

「かんぽの宿」問題で露呈

固定資産税評価の歪みが日本経済を蝕む

「かんぽの宿」問題では売却価格が焦点となったが、もともと固定資産税評価額は時価を反映していない点が大きな問題である。

もりた
森田 よしお
義男 (税理士、不動産鑑定士)

山大臣が固定資産税評価額との比較に基づいて、売却価格が低すぎるとした点については、見当違いと言わざるを得ない。

2月19日の衆院予算委員会で明らかにされた売却対象79施設の固定資産税評価額は計856億円。これに対し、日本郵政が昨年、収益性の低下を反映させて減損処理を行った後の79施設の簿価は計123億円であった。鳩山大臣はそれについてこう批判したのである。「実勢価格のほうが固定資産税評価額より高いというのが常識であるとすれば、極めて大きな疑問がある」。ちなみに、オリックスへの売却価格は簿価よりもさらに低い109億円である。

しかし、不動産の専門家からみれば、日本郵政の算出した簿価も、オリックスへの売却価格も、(取引経緯の不明朗性はさておき) それほど実勢から乖離したものとは思えない。問題は逆に、固定資産税評価額が異様に高いことにある。

本稿では、かんぽの宿問題を手がかりとして、現在の固定資産税評価額のお粗末な実態を明らかにしたい。地方税法の定めによれば、固定資

「かんぽの宿」のオリックスグループへの一括売却に、鳩山邦夫総務大臣がストップをかけた。そのことは是非はここでは問わないが、鳩山大臣が固定資産税評価額との比較に基づいて、売却価格が低すぎるとした点については、見当違いと言わざるを得ない。

「かんぽの宿」のオリックスグループへの一括売却に、鳩山邦夫総務大臣がストップをかけた。そのことは是非はここでは問わないが、鳩山大臣が固定資産税評価額との比較に基づいて、売却価格が低すぎるとした点については、見当違いと言わざるを得ない。

2月19日の衆院予算委員会で明らかにされた売却対象79施設の固定資産税評価額は計856億円。これに対し、日本郵政が昨年、収益性の低下を反映させて減損処理を行った後の79施設の簿価は計123億円であった。鳩山大臣はそれについてこう批判したのである。「実勢価格のほうが固定資産税評価額より高いというのが常識であるとすれば、極めて大きな疑問がある」。ちなみに、オリックスへの売却価格は簿価よりもさらに低い109億円である。

しかし、不動産の専門家からみれば、日本郵政の算出した簿価も、オリックスへの売却価格も、(取引経緯の不明朗性はさておき) それほど実勢から乖離したものとは思えない。問題は逆に、固定資産税評価額が異様に高いことにある。

本稿では、かんぽの宿問題を手がかりとして、現在の固定資産税評価額のお粗末な実態を明らかにしたい。地方税法の定めによれば、固定資

産税評価額は、総務省が作成する固定資産評価基準（評価基準）に基づき、「適正な時価」を評価すべし」とされている。適正な時価とは、一言でいえば、「かんぽの宿」の評価額856億円は適正な時価なのか。この評価額のうち、建物が603億円で土地が253億円と、建物が約7割を占めるという。そこで、まず建物からみていく。

建物の固定資産税評価の仕組みを簡単にいえば、以下のようになる。まず、評価時点での標準的な建築費により、対象建物を再建築することを想定する。そしてその再建築価格の6~7割（居住用のものは3~4割）を、当初の評価額とする。

その後は、減価償却と似た考え方で評価額を減額していく。しかし、その「耐用年数」は、木造家屋では35年、鉄筋コンクリート造りでは60年と、かなり長い。

さらに減価額は8割で打ち止めとされ、建物が存続する限り、当初評価額の2割の評価額が維持される。建物が時代遅れになつた場合などの減額規定もあるが、よほど極端なケース以外は適用されない。

1つめは、建物の評価は「通常の管理がなされている」という前提で行われるという点である。つまり、空き家状態が続いて廃墟同然となっていても、その点は無視される。これでは、物理的価値すらとともに評価できない。

2つめは「効用」という観点が欠けている点である。たとえば、100億円かけて豪華なホテルを建てたが、何らかの理由でその土地にまつ



衆院予算委で質問に答える日本郵政の西川善文社長(左)。右は鳩山邦夫総務相(2月4日)

たく魅力がなくなつたとしよう。では、この豪華ホテルの市場価格はいくらであろうか。もちろんゼロである。売りに出しても誰も買おうとしないからである。

つまり、建物がその建築費相当の効用を發揮するには、その建物にマッチする土地に建てられていないければならない。当然ながら流通市場では、この点をシビアにみたうえで市場価格が形成される。しかし固定資産税の世界では、このホテルは約60億円にも評価されてしまう。

次に、土地を見てみよう。土地の固定資産税評価の規定は、地域ごとに市町村が決める「標準的な土地」の1平方メートル当たりの単価(標準単価)を基に、いくつかの補正率(減額率)でこれを調整するというもの。この「標準的な土地」を住宅地でいえば、「公道に接する140～200平方メートルの整形の更地」といったところだ。評価対象が膨大かつ個別性の強い土地である以上、これは合理的な評価手法といつてよい。

しかし、ともすると、一般の土地は面積がかなり広かつたり、不整形地や私道接面地であつたりする。そしてこうした土地条件のほとんどが、土地の単価をかなり引き下げる要素となる。だからこうした難点のない「標準的な土地」は、相対的にかなりの優良物件なのである。

したがって妥当な評価を行うためには、こうした減額の大きさを的確に見積もある必要がある。しかし固定資産税評価ではその点が全く不十分なのだ。

減価要因の 見積もりが不十分

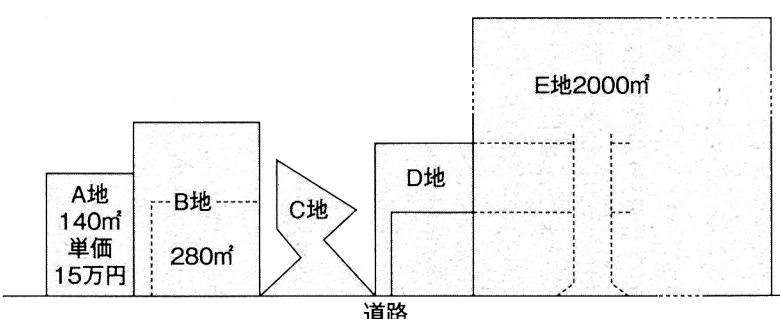
具体例を、東京郊外の住宅地という前提でみていく。図のA地(140平方メートル)が「標準的な土地」で、40平方メートルが「標準的な土地」で、この土地を前提とする「標準単価」は1平方メートルあたり15万円となつている。このA地との比較において、隣接するB～E地の市場価格をお考えいただきたいのである。

E地は間口の幅が問題である。これが1間(1・81メートル)なら、建築基準法上の規定(2メートル)を満たさないため、この土地には法的に建物の建築ができない。よつて、この土地の採算がとれない。しかし固定資産税評価の減額率はせいぜい2割であり込むであろう。しかし、固定資産税評価の減額率はせいぜい2割である。

D地は間口の幅が問題である。これが1間(1・81メートル)なら、建築基準法上の規定(2メートル)を満たさないため、この土地には法的に建物の建築ができない。よつて、この土地の

D地は間口の幅が問題である。これが1間(1・81メートル)なら、建築基準法上の規定(2メートル)を満たさないため、この土地には法的に建物の建築ができない。よつて、この土地の

「標準的な土地」(A地)とその他のさまざまな土地



(出所)筆者作成

不動産

単価は標準単価の3分の1にもならぬ。こうした土地は、現実にあちこちに存在するが、固定資産税評価の減額率は1割にすぎない。

最大の問題は、20000平方メートルという広さのE地である。こうした土地は、点線のような宅地開発を行わない限り、使い道がない。つまり、買い手は開発事業者に限られる。となれば、開発事業者が負担する造成費用や道路などの潰れ地、販管管理費や適正利益などを考慮すると、単価はA地の半値がせいぜいであろう。

ちなみに相続税評価でも、国税庁は近年の評価規定の改正によりこれを50%と妥当に評価する。そして面積が広くなればなるほど実勢価格の単価は下がる（例えば50000平方メートルなら4割以下）。しかし固定資産税では、どんなに面積が広くとも2割減止まりである。ついでにいえば、ゼロ評価すべき崖地であっても、固定資産税評価の減額率は45%にすぎない。

以上の通り、固定資産税評価は、頑ななまでに評価額の減額を嫌う。面積や地形などにおいて特殊性を有する土地は、市場価格に対して異様なまでの割高評価となるのである。

「かんばの宿」の場合は、やはり広いうえに大半が傾斜地であったりする。おまけに宿泊施設としての収益性が低いとなれば、市場価格は

一気に下がる。こうした土地の単価は、標準単価の10分の1水準になつてもおかしくない。しかし、評価基準が定める減額幅はせいぜい2分の1程度にとどまる。

繰り返すが、「かんばの宿」は収益性の低下などを反映させた結果として123億円に減損処理されたといふ。もちろん、購入を検討する側も最大のポイントを効用・収益性におく。これらを無視して物理的価値のみを評価している以上、固定資産税の評価額が現実離れしたものとなるのは当然なのである。

ところで、宅地の固定資産税の評価水準は、以前は時価の1~2割ときわめて低かった。しかしバブル期の地価抑制策として、1994年から公示価格（国土交通省の発注により全国の不動産鑑定士が毎年評価する。94年当時は時価とほぼ同水準だった）の7割にまで引き上げられた。これにより全国の宅地の評価額は一気に4倍（総務省の固定資産概要調書による）になったのである。

それでも公示価格よりも3割低くことにはなる。しかし補正率の不備を考えれば、土地の評価額はほぼ時価並み水準といつてよい。鳩山大臣の「固定資産税評価のほうが実勢価格よりも低い」などという昔の認識は通用しないのである。

さらに根深い問題が追い討ちをかいた。地方圏の地価は、ここ20年間、一度もおかしくない。しかし、評価基準が定める減額幅はせいぜい2分の1程度にとどまる。

一気に下がる。こうした土地の単価は、標準単価の10分の1水準になつてもおかしくない。しかし、評価基準が示された。

バブル期にもほとんど上昇しなかつた地方圏の地価は、ここ20年間、一度もおかしくない。しかし、評価基準が示された。

下落を続けている。だが、公示地価はその下落を的確に反映していない。その原因には、固定資産税の税率が示された。

これらを無視して物理的価値のみを評価している以上、固定資産税の評価額が現実離れしたものとなるのはあるともいわれている。だから地方都市では、「(公示価格の8割水準)の相続税の路線価でもとても売れないと」という声が強い。

高すぎる固定資産税は明らかに違法

以上見てきた通り、現在の固定資産税評価は歪んでいる。筆者は不動産の専門家として、多くの公的評価の問題をみてきた。そのなかで固定資産税評価の歪みを痛感した典型的な事例は、山口県の中堅都市にある大型ビルのケースであった。バブル末期に建てられたこのビルについて、固定資産税評価と市場価格の乖離が異様に大きいという相談を受けたのだ。

「適正な時価」を上回る固定資産税評価は、明らかに違法である。ましてや評価額が時価の数倍に及ぶなど論外である。こうした違法かつ重すぎる固定資産税の負担が、確実に地方経済を蝕んでいるのである。

固定資産税の評価規定は、直ちに抜本的改正をするべきだ。最近とみにご活躍の鳩山大臣には、自身の所管事項であるこの問題でも、ぜひ名

ける。一般に、地方圏の公示地価はそうした現状にお構いなしの高評価。土地の評価水準も、明らかに現実とずれていた。

地元の不動産事業者の本音の話か

らは、もうひとつ驚くべき乖離の理由が示された。

ビルの傷みは、間仕切り工事や修繕をやれば何とかニーズは掘り起こせる。問題は、それで生じるいくばくかの利益が、バカ高評価の固定資産税に持つていかれ、採算のとりようがないことだ「地元の事業関係者の多くが強い不満をもつてゐるが、市役所には力関係でかなわないから、みんな黙っている。こうした話は全國どこにでもあるのではないか」筆者は、このビルの所有者の依頼で、評価額の不当性・違法性を裁判で強烈に争つたが、「行政追隨判決」で終わった。

「適正な時価」を上回る固定資産税評価は、明らかに違法である。ましてや評価額が時価の数倍に及ぶなど論外である。こうした違法かつ重すぎる固定資産税の負担が、確実に地方経済を蝕んでいるのである。

