

評価の均衡化・適正化への取り組み ～よりバランスのとれた土地評価のために～

パネリスト	高橋 功一	群馬県総務部市町村課税政係主任
	藤原 稔之	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	武田 辰雄	(社)日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会副委員長 (有)中国総合アプレイザル代表取締役
	樋沢 武司	(社)日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会副委員長 (株)エーエムエス代表取締役
	伊藤 裕幸	(財)資産評価システム研究センター土地に関する調査研究委員会委員 (財)日本不動産研究所システム評価部次長
	三宅 正芳	総務省自治税務局固定資産税課固定資産鑑定官
コーディネーター	深澤 俊樹	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長兼業務部長



●写真左よりパネリスト 高橋氏、藤原氏、武田氏、樋沢氏、伊藤氏、三宅氏 コーディネーター 深澤

はじめに

【深澤】 本日のディスカッションのコーディネーターを務めさせていただきます、評価センターの深澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、本日のこのディスカッションの目的といいますか趣旨につきまして、若干ご説明をしておきたいと思えます。最近景気が悪いというせいもございましょうか、納税者の税に対する関心というものは非常に強いものがあると思えます。また、固定資産税、税そのものというよりも、評価に対する関心度というものが非常に強いということもございます。また、その関心の度合いは非常に細かい部分にまで及んでいるというのが現状だろうと思えます。細かい説明を課税当局からしなければいけないという場面を、フロアの皆様、毎日経験されていることだろうと思えます。

一方、標準宅地の鑑定評価を行っております不動産鑑定士の皆さん方からも、課税に関する、

評価に関するさまざまな情報交換の場が必要ではないかという声、ご指摘をいただいているところでございました。そういった状況を受けまして、当評価センターが中心になりまして、この春に均衡化に関する提言を出したということもございます。そのようなことで、今回、固定資産税の土地評価に関与されておられる各分野の皆様にお集まりをいただきまして、それぞれの立場で均衡化・適正化の社会的な要請に応える方策を探っていこうというのが今日の趣旨でございます。

ここで本日のパネラーをご紹介します。壇上、皆さんから向かいまして左から、群馬県総務部市町村課税政係主任の高橋功一さんです。その隣が大阪市財政局税務部固定資産税担当課長、藤原稔之さんです。

その隣が、日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会の副委員長であります武田辰雄さんです。武田さんは広島からおいでいただきました。

その隣が、同じく日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会副委員長、樋沢武司さんです。樋

沢さんには愛知県からおいでいただきました。

その隣が、当評価センターの土地に関する調査研究委員会の委員であります伊藤裕幸さんです。

最後に、総務省自治税務局固定資産税課の固定資産鑑定官、三宅正芳さんです。

1. 均衡化・適正化の取り組みの経緯

【深澤】 それでは、早速シンポジウムを始めたいと思います。まず初めに復習といいたいでしょうか、平成6年から7割評価が導入され、土地評価協議会の設置、それから現在に至るまでの経緯ということ、適正化・均衡化への取り組みの経緯につきまして、軽くおさらいをしておきたいと思います。これは総務省の三宅鑑定官にご説明をお願いしますでしょうか。

【三宅】 わかりました。私のほうからは、平成6年度から導入されました地価公示価格の7割を目途とした固定資産税における土地の評価と、それと同時に土地評価協議会の設置等が行われた経緯を簡単にご説明させていただきたいと思います。

固定資産税における評価の基準というのは、ご案内のとおり固定資産評価基準でございます。この現行の評価基準は昭和39年度の固定資産税から適用されております。その中で土地の評価につきましては、基本的には売買実例価格から正常と認められない条件を修正して、いわゆる不正常要素を排除して正常売買価格を求めるといった評価の方法になっております。これで昭和39年度以降、固定資産税の評価をしてきたわけですが、3年に1度固定資産税の評価替えを行い、評価が引き上げられた場合は、それに応じた税負担につきましては調整措置を講じてきたところです。

そうした中、昭和60年代初めから東京の都心商業地に端を発しました地価の高騰が主要な大都市に波及すると、地方都市にも影響してくるという中で、この土地取引の指標である地価公示価格につきましては、地価公示の性格ですから、地価の高騰と軌を一にして上昇していきま

した。これに対し、固定資産税の土地評

価は、この地価高騰の要因を先ほど申しました不正常要素だと、正常と認められないということで排除して、正常売買価格を求めるということで評価をしていました結果、固定資産税の評価額は地価公示ほど急激には上がらなかったという状況でした。

その結果、地価公示価格と固定資産税評価額の差が拡大し、平成3年度の評価替えで各都道府県庁所在市の固定資産税最高路線価と地価公示最高価格の割合は36%という状況になっていました。当時政府税制調査会でもいろいろと議論されましたが、公的土地評価相互に大きな差が存在することは、公的土地評価それぞれに対する信頼性を低下させるのではないかというような意見もございました。

一方で既に平成元年12月に土地基本法が成立しておりました。

土地基本法の中では公共の福祉優先であるとか、利益に応じた適切な負担であるとかいったような土地に対する基本理念が定められておりました。その土地基本法第16条の中では、資料9(P.53)のところですが、「国は、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努める」ということが定められておりました。土地基本法でこういう土地に対する基本理念が定まっていることも踏まえまして、当時、先ほども申しましたいろいろな議論がございましたが、固定資産税につきましては、平成3年の政府税制調査会答申、資料9の下でのところの答申でございますが、「平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべき」というような、「一定割合」についての答申がなされました。

その答申が平成2年12月に出されたんですが、年が明けて1月、資料10(P.53)でございますが、総合土地政策推進要綱が閣議決定されまして、その中でも固定資産税評価について、「速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する」とされておりました。

す。この一定割合を検討しながら平成6年度の評価替えに向かっていったわけです。

この一定割合の具体的数値につきましては、本日この研究大会主催の資産評価システム研究センターの研究委員会においても、理論的、実証的検討が行われました。その報告の中では、「地価安定期であった昭和50年代における固定資産税評価額と地価公示価格の水準が7割程度であったということを総合的に勘案して、7割程度の水準を目途に宅地の評価を行うことが妥当」といったような検討結果も出されたところでございます。

この検討結果も参考にしながら、当時の自治省としては、平成6年度の評価替えの基本方針を定め、中央固定資産評価審議会の了承を得ております。資料10の下の資料でございますが、この一定割合の具体的数値については、昭和50年代ということを書いて、最後、「7割程度とし、依命通達の改正によって明示する」というような基本方針を示したところでございます。この一定割合については依命通達において示すということで、改正後の依命通達が資料11(P.54)の上のところ です。

依命通達のなお書きで、「宅地の評価にあたっては、地価公示法～云々～のこれらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする）を目途とすることとし、この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行う」ということが依命通達の中に示されました。このような経緯により、平成6年度の評価替えは行われたところです。

この地価公示価格の7割程度を目途とした平成6年度の評価替えの結果ですが、幾つかの基本問題をめぐって議論がございました。また、各地で固定資産評価審査委員会に対する審査の申出がなされまして、その数は全国で2万件を超えるというような、かつてないような件数となりました。宅地の評価額が一度に3倍、4倍になりましたので、税負担につきましては、なだらかとなるような調整をしましたが、いずれ負担がなだらかとはいえず上がり続けるじゃない

かといった意見もありました。「固定資産税における土地の評価は3年ごとに評価替えする」といった説明も行ったんですが、いろいろなご意見もあって、審査申出も多く出たところでした。さらにその決定を不服として訴訟となることもたくさんございました。

そのような平成6年度の評価替えの結果を踏まえまして、その次の評価替え年度である平成9年度におきましては、この地価公示価格に対する7割を目途とする評価につきましては、依命通達で示すということではなく、広く大臣告示ということで評価基準に規定するということになりました。

その次、平成12年度の評価替えにつきましてもさまざまな改正を行ったところではございますが、地方分権の趣旨に立脚した通知・通達の整理を行うということで、それまで評価基準を補うという考え方で示していた依命通達を廃止いたしまして、土地評価の協議機関を設けて調整協議をすることというような局長通知も出していただいたので、それもあわせて廃止ということで、都道府県間の協議機関、情報交換等につきましては、非常に重要なことですので固定資産評価基準の中に書き込むということで現在に至っております。

以上が平成6年度の評価替え以降の経緯でございます。

【深澤】 どうもありがとうございました。このような経緯を経て現状があるわけですが、現状が必ずしも理想的な状態でないということもございまして、そういったことで当評価センターのほうから、この春に提言を出させていただいております。その辺のところは、この会議のメンバーでもあり、またうちの土地研究委員会のメンバーであります伊藤さんのほうから、おさらいの続きということでお願いしたいと思います。

【伊藤】 はい。今年の5月のことでありますが、資産評価システム研究センターの中に固定資産税評価均衡化推進会議というものが設立されました。その会議から固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言

という文書が出されました。その内容につきまして簡単にご説明いたします。

まず、そもそもの固定資産税評価均衡化推進会議の設置に当たっての経緯というか背景、そういったものについてご説明いたします。資料13(P.55)をご覧ください。固定資産税評価均衡化推進会議設置の背景といたしましては、2つの問題意識がございました。

1つ目は、左側の箱でございますが、簡単に言いますと、路線価等を事後的に検証するだけでは評価の均衡化やら適正化には不十分であるということ。そして、標準宅地の価格の決定の過程におきまして調整することが必要であるという問題意識が1つ。2つ目が右側の箱でございますが、簡単に言いますと、均衡化を実現するためには固定資産税評価に当たっての基礎的条件についての目線合わせをするような意見交換・情報交換が必要であるという問題意識でございます。

この2つの問題意識を解消するために、真ん中の箱でございますけれども、意見交換をする場の設定が必要であるという結論に至ったわけがあります。その結果といたしまして、一番下でございますけれども、評価センターの中に固定資産税評価均衡化推進会議というものが設置されたということでございます。

次に、固定資産税評価均衡化推進会議の概要についてご説明いたします。資料14(P.55)をご覧ください。固定資産税評価均衡化推進会議、これはメンバーといたしましては、私の右隣にいらっしゃいます武田先生、樋沢先生のような不動産鑑定協会の公的土地評価委員会の委員がまず1つ、それから、群馬県とか千葉県、岐阜県、愛知県、兵庫県などといった都道府県の代表の方、そして、私が委員を務めております評価センターの土地に関する研究委員会など、そういった委員会の委員で構成している。

この固定資産税評価均衡化推進会議でございますけれども、都道府県における固定資産評価の均衡のために、均衡化作業の標準的スケジュール、それから標準宅地の価格の調整などにお

ける資料などといったものの情報提供を行うものであります。

また、今年の5月でございますけれども、固定資産税評価均衡化推進会議から出されました固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言、ここでは都道府県ごとに固定資産税の評価の均衡化に関する会議の開催についての提言を行っています。その内容についてご説明いたします。

都道府県ごとの固定資産税の評価均衡化に関する会議の役割としましては、資料15(P.56)のとおり2つの柱がございます。1つが情報・意見交換、もう一つが標準地に係る価格の調整等ということです。右の箱でございますが、標準地に係る価格の調整等の役割でございますが、これは主に標準宅地に係る価格についての調整の役割でございます。もう一つの左の箱の柱でございますけれども、情報・意見交換ということでございます。この役割ですが、固定資産評価に関する基本的な事項についての認識を共通にさせるということと、実務上の課題についての情報・意見交換を行うという問題です。

提言の中で、この2本の柱とともに評価センターが提供する情報を活用することが可能であるということまで言及しております。固定資産税評価均衡化推進会議から出されました固定資産税の評価均衡化推進等に関する提言についての説明は以上でございます。

2. 適正化・均衡化を推進するにあたっての課題

【深澤】 ありがとうございます。三宅鑑定官、伊藤さんのご説明のような経緯を経て現在にあるわけですが、こういった現実を踏まえて、パネリストの皆様から適正化・均衡化を進める上で課題となる論点の抽出をまずしていただきたいと思います。まず、最前線で納税者の方々と直接触れられておられる市の立場から、大阪市の藤原さんから均衡化・適正化の観点でいろいろな意見などもあると思いますけれども、よろしく願いたいと思います。

【藤原】 改めまして、大阪市の藤原でございます。



す。よろしくお願いたします。今、司会の方から均衡化・適正化の観点でということでしたが、十分それにお応えできるかどうかわかりませんが、特に納税者の声が一番強く出るのが審査申出、不服申立てという形ですので、そういった観点で少しご説明させていただきたいと思います。

先ほど三宅鑑定官からもございましたように、公的評価の均衡化・適正化を目指すという、いわゆる7割評価が平成6年度から実施されました。全国で2万件を超えるると三宅鑑定官からご紹介いただいたんですが、大阪市では平成6年度の評価替えにおきましては実は5,000件を超える審査申出と、大阪市としてもかつてない審査申出が出されました。さっき2万件を超えるということでしたが、4分の1が大阪市なのかと、改めて驚いているところです。

ただ、そのときの審査申出の理由というのは、ご案内のとおり平成6年度は既にバブルが崩壊して地価がみるみる下がっている。そういう中で7割評価を実施した結果、評価額は大阪で約4.何倍だったと思いますが、ちょっと数字は正確に覚えていないんですけれども、平均ですが4倍ぐらい上がりました。したがって、納税者からすると、地価が下がっているときに、何でそんなに評価額が上がるのか。もしくは、地価が下がっているのに、なだらかな負担調整措置ではあるんですけれども、税額が上がっていくのか。そういったことに対する不服が実は大半といいますか、ほとんどということでした。

私どもとしては、今回の当時平成6年度の評価替えについて、公的評価の均衡化・適正化という趣旨の中で行われていることなんですよということについてご説明もしてきたわけですが、正直なかなか、今申し上げた公的評価の一元化、適正化・均衡化ということについて十分ご理解を得られたかという、そうではなかったのかなと思っているところがございます。

それ以降、この平成6年度の評価替えについては、先ほどもご紹介がありました訴訟等もあり、いろいろ紆余曲折はありましたが、7割評価は一定定着はしてきているのかなと思ってい

ます。その中で最近どういった審査申出がされているかということなんですけれども、直近は21年度、昨年度が評価替えの年度ということで、審査申出件数、土地ですけれども、300件弱、278件の審査申出が出てございます。

例として、よくないんですけれども、平成21年度の評価替えというのが、これは大阪市としては久しぶりに評価上昇しております。リーマンショックの前までミニバブルということで、地価が上昇した結果、それを反映した価格ということになっています。実際に納税通知書を出します21年度の4月というのはリーマンショック後でしたので、地価公示は既に下がっている。まさに平成6年度と同じことが起こってまして、申出理由の半分ぐらいが、やっぱり地価が下落しているのに、何で評価が上がんねんという申出理由になってございます。

それ以外で申し上げますと、個別の土地の状況、例えば自分の土地は不整形だけれども、もっと評価が低いのではないかとか、前面道路の幅員の状況が狭くて便利が悪いといったような、まさに個々の土地の状況について適正に評価されていないのではないかとといったようなご趣旨の申し出があと半分ぐらいを占めているという状況でございます。

そういった状況ですので、冒頭、司会の方から均衡化・適正化ということですが、必ずしも正面からそのことを問題にされているということではないのかもわかりません。しかし、私どもが納税者の方にご説明を申し上げる際、当然のことながら固定資産評価基準に定める評価方法、すなわち用途地区区分から始まって、標準宅地の選定、標準宅地の鑑定評価をとります。この鑑定評価をベースに個々の路線価を付設します。個々の路線価を付設して、あとは土地の形状に応じた画地計算を適用しますというご説明をしていきます。したがって、そういう中で全体のバランス調整をやっているんですよということをご説明申し上げます。

したがって、根底には評価全体の均衡化・適正化が図られていることというのが大前提にな

っていると思っるところでございます。以上でございます。

【深澤】 ありがとうございます。納税者に対する説明に当たっては、評価の均衡化・適正化が実現されているということが大前提になるんだというお話だったろうと思います。

次に、群馬県の高橋さんから、市町村の悩みとか意見を含めて、市町村を取りまとめておられます県のお立場から論点、あるいは課題についてお願いしたいと思います。

【高橋】 県の立場からとしての課題、論点ということなんですけれども、やはり今日のパネルディスカッションのテーマの1つでもございます、県内市町村間の情報・意見交換ということになろうかと思っております。たまたま群馬県におきましては、幸いにして、本県、県内12市で構成されております都市税務協議会というものがございまして、そちらの資産税部会におきましては、年に1回ではございますが、各市が事例を持ち合いました意見交換をする場がございます。こちらに我々県の担当者も参加させていただくわけなんですけれども、そちらでは評価にかかわるものから課税にかかわるもの、最近ちょっと話題になっているかもしれませんが、課税資料の情報公開の適否、そういった内容、そのときどきの事例、トピックス、そういったものを取り上げて情報・意見交換を行っているということになります。

こういったものは、やはり固定資産の評価の適正化・均衡化には非常に有効な手段だと思っております。本県といたしましては、こういった取り組みを県内全体、町村部も含めてということですが、そういったところに広げていくということが課題の1つではないかと思っております。

【深澤】 ありがとうございます。情報交換、意見交換の場を県域全体に広げていくというのが1つの課題であるというお話でございました。

次に、標準宅地の鑑定評価に実際携わっておられます不動産鑑定士の方からお話を伺いたい

と思います。まず最初に、武田さんのほうからお願いできますか。

【武田】 固定資産税の土地評価は、公的土地評価の1つであるという位置づけになっております。その公的土地評価につきましての定義、当委員会の玉那覇委員長が定義された言葉を紹介差し上げますと、「公的土地評価はその持つ社会的重要性から一般の評価とは異なり、複眼的視点による高度な客観性が要請されるため、分科会方式という集団検討を通じてその実現を目指す必要がある」、これは現在では公的土地評価の統一見解にもなっておりまして、我々はそれを目指して活動しているのが日常でございます。

その分科会方式の集団検討において、まず課題となりますのが“目線合わせ”というものでございます。本来鑑定といいますがものは、個々の鑑定士が固有の価値観に基づいて出す独自の見解というものが本質でございます。したがって、「不動産鑑定評価基準」という枠があるとは言いますが、土地価格の論理構成につきましては十人十色でありますし、場合によりましては価格自体も十人十色になってしまうということは、決して不思議な状況ではないということになります。

しかし、固定資産税の土地評価におきまして、そのような固有の土地の価値観というものが反映された場合には、課税の公平性というものが阻害されるという可能性が出てまいります。そのために鑑定士は分科会の活動を通じまして価値観を共有し、また情報を共有することによって、鑑定士から鑑定評価員という形に変身しまして課税の公平性を実現するというふうに思っております。

また、評価替えには3年間のスパンがありますが、地域自体が3年間の間に変動いたしますし、また分科会の構成メンバーも評価替え毎に変化いたしますので、目線合わせというのは毎回の評価替えのときに新たに課題となるものでございまして、ある面では古くて新しい課題と言えるのかと思います。

そして、重要な点は、この目線合わせという

ものが鑑定士相互の活動にとどまるものではないというものでございます。公的土地評価委員会は標準宅地の評価というものを1つの完結した作業ということではなくて、固定資産の課税の全体の流れの中の1段階というふうに捉えております。そのために当然として必要となってきますのが、その流れに関与する人たち同士の目線合わせということになります。その中で最も重要な部分が市町村と不動産鑑定士の目線合わせということになるだろうと思います。

特にアウトソーシングというものが一般的になっております現時点では、関係する人のすべての目線合わせ、とりわけその中でも市町村の方々と不動産鑑定士の目線合わせというのが必要不可欠になっていると認識しております。以上でございます。

【深澤】 ありがとうございます。鑑定士さん同士の目線合わせ、また鑑定士さんと市町村の職員との目線合わせ、こういった目線合わせをどのように行っていくかということが課題だというお話だったかと思えます。



次に、樋沢鑑定士さん、いかがでしょうか。

【樋沢】 今日お集まりの税務課の方々からもよく聞かれることなんですけれども、例えば標準宅地の鑑定を鑑定士にさせたら、どの鑑定士も同じ価格が出るんじゃないかということをよく聞かれるんですけれども、残念ながらそうではないんです。その辺に関して士協会という単位でだれかがチェックをしないと、これはバランスを失してしまうというのが現状です。ですから、私ども愛知県の士協会のほうでは、県内の各ブロック、あるいは県の全体会議という場において厳しく毎回価格のチェックというものをしております。

あと、もう一つ注意しなければならないのは、標準宅地の標準価格とは何ぞやということの定義です。これは、各市町において土地の筆にかける市町村の行う所要の補正。これはある市町ではある補正をやっているけれども、ある市町ではやっていないと。例えば、忌み施設の所要の補正をやっているところにおいては、鑑定士

が求める標準価格は忌み施設が存しないものとしての標準価格を出さないと、ダブルの補正がかかってしまう。

3年ごとに評価替えが行われるわけですが、その辺の情報が確実に伝わっていない市町がどうしても毎回出てしまうんです。ですから、そういった意味では、武田先生がおっしゃったような、鑑定士及び発注者である税務課の方々との目線合わせというものが非常に大事であると、いつも確認をさせていただいている次第です。以上です。

【深澤】 ありがとうございます。所要の補正などについても、市町村、鑑定士が共通認識を持つことが大事だというお話でございました。

最後に、評価センターの提言を踏まえまして、提言本来の意義と現状の相違に着目していただいて、論点事項を伊藤さんのほうから少し挙げていただきたいと思えます。

【伊藤】 今年の5月に固定資産税評価均衡化推進会議から出されました固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言、これにつきまして、都道府県ごとの固定



資産税の評価の均衡化に関する会議の開催をしましょうという提言を行っていることは、先ほどご説明したとおりでございます。この都道府県ごとの固定資産税の評価の均衡化に関する会議を具体的にこれから説明いたしまして、提言が持っている本来の意義と現状との相違について着目したいと思います。

資料16(P.56)をご覧ください。提言の中では、この都道府県ごとの固定資産税の評価の均衡化に関する会議というものは、都道府県や市町村の職員をメンバーとして情報・意見交換、価格調整作業部会を行うスキームとなっております。しかし、一番下の箱がございまして、これはあくまでも都道府県の実情に応じた体制・内容等が望ましいと言及されております。

また、提言の中では、都道府県ごとの固定資産税の評価の均衡化に関する会議におきまして、標準地の価格の調整の役割、つまり資料17(P.57)上の箱の価格調整作業部会が1つの役割であるということです。さらに、それ以外に

下の箱なんですけれども、情報・意見交換といった役割、これももう一つの柱として担っているわけでありまして、情報・意見交換につきましては、具体的には「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項」などといった各種事務連絡についての情報や意見の交換、それから県内市町村の評価に関する実務上の課題、それから研修会の開催といったものが提言の中で例示されております。

特に評価に関する実務上の課題としましては、例えばでございますけれども、土砂災害特別警戒区域の取り扱いやゴルフ場の価格調整、あるいは評価といったものについて、情報・意見交換等があります。このような提言の持っている本来の意義から考えますと、現状といたしましては、標準宅地に係る価格についての目線合わせ、あるいはバランスチェックといったことでしょうか、価格調整作業部会の柱は今先生方がおっしゃられたとおり機能しているんですけれども、もう一つの柱である情報・意見交換の柱が実際のところでは活発に機能しているかどうか、こういったところに疑問を感じております。以上でございます。

3. 標準地に係る価格の均衡化・適正化への対応

【深澤】 ありがとうございます。一通り論点、あるいは課題を挙げていただきました。ざっと整理いたしますと、納税者の理解を得るのには均衡化・適正化というのは基本的な条件であるということ。また、市町村まで含めた情報・意見交換の場が必要であるということ。また、鑑定士さん相互の意見交換、また鑑定士さんと市町村の職員との意見交換といった目線合わせが必要であるということ。また、目線合わせといっても、価格の水準だけではなくて、内容について価格が出る過程の意見交換、そういったものが必要であるのではないかという論点でございます。

私のほうから若干補足させていただきますと、現行の評価基準の書きぶりですけれども、標準

宅地の鑑定価格を活用するに当たっては意見交換・情報交換をなさいたいというふうに書いてございますが、ただいま皆様のご指摘の内容は、標準宅地の価格にとどまらずに幅広く意見交換を行っていく、目線合わせを行っていく必要があるのではないかというご指摘、この点は少し注目をしていくべきところかなと思います。

それでは、こうした課題、論点を踏まえまして、固定資産税の土地評価、特に標準地の価格の適正化・均衡化の取り組みの状況につきまして、それぞれのお立場からご紹介をいただければと思います。いつもトップバッターで恐縮ですけれども、大阪市の藤原さんからお願いします。

【藤原】 標準地に係る価格の適正化・均衡化ということです。ご案内のとおり、宅地につきましては地価公示価格の7割を目途として、鑑定評価価格を活用して評価を行うということにされております。ちょっと足しておきますと、先ほどから司会者の方から標準地ということで進めていただいているんですが、大阪市では、一部を除いて、基本的には宅地又は宅地から比準する土地しかなく、しかも宅地はすべて市街地宅地評価法によっているということでございますので、宅地の話で進めさせていただきます。

鑑定評価価格を活用するということになっていきます。先ほど武田先生からもございました、固定資産税における鑑定評価と申しますのは、個別の1個1個の土地を対象とする不動産鑑定とは違って、先ほど申し上げた地価公示価格なりの他の公的評価との均衡化を図るということが1つと、同一時点、今ですと価格調査基準日は前年の1日1日ということですが、そのときに大量に評価を行わないといけないということになりますので、当然のことながら面的な均衡を図る仕組みが必要だということ。これについては、おそらく会場におられる皆さん方もご理解をいただけるのかなと思います。

そこで大阪市の取り組みについてでございますけれども、大阪市の現在用途地区区分、状況類似地域の区分で約3,000を超える地域に分け

てございます。今24年度は現在まだ予定なんですけれども、3,100あまりということになります。その標準宅地について、地価公示なり地価調査のポイントを除いた部分につきまして不動産鑑定士に鑑定評価をお願いするわけですが、当然お一方、お二方ではできません。四、五十名の鑑定士さんをお願いしているという状況です。

したがって、大阪市内の標準宅地の鑑定についても当然面的なバランス調整を図っていく仕組みが必要だと思っています。冒頭の三宅鑑定官の説明のところにはなかったんですけれども、平成6年度に固定資産税評価における平成9年度評価替え以降の鑑定評価の実施体制について、これは固定資産税評価にかかわっている方はご存じかと思えますけれども、その中でいわゆる分科会方式に類似した方式を採用すべきだということが通達という形で示されて、平成9年度の評価替え以降、いわゆる鑑定評価体制を全国的に構築してきました。

ただ、この通知については、これもまた皆さんご案内のとおり平成9年の時点で廃止をされております。地方分権の中、通知でということについては問題がある等々の理由で廃止されたと聞いておりますが、大阪府におきましては、先ほど申し上げたような状況もございますので、平成12基準年度以降も、当時の鑑定評価体制と同じような仕組みをとることといたしております。標準宅地の鑑定評価に係る均衡・調整の業務につきまして、大阪府の不動産鑑定士協会に業務委託しているという状況でございます。

業務委託をしながら、具体的な体制についてでございますけれども、大阪府は政令指定都市でございますので、24の行政区からなっております。少し手前の宣伝にもなるんですけれども、昔は24の区役所で固定資産税の業務はやっておりました。したがって、区役所単位での調整がまずベースになるという形でやっていたんですけれども、平成19年度に税務機構を大きく改めまして、市税事務所ということで、7つの市税事務所に組織を集約化しております。したがって、21年度、今回これから作業に入り

ます24年度につきましては、市税事務所単位での調整作業を行うための組織が必要であるとしております。そして、大阪市全体の調整を行うとしております。

具体的には、先ほど申し上げた鑑定士協会への業務委託の中で、私どもが選任をしました不動産鑑定士——これを固定資産鑑定評価員と呼んでいるわけなんですけれども、まず、区ごとの鑑定評価員を構成員といたしました区別の鑑定評価員会議をつくってくださいということが、まず1つ。それから、先ほど申し上げた市税事務所、全部で7つと申し上げましたが、正確に申し上げますと、固定資産税の業務をしているのは実は6つの市税事務所です。その6つの市税事務所単位に市税事務所の幹事なり、各区の幹事を選出いただいて、そのメンバーで構成する市税事務所単位の鑑定評価員会議をつくってください。最後に、各市税事務所の代表者を集めた大阪市鑑定評価員会議をつくってくださいということで、この3層の鑑定評価員会議を設置して、標準宅地の鑑定評価の均衡・調整を行うということをしているところでございます。

ちなみに大阪府下におきましては、各市町村内だけではなくて、隣接する都市間の調整なり、大阪府下全体の調整を行うことが必要であるということで、大阪府下市町村、みなそろって、今申し上げたような鑑定評価体制をとって全体の均衡化・適正化を図っているというのが今の大阪の状況でございます。

少し先の話も含めるかもしれません。先ほどから武田先生、樋沢先生からご指摘のある目線合わせ、この鑑定評価におきましても、目線合



わせをするということは必要だと思っております。鑑定評価員としてご就任いただく不動産鑑定士の方に、固定資産税評価とはこういうものですよということを十分ご理解いただきたいと考えております。

そこで3つの方法を今とっております。1つ目は、先ほども申し上げました鑑定士協会への委託契約の中で、協会として固定資産税評価に対して理解が深まるよう、鑑定評価員に対し固定資産評価基準における土地評価の考え方、固定資産評価において鑑定評価を活用する際の留意事項等に関する研修会を開催するということをお願いしております。これに従いまして、委託を受けていただいている鑑定士協会のほうでは鑑定士さんに対する研修をやっていただくというのが、1つでございます。

2つ目は、私ども大阪市としましても、実際に鑑定評価員となります不動産鑑定士さんを集めて説明会を開催しているわけですが、その中で固定資産税における鑑定評価上の留意事項という時間を設けまして、私が先ほど申し上げましたように、大阪市は市街地宅地評価法ということしかありませんので、市街地宅地評価法という評価の仕組みとか、用途地区の判定の基準とか、さらには、これは先ほど樋沢先生からありました、大阪市におけます所要の補正というのがありますけれども、それを含めた画地計算法の考え方などについてご説明をさせていただいております。

特に標準宅地の価格のときに使います鑑定評価書に記載されます標準的画地に関しましては、これは固定資産税における画地計算法に対する理解を十分していただきたい。そうでないと、先ほどありましたように二重に補正を見るといった形になりますので、そういった点については十分配慮、ご理解をお願いしているところでございます。

3つ目には、鑑定評価員会議、基本的には鑑定士さん相互での意見交換という場にしておりますけれども、これは必要に応じまして本市職員の出席を求めることができますとさせていただいております。そこで、本市職員も入って、不

動産鑑定士さんと本市職員が十分意思疎通を図れるようにしないといけないと思っております。

こういった3つの仕組みを持って、実際の鑑定評価に携わっていただく不動産鑑定士の方と目線合わせ、意思疎通を図っていくというところでございます。以上です。

【深澤】 どうもありがとうございました。大阪市の対応でございました。市町村を今度は束ねておられます県のほうの対応ということ伺ってみたいと思います。高橋さん、お願いします。



【高橋】 県の対応ということなんですけれども、群馬県としては、県内の市町村の均衡化を図るという取り組みを行っております。具体的には、平成12年1月28日付、当時の自治省通知ということになるかと思っておりますけれども、都道府県単位の協議機関とか、あるいは価格調整の司令塔であります土地評価協議会というものの設置が廃止、義務がなくなったというところではございますが、本県ではやはり標準宅地に係る価格の適正化・均衡化を引き継ぎ行っていく必要があるということで、評価替えごとに県、市町村、及び県の不動産鑑定士協会の三者で協議を行いまして、鑑定評価体制を構築しているという状況になっております。



具体的には、価格調整という面では、県の土地評価協議会、それと県の不動産鑑定士協会が主催いたします鑑定員の鑑定評価員会議を中心とした調整内容となっております。資料21(P.59)以降に鑑定評価体制というものがあろうかと思っております。時間の関係もございまして、資料を見ていただければ、本県の鑑定体制というものがご理解いただけるのかなと思っております。

実は、この鑑定評価体制の要領には、業務委託契約に係る仕様書、そういったひな形も示されているわけなんですけれども、こういったものを1つ、県のひな形として、スタンダードとして作成することによって、市町村におかれましては契約事務が軽減されたりとか、あるいはスケジュール等も示されておりますので、鑑定評価業務の円滑な遂行といった副次的なメリッ

トも多々あるのではないかなというところで、こういった体制、要領をつくらせていただいております。

また、先ほど武田先生と樋沢先生がおっしゃっていた市町村と固定資産鑑定評価員との目線合わせというところに関連するんですけども、これまでの本県の評価替えにおきましては、市町村さんが県の不動産鑑定士協会と業務契約、委託契約を締結した場合には、隣接市町村間の標準地に係る価格を含めて、鑑定士さんサイドでバランス調整がなされていたというところがございます。逆に言いますと、市町村にとってみれば、極端な話、固定資産の鑑定評価員のほうにお任せしてしまえば、特段価格調整をする必要はなかったというところもございました。

ただ、24年度の評価替えに当たりましては、やはり一義的には納税者に対する説明責任というところでは、どうしても市町村さんになってしまいますので、特に隣接市町村間の標準地に係る価格調整につきましては市町村の方にも積極的にかかわっていただきたいということで、固定資産の鑑定評価員間の価格調整検討会議に同席していただくようお願いをさせていただいた経緯がございます。

【深澤】 どうもありがとうございます。市のほう、県のほうから状況をご説明いただきました。



次に、鑑定士さんのほうの目線で現状のお話を伺ってみたいと思います。まず、武田さんのほうから広島県の状況をお願いします。

【武田】 広島県不動産鑑定士協会では、平成9年度の評価替えの折に目線合わせのハード面の整備をいたしました。分科会組織を整備したわけですが、4段階に



なるピラミッド型の組織で順に調整をしていくというスタイルです。その一番ベース、底辺といいますか、土台をつくる部分が「班」という名前の分科会で、これは市町村単位、行政単位での価格検討調整の場でございます。ここが一番会議の頻度が高いものでございますし、何回か市町村さんとも共同の会議も催すというスタイルでございます。そこで大概の価格の balan

スがとれるわけですけども、しかしながら土地の価格というものは行政単位で形成されるものではないわけです。基本的に土地の価格というのは都市圏の単位で形成されますので、都市圏の単位での検討の場として、その班の上に小分科会というものを設置しております。その小分科会の検討を終えますと、一応都市圏という形での価格が設定されるということになります。

その上にもう少し広域的なといいますか、基準宅地相互の比較だとか、大工場地の比較だとかいった、より広域的な比較をいたしますブロック分科会、最後に全県下の検討をいたします幹事会というものを設定しております。上段の2つは、当時行われておりました土地評議会とイコールにしておりまして、下段の2つの分科会は土地評価協議会を水面下で底支えをするという形でつくったものでございます。

この度、平成の大合併というものが行われたわけですが、これは私の意見でございますが、1つは都市圏という単位、即ち経済圏という単位と、行政単位というものをイコールにするという試みでもあったかと、理解しております。そのために、市町村単位が都市圏となり、市町＝小分科会という形で今回は運営していますが、ただ、合併後の市町村単位を1つの分科会としますと、評価員が20人になったり、30人になったりまして、明らかに適正な規模の検討会を越えているということになります。20人、30人でやっていると、一言もしゃべれないような評価員も出てきますし、そういう面で必要に応じて細分化いたしまして、従来の班というものを生かして、適切な規模の分科会として班を市町村単位の小分科会の中につくっております。

また、広域的に大合併をしたところにつきましては、全く地域性が違うところも市町に含まれます。広島市の隣接に廿日市という市がありますが、南端は旧町名を宮島町と申しまして、世界遺産がある町ですけども、ここは島でございます。一番北側は合併前は吉和村とっておりましたが、これは中国山地の村でございまして、昼間に熊が県道沿いを散歩することもあ

る地区でございます。その2つが一緒になったら全く議論がかみ合わないというか、お互いの共通の論点がないわけです。そういったものは地域性の違いによって、従来と同じように班を小分科会の下に設けるという形で、今回の大合併に対応した組織づくりに変更しております。

次に、目線合わせのソフト面といたしましては、士協会の委員会活動という形で行いました。一番大きな事柄は土地価格形成要因における目線合わせでございます。土地価格形成要因の分析を、判定基準と格差基準という2つに分けて我々は考えております。判定基準というのは測定基準とも呼んでいます、例えば道路幅員を例に申し上げますと、住宅団地のような人工的なものならば別ですが、自然発生的な地域というのは道路幅員がいろいろな形になっていて、へび玉道路と我々は称していましたが、途中でぷくっと膨れているような道路だとか、放射道路と言っておりました幅員が一定的に広がっているような道路、といったいろいろなパターンが出てくるわけです。そういった道路の路線の中でどこの部分を測るのが固定資産として適正な道路幅員の認定の仕方だろうか。また、道路幅員自体にとっても、どこからどこまでを測ることが道路として表示すべき幅員であろうかと。そういった問題点をみんなで検討し合いました、委員会としての結論を評価員全体で協議し共有するという形をとりました。

ほかには、例えば評価書の書き方。開示をした場合に、市町村さんを守れるといいますか、あまり揚げ足が取られないような評価書というのはどういうふうに書いたらいいんだろうか、そういったことも検討いたしまして、同じようなスタンスで評価書を書くというスタイルをとりました。

もう一つ、資料委員会という委員会では、ビジュアルな形で我々が検討できるように地図システムというものを整備いたしました。これは現在も使っております。

評価ソフトにつきましても、我々がデータを流通できる一番便利なソフトはどれかということと各社のソフトを検討し、選定をいたしました

て、全県下で統一のソフトを使うというスタイルをとっております。

市町村と鑑定士の目線合わせという点におきましては、これは全県下でできるわけではございませんが、できる範囲の市町村では、これは市町村説明会のときに我々のほうからお願いしたことでもありますが、市町村の方に現地を案内してくださいと。全標準地を市町村の方と鑑定士で共通で見ると、ないしは特定の標準地だけでも見ることによって、標準宅地の前で幅員を計ったりといった点検を行うと同時に、地域について市町村の方と我々で意見交換をしながら、この地域というのはどういう感じなんだという目線合わせをしました。非常に意味があったと思います。その後の市町村さんとの合同会議におきましては、ある面で共通の目線で地域について語り合えた、地域の序列についても語り合えたと思っております。

実は地域についてより精通しておられる方はそこで日常生活をしておられる市町村の方なわけですから。共同の現地調査はそういった方から地域の情報を受け取る場ともなりますし、我々の方としましては、その地域について鑑定という視点であればどういうふうな割り切りをするんだという説明の場にして、評価についても共通の目線をつくっていくという形もできるのではないかと思っております。以上でございます。

【深澤】 ありがとうございます。へび玉道路の幅員をどこで測るかというような話、大変興味深く聞かせていただきました。

樋沢先生のほうから愛知県の状況をお聞きできますでしょうか。

【樋沢】 愛知県の不動産鑑定士協会でも士協会を軸に分科会組織を構築しております。具体的には県内を14ブロックに分けております。資料8(P.52)に、こちら固定資産税評価均衡化作業標準的スケジュールというのが載っているんですけども、ほぼこれに踏襲する形で、来年3月までに、各ブロックにおいてはブロック会議を計3回、それとは別に各ブロックの代表市、及びブロック幹事という鑑定士さんを招いて、同様に3回、県の全体



バランス検討会議というものを愛知県市町村課のご協力をいただいて開催をするということになっております。

特に私どもが重視しているのは、ブロックをまたぐ隣接宅地の価格バランスです。ブロック内の市町村間の隣接宅地は、これはブロック内の幹事さんにお任せすると。ブロックをまたぐ隣接宅地は、これは県の全体バランス検討会議という場でやらないと調整が図れないものですから、これを非常に重視して行っております。具体的には、隣接宅地の幅員、駅距離、用途地域といったものが見比べができるような対照表、及び地図にポイントを落として、皆さんで価格検討をするという形にしております。

愛知県は、歴史的に名古屋市と名古屋市外との隣接宅地の価格調整を非常に県内の市町村から強く求められていたということがありまして、この隣接宅地の調整があるからこそ、私ども鑑定士協会の存在意義があるのかなど、個人的には思っております。

なお、今回はたまたま、ご承知のとおり、固定資産税標準宅地の鑑定書の様式が改正されましたので、それと連動して、8月には、資料8の標準的スケジュールで言うところの真ん中あたりに、第2回均衡化会議というのがあるんですが、こういったものというふうに私どもは位置づけて、鑑定書様式の変更に伴う改正点、それから鑑定評価書の記載要領及び発注者である税務課の方々にとっての確認事項、先ほどから申し上げている所要の補正、あともう一つ、県内において最近非常に問題になっておりますのは、大規模商業施設、大規模工場用地、この価格バランスのことについての注意点といったものを開催したという経緯があります。以上です。

4. 意見・情報交換の必要性

【深澤】 どうもありがとうございました。ここまでで、それぞれの対応の状況につきまして教えていただきました。



しかし、今日の発表いただいている地域というのは、比較的均衡化・適正化への取

り組みがうまくいっている地域だろうと思えます。こうした先進事例のような事例を参考にしながら、しかし、各地域、地域でまた別の取り組みもあり得るのではないかと考えております。

ここで当評価センターが出しました提言が積極的に主張しております情報交換・意見交換について、もうちょっとお話を伺いたいと思えます。特に、当評価センターでさまざまな課題を土地研究委員会で研究しておりますけれども、その辺の活用とかも含めて土地研メンバーの伊藤さんから、少しお願いします。

【伊藤】 資産評価システム研究センターに設置しております土地に関する調査研究委員会では、昭和53年度から固定資産税の土地に関する調査研究を行ってきております。



直近の過去7年間のテーマを資料18(P.57)に掲載しておりますので、ご覧ください。テーマは多岐にわたっております。平成15年度につきましては、セットバック等大規模画地の評価について取り上げていると。平成15年2月に土壤汚染対策法が施行されましたので、平成16年度と17年度は土壤汚染について取り上げていると。それから、18年度にテーマとして取り上げております鉄軌道用地の評価につきましては、これは駅ナカビジネスと呼ばれるような駅の構内における商業施設の展開、こういったものが鉄軌道用地の利用状況が多様化しているというような現状を踏まえまして、固定資産評価をその実態に合わせるためにはどうしたらいいかという調査研究が行われました。

この調査研究の結果から、平成19年度に固定資産評価基準が改正されたという経緯を持っています。今日は、この直近7年のテーマのうちから、平成18年度と19年度に取り上げましたゴルフ場用地の評価、それから21年度と、実は今年度も取り上げております山林の評価について簡単に内容を説明というか、紹介をさせていただこうと思えます。

ゴルフ場用地の評価（資料19、P.58）でございまして、問題意識というのがありまして、その次に土地研の成果、それから基準改

正に至ったというフローチャートですけれども、問題意識といたしまして、問題点は2つありました。1つが、地目の認定に当たっての一体性の判断。これが、それぞれのゴルフ場によって状況が違うんじゃないかというような意見でございます。2つ目といたしまして、固定資産評価基準において具体的、かつ統一的な取り扱いが示されていないと。こういったところから、問題意識といたしまして、土地研、土地に関する調査研究委員会で平成18年度と19年度に、2年間にわたってテーマとして取り上げて調査研究を行ったという次第でございます。

その成果としましては、真ん中の四角、箱になりますけれども、大きなところでは2つの成果を上げております。1点目といたしましては、ゴルフ場用地の範囲、この認定につきましては画一的に基準を定めるものではなく、市町村においてゴルフ場ごとにプレーの用に供する部分と一体性を判断するのが適当であるという結論に、1つ至ったと。もう一つは、ゴルフ場用地として一体評価することが適当ではないと認められた土地につきましては、現況に則した形で区分して評価できる旨を、固定資産評価基準に明示することも検討する必要があるという結論に至りました。この土地研の結果を踏まえまして、平成21年度に固定資産評価基準の土地という文言が「一団の土地」と、括弧書きもありますけれども、表現が変わったということがございます。

もう一つ紹介させていただくのが、昨年度と今年度にわたってやっております山林の評価（資料20、P.58）でございます。これにつきましては、やはり問題意識としまして2つの問題がありました。1つは、山林の取引の件数、売買実例の件数が少ないのではないかとということが1つの大きな問題です。もう一つは、山林の価格につきまして公的な指標がないという問題です。特に一般山林につきまして公的な指標がないという問題でございます。この2つの問題点から、鑑定評価手法を活用した新たな手法の開発はできないだろうかという問題意識を受けまして、土地研のほうで昨年から今年にかけて

検討を加えていると。

昨年度の成果になりますけれども、2つ成果が上げられております。1つは、山林の取引市場の実態調査を行って見たところ、一般山林の売買実例は必ず存在すると、存在を確認いたしました。現在行われている山林の評価手法は適正であるというふうに検証いたしました。

その次のほうですけれども、しかしながら、市場における売買実例は非常に数が少ないと。ですので、自治体の職員による分析というのはなかなか難しいんじゃないかということで、不動産鑑定士などの専門家の意見を反映させた新たな評価手法——鑑定評価に準ずる方法と名づけたんですけれども、これを提案させていただいたということがございます。この山林の評価につきましては、今年度は状況類似の区分、あるいは比準表の適用はどんなんだろうかということで、今まさに検討を加えているところがございます。引き続き、今年度のテーマとして調査研究を続けているところがございます。

土地に関する調査研究委員会におきましては、これまで調査研究をいたしました結果というものは、固定資産税評価の実務の資料といたしまして、とても有用な存在であると思います。したがって、提言の中に書いてあります都道府県の固定資産税の評価の均衡化に関する会議におきましても、土地研の調査研究の結果を情報・意見交換の場において資料として十分に活用するべきではないかと考えるわけでございます。以上でございます。

【深澤】 ありがとうございます。若干評価センターの宣伝めいたところでもございましたけれども、ご容赦いただきたいと思います。

今までのお話とも若干、一部ダブるかもしれませんが、例えば、状類を切る場合とか、あるいは標準地を設定する場合だとか、路線価を付設する場合、そういった場合に市町村間、市町村と鑑定士とか、あるいは路線価システムの担当者、この辺の人たちの考え方を統一する必要もあるのではないかと思います。その他にもいろいろあると思いますけれども、そのあたりは鑑定評価をされているというところで、

武田さん、いかがでしょうか。



【武田】 状類の範囲設定とか、標準宅地の選定というのは鑑定評価の前の段階に行われておりまして、鑑定評価の段階というものは、ここを評価しろと言われたポイントを我々はただ単純に評価するだけ、忠実に評価するだけという形になってしまいます。もちろん標準宅地の価格形成要因がどうなっているかというのは点検をいたしますが、状類区分がどうかとか、標準宅地の位置が適正であるかどうかというのは、我々の業務範疇とは基本的に考えていないということになります。

このために起こってしまう問題で、私のほうで危惧しておりますのは、例えば状類の設定が非常に不適切だったり、標準宅地の場所というのが適正なものでなかったりしますと、いくら評価が適正に行われたとしても、課税段階では適切な課税にならないということが起こり得るわけです。特にその他評価法をとっておられる地区というのはその辺を留意されませんと、部分部分の段階ではいいけれども、結果としては非常に間違った答えが出てしまったということになる可能性があります。その他評価法をとっておられるところにつきましては、ここに関する目線合わせというのは特に重要な問題となるということで考えております。

それから、路線価の付設につきましては、鑑定評価ということとはかなり違った段階で実施されます。どちらも受注者がそれぞれ行う業務でもありますし、作業年度も違う年度になってしまうと思いますので、現状では全くこれを調整する場がありません。ただ、現実には、鑑定評価を行った者が路線価付設にもかかわっている場合が一般的でございますので、結果としてはいろいろな不都合というのが出ていないということが現実だとは思いますが。制度としましては、課税の全体の流れという中で、どこかでこういったものを調整する場というのが必要になってくるんだろうなと。これは今後の課題であるというふうに認識しております。

次に、研修会について申し上げます。日本不動産鑑定協会としましては、全国持ち回りでシ

ンポジウムということをやっておりますが、かつて広島で開催した折には、固定資産税の評価を取り上げました。その折には、このたび総務大臣に就任されました、当時の片山鳥取県知事に基調講演をお願いいたしまして、その後こういう形でのパネルディスカッションをやっております。

都道府県単位での研修会については、とりあえずは集計してはおりませんが、各都道府県で不定期なものを含めれば独自にやっていると聞いております。内容としましては、実務的な鑑定評価の見方とか、特定の評価事例の紹介だとか、そういったもの。あとは、学者の先生をお招きしまして、判例の研究といったかなり学術的なものもあります。先般、広島でやりました神戸大学の佐藤先生をお招きしてやった研修会は、聴いた人たちが大学生に戻ったような感じだという、大学の授業のようなアカデミックな形になって、しかも非常に論理的でわかりやすいものだったんですが、そういった学術的なものを含めて、かなり幅広いものを各都道府県でやっているように聞いております。


それから、実務的なテーマということでちょっとびっくりしたんですが、先ほど大阪市の藤原課長がご紹介されました、市町村サイドでもいろいろな説明会、研修会のようなものを行っているというふうにおっしゃいましたけれども、実は広島では類似したものはやっていますが、そのものずばりのものはやっておりません。鑑定士サイドが研修会を開き、今度は市町村サイドも研修会を開いていただく、こういう双方向的な研修会をやっていたいただければ、それ自体が市町村と鑑定士との目線合わせになると思いますので、実にすばらしいことだと思っております。今後広島での課題になるのかなと思ったりしております。

情報・意見交換につきましては、全国レベルでは「評価センター」で、今回のような研究大会だとか、日常的にも委員会で検討しておりますが、多分これは都道府県単位ではなかなか実現が難しい課題だろうと思っております。私自身もかつては土地評価研究会という名称で行ったこ

とがあるんですが、1回で中止になりまして、以後無期延期ということで現在に至っております。

ただ、こういった情報・意見交換を都道府県単位でやるということは、今日ご出席の皆様も必要性につきましてはおそらく同じ見解だと思います。今後は、我々としまでも固定資産評価均衡化会議を設立いたしまして、各県にもいろいろな有力な学者さんもおられますので、そういう学術経験者とか、あとは国、県、市町村、鑑定士、その他の資格者も含めまして情報・意見交換ができれば、共通にいろいろな検討をする場が得られ、それを我々のほうに還元できたとしますと、現場を預かっています鑑定士と市町村の方にとっては、非常にいいスキルアップになるかとも思いますので、ぜひとも今後の課題として実現していきたいものだと思っております。

【深澤】 ありがとうございます。それでは、市のほうの立場から藤原さん、いかがでしょうか。

【藤原】  標準宅地の鑑定評価以外の部分の評価の作業についてでございますけれども、本来、やっぱり本市職員ですべてをやり切るといのが望ましいとは思っている部分もありますが、やはり専門的な知識を有する方の力も借りて行うということが適正な評価につながるのではないかと考えております。市街地宅地評価法、用途地区区分から始まりまして、その他の街路の路線価の付設までの一連の作業を、今現在大阪市では、路線価作成等業務という業務と、土地価格比準表作成業務という2つの業務に分けさせていただいて、業務委託をしているところでございます。

路線価作成等業務ということですが、これは大阪市内のすべての街路について、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件に当たる各種のデータを更新して、後で申し上げます土地価格比準表作成業務でつくられます、土地価格比準表に基づいて路線価を作成するのが目的です。

ですから、主にデータの処理と路線価図、最


終的には路線価図の図面の作成ということをお願いしているのが1つ目の仕事です。まさにこのデータ分析とか、交通接近条件なんかでいうと距離の計測とか、まさにこれはもう職員が1個1個やる時代ではないというか、もともと多分そういうことはできないと思いますので、そういう方々の力を借りています。

他方、土地価格比準表作成業務、もう一つの業務ですけれども、これにつきましては用途地区区分、それから価格形成要因、及び土地価格比準表、並びに路線価評定に係る作業の検討を行うということにしまして、路線価付設過程の客観性とか、論理的説明を可能にするということで行っています。ここについては、不動産鑑定士の方が従事をしてくださいということで、業務委託書の中にうたっているところでございます。

ただ、今2つに分けていると申し上げましたが、いずれの作業も受託業者の方だけで行うわけではありません。あくまでも本市職員が行う、用途地区区分から始まって、その他街路の路線価の付設までの一連作業について、専門的な見地からの検討なりご意見を頂戴するというところで、土地評価、宅地の評価の均衡化・適正化を図ろうというものでございます。

したがって、当然その作業のプロセスにおきましては、私どもの職員と受託業者の間で数回にわたる検討会を開きながら、意見交換を行いながらやっていくということで、ここについても、当然私どもの固定資産税評価とはこういうものですよということについて、十分情報交換、意見交換をさせていただいているところでございます。以上です。

【深澤】 ありがとうございます。県のほうからもお願いできますでしょうか。

【高橋】  本県における価格調整以外の調整ということなんですけれども、いわゆる先ほど来からの提言書の中で固定資産税の評価均衡化会議を設置したほうがいいんじゃないかというふうなお話がありますが、現在そういった体裁はとっておりません。資料25(P.62)をちょっとご覧いただけますでしょ

うか。

本県では、このような取り組みを行っているということになります。2つの柱がございます。(1)が今回のお話なんですけれども、情報・意見交換についてということでございます。大きく3つございまして、まず①が、今年の5月でしょうか、総務省さんのほうから評価替えに関する留意事項通知が發布されましたので、それに関する説明会を開催させていただきました。並びに、今後各事務連絡等が総務省さんのほうから来ると思っていますので、そういった情報提供を随時行うことになっております。

それと②です。研修会の開催ということで行っております。まず1つ目のぼつなんですけど、県の土地評価協議会の合同分科会ということで研修会を開催させていただきました。内容といたしましては、市町村職員を対象といたしまして、外部講師、鑑定士さんをお招きいたしまして、県内における地価の動向について、それと、様式が変わったということもございまして、鑑定評価書の見方、それについてのご講義をいただきました。こちらは、先ほどの①の説明会と同時開催ということで、22年の7月に開催したということになります。それと、毎年行っているんですけども、法定されている研修ということで、固定資産の評価員研修会を開催しております。3つ目のぼつというところで、固定資産の評価審査委員会研修ということで、こちらも毎年。こちらは、審査委員会の事務局の職員さんと委員さんをメインとした研修となっております。

それと、③ということで、評価に関する実務上の課題についての対応ということで、2つほど挙げさせていただいております。まず1つ目のぼつなんですけれども、今年度より、8月に開催させていただいたんですけども、24年度の評価替えに係る宅地評価の均衡確保に関するブロック別担当者情報・意見交換会を開催させていただきました。こちらは県内3ブロックに分けて、担当者と情報・意見交換を行ったということになります。

内容につきましては、隣接市町村間の価格調

整をしっかりとやりましょうということと、それに関する課題、それと、先ほど伊藤さんのほうからお話がありましたとおり、提言書の中で土砂災害の警戒区域内の評価について研究がなされておりましたので、やはり県内、群馬県は、山が多く、警戒区域も指定されていますので、そういった評価につきまして、24年度、対応できればいいという話し合いをさせていただきました。

それと、冒頭お話しさせていただいたところなんですけれども、県内12市の都市税務協議会資産税部会の研修に対しまして、職員の講師派遣ということをやらせていただいております。それと、情報・意見交換というところではないんですけども、(2)の価格の調整について若干説明させていただきたいと思っております。①は先ほど来からのお話で、標準地に係る鑑定評価価格の調整ということで、体制を構築して調整をさせていただいておりますということになります。

それと②なんですけれども、ゴルフ場用地(雑種地)に係る不動産鑑定評価の導入(推進)というところをさせていただいております。具体的には県内のゴルフ場は、山林素地価格、山林比準方式の評価方法が多いということがありまして、山林素地価格につきましては、やはり何かしらの根拠を持ったほうがいいだろうということで、平成18年以来、標準宅地と同じスキームなんですけれども、鑑定評価を導入いたしまして均衡化・適正化を図っているというところでございます。

5. 均衡化・適正化の体制

【深澤】 どうもありがとうございました。この辺で少し別の論点のほうに行ってみたいかなと思います。



この春に評価センターがまとめた提言、先ほどから何度も出ておりますけれども、その中に都道府県固定資産評価均衡化会議の開催というのが提言されているわけです。その中で価格調整作業部会を運用していくのはなかなか大変でしょうということで、これを一元

的に管理する組織が要りますねということが述べられております。このあたりは、なかなか微妙な問題も絡んでくるとは思いますけれども、パネリストの皆さんの差し支えない範囲で、ちょっとお話をこの辺について伺ってみたいと思います。またまた藤原さんから恐縮ですが、お願いします。

【藤原】 微妙な問題ということですので、少しずらしてお答えをしたいなと思っております。とは言いながら、実は横で群馬県の高橋さんのほうから群馬県の取り組みをお聞きした後ですので、私の言っていることがちょっと恥ずかしいんですけども。冒頭、三宅鑑定官からのご紹介もありましたように、現在その調整の問題については、固定資産評価基準におきまして、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとするというのが、評価基準に書かれています。しかしながら、具体的にどうするんだということについては規定がない。

群馬県さんは、土地評価協議会が機能されているようですが、大阪府下におきましては、今現在休止中ということで、実は土地評価協議会そのものは開催をされていないというような状況になります。提言では、一元的に管理する組織が必要だということでのまとめになっているわけですが、私が思うことは2つあります。

1つは、やはり実際に評価を行っている——私どもも含めてですけども、市町村サイドがそういった組織の必要性をどの程度感じているのかどうかということです。これは正直、私も1,800の市町村、皆さんどういふふうに思っておられるのか全然わかりませんですけども、大阪市というか、大阪府下の場合、先ほど鑑定評価体制は継続していますと申し上げました。これは、平成9年に通知が廃止された以降も、やはりそういった鑑定評価体制をつくる必要があるんだということを、市町村サイドから声を上げまして、それを大阪府さんに受けとめていただいて、大阪府で取りまとめをいただいているということです。別にこれは鑑定評価の問

題だけではなくて、それ以外の部分について情報交換とか意見交換の場が必要なんだということ、やはり我々市町村のほうの声がまず出すということが大事なのかなと思っています。これが1つ。

もう一つは、今回の提言は都道府県固定資産税評価均衡化会議ということで、都道府県の役割をかなり重視していただいています。正直どこまで都道府県の方の関与が期待できるのか、高橋さんのほうを見ないでしゃべりたいと思うんですけども、現行の地方税法でも、法401条では固定資産評価に係る都道府県知事の任務という規定がございます。そこでは評価基準について助言することが明文化されていますし、401条の2では道府県固定資産評価審議会ということで、ここは固定資産の評価に関する事項で、知事が意見を求めたものについて調査を審議しますということで、一定、都道府県に役割を設け、それを果たすべく規定が置かれています。現実、これがどの程度機能しているのかということもあろうかなと思っています。

そんな中で、新たな管理組織を模索するよりも、先ほど申し上げた市町村の思いを受けとめていただいて、既存の組織の活用をしてやるということも十分検討の余地があるのではないかなと思っています。そういったことの整理の上で、一元化する組織が必要なのかどうかということを考えていかなければいけないのではないかなと思っています。以上です。

【深澤】 ありがとうございます。それでは、高橋さん、藤原さんの方を見ておいでですが、ちょっとお願いをしたいと思いますが。

【高橋】 耳の痛いお話が若干あったかなというところもありますけれども。やはり価格調整の作業部会の管理組織というものにつきましては、何かしらの形で手当てしていかなければならないというふうに考えております。それが市町村単位でできるかということになれば、それは当然無理な話で、どこかがやらなければならないというところだと思っています。

本県の場合で言いますと、繰り返しになって

しまうんですけども、評価替えごとに県、市町村、及び県の士協会ということになります。三者で協議をした上で県のスタンダード、ひな形としての鑑定評価体制を構築しているところでございます。その運営管理組織とすれば、県の土地評価協議会、それと県の士協会が主催いたします鑑定評価員会議というものになるかと思えます。

つまり、本県の鑑定評価体制がとれているというところは、先ほど大阪市の藤原さんがおっしゃられておりましたが、実際に評価を行う市町村側がその必要性をどの程度感じているのかということに関係しているものと思えます。本県の市町村におきましては、やはり公的土地評価というものにつきましては面的なバランスを確保する必要があるということ十分に理解していただいている、といった状況があります。

それと、県の士協会におきましても、県内の地価に一番精通している鑑定士さんの方々が構成員となられている団体でありますので、そういった市町村からの期待に応えるべく面的なバランス確保という調整機能を果たしていただいているものがございます。ついては、県の鑑定評価体制の運営管理組織の一翼を担っていただいているという状況でございます。

本県といたしましても、やはり評価基準等から都道府県単位の情報交換、調整を十分に行う旨の要請がなされておりますので、県の土地評価協議会を開催するとともに、面的なバランス確保を図っていくべく、そのルールづくり、鑑定評価体制づくり、といった形で支援を引き続きしていきたいと考えているところでございます。

ただ、まだまだ改善していく点は、本日いろいろなお話を伺ったところでありますので、その都度、改善していきたいと考えているところでもございます。

【深澤】 どうもありがとうございました。こういったことも含めて、鑑定協会の公的土地評価委員会のほうでも大分ご苦労され、研究をされたというふうにも伺っておりますが、樋沢さん、このあたりいかが



でしょうか。

【樋沢】 公的土地評価としては、やはり発注者である市町村、私ども不動産鑑定士、事務運営を行うチェック機関である士協会、それから県の市町村課のご協力という、こういった形式は非常に有用だと考えております。ただし、私どもが一番注意しなければならないのは、これは独禁法に違反しないこと。私ども鑑定協会本会の公的委員会としては、評価替えの年の前年に必ず固定資産標準宅地の鑑定評価に関する Q&A というものをつくってございまして、これを公正取引委員会の方に一応チェックしていただくと。そのチェックしていただいた Q&A を各県士協会のほうに配付をいたしまして、独禁法遵守、それから官製談合防止法等に関する違反が起こらないようにという注意喚起を必ず行うようにしております。

本当にここが一番大事なことなんですけれども、私たちが一番気をつけなければいけないのは、やはり鑑定士、評価員を選任するのはあくまで市町村の方々、市町村の税務課さんに決めていただくと。士協会が評価員の選任に関与することはできないといったことの周知徹底を図っているところなんですけれども、このことさえクリアすれば、士協会が価格チェック、価格検討バランス、あるいは情報交換において有用な立場になることは胸を張って言えることだと思いますので、そういった点でも、私ども公的委員会としては、各県士協会のほうに注意喚起をこれからも続けていきたいというふうに考えております。

【深澤】 ありがとうございます。冒頭、三宅鑑定官のご説明にもありましたように、都道府県単位の均衡化会議に似たような組織というのは、かつては制度として存在していたわけなんですけれども、そういったスキームを全国統一の制度としてつくるということについて、総務省のほうではどんな感じなんですか。

【三宅】 評価基準上、適正な時価を求める場合には、鑑定評価から求められた価格を活用することとされています。その中で今までずっと議論してまいりました



ように、都道府県単位の情報交換、調整を十分に行うというふうに評価基準に定められております。

冒頭ご説明申し上げましたように、かつては通知で事細かに定めて協議の仕方というか、方法まで書いていたんですけれども、これは通知を廃止して基準に書き込むということで、情報交換、調整は当然適正に行われているものというふうに考えておりました。私も当時、固定資産税評価や制度の担当もして、しばらく離れて、またこの春に今の職についたんですが、当然そういう情報交換、調整をされていることだろうと思っておりました。

実際、先ほど来お話のありました群馬県の高橋さん、大阪市の藤原さん、それぞれ非常に積極的で適切な取り組みをされておられると思います。

どこの地方公共団体もそういった調整をしておられると思っていたんですが、この春先から各都道府県、市町村の意見を聞く機会が私にもございまして、現状について色々お聞きすると、どうも近隣市町村との均衡・調整については、「鑑定評価を委託した鑑定士の方が委託契約に基づいて行っています」というご説明で、主体的な情報交換、調整といった業務を県や市町村がやっているのか、聞く限りなかなかやれていないというようなことを私も感じたところでございます。

確かに実際に鑑定評価を行う鑑定士の方が委託契約に基づいて近隣市町村との価格調整を行うということ、これは契約の範囲で重要ではございますが、個別の鑑定士が近隣市町村すべてと十分な調整を行うというのはやはり限界があると思いますし、評価基準に定める都道府県単位の情報交換、調整がそれで十分なのかといったら、やはり疑問の残るところもあるかと思っております。

かつて都道府県単位の協議機関で情報交換、調整を定めていた通知を、先ほど申しましたように分権の観点から廃止して、それを評価基準に書き込むということをしたわけですが、もちろんやらなくていいというふうに考えてそうし

たわけではございません。市町村においても鑑定士に任せっ切りにするのではなく、もう少し主体性を持って取り組み、最低でも、鑑定評価が出てきた場合は、市町村としても、どのような調整を行ったのか確認するというような、何から始めるか色々あると思いますが、できることから始めていって、土地評価協議会のような組織だったものにこだわらなくてもいいと思いますので、各市町村、県が主体的に均衡確保の取り組みを実施していただきたいというふうに考えてございます。

特に、近年注意しなければならないのは、市町村合併が進展して行政区域が変更したりしております。また、合併した市町村ごとの評価の取り扱い、所要の補正の関係であるとか、問題意識を既に持つておられると思いますが、そのうちということではなくて、計画的に是正を図っていくことが必要であると思います。

近年、税制につきましては、公平・透明・納得というようなことが重要視されておまして、納税者の方の固定資産税に対する関心も高まっているところでございます。したがって、そういうようなことも踏まえて、最初、平成6年の評価替えから7割評価を行って、いろいろな経緯があって今に至っておりますと言ったんですが、しばらく過ぎてしまえば、いつの間にやら鑑定士に鑑定をお願いをして、それに基づいて評価して、納税通知を送ってと。いろいろと現場ではご苦労されて、「日々納税者の方へのご説明に忙しくしておられ、鑑定評価から求められた価格等の調整までは」というようなご意見もあるかもしれませんが、やはり、基準に定めた調整・均衡の業務というのも重要でございまして、留意していただきたいと思っております。

ただ、当初、通知でありましたような均衡化・調整のための組織の細かな設置運営まで定めたような、そういうような通知をするというような全国一律のスキームを定めるということについては、分権の観点から適当ではないと思っております。以上でございまして。

6. 今後の取り組み

【深澤】 どうもありがとうございました。やはり大阪市の藤原さんがおっしゃるように、市町村がまず声を上げるということ、そして、国、都道府県、そして評価の関係者が協力をして地域にマッチした体制をつくっていくと、そういったことが地域主権の考え方にも合致するのではないかというふうに、私は今ちょっとお話を伺って感じたところでございます。

長々とやってまいりましたが、固定資産税の評価関係者は、現在24年の評価替えに向けて評価、本格的に取り組んでいるところだと思います。本日のまとめといたしまして、今後の取り組みについて一言ずつお願いをしたいと思えます。最後まで藤原さんをトップにしたいと思えますが、よろしくお願ひします。

【藤原】 まさに今24年度の評価替えの真っただ中の状況です。適正な評価に、現場として頑張っていきたいと思っています。2点、今日の話のまとめといえますか、感想なりをお話しさせていただいて終わりたいと思えます。特に片山大臣になられまして、地方税制について、もっと自由でいいのではないかというようなご発言をいただいているかと思えます。それはそれで正しいことだろうと思えますが、ただ、この固定資産税評価というのは、税額を決めるベースになるところです。これについては、やはり今日ずっとテーマの柱であります均衡化・適正化ということがどうしても必要なだろうと思えます。

均衡化・適正化された評価額をベースにどの程度の税負担をお願いするのか、それは各市町村なりで決めるというのがまさに地域主権の形ではないかなと思えます。そうしますと、評価の均衡化・適正化を実現するためのスキーム、これは別に今回の提言だけではなくて、それが評価基準そのものなのかもわかりません。そういったことを含めて、そういった制度、スキームが構築されるということを検討してもらいたいし、そういったことをしてほしいというこ

とを、市町村のほうから声を上げていかないといけないのかなと思っています。

群馬県の都市税務協議会では、意見交換を積極的にされているということもお聞きをしました。私も大阪へ戻りまして、改めてそういった取り組みができないかどうか考えて、頑張っていきたいなと感じているところでございます。

最後にもう一点、これは今日のテーマにはふさわしくないんですが、先ほど冒頭で、審査申出の理由で、地価が下がっているのに税額が上がるのがとかいったお話があると申し上げました。納税者の方は、最大の関心は税額というのは事実だと思います。今の固定資産税の負担調整措置、評価額が下がっても税負担が上がってしまうケースがあるということは、正直申し上げてなかなか理解が得られないというのが実態です。

特に今バブル崩壊して、ずっと地価が下がってきたのが、大都市部、東京、大阪もそうですけども、地価の上昇局面を一旦迎えました。リーマンショックでまたみんな下がり始めたんですが、また今は東京とか名古屋は既にもう上がり始めて、大阪だけがだめよと言われているようですけれども、そういうように、地価の動向のベクトルが今ばらばらな状況になっています。つまり、バブル崩壊までのみんなが上がっているとき、バブル崩壊してみんなが下がっているときを過ぎて、今方向がみんなばらばらのときに、本日議論してきました評価の均衡化・適正化とあわせてどういった固定資産税制度を構築していくのがいいのかということ、やはり検討をしていかないといけないのかなと思っています。

この点は、ぜひとも総務省の三宅鑑定官にお願いをしたいなど。最後はこのお願いをして、私の発言を終わらせたいと思えます。ありがとうございました。

【深澤】 高橋さん、お願ひします。

【高橋】 本県におきまして、既にご案内のとおり、24年度の評価替えに向けましては一応鑑定評価体制を構築しているわけでございますけれども、最終の価格

が出てくるまで引き続きしっかりやっていきたいというところがございます。

それと、県内市町村さんにどれほど県が期待に込められているかということもございしますが、より一層、県、市町村、それと固定資産鑑定評価員、この三者が有機的に連携しながら、同じ目線で評価替え作業ができるよう、引き続き鑑定評価体制づくりはもちろんのこと、情報交換会のほうを開催していきたいと考えております。

最後になりますが、それぞれの立場から大変参考になるご意見、ご発言をいただきましたので、本県に戻りましたら、より一層の均衡化・適正化に向けて切磋琢磨していきたいと思っております。

【深澤】 ありがとうございます。武田さんからもお願いします。

【武田】 5月に「評価センター」のほうから大変すばらしい「提言」をいただきましたので、公的土地評価委員会としましても、各都道府県の士協会が一元的関連組織の役割を十分果たせるようにバックアップをしていきたいと思っております。

【深澤】 ありがとうございます。樋沢さんもお願ひします。

【樋沢】 提言に書かれています価格バランスの検討というのは既に行われていると思うんですが、情報・意見交換ということに関してはまだまだこれからかなと考えています。愛知県においては、過去、駅ナカ課税のときに鉄軌道用地の評価に関しての意見交換、これを各市町の方とやらせていただいたところではあります。

それから、最近では、市街化調整区域内に存する変電施設所用地の評価に関しても、いろいろとバランスが崩れていたもので、その辺の意見交換をさせていただきました。

市町村の方々というのは、隣の市町にお聞きするということが活発でないところも結構あるものですから、そういった意味では、この情報・意見交換の場というのは非常に今後重要になってくるというような気がいたします。以上です。

【深澤】 ありがとうございます。伊藤さん、お願いします。

【伊藤】 土地に関する調査研究委員会、これにおきましても、今後とも固定資産評価をめぐるさまざまな課題につきまして調査研究を続けていきたいと思っております。

また、その調査研究を行うことによりまして、有意義な研究成果を地方自治体に提供いたしまして、情報の共有と意見交換に役立たせていただきたいと思っております。

さらに今後、固定資産税評価均衡化推進会議などの場が開催される場合には、均衡化・適正化の方向性を見出せるようなお役に立ちたいと思っております。私からは以上でございます。

【深澤】 どうもありがとうございました。最後に総務省のほうからお願いします。

【三宅】 次の評価替え年度である平成24年度に向けた留意事項は、この6月に出ささせていただいております。資料12(P.54)にその留意事項をつけておりますが、その中で情報交換につきましては、アンダーラインを引いておりますが、「市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと」というふうにさせていただいております。

納税者に対する説明責任は課税庁にあるということは言うまでもございせんが、昨今固定資産税に対する納税者の関心も高まっております。そのためにも、本日議論してまいりましたような、広域的な情報交換は重要であると考えております。まさに24年度の評価替えに向けて今作業されておられて、評価額が定まると、その変動割合の見込みが出る。次に評価額の動向を見ながら、総務省としても税負担をどうするかという平成24年度の地方税法の改正に入るというのが、今後の流れです。

まさに、これから24年度評価替えに向けて作業が始まっていきますので、今日の議論を私も参考にさせていただきたいと思っております。

固定資産税は市町村税収の4割を占める大切な基幹税でございます。その税収というのは、

景気の影響を大きく受けることもなく住民サービスの貴重な財源となっておりますので、総務省といたしましてもその信頼性を引き続き確保できるように努めてまいりたいと思います。

今後とも固定資産税制度につきましてご理解いただきまして、また関係各方面におかれましては、いろいろとご協力をお願いすることもあるかと思いますが、よろしくお願いいたします。

おわりに

【深澤】 どうもありがとうございました。本日のディスカッションはこれにて終了ということになるわけですが、ディスカッションを粗々に総括をいたしますと、1つ目は、評価の均衡化・適正化の取



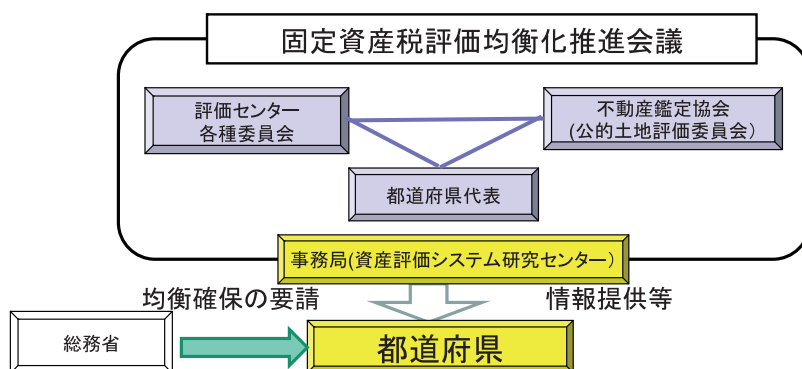
り組みは、多方面の関係者による多面的な目線合わせ、情報交換、これが必要だということ。2つ目に、均衡化・適正化というのは、まず市町村が自らの問題として認識すること、これから始まるものだと。これを基本にいたしまして国、県、評価の関係者がそれぞれの立場で協力をし合って体制を整えていって、均衡化を図っていくと、それが必要だろうということに総括できるのかなというふうに思います。

本日のディスカッションを24年度の評価替えに向けて参考にしていただければ、大変ありがたいと思います。フロアの皆様には長時間のご静聴をありがとうございました。

最後にいま一度、パネラーの皆様にはねぎらいの拍手をいただければ幸いです。



I 固定資産税評価均衡化推進会議



均衡化会議開催の推進にあたり情報提供を主な目的として財団法人資産評価システム研究センターに「固定資産税評価均衡化推進会議」を設置

<提供情報等>

1. 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)の開催にあたって
2. 均衡化作業標準的スケジュール
3. 価格調整作業部会に関する資料
 - (1) 標準宅地鑑定評価価格調整に関する体制及び作業
 - (2) 価格調整スケジュール
 - (3) 鑑定評価業務関連資料
4. 評価替えに向けての各種情報

II 評価均衡化の必要性等について

1 評価均衡化の必要性

- (1) 納税者への説明責任(市町村)及び公平性確保の観点からの調整責任(国・県)が増大
 - ① 専門化(審査申出等)
 - ② 広域化(情報共有化の必要性)
 - ③ 市町村合併
- (2) 評価基準等による評価の均衡化・適正化の要請

2 現状及び当面の課題

- (1) 地方分権一括法により国→県→市町村という縦系列の指示が困難
- (2) 各県が果たしている評価均衡化への対応に温度差
 - ① 土地評価協議会(過半数の都道府県が廃止)
廃止後、土地評価調整会議、情報交換会等自主的体制を構築した団体もある
 - ② 県によっては研修会及び都市税務協議会等を通じて情報交換を実施

国・県・市町村間での情報の共有化を図り評価の均衡化・適正化を推進する体制を整備する必要がある。

Ⅲ 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)開催の提案

1 目的

固定資産税の土地評価においては、評価の均衡を確保することが不可欠であるため、**情報交換等必要な調整を行うための協議機関**として、各都道府県単位に都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)開催する。

2 主な役割

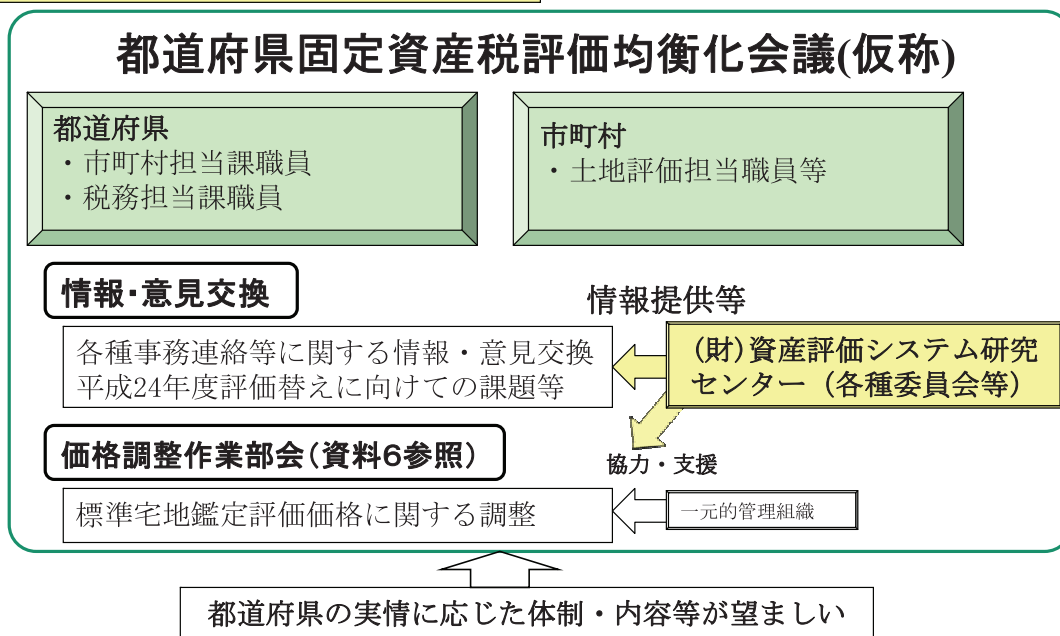
- (1) 固定資産税土地評価に関する情報・意見交換
 - (2) 価格に関する調整等
- 県の実情に応じた対応

3 構成メンバー

- ①都道府県
市町村担当課職員
税務担当課職員
- ②県内市町村
土地評価担当職員等
- ③その他

Ⅲ 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)開催の提案

4 均衡化会議の体制(イメージ)



Ⅲ 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)開催の提案

5 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)の具体的運営事項(例示)

(1) 情報・意見交換

① 「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項(仮)」及び各種事務連絡等に関する情報・意見交換

② 県内市町村の評価に関する実務上の課題

<例>

i 宅地評価における所要の補正の適用

(i) 土壌汚染地の取り扱い

(ii) 土砂災害特別警戒区域の取り扱い

ii 雑種地

(i) ゴルフ場用地の価格調整

(ii) 鉄軌道用地の価格調整(複合利用鉄軌道用地を含む)

iii 審査申出等への対応状況等

③ 研修会の開催等

(2) 価格調整作業部会の設置

① 標準宅地に係る鑑定評価価格に関する作業部会

i 市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する調整

ii 隣接市町村間の鑑定評価価格に関する調整

② 田畑・山林標準地価格等作業部会設置(必要に応じて)

Ⅲ 都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)開催の提案

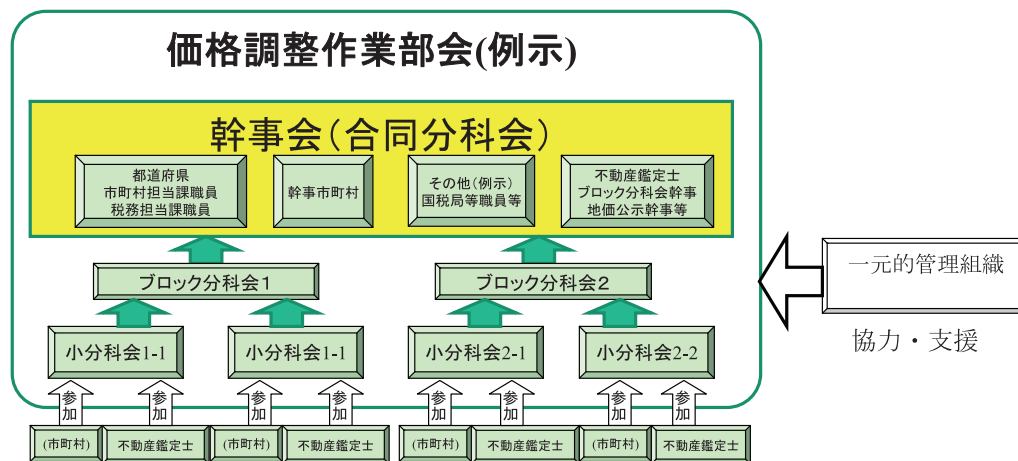
6 価格調整作業部会設置例

標準宅地に係る鑑定評価価格に関する調整のための部会

(1) 県内市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する実務的調整(合同分科会)

(2) 隣接市町村間の鑑定評価価格に関する実務的調整(地域分科会)

価格調整作業部会(例示)



(参考) 評価基準等による評価の均衡化・適正化の要請

固定資産評価基準 第1章 第12節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、**全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。**

平成21年度固定資産の評価替えに関する留意事項

I 土地関係

【1】基本的事項

平成21年度の土地評価替えに当たっては、**宅地については固定資産評価基準(以下「評価基準」という。)**

第1章第12節一に基づき、評価の均衡化・適正化を引き続き推進する。

また、**宅地以外の土地については、これらの土地に係る地価動向等を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努める。**

1 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

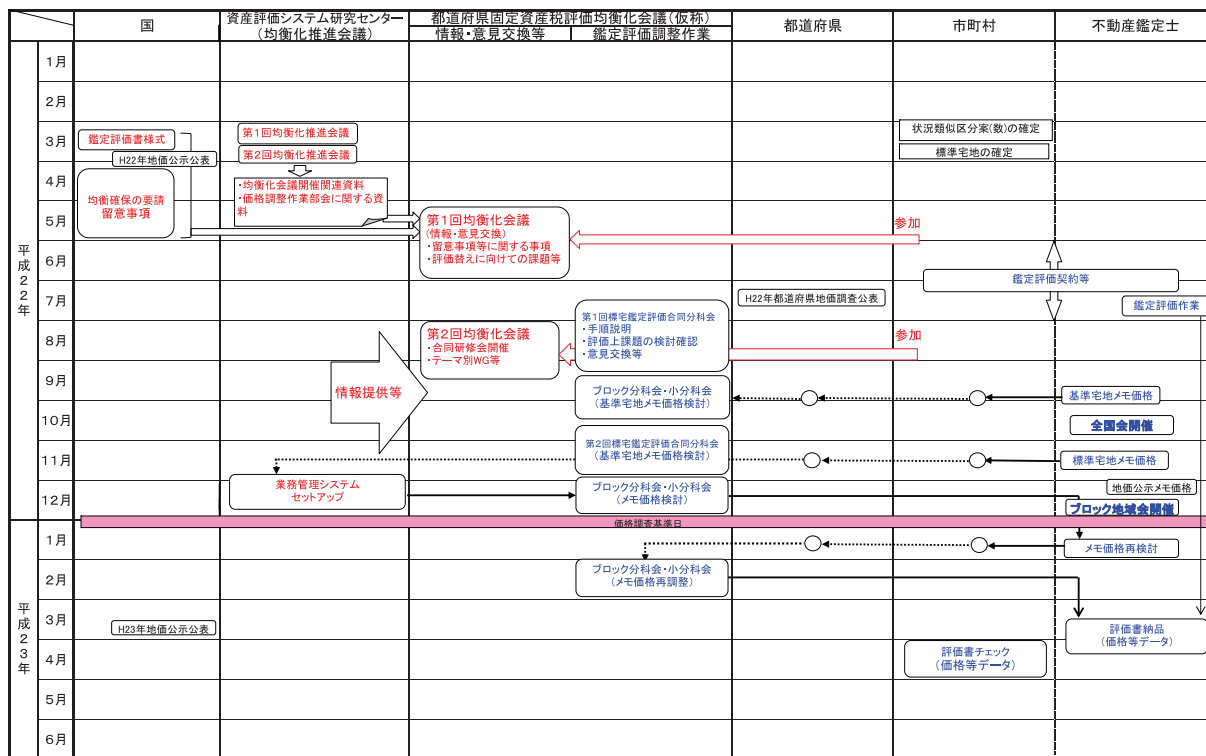
指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡に配慮すること。

(2) 市町村の境界付近における土地

① **宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での情報交換及び調整を十分行い、不均衡が生じないように努めること。**なお、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② **宅地以外の地目についても、評価の均衡を図るよう関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。**

固定資産税評価均衡化作業標準的スケジュール



情報提供に関する事項は朱書で、標準宅地の均衡調整に関する事項は青書で表示している。

土地基本法(抄)

(平成元年12月22日 法律第84号)

(公的土地評価の適正化等)

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

平成3年度の税制改正に関する答申(抄)

(平成2年12月19日 税制調査会)

五 固定資産税及び都市計画税

1 なお、近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

総合土地政策推進要綱(抄)

(平成3年1月25日 閣議決定)

第9 土地の適正な評価の推進

2 公的土地評価の均衡化・適正化

イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

平成6年度評価替えの基本方針(抄)

(平成3年11月14日中央固定資産評価審議会了承)

I 土地評価の均衡化・適正化

1 ～略～

一定割合の具体的数値については、固定資産税の性格と地価公示制度の趣旨との差異、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合等から7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。

「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について
 (平成4年1月22日自治固第3号各都道府県知事宛自治事務次官)

第2章第1節1に次のように加える。

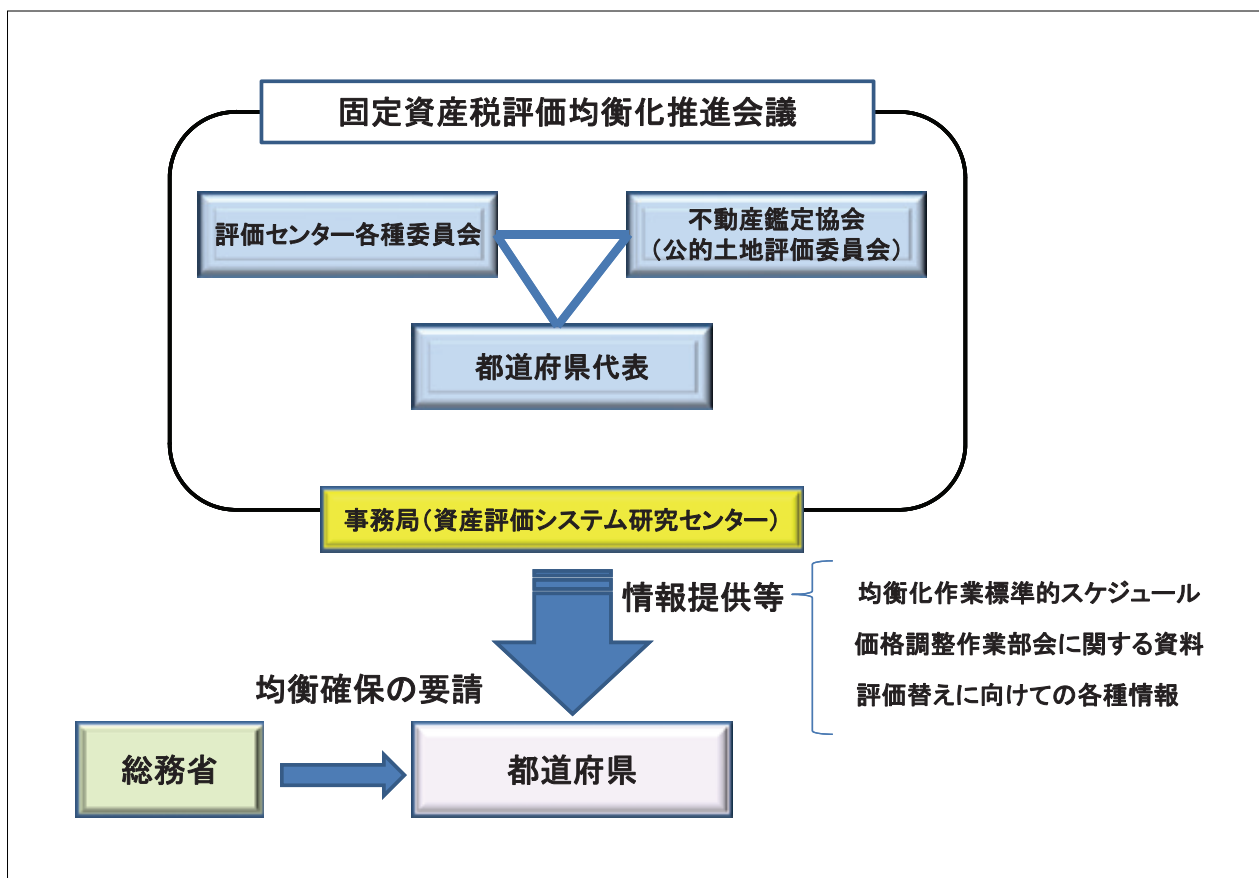
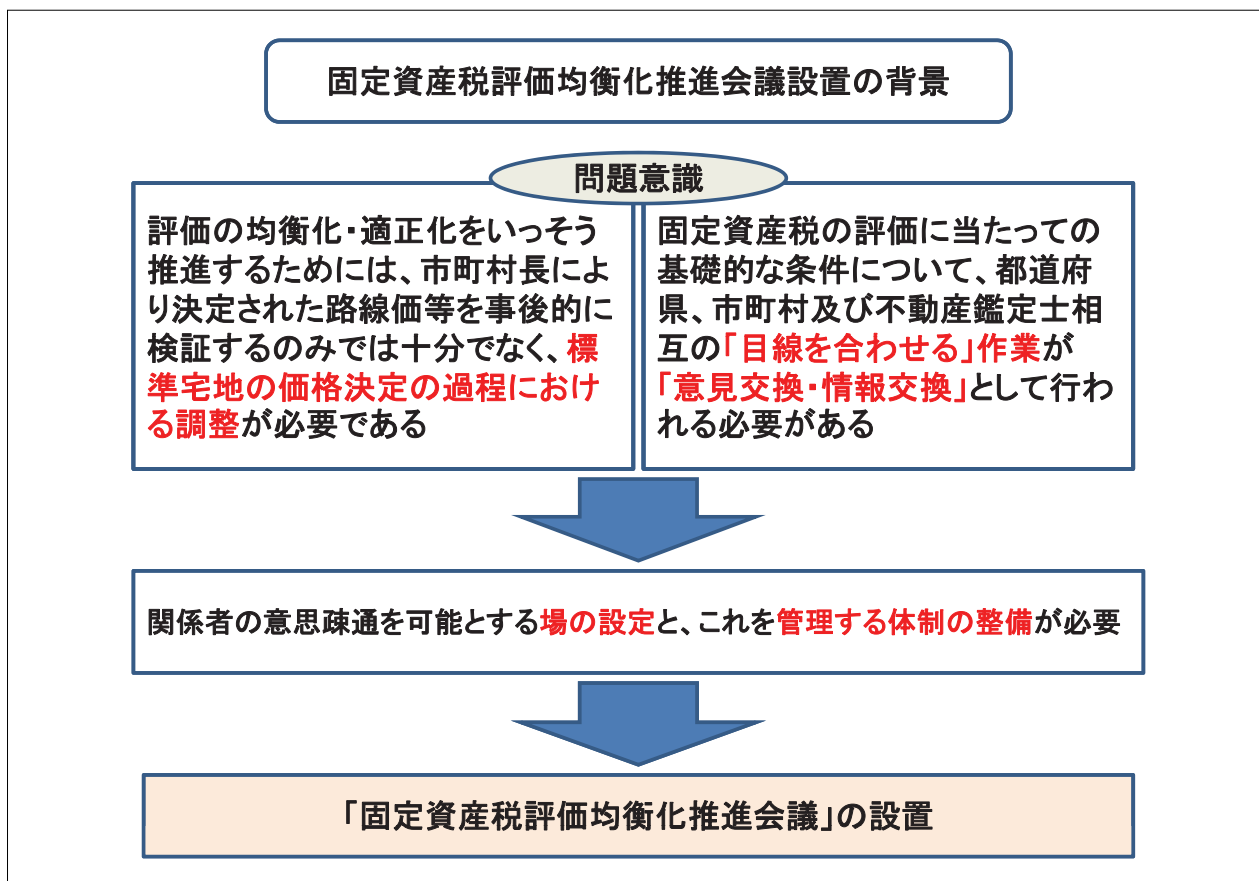
なお、宅地の評価にあたっては、地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格(以下「鑑定評価価格」という。)を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間この割合を7割程度とする。)を目途とすること。この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

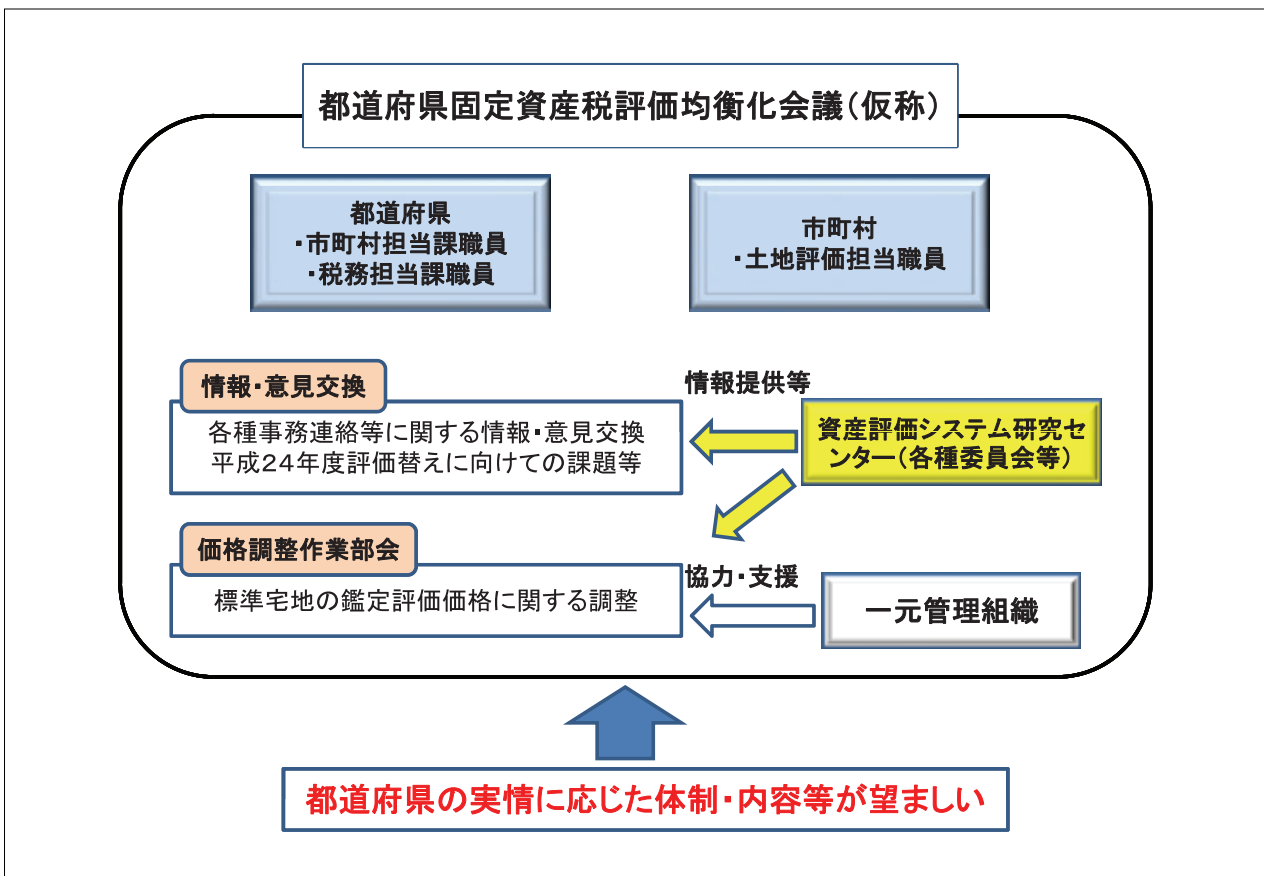
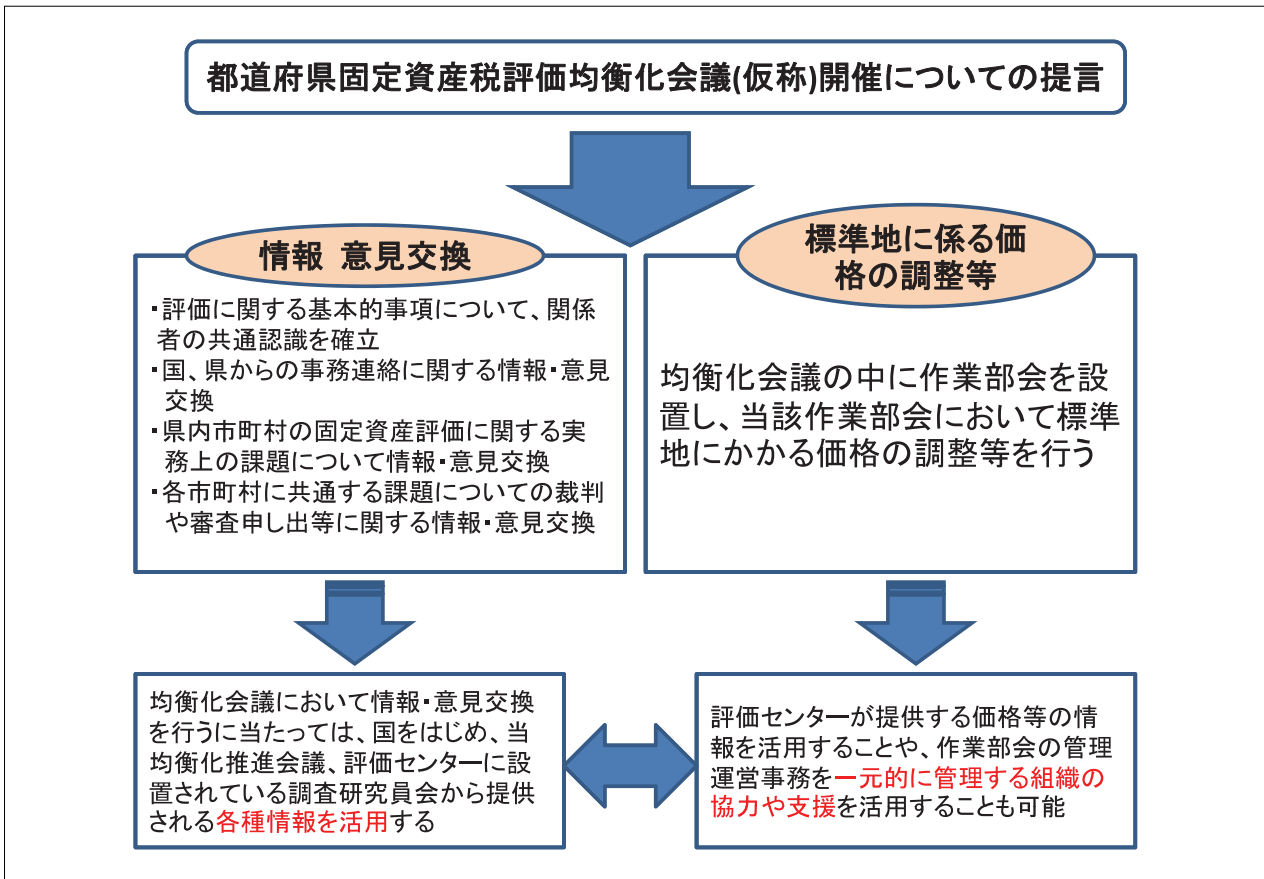
平成5年度の税制改正に関する答申(抄)
 (平成4年12月17日税制調査会)

- 1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整
 - (1) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方
 地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、～略～、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項について(抄)
 (平成22年6月7日総税評22号総務省自治税務局資産評価室長)

- 【2】 地目別の事項
 - 1 宅地
 - (3) 鑑定評価価格については、次の点に留意すること。
 - ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。





都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)の具体的運営事項(例示)

価格調整作業部会

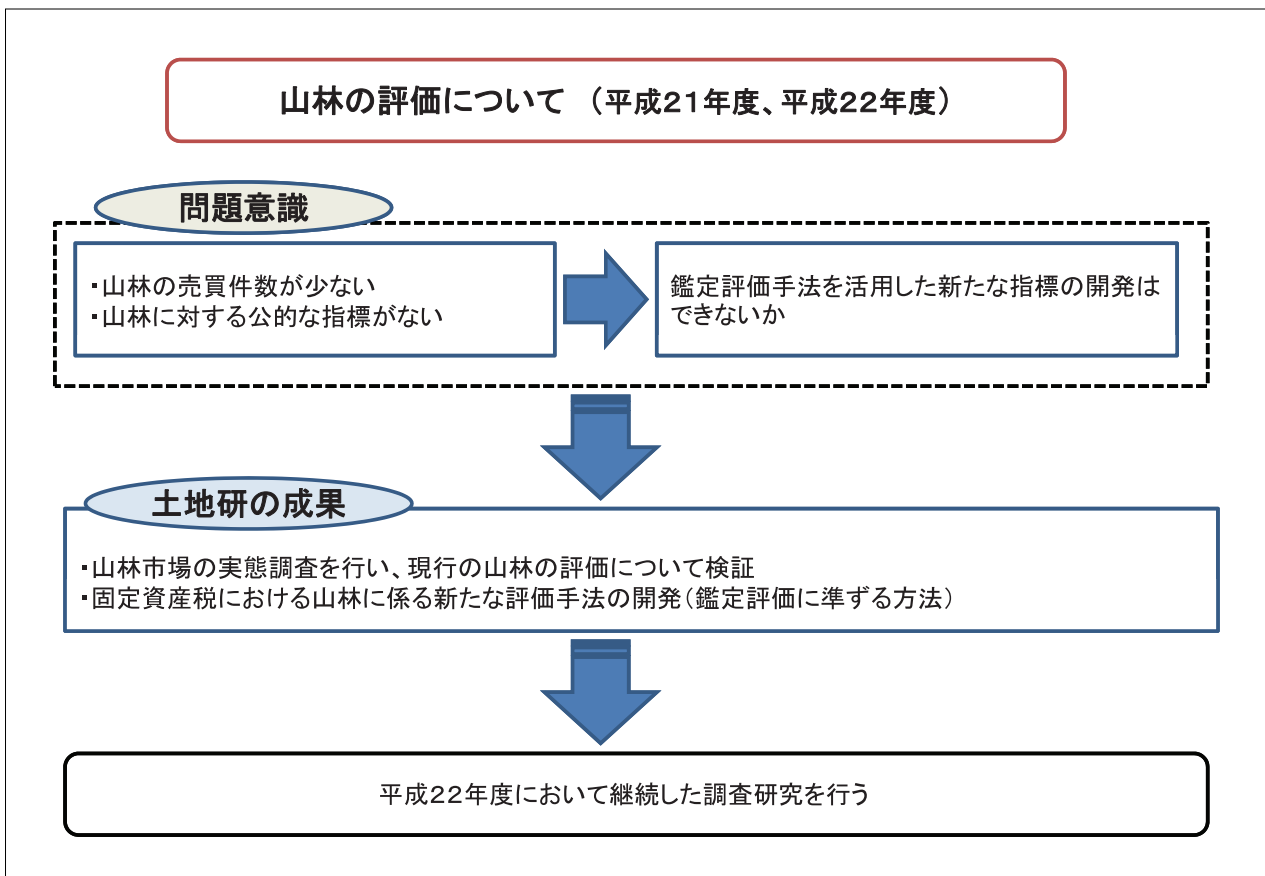
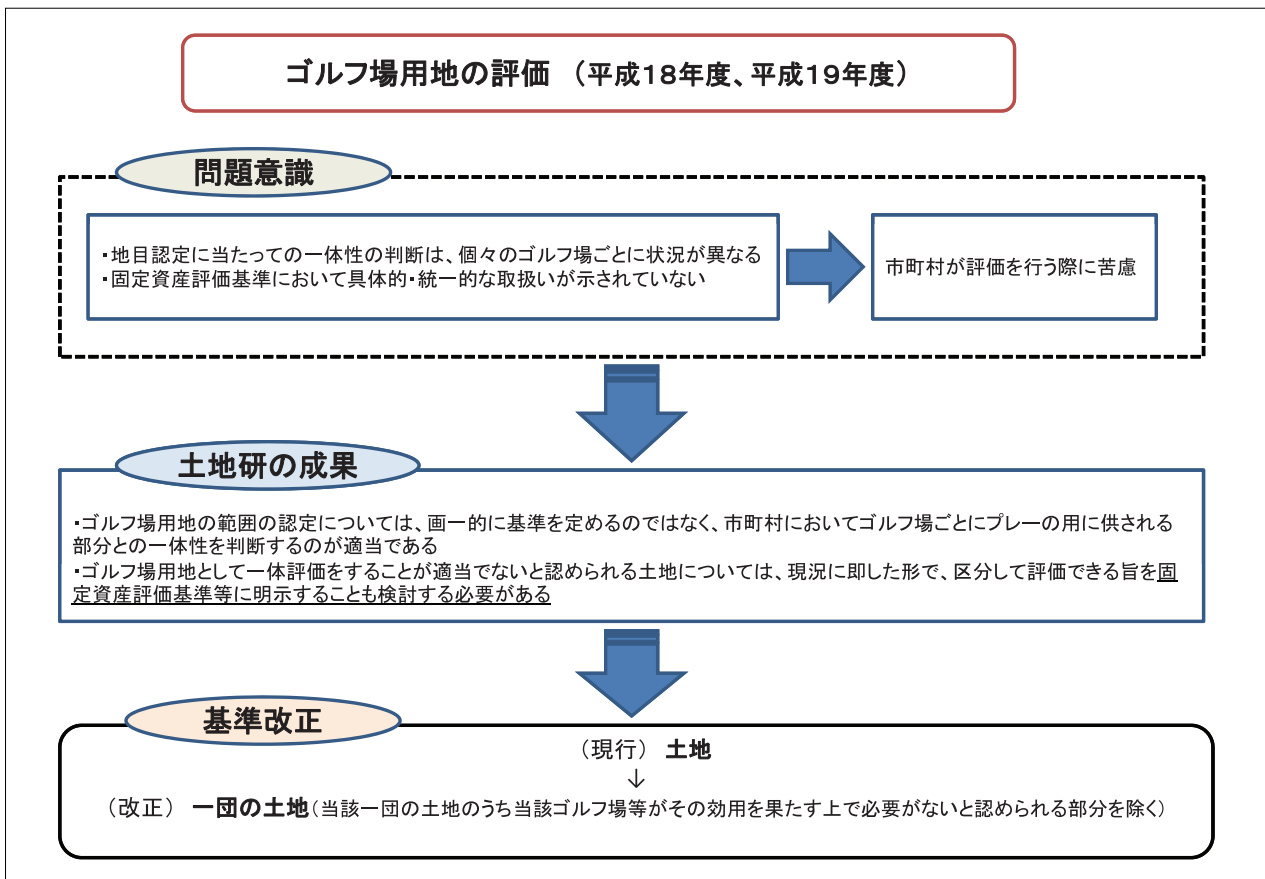
情報・意見交換

- ①「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項」及び各種事務連絡に関する情報・意見交換
- ②県内市町村の評価に関する実務上の課題
 <例>
 - ・土砂災害特別警戒区域の取り扱い
 - ・ゴルフ場用地の価格調整
 - ・山林評価について
- ③研修会の開催

土地に関する調査研究委員会

(財)資産評価システム研究センター

年度	テーマ
平成15年	セットバックを必要とする土地の評価について 大規模画地の評価について
平成16年	固定資産税評価における方位格差の取扱い 土壌汚染対策法と不動産鑑定評価上の考え方
平成17年	土壌汚染対策法と固定資産税評価 宅地評価における接面街路との高低差の影響等
平成18年	ゴルフ場用地の評価 鉄軌道用地の評価
平成19年	ゴルフ場用地の評価
平成20年	「その他の宅地評価法」に関する課題と改善策について
平成21年	山林の評価について



平成24基準年度の鑑定評価体制要領

この要領は、平成24基準年度の固定資産の評価替え事務における土地の鑑定評価業務を（社）群馬県不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）に委託する場合の取扱いを定めるものとする。

協会以外の者に鑑定評価の業務を委託する場合も、固定資産鑑定評価員会議に係る部分を除き、これに準じて取り扱うものとする。

この場合においても、市町村内及び隣接市町村との鑑定価格のバランスの確保に留意することとし、業務受託者は隣接市町村の担当評価員等と調整を図るものとする。

1 鑑定希望者の調査

- ① 県は、市町村及び協会に対して平成24基準年度の鑑定評価体制について通知する。
- ② 固定資産鑑定評価員（市町村の委嘱により固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価を行う者をいう。以下同じ。）となることを希望する鑑定士又は鑑定士補（以下「鑑定士等」という。）は、固定資産鑑定評価員希望者名簿（以下「希望者名簿」という。）に必要な事項を記入し、協会員にあっては協会に、協会員以外の者にあっては希望する市町村に所定の期日までに提出する。
- ③ 希望者名簿の様式は、協会員の鑑定士等にあっては協会から、協会員以外の鑑定士等にあっては、希望により市町村から交付を受ける。

2 固定資産鑑定評価員の選定

- ① 協会は、協会員希望者名簿を取りまとめ、市町村に対して、希望者一覧表を提供する。
- ② 市町村は、①の一覧表を参考にして担当の固定資産鑑定評価員を決定し、本人の了解を得た上で、固定資産鑑定評価員に委嘱する。ただし、当該委嘱は非常勤職員の委嘱ではない。
なお、委嘱を行う際には、委嘱状とともに固定資産鑑定評価員として行う鑑定に当たって遵守すべき事項を示した「仕様書」及び具体的な鑑定対象地点を示す「鑑定価格一覧表」を交付する。
- ③ 市町村は、固定資産鑑定評価員に交付した「鑑定価格一覧表」の写しを協会に提出する。

3 鑑定評価に関する委託契約

- ① 市町村は、協会に対して、「市町村の指定する固定資産鑑定評価員に鑑定評価を行わせ、その結果を報告させる業務及びこれに付随する業務」を委託する。
- ② 「これに付随する業務」とは、具体的には次のとおりである。
 - ア 4の固定資産鑑定評価員会議を開催すること。
 - イ 固定資産鑑定評価員に鑑定報酬を支払い、それに付随する業務を行うこと。
 - ウ 市町村と固定資産鑑定評価員との連絡を行うこと。

4 固定資産鑑定評価員会議

- ① 協会は、鑑定評価価格のバランスの確保、鑑定評価に当たっての情報交換等を目的とした固定資産鑑定評価員会議（以下、「評価員会議」という。）を開催する。
- ② 評価員会議は、全県及びブロック別に開催する。
なお、ブロック分けは、地価公示におけるブロック分けと同じとする。
- ③ ブロック別固定資産鑑定評価員会議（以下、「ブロック別会議」という。）にブロック幹事1名、ブロック副幹事2名程度を、県固定資産鑑定評価員会議（以下、「県会議」という。）に代表鑑定評価員1名、副代表鑑定評価員2名程度を置く。
- ④ ブロック別会議は当該ブロック内の鑑定を行った固定資産鑑定評価員全員を、また県会議はブロック幹事及び副ブロック幹事を構成員として、それぞれ、ブロック幹事、代表鑑定評価員が招集する（ただし、第1回目の会議は協会が招集する。）。
- ⑤ ブロック幹事及び副幹事は、地価公示分科会の幹事等、地域の実情に精通している者を、ブロック会議において固定資産鑑定評価員の互選により選出する。
また、代表鑑定評価員及び副代表鑑定評価員は、県会議において固定資産鑑定評価員の互選により選出する。
なお、選出されたブロック幹事等の氏名等は、協会を通じ県に報告する。
- ⑥ ブロック幹事等は、それぞれ次の職務を行う。
 - ア ブロック幹事
 - (ア) 市町村、協会、代表鑑定評価員及び固定資産鑑定評価員の相互の連絡を行うこと
 - (イ) ブロック別会議を代表し、会議を招集すること（ただし、第1回目の会議は協会が招集する。）
 - (ウ) ブロック内の固定資産鑑定評価員の意見の調整を行い、調整結果を（調整困難な場合は意見を付し、調整経過を）県土地評価協議会分科会、代表鑑定評価員及び協会に提出する

(資料21-3)

- こと
- (エ) ブロック内の固定資産鑑定評価員が作成した鑑定評価書のとりまとめを行い、協会に提出すること
 - イ ブロック副幹事
ブロック幹事の補助を行うこと
 - ウ 代表鑑定評価員
(ア) 市町村、協会及びブロック幹事の相互の連絡を行うこと
(イ) 県会議を代表し、会議を招集すること（ただし、第1回目の会議は協会が招集する。）
(ウ) 県内のブロック幹事間の意見の調整を行い、調整結果を（調整困難な場合は意見を付し、調整経過を）県土地評価協議会及び協会に提出すること
 - エ 副代表鑑定評価員
代表鑑定評価員の補助を行うこと
- ⑦ 評価員会議は、原則として「メモ価格」の段階（必要に応じ最終の鑑定価格の段階）で行うものとし、これ以外は必要に応じて開催する。

5 鑑定結果の報告

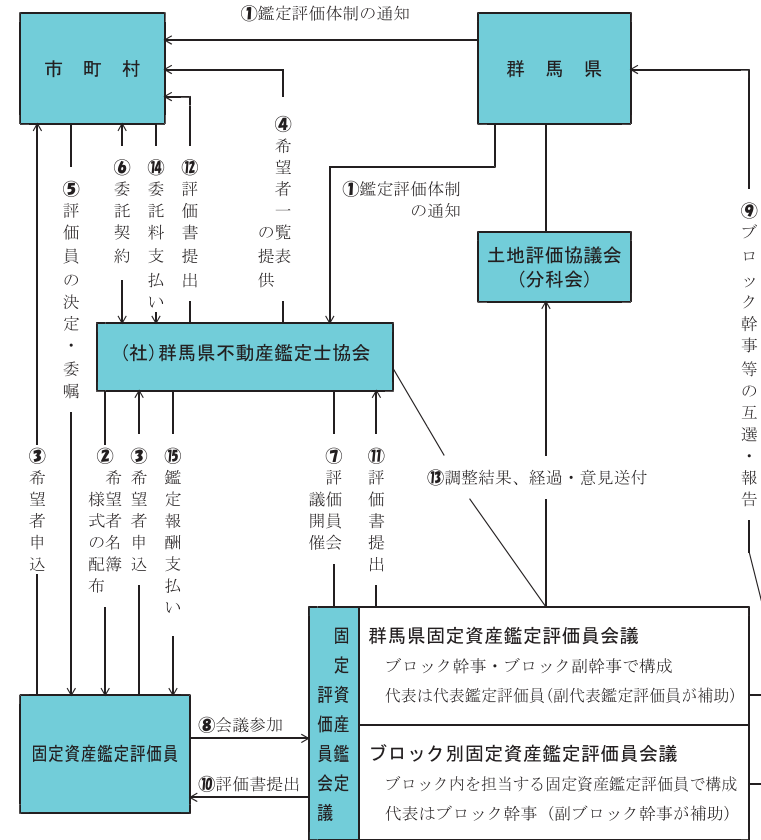
- ① 鑑定評価の結果については、「メモ価格」又は最終の鑑定結果を、各固定資産鑑定評価員が委嘱の際に交付された「鑑定価格一覧表」に記入し、ブロック幹事に提出する（評価員会議はこれをもとに意見調整を行う。）。
- ② 調整後の「鑑定価格一覧表」は、協会がとりまとめを行い、市町村に提出する。
- ③ 鑑定評価書の提出は、各固定資産鑑定評価員が作成した鑑定評価書を、ブロック幹事を通じて協会がとりまとめを行い、形式審査を行った上で市町村に提出する。

6 鑑定報酬等の支払い

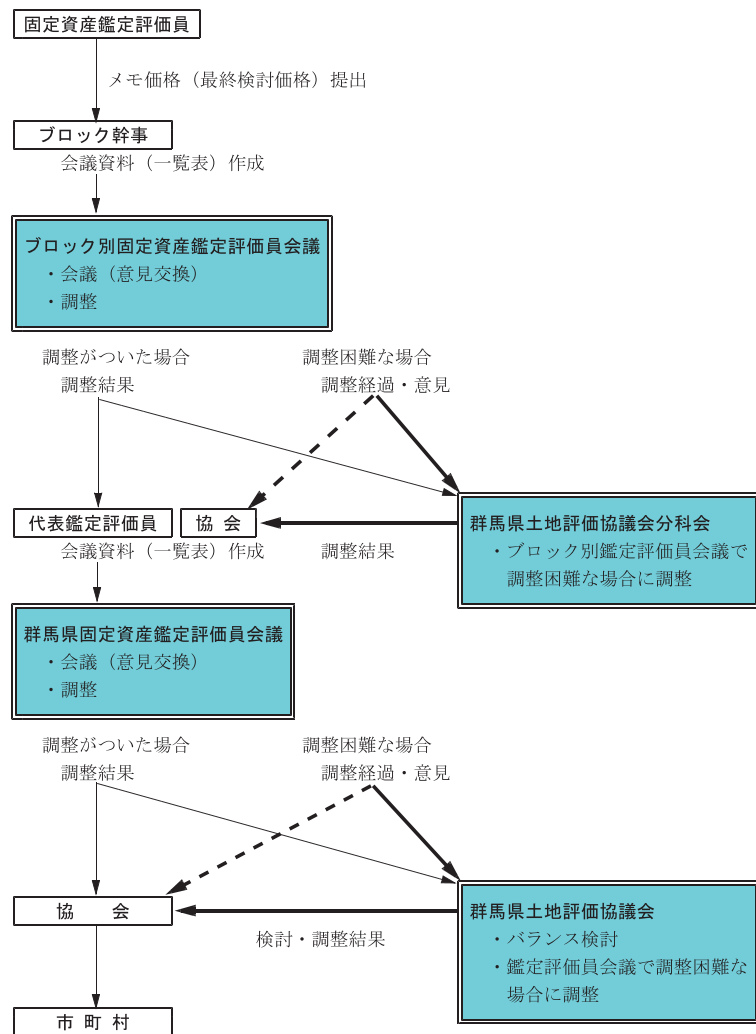
- ① 個々の固定資産鑑定評価員に対する鑑定報酬の支払いは協会が行う。
- ② 市町村と協会との委託契約の金額には、「これに付随する業務」に要する経費を含む。

(資料22)

平成24基準年度の鑑定評価体制（概念図）



メモ価格（最終検討価格）検討フロー図



平成24基準年度評価替えに係る鑑定評価（標準宅地）スケジュール

主 な 内 容		予定時期
1	鑑定評価体制の通知	県→市町村及び協会 22年3月下旬
2	個別の鑑定業者等への希望者名簿の配布	協会又は市町村→鑑定業者等 22年3月下旬
3	希望者名簿の提出	鑑定業者→協会 22年4月
4	希望鑑定士一覧表の市町村への情報提供	協会→市町村 22年5月
5	担当鑑定評価員の決定・委嘱状の交付	市町村→鑑定業者 22年6月
6	鑑定評価に関する契約の締結	市町村→協会 22年6月
7	鑑定に関する打合せ等	市町村、鑑定評価員 22年7月
8	鑑定作業	鑑定評価員 23年1月
9	鑑定報酬の支払い（中間払い等）	市町村→協会→鑑定評価員 必要により適宜
10	基準宅地のメモ価格提出 ブロック別評価員会議開催 結果、経過・意見送付（基準宅地）	鑑定評価員→ブ評価員会議 ブ評価員会議 ブ評価員会議→土地評価協議会等 23年1月上旬
11	基準宅地のメモ価格提出 評価員会議開催 結果、経過・意見送付（基準宅地）	ブロック幹事→代表鑑定評価員 評価員会議 評価員会議→土地評価協議会等 23年2月上旬
12	全標準宅地のメモ価格提出 ブロック別評価員会議開催 結果、経過・意見送付（全標準宅地）	鑑定評価員→ブ評価員会議 ブ評価員会議 ブ評価員会議→土地評価協議会等 必要により適宜
13	全標準宅地の最終検討価格提出 ブロック別評価員会議開催 結果（経過・意見）送付（最終）	鑑定評価員→ブ評価員会議 ブ評価員会議 ブ評価員会議→土評協分科会等 必要により適宜
14	全標準宅地の最終検討価格提出 評価員会議開催 結果（経過・意見）送付（最終）	ブロック幹事→代表鑑定評価員 評価員会議 評価員会議→土地評価協議会等 必要により適宜
13	鑑定評価書提出	鑑定評価員→ブロック幹事 →協会→市町村 23年3月下旬
14	鑑定報酬の支払い	市町村→協会→鑑定評価員

群馬県における固定資産税評価(土地)の 適正化・均衡化に向けた取り組みについて

(1) 情報・意見交換について

- ① 「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項」通知に関する説明会の開催(H22. 7月)及び各種事務連絡等の情報提供(随時)
- ② 研修会の開催
 - ・県土地評価協議会合同分科会(県内における地価の動向、鑑定評価書の見方など)(3年に1度)
 - ・固定資産評価員研修会(毎年)
 - ・固定資産評価審査委員会研修会(毎年)
- ③ 評価に関する実務上の課題
 - ・平成24年度評価替えに係る宅地評価の均衡確保に関するブロック別担当者情報・意見交換会の開催(H22. 8月 ※今年度より)
 - ・県都市税務協議会資産税部会研修会への職員の講師・指導者派遣(毎年)

(2) 固定資産税の価格調整について

- ① 標準地に係る鑑定評価価格の調整
鑑定評価体制を構築し、県土地評価協議会及び県不動産鑑定士協会が主催する固定資産鑑定評価員会議により調整(適正化・均衡化)を行う。
- ② ゴルフ場用地(雑種地)に係る不動産鑑定評価の導入(推進)
→ 上記評価体制に準じ、調整(適正化・均衡化)を行う。