

◆◆JREI固定インフォ N o 3◆◆＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝
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11月4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13回固定資産税評価研究大会」分科会における当研究所職員発表内容
2. 平成22年度総務省税制改正要望の提出
3. 新政権における税制調査会の動き
4. 据置年度に係る下落修正措置の恒久措置への移行の可能性

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

1. 「第13回固定資産税評価研究大会」分科会における当研究所職員発表内容

(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 固定資産税評価研究大会」が10月22日(木)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、分科会において当研究所職員が土地及び家屋に関する発表を行いました。

どちらも最近トピックスとなっているテーマであり、分科会会場には多くの方が聴講されました。発表内容の概要は次のとおりです。

なお、当日の資料をはじめご質問等がございましたら、担当者もしくは最寄の各支社・支所までお問い合わせ下さい。

【家屋関係】

テーマ：「家屋の損耗の状況による減点補正率の検討」

発表者：(財)日本不動産研究所 システム評価部 主幹 平井敏彦

内容：

- ◆複合機能及び複合構造で建築される複合機能の時代になっている
- ◆家屋の用途及び構造は、標準評点数の付設と経年減点補正率の採用では固定資産税評価基準の扱いが違っていること
- ◆したがって、税務協定に伴い道府県が評価したとしても市町村はどの経年減点補正率表を適用するか評価しなければならないこと
- ◆経年減点補正率表の用途は具体的な建物の利用状況等に応じて具体的な基準を考えなければならないこと
- ◆経年減点補正率表の構造は地下構造物は水土圧があるため木造家屋のRCのべた基礎のように特別な構造になっていることが多いため留意すること

【土地関係】

テーマ：「土地評価に係る課題（農地に係る地目の認定）」

発表者：(財)日本不動産研究所 システム評価部

主任研究員 岡本 稔

鑑定 役 浅尾 輝樹

内容：

- ◆農地の地目認定
原則、一筆毎の現況に基づいて認定を行うものだが、農地については、現況地目に加え、農地法等の法令上の属性により、地目及びその評価方法を

決定すべきである。

- ◆今年6月の農地法改正に先立ち実施された「耕作放棄地全体調査」の結果を反映した地目認定が必要。
- ◆「耕作放棄地全体調査」結果の反映にあたっては、「非農地」として認定されても、ただちに農用区域から除外にはならず、「農用地等とすることが適当な土地」とされる場合もある。したがって「非農地」認定をもって農地以外の地目変更を行うべきではない。
- ◆大量一括評価という固定資産税評価の特性から、地目認定と評価方法が一对関係にある評価体系が構築される傾向にあるが、農地をはじめ、市街化調整区域内の土地は価格形成要因が複雑であることから、適正な地目認定とともに、実態を反映した適正な評価が求められている。

2. 平成22年度総務省税制改正要望の提出

総務省は、税制調査会の指示を受け、8月末に提出した税制改正要望の見直しを行い、10月30日(金)付で、平成22年度総務省税制改正要望の提出をしました。

http://www.soumu.go.jp/main_content/000042910.pdf

また、内閣府は11月2日(月)に各省庁の平成22年度税制改正要望事項を公表しております。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/youbou/22youbou.html>

地方自治関係のうち地方税に関する総務省の要望事項次のとおりです。

- ◆合併市町村における課税免除又は不均一課税等の特例措置の延長〔延長〕
- ◆地縁による団体(自治会・町内会等)に係る非課税措置の創設〔新設〕
- ◆地方独立行政法人に係る非課税措置の拡充〔拡充〕

3. 新政権における税制調査会の動き

総務省税制改正要望の提出に先立ち、新政権の税制調査会(総理大臣の諮問に応じ、租税制度について調査審議するため内閣府に設置)は10月8日から現在まで5回会議が開催されています。

10月29日(木)に開催された第5回会合では、地方団体(全国知事会、全国市長会、全国町村会)との意見交換などが行われました。

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

全国知事会からは「平成22年度税制改正等に関する提案」が会議資料として提出され、そのなかで固定資産税については「地方団体の重要な基幹税目であることから、厳しい地方団体の財政状況を踏まえ、その安定的確保を図ること」と明記されています。

全国市長会からは「平成２２年度都市税制改正に関する意見」が会議資料として提出され、そのなかで固定資産税については「①商業地等にかかる固定資産税の負担水準は、当該年度の評価額の７０％を上限とする現行の制度を堅持すること。②償却資産は、資産の保有と都市自治体の行政サービスと受益の関係に着目して課税されるものであり、事業の用に供している限り一定の価値が存することから、現行制度を堅持すること。③家屋の評価方法は複雑であり、その事務量が膨大になっていることから、家屋評価方法の簡素化・合理化を図ること。④固定資産税等については、法定納期限等以前に設定された抵当権の優先の規定等により、徴収が非常に困難となる事例が多く存在するため、関連する制度の改善を図ること」と明記されています。

全国町村会からは「平成２２年度税制改正に関する意見」が会議資料として提出され、そのなかで固定資産税については「収入の普遍性・安定性に富む、町村財政における基幹税目であることから、安定的に確保できるように配慮すること。なお、償却資産は、資産の保有と町村の行政サービスとの受益の関係に着目して課税されるものであり、事業の用に供している限り、一定の価値が存することから、現行の評価方法を堅持すること」と明記されています。

今後、税制調査会は１１月上旬に各省庁から要望内容をヒアリングし、中旬から内容の討議を始め、１２月中旬までに平成２２年度改正案をまとめるスケジュールとされています。

参考までに、総務省のヒアリングは１１月６日（金）１７時３０分となっています。

４．据置年度に係る下落修正措置の恒久措置への移行の可能性

地価下落が認められる場合に基準年度の価格に修正を加えることができるとする下落修正措置は、平成９年度税制改正により地方税法附則１７条の２第１項に臨時的な特例措置として定められています。

昨今の地価動向から継続的に講じられてきていることから、恒久措置とすべきではないか等、そのあり方について再検討する必要があるとの意見があります。

これに対し、月刊「税」１１月号（ぎょうせい発刊）に総務省自治税務局資産評価室土地第一係長の天野純之介氏が「平成２２年度又は平成２３年度における土地の価格に関する修正基準について」と題して下落修正措置の恒久措置への移行の可能性について寄稿しています。

これによると、税負担の安定及び課税事務の簡素化を図る目的とした据置制度は固定資産税評価の根幹として、下落修正措置は、あくまで大幅な地価下落に対応するための臨時的な措置であって、極力簡易な手法により対応しようとするものであることから、今後とも臨時、特例的な措置と位置づけることが適当としています。

参考までに、宅地に係る地価公示の７割評価や標準宅地評価における鑑定評価の活用をはじめ、価格調査基準日及び価格調査基準日からの半年間の下落修正措置は固定資産評価基準第１章第１２節の経過措置で定められており、これらも臨時、特例的な位置づけとされています。

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