

論壇

税法上の不動産の評価額と時価をめぐるとの問題点についての考察



富田隆史 [四谷]

令和4年4月19日に最高裁判所第三小法廷において

税理士業界に大きな影響を及ぼす一つの判決が出た。相続財産である不動産の一部について財産評価基本通達(以下「評価通達」という)の定める方法により

評価した相続税の申告に対して、不動産鑑定評価額をもって評価すべきであるとしてなされた更正処分取消を求め訴訟であるが、最高裁において納税者の敗訴が確定した。一般的には評価通達総則6項の適用可否についての判断と

言われているが、私自身は不動産の相続税評価額と時価との乖離の問題、租税法上の一般原則としての平等の原則

の問題であると考えている。なぜならば判決理由の中で、問題となった不動産の購入・借入が行えた本件の納税者とのような購入・借入のできない他の納税者との間に看過できない不均衡が存在することを問題視し、総則6項については触れられていないからである。そもそも本件のような問題がなぜ生じるかという

ことに立ち返って考えると、相続税評価額と時価との間の乖離が厳然として存在していることにある。本稿においては、この相続税評価額及びその計算の根拠となる固定資産評価額と時価との乖離、問題点について考えていきたいと思う。

とにそれぞれ定められた倍率を乗じて評価する。

②固定資産税 主要街路ごとに状況類似地域を区分して、地域ごとに規模や形状などが標準的な宅地を標準宅地と定め、その価格を三年一度評価する。この標準宅地の価格を基に市区町村の税務課が固定資産税路線価等を決定する。

③地価公示及び地価調査 地価公示は、国土交通省が標準地を定め、毎年1月1日現在の価格を3月下旬に公示する。これに対して地価調査は都道府県知事が標準地を定め、毎年7月1日現在の標準価格を9月下旬に公表する。

④各価格の関係について 土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱等において公的土地評価の適正化が定められている。これにより平成6年からそれまで自治体によってばらばらであった固定資産税路線価や標準宅地の価格が時価を表す公示価格及び地価調査価格の7割を目途に、相続税路線価が8割を目途とするように定められた。実際の公的評価の実務では、評価を担当する不動産鑑定士によって評価額の相互関連性が失われないうち、地域ごとに区分された分科会で何回も

議を行いながら、不動産鑑定評価書が作成され、これを基に公示価格等が判定される。

①相続税 建物の相続税評価額は、固定資産評価額が準用される。

②固定資産税 固定資産税は賦課課税方式であることから、建物の評価額は課税庁側である市区町村の税務課によって算定される。この評価額の算定は、非常に複雑な計算によって行われるが、細かい建築の知識が必要となることから、税理士といえどもその内容について理解し

妥当性を判断することは極めて困難となる。一般的には実際の建築価格よりもかなり低位に求められ、特にタワーマンション等については、令和5年の税制改正大綱の中でも触れられていたように、実際の取引価格とかなりの開差が生じている。総務省の自治税務局固定資産税課資産評価室に電話で確認したところ、建物の評価にあたっては、実際の使用資材の質と量を参考に求めることになっていくものの、工法の違いや建設開発期間、開発経費については織り込まれていないとの説明を受けた。

価格等に大きな乖離を生じさせることになる。地価が上昇傾向にある大都市部においては、公示価格が時価よりも低く決定され、下落傾向にある地方都市においては時価よりも公示価格が高く決定される事がありえる。公的評価によって決定された地価は土地の変動率の歴史的な積み上げの結果であり、上昇または下落の傾向が長く続けば続くほど乖離の幅は大きくなる。結果としてこの公示価格等から求められる相続税路線価及び固定資産税路線価も大都市部においては時価の8割(固定資産税路線価は7割)よりも低く導かれ、地方都市においては高くなる傾向にある。また一部においては相続税路線価と固定資産税路線価が連動しないケースもありえる。税務署の路線価担当官と市区町村の税務課の担当者は、相続税路線価と固定資産税路線価について意見交換を行いバランスをとってきた。相続税の場合は納税者が毎年連続して納税を行うケースは減多にないものの、固定資産税については納税者が売却しない限り連続して納税することになることから、税負担の変動について非常に敏感である。加えて、近年固定資産税の課税の誤り等の報道が多々みられ、固定資産税の審査申出制度や固定資産税の減額

還付の訴訟も納税者の一部には認知されるようになってきた。そのため土地の価格が高く税負担の大きくなる都市部では地価上昇時に、自治体の固定資産税の評価担当が審査申し出や訴訟を危惧し上昇率を抑えたいマインドになることもあるというのを、自治体との意見交換経験のある元国税の路線価担当官から聞いた。

一方、建物の評価については、使用資材の量と価格から積算した評点計算を元に評価されるということも前述させてもらったが、その積算されるコストが実際の建築価格よりもかなり低く算出される。平成26年に改正された鑑定評価基準においては、不動産の積算価格を求める際に土地の付帯費用、建物の付帯費用、土地建物一体としての付帯費用を計算することが明記された。具体的には、土地の付帯費用には公益施設負担金(下水道引き込み費用など)や開発許可費用が、建物の付帯費用には設計管理料や建築確認申請費用が、一体としての付帯費用には資金調達コストや建築期間中の公租公課や、業者利益、販売広告費などがあげられる。これらについては不動産の種類や類型、目的・用途によって異なるものの一般的に土地、建物価格の15〜40%程度になると思われるが、これらの付帯費用が実際の取得価格には含まれるものの評点計算には含まれていない。また、最近の建築分野のテクノロジーの発展には目覚ましいものがあるものの、そのコスト増の部分も評点計算には含まれないことになる。特にタワーマンション等については開発期間が長期間に渡ることから付帯費用は莫大になり、技術的なコストも大きくなるものと推測されるが、固定資産評価額に反映されないことが時価と評価額の乖離の一因になっていると思われる。

1. 各制度による不動産の評価方法について

①土地

不動産の評価制度として、土地について税務上は評価通達及び固定資産評価基準(以下「評価基準」という)が、公的評価制度には地価公示制度及び都道府県地価調査制度がある。これに対し建物については、税法上評価基準に規定があるのみで相続税法ではこれを準用することとなっている。また建物に対する公的評価制度は存在しない。

②建物

相続税の申告上、相続財産の評価方法は評価通

2. 現行制度における問題点

冒頭で述べた時価と相続税評価額の乖離の原因について考えてみる。土地の公的評価の実務の現場ではまず公示価格等が求められ、その価格を規準として相続税路線価が決定される。また三年に一度の評価替え年度においては固定資産税の標準宅地の価格も決定される。この地価公示・地価調査の鑑定評価書を作成するまでに分科会が開かれることは述べたが、この分科会では主に土地の価格の変動率を議論することになる。おそらく税理士はこの変動率について当然に実勢や相

場に忠実に決まってくるとをイメージされると思うが、現実には諸事情が存在するため実際の変動率よりも保守的に決まってくる傾向が多い。仮にこの1年の上昇率が10%だとしても、翌年は下落する可能性もある。そのような場合には毎年価格(変動率)を乱高下させる結果となり価格に対する不信感を招いてしまう恐れがある。このような将来の不確実性を織り込んで上昇率も下落率もコンサバティブに決定されていった場合に、それが何年か続くと実際の時価と公示

3. まとめ

相続税評価額と時価との乖離については様々な要因が積み重なって生成されてきていると私は考えている。これまで税理士側も不動産を利用して節税プランを提案してきた面はあるものの、近年は時価と公的評価額の格差や建築コストの異常ともいえる上昇により以前より乖離が大きくなってきているように思われる。公的評価の時価に対する親和性を高めることも必要であると思われるが、それは直接的に固定資産税の大幅な増税を意味することになる。固定資産税評価額

物の付帯費用には設計管理料や建築確認申請費用が、一体としての付帯費用には資金調達コストや建築期間中の公租公課や、業者利益、販売広告費などがあげられる。これらについては不動産の種類や類型、目的・用途によって異なるものの一般的に土地、建物価格の15〜40%程度になると思われるが、これらの付帯費用が実際の取得価格には含まれるものの評点計算には含まれていない。また、最近の建築分野のテクノロジーの発展には目覚ましいものがあるものの、そのコスト増の部分も評点計算には含まれないことになる。特にタワーマンション等については開発期間が長期間に渡ることから付帯費用は莫大になり、技術的なコストも大きくなるものと推測されるが、固定資産評価額に反映されないことが時価と評価額の乖離の一因になっていると思われる。

が時価の7割に引き上げられた場合、都市計画税も含めた実効税率は時価に対して1・19%となるが、これは不動産保有税としては国際的にみても非常に大きな税負担となる。都市部において投資利回りが5〜7%程度としたならば、固定資産税はその20%程度を占めることとなり不動産の投資を減退させる原因にもなりうる。公的評価の時価に対する親和性を高めることも必要であると思われるが、それは直接的に固定資産税の大幅な増税を意味することになる。固定資産税評価額

の付帯費用には設計管理料や建築確認申請費用が、一体としての付帯費用には資金調達コストや建築期間中の公租公課や、業者利益、販売広告費などがあげられる。これらについては不動産の種類や類型、目的・用途によって異なるものの一般的に土地、建物価格の15〜40%程度になると思われるが、これらの付帯費用が実際の取得価格には含まれるものの評点計算には含まれていない。また、最近の建築分野のテクノロジーの発展には目覚ましいものがあるものの、そのコスト増の部分も評点計算には含まれないことになる。特にタワーマンション等については開発期間が長期間に渡ることから付帯費用は莫大になり、技術的なコストも大きくなるものと推測されるが、固定資産評価額に反映されないことが時価と評価額の乖離の一因になっていると思われる。