実務研究

日本税務会計学会
令和5年4月 月次研究会

相続税と固定資産税の土地評価の違いによる課題

冨永　典寿〔芝〕

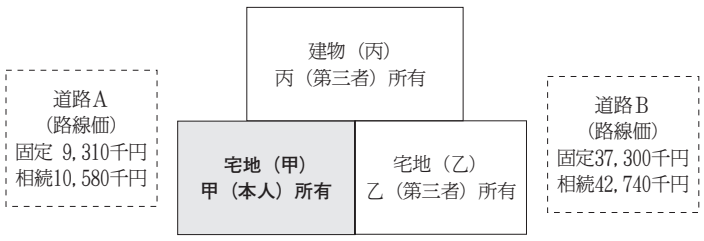
ここでは、所有者の異なる隣接する宅地に他の者（第三者）が建物を建築し、借地権を設定した場合の宅地（いわゆる「またがり建物の敷地」）の評価について、相続税評価と固定資産税評価の相違に関して考察する。結論として、固定資産税評価は不合理であると考える。

1．事案の概要

甲が所有する宅地（甲）77・65㎡に関する事案である。

(1) 宅地の状況

甲（本人）が所有する宅地（甲）と乙（第三者）が所有する宅地（乙）は隣接しており、その上に丙（第三者）が所有する建物（丙）が建築されている。宅地（甲）は道路Aと接しており、宅地（乙）は道路Bと接している。道路Aの固定資産税及び相続税の路線価は、道路Bの4分の1以下である。



(2) 取引関係等

① 宅地の所有者である甲は建物の所有者である丙と土地賃貸借契約、いわゆる借地契約を締結している。

② 宅地の所有者である乙は建物の所有者である丙と土地賃貸借契約、いわゆる借地契約を締結している。

③ 甲、乙及び丙は、それぞれ親族関係はない。

(3) 価額の相違

宅地（甲）の相続税評価額は、道路A（1058万円）を正面路線として7億7224万4780円（借地権価額を控除する前のいわゆる更地価額）となり、一方、宅地（甲）の固定資産税評価額は、道路B（3730万円）を正面路線、道路A（931万円）を二方路線として24億9842万3770円となった。固定資産税評価額は、相続税評価額の3倍以上の評価額となった。

2．評価の方法

相続税も固定資産税もその評価は時価に基づき、その宅地の評価については路線価に基づきその価額を求める点で共通している。

(1) 相続税

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価によるものとし、時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいう（相法22条、財評通1(2)(3)）。

その価額は、この通達の定めによって評価した価額による（財評通1(2)(3)）。また、宅地の評価は、原則として、路線価又は倍率方式によって行う（財評通11）。

(2) 固定資産税

基準年度に係る賦課期日に所在する土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格（適正な時価）によるものとし、この価格（適正な時価）の意義については規定する明文の規定はないが、一般に、正常な条件の下に成立する取引価格、すなわち、資産の客観的交換価値と解されている（地法341条第1項第5号、同法349条）。

固定資産の価格の決定は、固定資産評価基準によるものとし、宅地の価額は、路線価を基礎とした市街地宅地評価法によって求める（固評基準1章3節一、二）。

3．宅地の評価単位（画地の認定）

相続税及び固定資産税における宅地の評価単位はそれぞれ次の考え方に基づいている。

(1) 相続税

宅地は、一画地の宅地（利用の単位となっている一区画の宅地をいう。）を評価単位とする（財評通7－2(1)）。これは必ずしも一筆の宅地からなるとは限らず、二筆以上の宅地からなる場合もあり、一筆の宅地が二画地以上の宅地として利用される場合もある。

この「利用の単位」は、①所有者の自由な使用収益が得られるか、②何らかの権利の目的となっている宅地で所有者の自由な使用収益権に制約が付されているか（制約の対象となる単位ごとに区分）という基準に基づき判定する。

(2) 固定資産税

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする（固評基準別表3の2）。

4．検証

(1) 公示価格に対する割合

土地評価の均衡化・適正化のため基本的に相続税評価額は公示価格の8割、固定資産税評価額は公示価格の7割で評価されるよう図られている。実際に上記1．の事案における道路A及び道路Bを検証したところこの割合（相続8割、固定7割）に基づき路線価が設定されていた。

しかし、それぞれその路線価に基づき宅地の評価を行っているにもかかわらずその宅地の評価額は、固定資産税評価額が相続税評価額を大きく（3倍以上）上回ってしまっており、土地評価の均衡化・適正化のために設けられている評価の目的から乖離している。

(2) 評価単位による相違

上記1．(3)で示したように、固定資産税評価額が相続税評価額の3倍以上になっている。このような不合理な実態が生じている原因としては、評価におけるその評価単位（一画地）の取り扱いが異なるためである。

① 相続税

上記3．(1)で示したように、相続税の評価においては「所有者の自由な使用収益」の観点に基づきその評価単位を判定するため、甲自身が所有する宅地（甲）は他者の隣接する宅地（乙）と同じ建物の敷地であっても一体をなしていないと考える。

これについて明文規定はないが、国税庁の「質疑応答事例／財産評価／宅地の評価単位―借地権」（下記一部修正）においても次のように示している。

> 2以上の者から隣接している土地を借りてこれを一体として利用している場合の借地権の目的となっている宅地（甲）及び宅地（乙）を一体として一画地の宅地として評価します。
>
> なお、宅地所有者甲及び乙の貸宅地を評価する場合には、それぞれの所有する土地ごとに一画地の宅地として評価します。
>
> 上記なお書きにより宅地（甲）のみを一画地とすることから正面路線は「道路A」となり、路線価1058万円に基づき評価を行うことで相続税評価額7億7224万4780円が算定された。
>
> ② 固定資産税
>
> 上記3．(2)で示したように固定資産税の評価において、固定資産評価基準により隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする（固評基準別表3の2）。
>
> これを受けて、東京都主税局の「東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領第一節第6、2(1)ア」でも次のように示している。
>
> 次のような場合で、評価の均衡上必要があるときは、二筆以上の土地を合わせて単位とする。
> (略)
> (1)宅地
> ア　隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個または数個の建物が存在し、一体として利用されている宅地をもって単位とする。
>
> これにより宅地（甲）及び宅地（乙）を一体として一画地とすることから正面路線は「道路B」となり、二方路線は「道路A」となる。正面路線価3730万円及び二方路線価931万円に基づき評価を行うことで固定資産税評価額24億9842万3770円が算定された。

5．考察

(1) 客観的交換価値

固定資産税において、価格（適正な時価）の意義に関する明文の規定はないが、一般に価格（適正な時価）とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、「客観的交換価値」と解されている（平成15年6月26日　最高裁）。また、正常な条件の下に成立する取引価格とは、当該固定資産を売りたい者と買いたい者との間で不正常な要素を排除した条件の下に成立する「売買価格」のことをいうと解されている（平成19年2月8日　東京地裁）。

「客観的交換価値」を売買価格とみるのであれば今回の事例は、宅地（甲）の売買価格と宅地（乙）の売買価格は接面道路からも分かるように大きく乖離していることが明らかであるから一体とするのは不合理であるといえる。

また、貸宅地における本来の「客観的交換価値」とは、賃貸することによる利用価値とみることもできるのではないかと考える。この賃貸による利用価値と考えるのであれば、宅地（甲）と宅地（乙）の面積当たりの賃料は同額でなければ、一体として評価することの説明がつかないと考える。土地の賃貸借契約は、当然所有者ごとにするため、他者の賃料について実際のところは明らかではないが当然に宅地（乙）の方が賃料は高くなるのではないかと思われる。そのような場合、やはり所有者ごとに評価することが適切であると考える。

(2) 固定資産税の納税義務者

固定資産の評価は、その所有者に税金を課すために行うものである。それにもかかわらず、「専ら外形的な観点からの一体性を問題としているのであって、当該各宅地が同一の所有者に属することは、一画地と評価するための要件としていない」（平成29年2月1日　東京地裁）とする所有状況を無視する課税の在り方には、理論的な根拠はなく、単純に「行政実務の観点」だけを重視した評価だといえる。

実務において実行可能な課税を行わなければならないことについては十分理解できる。しかし、固定資産税の納税義務者を「固定資産の所有者」とする限りにおいて、所有者を無視した外形的一体課税は、課税の公平的観点さらには法的安定性を著しく阻害するものと考える。