

「固定資産税の課税明細書から見つけ出す節税のヒント」

—土地オーナーの相続税、所得税、固定資産税対策—

税理士法人FP総合研究所

税理士 山本和義 氏

平成29年6月29日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆固定資産税の評価に間違いもある

- 固定資産税は賦課方式によるため、適正・適法に課税されているとは限らない。
- 課税明細書に間違いがないか、相続税路線価や固定資産税路線価で納税者各人がチェックする必要がある。

◆課税明細書で何を確認するか

- 住宅用地の固定資産税は200㎡までは6分の1課税。その確認を。
- 併用住宅では居住割合による。半分以上が住居なら全部住宅用地として課税。
- 新築住宅は築後3年間以上、固定資産税は2分の1に減額される。
- 固定資産税の評価額が正しいかどうかを公的評価で検証を。
- 地価公示価格に対して相続税路線価は8割、固定資産税評価額は7割。従って㎡単価で比べて、相続税路線価の方が固定資産税より約1割程度高いはず。そうでなければどちらかが間違っている。

- ・間違い例①＝2つの土地が同じ道路沿いにあるが、途中から道幅が狭くなっているにも関わらず、2つとも同じ価格で算定されていた。更正の請求で、過去5年分の納め過ぎの税は返却された。
- ・間違い例②＝倉庫として使用していたところを住宅に改築。市町村に届け出ていなかったため軽減措置を受けられず。申出をした翌年から住宅用地として税は軽減。

◆節税のヒント

- ①課税明細書に、土地は「住宅用地」との記載はあるが、土地所有者の建物がない場合、誰かの住宅が建っている。
- ②土地と建物の所有者が違う場合、地代の支払いがあれば借地権の問題がでてくる。法人が地主の場合、地代の授受は絶対必要。この場合「土地の無償返還に関する届出書」か「相当地代の改訂に関する届出書」を税務署に提出する必要あり。
- ③親の土地に、使用貸借で子が賃貸住宅を建てた場合、相続時における貸家建付地の軽減はない。
- ④共有建物等から発生する家賃は、共有者の持分割合で按分し、申告しなければ所得税や贈与税の問題が生じる。管理会社を作ってその建物を法人所有とすれば、それらの問題はクリアできる。
- ⑤土地を特定同族会社に貸している場合、敷地は小規模宅地等の特例の適用により400㎡まで相続税評価額が20%に減額される（法人事業が、貸付事業では駄目）。
- ⑥所有地に隣接している「赤道」「青道」は、売買等で障害になることがある。相続税の計算では減額要素になる。
- ⑦非課税扱いの私道等も遺産分割協議をしておかなければ、将来のトラブル要因になる。
- ⑧固定資産税は1筆ごとに評価される。従って1筆の土地に自用地と貸宅地があるような場合、分筆すると、固定資産税を安くすることができる場合もある。
- ⑨広大地は、今なら最大45%の評価減になる。来年以降、評価減の割合が縮小される。
- ⑩相続税評価額でも売れないような、例えば貸地は物納しましょう。ただし地積測量図やその他の書類を提出しなければならない。
- ⑪課税明細書の宛名が故人の場合、相続登記が未了である可能性あり。将来、所有権が分散してトラブルの基になるので、速やかに対処する必要がある。
- ⑫賃貸住宅の土地、建物の相続税評価は、賃貸割合が加味されて評価されるので、入居率の悪いと節税効果は低減する。老朽化建物であれば、お金を投下して、優良資産に変えましょう。
- ⑬築年数が相当経過している住宅で、一人暮らしの親の実家（土地を含む）を相続し、これを譲渡した場合、3000万円の特別控除を受けられる可能性がある。
- ⑭未利用地は、固定資産税や相続税の負担がある。賃貸住宅を建てると税負担は大幅に軽減される。
- ⑮増築で建築確認申請が不要の場合、固定資産税評価に反映されないケースが多い。ただし、相続税では、投下資金の一定額を固定資産税評価額に加算して相続税評価額を算出する。
- ⑯平成17年以降は「残地求積」による方法での登記はできない。分筆する場合は実測しなければならない。
- ⑰不動産の共有はトラブルの基。当事者が元気うちに解消を。

【本文】

1. はじめに

固定資産税の納税通知書は、納付時期になると市町村から送られてきますが、必ずしも適正、適法に処理されているとは限りません。ですから、今日のお話を機会に、固定資産税の課税明細書を眺めていただいて、書かれている内容を一つずつ確認していただければと思います。

ではなぜ適正、適法に処理されていないのかというと、そこに疑義があるのかということ、それは固定資産税は賦課課税方式になっているからです。そこにその一つの要因があります。

所得税等の確定申告をされるときは、申告納税制度に基づいて、納税者自らが所得の額を計算して「これだけの所得がありました」と申告されます。自ら計算して、確認して「私の税金はこれだけです」と申告するわけですから、中身は十分にチェックされているはずで、税理士に委任されるとしても、委任された税理士は、詳細に中身をチェックし、確認しているはずで、

ところが固定資産税は賦課課税ですから、課税する市町村が「貴方の固定資産税はこれだけです」と一方的に納税通知書を送ってきます。我々はそれを正しいものと考えて、改めてご自分で固定資産税の計算をし直されることはまずありません。

市町村から送られた納税通知書が正しければ、何ら問題はないのですが、果たしてそれが適正かどうかと言った時に、一般論ですが、中には間違いもあるのです。

なぜ間違いが起こるのか。固定資産税は、仕組み的には利用状況を見て、利用単位で評価することになっていますが、原則的には筆ごとに評価しています。その筆数が土地だけでも、全国に1億8千万筆もあるのです。

つまり、この賦課課税方式では、全国の市町村の担当者が1億8千万筆全部を評価して、各人に通知しなければならぬのです。しかしあまりにも膨大な作業のため、毎年の評価は無理で、結局3年に1回の評価替えで課税しています。

次回の評価替えは、来年平成30年ですが、3年毎の評価替えであったとしても、限られた時間内で膨大な数を評価しなければならないということもあって、不動産の実態を反映した形で、適正に評価されているとは言い難いところがどうしても出てくるのです。

相続税の路線価は、昔からオープンになっていますので、誰でも路線価地図を見て、近隣の路線価と見比べて、自分が所有している土地の価格が高いと思えば、税務署に「この価格おかしいじゃないか」と言えるわけです。

ところが固定資産税は、今でこそ「地価マップ」で全国の価格を見ることができるようですが、それがまだ十分に世の中に認知されていませんので、その固定資産税が適正かどうかの比較のしようがなかったという実態がありました。今は便利なツールがありますので、それでご確認頂けたらと思います。

いずれにしても、限られた時間内で評価替えを行ないますので、適正に評価されているかどうかの心配は残ります。申告納税制度なら、自らが状況をよく知った上で申告しますので心配はありませんが、賦課課税方式の場合、こちらから申し出をしないと確認してもらえない部分もあったりします。実際、住宅用地の軽減措置が適用されていなかったという事例もありました。

なお、相続税対策を検討する時には、土地の所有者と建物の所有者が一致しているかどうかはこの固定資産税の課税明細書をみればわかります。ですから、土地の所有者と建物の所有者が違っていたら借地権の問題も出てきますので、こういった点も含めてこの際、ご確認していただければと思います。

実際問題として、土地の所有者と建物の所有者が違っていた場合、地代、家賃の支払いがあるかないか

によって、また「土地の無償返還の関する届出書」といった届出書が出ているかないかによって、借地権についての税務上の取り扱いは大きく変わってきます。

こういうこともありますので、しっかり見ておかなければならないと思います。これらの確認のための第一歩として、固定資産税の課税明細書を入念に見ておくことは大事かと思います。

2. 固定資産税の課税明細書を読み解く

①固定資産税、都市計画税とは

『固定資産税』は、固定資産の所有者に課税される地方税です。固定資産とは土地、家屋及び償却資産のことで、これらを課税対象として賦課課税されますが、固定資産税が課税されるか否かは、その年の1月1日の現況によって判定することになっています。

毎年1月1日に空から地上を撮影し、前回撮影時点の航空写真と比較して、家屋の新築・滅失箇所を特定後、現地調査を実施して、最終判定するのが基本です。

『都市計画税』も、市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に1月1日現在でもって賦課課税されます。ということは、課税明細書を見た時に都市計画税が課税されていれば、市街化区域内に所在する土地・家屋だということです。

固定資産税、都市計画税の『納税義務者』は、賦課期日である1月1日時点の固定資産の所有者とされています。なお共有物に対する固定資産税は、共有者が連帯して納付する義務があります。固定資産の所有者とは、登記簿又は土地補充台帳等に登記又は登録されている人です。

納税義務者に関連する話ですが、固定資産の所有者から相談がありました。その人はバブル期に別荘地を買われたのですが、今は全くお使いになっていない。使っていないでも固定資産税は毎年かかってきますので、「これを何とかしたい」とおっしゃるのです。

売りに出して、誰かが買ってくれるのならそれが一番ありがたいのですが、今どきそんなものを買ってくれる人はいません。不動産が“負動産”になってしまったのです。固定資産税はかかるし、相続時は、金額はたいしたことなくても、相続財産として課税される。

これをなんとかしたいということですが、一つの方法としては、例えば一般社団法人を作って、そこに売るなり贈与して、移転させることで問題は解決します。

移転できれば所有者は一般社団法人に移ります。固定資産税は登記されている人に課税されますから、この社団法人に請求がとどきます。社団の代表者は、代表者であっても共有者ではありませんので、連帯して納付する義務はありません。

ということは、この社団が固定資産税を払わなければ、税は滞納になってしまいます。長らく滞納が続くと、結果、不動産物件は差し押さえされ、競売に付されるはずで、これで処分できます。

あまりお勧めしたい方法ではないのですが、理屈的にはそういうことも可能です。

『課税標準』は、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格とされますが、価格そのものに対して固定資産税が課税されるのではなくて、課税標準額が設けられていて、それに税率を掛けて計算することになっています。

土地については、用途に応じて課税標準額が特例により軽減されます。住宅の場合、200㎡までの小規模住宅は、課税標準額は価格の6分の1にまで下がります。

家屋の価格は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」によって求められますが、具体的には、まず建物の再建築価格を算出して、そこに経年減点補正率を掛けて税額を出します。

経年減点補正率の一番下は0.2です。0.0ではありません。ということは法定耐用年数が過ぎた建物でも、固定資産税は再建築価格の0.2で止まるのです。決して0にはなりません。崩れかけている建物でも0.2で止まり、固定資産税の負担はその後も続きます。

所得税では減価償却資産は1円まで償却できるようになりましたが、固定資産税はそうはなっていません。

それから『免税点』です。土地は30万円、家屋は20万円、償却資産は150万円となっています。

では免税点とは何かですが、よく似たものに基礎控除額というのがあります。普段よく使っているのは基礎控除額の方です。例えば200万円の贈与を受けました。贈与税の基礎控除は110万円ですので、200万円から110万円を引いた残り90万円に贈与税が課税されます。これが基礎控除額というものです。

贈与税の免税点がもし110万円としたら、200万円の贈与を受けたら110万円の免税点を超えていますので、200万円全額に贈与税が課税されます。

免税点と基礎控除額の違いは、免税点の場合は、その免税点を超えると、まるまる全部に課税されてしまうのです。ですから土地の免税点は30万円ですから、免税点である30万円を1円でも超えると、30万円1円に固定資産税がかかってしまうのです。

『税率』は、固定資産税の標準税率は1.4%です。

もちろんこれよりも高い率の市町村はあります。市町村の税収の中で、固定資産税の占める割合が高い市町村は、全国に一杯あります。田舎へ行けば行くほどそうです。人が住んでいないので個人住民税は入ってきません。法人数も少ないので、法人市民税も入ってきません。結果、市の財政の大半が固定資産税ということになってしまうのです。

ということで標準税率は1.4%ですが、1.5%、1.7%といった税率の市町村はいくつかあります。

都市計画税は、制限税率が0.3%です。これより高い税率はありません。

『納期』は原則4月、7月、12月及び翌年2月の4回払いです。なお東京都は、固定資産税の通知が遅くて、納期は他の地町村とは違うようです。納期は市町村の条例で定められています。

また昔は、一括払いをすると割引される制度がありましたので、多くの方が4月に一回で支払う方が多かったようです。今は割引制度はありません。

②なぜ、固定資産税の課税明細書を読み解く必要があるのか

ではなぜ固定資産税の課税明細書を読み解く必要があるのか。これは今申し上げたように、土地は全国で1億7955万筆、家屋も5859万戸ありますので、3年に一回とはいえ評価替えの作業は大変なため、適正、適法に処理されているとは言い難いところがあるからです。ですから納税者ご自身が、間違いがないか、よく確認して下さいということです。

③固定資産税の課税明細書に何が書いてあるのか

では固定資産税の課税明細書に何が書いてあるかということですが、様式は自治体によって異なりますが、記載事項は法律で決まっています。

土地の場合は、「所在・地番」、「現況地目」、「課税地積」、「価格」、「課税標準額」そして「税相当額」等々が記載されています。

家屋の場合も同様です。「所在・地番」、「家屋の種類・構造」、「課税床面積」、「価格」、「減額事由」、「税相当額」等々が記載されています。

④住宅用地の軽減特例とは

住宅の敷地になっている住宅用地は、特に軽減されることになっています。誤解の無いよう申し上げますが、その土地がどのような利用されているのかによって軽減されるわけで、自分の土地の上に他人が建物を建ててそこに住んでいても、その土地は住宅用地として軽減されます。

ですから住宅用地の軽減が行われているということは、その土地に誰かが住んでいるということに他ならないのです。土地建物の所有者が同一でなければならないとか、自分が住んでいる場合に限るといった要件はありません。

住宅用地のうち、1戸あたり200㎡以下の土地を「小規模住宅用地」と言い、200㎡を超える部分の住宅用地を「一般住宅用地」として区分しています。

1戸あたりです。1棟ではありません。1戸あたりですから、アパートで4室あれば4戸です。従って敷地800㎡までが小規模住宅用地になります。

そしてその小規模住宅用地に該当すれば、固定資産税の課税標準額は価格の6分の1になります。都市計画税は3分の1に軽減されます。

ですから何をさておいて、まず小規模住宅用地の6分の1軽減が行われているかどうかを確認する必要があります。課税明細書には、住宅用地としての軽減がある場合は、何らかの表示が必ず入っていますので、住宅用地として利用しているにも関わらず、軽減されていないければ、申し出てください。一般住宅は3分の1軽減になります。

では、建物が住宅だけではなく一部店舗併用という場合、どう取り扱うか。簡単に確認しておきます。

併用住宅の場合、地上4階建以下の場合と地上5階建以上の場合によって取り扱いが異なります。居住割合によって割り切っています。4階建て以下の場合なら、半分以上を住居が占めていれば全部住宅用地として認められます。1/4以上1/2未満なら、半分だけ住宅用地になります。このあたりは納税者有利に大雑把な判定をしています。

5階建て以上の建物についてはもう少し細かく定められています。別途ご確認ください。

土地に関してまず確認すべきは、住宅用地の軽減措置があるか無いかです。

⑤新築住宅の建物は固定資産税は軽減

新築住宅に関しては、固定資産税の軽減措置があります。床面積等の一定の要件を満たす場合、耐火建築物であれば3階建て以上の建物は新築後5年間、2階建てまでなら築後3年間、固定資産税は2分の1に軽減されます。

なお、長期優良住宅に認定された住宅は、減額される期間がそれぞれ築後7年、5年に延長されます。

3. 固定資産税評価額の見直し事例

固定資産税について、具体的な見直し事例をご紹介しますが、どこを見ればいいのか、どういうところが着眼点なのかというところ です。

①価格水準から検証

1つ目は価格水準からの検証です。相続税評価額は地価公示価格の8割水準で評価されています。ですから地価公示価格が100であれば、相続税評価額はだいたい80になっているはずですが、そして固定資産税は地価公示価格の7割水準を目途に価格が決まることになっています。

ということは、相続税路線価と固定資産税評価額の1㎡あたりの単価を比べたら、相続税路線価の方が1割程度高いはずですが、ところが逆転しているか、逆転はしないまでも、かなり近い場合があります。これはどちらかがおかしいと考えられます。

相続税路線価が適正だとすれば、固定資産税の評価額がおかしいということです。

②固定資産税路線価から検証

それから先ほど申しあげたように固定資産税にも路線価が付されているところもあります。固定資産税の評価額の算出は、この路線価を基に各種の補正を行って出します。この各種補正は、相続税評価額を求めるときの財産評価通達に定められている補正とほぼ同じです。

ですから固定資産税の路線価を基に、きちんと各種補正が行われているかといったところからも検証が可能です。

まずは送られてきた固定資産税の課税明細書に書かれている固定資産税の評価額を地積全体で割って、平方メートルあたりの価格を出してください。これと相続税路線価とを比べるのです。単純に割り算をするだけですが、例えば固定資産税は7万円、相続税路線価は8万円だという結果であれば、ほぼ適正かと思われれます。これが逆転していたら「おかしいじゃないか」ということです。

③事例1

こういう作業をするだけで、問題点がある土地が浮き出てくることもあるのです。

ある地主さんに、今のような作業をしていただきました。つまり所有地の全部につき、固定資産税課税明細書で平方メートル単価を出していただき、相続税路線価と共にずらっと並べてみるのです。そうしたら本来ならもっと金額が違っていいはずなのに、異常に金額が近いところがあったのです。

具体的には次のようです。

Aの土地とBの土地は同じ道路に接していますが、Bの土地の前面道路は、Aの土地の半分程度しか幅がないのです。Aの土地の前までは車で行けますが、Bの土地の前は自転車しか通れません。それにも関わらず平方メートルあたりの固定資産税評価額は同じだったのです。

この道路を相続税路線価で調べたところ、B地の前の路線価はA地より低い価格になっていました。

そこで「これは間違いではないか」と市町村に申し出ました。市の担当者も現地を確認して、「おかしい」ということで、価格を下げてもらいました。

固定資産税の課税方法を間違っていたのです。2年前から急に道路が狭くなったとか、Aの前の土地が急に広くなったということでは勿論ありません。結果、過去5年分遡って納め過ぎた税金は返してもらいました。

こういうように一覧表にして出して見ると、所有者ご自身の土地ですから、すぐに気が付かれるのです。

④事例2

次は住宅用地の軽減がされていなかった事例です。これもよくあります。

事例としては、一つの敷地の中に母屋と離れがあって、課税明細書を見ると、母屋は人が住んでいるので住宅用地の軽減はありましたが、離れは住宅用地の軽減を受けていなかったのです。ご本人は当然軽減されているものと思い込んでいた。

なぜこうなったのか。それは、もともとこの方は個人で商売をされていて、商品を自分の家の隣の倉庫

に入れていた。だから当時は非住宅用地だったのです。ところが商売をやめたので、倉庫は要らなくなり、改築して住めるようにされたのです。それを離れとしていまは利用されている。

こういうことであれば、飛行機で撮影しても、見た目は何も変わっていないので、課税当局はその変化をみつけられません。でも実際は倉庫から住宅に改築されています。改築ですから建築確認申請を出していなかったのです。このように利用状況が変わった場合、申し出をしないと、市町村には利用状況の変化は分かりません。

ということで住宅として申し出をしたら、市町村から確認に来て、結果課税標準額は6分の1軽減になりました。しかし過去に遡っての返金はありません。随分前から倉庫から住宅に変わっていましたが、これは考慮されません。申し出をした翌年から軽減される決まりです。

4. 具体事例でわかる節税のヒント

①住宅用地の記載はあるが、建物の記載がない

固定資産税の課税明細書に、土地が2つ記載、家屋が1つ記載されたものを例として見てみます。明細書の「所在・地番」欄を見ますと、1つ目の「土地」は九丁目6024番18、2つ目の「土地」は八丁目1025番3。そして家屋の所在は九丁目6024番地18となっています。

ここで地番を合わせていただくと、1つ目の土地と家屋は同じ住所ですから、1つ目の土地の上に家屋が建っていることがわかります。

ところが2つ目の土地の所在地は「八丁目1025番3」ですが、その所在地の家屋の記載はありません。ではこの土地は更地かという、そうではありません。

なぜなら、この土地の地積は76.53㎡で、価格は9,183,600円となっています。課税標準額は166万円ほどで、ほぼ6分の1になっています。ということは、この土地は住宅用地として軽減されているのです。

住宅用地として固定資産税が課税されているということは、この土地の上に建物が建っていて、住宅として利用されているということです。その建物の所有者は誰か。それは土地の所有者に聞くしかありません。

借地になっているのかもわかりません。自分の親が住んでいるのかもわかりません。自分の会社かもしれないし、第三者かもしれない。そこは確認です。

なお、表記方法は決まっています。土地の表記方法は「一丁目2番3」というように書きます。家屋は「一丁目2番地3」と書きます。「2番」ではなく、「2番地」と“地”が入ります。このように土地と家屋で表記方法は異なります。

もちろん住居表示の表記の仕方もまた違います。「1丁目2番3号」というように表示します。従って住居表示で見ても、どこの土地かは特定できません。住宅地図で言いますとブルーマップでは両方の表記がありますので、これを使って確認するしかありません。

②土地と建物の所有者が違う場合は借地権に注意

固定資産税の課税明細書には「誰宛て」と所有者の名前が必ず記載されていますが、同じ所在地でも土地と家屋の所有者が別々であれば、それぞれの所有者宛てに納税通知書は届きます。

例えば、名前を見ると土地の課税明細書は加藤一郎となっているが、家屋の方は加藤一太となっているような場合、多分この二人は親子だと思われます。なぜなら、所在地が同じでなおかつ同じ加藤と言う苗字だからです。一郎さんの土地の上に、一太さんの建物が建っているのではないかと推測できます。

このように親の土地に子がマイホームを建てている場合、通常は親子間ですから地代のやり取りはしないでしょう。使用貸借だと思いますが、もし地代のやり取りがあれば、借地権の問題がでてきます。このような場合、地代のやり取りがあるのかないのかを確認する必要があります。

ここで地代の支払いがあると、借地権相当分が家屋の所有者である子供に移ってしまいます。これは無償で財産の移転が行われたことと同じですので、贈与税課税が本来はあります。ただし実体としては、このような場合、課税漏れになっているケースが多いようです。

ただ、法人が地主である場合、地代のやり取りは絶対に必要になってきます。法人が絡む場合は「土地の無償返還に関する届出書」とか「相当地代の改訂に関する届け出書」を税務署に提出しておく必要があります。

③賃貸住宅の敷地でも相続税評価で貸家建付地にならないケース

相続対策の定番としてはアパート建築が多いだろうと思いますが、その場合、例えばお父さん所有の土地に、お父さんがアパートを建てたなら、その土地は貸家建付地となり、相続税評価額は下がります。

しかし、お父さんの土地に、子供が建物を建てている場合で、地代の支払いが無い使用貸借であれば、その土地は自用地坪評価とされます。貸家建付地にはなりませんので、注意が必要です。

しかしながら、お父さんの土地の上にお父さんの建物があって、その建物を子供に贈与した場合、ケースバイケースですが、一部貸家建付地として評価されることはあります。

そこで次の事例です。お父さん（A）が第三者Bから土地を借りて建物を建てて住んでいる。ここに子供と一緒に住むことになったが、古い家で狭いから建て替えをすることにした。地主Bも建替えを承諾した。ここまでは万々歳です。

ところがAはかなりお年で、自己資金では建てることができない。年金しか収入が無いので融資も受けられない。しかし、息子は現役で所得も高いので融資を受けられる。ということで、息子名義で家を建てることにした。こういうことはよくあります。

しかし、この土地の借地権はお父さんが持っています。それを、建物を壊して、息子さんが建物を新たに建てるとなると、お父さんの借地権が無償で息子さんに移転したことになるので、課税関係が発生する可能性があります。

そうならないために「借地権の使用貸借に関する確認書」という書類を税務署に提出するのです。これを出すことによって、お父さんの借地権は子供に移転しません。

この場合、土地所有者はB、借地権者はお父さん（A）、建物は息子が所有者という三層構造になります。でも登記だけを見れば土地所有者はBで、建物所有者はAの子供。それしか出てきません。借地権は登記しませんから、登記簿には出てきません。

そこで税務上の取扱いを明確にするために、この確認書を提出するのです。これによって借地権の移動がないことをはっきりさせます。従って贈与税の課税は起こりません。しかしながらお父さんが亡くなったら、借地権も相続財産ですから課税は行われます。

以前、この確認書が提出されていなかったため課税されたケースがありました。ですからこれを出すことによって、借地権の移動は無いことを明確にしておく必要があります。

④共有物件の不動産所得は誰のもの

共有者がいる場合は、課税明細書にはその共有者の人数が出てきます。「誰々他2名」といったように納

税者の名前の後ろに「他何名」という形で表記されます。

共有者にも連帯納付義務がありますので、このような表記になりますが、この課税明細書だけでは「他何名」との記載があるだけで、共有者の名前も持分割合も解かりません。登記簿謄本を取っていただくと、共有者名と共有物件の持分割合を確認することができます。

アパート等の賃貸物件が共有になっていると少し面倒です。家賃は建物を貸して得られる対価ですから、賃料の帰属は建物の所有者に帰属します。建物の所有者に帰属するということは、共有であればその持分に応じて収入がそれぞれの人に帰属するということです。

例えば、X建物は3分の1と3分の2での共有、Y建物は2分の1ずつの共有ということであれば、物件ごとに損益計算をして、3分の2と2分の1を合計したものがAの分、3分の1と2分の1を合計したものがBの分として申告しなければならない。

しかし現実には、一人の所得として申告している例が少なからずあるのではないのでしょうか。これは正しい申告ではありません。持分に応じて、それぞれの方に帰属させた申告をしなければなりません。

全てを一人で申告すると、当然ながらある特定の人に所得が集まります。所得税は累進課税ですから高い率で課税されます。結果的に不利になります。税務署はこの辺りについてはあまりうるさくは言ってこないようです。

しかし困るのは、例えばお父さんで申告していると、お父さんにお金が増え溜まっていきます。そうすると、亡くなった時に、共有者である息子さんの分もお父さんの預金通帳の中入っていますが、それはそのまま相続税の課税対象として取扱われるのがほとんどです。

息子さんの持分もお父さんの通帳に入っていますので、逆名義預金という形になりますが、相続の際は、そうであっても税務署は認めない現実があります。ですから、共有物件は、物件ごとに所得計算をして、それに応じて金銭も持分どおりに精算しておく必要があります。

非常に面倒な作業になりますので、一般的には建物を、管理会社を作って時価で売却し、会社の収入一本でやってしまった方が簡単です。実務ではそういうアドバイスをさせて頂いています。

⑤土地を同族会社に貸しているケース

今度ご自分の土地をご自分の会社に貸しているケースです。個人と会社の両方の課税明細書を見て頂いて、土地と建物が同じ地番であれば、個人の土地の上に、会社の建物が建っているということです。

このように当事者の一方に法人が絡む場合は、地代家賃の支払いはどうなっているのか、税務上の届出書の提出があるのかないのか。これがあるかないかによって相続税の計算は大きく違ってきます。

一般的なケースでは、中小企業のオーナー自らがもしくは家族でほとんど資本金を出資して会社を作られています。こんな場合、この会社は「特定同族会社」という区分に該当します。

この特定同族会社に土地を貸している場合、その土地は特定同族会社の事業用宅地として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。その土地のうち400㎡までの部分については、相続税の計算では20%に減額されます。

この場合、小規模宅地の特例が適用されるのは、事業の用に供している土地でなければなりません。では事業の用に供しているかどうかの判定はどうするのかと言うと、地代のやり取りが有るか無いかです。

ここで問題になるのは地代の額です。固定資産税相当額以下であれば、使用貸借の範疇に入りますので、事業用とは認められません。それを少し上回る程度の地代では、微妙になりますので、安全を考えて、固定資産税の2倍から3倍程度の地代は払って下さい。

そうすれば、貸している個人から見れば、借りているのは自分の会社だけでも、第三者に貸しているのと同じです。ですから小規模宅地の特例の適用を受けることができます。

ここで一つ困ったことがあります。それは、建物所有を目的とする土地の賃貸借となると、借主に借地権が発生してしまうことです。会社は、地代は払うが権利金を払わないとなると、借地権が無償で会社に移転したことになるので、法人税の課税が発生してしまいます。

それを回避するには「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出すればいいのです。「この土地は、将来無償で返すという約束で、貸し借りしている」ということを、税務署に借地人と地主の連名で出しておけば、借地権の課税は見合わせるルールになっています。借地借家法上は借地権はありますが、税法上はなしとして取り扱われます。

ですから同族会社との貸し借りで、借地権なしという認識でやっている場合は、この届出書を出しておいてください。出しているかないかは大きな違いになります。

このように土地の賃貸借に、法人が絡む場合は気を付けて下さい。地代の支払いが無いと最悪です。地代を払って、なおかつ「土地の無償返還の届出書」が出ていると、借地権という強い権利は無いけれども、利用制限を受けますので、通常の計算で100ある土地でも20%分は利用制限を受けているということで、20%減額されます。

そしてその80の中から、今度は小規模宅地の特例等で400㎡までの部分が8割引きになります。これは相続時、非常に有利です。

平成26年以前は、特定居住用として小規模宅地等の特例を限度面積目一杯受けてしまうと、他はもう受けられなかったのですが、27年からは特定居住用で100坪(330㎡)までの部分が80%減額が受けられて、それとは別枠で特定同族会社の事業用宅地についても400㎡が80%減額されることになりました。ダブルで受けられます。ということで、地代の支払いが有るか無いかは大きな違いです。

今の事例は、土地と建物は別の所有者にしましたが、次は、お父さんの土地にお父さんの建物が建っていて、それを特定同族会社が借りている場合です。

建物が事業用に供しているなら小規模宅地の特例等の適用を受けることができますが、事業の用に供しているかどうかの判定は、家賃の支払いが有るか無いかです。

家賃を貰っていたら建物は貸家評価です。建物の相続税評価額は固定資産税評価額の7掛けになり、土地は貸家建付地評価で評価は下がります。特定同族会社事業用宅地で、小規模宅地等の特例で400㎡部分まで80%減が受けられます。もし家賃の支払いが無かったら、家屋は自用家屋、土地は自用地評価となり、小規模宅地等の特例の適用は受けられません。全く違う取扱いになります。

日常の所得税や法人税では有利な選択になることがあっても、いざ相続となれば、このように大きく違ってきます。

⑥赤道や青道を含む土地

今度は、公図を取り寄せてみると、地続きで地番が繋がっているような土地に「赤道」とか「青道」とかが記載されている場合があります。そういうものには地番が付されていませんし、公然と使用していたとしても、いざ建て替えとか売買に当たっては障害になることがありますので、気を付けてください。

また実務で言えば、相続税の土地の評価をするとき、赤道や青道があれば、当然ながら減額要素になります。

なお赤道とは、公図上で赤く着色された敷地を言い、通常は土地台帳に登録されていないことから認定

外道路（法定外公共物）として市町村等の財産とされます。その場所や形態により農道、路地、あぜ道、里道などと呼ばれています。

青道とは、公図に青線で表示されている地番のない水路で、河川法や下水道の適用を受けない水路です。これもまた土地台帳に記載がなく、一般に法定外公共物として市町村等の財産とされています。

なお、これらは場合によっては買い取ることもできます。

こういう場所は課税明細書だけではわかりません。課税明細書と公図とを照らしあわせて、その存在を確認しておいてください。

⑦非課税土地も遺産分割対象

この他にも、課税明細書を見て頂いたら、公衆用道路や都市公園用地で固定資産税が非課税になっている土地がある場合があります。

課税明細書の様式は市町村によって異なりますが、記載すべき項目は税法に規定がありますので、どの市町村も表示しなければならないものは必ず表示しています。ただ、市町村によっては、税法で決められた項目以外のものも表示している親切なところもあります。

私道等の非課税土地は課税対象外ですから、本来課税明細書に載せる必要がありません。ですからこれら非課税土地については記載がない市町村も当然あります。

ここで話したいのは、たとえ固定資産税が非課税であっても、相続税においては課税される場合があるということです。

非課税土地としては、例えば公園用地です。市町村に公園用地として貸しています。賃料は貰っていません。この場合、その土地の固定資産税は非課税です。私道も原則不特定多数の方が通行するということがあれば非課税になります。相続税も評価額は0になります。

ですから確認しなくてもいいのかというと、そうではありません。例えば、袋小路のように専ら特定に者の通行に供されている私道は、固定資産税では非課税ですが、相続税では、通常の評価額の30%で課税されますし、都市公園用地等も固定資産税は非課税であっても、相続税が課税される場合がありますので、注意が必要です。

また相続税が非課税の財産であっても、遺産分割協議をして誰が相続するかを決めておいた方がいい場合もあります。

というのは将来、そのエリア全体が再開発か何かになった時に、当然所有権が動きます。非課税の土地だと言っても財産性はありますから、何年後か何十年後かはわかりませんが、その時、非課税土地について遺産分割協議がなされていなかったら、改めて遺産分割を行い、相続登記を済まさないければ、その土地の所有権移転ができないのです。

何十年か後に、その非課税土地について遺産分割協議をしようとしたら、その相続発生時における相続人は亡くなっていて、次の世代になっていると、手間暇が膨大にかかります。相続があった時は、非課税土地も含めて遺産分割協議をしておかないと、後での作業は大変なことになってしまいます。

⑧分筆することで評価額が変わる

固定資産税と相続税は評価単位が違います。

例えば、A所有の1筆の土地の上にAの家が建っています。そして、Aは土地の一部をBに貸していて、Bが建物を建てて住んでいる場合、土地の固定資産税は2軒とも住宅用地として利用していますので、1

筆評価されます。A B分けての評価はされません。

しかし相続税を計算する場合は、自宅部分は自用地として評価しますが、貸している土地は、貸宅地としての評価になります。1筆の土地でも2つの評価になります。

同じような例ですが、A所有地は角地にある土地で、Aの自宅の建物が建っている前の道路は広いが、貸しているBの建物の前の道路は狭い場合、当然価値は違ってきます。

このような場合でも固定資産税は一筆評価されますので、Aの建物の全面の広い道路に付されている固定資産税の路線価に、側方道路の路線価を加算されますので、より高い価格になります。

ところが利用単位は別ですので、Bの建物敷地は前の道路が狭いので、当然固定資産税路線価も安いはずで、ですから本来、B土地の評価は下がるはずで。

これを固定資産税で明確に区分してもらおうとすると、筆を分ける作業が必要です。これはかなりのコストがかかります。コストをかけてやっても、それほど固定資産税は下がりません。コスト倒れになる可能性はありますが、理論上は、筆分けをすれば固定資産税の評価は下がります。

⑨広大地は評価額が大きく下がる

広大地評価については、先日パブリックコメントが出ていましたが、現在の広大地評価を廃止して、平成30年から新たに地積規模の大きな宅地の評価に変更されます。広大地に該当する土地は、今以上に評価額が高くなる可能性が高いです。従って、広大地に該当する土地があれば、今のうちに贈与することも選択肢の一つかと思えます。

ただ変更後も、一定の減額をされることに変わりはありません。減額幅が縮小されるだけです。三大都市圏外では原則1000㎡以上の土地、三大都市圏では500㎡以上の土地が、これに該当します。

この500㎡とか1000㎡の判定は相続税の評価単位ですから、例えば1000㎡の土地があつて、相続税対策でここにアパートを建てる場合、一棟のアパートを建てる土地は一つの評価単位ですから、建てたあとも1000㎡の土地として評価されます。

そうではなく、ここに2棟のアパートを建てる、貸家が2棟になりますから、評価単位としては2つに割れます。

ということで同じ大きさの敷地の利用だとしたら、1戸あたり500㎡の土地の大きさになってしまいます。面積基準が1000㎡の場合、ここに2棟建てる、広大地としての面積要件を満さなくなります。

ところが1棟のアパートだと1000㎡の土地になりますから、広大地としての面積要件はクリアできます。その他の要件を満たせば、広大地として評価されます。

⑩物納予定地

土地を物納するには、境界確定の図面添付が必要です。なぜなら公簿面積と異なる場合が結構あるからです。縄縮もあれば、縄伸もあります。その時は、更正あるいは修正ということで、相続税の計算をやり直した上で、物納することになります。

ところで物納件数は平成27年、全国で130件しかなかった。いかに物納が利用されていないかということです。

物納とは、相続税評価額でもって国が収納することです。ということは相続税評価額より高い金額で売るのであれば、売って現金で納めた方が得です。逆に相続税評価額よりも安い金額でしか売れないようであれば、相続税評価額でもって国に引き取ってもらう方が得です。

今、相続税評価額よりも安い値段でしか売れない土地としては、借地権が設定されているような土地になるでしょう。

借地権割合 60%の土地であれば、相続税評価額は 40%で計算されます。自用地 100 から 60 を引いた 40 が評価額です。ではこの 40 で誰が買ってくれますか。借地人なら 40 以上で買ってくれる可能性はありますが、40 の底地を誰が買うでしょう。

でも、今は買う人がいるのです。マイナス金利ですから。1%を切るような金利で借りて、利回り計算をすると、ビジネスになる場合があるのです。地主が地代改定を努力されているところなら利回りはそれなりに確保されています。だから銀行でお金を借りて払う金利以上の手残りはあるのです。ということなのですが、今はちょっと特殊な時代だと思います。

普通は借地権が設定されていて、わずかな地代しか入ってこない土地を買う人はいません。ですから、そういう土地はどんどん物納してください。評価額より高く売れないのであれば迷うことなく物納です。

物納とは、相続人が金銭でもって納税できないから、相続した物で収納してもらおうことです。「金銭で払えないので、物で取ってください」と、相続人自らが申告するのです。ただし、物納申請をしたからといって、どんな物でも取ってくれるかという、そうではありません。

申請されたものが、この物納要件を満たすのであれば収納してもらえます。“貸している土地は収納しない”とは、どこにも書いていません。土地は、物納財産の第一順位です。

「人に貸している土地は、国は取らない」と言う人がたまにいますが、それは間違いです。賃貸不動産であっても、国は収納します。ただし、地代のやり取りがある、保証金は精算しておく、境界確定が出来ている。そういった要件がクリアできているのであれば問題ありません。

しかし“借地人と争いがある、地代を供託されている”など、借地人との間で争いがあるような場合、国は収納しません。境界が確認できていない場合も駄目です。

何の問題も無い土地であれば、単に借地人がいるだけならば、国は収納します。相続税評価額が高いそんな土地こそ物納しましょう。

⑪故人宛てに課税明細書が送付されている

亡くなった方の名前のままで固定資産税の課税明細書が届いている場合があります。これは相続登記しないで、そのままにしているからですが、理由は二つ考えられます。遺産分割協議がまだ調べていないから放置している場合、遺産分割協議は調べたけれども登記費用がもったいないからそのままにしてある場合です。

ここは大変重要です。いまだ未分割なのか、それとも分割済みだけれども登記だけができていないのか。これによってその後の課税は違ってきます。

未分割のまま放置されているのであれば、相続税の申告においては、その未分割部分も各相続人が法定相続分で取得したものとみなして申告しなければなりません。

遺産分割協議は終えているが、相続登記が未だの場合は、登記の手続きには多数の添付書類が必要となりますので、相続人が健在のうちに、速やかに登記を完了させて下さい。

ところで、相続発生後の固定資産税は誰が負担するのか。人が死亡すると、遺族が市町村に死亡届を出します。そうすると市町村から、誰に課税通知書を送ったらいいのかの届出書(「現所有者に関する届出書」)を出してほしいと言ってきますので、それを出してください。なおこの名称は市町村によって異なります。

⑫古い賃貸住宅は、固定資産税は安いが相続税は高くなる？

固定資産税の課税明細書には、家屋の建築年が記載されているものもあります。地方税法の記載すべき項目の中にこの築年数は入っていませんので、表記が無いところもあります。

相続税において問題になるのは、入居率が悪いアパートです。例えば10戸あるうちの6戸が空き室になっている。4戸しか入っていない。これを放置しておいていいのですかという問題です。

不思議な話ですが、このように歯抜けになっている賃貸借建物は、相続税評価では高く評価されます。建物だけではなく土地の評価も高くなります。逆に満室だと、建物の評価も、土地の評価も安くなるのです。

不動産鑑定なら満室の建物の方が当然評価は高いのですが、相続税の評価では逆になります。なぜなら相続税の評価では、貸家の評価額は、固定資産税評価額から借家権割合として3割を引いてくれますが、それに賃貸割合をかけて、算出することになっているからです。

賃貸割合とは、この例でいえば10室のうち6室空いていますので、0.4という数字になります。

ですから仮に半分しか埋まっていなかったら、本来3割の借家権を引けるが、その半分の15%しか割引はできないということになります。

昭和57年以前の旧建築法時代の古いアパートであれば、耐震基準はたぶん満たしていないでしょうから、いざ地震が起きて入居者が死んだとなれば、これは大変なことになります。こんな古いアパートを残して、お父さんだけあの世に行っちゃって「後、頼むね」と言われても、子供は困ります。

それこそ相続対策ということで言えば、不動産は良い状態にして、次の世代にバトンタッチする。これが大事です。そのためには費用は惜しまず投下することです。耐震改修などをして、入居率を上げる努力をしてください。

建物に資金が投下されても、建物の評価額はそれほど上がりません。現金なら100のものは100として評価されますが、建物に100の資金を投下して全面リフォームしたとしても、100まるまる課税にはなりません。最大でも70にしかなりません。さらに減価償却等々で引いていくと、もともと下がっていきます。

だからお金を使って、お持ちの資産を優良な資産に変えていく。これは相続税対策にもつながります。老朽化した資産は、そのままほっておかないことです。

⑬一人暮らしの親の実家を相続した

平成28年度の税制改正で「空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除の特例」という制度が新たに設けられました。

一人暮らしのお母さんが住んでいた家屋とその敷地を相続しました。その家には誰も住んでいません。こういった場合、この家を耐震リフォームした上で売るか、あるいはその古くなった建物を取り壊して、更地にして売れば、3年以内という期間制限はありますが、譲渡益から3000万円の特別控除が受けられます。マイホームを売った時と同じ取扱いです。

3000万円控除される条件は、旧耐震基準の建物に限りますので、固定資産税の課税明細書を見ていただいて、築年月日が56年5月31日以前であればOKです。登記簿を取って確認して頂ければと思います。

では今まではどうだったのかというと、多くの方は何もせずに、そのままほっておいたのです。建物の取り壊しは絶対にしません。なぜなら建物を取り壊したら、固定資産税の住宅用地としての特例6分の1軽減が無くなってしまうからです。人が住んでいるかいないかに関係無く、土地の固定資産税の課税標準

額は6分の1ですから、通常は建物を壊さないのです。

それを、建物を取り壊せば、取り壊し費用はかかるし、建物が無くなるから建物の固定資産税は減失によってなくなりますが、翌年から土地の固定資産が大きく跳ね上がってしまいます。トータルで見れば、建物はそのままほっておくのが一番です。

ということで今、老朽化した空き家が大きな問題になってきています。空き家は空き家のままでほっておかないで、積極的に有効活用してくださいということで、空き家の売却に関して特例を設けたのです。ただし譲渡価額が1億円以下でないためです。

⑭未利用地の税負担を軽減する

未利用地の上に住宅を建てると、土地の固定資産税は下がります。

具体的には、未利用地にかかる固定資産税は、最大で固定資産税評価額の70%で課税されます。ここに住宅を建てると1戸当たり200㎡以下の部分が6分の1になります。つまり、固定資産税評価額の16.7%が課税標準になります。住宅を建てると、固定資産税は約4分の1にまで下がります。

しかし、建物を建てれば、当然ながら建物の固定資産税は発生しますので、トータルで判断する必要があります。

とはいうものの活用できる土地は、未利用地のままで放置しておくのはもったいない。不動産は何もしなくても税金は一杯掛かってきます。上手に利用することをお勧めします。

⑮増築された建物の評価は？

建物を増築した場合、固定資産税の課税明細書に増築部分が別に分けて表示され、課税されることになります。しかし、増築にかかる建築確認申請が不要の場合は、固定資産税評価に影響しないケースがほとんどです。

ただし相続税においては、固定資産税評価額に増築部分が反映されていない場合でも、投下資金の一定額を固定資産税評価額に加算し、相続税評価額を算出することになります。

⑯課税明細書の土地面積が実測と違う

課税明細書の土地の面積は、原則登記簿謄本によるとなっていますので、登記面積でもって固定資産税は課税されます。

ただし、平成17年の改正で「残地求積」での登記はできなくなっていますので、分筆した場合は気を付けてください。

残地求積というのは何か。例えば登記面積で300㎡の土地があって、分筆して200㎡部分を売ったとします。残りの土地面積は、単純に引き算をすれば100㎡となります。このやり方を残地求積といいます。

この残地求積による面積の求め方が、平成17年以降は使えなくなりました。全部の土地を測量して、面積を算出する方法に変更されました。ですから、残りの土地を測ったら、例えば130㎡あったとすれば、それが登記上の地積になります。

ですから分筆すると「枝番」が付きますので、平成17年以前に分筆している場合は、その枝番の土地の面積もしっかり確認しておいてください。残っている土地が縄伸び、縄縮みしているようなこともあります。

⑰不動産の共有はトラブルの基

共有不動産はそのまま放置しないでください。時期を見て、共有を解消した方がいいでしょう。共有不動産の所有者が、夫婦であればいずれ相続で解消します。親子間での共有も最終的に一人になりますが、問題は兄弟での共有です。兄弟での共有は、相続で最終的に単独所有にならないことが多いです。単独所有になるどころか、相続人がどんどん増えていきます。

共有不動産をお持ちであれば、当事者がお気なうちに、兄弟間の仲がいい内に解消しておいてください。トラブルの基は早目になくしましょう。

固定資産税の課税明細書の一つとりましても、いろいろ見るべきところ一杯あるかと思います。この機会に是非、家の不動産や会社の不動産の明細書をご覧いただき、適法適正に評価されているか、特例措置が受けられているかどうかといったことを含めて、見ていただければと思います。

(終わり)