

土地評価に関する調査研究

—— 公的土地評価のあり方に関する調査研究 ——

平成9年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、(1)公的土地評価のあり方に関する調査研究、(2)標準宅地の鑑定評価価格に関する調査及び用途地区別の標準宅地の価格形成要因に関する調査研究の2項目であります。本報告は、上記(1)の調査研究に属するもので、地価公示価格の7割水準を目途に平成6年度の評価替えを行うことを提案した平成3年度の調査研究結果の内容の一部について、平成9年度評価替えのデータに基づき、再検証を行うとともに、固定資産税評価における収益還元法の活用を含め、今後の土地評価のあり方を考えるに当たっての視点について提案することを目的に調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりました。この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会(日本財団)の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成9年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 前 川 尚 美

研究組織

土地研究委員会委員名簿

委員長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委員	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
〃	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
〃	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
〃	木 脇 義 博	（財）日本不動産研究所理事企画部長
〃	中 島 康 典	（財）日本不動産研究所理事システム評価部長
〃	西 村 義 行	東京都主税局資産税部長
〃	加 藤 智	横浜市財政局主税部長
〃	石 田 直 裕	自治省税務局府県税課長
〃	片 山 善 博	自治省税務局固定資産税課長
〃	北 谷 富士雄	自治省税務局資産評価室長
〃	森 淳 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
〃	前 田 光 雄	（財）資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	岡 淳 二	（財）日本不動産研究所システム評価部システム評価第一課長
〃	村 杉 幸 雄	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
〃	辻 弘 昭	横浜市財政局主税部固定資産税課長
〃	開 出 英 之	自治省税務局資産評価室課長補佐
〃	鈴 木 功	自治省税務局資産評価室土地第一係長（兼）調査係長
〃	廣 瀬 広 志	自治省税務局資産評価室土地第二係長
〃	落 合 一 弘	（財）資産評価システム研究センター研究員

目 次

I	調査研究の目的等	1
1	目 的	1
2	研究事項等	1
II	収益価格の鑑定評価価格に対する割合について	2
1	調査研究の概要	2
2	土地白書における土地の収益価格についての検討	6
3	まとめ	7
III	不動産鑑定評価における収益還元法について	8
1	収益還元法新手法の基本的な考え方（従来の手法との違い）	8
2	基本的数値の捉え方（基本利率と純収益の変動率）	9
3	更地の評価における新手法の適用（土地残余法）	10
IV	固定資産税における今後の土地評価のあり方について	16
1	地価公示価格を基準とする評価のあり方について	16
2	固定資産税の土地評価における収益還元法の活用について	18
参考資料		
1	今回の調査研究における基礎データ一覧	23
2	固定資産税評価に関する各種答申等	27
3	固定資産税評価に関する主な意見等	35
4	土地白書における土地の収益価格についての検討	44
5	不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等について（抄）	48

I 調査研究の目的等

1 目的

この調査研究は、公的土地評価相互の均衡と適正化を図るとともに、公的土地評価相互の関連、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化を図るための具体的方策、特に地価公示価格との関係、固定資産税の評価水準のあり方等について理論的、統計的に調査研究を行うことを目的として取り組んできている。

過去5年間の調査研究項目は、次のとおりである。

- (参考) 平成3年度 「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」
4年度 「土地評価と土地保有コストに関する調査研究」
5年度 「農地・山林の土地価格の形成要因等に関する調査研究」
6年度 「農地・山林評価の均衡化・適正化に関する調査研究」
7年度 「農地・山林評価のあり方に関する調査研究」

特に、平成3年度の調査研究は、土地基本法（平成元年法律第84号）及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等において、公的土地評価相互の均衡と適正化の必要性が指摘され、固定資産税における土地評価についても地価公示価格の一定割合を目標とすることとされたことを受け、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化を推進するに当たっての問題点を把握するとともに、地価公示価格の7割水準を目途に平成6年度の評価替えを行うことを提案した。

今回の調査研究では、平成3年度の調査研究の内容の一部について、平成9年度評価替えのデータに基づき、再検証を行うとともに、固定資産税評価における収益還元法の活用を含め、今後の土地評価のあり方を考えるに当たっての視点について提案することを目的としている。

2 研究事項等

(1) 本研究委員会は、前項の目的にしたがい、次に掲げる事項について調査研究を行った。

- ①収益価格の鑑定評価価格に対する割合の状況
- ②不動産鑑定評価における収益還元法について

(2) 調査研究の方法

本研究委員会は、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化に関する専門部会を設け、都道府県庁所在市と政令指定都市の資料を収集して分析するとともに、学識経験者、不動産鑑定評価機関、地方公共団体等のそれぞれの立場から意見交換をするなどの方法によって研究を行った。

このほか、前回の評価替えにおいて指摘された意見等を整理して今後の参考に資することとしている。

Ⅱ 収益価格の鑑定評価価格に対する割合について

1 調査研究の概要

(1) 今回の調査研究においては、平成9年度評価替えに係るデータを用い、平成3年度調査研究で行われた収益価格の鑑定評価価格に対する割合調を行った。

(2) 前回の調査では、以下の結果が得られている。

- ・ 全国47の都道府県庁所在市及び都道府県庁所在市以外の政令指定都市（川崎市及び北九州市）の合計49市に対し、標準宅地の中から、代表的と思われる標準宅地について平成3年中における収益価格の鑑定を求め、その中から異常値を除いて分析を行ったところ、収益価格の精通者価格に対する割合は、概ね50ないし90%の範囲にあり、全地点の平均割合は概ね7割（72.0%）であった。

この調査は、収益還元法によって得られる不動産価格は、土地の最有効使用に対応した収益価格であるよりは、しばしば通常の使用に伴う収益価格に近いものとなり得ることが示唆され、固定資産税の土地評価と地価公示価格の開差すなわち最有効使用と通常の使用とのギャップがもたらす地価の開差の程度を知る指針として、収益価格を用いるべきであるとの提案を受けて行われたものである。

(3) 今回の調査は、以下の要領で行った。

① 調査対象団体

都道府県庁所在市及び都道府県庁所在市以外の政令指定都市（川崎市及び北九州市）の合計49市

② 調査対象宅地

当該市における代表的な標準宅地5地点（原則として商業地3地点、住宅地2地点）とし、必ず当該市における基準宅地を含むこととした。

なお、前回調査で選定された標準宅地と同一の地点について調査を行い、標準宅地が変更されている場合には、前回調査地点と類似の地点を選定することとした。

③ 調査内容

平成8年1月1日現在（平成9年度評価替えの価格調査基準日）における当該標準宅地に係る収益価格及び鑑定評価価格

なお、平成6年度評価替えから鑑定評価が導入されているので、前回の「精通者価格」に代えて「鑑定評価価格」を用いた。

④ 調査結果

ア 概要

全国の245地点について、収益価格の鑑定評価価格に対する割合（以下「収益価格割合」という。）をみると、表-1のとおりとなっており、概ね60%から90%の範囲内に集中し、全地点の平均割合は73.9%となっている。

表-1 収益価格の鑑定評価価格に対する割合

区分	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上 110%未満	110%以上 120%未満	計	全地点の 平均割合
	全 体	2 0.8%	4 1.6%	17 6.9%	67 27.3%	84 34.3%	53 21.6%	16 6.5%	1 0.4%	1 0.4%	245 100.0%

(参考) 前回調査 (収益価格の精通者価格に対する割合)

区分	50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	計	全地点の 平均割合
	全 体	23 16.3%	24 17.0%	28 19.9%	24 17.0%	8 5.7%	18 12.8%	16 11.3%	141 100.0%

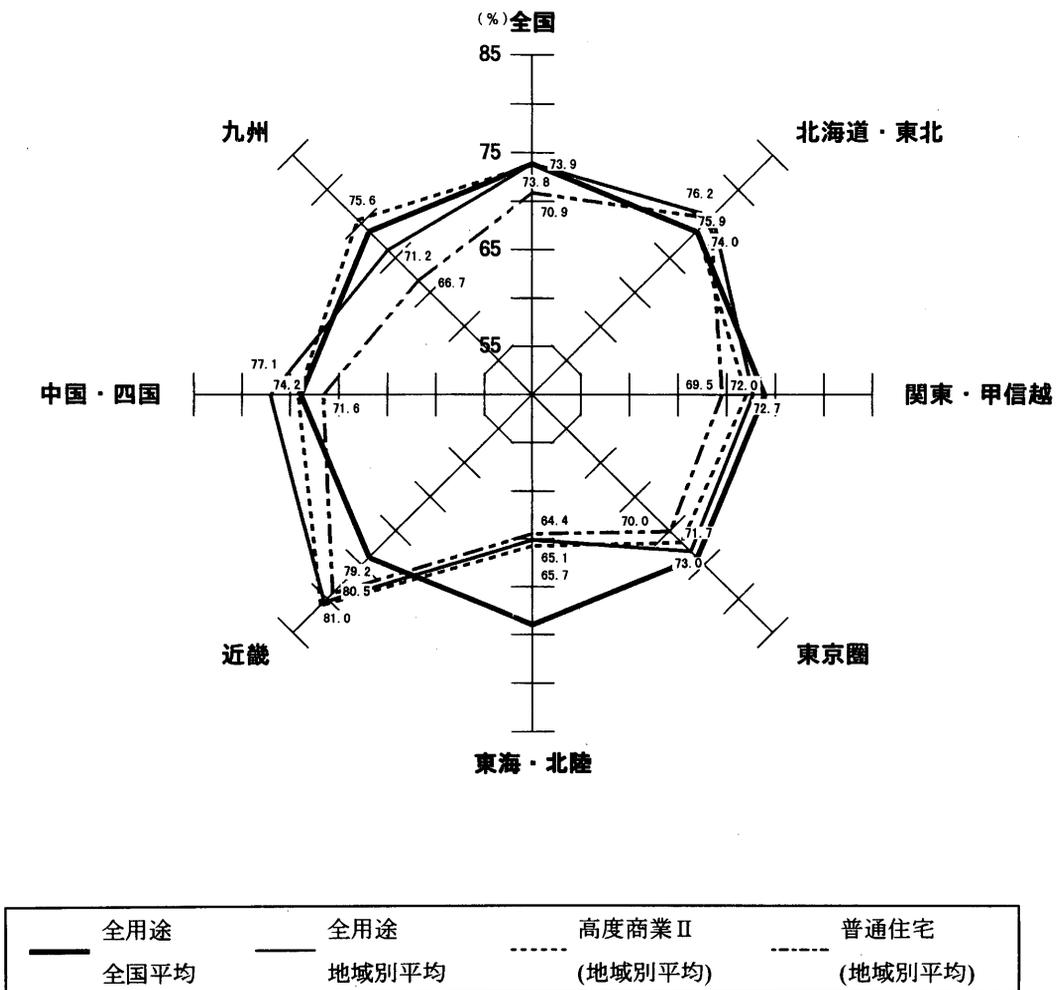
地域別にみたのが参考資料の1の(1)である。30%台の地域は関東・甲信越地域と東海・北陸地域に1地点ずつみられる。また、40%台の地域は北海道・東北地域に1地点、関東・甲信越地域に1地点、九州地域に2地点となっている。全体として60%以上90%未満に245地点のうち204地点が存する結果となっている。

地域別の合計で見ると図-1のとおりとなっており、東海・北陸地域と九州地域が平均を下回っている。

これを高度商業地区Ⅱと普通住宅地区の用途別に比較すると、図-1のとおりであり、固定資産税の土地評価に収益の概念を導入することについては、別に述べる課題のほか、地域性の違いが反映できる仕組みが構築できるかどうかという課題があると考えられる。

次に、用途地区別にみると、参考資料の1の(3)のとおりであり、繁華街では平均72.9% (35地点)、高度商業地区Ⅰは58.4% (4地点)、高度商業地区Ⅱは73.8% (44地点)、普通商業地区は76.3% (51地点)、併用住宅地区は78.6% (45地点)、高級住宅地区は67.7% (9地点)、普通住宅地区は70.9% (57地点)となっている。

図-1 収益価格の鑑定評価価格に対する割合



イ 基準宅地の状況

この収益価格割合を基準宅地（都道府県庁所在市と政令指定都市の最高路線価を付設した街路に沿接する標準宅地、49地点（全て商業地））についてみると、表-2のとおりであり、概ね60%から90%の範囲内に集中し、平均で71.8%となっている。

政令指定都市（東京都特別区を含む。以下「大都市」という。）13団体の基準宅地は60%台に多くみられるが平均では69.9%となっている。

また、大都市を除いた県庁所在市36団体の基準宅地も同様の傾向にあるが、平均では72.5%となっている。

収益価格割合の平均は、アで見たように住宅地を含む245地点全体で73.9%であることから、商業地における割合、特に大都市における基準宅地の割合が低い結果となっており、一般に収益価格割合は住宅地よりも高度商業地において高いと言われている傾向と異なった結果となっている。

表-2 基準宅地の収益価格の鑑定評価価格に対する割合

区分	40%以上	50%以上	60%以上	70%以上	80%以上	90%以上	100%以上	計	全地点の 平均割合
	50%未満	60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	100%未満	110%未満		
全 体	1	6	18	11	9	3	1	49	%
	2.0	12.2	36.7	22.4	18.4	6.1	2.0	100.0	
(内訳) 大都市	-	2	6	2	2	1	-	13	69.9
都 市	1	4	12	9	7	2	1	36	72.5

(注) 収益還元法の新手法

前回調査と今回調査との比較で注意すべき点は、平成7年地価公示から収益還元法のうちの土地残余法について、理論上の根拠の明確化とともに、実務上の改善を図った収益還元法の新手法が適用されていることである。

新手法については、「Ⅲ 不動産鑑定評価における収益還元法について」で触れられている。

2 土地白書における土地の収益価格についての検討

国土庁が発表している「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）においては、平成2年度から、代表的な地域について収益価格の地価公示価格に対する割合が試算されている。

平成7年度白書においては、以下の報告がなされている。

第2節 土地の収益価格についての検討

- (1) 不動産の鑑定評価に当たっては、①不動産の再調達に要する原価に着目して求める方法（原価法）、②不動産の取引事例に着目して求める方法（取引事例比較法）、③不動産から生み出される収益に着目して求める方法（収益還元法）によりそれぞれの試算価格を求め、これらを相互に関連付けることにより調整し、鑑定評価額を決定することとされている。収益価格は、③の収益還元法により当該土地が将来生み出すであろうと期待される純収益（総収益から総費用を控除したもの）の現価の総和として求められるものであり、不動産の鑑定評価において、不動産の価格が当該不動産の収益性を反映して形成されることに着目して求められる試算上の価格であるので、必ずしも市場における正常な価格を示すものではない。

平成8年地価公示においても、平成7年地価公示から導入した収益還元法の新手法を適用して収益価格を算出したが、この新手法は、収益還元法のうちの土地残余法（不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の償却資産の価格が求めることができるときに、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して土地価格を求める方法）について、理論上の根拠の明確化とともに実務上の改善を図ったものである。

具体的には、従前の手法に比べ、①賃料の変動を前提とするより現実に近づけた還元手法の採用、②還元利回り等を定める具体的な方法の明確化、③建物の建築期間等の未収入期間及び建物の取り壊し費用の考慮等を行ったものである。

- (2) 平成8年地価公示に関する資料を基に、商業地域において、収益価格と公示価格の関係をみると次のとおりである。

収益価格の公示価格に対する割合を代表的な高度商業地域についてみると、東京都の丸の内地区と西新宿地区で8割前後、銀座地区で7～8割、大阪市の梅田、船場地区で7割前後であり、昨年とほぼ同じ結果となっている。これは、地価が

下落する一方で、土地の収益性に影響する賃料が地価とほぼ同程度に下落していること等によると考えられる。また、他の政令指定都市の高度商業地域においても、収益価格の公示価格に対する割合は上記の地域と同様、7～8割となっている。

- (3) なお、収益価格は還元利回りのわずかな違いにより大きく変動するものであり、仮に、還元利回りを1%低く設定したときには、丸の内地区や西新宿地区をはじめとする高度商業地域では収益価格は公示価格にほぼ等しい水準となる。金利はこのところ低い水準で推移していることを考慮して、収益価格がある程度の幅を持つものとして捉えるならば、現在の地価は、収益価格にかなり近い水準になっているものと考えられることができる。

平成2年度以降の土地白書の内容については、参考資料の4に見るとおりであるが、大都市における高度商業地域において若干のばらつきはあるものの概ね7～8割の高い水準にあるとされている。

3 まとめ

平成8年における収益価格の鑑定評価価格に対する割合を分析した結果、全国平均では前回調査と同じく概ね7割程度となっている。また、その分布は、60%から90%の範囲内に集中するなど前回調査と比べて偏りが少なくなっている。

しかし、1のイで触れたように大都市の商業地域における割合が相対的に低いなど、一般に考えられている傾向とは異なった部分も見られる。

今後、更に用途別地点数を増やす等により、分析を深めていく必要があると思われる。

Ⅲ 不動産鑑定評価における収益還元法について

不動産の価格は、現実の市場における取引価格を基準に考えることができるし、また、その不動産の収益価値や利用価値を基準に考えることもできる。不動産の市場における取引価格の変動が激しい時期には、先走りがちな取引価格をチェックするために、不動産の収益力からのアプローチが重要となる。平成元年の土地基本法制定以来、公的評価の均衡化と歩調を合わせ、総合的な土地対策の一貫として、不動産の収益力からのアプローチの方法としての「収益還元法」について、その精度を高めるために新しい手法の導入についての検討が行われてきたところである。その成果は国土庁が毎年発表している地価公示などへ反映されてきているところである。

このような状況の中で、収益還元法の新しい手法について理論面や実態面など多様な視点からの研究の成果を踏まえて、収益還元法の新手法が導入されている。

以下、この収益還元法の新手法について述べてみることにする。

1 収益還元法新手法の基本的な考え方（従来の手法との違い）

- (1) 不動産鑑定士等が鑑定評価を行ううえで実践的な理論規範としている「不動産鑑定評価基準」によれば、収益還元法とは、不動産の価格を求める場合の手法の一つであり、鑑定評価の対象である不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価（現在価値）の総和を求める手法をいい、収益還元法によって求められた価格を「収益価格」というとされている。
- (2) 収益価格を求める場合に、従来の手法では、毎期末に得られる純収益を一定とし、その一定額の純収益の現価の総和を求めていた。

毎年一定の純収益（ここでは100万円とする）が永久に得られる場合の収益価格を利回り6%で計算すると、次のとおり約1,667万円となる。

	純収益	純収益の現価
1年目期末	100万円	100万円/(1+0.06)
2年目期末	100万円	100万円/(1+0.06) ²
・	・	・
・	・	・
・	・	・
n年目期末	100万円	100万円/(1+0.06) ⁿ

純収益の現価の総和
(収益価格) $100万円 / 0.06 \approx 1,667万円$

(3) 新手法では、毎期末に得られる純収益を一定とは考えず、経済の成長や一般物価の上昇などを反映して不動産の賃料が中長期的には上昇してきていることを考慮して、各期の純収益は一定の変動率により每期変動することを前提としている。

例えば、毎年純収益が一定率（仮に每期2%上昇）で変動する場合の永久に得られる純収益の現価の総和である新手法による収益価格は、次のようになる。

	純 収 益	純 収 益 の 現 価
1年目期末	100万円	100万円 / (1 + 0.06)
2年目期末	102万円	102万円 / (1 + 0.06) ²
3年目期末	約104万円	104万円 / (1 + 0.06) ³
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
n年目期末	100万円 × (1 + 0.02) ⁿ⁻¹	100万円 × (1 + 0.02) ⁿ⁻¹ / (1 + 0.06) ⁿ
<hr/>		
純収益の現価の総和 (収益価格)	100万円 / (0.06 - 0.02) ≒ 2,500万円	

このように新手法による収益価格は、純収益が一定である従来の手法と比べて、純収益が上昇する分だけ高めの価格となることとなる。

しかし、新手法は収益価格を高く試算するための手法ではないことに留意する必要がある。従来の手法では還元利回りに純収益の変動などの様々な要素を考慮して、還元利回りを通常の長期投資の利回りよりも低く設定していたことによることからである。

2 基本的数値の捉え方（基本利率と純収益の変動率）

新手法は、一定率で純収益が変動することを前提として、その変動する純収益の現価の総和を求める手法である。

新手法を適用するうえで、基本的に重要な概念として、次の2つがあげられる。

- ① 純収益をどの程度の利回りで現在価値に割り戻すのか。
- ② 純収益の変動率として適切な率はどの程度なのか。

(1) 基本利率の考え方

純収益を現在価値に割り戻すための利回りを、新手法では「基本利率」と定義している。

基本利率は、資産としての不動産について、その運用により生み出される純収益の利回りと考えることができる。不動産を投資の対象としてみた場合、他の金融資

産や設備投資などの実物資産と比べて、投資対象としての危険性や流動性、さらには資産としての安全性などが異なるものの、その利回りについては他の投資対象と競合関係にあると考えられる。

すなわち、投資を行うための自己資金や借入資金の調達のために必要なコストのほか、投資に伴う様々な危険に対するプレミアム（危険に備えるための一定の利幅）をもカバーできるような利回りが得られなければ、その投資は採算に合わないことになる。

したがって、不動産の投資利回りである基本利率は、通常必要となる資金調達コストに投資の危険性に対するプレミアムを含む適正な利潤率を上乗せした利率と考えることができる。

基本利率は、長期的な金利動向に配慮しつつ、不動産投資の危険性などを考えて適切に設定する必要があるといえる。

(2) 純収益の変動率の捉え方

不動産が生み出す純収益は、不動産を運用して得られる総収益から、その収益を獲得するために要した総費用を控除して求めることができる。

収益還元法においては、通常、不動産の総収益は不動産を賃貸した場合に得られる賃貸収入を考える。賃貸収入としては家賃のほかに地代もあるが、土地や土地建物の鑑定評価においては家賃を基準として収益還元法を適用することとなる。

住宅家賃の過去の動きは、経済成長率や一般物価の上昇率などに概ね連動したものととなっている。

総費用には家賃収入を得るために必要となる修繕費、維持・管理費、固定資産税や都市計画税といった公租公課、損害保険料、借家人の入れ替わりなどによる空室等による損失相当額などが含まれるが、基本的には総収益と同様、経済成長率や一般物価の上昇率に概ね連動していると考えて良いものであろう。

このことから、総収益から総費用を控除して求めた純収益の変動率は、家賃の変動と概ね平行な関係にあると考えられる。

最近、大都市を中心にオフィスや住宅の家賃の低下が続いており、当面はこのような傾向が続くと思われるが、将来的には安定的に推移していくものと予想される。

仮に、今後3～4年間、毎年4%程度の家賃の下落が続き、以後毎年2%程度の上昇が続くとすると、30年後までの毎年の家賃の平均上昇率は約1.2%～1.4%となる。

したがって、オフィスや住宅といった建物の用途に応じた長期的な家賃の動向に配慮しつつ、純収益の変動率を設定する必要がある。

3 更地の評価における新手法の適用（土地残余法）

(1) 土地残余法

更地の評価においては、その土地の上に最有効使用の建物を建築し、これを賃貸することを想定する。すなわち、新たに建物を建て、その建物を賃貸した場合に得られる家賃収入をもとに土地の収益価値を考えることとなる。

家賃収入（敷金等の一時金の運用益及び償却額等を含め収入合計を「総収益」という。）を得るためには、修繕費、維持・管理費などの費用を要するので、これら費用（これを「総費用」という。）を総収益から控除して純収益を求める。

このようにして求められた純収益は、土地と建物が一体となって獲得したものであるから、ここから建物から得られた純収益（建物に帰属する純収益）を差し引いて、土地から得られる純収益（土地に帰属する純収益）を求めることができる。そして、この土地から得られる純収益を資本還元して収益価格を求めることになる。

土地と建物から得られる純収益のうち、建物から得られる純収益を控除した残余の部分土地から得られる純収益として捉えることから、収益還元法のうち更地の収益価格を求めるこの手法のことを土地残余法という。

(2) 従来の手法による土地残余法

従来の手法による土地残余法は、純収益を一定と仮定して償却後の純収益から土地に帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元して収益価格を求めている。

〔従来の手法による土地残余法の適用例〕

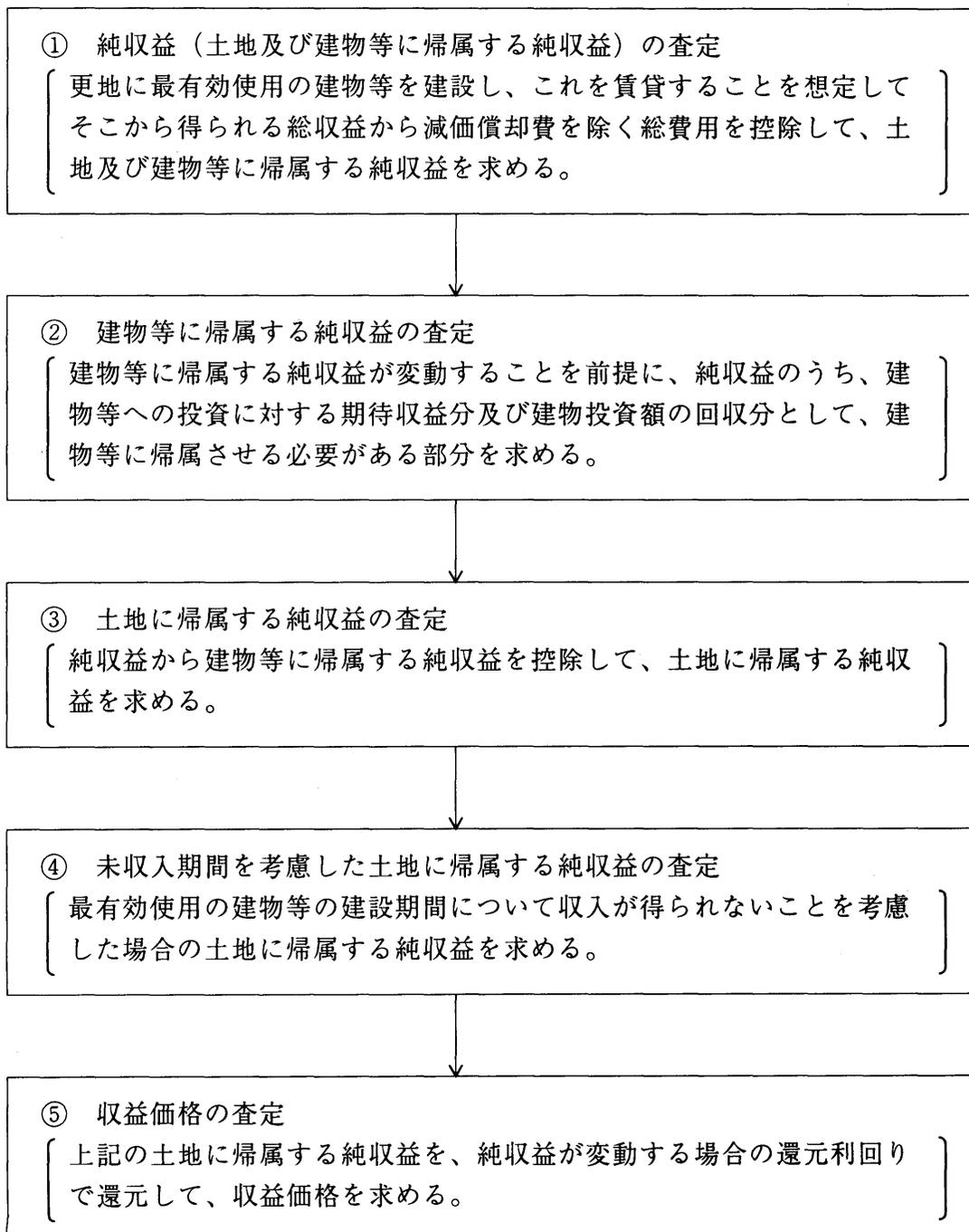
- | | |
|---|-----------------------------------|
| ① 総収益（家賃収入等の総額） | 150,000,000円 |
| ② 総費用（減価償却費、修繕費、維持・管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額） | 50,000,000円 |
| ③ 償却後の純収益（①－②） | 100,000,000円 |
| ④ 建物に帰属する純収益（建物価格×建物の還元利回り（償却率を含まない。）） | 1,100,000,000円×6%
=66,000,000円 |
| ⑤ 土地に帰属する純収益（③－④） | 34,000,000円 |
| ⑥ 収益価格（⑤÷土地の還元利回り） | 34,000,000円÷4%
=850,000,000円 |

土地及び建物から得られるであろう純収益を求める場合、総収益から建物投資額の回収分、すなわち減価償却費を総費用項目の一つとして控除していたので、建物の還元利回りはこの償却分を含まない利率を採用していた。

(3) 新手法による土地残余法

このように、従来の手法による土地残余法は純収益を一定としていたのでその計算は理解しやすいものであったが、新手法による土地残余法は純収益が一定率で変動することを前提としているので、非常に複雑な計算をする必要がある。

新手法による土地残余法の査定手順は、概ね次のとおりである。



① 純収益（土地及び建物等に帰属する純収益）の査定

純収益は、従来の手法と同様、更地に最有効使用の建物等を建設し、これを賃貸することを想定して、家賃収入等を総収益からその収入を得るために要する総費用を控除して求める。

従来の手法と異なるのは総費用の捉え方である。従来の手法では減価償却費を総費用の一項目としていたが、新手法では減価償却費を総収益から控除する費用として取り扱わず、建物等に帰属する純収益に含めて取り扱っている。このことは、建物等に帰属する純収益を広義に解釈していることになる。建物等への投資に対して期待される純収益は、その投資に対する一定の期待収益分と償却資産である建物等への投資額の回収分で構成されたと考えているものである。

このように減価償却費が総費用から除かれる一方、「建物等の取壊費用等の積立金」が総費用の項目として追加された。

② 建物等に帰属する純収益の査定

新手法では、建物等に帰属する純収益についても、一定率で変動することを前提に考えている。

純収益の変動がないとすれば、建物等に帰属する純収益は、建物等への初期投資額である建物価格に、投資に対する一定の期待収益分と償却資産である建物投資額の回収分で構成される利回りである基本利率を乗じて得た額として求められる。

しかしながら、純収益が一定率で変動する場合には、土地及び建物等に帰属する純収益が一定率で変動しているので、その純収益のうち建物等へ配分される額も一定率で変動させる必要があるものである。

例えば、基本利率を6%、純収益の変動率を2%、1年目の建物等に帰属する純収益の名目額をBとすると、1年目期末の建物等に帰属する純収益の現価は $B / (1 + 0.06)$ となり、各年期末の建物等に帰属する純収益の現価は次のとおりとなる。

1年目期末	$B / (1 + 0.06)$
2年目期末	$B \times (1 + 0.02) / (1 + 0.06)^2$
3年目期末	$B \times (1 + 0.02)^2 / (1 + 0.06)^3$
⋮	⋮
⋮	⋮
n年目期末	$B \times (1 + 0.02)^{n-1} / (1 + 0.06)^n$

ところで、建物等への初期投資額に対して一定の期待収益を確保し、かつ、その投資額を回収するためには、これらの合計金額が建物等の初期投資額と等しくなる必要がある。

このように一定率で変動する建物等に帰属する純収益の現価の総和が建物等の初期投資額と等しくなるような建物等の初期投資額に対する利率のことを「元利

逡増償還率」という。

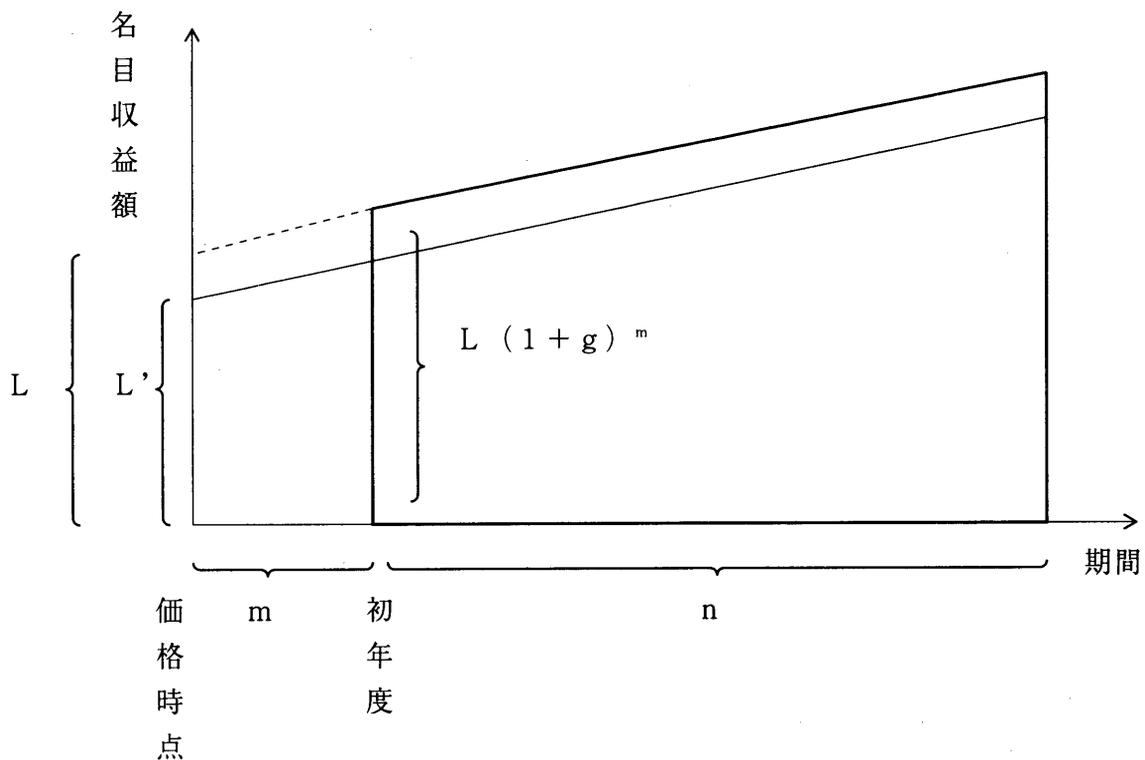
建物等に帰属する純収益は、建物等の初期投資額にこの元利逡増償還率を乗じて求めることとなる。

③ 土地に帰属する純収益の査定

従来の手法と同様、純収益（土地及び建物等に帰属する純収益）から建物等に帰属する純収益を控除して求める。

④ 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定

最有効使用の建物等の建設期間中は収入が得られないので、その未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求める必要がある。最有効使用の建物等の建設に必要な期間、すなわち未収入期間を m 、最有効使用の建物等の経済的耐用年数を n とすると、実際の収益の名目額は下図の初年度を基点とする n 年間の台形状の太い実線で表されるが、この太い実線を均らせば価格時点を基点とする $m+n$ 年間の台形状の細い実線のとおりとなる。このように L を L' に修正するための率である「未収入期間修正率」を求める。



土地に帰属する純収益に未収入期間修正率を乗ずれば、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求めることができることとなる。

⑤ 収益価格の査定

未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益も、土地及び建物等に

帰属する純収益と同様、一定率で変動することとなる。

例えば、未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益が1年目に100万円、基本利率を6%、純収益の変動率を2%とすれば、1年目期末の現価は100万円 / (1 + 0.06) となり、各期末の純収益の現価及び収益価格は、次のようになる。

	純収益	純収益の現価
1年目期末	100万円	100万円 / (1 + 0.06)
2年目期末	102万円	102万円 / (1 + 0.06) ²
3年目期末	約104万円	104万円 / (1 + 0.06) ³
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
n年目期末	100万円 × (1 + 0.02) ⁿ⁻¹	100万円 × (1 + 0.02) ⁿ⁻¹ / (1 + 0.06) ⁿ
<hr/>		
純収益の現価の総和 (収益価格)	100万円 / (0.06 - 0.02) ≒ 2,500万円	

収益価格は、未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益を還元利回り (基本利率 (r) - 純収益の変動率 (g)) で資本還元した額となる。

(出典：「収益還元法新手法の手引き」財団法人日本不動産研究所鑑定審査部発行)

IV 固定資産税における今後の土地評価のあり方について

平成6年度評価替えにおいては、宅地の評価においていわゆる7割評価が導入され、固定資産税評価における均衡化・適正化に向け大きな一歩が踏み出された。

平成9年度評価替えにおいては、7割評価が引き続き推進される一方、基準年度において価格調査基準日以降の地価下落について簡易な方法で評価額を修正することとされたほか、地方税法の改正により従来価格を据え置くこととされていた第2年度、第3年度における地価下落についても、自治大臣が告示する修正基準によって価格を修正する措置が講じられることとなっている。

また、平成9年度評価替えから全路線価等が公開されるなど、固定資産税評価全般について様々な改革が進められている。

固定資産税における今後の土地評価のあり方については、平成9年度評価替えの結果や今後の地価動向を踏まえて検討されることになると思われるが、本研究委員会においては、検討の視点として、特に次の事項について指摘しておきたい。

1 地価公示価格を基準とする評価のあり方について

固定資産税の土地の評価方法については、現行の売買実例価額方式に代えて収益還元法により評価すべきであるとの意見をはじめ様々な見解が示されているところであるが、現時点では公的土地評価について相互の均衡と適正化を図るため、地価公示価格を基準としてその7割レベルで評価する方法は基本的に妥当な手法であると考えられる。ここでは、地価公示価格を基準として評価する方法の妥当性について検討するとした場合に必要視点について述べることにしたい。

(1) 公的土地評価の均衡化・適正化の要請

固定資産税の平成6年度評価替えから7割評価が導入された経緯は表-3のとおりであり、この中で強く要請された公的土地評価の均衡化・適正化について配慮すべきであること（参考資料の2参照）。

表-3 土地基本法以来の経緯

年月日	機関等	題名	内容(要旨)
平成元. 12. 22	法律	土地基本法	第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。
2. 10. 29	土地政策審議会	土地政策審議会答申	地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。
2. 10. 30	政府税制調査会	土地税制のあり方についての基本答申	…(略)…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…(中略)…地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。
2. 12. 19	政府税制調査会	平成3年度の税制改正に関する答申	平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を推進すべき
3. 1. 25	閣議決定	総合土地政策推進要綱	平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。
3. 11. 14	中央固定資産評価審議会 〔地方税法第388条の2により設置〕	平成6年度評価替えの基本方針	平成6年度の土地の評価替えにおいては、…(中略)…地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。 一定割合の具体的な数値については、…(中略)…7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。
3. 12. 19	政府税制調査会	平成4年度の税制改正に関する答申	(平成2年12月19日の当調査会の指摘を受けて)自治省においては、…(中略)…平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。この場合において、…(中略)…税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。
4. 1. 22	自治省	「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正	宅地の評価にあたっては、…(中略)…地価公示価格…(中略)…を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間この割合を7割程度とする。)を目途とすること。
5. 3. 24 3. 29	衆参両院 地方行政委員会	地方税法改正の審議における参考人質疑	固定資産税の評価替え(7割評価)と総合的な税負担の調整措置等の改正内容について、基本的に賛意が示された。
5. 3. 31	法律	地方税法等の一部を改正する法律	7割評価を前提にして総合的な税負担の調整措置を決定 〔住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準の特例措置の創設よりならぬ負担調整措置の導入〕
6. 2 ~ 6. 4	市町村	平成6年度評価替えの実施(価格の決定)	・地価公示価格等の7割を目途に評価替えを実施 ・全標準宅地に係る路線価等を公開 ・課税資産の内訳書の添付を推進
6. 11. 14	中央固定資産評価審議会	平成9年度評価替えの基本方針	・7割評価による均衡化・適正化を引き続き推進する。 ・奥行価格減率表等の改正を行う。 ・可能な限り全路線価等の公開を行う。

(2) 公的土地評価の1つである相続税における土地の価額については、地価公示価格の80%程度を目途に評価を行うこととされているが、その理由としては、①仮に売り急いだとしてもその売買価額が評価額を下回らないようにすること、②相続税の課税に当たって評価時点であるその年の1月1日以後の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮しているものとされている。

また、最近の裁判例において、7割評価を適法であるとする理論的説明としていわゆる評価の安全性に言及していると思われるものが出されている。例えば、平成8年9月11日の東京地方裁判所判決は、以下のように述べている。

東京地方裁判所判決（抄）（平成8年9月11日）

「標準宅地の適正な時価を公示価格の算定と同様の方法で行った個別評価額の一定割合とすることは、評価基準等による大量的評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有し、また、固定資産税が所有に係る資産の価値に着目するものであるとの税の性格を考慮して、税額の算定過程の基礎となる標準宅地の価格について調整を加えることも課税処分の方法として許容されるものといえることができる。

（中略）

評価基準等に内在する誤差を考慮すれば、評価基準等が技術的、中立的基準である以上、理念的には客観的時価を下回る場合とこれを超える場合が生ずることになるのであるから、少なくとも評価額が客観的時価を超えるという事態が生じないように、予め減額した数値をもって計算の基礎となる標準宅地の「適正な時価」として扱うことは合理的な方法というべきであり、また、評価手続上、賦課期日の時価が予測値にならざるを得ないこと、あるいは固定資産税の前記性質に照らして、課税標準の特例以外にも一般的な負担軽減方法として「適正な時価」を予め控えめに評定することも課税処分の謙抑性に反しない限度で許されるものというべきである。

その意味では、公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法と言うべきである。」

この判決に対しては控訴がなされ、現在控訴審において審理中であり、確定したものではない。しかし、これら評価の安全性の考え方は検討に値するテーマであろう。

2 固定資産税の土地評価における収益還元法の活用について

(1) 現行評価制度

かつて、固定資産税における土地評価においても賃貸料等の収益を基準として評価を行っていた時期もあったが、昭和34年に設置された固定資産評価制度調査会に

において評価方法が検討された際、売買実例方式、収益方式それぞれについて比較検討した結果、売買実例価格を基準とすることが妥当であるとの結論が得られたところであり、これを受けて、昭和39年度の評価替え以来、売買実例価額方式が取りいれられているところである。

(参考)

固定資産評価制度調査会答申(抄) (昭和36年3月)

第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

Ⅱ 各資産の評価方法の原則

1 土地

土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきである。

土地の評価方法については、売買実例価格を基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益額を資本還元して評価する方法、その他の土地については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ないので、土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価格を基準として評価する方法によることが適当である。

(2) 収益還元法導入をめぐる動き

固定資産税の土地評価において、収益還元法を導入すべきとの意見が最近多く出されている。これらの意見は、固定資産税の性格論と関連付けて主張されるものが多く、固定資産税は土地の保有を前提に、その収益から支払われるものであることから、その土地の収益性を基準として、収益還元法を重視した評価を行うことが必要であるという主張がその典型的な例である。

このような意見に対しては、固定資産税は租税法的なアプローチから見れば、収益税ではなく財産税であり、固定資産税が財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定しているという点はあるべき負担水準の問題として議論されるべきである。課税標準の問題とは分けて考える必要がある等の見解も一方で示されている。

(3) 収益還元法導入上の問題点

固定資産税の土地評価に収益還元法を導入する場合、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の価格が求められることから、純収益と還元利回りの把握が重要であるが、評価実務上、次のような問題点がある。

ア 収益価格は、その建物の利用用途により大幅に異なることとなるので、想定する地域の標準的建物の設定が困難であること。

イ 収益価格の算定には、想定要因が数多くあり、その設定如何が収益価格に大きな影響を及ぼすが、地域性を反映した設定が困難であること。

ウ 綿密な調査・資料の収集、評価に要する事務員及び事務経費の大幅な増大となること。

エ 収益還元法は、対象不動産の収益面での価格を求める方式であり、現実的に収益を生まない土地について、この方法のみにより評価することには疑問があること。

(4) 今後の検討課題

固定資産税の土地評価に収益還元法を導入する場合の主な問題点については以上のとおりであるが、不動産の鑑定評価の拠り所とされる不動産鑑定評価基準が平成2年に改訂され、取引価格に対する検証手段として収益還元法が積極的に活用されるべきであるとされているところであり、また、その手法についても「Ⅲ 不動産鑑定評価における収益還元法について」で見たとおり改善が加えられている。

今後、鑑定評価における収益還元法の活用の実績を踏まえつつ、固定資産税の土地評価における収益還元法の活用について研究を行っていく必要があるだろう。

参 考 資 料

I 今回の調査研究における基礎データ一覧

(1) 分布状況（地域別）

区 分	合 計	40%未満	40%以上	50%以上	60%以上	70%以上	80%以上	90%以上	100%以上	110%以上
		50%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	100%未満	110%未満	120%未満
北海道・東北	35		1	2	9	8	12	3		
	100.0		2.9	5.7	25.7	22.9	34.3	8.6		
関東・甲信越	30	1	1	1	5	15	4	3		
	100.0	3.3	3.3	3.3	16.7	50.0	13.3	10.0		
東京圏	25				10	10	4	1		
	100.0				40.0	40.0	16.0	4.0		
東海・北陸	30	1		5	17	5	2			
	100.0	3.3		16.7	56.7	16.7	6.7			
近 畿	35				6	11	14	2	1	1
	100.0				17.1	31.4	40.0	5.7	2.9	2.9
中国・四国	45			5	6	18	10	6		
	100.0			11.1	13.3	40.0	22.2	13.3		
九 州	45		2	4	14	17	7	1		
	100.0		4.4	8.9	31.1	37.8	15.6	2.2		
合 計	245	2	4	17	67	84	53	16	1	1
	100.0	0.8	1.6	6.9	27.3	34.3	21.6	6.5	0.4	0.4

(注) 上段：サンプル数

下段：構成比 (%)

(2) 分布状況(都道府県別)

都道府県名	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上 110%未満	110%以上 120%未満	計
北海道				1	3	1				5
青森県				2	1	2				5
岩手県			1	4						5
宮城県				1	1	2	1			5
秋田県					2	2	1			5
山形県		1	1	1		2				5
福島県					1	3	1			5
茨城県					3	2				5
栃木県				1	3		1			5
群馬県				1	4					5
新潟県			1	2	1		1			5
山梨県		1			2	1	1			5
長野県	1			1	2	1				5
埼玉県				3	2					5
千葉県				3		2				5
東京都				2	2	1				5
神奈川県				2	6	1	1			10
富山県				4		1				5
石川県			1	3	1					5
福井県	1		2	1		1				5
岐阜県				4	1					5
静岡県				5						5
愛知県			2		3					5
三重県				1		3		1		5
滋賀県					1	4				5
京都府				1	3	1				5
大阪府				1	2	2				5
兵庫県				3	2					5
奈良県					3	2				5
和歌山県						2	2		1	5
鳥取県						4	1			5
島根県			1		2	1	1			5
岡山県			1		1	2	1			5
広島県				1	4					5
山口県				1	1	1	2			5
徳島県			1	1	2	1				5
香川県			2	2		1				5
愛媛県					5					5
高知県				1	3		1			5
福岡県			1	3	4	1	1			10
佐賀県				5						5
長崎県			2		2	1				5
熊本県			1	2	1	1				5
大分県		1			4					5
宮崎県					1	4				5
鹿児島県				3	2					5
沖縄県		1		1	3					5
合計	2	4	17	67	84	53	16	1	1	245

(3) 用途地区別状況 (地域別)

区 分	合 計	繁華街	高 度 商 業 I	高 度 商 業 II	普 通 商 業	併 用 住 宅	高 級 住 宅	普 通 住 宅
北海道・東北	35	6		6	7	7	1	8
	76.2	69.2		74.0	81.3	80.0	72.0	75.9
	14.3	2.4		2.4	2.9	2.9	0.4	3.3
関東・甲信越	30	3		6	8	5		8
	72.7	78.5		72.0	73.0	75.0		69.5
	12.2	1.2		2.4	3.3	2.0		3.3
東京圏	25	3		5	6	5	1	5
	73.0	69.6		71.7	76.0	75.9	73.2	70.0
	10.2	1.2		2.0	2.4	2.0	0.4	2.0
東海・北陸	30	4	1	5	7	4	2	7
	65.1	63.2	52.4	65.7	63.4	75.3	61.7	64.4
	12.2	1.6	0.4	2.0	2.9	1.6	0.8	2.9
近 畿	35	5	1	6	7	6	2	8
	80.5	80.5	63.0	81.0	83.2	84.9	70.0	79.2
	14.3	2.0	0.4	2.4	2.9	2.4	0.8	3.3
中国・四国	45	7	1	8	8	10	2	9
	77.1	77.3	63.3	74.2	84.0	80.9	72.7	71.6
	18.4	2.9	0.4	3.3	3.3	4.1	0.8	3.7
九 州	45	7	1	8	8	8	1	12
	71.2	71.0	54.8	75.6	73.1	75.7	55.8	66.7
	18.4	2.9	0.4	3.3	3.3	3.3	0.4	4.9
合 計	245	35	4	44	51	45	9	57
	73.9	72.9	58.4	73.8	76.3	78.6	67.7	70.9
	100.0	14.3	1.6	18.0	20.8	18.4	3.7	23.3

(注) 上段：サンプル数

中段：平均収益価格割合

下段：構成比 (%)

(4) 用途地区別状況(都道府県別)

区分	繁華街	高度商業Ⅰ	高度商業Ⅱ	普通商業	併用住宅	高級住宅	普通住宅	計
北海道			1	1	1		2	5
青森県	1		1	1	1		1	5
岩手県	1			1	1		2	5
宮城県	1		1	1	1		1	5
秋田県	1		1	1	1	1		5
山形県	1		1	1	1		1	5
福島県	1		1	1	1		1	5
茨城県			1	1	1		2	5
栃木県			1	2	1		1	5
群馬県			1	2	1		1	5
新潟県	1		1	1			2	5
山梨県	1		1	1	1		1	5
長野県	1		1	1	1		1	5
埼玉県	1		1	1	1		1	5
千葉県	1		1	1	1		1	5
東京都			1	1	1	1	1	5
神奈川県	1		2	3	2		2	10
富山県			1	2	1		1	5
石川県	1		1	1		1	1	5
福井県	1		1	1	1		1	5
岐阜県	1		1	1	1		1	5
静岡県			1	1			3	5
愛知県	1	1		1	1	1		5
三重県	1		1	1	1		1	5
滋賀県			1	1	1		2	5
京都府	1		1	1	1	1		5
大阪府	1	1		1	1		1	5
兵庫県	1		1	1		1	1	5
奈良県			1	1	1		2	5
和歌山県	1		1	1	1		1	5
鳥取県	1		1	1	1		1	5
島根県			1	2	1		1	5
岡山県	1		1	1	1		1	5
広島県		1	1		1	1	1	5
山口県	1			1	1	1	1	5
徳島県	1		1	1	1		1	5
香川県	1		1	1	1		1	5
愛媛県	1		1		2		1	5
高知県	1		1	1	1		1	5
福岡県	2	1	1	2	2		2	10
佐賀県			1	1			3	5
長崎県			1	1	1		2	5
熊本県	1		1		1	1	1	5
大分県	1		1	1	1		1	5
宮崎県	1		1	1	1		1	5
鹿児島県	1		1	1	1		1	5
沖縄県	1		1	1	1		1	5
合計	35	4	44	51	45	9	57	245

2 固定資産税評価に関する各種答申等

○固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月）

第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

I 評価によって求めるべき固定資産の価格

1 正常価格

（中略）関係諸税の評価の現況にみられる税種間、資産間及び市町村間における評価の不均衡を是正するためには、評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための諸措置等について所要の改善を加える必要があることはいうまでもないが、まず、評価によって求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であると考え。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとっているが、課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとするのは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考え。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊的な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための措置等の検討にあたっては、評価によって求めるべき固定資産の価格について、以上のような認識のもとに、統一した立場においてなされるべきである。これによって、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうることができるものとする。

II 各資産の評価方法の原則

1 土地

土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきである。

土地の評価方法については、売買実例価格基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益額を資本還元して評価する方法、その他の土地については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ないので、土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価格を基準として評価する方法によることが適当

である。

評価の基準とすべき売買実例価格は、現実の売買実例価格に直ちによることなく、当該売買実例の取引の事情を精査し、特殊条件に基づくものを除き、おおむね正常と認められるものによるべきである。

○長期税制のあり方に関する答申（昭和46年8月 税制調査会）

固定資産税の評価については、納税者の不信感を招くことのないように、相続税の評価額とできる限り統一するよう努力すべきであり、また、将来、地価公示制度の充実をまって、課税技術上可能な限り公示価格と均衡を失しないような評価をすることについて検討すべきである。

○臨時行政調査会「基本答申」（昭和57年7月30日）

土地の有効利用を保有コストの上昇を通じて促進するための税制上の措置を講ずるとともに、現在多元化している公的土地評価について公示価格との関連において適正化と一本化を進める。

○総合土地対策要綱（昭和63年6月28日 閣議決定）

6 地価形成の適正化

(2) 土地評価制度の見直し

イ 公的土地評価の適正化、相互関連の確保

(イ) 固定資産税評価について、固定資産税の性格を考慮し地価公示との関係に十分配慮しつつ、その均衡化、適正化を推進する。また、評価に際して地価公示関係資料の活用を図るよう地方公共団体を指導する。

○土地基本法（平成元年12月22日 法律第84号）

（公的土地評価の適正化等）

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

○土地政策審議会答申（平成2年10月29日）

6 土地の適正な評価の推進

（地価公示制度）

地価公示制度については、取引事例比較法を重視した現在の評価方法では投機的要素を完全に排除しきれず地価高騰の追認になるのではないか等の意見がある。

（公的土地評価の均衡化、適正化）

地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正

化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。
(不動産鑑定評価制度)

不動産鑑定評価制度については、土地鑑定委員会から、土地基本法を踏まえ、かつ収益還元法を重視する等の観点に立った新しい不動産鑑定評価基準が答申されたところであり、今後、新しい基準にのっとりより適正な鑑定評価が推進されることが必要である。

○土地税制のあり方についての基本答申（平成2年10月30日 税制調査会）

第三 土地税制の具体的あり方

一 保有課税

4 既存税制の見直し

(1) 固定資産税

① 固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化

ニ 固定資産税について、土地に対する課税の適正化を図るためには、同税の性格を踏まえつつ、土地の収益価格を目標として評価の均衡化・適正化を計画的に行い、最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、同税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図って行くべきである。

その際に、地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。

○平成3年度の税制改正に関する答申（平成2年12月19日 税制調査会）

五 固定資産税及び都市計画税

1 なお、近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

○総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日 閣議決定）

第9 土地の適正な評価の推進

2 公的土地評価の均衡化・適正化

イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

○平成6年度評価替えの基本方針（平成3年11月14日 中央固定資産評価審議会了承）

I 土地評価の均衡化・適正化

- 1 平成6年度の土地の評価替えにおいては、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。

一定割合の具体的な数値については、固定資産税の性格と地価公示制度の趣旨との差異、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合等から7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。

○平成4年度の税制改正に関する答申（平成3年12月19日 税制調査会）

○ 固定資産税の土地評価の均衡化・適正化

固定資産税の土地評価については、当調査会は、「平成3年度の税制改正に関する答申」において、近年の著しい地価高騰の中で大都市地域を中心に地価公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいて、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化を推進すべきであると指摘したところである。

このような指摘を受けて、自治省においては、固定資産税の宅地の評価について、土地基本法第16条、総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。

○「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正

宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすること。

○平成5年度の税制改正に関する答申（平成4年12月17日 税制調査会）

1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整

(1) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、当調査会が「平成4年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

（中 略）

このため、税負担の総合的かつ適切な調整措置を講ずる際にも、固定資産税収入の伸びは、少なくとも市町村の財政需要の伸び程度は確保する必要があることに留意すべきである。

また、中長期的には、地方税における所得課税と資産課税等の均衡も考慮しつつ、固定資産税等の資産課税の充実を図るべきものとする。

○今後の税制のあり方についての答申（平成5年11月19日 税制調査会）

第二 個別税目についての検討

三 資産課税等

2 保有課税

(1) 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきたところであり、中長期的に充実を図ることを基本とすべきである。

なお、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要がある。

○平成6年度の税制改正に関する答申（平成6年2月9日 税制調査会）

2 土地税制

現行の土地税制は、平成3年度の土地税制改革において、

- ① 所得・消費・資産等の間で均衡のとれた税体系を構築するという観点から土地に対する課税の適正・公平を確保するとともに、
- ② 土地基本法の基本理念を踏まえた総合的な土地対策の一環として、税制上の措置が求められたこと

から講じられたものであり、中期答申でも指摘したように、今後ともその着実な実施に努めることが重要である。

○平成9年度評価替えの基本方針（平成6年11月14日 中央固定資産評価審議会了承）

<土地>

1. 地価公示価格の7割程度を目標とした土地評価の均衡化・適正化を引き続き推進する。
2. 価格調査基準日は、平成8年1月1日とする。
3. 近年の土地利用、土地取引の実情に鑑み、固定資産評価基準に定める用途地区の区分、奥行価格逓減率表等及び宅地の比準表の改正を行う。
4. 可能な限り、市街地宅地評価法適用地域にあっては全ての路線価を、その他の宅地評価法

適用地域にあっては全ての標準宅地に係る単位地積当たりの価格を公開する。

○平成7年度の税制改正に関する答申（平成6年12月15日 税制調査会）

第三章 平成7年度税制改正について

3 土地税制

(1) 固定資産税

□ 更に、「中期答申」においても、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等も踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要があると指摘している。

このように、納税者の税負担に配慮しながら土地評価に対する信頼を確保し、中長期的にその充実を図るという固定資産税の基本的考え方を今後とも維持していく必要があると考える。

○平成8年度の税制改正に関する答申（平成7年12月15日 税制調査会）

二 平成8年度の税制改正

4 土地税制

(3) 土地保有課税

□ 固定資産税

① 市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきており、中長期的にその充実を図ることを基本とすべきであると考え

る。

② 固定資産税の土地の評価については、地価の高騰に対して固定資産税評価の水準が追いついていけなかった地域も多かったため、結果として地域ごとに評価の不均衡が生じることとなり、その均衡化・適正化を図ることが強く要請され、様々な論議を踏まえた上で、平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の7割を目標とすることとされたものである。

この点に関し、

(イ) 固定資産税は、7割評価により資産価値を課税標準として課税する保有課税としての本来の姿を取り戻しつつある。

(ロ) 固定資産税の税の性格からすれば、固定資産税の評価水準を必ずしも一律7割に引き上げる必要はなかったのではないか。

(ハ) 平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の7割を評価の目標としたことは、土地基本法に定める評価の均衡化と適正化のための当面の現実的な手法として評

価できる、
といった意見があった。

平成9年度の評価替えにおいても、土地基本法等を踏まえ、市町村においては、平成6年度の評価替えと同様に地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を着実に推進しているとの指摘があった。

- ③ 固定資産税については、今回の審議において、現在の税率水準のまま地価公示価格の7割評価に基づいて課税した場合の税負担水準の問題や大都市圏への税源の偏在の問題、また、3年ごとの評価替えのあり方や負担調整措置のあり方などいくつかの論点が議論された。

今後、平成9年度評価替えの動向もにらみながら、市町村の基幹的で安定した重要な税であるという点等を認識した上で、地方分権を推進する必要があること、高齢化の進展に伴って地方団体の財政需要が著しく伸びているということにも十分配慮しつつ、前述の論点も含め固定資産税のあり方について議論を加えるべきである。

○平成9年度の税制改正に関する答申（平成8年12月18日 税制調査会）

二 平成9年度の税制改正

3 土地税制

(2) 土地保有課税

イ 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税であって、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきているところであり、その安定的確保を図ることを基本とすべきである。

また、固定資産税の土地の評価については、土地基本法等の趣旨を踏まえ、市町村において地価公示価格の7割評価を目標とした評価の均衡化・適正化を実施している。

今回の審議においては、現在の税率水準のまま地価公示価格の7割評価に基づいて課税した場合の税負担水準、3年ごとの評価替えのあり方や負担調整措置のあり方などの論点が指摘されており、これらについて更に論議を深めることが必要である。

○税制調査会（第43回～第50回－平成8年度－）の審議において出された主な意見

- ・ 地方分権で税源の充実が課題となる。固定資産税が市町村の有力な税源としての役割を果たしているという意味においても、固定資産税を基幹税制として維持し、7割評価を維持すべきである。
- ・ 固定資産税の7割評価は、この税調での論議を経て政府の方針として平成6年度から行われたものであり、軽々に変えるべきものではなく、定着させていく必要がある。

- ・ 固定資産税の課税標準は、法律上は「適正な時価」とされており、7割評価を行って大事に育てるということは、基本的にはその方向でいいのではないか。収益価値と資産価値は、狂乱の地価の時代には乖離する場合もあるが、地価が安定してくれば自ずと収斂していくのではないか。
- ・ 固定資産税の7割評価は、地価の高騰が国民的な課題となっていた状況において、当時としてはやむを得なかったが、その後の状況や固定資産税のあり方が行政サービスに対する対価であるという意味を考えると、現時点では考え直すべき面があるのではないか。
- ・ 平成6年度から固定資産税の評価額を7割に引き上げた根拠が薄弱であり、7割評価の是非について、基本的な原点に帰った議論を行う必要があるのではないか。
- ・ 地方財政の充実は必要だが、7割評価をそのための一環だと今位置付けてしまうと難しくなる。実態が変わったのだから実態に合わせるのも行政であり、それなら説明しやすくなる。

○新総合土地政策推進要綱（平成9年2月10日 閣議決定）

Ⅱ 土地の有効利用のための諸施策の展開

第4 土地の有効利用促進のための土地税制等

1 土地税制

(2) 保有課税

固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。

また、固定資産税評価については、評価の適正の確保に資するため、平成9年度評価替えにおいては、すべての路線価を公開するよう指導する。

平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。

なお、土地保有課税のあり方については、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用の促進を図る観点を踏まえ、幅広い検討が早急に必要である。

3 固定資産税評価に関する主な意見等

○ 固定資産税の土地評価について、種々の指摘が行われているが、ここでは主に7割評価や収益還元法を中心として、研究会事務局において収集した範囲で要旨を整理させていただいた。

もとより幅広い観点からの指摘であり、前提とされた事柄等を省略して部分的に記述しているため、ニュアンスの違いが生ずるものもあると考える。出典を記述しているので、お許しを願います。

経済同友会 土地委員会提言（平成2年4月5日）

- ・ 固定資産税に関しては、課税標準価格が公示価格の一割程度しかないので、住民税、事業所税等の減税と抱き合わせで、20年位かけて、時価の1%程度まで引き上げるようにすべきである。

佐藤 進 氏（新潟大学教授）（税90. 7月号）

日本の固定資産税のあり方をめぐっては、評価方法の不透明さが最も大きな問題を形づくっている。日本の固定資産税はアメリカの財産税にくらべて低いからもっとあげるべきだといった議論は成り立たない。固定資産税においては評価方法についての国民的合意が形成されない限り、不公平な税という批判がつきまとう。固定資産税は国際的にみても衰退しつつある税である。これを大きく育てていくためには、応能課税原理を固定資産税においてもとり入れていく必要があるだろう。

宇田川 璋仁 氏（明海大学教授）

（地方税90. 10月号 論評）

公示価格の7割について、大都市の低さが、他の中小都市等の高位によってカバーされるということのないようにすべきであると思う。また、首都圏を意識しすぎた調整措置は、固定資産税の減収という逆作用をもたらす可能性があることも十分留意すべきであろう。

我が国の固定資産税の進むべき道は、異市町村間の実効負担率の均衡化を図ることに重点をおかなければならない。

（地方税91. 12月号）

地価公示価格は土地の効用が最高限に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として評価される。これに対し固定資産税の土地評価は土地の継続的保有を前提に税を課すので、これを可能にするためには土地利用の経常的な収益から支払えなくてはならない。土地の継続的保有とは「最有効使用」ではなく「通常の使用」の概念であり、これが地価公示価格と固定資産評価の開差の根拠となる。

土地評価の均衡化と「土地の継続的保有を前提に課す」ということは本来ディレンマがあり、これに対処するのが政治、行政のチエであり、他の税制も含め均衡あるシステムの確立が税務当局の任務である。

林 宏昭 氏（四日市大学専任講師）（税研91. 7月号）

- ・ 現行の公示価格が固定資産税の負担を評価する場合に、必ずしも適切なものであるとは言えない。
- ・ 収益還元価格を基準とする場合には、家賃や地代、持家の場合には帰属家賃といった、各地域に見合った収益の評価という新たな問題に直面することは避けられない。

中井 英雄 氏（近畿大学教授）

（租税研究92. 1月号）

- ・ 7割評価は経済的にも意味がある。
- ・ バブルの要素を除く地価公示に対する収益還元価格の割合が7割ぐらいになることが算定できた。

米原 淳七郎 氏（追手門学院大学教授）

（土地と税制＜土地保有税重課論批判＞）

この7割という数値が決められたのは、次の3つの理由によるといわれている。

- ① 全国の代表的な標準宅地について、収益還元価格の市場価格に対する割合を調べたところ、その平均値は大略7割であった
- ② 全国の県庁所在都市について、最高固定資産税評価額の最高地価公示価格に対する割合の平均値をとると、昭和54年61.4%、昭和57年67.1%と、地価高騰前は7割に近い値であった
- ③ 家屋に対する固定資産税評価額の実際の取得価格に対する割合は、平成2年度において、木造家屋6割程度、非木造家屋7割程度となっており、土地の評価額を地価公示価格の7割とすることは資産間の評価の均衡を図るという視点から妥当である

しかしこの他にも、国税庁が平成4年から相続税の評価に使う路線価を公示価格の8割にする決めたことも、この7割という数値の根拠になっていると考えられる。すなわち、路線価が8割なら、固定資産税評価額はそれより少し低い7割にするのが適当であるという、平衡感覚が働いていたのではないかと推測されるのである。

（国税解説92年1月28、2月28日）

- ・ 固定資産税が安いから日本の地価が上昇したという主張は、全く根も葉もない云いがかりで、これを気にして固定資産税の評価額を上げるということは必要ない。
- ・ 世間一般には、取引事例比較法による評価額と収益還元法による評価額とは、そう大きく違

ってはいけないという認識があるように見える。

しかし、現実には大きく違ってくることは十分ありうる。

- ・ 不動産鑑定士が評価する収益還元価格は、標準的かつ妥当と思われる将来収益と割引率を下に算出されているように思われる。土地の評価額としては、収益還元価格に軍配をあげたい。(租税研究94. 11月号)
- ・ 固定資産税が、昔から地道に生活してきた都市住民を守ろうとするなら、そこで稼ごうる収入を基礎として土地を評価し、負担を課すべきではなかろうか。土地の固定資産評価額が、公示価格や相続税評価額より低いのは当然であり、三者を統一すべきというのは土地評価の本質を誤っている。

塩見 讓 氏(宮崎産業経営大学教授) (税92. 2月号)

- ・ 地価公示価格は収益や担税能力からみた固定資産税の課税評価とは大きく異なり、経験的な6~7割という結果で両者を安易に関連づけることは早計である。
- ・ 金利や経済状況は比較的短期に変化するため、これに応じて収益還元価格が大きく変動することは土地という財の性格から好ましくない。しかしこれを安定的に支えるものが都市計画上の土地利用計画と規制であろう。欧米においては、そうした制度が厳しく、土地の投機的、投資的取引が少ないために、実勢取引価格は収益還元価格に近い価格が実現しているのが原因といわれている。わが国においては、土地取引と開発の自由の原則のうえにたって、土地利用計画と関係なく、土地取引自体が比較的短期的な投資、投機の対象となるところに、地価が適正な利用価値から掛け離れて形成される原因がある。こうした理解を抜きにして、収益還元価格による地価の実現を望むことには無理があるというべきではないだろうか。

金子 宏 氏(東京大学名誉教授・学習院大学教授) (租税研究93. 7月号)

土地の評価を公示価格に連動することは、客観的な物差しで土地を評価することになり納税者間の公平の維持に役立つという点で重要である。負担調整措置は、税負担の激変を避けようとする限りは不可避であり、固定資産税の大きな問題点である。

舟橋 正富 氏(神戸商科大学教授) (地方税93. 7月号)

実際取引事例から路線価格を決めていく場合に注意しておくべき事は、土地の有限性からほんの数%の取引で、その周辺全体の価格総額を推定するところに問題があるのではないかという指摘である。土地の保有と利用に対する市場からの効率性の要求に対して、その利用の側からみた地価水準とのギャップを対置して、後者における賃貸価格の資本還元に近い評価が固定資産税の評価基準価格としての妥当性を持つというのである。

現在の用途地域をより厳格な形で利用規制する事、都心部での居住空間の確保に関しては、例

例えば二階以上については居住用に利用する事も認めるなどの立体用途地域制度の導入なども考慮しながら、20年ないしは30年の間の他の用途に用いる事は建築規制によって制限する形で都市計画とリンクするべきである。そうした地域ごとの取り組みと申請がなされるならば、居住用に限定された地域での公示地価は下がり、大都市部においても七割評価に対応できるシステムが成立するであろう。現行の小規模住宅の評価基準の引き下げが強化されても、土地神話はそのまま残ってしまう恐れがある事に留意する必要がある。

土地税制懇談会報告書（5年8月、6年10月 座長・石原 舜介東工大名誉教授）

取引事例比較法を重視している鑑定評価制度の下で、地価公示価格の7割評価を行うことは、土地の収益と大きく乖離した取引が発生した場合でも、それが反映される。固定資産税の性格からみると、使用収益価値が重視される必要があり、根本的な再検討を行う余地がある。

地価税は、固定資産税に土地政策上の役割を期待できないということで導入されたが、7割評価の実施によって地価税の存続理由が失われたといえる。廃止すべきである。

土地保有税は、その土地を処分・換金した所得で支払われるものでなく、その土地を所有することにより得られる所得から支払われるものである。従って土地保有税の適正負担水準は土地を保有継続することにより得られる収益を基礎に定めなければならず、それが担税力の限界である。

固定資産税も保有継続を前提にしているので、そこから得られる収益によって負担する税である。また、負担の尺度はその土地が受ける便益性であり、個人、法人を区別するべきでない。

地価税は有効利用している土地にも課税され、また課税客体に偏りがあるので無意味な、不公平な税制である。

今後地価税は廃止、固定資産税は土地保有税の重要税目として早急に次の点を検討する必要がある。①売買実例価格を基礎とした現在の評価制度は、バブル期のように収益性と大きく乖離した取引が発生した場合それが地価公示価格に反映されてしまう。固定資産税の本来の性格からすれば、使用収益価値（収益還元法）を重視する必要がある。

加藤 寛 氏（慶応義塾大学名誉教授）（税経通信94・1月号）

地価税が本来あっていいものかどうか、私は疑問を持っていますが、固定資産税で保有コストを上げてくれないと土地が有利ということで投機が始まるわけです。固定資産税で保有コストを上げることを自治省が反対をしたので地価税を入れたわけです。そうしましたら、自治省が固定資産税を公示価格の7割にして上げていくという話で、「応益税ではなく保有コストの税金になるが、考え方を変えたのか」と聞くと「変わっていない」という。保有コストでいくのか、応益税でいくのか将来議論をしなければいけないと思う。また、地価税を固定資産税に吸収してもらおうような考え方に持っていくべきではないかという気がしています。

石 弘光 氏（一橋大学教授）（租税研究94・3、11月号）

私は、個人的には、固定資産税は保有課税としての役割を果たしていないと思う。確かに3年ごとに評価替えがあり上がったように見えますが、十数年かけて負担調整をするということで、名目所得の範囲内に納めるということですから、資産課税ではないのです。そこに問題があるということで地価税を作ったわけです。固定資産税が骨抜きになっている状態では、地価税の役割はおそらく解消しきれないだろう、地価税の重要性はより高まると思っています。地方自治を言うなら、固定資産税をしっかりとる、資産課税を重視すべきだ。住民税をまけて固定資産税とスイッチしたらよいとも考えている。固定資産税が上がって追い出しになる人もいるかもしれないが、割り切っています。

林 宜嗣 氏（関西学院大学教授）（税94. 6月号）

固定資産税は応益税としてとらえるのが重要である。この立場から収益還元価格を超える実際の地価を課税標準とすることは望ましくない。固定資産税の課税標準は「適正な時価」売買実例価格から不正常要因を除いた価格を基礎とするので、収益力を基礎とした地価を課税標準としていられる。この点から固定資産税の評価を地価公示価格の7割程度としたことは妥当といえる。また、地域間格差を是正するためにも評価できる。このため各種の特例や負担調整措置が講ぜられたが、今回の緊急措置としてやむを得ないものの、評価替えの度を実施すると評価と負担の乖離が大きくなり望ましくない。また、固定資産税の土地評価は膨大な事務量と時間を要するので、評価基準日を前々年の7月1日とする時間的なずれは宿命的なもので、逆に地価上昇時にはそれを反映できない訳である。

固定資産税の評価を地価公示価格の7割程度としたことは妥当と言えよう。しかし、現行の都市計画において第1種住居専用地域に指定されているような所では、「最有効利用」と「通常の利用」とがほぼ一致すると考えられることから、もし地価公示価格が収益還元価値として定められているとするなら、さらに7割を乗じることが適当かどうかは問題が残されている。

宮尾 尊弘 氏（筑波大学教授）（税94・7月号）

- なぜ地方が固定資産税を強化したがないのかを突き詰めてみると、完全に地方分権型の税制になっていないところに理由がある。
- 固定資産税は本来開発利益還元というか、社会的なサービスやインフラの提供によって土地の価値が上がるから、その分を還元する等、目的税化したような形に変えていく中でこれだけの便益を提供されるという合意が出てくれば、納税者も納得する。
- 地方税全体のあり方の見直しという中で、住民税負担は相当程度減らし、引換えに固定資産税（土地）を、受益との関係をはっきりした上で改革するべき。
- 土地そのものにかかる部分を重視し、建物は軽減すべき

碓井 光明 氏（東京大学教授）

（税研94. 7）

評価方法に関して、最有効使用を前提にした取引価格によるのか、一定割合とするのかは、重要な政策決定問題であるから、地方税法の中で定めるべきことである。家屋に関する再建築費価額方式についても同様である。答申や通達のみによって変えられることではない。地価公示価格の7割水準方式は、せめて固定資産評価基準に盛り込んで欲しかったと思われる。ただし、このような点は別として、地価公示価格の7割水準を目途とする評価方式を徹底すること自体は、評価の均衡化を目指すものであって従来に比べて前進であると思われる。なぜなら、従来の評価にまつわる問題は、時価からの乖離という点よりも、評価水準が不透明なために不公平ないし不均衡な評価がなされたとしても、時価よりも低いということでは是正される可能性が少なかったからである。今回の措置によって、「適正な時価」の範囲内であるか否かが争える事例も出てくるであろうし、評価の均衡が達成されるならば、「執行上の平等」によるコントロールが働きやすくなると思われる。

岩田 規久男 氏（上智大学教授）（税経通信94. 11月号）

- 社会資本の整備財源として固定資産税等は重要である。社会資本整備による開発利益は土地課税によって開発者に還元される。固定資産税は、負担調整措置によって極めて低い水準に据え置かれている。土地の保有コストを引き上げて、土地所有者に土地の高度利用へのインセンティブを与える必要がある。
- 課税標価額は、時価に一致させることが望ましい。ただし、地価変動の大きい時は売買事例に追随することは避け、地価安定時にはこれを下回る評価を続けるべきではない。

近藤 新太郎 氏（日本税理士会連合会専務理事）（税務経理7年4月18日）

課税標準の基礎となる土地価格の評価にも税の特性たる継続保有を前提とする収益性が反映され、課税標準・税率ともに安定した状態が維持できるような基準が設定されなければならない。

地価の変動の影響を直接受け、特例としての負担調整措置が長期にわたって実施されなければならないような状態は固定資産税の本来の姿ではない。

山田 二郎 氏（東海大学教授）

（税95. 7月号）

- 現状の利用方法を考慮せず更地としての評価をしていることに不満がある。収益還元価額で評価することに改めることが、税負担の引き上げの前提とならなければならない。

（自由と正義96. 12月号）

- 1994年度の評価替えに対して多数の不満が噴出し、訴訟となっている。例えば、賦課期日の

時価に「すり替え」があること

- 地価公示価格の70%水準の評価が通達で行なわれたこと
- 地価下落により評価と時価に逆転が生じていること
- 評価基準の法的拘束力

等を論点としているものである。

田中 一行 氏（成蹊大学教授）（地方税96. 5月号）

- 資産価値を課税標準とする課税（資産価値課税）と収益に対して課する課税（収益課税）とは同じではない。

（注）地価の公式 $P_1 = r / (i - g + t)$ $P_2 = r (1 - t_2) / (i - g)$

- 固定資産税が土地の継続的保有を前提としたものであることを考慮すると、現在から将来にかけて稼得する土地収益の総和が等しい土地に対して、現在から将来にかけて徴収される税収の総額が等しくなるように課税することが、公平の基準（異時点間の公平）に合致しているのではないか。
- 資産価値を課税標準とする現行制度は、収益の期待成長率が大きい土地の税負担は、その他の土地に比較して過重なものとなる。又、土地資源の利用・配分に対して中立的でありえない。
- 現行の固定資産税は、課税標準額の特例（住宅用地等）や負担調整措置により簡素と逆行している。
- 土地の市場価格は賃料に比して大幅に乱高下し得ることが明らかとなった。このため、資産価値を課税標準としていることから、負担調整制度を複雑化させる原因となっている。土地収益の変動も一様ではないが、地価の変動に比してはるかに安定的である。
- 租税原則（公平・中立・簡素）からみて、現在の資産価値課税方式を収益課税方式に切り替えることが望まれる。

品川 芳宣 氏（筑波大教授）（税務弘報97年1月号）

法は、固定資産税の評価替えを3年に1度と定めているものであるが、比較的変動の少ない収益力を反映した評価額であればこそ3年に1度の評価替えによっても課税標準の適正さを維持することは可能であろう。しかし、取引価額のような変動し易いものを課税の基礎とすることは、法がもともと予定していないものと考えられ、それを強行すると多くの問題が生じることは平成6年度の評価替えにおいて十分実証されたところである。

- 地価公示価格の7割評価には虚構性がある。
- 相続税の時価は資産価値に応じて負担を求めるもので、取引価額とのバランスをとった評価が必要であるが、固定資産税は収益価額を重視しているから取引価額（8割）とのバランスは必要ない。

- ・ 我国の土地取引価額は、収益価額と大きくかい離している。特に都市部ほど取引価額が高い。土地評価の一元化（一本化）は論拠を欠く。
- ・ 固定資産税の性格から、土地等の保有を継続して維持できるような税負担でなければならない。

渡辺 功 氏（東京経済大学教授）（税97. 1月号）

「7割評価」について、平成8年9月11日の東京地裁判決は合理性があるとの判断を示している。判決は「公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、かかる趣旨において7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法というべきである」とした。ただし、判決は開差が「7割」であることについて踏込んだ議論を示していない。一方、7割評価反対論者も100%評価が良いというのか、または開差を認めつつ7割には反対するというのか、その主張は区々であるように見える。7割でないとするれば何割とするのが正しいのか判然としない。7割評価を覆えすような理論的研究や具体的提案は見当たらない。

もちろん「7割評価」については通達という形によって示されるよりも、法の定めるところに基づき明確に位置づけられることが望ましい。したがって、平成8年9月には、「固定資産評価基準」において明示されることとされたのであって、適切な措置である。

都留 重人 氏（一橋大学名誉教授）（地価を考える）

- ・ 地価税の導入をはじめとする土地税制の議論のキッカケは、地価高騰の原因の一つは固定資産税を中心とする土地保有税の負担が安すぎるという点にあった。しかし、異常に高騰持続した地価は固定資産税収に反映されており、実行税率の高低を云々するのは問題である。キャピタルゲインを直接吸い上げる措置が必要である。
- ・ 昭和30年から平成元年までの地価や経済指標を比較すると、地価上昇率128.5倍、消費者物価5.3倍、卸売物価2.1倍、製造業賃金20.7倍、固定資産税38.2倍である。地価上昇率には一般住宅地のように未実現の利益も多いから、固定資産税の38倍は賃金をも上回っており、低いとは言えないのではないか。
- ・ 法人と個人、用途別に区別して考えるべきではないか。

橋本 徹 氏（関西学院大学教授）（自治総合センター報告書）

- ・ 市町村の評価のバランスをとらないままに、全国一律に評価水準を見直すことは混乱を生ずることとなろう。というのは、固定資産税収入は基準財政収入額の算定を通じて、交付税の配分に影響を持つことを考慮しておかなければならない。
- ・ 固定資産税の最大の課題は、今般のバブル期に経験した評価方法である。この面倒な措置が

納税者に理解できるだろうか。もっとも、バブルが崩壊し、地価も下げ止まり、そこに価格基準日を1年前にすれば、納税者の理解を得られる評価額となるのではないだろうか。

菅 直人 氏（衆議院議員）（国会論争「土地政策」）

■公示価格の70%

固定資産税評価をめぐって実勢価格に近い他の公的評価と一元化すべきとの立場から私は自治省と激しい論争を繰り返してきたが、ようやく自治省も1994年の見直しから、公示価格の70%にそろえることを決めた。従来の固定資産税評価は自治省は公示価格の36%程度と説明しているが、実際には東京など大都市部では10~20%と低い水準にあり、公示価格の70%に一致させるには2~7倍といった大幅な引き上げが必要となる。

固定資産税評価が公示価格から乖離したのは、地価上昇に連動して評価を引き上げなかったからである。このことは都心からの追い出しとなるような税負担を抑制する“善政”とされてきたが、他方で大地主にとって所有コストが極めて低く有利で、土地の資産的所有を誘発し地価高騰を許す原因となってきた。この意味で固定資産税評価を実勢価格に近い公示価格に連動させる今回の自治省の方針は地価税と同様土地の保有コストを適正化する効果があり、土地政策上正しい方向と考える。

「公的土地評価の一元化」については自治省が“一元化”に強く抵抗したため難行したが、最終的には成立した法文に「公的土地評価については相互の均衡と適正化が図られるように努める」というところまで盛り込んだ第16条を追加させ、さらに附帯決議に「公的土地評価の一元化に努める」ことを入れた。

4 土地の動向に関する年次報告（土地白書）における 土地の収益価格についての検討（抜粋）

<p>平成 2年度</p>	<p>平成3年地価公示に係る標準地の鑑定評価に際しては、土地政策審議会答申に沿って今後の検討を行うための試みとして、大都市の特定のゾーン内にある標準地群について収益価格の公示価格に対する割合の平均値の試算を行った。</p> <p>その結果について見ると、東京の代表的商業ゾーンである銀座、代表的高度事業所ゾーンである丸の内における平均収益価格の平均公示価格に対する割合はいずれも8割程度、周辺商業地や住宅地における平均収益価格の割合は、地域によって5割から7割程度と比較的大きな幅が認められた。</p> <p>今回は、初めての試みであることに加えて、限られた地点で行われたため、その結果から直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えられるが、おおむね高度商業地においては、平均収益価格の公示価格に対する割合が比較的高くなっていることが認められるとともに、その他の地域においても、土地の有効利用を行うことができるゾーンにおける割合が相対的に高くなっていることが認められた。</p> <p>また、特に住宅地の収益価格の試算においては、非経済的要因の反映等なお多くの課題があることがあらためて認められた。</p> <p>今回の試行においては、総収益、総費用等の把握方法、将来の収益増加の見込みの取扱い等実用に向けて多くの課題を残しつつ行ったものである。</p> <p>国土庁としては、今回の試行結果をもとに、収益価格の試算に関する技術的諸課題、収益価格の試算を行うにふさわしい地域の検討等幅広い検討を行うこととしている。</p>
<p>平成 3年度</p>	<p>平成4年地価公示に関する資料をもとに、代表的な高度商業・業務系地区に存する地価公示地点の一部について、収益価格の公示価格に対する割合の平均値を求めてみた。</p> <p>その結果、東京都の丸の内地区で8～9割、銀座、西新宿地区では8割前後、大阪府の梅田、船場地区では6～7割前後の水準となっており、東京都心部における収益価格の公示価格に対する割合は、大阪都心部と比べ、比較的高くなっていることが認められた。</p> <p>これは、最も早く地価高騰がみられた東京都心部においては、昭和63年頃以降地価はほぼ横ばいで推移し、今回の地価公示で下落となっている一方、事務所賃料の継続的な上昇がみられ、収益力は高まってきているため、公示価格と収益価格とのかい離が小さくなっているのに対して、大阪都心部では、今回かなり下落してきているもの</p>

平成 3年度	<p>の、事務所賃料が東京都心部ほど大きな上昇を示していないためと考えられる。</p> <p>なお、収益価格の試算に当たっては、実務において多くの技術的課題が残されており、また、限られた地点で行われたものであり、今回の試算結果により直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えている。</p>
平成 4年度	<p>平成5年地価公示に関する資料を基に、代表的な高度商業・業務系地区に存する地価公示地点の一部について、収益価格の公示価格に対する割合の平均値を求めてみた。</p> <p>その結果、東京都の丸の内地区では8割から9割程度、東京都の銀座、西新宿地区及び大阪府の梅田、船場地区では、8割前後の水準となっている。前回の平成4年公示に関する資料を基に行った計算に比べて、全般に収益価格の公示価格に対する割合は高まっている。特に前回低かった大阪都心部における割合が東京都心部に近いものとなった。これは、地価上昇期において利用価値を大きく上回る水準に達していた地価が、地価の下落が進行する中で次第に利用価値に近づきつつあることの反映であると考えられる。</p> <p>なお、収益価格の試算に当たっては、実務において多くの技術的課題が残されており、また、限られた地点で行われたものであり、今回の試算結果により直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えている。</p>
平成 5年度	<p>平成6年地価公示に関する資料を基に、代表的な高度商業・業務系地区に存する地価公示地点の一部について、収益価格の公示価格に対する割合の平均値を求めてみた。</p> <p>その結果、東京都の丸の内地区では8割から9割程度、銀座地区で7～8割、西新宿地区で8割前後、大阪府の梅田、船場地区では7割前後となっている。これらの地域においては公示価格が年間2割又は3割を超える大幅な下落をしており、ビル賃料も大幅に下落しているというように両者とも大幅に変動しているため、前回の平成5年公示に関する資料を基に行った計算に比べて、収益価格の公示価格に対する割合は、地域によって高くなっているところと低くなっているところがある。</p> <p>なお、収益価格の試算に当たっては、実務において多くの技術的課題が残されており、また、限られた地点で行われたものであり、今回の試算結果により直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えている。</p>
平成 6年度	<p>平成7年地価公示においては、収益還元法の新手法を適用したが、この新手法は、収益還元法のうちの土地残余法（不動産が敷地と建物等との結合により構成されてい</p>

<p>平成 6年度</p>	<p>る場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の償却資産の価格が求められることができるときに、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して土地価格を求める方法)について、理論上の根拠の明確化とともに、実務上の改善を図ったものである。</p> <p>具体的には、従前の手法に比べ、①賃料の変動を前提とするより現実に近づけた還元手法の採用、②還元利回り等を定める具体的な方法の明確化、③建物の建築期間等の未収入期間及び建物の取り壊し費用の考慮等を行ったものである。</p> <p>そこで、商業地域において、平成7年地価公示に関する資料を基に、収益価格と公示価格の関係をみると次のとおりである。</p> <p>収益価格の公示価格に対する割合を代表的な高度商業地域についてみると、丸の内地区で8～9割、銀座地区で7～8割、西新宿地区で8割前後、大阪市の梅田、船場地区で7割前後であり、昨年とほぼ同じ結果となっている。</p> <p>平成6年地価公示と比べると、収益価格の公示価格に対する割合が上昇した地域があるものの、大都市圏全体では公示価格に対する収益価格の比率はほぼ同じとなっている。これは、大都市圏の商業地の地価が下落を示している一方で、新規賃料も下落していること等によると考えられる。</p> <p>また、収益価格の公示価格に対する割合の平均値を東京都を例に求めてみたところ、東京都、都区部、都心3区では7割程度となっているが、中心地域ほどその割合は低い傾向にあり、中心地域ほど商業地の地価は収益価格と比較して高い水準にあることがうかがえる。</p> <p>大都市圏において、個別地点毎に収益価格の公示価格に対する割合をみると、収益還元法の新手法が適用され、従前の方式に比べ分散は小さくなっている。</p> <p>今後も、この新手法をより適切に適用するため、各種データの的確な把握に努めていく必要がある。</p>
<p>平成 7年度</p>	<p>平成8年地価公示に関する資料を基に、商業地域において、収益価格と公示価格の関係をみると次のとおりである。</p> <p>収益価格の公示価格に対する割合を代表的な高度商業地域についてみると、東京都の丸の内地区と西新宿地区で8割前後、銀座地区で7～8割、大阪市の梅田、船場地区で7割前後であり、昨年とほぼ同じ結果となっている。これは、地価が下落する一方で、土地の収益性に影響する賃料が地価とほぼ同程度に下落していること等によると考えられる。また、他の政令指定都市の高度商業地域においても、収益価格の公示価格に対する割合は上記の地域と同様、7～8割となっている。</p> <p>なお、収益価格は還元利回りのわずかな違いにより大きく変動するものであり、仮</p>

平成 7年度	に、還元利回りを1%低く設定したときには、丸の内地区や西新宿地区を始めとする高度商業地域では収益価格は公示価格にほぼ等しい水準となる。金利はこのところ低い水準で推移していることを考慮して、収益価格がある程度の幅をもつものとして捉えるならば、現在の地価は、収益価格にかなり近い水準になっているものと考えることができる。
-----------	--

5 不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等について（抄）（平成3年2月6日付け3国土地第42号 社団法人日本不動産鑑定協会 会長あて国土庁土地局長通知）

平成2年10月26日付け土地鑑定委員会答申に係る「不動産鑑定評価基準（以下「新基準」という。）については、国土事務次官通知（平成2年11月1日付け2国土地第299号）をもってその基本的な取扱いが通知されたところであるが、さらに新基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等は下記のとおりであるので、所属会員に対し、新基準の運用に遺憾のないよう周知徹底方よろしく願います。

記

I 新基準の要点及びその趣旨について

(3) 取引事例比較法等の的確な適用の確保

取引事例比較法等については、よりの確な運用の確保を図るため、

- ① 投機的事例については、取引事例等の収集及び選択の段階で排除すべきことを明らかにしたこと。
- ② 取引事例の価格に影響を与える要素として、取引の事情のみならず取引当事者の属性（個人、法人、不動産業者等）や地域の取引価格の水準の変動の推移についても分析すべきであることによつて、より規範性の高い事例の選択等を行うべきことを定めたこと。

(4) 収益還元法の重視

不動産の価格は一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであることに鑑み、収益還元法の重視を求める視点から、

- ① 市場における土地の取引価格の上昇の著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、この手法が先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として活用されるべきであることを定めたこと。
- ② 収益還元法の精度を高めるため、収益の算定に当たっては直接法によることが望ましい旨を定める等所要の改訂を行ったこと。

II 新基準の運用の実務上留意すべき事項について

3. 第7 鑑定評価の方式関係

(3) 収益還元法関係

- ① 収益還元法については、その十分かつ適切な活用を図るため、新基準において、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産以外のものにはすべて適用すべきもので

あり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものであるとされたことに鑑み、当面、適切な収益事例が存在しない場合等やむを得ない場合を除き、この手法を必ず適用することとされたい。

- ② また、収益還元法の適用に当たっては純収益の的確な予測と把握及び還元利回りについての適切な判断が必要である。

具体的には、

イ 純収益の算定に当たって収益増加の見通しをたてる場合には予測の限界を見極めることとされたところであるが、その趣旨は、安易に過去における収益の増加傾向が将来も続くものと予測することのないよう求めたものである。この場合において、適切な予測を行うためには、都市形成、公共施設の整備の動向、経済情勢、企業の立地を含む近隣地域の変化等に関する過去からの経緯と将来の見通しについて土地の使用収益に及ぼす影響を十分に分析することが必要である。

ロ 純収益の把握に当たっては、収益還元法の精度を高める必要があることに鑑み、当該不動産の総収益からこれに対応する総費用を控除して直接的に求める方法（直接法）によることが望ましいとされたことに留意されたい。

なお、特に直接法の適用に際して、一般企業用不動産について売上高等の把握が著しく困難と認められる場合においては、例外的に、当該不動産が賃貸用不動産であるものとして純収益の算定を行うこととして差し支えないものと解されているので留意されたい。

ハ 総費用の算定に当たって諸経費等には貸倒れ準備費、空室等による損失相当額及びその他費用（駐車使用料等のその他収入に対応した経費）が含まれることに留意されたい。また、総費用の把握に当たっては、対象不動産に係る地域的な需給動向等対象不動産をとりまく諸情勢の変化等を十分見極めた上で行わなければならない。

ニ 還元利回りについては、最も一般的と思われる投資の利回り、すなわち国債、公社債、長期貯金等の利回りを標準とし、当該不動産の有する特性として他の金融資産と比較して投資対象としての危険性、換金の困難性（非流動性）及び管理の困難性等還元利回りを相対的に高める要素と、滅失等の危険が少ないという意味での安全性等還元利回りを相対的に低くする要素を総合的に比較考量の上決定することとされている。これらの要素を勘案する結果、還元利回りは、地方別すなわち例えば大都市地域と僻地、用途的地域別すなわち用途の普遍的な地域と特殊な地域、品等別すなわち品等の優れた地域と劣る地域等に応じて異なる傾向があることに留意されたい。



(財)資産評価システム研究センター