

説明資料(委員指摘事項に関する報告)

目次	1. 鑑定評価の見直しに関する検討状況について ……	P 1 ~ 3
	2. 土地税制の制度概要、経緯等について ……	P 4 ~ 9
	3. 土壌汚染対策の課題・取組について ……	P 10 ~ 12

【平成21年3月31日不動産鑑定評価部会における資料(案)】

背景 - 鑑定評価をめぐる環境の変化

1. 不動産の証券化等の不動産投資市場の
拡大とその後の停滞

2. 企業会計における不動産の
時価評価ニーズの増大

3. 地価の個別化と急激な変化

不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携
の促進とその信頼性・透明性の向上
2. 研修の充実
3. 他の専門家との連携・協力
4. データベースの構築

依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した 鑑定評価業務の信頼性の向上

1. 依頼者との契約に係る書面の取交わしの促進
2. 不動産鑑定士・鑑定業者に関する情報の公開
3. 不動産鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実
4. 国民に広く利用される証券化対象不動産等の
鑑定評価業務の信頼性の向上
5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表
6. 鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進

官民の役割
分担による実施

1. 価格等調査全般に係る業務の目的や範囲の確定等
に関するルールの策定
2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定

不動産鑑定評価基準によらない
価格等調査業務の適正な実施

「不動産鑑定業者ガイドライン(仮称)」
業務提携、依頼者との契約、受注の見合
わせ、内部統制体制などに関して鑑定業者
が守るべき事項を定める。
業界団体が業者向けに自主的に策定

実現

鑑定評価の質の向上 / 依頼者・利用者に信頼される鑑定評価

不動産鑑定評価部会等の委員

不動産鑑定評価部会

部会長	緒方 瑞穂	(株)緒方不動産鑑定事務所代表取締役
部会長代理	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
委員	赤井 厚雄	モルガンスタンレー証券(株)証券化 商品部 マネージング・ディレクター
	石橋 博	(株)住信基礎研究所取締役社長
	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
	尾崎 昌利	三井不動産(株)企画調査部長
	熊倉 隆治	(株)ティーエルディービーパートナーズ 代表取締役社長
	小林 信夫	(財)日本不動産研究所業務部副部長
	白田 佳子	筑波大学大学院ビジネス科学研究科教授
	杉本 茂	さくら萌和監査法人代表社員
	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	野村 修也	中央大学法科大学院教授
	巻島 一郎	(社)不動産証券化協会専務理事
	村木 信爾	住友信託銀行(株)不動産コンサルティング部 不動産鑑定室チームリーダー

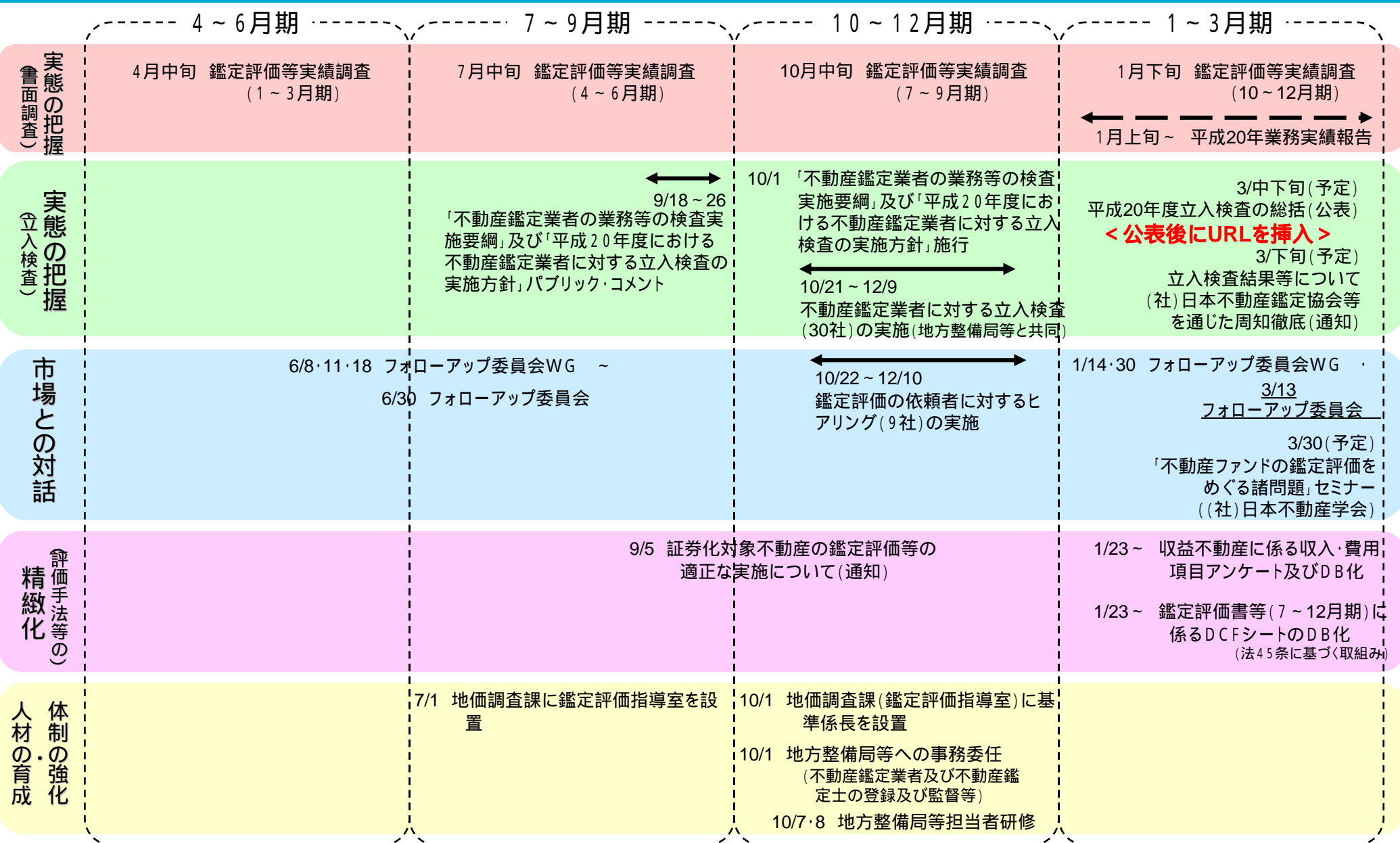
(五十音順)

不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会

委員長	熊倉 隆治	(株)ティーエルディービーパートナーズ 代表取締役社長
委員	奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所取締役
	木嶋 洋子	中央三井信託銀行(株)不動産投資顧問 部調査役
	中山 善夫	ドイツ証券(株)審査部ディレクター
	原田 昌平	新日本有限責任監査法人シニアパートナー 金融サービス部長
	廣田 裕二	(財)日本不動産研究所研究部国際評価室長 主席研究員
	村木 信爾	住友信託銀行(株)不動産コンサルティング部 不動産鑑定室長
	横田 雅之	(株)東京証券取引所上場部上場会社担当課長

(五十音順)

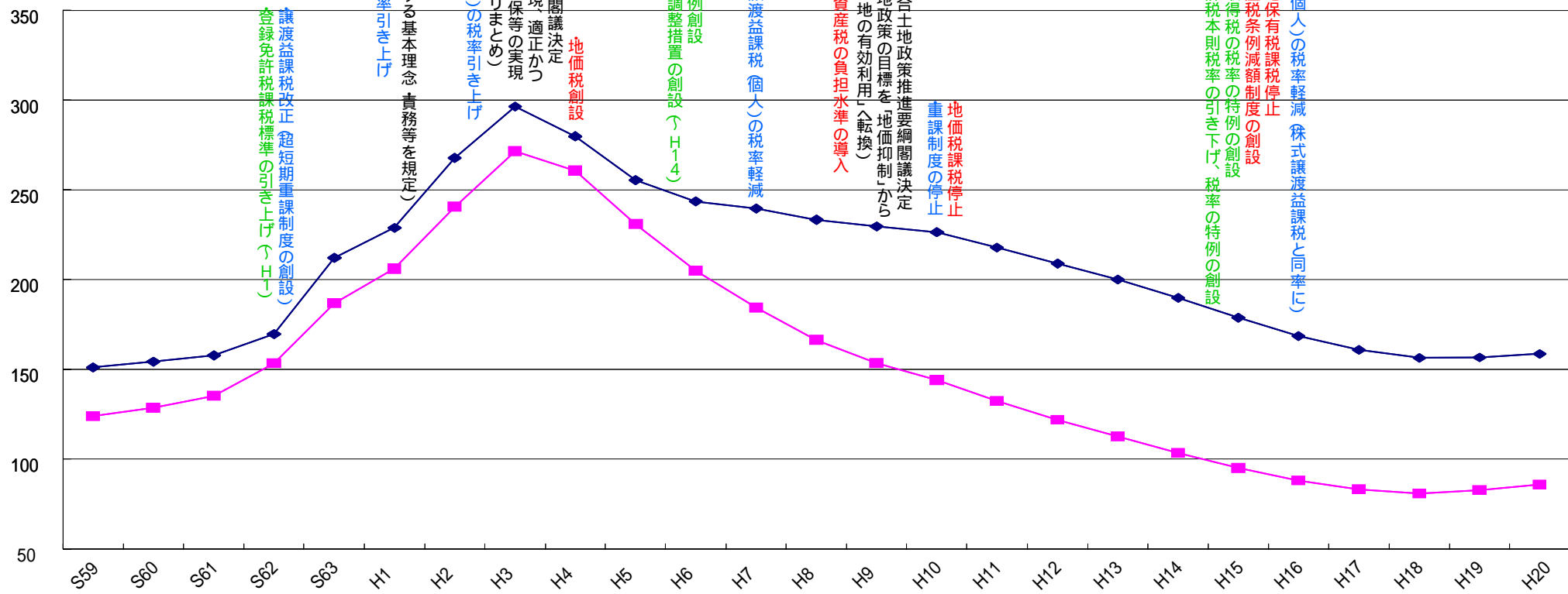
不動産の鑑定評価の適正性の確保等に向けた取組み(平成20年度) 国土交通省



ルール化/透明化: 不動産鑑定評価基準の改定(各論第3章の追加)(平成19年7月施行)、不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準(平成20年4月施行)、東京証券取引所上場規定の改定(J-REITによる海外不動産の取込)(平成20年5月施行)

土地税制の変遷

公示価格(昭和49年 = 100)



◆ 住宅地
■ 商業地

緑字は流通に係る課税
赤字は保有に係る課税
青字は譲渡に係る課税

譲渡益課税(個人)の税率軽減(株式譲渡益課税と同率に)
 特別土地保有税課税停止
 固定資産税条例減額制度の創設
 不動産取得税の税率の特例の創設
 登録免許税本則税率の引き下げ、税率の特例の創設

新総合土地政策推進要綱閣議決定
 (土地政策の目標を「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換)
 固定資産税の負担水準の導入

重課制度の停止
 地価税課税停止

譲渡益課税(個人)の税率軽減

固定資産税7割評価の導入
 不動産取得税課税標準の特例創設
 登録免許税課税標準の負担調整措置の創設(「H14」)

地価税創設

総合土地政策推進要綱閣議決定
 (適正な地価水準の実現、適正かつ合理的な土地利用の確保等の実現に向けた各種施策のとりまとめ)
 譲渡益課税(個人・法人)の税率引き上げ

土地基本法制定(土地に関する基本理念・責務等を規定)
 譲渡益課税(個人)の最高税率引き上げ

譲渡益課税改正(超短期重課制度の創設)
 登録免許税課税標準の引き上げ(「H1」)

土地に係る流通税(登録免許税・不動産取得税)の経緯

土地に係る登録免許税の特例措置

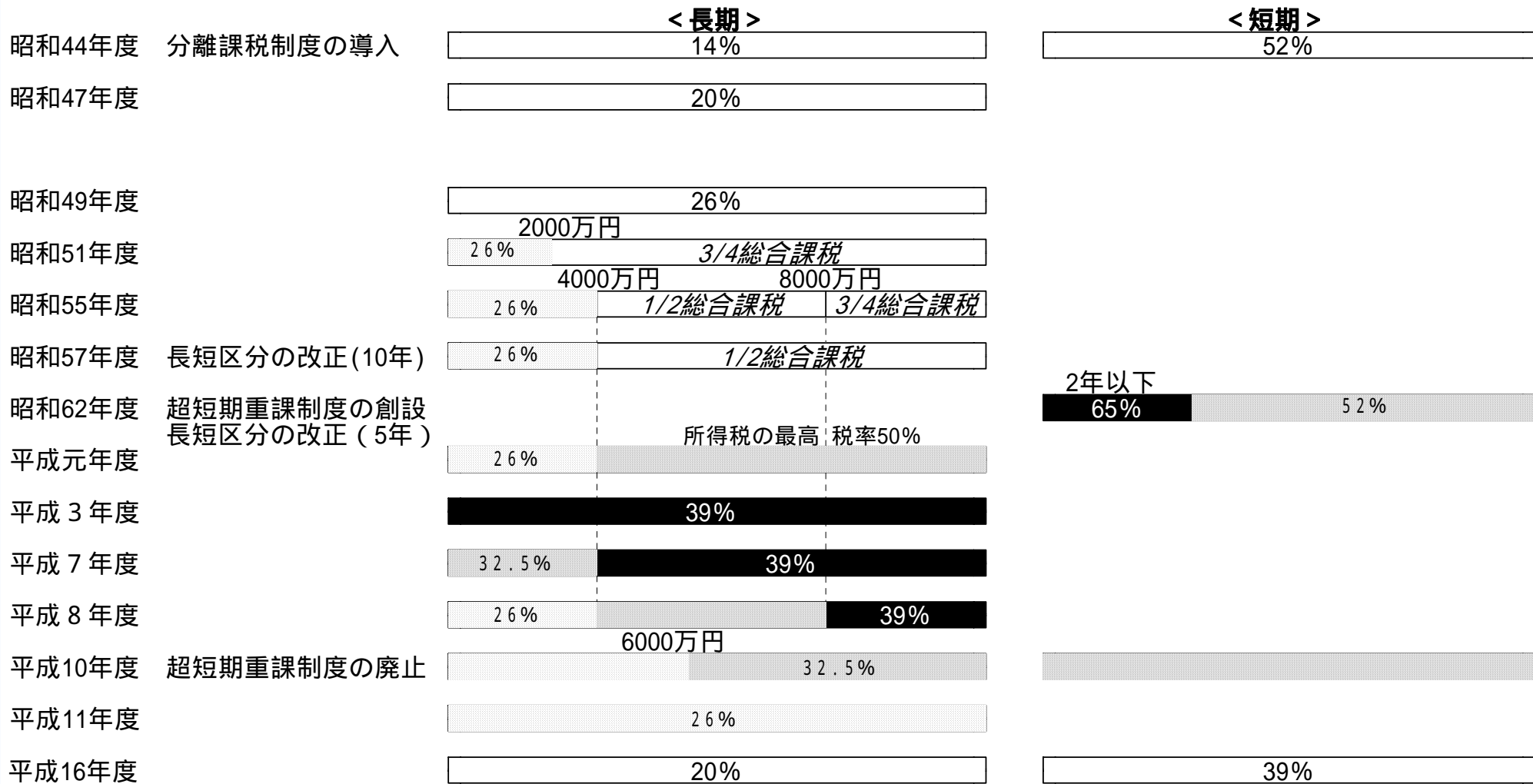
	S42～61	S62～63	H元～5	H6～10	H11～14	H15～20
本則税率	5%	5%	5%	5%	5%	2%
税率の特例	-	-	-	-	-	1%
課税標準の特例	-	150/100	-	40/100	1 / 3	-

土地に係る不動産取得税の特例措置

	S29～56	S56～H5	H6 (固定資産の7割評価導入)	H7	H8～14	H15～20
本則税率	3%	4%	4%	4%	4%	4%
税率の特例	-	3% (住宅に限る)	3% (住宅に限る)	3% (住宅に限る)	3% (住宅に限る)	3%
課税標準の特例	-	-	1 / 2	2 / 3	1 / 3	1 / 2

土地に係る譲渡益課税の経緯(個人)

個人の譲渡所得課税制度(所得税+住民税)



土地に係る譲渡益課税の経緯(法人)

法人の譲渡所得課税制度(通常の法人税+追加分離課税(重課))

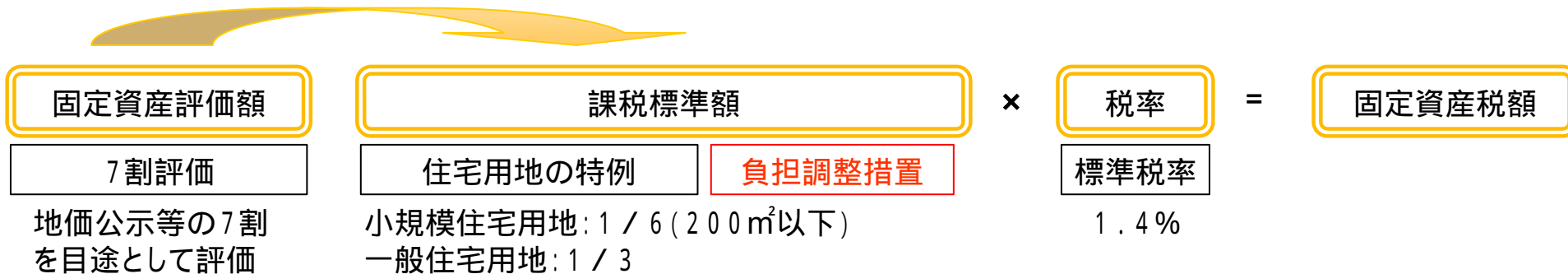
		2年以下	2~5年	5~10年	10年超
昭和48年度	法人に係る重課制度の創設	S44.1.1以降の取得分について +20%			
昭和57年度	長短区分の改正(10年)		+20%		非課税
平成62年度	超短期重課制度の創設 長短区分の改正(5年)	+30%	+20%		非課税
平成3年度		+30%	+20%		
平成8年度		+15%	+10%		+5%
平成10年度	超短期重課制度の廃止	適用しない			

(~ H20.12.31)

土地に係る固定資産税の概要

制度の概要

固定資産税は、固定資産(土地)を課税対象とし、その所有者を納税義務者として、当該固定資産の所在する市町村が、当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税。



負担調整措置の概要

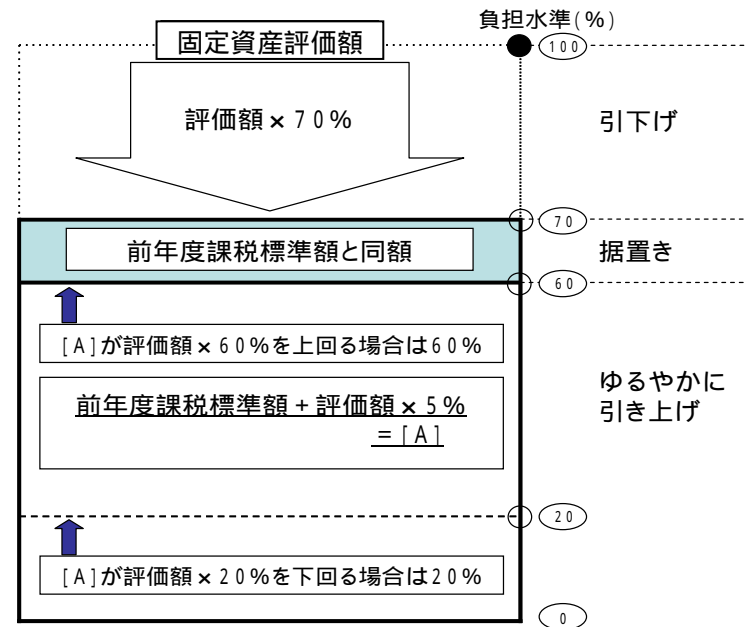
各宅地ごとの負担水準の不均衡を是正することを目的に課税標準額の負担調整措置を導入。

前年度の課税標準額に負担水準()に応じた調整(商業地の場合は右図)を加えて当該年度の課税標準額を算出。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度固定資産評価額}}$$

< 条例減額制度 >

市町村の判断(条例)により、課税標準額の法定上限率(右図の負担水準70%)を60%までの範囲で引き下げることができることを可能とする制度。(平成16年度創設)



土地に係る相続税の概要

制度の概要

1. 各人の課税価格

相続又は遺贈により
取得した財産の価額

+

被相続人からの3年以内
の贈与財産の価額 等

-

債務及び葬式費用の額 等

=

各人の課税価格

↑
土地の相続税評価額: 地価公示等の8割を目途として評価
小規模宅地等の課税の特例

	土地等の価額の減額割合	適用対象面積
事業用宅地	80% (事業を継続しない場合50%)	400㎡以下 (事業を継続しない場合200㎡以下)
居住用宅地	80% (居住を継続しない場合50%)	240㎡以下 (居住を継続しない場合200㎡以下)
不動産貸付、駐車場等に利用されている宅地	50%	200㎡以下

2. 課税遺産の総額

各人の課税価格の合計額

-

遺産に係る基礎控除額 (5000万円 + 1000万円 × 法定相続人の数)

=

課税遺産総額

3. 相続税の総額

$$\begin{array}{l}
 \text{課税遺産総額} \\
 \times \text{法定相続人の法定相続分(割合)} \\
 \times \text{法定相続人の法定相続分(割合)} \\
 \times \text{法定相続人の法定相続分(割合)}
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 \times \text{法定相続分に応ずる各取得金額} \\
 \times \text{法定相続分に応ずる各取得金額} \\
 \times \text{法定相続分に応ずる各取得金額}
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 \times \text{税率} \\
 \times \text{税率} \\
 \times \text{税率}
 \end{array}
 = \begin{array}{l}
 \text{算出税額} \\
 \text{算出税額} \\
 \text{算出税額}
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} \times \\ \times \\ \times \end{array}} \right\} = \text{相続税の総額}$$

法定相続分に応ずる各人の取得金額	税率	控除額	法定相続人に応ずる各人の取得金額	税率	控除額
1000万円以下	10%	-	1億円以下	30%	700万円
3000万円以下	15%	50万円	3億円以下	40%	1700万円
5000万円以下	20%	200万円	3億円超	50%	4700万円

4. 各人の相続税

相続税
の総額

×

各人の課税価格

課税価格の合計額

=

各相続人等の税額

土壤汚染地における土地の有効利用促進等に向けた取組

現状と課題

土壤汚染への関心の高まりに伴い、調査・土壤汚染判明事例が増大。

法に基づかない土壤汚染への対応

詳細な調査や対策に係る費用が大きな負担となっており、特に、コストの高い掘削除去を偏重する風潮の下、土地取引や開発の断念につながるケースも発生。**過剰な負担の解消、ブラウンフィールド発生の防止**

掘削除去の偏重を背景として、汚染土壤の不適正な処理事案も発生。

汚染土壤の適正処理の確保

土壤汚染対策法の改正案（平成21年3月13日国会提出）

1. 土壤の汚染の状況の把握のための制度の拡充

- ・一定規模以上の土地の形質変更時における届出義務及び土壤汚染の調査命令
- ・自主調査により土壤汚染が判明した場合における規制対象区域への指定（土地所有者の任意）等

現行：有害物質使用特定施設の使用の廃止時又は健康被害が生ずるおそれがあると都道府県等が認めるときに調査・報告義務

2. 規制対象区域の分類化と必要な対策の明確化

指定区域を次の2種類に分類して指定

- ・土地の形質変更時に届出が必要な区域
- ・盛土、封じ込め等の対策が必要な区域（都道府県知事が必要な対策を指示）

現行：土壤の汚染状態が指定基準に適合しない場合に一律に指定区域を指定

3. 搬出土壤の適正処理の確保

- ・対策が必要な区域内の土壤の搬出の規制
- ・搬出土壤に関する管理票の交付・保存義務
- ・搬出土壤の処理業についての許可制度

現行：搬出土壤に関する規制等なし

土壤汚染地の有効利用に資する土地取引円滑化のための情報提供等

1. 事業所立地履歴や自然由来有害物質の状況を図示したマップの作成・活用方法等を取りまとめ。【本年度】
2. 掘削除去以外の浄化措置により計画的な土地利用を行っている実在の土壤汚染地について、その成功要因等を分析・研究し、「サクセスモデル」として公開することを検討。【平成21年度】
3. 合理的で適切な対策が実施されるよう、関係省庁が密接に連携し、土地取引に有用な土壤汚染情報を整備し、開示することについて検討。【平成21年度】

土壤汚染対策に係る助成措置

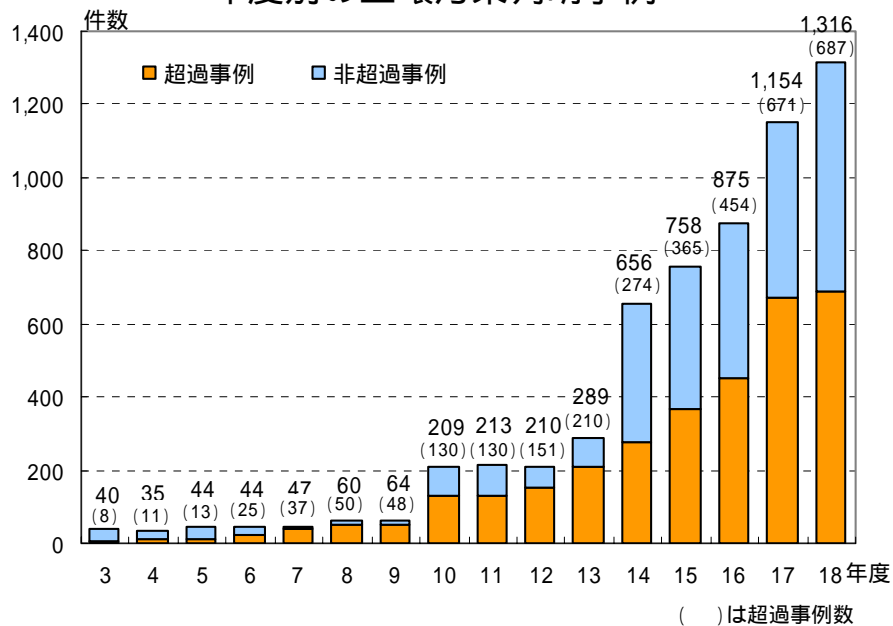
既存の措置：土壤汚染対策基金（汚染原因者が不明等の場合に、指定区域における対策について、（財）日本環境協会が地方公共団体を通じて助成）

1. 民間都市開発事業に対する（財）民間都市開発推進機構の融資・出資等の対象に土壤汚染対策費を追加。【平成21年度】
2. 土地区画整理事業において、土壤汚染対策を講じるために事業の長期化が懸念される事業について、土壤汚染調査費を補助対象に追加。【平成21年度】

土壤汚染判明事例件数の推移

土壤汚染については、近年、環境基準を超える事例として報告されるものが増加しており、それに伴って、対策調査の受注件数・額も増加している。

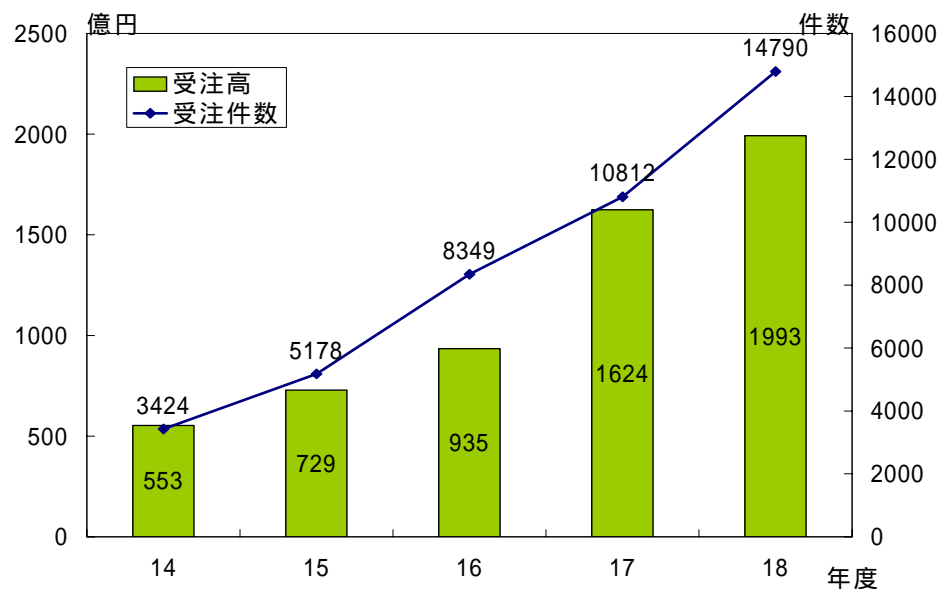
＜年度別の土壤汚染判明事例＞



注：超過事例は、土壤環境基準又は指定区域の指定基準に適合していないことが判明した事例。

資料：環境省「平成18年度土壤汚染対策法の施行状況及び土壤汚染調査・対策事例等に関する調査結果」から作成。

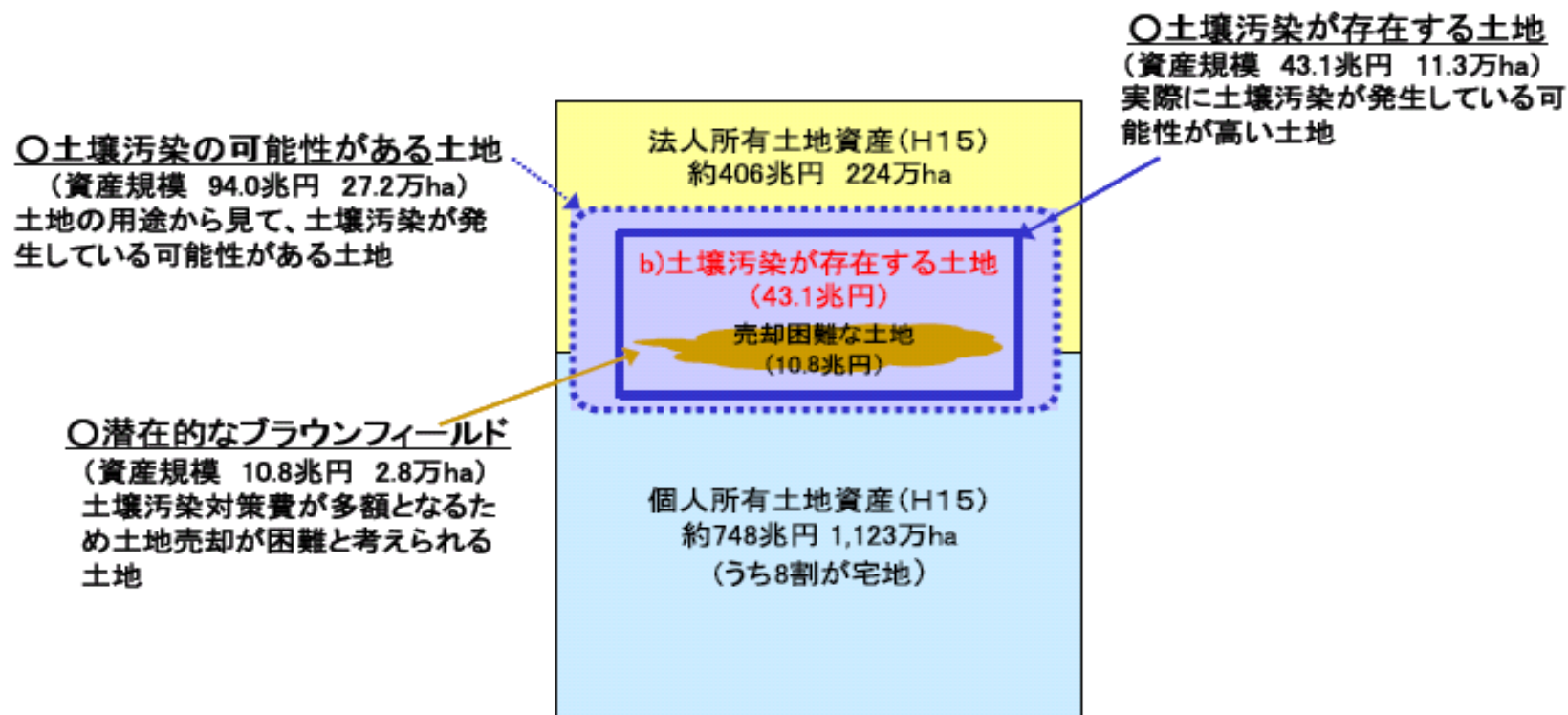
＜土壤汚染調査・対策事業の受注実績＞



資料：(社)土壤環境センター「土壤汚染状況調査・対策に関する実態調査結果」から作成。

ブラウンフィールドの推定規模

区分	説明	土地資産価値	面積
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha



出典: 土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について 中間とりまとめ(環境省・H19.4.20公表)