

固定資産税 高すぎる？

評価額 実勢価格と大きく乖離する例も

近隣事例見つけ 審査訴え

今年は3年に1度の固定資産税の評価替えの年。税額の通知を受けた土地や家屋の所有者には「高すぎる」との不満を持つ人も多いが、実際に実勢価格とかけ離れた高い評価額がつく例も珍しくないという。コロナ禍で移住目的での地方の不動産取引が活発化し、その「乖離」が浮き彫りになる例も出てきた。(松浦新)



高橋夫婦の家の固定資産税評価について現地調査をする安曇野市の評価審査委員会
 11月20日、長野県安曇野市

長野県安曇野市の高橋博志さん(57)、奈津美さん(54)夫妻は6月、市の固定資産評価審査委員会に自宅の土地の評価が高すぎるとして審査を申し立てた。約460平方メートルの宅地は1平方メートル59333円(計約273万円)の評価額で、自分たちで建てたログハウスの隣地を合わせた税額は計約8万6千円。状況が似たエリアの中にある「標準宅地」の評価額(1平方メートルあたり7千円)から算出したもので、標準宅地は県道に近いが、高橋さん宅は遠いことなどを考慮して割り引かれている。

こうした評価額は前回18年と同じ。公開された当時の市の資料によると、不動産鑑定士が1平方メートルあたり平均約1万3千円の3件の売買事例をもとに算出した。しかし、以前から税額に不満があった高橋さん夫妻は最近、標準宅地の近く

で昨年以降の売買事例を3件見つけた。平均は鑑定士が参考にした事例よりも格段に低い約4200円だった。今年の分の資料は請求中だが、高橋さんは「この売買例から計算すれば、我々の宅地の評価も約3分の1のはずだ」と主張する。一方、安曇野市は「不動産鑑定士による評価額をもとに、国の基準にもとづいて今回も適正に評価した」

と反論。高橋夫妻が挙げた売買事例は「数ある事例の一部で、適正な価格を反映するものとは言えない」などと指摘している。高橋夫妻の代理人を務める前青山学院大学長の三木義一弁護士は「本来、実勢価格よりも低いはずの標準宅地の評価が周辺の売買価格を大きく上回り、周辺土地の過大な評価につながっている」と指摘する。

高橋宅周辺の公的地価と三つの売買事例

高橋宅は固定資産税評価額、売買事例は高橋さんがインターネットの不動産広告で最後に確認した売り出し価格。いずれも1㎡あたり



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R2JHs 943/© SYNCSORT © INCREMENT P



評価300万円 10万円でも売れず

埼玉県越生町に約150平方メートルの土地を所有していた東京都の男性(51)も昨年、約300万円という固定資産税の評価をめぐって町と対立した。

2010年に父から相続し、翌年から売却を試みましたが売れなかった。最初は470万円から始め、更地のほうが売れやすいというアドバイスで古家を解体したうえで12年には400万円に値下げ。18年には100万円、19年末には10万円にまで下げた。

固定資産税で年約3万円、年2回の草刈りに計10万円かかり、保有したままでは金が出て行くだけで、昨年4月には町に寄付を申し込んだが断られた。「300万円」で処分した土地。約300万円の固定資産税評価をつけた町に寄付を申し込んだが、断られたという。埼玉県越生町

00万円の価値がある土地のはずでは？」と、町の対応に不満を持った。

男性は「10年間売る努力を重ね、10万円にしても売れなかった土地。300万円の評価には30倍以上の乖離がある」と主張。しかし、市の委員会は「国の固定資産税評価基準に従ってなされた評価は適正」などと申し立てを退けた。

今年6月、タダで物件を譲りたい人が登録できる「みんなの0円物件」というサイトに登録したところ、譲り先が決まった。こうした譲渡の例は増えており、サイトの運営者は「これまで約250件の登録があり、8割は引き受け手がみつかった」と話す。

越生町が運営する「空き家バンク」も、コロナ禍で引き合いが増え、20年度は前年度の倍以上の11件の成約があったという。今年も問い合わせは多く、供給が追いつかない状態という。ただし、その価格は、物件の固定資産税評価額を下回ることが珍しくない。

「税込維持」思惑反映も

不動産の鑑定評価に詳しい清水千弘・東京大学空間情報科学研究センター特任教授は「人口減少が進み地価も下落する地域は取引事例も少ないため、不動産鑑定士の評価と実勢価格に誤差が生じることもある」とする。ただ、鑑定士は東京などの都市部では民間の仕事も多いが、地方では公的な土地の鑑定に大きく依存しているのが実態。「やむを得ない乖離もあるが、税込を維持したい市町村の意向が評価に働いていると疑われるような場合もあり、注意が必要だ」という。