

相続増税が来年1月スタート、あなたも対象に？

週刊エコノミスト

2014

7/29

毎日新聞社
定価620円

あなたの土地の 相続増税

首都圏、関西、名古屋、福岡

どっちが有利？

新たに課税濃厚な
「主要駅マップ」

土地vs現金
法人vs個人

困った！
この土地
どうする



ここを見る！

賃貸アパート
経営の落とし穴

狭小地 / 不整形地 / 底地
共有地 / 低収益不動産

固定資産税の
取られすぎは
なぜ起きるか

プエルトリコ・ショック
今から買える米国株

名門高校の校風と人脈
浜松北高校(静岡)

エコノミスト・レポート

LNGは
スポットで買え！



大正12年3月19日創刊 毎週金曜日発行 2014年7月29日(7月29日)発行 定価620円(税込) 郵便番号430-8555 毎週月曜日発行(7月29日発売)

あなたの土地の 相続増税



18 「売るしかないのか」 あきらめ漂う郊外地主

■桐山 友一

20 2015年から 相続税がかかる主要駅マップ

■税理士法人レガシィ

20 首都圏/22 関西圏/23 名古屋圏・福岡圏

24 どちらが 相続財産を持つなら 現金vs土地 遺産分割しやすいのは現金

■壽藤 里絵

26 収益物件の名義 個人vs法人 相続税対策の即効性なら個人で

■清田 幸弘

28 アパート経営の損得 土地代を加味した利回り計算を

■大倉 修治

29 本家に魅力的? 「家賃保証」の落とし穴

■長嶋 修

30 使わなきゃ損!小規模宅地の特例 親の生前に同居すれば……

■徳田 佳代子

郊外よりも都心が有利 特例適用の立地に配慮

■板倉 京

31 活用をアドバイス 困った! この土地どうする

■高田 吉孝

狭小地/不整形地/底地/共有地/低収益不動産

35 固定資産税の「取られすぎ」 意外に多い評価のミスも

■上坂 幸三

36 “悲劇” 相次ぐ長期の過大徴収

■小林 多美子

38 2015年から 相続税がかかる主要駅一覧

■税理士法人レガシィ

Flash!

11 LINE “1兆円上場”の死角/中国銀行マネロン疑惑の深層/日銀の想定甘い!個人消費の落ち込み/三菱UFJニコス・井上治夫新社長インタビュー

15 ひと&こと パーゼル新規制が長期金利上昇の引き金/7月人事で見た財務省の次の次とその次/不動産売却「最後の大物」登場

Interview

4 2014年の経営者 水田 正道 テンプホールディングス社長

44 問答有用 牟田口 雄彦 「アジア起業家村推進機構」専務理事
「10年たってアジアの起業家が大飛躍しています」



牟田口 雄彦さん

意外に多い評価のミスも 納税者が見抜けにくい理由

固定資産税の評価額の算出方法は複雑極まりなく、
納税者は容易にはミスに気付けない。

土地

地や建物（家屋）などの固定資産にかかる固定資産税・都市計画税（一括して固定資産税と表記）。

納税者が自己申告する所得税や法人税、相続税などと異なり、東京都や市町村が評価額と税額を確定して課税するうえ、評価額や税額の算出方法も複雑だ。そのため、評価額や税額に誤りやミスなどがあっても、納税者はなかなか気づきにくいうえに、固定資産税が過大徴収されていることも少なくない。

あなたの土地の 相続増税

どのような誤りやミスが生じるのか、筆者の経験を中心に解説したい。そもそも固定資産税とは、毎年1月1日時点で固定資産を所有している人にかかる税だ。土地・建物については、市町村が総務大臣の定める固定資産評価基準に基づいて固定資

産税評価額を算出したうえで、標準

税率の1・7%を掛けて税額を計算

する。固定資産税評価額は、原則3

年ごとに評価の見直し（評価替え）

をし、その間は評価を据え置く。2

012年度が直近の評価替えの年

で、次の評価替えは15年度となる。

筆者は00年以降、300件超の固

定資産評価の検証を手がけてきた

が、約2割で評価の減額修正が認め

られている。自治体が誤り（重大な

錯誤）を認めれば地方税法上、過去

5年分の評価額の修正と過大徴収し

た税額が還付される。

自治体によっては、さらに5年（計

10年）または15年（計20年）還付さ

れるところもある。建物の評価額は

相続税評価の基準にもなるため、建

物の評価額が過大だと毎年の固定資

産税だけでなく、相続税まで払いた

らなければならない。

うえさか
上坂 幸三
(税理士)

ことになる。

複雑な評価の計算過程

実際の土地の固定資産税の算出方法は極めて複雑だ。

まず、固定資産税評価額を算出するため、都や市町村が「第一種低層住居専用地域」など用途地域を定め、道路に固定資産税路線価を設定。土地の形状や利用上の法的制限を加味した補正を施し、土地の面積を掛けて評価額を出す。

さらに、税負担を均衡化する政策上の理由から導入された「負担調整措置」と呼ばれる調整などを経て「固定資産税課税標準額」を算出。この課税標準額に税率を掛けて、ようやく固定資産税額が計算される。

住宅用地の場合は課税標準の特例

措置がある。1戸当たり200平方メートル以下の「小規模住宅用地」なら課税標準額が6分の1に、200平方メートル超で建物の床面積の10倍までの部分は「一般住宅用地」として課税標準額が3分の1になる。

これほど複雑な計算をすべての土地に対して行わなければならない、その過程でミスが生じないとも限らない。特に、小規模住宅用地の特例がしっかりと適用されているかどうかは、税額に対する影響が大きい。

建物の評価方法も難しい。建物の固定資産税評価額は、その建物を取付した価格や建築費とは異なる概念で、その建物を同じ部材を用いて現在建築したとすると、いくらかかるのかという考え方がベースになる。

具体的には、建物の主体構造、基礎、屋根などの各種部材を、用いた量に応じて積算したうえで評価する。積算には部材ごとに総務省が設定した評点数を掛けていく方法が取られ、経年劣化などの補正を経て評価額を算出する。補正には物価も加味されるため、物価動向によっては3年ごとの評価替えで評価額が下がらないこともある。

土地利用の認識に誤り

筆者が土地の固定資産税評価の誤りを指摘したケースでは、固定資産

固定資産税の“悲劇”

相次ぐ長期の過大徴収

固定資産税の徴収ミスが全国で相次いでいる。埼玉県新座市では今年6月、60代夫婦が居住していた住宅の固定資産税を1986年度から27年間、過大徴収していたことが判明した。市は個人情報として過大徴収の額は公表していないが、昨年9月時点で、市税など他の税金の滞り分や延滞金も含めて計約800万円を夫婦に請求。夫婦は納められなかったため自宅は公売にかけられたが、住宅を落札した不動産業者の指摘で過大徴収が発覚したという。

過大徴収の原因は、200平方メートル以下の「小規模住宅用地」として課税標準額が6分の1となる特例が適用されていなかったことだった。市は担当部長が夫婦に直接謝罪するなどしたが、還付されたのは過去20年の過大徴収分240万円にとどまった。

市によると、民法の不法行為や国家賠償法などの除斥期間20年を根拠にしたといい、それ以上の期間分は還付しなかった。市は「他の税金も滞りしており、過大徴収がなくとも公売は避けられなかった」としており、夫婦に自宅に戻ることはなかった。

住宅用地の特例の適用ミスでは、青森県十和田市でも昨年、31年間にわたる過大徴収が発覚。福岡県苅田町でも同年、店舗として使っていた建物の2階部分を住宅として増築したが、住宅用地の特例が適用されていなかったため、27年間にわたり年約6万円を過大徴収していたケースがあった。

面積を10倍で登記

東京都町田市では2012年、土地の利用区分を「大工場地区」から「中小工場地区」に変更したにもかかわらず、それを反映しないまま税額を計算。7個人・法人から計約860万円を過大徴収していたことが判明した。

法務局の登記官のミスで土地の面積が誤って登記され、固定資産税が過大徴収されていたケースもある。新潟市にある115.7平方メートルの土地が10倍の1157平方メートルで登記されていたことを巡り、新潟地裁は11年、国に対して土地所有者に過大徴収分の賠償を命じる判決を言い渡している。

固定資産税の過大徴収は長期化することもある



Bloomberg

総務省は12年に、全国の市町村（岩手、宮城、福島県内を除く）に固定資産税の課税ミスによる税額修正について調査を実施。09～11年度の3年間で回答があった1592市町村のうち、97%に当たる1544市町村で課税ミスが起きていた。納税者総数に対する修正の割合は土地、建物ともに0.2%。これらの修正のうち、減額修正（過大請求）は土地が68%、建物が59.5%に上った。

ミスの原因で最多だったのは、土地・建物とも「評価額の誤り」（土地29.9%、建物29.7%）。次いで、土地は「軽減措置などの適用の修正」（22.9%）、建物は「家屋滅失の未反映」（23.6%）だった。総務省固定資産税課によると、課税ミスの対象者が広範囲にわたるケースは、電子システムのプログラムを修正した際などに入力漏れや間違いがあることが多いという。

（小林多美子・編集部）

税評価と土地利用の実態が合っていないことがあった。

ある土地（1900平方メートル）の場合では、自治体側はこの土地全体を一体利用していると判断し、一つの土地として評価していたのである。

しかし、現地を実際に確認すると、土地はブロックではつきりと境界区分され、不整形となったそれぞれの土地に建物が建っていた。このため、別々に評価すべきと指摘したところ、不整形補正などが適用され、課税標準額が約7億2647万円減額。その結果、固定資産税額も年間1235万円減らすことができた。

10階建ての賃貸マンション（住居兼店舗・事務所）の場合では、評価替えに伴って固定資産税額が55%も跳ね上がったことがあった。この賃貸マンションの土地は住宅用地として特例措置を受けていたが、その特例措置が外されたためだった。

自治体の担当者に確認すると、マンションの現況確認で表札一覧を見て、事務所としての利用がほとんどだと判断したという。

しかし、それぞれの部屋には住居としての設備が整っており、入居者がどのように利用するかは賃貸マンションのオーナーには判断できない。その不当性を訴えたところ、土地の一部は住宅用地として再評価され、固定資産税額は当初の400万円から257万円に減少した。

「評価計算書」を検証

固定資産税の納税者には毎年「課税明細書」が送られる。課税明細書には地目（宅地など）や地積（面積）、固定資産税評価額や課税標準額、固定資産税額などが記載されており、地積など課税明細書をチェックすることで判明する誤りもある。ただ、固定資産税評価額そのものの計算過程は、課税明細書のどこにも記載されてはいない。

この評価の過程が正しいかどうかを確かめるには、自治体の土地（家屋）評価担当者に説明を求め、評価の過程をつぶさに検証することが必要になる。

土地であれば、表の「評価計算書」のように多岐にわたる項目を加味して評価されており、これらを一一つ誤りがないかどうか検証していくことになる。

例えば、その土地の面積や形状、間口、奥行きなどを手持ちの資料（実測図または求積図）と確認して、その土地に付設されている路線価や補正が妥当かどうかを確認する。側方路線とは土地の横が面する道路、二方路線とは裏側で面する道路を指す（図）。

このような土地の評価計算書は、

あなたの土地の 相続増税

土地の評価計算書の例(三方で道路に面する画地)

土地の所在		東京都〇〇区××1-1	
課税地積(A)		700㎡	
固定資産税用途地区		普通商業	
正面路線	路線価(ア)	200,000円	(B) = (ア) × (イ) × (ウ) × (エ) 乗じるごとに1円未満切り捨て 最後に10円未満切り捨て
	奥行距離/間口距離	35m/20m	
	奥行価格補正率(イ)	0.98	
	間口狭小補正率(ウ)	1	
	奥行長大補正率(エ)	1	
	正面路線単価(B)	196,000円	
左側方路線	路線価(オ)	180,000円	(ケ) = (オ) × (カ) × (キ) × (ク) 乗じるごとに1円未満切り捨て 最後に10円未満切り捨て
	奥行距離/間口距離	20m/35m	
	奥行価格補正率(カ)	1	
	間口狭小補正率(キ)	1	
	奥行長大補正率(ク)	1	
	左側方路線単価(ケ)	180,000円	
影響加算率(コ)		0.08	(C) = (ケ) × (コ) 10円未満切り捨て
左側方影響加算額(C)		14,400円	
右側方路線	路線価(サ)	0円	(ソ) = (サ) × (シ) × (ス) × (セ) 乗じるごとに1円未満切り捨て 最後に10円未満切り捨て
	奥行距離/間口距離	0m/0m	
	奥行価格補正率(シ)	1	
	間口狭小補正率(ス)	1	
	奥行長大補正率(セ)	1	
	右側方路線単価(ソ)	0円	
影響加算率(タ)		0	(D) = (ソ) × (タ) 10円未満切り捨て
右側方影響加算額(D)		0円	
二方路線	路線価(チ)	160,000円	(ナ) = (チ) × (ツ) × (テ) × (ト) 乗じるごとに1円未満切り捨て 最後に10円未満切り捨て
	奥行距離/間口距離	35m/20m	
	奥行価格補正率(ツ)	0.98	
	間口狭小補正率(テ)	1	
	奥行長大補正率(ト)	1	
	二方路線単価(ナ)	156,800円	
影響加算率(ニ)		0.05	(E) = (ナ) × (ニ) 10円未満切り捨て
二方影響加算額(E)		7,840円	
影響加算後単価(F)		218,240円	(F) = (B) + (C) + (D) + (E)
各種補正	不整形補正率(ヌ)	1	(G) = (F) × (ヌ) × (ネ) × (ノ) × (ハ) × (ヒ) 乗じるごとに10円未満切り捨て
	補正率(ネ)	無	
	補正率(ノ)	無	
	補正率(ハ)	無	
	補正率(ヒ)	無	
単位当たり評点(G)		218,240円	(H) = (G) × (A) 10円未満切り捨て
評価額(H)		152,768,000円	

※正面奥行長大補正率 \geq 不整形補正率の時、(エ)(ク)(セ)(ト)の奥行長大補正率は適用なし
正面奥行長大補正率 $<$ 不整形補正率の時、不整形補正率は適用なし

(出所)筆者作成

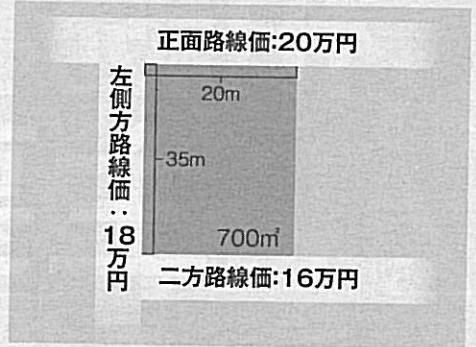
筆者は自治体の評価担当者との折衝に重点を置き、それでも納得がいけない場合のみ審査を申し出ることになっている。

自治体側と見解が相違する場合、各自自治体に設置されている固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることとできる。申し出の期間は納税通知書を受け取った日から60日以内。ただ、単純な誤りやミスの修正と異なり、評価審査委員会でも申し出が認められるケースは少なく、ハードルは高いのが実情だ。

また逆に、住宅を取り壊す際は、1月1日以降に着手すれば、その年は住宅用地として扱われる。

したり、取り壊すタイミングにも注意したい。
課税標準額が6分の1となる小規模住宅用地の特例措置の適用を受けると、1月1日時点で住宅が完成している必要がある。建て替える場合の例外規定があるが、1月1日以降に住宅が完成しても、その年の固定資産税は特例措置の適用のない更地として計算されてしまうため、年末までには建てるようにしたい。

三方で道路に面する画地



(出所)筆者作成

自治体に要求すれば基本的に入手は可能だ。筆者が評価の誤りを指摘した事例の多くも、こうした評価計算書を検証する過程で判明している。建物の場合の評価額の計算は、土地に比べてさらに膨大だ。自治体が建物を評価する際、担当者が実際に現場を確認したうえで、工事請負契約書にある工事明細書と竣工図を見て、どのような材質をどれだけ使っているかを判断している。

建物の評価額が適正かどうかを検証するには、この工事明細書と竣工図が必要となるためしっかり保管しておくことが欠かせない。中古物件を購入する場合でも、工事明細書の入手は必須条件となる。

新築の時期にも注意

固定資産税は毎年1月1日時点の現況で課税されるため、住宅を新築