

土地評価事務取扱要領の 整備状況と関連する判例解説

一般財団法人 MIA 協議会
弁護士・不動産鑑定士 伊藤 定幸 氏
固定資産業務管理士 青芳 功二 氏

土地評価事務取扱要領の 整備状況と 関連する判例解説



一般財団法人 MIA協議会
弁護士・不動産鑑定士 伊藤 定幸
固定資産業務管理士 青芳 功二

1

発表概要

<テーマ>

1. 「土地評価事務取扱要領」
 - I 作成の意義・目的
 - II 法的位置付
 - III 整備状況（MIAアンケート結果）
 - IV 作成及び改善のポイント
 - V 審査申出及び訴訟の状況
2. 関連する判例解説
 - I 最高裁第二小法廷 平成25年7月12日判決
 - II 福岡地裁 平成26年3月4日判決
 - III 横浜地裁 平成27年1月14日判決
 - IV むすび ～訴訟リスクの回避に向けて～

2

I 土地評価事務取扱要領の意義・目的

- 固定資産評価基準 ≠ 全評価ルール

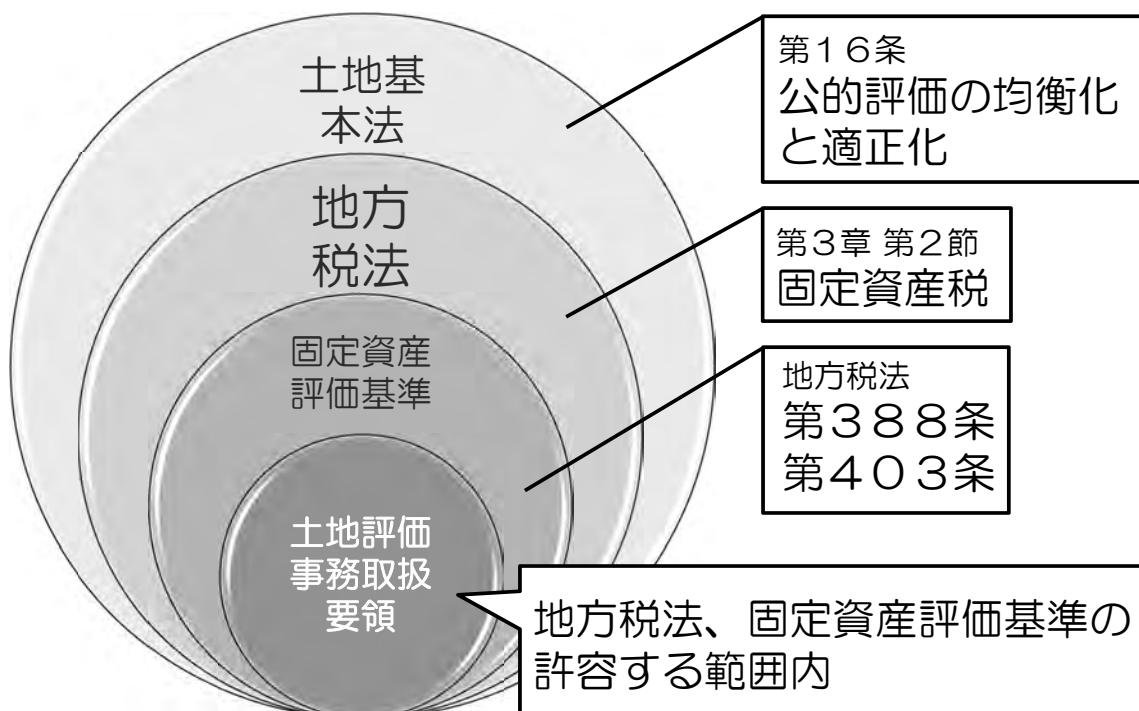
市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。（第1章第3節4）

<意義・目的>

- 事務取扱要領 = 各市町村の全評価ルール 網羅
- 土地評価事務の円滑化、明瞭化

3

II 土地評価事務取扱要領・法的位置付



4

Ⅲ 土地評価事務取扱要領の整備状況

「土地/家屋評価事務取扱要領の整備状況
 について」として実施（H28.8月 第4回MIAアンケート）

- ・対象：全国1718市町村
- ・回答数：1008市町村（回答率：59%）

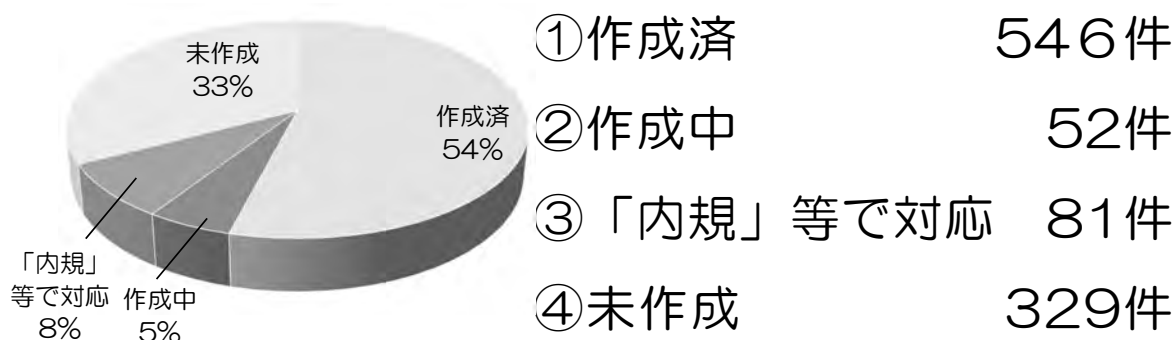
＜市町村内訳＞

	市	町	村
全国数	790市	745町	183村
回答数	492市	422町	94村
回答率	62.2%	56.6%	51.3%

5

Ⅲ 整備状況（MIAアンケート結果）

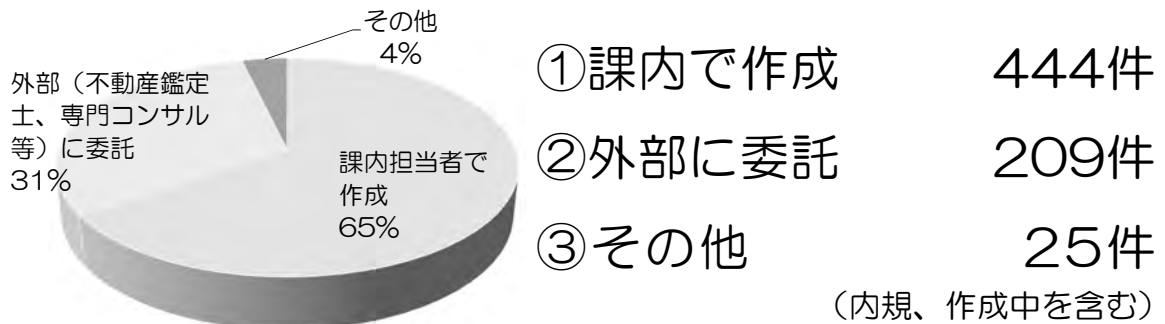
（1）土地評価事務取扱要領の作成状況



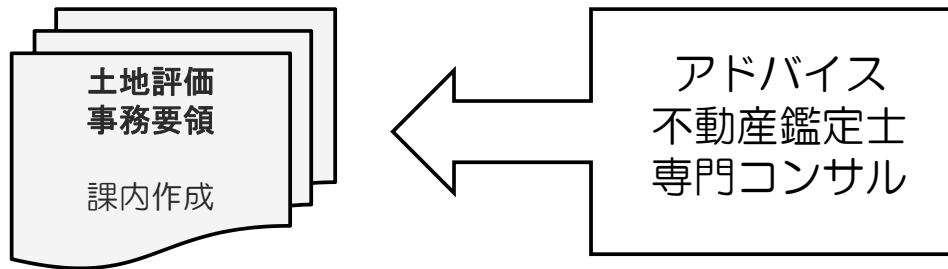
回答	市(492件)		町(422件)		村(94件)	
①作成済	374件	76%	156件	37%	16件	17%
④未作成	55件	11%	203件	48%	71件	76%

6

(2) 土地評価事務取扱要領の作成方法



③「その他」の具体例



(3) 事務要領・内規等『改善の必要性』



<作成済のうち>

- ・ 約4割が「改善点あり」と回答
- ・ 上記②の174件 ⇒ 課内のみで作成

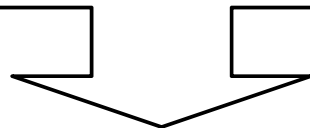
(4) 改善点の内容

- | | |
|----------------------|-----|
| • 判断基準の明確化、記載内容の具体化 | 66件 |
| • 所要の補正に関するもの | 51件 |
| • 雑種地評価に関するもの | 37件 |
| • 評価の実態に合っていない | 12件 |
| • 地目認定に関するもの | 11件 |
| • 審査申出・訴訟に耐えうる内容にしたい | 11件 |

「評価の実態に合っていない」⇒ 審査申出や訴訟では不利？

(5) 改善点の具体例

- 地目認定について、基準が曖昧なため差異が生じている。
- 曖昧な部分があるので、具体的で明確なものにしたい。
- 所要の補正項目や補正率が適当かどうか。
- 当市の現況に即していない部分の内容について、改善が必要と考えている。
- 審査申出や訴訟に対応し得るような詳細な規程が必要だと考えている。



改善には評価の現況把握が不可欠！

IV 作成及び改善のポイント

＜評価の現況把握の具体例＞

- 各地目の評価資料、引継ぎマニュアル等の分類、整理を行う。

それと同時に

- 土地全件データ（電算データ）の分析が有効！

＜全件データから＞

- 単価の適用状況 ⇒ 農地の単価表にない単価
- 補正の適用状況 ⇒ 補正率表にない補正率
- 評価方法 ⇒ 合併した旧自治体で異なる

11

IV 作成及び改善のポイント

(1) 求められる判断基準

＜地目認定基準のほか＞

- 地積の認定（過大、過小の取扱）
- 画地認定（例外の規定など）
- 市町村長所要の補正（補正率の根拠）
- みなし課税の適用（適用時期）

12

(2) 土地評価事務取扱要領作成の留意事項

- 現況把握…地目認定、評価方法など
- 固定資産評価基準との整合性の確認
- 視覚的に作成…写真（地目認定）、図（画地認定など）わかりやすく
- 判断基準、各種補正率の根拠…不動産鑑定士、専門コンサルの活用
- 理想（やっていないこと）を記載しない

13

V 審査申出及び訴訟の状況

- 平成27評価替えの審査申出の状況
 - ① 審査申出があった 223件（約22%）
 - ② 審査申出はなかった 777件（約78%）
 - 上記①の中には、事務要領「未作成」の自治体も16件含まれていた。
 - 審査申出 ⇒ 出訴 21件
 - 審査申出のあったうちの約1割
 - 回答全体の約2.1%
- という結果でした。

14

《関連する判例解説/内容》

- I 最高裁第二小法廷 平成25年7月12日判決
【平成24年（行ヒ）第79号】
- II 福岡地裁 平成26年3月4日判決
【平成24年（行ウ）第88号】
- III 横浜地裁 平成27年1月14日判決
【平成25年（行ウ）第56号】

15

I 最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決 【平成24年(行ヒ)第79号】

(1) 判決文の骨子

- 固定資産の課税において全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受けるべき利益は、適正な時価の多寡の問題とは別に、それ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。

16

- 台帳登録価格が違法となるのは、以下の①と②の場合

①： 登録価格が当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき

17

②： これ（評価基準の定める評価方法に従って決定された価格）を上回るものではないが、そ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の事情が存する場合であって、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とき

18

(2) 千葉勝美裁判長補足意見（抜粋）

「實際上 . . .

評価基準の定める評価方法自体が不適當であるのではなく、評価方法の当てはめの適否（すなわち当てはめの過程で所要の補正をすることの要否等）の問題として処理すべきであることが多いものと思われる」

II 福岡地裁 平成26年3月4日判決 【平成24年（行ウ）第88号】

(1) 事案の概要（抜粋）

- 画地内段差補正の適用の是非が問題となった事案
- 土地評価事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）に画地内段差補正に関する項目あり

(2) 争点

- 取扱要領の合理性
- 取扱要領に定められていない「例外」を適用できるか

(3) 裁判所の判断

- ・ 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同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か否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となると解される。

- ・ そして、ここにいう「評価基準によって決定される価格」とは、所要の補正を含む評価基準の適切な解釈、運用の下で算定される価格をいうと解するのが相当である。

⇒ 自治体独自の取扱要領の合理性は認める。

しかし、取扱要領には画地内段差補正不要の除外要件の規定はない。

⇒ よって、本件土地には、画地内段差補正を適用すべき、との結論。

Ⅲ 横浜地裁 平成27年1月14日判決 【平成25年(行ウ)第56号】

(1) 事案の概要（一部抜粋）

- 地目認定の適否が争われた事案
地目認定は宅地。
登記上の地目は山林。

(2) 裁判所の判断

上記最判平成25年7月12日①②を採用したうえ、以下の判示をした。

- ・自治体においては、評価基準の細目を定めた評価要領を作成しているが、その評価要領の土地の評価方法は、いずれも評価基準の定めたものに反するものではなく、かつ、合理的なものであると認めることができる。

- ・市長は、これら（評価基準等）に基づいて登録価格の決定を行っているのであるから、本件においては、…「評価基準」とした部分は「評価基準等」として判断を行うべきである。

- ➡ 市長及び委員会が本件土地の地目を宅地と認定したことは正当である。

- ➡ 裁判所が土地の現況を事実認定し、評価基準等にあてはめたうえで、結論を出した。

Ⅳ むすび

～訴訟リスクの回避に向けて～

1. 固定資産評価基準の理解
2. 固定資産評価基準が定めた手順の適正な実行
3. 同一自治体の類似案件における公平性の確保
4. 事務取扱要領の整備
(所要の補正などについて近隣自治体と連携)