

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

日経関発第04-1101号
令和4年6月6日

一般社団法人日本経営協会
関西本部長 白石大輔

【NOMA行政管理オンライン講座開催のご案内】

オンライン専用講座

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4年11月2日(水) 10:00~16:00

開催方式： オンライン専用（配信ツール：Zoom ウェビナー形式）

講 師： 株式会社難波不動産鑑定 難波里美氏
不 動 産 鑑 定 士

参加料：	参加料	消費税	合計
(負担金)			
本会会員(1名)	29,000円	2,900円	31,900円
一 般(1名)	32,000円	3,200円	35,200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： 講座のテキスト資料到着後（約開催5営業日前）のキャンセルについては、参加料の100%を申し受けます。なお、当日までにご連絡なくご欠席の場合も、100%のキャンセル料となります。

お申込みの流れ： ① 本会ホームページの各セミナー詳細画面から開催の8営業日前までにお申込みください。（※裏面参照）
折り返し、請求書・参加券・受講要領をお送りいたします。

② 開催の約5営業日前を目途に、お申込み時の住所宛てにテキストを郵送いたします。

③ 開催の3営業日前を目途に、お申込み時のメールアドレスへ「視聴登録用URL」を送信いたします。

④ 受講要領に従って視聴登録の上、Zoomの視聴環境をご準備ください。

留意事項： ・上記参加料は1名分です。1名分でのお申込みに対して複数名での視聴は固くお断りいたします。
・録音・録画・資料複製につきましても、著作権保護のためお断りいたします。
・当日視聴URLに入場されなかった場合、及びネット回線・システムトラブル等による視聴遅滞・中断の場合も、返金できかねますので、あらかじめご了承ください。
・参加者が少数の場合、中止・延期させていただく場合があります。

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にお願いいたします）

▶ プログラム ◀

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
- (3) 地目認定の実地調査のポイント

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) 碎石場とリサイクルプラント用地の評価
- (15) 自動車教習場の評価

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
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、
大阪市ハウジングデザイン賞選考委員 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。)

(3.0)

▶ 申込要領 ◀

本会ホームページからお申込みください。

WEBお申込みの流れ

- ① 一般社団法人日本経営協会 ホームページ
<https://www.noma.or.jp>
- ② 「セミナー／講座」を選択
- ③ 「セミナーを探す」よりカテゴリーを選択
- ④ ご希望セミナーを検索
- ⑤ ご希望セミナー詳細の最後の「WEB申込」からお申込み
- ⑥ お申込みをいただきますと、確認メールが届きます
- ⑦ お申込み完了

お申込受領後、請求書と参加券をご連絡担当者までお送りいたします。

参加料は開催日までに必ずお振込みください。

(経理処理の都合等にて遅れる場合にはご一報ください。)

・領収書は「振込金受領書」をもってかえさせていただきますのでご了承ください。

・開催5日前までに参加券が届かない場合は、恐れ入りますがご連絡ください。

・振込み手数料は貴団体にてご負担ください。

※WEB申込ができない方は、個別の講座案内ページより申込書をダウンロードの上、FAXにてお送りください。