

建物の固定資産評価に対する審査申出等の現在

1. はじめに

平成27年度は、3年に一度の固定資産の評価額の評価替えが行われる年です（地方税法（以下、法という。）341条6号、409条）。評価替えでは、市町村長等が評価員に管轄内の土地や建物などの固定資産の評価額を算定させ、固定資産評価基準によって新たな評価額を決定し（法403条、410条）、その評価額を固定資産課税台帳に登録します（法411条）。それとともに市町村等では新たな評価額が付けられた縦覧帳簿を納税者の縦覧に供しています（法416条）。土地や建物などの不動産を保有している納税者は、この縦覧制度を活用して、登録された価格（評価額）をチェックできます。評価額が高すぎると思った場合には、審査申出で不服をいうことができます（法432条）。高すぎる評価額が是正されれば、土地・建物等の状況に大きな変化がない限り、将来にわたり固定資産税・都市計画税の払い過ぎを防げます。「審査申出」は市町村等の固定資産評価審査委員会に対し行うことが必要です。納税通知書が届いてからでも60日以内までなら手続きは可能です。

2. 審査申出

「審査申出」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。固定資産の評価の基本は、その年の1月1日（賦課期日時点）のその土地・建物等の時価によるとされています（法341条5号、349条）。また総務大臣が告示している「固定資産評価基準」（法388条）の評価方法により評価額を決定することとされています（前掲、法403条）。そこで、不服の根拠となる問題点として、①時価について「正常な条件の下に成立する取引価格、客観的な交換価値をいう」との考えから、これを評価額が上回れば是正されるのではないかという点、②評価基準が一般的に合理的だと認められる限り、固定資産評価基準に則って算定された評価額は適正な時価と推認されることと考えられていることから、固定資産評価基準に則った算定が行われていない場合や、評価基準で評価するとかえって実情を反映しない特別な事情がある場合は是正されるのではないかという点が考えられます。そうすると土地の場合、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) 地価下落が評価額に反映されているかどうか…など。また、建物の場合でも、床面積等が正しいかなどがチェックポイントになります。

3. 建物の審査申出で注目すべきこと

最近の建物の評価額に対する審査申出では、建物の評価に固有の問題点が注目されています。建物は評価基準により単位面積当たりの再建築評点数を求め、これに経年減点補正率、床面積、評点一点当たりの価額を乗じて評価額を出します。一方、既存の建物の評価については、最初に求めた再建築評点数を現状の価格動向により補正する形で「基準年度の前年度における単位当たり再建築費評点×再建築費評点補正率×経年減点補正率×床面積×評点一点当たりの価額」で求めます。このため、最初の評価の点数に問題があると、後の評価額に影響する結果になります。そこで新築後ある程度経過してから、最初の評価に問題があったことが判明した場合には、評価替えの際に、是正を求めることが可能かどうか最近注目の問題になっています。最近の裁判例では、建築当初の評価額の引き下げにより評価替えの年の評価の引下げを認めた事例が出てきています。たとえば大手不動産会社が東京都を相手に争っていた事例（平成24年（行コ）38、平成25年4月16日東京高裁判決）や、近々では都内の法人が東京都を相手に争っていた事例がそれです（平成24年行ウ473、平成27年1月14日東京地裁判決）。後者の事例は、昭和年代に建てられた14階程度の建物の主要構造部である鉄骨鉄筋コンクリート造の部分、鉄筋コンクリート造の部分と鉄骨造の部分が混在した建物の当初の評価のうち、主に一部鉄骨について耐火被覆なしであるべきところ、評価を担当した東京都が耐火被覆ありとして評点数の算出を誤ったなどと法人が主張し、他の是正点も含め、裁判所がおおよそ7,300万円余りの評価額の取消を認めたものです。ポイントは過去の評価の誤りが評価替えの年の評価に影響を及ぼす場合には建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることについて納税者が主張立証すれば、評価の是正ができる場合があるということです。納税者としては検討してもよさそうですね。