

# 税

地方税を支援する  
実務総合誌

# 9

2023  
September  
Volume 78 No.9

特集

こんなケース どう対応する？  
地方税務職員の守秘義務

巻頭言 税制鳥瞰図

不動産鑑定士と地方税務行政の  
連携のこれから

村木 康弘

リレー連載 税務の襷 わたしの経験談

思いついたことはあきらめずに実現する！

木村 昌夫

今月の注目連載

市町村自治体連携

——「固定資産税の償却資産実務の現場から」

信託財産引継と不動産の取得 —— 不動産取得税 ——

——「資産課税実務Q&A——事例から考える対応のポイント」

別冊付録

令和5年度版 要説住民税

ぎょうせい

# 不動産鑑定士と地方税務行政の連携の これから



村木 康弘 不動産鑑定士

むらき やすひろ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事・広報委員長、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会 会長、滋賀大学経済学部 非常勤講師 三井信託銀行 日本不動産研究所を経て不動産鑑定士として独立開業、有限会社村木アセット・コンサルティング 代表取締役。

「〇〇市の被害は床下浸水が〇件程度で支援の必要があるようです。」この原稿を書いている最中にも東北地方等で豪雨災害が発生し、すぐさま地元の不動産鑑定士が県や市町村と連絡を取り合っており状況を把握し全国の鑑定士に発信しています。地震や水害等の自然災害で被害を受けた建物に対して、被災者生活再建支援金の支給や応急仮設住宅の入居申請、税や保険料の減免等申請するためには、自治体が発行する罹災証明書が必要です。これを発行するために、被災家屋の被害状況を確認する調査を「住家被害認定調査」といいます。公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、東京都不動産鑑定士協会が平成28年4月に発生

した熊本地震において南阿蘇村で実施した貴重な支援活動の経験を踏まえ、その後毎年のように頻発する全国各地の自然災害に際して、オールジャパンでいち早く会員鑑定士を現地に派遣し、住家被害認定調査等の被災地・被災者支援活動を行ってきています。

平時には、全国の会員や自治体職員の方を対象とした住家被害認定調査の研修会を開催しています。先日の地震編の研修会には、全国400超の市町村から800名以上の行政職員の方々に受講頂きました。また、普段から実際の現場で活動できる不動産鑑定士の養成に努めています。全国の自治体の皆さまと不動産鑑定士は、固定資産税評価をはじめ、用地買収や補償の際

した熊本地震において南阿蘇村で実施した貴重な支援活動の経験を踏まえ、その後毎年のように頻発する全国各地の自然災害に際して、オールジャパンでいち早く会員鑑定士を現地に派遣し、住家被害認定調査等の被災地・被災者支援活動を行ってきています。

の鑑定評価、審議会や委員会の委員として、また、不動産に関する無料相談会の相談員として関わりを持たせて頂いています。

不動産鑑定評価は昭和39年施行の不動産の鑑定評価に関する法律に規定された制度で、土地・建物・地代・家賃・立退料・地上権・借地権・底地等々の不動産の権利を測定し貨幣額で示す役割です。一般の不動産取引では、売主買主が納得すれば対価はいくらでも構わないのですが、意見が食い違う時や複数の利害関係人がいる時、利益相反する時、第三者への説明を要する時に不動産鑑定評価が用いられます。

また、国土交通省の地価公示・都道府県の地価調査・国税局の相続税路線価・市町村の固定資産税評価は公的評価と呼ばれ、価格水準の把握や課税の基準として経済社会に根付いています。不動産鑑定評価や公的評価の精度を支えるため、不動産鑑定士は、日々全国津々浦々を駆け巡り不動産取引を調査しデータベース化・市場の透明化に努めています。郵便や宅配のシステムとまではいきませんが、実働約5000人の鑑定士は、取引事例調査を通して普段から全国の市町村を隈なく見て回っており、これが信頼の礎となっています。土地基本法に基づく土地基本方針には、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支え

るインフラであると明記されています。

固定資産税評価は、「適正な時価」（地方税法第341条第5号）を基礎に課税されており、標準宅地の評価に鑑定評価が採用されています。「適正な時価」について、判例は客観的交換価値としています。近時、不動産市況は二極化から多極化の傾向にあります。都心部で不動産取引が盛んな地域と地方や郊外で取引が少ない地域の違いが鮮明になってきています。過疎の村や山麓で取引がほとんどない地域では潜在的供給過多で、市場滞留期間が長期化しています。また、リフォーム工事費を考慮した取引や建物価値がなく取壊しを前提とした取引では、従来のように土地価格+建物価格で総額が決まらないこともあります。市町村内の不動産市場動向について自治体職員の皆さまが頭に入れておられると納税者とのコミュニケーションがより円滑になるでしょう。

我々不動産鑑定士は、平常時も有事にも役に立つ専門家として、全国の自治体の皆さまとあらゆる場面で連携させて頂けるよう不断の研鑽を積み、準備しております。研修会の開催やご相談ご要望がありましたら全国47都道府県の不動産鑑定士協会又は日本不動産鑑定士協会連合会にご連絡ください。一緒に知恵を絞り解決への一歩を踏み出したいと思えます。