

モーターボート競走公益資金による
財団法人日本船舶振興会の補助事業

土地評価に関する調査研究

——地価と経済的・社会的地域特性の
関連に関する調査研究——

平成元年 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の実施を目的として、昭和53年5月に発足しました。

爾来、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における資産評価技法の両面にわたって、学識経験者及び自治省、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、その結果は、会員である地方公共団体等に配付してきたところであります。

土地研究委員会の本年度の調査研究のテーマとしては ①地価と経済的、社会的地域特性に関する調査研究 ②宅地の売買実例価格の調査及び価格体系の調査研究の2項目といたしましたが、本報告書は、上記①の調査研究に属するもので、最近における地価の異常な高騰という背景のもとに、適正な時価の概念の整理、不正常要素の取扱いの考察及び売買実例価格から正常売買価格を求める過程における土地の収益性との関係等を中心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が、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました研究委員各位並びに実施調査に当たって種々ご協力を賜わりました地方公共団体関係者各位に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、事業内容の充実のためさらに努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係団体の皆様の一層のご指導、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、モーターボート競走公益資金による財団法人 日本船舶振興会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るものであります。

平成元年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 植 弘 親 民

立憲の精神を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

調査の結果を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

調査の結果を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

調査の結果を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

調査の結果を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

日 年 月 日

調査の結果を以て、一々の事項を調査し、その結果を報告する。その結果を以て、

研 究 組 織

土 地 研 究 委 員 会

委員長	宇田川 璋 仁	横浜国立大学教授
委 員	古 田 精 司	慶応大学教授
"	田 中 一 行	成蹊大学教授
"	米 原 淳七郎	広島大学教授
"	河 野 勉	(財) 日本不動産研究所常務理事
"	高 橋 三 男	(財) 日本不動産研究所審査部長
"	木 脇 義 博	(財) 日本不動産研究所仙台支所長
"	北 川 文 夫	東京都主税局資産税部長
"	中 村 知 夫	横浜市企画財政局主税部長
"	谷 口 恒 夫	自治省税務局府県税課長
"	小 川 徳 治	自治省税務局固定資産税課長
"	甲 斐 俊 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
"	野 上 敏 行	(財) 資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	長谷川 宏 之	(財) 日本不動産研究所 システム開発部システム開発第一課長
"	河 合 芳 樹	(財) 日本不動産研究所 システム開発部システム開発第三課長
"	前 田 政 延	東京都主税局資産税部資産税第一課長
"	諏訪間 幸 男	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
"	緒 方 啓 一	自治省税務局固定資産税課土地第一係長(兼) 第二係長
"	渡 辺 豊	(財) 資産評価システム研究センター主任研究員
"	井 上 茂	(財) 資産評価システム研究センター主任研究員

編 錄 突 冊

會 員 委 員 福 康 士

野邊幸大立園福野	二	藤	川田	幸	委員委
野邊幸大立園	四	井	田	古	員 委
野邊幸大立園	行	一	中	田	、
野邊幸大立園	讀	計	新	米	、
東京府東京府立第一師範學校(附)	讀		野	新	、
東京府東京府立第二師範學校(附)	櫻	三	野	高	、
東京府東京府立第三師範學校(附)	新	藤	藤	木	、
東京府東京府立第四師範學校(附)	夫	文	川	北	、
東京府東京府立第五師範學校(附)	夫	取	井	中	、
東京府東京府立第六師範學校(附)	夫	尾	口	谷	、
東京府東京府立第七師範學校(附)	市	藤	川	小	、
東京府東京府立第八師範學校(附)	一	野	愛	早	、
東京府東京府立第九師範學校(附)	香	原	上	野	、
東京府東京府立第十師範學校(附)	志	富	川	谷	委員專
東京府東京府立第十一師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十二師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十三師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十四師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十五師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十六師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十七師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十八師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第十九師範學校(附)	藤	友	合	岡	、
東京府東京府立第二十師範學校(附)	藤	友	合	岡	、

目 次

序	1
I 固定資産税の「適正な時価」	2
1 現行評価制度における考え方	2
(1) 固定資産税の基本的性格	2
(2) 評価によって求める価格	2
(3) 土地の評価方法の原則	3
2 土地に係る現行の評価方法	4
3 固定資産税の性格をめぐる諸見解	5
(1) 収益税的財産税とする見解	5
(2) 収益税とする見解	7
4 固定資産税の「適正な時価」についての諸見解	8
(1) 資本価格によって説明する見解	8
(2) 市場価格によって説明する見解	9
(3) 資本価格及び市場価格によって説明する見解	10
(4) 判例における見解	10
(5) その他の見解	10
5 相続税・地価公示等における価格の考え方	12
(1) 相続税	12
(2) 地価公示等	14
6 固定資産税の「適正な時価」とは何か	15
(1) 市場価格	15
(2) 土地の市場価格	15
(3) 固定資産税の本質	16
(4) 土地の「適正な時価」	17
(5) 「売買実例価額」、「市場価格」及び「適正な時価」の関係	17
(6) 「適正な時価」の求め方	18

Ⅱ	不正常要素の取扱いの考察	20
1	趣旨	20
2	不正常要素についての現行の取扱いと地価公示との比較	20
3	「将来における期待価格」とは何か	21
Ⅲ	売買実例価額から正常売買価格を求める過程における土地の収益性との 関係分析	25
1	趣旨	25
2	土地の収益性の考察	25
(1)	土地の収益性と地価の上昇	25
(2)	土地の収益性と固定資産税における評価	26
(3)	地価高騰下における評価上の問題	27
3	土地評価における収益性の取扱いの経緯	30
Ⅳ	土地評価手法の客観性の考察	32
1	概要	32
(1)	「適正な時価」の位置づけ	32
(2)	固定資産税における土地評価と鑑定評価の相違	32
(3)	現行評価方式の客観性の確保	32
2	種々のレベルの地価	33
3	固定資産税評価と地価公示	35
4	収益評価方式の検討	37

序

最近における東京圏等の地価の大幅な高騰は土地をめぐる様々な問題を一挙に噴出させることとなった。

固定資産税の土地の評価についても、その適正化又は他の公的評価との相互関連の確保等についての社会的要請が高まっているところである。

ところで、現行の固定資産税の土地の評価については、固定資産評価制度調査会の答申に基づき、売買実例価額の捕捉が比較的容易であること、過大又は不均衡な評価が行われた場合に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等の観点から、その所有者や利用状況のいかんにかかわらず売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法（売買価額基準方式）がとられている。この過程における不正常要素の排除の手法については、いわゆる地価高騰局面と地価安定局面で基本的に異なるものではない。

しかし、地価高騰下の土地評価の一層の適正化を図るため、当委員会においては、固定資産税の土地の評価において求める「適正な時価」及び「不正常要素」の概念の整理を行うとともに、現行の適正な時価の評定の手法等の補強材料としてより客観的・合理的な手法が見出せないか検討を試みることにしたものである。

I 固定資産税の「適正な時価」

1 現行評価制度における考え方

(1) 固定資産税の基本的性格

固定資産税は、本来、固定資産（土地、家屋及び償却資産）自体の有する価値（収益性）に着目し、その資産を所有することに担税力を見出して、その資産価値に応じて課税される物税であると考えられる。

この場合、その収益は現実に生じている収益ではなく、その資産価値に応じて生ずべき収益、即ち使用収益しうべき価値をいうものと観念されている。

(2) 評価によって求める価格

固定資産の評価によって求めるべき価格について、固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月）においては、次のように述べられている。

I 評価によって求めるべき固定資産の価格

1 正常価格

上記のとおり、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られる。

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、適切であると考えられる。

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、これを抽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。

(3) 土地の評価方法の原則

土地の評価方法の原則について固定資産評価制度調査会答申（昭和36年3月）においては、次のように述べられている。

II 各資産の評価方法の原則

固定資産の価格は、各資産を通じ、正常価格であると考えらるべきであるとしても、正常価格のみでは、抽象的観念であり、これを具体的には握ることがまさに評価であって、それは、具体的に存在するものを基準として類推する等の方法によって行なわざるを得ない。したがって、具体的な評価方法としては、売買実例価格を基準として評価する方法、再取得価格を基準とし、経過年数等に応ずる減価等を行なって評価する方法、資産の収益額を資本還元して得た額を基準として評価する方法等が考えられる。

各資産間の評価の均衡を確保するためには、評価方法は、同一のものであることが望ましいが、各資産の性格に従い、価格構成条件に多くの相違点が認められるとともに、評価の対象となる資産は、特に固定資産税においては、土地、家屋及び償却資産を通じ、その範囲は、きわめて広範であり、かつ、その評価は、各市町村ごとに多数の評価者によって行なわれることにかえりみ、評価者及び納税者の評価実務上の便宜をも考慮する必要があるので、固定資産の評価方法は、あくまで、各資産を通じ、正常価格を求めるという統一された共通原則のもとに、具体的には、その種類等によって異なるものにならざるを得ないと考える。

以上の観点からして、各資産ごとの評価方法は、基本的には、次によるべきである。

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。

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。

2 土地に係る現行の評価方法

土地に係る現行の評価方法の具体的運用については、「固定資産評価基準の取扱いについて（昭和38年12月25日自治固発第30号 各都道府県知事宛自治事務次官通達）」（以下「依命通達」という。）において、次のように述べられている。

第2章 土 地

第1節 通 則

- 1 土地の評価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであること。したがって、土地の評価にあたってはもとより現実の売買実例価額そのものによるものではなく、現実の売買実例価額に正常と認められない条件がある場合においてはこれを修正して求められる正常売買価格によるものであること。
- 2 売買実例価額は、原則として売主及び買主から聴取することとするが、売主と買主から聴取した価額が相違している場合、聴取した価額が真実の価額でないと考えられる場合等においては、売買の仲介人、近隣者等からも聴取し、真実と考えられる売買実例価額を把握すること。
- 3 正常売買価格とは正常な条件のもとにおいて成立する売買価格をいい、土地の所有者が当該土地を売買する必要が生じたため、これを売買する場合において、成立することが期待される売買価格を目的として評価するものであること。
- 4 正常売買価格の評定にあたっては、売買の内容を十分に精査し、精通者価格等をも検討のうえ、他の売買された土地との均衡を総合的に勘案して評定すること。この場合において、

土地の売買実例には不正常な条件のもとにおける売買実例が少なくないので、特に次の諸点に留意すること。

- (ア) 一般に、売買実例は買急ぎによる割高の価額の売買があるので、この場合においては買急ぎをしない場合において成立する売買価額によって評定すること。
- (イ) 将来における期待価格が含まれている場合においては、これを含めなくて評定すること。
- (ウ) 島嶼、山間部等で土地が特に僅少であるため、土地の売買実例価額が客観的にみて割高となっていると認められるときは、その特殊な状況が存在しない場合において成立する売買価格によって評定すること。
- (エ) 知人間、親せき間等の特殊な関係にある者の中で売買された売買実例については、これらの特殊な関係になかった場合において成立する売買価格によって評定すること。
- (オ) 隣接地の買足し等によってその売買実例価額が割高となっていると認められる売買実例については、買足し等でない場合において成立する売買価格によって評定すること。
- (カ) いわゆる立退料、離作料等と呼ばれる補償費的なものが売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定すること。
- (キ) 仲介人の売買手数料、登記に要する経費等が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定すること。
- (ク) 売買代金の割賦払等による金利相当分が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定すること。

3 固定資産税の性格をめぐる諸見解

固定資産税の性格については、財産税対収益税、応益税対応能税など種々の観点からの見方があるが、ここでは評価との関連が深いと思われる財産税対収益税の観点からの見解を掲げることとした。

なお、以下に掲げる見解の区分は実質的なものではなく、形式的な区分にすぎないものである。

(1) 収益税的財産税とする見解

- ① 「課税客体が固定資産であることからして、少なくとも名目的には固定資産税が財産税に属することは明らかである。資産の価格を課税標準にしている場合は、特にそうである。しかし、実質的にみると、固定資産に対

する経常的課税は資本課税ではなく、収益ないし所得を税源として予定しているとみてよいであろう。だとすれば、固定資産税は、名義的には名目的財産税に属するが、実質的には収益税に近い、ということになる。あるいは、収益財産を課税客体にしているという意味において、収益的財産税であるという見方もできるであろう。ただし、ここでいう収益は潜在的なものである。この見方がどの程度あてはまるかは、固定資産課税のタイプによって多少とも異なるであろう。課税標準との関連については、収益的財産税としての性格は、資産価格よりも賃貸価格の場合のほうがいくぶん強いであろう。また、生活用固定資産と償却資産とを比べるならば、この性格は後者に対する課税のほうが強いといえよう。」

「財産税対収益税は、必ずしも相互に対立するものではない。」

「……現行固定資産税は、保有資産からの負担、すなわちその切り売りによる負担を予定しているものではないであろう。また、実際においても、たいていの場合に所得が税源になっている。このことからすれば、固定資産税は固定資産の収益性に着目して課されているものであり、収益税に属するともいえよう。ただし、ここでいう収益性は、前述のように、現実の収益ではなくて、潜在的な収益力を意味するものである。」(注) 1

② 「……固定資産税の評価は、まさに税負担の基礎となる。ここで税の根拠なり、性格について詳述する余白はないが、地域内において資産を保有し、利用することが、そして資産価値の上昇が地方行政サービスの受益と深い関連があるという応益原則に基づく課税であると理解し、あわせてとりわけ持ち家の場合は、潜在的であっても、収益的財産税と考えて税負担を納得しているものである。」(注) 2

③ 「固定資産税の性格については、いろいろ議論の分かれるところであるが、一般的には所得課税に対する補完税であり、全財産を対象としないという意味において、収益的財産税として理解されている。」(注) 3

④ 「現行の固定資産税が基本的には財産税(特定の財産を所有している点に担税力を見出して課税する税)であることは、固定資産の価格を課税

標準としており（地方税法第349条）、この場合の「価格」とは適正な時価をいうものである（同法第341条第5号）とされていることから明らかである。」

「……年税である固定資産税は、固定資産の利用による収益から税の支払いがなされることを予想しており、また、収益税（財産がもつ収益力に担税力を見出して課税する税）といっても、具体的な現実の収益に対して課税するのではなく、当該資産の有する本来的な収益可能性に着目して課税されるものであるとすれば、収益税的な性格も有しているといえることができる。特に農地の評価や住宅用地に対する課税に当たっては、収益税的な観点から配慮が払われている。」

「……現行の固定資産税を財産税か収益税のいずれかに完全に分類することはできず、基本的には財産税の性格を持ちながら現実の課税に当たっては収益税的な観点からの検討がなされ、必要なものについては配慮されているといえることができる。」（注）4

- ⑤ 「固定資産税は、いわゆる収益的財産税であって、その課税客体たる固定資産とは、資本を資産の形で所有しているもの、すなわち、交換価値を目的としてではなくこれを使用し収益する価値に着目して所有するものであって、固定資産はこれを使用、収益するところにその財産価値が見出されるものである。」（注）5

(2) 収益税とする見解

- ① 「ところで、固定資産税については、それがどのような税であるかが、しばしば論議の対象とされる。すなわち、収益税か財産税かという論議がこれである。

一般には、収益税であるというのが通説となっている。財産税であるという意見は、課税客体が土地という財産であることからであるが、財産によって税の負担がされるのではないので、「形式的財産税」であるともいわれている。税制調査会でも、収益税の立場を支持して、「本来収益力のあることが予想される土地、家屋及び償却資産について、その収益性に担税力を見出して課する税」であると説明している。

しかし、収益税であるか財産税であるかというのは、税の分類の問題であって、あまり意味のあることではない。いずれの立場でも、一定の外形標準によって、その担税力を推定するという点では一致しており、また、財産ではなく収益（所得）によって支払われるという点についても一致している。外形標準による収益税とっておいて一応よかろう。

この意味では、固定資産税は近代的な税であるというよりも、古い形の税である。なぜなら、収益を直接に把握するのではなく、外形から推定するのであり、また、物税であるため累進性、人的控除などによる差別課税ができないからである。」（注）6

- ② 「……もの自体の収益力に対して税をかけるのが固定資産税だと思ふ。そうすると、たとえば土地や家屋でも営業用の店舗や土地が利益を生むということはわかるが、個人の住宅とか、その敷地は何も利益を生まないではないかという考えもおころう。その場合には、そこに住むことにより使用収益があるという意味、別の見方をすれば、その敷地、住居を人に貸せば家賃がとれるではないかという意味において、収益があると考えられるわけである。」

「（課税標準が賃貸料から価格に切り換えられたといっても）どこに担税力ありとして税を課するのかという意味で分類するのであるから、……固定資産税は、収益税たることに変わりはない。」（注）7

4 固定資産税の「適正な時価」についての諸見解

- (1) **資本価格** によって説明する見解

これは、一般に資本財は富を生産するために使用される土地以外の財貨であるが、土地は地代を生むという点で資本が利子を生むのと類似の作用をすることから、土地の価格は、地代を平均的な利子率で除して得られるという考え方からくるものである。

これに係る見解には次のようなものがある。

「本税は……資本価格を課税標準としてこれを課すること。」

「ここに狙っている資本価格は、自由市場におけるそれであって、地代家賃統制によって指定された現行の低い地代家賃を資本還元して得られるものではない。」(注) 8

(2) **市場価格** によって説明する見解

一般に多数の経済主体が財貨を取引する場を市場とよび、その市場において需要と供給が一致する点で決定される価格が市場価格である。土地(ないし固定資産)についても、他の財と同様にこのような市場が存在することを仮定し、そこで需給関係によって成立する価格が「適正な時価」であるとするのが「市場価格」による説明である。

これに係る学識経験者等の見解には次のようなものがある。

① 「課税標準を市場価格とする場合は、投機的な土地所有、奢侈用土地、公共投資などによる地価上昇を捕捉することが、収益標準に比べて優れている。したがって、シャープ税制による課税標準の変更は、地価変動の激しくなるその後の事態に即応したものであったといえる。しかし、市場価格を課税標準としても、台帳制によっているため、地価変動に応じて台帳価格が容易に修正されないという問題がある。」(注) 9

② 「正常な市場価格」

「売主と買主が何らの制約を受けることなくして、自由な市場価格で求められるところの価値」(注) 10

③ 「価格というのは、当該固定資産の貨幣に対する交換価値のことである。地方税法は適正なる時価をいうものとしている(法341V)。したがって、市場における売買価格のあるものは、それによるべきであろう。現実の市場価格は、市場ごとにくらべているので、正確には、市場価格の中心をなすいわゆる正常価格によるべきである。」(注) 11

④ 「一般に経済学において、単一の経済主体の統制が価格に対して何らの重要な影響をもたぬこと、及び生産財ないし生産要素の有利なる生産部門への移動が自由であることの二条件が貫徹せられる場をもって完全市場と規定し、このような完全市場において一財に対して多数の売手と買手と

が存在し、取引がその間に行われる際に成立する価格をもって完全競争価格とされるのであるが、「適正な時価」とは、理論的・抽象的にはまさにこのような完全競争価格を指すものと解すべきであろう。」(注)12

(3) **資本価格及び市場価格** によって説明する見解

「固定資産税は、一般には財産税であると認められるので、その課税標準も価格すなわち適正な時価によるものとすべきである。もっとも、適正な時価とは具体的にはどのような価格をいうかは最も問題の存するところであるが、一般には、完全競争の下において成立する市場価格＝資本価格をいうものと解すべきであろう。この場合において、固定資産税は、財産税であり、その所有者の状態に着目して課されるべきものであるので、その市場価格というのも、再販売価格というよりも、むしろこれを調達しようとする場合において成立する市場価格とみなされるべきものでであろう。」(注)13

(4) 判例における見解

① 「適正な時価」を「資産の客観的価値(格)」とする判例

……京都地判 昭31. 5. 17、京都地判 昭50. 12. 12
名古屋地判 昭52. 11. 7、名古屋高判 昭53. 4. 6

② 「適正な時価」を「通常取引価格」とする判例

……静岡地判 昭34. 6. 16、名古屋地判 昭52. 11. 7

③ 「適正な時価」を「客観的資産価値」とする判例

……東京地判 昭44. 8. 8

総じて判例においては、「適正な時価」は公開の市場で取引により形成される資産の客観的価値として理解されているといえることができる。その多くの場合において、固定資産税の性質は物税であるとか、課税対象たる固定資産そのものの価値に着目して課される財産税であるとするを前提としている。

(5) その他の見解

その他、固定資産一般の評価額に言及した見解としては次のようなものがある。

① 「固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であり、この価格とは適正な時価をいうものとされている。固定資産の価格は適正な時価を基準にして評価されることになるが、法律は時価の内容を説明していないことから、その意義は固定資産税の性質から判断すべきだと言われることが多い。しかし、「適正な時価」は、資産の客観的価値（格）、通常取引価格、客観的資産価値、適正な交換価値などの表現をもって一般に理解されている。すなわち、それは公開の市場で取引により形成される資産の客観的価値として理解されていると言える。このような表現は、多くの場合、固定資産税の性質は物税であるとか、課税対象たる固定資産そのものの価値に着目して課される財産税であるとするを前提にしてなされている。

しかし、固定資産は交換価値を目的として所有するものではなく、使用・収益を目的として所有するものであるからその時価は交換価値ではなく、固定資産を使用収益するために再取得する場合の価格であるとする見解があり、また、生存権的財産について収益還元価格とする説もある。このような理解には、多くの場合、固定資産税の性質を収益税とか収益税的財産税とする理解がある。

すなわち、固定資産の時価については、売買価格、再取得価格、利用価格、収益還元価格などの考え方があり、地方税法は、固定資産税の課税標準を資産の価格としての評価基準を時価と規定しているが、その性質については積極的に規定していない。固定資産税の性質の理解は視点の違いによって容易に変わりうるものであり、課税標準の把握を性質論から出発しなければならぬとすることには疑問がある。そして固定資産の所有は、常に使用収益のためではなく、値上がり利益を期待して所有する場合や販売を目的として所有する場合もあるから、時価を一般的に再取得価格とか収益還元価格とすることも妥当とは思えない。使用収益がなされていない遊休地に対しても固定資産税は課されるから、固定資産税の時価は資産の客観的価値すなわち、それを通常取引価格もしくは交換価値で評価した価

額であることを原則とし、取引価格が存在しない場合もしくはそれによることでは適正に時価を反映しえない場合に、再取得価格や利用価格・収益還元価格により評価することが妥当であると思われる。」(注)14

- ② 「…………客観的価額については、上場株式の様に、公正な取引市場が存在する場合と、土地の様に類似性はあっても、本来同一性がなく、果たして地価市場が成立しているのかが疑わしい場合とでは異なるだろう。後者の様に、市場の成立を観念することが困難な場面では、それだけ客観的価額が成立しにくい。土地の性質に照らし、完全な意味での主観的要因の排除が困難であるとするれば、できるだけ多くの主観的価額の情報を集めること以外に、これを客観化する方法はなかろう。しかも、土地については、厳密にいうと例えば上場株式の様な公開市場は成立せず、現実にあるのは、いわゆる精通者意見、仲値相場ないし仲間相場と呼ばれるものがあるにすぎない。」(注)15

- ③ 「…………「適正な時価」とは、処分価格を指すものであるか、あるいは調達価格を指すものであるかということについても議論が分かれるところであるが、これは調達価格を指すものと解するのが相当であろう。蓋し、固定資産税は前にも述べたように財産税であり、固定資産の財産価値に着目して課税されるものである。固定資産は、通常それを売買してその差益を生み出すところに財産価格が見出されるものではなく、それを所有し、使用収益するところに財産価格が見出されるものであるからその価格は、固定資産を所有し、使用収益するために新たにその現況において取得するとした場合において客観的に想定される価格すなわち、調達価格を指すものであると解すべきであろう。」(注)16

5 相続税・地価公示等における価格の考え方

(1) 相続税

相続税における財産の価額の考え方については、「財産評価の実務」(国税庁資産税課・資産評価企画官共編)において次のように述べられている。

相続税法では、同法で「特別の定のあるものを除く外、相続、遺贈又は贈与に因り取得した財産の価額は、当該財産の取得の時に於ける時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。」（同法第22条）と規定している。相続税法で特別の定のあるものとは、いわゆる法定評価の規定である。同法第23条から第26条の2にかけて、地上権（借地権を除く。）、永小作権、定期金に関する権利、生命保険契約に関する権利及び立木の評価方法について規定している。そのほかの財産は一般的に時価により評価することだけを法律で規定し、その時価の内容は法解釈に委ねている。

このように、包括的に時価によるとされている相続税法の時価は、時価に関する社会通念及び相続税又は贈与税の課税目的からこれを解釈しなければならない。

時価という以上、まず第一に、いつの時価かという点が問題となる。これは、相続、遺贈又は贈与により財産を取得した時点である。この財産を取得した時点とは、相続又は遺贈の場合は原則として被相続人の死亡の日であり、贈与の場合は契約その他の法律的原因に基づいて財産権を取得した日である。この取得の日を評価基本通達では「課税時期」といつている。評価は課税時期の現況により、原則として課税時期の時価で行われることとなる。

第二に、時価というのは、客観的な交換価値を示す価額である。

評価基本通達においては、時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいうものとしている。従って、①まず、不特定多数の当事者間で通常成立すると認められる価額であるから、一方において客観的な要素が考慮されるとともに、他方において主観的な要素は排除される。②次に、それは自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額であるから、客観的な交換価値を示す価額である。これは、投げ売り価額や買込み価額と異なることはもちろん、いわゆる取得原価や処分価額とも異なり、その価額ならばいつでも正常の状態での財貨と交換できる価額といえる。よく引用される西独評価法においては、「評価は通常価格による。この通常価格とは、その財産の性質に応じ、通常の商取引での譲渡の際に得られる価額」と規定されているが、この評価基本通達にいう時価もこの通常価格と同様のものといえる。

更に、この時価は財産の現況に応じて評価される価額であり、評価に当っては、その財産に影響を及ぼすべきすべての事情が考慮される。例えば、借地権の設定されている土地を取得した場合には、その土地の時価は、その土地を完全に所有する場合と異なり、借地権に相当する価額が控除される。

このように、評価の原則は時価主義であるが、その時価主義の運用に当っては、市場性に富んでいる財産と、市場性の少ない財産とは、自ら差異が生じてくる。すなわち、市場性に富んでいる財産については、その財産の取引に際して形成される価額そのものを財産の時価とすることができるが、市場性が少なくなるにつれて、同一物であっても、売買に当り形成される取引価額はまちまちとなり、同種同型のものであっても、売買当事者間の需給関係その他の要因から、倍、半分の差異を示すこともあり得る。従って、課税財産の評価としても、市場性が少なくなるにつれて、漸次時価としての的確性はは握しにくくなるので、このように幅のあるものについては、評価の危険性を織込み、安全度をみた比較的下値の価額（取引価額の幅の下の方のかための価額）で評価することになる。

(2) 地価公示等

地価公示における正常な価格については地価公示法に次のように定められている。

地価公示法

第2条

2 前項の「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）をいう。

また地価調査における標準価格については国土利用計画法施行令に次のように定められている。

国土利用計画法施行令

第9条

2. 前項の標準価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（農地又は採草放牧地の取引（農地及び採草放牧地以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）とする。

6 固定資産税の「適正な時価」とは何か

現在、固定資産税は固定資産の「適正な時価」を課税標準として課税することと定められている。しかし、ここでいう「適正な時価」が、具体的に何であるかについては、以上みてきたように種々意見がある。したがって、固定資産税の「適正な時価」とは何かについて、考え方を整理しておくこととする。

(1) 市場価格

ある物の市場価格とは、これをもっとも簡単に理解するとき、その物の買手が支払い、売手が受け取った価格といえることができるだろう。この支払い価格と受取価格は、通常一致する。

しかし、土地・家屋といった不動産については、買手は不動産そのものの価格の他に、登録税、仲介手数料、不動産取得税を支払う。そして、売手は測量費、仲介手数料及び譲渡所得税等を支払う。したがって、不動産の取引においては、買手が支払う総価額と、売手が受け取る手取額との間には、通常大きな差が生じている。この二つの価格のうちどちらを市場価格と呼ぶかについては、従来、売手が受け取る手取額ではなく、買手が支払う不動産そのものの価格が市場価格であると理解されてきたようである。買手が支払ってもよいという価格は、買手がそれだけの価値を認めていることを示すものだから、これを市場価格とすべきであるという考え方が採用されてきたのであろう。

(2) 土地の市場価格

不動産の市場価格を、買手が支払った価格、ないしは支払おうとする価格と定義しても、土地の市場価格を決めることは非常にむずかしい。これは、現存する土地の大部分は、毎年売買されているわけではなく、一体どれくらいで売れるかは推測する以外知りようがないからである。

今日一般に、限られたごく少数の売買実例価額を基礎として、それとの比較で、売買されていない土地の価格を評定することが行われている。この際、土地AがP円で売れているなら、ほぼAと同じ条件を備えた土地B、C、D、…は、やはりP円で売れるだろうという考えが採用されているように思われ

る。

しかしながら、この考え方には一つの欠陥があるように思われる。例えば、野菜や鮮魚の価格は、原則としてそれがすべて売りに出されたときの価格として市場価格が形成されるものであり、従ってその価格は豊作や豊漁のとき安くなり、逆に嵐のあと入荷が少なくなったとき上昇することは誰でも知っている。豊作のとき、生産物のすべてを不作の時の高い価格で売ろうとしてもそれは無理な話であろう。

周知のように、土地に対する固定資産税は墓地等一部の例外を除いてすべての私有地に課税されている。したがって、固定資産税における土地の評価は、これらの土地がすべて売りに出されたとき、買手が申し出る価格と理解すべきである。この価格が、現在のように、年間存在する土地の2%程度しか売買されていないときに買手がつける価格と同じであるとは考えられない。

固定資産税における市場価格は、売買数量を現在の何十倍にも増やしたときに買手が申し出ると思われる価格であるから、売買実例価格より低いことは確かであるが、これを直接推測することは困難であると考えられる。

(3) 固定資産税の本質

固定資産税については、固定資産を保有しているということに担税力を見出す一種の財産税（富裕税）であるという見方と、固定資産の持つ収益を生み出す力に担税力を見出す収益税であるという見方がある。

しかし、固定資産税が当該資産の保有の継続を前提として毎年課税するという点では、富の集中排除という社会政策的機能をねらいとして場合によっては資産を売却してでも納税させようとする相続税とは異質の税である。したがって、固定資産税は、保有の継続を前提に毎年課税されるものであることを考慮すると、固定資産のもつ本来的な収益力に着目した税であり、年々の収益から支払われることを予定した税といつてよからう。ただし、ここにいう収益とは、現実には生み出される収益ではなく、あくまでも潜在的な収益可能性という意味である（例えば、3(1)①及び④を参照）。

(4) 土地の「適正な時価」

固定資産税を固定資産が年々生み出す収益から支払われる税であると考え、その課税標準はその年における収益力を基礎として決められるべきである。

しかし、現実には買手が支払おうとする市場価格は、現在の収益力だけで決まるものではない。むしろ、買手は現在の収益力ではなく将来の収益力を考えて、支払っても良いと思う価格を決定する。今は何の利用価値もなく、したがってまた何の収益力のない土地でも、将来その近くに鉄道駅ができることがわかっているとき、人々はその土地に対して高い価格を支払おうとする。

上でみたように、今年の収益から今年の固定資産税を支払おうという考えをとると、現在は収益はないから、これに重い固定資産税を課すべきではない。こうして「適正な時価」としての評価額は、将来における収益の増加を見込むことなく、現在収益のみを基礎として決められるべきである。

(5) 「売買実例価額」、「市場価格」及び「適正な時価」の関係

以上の議論においては、土地価格について、「売買実例価額」、「市場価格」、「適正な時価」の三つの概念を用いてきた。

まず、売買実例価額とは、実際の取引価格であり、われわれが具体的に知りうるものである。

また、市場価格とは、評価の対象となる土地を売りに出したとき買手がつけるであろう予想価格であり、対象となる土地の多寡によって違ってくる。

さらに、適正な時価とは、ある土地について、現在の収益が今後永続すると仮定した場合に買手がつけるであろうと予想される価格である。

この三つの価格のうち、売買実例価額と市場価格とは、土地に対する需要曲線が水平である場合には一致する。しかし、需要曲線が右下がりでもきつい勾配を持つときには、市場価格は売買実例価格を大きく下回る。

一般的にみて、経済が安定ないし停滞しており、毎年同じ状態が続くようなときには、需要曲線は比較的レベルに近く、売買実例価額と市場価格との間に大きな差はないだろう。しかし経済がダイナミックに発展し、次々と高収

益の新規事業が発生しているときには、これらの事業は高い需要価格を提示するから売買実例価額と市場価格との間には大きな差異が発生する。市場価格と適正な時価との関係についていえば、経済の発展等の状況変化があり、土地の収益力の上昇が見込まれる場合には、前者が後者を上回る。しかし、同一の社会経済状態が持続し、個々の土地収益力に変化が予想されない場合には、両者は一致する。

したがって、経済社会の発展が予想されず、同じ状態が永遠に続くと予想されるところでは、売買実例価額、市場価格、適正な時価の三者は、ほぼ同じ値となる。この時は、適正な時価としての固定資産税評価額は、売買実例価額とほぼ同額に決められるべきであろう。

(6) 「適正な時価」の求め方

しかし現実には、経済社会は常に変化しており、発展している。したがって売買実例価額は市場価格より高く、また適正な時価を大きく上回ってしまふ。このため、売買実例価額を直ちに固定資産税の評価額とすることはできない。

土地の評価額を求める手法はいくつか考えられるが、現行の固定資産税の土地評価においては、売買実例価額から不正常要素を排除して「適正な時価」を評定するという手法によっているところである。

このうち、売買実例価額に含まれる不正常要素あるいは土地評価と収益性との関連については、必ずしも十分な議論が今日までなされてこなかったように思われることから、次のⅡにおいては不正常要素の取扱いについて、Ⅲにおいては土地評価と収益性との関連について、それぞれ若干の考察を試みることとした。

〔引用文献等〕

- (注) 1 「固定資産税の理論と実態」(第3章「固定資産税の性格」大野吉輝)
- ” 2 昭62. 12. 1「別冊税経通信」(「地価高騰下の固定資産税のあり方」橋本徹)
- ” 3 「地方財政のしくみと運営(新版)」柴田護
- ” 4 「現代行政全集7租税」租税理論研究会・地方税制研究会
- ” 5 岐阜地裁判決 昭28. 12. 7
- ” 6 「土地税制の問題点」(ジュリスト)和田八東
- ” 7 「新地方財政」荻田保
- ” 8 「シャープ使節団日本税制報告書」第1.2章
- ” 9 (注)6に同じ
- ” 10 昭和34年固定資産評価制度調査会速記録
- ” 11 「地方税法」奥野誠亮
- ” 12 「税務会計全書固定資産税」鎌田要人
- ” 13 「精講固定資産税」石川一郎
- ” 14 昭58. 10. 5「租税法研究第11号」(「資産税の時価以下評価による課税と租税法律主義」石島弘)
- ” 15 昭59. 10. 10「租税法研究第12号」(「資産税における評価」村井正)
- ” 16 (注)1.2に同じ

Ⅱ 不正常要素の取扱いの考察

1 趣 旨

以下では、最近の地価高騰下の土地評価において、売買実例価額から排除することとされている不正常要素をどのように取り扱うべきかについて若干の考察を試みることとする。

2 不正常要素についての現行の取扱いと地価公示との比較

土地に係る固定資産税の評価においては、売買実例価額から不正常要素を排除して適正な時価を評定するという手法がとられている。不正常要素の排除に当たっての現行の取扱いは、固定資産評価基準の取扱いについての依命通達に示されているとおりである。これを他の代表的な土地評価制度である地価公示における鑑定評価における取扱いと比較したのが別表である。

このうち、最近の地価高騰局面における土地評価と具体的に関連する項目は、別表の下線を引いた部分であると考えられる。それによると、期待価格の排除については、固定資産税の評価においては、「将来における期待価格が含まれている場合においては、これを含めずに評定すること」とされ、文理上すべての期待価格を排除するものと解釈されるのに対し、地価公示における鑑定評価においては、「値上がりを見越した投資又は過大な期待価格を含んだ資産保有として取引されたとき」は減額すべき特殊な事情として補正するものとされ、「過大な期待価格」を排除する取扱いとされている。これは固定資産税における土地の評価は、その保有の継続を前提とし、土地を所有すること自体に価値を見出すものであって処分価値に着目するものではないのに対し、地価公示における鑑定評価は土地取引の指標としての価格を求めるものとされており、それぞれ目的が異なることによると考えられる。このことは、地価公示における鑑定評価においては、売買実例価額に含まれる期待価格をある程度是認することを前提としており、期待価格の取扱いが固定資産税の評価とは異なることを示すものである。

したがって、一般に同一の売買実例価額に基づいて評価を行った場合の固定資産税における評価額は、地価公示価格を下回ることとなる。

3 「将来における期待価格」とは何か

次に、2 でみた「将来における期待価格」についてやや詳しく検討してみる。

これは、一般には地価上昇に対する期待に基づく価格上昇分と解される。地価が当該土地の有用性を反映して形成されるものとする、地価上昇は当該土地の有用性の向上によってもたらされることとなる。さらに、土地の有用性は、当該土地周辺の社会資本の整備、土地利用の高度化等により高まるものと考えられる。その変化はある程度予測がつくものであることから、これらに対する期待の程度及びそれを反映した地価上昇には一定の限度があるであろう。

しかし、実際の地価上昇には、上で述べたようないわば基礎的な条件の向上を反映した部分以外にそれを離れた上昇分が含まれていると考えられる。例えば、土地が投機の対象として取引される場合には、一定の限度を上回る地価が形成される。土地が投機の対象として取引されるということは、取引当事者が土地の転売益を得ることを目的として土地の売買を行うということである。この場合の取引当事者は土地を使用する必要はなく、短期間所有するだけで十分であるため、地価形成の基礎的な条件を考慮することは少ないと考えられる。最近の地価高騰も、このような投機的取引が連鎖をなした結果であるとする、現在の地価には、基礎的な条件を離れて膨らんだ部分が相当程度含まれていることとなる。

以上のように、「将来における期待価格」には、土地の有用性の向上に対する期待に基づくものとそれ以外の地価上昇期待に基づくものがある。これらを土地評価においてどのように取り扱うべきかについて整理すると、次のようになる。

固定資産税の土地評価は、当該土地の売買時点からみると事後的なものであるから、上で述べたような売買時点以降の期待価格はすべて排除することとなる。しかしながら、地価動向等の各種指標から前回の評価時点以降今回の評価

時点までの間に基礎的な条件が向上したことが認められれば、それに応じて評価額は上昇することとなるであろう。したがって、「将来における期待価格」のうち、基礎的な条件の変動に基づく部分については、時間的な遅れを伴って土地の評価額に織り込まれていくこととなる。

別表

区分	固定資産税（依命通達）	地価公示（不動産鑑定評価上留意する事項）
総論	<p>4 正常売買価格の評定にあたっては、売買の内容を充分に精査し、精通常価格等をも検討のうえ、他の売買された土地との均衡を総合的に勘案して評定すること。</p>	<p>(ハ) 事情補正 ア 現実に成立した取引事例には、不動産市場の特性、取引における売手と買手の双方における能力の多様性と特別の動機により、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在するので、取引事例がどのより十分な調査しなげなければならないのかを資料の分析にあたり十分調査しなげなければならない。 イ 特殊な事情とは、正常な価格の成立をさまたげる条件のことであるから、正常な価格の存在条件である市場の合理性と市場人の行動性に反するものことである。 ウ 市場の合理性とは、取引事例が統制、制限、圧力等が加えられるものでなく、かつ、相当期間市場に存在したものであることが必要である。また、市場人の行動の合理性とは、売手と買手の双方が市場の事情に精通し、かつ、取引にあたり特別な動機をもたない等市場人としての通常人が容易に合理的な行動をとることを意味する。</p>
各論	<p>この場合において、土地の売買実例には不正常的条件のもとにおける売買実例が少なくないので、特に次の諸点に留意すること。 (ア) 一般に、売買実例は買い急ぎによる割高の価格の売買があるもので、この場合においては買急ぎをしない場合において成立する売買価格によって評定すること。 (イ) 将来における期待価格が含まれている場合には、これを含めないうて評定すること。 (ロ) 島嶼、山間部等で土地が特に稀少であるため、土地の売買実例価格が客観的にみて割高となつておられるときは、その特殊な状況が存在しない場合において成立する売買価格によつて評定すること。 (ハ) 知人間、親子間等の特殊な関係にある者の間で売買された売買実例によつては、これらの特殊な関係になかつた場合に於いて成立する売買価格によつて評定すること。 (ニ) 隣接地の買足し等によつてその売買実例価格が割高となつておられる売買実例によつて評定すること。 (ホ) 買い急ぎによる割高の価格によつて評定すること。 (ヘ) 買い急ぎによる割高の価格によつて評定すること。 (ヘ) 買い急ぎによる割高の価格によつて評定すること。 (ヘ) 買い急ぎによる割高の価格によつて評定すること。 (ヘ) 買い急ぎによる割高の価格によつて評定すること。</p>	<p>エ 事情補正すべき特殊な事情を例示すれば、次のとおりである。 (ア) 補正にあたり減額すべき特殊な事情 取引にあたり進みとみられる次の事情については、正常な価格に比べて当該取引価格をひきあふ要素として働くものであるので、補正にあたっては、それぞれの事情に応じ、減額するものとする。 a 営業上の場所的限定等特殊な使用方法を採用して取引されたとき。 b 投資目的で買い進んだとき。 c 債上がりを見越した投資又は過大な期待価格を含んだ買入れとして取引されたとき。 d 買入れとして取引されたとき。 e 宅地造成業者による面開露に於いて当事業の必要性を寄与して売主が不当に高く売りつけたとき。 f 既成市街地の更地がその稀少性に基づく利益に着目して高い価格で取引されたとき。 g 買手が不動産に閑しあきらかから知賦や情報不足している状態において過大な額で取引をしたとき。 h 建物とその敷地が一体として取引された場合であつて</p>

	<p>固定資産税（依命通達）</p>	<p>地価公示（不動産鑑定評価上留意する事項）</p>
	<p>含まれているときは、これを含めないものとして評定すること。 (ウ) 売買代金の割賦払等による金利相当分が売買果例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定すること。</p>	<p>当該建物の効用の度合いが買主の主観においてとくに高いとき。 取引価格に売買代金の割賦払いによる金利相当額、立退料、離作料等の土地の対価以外のものが含まれて取引されたとき。 (1) 補正にあたり増額すべき特殊な事項 a 売主が無知のため過少な額で取引されたとき。 b 相続、転動等により売り急いで取引されたとき。 (ウ) 補正にあたり減額すべき特殊な事項 a 金融ひっ迫、倒産時における法人間の恩恵的な取引があるいは知人、親せき間等人的関係による恩恵的な取引がなされたとき。 b 取引に伴う諸経費（売買手数料、登記料等）を含んで取引されたとき。 c 不相应な造成費や修繕費等を考慮して取引されたとき。 d 調停、精算、競売、公売等において価格が成立したとき。 なお、限定価格、特定価格及び取引において解除の条件が付された事例は原則として採用すべきではないが、やむを得ず採用する場合には上記に準じて補正する。</p>

Ⅲ 売買実例価額から正常売買価格を求める過程における土地の収益性との関係分析

1 趣 旨

固定資産税は、本来固定資産自体の有する価値（収益性）に着目し、その資産を所有することに担税力を見出してその資産価値に応じて課税される税であるとされている。この場合、その収益は現実には生じている収益ではなく、その資産価値に応じて生ずべき収益、すなわち使用収益しうべき価値をいうものと観念されている。

Ⅱにおいては、売買実例価額から排除すべき「将来の期待価格」についての考え方を整理したのに対し、以下では、現行の土地評価を土地の「収益性」という観点から検討することとする。

2 土地の収益性の考察

(1) 土地の収益性と地価の上昇

土地の収益は、土地の使用から年々得られるインカム・ゲインと売却時に土地の売却益の形で得られるキャピタル・ゲインとしてとらえられる。一般的には土地の収益性とは、土地のこれらの収益をもたらす力のことであるといえよう（I 3を参照。）。そこで、これらの収益がどのようなものであるかを考えるに当たり、それぞれ発生する局面ごとくみても次のようになる。

まず、土地に係るインカム・ゲインとは、土地の使用から得られる利益又は効用（使用価値）のことである。具体的には賃貸料（地代）であり、これには、土地の所有者が他人に土地を賃貸している場合の地代のほか、土地の所有者が自ら土地を使用している場合の帰属地代が含まれる。土地に係るインカム・ゲインは、土地の使用価値が上昇したときに上昇し、土地の使用価値の上昇は公共投資の増加、土地利用の高度化等によってもたらされる。

次に、土地に係るキャピタル・ゲインとは、土地の購入価格と売却価格の

差から生ずる利益（売買差益）のことであり、それが生ずる原因により次の2つに分けられる。

1つは土地の使用価値の上昇によるもの（使用価値の上昇分に対応するキャピタル・ゲイン）であり、他の1つはそれ以外の原因によるもの（その他のキャピタル・ゲイン）である。前者は、土地の使用価値の上昇という実質的根拠があり、売買時点においてはその上昇分が実現されているものである。後者は、土地の使用価値が上昇するであろうという予想に基づくもの、あるいは投機・思惑等によるもので、実質的根拠がなく、売買時点においてはその予想等が未実現のものである。

(2) 土地の収益性と固定資産税における評価

現行の固定資産税における土地の評価方法は売買価額基準方式とよばれ、売買実例価額から不正常な要素に基づく価額を除去して適正な時価を評定するものとされている。これは、売買実例の把握が容易であり、かつ、過大又は不均衡な評価が行われた場合に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等の観点から、昭和39年度以来一貫して用いられている手法である。特に、売買実例価額に「将来における期待価格が含まれている場合においては、これを含めずに評定すること」とされており、これは、「適正な時価」を求める場合に、売買実例価額に含まれている取引時点以降の予想及び投機等に基づく地価の上昇分は期待価格として排除することを予定しているものである。その具体的な考え方は、Ⅱでみたとおりである。

これに対して、資産の使用収益上の価値に着目して評価する方法が収益還元法である。しかし、この方法には次のような問題がある。

① 仮に現実の使用収益に基づいて評価するとした場合には、実際の利用の程度により評価に大きな差を生じ、結果的に極めて不公平なものとなることが予想される。

② 得べかりし収益に基づいて評価するとした場合には、収益額等について客観的な数値の把握が困難なうえ、理論的には現行の正常売買価格と差が

なくなるものと考えられる。

現行評価方法と得べかりし収益を基礎とした収益還元法を比較すると、次のようになる。

まず、現行の評価方法は、土地の使用収益しうべき価値に着目しながらも、それを直接把握することなく、売買実例価額から不正常要素を排除する手法によっているところである。収益性の面からみると、(1)でみたキャピタル・ゲインのうち、実質的根拠のない「その他のキャピタル・ゲイン」が、まさに現行評価上売買実例価額から排除すべき不正常要素にあたると考えられる。不正常要素排除後の価格が、土地の「使用価値の上昇分に対応するキャピタル・ゲイン」のみを含んだ正常売買価格である。したがって、「得べかりし収益」(＝使用収益しうべき価値)と「使用価値の上昇分に対応するキャピタル・ゲイン」が一致するとすれば、理論的には現行評価方法と得べかりし収益を基礎とした評価方法とは結果的に同じものとなり、基礎となる数値の把握の容易性等から現行評価方法が採用されているに過ぎない。

(3) 地価高騰下における評価上の問題

地価の高騰は、売買価額の高騰を意味し、これは、キャピタル・ゲインの大幅な増加となって現われる。したがって、(1)で述べたところからみると、地価の高騰は、①土地の使用価値の大幅な上昇によるキャピタル・ゲインの増加、②その他のキャピタル・ゲインの大幅な増加、③これら両者の増加、のいずれかによるものといえる。

昭和61年後半から62年半ばにかけての東京圏を中心とした地価高騰は、我が国の経済構造の変化、国際化、情報化の進展等に伴う諸機能の東京への一極集中の激化とこれに対応した事務所床需要による土地需要の増加による面があるものの、「国土の利用に関する年次報告」、「地価等土地対策に関する答申」等にもあるように、上の②で述べたその他のキャピタル・ゲインの増加によるところが極めて大きいものと考えられる。即ち、

① 「昭和61年度国土の利用に関する年次報告」においては、次のように述べられている。

ア。「…東京の都心商業地で著しい地価上昇がみられたが、その基本的要因としては、東京のオフィス床需要の高まりに伴うビル用地需要の増大があげられる。」

イ。「今回の東京都心部を中心とする地価高騰の基本的な要因は実需の急増に基づく需給のアンバランスによるものと考えられるが土地所有者の土地売却意欲は従来それほど強くない。短期間で転売利益の獲得を目的とした投機的取引が加わり、地価上昇を増幅させたことは否定できない。すなわち、実需は根強いものとあてこんだ不動産業者等による価格上昇期待の土地購入が都心部のビル建設用地買収のための代替地の手当て買いが活発化し、これらの動きが都心部のみならず周辺住宅地の地価上昇に一層拍車をかけたものと思われる。」

ウ。「…大量の仮需的性格を有する土地取引が可能となった背景として、現在の金融緩和状況が指摘されている。……（略）…金利は著しく低下しているものの重厚長大産業等の不況等により設備投資が停滞していることから、有効な投資先を失った資金が、証券市場や需要の増大した都心部の不動産市場に向かったものと思われる。」

② また、「昭和62年度国土の利用に関する年次報告」においても次のように述べられている。

ア。「重厚長大産業からいわゆるハイテク産業への転換が進む中で、ソフト化、選別化、川下化等が著しく進展したが、このような変化に伴う情報化、OA化、サービス化等の動きは、業務集積の大きな都市への機能集中を大いに促進し、地域内におけるこれらの都市の役割を今まで以上に高めたとみられる。特に東京においては、国際化に伴う外資系企業や地方在来の企業の事務所の開増設、中枢管理機能の強化等により、より一層機能集中が強まった。また、それ以外の大都市圏や地方圏においても、こうした業務集積度の大きな圏域あるいは都市への集中傾向は程度の差こそあれ、同様であり、そのような集積の拡大に伴う商業地需要、事務所床需要の増大が商業地価格の上昇につながったと考えられる。」

イ。「しかしながら、今回の著しい地価の上昇は、単に上述のような業務機能の集積が産業構造の変化のみによって生じたものとは言えない。商業地の需給逼迫による価格上昇が様々な複合的要因によって増幅され、特に住宅地への波及によって拡大したという点が、今回の地価上昇の特徴であり、同時に今回の地価上昇が極めて大きな社会的影響を及ぼすことになった最大の原因である。」

- ③ 一方、臨時行政改革推進審議会の「当面の地価等土地対策に関する答申」（昭和62年10月）においては、次のように述べられている。

「今回の地価高騰は、東京都心部等における事務所床需要の急激な増大等に起因するものであるが、その後の地価高騰の広がり、金融の大幅緩和による潤沢な資金事情を背景に、不動産業者等による値上がり当て込んだ土地購入やいわゆる財テク、節税対策のための土地取引等の投機的な土地取引による面があることは否定できない。」

- ④ 同じく臨時行政改革推進審議会による「地価等土地対策に関する答申」（昭和63年6月）においては、次のように述べられている。

ア。「この東京都心部を端緒とした地価高騰の基本には我が国の経済構造の変化、国際化・情報化の進展等に伴う諸機能の東京への一極集中の激化、これに対応した土地需給の急速な逼迫がある。」

イ。「しかし、ここまで広範に地価高騰の波が広がり、その速度が早まったことには、金融緩和下における潤沢な資金事情を背景として、地価上昇の動きに乗じた投機があり、また、投資の集中がある。」

- ⑤ これらの報告等において、地価高騰のきっかけないし背景とされている事務所床需要については、それが極めて過大な予測に基づくものであったことも明らかとされている。

このように、土地の使用価値の上昇以外の要因による売買価額の異常な上昇が起こった状況下においては、固定資産評価に当たって排除すべき部分が極めて大きくなる。このことは、売買実例価額と正常売買価格（固定資産税における評価額）との乖離を極めて大きくする。しかし、この乖離が合理的

なものであっても、それが大き過ぎる場合には納税者の十分な理解が得られにくい面がある。そこで、別途、土地の価値に内在する収益性に着目した実証的研究を通じ、その合理性を説明することにより評価の客観性を高め、納税者の理解を求める努力が必要であると考えられる。

3 土地評価における収益性の取扱いの経緯（概略）

明治以降の土地評価制度において、「収益性」がどのように取り扱われてきたかの概略をみていくことにする。

ア. 地租改正条例（明治6年）

地 価 地租改正条例によって「地価」を課税標準とすることになり、土地の収穫価格から公課耕作費を控除した純利益を相当利益で還元した価格が「地価」とされた。（農業に対する収益税）

その後、数回の地価の特別修正が行われたが、地域を限った部分的なものであった。また宅地租が増えてきて、市場価格との格差が目立つようになってきた。

イ. 地租法（昭和6年）

賃貸価格 地租法によって「賃貸価格」を課税標準とすることになり、貸主が公課修繕費その他土地の維持に必要な経費を負担する条件をもって賃貸する場合において貸主が収得すべき金額が「賃貸価格」とされた。

賃貸価格に改められた理由

- ①土地の収益を調査するのが困難。
- ②農業という企業利益に課税するものではない。
（土地それ自体の資産収益に課税しようとするものである。）
- ③賃貸借は広く一般に行われており、その調査は比較的容易である。

シャウブ勧告（昭和24年）



ウ．地方税法（昭和25年）

適正な時価



固定資産評価制度調査会答申
（昭和36年）

土地の評価は、売買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、売買実例価額を基準として評価する方法によることが適当である。



現行固定資産評価基準

- ・従来の地租家屋税は少なすぎる。
- ・賃貸価格は現実離れしてきている。
- ・賃貸価格は不動産税の課税標準として適当ではない。

IV 土地評価手法の客観性の考察

1 概要

(1) 「適正な時価」の位置づけ

一般的に言えば、土地価格と呼ばれるものには、レベルの異なった概念もしくは定義が存在している。これらの地価の概念は、それぞれに異なる土地収益の概念または定義に対応している。それらを正しく区別して、固定資産税における土地の「適正な時価」をこの地価（及び土地収益）のスペクトルの中に位置づけることが、議論の混乱を避けるうえで必要である。

(2) 固定資産税における土地評価と鑑定評価の相違

地価公示価格は、それが含んでいる短期的変動を別にすると、いわゆる最有効利用の収益に対応していると考えられる。これに対して、固定資産税の土地評価は、その現在の資産価値に応じて生ずべき収益に着目して行われているとみられ、したがって将来収益の上昇は考慮されていない。この大きな違いは、固定資産税における土地評価及び鑑定評価の制度の違いに由来するものであり、かなり根本的なものである。

(3) 現行評価方式の客観性の確保

地価公示価格と土地評価額水準の違いについても上記の考え方の相違がもたらす当然の帰結である。しかし一方、この考え方の相違を認めたとしても、今日「不正常要素」が地価の実勢に占める割合はきわめて大きく、地価から除去すべき「残差」を不正常要素とすることについては、多くの納税者の共通の理解を得ることに難点がある。従って、現行の売買実例価額に基づく評価方式を補強するものとして、たとえば、土地に内在する収益性に着目したより客観的な評定手法を検討する必要があると考える。

また、土地の有効利用、資産分配の公平化、土地課税の中立性確保等を目的として、たとえば土地評価を引き上げるといった観点からの適正化を求める世論も存在するところから、「適正な時価」のあるべき水準をめぐる根本的な議論が行われる必要がある。この議論が好ましいものとなるためには、

土地評価を依拠させることができると考えられる様々な「土地価格」の理論的定義等について、具体的な検討がなされなければならない。

2 種々のレベルの地価

個々の土地について想定し得る価格には次のように様々なレベルのものがある（図1及び2参照）。

- ① 短期に個別特殊要因を含んで形成される地価
- ② 短期に形成され、個別特殊要因を含まないとみなされる地価
- ③ 長期の趨勢にしたがって形成される地価
- ④ 最有効利用の収益のもとで得られる理論上の地価
- ⑤ 社会的に要請される利用の程度に応じた収益のもとで得られる理論上の地価
- ⑥ 通常の利用の程度に応じた収益（収益の上昇を見込む）のもとで得られる理論上の地価
- ⑦ 通常の利用がなされ、かつ、現在の利用・収益が続くという仮定のもとで得られる理論上の地価

①～③は現に観察される地価かもしくは観察に基づいて推量される地価であるが、④～⑦は一定の利用・収益を前提にして得られる計算上の地価である。経済学の教説にしたがえば③＝④である。このことが認められるならば、①～⑦は図1のように比較することができる。

①は、刻々、個別特殊の諸要因のために一定の分布を示すけれども、上下の分布を捨象したものが②である。②は、経済・社会の基本的な動態に伴って起伏をもち、一様には変動しない。その短期の変動を均らして趨勢において眺めたものが③である。それが確固とした趨勢であるためには収益的基礎を伴わなければならない。それは④の定義の通り、もっとも有効に土地を利用する者にとっての需要価格、つまりもっとも高い将来収益をあげる者が、それを基礎にして支払い得る価格でなければならない。

④以下は、上でも指摘したように計算上の価格であるが、固定資産税に係る

図1 種々の地価概念

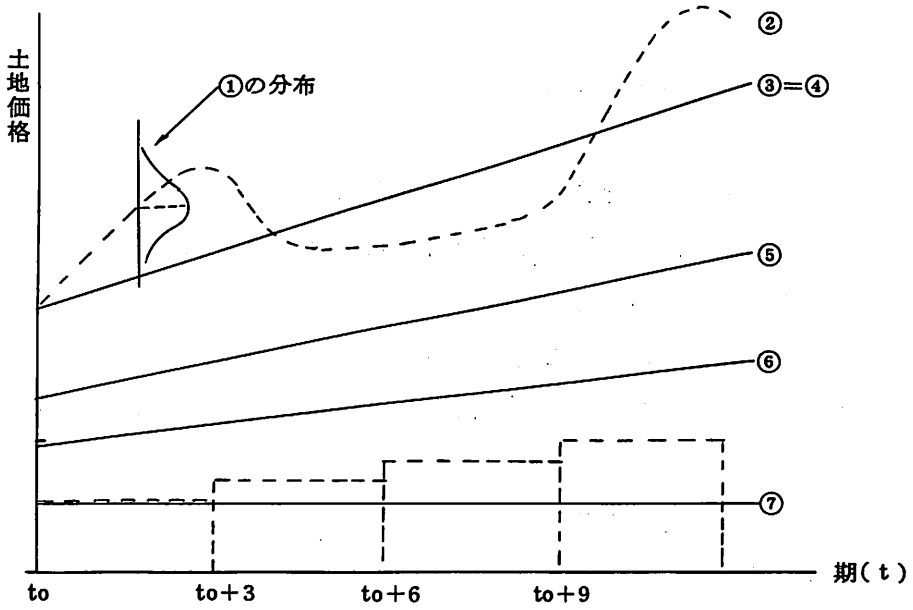
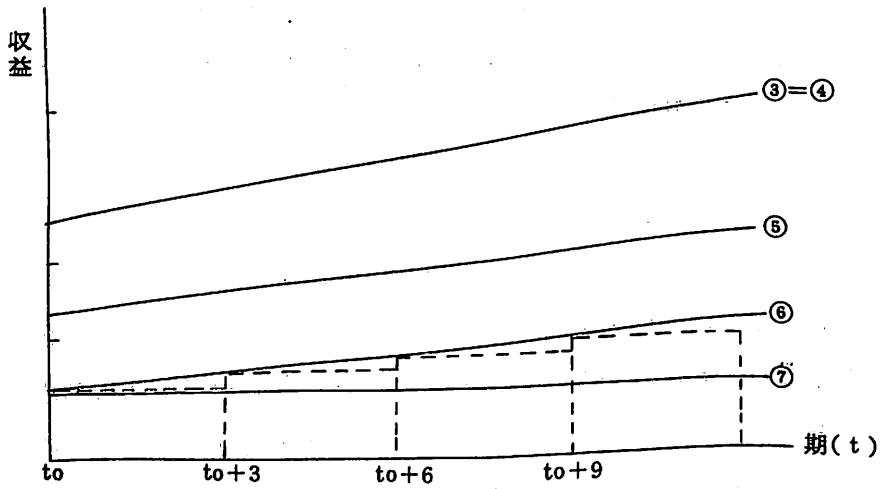


図2 種々の収益概念



土地評価の議論に不可欠のものである。④が最有効利用に対応しているのに対して、⑥は通常の土地利用と予想される土地利用の変化から得られる収益に対応する地価である。⑤は、④と⑥のどこか中間の、最有効利用は要求されないが通常の利用よりは効率的な土地利用のもとで計算される地価である。⑦は、現在（ t_0 期）の地価が今後も続き定常的であるという前提のもとで得られる地価である。それは、現在収益を適当な金利で除して資本還元した大きさに等しい。

図2は、図1の地価のそれぞれに対応している収益（インカム・ゲイン）を示したものである。地価とは異なって収益は安定しており、趨勢に沿って変化すると考えられるところから、図2には①と②に対応するものは描かれていない。描くとすれば、①の場合も、②の場合も③に一致しなければならない。

①から⑦までに対比された地価のうち、「地価公示」の価格は事実上②に近似していると思われる。一方、固定資産税における評価に対応するものは、 t_0 時点では⑦であるが、3年ごとの評価替えを通じて事実上⑥と⑦の中間に位置する階段状の破線にしたがって変化するようになっている。

3 固定資産税評価と地価公示

固定資産税の土地評価と地価公示の鑑定評価では、その目的が違うことは明らかである。前者の目的は、市町村の主要な経常的収入（住民にとっては経常的負担）である固定資産税の合理的徴収（合理的負担）にある。後者の目的は円滑な土地取引に資するため、偏りのない地価情報を一般に供するという点にある。

この違いは、二つの制度のもとでの「地価」にいくつかの点で当然の相違をもたらす。

第1は、地価水準の問題である。地価公示のもとでは市場観察によって確認される実勢から地価がかけ離れてならないことはいうまでもない。これに対して固定資産税の場合には、税率が与えられたとすれば、あるべき税の負担いかんという問題が評価の水準を大きく左右することになる。

第2は、地価を短期にとらえるか、それとも長期の視点からとらえるべきかの相違である。地価公示の場合にはむしろ前者である。刻々の時価を大勢において追うことが要請されている。これに対して、固定資産税の場合には後者の視点が要求されている。経常収入である租税が、地価の一時的変動に引きずられて増減することは好ましくない。しかも、税源であるところの土地収益自身は、地価に比してはるかに安定的に推移するのである。

このほかに、地価公示（及び地価調査）が繰り返し行われるサンプル評価であるのに対して、固定資産税の評価が3年ごとの悉皆評価であるという違いがある。

地価水準の相違は、「不正常要素」の理解をめぐって鋭く表れている。

地価公示の「不動産鑑定評価上留意する事項」では、「事情補正すべき特殊な事情」の例として、「値上がりを見越した投資又は過大な期待価格を含んだ資産保有」を挙げている。「依命通達」においてこれに対応するものは、「将来における期待価格が含まれている場合」である。

「期待価格」の語は、本来は「将来において値上がりすると期待（予想）される価格」ということであろう。けれども、ここでは地価水準のうち将来の予想に依存しているとみなされる「部分」を指して用いられている。

これらの運用に見られる大きな違いは、地価公示においては「過大な期待価格」を不正常要素とみなしているのに対して、依命通達では単に「将来における期待価格」とされているのみで、「過大な」ということを明示していないということである。

地価公示制度は、「過大な」（及び過小な）不正常要素を取り除くことで、図1の③に近い評価額を求めることを期待されながら、現実には②に近い価格を求めることにどどまっている。一方、固定資産税の評価においては、「将来における」変動要因・期待要因がすべて捨象されることとなり、その結果、地価の短期的軌跡②の周りの不正常要素に加えて、（a）地価の長期的趨勢の周りの変動はもちろん、（b）最有効利用のもとにおける収益と実際の収益の差及び（c）現実の土地利用のもとで起こり得る将来収益の上昇についても、こ

れを考量しない形となり、事実上、土地の現在収益を基礎としたものになっている。この違いは根本的なものであることが認められなければならない。

4 収益評価方式の検討

もしも、現実の地価公示と固定資産の土地評価額の間で述べたような考え方の相違が存在したとすれば、地価公示価格と土地評価額の間で大きな不一致が存在することはもちろん、両者の比例関係に規則性が見られない——実勢に対する評価の率が区々である——のもむしろ当然のことである。けれども、この評価率の相違をとらえて、固定資産税の課税の不公平の反映だとする空気が強いことも事実である。

土地の評価に対するこのような批判ないし疑念は、税務上の土地評価額と土地の実勢価格との開き（不正常要素）が何によるものかが一般には理解されにくいことも関連している。

今日、地価公示価格に対する土地評価の割合は、宅地において全国的に3割程度だと判断される。ということは、本来ならば特殊な要素、残差的要素とみなされるべき部分（不正常要素）が地価の7割に達していることを意味している。

概念的な理解にとどまる限り、「不正常要素」は上記3で（a）～（c）としてとらえたように明確に定義することができる。けれども、それを計量的に把握する手続きはあいまいであり、そのことはこのあいまいな手続きに依存する部分が地価公示価格の7割に達する事実と相まって、事実上の「残差」として扱われている土地評価の基礎を非常に薄弱にしている。

以上のことから、固定資産税の土地評価に「収益アプローチ」を検討することが適当であると判断される。収益アプローチは、上で理解された土地評価額概念にもっとも直接にフィットするものであることはいうまでもなく、次のような行政上の効果が期待される。

第一に、評価事務上の諸手続きがより客観的に定義され、評価上の混乱解決が図られること。

第二に、評価の根拠がより客観的となるために、住民の理解を求めることが容易となること。

第三に、第一及び第二のことを通じて、固定資産税をめぐる「情報公開」の基礎が与えられること。

第四に、固定資産課税の水準改訂の場合にも、基本的には同じ手法で臨むことが可能であること。

以上、現状においては、現行の固定資産評価基準に基づく評価方法が妥当であると考え、多くの納税者に毎年課税されるという本税の性格を踏まえ、評価の均衡を図ることに重点を置き、最近の地価高騰の特異な状況における適正な評価の評定の手法についてより客観的な評価の方法がないかどうかについて研究を行ってきたところである。この結果、収益性に着目した実証的検討を行うことにより、「適正な時価」の評定のための補強材料としてより客観的な資料が得られるかどうかについて引き続き研究を行うことが適当であるとの結論を得るに至った。

