

◆JREI固定インフォ No11◆◆=====

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3月3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. 第1回税制調査会専門家委員会が開催される
2. 第88回東京都固定資産評価審議会が開催される
3. 国交省が「地価LOOKレポート」を発表
4. 国交省が「平成20年度企業の土地取得状況等に関する調査結果」を公表
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4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4)

=====

1. 第1回税制調査会専門家委員会が開催される

2月24日(水)に第1回税制調査会専門家委員会が開催され、専門家委員会と小委員会の検討課題と運営について検討が行われました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/senlkai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、税制調査会における税制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの策定等に関しての助言を行うために設置をし、中長期的な税制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの調査研究、各年度の税制改正に当たって必要な調査研究等を行います。専門家委員会は、神野直彦(関西学院大学教授)が委員長となり、11人の委員で構成されています。

また、専門家委員会の下に、税制調査会が直面する改革課題について論点整理を進めるために、次の2つの小委員会を設置しています。

(1)基礎問題検討小委員会

専門家委員会における検討の準備のため、税制にかかる基礎的な問題について、必要に応じ、専門的・実務的な見地から調査・検討を行います。この小委員会は、神野直彦が委員長となり、4人の委員で構成されています。

(2)納税環境整備小委員会

納税者権利憲章(仮称)の制定、国税不服審判所の改革、社会保障・税に関わる番号制度の導入等について、専門的・実務的な見地から検討を行います。この小委員会は、三木義一(立命館大学教授)が委員長となり、8人の委員で構成されています。

NIKKEI-NET では、菅直人副総理・財務相が「まずは所得税から着手いただき、5～6月に向けて色々な税項目について議論してほしい」と述べ、所得税改革を先行して検討するように指示したと報道しています。

<http://www.nikkei.co.jp/news/seiji/20100225ATFS2402S24022010.html>

また、専門家委員会の検討内容は、政府が6月にまとめる中長期財政フレームに反映する方針ですが、焦点の消費税につきましては、言及するかどうかは不透明と報道しています。

2. 第88回東京都固定資産評価審議会が開催される

2月19日(金)に東京都庁におきまして、第88回東京都固定資産評価審議会が開催されました。

今回は、「平成22年度土地及び家屋の提示平均価額(案)」についての審議が行われ、報告事項として「平成22年度における宅地の価格修正等の概要」と「平成22年度固定資産税に係る税制改正(案)の概要」の2つの報告がありました。

提示平均価額は、指定市町村にあつては総務大臣が算定し、指定市町村以外の市町村にあつては指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算出することになっています。東京都では、市町村間の評価の均衡を図るため、都知事の諮問機関である東京都固定資産評価審議会において審議をし、了承を得たうえで、指定市町村以外の市町村長に決定通知を行っています。

なお、この東京都固定資産評価審議会には、当研究所の理事・総務部長の河合芳樹が学識経験者として委員に就任しております。

3. 国交省が「地価LOOKレポート」を公表

国土交通省は、2月24日(水)に平成21年第4四半期(平成21年10月1日～平成22年1月1日)主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20100224.html

主要都市の高度利用地地価動向報告は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的とするものです。当研究所が調査機関として国交省より受託しており、全国134人の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集し、さらに不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行うものがあります。

今回の報告としましては、前回調査に引き続き、調査した150地区のうちほぼ全ての144地区で依然として下落している傾向にありますが、変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する方向)へ移行した地区が26地区、マイナス方向(下落幅が拡大する方向)へ移行した地区は8地区となり、上昇地区が1地区現れ、横這い地区が前回の3地区から5地区に増えました。

この結果を受けて、国交省では「景気の低迷を反映した低調な土地需要、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落による収益力の低下等を背景に、依然として下落基調が続いていますが、一方で、景気の持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等から、総じて引き続き下落幅の縮小傾向が見られました」と総合判断をしています。

なお、上昇に転じた地区は池袋東口地区(東京都区部)であり、三越跡地へのヤマダ電機の出店が影響しているものとみられます。

また、横這い地区は、佃・月島(東京都区部)、池袋西口(東京都区部)、武蔵小杉(川崎市)、新百合ヶ丘(川崎市)、鹿児島中央駅(鹿児島市)の5地点でした。

東京圏の一部地区で上昇又は横這いに転じた理由として、国交省では「駅接近の商業店舗の活況等による繁華性の向上、マンション用地需要の顕在化によるもの」と判断しています。

4. 国交省が「平成20年度企業の土地取得状況等に関する調査結果」を公表

国土交通省は、2月19日(金)に平成20年度企業の土地取得状況等に関する調査結果(平成19年分調査)の概要を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000072.html

この調査は、土地に関する基礎資料整備の一環として、企業の土地所有等の実態を把握するため、昭和48年より実施しているもので、平成19年分調査におきましては、資本金1億円以上の全民間法人を対象として往復郵送調査により実施しているものです。

土地所有の状況としましては、平成20年1月1日時点におきまして、土地を所有する企業数は10,734社で、回答のあった企業のうち土地を所有する企業の割合は60.3%となっています。このうち、事業用資産を所有している企業は全体の98.8%となり、業種としては卸売業が最も高くなっています。また、売却を目的としたたな卸資産を所有する企業は全体の9.4%となり、こちらの業種としては総合工事業が最も高い結果となっています。

土地取引の状況としましては、平成19年1月から12月末までの1年間に企業が取得した土地面積は8,520ha で、この土地面積のうち事業用資産が86.9%、たな卸資産が13.1%を占めています。また、この1年間で企業が売却した土地面積は7,135ha で、この土地面積のうち事業用資産が73.1%、たな卸資産が26.9%を占めています。

土地利用の状況としましては、平成20年1月1日時点における未利用地面積の圏域別の分布状況は、事業用資産では全体の8割にあたる3万3千 ha が地方圏に分布し、たな卸資産では全体の6割にあたる8千8百 ha が地方圏に分布しています。

また、未利用地の利用予定につきましては、事業用資産では3年以内の利用と3年後以降の利用がともに1.9%であり、たな卸資産では3年以内の利用が6.8%、3年後以降の利用が3.0%となっています。このように、いずれの資産の未利用地につきましても具体的な計画がない土地が9割以上を占めているという結果になっています。

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4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4)」

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、さらに第3回では赤坂事件について、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。今回は円山事件に焦点をあててご説明いたします。

2. 固定資産評価審査棄却決定取消請求訴訟(円山事件)

ア. 東京地裁判決 (平成13年3月30日言渡 平成10年(行ウ)第114号)

イ. 東京高裁判決 (平成14年10月29日言渡 平成13年(行コ)第117号)

ウ. 最高裁判決 (平成18年7月7日言渡 平成15年(行ヒ)第30号)

東京都渋谷区円山町の土地を所有する原告が、平成9年度の固定資産評価(登録価格8億9千万円)を不服とした審査申し出を行い、被告である東京都固定資産評価審査委員会が審査申し出を棄却する旨を決定しました。これを不服として裁判となったわけです。

第1審(東京地裁判決)では、原告側の不動産鑑定士の鑑定評価額(4億7千万円)を支持し、審査申し出を棄却する決定を取り消しました。

また、第2審(東京高裁判決)では、固定資産税の課税標準となるべき「適正な時価」は、値上がり益や将来の収益の現在価値を含まない当該年度における収益を基準に資本還元した価格によって算定されねばならないとして、登録価格のうち訴訟対象地の鑑定評価書に基づく収益価格(4億4千万円)を超える部分について、固定資産評価審査委員会の審査申出の棄却決定を取り消す判決となりました。

これに対し東京都固定資産評価審査委員会は、「適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的交換価値をいう」と判示した「茅沼訴訟」の判決に抵触するものであり、破棄されるべきであると同時に、固定資産税評価を収益還元価格により求めるのは現実的には困難である、と上告しました。

一方、被上告人は、収益還元価格により固定資産税評価を求めることは困難とする東京都固定資産評価審査委員会の主張は、評価の実態から乖離したものであると主張しました。

両者の主張に対して最高裁の下した判決は以下のとおりです。

□固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であつて、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、所有者に課するものである。

□適正な時価とは正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的交換価値をいうものと解され、これと異なる見解に立って、収益還元価格を超える部分を取り消すべきものとした高裁の判断には、法令違反がある。

つまり、高裁における東京都固定資産評価審査委員会の敗訴部分を破棄すると同時に、登録価格が客観的な交換価値及び固定資産評価基準によって決定される価格を上回るものでないか審理を尽くさせるために本件を高裁に差し戻しました。

本件訴訟の特徴は「適正な時価」の意義について争われた点にあります。

高裁において、「適正な時価」は収益還元価格を上限に算定されるべきとして、本件土地の収益還元価格査定根拠を鑑定評価書に求めたことに、大きな特徴が認められます。

標準宅地の鑑定評価は、費用性(原価法)、市場性(取引事例比較法)、収益性(収益還元法)の3面性からのアプローチにより鑑定評価額を決定していることから、鑑定評価書の記載内容や説明責任が、今後より重要になっていくことを示唆した判決となっています。

次回からは所要の補正と鑑定評価における個別的要因について説明いたします。

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。

Copyright(C) Japan RealEstate Institute All rights reserved

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@mail.jrei.jp