

資産評価情報

9 2026年
月号

成長は「世の為、人の為」

一般財団法人日本不動産研究所 理事長 宮内 豊

前回の寄稿は、3年前の2023年9月号であった。今回の寄稿もまた、市町村職員の皆様が固定資産税（土地及び家屋）の評価替えに向けた準備に注力しておられる時期となった。改めて、適正・公平な評価・課税の実現に向けて、皆様が健康・安全に職務に精励されることを祈念する。

さて、3年前の寄稿では、「戻るもの、変わるもの」と題し、当時の社会経済情勢を俯瞰しつつ、固定資産税の評価・課税を取り巻く環境の変化について3つの観点から思うところを書き綴った。本稿では、改めて当時を振り返りつつ、現下の社会経済情勢について確認していきたい。

一つ目に取り上げたのは、「新型コロナウイルスの感染拡大による自粛から、日常への回帰」であった。その後のコロナ禍からの正常化や円安進行等もあり、2025年には訪日外客数が4,000万人を突破するなど、コロナ前を凌駕する活況を呈している。令和8年地価公示においても、住宅地の地価変動率トップ3をインバウンド需要の旺盛なりゾート地（長野県白馬村、北海道富良野市、長野県野沢温泉村）が占める結果となり、不動産市場にもその影響が及んでいることが確認された。

二つ目に取り上げたのは、国際情勢の変化による物価上昇であった。この点については、今もロシアによるウクライナ侵攻が終結していないことに加え、中東情勢の緊迫化からエネルギー・資源価格が高騰し、世界的にインフレ圧力の高まりが意識される状況となっている。固定資産税の家屋評価において適用される再建築費評点基準表の標準評点数は、令和7年7月現在の東京都（特別区の区域）における工事原価の費用を基礎として算定される。工事原価は長期

〔2頁に続く〕

contents

P.1

成長は「世の為、人の為」

一般財団法人日本不動産研究所
理事長 宮内 豊

P.3

固定資産税国家賠償事件における過失相殺

京都産業大学法学部
客員教授 小西 敦

P.14

家屋評価における標準量について

総務省自治税務局資産評価室
家屋第二係 間山 直樹

P.21

御代田町における固定資産税業務の現状と取り組みについて

長野県北佐久郡御代田町税務課
課長補佐兼資産税係長 尾沼 佳之

P.24

資産評価システム研究センターからのお知らせ

・オンライン研修のご案内
・第29回固定資産評価研究大会プログラムのご案内



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〕

間継続して上昇しており、令和9年度評価替えにおける家屋評価額への影響は避けられないものと推察する。

三つ目に生成 AI を活用した業務効率化・生産性向上の試みについて取り上げたが、最近では“試み”から“実用化”のフェーズに移行しつつあるように思われる。「固定資産の現況調査に係る実態調査の調査結果及び先進事例について」（令和6年4月1日付け総税評第17号総務省自治税務局資産評価室長通知）においては、現況調査の実施に際して無人航空機（いわゆるドローン）及び衛星による写真撮影や AI による画像解析等の技術を活用している事例が紹介されている。また、「第28回（令和7年度）固定資産評価研究大会」においても、生成 AI がソフトウェア開発者の目的・意図に応じて会話形式でプログラミングを行うパイプコーディングを活用した画像解析プログラムの作成事例等が発表された。

こうした状況を踏まえ、資産評価システム研究センター（以下「評価センター」）の「土地に関する調査研究委員会」では、“土地（宅地）評価におけるデジタル技術の活用に係る可能性～デジタル技術の現状等について～”をテーマとした調査研究が行われ、当研究所職員も委員として参画した。同委員会では、土地評価におけるデジタル技術の活用状況について、事業者や自治体委員からの発表を受け、土地評価の手順ごとに技術の活用方法が整理された他、デジタル技術を活用してもなお残る課題についても明確化された。ここで挙げられた課題としては、「固定資産 GIS を軸とした情報の一元化」「AI を活用した点検・判断補助の可能性」「タブレットを活用した現地調査・入力業務の効率化」といった技術的課題だけでなく、「専門的知識の蓄積・継承」「人材育成」といった人的課題も含まれている。同じく当研究所職員が委員として参画した評価センターの「家屋に関する調査研究委員会」でも、“家屋評価におけるデジタル技術の活用”をテーマとした調査研究が行われ、「最新のデジタル技術に関する情報収集及び当該技術の家屋評価への活用の検討を続けていく必要がある。」とした上で、「デジタル化の検討と同時に自治体の評価手順の確認および整理を進めていく必要がある。」ことを今後の課題として指摘している。

当研究所においても、デジタル技術を活用した業務効率化・生産性向上は必要不可欠であるとの認識に基づき、生成 AI を活用したデータ収集やコーディングによる業務効率化・生産性向上に取り組んでいる。取組みを通じて、公表資料を除くデータの活用が困難であるという技術的課題、プロンプト設計の巧拙が職員のリテラシーに依存するといった人的課題が浮上したが、ローカル AI の構築検討、プロンプト集の収集・共有等により課題解決を模索しているところである。

ここまで、この3年間を振り返ってきたが、あらゆる変化が固定資産税の評価・課税にも影響を及ぼしていることがわかる。当研究所としては、こうした変化を固定資産税の評価・課税に適切に反映するようご支援することはもちろん、新技術の活用による評価・課税事務の効率化・生産性向上の推進に貢献できるよう、成長を重ねることが重要であると考えている。これらは全て、最終的には納税者の公平感・納得感の醸成に繋がるものであり、「世の為、人の為」であることを銘記して業務推進に励む所存である。

以上

固定資産税国家賠償事件における過失相殺

京都産業大学法学部 客員教授 小西 敦

1 本稿の目的

本稿では、固定資産税に関し、納税者側の国家賠償法に基づく請求が認容された事案において、過失相殺がどの程度なされているのか、を検討してみたい。

国家賠償請求事件（以下「国賠訴訟」ということがある）における固定資産税に関する重要な判決として、最高裁判所平成 22 年 6 月 3 日第一小法廷判決（平成 21 年（受）第 1388 号、民集 64 卷 4 号 1010 頁、以下「平成 22 年最判」という）がある。平成 22 年最判の判旨は、「公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して固定資産の価格を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法 432 条 1 項本文に基づく審査の申出及び同法 434 条 1 項に基づく取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得る」というものである。平成 22 年最判は、「最高裁が、固定資産税等に係る課税処分に対する出訴期間の経過後においても、納税者がその違法を理由に過納金相当額等の支払を求める国家賠償請求訴訟を正面から許容すべきものとした初めての判断」であり、「今後の国家賠償訴訟実務に与える影響は大きい」と評されている¹。

平成 22 年最判が正面から国賠請求を認めた

ことによって、納税者は、固定資産税の過大な徴収等に対して、国賠訴訟の手段で争えることとなった。このため、平成 22 年最判以降、「固定資産税をめぐる国家賠償請求が増加」しているとされる²。

一方、民法 722 条 2 項は、「被害者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の額を定めることができる」と規定する。「これを過失相殺と呼ぶ」とされ、「民法不法行為法の損害賠償請求事件においては、過失相殺は極めて高い割合で行われている。・・・国賠訴訟においても、裁判所はしばしば過失相殺を行っている」ともされている³。

そこで、本稿では、平成 22 年最判以降の固定資産税に関する国賠訴訟における過失相殺の状況を、10 件の判例分析によって明らかにしてみたい。

2 本稿の対象判例

本稿で対象とする判例は、平成 22 年最判以降の、固定資産税に関する国賠訴訟の判例で、納税者側が勝訴し、判決中で過失相殺についての記述がある、表 1 に示す、10 件の判例（以下「対象判例」という）である⁴。

¹ 岡田幸人「最高裁 時の判例」『ジュリスト』1437 号（2012 年）85 頁。

² 今本啓介「固定資産税における住宅特例の申告がされていない場合の国家賠償請求の可否」（後記判例【⑧】の評釈）『法学セミナー増刊（新判例解説 Watch）』27 号（2020 年）225 頁。

³ 窪田充見『新注釈民法（15）〔第 2 版〕』（有斐閣、2024 年）912 頁〔竹内努執筆〕。

⁴ 10 件の判例は、あくまで筆者が入手できたものにとどまる。

表 1 固定資産税に関する国賠訴訟判例における過失相殺の有無

判例 番号	裁判所	年月日	事件番号 出典	論点	過失相殺
①	東京地裁	平成 24・1・25	平 21 (ワ) 30380 判自 358 号 34 頁	冷凍倉庫	無
②	東京地裁	平成 28・1・27	平 26 (ワ) 33363 判自 419 号 40 頁	住宅用地	有：3 割
③	東京地裁	平成 28・4・28	平 26 (ワ) 25506 判タ 1433 号 177 頁	住宅用地	有：3 割
④	東京地裁	平成 28・10・26	平 27 (ワ) 26653 判時 2345 号 85 頁	住宅用地	有：2 割
⑤	東京地裁	平成 29・1・30	平 27 (ワ) 4234 判タ 1452 号 239 頁	沿接道路	無
⑥	東京地裁	平成 29・3・27	平 27 (ワ) 31440 判タ 1452 号 214 頁	住宅用地	有：4 割
⑦	東京地裁	平成 29・5・10	平 27 (ワ) 14084 判自 432 号 40 頁	住宅用地	有：3 割
⑧	東京高裁	平成 30・8・23	平 30 (ネ) 830 2018WLJPCA08236010	住宅用地	有：3 割
⑨	東京地裁	平成 30・12・10	平 29 (ワ) 29121 判自 463 号 44 頁	住宅用地	無
⑩	東京地裁	令和元・12・19	平 30 (行ウ) 528 判自 472 号 43 頁	住宅用地	有：2 割

(注) 筆者作成。判例番号は、本稿のために便宜的に付したもの。以下では、対象判例からの引用等の場合、【①】のように表記する。

3 対象判例の結論の概観

表 1 に基づいて、対象判例の結論を概観すると、次のようなことがいえる。

第一に、10 件のうち 8 件において、住宅用地が論点となっていること。

第二に、過失相殺を認める判例が 10 件中 7 件と、多数派となっていて、この 7 件全てで、論点が住宅用地となっていること。

第三に、過失相殺を認めている場合、納税者側の過失割合は、2 割から 4 割であり、3 割が 4 件で最多、2 割が 2 件、4 割が 1 件であること。

第四に、過失相殺を認めない 3 件の判例の論点は、冷凍倉庫【①】、沿接道路【⑤】、住宅用地【⑨】と、それぞれ異なること。

以下では、上記の 4 点について、検討を深めてみたい。

4 住宅用地

(1) 課税標準の特例措置

対象判例 10 件のうち 8 件において、住宅用地が論点となっている。

住宅用地については、昭和 48 年度から課税標準を価格の 2 分の 1 とする特例が設けられた。昭和 49 年度からは、この住宅用地のうち、住宅の日常生活に最小限必要と認められる小規模住宅用地については、課税標準の価格の 4 分の 1 とする特例が設けられた。

さらに、平成 6 年度より、課税標準の特例措置が、価格の 3 分の 1 に拡充された⁵。小規模住宅用地については、6 分の 1 に拡充された⁶。

8 件の住宅用地を論点とする判例を含む対象判例 10 件は、いずれも、納税者側が（一部）勝訴（地方団体側が（一部）敗訴）したものである。こうした判例の結論をみると、固定資産課税において（小規模）住宅用地の特例措置に関しては、誤りが発生しやすいため、注意が必要である、といえよう。

(2) 住宅用地

ここで、住宅用地とは、専ら人の居住の用に供する家屋（以下「専用住宅」という）又はその一部を人の居住の用に供する家屋（居住部分の床面積の当該家屋の全床面積に対する割合が 4 分の 1 以上であるもの（以下「併用住宅」という））の敷地の用に供されている土地である⁷。

専用住宅の場合、その敷地の用に供されている土地の全部が、住宅用地となる⁸。

併用住宅の場合、居住部分の割合が 4 分の 1

以上 2 分の 1 未満のときは、当該住宅の敷地面積の 2 分の 1 が住宅用地の面積となり、居住部分の割合が 2 分の 1 以上のときは、敷地面積の全部が住宅用地となる⁹。

(3) 小規模住宅用地

小規模住宅用地の認定については、次のようになっている。住宅用地の面積が 200㎡以下であれば、その上に存する住居の数の如何にかかわらず当該住宅用地は全てが小規模住宅用地となる。200㎡を超える場合は住居の数 1 につき 200㎡までが小規模住宅用地となる¹⁰。

小規模住宅用地に係る課税誤りは、「頻繁に報道されてきた」とされる¹¹。対象判例のうち、小規模住宅用地の事案であることが判決本文から明らかであるものは、判例番号②、④、⑦、⑧、⑨及び⑩である。

5 過失相殺の認定

(1) 住宅用地の申告義務

対象判例 10 件中、過失相殺を認める判例が 7 件（この 7 件の判例を以下「過失相殺認容判例」という）と、多数派となっていて、この 7 件全てで、論点が住宅用地となっている。

土地及び家屋の固定資産税に関しては、一般的には、その所有者には申告義務が課せられていない。しかし、住宅用地については、申告義務があり得る。すなわち、市町村長や東京都知事は、住宅用地の所有者に、市町村や都の条例の定めるところによって、当該年度に係る賦課期日現在における当該住宅用地について、その

⁵ 地方税法 349 条の 3 の 2 第 1 項。

⁶ 地方税法 349 条の 3 の 2 第 2 項。

⁷ 地方税法 349 条の 3 の 2 第 1 項、地方税法施行令 52 の 11、固定資産税務研究会『令和 7 年度版要説固定資産税』（ぎょうせい、月刊「税」令和 7 年 8 月号付録、以下「要説」という）122-3 頁参照。

⁸ ただし、家屋の床面積の 10 倍を限度とする。

⁹ ただし、家屋の床面積の 10 倍を限度とする。

¹⁰ 要説 129 頁参照。

¹¹ 碓井光明『固定資産税評価精義』（信山社、2023 年）20 頁。

所在及び面積、その上に存する家屋の床面積及び用途、その上に存する住居の数その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができるものとされている¹²。こうした条例の規定があれば、申告義務が発生する。

上記のように、住宅用地については、課税標準の特例措置が講じられており、その適用に当たっては、当該土地が住宅用地に該当するかどうかの認定が必要となる一方、その対象は極めて多数にのぼるため、これらを把握する必要から、市町村や都は住宅用地について申告させることができる制度となっている¹³。

なお、「固定資産税は申告納付ではなく、賦課課税による課税方法を採用しているので、住宅用地であれば申告がなくても住宅用地の認定はなされなければならない」とされている¹⁴。

そうであるものの、過失相殺を認めている判例7件は、納税者側が上記の申告義務に反して申告を怠ったことなどを、納税者側の過失としている。

(2) 各判例の過失相殺の理由

過失相殺認容判例の各判例が示す過失相殺の具体的な理由は、次のようなものである（下線は筆者、以下同じ）。以下の判例中、原告は納税者、被告は地方団体である。

【②】「非住宅用地への変更の申告を怠った原告にも、固定資産税等の過納付による原告の損害の発生につき、・・・申告義務の懈怠による間接的、副次的な要因として、一定の寄与度のある過失があったものといわざるを得ず」、「原告が平成15年度以降に上記の課税明細書を受領しながら不服申立て等をしなかったことにつき、平成15年度以降の過納付分に係る原告の損害の拡大について原告におよそ過失がなかつ

たとまでいうことはできない」。

【③】「住宅用地の申告については、被告から、条例により住宅用地の申告が土地所有者に義務付けられていること、課税明細書に住宅用地か非住宅用地かなどが印字されているので土地の利用状況と相違があれば・・・税事務所に連絡すべきこと等が記載された書面を受け取りながら、数十年にわたり、漫然とその申告を怠った過失がある・・・ところ、これらの義務違反は被告による住宅用地の認定事務を一定程度困難ならしめたといえるから、損害の発生及びその拡大について過失があったというべきである」。

【④】「正当な事由がない場合の不申告に対しては過料による制裁を定めていることに照らせば、地方税法及び・・・税条例は、申告により利益を得られる者が申告しない場合には、本来得られるべき利益を得られないことがあっても一定程度はこれを許容するという立場をとっているものと解される」、「本件各土地については、・・・原告は、・・・税条例により住宅用地等の申告を義務付けられているにもかかわらず、所定の申告をしていない。しかも、原告は、毎年度・・・税事務所長から送付される課税明細書等、案内文書及び説明文書を検討すれば、本件各土地について小規模住宅用地の特例及び市街化区域農地の特例が適用されていないことが判明するのに、被告が原告に対し連絡をした平成26年10月まで過誤に気付かず、何らの不服申立ても行わなかったのである。そうすると、原告による不申告の事実は、損害の発生及びその増大につき一定程度寄与しているといわざるを得ないから、過失相殺において考慮すべき事情というべきである」。

【⑥】「固定資産税等については賦課課税方式が採用されており、課税客体の異動の把握に努

¹² 地方税法 384 条 1 項参照。

¹³ 要説 231 頁参照。

¹⁴ 要説 232 頁。

めるのは被告の義務ではあるが、膨大な数に上る課税客体の調査・把握が現実的に困難であり、被告の調査を補うものとして上記申告義務が課されていると解される点に鑑みれば、原告が上記各申告を怠っていた点も、本件用途変更を基礎とする本件不動産への住宅用地の特例等の適用が正しく行われなかった要因と認めるべきであり、原告の過失として過失相殺を行うべきである」。

【⑦】「原告は、住宅用地の申告は義務ではないこと、被告が、本件各土地が非住宅用地であることを前提として、小規模非住宅用地の減免措置の申請書を送付してきたことからすると、これらの事情は過失相殺の対象とはならない旨主張する。しかしながら、…住宅用地の申告は、罰則を伴う義務とすることで、被告による認定調査を補助するものであるから、かかる義務違反によって損害の発生ないし拡大が認められる以上、過失相殺の事情とすることは相当であるし、…被告から小規模非住宅用地を前提とする減免措置の申請書類をDに送付しているものの、当該書類には減免要件に該当しない場合もある旨の注意書きもあることを踏まえると、被告から送付されてきている事実をもって過失相殺を否定することはできず」。

【⑧】「法及び条例は、住宅用地等の所有者に対し、当該住宅用地等の固定資産税等の賦課徴収に必要な事項の申告義務を負わせているが、その趣旨は、固定資産税等について賦課課税方式を採用しつつも、固定資産の適正な評価・認定を行うに当たり、調査等を補完し、その過誤の防止に資するためであると解されるところ、…控訴人（＝原告）は、各賦課決定の際、本件各土地について、住宅用地の申告をしていなかったというのであるから、このような事情は、控訴人が被った損害の発生に一定程度寄与したというべきである。したがって、このような事情を過失相殺において考慮することが公平である…これに対し、控訴人は、本件各土

地が『住宅用地』か否かは、専門的判断であり、一市民である控訴人が住宅用地の申告を行わなかったからといって、帰責事由は認められないと主張する。しかしながら、法及び条例が、住宅用地等の所有者に対し、当該住宅用地等の固定資産税等の賦課徴収に必要な事項の申告義務を負わせた趣旨は、固定資産税等について賦課課税方式を採用しつつも、固定資産の適正な評価・認定を行うに当たり、課税客体である土地の利用状況を最もよく知り、かつ、住宅用地の特例の適用により利益を受ける立場にある土地所有者に対し、課税に必要な情報の提供を求め、もって、調査等を補完し、その過誤の防止に資する点にあり、土地所有者に対して専門的判断を求めるものではないから、この点に関する控訴人の上記主張は採用することができない」。

【⑩】「昭和50年に本件建物2が建築されたことにより、本件土地上に存する住居の数が1から2に増え、また、平成3年のCの死亡及び平成15年のDの死亡によって、本件土地及び本件土地上に存する本件建物1の所有者が異動しているのであるから…C又は原告は、これらの異動に際し、本件土地に係る法定申告事項を…申告すべきであった。しかるに、C又は原告が、…本件土地に係る法定申告事項を記載した申告書を提出したことはなく…このような申告義務の怠りにより…税事務所長が住居認定の資料の一部を欠くことになったものであって、申告義務が果たされていれば…税事務所長は本件土地上の住居の数を誤認していることに気付くことができたと考えられるから、国賠法上違法な本件各賦課決定がされたことについては、原告側にも過失があるというべきである」。

6 過失割合

(1) 概説

過失相殺認容判例が判示している納税者側の過失割合は、2割から4割である。3割が4件【②、

③、⑦及び⑧】で最多、2割が2件【④及び⑩】、4割が1件【⑥】である。

国賠訴訟一般に関して、「過失相殺を認めた裁判例も、その大部分は理由を示すことなく被害者の過失割合を何割であると判示しており、裁判官の主観に依存しすぎているのではないかとの感を否めない」という指摘がある¹⁵。

こうした指摘はあるものの、過失相殺認容判例の7件の判例は、過失割合に関して、何らかの説明をしている。ただし、説明の粗密には差がある。具体的には、以下で示すような判示内容となっている。

(2) 過失割合 3 割の判例

まず、過失割合を3割としている判例は、次のように比較的簡潔な説明をしているものが多い。

【②】「原告の過失及び被告の担当職員の注意義務違反の内容及び程度並びに関係法令の規定の趣旨のほか、以上に検討した本件の諸般の事情を総合考慮すると、本件における原告の過失割合は3割と認めるのが相当」である。

【③】「原告らの過失の態様及びそれが損害の発生及びその拡大に一定程度寄与していることを考慮すると、原告らの過失は3割と認めるのが相当である」。

【⑧】「諸般の事情に照らせば、控訴人の過失割合を3割とするのが相当である」。

これらに対し、【⑦】は、「3割を過失相殺するのが相当」とし、その理由をやや詳しく、「Dは、被告に対して本件各土地に関して小規模非住宅用地の減免措置の申請をし、むしろ本件各土地が非住宅用地であるかのような行動をとっていた。もともと併用住宅に関しては外観からその認定をすることが困難な場合も多いと考えられるところ、被告の併用住宅の認定、ひいては本件特例の適用の有無を判断する上では、土地の

所有者による協力が重要なのであるから、上記Dの行動によって、被告による本件特例の適用を一定程度困難ならしめ、Dの損害が発生し又は拡大されたといえることができるから」と判示している。

(3) 過失割合 2 割の判例

過失割合を2割としている判例は、次のように、被告である地方団体側の過失が複数あること【④】や申告義務の周知や理解に障害があったこと【⑩】などを理由にあげている。

【④】「税事務所長は、同事務所職員がD又は原告から本件建物の建築工事請負契約書等の提出を受けたのであるから、本件各土地の価格決定及び固定資産税等の賦課決定の各段階において、本件各土地に小規模住宅用地の特例を適用すべきことを認識し得たというべきである上・・・被告評価担当職員が、市街化区域農地と認定すべき本件土地2の農地部分について、申告書の有無とは無関係に非住宅用地又は一般住宅用地と認定したことからすると、原告が上記申告義務を履行していたとしても、この点に関する認定の誤りは是正されずに残った可能性があるから、本件の各過納付は、上記のような被告の複数の過失が重畳した結果というべきであり、D及び原告の申告義務違反の過失を過大に評価することは相当ではないというべきである。・・・以上認定した双方の過失の内容・程度、その他本件に顕れた一切の事情を考慮すると、本件においては、過失相殺により、原告の損害額から2割を控除するのが相当である」。

【⑩】「固定資産税等の税額の確定に必要な資料の収集等は地方団体の長の責任において行うべきものであり、住宅用地の所有者が住宅用地の申告義務を果たすことは、上記の資料の収集のための一つの方法であるにすぎない。これに加えて、〔1〕本件建物2が建築された昭和50

¹⁵ 西瑩章『国家賠償法コンメンタール 第4版』（勁草書房、2025年）998頁。

年は、固定資産税に係る小規模住宅用地特例の制度が導入された翌年であり・・・住宅用地の申告義務がどの程度周知されていたかは不明であること、〔2〕C及びDの死亡は本件土地上の住居の数に直接関わるものではないところ、本件各年度の納税通知書に同封されていた付属リーフレットには、住宅を新築、増築するなど土地や家屋の状況に変更があった場合には申告しなければならない旨の説明が記載されているにとどまり・・・住宅用地又はその土地上の家屋の所有者に変更があったときにも申告義務があることを直ちに理解できるものではないことも併せて考慮すれば、違法な本件各賦課決定に係る原告側の過失割合は2割と評価するのが相当である」。

（4）過失割合4割の判例

過失割合を4割としている判例【⑥】は、次のような事案である。

原告は、自動車、通信機器等の部品の製造及び加工を業とする株式会社である。原告は、平成11年3月1日、本件土地と本件建物を購入し、その後、本件建物の2階及び3階の一部を改築した上、訴外会社これを賃貸し、以後同賃貸部分は有料老人ホーム（以下「本件老人ホーム」という）として利用されることとなった（以下「本件用途変更」という。ただし、その明確な時期は不明）。本件用途変更により、本件建物はいわゆる併用住宅に該当し、本件土地は住宅用地の特例の適用要件を満たす状況になった。ただし、本件建物の登記簿の「〔1〕種類」欄には「事務所」と記載されており、床面積が増えた旨の登記はなされていない。また、本件老人ホームは、平成16年4月1日付けで、介護保険法42条の2第1項の指定を受けている。

被告の税事務所長は、原告に対し、本件不動産の固定資産税等につき、平成15年度分から平成24年度分まで、本件不動産に住宅用地の特例等を適用することなく課税処分をした。

原告は、平成24年8月27日、被告の税事務所長に対し、家屋異動届書（以下「本件届書」という）を提出した。本件届書の「異動年月日」欄には、「平成14年10月25日」と記載され、「改築」欄に丸が付けられており、「用途」欄には「共同住宅」と「事務所」欄に丸が付けられている。被告は、原告に対し、平成20年度分から平成24年度分の固定資産税等について、課税標準額を住宅用地の特例等を適用した後の額に修正する旨の修正決定をし、還付金を支払うなどした。

原告は、平成15年度分から平成19年度分までの固定資産税等の過納付相当額等の支払を請求して、本件訴訟を提起した。

このような事案において、裁判所は、次のように、原告の申告義務懈怠を「被告と同程度とまではいえないにしても少くない落ち度」と認定し、原告の過失割合を4割とした。

【⑥】「・・・税条例及び・・・税条例施行規則は、住宅用地の所有者に対して、固定資産税等の賦課徴収に関し必要な事項の申告義務及び登記簿の登記事項に係る申告義務を、過料の制裁の下に課しているところ・・・原告は本件届書を平成24年8月27日に至って提出したものの・・・登記簿の記載については未だに何ら変更されてはいない。・・・固定資産税等については賦課課税方式が採用されており、課税客体の異動の把握に努めるのは被告の義務ではあるが、膨大な数に上る課税客体の調査・把握が現実的に困難であり、被告の調査を補うものとして上記申告義務が課されていると解される点に鑑みれば、原告が上記各申告を怠っていた点も、本件用途変更を基礎とする本件不動産への住宅用地の特例等の適用が正しく行われなかった要因と認めるべきであり、原告の過失として過失相殺を行うべきである。・・・上記申告義務が課税客体の異動の把握において重要な位置を占めるものであり、これを全く怠っていた原告にも、被告と同程度とまではいえないにしても少くない落ち度があると解されることからすれば、原告の

過失割合は4割をもって相当と認める」。

7 過失相殺の否認

(1) 概説

過失相殺を認めない3件の判例の論点は、冷凍倉庫【①】、沿接道路【⑤】及び住宅用地【⑨】と、それぞれ異なっている。冷凍倉庫と道路認定に関しては、納税者側の申告義務はなく、住宅用地に関しては、上記のとおり、申告義務がある。そこで、以下では、冷凍倉庫【①】と沿接道路【⑤】の事案について検討した後、住宅用地【⑨】の事案について、やや詳しく検討する。

(2) 冷凍倉庫【①】

【①】の事案は、原告らが、冷凍倉庫（以下「本件冷凍倉庫」という）を所有し、その固定資産税等を納付してきたところ、被告（地方団体）が本件冷凍倉庫の評価を誤って価格を過大に決定し、過大な税額の賦課処分をした結果、原告において損害を被ったとして、被告に対し、損害賠償を求めた事案である。

本事案において、被告の評価担当職員は、本件冷凍倉庫について、これらが冷凍倉庫であり、それに合った経年減点補正率を適用すべきであるにもかかわらず、冷凍倉庫でないことを前提とした経年減点補正率を適用し、本件冷凍倉庫の価格を過大に評価したものである。

【①】は、被告の評価担当職員は、職務上尽くすべき注意義務を尽くさなかったものといわざるを得ないとし、請求を一部認容した。

過失相殺に関して、【①】は、次のように否定した。

【①】「被告は、原告らに過納金相当額の損害が生じたことにつき、原告らに過失がある旨主張するが、固定資産税等については賦課課税方式がとられていることに加え、原告らは…もっぱら被告の違法な過失行為により固定資産税等の過納金相当額の損害を被ったものであること

を考慮すれば、本件において過失相殺をすべき事情は認められない」。

(3) 沿接道路【⑤】

【⑤】の事案は、原告が、その所有する土地に係る固定資産税及び都市計画税について、被告の担当職員らが土地を過大に評価した違法により、過剰に納付させられたと主張し、被告に対し、国家賠償法1条1項に基づき過納付相当額の支払等を求めた事案である。

特に賦課処分をしたことに職務上の注意義務違反が認められるか否かが争点となり、賦課処分の段階で、沿接道路などについて実地調査さえしていれば、土地の客観的状況を容易に認識することができたものといえるから、漫然と賦課処分をしたといえ、職務上の注意義務違反があるとして、請求の一部が認容された事案である。

過失相殺に関して、【⑤】は、本件の賦課処分の基礎となる「判断は、納税者である原告の申告等に基づいて把握することが予定されている事情に基づくものではなく、もっぱら被告担当職員らが行う実地調査により判明する事情に基づくものである」として、次のように否定した。

【⑤】「被告は、各年度における納税通知書及び課税明細書の記載や平成15年度以降の縦覧制度の利用により、原告は、本件土地の評価について、a通りを正面路線とした場合の評価額とは異なることを知り得る状況にあり、原告には損害の拡大について過失があるとして、過失相殺を主張する。確かに、…被告は、原告に対し、平成5年度分から平成19年度分までの本件土地に係る固定資産税等の賦課処分に関し、課税明細書及び課税明細書の見方に関する書面を送付しており、少なくとも平成15年度分以降の課税明細書には、課税対象土地の所在地、地目、地積、価格、課税標準、税額が記載され、摘要欄に、減免の特例等の適用の有無が記載さ

れるとともに、同時期の課税明細書の見方に関する書面には、負担水準の求め方、課税標準額の求め方、税額の求め方、減免制度の概要等が記載されていることが認められる。・・・縦覧制度により閲覧することができる土地価格等縦覧帳簿には、本件土地の税額、評価額が記載されており、原告も閲覧できたものと認められる。しかしながら、本件土地の評価額の算定は・・・課税担当者ではない原告にとって、課税明細書及び課税明細書の見方に関する書面や土地価格等縦覧帳簿等の記載のみによって明らかになるとは到底いえない。また、固定資産税等については賦課課税方式が採用されており、被告には、土地の評価に係る調査等を行い、適正な賦課処分を行う義務があるところ、本件土地の南側がb通りに沿接するか否かや本件東側区有地に路線価を付設するか否かの判断は、納税者である

原告の申告等に基づいて把握することが予定されている事情に基づくものではなく、もっぱら被告担当職員らが行う実地調査により判明する事情に基づくものである。そのため、本件土地の評価に係る違法な賦課処分が行われたことについて、原告に過失があるとはいえない」。

(4) 住宅用地【⑨】

【⑨】の事案は、被告（地方団体）が小規模住宅用地特例の適用を誤ったために、固定資産税等を過大に徴収され、損害を被ったと原告が主張して、固定資産税等の過納付金相当額の支払を求めた国家賠償訴訟において、原告の請求が認められた事案である。

本事案で論点となった建物（以下「本件建物」という）は、表2のような構造になっている。

表2 本件建物の構造（単位：㎡（％）

区分	計	非居住用部分	階段等居住用部分	居住部分
4階	99.92（19.45）			99.92（19.45）
3階	128.59（25.03）			128.59（25.03）
2階	148.73（28.95）	136.575（26.58）	12.155（2.36）	
1階	136.55（26.58）	115.755（22.53）	20.795（4.05）	
合計	513.79（100.00）	252.33（49.11）	(A) 32.95（6.41）	(B) 228.51（44.48）
(A) + (B)			261.45（50.88）	

（注）筆者作成。（ ）内は、合計面積513.79㎡に対する割合。端数は一部不整合。

本事案の経過は、次のようなものである。

被告の土地担当職員は、平成7年6月27日、本件建物の居住部分の床面積を228.51㎡（本件建物の3階及び4階の床面積の合計）と認定した。これによると、居住部分の割合は約44.48%と算出される。土地担当職員は、上記算出結果に基づき、本件建物の敷地を構成する本件各土地について、上記のように、各地積に0.5を乗

じた面積についてのみ小規模住宅用地特例を適用し、その余の面積（本件各土地の地積の2分の1）は、小規模住宅用地特例の適用外となる非住宅用地であると認定した。

原告は、遅くとも平成15年度以降は、上記において非住宅用地と認定された本件各土地の地積の2分の1について、小規模非住宅用地減免制度の適用を申請し、税事務所長は、本件各

土地の地積の2分の1は小規模非住宅用地に当たると認定して、上記減免制度を適用した。

税事務所長は、遅くとも平成9年度から平成29年度までの間、本件各土地に対して固定資産税等を賦課する旨の決定（以下「本件各賦課決定」という）をし、原告に対し、これを通知した。

原告は、上記通知に従い、平成9年度から平成28年度までの各年度の固定資産税等を納付した。

税事務所の土地担当職員が、平成29年2月、住宅用地認定調査票と家屋調査票との照合確認を実施していたところ、本件建物の住宅部分（居住部分）の床面積について、住宅用地認定調査票では228.51㎡と認定されているのに対し、家屋調査票では261.45㎡と認定されており、相違があることが判明した。土地担当職員は、同年3月17日、本件建物を訪問し、質問をするなどして、本件建物の1階及び2階の階段部分等は、構造上、3階及び4階の居住部分のみに通じており、店舗又は事務所からの出入りの用に供されることのないものであることを確認した。以上の経緯で、土地担当職員は、本件建物の総床面積513.79㎡のうち、本件建物の3階及び4階の床面積に1階及び2階の階段部分等の床面積を加えた合計261.45㎡が居住の用に供されており、居住部分の割合は約50.88%であって、上記平成7年の認定が誤りであることを認識した。

税事務所長は、平成29年3月28日及び同月29日、本件各土地に係る平成24年度から平成28年度までの固定資産税等について、遡って本件各土地の地積全部を小規模住宅用地特例の対象とする認定変更を行い、これに伴って生じる税額の差額を還付する旨を決定した。

原告は、固定資産税等を過大に徴収され、損害を被ったとして、被告に対し、平成9年度から平成23年度までの固定資産税等の過納付金相当額等の支払を求めた。

【⑨】は、過失相殺に関して、次のように、原告には、過失があったとはいえないか、仮に、

過失があったとしても、本件各賦課決定がされたことと因果関係があるとはいえないから、被告の過失相殺の主張は採用することができない旨を判示した。

【⑨】「原告は、住宅用地の申告をしなかったか、あるいは、住宅用地の申告をしたとしても、本件建物の居住部分の床面積につき、本件建物の1階及び2階の階段部分等を含む合計261.45㎡である旨の住宅用地の申告はしていなかったものと推認される。・・・地方税法及びこれを受けた・・・税条例は、住宅用地の所有者に対し、固定資産税の賦課徴収に必要な事項の申告義務を課しているが・・・この申告は、普通徴収方式の下で、課税庁による固定資産の適正な評価を確保し、調査等の過誤を防止するための補完的な役割を果たすものにすぎない。そして、・・・税事務所の土地担当職員は、住宅用地の申告がなくとも、本件建物が併用住宅であり、3階及び4階が居住部分であることは認識していたのであるから、1階及び2階の一部が居住部分の面積に含まれると考えるのが合理的であって、3階及び4階以外に居住部分がないかどうかを調査すべき端緒があったのであり、適切な調査により居住部分の床面積を正確に認定することは十分に可能であったといえることができる・・・。現に、家屋担当職員は、本件建物の新築時に、調査の結果、居住部分の床面積を正確に認定しているところである。したがって、原告に住宅用地の申告を怠った過失があったとしても、そのことと・・・税事務所長が過大な本件各賦課決定を行ったこととの間に因果関係があるとはいえず、原告の過失が損害の発生ないし拡大に寄与したとはいえない。・・・また、住宅用地の申告に関する案内文書・・・には、居住部分がいかなる部分を指すかについての説明はないから、課税に関する専門的知識を有しない者は、住宅用地の申告に関する案内文書・・・を見ても、併用住宅につき、住宅用地の面積を算定するに当たって、居住部分の床面積を明らかにする必

要があることを認識することはできても、居住部分がいかなる部分を指すかを認識することはできない。そうすると、課税担当者ではない原告としては、本件建物のうち、実際に、原告が居住している3階及びDが居住している4階…が居住部分に当たることは、判断することができるとしても、本件建物の1階及び2階の階段部分等が居住部分に当たると判断することは、困難であるということが出来る。したがって、本件建物の1階及び2階の階段部分等が、居住部分に当たるかどうかは、専ら課税担当者である・・・税事務所の土地担当職員が判断すべきものであって、原告が適切な内容の申告をしていなかったとしても、そのことをもって原告に過失があったということとはできない。・・・原告は、・・・税事務所から送付される納税通知書及び課税明細書を検討すれば、本件各土地の地積の2分の1について小規模住宅用地特例の適用がされていないことを認識することができたことが認められるが・・・原告は、それに対して、何らの不服申立てを行っていない・・・。しかしながら・・・原告において、本件建物の1階及び2階の階段部分等が居住部分に当たると判断することは、困難であるから、本件各土地の地積の2分の1ではなく、本件各土地の地積全てについて小規模住宅用地特例が適用されるべきであると判断することもまた、困難であるというべきである。したがって、原告には、・・・税事務所に対して何らの不服申立てを行っていないことについて、過失があったということとはできない。・・・原告は、遅くとも平成15年度以降、本件各土地の地積の2分の1について、小規模非住宅用地減免制度の適用の申請をし、その適用を受けている・・・。しかしながら、原告が上記小規模非住宅用地減免制度の適用の申請をし、その適用が認められたのは、飽くまで、本件各賦課決定の前提として、本件各

土地の地積の2分の1が非住宅用地と認定されていたからであり・・・原告が、本件各土地の地積全てについて小規模住宅用地特例が適用されるべきであって、本件各土地の地積の2分の1は非住宅用地ではないと判断することが困難であることを考慮すると、原告には、小規模非住宅用地減免制度の適用の申請をしたことについて、過失があったということとはできない。・・・以上のとおり、原告には、本件各賦課決定がされたことについて、過失があったとはいえないか、仮に、過失があったとしても、本件各賦課決定がされたことと因果関係があるとはいえないから、被告の過失相殺の主張は採用することができない」。

8 まとめ

最後に、本稿を、簡単にまとめておく。

平成22年最判以降の10件の判例分析の結果によれば、次のことがいえよう。

第一に、固定資産税に関する国賠訴訟において過失相殺は、住宅用地の特例措置において、納税者側に申告の義務があるにもかかわらず、申告が行われていない場合には、原則として、認められる。

第二に、納税者側の過失割合は、3割が標準的で、2割や4割の場合には、その割合になることについて相応の説明がある。

第三に、第一の例外として、居住部分の該当性などの専門的判断をしなければ、正しい申告ができないような場合には、申告が誤っていても、納税者側の過失は認められず、したがって、過失相殺も認められない。

第四に、住宅用地の特例措置以外の事案は、納税者側に申告義務がない事案であり、これらでは、過失相殺は認められていない。

家屋評価における標準量について

総務省自治税務局資産評価室 家屋第二係 間山 直樹

1. はじめに

令和9基準年度の再建築費評点基準表の改正において、木造家屋のうち戸建形式住宅用建物を除く用途について標準量の見直しが行われた。

標準量は、木造家屋の評価や非木造家屋のいわゆる不明確計算による評価を行う際に重要な概念である。評点基準表を見ると、例えば木造の戸建形式住宅用建物の「柱・壁体」では、標準評点数の横に「延べ床面積 1.0㎡当たり 2.19㎡」とあり、これが標準量である（以下、標準評点数や標準量は令和9基準年度の数値とする。）。

ところで、家屋評価に携わって日が浅い職員にとっては、評点項目や標準評点数、補正項目、計算単位などと比べて、標準量は必ずしもなじみの深い概念ではないものと考えられる。しかし、実は標準量は標準評点数や補正項目等と密接に関わっている。標準量について理解を深めることで、他の概念についてもより一層理解が深まるものと考えられる。

そこで本稿では、家屋評価における標準量の基本的な説明をしたうえで、標準評点数や補正

項目との関わりについて述べることとする。最後に木造と非木造家屋における標準量の改正の変遷をまとめる。

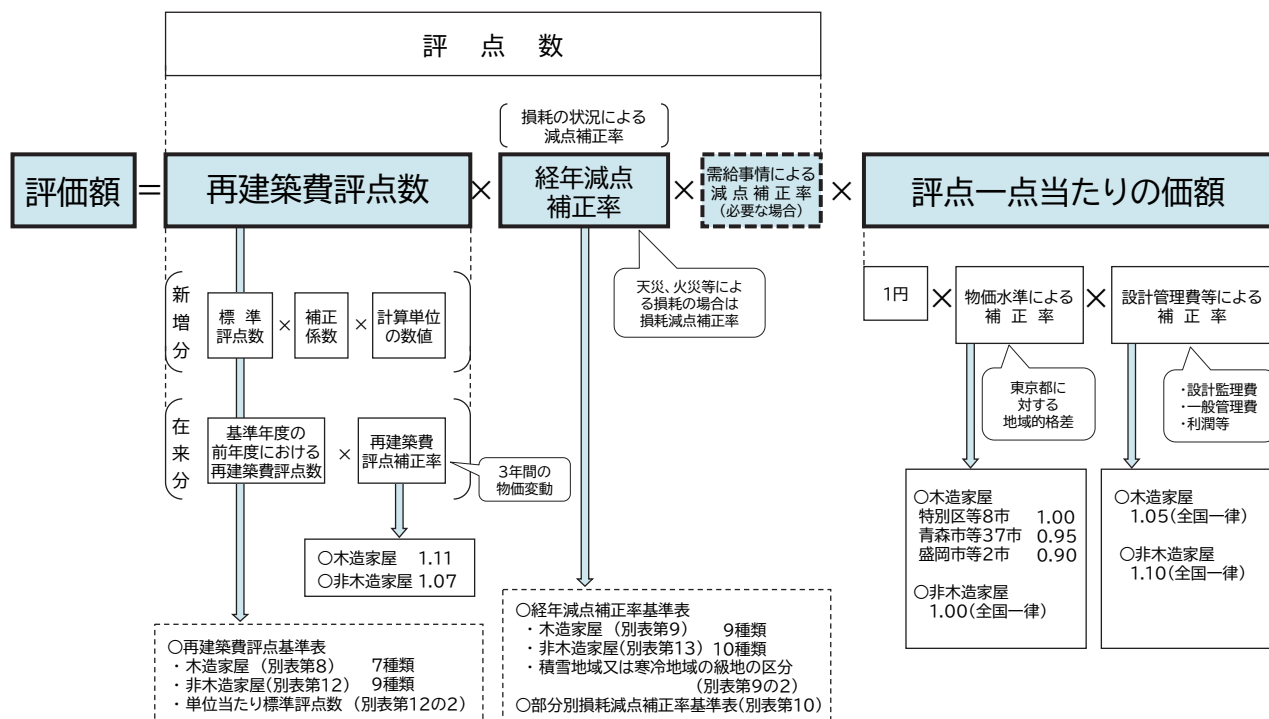
なお、本文中一部略語を使用し、統合や名称変更のあった用語については現基準の用語を使用するほか、意見にわたる部分については私見であることをあらかじめお断りしておく。

2. 家屋評価の仕組みについて

標準量の説明に入る前に、家屋評価の仕組みについて確認する。

固定資産評価基準における家屋の評価は、再建築価格方式が採用されている。これは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築した場合に必要とされる建築費（再建築費）を求め、それに当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減価を考慮して、当該家屋の価格を求めるものである。

具体的な評価額の算定方法は、図1の算式で示される。



(令和6基準年度版)

図1 評価額の算定方法

新増分の家屋の場合、再建築費評点数は、評点基準表に示された標準評点数に補正係数と計算単位の数値を乗じて内壁仕上や屋根仕上等の部分別ごとに再建築費評点数を求め、それらを合計して算出することになる。

標準量について理解するための前提として知っておくべきことは以上であり、他の項目については本稿の範囲外であるため割愛する。

以降は、標準評点数、補正係数（補正項目）及び計算単位と標準量の関係について触れる中で、標準量について説明することとする。

3. 標準量と標準評点数及び計算単位について

再建築費評点数の算出においては、原理的にいえば、どのような資材が、どのくらい施工されているかを見る必要がある。量に関して、例えば内壁仕上の場合、壁の延長（幅）と天井までの高さを計測し、必要に応じて建具部分等の

面積を引くことで仕上面積が算出できる。しかし、すべての内壁についてそのような計測を行うのは作業量から考えると煩雑となる。

そこで評点基準表には、評点項目ごとに、建物における標準的な施工量が「標準量」として定められている。木造の戸建形式住宅用建物の内壁仕上を見ると、「延べ床面積 1.0㎡当たり仕上面積 2.81㎡」と標準量が設定されているが、これは例えば延べ床面積 100㎡の戸建住宅であれば、標準的な内壁仕上の面積は 281㎡となることを意味する。このように標準量を用いることにより、延べ床面積から簡易的に内壁仕上の面積を算出することができる。

内壁仕上ではイメージしにくい場合は、外壁仕上で考えると理解しやすい。各階 9m × 6m=54㎡の長方形で総二階の家屋（延べ床面積 108㎡）を例に考える。各階の外壁の高さを 2.7m とすると、外壁仕上の見付面積（ここでは仕上は施工されていない開口部や建具部分の面積も含めた全体の面積をいう。）は、

(外周の長さ)×外壁の高さ×2階＝外壁仕上の
見付面積

$$(9 \times 2 + 6 \times 2) \times 2.7 \times 2 = 162(\text{m}^2)$$

となる。ここから建具部分等の面積を引いた
ものが当該家屋の外壁の仕上面積になる。一方
で、木造の戸建形式住宅用建物の外壁仕上の標
準量は「延べ床面積 1.0㎡当たり仕上面積 1.38㎡」
であり、延べ床面積 108㎡で考えると、標準量
から算出される仕上面積は 149.04㎡となる。こ
のように外周の長さや外壁の高さ等から算出さ
れる仕上面積を、標準的な施工状況を考慮した
標準量を用いることにより、延べ床面積から算
出している。

再建築費評点数の算式に戻ると、再建築費評
点数は、標準評点数に計算単位である延べ床面
積等を乗じることで算出している。この算式に
よって内壁仕上面積分の評点数を算出すること
ができるのは、評点基準表に示されている標準
評点数が、すでに標準量を考慮した数値となっ
ているためである。つまり、例えば木造の戸建
形式住宅用建物の内壁仕上「クロス貼」の 7,100
点という点数は、仕上面積 1.0㎡当たりの点数で
はなく、延べ床面積 1.0㎡当たりの点数（仕上面
積 2.81㎡当たりの点数）となっている。標準評
点数の算式は、単位当たり標準評点数×標準量
である。「クロス貼」の単位当たり標準評点数(仕
上面積 1.0㎡当たりの点数)は 2,530 点であるか
ら、 $2,530 \times 2.81 \div 7,100$ （10 点未満切捨て）と
なる。また、このように標準評点数が標準量を
考慮している数値となっていることから、計算
単位も標準量に対応することになる。このよう
に標準量は標準評点数や計算単位と密接に関係
している。

なお、同じ評点項目でも評点基準表によって
標準量は異なっており、例えば木造の集合形式
住宅用建物では、内壁仕上の標準量は「延べ床

面積 1.0㎡当たり仕上面積 3.39㎡」となってい
る。評点基準表ごとに標準量が異なっているの
は、建物の構造によって標準的な施工量が異な
るためである。また、標準評点数についても集
合形式住宅用建物の内壁仕上「クロス貼」は 8,570
点であり、戸建形式住宅用建物と異なっている。
これは標準量の違いによるものであり、先ほど
の算式に当てはめてみると、 $2,530 \times 3.39 \div 8,570$
（10 点未満切捨て）となり、単位当たり標準評
点数は 2,530 点で同一である。

4. 標準量と補正について

ここまで標準量を用いることにより、延べ床
面積等から簡易的に施工量を算出できることを
見てきた。しかし、この施工量はあくまで標準
的な量として定められたものであり、個々の家
屋においては、様々な要因によって変動する。
例えば内壁仕上であれば、壁に設置された窓・
扉や出入りするための開口部、壁の高さ等によ
って仕上面積は変動する。補正項目及び補正
係数は、そのような個々の家屋の事情に対応す
るために定められている。

以下、木造家屋の内壁仕上を例に補正項目と
標準量の関係について見ていく。まず、内壁仕
上の補正には、「項目別補正方式」と「総合補
正方式」の 2 つの方式が示されている。項目別
補正方式には、「間仕切の多少」、「開口率の大
小」、「天井高」及び「施工の程度」の補正項目
が、総合補正方式には「施工量の多少」及び「施
工の程度」の補正項目が定められている。評価
においては、2 つの方式のうちどちらかを採用
して補正することとなるが、どちらを採用する
かについては特段の定めはない。また、1 つの
家屋について部分別ごとに各方式を使い分ける
こととしても差し支えないものである。

以下、各補正項目について概説する。

ア 間仕切の多少

部屋と部屋を区切る壁のことを間仕切壁という。内壁仕上は間仕切壁の両面と外周壁の室内側に施工されるため、間仕切壁や外周壁が多くなれば内壁の仕上面積も多くなり、その逆の場合には仕上面積は少なくなるものである。間仕切の多少の補正は、間仕切壁や外周壁が標準と比べて多かったり少なかったりする場合の仕上面積の増減を補正しようとするものである。したがって、間仕切の多少の補正については、間仕切の多少という表現のみにこだわることなく、評価対象家屋における規模、平面の形状の他、部屋数や各室の大きさ等も併せて考慮することとなることに注意が必要である。

イ 開口率の大小

開口率というのは、内壁の見付面積に対する、開口部と建具部分の合計面積の割合のことである。したがって開口率の大きい家屋は内壁の仕上面積が少なくなり、その逆の場合には仕上面積は多くなるものである。開口率の大小の補正は、間仕切の多少の補正が内壁の見付面積の多少を補正するものであったのとは観点が異なる。ただし、いずれも施工量が標準量と比較して多いか少ないかを補正するものである。

ウ 天井高

天井高とは、その名のとおりに床面から天井までの高さのことであり、往々にして、それは内壁の高さと同じである。よって、天井高が高くなれば内壁の仕上面積も多くなり、その逆の場合

合には仕上面積は少なくなるものである。天井高の補正は、どちらかといえば間仕切の多少のように内壁の見付面積の多少を補正するものである。間仕切の多少が壁の延長（壁の数）に着目しているのに対し、こちらは壁の高さに着目した補正である。この補正もまた施工量が標準量と比較して多いか少ないかを補正するものであることから、アからウの補正は標準量と併せて考える必要がある。

エ 施工の程度

施工の程度の補正は、項目別補正方式と総合補正方式のどちらにも設けられている。これは建物の工事や仕上の程度の良否によって補正しようとするものである。アからウは施工量の増減に着目した補正であるのに対し、施工の程度の補正は資材の質に着目した補正である。

オ 施工量の多少

施工量の多少の補正は、総合補正方式にのみ設けられている。その代わり総合補正方式にはアからウの各補正が設けられていない。これは総合補正方式においては、施工量の増減に関するアからウの要素について総合的に判定するものとして施工量の多少の補正が定められているためである。

ここまで内壁仕上の補正項目を見てきたが、他の部分別における補正項目は図2のとおりである。

柱・壁体	基礎	外壁	建具
・階数 ・平面の形状等 ・室数の多少 ・開口率の大小 ・階高 ・施工の程度	・階数 ・地上高 ・平面の形状等 ・施工の程度	・平面の形状等 ・開口率の大小 ・階高 ・施工の程度	・施工量の多少 ・施工の程度
・施工量の多少 ・施工の程度		・施工量の多少 ・施工の程度	

※下段は総合補正方式の補正項目

図2 木造の戸建形式住宅用建物の補正項目（一部）

他の部分別についても、内壁仕上と同様に様々な補正項目が定められている。補正項目名だけではその趣旨をイメージしにくいものもあるが、これまで述べてきた内容を踏まえれば、その多くが施工量の増減に関わる要素を様々な観点からとらえるためのものであることが理解できる。

5. 標準量の見直しについて

ここまで見てきたように、標準量は建物にお

ける標準的な施工量として定められたものであるが、建築様式等の変化に伴い、標準的とされる施工量も変化する。こういった理由から、昭和39基準年度から現行の固定資産評価基準が制定されて以降、標準量に関しても見直しが行われている。

図3と図4は、木造の戸建形式住宅用建物と事務所・店舗用建物、非木造の事務所・店舗用建物における標準量の変遷をまとめたものである。

太字は単位（本/㎡）

基準	戸建形式住宅用建物							事務所・店舗用建物						
	床面積	柱・壁体	基礎	外壁	内壁	屋根	建具	床面積	柱・壁体	基礎	外壁	内壁	屋根	建具
	㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡	㎡/㎡
S39	66	0.61	0.72	1.00	2.00	1.30	0.78	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
S48	66	0.61	0.72	1.00	2.00	1.30	0.78	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
S54	66	0.61	0.72	1.00	2.00	1.30	0.78	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
S57	66	0.61	0.72	1.00	2.00	1.30	0.78	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
S63	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.30	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H3	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H6	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H9	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H12	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H15	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H18	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H21	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H24	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.60	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.36
H27	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.83	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.51
H30	100	0.70	0.95	1.20	2.60	1.40	0.83	165	0.39	0.61	1.20	2.10	1.30	0.51
R3	100	2.00	0.95	1.20	2.60	1.40	0.83	165	1.80	0.61	1.20	2.10	1.30	0.51
R6	110	2.19	0.92	1.38	2.81	1.40	0.61	165	1.80	0.61	1.20	2.10	1.30	0.51
R9	110	2.19	0.92	1.38	2.81	1.40	0.61	80	1.79	0.75	1.29	2.05	1.30	0.32

※柱・壁体についてはH30基準までは柱の標準量を示している

図3（木造）戸建形式住宅用建物と事務所・店舗用建物の標準量の変遷

基準	事務所・店舗用建物													
	SRC			RC		S	外周壁	間仕切	外壁	内壁	天井	勾配 屋根	建具	
	鉄骨	鉄筋	コンクリ	鉄筋	コンクリ	鉄骨	骨組	骨組					外	内
	t/m ²	t/m ²	m ³ /m ²	t/m ²	m ³ /m ²	t/m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²
S39	0.067	0.067	0.65	0.076	0.65	-	-	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.12
S48	0.067	0.067	0.65	0.076	0.65	0.083	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
S54	0.044	0.077	0.63	0.087	0.67	0.072	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
S57	0.044	0.077	0.63	0.087	0.67	0.072	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
S63	0.046	0.080	0.661	0.093	0.696	0.074	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H3	0.046	0.080	0.661	0.093	0.696	0.074	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H6	0.046	0.080	0.661	0.093	0.696	0.074	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H9	0.046	0.080	0.661	0.093	0.696	0.074	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H12	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H15	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H18	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H21	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H24	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H27	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
H30	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
R3	0.083	0.080	0.661	0.100	0.768	0.089	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.30	0.16	0.18
R6	0.078	0.101	0.666	0.127	0.775	0.089	0.42	0.44	0.48	0.95	1.0	1.30	0.11	0.08
R9	0.078	0.101	0.666	0.127	0.775	0.089	0.42	0.44	0.48	0.95	1.0	1.30	0.11	0.08

図4 (非木造) 事務所・店舗用建物の標準量の変遷

以下、標準量の改正があった基準年度ごとに、その内容について説明する。

(1) 昭和48基準年度

昭和39基準年度の評点基準表の各部分別の標準量は、一部を除いて、「延べ床面積3.3㎡当たり」の施工量が示されていたが、これを「延べ床面積1.0㎡当たり」の施工量を示すことに改められた(図3、4では昭和39基準年度の数値は3.3で割り戻した1.0㎡当たりの数値を示している。)。また、非木造の評点基準表において建具の標準量が見直されている。

(2) 昭和54基準年度

非木造家屋について、鉄骨の使用数量を少なく抑えて建物の軽量化を図る工法が一般的に採用されるようになったことに伴い、標準的な施工量が変化したことから、一部の評点基準表において主体構造部の標準量が見直されている。

(3) 昭和63基準年度

木造の戸建住宅について、縁側などを設ける

家屋が少なくなり開口部が減少したことや部屋数の増加と個室化により間仕切が増加したこと等、家屋の構造や様式の変化に伴い、標準的な施工量が変化したことから、木造の専用住宅用建物普通建(現行の戸建形式住宅用建物)の評点基準表において各部分別の標準量が見直されている。

また、非木造家屋について、実態調査の結果、鉄骨、鉄筋及びコンクリートの標準的な使用量が増加していたため、一部の評点基準表において主体構造部の標準量が見直されている。

(4) 平成3基準年度

昭和63基準年度の見直し時の調査に基づき、木造の専用住宅用建物普通建の評点基準表において屋根の標準量が見直されている。

(5) 平成12基準年度

昭和63基準年度と同様に、非木造家屋について、実態調査の結果、鉄骨、鉄筋及びコンクリートの標準的な使用量が増加していたため、一部の評点基準表において主体構造部の標準量が見

直されている。

(6) 平成 27 基準年度

木造の評点基準表における建具の標準量について、非木造の評点基準表との共通化を図るため、単位を延べ床面積 1.0㎡当たり「○本」から「○㎡」に変更した。数値の変更はこれに伴うものである。

(7) 令和 3 基準年度

木造の評点基準表における部分別「柱・壁体」について、一般的な木造家屋では構法が異なる場合でも構造上必要とされる壁量は同じであり、実際に使用される木材量にも大差がないことから、構法によって「真壁造柱」、「木製パネル・枠組壁体」等に区分されていた評点項目を「柱・壁体」として1つに統合した。それに伴い標準量の単位も、柱は「○本」、壁体は「○㎡」と区分されていたところ、壁体のものに統合し、延べ床面積 1.0㎡当たり「○㎡」となった。数値の変更はこれに伴うものである。

(8) 令和 6 基準年度

木造と非木造の戸建形式住宅用建物について、専門機関への委託調査や有識者の意見等に基づき、110㎡程度の2階建の家屋を標準モデルとして設定し、この標準モデルを木造または非木造の各構造により実際に建築した場合の各部分別の施工量を求め、その結果をもとに標準

量が見直されている。

また、非木造の他の評点基準表については、実態調査に基づき、主体構造部だけでなく、それ以外の各部分別についても標準量が見直されている。

(9) 令和 9 基準年度

木造家屋について、令和 6 基準年度の見直し時の調査に基づき、戸建形式住宅用建物を除く評点基準表において各部分別の標準量が見直されている。

このように標準量は現在に至るまで継続的に見直しが行われてきた。特に令和 6 基準年度と令和 9 基準年度の見直しは、これまで見直されていなかった評点基準表や部分別についても行われている。

6. おわりに

以上、家屋評価における標準量について概説した。本稿で述べてきたように、標準量は標準評点数の算定の基礎となるものであると同時に、補正係数の判定の基準となるものである。まずは標準評点数の算定等の身近なところから、標準量について理解を深めていただきたい。

本稿が各自治体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。

御代田町における固定資産税業務の現状と 取り組みについて

長野県北佐久郡御代田町税務課 課長補佐兼資産税係長 尾 沼 佳 之



2025年開催した浅間国際フォトフェスティバルのようす

1 御代田町の概要

御代田町は、長野県の東部、浅間山の南麓に位置する、面積約58平方キロメートルの町です。東は日本有数の避暑地である軽井沢町、西は小諸市、南は佐久市に隣接しています。標高は800メートル前後あり、夏は湿気が少なく冷涼で過ごしやすく、冬は寒さが厳しいものの晴天率が高く、降雪量も比較的少なく、自然環境と気候に恵まれています。そうした冷涼な気候や浅間山の伏流水が好まれ、過去にはメルシャン軽井沢蒸留所が所在していました。現在その跡地は、アート複合施設「MMoP」（モップ）として生まれ変わり、毎年夏に開催されるアー

トフォトの祭典「浅間国際フォトフェスティバル PHOTO MIYOTA」の会場として賑わいを見せています。

現在の人口は1万7千人ほどですが、幸いにも長く人口増加が続いています。平成19年には自然動態が減少に転じましたが、それを上回る、特に30代から40代の子育て世代を中心とした転入、社会動態による増加が継続しています。豊かな自然環境のほか、北陸新幹線や上信越自動車道、中部横断自動車道などによる都市部へのアクセスの良さにより通勤圏が広いことが、居住先として選ばれる要因のひとつであると考えています。

2 御代田町の固定資産税賦課課税業務の現状と体制

固定資産税の課税状況は、令和7年度調定額で12億8,245万円ほど、町税に占める割合は44.3%です。土地は約4万筆、家屋は約1万1千棟となっています。

固定資産税の賦課課税業務は、土地担当2名、家屋担当3名、償却資産は家屋担当が兼務、合計5名体制です。小規模自治体ならではの小回りの良さを生かしながら、情報共有を密に、時期により臨機応変に相互にフォローしながら業務を進めています。庁内から納税義務者の異動に関連する情報を集め、着実な現地確認をする、アナログですが先輩方が築いてきた手法に改良を加えながらの業務です。

3 近年の課題

人口の増加に伴い、分譲による宅地の増加のほか既存家屋の利活用が進んでおり、特にコロナ禍を経て新築棟数はさらに増加を続けています。それに比例して、土地、家屋に係る業務量の増加はもちろん、多様な家屋が増えていることで特に家屋評価業務が複雑化している状況です。

第一に、デザイン要素の強い住宅、別荘が増加し、多様な形状の家屋が多くみられるようになってきています。家屋本体のほか基礎も独特で、一見して判断の難しいもの、また図面を参照しても判断に苦慮するものがあります。こうした家屋は内外装でも特殊な建材や趣向を凝らした造作が採用されることが多く、それらの評価にも時間を要しています。

家屋の形状のほか、所有形態も多様化していて、数世帯が土地を共同で所有し、ひとつのコ

ミュニティを形成するかたち、一棟又は複数棟の家屋を持分分割で共同所有する「シェア別荘」のようなかたちなどがあり、納税義務者等の把握や管理に時間を要しています。

また、既存家屋の利活用が多様化することで、現況用途の把握や判断に苦慮する場面があります。居宅を民泊などの事業の用に供する場合の把握方法は、必要な許認可を所管する都道府県からの情報提供や、償却資産申告の確認などに留まっています。把握した場合にも、所有者立会いによる現地確認において事業利用の範囲の判定に苦慮することがあります。

そのほか、土地業務においては、これまでは町内の大半を「その他の宅地評価法」により状況類似地区を区分し評価してきました。近年の土地利用状況の変化が大きいことや、宅地分譲などの増加に伴い市街地的形態を形成しつつある地域が増えていることを踏まえ、状況類似地区の精査や「市街地宅地評価法」による路線価付設の検討が必要な状況です。

4 業務改善に向けた取り組み

これまでに経験のない、近年の速いペースでの宅地化などの土地利用の進展に対し、現行の手順等では限界を迎えつつある状況です。

そこで、実務フローのうち、特に大きな負荷となっている部分の改善や効率化に向けた取り組みをいくつか検討しています。

ひとつは、登記データを利用した課税システム上の納税義務者等の更新です。税務基幹システムの標準化に際して登記データの取込機能が実装されましたが、登記情報は実務上参照されることが多く、他部署の省力化にも資することから、登記履歴を蓄積、管理できるシステムを導入することとしました。法務局提供の登記

データは当該システムを経由し、課税システムへ取り込むことで情報を更新するものです。実現に向けた課題として、連携には課税システム側のベンダーの全面的な協力が必要となるうえ、登記情報と課税情報との一件ごとの紐付け作業を要するなど、ハードルが多く存在します。特に紐付けについては、キーとなる情報は不動産番号と不動産IDのいずれにすべきか、初期の紐付けコスト、家屋の紐付け率の低さをどうするかなど、検討事項が多くあります。

次に、GISシステムの活用促進です。現行システムでは航空写真による現況確認程度に留まっておりますが、GIS上により多くの情報を登載することで、業務の効率化に資すると考えています。特に、AIによる家屋判読を実施し、併せて判読結果をGIS上に登載することで、現地調査がより効率的になると期待しています。

いずれも、既に多くの市町村において導入、実施されているものと思いますが、それらに倣い、業務が大幅に効率化、改善されることを確信して、検討準備を進めています。

5 おわりに

固定資産税は、身近な税目で住民の関心が高く、また課税は長年にわたることが多く、錯誤等があればその影響も大きくなります。賦課課税業務にはそうした緊張感がありますが、町の歳入に占める町税、また固定資産税の割合は決して小さいものではありませんので、その歳入を担っているというやりがいを感じることもできます。

業務量が増加し、内容が複雑化しても、定期的な人事異動は避けられず、また配属される人員数は限られています。さらに、職員数の減少により税務に精通したベテランも減っている状況です。今後は、これまでに培ってきたアナログ的な手法の良い部分は継承しつつ、その中でも属人的な要素は極力除き、デジタル技術の導入を積極的に検討することで対応していきたいと考えています。

● 一般財団法人資産評価システム研究センター代表者交替のお知らせ ●

2026年8月1日付けで、川窪俊広が理事長に就任いたしました。

オンライン研修のご案内

当センターでは、地方公共団体職員向けオンライン研修動画を12月28日まで無料で公開しています。固定資産税業務の参考として是非ご受講ください。

【視聴方法】

①当センターホームページにある「地方公共団体の皆様へ」を押下

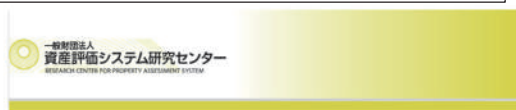
②ユーザー名とパスワードを入力

※4月1日付けで発送した研修開催通知でご確認ください。

③「オンライン研修視聴ページへ」を押下

④受講する研修のボタンを押下

⑤受講手続フォームに所属、氏名等を入力
⇒登録内容を確認後 視聴画面に遷移



1-A 固定資産税業務 オンライン研修 受講手続フォーム

団体名、所属部署、お名前、職名を入力の上、ご確認ください。
登録後、講義科目一覧のページに切り替わります。

※地方公共団体コードはこちらよりご確認ください。
地方公共団体コード (PDF)

■ 入力項目

※ 必須項目です。

全国地方公共団体コード (6桁) *	700001
団体名 *	地方公共団体金融機構
所属部署	固定資産課
お名前 *	姓 ● ● 名 ● ●
担当職階 *	☐ 市町村：固定資産評価員 ☐ 市町村：主に土地担当職員 ☐ 市町村：主に事業担当職員 ☐ 市町村：主に課税担当職員 ☐ 市町村：固定資産評価審査委員会 (委員) ☐ 市町村：固定資産評価審査委員会 (事務局) ☒ 広域連合：一部事務組合等 ☐ 都道府県：市町村担当課 ☐ 都道府県：課税担当課、固定資産課等

■ 個人情報の取り扱いについて

1. ご登録いただきました個人情報は、今回の研修実施のために使用するとともに、今後の研修の参考にするための統計資料 (特定の個人を識別することができない内容) の作成に利用します。

※オンライン研修における配信動画の録画や録音、静止画のキャプチャの取得は禁止いたします。

第29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。



**こちらから、
10月1日(木) 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。
会員以外は有料（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：2026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)

※1階に研究大会参加者用クロークを設置します。

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。

2 プログラム

	3階　コスモスホール	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
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　川窪　俊広 来賓あいさつ　総務省自治税務局長　寺崎　秀俊　氏	
9:30 ～ 10:30	講演 『人工知能の未来　ChatGPT を超えて』 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 [概要] 今回の講演では、人工知能の基盤となるニューラルネットワークの原理を出発点に、ChatGPTをはじめとする大規模言語モデルの仕組みや、現在の AI で実現可能となっている技術について概説します。その上で、AI が急速に発展する社会において、人間が果たすべき役割や価値について考察し、今後の展望を示します。	
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） [概要] 償却資産は納税者に申告義務が課されているが、事業者十分に周知されておらず、未申告のままになっている場合がある。また、家屋と償却資産の区分や太陽光発電装置をはじめとする新しい償却資産の出現等評価に際しての課題も多い。こうした中、eLTAX による申告について制度的整備が進む一方で、地方公共団体によっては、専任の職員の確保が難しい等体制整備・評価ノウハウの取得に苦慮している実態もある。 本パネルディスカッションでは、地方公共団体の担当者及び償却資産に関する有識者が一堂に会し、こうした償却資産評価を巡る諸課題にどのように取り組み、解決に結びつけるのか議論する。	
12:40 ～ 14:00	コーディネーター： （一財）資産評価システム研究センター理事　三宅　正芳 パネリスト 福岡県市町村・地域振興部市町村行財政支援課税政係長　俣野　加奈　氏 京都地方税機構業務課主幹　山本　慎司　氏 川崎市財政局かわさき市税事務所資産税課担当係長　中村　浩司　氏 北広島市財務部税務課主査　宮川　敬　氏 （一財）資産評価システム研究センター特任講師・税理士　大場　智　氏	
12:40 ～ 14:00	（　昼　食　休　憩　）	

分 科 会 発 表	
14:00 ～ 14:40	『兵庫県初の区域区分廃止の影響と課税捕捉等の取り組み』 加西市 市民部税務課 課長補佐 神戸 克則 氏 主事補 佐々木 禅 氏 加西市は、移住者の受け入れや人口流出抑制など、人口減少、地域活力に対応するため、県内で初めて令和8年4月1日区域区分の廃止（市街化調整区域の廃止）が兵庫県により決定されました。この施策の固定資産税への影響を発表します。また、固定資産税の課税捕捉等の取り組みを発表し、お役に立てることに感謝しています。
14:50 ～ 15:30	『鉄筋コンクリート基礎評価のポイント～補正項目と評価実務の考察』 （一財）MIA 協議会 主任研究員 古川 健一 氏 研究員 木村 浩将 氏 家屋評価において、鉄筋コンクリート基礎は、構造や用途を問わず採用される機会の多い評点項目です。しかし、その運用については判断に迷う場面も多く、頭を悩ませている自治体職員が少なくありません。鉄筋コンクリート基礎評価の仕組みを整理するとともに、評点付設における補正係数の考え方を実務に役立つ視点で考察します。
14:50 ～ 15:30	『物流施設等の用に供する土地の評価』 （一財）日本不動産研究所 公共部 緒方 堯 氏 大竹 良和 氏 近年、大工場地区をはじめ規模の大きな画地が存する地域において、物流施設等が進出する例が増えており、物流施設等用地と工場等用地では価格の乖離が確認されることがあります。こうした現状を踏まえ、固定資産税評価において適正な価格を求める方法について考察します。
14:50 ～ 15:30	『～ AI-OCR による申告業務のシステム化と課税捕捉の強化～ 償却資産の業務改善2本柱でプラスの連鎖』 神戸市 行財政局税務部固定資産税調整課 山下 拓 氏 林 大貴 氏 神戸市では、紙の申告書類を AI-OCR でデータ化し、eLTAX のデータと合わせて画面上で申告情報を確認・修正できるようにしました。また、このデータを RPA でチェックすることで担当者の目検による確認を減少させています。 これらの効率化により一部の職員を課税捕捉専任とし、システム構築費を上回る収増を実現しました。
15:40 ～ 16:20	『産官学連携による LLM を活用した土地評価業務改善の実践』 名古屋大学 大学院情報学研究科 社会情報学専攻 情報社会設計論 准教授 遠藤 守 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 固定資産税評価業務の効率化を目的に、深層学習による地目判定、家屋の差分抽出、過去の調査記録検索、ローカル LLM による説明文生成、および MCP を利用した文書出力・GIS 連携を備えた固定資産税評価支援システムを複数構築しました。 地目判定根拠の提示、GIS での可視化等の機能を充実させ職員の業務支援に活用できることを示しました。
15:40 ～ 16:20	『災害対応の観点から逆算した固定資産税業務効率化の可能性について』 NTT-ATエムタック(株) 営業部長 下條 達也 氏 富士フイルムシステムサービス(株) デジタル戦略統括部 サービスエンジニアリング部長 山中 一斉 氏 事業グロース推進部 主任研究員 渡邊 雄太 氏 市町村様から「被害認定調査・罹災証明書交付業務と固定資産税業務の効率化を同時にかつフェーズフリーに実現させたい」との要望が寄せられたことを契機に、2企業間連携のもとに共同研究しつつ実現した事例を取り上げながら、災害対応の観点から逆算した固定資産税業務の効率化の可能性について考察します。
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。

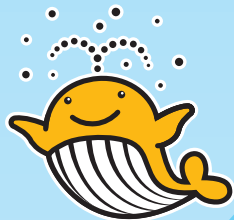
9:00
～
17:20

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 公平適正課税と職員の負担軽減に貢献する、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税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。 是非お立ち寄りご意見をお聞かせください。	2 アジア航測株式会社 「ALANDIS+固定資産税」。今年は検索機能の強化や異動判読機能の開発、現地調査タブレットの機能拡充に加え、登記済異動通知情報の活用による異動管理・運用支援機能を強化し、課税事務のさらなる効率化を実現しました。また、生成 AI を活用した新たな業務支援の取り組みについてもご紹介します。
3 エアロトヨタ株式会社 評価の根拠や判例等を探索する「kopo」の横断検索に加え、固定資産税専用生成 AI「AI せんぱい kopo」も登場！ 固定資産税に関する疑問への回答を生成 AI がサポートします。タブレットを活用した現地調査 DX 対応の業務支援 GIS もご紹介。 最新技術が集まる当社ブースへ、ぜひお越しください。	4 株式会社 SBS 情報システム 家屋評価の効率化にお悩みの自治体担当者様へ。LGWAN での稼働実績 No.1 の家屋評価システム「HYOCA-Z Web」や、現地調査票の Windows 版アプリ「HYOCA-Z Touch」を展示します。 令和9基準評価替やファイリングの情報など、今抱える課題を解決するヒントが満載です。
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、自治体の皆様やパートナー様に支えられてご利用自治体数が790を突破（6月末）。「家屋台帳電子化・ファイリング」や「訪問日程調整」などの周辺サービスを含め、評価業務の効率化にますます貢献してまいります。どうぞお気軽にお立ち寄りください！	6 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の知識と経験を駆使して、土地・家屋の課税事務をサポートします。地番図・公図での画地計測、住宅用地特例・所要の補正の検証を業務支援 GIS で実現します。加えて、衛星画像・土地家屋異動判読ツール・モバイル端末用 GIS アプリを活用した現地調査支援パッケージをご提案いたします。
7 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次世代 GIS システム「SonicWeb-DX-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、ブースで実力を体感して下さい！	8 寿精版印刷株式会社 全国約230万地点の相続税路線価を毎年独自に GIS コンテンツ化し、データを提供しています。データには路線価格、地区区分、借地権割合、緯度・経度等を収録。過去データとの比較分析で固定資産税評価替え業務を効率化。高精度なデータが円滑な実務遂行を支えます。活用例を展示しております。 ぜひ当社ブースへお越しください。
9 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。	10 株式会社総合鑑定調査(一財)MIA協議会) オンライン評価コンサルティングサービス「SKT-REPLY」では、土地・家屋・償却資産に関するご相談を専門家がオンライン上で解決いたします。また、メタバース技術を活用した「SKTown」では、木造・非木造の家屋や住家被害のある家屋の実地調査方法を学べ、実務に直結するスキルを効率的に習得できます。ぜひお気軽にご利用ください。
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 評価・課税実務に精通した不動産鑑定士、一級建築士が課題を解決致します！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・償却資産の評価・課税全般について、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「JASROSGEO」更にセキュリティリスクにも配慮したローカル LLM を活用した業務提案。AI による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！ 評価業務に関するご質問も承ります。お気軽にお立ち寄り下さい。	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）」。 今年も自治体様の声を踏まえ、図面読み取り AI の精度・建具まわりの作図・作図全体の操作性と動作速度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 PasCAL 固定資産税の進捗管理機能を軸に、航空写真・衛星画像のハイブリッド活用による課税客体把握、AI 判読技術による異動把握、モバイル端末による現地調査を一体運用する現地調査 DX をご提案。固定資産コンサルティングと融合し、業務効率化の実現、適正課税と納税者の信頼を支える体制づくりを支援します。	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・〒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



消防団防災学習



宝くじ桜



移動採血車

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。



宝くじドリームジャンボ絵本



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/>

