

不動産固定資産税評価實務

一般財団法人 日本不動産研究所
Japan Real Estate Institute (J R E I)
公共部 浅尾 輝樹

2017年10月16日



目 録

I . 日本固定資産税評価（建設用地）概要

II . 最新話題



I . 日本固定資産税評価概要



1. 土地利用趨勢

國土面積 約3,780萬ha (= 約38萬km²) (2014年末)

森 林 約2,506萬ha

農用地 約452萬ha (比上年▲0.4%)

住宅用地、工業用地等 約193萬ha (比上年+ 0.5%)

道 路 約138萬ha

水面・河川・水路 約134萬ha

原 野 約35萬ha

} 國土總面積的約80%

※ 100ha = 1km²

(2016年5月「有關2015年度土地利用趨勢 2015年度土地基本政策摘要」國土交通省)

人口 約127百萬人 (2016年)

人口密度 約336人/km²



2. 公部門土地評估比較

區 分	地價公示 (國土交通省)	都道府縣地價調查 (都道府縣)	遺產稅評估 (國稅庁)	固定資產稅評估 (市町村)
評估機構	國土交通省土地鑒定委員會	都道府縣知事	國稅局長	市町村長
目 的	合理時價之形成	土地交易管制	遺產稅・贈與稅課稅	固定資產稅課稅
土地類別 (土地種類)	建設用地、建設用地預留 (山林等)	建設用地、建設用地預留 (山林等)	建設用地、水田、旱田、山林、 其他	建設用地、水田、旱田、山林、其他
價格 種類	正常價格 (地價公示法第2條第1項)	標準價格 (國土利用計劃法施行令 第9條第1項)	時價 (繼承稅法第22條)	合理之時價 (地方稅法第341條第5號)
價格 (調查) 時點	每年1月1日	每年7月1日	每年1月1日	基準年前一年的1月1日 (每三年重估一次) ※根據地價趨勢，可以修改價格(每 年)。
建設用地 評估方法	針對每個標準地，要求2人以上的 不動產估價師或不動產估價 師補進行評估。評估結果經國 土交通省設置之土地鑒定委員 會審查、進行必要調整后，判 定正常價格并進行公示。	針對每個基準地要求1人以上 的不動產估價師進行評估，評 估結果經都道府縣知事審查， 進行必要調整后，判定標準價 格。	根據公示價格、專家意見價格、 買賣案例價格等，以公示價格為 基準進行評定，以此評定價格為 基礎確定路線價等。	從買賣實例價格中得出的正常買賣價 格為基礎，推算標準地之合理時價， 並以此為基礎計算出每宗土地的課稅 基礎。
			以地價公示價格標準的80%為標 準 (內部通知) ※2002年70%→現為80%	以地價公示價格的70%為標準 地方稅法第388條第1項委任立法 (大臣告示之評估基準) ※2004年重估年度開始導入
標準地 數量	2015年 23,380地點	2015年 21,731地點	2015年 (建設用地) 約33萬地點	2015年重估時 (建設用地) 約43萬地點
土地基本法 第十六條 (公部門土地評估之合理化等) 為有助於合理地價之形成以及課稅之合理化，國家在公示土地正常價格的同時， 應致力於公部門土地評估與其他價格的相互均衡與合理化。				



3. 固定資產稅及都市計劃稅概要

區 分	固 定 資 產 稅	都 市 計 画 稅
課稅主體	全市町村.....1,719個 (東京都23區內為東京都課稅)	有都市計劃區域之市町村 (課稅市町村數量為651個)
課稅客體	土地、房屋及折舊資產 (土地：1億7,956萬筆、房屋：5,859萬棟)	原則上為市街化區域內之土地及房屋 (土地：4,210萬筆、房屋：2,992萬棟)
義務納稅人	土地、房屋及折舊資產之所有權人 (土地：4,059萬人、房屋：4,075萬人、 折舊資產：425萬人)	土地、房屋及折舊資產之所有權人 (土地：2,162萬人、房屋：2,646萬人)
課稅標準	價格 (合理時價) ※土地及房屋每三年進行一次重估 (下次重估為2018年度)	同左
稅 率	標準稅率 1.4%	限制稅率 0.3%
稅 收	8兆6,752億日元 (2014年度結算金額)	1兆2,439億日元 (2014年度結算金額)

※ 都市計劃稅是為推進都市計劃而征收的稅種



4. 建設用地評估方法之概要

市街地建設用地評估方法

- 主要適用於已形成市街地形态的地區
(有必要進行比較嚴密的計算)。
- 所謂的路線價方式。
- 對各地塊的建設用地，以路線價為基礎並參考「地塊計算法」附設評點數，用該評點數乘以每評點單價，算出各筆土地之評估額。



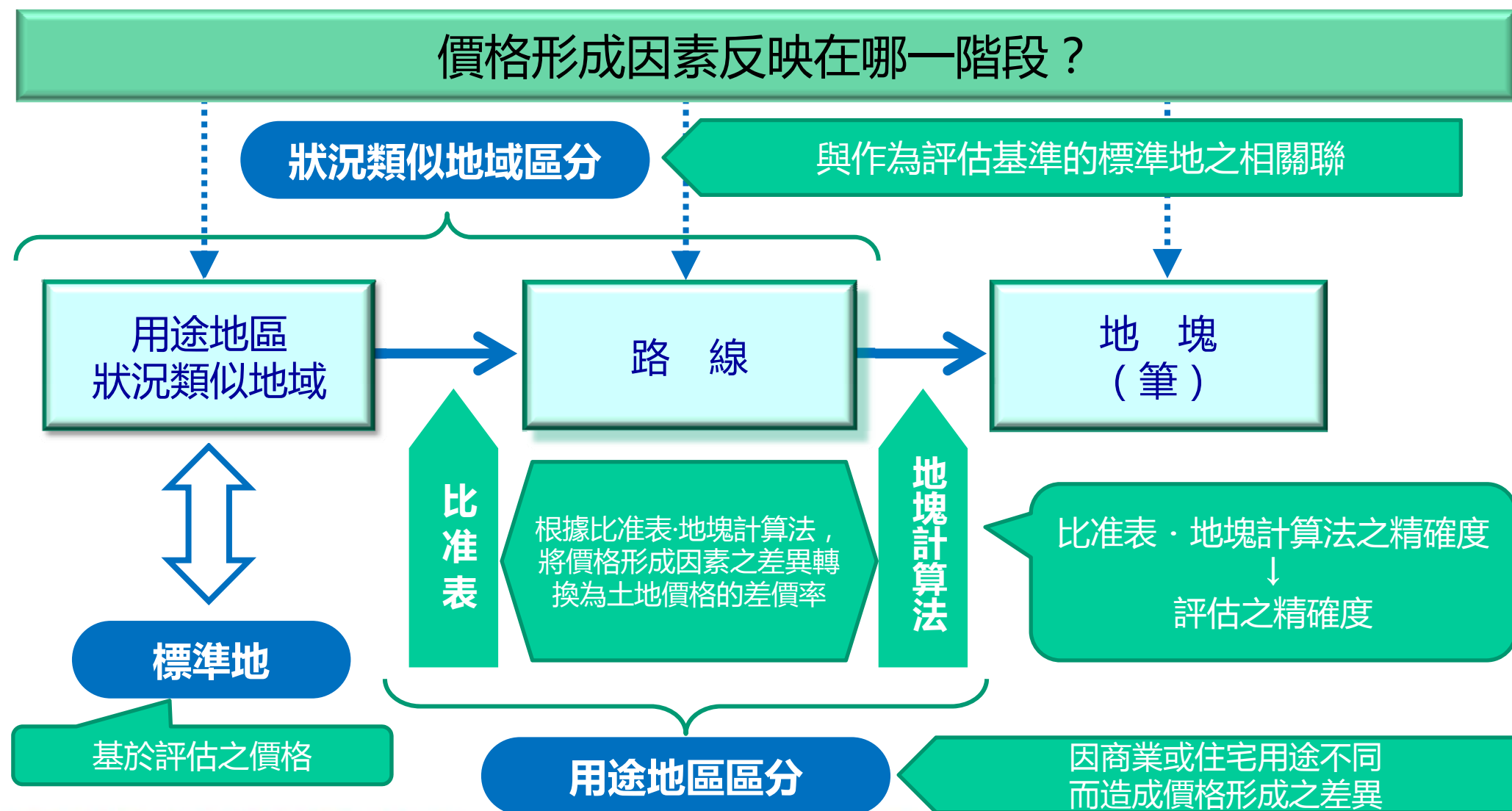
其他建設用地評估方法

- 主要適用於還未形成市街地形态的地區
(沒有必要進行類似左側的嚴密計算)。
- 對該市町村內之土地按以下狀況區分類似區域
 - ① 建設用地鄰接之道路狀況
 - ② 公共設施之鄰近狀況
 - ③ 房屋密集度及其他建設用地之利用狀況。
- 根據每個地區選定之標準地的評點數，參考「建設用地之比准表」，推算每筆土地之評點數。

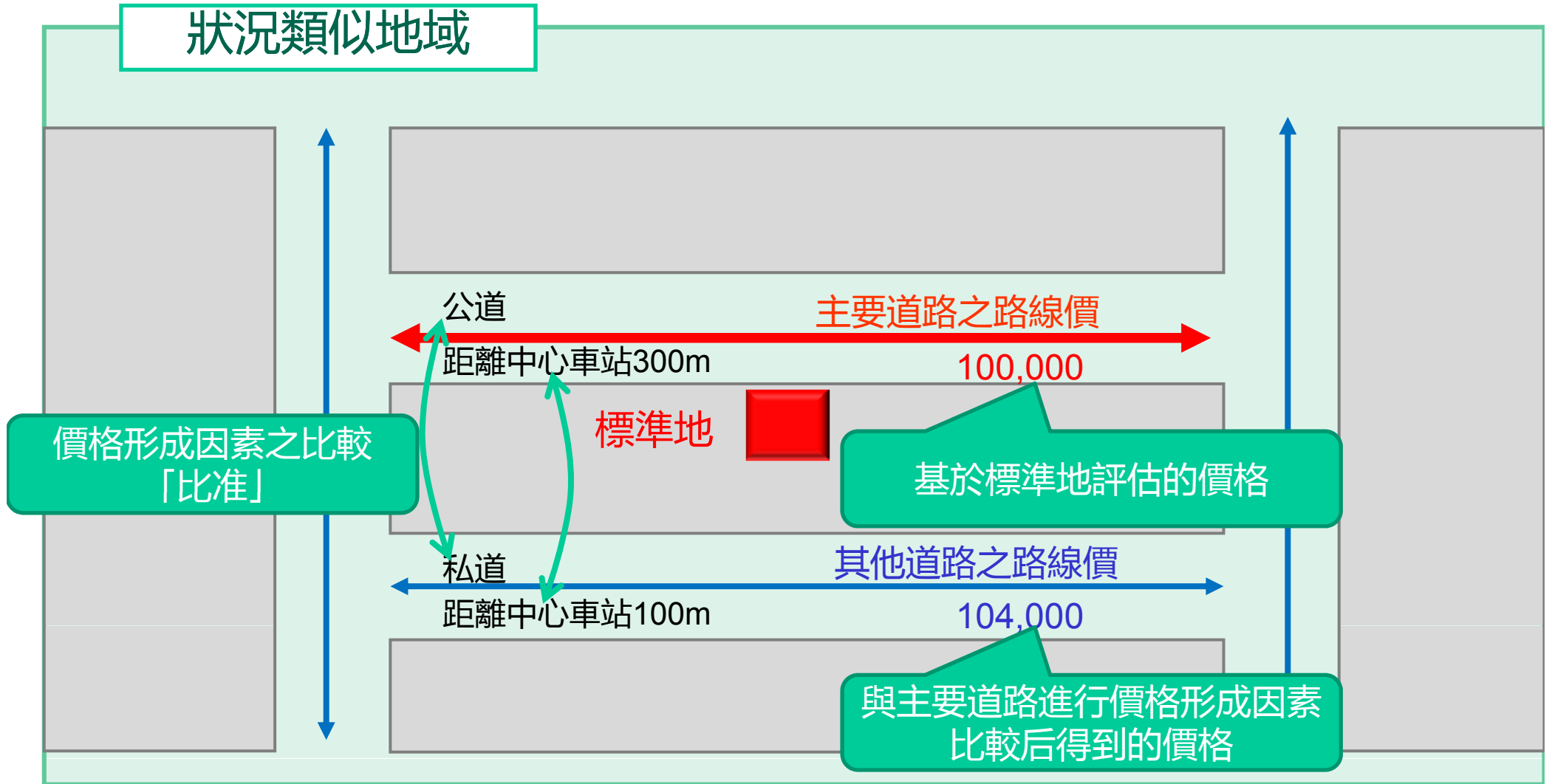


※根據建設用地狀況，必要時「還未形成市街地形态地域之建設用地」也可適用「市街地建設用地評估方法」。(『固定資產評估基準』第1章第3節)

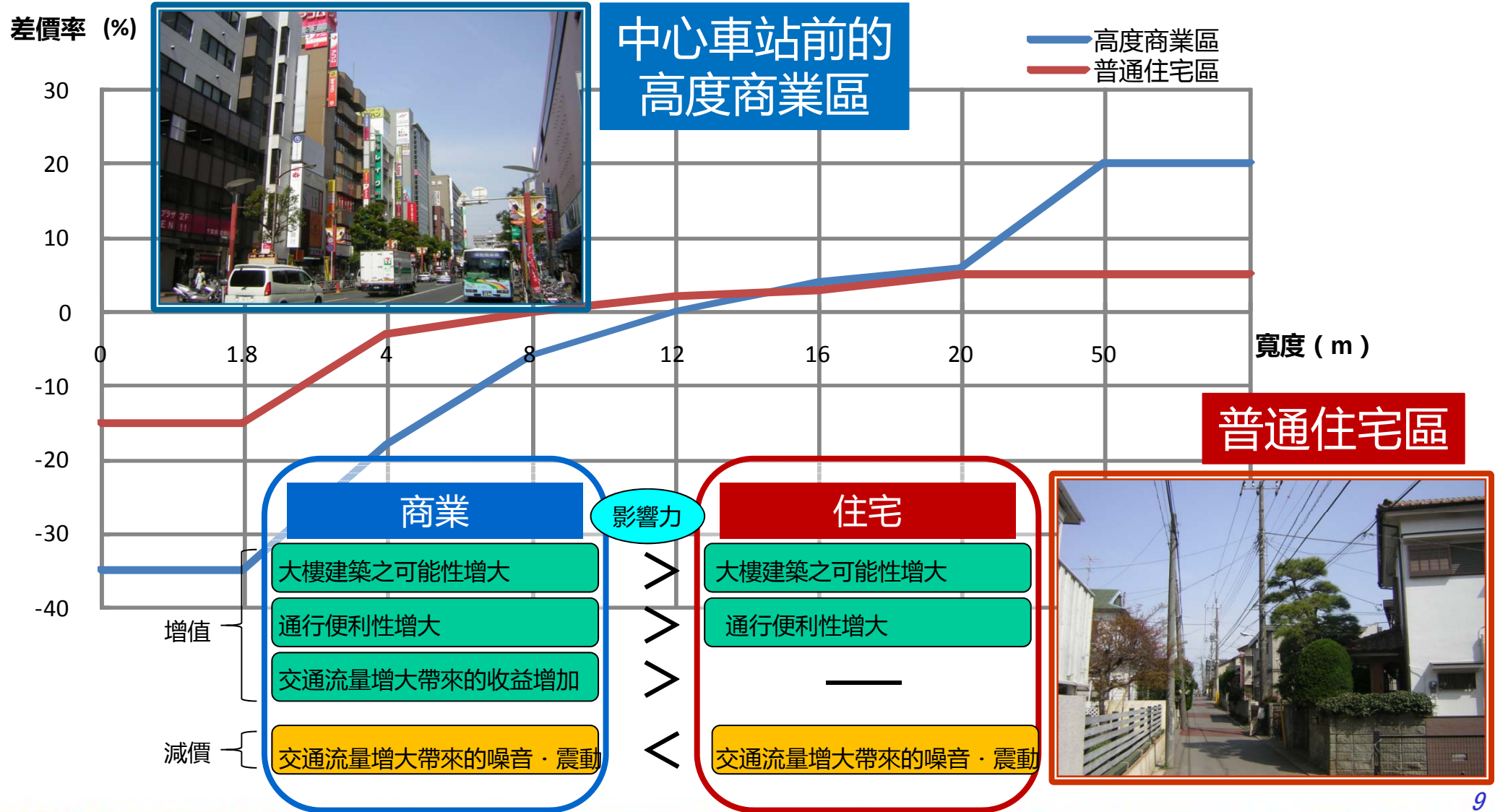
5. 路線價式評估方法之構成



6. 依據比准表決定路線價



7. 比准表（道路寬度）



8. 路線價之判定事例

	主要道路	其他道路	
道路種類	公道	私道	-3
與中心車站距離	300m	100m	+7
綜合差價率		104	
路線價	100,000	104,000	

實際的因素項目數量為10~20左右

97/100

107/100

$97/100 * 107/100$

9. 每筆評點數之附設

①地塊認定

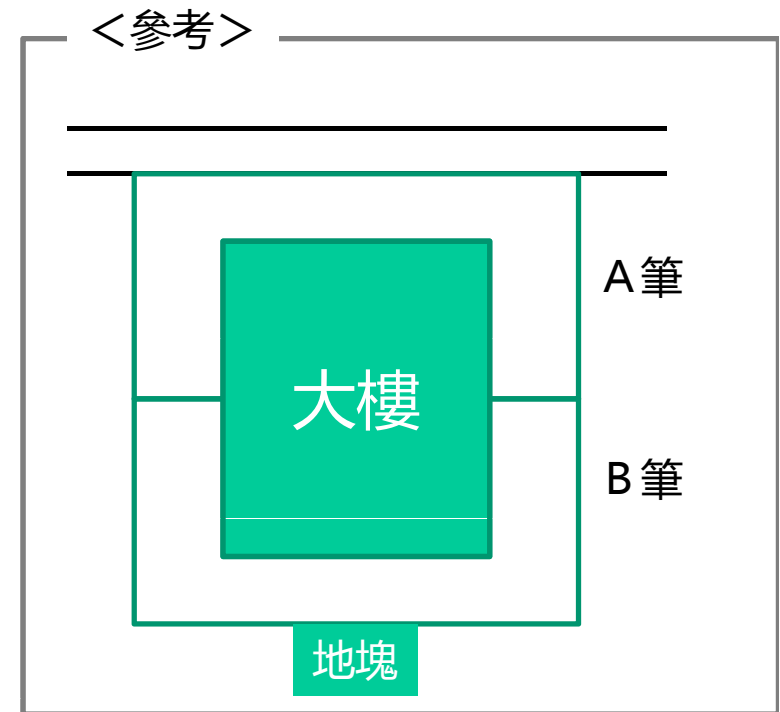
基本

一地塊應為在土地課稅台賬*登記的一筆建設用地。

例外

一筆建設用地或相鄰的兩筆以上之建設用地，從其形狀、利用狀況等分析，可以認定為一體的土地，或者認為有必要整理為一體的土地時，可將構成的各部分土地視為一筆土地。

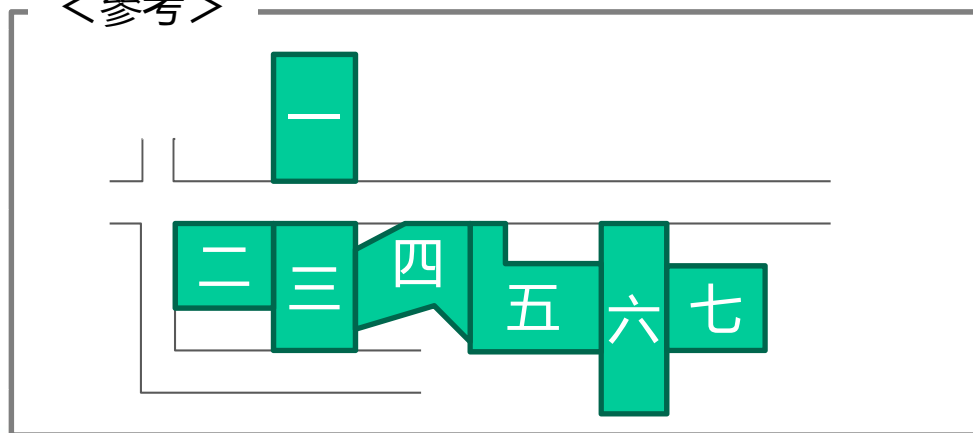
- 「土地課稅台賬」
為推進固定資產稅（土地）征稅工作，各市町村整理的數據庫。
有關房屋的另行整理了「房屋課稅台賬」數據庫。



10. 地塊計算法附表

一	進深價格修正	進深長短之修正（以進深和面寬的合理關係為前提）
二	側方路線影響之加算	可利用面寬增加之修正（適用於拐角地・準拐角地）
三	兩方路線影響之加算	可利用面寬增加之修正（適用於正面和後方有道路的地塊）
四	不規整土地修正	因形狀不規則帶來的利用限制上之修正
五	面寬狹窄修正	因面寬狹窄帶來的利用限制上之修正
六	進深長度修正	進深長短之修正（以進深和面寬存在不合理關係為前提）
七	崖地修正	類似崖地等利用限制上之修正
八	道路開通修正	適用於無道路土地，考慮道路開設費用等之修正

<參考>



上述差價率為全國統一數值。



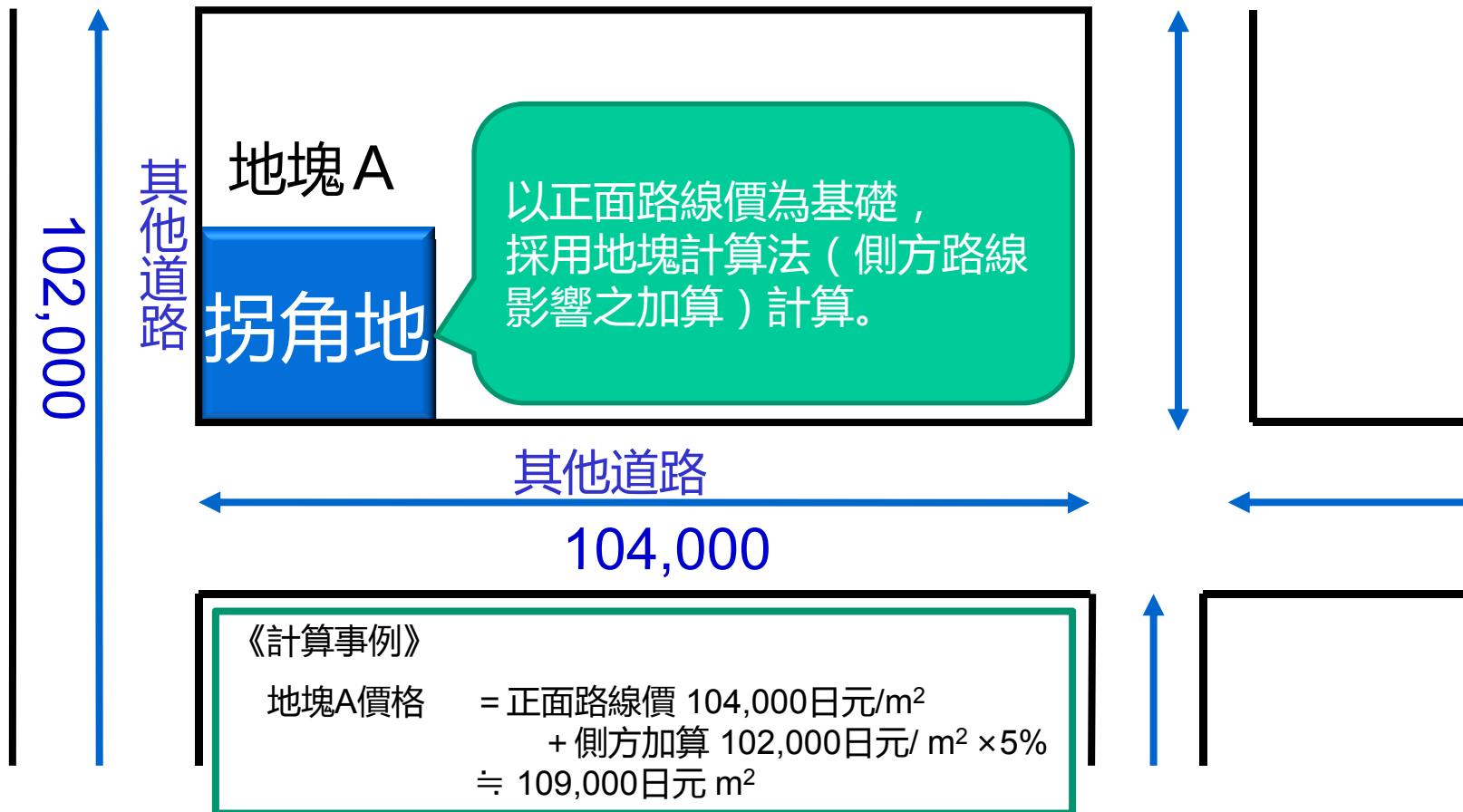
市町村長為確保評估之均衡，根據建設用地狀況認為有必要時，可以在這些附表上添加「所需的修正」。



各市町村也可以相應調整上述之外的價格形成因素之影響。



11. 各地塊（筆）價格 依據地塊計算法之計算事例



12. 路線價式評估方法之技術支撐

1. 價格形成因素數據庫

- a. 標準地數據庫
- b. 路線因素數據庫
- c. 地塊因素數據庫

2. GIS數據庫

- a. 標準地位置圖(point)
- b. 路線位置圖(polyline)
- c. 地塊位置圖 (polygon)

3. 評估系統

- a. 路線價計算系統適用比較路線因素之《比准表》
- b. 地塊計算系統適用比較地塊因素之《地塊計算法》

4. 活用數據庫・評估系統 know-how

《確切的比准表・地塊計算法之作成和差價率之判定》

- a. 地域特性之地域間差異正確把握利用狀況
- b. 地域特性之週期性變動正確把握時間推移之變動
- c. 市場價格之變動正確把握價格形成趨勢

價格形成因素
數據庫

GIS
數據庫

評估系統

數據庫・系統運用
know-how

不動產估價師
之職責



Ⅱ．最新話題



1. 受災土地之評估

1 . 東日本大震災 (2011.3.11)



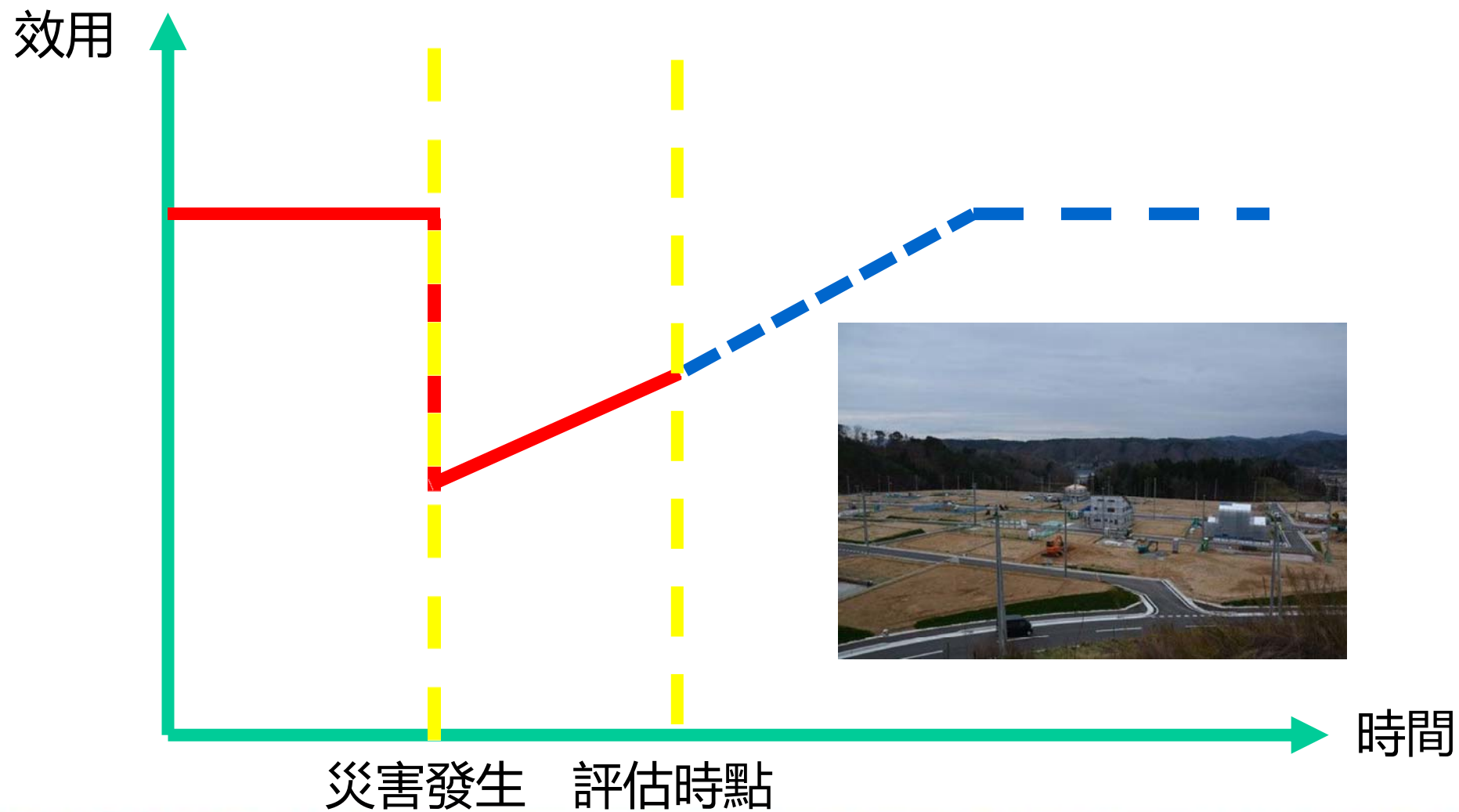
2 . 廣島市泥石流災害 (2014.8.20)



3 . 熊本地震 (2016.4.14)



1. 受災土地之評估



1. 受災土地之評估

1. 檢討編制比較價格形成各因素之比准表

- a. 因海嘯造成的浸水損害
- b. 地基下沉及液狀現象
- c. 對社會基礎設施之損害
..... 道路、鐵道、機場、港灣、河川、海岸
- d. 對生命線之損害
..... 電氣、煤氣、水道

震災折舊率

+

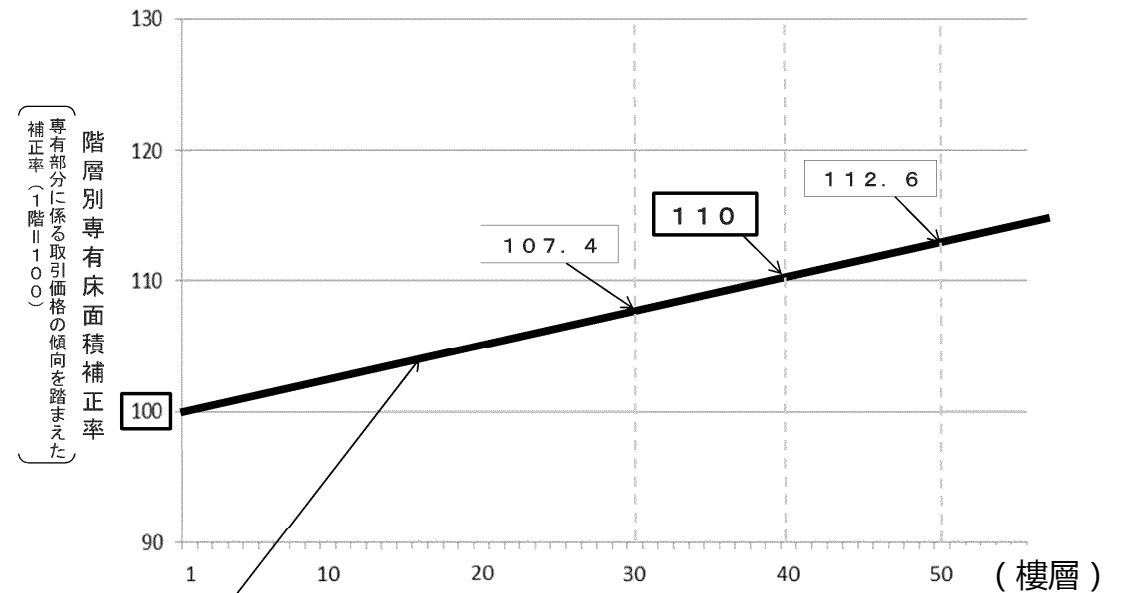
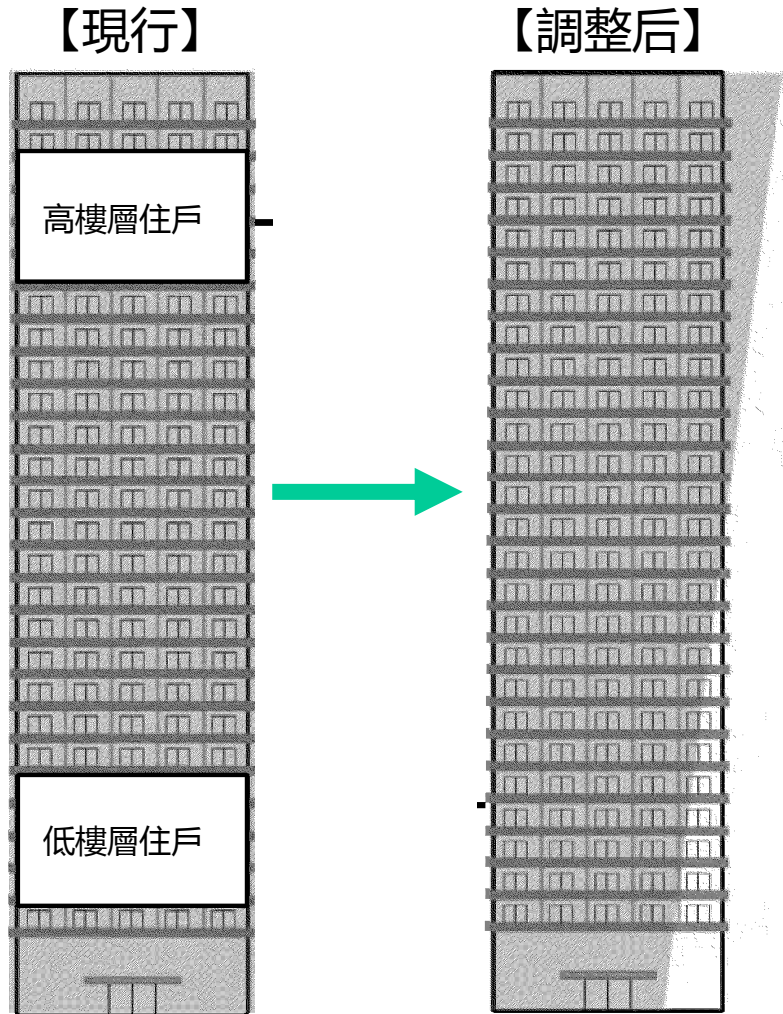
個別修正

2. 在對象地區的應用

- a. 價格形成因素(減價因素)整理
- b. 實地調查
- c. 根據被害程度及種類
決定評估方針
- d. 製作市町村・各地域比准表
- e. 製作震災折舊率表

價格形成要因			最大減価率	
			住宅地区	
			計	
復旧減価	市町村ごとに判定	鐵道	- 5	-10
		高速道路	- 1	
		港湾機能	- 1	
		空港	- 1	
		供給処理施設	- 2	
	市町村内の地域ごとに判定	街路条件	- 7	-24
		バス	- 2	
		地盤	- 5	
		環境等	- 5	
		行政的条件	- 5	
復興減価	市町村ごとに判定	市場の需給動向、スティグマ等	-10	-10
合計(相乗積)			-36	

2. 高層住宅大樓之課稅



$$N\text{層的分樓層専有使用面積修正率} = 100 + 10/39 \times (N - 1)$$

3. 太陽光發電設施用地



太陽光發電設施之土地類別為
「雜種地（其他土地類別）」



太陽光發電設施用地？

4. 車站內用地之評估



線路、車站之評估為 1 / 3
建設用地為 1 0 0 %

→ 車站內店鋪之評估？



5. 高爾夫球場用地



【高爾夫球場之評估方法】

(山林的收購價格或山林的時價 + 建造費) × 位置・利用狀況等修正

【論點】

- 高爾夫球場範圍之設定？
- 收購價格 > 時價



謝謝！

