

# 「固定資産の評価に関する研修事業」について

## －平成30年度開催実績を中心に－

一般財団法人 資産評価システム研究センター

### 1. はじめに

一般財団法人資産評価システム研究センター（以下「センター」という。）は、固定資産税の課税客体である資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究を行い、国や地方公共団体の行う諸施策の推進に寄与することを目的として、昭和53年5月1日に設立されました。当センターはその目的を達成するため、次の4事業を実施しています。

- ①調査研究事業
- ②研修事業
- ③情報収集提供事業
- ④評価の均衡化・適正化推進事業

本稿では、このうち、一般財団法人全国市町村振興協会からの助成を受けて実施している「②研修事業」について、平成30年度開催実績を中心に事業内容をご紹介します。

### 2. 研修内容

研修事業は、当センターの主要事業として当センターの設立当初（昭和53年度）から実施しています。地方税の基幹税目である固定資産税に係る税制度・評価制度について、固定資産税関係職員が統一された内容で専門的な知識や技術の習得ができるよう、必要な教材や講師を確保し、研修の機会を提供しているものです。

平成30年度までの累計受講者は、239,937人となっており、最近10年度間では42,490人（表1）となっています。

#### (1) 研修種類

研修会は、固定資産税制度・固定資産評価制度の一般的な知識と理解を深めることを目的とした「一般研修会」と固定資産評価技能等の習得・向上を目的とした「実務研修会」を実施しています。

表1 最近10年間の研修受講者の推移

（単位人）

| 年度  | 固定資産税<br>事務研修会 | 審査委員会<br>運営研修会 | 償却資産<br>研修会 | 木造家屋評価<br>実務研修会 |     | 非木造家屋評価<br>実務研修会 |     | 土地評価実務<br>研修会 |     | 償却資産<br>実務研修会<br>(2日間) | 合計    |
|-----|----------------|----------------|-------------|-----------------|-----|------------------|-----|---------------|-----|------------------------|-------|
|     |                |                |             | 4日間             | 2日間 | 4日間              | 2日間 | 4日間           | 2日間 |                        |       |
| H21 | 1,607          | 1,592          | 737         | 200             |     |                  |     | 98            |     |                        | 4,234 |
| H22 | 1,533          | 1,515          | 800         | 206             |     |                  |     | 104           |     |                        | 4,158 |
| H23 | 1,544          | 1,425          | 605         | 151             |     | 48               |     | 112           |     |                        | 3,885 |
| H24 | 1,475          | 1,484          | 838         | 203             |     | 55               |     | 122           |     |                        | 4,177 |
| H25 | 1,491          | 1,629          | 689         | 210             |     | 55               | 59  | 148           |     |                        | 4,281 |
| H26 | 1,497          | 1,355          | 798         | 216             |     | 56               | 63  | 178           |     |                        | 4,163 |
| H27 | 1,369          | 1,623          | 747         | 230             |     | 56               | 115 | 200           |     |                        | 4,340 |
| H28 | 1,263          | 1,313          | 768         | 210             | 153 | 88               | 102 | 195           | 98  | 150                    | 4,340 |
| H29 | 1,381          | 1,563          | 594         | 233             | 134 | 91               | 124 | 221           | 128 | 190                    | 4,659 |
| H30 | 1,045          | 1,445          | 590         | 237             | 143 | 92               | 127 | 213           | 151 | 210                    | 4,253 |

一般研修会には、「固定資産税事務研修会」(写真1)、「固定資産評価審査委員会運営研修会」及び「償却資産研修会」があり、これらはすべて1日間課程の研修です。

また、実務研修会には、「家屋評価実務研修会」、「土地評価実務研修会」及び「償却資産実務研修会」があります。これらの実務研修会は、2日間又は4日間の研修課程となっています。

近年、市町村における評価習熟職員の減少による評価実務指導者の不足や配属年数の短期化に伴う評価担当職員の交代による評価ノウハウの低下等から、当センターに対する研修実施のニーズが、特に高まっています。こうした要請に応えるため、特に「実務研修会」の新設・拡充を図ってきています。

## (2) 研修の特色

当センターの研修の特色の一つは講師の陣容にあります。当センターが地方公共団体の共同研修機関的役割を果たしていること、また研修事業が公益的性格を有していることから、研修の講師は固定資産税及び固定資産評価の所管官庁である総務省や関係地方公共団体のご理解とご協力のもと、現役の総務省担当官や地方公共団体の評価担当職員に依頼しています。これにより、固定資産税制度及び固定資産評価に係る講義内容も最新の情報による講義が行われるとともに、現場で実際の評価に従事する実務担当者の視点を踏まえた実践的なものとなっています。

また、研修カリキュラムにも特色があり、家屋評価実務研修の4日間課程では、実践的な評価の方法及び手順を習得するため、実在する家屋(モデル家屋)の現地調査(写真2)及び当該家屋の評価計算演習を中心に実施しています。同様に、土地評価実務研修の4日間課程では、実在する特定地区の土地を対象とする現地調査(写真3)及び評価計算の演習を中心に実施しています。加えて、これらの現地調査等を小人数の班別でのワークショップ的形式(写真4)で行い研修効果を高めています。



(写真1：一般研修会の模様)



(写真2：モデル家屋の現地調査の模様)



(写真3：特定地区の現地調査の模様)



(写真4：ワークショップ形式の討議の模様)

また、償却資産実務研修会においては、実際の調査現場を想定し、対応能力の向上を図るためのロールプレイング方式を採用しています。

### 3. 開催概況（平成30年度実績）

平成30年度に開催した、一般研修会3種、実務研修会4種の計7種の研修会の開催実績等は次のとおりです。

#### (1) 固定資産税事務研修会

固定資産税制度及び固定資産評価制度の知識・技術の習得と向上を図るため、基礎的な内容を中心に、センター設立以来開催している研修会です。

なお、平成29年度に「固定資産税事務地方研修会」から「固定資産税事務研修会」に名称を変更しています。

・研修内容

| 時 間         | 講義内容等          |
|-------------|----------------|
| 9:50～10:00  | 開会のあいさつ        |
| 10:00～11:10 | 固定資産税制度の現状と課題等 |
| 11:20～12:30 | 家屋評価制度         |
| 13:30～14:40 | 土地評価制度         |
| 14:50～16:00 | 不動産鑑定評価書の見方等   |

- ・開催地：1都11県
- ・講師：総務省職員、不動産鑑定士
- ・受講者：評価担当職員等 1,045名

#### (2) 固定資産評価審査委員会運営研修会

固定資産評価審査委員会の円滑な運営に資するため、固定資産税制度、審査委員会の運営等を内容とするもので、平成8年度から実施しています。

・研修内容

| 時 間         | 講義内容等         |
|-------------|---------------|
| 10:20～10:30 | 開会のあいさつ       |
| 10:30～11:40 | 固定資産税制度の現状と課題 |
| 13:00～14:10 | 審査委員会の運営      |
| 14:20～15:50 | 固定資産税関係判例解説   |

- ・開催地：1都5県
- ・講師：総務省職員、審査委員会事務局職員
- ・受講者：審査委員会委員、同事務局職員等 1,445名

#### (3) 償却資産研修会

償却資産の実地調査の実施市町村が少ないことを踏まえて、償却資産の実地調査の手法を中心として、平成13年度から実施しています。

なお、この研修会のスタート時は「償却資産実地調査等研修会」という名称でしたが、平成28年度に「償却資産実務研修会（2日間）」を新設したのを機に、同年度から「償却資産研修会」に名称変更しています。

・研修内容

| 時 間         | 講義内容等        |
|-------------|--------------|
| 9:50～10:00  | 開会のあいさつ      |
| 10:00～11:10 | 償却資産制度の現状と課題 |
| 11:20～12:20 | 償却資産の年間事務の運営 |
| 13:20～15:50 | 実地調査事務       |

- ・開催地：1都1府6県
- ・講師：総務省職員、地方公共団体職員
- ・受講者：償却資産担当職員等 590名

#### (4) 木造家屋評価実務研修会

木造家屋の評価方法の仕組みと具体的な応用等の基礎的な知識・技術を習得することを目的として、平成11年度から実施しています。

4日間研修では、モデルハウスの実地調査と手計算による評点付設を中心に実施しています。

また、平成28年度からは、4日間の受講が困難な受講生向けに、手計算による評点付設を中心とした2日間研修を開設しています。

##### (ア) 4日間

・研修内容

| (第1日目)      |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 時 間         | 講義内容等                            |
| 10:00～10:30 | 開講式、オリエンテーション                    |
| 10:30～12:00 | 各班自己紹介・グループ内受講者情報交換（業務の執行方法、課題等） |
| 13:00～14:00 | 固定資産税制度（講義）                      |



|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 14:10～17:00 | 家屋評価の基礎・家屋調査の留意点(講義) |
| (第2日目)      |                      |
| 時 間         | 講義内容等                |
| 9:00～10:50  | 木造家屋の構造・資材(講義)       |
| 11:00～12:00 | 実地調査に伴う図面作成          |
| 13:00～16:00 | 木造家屋の評価(講義)          |
| 16:10～17:10 | グループ内調査事前打合せ         |
| 17:30～19:00 | 受講者情報交換会             |
| (第3日目)      |                      |
| 時 間         | 講義内容等                |
| 9:00～12:00  | 実地研修(モデル家屋実地調査)      |
| 13:00～17:00 | 評点付設(評価計算)           |
| (第4日目)      |                      |
| 時 間         | 講義内容等                |
| 9:00～12:00  | 評点付設(評価計算)           |
| 13:00～14:00 | グループ討論               |
| 14:10～15:10 | グループ討論結果発表           |
| 15:20～16:30 | 家屋計算書解説              |
| 16:40～16:50 | 講評                   |
| 16:50～17:00 | 閉講式                  |

- ・開催地：東京都2回、兵庫県、福岡県各1回
- ・講師：総務省職員、学識経験者、地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員 237名

#### (イ) 2日間

- ・研修内容

|             |               |
|-------------|---------------|
| (第1日目)      |               |
| 時 間         | 講義内容等         |
| 10:00～10:30 | 開講式、オリエンテーション |
| 10:30～12:00 | 木造家屋評価(講義)    |
| 13:00～17:10 | モデル家屋の評価計算    |
| 17:30～19:00 | 受講者情報交換会      |
| (第2日目)      |               |
| 時 間         | 講義内容等         |
| 9:00～12:00  | 木造家屋評価(講義)    |
| 13:00～16:00 | モデル家屋の評価計算    |
| 16:10～16:40 | 自治体間情報交換      |
| 16:40～16:50 | 講評            |
| 16:50～17:00 | 閉講式           |

- ・開催地：東京都、北海道、宮城県各1回
- ・講師：地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員 143名

#### (5) 非木造家屋評価実務研修会

関係図面及び見積書等を使用した明確計算の技法を中心として、平成23年度から実施しています。

また、平成25年度からは、2日間研修も開設しています。

#### (ア) 4日間

- ・研修内容

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| (第1日目)      |                                      |
| 時 間         | 講義内容等                                |
| 9:30～9:55   | 開講式、オリエンテーション                        |
| 10:00～12:00 | 非木造家屋の評価(講義)                         |
| 13:00～17:00 |                                      |
| (第2日目)      |                                      |
| 時 間         | 講義内容等                                |
| 9:00～10:30  | 建築設備(電気設備他)(講義)                      |
| 10:40～12:10 | 建築設備(空調設備他)(講義)                      |
| 13:10～17:00 | モデル家屋概要説明・評価計算(300㎡超の鉄骨造事務所用建物の明確計算) |
| 17:30～19:00 | 受講者情報交換会                             |
| (第3日目)      |                                      |
| 時 間         | 講義内容等                                |
| 9:00～12:00  | 評価計算(300㎡超の鉄骨造事務所用建物の明確計算)           |
| 13:00～17:00 |                                      |
| (第4日目)      |                                      |
| 時 間         | 講義内容等                                |
| 9:00～12:00  | 評価計算(300㎡超の鉄骨造事務所用建物の明確計算)           |
| 13:00～14:00 |                                      |
| 14:10～15:30 | 評価例解説                                |
| 15:40～16:10 | 自治体間の情報交換                            |
| 16:20～16:50 | 講評                                   |
| 16:50～17:00 | 閉講式                                  |

- ・開催地：東京都1回
- ・講師：民間会社設備部門専門家、地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員 92名

#### (イ) 2日間

- ・研修内容

|             |   |
|-------------|---|
| (第1日目)      |   |
| 時 間         | 講義内容等   |
| 10:00～10:50 | 開講式、オリエンテーション   |
| 10:55～12:00 | 非木造家屋の評価(講義)<br>モデル家屋の評価計算<br>(800㎡程度のRC造事務所用建物の明確計算) |
| 13:00～17:00 |   |

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 17:30～19:00 | 受講者情報交換会                   |
| (第2日目)      |                            |
| 時 間         | 講義内容等                      |
| 9:00～12:00  | 非木造家屋の評価(講義)<br>モデル家屋の評価計算 |
| 13:00～15:00 | (800㎡程度のRC造事務所用建物の明確計算)    |
| 15:10～15:40 | 自治体間情報交換                   |
| 15:50～16:50 | 講評                         |
| 16:50～17:00 | 閉講式                        |

- ・開催地：東京都、兵庫県各1回
- ・講師：地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員 127名

## (6) 土地評価実務研修会

宅地の評価方法である市街地宅地評価法を中心に、その仕組みや評価の手順等の基礎的な知識・技術を習得することを目的として、平成13年度から実施しています。

4日間研修では、モデル地域の現地調査を基に、用途地区区分から路線価付設、画地計算までの演習等を実施しています。

また、平成28年度からは、4日間の受講が困難な受講生向けに、講義・課題演習を中心とした2日間研修を開設しています。

### (ア) 4日間

- ・研修内容

|             |   |
|-------------|---|
| (第1日目)      |   |
| 時 間         | 講義内容等                                     |
| 10:00～10:50 | 開講式、オリエンテーション                             |
| 11:00～12:00 | 土地評価のしくみ(講義)                              |
| 13:00～13:50 | (固定資産評価基準、地目・地積の認定、評価替え、下落修正等)            |
| 14:00～17:00 | 市街地宅地評価法①(講義)<br>(用途地区の区分から標準宅地の選定まで)     |
| (第2日目)      |   |
| 時 間         | 講義内容等                                     |
| 9:00～10:30  | 標準宅地の鑑定評価(講義)<br>(鑑定評価書の見方、標準宅地の適正な時価の評定) |
| 10:40～12:00 | 市街地宅地評価法②(講義)<br>(路線価の付設・調整)              |
| 13:00～14:10 | 市街地宅地評価法③(講義)<br>(画地認定、画地計算、所要の補正)        |

|             |  |
|-------------|--|
| 14:20～15:10 | その他の宅地評価法(講義)<br>(状況類似地区区分、宅地の比率表、事例解説)      |
| 15:20～16:30 | 各団体の用途地区の区分事例等の発表                            |
| 16:30～17:00 | 用途地区の区分等机上演習                                 |
| 17:15～18:45 | 受講者情報交換会                                     |
| (第3日目)      |  |
| 時 間         | 講義内容等  |
| 9:00～12:00  | 課題演習(モデル地域現地調査)<br>(グループ討議)                  |
| 13:00～17:00 | (用途地区の区分から画地計算まで)                            |
| (第4日目)      |  |
| 時 間         | 講義内容等  |
| 9:00～12:00  | 課題演習<br>(グループ討議、解答図面作成)<br>(用途地区の区分から画地計算まで) |
| 13:00～14:40 | グループ発表                                       |
| 14:50～15:50 | 解説・講評  |
| 15:50～16:30 | 自治体間情報交換                                     |
| 16:30～16:45 | 閉講式  |

- ・開催地：東京都2回、大阪府、福岡県各1回
- ・講師：不動産鑑定士、地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員 213名

### (イ) 2日間

- ・研修内容

|             |   |
|-------------|---|
| (第1日目)      |   |
| 時 間         | 講義内容等                                     |
| 10:00～10:45 | 開講式 オリエンテーション                             |
| 10:45～12:00 | 宅地の評価のしくみ(講義)                             |
| 13:00～13:25 | (地目・地積の認定、価格等の決定、下落修正等)                   |
| 13:30～14:40 | 市街地宅地評価法①(講義)<br>(用途地区の区分から標準宅地の選定まで)     |
| 14:45～16:05 | 標準宅地の鑑定評価(講義)<br>(標準宅地の適正な時価の評定、鑑定評価書の見方) |
| 16:15～17:00 | グループ課題演習①<br>(用途地区の区分、状況類似地域の区分)          |
| 17:15～18:45 | 受講者情報交換会                                  |
| (第2日目)      |   |
| 時 間         | 講義内容等                                     |
| 9:15～10:20  | 市街地宅地評価法②(講義)<br>(路線価の付設から画地計算、所要の補正まで)   |

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 10:30～11:15 | その他の宅地評価法（講義）<br>（状況類似地区の区分、事例解説） |
| 11:15～12:00 | グループ課題演習②<br>（路線価の付設、画地認定、画地計算）   |
| 13:00～14:05 |                                   |
| 14:15～15:25 | 発表・講評                             |
| 15:35～16:35 | 自治体間情報交換                          |
| 16:35～16:45 | 閉講式                               |

- ・開催地：東京都、北海道、宮城県各1回
- ・講師：不動産鑑定士、地方公共団体職員、当センター職員
- ・受講者：評価担当職員151名

#### (7) 償却資産実務研修会

一般研修会における償却資産研修会とは別に、償却資産に係る納税義務者の把握、帳簿等の見方及び実地調査演習等を中心として、平成28年度から実施しています。

- ・研修内容

| (第1日目)      |                      |
|-------------|----------------------|
| 時 間         | 講義内容等                |
| 9:20～9:55   | 開講式・オリエンテーション        |
| 10:00～12:00 | 償却資産の実務（講義）          |
| 13:00～15:00 | 納税義務者等の把握（講義）        |
| 15:10～17:10 | 帳簿等の見方（講義）           |
| 17:30～19:00 | 受講者情報交換会             |
| (第2日目)      |                      |
| 時 間         | 講義内容等                |
| 9:00～12:00  | 事例演習（グループ討議）         |
| 13:00～15:40 | 実地調査演習<br>（ロールプレイング） |
| 15:50～16:30 | 自治体間情報交換             |
| 16:30～16:50 | 講評                   |
| 16:50～17:00 | 閉講式                  |

- ・開催地：東京都、宮城県、大阪府、福岡県各1回
- ・講師：当センター職員 等
- ・受講者：評価担当職員 210名

## 4. おわりに

平成30年度に行った前記(1)～(3)の一般研修会において、受講者を対象に行ったアンケート調査（受講者3,080名 回収2,176件 回収率71%）によると、各研修科目の内容は「現状で良い」と回答した割合が概ね80%を超え、大方の受講者が肯定的な評価を頂いていると考えています。

また、前記(4)～(7)の各実務研修会において受講者を対象に行った理解度に関するアンケート調査（受講者1,173名回収1,127件回収率96%）でも、各研修科目について「大変参考になった」「よく理解できた」と回答した割合の計は80～90%超となり、研修内容が適切でかつ理解しやすい内容であったことが伺え、効果的な研修を行うことができたものと考えています。

今後とも、助成金の一層の有効活用を図りつつ、受講者や講師のご意見を踏まえ、研修内容の充実と講師の確保に努め、少しでも多くの地域で充実した研修を展開していきたいと考えています。