

固定資産税課長  
資産税課長  
税務課長 殿  
課税課長  
固定資産評価審査委員

一般社団法人 日本経営協会

関西本部長 白石大輔

【NOMA行政管理講座(大阪)開催のご案内】

オンライン中継対応講座

# 雑種地の評価実務講座

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

本会の事業活動には、平素より格別のご支援・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、固定資産税は市町村の基幹税目であり、適正な課税事務の執行を通じた税収の確保がその大前提となることはいまでもありません。

なかでも雑種地の評価は、ゴルフ場等用地、鉄軌道用地、その他の雑種地等、同じ地目の雑種地であっても評価方法が多岐にわたっているため、評価額決定の経緯を説明することが難しくなります。また雑種地の地目認定にも注意が必要です。

そこで本講座では、土地評価の中でも扱いが難しい雑種地の評価方法を判例も交えて体系的にわかりやすく解説いたします。また、例題を設けて実際の評価演習も行います。

時節柄公務ご多忙の折とは存じますが、この機会に関係各位多数のご参加をおすすめ申し上げます。

敬 具

記

日 時： 令和3年11月2日(火) 10:00~16:00

会 場： 本会専用教室 (大阪市西区靱本町1-8-4)  
大阪科学技術センタービル内)

講 師： 株式会社難波不動産鑑定  
代表取締役・不動産鑑定士 難波里美氏

参加料(負担金)	参加料	消費税	合計
本会会員(1名)	18,000円	1,800円	19,800円
一般(1名)	20,000円	2,000円	22,000円

※銀行振込の手数料は貴団体にてご負担ください。

キャンセル： 開催日の3営業日前(オンライン中継は5営業日前)から前日のキャンセルは受講料30%、開催当日のキャンセルは100%をキャンセル料として申し受けます。なお、当日までに連絡なくご欠席の場合でも、100%のキャンセル料となりますので、あらかじめご了承ください。

留意事項： ・教材は当日お渡しいたします。  
・ご参加者が定員を超えた場合や(講師と)同業の方からのお申込みはお断りする場合があります。  
・録音・録画・写真撮影はお断りいたします。  
・受講中はパソコンのご使用をお控え願います。  
・参加者が少人数の場合、天災の場合などにおいては中止もしくは延期させていただく場合がございます。中止の場合は、ご入金いただいた参加料を全額返金いたします。  
・参加申込の方がご都合の悪い場合は、代理の方にご出席いただきますようお願い致します。

オンライン受講要領： ・オンライン中継対応講座では、当日本会会場で開催するセミナーをオンライン中継し、Zoomを使用してご視聴いただけます。

・視聴URLはセミナー参加者のみ利用可能とし、再配布・複数名での視聴を禁止いたします。

・参加者が少人数の場合は、オンライン中継を中止させていただく場合がございます。

・教材は開催の1週間前を目途にお送りいたします。(送料は本会が負担いたします)

・詳細については、本会ホームページのセミナー詳細をご確認ください。

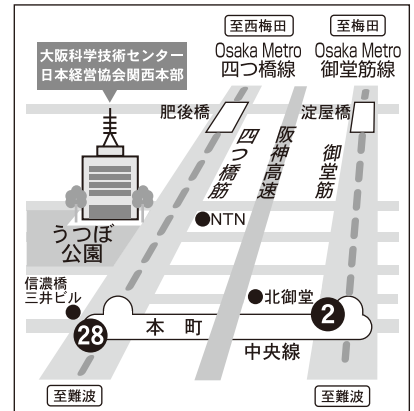
お申込みお問合せ先： 一般社団法人 日本経営協会 関西本部 企画研修グループ (担当：原)

〒550-0004 大阪市西区靱本町1-8-4 大阪科学技術センタービル5階

TEL 06(6443)6962(直通) FAX 06(6441)4319 メールアドレス ksosaka@noma.or.jp

URL <https://www.noma.or.jp> (※お問合せは、月~金曜日の9:15~17:15にお願い致します)

<会場案内図>



- 大阪方面よりお越しの場合
  - ▶ 四つ橋線「本町」駅下車(28号出口)北へ徒歩5分
- 新大阪方面よりお越しの場合
  - ▶ 御堂筋線「本町」駅下車(2号出口)西へ徒歩8分
- なんば方面よりお越しの場合
  - ▶ 四つ橋線「本町」駅下車(28号出口)北へ徒歩5分
  - ▶ 御堂筋線「本町」駅下車(2号出口)西へ徒歩8分

1. 地目認定

- (1) 地目の種類
  - 1) 評価の客体
- (2) 地目の認定基準

2. 画地の認定

- (1) 画地の認定基準
- (2) 画地の認定例

3. 土地の評価方法

- (1) 標準地比準方式
- (2) 路線価方式
- (3) 売買実例地比準方式
- (4) 近傍地比準方式
- (5) その他の特殊な方式（変動率方式、加算方式、面積按分方式）

4. 適正な時価の意義

- (1) 固定資産税における「価格」とは「適正な時価」をいう（地方税法第341条第5条）
- (2) 適正な時価の意義
- (3) 売買価格等
- (4) 正常売買価格の求め方
- (5) 固定資産評価における適正な時価の意義と鑑定評価における正常価格
- (6) 最高裁判例にみる適正な時価

5. 雑種地の評価方法

- (1) 雑種地の意義
- (2) 雑種地の利用形態
- (3) 雑種地の分類
- (4) ゴルフ場等の用に供する土地
  - ① ゴルフ場等の用に供する土地
  - ② ゴルフ場等用地の評価単位及び範囲
  - ③ 評価方法
  - ④ 取得価額の算定
  - ⑤ ゴルフ場の造成費の算出方法
  - ⑥ ゴルフ場の位置、利用状況等による補正
  - ⑦ Q & A
  - ⑧ ミニ・ゴルフ場の評価例
- (5) 遊園地等の用に供する土地の評価
  - ① 遊園地等の用に供する土地の範囲
  - ② 遊園地等の用に供する土地の評価
- (6) 「固定資産評価基準第1章土地第10節雑種地三、鉄軌道用地の評価」
  - 1) 鉄軌道用地の分類
  - 2) 単体利用鉄軌道用地の評価
  - 3) 複合利用鉄軌道用地の評価
- (7) その他の雑種地の評価
  - ① その他の雑種地の範囲
  - ② その他の雑種地の評価基準
  - ③ 売買実例地比準方式

- ④ 近傍地比準方式
- ⑤ その他の雑種地の評価の問題点
- ⑥ 某団体の評価要領の紹介
- (8) 駐車場、資材置き場の評価
- (9) 公園の評価
  - ① 大阪地裁 平成24年2月10日判決
  - ② 内容
  - ③ 争点
  - ④ 裁判所の判断
- (10) 私道の用に供する土地の評価
  - ① 私有道路の評価の対象となる土地の範囲
  - ② 私有道路の用地の評価方法
  - ③ 道路認定基準
  - ④ Q & A
- (11) 雑種地と認定される農業用施設用地の評価方法
- (12) 太陽光発電用地の土地の評価
  - 1) 地目認定
  - 2) 評価基準におけるその他の雑種地の評価
  - 3) 比準する近傍の土地の選定について
  - 4) 評価方法
- (13) ソーラーシェアリングの用に供されている土地の評価
  - ① ソーラーシェアリングの意義
  - ② 農地転用について
  - ③ ソーラーシェアリングが行われている土地の評価
- (14) 砕石場とリサイクルプラント用地の評価

6. 雑種地に関する判例

- (1) 判例紹介1
- (2) 判例紹介2
- (3) 判例紹介3
- (4) 判例紹介4

※当日は電卓をご持参ください

〈講師紹介〉

株式会社難波不動産鑑定 代表取締役・不動産鑑定士 **難波 里美 氏**

【経歴】

1977年 関西学院大学法学部法律学科卒  
1990年 株式会社難波不動産鑑定設立

【資格】

不動産鑑定士、不動産コンサルタント、補償業務管理士他

【公職・所属団体】

大阪市住宅供給公社理事、大阪地方裁判所鑑定委員、  
大阪市空き家対策協議会専門委員 他

【著書】

「公共用地の取得にともなう土地評価」(プログレス社)単著  
「商業施設賃料理論と実務」(中央経済社)共著  
「不動産取引における心理的瑕疵裁判例と評価」(プログレス社)共著

(※本講座の「出張講座」も承っておりますので、お問合せください。)

(2.0)

キ.....リ.....ト.....リ.....線.....

FAX(06)6441-4319 一般社団法人日本経営協会・関西本部(原)宛(※開催日の10日前までにお申し込みください。)

NOMA 「雑種地の評価実務講座」参加申込書 (7242)		R3. 11/2	
役所名 (団体)		<input type="checkbox"/> 会場 <input type="checkbox"/> オンライン (該当欄にレ印)	TEL ( ) FAX ( )
所在地	〒		・お支払い方法 <input type="checkbox"/> 銀行振込 (通信欄) <input type="checkbox"/> その他 (該当にレ印をつけてください。) ・参加料 <input type="checkbox"/> 会員(1名) 19,800円 <input type="checkbox"/> 一般(1名) 22,000円 所 属 _____ フリガナ ご連絡担当者 _____
参加者氏名	所属部課・役職名	担当経験年数	
(フリガナ)		年 ヵ月	
(フリガナ)		年 ヵ月	
(フリガナ)		年 ヵ月	
オンライン中継の方は必ず、受講される方のメールアドレスをご記入ください。⇒ [ _____ ]			

※該当する箇所の口に✓印をおつけください。

※経験年数は、現在の部課での担当年数をご記入ください。

※参加申込書にご記入いただいた情報は、以下の目的に使用させていただきます。 ②がご不要の場合は口にチェックしてください。 — □ 不要

- ① 参加券や請求書の発送などの事務処理
- ② セミナーなど本会事業のご案内