

「自治体アンケートから見た固定資産評価の課題と対応」

～今からできる審査申出対策～

大和不動産鑑定株式会社
システム評価部 東辻 壮司

アンケートの概要

アンケート概要	固定資産（土地・家屋）評価状況調査
回答団体数	222市町村（回答割合44.4%）
アンケート対象	28都府県に存する500市町村
回答形式	選択式7問、記述式3問（計10問）
アンケート期間	平成26年6月1日～同年6月30日
設問の概要	1. 今回評価替え（H24からH26年度）の審査申出（土地、家屋）件数（記述式） 2. 課税窓口での問い合わせや審査申出の主な内容（選択式） 3. いわゆる「減税コンサル」からの審査申出、問合せがあったか（選択式） 4. 審査申出、訴訟に至った場合、相談する相手について（選択式） 5. 課税（説明）資料の整備状況（選択式） 6. 路線価の付設（又はその他の宅地評価法）に関して、取り組みたい事項 7. 画地計算法や所要の補正に関連して、取り組みたい事項 8. 家屋評価について、取り組みたい事項 9. 今後、お知りになりたい情報等（任意記述） 10. 日々の業務の中でお困りになっていること、専門家の意見を聞いてみたい事項等

（講義内容）

アンケート結果（抜粋）に基づき、課税資料整備の状況を確認しつつ、審査申出・問合せの傾向、「減税コンサルタント」の動向、最近の裁判判例を踏まえた対策を検討。今からできる審査申出対策について考察する。

I. 今回評価替え（H24～H26年度）の審査申出（土地、家屋）の概要

【アンケート結果】

回答団体（222団体）の審査申出件数（H24年度からH26年度）は計656件（土地490件、家屋166件）。

Q1. アンケート集計結果

項目	件数
土地	490
家屋	166
合計	656

【申出の傾向】

- ・土地：申出あり（106団体/216団体）：50%程度
→ 全体の10%程度の団体では申出件数が5件以上ある。
→ 集団申出と思われる団体もあった。
- ・家屋：申出あり（55団体/206団体）：25%程度

◆申出の傾向（土地）

土地	団体数	割合
土地申出なし	110	51%
土地申出あり	106	49%
有効回答市町村総数	216	100%

◆申出の傾向（家屋）

家屋	団体数	割合
家屋申出なし	151	73%
家屋申出あり	55	27%
有効回答市町村総数	206	100%

【アンケート】

その他、固定資産関連の裁判判例を見て、今後どのように対処すべきか、その動向が気になる旨のコメントが多くあった。

II. 審査申出、問合せが多い項目

【アンケート結果】

(土地関連)

- ・地目認定（65%程度）
- ・負担調整措置（40%程度）
- ・ソーラーパネル敷地（30%程度）
- ・住宅用地特例、所要の補正（各25%程度）

(家屋関連)

- ・家屋評価の妥当性（30%程度）
- ・損耗減点補正、家屋（住宅）関連（各15%程度）

【申出「あり」と回答した団体の傾向】

(土地関連)

- ・地目認定が引き続き高いが、所要の補正（25%→35%程度）の割合が上昇。

(家屋関連)

- ・家屋評価の妥当性（30%→60%程度）、損耗減点補正（15%→40%程度）の割合が上昇。

Q2. アンケート集計結果

項目	件数	割合
② 地目認定	142	64%
⑧ ソーラーパネル敷地	65	29%
⑤ 所要の補正	57	26%
① 路線価の妥当性	53	24%
③ 画地認定	51	23%
⑦ 農地評価	37	17%
⑪ その他の種別他	27	12%
④ 画地計算法	23	10%
⑥ 下巻修正	20	9%
⑨ 山林評価	9	4%
⑩ ゴルフ場土地	8	4%
⑫ 家屋評価の妥当性	66	30%
⑬ 家屋（損耗減点補正）	36	16%
⑭ 家屋（住宅）	30	14%
⑮ 家屋（店舗）	15	7%
⑯ 家屋の種別の認定	14	6%
⑰ 家屋（工場・倉庫）	9	4%
⑱ 家屋（事務所）	6	3%
⑲ 家屋（ゴルフ場）	7	3%
⑳ 家屋（その他用途）	7	3%
税制等		
⑳ 負担調整措置	87	39%
㉑ 住宅用地特例	60	27%
㉒ 非課税・減税	46	21%
合計	875	222団体

Ⅲ. いわゆる「減税コンサルタント」からの審査申出、問合せ

【アンケート結果（減税コンサル）】

回答団体のうち25%程度がいわゆる「減税コンサル」から審査申出、問合せを受けているという結果となった。

Q3. アンケート集計結果

項目	団体	割合
① 0件	155	70%
② 1件以上	46	21%
③ 3件以上	7	3%
④ 5件以上	0	0%
未回答	14	6%
合計	222	100%

※「減税コンサル」が成立する背景（推論）

- ・ かつては正しいものと考え納税していたが、昨今の報道等を見て課税評価の見直しを考えるようになってきた。
- ・ 企業にとってはコストであるため少しでも安くしたい。
 - 大企業の場合、納税額が数十億になることも。
 - 但し、自治体との関係を考慮して減税申出を行わない企業も。
- ・ 企業に固定資産税に精通した担当者が在籍するとは限らない。
 - 「減税コンサル」を導入し、コスト削減を検討。

Ⅲ. いわゆる「減税コンサルタント」からの審査申出、問合せ

【減税コンサルと審査申出の関係】

「減税コンサルから審査申出、問合せがあった」団体について、「課税窓口での問い合わせや審査申出の主な内容」の傾向を検証。

（土地関連）

- ・ 地目認定（80%程度）、所要の補正、画地認定、住宅用地特例（各40%程度）の回答割合が高くなった。
 - 減税コンサルは見直しにより減税効果が大きい項目をターゲットとしている可能性がある。

（家屋関連）

- ・ 家屋評価の妥当性、損耗減点補正項目の回答割合が高くなった。
 - 減税コンサルからの問合せの中には、ターゲット特定のための初期調査、基礎資料提出を求める問合せも多いと思われる。

※ 今回の調査で減税コンサルが、普及していることが確認された。

〔 なお、今回の調査項目では土地、家屋（あるいは土地及び家屋）のそれぞれに対し審査申出・問合せがあったのか調査結果から読み取ることができないため、引き続き追跡調査をおこないたいと考えています。 〕

IV. 固定資産税を取り巻く環境（裁判判例抜粋）

○ 固定資産評価審査決定取消等請求事件

最高裁判所 第二小法廷判決 事件番号：平成24年（行七）第79号 平成25年7月12日

固定資産評価基準による評価は、適正な時価と推認。但し、

- ・ 土地の登録価格が「評価基準に基づく価格」を上回る場合は違法。
 - ・ 適用した評価方法が「適正な時価」を算定する方法として **一般的な合理性を有するものではない場合は違法。**
 - ・ その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない **特別の事情が存在する場合**で、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場合は違法。
- ※ 原審は、上記事項の審理判断を行っていないことから、これらの点等について更に審理を行うよう原審に差し戻した。
- ※ 裁判官の補足意見（抜粋）
- ・ 特別の事情（又はその評価方法自体の一般的な合理性の欠如）についての主張立証をしないまま独自の鑑定意見書等を提出したところで、その意見書の内容自体は是認できるものであったとしても、それだけでは当該登録価格が適正な時価であることの推認を覆すことにはならないのであって、登録価格の決定を違法とすることにはならない。
 - ・ 評価基準の定める評価方法によることのできない特別の事情（又はその評価方法自体の一般的な合理性の欠如）を主張立証すべき。

IV. 固定資産税を取り巻く環境（裁判判例抜粋）…一般的に合理性を有する評価の推論(私見)

地方税法

↓
固定資産評価基準・・・

↓
土地評価要領・・・

・地方税法は、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を総務大臣の告示に係る評価基準に委ねている(法388条1項)。
・市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない(法403条1項)。
※ これは全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを求めたもの。

・法の定義はないが、実務上、評価要領を整備する団体は多い(前掲のアンケート結果によると67%の団体が整備済となっている)
・「適正な時価」を算出するために、固定資産評価基準の範疇において、評価基準を補完(精緻化)するために、実務上、評価要領の作成が必要と思われる。

- ↓
- 評価要領は、評価方法を詳細に記載するとともに、その根拠を示す必要がある。
 - 作成にあたっては、一般的合理性を有すること。
 - 客観的な交換価値として定義される「適正な時価」を算定できること。
原則的には、一般的な取引において考慮される（社会通念に照らして合理的な）価格形成要因を評価額に織込むこと、
全ての土地に対し体系的な評価ができるように作成することが必要。
 - 但し、物理的、技術的観点、大量評価の観点から価格形成要因の内、どの要因を考慮すべきか判定する必要がある。

↓
「適正な時価」・・・

・上記、固定資産評価基準、及び評価要領に基づき評価を行ったものは、適正な時価と推認できるのではないか。
・その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存在する場合で、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場合は違法。

V. 課税（説明）資料の整備状況

【アンケート結果】

○ IT化の進行

近年、固定資産評価においてもIT化が促進された結果、「GIS（地理情報システム）」、「家屋評価システム」、「庁内電算処理システム」については、整備率が70%超となり、ハード面での整備が進んでいることが確認された。

Q5. アンケート集計結果

項目	件数	回答割合
② GIS（地理情報システム）	162	73%
④ 家屋評価システム	168	76%
⑤ 庁内電算処理システム	154	69%
⑧ 土地評価要領	148	67%
① デジタル地番図	133	60%
⑨ 家屋評価要領	88	40%
③ 路線価計算システム	75	34%
⑩ 資産評価システム研究センター提出用シェイプファイル	64	29%
⑥ 農地評価図	13	6%
⑦ 山林評価図	10	5%

○ 要領の整備

運用面では、土地評価要領の整備（65%程度）、家屋評価要領の整備（40%程度）となっている。

→ 「家屋評価要領の整備率」は土地評価要領と比較して、相対的に低い。

アンケートでは減税コンサルからの問合せ例として、減税効果が見込まれる「店舗」等について、問合せがあったとの意見もあった。

IV. 課税（説明）資料の整備状況

【土地評価要領を「整備済」と回答した団体の傾向】

今後、取り組みたい事項として「所要の補正の見直し・充実（45%程度）」を行いたいと回答（全体平均は35%程度）しており、所要の補正の見直し・充実が次の課題となっている。

◆Q5⑧土地要領「あり」団体

148 団体

項目	件数	割合
&Q7③「所要の補正の見直し・充実」検討	64	43%
&Q7⑨「土地評価要領の整備・改訂」検討	51	34%
&Q7⑩「内部要領」検討	35	24%
&Q7②「画地基準整理」検討	24	16%

※ 農地・山林評価について

賦課課税を行っているにもかかわらず、その評価額算定の根拠を説明できない団体も多くみられることが課題。

特に、農地への問合せ等は、全団体の17%が「ある」と回答しているが、農地評価の根拠資料を整備している団体は全団体の5%前後であり、説明責任の観点から課題がある。

V. 精度向上のための取り組みについて

【アンケート結果】（土地評価関連）

- ・ 所要の補正の見直し・充実（35%程度）
- ・ 土地評価要領の整備・改訂（35%程度）
- ・ 雑種地評価の見直し（30%程度）
- ・ 庁内事務マニュアルの充実（25%程度）

【土地申出があった団体の回答傾向】

- ・ 所要の補正の見直し・充実（45%程度）
- ・ 土地評価要領の整備・改訂（40%程度）

→ 回答割合が上昇する傾向。

- ※ 審査申出等がある団体では、説明責任向上の必要性、職員移動に備えるために要領の整備の必要性を感じていると思われる。

Q7. アンケート集計結果

項目	件数	回答割合
⑧ 所要の補正の見直し・充実	81	36%
⑨ 土地評価要領の整備・改訂	76	34%
⑤ 雑種地評価の見直し	65	29%
④ 地目等の現況調査	50	23%
⑫ 庁内の事務マニュアルの充実	51	23%
② 画地認定基準の整理	37	17%
① 地目判読	36	16%
③ 画地認定・画地計測の見直し	36	16%
⑥ 農地評価の見直し	36	16%
⑦ 山林評価の見直し	18	8%
⑩ 地番図作成（デジタル化）	8	4%
⑪ GISシステムの導入	6	3%

◆Q1土地申出があった団体		106 団体	
項目	件数	割合	
&Q7⑧ 所要の補正の見直し・充実	49	46%	
&Q7⑨ 土地評価要領の整備・改訂	42	40%	
&Q7⑤ 雑種地評価の見直し	28	26%	
&Q7⑫ 庁内の事務マニュアルの充実	27	25%	
&Q7④ 地目等の現況調査	22	21%	
&Q7① 地目判読	20	19%	
&Q7⑥ 農地評価の見直し	20	19%	
&Q7③ 画地認定・画地計測の見直し	19	18%	
&Q7② 画地認定基準の整理	17	16%	
&Q7⑦ 山林評価の見直し	12	11%	
&Q7⑩ 地番図作成（デジタル化）	4	4%	
&Q7⑪ GISシステムの導入	3	3%	

VI. H27年度評価替え：縦覧公開・審査申出等に向けた備え（今からできること）

- 評価方法の見直し等により、従来の評価額が大きく変動する場合納税者への評価額変更通知を送付する、納税者説明会を開催する等の方法を検討することも有効。

→ 大量の審査申出、問合せを回避するため。

- 評価要領の整備

評価が適正に行われているかチェックを兼ねて整備。

特に訴訟等に対応するためには根拠資料の整備が重要。



- ・ 要領等を確認した上で、適正な評価が適用されているか、評価、課税計算プロセスを再度チェックすることが重要。

VI. H27年度評価替え：縦覧公開・審査申出等に向けた備え（今からできること）

○ 縦覧公開勉強会の実施

窓口説明で問題が生じないように、窓口担当者の評価説明を統一
納税者等から疑義が生じないような説明ができる体制の構築。

↓

○ 申出、問合せ対応

相談相手の確保：近隣団体、県、固定資産税に精通した専門家に
相談できる体制を構築しておく。

END

ご清聴ありがとうございました。

