

## 「相続税との比較を通じた公的評価における固定資産税評価の位置付け」

一般財団法人日本不動産研究所

公共部資産評価第1室

不動産鑑定士 安藤 大河

主任専門役 宮下 達夫

### 1 目的

土地基本法第16条に「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」と定めがある。わが国には、公的土地評価として地価公示価格、都道府県地価調査、相続税評価、固定資産税評価と4種類の評価が存在する。その中で、宅地評価において路線価評価と類似する方式を採る相続税評価と固定資産税評価を比較し、固定資産税評価の意義を検討する。

### 2 土地基本法の要請

土地基本法第16条における「相互の均衡と適正化」とは、相続税及び固定資産税の性格・目的等を考慮した上で、地価公示との均衡を図ることを趣旨としている。相続税の目的は富の再分配と所得課税の補完である一方、固定資産税の目的は固定資産の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて所有者に対し課税するものとなっている。

### 3 相続税と固定資産税の宅地評価の方法

固定資産税の宅地評価には市街地宅地評価法とその他の宅地評価法があり、相続税の宅地評価には路線価方式と倍率方式がある。市街地宅地評価法と路線価方式は、路線価を求めた上で評価対象となる土地の個別の価格形成要因を考慮した上で土地価格を求めるという類似点がある

### 4 相違点の比較

固定資産税と相続税の路線価評価における相違点として、①時価の水準、②画地の認定、③正面路線、④側方路線影響加算、⑤二方路線影

響加算、⑥地積規模の大きな宅地、⑦評価における権利関係の取扱い、⑧基準、通達によらない場合等が挙げられる。

例えば、画地認定の相違は所有者が異なる場合に生じることとなる。この点について実務提要には、「画地認定における相続時評価と固定資産税評価との取扱いの相違は、そもそも両税の性格の相違からくるものではないかと考えられる」と記されている。また、「規模が過大な土地の評価について」検討した平成30年度の土地評価に関する調査研究委員会の報告書では、「固定資産税評価は処分を前提とした評価ではないことから、規模の補正の必要性を検討する場合は、固定資産税の性格である保有の継続の前提を踏まえて判断すべきものである。」とされている。以上から、評価の相違点は両税の性格の相違からくるものと考えられる。また、東京高裁（平成29年10月18日言渡平成29年（行コ）第177号）において固定資産税評価と相続税評価において同一の評価方法を採用しなければならない理由はない旨、静岡地裁判決（平成23年1月28日）では土地基本法第16条は相続税と固定資産税の評価を一致させることを求めるものではない旨、それぞれ判示されている

### 5 まとめ

固定資産税と相続税の宅地評価は、共通点がある一方で細部に多くの違いがある。異なる点について法の目的によって合理的な説明が可能であるが、納税者にとって分かりにくい場合があることも否めない。同じ公的評価である固定資産税と相続税について評価方法の類似性と相違点を整理・検討することにより、納税者への公的評価制度への説明力が深まることとなる。