

固定資産税 土地評価に自治体が払う報酬

有料記事
2019年11月27日11時29分

シェア ツイート ブックマーク メール 印刷
list 0

平均単価 4 倍超の開き

地方税の柱である固定資産税の3年に1度の見直しに向け、県内63市町村による土地の評価が始まった。県全体で11億円余りが支出され、2万地点近くを請け負った不動産鑑定士が評価する。朝日新聞が各市町村に取材したところ、1地点あたりの平均単価が4倍以上の開きがあることがわかった。一方、業界団体の県不動産鑑定士協会と随意契約する市町村は約6割を占めた。地価下落で土地からの税収が減る市町村が半数を占める中、税金を集めるための税金の使い方が課題になりそうだ。（松浦新）

県不動産鑑定士協会と随意契約 県内市町村の6割

県内市町村の固定資産税は、税収の4割を占める約4600億円で、このうち土地からは2018年度で約2千億円を集めた。2021年度に反映される固定資産税の土地の評価は、不動産鑑定士が主に「標準宅地」をもとに行う。

県内63市町村に契約方法を確認したところ、県不動産鑑定士協会との随意契約（協会随契）が38市町村で6割を占めた。個別の鑑定士との随意契約（個別随契）が15市町村、指名競争入札が10市町村だった。

この受託額を、主に標準宅地の地点数で割った1地点あたりの平均単価を計算した。その差は4倍の開きがあった。

契約方法別にみると、個別随契では、最も高いのが富士見市の7万1671円で、最も低いのが入間市の4万2336円。入札の場合は、加須市の6万4284円が最も高く、毛呂山町の1万6917円が最も低かった。それぞれの差額は約2万9千円～約4万7千円だったのに対し、協会随契の場合、7万533円（三芳町）～5万2529円（本庄市）で、差額は約1万8千円と比較的小さかった。

また、契約方法ごとの平均単価をみると、協会随契が最も高い6万293円。次いで個別随契の5万8362円、入札の4万7889円と続いた。

これを18年度の納税義務者1人あたりでみると、毛呂山町が213円で最も負担が軽かった。3番目に軽い日高市（226円）までは入札だった。続く新座市、さいたま市は個別随契だった。

新座の場合、標準宅地数が納税者数比で最も少ないため、単価が比較的高くても、納税者負担が小さくなった。協会随契の戸田市は地点数が比較的小さいため、納税者負担が6番目に軽かった。自治体のコンサルタントをする不動産鑑定士は「標準宅地は減らすことができる。納税者負担を考えると、減らすべきだ」と指摘する。

標準宅地から計算する「固定資産税路線価」の算出を含めて鑑定士に委託した嵐山、寄居、滑川3町は別枠で比較したが、入札の嵐山は、「路線価なし」の他の自治体と比べても低い単価となった。

「業界が調整」に疑義

鑑定評価をめぐり、岐阜県では今、同県不動産鑑定士協会との契約はない。公正取引委員会が01年に協会に対し「不動産鑑定士が市町村と個別に契約できないようにさせていた疑いがある」などと「警告」した経緯があるからだ。

これについて協会随契した市町村は「鑑定士とその委託額は自治体が決め、協会は関与しない」と説明する。協会の役割は鑑定士間の連絡調整などで、「自治体内だけでなく隣接都県を含めた価格のバランス調整が重要で、協会にしかできない」と強調する。

一方、埼玉県不動産鑑定士協会では、県内で固定資産税の評価を請け負う鑑定士に参加を求め、「固定資産全体会議」などを随時開き、費用として受注1地点あたり1800円を「負担金」として集める。この負担について、県内の仕事をする東京都の鑑定士からは「東京にはない『上納金』のような負担で、払う理由がない」との声もある。

県協会は「協会は市町村と鑑定士の契約には一切関与しない。負担金は会議運営などの費用で、不公平がないように支払いを求めている。鑑定士の自由公正な営業活動を一切妨害しないなど、独占禁止法が禁止することは一切していない」と文書で回答した。

見送られた津波対策

捜査や裁判の記録から浮かび上がる事実とは。



注目の有料ニュース

デジタル限定

PR 注目情報

酒蔵めぐりから新たな東京の魅力を知る
TOKYO SAKE PROJECT

水と生きるサントリー。
持続可能な社会の為に今からできること

MCT（中鎖脂肪酸）生活を始めよう
きっかけはReライフフェスティバル

会社を背負い、単身南極へ
南極観測隊員として見た世界とは？

売上絶好調のおいしさの秘密とは。
フルリニューアルした一番搾り

真鍋かをりさんが実感！
大画面でネット動画を楽しむ魅力とは？

朝日新聞 さいたま総局 公式ツイッター

@asahi_saitamaさんのツイート

朝日新聞さいたま総局 @asahi_saitama
埼玉県八潮市の町工場が開発した段ボールベッドが、台風19号の被災地の避難所で活用されています。近年の災害で、各自治体から問い合わせが相次いでいるそうです。 #asahi.com/we09 #埼玉 #八潮市 #町工場 #段ボールベッド #避難所 #台風19号

埼玉) 段ボールベッド 被災...
埼玉県八潮市の町工場が...
asahi.com

16時間

朝日新聞さいたま総局 @asahi_saitama
埋め込む Twitterで表示

※Twitterのサービスが混み合っている時など、ツイートが表示されない場合もあります。

asahi_saitama
朝日新聞さいたま総局



入札で契約する市や町は「鑑定士同士の調整で問題がないので協会と契約する必要は感じない」とする。しかし、そうした市町の担当課にも、入札に参加する意向のない鑑定士が訪れ、随意契約に切り替えるよう求めることがあるという。その理由は「競争入札をすると、安かろう悪かろうになる」というものだ。

今春、鹿児島県出水市で鑑定士の評価の誤りがもとで、すでに払った固定資産税額が変更される騒動があった。入札に反対する鑑定士らは、関わった鑑定士が入札で格安で契約したためと主張する。しかし、出水市は「鑑定士の職業倫理の問題で、入札の問題ではない」などとして、今回の標準宅地の評価も入札で契約している。

慶応大の石岡克俊教授（独占禁止法）は「公共調達には競争入札が原則。プロ同士の判断なので、それを調整するために業界団体による統制を必要とするのでは鑑定士の資格の意義が問われる」と指摘する。

固定資産税

税額は毎年1月1日時点の固定資産評価額から算出する。評価額は市町村が3年に1度見直す。地区を代表する「標準宅地」の評価から始まり、面した区画の値段となる「固定資産税路線価」をつけ、個々の区画を評価する。作業量が大きいため、1年以上前から始まる。前年の1月1日時点の評価額を算定した上で、地価などが下落した場合はその影響を反映する。土地の評価は公示地価の7割がめど。

こんな特集も

コーチの財布。持って、返して、開いてみた (アエラスタイルマガジン)

PR情報

トップニュース

朝日新聞デジタルのトップページへ

- 菅氏、反社会勢力「定義定まっていない」 責任明言せず (21:47)
反社会勢力ってどんな人？ 桜を見る会出席か、野党追及 (20:57)
眞子さまに「お寂しいですか」 祝宴で丸山穂高衆院議員 (18:11)
マンションに女性遺体 後頭部に傷、周囲に血痕 名古屋 (03:29)
自動小銃で10発以上撃たれ暴力団幹部が死亡 尼崎で (22:58)
ヤフー・LINE統合、なぜ「ヤフトピ」にならなかったのか (19:30)
10年後には心不全、でも声出る限り 悲しき壁ぶっ壊す (20:29)
新庄剛志さん、ハムを自由契約に 球団「獲得意思なし」 (21:04)



無言の帰国

注目の有料ニュース

天声人語 | 一覧

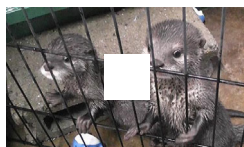
- 最恐ウイルス、感染拡大 メアド盗んでなりすましメール
「俺のカクテル飲む？」 1杯で記憶飛び、気づけば病院
朽ちる父の遺体と3週間 「ひとりぼっちが怖かった」

注目の動画

一覧



10年後には心不全、でも声出る限り 悲しき壁ぶっ壊す



コツメカワウソ密輸容疑で逮捕 規制強化前の駆け込みか

新着ニュース

一覧

- 23:57 コンテナで途絶えた命 ベトナム人遺体、無言の帰国
22:49 韓国、元徴用工に寄付金で慰謝料払う法案 原告側は反発
22:08 働く高齢者の事故防げ 厚労省、初のガイドライン策定へ
21:27 日本人の犠牲出たテロ、7人に死刑判決 バングラデシュ
21:01 iPS細胞から「大量に作れる軟骨」 移植して修復期待

アクセスランキング

もっと見る

読まれています 昨日のトップ5

- 最恐ウイルス、感染拡大 メアド盗んでなりすましメール
「俺のカクテル飲む？」 1杯で記憶飛び、気づけば病院
コンテナで途絶えた命 ベトナム人遺体、無言の帰国
「息できない」絶えた通信 彼女はコンテナで見つかった
「反社の皆様が出席されたか、回答控える」 官房副長官

ソーシャルランキング

もっと見る

フェイスブック はてなブックマーク

- 1 テスト、ノート持ち込み可 4004
2 官房副長官「回答控える」 2917
3 小藪さん起用のポスター中止 2551

Facebook | Twitter | 記者ページ

注目コンテンツ

ご案内

素材にこだわり個性的な家に リノベーション・スタイル

米津玄師が紅白で歌った場所 徳島・鳴門市 大塚国際美術館

Pepe California+武田カオリ 実力派2組が選ぶ愛の5曲

UAさん「1カ月の就職」 暮らしの音

オタクたちのコミカルな日常 「裸一貫！つづ井さん」が本に

大学入試に共通試験は必要？ 今日の編集長おすすめ記事

夫婦そろいのベアコート 漫画家/コラムニスト 渋谷直角

連載「おやじのおやつ」 デザイナー、菊池武夫さん

人間がAIを理解できない理由 統計数理研究所助教に聞く

ペット同行遊覧「軒下まで」 台風で自治体の対応まちまち

男性のシミ、若く見える人も要注意

もし織田信長がITを合戦に活用していたら

MBA、夢じゃない 社会人大学院

東京理科大学が目指すフロンティアとは

「ヒュクグ」な暮らしはキッチンから

「クラシック カレ」の日本限定モデルが登場

長寿のカギは腸内細菌？話題の「大腸活」とは

独立を意識したら 朝デジ会員なら簡単登録！

プロ直伝！自然をより美しく撮るコツとは？

名門校の「変わらない学びの原点」とは

ヤマザキマリさん「生きる喜び」作る術

麻雀プロリーグ「Mリーグ」2年目開幕！

おすすめ



【公開中】あなたは誰ですか ルポ孤独死



あのニュース、あの話題、まとめました

注目キーワード

- ローマ教皇来日
桜を見る会
首里城火災
台風19号

一覧