

結びにかえて（次のステップへ）

(社)愛媛県不動産鑑定士協会
副会長 渡辺正隆

1 時代の変化

平成元年 12 月に成立した土地基本法は、国土に関する六法全書には必ず最初の 1 頁目に出てくる。土地に関する憲法とも言われるこの法律の成立から日本の土地政策は大きく変化する事となった。その第 16 条に「公的評価の適正化と均衡化」が規定されたのは周知のとおりである。これを受けて爾来 4 回に亙る評価替えを通じて固定資産評価も均衡化・適正化は進んだものの、土地基本法の成立自体が土地を取り巻く社会的・経済的・行政的要因の大きな変化を生み（私見である）、結果として長期間に亙る地価下落現象を生じさせ、固定資産に関しては、評価額は下落しても課税標準額は上昇すると言う新たな課税水準問題も生じてきた。

又、この最近における変化としては、平成 11 年に公布された「地方分権一括法(略)」と「情報公開法(略)」の成立である。地方自治体の権限拡大と共に責任の所在を明確にし、特に「住民に対する説明責任」が強く要請される事となったのである。さらに、固定資産税評価額は、本来の徴税目的という範囲を越えて、他の分野にも活用される機会が増加してきている。具体的には企業会計上の不動産の時価評価に際し、固定資産税評価額が時価の選択肢の 1 つとして採用されている。

このように、固定資産税の評価を巡る社会的環境は従来とは著しく変化し、且つ重要性が増している。

もう 1 つ時代の変化が存在する。我が国の国土政策は、長い間「均衡のとれた国土発展」を主題としてきた。ところが、社会と経済がグローバル化するなかで、必然的にアメリカの社会的・経済的思考方法を取り入れざるを得なくなり、効率化に重点を置くようになって来たことである。その端緒な例が「とある地方の高速道路では車より熊の方が多く通る」と表現し、非効率な社会資本の再配分には問題があり、今後は効率のよい大都市部の再開発に力を注ぐ(2004 年度から開始される都市部の地籍調査等)という方向性に舵を切ろうとしている事である。即ち地方都市は、益々社会資本が相対的に希薄になって行く事を意味している。

又、日本における規制緩和の進展は徹底的な市場原理を取り入れる事であり、アメリカ人の特徴である YES か NO かの市場行動がさらに強くなって来る事である。このような社会的・経済的な変化により土地に関しても良いものと悪いものとの市場格差が強まり地価は今後さらに 2 極化現象が進むものと思われる。

2 比準表の改正についての重要性

先に述べた様に土地価格の実情は刻々と変化している。しかもここ最近における変化は大きく、土地価格形成要因においては、地域的なもの、個別的なもの共にそのウエイトが変化している事を意味している。具体的に言えば、固定資産評価においては、現在の実態に合わせて比準表を改正しなければならないという事である。そうしなければ公正で適正な徴税目的の評価が成し得ないのである。この時代の変化に適応した比準表の改正についての重要性については、総務省自治税務局資産評価室土地第一係長の及川信氏も述べておられる。(財)資産評価システムセンターが発行している「資産評価情報」に掲載された意見を引用させて頂くと、以下のように要約される。

◎『市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「市街地宅地評価法」を採用する場合にあっては画地計算法の附表等について、「その他の宅地評価法」を採用する場合にあっては宅地の比準表について所要の補正をして、これを適用するものとされている。(固定資産評価基準第一章第三節二(一)4.(二)5)』

◎『この附表等では経験則に基づき標準的なものが評価基準で示されているものがあるが、この補正率は、そのままでは全国3千有余の市町村すべての土地の価格事情を正確に反映しうるものではないことから、宅地の価格に対する要因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由により、宅地の価格を状況類似地域の設定又は路線価の付設によって反映させることができず、附表等をそのまま適用した場合、各筆の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると認められる場合には、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った「所要の補正」を行うものとされている。』

◎『比準表に定める比準割合についての「所要の補正」としては奥行距離の段階区分、形状等による比準割合の変更・細分化等が考えられる。又、追加することが考えられる比準項目としては、状況類似地区の区分の際に共通的要素の薄いものとして考慮されなかった項目で、道路条件、接近条件及び宅地条件の各要素のうち、宅地の価格に影響を及ぼすため、必要と認められるものが考えられる。』

◎『固定資産の評価に関しては、昨今の土地価格事情も相俟って、納税者が求める固定資産評価の精度も高くなってきているところである。今後の画地計算法等における補正項目等については総務省としても検討が必要な面も多々あるものと考えているが、全国の標準的な取扱を定めることが困難な減価要因等については、引き続き各市町村における所要の補正によって対応すべきものが多いものと考えられるため、各々の要因に関する補正率については、専門家の意見等も参考にしながら適正に算定されることを期待するものである。』(下線は本稿筆者による。)

3 公正・適正な固定資産評価の第2段階

適正な固定資産評価の根幹となる標準宅地の評価に対し、不動産鑑定士等の専門家による鑑定評価制度を導入する事によって、固定資産評価の公正及び適正化が大きく進展したものである。平成6年、9年、12年、15年と過去4回に亙る標準宅地評価において各市町村間のアンバランスや標準宅地間の不具合は概ね解消され、今後の市町村合併に伴う地価変動状況を適切に反映していかなければならないものの、その適正評価に向けての第1段階は概ね終了したものである。

各行政エリア全体の公正・適正な固定資産評価を進める第2段階は、各筆の適正な比準割合の判定（評点数の決定）である。適正な標準宅地価格の判定や路線価の付設ができて、それから比較する画地計算、比準割合の決定が疎かでは行政全体としての公正な徴税目的の固定資産評価とはなり得ない。土地の価格は今回の実証分析の如く、非常に複雑で難解な価格形成要因を有している。そのなかで標準宅地と路線価及び各筆又、標準宅地と状況類似地区内の各筆との比準作業については、かなりの専門性を要求されるものである。前述の如く奥行価格補正率表等の固定資産評価基準の附表のみでは適応できないことは明らかであり、状況類似地域及び状況類似地区内の適正な標準宅地を選定することは勿論であるが、その標準宅地を基準としたその状況類似地域（区）に適応した適正な個別比準表（市町村長の行う所要の補正）を作成したうえで、各筆との要因比較を行わなければ適正な各筆の比準割合は求められないこととなる。特に「その他の宅地評価法」を適用している町村においては、税務担当職員数の関係から時代の変化に対応した各筆の適正な比準割合への変更が成されていない可能性が認められる。先に述べた如く情報公開法の成立を踏まえれば、「固定資産評価基準に沿って作業を行っているため評価額に誤りはない。」という説明では済まされず、今後は「土地評価事務取扱要領」や「各筆の比準割合の決定根拠」に関する情報の開示を求められれば公開せざるを得ないものと思われ、早急に対処していかなければならないのではなかろうか。市町村合併という未曾有の難問題を控え、益々複雑化してくるなかで時代に沿った土地評価事務取扱要領の改正や比準表の再整備は寧ろ必然と思われる。

今回の実証分析では大比準表及び中比準表の分析であったが、各筆の比準割合を決定する段階では、その状況類似地域（区）内における適正な小比準表の作成が重要となってくる。今回の実証分析の結果が、今後必要となってくる小比準表の改正にあたって有用であることは間違いない。

われわれ不動産鑑定士に与えられた責務は、地方自治体の厳しい財政状況を踏まえ、費用対効果を十分に勘案しつつ、いかに公正で適正な固定資産評価を成し遂げるかという社会の負託に応えることであると思っている。そのためにも、常に今回のように各種実証データに基づいた市場分析を心掛け、土地を巡る社会・経済状況の変化をとらえ続けると共に、より優れた評価業務の対処方法を研究する必要があると思っている。

社団法人愛媛県不動産鑑定士協会

研究指導委員会ワーキンググループメンバー（五十音順）

石川 裕康
大西 泰祐
大西 宏直
岡田 浩
清田 明弘
高月 新介
高橋 宏明
富久保哲也
富永 和志
松岡 稔
松本 剛
山口 貴弘
渡辺 正隆

「愛媛県の地価に関する実証分析」～平成の市町村合併を迎えて～

平成 16 年 2 月発行

発行所 社団法人愛媛県不動産鑑定士協会

〒790-0003 愛媛県松山市三番町4丁目10番地1 愛媛県三番町ビル
TEL(089)941-8827 FAX(089)945-1301

e-mail:rea@kantei-ehime.or.jp

URL:http://www.kantei-ehime.or.jp