

令和5年10月18日

Y市の事例について

～利用ニーズが大幅に低下した土地の評価～

【調査事項1】

- 1-1 (評価にあたって苦慮している点)
取引事例の収集が困難



標準宅地の鑑定評価の算定に苦慮
(鑑定業務を担う不動産鑑定士から聴取)



価格決定の根拠付けが難しく、納税者に説得力ある説明が困難

- 1－2(評価上、工夫している点)

標準宅地の鑑定評価



同一需給圏の範囲を広く捉える



距離的に離れている土地であっても、
その取引事例を収集

※納税者への説明に当たり参考とするため、不動産鑑定士の意見を積極的に聞くよう努める。

- 1－3(土地取引動向の把握調査の実施)

宅地評価に利用することその他を目的として、
過疎化の進む地域における土地取引動向の調査



本市では、これまで実施したことはない

- 1－5以下（地目認定と評価方法）

空地のまま長期間経過した宅地分譲後の土地

所在する地域	地目	評価方法
市街化区域	雑種地	近傍宅地価格と同額
市街化調整区域	雑種地	近傍宅地価格に利用制限を考慮した補正（×0.50）を乗じる
非線引き区域	該当なし	該当なし
都市計画区域外	雑種地	近傍宅地価格と同額

【調査事項2】

- 2-1以下(不服の有無とその対応等)
売れない土地の価格に対する不服



納税者から不服を受けたことあり

〔不服の多い地域〕

- ・取引事例が少ない過疎化が進む地域
- ・建築制限等厳しい利用制限のある地域

〔不服を受けた宅地の状況〕

- ・人が居住する家屋の敷地
- ・空家の敷地

上記いずれも不服を受けたことあり

〔不服の内容〕

- ・売ろうとしても売れないのに評価が高い
 - ・実勢価格と固定資産税価格が乖離している
- これらの主張が、大半を占める

〔不服への対応〕

価格に不服のある納税者への対応



- ・固定資産評価基準の内容を示し、その規定に沿って適正に評価していること
 - ・評価調書等の評価資料を活用し、また付近の公示地や地価調査地価格も示しながら、適正に評価していること
- こうした説明をとおして理解を得るよう努める

〔審査の申出〕

固定資産評価審査委員会への審査の申出



毎基準年度に数件、申出に至る事例あり

ただし取引事例がない、もしくは少ない地域内に存していることを理由に固定資産税価格が高いとして、審査の申出を受けた事例は現在のところない

- おわりに(適正な時価の算定のために)
 - 価格の根拠について、より説得力のある説明が必要
 - 不動産鑑定士と市評価担当者との連携～より綿密な意見交換や情報交換が必要

現在は、令和6年度評価替え作業が本格化するなか、土地価格相互の均衡を考慮し、適正な価格の算定に向けて慎重に作業を進めている状況である。