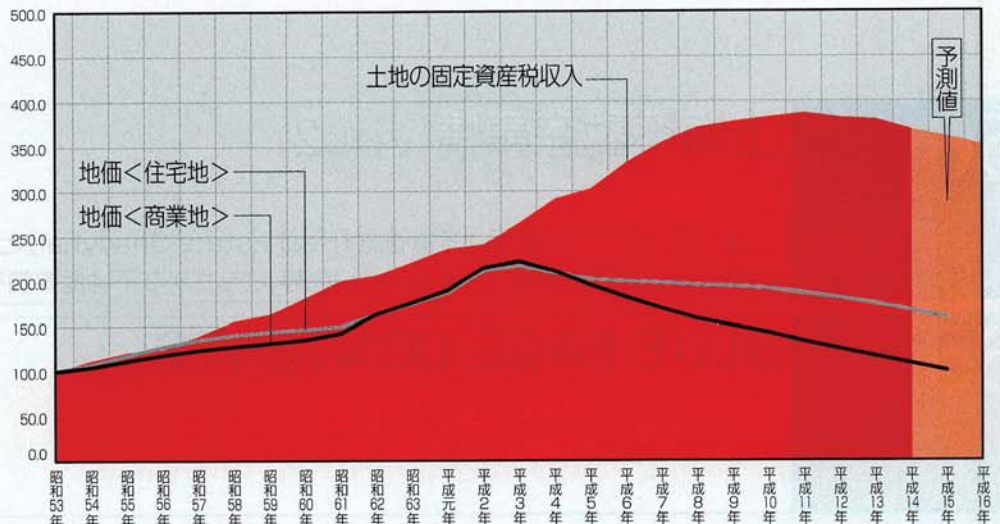


自社ビル・賃貸ビルの 固定資産税を考える

土地の固定資産税と地価の推移

バブル崩壊後の地価下落時においても、依然として上昇を続けた地方自治体全体の土地の固定資産税収。特に商業地の負担感強い。

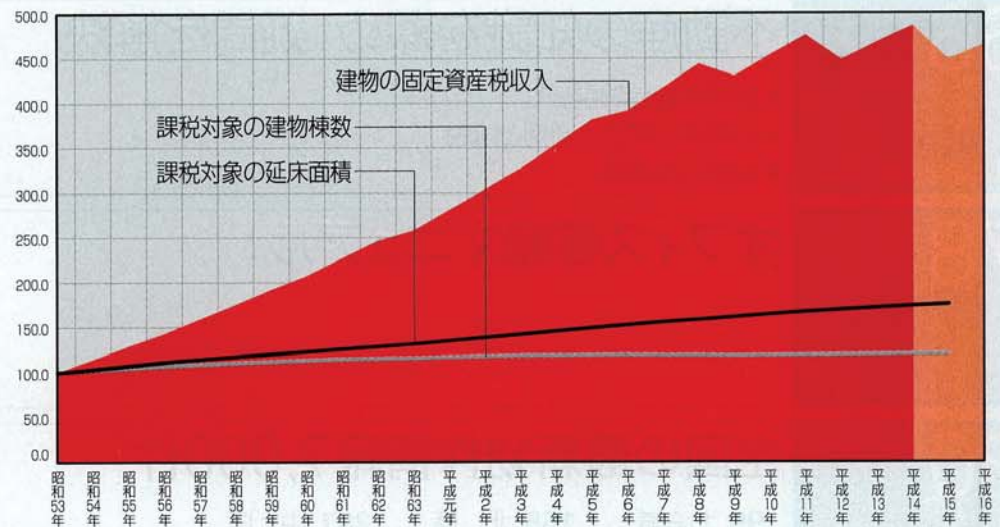
土地の固定資産税収入 総務省：「地方税に関する参考計数資料 地方税の税目別収入額及びその割合の推移」より作成
平成15年・平成16年は予測値
地価<住宅地> 国土交通省：「地価公示」より作成
地価<商業地> 国土交通省：「地価公示」より作成



建物の固定資産税と対象建物の推移

土地以上に上昇が激しく、実に昭和53年の5倍近くの水準にまで達した。建物の固定資産税収・面積は課税対象建物の棟数・面積はさほど増えていない。

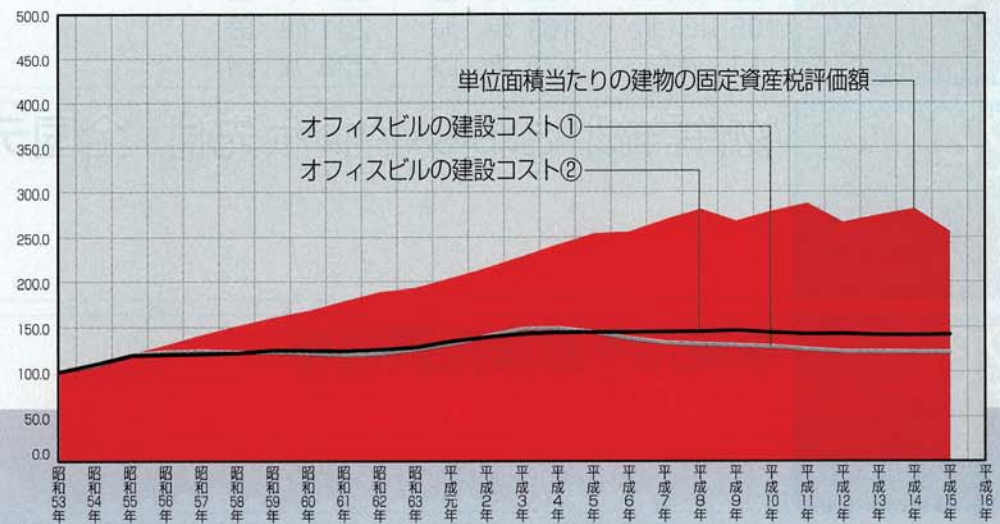
建物の固定資産税収入 総務省：「地方税に関する参考計数資料 地方税の税目別収入額及びその割合の推移」より作成
平成15年・平成16年は予測値
課税対象の建物棟数・課税対象の延床面積 総務省：「固定資産の価格等の概要調査」より作成



建物評価額と建設コストの推移

もちろん、その結果単位面積当たりの建物評価額は上昇している。品質向上との見方もあるが、同じ建物なら建設コストはほぼ同じ。

単位面積当たりの建物の固定資産税評価額 総務省：「固定資産の価格等の概要調査」より作成
オフィスの建設コスト① 国土交通省：「建設工事費アプレーター 非木造非住宅建物」より作成
オフィスの建設コスト② (財)建物価格調査会：「建物物価建築費指数 事務所・SRC造・延床面積7,000㎡」より作成



昨今、土地や建物等の所有に課せられる税金「固定資産税」のあり方に対し、疑問の声が上がっている。「地価がこれだけ下がっているのに、なぜ税金が毎年一緒なのか」「建物は年々古くなっているのに、まだこんなに高いとは」「テナントからの収入は低下の一途なのに、税負担が重くなった」等々、不満を挙げればきりが無い。一説によれば、企業の固定資産税負担額は、ここ10年でおよそ2倍になったとの試算もあると聞く。また、個々の企業への負担といった点以外にも、不動産証券化や流動化における投資家への説明責任の面でも、黙って了承できる額や制度とはいかなくなってきたようである。

前ページの3つのグラフは、固定資産税全体のこれまでの推移を、いずれも弊誌が創刊した昭和53年を100として関連指標と比較したものだ。地方自治体に納められる固定資産税は、土地も建物も、関連する指標に関係なく上昇を続けてきたことが一目で分かる。全国の土地総量は変化するはずがなく、つまり、同じ面積の土地から約4倍近い税収を

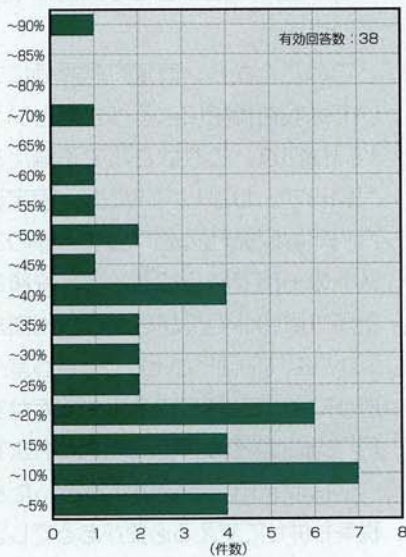
得ており、また、建物についても、棟数や面積の増加に対し格段の伸び率で、土地以上の税収増をもたらしている。単位面積当たりの建物評価からすると、全国の建物は、再調達に3倍のコストがかかるハイグレードなものになったということになる。これらは、はたして適正なのだろうか。

今号の特別企画では、特に自社ビルや賃貸ビルという事業用不動産の固定資産税に関して特集する。固定資産税額が経営に直結する不動産事業者、海外事例に詳しいシンクタンク、具体的に税低減をビジネスとするコンサルタントから、昨年最高裁において固定資産税の違憲判決を引き出された弁護士と、各界で固定資産税の問題に取り組まれている識者の方々の見解をはじめ、地方自治体における固定資産税減免による経済支援策を解説。また特集の最後には、固定資産税問題に精力的に取り組んでいらっしゃる衆議院議員、松野頼久氏にご登場いただき、その課題と解決策についてお話をうかがった。あらゆる方面から検証することにより、固定資産税のあり方について考えてみたい。

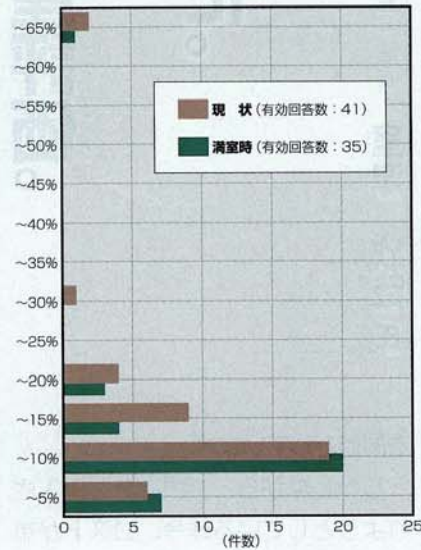
読者アンケートに見る固定資産税の現状

※弊誌2004秋季号(9月1日発行)に同封したアンケート調査の集計結果による。

問1 ビルの固定資産税の総額は、ビル維持・管理コストの何%を占めますか？



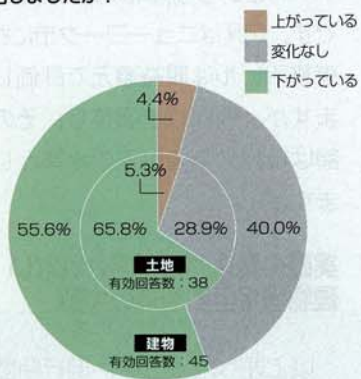
問2 固定資産税の総額は該当ビルの収益の何%ですか？



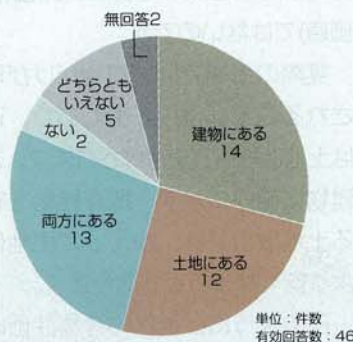
問1は、固定資産税がビルの維持費に対して、どの程度を占めているかを示しているが、かなり幅広い分布となっていることが分かる。最低は北海道に所在する1000坪クラスのビルの2.3%から、上は東京都のビルの87%と、維持管理コストのほとんどを固定資産税で占めるケースさえ見られる。平均値は25.8%だが、平均以下には比較的地方的物件、平均以上には東京都の物件が多い。維持管理コストを、ギリギリまで削減した上でビル運営を行っている、都心部賃貸ビルの姿を想像することができる。また、自社ビルのサンプル数は非常に少ないが、維持管理コストが必要最低限であるためか、固定資産税の占める割合は高いものが多い。

問2の収益に占める固定資産税の額は、大半のビルにおいて20%以下の水準で、特に10%前後に回答が集中している。しかし中には、仮に満室になったとしても、収益の6割以上を固定資産税が占めるというケースも見られた。空室があっても満室であっても、収益に対する割合が7%以下の水準になると、固定資産税への負担感が少なくなるようであり、別の設問において「固定資産税は妥当な水準」「負担を感じない」との回答が増え続ける。

問3 ここ数年で固定資産税はどのように変化しましたか？



問4 建物の固定資産税と土地の固定資産税で、どちらに負担感(もしくは課税の仕組みへの疑問・不満)がありますか？



問3は近年の固定資産税額の変化だが、さすがに「上昇」は少ない。土地、建物ともに半数以上が「減少」だが、その減少率を年間に換算すると、土地が-8%まで、建物が-5%までの範囲に大半が含まれる。また、いずれも-1%以下の極めて軽微な減少というものが少なくない。そのためか「税額の低下」と「負担感」との相関関係を、アンケート全体から読み取ることはできない。

問4は、固定資産税への負担感や課税の仕組みへの疑問であるが、「(負担感や不服がない)」との回答が少ないのは当然として、「土地に対して」「建物に対して」と、個別の回答が思いのほか多いのが分かる。土地と建物との差はあまりないように見えるが、この不服に対して、実際に不服申し立てを行っているものを選別すると、建物評価に不服を持つケースが圧倒的に多い。ちなみに、不服申し立てを行ったのは8件で、審査中が1件、評価が修正されたのは3件となっている。

土地よりも負担が重く、 不透明な建物の固定資産税

従来、固定資産税と言えば、主に土地評価の問題だけが議論されてきました。しかし、実際に納められた固定資産税収の全国合計額を見ると、平成14年度では土地の税収が約3.6兆円に対して、建物は約3.8兆円となっています。国の試算による時価総額は、土地が約1500兆円、建物が約500兆円であることを考えると、課税のバランスが悪く、建物の税負担が相対的に重くなっていると言えるでしょう。

現行の建物の固定資産税制は、評価の仕組みが分かりにくく、非常に不透明なものになっています。このため、多くの建物所有者は、評価の妥当性が検証できないまま、なかなか評価が下がらないといった、漠然とした不満を抱えながら納税しているというのが実情です。

建物評価については、参考文献もほとんどなく、実態も分からないため、制度改正が行われにくい状況にあります。そこで、筆者が実務を通して知り得た問題点を整理し、今後の議論の参考に供したいと思います。

市場価値ではなく コストを時価とする 建物評価の根本的な誤り

地方税法上、固定資産税の課税標準は固定資産の価格であり、その価格とは「適正な時価」だとされています。「時価」とは、常識的に考えれば市場価値のことであり、現実の市場では、事務所・住宅・店舗等がそれぞれの収益価値・利用価値に基づいて、土地建物一体として取引されています。「適正な」というのは、実際には高目、安目の取引があるため、あくまでも客観値として評価する、という意味で解釈されています。

ところが現行の固定資産評価は、土地と建物を別個に評価しており、建物の評価方法を定める「固定資産評価基準」は、再建築価格(コスト)

矛盾が山積する建物の固定資産評価。 地方税全体を見極めた、 抜本的な制度の見直しが必要に。

森ビル株式会社 鑑定調査室 室長

室津 欣哉氏

を時価としています。

しかしながら、減損会計も導入されようとしている昨今、コストが市場価値だという考え方は通用しません。厳密には取得価格そのものではなく、現時点で想定される再建築費ですが、あくまでもコストであり、時価(市場価値)ではないのです。

実際の市場では、建物だけが取引されることは極めて稀であり、通常は土地と一体で値付けされます。また、建物に値がつかず、既存建物を有する土地取引では、かえって更地価格より安くなる場合もあります。

このように、現在の建物評価は、根本のところから問題を抱えています。

「固定資産評価基準」によって再建築価格を算出しても、「適正なコスト」を算出しているにすぎず、それが時価(市場価値)より高ければ、違法ということになるのです。

そもそも、固定資産税の課税標準としては、価格以外にも、外形標準(面積)や賃料による等の方法があり、我が国においても、戦前はこれらの基準が採用されていました。固定資産税を公共サービスの対価として考えると、納税者にとってはむしろこちらの方が分かりやすく、合理的だったのかもしれない。

現在は、日本のみならず米国においても、「価格」を評価基準に採用していますが、米国の場合は不動産の市場価値を評価しています。これに対して、日本の建物評価は、土地と切り離れた上でコストを時価として評価しているところに無理があり、これが歪みを生じさせる原因になっています。

このことから、固定資産評価については収益価格によるべきだという意見があり、これはこれで正論だと思います。しかし実際には、固定資産税額は収益価格を算出する際のコストの一部であることから、税額が上がれば物件価格が下がり、税額が下がれば物件価格が上がるという堂々巡りになってしまい、税収も安定せず、現実的には採用は難しいと思われます。

仮に収益価格を採用するとしたら、税率も併せて変える必要があるでしょう。物件からの収益が年間4%~5%の場合に、都市計画税と合わせて1.7%という税率はありえないからです。例えばニューヨーク市において、事務所ビルは収益還元で評価していますが、利回りを調整し、その評価額は市場の半値以下の水準としています。

実際の発注額が考慮されない 建物固定資産評価の実態

以上述べたように、現行制度には根本的な欠陥がありますが、運用面

においても様々な問題があります。実際の建物評価は、次のような流れで進められます。

①請負契約書、図面等のチェック

これについては、実際の部材ごとの発注額は参考にされず、数量だけが採用されます。また、登記上の床面積に、塔屋部分等の面積をさらに加えたものが評価上の延床面積とされます。しかし、課税客体としての建物は、不動産登記法上の建物と同じ意義とされているので不合理であり、ここにも資産価格とコストの混同が見られます。

②現地確認

主に、屋上、共用部、機械室の調査が行われ、建物の評価というよりは、設備の評価をしているようなものです。さらに最近では、償却資産税の担当者も同行してきますが、複雑な物件になると、すべてを確認することは明らかに不可能です。また、膨大な資料の請求、物件の案内・説明等、作業量・時間ともに納税者に相当な負担を強いており、簡素化が望まれるところです。

③固定資産評価基準による積算

①の数量に、固定資産評価基準で設定されている単価を乗じ、所要の補正を行って積算が行われます。中には、評価基準の補正率の上限を超えて補正しているケースもあり、部材によっては実際の発注額の倍で評価されることもあります。

また、仮設工事費についても見積もられますが、実際の工事費を超えている場合がほとんどです。そもそも、足場や仮囲い等は建物ができるとなくなるものであり、工事費の一部ではあっても、資産の価格ではありません。実際には存在しないものが、後で述べるように何十年もの間、価値があるとして評価されていくのです。これが、資産価格とコストの混同の最たるものと言えるでしょう。

④納税者に対する評価額の説明

通常は、担当官が評価について詳細な説明をすることはほとんどなく、

結果だけが伝えられますが、情報開示請求により、③の根拠となる計算書を入手することができます。

以上①～④に要する期間は、大規模なものだと半年から1年以上に及ぶこともあります。

設備の耐用年数を65年 残価を2割とする 不合理な評価基準

新築時に上記のように評価された建物は、その後3年毎に、建築費の時点修正や経年減価により評価替えが行われます。しかし、年数が経過しても、なかなか評価は下がりません。

不動産鑑定評価においても、再建築価格方式と類似した手法により、建物の積算価格を算出する場合がありますが、固定資産評価の方が概ね割高になります。その最も大きな理由としては、設備部分を主体部分と同じ耐用年数としていることが挙げられます。

例えば、鉄筋コンクリート造の事務所ビルの場合、固定資産評価は主体も設備も耐用年数を65年としており、さらに残価率を2割としています。不動産鑑定評価や法人税においては、主体部分は長くても50年、設備は15年程度で、残価率はせいぜい1割です(鑑定の場合は、建物価格をゼロとし、逆に取り壊し費用を土地価格から引くこともあります)。

これについて、課税サイドは「固定資産税評価は、法人税法上の減価償却とは趣旨、性格が違うものであり、設備更新をした場合でも評価替えをしていない」という理由で、正当化しています。

しかし、「趣旨、性格」が異なるからといって、根拠のない評価方法が正当化できるものではありません。

最初に述べたとおり、65年経過した電気設備や空調設備が、2割の市場価値がつくものでない限りは、資産評価としては違法なのです。

また、法人税との比較は別として、

同じ固定資産評価上、土地については鑑定評価を用いていますが、土地価格を算出する場合、土地建物一体としての収益から建物帰属分を除きます。この場合の建物耐用年数は、主体40年、設備15年として評価されていますから、建物評価と矛盾しています。65年の建物耐用年数が正当化されるならば、土地評価を下げなければならないこととなります。

さらに、現行制度の取り扱いとして、建物の主体と設備の所有者が異なる場合、設備の所有者は建物ではなく償却資産として申告することになっています。この場合の耐用年数は15年程度ですから、同じものが所有形態によって、一方は65年、一方は15年の耐用年数で評価されることになり、課税の公平を欠くこととなります。

新築時の建物評価をする際に、主体部分と設備部分は別に積算され、内訳の価格も出ています。また、主体部分でも構造が分かれている場合は、それぞれの面積を要求され、異なる耐用年数が適用されています。実務上において設備部分を分けて評価できないということではなく、固定資産評価基準の経年減点補正率表に、設備部分を加えるだけでいいのです。

固定資産評価基準については、他にも多くの問題点があり、ここではすべてについては触れられませんが、少なくとも前述の点については、見直しを行うべきです。

不服審査制度の問題点と 今後の固定資産税制のあり方

固定資産評価基準自体の問題以外にも、実際に前述の計算書を入手してみると、そのほとんどに、単純ミスや担当者が根拠を説明できない部分があります。固定資産評価額に不満がある場合は、審査申出の手続きを行うことができますが、この制度自体にも問題があります。

不服審査の実際の流れは、審査申出後、評価庁(東京都の場合は都税事

務所)からの弁明書、申出人からの反論書という書面のやり取りがほぼ2ヵ月おきに行われます。しかし、評価庁からの弁明は、大部分が「固定資産評価基準に基づいて評価している」というもので、内容はほとんどありません。

この書面に基づき、審査委員会による審査が行われますが、課税側の内部機関であるため、必ずしも公平なものとは言えず、ほとんどが棄却されます。しかし、弊社が申出を行い最近結論が出た案件の中で、審査委員会ですえ、決定書の中で以下のように述べています。

「評価庁は、弁明書及び再弁明書において、申出人から回答を求められた事項について、必ずしも十分に説明していない部分があります。委員会の審理は、書面によることを原則とすることから、評価庁は弁明書等において、評価基準等の合理性や補正係数を適用した根拠などを分かりやすく説明することにより、自ら行政庁としての説明責任を果たすべきであると考えます」。

審査委員会の結論が出た後は、行政訴訟という手段しかありません。しかしながら、特に個人の納税者の場合、期間的にも費用的にも、断念せざるを得ない状況にあるのが実態です。

このような状態を改善するには、やはり、納税者が納得のいくような評価制度の見直しが必要です。課税サイドの説明責任と言っても、現行制度自体にもともと問題があるため、納税者に納得のいく説明をすることは不可能なのです。

そもそも、建物は経過年数に応じて減価していくものなので、ここから安定した税収を得ようとする自体に無理があります。市町村税の50%以上が資産課税という現状は異常であり、今後は地方税全体について、納税者の負担感を考慮の上、抜本的な見直しが必要だと思えます。

土地・建物を分けた課税は日本固有の制度

固定資産税のような資産課税は、どの国にとっても扱いが難しく、問題が起こりやすいものです。他人の評価によって下された資産価値と、自分の感覚とがズレて不満に思うのは万国共通の課題。制度面でも、例えばドイツの財産税（固定資産税に加えて存在していた）は、不動産の課税評価が市場価格と乖離しすぎ、金融資産などと比べ有利になりすぎたため、1997年には違憲との判断から制度廃止に追い込まれました。賃貸料価格による評価なので行政費用は安価なのですが、その体系が古すぎたのです。資産評価の難しさを表す端的な例でしょう。

そもそも、日本と欧米との固定資産税評価の違いを言うと、最も大きいのは、欧米が多くの場合「建物は土地の改良物」として一体で評価するのに対し、日本は土地と建物で評

価方法、緩和措置、税率が違うという点でしょう。結果として、同じ市場価格の土地であれば、更地で所有の方が税制上有利となり、質の良い建物に投資するインセンティブが失われています。また、不動産価格における土地と建物の配分が土地にシフトし、地価を高める要因となっていることも指摘されています。

住民の反乱によって進んだ情報開示と税の透明性

ドイツやフランスでは不動産に対する実効税率は0.2~0.3%で、歴史的に固定資産税の負担感はほとんどないようですが、英米の固定資産税負担はかなりのものです。

米国のカリフォルニア州では、固定資産税負担に耐えかねて、「提案13号(Proposition 13)」と呼ばれる、納税者の反乱とも言うべき大きな事件が起こった経緯があります。同州がインフラ投資のため固定資産税を上げ続けたため、怒った住民が投票を実施し、議会に対して増税の差し止めを行ったのです(同州では居住用と事業用の税率は同じ)。

1978年6月に議会を通過したこの提案は、固定資産税の上限税率を1%に制限し、インフレがあった場合でも年2%以上の評価増は認めないとする、地方自治体にとってはかなり厳しいもの。この制度は、現在でも維持されています。その後、このような動きはマサチューセッツなど他の州にも飛び火しました。結果として、インフラ投資の効率性が重視されるようになり、課税評価や徴税手続きの透明化、公平性の確保が進みました。

しかし、日本の場合は、事業用に比べ戸建てなど居住用の固定資産税がかなり優遇されているため、事業者にとって税の負担感は乏しく、比較すべき情報も乏しいので、米国のような住民を主体とした“反乱”は起きにくい状況にあると言えます。

日本の事業用固定資産税の実効税

固定資産税制の問題は、未成熟な情報開示と、課税に対する説明責任の欠如。

株式会社ニッセイ基礎研究所 土地・住宅政策室 室長

篠原 二三夫氏

率は、上昇したとは言え1%以下の水準で、米国や英国の3%程度と比較すれば低めです。しかし、収益構造から見た場合、そう一概には判断できません。例えば、シカゴのオフィスビルなどでは実効税率で6%もの税を支払うケースがあるのですが、それでも採算はとれています。一方、日本では、平均的な収益率に対し1%はかなり重い。加えて、不動産価格が下落したことで負担感が高まっています。特に建物については、1%を超えている可能性があります。

「情報開示」の徹底が平等感を維持する鍵

もちろん、日本と欧米との違いだけを捉え、どの制度が正しいとは言いきれません。しかし、一つ確かなのは、“何のための税か”という原点に立ち返り、評価基準を明確にするとともに、それが何に使われるのかの情報開示が重要だということです。

米国でも先に述べたような問題が顕在化し、負担感が増した時、行政の課税スタンスや説明責任が問われ、情報開示が広まりました。現在は多くの州で、不動産課税評価は住所等の情報をウェブ経由で入力するだけで、評価額、特別事由による緩和措置額、課税額、納税状況が分かり、地方自治体によっては、現所有者、納税者名や地積まで地図で開示しているケースもあり、容易に情報を得ることができます。また、その使い途についても、例えば、自治体が管理する地域のインフラ整備や学校などの設備の建設など、公共サービスとして適切に還元され、満足できる使われ方をしているかを確認できることが重要なはずだ。

残念ながら今の日本では、いまだ評価の開示はおろか、何のための税なのかさえ明確ではありません。固定資産税については、こうした面において、まだまだブラックボックスがあり、改善していくべき大きな課題があると考えます。

客観的に判断できる 事実誤認を見つけて出すことで、 固定資産税の減額は可能。

田中公認会計士事務所 公認会計士・税理士

田中 博文氏

評価基準の確認が減額交渉の第一歩

ここ数年、ビルオーナーの方々から固定資産税についての相談が数多く寄せられています。また中には、実際に税務当局（市町村や都税事務所）に赴き、減額交渉をしている方もいらっしゃるようです。しかしながら、その内容を具体的にうかがってみると「固定資産税が高いからなんとかしてくれ」といったものが多く、これでは「陳情」にしかならず、「交渉」とはなりません。本格的に固定資産税の減額を目指すには、まず、税務当局と同じ土俵に立つ必要があるのです。では、そのためには、どうすればいいのでしょうか。

一般に固定資産税と言うと、毎年、公示地価が発表されていることもあり、土地ばかりに目が行きがちです。しかし、路線価を基準に決定される地

価の評価で税務当局と争っても、減額はなかなか難しいようです。一方、建物の構造や付帯設備によって評価される家屋の固定資産税は、そのビル個々によって異なるものです。そして、①実際の評価作業をする担当者が、必ずしも建物に精通していないケースが見受けられる、②評価基準の適用の際、解釈に幅があり必ずしも一定でない、という実態が指摘されています。固定資産税の減額交渉に向けた第一歩は、ここが大きなポイントです。つまり、まず建物に目を向け、自分の所有する建物がどのように評価され、また、それが正しいものなのかを確かめること。それが、最も大切な“肝”と言えます。

竣工時の評価でそれ以降のすべての課税額が決まる家屋固定資産税の怖さ

建物の評価は、竣工時に行われます。地方自治体の評価担当員は、建築図面と見積書を取り寄せ、総務省が定める「固定資産評価基準」に則って家屋の再建築費評点を算定します。この評価基準は、固定資産税や都市計画税だけでなく「不動産取得税」、登記の際の「登録免許税」や、「相続税」の家屋評価にも利用されるものですから、その重要度は言うまでもありません。

また、家屋の固定資産評価は、3年毎の基準年度に評価替えが行われるのですが、ここで注意したいのは、ベースとなる評価を行っているのはあくまで竣工時のみであることです。評価替えとは、竣工時の評価額に「乗率」（物価変動率を考慮したもの）を乗じて、現時点で再建築した場合の評価額を算出し、さらに「経年減点補正率」（時の経過による劣化を考慮する指数）を乗じて評価額を算出しているということ。つまり、最初の評価が間違っていれば、その後も改善されることなく、建物がなくなるまでずっと、割高な税負担が続いていくというわけです。

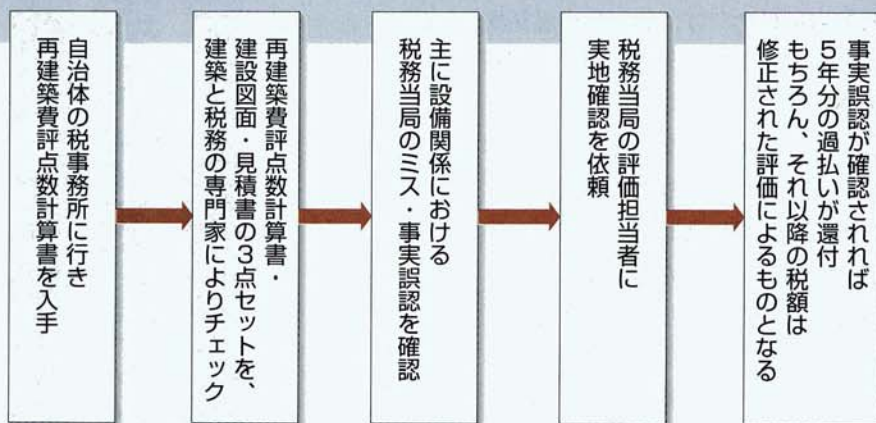
評価基準の基となる
再建築費評点数計算書の入手

具体的に、固定資産税の減額交渉を行うにあたり、まず最初に行うことは、評価基準の基となる「再建築費評点数計算書」（以下：評点数計算書）を手に入れチェックすることです。しかし、このスタートから一筋縄ではいかないのが現実です。

東京23区では、納税者本人か本人の委任状を持参すれば、評点数計算書のコピーを渡してくれます。固定資産税が賦課納税制度である以上、どうしてそのような評価になっているのかを知るのは、納税者の当然の権利であると思うのですが、地方ではまるで状況が違ってきます。

例えば、ある地方都市では、同じ市内のある区ではOKだが、他の区ではダメ。また、閲覧は可だがコピー不可で、必要ならばメモを取るよう言われ、莫大な資料を前に途方にくれるといったこともありました。事業税や都市計画税といった財源が期待できない都市部以外の地方自治体にとっては、地方税の約53%を固定資産税に頼っているという実態があり、その内情を公開したくないという態度を肌で感じます。

もう一つ、やっとの思いでこの評点数計算書を手に入れたとしても、素人では、その内容を理解することがほとんど不可能だという問題があ



ります。建物の基礎、骨組、内装、外装など、家屋の部分別に細かく分類された内容を理解するには、建築という極めて専門的な知識を必要とします。コンサルティングを行っているとはいえ、私のような会計士には無理な話で、当事務所においても、やはり建物鑑定に専門家をお願いしています。

客観的判断が可能な要素を
探し出すことで交渉開始

さて、実際の減額交渉の手順ですが、まず、手に入れた評点数計算書と、お客様から竣工時の図面、使用した部材と価格が分かる工事見積書等をお借りし、パートナーである建物鑑定家に分析してもらうことから始めます。

皆さんの中には、「税務当局の評価だから間違いはないだろう」と考えている方が多いことでしょう。しかし、実際は評価の精度もケースバイケースであり、時には信じられないような間違いが発見されます。

一例を挙げれば、10階建のビルなのにエレベータは12階で計算されている（屋上を入れても11階）等、実態に合わない評価の例は数多く見受けられます。

また行政レベルでは、解釈の仕方によって建物の評価額は大きく左右されているのが実情です。例えば、地上10階、地下1階建で、地下はSRC（鉄

骨鉄筋コンクリート）造、地上はS（鉄骨）造のあるビルでは、通常S造とするとところを、地下部分の構造方式SRC造でビル全体を評価していました。構造グレードはSRC造の方が高いため、当然、評価額も高くなります。類似する他の10階建のビルでは、7階まではSRC造、8～10階はS造で、評価も上部3階と下部7階と分割して合算するという、正当な評価が行われています。なぜ、このビルだけ、このようなおかしい評価が行われたのかと行政サイドに説明を求めたところ、「税務行政の時点の区切りが原因で、取り扱いの方法がある年度から変わったので」との回答を受けました（つまり、このようなケースは、税務行政の区切り以前に評価されたビルに多数存在することになります）。そして、その当時に正しい評価方法と判断されていれば、それ以降に改正されても、遡って見直すことはしないと言うのです。結果として、評価が年次の違いで異なり、仮に全く同じ仕様のビルでも、新しい方が毎年の固定資産税額が安いという事態が起こることも考えられます。しかし、行政側は、これを改めようとはしません。

数々の矛盾は指摘できるのですが、こと交渉において、こうした法解釈のレベルでの争いは得策とは言えません。なぜなら、最終的に裁判まで持ち込まなければ結論が出ないケー

再建築費評点数計算書例

鉄骨鉄筋コンクリート造普通計算書

所在地	東京都中央区	建物名称	〇〇ビル
用途	事務所	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上10階 地下1階	延床面積	10,000㎡
竣工年	2010年	評価年	2015年

11階部分	12階部分	13階部分	14階部分	15階部分	16階部分	17階部分	18階部分	19階部分	20階部分
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

評価年	2015年	合計再建築費評点数	1000
課税年	2015年	評価年との再建築費評点数	1000

スがほとんどで、しかも、裁判で納税者が勝つ可能性は、現状では極めて低いからです。大手デベロッパーならまだしも、一般のビルオーナーの方にとっては、時間と経費があまりにかかりすぎます。したがって、交渉のポイントは、税務当局の凡ミスや事実誤認等、申し開きのできない客観的な間違いを指摘し、相手に確認させるのが最善策なのです。

評価の錯誤が認められれば 5年分の過払いが還付される

図面や現況調査により事実誤認が確認されれば、減額が可能です。大型の物件では、付帯設備もそれだけ大規模になるため、こうした誤認要

素を積み重ねるだけでもかなりの額になります。例えば、評価額数十億円だった地方のデパートでは、年間の税額が1000万円減額となり、さらに還付金として5年分、計5000万円が戻ってきたケースもあります。これから将来にわたって支払う分も含めれば、多額の節税が図られたと言えるでしょう。

現在、我々は、数々の制約がある中、なんとか第一段階を歩み始めたところとところです。最近では、当事務所のホームページをご覧になったビルオーナーの方から問い合わせがくるなど、固定資産税の対策に積極的な方も増えてきました。しかし、現実問題として固定資産評価を対象にコ

ンサルティング業務を行う専門家は数少なく、なかなか認知度が低いのは残念です。米国でも固定資産税は賦課納税制度を採っていますが、日本との決定的な違いは、交渉できる制度と社会システムが確立されていることです。

ビルオーナーの方々は、固定資産税を払いたくないと言っているわけではありません。抜本的な制度改革は困難だとしても、税務当局が評価に責任を持ち、きちんとした情報開示を行い、適正な課税が機能するようなシステムを確立すること。これらは、納税者に対する行政の最低限の義務なのではないかと考えます。

固定資産税 をめぐる 昨今の判例

最高裁判決の示す意味

吉田修平法律事務所 吉田 修平氏

はじめに

固定資産税とは、固定資産を所有している者が市町村に支払う地方税である。すなわち、土地や建物についてその固定資産が存在する市町村が課す税のことを言う。

原則として、その固定資産の所有者として固定資産課税台帳に登録されている者が納税義務者になり、固定資産税については課税標準が定められており、それによって固定資産の価格（適正な「時価」で評価に基づき決定される）を定める。そして、土地・建物については原則として3年ごとに価格の評価が変更される（これを「基準年度の評価替え」と言う）。

固定資産の評価は市町村の固定資産の評価員によって行われ、市町村長がこの評価に基づいて固定資産の価格を決定するが、その評価については全国的な統一や各市町村の間における均衡を確保する必要があるとされ、総務大臣が固定資産評価基準を作成して告知し、その他各種の指導や援助を与えて行われることになっている。

そして、決定された価格について不服のある納税義務者は固定資産評価委員会に審査の申出をすることができ、その審査の決定に不服がある場合には、更に裁判所に訴えを起こすことができるとされている。

筆者は、千代田区三崎町の白山通りに面している土地を持っていた書店経営者の土地（2筆）について、固定資産課税台帳に登録された価格が不服であるとして、東京都固定資産評価委員会（以下、「相手方」と言う）に審査申出を行った事件（以下、「本件」と言う）を担当したが、本件はその後訴訟となり、平成8年9月

に東京地方裁判所で勝訴し、同10年5月に東京高等裁判所でも勝訴したが、さらに上告をされ、同15年6月26日に最高裁判所で勝訴が確定した（「茅沼判決」）。

固定資産税の課税につき、違法との判断が日本で初めて示されたことで非常に注目を集めた判決である。

何が問題となったのか

1. 従来、固定資産税の額は公示価格に対し1、2割程度とされていたが、平成6年度の評価替えの時点で、当時の自治省は、自治事務次官の通達により評価水準を公示価格の7割にまで引き上げてしまった（これを「7割評価通達」と言う）。この結果、都心では、固定資産税の価格が3倍から5倍にまで増額されることになった。

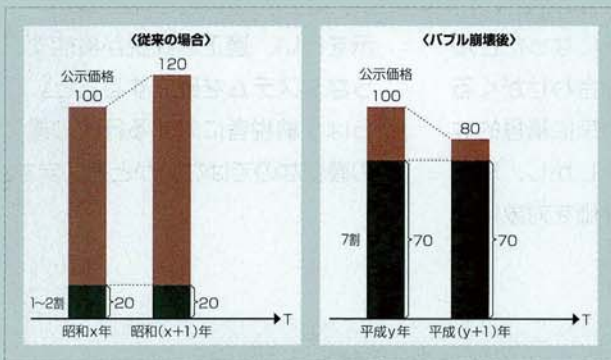
さらに、平成になってから不動産バブルが崩壊し、急激な土地の価格の暴落が始まった。また、固定資産税の価格を決めるに際し、自治省は全国一律の基準による課税を行うため、評価の時点を1年前に遡らせる手法を採っていた。つまり、平成6年度の価格は平成5年度の価格に基づいて決められていた。評価の水準を従来の地価の1、2割程度から7割にまで上げてしまったために、実際の地価との差額が3割しか許容範囲がないことになってしまい、3割以上の地価の下落があれば、固定資産税の価格が実際の地価よりも高いという逆転現象が起きることとなってしまった。

バブル期までは不動産価格は上昇傾向にあったので、前の年の安い価格で課税される国民は、この問題につき何ら痛痒を感じなかったが、不動産価格（バブル）の崩壊という事態に直面してこの問題がはっきりと表に出てきたために、当時100件以上もの

税務訴訟が発生したのである。

2. 法律には適正な「時価」に基づいて課税をしなければならないと書かれているところ、全国一律の課税をしなければならないという技術的な要請から、前年度の価格をもって固定資産税の価格としている手法が正しいか否かが問われることとなった。

下図の〈従来の場合〉であれば、公示価格の1、2割をもって固定資産税の課税の価格としていたため、地価の上昇局面においては、前年度の低い価格をもって課税されたため、国民にとってはかえって有利であったところ、バブル崩壊後においては、前年度の価格をもって次の年の課税価格とされることは、納税者にとって大変不利となる状況に変わっていたのである。



そして、本件においては、許容範囲の3割以上の地価の下落があるか否かが事実の問題として争われた。本件の白山通りに面している土地における地価の下落は非常に大きいものがあり、地裁・高裁において当方と相手方でそれぞれ根拠となる資料を提出し、激しく争われたが、いずれの裁判においても、地価の下落は許容範囲である30%を超えているとの認定を受け、時価と課税価格との逆転現象が起きているとされた。

これに対し、相手方は、「全国一律に大量な土地を評価して課税をしなければならない、という技術的要請からくる手法(マニュアル)に従って算出された課税価格こそが適正な時価なのである」との論理を展開し、最高裁判所の結論を待つことになったのである。

最高裁ではどのような判決が下されたのか (茅沼判決の内容)

1. 判決の概要

①地方税法第349条第1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度にかかる賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実で課税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値を言うことと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

②他方、法は、固定資産税の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね(法388条

1項)、市町村は、評価基準によって、固定資産税の価格を決定しなければならないと定めている(法403条1項)。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されるものと解することを要するものとする趣旨であるが、適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。

③そして、評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これに則って算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものでないと推認することができるためには、標準宅地の適正な時価として評価された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。

2. 筆者の感想

最高裁は、上記のような判決を下し、地裁、及び高裁における当方の主張を全面的に認める判決を下した。

すなわち、法律が適正な「時価」と定めている以上、その「時価」というものは、客観的な交換価値(土地の取引価格)でなければならない、その価値を上回った場合には違法となるとはっきり指摘したのである。

戦後ずっと続いてきた、地価が右肩上がりに上昇していくという状況の下においては許されていた「技術的理由に基づく手続的な正義こそが適法である」との官の論理が崩されたことは、大変意義深いものであった。

他の事件について

1. 本判決後、平成15年7月18日に最高裁判所第2小法廷で家屋の固定資産税の評価に関する判決がなされた。

原審(控訴審)は札幌高等裁判所であり、「固定資産評価基準が定める評価の方法によっては価格を適切に算定することができないなどの特別の事情を確定することなく、同基準に従って決定された家屋の価格が賦課期日における適正な時価を超える」とした札幌高等裁判所の判断に違法があるとして、札幌高等裁判所の判決を破棄し、同高裁に差し戻す判決がなされた。

同判決は、評価基準に従って算出された評価額は特段の反証がない限り、適正な「時価」と推認ことができるとし、鑑定評価書は本件建物の1㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないので、評価基準による評価手法の合理性を否定することはできないとしている。

2. しかし、上記判決は本件判決(茅沼判決)とは整合性を欠くものと思われる。

家屋(建物)の方が、建物の規模、材質、工法、施工業者の技術等々の差異が大きく、土地よりも評価が難しい面もあることは言うまでもないが、建物についても、適正な「時価」を超える固定資産税の価格は違法と考えざるを得ない。



不動産取得の新たなプレイヤー

丸の内の再開発が進む中、皇居を挟み反対側の千代田区の九段周辺で、従来とは異なったオフィスビル取得の動きが見られる。

例えば、新聞等によれば、本年夏に東京理科大が旧都市公団の本社ビ

ル・土地を144億円で取得。また、同時期に法政大も九段北のビル・土地を取得している。同じく千代田区の神田神保町では、2003年、専修大が300坪の土地を取得し校舎を建設中である。その他、慶応義塾大も地元の三田でビルを購入している。

都市部ばかりではない。静岡県三島市では、駅前に広がる三共(株)の工場跡地の半分(およそ5000㎡)を日本大が取得し、他大学等への賃貸も念頭においた研究施設等を建設するという。

上記の例に限らず、最近、不動産取得の新たなプレイヤーとして、大学の名を耳にするようになった。これは少子化等による大学全入時代を見据えた都心回帰、新たな大学院戦略等によるものであるが、「税制優遇」もその一因として挙げられる。

「優遇」と言うのは必ずしも適切ではないかもしれないが、事実として、大学はその公益性等をふまえ、固定資産税や不動産取得税等、保有課税、流通課税の両面で減免されており、これらの効果が前掲の大学の戦略とも相まって積極的な不動産取得につながっているという指摘も存在する。

減免効果は税の重みの裏返し

減免の効果が大きいということは、税の重みが大きいことの裏返しである。この重み、特に商業地等の土地に顕著である。

図1は、固定資産税の課税水準の

経年推移である。住宅地に比べ商業地が明らかに高くなっている。2003年時点の数値では、住宅地の0.16%に対し商業地は0.58%と、その開きは3.5倍に及ぶ。これはバブル期以降の上げ幅が大きい一方で、住宅地はバブル期の一時的低下の後の上昇がそれ以前の水準程度で止まっているのに対し、商業地ではバブル期より高い水準となっている。この背景には、1994年のいわゆる「7割評価」の導入と、その際の税負担の激増緩和措置があり、地価が下落しても課税標準額は地価公示の7割をめぐり徐々に上昇するという奇妙な結果となっている。バブル崩壊後の資産デフレの中、負担がおよそ3倍(1991年の実効税率0.20%に対し2003年の0.58%)になったことは、土地有効活用の大きな制約であったと言える。

地方圏の税負担増も無視し得ない状況

上記傾向は、地価下落に課税標準額が追いついていないことに起因するが、これは都市圏・地方圏別の時系列推移にも現れている(図2)。この図は、バブル期の地価の高騰の著しかった都市圏において、実効税率の上昇が著しいことを語っているが、見方を変えれば、相対的には上げ幅の小さい地方圏でも1990年代初頭から最近まで一様に上昇し、1.7倍にもなっていることを示している。

宇都宮市における、 固定資産税低減による 「街おもしろ」への挑戦。

株式会社三菱総合研究所
主任研究員

升本
和彦氏

地価の下げ止まり傾向が見えた都市部に対し、いまだ下落傾向が止まることのない地方部において、この負担増、決して小さいものではない。

もちろん、地価が下がれば税負担も下がる。しかしながら、地価の低下は資産デフレに直結する。土地の資産価値は維持し、税負担を避けるための現実的な手段として挙げられるのが、固定資産税の減免である。

宇都宮市の「街おこし減税」

こうした固定資産税減免の具体的な政策手段として、課税標準の上限の引き下げが挙げられる。昨年末の税制改正で、市町村の権限で課税標準額の引き下げが可能になった。これを受け、実際に減税措置を採る自治体も出始めた。その一つが、表題にも掲げた宇都宮市だ。去る3月末、商業地等の固定資産税・都市計画税を減税しようという条例減額制度が可決され、「公示価格の7割水準」の70%を上限としていた課税標準額が同60%まで減額されることとなった。

地方税の根幹をなす固定資産税の「減税」の狙いは何か。市によれば、減税を通じ中心市街地の空洞化の一因でもある高い賃料を引き下げ、立地促進を目的とした「街おこし」不動産減税であると言う。

定量評価の試み

それでは、定量的にはどうか。我々が業務を通じ構築した不動産税制マ

クロモデルでの試算結果を例示しよう。試算の前提としては、宇都宮市の事例が全国的に展開されたと想定し、商業地等について、負担水準の上限を70%から60%に引き下げたケースを設定した。これは固定資産税、都市計画税の税収額において全国で2400億円規模の減税となる。

この条件で試算した結果を図3に示す。減税により土地の保有コストは相対的に下がり、土地需要が喚起される。これらの効果で地価は減税しない場合に比べ高く推移することが想定される。「減税あり」の場合、「なし」に比べ、3年目までに3.4%程度高くなるが見込まれる。また、経済全体の活発化により、GDPも0.2%押し上げられると試算されている。さらに、こうした経済活発化により、税収も減税しない場合と比較し明らかに押し上げ効果が見られ、誤差を見込んだ上で、2年目からは増収になると試算された。

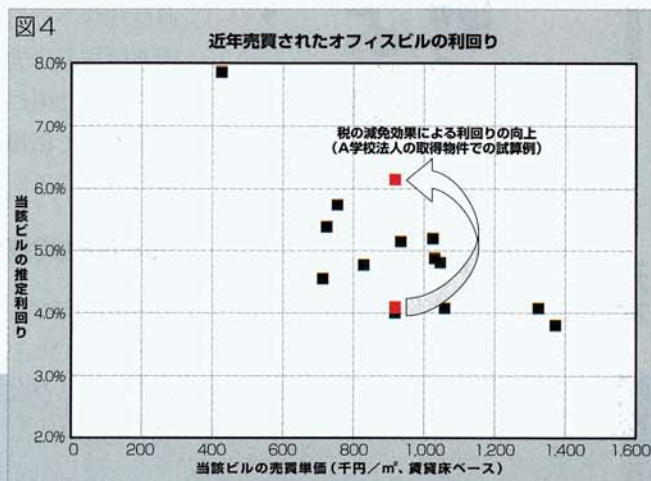
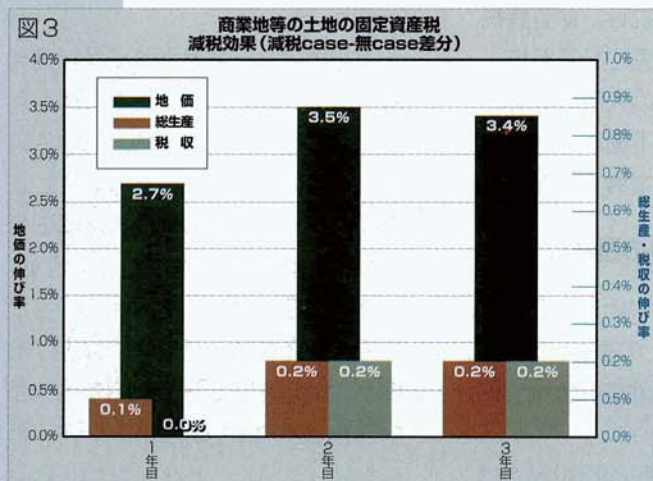
地域レベルでの効果計測

上述の試算例は、全国あまねく地域で減税策が採られた場合の効果を評価したもので、現時点では必ずしも現実的ではないが一つの側面を現している。その中で、これを地域レベルでの効果に落とし込んでみよう。強引ではあるが、モデル試算の中から市町村税収の部分抜き出し、これに宇都宮市の財政規模を当てはめ、電卓を叩いてみると次のように整理

される。市町村の税収は、市町村税である保有税（固定資産税、都市計画税）の減税で当初は減収となるものの、減税効果を通じた地価の上昇による固定資産税の増収、GDP押し上げによる法人税等の税収増により、3年目で減税なしケースに比べ0.3%の増収が見込まれる。これを宇都宮市の経済規模に当てはめると、現在の税収800億円×0.3%=2.4億円の増収となる。これは減税額を上回るもので、一定の効果が見込まれる。

減税による「利回り」増大

上記試算に加え、別の視点、すなわち冒頭の大学（ただし、旧都市公団のビルとは異なる事例）を例にとりて検討を試みる。屋上屋を重ねる感もあるが、新聞等で公開（推定）されている価格をもとに、当該ビル及び都心部の複数ビルの「利回り」を推定した。結果を図4に示す。数値がどこまで信用できるか注意が必要だが、当該ビルの利回りは4.1%と、図中のビルの中で低い水準となっている。近年、物件の底入れ・高騰で利回りも5%位の低い水準になってしまった、というぼやきもあるが、その低い水準よりも低い。それゆえ、一見「自らの利用のために無理をして取得か」とも見えるが、実はそうではない。前掲のような税の減免は、取得コスト、保有コストの削減に直結する。先ほどの試算にこの条件を付加すると、推定利回りは4.1%か



ら実際には6.2%に上昇し、試算したビルの中では上位グループとなる。税の減免の効果はことほどさように大きく、これが大学の不動産取得の原動力の一つとなっているのである。また、これらの利回りへの大きな影響は、金融資産との比較の中で投資を呼び込む閾値の上下、という点でも意味を持つ。

課題の中での今後

このように、試算上は効果が期待される条例減額制度であるが、課題も存在する。例えば、「損して得取れ」という施策の性格上、効果の発現までに一定の時間が必要であり、損に耐えうる自治体の体力も必要となる。横浜市の日産誘致の例では、各種報道等によれば、当面の9億の減税、49億の補助金という「損」に対し、将来の固定資産税、事業所税等の税収増を合算すると68億の「得」で、結果として「もとが取れる」と見ている。しかし、これだけの余力がある自治体がどれだけあるのか、という印象を抱く。また、横浜市的事例を一つの典型とすると、導入意図は域外からの移転の期待が主となる。これは結局、マクロ的にはゼロ・サムになる可能性があり、経済全体の活性化のためには、自治体間の競争という、より広範な地域での適用が望まれる。さらに、こうした施策の導入の際には、その前提として効果の試算を行う必要があるが、そのための人材確保も自治体によっては課題となるだろう。

上述したように、条例減額制度を導入した自治体はまだ少数であり、その効果も明確にはなっていないなど展開は不透明である。しかしながら、地方分権の進む中、潜在的に大きな効果・影響を持つ可能性があることから、この宇都宮市他の挑戦を関係者が皆、それぞれの立場で見据え、それぞれの今後の取り組みに活かしていくことが必要であろう。

追い風の機を逃さず優遇措置を実施。 重点地域の経済活性化が、 市全体に及ぼす波及効果に期待。

横浜市経済局 誘致促進課 課長 平野 仁 氏

採算はトントンだが 波及効果の拡大に期待

横浜市では、平成16年4月から、固定資産税および都市計画税の税率特例と助成金の交付を盛り込んだ「横浜市企業立地等促進特例地域における支援制度」を創設しました。

これは、「みなとみらい21地域」と「京浜臨海部地域」の2地域において事業所の新規立地取得を行う事業者を支援するもので、中小企業は1億円、大企業は10億円以上の投下資本額の場合に、市税である固定資産税・都市計画税を5年間2分の1にするとともに、中小企業は5億円以上、大企業では50億円以上の投資に対して、50億円を限度額に投下資本額の10%を助成金として交付するものです。京浜臨海部地域については、製造業

や学術・開発研究機関に限り工場等の建て替えや設備増設などへの投資も対象とするほか、これらの事業者に対する賃貸施設の建設も対象としています。さらに、みなとみらい21地域では、敷地面積2500㎡以上のオフィスビル建設も対象としています。

平成20年までに申請される事業計画に限定したものではありませんが、企業誘致を目的に地方自治体が行う施策としては、国内最高レベルの支援策であることは間違いありません。横浜進出をお考えになっている方にとっては、かなりのインパクトがあるのではないのでしょうか。

国内最高レベルの 思い切った支援策

横浜市では、誘致促進課独自の助成制度として、重点産業、重点施設を対象とした助成制度を平成13年から制度化していますが、平成15年からは、エリアを限定した「横浜市交流特区企業等立地促進助成制度」を追加し、従来300万円までだった限度額を600万円にするなど、拡充を図ってきました。

しかしながら、これらの制度を最大限に利用しても、助成金額は施設取得費の1%か、賃料の6ヵ月分（上限600万円）までであり、賃貸借でオフィスに入居する企業にはそれなりの訴求力があるものの、例えばビルの1棟借りや、自社ビル建設のような大規模な展開を計画する企業にとっては、十分なインセンティブとなっていない状況にありました。加えて、企業誘致に関する国内・海外の競争は激化し、国内だけを見ても、市税の軽減や数億円単位の助成金交付を行う自治体が多数出てきたことから、横浜市としても新たな施策を打つ必要性を痛感していたのです。

今回、高額の助成金の給付とともに、固定資産税の軽減を支援策に盛り込んだのは、神奈川県が実施する不動産取得税の軽減制度との相乗効果を目的の一つとしています。この県の

制度は、市が実施する固定資産税減免等の対象者であることを支援の条件としており、そこで、この制度を取り込み、より大きなインセンティブを提供できるようにしたのが、今回の施策なのです。

制度実現に向けては、議会から、税の公平性や公益性の観点から、特にこの2地域に限る理由や採算性についての質問がありました。同地域は、市の中核にありながら多くの事業用地や低未利用地があり、この土地の開発が市全体の活性化につながる点、加えて、業務の10年間の継続義務や倒産時の助成金の返還義務を盛り込み、いわゆる「いいとこ取り」を防ぐことなどを説明し了承を得ました。こうした市の積極姿勢が、企業に評価してもらえれば幸いです。

この施策の実施に当たり、みなとみらい21地域に70億円、(土地20億円、建物50億円)で自社ビルを建設した場合を試算したところ、固定資産税軽減で約1億9千万円、助成金7億円の支援合計約8.9億円に対し、この企業が所在することによる税収見込みは、10年間で約9.3億円と、ほぼもとが取れる計算になります。

これに、周辺市民の雇用の増大や市内企業の事業機会の拡大といった経済的な波及効果を考えれば、十分おつりがくると言えるでしょう。

年間5件以上の導入を目指す 対象エリア拡大には慎重を期す

日本経済もようやく回復傾向に入り、現在は、企業によっては積極的な投資を考える諸条件が揃いつつある時期だと思われます。その中で、横浜は地価や賃料が東京都心部と比較して2~4割安く、しかも東京と同等のマーケットが持てるというメリットがあります。さらに、今年2月の「みなとみらい線」開業や、平成21年に予定される羽田空港の国際機能強化など、市の発展にとって追い風が吹いている時期でもあります。

この施策には、こうしたチャンスを見逃さず、開港以来続く国際都市「横浜」というネームバリューを背景に、企業の背中をもう一押しするような積極策を打ち出すことで、都市間の誘致競争に打ち勝ちたいという考えがあります。実施に当たり募集したパブリックコメントにおいても、我々の考えにほぼ賛同するご意見が多数

寄せられました。

幸い、日産自動車のみなとみらい21地域への参入の意向を表明してくれたことで、施策スタートに弾みがつきました。しかし、まだまだこの施策の認知度は十分とは言えません。今年度、適用5件以上という目標の達成には、引き続き国内・海外に対して積極的なPRが必要です。そのためこの夏、日産自動車に続く企業を探すべく、副市長、局長による準トップセールスを行い、十数社に対して大規模投資を呼びかけました。またこの施策は、自社ビル建設だけではなく、賃貸を目的としたビル建設をも対象としています。国内でも珍しく、また価値あるものだと思っており、今後、デベロッパーさんにも積極的に働きかけていきたいと思っています。

ただし、これからの展開については、慎重を期す必要があるでしょう。まだ1年目ですし、公平性の観点から、現在対象の2地域での成果を十分検証していくことが不可欠です。つい最近、神奈川県が新たな産業集積策を発表しました。市全体の将来的な発展を前提に、県施策とも整合を図っていきたく考えています。

編集部 レポート

東京都が実施する小規模非住宅用地の 固定資産税・都市計画税の減免措置

本来、固定資産税・都市計画税は市町村税だが、東京23区は特例として東京都が課税している。その東京都が、①税制上の矛盾もたらしている東京23区非住宅用地の過度な負担の緩和と、②極めて厳しい経済状況下における中小企業への支援の2点を目的に、平成14年度分より継続して実施しているのが、小規模非住宅用地の固定資産税・都市計画税の減免措置だ。これは、個人または資本金額・出資金額が1億円以下の中小企業者が所有する、一区画の面積が400㎡以下の非住宅用地に限り、そのうちの200㎡までの部分についての固定資産税・都市計画税を減免するもの。対象件数は、23区内の非住宅用地全体の約8割にあたる約26万件。減免割合は2割で、これによる東京都の減収額は、固定資産税約180億円、都市計画税約40億円で合計約220億円になる。

こうした措置実施の背景の一つとなっているものに、現行の固定資産税制における、評価額が同じでも課税標準額が異なる「負担水準の不均衡」が挙げられる。負担水準とは、「前年度課税標

準額/評価額」だが、バブル期の地価の上昇と崩壊後の急落により、大都市地域では総じて高くなる傾向となっている。平成12年度の商業地等の都道府県別負担水準状況では、東京都は62.0%と大阪府の64.9%に次ぐ数字だが、23区だけに限定すると69.2%となり、全国平均の55%を2割も上回っている。これにより、もともとの地価が高いことも含め、23区地域では非住宅用地の税負担が極めて高いものになっていた。

景気の動向にかかわらず重い負担を強いる固定資産税は、経済的基盤の脆弱な中小零細企業の経営を圧迫する要因となる。都内の法人約58万社中、約56万社が資本金1億円以下の中小企業であり、こうした企業の活性化こそが東京都の活力になるとの判断が、財政が逼迫する中での大胆な決断につながったと言える。

東京都は、2割減免の実施で23区の負担水準を全国の平均的な水準に戻すことにより、公平性・公正さをアピールし、土地税制に対する都民の信頼を回復・維持したい考えで実施している。

不動産税制の適正なあり方と、 その実現に向けて。



松野 衆議院議員
頼久氏 民主党

——松野先生が、固定資産税のあり方について注目なされたきっかけは。

バブル崩壊とその後の景気低迷は、不動産税制と不動産政策の失敗が原因である、これが私の持論です。あの時に、不動産業に対して融資の総量規制をした。その上に地価税を導入し、転売を抑えるために短期転売益に対しては最高税率90%を超す「スーパー重課」を課した。つまり、「総量規制」、「地価税」、「スーパー重課」の三点セットでバブルを潰し、地価の暴落を招いたのです。

これは、自由主義経済を標榜している国家において、国が企業や個人の財産の価格を税制と金融政策で統制するという、世界でも類を見ない政策だったと思います。急激に地価が下落したものですから、金融機関は不良債権を抱え込み、中小企業には資金が回らなくなるという悪循環を引き起こし、日本経済はデフレスパイラルに入ったのです。

こうした問題意識から不動産税制を追いかけていきましたら、相続税・贈与税を除く不動産関連税収のうち、固定資産税が9兆数千億と重要度、影響度とも最も大きい。まず、ここから追及していこうと思ったのが、固定資産税に注目したきっかけです。

——固定資産税は自治体から請求されるままに払っている人が多く、世論が盛り上がりませんが。

申告納税制度ではなく、賦課課税制度ですからね。特に土地については、国が決定した公示価格に基づいて納税するため問題点に気がつきにくい面があります。しかも、居住用土地に関しては減免措置があり、最大6分の1まで減額されているので世論も盛り上がりにくかった。

しかし、商業地やオフィスビルの固定資産税には減免措置がありません(東京都は独自で200㎡以内の商業地を20%減税)。その負担額は莫大であり、影響も大変大きい税となっています。

私が一番問題視しているのは、平成4年に当時の自治省が通達によって、いわゆる「7割評価」を導入したことです(実施は平成6年から)。評価額を上げれば、税率が変わらなくても税額は上がる。実質的には増税です。立法論で言うと、国会を通さずに増税することは課税法律主義違反ではないか。私はこのことを、国会ですつと唱えているんです。

民主主義の原則では、国民が今の課税制度に不服ならば、次の選挙で政権を変えたり首長を変えたりすることができます。しかし、国会を通さず、通達で行ったのですから、納税者は不服審査請求を経て裁判をするしかない。これでは、憲法で定められた国民の権利が守られません。

——通達で「7割評価」を導入したことが問題だと?

ええ。実際に平成6年に評価額を変更した時、全国で約2万2千件もの不服審査請求が出ています。裁判に至った例もたくさんある。

納税者の立場に立てば、土地の価格が大幅に下落していながら、税額は変わらない。単純に、こんな馬鹿なことがあるか、というわけです。それも、国会で地方税法を改正せずに、通達1枚で……。この件については委員会で、何度も大臣とやり取りをしています。

——「7割評価」は運用面でも問題が多発し、結果として非常に分かりにくい制度になったと感じるのですが。

激変緩和策で負担調整率をかけていますからね。本来は地価公示のおおむね7割が固定資産税評価額。それにまた0.7かけた額が課税標準額になります。この課税標準額に固定資産税は税率1.4%、都市計画税は税率0.3%をかけたものが税額です。しかし、そのままでは税額が高くなり過ぎるので、緩和策として前年と比較して負担調整率をかける、という具合にどんどん複雑化しています。

—建物の固定資産税の評価も、土地以上に理解しにくいところがあります。

先日、国会内の委員会でも問題として取り上げたのですが、建物の固定資産税評価の方法は再建築評点方式。つまり、今、同じ建物を建てたらいくらなのかを課税当局が勝手に割り出すわけです。

例えば、この構造なら何点、このエレベータなら何点、この設備なら何点というように評点法に基づいて評価するのですが、屋根瓦だけでも8段階に分かれていた。また、壁紙の絵柄が違うだけで点数が変わってくるし、床も塩化ビニルと絨毯で点数が違うのです。説明がつかないでしょう。

ましてや固定資産税は応益課税です。「建物が立地している自治体から様々な行政サービスを受けているから、その分の代償を払いなさい」というのが応益課税の原則です。床が塩化ビニルであっても絨毯であっても、受ける行政サービスに違いはないはず。原則無視の評価制度といっても過言ではありません。

単純に購入価格で評価するならまだ分かります。塩化ビニルでも絨毯でも、高い安いはある。でも評価は価格じゃない。課税当局が算定に用いる分厚い本があるんですが、細かい評価点に加えて、ものによっては算定方式さえ違う。それはもう複雑なんですよ。

ですから、建設業者に発注した金額よりも、課税当局の評価の方が高いというケースさえ生まれてしまっている。このケースでは、納税者が不服申し立てをして、今も争っています。

地方税法には「固定資産税の評価

は適正な時価を用いる」としか書いてないのです。一般常識で言ったら、その時に買った価格以上に適正な時価なんてないじゃありませんか。ところが、課税当局の評価はそれより高い。これはどう見てもおかしい。つまり、役所は「自分が算定したものが絶対的に正しい」という理論なんです。

土地についても同じです。例えば、北海道と東京の土地では、受けている行政サービスは当然に違う。実際、平成6年以前は全国で評価額が違ったのです。しかし、平成4年の通達で7割評価に合わせてからは、ほとんど評価割合が変わらなくなってきている。結果的に応益負担の原則が崩れてしまった。これが最大の問題点です。

—例えば、支払った価格で税額を決めるとして、実際の運用面での問題は無いのでしょうか。

国税でやっていますよ、法定償却がそうでしょう。実際の建設（購入）価格を元に法定償却している。ですから固定資産税でも可能なのです。

ただし、税収はバラつく。全国の市町村税の47%が固定資産税、7%が都市計画税。合わせて54%が土地家屋の固定資産税と都市計画税で占められている。課税当局からすれば、これがバラつくのはまずいというわけです。

しかし、一つの税が市町村税の半分以上を占めていること自体が、税収のバランスから見ても異常です。

「偏りすぎているから今さら手をつけられない」というのが実態なのです。

—地方自治体にも収入確保の言い分

はあるでしょうが、納税者からすれば、理屈に合わない課税をされているのはたまらない。

そうです。去年、固定資産税評価額に関する最高裁の判決が出ました。先ほど、地価公示の7割が固定資産税評価額で、これにもう1回0.7をかけると言いました。この2回目の0.7は、評価替えが3年毎ですから、3年間の下落率が3割程度で落ち着くだろうと想定して0.7としたわけです。昨年最高裁の判例では、想定した3割下落以上に地価が下落した部分に関しては違法というものでした。

—なるほど。しかし、最高裁は根本的な制度については判断していない。

ええ。それと、この判決では、不動産鑑定士の算定した評価額は一応適正な時価とされています。そこで、先ほどの不服申し立てをしているケースについてですが、申し立ての当初は建設時の価格を元に争っていたんですが、今は、課税当局が出した価格と、自分のところの不動産鑑定士のチームが出した不動産鑑定額で争っています。

私が考えますに、「税収ありき」の課税当局側に立つか、納税者側に立つかで考え方は根本から違ってくるのです。私は納税者側の立場から、「行政サービスの対価を皆が応分に負担する」という地方税本来の姿に戻すべきだと思っています。

納税者からすれば、自分の土地の価格が下がったら税額が下がって当たり前。ましてや古いビルなどは、テナントがつかずにローンの返済もままならない、というケースが全国にたくさんあります。しかし、テナントがいようとまいと固定資産税



額は変わらない。商業ビルに関しては、売り上げに対して課す外形標準課税方式の方が実態に即していると思います。ビルの売り上げに応じて税を払うほうが妥当ではないか、とね。

——課税当局からすれば、それでは税収が安定しないとか、税収が足りないといったことになるのでしょうか。

税収が上がらないなら行政サービスを削るしかない。それが資本主義の原則なんじゃないですか。不足分は、国税の基本3税を地方に回せばいいんです。

私は、日本が二大政党になって、政権交代を繰り返すような形になって欲しいと思っています。アメリカの二大政党を見ると、大きな政府の民主党、小さな政府の共和党という流れがあって、税は高いが行政サービスも高い政治と、税は低いが行政サービスもそれに準じて低いといった政治を、国民がそれぞれ選択しながら自分たちの生活を変えていっている。そういう民主主義の土壌を持った国にしたいという思いがあります。

——税制は市場に対する影響力が強く、使い方によっては諸刃の剣。例えば、いい建物が建つと国や地方自治体は税収が増える。一方で、納税者はいい建物を建てれば建てるほど、税金の負担が増える。現在は、根本的なところで矛盾している気がします。

土地もそうです。通達一枚で評価額を変えたりするのは、一定の税収を得るための方策であるのが垣間見えます。

要は、官が主役か、民が主役かの違いです。私は絶対、民が主役であるべきだと思う。官は民が活動しやすいように条件整備をすればいい。ルールづくりはしなければなりません。必要以上に官が介入するべきではない。「民が潰れても税収が上がればいい」みたいな考えは改めるべきだと思います。

固定資産税 INTERVIEW



——税制が経済活動の阻害要因になってはいけない。不動産取引が活性化しなければ不良債権も処理できない。それには、固定資産税制を抜本的に見直していかなければ、解決できないのではないのでしょうか。

ええ、少なくとも納税者が納得して払える税制にしないではいけません。もちろん、資産に対して課税するという考え方は否定しません。ただ、それが行き過ぎている。やはり価値が下がったら税も下がるという、ごく当たり前の形に戻るべきだと思います。

もっと言えば、今、不動産には国税、地方税合わせて、相続税・贈与税を除いても7つもの税金がかかっている。そして、その評価額がそれぞれに違っている。不動産は一つなのに、課税当局の都合で勝手に値段をつけている。納税者から見て、こんな理不尽なことはないでしょう。

——この辺りがシンプルになるだけでも、日本の土地税制は随分分かりやすくなるはずですよ。

土地税制をシンプルに分かりやすいものにし、土地取引を活発化させて、広く浅く税金を取ればいい。そうしておいて「景気がよくなったら、税金もたくさん納めてね」という形にしないといけない。

——日本の場合は逆ですね。優遇税制等で制度はどんどん複雑化しています。

根本的な税制改革をしていませんからね。そのような小手先の対応で

解決する問題ではありません。

アメリカでは不動産にかかる税が低いですから、ライフスタイルに合わせて家を買って替えている。結婚して最初の家を持ち、それを売って子育て用の家に住み替える、子どもが巣立つと老夫婦で暮らす家にも買い替える。人生に3回くらい住み替えているんです。中古市場もしっかりしているからできるんですね。

日本のように、地価がどんどん上昇していた状態を想定した税制をこのまま続けていたら、地価が横ばいだとしても、売るたびに価値は半減してしまう。ライフスタイルに合わせた買い替えもできないわけです。もちろん市場も発展していかない。

また、借地借家法みたいな古い法律が残っているから、オフィスビルも高額な保証金を取らないと怖くて貸せない。こういう法律のために、企業や個人がどれだけ必要のないコストを払っていることが……。現在は、ごく一部の迷惑をかける人のために、社会全体が大きなコストを払うような制度になっているのです。ルール違反をした人を退去させられる法律があれば、敷金や保証金も1~2ヵ月でもいいわけですよ。そうすれば、テナントも低いコストで借りられるのです。

私は、法律や税制は、国民のライフスタイルや経済活動に合わせたものに変えるべきだと思います。固定資産税もしかり。様々な面からの抜本的な改革が必要だと、今後も提言していくつもりです。