

## 固定資産税評価額を引き下げるチャンスを生かすために

### 1. はじめに

今年度は、3年に一度の固定資産税評価額の評価替えが行われる年です。土地は公示地価の70%をめどに評価替えが行われます。具体的には、平成23年1月1日現在の公示地価を基に評価することになっています。というのも評価する作業に時間がかかるためです。

固定資産税や都市計画税の賦課期日は1月1日です。本来なら、平成24年度の土地の評価額は、平成24年1月1日の公示地価をベースとしたものが、もっとも適正な時価を反映したものとなりますが、市町村等の作業の都合で、1年前の公示地価を用いて評価しています。ただ、評価額は賦課期日の土地の時価を超えることは許されません(最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決)。このため評価する市町村等が平成23年7月1日現在の公的土地区画評価である基準地価を参考にして地価下落が認められる場合には、その下落分を加味して評価額を算定することになっています。

もちろん、これだけでは是正されない場合があります。そのときには、納税者は具体的に評価額が高すぎるから審査してくださいと、各地にある固定資産評価審査委員会に審査申出することができます。それが認められれば、評価額が下げられることになります。

この4月からは、新たに算出された評価額が縦覧できるようになってきました。この縦覧制度を活用して、評価額をチェックしておきましょう。高すぎる評価額が是正されれば、固定資産税・都市計画税の節税ができる可能性があります。審査の申出は、納税通知書が届いてから60日以内に行うことができます。

### 2. 審査申出

「審査申出」とは、土地・建物の評価額に不満がある場合、不動産の所在地の市町村(東京都23区は都)の固定資産評価審査委員会に評価額が適正かどうか審査してもらうためにする手続きです。申出では、評価額に不満があると考えられる根拠や理由を客観的にはっきりさせることが重要です。そうでないと評価額の引下げは認められません。

たとえば土地の場合、チェックすべき大まかなポイントは次のようなものが考えられます。

- (1) 面積に間違いがないかどうか。
- (2) 法令上の建築制限や利用制限が評価額に反映されているかどうか。
- (3) 形や道路付けによる減価が適正に行われているかどうか。
- (4) 利用状況などが評価額に反映されているかどうか。
- (5) 地価下落が評価額に反映されているかどうか。
- (6) 上記1から5以外の個別的な悪条件が評価額に反映されているかどうか。

### 3. 具体例

前回の平成21年度の固定資産の評価替えに際し、納税者が審査申出をして評価額の減額を勝ち取った事例で、平成22年7月以降に判明した東京都の最新事例を紹介します。

隣地と一体となった土地として約900万円と評価された約30㎡の土地について、約90万円の減額できた事例(東京都固定資産評価審査委員会平成23年2月21日決定)。

この事例では、正面の建築基準法42条2項道路から続く隣地への通路とその両側にブロック塀で囲われた花壇があった土地ですが、土地全体を隣地と一体利用されているものとして、評価庁により一つの画地として評価されていました。しかし納税者が隣地への通路部分と花壇部分とは利用区分が異なるから分けて評価すべきと審査申出をしました。東京都固定資産評価審査委員会は、通路部分は隣地と一体評価する一方、花壇部分は画地を分けて評価するのが妥当と判断しました。この結果、隣地と一体評価される面積が減り、適用される補正率の値が一部低くなるなどしたため、減額となりました。

約6億円と評価された約500㎡の土地について、約6千万円減額できた事例(東京都固定資産評価審査委員会平成22年10月26日決定)。

この事例は、普通商業地区にある約500㎡の土地で特に土地の形が悪くないものとして評価庁により評価されていました。しかし納税者は、土地の形が悪く間口が狭く使いにくいことが反映されていないとして審査申出をしました。東京都固定資産評価審査委員会は利用効率が悪いとまではいえないが、やや不整形であると認め不整形地補正率0.9を適用し、1割の減額が認められたものです。