

編集発行人

株式会社 船井総合研究所

取締役 三上 元

TEL:06-314-3901

株式会社FPシミュレーション

代表取締役 三車 厚二

TEL:06-946-8011

◇路線価公開で

不明瞭な固定資産税評価方法が表面化

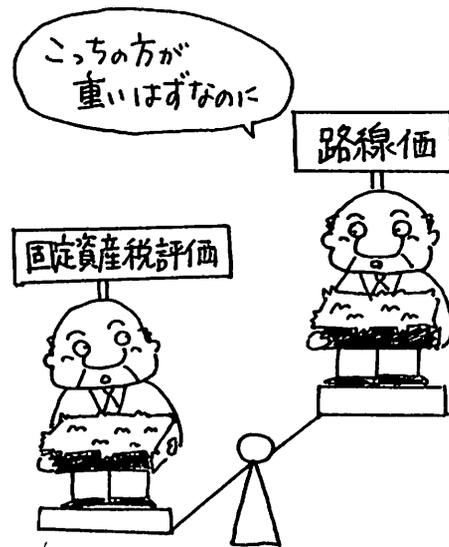
Q：今年の路線価が公表されましたが、相続税評価額よりも固定資産税評価額の方が高い地域があるようですが……。

A：相続税路線価＝公示価格の80%、固定資産税評価額＝公示価格の70%という同じ基準を目安に評価が設定されているはずなので、ご質問のようなことは理論上あり得ないのですが、それが一部の地域で起こっているのです。

6年に固定資産税の評価替えが行われ、公示価格に対し7割水準まで引き上げられたため、今回の路線価公表で倍率地域ではその倍率は計算上1.0倍～1.2倍程度になっていなければなりません。固定資産税評価額が相続税評価額を上回る0点台の数値は考えられないのですが、0点台の地域が続出しています。

一例として、千葉県の上野市街の市街化調整区域は1.1倍といった標準的な倍率ですが、上野沼田では上野沼田団地が0.8、国道16号線沿いでは0.6倍となっています。つまり固定資産税評価額が1,000万円であれば相続税評価額は600万円ということになります。

固定資産税は、課税台帳が限定期間でしか縦覧できず、自分の所有資産のみの縦覧で近隣の土地と比較することが出来ないといった問題点がありますが、路線価の公表により、固定資産税の評価額つまりは評価方法に問題があることが表面化されたといえるでしょう。



〈平成6年分〉

市(区)町村名	記号	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借割地 権合	固定資産税 評価額に乗 ずる倍率等
					宅地
千葉県 上野市 沼田区	な	上野沼田	市街化調整区域	50	1.1
			市街化区域	—	路
		上野沼田原	市街化調整区域	50	0.8
			上野沼田原台地	50	0.6
			国道16号線沿い	50	0.9
上野沼田	上記以外の地域	50	0.9		
	市街化区域	—	路		
上野沼田	ろ	六方町	市街化調整区域	40	0.9
			市街化区域	—	路