

地方税関係

貸宅地における相続税と 固定資産税の評価単位の相違

1 はじめに

相続税及び固定資産税における宅地の評価は、いずれも時価に基づくものされているが、その評価単位（画地の認定）が大きく異なる場合がある。このことによりその評価額が不合理な結果となることがある。

2 宅地の評価単位

宅地の評価単位は、それぞれ財産評価基本通達（相続税）、固定資産評価基準（固定資産税）において次のとおりの取扱いとなる。

- ① 相続税では、宅地は1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいう。）を評価単位とする（財評通7-2）。これは必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用される場合もある。
- ② 固定資産税では、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する。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一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二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（固評基準別表3の2）。

3 貸宅地の評価単位

2以上の者から隣接している土地を借りてこれを一体として利用している場合、借地権の価額は、借地権の目的となっている複数の土地を合わせて1画地の宅地として評価する。一方、この場合の宅地所有者の貸宅地の評価単位は相続税と固定資産税とで異なる。

- ① 相続税においてはそれぞれの所有する土地ごとに1画地の宅地として評価する。
- ② 固定資産税においては、隣接する複数の土地について一体として利用されている宅地をもって1画地として評価する。

4 利用単位の判定

1画地としての利用単位の具体的な判定については、明文規定はないが、それぞれ次の考え方に基づいている。

- ① 相続税においては「所有者の自由な使用収益」の観点から利用単位の判定を行う。したがって、貸宅地について隣接していても基本的に所有者が異なれば区分して評価する。
- ② 固定資産税においては「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みる」という観点から利用単位の判定を行う。したがって、

隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個または数個の建物が存在する場合にはその所有者が異なる場合でも一体として評価する。

5 問題点

相続税と固定資産税とで評価単位（1画地）が異なるため同じ路線価方式を採用していても両者での正面路線が異なるケースが生じてしまう。路線価の算定については相続税は公示価格の8割、固定資産税は公示価格の7割で設定されているが正面路線が異なることで実際の評価結果はこの割合とは大きく異なるケースがあるという問題点がある。

6 最後に

上記の貸宅地における固定資産税の評価単位の取扱いには問題があると考えられる。固定資産税においても客観的な交換価値である時価を基に評価する。貸宅地における客観的な交換価値をその土地の利用（賃貸）による価値と考えた場合、当然、所有する自分の宅地の使用収益は得られるが隣接する他者の土地の使用収益を得られるわけではない。それでも外形上一見明白に一体をなしていれば他者の土地も含め1画地として評価するのは行政実務だけを考慮したもので、時価に基づく評価という点では明らかに不合理なものといえる。

〔 右山研究グループ 〕
税理士 富永 典寿