

「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 土地評価事務取扱要領の意義・目的

固定資産評価基準は、全国一律に定められた基準ではあるが、全ての地目の評価方法の詳細まで定めているものには無い。そのため、固定資産評価基準には画地計算法の附表等について各市町村の実情に応じた補正をして、適用することができるかとされている。従って、各市町村では地域の実情に応じた土地評価事務取扱要領を作成することが必要である。土地評価事務取扱要領は、地方税法及び固定資産評価基準の許容する範囲でかつ各市町村の実情に沿った形で作成されるというのが大前提となるが、土地評価事務の円滑化、明瞭化を図り、納税者への説明責任を果たす役割も担っている。

2 土地評価事務取扱要領の整備状況

MIA協議会で平成28年8月に全国1,718市町村を対象に「土地/家屋評価事務取扱要領の整備状況について」アンケートを行った（回答数1,008市町村（回答率59%））。設問と注目ポイントを簡単に述べる。

①土地評価事務取扱要領の作成状況

作成済み：546件（54%）、未作成：329件（33%）

②土地評価事務取扱要領の作成方法

課内作成：444件（65%）、外部委託：209件（31%）、その他25件（4%）（その他の例：自治体の担当者が作成したものについて固定資産評価に精通した不動産鑑定士や専門コンサルにアドバイスを受けている。）

③事務要領・内規等の改善の必要性

274件（41%）が改善点があると感じており、そのうち174件は課内作成と回答した団体である。

④改善点について

「評価の実態に合っていない」という回答も

あるが、これについては審査申出や訴訟となったときに自治体としては不利であると思われる。

審査申出や訴訟に対応し得るような詳細な規程が必要であるとの回答があるが、その改善には評価の現況把握を行うことが不可欠である。

3 土地評価事務取扱要領作成及び改善のポイント

評価の現況把握は、各地目の評価資料、引継ぎマニュアル等を地目毎に分類し、整理を行って固定資産評価基準等と照らし合わせることからスタートし、それと同時に土地全件データの分析を行うことが非常に有効な手段となる。

また、作成に当たって特筆する留意事項としては、理想（やっていないこと）を記載しないことである。

4 関連する判例解説

固定資産評価基準、土地評価事務取扱要領の位置づけを説明した最高裁判例：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】と、その規範を踏襲した裁判例：福岡地裁平成26年3月4日判決【平成24年（行ウ）第88号】、横浜地裁平成27年1月14日判決【平成25年（行ウ）第56号】を紹介。土地評価事務取扱要領の存在を前提とし、所要の補正が評価基準同様に解釈運用されるべきものと示された。

5 むすび

訴訟リスクを回避するためには、価格の合理性もさることながら、納税者間での公平性、平等性が求められる。これを担保する手段として、土地評価事務取扱要領は、大変有効である。土地評価事務取扱要領が無いと、その自治体は、どのように納税者間の公平性、平等性を確保しているかの立証が難しくなり、訴訟になると苦戦を強いられることになる。今回紹介した最高裁判決以降、土地評価事務取扱要領とその当てはめにスポットを当てた裁判例が増えており、その重要性はますます高まってきていると言える。