

平成20年6月16日

請求人

様
様
様
様

川西市監査委員 塩川芳則

川西市監査委員 中西倭夫

川西市監査委員 吉富幸夫

住民監査請求に係る監査結果について（通知）

地方自治法第242条第1項の規定により、平成20年4月16日付で提出のありました住民監査請求について、同条第4項の規定に基づき監査した結果を、別紙のとおり通知します。

住民監査請求に係る監査結果報告書

第1 請求人

住所
氏名
住所
氏名
住所
氏名
住所
氏名
住所
氏名

第2 請求の受理

本請求書は平成20年4月16日付で提出があり、要件審査の結果、所要の法定要件を具備しているものと認め、平成20年4月24日に受理した。

第3 請求の要旨

提出された請求の要旨（請求書を要約）は、次のとおりである。

1 主張事実

従前の土地の評価については、国の公示価格・路線価、市町村の固定資産税評価額とばらばらに示されていたが、平成4年1月22日に自治省が出した「固定資産評価基準取り扱いについて」の依命通達により、統一性を求められた。このため川西市は、宅地については統一性が諮られているのに対し、山林については十分な検討を行わず安価な評価を続けている。

固定資産税評価額は、地方税法第341条第5号の規定に基づき、「適正な時価」を求めることになっている。そして適正な時価とは、「社会通念上正常な取引において成立する当該土地取引価格をいうものと解すべき」との判例が示されている。

平成16年4月から9月にかけて、国崎地区の山林において正常な取引が行われているにもかかわらず、18年度の評価替えでは、山林評価の見直しが行われていない。

国崎地区の売買実例や公示価格（兵庫県地価調査価格）に示されている笹部地区の価格は約3千円/㎡になっている。しかし、国崎地区の山林の固定資産税評価額は、川西市最高の19円/㎡なので、地理的条件からみても笹部地区も同額と推定される。国崎地区の売買実例は、猪名川町、能勢町との境界を含み、川西市では最高峰に近い標高約400mの地点を含むことから、市内一円の山林の評価はどこも3千円/㎡とみなしても妥当だと考えられる。

市内の一般山林面積は、約1千4百万㎡なので、3千円/㎡を乗じれば、総評価額は単純計算で約420億円にもなる（総評価額に固定資産税の課税率1.4%を乗じると約5億8千万円を徴収できる）が、平成18年度版川西市税務概要（土地の調査に関する調）では、決定価格は約1億5千万円でしかない。

2 措置請求内容

監査委員は、固定資産評価額を適正に判断し、市長に対し山林の適正な固定資産評価額に課税するよう是正勧告を行うとともに、平成18年度評価替え時に実施していれば徴収できた適正な課税額との差額を賠償するよう求める。

第4 監査の実施

1 監査対象事項について

請求人から提出された請求書、事実証明書及び陳述内容から、監査対象事項については、次のとおりとした。

平成18年度の一般山林の評価替えに当たり、16年の売買実例価額（公共用地買収事例）を参考にして評価額の見直しを行うべきところを、見直しを行わず従来のままの評価額としていることから「適正な時価」より著しく低い評価額となっており、そのことが市に損害を与えているか。

2 監査対象部局

総務部税務室資産税課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、証拠の提出及び陳述の機会を平成20年5月7日に設けた。当日は請求人全員が出席して陳述を行った。

なお、新たな証拠については、提出されなかった。

4 関係職員からの事情聴取等

監査対象部局に対して、関係書類の提出を求めるとともに、平成20年5月7日に総務部長、税務室長、資産税課長、同課主幹の出席を求め、当該請求内容に係る事務の状況及び請求人の主張等に関しての事情聴取を行った。また、必要に応じて関係職員から説明を受けた。

5 監査の期間

平成20年4月17日から同年6月12日まで

第5 監査の結果

本件請求の監査の結果は、地方自治法第242条第8項の規定に基づき、監査委員の合議により、次のとおり決定した。

本請求に係る措置の必要を認めない。

監査対象事項の概要及びその判断理由については、以下のとおりである。

1 監査対象事項の概要

(1) 固定資産税（土地）の概要

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産に対して、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格をもとに算定した課税標準額により、固定資産の所有者に対して課される地方税で、標準税率は1.4%（本市税率も同率）である。

土地（及び家屋）の価格については、毎年度評価替えを行うことが望ましいが、

実務上の問題から、原則として3年に一度（基準年度・直近では18年度）評価替えを行い、その年度の賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）現在の価格を固定資産課税台帳に登録するものである。第2年度（基準年度の翌年度）及び第3年度（基準年度の翌々年度）においては、原則として新たな評価を行わず、基準年度の価格を据え置くことになっている。

地方税法（以下、「法」という。）では、固定資産の価格を「適正な時価をいう。（法第341条第5号）」とし、さらに、「総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。（法第388条第1項）」、「市町村長は、（中略）第388条第1項の固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない。（法第403条第1項）」と規定している。

市町村長が固定資産価格を評定するに当たって、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に基づいて「適正な時価」を求めなければならないとしている趣旨は、全国一律の統一的な基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差による評価の不均衡を解消するためである。

(2) 一般山林の評価方法の概要

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）による一般山林の評価方法は、売買実例価額から標準山林の適正な時価を求め、各筆の評価額は標準山林と生産性の格差を考慮して決定する方法（売買実例価額比準方式）である。

具体的には、以下の手順によって、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の山林の価額を求める方法（評点式評価法）となっている。

① 評点数の付設

ア 状況類似地区の区分

山林をそれぞれ、地勢（気候・地形）、土層、林産物の搬出の便等の状況が類似している地区（状況類似地区）ごとに分類する。

イ 標準山林の選定

状況類似地区内ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数存在する山林のうちから、それぞれ標準的な山林をひとつ選定する。

ウ 標準山林の評点数の付設

山林の売買実例価額から求めた標準山林の適正な時価に基づいて、標準山林の評点数を付設する。なお、売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合は、これを修正して正常売買価格を求めるものとする。

この場合の正常売買価格とは、「山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものであること。（固定資産評価基準の取扱いについて・昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）」とされている。

- ・ 正常売買価格 = 売買実例価額－不正要因に基づく価額
- ・ 標準山林の適正時価 = 正常売買価格×売買山林と標準山林との位置・地形等の相違による補正

エ 各筆の山林の評価点の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の㎡当たり評点数に「山林の比準表（固定資産評価基準・別表第7の1）」を用いた比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて算出する。この場合、山林の状況に応じ必要があると認めるときは「山林の比準表」について、所要の補正をしたうえで適用するものとしている。

$$\cdot \text{各筆山林の評点数} = \text{標準山林の㎡当たり評点数} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

オ 評価額の算出

上記により付設された各筆の評点数に、評点1点当たりの価額（下記②参照）を乗じて評価額を算出する。

$$\cdot \text{評価額} = \text{各筆の評点数} \times \text{評点1点当たり価額} \quad (\ast)$$

$$\ast \text{ 評点1点当たり価額} = \frac{\text{提示平均価額} \times \text{総地積}}{\text{付設総評点数}}$$

② 基準地（山林）及び提示平均価額

固定資産税の課税が適正に行われるためには、固定資産の評価が適正で、かつ、全国的に均衡が取れていることが必要であることから、固定資産評価基準では、宅地・田・畑及び山林の4地目について、「基準地」及び「提示平均価額」によって、各市町村間の評価の均衡を図っている。

山林の場合、総務大臣が指定する市町村（指定市町村）の長は、標準山林のうちから最も上級であるものを基準山林として選定し、基準山林及び標準山林の価格を総務大臣に報告する必要がある。総務大臣は、この基準山林の価格について、指定市町村間で均衡が取れるように検討を行い、必要があればその調整を行って各指定市町村の基準山林及び標準山林の価格を決定している。次に、総務大臣は、指定市町村ごとに基準山林及び標準山林の価格を基準として山林全体の評価見込額を算出し、これを総面積で除した額（㎡当たりの平均価額）を提示平均価額として各指定市町村に通知している。また、指定市町村以外の市町村においても、指定市町村と同様に基準山林が設けられ、都道府県知事はその基準山林の価格について検討を行い、指定市町村と同様の方法により基準山林価格及び提示平均価額を決定し、各市町村に通知している。

このように、固定資産評価基準では、各市町村の基準山林価格及び提示平均価額を総務大臣又は都道府県知事が自ら算定する方法により、市町村が固定資産評価基準によって適正に評価しているか、あるいは、近隣の市町村間で評価の均衡が保たれているかをチェックすることとしている。

総務大臣又は都道府県知事は、ある市町村における山林の評価水準が、他の市町村の評価水準と比較して著しく均衡を欠いていると認める場合に、総評価見込額を修正して、提示平均価額を提示することになる。この結果、当該市町村では、この修正された提示平均価額に総地積を乗じたものを評点数で除して「評点1点当たりの価額」を算定し、それを評点数に乗じて評価額を求めることになることから、最終的に評価水準の均衡が図られることになる。

(3) 本市における一般山林の評価方法

本市の平成18年度の評価替え時における一般山林の評価手順について、税務室資産税課からの事情聴取及び提出資料により確認した内容は、次のとおりである。

ア 状況類似地区の区分

市内の山林について、地勢(気候・地形)、土層、林産物の搬出の便等の状況から各地域の山林間を比較した場合に、それぞれの地域間において著しく異なる点がないとの判断から、市内全ての山林を一つの状況類似地区と見なしている。

イ 標準山林・基準山林の選定

市内山林のうち、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて、最も多い林相を示す標準山林として黒川地区の山林(黒川字□□□□番)を選定している。なお、市内山林を一つの状況類似地区としていることから、当該標準山林が基準山林(標準山林のうちから山林の生産力条件が上級にあたるものを選定)となっている。

ウ 標準山林の評点数の付設

固定資産評価基準によれば、本来、売買実例価額を参考として正常売買価格を求め、それを基準として標準山林の評点数を付設することになるが、近年、山林の場合、山林を山林として利用する売買実例がほとんど見られないことから、売買実例価額からではなく、評価替え年度の前年度に、兵庫県から本市に対して通知されている「平成18年度基準地価格(山林)19,100円/千㎡(平成17年11月25日付兵庫県企画管理部長通知)」に基づき、標準(基準)山林の㎡当たり評点数を、前基準年度(15年度)の19.1(円)のまま据え置くこととしている(※ 基準地:固定資産評価基準により、原則全国各市町村に各一箇所ずつ設置されている)。

エ 各筆の山林の評価点の付設

各筆の山林の評価点は、標準(基準)山林の㎡当たり評点数に、それぞれの山林の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて算出している。

具体的な比準割合については、固定資産評価基準に定められている「山林の比準表」を基本に林産物の搬出の便等を考慮して補正を加え、3段階の比準割合を設定している(4段階評価)。

オ 各筆の評価額の算出

各筆の評価額は、上記により付設された各筆の㎡当たり評点数に、評点1点当たりの価額(本市の場合1.0円)を乗じ、さらに各筆の地積を乗じて算出している。

平成18年度における一般山林の課税状況は、次のとおりである。

評価額/㎡ (円)	地積 (㎡)	評価額 (円)	課税標準額 (円)	課税額 (円)	課税総地積に占める地積の割合
6.0	1,509.00	9,054	9,054	124	0.0%
9.5	5,473,359.20	51,994,974	51,994,974	610,664	48.7%
13.0	3,254,521.13	42,308,736	42,308,736	449,472	29.0%
19.1	2,503,350.70	47,813,304	47,813,304	534,354	22.3%
小計	11,232,740.03	142,126,068	142,126,068	1,594,614	100.0%
非課税	675,983.16	0	0	0	—
合計	11,908,723.19	142,126,068	142,126,068	1,594,614	—

なお、基準年度(18年度)において算出した評価額が、第2年度及び第3年度において、大幅な下落等が見られた場合など特段の事情があると認める場合は、価格修正を行うこととしているが、19年度においては、価格修正は行われていない。

(4) 本請求に係る売買実例価額の内容

請求人が平成18年度の評価替えの際に参考にすべきであったと主張している売買実例価額の内容は、次のとおりである。

当該売買実例は、猪名川上流広域ごみ処理施設組合(構成団体：川西市、猪名川町、豊能町及び能勢町)が、新たなごみ処理施設を建設するに当たり、平成16年3月から8月にかけて用地買収を行った事例である。買収地は、国崎字小路地内の12筆・買収総面積(実測)309,519.86㎡で、㎡当たり単価(宅地見込地として評価した13,890.11㎡分を除く)は、2,810円から3,310円、平均で3,039円となっている。

同組合は、用地買収に伴う補償額について、兵庫県の用地補償事務提要(兵庫県用地対策連絡協議会)により、国の公共用地取得に伴う損失補償基準及び同細則等に基づく標準地比準評価法によって算出している。具体的には、不動産鑑定士による事業地の鑑定評価を取るとともに、事業地内の標準となる画地(標準地)を定めてその価格を算定し、その鑑定価格と標準地調査価格とを比較して安価な方である標準地調査価格を標準地価格として採用している。さらに、この標準地価格を基にして、買収する筆ごとに土地価格比準表(国土交通省土地局地価調査課監修)等を用いて比準し単価を算出している。

(5) 請求人の主張内容

請求人の主張内容の概要は、次のとおりである。

固定資産評価額は、法第341条第5項で、「適正な時価」によって求めるもので、地価の動きで評価額を見直し、原則として3年ごとに評価を変更するとなっている。したがって、適正な時価に基づいて課税することが適正な課税となる。判例によると、この「適正な時価」とは、「社会通念上正常な取引において成立する当該土地の取引価格」とされている。

川西市においては、平成15年度に適正な評価額が決められていたはずだが、市の資料(15年度版市税務概要)によると、一般山林は平均で12円/㎡、最高価格で19円/㎡となっている。しかし、16年にいくつかの買収・取引行為が行われていることから、18年度の評価替え時においては、これらの取引を加味して新しい評価額を定めなければならなかったにもかかわらず、売買実例を参考とした評価替えが行われておらず、これは重大な過失に当たる。

16年の売買実例は、国崎地区におけるごみ処理施設建設予定地として12件の用地買収が行われたもので、買収単価は㎡当たり3,000円以上である。買収者である猪名川上流ごみ処理施設組合は、この買収価格を決めるに当たって不動産鑑定業者2社に鑑定を依頼しているが、2社とも取引事例比較法を採用した鑑定により買収地付近に設定した標準地について3,000円/㎡という評価をしており、同組合は、この鑑定価格等を参考に、同組合の公有財産価格等審査会の審議を経て標準地価格を約3,000円/㎡と決定したものである。

当該用地買収について、神戸地方裁判所は、「不動産鑑定評価をもとに決定した組合の買収単価の算定は正当である。」と判断している。判決のなかで、本件買収地付近は、能勢電鉄妙見口駅、ゴルフ場・キャンプ場・公園等のレジャー施設が多く見受けられ、また、周囲2kmに大規模な住宅団地が開発され、能勢電鉄沿線が大阪都市圏のベッドタウンとして発展していることに照らすと、本件各土地は宅地化の影響を受けているといえるから、「農村林地」ではなく、「都市近郊林地」であるとして評価している。買収地は市内でも最高峰の標高400mにあり、

このような高さの土地でも「都市近郊林地」であるのであれば、川西市内の山林は全部「都市近郊林地」と言うことになる。

また、標準地価格の決定に際して、市内笹部（山林）における兵庫県地価調査価格を参考としているが、この笹部の山林は、駅からも近く、まさに「都市近郊林地」であると思われるが、このような土地を基準として売買実例地である国崎においても同じ「都市近郊林地」で3,000円/㎡の値打ちがあるとして取引されていることからすれば、川西市の山林はほとんど「都市近郊林地」となり、3,000円/㎡以上が適正な時価になると考えられる。したがって、その適正な時価に対して課税するのが正当ではないかと考えられる。

しかるに、18年度の一般山林における評価額単価は、市の資料（18年度版市税務概要）によると、一般山林は平均で11円/㎡、最高価格では19円/㎡となっていることから、売買実例価額に対する市内の一般山林の固定資産評価額はあまりにも低いと言わざるを得ない。

(6) 市側の主張内容

資産税課からの事情聴取等による市の主張内容の概要は、次のとおりである。

請求人は、固定資産の「適正な時価」を算出するに当たって、国崎地区の売買実例価額及び兵庫県の地価調査価格（笹部・山林）を参考にすべきであると主張しているが、それらの価格と固定資産評価額の算定基礎価格の内容とは性格を異にするものである。固定資産の算定基礎価格となる売買実例価額は、山林を山林として利用する場合の売買実例価額をいい、山林を山林以外の目的で取得する場合の売買実例価額は、固定資産評価額の算定基礎となる売買実例価額から除外されるものである。

国崎地区の売買実例価額は、施設建設の造成を目的とした取得価額とみられ、また、県地価調査価格についても、国土利用計画法に基づくもので、異常な価格上昇を監視し、土地取引の規制を適切かつ円滑に実施するための土地取引価格に指標を与えることなどにより、適正な時価の形成に寄与することを目的としているものである。以上のように、当該売買実例価額及び県地価調査価格のいずれの場合も山林を山林以外の目的で取得する場合の価額であるといえる。

したがって、今回の用地買収による売買実例は、固定資産税の「適正な時価」の評定に用いることのできない実例であると判断している。

当市の山林評価に際しては、正常売買価格（山林を山林として利用する場合における売買価格）の実例がほとんどないことから、標準山林の評価点を付設する際には、売買実例価額に替えて、兵庫県の示している「基準地価格」に基づいて行っている。

また、請求人が主張する依命通達における土地の7割評価については、宅地の評価のみに適用されるもので、山林の評価については適用がないものである。

2 判断

(1) 固定資産税における「適正な時価」の考え方

固定資産税の価格は、法第341条第5号で「適正な時価をいう。」とされ、また、市町村が固定資産の価格を決定する際は、法第403条第1項で、総務大臣告示である「固定資産評価基準」に基づいて行わなければならないと規定されている。

一般山林を評価する場合、固定資産評価基準では、売買実例価額から標準山林の

適正な時価を求め、各筆の評価額は標準山林との生産性の格差を考慮して決定するという売買実例価額比準方式を採用している。したがって、山林における売買実例価額を参考として標準山林の適正な時価を求め、基準年度においては、山林の地価動向を勘案した評価替えを行う必要があるものである。

法に定める「適正な時価」の解釈について、判例では「正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち客観的な交換価値をいうと解されている。(最高裁・平成15年6月26日)」としているが、この「正常な条件での取引価格」とは、「固定資産評価基準の取扱いについて」の第2章第7節28に記載されているとおり、「山林として利用する場合における山林の正常売買価格」をいうものである。

これは、一般山林が、基本的に山林を利用して林産物等を得るための土地であり、通常、材木の生産の用に供される土地(用材林等)をいうものであるから、その評価に当たっては、林業経営が継続されることを前提に山林としての生産力を評価すべきであるとの考えによるものである。このことは、固定資産評価基準において、標準山林の評価額から各山林に比準する場合に、自然条件、林産物の搬出や経営的立地等の経済条件等を考慮して比準割合を定めていることから明らかである。

(2) 山林評価における売買実例価額の取扱い

一般山林の「適正な時価」の求め方について、請求人は、平成16年に猪名川上流ごみ処理施設組合が国崎地区で行った用地買収事例が、正常取引価格であるとして、当該売買実例価額を参考として18年度の評価替えをすべきであったと主張しているのに対して、課税者である川西市は、評価基準に定める売買実例価額は、山林を山林として使用する場合の売買価格であり、今回のように新ごみ処理施設を建設するために用地を取得する場合の売買事例は、採用することはできないものであると主張している。

固定資産評価基準では、標準山林の「適正な時価」を求める際、基本的には近傍の売買実例価額や価格精通者等の意見を基に評価することになるが、近年、林業経営において収益が見込めない山林においては、引き続き山林として使用するための売買実例はほとんどなく、売買実例がある場合でも、開発の思惑があるもの、周辺の宅地化等の影響による将来の発展を見込んだもの、さらに今回の売買実例である施設等の建設を予定した公共用地としての売買に限られているのが実情である。

一般的に、地方公共団体が公共施設建設を目的に用地を取得する場合は、単に「山林を山林として使用する場合」として見ることに無理があり、不動産鑑定上も、これらの土地については、宅地化あるいは市街化の影響を受けた宅地見込地に近い評価を行うのが現状である。また、評価の実務において、このような売買実例を参考とする場合は、当該売買事情に応じた不正常要因を取り除いたうえで正常売買価格を算出する必要があるが、具体的にどのような基準で不正常要因を算定するかについて定まった基準がないことから、合理的な算定を行うことは事務的に難しいのが実情である。

引き続き山林として使用する場合の正常売買実例が多数ある場合であれば、固定資産評価基準の原則どおり、売買実例価額を参考として評価することは可能であるが、ごく少数の売買事例で、しかも不正常要因を含んでいると考えられる事例を採用して山林の適正な時価を求めることは、現実的に無理があるといわざるを得ない。

(3) 一般山林の全国的な地価動向

山林に係る全国的な地価動向の一つの指標として、(財)日本不動産研究所(以下、「不動研」という。)が調査・公表している「山林素地及び山元立木価格調」がある。これは、都道府県で林業事情を最もよく反映するとみられる市町村(約1,000団体)を対象に調査しているもので、このうち山林素地価格は、当該市町村の山林を立地条件等によって「上の中・普通・下の中」に区分した用材林地(針葉樹林地)・薪炭林地(広葉樹林地)別の各3月末現在の価格について、市町村役場又は森林組合等に調査票を送付し回答を得る方法により算出しているものである。この調査によると、平成19年3月末現在の千㎡当たりの「普通品」の価格は、用材林地で56,993円(対前年度比△2.9%)、薪炭林地で37,065円(同比△3.3%)と、ともに平成4年以降、16年連続で下落している。このように全国的にみて山林素地価格の下落傾向が続いているのは、木材価格の低下や林業経営の先行き不安による買い手不足など林業経営の収益性が低下していることによるものである。

なお、不動研がこの価格を算出するに際しては、公共事業における売買実例価額については調査の対象外としているのが実情であり、都市部における売買価格についても、ほとんどの市町村で宅地及び観光開発等への転用が見込まれ高額な売買価額となっているため、全国平均の集計からは除かれている。

全国の各市町村が山林の評価を行うに当たっては、山林のままでの使用を前提とした取引がごく限定的であることから、現実的には、山林評価の代表的な指標である不動研が公表している山林素地価格の伸び率の推移等を参考として標準山林価格の調整を行っているのが実情である。

(4) 固定資産評価基準における基準地価格の調整制度

固定資産評価基準においては、各市町村に「基準地」を設けることとし、国及び都道府県がその調整を図ることにより、全国の各市町村間の適正な評価水準の確保及び評価の均衡を図るしくみを設けている。

土地の評価においては、宅地・田・畑・山林について、各都道府県の指定市町村(各都道府県ごとに一市町村)にそれぞれの最高価格地点である基準地が設けられ、地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て、総務大臣が基準地価格を調整している。また、各市町村ごとにも基準地が設けられ、各都道府県固定資産評価審議会の審議を経て、都道府県知事が、各市町村間の均衡を図りながら基準地価格の調整を行っている。

平成18年度の山林の評価替えでは、国及び兵庫県において次のような調整が行われている。

① 国の調整方針(国が指定する市町村の基準山林価格の調整)

国は、各都道府県の指定市町村が評定した基準山林価格(申出価格)を相互に比較検討し、各指定市町村間の評価水準や価格の均衡を考慮したうえで、基準山林価格の調整を行っている。兵庫県内の指定市町である佐用町が評定した基準山林価格20,100円/千㎡(現在価格と同額)については、他の都道府県の指定市町村との均衡を考慮して調整した結果、下記のとおり据置きとすることに決定している。

(単位：%)

地目	全国指定市町村の評価水準			兵庫県の指定市町村の評価水準		
	最高	最低	平均(A)	佐用町(B)	(B)/(A)	結果
山林	98.0	23.7	54.8	32.1	58.6	据置

$$\text{評価水準}(\%) = \frac{\text{平成18年度指定市町村基準山林申出価格}}{\text{平成16年・(財)日本不動産研究所調査価格}}$$

[※ 指定市町村における基準山林価格の(財)日本不動産研究所調査価格(売買取引価格)に対する割合を示したもの]

全国的に見ると、9府県で引き下げ(引下率は不動研調査価格の直近3年間の下落率である8.3%)を行い、その他は据置きとしている。

② 兵庫県の調整方針(兵庫県下の各市町村の基準山林価格の調整)

国は、指定市町村からの基準山林の申出価格を基に調整を図っているが、兵庫県においては、現在の基準山林価格を使用して県内各市町村間の評価水準及び価格の均衡についての調整を図っている。

川西市の基準山林(黒川字□□□□番)の現在価格は、19,100円/千㎡であり、この価格について、兵庫県が県下の他市町との均衡を調整のうえ決定した結果は、次のとおりである。

(単位：%)

地目	兵庫県下の各市町村の評価水準			川西市の評価水準	結果
	最高	最低	平均		
山林	73.7	16.6	39.3	31.2	据置

$$\text{評価水準} = \frac{\text{平成15年度基準山林価格(現在の価格)}}{\text{平成17年・(財)日本不動産研究所調査価格}}$$

兵庫県は、山林の売買価格が、県内では平成2年以降、全国平均でも4年以降下落傾向が続いていること(不動研調査)、全国の基準山林価格が据置き又は引き下げとなっていることなどから、今回の評価替えに際しては、県下全体として基準山林価格を引き上げる要素が見あたらないとして各市町とも引き上げは行わず、市町村間の負担水準のばらつきや一部の市町からの引き下げ要請を考慮して、2市2町で引き下げとした以外は現在の評価を据え置くことに決定している。

本市の場合、15年度評価替え時の基準山林価格(19,100円/千㎡)の17年兵庫県下不動研価格(61,219円/千㎡)に対する評価水準は31.2%となっており、兵庫県はこの状況から本市の基準山林評価額の改定を行わず、据置きと決定している。

兵庫県が山林の18年度評価替え時に行った県下の各基準山林価格の調整状況は、次のとおりである。

市町名	15年度基準山林価格(A) (円/千㎡)	17年不動産研価格(B) (円/千㎡)	評価水準(A)/(B) (%)	兵庫県の結果	
				18年度基準山林価格 (円/千㎡)	15年度からの調整状況 (円・%)
神戸市	15,600	61,219	25.5	15,600	据置
姫路市	12,000	61,219	19.6	12,000	据置
明石市	18,400	61,219	30.1	18,400	据置
西宮市	17,800	61,219	29.1	17,800	据置
洲本市	17,000	61,219	27.8	17,000	据置
芦屋市	20,300	61,219	33.2	20,300	据置
相生市	14,700	61,219	24.0	14,700	据置
豊岡市	17,910	61,219	29.3	17,910	据置
加古川市	18,000	61,219	29.4	18,000	据置
たつの市	22,200	61,219	36.3	22,200	据置
赤穂市	13,000	61,219	21.2	13,000	据置
西脇市	35,700	61,219	58.3	35,700	据置
宝塚市	10,500	61,219	17.2	10,500	据置
三木市	22,500	61,219	36.8	22,500	据置
高砂市	16,500	61,219	27.0	16,500	据置
川西市	19,100	61,219	31.2	19,100	据置
小野市	20,100	61,219	32.8	20,100	据置
三田市	16,000	61,219	26.1	16,000	据置
加西市	23,800	61,219	38.9	23,800	据置
篠山市	36,000	61,219	58.8	36,000	据置
養父市	42,400	61,219	63.5	38,900	引下(△3,500)
丹波市	44,900	61,219	73.3	44,900	据置
南あわじ市	22,100	61,219	36.1	22,100	据置
朝来市	42,100	61,219	65.7	40,230	引下(△1,870)
淡路市	17,600	61,219	28.7	17,600	据置
宍粟市	40,000	61,219	65.3	40,000	据置
猪名川町	20,416	61,219	33.3	20,416	据置
社 町	19,200	61,219	31.4	19,200	据置
滝野町	14,000	61,219	22.9	14,000	据置
東条町	21,700	61,219	35.4	21,700	据置
多可町	43,100	61,219	65.0	39,800	引下(△3,300)
稲美町	16,800	61,219	27.4	16,800	据置
家島町	10,147	61,219	16.6	10,147	据置
夢前町	37,900	61,219	61.9	37,900	据置
神河町	41,200	61,219	67.3	41,200	据置
市川町	33,200	61,219	54.2	33,200	据置
福崎町	18,600	61,219	30.4	18,600	据置
香寺町	20,000	61,219	32.7	20,000	据置
太子町	19,000	61,219	31.0	19,000	据置
上郡町	14,800	61,219	24.2	14,800	据置
佐用町	20,100	61,219	32.8	20,100	据置
安富町	45,100	61,219	71.9	44,000	引下(△1,100)
香美町	37,200	61,219	60.8	37,200	据置
新温泉町	35,300	61,219	57.7	35,300	据置
五色町	18,400	61,219	30.1	18,400	据置
県平均	24,053	61,219	38.9		23,836
最高値	安富町		73.7	丹波市	73.3
最低値	家島町		16.6	家島町	16.6

(5) 評価方法の合理性

請求人が主張する売買実例価額と固定資産評価基準が規定している「引き続き山林として使用する」ことを前提とした「適正な価格」とは性質を異にするもので単純な比較ができないものである。全国的に見ても引き続き山林として使用するための売買実例がごく限定的であり、また、林業の採算性に最も大きな影響を与える木材の価格動向の低迷など山林経営において厳しい状況が続いている現状から、評価替え時においては、各都道府県における指定市町村の基準山林価格及び各市町村の基準山林価格をベースに、直近の全国的な指標である山林素地価格の変動率等を参考として評価替えを行わざるを得ないのが実情である。

これら現行の評価方法は、本来の評価方法からみれば簡便な方法ではあるが、売買実例価額における不正常要因の評価などの実務的な問題もあり、評価替えの前後において現地の状況に大きな変化がないことを前提とすれば、固定資産評価基準に準拠した評価手法のひとつとして是認できるものである。

したがって、国及び兵庫県が決定している基準山林価格を基本に評価替え時の山林評価を行っていることについては合理性があり、また、兵庫県により決定された本市の基準山林価格が県下の各市町の評価水準と比較して著しく低い状況にあるとはいえないことから、現行における本市の山林評価額が著しく不当なものであるとする根拠はない。

3 結論

以上のことから、現行の評価方法について合理性があると判断できるため、請求人の主張する措置の必要を認めない。