

実務研究

日本税務会計学会
平成28年9月 月次研究会



富田 建〔北沢〕

税理士のための不動産知識あれこれ

はじめに

先日、「税理士のための不動産知識あれこれ」と称し、不動産鑑定士としての実務を多く経験させて頂いている視点も踏まえ、日本税務会計学会で発表させて頂いた。

会計部門の発表であったた

① 貸借対照表上の不動産計上額について

減損等の特殊な場合は別として、不動産の貸借対照表計上額は取得価額が原則である。そして、それは不動産鑑定士の鑑定評価額等で把握される不動産の公正価値、即ち「その不動産の世間一般から見て妥当と判断される価格」と一致するとは限らない。

従って、貸借対照表を分析する際はまずはそこに留意すべきである。そして、今回、更にもう一歩進めて主張した点は、鑑定評価額等で把握される公正価値は、その不動産の最有効使用、即ち「最も効用が発揮される使用方法」を前提に決定されるが、現実の不動産は必ずしもその効用が最高度に発揮されているとは

か得られない月極駐車場となっている場合等、「勿体ない使用方法」のままの不動産も多い。しかも、そのような不動産の保有・運用は資金繰りを圧迫するのみならず、効用が発揮できていない部分の価値に相当する金利相当分も損との点を顧問先が認識していない場合も多いと思う。

め、広大地認定、市街地農地や遺産分割等の相続税関連の話は外したが、それ以外の分野につき実務上で生じた経験談を中心に発表をさせて頂いた。その内容の一部を開陳したい。

限らない点である。即ち、貸借対照表計上の不動産の「計上が適切か」との観点以外に、「効用が十分に発揮されているか」との視点を税理士も兼ね備えるべきとの点が、この項の主張である。

例えば、仮に新宿や渋谷の中心に一定規模の遊休地があったとして、それは最有効使用を前提として公正価値は数億円と決定されるが、その土地が遊休地として活用されていないとすれば数億円に見合う効用は発揮できていない事となる。

そのような状態で放置する事自体は顧問先の自由と言えはそれまでであるが、ここまで極端な例ではなく、例えば数千万円の公正価値の土地を月数万円し

か得られない月極駐車場となっている場合等、「勿体ない使用方法」のままの不動産も多い。

しかも、そのような不動産の保有・運用は資金繰りを圧迫するのみならず、効用が発揮できていない部分の価値に相当する金利相当分も損との点を顧問先が認識していない場合も多いと思う。

更に、もう一つ重要な点を付け加える。「不動産の効用を十分に発揮させない行為は、顧問先のみならず、日本全体に損失」との点である。

要するに、新宿や渋谷の中心に遊休地がある場合、顧問先の損失もさる事ながら、その遊休地を仮に誰かが購入し効用を十分に発揮する商業ビル等を建築すれば繁華性や利便性の向上を通じて社会全般の経済活性化も導くところ、遊休地として放置する状況は活性化の妨げとなるため、税理士の多くは法人税、所得税及び相続税にも精通しているが、固定資産税・都市計画税については失礼ながらあまり強くない先生が多いと感じている。

② 固定資産税・都市計画税関連について

税理士の多くは法人税、所得税及び相続税にも精通しているが、固定資産税・都市計画税については失礼ながらあまり強くない先生が多いと感じている。

なぜなら、土地が関連する税制のため、どうしても地価に精通していないと各種の判断が困難だからだ。

「顧問先のみならず、日本全体に損失」となるのだ。

我々税理士は、顧問先企業の貸借対照表や財産表の合法的な閲覧が可能である。但し、それは専門家としての責務を負う事も意味する。

故に、税理士は単に税務申告を機械的に行うのみならず、貸借対照表や財産表を閲覧しその計上額が妥当であるか、その資産の公正価値がどの程度かとの物差しを持つべき点に加え、「その資産の効用が最高度に発揮されているか」との視点も意識し、必要に応じて顧問先に提言をする。そして、この提言を通じて顧問先のみならず日本全体への貢献を果たす責務がある点を改めて主張したい。

そして、これは発表では言い損ねたが、この事は不動産に限らず、他の資産についても同様である点も付記したい。

③ 固定資産税・都市計画税関連について

通じた遺産分割で関与させて頂いたあるお客様の不動産の課税明細を拝見したところ極端な課税の間違ひがあり、それを都税事務所に電話しても担当者も状況を理解できず、仕方がないので図面等を送り改めて筆者が詳細を説明したところようやく固定資産税・都市計画税の過大徴収を理解し、地方税法の規定に基づき還付された事があった。

同様の事態は、多くの税理士の関与先で実は大量に埋もれているのではないかと感じている。

勿論、各自自治体の固定資産税・都市計画税の担当者は誠実に業務を行っていると期待される。課税の公平に可能最大限の配慮をした上での適正な徴収を企図している点は理解する。しかし、担当者は所有者ではない

以上、適正な徴収遂行の精度には限界がある。だからこそ、顧問先の不動産の状況を把握し得る税理士による指摘を通じ、より精度の高い適正な納税を推進する事も税理士の使命の一つとも感じている。

即ち、税理士は固定資産税・都市計画税についても適正性を診断する視点を意識し、場合によっては一定の対処を行う事を進言したいとの点が、この項で申し上げたい点である。

前述の通り、税理士が業務上において不動産に関連する局面で「ごく自然に」行っている背景や前提の中にも、実は問題が潜んでいたりと、逆に顧問先により良い提言ができる要素が隠れている面が、実態として存在する。

④ 固定資産税・都市計画税関連について

そして、今回の日本税務会計学会における発表で最も主張したい点は、幅広い税理士が普段から税理士登録をしている不動産鑑定士と連携を密にすべきとの点である。連携を密にすれば、このような穴をかなりの確率で回避できる一方で、効用の発揮につき相談する等、その税理士自身の顧問先によりよい提言ができるからこそ、かような提案をした次第である。

なお、「税理士登録をしていない」と銘打ったのは、実情として通常の不動産鑑定士は簿記や財務諸表関連の把握に限界がある点、及び、固定資産税関連のアドバイスや「広大地意見書」作成等の税務特有の申告関連資料の作成を含む税務相談的な行為を通常の不動産鑑定士が行う事自体、無償独占を前提とする税理士法への抵触と解釈できる要素が指摘できる面も否定できないからである。

元来、不動産鑑定士の使命は「不動産の公正価値の決定を通じ、その不動産に関する利害関係者の欲する経済行為を後押しする点」にあり、税務目的ではない。従って、税務申告書に鑑定評価書を添付する行為は鑑定評価書の作成が「不動産の鑑定評価に関する法律」で不動産鑑定士の独占業務とされているので勿論OKであるが、それ以外の「不動産の鑑定評価に関する法律」や「不動産鑑定評価基準」とは無関係な税務に関する行為、例えば、広大地意見書の作成や固定資産税関連の減額コンサル等の税務特有の書類作成や税務相談を「税理士ではない不動産鑑定士」が行う行為は税理士法に抵触し「解釈する」余地があると考えている。但し、この見解は現行の法令に基づく個人的見解にすぎず、不動産鑑定士側を「無意識な税理士法への抵触から守る」意味でも議論を要するとも考えており、この

このような実態を勘案するに、税理士業界全体の質の改善や顧客満足の向上を図るためにも、上記の問題に対する対処は緊喫の課題であると考える。

だからこそ、この点につき税理士の職域を守りつつ早急な解決を目指す必要性についても改めてここで提案をさせて頂きたいと思う。

特に今回の発表では相続税関連の実務的な話を述べる時間もなかったこともあり、今後も機会があれば若い世代の税理士兼不動産鑑定士として、また、著書や雑誌寄稿、講演経験を有する者として、発表や講演、著書や雑誌寄稿その他も含めて、税理士業界全体に向けての私なりの視点からの提案をさせて頂ければと思う。

⑤ 固定資産税・都市計画税関連について

なお、最後になるが、今回、このような本学会会報への掲載の機会を頂いた事に感謝申し上げます。

この見解は現行の法令に基づく個人的見解にすぎず、不動産鑑定士側を「無意識な税理士法への抵触から守る」意味でも議論を要するとも考えており、この