

◆JREI固定インフォ No5◆◆=====

日本不動産研究所からの固定資産税評価に関する情報配信です。

=====◆◆平成21年12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. 政府税制調査会の動向について
2. 国交省が「地価 LOOK レポート」を発表
3. 国交省が「平成20年法人土地基本調査、法人建物調査(速報集計)」を公表
4. 冷凍倉庫過徴収税返還訴訟について

1. 政府税制調査会の動向について

政府の税制調査会では、11月20日(金)から11月27日(金)にわたり、平成22年度税制改正に向けた各省庁のからの要望項目の集中審理が行われました。

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

11月30日(月)に開催された第15回税制調査会では、各省庁の要望項目の1次査定案が提示されました。

地方税とくに固定資産税に関しましては、国土交通省と厚生労働省が要望している「新築住宅に対する固定資産税の減額措置の適用期限の延長」につきましては、前回の査定では「抜本的見直しが必要」と査定されていましたが、今回は「今後1年間で優良ストック重視へ見直しを検討していくことを条件」に要望が認められました。

また、経済産業省と環境省が要望している「住宅に係る省エネ改修促進税制の延長」、環境省と国土交通省が要望している「認定長期優良住宅に係る軽減措置の延長」、国土交通省と経済産業省が要望している「住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長」につきましては、それぞれ「今後1年間で新築住宅特例の見直しと併せて検討していくことを条件」に要望が認められました。

地方税は、対象の約230項目のうち、前回の約3倍にあたる81項目の要望を今回認められました。認められなかった項目は、前回査定の91項目から30項目へと激減しました。

政府税制調査会は今後、来週初めにも税制改正案の骨格を示し、来週中には平成22年度税制大綱の取りまとめを行う予定です。

2. 国交省が「地価 LOOK レポート」を発表

国土交通省は、11月27日(金)に平成21年第3四半期(平成21年7月1日～平成21年10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)を発表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20091127.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147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33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7地区となり、3%(年率換算で11.5%)未満の下落に止まった地区が前回の67地区(全地区数の44.7%)から81地区(54.0%)に増加しました。

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地価の下落傾向が続いていますが、一方で、景気を持ち直しへの期待、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、横這い地点は、前回と同じ、新潟南駅(新潟市)、鹿児島中央駅(鹿児島市)、武蔵小杉(川崎市)の3地点でした。

また、特徴的なところでは、東京都千代田区の手町において、前回は3～6%の下落だったが、今回は0～3%の下落とほぼ横這いに改善しております。

3. 国交省が「平成20年法人土地基本調査、法人建物調査(速報集計)」を公表

国土交通省は、11月27日(金)に平成20年法人土地基本調査、法人建物調査(速報集計)を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/kihon/h20s/h_index.html

法人土地基本調査は、法人が所有する土地の所有及び利用の状況を明らかにすることにより、全国及び地域別の土地に関する基礎資料を得ることを目的として5年ごとに実施しており、平成20年法人土地基本調査は、その4回目に当たります。土地基本調査は、全国の土地の利用状況を総合的に把握できる唯一の統計調査であることから、第2回目の法人土地基本調査より統計法(昭和22年法律第18号)に基づく指定統計となっています。

また、土地の有効利用の観点から土地と一体的に利用される建物の現況についても土地と関連づけて把握するため、平成10年に法人土地基本調査の附帯調査として法人建物調査を実施し、平成20年法人建物調査は、その3回目に当たります。

今回の調査結果(調査基準日は平成20年8月1日)は以下のとおりです。

- (1) 土地を所有する法人は62万3千法人で法人総数の34.4%にあたる。
建物を所有する法人は73万9千法人で法人総数の40.8%にあたる。
土地所有率は横這い、建物所有率は減少傾向となっている。
- (2) 資本金階級別では1億円以上10億円未満の法人で土地、建物所有率の減少が大きい。
- (3) 業種では「不動産業」、「医療、福祉」で土地、建物所有法人数が大きく増加している。
- (4) 1件のみ土地を所有する法人が減少、複数件の土地を所有する法人が増加している。
- (5) 宅地などの所有件数は181万件、建物の所有件数は97万7千件といずれも増加している。
福利厚生施設用途の土地利用が減少し、駐車場用途の土地利用が増加している。
- (6) バブル崩壊移行に取得した土地が1/3超、「医療・福祉」等で近年取得した土地の割合が高い。
- (7) 今回の調査実施前5年間に取得した土地の件数が前回同時期の件数を上回っている。
- (8) 他社へ貸し付けている建物は16万6千件で、特に「不動産業」の増加が大きい。
- (9) 大都市圏の周辺地域では多数の県外法人が土地を所有している。

なお、土地の面積や建物の延床面積なども含む速報集計につきましては、平成22年4月以降に公表する予定です。

4. 山口の冷凍倉庫過徴収税返還訴訟の第1回口頭弁論が開かれる

冷凍倉庫の固定資産税などに過徴収があったとして、倉庫業者5社が下関市と宇部市を相手に過徴収金約3,200万円の返還を求めた訴訟の第1回口頭弁論が、11月16日(月)に山口地裁下関支部でありました。

<http://mainichi.jp/area/yamaguchi/news/20091117ddk35040412000c.html>

この訴訟は、下関市と宇部市の両市が1967年から1987年までに建設された14棟の冷凍倉庫について、経年減点補正率を冷凍倉庫ではなく一般倉庫の区分で適用したことにより、約40年にわたり固定資産税と都市計画税を過剰に徴収していたことについて争われています。

この問題が全国的に発覚した2006年に、両市は倉庫業者に対して過去10年分の過徴収金を返還しましたが、倉庫業者側は重大な過失があるとして、倉庫の建設された年度まで遡っての過徴収金の返還を請求しています。

争点となるのは、いったいどの時点まで遡って過徴収金の返還を行うかです。これまでの冷凍倉庫の過徴収で問題となったケースでは、返還期間についての対応は各自治体によってバラバラでした。民法の時効となる20年か15年、課税台帳によって過徴収額の確認が可能な10年、あるいは地方税法の時効である5年といった具合です。

今回の訴訟では、第1回口頭弁論において両市は争う姿勢を示しています。

冷凍倉庫につきましては、地方税法第417条第2項の「重大な過失」を争点として名古屋市、神戸市など各地で係争中であり、山口の裁判についても今後の展開が注目されます。

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