

◆JREI固定インフォ No17◆◆=====

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6月2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. 税制調査会専門家委員会第9回納税環境整備小委員会が開催される
2. 国交省が「地価LOOKレポート」を発表
3. 中国が不動産税改革を進める方針
4. 経済産業省が産業構造ビジョンを決定
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10回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その6)」

=====

- 
1. 税制調査会専門家委員会第9回納税環境整備小委員会が開催される

5月20日(木)に税制調査会専門家委員会第9回納税環境整備小委員会が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/sennouzei9kai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、税制調査会が直面する改革課題について論点整理を進めるために、基礎問題検討小委員会と納税環境整備小委員会の2つの小委員会を設置しています。

納税環境整備小委員会は、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などについて、専門的・実務的な見地からの検討を行う小委員会です。

第9回納税環境整備小委員会では、国税不服審判所の改革についての検討が行われ、地方自治体へのヒアリングとして東京都主税局が説明をしました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/pdf/sennouzei9kai1.pdf>

説明資料の項目としましては、次の7点です。

(1)東京都主税局の執行体制

(2)職員研修

- (3)主な都税の予算価額及び課税件数
- (4)都税徴収率の推移
- (5)納税者のための制度
- (6)行政不服申立て
- (7)東京都固定資産評価審査委員会

---

## 2. 国交省が「地価LOOKレポート」を公表

---

国土交通省は、5月27日(木)に平成22年第1四半期(平成22年1月1日～平成22年4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://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000043.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。弊所が調査機関として国交省より受託しており、全国135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であります。

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地区のうち大半の123地区(82.0%)で依然として下落している傾向にあります。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46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2地区となり、上昇地区が前回の1地区から2地区に増え、横這い地区が前回の5地区から25地区に増えました。

この結果を受けて、国交省では「景気は着実に持ち直してきているものの、なお自立性は弱く厳しい状況にある中で、主要都市の高度利用地の地価は、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、値頃感の高まり、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るとともに、上昇、横這いに転じる地区も散見されるようになってきました」と総合判断をしています。

なお、上昇した地区は、佃・月島の住宅地(東京都区部)と武蔵小杉の商業地(川崎市)の2地区です。佃・月島は、今年に入ってデベロッパーによるマンション用地の取得が集中してきたこと、また、武蔵小杉では3月に開

業した新駅の影響が地価の上昇の理由となっています。

横這いとなった地区は、東京都以外では、宮ノ森の住宅地(札幌市)、本八幡駅周辺の商業地(市川市)、元住吉と新百合ヶ丘の住宅地(いずれも川崎市)、三ノ宮駅前、市役所周辺、元町の商業地と灘区と東灘区の住宅地(いずれも神戸市)、天神の商業地(福岡市)、鹿児島中央駅(鹿児島市)、県庁前(那覇市)となっています。

---

### 3. 中国が不動産税改革を進める方針

---

6月1日(火)に日本経済新聞は、「中国、不動産税改革打ち出す 固定資産税など検討」との記事を報道しました。

<http://www.nikkei.com/news/category/article/g=96958A9C9381959FE1E3E2E1E78DE1E3E2E7E0E2E3E29494E0E2E2E2>

日経新聞の内容によりますと、中国国家発展改革委員会は5月31日(月)に2010年の経済体制改革の重点項目として、「不動産税の改革を徐々に推進する」との一文が盛り込まれ、不動産税の改革を進める方針が公表されたそうです。

中国における固定資産税は、すでに上海などの一部の地方政府が導入を検討しています。日経新聞によれば「不動産課税の強化には、高騰する住宅価格を抑える狙いがある」と報道しています。

弊所でも昨年の9月14日(月)から19日(土)まで、北京及び上海を訪問し、北京において固定資産評価の勉強会を、上海においてリートの勉強会を開催しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=73>

9月15日(火)に行われた固定資産評価勉強会は、中国資産評価協会の要請により開催されたもので、中国側は資産評価協会の岳副会長、財政部(日本の財務省に相当)税政司担当専門官、廈門大学の紀博士や資産評価協会のメンバー10人が出席し、弊所の稲葉システム評価部次長が日本の固定資産税制度の概要や固定資産評価の仕組み、日本不動産研究所のシステム評価の概要などを説明し、その後質疑応答・意見交換を行いました。

質疑応答・意見交換では、税制に関して、課税客体、非課税制度、課税標準、税率及び固定資産評価審査委員会に至るまで活発な質疑応答・意見交換がありました。特に、宅地の課税標準については、地方税法上の定義から、固定資産税評価額、適正な時価及び正常売買価額(公示価格等)との関係、さらには負担水準の概

念について議論が集中しました。

固定資産税評価関連では、土地はもとより、家屋及び償却資産に至るまで評価方法について質疑応答がありました。特に宅地評価では、標準宅地から各筆評価への具体的な評価手順や、評価における不動産鑑定士の関わり方を中心に意見交換がありました。

中国の課税台帳や登記制度をはじめとする固定資産税の導入に向けての整備状況についても意見交換することができ、勉強会は午後3時から6時頃まで長時間に及びました。

また、6月3日(木)に弊所は「日・中・韓3カ国国際シンポジウム」を開催いたしますので、その内容についても後日ご報告いたします。

---

#### 4. 経済産業省が産業構造ビジョンを決定

---

経済産業省は6月1日(火)に産業構造審査会第6回産業競争力部会を開催し、日本経済の再生策を示す成長戦略「産業構造ビジョン」を了承しました。

<http://www.meti.go.jp/committee/materials2/data/g100601aj.html>

この「産業構造ビジョン」は、国を挙げての作業競争力の強化に乗り出す必要性が強調され、「インフラ輸出」「環境・エネルギー」「医療・介護・健康・子育てサービス」「文化産業」「先端分野」の5つの戦略分野を政策支援としています。

着目すべきは、「今後の横断的施策」のなかに挙げられている「国際的水準を目指した法人税改革」です。このなかで「日本と世界の表面実効税率の格差は大幅に拡大」していると問題視しています。表面実効税率とは「国税と地方税を合わせた法人の所得に対する税率水準」であり、日本は約40%であるのに対して、アジアやOEC D諸国との表面実効税率の差は15%程度に拡大していると指摘しています。

そのため、「産業構造ビジョン」では、法人実効税率の国際水準を目指した引き下げを横断的政策の基本方針として掲げています。

---

-

## 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10回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その6)」

---

-

前回の(その5)では、「間口、奥行、地積、形状」について説明しましたが、今回は「道路との高低差、角地その他の接面街路との関係」についてご説明いたします。

#### (1) 道路との高低差

道路との高低差は、所要の補正として多くの市町村で採用されている補正率です。

地勢とも関係し、状況類似地域全体が傾斜地にあり、標準的な高低差に係る影響は鑑定評価の標準価格に含まれると解することができる場合、道路との高低差は、標準的な高低差を超える画地についてのみ補正を適用することになります。

このため、平坦地が多い市町村と、傾斜地が多い市町村では、高低差補正の適用方法は異なります。

#### (2) 角地その他の接面街路との関係

角地その他の接面街路との関係は、鑑定評価では、正面道路に対する格差という考え方であり、側方等の状況を考慮して格差率を判断することから、固定資産税評価における側方路線価、背面の路線価に対する加算率とは異なります。

また、鑑定評価では、商業地域、工業地域においては、角地、二方路地、三方路地、四方路地を標準的画地としている場合があります。

次回は「接面道路の幅員」についてご説明いたします。

---

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@imail.jrei.jp