

第69回 税理士試験 固定資産税

●はじめに

今回の本試験は、ここ数年の問題と異なり、計算のボリュームが少ない問題であった。そのため、計算で高得点を確保していることを前提に、理論でどこまで解答できたかがポイントになると考えられる。

Z-69-K [第一問] 解答

問1 -30点-

1. 一般の固定資産の評価等

(1) 実地調査 [2]

市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。

(2) 価格等の決定等 [4]

① 価格等の決定

市町村長は、固定資産評価員から評価調書を受理した場合には、これに基づいて固定資産の価格等を毎年3月31日までに決定しなければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合には、4月1日以後に決定することができる。

② 宅地の標準的な価格の閲覧

市町村長は、上記①により固定資産の価格等を決定した場合には、遅滞なく、総務省令で定めるところにより、地域ごとの宅地の標準的な価格を記載した書面を一般の閲覧に供しなければならない。

(3) 価格等の登録 [4]

① 登録

市町村長は、上記(2)①により固定資産の価格等を決定した場合には、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならない。

② 公示

市町村長は、上記①により固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録した場合には、直ちに、その旨を公示しなければならない。

2. 未登録又は重大な錯誤を発見した場合 [4]

市町村長は、固定資産の価格等のすべてを登録した旨の公示の日以後において、固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合には、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失ないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。

この場合には、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない。

3. 固定資産課税台帳等の閲覧

(1) 固定資産課税台帳の閲覧 [4]

① 備付け

市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

② 閲覧

市町村長は、納税義務者等の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産に関する事項が記載(記録)をされている部分又はその写しをこれらの者の閲覧に供しなければならない。

(2) 名寄帳の備付け ②

市町村は、その市町村内の土地及び家屋について、固定資産課税台帳に基づいて、総務省令で定めるところにより、土地名寄帳及び家屋名寄帳を備えなければならない。

4. 価格等縦覧帳簿の縦覧 ⑤

(1) 作成

市町村長は、総務省令で定めるところにより、土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を、毎年3月31日までに作成しなければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合には、4月1日以後に作成することができる。

(2) 縦覧

① 市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格とを比較することができるよう、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、その指定する場所において、土地価格等縦覧帳簿若しくは家屋価格等縦覧帳簿又はそれらの写しを当該市町村内に所在する土地又は家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。

② 災害その他特別の事情がある場合には、4月2日以後の日から、当該日から20日を経過した日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間を縦覧期間とすることができる。

(3) 公示

市町村長は、上記(2)の縦覧の場所及び期間を、あらかじめ、公示しなければならない。

5. 徴収の方法 ⑤

(1) 普通徴収

固定資産税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない。

普通徴収とは、徴税吏員が納税通知書を当該納税者に交付することにより地方税を徴収することをいう。

(2) 課税明細書

市町村は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合には、総務省令で定めるところにより、課税明細書を当該納税者に交付しなければならない。

(3) 交付期限

納税通知書又は課税明細書は、遅くとも納期限前10日までに納税者に交付しなければならない。

問2 -20点-

1. 土地又は家屋の所有者 ③

(1) 土地又は家屋の所有者は、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、区分所有者とする。）として登記又は登録されている者をいう。

(2) 上記(1)の場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている国、都道府県、市町村等の固定資産税の非課税団体が同日前に所有者でなくなっているときは、賦課期日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいう。

2. 価格の登記所への通知 ③

市町村長は、土地及び家屋の基準年度の価格、比準価格又は修正価格を決定し、又は修正した場合には、その価格を、遅滞なく、当該決定又は修正に係る土地又は家屋の所在地を管轄する登記所に通知しなければならない。

3. 固定資産課税台帳の意義、登録事項 6

(1) 土地課税台帳

土地課税台帳とは、登記簿に登録されている土地について、次の事項を登録した帳簿をいう。

- ① 不動産登記法に掲げる登記事項（土地の所在する市、区、郡、町、村及び字、地番、地目、地積等）
- ② 所有権、質権及び百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称
- ③ 基準年度の価格若しくは比準価格又は修正価格
- ④ その他一定の事項

(2) 土地補充課税台帳

土地補充課税台帳とは、登記簿に登録されていない土地で固定資産税を課することができるものについて、一定の事項を登録した帳簿をいう。

(3) 家屋課税台帳

家屋課税台帳とは、登記簿に登録されている家屋について、次の事項を登録した帳簿をいう。

- ① 不動産登記法に掲げる登記事項（建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番、家屋番号、建物の種類、構造及び床面積等）
- ② 所有権の登記名義人の住所及び氏名又は名称
- ③ 基準年度の価格又は比準価格
- ④ その他一定の事項

(4) 家屋補充課税台帳

家屋補充課税台帳とは、登記簿に登録されている家屋以外の家屋で固定資産税を課することができるものについて一定の事項を登録した帳簿をいう。

4. 登記事項の修正の申出 4

市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合には、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。

この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

5. 登記所からの通知 4

- (1) 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。
- (2) (1)の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、変更の登記等をした場合に準用する。
- (3) 市町村長は、上記(1)、(2)の規定による登記所からの通知を受けた場合には、遅滞なく、当該土地又は家屋についての異動を土地課税台帳又は家屋課税台帳に記載（記録）をし、又はこれに記載（記録）をされた事項を訂正しなければならない。

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1、問2ともに応用理論ではあるが、過去の本試験に類似の問題があったため、その知識で解答可能な問題である。結果、理論は問1及び問2合計で33点以上必要になると考えられる。

▶解答への道◀

問1

- (1) 賦課期日から納期限までに市町村(市町村長を含む。)が行わなければならない事項についてであるため、一般の固定資産の評価等と徴収の方法が解答の中心となる。
- (2) 未登録又は重大な錯誤が発見された場合の価格等の決定又は修正も賦課期日から納期限までの間に行う可能性があることから模範解答では解答範囲に入れている。
- (3) 固定資産税台帳等の閲覧、価格等縦覧帳簿の縦覧も納期限までに開始されるのが通常であるため、これらも模範解答に含めている。ただし、名寄帳による閲覧は容認規定であることから、模範解答では名寄帳の備付けのみ解答範囲に入れている。
- (4) 徴収の方法については、納税通知書や課税明細書の交付が納期限までに行うこととされている手続きであるため、これらについて説明する。
なお、土地及び家屋が前提とされていることから、仮徴収は解答範囲から除かれることになる。

問2

- (1) 本問では固定資産税の課税と不動産登記法との関係(市町村長と登記所との関係を含む)についての説明が求められているため、「土地又は家屋の所有者」、「価格の登記所への通知」、「固定資産課税台帳の意義、登録事項」、「登記事項の修正の申出」、「登記所からの通知」が解答範囲に含まれる。
- (2) 固定資産課税台帳の意義、登録事項の説明をするにあたって、土地課税台帳及び家屋課税台帳については、不動産登記と関係するのが意義と登録事項であることからこれらについて説明する。一方、土地補充課税台帳及び家屋補充課税台帳については、不動産登記と関係するのが意義のみであることからこれに限定して説明する。
- (3) 固定資産評価基準に基づく「地積の認定方法」も解答範囲に入れることができるが、問1とのバランスを考慮して模範解答からは除いている。

Z-69-K [第二問] 解答

問1 -30点-

a	b	c	f	p	q
220,000円 [3]	120,000円 [3]	50,000円 [3]	40,000円 [3]	26,000円 [3]	34,000円 [3]

計算過程

I 土地

1. 課税標準額

(1) 被災住宅用地の特例の判定

- ① 令和元年10月の地震により全壊
- ② 一部居住用家屋
- ③ 居住部分の割合

$$\frac{800\text{m}^2 + 300\text{m}^2 \times \frac{800\text{m}^2}{1,400\text{m}^2}}{1,700\text{m}^2} = \frac{971.42\text{m}^2}{1,700\text{m}^2} (0.57) \geq \frac{1}{4}$$

※ B及びCの専有部分の床面積

$$B \text{ (店舗用)} \quad 160\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{160\text{m}^2}{160\text{m}^2 + 40\text{m}^2 + 50\text{m}^2 + 150\text{m}^2 (=400\text{m}^2)} = 200\text{m}^2$$

$$B \text{ (居住用)} \quad 40\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{40\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 50\text{m}^2$$

$$C1 \quad 50\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{50\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 62.5\text{m}^2$$

$$C2 \quad 150\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{150\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 187.5\text{m}^2$$

∴ 市町村長が認めているため、特例の適用がある。

(2) 住宅用地の面積

$$\text{①} \quad 1,700\text{m}^2 \times 10 \geq 1,600\text{m}^2 \quad \therefore 1,600\text{m}^2$$

$$\text{②} \quad \frac{1}{2} \leq 0.57 < \frac{3}{4} \quad \therefore 0.75$$

$$\text{③} \quad \text{①} \times \text{②} = 1,200\text{m}^2$$

(3) 小規模住宅用地の面積

$$\text{①} \quad 1,200\text{m}^2 > 200\text{m}^2$$

$$\text{②} \quad \frac{1,200\text{m}^2}{6} \leq 200\text{m}^2$$

$$\text{③} \quad 1,200\text{m}^2 \times \frac{1,200\text{m}^2}{1,200\text{m}^2} = 1,200\text{m}^2$$

(4) 各用途 [2]

$$\text{①} \quad \text{小規模住宅用地} \quad 1,200\text{m}^2$$

$$\text{②} \quad \text{非住宅用地} \quad 1,600\text{m}^2 - 1,200\text{m}^2 = 400\text{m}^2$$

(5) 小規模住宅用地 [2]

① 本来の税額

$$120,000,000\text{円} \times \frac{1,200\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 15,000,000\text{円}$$

$$15,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 210,000\text{円}$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

$$20,000,000円 + 15,000,000円 \times \frac{5}{100} = 20,750,000円$$

$$20,750,000円 \times \frac{1.4}{100} = 290,500円 \geq 210,000円 \quad \therefore 15,000,000円$$

(6) 非住宅用地 2

① 負担水準及び判定

$$\frac{20,000,000円}{120,000,000円 \times \frac{400m^2}{1,600m^2}} = 0.66 \quad 0.6 \leq 0.66 \leq 0.7$$

∴ 商業地等据置固定資産税額
(=30,000,000円)

② 商業地等据置固定資産税額

20,000,000円

(7) 15,000,000円 + 20,000,000円 = 35,000,000円 ≥ 300,000円

2. 按分税額

(1) 税額按分の判定

- ① 当該土地は区分所有者全員によって共有されている。
 - ② 土地の持分割合は、共用部分に係る持分割合と一致している。
- ∴ 税額の按分を行う。

(2) 全体税額

$$35,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 490,000円$$

(3) 按分税額

① 居住用専有部分 2

(イ) 判定

$$F \quad 1,600m^2 \times \frac{200m^2}{1,400m^2} = 228.571m^2 > 200m^2$$

$$1,600m^2 \times \frac{800m^2}{1,400m^2} = 914.285m^2 \leq 1,200m^2$$

(ロ) 補正率

$$\frac{1}{35,000,000円} \times \frac{15,000,000円 \times 1,600m^2}{1,200m^2} = \frac{4}{7}$$

(ハ) 按分税額

$$490,000円 \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{250m^2}{1,400m^2} \\ \frac{130m^2}{1,400m^2} \\ \frac{170m^2}{1,400m^2} \\ \frac{200m^2}{1,400m^2} \end{array} \right\} \times \frac{4}{7} = \begin{array}{l} = 50,000円 \\ = 26,000円 \\ = 34,000円 \\ = 40,000円 \end{array}$$

② 居住用専有部分以外 2

(イ) 補正率

$$\frac{490,000円 - (10,000円 + 50,000円 + 26,000円 + 34,000円 + 40,000円)}{490,000円 \times \frac{400m^2 + 200m^2}{1,400m^2}} = \frac{11}{7}$$

$$* \text{ B } 490,000\text{円} \times \frac{50\text{m}^2}{1,400\text{m}^2} \times \frac{4}{7} = 10,000\text{円}$$

(ロ) 按分税額

$$\text{ A } 490,000\text{円} \times \frac{400\text{m}^2}{1,400\text{m}^2} \times \frac{11}{7} = 220,000\text{円}$$

③ 併用専有部分 2

(イ) 補正率

$$\frac{4}{7} \times \frac{50\text{m}^2}{250\text{m}^2} + \frac{11}{7} \times \frac{200\text{m}^2}{250\text{m}^2} = \frac{48}{35}$$

(ロ) 按分税額

$$\text{ B } 490,000\text{円} \times \frac{250\text{m}^2}{1,400\text{m}^2} \times \frac{48}{35} = 120,000\text{円}$$

II 固定資産税額 (百円未満切捨)

- a 220,000円
- b 120,000円
- c 50,000円
- f 40,000円
- p 26,000円
- q 34,000円

問2 -20点-

A市	B市	C市	D市	E市
78,600円 2	134,700円 2	110,800円 2	26,700円 2	0円 2

計算過程

I 各市町村の課税標準額

1. 航空機甲

(1) 価格 1

$$180,000,000\text{円} \times \left(1 - \frac{0.206}{2} \right) = 161,460,000\text{円}$$

(2) 課税標準の特例 1

$$161,460,000\text{円} \times \frac{1}{5} \times \frac{2}{3} = 21,528,000\text{円}$$

(3) 配分価格

① 各飛行場の配分価格 2

(イ) 均分割

$$21,528,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = 3,588,000\text{円}$$

(ロ) 寄航回数割

$$\begin{array}{l} \text{a 空港} \\ \text{b 空港} \\ \text{c 空港} \end{array} \quad 21,528,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{36\text{回}}{36\text{回}+24\text{回}+20\text{回} (=80\text{回})} = 4,843,800\text{円} \\ \frac{24\text{回}}{80\text{回}} = 3,229,200\text{円} \\ \frac{20\text{回}}{80\text{回}} = 2,691,000\text{円} \end{array} \right.$$

(ハ) 計

a 空港 $3,588,000円 + 4,843,800円 = 8,431,800円$

b 空港 $3,588,000円 + 3,229,200円 = 6,817,200円$

c 空港 $3,588,000円 + 2,691,000円 = 6,279,000円$

② 各市町村の配分価格 2

(イ) 飛行場の面積割

$$8,431,800円 \times \frac{2}{3} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{800,000\text{m}^2}{800,000\text{m}^2 + 400,000\text{m}^2 (=1,200,000\text{m}^2)} = 3,747,466円 \\ \frac{400,000\text{m}^2}{1,200,000\text{m}^2} = 1,873,733円 \end{array} \right.$$

(ロ) 滑走路等の面積割

$$8,431,800円 \times \frac{1}{3} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{400,000\text{m}^2}{400,000\text{m}^2 + 200,000\text{m}^2 (=600,000\text{m}^2)} = 1,873,733円 \\ \frac{200,000\text{m}^2}{600,000\text{m}^2} = 936,866円 \end{array} \right.$$

(ハ) 計

A市 $3,747,466円 + 1,873,733円 = 5,621,199円$

B市 $1,873,733円 + 936,866円 = 2,810,599円$

2. 航空機乙

(1) 価格 1

① 平成30年度分

$$40,000,000円 \times \left(1 - \frac{0.250}{2} \right) = 35,000,000円$$

② 平成31年度分

$$35,000,000円 \times (1 - 0.250) = 26,250,000円$$

③ 令和2年度分

$$26,250,000円 \times (1 - 0.250) = 19,687,500円$$

(2) 課税標準の特例 1

$$19,687,500円 \times \frac{1}{4} = 4,921,875円$$

(3) 配分価格 2

① 均分割

$$4,921,875円 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = 820,312円$$

② 寄航回数割

$$\left\{ \begin{array}{l} \frac{24\text{回}}{24\text{回} + 32\text{回} + 16\text{回} (=72\text{回})} = 820,312円 \\ \frac{32\text{回}}{72\text{回}} = 1,093,750円 \\ \frac{16\text{回}}{72\text{回}} = 546,875円 \end{array} \right.$$

③ 計

c 空港 $820,312円 + 820,312円 = 1,640,624円$

d 空港 $820,312円 + 1,093,750円 = 1,914,062円$

e 空港 $820,312円 + 546,875円 = 1,367,187円$

3. 課税標準額(千円未満切捨)

A市 5,621,199円 \geq 1,500,000円 \rightarrow 5,621,000円

B市 2,810,599円+6,817,200円=9,627,799円 \geq 1,500,000円 \rightarrow 9,627,000円

C市 6,279,000円+1,640,624円=7,919,624円 \geq 1,500,000円 \rightarrow 7,919,000円

D市 1,914,062円 \geq 1,500,000円 \rightarrow 1,914,000円

E市 1,367,187円 $<$ 1,500,000円 ∴ 免税点の適用

II 固定資産税額(百円未満切捨)

A市 5,621,000円 $\times \frac{1.4}{100} = 78,694$ 円 \rightarrow 78,600円

B市 9,627,000円 $\times \frac{1.4}{100} = 134,778$ 円 \rightarrow 134,700円

C市 7,919,000円 $\times \frac{1.4}{100} = 110,866$ 円 \rightarrow 110,800円

D市 1,914,000円 $\times \frac{1.4}{100} = 26,796$ 円 \rightarrow 26,700円

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1は【資料1】(1)のなお書きの資料に惑わされる可能性はあるが、通常通りに計算を進めれば最終値は合わせることができる。また、問2も航空機乙の課税標準の特例、E市の免税点の判定でミスする可能性はあるが、冷静に判断すれば問題なく解答することができると考えられる。結果、合格確実ラインに入るためには、すべての最終値を合わせることが必要になると考えられる。ただし、一、二箇所のミスであるならば、理論での挽回もあると考えられる。

▶解答への道◀

問1

被災住宅用地の特例

次に掲げる要件を満たす場合、被災住宅用地の特例の適用を受けることができる。

なお、本問では、 $a \cdot b \cdot c \cdot f$ は下記(1)※(イ)、 p は(1)※(ロ)、 q は(1)※(ニ)を根拠に、被災住宅用地の特例の適用が認められることになる。

(1) 適用要件

- ① 震災等により家屋が滅失等し、被災年度の翌年度又は翌々年度に係る賦課期日において家屋又は構築物の敷地の用に供されていないこと (=更地)
- ② 被災年度において住宅用地の課税標準の特例の適用を受けていること
- ③ 当該土地を各年度に係る賦課期日において住宅用地として使用することができないと市町村長が認めていること
- ④ 被災住宅用地の所有者等が所有していること

※ ④の範囲

- (イ) 被災年度に係る賦課期日における被災住宅用地の所有者
- (ロ) 震災等の発生日の属する年の1月2日から震災発生日までの間に被災住宅用地を取得した者
- (ハ) (イ)、(ロ)が個人である場合で、震災等の発生日の翌日以後にその者について相続により取得した者
- (ニ) (イ)、(ロ)が個人である場合で、震災等の発生日の翌日以後にその者から取得したその者の三親等内親族
- (ホ) (イ)、(ロ)が法人である場合で、震災等の発生日の翌日以後にその法人を当事者とする合併又は分割により取得した法人

(2) 対象年度

被災年度の翌年度分又は翌々年度分

(3) 各用途の計算

(1)、(2)を満たす場合、住宅用地とみなす。この場合の各用途は、次の算式により求める。なお、各用途の面積は被災年度の各用途の面積と同じとなる。

10倍判定による面積×被災年度の居住部分の割合に応じた率

(4) 税額按分及び補正

被災住宅用地の特例の適用を受ける区分所有家屋の敷地については、被災年度に係る賦課期日における専有部分の床面積に基づいて税額按分を行い、被災年度に係る賦課期日における用途に基づき補正を行う。

問2

(1) 課税標準の特例

航空機甲は、地方税法第349条の3第8項に規定する国際航空機に該当する。なお、当該航空機は当該年度の初日の属する年の前年中において国際路線に就航した時間の全就航時間に対する割合が100分の95以上になるため、国際路線専用機に準ずるものとして、特例率は5分の1の額に3分の2を乗じた15分の2となる。

また航空機乙は、地方税法第349条の3第9項に規定する主として離島路線として総務省令で定める路線に就航する航空機に該当する。なお、当該航空機は最大離陸重量が30トン未満の航空機であるため、特例率は4分の1となる。

(2) 一の飛行場が二以上の市町村にまたがって所在している場合の価格の配分

一の飛行場が二以上の市町村にまたがって所在しているときは、当該飛行場に係る価格の3分の2を当該関係市町村の飛行場の面積によって、価格の3分の1を当該関係市町村の飛行場の滑走路、誘導路及びエプロンの面積によって按分する。a 空港はA市及びB市にまたがって所在しているため、当該配分を行う。

(3) E市の税額

E市の課税標準となるべき額が150万円に満たないため、免税点の適用となり、E市に納付すべき固定資産税額は0円となる。

●おわりに

理論と計算合計で、83点がボーダーライン、88点以上が合格確実ラインになると予想される。