでは、住宅という「ハコ」を対象とする議論にとどまらず、「住む人」が優遇される住宅税制へといよいよ交通整理すべき時期にきているのではないだろうか。

その代表例が、上述してきたとおり、新築住宅に対する固定資産税の減額措置である。人口減少が本格化するなかで固定資産税は市町村にとって重要な財源であることから、実際に住むわけではない個人・法人が手にした新築住宅にまで一律に優遇を及ぼすことの是非は、もはや正面から議論すべき論点であろう。特に、本措置の目的とされてきた「住宅取得者の初期負担の軽減を通じた良質な住宅ストックの形成」と、今回の新たな住生活基本計画が打ち出した「既存住宅重視」という方向性に照らして、新築だからという理由のみで「一律に」税を軽減する意義を改めて問い直す必要があるのではないだろうか。

昨今の住宅価格高騰を背景に、「自らが住むため」に切実に家を探している世帯を対象とした「住宅取得者の初期負担の軽減」を目的に据えるならば、新築の固定資産税減額措置には依然として一定の合理性がある。その場合は対象を「自らが住む人」に限定し、加えて、超富裕層向けの高額な新築住戸を除くよう価格の上限を設けることが考えられる。

上記に加えて「良質なストックの量的拡大」も目的とするならば、例えば認定長期優良住宅に限定したうえで、伸び悩む長期優良住宅の認定実績をさらに向上させる施策を講じることも考えられる。ただし、認定長期優良住宅という「ハコ」の良質性ばかりに重きを置くと、住宅価格が高くなり、ますます住宅取得者の初期負担の軽減につながらず、実績数が伸びないという懸念点については留意が必要である。

一方、「既存住宅の活用促進」に本格的に軸足を置くならば、60年以上続いてきた新築の固定資産税減額措置を廃止し、これまで減収となっていた税収分を、例えば各市町村が既存住宅の流通促進に向けた住宅政策の財源に振り分けられるような余地を生み出していく方向も考えられる。例えば、既存住宅の断熱・耐震性といった住宅性能の向上を図るための補助制度や税制優遇措置をさらに充実していくことなどが考えられる。

筆者は都市政策・住宅政策の研究者であり、税制の専門家から見れば的外れな議論も含まれているかもしれないが、その点はどうかが海容いただきたい。

それでも、その家に「住む人」を中心とした住宅税制へ——本稿の問題提起が、今後の税制論議に向けて、ささやかな足がかりとなれば幸いである。

「リース取引と所有権留保付割賦販売について」

総務省自治税務局固定資産税課 償却資産係 江 畑 優 輝

1. はじめに

企業活動においては、設備投資の手段として、購入による資産取得に代え、リース取引を活用するケースが現在、広く一般に行われている。かつては、企業が事業用資産を取得する場合には、自己資金又は借入金により購入することが一般的であったが、経済環境の変化や企業経営を取り巻く状況の多様化に伴い、資産の取得形態は大きく変化している。

リース取引が普及している背景としては、第一に、多額の初期投資を回避できる点が挙げられる。特に大型機械設備、高度な情報機器、医療機器等のように高額な資産については、購入による取得が資金繰りに与える影響は大きく、リースによる分割的な支出は合理的な選択肢となり得る。第二に、リース料という形で支出を平準化することにより、キャッシュフロー管理の観点から経営の安定性を高める効果がある。第三に、技術革新の進展が著しい分野においては、設備の陳腐化が早く、購入した資産が短期間で競争力を失う可能性があることから、リースによってこれらのリスクを分散するという経営判断も一定の合理性を有する。

このような取引形態の多様化は、税務の分野、とりわけ償却資産の課税関係において、従来の売買契約を前提とした所有者概念では整理しきれない問題を顕在化させている。地方税法において、固定資産税は、原則として「固定資産の所有者」に対して課することとされており、誰を所有者として認定するかは課税の前提となる極めて重要な要素である。

そこで本稿では、リース取引の形態について明確にしたうえで、所有権留保付割賦販売を含め、償却資産における所有者認定の在り方及び共有資産の免税点について若干の検討を試みることにしたい。

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. 償却資産の概要と所有者概念

(1) 償却資産の概要

地方税法第 343 条第 1 項の規定により、固定資産税は、固定資産の所有者に課することとされている。この固定資産には、土地及び家屋に加え、同法第 341 条第 4 号に規定される償却資産が含まれる。

償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる有形固定資産をいい、具体的には、構築物、機械及び装置、船舶、航空機、車両及び運搬具、工具、器具及び備品等がこれに該当する。償却資産は、性質上、事業活動の継続に伴い価値が減少していく資産であり、減価償却の対象となる点に特徴がある。これら事業用資産を把握し、資産を実際に事業の用に供し、経済的利益を享受する主体を把握することが制度運用上極めて重要となる。

(2) 償却資産の申告制度

地方税法第 383 条の規定により、償却資産の所有者は、毎年 1 月 1 日現在において所有する償却資産について、その資産の種類、数量、取得価額等を総務省令で定める申告書により申告する義務を負う。

償却資産は土地・家屋のような登記制度がなく、事業者ごとに資産も多種多様であり、内容や使用状況が大きく異なる。したがって、課税庁が一律に把握することが困難であるという事情を踏まえ、所有者に申告の義務を課している。その一方で、所有者認定を誤った場合には、申告漏れや二重申告が発生しやすいという課題も内包している。

(3) 地方税法及び民法上の所有者概念

ここで参考までに民法上の所有権についても触れておくと、民法第206条では「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。」とされている。民法における所有権は、使用、収益及び処分の権能を包括する強力な私法上の権利であり、当事者間の権利義務関係を画定するための基本的概念である。

これに対し、地方税法における所有者概念は、資産の所在を把握し、公平な課税を実現するために実態に即して判断されるべきものであり、必ずしも民法上の所有権と一致するものではない。特に償却資産に係る固定資産税は、事業活動に用いられる資産を対象とする税であることから、形式的な権利関係だけでなく、資産の使用実態や経済的帰属も重視する必要がある。

(4) 応益性の原則と所有者認定

以上を踏まえると、償却資産における所有者の認定に当たっては、契約形式や法的名義に過度に依拠するのではなく、当該資産が誰の事業の用に供されているか、誰が当該資産の使用による経済的利益を享受しているか、また、修繕費や保険料、事故や故障に伴うリスクを誰が負担しているかといった事情を総合的に考慮することが求められる。

このような考え方は、地方税における応益性の原則に基づくものであり、課税の公平を確保するとともに、実務上の混乱を防止する上でも重要な判断基準となる。この実質的な所有者認定の考え方は、後述するリース取引や所有権留保付割賦販売において、共通して適用される基

本的枠組みである。

3. リース取引の取扱いについて

(1) リース取引の形態

リース取引とは、一般に、リース会社が特定の資産を取得し、これを一定期間使用者に賃貸する取引をいう。リース取引は、その経済的実態及び契約内容に応じて、オペレーティングリースとファイナンスリースに大別され、さらにファイナンスリースは所有権移転リースと所有権移転外リースに区分される。

ファイナンスリースは、賃貸人（リース会社）が資産取得の資金を賃借人に貸し付ける代わりに、資産そのものを貸し付けるという形のもので実質的に融資を受けた場合と同一の効果を有するものである。そのため、ファイナンスリースについては限定的に、税務会計上の損金算入の取扱いについて法人税法施行令で規定されている。これについては、次の(2)で詳しく述べたい。

一方、賃貸借、つまり一般のリース取引については、「オペレーティングリース」と呼ばれている。

オペレーティングリースは、ファイナンスリース以外のすべてのリースを意味する。賃貸借期間の中途において賃貸借契約の解除が可能であり、かつ、賃貸借資産の使用に伴う費用を賃貸人が負担するものであり、金融の手段というよりは、物件の一時的な使用に伴う通常の賃貸借（いわゆるレンタルなど）がこれに該当する。

(2) 法人税法のリース取引の定義

法人税法のリース取引とはファイナンスリースのことをいうが、具体的には、次のア及びイの要件を満たすものをいう（法人税法第64条の2第3項）。

ア 当該賃貸借に係る契約が、賃貸借期間の中途においてその解除をすることができないものであること又はこれに準ずるもので

あること。

イ 当該賃貸借に係る賃借人が当該賃貸借に係る資産からもたらされる経済的な利益を実質的に享受することができ、かつ、当該資産の使用に伴って生ずる費用を実質的に負担すべきこととされているものであること。

ファイナンスリースは、契約期間中の解約が原則として不可能であり、リース期間が資産の耐用年数の大部分を占めることが多く、使用者が資産を長期間にわたり専属的に使用する取引である。また、資産の使用に伴う修繕費、保険料、事故や故障に伴う損失といった費用やリスクも、実質的に使用者が負担する。

(3) 売買とされるリース取引

法人税法においては、前記 (2) に該当するリース取引を行った場合には、そのリース取引の目的となる資産（以下「リース資産」という。）について、賃貸人から賃借人への引き渡しの時に当該資産の売買があったものとして取扱うこととなる。

さらに、リース取引は「所有権移転外リース取引」と「所有権移転リース取引」に分類され、以下のアからエの要件のいずれかを満たすもの及びこれらに準ずるもの以外のものを「所有権移転外リース取引」としている（法人税法施行令第48条の2第5項第5号）。

ア リース期間終了の時又はリース期間の中途において、リース資産が無償又は名目的な対価の額で当該リース取引に係る賃借人に譲渡されるものであること。

イ 当該リース取引に係る賃借人に対しリース期間終了の時又はリース期間の中途においてリース資産を買い取る権利が与えられており、かつ、当該権利がリース資産を著しく有利な価額で買い取るものであることその他の事情により当該権利が行使されることが確実であると見込まれるものであること。

ウ リース資産の種類、用途、設置の状況等

に照らし、当該リース資産がその使用可能期間中当該リース取引に係る賃借人によってのみ使用されると見込まれるものであること又は当該リース資産の識別が困難であると認められるものであること。

エ リース期間がリース資産の耐用年数に比して相当短いものであること。

なお、これらに準ずるものとして、無償と変わらない名目的な再リース料によって再リースをすることがリース契約において定められているリース取引等が例示されているところである。

(4) 金銭の貸与があったとされるリース取引

法人税法上、例えば、A（譲渡人）が所有する資産をB（譲受人）に売却し、Bからその資産のリースを受ける取引を行った場合において、当該資産の種類、当該売買（A→B）及び賃貸（B→A）に至るまでの事情その他の状況に照らし、これら一連の取引が実質的に金銭の賃借であると認められるときは、当該資産の売買はなかったものとし、BからAに金銭の貸付けがあったものとしてとされている。なお、その買い戻すという形態から「リースバック」と呼ばれている。

4. リース取引と所有権留保付 割賦販売について

(1) 一般的な所有権留保付割賦販売

ここまで償却資産の所有者概念とリース取引の概要を述べてきた。リース取引において、固定資産税の納税義務者の認定を行う場合、納税義務者たる所有者が誰になるのか、リース取引の定義からは必ずしも明確ではないが、固定資産税は、原則として所有権を有している者に対して課税するものであるから、リース取引においても、資産の所有権を有しているリース会社が納税義務者となることが原則である。

しかしながら、所有権留保付割賦販売に係る資産については、誰が納税義務を負うのかという観

点から、地方税法等で以下の規定を設けている。

ア 地方税法第 342 条第 3 項

「償却資産に係る売買があった場合において売主が当該資産の所有権を留保しているときは、固定資産税の賦課徴収については、当該償却資産は、売主及び買主の共有物とみなす。」

イ 地方税法の施行に関する取扱いについて

(市町村税関係) (平成 22 年 4 月 1 日総税市第 16 号) 取扱通知第 3 章第 1 節第 1 ⑩

「『償却資産に係る売買があった場合において売主が当該償却資産の所有権を留保しているとき』とは、例えば、所有権留保付割賦販売の場合等をいい、この場合は、売主及び買主は、当該償却資産に対する固定資産税については地方税法第 10 条の 2 第 1 項の規定により連帯納税義務者となるものであること。したがって、売主又は買主に対し、納税通知書の発付、督促及び滞納処分をすることができるものであるが、割賦販売の場合等にあつては、社会の納税意識に合致するよう原則として買主に対して課税するものとする。なお、当該償却資産の申告についても、原則として買主が行うよう取り扱うものとする。」

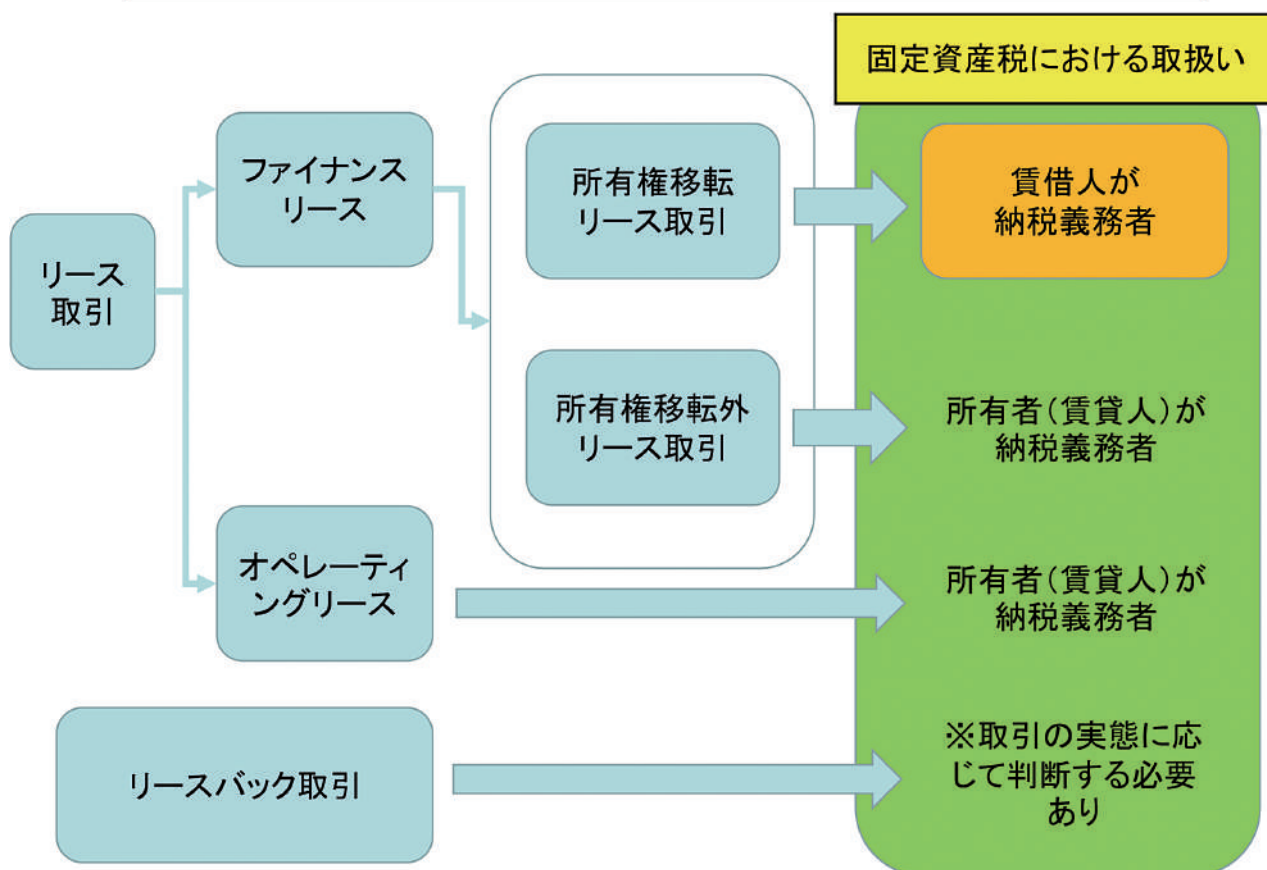
現実の企業間取引においては、各種の機械設備等の償却資産について、いわゆる割賦販売が行われているが、この場合には、所有権は代金が完済されるまで売主に留保する旨の条件が付

されていることが多い。このような所有権留保付割賦販売に係る償却資産についても、固定資産税の本来の建前からすれば売主に課税することになる。しかし、現実には、このような償却資産に係る固定資産税については、買主が事実上負担することが多く、また、この方が社会一般の納税意識にも合致すると考えられることから、前記アの地方税法では売主及び買主の共有物とした上で、実際の課税は前記イの取扱通知のとおり原則として買主に対し行い、償却資産の申告も原則として買主が行うよう取扱うこととされているものである。

ここで、法人税法におけるリース取引中、前記 3 (3) で述べた「所有権移転リース取引」のように、リース期間経過後にその資産を無償又は名目的な対価の額による譲渡、又は無償と変わらない名目的な再リース料で再リースする条件のリース取引の場合は、所有権の移転が当初から決まっており、またリース会社の有する所有権は形式的なものに過ぎず、実質的に所有権は賃借人にあり、所有権留保付割賦販売と同様と考えられるため、賃借人は連帯納税義務を負い、実務上の取扱いとしては、賃借人に対して課税することとなる。

リース取引の形態と固定資産税における取扱いについては、右図で取りまとめているので参考にされたい。

リース取引の形態と固定資産税における取扱い



5. 共有資産の免税点の判定について

共有に係る償却資産の免税点の判定については、以下のとおりである。

固定資産税のうちの償却資産について、同一市町村の区域内における同一の者の所有する償却資産の課税標準額の合計が150万円に満たない場合においては、地方税法第351条の規定により、原則として固定資産税を課することができないとされている。

共有物の免税点の適用については、 α 償却資産の所有者 AB の一人である A が他に β 償却資産を単独で所有している場合であっても、 β 償却資産とは別個に、共有されている α 償却資産を別人格 AB が所有しているものとして免税点をそれぞれ適用するものとされている。したがって、一の者 (A) が単独所有資産 (β 償却資産) と共有資産 (α 償却資産) をそれぞれ所有する場合は、単独所有資産 (β 償却資産) と

共有資産 (α 償却資産) はあくまで別人格の所有とし、それぞれの課税標準額の合計が150万円に満たない場合に免税となるものである。

6. おわりに

リース資産については、法人税法におけるリース取引に該当するか、また、その場合に所有権留保付割賦販売とみなす取引に該当するかどうかで、納税義務者や実際に課税すべき者の判定にも関わってくるものである。今後も取引形態の多様化が進むことが予想される中で、このような資産の評価に当たっては、実態に即した課税判断を行うことが、課税の公平及び適正を確保する上で、ますます重要となるであろう。

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、本稿が償却資産に係る固定資産税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。

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 7 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	44,284,826	4,382,057,740	100,127,072,527	22,849
	法定免税点未満のもの	2,441,859	117,260,123	147,772,900	1,260
	法定免税点以上のもの	41,842,967	4,264,797,617	99,979,299,627	23,443
木 造 以 外	総 数	14,469,166	4,565,602,065	224,476,652,355	49,167
	法定免税点未満のもの	229,529	6,839,877	38,309,173	5,601
	法定免税点以上のもの	14,239,637	4,558,762,188	224,438,343,182	49,232
計	総 数	58,753,992	8,947,659,805	324,603,724,882	36,278
	法定免税点未満のもの	2,671,388	124,100,000	186,082,073	1,499
	法定免税点以上のもの	56,082,604	8,823,559,805	324,417,642,809	36,767
非 課 税 家 屋		1,010,975	439,819,763	－	－

2 固定資産（土地）の概況（令和 7 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 (ハ) - (ニ)
田	一 般 田	24,859,886,086	865,026,307	23,994,859,779	2,515,624,836	80,501,286	2,435,123,550
	勸 告 遊 休 田	442,863	25,950	416,913	85,988	4,538	81,450
	介在田・市街化区域田	192,508,878	1,147,875	191,361,003	2,580,991,026	8,137,766	2,572,853,260
畑	一 般 畑	22,827,660,408	1,609,247,844	21,218,412,564	709,905,559	58,350,623	651,554,936
	勸 告 遊 休 畑	222,497	22,079	200,418	21,763	1,989	19,774
	介在畑・市街化区域畑	286,201,449	2,860,017	283,341,432	5,863,227,876	11,453,423	5,851,774,453
宅 地	小 規 模 住 宅 用 地	7,095,271,026	271,674,722	6,823,596,304	380,969,680,722	1,604,199,331	379,365,481,391
	一 般 住 宅 用 地	4,363,216,165	98,700,342	4,264,515,823	66,383,836,444	203,429,861	66,180,406,583
	住宅用地以外の宅地	6,212,440,508	33,658,653	6,178,781,855	259,184,773,839	42,473,071	259,142,300,768
	計	17,670,927,699	404,033,717	17,266,893,982	706,538,291,005	1,850,102,263	704,688,188,742
鉱 泉 地		112,662	5,508	107,154	16,868,160	58,750	16,809,410
池 沼		233,446,522	12,863,071	220,583,451	27,456,782	302,771	27,154,011
山 林	一 般 山 林	80,670,550,310	9,315,934,804	71,354,615,506	1,083,135,671	113,015,591	970,120,080
	介 在 山 林	161,335,685	13,600,256	147,735,429	400,578,464	3,535,486	397,042,978
牧 場		1,131,922,501	36,755,454	1,095,167,047	11,824,308	148,124	11,676,184
原 野		8,482,305,122	1,784,695,580	6,697,609,542	115,763,638	14,378,494	101,385,144
雑 種 地	ゴ ル フ 場 用 地	1,303,511,756	312,869	1,303,198,887	1,654,693,789	224,130	1,654,469,659
	遊 園 地 等 の 用 地	37,797,118	53,301	37,743,817	340,583,111	25,594	340,557,517
	鉄 軌 道 用 地	単 体 利 用	466,305,650	410,105	465,895,545	5,873,949,276	164,401
		複 合 利 用	小規模住宅用地	58,047	83	57,964	12,439,165
			一般住宅用地	179	－	179	5,436
			住宅用地以外	11,169,619	64	11,169,555	4,467,622,338
		計	11,227,845	147	11,227,698	4,480,066,939	2,375
地	そ の 他 の 雑 種 地	4,664,881,867	300,789,942	4,364,091,925	31,470,162,448	81,083,299	31,389,079,149
	計	6,483,724,236	301,566,364	6,182,157,872	43,819,455,563	81,499,799	43,737,955,764
合 計		163,001,246,918	14,347,784,826	148,653,462,092	763,683,230,639	2,221,490,903	761,461,739,736

3 固定資産（償却資産）の概況（令和 7 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	29,313,606,066	29,073,549,476	194,517,419	28,879,032,057
	機 械 及 び 装 置	55,874,902,555	54,544,679,890	765,378,566	53,779,301,324
	船 舶	605,928,504	371,667,838	204,859,255	166,808,583
	航 空 機	64,818,636	60,975,044	7,681,105	53,293,939
	車 両 及 び 運 搬 具	679,918,536	672,628,901	8,617,307	664,011,594
	工 具 ・ 器 具 及 び 備 品	18,125,102,532	18,083,610,415	22,111,984	18,061,498,431
	小 計 (ハ)	104,664,276,829	102,807,111,564	1,203,165,636	101,603,945,928
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	41,137,681,257	36,695,224,231	-	-
	道府県知事が価格等を決定し、配分したもの	3,473,937,506	2,752,926,959	-	-
	小 計 (ニ)	44,611,618,763	39,448,151,190	-	-
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)		156,438,030	155,684,296	-	-
合 計 (ハ) + (ニ) + (ホ)		149,432,333,622	142,410,947,050	-	-
同上内訳	市 町 村 分 の 額	-	141,677,708,942	-	-
	道 府 県 分 の 額	-	728,744,898	-	-

総務省（全国計）

	課 税 標 準 額 (千円)			筆 数 (筆)			単位当たり 平均価格 (円/㎡) (ロ) (イ)
	総 額 (ホ)	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)	
	2,500,105,231	79,469,135	2,420,636,096	22,450,728	1,532,415	20,918,313	101
	85,988	4,538	81,450	429	40	389	194
	852,830,733	660,163	852,170,570	395,186	7,028	388,158	13,407
	708,638,147	58,172,271	650,465,876	21,981,359	2,987,046	18,994,313	31
	21,763	1,989	19,774	289	40	249	98
	1,951,120,915	2,222,742	1,948,898,173	858,709	23,551	835,158	20,486
	62,206,450,166	266,469,986	61,939,980,180	47,853,534	2,375,407	45,478,127	53,693
	21,915,137,884	67,546,044	21,847,591,840	26,027,337	1,028,949	24,998,388	15,214
	158,785,241,798	28,516,142	158,756,725,656	12,330,669	258,957	12,071,712	41,720
	242,906,829,848	362,532,172	242,544,297,676	86,211,540	3,663,313	82,548,227	39,983
	15,983,573	56,378	15,927,195	14,155	457	13,698	149,724
	21,570,627	275,208	21,295,419	200,918	26,780	174,138	118
	1,082,699,300	113,050,495	969,648,805	29,998,530	6,107,557	23,890,973	13
	260,648,610	2,632,567	258,016,043	255,022	43,248	211,774	2,483
	10,125,266	147,130	9,978,136	81,930	7,119	74,811	10
	102,636,266	13,975,229	88,661,037	7,744,201	1,930,535	5,813,666	14
	1,217,595,532	161,521	1,217,434,011	431,358	1,803	429,555	1,269
	213,385,307	17,637	213,367,670	16,036	218	15,818	9,011
	3,561,883,312	56,660,972	3,505,222,340	1,094,813	1,544	1,093,269	12,597
	1,899,741	271	1,899,470	260	4	256	214,295
	1,812	-	1,812	5	-	5	30,369
	2,493,491,959	489	2,493,491,470	37,758	5	37,753	399,980
	2,495,393,512	760	2,495,392,752	38,023	9	38,014	399,014
	20,325,552,126	56,639,801	20,268,912,325	9,381,937	1,239,155	8,142,782	6,746
	27,813,809,789	113,480,691	27,700,329,098	10,962,167	1,242,729	9,719,438	6,758
	278,227,106,056	746,680,708	277,480,425,348	181,155,163	17,571,858	163,583,305	4,685

宮崎県における家屋評価業務について

宮崎県総務部宮崎県税・総務事務所 課税第二課課税第二担当 副主幹 村山 美保子



2027年に本県で開催される「日本のひなた宮崎国スポ・障スポ」のメイン会場。
日本全国から八百万のアスリートが集結します！

「日本のひなた」と称される宮崎県は、九州の南東部に位置し、太平洋に面した温暖な気候と豊かな自然に恵まれています。人口は約101万人を擁し、海岸部から山間部まで多様な地形が広がり、都市部の住宅地のほか、農業・畜産業が盛んな地域や工業施設も点在しています。

本県には7つの県税事務所が設置されており、それぞれの管内市町村と役割分担を図りながら、一定規模以上の家屋について県が評価を行い、不動産取得税及び固定資産税の適正課税に取り組んでいます。

私は現在、家屋評価業務の担当リーダーを務めております。これまで、共同住宅、工場、店舗、事務所など様々な用途の家屋評価に携わりました。家屋の用途や規模が異なれば、評価に必要な確認事項も異なります。特にテナントを含む商業施設では、内装工事の内容や工事区分の確認にかなり時間を要することもありました。一つとして同じ案件はなく、毎回新たな発見と学びの連続であると感じています。

家屋評価を行う上で、建築図面や工事見積書などの資料は欠かせません。これらの資料

は家屋の構造や使用資材、建築設備などを把握するための重要な情報源です。また、資料だけでは確認できない部分については現地調査を行い、家屋の実態を確認します。普段は当たり前のように行っている作業ですが、改めて振り返ると、その一つひとつの情報が評価の根拠となっています。

言わば、資料と現地調査は、家屋評価を支える二本の柱です。

これまで担当した案件の中で特に苦労したのが、評価に必要な図面が最小限しか提供されず、さらに家屋内部の現地調査が実施できなかった案件です。

家屋評価担当者であれば、図面から読み取れない部分を現地で確認し、現地で確認できない部分を資料で補うという作業を日常的に行っていると思います。しかし、この案件では家屋評価を支える二本の柱のどちらも十分に活用することができませんでした。

それでも、適正な評価を行うため、当時の私にできることは、一つひとつの情報をできる限り丁寧に拾い上げることしかありませんでした。

図面を何度も見返ししながら確認を行いましたが、読み取れる情報には限りがあります。追加資料の提供もお願いしましたが、所有者が保有していた図面自体が最小限のものであったため、評価に必要な情報を補うほどの資料は得られませんでした。

「何か少しでも評価につながる情報はないだろうか」と考えながら登記申請書の閲覧を行ったところ、家屋内部の写真が添付されていました。この写真から内壁の仕上げや建築設備を把握することができ、評価を進める上で非常に大きな手掛かりとなりました。

写真だけで家屋の全てを把握できるわけで

はありませんでしたが、内部調査ができない限られた情報の中で確認できる数少ない資料であり、何度も見返し得られる情報を探しました。

また、図面以外の情報を少しでも把握するため、現地周辺を複数回訪れ、外観の確認を行いました。外壁の仕上げ、屋根の形状、建具の種類、建築設備の設置状況など、図面では気付かなかった部分も多く、その情報を一つひとつ整理していきました。

外観確認で得られた情報は、所有者への聞き取りにも活用しました。その確認に併せ、家屋内部の情報についても可能な限りお話を伺いました。もちろん、聞き取りだけで全てを把握できるわけではありません。しかし、図面や外観確認だけでは見えてこなかった情報を得ることができ、限られた条件の中で少しずつ情報を積み重ねることができました。

こうして得られた情報を整理し、図面の内容と照らし合わせながら検討を重ねることで、評価の根拠を積み上げていきました。

さらに、この案件で大きな支えとなったのが市町村担当者との連携です。

日頃から市町村とは情報共有や意見交換を行っていますが、この案件については、市町村担当者と状況を常に共有しながら慎重に検討を進めていきました。県と市町村それぞれが保有する資料や情報を持ち寄り、建築確認関係書類や既存の課税資料なども参考にしながら家屋の実態把握に努めました。

一人で考えていると見落とししてしまう視点も、意見交換を行うことで新たな気付きにつながるがあります。評価方法についても確認を重ねながら検討を行い、限られた情報の中で適正な評価となるよう努めました。そ

のため、評価が終わった後の達成感は今でも忘れることができません。

この案件は私がこれまで担当した中でも特に苦勞した案件でした。しかし同時に、限られた情報の中でも諦めずに情報を集め、関係者と連携しながら最善の判断を目指す。普段当たり前のように思えるそれらの作業の積み重ねが適正な評価につながることを、改めて認識する機会にもなりました。

近年、本県では、家屋評価業務に精通したベテラン職員の退職が進んでいます。新たに県税事務所に配属される職員の多くは、地方税業務の経験が十分ではなく、固定資産税や家屋評価について一から学ぶ必要があります。限られた中堅職員は、自らも学び直しを続けながら、後輩職員を適正課税が行える水準まで育成しなければいけません。これは、担当リーダーとして強く感じている課題です。

さらに、急速な少子高齢化に伴う人口減少により、自治体職員数の減少は避けがたい状況にあり、家屋評価業務に携わる職員数が確保され続けるとは限りません。限られた人員

で、これまでと同様の正確性と説明責任を果たしていくためには、業務の進め方そのものを見直す必要があります。本県では、家屋評価システムの導入により、業務の平準化を目指しています。

もっとも、システムはあくまでその判断を支える道具であり、現場感覚や評価の考え方を不要にするものではありません。今後は人材育成とシステム化を両輪で進めることが必要になります。

また、市町村との連携においては、日頃から顔の見える関係を築くことも欠かせません。疑問が生じたときに気軽に相談できる関係、難しい案件と一緒に考えられる関係の構築が必要です。

固定資産税は納税者にとって身近なものでありながら、家屋評価の仕組みは必ずしも理解されやすいものではありません。だからこそ、私たち実務担当者には、評価の適正性だけでなく、納税者が納得できる評価を行う責任があります。これからも市町村との連携を一層深めながら、適正、公平な評価の実現に向けて取り組んでまいります。



諏訪市における固定資産税業務の現状と 取り組みについて

諏訪市総務部税務課資産税係 課長補佐兼係長 茅野 光徳



諏訪湖を一望できる立石公園は、夕陽や夜景の観賞スポットとして
県内外から多くの観光客が訪れる人気の名所です

1. 諏訪市の概要

諏訪市は、長野県最大の湖であり「日本のへそ」とも言われる諏訪湖や、植物が豊かで稜線の美しい霧ヶ峰高原、国内有数の湯量を誇る上諏訪温泉などの天与の自然に恵まれた、全国でも珍しい「高原湖畔都市」であり、県内屈指の観光地でもあります。また、その歴史は神話にまで遡り、日本最古の神社の一つである諏訪大社や「諏訪の浮城」として有名な高島城など悠久の歴史文化が溢れる街でもあります。さらに、戦後は時計・カメラ・オルゴール製造が盛んになり「東洋のスイス」とも呼ばれ、現在はものづくりの伝統が息づく精密機器産業の集積地でもあるなど、様々な特色を有しています。

そのため、市内には古くからの住宅街や商店街のほか、工業団地には様々な企業が並び、湖畔ではホテル等の宿泊施設が軒を連ねる一方

で、豊かな水資源を活かした田園風景も広がり、一つの自治体の中で多種多様な景観が見られます。

2. 諏訪市の固定資産税賦課業務の 現状と体制について

このような特色を持つ当市における固定資産税の課税状況ですが、令和7年度末の調定額は、約33億4千万円であり、内訳は、土地約10億9千万円（約33%）、家屋約16億円（約48%）、償却資産約6億5千万円（約19%）となっています。

また、課税対象となる土地の総筆数は約8万6千筆、家屋の総棟数は約2万5千棟に達しています。

当市に所在するこれらの土地家屋への課税事務を担当するのは、係長1名（統括）、家屋担

当4名、土地担当3名、償却資産担当1名の計9名で構成する税務課資産税係です。

多くの自治体でも共通した課題かと思われませんが、我々係員も市の職員であり、異動等で配属され初めて課税事務に関わるケースが大半です。そのため、各職員は資産評価システム研究センター主催の研修受講による税知識の習得のほか、不動産鑑定士協会や法務局等が行う説明会・各種セミナーに参加し評価実務や相続登記について学ぶだけでなく、得られた知見については係全体でスキルアップできるよう、各担当で相互に共有や連携をしています。

3. 土地課税業務の現状

近年、日本各地で大都市圏等を中心に地価公示価格等が上昇する動きが見られ、長野県内でも、別荘地やリゾート地の価格上昇が目立っているとの報道もありました。こうした動向の中、当市では、地価の下落傾向に徐々に歯止めがかり、一部では横ばいの地域が見られ、生活面での利便性が比較的高い住宅地や工場用地の周辺が微増に転じています。

評価に変動が見られる土地では、既存家屋の取り壊しや建て替え、あるいは農地転用等の用途や画地の見直しもあるため、路線価等の修正だけではなく、現況の適正な把握も不可欠となっています。

注意が必要な場合は現地調査もしながら評価しますが、人の目では限界もあるため、当市では航空写真を活用し、画地や現況の確認を行っています。また、令和3年度からGISシステムが稼働したことを受け、土地の異動に対して電子化された公図データや地図データを基に運用することでデジタルでの測量が可能になり、評価業務が平準化されるとともに精度も向上しています。

ただ、航空写真も定期的な更新が望ましいところですが、どうしても大きな予算の支出が伴うため、航空写真を業務上活用している関係課

との調整をしながら検討していく必要があります。

4. 家屋課税業務の現状

家屋担当の重要な業務に、新增築家屋等の評価業務があります。特に新築家屋の場合、当初の評価がその後の税負担額を決定する基礎になりますので、適正かつ確実な評価になるよう担当職員で把握や分析を進めています。

新增築家屋の評価件数としては、近年の人口減少や住宅価格の上昇等に伴い逡巡傾向にあるものの、各住宅メーカーが内外装や仕様のデザインを工夫したり、新たな設備等も創出されたりするなど、個別の家屋を評価するための負担は大きくなっていると言えます。

そのため、周辺地域や長野県内の他市町村との間で評価方法や理解に齟齬が生じないように、合同での評価研修会を通じた目線合わせや、事務研究会で寄せられた他市の手法等を参考に、評価の公平性と適正な根拠に基づく課税に配慮しています。

また、工場用地を中心に、大規模な新築の工場等の建設が、ここ数年継続しています。大規模の非木造家屋の評価自体は長野県（県税事務所）の担当となりますが、完成時期、すなわち課税年度の判断は家屋所在市が担当するため、進捗状況の把握や完成日の見極めは注意深く進める必要があります。

5. 償却資産課税業務の現状

多くの市町村で同様の悩みや課題を抱えているかと拝察しますが、新規事業者や資産内容に異動があった場合の把握にあたっては、申告の勧奨から課税に至る事務手続きがどうしても短期間で過度に集中するため、その負担軽減と効率化が避けられないところです。

当市では、事業者向けの案内用文書を毎年見直すほか、先進自治体のケースを参考に、前年

度資産なしと申告された事業者に対して、資産の増加等がない限り前年同様とみなして申告書提出を求めないとするなど改善を進めるとともに、現在、約半数の事業者が利用しているeLTAXを通じた電子申告の利用勧奨も、継続して行っています。また、当市は精密機器産業の集積地でもありますので、特に先端設備等導入計画に基づき取得された対象資産については、軽減措置に漏れが生じないように、産業振興担当部署とも情報共有しながら確認を進めています。

6. 近年の課題

固定資産税の課税業務については、時代の変化や制度改正等に合わせ、新たな課題も生じています。

近年では、固定資産の所有者が死亡した場合、相続など所有権移転等の手続きが速やかにいかず、そのまま宛先等が不明となり対応に苦慮するケースが増加していました。このままでは、その件数が年々積み上がってしまうため、係内で協議し、闇雲に調査をするのではなく、まずは対象となるケースを類別に洗い出し、調査を進めやすいグループから相続人調査や送付先確認を進め、課税実務の適正化を図りました。

また、相続登記が義務化されたことの影響かと思われますが、以前に比べ、相続放棄により相続人不存在となるケースも多くなったと感じます。こうした所有者不存在資産について実際に使用者がいる場合の対応も課税の公平上必要なことから、使用者課税についても、先進事例や県内で実施している市を参考に、具体化に向け検討を進めているところです。

相続登記の義務化に関連した課題としては、法務局から通知される登記処理件数も増加傾向

にあります。未登記家屋の増築や滅失を更正するものも増えていると感じます。そのような場合には、課税漏れや滅失漏れにならないよう、登記内容と課税内容を現地調査も含め確実に照らし合わせる事が不可欠です。

7. おわりに

固定資産税は、当市における税収の約41%を占める重要な税となっています。また、固定資産税は、特に課税誤りが生じた場合に大きな額となりやすく、場合によっては過去に遡り修正等が必要となる可能性もあることから、市民の関心も高い税目といえます。

近年、様々な制度等や法改正により、固定資産税を取り巻く環境も年々変わっていますので、担当係としても、そうした変化にはアンテナを高くし、適正に対応していく必要がありますが、係単独では限界もあることから、他部署との横断的な対応も重要と考えています。

例えば、税務システム等の標準化について、当市では令和8年2月に移行を進めましたが、システム改修の影響を受ける課内の他の係や情報推進担当部署だけでなく、近隣市町村や、既に実施済の自治体に照会しながら対応しました。そのため、今のところ大きな混乱なく移行できている状況です。

市民の方からは、特に年度当初の納税通知書発送直後に、多くの問い合わせをいただきますが、こうした日々の積み重ねが適切な説明や回答につながり、課税に対する信頼に結びつくと感じています。

今後、異動等で係員が代わっても、常に適正な課税を行えるよう、このような地道な積み重ねを引き継いでいきたいと考えています。

「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方について」

資産評価システム研究センター 調査研究部

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

2025（令和7）年度に開催された各調査研究委員会の報告書のうち、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」における、「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」をテーマとした調査研究の概要を紹介します。

なお、付属資料を含む報告書の全文等の詳細については、当評価センターのHP「資料閲覧室」にも掲載し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

本年度の「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」では、前年度に引き続き「令和9年度評価替えに向けた負担調整措置のあり方」をテーマとしつつ、平成18年度税制改正において導入された現行の負担水準の均衡化促進策と地価上昇の関係を検証したうえで、更なる均衡化促進策の必要性や、負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させる具体的手法について検討することとしました。

1 負担調整措置等の概要、商業地等における地価及び負担水準の状況

(1) 負担調整措置等の概要

まず、現行の負担調整措置について確認を行いました。

また、制度の簡素化を図りつつ、負担水準の均衡化を一層促進する観点から、平成18年度税制改正において見直しが行われた均衡化促進策について確認を行いました。

次に、地方団体が条例により減額できる制度として、①税負担急増土地に係る条例減額制度、②商業地等に係る条例減額制度について確認を行いました。

(2) 商業地等における地価及び負担水準の状況

1) 商業地における地価の状況

商業地における過去20年間の地価の変動状況について地価公示を基に確認しました。

過去10年間の商業地における地価の状況を地価公示地点ごとに見ると、大半の地点が20%以内の増減となっている一方で、上昇率が100%を超える地点（10年間で地価が2倍超となった地点）も8.2%存在するなど、地点ごとの上昇率に大きな相違が見られる状況となっています。特に、3大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）の都府県、地方4市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）が所在する道県、リゾート開発等が進む沖縄県等においては、同一都道府県内においても、地点ごとに地価の上昇率にばらつきが見られる状況となっていることを確認しました。

2) 商業地等における負担水準の状況

令和6年度の負担水準の状況を見ると、

全国平均の負担水準は59.9%、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は69.6%となっています。都市の規模別で見ると、地価上昇が著しい大都市（東京都特別区及び9都市（札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市））における負担水準の平均は55.9%、据置ゾーン内に収斂している土地の割合は48.6%となっています。また、据置ゾーン内に収斂している大都市部の土地のほとんどが負担水準60%付近に集中しているほか、据置ゾーンに収斂していない土地に係る負担水準の分布にも相当のばらつきが見られます。その他の市及び町村における負担水準の平均はそれぞれ64.1%、63.7%、据置ゾーンに収斂している土地の割合はそれぞれ88.6%、84.5%となっています。大都市部との比較では相対的に収斂した状況にある一方で、負担水準が40%未満という負担水準が低い土地が、その他の市においては0.3%、町村においては1.5%存在するなど、据置ゾーンに収斂していない土地に係る負担水準の分布には一定程度のばらつきが見られます。また、全国ベースで見ると、割合としてはわずかではありますが、インバウンドの影響や大規模な再開発事業の進展等による近年の大幅な地価上昇の影響等により、負担水準が20%以上30%未満という、負担水準が極めて低い土地が0.2%存在しています。

2 現行制度における課題と負担水準の均衡化促進のあり方について

(1) 現行制度における課題

評価額の急激な変動に伴う税負担の激変緩和のため、課税標準額の上昇を一定程度に抑制するという負担調整措置の仕組み上、著しい地価上昇が生じた場合、その土地の負担水準も大きく低下します。

負担水準が下限付近まで大幅に低下した場合であっても、その後の地価の状況が下落傾向にあれば一定期間で負担水準が据置ゾーンに収斂する一方で、現行の均衡化促進策は、負担水準の高低に関わらず一律に評価額の5%を加える方式であることから、一定程度の地価上昇が継続する場合、再び据置ゾーンに達するまで長期間必要となります。仮に、評価替え前年度における負担水準が30%（評価額1,000万円、課税標準額300万円）であり、その後の地価上昇が一定であると仮定した場合、据置ゾーンに到達するまで、年間の地価上昇率が0%の場合は6年間、5%の場合は11年間、7%の場合は15年間、10%の場合は48年間要することとなります。

海外からの投資やインバウンドの影響、大規模な都市開発の進展等により、著しい地価上昇を伴いながら継続して地価が上昇する土地が実在しており、こうした土地については、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに到達せず、課税の公平性が担保されないという課題があります。

また、負担水準が収斂しない状況が長期間にわたって生じることは、地方財政の観点からも課題があります。具体的には、土地に係る固定資産税の基準財政収入額は、課税標準額に税率、徴収率及び算入率0.75を掛けることによって算定されますが、この課税標準額は、宅地の場合、負担水準に応じた負担調整措置等を講じたものが基礎となります。したがって、結果としてではありますが、理論上、負担水準が高い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に重い一方、地方交付税の配分が相対的に少なく、逆に負担水準が低い市町村は、住民の固定資産税負担が相対的に軽い一方、地方交付税の配分が相対的に多くなります。

更なる均衡化促進策の必要性については、各委員から次のような意見がありました。

- 固定資産税は資産価値に応じて所有者に課税する財産税であり、税負担の公平性の観点から、負担水準が低い土地については、税負担が増加する納税義務者に配慮しつつ、更なる均衡化促進策を検討する必要があるのではないか。
 - 再開発事業や投資の流入等の影響により負担水準が低いままとなっている商業地等については、経済が活性化している一方、実質的な税負担は低くなっていることを踏まえれば、均衡化促進策の見直しの必要性が高いのではないか。
 - 負担水準が低い団体は、理論上、固定資産税収が少なく地方交付税の配分が多くなることから、ミクロベースでは、留保財源も考慮すると、交付団体の活用可能な一般財源が減って歳出が抑えられている、マクロベースでも、地方交付税対応となることで地方財政全体の健全化につながりにくいという見方もあるのではないか。
- (2) 負担水準の均衡化促進のあり方について
- 1) 負担水準の均衡化促進に向けた具体的手法について

前述した課題を踏まえ、更なる均衡化促進の手法を検討する際、例えば、地価上昇に伴う各土地の評価額の上昇割合に応じて加算率を変更するという手法も考えられます。このように各土地の評価額に応じて負担水準を変動させる場合、制度、運用ともに複雑化することなどから、当委員会においては、まずは、現行制度における係数の見直しによる対応はできないか、具体的には、

- ・負担水準の下限設定（現行：20％）の見直し
 - ・前年度課税標準額に加算する評価額の割合（現行：評価額×5％。以下「加算率」という。）の見直し
- について検討を行うこととしました。

① 負担水準の下限設定の見直し

評価額の20％という下限は、平成18年度税制改正において導入されたものですが、その制度的意義は、制度創設当時から、負担水準の均衡化よりも負担水準の低下の歯止めであり、地価が上昇した場合において評価額と課税標準額との著しい乖離が生じないようにするための予防的措置であるとされてきました。

この点も踏まえつつ、現行の下限を引き上げた場合、負担水準の均衡化にどのような影響が生じるか、具体的には、評価替え前年度における負担水準が30％（評価額1,000万円、課税標準額300万円）である土地について、評価替え年度において下限を25％又は30％に引き上げた場合に、地価上昇に応じてどのような影響があるか試算を行いました。その結果、試算を行った範囲では、下限を25％に引き上げる場合は、地価が年平均20％以上上昇した場合に、下限を30％に引き上げる場合は、地価が年平均7％以上上昇した場合に、それぞれ負担水準が25％又は30％よりも低下しないという歯止め効果があります。また、下限を引き上げることにより、負担水準の分布のばらつきの幅が縮小されます。

一方で、下限の引上げのみでは、据置ゾーンへの到達年数に大きな変化は生じないことから、更なる均衡化促進を図る観点では、加算率の見直しも合わせて検討する必要があると考えられます。また、地価が下落傾向にあった平成18年度税制改正時点において、実際に負担水準が20％を下回るような商業地等は全国で0.0％であり、下限設定による影響は限定的であった一方で、令和6年度時点においては、負担水準が30％未満と

なる商業地等が全国で0.2%存在していることを踏まえつつ、さらに検討を深めていく必要があります。

② 加算率の見直し

現行制度における課税標準額は、前年度課税標準額に当該年度の評価額の5%を加算して算出されますが、毎年の地価上昇が5%である場合、負担水準が全く変わらないわけではなく、地価上昇に対して一定の制度的な強度を有していると言えます。どの程度の地価上昇であれば負担水準が低下するのにかについては、地価の上昇率や負担水準によって異なります。例えば、評価替え年度における負担水準が45%（評価額1,000万円、前年度課税標準額450万円）である場合、次の評価替え年度において負担水準が45%よりも低下するのは、3年間で地価が33%（約10%/年）以上上昇した場合です。

(1)において記載した課題は、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに収斂しない土地に係るものであり、全ての土地に係る加算率を変更するのは適当ではありません。そのため、当委員会においては、負担水準が低い土地に限って加算率の引上げを行った場合に、地価の上昇状況に応じて、どの程度の均衡化促進効果があるのか試算を行いました。

試算に当たっては、評価替え前年度において負担水準が30%（評価額1,000万円、課税標準額300万円）である土地を想定しました。その上で、負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から7%に引き上げた場合、年平均の地価上昇が5%であると、据置ゾーンへの到達年数は11年から9年に、年平均の地価上昇が7%であると、据置ゾーンへの到達年数は15年から

12年に短縮されます。また、負担水準が20%以上40%未満の土地について、加算率を5%から10%に引き上げた場合、年平均の地価上昇が5%であると、据置ゾーンへの到達年数は11年から8年に、年平均の地価上昇が7%であると、据置ゾーンへの到達年数は15年から9年に短縮されます。

負担水準の下限設定及び加算率の見直しについては、各委員から次のような意見がありました。

- 昨今の地価上昇によって負担水準が低くなっている土地については、更なる均衡化促進の観点から、下限、加算率の両方を引き上げる必要があるのではないか。
- 下限と加算率の組合せについては、どの程度の水準とすれば実効性のある仕組みとなるのかに加えて、課税庁の事務負担など様々な観点を踏まえる必要があるのではないか。
- 地価上昇に伴い負担水準が低下した土地について、その後も地価上昇が継続する場合に、何年間で再び据置ゾーンに収斂させるべきという目標を設定したうえで、当該目標から逆算した下限、加算率の設定が必要ではないか。
- 更なる均衡化促進策の検討を行う場合、納税義務者への説明等の観点から、評価額に加算率を掛け合わせるという現行の仕組みを基本とするのがよいのではないか。
- 負担水準に応じて加算率を変動させると、納税義務者の予見可能性の確保が難しくなるほか、システム改修が生じるといった課題があるのではないか。
- 現行、商業地等の場合、評価額の7割が上限というのが原則であり、

この原則自体を変えるわけではなく、均衡化のスピードを一定程度上げて、この原則に近づけていくという趣旨であれば、納税義務者の予見可能性を阻害するとはまでは言えないのではない。

負担調整措置の制度趣旨は、評価額の上昇に伴う税負担の軽減であり、この点、平成 18 年度税制改正において、評価額の 5% 及び下限の 20% という水準とされたのは、負担水準が非常に低い土地であっても、個々の納税義務者がその負担増を受容できる水準であることが考慮されたものです。今後、下限設定や加算率の見直しを検討する場合は、税負担が増加する納税義務者への配慮に加え、下限設定と加算率との組み合わせによってどの程度の水準とすれば実効性のある仕組みとなるのか、システム改修をはじめとする課税庁の事務にどの程度の影響が生じるのかといった観点から検討を進める必要があると考えます。

2) 均衡化促進策と税負担急増土地に係る条例減額制度の関係等について

負担調整措置が適用される土地の場合、当年度の課税標準額は、前年度課税標準額に評価額の 5% を加算して算出されますが、この本来の課税標準額に基づく固定資産税額が、特例税額（前年度課税標準額×特例率×税率）を上回る場合、当該上回る税額を減額できるのが税負担急増土地に係る条例減額制度（以下「条例減額制度」という。）です。また、条例減額制度が前年度に適用されていた土地の場合、当年度の税額計算上用いられる課税標準となるべき額は、本来の前年度課税標準額に対してではなく、前年度の条例減額制度適用後の税額に対応する課税標準となるべき額に対して特例率を掛

け合わせることで算出されます。

そのため、負担水準の均衡化の観点から、条例減額制度を適用しない場合の負担水準と、同制度を適用した場合の実質的な負担水準を比較すると、地価が上昇する局面においては、両者の水準に乖離が生じることとなります。

また、加算率との関係では、仮に見直し（例：評価額×5%→評価額×7%）が行われたとしても、条例減額制度が適用される土地については、当該見直しに合わせた特例率の引上げ（例：1.1 から 1.15、1.2 などに引上げ）がなされない限り、条例減額制度による税額の減額幅が増加するのみで、実質的な負担水準の均衡化は進まないと言えます。

さらに、下限設定との関係では、現行制度上、条例減額制度適用後の税額計算上用いられる課税標準となるべき額が、現行の負担調整措置の下限である評価額の 20% を下回ることが可能となっていることから、条例減額制度適用後の実質的な負担水準が 20% 未満という極めて負担水準が低い土地が存在し得るという課題も存在します。

加えて、一般に、負担水準が高い土地と比べて負担水準が低い土地の方が条例減額制度の適用対象となりやすく、また負担水準が低いほど同制度による減額も大きくなります。このため、条例減額制度の適用により、負担水準が低い土地ほど、実質的な負担水準の均衡化がより強く抑制されることとなります。

条例減額制度については、各委員から次のような意見がありました。

- 条例減額制度の適用があることも負担水準が低い土地の実質的な均衡化が進まない要因になっているのではないかと。
- 昨今の地価上昇等に鑑み、現行の条例減額制度における 1.1 という特例率

を見直し、例えば、1.15、1.2 とすることなども考えられるのではないか。

- 条例減額制度の適用により、実質的な負担水準が評価額の 20% という下限を下回る場合は、当該制度を適用できないようにすればよいのではないか。
- 納税義務者に対する配慮という観点では理解できるが、条例減額制度による効果が少なければ、条例減額制度を廃止して、負担水準の均衡化促進を優先させるという考え方もあり得るのではないか。
- 現行の条例減額制度において適用区域を限定することは可能であることから、納税義務者に対する配慮が特に必要な区域のみ当該制度を適用するということも考えられるのではないか。
- 評価額の 20% という下限を下回る可能性がある負担水準が低い土地の方が適用されやすいことなどを含めて、条例減額制度を導入することで負担調整措置による均衡化の効果を打ち消すことが可能となっている。制度創設時の平成 21 年度とは地価状況が大きく変わってきている中で、条例減額制度による効果をどの程度まで許容すべきか再度検討する時期に来ているのではないか。

以上で見たとおり、近年、地価が上昇基調にある中で、条例減額制度に内在する様々な課題が顕在化してきています。また、下限設定や加算率の見直しの観点からは、仮にこれらの見直しが行われたとしても、条例減額制度における特例率等を見直さない限り、実質的な課税の公平性は担保されません。

こうした条例減額制度に係る課題等を踏まえ、地価上昇に伴う税負担の急増への配慮等とのバランスを十分に考慮しつつ、例えば、1.1 という特例率の水準を見直す、当該制度適用後の実質的な負担水

準が評価額の 20% という下限を下回らないようにする、負担水準が低い土地は条例減額制度の適用対象外とするといった負担水準の均衡化促進に資する手当を講じることについて、さらに検討を進めていくべきであると考えられます。

3 小括

近年、海外からの投資やインバウンドの影響、大規模な都市開発の進展等により、都市部の商業地を中心とした地価上昇が顕著となっています。

現行の均衡化促進策は、負担水準の高低に関わらず一律で評価額の 5% という加算率であり、負担水準の下限も 20% であることから、当該下限付近まで負担水準が低下した土地において地価上昇が継続する場合、負担水準が長期間にわたって据置ゾーンに到達せず、課税の公平性や地方財政の観点からは課題があります。さらに、条例減額制度の適用によって、負担水準が低い土地ほど、実質的な負担水準の均衡化がより強く抑制されることとなります。

今回の均衡化促進策の見直しに係る試算や検証は、負担水準や地価の上昇率等に一定の前提を設定したうえで実施したものです。実際の負担水準や税額は、評価額、地価の動向、加算率や下限の設定、条例減額制度の適用の有無によって異なります。

令和 9 年度に行われる次期評価替えを見据え、負担水準が低い土地への対応を含む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、制度改正に伴う納税義務者や地方団体への影響等の観点を踏まえながら、更に検討を進めていくことが必要であると考えます。

Ⅱ IAAO 2024 Annual Conference & Exhibition の調査報告

本章は、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神山弘行委員（東京大

学大学院法学政治学研究科教授) が、2024 年 8 月に米国 IAAO (International Association of Assessing Officers) が主催する 2024 Annual Conference & Exhibition に参加し、日本の固定資産評価制度に関する国際比較と、CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) の最新動向を調査した内容をまとめたものです。

IAAO 2024 Annual Conference & Exhibition の調査報告

北米で広く普及する CAMA は、1980 年代以降、統計的手法を用いて大量の取引事例データから評価モデルを構築し、不動産の市場価値を推計する仕組みとして発展してきました。

CAMA の一般的なハイブリッドモデルは、立地係数・建物要因・土地要因・その他要因を組み合わせて市場価値を算出する構造を持つものです。

調査対象となった IAAO は、1934 年設立の非営利団体で、世界 8,500 名以上の評価担当者が参加する専門職団体です。毎年開催される Annual Conference では、各国の評価制度や最新技術が共有され、2024 年大会は米国デンバーで開催され、韓国・台湾など東アジアの政府関係者も参加していました。

1 日目は「世界の財産税と評価－基準と傾向」と「バージニア州ウィリアムズバーグ市が CAMA と GIS で業務を変革する方法」のセッションに参加しました。前者では、各国の財産税制度の比較を通じ、評価政策の変化や国際的な基準の動向が示されました。

後者のウィリアムズバーグ市の事例は、CAMA を「データハブ」として位置づけ、GIS・登記情報 (Deeds)・航空写真 (Imagery)・税情報 (Tax)・モバイル端末の電波状況など多様なデータを統合し、評価業務を高度化している点が特徴です。SQL Server を介して GIS と CAMA を連携させ、Power BI によるダッシュボード化、空間情報の市民公開、業務プロセスの自動化など、透明性と効率性を両立させた運用が行われています。

特に「Property Information Search」では、各固定資産の所有者、評価額、課税区分、地図情報、建物属性などが市民に公開されており、評価の透明性が極めて高くなっています。また「Sales Ratios Reports」では、取引価格と評価額の比率 (Ratio) が地区別・月別に公開され、評価の妥当性が統計的に検証されています。

さらに「Land Book」では、用途区分ごとの土地・建物・総額の評価額と件数が集計され、都市全体の資産構造が可視化されています。これらの公開は、納税者の信頼確保と評価の説明責任に資する仕組みです。

2 日目は「大量評価における機械学習とモデルの説明」のセッションに参加しました。機械学習を活用した評価モデル構築の手法についての説明がありました。求められた評価モデルに係る Ratio はよいものが算出できる一方で、機械学習や生成 AI を用いた評価モデルについては定性的には説明がしづらいという課題を感じました。

補足として、アメリカの財産税制度の基本構造が整理されています。課税主体は地方自治体で、評価額は市場価値に基づき、数年ごとに見直されます。税率は「財政需要額÷資産評価額」で決定され、評価の適正性が税負担の公平性に直結します。評価係数 (assessment ratio) は資産分類ごとに異なり、制度設計が州ごとに大きく異なる点も特徴です。

また、カナダ・ケベック州では、従来の回帰分析に代わり、類似物件との関係性に基づく Analogical Regression が導入され、州全体 105 万件に適用されています。これは帰納的推論に基づく手法で、比較可能性を重視する点で法的正当化との親和性が高いとされます。

最後に、CAMA の我が国への導入に当たっては、「時価」の概念と算定方法の関係、土地及び建物の取引データの不足、評価額の公表による透明化向上、Ratio Studies などモデルの評価手法、土地と建物の比率の違いについて議論を深める必要があります。

第29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：2026(令和8)年10月9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(8:40～15:30)を行います。
受付にて資料等をお受け取りください。

1階特設クロークに荷物を預けて参加できます。

4 プログラム

時 間	(会場：3階 コスモスホール)
9:20～9:30	ごあいさつ
9:30～10:30	講演 「人工知能の未来 ChatGPT を超えて」(仮題) 北海道大学大学院情報科学研究院 情報理工学部門複合情報工学分野 教授 川村 秀憲 氏
10:50～12:40	パネルディスカッション 「償却資産評価の課題と解決策について」(仮題) パネリスト 地方公共団体職員、税理士等 【論点案】 ○ 納税者の理解促進・申告促進(しょうよう) ○ 調査手法の充実・人材育成 ○ eLTAXの普及とDXによる効率化・適正課税 ○ 自治体間の連携の可能性 ○ 納税者側から見た償却資産課税 ・・・など
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)

(会場：5階 オリオン・スバル)

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】

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)
(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)総合鑑定調査
(MIA協議会固定資産評価業務委員会)
(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

(五十音順)

5 申込みについて

申込方法：当センターHP(<https://www.recpas.or.jp>)のこちらからお申し込みください。

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



第29回 固定資産評価研究大会
参加申込サイトへ

10月9日(金)開催!
どなたでもご参加いただけます



固定資産評価研究大会の様子

固定資産評価研究大会の様子が動画で
ご覧いただけます

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。

担当：調査研究部 星野、山本、田中 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。【図1 DVDジャケットイメージ例】

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(2026年度課税分データ)

2026年5月29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(2025年分)

2025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(2026年1月1日)

2026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(2025年7月1日)

2025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。【図2】

(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8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7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8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7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。

【図1 DVDジャケットイメージ例】



【図2】



〈問合せ〉 業務システム部メールアドレス：teisyutsu@recpas.or.jp

発行所・〒104-0061 東京都中央区銀座7丁目16番12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

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。



移動採血車



ピクニックテーブル



宝くじドリームジャンボ絵本



宝くじ桜



消防団防災学習・災害活動車両



一輪車



パブリックアート



フラワープランター



検診車

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、教育及び
社会福祉施設の建設改修などに使われています。

一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や公益法人等が行う
社会に貢献する事業への助成を行っています。



一般財団法人

日本宝くじ協会

<https://jla-takarakuji.or.jp/>

