

第3回平成29年度
固定資産評価実務者勉強会



寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第2部】
「税理士による固定資産税務コンサルティング」

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)

内容

1. 税法の基礎知識

(1) 法令の種類・構成 (2) 本則と附則 (3) 地方税法の特色

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(1) 不整形地 (2) がけ地
(3) 地下障害物（区分地上権） (4) 文化財建造物の敷地
(5) 地積規模の大きな宅地の評価

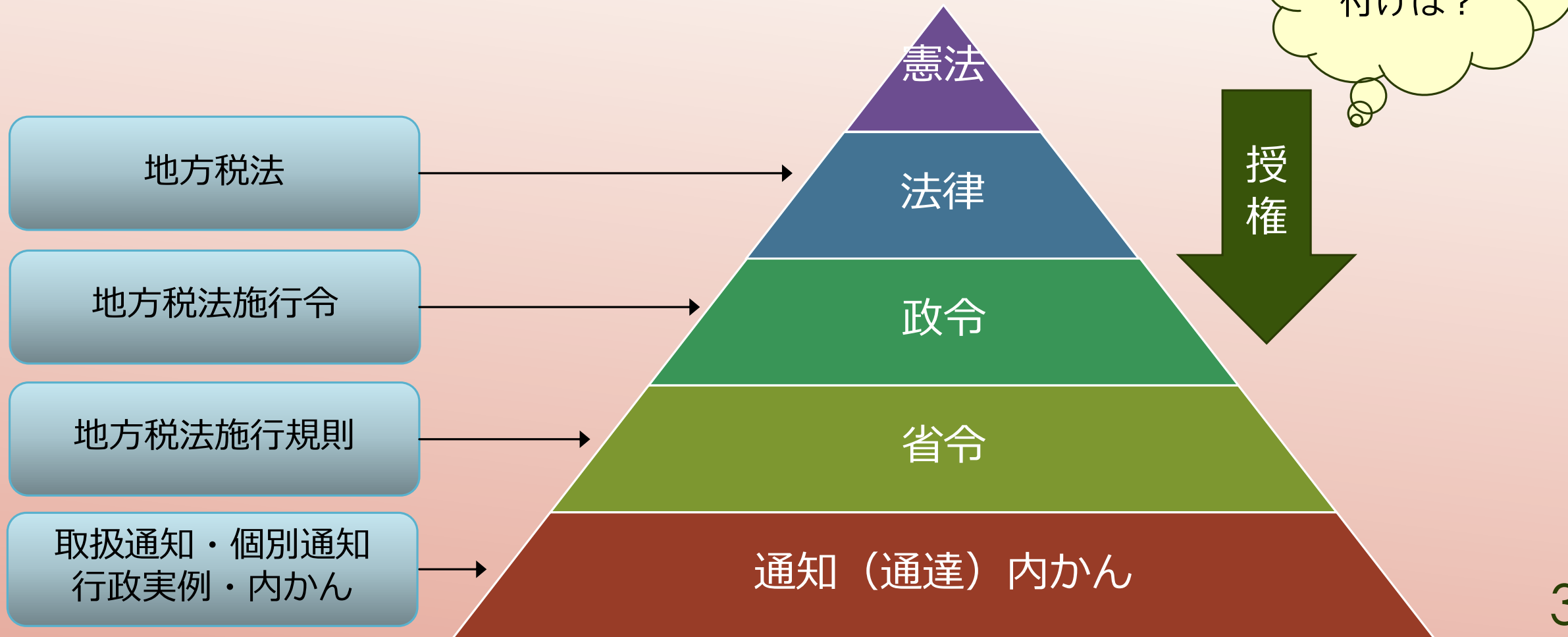
3. 税理士と固定資産税

(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？

1. 税法の基礎知識

(1) 法令の種類・構成

地方税を例に法令ピラミッドを描くとこのようになります。



1. 税法の基礎知識

(2) 本則と附則

法令を構成する条文は、以下のように「本則」と「附則」から構成されています。

- **本則…本体的な事項を規定する部分**

総則的規定…全体に通ずる原則的・基本的事項

実体的規定…中心的な内容を成す実体的事項

雑則的規定…実体的規定を前提として、その全般にわたって共通に適用される事項で、しかも総則的規定とするには適しない手続的・技術的事項

罰則規定

- **附則…付随的な事項を規定する部分**

1. 税法の基礎知識

(3) 地方税法の特色その1 (規定の形式面の説明)

地方税法

第1章 総則

第1節 通則 (1 - 8条の5)

第2節 納税義務の承継 (9 - 9条の4)

第3節 連帯納税義務等 (10 - 10条の3)

第4節 第二次納税義務 (11 - 11条の9)

第5節 人格のない社団等の納税義務 (12条・第12条の2)

第6節 納税の告知等 (13 - 13条の3)

第7節 地方税優先の原則及び地方税と他の債権との調整 (14 - 14条の20)

第8節 納税の猶予 (15 - 15条の9)

第9節 納税の猶予に伴う担保等 (16 - 16条の5)

第10節 還付 (17 - 17条の4)

第11節 更正、決定等の期間制限及び消滅時効 (17条の5 - 18条の3)

第12節 行政手続法との関係 (18条の4)

第13節 不服審査及び訴訟 (19 - 19条の10)

第14節 雑則 (20 - 20条の13)

第15節 罰則 (21条・第22条)

第2章 道府県の普通税

- 第1節 道府県民税 (23 - 71条の67)
- 第2節 事業税 (72 - 72条の76)
- 第3節 地方消費税 (72条の77 - 72条の116)
- 第4節 不動産取得税 (73 - 73条の44)
- 第5節 道府県たばこ税 (74 - 74条の35)
- 第6節 ゴルフ場利用税 (75 - 112条)
- 第7節 自動車取得税 (113 - 143条)
- 第7節の2 軽油引取税 (144 - 144条の60)
- 第8節 自動車税 (145 - 177条)
- 第9節 鉦区税 (178 - 235条)
- 第10節 削除
- 第11節 道府県法定外普通税 (259 - 291条)

第3章 市町村の普通税

- 第1節 市町村民税 (292 - 340条)
- 第2節 固定資産税 (341 - 441条)
- 第3節 軽自動車税 (442 - 463条)
- 第4節 市町村たばこ税 (464 - 485条の13)
- 第5節 削除
- 第6節 鉦産税 (519 - 550条)
- 第7節 削除
- 第8節 特別土地保有税 (585 - 668条)
- 第9節 市町村法定外普通税 (669 - 698条)

第4章 目的税

第1節及び第2節 削除

第3節 狩猟税（700条の51 - 700条の69）

第4節 入湯税（701 - 701条の29）

第5節 事業所税（701条の30 - 701条の74）

第6節 都市計画税（702 - 702条の8）

第7節 水利地益税、共同施設税、宅地開発税及び国民健康保険税（703 - 730条）

第8節 法定外目的税（731 - 733条の27）

第5章 都等及び固定資産税の特例

第1節 都等の特例（734 - 739条）

第2節 固定資産税の特例（740 - 747条）

第6章 電子計算機を使用して作成する地方税関係帳簿書類の保存方法等の特例（748 - 756条）

附則

1. 税法の基礎知識

(3) 地方税法の特色その2 (附則が大事)

一般的に本則と附則は主従関係にあることが多いが、地方税法では、臨時的・特例的な規定が数多く附則に納められ、場合によっては本則以上に大事な役割を果たしています。

例えば、

地方税法附則第17条の2

「固定資産税の土地の価格の特例」 (据置年度の下落修正措置)

附則の該当条文を理解していなければ、実務の組み立てをすることができない。

※国税における租税特別措置法と同様な規定が、地方税法では「附則」に書き込まれている。

1. 税法の基礎知識

(3) 地方税法の特色その3 (枠法、準拠法)

国税は直接納税者に関する定めが適用されるが、地方税法は条例によって課税するというルールが採られている。基本的に課税のルールが納税者に適用されるのは条例であって、地方税法という法律ではない。



「地方税条例主義」

根拠 (地方団体の課税権)

第2条 地方団体は、この法律に定めるところによって、地方税を賦課徴収することができる。
(地方税の賦課徴収に関する規定の形式)

第3条 地方団体は、その地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について定をするには、当該地方団体の条例によらなければならない。

2 地方団体の長は、前項の条例の実施のための手続その他その施行について必要な事項を規則で定めることができる。 . . . 「課税自主権」

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(1) 不整形地

固定資産評価基準では、不整形地補正率は地積による区分はありません。しかし、財産評価基本通達20では、不整形地の価額は、付表4「地積区分表」に掲げる地区区分及び地積区分に応じた付表5「不整形地補正率表」に定める補正率を乗じて計算した価額により評価すると規定されています。

付表4「地積区分表」

地区区分 地積区分	A	B	C
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・ 併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

付表5「不整形地補正率表」

地区区分	高度商業地区、繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区、 中小工場地区			普通住宅地区		
地積区分	A	B	C	A	B	C
かけ地割合						
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% //	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% //	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% //	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% //	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% //	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% //	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% //	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% //	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% //	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(2) がけ地

固定資産評価基準では、がけ地補正率はがけ地の方位による区分はありません。しかし、財産評価基本通達20-4では、付表8「がけ地補正率表」に掲げるがけ地の方位に応じて評価すると規定されています。

付表8「がけ地補正率表」

がけ地の方位 がけ地地積 ／総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 "	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 "	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 "	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 "	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 "	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 "	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 "	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 "	0.70	0.65	0.60	0.53

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(3) 地下障害物

上下水道管・ガス管などの地下埋設物が存在する場合、区分地上権を設定していることが多いですが、財産評価基本通達27-4では区分地上権の設定が存する場合の評価方法についての規定があります。

①公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第12別記2の別表第2「建物階層別利用率表」を用いた方法による査定

階層	A群	B群	C群			D群
9階	32.8		30.0	30.0	30.0	100.0
8階	32.9		30.0	30.0	30.0	100.0
7階	33.0		30.0	30.0	30.0	100.0
6階	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	100.0
5階	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	100.0
4階	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	100.0
3階	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	100.0

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

2階	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	100.0
1階	100.0	100.0	100.0			100.0
地下1階	55.7	52.9	60.0			
地下2階	33.1		40.0			

※ A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所（例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。）使用となる建物

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

例

最有効建物が、地上5階地下1階建（B1F～で2F事務所・3F～5F住宅）で地下に区分地上権の設定がある場合、C群の中列となり、

$$60.0 \div (30.0 + 30.0 + 30.0 + 70.0 + 100.0 + 60.0) \div \underline{\text{減価率約19\%}}$$

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

- ②地下鉄等のずい道の所有を目的として設定した区分地上権を評価するときにおける区分地上権の割合は、100分の30とすることができるものとする。

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(4) 文化財建造物の敷地

財産評価基本通達24-8では、「文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価」として、以下の定めがあります。

文化財建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額から、その価額に次表の文化財建造物の種類に応じて定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。

文化財建造物の種類	控除割合
重要文化財	0.7
登録有形文化財	0.3
伝統的建造物	0.3

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

(5) 地積規模の大きな宅地の評価（旧広大地の評価）

（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予定）

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

は、その宅地の地積の規模に応じ、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）

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

㉡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。

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

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、 普通住宅地区	
地積㎡	㊸	㊹
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、 普通住宅地区	
地積㎡	㊸	㊹
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

2. 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違点など

例

三大都市圏に所在する、2,000㎡の普通住宅地区内の宅地場合、

$$\frac{2,000 \times 0.90 + 75}{2,000} \times 0.8$$

= 規模格差補正率0.75

3. 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？

賦課課税方式と申告納税方式

顧問料と報酬について

法人税・所得税・相続税に対する固定資産税の位置づけ

4. 参考文献

- 1 地方税事務研究会『自治体の仕事シリーズ 税務課の仕事』株式会社ぎょうせい, 2017年5月第1版, 第7章