

雑種地評価の公平性について

香川県高松市財政局税務部資産税課土地係 主事
小西 佑季

1 はじめに

固定資産税評価基準において、雑種地の評価は、ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとしており、また、市町村内に売買実例価額がない場合は、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとしている。実際には、自治体が対象土地の売買実例価額を入手することは困難であるため、後者の近傍地比準方式によって雑種地評価を行っている。また、評価基準には詳細な評価方法が記されておらず、公平な課税をするにあたり、各評価員で評価の仕方が違わないように、自治体において評価基準に則った実務要領等が作成され、それに従って、評価員は評価を行っている。しかし、雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野のいずれにも該当しない土地であり、周りに宅地がほとんどなく田畑に囲まれた中にある平らに整地された資材置き場や、宅地が多くあるエリアにあるが現況は畑を潰して少し整地し車を数台置いている土地などその実態は様々であるため、同じ現場を見ても各自治体、各評価員の解釈の違いで最終算出する評価額が異なってしまうのではないかと公平な評価をすることに難しさを感じている。本レポートでは、研修での講義を踏まえ、雑種地の評価における比準元の土地の選定について考察し、雑種地評価

の公平性を保つにはどうすればよいか考えてみたい。

2 比準元の土地の選定に関する通説

雑種地を評価する際は、まず比準元の土地の選定を行う。資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究—雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）—」（p.41比準元の土地の選定）では、比準元の土地については、土地の位置、利用状況等を考慮し、個別に判断せざるを得ないと前置きしつつも、不動産鑑定評価基準を参考にし、当該雑種地そのものの利用状況だけに着目するのではなく、周辺の土地を含めた地域が、どのような種別の地域にあてはまるかにも着目して、宅地地域に存する場合は宅地比準、農地地域に存する場合は農地比準、林地地域に存する場合は山林比準と判断することが一般的であるとしている。また、裁判例を参考に、市街化区域に存する雑種地であっても市街化が遅れているエリアについては、転換前の土地の種別の価格を基礎として評価することが適当と認められるとし、逆に、農地地域、林地地域に存していても、宅地への転用の可能性が高いと認められ、付近に状況が類似する宅地が存する場合には、宅地比準とすべきとしており、都市計画の状況を参考に宅地としての利用可能性を検討することも有用であるとしている。

このように、比準元の土地の選定について

は、利用状況、存する地域の種別、宅地としての利用可能性等を総合的に判断し決定することが妥当とされている。

3 比準元の土地の選定に関する自治体間の考え方の違い

筆者が所属する自治体は、どの程度宅地に近い地盤レベルかといった利用状況を重視して比準元の土地を選定している。そのため、少し造成すれば直ちに宅地として利用可能であれば、その土地が田畑の多いエリアに属していたとしても、原則宅地比準で評価し、土地の位置や接道状況等を考慮する場合は道の関係補正で調整することとなっている（標準地比準方式の場合）。逆に、畑を潰して少し整地した程度の地盤レベルの低い雑種地は、宅地が多くあるエリアにあったとしても農地比準で評価している。

「土地に関する調査研究—雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）—」の付属資料としてある自治体職員が各自治体における雑種地の評価方法を紹介する資料をみると、すべて宅地比準としている東京都や船橋市、比準元の土地の地目の選定について宅地への転用可能性を重視して判断する大分市、存する地域の種別を重視して判断する秋田市のように、比準元の土地の選定一つとっても、各自治体で独自の考え方があり、統一化が図られていないことがわかる。今回の研修において各自治体にヒアリングした結果においても、宅地比準でのみ評価する自治体と、現況によって宅地比準以外でも評価している自治体がそれぞれ複数あった。しかし、ある土地が、宅地比準のみで評価する自治体Aでは宅地比準、利用状況を重視する自治体Bでは農地比準と判断された場合、両者で最終的に算出される

価額に大きな差があれば、評価方法の統一化が図られていないことによって納税者にとって不公平な課税となってしまっていると言えるのではないだろうか。

4 比準元の地目が評価額に与える影響

宅地比準か宅地以外の土地を比準するかの判断に関連して、評価額算出の際に考慮されるのが、宅地化するのに必要な造成費相当額である。宅地比準雑種地の場合は標準宅地と同程度の状態にするのにかかる造成費相当額を近傍標準宅地の単価から控除、農地比準雑種地の場合は、農地から現在の状態に転用した際にかかった造成費相当額を近傍農地の単価に加算する。

宅地比準とした場合、評価替えごとに総務省から通知される「市街地農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について」を参考に、標準宅地の価格から造成費相当額を控除する方法や造成費相当額分を考慮した比準割合を乗じる方法をとっている。上記の通知には、盛り土の高さ別に、土盛整地費及び擁壁費からなる直接工事費、共通仮設費並びに現場管理費を合計し、1㎡あたりの金額に割り戻した額の記載がある。どの程度の控除額や比準割合とするかは自治体ごとの実務要領等によって決められているため、統一化されていない。仮に、評価対象土地と同じ状況類似地域にある標準宅地の価格が6,000円/㎡であったとすると、造成費相当額を考慮した比準割合を0.7と定める自治体で算出される単価は、その他減価要素がなければ4,200円/㎡となる。

一方、農地比準とした場合、土を盛る程度の簡易な造成のため、所有者が自ら造成することが可能であるとの見方から、利用状況を

みて程度の差はあるが、上記の通知の「土盛整地費」のみ考慮した造成費相当額を採用するのが一般的である。筆者の所属する自治体では、高くても100円/m²程度の農地の単価に、程度別に160円から1,160円まで設定された造成費加算額を考慮しても、その他の調整を行わなければ1 m²あたり1,500円にも達しない単価となる。宅地比準で評価する場合、標準宅地の価格にもよるが、通常では採用しないような大きな減価補正をしなければこのような安い単価にはならない。

このように、一般的に、造成費加算を土盛整地費分のみ考慮する農地比準で算出する評価額は、標準宅地の価格を基に算出する宅地比準で算出する評価額よりかなり安くなると考えられる。

5 おわりに

以上の考察から、雑種地評価については、同じ土地の評価であっても、宅地比準か宅地以外の比準かによって最終的に算出される価格が異なってしまうことが大いに考えられ、自治体で実務要領が統一されていないことが公平な課税を妨げる障壁となっているのではないかと考える。実務要領が統一されていない中、課税の公平性を保つためにできることは、比準元の土地の地目を何にしたとしても、対象土地の利用状況、存する地域の種別、宅地としての利用可能性等を総合的に検討した結果が評価額に反映できているかどうか丁寧に確認し、標準宅地との価格差の根拠を明確にしておくことであると考え。また、雑種地の評価は、土地の現況が様々であるため、適正な時価や公平性を意識すればするほど、他の地目と比べ評価が複雑になりがちである。公平性を保ち、且つ納税者の理解が得られる

具体的な雑種地の評価方法を、今後、同じ自治体の評価員や他の様々な自治体の評価員と意見交換する中で考えていきたい。