

地方財政審議会第42回固定資産評価分科会議事要旨

1 日時

令和6年6月25日（火）10:30～11:30

2 場所

中央合同庁舎第2号館 自治財政局第二会議室

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）

小松 幸夫、佐藤 速水、佐藤 英明、森 高弘、稲垣 光隆、
株丹 達也、齋藤 栄一、杉浦 裕之

（稲葉 勝巳、栗屋 千恵子、井出 多加子 特別委員は欠席）

（幹事）

竹内 努（代理）、星屋 和彦（代理）、中田 裕人（代理）、
池田 達雄

※ 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

令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する
修正基準（案）について

○ 報告事項

令和6年度税制改正について（固定資産税関係）

5 要旨

○ 審議事項

令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する
修正基準（案）について

○ 報告事項

令和6年度税制改正について（固定資産税関係）

上記の議題について、資料に基づき横山資産評価室長から説明があった。審議事項に関して、次のような質問が出された。

（主な質疑内容）

〔質問〕 令和4年度又は令和5年度における据置年度の下落修正措置の審議が行われた際の資料では、評価額は3年間据え置かれるが、据置年度において地価の下落した場合には評価額が下がらず納税者不利になることから、この状況を改善するため据置年度の下落修正措置を講じるとの記載があった。この措置がこうした考えによるものであれば、下落した全ての宅地の評価額を修正する必要があるのではないか。地方税法第17条の2にある、「課税上著しく均衡を失する場合」との関係はどのように考えているのか。また、家屋の評価には評価替え時には経年減価をする仕組みはあるものの、宅地のように据置年度における下落修正措置の制度がなく、納税者からバランスが悪いと受け止められるのではないか。

〔回答〕 御指摘のとおり、据置年度における土地の価格の下落修正措置は、毎年、大幅な地価下落が発生していた時期に導入されたもの。したがって、評価替えによって決定された土地の価格は、本来3年間据え置かれることを基本としつつ、据置年度における地価の下落によりその価格によって課税することが、課税上著しく均衡を失すると判断した場合に限り下落修正を行うことが条文に規定されている。

家屋の評価は、部材や資材、労務単価などを一つ一つ積み上げて評価する方式であり土地の下落修正措置のような措置を行うことは困難と考える。

なお、家屋評価に係る資材価格や労務単価の状況に鑑みると、コロナ禍の影響等でアイアンショックやウッドショックのような異常な価格動向があったものを除けば、緩やかな上昇基調にあると把握している。よって、土地の下落修正措置が家屋に直接、影響を与えることはないと考えている。

〔質問〕 据置年度における土地の下落修正措置に係る告示内容では、従来

から市町村長が「固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合」の要件に関する規定等がない。また、この告示案も固定資産評価基準に定める基準年度の下落修正の基準と内容も、ほぼ同様である。据置年度の下落修正措置の方がハードルが高いと考えるのであれば、少なくとも付議理由に書いてある程度の内容を告示案に規定した方がよいのではないか。

〔回答〕 現在、各市町村の下落修正の運用状況を調査している。その調査結果等も参考にしながら、令和9年度の評価替え、据置年度である令和10年度、令和11年度の下落修正対応に向けて、修正基準の検討を進めていきたいと考えている。

〔質問〕 本修正基準に従って自治体が土地の価格の下落修正を行うにあたり、どのくらい地価が下がれば修正するという幅を持った数字のようなものはないのか。自治体間の公平性や当該自治体内の住民の公平性ということもあると思う。

また、修正の対象として農地は含まれるのか。農地は宅地ほどではないが地価が下落傾向にあると認識しているため、自治体の運用状況が分かれば教えてほしい。

〔回答〕 下落修正基準に明確な指標を示しておらず、各自治体に対して著しく均衡を失する場合の判断を委ねている理由は、価格水準が各自治体によって大きく違っているためである。先ほど申し上げた、各自治体の運用状況に関する調査において、各自治体によって線引きを行っている場合についても調査しているため、次の評価替え、据置年度に向けて下落修正基準内容の検討を進めていく。

本修正基準の農地への適用については、修正基準で「市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする」としており、農地の中には宅地比準土地も含まれている場合があり、また他の地目に関しても宅地に比準して評価する土地があることから、それらについても下落修正措置の対象としている。地目ごとの下落状況の把握はしていない。

〔質問〕 今後に向けての議論として、現行の修正基準は、バブル崩壊で地価が大幅に下落したことによって、特例的に行ったものが制度化されているものとする。令和9年度の改正に向けて、修正基準を本則化とまでは言わないが、考え方を整理することは重要ではないか。また、現在の下落修正措置は、例えば2割ぐらいの下落地点で8割

の自治体が調整を行うなど、様々な地目があるにしろ、自治体が細かく対応し過ぎているのではないか。細かくなりすぎることによって逆に不公平になるおそれもあることを踏まえれば、今後に向けてその点も検討すべきである。

〔回答〕 各自治体に判断を委ねている部分について一定の線引きができるかどうかについては、現在進めている調査の結果を見ながら検討を進める。

評価が細かすぎるといふご指摘については、最近では自分の資産を適正に評価してほしいとの声が多くあると聞いている。総務省としては出来る限り正確な評価を行っていただきたいと考えているため、そういった面についても今後の検討課題とさせていただく。

〔意見〕 下落修正に関する調査データが非常に少ない。例えば土地の価格を修正することで、どのくらい課税の負担が軽くなるのか等のデータはあっていいのではないか。調査の集計方法もデジタル化等を行い、必要なデータを出していくことが必要ではないか。

また、この下落修正措置は、バブル崩壊が収まれば地価が上がることを前提に作られた特例と認識しているが、現在は制度創設当時とは状況が変わり、人口減少が多く自治体で進み宅地の利便性の低いところは地価が下がっている。昔の発想の特例を今後も続けていくのかという点は、検討が必要と考える。

〔意見〕 下落修正についての調査研究は少ないと感じる。現在の調査の結果を我々にも報告していただきたい。