# 固定資産評価の基本問題に関する調査研究

- 固定資産税評価における鑑定評価価格のあり方 -

平成 13年 3月

固定資産評価の基本問題に関する調査研究委員会

財団法人 資産評価システム研究センター

## 平成12年度 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会報告書

- 目 次 -

はしがき

研究委員会委員名簿

固定資産評価の基本問題に関する研究委員会審議経過

はじめに

- I 宅地における現行の評価の仕組み
  - 1 現行の宅地の評価
  - 2 宅地の評価の均衡化・適正化と平成6年度評価替え

固定資産税評価における「提示平均価額の算出等」及び「鑑定評価価格」に ついて

- 1 提示平均価額の算出等について
- 2 鑑定評価価格を活用した固定資産税評価について
- 3 提示平均価額の算出等といわゆる7割評価の導入
  - (1)提示平均価額の算出等の意義
  - (2) 平成6年度評価替え以後の提示平均価額の算出等について
- 4 適正な宅地の固定資産評価に向けた新たな取り組みの方向

(試論)

評価主体の見直し又は技術の向上

基準地・標準地の評価内容の検証

基準地・標準地の評価の全国又は都道府県単位の面的バランス を図る効果的な調整手法

鑑定評価価格の評価プロセスの情報開示及び鑑定契約における鑑定 士の説明責任

地価下落に対応した固定資産税評価

- 1 現行制度の概要
  - (1)背景
  - (2)平成12年度(基準年度)の下落修正措置
  - (3) 平成13年度・14年度(据置年度)の価格修正の措置
- 2 地価下落時における固定資産税評価と適正な時価(7割評価)

おわりに

参考資料目次

[宅地の固定資産税評価]

【資料(1)】固定資産税評価(土地)の概要

【資料(2)】固定資産税の土地評価と課税の経緯

- 【資料(3)】固定資産税の平成12年度評価替えの改正のポイント
- 【資料(4)】宅地に係る固定資産税の課税のしくみ(平成12年度~平成1年度)
- 【資料(5)】商業地等に係る負担水準の状況(平成12年度推計)

## [提示平均価額の算出等]

【資料(6)】提示平均価額制度(土地)の概要

- 【資料(7)】基準宅地による均衡確保
- 【資料(8)】提示平均価額による均衡確保

#### [不動産鑑定評価]

【資料(9)】不動産鑑定評価制度の概要

【資料(10)】鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について(平成7年9月19日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)

【資料(11)】平成12年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式の送付について(平成10年3月10日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)

## [路線価等の公開]

【資料(12)】平成9年度における路線価等の公開について(平成7年9月8日付け自治評第25号)

- 【資料(13)】平成12年度における標準宅地・公開路線価等の数
- 【資料(14)】路線価等の公開に係る具体例(千葉市)
- 【資料(15)】路線価等の公開に係る具体例(横浜市)

#### [公的土地評価(固定資産税評価以外)]

【資料(16)】公的土地評価の均衡化・適正化の経緯(土地基本法以来の経緯)

- 【資料(17)】公的土地評価の評価方法の推移・現状
- 【資料(18)】地価公示制度の概要
- 【資料(19)】地価公示価格・都道府県地価調査価格の公開に係る具体例
- 【資料(20)】都道府県地価調査の概要
- 【資料(21)】相続税評価の概要
- 【資料(22)】財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項

【資料(23)】相続税路線価の公開に係る具体例

【資料(24)】相続税路線価等の公開の状況

## [地価下落への対応]

【資料(25)】基準年度・据置年度の下落修正措置のスキーム

【資料(26)】不動産の収益に関する情報整備の必要性について

## [固定資産説評価に関する裁判事例]

【資料(27)】裁判事例(東京都)

【資料(28)】裁判事例(浜松市)

【資料(29)】裁判事例(京都市)

【資料(30)】裁判事例(国・名古屋市)

## [地方団体の意見等]

【資料(31)】ブロック会議における地方団体の意見等

【資料(32)】カナダにおける固定資産税評価について

【資料(33)】韓国における固定資産税評価(個別公示地価)について

## はしがき

財団法人資産評価システム研究センター(評価センター)は、資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究を行い、国や地方公共団体の行う諸施策の推進に寄与することを目的として、昭和53年5月1目に設立されました。

当評価センターでは、その目的を達成するため、全ての地方公共団体に会員として参加していただき、共有の調査研究機関であるとの認識をもって、業務の推進に努めてまいりました。

具体的には、市町村の税収入の柱である固定資産税における土地や家屋等の固定資産評価の基本問題及び評価方法等の調査研究、固定資産評価研究大会の開催、固定資産評価関係職員の研修、「資産評価情報」や「固定資産税のしおり」等の情報・啓発資料の提供等の諸事業を 積極的に推進しています。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、資産評価の基礎理論及び地方公共 団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、地方公共団体等の関 係者を持って構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評 価」、「資産評価システム」、「資産課税のあり方」の6つの研究委員会を設けて、調査研究 を行っております。

本年度の固定資産評価の基本問題に関する研究委員会では、「固定資産税評価における鑑定評価価格の活用のあり方」についてとりあげ、主に現行の7割評価について、その鑑定価格のあり方を中心に、改めて議論を行うことにより、土地(宅地)の評価に関する一層の「評価の均衡化・適正化」をめざすべく調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員・関係者の方々に対し、 心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実および地方公 共団体等に役立っ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係 団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)全国市町村振興協会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成13年3月

(財)資産評価システム研究センター 理事長 小川 徳洽

## 研究委員会委員名簿

# 平成12年度固定資産評価の基本問題に関する研究委員会委員名簿

委員長 矢野 浩一郎 (財)救急振興財団理事長

委 員 宇田川 璋仁 明海大学教授

泉 達夫 (社)日本不動産鑑定協会常務理事

木村 收 阪南大学教授

小野田 賀一 静岡市財務部専門監

齋藤 熙 東京都主税局資産税部長

佐藤 英明 神戸大学教授

篠原 正博 中央大学助教授

田中 啓一 日本大学教授

中島 康典 (財)日本不動産研究所理事研究部長

增井 良啓 東京大学助教授

山崎 一真 野村総合研究所研究創発センター

主席研究員

横山 彰 中央大学教授

久保田 治郎 新潟大学教授

# 平成12年度固定資産評価の基本問題に関する研究委員会 作業部会(ワーキンググループ)委員名簿

部会長 泉 達夫 (社)日本不動産鑑定協会常務理事

木村 收 阪南大学教授

小野田 賀一 静岡市財務部専門監

齋藤 熙 東京都主税局資産税部長

中島 康典 (財)日本不動産研究所理事研究部長

山崎 一真 野村総合研究所研究創発センター

主席研究員

久保田 治郎 新潟大学教授

## 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会

## [審議経過]

第1回委員会 「平成12年 6月30日(金)]

議題 (1)検討項目について

(2) その他

## 第1回作業部会「平成12年 9月21日(木)]

- 議題 (1)固定資産税評価における鑑定評価価格の活用のあり方について
  - ・7割評価の全国的な評価の均衡のとり方はどうあるべきか
  - ・市町村における標準宅地の鑑定評価の実施方法のあり方
  - ・鑑定評価価格の検証のあり方
  - ・固定資産評価基準に基づき、自治大臣が実施する こととされている基 準地価格の調整及び提示平均 価格の算定はどういう役割を持つのか
  - (2)地価下落が固定資産税評価に与える影響について ・地価下落が続いているとき、価格調査基準日にお ける固定資産税評価額といわゆる実勢価格(客観的 時価)との逆転現象生じうるが、これをどう考える か
    - ・裁判において、標準宅地の鑑定評価価格そのものの適否が争われた場合、いかに対処すべきか

(3)その他

## 第2回委員会 [平成12年12月19日(火)]

- 議題 (1)固定資産税評価における鑑定評価価格の活用のあり方について
  - ・各地域における固定資産税評価の均衡のとり方に ついて
  - ・基準地価格の決定及び提示平均価額の果たす役割
  - ・国や都道府県の機関又は公益法人等が、全国又は 都道府県内全ての標準値の鑑定評価を一律に実施す る方式をとれる可能性について
  - (2)地価下落が固定資産税評価に与える影響について ・地価下落が続いているとき、価格調査基準日にお ける固定資産税評価額といわゆる実勢価格(客観的 時価)との逆転現象が生じうるか、これをどう考え るか
    - ・固定資産税評価において、商業地について収益還 元法による評価の導入についての是非

(3)その他

第2回作業部会「平成13年 3月 1日(木)]

議題 (1)報告書案について

(2) その他

第3回委員会 「平成13年 3月14日(水)]

議題 (1)報告書案について

(2) その他

本委員会は、平成12年4月から、固定資産評価の基本問題に関する事項として「固定資産税評価における鑑定評価価格の活用のあり方」を取り上げ、議論を 進めてきたところである。

バブル経済下における、20世紀最後の地価高騰により、固定資産税の大きな課題として「評価の均衡化・適正化」がとりあげられた。これに対し、平成6年度の評価替え以降、いわゆる「7割評価」という評価方法で対応を図り、その課題の解決を図ったところであるが、平成12年度の評価替えは、こうした方法に改めてから、3回目の評価替えである。

実務的な面からみると、この「7割評価」は、市町村にも十分定着し、適正に 実施されているということができるが、一方で、

法令に基づき市町村が行う「固定資産税評価」の決定に大きな役割を果たすようになった不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が行う「鑑定評価価格」そのものについて、納税者から妥当性が問われる局面が生じてきたこと

「7割評価」導入時には、想定されていなかったと考えられる長期にわたる 地価の下落といった現象が生じ、据置年度における下落修正措置などの対応がと られていることといった、「7割評価」の導入当初には予想していなかった状況 もみられている。

こうした状況を踏まえ、現行の7割評価について、その鑑定価格のあり方を中心に、改めて議論を行うことにより、土地(宅地)の評価に関する一層の「評価の均衡化・適正化」を目指そうとするものである。

#### 宅地における現行の評価の仕組み

#### 1 現行の宅地の評価

現行の固定資産税に係る固定資産 (土地・家屋・償却資産)の評価は、地方税 法第388条に基づき定められている固定資産評価基準により行われている。

固定資産税における価格は、同法第341条第5号に基づき「適正な時価」とされており、この「適正な時価」は、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

このうち、土地については、売買実例価額を基準として評価する方法が基本となっている。この場合における売買実例価額とは、現実の売買実例価額そのものではなく、その価額から、不正常な要素に基づく価額を除去して得られる正常価額であり、この価額を基準として評価を行うこととされている。

一般に土地の評価方法については、売買実例価額を基準として評価する方法のほか、主に農地やその他の土地については、耕作による収益、賃料等の収益を還元して評価する方法が行われているが、還元利回り率の設定が困難であること、標準的な収益額の設定が困難であること、我が国の不動産の賃貸市場においては各種の不動産情報の流通が十分でないこと等の理由により、固定資産税の土地評価の基準として現時点では、収益還元法を採用することは困難である。

また、造成地、埋立地等の場合には、再調達原価を基準とする評価方式によることも考えられるが、通常の土地を評価するには適さない。

売買実例価額を基準として評価する方法は、昭和36年3月の固定資産評価制度調査会(内閣総理大臣の諮問機関)の答申を踏まえ、最も妥当な土地評価の基準であると判断され、現行の評価基準に採用されている。

#### (参考)

[固定資産評価制度調査会答申 昭和36年3月(抄)] 第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

各資産の評価方法の原則

1 土地

「土地の評価は、売買実例価額を基準として評価する方法にするべきである。

・・・土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価額を基準として評価する方法によることが適当である。評価の基準とする売買実例価額は、現実の売買実例価額に直ちによることなく、当該売買実例の取引の事業を証査し、特殊条件に基づくものを除き、おおむね正常と認められるものによるべきである」

#### [地方税法(抄)]

(固定資産税に係る総務大臣の任務)

第388条 総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(以下「固定資産評価基準」という。)を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事が定めなければならない旨を定めることができる。

#### 2 略

(固定資産に関する用語の意義)

第341条 第固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ 当該各号に定めるとところによる。

一~四略

五 価格 適正な時価をいう。

六~十四 略

#### 2 宅地の評価の均衡化・適正化と平成6年度評価替え

固定資産税の評価は、市町村内のみならず、市町村間における評価の均衡を図ることが重要である。このため、各土地の評価に関しては、全国統一した評価基準を総務大臣が定め、すべての土地についてこの評価基準によって評価することにより、その均衡を図ることとしている。

しかしながら、宅地についてみると、平成6年度の評価替え前は、宅地の評価については、昭和60年代の地価高騰の影響を受けて、固定資産税の宅地の地価公示価格に対する割合が次第に低下し、かつ、地域間でその割合が異なるなど、不均衡が生じている状況にあった。

また、公的土地評価といわれる地価公示価格、固定資産税評価額、相続税路線 価及び都道府県地価調査価格の評価水準が、時価に対してバラバラであり、いわ ゆる一物四価、あるいは一物五価ではないかという指摘を受けていた。

こうした中で、公的土地評価の一元化論をはじめとする様々な国会での議論を経て、平成元年12月土地基本法が制定され、その第16条において公的土地評価相互の均衡と適正化が規定され、総合土地政策推進要綱(平成3年1月25日閣議決定)において、固定資産税評価について、「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」とされたところである。

このような趣旨を踏まえ、固定資産税の土地評価に対する信頼の確保を図るため、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の一定割合、具体的には地価公示価格等の7割を目途に評価(いわゆる「7割評価」)の均衡化・適正化を図ったところである(平成9年度評価替えから、「7割評価」について評価基準に規定)。

固定資産税評価における「提示平均価額の算出等」及び「鑑定評価価格」について

#### 1 提示平均価額の算出等について

固定資産税の課税標準となる固定資産の価格は、類似する固定資産は勿論、近 隣市町村の固定資産の価格との均衡が保たれていることが必要である。したがっ て、地方税法では、固定資産の評価は、市町村が評価基準によって統一的に行わ れなければならないとされている。

仮に、市町村が、評価基準によらないで評価していると認められる場合は、地 方税法に基づき、都道府県知事による修正勧告や総務大臣による都道府県知事に 対する修正勧告の指示といった措置が行えるようにされている。

評価基準により、土地の価格の評価は、売買実例価額を基準とした適正な時価に基づき行われることとされているため、総務大臣や都道府県知事は、市町村が、評価基準にしたがって、評価を行っていることを確認することは勿論であるが、同時に、近隣の市町村間・都道府県間で評価の均衡が保たれているかどうかをチェックする必要がある。

こうした観点から、評価基準では、土地の総評価見込額と提示平均価額を総務大臣又は都道府県知事が自ら算定する方法により、市町村が評価基準によって適正に評価しているか、あるいは、近隣の市町村間で評価の均衡が保たれているかをチェックすることとされている(指定市町村は総務大臣、指定市町村以外は都道府県知事)。

したがって、ある市町村の評価水準が、近隣市町村の評価水準と比較して著しく低く均衡を欠いている場合には、総務大臣又は都道府県知事は総評価見込額を高くするように修正し、提示平均価額も高い額を提示する結果、当該市町村では、この修正された提示平均価額に総地積を乗じて評点数で割ることとなる。このため、評点1点当たりの価額は1円を超え、それを評点に乗じて求める各土地の評価水準は当初より高くなり、最終的に評価水準の均衡が図られる。

## (参考)

## 総評価見込額

総務大臣又は都道府県知事が市町村の評価した標準地の価格を基に算定するものであり、市町村内のすべての土地に係る評価の見込額の総額。

#### 提示平均価額

総務大臣又は都道府県知事が自ら算出した総評価見込額を各市町村の総地積で除 して求めたもの。

## 2 鑑定評価価格を活用した固定資産税評価について

で述べたように、平成6年度の評価替え以降、地価公示価格、鑑定評価価格等7割を目途に固定資産税評価額が決定されている。これは、事実上、固定資産税評価が、地価公示価格や鑑定評価価格に、大きく依存していることを意味する。

7割評価を導入した際には、全国において、これを下回る評価水準で固定資産税評価がなされている宅地が多く、その結果、平成6年度評価替え以後は、評価水準の大幅な引き上げと宅地に係る固定資産税の課税標準と評価の乖離が生じたため、地価下落と相まって、固定資産税評価に関する関心が高まったことは否定できない。

固定資産評価審査委員会では、現在、「価格」に限って、審査がなされる訳であるが、この審査の過程のみならず、審査決定の取消の訴えや固定資産税をめぐる国賠訴訟などの場面においても、固定資産税の「価格」を議論する前提となる「鑑定評価価格」の価格決定プロセスと妥当性が論点となる事例も多くみられる。

また、固定資産税評価のために用いる資料(この場合は鑑定評価価格)については、地価公示価格のように法律上の位置付けが明確なもの以外は、評価主体である市町村が、納税者等に対して、当該資料の内容、採用した理由など当該資料に関する十分な説明を行う責任を有していると考えられるが、これに関連して、鑑定評価価格の決定に関する資料をどう取扱うべきかということも論点とされている

## (参考)

#### 不動産鑑定評価

合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産 鑑定士又は不動産鑑定士補が的確に把握することを中心とする作業である。この 鑑定評価を行うに当たっての、よりどころとする基準として、不動産鑑定評価基 準(平成2年10月26日付2国鑑委第25号国土庁長官あて土地鑑定委員会委 員長)が定められている。

## 不動産鑑定士(補)

不動産の鑑定評価に関する法律に基づく国家資格であり、業として不動産鑑定 評価を行うには、この資格を有することが必要である。第1次から第3次までの 試験があり、少なくとも毎年1回以上実施されている。

- 3 提示平均価額の算出等といわゆる7割評価の導入
- (1)提示平均価額の算出等の意義

固定資産評価基準では、総務大臣又は都道府県知事により、提示平均価額の 算出(総評価見込額の算出)等が行われる。

これは、市町村により行われた評価水準が、総務大臣又は都道府県知事により決定・算出されたものと異なる場合には、総務大臣又は都道府県知事は、これを適正な水準となるよう、自ら定めた提示平均価額を用いて、評点1点当たりの価額を1円から上下に変化させることで全国又は都道府県内の「適正な評価水準」を担保しようとするものである。

したがって、個々の土地の不適正な評価への対応は、提示平均価額等ではなく、都道府県知事による修正勧告や総務大臣の都道府県知事に対する修正勧告の指示といった措置により行われる。

## (参考)

## [地方税法(抄)]

(固定資産の価格等の修正に関する道府県知事の勧告)

第419条 道府県知事は、市町村における固定資産の価格の決定が第388条第1項の固定資産評価基準よって行われていないと認める場合においては、 当該市町村の長に対し、固定資産課税台帳に登録された価格を修正して登録す るように勧告するものとする。

2 前項の勧告を受けた市町村長は、その勧告について、固定資産の価格等を 修正する必要があると認める場合においては、遅滞なく、その価格等を修正し て登録しなければならない。

#### 3~5 略

(固定資産の価格等の修正に関する総務大臣の指示)

第422条の2 総務大臣は、市町村における固定資産価格の決定が第388条第1項の固定資産評価基準によって行われていないと認める場合においては、道府県知事に対し、当該市町村の長に第419条第1項の勧告をするように指示するものとする。

- 2 総務大臣は前項の指示をしようとするときは、地方財政審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 第1項の指示を受けた道府県知事は、当該指示を受けた日から30日以内に、当該指示に基づいてした措置について総務大臣に報告しなければならない。
- (2) 平成6年度評価替え以後の提示平均価額の算出等について ア 平成6年度評価替え前の土地(宅地)の評価水準は、市町村内はもとより、都道府県内、全国ベースで相当ばらつきがあり、こうした状況において、提示平均価額の算出という制度は、全国的な固定資産税の評価水準の均衡化・適正化を担保する仕組みとして存在していた。
- イ 平成6年度以後の評価替えでは、評価基準により、宅地については、 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割を目途に評 定するものとされている。

また、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されている。

これは、鑑定評価価格を活用する際に、面的なバランスを確保しつつ、これを行うという観点から、設けられている規定であると考えられる。

現在、こうした情報交換と調整については、特に決まった方式はなく、実情に応じて適宜実施されているところである。

実際に、こうした鑑定評価価格を固定資産税評価に活用するにあたっては、市町村内の基準地・標準地の鑑定評価価格を決定するにあたって、決定前のいわば仮置きの価格を互いに情報交換させ、情報不足や情報の偏りによる鑑定評価価格のブレが生じないような仕組みを設けるなど、各市町村において、適正な鑑定評価価格を活用できるような手段がとられている場合がある。

また、提示平均価額の算出等というプロセスにおいても、全国又は都 道府県単位で情報交換と調整を行い、面的なバランスを確保すること は、重要であると考えられる。

こうした情報交換と調整については、地域の実情に応じ、現行のままとすることも考えられるが、一方で、評価水準の適正化・均衡化をより一層図るためには、情報交換と調整の手法について、さらに具体的に評価基準等に規定する方が良いとする考え方もあるので、評価の実態も踏まえて、さらに検討する必要がある。

## (参考)

- ・ 地価公示については、地価公示価格における均衡を確保するため、不動産 鑑定士等の鑑定評価を求め、国土交通省に設置されている土地鑑定委員会(両 議院の同意を得て、国土交通大臣が任命する学識経験者で構成)において、審 査調整して判定する仕組みにより、評価水準の均衡を図っている。
- ・ 相続税については、相続税路線価の均衡を確保するため、主要市町村の最 高路線価については税務署と国税局とが調整をとり、県庁所在都市の最高路線 価については国税庁と国税局で調整をとった上で決定しており、評価水準の全 国的な均衡を図っている。
- ウ また、情報交換と調整の方法にかかわらず、その前提となる評価のための情報の整備・提供は重要な課題であり、例えば、ITの進展に伴い、既に市町村が主に紙ベースで公開している路線価情報を電子情報化して整備・提供するなど、その情報交換と調整のための環境整備を推進していくことも効果的であると考えられる。
- エ 鑑定評価価格の活用に当たり、全国又は都道府県単位での面的なバランスを確保した場合であっても、市町村は、個々の鑑定評価価格の内容を十分に確認したうえで、価格を決定する必要性がある。内容の確認方法としては、
  - ・市町村職員自らが鑑定評価プロセスを検証する方法、
  - ・外部機関を含む評価主体以外の機関が当該検証を実施する方法などが考えられる。

確認の時期についても、鑑定評価価格の決定が行われた前と後の2つ のパターン(事前検証と事後検証)が考えられる。

いずれにしても、最終的に適正な鑑定評価価格を活用して固定資産税 評価額を決定する評価主体である市町村は、その決定の責任も負うもの であり、鑑定評価価格の内容を理解しないまま固定資産税評価額を決定 することは問題がある。 オ なお、地方交付税の算出の基礎として、宅地についても、7割評価以後も、提示平均価額の算出等を前提に、宅地の総評価見込額が必要であるという指摘がある。

しかしながら、固定資産評価基準を含む法令等の規定に基づいて、市町村が固定資産税評価を行うことは、当然であるうえ、総評価見込額はあくまで見込みであることから、最終的な課税標準のベースとなる総評価額は、これと異なるものになる可能性は否定できないことに留意する必要がある。

4 適正な宅地の固定資産評価に向けた新たな取り組みの方向

1~3を踏まえて、新たな取り組みの方向について、議論したところ、以下のような意見があった。

鑑定評価価格の調整については、年度内の横のバランスも大切だが、 同時に経年的な年度間のバランスも大切である

鑑定評価価格の決定に関する詳細な説明を、市町村職員が行うことは、制度上は、ともかく、専門的な技術である鑑定評価は、これを行った不動産鑑定士でなければ、事実上困難である。

評価の担当者の能力・責任という話からは、研修が必要だという結果が出てくるかもしれないが、そうではなくて、それに代わる十分な責任なり能力がある何らかの機関や組織をつくって、そこでやってもらったことであれば、お墨付きを与えるという考え方はできないか。

時間はかかるかもしれないが、アメリカのようなアセスメントオフィサ - のような制度を考えて、鑑定士と評価職員の専門性がうまくミックスできるような仕組みが、将来的にうまくいくのではないか。

アセスメントオフィサ - という考え方は、他分野でも、しばしばみられる問題解決方法であり、例えばコンピュータ等の分野を有する企業は、CIOという者を、類似の考え方からおいている。

\* C I Chief Information Officer 。情報担当役員又は最高情報 O・・・ 統括責任者と訳され、企業の情報技術の育成や開発を担当 する。

市町村職員に不動産鑑定士の資格を有する者が少ないが、審査委員会の委員を不動産鑑定士にしている場合はある。

適正に評価されたか否かと言うことは、評価する人によって、払い手の納税者によって、異なって感じるため、評価における適正な手続きを踏んでいたかという、手続き的な公正というル・ルづくりが大きなポイントとなる。

地価公示制度の持つ根本的な公共性と比較して、固定資産税評価に不動産鑑定評価を活用するといったときの不動産鑑定評価の公共性を、どこまで担保するかということがポイントになる。

不動産鑑定士は国家資格として位置付けられた資格である。したがって、営利行為として行われる不動産鑑定については、独占的な地位を与えられていると同時に、業務上知り得た事項に関する守秘義務なども課せられている。また、鑑定評価については、不動産鑑定評価基準により、統一性を維持しながら行われている。

したがって、不動産鑑定士の行う鑑定評価については、地価公示価格のような一種の公信力があると考えられ、その鑑定評価の内容への決定の過程まで、課税主体である市町村が踏み込んで判断できるのだろうか。

不動産鑑定士が評価した鑑定評価価格が適正か否かは、不動産鑑定士 しか判断できないのだから、結局は、複数鑑定評価(同一地点・同一 時点での複数の不動産鑑定士による鑑定評価)を行うことに帰着するの ではないか。 最近の固定資産税(土地)における納税者の関心が、その納めるべき 税額のみならず、同時に自らの所有する固定資産が、何に基づいて、ど のように評価され課税されるかというプロセスにも向いている。一方 で、固定資産税評価に占める鑑定評価価格のウェイトが高まるなかで、 市町村職員の評価能力が低下してきているという意見がある。

地価公示については、国土庁がコンピュータを使用した鑑定評価書の 形式審査や内容審査のためのシステムを開発している。市町村による固 定資産税評価についても、同様のチェックのためのソフトを使用するこ とを考えてみてはどうか。

地方公共団体から、提示平均価額の算定に関わる作業は膨大な作業であり、7割評価導入後は以前ほどの値打ちがあるのかという意見がある。しかし、これをやめた場合には、チェック・確認の方法がなくなるという懸念が残る。

鑑定評価も、固定資産評価の公的な性格を認識して、いわゆる説明責任(アカウンタビリティ)みたいなものを負わなければならないということを、鑑定士の方々も意識する必要がある。

不動産鑑定士の立場からみると、鑑定評価にチェックシステムを入れるのであれば、ミスをした事後ではなくて、事前にそいういうものを活用してもらう方が良いのではないか。

韓国の地価公示は各地毎の個別の地価公示になっているが、標準地を 鑑定評価士が行い、それ以外は市の職員が行っているが、これも鑑定評 価士がチェックするシステムになっている。

#### (試論)

評価主体の見直し又は技術の向上

ア 評価主体の見直しといった場合、現行の市町村による評価権限を、例えば 都道府県のような別の団体に移すということが考えられる。北米諸国におい ては、州や州の評価公社が評価を行い、この評価に基づいて市町村にあたる カウンティが、財産税を課税する場合があり、評価と課税の分離の例は既に 存在する。

また、韓国などは、国の評価機関に公的土地評価を一本化しており、こうした形態への移行も、一種の評価主体の見直しの範疇に入るということができる。

こうした評価主体の見直しは、現行の地方税法に基づく固定資産税の制度が評価から賦課までの一連の行為を、原則として市町村が行うこととしているため、不服申し立てを含め、固定資産税の課税の考え方を含めた大幅な制度の見直しが必要である。

これとは別に、現行の制度の枠組みの中で、一種の評価主体の変更を行うということも考えられる。

都道府県、一部事務組合、広域連合あるいは外国(カナダ)で行われている評価公社など、現行の市町村より大きな単位による評価主体への変更ということであり、手法としては事務の委託ということになる。

都道府県、一部事務組合及び広域連合については、固定資産税の課税事務のうち、評価事務に関する部分を、これらに移行させることになる。この場合の主なメリットとしては、評価主体が同一になることによる評価水準のバラツキの減少や課税コストの低減があげられる。

また、広域連合については、一部事務組合と異なり、県と市町村の異なる事務を同一の主体で行えるため、例えば、都道府県の市町村税以外の資産税に係る評価事務と市町村の固定資産税評価事務を一体的に広域連合で行うことが可能になり、評価事務の効率化が図られる可能性もある。

こうした事務委託についても、不服申し立てとの関係をどう整理するか、 仮に評価公社のようなものを想定する場合、守秘義務との関係で問題はない か等、その実現までに解決しておく課題が存在する。

イ 評価主体である市町村職員に対する研修を強化し、市町村職員の評価に関 する評価技術の向上を図ることが重要である。

特に、宅地の評価については、鑑定評価価格に依存する傾向と反比例して、市町村職員の評価に関する技術が低下してきているとの指摘があるが、評価の最終的な責任は市町村にあることから、こうした指摘を真摯に受け止め、対応していく必要がある。

これについては、市町村職員の配置などいわゆるローテーションの問題も 含めて考える必要があるが、特に小規模な市町村の場合は、十分な経験を積 んだ職員を常に配置することが困難なことが多く、アの評価主体の広域化と 絡めて検討する必要があるケースもある。

また、既に、市町村職員に対する評価研修については、現在、(財)資産評価システム研究センターの協力などを得て、全国で様々な形で、実施されており、成果をあげているが、今後は、CSやITの活用の検討など形態の多様化も含め、こうした研修の一層の充実を図ることも検討する余地がある。

## (参考)

カナダについては、1974年以降ブリティッシュ・コロンビア州で州営公社により、固定資産評価事務が行われている事例があるが、その他、サスカチュワン州やニュー・ブランズウィック州でも同様である。

オンタリオ州では、Ontario Property Assesment Corporation(OPAC)という特殊法人により、固定資産税評価事務 が行われている。

#### 基準地・標準地の評価内容の検証

固定資産税評価に用いられる鑑定評価価格は、地価公示価格の場合とは異なり、1人の不動産鑑定士によって評価が行われる場合が多い。この場合、評価内容の検証する一手法として、異なるもう1人の不動産鑑定士による評価を加えることが想定されるが、固定資産税評価の評価ポイント数が40万地点近くあることを考慮すると、事務量の面や費用の面からこれは現実的ではない。また、複数鑑定を行った場合の各々の取扱いにも難しい問題がある。

したがって、全ての土地の評価ではなく、各市町村で行なわれている(宅地の) 基準地と代表的な標準地の評価を対象として、検証することが、当面は、現実的 ではないかと考える。

この場合、国又は都道府県により、鑑定評価価格の決定プロセスを含めた具体的な基準地・標準地の価格決定の方法などを中心に検証し、適正な評価が行われている旨を検証する仕組みを設けることを検討する(指定市町村については国、指定市以外の市町村については都道府県)。

この場合、事務的手順を確認するための項目や鑑定評価価格の決定プロセスのチェック方法を標準化・マニュアル化する必要がある。

参考になるのは、アメリカのカリフォルニア州で行われている衡平化委員会で行われているサンプルチェック方式であるが、仮に、こうした方式を検討する場合であっても、我が国の評価実務の実情にあったものとするため、評価主体である市町村の意見を十分に踏まえる必要がある。

#### (参考)

<米国カリフォルニア州の財産税における評価の仕組み>

- ・ カリフォルニア州では、公選の行政官であるカウンティの評価官 (Assessor)が州政府の監督・規制下で、評価・賦課など財産税課税に関する中 心的な役割を行う。
- ・ カウンティ間での評価水準の格差を調整するために、州政府に州衡平化委員会(State Board of Equalization。5名で構成。4名は州法に基づく地域の代表であり、他の1名は、全地域レベルで選出された州税務長官)が、評価率較差の是正措置を講じている。こうした措置は、財産課税の公平性だけでなく、税収や州の補助金の適正な配分のために、必要と考えられている。
- ・ 具体的には、当該委員会は、法律に基づき少なくとも5年に1度は、資産評価の際の手続きや評価実務が適正であるかどうかをチェックし、各カウンティの評価官に対する調査も行う(評価官の評価手続き・実務の監査を行い、その結果を調査報告書として公表し、改善すべき項目についての勧告、提言を行う。)
- ・ この他、衡平化委員会の事務局により、5カウンティを対象にしたサンプル調査と評価を行い、評価官が決定した評価額との比較を行う。
- ・ このサンプル調査に係る調査対象の5カウンティは、規模の大きなカウンティから2カウンティ、規模の小さなカウンティのうち、評価実務報告書で重大な問題があると指摘されたカウンティと任意抽出によるカウンティである。その調査結果をもとに評価全体が法律上の基準にあったものか否かを判断している。
- ・ また、カウンティの職員がカリフォルニア州内の資産の評価に関する統一性 を確保できるようサポートを行ったり、全ての納税者に対して財産税評価に関す る情報提供を行うことも、衡平化委員会の責務とされている。

\*「地方基幹税としての固定資産税の今後のあり方について」 (前田 高志 総合税制研究2001年1月)を参考 基準地・標準地の評価の全国又は都道府県単位の面的バランスを図る効果的 な調整手法

基準地・標準地について、固定資産税評価の全国又は都道府県単位の面的なバランスを図るためには、基準地・標準地の鑑定評価価格を決定するに際し、情報交換や調整を積極的に行う必要がある。このため、全国又は都道府県単位で、鑑定評価に係る情報交換や調整を行いやすい環境整備を実施する。

鑑定評価価格の決定プロセスに係る情報開示及び鑑定契約における鑑定士の 説明責任

を実効的なものとするためには、基準地や標準地の価格形成に決定的な影響力を持つ鑑定評価価格の決定プロセスに関する情報の開示が行われ、併せて、評価を行った不動産鑑定士が、その情報の分析・利用を含めた価格決定までの説明を、評価主体であり、鑑定評価契約の相手方である市町村に対して、行うことが検討されなければならない。

こうした情報開示と説明責任に係る事項については、後日、評価主体である市町村と不動産鑑定士のトラブルを避ける意味からも、固定資産税評価に関する鑑定評価の委託契約において、プライバシー保護等の理由により、不動産鑑定士が開示・説明できない部分に関する取扱いについて、両者により、その内容と範囲を明文化しておくことが適当である。

なお、(社)日本不動産鑑定協会の定める「資料の収集、管理及び閲覧規程運用細則」では、会員等の資料の閲覧体制等を規定している。このなかで、同細則第6条第4項において、事例資料の記載内容を不動産鑑定評価書等に登載する場合、記載してはならないものを列挙している(地番又は住居表示事例の位置を明確に示す図面 取引当事者名、居住者、店舗、ビル名等 事例資料作成者名 事例収集源)が、こうした点も十分に踏まえる必要がある。

特に、固定資産税評価の価格の正しさが、訴訟等で争われる場合において、この評価の際に活用した鑑定評価価格の正しさが争点になる場合が増えている。

また、原告が係争地に新たに鑑定を入れ、その鑑定評価価格をもって、被告の 鑑定評価価格の誤りを主張するケースについては、被告となる市町村や審査委員 会が、鑑定評価価格の正しさを自ら立証・反証する必要に迫られている。

また、訴訟の参考人として、鑑定士が出廷を求められる場合もあるため、こうした場合の対応について、守秘義務を理由に参考人としての出廷を拒否する例もあるが、市町村と依頼された鑑定士間で事前に十分にお互いで決めておく必要がある。

特に、鑑定士の守秘義務については、市町村に鑑定資料を開示しているような取引事例については、既にプライバシー保護などの理由はないケースが多いと思われる。なお、鑑定士の守秘義務の問題とは別に、鑑定に係る情報が地方自治体のいわゆる情報公開の対象となるか否かという論点がある。

こうした資料と守秘義務の範囲に関する具体的な例としては、現在、係争中の 裁判で、不動産鑑定士の守秘義務に触れるとして、裁判所に提出する書類の一部 に墨塗りをするなど市町村が一部を非開示とした鑑定評価資料を、裁判所が墨塗 りの部分を含め開示するよう命じたケースがあげられる。

先般の民事訴訟法の改正により、裁判所が民事訴訟法に基づく文書提出命令の申立てに係る文書が、同法第220条第4号イ~ハに掲げる文書として提出を要しないものであるか否かを判断する必要があると認めるときは、文書の所持者にその提示をさせ、裁判所だけが、それを見るという手続き(同法第223条のいわゆる「イン・カメラ審理手続」)が新設されており、こうした制度を利用することで、情報開示と守秘義務との調整は、ある程度可能となっている。

なお、所得税の課税処分取消請求訴訟で、推計課税の当否が争われている事例について、その推計の基礎となった同業者の住所、氏名を明示しないことをもって直ちに違法ないし不当とはいえないとした判例がある(東京地裁昭和50年1月31日判決・確定)。

また、最近の平成6年度の固定資産税に関する国家賠償請求事件判決(平成13年2月2日大阪高裁判決)では、裁判所が、固定資産税の評価額が、賦課期日の「適正な時価」を超えているか否かを、鑑定評価価格の具体的な内容や方法の適否にまで踏み込んで判断している。

これは、訴訟等において、固定資産税評価の「価格」が争点になった場合、評価額について評価主体である市町村が、こうした守秘義務の及ぶ範囲の整理が不十分なため、自らの固定資産税評価額の基礎となった鑑定評価価格の正当性を積極的に立証できない場合、(訴訟の相手方が別途鑑定を行った鑑定評価価格を基礎に自らの正当性を主張するのに比較して)相対的に不利な立場におかれること

があることを示唆している。

一方、法人税における移転価格税制においては、税務当局は質問検査権(シークレット・コンパラブル)に基づいて同業他社の情報を入手し課税が行われる場合、通常、納税者に対して、こうした情報が開示されることはない。こうした状況では、税務当局の比較対象取引を用いた反論等が不可能となる納税者が、不利な立場に立たされる可能性があると主張されることがある。固定資産税評価においても、鑑定評価価格に加えて、税務当局のみが知り得る情報が加えられ価格決定されている場合に、その情報が開示されないケースについては、評価主体である市町村が相対的に有利な立場となり、納税者はシークレット・コンパラブルと同様の事情におかれているといえる場合もあると考えられる。

いずれにせよ、前述した鑑定評価価格に係る情報開示及び説明責任の重要性は、ますます高まってきているなかで、この問題にどのように対応するかが大きな課題である。

## (参考)

固定資産過大評価替国家賠償請求控訴事件(大阪高裁)

(原審・大阪地方裁判所平成7年(ワ)第9498号、平成8年(ワ)第3576号・平成 11年2月26日判決)

- 1 判決年月日 平成13年2月2日
- 2 控訴人 大阪市、奈良市ほかに土地を所有する34名 被控訴人 国ほか15市町
- 3 主な争点
- (1)争点 1 固定資産評価基準及び本件通達が租税法律主義及び租税条例主義に 違反するか否か。
- (2)争点 2 固定資産評価基準の内容が憲法に定める財産権の保障・健康で文化 的な最低限度の生活を営む権利の保障・法の下の平等に反するか否 か。
- (3)争点3 7割評価通達が地方税法にいう適正な時価の解釈を誤った違法な通達であるか否か。
- (4)争点4 本件土地に関する評価替えが、地方税法にいう適正な時価を上回る 違法な評価替えか否か。
- (5)争点 5 仮に上記(1)から(4)までにおいて違憲又は違法と評価される点があったとして、自治大臣又は被告各市町の長の行為が、国家賠償法上の違法行為と評価されるのか否か。

## 4 判決の要旨

主文:本件控訴を棄却する。

- (1)争点 1 原審における判示のとおり
- (2)争点2 原審における判示のとおり
- (3)争点3 原審における判示のとおり
- (4)争点4 適正な時価の意義
  - ・適正な時価とは、社会通念上正常な取引において成立する当該土 地の取引価格をいうものと解すべきである。
  - ・適正な時価であるかどうかは、固定資産評価基準や通達等による 評価方法とは別途、<u>鑑定その他のより適切かつ合理的な評価方法に</u> よりこれを算定することを妨げないものというべきである。

#### 適正な時価の算定基準日

- ・土地に関する固定資産税の算定は、一連の評価事務に相当の期間を要することから、地方税法が固定資産の評価に基づいて固定資産税を賦課する制度を採用している以上、<u>賦課期日から遡る一定時点を価格調査時点としても、そのこと自体が地方税法に反するもので</u>はない。
- ・しかし、適正な時価の算定基準日は、賦課期日である当該年度の

初日の属する年の1月1日であり、価格調査基準日を可能な限り賦課期日に近接させることにより、価格の変動を一定の範囲内において予測することは可能であって、その場合、課税処分の謙抑性の見地から、適正な時価を一定の範囲で下回った評価をしたとしても地方税法の趣旨に反するものではなく、このように控えめな評価によって、価格調査基準日において、賦課期日における適正な時価を上回らない評価を行うことは十分可能である。

## 本件土地に関する評価替えの違法性

- ・平成6年1月1日(賦課期日)までの時点修正が施されていないとしても、平成5年1月1日において時点修正された評価額から3割を減ずることにより、固定資産税評価額が平成6年1月1日時点における適正な時価を上回る事態を回避できるのであれば、3割の開差が価格調査基準日と賦課期日とのタイムラグによる地価の下落を調整する機能を果たしているものとして、それなりの合理性を認めることができる。
- ・平成5年1月1日における評価額の7割とする(3割を減ずる) 評価方法により算定された固定資産税評価額であっても、<u>個別的に 平成6年1月1日(賦課期日)時点における客観的な評価額(時</u> <u>価)を結果的に上回るような場合(いわゆる逆転現象)には、地方 税法341条5号に違反する違法性を帯びる</u>ことになる。
- ・控訴人ら3名のうち<u>控訴人ら2名が準拠する鑑定においては</u>、取引事例が恣意的に選択されたというような事情は見い出し難く、鑑定評価上の補正・修正についても不動産鑑定士の合理的な技術的判断の範囲内のものであり、また、個別的要因についても不動産鑑定士の合理的な裁量の範囲内であることから、<u>これを採用できないよ</u>うな格別の不合理はない。
- ・控訴人ら3名のうち控訴人1名について、平成6年度固定資産税評価額が1,0 07万円であるのに対し、控訴人1名が準拠する鑑定では400万円としているが、本件土地においては、路地部分の価値率と有効宅地部分の価値率にそれぞれの面積を乗じた合計価値を総面積で割って求めた形状不整形による減価率と建築基準法上の建築不能による減価率の両者を総合して減価率を査定するのが相当であることから、控訴人1名の土地に係る客観的な交換価値は760万円であり、平成6年度固定資産税評価額を下回っている。
- ・平成5年1月1日現在の評価額を所与のものとして、右時点から 平成6年1月1日までの間の対象土地の地価の下落率が3割を超え ることを立証しなければ逆転 現象の立証として不十分であるとい うことはできないというべきである。
- ・控訴人ら3名に対する平成6年度固定資産税評価額は、いずれも 平成6年1月1日における本件各土地の客観的な交換価値、すなわ ち地方税法所定の適正な時価を上回っていることから、<u>客観的な交</u> 換価値を上回る限度で合理性を失ったものというべきであり、地方 税法341条5号に違反する違法な評価であるというほかない。

#### 据置制度について

・地方税法の法文上は、第2年度及び第3年度においても、固定資 産税の課税標準は原則として基準年度に係る賦課期日における適正 な時価とされている。また、第2年度及び第3年度の賦課期日にお ける地価の動向まで基準年度の評価替えにおいて予測することは事 実上困難であって、むしろ、地方税法が据置制度を採用している以 上、その後の急激な地価の変動等予定外の事態が生じた場合には、 固定資産の評価方法に関する地方税法の改正や課税標準の特例措 置、税率の調整等によって対処することが予定されていると考えら れる。これらの事情に照らすならば、基準年度における固定資産税 評価に当たっては、基準年度に係る賦課期日における適正な時価を もって評価すれば足りるというべきである。

## (5)争点5

自治大臣の義務違反

・控訴人ら3名が準拠する鑑定による評価額と平成6年度固定資産 税評価額との開差は、地価の下落に起因するというよりはむしろ課 税ベースの決定を目的とし一度に大量の土地を一括して評価する固 定資産評価と、鑑定目的に応じて個別的になされる不動産鑑定評価 における技術的手法の相違や、不動産鑑定評価人の主観的判断に基 づく個人差に起因するものと推認されることから、価格調査基準日 から賦課期日までの地価の下落を考慮して時点修正を行ったとして も、それだけでは逆転現象を防止できたとはいえない側面があるか ら、逆転現象の発生と自治大臣の不作為との間には因果関係も認め 難いというべきである。

## 被控訴人大阪市の長の義務違反

- ・本件通達の内容に不合理とすべき点は認められないことから、被控訴人大阪市の 長は、本件通達の内容を合理的なものと判断して、固定資産評価基準をこれに従って解釈した上、同評価基準に従い控訴人ら3名に対する本件評価替えを実施したものであって、そこに職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と 本件評価替えを行ったものと認め得るような事情は見い出し難い。
- ・逆転現象が発生したのは、地価下落のみに起因するものではなく、固定資産評価 と不動産鑑定評価における技術的手法の相違や、不動産鑑定評価人の主観的判断に基づく個人差に起因するものと推認されるから、被控訴人大阪市の長において、固定資産税評価額が地方税法にいう適正な時価を上回る事態を認識し又は認識し得たというにも無理がある。
- ・評価基準の見直し自体は従来から時勢の変化に応じて適宜行われてきたものであるから、各年度の見直しは、従前の評価基準の不備までを推認させるものではない。また、所要の補正の問題は、時間的経過とか時価の下落傾向とかとは異なり、 当該土地に着目した技術的な問題であり、逆転現象の防止のために所要の補正率 を引き上げる等の特別の措置を講じたり、補正率を最大限適用する方針を採用しなかったからといって、職務上の法令義務違反があったとまではいえない。

#### 5 まとめ

- ・控訴人ら3名を除くその余の控訴人らとの関係では、地方税法上も国家賠償法上も違法の問題は起こらない。
- ・控訴人ら3名との関係では、地方税法上は違法性を帯びるけれども、国家賠償法上は違法とまではいえない。

固定資産過大評価替国家賠償請求事件(大阪地裁) (平成7年(ワ)第9498号 平成8年(ワ)第35 76号)

- 1 判決年月日 平成11年2月26日
- 2 被 告 国ほか15市町

#### 3 主な争点

固定資産評価基準及び本件通達が租税法律主義及び租税条例主義に違反するか否か。

固定資産評価基準の内容が憲法に定める 財産権の保障・健康で文化的な最低限度の生活を営む権利の保障・法の下の平等に反するか否か。

7割評価通達が地方税法にいう適正な時価の解釈を誤った違法な通達であるか否か。

本件土地に関する評価替えが、地方税法にいう適正な時価を上回る違法な評価替えか否か。

## 4 判決の要旨

主文:原告らの請求をいずれも棄却する。

#### 争点1

## (1) 固定資産評価基準と租税法律主義及び租税条例主義

すべての課税要件を法律又は条例で定めるのは、実際上困難であり、憲法は一定の範囲内で法律又は条例から下位の法形式に委任することも許容しているというべきである。

固定資産評価基準は全国的な評価の統一を図り、市町村間の均衡を維持するという見地から評価の実施方法や手続といった専門的技術的かつ細目的な事項を自治大臣の告示に委任したもので、その目的、内容、程度も明確であり、租税法律主義に反するものではない。

## (2) 7割評価通達と租税法律主義

この通達は、新たに固定資産の評価の基準を定めたものではなく、市町村長に対する法的拘束力を有しない公的な解釈指針を示したものに過ぎないので、租税法律主義に反するとはいえない。また、評価基準の解釈指針として合理的なものであり、通達を機縁として評価替えが行われたとしても、通達自体によって課税要件が変更され固定資産税額が増税されたということはできない。

#### 争点 2

生存権的土地と非生存権的土地とを区別すること自体が憲法上の要請であるかは大いに疑問であり、両者の区別は困難というほかはない。

固定資産評価基準を定めるに当たり、固定資産の利用形態や所有者の経済的状態等をどこまで勘案すべきかは、立法府の広範な裁量に委ねられる性質のものである。したがって、評価基準においては、売買実例方式が著しく不合理と認められない限り違憲の問題は生じない。

大量迅速に評価するために、すべての土地について一律の評価方式を採用する 必要性は否定できない。

また、生存権的土地をその他の土地と区別せず、一律に売買実例方式によって評価することが法の下の平等に反するとはいえない。

#### 争点3

固定資産税は、資産の客観的な価値に着目し、その資産を所有する者に対して 課税する財産税というべきである。

#### (1) 適正な時価

適正な時価とは、社会通念上正常な取引において成立する当該土地の取引価格 すなわち客観的な交換価値をいうものと解するべきである。

## (2) 収益還元価格の採用について

固定資産税は応益原則に立脚した財産税としての性質を有するが、個々の土地について、行政から受ける受益は、個別に考えるのではなく、当該土地を所有することにより当然考えられる一般的な受益といわざるを得ないもので、収益還元方式に関する明示的規定が置かれていないということは、地方税法が収益還元方式の採用を断念したものとみることができ、現行法上、取引価格とする考え方が採用されているとみるのが最も自然である。

## (3) 通達(7割評価)の合理性

- ・評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下に大量の土地に ついて可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、 これが適正な内容をもち適正に運用される限り、これによって求められた価格は 適正な時価と考えられる。
- ・固定資産税評価と同様に売買実例価額を評価の基礎とする地価公示価格を基礎として、固定資産税評価額の全国的な統一均衡を図るために、固定資産評価基準の内容及び運用により適正化を図るための解釈指針として、標準宅地の評価を地価公示価格の一定割合とすること自体は何ら不合理ということはできない。
- ・地価公示価格を基礎として標準宅地の評価を考える場合、地価公示価格における不正常要素は、経験則上、通常は3割の範囲内に収まるものと推測され、標準宅地の評価を地価公示価格等の7割とすることは、それなりに合理的な評価方法であるということができる。

## 争点4

## (1) 価格調査基準日

地方税法にいう適正な時価が、一概に地価公示価格そのものともその7割ともいうことはできない。

一連の固定資産評価の事務は一定の期間を要するものであり、地方税法が固定 資産の評価に基づいて固定資産税を賦課する制度を採用している以上、賦課期日 を遡ったある一定の時点において固定資産の評価をすることが前提となってお り、賦課期日を遡った一定時点を価格調査時点とすること自体、何ら地方税法に 反するものということはできない。

しかし、地方税法上、適正な時価の算定基準日は賦課期日である当該年度の初日の属する年の1月1日であり、大量の土地について、将来の価格の変動を確実に予測することが困難であることは否定できないものの、価格調査基準日を可能な限り賦課期日に近接させることによって、価格の変動を一定の範囲内において予想することは可能であって、その場合において、課税処分の謙抑性の見地から、適正な時価を一定の範囲で下回った評価をすることは何ら地方税法の趣旨に反するものではなく(なお、著しく下回るような場合には、別途、裁量権の逸脱の問題も生じてこよう。)、かかる観点からすれば、控えめな評価によって、価格調査基準日において、賦課期日における適正な時価を上回らない評価を行うことは十分可能である。

#### (2) 基準年度の価格

地価公示価格に含まれる地価の上昇に対する期待等不正常要素は、地価下落期においては地価上昇期より減少し、地価公示価格と地方税法上の適正な時価が接近する傾向にあったと考えられるにもかかわらず、本件評価替えにおいてもH4.7.1からH5.1.1までの地価下落の変動率を乗じた価格の7割を目途として評価された結果、固定資産税評価額が適正な時価を上回るという事態が生じないようにするための安全弁が結果的に設けられていたということができる。

#### (3) 据置年度の価格

地方税法の法文上は、第2年度及び第3年度においても、固定資産税の課税標準は原則として基準年度に係る賦課期日における適正な時価をされている。第2年度、第3年度の地価動向まで基準年度の評価替えにおいて予測することは事実

上困難であって、むしろ地方税法が据置制度を採用している以上、その後の急激な地価の変動等予定外の事態が生じた場合には、評価方法に関する地方税法の改正や課税標準の特例措置、税率の調整等によって対処することが予定されているとも考えられるのであって、これらの点に鑑みれば、基準年度における固定資産税評価に当たっては、基準年度に係る賦課期日における適正な時価をもって評価すれば足りるというべきである。

「イン・カメラ審理手続」について(民事訴訟法第223条第3項)

民事訴訟法(以下「法」という。)の改正により、文書提出義務が一般義務化されたことから、法第220条第1号から第3号までの場合のほか、文書(公務員等がその職務に関し保管・所持する文書は除く。)が法第220条第4号のイから八までに掲げる文書のいずれかに該当しない場合にも、文書の所持者は提出義務を負うこととなった。

裁判所は、文書提出命令の申立てに係る文書が法第220条第4号のイから八までに掲げる文書のいずれかに該当するかどうかの判断をするため必要があると認めるときは、文書の所持者にその提示をさせ、裁判所だけがそれを見るという手続が新設された。(法第223条第3項前段)

これは、秘密等が漏えいすることを防止しつつ、文書の記載内容を裁判所が確認し、秘密の記載の有無・程度等の判断を迅速かつ的確にすることができるよう に設けられたものである。

この手続によって文書の所持者から提示された文書については、何人も、開示を求めることができないものとされ(法第223条第3項後段)、法第91条の規定による閲覧、謄写等を求めることができないというだけではなく、当事者に対する公開もしないことを意味する。

なお、アメリカの情報公開法(FOIA)には、非公開とされた記録を裁判官が裁判官室で直接検討することができる手続があり、「イン・カメラ・インスペクション」と呼ばれる。法第223条による審理手続は、裁判所だけが文書を見るという点で、このイン・カメラ・インスペクションと共通点があることから、この手続を「イン・カメラ審理手続」と呼ばれることがある。

#### (参考)

民事訴訟法(抄)

(文書提出義務)

第二百二十条

次に掲げる場合には、文書の所持者は、その提出を拒むことができない。

- 一 当事者が訴訟において引用した文書を自ら所持するとき。
- 二 挙証者が文書の所持者に対しその引渡し又は閲覧を求めることができるとき。
- 三 文書が挙証者の利益のために作成され、又は挙証者と文書の所持者との間の法律関係について作成されたとき。

四 前三号に掲げる場合のほか、文書(公務員又は公務員であった者がその 職務に関し保管し、又は所持する文書を除く。)が次に掲げるもののいずれにも 該当しないとき。

イ 文書の所持者又は文書の所持者と第百九十六条各号に掲げる関係を有する者についての同条に規定する事項が記載されている文書

ロ 第百九十七条第一項第二号に規定する事実又は同項第三号に規定する事項 で、黙秘の義務が免除されていないものが記載されている文書

ハ 専ら文書の所持者の利用に供するための文書 (文書提出命令等)

第二百二十三条 裁判所は、文書提出命令の申立てを理由があると認めるときは、決定で、文書の所持者に対し、その提出を命ずる。この場合において、文書

に取り調べる必要がないと認める部分又は提出の義務があると認めることができない部分があるときは、その部分を除いて、提出を命ずることができる。

- 2 裁判所は、第三者に対して文書の提出を命じようとする場合には、その第三者を審尋しなければならない。
- 3 裁判所は、文書提出命令の申立てに係る文書が第二百二十条第四号イから 八までに掲げる文書のいずれかに該当するかどうかの判断をするため必要がある と認めるときは、文書の所持者にその提示をさせることができる。この場合にお いては、何人も、その提示された文書の開示を求めることができない。
- 4 文書提出命令の申立てについての決定に対しては、即時抗告をすることができる。

課税処分取消請求事件(東京地裁昭和50年1月31日判決・確定)

#### 1 判示事項

## 一・二 略

三 推計課税の当否が争われている訴訟において、その推計の基礎とした同業者の住所、氏名を明示しないことをもって直ちに違法ないし不当とはいえない。

#### 2 判示事項三の理由

原告は、被告が本件訴訟において前記同業者の住所氏名を明示せず、単にABCDEと仮称していることにつき、主張立証責任を尽さない不当なものであると主張するが、被告が右同業者の氏名等を明示しないのは職務上知り得た秘密を守る義務がある(所得税法二四三条、国家公務員法一条一項)以上やむをえないことであり、他方において当該同業者に関する調査報告書につきその作成者が証人尋問を受け、その証言によればその作成経過が具体的に明らかにされており、これが恣意的に作成されたものではないことが認められるし、結局は同書面の記載内容に関する信ぴよう性の問題に帰着する事項でもあるので、特に同業者の氏名等を明示しないことをもつて直ちに違法ないし不当の問題は生じないものというべきである。

そして、本件のごとく税額の多寡が争われている訴訟においては、被告はその主張にかかる課税標準の存在につき原処分後の事実によつてこれを立証することも別段禁止されておらず、口頭弁論終結に至るまで適宜その提出が許されるのであるから、原告のこの点に関する主張も理由がない。

## 移転価格税制の概要

関連者間の取引に通じた所得の海外移転の問題に対処する税制、いわゆる移転価格税制は昭和61年の税制改正により導入され、その後、平成3年度の税制改正による一部改正(更正決定等の期間期限が3年から6年に延長、比較対象企業に対する質問検査権限の創設等)を経て今日に至っている。

日本の移転価格税制が日本の税務当局によって発動されると、その海外関連者の海外における税務申告所得額との間で経済的二重課税が発生することから、この経済的二重課税を排除するための救済手段として政府間相互協議という手続きが各個別の租税条約に定められている。

また、この相互協議手続きは、外国の税務当局が移転価格税制を発動して発生した経済的二重課税に対しても、同様に適用されるものである。

なお、本税制の骨子は、次のとおりである(租税特別措置法66条の4)。

「法人が、国外関連者との間で資産の販売、資産の購入、役務の提供その他の取引を行った場合に、その取引について、その法人が国外関連者から支払いを受ける対価が独立企業間価格に満たないとき、または、その法人が国外関連者に支払う対価が独立企業間価格を超えるときは、その法人の所得に係る法人税法等の法令の適用について、その国外関連取引は独立企業間価格で行われたものとみなす。」

## 1 現行制度の概要

## (1)背景

戦後、日本においては、1980年代末まで、一貫して地価の上昇をみてきたが、大きな地価高騰を3回経験している。第1回目の地価高騰は、1960年前後の岩戸景気の時期に発生し、日本の高度成長期の時期と重なっている。第2回目の地価高騰は、1972年~1973年頃であり、列島改造ブームの時期と重なっている。この時には、過剰流動性を背景に投機的な土地の需要が発生し、林地・農地までその影響は及んだ。

第3回目は、いわゆるバブル経済下の地価高騰であり、1980年代前半から後半にかけて生じた。東京一極集中といわれる現象を背景に、都心部の事業用地の需要増大が、しだいに住宅地にも及び、やがて一部の地方の大都市圏にも拡大していくというプロセスとともに、次第に投機的な土地取引が増加し、急激な地価高騰を招いた。

こうした地価高騰は戦後の「土地神話」ー地価は絶対に下がらないーを生み出したが、平成5年に地価公示価格(全用途)で対前年比マイナスの変動率を記録して以来、8年連続の対前年比マイナスの変動率が続いており、21世紀に入って、土地神話は既に崩壊しているとみることができる。

固定資産税の評価については、3年に1回、基準年度とされる年(最近では、 平成3年、6年、9年、12年)に評価替えを行い、その後の据置年度とされる 年については、基準年度の評価額を価格として課税する仕組みがとられている。

こうした仕組みは、評価替えという膨大な徴税コストに配慮したものではあるが、必ずしも、地価の上昇を前提としたものというわけではない。しかし、地価が上昇する局面では、据置年度の評価額は、時価に対する評価水準は、前年度に比較して低下するため、納税者にとっても有利であったことは否めない。

こうした状況を踏まえて、以下のような措置が講じられている。

## (2) 平成12年度(基準年度)の下落修正措置

平成12年度の評価替えにおける宅地の評価については、平成11年1月1日 を価格調査基準日として評価替えの作業を進めていたが、価格調査基準日以後も 大都市地域を中心とした地価の下落傾向が見られた。

こうした状況を踏まえ、納税者の不利を極力避けるとの観点から、平成11年 7月1日までの間に地価が下落したと認める場合、半年間の変動率を評価額に反映させるという措置を講じている。なお、平成9年度の評価替えにおいても、同様の措置が講じられている。

## (3) 平成13年度・14年度(据置年度)の価格修正の措置

平成12年度の評価替えにおいては、価格調査基準日である平成11年1月1日以後も、地価の下落が続いた地域があったため、(1)の措置を講じた。

しかし、地域によってはその後も引き続き、地価下落が見受けられたことから、地方税法を改正し、据置年度である平成13年度についても、総務大臣が定める修正基準((1)と同様の方法)により、賦課期日の属する年の前年の7月1日までの地価下落を都道府県地価調査の結果等を活用して、価格に反映させることとしている。なお、平成10・11年度の評価替えにおいても同様の措置が講じられていた。

#### 2 地価下落時における固定資産税評価と適正な時価(7割評価)

固定資産税の評価は、地価公示価格の7割を目途にして行うこととされたが、 平成12年の評価替えにおいては、1(2)の措置が講じられた。これは、結果 的に、固定資産税評価について、価格の修正措置を行った日から賦課期日までの 残り半年間で、評価額の3割の安全率(アローワンス)を与えることになった。

平成6年度の評価替えにおいても、平成12年度・平成9年度の評価替えとほぼ同様の特例措置はあったが、価格調査基準日が賦課期日の1年半前(平成4年7月1日)であり、また、価格の修正措置は賦課期日の1年前(平成5年1月1日)に行われていた。

このため、賦課期日のいわゆる客観的な時価と、価格調査基準日の固定資産税評価額(7割評価の後、価格の修正措置の必要があれば、これを行ったもの)の関係(前者を後者が上回るか否か等)に関する審査申出や訴訟が発生した。

具体的には、急激な地価下落の中で、大幅な評価の引き上げが行われたため、 結果的に固定資産税の評価や課税標準が時価を上回る事例が生じている。

平成9年度評価替え以後は、価格調査基準日と賦課期日を近接させたうえ、価格の修正措置の時期も賦課期日の半年前としたため、この半年の間に地価が30%以上下落することは考えにくく、事実、審査申出の件数は減少の傾向を示している。

## 固定資産評価審査委員会に対する審査申出件数(土地)

(単

/-		74	`
11/	•	14	١
1.77	•	11	,

平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成12年度
5,745	20,857	10,741	4,611

## 1~2を踏まえて、議論したところ、以下のような意見があった。

不動産鑑定士は、本来の役割として個別の取引における鑑定評価をする役割を持っているが、固定資産税評価の上では、地価公示や都道府県地価調査において不足する地点を補うために、非常に多くの地点で鑑定評価を行っている。地価の下落する状況では、こうした鑑定評価についても納税者の厳しい目が向けられる。

これまでは、地価が上昇していたため、評価額を3年間据え置くことによって、税制を運営していくための税務執行コストと納税者のコンプライアンスコストは一致していたといえるが、地価下落時は、その両者の兼ね合いがポイントになる。

地価が下落しているときには、収益還元法の乖離差が大きく、取引事例比較法の方が良いのではないか。また、固定資産税は、利用価値という面に即していけば収益価格がありうるかもしれないが、一般の評価としては、やはり市場の現実を(取引事例から)いかに抽出できるかということがポイントではないか。

## おわりに

今回の委員会においては、宅地における固定資産税評価について、この評価に 大きな役割を果たしている「鑑定評価価格」と評価額の決定との関係やバブル崩 壊後の「地価下落」への固定資産税評価の対処方法を検討し、的確に固定資産税 の価格(適正な時価)を決定するために必要な事項を議論してきた。

これらの議論については、ある程度論点として整理されたものもあれば、重要な指摘を含みつつ、論点としてまでは整理できなかったものもある。

今後は、論点として整理されたものについては、その方向性について、さらに 検討をすすめ、また、論点として整理できなかった事項については、今後とも議 論を深めていく必要がある

# 固定資産税評価(土地)

#### 1 固定資産税評価の概要

固定資産税における土地評価は、地方税法(昭和25年法律第226号)に基づき、 総務大臣の定める固定資産評価基準(昭和38年12月自治省告示158号)によって 市町村に設置される固定資産評価員が実施調査の結果をもとに評価を行い、その評価の 結果に基づいて市町村長が価格を決定するものである。

#### 2 固定資産税評価の目的及び役割

固定資産税評価は固定資産税の課税標準を算出することを目的としている。固定資産税はそのほかに都市計画税(市町村税)、不動産取得税(道府県税)、相続税(国税)における倍率方式による課税に当たっても用いられている。この他にも、例えば、地代、家賃等を決定する際に事実上用いられている例もある。

#### 3 固定資産税評価額

#### (1) 適正な時価

固定資産税の課税標準である固定資産の価格は、適正な時価である(地方税法第341条第5号)。適正な時価とは、正常条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

#### (2)土地(宅地)の評価方法

土地の評価は、売買実例価額を基準として評価する方法によっている。これは現実の 売買実例価額から特殊の条件に基づきものを除去し、正常と認められる正常売買価額を 基準として評価を行うものである。

また、固定資産の評価を行うに当たっては、市町村長は総務大臣が定める固定資産評価基準によって行わなければならない(地方税法第403条)。

なお、固定資産税の土地の評価は3年に1度評価替えが行われ、前年の1月1日を価格調査基準日として、その年の1月1日を賦課期日として、評価が行われている。

近年、全国的に地価が下落する傾向が続いているため、賦課期日の半年前の7月1日に地価下落を反映した価格の修正を行うことができるようにしている。さらに、評価替えを行う基準年度以降も、引き続き、地価が下落している場合については、基準年度の価格に据え置く年度であっても、市町村長が基準年度の価格に所要の下落修正を行うことができるよう、地方税法の改正を行っている(平成10年度・11年度・13年度・14年度)。

#### (3) 固定資産評価員(地方税法第404条)

市町村長の指揮を受けて固定資産を的確に評価し、かつ、市町村長が行う価格の決定を補助するために、市町村に固定資産評価員を設置することとされている。固定資産評価員は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、市町村長が議会の同意を得て選任する。

# 固定資産税の土地評価と課税の経緯

## <平成5年度まで>

- 評 価 -

- ①公的土地評価間、各市町村間、各土地間で評価水準に大きな格差
- ②評価額は3年間据置

- 課 税

評価替えの翌々年度に課税標準額が評価額に追いつく(評価額課税)負担 調整措置

※ 地価上昇期には、評価額の3年据置制度は納税者にとって有利

## 〈平成6年度~平成8年度〉

- 評 価 ----

- ① 7 割評価の実施 ← 公的土地評価の均衡化・適正化の要請 (土地基本法など)
- ②評価額は3年間据置

- 課 税 -

- ①評価額の急上昇に対応するため、ゆるやかに課税標準額を上昇させる 負担調整率を適用
  - (例:評価額が3倍 → 税額の伸びを3年間で15%に抑制)
- ②住宅用地の税負担の緩和
  - ・小規模住宅用地の特例拡充(1/4→1/6)
  - ・一般住宅用地の特例拡充(1/2→1/3)
- ※ 平成4年度以降、地価が下落傾向となったため、評価額の3年据置制度 は納税者にとって不利
- ※ 各土地間に評価水準の格差があったものを7割評価に統一したため、課税標準額と評価額が乖離(各土地間で乖離の程度がばらばら)

#### <平成9年度~>

- 評 価 -

- ①7割評価の実施
- ②地価下落に対応するため、据置年度においても評価額の修正を可能に

- 課 税

負担水準の均衡化措置 → 課税の公平の観点から、全国的に均衡のとれた評価額に対する課税標準額の乖離の度合(負担水準)を均衡化

※ 負担水準の高い土地は減税又は据え置きに

平成12年度評価替えにおける宅地に係る都道府県別評価変動の概況(推計)

(推計) の状況 年度評価替え 0 Г 平成

揪 重 変 6 型 H

6.7%) **∢** ∵ % ე ე 6

大都市計

(%0.9 **∢** ∪ % 4.0 6 市

七

都

3.1%) % g 9 6

盂

华

田

5.9%) % 4 0

1

囲

₩

※ 変動率は、(平12評価見込額の合計/平11評価額の合計)×100% として算出した。

※ 大都市とは、東京都特別区及び政令指定都市(札幌市、仙台市、千葉市、 横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市 及び福岡市)を指す。

都市とは、大都市以外の市を指す。 Ж

							=	
佐河	毗	(再万円) (4)	(五万円) (8)			市町村数	1.0以下の	1. 0種の
iii	19	36	(a) (LICH)	/A-1	9		回体数	田本数
	9 =	18, 352, 033		<b>∢</b>	6.4	212	128	84
# H	K .	4, 541, 399	4, 597, 934		1.2	19	55	12
	¥ 9	4, 794, 182	4, 833, 147		0.8	59	32	27
	账 9	12, 102, 092	11, 649, 354	4	3.7	11	24	47
	账 9	3, /18, /19	3, 836, 108		3.2	69	34	35
-	些 !	4, 308, 316	4, 440, 319		3.1	44	0	44
	账!	8, 859, 163	8, 538, 351	•	3.6	90	74	16
次计数十	张 9	15, 006, 965	14, 202, 685	⋖	5.4	85	80	5
	账	12, 073, 504	11, 550, 071	∢	4.3	49	42	7
£C	账	13, 703, 195	13, 061, 045	∢	4.7	70	59	Ξ
HF	账	53, 904, 464	49, 339, 742	<b>∢</b>	8.5	92	91	-
眯	些.	45, 525, 685	40, 709, 625	<b>→</b>	9.0	80	80	0
iok	种	159, 343, 411	150, 961, 803	4	5.3	41	40	-
	影	84, 099, 326	77, 668, 658	4	7.6	37	37	0
M.	账	11, 996, 976	11, 800, 963		- 6	112	49	63
⊒ :	业	5, 302, 860	5, 236, 666	4	1.2	35	11	18
≅ :	账 9	421,	7, 116, 552	<b>∢</b>	<del>-</del>	4	26	15
*	账	5, 335, 279	5, 261, 303	4	1.4	35	11	24
* 1	账	6, 242, 849	5, 837, 384	<b>◄</b>	6.5	64	62	2
in 0	账	12, 453, 881	11, 590, 325	<b>◄</b>	6.9	120	18	39
<b>ú</b> + 6	账	13, 380, 130	12, 459, 192	<b>◄</b>	6.9	66	81	18
<b>I</b> 5	K =	29, 342, 183	27, 649, 976	∢ .	5.8	74	19	7
₹ ₩	<b>长</b> 里	53, 268, 083	49, 689, 707	◀	6. 7	88	87	-
뻐	SK 9	9, 740, 609	9, 406, 726	4	3.4	69	63	9
<b>K</b> \$	长世	7, 391, 665	1,003,872	٠ .	5. 2	20	48	2
<b>#</b> 15	€ (	22, 085, 984	20, 354, 461	∢ .	7.8	44	39	
ž H	E 9	19, 079, 944	72, 553, 476	∢ -	ص دی	44	44	0
± a	K 9	44, 6/0, 213	41, 630, 288		7.2	88	09	28
ا ا	K m	6, 705, 430	8, 213, 747	∢ -	6.5	47	45	2
iÆ	K 🗉	100 to 10	5, 907, 381	<b>4</b>	9	20	47	6
<b>4</b> #	÷ 📼	C, 007, 337	2, 094, 130		) -	39	20	E .
≢ =	K 🔟	10 860 T	2, 266, 192	•		65 6	80 ;	51
( a)E	( 말	18 928 283	17 959 380	∢ -	7 . 0	8/ 5	24	. 54 6
1 [	一	7, 028, 634	7 042 768	€.		9 3	<b>4</b> 5	£ 5
邮	些	4, 840, 633	4. 895. 840		-	3	02	000
Ξ	遭	6, 137, 994	5, 873, 042	.◀	. 2	5.4	98	מי ר
媛	빤	8, 261, 220	8, 003, 680	4		02	47	23
缸	账	3, 766, 360	3, 789, 744		0,6	53	21	32
画面	业	27, 185, 766	26, 314, 744	4	3.2	76	99	32
置:	些	2, 979, 834	2, 953, 762	4	0.9	49	24	25
讆	账	6, 025, 960	5, 856, 398	<b>◄</b>	2.8	. 79	42	37
₩:	账	7, 482, 065	7, 287, 928	<b>∢</b>	2.6	94	49	45
⟨ <b>₹</b> !	账	4. 704, 577	4, 597, 402	∢	2.3	58	48	10
聖	账 9	3, 330, 903	3, 308, 031	∢ ·	0.7	44	25	19
년 명 명	¥ 9	6, 481, 427	6, 322, 797	∢ .	2. 4	96	80	91
#	账,	6, 289, 697	6, 043, 876	<b>4</b>	3.9	53	21	32

1. 「評価変動割合」とは、平成12年度評価見込額を平成11年度評価額で除して得た数値であり、合計伽は

平成12年度評価見込組合計を平成11年度評価組合計で除して得た数値である。 2. 東京都特別区は、市町村数に1団体として計上している。 3. 数値は精査中のものであり、異動する場合がある。

## (基本的なスキーム)

固定資産税額=課税標準額(①、②のいずれか低い額)×1.4%

①価格(住宅用地は×1/6又は1/3)

②前年度課税標準額×負担水準に応じた負担調整率

# (1) 商業地等

- ① 平成9年度評価替えの際の抜本改正によって導入された「負担水準の均衡化」をさらに促進する。
  - 〇「負担水準」 = 前年度課税標準額 新評価額(地価公示価格の7割相当額)
  - 過去の経緯から各宅地ごとの負担水準にばらつきがあるのが現状。
    - → 課税の公平の観点からは、同じ資産価値(評価額)に 対して同じ税額であることが求められることから、負 担水準の不均衡を是正することが必要。
  - 市町村の税収動向を勘案しながら、負担水準の高い土地は 税額を引き下げ又は据え置き、低い土地はなだらかに引き上 げる仕組みとすることにより、各宅地間の負担水準のばらつ きを均衡化する。
- ② 平成9年度以来、税負担の上限を評価額の80%としてきたところであるが、都市部の商業地等の税負担感に特に配慮して、次のように段階的に引き下げる。

平成12年度、13年度:75% 平成14年度 :70%

- ③ 地価下落が著しい場合の税負担感に配慮し、過去3年間の地 価の全国平均下落率(12%)以上の場合には、税額据置の範 囲を負担水準45%以上(通常は60%以上)とする。
- ④ 据置年度(平成13年度、14年度)において地価下落が見られる場合には、地価下落を反映して評価額の修正を行う(下落修正措置)。
- ⑤ 評価替えに伴う市町村財政への影響にも配慮。

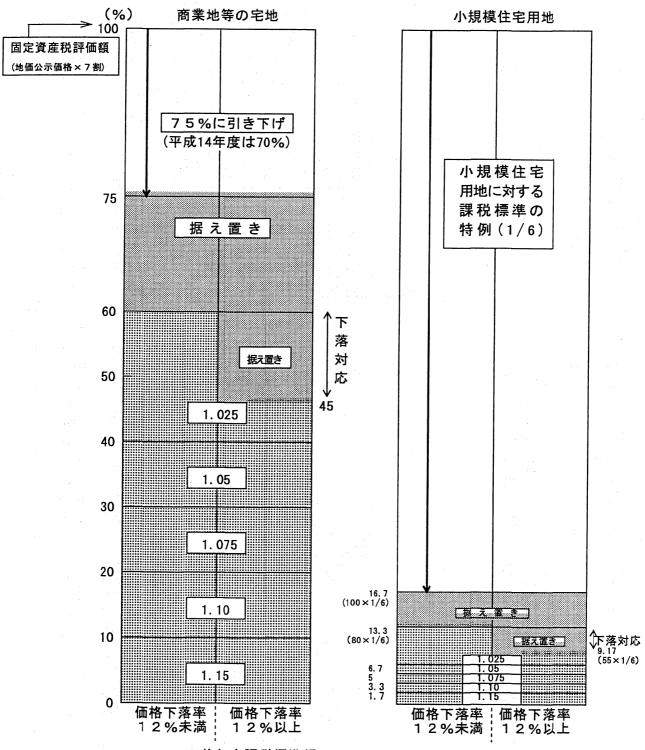
# (2) 住宅用地

住宅用地については、負担水準に応じた現行と同様の負担調整措置を引き続き講ずる。

(基本的なスキーム)

固定資産税額

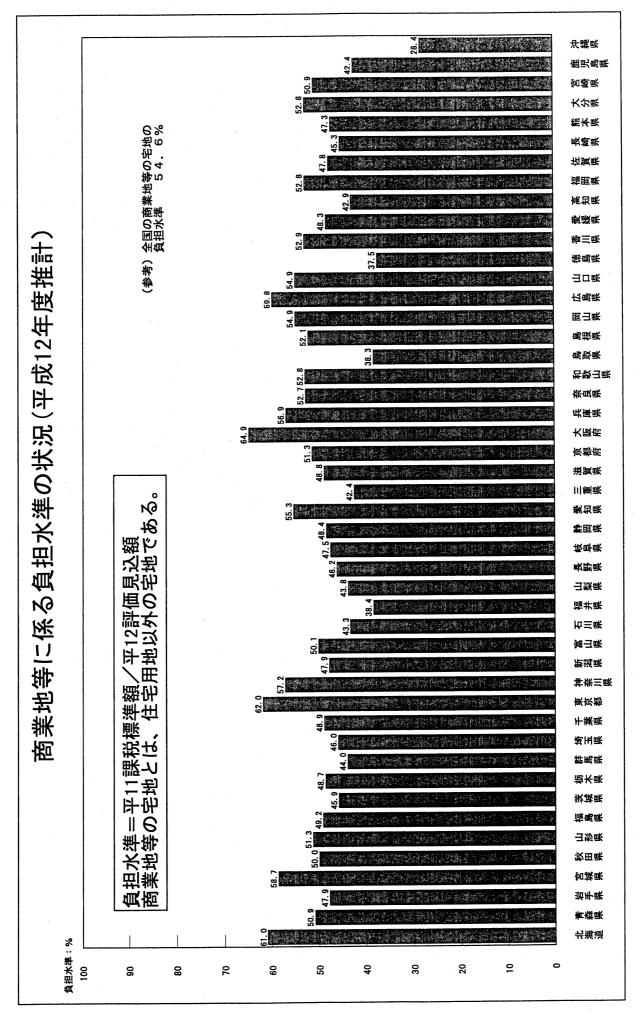
=課税標準額(前年度課税標準額×負担水準に応じた負担調整率)×1.4%



〇負担水準= <u>前年度課税標準額</u> 新評価額(小規模住宅用地の場合は新評価額×1/6) ×100(%)

〇価格下落率= 平成9年度評価額 - 新評価額 ×100(%) 平成9年度評価額

平成13年度又は平成14年度において、さらに地価に関する諸指標から下落傾向が見られる 場合には、簡易な方法により評価額に修正を加えることができる。



## 提示平均価額制度(土地)の概要

1 基準地価格の調整 (総務大臣及び都道府県知事)

市町村長は、標準宅地の中から最高価格である宅地(基準宅地)を選定する。

総務大臣は、全国的な宅地評価のバランス調整を図るために、各都道府県所在市(指定市)において、市長が評定した基準宅地の適正な時価について指定市間の評価の均衡を考慮して所要の調整を行う。

この基準地価格の検討のため、総務省において基準年度の前年の5月頃にヒアリングを行い(「基準地・標準地に関する調査」)、6月~10月頃にかけて基準地価格の検討を行う。

また、都道府県知事は、都道府県内の宅地評価のバランス調整を図るために、指定市以外の市町村に対して、総務大臣と同様の方法によって基準宅地の適正な時価等について市町村間の評価の均衡を考慮して所要の調整を行う。

2 提示平均価額の決定(総務大臣、都道府県知事)

別紙参照

## 1 意 義

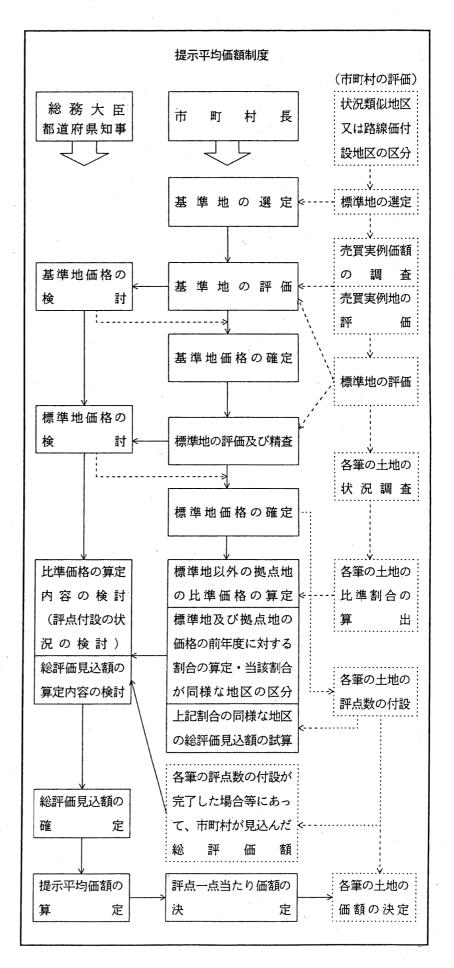
- (1) 評価の均衡の確保
- (2) 対象……田、畑、宅地、山林(介在 農地、市街化区域農地及び介在山林を 除く。)

## 2 指定市町村

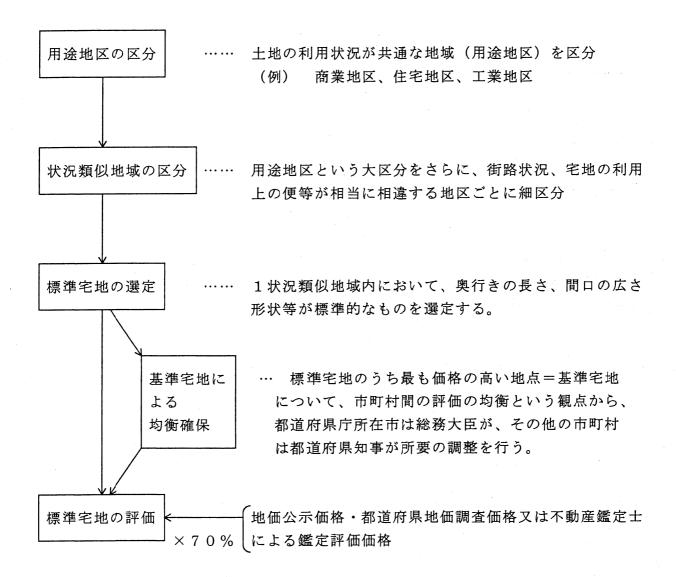
- (1) 全国的な評価の均衡確保の拠点
- (2) 宅地……都道府県庁所在の市 田、畑、山林…それぞれの地目ごと に、その都道府県に おける標準的あるい は中庸と認められる 1 市町村
- (3) 提示平均価額の算定総評価見込額・総地積=提示平均価額
- (4) 評点1点当たりの価額
  提示平均価額×総地積 評点1点
  付設総評点数 当たり価額
  (通常1円/点)

## 3 据置年度における提示平均価額

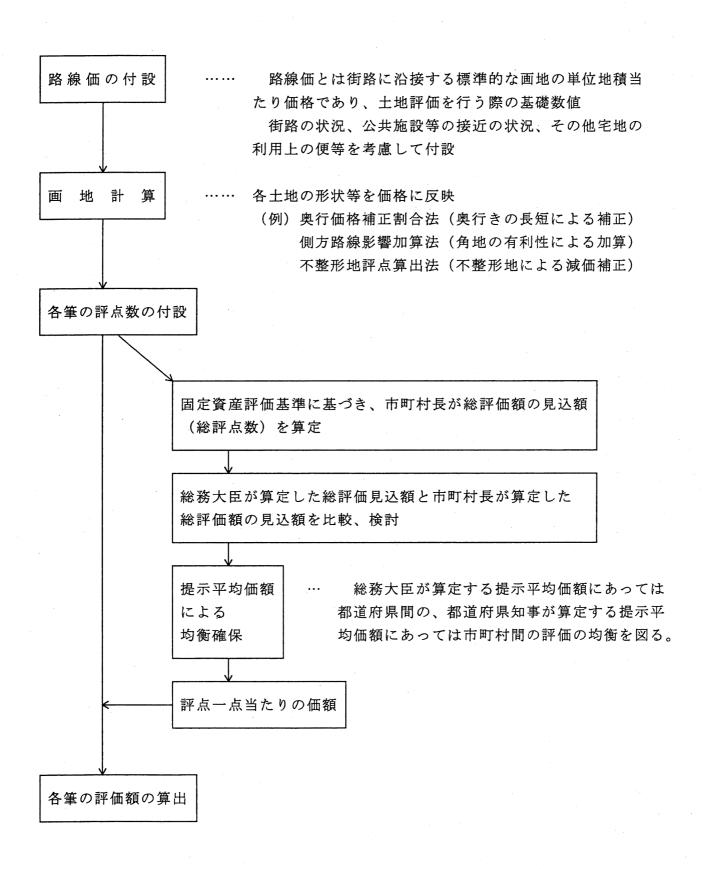
- (1) 据置年度において地目の変換等により評価替え等を行った土地の評価の水 準と均衡
- (2) 毎年度の平均価額及び総評価額の把握



## 基準宅地による均衡確保



## 提示平均価額による均衡確保



## 不動産鑑定評価制度の概要

## 1 不動産鑑定評価とは

土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項)

## 2 不動産鑑定評価制度の概要

昭和30年代末の土地・住宅問題に対応するために、不動産鑑定評価の専門家によって鑑定評価活動が担われることにより、公共財としての性格を有する土地等の適正な価格形成を図ることを目的に、「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年7月16日法律第152号)を中核とする不動産鑑定評価制度を創設した。

## 3 不動産の鑑定評価に関する法律

## (1) 目的

不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士等の資格及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もって土地等の適正な価格の形成に資すること

## (2) 不動産鑑定業

- ・他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことを規制
- ・不動産の鑑定評価を業として行う場合には不動産鑑定業の登録が必要
- ・不動産鑑定士等の資格を得るためには不動産鑑定士試験への合格及び一定の実務経験 が要件

## 4 不動産鑑定評価基準

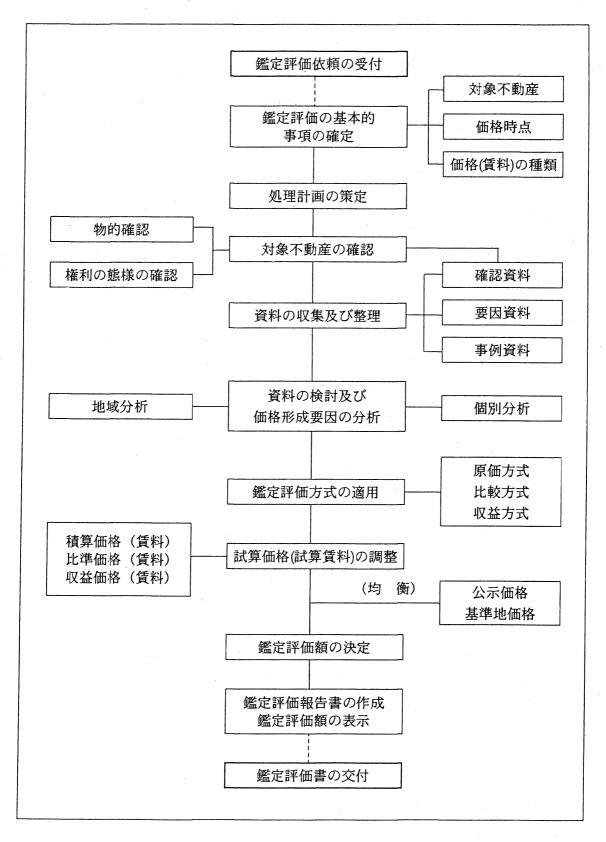
- ・昭和39年に「不動産鑑定評価基準」を設定
- ・法令形式ではないが、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うに当たって常に準拠すべきもとの位置付け
- ・制定後数度の改正。平成6年に基準を補完する指針として「収益還元法(新手法)について」が策定され、地価公示制度などの土地の鑑定評価において活用
- •別紙1参照

## 5 不動産鑑定評価の手順 別紙2参照

## 不動産鑑定評価基準 (平成2年10月26日付け国土庁土地鑑定委員会答申)

- 総 論 第1 不動産の鑑定評価に関する基本的考察
  - 第2 不動産の種別及び類型
  - 第3 不動産の価格を形成する要因
  - 第4 不動産の価格に関する諸原則
  - 第5 鑑定評価の基本的事項
    - 一 対象不動産の確定
    - 二 価格時点の確定
    - 三 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の確定
  - 第6 地域分析及び個別分析
    - 一 地域分析
    - 二 個別分析
  - 第7 鑑定評価の方式
    - 一 価格を求める鑑定評価の手法
    - 二 賃料を求める鑑定評価の手法
  - 第8 鑑定評価の手順
  - 第9 鑑定評価報告書
- 各 論 第1 価格に関する鑑定評価
  - 一 十地
  - 二 建物及びその敷地
  - 三 建物
  - 第2 賃料に関する鑑定評価
    - 一 宅地
    - 二 建物及びその敷地
- 別添「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」

## 不動産鑑定評価の手順



事 務 連 絡 平成7年9月19日

各都道府県地方課税政担当係長 東京都固定資産評価課土地係長

自治省税務局資産評価室土地係長

鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり 標準価格」の取扱い等について

標記の件については、平成4年8月20日付け事務連絡により示しているところですが、 その具体的な取扱いについては、下記の事項に留意されるよう、管下市町村の指導方よ ろしくお願い致します。

記

- 1.鑑定評価書に記載される「1平方メートル当たり標準価格」は、「標準的画地」(鑑定評価書様式六 標準宅地調書)における価格であるという点に留意し、「標準的画地」の状況についても十分把握することによって、「1平方メートル当たり標準価格」がどのような前提で評定されているのかを明らかにした上で路線価の付設を行うこと。
- 2. 具体的には、原則として「鑑定評価書様式における『1平方メートル当たり標準価格』を基に、その7割を路線価として付設する」(平成4年8月20日付け事務連絡)こと。

ただし、「1平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第3(画地計算法)の適用を受ける形状等である場合には、当該「1平方メートル当たり標準価格」を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設することが適当であること。

3. 「その他の宅地評価法」を適用する地域においては、原則として鑑定評価額(1 平方メートル当たり価格)の7割を標準宅地の1平方メートル当たりの評点数として付設すること。

ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の宅地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。

注1)鑑定評価における「標準的画地」

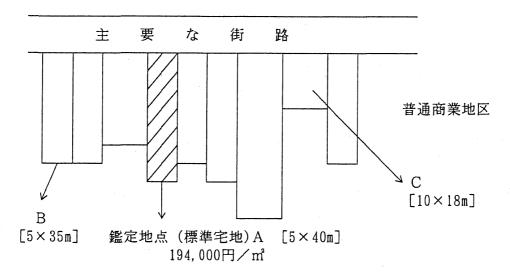
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地(一方路地)が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

注2)鑑定評価書上の個性率(個別的要因の格差率)

鑑定対象地の個別的要因が標準的画地のそれと異なる場合に用いられる格差修正率。鑑定対象地と標準的画地との個別的要因の比較によって求められる。

## 【参考事例1】

問 下の図のような場合、主要な街路の路線価の付設はどうなるか。



- ・当該地域では、Aのように奥行の長い画地が一般的であり、鑑定士が判断した標準的画地は5×35mである。(Bの画地と一致)
- ・Aは「標準的画地」と比較して画地がやや細長いため、標準価格200,000円/㎡ に対して鑑定評価上△3%の補正がなされている。
- ・固定資産税の画地計算上、Aは奥行価格補正率0.94(奥行40m)、奥行長大補正率0.90(間口:奥行=1:8)、間口狭小補正率0.97(間口5m)が適用される。また、5×35mという「標準的画地」については、奥行価格補正率0.98(奥行35m)、奥行長大補正率0.92間口:奥行=1:7)、間口狭小補正率0.97(間口5m)が適用される。

(注)画地計算法の各種補正率は、改正後(平成9年度から適用)のものである。

## (問題点)

- ・鑑定価格の基礎となった標準価格200,000円/㎡の7割を路線価として付設すると、この路線価には実際には「奥行が長い」、「間口が狭い」という要素が含まれており、画地計算法上の奥行等を考慮する必要のないCのような土地についても価格水準が低くなってしまう。
- ・画地計算法上の奥行価格補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率が適用される形状の画地については、当該補正がさらになされることになり、二重に考慮されてしまう。 (例えばA地点では、140,000×0.94×0.90×0.97=114,887円/㎡)

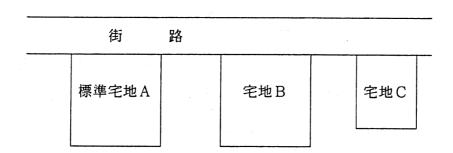
## (答)

鑑定評価における1 ㎡当たり標準価格の基礎となった「標準的画地」においても画地計算法上の補正率が適用されることから、1 ㎡当たり標準価格をこれらの率で除した額の7割を主要な街路の路線価として付設する。

なお、地価公示価格、都道府県地価調査価格を活用する場合についても、それぞれの価格の標準化補正を行い、上記と同様に取り扱うこととする。

## 【参考事例2】

問 下の図のような場合、標準宅地の評点数の付設はどのように行うべきか。



- ・標準宅地Aは、接面道路との間に若干の高低差が認められ、鑑定評価上△3%の 補正がなされている。(鑑定価格:29,100円/㎡)
- ・宅地B、Cについては、道路との高低差はない。
- ・当該市町村の採用している「宅地の比準表」では、道路との高低差は考慮していない。
- ・道路との高低差以外に、AとBとの差はない。

## (問題点)

- ・標準宅地Aから宅地B、Cの価格を「宅地の比準表」を用いて評価する際、標準宅地Aの価格(鑑定価格29,100円 × 70% = 20,370円/m $^{\dagger}$ )に道路との高低差が考慮されている結果、道路との高低差のない宅地B、Cの評価にもその影響が反映されてしまう。
- ・宅地Bを標準宅地として選定することも可能(画地条件としては同じ)であるが、どちらを選定するかによって、当該状況類似地区内すべての宅地の価格水準が左右されてしまう。 (Bを鑑定すると、30,000円 × 70% = 21,000円/㎡と比準して評価することになる。)

## (答)

道路との高低差が価格に影響を及ぼすと判断される場合には、「宅地の比準表」について 再度検討しこれを反映させるべきである。

なお、場合によっては「市町村長の所要の補正」による対応も考えられるが、この場合には「宅地の比準表」による比準の際に用いる標準宅地の評点数に道路との高低差が反映されていると上記のような問題が生じることから、比準に当たっては、道路との高低差による補正を行わなかった場合の価格(設問の場合は標準価格30,000円/㎡)を用いることが適当である。

事 務 連 絡 平成10年3月10日

各都道府県地方課税政担当係長 東京都固定資産評価課土地係長

自治省税務局資産評価室土地第一係長

平成12年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式の送付について

平成12年度評価替えについては、各都道府県、各市町村において準備が進められていることと存じますが、鑑定評価の実施に当たっての宅地鑑定評価書の様式を送付いたしますので、下記の事項に留意のうえ、事務上の参考としてください。

記

## 主な変更点

1標準地1鑑定評価書を原則とする様式に改めたこと。

H	-		
E.		•••	

(様式一)

ļ				T			T		7					
No.		咻	ш					<u>u</u>						
			年月											
		寒	中政				不動産鑑定士(補)						<b>ਪ</b> ਜ਼	
	出先	年月日		産鑑定	の住所	名称	格	袙					·同付属図配	
	葬	第		<b>水</b>	 無 和	Ž Ž	緫	出					<b>b課税台帳</b>	
							ジなく、かり使 Cの鑑定評価	今田名が土地方	4年50年17名に名を求めるもの			В В	デ**課備付の土地	らし、一致を確認
	角		ш	定の基礎資料			当該標準宅地上に建物等が存する場合には建物等がなく、かつ使 用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価	上記休頓日的及び多供に下り	s 正。なか、			平成年	標準宅地調書、貴庁**課備付の土地課税合帳・同付属図面	上記確認資料と照合し、
	1		年 1 月 1	標準宅地の評価額算定の基礎資料	۲		こ建物等が存す 5権利の付着し	上記休頓日的	min、上記に終まれるのでにて であろう市場価値を表示する適 めるべき価格は正常価格である		Щ	<b>=</b>	•	胀
		t.ti	及 11	固定資産税標準	描とし	第一角格	票準宅地上 註を制約す	お手が伸び	れるであ )、来める	· 角 (	文 种	調	確認に用いた資料	の 結
	艺	田額等	本	固定	更	出	当該相用収益	太件祭守郭	形成されるであり、水	#	中	果	確認に	照
	湖	<b>基本的事頃及び鑑定評価額等</b>	中	依頼目的	別・類型	種類	<b>条</b> 年	依頼目的	作の器	利害関係と縁故関係の有無	行った目	評価対象不動産の確認		
	ļ	.垣及.	犂	評価の	産の種	格の	疽	評価の	びの種	関係と縁め	評価を	対象不動		
	1	事ではん	瘎	躓	不	角	址	網	及佃	利害	額	單		

6 客頁	平方メートル当たり価格	E.	
価	1平月		
出	額	Æ	••••
定	-		
錦	総	,	
(2)			
(4) 1 平方メートル当たり	標準価格	田	
(3) 住 居 表 示			
(2) 所 在 及 び 地 番			
(1) 標準宅地番号			

(2) 標準宅地価格評価の内訳(その1)

	五二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二				II /							jii /		(兼代二)
i i	田の関節				Н	とができ その理由						E	とができその理由	
	・定の理	·			A-12-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	求めるこ 易合には	-					*,	さめるこ	
種	準価格と比準価格決定の理				益価格	収益価格を求めるこ なかった場合には						算 価格	積算価格を対 なかった場	
(3)	(13) (14) (14)			·	(30) ₩	(31) JU						(46) 積	(47) 科	
					利回り	- g)	%					(45) 熟成度	御田	X 100
		11	11	II	(29) 海元 1	(1							百	#II/E
	(12) 居 路 格	× (	$) \times \frac{100}{[]}$	100 × (	入期間修	後の弥中型 皆の落長は ((19)×α)	田	H/m²)	(28) 標準的画地	でまる 単田 田 川		#	世 謡 中	
	) ・例地の個 的要因の 準化補正	"	=)	=)	(20) 米特	———— 計画 被勒()	旺	)	域类			(43) 括 域	格差	× 100
	(10) 建付減価 事例地( 別的要E の 補 正 標準化	100 100 100 × 100	$\frac{100}{3} \times \frac{100}{[-]}$	100 100 100 ×	) 標準的画地	の 着 坂 墳 ((17)-(18))			(26) 事例地の個 相 別的要因の 端端に持て #	=	`. ` 	(42) 有効宅地	化率補正	x "
	(10) 点 建作 正 の 近	_ ×	×	×	(19		E		<b>4</b> 0€ }	귀   C. 於   ;	×   001	(41) 時点	御田	× 100
	一里 田	) × [	)00 × [	)00 × [	物に帰属	る結収益					×	i .	次の発生と	×    100
	号 格 華 華	0   ×	× 100	× 1000	(18)	to	E		(24)	# 00 FH :	×	(39)	正量用	
び世番	(7) 取引 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配 配					((15)—(16))			(23) 未収入期間修正 後 の 純 収 益	1 × α ) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε) (Ε)		(38) (正 時点	瘌	× _
(2) 所在及び地	(6) 取引時点	年.	•	•		机 拟			(23) 未収入 後の	(77)		松	及び 費 化 補 正	×. II
	極	E				Ę	E		<u> </u>			(35) (36) 時点 造	正工事費	100
	(5)					Ħ			(22) 事例 帰属	# F			柳	×
	柏				(16)	#2	E		在			(34) 事情	補用	X
						<b>축</b>						(33) 素 格 の	取得原価	
) 標準宅地番号	上				ļ.	45			(21) 所				#	接接铁
陳年	(4)	4	בא נג	лч O	恒	× * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	a 祇		·	接法		原 (32)	<u>×</u> 1	<b>育</b>
(E) ##	母 尼	事例	比 較	祇		<b>⇒</b> ‡	Ħ	慰	民	法		CHIX	Į.	= %

(模式三)

用/mi 用/叫 1平方メートル当たり価格 田 田 1 平方メートル当たり 標 準 価 格 夲 亩 客頁 無 8 規(比) 角 (26) (49)田 址呈 岽 額 100 100 標準宅地番号 定 夲 域 鏥 × × 型 鏦 (55)(23)е н 因権 001 100 瞅 7 忠 馬 × × 個 櫒 (54)100 100 띰 瘌 (3) 標準宅地価格評価の内訳(その2) #[€ X × 整 (53)田/武 田/田 示(基準)価格 目訳 目訳 頃の内 K <sub></sub> 原 用網 표 면 <mark>원</mark> 町 Щ 띰 補補 ⇍ 枡 補補 ₩ (52)誤 K. 標(基)準地番号 6 捌 世 標準地 基準地 圇 (51)(28) (機準価格の調整と)機準価格の査定 (25)(公示(基準)価格を規(比)準とした価格 (5)対象標準宅地の鑑定評価額の決定

-52-

丰	
三田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	

批

쒸

緷

瀬

온

			_		<del>,</del>			,										·		,				(425.)	H EL)	-
	*	<b>'</b> E		区域外	, nim	%				B								ш								
	養			都市計画区域外	·準住居	, %							-							5 方形						
	型				2住居。		· 斯				· (田)	路地							低)	臣	路地					
l	*			師画区	[・1住居・ その他(	(東霍)	地域		4	文 作	副	) 方						*	m 記 ・	形は、ほぼ、	) 方					
	始			·未線引都市計画区域	1専・1 1・その	容積率(指定,基準)	防火			~   %-		\  -				牛等	'n	行		退形 右・	<u>.</u>		1.			
					專·2中專業·工專··	<u> </u>	·		当	2 礟	}	自角地				画地条件等		幺		歩 ・ 類	角地			-		
	抪			·市街化調整区域	・1中車 工・工業	%	、地域		7	1 E	低差(	地・権						E .	低差(	は出来	地・準					
	卓				専・2低専  ・商業・準	<del>       </del>	防火		'		- 電	地・角		İ		9			恒	·田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	地·角					
				市街化区域	1 低專 近商・雨	指定建べい率					恒	三三				良地)			恒	石形 形·	画画		·			4 2
	所			域市		等指	-	他	押	w	<b>送</b>	#	-E1	1	H	(対象地			辦	用和	#					記入
				14,	古英	科	規制			<b>₹</b>   □	and a	関係	和	- 1	使用	桕		ж п	光 ※	<b></b>	※	有 ※	記事項	現況	使用	村で
	ж Ж				쎈	養	×	0			角	屉	6		£	升			知		区区	6	他特副	3 0	1 効	市田田
	栽			M	_ A	的容	<b>条</b> 冠	年を	甲里		恒恒	掖	#	$\dashv$	計	標準	規	噩	嶇	光	接面	4	40	利用	最有	ゼ ※
	阻					Ť				2 32	田	田田	田		日藤						1					]. ]
	詽					1	<b>#</b>											兼	無無		り・その他	チ	施行			
ŀ						#	h   4   6   4		<del>%</del> R			争								^	·埋立地	中小飲食店街 その他(	₩.			
- 1	梅		·			(非珠)	- 我道:	Ž			顯	バス停	41)	11	(14			有在	五位	無	·傾斜地		<del>-</del>			
	뒾					4	111 日本	2	最通												相・	娯楽街 旅館街	施行			
	Č		沒			1		- 1	叫		線							<b>泗</b> 雱	上て	声	他·低	小売店街 沿道型施設	د ا			
	٦		关				8.16年6	) 5			1946							**	市。ガ	(施設名	・高台地	析 沿道	施 行 済 事業計画なし			
	Ø │		6			(相目)		路線名(										ᆉ		)	平坦地・	事務所街 問屋街	施 4 華			
	井					#	<b>三</b>	;	# <u></u>	割	灩	繼	類)	5模)	(姓)	€	<u> </u>	## N	¥	<b>夢</b> つ	域)	(文)	業等	₹	2	
	压		域		題	おられ	7   権		連続		の題	の問	宅地域)	:(商業地	(工業地			拓		設の影域を表	: 宅地域	業型	推 量 章			
	*		地		対の	<b>4</b> 5	e	- 1	米税	6	<	へゆく	中心(佳	り接近性	の距離	e	3	机理		嫌悪 施 設 宅 地	態(住	別(商	. 画整 3 再開発	6		
1			整		型	8 億 日	E 8	:	をの数		8 票	寄バス	9	商業中心への接近性(商業地域)	幹線道路への距離(工業地域)			4		· #1	<b>焦的状</b>	きの種	地区街地			
	標準宅地番号		斑		沿羅	道路	四	! !	则	4	●	圉	图域	L		Щ_		#		公)	自然	知業	土市	4	,	
Ŀ	嘭						毎	密 。	₩	#	₩	<b>剰</b> ・	茶	归	₩	#			蟶	#	*	₩	<b>#</b>	<u> </u>		

-53-

自治評第25号平成7年9月8日

各 道 府 県 総 務 部 長 東京都総務・主税局長 

自治省税務局資産評価室長

## 平成9年度における路線価等の公開について

路線価等の公開については、平成3年1月25日閣議決定された「総合土地政策推進要綱」の趣旨を踏まえ、固定資産税の信頼を一層確保するために、平成3年度の評価替え以降、計画的拡大が図られていますが、平成9年度の評価替えにおいては、可能な限り全路線価等の公開を行うこととしています。

つきましては、下記の事項に留意のうえ、路線価等の公開が円滑に行われるよう、管下市町村の御指導方よろしくお願いいたします。

記

## 1. 公開の目的

固定資産税の評価について、路線価等を公開することにより、納税者の評価に対する理解と認識を深め、信頼確保に努めるとともに、市町村間の評価の均衡化・適正化に資する。

- 2. 公開の対象範囲
- (1)公開の対象地目 宅地
- (2) 公開の対象範囲

可能な限り、「市街地宅地評価法」の地区にあっては全ての路線価を、「その他の宅地評価法」の地区にあっては全ての標準宅地に係る単位地積当たりの価格を公開する。

- (3) 公開の対象者 納税者以外も含め広く公開する。
- 3. 平成9年度の公開の方法等
- (1)図面による公開を原則とする。なお、市町村の実質上の対応を勘案して、 平成5年11月25日付自治評第41号において指示した標準表示方法例に 準じた表示台帳と市町村内でのその路線価等を示す図面によることもできる ものとする。
- (2) 使用する図面は、その所在がわかるように町丁名、主要施設等を明示する。
- (3)路線価等の公開資料 (図面及び表示台帳等) は、市町村に備え付け、一般に公開する。

(4) 公開項目は次のとおりとする。

市街地宅地評価法	その他の宅地評価法
全路線価	標準宅地の単位地積当たり価格
用途区分	利用状況による地区区分
主要な街路	標準宅地

- (注)・個人のプライバシーの保護に配慮しつつ、必要に応じてその他の 事項についても記載することが望ましい。
  - ・公開に使用する図面の種類、縮尺等及び公開項目の表示方法(路線価又は単位地積当たり価格の表示単位、用途地区の表示方法等) については市町村の実状に即して対応することとする。
  - ・標準宅地の表示については、具体的な表示は避けるものとする。

## 4. 公開の時期

- ・公開は、遅くとも課税台帳の縦覧後の平成9年4、5月中に開始することとする。
- ・縦覧時において、納税者等関係者に対する説明資料としても活用できるように公開資料を準備することが望ましい。

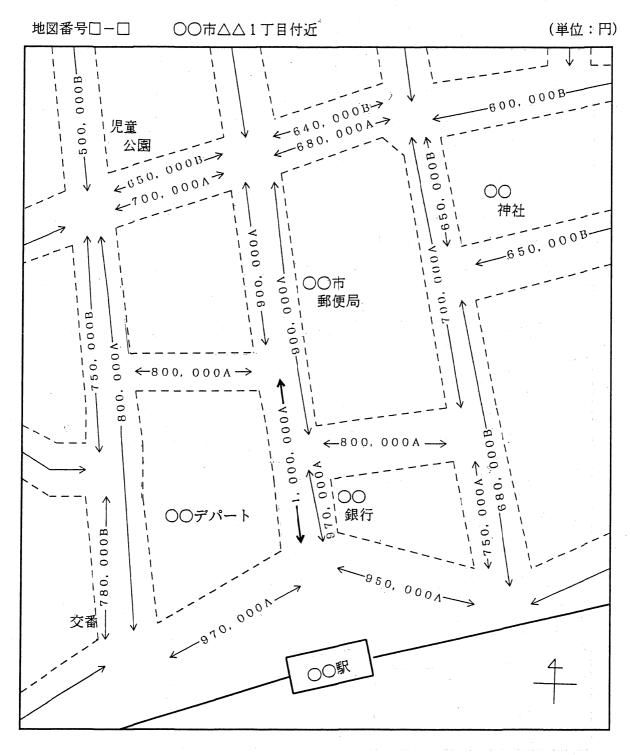
## 5. その他

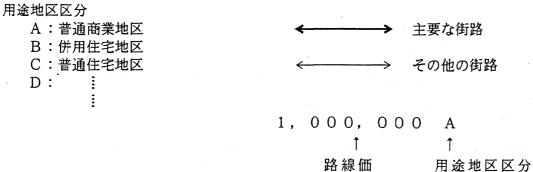
参考までに路線価等の公開方法の一例を示すと、別紙のとおりである。

## 路線価等公開方法の例

- (1) 市街地宅地評価法の図面のみによる公開例
- (2) 市街地宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例
- (3) その他の宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例

## (1) 市街地宅地評価法の図面のみによる公開例





## (2) 市街地宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例



○○市□□3丁目付近 地図番号1-1 0-0 △△銀行 〇〇支店 0-○○公園  $\circ$ 街 道 0, - 2 道〇号線 玉 ○○小学校 7/1 0-0

路線価線 ※ (路線価線の番号と台帳番号とを突き合わせて路線価を表示)

(例) 主要な街路から比準したその他の街路の番号 主要な街路の番号

0,0

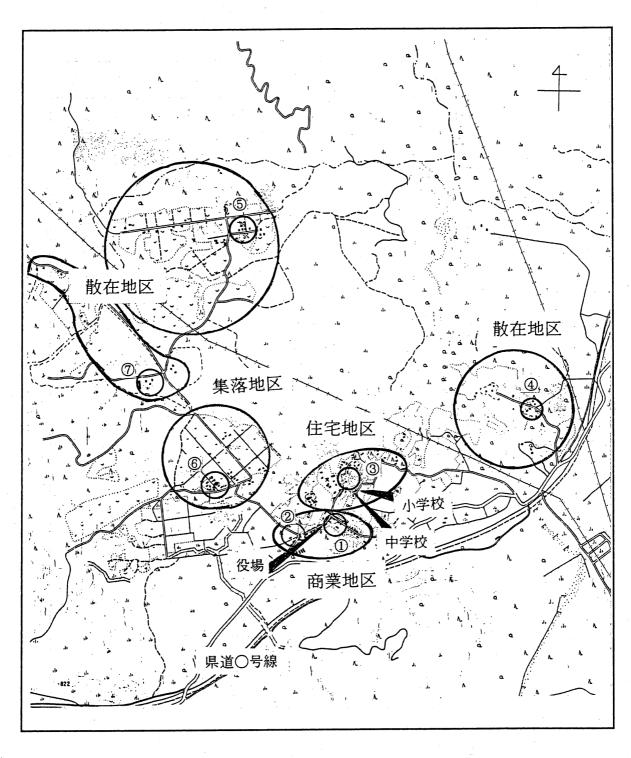
<u>-</u>O.

0-0

## 路線価表示台帳

路線価番号	主要な街路	路線価(円/㎡)	用途区分	地図番号
① ①-1 ①-2 ①-3 ①-4	0	100,000円 110,000円 110,000円 98,000円 99,000円	普通商業	1 – 1
② ②-1 ②-2 ②-3 ②-4	0	90,000円 89,000円 90,000円 89,000円 88,000円	普通商業	1 – 1
3 3-1 3-2 3-3 3-4 3-5 3-6	Ο	70,000円 72,000円 73,000円 65,000円 71,000円 68,000円 66,000円	併用住宅	1 – 1
④	0	50,000円 38,000円 52,000円 50,000円 53,000円 51,000円	普通住宅	1 — 1
\$\bigs_0 - 1 \\ \bigs_0 - 2 \\ \bigs_0 - 3 \\ \bigs_0 - 4 \\ \bigs_0 - 5	0	45,000円 48,000円 46,000円 46,000円 47,000円 48,000円	普通住宅	1 – 1

## (3) その他の宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例



※(図面又は表示台帳に利用状況による地区区分を表示する。)

## 表示台帳

連番	基準地	公 開 地 点	の 所 在	地区区分	価格(円/㎡)
1	0	大字〇〇字△△□□	役場付近	商業地区	30,000
2		大字○○字△△□□	消防署付近	"	20,000
3	·	大字○○字△△	公民館付近	住宅地区	10,000
4		大字〇〇字△△	○○付近	散在地区	5,000
\$		大字○○字△△	00	散在地区	2,000
6		大字○○字△△	○○通り	集落地区	8,000
Ø		大字○○字△△	00	散在地区	3,000
8					
9					
10					
0					
12					
(3)					
14)					

## 平成12年度における標準宅地・公開路線価等の数

(平成12年3月末現在)

			(平成12	2年3月末現在)
	標	準 宅	地	
都道府県	市街地宅地 評価法適用 地域	その他の宅 地評価法適 用地域	計	公開路線価 等の数
	A	В	A+B	
北海道	15, 303	6, 524	21, 827	180, 045
青森県	4, 494	1, 575	6, 069	59, 942
岩手県	3, 360	4, 027	7, 387	35, 388
宮城県	6, 513	6, 238	12, 751	90, 018
秋田県	3, 125	2, 932	6, 057	40, 935
山形県	2, 647	2, 472	5, 119	39, 916
福島県	4, 583	5, 861	10, 444	70, 761
茨城県	5, 251	6, 586	11, 837	72, 021
栃木県	4, 205	4, 790	8, 995	62, 245
群馬県	5, 049	4, 641	9, 690	71, 340
埼玉県	11, 378	6, 359	17, 737	223, 987
千葉県	10, 198	7, 334	17, 532	164, 429
東京都	20, 466	1, 611	22, 077	381, 161
神奈川県	12, 826	1, 782	14, 608	323, 483
新潟県	4, 125	5, 328	9, 453	67, 959
富山県	1, 841	2, 528	4, 369	14, 867
石川県	2, 502	2, 692	5, 194 4, 673	36, 869 25, 760
福井県	2, 121	2, 552 3, 520	4, 527	18, 828
山梨県長野県	1, 007 5, 388	6, 193	11, 581	53, 248
岐阜県	5, 262	4, 458	9, 720	78, 079
静岡県	7, 657	4, 584	12, 241	140, 101
愛知県	16, 382	3, 625	20, 007	347, 231
愛 知 県 三 重 県	6, 204	5, 562	11, 766	57, 538
滋賀県	2, 857	2, 972	5, 829	39, 461
京都府	4, 668	1, 960	6, 628	75, 700
大阪府	14, 186	495	14, 681	254, 821
兵庫県	12, 011	6, 854	18, 865	193, 622
奈良県	4, 272	1, 135	5, 407	70, 079
和歌山県	3, 878	1, 646	5, 524	71, 386
鳥取県	881	2, 341	3, 222	13, 842
島根県	1, 684	3, 214	4, 898	20, 866
岡山県	4, 425	5, 570	9, 995	60, 667
広島県	7, 450	6, 724	14, 174	154, 533
山口県	3, 498	2, 372	5, 870	61, 633
徳島県	1,813	1, 994	3,807	34, 653
香川県     愛媛県	2, 481	2, 789 5, 234	5, 270 9, 524	33, 925 41, 996
	4, 290	5, 234 3, 228	6, 316	34, 909
高知県 福岡県	3, 088 12, 738	4, 453	17, 191	225, 273
佐賀県	2, 492	1, 864	4, 356	34, 839
長崎県	2, 850	3, 521	6, 371	38, 493
熊本県	2, 965	2, 586	5, 551	39, 458
大分県	2, 601	2, 040	4, 641	49, 508
宮崎県	2, 939	2, 247	5, 186	39, 790
鹿児島県	2, 993	3, 885	6, 878	52, 758
沖縄県	1, 761	1, 223	2, 984	39, 800
合 計	264, 708	174, 121	438, 829	4, 338, 163

表示

بد

区分

 $|\mathbf{x}|$ 

型

怅

表

尔

A B

П

区 街 地 知

 $\circ$ 

M M M M

用住宅地

併

0 4 0

H

 $|\mathbf{x}|$ 

宝

報 知

工小工

中村

M

終

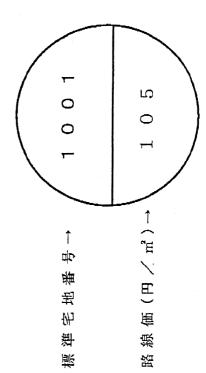
普通住宅地D 大工場地区

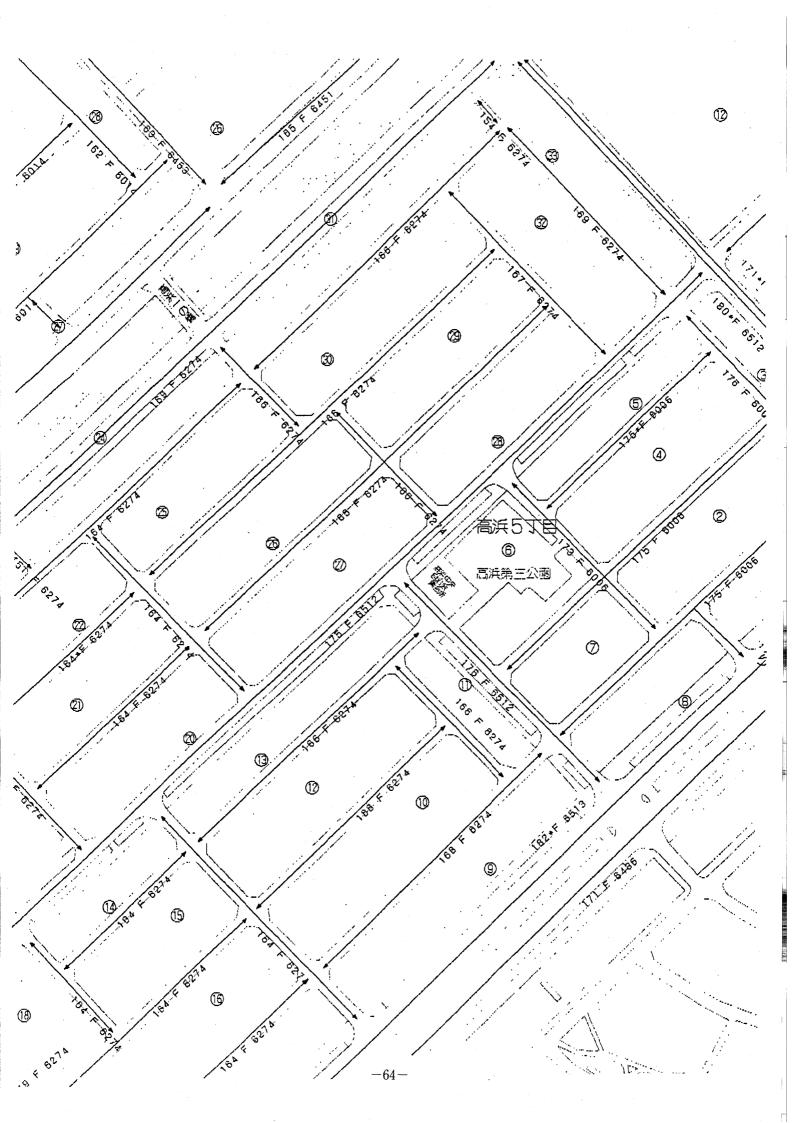
< 凡 例 >

1) 市街地宅地評価法適用地域

t			
4	1		中
က			梅
1 2 3 4		<del>-</del>	₩
H		·	长
* ¥	地区区分	>	*:主要路線
1 0 0 0	路線価	(円/叫)	

2) その他の宅地評価法適用地域





1-1	
凶	
للننا	
шï	
771	
-ши	
美浜	
111	
##⊃	
144	
覧表[	
TIME.	
(mag)	
1	
1.	
1-21	
طفدا	
掛	
H	
	į
W/I	i
杒	i
쐤	
4×7	
1-1-	
1/	į
Ë	ì
٠.	
ш	į
w	
37.	
12年	
-	,
4-7	į
成	ı
•	ľ
計	
<del></del>	

154,000

193,000 154,000 161,000 162,000

182,000

0.960 0.960 0.930 0.960 0.950 0.950 0.950 0.950 0.910 0.950 0.9300.950 0.960 0.950 0.950 0.950 0.920 0.950 0.950 0.950 0.950 0.950 0.920 0.920 0.950 0.950 0.950 0.950 0.9500.950

180,000

0.960

普通住宅

6318

6325 6326 6328

用流地区

類 番 号 6317

平成12年 路線価

平成12年 修正率

133,000

336,000

普通住宅 併用住宅 普通商業 併用住宅

6413

641

6408

6401 6402 6414

6416 6419 6420

187,000 161,000

161,000 105,000 175,000 172,000

普通住宅 普通住宅 普通住宅

中小工場 普通住宅

6425

6421

6428

441,000 189,000 175,000

204,000

併用住宅 普通住宅 普通住宅

6429 6431

普通商業

6427

普通住宅 普通住宅 普通商業

6437

6439

6440

6451 6452

6436

6434

112,000 150,000 166,000 168,000 525,000 165,000

385,000

161,000 169,000

6453

6454

6455

171,000

154,000 176,000 171,000 210,000

0.950

6456

6457 6458

0.950 0.950 0.950 0.950 0.950 0.950 0.950

166,000

159,000

米ボ区」	平成12年 路線価	156,000	159,000	162,000	86,000	101,000	182,000	177,000	185,000	399,000	367,000	161,000	186,000	381,000	336,000	434,000	364,000	399,000	441,000	189,000	346,000	294,000	385,000	190,000	175,000	175,000	164,000	164,000	157,000	497,000	259,000	147,000	453,000	451,000	560,000	169,000	156,000	163,000	175,000	183,000	187,000	210,000	205,000	245,000	238,000	206,000
一見衣	平成12年 修正率	0.950	0.950	0.950	0.940	0.950	0.950	0.960	0.960	0.910	0.910	0.950	0.950	0.910	0.910	0.920	0.920	0.920	0.920	0.940	0.910	0.910	0.910	0.950	0'820	0.950	0.950	0.950	0.950	0.920	0.910	0.950	0.910	0.910	0.920	0.960	0.950	096'0	0.960	0.960	0.960	0.950	0.950	0.930	0.830	0.950
<b>卜</b>	用途地区	併用住宅	普通商業	画	明明	싄	併用住宅	普通住宅	普通住宅	普通商業	普通商業	普通住宅	普通住宅	通商	普通商業	普通商業	普通商業	普通商業	普通商業	普通住宅	普通商業	普通商業	普通商業	普通住宅	普通住宅	普通住宅	通住	普通住宅	普通住宅	普通商業	普通商業	併用住宅	普通商業	普通商業	普通商業	普通住宅	普通住宅	普通商業	普通住宅	普通住宅	世	普通住宅	普通商業	桕	普通商業	普通住宅
メニケー	補 番 号	6232	6233	6235	6236	6237	6239	6241	6242	6244	6245	6247	6249	6251	6252	6253	6254	9255	6256	6257	6258	6229	6260	6263	6264		6273	6274	6275	6278	6281	6284		$\neg$			6299	6303	6305	9069	6308	6089	6311	6312	6313	6314
7																																														

210,000

普通住宅 普通住宅 普通住宅 普通任宅

6461 6462

6459 6460 163,000

171,000 170,000 161,000 178,000

> 0.950 0.950 0.950

普通住宅 普通住宅 普通住宅

6465

6463 6464 6466

普通住宅

6467

153,000

175,000

0.960

普通住宅 普通住宅 普通住宅

6469

6468

182,000

0.960

161,000

0.960

平成12年 路線価	165,000	156,000	164,000	169,000	163,000	175,000	164,000	168,000	167,000	163,000	159,000	170,000	168,000	161,000	343,000	249,000	192,000	193,000	105,000	62,000	88,000	000'22	92,000	168,000	163,000	161,000	174,000	249,000	190,000	106,000	73,000	158,000	173,000	179,000	186,000	188,000	165,000	161,000	161,000	196,000	245,000	176,000	189,000	172,000	168,000
平成12年 修正率	0.950	0.950	0.950	0.960	0.960	0.950	0.950	0.960	0.950	0.960	0.950	0.960	0.960	0.950	0.910	0.830	0.940	0.930	0.950	0.940	0.940	0.940	0.940	0.940	0.950	0.950	0.970	0.900	0.870	0.950	0.940	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.960	096'0	0.970	096'0	0.930	0,940	0.950	0.950	0.950
用途地区	普通住宅	普通住宅	#	普通住宅	圳	世	出	#	普通住宅	#	쎈	ᆀ	通住	毌	普通商業	通商	普通商業	普通商業	中小工場	大工場	大工場	中小工場	骤	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通商業	恆	中小工場	大工場	普通住宅	併用住宅	普通商業	普通商業	併用住宅	普通住宅	併用住宅							
镇宅 番号	6001	6002	6003	6004	6005	9009	· 2009	8009	6009	6010	6011	6012	6013	6014	6051	6052	6053	6054	6071	6091	6092	6093	6094	6101	6102	T	$\neg$	6151	6152	6171	6191	6202	6204	6206	6207	6208	6212	6215	6219	6220	6223	6226	6228	6229	6231

## 平成12年下落修正率一覧表[中央区]

91,000

普通住宅 普通住宅

平成12年 路線価

平成12年 修正率

用涂地区

134,000 108,000 92,000 107,000 104,000 98,000 151,000 105,000 102,000 90,000

0.920 0.920 0.940 0.950 0.910

1120

1121

1122 1123 1124

0.960 0.930 0.980 0.950

1128 1151 1152 1153

1127

1125

							-																																						
平成12年 路線価	140,000	000'66	122,000	1,780,000	227,000	434,000	266,000	633,000	378,000	336,000	249,000	175,000	332,000	549,000	179,000	203,000	259,000	388,000	350,000	161,000	268,000	1,060,000	135,000	119,000	92,000	000'26	95,000	90,000	83,000	87,000	179,000	128,000	129,000	191,000	155,000	114,000	183,000	93,000	123,000	122,000	128,000	91,000	97,000	93,000	81,000
平成12年 修正率	0.950	0.950	0.950	0.910	006'0	006'0	0.900	0.900	006'0	0.920	0.930	0.940	0.940	0.890	0.940	0.900	0.900	0.910	0.900	0.920	0.910	0.920	0.930	0.920	0.930	0.950	0.950	0.930	0.950	0.960	0.910	0.970	0.940	0.950	0.950	0.970	0.930	0.940	0.970	0.910	0,910	0.930	0.950	0.930	0.950
田泳装区	HE	通住	出	高度商業11	普通商業	繁華街	普通商業	<b>高度商業</b> 11	普通商業	普通商業	普通商業	併用住宅	普通商業	普通商業	併用住宅	併用住宅	普通商業	普通商業	普通商業	併用住宅	普通商業	柜	普通商業	併用住宅		州	普通住宅	H	Н	H	勂	普通住宅	베	普通住宅	世	Œ	普通住宅	普通住宅	普通住宅	₩	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
<b>小山</b>	1046	1047	1048	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1091	1092	1093	1094	1095	1096	19		1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115

175,000 287,000

0.930

1154

1155

1156

252,000 208,000

0.930

406,000

635,000 257,000 206,000

> 0.930 0.890 0.930

434,000

0.910 0.910 0.910 203,000

847,000

0.930 0.980 0.940

79,000

0.940

315,000 171,000

0.940

192,000 115,000 164,000 105,000 135,000 142,000

0.900

107,000

1157 繁華街 1158 併用住宅 1160 普通商業 1161 高度商業 1166 普通商業 1166 普通商業 1201 普通住宅 1202 普通商業 1203 併用住宅 1205 併用住宅 89,000

0.950

1223

1224

203,000 150,000 133,000 151,000 79,000 79,000

1214

1215

1218 1219

0.940 0.950 0.950

0.900

0.950 0.900 0.900

113,000

0.950 0.940 0.920

併用住宅 普通住宅 研通住宅 普通商任宅 普通商政会

1210

1211

1213

1209

1207

平成12年路線值	203,000	115,000	107,000	121,000	184,000	109,000	217,000	109,000	125,000	93,000	102,000	168,000	196,000	110,000	109,000	109,000	104,000	109,000	102,000	92,000	109,000	93,000	178,000	116,000	137,000	149,000	81,000	91,000	89,000	105,000	91,000	86,000	158,000	184,000	91,000	207,000	120,000	93,000	109,000	126,000	117,000	97,000	84,000	119,000	91,000
平成12年 修正率	0.950	0.950	0.950	0.940	0.940	0.950	0.940	0.950	0.950	0.940	0.940	0.950	0.940	0.950	0.950	096'0	096.0	0.950	0.950	0.940	0.940	0.940	0.940	0.940	0.940	0.940	0.950	0.940	0.950	0.950	0.950	0.950	0.940	0.940	0.950	0.950	0.950	0.950	0.930	0.940	0.940	0.950	0.950	0.950	0.950
用途地区	普通住宅	普通住宅	普通住宅	併用住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅	베	普通住宅	베	出		쁴	出	生	世	#	#	普通住宅	普通住宅	普通住宅	世		普通住宅
華和	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022			$\neg$	1026		П		$\neg$	7	_		_		1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045

## 2 路線価図の見方

## (1) 縮 尺

・索引図……概ね1/25,000程度

・路線価図……1/2,000 (一部の図面は、 1/1,000又は1/4,000)

## (2) 路線価の単位

価格調査基準日(平成11年1月1日)現在の1m当たりの価額を千円単位で表示してあります。

※ 1㎡当たりの路線価が345,000円で、地区番号が 2457であることを示しています。

## (3) 用途地区及び地区番号

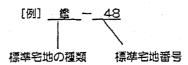
土地の利用状況によって、地域を商業・工業・住宅といった用途別に区分(「用途地区」といい、横浜市では8種類に区分しています。)し、さらに用途地区を街路の条件等の相違に応じて細かく区分し、その地区ごとに地区番号を付与しています。

	用途地区名	地区番号
	繁華街地区	0001~0109
商業	高度商業工地区	0110~0409
	普通商業地区	0410~1409
	大工場地区	1410~1709
工業	中小工場地区	1710~2309
	併用住宅地区	2410~3409
住宅	高級住宅地区	3410~3709
	普通住宅地区	3710~8209

## (4) 標準宅地

土地の利用状況が類似している地域の中で最も標準的 な間口, 奥行, 形状等を有する宅地をいい, 地価公示・神奈 川県地価調査地, 鑑定評価地の中から選定することとされています。

標準宅地の前面路線は、主要な街路となり、これを基 にその他の街路の路線価を付設し、これらの路線価から 各年の土地の価格を求めます。



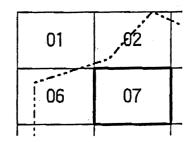
公…地価公示価格に基づくもの

県…神奈川県地価調査価格に基づくもの

鑑…不動産鑑定士が行う鑑定評価価格に基づくもの

## (5) 接続図

該当ページに接続するページ番号を示しています。

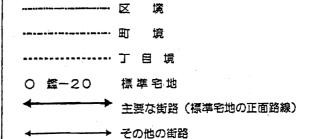


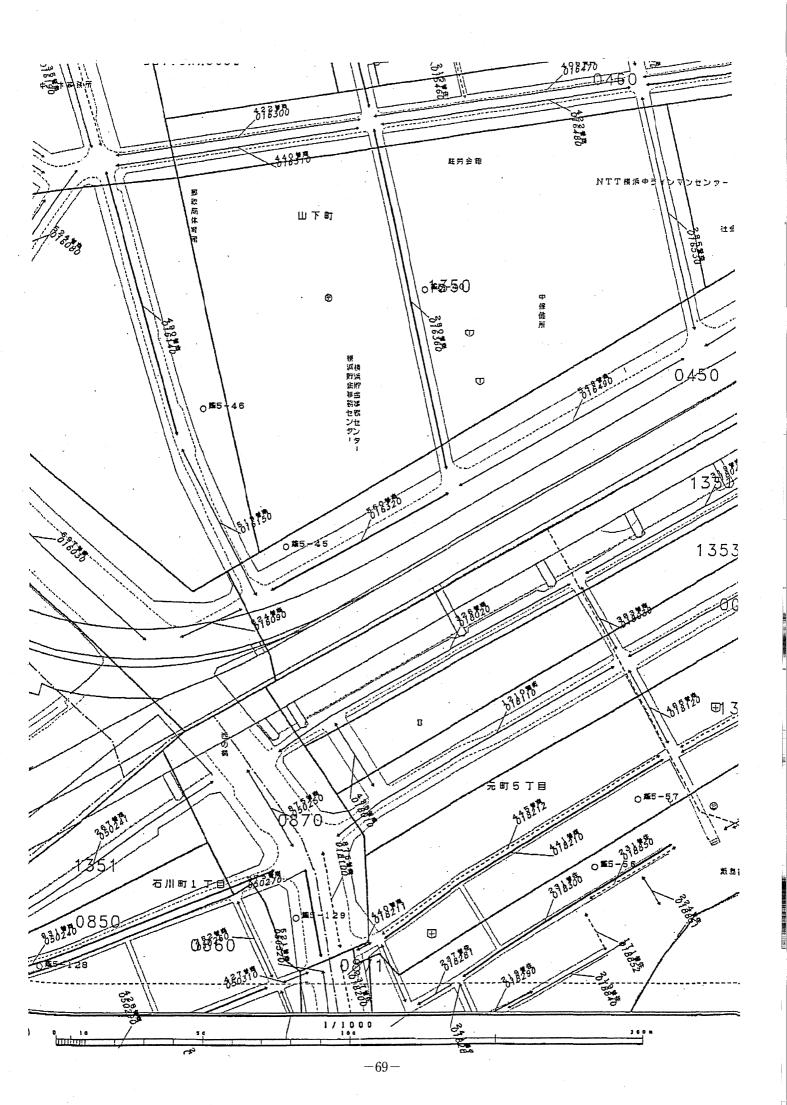
## (6) 凡 例

Ö	官公署	(3)	保健所
4	裁判所	$\oplus$	病院
<b>\$</b> .	税務署	8	銀行
$\oplus$	郵便局	♥	工場
X	派出所	¢	变電所
Y	消防署	Ħ	神社
$\Theta$	職業安定所	22	寺 院
<b>@</b>	幼稚園・保育園	×	学 校

⊗ ガソリンスタンド

② 公会堂・公民館・地区センター





# 公的土地評価の均衡化・適正化の経緯(土地基本法以来の経緯)

स													
2 谷(爾四)	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。	地価公示、相続稅評価及び固定資産稅評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。	…(略)…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…(中略)…地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互関の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。	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、評価の均衡化・適正化を推進すべき	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、相続稅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。	この調査研究では、地価が全国的に安定し、かつ地価公示価格 が適正に算定されることを前提に、地価公示価格の7割の水準 を目途に平成6年度の評価替えを行うことが妥当だと考える。	平成6年度の土地の評価替えにおいては、…(中略)…地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。 一定割合の具体的数値については、…(中略)…7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。	(平成2年12月19日の当調査会の指摘を受けて)自治省において は、…(中略)…平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格 の7割程度を目標に評価の均衡化・適下化を図ることと)。		調整指置を講ずるべきである。 「土地の相続税評価については、現在、地価公示価格水準の) 70%(評価割合)を目途として行われているが、…(中略)… 「土地の評価割合をある程度引き上げていく必要がある。	宅地の評価にあたっては、…(中略)…地価公示価格…(中略)… 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。	固定資産税の評価替え(7割評価)と総合的な税負担の調整措置 等の改正内容について、基本的に賛意が示された。	7割評価を前提にして総合的な税負担の調整措置を法定住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準の特例措置の創設しまりなだらかな負担調整措置の導入
題名	上 地 基 本 冼	土地政策審議会答申	土地税制のあり方に ついての基本答申	平成3年度の税制 改正に関する答申	総合土地政策推進要網	「土地評価の均衡化 ・適正化等に関する 調査研究」報告書	平成6年度評価替えの基本方針	平成 4 年度の税制	改正に関する答申		「固定資産評価基準 取扱いについて」の 依命通達の一部改正	地方税法改正の審議 における参考人質疑	地方税法等の一部を 改正する法律
機関等	拼	士地政策審議会	政府稅制調查会	政府稅制調査会	器 決 完	(財)資産評価 システム研究 センター	中央固定資産 評価審議会 地方税法第 388条の2に より設置	政府稅制調查会			是 是	衆参両院 地方行政委員会	拼
日日事	平成 元. 12. 22	2. 10. 29	2. 10. 30	2. 12. 19	3. 1. 25	3.11.1	3. 11. 14	3. 12. 19			4. 1. 22	5. 3. 24	5.3.31

	T		T				·.	<u></u>	т
内容(栗匠)	・地価公示価格等の7割を目途に評価替えを実施 ・全標準宅地に係る路線価等を公開 ・課税資産の内訳書の添付を推進	・7割評価による均衡化・適正化を引き続き推進する。 ・奥行価格通減率表等の改正を行う。 ・可能な限り全路線価等の公開を行う。	第11節 経過措置 - 宅地の評価においては、…(中略)…地価公示価格…(中略) …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。 - 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8 年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、…(中略)…評価額に修正を加	固定資産稅について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。 (中略) 平成12年度以降の固定資産稅の稅負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を請することとする。	・引き続き地価公示価格等の7割を目途に評価替えを実施・全路線価等を公開 ・建路線価等を公開 ・課税資産の内訳書の添付(ほぼ全市町村が対応)	法附別17条の2において、平成10年度又は平成11年度における土地の価格の特別として据置年度における地価の下落状況に対応した価格の修正措置について定められた。	法附則17条の2第1項の規定に基づく自治大臣が定める基準 (平成10年度又は平成11年度における土地の価格に関する修正 方法)が同条第7項の規定に基づき告示された。	第11節 経過措置 二 平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11 年1月1日から平成11年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合には、…(中略)…評価額に修正を 加えることができるものとする。	法附別17条の2第1項の規定に基づく自治大臣が走める基準 (平成13年度又は平成14年度における土地の価格に関する修正 方法)が同条第7項の規定に基づき告示された。
題名	平成6年度評価替え の実施 (価格の決定)	・ 平成9年度評価替え の基本方針	「固定資産評価基準」 の一部改正	新総合土地政策 推進要綱	平成9年度評価替え の実施 (価格の決定)	地方税法の一部改正	「修正基準」の告示	「固定資産評価基準」 の一部改正	「修正基準」の告示
恭	村	強緩会	<b>%</b>	£4	本	細	细	<del>%</del> □	<del>(</del> (m
黙	. I	固定資産 評価審議会	<b>₩</b>	-	量	#	<b>₩</b>	犯	犯
藜	Æ	中央固定資産野価審議		逐	<del> C</del>	Ē	-011	- ш	400
年月日	6. 2 ~ 6. 4	6. 11. 14	8. 9. 3	9.2.10	9.2 ~ 9.4	9. 3. 28	9.8.5	11. 9. 14	12. 8. 28

## 公的土地評価の評価方法の推移・現状

## 1 地価公示制度

## (1) 新不動産鑑定評価基準の設定

価格判定の基礎となる不動産鑑定評価については、昭和44年に設定された不動産 鑑定評価基準が、拠り所となる統一基準として用いられてきたが、平成2年10月に 土地基本法に定める基本理念に即した新しい不動産鑑定評価基準が設定された。

これは、

- 〇土地基本法に定める土地に関する基本理念に立った不動産鑑定評価の実施
- 〇転売等の投機的事例の徹底的排除による取引事例比較法の的確な運用
- 〇取引価格上昇期等における検証手段としての収益還元法の活用

等を主な内容としており、平成3年地価公示から用いられている。

## (2)標準地の増設

地価公示標準地数については、平成12年地価公示で31,000地点に増設(平成11年30,800地点)するなど、年々増加している。

## (3) 短期地価動向調査の実施及び廃止

平成4年から、地域の地価動向を迅速・的確に把握するために、これにふさわしい定点を選択して、半年ごと(基準日:4月1日、10月1日)の動向をとりまとめ、各般の土地対策の機動的な発動を行うこととされた。具体的な対象地域は、三大都市圏及びブロック中心都市並びに大規模な開発計画等に関連して特に地価動向を把握する必要性の高い地域とされた。しかし、地価が下落局面に入ったことから、平成12年度から、廃止されている。

## 2 相続税評価

平成4年分の評価から次のような適正化・均衡化措置が講じられている。

### (1)評価時点の変更

総合土地政策推進要綱に沿って、従来前年の7月1日時点であった評価時点を地価公示の評価時点(当年1月1日時点)にあわせた。

## (2) 評価割合の引き上げ

総合土地政策推進要綱に沿って、従来公示価格水準の7割目途であった評価割合 を、

- 〇土地の資産としての有利性を縮減する相応の効果と、
- 〇土地の価額には値幅があること
  - ・路線価等は、相続税の課税に当たって1年間適用されれるため、その1年間の 地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性 とを総合勘案して、8割程度に引き上げた。

## (3)標準地の増設

平成3年分の土地の評価において約17万地点であった標準地を、平成4年分以降、約39万地点(平成11年分 約39万地点)に増設し、評価精度の一層の向上を図った。

## 3 固定資産税評価

平成6年度の評価替えから、以下のような方法で評価されている。

## (1) 適正な時価を求める手順の統一

公的土地評価相互の均衡と適正化を図るよう努めるという土地基本法第16条の趣旨等を踏まえ、地価安定期における固定資産税評価の地価公示価格に対する割合等を総合勘案して、地価公示価格等の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化が図られるようになった。

## (2)鑑定価格の活用

地価公示価格等の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化を図るにあたっては、地価公示地点(平成12年 31,000地点)及び標準宅地数(平成9年度評価替え時約42万地点)には乖離があることから、都道府県地価調査価格(平成11年度 約27,000地点)を活用するとともに、市町村において標準宅地について鑑定評価を行い、その活用を行っている。

## 公的土地評価の比較

根拠規定 地面公示法2条1項 「土地路で委員会は、一定の基準目 「都道所保知等は、一定の基準目におけ 「相続税法22条 「土地路で委員会は、一定の基準目 「都道所保知等は、一定の基準目におけ 「相続税、連続以ば贈与により政務と上が設 における当該標準地の単位面積当たりの 正常な価格を判定し、これを公示する。」 野価機関 国土方土地鑑定委員会 都道 所 県 知 事 国 税 局 長 2 不動産産生土地の高に評価の基準 3 公共用地の取得価格の算定基準 4 国土利用計画法による土地の買収価格の算定の基準 5 国土利用計画法による「土地の買収価格の算定の基準 6 国土利用計画法による「土地の買収価格の算定の基準 6 国土利用計画法による「土地の買収価格の算定の基準 7 月1日(毎年) 1月1日(毎年) 1日1日(毎年) 1月1日(毎年) 1月1日(日日) 1日1日(日日) 1日1日(日)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	香 相 続 税 評 (国 税 广	南 (上)	固定資產稅評值(书 四 村)
機関         国土庁土地鑑定委員会         都 道 府 県 知 事         相続税、贈           1 一般の土地取引の指標         2 不動産鑑定土等の鑑定評価の基準         4 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準         4 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準         5 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準         1月1日(毎年)         7月1日(毎年)         1月1日(毎年)         1月1日(毎	国土利用計画法施行令   「都道府県知事は、… る当該画地の単位面積 定するものとする。」	# 3 <del>=</del> 4 m	こより取得した財産 20得の時における時 課税時期における	地方税法341条5号 「価格」適正な時価をいう。」 国定資産評価基準1章12節一 基準年度の初日の属する年の前年の1月 1日の地価公示法による地価公示価格及び 不動産鑑定土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。」
1 一般の土地取引の指標       4 工利用計画法に基づく土地の買収価格の算定基準       4 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準       5 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の基準         3 公共用地の取得価格の算定基準       5 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準       1月1日(毎年)       7月1日(毎年)         5 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の基準       7月1日(毎年)       1月1日(毎年)         6 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の基準       7月1日(毎年)       1月1日(毎年)         7 月1日(毎年)       7月1日(毎年)       1月1日(毎年)         7 月1日(毎年)       7月1日(毎年)       1月1日(毎年)         0 積準地について2人以上の不動産鑑定 方法 工又は不動産鑑定土補の鑑定評価を求め 準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定工 国土庁に設置された土地鑑定委員会がそ 補(1人)から鑑定評価を求め、これを審査、 し、これを基とのの結果を審査し必要な調整を行って正常 調整し、正常価格を公表	道府県知	莊	<b>加杖</b>	中西村
調査 1月1日(毎年) 7月1日(毎年) 1月1日(毎年) 1月1日(毎年) 1月1日(毎年) 1月1日(毎年) 1月1日(毎年) 環準地について2人以上の不動産鑑定 報道府県知事が毎年1回、各都道府県の基 公示価格、方法 エ又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士 額等を基に、国土庁に設置された土地鑑定委員会がそ 補(1人)から鑑定評価を求め、これを審査、し、これを基との結果を審査し必要な調整を行って正常 調整し、正常価格を公表 地価公示価 かんなを判で ハー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	を 問じおける価格審査の基準 戦が価格の算定の基準	1	<b>飛業税のため</b>	固定資産税課税のため
標準地について2人以上の不動産鑑定 都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基 公示価格、 エ又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め 準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士 額等を基に、 国土庁に設置された土地鑑定委員会がそ 補(1人)から鑑定評価を求め、これを審査、し、これを基しの結果を審査し必要な調整を行って正常 調整し、正常価格を公表	1	A1B		基準年度の前年の1月1日 (3年に1度評価替え)
	都道府県知事が毎年 海地について不動産鑑 補(1人)から鑑定評価 調整し、正常価格を公	公示価格、 額等を基に、 し、これを基と 地価公示価	格、売買実例価 -スの仲値を評定 等を辞定。  を目途  に変更)	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定。 地価公示価格水準の7割を目途(平成6年度評価替えから導入)
標準宅地 平成11年 30,800地点 平成11年度 27,089地点 平成11年 約3: 等の数 平成12年 31,000地点	平成11年度		約39万地点	平成12年度評価替え 約44万地点 (見込み)

## 地価公示制度

## 1 制度の概要

地価公示制度は、地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき、国土交通省に置かれる土地鑑定委員会が、地点を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を基に、毎年1回、その正常な価格を判定し、公示するものである。

## 2 制度の目的

地価公示は、地価公示地点の正常な価格を公示することにより、「一般の土地の取引 価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な 保証金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること」を目的としてい る(地価公示法第1条)。

## 3 地価公示価格

## (1)正常な価格

公示価格は、毎年1月1日における標準地の1平方とい当たりの正常な価格である。 正常な価格とは、「自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常 成立すると認められる価格」(地価公示法第2条第2項)をいうものである。換言すれ ば、売手と買手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がなく、売手と買手とが自 由に競争した結果において成立すると認められる価格であり、何人にも共通する客観的、 普遍的な交換価値を表すものである。

## (2) 価格の判定方法

公示価格は、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その 結果を審査調整して判定する。この場合の鑑定評価は、一般の不動産の鑑定評価の場合 と同様、

- (1)近傍類地の取引価格から算定される推定の価格(取引事例比較法)
- ②近傍類似の地代等から算定される推定の価格(収益還元法)
- ③同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額(原価法)

を勘案して行うことになっている(地価公示法第4条)。

なお、不動産の鑑定評価を行うに当たって、不動産鑑定士等が従うべき統一的な基準 として、不動産鑑定評価基準 (平成2年10月土地鑑定委員会答申) が定められている。

## (3)土地鑑定委員会(地価公示法第12条第~21条)

公示価格の判定には、客観性及び独立性が要求され、また、高度の専門技術性も必要とされる。このため、国土交通省に土地鑑定委員会を設置し、その委員は学識経験を有する者の中から、両議院の同意を得て、国土交通大臣が任命し、また、罷免についても同様としている。

#### 4 地価公示価格の役割

- (1) 地価公示価格の役割
- ①地価公示価格には、法令上以下のような役割が与えられている。
- ・一般の土地の取引価格に対する指標の提供(地価公示法第1条の2)
- ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準(地価公示法第8条)
- ・公共用地の取得価格の算定の規準(地価公示法第9条)
- ・ 収用委員会の補償金額の算定の規準(地価公示法第10条)
- ・国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準(国土利用計画法第16 条第1項第1号、第24条第1項第1号)
- ・国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準(国土利用計画法第19条第2項、第33条)
- ・公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準(公有地の拡 大の推進に関する法律第7条)
- (2) 更に、土地基本法を踏まえ、相続税評価及び固定資産税評価の課税評価に当たって も地価公示価格を基準とし、その一定割合を評価額とすることとなった(総合土地政 策推進要綱等)。

-	PRIME TANKS	土地総合情報ライブラリー	The second secon	<ul><li>■工庁地価公示/都道府</li></ul>	′都道府県地価調査○ 🕑	A
*************************************	于中 <u>「</u>		(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	"【二、" 第一字 4 第一章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二章 第二	ZIII	
		+47				
二茨城			埼玉	Approxem.		
出来。	<ul><li>□新潟</li><li>□富山</li><li>□南川</li><li>□参知</li></ul>		二、		一長野	二岐阜
重三二	[	「京都	近大阪		<b>【茶</b> 良	□和歌山
二鳥取	」 □鳥取 □徳島	5.根 5.川	1	[国] [] 広島 [] 高知		
[]福岡	二位背	一長崎	二、"九州" 沖縄 《 【一)熊本	<b>編</b> 《公司》	] 鹿児島	
AND AND THE PROPERTY OF THE PR	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	都道府県単位	全都道府県	市町村選択    取消	- d	L
都道府県単位 チェックボック (最大5都道)	都道府県単位: チェックボックスで指定した都道府県を検索対象地域として検索処理を行います。 (最大5都道府県まで選択可能)	.索対象地域として検索処	理を行います。	<b>V</b>		, <del>O</del>
全都道府県: 全都道府県を	全都道府県: 全都道府県を検索対象地域として検索処理を行います。	1理を行います。		3		
市町村選択: チェックボック (最大5都道)	市町村選択: チェックボックスで指定した都道府県について、市区町村選択画面を表示します。 (最大5都道府県まで選択可能)	いて、市区町村選択画面	を表示します。			
取消: 設定を取り消します。	します。					
						【資

A

取消

地名入力

検索地域指定

4

旨定: チェックボックスで指定した市区町村を検索対象地域として検索処理を行います。 : 地名入力による検索指定画面を表示します。 : 設定を取り消します。 検索地域指定: 地名入力 : 取消 : 計

(M)		<u>人人人</u>		
乙那覇市	[ 石川市	<b>二</b> 具志川市	[] 宜野湾市	平日中
□石垣市	- 上炎   一	口名護市	一条湖市	□沖縄市
国東郡	国頭村	大宜味村	東村	今帰仁村
	一本当門	<b>恩</b> 教村	宜野座村	金武町
	伊江村			
中頭郡	与那城町	一勝連町	一読谷村	□ 嘉手納町
	一北谷町	二北中城村	二中城村	一西原町
島尻郡	二豊見城村	一東風平町	具志頭村	玉城村
	知念村	二佐敷町	□与那原町	二大里村
	[   南風原町	仲里村	具志川村	渡嘉敷村
	座間味村	粟国村	波名喜村	南大東村
伊是名村	北大東村宮古郡	伊平屋村口城边町	<b>田宝</b> 上	二上野村
	伊良部町本門	多良間村		

国土广地価公示 [2]	
地価検索ホーム	

<ul><li>1) 調査年度を指定して下さい(最新を指定した場合は、期間</li></ul>	(最新を指定した場合は、最新調査年度を検索対象とします)。 最新 🗹		
2) 調べたい用途を指定して下	2) 調べたい用途を指定して下さい(指定しない場合は全区分が検索対象になります)。		
☑住宅地 ← ⑤ □工業地	<ul><li>□ 宅地見込地</li><li>□ 市街化調整区域内の現況宅地</li></ul>	<ul><li>□ 商業地</li><li>□ 市街化調整区域内の現況林地</li></ul>	[] 準工業地
3) 地価を価格帯別に検索した	3) 地価を価格帯別に検索したい場合は、以下を指定して下さい。		
- TH/m2~cm/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2/m2	####################################	、千円/10a)	

<u>@</u> `

梅索:梅索老開始します。 再入力:設定を取り消します。

検索対象地域 沖縄県 那覇市 検索結果

検索されました。 38件

検索結果を一覧表示します 一覧 表示

一覧表示では、20件ずつ表示します。

検索条件 絞り込み 検索条件設定画面に戻ります。 検索地域指定画面に戻ります。 検索条件を再設定して下さい。 検索対象地域を再設定して下さい。

地面核素亦一4 国土广地価公示 图

検索結果 一覧表示(20件表示)

2000	標準地番号	調査 所在		地価(¥/m2)牡	也価(¥/m2)地積(/m/개)状	利用区分構造	短河回遍	画	給排水(ガス, 水道,下水)	最客职,距離(m)	法規制	建へい 区域区 平容積 分率(x)	≥ 利用現況	周辺地利用現況
	那霸1	الخينا	≹辺1−8−38	204, 000	107[1:1	RC 2F	南 5.5m市道		II I		1	_		小規模な一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域
2000   2444   1845   1841	那類-2	w	P天久潮溝原79	174, 000		RC 2F	5. 5mi	授恒	¥	天久停 230m	1 住居	200		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
	那霸-3		三原3-9-11	167, 000	134 1.5:1	RC 3F			11 1	同原	1中華	200		中規模一般住宅が多い既成住宅地域
2000   220 = 18   18, 000   194   11.5   数地 Ro 27   12.5   19, 000   194   19, 000   194   19, 19, 19, 19, 19, 19, 19, 19, 19, 19,	那覇-4		有里大中町1丁目	170, 000	136 1:1.5	RC 2F	南東 4m私道	_6.	ĸ	桃原停 250m		100		中規模一般住宅が多い開静な分譲住宅地域
	那覇5	2000   沖縄県那覇市自	<b>盲里石嶺町2丁目</b>		194 1:1.5	RC 2F			k k		드	9		中規模一般住宅が建ち並ぶ分謀住宅地域
2000   P44県那瀬市百里子番9   225,000   149 12,0   数地 RC 2F 南東 5mmで重要	那類-6	2000   沖縄県那覇市ラ  番2	<b>字小</b> 禄泉原1470		292 1:1.5	75	5. 4m		۲	住宅前停 200m		200		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
2000   P44供那凱布宇国達1171章   181,000   205   11.2.0   数性 RC 5F   兩重 6m市道   水下   東王橋停 430m   14 章   60 100   市街化   住宅   7八十十七組   70	那霸-7	2000   沖縄県那覇市注	32丁目22番9	226, 000	149 1:2.0	RC 3F	南東 7m市道		ガボド	泊高橋停 280m	느	200	_	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
2000	那類-8	2000 沖縄県那覇市 3	<b>宇国場1171番1</b>	181,000	205 1:2.0	RC 2F	南東 6m市道		×			100		アパートも混在する区画整然とした住宅地域
2000   P444県那覇市会区   172,000   218   11.5   数地 RC 2F   北東 Gm市道   2000   P444県那覇市会区   152,000   218   11.5   数地 RC 2F   北東 Gm市道   2000   P444県那覇市合区   152,000   118   11.5   数地 RC 2F   北東 Gm市道   2000   P444県那覇市合区   152,000   118   11.5   数地 RC 2F   市東 Gm市道   次下   北明寺前序 170m   14等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5   2000   P444県那覇市与経径   15.5 0.00   11.1   24.8   25.0   11.1   数地 RC 2F   市西 G 3m市道   次下   北明寺前序 170m   14等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5 0.00   248   12.1   数地 RC 2F   市西 G 3m市道   次下   北島小松前序 550m   14等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5 0.00   248   12.1   数地 RC 2F   市西 G 3m市道   万水下   北島小松前序 550m   14等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5 0.00   248   12.1   数地 RC 2F   市西 G 3m市道   万水下   北島小松前序 520m   14等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5 0.00   248   12.1   数地 RC 2F   市西 G 3m市道   万水下   北島小松前序 500m   1中等   50 100   市街化 住宅   中規模-設在   14.5 0.00   248   12.1   24.5 0.00   12.1   24.5 0.00   24.5   24.5 0.00   24.5   24.5 0.00   24.5   24.5 0.00	那第-9		<b>餐多川3-14-1</b>	156, 000	126 1:1	RC 3F	南西 6m市道		۲ ×	石畳停 430m	<u>  - </u>	200	1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
E 2000 [P44展那覇市員走2-25-20]         152,000         211[1:5]         散地 RC 2F         北東 6m市道         水下         光明寺順子 70cm         1 倍等         50 100         市街化 住宅         中規模主整位           1 2000 [P44展那覇市員生金板町47目 [157,000]         156 [1:5]         数地 RC 2F         北東 5m道路         3mm 3         水下         光明寺順子 70cm         1 任等         50 100         市街化 住宅         中規模一般住宅           1 2000 [P44展那覇市首里金城町47目 [157,000]         156 [1:1.5]         数地 RC 2F         北東 5m道路         水下         上間停 65cm         1 任等         50 100         市街化 住宅         中規模一般住宅           2 2000 [955番2         2000 [954]         155,000         18]         1:1.5         数地 RC 2F         南西 6.3mm 道         水下         北島小校前停 55cm         1 任等         50 100         市街化 住宅         中規模一般住宅           2 2000 [954]         156,000         156         1:2.1         数地 RC 2F         南西 4.5mm 道         ガ水下         北島小校前停 55cm         1 任等         60 200         市街化 住宅         中規模一般住宅、7           2 2000 [954]         2 2000 [954]         156,000         171   台形 1:2.0         数地 RC 2F         南西 4.5mm 道         万水下         本半等待時期 (9 20cm)         1 中華         60 200         市街化 住宅         一般住宅、7           2 2000 [954]         2 2000 [954]         1 25,000         1 28   25,000	那類-10	2000 沖縄県那覇市釗	美原15-15	172, 000	220 1:1.5	RC 2F			×	鏡原停 200m	<u> </u>	200	1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
2000   戸籍展那覇市学4-9-23         149,000   160   15.2 5         放地 RC 2F   北東 4m市道         水下         光明寺前停 170m   1 低事   50 100   而街化 住宅         所街化 住宅         中規模一般住 全区   1 亿字         中規模一般性 (全区 ) 1 亿字         中規模 (全区 ) 1 亿字         中規模一般性 (全区 ) 1 亿字         中規模一般性 (全区 ) 1 亿字         中規模一般性 (全区 ) 1 亿字         中規模 (全区 ) 1 亿字         中規模一般性 (全区 ) 1 亿字         中規模 (全区 ) 1 亿	那類-11	2000   沖縄県那覇市	夏志2-25-20	152,000		RC 2F	北東 6m市道	رص	ي	高良停 700m	يسير	_	몯	中規模住宅が多い区画整然とした新興住宅地域
2000   沖縄県那覇市音単金城町 4 T 目   157, 200   183   1:1.5   数地 RC 2r   加速 RC 2r	那霸-12	2000   沖縄県那覇市副	载名4-9-23	Ш	160 1:2.5	RC 2F	北東 4m市道	الک	X X	光明寺前停 170m		100		中規模一般住宅が多い既成住宅地域
2000 内縄県那覇市字仲井真上田原2         155.46         15.1         数地 RC 2r         市西 6.3m市道         水下         上間停 650m         上間停 650m         市街化         住宅         中規模一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一般住一	那類-13	2000   沖縄県那覇市副   2000   31番11	<b>当里金城町4丁目</b>		165 1:1.5	RC 2F		الدلاك	¥	崎山停 550m		100		中規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域
2000         沖縄県那覇市宇与養後原236         156,000         249         1.5; 1.0         数地 RC 2F         北東 6m市道         万水下         社場小校前停 280m         1 低等         50 150         市街化         住宅         中規模一般住宅、ア           2000         沖縄県那覇市宇与養後原236         164,000         151,2:1         敷地 RC 2F         南西 4.5m市道         万水下         市本中校入口停         1中等         60 200         市街化         住宅         一般住宅、ア           2000         沖縄県那覇市宇小禄後原432         164,000         13         42 8.2.0:1         敷地 RC 2F         南西 4.5m市道         万水下         赤十字病院前停 200m         1中等         60 200         市街化         住宅         一般住宅、ア           2000         1等         152,000         183         47 2.0:1         敷地 RC 2F         南西 5.m道路         万水下         大城入口停 200m         1中等         60 200         市街化         世級任宅の           2000         15番         152,000         263         1:2.5         数地 RC 2F         南西 5.m道路         万水下         大城入口停 200m         1中等         60 200         市街化         中規模一般任宅の           2000         12         183,000         135 1:1         数地 RC 2F         南西 5.m道路         万水下         大水下         大城入口序 200m         1中等         60 200         市街化         中級任宅の         一般任宅の	-14	2000  沖縄県那覇市5  55番2	字仲井真上田原2	155, 000	187 1:1.5	RC 2F	6. 3m		٦ ۲	上間停 650m	<u> </u>	100		中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域
2000         沖縄県那覇市宇与接後原35         164,000         171         Abb RC 2F         東地RC 2F         東地市道         万水下         市井寺院前停 800m         1中毒         80 200         市街化         住宅         一般住宅、ア 海中程、ア 海中等院前停 800m         1中事         80 200         市街化         住宅         一般住宅、ア 海中等院前停 800m         1中事         80 200         市街化         住宅         小規模住宅、ア 海中等院前停 800m         1中事         80 200         市街化         住宅         小規模住宅、ア 海中等院前停 800m         1中事         80 200         市街化         住宅         小規模住宅、ア 海中等院前停 800m         1中事         80 200         市街化         中程生< ア 国 和建度・取 200m         中級任宅、ア 海岸等局面 80 200m         中級任宅の 200m         中級日	15	2000 沖縄県那覇市	5島2丁目16番1	176, 000		RC 2F	北東 Gm市道		¥	松島小校前停 280m	느			中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
2000   沖縄県那覇市宇古波蔵兼入原9   158,000   171   台形 1:2.0   敷地 RC 2F   南西 4.5m市道         月 水 下   赤牛宇病院前停 600m   1中専   80 200   市街化   住宅   小規模住宅、	91-1		字与儀後原236	Ĺ	165 1.2:1	RC 2F	東 4m市道		¥	古蔵小学校入口保 370m		200		一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
2000   沖縄県那覇市学小禄之原432       164,000   183   cm 2 cm	那第-17		字古波蔵兼久原9		北	敷地 RC 2F	4. 5m		×			200		小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
2000   沖縄県那覇市字小禄万越原97         152,000         263 1:2.5         敷地 RC 1F         北西 5.5m道路         ガ 水 下         大強入口停 200m         1 中専         60 200         市街化         住宅           2000   沖縄県那覇市客宮1-29-17         183,000         135 1:1         敷地 RC 2F         南東 4.5m市道         ガ 水 下         真和志支所前停 300m         1 中専         60 200         市街化         住宅	那第一18	2000   沖縄県那覇市=   2000   番	字小禄後原432	164,000	中	数地 RC 2F	5m.Tr	電	×		느	200	$\overline{}$	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
2000  伊魏県那覇市寄宮1—29—17   183,000   133  :1   敷地 RC 2F   南東 4,5m市道    次 7    真和志支所前停 300m  1 中専   60 200  市街化  住宅	那藏-19	2000  沖縄県那覇市=  5番1	字小祿万越原97	152, 000	263 1:2.5	-	5. 5m			大嶺入口停 200m		200		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
	那到-20	2000  沖縄県那覇市9	帝宮1-29-17	183,000	135[1:1	数地 RC 2F	南東 4.5m市道			真和志支所前停 300m	1中專		化]性宅	一般住宅の外共同住宅等も見られる既成住宅地域

標準地番号をクリックすると、詳細情報が表示されます。

展る。次へ

# 都道府県地価調査

#### 1 地価調査の概要

都道府県地価調査は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)に基づき、毎年1回、都道府県が、地点を選定し、1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を基にした正常価格判定し、公表するものである。

#### 2 地価調査の目的

国土利用計画法第1条において、「国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ること」と定められているが、特にその中の「土地取引の規制に関する措置」を適正かつ円滑に実施することを目的として行われているものである。

#### 3 地価調査価格

都道府県地価調査価格は、毎年7月1日における基準地の単位面積当たりの標準価格である。

標準価格とは、「自由な取引が行われるとした場合におけるその取引……において通常成立すると認められる価格」(国土利用計画法施行令第9条第2項)をいうものであり、「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域……において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地」(国土利用計画法施行令第9条第1項)を選定している。

# 相 続 税 評 価

#### 1 相続税評価(土地)の概要

相続税法(昭和25年法律第73号)第22条及び地価税法(平成3年法律第69号)第23条の規定による「時価」について、時価の評価に関する原則と各種財産の評価方法を財産評価基本通達(昭和39年4月25日直資56外)で定めるとともに、同通達に基づき、土地の評価については、毎年1回、路線価等を各国税局長が財産評価基準として通達し、それを納税者に公表している。

#### 2 相続税評価の目的

相続税評価は、相続税、贈与税及び地価税の課税に当たり使用されるものであるが、これらの税は申告納税制度を採用していることから、納税者の便宜及び課税の公平の観点から、なるべく簡易かつ的確に土地の評価額を算定することができるよう、その基準となる路線価等をあらかじめ定めているものである。

#### 3 相続税評価額(路線価等)

路線価等は、評価時点を毎年1月1日として、売買実例価額、公示価格、精通者意見 価格等を基に公示価格水準の8割程度により評価している。

#### 4 評価の原則

- (1)評価の原則(財産評価基本通達第1章1)
  - ・評価単位ごとに評価 → 宅地については1画地の宅地ごとに評価
  - ・財産の価額 → 時価(課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は財産評価基本通達の定めによって評価した価額による。)
  - ・財産の評価 → 財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべ ての事情を考慮する。
- (2) 宅地の評価の原則(財産評価基本通達第2章11)
  - ①市街地的形態を形成する地域にある宅地 路線価方式 路線に面する標準的な画地を有する宅地の価額(路線価)を基として評価する方式 ②(1)以外の宅地 倍率方式

固定資産税評価額に所定の倍率を乗じて宅地の価額を評価する方式

(注)

- ・①又は②のいずれにより評価されているかは、各国税局により定められている「財産評価基準書」(各税務署・各税務相談室に備え付け、閲覧可)に提示している。
- ・財産評価基準書で定められている路線価及び倍率は、地価公示価格、売買実例価額及び 不動産鑑定士などの地価事情精通者の鑑定評価額や意見価格などを基として評定してい る。

平成7年5月19日

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保 するための了解事項

国税庁課税部 資産評価企画官 自治省税務局 資産評価室長

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額に関して、評価額の一層の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、下記事項について了解することとする。国税庁及び自治省は、了解事項について、それぞれ国税局及び税務署又は都道府県及び市(区)町村に対し、その趣旨の徹底を図ることとする。

記

- 1 平成6年度の固定資産税の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の70%程度を目標に評価を行うこととされた。また、平成9年度の固定資産税の評価替えからは、価格調査基準日を基準年度の初日の属する年の前年の1月1日に変更する(従来は前々年の7月1日)とともに、全路線価等を公開することとされている。このような固定資産税評価の適正化等に伴い、財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額との関係が国民に注目されるところとなり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする。
- 2 国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、客観的で適正な評価は、形式的、 機械的に行えるものではなく、十分に整理、分析された各種の評定要素に基づいた専門的、 総合的な判断の下に行う必要があることを十分に認識し、次の事項に留意して、評価額の 適正化と双方の均衡化に努める。
- (1)連絡・調整のための会議の設置・開催

国税局及び税務署と都道府県及び市(区)市町村は、評価額の適正化と双方の均衡化 を図るため、土地評価協議会のほか、各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催する などして、十分な意見交換を行う。

- (注)土地評価協議会は、平成6年度の固定資産税の評価替えに当たり、各都道府県に設置された。
- (2) 事務スケジュールの事前連絡

双方の評価事務スケジュールを事前に連絡し、時機を得た効果的な協議等を行う。

(3) 資料情報の相互活用の促進

標準地の選定状況、鑑定価格、売買実例等の評価上有用な資料情報について、相互に交換し有効活用を図る。

(4) 不均衡地域の現地確認

財産評価額と固定資産税評価額が不均衡となっている地域については、双方の担当者で

現地確認を行うなどして、原因を究明し是正を図る。

#### (5)鑑定価格の適切な活用

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準地の鑑定価格は、地価公示価格水準の価格による旨を周知徹底する。また、鑑定価格と公示価格の均衡及び鑑定価格相互間の均衡の確保について検討し、必要に応じて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から意見を聴取するなどして鑑定価格を適切に活用する。

#### (6)地区区分の的確な判定

地区区分は、都市計画等の土地の利用規制、利用実態等に基づいて的確に判定する。

#### (7) 状況類似地域(区)等の適切な区分

固定資産税評価における状況類似地域(区)等の適切な区分は地域の地価事情に基づいて適切に区分するものとする。また、財産評価における倍率地域は地域の地価事情及び固定資産税評価額に基づいて適切に区分する。

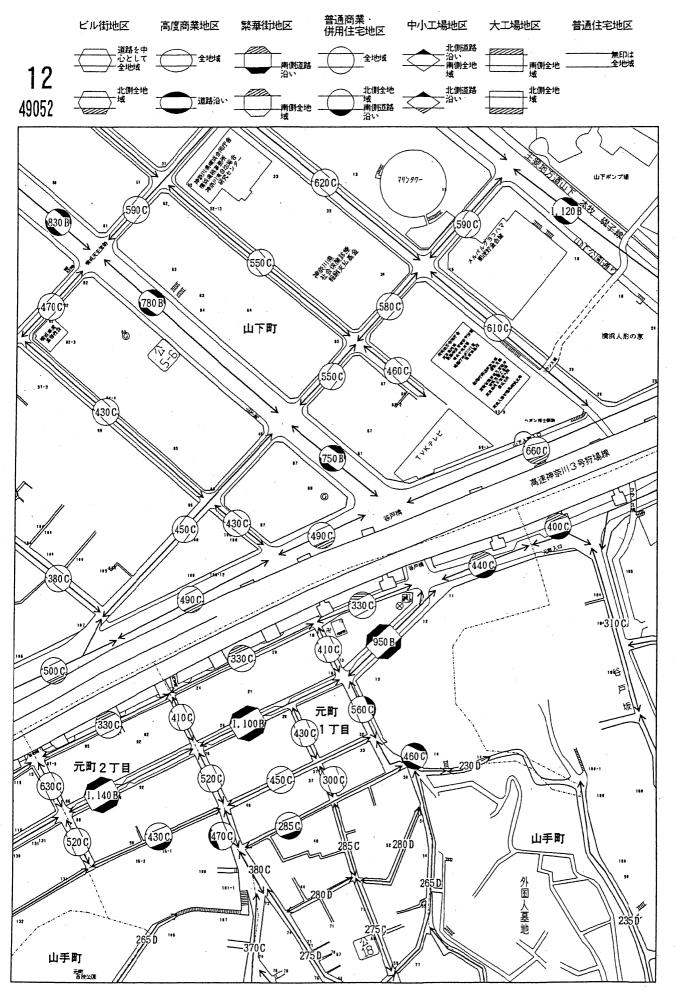
#### (8) 評価額の均衡確保のための検討(権衡査案)

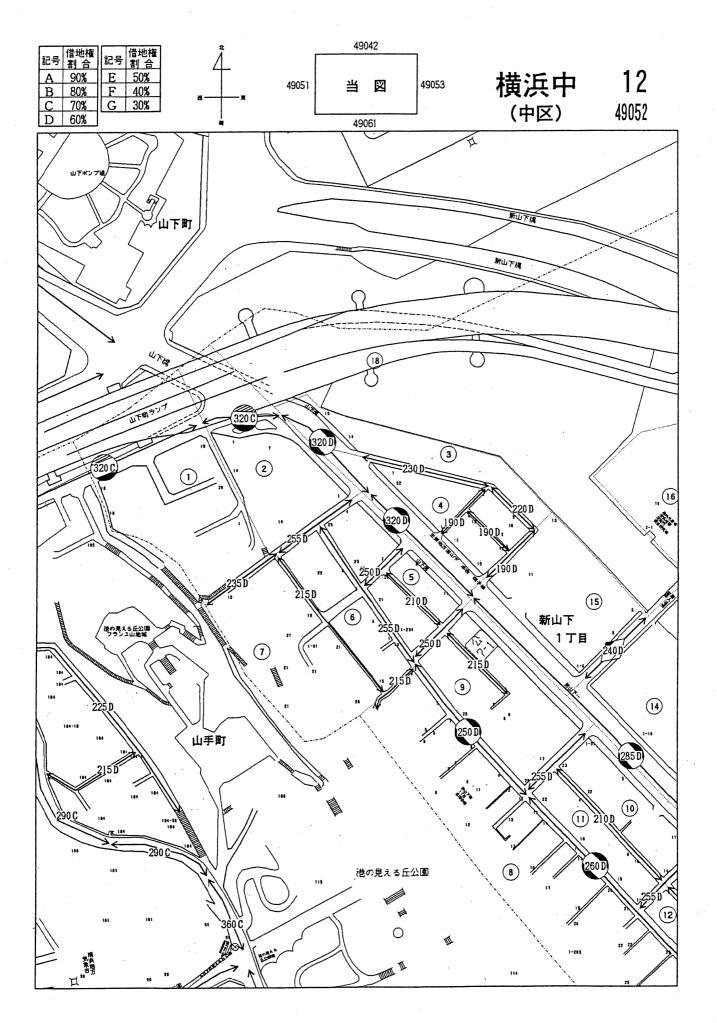
標準地の評価額及び路線価等について、全体的な均衡について検討(権衡査案)を行う。 特に、税務署及び市(区)町村の境界地域の均衡の確保については、関係税務署間又は市 (区)町村間で十分な検討を行う。

#### (9) その他

上記(1)から(8)のほか、国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、財産評価額及び固定資産税評価額の一層の適正化と均衡化を図るため、必要な連絡・調整を行う。

3 財産評価額と固定資産税評価額が不均衡になっている地域の是正等は、原則として、 税務署と市(区)町村による協議により実施するが、税務署と市(区)町村による解決が 困難な場合には、国税局と都道府県において協議を行うこととし、国税局と都道府県の協 議による解決が困難な場合には、更に国税庁と自治省で協議を行い適切に対処することと する。また、評価額の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、国税庁と自治省は今後 も必要な協議を行うこととする。



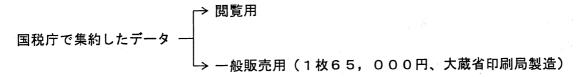


# 相続税路線価等の公開の状況

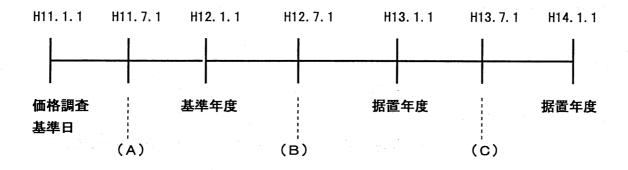
毎年8月頃に公表しており、各国税局・税務署単位で編集された冊子で閲覧できる。

なお、平成12年12月から、試験的に平成12年度分の路線価図等をCD-ROM化し、東京国税局管内の各税務署で、全国の路線価図等を閲覧できるようにする予定である(例えば、東京で札幌市の路線価図等を閲覧できる)。

(参考)



# 基準年度・据置年度の下落修正措置のスキーム



- (A) 価格調査基準日である平成11年1月1日から平成11年7月1日までの半年間(6ケ月)の間に地価が下落したと認める場合には、それを 反映させる。
- (B) 平成13年度は据置年度であるが、価格調査基準日であるが、価格調査基準日である平成11年1月1日から平成12年7月1日までの1年67月の間に地価が下落し、課税の均衡上著しく均衡を失すると認められる場合、簡易な方法により価格を修正できる。
- (C) 平成14年度は据置年度であるが、価格調査基準日である平成11年 1月1日から平成13年7月1日までの2年6ヶ月の間に地価が下落し、 課税の均衡上著しく均衡を失すると認められる場合、簡易な方法により 価格を修正できる。

#### 地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準の概要

#### I 基本的事項

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づき、平成13年度又は平成14年度に 宅地の価格を修正する場合の方法を定めるものである。

#### Ⅱ 具体的修正方法

#### 1 修正率の適用方法

#### (1) 平成13年度

平成11年1月1日から平成12年7月1日までの地価下落率を反映させた 修正率を決定し、価格調査基準日(平成11年1月1日)の価格にこれを乗じ ることとする。

ただし、平成12年度において平成11年7月1日時点の地価下落を反映させた宅地について、平成12年7月1日時点の地価水準が平成11年7月1日時点の地価水準を上回る場合には修正を行わないものとする。

#### (2) 平成14年度

平成11年1月1日から平成13年7月1日までの地価下落率を反映させた 修正率を決定し、価格調査基準日(平成11年1月1日)の価格にこれを乗じ ることとする。

ただし、平成12年度又は平成13年度において平成11年7月1日又は平成12年7月1日時点の地価下落を反映させた宅地について、平成13年7月1日時点の地価水準が平成11年7月1日又は平成12年7月1日時点の地価水準を上回る場合には修正を行わないものとする。

#### 2 修正率を適用する単位

- ・ 市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域に おいては状況類似地区を単位として価格を修正することを基本とする。
- ・ 地価の下落の状況等から、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市 町村長の判断により細分化することができるものとする。

#### 3 地価下落の把握

- 都道府県地価調査を活用する。
- ・ 鑑定評価の時点修正によって都道府県地価調査地点の不足を補う。

#### 4 宅地比準土地等の修正

宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている市街化区域農地その他の土地の価格の修正は、比準元となる宅地の上記修正を行った後の価格に比準して評価額を求める方法によるものとする。

(評価は違うな)でなり、

準や、相続税や固定資産税の課税評 用地などの補償を行う場合の算定規 標としての役割とともに、公共事業

することとされている。

国土庁土地局地価調査課・課長補佐

地としての評価が行われている。不 の評価の役割を、よく理解したうえ 評価における更地評価と、土地建物 動産の評価は、このような公的土地 権利が存しない状態を想定した、更 いては、建物や使用収益を制限する 体となった現状有姿の複合不動産 地価公示などの公的土地評価にお

で議論する必要がある。 地価公示は、一般の土地取引の指

のような収益を生んでいるかを標準 また、企業会計における販売用不動 に評価すべきである。 く、土地と建物が一体となって、ど 建物を分離して評価するのではな ような複合不動産の評価は、土地と としても、活用の場を広げている。 産や国有財産の時価会計の基準など 法律に基づく再評価の基準として、 最近では、土地の再評価に関する 方で、稼働中の賃貸用不動産の

ように判断するかなど、対象不動産 マネジメント)、地域の発展性やテナ れているか(いわゆるプロパティー っては、どのような建物管理がなさ することとなっており、評価に当た する評価手法は収益還元法を標準と 動産鑑定評価基準においても、適用 が生じる。国土庁が策定している不 建物の状態によって、評価額に違い ントの属性などによるリスクをどの その結果、その土地の利用状況や

を反映することが適切ではないた は、現実の土地利用の状況による差 価の目安としての役割を負ってい 法、収益還元法および原価法を併用 っては、原則として、取引事例比較 評価が求められている。評価に当た め、土地利用の差が生じない更地の る。このような役割を負う土地評価 ことが予想される。

# 適用されるためには… 「収益還元法」が的確に

のか、という問題も出てこよう。 適用されるためにはどうしたらいい そこで、次に収益還元法が的確に

え、その不動産が生み出すキャッシ 建物一体の複合不動産としてとら どにおいては、投資用不動産を土地 る。これに伴い、不動産の証券化な 中心の市場へと構造的に変化してい ら、利便性や収益性を重視した実需 ため、収益還元法を重視して評価す る傾向にある。 ュフローを価格に的確に反映させる 現在の土地市場は、資産性重視か

権担保不動産の鑑定評価の実務指 た。最近では、1998年に不良債 評価手法は、従来からさまざまな観 点から実践的な検討が行われてき 収益還元法を適用した不動産鑑定

もに、企業会計における不動産の時 する評価ニーズもますます高くなる なると、このような複合不動産に対 価評価が本格的に導入されるように 産の証券化の進展が予想されるとと 資ファンドの市場整備が進み、不動 必要なときに個別に評価されればよ ている一方で、複合不動産の評価は い。しかしながら、今後、不動産投 会的に必要とされている機会が増え の個別性も反映させる必要がある。 このように、公的な更地評価が社 には、 価の実務指針が取りまとめられた。 針、翌9年にSPC法に係る鑑定評 なことは、収益価格の適切な算定の 題の認識が必要であるが、最も重要 ど、収益還元法に内在する制約や課 ない不動産の評価には限界があるな 年内に施行される投資ファンド対応 とする評価手法が整備され、現在も ためには、その「還元利回り」や売 の実務指針の策定が行われている。 いわゆるDCF法という手法を中心 収益還元法を的確に適用するため 持ち家などの収益を目的とし

引率」を的確に設定しなければなら

ないことである。

却収入額を現在価値に割り戻す「割

がポイントとなってくる。 報が十分に入手し難い状況の中で の売買事例などに基づく取引利回り ように、不動産の収益性に関する情 の見方が反映されやすいが、日本の 調査による期待収益率などの情報が のデータや、投資家へのアンケート 鑑定評価においては、投資用不動産 設定の仕方によって変わり、常に 市場で入手できるため、市場参加者 定値で決まるわけではない。米国の 待収益に対する見方や割引率などの 当然ながら収益価格は、将来の期 どうこれらの数値を設定するか

場で整備されることが必要だろう。 定されるためには、割引率や賃料な どの不動産の収益に関する情報が市 したがって、適正な収益価格が算

2000.10.28 ◆ 週刊東洋経済

# 「固定資産課税審査却下決定取消請求事件」 (平成7年(行ウ)第235号)

1. 判決年月日 平成8年9月11日

2.被 告 東京都固定資産評価審査委員会

3. 経 過

平成6年4月28日 審査委員会へ審査申出書提出 11月7日 みなす決定取消訴訟提訴

- 4. 本件土地の評価額 10億9,890万円及び1,103万円(2筆)
- 5. 原告の主な主張点
  - ① 評価額を従来の時価の1~2割から、地価公示価格の7割としたことは違法である。
  - ② 平成5年1月1日から賦課期日までの1年間の価格変動を考慮しないことは違法である。
  - ③ 7割評価等を指示した通達は、地方自治体を拘束せず違法である。
  - ④ 評価基準等による評価精度では、適正な時価の評価ができない。

#### 6. 被告の主な主張点

- ① 7割評価は、過去の地価安定期における公示価格と固定資産評価額の関係等から、導入されたものであり、中央固定資産評価審議会の了承を得た合理的なもの。
- ② 平成6年2月末日までに価格決定するため、賦課期日から評価事務に要す る期間さかのぼって評価時点を設定する必要がある。
- ③ 自治省依命通達は、評価基準と一体のもので拘束される。
- ④ 評価基準に基づき (評価取扱要領策定) 評価しなければならない。

#### 7. 判決の要旨

- ① 標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、 法の禁ずるものではなく、7割評価通達には合理性があり、これに従った評 価は適法である。
- ② 賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査 の基準日として価格評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。
- ③ ただし、価格調査基準日から賦課期日までの間に3割を超えて下落した場合には、客観的な時価が評価額を下回ることになり、その限度において違法である。

(本件の場合には、1年間に32%下落しており、そのうち2%部分が違法であると裁判所は判断した。)

④ なお、訴訟費用は、1/40が被告、39/40が原告負担。

#### 8. 東京都の対応

平成8年9月24日、東京高等裁判所に控訴。

#### 「固定資産課税審査却下決定取消請求控訴事件」 (平成8年(行コ)第118号)

1. 判決年月日

平成10年5月27日

2.被告

東京都固定資産評価審査委員会

3. 経 過

平成6年4月28日 審査委員会へ審査申出書提出 11月7日 みなす決定取消訴訟提訴

8年9月11日 原判決

9月24日 被告が東京高等裁判所に控訴

4. 本件土地の評価額 10億9,890万円及び1,103万円(2筆)

#### 5. 控訴人の主な主張点

- ① 法341条5号に規定する適正な時価とは、評価基準に基づいて評価した 価格と解するのが相当であり、客観的時価による価格をいうものと解すべき ではない。
- ② 平成6年2月末日までに価格決定するため、賦課期日から評価事務に要する期間さかのぼって評価時点を設定する必要がある。
- ③ 不動産の鑑定評価に当たって、価格の下落率や上昇要素を評価の要素とし将来の価格を算定することはできない。仮に、そのような評価方法をとるならば、土地の価格の客観的評価は不可能となる。
- ④ 評価基準による評価が客観的時価を上回ったとしても、その登録価格によって、当該納税者は何らの不利益を受けることはないから、負担調整率の区分に影響しない限り、登録価格は適法というべきである。

#### 6. 判決の要旨

価格調査基準日から賦課期日までの間に3割を超えて下落した場合には、客観的な時価が評価額を下回ることになり、その限度において違法であるとした原判決を支持(本件の場合には、1年間に32%下落しており、そのうち2%部分が違法であるとされた)。

① 原判決の説く趣旨は、「適正な時価」とは客観的時価をいうが、法が「適正な時価」の算定を評価基準によって行うべきことと定めていることは合理性があり、これによって算出されたものを「適正な時価」とすることができるものとしたものであって、客観的時価と適正な時価とを対立的に判断するものではない。

法349条は、固定資産税の課税標準は基準年度に係る賦課期日における 価格で土地課税台帳等に登録されたものと定めており、文言上、基準年度に おける価格、すなわち適正な時価を土地課税台帳等に登録し、これを課税標 準とする趣旨であることは明らかである。

- ② 賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査 の基準日とすることまでを法が禁止しているものとは解されない。
- ③ 控訴人は、価格調査基準日以後の将来の日の価格を算定することはできないと主張するが、法の算定基準日が前記のとおりである以上、控訴人としてはこれに従うほかなく、またこの場合に適正な時価の算定が不可能とまで解することはできない。
- ④ 本件訴訟は、「課税台帳に登録されている事項に関する不服」であり、固定資産税の多寡を争うものではない。

#### 7. 東京都の対応等

平成10年6月 8日 上告受理申立書を最高裁に提出 平成10年7月30日 上告受理申立理由書を最高裁に提出 ※ 現在、最高裁判所において審理中である。

#### 「固定資産評価審査決定取消請求事件」

(平成7年(行ウ)第2号)

1. 判決年月日 平成10年3月26日

2.被 告 浜松市固定資産評価審査委員会

3. 経 過

> 平成6年12月19日 審査決定(棄却) 平成7年 3月18日 審査決定取消訴訟提起

#### 4. 訴訟事案の争点

#### ①宅地の評価方法

市街化調整区域内にある限定宅地及び現況により宅地(登記地目は畑)として認定 されており、都市計画法上許可無く建築物を建築することができない土地(以下両者 を併せて「限定宅地等」という。) について、「所要の補正」をせずに「宅地の比準 表」を適用し、規制のない宅地(以下「一般宅地」という。)の売買実例価格に基づ いて評価を行うことは適法か。

#### ②雑種地の評価方法

登記簿上の地目は畑であるが、課税上は現況により雑種地と認定されている市街化 調整区域内の土地について、一般宅地の売買実例価格に基づいて評価を行うことは適 法か。

#### 5. 原告の主な主張点

#### ①宅地の評価方法

限定宅地は一般宅地と明らかに「宅地の状況」が異なる(一般宅地と比較して価格 が低廉である)のだから評価にあたって市町村長の「所要の補正」をしていないのは 違法である。

#### ②雑種地の評価方法

市街化調整区域内の雑種地(養豚施設用地)は一般宅地への転用が不可能であり、 一般宅地との価格差を反映せず評価しているのは違法である。

#### 6. 被告の主な主張点

#### ①宅地の評価方法

- ・ 「所要の補正」は路線価又は状況類似地区における標準宅地の価格に反映されない 個々の宅地の個別的かつ局地的な要因等を考慮して、個々の宅地ごとにその要因に見 合った補正を行うためのものであり、その適用は当該土地に外見上明白な物理的もし くは法律的制約のある宅地に適用すべきものである。
- ・ 限定宅地は、都市計画法の規制により全国の市街化調整区域内の土地について用途が制限され、また広範囲にわたって存在するものであって、浜松市における特異性によるものではなく、当該宅地の個別的要因に基づくものでもないから、限定宅地等であるか否かは宅地の個別的・局地的要因とはいえない。また、限定宅地等か否かは外見上明らかではなく、これにあたるか否かを調査することは困難であるから、限定宅地等であることは「所要の補正」の対象にはならない。
- ・ 平成9年度土地評価替えに関する自治省の通知は9年度の農業用施設用地について の指導であるから、右通知によって平成6年度の農業用施設用地の評価が遡って違法 となるわけではない。

#### ②雑種地の評価方法

・ 本件雑種地については、当該土地の利用状況が宅地と同等であることから、付近の 宅地に比準してその評価額を求めたものであり何ら違法はない。

#### 7. 判決の要旨

主文 被告が平成6年12月19日付けでした、別紙物件目録記載の各土地に対する 平成6年度固定資産課税台帳登録価格につき原告らの審査請求を棄却する旨の各 決定を取り消す。

#### ①宅地の評価方法

- ・ 本件各宅地の価格低下の原因は、市街化調整区域に指定されていることにより受ける規制という画地の個別的要因によるものであり、本件宅地に「宅地の比準表」をそのまま適用した場合、一般宅地との間に不均衡が生じていることが認められ、このような価格事情を「所要の補正」によって反映させるべきであった。
- ・ 平成9年度評価替えに関する自治省通知等は、限定宅地等について、従来から標準 宅地との価格水準の格差がみられる場合があったことにかんがみ、その評価にあたっては、当該格差が反映されるよう留意することを要求したものと解され、当裁判所の

判断と適合するものである。

- ・ 「所要の補正」の対象を当該土地に外見上明白な物理的もしくは法律的制約のある場合に限定する必然性はない。
- ・ 市街化調整区域の各土地が既存宅地なのか、限定宅地等であるのかは各市町村が把握しているところであり、浜松市がそれを調査することはさして困難であるとはいえない。

#### ②雑種地の評価方法

・ 本件雑種地は市街化調整区域内の養豚施設であって一般宅地に転用できず、その利用状況も既存宅地と同等とは認められないこと及び既存宅地と限定宅地等との価格格差等も総合して考慮すると、標準宅地として限定宅地(農業用施設用地)を選定すべきであった。

#### 8. 浜松市の対応

平成10年4月9日 東京高裁へ控訴

# 「固定資産評価審査決定取消請求控訴事件」

(平成10年(行コ)第72号)

- 1. 判決年月日 平成11年4月28日
- 3. 経 過

平成10年4月 9日 控訴状提出 (東京高裁)

平成11年4月28日 判決

平成11年5月 6日 確定

- 4. 訴訟事案の争点 原審と同様
- 5. 判決の要旨
  - 主文 原判決中、控訴人が平成6年12月19日付でした別紙物件目録5-2記載の土地の平成6年度固定資産課税台帳登録価格に関する被控訴人長谷川貫の示唆申し出を棄却する旨の決定を取り消した部分を取り消す。
    - 二 右取消にかかる被控訴人長谷川貫の請求を棄却する。
    - 三 その余の本件控訴をいずれも棄却する。

#### ①宅地の評価方法

・ 市街化調整区域内における限定宅地の取引価格の水準は一般宅地の場合と比較して明らかに低くなっており、本件各宅地の評価額もこれを一般宅地として評価した場合の評価額と比較して明らかに低廉である。

浜松市が標準宅地の選定に当たって一般宅地を選定したことにより、本件各宅地の評価額を低下させている要素を評価に反映できず、各宅地に「宅地の比準表」をそのまま適用した場合、一般宅地との間に不均衡が生じ、土地の適正な時価を評定することを求める法及び評価基準の趣旨に違反する結果となっていると認められる。

- ・ 市街化調整区域内の各土地が既存宅地か限定宅地等であるかについては、土地の現 況、建築確認申請の有無、都市計画法上の既存宅地の認定の有無等を調査することに より、多くの場合は各市町村において把握することが可能であり、本件宅地の場合を 調査することは不可能であるとはいえないというべきである。
- ・ 平成9年度土地評価替えに関する自治省の通知等は、限定宅地等について、従来から標準宅地との価格水準の格差が見られる場合があったことに鑑み、その評価に当たっては、当該格差が反映されるよう留意することを要求したものと解され、その趣旨は法の趣旨に適合する課税実務が行われるよう問題点を指摘して指導したものと理解することができる。

#### ②雑種地の評価方法

・ 本件雑種地については、既存宅地を標準宅地としているが、本件雑種地が市街化調整区域内の雑種地で建築行為等ができないことを理由として総合補正率0.6を乗じた評価がされていることにより、標準宅地と本件雑種地との間に存する価格水準の差異が評価に反映されているものと見ることができる。

もちろん、本件雑種地の評価に当たり限定宅地を標準宅地とすることは一面において望ましいことではあるが、限定宅地を標準宅地とすることが困難な場合も考えられることや、既存宅地を標準宅地とした場合であっても適正な比準ないし補正をすることにより、適正な価格の評価をすることが可能であることに照らすと、そのような評価方法も許容されているというべきである。

したがって、本件雑種地の評価については、既存宅地を標準宅地とした点を含めて 評価に違法はなく、この土地に関する決定部分は適法である。

#### 6. 浜松市の対応

最高裁への上告断念 平成11年5月6日 確定

#### 京都市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件 (平成11年(行ウ)第3号)

1 判決年月日 平成12年2月16日

2 被 告 京都市固定資産評価審査委員会

3 経 過 平成9年5月2日 審査委員会へ審査申出書提出

平成10年10月22日 審査委員会による棄却の決定

平成11年 1 月25日 審査決定取消訴訟提訴

4 本件土地の評価額 42,349,800円

#### 5 原告の主張

- ① 訴訟土地の評価額は、地方税法第 403条第2項に定める「納税者とともにする実地調査」が行われず過大に評価されたものであり、違法である。
- ② 訴訟土地の標準宅地の路線価には信頼性がない。また、相続税路線価と比較して標準宅地の時価の方が高い。
- ③ 訴訟土地には隅切り部分があるため、建物の利用効率等が減少するにもかかわらず、不整形地補正率が低い。また、側方加算ではなく、減算をすべきである。

#### 6 被告の主張

- ① 地方税法第 403条第 2 項の趣旨は、適正な評価を行うための一手段として規定されているものであるから、評価額自体が適正を欠くものでない限り違法とはならない。
- ② 標準宅地の価格は、専門家である不動産鑑定士によって求められており、不合理な点も認められない。また、課税主体、目的、方法等の異なる相続税路線価との対比は、両路線価が同一でなければならないことや、その割合が必ずしも一致しなければならないものではない。
- ③ 評価基準に則り適正に評価されており、原告の主張には理由がない。

#### 7 判決の要旨

- ① 固定資産の価格の決定期間は短時日に限定されており、この期間中に全ての固定資産について納税者を伴って実地調査を行う困難であることからしても、そのことのみをもって本件決定が違法となると解することはできない。
- ② 標準宅地の時価は、不動産鑑定士の鑑定結果に基づくものであり、一応の信頼性を有し、その手法に不合理な点も窺えないことから、その信用性を否定することはできない。また、相続税路線価との比較は、合理的範囲内の価格差であれば適正な時価と認めてよいと解され、本件においては原告の主張には理由がない。
- ③ 評価基準に基づき適正に評価され、原告の主張には理由がない。

# 「固定資産評価替え審査決定取消請求及び固定資産 過大評価国家賠償請求等事件」(名古屋)の概要

- 1 原告
- 2 被 告 国、名古屋市及び名古屋市審査委員会
- 3 訴状提出日 平成9年3月19日(名古屋地方裁判所)
- 4 原告の主張
  - ① 租税法律主義違反

今回の評価替えにおける地価公示価格の7割程度までの評価額の引き上げは、条例改正等の手続を踏まず、通達によって実施されており、租税法律主義に反する。

#### ② 生存権違反

(課税評価の範囲について)

固定資産評価基準は国民が日常生活を営むについて不可欠の土地(生存権的土地)とそうでない土地とを区別していない。前者は本来課税の対象とすべきではない。

#### (評価方法について)

固定資産評価のための方法は売買実例価格によるのではなく、土地の使用収益状況に着目した収益還元法でなければならない。

- ③ 憲法に定める地方自治(自治体の課税権)違反 地方自治の本旨からすれば、市町村の判断を拘束する固定資産評価基準は憲法違反である。
- ④ 地方税法違反

地方税法は固定資産評価の基準日を賦課期日と定めているのにも関わらず、賦課期日の1年前の時点の価格を用いているのは、明らかに地方税法に反している。また、依命通達は租税法律主義に反し違憲である。

⑤ 7割評価の根拠不存在と適用の誤り

7割の根拠が明確でないばかりでなく(平成3年度センター報告書は根拠たりえない)、本件各土地に関し公表される公示価格の数字そのもの7割でなく「標準化補正」をした後の価格から算出しているのは本件依命通達(7割評価通達)の明文に反している。

#### ⑥ 鑑定評価の適否

(標準宅地)

固定資産評価の前提となる主な街路の路線価は各標準宅地の鑑定評価価格の7割とされるのだから、本件各土地の固定資産評価の是非を論ずるためには、本件標準宅地の鑑定評価価格の決定が適切であるかどうかの検討が不可欠であり、したがってこの鑑定評価価格決定に至る過程が適切であるかどうかの検討もまた不可欠である。

また、本件標準宅地の鑑定評価価格が公示価格と一致しているのは、作為的であり、鑑定手法の検討が必要である。

#### (基準宅地)

固定資産の評価に当たっては、単に個別的な土地の評価を求める通常の評価であるいわゆるポイント評価ではなく、縦・横の評価の調整・均衡が必要不可欠であり、したがって、本

件基準宅地の評価に誤りがあれば本件標準宅地、本件土地の評価にも影響を与えるものである。

#### ⑦ 賠償責任

以上から、国は違憲・違法な通達に対して責任を負うべきであり、また被告市は違法な通達に基づいて評価替えを行っている点に過失があるので、これによる固定資産税の過剰徴収分を賠償する責任がある(平成3年度評価額との差額及び慰謝料)。

- (注) 同時に審査委員会に対して審査決定取消請求が出ている。
- 5 被告側の対応 ほぼ全面的に争う。

#### (被告側の主張)

- ・ 課税上重要な事項は法律の形式で定めることが要求されるが、具体的・個別的に命令 にその細目を委任することは憲法上許容される。本件依命通達は評価基準の解釈指針で あり、租税法律主義に反しない。
- ・ 生存権的土地とは何か、そうでない土地とはどのような基準で区別するのかが明確で ないため、原告の主張は失当である。
- ・ 課税の対象となる資産についていかなる評価方法をとるかは立法政策の問題であって、 立法府の裁量にゆだねられている。
- ・ 市町村長は、固定資産の平成6年度評価替えにおいて、本件依命通達に従った評価を 行うべきであった。
- ・ 地方税法は2月末日までに価格を決定し、これを土地課税台帳等に登録しなければならないと定めているが、固定資産評価基準に基づき、すべての土地を同一の基準で評価する必要があり、かつ、価格の決定に至るまでには膨大な作業量が必要であることから、賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点を基準としてこれを評価せざるを得ないものであり、これは法も許容しているところである。
- 地価公示価格の7割程度によって評価することは、中固審、税調等での相当の期間をかけた議論を経て、政府全体の方針として決定、実施されてきたものであり、合理性を有する。
- ・ 標準宅地の鑑定価格に鑑定評価上の補正が含まれている場合には、それを基に路線価を付設すると当該標準宅地の固有の補正率の影響が状況類似地域内の各筆の評価にまで及ぶこととなり、評価替えを行って固定資産税評価の適正化を図ろうとした本件依命通達の趣旨を没却してしまう。従って、標準化補正を行った後の価格を基に路線価を付設するのは合理的である。
- ・ 固定資産(土地)の評価において活用する標準宅地の不動産鑑定評価を行わせるため 市町村が委嘱する不動産鑑定士等による鑑定評価は、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑 定士等としての知識、経験に基づく判断によって実施されたものである。また、不動産 の鑑定評価に関する法律第37条によれば、不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑 定士等は、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行う責務を負っている。したがって、 このような実施体制、手続によって作成されたものであり、その一般的な公正妥当性は

担保されている。

なお、地価公示価格は、不動産鑑定士等が鑑定評価を行う場合、鑑定評価の規準としなければならないものであり、かつ高い信頼性を有しており、不動産鑑定士等の判断の 基礎となるものである。

#### 6 経 過

平成9年5月 第1回口頭弁論(答弁書提出)

7月 第2回口頭弁論(第一準備書面提出)

9月 第3回口頭弁論

12月 第4回口頭弁論(第二準備書面提出)

10年2月 第5回口頭弁論(第三準備書面提出)

5月 第6回口頭弁論(第四準備書面提出)

7月 第7回口頭弁論(第五準備書面提出)

9月 第8回口頭弁論(第六準備書面提出)

11月 第9回口頭弁論

11年2月 第10回口頭弁論

3月 第11回口頭弁論(本人尋問)

5月 第12回口頭弁論(反対尋問)

8月 第13回口頭弁論

11月 第14回口頭弁論(第七、第八準備書面提出)

12月 裁判所が文書提出命令を決定

12年1月 名古屋市が鑑定評価書(原告所有の土地及びそのもとになった基準宅地) を全面開示

12年6月12日 第15回口頭弁論

8月4日 第16回口頭弁論

9月8日 第17回口頭弁論予定

# ブロック会議における地方団体の意見等

# 検 討 事 項

提示平均価額の算定に必要な地方団体の事務の簡素・合理化及び各都道府県内、 各市町村内の評価の均衡を確保する手法のあり方に関する意見

# 問題点 · 意見等

- ・地方分権の観点からも、都道府県で評価の均衡を確保するというのは限界がある のではないかと考えるので、最終的に団体間の評価の均衡を確保するのは、第三 者による評価を制度化するか又は申告制度にする必要があるのではないか。 (北海道)
- 県内の評価の均衡を確保する手法としては、基準地の鑑定評価価格の調整が重要と考える。そこで、鑑定評価価格の県内における調整の場を、固定資産評価基準上、第12節経過措置一で現在読み込んでいる以上に明確にして欲しい。(神奈川県)
- 県固審の調整機能の充実が必要である(長野県)
- ・ 各市町村の評価の均衡を確保するため、ブロック単位の定期的な打合せ調整が 必要(奈良県、和歌山県)
- ・ 全国的・都道府県内的な評価の均衡を図るための何らかの仕組みは今後も必要であると考えられるが、「提示平均価額」及び「評点式評価法」の制度については、以下の点より、何らかの改善が必要ではないか。
- ① 宅地の評価額については、平成6年度以降、地価公示価格等の7割を目途として評定することが定着している。
- ② 一般田・一般畑・一般山林の評価額については、標準地の正常売買価格を基礎とすることとされているが、売買実勢から見れば著しく低い価額で推移しており、均衡調整によって価額レベルを売買実勢に近づけることが困難である。
- ③ 土地については、評点1点=1円以外の価額を決定している市町村は本県には存在しない(熊本県)

# 検 討 事 項

# 鑑定評価書のチェック方法に関する意見等

#### 意見 · 問題点等

# 【チェック方法 ①研修会の充実・開催】

- 価格バランスについては検討を行っているが、鑑定内容については、専門的なことからチェックが出来ない状況である。今後、研修会等によって理解を得て行きたいと考えている。(宮城県)
- 鑑定評価書のチェックは、当然発注者である市町村が行うべきものであるが、 そのノウハウを持った職員がいないのが現状である。講習会等の開催を含めた 職員養成に関する指導をお願いしたい。(山梨県)

# 【チェック方法 ②チェックポイントの例示】

- チェック項目の参考例を示してほしい。(長野県)
- 鑑定評価、地価公示及び地価調査間における均衡を調整するためにも、専門的な知識を要する鑑定評価書のチェック方法をまとめたマニュアル作成が望まれている。(滋賀県)
- 不動産鑑定は非常に専門的な知識を要するものであり、鑑定評価書が正しいかどうか判断することは非常に難しい(生活環境条件等があまり変化していないのに価格が上昇したことがあった)。チェック方法について書面で具体的に示してほしい。

また、納税者の固定資産税に対する関心が年々高まっている今日では、全ての 土地を鑑定評価しない限り納税者の理解を得られなくなるのではないか。(佐 賀県)

# 【チェック方法 ③複数鑑定等】

・ 現状として、①一人の鑑定士に任せきりにせず、複数の鑑定士と調整させ、最終的にはグループの責任鑑定士のチェックを求めている。②付近の標準宅地の鑑定評価価格とのバランスという観点から、税務職員のチェックを行っている。

鑑定評価書については、専門的すぎるために税務職員のチェックにも限界がある。鑑定士協会による自主チェック体制を実質化してはどうか。(兵庫県)

# 【チェック方法 ④その他】

- ・ 数字の端数処理、記入漏れ程度しかチェックしていない。鑑定評価書の内容についてどこまで踏み込んでチェックすべきか(比準価格・基準地)。(東京都主税局)
- ・ 鑑定評価のチェックについては、鑑定評価価格については面的な均衡が図られているかどうか十分にチェックしているが、具体の取引事例地の取引価格、事情補正、地域要因等の内容については、どれだけチェックできるかが課題である。(愛知県)
- 不動産鑑定評価基準のことについて、理解が十分でないためチェックする方法がない。よって鑑定士の記載を信頼するだけになっている(例:取引事例地点との格差率等)。(京都市)
- 専門的知識を持たずに、鑑定評価書の記載事項の確認のみのチェックとなっているのが現状と思われるが、審査申出がされた場合に説明を行うのは税務担当職員であり、十分な対応ができていないと思われる。鑑定士の説明責任についても、鑑定契約を行う際に契約条件に明記することとしておかなければ対応ができない。(京都府)
- メモ価格の段階で、各標準宅地間のバランス等については、不動産鑑定士と意見交換を行い、チェックしているが、鑑定評価書の内容までチェックすることは、能力的にも困難であり、また、そこまで求められるのであれば、不動産鑑定士に委託していることの意味も乏しくなると考える。

最近、鑑定評価書の内容の説明を求められ、対応に苦慮した例があるが、基本的には、鑑定価格は正しいという前提で事務を進めるべきであり、その観点からすれば、現行の鑑定評価書の内容をもっと簡単(例えば、1平方メートル当たり標準価格のみとする方法など)にすべきではないか。(山口県、広島市)

# 【その他】

- 固定資産税評価基準と不動産鑑定基準が必ずしも一致していないので、鑑定評価書における「標準価格」と「鑑定評価額」の差をそのまま補正率として取り込んでいくのに苦慮している市町村がある。(群馬県)
- 鑑定評価書の公開・非公開の範囲について、各団体の情報公開条例等の規定によることとなっており、取扱いがまちまちであるため、納税者等の理解が得にくい状況となっていることから、地方税法等により統一的な取扱いが示されるべきではないか。(広島県)
- 鑑定評価の内容がもう少し詳しく評価書内に記載されてもいいのではないかと考える。(高知県)
- ・ 近年、固定資産評価審査申出において、不動産鑑定評価の適否を争点とするものが相次いでおり、訴訟にまで発展するケースが散見される(審査申出人が不動産鑑定士や税理士の場合その傾向が顕著)。このため、審査委員会の審理においても、不動産鑑定士協会に委託している標準宅地の不動産鑑定評価について、価格の適否及び市として検証した方法について、厳しく説明を求められている。現在、不動産鑑定評価内容が審理における争点となった場合は、不動産鑑定士から意見書を徴し、審査委員会に提出しているが、十分に審査申出人や審査委員会委員に説明責任を果たしているとは評価されていない。今後、公的土地評価の一元化の要請にこたえるためにも、第三者機関による土地評価(地価公示ポイントの増設を含む)を法律化する等の制度研究が必要である。(福岡市)
- 鑑定評価価格から「適正な時価」を評定しているが、その鑑定評価書の内容については特別な検討はしていない。ただ、同一の用途地区内における標準宅地相互間の均衡を確保するため、再度鑑定評価を依頼することがあった。(佐賀県)

# 検 討 事 項

据置年度における土地の価格の修正基準に関する意見・要望等

# 問題点・意見等

# (下落修正方法に関するもの)

- ・ 下落修正方法は簡易であるものの、実際の作業量・経費が膨大であり、問題 (次の基準年度の価格が上回らないようにする必要がある)等から、廃止をして ほしい。(北海道)
- 下落による評価額の引き下げについては、個々の鑑定士に依頼することなく、 県下統一した評価機関(既存の土地評価協議会等)で意見調整し簡単に行われる 方法を検討願いたい。(宮城県)
- 市街地宅地評価法採用地域の下落修正は原則として用途地区単位で行なっているが、状況類似地区を単位とした方が良いのではないか。また、原則として全標準宅地の時点修正を不動産鑑定士に依頼した方がよいのではないか。(群馬県)
- ・ 地価の下落局面では、据置年度においても価格の修正は必要だが、地価動向を 正確に反映させるためには地区区分を細分化する必要があり、経費と事務量が増 大する。(千葉市)
- ・ 毎年見直すべきだと考えるが、財政面及び事務負担の増を考慮すると現行の簡 易な方法による修正が適当だと考える(京都府)
- 現行の基準では売買実例の多い新興住宅地と旧既存地域では時点修正の反映度 に差が生じていると思われる(京都府)
- ・ 府内市町村では半数以上が、価格バランスが崩れないように全標準宅地の時点 修正率を徴取するなどより細かな修正を行っており、このため鑑定費用の負担が 重くなっているようである。市町村の意見として聞かれるのは、修正基準があく まで用途地区毎の修正を原則としているため、きめ細かな時点修正率の徴取につ

いて財政当局側の理解が得られないといった声や、地域間の路線価バランスが崩れることについての不安が依然として聞かれる(大阪府)

- 現行制度が妥当(奈良県、奈良市)
- ・ 県地価調査の結果により鑑定士に委託し下落修正しているが、何%下落すれば 下落修正するかの判断基準を明確にされたい(和歌山県、長野県、佐賀県)
- 据置年度における土地の下落修正は、実質上、毎年評価替えをしているのと同様であり、市町村の事務負担は増大している。(広島県、岡山県、奈良県、佐賀県)
- ・ 地価下落の傾向が今後も続くとみられるため、据置年度における簡易な方法による下落修正は地価下落に対応する方法としては有効的であるが、地価調査ポイントが周辺に存在しない場合、下落状況の把握は簡易でないとの意見があった。 (山口県)
- ・ 地価調査価格が下落している場合、どの程度の下落率から反映させるのが望ま しいのか、また、地価調査価格の下落の程度が実体に合わない(地価下落してい ない)と判断される場合、地価調査ポイントの直近の宅地を鑑定評価して下落率 を求めたり、地価調査ポイント自体を鑑定し直して下落率を算出し直したりする ことが可能かとの意見があった。(山口県)
- ・ 地価の下落傾向が継続している場合には、経過措置の延長について検討してい ただきたい(北九州市、佐賀県)

#### (逆転現象)

- ・ 時点修正において、複数の標準地のうち最大の下落地点の率を採用したため、 12年度の評価替えにおいて価格が逆転(上昇)してしまった地点があり、その 是正のため平成11年7月1日時点修正では全標準地について下落修正を行っ た。また、時点修正を行うなかで、基準年度に調整した行政境・相続路線価格の 関係に多少のズレも生じてしまっている。このような問題点を踏まえ、次回以降 の評価替えにおいても時点修正を採用するのであれば、より良い方法を構築して 欲しい。(東京都)
- ・ 地価調査価格、標準宅地の鑑定価格から地価下落の範囲を特定することは難しい。下落修正をしすぎたことにより、評価替えで価格が上昇した(京都府)
- 下落修正については、H9から4度目の作業を経験し、制度としては落ち着い。

てきている。減額しすぎて齟齬が生じないよう配慮している。

据置年度においても、地価が下がっているので固定資産税評価額を減額しなければ住民の理解は得られない(兵庫県)

- ・ 宅地の区分及び修正率の適用については、用途地区を基本とすることとなっているが、本市の場合は下落状況に幅があるため、平成9年度から12年度まで用途地区を細分化し、代表的な標準宅地の下落率を用いて修正した。このため、平成12年度評価替えにおいて、標準宅地の鑑定価格が地価の下落傾向が続いているのに平成11年度の価格より上昇した状況類似地区があり、納税義務者とトラブルがあった(徳島市)
- 下落修正を行った場合、下落していない隣接地区との逆転現象が生じ、次年度 評価替えにおける評価の均衡を図る上での調整が困難になる場合があるので、下 落修正方法の検討を求める意見がある(長崎県)
- ・ 平成10年度及び平成11年度において、地価下落状況に応じ路像価の修正を 行った。その結果、平成12年度の路線価が平成9年度と比較すれば下落してい るものの、平成11年度より上昇することとなった(熊本市)

4 カナダの各州における固定資産評価体制について(1)

	プリティッシュ・コロンビア州	アルバータ州	サスカチュワン州	オンタリオ州	ニュー・プランズウィック州
<b></b>	Assessment Act Assessment Authority Act	(~1994) Municipal Taxation Act Municipalites Assessment and Equarization Act (1995∼) Municipal Governemnt Act	Urban Municipality Act Rural Municipality Act Assessment Management Agency Act	(1970~) Assessment Act (1998~) Fair Munipal Finace Act Ontario Property Assess- ment Corporation Act	Assessment Act Real Property Tax Act
	(~1973) 地方自治体 (1974~) British Columbia Assessment Authority (BCAA)	地方自治体	(~1986)地方自治体 (1987~)SAMA	(~1969)地方自治体 (70~97)州政府 (1998~)地方自治体	(~1966)地方自治体 (1967~)州政府
	(~1973)地方自治体 (1974~)BCAA《州営公社〉	大都市:直営(9 市) その他の自治体: 州政府(273) 又は民間企業(61) (1995~) 州政府の評価機構を完全民営 化→35の民間企業化 (但し、州政府に評価の監査権 限を付与)	(~1986)地方自治体 (87~) Saskatchewan Assessment Management Agency(SAMA) 〈州宮公社〉	(~1969) 地方自治体 (70~97) 州政府(大蔵省) (1998~) Ontario Property Assessment Corporation (OPAC) (特殊法人)	(~1966)地方自治体 (67~95)州政府(自治省) (96~97)New Brunswick Geographic Information Corporation(NBGIC) → 固定資産税の評価事務、 GIS、登記事務を統合 (1998~)Service NB (1998~) Service NB
_	納税者に直接転嫁 (評価額の0.012%)	地方自治体の負担	地方自治体	(~69)地方自治体の負担 (70~97)州政府の負担 (98~)地方自活体の負担	納税者に直転嫁 (評価額の0.02%)
評価基準の策定主 体	BCAA	州政府(自治省)	SAMA	州政府(大蔵省)	法律上は州政府だが作成せず (IAAO に基準準拠)
評価替えのサイク ル	毎年(実地調査は4年毎) (82~94は2年毎)	(~1994) 8 年毎 (95~98) 2 年毎 (1999~) 毎年評価替え	(~1996)地方自治体の任意 (97~) 4 年に 1 回に評価替え	(~1997) れ方自治体の同意が 得られた際に適宜 (98~2003) 2 年毎 (2004~) 毎年評価替え	毎年(実地調査は5年毎)
				7	

表 4 カナダの各州における固定資産評価体制について(2)

州名	ブリティッシュ・コロンビア州	アルバータ州	サスカチュワン州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
評価額の定義	actual value(法19条) ・前年の7月1日現在の価格 ・法律で定める(法18条) ・ market value に等しい 「土権家屋の他の権利関係 がない状態での市場価値」 ・農地、山株等を除く	market value(法1) ・前年の7月1日現在の価格 ・省令で定める 「自発的な売りをとしまました。 とがオープン・マーケット で売買された場合に成立すると期待される価格」	fair value(法239.3) ・評価基準に従って評価した 価格を fair value とする。 ・market value とは異なる が、market value に近似させるために、MAF(Market Adjustment Factor) により調整する。	(1997まで) market value ・前年の7月1日現在の価格 → 政令で定める (但し、評価替えをしない、 又は一定の評価割合を使う ことも目治体の判断により 可能)	real and true value (法15) ・毎年1月1日現在の価格を 前年の1月~6月の価格を 基に評価する。 ・market value に等しい ・農地、山林等を除く
		・家屋は1994までは再建築価格、1995以降は再建築価格と market value の選択制だったが、1998年以降、market value に統一し、再建築価格は参考数値となった。	・評価基準に従い、土地は売買実例方式、家屋は再建築価格方式により別々に評価し、域価償却は物理的・総的・経済的要因を考慮して評価基準に規定されたものを用いる。	(1998以降) current value ・前年の6月30日現在の価格 ・法律で定める(法19条) 「自発的な売り手と買い手 とが取引に障害のない市場 で売買した近傍地の他の権利を含まない状態で成立す る価格に基づく価格」 ・農地、山林等は除く	
(評価基準日) く課税客体の把握 日>	(前年の7月1日) (前年の10月31日>	(前年の7月1日) (課税年の1月1日)	(2年前の6月30日の価格) (課税年の1月1日>	(前年の 6 月30日) (課税年の10月31日)	(前年の1月~6月の価格) (課税年の1月1日>
グンシント イナトンシンル	・住宅用 ・公益事業用 ・大管理山林 ・基幹産業用 ・軽産業用 ・ 電業用その他 ・ 管理山林 ・ アクリエーション用、宗教・ ・ 会地	・居住用 ・非居住用 ・農地 ・その他	(土地) •都市部 •農地 (家屋) •居住用 •非居住用	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
固定資産税の種類	·自治体行政分(自治体、州) ·教育税分(州) ·追加行政分(州、広域自治 体)	・自治体分 ・州分(教育税分)	自治体分 •州政府分(教育税分)	自治体分 •州分(教育税分)	·自治体分 ·州政府分(一般行政分)

表 4 カナダの各州における固定資産評価体制について(3)

圣	ブリティッシュ・コロンピア州	アルバータ州	サスカチュワン州	オンタリオ州	ニュー・ブランズウィック州
徴収事務の主体	地方自治体 ・自治体末組織地域は州政府 ・自治体末組織地域は州政府 ・過疎地域は州政府の徴収代 行も可能(45団体)	地方自治体	地方自治体	地方自治体州政府	州政府 ・徴収権限は自治体に帰属 ・徴収コストは州政府が負担
税率決定の主体	地方自治体 ・自治体未組織地域及び教育 ・自治体大蔵省が決定 ・広域自治体も税率決定権あり	地方自治体 ・但し、MGAによる制度あ り ・教育税分は州政府が決定	地方自治体	地方自治体 ・但し、FMFA による税率割 合により規制あり ・教育税分は州政府が決定	地方自治体 ・州政府分及び評価コスト分 については州政府が決定
税率の種類	クラシフィケーション別税率 評価コスト(州) 徴収コスト分(州、自治体) 追加行政分(州、広域自治体)	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率 (97年までは単一税率)	クラシフィケーション別税率	クラシフィケーション別税率 評価コスト分(州) 賃貸用追加分(州)
評価替えに伴う負 担調整措置	評価額のキャップ制(89~92) 評価額の平準化措置(93~)	(特になし)	課税標準の特例措置 (居住用資産は評価額の75% とするなど)	税率割合による調整 (居住者用資産税率に対する 各資産の税率の割合) 単独居住者用資産の税額調整 商工業用資産の税額計	(特になし)
特定の納税者に対 する課税の特例	自宅用税額控除(教育税分) 高齢者向け徴収猶予	自宅用税額控除 高齢者向け税額控除	(特になし)	低所得者・身障者向け微収猶 予制度(自治体の選択制) 農家向け税額控除(98廃止)	自宅用税率控除(州税分) 低所得向け税額控除 農家向け徴収猶予
不服審査システム	二層制 (第 1 段階) Court of Revision (第二段階) Assessment Appeal Board Assessment Appeal Board	二層制 (第一段階) Assessment Review Board (各自治体) (第二段階) Municipal Government Board (州自治省)	二層制 (第一段階) Board of Revision (第二段階) Assessment Appeals Committe	二層制 (第一段階) Assessment Review Board (州司法省) (第二段階) Ontario Municipal Board (州自治省) → OMB審査を廃止	二層制 (第一段階) Reference to the Director (第二段階) Assessment Review Board (州自治省)

# 韓国における個別公示地価について

# 〇 公示地価

公示地価は、法律上標準地評価の単位面積当たりの価格をいい、これを基準として 個別公示地価が毎年公示されている。

標準地の公示地価は、建設交通部長官が鑑定評価士に全国の周辺地域を代表する4 5万筆の土地を選定させ、地価の調査・評価を行い、中央土地評価委員会の審議を経 て決定、公示する。

個別公示地価は、標準地45万筆の地価を基準として、建設交通部長官が提供する 土地価格比準表を活用して、土地の所在地の管轄市長、郡守、区町長が算定する。

算定された地価は、鑑定士の検証を受け、地方土地評価委員会の審議を経て、土地の所有者に閲覧させて意見を聞いた後、建設交通部長官の確認を受け市長、郡守、区町長が決定し、公示する。

# 個別公示地價 算定節次

