

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

— 宅地評価の均衡化の推進等に関する調査研究 —

平成27年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は4つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、土地評価の均衡化の推進等に関する調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成27年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 邊 文 雄

平成26年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	片桐 久雄	元国土庁土地局長
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村 収	大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員
	西嶋 淳	大阪商業大学経済学部教授
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	元社団法人日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	石井 優	一般財団法人日本不動産研究所公共部長
	浅尾 輝樹	一般財団法人日本不動産研究所公共部技術活用推進室 参事兼室長
	松本 博崇	群馬県総務部市町村課長
	大崎 泰弘	滋賀県総務部税政課長
	江成 均	相模原市企画財政局税務部参事(兼)資産税課長
	相川 満	川越市政策財政部資産税課長

(順不同、敬称略)

(平成27年3月現在)

平成26年度土地に関する調査研究委員会審議経過

○第1回〔平成26年7月7日（月）〕

- （議題）（1）平成26年度調査研究項目について
（2）固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言
（3）その他

○第2回〔平成26年8月21日（木）〕

- （議題）（1）地方公共団体における固定資産税の評価の均衡化のための取り組みについて
・群馬県 ・滋賀県 ・相模原市 ・川越市
（2）その他

○第3回〔平成27年1月29日（木）〕

- （議題）（1）報告書（案）第1回及び第2回に関する部分について
（2）宅地評価の均衡化に関する提言

○第4回〔平成27年3月13日（金）〕

- （議題）（1）報告書（案）について
（2）その他

目 次

I. 調査研究の目的	1
II. 宅地評価の均衡化に関する経緯	1
1. 平成6年度評価替え	2
2. 平成9年度評価替え	5
3. 平成12年度評価替え	6
4. 固定資産税評価均衡化推進会議	8
(1) 全国均衡化会議設置の目的	8
(2) 都道府県均衡化会議設置の提言	8
(3) 都道府県均衡化会議の役割	9
(4) 標準宅地価格の調整	10
5. 土地に関する調査研究委員会	11
III. 宅地評価の均衡化に関する現状の整理	13
1. 総務省アンケート結果	13
(1) 総務省アンケート結果概要	13
(2) 総務省アンケート結果の総括	16
(3) 情報交換等の要請	16
2. 地方団体における事例	17
(1) 群馬県の事例	17
(2) 滋賀県の事例	18
(3) 相模原市の事例	18
(4) 川越市の事例	19
3. 市町村へのヒアリング結果	20
IV. 宅地評価の均衡化に関する提言	21
1. 宅地評価の3段階における均衡化	21
(1) 宅地評価の3段階における均衡化の必要性	21
(2) 標準宅地価格の均衡化	22
(3) 路線価の均衡化	22
1) 路線価比準の適正化の必要性	22
2) 路線価比準の適正化の方法	23

(4) 宅地評点数の均衡化	24
1) 市町村長の行う所要の補正	25
2) 最高裁府中判決	28
3) 国税評価で考慮される要因	29
4) 所要の補正の地域性	30
2. 2階層の会議の開催	32
(1) 2階層の会議開催の必要性	32
(2) 都道府県全体会議	32
1) 会議のテーマ	32
2) 会議の主催者及び参加者	34
(3) 近隣市町村間会議	35
1) 会議のテーマ	35
2) 会議の主催者及び参加者	36
(4) 市町村内の均衡化	36
3. その他の提言	37
(1) G I S の活用	37
(2) 研修会の開催・参加	38
(3) 業務委託に関する留意点	39
 V. まとめ	 40
1. 宅地評価の3段階における均衡化	40
2. 2階層の会議の開催	40
3. その他の提言	41

I. 調査研究の目的

現在、固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号、以下「評価基準」という。）及び「平成27年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（平成25年6月14日付け総税評第14号 総務省自治税務局資産評価室長通知、以下では年度に関わらず「留意事項通知」という。）において、宅地の評価を行う上で、鑑定評価価格の活用にあたっては、市町村間及び都道府県内における情報交換や調整の実施が要請されているものの、地方団体における取り組み状況は必ずしも一様ではない。

また、近年全国的に市町村合併が積極的に推進されてきたことに伴い、行政区域が大幅に変更されたことや、税制の公平性・透明性・納得性の向上が求められており、各都道府県内における評価の均衡化が一層重要となっている。

このような状況から、平成26年度の土地に関する調査研究委員会（以下では年度に関わらず「土地研」という。）では、評価の均衡化が積極的に図られるための効果的な手法等について調査研究を行うものである。

II. 宅地評価の均衡化に関する経緯

現行の評価基準が告示される以前においては、評価基準は自治大臣（現在の総務大臣。以下同じ。）が市町村長に対する技術的援助の一環として通達で示されたものに過ぎず、また、市町村長が行う固定資産の価格の決定は評価基準に準じて行うものとされていたため、その採用は宅地にあつては30%程度の低い率に留まり、評価の均衡が保たれているとは必ずしも認められない状況であった。

このような状況をうけて、昭和36年に固定資産評価制度調査会の答申がなされ、昭和37年地方税法の一部を改正する法律（昭和37年法律第51号）において、評価基準による評価が義務付けられることとなり、昭和38年には、現行の評価基準が告示され、評価方法の統一により評価の均衡化が図られることとなった。

評価基準に規定されている均衡化の手法として、宅地、農地及び山林で採用されている評点式評価法では、各々の市町村が市町村内の均衡を確保した評点を土地に付設する一方で、自治大臣が指定市町村について、都道府県知事が指定市町村以外の市町村について、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは総評価見込額について修正を行った上で、指示平均価額（現在は提示平均価額。以下同じ。）を算出する。指示平均価額制度を通じて、全国の評価の均衡が図られるようになっている。

その後、昭和60年代に発生した異常な地価高騰への対処を契機として、公的土地評価の均衡と適正化がより強く求められ、固定資産税の宅地の評価においては、平成6年

度評価替えより地価公示価格等の7割を目途として評定することとされた。これは評価制度の大きな変更であったこともあり、国が主導して均衡化の推進に積極的に関わった。

しかし、平成12年4月1日に「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」（以下「地方分権一括法」という。）が施行され、地方団体による自主的な均衡化の推進が求められることとなった。

また、近年は、一般財団法人資産評価システム研究センター（平成25年3月31日までは財団法人、以下では年月日に関わらず「評価センター」という。）が、地方団体による均衡化の推進を積極的に支援している。

以下では、平成6年度評価替え以降の宅地評価の均衡化に関する経緯について概観する。

1. 平成6年度評価替え

平成元年12月に成立した土地基本法（平成元年12月22日法律第84号）第16条では、「公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする」とされ、これを受けて平成3年1月に閣議決定された総合土地政策推進要綱では、「固定資産税評価について、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。

この「一定割合」については、土地研において、平成3年度に理論的実証的な検討がなされ、地価公示価格の7割を目途に宅地の評価を行うことが妥当と提言された。また、全国の標準宅地数に比して地価公示の地点数は絶対的に不足していることから、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価価格を活用することも、併せて提言された。

都道府県地価調査価格は地価公示価格に準じて評定されており、また、不動産鑑定士等が公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合には地価公示価格を規準とする（地価公示価格と鑑定評価価格との間に均衡を保たせる）ことが義務づけられている（地価公示法第8条）ため、これらを地価公示価格に準じるものとして取り扱うこととされたのである。

これを受けて自治省（現在の総務省。以下同じ。）では、「平成6年度評価替えの基本方針」を中央固定資産評価審議会に諮り、以下のとおり、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱等の趣旨を踏まえて、地価公示価格等の7割程度を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとされた。

平成6年度評価替えの基本方針（抜粋）

I 土地評価の均衡化・適正化

- 1 平成6年度の土地の評価替えにおいて土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、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、固定資産税の性格と地価公示制度の趣旨との差異、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合等から7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。

そして発出されたのが「「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について」（平成4年1月22日付け自治固第3号 自治事務次官通知）である。当該通知により、「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達（昭和38年12月25日自治乙固発第30号 自治事務次官通達、以下「評価基準依命通達」という。）に次の一文が加えられた。

評価基準依命通達（抜粋）

なお、宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査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（以下「鑑定評価価格」という。）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。この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

地価公示価格は国土庁（現在の国土交通省）土地鑑定委員会で、都道府県地価調査価格は都道府県知事により、それぞれ必要な調整が行われるのに対し、一般の鑑定評価価格についてはそのような仕組みがなく、如何に調整を図るかが当時課題となっていた。

平成3年度の土地研では、この点について、「都道府県、市町村及び不動産鑑定士等を構成メンバーとする協議組織（例えば、土地評価協議会）を全国単位及び都道府県単位で設立し、この活用により全体的な均衡化と適正化が図られることが肝要」との提言がなされた。

この提言を受けて自治省から発出されたのが「土地評価協議会の設置及び運営について」（平成4年1月22日付け自治固第4号 自治省税務局長通知、以下「土地評価協議会通知」という。）である。当該通知では以下のとおり、鑑定評価価格の活用にあたり、その均衡を図るため、各都道府県において協議・調整の場として土地評価協議会を設置するものとされた。

土地評価協議会通知（抜粋）

- 1 固定資産税の土地評価においては、評価の均衡を確保することが不可欠であり、鑑定評価価格の活用にあたっては、その均衡を図ることが肝要であるので、そのために情報交換等必要な調整を行うための協議機関として、各都道府県単位に土地評価協議会を設置するものであること。
- 2 土地評価協議会では、市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項、隣接市町村間の鑑定評価価格に関する事項、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑

定評価価格に関する事項、地価情報の収集等に関する事項その他土地の鑑定評価等に関する事項について協議するものであること。

- 3 土地評価協議会の委員は、国税局等の職員、当該都道府県の市町村指導担当課及び土地対策担当課の職員、市町村の職員、不動産鑑定士並びに不動産の鑑定について学識経験を有する者で構成するものであること。

その後さらに、「鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について」（平成4年2月19日付け自治固第23号 自治省税務局固定資産税課長通知、以下「土地評価協議会規約通知」という。）が発出された。当該通知では「土地評価協議会については、その設置の趣旨を十分踏まえ、適切かつ円滑な運営に努めることとするが、必要に応じ都道府県の地域を区分し、当該地域ごとに分科会を設置されたいこと。なお、土地評価協議会の設置及び運営にあたっては、別紙「〇〇県（都、道、府）土地評価協議会規約（準則）」を参考にされたいこと。」と示された。この「別紙」は次のとおりである。

土地評価協議会規約通知（別紙）

〇〇県（都、道、府）土地評価協議会 規約（準則）

（名称）

- 第1条 この協議会は〇〇県（都、道、府）土地評価協議会（以下「協議会」という。）と称する。

（目的）

- 第2条 協議会は、固定資産税の土地評価の均衡化・適正化に資するため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（以下「鑑定評価価格」という。）を活用するに当たって情報交換等必要な調整を行うものとする。

（組織）

- 第3条 協議会は、次の委員から構成することとし、別表に定める地域ごとに分科会を設置するものとする。
- ・都道府縣市町村指導担当課長、土地対策担当課長
 - ・分科会ごとの幹事市（町村）固定資産税担当部長
 - ・国税局等資産評価担当官
 - ・不動産鑑定士（都道府県内で標準宅地の鑑定評価を受託している不動産鑑定士が多数の場合は、分科会ごとの代表鑑定士）
 - ・不動産の鑑定評価に関し学識経験を有する者
- 2 分科会は次の委員から構成することとする。
- ・都道府縣市町村指導担当課税政担当係長
 - ・市町村固定資産税担当課長
 - ・不動産鑑定士

（協議事項）

- 第4条 協議会は、第2条の目的を達成するため、次の事項について協議する。
- 一 市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項
 - 二 隣接市町村間の鑑定評価価格に関する事項
 - 三 地価公示価格及び都道府県地価調査価格と鑑定評価価格とに関する事項
 - 四 地価情報の収集等に関する事項

五 その他土地の鑑定評価等に関する事項

(役員)

第5条 協議会に次の役員を置く。

会長 1人

副会長 1人

事務局長 1人

(役員の選出)

第6条 役員の選出は次の方法による。

一 会長及び副会長は委員のうちから互選する。

二 事務局長は〇〇県市町村指導担当課長が委員と兼務する。

(役員及び委員の任期)

第7条 役員及び委員の任期は、3年を超えない範囲で会長が定めるものとする。

2 役員及び委員は、再任されることができる。

(役員の職務)

第8条 会長は、会議を招集し、議事その他の会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。

3 事務局長は、会長の命を受け会務を処理する。

(会議の開催)

第9条 協議会の会議は、会長が必要と認めるとき開催する。

2 会議は、会長、副会長その他の委員をもって構成する。

3 会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

4 会議は、構成員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(会計年度)

第10条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費)

第11条 協議会の経費は〇〇県において負担する。

(事務局)

第12条 協議会の事務局は〇〇県総務部市町村指導担当課に置く。

(雑則)

第13条 この規約に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は会長が定める。

2. 平成9年度評価替え

先述のとおり、地価公示価格等の7割を目途とした評価の根拠は、平成6年度評価替え時に通達により示されたが、平成9年度評価替えを契機として、これが評価基準に規定された。以下は、評価基準第1章第12節一からの抜粋である。

評価基準（第1章第12節一からの抜粋）

宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な

時価を求める場合には、当分の間、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（昭和44年法律第49号）による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割を目途として評定するものとする。

3. 平成12年度評価替え

毎評価替えに当たり、自治省より留意事項通知を発出しているが、平成12年度評価替えにおける留意事項通知（平成10年4月24日付け自治評第10号）では、以下のとおり市町村間や都道府県内の情報交換等必要な調整を求めている。

平成12年度評価替え留意事項通知（抜粋）

- I 土地関係
 - 【1】 基本的事項
 - 2 評価の均衡確保等
 - （1）市町村の境界付近における土地
 - ① 宅地については、評価の均衡を図るため境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を都道府県土地評価協議会において行う等、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。
 - ② 宅地以外の地目についても、評価の均衡を図るよう関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。
 - 【2】 地目別の事項
- 1 宅地
 - （4） 鑑定評価価格については、次の点に留意すること。
 - ② 地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、都道府県土地評価協議会等において情報交換等必要な調整を行うこと。

また、以後も3年に一度、同様の内容の留意事項通知が発出されている。参考に平成27年度の留意事項通知（平成25年6月14日付け総税評第14号）を示せば以下のとおりである。

平成27年度評価替え留意事項通知（抜粋）

- I 土地関係
 - 【1】 基本的事項
 - 2 評価の均衡確保等
 - （1）基準地価格
 - 指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。
 - （2）市町村の境界付近における標準地価格

- ① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等について情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

なお、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

【２】 地目別の事項

１ 宅地

（３）鑑定評価価格

- ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、地方分権一括法により地方自治法が改正され、「国は、普通地方公共団体が、その事務の処理に関し、普通地方公共団体に対する国又は都道府県の関与を受け、又は要することとする場合には、その目的を達成するために必要な最小限度のものとするとともに、普通地方公共団体の自主性及び自立性に配慮しなければならない。」

（地方自治法第２４５条の３第１項）、「普通地方公共団体は、その事務の処理に関し、法律又はこれに基づく政令によらなければ、普通地方公共団体に対する国又は都道府県の関与を受け、又は要することとされることはない。」（地方自治法第２４５条の２）とされた。

これを受け、中央固定資産評価審議会での了承を経て、平成１２年１月２８日付けで、評価基準依命通達、土地評価協議会通知及び土地評価協議会規約通知は廃止された。

しかしながら、鑑定評価価格の活用に当たり、各市町村間及び都道府県における情報交換や調整の必要性は些かも変わるものではないので、当該通達等に記載されていた趣旨を評価基準に盛り込むこととし、その第１章第１２節一に以下の文言が加えられた。

評価基準（第１章第１２節一からの抜粋）

この場合において、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する。

4. 固定資産税評価均衡化推進会議

このような均衡化に関わる環境変化を受け、地方団体による一層の自主的な均衡化推進のための提言を行ったのが、評価センターに設置された「固定資産税評価均衡化推進会議」（（２）で提言されている都道府県単位の会議と区別するため、評価センターに設置された会議を以下「全国均衡化会議」という。）である。以下では、この提言について説明する。

（１）全国均衡化会議設置の目的

平成２２年３月、評価センターに全国均衡化会議が設置された。その目的は、固定資産税の評価について関係者の共通認識を確立し、その基礎の上に立って均衡の保たれた価格の体系を構築していくために、関係者の意思疎通を可能とする場の設定と、これを管理する体制の整備が必要であるとの認識のもと、このような課題への対応を検討することであった。

全国均衡化会議には、県職員、土地研委員、(社)日本不動産鑑定協会公的土地評価委員及び評価センター職員が参加し、固定資産税土地評価に関する情報・意見交換や価格に関する調整等を行う場の必要性について検討が行われ、平成２２年５月に提言書（以下、当該提言書のことを「提言書」という。）としてまとめられた。

（２）都道府県均衡化会議設置の提言

提言書では、以下のとおり、土地評価協議会に関わる国の通知が廃止された後も、都道府県単位で評価の均衡化・適正化を推進することの必要性から、都道府県単位で均衡化会議（以下、この会議を「都道府県均衡化会議」という。）を設置することが提言された。

提言書（抜粋）

従来の「土地評価協議会」の制度的根拠が明示されなくなったことを契機として、これを廃止あるいは休止し、その結果、都道府県としての情報交換や調整が行われない都道府県が存在する。その一方で、土地評価協議会を存続させ、あるいは、土地評価調整会議、情報交換会等として自主的体制を構築し積極的に機能させている都道府県もある。

このようなことから、情報交換及び調整を積極的に行っている都道府県と、そうでない都道府県との間に、評価の均衡化・適正化という観点から不均衡が生じるのではないかと危惧が評価の現場を中心に表明されているのみならず、調整や情報交換がなされないことに起因する不適切な鑑定評価価格が固定資産税の課税標準の基となる恐れも指摘されているところである。

また、昨今では、評価の専門化、審査申出等の広域化傾向も見られ、鑑定評価価格のバランス確保等による公的土地評価の均衡化・適正化に留まらず、固定資産税評価全般について均衡化・適正化が求められ、都道府県内での情報交

換や調整に対する必要性が増している。

したがって、当面、国・都道府県・市町村の間で固定資産税評価に関する情報の共有化を図り固定資産税評価の均衡化・適正化を推進する体制の整備が急務であると思われる。

提言書（抜粋）

評価の均衡化・適正化を推進する体制整備の必要性に対処するため、情報交換等必要な調整を行うための協議機関として、都道府県に都道府県固定資産税評価均衡化会議（仮称）（以下「均衡化会議」という。）を設置し、必要に応じてこれを開催することを提言する。

（３）都道府県均衡化会議の役割

提言書では、以下のとおり、都道府県均衡化会議の役割として、各種の情報・意見交換及び標準宅地の価格調整の場となることが提言された。

提言書（抜粋）

均衡化会議は、都道府県の税務担当課職員、市町村担当課職員、並びに、市町村の税務担当職員及び評価担当職員等を主要な構成員とし、主として次のような役割を果たすことが考えられる。

① 情報・意見交換

ア 均衡化会議を開催して、評価に関する基本的事項について、関係者の共通認識を確立すること

イ 均衡化会議を開催して、国、県からの事務連絡等に関する情報・意見交換を実施すること

例えば、評価替えに先立ち総務省から通知される「固定資産の評価替えに関する留意事項」に関する情報・意見交換を行うこと

ウ 均衡化会議を開催して、県内市町村の固定資産評価に関する実務上の課題、例えば、「土砂災害特別警戒区域の評価上の取り扱い」や、「ゴルフ場用地の評価」などについて情報・意見交換を行うこと

エ 均衡化会議を開催して、各市町村に共通する課題についての裁判や審査申し出等に関する情報・意見交換を行うこと

オ 均衡化会議の場を活用して、必要に応じて研修会等を開催すること

なお、均衡化会議において情報・意見交換を行うに当たっては、国をはじめ、当均衡化推進会議、評価センターに設置されている調査研究委員会から提供される各種の情報等を活用することが考えられる。

② 標準地に係る価格の調整等

均衡化会議の中に作業部会を設置し、当該作業部会において標準地にかかる価格の調整等を行うこと

具体的には、標準宅地については、市町村の基準宅地の鑑定評価価格の調整

や、隣接市町村間の鑑定評価価格に関する調整を行うこと

また、田畑・山林の標準地価格等についても必要に応じて、別途の作業部会を設置する等して調整を行うこと

なお、均衡化会議において標準地の価格の調整等を行うに当たっては、必要に応じ、評価センターが提供する価格等の情報を活用することや、作業部会の管理運営事務を一元的に管理する組織の協力や支援を活用することも可能であると考えられる。

(4) 標準宅地価格の調整

提言書では、以下のとおり、都道府県均衡化会議に標準宅地価格調整作業部会を設置することや、その構成・管理等について提言がなされた。

提言書（抜粋）

標準宅地の適正な時価評定は宅地評価の要であるため、標準地に係る価格調整の中でも最も重要な作業となる。

したがって、鑑定評価作業の円滑な遂行と鑑定評価価格のバランス確保を目的に、均衡化会議に標準宅地価格調整作業部会を設置し、都道府県内市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する実務的な調整及び、隣接市町村間の鑑定評価価格に関する実務的調整を行う。

標準宅地価格調整作業部会は、幹事会を頂点として、ピラミッド型に2段階ないし3段階の分科会を設ける。段階数は、都道府県の規模や、自然的、社会的、経済的及び行政的な実情により決定される。

各段階の分科会のうち、最下位にあたる分科会は、当該分科会の所掌範囲の市町村の職員及び、当該市町村の標準宅地の鑑定評価を実施する不動産鑑定士で構成される。

上位の分科会は、直近下位の分科会を代表する市町村及び不動産鑑定士で構成するが、幹事会については、直近下位の分科会を代表する市町村及び不動産鑑定士のほか、必要に応じて地価公示や相続税等、他の公的土地評価関係者を加えることも有意義であると考えられる。

なお、調整が鑑定評価の専門的・技術的事項に限られる場合に、関係不動産鑑定士のみで会議を開催するなど、弾力的な運用も是認されるべきものと考えられる。

標準宅地価格調整作業部会の作業結果は、固定資産税の納税者の税負担に直結するものであり、固定資産税評価の均衡化・適正化を確保するためには、作業部会の管理体制を確立し、これを円滑に運営していく必要がある。一方、作業部会の管理は、関係者間の調整をはじめ事務量も多く、かつ極めて専門的な事務である。

このため、都道府県が自らこれを行わず、作業部会の管理運営事務を一元的に管理する組織の協力や支援を活用することも有効な手法であるが、その具体的手法等を統一的に提言することは適当でない。

また、各段階の分科会で行う価格調整の具体的内容を画一的に提言することについても、その意義は薄いと思われる。

5. 土地に関する調査研究委員会

均衡化のための評価センターによる取り組みとして、もう1つ挙げられるのが土地研である。

評価センターは、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する複数の研究委員会を設け調査研究を行っている。

そのうち土地研においては、平成6年度以降の宅地評価に関わる事項について例示すれば下表のテーマを対象に調査研究が行われ、その結果が報告書として地方公共団体に提供され、均衡化に寄与してきたところである。また、この報告書は、評価センターのホームページにて公開されており、インターネットを通じてダウンロードすることができる。

年度	テーマ
平成6年度	標準宅地の鑑定評価価格及び用途地区別の標準宅地の価格形成要因
平成7年度	画地計算法における所要の補正並びに用途地区別の宅地の画地計算
平成8年度	公的土地評価のあり方
	標準宅地の鑑定評価価格及び用途地区別の標準宅地の価格形成要因
平成9年度	建築規制のある土地の評価
	市街化調整区域内の土地の評価
	大規模画地の評価
平成10年度	建築規制のある土地の評価
	市街化調整区域内の土地の評価
	大規模画地の評価
平成11年度	建築規制のある土地の評価
平成12年度	建築規制のある土地の評価
平成13年度	建築規制のある土地の評価

平成１４年度	公的土地評価の個別的要因を中心とした比較及び個別的要因を固定資産税評価に反映する場合の考え方・手法等
平成１５年度	セットバックを必要とする土地の評価
	大規模模画地の評価
	平成１５年度評価替えにおける市町村長による所要の補正実施状況
平成１６年度	固定資産税評価における方位格差の取扱い
	土壤汚染対策法と不動産鑑定評価上の考え方
平成１７年度	土壤汚染対策法と固定資産税評価
	接面街路との高低差のある土地の評価
平成２０年度	「その他宅地評価法」に関する課題と改善策
平成２３年度	東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率
平成２４年度	地価公示標準地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響
	防災計画等の策定と地価の関係

Ⅲ. 宅地評価の均衡化に関する現状の整理

宅地評価の均衡化に関する経緯については先述のとおりであり、評価基準等において情報交換、調整の実施が要請され、また、全国均衡化会議による提言がなされたものの、地方団体における取り組み状況は様々であり、積極的に調整等に取り組んでいる地方団体もあれば、土地評価協議会廃止後、それに代わる調整の場が置かれていない地方団体も存在している。

そこで、宅地評価の均衡化に関する経緯に続き、次は、現状について整理する。

1. 総務省アンケート結果

(1) 総務省アンケート結果概要

総務省は、平成26年1月に各地方団体における都道府県単位等の情報交換及び調整の現状について把握するため、アンケートを実施した。

その集計結果は、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号 総務省自治税務局資産評価室長通知、以下「総務省アンケート結果」という。）にて各地方団体にフィードバックされている。その概要は次のとおりである。

総務省アンケート結果（抜粋）

調査結果概要

○ 都道府県が取組として、情報交換及び調整等のための会議の設置、メール等による情報交換の実施等、何らかの対応を行っている都道府県が 42 団体（89%）ある一方、何ら対応を行っていない都道府県が 5 団体（11%）ある。（図 1 参照）

図 1 情報交換及び調整等のための会議の設置、メール等による情報交換の実施等、何らかの対応を行っている都道府県（全 47 団体中。以下同じ。）

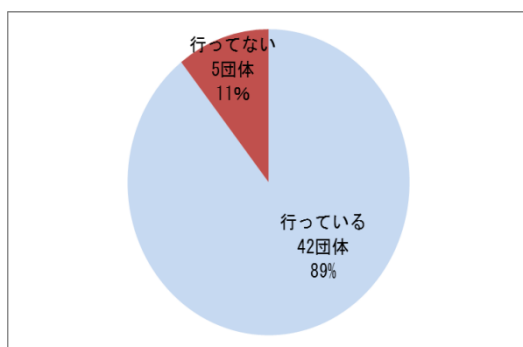


図 2 都道府県主催（市町村との共催含む）で、会議を設けている都道府県

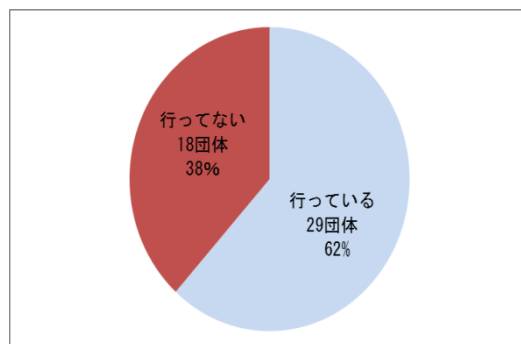


図 3 郵送、電子メール等により全市町村へ情報提供を行っている都道府県

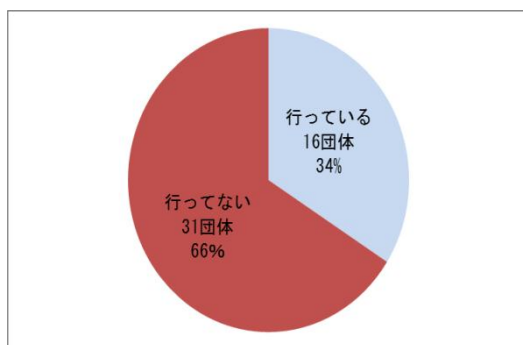
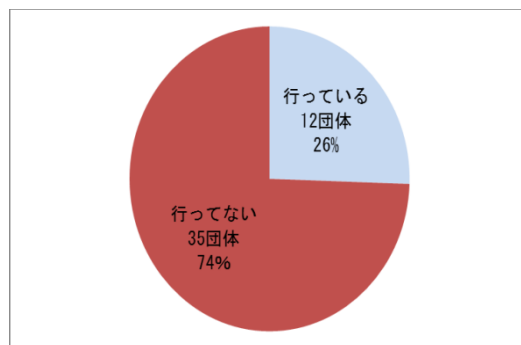


図 4 都道府県主催（市町村との共催含む）会議の設置や郵送、電子メール等による情報提供以外の手法により情報交換及び調整等をしている都道府県

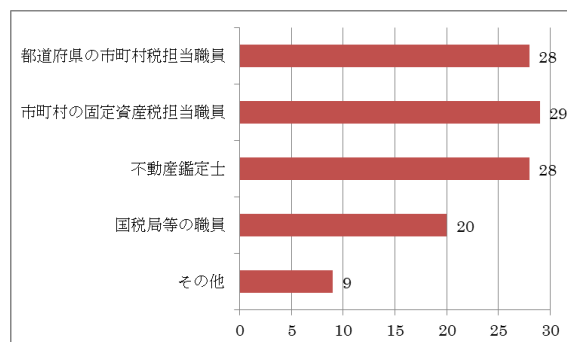


※ 例

- ・ 県及び市町村税務協議会等との共催で、全市町村や各ブロック単位等で情報交換及び調整の場を設けている。

○ 都道府県主催の会議における構成員は、都道府県の市町村税担当課職員・市町村の固定資産税担当職員・不動産鑑定士がほとんどの団体で参加している。また、約 7 割の団体で国税局等の職員が参加しており、約 3 割の団体で都道府県の地価調査担当職員、都道府県の用地担当職員等が参加している。（図 5 参照）

図 5 都道府県主催（市町村との共催含む）会議を設置している団体（29 団体）のうち、その構成員について（複数回答あり）

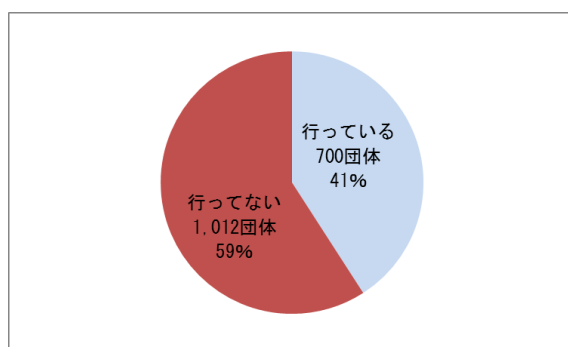


※ その他の例

- ・ 都道府県の地価調査担当職員
- ・ 都道府県の用地担当職員

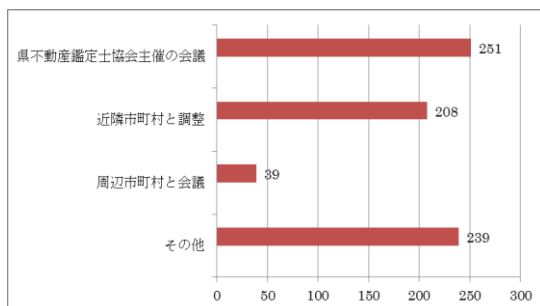
○ 都道府県の取組とは別に、市町村独自に情報交換及び調整をしている団体が 700 団体（41%）ある。（図 6 参照）

図 6 都道府県の取組とは別に、市町村独自に情報交換及び調整をしている市町村（全 1,712 団体中。）



○ 市町村独自の取組としては、「県の不動産鑑定士協会主催の会議で調整している」、「近隣市町村と調整している」、「周辺市町村と会議を行っている」等の取組が行われている。（図7参照）

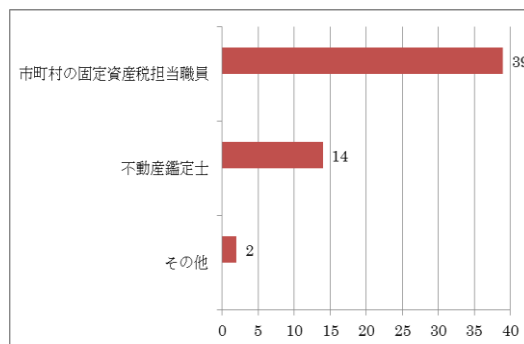
図7 市町村独自に情報交換及び調整を行っている市町村（700 団体）の取組内容について（複数回答あり）



※ その他の例

- ・ 鑑定士間で調整が行われている。

図8 市町村独自に周辺市町村と会議を行っている市町村（39 団体）のうち、その構成員について（複数回答あり）



※ その他の例

- ・ 学識経験者

（2）総務省アンケート結果の総括

総務省アンケート結果より、図2のとおり、土地評価協議会に代わる標準宅地価格調整の場を自ら主催して設けている都道府県は、47 団体中29 団体（62%）にのぼる。また、図7のとおり、都道府県単位の数には示されていないが、都道府県が自ら主催するのではなく、都道府県不動産鑑定士協会が主催するといったケースもみられた。

また、図7のとおり、都道府県の取り組みとは別に、近隣市町村同士で会議、電話等により調整している市町村は、1,712 団体中247 団体（重複含む）となっている。全市町村に占める割合が14%に過ぎず、市町村境における細かな接点調整の機会が不足していると推測される。

（3）情報交換等の要請

総務省から地方団体へのフィードバックに当たり、改めて評価の均衡を図る上で、都道府県内や市町村間の情報交換が重要である旨通知されているので、下記に抜粋して紹介する。

総務省アンケート結果（抜粋）

近年、全国的に市町村合併が推進されてきたことに伴い、行政区域が大幅に

変更されたことや、税制の公平性・透明性・納得性の向上が求められており、固定資産税の評価における納税者の関心も高まってきております。そうした中で、特に宅地の評価における鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保する上で大変重要な過程であります。

各都道府県及び市町村におかれましては、当調査結果を参考とし、鑑定評価の活用にあたっては情報交換、調整等を十分に行うよう改めてお願いいたします。

2. 地方団体における事例

本調査研究では、群馬県、滋賀県、相模原市及び川越市の委員より、それぞれの地域における取り組みについて報告がなされた。以下では、その概要を記載する。

(1) 群馬県の事例

群馬県では、調整の場が県から公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会（以下「群馬士協会」という。）へ移管されて現在に至っている。内容は標準宅地価格の調整をはじめ、関連する所要の補正に係る検討についてまで行われ、調整は場合によっては県内に限らず隣県に及ぶこともある。

詳しくは、以下のとおりである。

① 土地評価協議会

土地評価協議会に関わる国の通知が廃止された後も、平成24年度評価替えまで県が土地評価協議会を維持存続させてきた。

② 群馬士協会による会議

県下の全市町村より従来の体制を望む意向が得られたことから、県全体での調整の場を継続して設けることとした。

ただし、事務局は県から群馬士協会に移行している。これは、同協会が県下の全市町村より受託（鑑定評価とは別契約）している「市町村の指定する固定資産評価員に鑑定評価を行わせ、その結果を報告させる業務及びこれに付随する業務」の内容として、固定資産鑑定評価員会議及び土地評価連絡会議の開催が含まれているためである。

固定資産鑑定評価員会議は、鑑定評価員を構成員として、全県、ブロック別及び市町村別に開催され、鑑定評価価格の予備的な調整及び鑑定評価に係る情報交換を行う場である。

土地評価連絡会議は、市町村、群馬県、国税税務署及び鑑定評価員を構成員として開催され、基準宅地及び隣接市町村間の鑑定評価価格の最終的な調整を行う場である。

不動産鑑定士協会同士の連携により、県境のバランスを調整する会議も別途開催されている。

③ 所要の補正等に係る検討

群馬士協会では、県や市町村からの相談をうけて平成26年度に「土砂災害防止法に関する特別委員会」を設置し、固定資産評価における所要の補正について検討した結果をとりまとめ、県下の市町村に配布した。

(2) 滋賀県の事例

滋賀県では、県が事務局となり、土地評価協議会を維持存続させている。

内容は、群馬県と同様、標準宅地価格の調整をはじめ、研修会の開催や、造成費の参考情報の提供が県単位で行われている。

詳しくは、以下のとおりである。

① 土地評価協議会

土地評価協議会に関わる国の通知が廃止された後も、「都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行う」とする評価基準の要請を根拠として、現在まで県が土地評価協議会を維持存続させてきたため、土地評価協議会による活動が、県下市町村の評価替え事務として組み込まれている。

構成員は、市町村、滋賀県、国税税務署及び鑑定評価員であり、地域毎に分科会を編成して階層化された標準宅地価格調整を実施している。なお、滋賀県においても、県下の全市町村が鑑定評価の契約とは別に、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会に対し、標準宅地価格の調整を含む事務を委託している。

② 研修会の開催

土地評価協議会では、研修会の開催も行っており、例えば「標準宅地の鑑定評価書の見方について」をテーマとし、構成員の技能向上に寄与している。

③ 造成費の査定

ゴルフ場用地の評価に用いる造成費については、総務省通知（平成26年8月8日付け総税評第29号）が示されているが、当該通知は、参考として全国の平均的造成費を示しつつ、「地域の実情を反映した適正な造成費の算出」を要請している。

そこで、土地評価協議会が、滋賀県の実情に合った造成費の参考情報を提供している。

(3) 相模原市の事例

相模原市が中心となって県外も含めた近隣市との価格調整等も行っている。

詳しくは、以下のとおりである。

① 土地評価協議会

神奈川県では、県が事務局となり、土地評価協議会を維持存続させており、基

準宅地価格を中心に調整が行われている。規約上は必要に応じて分科会を設置することとなっているものの、その活動について定型化されたものではなく、相模原市でも、近隣市との調整は、土地評価協議会の場ではなく、自ら主催する調整会議の場で行っている。

② 標準宅地価格の調整

上記の土地評価協議会のほか、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が価格調整全体会議を開催し、県全体としての標準宅地価格の調整を行っている。これを受けて相模原市は、県下の近隣5市を集め、各市の鑑定評価員の参加も得て、基準宅地価格及び市境の標準宅地価格を調整するために会議を開催している。このため、標準宅地の価格をプロットした図面及び一覧表を予め用意している。

さらに、東京都町田市とも隣接するため、個別に調整会議の場を設けており、基準宅地価格及び市境の標準宅地価格を調整している。こちらは、鑑定評価員の参加は無い。

③ その他の情報交換・調整

市境をまたぐ画地について、間口、奥行等のデータや補正内容を調整するため個々の市と相対で情報交換・調整を行っており、また、ゴルフ場についても価格水準に係る情報交換・調整を個々の市で行っている。

(4) 川越市の事例

埼玉県では、名称こそ土地評価協議会を廃しているものの、県全体・地区別と階層化された基準宅地価格調整の場を設けており、実質的には、土地評価協議会の機能が維持されている。

このように基準宅地価格については県主導で調整が図られている一方で、所要の補正やゴルフ場価格については川越市と近隣市が協議の場を設けている。

① 鑑定見込価格調整会議

標記会議が県全体・地区別の2階層に分けて設置されている。

県全体会議には、各地区から代表が集う。

地区別会議には、地区内の市町村とそれぞれの鑑定評価員の代表が参加する。

② 近隣市による協議会

埼玉県西部の11市により税務事務連絡協議会を設置しており、その資産税部会において、その時々課題等について協議している。直近では、土砂災害警戒区域等の指定に伴う補正の適用について協議を行った。

③ ゴルフ場用地の価格調整

ゴルフ場が存在する近隣5市が集い、ゴルフ場の評価について調整する会議を

毎年開催している。

3. 市町村へのヒアリング結果

上述のとおり、土地研において、群馬県、滋賀県、相模原市及び川越市の委員より、それぞれの地域における取り組みについて報告がなされ、参考となる事例が得られたところであるが、本調査研究では、その他複数の市町村にヒアリングを実施した。そこで把握された状況及び得られた意見を以下に列記する。

- 他市町村と会して標準宅地価格の調整を行う場が全く無い団体もある。
- 近隣市町村との標準宅地価格の調整について積極的に関わる団体とそうでない団体がある。関与に消極的な団体からは、鑑定評価員に任せているとの意見があった。
- 市町村境において標準宅地価格の不合理的な開差を発見した場合でも、従来からそのような価格関係が続いていることが多く、双方の団体が大きな価格変動を望まないことから開差の解消が進まないとの意見があった。
- 基準年度の評価替えへ向けた作業の2年度目には、標準宅地価格について都道府県や都道府県不動産鑑定士協会が設ける調整の場があるが、路線価が算出されてくる3年度目にそのような場がない場合が多い。結果として、路線価の調整については、隣接する市町村同士相対による取り組み次第となる傾向が見られる。
- 国税税務署に標準宅地価格や路線価を提供している団体が多いが、調整の場を設けている団体は多くない。
- 近隣市町村で導入されている所要の補正については把握している一方で、都道府県全体等のより広域的な情報については不足している市町村が多い。
- 所要の補正等については職員の人的ネットワークにより個別に情報収集しているケースが多いが、人的ネットワークに頼らず情報収集する手段が欲しいとの意見があった。
- ゴルフ場用地について周辺の市町村と価格調整を行っている団体が多いが、都道府県全体で調整している団体は少ない。
- 実施主体は都道府県であったり、複数の近隣市町村による共催であったりと様々であるが、研修会や意見交換会が実施されている事例は多い。

IV. 宅地評価の均衡化に関する提言

ここまでの宅地評価の均衡化に関する経緯と現状より、宅地評価の均衡化のための取り組みについては、標準宅地価格の調整に主眼が置かれてきた傾向があり、路線価や宅地評点数の調整に関しては、標準宅地価格の調整ほどには取り組みがなされてこなかったことが見えてきた。また、都道府県単位の会議が実施されている率が比較的高いのに対して、近隣市町村間の会議の実施率はそれほど高くはないといった点が把握された。

そこで、下記 1 及び 2 の観点から提言を行うとともに、宅地評価の均衡化に資する取り組みとして考えられる事項についても、「その他の提言」としてとりまとめる。

1. 宅地評価の 3 段階における均衡化
2. 2 階層の会議の開催
3. その他の提言

1. 宅地評価の 3 段階における均衡化

(1) 宅地評価の 3 段階における均衡化の必要性

宅地評価の均衡化については、平成 6 年度評価替えに始まった土地評価協議会から、平成 12 年度評価替え以降の地方団体における自主的な取り組みに至るまで、一般的に標準宅地価格の均衡化に主眼をおいて行われている。

宅地の評価は、市街地宅地評価法においては、標準宅地価格→路線価→宅地評点数という 3 段階を、その他の宅地評価法においては、標準宅地価格→宅地評点数という 2 段階を経て行われるものである。前段階に不均衡があれば、後段階では原則として是正できないことに鑑みれば、標準宅地価格の均衡化が重視されてきた経緯は当然のことと考えられる。

しかし、最終的に個々の宅地の評価が均衡のとれたものとなるためには、宅地評価の全段階における均衡化が必要となる。

以下では、標準宅地価格、路線価及び宅地評点数の 3 段階における均衡化について、簡潔に提言をまとめる。

(2) 標準宅地価格の均衡化

標準宅地の価格は、地価公示価格及び鑑定評価価格等の7割を目処として求めることとされており、地価公示価格及び地価公示価格を規準とする鑑定評価によることを通じて、基本的には一定程度均衡が図られているものと考えられる。

そして、より一層の均衡化を推進するためには、評価基準に「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する。」と規定されているとおり、標準宅地価格が客観的で均衡のとれた評価となるよう調整を行うことが重要である。

具体的な調整の方法については、都道府県全体の均衡、近隣市町村間の均衡及び市町村内の均衡というそれぞれの視点において階層的に行うことが考えられ、協議、調整及び情報交換すべき内容やその留意点について、後述「2階層の会議の開催」に整理した。

(3) 路線価の均衡化

宅地評価の均衡化は、標準宅地価格の均衡化のみをもって成るものではない。市街地宅地評価法にあっては、標準宅地の価格を基礎として主要な街路の路線価が得られ、これに比準してその他の街路の路線価が求められる。さらに、路線価を基礎として画地計算法を適用することにより、それぞれの宅地の評点数が求められるのである。

したがって、宅地評価の均衡化を図るためには、標準宅地の価格だけでなく、それを基に比準して求められている路線価についても均衡化を図ることが必要となる。

1) 路線価比準の適正化の必要性

市街地宅地評価法における標準宅地の価格に不均衡がある場合、その影響は、路線価の不均衡となって現れる。したがって、路線価の均衡化は、標準宅地価格の均衡化が前提となる。

標準宅地価格が均衡している前提においては、その他の街路の路線価について、主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する手続き（以下、この手続きを「路線価比準」という。）の適正化が、路線価の均衡化のために必要となる。

2) 路線価比準の適正化の方法

標準宅地価格が均衡している前提において、市町村境で路線価の不均衡が生じる場合の原因は、以下の4つに分けられる。

- ① 状況類似地域区分の問題
- ② 路線価比準において考慮する項目等の問題
- ③ 路線価比準において考慮する項目に係る誤差等
- ④ 商況・住環境等の影響

① 状況類似地域区分の問題

状況類似地域区分とは、路線価比準上の意義としては、どの主要な街路の路線価を基礎として、どのその他の街路の路線価を付設するかとの組み合わせである。組み合わせが異なれば、付設される路線価は当然異なったものとなり、したがって、この組み合わせが不適切であれば、路線価の不均衡として現れることとなる。

したがって、路線価の不均衡が発見された場合には、状況類似地域区分が適当であるか再点検するとよい。

② 路線価比準において考慮する項目等の問題

路線価比準において考慮すべき項目は、地域によって一律ではない。例えば、高層建物が建ち並ぶ都心部にあっては容積率の考慮が必要であるのに対して、低層建物が中心の郊外部において容積率を考慮することは必ずしも必要ではない。また、同じ項目を考慮する場合でも、路線価にどの程度の差異を設けるべきかは、地域によって異なることとなる。

このため、評価基準は、路線価比準において考慮すべき項目や、路線価にどの程度の差異を設けるべきかについて、地域に応じた判断を市町村に委ねることにより、路線価の均衡化を図っている。

このような仕組みにあっては、地域に応じた判断をよりの確に行うために、「2階層の会議の開催」にも述べるような、市町村間における情報交換と調整を行うことが有用であると考えられる。

③ 路線価比準において考慮する項目に係る誤差等

その他の街路の路線価は、路線価比準により求められるから、路線価比準において考慮する項目、例えば道路の幅員等の測量の際に誤りがある場合には、その誤りによる影響が他の路線価や面地に及び、不均衡となって現れる事になるため、これらの調査については正確に行うことが求められる。

なお、路線価比準において考慮する項目に係る測定の基準は様々であると考えられる。例えば、道路幅員について側溝を含めるかどうか、駅への距離につ

いて徒歩経路を辿って測るか直線的に測るかといった違いがあるが、これらは、市町村内の全路線が同じ基準で測定されていれば、合理的な路線価比準が可能となる。したがって、上記にいう「誤差等」には、このような測定基準の差異は含まない。

④商況・住環境等の影響

路線価比準において考慮する代表的な項目として、以下のものが挙げられる。

(街路条件)

道路幅員、舗装の有無、歩道の有無、
連続性（通り抜け道路か行き止まり道路か）

(交通・接近条件)

最寄駅への距離、中心地への距離

(環境条件)

上・下水道の有無、都市ガスの有無、嫌悪施設の有無

(行政的条件)

容積率、各種土地利用規制

上記に挙げた項目の共通点は、客観的な測定が可能なことである。例えば、○メートル、有り・無しなどと客観的な調査結果が得られる。

しかし、これら以外にも、客観的な測定は困難であるが、土地価格に影響を与える項目が存在する。例えば、街並みや街区が整然としているか、住環境は良好か、商況・繁華性は高いかなどである。

このような項目は、客観的な測定が困難で、路線価比準における考慮の有無が市町村によって様々であり、それが不均衡の原因となることがある。

したがって、路線価の不均衡が発見された場合には、路線価比準における商況・住環境等の考慮の有無及び程度が原因となっていないか、点検するとよい。

(4) 宅地評点数の均衡化

最後に、市街地宅地評価法における標準宅地価格、路線価及び宅地評点数という流れにおける3段階目、宅地評点数の均衡化について述べる。

路線価を基礎として宅地の評点数を求める段階では、画地計算法が適用される。そして、画地計算法においては、評価基準に定められた手法、すなわち、「奥行価格補正率法」、「側方路線影響加算法」、「二方路線影響加算法」及び「不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法」等を適用することにより画地の適正な時価が求められるが、宅地の状況に応じ必要があるときは所要の補正を行うことが定められているため、宅地評点数の均衡化のためには、所要の補正の均衡化が必要となる。

また、その他の宅地評価法における宅地の比準表の適用においても、所要の補正の均衡化が必要となるのは同様である。

平成27年度評価替えの留意事項通知では、例を挙げて所要の補正の適正化を要請している。

平成27年度評価替え留意事項通知（抜粋）

I 土地関係

【1】 基本的事項

2 評価の均衡確保等

（3）宅地、農地等の評価において適用する所要の補正

状況類似地区（域）の一部の区域において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該区域の個別的要因について、適正に補正を行うこと。

そこで、まず所要の補正の基本的な考え方や全国の市町村における実施状況等をみていくこととする。

1) 市町村長の行う所要の補正

①所要の補正の基本的な考え方

土地の価格形成要因のうち、地域的なものは、売買実例価額に反映され、市街地宅地評価法を適用している地域にあっては路線価に、その他の宅地評価法を適用している地区にあっては状況類似地区の標準宅地価格にそれぞれ適切に反映されている。個別の画地に関するものは、市街地宅地評価法では「画地計算法」の附表を、その他の宅地評価法では「宅地の比準表」をそれぞれ用いて反映させていくことで適切な評価が可能となっている。

しかしながら、「画地計算法」の附表や「宅地の比準表」は、経験値に基づく標準的なものが示されているため、価格低下等の原因が画地の特別な個別的要因によること、その影響が局地的であること等の理由から、そのまま適用することにより不均衡が生じるなど相応しくない場合がある。

そのため、評価基準では、市町村長は、評価の均衡上必要があるときは、「画地計算法」の附表等または「宅地の比準表」について、所要の補正を加えることで適正な評価の均衡を保つこととしているのである。

なお、所要の補正を行う場合の具体的な条件や率が示されていないからといって無秩序に適用することは適当でない。各種補正計算の趣旨と各種補正率の相関関係等を考慮し画地の価格事情に見合った適正な補正を行うことが適当である。

②全国における所要の補正の実施状況

評価基準に定められている所要の補正は、①で述べた基本的な考え方を踏ま

え、全国の市町村の個々の事情に基づき実施されている。次の表は、平成24年度の評価替え時点における全国の1,721市町村の所要の補正の実施状況の調査結果である。

この後に述べるように、都道府県全体会議や近隣市町村間会議などの情報交換の場において、全国の所要の補正の実施状況についても活用いただきたいが、所要の補正の必要性には実態に応じた地域差があるため、採用数の多い補正項目が必須というわけではなく、それぞれの市町村の実態に応じて検討するための参考情報である。

所要の補正の実施状況

補正の内容			団体数
画地条件	接面道路との高低差	高低差の程度	549
		一律に補正	35
		その他	16
	接面街路の種別・構造等	街路の幅員	273
		街路の種別	178
		舗装の有無	132
		その他	135
	用排水路等	水路幅員	416
		一律に補正	132
		その他	73
	横断歩道橋		178
	画地計算法附表		255
	宅地の比準表		260
	大規模画地		228
環境条件等	過小土地		251
	その他(傾斜地等)		152
	騒音・振動	新幹線	69
		在来線	207
		高速道路等	74
		その他	38
	いみ施設		177
	悪臭		32
	土壤汚染地		30
	その他(接近条件等)		128
法律上の規制・制限等	規制区域	急傾斜地	142
		航空法規制地	13
		土砂災害防止法	204
		その他(河川区域等)	134
	地下障害物		164
	地上障害物		119
	埋蔵文化財及び地下埋設物		21
	セットバック		39
	建築基準法上の規制等		188
	高圧線下	がけ地補正率表準用	279
		がけ地補正の簡略化	142
		一律に補正	86
		その他	143
	市街化調整区域		239
	土地区画整理事業		70
	その他		11
宅土地等比準	介在農地・市街化区域農地等		194
	介在山林		158
	その他の雑種地		509
	その他		44
その他	私道	一律に補正	645
		その他	135
	鉄塔敷地	一律に補正	311
		その他	92
	湿地・砂利等		45
	港湾加算		27
	その他(造成費等)		185

(注) 表は総務省が「平成２４年度における下落修正の結果に関する調等について」（平成２４年５月１１日総税評第１１号資産評価室長照会）のうち、「その他の補正項目及び補正方法に関する調」の調査結果を集計したものである。

2) 最高裁府中判決

先述の所要の補正に関する均衡化について検討するにあたり、一つの参考として、評価基準における減価要因についての考慮の要否が争点となった「府中市固定資産評価審査決定取消等請求事件」に関する最高裁判決（平成 25 年 7 月 12 日言渡、平成 24 年（行ヒ）第 79 号、以下「府中判決」という。）について説明する。

①府中判決の概要

これは、府中市の車返（くるまがえし）団地（一専有部分）の所有者が、土地について「建ぺい率及び容積率の制限を適切に考慮していない」として審査申出したが、棄却の決定を受けたため、その取消を求めた事件である。当該団地の敷地は、「一団地の住宅施設」として都市計画決定されており、周囲の建ぺい率・容積率制限（第一種中高層住居専用地域、指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%）に比して著しく厳しい制限（建ぺい率 20%、容積率 80%）が課せられており、この考慮の要否が争点となったものである。

府中判決では、「全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。」と判示された。

また、「本件決定の適法性を判断するに当たっては、本件敷地登録価格につき、適正な時価との多寡についての審理判断とは別途に、上記(1)エ①の場合（筆者注釈：評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回る場合）に当たるか否か（前記 2 (2) の建ぺい率及び容積率の制限（筆者注釈：「一団地の住宅施設」としての厳しい建ぺい率・容積率制限）に係る評価基準における考慮の要否やあり方を含む。）についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は前記 3 のとおりこれを不要であるとしてこの点についての審理判断をしていない。」としている。

この判決から 1 つの解釈を導けば、評価基準において必要とされる考慮を行うことまで含めて評価基準準拠であり、そのような前提での評価基準による評価結果を上回る場合には、基準準拠について再検討を要する。

②所要の補正に関する考察

当該判決を踏まえて、宅地評価における所要の補正について考察する。

所要の補正については、評価基準に以下のとおり規定されている。

評価基準（第1章第3節二(一)4からの抜粋）

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

この規定を府中判決に照らして解すれば、標準宅地及び路線の評価段階で考慮されていない減価要因がある場合には、「宅地の状況に応じ、必要があるときは」所要の補正を行うことまで含めて、評価基準に従った評価ということができる。そうすると、重大な減価要因について評価上考慮されていない場合には、『宅地の状況に応じ必要がある所要の補正を行っていない』意味で、基準準拠の観点から再検討を要する。

ところで、府中判決の結論は、厳しい建ぺい率・容積率制限を考慮する必要性について改めて審議させるため、高裁への差し戻し（結果として、差し戻し高裁審では、厳しい建ぺい率・容積率制限を考慮することが必要と判示された。）であり、評価基準における考慮の要否について判断する基準は示されなかった。

したがって、宅地の状況に応じて所要の補正をする必要性については、市町村の判断に委ねられることとなる。

なお、これについては、「2階層の会議の開催」にも述べるとおり、市町村間における情報交換と調整が大変重要となる。

3) 国税評価で考慮される要因

次に、財産評価基本通達（昭和39年直資56ほか国税庁長官通達）に基づく国税評価で考慮することが定められている事項について示す（評価基準と重複する事項を除く。）ので、「2階層の会議の開催」にも述べる意見交換・調整や、各市町村における検討において参考とされたい。

以下、括弧内の数字は、財産評価基本通達第2章第2節における項目番号である。

- ・容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価（20－5）
- ・余剰容積率の移転がある場合の宅地の評価（23）
- ・余剰容積率を移転している宅地又は余剰容積率の移転を受けている宅地（23－2）
- ・私道の用に供されている宅地の評価（24）

- ・土地区画整理事業施行中の宅地の評価（２４－２）
- ・造成中の宅地の評価（２４－３）
- ・広大地の評価（２４－４）
- ・セットバックを必要とする宅地の評価（２４－６）
- ・都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価（２４－７）
- ・文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価（２４－８）

4) 所要の補正の地域性

府中判決の内容は、厳しい建ぺい率・容積率制限を考慮する必要性であったが、同内容の土地利用規制があったとしても、地域が異なれば補正の必要性に係る結論は異なることもあると考えられる。すなわち、東京都心への通勤圏として交通の便が良好な対象地域（最寄駅まで徒歩１０分程度であり、最寄駅から新宿駅まで５０分程度である。）にあっては、容積率及び建ぺい率の高低は、土地価格に重要な影響を与えるのに対し、もともと平均的な利用容積率及び建ぺい率が低い地方にあっては、同内容の土地利用規制があったとしても、土地価格に影響を与えない場合もある。

したがって、所要の補正を行う項目及び補正率については、必ずしも全ての市町村が同一の取り扱いをすべきものではなく、それぞれの市町村の実態に適合した取り扱いをすべきことに留意する必要がある。

そのうえで、都道府県全体あるいは近隣市町村がどのような補正を行っているかの情報は参考となるものであり、また、同様の結論（所要の補正の適用）を導くべきか、地域性の違いに応じて異なる結論を導くべきかを検討し調整するために、「２階層の会議の開催」にも述べるとおり、市町村間における情報交換と調整を行うことが望ましい。

次に、所要の補正を検討するに当たっての、地域の違いに応じた考え方について、昨今、全国的に注目が高まっている「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく指定区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）内の土地を例として、参考に示す。

土砂災害警戒区域等には、厳しい土地利用制限を伴う土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）と、特に土地利用が制限されず、危険性が明示されるに過ぎない土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）がある。どちらに指定されるかによって、価格への影響度合は異なるものの、所要の補正により減価を行うべきかについては、どちらも地域ごとに結論が異なり得る。土砂災害警戒区域等に指定された土地について所要の補正の適用を検討する場合の観点は、以下のようものが考えられる。

〈共通的な観点〉

- ・土砂災害警戒区域等の指定が一定の面的広がりをもってなされたため、価格への影響は路線価又は標準宅地価格に織り込まれており、個別の筆に対して所要の補正は不要である場合がある。
- ・土砂災害警戒区域等の指定が小規模な範囲に留まり、価格への影響は路線価又は標準宅地価格に織り込まれておらず、個別の筆に対して所要の補正が必要となる場合がある。
- ・土砂災害のリスクによる価格への影響については、がけ地補正等他の補正によりすべて織り込むことができ、所要の補正は不要である可能性がある。

〈土地需要が強い地域（都市部など）における観点〉

- ・土地需要が強いことから、土砂災害警戒区域等の指定によっても減価が発生しない可能性がある（需要が多くあれば、区域指定を嫌悪しない需要者による買希望が取引価格を形成する可能性がある。）。
- ・従来からの住民だけでなく外部からの需要も多く見られることから、土砂災害警戒区域等の指定によって嫌悪感が生じ減価が発生する可能性がある。

〈土地需要が乏しい地域（郊外・山間部など）における観点〉

- ・土地需要が乏しいことから、土砂災害警戒区域等の指定によって減価が発生する可能性がある。
- ・地勢、伝承、地名等から土砂災害の可能性は従前から土地取引価格に織り込まれており、土砂災害警戒区域等の指定によって新たな減価が発生しない可能性がある。
- ・従来からの住民に限られた取引市場であり、地縁的關係により相場観が形成されていることから、土砂災害警戒区域等の指定によって減価が発生しない可能性がある。

2.2 階層の会議の開催

(1) 2 階層の会議開催の必要性

宅地評価の均衡化を図るためには、市町村が集い協議、調整及び情報交換を行うことが望まれる。協議、調整及び情報交換するテーマは様々であるが、都道府県全体等多くの市町村が集合する場に適したテーマと、より少数の近隣の市町村が集合する場に適したテーマに分けられる。

そこで、宅地評価の均衡化を図るための、都道府県全体及び近隣市町村が集うより狭い地域的範囲の会議という 2 階層の会議について、以下に提言する。

(2) 都道府県全体会議

総務省アンケート結果より、都道府県主催（市町村との共催含む）で会議を設けていない都道府県は 18 団体（38%）あるが、この 18 団体のなかには、群馬県のように、都道府県不動産鑑定士協会が都道府県全体会議を開催している場合が含まれ、実際には、未実施の割合はより小さくなると考えられる。

このように都道府県単位での会議は比較的高い実施率が確保されているが、後述のとおり、都道府県全体として情報交換と調整が望まれる事項が存在することから、何らかの形で都道府県全体会議を実施する率が一層高まることが期待される。

1) 会議のテーマ

都道府県全体会議において協議、調整及び情報交換することが有効なテーマを例示すれば、以下のとおりである。

① 指針の確認

評価替え毎に総務省から発出される留意事項通知に基づき、評価替えの基本的な指針について認識を共有すること等が都道府県全体会議のテーマの一つとして考えられる。

②標準宅地価格

評価基準では、①基準地及び標準地の価格調整、②提示平均価額での全国的な価格調整、③標準地価格の算定に当たり取得した鑑定評価価格の活用にあたり、十分な価格調整を行うこと等を定めており、また、地方税法に定める道府県固定資産評価審議会（以下、「県固審」という。）においては、指定市町村以外の市町村の提示平均価額や基準地価格等が審議等されているところである。

このように評価基準に規定された総務省による指定市町村の基準地価格等の調整や、県固審での指定市町村以外の基準地価格等の審議等、一定の調整の仕組みがあるものの、より一層の均衡化を推進するためには、総務省や県固審において基準地価格や標準地価格が調整される前段階においても、都道府県全体会議において、これらの価格について様々な情報交換や調整がなされることが有用である。また、基準地及び標準地価格の検討、調整と併せて、後述の「（３）近隣市町村間会議」において実施が望まれる市町村境における標準宅地価格の調整方法について、意見交換等を行うことも有用である。

③郊外大型店舗地及び大工場地

郊外大型店舗地及び大工場地は、その近隣の小規模な宅地との価格の牽連関係ではなく、前者については、より広域的な大型店舗間の立地の優劣等により、後者については、市町村の産業構造や、より広域的な視点による材料や製品の搬出入の利便等により、価格が形成される傾向がある。したがって、都道府県全体会議において、前記の価格形成上の特徴に留意して情報交換や調整を図ることが有用である。

また、これらの土地に関しては、行政区域をまたいだ固定資産税評価額のバランスについて納税者が情報を有していることが多く、評価庁としても他の市町村と情報交換や調整を図ることが有用である。

④特殊かつ大規模な雑種地

ゴルフ場用地や大規模太陽光発電施設用地（メガソーラー用地）等の特殊かつ大規模な雑種地等については、市町村ごとに取引価格水準を把握して実証的に評価の検証を行うことは困難であり、広域的に固定資産税評価額の均衡を確保することが、説明力の向上に資すると考えられる。また、これらの土地についても、行政区域をまたいだ固定資産税評価額のバランスについて納税者が情報を有していることが多い。したがって、都道府県全体会議では、標準宅地価格に加えて、ゴルフ場用地やメガソーラー用地等の価格について情報交換や調整を図ることが有用である。

⑤所要の補正

標準宅地価格及び路線価が均衡していても、所要の補正の適用如何によって、市町村境等で不均衡が生じている場合もある。そこで、所要の補正の必要性と、補正する場合のあり方（補正方法、補正率等）についても、都道府県全体会議における議題とし、情報・意見交換と調整を図ることが望まれる。

⑥下落修正

いわゆる下落修正については、評価基準第1章第12節二に基づき、基準年度の前年の1月1日から7月1日までの間に、標準宅地等の価額が下落したと市町村長が認める場合には、基準年度の評価額に修正を加えることができるものと、地方税法附則第17条の2第1項に基づき、課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合に、据置年度の評価額について修正を行うものの2つがある。

いずれの下落修正についても、その実施の有無は市町村長の判断に委ねられているため、判断に当たっては都道府県全体会議の場等も活用し、地域における地価動向等についての意見・情報交換をすることが有用であると考えられる。

2) 会議の主催者及び参加者

総務省のアンケート結果においても、都道府県全体会議は、都道府県が主催している場合が最も多かったが、それ以外が主催している場合においても都道府県内の市町村が一堂に会することから、都道府県の積極的な関与が大切であると考えられる。

また、参加者としては、都道府県及び市町村の固定資産税担当職員のほか、標準宅地の鑑定評価を行った不動産鑑定士や公的土地評価を所管している国税局職員、都道府県地価調査担当職員、さらには土地利用規制等の所管課の職員等にも必要に応じ、参加を求めることが有用である。

さらに、会議の実効性を高めるためには、検討課題に応じたワーキンググループを適宜設置することも一例として考えられる。

(3) 近隣市町村間会議

総務省アンケート結果より、都道府県の取り組みとは別に、近隣市町村同士で調整している市町村は、1,712団体中247団体（重複含む、14%）に過ぎない。

都道府県の会議が階層化されていない（狭い地域を対象とした会議が無い）場合には、市町村独自の取り組みは少数派であることから、狭い地域的範囲を対象とした調整を行う場が不足していると推測される。

しかし、市町村境における個別の標準宅地間や路線間の価格調整については、多くの市町村が集まる会議よりも、関係市町村だけが集まる会議を設定し、個別的・具体的な協議を行うことが効果的である。

1) 会議のテーマ

近隣市町村間会議において協議、調整及び情報交換することが有効なテーマを例示すれば、以下のとおりである。

①標準宅地価格

市町村境における標準宅地価格のバランスを調整する。

ただし、標準宅地価格のバランスは、標準宅地価格そのものを比較検証するよりも、当該標準宅地価格を基礎として付設された市町村境における路線価を比較検証する方が、より精緻な点検が可能である。これは、離れた標準宅地間では許容範囲に見えた価格関係が、市町村境で隣接する路線価まで展開して比較すれば、不均衡を発見し得る場合があるからである。

したがって、標準宅地価格の比較だけでは十分な調整を行うことが難しい場合には、基準年度の評価替えへ向けた作業の2年度目においても、暫定的に路線価を算出して市町村境における均衡の点検に役立てることが有用である。

②路線価

標準宅地価格が均衡している場合でも、路線価比準の適正化が不十分な場合には、市町村境において路線価の不均衡が生じ得る。

そこで、市町村境における路線価のバランスを点検し、相互に路線価比準の適正化を図る。

③下落修正

都道府県全体会議と同様、下落修正の実施に関し、意見・情報交換することが有用であると考えられる。

2) 会議の主催者及び参加者

会議の開催に当たっては、関係市町村間でよく協議の上、形式にとらわれることなく、地域の実情に合った形で実施されることが望まれる。また、会議の参加者は、市町村職員に加え、標準宅地の鑑定評価を行った不動産鑑定士や国税局職員等にも必要に応じ参加を得ることも有用であると考えられる。

(4) 市町村内の均衡化

都道府県全体会議及び近隣市町村間会議については、市町村間における評価の均衡化に主眼がある。

当然のことであるが、市町村内の評価の均衡化が図られている事がその前提となる。

3. その他の提言

「2階層の会議の開催」に述べた両会議において価格調整を行う場合、効率的に意思疎通を図り、協議を行うために、図面を活用することが有効である。そこで、以下にGISの活用について提言を行う。

また、昨今、人事ローテーションの短期化、職員数の削減に伴う外部委託化等により、固定資産税評価担当職員のスキルの低下が懸念されている。

ここまで宅地評価の均衡化を図る提言を行ってきたが、その前提となるのは、固定資産税評価担当職員のスキルが一定以上に保たれていることである。そこで、固定資産税評価担当職員のスキルを保持するための提言についても行うこととする。

(1) GISの活用

価格の比較検証は、一覧表等の文字情報だけでなく、標準宅地等の位置と価格をプロットした図面を用いることが効果的であることから、GISの活用について提言する。

「2階層の会議の開催」に述べた両会議の主催者は、会議において効果的な調整を可能とするため、予め調整事項を定め、調整事項に係る各市町村の情報（価格等）を集約し、比較検証が可能となるよう、とりまとめておくことが望まれる。

この点、参加市町村がそれぞれ価格等の情報を表示した図面を用意して主催者へ提出しておくことが考えられる。このような方法では、図面と図面を横に並べて見比べることとなるから、紙の大きさ、縮尺、表示項目、色使い等について、予め仕様を調整しておくことが望ましい。仕様が異なる図面を横に並べても、比較検証がスムーズに進まない可能性があるからである。

さらに理想的なのは、1枚の紙面に市町村境における複数の市町村の価格等を掲載することである。このためには、図面を用意する主体と費用負担の問題はあるが、評価センターより配布されているソフトウェアを用いることにより、技術的な問題をクリアできる。このソフトウェアについて、経緯から説明する。

平成15年度評価替えにおける留意事項通知（平成13年5月16日付け総税評第13号）において、下記のとおり示された（抜粋、下記における「本年度」とは平成13年度であり、「来年度」とは平成14年度である。）。

平成15年度評価替え留意事項通知（抜粋）

路線価等の開示情報を全国的に集約し、電子化することについて、現在、（財）資産評価システム研究センターと共同で調査・研究を実施しているところである。本年度は、その具体化に向けたファーストステップとして、全国の路線価データの集約化を図るとともに、その閲覧プログラムの開発に着手し、

来年度には、全市町村に当該データベースを提供していく方針である。

また、路線価等の公開自体についても、情報通信技術（IT）を活用した、納税者にとってより利便性の高い手法を目指すことが望ましいと考えている。

この取り組みにより、平成12年度評価替え以降の路線価データより、集約化した情報を閲覧・印刷できるソフトウェアが市町村に配布され、かつ、「全国地価マップ」としてインターネット上に公開（<http://www.chikamap.jp/>）されることとなった。

したがって、現在においては、市町村境における標準宅地価格や路線価の均衡について、画面上又は紙面上で確認することが可能であり、全国の路線価等情報が統合され、シームレスに比較対照できることの有用性は極めて高い。

しかし、路線価等公開情報の集約が、市町村における各年度の評価の確定を待って行われる以上、均衡の確認は事後検証に留まらざるを得ない。

この点、路線価等公開情報の集約化は、地理情報データのフォーマットが規定されており、また、評価センターが地方団体に配布するソフトウェアには、元々格納されている集約化済みのデータのみならず、新たなデータをインポートすることもできる。したがって、路線価等公開情報の集約化におけるフォーマットに従ってデータを収集し、上記ソフトウェアにインポートして、シームレスに標準宅地価格を比較対照できる図面を作成することも可能である。

（２）研修会の開催・参加

固定資産税評価の習得は、従来からＯＪＴ（On-the-Job Training）により、職場の先輩から手解きを受け、あるいは見て真似て、仕事を身に付けてきたという事例が多いと思われる。

これは、職場に経験豊かな先人が在籍している場合において大変有効な方法であり、そのような恵まれた環境にある職員のスキルアップ方法として、今後も中心にすべきと考えられる。

しかし、昨今は、人事ローテーションの短期化等により、平均的経験年数が短縮傾向にあり、また団塊世代の大量退職等により職場に経験豊かな先人も少なくなっていると思われる。

このため、ＯＪＴに加え、様々な研修の機会を活用してスキルを補強していくことが大変重要と考えられる。

研修に際し、知識習得段階にあつては講義を受けるいわゆる座学が適するが、実務能力を向上する段階にあつては、用途地区区分から画地計算までの一連の宅地評価過程を実地で体験し、その結果について講師より指導を受けることが効果

的である。この場合、グループを編成して討論しながら練り上げればより効果的であろう。

(3) 業務委託に関する留意点

昨今、市町村では、幅広い分野において外部委託を推進する傾向にあり、固定資産税評価業務についても、地図関係、データ関係、計算処理等の委託が進んでいる。

例えば、図形データを入力する、図面を印刷する、計算処理を行うなど、単なる補助事務については委託に伴うブラックボックス化の問題は生じにくい。

一方、例えば、路線価を評定する作業については、外部に委託して成果品としての路線価を受け取るだけに終始した場合、その路線価がなぜその価格となったのか理解できず、説明責任を果たすことが難しくなる。このような「評価」そのものというべき業務については、ブラックボックス化を避けるためにも、どのような調査・分析結果に基づいてどのような評価を行っているのか、常に報告を受けて共に検討し、理解しながら進めていくことが望ましい。

V. まとめ

本年度の委員会における検討の結果、宅地評価の均衡化の推進等について、以下のとおり提言をとりまとめることができた。

1. 宅地評価の3段階における均衡化

宅地評価は、市街地宅地評価法においては、標準宅地価格→路線価→宅地評点数という3段階を、その他の宅地評価法においては、標準宅地価格→宅地評点数という2段階を経て行われるため、宅地評価の均衡化については、これら各段階における均衡化が求められる。

標準宅地価格の均衡化については、従来から重視されてきたところであるが、引き続き重点的な取り組みが求められ、協議、調整及び情報交換を行っていくことが望ましい。

路線価の均衡化については、路線価比準の適正化を図ることが必要であり、路線価の不均衡を生じる4つの原因、すなわち、状況類似地域区分の問題、路線価比準において考慮する項目等の問題、路線価比準において考慮する項目に係る誤差等及び商況・住環境等の影響について、協議、調整及び情報交換を行うことが望ましい。

宅地評点数の均衡化については、所要の補正の均衡化が必要となり、本報告書に掲載した全国における所要の補正の実施状況や国税評価で考慮される要因を参考にするとともに、協議、調整及び情報交換を行うことが望ましい。

2. 2階層の会議の開催

宅地評価の各段階において均衡化を図るためには、市町村が集い協議、調整及び情報交換を行うことが求められるが、都道府県全体等多くの市町村が集合する場に適したテーマと、より少数の近隣の市町村が集合する場に適したテーマが存在するため、都道府県全体及び近隣市町村が集うより狭い地域的範囲の会議という2階層の会議を開催することが望ましい。

都道府県全体会議に適したテーマを例示すれば、指針の確認、標準宅地の価格調整、郊外大型店舗地や大工場の価格調整、特殊かつ大規模な雑種地の価格調整、所要の補正に係る情報・意見交換と調整及び下落修正についての認識共有と意見交換が挙げられる。

一方、近隣市町村間会議に適したテーマは、標準宅地価格の調整、路線価の調整及び下落修正についての意見交換と調整が挙げられる。

3. その他の提言

以上のほか、2階層の会議において価格調整を行う場合の効果を高めるため、GISの活用について提言した。

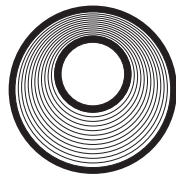
また、固定資産評価の均衡化を支える基礎は固定資産税評価担当職員のスキルであり、それを保持するための施策として、研修会の開催・参加とブラックボックス化を防ぐ方策について提言した。

土地に関する調査研究

－宅地評価の均衡化の推進等に関する調査研究－

平成27年3月

編 者	一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発 行 者	渡 邊 文 雄
発 行 所	一般財団法人 資産評価システム研究センター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階 TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631 (URL http://www.recpas.or.jp http://www.chikamap.jp)



(一財)資産評価システム研究センター