

◆JREI固定インフォ No9◆◆=====

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2月3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27回税制調査会が開催される
2. 東京都の固定資産税等の軽減措置の継続について
3. 第3回土地に関する調査研究委員会が開催される
4. 建築着工統計調査報告(平成21年計分)が公表される
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2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2)」

=====

1. 第27回税制調査会が開催される

1月28日(木)に第27回税制調査会が開催され、中長期的な税制の抜本的な改革に向けて検討を行う専門
家委員会と3つのプロジェクトチームを設置することを決めました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/21zen27kai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、内閣官房国家戦略室と提携しつつ、税制調査会における税
制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの策定等に関しての助言を行うために設置をします。専門家委
員会の活動範囲としては次の2点です。

- (1)中長期的な税制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの調査研究
- (2)各年度の税制改正に当たって必要な調査研究

また、この専門家委員会の下に、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、次の
2つの小委員会を設置することを決めました。

(1)基礎問題検討小委員会

専門家委員会における検討の準備のため、税制にかかる基礎的な問題について、必要に応じ、専門的・実務
的な見地から調査・検討を行う。

(2)納税環境整備小委員会

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・実務的な見地から検討を行う。

さらに、専門委員会とは別に関係省庁の副大臣や政務官などで構成する次の3つのプロジェクトチームを設けました。

(1)納税環境整備プロジェクトチーム

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の検討を行う。

(2)市民公益税制プロジェクトチーム

市民・事業者・行政が協働して課題を解決していく「新しい公共」を確立するため、市民が担う公益活動を資金面で支える寄付税制等の検討を行う。

(3)控除廃止の影響に係るプロジェクトチーム

所得税・個人住民税の控除見直しに伴う保険料等の負担への影響を踏まえ、医療・福祉制度に関する負担の基準の見直し・経過措置の導入など適切な措置の検討を行う。

2. 東京都の固定資産税等の軽減措置の継続について

東京都主税局は1月22日(金)に、固定資産税等の軽減措置を平成22年も継続することをホームページ上で公表しました。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/01/20k1p400.htm>

固定資産税等の軽減措置の継続の対象となるのは、次の3つです。

(1)小規模住宅用地に対する都市計画税の軽減措置

(2)小規模非住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の減免措置

(3)商業地等に対する固定資産税・都市計画税の負担水準の上限引き下げ措置

(1)の小規模住宅用地は、面積が200㎡までの部分について、都市計画税の1/2を軽減するというもので、昭和63年度に都民の定住確保や地価高騰に伴う負担緩和として創設されたものです。

(2)の小規模非住宅用地は、面積400㎡以下の土地のうち200㎡までの部分について、固定資産税・都市

計画税の2割を軽減するというもので、過重な負担の緩和や中小企業の支援を目的として平成14年度に創設されたものです。

(3)の商業地等は、負担水準が65%を超える商業地等について、固定資産税・都市計画税の負担水準65%に相当する税額まで軽減するというもので、負担水準の不均衡を是正し、過重な負担を緩和するために平成17年度に創設されたものです。

なお、(1)から(3)の軽減の対象は23区内の土地に限られます。

3. 第3回土地に関する調査研究委員会が開催される

(財)資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究委員会」の第3回会議が1月26日(火)に開催されました。

この通称「土地研」は、今年度の研究テーマを「山林評価に関する調査研究」として検討を行っています。当研究所は、この土地研の事務局である(財)資産評価システム研究センターから調査業務を受託し、お手伝いをさせていただいております。

http://www.recpas.or.jp/jigyo/f_jigyo.html

第3回目の会議では、次の2つの議事についての検討が行われました。

(1)山林素地及び山元立木価格の現状について

(2)山林に係る評価手法の開発について

(1)の「山林素地及び山元立木価格の現状について」では、山林市場の現状を把握するために、当研究所の定期調査である山林素地価格調査と山元立木価格調査の調査概要と結果の概要及び山林素地価格及び山元立木価格の現状についての説明をしました。

(2)の「山林に係る評価手法の開発について」では、前回までの会議で実際の売買事例の実態調査結果として「一般山林の評価において、林業経営を目的とした価格を求めることは妥当、かつ、売買事例方式を採用することは可能」ですが「売買事例方式の適用にあたっては、売買事例の収集、選択、比準の各過程、また一般山林と介在山林の評価方法の選択において技術上困難である」と報告した結果につきまして、今回の会議では、岡山県、群馬県、熊本県をモデル地区と選定し、前回までに報告している売買事例の実態調査結果についての検証と分析を行いました。その結果として、モデル地区の売買事例については林業経営を継続していることを確認し、さらに林業経営を目的とする売買事例の抽出が可能であることを確認しました。

また、固定資産税における山林に係る評価手法の開発として、モデル地区のうち岡山県の指定市町村の基準山林について、「鑑定評価に準ずる方法」を適用して実際に価格査定を行い、その価格を用いて標準山林3地点への価格比準を試みました。

今後の課題としては、比準表の適用範囲や状況類似地区の統合の検討、介在山林の対象範囲の検討さらに市町村に対する技術支援等の整理が必要であることを示しました。

最後に、総務省から論点メモとして以下の3つの論点が示されました。

- (1)現行評価水準について
- (2)「適正な時価」の把握のための新たな手法について
- (3)市町村における新たな手法の活用可能性について

この3つの論点をベースとして、各委員が活発な議論を行いました。

4. 建築着工統計調査報告(平成21年計分)が公表される

国土交通省は1月29日(金)に建築着工統計調査報告(平成21年計分)を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000135.html

平成21年の住宅着工の総戸数は、788,410戸(前年比で▲27.9%の減少)と大幅な減少となりました。

新設の住宅着工戸数が80万戸を下回るのは、昭和39年以来、45年ぶりとなります。

また、利用関係別戸数では、持家が前年比▲10.6%の減少で284,631戸。貸家が前年比▲30.8%の減少で321,649戸。分譲住宅のうち一戸建住宅は▲21.2%減少で91,255戸となりました。

とくに着目すべき点は、マンションの新設の着工戸数の落ち込みが著しいということです。前年比▲58.0%減少の76,678戸となり、マンションの統計調査を開始した昭和60年以来、初めて10万戸を下回りました。

asahi.com では、マンションの新設住宅着工戸数の急激な減少の原因について、「一昨年の金融危機以降、不動産業界向け融資が抑制され、建設資金不足から着工が激減した」とものと報道しています。

<http://www.asahi.com/business/update/0129/TKY201001290263.html>

さらに、不動産投資市場の動きとして「投資家から資金を集め、賃貸マンションなどに投資する上場不動産投資信託(Jリート)市場で、資金繰り悪化から新規投資を控えるファンドが相次いだ」とうことが影響していると報道しています。

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2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2)」

第1回では、最高裁まで争われた3つの土地評価に関する判例を紹介し、判決におけるポイントと適正な時価の解釈についての説明をいたしました。

今回は、3つの判例のうち、茅沼事件に焦点をあて、固定資産税評価の実務面から特に留意すべき事項についてご説明いたします。

1. 東京都固定資産評価審査委員会審査決定取消訴訟(茅沼訴訟)

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)

この訴訟は、固定資産税の納税義務者である原告が、土地課税台帳に登録された平成6年度の価格について、時価を超える違法な価格として、被告である固定資産評価審査委員会に対して審査の申し出をしましたが、審査委員会の価格決定に不服があるとして、平成5年度価格を超える部分の取り消しを求めた裁判です。この訴訟は平成6年度評価替え時のものであり、平成5年1月1日から、賦課期日である平成6年1月1日までの1年間の地価の下落について、標準宅地の評価について争われた裁判です。

原告は、争点となっている土地の周辺に位置する地価公示地から10地点を選定し、1年間の下落率が▲30%以上であったと主張をしました。これに対し、高裁において、審査委員会は10地点の選定の根拠が不明であると主張し、類似性の最も高い地価公示地を挙げ、その下落率が指標になると反論をしました。しかし、高裁では審査委員会の主張を認めず、地価公示地1地点の下落率だけでは希薄であると判断を下しました。

ここで注目すべきは相続税路線価の取扱いです。審査委員会は、相続税路線価をも考慮して下落率を算定すべきではないか、との主張をしました。当時の相続税路線価では、1年間で▲30%以上の下落を示していませんでした。しかし、判決では、固定資産税評価においては標準宅地の評価で鑑定評価を得ていることから、相続税路線価を含めて考慮する必要はないという判断を下しました。

また、この訴訟におけるもう一つの争点が都市計画道路街路予定地に係る減価修正の問題です。争点となった土地には都市計画道路がかかっており、評価にあたっては、都市計画道路予定地の補正として▲30%の減価率を適用していました。

結論として裁判所は、この補正に対しては適正であるという判断を下しました。

判断の根拠は以下の3点です。

- (1)画地計算基準にはない補正率を所要の補正として適用して対応していること
- (2)当時の固定資産評価基準の不整形地や無道路地の減価の補正率の上限が▲30%であること
- (3)さらには相続税法上の取扱いは予定地にかかる部分のみ▲30%減価するが、本件では全体に対して補正を行っており、相続よりは強めに減価を考慮していること

本件の茅沼訴訟における適正な時価の判断時期及び解釈等が、その後の最高裁の判断基準となっています。

今回は赤坂事件について焦点をあててみます。

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