

# 現場へ!

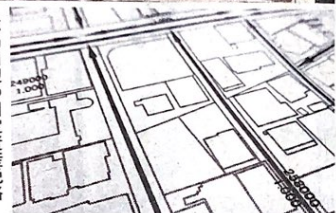
## 全国の同じ道路価格が二つ

### 固定資産税の攻防②

全国のおよそすべての道路に、二つの役所がそれぞれ「路線価」をつけていることをご存じだろうか。国税庁は道路に面した土地の相続や贈与の時に払う税金を計算するため、市町村は毎年納める固定資産税を計算するため、住宅街の狭い路地まで値をつける。いずれも「時価」をもとに計算することになっているが、二つを比べると、時々ずれがある。筆者は、3月まで勤務していた朝日新聞さいたま総局(さいたま市浦和区)の周辺で、両者のつける値が



●朝日新聞さいたま総局北側の「六間道路」。バスも通る通行量が多い通りだが総局東側の狭い道路。固定資産税評価額は奥で交差する六間道路よりも高い。いずれもさいたま市浦和区



総局周辺の固定資産税路線価を示した地図。矢印上「150000」という評価額が書かれたのが総局東側の道路(右側)。その矢印の先を横切るのが六間道路

ねじれている場所を見つけた。

総局の北側に「六間道路」と呼ばれる幅約11メートル(六間)のバス通りがある。路線価は道路を少しず

つ区切って計算しており、総局前の六間道路に国税庁は昨年、1平方メートルあたり「28万円」とつけた。道路に面した100平方メートルの土地は単純計算で2800万円となる。一方、さいたま市は今年、同じ場所を「24万9千円」とした。

総局の東側に、六間道路に交差する形で車が1台やっと通れる道がある。ここに国税庁は六間道路より低い「26万5千円」をつけた。ところが、市は六間道路より高い「25万8千円」としたのだ。

一般的に地価は条件が同じ地域にあれば、広い道路に面している方が高い。たとえば、市は総局西側の比較的広い道に26万9千円をつけている。

路線価は、状況が似た地域ごと「標準宅地」を決めて不動産鑑定士が評価し、これをもとに最寄り駅からの距離などを勘案しながら値をつけていく。同市内には標準宅地が約2300カ所ある。六間道路は商店や住宅が混在する地域の標準宅地がもとなり、総局東側の道路は県知事公舎に近い閑静な住宅街に標準宅地がある。その2地域が交わる場所では実際の地価との「矛盾」は避けられないというのだ。

市の値づけが間違っているのではないか。市の固定資産税課に確かめると「ポイントで見ると矛盾が出ることはあるが、算出に誤りがあるわけではない」との回答があった。

固定資産税は原則3年ごとに直される。今年はその年だ。個別の宅地の固定資産税額は面した道路の路線価に面積をかけ、土地の形状などによる補正と特例措置などを経て計算される。作業は一昨年から、鑑定評価は昨年1月1日現在が基準だ。一方の相続税路

線価は毎年1月1日現在を基準に算定され、7月に公表される。今年見直された固定資産税の路線価は昨年の相続税路線価と同程度になるはず。だが、相続税の方が高い。相続税は毎年3月に国土交通省が公表する「公示地価」の8割を目安に算定し、固定資産税は7割を目安にするからだ。不動産鑑定士ら関係者の多くは、相続や贈与の対象者は一部だが、所有者全員に毎年かかる固定資産税は評価額でトラブルになりやすいと、と説明する。同じ場所に二つの路線価。納税者には複雑でまぎらわしく、税金の無駄遣いになっていないか。固定資産税に詳しい青山学院大元学長の三木義一(71)は「いずれの評価もかつては低かったが、今の水準まで引き上げて実質的な増税をしてきた。評価を一本化し、必要な増税に応じて税率を決めるべきだ」と話す。■敬称略(松浦新)

固定資産税は原則3年ごとに直される。今年はその年だ。個別の宅地の固定資産税額は面した道路の路線価に面積をかけ、土地の形状などによる補正と特例措置などを経て計算される。作業は一昨年から、鑑定評価は昨年1月1日現在が基準だ。一方の相続税路

線価は毎年1月1日現在を基準に算定され、7月に公表される。今年見直された固定資産税の路線価は昨年の相続税路線価と同程度になるはず。だが、相続税の方が高い。相続税は毎年3月に国土交通省が公表する「公示地価」の8割を目安に算定し、固定資産税は7割を目安にするからだ。不動産鑑定士ら関係者の多くは、相続や贈与の対象者は一部だが、所有者全員に毎年かかる固定資産税は評価額でトラブルになりやすいと、と説明する。同じ場所に二つの路線価。納税者には複雑でまぎらわしく、税金の無駄遣いになっていないか。固定資産税に詳しい青山学院大元学長の三木義一(71)は「いずれの評価もかつては低かったが、今の水準まで引き上げて実質的な増税をしてきた。評価を一本化し、必要な増税に応じて税率を決めるべきだ」と話す。■敬称略(松浦新)