

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。さて、令和3年度評価替えに向けた土地評価事務取扱要領の見直しもひと段落された頃かと思えます。固定資産の評価は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続について定めた評価基準により行うことが規定されています。（地方税法388条1項）また、市町村長は、固定資産の評価及び価格の決定を行うに当たっては評価基準によらなければならないとされています。（地方税法403条1項）本号では、土地評価事務取扱要領の作成（改訂）の意義、「適正な時価」に関する最高裁判決、土地評価事務取扱要領作成（改訂）のポイント及び具体的な見直しのポイントをお話ししていきます。

令和3年度評価替え 土地評価事務取扱要領作成（改訂）のポイント

1. 土地評価事務取扱要領の作成（改訂）の意義

土地評価事務取扱要領は、原則として3年に1度の評価替えのタイミングに合わせて作成・改訂をします。固定資産の評価は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続について定めた評価基準により行うこととされています。（地方税法388条第1項）

また、市町村長が固定資産の評価及び価格の決定を行うにあたっては、評価基準によらなければならないとされています。（地方税法403条第1項）

評価基準は全国一律の基準であり、各市町村で作成する土地評価事務取扱要領は、それぞれの自治体の地域性、個別性を反映させて評価基準の規定を細区分・精緻化して「適正な時価」を求めようとするものです。

2. 「適正な時価」に関する最高裁判決

① 最高裁判決（平成15年6月26日判決（平成10年行ヒ）第41号） 茅沼事件

適正な時価とは、賦課期日における客観的な交換価値であり、それを上回る評価は、その上回った部分について賦課期日における適正な時価を

超える違法があることを示した判例。

② 最高裁判決（平成25年7月12日判決（平成24年（行ヒ）第79号） 府中事件

＜登録価格の決定が違法となる場合＞

- 登録価格＞評価基準に基づく価格の場合
- 評価基準の一般的合理性が当てはまらない場合

その土地の評価方法が、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別な事情が存するとき

- 登録価格＞客観的交換価値の場合

登録価格が賦課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場合

3. 土地評価事務取扱要領作成（改訂）のポイント

土地評価事務取扱要領を作成（改訂）する場合は、「適正な時価」を算定するために一般的な合理性のある評価方法となっているかどうかを検討する必要があります。

<ポイント>

(1) 記載内容の一般的な合理性の有無の確認

土地評価事務取扱要領の内容が一般的な合理性を有しているかどうかを確認しておく必要があります。

例えば、所要の補正を規定した当時では適当であったものが、時間の経過とともにその補正率が適当でないものになっている場合(取引事例価格の変動)があります。

そこで、補正率について一般的な合理性があるかどうか、専門家である不動産鑑定士に意見書を依頼してその裏付けをとっておくことが望ましいと思います。

(2) 記載内容の課題・不足部分の確認

次に土地評価事務取扱要領についての課題・不足部分の確認です。特に納税者から指摘のあった評価内容については、評価方法について一般的な合理性があるものかどうかを確認する必要があります。

もし、その評価方法に合理性がない場合は、次回評価替えまでに専門コンサルタントの意見等を聴きながら見直しをするべきかと思えます。

(3) 法改正等の内容確認

前回の土地評価事務取扱要領の作成時から法改正のあった内容について確認して見直す必要があります。

令和3年度評価替えに向けて改正された内容をいくつか例示しますと、下記のとおりです。

1) 都市計画法の改正により田園住居地域が創設され、評価基準に「田園住居地域内市街化区域農地」の評価方法が記載されました。

2) 平成29年度に勧告遊休農地が新設されています。

農政課等と連絡体制を確立して、固定資産評価に反映できているかどうか確認しましょう。

3) 画地計算法附表1「奥行価格補正率」が改正されます。

土地評価事務取扱要領の補正率の修正とともに、例示として記載されている画地計算の内

容も見直しをしましょう。

4) 農地法の改正により高度化施設用地について、平成30年11月20日付け総税評第38号「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について(通知)」が示されています。

農政課等と連絡体制を確立するとともに、農作物栽培高度化施設の対象となるのは、農業委員会への届出時点において農地となっているものに限られることに留意しましょう。

そのため、改正法施行前に設置された農業用ハウス等の施設については、農作物栽培高度化施設の対象とならず、農地評価にはならないことに留意が必要です。

4. 具体的な見直しのポイント

① 市街化区域と市街化調整区域に跨る土地の評価方法

→ 市街化区域と市街化調整区域に跨る画地の画地認定及びその評価方法は規定されていますか？

評価額の低い市街化調整区域が納税者有利ということで全体を評価していませんか？

それぞれの区域の価値が適切に反映される評価を規定しておく必要があります。

② 市町村を跨る画地の評価方法

→ 市町村を跨る画地を市町村の境界で分けて評価している場合、隣接市町村にある画地の評価額とのバランスはとれていますか？

特に、大規模画地評価の場合は問題になりやすいので再点検してみてください。

③ 市街化編入された場合の固定資産税の評価

→ 据置年度に市街化編入された場合の土地の評価方法を規定しておく必要があります。

行政的条件の変更は、土地に内在する要因ではないため次回の評価替えまで固定資産税評価を変更する必要がありませんが、都市計画税は編入された次年度より課税となりますので要注意です。

また、据置年度に一般農地から市街化区域農地に変更となった場合の評価方法も規定して

おきましょう。

④ 公図がなく土地全件データのみにある土地の評価

- 公図がなく土地全件データのみにある土地については、現地の状況を確認することができなく、地目認定することもできないことから当該土地について課税することができませんが、課税となっている土地はありませんか？

土地全件データと地番図データの突合を行い、このような土地が存在するかどうかチェックしておきましょう。

⑤ 公道と私道の評価方法

- 路線の付設されている道路がすべて公道として評価されていないでしょうか？

国・都道府県道・市町村道の認定がされているかどうかを確認して、公道と私道では道路の管理に差があるため、それに接面する土地の評価点格差を設けるべきです。

また、公道と私道を1本の路線で評価していないでしょうか？

路線区分図と市町村道認定図等と突合して分類・整理しておくとい良いでしょう。

⑥ 側方・二方路線の採用ルール

- 側方・二方路線について、狭い幅員のものや出入りができないものまで加算していませんか？

納税者からの評価の問い合わせが比較的多いので検討しておく必要があります。

⑦ 地区計画のある地域の評価方法

- 地区計画のある地域は、建蔽率や容積率等が制限されており指定建蔽率等より厳しいものとなっている場合があります。

地区計画の制限が適切に評価に反映されていない場合、それは「適正な時価」の評価となっていない恐れがありますので要注意です。

⑧ 所要の補正のメンテナンス

- 所要の補正について、所要の補正を規定した当初に調査したままとなっていないませんか？

例えば、『水路補正の場合、開渠（水路に蓋がない状態）から暗渠（水路に蓋がされた状態）に変わっており、本来、水路補正を外すべきものがそのままになっている』など、評価替えごとに補正等が正しく適用されているかチェックしておきましょう。

5. まとめ

土地評価事務取扱要領を作成（改訂）することは、現在の固定資産の評価状態が適正かどうかを点検し直すということの意味しています。

なお、点検の結果、その評価方法が不適当であれば、その固定資産は「適正な時価」で評価されていない可能性があり、審査申出、審査請求又は裁判となった場合に自治体側の評価に瑕疵があるという指摘がされる恐れがあります。

そこで、現在の土地評価事務取扱要領が「適正な時価」を算定する上で問題がないかどうか、不動産鑑定士や専門コンサルタント等に相談を試みてはいかがでしょうか。

その上で、土地評価事務取扱要領に規定されている所要の補正の補正率やその内容が社会通念上、合理的な評価となっているかどうか裏付けも整備しておく必要があります。

それが、最終的には固定資産評価の目指す「適正な時価」につながることでありますので、最終的な評価額の登録前に不備がないかチェックしておきましょう。

【参照資料】

固定資産税土地評価の実務のポイント（ぎょうせい）

固定資産評価基準解説【土地篇】（地方財務協会）

【お問合せ先】一般財団法人 MIA 協議会

【監修】資産評価委員会：(株) 総合鑑定調査

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号

TEL(052)253-8855/FA(052)253-8897

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

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