

第3回平成29年度
固定資産評価実務者勉強会



寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第1部】
「土地現況調査の方法と留意点について」

講師：不動産鑑定士 大竹 大輔
(株式会社 寿資産評価 代表取締役 東三河支店長)

内容

1. 実地調査の意義
2. 地目認定・画地認定と実地調査
3. 実地調査の留意点－鑑定評価における実地調査の留意事項
4. 実地調査の留意点－実地調査の方法と実地調査チェックシート
の作成
5. 実地調査の留意点－他市の実例紹介
6. 参考文献

1. 実地調査の意義

(1) 実地調査の必要性・重要性

1) 地方税法

<形式面>

- ・ **固定資産の状況**について毎年少なくとも1回**実地調査**を行わなければならない旨を規定（法408条）。

<実質面>

- ・ **適正な評価を確保**するため。

1. 実地調査の意義

(1) 実地調査の必要性・重要性

2) 固定資産評価基準

<形式面>

- ・土地評価上の地目は、**現況の地目**によるものである（評価基準第1章第1節一）。
- ・土地の地目の認定に当たっては、当該土地の**現況**及び**利用目的に重点**を置き、部分的僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての**状況を観察**して認定するものとする（評価基準第1章第1節一）。

<実質面>

- ・土地の評価は、地目別にそれぞれ固定資産評価基準で定める方法によって行うものである。そして、土地の評価に際して、**地目の認定は基本的かつ重要な要素**となるものであるから、**実地調査等によつて的確に把握**することが必要である。
- ・地目の認定は、**実地調査によつて認定**することが**比較的容易**であること、また、各筆の土地について**均衡のとれた適正な評価を行う必要**があること。

1. 実地調査の意義

(1) 実地調査の必要性・重要性

3) その他の実質面

- ・ 訴訟や審査申出、納税者からの問い合わせの増加

(一財) 資産評価システム研究センターの「固定資産税に関する出訴等状況調査」(平成13年10月～平成19年8月末に判決及び決定が出された事件を対象)によると

<土地の評価>

争点の分類	今回割合	前回割合
地目の認定	12.4%	6.6%
画地計算法(画地認定)	12.4%	8.2%
画地計算法(補正率)	13.8%	7.2%
路線価の付設	7.7%	4.1%

1. 実地調査の意義

(1) 実地調査の必要性・重要性

3) その他の実質面


- ・ 訴訟や審査申出、納税者からの問い合わせの増加（つづき）

<特 徴>

- ・ 地目認定、画地認定、画地計算における補正率（所要の補正含む）は大きく上昇。
- ・ 路線価に係るケースよりも相対的に多い。

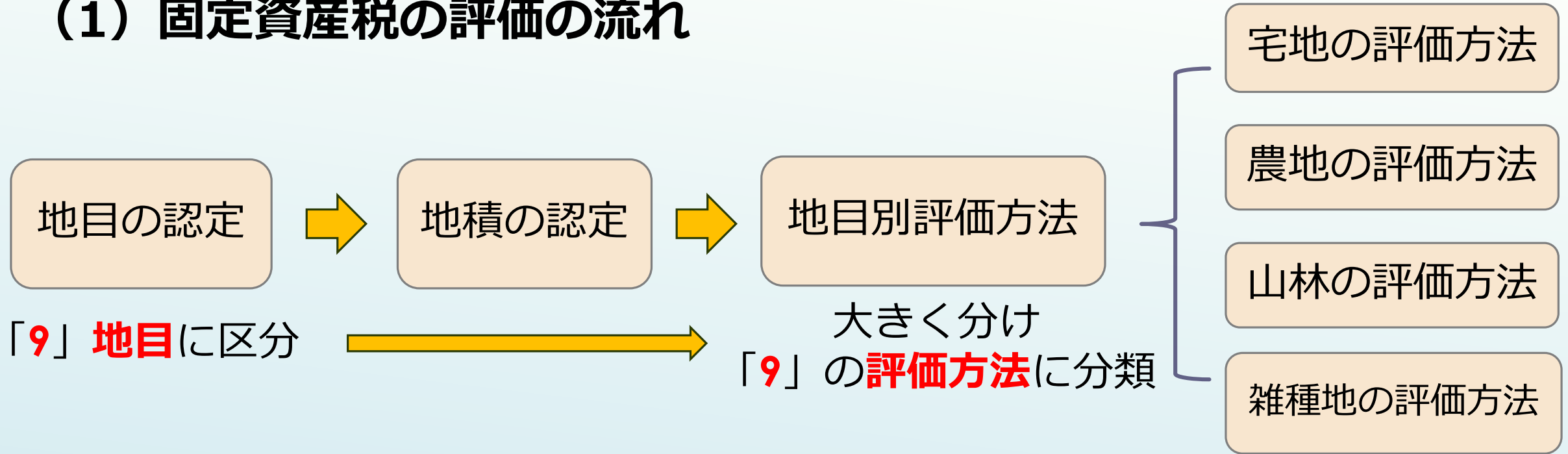
<昨今の状況>

- ・ 窓口でも、路線価関連よりも、地目・画地認定、所要の補正の適用の有無についての方が問い合わせ、審査申出も増加傾向。

 地目認定、画地認定、所要の補正の適用に際し、**重要な要素**となる「**実地調査**」は**適正な評価を確保**するために非常に重要

2. 地目認定・画地認定と実地調査

(1) 固定資産税の評価の流れ



- ・ 土地は利用形態を異にする地目の区分によって価格構成要件を異にするため、地目ごとにそれぞれの評価方法が定められている。

2. 地目認定・画地認定と実地調査

(2) 地目の認定と実地調査

1) 地目の種類

- ・ 定義

地目とは、土地を利用面から分類した名称をいう。

- ・ 固定資産の評価上の地目

田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9地目に区分

- ・ 不動産登記法上の地目

田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田など24地目に区分

評価基準では、地目は評価上必要最低限の区分を定めている。
不登法では、土地を登記するため、より詳細かつ具体的な地目を設定



必然的に両者に差異

2. 地目認定・画地認定と実地調査

(2) 地目の認定と実地調査

2) 地目の認定の基本

① 認定の時期

固定資産税の賦課期日は、1月1日である（法第359条）。従って、評価の基本となる「**地目の認定**」も賦課期日である1月1日現在の「**土地の現況**」及び「**利用状況**」によって行うことになる。

② 現況主義

土地評価上の地目は、現況の地目によるものである（評価基準第1章第1節一）。そして、土地の地目は登記簿に登録されており、通常、登記簿上の地目と現況地目は一致しなければならないが、登記は原則として申請主義であること等から、登記簿上の地目と現況の地目が一致していない場合がある。

2. 地目認定・画地認定と実地調査

(2) 地目の認定と実地調査

2) 地目の認定の基本

② 現況主義（つづき）

土地評価上の地目は、地積と異なり**実地調査**によって**認定**することが**比較的容易**であること、また、各筆の土地について**均衡のとれた適正な評価を行う必要**があることから、登記簿上の地目にかかわりなく、**現況の地目**によって行うこととしている。

③ 認定の単位

地目の認定は、原則として1筆ごとに行うものである（評価基準第1章第2節一等）。この場合、地目は**「土地の現況」**及び**「利用目的」**に重点をおいてこれを認定しなければならず、部分的僅少の差異が存在するときでも**土地全体としての状況を観察**して認定することになる。

地目認定に当たっては、土地全体としての状況如何に着眼し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目を付すことが必要である。

2. 地目認定・画地認定と実地調査

(3) 画地の認定と実地調査

1) 画地の認定

<原則>

土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆ごとに地目の認定を行うものとしており、評価単位も原則的には一筆ごととされ、一筆一画地が原則とされている。

<例外>

宅地においては、画地計算法の適用等において、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、**その形状、利用状況**等から見て、一体をなしていると認める場合においては、その区分ごとに一画地と認定し、評価することを許容し、例外を認めている。

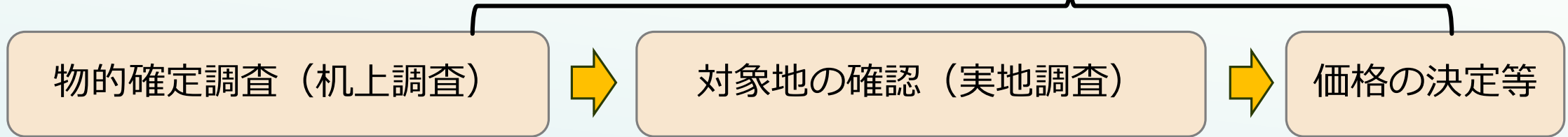


土地の**利用状況に応じて**固定資産税を**課税**することが、固定資産税評価の目的であることに起因する

3. 実地調査の留意点 — 鑑定評価における実地調査の留意事項

(1) 鑑定評価における実地調査の流れ

鑑定評価の流れ



(2) 物的確定調査（机上調査）

物的確定調査とは、実地調査に先立ち、収集した資料を基に机上で実施する調査をいう。

- ・ 調査事項の把握

対象不動産の所在、地積、接道状況等は、まず机上で把握し、現地で必要な調査事項を事前に明らかにすることが非常に重要である。



机上での物的確定調査が不十分な場合、非効率、不確実な調査になる恐れがあり、実地調査を効率的、的確に実施できるよう様々な事前検討を行う必要あり

3. 実地調査の留意点 — 鑑定評価における実地調査の留意事項

(3) 実地調査（対象地の確認）

1) 土地（更地の場合）

事前に収集した物件特定資料を持参し、所在、地番、地目、地積、形状、境界、定着物の有無等を実地に調査する。また、対象物件の登記簿等との符合の程度等を調査する。

なお、実地調査に当たっては、巻尺、三角スケール、カメラ、シャベル等の用具を持参する。

<実地調査の秘訣>

- ・ あらかじめ調査項目をリストアップする⇒『調査項目一覧表』の作成、使用
- ・ 場所をあらかじめストリートビュー等で確認しておく
- ・ なるべく車を止める場所を決めておく
- ・ 小回りの利く、小型車を用意しておく
- ・ 事前に自分の歩幅等を把握しておく

3. 実地調査の留意点 — 鑑定評価における実地調査の留意事項

(3) 実地調査（対象地の確認）

2) 実地調査における確認事項

① 接面の状況

・ 接面道路の計測

幅員は土地の資産価値を大きく左右する要因である（建築の可否を左右する場合等）。

・ 接面部分の間口の幅

都市計画区域内においては、建築物を建築する場合、『建築基準法上の道路に2m以上接していなければならない』と建築基準法上に規定されている。

間口が2m以上接していない土地は、建築基準法上の制限により建物の建築ができないため、現地調査において、必ず接道部分の幅を計測・確認することが必要となる。



固定資産評価では、

建築の可否が路線価や間口狭小補正、所要の補正等で反映されているかを確認

3. 実地調査の留意点 — 鑑定評価における実地調査の留意事項

(3) 実地調査（対象地の確認）

2) 実地調査における確認事項

② 悪臭、騒音、日照障害

居住者の生活や健康に影響を及ぼし、住宅地域の効用や居住の快適性を大きく左右する項目で、これらが認められる場合には、評価上、減価要因となりうるため、現地調査に当たっては、必ず匂いや騒音の有無を確認する必要がある。



固定資産評価では、路線価や所要の補正等で反映されているかを確認

③ 前面道路との高低差

前面道路と一定の高低差がある場合には、土地利用の制約を受け、利用価値が減少することも考えられるため、対象不動産のみならず、周辺の状況も十分に確認しておくことが必要である。



固定資産評価では、事務要領を参考に補正適用の可否、実施の有無を確認

3. 実地調査の留意点 — 鑑定評価における実地調査の留意事項

(3) 実地調査（対象地の確認）

2) 実地調査における確認事項

④ 高圧線の有無

敷地上に高圧線が通っている場合は、全部事項証明書の乙区に地役権が設定されている場合とされていない場合があるため、必ず、対象不動産及びその周辺の上空を必ず見ることに注意。

現地調査において高圧線が通っていることを確認したときは、周辺の鉄塔番号や連絡先を控えておくが良い。電力会社に問い合わせることにより、使用電圧ボルトや建築制限の確認を行うことができる。



固定資産評価では、事務要領を参考に補正適用の可否、実施の有無を確認

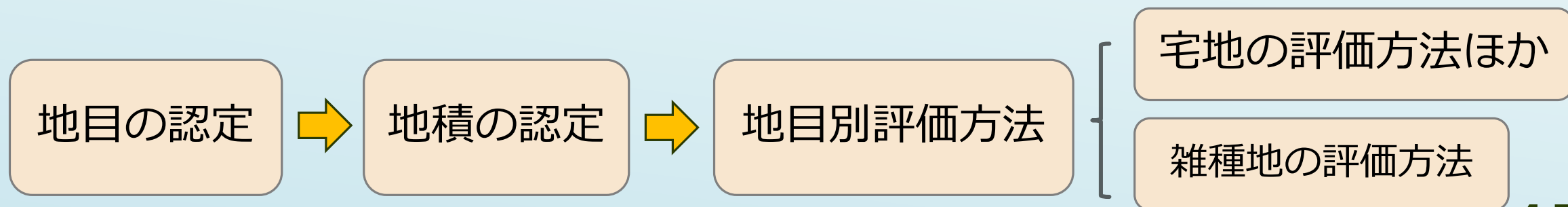
4. 実地調査の留意点 — 実地調査の方法と実地調査チェックシートの作成

(1) 固定資産の評価及び価格の決定

固定資産税評価基準は、固定資産税における評価及び価格の決定についてのよるべき基準となり、市町村長、都道府県知事又は総務大臣が固定資産の価格を決定するにあたっては、これによって行うべきものとされている（法403条1項、389条1項等）。

(2) 実地調査の留意点

固定資産の価格を決定するに際しては、評価基準に基づいて評価を行う必要がある。従って、実地調査を行う場合においても、固定資産の評価の流れ「地目の認定」⇒「地積の認定」⇒「地目別評価方法の適用」を念頭に実施することが望ましい。

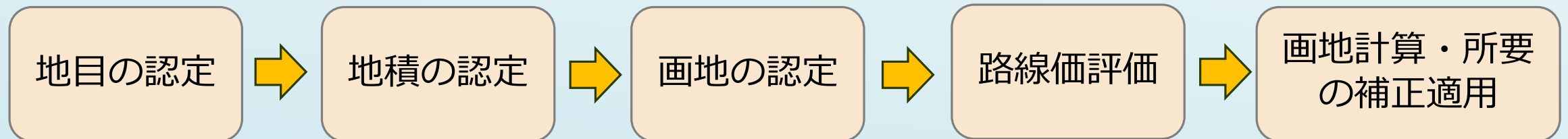


4. 実地調査の留意点 — 実地調査の方法と実地調査チェックシートの作成

(3) 実地調査チェックシートの作成と使用（提案）

- ・「実地調査チェックシート」作成・使用の意義
効率的かつ確実に実地調査を行うことが可能となり、評価員の経験や知識量の差を補うことに寄与する。

- ・「実地調査チェックシート」の内容
固定資産評価の流れに沿って、シートの作成、調査の実施が重要



4. 実地調査の留意点 — 実地調査の方法と実地調査チェックシートの作成

(3) 実地調査チェックシートの作成と使用（提案）

① 地目の認定

- ・地目を認定した理由蘭を設けると良い。迷った末に決定した場合等には、コメント（建物の風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等）を付すと良い。
- ・チェックシートに地目認定基準（事務取扱要領抜粋）を添付しておくことで、現場で判断・確認しやすい。

② 地積の認定

- ・登記地積以外の場合の理由（仮換地等、内訳課税、その他）

③ 画地の認定

- ・原則通り、一筆一画地か、複数で一画地か
- ・複数一画地とした場合、認定理由蘭（建物が跨っている、フェンスや塀で囲われている等）を設けると良い。

4. 実地調査の留意点 — 実地調査の方法と実地調査チェックシートの作成

(3) 実地調査チェックシートの作成と使用 (提案)

④ 路線価の関連

- ・ 正面、側方の判定 (実地調査に伴い水路介在、高低差等を考慮の上、例外判定する場合)。

⑤ 補正率 (画地計算、所要の補正等)

- ・ 各種補正率 (がけ地補正、水路介在補正、高圧線下補正、高低差補正等) を設けると良い。
- ・ チェックシートに所要の補正一覧 (事務取扱要領抜粋) を添付しておくことで、現場で確認・判断しやすい。

⑥ その他必要と思われる項目

「調査日」、「調査理由」、「調査人」、「市街化・調区の別」、「現地調査の所感」

- ・ 実地調査の段階で評価基準に沿った評価を意識し、実践すること⇒適正な評価に資する
- ・ 担当者のスキルアップ、意識の統一化を図る上で有用

4. 実地調査の留意点 — 実地調査の方法と実地調査チェックシートの作成

⑦ 実地調査チェックシートのサンプル（例）

現 地 調 査 チ ェ ッ ク シ ー ト					
調 査 日	年 月 日	調 査 人		区 域 区 分	市街化・調 区
調 査 理 由	税 通	農地転用	住宅情報	申 出	その他（ ）
地 目 認 定			認 定 理 由	<input type="checkbox"/> 認定基準に合致 <input type="checkbox"/> 申請等の有無（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ）	
地 積		m ²	登記簿以外理由	実 測・仮換地等・内訳課税・その他	
画 地	な し・一画地・複数画地		認 定 理 由	<input type="checkbox"/> 建物が跨っている <input type="checkbox"/> フェンスや塀で囲われている <input type="checkbox"/> その他（ ）	
正面・側方関連	原 則 ・ 例 外		例 外 の 理 由	<input type="checkbox"/> 水路介在 <input type="checkbox"/> 高低差 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
各 種 補 正	<input type="checkbox"/> がけ地補正 <input type="checkbox"/> 歩道橋補正 <input type="checkbox"/> その他（	<input type="checkbox"/> 無道路地補正 <input type="checkbox"/> 高圧線下補正	<input type="checkbox"/> 水路補正 <input type="checkbox"/> 鉄道・高架補正	<input type="checkbox"/> 高低差補正（	<input type="checkbox"/> 造成費（
現 地 調 査 所 感					

5. 実地調査の留意点—他市の実例紹介

(1) 実例紹介

1) 目ぞろい研修会

課内の「**目線の統一化**」、「**スキルアップ**」を図るために、**実地調査に重点**を置いた「目ぞろい研修会」という独自の取り組み

2) 内 容

「目ぞろい研修会」は、今年で4年目、元々は家屋係が実施していた研修会を土地係においても、取り入れた。

地目認定、画地認定、所要の補正の適用等で判断に迷う土地を対象に、「問」として問題提起の上、それを土地評価担当者全員で現地調査を行う。具体的には、午前の班、午後の班に分け、担当者全員が同一の現場を確認し、後日、一定の期間を経た後に、全員参加の会議を開催し、そこで各々の意見を発表する。これは判断に迷う項目について協議・検討の上、**微妙な線引きをはっきりさせること**を目的として実施している。

5. 実地調査の留意点—他市の実例紹介

(1) 実例紹介

3) 課題と解決策

この研修会の課題としては、多数決で決定してしまうことが多いという傾向にあった。

その解決策として、今年度から、夏場に、土地担当者と専門家が一緒に現場調査を行い、その後、専門家も「目ぞろい研修会」に参加し、一緒に協議に参加するという業務を新た創設し、委託した。

4) メリット

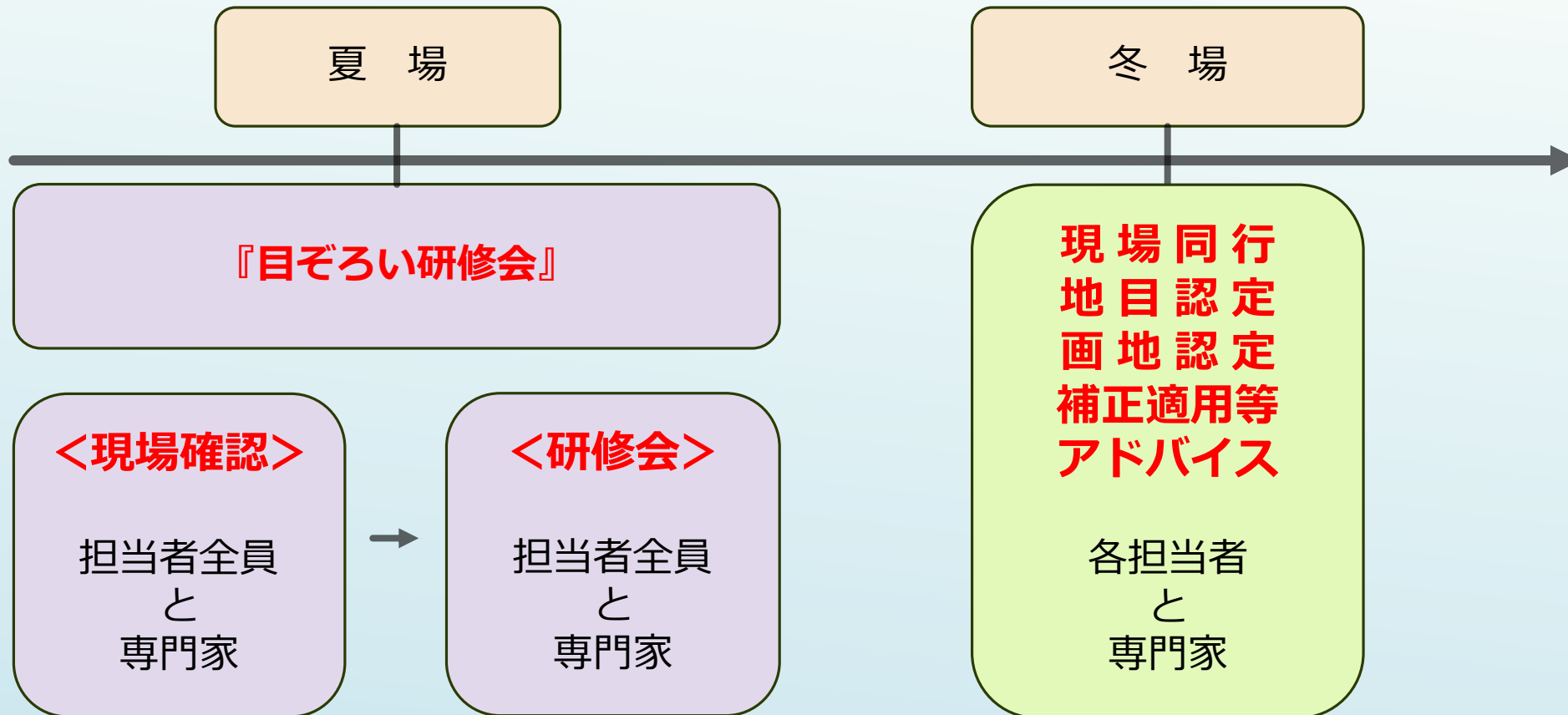
専門家の意見を取り入れることで、単なる多数決で物事が決定しないこと、また、多角的な意見、新たな考え方等を認識できる等のメリットが挙げられる。

冬場には、翌年度の評価に際して、地目、画地認定や所要の補正の適用等の判断を迫られることになる。しかし、専門家に現場同行し、専門的な意見を聞けること、さらに、地目、画地認定等に苦慮して、判断した事項を確認してもらい、また、「適切」と判断してもらえることは、難解な評価を行うに当たり、大変心強いとの感想をいただいた。

5. 実地調査の留意点—他市の実例紹介

(1) 実例紹介

5) 目ぞろい研修会の流れ



5. 実地調査の留意点—他市の実例紹介

(1) 実例紹介

6) 効果的な自治体とその効果

- ・ 異動サイクルが早い自治体
- ・ 多くの担当者がいて、なかなか目線の統一が図れていない自治体
- ・ 担当者のレベルアップを図りたい自治体



「目ぞろい研修会」を実施することは非常に有用、是非実践を！



「専門家に同行業務を委託」することで、客観的、多角的な意見を聞くことができ、さらに効果的！

5. 実地調査の留意点—他市の实例紹介

(1) 实例紹介

7) 留意事項

専門家に同行業務を委託する場合に、注意していただきたいのが、**地元**に**精通**し、かつ、**固定資産税評価に精通**した**不動産鑑定士**などに依頼することが非常に重要になってくると思われるため、発注する際は十分この点に留意のこと。

《専門家に同行業務を委託する際の留意点》

- ・ **地元**に**精通**
- ・ **固定資産税評価に精通**



不動産鑑定士

へ依頼

6. 参考文献

1. 固定資産税務研究会 『固定資産評価基準解説（土地編）』 財団法人 地方財務協会
2. 『平成28年度版 要説固定資産税』 固定資産税務研究会編
3. 『平成30基準年度対応版 固定資産税土地評価の実務ポイント』
一般財団法人 日本不動産研究所 固定資産税評価研究会編