



～ 固定資産税評価:再評価と今後の方向～

■不動産マネジメントの保有コストとしての固定資産税

不動産投資においては価値のある優れた開発を行い、それを持続的に適正にマネジメントすることが重要です。

特に保有コストは膨大になりますので、その削減は大きな課題です。電気料金等のエネルギー面では多くの所有者が留意しており、設備面でも運営面でも相当な改善が見られます。

その中で、これまであまり関心を持たれていなかった固定資産税等が着目されています。税金の修正については一般的にはハードルが高いことや一定のルールの中で長年運用されていることもあり、所与のコストとしていましたが、近年では所有者側が再評価により自治体の計算ミスを指摘して固定資産税の還付を請求する例がかなりの数に上っています。固定資産税と都市計画税は5年間還付され、次年度以降も軽減されますし、従来の評価を適正にすることで固定資産税だけでなく、相続税や不動産取得税、登録免許税、都市計画税にも影響があります。

大規模な開発物件が多いJ-reitにおいても相当数が再評価の上、多額の還付を受けています。日本経済新聞社の調査によると2011年から2015年までの5年間に15社が還付を受けています。案件によっては、数億円規模になることもあり、不動産のマネジメントにおいて大きな効果を得ることになります。

◆固定資産税の還付の事例（物件事例）

物 件	返還額等
日本ビルファンド投資法人	約2億5千万円
ジャパンリアルエステイト投資法人	約3千万円
グローバル・ワン	約970万円
MID(現MCUBS Mid City)投資法人	約1億5千万円
エーザイ	約7千万円
如水館	約2千700万円

(出典：新聞記事などよりリーサが作成)

◆固定資産税の還付の事例（自治体別）

自治体	概要	返還額
横浜市（神奈川県）	複合構造建築物の構造認定の誤認	約8億8千万円
印西市（千葉県）	竣工図の確認を怠ったことによる誤認。	約3億550万円
武蔵野市（東京都）	構造確認の誤認	約2億6千万円
南アルプス市（山梨県）	町村合併の際のシステム統合ミス	約1億7千万円

(出典：新聞記事などよりリーサが作成)

■固定資産税還付実績と算定評価の課題

【還付実績】

還付の実態については総務省が全国調査を実施しています。（「固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」平成24年8月28日 総務省）。これによると「2009～11年の3年間に25万件が還付（減額修正）されています（東京都等137団体は対象外）。自治体は「当時の担当者が適正な評価をしている」等と自らの過誤を認めなかったことも多かったのですが近年では、判例の蓄積もあり前向きに対応するようになっていきます。

また、税額修正の要因は多々ありますがトップは「評価額の修正」です。そして、これは所有者側が再評価できるものです。

【算定方法と課題】

固定資産税は地方税で賦課税であり、「登記から開始して各市町村が工事内訳書・設計図書の提出を求めた上で現地調査を行い、その上で「固定資産評価基準」（総務省）をもとに算定・評価されますが、計算根拠の開示や説明がないままに家屋評価額が決定されています。これはかなり大変な作業であり、提出書類と計算書の区分は必ずしも合致しておらず、補正係数の扱いも厄介です。また、担当者は必ずしも建築等の専門家ではありませんので過誤は避けられません。さらに、「償却資産」（事業用資産のうち、土地・建物以外）は申告するものですがこれがすでに建物として算入されている場合もありますので、いずれにしても建物を再評価してみることが重要です。

大規模建物は評価額決定が1年以上を要する場合もあり、筆者が以前、東京都の建物を詳細にGISでの表示や集計した際の竣工データと固定資産データとの大きな乖離はこの理由でした。

■固定資産税の再評価のお勧め

上記のような状況ですので大規模な建物については再評価することが重要です。但し、その業務は大変専門的ですので、すでに実績のある専門家に依頼することが重要です。当協会においては圧倒的な実績（15年間に1万棟以上）を有する㈱建物鑑定と提携していますので、大規模（概ね5,000㎡以上）で構造が複雑な建物の所有者は是非、ご相談・ご依頼ください。再評価した結果、還付に至らないケースもありますが、成功報酬型ですので依頼者には何も負担がありません。

また、費用面で重要なばかりではなく、コーポレート・ガバナンスの視点から株主総会においても「適正課税の確保」の一環として指摘されています。自治体との関係悪化は杞憂であり、自治体にとっても早く還付する方が金利相当分にあたる還付加算金が少なくなり負担軽減になりますし、適切な対応は自治体自体の評価も高まります。最近では自主的に公表する自治体も出ています。

■今後の対応

固定資産税は地方の重要な財源であるため、過誤が増加して還付金がさらに増加することは地方財政面の大きな問題となるため制度自体の改正が不可欠です。改正案としては取得原価方式への移行や申告税化等が出されていますし、さらに、償却資産税の廃止等も経団連から提言されています。

また、固定資産税評価を今後も行政が担うことについても疑問です。税金の評価ですので公的機関が担うのが適正のようですが、土地の鑑定は不動産鑑定士が、建物の確認申請も民間の指定確認検査機関が行っています。民間が出来ることは民間にという流れですので、固定資産税評価も明確なルールの下で専門的知見のある認定民間組織が担うことが今後は必要・有効だと思われます。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次