

## 被災地自治体における固定資産税評価の下落修正について

### 1. はじめに

平成24年度における被災地自治体の固定資産税の土地評価につきましては、(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において「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」の報告書をまとめ、さらに、ここでの検討を踏まえ、総務省は平成23年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」を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に發文しました。

これを受けまして、被災地では平成23年1月1日の価格に、震災残価率を適用することにより、東日本大震災の影響を反映した平成23年7月1日時点の価格を把握することが可能となりました。

一方、平成25年度における固定資産税の土地価格につきましては、平成24年7月27日に総務省自治税務局資産評価室長から各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に「平成25年度又は平成26年度における土地の価格に関する修正基準の取扱いについて」が發文され、平成23年1月1日から平成24年7月1日までの下落修正を行う旨が通知されています。

しかし、被災地自治体におかれましては、復旧・復興が進捗しているなかでの平成24年7月1日までの下落修正を把握する方法に頭を悩ませることが予想されます。

そこで、弊所では、被災地自治体における固定資産税評価の平成25年度土地価格の下落修正の把握について留意すべき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平成25年度の宅地価格の下落修正

固定資産税の課税標準は、原則として基準年度の固定資産の価格であり、地方税法349条により、3年間据え置くこととされています。

平成24年基準年度評価替えにおける固定資産税の評価額は、価格時点が平成23年1月1日であり、固定資産評価基準第1章第12節の「経過措置」により、以下のとおりに平成23年7月1日までに標準宅地等の価額が下落したと認められる場合には下落修正を行うことが規定されています。

### 固定資産評価基準第1章第12節「経過措置」

○平成24年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

○宅地の価額については、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成23年1月1日から平成23年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

また、地方税法附則第17条の2第1項に、以下のとおりに平成25年度又は平成26年度における土地の価格の特例が規定されています。

### 地方税法附則第17条の2第1項

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、(中略)当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第349条の規定にかかわらず、平成25年度分又は平成26年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準(以下「修正基準」という。)によつて修正した価格で土地課税台帳等に登録されたものとする。

この地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく、「平成25年度又は平成26年度における土地の価格に関する修正基準」が、平成24年7月27日に総務省告示第285号をもって告示され、平成25年度における宅地の価格の修正につきまして以下のとおりに規定されています。

## 第2節二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、平成23年1月1日から平成24年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

この総務省告示に基づいて、同日に総務省自治税務局資産評価室長から各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に「平成25年度又は平成26年度における土地に関する修正基準の取扱いについて」が発文されています。

### 3. 被災地の自治体における平成25年度の宅地価格の下落修正

平成24年度における固定資産税評価の土地価格は、平成23年10月14日付けの総務省通知文「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」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震災残価率を適用することにより、平成23年7月1日時点の価格へ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。

被災地自治体におかれましても平成25年度の宅地価格の下落修正の判断を行う場合には、平成24年の都道府県地価調査の結果及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用するものと思われます。

なお、平成25年度下落修正を「震災の影響を考慮しない一般経済状況による時点修正率」と「震災残価率」の2つに分けて判断する場合には、仮に「震災の影響を考慮しない一般経済状況による時点修正率」が下落していたとしても、社会インフラの復旧や復興事業の進捗等により土地の効用は上昇している地域も多いと思われるので、「震災残価率」についてはプラスの方向性に考慮することが必要となります。

「震災残価率」をプラス方向とする考え方としましては、(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」の平成23年度調査研究「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」の「IV震災減価モデルの検討」における震災減価率の逡減の考え方を参考にすることが望ましいと思われます。

#### IV震災減価モデルの検討

##### 1. 震災減価率の比準項目の整理とモデルの提案

###### (7)「震災減価率」検討上の留意点

###### ④期間の経過に伴う減価率の逡減

鉄道や道路といった都市インフラの損壊は、震災直後には土地利用上の利便性を低下させ、地価を押し下げる要因として作用する。しかし、時の経過とともに復旧の見通しが立ち、実際に復旧工事が進捗していくと、社会インフラの損壊による地価下落圧力は急速に弱まり、完全復旧の時点でゼロになる。

そして、地価下落圧力は、震災直後から完全復旧までの期間において、時の経過に伴い一様に弱まっていくものではなく、復旧への道筋が示される比較的早い段階で大きく弱まると考えられる。すなわち、震災による減価の程度は直線的ではなく、曲線的に縮小していくものである。

また、社会インフラの復旧や復興事業の進捗等を考慮したうえでも、前年よりも更に低い価格での下落修正が必要と判断された地域については、復旧・復興の状況との均衡が十分に説明できることが必要であると考えられます。

2012（平成24）年8月10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

