

不動産の価値講座<臨時増刊号>
「固定資産税の建物評価はなぜ安くないのか？」

大野興四郎(不動産鑑定士)

去る9月税制研究会(石村耕治代表)において、表題の発表をハイブリット型(リアルとオンライン)で行いました。固定資産税収は地方財政における市町村税収全体の平均約41% (R3)と貴重な財源になっています。そもそも固定資産税は、シャープ勧告を契機として行われたS25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設されました(総務省HP)その後S37年度における自治大臣の定めた「固定資産評価基準」によって、固定資産税の価額は決定。土地については、平成元年に成立した「土地基本法」をもとにH6年度から宅地の評価水準について、地価公示価格等の7割程度を目途とし、不動産鑑定士が関与して、現在に至っています。固定資産税についても相続税路線価同様、路線価が敷設されています。(全国地価マップ <https://www.chikamap.jp/>)

ここでは、土地はさておいて、建物評価を取り上げます。土地(宅地)について、不動産鑑定士が3年ごとの評価替えに際し、標準地評価を行い、実際弊社もその作業に本年まで携わりました。終わってみて、総体的に個人的な所感ですが、固定資産税、地価公示等、相続税評価との均衡はまだ必ずしも取れていないのが実情と思われます。建物の評価において、固定資産税評価は、なぜ安くないのか?評価に際し価格時点で、同種建物を作った場合、いくらなのかという原価:再調達原価(不動産鑑定。固定資産評価(以下、固評という)では、再建築価格と言う。)、いわゆる建築費は、年々上昇していることもさることながら、この原価を耐用年数等によって減価修正(鑑定。固評では減点修正)して評価額を求めますが、固定資産税評価においては、建物(本体)ということで、これをまとめて耐用年数を把握。現実と乖離した仕方で評価している。不動産鑑定評価においては、例えばRC造共同住宅で、躯体(60年)、仕上(30年)、設備(15年)と分別、把握して評価します。いわばここに表題の答えがあるといえます。一方、固定資産税評価においては、地方税法343条10項が存在し、ほとんどの人が知りません。ここであえてその全文を掲げます。

家屋の付帯設備(家屋のうち付帯設備に属する部分その他総務省令で定めるものも含む。)であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの(以下、この項において「特定付帯設備」という。)については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、第一項の所有者とみなし、当該特定付帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして固定資産税を課することができる。

(例えばテナントビルで入居者が出費して設けた設備は、そのテナントに対して償却資産として課税されます。)固定資産税は通常、賦課課税方式によって税額が決められています。現状では躯体と設備は、家屋として一体の扱いになっていることで、設備は家屋として耐用年数が長い躯体と同じ扱いとなっています。躯体と設備を分離して申告納税方式を行い、躯体と設備を分離することで設備を躯体より短い耐用年数で評価できます。弊社はこのような事業を専門家と協業し、固定資産税・都市計画税を適正化することで、お客様のコスト削減のコンサルタント業務を行っています。対象は事業用建物(賃貸マンション、ホテル等)の新築の場合となります。

