

「自治体アンケートから見た固定資産評価の課題と対応 ～今からできる審査申出対策～」

大和不動産鑑定株式会社大阪本社システム評価部
課長 東辻 壮司

固定資産（土地・家屋）の評価状況について、全国28都府県に存する500市町村に対して平成26年6月にアンケート調査を行った。（回答率約45%）

アンケート結果に基づき、以下の通り内容の検証及び審査申出対策を考察した。

1 最近の審査申出や問い合わせの状況

審査申出の傾向としては、回答のあった団体の内、土地については50%程度、家屋については、25%程度の団体に申出があった。

審査申出や問い合わせが多い項目は、土地については地目認定が引き続き多いが、所要の補正の割合が上昇していた。家屋については、家屋評価の妥当性や損耗減点補正の割合が上昇していた。

回答のあった団体の内、25%程度の団体が、いわゆる「減税コンサル」からの審査申出、問い合わせを受けているという結果がでた。

減税コンサルからの審査申出や問合せの主な内容は、土地については地目認定が最も多く、続いて所要の補正、画地認定、住宅用地特例が同程度の割合が多い。家屋については家屋評価の妥当性、損耗減点補正項目の割合が多いがターゲット特定のための初期調査（問合せ）も多いと思われる。

2 固定資産税を取り巻く環境（判例から）

「固定資産評価審査決定取消等請求事件」（平成25.7.12最高裁判決）において、「評価基準による評価は、適正な時価と推認。但し、土地の登録価格が評価基準に基づく価格を上回る場合は違法。」との解釈の他に「適用した評価方法が適正な時価の算定方法として一般的な合理性を有するものではない場合は違法。特別の事情が存する場合で、客観的な交換価値としての適正な時価を上回る場合は違法」とされた。

適正な時価を算出するために、「固定資産評

価基準」の範疇において当該基準を補完する目的で、各自治体において「評価要領」を独自に作成しているが、作成に当たっては、先の最高裁判例を踏まえ、評価方法を詳細に記載するとともに、その根拠を示す必要がある。また、作成に当たっては、一般的合理性を有する評価方法を採用しているか、逆説的に一般的に排除できる事項は何かを検証することが必要である。

3 課税（説明）資料の整備状況

IT化が促進された結果、「GIS（地理情報システム）」、「家屋評価システム」、「庁内電算処理システム」については、整備率が70%超となり、ハード面の整備が進んでいる。

運用面では、「土地評価要領」の整備（65%程度）、「家屋評価要領」の整備（40%程度）となっている。

4 精度向上のための取組みについて

今後取り組みたい事項としては、土地の評価関連で、「所要の補正の見直し・充実」、「土地評価要領の整備・改定」、「雑種地評価の見直し」、「庁内事務マニュアルの充実」が多くみられた。

5 H27年度評価替え：縦覧公開・審査申出等に向けた備え（今からできること）

- 評価方法の見直し等により評価額が大きく変動する場合は、納税者への評価額変更通知書を送付するとともに、納税者説明会を開催する等の方法を検討する。
- 「評価要領」を整備又は改訂しながら適正評価が行われているか、評価、課税計算プロセスを含めたチェックを行うことが重要であり、必要に応じて専門家を踏まえた根拠の整備を行うことも有効である。特に訴訟等に対応するためには根拠資料の整備が重要である。
- 窓口説明で問題が生じないように、窓口担当者の評価説明を統一するため、縦覧公開勉強会を実施し、納税者等から疑義が生じないような説明ができる体制を構築する。
- 納税者からの申出、問合せに対応するため、近隣団体、県、固定資産税に精通した専門家に相談できる体制を構築しておく。