「家屋」に対する固定資産税について考える

０９．２　長野県税金オンブズマン

１．長野県税金オンブズマンの論議から生まれた問題意識

（イ）市町村の税金滞納の増加要因に固定資産税の滞納増があること

（ロ）さらにその要因を検討すると、深刻な売上減に見舞われている県内各地の旅館・ホテルのどうしようもない税金滞納の累積が見られること

（ハ）その中の若干例についてみると、「建物」の固定資産評価額が時価に比して驚くほど高額であり、役所担当者も「とても固定資産評価額では売れない」ことを認めているという。

（ニ）ということであるならば、固定資産評価額と、賦課された固定資産税自体が不当ではないのかという問題意識が発生した。

従って以下は、「家屋」に対する固定資産税という点に絞って検討する。

２．「家屋」に関連する固定資産税の基礎知識

（１）基本となる計算式

固定資産税　＝　課税標準額　×　税率

課税標準額　＝　（基本的には）固定資産評価額

固定資産評価額が２０万円未満のときは非課税

新築住宅の場合は「一般の住宅」は３年間、「３階建以上は５年間」１／２減額

税率　各自治体の条例で定める　標準税率は１．４％

そのほかに都市計画事業又は土地区画整理事業を行う市町村において、都市計画税（最高で 0.3%）が賦課される

（２）固定資産評価額とは

（イ）家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、「家屋の基準年度に係る賦課期日における価格」（「基準年度の価格」）による（地方税法 349 条１項）

（ロ）「価格」とは「適正な時価」をいう（地方税法 341 条 5 号）

（ハ）「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものとされ、具体的には、家屋については「再建築価格」を基準として評価されている

＊「再建築価格」とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費

＊再建築価格方式が取得価格方式より妥当である旨の判例あり

（ニ）「価格」を求める方法及び手続きは、総務大臣が定める「固定資産評価基準（＝自治省告示第 158 号）」による　（地方税法 388 条１項）

（ホ）新築家屋の評価

再建築価格　×　経年減点補正率（別表①②）

＊経年減点補正率は、古くなると価値が下がることの反映という意味であるが、いくら古くても 20%以下にはならないこととされている

「利用価値」論

＊積雪・寒冷補正率として地域等級により経年減点補正率を５～25%割増とするが、

再建築価格の 20%以下にはならない点は同じ

（ヘ）新築家屋以外の家屋の評価

再建築価格　＝　前基準年度（３年前）の再建築価格　×　建築物価の変動割合

但し、この再建築価格が前基準年度の再建築価格を超えるときは据え置きとする

（ト）天災・火災・経過年数不明などの場合は、経年減点補正率に代えて、「損耗減点補正率」（別表③）を適用する

３．建物の「時価」と「固定資産評価額」の乖離をどうみるか

（１）「時価」と「固定資産評価額」の乖離が作り出される要因

（イ）「再建築価格方式」の妥当性についての疑問

「取得費」方式が分かりやすいし、原理的には収益還元法（後記）とすべき

（ロ）経年減点補正率が高すぎること

（ハ）災害以外に、個別の建物の実状を勘案する指針がないこと

（２）納税者の立場から

（イ）固定資産評価額は「時価である」とされながら、現実に「今いくらで売れるのか」という市場価格とはまったく釣り合っていないこと

（ロ）そのような固定資産評価額に基づく固定資産税も高すぎ、赤字企業や低所得者は納められないこと

（ハ）固定資産評価額は登記費用にリンクするし、固定資産税は国保税にリンクするので尚更納得できない

（３）市町村の立場（と推定されること）

（イ）評価、税の賦課とも、国の基準に基づいて行うしかない

（ロ）滞納があれば差押さえを含め粛々と対応するしかない

４．高すぎる固定資産税の背景

（１）固定資産評価額水準の吊り上げ

（イ）土地の固定資産評価額を公示価格の 30%から 70%に引き上げたこと

（ロ）建物の固定資産評価額を時価より極めて高い水準に維持していること

（２）税率の維持

固定資産評価額を吊り上げたまま税率を維持したことで固定資産税が跳ね上がった

（３）国の大衆課税強化路線の柱

（イ）国は地方交付税や補助金を削減する一方、自治体に増税させた

固定資産税　　住民税

（ロ）固定資産税増税は、国の大衆課税強化路線の柱であり、考え方は自治体による「住民サービス」に対する受益者負担論。現実の担税力や所得の再配分機能を無視している。

５．固定資産税の本質を問う二つの争点

（１）「固定資産税は応益課税」であるという性格について

Ａ　固定資産税は、市町村の行政サービスとその区域内にある固定資産との間に存在する受益関係に着目して課される応益税であり・・・。シャウプ勧告も、家屋税は執行が容易であり、

地方行政費を負担する住民の能力と適切な相関関係があると、固定資産税が応益原則に適合する租税であると強調している。（全国婦人税理士連盟編　高村利世子税理士）

B　憲法は応益課税を認めていない（北野弘久法学博士・日本大学名誉教授）

（イ）憲法１３条　　個人の尊重・人間の尊厳

（ロ）憲法１４条　　法の下の平等　　形式的平等でなく実質的平等　　応能原理

（ハ）憲法２５条　　健康で文化的な最低限度の生活を営む権利　　生存権　　生活費非課税原理

（ニ）憲法２９条　　財産権の保障　　生存権的財産は保障し、非生存権的財産について、「公共の福祉」の観点から制限（課税）される

（２）固定資産税は財産税と言えるか

A　固定資産税は一般に（形式的）財産税であると考えられている。その際、資産課税としての担税力を、なぜ固定資産の所有にのみ求めるのかとの指摘に対しては、固定資産税は、市町村の行政サービスとの受益関係に着目しているということである。判例は一般的に、固定資産税を財産税と解している。最高裁昭和５９年１２月７日判決「固定資産税は家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課税する一種の財産税である」。（全国婦人税理士連盟編　高村利世子税理士）

B　固定資産税の本質は大衆課税であり、大企業には負担とならない。大企業は固定資産税を製造・営業の経費として商品価格に転嫁できるので、納付する固定資産税が上がっても困ることはない。黒字の中小企業や地主・家主についても同じことが言える。つきつめると固定資産税を担税しているのは、転嫁のできない一般大衆と大多数の赤字中小企業だということになる。その点で消費税の性質と似ている。東京の高層ビルの固定資産税も地方の一般大衆が負担している理屈。従って財産税（富裕税）という実質をもたない。

６．当面、市町村に要求すべきこと

（１）自治体としてできうること

（イ）固定資産評価額の計算内容の公開

（ロ）国が定めている再建築費評点基準表（別表④⑤）は絶対的なものでなく、市町村長の裁量による補正として、独自に「評価事務取扱要領」を規定することを認めている。それを条例化し、公開すること。

（ハ）固定資産税の減免を積極的に行うこと

担税力の視点（憲法に立脚）、地域経済振興政策の視点

（ニ）国保税（料）算出から固定資産税割を外すこと

（２）国に対する強力な働きかけ　　地域振興のためにも

（イ）固定資産税率引き下げ　　多くとも現在の４分の１に

（ロ）家屋の評価を再建築費方式から取得費方式に

（ハ）経年減点補正率を下げ、最終５％に

（ニ）自治体の固定資産評価・課税裁量権の拡大

（ホ）地方財源の保障

７．平成２１年度は評価替えの年、不服審査申出運動をどう位置付けるべきか

（１）不服審査請求の基礎知識

（イ）平成２１年度に「３年に一度」の固定資産の評価替えがされる

（ロ）固定資産評価額についての「縦覧」期間が設定される　無料

長野市の場合、４月１日～６月２日

（ハ）固定資産評価額について不服があるときは「納税通知書を受け取った後６０日以内」に、当該市町村の「固定資産評価審査委員会」に対して、不服審査申出をすることができる

（２）積極的な不服審査申出を広げ、世論をつくるべき

（イ）高すぎる固定資産評価額を是正させるために

（ロ）不当な固定資産税制度に対して異議を上げるべき、自治体の認識を変えさせるべき

（ハ）減免運動にリンクさせる視点

（ニ）「不服審査申出・減免を考える勉強会」の開催と参加よびかけを

各地域の旅館組合等にも申し入れ、懇談を

８．悪税は政治の変革を通じてなくすしかない

（イ）新自由主義に基づく政治・経済の枠組みは破綻した。内需拡大による経済立て直し、民主的税制による財政の再建と強化が必要。政府与党は消費税増税など大衆課税の更なる強化を強行しようとしている。（民主党も将来的な消費税増税方針）　政治を変革することなしに悪税はなくせない。

（ロ）租税特別措置法による特権的な減免税は２０兆円にのぼると試算されている。投機マネー課税も国際的に検討されている。資産課税でいえば金融資産への着目が重要。民主的税制と、財政支出拡大による社会保障・教育の抜本的拡充は可能。

（ハ）固定資産に対する課税のあり方（小池幸造税理士・前静岡大教授）

＜生存的財産＞　居住用住宅は生存権的財産であり、憲法の定める応能負担原則、最低生活費非課税の原則からも、非課税または軽課とすべき

＜資本的財産＞　企業活動に使用している固定資産は、企業活動を前提とした収益還元価格で評価し、応能負担原則により、企業規模に応じて累進税率にする。

＜投機的財産＞　企業活動に使用していない投機的財産は、実勢価格に基づいて評価し高率を課すべき。また企業活動に使用していないのであるから、企業会計上、損金不算入とすべき。

＜補足＞

（イ）沿革

江戸時代の「地租」を引き継いだ明治政府以来の税制。1951 年シャープ勧告により市町村税に移管。それまでの時期で、賃貸価格に対する課税という収益金課税の時期もあった。現在、住民税とならぶ税収の柱となっている。

（ロ）固定資産税は収益還元価格により評価することが妥当（小池幸造税理士・前静岡大教授）

資産の保有自体に課税をする場合は、「固定資産の価格÷税率」で市町村が財産を没

収することに等しい。これを避けるためには、その保有している資産からあがる収益を基礎に課税する必要があり、その意味では固定資産税は収益還元価格により評価することが妥当である。判例においても「固定資産税は物税である。その資本価値は収益還元価格で評価すべきである」（東京高裁平成１３年４月１７日）とし、「固定資産の評価において採用すべき収益還元法とは、当該不動産が当該年度において標準的にあげうる収益を基準に算定されるのである」（東京地裁平成１４年１０月２９日）としています。

（ハ）宗教団体の非課税という点で大きな問題あり

（ニ）地方税は基本的に賦課課税になっているという問題

住民税・固定資産税・軽自動車税など、市町村の税はすべて賦課課税方式となっており、国税通則法に定める申告納税方式となっていないこと自体が、地方税の前近代性を示す

（ホ）地方財政のあるべき方向

地方自治は憲法の柱であるが、財政的に国に従属させられているし、悪政を執行する役割を持たせられている。住民のくらしと福祉・教育・安全を守る上で求められる地方行政に変革していく運動がますます重要になっており、そのことを保障する地方財政の自立の展望を、国政変革の中で展望していく必要がある。

＜参考文献＞　「日本税制の総点検」
北野弘久・谷山治雄編著　勁草書房
「固定資産税の現状と課題」
全国婦人税理士連盟編　信山社
「新・嘆きの固定資産税物語」
森田義男税理士著　ダイヤモンド社
「固定資産税の現状と納税者の視点」
石島弘ほか共著　六法出版社
「税の民主化を求めて」
固定資産税国賠訴訟を支援する会編　せせらぎ出版
「弱いものいじめの日本の税金」
宮崎栄一税理士著
「固定資産税の家屋評価入門」
固定資産税務研究会編　ぎょうせい