

# 固定資産評価通信

「固定資産評価通信」は公的土地評価の適正化・均衡化を目指し、(一社)宮城県不動産鑑定士協会が、県内市町村の税務課実務担当者向けに発信する刊行物です。

**報告：「平成 27 年度 宮城県固定資産評価実務研修会」が開催されました。**



毎年恒例となった本協会主催の「宮城県固定資産評価実務研修会」ですが、今年も 10 月 2 日（金）に、宮城県と仙台市の後援を頂いて開催する運びとなり、県内 26 自治体・54 名の自治体職員の方と、県内外 50 名の不動産鑑定士が集まって、成功裡に実現することができました。当日は、未明より台風並みの爆弾低気圧が北日本一帯を通過し、宮城県内でも、多くの交通機関が乱れましたが、遠方を含め、多くの参加者に足を運んで頂きましたこと、心より感謝申し上げます。

以下、当日の研修会の概要を御報告するとともに、当日実施したアンケートの回答等を御紹介いたします。

## ◆ 固定資産税の現状と課題

総務省自治税務局固定資産税課  
永井 克典 固定資産鑑定官



永井鑑定官からは、自治体財政において、固定資産税・都市計画税は、市町村税収の約半分を占めるなど、安定した非常に重要な基幹税源であり、小規模団体ほど、歳入に占める割合が高いことが示されました。また、平成 6 年度の 7 割評価導入以降における課税・評価業務の経緯が示され、長期に亘る負担調整措置により、税負担の不均衡是正が相当程度進捗したことに踏まえ、今後の課題として「異なる土地間の税負担の均衡化や、土地と他の資産（家屋等）との間の負担の均衡化を検討する必要があるのではないか」という問題意識も述べられています（資料として添付された『平成 27 年度税制改正大綱』（固定資産関係部分抜粋）にも、同様の考え方が記載されていました）。なお、先の国会で「空家特別措置法」が成立したことに踏まえ、空家の除去等を促進するための固定資産税等に係る所要の措置についても紹介が為されました。

## ◆ 固定資産の評価実務と訴訟

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会会員  
伊藤 定幸 弁護士・不動産鑑定士



伊藤弁護士・鑑定士の方からは、固定資産税に関する納税者側の手続きの種類として「審査申出」「取消訴訟」「不服申立」「国家賠償訴訟」があり、各手続きの制度

的相違や特性について説明が行われました。そのうえで、平成 25 年 7 月 12 日の最高裁判決（府中市における土地の台帳登録価格の多寡が争われた事案）の重大性が分かりやすく紹介され、裁判官補足意見も示しながら、最高裁が問うているのは、「固定資産評価基準の解釈と個別具体的事案へのあてはめが適正に為されたか」ということであり、現在は「結果オーライからプロセス重視」の流れが確立しつつあることが述べられました。また、現在、納税者に対して固定資産税の減額を支援する“還付ビジネス”が横行しており、足もとを掬われなための実務における留意点として、①評価基準・取扱要領に従った評価が重要であり、②評価実務上の物理的・時間的制約は理由にならないこと、③同一自治体で類似案件の取扱に齟齬があるのは問題であること、④近隣自治体との連携（情報交換）の必要性があることが提起されました。

## ◆ 審査申出に備える地目認定の基礎 ◆ 適正な時価と所要の補正

一般財団法人 MIA 協議会本部事務局長  
小森 洋志 不動産鑑定士



昨年に引き続き、名古屋から来仙した小森鑑定士は、今年もまた、税務課職員の方が日々直面している実務的課題について取り上げ、一つ一つ具体的な解決策等を示していきました。「地目認定」に係る問題の一例をあげるならば、農地に関しては、家庭菜園・農地法の規制がかからない土地・登記地目が農地以外の土地等がある中で、「農地三要件」等が紹介され、農地として地目認定するための基準や考え方が提示されました。また、「所要の補正」に関しては、市街化調整区域における「線引き前宅地」と「線引き後宅地」に係る裁判例（自治体側敗訴）が紹介され、裁判所の結論に踏まえ、今後、補正を行う際に、どのような点に留意すべきか、注意喚起が行われました。

## ◆ 区画整理事業と土地評価

一般財団法人 日本不動産研究所公共部  
菊地 広基 不動産鑑定士



現在、宮城県内の各自治体では、沿岸部を中心に 32 の地区で被災市街地復興土地区画整理事業が進められていることもあり、菊地鑑定士の講演は、参加者より時宜を得たものと御好評を頂きました（後述のアンケート参照）。特に、台帳課税主義の例外規定となる「みなす課税」については、頭を悩ませている担当者も多いようで、二重に課税しないようにするための注意点の説明や、みなす課税を行う単位の説明は有用であったと思われます。また、(1) 土地区画整理事業の各段階における留意点、(2) 事業区域内に標準宅地がない場合の対応、(3) 従前・従後における標準宅地の価格整合性、(4) 被災地における従前・従後の価格バランス、(5) 路線価の付設等々について説明が行われ、特に路線に関しては、旧街路がそのまま現存する場合や工事中で街路の現況がない場合について、踏み込んで検討課題が示されました。

## ◆ 固定資産評価の適正化・均衡化を 実現するために

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会会長  
佐藤 紀彦 不動産鑑定士



最後に、主催者団体を代表して佐藤鑑定士より、一般財団法人 資産評価システム研究センターが、近年、打ち出した二つの提言について、その重要性の解説が行われました。特に、平成 27 年 3 月に評価センターが発信した「宅地評価の均衡化に関する提言」では、**宅地評価の三段階における均衡化**(=①標準宅地価格、②路線価、③宅地表点数の各均衡化)と、**2階層の会議の開催**(=①都道府県全体会議、②近隣市町村間会議の開催)がキーワードとして示され、このうち、2階層の会議による情報交換・バランス調整を実現していくために、今後、宮城県内で市町村間レベルの**評価均衡化会議**を立ち上げ、鑑定士協会が協力・支援を行い、集団検討を行うべきことが呼びかけられました。

今年の研修会は、昨年の「再生可能エネルギー発電施設用地の評価」をテーマとした研修会と同様に、多くの参加者の方から有意義であった旨の感想を頂いています。次年度以降も、タイムリーな課題を取り上げ、研修会を継続的に開催していきたいと思っておりますので、希望のテーマ等がありましたら、ぜひ、宮城県不動産鑑定士協会の事務局までお伝え下さい。



### ◆◆◆ アンケートに寄せられたコメント ◆◆◆

研修会の際に実施したアンケートでは、各市町村の税務課担当者の方より、以下のコメントを頂きました。

#### 【研修会の感想】

- 大変参考、勉強になりました。ありがとうございました。
- 会場が少しせまいと感じました。他は特にございません。とても有意義な研修をありがとうございました。
- 大変参考になりました。今後の評価に生かしたいと思えます。被災した市町村だけではないので、むずかしいと思えますが、被災地の評価等についてもアドバイスいただくと助かります。
- 現状と課題では、推移とともに背景を知ることができ、より理解が深まりました。
- 評価の実務と訴訟はとても興味深かったです。
- 地目補正については、具体例がとても分かりやすく今後の仕事に役立つと感じました。特に補正については勉強になりました。
- 区画整理については、とても勉強になりました。
- 今後の業務に大変役立つお話が聞けて参考になりました、ありがとうございました。
- 実務に沿った内容の研修で今後の実務に活かしていきたいと思った。
- 自治体に対する訴訟時代を迎えるにあたり、伊藤氏のテーマは実に時宜を得たものでした。今後も継続した講演を望みます。
- 1つ1つの資料がとてもみやすく、勉強になりました。
- 本市で行っていない所要の補正がまだあるという認識を持ちました。H30 評価替えに向けて検討していきたいと思えます。
- 実用的な内容が多くためになりました。講師の方々のお話や資料がわかりやすく、理解が深まりました。

(次頁に続く)

## 【研修会の感想】

- 全体的に初任者でもわかりやすい内容で、非常に勉強になりました。各講演ごとにより深くお話を聞けたらと思うポイントがありました。数日間に渡っての開催でもぜひ参加したいと感じました。
- 固定資産税に対してより深く知識を吸収できたと思います。
- 私の所属する自治体でも区画整理が進んでおり、菊地氏の講演はとても興味深く感じました。特にみなす課税に対する判断は難しいと思いますが、本日の講演はとても分かりやすく、今後の業務に活かせると感じました。
- 区画整理の補正等、浅くしか知らなかった部分を学べて有意義でした。ありがとうございました。
- 評価基準の解釈の違いや「あてはめ」の誤りによって、誤った課税をしてしまうおそれがあることがよく分かりました。しかしながら、決断を各市町村長にゆだねる現状では、隣接で合わない評価をしてしまいます。こういった場で、県単価でも統一した基準（要領）を作成していければ（もらえれば）と思いました。
- 訴訟関連と審査申出関連はあまり研修する機会がなく、今日は有意義と思いました。
- 区画整理事業に係る詳細がわかり有意義となった。
- 区画整理事業と土地評価」について、現在区画整理事業を実施している。タイムリーな話だったのでためになった。菊地先生が最後にパワーポイントにより質問に対する回答の説明があったが印刷したものがほしかった。
- 評価要領の整備が十分なされていないので、大変悩ましい問題だと痛感している。本日の研修内容を参考にさせていただきたいと考えております。
- 実体験などがあり興味を持ちやすく勉強になった。一年目だけと様々な問題があり、これから頑張っていきたい。今まで学んできたものの復習にもなり知識を深められた。
- 日ごろ疑問に思っていたことに対して、解答を得られた部分もあり、意義のある研修会だったように思う。
- 実例等を上げて説明していただき、よりわかりやすく充実した研修会でした。

## 【今後希望するテーマ】

- 他の自治体の評価について、どのようになっているか、意見交換会等
- 路線価の適正な算定・標準宅地に選定等で気を付けることの具体的事例の紹介
- 津波被災地の復興が遅れている放置宅地の評価

## 【(一社)宮城県不動産鑑定士協会に対する要望等】

- 固定資産担当となり経験が浅いこともあり、プロである不動産鑑定士様にご意見を頂戴したくてもできかねている（気持ち的に恐縮ですが）状況があります。簡単に相談させていただける様な関係を構築させていただければ幸いです。
- 今後の業務に大変役立つお話が聞けて参考になりました、ありがとうございました。
- H30年度標宅の鑑定評価業務の委託を行います。本市では前回県鑑定士協会に行っていました。次回もまた願いをするにあたり、協会契約を行うことによるメリット等を体系的に記した書面のようなものをいただけると、上司への説明もしやすいのかなと思います。
- 参加してよかったと思います。研修会の関係者の方々にとても感謝しております。どうもありがとうございました。
- 本日のような研修は、ことを考えるキッカケになってよかったと思います。
- 当市の土地鑑定業務、今後とも何卒よろしく願いいたします。
- 貴協会との契約に際し、貴協会の定款等に市町村の固定資産鑑定評価業務を請負う業務内容が明記されていれば、随意契約としてスムーズに貴協会にお頼みできると想定しております。その点について情報提供いただければ大変ありがたく存じます。

## 税務課担当者の皆様へ

(一社)宮城県不動産鑑定士協会は、公的土地評価を一元的に担う公益的団体として、固定資産評価の均衡化・適正化に日々努めています。標準宅地の評価替え業務だけではなく、画地認定・地目認定の基準づくりや電算事務を含む「土地評価事務取扱要領」の作成・整備、土砂災害警戒区域等に関する「所要の補正」の検討、路線価算定業務に係る諸問題の解決等、お困りのことがありましたら、お気軽に御声掛け下さい。