

◆JREI固定インフォ 号外◆◆=====

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9月22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. 平成22年都道府県地価調査が公表される
2. 土地開発公社の課税漏れの報道が相次ぐ

=====

1. 平成22年都道府県地価調査が公表される

国土交通省は、9月21日(火)に平成22年都道府県地価調査による地価の状況を取りまとめて公表しました。
http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000048.html

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日(7月1日)における正常価格を公表するものです。

今年は、全国の基準地22,129地点のうち、上昇地点は27地点、横這い地点は302地点となりました。ただし、上昇と横這いの地点は全体から見ると約1.5%にすぎません。

年間平均変動率で見ますと、住宅地、商業地ともに前年よりも下落率が縮小しています。とくに住宅地では、地方圏では下落率の拡大が見られますが、三大都市圏では下落率が半分以下まで縮小しています。

このように、今回の地価調査の特徴としましては、住宅地が先行して地価の持ち直しをしている結果となっているといえます。

また、地価公示との共通地点により、半年間の地価の動向を見ますと、三大都市圏では、世界的金融危機の発生した時期を含む平成20年後期を底に下落率が縮小する傾向を示しており、とくに住宅地では、平成22年前期の下落率が1%未満に縮小しました。

全国の上昇した地点を見ますと、住宅地、商業地ともに、地下鉄桜通線の延伸の影響により名古屋市緑区が最も上昇している結果となりました。

価格水準としましては、東京都中央区銀座2丁目の中央5-13が1㎡あたり2,020万円となり、全国第1位の地価となりました。

しかし、前年よりも△19.2%下落して、この1年間で1㎡あたり480万円も安くなってしまったということになります。

また、価格順位で全国2位の東京都千代田区丸の内3丁目の千代田5-1が1㎡あたり2,010万円となり、第1位の銀座2丁目とは、前は300万円の価格差がありましたが、今回は10万円の価格差まで縮まり、銀座と丸の内を代表する地点の価格水準がほぼ同水準となっているのが特徴的です。

2. 土地開発公社の課税漏れの報道が相次ぐ

平成15年の地方税法施行令の改正により、土地開発公社が有償で貸し付けている土地について課税対象となりましたが、それまで非課税であった土地が課税漏れをしているとの報道が各地で相次いでいます。

9月18日(土)に鳥栖市、江津市。

<http://mainichi.jp/area/saga/news/20100919ddlk41010311000c.html>

<http://mainichi.jp/area/shimane/news/20100918ddlk32010609000c.html>

9月16日(木)に伊予市。

<http://mainichi.jp/area/ehime/news/20100916ddlk38010592000c.html>

9月14日(火)に唐津市と八幡浜市、宇和島市。

<http://mainichi.jp/area/saga/news/20100914ddlk41010565000c.html>

<http://mainichi.jp/area/ehime/news/20100914ddlk38010630000c.html>

<http://mainichi.jp/area/ehime/news/20100915ddlk38040551000c.html>

少し古い話になりますが、7月1日(木)に三木市と豊岡市。

<http://www.kobe-np.co.jp/news/shakai/0003150913.shtml>

三木市につきましては、新聞報道の前日の6月30日(水)に、記者発表した内容をホームページで公表し、その原因を「職員の怠慢とチェック体制の甘さ」と指摘しています。

<http://www2.city.miki.lg.jp/miki.nsf/image/7591B6FFFA873A724925774C000AD008/>

これらの課税漏れは、地方税法348条第2項二の固定資産税の非課税の範囲として「独立行政法人水資源機構、土地改良区、土地改良区連合及び土地開発公社が直接その本来の事業の用に供する固定資産で政令で定めるもの」と規定されていますが、平成15年に施行令が「土地開発公社が直接その本来の事業の用に供する固定資産で政令で定めるものは、土地開発公社が取得し、かつ、保有する次に掲げる土地のうち土地開発公社が設置する駐車施設(その利用について対価又は負担として支払うべき金額の定めのあるものに限る。)の用に供する土地及び他の者に有償で貸し付けている土地以外のものとする。」と改正されましたので、それを受けて、平成16年度以降に土地開発公社が駐車場や資材置き場として有償で貸し付けている土地については、課税の対象となったことが背景になっています。

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 Real Estate 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