

自治体経営ライブラリー

MIAレポート

発行：一般財団法人MIA協議会
Management of Information and Appraisal Council
地方民発！改革は、地方から“民”の発想で！

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号J・伊藤ビル4F TEL(052)253-8855 FAX(052)253-8897

日頃は当会の活動にご理解を賜りありがとうございます。本年もご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。今回のMIAレポートでは、「据置年度」において評価替えの対象となる「一定の要件」について、幾つか事例をご紹介します。

据置年度において評価替え「できる事由」・「できない事由」について

1. 据置年度とは（原則）

固定資産税では、三年に一度の基準年度にすべての土地・家屋について評価の見直しを行います。

本評価替えにおける基準年度は「平成30年度」になります。

本来であれば、相続税評価のように毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」により課税を行うことが望ましい姿だと思われそうですが、市町村内における全筆評価にかかる徴税コスト、課税事務の簡素化等を考慮すると、一定期間据え置くことが合理的であるとも言えます。

よって、地方税法第349条第2項及び第3項では「基準年度の土地又は家屋に対して課する第2年度、第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準を基礎となった価格で土地課税台帳又は家屋課税台帳に登録されたものとする。」とされており、第2年度、第3年度は「据置年度」と呼ばれています。

平成30年度・・・基準年度

平成31年度
新元号元年度・・・据置年度
新元号2年度

2. 据置年度における評価替え（例外）

上記1のとおり固定資産評価は3年間の据置が原則ですが、第2年度、第3年度において「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別な事情」があることにより、基準年度の課税標準のもととなった価格（評価額）によることが不適当と判断される場合は、税負担の均衡を図るため、地方税法349条第2項及び第3項但し書きにより、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※によって課税することとされています。

「基準年度の価格に比準する価格」とは、

→ その場所に、その現況で基準年度の賦課期日に存在したと仮定した場合の価格

したがって、土地評価の場合は、「地目の変換」や「土地の区画形質に著しい変化があった場合」でその価格の増減原因が「土地自体に内在する」場合に限り、据置年度において評価替えできる特別な事情に該当すると言えます。

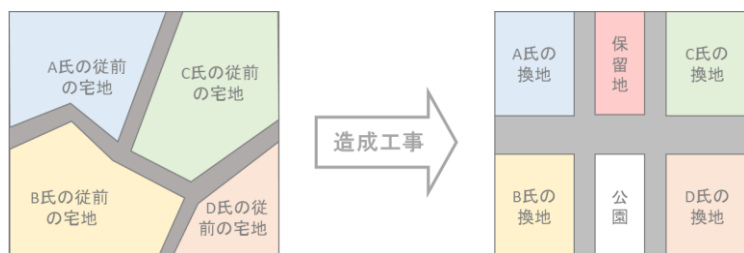
3. 据置年度における評価替えできるケース

地方税法第349条第2項及び第3項「特別な

事情」に該当するケースとしては以下のような場合が挙げられます。

(1) 土地区画整理事業について

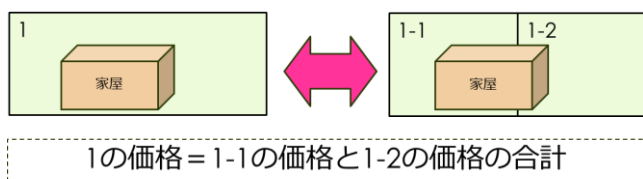
土地区画整理法による土地区画整理事業によって仮換地の使用収益が開始された場合、当該仮換地は、通常、従前に比してその区画、形質に著しい変化が生じるものであるため、「特別な事情」に該当します。



(2) 土地の分合筆について

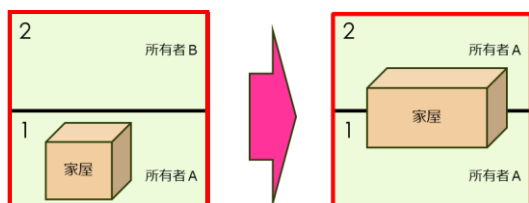
基準年度の賦課期日後において分筆または合筆があった土地で土地の形状や面積が変更となる場合は分筆または合筆後の各筆の土地についての基準年度の価格は存しないので新たに価格を求める必要があります。

ただし、下記のような利用状況に変化が無い単なる分合筆の場合は、分合筆前後での合計額を一致させるよう評価することとされています。



(3) 画地認定の変更

土地の利用状況が明らかに変わったことにより画地認定の変更を行う必要がある場合には、価格に増減が生じることから評価替えの対象となります。



(4) 登記簿上の地積更正

登記簿上の地積更正があった場合は、当該土地の量的な変化を伴うもので、土地自体に内在する要因であることから、「特別な事情」に該当するものと考えます。

(5) 現況地目の変更

利用状況の変更により現況地目が変更となる場合は価格の増減が生じ、その原因が土地に内在するものであるため、「特別な事情」に該当します。

例 駐車場（雑種地）→建物敷地（宅地）

畑（農地）→太陽光発電敷地（雑種地）等

ただし、「登記地目」のみの変更は、現況地目の変更にはあたらない為、評価替えの対象にはなりません。

(6) 農地法の転用許可を受けた農地について

農作物の生産力を形成する自然的及び経済的条件に着目して評価額を求める「一般農地」から宅地等への転用許可があった農地にあつては、外形上その形態に変化はないものの、「宅地」としての潜在的価値を有する土地になることから実質的に地目の変換と同様の変化があることから評価替えの対象となります。

(7) 土地の形質変更

現況地目が変わらない場合であっても土地の形質に著しい変化がある場合は価格の増減が生じ、その原因が土地に内在するものであるため、「特別な事情」に該当します。

例 鉄軌道用地（雑種地）→駐車場（雑種地）

農業用施設用地（宅地）→建物敷地（宅地）

市街化区域編入による

一般農地（農地）→市街化区域農地（農地）

《判断ポイント》

現況地目が変わらない場合での評価替えの可否は、評価基準において異なる評価方法が定められており、変更前後で評価額の水準が大きく異なるか否かがポイントとなります。

4. 据置年度における評価替えできないケース

地方税法第 349 条第 2 項及び第 3 項「特別な事情」に該当しないケースとしては以下のような場合が挙げられます。

(1) 都市計画の見直し ①

都市計画の見直しにより、建ぺい率、容積率あるいは用地地域の変更があった場合、このような事情は土地自体に内在する要因ではなく、外部の要因であることから「特別な事情」には該当しません。この場合、次回基準年度の評価替えにて見直すこととなります。

(2) 都市計画の見直し ②

据置年度における市街化調整区域から市街化区域への編入または市街化区域から市街化調整区域への変更(逆線引き)は土地に内在する要因ではないため、次回基準年度の評価替えにて見直すこととなります。

ただし、農地の場合(一般農地↔市街化区域農地)は当該農地のもつ潜在的価値が異なり、評価方法も大きく異なることや税の負担調整措置が変わることで著しく価格の増減を生じることとなるため、据置年度であっても評価替えの対象となります。(地方税法附則 19 条の第 2 項)

(3) 公共施設等の設置による地価上昇について

都市計画道路の供用開始、新駅の設置、大規模商業施設の開設など地価の上昇に影響を与えるこれらの価格形成要因は、当該土地自体に内在する要因ではなく、外部の要因であることから「特別な事情」には該当しません。

この場合、次回基準年度の評価替えにて考慮されることとなります。



(4) 住宅用地特例について

基準年度の賦課期日以降に非住宅用地から住宅用地(住宅用地から非住宅用地も同様)に変更となった場合は「地目の変換」に該当しないことから当該土地そのものの価格(評価額)は据え置かれることとなります。

ただし、負担調整措置の適用項目が変更となるため、据置年度でも課税標準額が変動することに留意する必要があります。

第 36 回(平成 31 年度) MIA 固定資産評価全国実務研修会 開催のお知らせ

6月 4日(火)	名古屋会場
6月11日(火)	塩尻会場
6月18日(火)	大阪会場
6月26日(水)	東京会場
7月12日(金)	静岡会場

他の会場についても、日程が決まり次第ご案内をさせていただきます。なお、研修会プログラムの詳細については、MIA レポート・HP 等でお知らせ致します。

【お問合せ先】一般財団法人 MIA 協議会 【監修】資産評価委員会

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目 6 番 18 号

TEL (052) 253-8855

FAX (052) 253-8897

E-mail : miac-ask@miaj.gr.jp

<https://www.miaj.or.jp/>