

◆JREI固定インフォ No10◆◆=====

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22年2月17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。

◇◇《目次》=====

1. 総務省が地方税法等の一部を改正する法律案を国会に提出
2. 冷凍倉庫過徴収税返還訴訟の動向について
3. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表
4. CBREが2010年オフィスビル市場の展望を発表
5. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第3回 判例からみる固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価(その3)

=====

1. 総務省が地方税法等の一部を改正する法律案を国会に提出

総務省は2月9日(火)に地方税法等の一部を改正する法律案を第174回国会(常会)に提出しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_hourei/k_houan.html

「地方税における税負担軽減措置等の見直し」として、納税者の視点に立って、公平で分かりやすい仕組みを構築する観点から、固定資産税、不動産取得税を中心に見直しを行っています。

全体の件数が286項目のうち、今回見直しの対象としたものが90項目です。

見直し対象のうち、拡充したものが6項目、単純延長等が27項目、縮減が10項目、廃止したものが47項目となっています。

2. 冷凍倉庫過徴収税返還訴訟の動向について

2月8日(月)に 静岡市は、冷凍倉庫へ一般倉庫並みに課税していたとする損害賠償を求めた訴訟で、原告側に1億5700万円を支払う条件で和解したことを公表しました。

<http://www.shizushin.com/news/social/shizuoka/20100208000000000036.htm>

この訴訟は、静岡市清水区内に冷凍用倉庫を所有する15社が、静岡市に対して冷凍用倉庫への固定資産税の過大徴収分などの損害賠償を求めているものです。過大徴収は平成18年に発覚し、静岡市は4年6ヶ月分を遡って過払い金を原告に返しましたが、それ以前のもは時効が成立しているとして返還に応じませんでした。それに対して、原告側は平成20年6月に民法上の不当利得返還請求権に基づく訴訟を起こし、その後、静岡市の課税評価の過失によって損害が生じたとして、国家賠償法に基づく損害賠償請求に変更していました。

この冷凍用倉庫の問題は、平成24基準年度の固定資産評価基準において改正されています。

総務省では、平成20年9月5日(金)に地方財政審議会固定資産評価分科会へ付議し、意見を聞きましたが、さらに、平成20年9月8日(月)に「固定資産評価基準の一部を改正する告示案に係る地方財政審議会固定資産評価分科会への付議及び意見募集について」としてパブコメを行いました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/2008/080908_1.html

「非木造家屋経年減点補正率基準表の改正について」として、「冷凍倉庫用のもの」と「一般倉庫用のもの」のうち「冷蔵倉庫用のもの」を区別する理由が乏しくなっていることから、その名称を「冷蔵倉庫用のもの」と統一するという改正案に対して、平成20年10月9日(木)までの間に次のとおりの意見が出されました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/2008/081212_1.html

総務省では、意見募集の結果を受けて、以下のとおりに考え方を示しました。

- (1)固定資産評価基準別表13 7(2)の改正時期については今後検討する。
- (2)「冷蔵倉庫用のもの」を「冷蔵倉庫用のもの(保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫)」に改める。

この結果、平成21年4月1日付けの総務省告示第225号により、非木造家屋経年減点補正率基準表が改正され、平成24年度分の固定資産税から適用することとなりました。

http://www.recpas.or.jp/jigyo/report_web/h21_shiryosyu/kaoku.html

3. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を公表

内閣府は2月5日(金)に平成21年12月の「景気動向指数」を公表しました。

<http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/di/di.html>

景気の現状を示す一致指数は97.6となり、前月比1.6ポイントの上昇を示しました。これは、9ヶ月連続で前月よりも改善していることとなり、内閣府では「改善を示している」と景気の基調判断をしています。

一方で内閣府は、2月8日(月)に平成22年1月調査の「景気ウォッチャー調査」の結果も発表しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0208watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」も景気動向指数の傾向と同様に、1月の全国の現状判断DIは前月比3.4ポイント上昇の38.8となり、2ヶ月連続で上昇しました。これは「消費者の節約志向が続いているものの、環境対応車への購入補助・減税や家電エコポイント制度の影響によって、乗用車や薄型テレビの販売が好調であることや、客数に下げ止まりがみられる店舗や施設の増加等」により上昇したとしています。

また、2～3ヶ月の景気の先行きを判断する1月の先行き判断DIも、前月比5.6ポイント上昇の41.9となっています。

このような調査結果から、内閣府では「景気は下げ止まっていたものの、引き続き弱い動きがみられる」と基調判断をしています。

4. CBREが2010年オフィスビル市場の展望を公表

2月9日(火)にシービー・リチャードエリス株式会社が「2010年オフィスビル市場の展望」を公表しました。

http://www.cbre.co.jp/JP/Media_Centre/Pages/Release100209.aspx

「2010年オフィスビル市場の展望」は、全国12都市のオフィスビル市場について推移と見通しを予想していますが、以下のとおりに厳しい内容となっています。全国の動向としては「福岡市では空室率上昇に歯止めの兆しがある」と予想していますが、その一方で「横浜・名古屋・大阪の各都市ではもうしばらく空室率上昇が続く」と予想しています。

東京23区では「コスト削減を目的に縮小・統合移転を図るテナントに対し、ビルオーナーからの賃料減額によ

る引き留めを行うケースも多く、新築ビルはテナント獲得が一層難しくなっている」とし、とくに都心部では「オフィスの賃料水準調整が進んだものの、2010年の新築ビルも周辺部の大型開発や既存ビルとのテナント誘致競争は一段と激しさを増す」とものと予想しています。

大阪市では、2010年も大量のオフィス面積の新規供給が予定されていることから「既存の需要を奪い合う厳しいマーケットが続く」と予想しています。

同様に名古屋市でも、2010年は大量のオフィス面積の新規供給が予定されていることから「オフィス需要の減少が続く現状では、さらなる需給バランスの悪化が懸念される」としています。

5. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第3回 「判例からみる固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価(その3)」

第1回では最高裁まで争われた3つの土地評価に関する判例を紹介し、判決におけるポイントと適正な時価の解釈についての説明をいたしました。また、第2回では3つの判例のうち、茅沼事件について、固定資産税評価の実務面から特に留意すべき事項についてご説明いたしました。今回は赤坂事件に焦点をあててご説明いたします。

2. 固定資産税評価審査棄却決定取消請求訴訟(赤坂訴訟)

ア. 東京地裁判決 (平成14年3月7日言渡 平成10年(行ウ)第228号)

イ. 東京高裁判決 (平成15年12月24日言渡 平成14年(行コ)第100号平成15年(行コ)

第11号附帯控訴事件)

ウ. 最高裁判決 (平成16年6月8日言渡 平成16年(行ツ)第100号平成16年(行ヒ)第105号

平成16年(行ヒ)第106号)

この訴訟は、東京都港区赤坂の「みすじ通り」に面する商業地の宅地について、平成9年度の固定資産税評価額が高すぎるとして被告である東京都固定資産税評価審査委員会を相手として減額を求めたものです。東京都は「みすじ通り」の路線価を、都道府県地価調査の価格を基に280万円/㎡と算定しましたが、原告側は、売買実例に基づけば路線価は130万円/㎡となるべきだとの理由で減額を求めた裁判です。

当該判決を受けて評価実務では次の2つの点が実務上の課題となりました。

1点目は、固定資産評価基準等により地価公示地点又は都道府県地価調査地点を標準宅地として選定している自治体が多いと思われませんが、角地である都道府県地価調査地点を標準宅地として選定したことは、東京地裁では違法だという判断がなされました。

東京高裁と最高裁では、「画地条件、利用用途等の条件が大きく逸脱するものでなければ適正である」と違法ではないという判断が下されましたが、地価調査価格と固定資産評価との整合性の問題から、地価調査地点についての角地による標準化補正率は、東京都の固定資産税評価の路線価を前提とすれば、3%ではなく6%が妥当であるとされました。

これは、鑑定評価において、角地の補正率3%が誤りという点を指摘したのではなく、個別的要因を含む標準価格を固定資産税評価として割り戻す上での補正率とし6%が適切であるとしたものと思われま

すが、この判決により、地価公示地及び鑑定評価書等における標準化補正の率及び個性率をそのまま適用するのではなく、固定資産評価基準に基づく画地計算法等による補正率及び各市町村の評価要領に定める補正率を用いて割り戻した結果との整合性を図ることが必要となりました。

2点目は、都道府県地価調査に係る不動産鑑定評価書の内容にまで踏み込んでいる点です。特に地裁では、採用した取引事例の適否、公示価格との規準の不適正にまで言及しています。

このような不動産鑑定評価の専門分野に対しても、東京地裁において、固定資産評価審査委員会の裁決の違法性を指摘し、「本裁決には重大な審理不

この判決により、今後、審査委員会の運営について改善していかなければならない課題が浮き彫りになりました。

今回は円山事件について焦点をあててみます。

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

編集・発行 : 財団法人 日本不動産研究所 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 固定資産税評価研究会 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550

メールの配信停止・配信先の変更に関しては、こちらにご連絡をお願い申し上げます。

JREI-sysinfo@imail.jrei.jp