



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目 16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2018年10月12日(金)

固定資産税評価額 家屋の時価評価の適正性

家屋の固定資産税評価替えの方法

家屋の固定資産税評価額算定の為の時価評価の手法は、再建築価格に経年減価率を乗じて時価を求めるとの計算構造です。

減価が緩慢で打ち止めがあることに問題がありそうですが、それよりも、本当は、再建築価格を求めるという方式にこそ重大な問題があります。

問題は再建築価格を求めるという方式

再建築価格の求め方は、既往年に算定されている再建築価格に再建築評点補正率（今年の場合は木造 1.05、非木造 1.06）を乗じ、さらに物価水準による補正率（今年の場合は木造 0.9~1.0（8大都市は 1.0）、非木造 1.0）を乗じ、そして設計管理費等による補正率（今年の場合は木造 1.05、非木造 1.10）を乗じて求めます。

時価を求めるという建前のまやかし

減価の手続きで減算する前の金額を絶えず変化させて、減算後の金額が低くならないような方式にしているのです。

実際、経年減価補正率表の減価率よりも、価格を増大させる上記の各補正率の方が大きく、これらはすべて掛け算式の各掛け率に該当するので、評価替え計算の実態は、自ずと評価額上昇をもたらす構造となっています。

責任逃れとめくらましの体制

各補正率は、すべて総務省が決定し、その評価の手法は総務省の「固定資産評価基準」に拠るべきものとされていますが、土地の評価基準が 40 頁なのに対して、家屋の評価基準は 276 頁もあります。「評価基準」の家屋部分は極めて詳細複雑です。

従って、各自治体の評価の現場では、各補正率や評価の手法には責任を持たなくて済む構図になっており、かつ、家屋の「評価基準」は複雑難解に仕立てられています。

評価の内容を公開していない

土地の固定資産税路線価は公表され、土地の評価額についての適正度は確認し易くなっているのに、家屋については、再評価額増のときは、評価額据置きとし、さらに納税通知書等にその事実を開示しません。

評価方式に自信があるなら、評価増となったので増税と伝えたらよいし、その前に、評価増となっている計算事実を公表すべきです。

