第6回令和元年度
固定資産評価実務者勉強会

寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第3部】
# 「税理士による最近の各種課税評価に関するお話」

講師：税理士・不動産鑑定士　赤川明彦
(株式会社土地評価センター　取締役)



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# 内容

## １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

（１）地積規模の大きな宅地の評価

（２）複数人所有による画地の評価

（３）市街化調整区域の雑種地評価

（４）小規模宅地の評価減

## ２．税理士と固定資産税

(1)減税コンサルの実態

(2)税理士業界は固定資産税をどのように位置付けているか？



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （１）地積規模の大きな宅地の評価（規模補正）

**（財産評価基本通達20-2・平成30年1月1日以後の相続等から適用）**

規模の大きな宅地（三大都市圏は５００㎡以上、それ以外の地域は１０００㎡以上）について、次のいずれかに該当するものを除く、

①市街化調整区域に所在する宅地（一部地域を除く）

②都市計画法の工業専用地域に所在する宅地

③容積率が400%以上の地域に所在する宅地（東京都の特別区においては300%）

④財産評価基本通達22－2に定める大規模工場用地

は、その宅地の地積の規模応じ、次の算式より求めた規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

（算式）

$$\text{規模格差補正率} = \frac{Ⓐ \times Ⓑ + Ⓒ}{\text{地積規模の大きな宅地の地積（Ⓐ）}^{0.8}}$$

Ⓑ及びⒸは、地積規模が大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次の掲げる表のとおりとする。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# 1．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

イ　三大都市圏に所在する宅地

| 地区区分 | 普通商業・併用住宅地区、<br>普　通　住　宅　地　区 | |
|---|---|---|
| 地積㎡ | Ⓑ | Ⓒ |
| 500以上　1,000未満 | 0.95 | 25 |
| 1,000以上　3,000未満 | 0.90 | 75 |
| 3,000以上　5,000未満 | 0.85 | 225 |
| 5,000以上 | 0.80 | 475 |

ロ　三大都市圏以外の地域に所在する宅地

| 地区区分 | 普通商業・併用住宅地区、<br>普　通　住　宅　地　区 | |
|---|---|---|
| 地積㎡ | Ⓑ | Ⓒ |
| 1,000以上　3,000未満 | 0.90 | 100 |
| 3,000以上　5,000未満 | 0.85 | 250 |
| 5,000以上 | 0.80 | 500 |



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （１）地積規模の大きな宅地の評価（旧広大地の評価）

**旧広大地制度**（財産評価基本通達24-4・**平成２９年１２月３１日まで適用**）

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる宅地をいいます。ただし、大規模工場用地に該当する宅地及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適している宅地は除かれます。具体的には下記の要件を検討することになります。

①大規模工場用地に該当しないこと
②マンション適地でないこと（戸建分譲が最有効使用であること）
③既にマンション等の敷地用地として開発を了していないこと
④その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大であること
⑤開発行為を行うとした場合、道路等の公共公益的施設用地の負担が必要であること

広大地補正率＝　０．６　－　０．０５×（広大地面積÷１０００㎡）



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

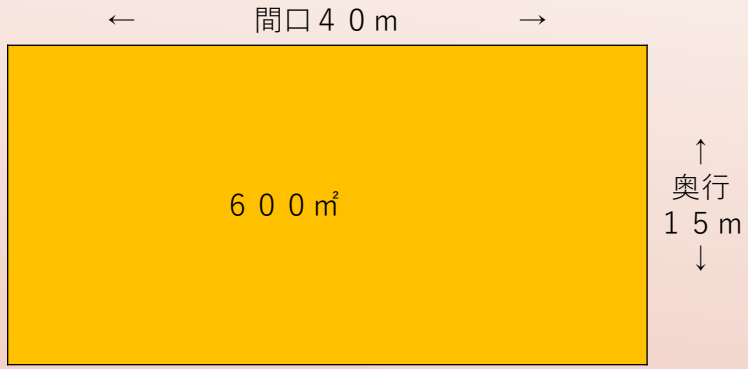
**例１**

三大都市圏に所在する、右掲載の６００㎡の普通住宅地区内の宅地場合

①規模補正（平成３０年以降）

$$\frac{600 \times 0.95 + 25}{600} \times 0.8$$

＝　規模格差補正率0.79




②広大地補正の場合（平成２９年以前）

間口が広いため、３分割で１画地２００㎡の土地として利用でき、

道路等の公共公益的施設用地の負担が必要ないため、広大地補正は

適用出来ない。　広大地の補正はゼロ！

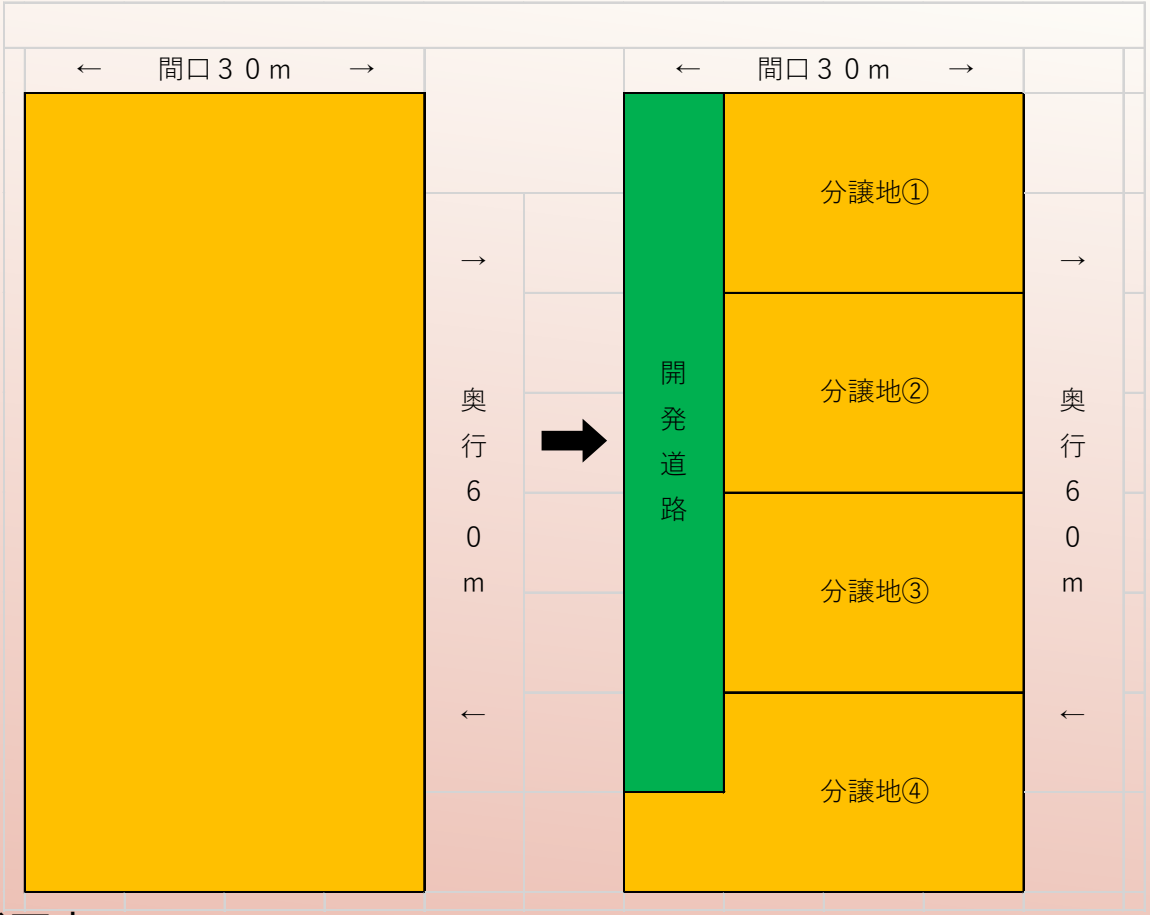


copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## 例２

三大都市圏に所在する、右掲載の１８００㎡の普通住宅地区内の宅地場合




①規模補正（平成３０年以降）

$$\frac{1{,}800 \times 0.90 + 75}{1{,}800} \times 0.8$$

＝ 規模格差補正率0.75

②広大地補正の場合

０．６ － ０．０５×（１，８００÷１，０００）

＝ 広大地補正率０．５１

③規模補正についての補足

奥行価格補正：0.86、奥行長補正大：0.98

よって、規模補正0.75×奥行価格補正0.86×奥行長大補正：0.98＝総補正率0.63

実際の財産評価では、項目毎に土地単価を計算しますので、総補正率ではありません。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （１）規模格差率補正導入後における固定資産税と財産評価について

〇財産評価の規模補正は広大地とはことなり、「補正の１つ」であるので
　規模補正と奥行逓減（奥行価格補正）や奥行長大補正との併用が可能

〇広大地とは異なり、適用要件が明確であるので、適用し易く格差率も大きい

〇固定資産税評価を大幅に下回る相続税評価が出ることも考えられる。

※通達であるので、改正される可能性に留意。広大地も通達であった。



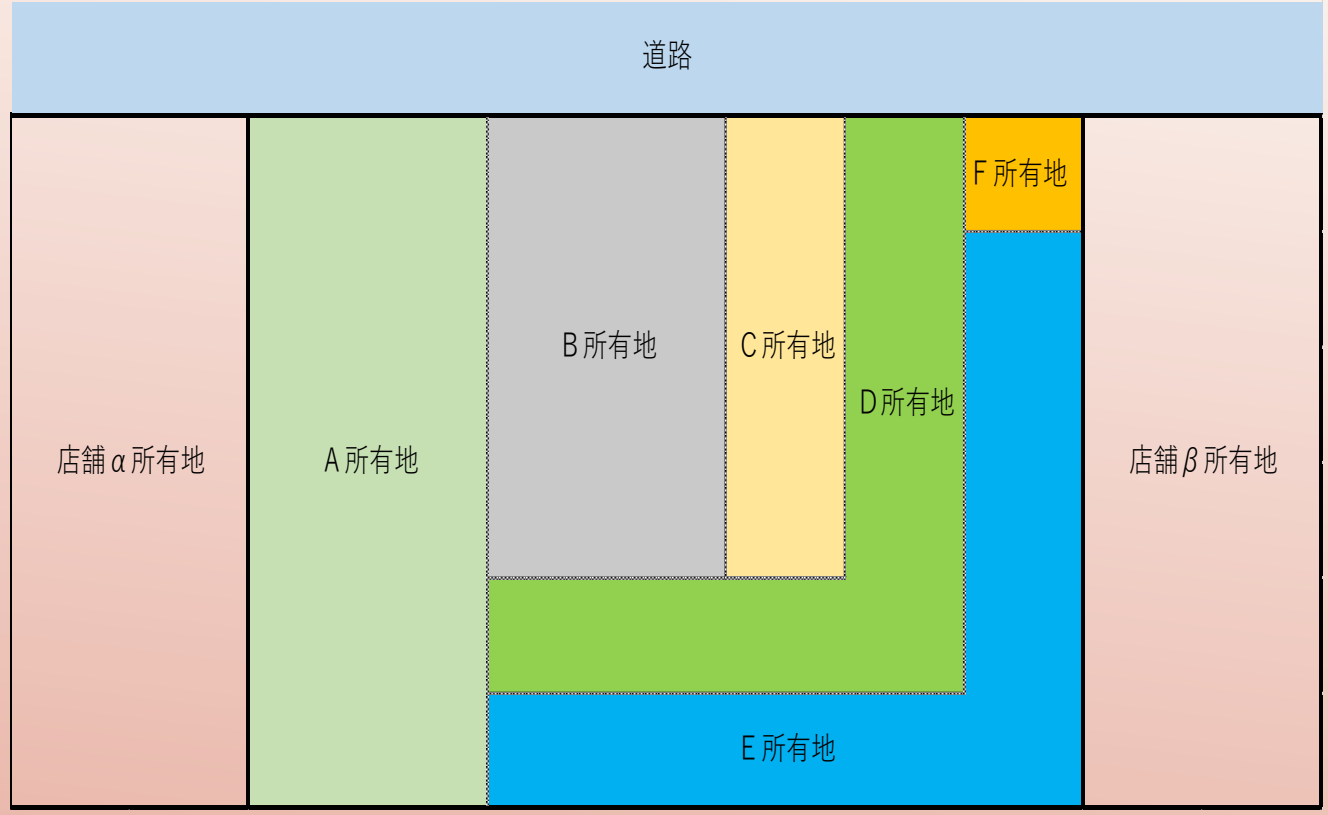
copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （２）複数人所有による画地の評価

現況利用（１画地）されている土地が複数筆から構成されており、
筆ごとの所有者が異なる場合の評価方法

設例
土地所有者Ａ～Ｆ所有地上にショッピングモールが建っており、土地所有とショッピングモール側で借地契約が行われ、利用されている場合において、所有Ｅを評価する。






copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （２）複数人所有による画地の評価

・固定資産税評価の場合

現況利用は、ショッピングモールとして利用されているため、評価単位（１画地）はショッピングモール利用である。よって、Ａ～Fの所有者毎の筆は無視して、ショッピングモールとしての間口・奥行・形状・接面状況等を勘案して評価を行い、単価を求め、この単価に面積を乗じてE所有地の価格を査定する。

固定資産税では、利用目的の同一性と連続性が重要であり、宅地の所有が同一か否かは問わない。

・財産評価の場合

相続税等の評価単位の判定は、原則として所有者ごとでありA～Fの所有地ごとの評価となる。

店舗の所有者が底地の所有者と異なり、借地契約がある場合は、底地の評価単位は所有者ごとなので、E所有地については、この土地のみを抜き出して評価を行う。

相続税は、時価評価であり、借地契約が終了した場合の状態や、現時点でE土地のみを第三者へ売却した場合の価格という側面を重視している。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （２）複数人所有による画地の評価

・鑑定評価の場合

鑑定評価の依頼においては、承諾書・確認書が取り交わされることとなっており、
多様な評価条件に対応出来る。

↓

想定上の条件設定により、E土地を一体の評価とすることも可能である。
想定上の条件を設定しない場合は、単独の所有権価格（底地評価）となるので、一体評価を前提としない。
但し、借地契約の内容次第では、一体利用の評価額になる場合もありえる。
※想定上の条件設定は、実現性・合法性・第三者の権利を害することが出来ない。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （２）複数人所有による画地の評価

・固定資産税と財産評価の問題点

前記の設例において、ショッピングモールが建設前の未利用地の状態であった場合、所有権Eは固定資産税上の評価も無道路地評価となります（未利用地では、一体利用とは言えないため）。ここにおいて、ショッピングモール地が、相続税の路線価地域であれば、E所有地は無道路地として、補正を行い金額を相当下げることが出来ますが、市街化調整区域や路線価地域で無い場合は固定資産税の評価額の倍率となるため、道路に接面した土地としての単価で評価することになります。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# １．固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （３）市街化調整区域の雑種地の評価　別紙参照のこと

周辺の状況に応じて、評価対象地と状況が類似する付近の土地の価額を基に評価

↓

土地の価格に精通した不動産鑑定士でも、この「しんしゃく割合」の判定は容易ではない。また、税理士は価格を低く出さないと訴えられる危険性がある。

↓

各市町村の税務課・資産税課へ税理士が相談へ行く



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# 2. 固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （4-1）小規模宅地の評価減

**小規模宅地等の特例とは…**

相続開始の直前において、被相続人及び生計を一にしていた被相続人の親族の①事業の用又は②居住の用に供されていた宅地等で、建物又は構築物の敷地の用に供されているものがある場合には、相続人等が取得したこれらの宅地等のうち限度面積まで、課税価格を減額させる特例です。

| | 宅地等 | 限度面積 | 減額割合 |
|---|---|---|---|
| 事業用 | 特定事業用宅地等<br>（上記①のうち一定の要件を満たすもの） | ４００㎡ | ８０％ |
| | 貸付事業用宅地等<br>（不動産貸付業を営むのも） | ２００㎡ | ５０％ |
| 居住用 | 特定居住用宅地等<br>（上記②のうち一定の要件を満たすもの） | ３３０㎡ | ８０％ |

注1　上記の他に特定同族会社事業用宅地等もあります。
注2　2以上の宅地等について特例を適用する場合には、面積調整をします。



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# 2. 固定資産課税評価と財産評価の異同と問題点

## （4-2）小規模宅地の評価減

（A）特定居住用宅地の限度面積を330㎡（過去240㎡）に拡充

【適用開始：平成27年1月1日の相続開始から】

自宅の敷地

特例対象範囲 → 範囲拡大

240㎡の部分まで

330㎡（約100坪）の部分まで

**特定居住用宅地とは**

被相続人の居住用宅地等で、以下の者が相続等した場合に、限度面積までの部分について、課税価格を80%減額する特例です。

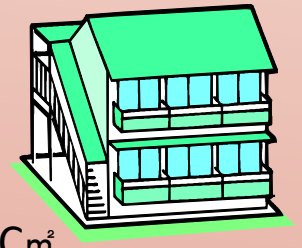
①配偶者　②同居親族　③家なし子

（2世帯の区分登記はダメ）

（B）特定事業用宅地400㎡と特定居住用宅地330㎡の両方適用（730㎡）

A㎡ 個人事業者の店舗の敷地

B㎡ 自宅の敷地



C㎡ ｱﾊﾟｰﾄ敷地

A ＋ B×5/3 ＋ C×2 ≦400㎡

改正

特例選択対象地がA、Bである場合（Cを選択しない場合）

A ≦ 400㎡、B ≦ 330㎡

Cを選択する場合

A ＋ B × 40/33 ＋ C × 2 ≦ 400㎡



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.

# ２．税理士と固定資産税

**（1）減税コンサルの実態**

特に決まったコンサルのやり方がある訳では無い。
相続税の更正の請求との共通点と相違点

**（2）税理士業界は固定資産税をどのように位置付けているか？**

①賦課課税方式と申告納税方式
②顧問料と報酬について
③法人税・所得税・相続税に対する固定資産税の位置づけ



copyright©2019 KOTOBUKI PROPERTY ASSESSMENT all rights reserved.