

◆◆JREI 固定インフォ No.1◆◆=====

日本不動産研究所からの固定資産税評価に関連する情報配信です。

=====平成21年10月21日=◆◆

財団法人日本不動産研究所 固定資産税評価研究会です。

この度、固定資産税評価研究会では、固定資産税評価に携わる担当者の皆様にお役にたつような固定資産税関連情報の配信を開始しました。

今後提供させていただく情報等については以下の予定です。

(1) 提供情報の内容

- ア 固定資産税全般に関するトピックス
- イ 固定資産税評価に関する情報提供

(2) 情報提供先

顧客団体の担当者様をはじめ、私ども研究所の活動にご理解をいただいております団体の担当者様に配信させていただきます。

(3) 提供日等

第1・3水曜日を定期配信日とさせていただきますが、最新情報入手の際には逐次配信させていただきます。

(4) メールに関するご質問等

配信いたしますメールの内容につきましては、業務担当者またはお近くの支社・支所の担当者まで直接お問い合わせ下さい(添付お問い合わせ先リストをご参照ください)。

◇◇《目次》=====

【トピックス】

1. 政府税調プロジェクトチーム 地方税特別措置見直し対象に
2. 10年間固定資産税半額により企業誘致(埼玉県毛呂山町)
3. 「第13回固定資産評価研究大会」分科会で当研究所職員発表予定
4. 固定資産税で課税誤り(北海道南幌町)

【評価情報等】

5. 平成21年度土地に関する固定資産評価基準改正の内容等について

【その他】

6. 固定資産税評価に関連する委員会メンバー等

=====

◆◆◆トピックス◆◆◆

1. 政府税調プロジェクトチーム 地方税特別措置見直し対象に

政府税制調査会の租税特別措置の見直しに関するプロジェクトチームの会合が、14日、総務省内で開かれ、2010年度税制改正では国税の租税特別措置だけでなく、2009年度中に適用期限が切れる地方税の非課税等の特例措置76項目についても見直しを行うこととしたそうです。

現在、地方税法の特例措置は338項目あり、そのうち固定資産税・都市計画税関係が135と最も多く、不動産取得税の79、個人住民税の36がこれに続いています。減税規模は7850億円となっており、2009年度に適用期限が切れる分は約1800億円で、大半は新築住宅取得に対する固定資産税の特例措置のため、住宅販売などに

影響しかねないことから、税調は「地方の声を聞いて議論を進める」（小川淳也総務政務官）方針だそうです。

---

## 2. 10年間固定資産税半額により企業誘致（埼玉県毛呂山町）

---

埼玉県毛呂山町では、10月1日より町内に進出する企業に対して新たな優遇制度（毛呂山町企業誘致促進条例）を定めました。

<http://www.town.moroyama.saitama.jp/kakuka/kizai/kigyoyuchi/jyourei.htm>

町内に事業所を建設する企業に、事業所の用に供する土地、家屋、償却資産の固定資産税相当額の1/2を10年間、奨励金として交付するものです。

優遇措置が受けられるための要件は以下のとおりです。

- (1) 事業所の敷地面積が3,000平方メートル以上
- (2) 事業所の延床面積が1,500平方メートル以上
- (3) 公害発生のおそれのないこと

10年間の措置期間は、県内市町村の中でも圧倒的に抜きん出ており、長期にわたって助成を行うことで、毛呂山町は圏央道及び関越自動車道から比較的近い立地条件を活かし、企業誘致を積極的に図ろうとするのが目的のようです。

---

## 3. 「第13回 固定資産評価研究大会」分科会で当研究所職員発表予定

---

(財)資産評価システム研究センターが主催及び運営する「第13回 固定資産評価研究大会」が10月22日に東京都千代田区平河町の都市センターホテルで開催されます。

固定資産評価研究大会は、固定資産の評価及び固定資産税に関する諸問題をテーマに、地方団体職員、不動産鑑定士、学識経験者等の参加の下に開催し、講演、パネルディスカッション、分科会等を通じて、固定資産の評価等に関する研究の振興を図るとともに、広く固定資産税制度全般について国民の理解を深め、及び関係者相互の連携を促進する場とすることを目的としており、当研究所も総務省等とともに後援しています。

当日の分科会発表では以下の当研究所職員が発表する予定です。

<家屋分科会>

システム評価部 平井敏彦主幹

<土地分科会>

システム評価部 岡本稔主任研究員 浅尾輝樹鑑定役

---

## 4. 固定資産税で課税誤り（北海道南幌町）

---

北海道南幌町は10月2日付で、固定資産のうち家屋の一部について、誤った評価計算により、長年本来の税額よりも過大に課税していたことが判明したとして町のホームページに公表しました。

[http://www.town.nanporo.hokkaido.jp/cyousei/kakuka/juumin/jumin\\_002.jsp](http://www.town.nanporo.hokkaido.jp/cyousei/kakuka/juumin/jumin_002.jsp)

誤りの原因は、電算機導入に伴う固定資産税の情報移行の際に、一部情報の処理が正常に行われていなかったもので、また、家屋のうち車庫などの情報を電算機に入力する際に、非木造の一部建物に経年減点補正率の入力の誤りがあり、一部課税誤りが発生したとのことです。

対象家屋は、昭和39年から平成3年までに建築された非木造の車庫、附属家（農家用納屋外）、工場・倉庫、住宅、事務所の一部（棟数756棟、納税者数697人）で、過大に税額が計算された期間は、平成9年度から平成21年度です。

還付対象期間は、税額算出根拠となる固定資産税課税台帳の保存年限が10年となっていることから、それ以前の確認ができないため、平成11年度課税分から平成20年度課税分までの10年間とし、課税誤りの発生した平成9年度及び平成10年度課税分についても、納税者より納税通知書、課税明細書及び領収書等の書類の提示があれば還付するとのこと。なお、平成21年度分については、更正の手続をとるとのこと。

固定資産税関連の過大徴収税額は65,276,300円で、これらに係る利息相当額は10,113,400円となるそうです。

地方税法によると過誤納金の返還は過去5年分に限られます。南幌町の場合は、5年を超えての返還となります。

地方税法による5年を超えての返還の根拠としては主に国家賠償法に基づく損害賠償が挙げられます。

最近では、冷凍倉庫やゴルフ場評価を巡り返還期間について様々な問題が浮上しています。これらの問題については次号以降、改めてクローズアップしたいと思います。

#### ◆◆◆評価情報等◆◆◆

### 5. 平成21年度土地に関する固定資産評価基準改正の内容等について

平成21年度評価替え土地評価に関しては、平成20年8月11日総務省告示第435号により、主に（1）奥行価格補正率表等及び宅地の比準表、（2）ゴルフ場等用地の評価方法、（3）地価下落地域における土地の評価額の修正、（4）砂防指定地の評価方法等に関する固定資産評価基準の改正がされたことは周知のことです。

このうち奥行価格補正率等について改正の内容及び検討過程について、「株式会社ぎょうせい」より発行されている月刊「税」8月号に前総務省自治税務局資産評価室の竹内友宏氏が寄稿されています。

注目すべきは、補正率等の見直しに先立ち、現行の用途地区の定義について専門機関による調査実施を行い、高度商業地区Ⅱ、繁華街及び併用住宅地区について定義の見直しを行った結果等の記載があり大変参考となります。

参考までに見直しを行った3地区の新定義は次のとおりです。

《》部分が改正部分

#### 【高度商業地区Ⅱ】

大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区《若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区》

#### 【繁華街】

都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区《以下削除》

#### 【併用住宅地区】

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにおいて《、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区》

◆◆◆その他◆◆◆

6. 固定資産税評価に関連する委員会等メンバー

固定資産税評価に係る総務省担当部局及び委員会等のメンバーについて参考までに以下のとおりまとめてみました。（敬称略）

◆国・審議会等

【総務省自治税務局固定資産税課資産評価室】

室長	平 純郎
固定資産鑑定官	熊谷 弘
課長補佐	田中 穂積
土地第一係長	天野 純之介
土地第二係長	川名 唯一
家屋第一係長	長内 秀樹
家屋第二係長	広富 将司

【地方財政審議会固定資産評価分科会委員、特別委員及び幹事】

会長	地方財政審議会委員	神野 直彦
委員	地方財政審議会委員	池ノ内 祐司
	地方財政審議会委員	木内 征司
特別委員	東京都日の出町長	青木 國太郎
	大阪市副市長	柏木 孝
	国立小山工業高等専門学校名誉教授	加藤 裕久
	東京大学名誉教授	金子 宏
	東京穀物商品取引所顧問	窪田 武
	新日本製鐵(株)副社長	谷口 進一
	(財)日本不動産研究所理事	平舘 勝紘
	前明治大学教授	西野 萬里
	東京都主税局税制調査担当部長	宗田 友子
	麗澤大学名誉教授	矢澤 富太郎
	日本消防検定協会顧問	矢野 浩一郎
幹事	法務省民事局長	原 優
	国税庁次長	岡本 佳郎
	国土交通省土地・水資源局長	原田 保夫
	総務省自治税務局長	岡崎 浩巳

◆財団法人資産評価システム研究センター

【土地に関する調査研究委員会】

委員長 (財)農政調査委員会理事

片桐 久雄

委員	成蹊大学経済学部教授	井出 多加子
	大阪市立大学都市研究プラザ特任教授	木村 收
	明海大学不動産学部教授	前川 俊一
	元(社)日本不動産鑑定協会理事 新中央鑑定代表	泉 達夫
	(財)日本不動産研究所システム評価部長	脇坂 重之
	(財)日本不動産研究所システム評価部次長	稲葉 勝巳
	前橋市	
	秋田市	
	神戸市行財政局主税部固定資産税課長	山下 太郎
【家屋に関する調査研究委員会】		
委員長	工学院大学工学部建築学科教授	吉田 倬郎
委員	東洋大学名誉教授	上杉 啓
	小山工業高等専門学校名誉教授	加藤 裕久
	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授	小松 幸夫
	明海大学不動産学部教授	中城 康彦
	日本大学理工学部教授	三橋 博巳
	清水建設株式会社設備・BLC本部主査	本庄 英智
	株式会社大林組東京本社東京建築事業部設備部副部長	渡部 康彦
	財団法人建設物価調査会建築調査部建築調査一課長	高橋 俊一
	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長	塚田 賢一
	東京都主税局資産税部専門副参事	村松 章
	長野市財政部資産税課長	金子 善美
	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長	井戸 伸浩
専門員	千葉大学大学院工学研究科助教	森田 芳朗