

# 事務所コラム

2018年10月15日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 固定資産税評価額 家屋の減価と時価評価

### 家屋の評価替えもあるんですよ

家屋の固定資産税評価額は評価替えされることなく、据え置かれることになっている、と理解している人は多いかと思えます。

でも、家屋も3年毎の基準年度とされる年に全国一斉に評価替えされます。今年が新基準年度の年です。

評価替えされるのは、時価課税するとの法律の規定があるからです。

### 税額に直結する家屋の評価額

家屋の固定資産税の課税標準は固定資産税評価額そのものです。その評価額は、各年の1月1日の価格とされ、それは「適正な時価」とされています。

家屋の「適正な時価」とは何か、これについてあまり議論がありません。土地と異なり公示価格のような公的指標がありません。そのため、家屋評価の「適正な時価」概念は曖昧です。

### 「適正な時価」の求め方

固定資産税の一つである償却資産税も時価課税とされていますが、これについては、取得価額から減価償却額を控除した金額を以って時価としています。

土地については、売買実例価格を集約することを原理とする公示価格に基礎を置

ています。

木造家屋については、売買実例価格を基礎にしたのでは、急速に無評価化となる実態があるので、これは採用されていません。

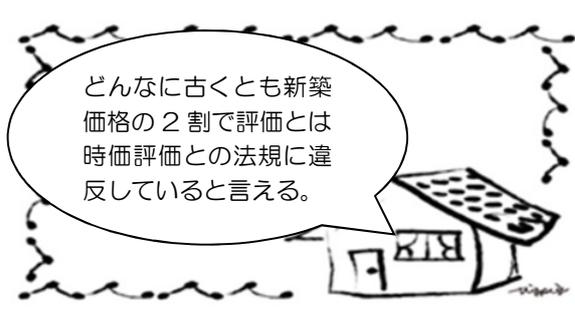
家屋の時価評価は、1月1日の時点で、その家屋を、その場に新築し直した場合に必要とされる再建築価格を求め、この価格から経年損耗減価の額を差し引くという方式が採られています。

### 経年減価補正率の適正性は

再建築価格に乗ずる経年減価補正率を見ると、木造の場合、最初の1年経過後の1月1日の時に2割減価し、その後の25年間で6割減価し、その後27年以降は減価させない、としています。もし、1円まで減価償却をすとした場合、最後の償却率を維持したとして、木造の耐用年数は47年、非木造の耐用年数は156年です。

木造27年、非木造45年以降のところでは減価処理は0.2で打ち止めとなります。

時価課税という法律規定の原理を支える適正時価の評価方式は果たしてこれでのいいのか、疑問です。



どんなに古くとも新築価格の2割で評価とは時価評価との法規に違反していると言える。