

# Financial Adviser

ファイナンシャル・アドバイザー

# II

2008

好評連載

保険商品バッチリアドバイス  
「医療保障ニーズに対応する保険」

年金カパワーアップ講座  
「後期高齢者医療制度の問題点」

## 特集 土地富裕層の悩みにどう答えるか 有効活用策とアドバイスポイント



短期集中連載

どうなる? 相続税制—50年ぶりの大改正を追う  
第1回「経営承継円滑化法」

タックス  
博士の

からはじめる

# 税金教室

●第8回のテーマ●

## 固定資産税



タックス博士



落合会計事務所 落合孝裕

**博士** こんにちは。今回は固定資産税の勉強になります。固定資産税は、不動産を持っている人が毎年支払う税金です。アパートやマンションを賃貸している人に関係する税金になります。

**大輔** お客様とお話しているのと、固定資産税のことはよく話題に上りますよ。「何で固定資産税は、毎年上がるんだ」と言われます。

**香織** 最近は相続税や贈与税が分かってきて、税金の勉強がさらにおもしろくなりました。お客様との会話も弾みます。土地をたくさん持っている、本当に税金が大変だなあと思っています。固定資産税の納税も大変ですよ。

**博士** そうなんです。固定資産税は不動産を持っていない人には関係がない税金ですが、持っている人にとっては、毎年必ず支払う税金ですから、とても気がかりなんです。これまで勉強してきた所得税、相続税、贈与税のような国税とは異なり、各市町村が課税する地方税となっています（東京23区の場合は東京都が課税）。

**大輔** 博士、申告はどのように行うのですか？

**博士** 固定資産税は「賦課課税方式」となっています。つまり、税金を課する側の各市町村が土地、建物について「固定資産税評価額」を算出し、それに基づいた「課税標準額」に税率を掛けて税金を計算して、それらを記載した納付書を納税者に送ります。先月まで勉強してきた所得税、相続税、贈与税は、納税者が自ら申告書を作成して納税する「申告納税方式」ですので、まったく逆の方法になりますね。

**香織** 固定資産税は役所が計算するんですか。計算を間違えてしまうことはないのですか？ 最近のニュースを見ると、どうも心配になります。

**博士** うーむ、年金の問題を始めとして、役所の仕事について皆さん不信感があるようです。人間がやることです。中には間違いがあるかもしれませんが、固定資産税には、「審査の申出」といって、評価額に不服がある場合の制度があります。それ以外の

不服があるときは「異議申立て」の制度もあります。いずれも納税通知書を受け取ってから60日以内に、市町村に対して文書で行うことになっています。

**1月1日現在の所有者に対して課税**

**大輔** 博士、不動産を新しく買った場合は、その日から固定資産税がかかるのですか？

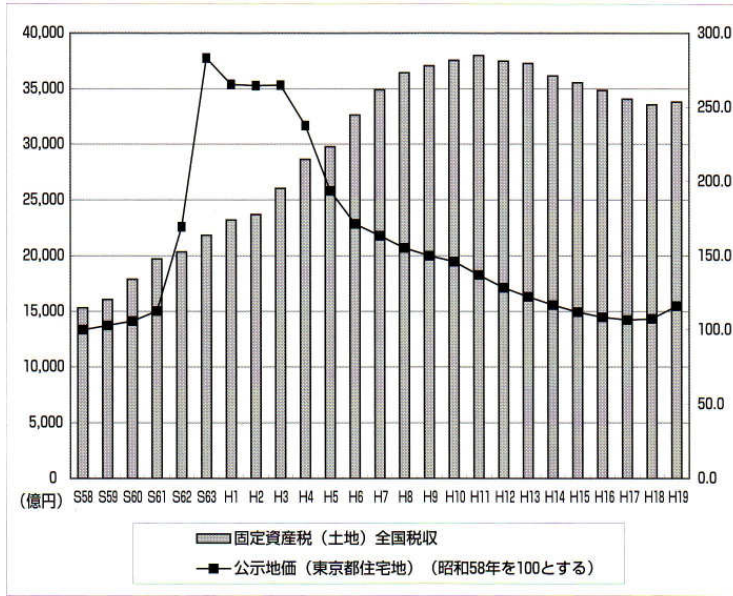
**博士** いやそうではなくて、毎年1月1日現在の所有者に対して、その年1年分の固定資産税がかかることになっています。

**大輔** それじゃあ博士、不動産を買うときは、1月2日に買えばその年の固定資産税はかからない、となりますよね。

**香織** 大輔さん、そんなことはないでしょう。それなら売り手が売らないんじゃないかしら。

**博士** 税法では大輔君の方が正しいことになります。1月2日に買った人はその年の固定資産税はかかりません。ただし、不動産取引の慣例で、売り主と買い主が日割り計算して、その所有期間に応じ

図表1 固定資産税の税収と公示地価の推移



て、固定資産税を精算することになっていきます。つまり、売買の年の固定資産税は、どちらも損得がないように契約書に条項が定められていることが一般的です。

香織 博士、売買の場合は分かりますが、新しく建物を建てる場合は、12月に建てるなら、1月に建てた方が節税になりますよね。博士 確かに、建物についてはそ

うなりますね。ただし、この後で詳しくお話ししますが、駐車場に建物を建築するような場合は、建物を建築することによって、土地について固定資産税が大幅に下がりますので、かえて年内に建築してしまつた方が、翌年から税金が下がりますから、有利になりますよ。

大輔 博士、建物を新しく建てて不動産登記をしない場合でも、固定資産税がかかることがあるようですが、登記されていないのに、役所は何で建築したことが分かるのですか？

博士 各市町村は、毎年航空写真や現地調査で、新築の家屋があるかどうかを調べています。仮に登記がされていないでも、新築や増築の建物はその存在が分かり、課税されてしまいますよ。

### 地価が下がっても 固定資産税は上がる？

香織 博士、ところでなぜ固定資産税は毎年上がるのですか？

「地価が下がっても、固定資産税は上がり続けた」ってお客様が怒

っていました。

博士 はい、それでは固定資産税の計算方法の話をしていきましょう。まず、図表1のグラフを見てくださ

い。  
大輔 ありゃあ、香織さんの言う通りだ。地価がこんなに下がっても、固定資産税は上がり続けているんですね。

博士 このグラフのデータは、固定資産税は全国のもので、一方、公示地価は東京都のものとなっておりますが、傾向はよく分かりますね。

香織 博士、固定資産税は3年に1度評価替えと聞いたことがあります。

博士 そうですね。3年ごとに評価替えをします。次の評価替えは来年の平成21年になります。

大輔 博士、3年に1度の評価替えなら、平成になってから20年間も固定資産税が下がっていないのはおかしいんじゃないですか？

博士 大輔君、いい所に目をつけましたね。これは、土地の「固定資産税評価額」が、今から14年前、平成6年に大きく引き上げら

れたことが原因です。それまで公示地価の20%〜30%評価だったものが、公示地価の70%評価へと大幅に引き上げられました。土地の値段が変わらない場合でも、評価額は一気に2倍から3倍に高くなりました。

**大輔** 地主さんたちは、よく怒りませんでしたね。

**博士** そうですよええ。ところで、固定資産税は、税金計算をするときに、固定資産税評価額ではなく「課税標準額」を基に行います。評価額そのものを基準に計算すると、納税額が高くなってしまいます。そこで毎年「負担調整措置」という調整計算を行い、少しずつ課税標準額を引き上げるようにしているのです。平成6年に評価額が一気に高くなりましたから、税金計算の基になる課税標準額が評価額になかなか追いついていない土地が多くなっています。

**香織** それで地価が下がっても、固定資産税は毎年上がり続けるのですね。

**大輔** でも、何かだまされているような気がするなあ。そもそも平

成6年の評価替えが上げ過ぎだったんじゃないですか！博士！

**博士** 私に文句を言われてもねえ。でも批判はかなりあって、それで地価の下落がある地域については、固定資産税を下げるような措置ができました。市町村も固定資産税は大きな税収源ですから、多少下げることにより、納税者の批判をかわしたといったところでしょうね。

**香織** 先ほどのグラフを見ると、公示地価は、平成19年と昭和61年は同じくらいのレベルですが、固定資産税は随分高くなっているんですね。

### 居住用建物の敷地部分は6分の1に軽減

**博士** さて、次は税率についてです。固定資産税の税率は、「課税標準額」に対して原則として1・4%となっています。市町村によって、税率を上げることも可能ですが、最高で2・1%までです。さらに、都市部では、都市計画税が、別途上乘せられます。こちらは、課税標準額に対して最高税率

0・3%ですが、ほとんどの市町村では、0・3%の税率となっています。固定資産税と都市計画税の合計の税率は、土地と建物の課税標準額に対して、1・7%の市町村が多いようです。

**大輔** 合計で1・7%ですか。都市圏では地価が高いですから、毎年結構な納税額になるのですね。

**博士** そうですね。納付の時期は、各市町村によって多少異なりますが、東京23区では、6月、9月、10月、12月、翌年2月の4回に分けて納税することになっています。固定資産税は、居住用の建物やその敷地については、思い切った安くなっています。図表2を見てください。例えば、居住用の建物の敷地は、建物1戸当たり、その敷地が200㎡までは固定資産税がわずかに6分の1になります。本来の納税額が年60万円なら10万円になるということです。

**香織** 1戸当たりということですが、地主さんは、たくさん戸数が取れる賃貸アパートや賃貸マンションなどを建築しているのですね。

**博士** 香織さん、いい所に気づき

図表2 土地にかかる固定資産税および都市計画税の特例

区分	固定資産税	都市計画税
住宅の敷地で住宅1戸につき、200㎡までの部分	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{3}$
住宅の敷地で住宅1戸につき、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$

ましたね。1戸当たりで判定されますから、敷地が1000㎡あっても、賃貸アパートの戸数が5戸あれば、敷地全体の固定資産税が6分の1になりますね。駐車場では、減額がまったくありませんから、都市部の地主さんは、賃貸物

# 1からはじめる税金教室

図表3 新築住宅にかかる固定資産税の特例(平成22年3月31日まで)

一戸建て住宅	アパート、マンション	減額される額	1/2(注)	
床面積50㎡～280㎡	床面積50㎡～280㎡(注)(1戸当たり、共用部分を含む)		原則	3年度分
		減額される期間(新築の年から)	3階建て以上の耐火・準耐火建築物	5年度分

(注)賃貸の場合は、40㎡～280㎡

(注)居住部分で1戸当たり120㎡までを限度

件を積極的に建築する傾向にあります。ただし、せっかく建築しても空室ばかりでは、借入金で建築した場合は資金繰りが厳しくなっています。皆さんもお客様か

博士 そうですね。「高くなったのではなく、減額の期間が終わった」というのが正しいのですが、急に高くなったと思う人が多いです。市町村の側で、もっと分かりやすく書

大輔 そういえば、お客様から「賃貸アパートを建てたら4年目から固定資産税が高くなって困った」と言われたことがあります。こういうことだったんですね。

博士 それから建物も、図表3のように新築住宅については建築してから3年度分ないし5年度分の減額の特例があります。床面積の要件がありますので、ワンルームのアパート・マンションでは厳しく、夫婦向けやファミリータイプが対象になると思います。また、耐火構造がしっかりした建物は減額される期間が長くなり、優遇されています。

大輔・香織 はい、分かりました。それから建物も、図表3のように新築住宅については建築してから3年度分ないし5年度分の減額の特例があります。床面積の要件がありますので、ワンルームのアパート・マンションでは厳しく、夫婦向けやファミリータイプが対象になると思います。また、耐火構造がしっかりした建物は減額される期間が長くなり、優遇されています。

博士 そうですね。「高くなったのではなく、減額の期間が終わった」というのが正しいのですが、急に高くなったと思う人が多いです。市町村の側で、もっと分かりやすく書

大輔 そういえば、お客様から「賃貸アパートを建てたら4年目から固定資産税が高くなって困った」と言われたことがあります。こういうことだったんですね。

博士 はい、田や畑といった農地は固定資産税が極端に低くなっています。これは、農家の税負担を軽減するという政策的な配慮に基づいています。食料自給率は下がるばかりですからね。

大輔・香織 はい、田や畑といった農地は固定資産税が極端に低くなっています。これは、農家の税負担を軽減するという政策的な配慮に基づいています。食料自給率は下がるばかりですからね。

固定資産税の税率は原則1.4%ですが、居住用建物の敷地や新築住宅等に関しては軽減措置があります。



博士 また、固定資産税は、機械やパソコンなどの固定資産についても課されます。同一市町村に合計で150万円以上ある場合です。こちらは都市計画税はかかりません。さて、今日の固定資産税の勉強はこれまでです。仕事にしっかり役立たせてください。大輔・香織 博士、今日も大変勉強になりました。早速、明日からの仕事で役立てていきます。