

◆JREI固定インフォ No8◆◆=====

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1月20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. 耕作放棄地等の農地の問題について
2. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を発表
3. 内閣府が景気ウォッチャー調査結果を発表
4. CBREがオフィスビル市場動向を発表
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1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1)」

=====

---

## 1. 耕作放棄地等の農地の問題について

---

東京新聞は1月13日(水)に、11年前に農地転用の許可がされた宇都宮市内の約1.9haの土地が手つかずに放置され、荒廃が進んでいることを問題として報道しています。

<http://www.tokyo-np.co.jp/article/tochigi/20100113/CK2010011302000112.html>

この土地は、1998年に木材販売会社が木材市場を建設しようと農地転用の許可を得ていましたが、その後売買が成立しないまま放置されていました。

農林水産省は、農地転用許可後に工事をせずに放置している場合は事業者には催告をし、あるいは許可を取り消すように自治体に指導をしています。東京新聞は、宇都宮市農業委員会は国の通達を守らず、必要な措置を怠ったと報道しています。固定資産税評価額についても、転用許可で「農地」から「雑種地」へと地目が変わったため、許可前に比べて最大で税額が90倍に膨れあがっているとも報道しています。

また、長野県は1月6日(水)までに、長期間にわたって耕作が放棄され、樹木が生い茂った県内の耕作放棄地の約4000haについて、「山林」への用途変更できるかどうかを調査する方針を固め、平成22年度予算案に調査費を要求しました。

[http://www.47news.jp/news/2010/01/post\\_20100106181602.html](http://www.47news.jp/news/2010/01/post_20100106181602.html)

これは、農地への復元が困難になっている耕作放棄地について、用途変更をして森林資源としての活用を図るものであります。市町村の農業委員会での審議を経て、耕作放棄地が農地から山林に用途変更され

ば、国から森林整備の補助を受けられることが可能となるというものです。

この宇都宮市における農地転用がされないまま荒廃している農地の問題や長野県の耕作放棄地の山林への用途変更といった耕作放棄地等の農地の問題は、全国的に大きな問題となっています。固定資産税におきましても宅地介在農地、耕作放棄地等の取り扱いが大きな問題となっています。

この問題の背景として、農林水産省では、昨年4月に平成20年度耕作放棄地全体調査(耕作放棄地に関する現地調査)を行い結果の公表をしました。

この調査は、耕作放棄地を解消するために、その位置と状況を把握するために現地調査を実施したものです。その結果、1,777市町村において非農地(農地法第2条第1項に規定する農地に該当しない)が2.7万 haもあったと公表しています。

<http://www.maff.go.jp/j/press/nousin/nouti/090407.html>

つまり、全国的にかなりの規模で耕作放棄地が存在しているという事実が認められた結果となっています。

当研究所におきましても、耕作放棄地等の農地の問題については、大きな関心を持っています。

昨年10月22日(木)に開催されました(財)資産評価システム研究センターの第13回固定資産評価研究大会におきまして、当研究所の岡本、浅尾両職員が「農地に係る地目の認定」と題して発表を行いました。「現在の固定資産評価の地目認定は、原則的には現況に基づいて地目の認定を行っているが、耕作放棄地を含む農地におきましては、現況地目だけではなく、法令上の属性により、地目・評価方法を認定する必要がある」として提案をいたしました。

[http://www.recpas.or.jp/jigyo/f\\_jigyo.html](http://www.recpas.or.jp/jigyo/f_jigyo.html)

---

## 2. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を発表

---

1月14日(木)に日本銀行が「生活意識に関するアンケート調査(平成21年12月調査)」の結果を発表しました。

<http://www.boj.or.jp/type/release/teiki/ishiki/ishiki1001.pdf>

この調査は日銀短観などの統計指標とは異なり、生活者の意識や行動を大まかに聴取する一種の世論調査です。年に4回公表していますが、今回は40回目の調査で全国の20歳以上の個人約4,000人を対象に、11月12日から12月8日までの期間にアンケート調査を行ったものです。

景況感につきましては、現在(1年前対比)の景況感D.I.は▲67.0となり、前回よりも5.3ポイント改善しました。また、先行き(1年後)については「悪くなる」との回答が増加したため、景況感D.I.は▲23.1と前回よりも▲17.4ポイント悪化する結果となりました。

このアンケート調査では、先行きの地価動向についても質問をしています。先行きの地価動向について「下がる」との回答が、前回よりも増加して45.5%。「上がる」との回答が17.2%、「変わらない」との回答が34.9%となりました。その結果、地価見通しD.I.は、前回の▲22.8から▲28.3となり、▲5.5ポイント悪化する結果となりました。

---

### 3. 内閣府が景気ウォッチャー調査結果を発表

---

1月13日(水)に内閣府は平成21年12月調査の「景気ウォッチャー調査」の結果を発表しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0112watcher/menu.html>

12月の全国の現状判断DIは前月比1.5ポイント上昇の35.4となり、3ヶ月ぶりに上昇しました。これは「クリスマス・歳末商戦では、消費者の節約志向が続いているものの、グリーン家電の購入に係るエコポイント付与の影響によって薄型テレビを中心とした家電の販売が増加したこと等」によるとしています。

NIKKEI NET では、「ただ、公共事業の息切れを指摘する声も出ており、景気持ち直しの動きは力強さに欠く」と報道しています。

<http://www.nikkei.co.jp/keiki/news/20100112dfs1202112.html>

また、2～3ヶ月の景気の先行きを判断する12月の先行き判断DIも、前月比1.8ポイント上昇の36.3となり、3ヶ月ぶりに前月を上回りました。

このような調査結果から、内閣府では基調判断を「景気は下げ止まっていたものの、引き続き弱い動きがみられる」としています。

---

### 4. CBREがオフィスビル市場動向を発表

---

1月13日(水)にシービー・リチャードエリス株式会社が2009年12月期のオフィスビル市場動向を発表しました。

[http://www.cbre.co.jp/JP/Media\\_Centre/Pages/Release100113.aspx](http://www.cbre.co.jp/JP/Media_Centre/Pages/Release100113.aspx)

2009年12月期のオフィスビル市場動向としては、調査対象である全国12都市のうち、11都市において空室率が上昇している結果となりました。平均空室率は対前期(2009年9月期)比0.9ポイント上昇の13.2%となりました。

東京Sクラスビル、Aクラスビルでは、前期(2009年9月期)は空室率が改善し、テナントの誘致が進みつつあると思われましたが、今期は一転してSクラスビルの空室率が2.1ポイント上昇の7.8%、Aクラスビルの空室率が1.5ポイント上昇の6.5%となりました。

東京Sクラスビルは、空室を抱えたまま竣工したビルがあったことや、優良ビルで空室が出たことが原因となって、集計開始以来の最高の空室率を記録した結果となりました。

---

## 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1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1)」

---

本号より「固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用」と題して、連載でお届けいたします。

第1回は、「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」です。

平成6年度評価替えより、宅地の評価においては、当分の間、地価公示価格の7割程度を目途として評価の均衡化・適正化をはかることとなり、宅地評価の基本となる標準宅地の評価にあたっては、地価公示価格及びこれを補完するものとして都道府県地価調査価格と不動産鑑定士等による鑑定評価価格を活用することとなりました。したがって、これまで低位にあった評価割合が地価公示価格の70%まで引き上げられた結果、評価額が大きく上昇することとなり、審査申出及び訴訟に至る事件が多発しました。

第1回から数回に別けて最高裁まで争われた3つの土地評価に関する事件について、それぞれの判例から固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価のあり方について述べていきます。

#### 1. 土地評価に関する最高裁判決の概要

土地評価に関する主な最高裁判決として以下の東京都固定資産評価審査委員会審査決定取消訴訟(以下「茅沼事件」という。)、固定資産評価審査棄却決定取消請求訴訟(以下「赤坂事件」という。)及び固定資産評価審査決定取消請求(以下「円山事件」という。)をとりあげます。

##### (1) 東京都固定資産評価審査委員会審査決定取消訴訟(茅沼事件)

ア 東京地裁判決(平成8年9月11日言渡 平成7年(行ウ)第235号)

イ 東京高裁判決 (平成10年5月27日言渡 平成8年(行コ)第118号)

ウ 最高裁判決 (平成15年6月26日言渡 平成10年(行ヒ)第41号)

##### (2) 固定資産評価審査棄却決定取消請求訴訟(赤坂事件)

ア 東京地裁判決(平成14年3月7日言渡 平成10年(行ウ)第228号)

イ 東京高裁判決(平成15年12月24日言渡 平成14年(行コ)第100号  
平成15年(行コ)第11号附帯控訴事件)

ウ 最高裁決定 (平成16年6月8日 平成16年(行ツ)第100号  
平成16年(行ヒ)第105号、平成16年(行ヒ)第106号)

(3) 固定資産評価審査決定取消請求(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)

## 2. 判決におけるポイント

これらの判決におけるポイントは3点に集約されます。

(1) 「適正な時価」の判断は賦課期日であること

(2) 「適正な時価」は客観的交換価値であること

(3) 登録価格が客観的交換価値を上回った場合は違法であること

(1)は、地方税法に規定があり、茅沼事件及び赤坂事件において、この賦課期日と、実務上行っている価格調査基準日との関連が争点になったものです。

(2)は、適正な時価について、茅沼事件及び赤坂事件では、地価公示価格の7割評価の違法性について争われましたが、円山事件においては収益価格の是非について争われたものです。

(3)は、茅沼事件及び赤坂事件において、標準宅地の登録価格について争われました。

## 3. 適正な時価の解釈

以上の3点を現行の固定資産評価の手順に従って解釈すると以下のとおりとなります。

(1) 「適正な時価」は客観的交換価値、すなわち現行の固定資産における宅地評価体制から、「適正な時価」は地価公示価格等の100%水準であり、これを固定資産評価の実務上、謙抑性の原則等により登録価格を70%程度としていること。

(2) その後、半年間に地価下落が認められた場合には下落修正を行い、これをもって登録価格としますが、賦課期日で地価下落が止まず、結果的に登録価格が適正な時価(地価公示価格水準等)を超えてしまう場合等には違法となること。

平成21年度評価替えに置き換えてみると、価格調査基準日は平成20年1月1日ですから、鑑定評価の価格時点というのは価格調査基準日の価格をもって鑑定評価を行っています。さらに経過措置で、平成20年7月1日までの半年間に地価下落が認められる場合には下落修正を行っていますが、賦課期日である平成21年1月1日において前記(1)の適正な時価の判定を行うことになります。

次回は「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1)」として各判決について解説していきます。

---

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