

提供日 2023/01/26  
 タイトル 過去の不動産評価の訂正について  
 担当 経営管理部 財務局税務課  
 連絡先 税務課  
 TEL 054-221-2850



(要旨)

- ・不動産(建物)の所有者(納税者・H20建築)から、沼津市の固定資産税の根拠となった県の不動産評価を見直すよう申入れがあった。(R4.3月)
- ・県では、当時の評価を検証した結果、「評価方法が適正でなかった。」と判断し、納税者及び沼津市に対して、その旨回答を行った。
- ・沼津市は、評価額を是正し、過去5年分の固定資産税等差額(334万円)を還付する。

1 事案の概要

(1)経緯

時期	内容
H20年度	県(沼津財務事務所)が、不動産評価額を決定し、納税者に不動産取得税の課税通知、沼津市に評価価格通知を送付
R3.12月	納税者代理人が、沼津市に対して、不動産評価を見直すよう申入書を送付
R4.3月	納税者代理人が、県に対して、沼津市に価格修正を求める申入書を送付
R4.10月	納税者代理人が、県に対して、不動産評価に関する照会文書を送付
R4.12月	沼津市が、県に対して、不動産評価額に関する照会文書を送付
R4.12月	県が、納税者代理人及び沼津市に対して「評価方法が適正でなかった」旨、文書にて回答

(2)不動産評価の内容

地階部分を一部有する建物の根切り工事に対して、不動産評価方法を定めた「固定資産評価基準」による評価方法を採用せず、補正係数により調整していた。

・根切り工事の評価=(A)評点×(B)面積×補正係数

	地階	(A)評点	(B)面積	補正係数
県の評価	有	21,750点	建床面積	0.68 <建物イメージ>
固定資産評価基準	有	21,750点	地階面積	
	無	4,590点	建床面積	

※根切り工事とは、建物の基礎、その他地下部分の構築のために地表面を所定の深さまで掘り下げる工事

(3)発生原因

- ・地階部分を一部有する建物の根切り工事の評価方法について、内規に明確な規定がなかった。

2 対応

- ・県では、当時の評価を検証した結果、「評価方法が適正でなかった。」と判断し、納税者及び沼津市に対して、その旨回答を行った。
- ・沼津市は、固定資産税等(過去5年分)を減額(417万円)の上、差額(334万円)を還付する。  
 (県が納税者から徴収した不動産取得税については、還付請求権が時効により消滅しているため、差額(222万円)の還付は行わない。)
- ・全財務事務所を調査した結果、地階部分を一部有する建物に対する根切り工事の評価方法に誤りはなかった。(資料が現存する過去7年分)
- ・地階部分を一部有する建物の根切り工事については、地階のある部分とない部分を分けて評価するよう、内規(家屋評価事務マニュアル)を策定している。(H27)

### 3 再発防止策

- 各財務事務所に対し、固定資産評価基準や県マニュアル等に基づく複数人でのチェック体制とともに、不適切な評価事例の共有など、研修の充実を図る。