資産評価政策学会 2026 年全国大会ワークショップ

土地・建物の評価に法令不適合、市場価値の欠落、景観・環境価値をどう反映させるか
－固定資産評価基準・不動産鑑定評価基準・損失補償基準の原理と整合性を検証する

【趣旨】

市街化調整区域では、原則として住宅建設など宅地利用は認められないが、農家の次男住宅などでは例外的に開発許可がなされることがある。しかし、その後一定期間経過または居住実態がなくなると、許可の効力が消滅し、除却が求められることが原則であるにも拘らず、自治体によっては、固定資産税収を確保する観点も相まって、住宅の存続と第三者への転売が認められることもある。では、この場合、転売制限や利用制限のない土地として固定資産税を課し、建物についても物的属性のみに依拠して再建築価格を算定して建物固定資産税を課すべきだろうか？あるいは、一定の権利制限付きの土地・建物として、完全所有権としてではない一定の減価評価を行ったうえで課税すべきだろうか？

本来、市街化調整区域という線引き制度を設けた趣旨は、市街地の無秩序な拡散に伴う都市基盤施設投資費用の膨大化、いわゆるスプロールに歯止めをかけ、コンパクトな市街地形成を図るためのものであった。だとすると、例外的な農家次男住宅等の存続を、本来の目的が消滅した後も認め続けるべきことにはならないのではないか？一定の居住価値や収益価値が発揮され得る資産について、実質的に規制が骨抜きになったのちまで架空の「利用制限」を想定して評価額を下げ、減税を行うことは、線引き制度を、スプロール抑制どころか、スプロール奨励制度に転化させることにほかならないのではないか？

また、地方では、実質的な廃屋が建ったり、まったく市場性のない不動産の建物に対して、再建築価格評価によって市場価値を大幅に超過する極端に高額の固定資産評価額を前提とする高額の固定資産税を課す例が多数みられる。特に解体費が土地価値を上回る不動産では、更地にしてこのような不合理な税を回避することすら困難となる。広島県北広島町では、町の老朽化した保養所を土地・建物計約 30 万円で売却したが、同じ北広島町はその固定資産評価額を約 4400 万円、土地・建物の固定資産税を毎年計約 60 万円と決定し、購入者が市にその取消しを求めて現在係争中である。

一方、タワーマンション節税を封じる相続税評価における上層階区分所有建物の課税強化が近年なされた。これは、景観価値を反映して、マンション価格が低層階よりも何倍も高い上層階住戸では、本来土地共有持分評価をそれに合わせて増額しなければ、すなわち持分権の割合を増やさなければつじつまが合わないところ、分譲済みのマンションでは事後的な変更ができないための苦肉の策であった。眺望価値や景観価値は土地に帰属するという原理との衝突が見られる。

これらのいずれの問題についても、地方税法、固定資産評価基準では、土地、建物ともに、「適正な時価」を基準とすることとされているにも拘らず、流通価値と原理的に一致する保証のない再建築価格方式を建物評価の原則としていることで、問題の深刻さが増幅されて

いる。

土地収用法、損失補償基準では、通常用地買収に伴う建物補償は、曳家または解体移築による移転料のみである。特殊な場合以外、建物の買収対価を補償することはない。

不動産鑑定評価基準では、建物の対価は、正常価格を基準として評価することとしているが、その際には、原則として土地同様、取引事例法、収益還元法、原価法の三方式を勘案して市場流通価格の近似値を求めなければならない。

これらとの比較において、建物の固定資産評価基準は特異な手法を原則としており、実態を無視した異常値を頻発させやすいのではないだろうか？問題を軽減するためには、課税評価の原理をどうすればよいのだろうか？鑑定評価基準、損失補償基準との整合性をどう図ればよいのだろうか？

本ワークショップでは、これらの問題点について、実務家、研究者等が、現実の行政運用を踏まえて、原理的、理論的な解決策を討論することにより、資産評価政策学における実務的課題に関する学際的な提案を目指すこととする。

【論点】

・例外的開発許可による土地利用と固定資産評価の公平性確保
・違法建築物等法令違反の土地利用と固定資産評価
・市場性のない不動産に対する固定資産課税のあり方
・法令、周辺環境等に基づく増価、減価の要素の土地または建物の評価への反映のあり方

【登壇者】

桜井誠三（不動産鑑定士）
平澤春樹（不動産鑑定士）
堀川裕巳（不動産鑑定士）
松浦新（朝日新聞経済部）【進行】