

固定資産評価通信

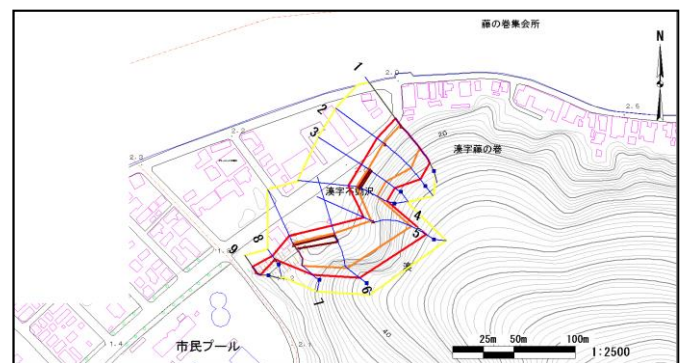
「固定資産評価通信」は公的土地評価の適正化・均衡化を目指し、（一社）宮城県不動産鑑定士協会が、県内市町村の税務課実務担当者向けに発信する刊行物です。

告知：平成 27 年度 固定資産評価 実務者勉強会 「土砂災害防止法による警戒区域等に係る『所要の補正』」 ワークショップ開催のお知らせ

- 開催日時：平成 28 年 2 月 18 日（木）
午後 1 時受付開始、午後 1 時 15 分開会、午後 3 時 15 分終了予定
- 場所：宮城県仙台市青葉区国分町 3 丁目 6-1
TKP ガーデンシティ仙台勾当台 3 階ホール 6
- 主催：一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
- 対象者：各市町村の税務課・資産税課の固定資産評価担当者：定員 30 名程度
（例年の大規模な研修会と比べて、小規模な勉強会＝ワークショップを想定しています）。
- 参加費：無料
- プログラム：【発表】①不動産鑑定士による「所要の補正」モデルケースの紹介、②先行自治体による「所要の補正」適用例の報告、③宮城県土木部防災砂防課担当者による警戒区域等指定の現状と今後の展望（計 60 分程度）
【質疑応答・意見交換会】フリートーク（50 分程度）
- その他：（1）勉強会（ワークショップ）開催に向けて、各自治体の実態を把握するためのアンケート調査を実施します（アンケート用紙は同封しています）。当日参加できない市町村も、御提出頂ければ、集約結果を御報告いたしますので、ご協力の程、お願いいたします。
（2）2 月は税務課・資産税課にとって繁忙期となるため、参加困難となる自治体があるかもしれません。その場合には、宮城県不動産鑑定士協会にて、個別に相談を受け付けますので、お気軽に御声掛け下さい。

師走の候、平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

昨今、ゲリラ豪雨等が多発する中で、急傾斜地崩壊や土石流・地滑り発生のニュースが耳目を集めるようになっており、土砂災害防止法上の警戒区域・特別警戒区域における土地の評価額についても、納税者の関心は高まっています。しかしながら、総務省が実施している、『所要の補正』の実施状況に関するアンケート調査では、土砂災害防止法の規制区域に関して、補正を行っている



自治体の数は、平成 24 年度の 204 団体から、平成 27 年 1 月時点は 596 団体まで増加しているとは言え、まだ全

体の34%に過ぎず、対応はやや遅れていると言わざるをえません。また、土砂災害防止法による警戒区域等に係る『所要の補正』の中身に踏み込んだ場合でも、【補正の対象】として、特別警戒区域（レッドゾーン）のみで減価を行うケースや、【補正方法】として、①補正率表を作成し、警戒区域等に指定された箇所の占める割合に応じて減価補正率を決定する方法や、②警戒区域等に指定された箇所が含まれる土地は、割合に関係なく一律で一定割合を減価する方法等があり、各自治体の実情に即した方策の選定に苦慮している税務課担当者も多いのではないかと推測されます。実際に、宮城県不動産鑑定士協会の方には、県下の自治体より、研修会・意見交換会の開催を望む声が複数寄せられており、本協会では、その要望にお応えするため、急遽、勉強会＝ワークショップの開催を決定したものです。

開催時期は、税務課・資産税課にとって、納税通知書送付に向けての繁忙期となるため、時間が確保できず、参加が困難な自治体もあるかもしれません。よって、今回は、定例の大規模な研修会ではなく、参加可能な方々を対象に小規模なワークショップ形式で、勉強会を催したいと考えます。また、2月の開催時期に、参加が難しい自治体に対しても、御要望さえあれば、本協会として相談業務を受け付けますので、時間に余裕ができたときに御声掛け下さい。なお、当該実務者勉強会に向けて、評価均衡化に向けた情報共有＝実態把握を目的にアンケートを実施しますので、ご協力賜りますようお願い申し上げます。

それでは、各市町村・実務担当者の方々の参加を心よりお待ちしております。

◆平成 27 年 10 月 2 日の研修会後に寄せられた質問◆

平成 27 年 10 月 2 日に開催された（一社）宮城県不動産鑑定士協会主催『平成 27 年度・宮城県固定資産評価実務研修会』の終了後に、とある自治体の方から、以下の質問を頂戴いたしました。本協会では、この質問に対して、口頭でお答えしましたが、大事な論点の一つでありますので、その質疑応答を紙上にて御紹介いたします。

【御質問内容】

小森先生が担当した講義において、テキスト「審査申出に備える地目認定の基礎」P58～61 より、市街化調整区域におけるコンビニエンスストア駐車場は、駐車場部分を雑種地（宅地比準）として評価する方法が考えられるとあります。

一方、テキストの「適正な時価と所要の補正」P30～45 については、線引き前後の評価による判例紹介がありますが、市街化調整区域にある工場の駐車場・資材置場は、宅地評価に市街化調整区域による法的規制による影響を考慮し減価補正をする方法について記載されております。

同じような状況・用途で市街化調整区域にある駐車場・資材置場であると解しますが、この場合はどのように評価することが望ましいのでしょうか。

また、市街化調整区域にある①宅地（建築物なしの更地、登記地目：宅地）と、②宅地（住家に隣接し資材置場としての利用、登記地目：宅地）の評価については、宅地評価ではなく、課税地目を雑種地として宅地比準雑種地で評価することが適当と解してよろしいのでしょうか。

【回答】

小森鑑定士が「適正な時価と所要の補正」で提示した判例では、線引き後宅地内の利用形態が、工場・倉庫等の建物敷地部分（A）と、駐車場・資材置場部分（B）に区分されているのに、これを一画地認定することを前提として、線引き後宅地と線引き前宅地の差異について論じているため、分かりにくくなっています。しかしながら、本来であれば、「審査申出に備える地目認定の基礎」で説明されているように、（B）の部分は、公法上の規制による制約があるため、雑種地として扱うことが適当であり、仮に（A）（B）を一画地認定する場合であっても、分割（内訳）課税の方法を採用することが考えられます。なお、御質問の最後の段落で示された①②の場合も、過去に、旧法 43 条第 1 項 6 号の規定による「既存宅地の確認」を受け、その後建物が解体撤去されて、現在は更地又は資材置場となっている可能性があるかもしれませんが、課税実務上、一つ一つの画地につき確認作業を行うことは膨大な手間が掛かり、現実的とは言えないため、質問者の方が言及されている通り、課税地目を雑種地として扱うことが適当と判断されます。

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。