「役に立つ固定資産税講座」

～固定資産税の仕組みと活用法～

エース鑑定コンサルティング（株）
不動産鑑定士：鈴木 彰

0

第１章　固定資産税の基本と特徴

1

固定資産税は土地、家屋、償却資産の3種類

地方税法341条1項

「固定資産　土地、家屋及び償却資産を総称する。」（１号）

土　地　　田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、その他の土地をいう。（２号）

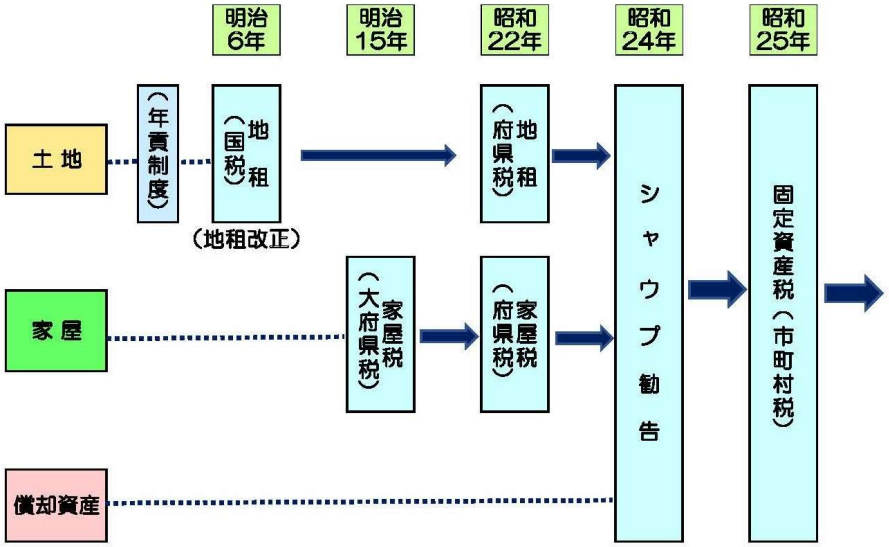
※固定資産評価基準（第１章、第一節の一）
田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地

家　屋　　住家、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。（３号）

償却資産　　会社や個人で工場や商店などを経営している人が、その事業のために用いることができる機械、器具、備品等をいう。（４号）

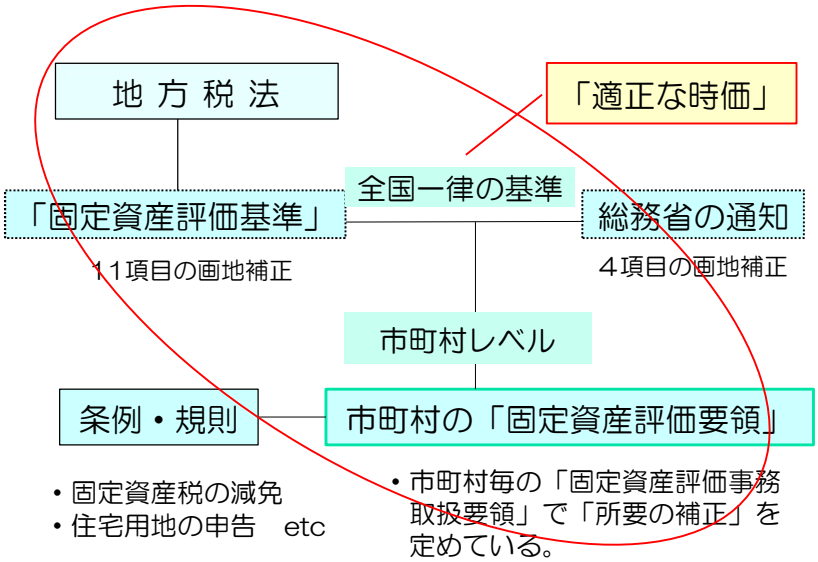
2

固定資産税の歴史（シャウプ勧告）



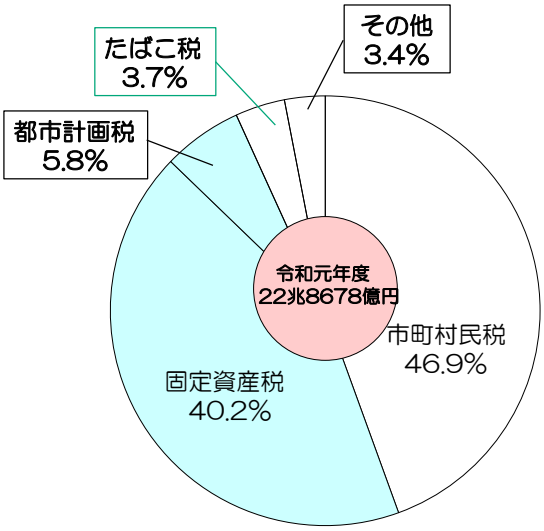
3

固定資産税（市町村税）の法体系



4

固定資産税は市町村の基幹税（約46%）



5

土地・家屋は役所が一方的に評価・課税

賦課課税方式　（納税者は評価内容が分からない。）

土地と家屋は、行政（市町村）が申告に基づかないで、一方的に評価・課税する。

↑

全国の土地・家屋を大量・一括評価

土地・約１億８千万筆、家屋約６千万棟

申告課税方式

固定資産税の償却資産、相続税等

6

固定資産税の評価は相続税等でも利用

相 続 税

・倍率方式の土地
　（例）固定資産税の価格×1.1
・家屋の評価＝固定資産税の評価額

不動産取得税

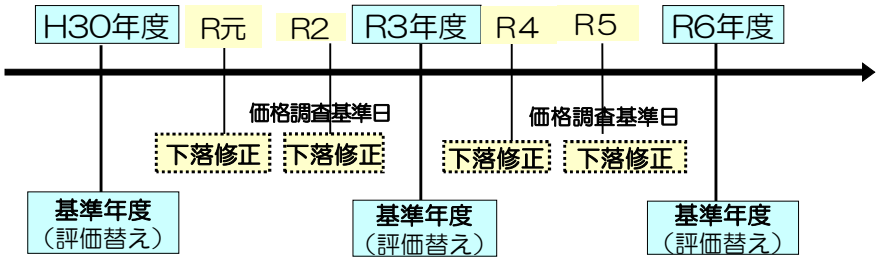
・土地、住宅の不動産取得税
　固定資産税の価格×３％
　※宅地は１／２に軽減

登録免許税

・土地の所有権移転登記（売買）
　固定資産税の価格×2%

7

土地と家屋は３年毎に評価替え（基準年度）



- 基準年度…平成30年度、令和3年度、令和6年度 …
  土地、家屋のすべてに評価替えが行われ、課税標準となるべき価格が決定される。
- 据置年度…令和元年度，令和2年度、令和4年度、令和5年度
  原則として価格が据え置かれる。
- 価格調査基準日…標準宅地や路線価等の敷設の要因等を確定する期日

8

据置年度における土地、家屋の価格

据置年度（第２年度及び第３年度）は、次の場合を除いて基準年度の価格がそのまま据え置かれる。

新規の課税

- 新しく新築された家屋
- 新しく造成された土地

価格の見直し

- 土地の地目の変更、家屋の増改築

土地価格の下落修正

- 据置年度において更に地価の下落がある場合には、市町村長の判断で下落修正が可能

9

土地の下落修正は平成11年から実施

東京地裁判決（平成8年9月11日）＜要約＞

「平成6年1月1日（賦課期日）の課税標準額を、平成4年7月1日（価格調査基準日）から平成5年1月1日までの価格変動に応じ修正した価格の7割をもって「適正な時価」としたが、標準宅地の平成5年1月1日から平成6年1月1日（賦課期日）の下落率が3割を超えており、上回っている部分は違法であり取り消す。」（ 被告：東京都固定資産評価審査委員会 ）

東京高裁判決（平成10年5月27日）

第1審のとおり（控訴棄却）

（※ 東京都固定資産評価審査委員会が平成10年中に最高裁に上告）

平成11年「地価下落修正」実施

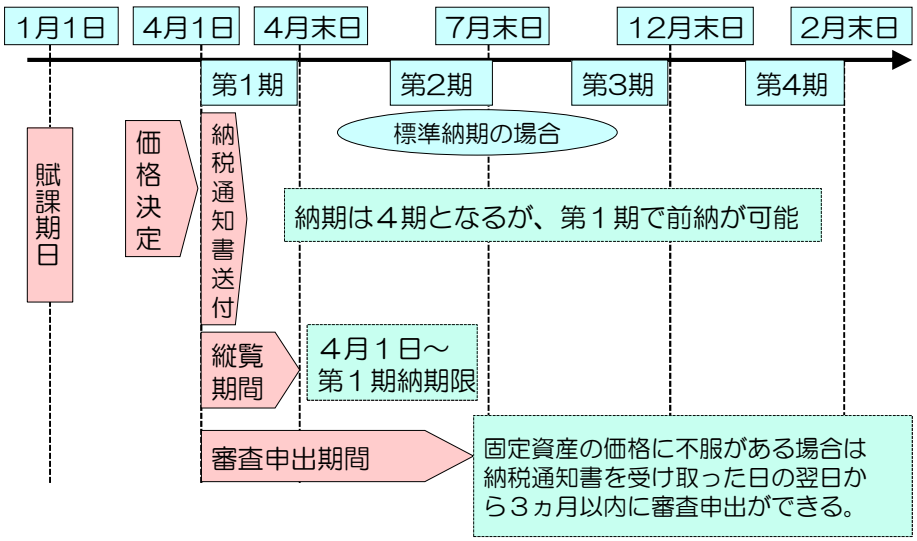
地方税法附則17条の２第1項→固定資産評価基準12節

最高裁判決（平成15年6月26日）

確定判決

10

固定資産税は毎年課税される



11

固定資産税の納期（各市町村の状況）

４月納期（標準納期）　（地方税法362条）

「固定資産税の納期は４月、７月、12月及び２月中において市町村の条例で定める。ただし、特別の事情がある場合においてはこれと異なる納期を定めることができる。」

・標準納期（横浜市、川崎市）

５月納期

市町村の条例による納期（神奈川県内）

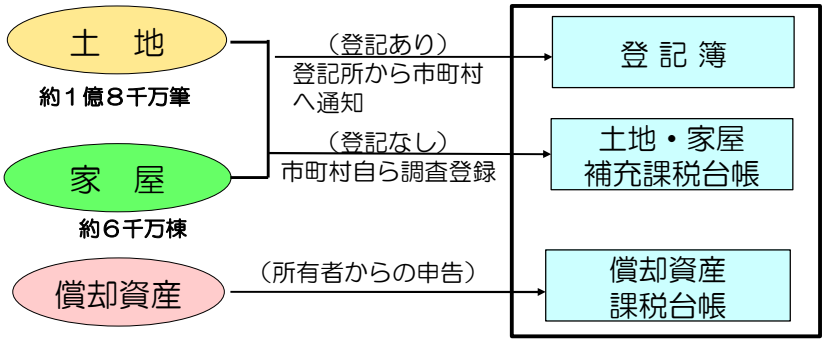
・５月、７月、９月、12月（相模原市、茅ヶ崎市、大和市
藤沢市、海老名市、伊勢原市）
・５月、７月、12月、２月（横須賀市、厚木市）
・５月、７月、11月、２月（小田原市）

12

固定資産税の納税義務者（所有者課税）

所有者課税の原則　（賦課期日：毎年１月１日時点）

所有者として登記又は登録されている者が納税義務者
（令和２年度の地方税法改正により「使用者課税」も可能となった。）



13

賦課期日と所有権移転との関係

AからBに移転されているが、賦課期日現在、Bに移転登記されていない

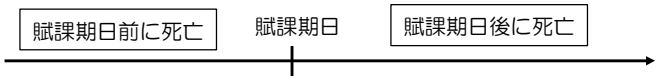
売買等により賦課期日現在すでに所有権がBに移転しているが、移転登記されない限り、固定資産税は所有者として登記されているAに課税される。（台帳課税主義）

賦課期日後にAからBへ移転された場合

賦課期日現在の所有者Aがその１年間は納税義務者。
通常は、仲介の不動産業者により、売買契約（決済日）以降はBのものとして精算が行われる。

14

賦課期日と納税義務者が死亡の関係



納税義務者が賦課期日前に死亡している場合

地方税法343条2項（現所有者課税）
地方税法10条（連帯納税義務）

納税義務者が賦課期日前に死亡していて、相続人間で遺産分割協議が行われていない場合、法定相続人全員が共有者として「現に所有している者」として納税義務者となる。（連帯納税義務者）

納税義務者が賦課期日後に死亡した場合

地方税法9条2項（相続による納税義務の承継）

賦課期日後に納税義務者が死亡し、①相続人が決まっている場合は（当然に）当該相続人が納税義務者②複数の相続人で遺産分割協議が行われていない場合は、法定相続分により課税される。（法定相続分による按分）

15

固定資産税（都市計画税）の税率

固定資産税＝標準税率

・市町村が通常よるべき税率……100分の1.4
※各市町村の財政事情に応じて上下することができる。
ただし、100分の1.7を超える条例を制定する場合は一定の手続きが必要。

都市計画税＝制限税率　（目的税）

・都市計画区域（原則として市街化区域）内の土地・家屋
・都市計画税は100分の0.3を超えることは出来ない。

16

固定資産税の価格（適正な時価）とは

価格＝「適正な時価」

「価格　適正な時価をいう。」（地方税法341条5項）

「適正な時価」＝「客観的な交換価値」

※最高裁判決（平成15年6月26日）

・適正な時価とは、正常な条件の下に成立する土地の取引価格、すなわち「客観的な交換価値」をいう。
・「客観的な交換価値」を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

17

「固定資産評価基準」が地方税法に規定

「固定資産評価基準」により価格決定

「市町村長は、……第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。」
（地方税法403条1項）

「総務大臣は、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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。」（地方税法388条1項）

※ 相続税財産評価の場合（相続税法22条）
「…相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により…」

※「財産評価基本通達」は、相続税法に根拠規定は無い。

18

不動産鑑定評価で時価証明は可能か

最高裁判決（平成25年7月12日）

土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が

- 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき
- これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合

↓

- 一義的には「固定資産評価基準」を逸脱しているか否かを立証することが必要で、不動産鑑定評価で固定資産税評価の時価証明は難しい。
- 訴訟は別として、役所に鑑定評価書を持参しても、窓口では拒否される。

19

固定資産税の縦覧制度と閲覧制度

	縦　　覧	閲　　覧
制 度	自分の土地・家屋の価格と他人の価格を比較し適正か否か確認する。	自分の土地・家屋の課税状況を確認する。
内 容	土地価格縦覧帳簿 （所在・地番・地目・価格）	固定資産課税台帳
期 間	4月1日から第１期 納期限まで	１年中可能
対象者	納税義務者、代理人	納税義務者、代理人 借地人、借家人

20

土地の面積は原則登記地積による

原則、登記簿地積で課税されるが、現況が小さい場合（縄縮み）は申告により現況地積での認定が可能。

原　則	例　　外	
	状　況	認　定
登記地積	登記地積＞現況地積 （縄縮み） ※実際より短目に目盛りを打った縄	現況地積 （申告が必要）
	登記地積＜現況地積 （縄伸び） ※実際より長目に目盛りを打った縄	地積差が著しい場合は、現況で課税される

・現況地積の申告には地積更正が望ましいが、測量図でも可能

21

地目は現況（現地確認）で認定される

地目は1月1日（賦課期日）時点の利用現況により判断

「固定資産評価基準」では９種類の地目

宅　地

住宅やマンション、ビル、店舗、工場等の敷地、建物の建築が可能な空地など

田・畑

山　林

鉱泉地
池 沼

牧 場
原 野

雑種地

駐車場やゴルフ場、宅地造成地、資材置場、鉄道線路等、他の地目に含まれないもの

22

第2章　固定資産税の非課税と減免

23

固定資産税の非課税（課税禁止）制度

人的（所有者）非課税　所有者の性格による非課税

市町村は、国、都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区及び合併特例区に対しては、固定資産税を課することができない。（地方税法348条１項）

物的（用途）非課税　固定資産の性格又は用途による非課税

固定資産税は、地方税法348条２項各号並びに４～９項の固定資産に対しては課税することができない。

24

物的（用途）非課税項目は法的列挙

地方税法348条2項、4～9項で列挙されている。

（例）宗教法人、墓地、公共の用に供する道路（私道）
社会福祉法人、学校法人、国宝、重要文化財…
※ 医療法人（病院）は対象外

例外①-有料利用の場合の課税

用途非課税とすべき資産に該当しても、有料で借り受けて使用する場合は、その所有者に対して課税することができる。

例外②-目的外使用の場合の課税

目的外の目的に使用される場合は、当然に課税される。

25

物的（用途）非課税-社会福祉法人の場合

社会福祉法人その他**政令で定める者**が老人福祉法第５条の３に規定する老人福祉施設の用に供する固定資産で**政令で定めるもの**（地方税法348条２項10号の5）

運営主体　政令で定める者（地方税法施行令49条の13第1項）

①社会福祉法人
②社会福祉法人とみなされる農業協同組合連合会
③公益社団法人、公益財団法人、農業協同組合、消費生活協同組合、健康保険組合、国民年金基金、商工組合、医療法人等
④老人介護支援センターの届出をした者

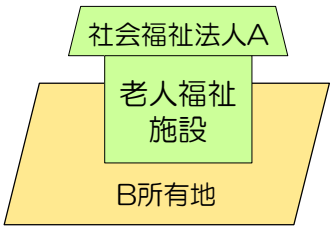
固定資産　政令で定めるもの（地方税法施行令49条の13第2項）

- ①が経営する養護老人ホーム
- ①②が経営する特別養護老人ホーム
- ①②③が経営する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設軽費老人ホーム、老人福祉センター
- ①②③④が経営する老人介護支援センター

26

土地を非課税施設に無償で貸すと非課税

［例］社会福祉法人（A）に無償で使用させている土地
⇒用途非課税



- 建物（A）…　社会福祉法人の所有で当然非課税
- 土地（B）の課税
  - Bが無償でA法人に貸している　…　Bは非課税
  - Bが有料でA法人に貸している　…　Bは課税

27

固定資産税の課税免除と不均一課税

条例で課税免除　（地方税法6条1項）

「地方団体は、公益上その他の事由に因り課税を不適当とする場合においては、課税をしないことができる。」

※市町村が地域活性化のため、病院等の公益施設を誘致する場合、固定資産税を条例により非課税とする自治体もある。

条例の不均一課税　（地方税法6条2項）

「地方団体は、公益上その他の事由に因り必要がある場合においては、不均一の課税をすることができる。」

28

固定資産税の減免は市町村の条例による

横浜市税条例の場合

（※ ほぼ全国共通）

（横浜市税条例62条2項）
市長は、次の各号の一に該当する固定資産に対し、特に必要があると認めた場合は、その固定資産税を減免することができる。
(1)災害若しくは天候不順のため、収穫が著しく減じた田畑
(2)生活保護法の規定により、生活扶助を受ける者の納付すべき固定資産税にかかる土地又は家屋
(3)公益上その他の事由により特に減免を必要とする固定資産

29

固定資産税を課することができない免税点

固定資産税の免税点（地方税法351条）

同一の人が所有するすべての土地の課税標準額、家屋の課税標準額、償却資産の課税標準額の合計額がそれぞれ次の値に満たない場合は、固定資産税は課税されない。

土　地	30万円
家　屋	20万円
償却資産	150万円

※「課税標準額」であるため、例えば価格180万円の小規模住宅用地であれば、180万円×1／6で特例適用後の額30万円が免税点判定の基礎となる。

30

第3章　土地の負担調整措置と住宅用地

31

土地の評価額は地価公示価格の７割

一物四価の解消 → 公的土地評価の一元化

- 実勢価格、地価公示、相続税路線価、固定資産税路線価が不統一
- 土地基本法（平成元年）の成立により制度化

土地基本法17条 ⇒ 公的土地評価の適正化

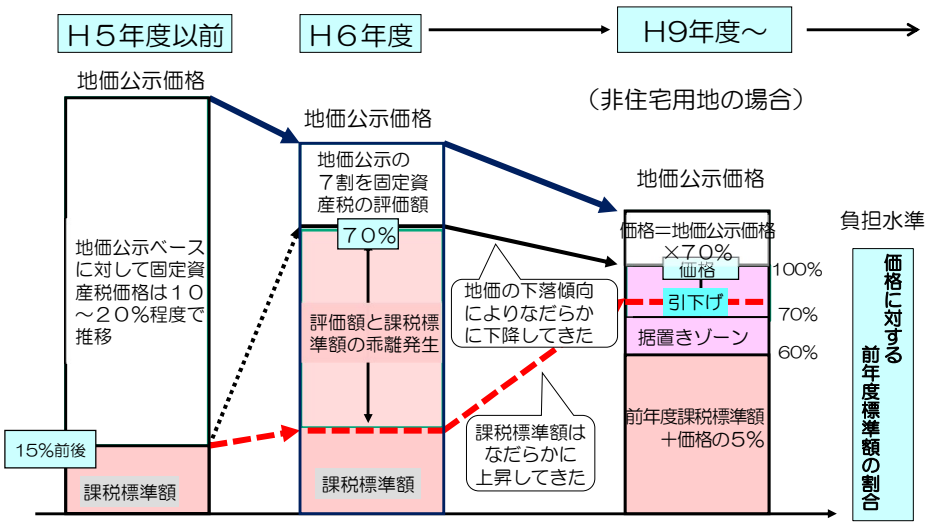
第17条（公的土地評価の適正化等）
「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」

相続税
地価公示の８割
平成４年度～

固定資産税
地価公示の７割
平成６年度～

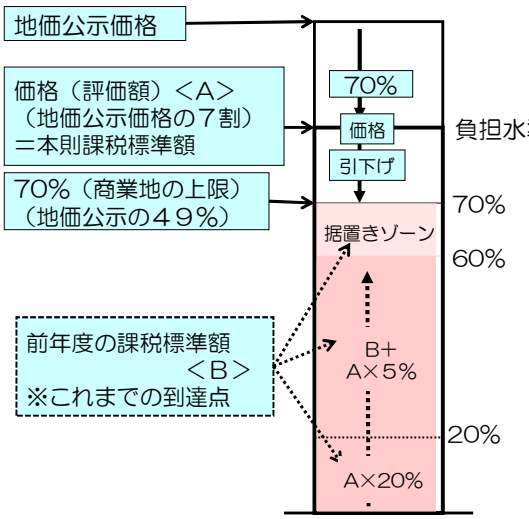
32

地価が下がっても固定資産税は上昇した



33

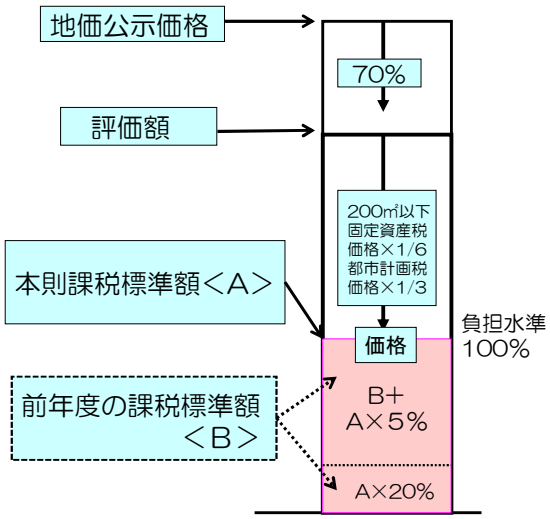
負担調整措置- 非住宅用地（商業地，更地）



負担水準（B／A）	負担調整措置
７０%超	価格の７０%まで引下げ
６０～70%	Bに据置き
６０%未満	B+（A×5%）
20%未満	A×20%

34

負担調整措置- 住宅用地（小規模住宅用地）



負担水準（B／A）	負担調整措置
100%超	Aに引下げ
100%未満	B+（A×5%）
20%未満	A×20%

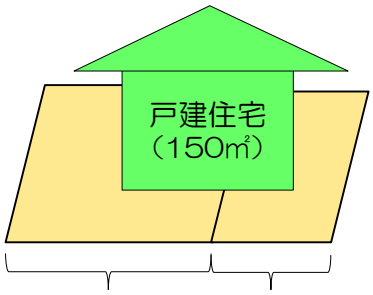
35

住宅用地の減額特例（住宅用地評価）

小規模住宅用地　（200㎡以下）……　１／６

一般住宅用地　（200㎡超える部分）… １／３
※ １／3の上限は家屋面積の10倍まで

敷地面積300㎡の
戸建住宅



200㎡分が
小規模住宅用地（１／６）

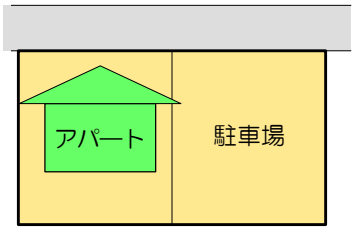
100㎡分が
一般住宅用地（１／３）

36

住宅用地は利用上一体かどうかで判断

隣接する２筆以上の宅地が利用上一体をなしている場合、その一体部分を一画地とする。

※「一筆一画地の原則」の例外（「一体利用一画地」）



駐車場がアパート入居者専用であれば、例え２筆であっても、一体利用を証明して住宅用地軽減特例（１／６評価）を適用する。

※ ・駐車場契約書等で証明
・２筆を合筆できれば更に良い
・２画地が離れていると認定不可

37

住宅用地は申告が無くても適用される

住宅用地は条例で申告が義務づけ可能

- 住宅用地かどうかは外見から分かりにくいため、市町村の条例で申告が義務づけられている。
- 地方税法384条1項では「できる」規定となっている。

↓ ※ 申告が無い場合はどうなるか？

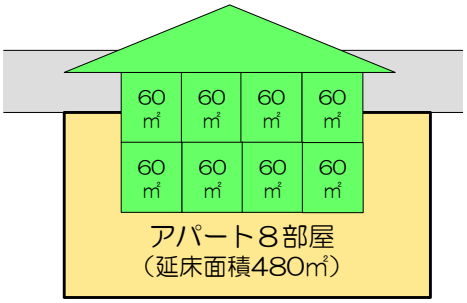
申告が無くても住宅用地は適用される

平成４年２月24日浦和（現さいたま）地裁の判決

「申告が無いからといって、減額特例を適用しないとすることが許されるものでないことは、課税の当局者にとって見易い道理である。」

38

アパートは部屋単位で住宅用地を適用



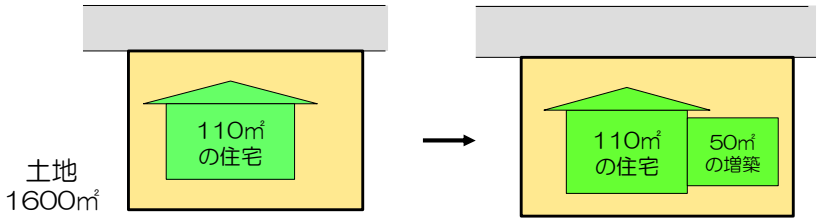
土地500㎡
（建ぺい50／容積100%）

アパート（床面積60㎡×８部屋）
８部屋×200㎡＝1600㎡＞500㎡
※ 500㎡全てが１／６

39

家屋の床面積を増やすと減額分が増える

200㎡を超える床面積の10倍までが１／３に減額



1100㎡までが減額の限度

- 土地200㎡が１／６に減額
- 土地900㎡が１／３に減額
  ※500㎡は減額無し

増築後は1600㎡まで減額

- 土地200㎡が１／６に減額
- 土地1400㎡が１／３に減額

40

居住用部分が増えると減額分も増える

８階	住　居
７階	住　居
６階	店　舗
５階	店　舗
４階	店　舗
３階	店　舗
２階	店　舗
１階	店　舗

→

８階	住　居
７階	住　居
６階	住　居
５階	住　居
４階	店　舗
３階	店　舗
２階	店　舗
１階	店　舗

家屋の構造	居住部分の面積割合	住宅用地の率
５階以上の耐火建築物である併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上３／４未満	0.75
	３／４以上	1.0
上記以外の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0

41

住宅用地のチェックポイント

アパート隣接の駐車場の場合

申告が無くても住宅用地が適用 ← 賦課課税

店舗廃業して居住を続けている場合

店舗営業時は非住宅用地でも、廃業して居住利用となれば住宅用地に転換 ← 行政は把握が困難

店舗でも2階を居住利用していると100%適用

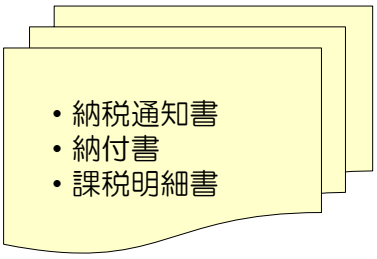
町の店舗では、2階が居住用の場合が多い

42

納税通知書とともに課税明細書が送付

課税明細書

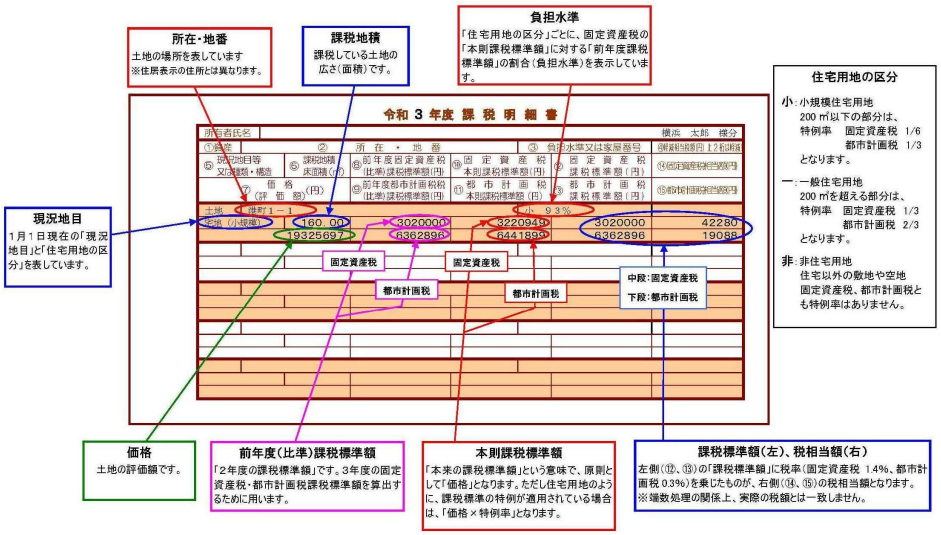
- 平成15年度分から法定化された。（送付は平成6年度～）
- 納期限の10日前までに（通常は第１期納税通知書とともに）送付される。



「課税明細書の読み方」
- 土地
  評価額が複数あり、理解が難しい。
- 家屋
  評価額は単純だが、どう計算されていりのかが分からない。

43

課税明細書の見方（土地の場合）



44

課税明細書（小規模住宅用地）の計算

価格（公示の7割）　（土地面積：160㎡）

19,325,697円

本則課税標準額（A）

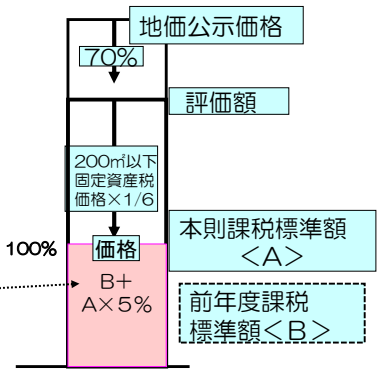
19,325,697×1／6＝ 3,220,949円

前年度課税標準額（B）

3,020,000円

負担水準

3,020,000÷3,220.949＝93%
（100%未満のため、B＋（A×5%））



今年度課税標準額

3,020,000＋（3,220,949×5%）＝3,181,047円

※ 令和３年度のみ前年度課税標準額を据置→3,020,000円
3,020,000円×1.4%＝42,280円（固定資産税相当額）

45

第4章　路線価方式による画地計算

46

市街地宅地評価法- 路線価方式(1)

用途地区の区分	商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等
↓	
状況類似地域の区分	街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の粗密度
↓	
主要な街路の選定	価格・街路状況が標準的、地価公示・県基準地の所在街路
↓	
標準宅地の選定	主要な街路に沿接する奥行、間口、形状等が標準的な宅地
↓	
標準宅地の適正な時価の評定	鑑定評価価格、地価公示価格、都道府県地価調査価格の７割
↓	

47

市街地宅地評価法- 路線価方式(2)

↓

主要な街路の路線価付設　　標準宅地の適正な時価の７割

↓

その他街路の路線価付設　　街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の粗密度

↓

各筆の評点数の付設

↓

各筆の評価額の算出 → 画地計算法

48

「その他の宅地評価法」（標準宅地比準方式）

状況類似地区の区分

↓

標準宅地の選定

↓

標準宅地の適正な時価の評定

↓

標準宅地の表点数の付設

↓

各筆の表点数の付設

↓

各筆の評価額の算出 → 宅地の比準表

家屋の連たん度が低く「市街地宅地評価法」を適用する必要が認められない地域について適用。

状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、標準宅地の適正な時価から求めた評点数に比準して状況類似地区内の各筆の評点数を付設。

49

「その他の宅地評価法」による評価

標準宅地比準方式

比準宅地の１㎡当たり評点数 ＝ 標準宅地の１㎡当たり評点数 × 比準割合

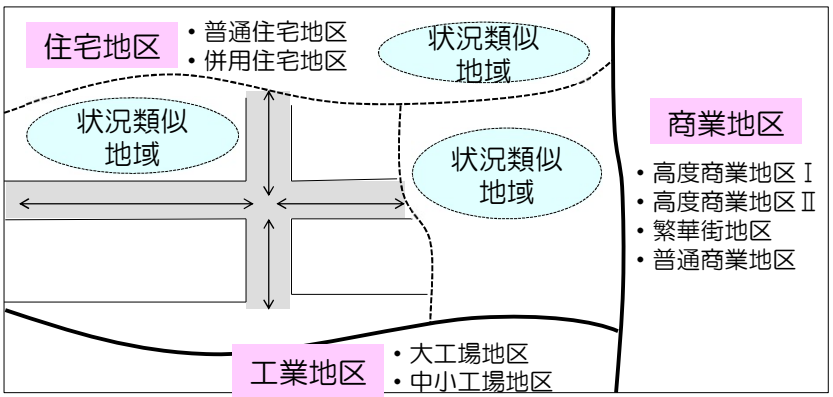
比準宅地の評点数 ＝ 比準宅地の１㎡当たり評点数 × 地積

比準割合 ＝ 奥行による比準割合 × 形状等による比準割合 × その他の比準割合

※「固定資産評価基準」別表４（宅地の比準表）による。

50

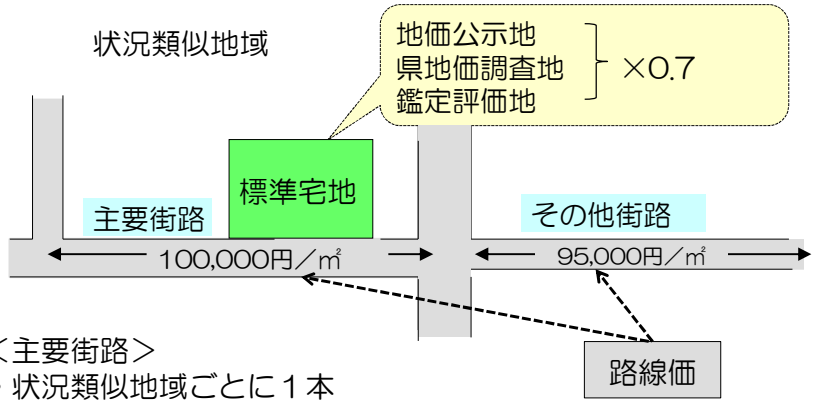
用途地区と状況類似地域（路線価方式）



全域を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、それを街路、交通接近、環境、行政的条件等を考慮して状況類似地域に細区分する。

51

標準宅地（主要街路）を地域毎に１ヵ所



＜主要街路＞
- 状況類似地域ごとに１本
- 標準的な状況の街路
- 地価公示があればその街路

＜その他街路＞
- 主要街路以外の街路

＜標準宅地＞
- 主要街路に接する宅地
- 間口、奥行、形状等が標準的

52

路線価方式による画地計算法

路線価 × 画地補正率 ＝ 土地の１㎡あたり価格

土地の１㎡あたり価格 × 地 積 ＝ 価格（評価額）

＜画地補正率＞

「固定資産評価基準・別表３」
① 奥行価格補正率表
② 側方路線影響加算率表
③ 二方路影響加算率表
④ 不整形地補正率表
⑤ 間口狭小補正率表
⑥ 奥行長大補正率表
⑦ がけ地補正率表
⑧ 通路開設補正率表

「総務省の通知」
① 日照阻害補正
② 都市計画施設予定地補正
③ 鉄道・高速道路による騒音・振動補正
④ 幹線道路による騒音・振動補正

「所要の補正」
「市長村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、所要の補正をして、これを適用する。」（固定資産評価基準）

53

市町村による「所要の補正」例

横浜市の例　※ 他都市もほぼ同様

- 角地又は準角地が鋭角又は鈍角である画地
- 道路に接する間口が２m未満の画地
- がけ地等の高さが５m以上ある画地
- 高圧線のある画地
- 高圧線以外の地上阻害物により影響を受ける画地
- 地下阻害物により影響を受ける画地
- 大工場地区で水路又は岸壁が使用可能な場合
- 横断歩道に隣接する画地
- 商業地区で隅切がある画地
- 道路より低い位置にある画地
- 傾斜地に存するマンション敷地
- 地積が過小な画地
- 私道又は通路
- 一部に私道を含む宅地
- 水路を介する画地　　etc

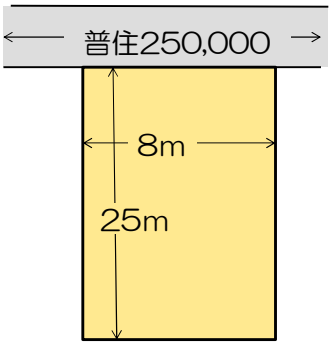
54

奥行価格補正- 奥行の長さと土地の価値

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるに従い漸減する。
※著しく短い場合も同様

［奥行価格補正ー普通住宅］

奥行（m）	補正率
8以上～10未満	0.97
10以上～24未満	1.00
24以上～28未満	0.97
28以上～32未満	0.95



奥行25mの奥行価格補正率
250,000×0.97
＝242,500

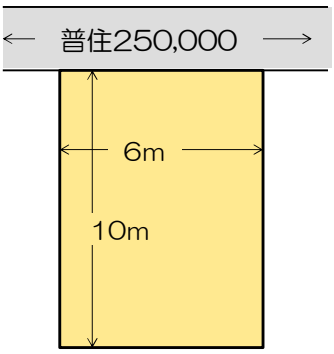
55

間口狭小補正- 間口が狭い土地

宅地の価格は、間口が狭いと使い勝手が悪く価値が減少する。

［間口狭小補正ー普通住宅］

間口（m）	補正率
４未満	0.90
４以上～６未満	0.94
６以上～８未満	0.97
８以上	1.00



間口狭小
奥行価格補正率　補正率
250,000×1.0×0.97
＝242,500

56

奥行長大補正- 間口と奥行のバランス

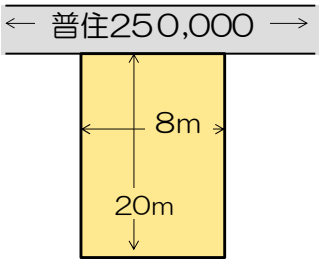
奥行が間口に比べて長大な画地は、画地バランスが劣り、価値が減少する。

- 奥行長大補正率

奥行距離　間口距離
20 ÷ 8 ＝ 2.5　補正率 0.98

- 評価額

奥行価格補正率　奥行長大補正率
250,000 × 1.0 × 0.98
＝245,000



［奥行長大補正率］

奥行／間口	補正率
２未満	1.00
2以上～3未満	0.98
3以上～4未満	0.96
4以上～5未満	0.94

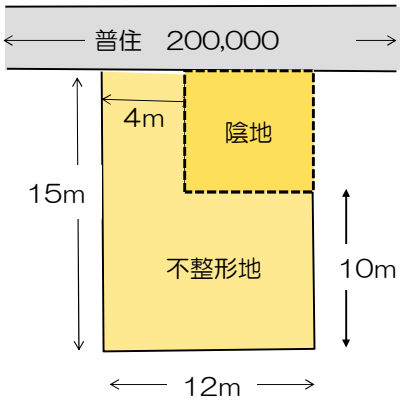
57

不整形地補正- 陰地割合法（1）

整形地を想定し、陰地割合を求める。

（想定整形地面積―対象地面積）
／想定整形地面積

- 想定整形地
  15m×12m=180㎡
- 対象地の地積
  (15m×4m)+(8m×10m)
  =140㎡
- 陰地部分
  180㎡-140㎡=40㎡
- 陰地割合
  40㎡÷180㎡=22%



58

不整形地補正- 陰地割合法(2)

- 間口狭小補正率
  間口4m　⇒ 0.94（A）
- 不整形地補正率
  陰地割合 22% ⇒ 0.92（B）
- 奥行長大補正率
  15m÷4m=3.75
  ⇒ 0.96（C）

［不整形地（陰地割合）補正率］

陰地割合	補正率
10%未満	1.00
10%～20%未満	0.96
20%～30%未満	0.92

補正率の比較
A×B＝ 0.94×0.92=0.86 ①
A×C＝ 0.94×0.96=0.90 ②

①と②を比較して、小さい方の補正率を採用する。
（本件は①の0.86 ）　※ 0.6を限度とする

59

無道路地補正- 最小でも４割減価

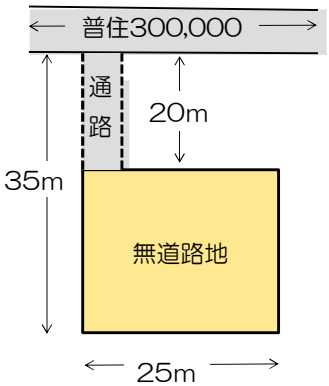
- 無道路地補正率　　0.60
- 通路開設補正率

奥行	補正率
10m以下	0.9
10m～20m以下	0.8
20m～30m以下	0.7
30m超	0.6

- 補正率の合計

奥行３５mの奥行価格補正率　奥行２０mの通路開設補正率　無道路地補正率

0.96　×　0.80　×　0.60 ＝ 0.46



※ 相続税評価は不整形地（陰地割合）で評価
※ 平成9年度から実施

60

正面と側方に路線がある画地- 角地

- 基本1㎡当たり評点数

正面路線価　奥行価格補正

250,000×1.0 ＝ 250,000

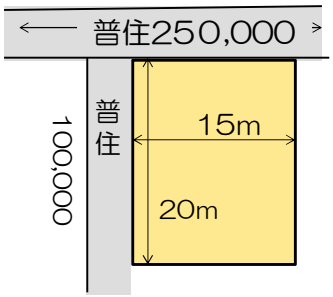
- 側方路線加算1当たり評点数

側方路線価　奥行価格補正　加算率

100,000 × 1.0 × 0.03 ＝ 3,000

- 1㎡当たり評点数

250,000+3,000=253,000



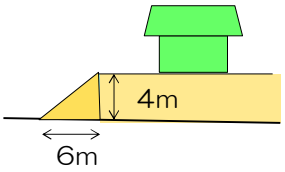
用途地区	加算率	
	角地	準角地
普通商業併用住宅	0.08	0.04
高級住宅 普通住宅 中小工場	0.03	0.02

61

がけ地補正- がけ地の面積割合により補正

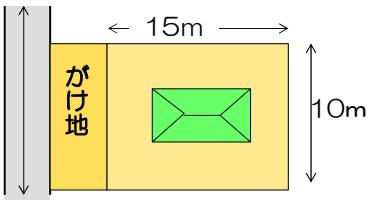
・がけ地割合

がけ地の地積　　評価対象地の地積
（6m×10m）÷（21m×10m）×100
＝29%　⇒0.90



［がけ地補正率］

面積割合	補正率
10%～20%未満	0.95
20%～30%未満	0.90
30%～40%未満	0.85



※相続税評価と異なり、
「方位別」は用いない。

62

高速道路・幹線道路- 騒音・振動補正

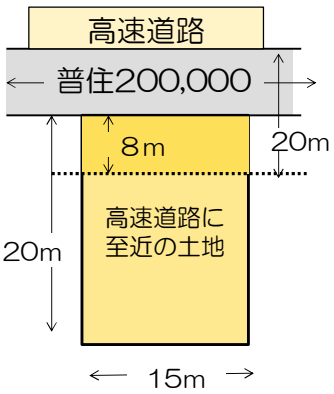
・面積割合

騒音の影響を受ける地積　　評価対象地の地積
（8m×15m）÷（15m×20m）
×100=40%　⇒　0.85

［高速道路の補正率］

面積割合	補正率
20m線まで20%以上	0.85
50m線まで20%以上	0.92

※幹線道路の場合
２０m線まで２０%以上 …0.95



63

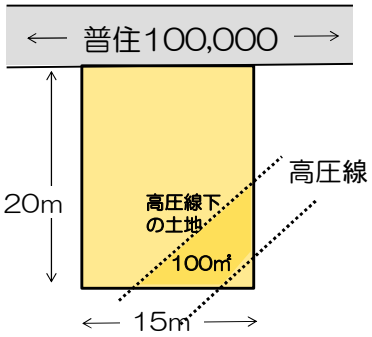
高圧線下地- 高圧線下の面積割合補正

• 高圧線下の面積割合

高圧線下
部分の地積　　総地積
（100㎡）÷（15m×20m）
×100=33%　⇒ 0.85

［高圧線下の補正率］

面積割合	補正率
10%～20%未満	0.95
20%～30%未満	0.90
30%～40%未満	0.85
40%～50%未満	0.80



64

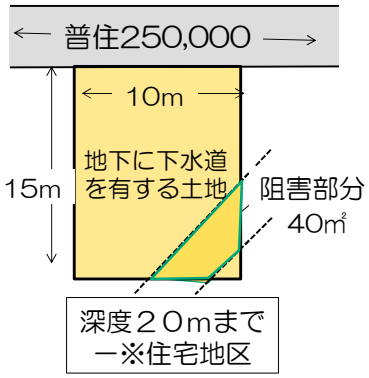
地下阻害物- 地下鉄, 地下道, 公共下水道

画地の下に地下鉄、地下道、公共下水道があり、建築が制限される場合

• 面積割合
地下阻害のある
部分の地積　　総地積
40㎡　÷ 150㎡×100
=27%　⇒ 0.90

［地下阻害物補正率］

面積割合	補正率
10%～50%未満	0.90
50%以上～	0.80

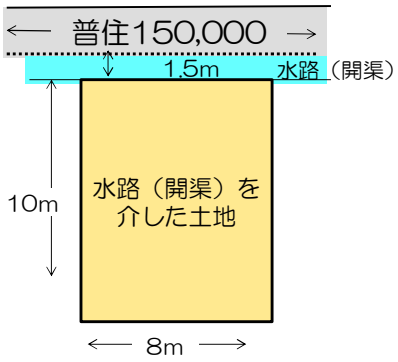


65

介在水路- 水路幅員が1ｍを超える場合

- 画地部分の補正率　0.90

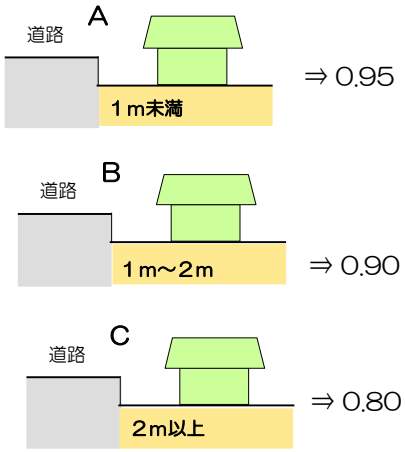
水路幅員が概ね１ｍを超える水路（暗渠は除く）を介して正面路線に接する画地



66

道路より低い土地- 日照, 水はけ補正

道路より低い位置にあるため、一般の画地に比べ日照や水はけなどの状況が（やや）不良であると認められる画地



67

大規模地の補正率は工場用地のみ

固定資産評価基準

- 20万㎡を超える「大規模工場用地」の規定が有るのみで、相続税のような「地積規模の大きな宅地の評価」は存在しない。
  ※「大規模工場用地」…200万㎡超の場合 0.8

市町村の状況

- 市町村によっては独自の基準を設けている。
  ※市町村の評価事務取扱要領「大規模画地補正」
  （全国1,821市町村のうち約１割で実施）
- 名古屋市の例…普通住宅地区５万㎡超の場合0.81

68

相続税評価と固定資産税評価の比較

	相続税（財産評価基本通達）	固定資産税評価基準
奥行価格補正率	ほぼ同じ（普通住宅10～24m1.00）	
側方路線影響加算率	ほぼ同じ（普通住宅0.03）	
二方路線影響加算率	ほぼ同じ（普通住宅0.05）	
間口狭小補正率	ほぼ同じ（普通住宅8m以上1.00）	
奥行長大補正率	ほぼ同じ（普通住宅2m未満1.00）	
不整形地補正率（最高陰地割合）	地積区分表有り A：0.6　B：0.65 C：0.7	地積区分表無し 普通住宅：0.6 陰地割合によらない補正率有り
無道路地評価	不整形地評価を適用 （無道路地斟酌有り）	無道路地補正率（0.6）＋ 通路開設補正率（0.6～0.9）
がけ地補正率	がけ地の方位別補正率 （北向き限度0.53）	方位別によらない （限度0.55）
大規模地補正率	地積規模の大きな宅地評価	大規模工場用地のみ

69

「適正な時価＝客観的交換価値」は正しいか

平成15年最高裁判決「適正な時価＝客観的交換価値」

この最高裁判決以来「適正な時価＝客観的交換価値」が用いられるようになった。

固定資産税の本来的性格

- 固定資産税は、資産の保有と市町村の行政行政サービスとの間に存在する受益関係に着目した税である。
- 固定資産税は、保有の継続を前提に資産価値に応じて毎年課税する税である。（大阪地裁・令和２年６月１８日判決等）

「交換価値」⇒「使用価値」が正しい

- 標準画地の鑑定評価は「客観的交換価値」が正しい。
- 固定資産税の個別評価としては、例えば大規模画地の市場流通性要因がない等、固定資産税評価は「交換価値」ではなく「使用価値」とするのが正しいのではないか。
（※「使用価値」は伝統的に用いられてきていた。）

70

第5章　農地、山林、雑種地の評価

農地の評価上の区分

一般農地

- 市街化調整区域内の農地
  （市街化区域農地や宅地等への転用許可を受けた農地以外の農地）
- 生産緑地地区内の農地

宅地等介在農地

農地法の規定により、宅地等への転用許可を受けた農地
※基本的に市街化区域農地と同じ評価

市街化区域農地

市街化区域内にある農地で、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化される農地

一般農地（田・畑）の評価の流れ

状況類似地区の区分 → 標準農地の選定 → 標準農地の基準評点の付設 → 各筆の基準単位当たり評点の付設 → 価額の算出

標準農地の適正な時価の評定 → 標準農地の基準評点の付設

地勢、土性、水利等が類似している地区ごと

日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況

比準割合

田	畑
日照の状況	日照の状況
田面の乾湿	農地の傾斜
面　積	保水、排水の良否
耕うんの難易	面　積
災　害	耕うんの難易
	災　害

一般農地（田・畑）の価額の算出方法

単位当たり評点の算出

単位当たり評点＝基準単位当たり評点×調整倍率

調整倍率表

	田	畑
H18～R3	33.33倍	36.53倍

（横浜市の場合）

価額の算出

価額＝基準単位当たり評点×調整倍率×地積×1／1000

※ 生産緑地の評価も一般農地と同様

※ 参考ー横浜市の平均価格（現状の計算結果）
- 畑の評価額（約70円／㎡）
- 田の評価額（約80円／㎡）

市街化区域農地の評価・課税

評 価 額

- 評価額（当該年度）＝類似宅地の価額ー造成費相当額

本則課税標準額

- 固定資産税価格×1／3
  都市計画税価格×2／3

課 税 額

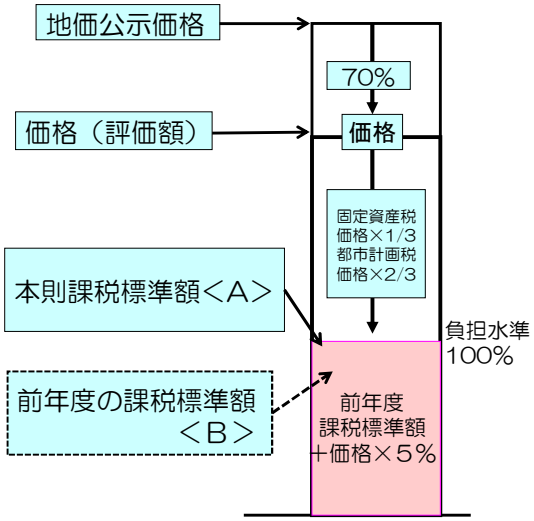
- 前年度の課税標準額×
  負担調整率×税率

負担水準の区分	負担調整率
0.9以上のもの	1.025
0.8以上0.9未満のもの	1.05
0.7以上0.8未満のもの	1.075
0.7未満のもの	1.1

$$\text{負担水準（市街化区域農地）} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}\times 1/3}$$

特定市街化区域農地の負担調整措置

特定市街化区域農地は、三大都市圏の特定市に適用



負担水準（B／A）	負担調整措置
100%超	Aに引下げ
100%以下	B＋（A×５%）

※20%を下回る場合は20%相当額

山林の評価上の区分

一般山林

- 一般山林とは、介在山林以外の山林をいう。
- 林業経営が継続されることを前提に山林としての生産力に着目して評価する。

介在山林

- 介在山林とは、宅地、農地等のうちに介在する山林や市街地近郊の山林で、一般山林の評価方法によって評価することが適当でない山林をいう。
- 宅地や農地等との評価の均衡を考慮し、一般山林とは別の方法により評価する。

一般山林（市街化調整区域等）の評価

状況類似地区の区分

地勢、土層、林産物の搬出条件等

標準山林の選定

位置、地形、林産物の搬出の便

標準山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数の付設

評価額の算出

売買山林の正常売買価格

標準山林の適正な時価の評定

山林の比準表の適用

比準項目	
	小出しの条件（※）
	支線道路の距離
	幹線道路の距離

※ 山林の中央部と搬出地点との標高差を差引いた数値

介在山林（市街化区域）の評価（１）

路線価方式に所在する山林

路線価方式の画地計算から介在山林が宅地であった場合の価額 ― 造成費相当額

標準宅地方式に所在する山林

類似している宅地から山林が宅地であった場合の価額 ― 造成費相当額

介在山林（市街化区域）の評価（２）

介在山林の傾斜角度等の比準割合から求める方法

市町村によっては、造成費相当額控除でなく、介在山林の傾斜角度等から比準割合を定めて評価する。

（「横浜市評価要領」）

傾斜主体	地　区	A		B		C	
	熟成度	70%以上		40～70%		40%未満	
	傾斜角度	裏地	表地	裏地	表地	裏地	表地
平 地 林	5度未満	50%	70%	35%	50%	30%	40%
緩傾斜主体	5度以上10度未満	35%	55%	30%	40%	25%	35%
中傾斜主体	10度以上20度未満	30%		25%		20%	
急傾斜主体	20度以上30度未満	6%		5%		4%	
が け 地	30度以上40度未満	1％					
	40度以上	0.5%					

雑種地の固定資産評価基準上の区分

ゴルフ場等用地

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場等

（ゴルフ場等用地の取得価額＋造成費）×位置・利用状況等による補正

鉄軌道用地

沿接する土地の価額の3分の1

その他の雑種地

上記の２種類以外の全ての雑種地→市町村毎に種類が多い

「その他雑種地」の評価方法

売買実例地比準方式

雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によって求める方法

近傍地比準方式

市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して、その価額を求める方法

再エネ（太陽光発電）施設用地の評価

近傍地比準方式

再エネ施設用地は、一般的な宅地と比較して新しい利用形態であることから売買実例による評価は少なく近傍地比準方式を採用する。
（総務省の実態調査では、売買実例地方式は1割未満）

宅地比準方式

総務省の実態調査において、全国の再エネ施設用地のうち９割弱の土地において、比準元となる「附近の土地」が宅地とされている。
（附近に類似の雑種地があればその雑種地を選定する。）

再エネ施設用地の宅地比準評価

宅地間比準

↓ 比準元の宅地と評価対象地（宅地化が想定される再エネ施設用地）との間で比準を行う。

地目間比準

宅地とその他の雑種地の間における格差、すなわち同位置・同形状の土地に係る地目間の格差を反映させる。次に、想定された宅地としての価格から造成費相当額を控除して求める。

- 市町村によっては、造成費控除でなく比準割合を適用している。
- 再エネ施設用地の全国基準が無いため、全国バラバラが実態。

第6章　家屋評価の複雑な仕組み

85

固定資産税における家屋とは

家屋の定義　（不動産登記規則111条と同じ）

- 土地に定着している
- 屋根、周壁を有している
- 独立して風雨を防ぎ外界から遮断されている
- 居住、作業、貯蔵等の用に供しうる状態にある

家屋として取り扱う	家屋として取り扱わない
・上屋のある停車場の乗降場	・ガスタンク、石油タンク
・屋根のある野球場観覧席	・アーケード付街路
・園芸用温床施設（半永久）	・容易に運搬可能な切符売場
・地下街の建造物	

86

家屋評価の種類（新築家屋、在来家屋）

新築家屋評価

- 部分別評価方式　（※ 従来からの一般方式）

　基準に基づき、各部分の仕上げ、程度を判定し、積上げて評価する。

- 比準別評価方式　（※ 木造家屋評価で採用）

　標準的な家屋（標準家屋）に、対象家屋を振り分け、プラスマイナスの比較補正で評価する。

在来家屋評価

　既に固定資産税を課税されている家屋の評価。経年減価や物価水準等を考慮した補正率を乗じて評価する。

87

新築家屋の価格（再建築価格方式）

新築家屋の調査

↓

再建築価額の算出

↓

評価額の算出

↓

家屋の価格決定

完成した家屋について、屋根、外壁、各部屋の内装、資材の種類や数量、設備の状況など（用途別区分、部分別区分）

評価する家屋と同様の家屋を新築した場合に必要とされる建築費
※実際の工事費や取得額は採用しない。

評価額 ＝ 再建築価格 × 経年減点補正率

算出結果に基づき３月31日までに決定

※新築家屋は完成の翌年から課税

88

再建築価格方式の用途別区分

木造13種類

1.専用住宅用建物
2.専用住宅用建物以外の建物
①共同住宅及び寄宿舎用建物、②併用住宅用建物、③ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物、④普通旅館及び料亭用建物、⑤事務所及び銀行用建物、⑥店舗用建物、⑦劇場用建物⑧病院用建物、⑨工場、倉庫用建物、⑩附属家屋用建物、⑪簡易附属家用建物、⑫土蔵用建物

非木造9種類

1.事務所、店舗、百貨店用建物
2.事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
①住宅、アパート用建物、②病院、ホテル用建物、③劇場、娯楽場用等のホール型建物、④工場、倉庫、市場用建物、⑤住宅用コンクリートブロック造建物、⑥軽量鉄骨造建物（・住宅、アパート用建物、・工場、倉庫、市場用建物、・事務所、店舗、百貨店等用建物）

89

再建築価格方式の部分別区分

用途別区分毎に更に部分別区分を把握する。

木造11種類

①屋根、②基礎、③外壁仕上、④柱・壁体、⑤内壁仕上
⑥天井仕上、⑦床、⑧建具、⑨建築設備、⑩仮設工事
⑪その他工事

非木造14種類

①主体構造部、②基礎工事、③外周壁骨組、④間仕切骨組、⑤外壁仕上、⑥内壁仕上、⑦床仕上、⑧天井仕上、⑨屋根仕上、⑩建具、⑪特殊設備、⑫建築設備、⑬仮設工事、⑭その他工事

90

専門的用語も難解（屋根の名称）

屋根小屋組

敷桁 （しきげた）
小屋梁 （こやばり）
小屋束 （こやづか）
小屋貫 （こやぬき）
火打梁 （ひうちばり）
小屋折違 （こやすじかい）
母屋（ もや）
棟木 （むなぎ）
隅木 （すみぎ）
谷木 （たにぎ）
垂木 （たるき）
陸梁 （ろくばり）
合掌 （がっしょう）
真束 （しんづか）
対束 （ついづか）
釣束 （つりづか）
方杖 （ほうづえ）

屋根葺仕上及び屋根葺下地

裏板 （うらいた）
野地板 （のじいた）
野地木舞 （のじこまい）
土居葺 （どいぶき）
柿板 （こけらいた）
瓦桟 （かわらざん）
土留桟 （どどめざん）
葺土 （ふきつち）

評価の簡素化が課題

91

新築家屋の評価計算方法

評価額 ＝ 評 点 数 × 評点一点当たりの価額

再建築費評点数 × 損耗の状況による減点補正率 × 需給事情による減点補正率

1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費による補正

・経年減点補正率（原則）
　木造：初年度0.80
　非木造：初年度0.95
・損耗減点補正率
　（特別の場合）

必要がある場合のみ

・木造家屋
　1.05
・非木造家屋
　1.10

※新築家屋は初年度から減点補正

92

在来家屋の評価計算方法

評価額 ＝ 評 点 数 × 評点一点当たりの価額

前年度における再建築費評点数 × 再建築費評点補正率

○ 木造
　1.04
○ 非木造
　1.07

1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費による補正

※令和３年度の場合

93

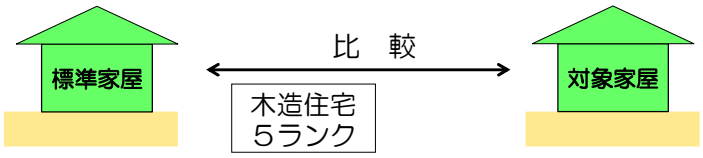
木造家屋の部分別評価の計算例

【屋根】 瓦　中　　14,130点×0.9×　50㎡＝ 635,850点
【外壁】 サイディング　6,090点×1.1×100㎡＝　669,900点
【内壁】 クロス貼　並　11,020点×1.0×100㎡＝1,102,000点
【天井】 クロス天井　　3,990点×1.0×100㎡＝ 399,000点
・
・
・
【建築設備】 便器 様式　　48,200点×1.0×1個
ｼｽﾃﾑｷｯﾁﾝ　303,590点×1.2×1個
・
・　　＝
1,659,810点
【その他工事】　並　　2,590点×1.0×100㎡　＝ 259,000点

→　部分別の評点数合計　　7,624,870点
（一棟の再建築費評点数）

94

木造家屋では比準評価方式が進展



比較（比準）項目

①屋根の仕上げ、軒出
②外壁の仕上
③和室の割合
④柱の太さ
⑤部屋の仕上の程度
⑥間取り（部屋の広さ）
⑦建具
⑧規模（延床面積）

→

・どのランクに属すか

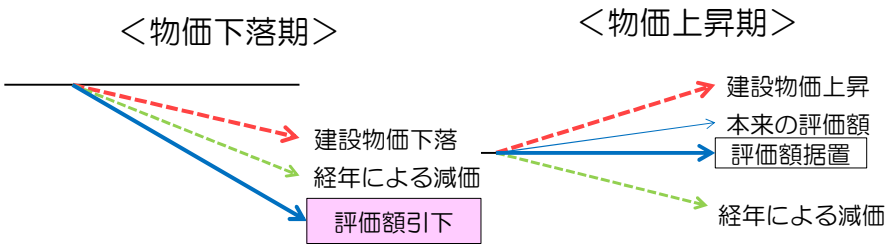
・標準家屋を基に
項目ごとに比較する

95

在来（中古）家屋の評価替え

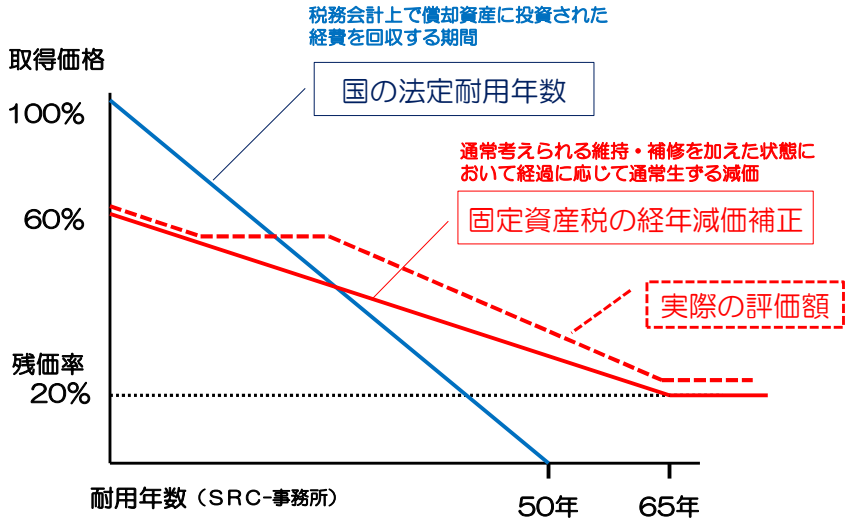
評価額 ＝ 前基準年度再建築費評点 ×再建築費評点補正率（※） × 経年減点補正率

※平成30度：木造1.05、非木造1.06



96

経年減価の国税耐用年数との比較



97

中古家屋は何故評価額が高いのか

建設物価上昇期に経年減価を上回る場合

前年の評価額で据え置かれる
（中古家屋は、過去に建築費が上昇していたときに据え置かれ、その価額が引き継がれている。）

経年減価期間（耐用年数）が長い

固定資産税の耐用年数は国税と比較して長期間である。

家屋が存在する限り20%が課税される（残価率）

家屋が朽ちた状態でも評価額の20%が課税継続される。
（敷地が小規模住宅用地となるため、放置される要因となっている。）

98

家屋評価は複雑で専門的過ぎる

家屋評価の基準は複雑過ぎる→課税誤りの原因

- 家屋評価基準の内容が複雑かつ専門的過ぎる。
- 納税者が課税明細書を見ても評価の内容が分からない。

家屋評価の「簡素化」は全国的な懸案課題

- 家屋評価の簡素化は全国的にも課題として認識されている。
- 全国一律の課税とこれまでの評価内容との整合性等からも、部分的な改善で推移しているのが現状。

99

新築住宅（家屋）は税額が減額される

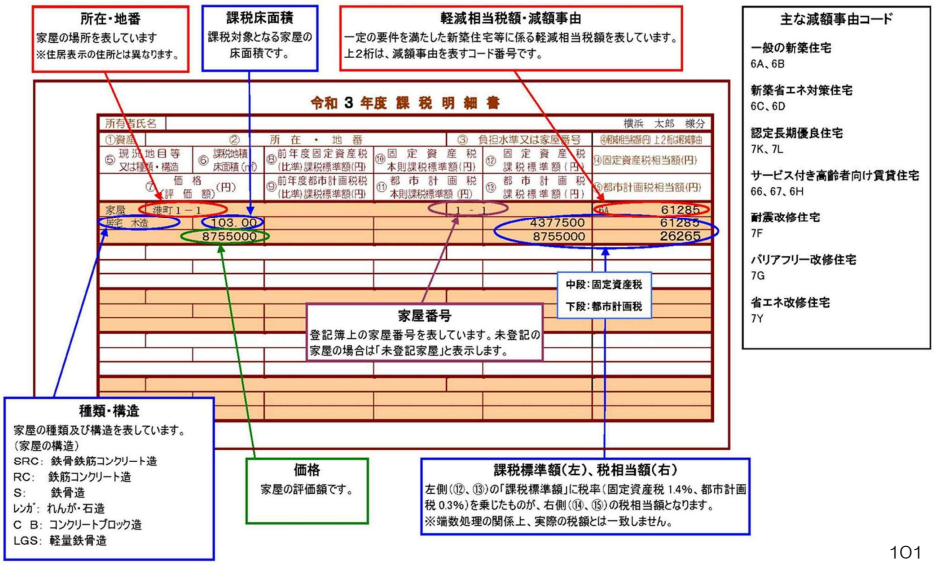
床面積120㎡までの新築家屋は税額が１／２に減額

住宅の種類	減額の範囲	減額期間
３階以上の住宅 耐火 ・準耐火構造	居住部分が床面積の１／２以上	新築後５年間
一般の住宅 （上記以外の住宅）		新築後３年間

※ 床面積要件　　居住部分の課税床面積が50㎡（マンション区分所有の場合は40㎡）以上280㎡以下

100

課税明細書の見方（家屋の場合）



101

第7章　課税誤りと不服申立・還付

102

「課税誤り」はどのくらいあるのか

総務省による「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」（平成24年８月発表）

課税誤りの市町村数

全国1,544団体のうち97.0%
（１件人以上の誤りがあった市町村）

課税誤りの納税義務者数

土地：約29百万人のうち0.2%
家屋：約32百万人のうち0.2%

（潜在的な評価誤りは相当ある）
誤りが明らかになっている件数

103

課税誤りのトップは「評価額の誤り」

	土　地	家　屋
課税・非課税認定の誤り	7.5%	1.4%
新増築家屋の未反映		20.6%
家屋滅失の未反映		23.6%
現況地目の誤り	15.8%	
課税地積・床面積の誤り	3.1%	2.9%
評価額の誤り	29.9%	29.7%
負担調整措置適用の誤り	22.9%	1.9%
納税義務者の誤り	15.2%	13.4%
その他	5.6%	6.4%

104

なぜ課税誤りが発生するのか（家屋）

評価内容が複雑で専門的過ぎる

評価基準（評価方法、補正率の算出、計算方法）が複雑で専門的過ぎ、3年毎に内容が変わる。

評価には建築知識と現場経験が必要

新築家屋評価では、見積書・図面を読み取る能力も必要で、かつ建築現場まで分かることが本来は必要。

評価担当者は事務職で異動がある

市町村の職員は事務職がほとんどで、3～4年で職場を異動する。

105

価格に不服がある場合の手続きと還付

	方　法	還付（遡及）
地方税法の手続き	審査請求を経て行政処分の取消訴訟を行う	原則５年
	地方税法417条1項（「重大な錯誤」は直ちに修正）	原則５年
過徴収金返還要綱	要綱のある市町村のみ（重大な錯誤）	10～20年
国家賠償法	「手抜き」のような誤りがあった場合の賠償請求	最高20年

106

地方税法の原則は審査申出から

審査申出　（地方税法434条１項）

納税通知書を受け取った日から3ヵ月以内に、価格に対する不服を、市町村の固定資産評価審査委員会に審査の申出ができる。

価格以外（課税標準の特例や減免の不適用など）に不服がある場合は、市町村長に対して不服申立てができる。

訴　訟

審査申出の決定に不服があるときは、決定があったことを知った日から６ヵ月以内に訴訟を提起（審査申出前置主義）

消滅時効　（地方税法18条の３）

還付金請求権は５年で消滅（5年間遡って還付）

107

「重大な錯誤」は直ちに価格を修正

地方税法417条１項

「決定された固定資産税の内容に『重大な錯誤』があることを発見した場合は、市町村長は直ちに価格を是正しなければならない。」

「重大な錯誤」とは

課税台帳に登録の際の誤記、計算単位のとり違い、課税客体の明瞭な誤り、価格の決定に重要な誤り……

108

「過徴収金返還要綱」による還付

「過徴収金返還要綱」

- 市町村が独自に定めている要綱（法律・条例でない）
- 全国で７割の市町村が有している（詳細不明）。

「要綱」による還付

- 10年間還付が原則で、市町村によっては、納付領収書がある場合には20年間までの還付もある。

「要綱」のきっかけ

浦和地裁判決（平成４年2月24日）

「住宅用地の申告が義務づけられていても、申告が無くとも課税当局は減額特例をすべき…地方税法ではなく国家賠償法による国家賠償請求を認めた。」

109

「過徴収金返還要綱」は時代遅れ

賦課課税方式と相容れない

- 平成22年最高裁判決→「重大な誤り」があった場合20年間の還付が確定。
- 固定資産税は賦課課税（一方的に役所が課税）である以上、課税庁に「重大な誤り」があった場合、納税者に領収書を求めるのは、その責任を納税者に転嫁することになる。

廃止した市町村が続出

既に「過徴収返還要綱」を廃止した市町村がかなりある。

110

平成22年最高裁判決-20年間還付

本件の事案

名古屋市が冷凍倉庫を一般用倉庫と誤って課税
※冷凍倉庫の耐用年数（経年減価）
・一般用鉄骨…35年、冷凍用鉄骨…22年

最高裁判決（平成22年６月３日）＜破棄差戻し＞

- 公務員が職務上の法的義務に違背して税額を決定したときは、審査の申出、取消訴訟を経るまでもなく国家賠償請求を行い得る。

※１．名古屋地裁・名古屋高裁ともに、倉庫会社の訴え棄却で名古屋市が勝訴
※２．名古屋高裁へ差戻し後、最高裁判決どおりの裁判上和解が成立
※３．本件以外の「冷凍倉庫に関する固定資産税の課税誤り」の下級審判例では、国家賠償請求を認める立場と認めない立場に分かれていた。

111

国家賠償法の過失条項を適用

国家賠償法１条１項

- 公務員の故意又は過失により違法に他人に損害を与えたとき
- 時効…民法724条（不法行為のときから２０年）を準用
  ⇒ 20年間還付

「過失」とは

公務員が通常尽くすべき注意義務を尽くさない…
※ いわゆる「手抜き」があったとき、と解されている。

112

家屋と償却資産の二重課税に注意

家屋と償却資産

- 家屋…自治体が一方的に課税する賦課課税
- 償却資産…企業又は個人事業者が申告（毎年１月末）

二重課税の内容

本来は家屋であるにもかかわらず、償却資産として申告されている場合。

本来は家屋であるが、償却資産と間違い易い例

電灯・照明の屋内設備、電話配管、給排水配管・受水槽等、ガス屋内配管等、空調換気設備（壁掛エアコンは償却資産）

113

第8章　最近の話題から（空き家・所有者不明土地等）

114

「空き家」の増加が社会問題に

現　状

- 「空き家」は全国で約849万戸（13.6%）（平成30年現在）
  （防犯性・防災性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化・悪臭の発生、風景・景観の悪化）
- 「空き家」であっても存在するかぎり、住宅用地の減額特例（1/6）が適用されるため、放置しているケースが多い。

「空き家」対策の動向

- 「空き家等対策特別措置法」（「空き家法」）が施行。
  （平成27年2月全面施行）
- 「空き家対策条例」の制定（神奈川県内）
  横浜市、座間市、逗子市、横須賀市、愛川町、湯河原町
  ※ 他の市町村は「空家等対策計画」（以下「条例等）で対応

115

「空き家法」及び条例等による対応

所有者調査の開始
↓
『特定空家等』に認定
↓
助言・指導
↓
勧 告
↓
標識設置
↓
代執行

- 周囲に著しい悪影響・危険等を及ぼす恐れがあると認められる場合『特定空家』に認定
  ↓
- 住宅用地の軽減特例を除外

自主改善されない場合

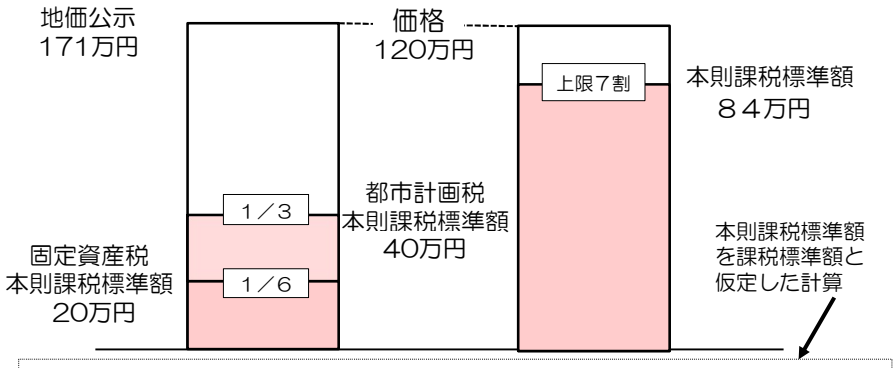
- 「空き家法」第14条1～15項並びに市町村の条例等により実施。
- 標識は、条例等による『危険の 周知』から「空き家法」による『命令・標識設置』。
- 「行政代執行法」による代執行

※横浜市の場合、『特定空家』累計237件、代執行は無し

116

更地になると税額は３～４倍になる

住宅用地（小規模宅地）　　非住宅用地（更地）



- 住宅用地　固定資産税　20万円×1.4% ＝　2,800円
  都市計画税　40万円×0.3% ＝　1,200円　　計 4,000円
- 非住宅用地　84万円×1.7%　＝ 14,200円　　→　3.6倍

117

所有者不明の土地が増大

所有者不明土地が九州土地面積に相当

- 現在推計では、日本全国の所有者不明土地が410万ha（ 20.3%）で九州の土地（約 367 万ha）を超える面積。

※2040年までには720万haに膨らむ見通し。
（北海道本島の土地面積約780万ha）

所有者不明土地への固定資産税対応（これまで）

- 法定相続人の調査が出来ない場合や法定相続人の一部が判明した場合、その一部の者に対して納税通知書を送付する。
- 戸籍等による相続人調査が途中で途切れてしまい、相続人の存否すら明らかにならない場合「課税保留」の場合もある。

118

所有者不明土地の解決策

地方税法の改正（令和２年度税制改正）

- 相続人等の申告の制度化（地方税法第384条の3）

登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がなされるまでの間に現所有者（相続人等）に対し、市町村の条例により、氏名・住所等必要な事項を申告させることができる。

- 使用者を所有者とみなす（地方税法第343条5項）

調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかにならない場合、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができる。
（※これまでは「震災等の事由」のみが認められていた。）

119

相続登記の申請が義務化へ

所有者不明の最大原因＝相続の未登記

所有者不明の固定資産（土地・家屋）の最大の原因は、相続が発生しても相続登記が行われない場合が多いことによる。（相続登記の申請が義務化されていない。）

↓

令和6年度までに相続登記が義務化へ

令和３年４月２１日、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立した（同月２８日公布）。
相続登記の申請の義務化関係の改正については、公布後３年以内に施行予定。

120

相続登記は３年以内に申請義務

「民法等の一部を改正する法律」
→ 不動産登記法の改正（相続登記の義務化）

相続の遺産分割で所有権を取得した場合、その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請を義務づける。正当な理由のない申請漏れには過料（10万円以下）あり。

「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」

相続した土地を、法務大臣に申請し承認を得た上で国庫に帰属させることができるようになる。土地を所有し続ける負担が大きく、手放したいと思ったときに国有地にしてもらう制度。（更地であること、担保権の設定が無いこと、境界に争いが無いこと等が必要）

121

生産緑地の2022年問題とは

2022年から営農義務が解除

- 市区町村に買取の申し出を行い、市町村が買い取らない場合は、民間への売却が可能。
- 土地が大量に市場に供給され、地価の下落を引き起こすことが懸念されている。

生産緑地法が改正（2017年）

- 「特定生産緑地」が新設され、希望により10年延長され税制優遇も継続される。
- 生産緑地において、地元農産物の商品の製造、加工、販売のための施設設置や第三者への賃借が可能となった。
- 条例により面積要件を300㎡に引き下げることも可能。

122

平成３年の生産緑地４つの選択

生産緑地の買取申出→売却か有効活用

市町村が買取らず、3ヵ月間経過した時点で転売・転用が自由となる（基本的に宅地課税となる）。

特定生産緑地の指定を受けて営農を継続

10年間、従来どおりの農地課税の下に営農を続ける。

特定生産緑地の指定を受けて市民農園等に貸借

固定資産税は農地課税のままで第三者に貸借する。

特定生産緑地指定に指定されなかったが農地を継続

固定資産税は段階的に市街化区域農地課税となる。
＜30年経過後１年目（市街化区域農地の0.2）、２年目（0.4）、３年目（0.6）、４年目（0.8）、5年目から（1.0）＞

123

ご静聴ありがとうございました。

講師：鈴木彰
エース鑑定コンサルティング（株）
TEL：080（5432）5089
https://www.acekantei.com

124