

# 土地評価事務取扱要領作成のご提案

## （本業務の必要性：説明責任の確保）

固定資産税評価は、地方税法に定める固定資産評価基準に基づき、適正な時価を定めることとされています。

この固定資産税は地方税に属するため、その評価、及び賦課課税は市町村が実施し、価格の決定は地方自治体の首長がおこなうことになります。

その結果、市町村に課税評価に関する説明責任が発生することは言うまでもありません。

## （土地評価の問題点）

土地の評価について固定資産評価基準に準拠しつつ評価を行っているものの、路線価等の価格形成要因の採用項目、判断項目、雑種地評価の手法の適用、市町村長所要の補正の適用など、市町村によって評価手法の違いがあることや、過去の評価方法等についての体系的整理ができていない場合も多くみられます。

そのため、固定資産評価基準に基づく市町村毎の土地評価事務取扱要領を作成することが重要となります。

## （評価要領が必要とされる社会的背景）

他方、昨今の裁判判例、マスコミ報道の結果、課税評価に対する納税者意識が高まりつつあり、近年では、評価額が高い宅地のみならず、雑種地や農地など、旧来では審査申出がなされなかった地目についても審査申出、裁判に至るケースが見られるようになりました。

このような状況の中、市町村においても、納税者からの説明責任に耐えうる評価要領、根拠資料の整備は急務の課題であると言え、旧来の評価要領の見直しや、拡充が進んでいます。

## （効果：適正評価の確立）

土地評価事務取扱要領を整備することで、納税者に対する説明責任を確保することは言うまでもありませんが、その副次的効果として、以下の諸点が挙げられます。

### 見直し・導入のメリット

#### ① 現状評価の把握

→ 現行評価の問題点・課題が明確化します。

#### ② 評価要領を作成しつつ、問題点の改善方法、改善計画を作成

→ 打ち合わせを通じて解消することで、適正評価の確保につながります。

#### ③ 地目毎の体系的な評価方法の確立、地目間評価バランスの検証

→ 地目別評価法に基づく適正評価ができていないか確認。特に現行の雑種地評価が「適正な時価」算定に耐えうる評価方法であるか、などの検証をおこなうことも可能です。

#### ④ 評価要領を作成することで、あわせて内部の引き継ぎ資料を整備することも可能

→ 外部公開用の評価要領のみならず、評価基準の見直し、所要の補正見直しの経緯、根拠資料などの整理など、担当者間の引き継ぎ資料を取りまとめ「内部用」評価作業マニュアルを合わせて作成することも可能です。

#### ⑤ 評価替え毎に評価要領を見直すことで、評価精度の向上を図ることが可能

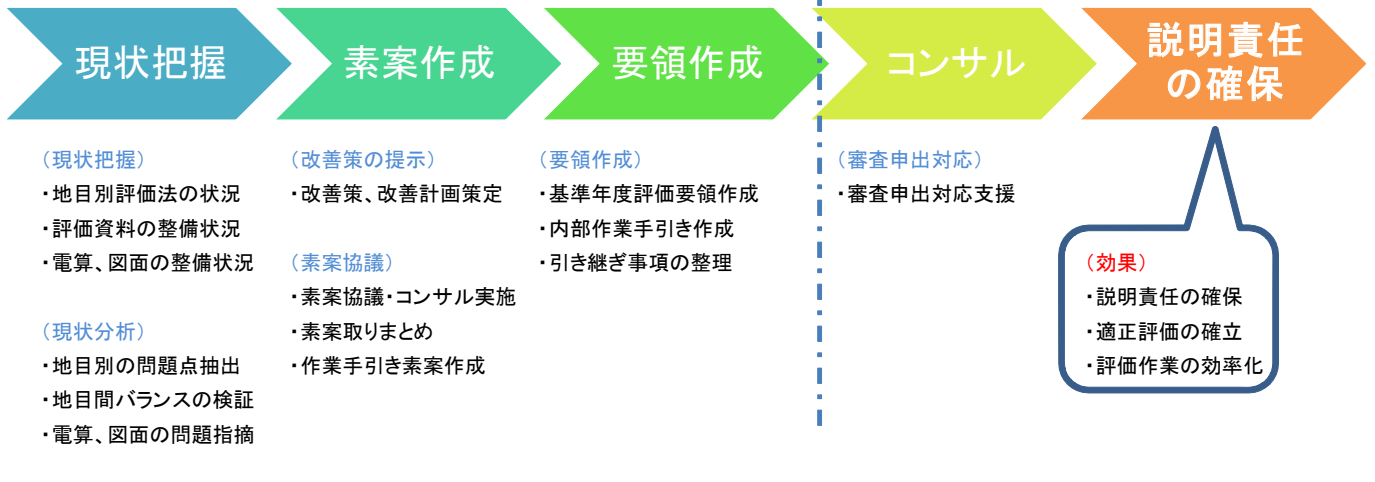
→ 前回評価替えの課題を解消することで、評価精度のスパイラルアップを図ることができます。

(本業務の構成) 充実したコンサルティングの実施

(業務項目)

「本業務の流れ」と効果

評価替え



※ 評価替え毎に見直すことで評価精度の更なるレベルアップが図れます。

土地評価事務取扱要領作成業務 (成果品)

This section displays a sample of the 'Land Evaluation Business Handling Guideline' document. On the left is a detailed table of contents (目次) listing various sections and their page numbers. On the right, several key components are highlighted with callouts: '現況調査' (Current Status Survey), '各種作業手引き' (Various Operation Manuals), '評価事務取扱要領' (Evaluation Business Handling Guidelines), and '評価替え報告書' (Re-evaluation Report).

(当社のご紹介)

**当社の主なサービス**

- ・固定資産評価・固定資産評価関連業務 (路線価付設等及び評価替え業務)
- ・補償コンサルタント(用地取得時の補償 固定資産評価補助関連業務(家屋評価・償却資産))
- ・不動産鑑定評価 (一般鑑定評価、公的鑑定評価、不動産コンサルティング)
- ・不動産鑑定評価(証券化評価)(REITやプライベートファンドに関する不動産鑑定評価)
- ・建築エンジニアリングサービス (建物状況調査や各種リスク評価)

**主な有資格者 (平成26年3月末時点)**

不動産鑑定士	100名	補償業務管理士	21名
一級建築士	9名	二級建築士	7名
測量士・土地家屋調査士・建築積算士	他	社員数	200名

**会社概要**

大和不動産鑑定株式会社  
 (DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD. 1966年(昭和41年)3月23日 設立)  
 本社 〒540-0012 大阪市西区西本町1丁目4番1号(オリックス本町ビル11F)  
 (東京本社 東北支社 名古屋支社 奈良支社 京都支社 北九州支社 九州支社)

**所属団体**

- 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
- 一般財団法人 資産評価システム研究センター
- NPO法人 日本不動産カウンセラー協会
- 一般社団法人 不動産証券化協会
- 公益社団法人 ロングライフビル推進協会(BELCA)
- 一般社団法人 全日本土地区画整理士会
- 公益社団法人 全国市街地再開発協会
- 一般財団法人 日本補償コンサルタント協会 他

詳しくはホームページ <http://www.daiwakantei.co.jp/index.html> まで