

# 「資産税業務に役立つ固定資産税の知識」

～ 紛争事例を中心に所得税の取扱いや

相続税評価との違いを確認する～

講師：税理士・元名古屋学院大学大学院客員教授

竹 本 守 邦

日時：令和7年10月14日(火) 13:30～15:20

会場：税理士会ビル2階大ホール

主催：名古屋税理士会名古屋東支部

# 「資産税業務に役立つ固定資産税の知識」

～紛争事例を中心に所得税の取扱いや相続税評価との違いを確認する～

## 目次

はじめに .....	1
1. 固定資産税の概要と制度の特徴.....	2
2. 固定資産税の納税義務者.....	4
3. 固定資産税の課税物件 .....	7
4. 固定資産税の非課税の範囲.....	7
5. 固定資産税の課税標準 .....	9
6. 固定資産税の課税標準等の特例.....	10
7. 固定資産の評価(固定資産評価基準の概要) .....	11
8. 区分所有に係る家屋とその敷地の課税方法.....	18
おわりに .....	19

## はじめに

固定資産税は、賦課課税方式による市町村税であるためか、我々税理士の実務においてはあまり重視されていないようである。しかし、相続税の財産評価に当たっては、固定資産税評価額をそのまま用いたり、一定の率を乗ずるなどして評価する場合（家屋の評価や倍率地域の土地評価など）があるので、ことさら軽視するわけにもいかない。固定資産税評価額を準用する場合、その評価の方法が客観的な交換価値を反映していて、相続税評価の考え方と一致していれば問題ないが、筆者の経験上、必ずしもそうではない場合ときどき遭遇した。そこで今回は、改めて固定資産税の制度と固定資産の評価について再確認し、主にそれらの裁判例を検討することによって、固定資産税評価と相続税評価との相違

点を把握すれば、より適正に資産税業務が行えるのではないかと思い、本稿を執筆することとした。

固定資産税に関する規定は地方税法(以下「法」という。)341条から436条まであり、そのすべてを網羅することは所詮(講演時間の制約等により)不可能なので、筆者が実務上必要であると思う条文のみ抽出して記述することとする。なお、固定資産のうち土地及び家屋に関する記述に留め、償却資産については省略する。

## 1. 固定資産税の概要と制度の特徴

固定資産税は、固定資産(土地・家屋及び償却資産)を課税物件として課される(賦課課税方式の)市町村税であり、固定資産の所在する市町村によって課される(法342条1項、標準税率1.4%(法350条)免税点は土地30万円未満、家屋20万円未満(法351条))。なお、都市計画税は、市町村が都市計画区域内の一定の土地及び家屋に対して課す目的税である(制限税率0.3%(法702条の4))。

固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課されることから、固定資産の所有の事実に着目して課される財産税の性質を有するとされる(通説及び判例。反対説は「収益税」。最判平成18年7月7日判タ1224号217頁は、土地の時価とは、客観的な交換価値のことであり、収益還元価格ではない旨を判示した。)

固定資産税は、毎年1月1日を賦課期日として、その日に市町村の区域内に所在する固定資産に対して課される(法342条1項)。固定資産税は、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者を納税義務者とし、登録された固定資産の価格を課税標準として課される(法343条2項、台帳課税主義)。固定資産課税台帳は、( )土地課税台帳、( )土地補充課税台帳、( )家屋課税台帳、( )家屋補充課税台帳、( )償却資産課税台帳の5種類からなる(法341条9号)。市町村は、固定資産課税台帳のほかに、土地及び家屋について、土地名寄帳及び家屋名寄帳を備えなければならない(法387条)。

納税者は、固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合は、原則として基準年度(たとえば令和6年度)においてのみ、一定期間内(固定資産の価格等の登録の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3月以内)に、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる(法432条)。納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服があるときは、取消の訴えを提起することができる(法434条1項)。このように、固定資産の価格に係る争訟については、上記以外の方法では争うことができない(法434条2項、国賠法の適用が認められた事例として、最判平成22年6月3日民集64巻4号1010頁、<参考判例1>中川丈久「判批」租税判例百選第7版234頁参照。)

## <参考判例 1 名古屋冷凍倉庫事件> 最判平成 22 年 6 月 3 日 (民集 64 卷 4 号 1010 頁)

### <事案の概要>

原告(控訴人、上告人)は、倉庫業等を営む法人であり、昭和 62 年以来、名古屋市の賦課決定に従い、本件倉庫の固定資産税等を納付してきた。ところが、本件倉庫の価格が長年にわたり誤って高く評価されてきた(冷凍倉庫であるのに、一般倉庫に適用する経年減点補正率表を用いて新築初年度から課税していた)ことが判明したため、名古屋市長は、過去 5 年間の本件倉庫の価格を修正して固定資産課税台帳に登録しなおしたうえで、本件倉庫に係る固定資産税等の減額更正処分をし、賦課期日前 4 年間の過納金を還付した。

原告は、各基準年度において固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしておらず、したがって審査決定の取消訴訟も提起していないが、過納金還付前の 10 数年間分の本件賦課決定の前提となる価格の決定にも本件倉庫の評価を誤った違法があり、その評価の誤りに過失があったとして、名古屋市(被告、被控訴人、被上告人)に対し、国家賠償法 1 条 1 項に基づき、過納金相当額等の損害賠償を求めて提訴した。

第一審判決は、登録価格の決定に係る不服について上記手続を経ることなく、国家賠償法に基づく損害賠償請求を許容することは、実質的に、課税処分を取り消すことなく過納金の還付を認めることとなつて、法の趣旨を潜脱し、課税処分の公定力をも否定することになると判示した。ただし、無効事由が認められる場合に限り国家賠償請求を認容する余地があるとしたが、本件には無効事由がないとして、原告の請求を棄却した(控訴審判決も同旨)。

本件最高裁は、たとい固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格等を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法 432 条 1 項本文に基づく審査の申出及び同法 434 条 1 項に基づく取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るとし、原判決を破棄し、差し戻したのである。

(解説：国家賠償法は、公務員の故意・過失による不法行為に基づく損害賠償請求を認める制度であつて、課税処分の取消訴訟とは性質が異なる。公務員の過失の程度については、該当の職務に従事する職員が通常尽くすべき注意義務を漫然と怠った場合だとされる(「行為不法説」かつ「職務行為基準説」)。

この判決を題材に、名古屋市に対して 5 年間の価格を修正させ、約 100 万円の過納金の還付をさせた事案を紹介する。)

### <判旨>

「国家賠償法 1 条 1 項〔のもとでは〕……地方公共団体の公権力の行使に当たる公務員

が、個別の国民に対して負担する職務上の法的義務に違背して当該国民に損害を加えたときは、当該地方公共団体がこれを賠償する責任を負う。……地方税法は、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができる事項に不服がある固定資産税の納税者は、同委員会に対する審査の申出及びその決定に対する取消しの訴えによってのみ争うことができる旨を規定するが、同規定は、固定資産課税台帳に登録された価格自体の修正を求める手続きに関するものであって(435条1項参照)、当該価格の決定が公務員の職務上の法的義務に違背してされた場合における国家賠償責任を否定する根拠となるものではない。

原審は、国家賠償法に基づいて固定資産税等の過納金相当額に係る損害賠償請求を許容することは課税処分 of 公定力を実質的に否定することになり妥当ではないともいうが、行政処分が違法であることを理由として国家賠償請求をするについては、あらかじめ当該行政処分について取消し又は無効確認の判決を得なければならないものではない(最高裁昭和35年(才)第248号同36年4月21日第二小法廷判決・民集15巻4号850頁参照)。このことは、当該行政処分が金銭を納付させることを直接の目的としており、その違法を理由とする国家賠償請求を認容したとすれば、結果的に当該行政処分を取り消した場合と同様の経済的効果が得られるという場合であっても異ならないというべきである。

そして、他に、違法な固定資産の価格の決定等によって損害を受けた納税者が国家賠償請求を行うことを否定する根拠となる規定等は見だし難い。

したがって、たとえ固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、地方税法432条1項本文に基づく審査の申出及び同法434条1項に基づく取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るものと解すべきである。」(下線は筆者。)

## 2. 固定資産税の納税義務者

固定資産税の納税義務者は、固定資産の所有者である(法343条)。所有者とは、賦課期日現在において固定資産課税台帳に所有者として登記又は登録されている者である(法343条2項前段)。所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日に死亡しているときは、所有者とは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいう(法343条2項後段)。したがって、相続開始後で賦課期日に未登記の場合は各共有相続人が固定資産税の全額について連帯納税義務を負担することになる。

また、賦課期日現在において土地登記簿又は建物登記簿に所有者として登記されている者は、賦課期日に当該不動産を他に譲渡しており、所有権を有しない場合も固定資産税

を課されることになる。しかし、登記名義人であるため、所有者でないにもかかわらず固定資産税の納税義務を負担した者は、真実の所有者に対して、納付額相当額の不当利得返還請求権を有すると解される(最判昭和47年1月25日民集26巻1号1頁<参考判例2>参照。)

#### <参考判例2> 最判昭和47年1月25日(民集26巻1号1頁)

##### <事案の概要>

真実は土地、建物の所有者ではない被上告人が、登記簿上その所有者として登記されているために、その土地、建物に対する固定資産税等を課税されてこれを納付したとして、真の所有者である上告人らに対し、不当利得に基づき納付税額に相当する金銭の返還を求めたところ、請求が一部認容されたため、上告人らが上告した事案で、真実は土地、建物の所有者でない者が、登記簿に所有者として登録されているために、固定資産税の納税義務者として課税され、これを納付した場合においては、右土地、建物の真の所有者は、これにより同税の課税を免れたことになり、所有者として登記されている者に対する関係においては、不当に、納付税額に相当する利得をえたものというべきであるとして、上告を棄却した事案である。

##### <判旨>

「固定資産税は、土地、家屋および償却資産の資産価値に着目して課せられる物税であり、その負担者は、当該固定資産の所有者であることを原則とする。ただ、地方税法は、課税上の技術的考慮から、土地については土地登記簿(……)または土地補充課税台帳に、家屋については建物登記簿(……)または家屋補充課税台帳に、一定の時点に、所有者として登記または登録されている者を所有者として、その者に課税する方式を採用しているのである。したがって、真実は土地、家屋の所有者でない者が、右登記簿または台帳に所有者として登記または登録されているために、同税の納税義務者として課税され、これを納付した場合においては、右土地、家屋の真の所有者は、これにより同税の課税を免れたことになり、所有者として登記または登録されている者に対する関係においては、不当に、右納付税額に相当する利得をえたものというべきである。そして、この理は、同種の性格を有する都市計画税についても同様である。それゆえ、これと同旨の見解のもとに、原判示(その引用する第一審判決を含む。以下同じ。)の限度において、不当利得を原因とするXの本訴請求を認容した原審の判断は相当であって、原判決に所論の違法はない。Xが、確定判決に基づく抹消登記義務を履行せず、実質上の所有権を行使していた等の事情が、右請求権の存否に影響を及ぼさないことも、また、原判決の判示するとおりである。」(下線は筆者。)

これに関連して、年の中途で不動産の売買が行われた場合の固定資産税等の清算金について、谷口氏は以下のように説明する。「真の所有者負担説は、『私的な取引においては、多くの場合、固定資産税等の公租公課の負担を明確に取り決めるか、あるいは代金額に折り込んで取引している』という取引慣行の『前提』になっている旨の解説もされている(千葉秀夫・最判解民事篇昭和47年度5頁)。この解説からすると、不動産売買契約における日割り計算による固定資産税相当額の清算条項の有無にかかわらず、買主が売主に支払う清算金は、本判決の射程内の問題として不当利得の返還金と性質決定されることになろう(……)。もっとも、契約の内容によっては、その解釈により、売買代金の一部と性質決定される場合(東京高判平成26・4・9訟月〔参〕60巻11号2448頁)もあろう。」(谷口勢津夫「判批」租税判例百選第7版186頁。)

上記最判昭和47年1月25日の判示及び谷口氏の評釈からすれば、売主が取得する固定資産税等の清算金は譲渡年に自身が現に納付した固定資産税等の還付金相当額であり、買主が支払う同清算金は、不動産貸付業に係る業務のための必要経費に算入されるものと考えられる。

しかし、課税実務(所得税基本通達等の取扱)及び裁判例は全く異なっている。買主が支払った固定資産税等の清算金について争われた上記東京高判平成26年4月9日の事案の概要は以下のとおりである。

原告(控訴人)は、共同住宅等の貸付けを業とする者であり、貸付業務用の不動産を購入し、不動産仲介業者に対し、仲介手数料を支払い、前記物件の売主に対し、購入年の固定資産税及び都市計画税の税額に相当する金額のうち日割計算による未経過分に相当する金額で上記購入の際に原告が支払うことに合意した清算金を支払った。原告は、前記仲介手数料の全額と前期清算金の全額を、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入して、所得税の確定申告等をしたところ、処分行政庁(北沢税務署長)は、前記仲介手数料及び前記清算金の額は貸付業務用の不動産の取得価額に含まれ、建物の取得価額に係る減価償却費となる金額のみが不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されるとして、所得税の更正処分等をした。原告は被告(被控訴人)に対して前記各処分の取消しを求めて提訴したが、原審(東京地判平成25年10月22日)は請求棄却、控訴審も同様に請求棄却したため、さらに原告が上告したが、最高裁は平成27年8月26日に上告不受理決定をしている。

また、売主が受領した固定資産税等の清算金について争われた東京地判平成27年6月30日(税資265号順号12685)は、上記判決と同様、実質的には資産の購入の代価の金額の一部であると解するのが相当であるとして請求棄却した。

### 3. 固定資産税の課税物件

固定資産税等の課税物件は固定資産であり、当該固定資産所在の市町村において課される(法 342 条 1 項)。固定資産とは、土地・家屋及び償却資産の総称である(法 341 条 1 号)。

土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう(法 341 条 2 号)。つまり、あらゆる地目の土地が含まれる。後に評価のところでも触れるが、地上権・抵当権等の設定されている土地も、それらの設定されていない土地と同様に課税される(固定資産評価基準(以下「評価基準」という。)第 1 章土地第 1 節通則)。

家屋とは、住家、店舗、工場(発電所及び変電所を含む。)、倉庫その他の建物をいう(法 341 条 3 号)。つまり、あらゆる用途の建物が含まれる。ここに家屋とは、不動産登記法上の建物と同義に解され、登記簿に登録されるべき建物をいう。登記簿に登録されるべき建物とは、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない(不動産登記規則第 111 条)。したがって、建築中の建物がどの段階で固定資産税の対象となる建物であるかについては、屋根瓦を葺き、外壁を塗り終わって、一個の不動産として取引または利用の対象とされる程度に達していればよいとされる。固定資産税を課税するためには、課税台帳への登録が前提となるが、必ずしも登記が条件というわけではない。

### 4. 固定資産税の非課税の範囲

固定資産税の人的非課税として、法 348 条 1 項は国、地方公共団体等を定める。そして、同条 2 項は物的非課税として、公用又は公共の用に供するものを定めている。

一、二 省略

三 宗教法人が専らその本来の用に供する宗教法人法第 3 条に規定する境内建物及び境内地

四 墓地

五 公共の用に供する道路、運河用地及び水道用地

六 公共の用に供する用悪水路、ため池、堤とう及び井溝

七 保安林に係る土地

上記のうち、3 号(境内建物及び境内地) 該当性について争われた裁判例として、東京高判平成 20 年 1 月 23 日裁判所ウェブサイトがある。控訴人である宗教法人は、江戸時代の開祖以来動物の供養を長年にわたって行っており、地域住民からも認知されている使用実態から、動物の納骨施設は、その宗教活動のために欠くことのできないものであり、専らその本来の用に供する境内建物及び境内地に該当するとした事例である(法人税法上の

収益事業該当性の問題とは異なる。)

また、境内地か否かで争われた近時の裁判例としては、大阪高判令和5年6月29日裁判所ウェブサイトがある。本事案は、一般的に「南御堂事件」と呼ばれており、非課税となる寺の参道を、はじめて空間で按分計算したユニークな事例である。

その他同条2項8号から45号まで及び同条4項から9項に該当するものとして、非課税用途が多数規定されている。

ただし、物的非課税に該当する固定資産を他の者から有料で借り受けて使用している場合は、その所有者に対して固定資産税を課すことができる(同条2項ただし書。「有料」に当たるか否かの判断については、最判平成6年12月20日民集48巻8号1676頁<参考判例3>を参照。柴由花「判批」租税判例百選第7版188頁参照。)

### <参考判例3> 最判平成6年12月20日(民集48巻8号1676頁)

#### <事案の概要>

市は、本件各土地を体育施設用地としてその所有者から借り受けたが、市長は本件各土地が地方税法348条2項1号に掲げる固定資産に当たるとして、本件各土地に対する固定資産税をその各所有者に賦課せず、その徴収権が時効により消滅したことから、住民が市に代位して損害賠償を求めた裁判である。本事案の上告審は、通常取引上固定資産の貸借の対価に相当する額に至らない(本件の事実としては、1坪当たりの通常の賃料は月1,373円、本来課されるべき固定資産税相当額は月200円、本件各土地の報償費(賃料)は月50円であった。)としても、その固定資産の使用に対する代償として金員が支払われている場合は、地方税法348条2項ただし書にいう「固定資産を有料で借り受けた」場合に当たるとした(つまり、使用の代償が固定資産税相当額よりも低い金額〔使用貸借〕であっても、「有料」に当たるとされたのである。)

しかし、市の損害の有無については、市が公共の用に供するために借り受けた土地につき、固定資産税を非課税とすることができないのに非課税措置を採ったことにより、通常の賃貸借における賃料額よりかなり低額の使用料を支払うにとどめる旨の合意に至った場合においては、右措置を採ったことにより被った固定資産税相当額の損害と右措置を採らなかつたならば必要とされる土地使用の対価を免れたという利益とは、損益相殺の対象となるから、市の採った非課税措置による損害はなかつたとして、最高裁は原判決を破棄した。

#### <判旨>

「法〔地方税法〕348条2項は、そのただし書において、固定資産を有料で借り受けた者がこれを同項各号所定の固定資産として使用する場合には、本文の規定にかかわらず、固定資産税を右固定資産の所有者に課することができるとしているところ、ここでいう『固

定資産を有料で借り受けた』とは、通常取引上固定資産の貸借の対価に相当する額に至らないとしても、その固定資産の使用に対する代償として金員が支払われているときには、これに当たるものというべきである。」

## 5. 固定資産税の課税標準

固定資産税の課税標準は、賦課期日現在における固定資産の価格として固定資産課税台帳に登録された金額である(法 349 条 1 項)。価格とは、適正な時価のことであって(法 341 条 5 号)、客観的な交換価値、すなわち独立当事者間の自由な取引において成立すべき価格を意味する。土地と家屋については原則として 3 年ごとにその評価を行い価格を決定することとされている。この評価を行う年を基準年度(直近では令和 6 年度)といい、その年に決定された価格を基準年度の価格という。基準年度の翌年度(第二年度)と翌々年度(第三年度)においては、原則として基準年度の価格が据え置かれる。

土地の評価については、平成 6 年度から基準年度の前年の 1 月 1 日の地価公示価格ないし不動産鑑定士の鑑定評価額の 7 割を目処として評価することになった。ただし、平成 6 年分の評価替えにおいては、地価公示価格の 7 割評価による税負担の急増を避けるため、税負担の上昇をなだらかにするための負担調整措置が同時に採用された。また、平成 9 年分の評価替えにあたっては、バブル経済の崩壊による地価の下落に対処し、いままでバラバラであった課税標準を一定の幅の中に収斂させて負担の公平を図るため、負担水準(当該年度の評価額に対する前年度の課税標準の割合)という概念を制度上採用して、負担水準の均衡化を図るため、負担調整措置として、商業地等のうち負担水準の相当高い(80%超)ものについては(課税標準を評価額の 80%とした額まで)税負担を引き下げ一方、負担水準の低い(60%未満)ものについてはなだらかに税負担を増加させ、その他の大部分(負担水準が 60%以上 80%以下)については税負担を据え置くこととした。その後現在では、宅地等、商業地等及び農地の別にさらに複雑な負担調整措置が行われている(比較的簡単で分かりやすい説明については、日税連編「2025 年版税務手帳」(中央経済社・2024)197 頁参照。)

土地に対する固定資産税の課税標準は、基準年度の賦課期日におけるその価格であるから、当該 1 年の間に地価が下落し、基準年度の賦課期日における時価が評価額を下回ることとなった場合には、評価は時価を上回る限度で違法になる(最判平成 15 年 6 月 26 日民集第 57 卷 6 号 723 頁<参考判例 4>参照。渋谷雅弘「判批」租税判例百選第 7 版 190 頁参照。)

<参考判例 4> 最判平成 15 年 6 月 26 日(民集第 57 卷 6 号 723 頁)

<事案の概要>

本件各土地の固定資産税の納税義務者である被上告人が、本件各土地の平成6年度の価格について時価を超える違法な価格であるとして、上告人に対して審査の申出をしたが、上告人が標準宅地の評価価格にいわゆる7割評価通達を適用して価格決定をしたところ、これにも不服があるとして、右価格決定のうち前年度価格を超える部分の取消しを求めた事案である。

最高裁は、固定資産の価格における適正な時価とは客観的な交換価値をいい、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となるとし、本件決定において客観的な交換価値を上回る部分について取消しうるものとした原審の判断を維持して、上告を棄却した。

### 〈判旨〉

「法〔平成11年法律15号による改正前の地方税法〕349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する余地はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

他方、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準(筆者注:「固定資産評価基準」のこと)にゆだね(法388条1項)、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている(法403条1項)。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に關与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であるが、適正な時価の意義については上記のように解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。」(下線は筆者。)

## 6. 固定資産税の課税標準等の特例

固定資産税の課税標準等の特例は、法349条の3において33項にわたって規定されている。また、住宅用地に対する固定資産税の課税標準は、本来の課税標準額の3分の1に

減額されており、さらに、小規模住宅用地(一住宅あたり 200 平方メートル以下の宅地)については、その課税標準額は、本来の課税標準額の 6 分の 1 に減額されている(法 349 条の 3 の 2)。ただし、住宅用地は家屋の面積の 10 倍の地積までに限られる。併用住宅については、地上階数 4 階までの家屋は、居住部分の割合が 4 分の 1 以上 2 分の 1 未満であれば住宅用地が 50%とされ、2 分の 1 以上であれば 100%が住宅用地とされる。また、地上階数 5 階以上の家屋は、居住部分の割合が 4 分の 1 以上 2 分の 1 未満であれば住宅用地が 50%とされ、2 分の 1 以上 4 分の 3 未満であれば 75%とされ、4 分の 3 以上であれば 100%とされる(法施行令 52 条の 11 第 2 項)。

この特例があるために空家がそのまま放置されている場合が多いとの批判に対処するため、平成 26 年に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成 27 年度の地方税法の改正で、同法に基づく市町村長の必要な措置の勧告の対象となった特定空家等にかかる土地について、この住宅用地に関する特例の適用対象から除外する措置が講じられた(法 349 条の 3 の 2、1 項本文かっこ書)。このほか、被災住宅用地等については、法 349 条の 3 の 3 で、一定の減免措置が講じられている。

## 7. 固定資産の評価(固定資産評価基準の概要)

総務大臣は、固定資産の評価について全国的な統一を図り、市町村間の均衡を維持するため、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(固定資産評価基準。以下「評価基準」という。)を定め、これを告示しなければならない(法 388 条 1 項)。また、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない(法 403 条 1 項)。

評価基準の法的性質について、金子氏は、以下のように説明される。「固定資産評価基準は、一種の委任立法であり、補充立法である(一種の法規である)が、固定資産の評価について全国的な統一を図る必要のあること、および固定資産評価基準の内容が多分に専門的技術的な性質をもっていることにかんがみると、その作成を総務大臣に委任していることは、地方公共団体の自治権(憲 92 条・94 条)を害するものではなく、また租税法律主義(課税要件法定主義)に反するものでもないと解すべきであろう。」(金子宏『租税法(第 24 版)』(弘文堂・2021)794 頁。)

ただし、評価基準によって決定された固定資産の価格が賦課期日における時価を超過している場合には、価格の決定は時価をこえている範囲で違法となる(上記最判平成 15 年 6 月 26 日民集第 57 卷 6 号 723 頁参照。)。本判例は、相続税法上の評価においても準用されている。すなわち、評価通達に従って評価した財産の価額が客観的な交換価値たる時価を超えていれば、その価額は時価をこえている範囲で違法となるとされる。

逆に、決定された価格が時価を下回っていても、評価基準による価格を上回っている場

合には、納税者は、評価基準に従って公平に評価されることにつき法律上の利益を有するから、決定された価格は違法となる。具体的には、決定された価格が評価基準に従っておらず過大となった場合に違法となると解される（最判平成 25 年 7 月 12 日民集 67 巻 6 号 1255 頁〈参考判例 5〉参照。渡辺徹也「判批」租税判例百選第 7 版 192 頁参照。）

評価基準が委任立法である(法源性がある)のに対して、評価通達は法源性がない。しかし、租税法上の一般原則としての平等原則は、租税法の適用に関し、同様の状態にあるものは同様に取り扱われることを要求するものと解されるから、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえその価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由(実質的な租税負担の公平に反するというべき事情)がない限り、租税法上の平等原則に違反するものとして違法とされる(最判令和 4 年 4 月 19 日民集 76 巻 4 号 411 頁参照。)

#### 〈参考判例 5〉最判平成 25 年 7 月 12 日（民集 67 巻 6 号 1255 頁）

##### 〈事案の概要〉

区分建物を共有し、その敷地権に係る固定資産税の納税義務を負う上告人が、土地課税台帳に登録された上記敷地権の目的である各土地(本件各土地を含む一帯の土地の指定建ぺい率は 60%、指定容積率は 200%であるところ、本件各土地については建ぺい率が 20%に、容積率が 80%に制限されている。)の価格が、建ぺい率及び容積率の制限を適切に考慮していないとして、府中市固定資産税評価審査委員会に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定を受けたため、その取消し等を求めた事案である。

第一審及び控訴審は本件納税者の請求を棄却したが、本件上告審は、評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものといえることができ、したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものといえるべきであると判示し、登録価格が、当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るか否かについての審理判断をしていない原審に差し戻した。

なお、差戻控訴審(東京高判平成 26 年 3 月 27 日判例地方自治 385 号 36 頁)は、登録価格の決定において、建ぺい率 20%、容積率 80%の制限が減価要因として考慮されていないため、「本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものである」として、本件納税者の請求を認容した。

##### 〈判旨〉

「(1)ア 地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの(以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。)とし(349条1項)、上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている(341条5号)ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる(最高裁平成.....15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照)。

イ また、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を総務大臣.....の告示に係る評価基準に委ね(388条1項)、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている(403条1項)。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解され(前掲最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決参照).....。これらの地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受けられるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

ウ .....評価対象の土地に適用される評価基準の定める方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である.....。

エ 以上に鑑みると、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、登録価格が、\_\_ 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき(上記イの場合)であるか、あるいは、\_\_ これを上回るものではないが、その評価方法が一般的な合理性を有するものではなく、又は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合(上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合)であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき(上記アの場合)であるということができる。」

(解説：判旨は難しいことをいっているが、ごく簡単にいえば、まず、評価基準に従っていないために登録価格が過大であれば違法となり、従っていても登録価格が時価を上回っていれば違法となるという、2段階の判断が必要であると解される。なお、上記判旨の工前段の判決文の内容は、一般に射程が及ぶものと解してよいのかどうか判断に苦しむ。)

以下においては、評価基準の規定の一部を抽出して簡単に記述する。

## 第1章 土地 第1節 通則

・土地の評価は、土地の地目の別に行う。地目の認定に当たっては、当該地目の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定する。(ここは、評価通達の考え方とほぼ共通している。)

(常時水がたまった調整池として利用されている土地について、商業施設の敷地と一体として宅地認定し一切の補正を行わなかった決定価格を違法と判断した事例として、名古屋高判令和2年3月12日(最判平成31年4月9日の差戻控訴審)。)

・各筆の地積は、原則として、登記簿に登録されている地積による(登記されていない土地は現況の地積)。

・地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。(したがって、借地権が設定されている土地も更地価額に基づいて土地所有者に課税され、借地権者には課税されない。)

### 第3節 宅地の評価(市街地的形態を形成する地域の宅地「市街地宅地評価法」)

宅地の評価は、まず、各用途地区(商業、住宅、工業、観光の各地区)に区分し、各地区の宅地の状況に応じ、状況が相当に相違する地域ごとに標準宅地を選定し、選定した標準宅地について、地価公示価格等の7割を目途に適正な時価を求め、沿接する街路に路線価を付設する。つぎに、路線価を基礎とし、画地計算法(別表第3)を適用して宅地に1平方メートル当たりの評点数を付設する。評点数に各筆の登記地積を掛ければ評価額が算出される。

宅地の評価は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して行われる。一画地は、原則として一筆の宅地による。ただし、一筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする(評価基準別表第3画地計算法2画地の認定。)

ただし、隣接する2筆以上の宅地が異なる所有者に属していても、各宅地がその形状、利用状況からみて一体をなしていると認められる場合には、一画地の宅地と認定され評価される(不動産取得税に関する裁判例であるが、最判令和2年3月19日民集74巻3号227頁<参考判例6>参照。高橋祐介「判批」税法学585号(清文社・2021年)209頁参照。)

<参考判例6> 最判令和2年3月19日(民集74巻3号227頁)

〈事案の概要〉

兄弟であるAとBは、父からの遺贈により駐車場用地として一体利用されている堺市所在の土地を共有取得した。その後、二人はこの土地の共有物分割の登記を行い、その際の実績については、評価通達を参考にして分筆後の(相続税)評価額が等しくなるように行った。その結果、Aが本件土地1(地積617㎡)を、Bが本件土地2(地積566㎡)をそれぞれ単独所有することとなった。

C府税事務所長は、評価基準に従って本件土地1の価格を算定したところ分筆前土地価格の2分の1を超過している(本件超過部分)ことから、不動産取得税の賦課決定処分を行った(分筆前土地全体の地積1183㎡を一画地と認定したうえで、2分の1に地積按分したもの(591.5㎡)と本件土地1の617㎡部分の共有持分2分の1の差を単位価格に掛けたものを本件超過部分としている。課税標準101万3千円、税額3万300円。)。この処分の取消しを求めて、審査請求を経てAが出訴した事案である。

第一審は原告の請求を棄却したが、控訴審は、本件のような所有者が異なる各筆から一画地が構成される場合には、各筆の土地の価格に従って按分する方がより公平に適するものであり、他の合理的な計算方法を試みることなく漫然と面積比率に従って按分計算をして本件土地1の価格を算出したことには違法があると判示して本件処分を取り消した(なお、係争中にAの死亡によりBが裁判上の地位を承継している。)。そこで、被告の大阪府が上告したところ、大要、上告審は以下のように判断して原判決を破棄した。

本件処分において、本件各土地を一画地として画地計算法を適用して算出した価格に本件土地1と本件各土地との地積比を乗ずることにより、本件土地1の価格を算定したことは、評価基準の定める評価方法に従ったものといえることができ、そのことは、一画地を構成する各筆の宅地の所有者が異なる場合であっても、これと別異に解する理由はない。本件処分は、本件取得につき、地方税法73条の21第2項に基づき、評価基準によって本件土地1に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を算定し、これに基づいて持分超過部分に係る課税標準及び税額を算定されたものであるところ、本件土地1の価格について、評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回る違法があるとはいえず、その客観的な交換価値としての適正な時価を上回る違法があるといふべき事情もつかげられないから、これを基礎としてされた本件処分に違法はない。

〈判旨〉

「(1)ア 評価基準は、市街地宅地評価法により付設する各筆の宅地の評点数は一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとし、この場合において、一画地は、原則

として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された1筆の宅地によるものとするが、その例外として、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を成していると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とするものとしている。この例外は、筆界が土地の形状や利用状況に即したものであるとは限らないことから、上記の原則を貫くと、宅地の客観的な交換価値を合理的に算定することができず、分筆や合筆の仕方次第で評価額が異なることにもなって、評価の不均衡をもたらす可能性があるため、評価の均衡上必要があるときは、筆界のいかんにかかわらず、その形状、利用状況等からみて一体を成していると認められる範囲をもって、一画地として画地計算法を適用することとしたものと解される。

イ 隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定して画地計算法を適用する場合に、各筆の宅地の評点数をどのように算出するかについて、評価基準は明示的な定めを置いている。

もっとも、評価基準に定める画地計算法とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たりの価格を示す路線価を基礎として、当該街路に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、接道の状況、形状等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準的な画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものであり、具体的には、一画地の宅地につき、路線価に当該画地の状況に応じた所定の補正率を乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて当該画地の評点数を求めるものとされている。そして、前記アのとおり、隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定すべき場合とは、これらの宅地が形状、利用状況等からみて一体を成していると認められる場合であって、この場合の各筆の宅地は、一体を成している当該画地の構成要素にすぎず、個別に客観的な交換価値を算定するのに適さないものである。そうすると、隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定し、当該画地について画地計算法を適用する場合において、算出された当該画地の単位地積当たりの評点数は、当該画地全体に等しく当てはまるものと解するのが相当である。

ウ 以上によれば、評価基準により隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定して画地計算法を適用する場合において、各筆の宅地の評点数は、画地計算法の適用により算出された当該画地の単位地積当たりの評点数に、各筆の宅地の地積を乗ずることによって算出されるものというべきである。そして、共有物の分割による不動産の取得に係る持分超過部分の有無及び額の判断のため、法73条の21第2項に基づき評価基準によって当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を算定する場合や、一画地を構成する各筆の宅地の所有者が異なる場合であっても、これと別異に解する理由はない。

(2) これを一画地を構成する各筆の宅地と当該画地との関係でみると、各筆の宅地の評

点数又は価格は、画地計算法を適用して算出された当該画地全体の評点数又は価格を、各筆の宅地の地積比に従ってあん分する方法によって算出されるということもできる。そうすると、本件処分において、本件各土地を一画地として画地計算法を適用して算出した価格に本件土地1と本件各土地との地積比を乗ずることにより、本件土地1の価格を算定したことは、評価基準の定める評価方法に従ったものということができる。

(3) 本件処分は、本件取得につき、法73条の21第2項に基づき、評価基準によって本件土地1に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を算定し、これに基づいて持分超過部分に係る課税標準及び税額を算定してされたものであるところ、以上によれば、上記の本件土地1の価格について、評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回る違法があるとはいえないし、その客観的な交換価値としての適正な時価を上回る違法があるというべき事情もうかがわれないから(最高裁平成13年(行ヒ)第224号同16年10月29日第二小法廷判決・裁判集民事215号485頁、最高裁平成24年(行ヒ)第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照)、これを基礎としてされた本件処分に違法はない。」

(評価通達上の土地の評価は所有者単位であるから、所有者を無視して利用単位とする評価基準とは著しく異なっている。この点を見落とすと、予期せぬ課税問題が発生することに留意しなければならない。)

画地計算法の各種補正率表において、評価基準では、評価通達に規定される「ビル街区」がない。また、評価通達にない「家内工業地区」が、評価基準では普通住宅地区と同列に扱われている。さらに、不整形地補正率において評価基準では、地積区分表がなく、10%ごとの補正率となっており、陰地割合方式によらない場合の簡易な補正率表が適用できることとされている。また、無道路地の補正については、評価基準では固有の通路開設補正率表を用いている。

#### 第10節 雑種地の評価

雑種地の評価は、原則として雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法による。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による。

## 第2章 家屋

家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によっており、それは、評価時において家屋の新築に通常必要とされる建築費を求め、家屋の現状によって、経過年数、損耗の程度等に応ずる減価を行って評価する。ここに再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のもの(家屋の構造、規模、形態、機能が同一であり、当該家屋を構成している

資材とその量がほぼ同様であるものをいう。)を評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいう。

大雑把にいえば、つぎの算式によって具体的に計算されることになる。

再建築費評点数 × 経年減点補正率 × 物価水準による補正率 × 設計管理費等による補正率

なお、再建築費評点数は、用途区分(戸建形式住宅、集合形式住宅等)ごとの、部分別区分(構造部、外壁仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、建築設備等)ごとの評点数(標準評点数)に、補正係数と延床面積等を掛けて計算する。

参考のため、経年減点補正率表の一部を巻末のP21、22に示しておく。これをみると、たとえば令和6年6月1日に完成した家屋の評価額が再建築価格を基に計算されるとしても、翌年(令和7年)1月1日の賦課期日現在の評価額はいきなり80%になることが分かる。また、一定の年数を経過しても(それが、固定資産の評価として客観的に適正といえるか否かは別として)20%を下回る評価額にはならない。なお、筆者の経験としては、実際には軽量鉄骨造であるにもかかわらず鉄骨造として課税されていた事例があった。

特殊関係のある個人間や、個人から法人に対する不動産の譲渡は、時価(通常取引価額)で行わなければ課税上の問題(時価の1/2以上であっても低額譲受に該当すれば、譲受人に対して贈与税課税や受贈益課税)が発生することは周知の事実である。土地はともかくとしても、家屋の場合であれば、譲渡対価を公的評価の一類型とされる固定資産税評価額や譲渡時の帳簿価額とすれば、一般的にその価額は認容されやすいようである。しかし、建築後経過年数の長い家屋は、上記のとおり評価額が下がらないからあまり有利とはいえない。そこで、筆者は顧客に対して土地・家屋共に鑑定評価額で譲渡することを勧める場合が多い。一般的に、鑑定評価額は帳簿価額をも下回ることが多いので、土地の譲渡益を薄めることができる。(ここで、昨年行った共有物件の解消に伴う譲渡事例を説明する。)

## 8. 区分所有に係る家屋とその敷地の課税方法

土地や建物が複数の者の共有に属する場合は、共有者が、連帯して固定資産税の納税義務を負う(法10条の2第1項)。ただし、区分所有に係る家屋については、各区分所有権の対象ごとに評価することが困難なため、その家屋を一体として評価し、これに基づいて算出した固定資産税額を、区分所有者の全員の共有に属する共用部分にかかる持分の割合(各区分所有者の専有部分の床面積の割合)によって按分した額が、各区分所有者の固定資産税の額とされている(法352条1項)。なお、平成29年度改正で、(1)高さが60メートルを超える建築物(超高層建築物)のうち複数の階に住居が所在しているもの(居住用超高層建築物。いわゆるタワーマンション)については、その全体にかかる固定資産税額を各区分所有者に按分する際に用いる各区分所有者の専有部分の床面積を、住居の所在する階層

の差異による床面積あたりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率(階層別専有床面積補正率)により補正すること、(2) 階層別専有床面積補正率は取引単価の傾向をふまえ、居住用超高層建築物の1階を100とし、階が1を増すごとに、これに、10を39で除した数を加えた数値とすること、(3) 居住用以外の専有部分を含む居住用超高層建築物においては、まず居住用超高層建築物全体にかかる固定資産税額を、床面積により居住用部分と非居住用部分に按分のうえ、居住用部分の税額を各区分所有者に按分する場合についてのみ階層別専有床面積補正率を適用すること、等の改正が行われた(法352条2項、平成30年度から新たに課されることとなる居住用超高層建築物について適用する)。

また、区分所有にかかる家屋の敷地の用に供されている土地(共用土地)については、その共有者の間の関係が相互に密接でない場合が多いことにかんがみ、一定の要件をみたす場合には、連帯納付義務は解除され、各共有者がその持分に対応する部分の税額につき、個別に納税義務を負うこととされている(法352条の2)。

## おわりに

筆者が相続税の申告代理を受注して土地評価を行う場合(特に、評価対象の土地が「市比準」又は「倍率地域」に該当する場合は、現地で当該土地の現況を把握するとともに、土地が所在する市町村の固定資産税課に赴いて、当該土地の固定資産税の評価方法を確認することにしている(都市計画課あるいは道路課に足を運ぶこともある。))。また、家屋の評価に当たっても、(軽量鉄骨造と鉄骨造との違い等)適用された経年減点補正率表について確認することがある。それは、必ずしも「名古屋冷凍倉庫事件」のように国家賠償法1条1項に基づく損害賠償請求をすとか、誤った賦課決定に対して過去5年間の減額更正処分を求めるとかではなく、固定資産税評価額をそのまま鵜呑みにして相続税の評価を行ってよいのだろうかという疑問を常に持っているからである。結果として疑問点が解消されたとしても、当該確認作業を通じて固定資産の価格決定の過程を知れば、相続税評価額との比較検討ができ、適正な時価を考える参考にはなると思っている。読者諸兄も、是非、固定資産の評価と相続税評価との違いや、評価基準に基づいて適正に固定資産の評価が行われているかどうかという点にも着目しながら、税理士業務に精励していただきたいと思うところである。

<参考文献>

- 金子宏『租税法〔第24版〕』（弘文堂・2021）第2編第3章第5節固定資産税 P 769～801
- 石橋茂編著『令和6年版図解地方税』（大蔵財務協会・2024）第5章固定資産税 P 457～625
- 伊川正樹「固定資産税をめぐる紛争」 固定資産税の性質に照らした検討 税法学第583号 P 285～311
- 中里実ほか編『租税判例百選〔第7版〕』別冊ジュリスト第253号（有斐閣・2021）
- 日本税務研究センター編『最新租税判例60』税研第148号・2009
- 日本税務研究センター編『最新租税基本判例70』税研第178号・2014
- 日本税務研究センター編『最新租税基本判例70』税研第208号・2019

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 144,300点未満		144,300点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

# 講師プロフィール

令和7年9月1日現在

税理士・元名古屋学院大学大学院客員教授 **竹本守邦**

## 略歴

- ・昭和29年1月21日 愛知県豊橋市生まれ。
- ・昭和51年3月 南山大学経営学部卒業。国税専門官6期生として名古屋国税局採用。同年より昭和59年まで2カ所の税務署で、所得税調査事務を担当。
- ・昭和59年7月退官、税理士登録、竹本清税理士不動産鑑定士事務所に入所。
- ・平成11年6月 父竹本清死去に伴い税理士事務所を承継。
- ・平成15年より令和6年3月まで名古屋学院大学大学院客員教授（租税法担当）を務め、21年間大学院生の修士論文指導に当たる。

## 会務歴

- ・名古屋税理士会では、平成13年より同15年まで名古屋東支部支部長、平成15年より同19年まで、及び平成21年より同23年まで常務理事として業務対策部長、会務制度部長及び紛議調停委員長を歴任し、平成29年より令和元年6月まで監事。令和2年より同6年6月まで選挙管理委員(副委員長)。
- ・日本税理士会連合会では、名古屋会と同時期に業務対策部員、会務制度委員及び紛議調停委員を歴任する。
- ・名古屋税理士政治連盟では、平成23年より同29年まで政策委員長として副幹事長を務める。

## 現在

- ・竹本守邦税理士事務所所長 ・(有)竹本会計計算センター代表取締役
- ・日本税法学会会員（中部地区研究会 研究委員）
- ・TKC 全国会資産対策研究会 顧問及び名古屋会場幹事
- ・名古屋税理士会 参与

## 講演状況

名古屋税理士会、東海税理士会、近畿税理士会、南九州税理士会、沖縄税理士会等の単位税理士会における統一研修会の講師や、全国各地の税理士会支部研修等の講師を務めるなど、主に資産税に関する講演を全国的規模で行っている。

## 主な著書等

遺産分割研究会編、共著『改訂新版 遺産分割と相続発生後の対策』(大蔵財務協会2022) その他、租税判例評釈論文多数