

◆JREI固定インフォ No18◆◆=====

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16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. 最高裁が「不服審査なしで国家賠償請求を認める」判決
2. 行政刷新会議の規制・制度改革に関する分科会(第3回)が開催
3. 国交省が土地白書を公表
4. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表
5. 「日中韓国際不動産シンポジウム」を開催しました
6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第11回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その7)」

=====

=

-
1. 最高裁が「不服審査なしで国家賠償請求を認める」判決

最高裁判所第一小法廷は、6月3日(木)に、違法な固定資産税の賦課決定によって損害を被った納税者に対して、固定資産評価審査委員会の審査申出を行わないで、国家賠償請求を行い得ると判断しました。

http://www.courts.go.jp/search/jhsp0030?action_id=dspDetail&hanreiSrchKbn=02&hanreiNo=80271&hanreiKbn=0

1

この裁判は、課税対象の倉庫の所有者である倉庫業者が、昭和62年度から平成13年度までの間の評価額の誤り(冷凍用倉庫を一般の倉庫として評価)について、過失が認められると主張し、不服申立手続きを経ることなく、国家賠償法1条1項に基づき、固定資産税等の過納金等の損害賠償を求めるものです。

判決文には「固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法432条1項本文に基づく審査の申出及び同法434条1項に基づく取消訴訟等の手続きを経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るものと解すべ

き」として、「地方税法の趣旨を潜脱するばかりか、課税処分の公定力をも実質的に否定することになって妥当ではない」と判断していた原判決を破棄しています。

--

2. 行政刷新会議の規制・制度改革に関する分科会(第3回)が開催

--

6月7日(月)に、行政刷新会議の規制・制度改革に関する分科会(第3回)が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/sasshin/kisei-seido/index.html>

規制・制度改革に関する分科会は、政府の行政刷新会議の下に、規制・制度改革に関する調査を行うために設置された分科会であり、その分科会の下に、グリーンイノベーションWG、ライフイノベーションWG、農業WGの3つのワーキンググループを設置しています。

3月29日(月)に開催された第1回分科会では、検討テーマと分科会・WGの役割と今後の進め方について検討され、4月30日(金)の第2回分科会では、各WGからの報告及び対処方針が決定されました。

今回の第3回分科会では、第一次報告(案)について検討されました。

第一次報告(案)のなかで、グリーンイノベーションWGの住宅・土地サブグループにつきましては、規制改革事項としまして次の3つが挙げられています。

- ①容積率の緩和
- ②既存不適格建築物の活用のための建築基準法の見直し
- ③建築確認・審査手続きの簡素化

また、今後の検討項目としましては、「老朽化した建物の円滑な建替え・改修を可能にするための環境の整備」が規制改革事項として挙げられています。

3. 国交省が土地白書を公表

国交省は、6月11日(金)に「平成21年度土地に関する動向及び平成22年度土地に関する基本的施策(土地白書)」を閣議に報告し、ホームページ上で公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000049.html

土地白書は土地基本法(平成元年法律第84号)第10条第1項及び第2項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的施策、また、講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているものです。

第1部の「土地に関する動向」の第2章の「バブル崩壊後20年の不動産市場」では、昭和55年以降の地価の変化率とGDPの変化率の関係の分析から、「バブル崩壊前後で地価からGDPに与える影響について構造的な変化が生じている可能性がある」として、地価とマクロ経済の相関が弱まっている傾向にあるとしています。

また、第1部第3章の「経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状」では、次の3つの問題とその取り組みについての紹介をしています。

- ①大規模店舗の撤退とその跡地の状況
- ②工場の移転・撤退とその跡地の状況
- ③耕作放棄地の状況

さらに、「平成22年度土地に関する基本的施策」としましては、第3章の「地価動向の的確な把握等」の第4節「公的評価の均衡化・適正化」におきまして「適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、引き続きその均衡化・適正化を図る」としています。

4. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表

内閣府は、6月8日(火)に平成22年4月の「景気動向指数」を発表しました。

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

一致指数は101.6となり、前月と比較して1.1ポイントの上昇となりました。これは、13ヶ月連続の上昇となります。ただし、先行指数につきましては、前月比0.2ポイント下降の101.7となり、14ヶ月ぶりの下降となりました。

内閣府では前月と同様に「改善を示している」と景気の基調判断を据え置いています。

また、内閣府の「景気動向指数研究会」が6月7日(月)に開催され、いわゆる「景気の谷」を2009年(平成21年)3月であったと暫定設定をしています。

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

つまり、内閣府では、景気が後退から拡大に転じた転換点である「景気の谷」を2009年3月と判定し、景気の回復局面が1年以上にわたって続いているとの見方を示したわけです。

一方で内閣府は、6月8日(火)に平成22年5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/keizai3/2010/0608watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」の5月の全国の現状判断DIは、前月比2.1ポイント低下の47.7となり、6ヶ月ぶりに低下しました。これは「環境対応車への購入補助・減税の効果が続いているものの、月中旬以降の低温・大雨の影響による客数の減少、季節商品の販売不振のほか、薄型テレビの家電エコポイント対象商品の変更による駆け込み需要の反動で家電販売が鈍化していること等」により低下したとしています。

また、2～3ヶ月の景気の先行きを判断する5月の先行き判断DIも、前月比1.2ポイント低下の48.7となっています。

このような調査結果から、内閣府では基調判断を前月同様の「景気は厳しいながらも、持ち直しの動きがみられる」として据え置いています。

5. 「日中韓国際不動産シンポジウム」を開催しました

弊所は、6月3日(木)に「日・中・韓3カ国国際シンポジウム」を開催しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=94>

「日中韓国際不動産シンポジウム」は、国土交通省、中華人民共和国国土資源部(国土資源省)、大韓民国国土海洋部(国土海洋省)のご後援をいただき、開催をいたしました。

今回のシンポジウムは、弊所と中国土地佑価師協会及び韓国鑑定院の3機関の協力・連携の一環として開催をいたしました。

3機関の不動産鑑定士や不動産の専門家が東京に集結し、グローバルマーケットの中で、今後重要な位置を占めていくであろう「東アジア不動産マーケット」の繁栄と安定に向けた議論、特に投資マーケットとして捉えた場合の3カ国の不動産マーケットの魅力や課題などについて、基調講演とパネルディスカッションを行いました。

6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第11回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その7)」

前回の(その6)では、「道路との高低差、角地その他の接面街路との関係」について説明しましたが、今回は「接面道路の道路幅員」についてご説明いたします。

道路の幅員の測定方法は、道路区域を測定する場合と有効幅員を測定する場合の2とおりが考えられます。

建築基準法による道路は、道路区域を幅員としています。しかし、地価公示、地価調査による幅員は有効幅員となります。固定資産税の標準宅地の鑑定評価では、測定方法の定めはありませんが、公的評価の一環として考えれば有効幅員による測定となります。

ただし、固定資産税の標準宅地の鑑定評価の目的が、固定資産評価額の均衡にあることを考慮すると、固定資産税評価の一連の手順を考え、路線を付設した全ての街路の幅員の測定方法に基づくことが望ましいと考えられます。

道路幅員で最も悩ましい点は、同一路線でも幅員が異なる場合です。幅員の異なる区間ごとにそれぞれ路線を付設する方法もありますが、実務的にも管理上も困難であり、通常は、交差点から交差点による街路を路線単位として、最小幅員、若しくは、代表的な幅員のいずれかを採用することになります。

道路の幅員の比準表での格差率で最も重要な点は、幅員4m未満の建築基準法第42条第2項によるみなし道路の取扱です。

2項道路に接面する画地は、道路中心線から水平距離で2mまでを道路境界として、セットバックしなければなりません。このため、2項道路に接面する不動産を一般の鑑定評価をする場合には、セットバックによる減価要因は画地条件とし、該当する部分の地積はないものとして評価を行うことが通常です。不動産の取引において、現行建物を継続して使用する場合は、セットバック分に使用価値を考慮することもあります。更地の場合は通常、セットバック部分は無価値として取引する傾向にあります。

2項道路は、通常、その幅員が一定であることは少なく、画地面積に対するセットバック部分の割合が個々の画地で異なることや既にセットバック済みの画地が混在するケースもありますので、固定資産税評価においては所要の補正で行うことが望ましいです。しかし、実務上の対応が困難な場合は、路線価評定で対応することになります。

路線価評定で対応する場合は、幅員の測定方法により、幅員に係る比準表の格差を考慮する必要があります。街路の最小幅員、若しくは、代表的な幅員のいずれかを採用するとしても、セットバックの占める面積割合は個々の画地ごとに異なることから、4m未満の街路につきましては、測定方法を考慮した格差率を設定する考え方が実務

的な対応となります。

固定資産税評価の場合、同一所有者により現況利用を継続する場合には、セットバックによる減価が顕在化しないことに着目して、路線価については、更地としての評価を前提としつつも現況の土地利用が継続することを考慮した評定となります。

今回は「街路の種別」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