

## 地方財政審議会第 39 回固定資産評価分科会議事要旨

### 1 日時

令和 5 年 3 月 28 日（火） 15:00～17:00

### 2 場所

中央合同庁舎第 2 号館 903 会議室

### 3 出席者

（会長）

小西 砂千夫

（委員）

星野 菜穂子、宗田 友子

（特別委員）

井出 多加子、稲垣 光隆、稲葉 勝巳、株丹 達也、

小松 幸夫、佐藤 速水、佐藤 英明、杉浦 裕之、

辻谷 久雄、藤原 稔之、森 高弘

（幹事）

金子 修（代理）、星屋 和彦（代理）、井上 誠（代理）、

池田 達雄（代理）

※ 一部の特別委員及び幹事は、ウェブ会議システムを通じて参加。

### 4 議事

審議事項

- 砂防指定地の評価に関する規定の改正案について
- 再建築費評点基準表等の改正案について
- 再建築費評点基準表に定める標準評点数等の改正方針について

報告事項

- 令和 5 年地価公示の概要について

### 5 要旨

- 砂防指定地の評価に関する規定の改正案について
- 再建築費評点基準表等の改正案について
- 再建築費評点基準表に定める標準評点数等の改正方針について

上記の議題について、資料に基づき谷口資産評価室長が説明を行い、審議のうえ了承された。

また、上記の議題のうち、再建築費評点基準表に定める標準評点数等の改正方針については、地方財政審議会固定資産評価分科会における意見をまとめ、地方財政審議会から意見を述べることとされた。

(主な質疑内容)

審議事項

〈土地関係〉

〔質問〕 砂防指定地の例外規定のように他にも長く続いているような特例措置があるのか。あるとしたら、なぜ見直さないのか。

〔回答〕 土地の利用規制が価格に影響を及ぼし、大半の自治体で適用があると考えられるものについては、団体間で取扱いが異ならないよう、固定資産評価基準に評価方法を定めており、具体的には、砂防指定地の他に特別緑地保全地区と保安空地があって、これらは砂防指定地と異なり恒久的な措置となっているが、総務省としては当該補正は引き続き必要と判断している。

〔質問〕 令和6年度では自治体の9割が減額実施予定とのことだが、2分の1を限度とする補正について、実際の適用は大体どの程度の率が多いのか。

〔回答〕 砂防指定地については都道府県が条例によって行為制限を具体的に決めるので、その制限が必ずしも全国で一律ではないことから「2分の1を限度」と定めているが、実際には、ほとんどの自治体が似たような規制になっている関係で、適用も2分の1が大半であると認識している。

〈家屋関係〉

〔質問〕 今回の改正によって簡素化・合理化がどの程度のスピードで進められるのか。事務作業が逆に大変になることはないか。特に最近専門性の高い職員が非常に少なくなっているという現状を踏まえて、見通し如何。

〔回答〕 用途別区分の見直しにより、再建築費評点基準表を統合又は分割するが、それによって評価の作業が増えるということにはならない。総合評点方式を導入する点は、評価に要する時間が短縮されることから、具体的な時間数としては不明だが、簡素化につながるのではないかと考えている。

〔質問〕 標準量の見直しについて、今後どのような方針で進めるのか。

〔回答〕 3年ないし6年といった間隔で定期的に調査を行い実態把握に努

め、その調査結果を基に見直しの必要性を検討したいと考えている。

〔質問〕 標準量の見直しに用いた統計的手法とはどのようなものか。

〔回答〕 自治体の協力のもと、全国に実在する家屋のうち築年数が浅く、資材の使用量が明確なものについて統計的に信頼が置ける程度の棟数を収集して調査し、標準偏差を用いて異常値を取り除く等の処理を行ったうえで分析したもの。

〔質問〕 標準量を見直すとトータルの結果はどう変わるのか。

〔回答〕 1棟単位では大きな増減にはならないと考えている。

〔質問〕 総合評点方式で評価するか否かはどのように決まるのか。

〔回答〕 総合評点方式は評価事務の簡素化に資するよう、一般的な仕様の大多数の家屋に適用できるように設定しており、積極的な活用を期待しているところだが、実際に適用すべきか否かは個々の家屋の状況によって判断されるもの。総合評点方式の適用対象として想定している仕様から大きく外れるような家屋にはなじまないものである。

(主な意見)

- ・ 標準量の見直しは重要であることから、改正の検討を行った場合には、実際の改正の有無にかかわらず分科会に報告することを検討していただきたい。
- ・ 自治体の評価替え作業に係るスケジュールに支障がないよう、改正内容についてはできるだけ早く自治体に情報提供していただきたい。
- ・ 標準評点数の設定に当たっては、今後、価格調査時点（基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在）を基準年度の賦課期日により近づける方向でずらしてはどうか。