

第2章

意義・作成・運用！

土地評価事務取扱要領

本章では、土地評価事務取扱要領の法的位置付けや関連する裁判例を解説するとともに、具体的な作成方法、実務での運用のポイントについてお話しします。

■ 本章の内容 ■

- [I] 意義と法的位置付け
- [II] 評価要領と裁判例
- [III] 具体的な作成方法
- [IV] まとめ

第2章

意義・作成・運用！ 土地評価事務取扱要領

一般財団法人 MIA協議会

1

《内容》

- I 意義と法的位置付け
- II 評価要領と裁判例
- III 具体的な作成方法
- IV まとめ

2

- I 意義と法的位置付け

3

1. 作成の意義

- 固定資産評価基準 ≠ 全ての評価ルール

市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。(第1章第3節4)

<意義・目的>

- 土地評価事務取扱要領 = 各市町村の全ての評価ルールを網羅

4

I 意義と法的位置付け

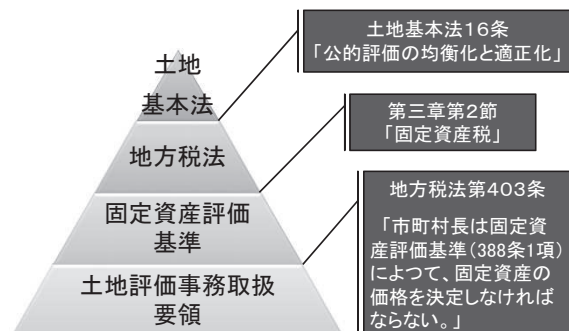
<実務面>

- 固定資産評価基準を補完
- 公平な評価の指針
- 窓口での説明・引継ぎ資料

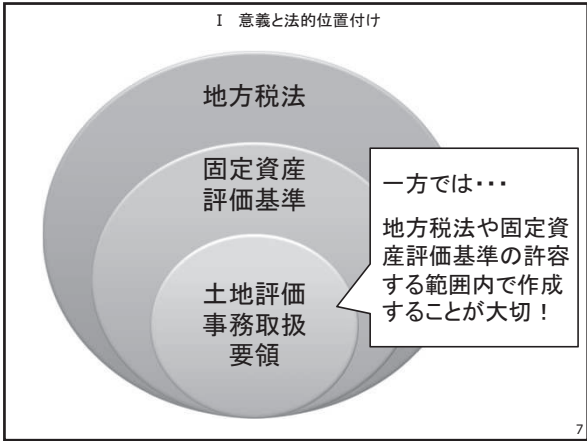
5

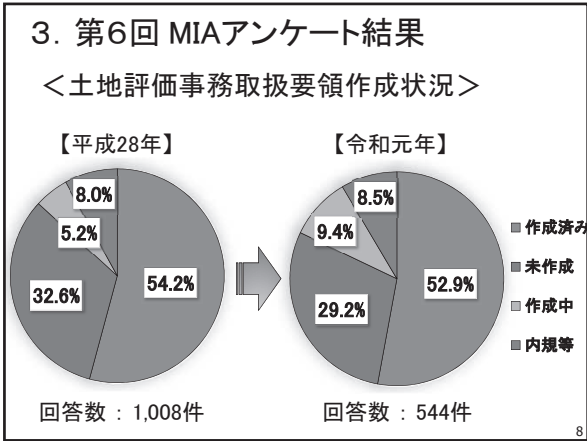
I 意義と法的位置付け

2. 法的位置付け



6





II 評価要領と裁判例

9

≪裁判の傾向≫

最高裁第二小法廷 平成25年7月12日判決
【平成24年(行ヒ)第79号】

＜ポイント＞

固定資産の課税において、全国一律の
統一的な評価基準に従って公平な評価を
受けるべき利益は、適正な時価の多寡の
問題とは別に、それ自体が地方税法上保
護されるべきものといえることができる。

10

- ・ 以前 → 「価格」を重要視
- ・ 現在 → 「ルール」を重要視

固定資産評価基準及び土地評価事務
取扱要領(以下、取扱要領という。)に
よって適正に評価されているか、という
ことが問われる傾向にある。

11

1. 福岡地裁 平成26年3月4日判決
【平成24年(行ウ)第88号】

2. 横浜地裁 平成27年1月14日判決
【平成25年(行ウ)第56号】

12

1. 福岡地裁 平成26年3月4日判決

(1) 事案の概要

- 画地内段差補正の適用の是非が問題となった事案
- 本件土地：温泉旅館施設の敷地
一筆の土地を「旅館及び庭園」と「駐車場」に分割

13

- 旅館及び庭園部分と駐車場部分に約7mの画地内段差
- 自治体の取扱要領に、画地内段差補正に関する項目あり
自治体「有効利用している」➡ 除外

14

(2) 争点

- 取扱要領の合理性
- 取扱要領に定められていない「例外」を適用できるか

15

(3) 裁判所の判断

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となると解される。

16

そして、ここにいう「評価基準によって決定される価格」とは、所要の補正を含む評価基準の適切な解釈、運用の下で算定される価格をいうと解するのが相当である。

17

<結論>

自治体独自の取扱要領の合理性は認める。

しかし、画地内段差補正を不要とする除外要件の規定はされていない。

よって、本件土地には、画地内段差補正を適用すべき、と結論。

18

2. 横浜地裁 平成27年1月14日判決

(1) 事案の概要及び争点

- 法人所有の4件の土地
- 4件それぞれに裁判所が事実認定、
(取扱要領を含む)評価基準等に
「あてはめて」判断

19

- 地目の認定
- 画地認定の例外（内訳課税）
- 評価方法の適否

20

(2) 原告の主張と裁判所の判断

	上段 / 原告の主張 下段 / 裁判所の判断
土地-1	<p>本件土地を3区分したことは、現況とかけ離れている。評価基準等の定める方法では適切に算定できない。</p> <p>評価基準等には、原告の主張に沿うような定めは存在しない。一筆を区分することは、違法ではない。</p>
土地-2	<p>土地の半分はがけ地。建築基準法上の道路に接道していない。宅地ではなく、評価基準等の定める方法では適切に算定できない。</p> <p>現に建物が存在し、市長が評価基準等により宅地としていることは適法。評価基準等に定める、がけ地補正、無道路地補正により適正に評価できる。</p>

21

II 評価要領と裁判例	
	上段 / 原告の主張 下段 / 裁判所の判断
土地-3	傾斜地に草木が生い茂っているだけの土地で宅盤は存在しない。介在(宅地比準)雑種地ではない。 従前、建物敷地であった。評価基準等に「介在雑種地」の一例で「家屋滅失後、長期間宅地等として利用されていない土地」と記載。
土地-4	整地工事できない、接道していないため宅地として利用できないことから、介在雑種地ではなく山林である。 従前、建物敷地であった。評価基準等に「介在雑種地」の一例で「家屋滅失後、長期間宅地等として利用されていない土地」と記載。

22

II 評価要領と裁判例

(3) 裁判所の判断

自治体においては、評価基準の細目を定めた評価要領を作成しているが、その取扱要領の土地の評価方法は、いずれも評価基準の定めたものに反するものではなく、かつ、合理的なものであると認めることができる。

23

II 評価要領と裁判例

市長は、これら(評価基準等)に基づいて登録価格の決定を行っているのがあるから、本件においては、・・・「評価基準」とした部分は「評価基準等」として判断を行うべきである。

24

<結論>

裁判所が土地の現況を事実認定し、
評価基準等にあてはめたうえで …

市長及び委員会が本件土地の地目
を宅地等と認定したことは正当である。

と結論を出した。

25

III 具体的な作成方法

26

1. 作成手順

【ステップ-1】：評価の現状把握

(1) 評価の現状把握

(2) 土地全件データ分析

【ステップ-2】：取扱要領(素案)の作成

【ステップ-3】：取扱要領の作成

27

【ステップ-1】:(1)評価の現状把握

- 各種資料の整理・分析
 - ✓ 各種基準・内規、地目別評価
 - ✓ 同時に各種課題の抽出

MIA「土地評価事務現況調査」より

11. 地目認定		基本的事項	○の指 注及び状況
(1)地目認定基準		課税地目は「現況主義」に従い 法定地目による評価で認定。 地目の種類は基準・表記法に準ずる。 なお案内地目分類(内訳課税)あり。 混種要件あり。	*1地目認定(○)の指しを厳格して下さい。
(2)地目認定例		<ul style="list-style-type: none"> ・月種駐車場 「宅地(準)雑種地 ・単独利用(建物敷地内)の家庭用駐車場 「宅地(準)雑種地 ・30㎡等で区分されたものの専用駐車場 「宅地(準)雑種地 混雑しているも「貸」を指す ・大工事・大規模工事(2)のみの駐車場 雑種敷地に誘致は、「宅地」 道路等で区分されている場合は、「雑種地」 ・40㎡以下の専有専用駐車場 雑種敷地に誘致は、「宅地」 道路等で区分されている場合は、「雑種地」 	*事例を判別するための留意をお願いします。

【ステップ-1】:(2)土地全件データ分析

＜分析単位＞

- 所要の補正の補正率別
- 雑種地の比準割合別
- 地目単位 ➡ 状類単位など

<分析の結果>

- 補正率表にない補正率
- 合併前後の雑種地比準割の不統一
- 農地の単価表にない単価

31

Ⅳ. 雑種地

1. 雑種地

MIA「土地評価事務電算調書」より

		〇〇市 H30電算登録状況		
		単価	筆数	単価表
(1) ゴルフ場等	伏請番号			
ゴルフ施設等	9109	200 円	105 筆	OK
	9210	1,198 円	10 筆	OK
	9220	862 円	34 筆	OK
	9230	4,112 円	3 筆	OK
	9240	917 円	117 筆	OK
	9242	862 円	87 筆	OK
	9250	871 円	24 筆	OK
	9251	889 円	126 筆	OK
	9252	903 円	82 筆	OK
	9270	899 円	18 筆	OK
(2) コメント	付+施設等は、一律で単価200円。▲▲(1)については、 ゴルフ場単価と比較するとやや低いですが、 ゴルフ場は、各クラブで状態・トを区分して管理。 どちらも単価後のト、単価と一致しました。			
(3) 鉄軌道用地	伏請番号	単価	筆数	単価表
	9510	300 円	1,087 筆	OK
(4) コメント	鉄軌道は、JF××線と、F××線の2路線です。 それに対し、単価が500円のみを設定になっています。 側面既数方式で2路線の単価を再計算してみましょう。			

32

【ステップ-2】：取扱要領(素案)の作成

前段までの資料により

- 評価基準との整合性確認
- 不整合や漏れ ➡ 課題リストへ
- 課題は、優先順位を付けて対応
- 素案を作成 ➡ 前評価替え対応

の取扱要領

33

【ステップ-3】：取扱要領作成

素案をベースに

- 評価基準の改正点
- 評価事務の変更点
課題の対応等による変更
- 読み合わせ、レイアウト調整

34

2. 作成範囲（構成）

(1) 総則

〔例〕地目、地積の認定基準

(2) 地目別評価

(3) 申し送り事項

35

(1) 総則

- 地目の認定
- 地積の認定 ➡ 過大、過小
〔例〕登記地積と現況地積の取扱
- 据置年度に関する取扱

こうした内容は、審査申出の対象！
「総則」は、とても重要！

36

〔例〕地目の認定

- 地目の誤り ➡ 課税誤り
- 宅地と雑種地の線引き

37

<宅地分譲地の更地>



どの時点で「宅地」
とするのか？
明確化しておく必要
がある。

38

宅地の地目認定 (評価基準解説 / P.27)

<宅地としても差し支えない>

- 建物新築の基礎工事に着工している。
- 土地が整地され道路、電気、水道、排水設備等が整備されている。
- 分譲宅地のように道路、側溝などで区画されている。

39

宅地の地目認定

< 宅地としても差し支えない >

区画	供給処理 施設	建物	地目
完了	未完	なし	宅 or 雑
完了	完了	なし	宅 or 雑
完了	完了	着工	宅 or 雑

40

Ⅲ 具体的な作成方法

〔例〕その他の基準

- 地積の認定（変更時のルール）

地積過大の時 ➡ 提出書類

地積過小の時 ➡ 告知の有無

41

Ⅲ 具体的な作成方法

(2) 地目別評価

- 評価対象地目は全て網羅
- 画地の認定 例外について
- 所要の補正の適用基準

適用規定と共に除外規定の整理も！

42

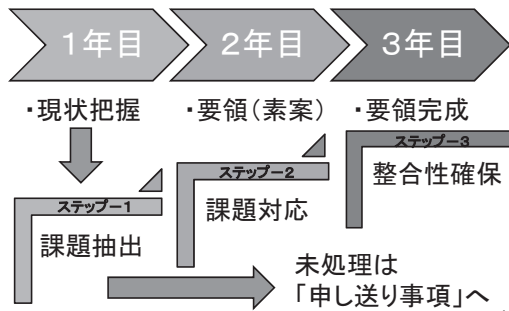
(3) 申し送り事項

- 課題などの申し送り事項
- 評価替え毎に改善

43

3. 作成スケジュール

(1) 評価替え単位



44

Ⅳ まとめ

45

1. 運用面で求められること

(1) 公平性

- 固定資産評価は、公平・公正が大原則
- 公平性を確保 ➡ 取扱要領は必須！

(2) 裁量の範囲

- 評価基準等にあてはめて評価すること

46

2. 整備する上での留意点

(1) 整合性

- 固定資産評価基準との整合性
 - 評価基準を正しく理解
 - 評価基準からの逸脱は「×」
- 現実の評価との整合性
 - 理想形を記載するのは「×」

47

(2) 作成及び改訂

- 評価替え単位で作成又は改訂
 - 作成は、十分な時間をかけて
 - 現状把握 ➡ 課題の抽出
- 課題の対応
 - 優先順位をつけて
 - 評価のステップアップ ➡ 改訂

48

- 専門家を活用

不動産鑑定士
専門コンサル → 各種補正率
電算分析等

- わかりやすく

- 写真や図を取り入れる
- 窓口だけでなく引継ぎにも活用

そもそも整備されていない又は、
評価事務と記載が異なると...



規範性に欠けるとして審査申出や
裁判の時に不利となる可能性も？
