

## 固定資産税評価における土地価格と 防災集団移転促進事業における土地価格の相違点について

### 1. はじめに

弊所は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災の際にも、大震災に係る不動産価格の「震災基準」を行政機関、個人、企業、金融機関等に向けていち早く提供をいたしました。この例にならい、今般の大震災に対しましても、平成23年6月10日に「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」を公表いたしました。

この震災減価の考え方は、今般の大震災における固定資産税評価においても取り入れられました。

（財）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委員会では、平成23年度の研究テーマを「被災による土地減価の評価への反映」として調査研究を行い、「東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率に関する研究」と題した報告書をまとめました。弊所からは2名の委員を送り込み、このレポートの震災減価の考え方を提供させていただきました。

そして、土地に関する調査研究委員会での検討を踏まえ、総務省は10月14日付けで「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」（以下「総務省通知文」という。）を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に発文しました。

しかし、今後は地方公共団体が防災集団移転促進事業に着手することに伴い、土地の買取り価格が公表されることとなります。この価格が公表されることにより、被災地自治体の課税担当者が固定資産税評価における土地価格との整合性において頭を悩ませることが予想されます。

そこで、弊所では、固定資産税評価における土地価格と防災集団移転事業における土地価格について、両者の価格の相違点を以下のとおりに整理いたしました。

この整理が、被災地における市町村の課税担当者に対しまして、実務の一助になることを願っております。

## 2. 固定資産税評価における土地価格

固定資産税評価における土地価格は、以下の総務省通知文のとおり、被災地においては、平成23年1月1日の価格を東日本大震災の影響を反映した残価率を適用することにより、平成23年7月1日時点の価格に修正することができる旨が記載されています。

平成24年度評価替えに当たり、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した評価とするためには、次のような下落修正を行うことができること。

ア 平成24年度も固定資産評価基準第1章第12節経過措置二に相当する措置を講ずる予定であり、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの間の価額の下落を把握し、平成23年1月1日時点の価額を修正すること。

この際、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等がある場合にはこれを活用して価額の修正を行うこと。

イ しかしながら、上記アによる価額の修正が困難な地域を有する市町村にあっては、別表第1表に例示する震災残価率（宅地）を活用し、当該地域の残価率を算出することで、価額の修正を行うことができること。

また、その際、周辺の都道府県地価調査価格等の動向及び均衡に留意すること。

なお、震災残価率は、最小の残価率を例示しているものであり、震災の影響に応じて補正しながら活用すること。

## 3. 防災集団移転促進事業における土地価格

防災集団移転促進事業は、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、地方公共団体が住宅の用に供する政令で定める規模以上の一団の土地を整備して移転促進区域内にある住居の集団的移転を促進するために行う事業です。

国土交通省都市局では、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく「技術的助言」として、「東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について」を策定し、公表しています。

そのなかで、防災集団移転促進事業において、移転促進区域内の宅地等を買収する

際の価格の評価については、以下のとおり、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定するとされています。

移転促進区域内の宅地等を買い取る際の価格の評価については、一般の公共事業により用地を取得する場合と同様に、契約締結時における正常な取引価格により算定すること。

公共事業用地の取得については、近傍類地の取引価格を基準として、土地の位置、形状等画地の状態、街路等の整備状況、交通アクセス等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量した上で、地価公示価格又は地価調査価格を基準として正常な取引価格が算定されており、被災地における公共事業用地の取得においても同様に、契約締結時における正常な取引価格をもって補償することとなる。その際、規準とすべき被災後の土地の適当な取引事例がない場合には、被災前の取引事例を基に、震災の影響による価格形成要因の変動に伴う価格の補正を適切に行う必要がある。移転促進区域内の宅地等を買取る場合においても、上記の公共用地取得の考え方に準じて評価を行うこととし、交付要綱別表（４）に「これらの地域が災害の発生するおそれがある危険区域であることを勘案して算定した価額」とされていることにも留意して、震災に伴う土地需要の減退、道路や鉄軌道が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定（今後指定されることとなるものを含む。）に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等の減価要因（マイナス側への変動）を考慮するとともに、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用回復の見通し等による増価要因（プラス側への変動）も併せて考慮して総合的に判断することになる。このため、それらの要因に影響を与える事項について留意するとともに、特に将来における効用回復の見通しを勘案するにあたっては、インフラ等の復旧までの期間とあわせ、移転促進区域内の土地利用について実現性の高い復興計画が策定されていることが重要である。

#### 4. 固定資産税評価と防災集団移転促進事業における土地価格の評価の相違点

前記２のとおり、固定資産税評価における土地価格は平成２３年７月１日時点に修正した価格であり、一方の防災集団移転促進事業における土地価格は、前記３のとおり、契約締結時における価格となっています。

つまり、両者の価格は、基準となる時点において、その相違があるといえます。

この両者の価格の基準となる時点の間には、例えば、国の動きを例にあげると以下のとおりの動きがありました。

平成23年 7月29日	「東日本大震災からの復興の基本方針」の発表
平成23年11月21日	第3次補正予算成立（1兆1,025億円）
平成23年12月27日	東日本大震災復興特別区域法が施行
平成24年 1月 6日	復興特別区域基本方針が閣議決定
平成24年 2月 8日	第4次補正予算成立（2兆5,345億円）
平成24年 2月10日	復興庁発足

このように、7月1日時点では不明確であった国の施策や予算が確定することによって、震災後のインフラ復旧や地域経済の回復等が見込まれ、不動産市場においても増価要因が作用しています。

つまり、固定資産税評価と防災集団移転事業における土地価格の評価では、異なる不動産市場を前提とした価格を求めているといえます。

その結果、今後公表される防災集団移転事業における買取りの価格は、固定資産税評価における価格よりも高い価格として公表されるのが一般的と考えられます。

このような状況を鑑みますと、固定資産税評価につきましては、今後公表される防災集団移転事業における買取りの価格との相違点に留意のうえ、総務省通知文に示された考え方を基本とした評価を行うべきであると考えます。

また、適正な震災残価率を適用することによって、被災地の納税者に対しての説明責任を果たすことができるものと考えます。



2012（平成24）年4月13日  
 一般財団法人日本不動産研究所  
 固定資産税評価研究会