

MASAYUKI  
TERANISHI税理士法人プラス代表  
税理士  
寺西雅行氏に訊く

# 生涯賃金に匹敵する金額を 固定資産税として 取られてしまっている人もあります

不動産に関連する税金というと、やはり相続税と固定資産税ですか？

そうですね。相続税に目がいくケースが多いと思いますが、実は固定資産税が非常に大きい問題なんです。なぜなら、固定資産税に年間200万円くらい払っている人は結構いらっしゃるんですね。さらに、固定資産税はこれから上がっていくと思うからです。これから地方分権が現実のものになれば、地方交付税交付金は削減されていきます。当然、削減されれば、地方自治体の財源は苦しくなる一方ですから、何か他の財源で補わなければならぬ。そのひとつが固定資産税となります。地方自治体の最も有力な財源は固定資産税ですから、これを引き上



寺西雅行

てらにし・まさゆき 税理士/行政書士/FP。税理士法人プラス代表社員。「相続レスキューネット」主宰。自分自身の3度におよぶ遺産相続の体験から、税理士となる。以後、相続税の申告・相談・生前対策・土地評価の再検証などを専門に扱う税理士事務所「税理士法人プラス」と専門家を組織した「相続レスキューネット」を運営。また、相続申告の際、税務当局の脅威から納税者を法的に守るべく税理士法33条の2に規定する「書面添付制度」も実践。新聞・雑誌・テレビなどでも活躍中。著書に「相続トラブルSOS」などがある。

げていく。相当、負担は重くなっていくはずですよ。

## 固定資産税は ジャブのように効いてきます

具体的に、どのくらい重くなるものですか？

仮に年間2%ずつ、30年間にわたって上昇していったとしたら、30年後には1・8倍になります。そこで、財産を相続してから30年間、固定資産税を支払っていくと仮定しましょう。すると、今200万円払っている人なら、年々2%ずつ上昇して、30年後には1・8倍になる

のですから、30年間のトータルでは8400万円もの固定資産税を支払う計算になります。相続税は一瞬で出るものだから、いざ支払う時に大騒ぎをして、やれ節税だ、やれ税金対策だなどといいますが、実は、相続した後の固定資産税のほうが、ジャブのように効いてくる。この部分を見落としている人が、非常に多いですね。

年間で200万円もの固定資産税を支払う人って、そんなにいるものですか？

そのくらいはゴロゴロいますよ。たとえば青空駐車場で土地の評価額が5億円あったとしましょうか。固定資産税と都

市計画税を入れて、年間850万円です。

これが時価5億円だったとしても、固定資産税は公示価格の7割というのを建前としていますから、固定資産税の課税評価額は3億5000万円になります。で、負担調整措置がほとんど縮小してきますから、3億5000万円そのままが課税標準になるとします。すると、1年間の固定資産税と都市計画税の合計額が590万円になります。たとえば1坪100万円の土地というのは、首都圏の住宅地では当たり前にありますよね。そんな土地をわずか500坪持っているだけで、毎年これだけの固定資産税がかかってくるんです。だから年間200万円なんていう人は、それこそゴロゴロいるんです。

さて、590万円の固定資産税を払っているとして、先ほどの例のように年間2%ずつ固定資産税率が上昇していったとしたら、30年間で支払う固定資産税額は2億4000万円になります。

それはサラリーマンの生涯賃金並みですね。

そう。それを駐車場として用いれば、賃料収入が入ってくるので、経費で落ち

相続トラブル  
SOS  
実業之日本社刊  
定価1365円(税込)

相続専門税理士がやさしく教える

相続  
トラブル  
SOS

財産をいかに受け継ぎ  
財産をいかに残すか

06年度  
税制改正  
対応!

財産をいかに受け継ぎ、いかに残すか。自分自身が相続で苦労した経験を糧にこの道に入ったという異色の税理士が、単なる相続対策だけでなく、相続される人が「その時」知っておくべき必須項目のすべてを具体的に解説します。2006年度税制改正に対応。「実録! 税務署の調査マニュアル」付き。







## 手がけた案件では 過去20年分の 固定資産税を還付 させたこともあり

るという話になるのですが、もしこれがただの更地だったら、収入はゼロですから、毎年の自分の収入から生活費や所得税やら住民税やらを差し引いた可処分所得のなかから支払わなければならないんです。

### 土地の評価要領が 間違っている自治体が多い

いま固定資産税評価の標準化ということがいわれているわけですが、標準化というのは、要するに土地の評価を上げるということなんです。土地の評価要領というものは、地方自治体で決めているのですが、ここでいう地方自治体は県単位ではなく、市や町のレベルです。ということは、市・町単位のレベルで、何をど

のように、どのくらい減額考慮していくか、どういう項目を減額考慮していくかというのを考えていく必要があるのですが、隣の市町ではきちっとやっているのに、こっちの市町ではザルだというケースが、非常に多いのです。

いま私たちは、このザルを直すような取り組みをしています。私どものところに相談に見えられるお客様の土地評価を見てみると、何も減額考慮がなされていないというケースがあります。それを地方自治体に対して指摘すると、「いや、われわれのところにはそういう制度がありません」と言われることもあります。その時は、「それはあなた方の不作為ですか？」と聞いていく。そして、県のほうではどうなっているかを調べると、きちんと考慮するとなっている。そうであ

れば、そこをきちんとしないと、地方公務員法に定める不作為だと指摘していきます。彼らは、本来であればやらなければならないことをやっていないのだから、過失なのです。

——もし、自治体側に過失があったことが判明した場合、それまで払ってきた固定資産税はどうなるのですか？

もちろん還付されます。自治体側も少ない人数で大量の処理をしなければならぬので、誤りがあるのは仕方ないことかもしれません。しかし誤りが判明した以上、過失は過失として認めてもらう。私どもが過去に手がけた例では、最大で20年間分の還付を受けられたケースもあります。還付してもらおうにあたっては、とりたてて大きな不服申し立ての手続きをとらずとも、評価を更正してもらったことによって、払い過ぎた固定資産税の還付が受けられるはずですよ。

——具体的に、どのような点をチェックすれば、固定資産税を払い過ぎていたりかがわかるのでしょうか。

チェックポイントは5つあります。一つずつ言うと、標準地はどこか、自治体路線価のとり方は正しいのか、認定地目

### 相続税の評価も 固定資産税と同じ問題がある

——最後に、不動産にまつわる税金のうち一方の大きな問題である相続にあたっての注意点をうかがえますか？

まず、相続税は納税義務を負う人自身が申告者となり、すべて自分の責任において納税しなければならないということですね。評価の仕方が間違っていて、実際より多くの金額を納めてしまっても、それはあくまでも本人の申告に基づいたものだから、税務署は払い過ぎを指摘してはくれません。

相続とは、値札の付いていないものを評価することです。たとえば、ここに新品なら100万円の値札が付くはずの腕時計があるとしましょう。しかし、表面には小さなキズがある。このキズも含めて評価を下さなければなりません。これは不動産でも同じことです。それがいくらになるかをきちっと評価するのは難しいことなんです。しかし、そこをきちっと評価しないと、「相続税の払い過ぎ」が起きます。特に土地の評価については、

非常に難しい面がありますから、専門の人にきちっと見てもらうほうがいいでしょうね。

——もし、評価が間違っていて、相続税を払い過ぎてしまったら、どうすればいいのですか？

高く評価してしまいがちな土地としては、形が悪い土地や500平方メートル以上の広い土地、傾斜のある土地や道路との高低差がある土地、都市計画道路にかかっている土地、空中に高圧線が通っている土地などがあります。これらの条件にあてはまる場合、きちっと評価し直すことによって、当初の評価額よりも低い適正価格をはき出すことができる可能性があります。

すでに相続が済んでしまったから手遅れなんじゃないかと思う人もいるようですが、決してそのようなことはありません。相続に詳しくない税理士に相談すると、納税から1年が経過した時点で還付手続きはできなくなるなど間違ったアドバイスをされるケースがありますが、実際には申告後5年以内なら還付手続きは可能ですから、しっかりと対応して取り戻すべきですね。

はどうか、道路になっっている部分はないか、評価算出の際に考慮している減価要因は何か、ということですね。前述したように、固定資産税はその土地を手放すまで払い続けるマラソン納税ですから、一度、しっかりチェックしておけば、その効果はロングランで続きます。

——今後仮に地価が上昇したとしても、それだけ固定資産税の負担が重くなってしまうたら、手放して喜んでばかりはいられないさそうですね。

そのとおりです。いくら土地の値段が上がったとしても、その分、固定資産税の負担が重くなってしまったら、この値上がり益などは、何の役にも立ちません。さらに、そこにもう一つ加えるのであれば、実は地価などというものは、役所がコントロールしようと思えば、簡単にできるものなのです。どういうことかというと、都道府県のなかに都市計画審議会というのがあるのですが、この審議会などで、容積率の変更を決定すれば、地価など、いくらでも上がり下がります。固定資産税を取ろうと思ったら、容積率を上げて地価を上げ、固定資産税評価額が上がるように調整すればいいわけです。